

本溪市房地产中介服务管理办法

(2002 年 10 月 10 日本溪市人民政府令第 98 号公布 自
2002 年 11 月 1 日起施行)

目 录

- 第一章 总则
- 第二章 中介服务人员
- 第三章 中介服务机构
- 第四章 中介业务管理
- 第五章 法律责任
- 第六章 附则

第一章 总则

第一条 为加强房地产中介服务管理，维护房地产市场秩序，保障房地产中介活动当事人的合法权益，根据有关法律、法规规定，结合本市实际，制定本办法。

第二条 凡在我市行政区域内设立房地产中介服务机构，从事城市房地产中介服务活动的，均应遵守本办法。

第三条 本办法所称房地产中介服务，是指房地产咨询、房地产价格评估和房地产经纪活动的总称。

本办法所称房地产咨询，是指为房地产活动当事人提供法律法规、政策、信息、技术等方面服务的经营活动。

本办法所称房地产价格评估，是指对房地产进行测算，评定其经济价值和价格的经营活动。

本办法所称房地产经纪，是指为委托人提供房地产信息和居间代理业务的经营活动。

第四条 市房产行政主管部门是我市房地产中介服务管理工作的行政主管部门（以下简称房产行政主管部门）。

国土、工商、物价、劳动和社会保障、税务等部门依照各自职责，共同做好房地产中介服务管理工作。

第五条 房产中介服务活动应遵循合法、公平、自愿、诚实守信的原则。

第二章 中介服务人员

第六条 从事房地产咨询、经纪中介服务的人员执业，应当取得市工商行政管理部门核发的经纪资格证书和市房产行政主管部门核发的房地产中介服务人员资格证和执业证。已取得《中

华人民共和国房地产经纪人执业资格证书》或《中华人民共和国房地产经纪人协理从业资格证书》的人员，可直接执业。

已取得《中华人民共和国房地产估价师执业资格证书》并注册登记取得《中华人民共和国房地产估价师注册证》的房地产估价师、取得《中华人民共和国房地产估价员岗位合格证》的房地产估价员可直接从事房地产估价业务。

第七条 具有房地产中等专业以上学历或者具有五年以上房地产专业工作实践经验，并取得房地产业相关的初级以上技术职称，经市房产行政主管部门培训、考核合格，发给《本溪市房地产中介服务人员资格证》入《本溪市房地产中介服务人员资格证》的有效期为 3 年。

第八条 申请领取《本溪市房地产中介服务人员执业证》的，应当提交下列文件：

- （一）申请书；
- （二）身份证明；
- （三）《本溪市房地产中介服务人员资格证》；
- （四）申请人与其所在房地产中介机构签订的劳动合同；
- （五）在房地产中介服务机构见习满 1 年的证明。

市房产行政主管部门应自收到申请之日起 30 日内，审查核发《本溪市房地产中介服务人员执业证》。

第九条 市房产行政主管部门应对《本溪市房地产中介服务人员资格证》、《本溪市房地产中介服务人员执业证》进行年度审核，年审合格的方可继续执业。

第十条 《本溪市房地产中介服务人员资格证》、《本溪市房地产中介服务人员执业证》由房产行政主管部门统一印制。

第十一条 禁止伪造、涂改、转让、转借房地产中介服务人员资格证、执业证。

第三章 中介服务机构

第十二条 从事房地产中介服务业务，应当设立相应的房地产中介服务机构。

房地产中介服务机构，应当是具有独立法人资格的经济组织。

第十三条 设立房地产中介服务机构须具备下列条件：

（一）有自己的名称、组织机构；

（二）有固定的服务场所；

（三）有符合规定的注册资金；

（四）从事房地产咨询业务的，应有房地产及相关专业中等以上学历和规定数量的初级以上专业技术人员；从事房地产评估业务的，必须有规定数量的房地产估价师；从事房地产经纪业务的，必须有规定数量的房地产经纪人

（五）法律、法规、规章规定的其它条件。

第十四条 设立房地产中介服务机构应当按下列程序办理：

（一）向市工商行政管理部门提出开办申请；

（二）由市工商行政管理部门向市房产行政主管部门发出特殊行业并联审批通知单；

（三）市房产行政主管部门应自接到特殊行业并联审批通知单之日起5个工作日内提出审核意见，返回市工商行政管理部门；

（四）经由市房产行政主管部门审核同意后，市工商行政管理部门核发营业执照；

（五）向地方税务机关申办税务登记证和向市价格行政主管部门申办《经营性收费许可证》；

（六）在领取营业执照30日内，持营业执照副本和税务登记证副本等文件资料，到市房产行政主管部门备案。

第十五条 实行房地产中介服务机构资质等级管理制度。

房产行政主管部门依据房地产中介服务机构的自有注册资金、中介执业人数、经营业绩等条件核定资质等级。

房地产中介服务机构自向房产行政主管部门备案之日起，满1年的，可向房产行政主管部门申请核定房地产中介服务资质等级。

第十六条 房地产中介服务机构共分为三级：

一级机构：国有性质的自有注册资金不得少于 50 万元以上，个体性质的自有注册资金不得少于 30 万元；持有《本溪市房地产中介服务人员资格证》的人员不得少于 8 人；从事房地产中介业务不得少于 4 年并具有从事中介活动的相应业绩。

二级机构：国有性质的自有注册资金不得少于 25 万元，个体性质的自有注册资金不得少于 15 万元；持有《本溪市房地产中介服务人员资格证》的人员不得少于 6 人；从事房地产中介业务不得少于 3 年并具有从事中介活动的相应业绩。

三级机构：国有性质的自有注册资金不得少于 12 万元，个体性质的自有注册资金不得少于 8 万元；持有《房地产中介服务人员资格证》人员不得少于 4 人。

自有注册资金、中介执业人数达到一、二级房地产中介资质条件，但从事房地产中介业务年限和业绩未达到相应标准的，其资质降低 1 个等级。

第十七条 房地产中介服务机构按资质等级承担相应的中介业务：

一级机构可为商品房销售、房地产转让、抵押和租赁等活动提供信息、咨询、代理、策划服务。

二级机构可为商品房销售、房地产转让、抵押和租赁等活动提供信息、咨询、代理服务。

三级机构可为房地产转让、抵押和租赁等活动提供信息、咨询、代理（不含预售商品房代销）服务。



房地产中介服务机构应按核准的业务范围从事中介服务活动，不得超越核准的资质等级承担业务。

第十八条 房地产中介服务机构必须履行下列义务：

- （一）遵守有关的法律、法规和政策；
- （二）遵守自愿、公平、诚实信用的原则；
- （三）按照核准的业务范围从事经营活动；
- （四）按规定标准收取费用；
- （五）依法缴纳税费；
- （六）接受行业主管部门及其他有关部门的指导、监督和检查。

第十九条 市房产行政主管部门应每年对房地产中介服务机构资质进行年度审核，并评定相应资质等级；年审不合格的，不得从事房地产中介业务。

第四章 中介业务管理

第二十条 房地产中介服务人员承办业务，由其所在中介服务机构统一接受委托，并应与委托人签订书面中介服务合同。

房地产中介服务人员不得以个人名义接受委托。

第二十一条 经委托人同意，房地产中介服务机构可以将被委托的房地产中介业务转让给具有相应资格的房地产中介服务机构代理，但不得增加佣金。

第二十二条 房地产中介服务机构向委托人提供的信息必须真实、可靠，不得隐瞒真实情况或弄虚作假。

第二十三条 房地产中介服务机构向委托人提供中介服务必须签订房地产中介服务合同。

房地产中介服务合同应当包括下列主要内容：

- （一）委托人姓名或者名称、住所；
- （二）中介服务项目名称、内容、要求和标准；
- （三）合同履行期限、方式；
- （四）酬金数额和支付方式、时间；
- （五）违约责任和纠纷解决方式；
- （六）当事人约定的其它内容。

第二十四条 房地产中介服务机构未能履行房地产中介服务合同的，不得收取中介服务费，已收取的应予以退回；部分履行的，减收中介服务费。

第二十五条 已签订中介服务合同的委托人交易双方为逃避中介服务费私下签订购房协议的，一经发现必须向提供该信息的房地产中介服务机构交纳中介服务费用。

第二十六条 因房地产中介服务人员过失给委托人造成经济损失的，由所在中介服务机构承担赔偿责任。所在中介服务机构可以对有关人员追偿。

因委托人的原因，给房地产中介服务机构或中介服务人员造成经济损失的，委托人应当承担赔偿责任。



第二十七条 房地产中介服务机构应按国家规定的收费项目和标准，明码标价收取房地产中介服务费，必须开具发票，依法纳税。

第二十八条 房地产中介服务机构开展业务应当建立业务记录和业务台账。业务记录和业务台账应当载明业务活动中的收入、支出等费用，以及有关的其它内容。

第二十九条 房地产中介服务人员可以根据需要查看现场、查阅委托人的有关资料 and 文件，委托人应予协助，提供全面、真实的相关资料。

第三十条 房地产中介服务机构发布房地产租售广告，必须经市房产主管部门审查同意，并应当在广告中载明中介机构的名称、地址、资质等级证号，不得发布夸大、虚假广告。

第三十一条 房地产中介机构和房地产中介服务人员在房地产中介服务活动中禁止有下列行为：

（一）索取、收受委托合同以外的酬金或其它财物，以及利用工作之便，牟取其它不正当的利益；

（二）允许他人以本人名义从事房地产中介服务业务；

（三）同时在两个或两个以上中介服务机构执行业务的；

（四）与一方当事人串通损害另一方当事人利益；

（五）伪造、涂改、转让《房地产服务经营许可证》；

（六）隐瞒真实情况提供虚假信息的；

（七）采取胁迫、欺诈和贿赂手段促成交易；

（八）为权属不清或法律、法规禁止转让、抵押、出租的房地产提供中介服务；

（九）擅自设立收费项目提高中介服务收费标准的；

（十）法律、法规、规章禁止的其它行为。

第三十二条 房产行政主管部门应当受理举报和投诉，对违反本办法的行为应当及时调查处理，并在 30 日内将处理结果答复举报人或投诉人。

第五章 法律责任

第三十三条 违反本办法有下列行为之一的，由市房产主管部门予以处罚：

（一）未取得房地产中介资格擅自从事房地产中介业务的，责令停止房地产中介业务，并可处以 10000 元以上 30000 元以下罚款；

（二）连续两年年审不合格的，由工商行政管理部门吊销营业执照；

（三）违反本办法第十一条规定的，收回资格证书或者公告资格证书作废，并可处以 10000 元以下罚款；

（四）违反本办法第三十一条（一）至（四）项规定的，收回资格证书或者公告资格证书作废，并可处以 10000 元以上 30000 元以下罚款

（五）违反本办法第三十一条（五）至（八）项规定的，处以 10000 元以下罚款；

（六）超过核准的资质等级从事房地产中介活动的，处以 10000 元以上 30000 元以下罚款；

（七）本溪市房地产中介服务人员资格证人《本溪市房地产中介服务人员执业证》未按规定进行年度审验的，责令限期改正，逾期拒不改正的，公告资格证、执业证作废，并可处以 22 元以上 1000 元以下罚款。

第三十四条 违反本办法的行为，涉及工商、物价、税务等部门管理权限的，由相关部门依法处理。

第三十五条 当事人对行政处罚决定不服的，可以申请行政复议或提起行政诉讼。

第三十六条 房地产中介服务管理人员滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，由所在单位或其上级主管部门给予行政处分；情节严重构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第六章 附则

第三十七条 凡未取得房地产中介资质的中介服务机构，自本办法施行之日起 15 日内，必须按本办法的规定办理房地产中介资质审批手续。

第三十八条 本溪、桓仁满族自治县可参照本办法执行。

第三十九条 本办法自 2002 年 11 月 1 日起施行。