关于印发《本溪满族自治县房地产经纪机构

信用管理办法》的通知

各房地产经纪机构、各有关单位：

为进一步规范我县房地产经纪机构及其经纪服务人员行为，保障房地产经纪市场持续健康发展，现将《本溪满族自治县房地产经纪机构信用管理办法》印发给你们，请认真贯彻执行。

特此通知。

附件：1.《本溪满族自治县房地产经纪机构信用管理办法》

 2.《本溪满族自治县房地产经纪机构信用评价标准》

 本溪满族自治县住房和城乡建设局

 2022年12月15日

本溪满族自治县房地产经纪机构

信用管理办法

 第一章 总 则

第一条 为进一步加强我县房地产经纪市场的监督管理工作，规范房地产经纪市场秩序，营造公平竞争、诚信守法的市场环境，促进房地产经纪市场健康发展，根据《房地产经纪管理办法》、《国务院关于建立完善守信联合激励和失信联合惩戒制度加快推进社会诚信建设的指导意见》（国发[2016]33号）住房和城乡建设部等七部委《关于加强房地产中介管理促进行业健康发展的意见》(建房〔2016〕168号)等规定，结合我县实际，制定本办法。

第二条  凡在本县范围内从事房地产经纪活动的房地产经纪机构及经纪从业人员（包含房地产经纪机构分支机构），其基本信息与信用信息的采集、核定、发布和使用等管理活动，适用本办法。

本办法所称房地产经纪机构，是指依法设立的从事房地产经纪活动的中介服务机构及其分支机构。

本办法所称房地产经纪从业人员，是指从事房地产经纪活动的房地产经纪人和房地产经纪人协理及从事相关业务的人员。

1. 县住房和城乡建设局是本县房地产经纪机构及从业人员信用信息管理工作主管部门（以下简称县住建局）。
2. 本县房地产经纪机构行业协会应当充分发挥行业协会作用，在行业内实行信用承诺制度，建立会员信用记录，开展信用承诺、信用培训、诚信宣传、诚信倡议等工作，推动行业诚信建设，并根据县住建局的要求，积极协助和参与房地产经纪市场信用管理工作。

 第二章 信用信息的组成

第五条 房地产经纪机构及其从业人员信用信息由基本信息、良好信用信息、不良信用信息构成。

　　第六条 房地产经纪机构基本信息包括：房地产经纪机构名称、营业执照、统一社会信用代码、营业地址、房地产经纪机构备案证号、法定代表人或负责人姓名、联系电话；分支机构名称、统一社会信用代码、营业地址、负责人、联系电话等其他应当公布的基本信息。

　第七条 房地产经纪从业人员基本信息包括：房地产经纪从业人员基本信息包括姓名、性别、身份证号码、照片、所在机构名称、劳动合同、从业经历、职称和职业资格、联系电话，其他应当公布的基本信息。

 第八条 良好信用信息是指房地产经纪机构及其从业人员在从事房地产经纪服务活动中获得各类奖励、表彰以及对社会的贡献而形成的信用信息。主要包括获得的各级政府和行政主管部门及行业协会表彰、认定，在行业协会担任职务发挥良好作用等。良好信用信息的认定应当依据获得的表彰奖励、证书等具有认证效力的证明材料。

第九条  不良信用信息是指房地产经纪机构及其从业人员在从事房地产经纪服务活动中，出现的违反法律、法规、规章及规范性文件等规定，不履行行业管理规范，经查实而形成的信用信息，包括且不限于已生效的判决书、裁定书、行政处罚决定书、行政处理决定书、通报、通告、公告等具有法律效力的书面文件或事实依据。

第三章 信用信息采集

第十一条 信用信息主要通过房地产经纪机构自行申报、行政机关检查和提供、社会公众举报投诉等多种方式获取。

第十二条  房地产经纪机构每月5日前应当及时主动向县住建局申报机构及从业人员基本信息和动态信息，并对申报信息的真实性和准确性负责。房地产经纪机构信息已提供和申报的信用信息发生变更或者失效的，应当在信用信息变更或者失效之日起5个工作日内重新提供和申报。

第十三条 房地产经纪机构从业人员个人执业诚信与所从业的房地产经纪机构诚信相挂钩，纳入机构、门店动态考核并接受房地产经纪服务对象监督和评价。

第十四条 县住建局应将日常管理工作中经确认的，或其他部门提供的房地产经纪机构及从业人员基本信息、良好信用信息、不良信用信息予以采集记录。

第十五条 房地产经纪机构及从业人员基本信息、良好信用信息、不良信用信息发生变更，或对采集信用信息有异议的，可持相关佐证材料向县住建局提出变更、异议申请，县住建局应当在5个工作日内核实后予以变更、修正。

对不良信用信息认定前，应告知当事人，说明拟认定的信用信息及计分情况。

　 第十六条  房地产经纪企业信用信息的认定、采集、交换、公开、评价、使用及监督管理遵循客观真实以及公开、公平、公正的原则，依法保守企业商业秘密，保护个人隐私。

 第四章 信用信息的评价

第十七条 县住建局根据《本溪满族自治县房地产经纪机构信用评价标准》信用分值对房地产经纪机构实行信用等级评价制度。已完成房地产经纪机构备案的房地产经纪机构可获得相应基本分，在基本分的基础上，按照良好和不良信用信息指标加分或减分产生最后得分，确定信用等级。对房地产经纪机构从业人员不实行信用等级评价。

第十八条 房地产经纪分支机构信用评价纳入主机构统一管理，分别建档。对房地产经纪加盟机构与授权机构分别实施信用评价。加盟机构不良信用信息作为授权机构信用等级评价的参考依据，视失信情节扣减相应的分值。

第十九条 不良信用信息的扣分的时间节点，应当以相应扣分事项形成最终处理意见时间、其它监管部门信息推送到达时间或者隐瞒行政违法违规行为被举报查实时间为准，予以计算扣分。

第二十条  房地产经纪机构信用等级分为A级（大于等于95分，信用优秀）、B级（大于等于80分小于95分，信用合格）、C级（大于等于70分小于80分，失信警告）、D级（低于70分，失信）四个等级，被评定为D级的，应当列入失信机构名单。

第二十一条 房地产经纪机构信用信息的记分按照《本溪满族自治县房地产经纪机构信用评价标准》（试行）进行。房地产经纪机构信用评价周期为一年（每年的1月1日至12月31日），周期内信用分数实行动态管理，记分周期期满，重新评定信用等级。等级评定分值根据基本信息分和评定周期内累计的良好和不良信用信息分值总和计算。

第二十二条 房地产经纪机构信用等级评价情况及不良信息，县住建局可以通过市县政府门户网站、电视媒体等相关媒介向社会公布。

第五章 信用信息的使用

第二十三条 本着守信激励、失信惩戒的原则，以信用信息评价结果为基础，综合其他评价，依据信用评价等次对房地产经纪机构进行分级分类监管，实施差异化管理措施。

第二十四条 对信用等级被评为A级的房地产经纪机构，可以采取相应奖励：

（一）为获得Ａ级的房地产经纪机构授予证书；

（二）在不动产交易中心大厅公示Ａ级房地产经纪机构名单；

（三）在各类评比表彰中，予以优先推荐；

（四）通过媒体、网站等各类媒介向公众推介；

（五）在日常检查、专项检查中优化检查频次；

（六）其他奖励。

第二十五条 经评定为C级的房地产经纪机构，纳入“重点监管对象名单”，实施以下监管措施：

（一）增加日常检查、专项检查频次，进行约谈，行业内通报。

（二）要求法定代表人、负责人、经营管理人员及从业人员参加主管部门组织的相关法律、法规、行业规范、职业道德等培训。

第二十六条 经评定为D级的房地产经纪机构，实施以下措施：

（一）约谈房地产经纪机构法定代表人（负责人）限期整改，行业内通报和媒体公示；

（二）停止机构存量房交易网签资格1个月，列入失信名单。

第二十七条 在一个评价周期内房地产经纪机构未按要求申报评价材料参与信用评价，该房地产经纪机构信用等级以D级等次评定。

第二十八条 对未到县住建局办理房产经纪机构备案，并且拒不在规定时限整改的，不纳入评价管理，直接列入严重失信名单，不予备案和开通存量房交易网签资格，并予以社会公示，提醒群众进行风险防范。

第二十九条 对存在违规、违法等重大失信行为的房地产经纪机构，在现有等级评定结果的基础上降一个等级，县住建局视情况责令其限期整改或取消其备案、存量房交易网签资格。

第三十条 房地产经纪机构及其从业人员重大失信行为包含：

（一）对房地产经纪机构拒不整改、整改不合格的或连续两年被评为D级的房地产经纪机构；

（二）经纪机构及其法定代表人、经纪人员以及从业人员在房地产经纪活动中违法被追究刑事责任；

（三）向政府管理部门提供伪造、假冒、涂改证件或虚假材料，经查实的；

（四）对威胁、恐吓、殴打行政执法人员或采取其他方式阻碍行政执法人员依法履行职责的；

（五）不执行主管部门做出的已经生效的处罚或限期整改决定书的；

（六）不配合行政执法部门调查取证的和处理投诉纠纷的；

（七）未履行法定手续，已经关门歇业或变更营业场所等，致使失去联系或无人负责处理善后各种矛盾纠纷问题的，造成不良后果的。

（八）对未到县住建局办理房产经纪机构备案，并且拒不在规定时限整改的，不予扣分，直接列入严重失信名单，不予开通存量房网签资格，并予以社会公示，提醒群众进行风险防范

（九）经认定视为重大失信的其他房地产经纪机构及其从业人员违法违规行为。

第三十一条 对不良信用记录累计超过3次或存在重大失信行为的房地产经纪从业人员，列入失信人员名单。各房地产经纪机构不得聘用被列入失信人员名单的房地产经纪从业人员从事房地产经纪活动，限制从业1年，其期限从列入名单之日起计算。

第五章  附 则

第三十二条  县住建局根据实际情况，适时对本办法和房地产经纪信用评价标准的具体内容进行调整。

第三十三条  本办法自2023年1月10日实施，文件有效期为三年。