附件

自治区住房和城乡建设厅

市场监管厅 财政厅

关于进一步规范全区房地产经纪机构管理

的通知

各市、县（区）住房和城乡建设局、市场监管局、财政局、行政审批局（行政审批服务中心）、宁东管委会建设和交通局,各房地产开发企业、房地产经纪机构、各商业银行、涉房地产互联网信息平台及市场参与主体：

根据《房地产经纪管理办法》、《住房租赁条例》、《住房城乡建设部关于进一步规范和加强房屋网签备案工作的指导意见》（建房〔2018〕128号）、《住房和城乡建设部 市场监管总局关于规范房地产经纪服务的意见》（建房规〔2023〕2号）等文件精神，为进一步规范房地产经纪服务，加强房地产经纪行业管理工作，现就有关事项通知如下：

一、加强房地产经纪机构从业主体管理

（一）严格落实备案制度。向委托人提供新建商品房销售和存量房买卖、租赁的代理、居间等经纪服务的机构及其分支机构（以下简称中介机构），应当按照《房地产经纪管理办法》的规定，自领取营业执照之日起30日内到所在地住房和城乡建设部门备案。房地产经纪机构及其分支机构备案信息发生变更或机构注销的，应当自变更之日起30日内到所在地住房和城乡建设部门办理变更、注销手续。各地住房和城乡建设部门应通过宁夏“互联网+智慧房产”服务平台，督促指导属地中介机构按照“应进全进、应备全备”要求，8月底前完成对中介机构逐一登记备案，办理备案、变更和注销手续。属地市场监管部门应当为核查备案材料提供便利。

（二）加强经纪从业人员管理。全面推行经纪从业人员实名登记，加强经纪从业人员管理和教育培训。经纪从业人员提供服务时，应当佩戴经实名登记的工作牌、信息卡等，公示从业信息，接受社会监督。经纪从业人员不得以个人名义承接房地产经纪业务和收取费用。

（三）加强登记备案信息公示。房地产经纪机构及其分支机构应当在其经营场所醒目位置公示营业执照和备案证明文件等内容，分支机构还应当公示设立该分支机构的房地产经纪机构的经营地址及联系方式。各地住房和城乡建设、市场监管部门要加强工作联动，对接共享房地产经纪机构及其分支机构市场主体登记和备案信息，向社会公示房地产经纪机构及其分支机构备案信息并及时更新，提醒消费者防范交易风险，审慎选择房地产经纪机构。

二、规范经纪服务运营行为

（一）明确经纪服务内容。房地产经纪机构要在经营场所或通过线上方式公示所提供的经纪服务，经纪服务公示内容包括基本服务和延伸服务，基本服务包括房源客源信息、带客户看房、签订房屋交易合同、协助办理不动产登记等一揽子必要服务；延伸服务包括房地产经纪机构接受交易当事人委托提供的代办贷款等额外服务，每项服务单独提供服务的应逐项进行公示。

 （二）规范经纪服务收费。房地产经纪机构要合理降低住房买卖和租赁经纪服务费用，鼓励“成交价格越高、服务费率越低”的分档模式。房地产经纪机构不得收取任何未予标明的费用，不得利用虚假或者使人误解的标价内容和标价方式进行价格欺诈，不得滥用市场支配地位以不公平高价收取经纪服务费用及其他不合理费用。房地产互联网平台不得强制要求加入平台的房地产经纪机构实行统一的经纪服务收费标准，不得干预房地产经纪机构自主决定收费标准。房地产经纪机构、房地产互联网平台、相关行业组织涉嫌实施垄断行为的，市场监管部门依法开展反垄断调查。

（三）落实明码标价制度。房地产经纪机构应对标基本服务、延伸服务内容，逐项公示服务收费标准，主动通过经营门店、网站、客户端等线上或线下渠道，公示服务项目、服务内容和收费标准，严禁中介机构混合标价、捆绑收费或代收代付交易资金，收费明细需在合同中明确约定，引导交易双方共同承担服务费用。

三、加强经纪服务日常监管

（一）加强经纪服务合同管理。经纪服务机构应参照《宁夏回族自治区存量房买卖合同》等示范文本签订房屋交易合同，明确交易核心条款，减少合同纠纷。网签备案合同作为不动产登记、税务核缴税费、公积金贷款审批、商业贷款办理及交易资金监管的重要依据，同纸质合同具有同等法律效力。办理不动产转移登记前，交易当事人可申请变更或注销合同，协商解除合同的，需共同到本级行业主管部门提交材料并采集影像资料，经司法文书确认合同解除、无效或撤销的，可单方申请撤销备案合同。

（二）落实房源核验制度。经纪服务机构发布房源须满足“真实委托、真实状况、真实价格”要求，房屋信息应与不动产登记一致，不得隐瞒抵押、查封等权利限制情况。个人通过“宁好房”等信息平台发布自有房源的，平台需核验委托人及拟交易房源真实情况，委托人应如实提供相关信息。严格落实《个人信息保护法》，经纪机构及从业人员不得非法收集、使用或泄露客户个人信息；收集信息需经当事人同意，禁止发送商业性短信或电话骚扰。

（三）严格房屋交易资金监管。二手房交易资金应纳入行业主管部门监管范围，由住建、财政部门在符合监管要求的商业银行统一开立二手房交易资金监管专用账户，交易双方签订合同后，应将资金存入监管账户，待完成产权转移登记等手续并符合划拨条件后，方可划转至卖方账户。账户须独立核算、专款专用、封闭运行，严禁混用或挪用，严禁擅自支取、截留、挪用。

（四）实施多部门联合执法与信用惩戒。各级住建、市场监管、网信、公安等部门建立联合监管机制，重点打击经纪机构发布虚假房源、恶意炒作房价、挪用交易资金、非法泄露个人信息、非法炒作涉房舆情等违规行为。对违规机构及从业人员采取约谈、通报、信用扣分、列入“黑名单”等措施，并向社会公示，涉嫌违法的移交相关部门处理。

四、推动高效办成一件事

 房地产互联网信息平台及市场参与主体，应通过自治区住房城乡建设厅“互联网+智慧房产”平台，全面推行存量房交易“网上办”，推动高效办成一件事，让交易双方不跑腿或“最多跑一次”。属地住建部门负责经纪机构在宁夏“互联网+智慧房产”服务平台申请资料审核及权限分配，加强对经纪机构人员培训。房地产经纪行业协会应健全行规行约，制定服务标准和执业规范，落实经纪人员实名登记和继续教育，定期组织系统操作培训，推动行业自律。

自治区住房和城乡建设厅 自治区市场监管厅

自治区财政厅

 2025年7月\*\*日