嵊州市房地产经纪行业信用考核工作

暂行办法

为规范我市房地产经纪机构及其经纪人员的市场行为，强化诚信经营和公平竞争意识，建立健全行业信用评价和考核体系，保障房地产经纪市场持续健康发展，根据《房地产经纪管理办法》、《关于规范和加强嵊州市房地产经纪管理的通知》等有关文件，结合本市实际，开展嵊州市房地产经纪行业信用评价。

一、考核对象

凡在嵊州市行政区域范围内从事房地产经纪服务活动，并已在行业主管部门备案的房地产经纪机构（含分支机构、加盟机构、互联网经纪机构）及其从业人员（指已取得职业资格的房地产经纪人和房地产经纪人协理）。

二、考核机构

嵊州市房地产管理中心具体负责职能范围内房地产经纪机构及其从业人员信用信息的考核管理工作。

三、考核方法

**（一）信用信息采集、认定**

房地产经纪机构的信用评价指标信息主要由基础信息、良好信息、不良信息三 个维度指标构成。

房地产经纪从业人员信用信息主要包括基础信息、良好信息、不良信息。

房地产经纪机构及其从业人员考核信息主要通过房地产经纪机构自行申报及行业主管部门上门检查收集，其他相关监管部门、行业协会提供，公共信用信息平台共享等方式获取。对无法通过市公共数据平台共享获取的信息，房地产经纪机构、社会公众和相关部门可以书面材料的形式向建设部门提供，并对其提供信息的真实性、准确性负责。经纪机构自行申报信息，应对其真实性和准确性负责。

市住建局可根据我市房地产业发展及房地产经纪服务市场秩序的实际状况，适时对房地产经纪信用评价指标进行动态调整。

**（二）考核等级划分及确定**

房地产经纪机构的信用分值参照《嵊州市房地产经纪机构考核评价标准》（见附件1）计算，根据信用评价指标得分，分为A级、B级、C级、D级、E级五个等级。

信用评价指标得分在800-1000之间的为A级；

信用评价指标得分在600-799之间的为B级；

信用评价指标得分在500-599之间的为C级；

信用评价指标得分在500分以下、且无不良信息扣分的为D级；

信用评价指标得分在500分以下、且有不良信息的，为E级房地产经纪机构。存在严重失信行为（一票否决）的直接评为E级

房地产经纪从业人员信用评价参照《嵊州市房地产经纪人员考核评价标准》（见附件2）执行，分为A、B、C三个等级。

A级指持有房地产经纪人、房地产经纪人协理职业资格证的人员获得行业主管部门认可的工作证，个人信息在行业主管部门登记备案，且近1年内无一般失信、近3年内无严重失信行为的从业人员。

B级指近1年内有一般不良行为信息中的任一情形的。

C级指近3年内有严重不良行为信息中的任一情形的。

**（三）信用评价周期及记分管理**

房地产经纪机构、从业人员信用等级由建设部门负责评价、等级核定、公示、发布管理工作，其中公示时间为5个工作日，公示期内有异议的，经核实后实时调整。

新备案房地产经纪机构及其经纪人员自备案之日起，开始信用记分管理。

房地产经纪机构及其经纪人员信用每年评价一次，评价周期为每年1月1日至12月31日。每年1月1日-31日为申请和归集期，由已参加信用评价的经纪机构提供评价周期内涉及评价得分调整的证明材料（由信息共享获取的无需提供），向建设部门提出申请和由建设部门通过政务大数据平台向各信息提供单位（部门）获取数据，按照程序进行等级重新核定、公示、发布。

对房地产经纪机构及其经纪人员的不良信息进行实时动态管理计分。

四、信用等级的使用

**（一）守信激励**

管理部门对信用等级被评为A级的房地产经纪机构或其经纪人员，给予相应激励措施：

1、获得Ａ级的房地产经纪机构授牌及列入诚信典型“红名单”公示，授权其向社会公众提供代办二手房交易手续服务；

2、通过媒体、网站、杂志等各类媒介和政府办事大厅向公众推介；

3、在代办房源核验、合同网签、资金监管、代办贷款等业务时可根据实际情况提供优先便利服务，且银行可对无征信等问题的客户提供利率上的优惠；

4、在日常检查、专项检查中优化检查频次；

5、在选择中介机构运营管理政府投资的公租房时，优先考虑诚信房地产经纪机构；

6、开发企业在选择代理销售机构时，可优先选择评级为A级的经纪机构；

7、优先推荐参加国家和省、市、县（市）评比表彰；

8、其他奖励。

**（二）失信处理**

经评定为D级的经纪机构，自信用等级公布之日起1年内可以采取以下措施：

1、进行风险提示，并向社会发布；

2、增加日常监督检查频次；

3、限制参加各类行业奖励评比资格；

4、房地产开发企业选择D级经纪机构代理销售商品房的，房地产行政主管部门应将其列入重点监管对象，增加日常检查和专项检查的频次；

5、依法可以采取的其他惩戒措施。

经评定为E级的经纪机构，自信用等级公布之日起1年内可以采取以下措施：

1、通过媒体、网站、刊物等各类媒介向公众发布风险警示；

2、列入行业主管部门重点监管对象，增加检查频次，加强现场核查；

3、在实施行政许可等工作中，列为重点审查对象，加强核查监管；

4、房地产开发企业不得选择E级经纪机构代理销售商品房；

5、由行业协会对法定代表人、主要经营管理人、从业人员加强法律、法规和政策培训；

6、立即停止网签资格，直至信用提升；

7、依法可以采取的其他惩戒措施。

房地产行政主管部门对房地产从业人员信用等级实施分类管理，自信用等级公布之日起1年内可以采取以下措施：

对评为A级经纪从业人员，行业主管部门定期通过各类媒体向社会公示推荐，供群众选择。对受到县以上政府表彰，或慈善救助、社会公益捐赠、志愿服务产生一定社会影响的A级从业人员，可列入“红名单”向社会公布推荐。

对评为B级经纪从业人员，行业主管部门列为风险提示人员进行公示，风险提示期半年；对聘用B级经纪从业人员房地产开发企业、经纪机构，增加日常监督检查频次。

对评为C级经纪从业人员，行业主管部门列为风险警示人员进行公示，风险警示期1年；对聘用C级经纪从业人员房地产开发企业增加日常监督检查频次，对聘用C级经纪从业人员经纪机构信用评级直接降为D级。

1. 附则

房地产经纪机构提供虚假材料申请信用评价的，或者以其它不正当手段在信用评价中得分的，经查实后，按弄虚作假处理，可直接降低一档信用等级，并作为不良信息纳入信用档案。

本通知自下发之日起执行。

附件1：《嵊州市房地产经纪机构信用评价标准（试行）》

附件2：《嵊州市房地产经纪人员信用评价标准（试行）》

附件3：《嵊州市房地产经纪机构信用评价考核信息申报表（试行）》

嵊州市住房和城乡建设局

2021年 月 日

**附件1：**

嵊州市房地产经纪机构信用评价标准（试行）

房地产经纪机构信用评价，总分为1000分。其中，基础信息300分，良好信息300分，不良信息基础分400分。

| 一级指标 | 权重1 | 二级指标 | 权重2 | 三级指标 | 权重3 | 指标说明 | 数源部门 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 基础信息 | 300 | 机构信息 | 150 | 注册资金 | 30 | 经纪机构企业类型为有限公司的，注册资金为50万及以上得30分，10万及以上50万以下得20分，10万以下得10分。个体工商户统一得10分。 | 市场监管部门 |
| 从业人员数量 | 50 | 5人以上得50分，3-4人得30分，3人以下得15分。（仅计算已备案人员） | 建设部门 |
| 分支机构数量 | 20 | 5家及以上得20分，2-4家得10分，1家得5分。（仅计算已备案机构） | 市场监管部门 |
| 备案存续年限 | 50 | 机构以备案年起算，按备案存续有效年份累计，每年加5分，累计不超过50分。 | 建设部门 |
| 从业人员信息 | 150 | 从业人员业务水平 | 100 | 持全国经纪人资格证书每1人得40分；持全国经纪协理证书每1人得20分；持嵊州市主管部门认可的有效期内的上岗证每1人得5分。累计最高不超过100分。（单人持有多本证件不累计计分） | 建设部门 |
| 从业人员实名服务 | 50 | 持证上岗，通过行业主管部门申请，并已制作实名工作证。每1人得10分，最高不超过50分。 | 建设部门 |
| 良好信息 | 300 | 业务量 | 50 | 成交量排名 | 50 | 年度成交量排名1-10名的，分别加50-5分。 | 建设部门 |
| 发布真实房源信息 | 50 | 通过行业主管部门交易平台发布真实信息并获取房源编号 | 50 | 通过行业主管部门交易平台，发布真实房源100套及以上得50分，60套及以上100套以下得40分，30套及以上60套以下得30分，10套及以上30套以下得20分，10套以下得10分，无挂牌发布数量得０分。 | 建设部门 |
| 保障客户交易资金安全 | 50 | 资金监管措施落实 | 50 | 为买卖双方提供资金监管，30笔及以上得50分，20笔及以上30笔以下40分，10笔及以上20笔以下得30分，5笔及以上10笔以下得20分，5笔以下得10分，无资金监管不得分。 | 建设部门或资金监管银行 |
| 自律组织 | 100 | 加入行业协会 | 100 | 加入市房地产经纪行业协会加100分，未加入不得分。 | 行业协会 |
| 社会公益 | 20 | 慈善救助、社会公益捐赠等公益行为 | 20 | 每捐赠1万元人民币（或相当价值物资）得2分。最高不超过20分。 | 房地产经纪机构 |
| 荣誉表彰 | 30 | 荣誉表彰 | 30 | 省级以上荣誉表彰得30分，市级及以上荣誉表彰得20分，县（市、区）级荣誉表彰得5分/次，累计不超30分。 | 建设部门、行业协会、经纪机构 |
| 不良信息 | 400 | 公共关联不良信息 | 400 | 未向主管部门备案 | 400 | 未到建设主管部门备案，扣全部不良信息基础分值。 | 建设部门 |
| 存在空岗、脱岗、顶岗、不在岗等行为 | 已备案从业人员存在空岗、脱岗、顶岗、不在岗等行为的，经核实后每人每次扣10分，同一经纪机构每年度累计扣分不超过100分。 | 建设部门 |
| 被列入经营异常名单或严重违法失信企业名单 | 被列入经营异常名录，每次扣10分，最多不超50分；列入严重违法失信企业名单，扣50分。 | 市场监管部门 |
| 被列入失信被执行人名单 | 房地产经纪机构、法定代表人、实际管理人是失信被执行人的扣100分。 | 法院 |
| 被纳税行政处罚 | 有纳税相关行政处罚信息，每次扣50分。 | 税务部门 |
| 公积金骗提骗贷行为 | 由市公积金中心提供线索，被公安部门查实的协助交易当事人进行公积金骗提骗贷行为，被处罚的扣50分。 | 公安部门 |
| 严重不良信息（一票否决） | 管理人员特定失信行为 | 法定代表人或实际管理人在房地产经纪活动中存在诈骗、参与黑社会性质组织情形受行政拘留置或刑事拘留等刑事处罚的。 | 公安部门 |
| 危害交易资金安全等违法违规行为 | 违反《房地产经纪管理办法》第二十四条，擅自挪用、划转交易资金的受到行政处罚。 | 综合执法部门、建设部门 |
| 利用经纪服务活动实施诈骗、挪用侵占交易资金、以及其它在居间服务与代理销售商品房过程构成犯罪的信息。 | 法院、公安部门 |
| 重大社会稳定事件 | 因房地产经纪机构责任引发重大群体上访或越级上访事件，影响社会稳定，造成严重不良后果的。 | 公安部门、信访部门 |
| 较重不良信息 | 无特定行政处罚 | 违反《房地产经纪管理办法》第三十三条，受到行政处罚，每次扣100分。 | 综合执法部门、建设部门 |
| 违反《房地产经纪管理办法》第十八条、十九条、第二十五条第（一）项、第（二）项，构成价格违法行为受到行政处罚，或违反市场监管部门相关法律法规受到行政处罚，每次扣100分。 | 市场监管部门、建设部门 |
| 违反《房地产经纪管理办法》第二十二条，擅自对外发布房源信息受到行政处罚，每次扣50分。 | 综合执法部门、建设部门 |
| 违反《房地产经纪管理办法》第二十五条第（三）、（四）、（五）、（六）、（七）、（八）、（九）、（十）项，受到行政处罚的，每次扣100分。 | 综合执法部门、建设部门 |
| 违反《商品房销售管理办法》第四十三条的，每次扣100分 | 综合执法部门、建设部门 |
| 一般不良信息 | 违反法律法规、规范性文件限制性条款，及投诉举报 | 违反《商品房销售管理办法》《房地产经纪管理办法》等没有罚则的限制性条款，受到行政主管部门责令改正、约谈等训诫性处理的，每次扣50分。 | 建设部门 |
| 违反属地政府、行业主管部门行政规范性文件、政策性文件中限制性、规范性条款行为，受到行政主管部门责令改正、约谈等训诫性处理，拒不按期改正的，每次扣50分。 | 建设部门 |
| 未向社会公开服务收费标准或收取方式等，或违反价格相关规定的，受到相关部门责令改正，拒不按期改正的，每次扣50分。 | 市场监管部门、建设部门 |
| 被查实的信访、投诉、举报每次扣10分，同一经纪机构每年度累计扣分不超过50分。 | 建设部门 |
| 行业自律 | 行业协会不良信息 | 违背行业自律承诺，来自行业内部自律的不良信息，每条信息扣10分。 | 行业协会 |

**附件2：**

**嵊州市房地产经纪从业人员信用信息评价标准**（试行）

| 信息类别 | 二级类别 | 指标说明 | 数源部门（信息来源） | 信息获取方式 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 基础信息 |  | 从业人员的姓名、从业机构名称、持证等信息。 | 建设部门、市场监管部门 | 信息共享 |
| 良好信息 |  | 指持有房地产经纪人、房地产经纪人协理职业资格证的人员、持有行业主管部门认可的从业服务证，个人信息在行业主管部门管理平台登记，并已制作实名工作证开展实名服务，且1年内无一般不良信息与3年内无严重不良信息行为 | 建设部门、综合执法部门、市场监管部门 | 信息  共享 |
| 不良信息 | 一般不良 信息 | **1.违反法律法规等没有罚则的限制性条款，规范性文件限制性条款未及时整改，消除影响，受到行政主管部门责令改正、约谈等处理的。**  **2.违反《房地产经纪管理办法》 第二十五条以下条款受到行政处罚的。房地产经纪机构和房地产经纪人员不得有下列行为:** (二)对交易当事人隐瞒真实的房屋交易信息,低价收进高价卖(租)出房屋赚取差价; (四)泄露或者不当使用委托人的个人信息或者商业秘密,谋取不正当利益; (五)为交易当事人规避房屋交易税费等非法目的,就同一房屋签订不同交易价款的合同提供便利; (六)改变房屋内部结构分割出租; (八)承购、承租自己提供经纪服务的房屋。  **3.违反《房地产经纪管理办法》 第三十三条以下条款受到行政处罚的。** (一)房地产经纪机构提供代办贷款、代办房地产登记等其他服务,未向委托人说明服务内容、收费标准等情况,并未经委托人同意的; (二)房地产经纪服务合同未由从事该业务的一名房地产经纪人或者两名房地产经纪人协理签名的; (三)房地产经纪机构签订房地产经纪服务合同前,不向交易当事人说明和书面告知规定事项的; (四)房地产经纪机构未按照规定如实记录业务情况或者保存房地产经纪服务合同的。 | 综合执法部门、建设部门 | 信息  共享 |
| 不良信息 | 严重不良 信息 | **1.违反《房地产经纪管理办法》 第二十五条以下条款受到行政处罚，情节严重的。**  (一)捏造散布涨价信息,或者与房地产开发经营单位串通捂盘惜售、炒卖房号,操纵市场价格;  (二)以隐瞒、欺诈、胁迫、贿赂等不正当手段招揽业务,诱骗消费者交易或者强制交易;  (三)侵占、挪用房地产交易资金;  (四)为不符合交易条件的保障性住房和禁止交易的房屋提供经纪服务。  **2.违反《房地产经纪管理办法》 第三十三条以下条款受到行政处罚，情节严重的。**  (一)房地产经纪人员以个人名义承接房地产经纪业务和收取费用的。  **3.在经纪服务活动中违法犯罪，受到刑事处罚。** | 综合执法部门、建设部门、市场监管部门、公安、法院 | 信息  共享 |

**附件3：**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **嵊州市房地产经纪机构信用评价考核信息申报表（试行）** | | | | | |
| 机构名称 （盖章） |  | | | | |
| 法人 |  | 经营地址 |  | 注册资金 |  |
| 是否备案 |  | 从业人员数量 |  | 分支机构数量 |  |
| 备案存续年限 |  | 资格证书情况 |  | 当年度业务量 |  |
| 是否加入行业协会 |  | 慈善救助、社会公益捐赠等公益行为 |  | 荣誉表彰 |  |
| 其它情况： |  | | | | |