

附件

关于加强房地产中介和 住房租赁交易管理的实施意见

为贯彻落实《住房和城乡建设部、国家发展改革委、公安部、市场监管总局、银保监会、国家网信办关于整顿规范住房租赁市场秩序的意见》（建房规〔2019〕10号），加强房地产中介和住房租赁交易管理，现提出如下实施意见。

一、强化登记信息共享

从事房地产中介服务和住房租赁活动的机构、企业、网络平台（包括电子商务平台等），以及转租住房10套（间）以上的单位或个人，应当依法办理市场主体登记。从事房地产交易居间、代理服务的市场主体，经营范围应当注明“房地产经纪”。从事房地产信息咨询活动的市场主体，经营范围应当注明“房地产信息咨询”。从事住房租赁经营的市场主体，经营范围应当注明“住房租赁”。市场主体登记、住房和城乡建设部门要加强协作，及时通过相关政务信息交换平台共享登记注册信息。（市场监督管理、政务信息管理、住房和城乡建设部门）

二、严格落实备案制度

房地产经纪机构、信息咨询机构及其分支机构开展业务前，应当向所在市、县住房和城乡建设部门进行告知性备案，网络平

台应当同时向所在市、县互联网信息主管部门进行告知性备案。住房租赁企业开展业务前，应当通过山西数字房产住房租赁综合服务平台向所在市、县住房和城乡建设部门推送开业报告信息。住房和城乡建设、互联网信息主管部门要通过门户网站等渠道公开已备案或者开业报告的中介机构名单，并及时进行更新，提醒群众防范交易风险，审慎选择中介机构。（住房和城乡建设、互联网信息主管部门）

三、推进职业技能提升

住房和城乡建设、人力资源和社会保障部门要将房地产中介从业人员培训纳入山西省职业技能提升培训范围，组织初级-中级-高级梯次培训，在“人人持证、技能社会”建设中推动房地产中介行业高质量发展。房地产中介机构应当制定从业人员培训计划，有培训条件的要以自主培训为主，不具备条件的要委托职业院校和社会培训机构进行培训，以职业道德、就业指导、服务意识和房地产相关法律法规等内容为重点，采取线上线下多种形式，开展岗前培训、在岗培训等活动，鼓励从业人员考取相关职业资格证书。（住房和城乡建设、人力资源和社会保障部门）

四、加强从业人员管理

推行实名服务制度，房地产中介机构从业人员服务时应当佩戴标明姓名、机构名称、职业资格等信息的工作牌。中介机构备案时应当提交本机构所有从业人员相关信息，在住房和城乡建设部门进行实名登记并建立信用档案。取得房地产经纪人和房地产

经纪人协理职业资格的人员，应当同时在“全国房地产经纪专业人员职业资格证书登记服务系统”进行登记。强化行业自律管理，行业协会要建立健全执业规范、职业道德准则和争议处理规则，组织行业诚信服务承诺活动，倡导房地产中介从业人员遵守职业道德、提高服务水平。（住房和城乡建设部门）

五、规范房源信息发布

已备案的房地产经纪机构和已开业报告的住房租赁企业及从业人员对外发布房源信息，应当取得委托人书面同意，根据《房地产经纪管理办法》相关规定，查验资料、核验房源，编制房屋状况说明书，实名发布真实房源信息。机构自行发布、通过房地产信息咨询机构等不同渠道发布的房源信息应当一致，已成交或撤销委托的房源信息应当在3个工作日内从各类渠道上撤除。住房和城乡建设部门要进一步完善山西数字房产住房租赁综合服务平台功能，为中介机构和租赁当事人提供房源核验、信息发布、网签备案等服务。（住房和城乡建设、互联网信息主管部门）

六、落实信息咨询责任

网络平台、未开展房地产经纪业务的中介门店等房地产信息咨询机构，负责审核拟发布房地产信息的真实性、有效性，核实涉及房地产市场、房地产企业的舆论信息，核验发布信息的机构身份、从业人员信息、主体经营资格，核验房屋权利人自行发布的房源信息及发布者身份；对违规发布信息的主体应当立即处置，保存相关记录，采取限制或取消其发布权限等措施；对同一房源

信息应当合并展示，对超过 30 个工作日未维护的房源信息应当撤销；积极配合相关主管部门提供有关信息。互联网信息、住房和城乡建设、市场监督管理等部门要按照建房规〔2019〕10 号文件相关规定，动态监管房地产信息发布，严格查处违规发布信息、不履行审核责任、发布不实信息等行为。（互联网信息、住房和城乡建设、市场监督管理部门）

七、实行合同网签备案

房地产经纪机构、住房租赁企业、金融机构应当按照《房地产经纪管理办法》《商品房屋租赁管理办法》《住房和城乡建设部关于提升房屋网签备案服务效能的意见》相关规定，为房屋交易合同即时办理网签备案。房地产经纪机构应当严格执行交易资金监管制度，经纪服务合同必须由经纪专业人员签名，保障交易安全。住房和城乡建设、市场监督管理部门要根据《全国房屋网签备案业务数据标准》制定合同示范文本，统一新建商品房买卖、存量房买卖、房屋租赁、房屋抵押合同数据字段。（住房和城乡建设、市场监督管理部门）

八、执行中介服务规范

房地产中介机构应当依法在门店、网站等经营场所醒目位置公示营业执照、备案信息、合同示范文本、商品房销售委托书等事项，落实信息公示规定；依法标识全部服务项目、服务内容、计费方式和收费标准，代办服务由委托人自愿选择、在合同中约定，租赁服务收费符合建房规〔2019〕10 号文件相关规定。住

房租赁企业将住房和经批准的非住宅改建为租赁住房的，应当符合《山西省租赁住房改建导则（试行）》相关规定，保障租赁房屋安全。（住房和城乡建设、市场监督管理部门）

九、加强租赁活动管理

公安部门要加强租赁房屋的治安管理和租赁当事人中流动人口的居住登记工作，居民委员会、住房租赁企业、物业服务企业以及房屋出租人应当积极协助相关工作。出租人与承租人应当签订规范的住房租赁合同，并及时向所在市、县住房和城乡建设部门登记备案。有条件的市、县要积极探索创新管理模式，实现房屋租前安全把关、租客入住登记、租客离开注销。（公安、住房和城乡建设部门）

十、严格金融业务监管

金融监督管理、住房和城乡建设等部门要按照建房规〔2019〕10号文件相关规定，加强住房租赁金融业务监管，特别是对采取“高进低出”“长收短付”经营模式的住房租赁企业的监管，防范化解风险。金融机构不得与未备案的经纪机构或未开业的住房租赁企业合作提供金融服务。中介机构不得强迫委托人选择其指定的金融机构，不得将金融服务与其他服务捆绑，不得提供或与其他机构合作提供“首付贷”、“套路贷”等违法违规的金融产品和服务，不得向金融机构收取或变相收取返佣等费用。（金融监督管理、住房和城乡建设、市场监督管理部门）

十一、加快信用体系建设

住房和城乡建设部门要加强房地产领域信用管理，在中介机构备案同时建立信用档案，动态开展信用评价，合理运用评价结果。对诚实守信的中介机构及从业人员，在办理房源核验、合同网签、代办贷款等业务时提供绿色通道，在日常检查、专项检查中减少频次；对严重失信的中介机构及其法定代表人、主要负责人和对失信行为负有直接责任的从业人员等，依法依规进行重点监管，限制从事各类房地产中介服务，联合实施市场和行业禁入等措施。（住房和城乡建设、发展和改革、市场监督管理、金融监督管理部门）

十二、建立联合监管机制

各级住房和城乡建设、发展和改革、公安、人力资源和社会保障、市场监督管理、政务信息管理、互联网信息、金融监督管理等部门要建立协同联动机制，按照职责分工，加强房地产中介管理，规范整治住房租赁市场，形成监管合力。要建立信息共享机制，实时或定期交互登记注册、机构备案、机构和人员信用、房屋网签备案、租金贷款等信息。要加强监督检查，采取日常巡查、“双随机、一公开”执法检查、联合检查等方式，坚决打击房地产中介侵害群众利益违法违规行为，营造住房租赁市场良好环境。