

(2008年10月29日海口市第十四届人民代表大会常务委员会第十五次会议通过 2008年11月28日海南省第四届人民代表大会常务委员会第六次会议批准 根据2023年9月19日海南省第七届人民代表大会常务委员会第六次会议批准的《海口市人民代表大会常务委员会关于修改〈海口市房地产中介服务管理办法〉的决定》修正)

第一章 总 则

第一条 为了规范房地产中介服务行为，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《中华人民共和国城市房地产管理法》等有关法律、法规，结合本市实际，制定本办法。

第二条 在本市行政区域内从事房地产咨询、经纪中介服务活动，应当遵守本办法。房地产价格评估的中介服务活动，适用《海南经济特区城市房地产价格评估管理规定》。

本办法所称的房地产中介服务，是指房地产咨询、经纪和价格评估等活动的总称。

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

本办法所称房地产经纪中介服务，是指为委托人提供房地产居间、代理等服务的经营活动。

第三条 房地产中介服务活动应当遵循合法、自愿、公平、诚信的原则，遵守职业规范，恪守职业道德。

第四条 市房产行政主管部门负责对本市房地产中介服务活动的监督和管理。

自然资源和规划、市场监督管理、税务、公安、发展和改革、综合行政执法等部门，应当按照各自职责，协同做好房地产中介服务管理的有关工作。

第五条 房地产中介服务机构和人员可以依法组织行业协会，对房地产中介服务行业的经营服务进行自律监督；行业协会的业务活动接受房产行政主管部门的指导。

第二章 中介服务机构

第六条 从事房地产中介服务业务，应当设立房地产中介服务机构，并取得营业执照。

第七条 房地产中介服务机构应当具备以下条件：

- （一）有自己的名称和组织机构；
- （二）有固定服务场所；
- （三）有必要的财产和经费；
- （四）有符合开展业务需要的专业人员；

(五) 法律、行政法规规定的其他条件。

第八条 房地产中介服务机构设立房地产中介服务分支机构的，其分支机构应当有固定服务场所，并有符合开展业务需要的专业人员。

第九条 房地产中介服务机构及其分支机构应当自取得营业执照之日起三十日内，持下列材料到市房产行政主管部门备案：

(一) 房地产中介服务机构备案申请表；

(二) 营业执照副本、机构章程和主要的内部管理制度；

(三) 固定经营场所证明（房屋所有权证、已备案的商品房买卖合同或者房屋租赁备案证明等）；

(四) 机构法定代表人或者负责人的身份证明及任职文件；

(五) 房地产中介服务人员的身份证明、房地产经纪专业人员职业资格证书和登记证书、劳动合同等。

第十条 房地产中介服务机构及其分支机构变更本办法第九条的事项或者终止的，应当自变更或者终止之日起三十日内，办理备案变更或者注销手续。

第十一条 房地产中介服务机构及其分支机构根据本办法第九条、第十条申请备案，符合备案条件的，市房产行政主管部门应当在五个工作日内发给备案证明；对申请材料不齐全

的，市房产行政主管部门应当场一次性告知申请人需要补正的全部内容。

市房产行政主管部门应当在政府网站等媒体上公示房地产中介服务机构及其分支机构的备案信息。

第三章 中介服务行为规范

第十二条 房地产中介服务机构及其分支机构应当在经营场所醒目位置公示下列内容：

- （一）营业执照、备案证明；
- （二）房地产中介服务人员姓名、照片、房地产经纪专业人员登记证书编号；
- （三）服务项目、内容、标准和业务流程；
- （四）收费项目、依据、标准、对象；
- （五）信用档案查询方式、投诉方式和途径；
- （六）房产行政主管部门或者行业组织制定的房地产中介服务合同、房屋买卖合同、房屋租赁合同示范文本；
- （七）法律、法规、规章规定的其他事项。

分支机构还应当公示设立该分支机构的房地产中介服务机构的经营地址及联系方式。

房地产中介服务机构代理销售商品房项目的，还应当在销售现场明显位置公示商品房代理销售委托书和符合销售商品房的有关证明文件。

第十三条 有下列情形之一的，房地产中介服务机构和人员不得提供中介服务：

- （一）依法禁止转让或者限制销售的房地产；
- （二）未取得房屋预售许可证，或者不符合其他销售条件的商品房；
- （三）违法建筑或者不符合房屋安全标准的；
- （四）租赁双方或者一方当事人无合法有效身份证明的；
- （五）不符合交易条件的保障性住房；
- （六）法律、法规等规定禁止提供中介服务的其他情形。

第十四条 房地产中介服务机构提供房地产中介服务，应当依法与委托人签订房地产中介服务合同。

房地产中介服务合同一般包括下列主要内容：

- （一）当事人姓名或者名称和住所；
- （二）项目名称、房地产权属、面积、使用年限、用途、使用限制；
- （三）合同履行方式、期限；
- （四）中介服务费数额和支付方式、时间；
- （五）违约责任和纠纷解决方式；
- （六）当事人约定的其他内容。

第十五条 委托人委托房地产中介服务机构转让房地产的，应当向房地产中介服务机构提供所委托转让房地产的所有

权、建筑面积、抵押、使用现状等情况，并对所提供资料的真实性负责。

第十六条 房地产中介服务机构与委托人签订合同后，方可对外发布相关信息。房地产中介服务机构不得发布虚假、未经核实的信息。

第十七条 网络运营者不得有下列行为：

（一）为不提供真实身份信息的房地产中介服务机构和人员提供发布房源信息服务；

（二）允许不具备发布主体资格、被列入经营异常名录或者严重违法失信名单的房地产中介服务机构和人员发布房源信息。

第十八条 房地产中介服务机构接受存量房出售或者出租委托的，应当如实发布下列相关信息：

（一）房屋的主要自然状况和相关权属状况；

（二）房地产交易条件；

（三）房地产中介服务机构名称、地址、联系方式和主办房地产经纪专业人员；

（四）房地产中介服务机构的特殊说明事项和市房产行政主管部门要求发布的其他信息。

第十九条 对委托房地产中介服务机构交易的存量房，除交易当事人书面自愿放弃交易资金监管外，当事人办理房屋网签备案应当签订交易资金监管协议。房地产中介服务机构和人

员不得通过监管账户以外的账户代收代付定金、购房款等存量房交易资金，不得侵占、挪用或者拖延支付交易资金。

房地产中介服务机构应当在签订房地产中介服务合同前，向委托人书面告知存量房交易资金监管的相关规定。

第二十条 房地产中介服务机构应当严格执行价格管理的法律、法规和规章，实行明码标价，不得在标价之外加价收取费用，不得收取任何未予标明的费用。

收取房地产中介服务费应当开具发票，依法纳税。

第二十一条 房地产中介服务机构开展业务应当设立业务台账，做好业务记录。业务台账和业务记录应当载明业务活动中的收入、支出等内容。

房地产中介服务机构应当于每年一月底向市房产行政主管部门报送上一年度业务统计报表。

第二十二条 房地产中介服务机构和人员在提供中介服务中不得有下列行为：

（一）索取合同以外的酬金或者其他财物，或者利用工作之便，牟取其他不正当的利益；

（二）同时在两个以上房地产中介服务机构从业；

（三）允许他人以自己的名义从事房地产中介业务；

（四）与一方当事人串通损害另一方当事人利益；

（五）强制提供代办服务；

(六) 提供或者与其他机构合作提供违法违规的金融产品和服务；

(七) 隐瞒价格信息，从中赚取差价；

(八) 以个人名义接受委托，收取费用；

(九) 以不正当手段损害其他房地产中介服务机构和人员的信誉、权益；

(十) 法律、法规和规章禁止的其他行为。

第四章 中介服务监督管理

第二十三条 市房产行政主管部门应当建立房地产中介服务和交易网络信息管理系统，构建统一的网上信息发布、签约、交易过户信息平台，加强对交易房源、房地产中介服务机构和人员的管理。

市房产行政主管部门应当建立健全存量房交易资金监管制度。

第二十四条 市房产行政主管部门应当建立和完善房地产中介服务机构和人员信用档案系统，实行网上公示，接受社会公众查询及监督。房地产中介服务机构和人员应当如实提供有关信息。

第二十五条 市房产行政主管部门应当对房地产中介服务机构和人员的经营服务行为进行监督检查，及时处理检查中发现的问题，公布检查和处理结果并依法录入信用档案。

市房产行政主管部门应当定期对房地产中介服务机构和人员的条件进行检查，及时向社会公布检查合格的房地产中介服务机构和人员名单，并将检查结果反馈市场监督管理部门。

第二十六条 市房产行政主管部门应当完善投诉处理机制，设立投诉电话和投诉举报信箱。

市房产行政主管部门应当依法及时处理投诉、举报，并将处理结果告知投诉、举报人。

第二十七条 市房地产行业协会应当协助市房产行政主管部门制定房地产中介服务业的发展政策和管理措施，加强对中介服务人员的职业道德教育和业务培训，制定和推行房地产中介服务合同示范文本，指导和监督房地产中介服务机构和人员执行行业准则和职业道德规范。

第二十八条 市房产行政主管部门对中介服务机构和人员实施监管，不得妨碍其正常的经营活动，不得索取或者收受财物，不得谋取其他利益。

第五章 法律责任

第二十九条 房地产中介服务机构违反本办法第九条、第十条规定，有下列情形之一的，由市房产行政主管部门责令限期改正；逾期不改正的，处以罚款：

（一）取得营业执照后未按规定备案的，处一千元以上五千元以下的罚款；

（二）发生变更事项后未按规定备案的，处四百元以上二千元以下的罚款。

第三十条 房地产中介服务机构违反本办法第十二条规定未在经营场所醒目位置公示有关事项的，由市房产行政主管部门责令限期改正；逾期不改正的，处一千元以上三千元以下的罚款。

第三十一条 房地产中介服务机构和人员违反本办法第十六条规定发布虚假信息的，由市房产行政主管部门责令限期改正，有违法所得的，没收违法所得；对房地产中介服务机构处六千元以上三万元以下的罚款；对房地产中介服务人员处二千元以上一万元以下的罚款。法律、行政法规、省人大及其常委会制定的法规对上述违法行为另有处罚规定的，依照其规定处罚。

第三十二条 房地产中介服务机构和人员违反本办法第二十二条第一项至第七项禁止性规定的，由市房产行政主管部门责令限期改正，有违法所得的，没收违法所得；对房地产中介服务机构处六千元以上三万元以下的罚款，情节严重的，责

令停业整顿；对房地产中介服务人员处二千元以上一万元以下的罚款。法律、行政法规、省人大及其常委会制定的法规对上述违法行为另有处罚规定的，依照其规定处罚。

第三十三条 违反本办法的行为，本办法未设定处罚但其他法律、法规已作出处罚规定的，依照有关法律、法规的规定处罚。

本办法规定的违法行为，依法决定由综合行政执法部门实施处罚的，从其规定。

第三十四条 房地产中介服务人员因违法从业或者提供虚假信息等过错给当事人造成经济损失的，由其所在的中介服务机构承担赔偿责任；中介服务机构赔偿后，可以向有故意或者重大过失的中介服务人员追偿。

第三十五条 有关部门及其工作人员有下列行为之一的，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任：

- （一）对符合备案条件的申请不按规定予以备案的；
- （二）未在网上公示房地产中介服务机构和人员信用档案的；
- （三）未依法履行检查、投诉举报处理等职责的；
- （四）对违法行为未依法予以查处的；
- （五）妨碍房地产中介服务机构和人员正常经营活动，索取、收受财物或者谋取其他利益的；

(六) 其他玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的行为。

第六章 附 则

第三十六条 本办法具体应用问题由市人民政府负责解释。

第三十七条 本办法自 2009 年 5 月 1 日起施行。