

# 江西省住房和城乡建设厅 江西省市场监督管理局 文件

赣建字〔2023〕2号

## 关于进一步规范房地产经纪服务的通知

各设区市住房和城乡建设局、市场监督管理局，赣江新区城乡建设和交通局、综合行政执法局：

为进一步规范房地产经纪服务，加强房地产经纪行业管理，促进房地产市场健康发展，根据住房和城乡建设部、市场监督管理总局《关于规范房地产经纪服务的意见》（建房规〔2023〕2号）精神，现就进一步规范房地产经纪服务通知如下：

**一、严格落实备案制度。**为新建商品房和存量房买卖、租赁提供代理、居间等经纪服务的房地产经纪机构及其分支机构应当按照《房地产经纪管理办法》（建设部令第8号）、《关于进一步

规范房地产经纪机构管理的通知》（赣建房〔2018〕15号）等有关规定和要求，及时到注册登记所在地住房和城乡建设主管部门备案。各地住房和城乡建设主管部门可根据监管需要，在不违反法律法规规定并符合优化营商环境要求的前提下，完善经纪机构备案管理实施细则。各地住房和城乡建设主管部门与市场监督管理部门要建立信息共享机制，及时共享房地产经纪机构及分支机构注册登记和备案登记信息，并通过官方网站、微信公众号等渠道，向社会公示已备案的房地产经纪机构和分支机构名单；对发现未依规备案开展房地产经纪服务的，依照有关规定严肃处理，并及时向社会发布风险提示，提醒居民防范交易风险，审慎选择经纪机构。

**二、加强从业人员监管。**各地住房和城乡建设主管部门要全面推行经纪从业人员实名登记，加强经纪从业人员管理。房地产经纪从业人员提供服务时，应当佩戴工作牌、信息卡，实行“一人一牌（卡）”上岗，工作牌、信息卡应经实名登记，并标明姓名、机构名称、国家职业资格或岗位专业培训信息等。鼓励各地住房和城乡建设主管部门设计或者委托行业协会设计统一制式规范的房地产经纪从业人员工作牌或者信息卡，并予以实名认证赋码。

**三、明确经纪服务内容。**房地产经纪服务由基本服务和延伸

服务组成。基本服务是房地产经纪机构为促进房屋交易提供的一揽子必要服务，包括提供房源客源信息、带客户看房、签订房屋买卖合同、协助办理不动产登记等。延伸服务是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，每项服务可以单独提供。

**四、规范经纪服务收费。**房地产经纪机构应当在经营门店、网站、客户端等场所或者渠道，公示服务项目、服务内容和收费标准，不得混合标价、捆绑收费，不得收取任何未予标明的费用。房地产经纪机构在与委托人签订委托合同前，应当向委托人明示服务内容、收费标准等事项；收费前应当向交易当事人出具收费清单，列明收费标准、收费金额，由当事人签字确认。房地产经纪机构代理销售商品房项目的，应当与房地产开发企业签订书面委托合同并明确佣金事项，不得收取佣金以外的其他费用。鼓励新建商品房项目房地产开发企业与多家经纪机构合作代销，拓展销售渠道和销售模式。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。鼓励按照成交价格越高、服务费率越低的原则实行分档定价。具有市场支配地位的房地产经纪机构，不得滥用市场支配地位以不公平高价收取经纪服务费用。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。

**五、防范交易风险。**房地产经纪机构应当核实委托房源的产权真实性、判断房屋是否符合交易条件，不得为不符合条件的保障性住房和禁止交易的房屋提供中介服务。房源核验工作应当依托房地产交易、不动产登记系统等信息平台开展。房源核验后应编制房屋状况说明书，标明房源信息核验情况、房地产经纪服务合同编号、房屋坐落、面积、产权状况、挂牌价格、物业服务费、房屋图片等，以及其它应当说明的重要事项。权属登记书记载事项存在不清晰、不完整的，应当要求产权人提供不动产登记主管部门查档信息并书面告知购房人，存在共有产权人的，应当要求委托人一并提供共有产权人的书面同意文件；房屋交易由代理人、委托人代办的，应当出示委托书、代理书并请交易对方在交易合同或者合同附件上签字确认。

**六、保障交易资金安全。**加强存量房交易资金监管，房地产经纪机构应当告知交易当事人有关资金监管事项，除交易当事人提出明确要求外，购房款应纳入资金监管账户。房地产经纪机构及其从业人员不得通过监管账户以外的账户代收代付交易资金，不得侵占、挪用交易资金。各地住房和城乡建设主管部门应当制定房地产交易资金监管办法。

**七、加强行业监督检查。**各地住房和城乡建设主管部门要将规范房地产经纪服务纳入房地产市场秩序整治的重要内容，通过

“双随机、一公开”、重点监管、信用监管等多种方式，加强对房地产经纪机构及其分支机构和从业人员的监督检查。对房地产经纪机构及其分支机构和从业人员违法违规行为的，应当约谈告诫并责令限期整改，依法依规进行处罚，记入信用档案。市场监督管理部门依法对涉嫌实施垄断行为的房地产经纪机构、房地产互联网平台及相关行业组织，开展反垄断调查；依法查处房地产经纪机构未标明服务费用或者收取标明费用之外的其他费用、利用格式条款侵害服务对象权益等违反消费者权益保护法律法规的行为。

**八、强化信息化监管水平。**各地住房和城乡建设主管部门要进一步优化完善房屋交易管理服务平台，逐步拓展房源核验、房源发布、存量房交易合同网签备案、存量房交易信息查询、交易资金监督管理、经纪机构和人员信用信息公示查询等便民功能，不断提升信息化监管能力和水平。

**九、加强行业自律管理。**房地产经纪行业组织要建立健全行规行约、完善房地产经纪服务标准、职业道德准则等，开展行业诚信服务承诺活动，引导房地产经纪机构依法合规经营、合理确定经纪服务收费标准，督促经纪从业人员遵守职业道德准则，保护消费者权益。经授权的房地产经纪行业组织或者经纪机构要依照有关规定，加强房地产经纪人、经纪人协理等经纪专业人员继

续教育，加大经纪辅助人员房地产交易政策、房地产经纪业务、职业道德等房地产经纪相关知识的专业培训力度，提高经纪从业人员职业素质和业务能力。



江西省住房和城乡建设厅

江西省市场监督管理局

2023年9月13日

---

江西省住房和城乡建设厅办公室

2023年9月13日印发

---