关于印发《本溪满族自治县房地产经纪机构备案管理办法》的通知

各房地产经纪机构：

为进一步加强我县房地产经纪行业管理，规范房地产经纪机构经营行为，现将《本溪满族自治县房地产经纪机构备案管理办法》印发给你们，请认真贯彻执行。

本溪满族自治住房和城乡建设局

                         2022年12月15日

本溪满族自治县房地产经纪机构

备案管理办法

第一条  为规范我县房地产经纪活动，保障房地产经纪活动当事人的合法权益，维护房地产市场秩序，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产经纪管理办法》、《住房和城乡建设部等七部委关于加强房地产中介管理促进行业健康发展的意见》(建房[2016]168号)等规定，结合我县实际情况，制定本办法。

第二条  本办法所称房地产经纪，是指[房地产经纪机构](https://baike.baidu.com/item/%E6%88%BF%E5%9C%B0%E4%BA%A7%E7%BB%8F%E7%BA%AA%E6%9C%BA%E6%9E%84" \t "https://baike.baidu.com/item/%E6%88%BF%E5%9C%B0%E4%BA%A7%E7%BB%8F%E7%BA%AA%E7%AE%A1%E7%90%86%E5%8A%9E%E6%B3%95/_blank)和房地产经纪人员为促成房地产交易，向委托人提供[房地产居间](https://baike.baidu.com/item/%E6%88%BF%E5%9C%B0%E4%BA%A7%E5%B1%85%E9%97%B4/7182779" \t "https://baike.baidu.com/item/%E6%88%BF%E5%9C%B0%E4%BA%A7%E7%BB%8F%E7%BA%AA%E7%AE%A1%E7%90%86%E5%8A%9E%E6%B3%95/_blank)、代理等服务并收取佣金的行为。

本办法所称房地产经纪机构，是指依法设立，从事房地产经纪活动的中介服务机构。

第三条  从事房地产经纪活动应当遵循自愿、平等、公平和诚实信用的原则，遵守职业规范，恪守职业道德。

第四条  在本溪满族自治县行政区域内从事房地产经纪服务的机构（包含分支机构），应当依照本办法取得《房地产经纪机构备案证书》。

第五条  县住房和城乡建设局负责本县房地产经纪机构的备案管理工作。

第六条  房地产经纪机构及其分支机构应当自领取营业执照之日起30日内，向县住房和城乡建设局（以下称备案机关）主动提出备案登记申请。符合备案条件的，核发《房地产经纪机构备案证书》。备案证书不得涂改、出租或出借。

房地产经纪机构及其分支机构应将《房地产经纪机构备案证书》在其经营场所醒目位置公示。

第七条  房地产经纪机构及其分支机构申请备案应具备下列条件：

（一）取得营业执照；

（二）有固定经营场所；

（三）有必要的财产和经费；

（四）有满足业务需要，并取得房地产经纪专业人员职业资格（房地产经纪人1人以上（含1人）或房地产经纪人协理2人以上（含2人），再或者2人以上（含2人）经过房地产经纪专项培训并取得培训证书。

（五）法律、行政法规规定的其他条件。

第八条  房地产经纪机构及其分支机构申请备案应提交下列资料：

（一）房地产经纪机构备案登记申请表；

（二）营业执照；

（三）经营场所不动产证书或房屋租赁协议；

（四）法定代表人身份证明（分支机构提供负责人身份证明：个体工商户无须提供）；

（五）房地产经纪人、经纪人协理证书或经培训获得的培训证书；

（六）房地产经纪专业人员劳动合同；

（七）分支机构备案除上述材料外,还应提供机构总部备案证书。加盟类型的分支机构还应提供加盟的相关证明。

（八）备案所需的其他材料。

　 以上（二）、（三）、（五）、（六）、（七）项材料核对原件，留存复印件，复印件需盖单位公章，委托办理的须提供法人授权委托书、经办人身份证明。

1. 房地产经纪机构（分支机构）备案有效期为2年。有效期届满前的30日内，应按本办法第八条规定，提交相关材料办理延续备案，延续备案每次有效延续期为2年。逾期未延续备案的，原备案证书自动作废，同时停止存量房交易网签资格。

第十条  房地产经纪机构及其分支机构发生变更（包括业务人员发生变化的）或者歇业、终止业务的，应主动在30日内到备案机关办理变更或者注销手续。

第十一条 对未主动申请办理变更的，备案机关发现后责令变更，拒不变更的，备案机关可以撤销备案登记及停止存量房交易网签资格；对歇业一个月以上（含一个月）或终止营业未办理注销的，备案机关查实确认的，可以注销《房地产经纪机构备案证书》并停止存量房交易网签资格。

遗失《房地产经纪机构备案证书》的，房地产经纪机构应在媒体上公告声明作废，期满5日后，向备案机关申请补发。

第十二条  房地产经纪人员只能受聘于一个房地产经纪机构，并以该房地产经纪机构的名义从事经纪活动，不得以房地产经纪专业人员个人名义从事房地产经纪活动，不得在其他房地产经纪机构兼职。

第十三条  房地产经纪机构取得《房地产经纪机构备案证书》后，方可取得存量房交易网签资格，未取得备案证书的不予授予存量房网签资格。

第十四条  备案机关在政府网站等媒体上公示备案、未备案的房地产经纪机构信息，提醒群众防范交易风险，审慎选择中介机构。

1. 备案机关将按照“双随机、一公开“要求，每季度对全县房地产经纪机构实行动态核查和执法检查，每季度抽查比例不低于正常开展营业的房地产经纪机构总量的30%。对房地产经纪机构已取得备案登记后，经检查发现已不符合取得《房地产经纪机构备案证书》条件的，备案机关可以撤销备案登记，同时停止存量房交易网签资格；对违法违规从事房地产经纪活动的，依法给予行政处罚和惩戒措施，并记予不良记录。

第十六条  县住房和城乡建设局根据实际情况，适时对本办法具体内容进行调整。

第十七条 本办法自2023年1月10日实施，文件有效期为五年，如国家、省、市有关政策进行调整，与本办法规定发生冲突的，以调整后政策执行。