

# 泰州市住房和城乡建设局文件

泰建发〔2021〕204号

---

## 泰州市住房和城乡建设局 关于进一步加强市区房地产经纪行业 规范化管理的通知

各区住建局，市区各房地产经纪机构：

为进一步完善房地产经纪行业长效管理机制，规范房地产经纪行为，促进市区房地产市场平稳健康发展，根据住建部、国家发改委、人社部第8号令《房地产经纪管理办法》、住建部等七部门《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）、住建部等八部门《关于持续整治规范房地产市场秩序的通知》（建房〔2021〕55号）、住建部《关于提升房屋网签备案服务效能的意见》（建房规〔2020〕4号）等相关规定，结合市区实际，现就建立市区存量房交易“一体系、两标准、三积分、四编码”模式，进一步加强市区房地产经纪行业规范化管

理有关事项通知如下：

## 一、加强房地产经纪机构备案管理

（一）房地产经纪机构办理备案时，应有4名及以上从事房地产经纪活动的房地产经纪人、房地产经纪人协理或者取得本市房地产经纪培训合格（实习）证书的从业人员（其中至少有1名房地产经纪人或者2名经纪人协理）。

（二）设立分支机构的房地产经纪机构，应具有至少3名房地产经纪人或者6名房地产经纪人协理，其分支机构办理备案时，应有2名及以上从事房地产经纪活动的房地产经纪人、房地产经纪人协理或者取得本市房地产经纪培训合格（实习）证书的从业人员。

（三）房地产经纪机构备案证书有效期限为1年，房地产经纪机构应当在备案证书有效期满前30日内重新办理备案手续，逾期未办理备案的，原备案证书自动作废，该机构名下所有分支机构也同时转为未备案状态。

## 二、提升存量房交易服务效能

（四）经备案的房地产经纪机构在符合网签相关条件的情况下，可向市住房事业发展中心申请网签备案服务端口，依托存量房交易“1+N”服务体系办理存量房交易业务，借助“一网通办”接口，集中高效进行交易主体、客体核验与视频、图像比对，申请远程审核服务确认，实现存量房交易服务“随时办、就近办、线上办”。

（五）房地产经纪机构及其从业人员要切实履行提供合同网签服务的义务，不得拒绝存量房交易双方提出的合同网签备案要

求，不得以合同网签备案名义额外收取服务费用，不得诱导存量房交易双方进行违规签约备案。

### **三、推进房地产经纪信息标准化公示**

（六）强化房地产经纪活动信息公示“两标准”管理，“两标准”包括房地产经纪机构经营场所公示标准化和实体门店房源张贴展示标准化。房地产经纪机构应当按照《房地产经纪管理办法》要求在经营场所醒目位置公示相关证件、合同示范文本、交易资金监管方式等信息；在实体门店张贴展示房源时，应当客观反映挂牌房源的真实状况，房地产经纪机构不得进行夸张、诱导等主观倾向宣传。

（七）房地产中介行业协会要结合房地产经纪活动信息公示“两标准”要求，制定统一的标准化展示内容模板，不断完善房地产经纪行业规则，加强对房地产经纪机构信息公示“两标准”工作的指导、服务和监督，切实营造信息对称、公开透明的房地产市场环境，对未按照“两标准”要求进行标准化信息公示的机构，将视情节要求整改并扣减积分。

### **四、完善房地产经纪从业主体积分量化考核**

（八）建立房地产经纪从业人员、经纪机构、分支机构（门店）“三积分”动态考核机制，实施业务全生命周期积分制管理，结合合同网签、资金监管、服务评价等日常业务活动，客观评价从业主体的工作实绩和职业素养，激励和督促从业主体不断提高职业道德和业务素质，不断促进房地产经纪从业主体考核工作规范化、制度化。

（九）推行房地产经纪从业人员实名服务制度，房地产经纪

从业人员包括房地产经纪人、房地产经纪人协理和房地产经纪辅助人员。经过市房地产中介行业协会培训并考试合格的房地产经纪辅助人员，发放《房地产经纪培训合格证书》，未经培训的房地产经纪辅助人员可暂时发放《房地产经纪实习证书》（实习期内须通过培训考核并取得培训合格证书），房地产经纪从业人员服务时应当佩戴由市房地产中介行业协会统一监制的《房地产经纪从业人员信息卡》。

（十）房地产经纪机构及其从业人员在从事房地产经纪活动中获得的各类奖励、表彰以及对社会的相关贡献可作为额外加分依据。房地产经纪机构及其从业人员在从事房地产经纪活动中受到行政机关处罚、通报批评、经法院认定违法的判决结果可作为额外减分依据。对于在日常巡查、媒体监督、群众投诉、举报等方面发现的问题，可视情对相应机构和从业人员进行积分扣减。

## 五、强化房地产经纪行为信息化管理

（十一）落实房地产经纪活动全过程亮“四编码”制度，“四编码”包括经纪机构二维码、分支机构（门店）二维码、从业人员二维码、挂牌房源二维码。通过扫描机构二维码，可以获取企业（门店）的基本注册信息和积分信息；通过扫描从业人员二维码，可以获取从业人员的实名登记信息和积分信息；通过扫描房源二维码，可以获取挂牌房源的基本状况，核验挂牌房源的真实性；通过登录相关网站等，可在房源发布页面上，同时显示从业人员二维码和房源二维码。房地产经纪机构应当查看委托出售房屋权属证书、委托人的身份证明等有关资料，经委托人书面同意后，方可进行房源核验。房地产经纪机构或分支机构逾期未备案

的，机构二维码与机构所有从业人员码均显示为无效状态。

各区住建局应积极做好辖区内房地产经纪机构的备案管理工作，切实加强房地产经纪机构的日常监督管理，各市住建局可参照本通知执行。

泰州市住房和城乡建设局

2021年8月5日