中山市住房和城乡建设局

（A类）

中建函〔2022〕139号

中山市住房和城乡建设局关于市政协十三届

一次会议第131050号提案答复的函

致公党中山市委会：

贵单位提出的《关于加强我市房地产经纪机构行业监管的建议》（提案第131050号）收悉，经综合市市场监管局、市司法局、市自然资源局、市税务局、人民银行中山市中心支行、中山银保监分局等部门意见，现答复如下：

一、对建议内容的总体表态

我局及会办单位认为该提案符合现阶段房地产经纪机构行业监管工作的实际，对行业管理工作有着重要的指导作用。我局及会办单位将认真研究贵单位提出的意见建议，在开展房地产经纪机构行业监管工作时将其作为重要的参考。

二、对建议内容的归纳分析

提案指出，近年来，随着我市房地产业的发展，房地产经纪机构数量不断增加，因不规范行为引起的纠纷也频频发生。目前，我市房地产经纪机构行业存在相关政策法规滞后、行业准入门槛低、经营行为不规范、行业监管有待加强等问题。提案建议相关部门采取将房地产销售经纪人、企业法人和购房人三者纳入个人诚信体系，落实“三价合一”管理机制，加强监督执法检查和普法工作，落实交易资金监管，充分发挥行业协会作用等措施，加大对经纪机构的监管力度。

三、目前房地产经纪机构监管情况

（一）摸清行业状况，规范备案管理。2018年6月6日起，“房地产经纪违规行为处罚”“房地产经纪机构备案”权责清单调整至我局。权责清单调整后，我局迅速完成工作交接，摸清全市经纪机构现状，受理经纪相关信访投诉，编制《房地产经纪机构备案办事指南》，开展经纪机构备案工作。2019年5月，房地产经纪机构网上备案系统上线，经纪机构网上录入和上传相关资料即可完成备案手续。截至2022年5月20日，全市已备案经纪机构共1321家，其中主机构860家，分支机构461家。

（二）积极开展检查，主动排除隐患。为加强房地产市场监管，主动发现、主动处理房地产企业及经纪机构违法违规行为，每年我局牵头组织开展至少两次房地产市场秩序专项检查，联合市市场监管局、市金融局、市住房公积金中心等部门，组成多个检查组，按照“双随机”工作要求，每次在全市范围内抽取近百个房地产项目及经纪门店进行检查，主要针对经纪机构是否存在发布虚假房源信息、经营场所公示内容是否完整、是否造谣炒作误导消费者或市场预期等行为进行检查。同时，针对本辖区内存在的普遍问题和群众投诉的热点问题进行调查。对于检查中发现的经纪机构违法违规行为，能够现场整改的，要求现场整改，不能现场整改的，发出整改通知书，并联合镇街跟进整改情况。

此外，我局安排专人联合市房协组成检查组，每周对市内经纪机构开展日常巡查，本着“早排查、早发现、早处置”的原则，对经纪机构经营中可能存在的隐患进行排查，对于发现的问题要求经纪机构立即整改，并在检查过程中向经纪人员宣传经纪管理相关政策法规。

（三）化解矛盾纠纷，保护群众权益。从2018年6月经纪机构管理相关事权正式移交我局以来，我局积极开展经纪机构监管工作，认真妥善处理信访事项，指定专人负责信访投诉调查处理，在规定时间内向投诉人反馈办理情况。同时，通过采取积极有效措施，正确引导群众合理诉求，化解矛盾纠纷。在处理过程中，对开发商的违法违规行为进行督促整改，对拒不整改的，依法依规进行处理，维护房地产市场的稳定。2018年6月至2022年5月中旬，我局共处理263份有关经纪机构的信访投诉，主要反映的问题有经纪机构乱收费、服务不到位、夸大宣传及隐瞒房屋质量状况等问题，以上信访问题我局均已作出处理。

（四）公布查处名单，震慑不法企业。为加大对违法违规企业的惩治力度，我局每季度在局政务网上通报当季我局及市市场监管局、市城管和执法局查处的违法违规房地产开发企业和经纪机构名单，通过群众监督促使经纪机构自觉守法经营。

四、对贵单位提出建议的回应

（一）将房地产销售经纪人、企业法人和购房人三者纳入个人诚信体系统一管理

**1.将经纪机构纳入行业诚信管理。**我局目前正在对《中山市房地产企业诚信管理办法》进行修订，本次修订将经纪机构纳入诚信管理范围。届时市内经纪机构将纳入中山市房地产企业管理和诚信平台，经纪机构如发生违法违规行为，将对其进行诚信扣分处罚，如获得政府部门表扬或行业相关奖项，将对其进行加分奖励。经纪机构根据信用分值，分为4个等级。我局将对A级企业实行激励机制，实施简化监督和低频率的日常检查；对B级企业实行预警机制，实施常规监督和适度频率的日常检查；对C级企业实行防范与监管并重机制，适当增加日常监督检查的频率，在相关网站进行公示等；对D级企业实行重点防范为主机制， 将采取行业重点监管和高频率的日常检查，暂停企业的《诚信档案》使用，对其法定代表人或中山负责人、技术负责人、从业人员进行强制性相关法律法规培训等措施。

经纪机构的诚信分值和加扣分情况将在诚信平台内公示，一方面有助于群众及时了解经纪机构的诚信状况，在寻求经纪服务时主动选择守法经营、信誉良好的机构；另一方面，有助于激励经纪机构守法经营，主动提升诚信等级，推动行业健康发展。

**2.对经纪人、企业法人和购房人的诚信管理。**关于将房地产销售经纪人、企业法人和购房人三者纳入个人诚信体系统一管理，结合市发展改革局意见，目前我市行业诚信管理领域，监管对象一般为行业内企业，将具体从业人员、企业法人纳入诚信管理对象的做法尚未实行。目前我局正研究将经纪从业人员纳入房地产行业诚信管理范围，具体实施办法待进一步研讨。

根据《全国失信惩戒措施基础清单（2021）》，有《公司法》一百四十六条禁止情形之一的自然人；被列入严重违法企业名单的企业的法定代表人、负责人；因发布虚假广告等广告法规定的违法行为，被吊销营业执照的公司、企业对违法行为负有个人责任的法定代表人，在一定期限内依法禁止担任公司、企业的法定代表人、董事、监事、高级管理人员，因此，若经纪机构涉及上述违法行为，其法定代表人亦将受到相应失信惩戒。同时，《全国失信惩戒措施基础清单（2021）》暂未将提供虚假材料骗取购房资格人员列入惩戒对象，因此，根据法律规定，有以上行为的购房人暂未能纳入失信被执行人。

（二）落实“三价合一”管理机制

1.加强“三价合一”管理机制。中山银保监分局在引导中山市银行机构加强“三价合一”管理机制方面采取了一系列措施并已取得一定工作成效。

（1）严格审核与银行合作的房地产经纪机构的合规性。要求银行机构对开展业务合作的房地产经纪机构实行准入制度，优选具有良好品牌，业界排名靠前，经纪交易流程标准规范的房地产经纪机构开展合作，重点调查合作方专业资质，并对其经营范围、历史业绩、资金实力等进行全面评估。同时，要求银行机构一旦掌握房地产经纪机构存在金融欺诈、逃废、拖欠债务等不良记录，或存在有组织或协助他人制造虚假贷款等情形，应立即终止合作。

（2）督促银行机构多举措核实交易价格。督促银行通过当面问询买卖双方交易合同价格，由买卖双方签署确认书、并在买卖合同复印件上再次签字确认，提供首付款银行转账凭证，在大型经纪机构如乐有家、贝壳等平台查询业主放盘价以作参考等方式，核实交易金额真实性。

（3）引导银行机构科学评估二手房交易价格。如为更科学地评估二手房交易价格，防止受“阴阳合同”不实价格干扰，平安银行中山分行目前通过总行开发的AI房估平台进行房产评估，对于标准房产，AI房估平台选取世联值、平安AI估值、云房估值的平均值作为该行认定价值；对于非标准房产，AI房估平台将抵押物随机派给该行准入的三家评估公司进行评估，选取中间值作为该行认定价值。

**2.加强税收监管。**根据《财政部 国家税务总局关于推进应用房地产评估技术加强存量房交易税收征管工作的通知》(财税〔2010〕105号）第二条规定，各级财税征收机关要应用房地产评估技术建立存量房交易申报价格比对系统，对各类存量房地产进行评估；以评估值的一定比例作为计税参考值；申报价格高于计税参考值的，以申报价格作为计税价格；申报价格低于计税参考值的，如果纳税人不能按要求陈述、举证正当理由，以计税参考值作为计税价格。按照上级相关工作要求，我市已建设存量房评估价格管理系统，市税务局已与我局共享存量房网签合同信息，以网签合同交易价格与存量房评估价格比对，按孰高原则确定计税依据。

（三）加强监督执法检查和普法力度

1.市司法局依职能主要做好以下工作：一是开展行政执法案卷评查，对涉及各行政执法主体执法案件进行评查，提出存在的问题及工作要求，不断提高行政执法部门的行政执法水平；二是制定行政执法人员培训制度，要求行政执法主体落实培训计划，组织行政执法人员综合法律知识培训，进一步提高行政执法人员法律素质；三是制定《中山市国家机关“谁执法谁普法”履职报告评议活动实施办法》统筹相关部门落实普法责任制，指导部门制定普法责任清单，压实普法和执法主体责任，把普法“软任务”变成“硬指标”， 把普法融入行政执法和社会服务的各环节与全过程。

2.市市场监督管理局按照《中山市市场监管领域部门联合抽查事项清单（第一版）》，积极配合行业主管部门实施房地产市场部门联合“双随机”抽查工作计划，并及时归集检查结果到企业名下，充分利用“国家企业信用信息公示系统”对房地产经纪机构的登记信息、行政许可、行政处罚、双随机抽查结果等信用信息向社会公众公示，通过运用信息公示、社会监督等手段加强对房地产经纪机构的信用约束。

（四）落实交易资金监管

根据《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》（建房规〔2020〕4号）附件中《房屋网签备案业务操作规范》第四条第四款规定“通过房地产经纪机构成交的存量房买卖佣金，应当纳入交易资金监管。除当事人提出明确要求外，存量房交易资金也应纳入资金监管。存量房自行成交的，由当事人选择是否进行交易资金监管”。从2021年10月1日起，我局以建设银行中山分行和中山农商银行作为试点银行，正式开展存量房交易资金监管业务，买卖双方在进行存量房买卖合同网签的同时，可自愿选择是否进行存量房交易资金监管。业务开展初期，为加快业务推广，暂未将中介佣金纳入监管。后续我局将逐步把存量房交易资金监管业务推广到其他银行，将通过房地产经纪机构成交的存量房买卖佣金纳入资金监管。

（五）充分发挥行业协会作用

目前我市尚未成立经纪机构行业协会，为进一步加强经纪行业治理工作，我局下一步将研究引导经纪机构成立经纪行业协会，通过行业管理的方式督促经纪机构守法经营，自觉维护市场秩序。

五、下一步工作计划

（一）将经纪机构纳入行业诚信管理。我局将继续修订《中山市房地产企业诚信管理办法》，完善经纪机构不良行为扣分标准，结合法律法规，将信访投诉及日常巡查中常见的经纪机构违法违规行为纳入扣分项目。《中山市房地产企业诚信管理办法》出台后将严格执行，通过“守信激励、失信惩戒”的方式促使经纪机构守法经营。

（二）持续开展经纪机构“双随机”检查及日常巡查。按工作计划，每年开展至少两次房地产市场秩序专项检查，日常继续派出检查组开展巡查，及时发现经纪机构违法违规行为。

（三）推进市场监管领域各部门对房地产经纪机构的协同监管。下一步，市市场监管局将在相关行业主管部门统筹下，继续做好对房地产经纪机构的部门联合“双随机、一公开”监管工作，依托省“双随机、一公开”综合监管平台和国家企业信用信息公示系统，运用中山市商事监管平台抽查系统，进一步推进市场监管领域各部门对房地产经纪机构的协同监管。

（四）继续严厉打击协助当事人偷税漏税的房地产经纪机构。市税务局将继续加强与相关部门的协作，严厉打击协助当事人偷税漏税的房地产经纪机构。同时，在不动产登记受理环节，市税务局要求纳税人作诚信承诺，并明确告知纳税人作虚假承诺将承担相应的法律责任：造成少缴税款的，税务机关依法追征税款、加收滞纳金；涉嫌偷逃税款等违法行为的，由税务机关依法查处；涉嫌犯罪的，税务机关依法移送司法机关追究刑事责任。

专此答复，诚挚感谢贵单位对房地产经纪机构行业监管工作的关心支持。

中山市住房和城乡建设局 2022年6月 8日

（联系人及电话：丘雅，88300526 ）

公开方式：主动公开

抄送：市政府办公室、市政协提案科、市市场监督管理局、市自然资源局、人民银行中山市中心支行、中山银保监分局、中山市税务局。

中山市住房和城乡建设局办公室 2022年6月14日印发