

市房管局分管负责人就如何规范和加强房地产经纪管理工作答记者问

2017 年 3 月 10 日市政府办公室发布了关于印发《关于规范和加强房地产经纪管理工作实施办法》的通知(邮政办发[2017]39 号),市房管部门迅速行动,依照实施办法的具体要求召开了工作分工部署会,各项工作正有条不紊的推进中。会后,市房管局分管负责人徐金鹏副局长就如何规范和加强房地产经纪管理接受了记者的专访。

问:出台规范和加强房地产经纪管理工作实施办法的目的是什么?

答:为规范房地产经纪活动,保护房地产交易及经纪活动当事人的合法权益,营造放心消费的市场环境,促进房地产中介市场健康发展,根据《房地产经纪管理办法》、《商品房屋租赁管理办法》等规章精神,结合我市实际,出台了《关于规范和加强房地产经纪管理工作实施办法》。

问:该办法从哪几方面提出规范和加强房地产经纪管理工作的具体措施?

答:该实施办法从房地产经纪机构管理、从业人员管理、经纪活动规范管理及建立多部门联动监督检查工作机制等四个方面提出了规范和加强房地产经纪工作的具体措施。

问:为什么房地产经纪机构成立后需要到房地产主管部门备案?

答:依据《房地产经纪管理办法》第十一条规定,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,到所在直辖市、市、县人民政府建设(房地产)主管部门备案。

问:通过互联网提供房地产经纪服务的机构需要备案吗?

答:通过互联网提供房地产经纪服务的机构,除到省级通信主管部门办理网站备案(ICP)外,仍需到机构所在地房地产主管部门备案,且应在其网站首页醒目位置公开其营业执照电子链接标识。

问:房地产经纪机构办理备案的条件有哪些?

答:房地产经纪机构(含分支机构)设立备案应具备下列条件:

- (1)有自己的组织机构和机构名称,且须具备房地产经纪的特点;
- (2)有不低于 20 平方米固定经营场所;
- (3)有不低于 10 万元人民币注册资本金(商品房销售代理不低于 50 万元);
- (4)有至少 1 名(国家级)专职房地产经纪人员、或 3 名(省级)专职房地产经纪人协理、3 名(扬州房协)房地产经纪从业人员资格。

是商品房销售代理公司的,至少 3 名(国家级)专职房地产经纪人,销售人员必须具备(省级)房地产经纪人协理或(扬州房协)房地产经纪从业人员资格。

房地产经纪机构的法定代表人及其分支机构负责人必须是(国家级)房地产经纪人或(省级)房地产经纪人协理或(扬州房协)房地产经纪从业人员资格。

以上各类持证人员必须办理上岗证方可从事相关业务。

问:房地产经纪机构备案证需要年检吗?如果需要年检,具体做法是什么?

答:《房地产经纪机构备案证明》有效期为五年,各房地产经纪机构应在每年 5 月份按年检通知要求持备案证明原件及年检报告书到我市住房保障和房产管理局市场管理科办理年检手续。

问:如房地产经纪机构未及时参与年检或有效期满后没有重新申请备案,主管部门如何处理?

答:如经纪机构未参与年度检验或有效期满后未申请重新备案的视为自动放弃房地产经纪服务资格,不得在我市范围内从事房地产经纪业务。另外对未经备案的机构和未注册的房地产经纪人员代理的各类业务申请,房地产交易及登记部门均不得受理。

问:该实施办法对房地产经纪机构经营场所规范化提出了哪些具体要求?

答:房地产经纪机构应在经营场所配备计算机、打印机、复印机、网络、固定电话等现代化办公设备。

在场所醒目位置公示(1)营业执照正本原件、机构备案证明原件;(2)企业各项内部管理制度;(3)经纪服务人员职业资格证书复印件加盖公章;(4)各类服务项目、服务内容、服务流程;(5)各项业务的计费方式、收费标准以及涉房的交易、税收、不动产登记等收费标准;(6)经营场所门头招牌右下角应载明经纪机构备案证明编号。

通过互联网提供房地产经纪服务的机构除了应遵守以上要求外,还应在其网站首页醒目位置公开其营业执照电子链接标识。

问:请介绍一下房地产经纪人和经纪人协理考试制度?

答:房地产经纪人考试全国统一大纲、统一命题、统一组织,由住建部、人力资源和社会保障部共同组织实施。房地产经纪人协理考试全国统一大纲,由省住建厅、人力资源和社会保障厅命题并组织实施。通过考试成绩合格的人员方可取得相应的职业资格证书。

我市住房保障和房产管理局市场管理科和市房地产业协会还将不定期的组织本市房地产经纪从业人员参加扬州市房地产业协会举办的相关业务培训班。通过系统的脱产学习培训考试,成绩合格的人员将取得扬州市房地产业协会核发的从业人员资格证书。

问:住建部在多次会议上提出要逐步推行房地产经纪人实名制服务制度,请问我市的具体做法是什么?

答:凡在我市范围内从事房地产经纪活动的人员,必须取得相应的职业资格证书。房地产经纪人、经纪人协理需由本人提出申请,经聘用的房地产经纪机构持上岗证申请表及职业资格证书原件报送至市房管局市场管理科,经审查批准后,由市房管局核发标有其姓名、职业资格证书编号、执业单位和照片等内容上岗证(卡片胸牌)。未取得职业资格证书和上岗证的人员,一律不得从事房地产经纪活动。

问:房地产经纪人、经纪人协理离职或更换从业机构的该如何办理相关手续呢?

答:如经纪人或经纪人协理拟不再从事经纪行业的,在离职前应当提交上岗证注销申请、上岗卡片原件及与当前受聘企业解除劳动关系协议等资料到市房管局市场科,经审核后,注销上岗证并退还资格证书原件。需要提醒的是,一旦上岗证被注销,从注销之日起 6 个月内不得再次申领上岗证。

如经纪人或经纪人协理更换从业单位的需重新申请换发上岗证。

问:主管部门对房地产经纪机构及从业人员的营管行为是如何管理的?

答:房地产经纪人员,在从事经纪业务时,只能受聘于一家房地产经纪机构,不得同时挂靠多家机构。房地产经纪人员不得以个人名义从事经纪活动,不得私自在其他经纪机构兼职。房地产经纪人和房地产经纪人协理在经纪活动中必须严格遵守法律、法规和行业管理的各项制度、规定,坚持公开、公平、公正的原则,恪守职业道德。

问:请问我市存量房(二手房)交易是否实现网上签约备案?

答:我市已于 2012 年 10 月 19 日全面启动存量房(二手房)交易网签备案。目前已备案经纪机构都能按照业务流程进行网上操作,经纪服务合同和房地产买卖合同都能真实、规范、正确存档备案。该备案系统的使用能有效促进存量房交易市场秩序公平健康发展。

问:推广使用房地产经纪服务合同示范文本有什么意义?

答:我市房管局会同市场监督局结合我市实际,起草房地产经纪服务合同示范文本供各经纪机构使用。该合同示范文本的出台将填补我市房地产经纪活动中,委托人与受托人之间格式服务合同的缺失。经纪机构在提供有关服务前,先签订服务合同,明确服务内容及收费标准,做到明码标价,降低风险减少矛盾。

问:代理房地产项目的销售公司应如何执行好商品房预(销)售制度?

答:房地产销售代理公司要严格执行商品房预(销)售有关规定。不得有无证售房、捂盘惜售、哄抬房价、发布虚假信息和广告,以及不按规定明码标价、价外乱收费、价格欺诈等违法违规行为。

问:如销售代理公司经营过程中出现违法违规行为,主管部门如何处理?

答:如销售代理公司在经营过程中出现违法违规行为,市房管局将依法依规严肃处理。对不按要求公示价格信息、隐瞒真实情况以及群众投诉较多的房地产项目,市物价及房管部门会及时进行核实处理,情况查实的责令其限期整改,整改期间可暂停网签资格。如违法违规行为情节严重的,暂缓预售许可并约谈经纪机构及房地产开发企业负责人,必要时可采取注销经纪机构备案证等手段加大监督和惩处力度。

问:什么是存量房交易资金监管?

答:存量房又称二手房,存量房交易资金监管主要是指二手房买方将交易资金存入存量房交易资金监管专用账户,房屋转移登记手续完成后,由监管机构将监管资金划入二手房卖方的银行结算账户,相当于提供“支付宝”功能,确保了在交易过程中的资金安全。

问:开展存量房交易资金监管工作有什么意义?

答:(1)保障交易安全。通过接受存量房交易资金监管,可以确保卖方能及时足额拿到房款,确保房屋能顺利过户到买方名下,有效地保障存量房交易双方的合法权益。

(2)流畅交易环节。通过接受存量房交易资金监管,按照既定的公平、公正、公开的模式进行房产交易,让买卖双方不再纠结于先过户还是先给房款,流畅了交易环节,促进市场成交。

(3)缩短交易时间。群众选择存量房交易资金监管后,银行可凭存量房买卖合同直接审批贷款,抵押登记和交易过户同时进行,从而大大缩短交易的时间,提高了交易的效率。

(4)规范市场秩序。通过开展存量房交易资金监管,能有效减少市场交易过程中的各类纠纷,规范了市场秩序,推动我市房地产经纪机构提供安全、便捷、高效的居间服务,提升了消费者的置业信心,从而有利于促进我市房地产市场的健康、稳定、持续发展。

问:存量房交易资金监管制度对房地产经纪机构及其从业人员有什么具体要求?

答:房地产经纪机构要严格执行存量房交易资金托管制度,自觉接受住市房管局对存量房交易资金的监督与管理,保障存量房交易资金安全有序。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。

问:如何规范房地产经纪机构与金融机构的业务合作?

答:经纪机构提供住房贷款代办服务的,应当由委托人自主选择金融机构,并提供贷款条件、最低首付比例和利率等房地产信贷政策,供委托人参考。经纪机构不得强迫委托人选择其指定的金融机构,不得将金融服务与其他服务捆绑,不得提供或与其他机构合作提供首付贷等违法违规的金融产品和服务,不得向金融机构收取或变相收取返佣等费用。金融机构不得与未在房地产主管部门备案的经纪机构合作提供金融服务。

问:日常工作中如何规范房地产经纪机构涉税服务?

答:经纪机构和从业人员在协助房地产交易当事人办理纳税申报等涉税事项时,应当如实告知税收规定和优惠政策,协助交易当事人依法诚信纳税。税务机关对在房地产主管部门备案的经纪机构和取得职业资格的人员,其协助房地产交易当事人办理申报纳税事项诚信记录良好的,应当提供方便快捷的服务。从业人员在办理涉税业务时,应当主动出示标明姓名、机构名称、国家职业资格信息的工作牌。经纪机构和从业人员不得诱导、唆使、协助交易当事人签订

阴阳合同,低报成交价格;不得帮助或唆使交易当事人伪造虚假证明,骗取税收优惠;不得倒卖纳税预约号码。

问:如何加强房屋租赁市场的监管?

答:依照《高邮市房屋交易与产权管理工作规程(试行)》的要求,强化房屋租赁行为监管,依法严肃查处房地产经纪机构进行虚假宣传、提供虚假租赁房源、改变房屋内部结构分割出租、隐瞒真实房屋租赁信息,以及为不符合安全、防灾等强制性标准或属于违法建筑的房屋提供租赁经纪服务等违法违规行为。同时要加大政策宣传和落实力度,采取多种措施控制住房租金过快上涨,维护租赁关系的稳定。

问:什么是房地产经纪行业的联动监管机制?各相关主管部门的职责是什么?

答:因房地产经纪行业涉及的业务主管部门较多,各自为政、分散管理效率低,部门之间信息沟通不畅,导致行业整体管理水平较低,为了解决这个问题,市房管局会同价格、通信、金融、税务、市场监督等相关职能部门,建立联动监管机制,各职能部门之间逐步建立房地产经纪机构和经纪人员信息共享制度,不断增强行业监管合力,提高管理效率。

市房管局负责房地产经纪行业管理和组织协调,加强经纪机构和从业人员执业管理;价格主管部门负责经纪机构价格行为监管,充分发挥 12358 价格监管平台作用,及时处理投诉举报,依法查处价格违法行为;通信主管部门负责经纪机构网站管理,依法处置违法违规房地产经纪类网站;市场监督主管部门负责经纪机构工商登记,依法查处未办理营业执照从事经纪业务和未在其网站首页公开营业执照电子链接标识行为;金融、税务等监管部门按照职责分工,配合做好房地产经纪行业管理工作。

问:建设房地产经纪行业信用管理平台有什么作用?

答:加快建设房地产经纪行业信用管理平台,定期交换经纪机构及从业人员的诚信记录,及时将经纪机构及从业人员的基本情况、良好行为以及不良行为记入信用管理平台,并向社会公示。通过该平台进行机构信用评级、认证,提高经纪机构的公信力并为金融机构的风险控制提供数据支持。

问:诚信体系中的红名单和黑名单制度指的是什么?

答:所谓红名单和黑名单制度指的是诚信典型“红名单”制度和严重失信主体“黑名单”制度,也就是守信联合激励和失信联合惩戒制度。

对诚实守信的经纪机构和从业人员,在办理相关业务时,可根据实际情况实施“绿色通道”等便利服务措施,在日常巡查、专项检查中优化检查频次。

对存在违法违规行为的经纪机构和从业人员,应当责令限期改正,依法给予罚款等行政处罚,记入信用档案;

对有严重失信行为的经纪机构和从业人员,在依法依规作出处理和评价的基础上,列为重点监管对象,限制其从事各类房地产经纪服务,暂停其网上签约资格,必要时对其实施市场和行业禁入措施。对严重侵害群众权益、扰乱市场秩序的经纪机构,市场监督主管部门依法将其清出市场。

问:听说市房地产业协会拟在房协框架下组建经纪行业专委会,请问成立该专委会在经纪行业管理方面能起到什么作用?

答:加快组建经纪行业专业委员会的目的是充分发挥行业专委会的桥梁纽带作用,在行业主管部门与经纪机构之间建立沟通交流平台,能协助主管部门做好行业监管工作,适时向主管部门提出行业发展的意见和建议。

成立专委会还将逐步建立健全行规行约、职业道德准则、争议处理规则,推进行业质量检查,公开检查和处分的信息,增强行业协会专委会在行业自律、监督、协调、服务等方面的功能。积极开展行业诚信服务承诺活动,督促房地产经纪从业人员遵守职业道德准则,保护消费者权益。