附件1

重庆市房地产经纪执业规则

****第一条****  为加强对房地产经纪机构和人员的自律管理，规范房地产经纪行为，保证房地产经纪服务质量，保障房地产交易者的合法权益，维护房地产市场秩序，促进房地产经纪行业健康发展，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》《重庆市城镇房地产交易管理条例》《房地产经纪管理办法》等法律法规的规定，制定本规则。

****第二条**  本规则是重庆市房地产经纪机构和人员从事房地产经纪活动的基本指引，是房地产经纪行业组织对房地产经纪机构和人员进行自律管理的主要依据。**

****第三条**  房地产经纪机构和人员从事房地产经纪活动，应当遵守法律、法规、规章，恪守职业道德，遵循自愿、平等、公平和诚实信用的原则。**

****第四条**  房地产经纪机构及其分支机构应当在其经营场所醒目位置公示下列内容：**

1. **营业执照和备案证明文件；**
2. **房地产经纪人员实名登记信息；**

**（三）业务流程；**

**（四）服务项目、内容、标准；**

**（五）收费项目、依据、标准；**

**（六）交易资金监管方式；**

**（七）信用档案查询方式和举报投诉电话；**

**（八）房地产经纪服务合同、房屋买卖合同、房屋租赁合同等示范文本；**

**（九）行业自律公约；**

**（十）法律法规规定的其他事项。**

分支机构还应当公示设立该分支机构的房地产经纪机构的经营地址及联系方式。

房地产经纪机构代理销售商品房项目的，还应当在售房部醒目位置公示商品房销售委托书和批准销售商品房的有关证明文件。

****第五条** 房地产经纪人员在执行业务时，应当佩戴标有其姓名、编码、执业机构名称、职业资格水平、从业二维码等内容的实名登记工作牌，主动出示从业信息，接受监督。**

****第六条** 房地产经纪业务应当由房地产经纪机构统一承接。分支机构应当以设立该分支机构的房地产经纪机构名义承接业务。房地产经纪机构和人员不得招揽、承办下列业务：**

**（一）法律法规规定不得交易的房地产和不符合交易条件的保障性住房的经纪业务；**

**（二）违法违规或者违背社会公德、损害公共利益的房地产经纪业务；**

**（三）明知已由其他房地产经纪机构独家代理的经纪业务；**

**（四）自己的专业能力难以胜任的房地产经纪业务。**

****第七条**  房地产经纪机构承接房地产经纪业务，应当与委托人签订书面房地产经纪服务合同。**

**房地产经纪机构承接代办房地产贷款、代办房地产登记等其他服务，应当与委托人另行签订服务合同。**

**房地产经纪服务合同应当优先选用市住房城乡建设部门或者房地产经纪行业组织制定的示范文本，应当按照国家和本市相关规定实行网上签约。**

****第八条**  房地产经纪机构与委托人签订房地产经纪服务合同，应当向委托人说明房地产经纪服务合同和房地产交易合同的相关内容，并书面告知下列事项：**

**（一）是否与委托房地产有利害关系；**

**（二）应当由委托人协助的事宜、提供的资料；**

**（三）委托房地产的市场参考价格；**

**（四）房地产交易的一般程序及可能存在的风险；**

**（五）房地产交易涉及的税费；**

**（六）房地产经纪服务的内容及完成标准；**

**（七）房地产经纪服务收费标准和支付时间；**

**（八）其他需要告知的事项。**

****第九条**  房地产经纪机构与委托人签订房屋出售、出租经纪服务合同，应当查看委托人的身份证明、委托出售或者出租房屋的权属证明和房屋所有权人的身份证明等有关资料，实地查看房屋并编制房屋状况说明书。**

**房地产经纪机构和人员应当妥善保管委托人提供的资料以及房屋钥匙等物品。**

****第十条**  房地产经纪服务合同应当由承办该宗经纪业务的一名房地产经纪人或者两名房地产经纪人协理签名，并加盖房地产经纪机构印章。**

****第十一条**  房地产经纪机构和人员对外发布房源信息，应当经委托人书面同意；发布的房源信息中，房屋应当真实存在，房屋状况说明应当真实、客观，挂牌价应当为委托人的真实报价并标明价格内涵。**

****第十二条**  房地产经纪机构和人员**应当勤勉尽责，牢记并遵守自愿、平等、诚实、信用原则，向委托人提供规范、优质、高效的专业服务为宗旨，促成交易，不得有以下行为：

**（一）利用虚假的房源、客源、价格等信息引诱客户，不得采取胁迫、恶意串通、阻断他人交易、恶意挖抢同行房源客源、恶性低收费、帮助当事人规避交易税费、贬低同行、虚假宣传等不正当手段招揽、承接房地产经纪业务。**

**（二）捏造、散布虚假信息，对委托人隐瞒与交易有关的重要事项。**

**（三）诱骗或者强迫当事人签订房地产交易合同，阻断或者搅乱同行提供经纪服务的房地产交易，承购或者承租自己提供经纪服务的房地产，将自己的房地产出售或者出租给自己提供经纪服务的委托人。**

**（四）侵占、挪用或者拖延支付客户的房地产交易资金。收取任何未予标明或者服务合同约定以外的费用、赚取差价，混合标价和捆绑收费；提供代办贷款、代办房地产登记等延伸服务的，应当向委托人说明服务内容、收费标准等情况；利用虚假信息骗取中介费、服务费、看房费等费用。**

**（五）将委托人信息及其提供的资料擅自公开、泄露或者出售给他人。**

****第十三条**  房地产经纪机构转让或者与其他房地产经纪机构合作开展经纪业务的，应当经委托人书面同意。**

**两家或者两家以上房地产经纪机构合作开展同一宗房地产经纪业务的，只能按照一宗业务收取佣金；合作的房地产经纪机构应当根据合作双方约定分配佣金。**

****第十四条**  房地产经纪机构和人员对已成交或者超过委托期限的房源信息，应当及时予以标注，或者从经营场所、网站等信息发布渠道撤下。**

****第十五条**  房地产经纪机构应当建立健全业务记录制度。执行业务的房地产经纪人员应当如实全程记录业务执行情况及发生的费用等，形成房地产经纪业务记录。**

****第十六条**  房地产经纪机构应当妥善保存房地产经纪服务合同和其他服务合同、房地产交易合同、房屋状况说明书、房地产经纪业务记录、业务交接单据、原始凭证等房地产经纪业务相关资料。**

**房地产经纪服务合同等房地产经纪业务相关资料的保存期限不得少于5年。**

****第十七条**  房地产经纪机构应当建立房地产经纪纠纷投诉处理机制，及时妥善处理房地产交易当事人与房地产经纪人员的纠纷。**

****第十八条**  房地产经纪机构应当建立健全各项内部管理制度，加强内部管理，规范自身执业行为，指导、督促房地产经纪人员及相关辅助人员认真遵守本规则。**

**房地产经纪机构依法对房地产经纪人员的执业行为承担责任，发现房地产经纪人员的违法违规行为应当进行制止并采取必要的补救措施。**

****第十九条**  本规则由重庆市房地产业协会秘书处负责解释。**

****第二十条**  本规则**提交理事会审议，自印发之日起施行。

附件2

重庆市房地产经纪机构

资信评价办法（暂行）

第一章 总则

**第一条** 为推进重庆市房地产经纪行业诚信体系建设，建立健全房地产经纪机构会员诚信档案，引导房地产经纪机构加强自律管理，促进房地产经纪行业健康发展，根据《重庆市城镇房地产交易管理条例》《房地产经纪管理办法》等法律法规，结合本会章程，制定本办法。

**第二条** 对重庆市范围内依法设立并成为重庆市房地产业协会（以下简称本会）会员单位的房地产经纪机构进行资信评价，适用本办法。

**第三条** 本办法所称资信评价，是指房地产经纪行业组织对房地产经纪机构会员单位的基本情况和规范经营情况、从业人员的诚信执业情况等，按照本办法制定的相关条件对房地产经纪机构进行检查、评价，并根据资信评价情况确定资信等级。

**第四条** 资信评价工作遵循公开、公平、公正的原则。

第二章 资信等级

**第五条** 房地产经纪机构资信分为三个等级，由高至低依次为A级、B级、C级。

**第六条** 取得A级资信的房地产经纪机构，表明具有较强的经济实力、内部管理完善、诚信状况好、经营业绩突出、人员素质较高，综合实力强。

取得B级资信的房地产经纪机构，表明具有一定的经济实力，内部管理良好、诚信状况较好、经营业绩较为突出，综合实力较强。

取得C级资信的房地产经纪机构，表明具有具备从事房地产经纪业务的基本要求。

**第七条** 各资信等级的房地产经纪机构应当具备下列基本条件：

1. 有固定的经营场所；
2. 营业执照经营范围包括房地产经纪；

（三）房地产经纪机构的法定代表人、执行事务合伙人（委派代表）、分支机构负责人未被纳入失信被执行人名单，未被列入经营异常名录或标记为经营异常状态，未被列入市场监督管理严重违法失信名单；

（四）应当具备各资信等级要求的房地产经纪人或者房地产经纪人协理数量；

（五）依法设立并取得备案证书；

（六）本会会员单位。

**第八条** 不同资信等级的经纪机构除应当具备第七条基本条件外，还应当具备下列条件：

（一）A级

1.有5名以上全国房地产经纪人和5名房地产经纪人协理；

2.注册资本不得少于200万元人民币；

3.固定办公场地面积不得少于300平方米，有必要的办公设备，内部管理制度健全；

4.取得B级资信等级1年以上；

5.遵守《重庆市房地产经纪执业规则》，无违法违规行为。

（二）B级

1.有3名以上全国房地产经纪人和3名房地产经纪人协理；

2.注册资本不得少于100万元人民币；

3.固定办公场地面积不得少于200平方米，有必要的办公设备，内部管理制度健全；

4.取得C级资信等级1年以上；

5.遵守《重庆市房地产经纪执业规则》，无违法违规行为。

（三）C级

1.有1名以上全国房地产经纪人或2名以上房地产经纪人协理；

2.固定办公场地面积不得少于50平方米，有必要的办公设备，内部管理制度健全；

3.遵守《重庆市房地产经纪执业规则》，无违法违规行为。

第三章 资信评价程序

**第九条** 资信评价工作按照申请、受理、初评、公示、发证的程序进行。

**第十条** 房地产经纪机构申请资信评价的，应当通过本会的房地产经纪服务平台（渝居网）上完善机构基本信息并提交资信等级申请资料。

**第十一条** 本会通过评价系统受理资信评价申请，对申请材料齐全且符合要求的，应当予以受理；对申请材料不齐全或者不符合要求的，应当一次性指出存在的问题，要求申请机构在5个工作日内补正，逾期未补正的，不予受理。

**第十二条** 本会依照本办法对申请材料进行审核，形成资信初评结果。

**第十三条** 资信初评结果在本会网站公示，公示期为10日。

**第十四条** 初评结果公示期间收到有关单位和个人对公示内容提出异议的，由本会受理、调查核实，并向异议人反馈处理结果。

**第十五条** 资信初评结果公示期满无异议的，核发相应资信等级证书，并纳入行业诚信系统对外公示。

**第十六条** 资信等级证书由本会统一组织印制。

**第十七条** 资信等级证书载明的经纪机构名称、统一社会信用代码等事项发生变更的，经纪机构应当于变更完成之日起15日内申请更换资信等级证书。

遗失资信等级证书的，可登报遗失后在本会房地产经纪服务平台（渝居网）上申请补办。

第四章 资信评价实施

**第十八条** 资信评价工作原则上每年开展一次，具体时间为当年4月1日至5月31日。

**第十九条** 房地产经纪机构资信等级有效期为1年。

资信等级实行动态管理，经纪机构在资信有效期间发生本办法第二十四条、第二十五条所列情形，本会可以降低或者撤销其资信等级。

**第二十条** 本会对申请机构的申请材料进行审核，并根据申请材料、日常检查、被投诉举报等情况，确定是否对申请机构进行现场检查。

**第二十一条** 在资信初评结果公示期间，有关单位和个人对资信初评结果提出异议的，异议人应当书面实名反映情况，陈述具体事实理由并提供相关证据材料。

本会应当将异议内容予以记录，并组织调查核实，根据调查核实情况作出处理决定，并将调查核实情况和处理结果反馈给异议人。

**第二十二条** 本会应当妥善保存资信评价工作的相关材料。纸质材料保存期限不少于5年，电子材料保存期限不少于10年。

**第二十三条** 房地产经纪机构合并的，合并后存续或者新设立的经纪机构可以承继合并前各方中较高的资信等级。

经纪机构分立的，原资信等级失效，分立后的各经纪机构应当重新申请资信等级。

**第二十四条** 房地产经纪机构存在下列情形之一的，视情节轻重降低其资信等级，1年内不得申请晋升资信等级：

（一）受到房地产经纪行业管理部门行政处罚的；

（二）受到房地产经纪行业组织自律惩戒的；

（三）因房地产经纪活动受到相关部门处罚，产生不良社会影响的；

（四）经纪机构状况发生重大变化导致不能满足其所获资信等级条件的。

**第二十五条** 房地产经纪机构存在下列情形之一的，可以撤销其资信等级，1年内不得申请资信评价：

（一）被纳入失信被执行人名单的；

（二）受到房地产经纪行业管理部门停业6个月等以上行政处罚的；

（三）被房地产经纪行业组织取消会员资格的；

（四）因房地产经纪活动受到相关部门处罚，产生严重不良社会影响的。

**第二十六条** 房地产经纪机构存在本办法第二十四条、第二十五条所列情形的，本会应当向房地产经纪机构出具拟降低或者撤销资信等级告知书，说明拟降低或者撤销资信等级的理由、相关事实及认定依据。

房地产经纪机构收到拟降低或者撤销资信等级告知书之日起5日内，可以向本会提交书面申辩意见。逾期未提交书面申辩意见或者申辩意见不成立的，本会通过资信评价系统、房地产经纪行业组织网站发布降低或者撤销资信等级证书公告。

**第二十七条** 房地产经纪机构存在本办法第二十四条、第二十五条所列情形的，应当及时告知本会；未及时告知或者故意隐瞒的，记入其诚信档案，3年内不得申请资信评价。

第五章 监督管理

**第二十八条** 资信评价工作人员应当遵守国家相关法律法规、行业组织章程和资信评价有关规定，认真负责、秉公办事、廉洁自律。

资信评价工作人员与申请机构有利害关系的，应当回避。应当回避而未回避的，该资信评价工作人员的评价意见无效。

资信评价工作人员弄虚作假、滥用职权、徇私舞弊的，取消其参与资信评价工作的资格。

**第二十九条** 本会和资信评价工作人员应当对资信评价工作中知悉的商业秘密、个人隐私予以保密。

**第三十条** 房地产经纪机构在资信评价中有下列行为的，记入其诚信档案，3年内不得申请资信评价：

（一）隐瞒事实、弄虚作假的；

（二）捏造事实诽谤其他房地产经纪机构的；

（三）贿赂、威胁资信评价实施单位和资信评价人员的；

（四）其他严重干扰资信评价工作的。

**第三十一条** 资信评价工作遵循公益原则，不得向申请机构收取或者变相收取任何费用。

第六章 附则

**第三十二条  本办法由重庆市房地产业协会秘书处负责解释。**

**第三十三条** 本办法提交理事会审议，自印发之日起施行。原重庆市国土资源房屋评估和经纪协会《重庆市房地产经纪机构资信评价办法（试行）》（渝地房评经协发〔2021〕5号）同时废止。

附件3

重庆市房地产经纪行业自律公约

（暂行）

**‌第一条**‌ 为适应房地产行业高质量发展要求，深化行业自律管理，维护公平竞争秩序，保障消费者及从业人员合法权益，根据《房地产经纪管理办法》《重庆市城镇房地产交易管理条例》《重庆市房地产经纪管理实施细则（试行）》和《重庆市房地产业协会章程》制定本公约。

**‌**第二条****‌ 本公约适用于重庆市房地产业协会（以下简称“本会”）会员单位中从事房地产经纪活动的房地产经纪机构。

**‌**第三条****‌ 本会负责公约的制订、解释、修订、违规处理并对成员遵守本公约的情况进行监督。

**‌第四条**‌ 规范经营活动场所：经营场所须公示营业执照、备案证明、服务项目、业务流程、收费标准、投诉电话及示范合同文本；在合法场所开展业务，禁止在违规场所经营。

**‌第五条**‌ 自觉维护行业形象，抵制有损行业形象行为，同业互助，禁止非正当竞争。

**‌第六条** ‌ 遵循诚实守信原则，提供专业、优质的居间及代理服务，不做虚假承诺及有违职业操守和道德的行为。

**‌第七条**‌ 房源信息真实可信，不发布虚假信息或隐瞒已知房屋瑕疵情况。

**‌第八条** ‌ 自觉维护客户合法权益，保守客户信息秘密，禁止利用客户信息从事无关活动或骚扰客户，不得擅自将其公开、泄露或者出让给他人。

**‌第九条**‌ 公开服务收费标准，细化服务项目，明确收费标准；如实告知交易价格，透明交易，禁止“吃差价”。

**‌第十条** ‌ 依法依规承接业务，不为交易受限的房屋提供经纪服务；不协助购房人通过伪造证明材料等方式，骗取购房资格；不开展“群租”业务，也不为“群租”房主提供经纪服务；不强制提供代办贷款、代办登记和担保等服务。同业间公平竞争，不相互诋毁。

**‌第十一条** ‌ 严格规范交易资金管理，禁止挪用、占用客户资金。

**‌第十二条**‌ 严格执行房地产经纪机构和分支机构备案及资信评价制度，严格规范从业人员实名工作牌登记制度，依法规范执业。

**‌第十三条** ‌ 重视企业内部规范管理，加强对从业人员的培训，提高从业人员业务素养。

**‌第十四条**‌ 不得聘用以下人员：
（一）被刑事处罚执行完毕未满5年者；
（二）被房地产主管部门行政处罚未满2年者；
（三）被吊销职业资格未满3年者；

（四）经查实以个人名义承接房地产经纪业务和收取费用者；

（五）经查实侵占或挪用买卖双方钱款或其他财物者。

**‌第十五条** ‌ 违反本公约的房地产经纪机构实施自律惩戒：
 （一）业内通报批评并责成书面检查；
 （二）公开曝光，通过房协网站及媒体公告。

**第十六条**  公约成员应当自觉接受有关政府部门的业务指导，自觉接受社会公众的监督，增强自律意识，促进行业持续健康发展。

**第十七条** 自律公约经各房地产经纪机构签字后生效。

经认真研读本公约全文，我单位及所有从业人员均已知悉本公约全部内容并完全理解其含义，一致同意签署本公约。作为本公约签约单位及所有从业人员的授权代表，郑重承诺：完全接受和践行《重庆市房地产经纪行业自律公约》，接受重庆市房地产业协会的监督。如有违反，愿意接受依据本公约规定作出的处理决定。

机构名称（公章）：

法定代表人或其授权委托人（签名）：

附件4

重庆市房地产经纪人员星级评价办法

（试行）

第一章 总 则

**第一条** 为规范房地产经纪服务行为，提升行业服务质量，保障消费者合法权益，根据《房地产经纪管理办法》《重庆市房地产经纪行业管理实施细则（试行）》等相关规定，制定本办法。

**第二条** 本办法适用于在重庆市房地产业协会（以下简称“本会”）申请了星级评价的房地产经纪从业人员。

**第三条** 星级评价遵循“自愿申报、公平公正、动态管理、社会监督”的原则，通过量化考核与综合评价相结合的方式实施。

**‌第四条**‌ 本会负责星级评价的组织实施和监督检查。

第二章 星级设置与标准

**‌第五条**‌ 房地产经纪从业人员星级是指本会依照本办法，评价授予房地产经纪从业人员相应星级，以体现其专业服务水平与诚信等级。

获评星级的房地产经纪从业人员称为星级人员。

**‌第六条** 管理机构

本会负责星级人员的评价与管理。

**第七条** 星级公示

星级人员评价结果通过重庆市房地产业协会官网（渝居网）公布。

**第八条** 星级应用

星级人员的星级标识应当通过全市房地产经纪管理服务平台下载“重庆市房地产经纪人员电子工作牌”，自行制作实名登记工作牌，或到市住房城乡建委委托的单位免费领取。星级人员在从事房地产服务时，应佩戴实名登记执业工作牌，主动出示，不得遮挡和隐藏。

**第九条** 星级标准

（一）房地产经纪从业人员的星级级别，由低到高依次为一星、二星、三星、四星、五星；

（二）从业满一年且无有效投诉，完成实名登记的无职业资格证书的人员为一星；

（三）从业满两年且无有效投诉，取得全国协理职业资格证书并在有效期内的人员为二星；

（四）从业满三年且无有效投诉，取得全国房地产经纪人职业资格证书并在有效期内人员为三星；

（五）取得三星，从业满五年且无有效投诉，完成相关继续教育并连续两年无违法违纪行为的为四星；

（六）取得四星，从业满八年且无有效投诉，完成相关继续教育并连续两年无违法违纪行为的为五星；

**第十条** 星级有效期

星级人员的星级有效期为三年，称之为一个“星级周期”。星级人员的星级周期与其个人房地产经纪人职业资格证书的有效期一致。

第三章 星级申请与评价

**第十一条** 星级申请

重庆市房地产经纪从业人员在完成实名登记后，均可在“重庆市渝悦安居服务平台”申请星级评价。

**第十二条** 申报流程

1. ‌自主申报‌：实名登记后的经纪人员通过“重庆市渝悦安居服务平台”上传相关资料与证书；
2. 审核：由我会组织专业人员对其申报资料进行审核；

（三）‌赋星‌：一、二、三星审核通过后赋予对应星级；四、五星完成继续教育后赋予对应星级。

第四章 星级管理

**第十三条** 星级评价

（一）星级人员在其星级周期内，依据本办法第八条评价标准，实施星级评价；

（二）星级人员完成星级提升须在星级有效期内，到期不得予以提升星级；

（三）星级周期即将到期的人员须登录中国房地产经纪人网完成续期登记；

（四）星级人员的星级周期如已到期，须重新依据本办法第八条评价标准申请星级，此前累计星级归零。

**第十四条** 晋星管理

（一）‌一星：上传经纪公司出具的从业年限证明材料并加盖公章。

（二）二星：

1.上传由公司出具的从业年限证明材料并加盖公章；

2.上传全国房地产经纪人协理登记证明材料。

（三）三星：

1.上传经纪公司出具的从业年限证明材料并加盖公章；

2.上传全国房地产经纪人登记证明材料。

（四）四星：

1.上传经纪公司出具的从业年限证明材料并加盖公章；

2.上传全国房地产经纪人登记证明材料；

3.根据参加继续教育的情况，综合评判取得。

（五）五星：

1.上传经纪公司出具的从业年限证明材料并加盖公章；

2.上传全国房地产经纪人登记证明材料；

3.根据参加继续教育的情况，综合评判取得。

**第十五条** 降星管理

星级人员有下列行为之一且未按要求进行整改的，予以降星或撤星处理：

（一）申请星级时弄虚作假，或涂改、伪造与实际星级信息不符的星级标识的；

（二）骗取、出租、出借、借用《重庆市房地产经纪人员执业工作牌》的；

（三）违反相关法律法规或受到相关行政处罚的；

（四）对严重违规的房地产经纪人员，撤销星级并列入行业黑名单，3年内该人员不得申报，不予评价星级。

本会将定期公示晋星和降星的人员。

**第十六条** 星级标识更换

在星级周期内星级标识上所显示名称、星级级别等内容发生变化时，星级人员应主动、及时申请更换星级标识。

**第十七条** 星级补办

在星级周期内“重庆市房地产经纪人员登记工作牌”遗失的，星级服务人员应当主动申请补办。

**第十八条** 星级暂停

星级人员在星级周期内出现以下情形的，可暂停其星级：

（一）经投诉、举报，被主管部门要求责令改正或停工整顿的；

（二）行业自律专委会认为应予暂停星级整改的。星级暂停期间其视为无星级。

**第十九条** 星级注销

星级人员终止从事房地产经纪或住房租赁业务的，应申请办理星级注销。星级已注销人员重新申请星级时，视同初次申请星级。

**第二十条**  星级撤销

星级人员被行业自律专委会惩戒性注销证牌、列入“行业黑名单”或禁聘期的，撤销已评定星级，视为无星级。星级撤销起一年内，该人员不予评定星级。

第五章 附 则

**第二十一条** 本办法由重庆市房地产业协会秘书处负责解释。

**第二十二条** 本办法提交理事会审议，自印发之日起施行。

‌