附件1

四川省房地产经纪机构信用信息管理办法

（征求意见稿）

第一章 总则

第一条 为规范房地产经纪活动，增强房地产经纪机构诚信经营和公平竞争意识，推进全省房地产经纪行业信用体系建设，促进房地产市场健康发展和良性循环，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》等法律法规规定，结合实际，制定本办法。

第二条 在四川省行政区域内从事房地产经纪活动的机构（分支机构、加盟机构）信用信息采集、认定、公开、使用、更新、管理等活动，适用本办法。

第三条 本办法所称房地产经纪，是指房地产经纪机构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、代理等服务并收取佣金的行为。

第四条 本办法所称房地产经纪机构（以下简称经纪机构），是指在四川省行政区域内，依法设立，从事房地产经纪活动的中介服务机构。

第五条 本办法所称房地产经纪机构信用信息，是指房地产经纪机构在经纪活动中形成的能够反映、分析、判断、更新其信用状况的信息。

第六条 四川省住房和城乡建设厅负责全省房地产经纪机构信用信息体系建设工作，指导各地住房和城乡建设行政主管部门通过四川省房地产经纪机构信用信息管理系统开展经纪机构信用信息管理。

各市（州）、县（市、区）住房和城乡建设行政主管部门具体负责本行政区域内经纪机构信用信息的采集、认定、公开、使用、更新、管理等工作。已建立房地产经纪机构信用信息管理系统的市（州）要与四川省房地产经纪机构信用信息管理系统（以下简称管理系统）联动共享信用信息。

省级房地产经纪行业协会应发挥在行业自律、监督、协调、服务等方面的功能，建立健全行规行约、职业道德准则、争议处理规则，开展职业培训和继续教育。各级房地产经纪行业协会应深入开展行业诚信服务承诺活动，督促房地产经纪机构及其从业人员遵守置业道德准则，保护消费者权益，协助住房和城乡建设行政主管部门做好经纪机构信用信息管理工作。

第七条 信用信息管理应当遵循依法、及时、准确、完整、审慎和安全的原则，维护社会公共利益和各方主体的合法权益，保守国家秘密、商业秘密和个人隐私。

第二章 信用信息分类和采集

第八条 经纪机构信用信息由基本信用信息、良好行为信用信息和不良行为信用信息组成。

基本信用信息主要由下列信息构成：

（一）经纪机构登记（含分支机构、加盟机构）和备案信息（含住所、法定代表人、执行合伙人或者负责人、注册资本、经营范围、成立时间等基本信息）；

（二）从业人员（房地产经纪人、房地产经纪人协理、四川省房地产经纪人协理）的职业资格、职称、经历；

（三）经纪机构管理制度（服务项目、内容、标准；业务流程；收费项目、依据、标准等）。

良好行为信用信息主要由下列信息构成：

（一）经纪机构业绩、业务能力、参与社会公益活动的信息；

（二）经纪机构及其从业人员获得县级以上人民政府、有关部门表彰的信息；

（三）协助各级政府、有关部门、经纪行业协会开展房地产经纪行业调研，且调研成果被采用的信息；

（四）法律、法规、规章和规范性文件规定可以计入的其他良好行为信用信息。

不良行为信用信息主要由下列信息构成：

（一）违反《城市房地产管理法》《房地产经纪管理办法》等法律法规规定的不良行为信息；

（二）县级以上住房和城乡建设行政主管部门在日常检查中发现的房地产经纪机构及其从业人员违法违规等不良行为信息；

（三）经纪机构及其从业人员被投诉举报，经查证属实的不良行为信息；

（四）受到经纪行业组织自律惩戒的信息；

（五）法律、法规、规章和规范性文件规定可以计入的其他不良行为信用信息。

第九条 经纪机构信用信息采集来源主要包括：

（一）经纪机构自行申报；

（二）政府、有关部门、人民法院、仲裁机构、金融机构、经纪行业协会等单位提供；

（三）公众投诉举报、媒体公开披露等。

第十条 经纪机构信用信息以下列内容为主要依据：

（一）经纪机构及其从业人员获得各级政府、有关部门表彰的奖牌、证书等证明材料；

（二）政府、有关部门依法作出的行政决定（含行政奖励、行政处罚）、行政警示书、通报、通告、公告等证明材料；

（三）人民法院或仲裁机构的生效法律文书（含仲裁裁决书；民事调解书；民事、行政和刑事判决书等）；

（四）金融机构、社会信用服务机构等单位提供的不良行为证明材料；

（五）法律、法规、规章和规范性文件规定可以作为信用信息的其他依据。

第十一条 信用信息采集应当坚持客观、公正、准确、及时的原则。新设立的经纪机构，应该自营业执照颁发之日起30日内，在县级以上住房和城乡建设行政主管部门建立信用档案，及时、准确、完整填报机构的基本信用信息。

经纪机构基本信用信息发生变化，应当自发生变更之日起30日内完成该信用信息的变更申报，并对其申报的信用信息的真实性、完整性、准确性负责。

第十二条 省外入川经纪机构在本省行政区域内设立分支机构执业的，自分支机构设立之日起30日内，在四川省住房和城乡建设厅建立机构信用档案，及时、准确、完整填报机构的基本信用信息。

经纪机构信用信息与其设立分支机构、加盟机构信用信息关联。分支机构、加盟机构应单独建立信用档案。

第十三条 经纪机构（分支机构、加盟机构）信用信息由注册地县级以上住房和城乡建设行政主管部门负责采集审核，各级住房和城乡建设行政主管部门共享经纪机构信用信息。

各级住房和城乡建设行政主管部门应当加强与同级市场监督、公安等部门的信息共享。

第三章 信用信息分级和发布

第十四条 经纪机构信用得分=基础信用信息分值+良好行为信用信息分值-不良行为信用信息分值。

第十五条 经纪机构信用等级分为AAA级、AA级、A级、B级、C级、D级：（是否沿用评估机构3A、2A、A级表述）

AAA级：信用分值95分（含）以上的，信用等级为优秀；

AA级：信用分值为85分（含）至95分之间的，信用等级为良好；

A级：信用分值为80分（含）至85分之间的，信用等级为较好；

B级：信用分值为70分（含）至80分之间的，信用等级为一般；

C级：信用分值为60分（含）至70分之间的，信用等级为较差；

D级：信用分值60分以下的，信用等级为失信。

第十六条 住房和城乡建设厅运用管理系统建立全省经纪机构信用档案。初始记分以70分为基础信用分，以年度为周期，按照附表1和附表2的规定，在基础信用分上进行信用分数的加减。

第十七条 经纪机构申请信用加分的，应向其注册所在地（分支机构备案地）县级以上住房和城乡建设行政主管部门提出申请，并提供证明材料，经审查后予以加分。信用分数和信用等级随其信用积分变化而变化。

县级以上住房和城乡建设行政主管部门对采集的经纪机构不良行为信用信息进行审查，经审查属实，予以信用扣分。存在不良行为信用信息的经纪机构从业人员在信用信息公开期内，变更从业经纪机构的，其不良行为信用信息继续纳入变更后的经纪机构。

第十八条 经纪机构的不良行为信用信息公示期最短3个月，最长3年，公示期满自动撤销。因特殊原因需延期或因信用修复缩短公示期的，由市（州）住房和城乡建设行政主管部门予以确认，缩短最低不得少于三个月，延期最长不得超过3年。不良信用信息公示期满后，经纪机构提出申请并经市（州）住房城乡建设主管部门审核后取消公示。

第十九条 经纪机构信用信息公开期限为：

（一）基本信息长期公开；

（二）良好行为信用信息公开期限为3年；

（三）不良行为信用信息公开期限为1年；

（四）法律、法规、规章和规范性文件另有规定的，从其规定。

第二十条 住房和城乡建设厅通过门户网站或管理系统发布经纪机构信用信息。经纪机构对其信用计分或信用等级有异议的，由经纪机构提出申请复核申请，负责采集审核的住房和城乡建设行政主管部门初审，经市（州）住房和城乡建设行政主管部门复审属实的，报四川省住房和城乡建设厅调整其信用信息。复核期间，原信用计分和信用等级不变。

第二十一条 有不良信用信息记录的经纪机构，可通过完成整改、接受专题培训、参加社会公益活动等方式进行信用修复。

不良行为信用信息公开期满后，由经纪机构提出申请，负责采集审核的住房和城乡建设行政主管部门初审，经市（州）住房和城乡建设行政主管部门复审属实的，取消公示。

第四章 信用信息使用

第二十二条 本着守信激励、失信惩戒的原则，依据信用等级对经纪机构实施差异化管理。

第二十三条 对信用等级3A和2A的经纪机构，在同等条件下，依法采取以下管理措施：

（一）在日常检查、专项检查中优化检查频次；

（二）推荐参与国家、省和各市（州）有关房地产经纪的科研项目、课题；

（三）经纪机构及其从业人员，在办理房源核验、合同网签、代办贷款等业务时，可以根据实际情况实施“绿色通道”等便民服务措施；

（四）在各级政府、有关部门选择经纪机构运营管理政府投资的公租房时，优先考虑。

（五）在各级政府、有关部门网站、新闻媒体等公示推介；

（六）推荐参加各级政府、有关部门、经纪行业组织的表彰活动；

（七）法律、法规、规章和规范性文件规定可以采取的其他激励措施。

第二十四条 对信用等级A和B的经纪机构，在同等条件下，依法采取以下激励措施：

（一）推荐参与省和各市（州）有关房地产经纪的科研项目、课题；

（二）推荐参加各级政府、有关部门、经纪行业协会的表彰活动；

（三）法律、法规、规章和规范性文件规定可以采取的其他激励措施。

第二十五条 对信用等级C的经纪机构，依法采取以下管理措施：

市（州）住房和城乡建设行政主管部门按照《四川省住房和城乡建设领域企业动态核查办法》对信用等级A的经纪机构实施日常动态核查。经核查，机构违反相关规定的，按《四川省住房和城乡建设领域企业动态核查办法》等相关规定予以处理。

第二十六条 对信用等级D的经纪机构，依法实施为期2年的重点监管：

（一）向发改委、财政、人社、自然资源、国资委、税务、中国人民银行成都分行、中国银行保险监督管理委员会四川监管局、中国证券监督管理委员会四川监管局、市场监督管理局等部门发出预警；

（二）向社会发出风险交易提示；

（三）约谈法定代表人、主要负责人，对其主要负责人及相关责任人进行业务专题培训；

（四）限制经纪机构及其从业人员参加政府、有关部门、经纪行业组织的表彰活动；

（五）依据《关于对房地产领域相关失信责任主体实施联合惩戒的合作备忘录》，有关部门实施联合惩戒；

（六）暂停房地产经纪机构网上签约资格；

（七）法律、法规、规章和规范性文件规定的其他惩戒措施。

第二十七条 经纪机构存在信用加减分的情形，将由县级以上住房和城乡建设行政主管部门公示；无异议的，直接计入经纪机构信用分值。

经纪机构对其信用加减分存在异议的，可按照本办法第二十条提出复核申请。

第二十八条 经纪机构有下列情形之一的，纳入信用预警，降低信用等级：

（一）经纪机构及其从业人员违反《城市房地产管理法》《房地产经纪管理办法》等法律法规规定，其信用等级直接确定为D级，进行重点监管。

（二）经纪机构及其从业人员有《四川省住房和城乡建设领域企业动态核查办法》第六条规定情形或违反《住房和城乡建设部等8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）等规定，其信用等级直接确定为C级，并纳入动态核查。

第五章 监督管理

第二十九条 各级住房和城乡建设行政主管部门及相关单位工作人员在信用信息管理过程中玩忽职守、滥用职权或者徇私舞弊的，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第六章 附则

第三十条 本办法由四川省住房和城乡建设厅负责解释。各市（州）可根据本办法制定实施细则并组织实施。

第三十一条 本办法自2021年 月 日起实施，有效期5年。原有关文件与本办法规定不一致的，按本办法执行。

附表：1.四川省房地产经纪机构良好行为信用加分标准

2.四川省房地产经纪机构不良行为信用扣分标准