

# 威海市住房和城乡建设局

威住建通字〔2021〕86号

## 威海市住房和城乡建设局 关于印发《威海市房地产中介行业信用信息管 理办法》（试行）的通知

各区市住建局、国家级开发区建设局、南海新区建设局，各房地产中介企业，各有关单位：

《威海市房地产中介行业信用信息管理办法》（试行）已经局党组会讨论通过，现印发给你们，请遵照执行。

威海市住房和城乡建设局

2021年11月12日



# 威海市房地产中介行业信用信息管理办法

(试行)

## 第一章 总 则

**第一条** 为加强房地产中介行业信用信息管理，强化房地产中介机构及从业人员的信用约束，构建信用体系，规范市场秩序，促进行业健康发展，根据《中华人民共和国资产评估法》《房地产估价机构管理办法》《注册房地产估价师管理办法》《房地产经纪管理办法》《商品房屋租赁管理办法》《房地产经纪专业人员职业资格制度暂行规定》《山东省商品房销售条例》《山东省公共信用信息管理办法》等法律、法规和政策文件规定，结合我市实际，制定本办法。

**第二条** 在我市行政区域范围内从事房地产中介活动的房地产中介机构及从业人员，其信用信息的采集、归档、评价、应用、管理、共享等工作，适用本办法。

**第三条** 本办法所称房地产中介机构是指依法设立、取得营业执照后从事居间、代理、评估和咨询营销等服务机构（含分支机构），包括经纪机构、评估机构。

本办法所称房地产中介从业人员，是指在房地产中介机构进行房地产中介业务的法定代表人、实际控制人、董事、相关负责人及其他在职的从业人员、执业人员。

本办法所称信用信息，是指本市房地产中介机构及从业人员在中介经营活动过程中产生的与信用状况有关的信息。

**第四条** 信用信息应以服务质量、行业自律、行业管理的

信息为重点，遵循依法、安全、公正、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。

**第五条** 市住房和城乡建设局负责全市房地产中介机构信用信息管理工作。市住房保障公共服务中心具体负责环翠区、高区、经区、临港区范围内房地产中介机构及从业人员信用信息的采集、归档、评价和业务指导工作；建立健全“威海市房地产中介信用信息服务平台”(以下简称服务平台)并做好维护，依托服务平台开展工作。

文登区、荣成市、乳山市、南海新区住建部门按照各自职责做好本辖区房地产中介机构信用信息管理，具体负责本辖区内房地产中介机构及从业人员信用信息的采集、归档、评价、上报等工作。

## **第二章 信用信息的组成**

**第六条** 房地产中介行业信用信息由基础信息、良好信用信息、不良信用信息、严重不良信用信息组成。

**第七条** 基础信息由房地产中介机构基础信息和从业人员基础信息组成。

房地产中介机构基础信息包括机构名称（加盟品牌）、社会统一信用代码、经营范围、注册地址、固定经营场所、法定代表人（负责人）、联系电话、分支机构（加盟店）数量、经

营业绩、合同履行情况、备案情况、服务内容及收费公示、员工总人数、从业人员持证情况和信用承诺等。

从业人员基础信息包括从业人员姓名、性别、年龄、身份证号、学历学位、从业机构、从业时间及经历、执业资格、业绩等。

#### **第八条** 良好信用信息包括下列内容：

（一）获得区市级及以上国家机关、住建领域行业组织表彰、奖励的；

（二）为落实住房城乡建设领域政策、提出重大建议、推进行业转型升级，做出重大贡献，被区市级及以上住建部门、住建领域行业组织认可、采纳的；

（三）积极参与社会公益事业活动、为行业发展作出贡献，受到区市级以上红十字会、慈善总会等有关机构通报表扬或表彰的；

（四）参与住房城乡建设领域行业和团体标准起草、科研成果创新、相关试点等工作，获得区市级及以上住建部门、住建领域行业组织认定，并已在行业广泛推行的；

（五）省和国家规定的其他可以列入守信联合激励对象名单的；

（六）积极参加配合行政主管部门开展行业调研、信息汇总、公开诚信服务承诺等行业活动的；

（七）市、区市住建部门认定可记录的其他优良信用信息。

#### **第九条** 不良信用信息包括下列内容：

（一）违反法律法规，受到行政主管部门行政处罚、处理；

- (二) 违反本行业规范、公约;
- (三) 侵害消费者合法权益;
- (四) 法律、法规、规章规定可以记入的其他不良信用信息;
- (五) 市、区市住建部门认定可记录的其他不良信用信息。

**第十条** 严重不良信用信息包括下列内容:

- (一) 对抗行政主管部门管理或拒不执行行政主管部门管理决定的;
- (二) 因执业违法行为被追究刑事责任的;
- (三) 严重违反法律法规, 造成恶劣影响的;
- (四) 被司法机关查实为恶势力、恶势力犯罪集团、黑社会性质组织的;
- (五) 法律、法规、规章规定可列入失信联合惩戒对象名单的其他情形。

**第十一条** 房地产中介机构产生的信用信息, 如该机构有控股(或实际控制其中介经营行为的) 母公司, 不论其母公司是否为房地产中介机构, 均将该母公司作为房地产中介行业信用主体, 并将有关信用信息记录到该母公司名下, 若该机构有控股(或实际控制中介经营行为的) 房地产中介子公司, 将有关信用信息记录到该子公司名下。因母子公司关系记录的信用信息, 暂不公开, 不推送至其它信用信息平台。

**第十二条** 房地产中介机构产生的信用信息, 同时记入该机构法定代表人、实际控制人、董事、相关负责人和直接责任人(以下简称“相关责任人”) 的信用信息。从业人员个人信

用信息同时记入机构的信用信息。

### 第三章 信用信息的采集

#### 第十三条 信用信息的采集依据：

- （一）基础信息通过信用信息服务平台归集；
- （二）良好信用信息依据政府或相关部门、区市级及以上行业组织通报表彰、奖励文件；
- （三）不良信用信息和严重不良信用信息依据已生效的具备法律效力的文书或其他有效文件，住建部门或相关部门的通报处理决定、区市级及以上行业自律惩戒决定以及法律法规依据等。

**第十四条** 基础信息的采集。房地产中介机构通过服务平台及时录入机构和人员基本信息，并进行动态维护和更新。

**第十五条** 良好信用信息的采集。房地产中介机构应在良好信用信息产生后登录服务平台及时填报，市和区市住建部门对信息进行审核确认。房地产中介机构对录入信息的真实性、准确性、完整性负责。

**第十六条** 不良信用信息的采集。市和区住建部门应将公安、自然资源和规划、市场监管、税务、法院、人民银行等部门提供的房地产中介机构及从业人员信用信息，以及本部门通过“双随机、一公开”执法检查 and 业务监管过程中确认的不良信用信息录入服务平台。

**第十七条** 对跨区市经营的房地产中介机构及从业人员，

由经营场所所在地住建部门负责采集相关的信用信息。

对异地来威从业的房地产中介机构及从业人员的信用信息由业务所在地住建部门负责采集。

## 第四章 信用信息的评价

**第十八条** 房地产中介机构及从业人员信用评价采取信用记分制。信用分值=信用基础分+良好信息得分-不良信息分值。

经备案的房地产中介机构信用基础分为 100 分。房地产中介机构同一信用信息计算加分时只计算最高加分项，不重复计分。

未经备案的房地产中介机构，不得参加信用评级，但其信用信息仍记入机构信用档案，并对外公示。

房地产经纪从业人员不实行信用等级评价制度，由住建部门按照房地产经纪人员信用评价标准将其信用信息记入个人信用档案，并对其信用状况进行评价。

**第十九条** 信用评价按照《威海市房地产经纪机构及从业人员信用评价标准》（见附件 1）《威海市房地产估价机构及从业人员信用评价标准》（见附件 2）规定执行。

**第二十条** 信用等级分为 AAA、AA、A、B、C 五个等级。

（一）AAA 级。评价年度内信用记分不低于 130 分；评价年度内不良信用信息减分累计不超过 10 分。

（二）AA 级。评价年度内信用记分不低于 110 分；评价年度内不良信用信息减分累计不超过 20 分。

（三）A 级。评价年度内信用记分不低于 100 分；评价年度内不良信用信息减分累计不超过 30 分。

（四）B 级。评价年度的信用评价等级达不到 A 级，评价年度的信用记分不低于 80 分；评价年度内不良信用信息减分累计不超过 40 分。

（五）C 级。评价年度内信用记分达不到 B 级标准的。  
信用评价结果有效期为 1 年。

## 第五章 评价结果的使用

**第二十一条** 信用评价为 AAA 级机构，实行激励机制。

- （一）全市通报表扬，列入市房地产中介企业诚信名单库；
- （二）优先推荐部、省、市级先进企业；
- （三）住建部门在“双随机、一公开”、专项检查中免除实地检查和原件核验；
- （四）企业在行业内表扬奖励、试点创新等方面，住建部门、行业协会优先推荐；
- （五）优先将企业向金融机构、公共资源交易部门等推荐，列入重点支持对象。

**第二十二条** 信用评价为 AA 级机构，实行扶持机制。

- （一）全市通报表扬；
- （二）优先推荐部、省、市级先进企业；
- （三）住建部门在“双随机、一公开”、专项检查中免除实地检查和原件核验；



（四）企业在行业内表扬奖励、试点创新等方面，住建部门、行业协会优先推荐。

**第二十三条** 信用评价为 A 级机构，按照有关法律法规和政策规定正常监管。

**第二十四条** 信评等级为 B 级机构，实行限制机制。

（一）列为重点监管名单，提高日常检查频次；

（二）不得参加表彰、评先、评优活动；

（三）企业主要负责人及相关负责人须到住建部门说明情况并提报限期整改方案（整改期原则不超过 3 个月）；

（四）责成中介机构针对存在问题限期整改，按规定提交整改报告；

（五）住建部门、行业协会向有关部门通报情况，进行风险提示。

**第二十五条** 信用评价为 C 级机构，实行惩戒机制。

（一）不得参加表彰、评先、评优活动；

（二）企业主要负责人及相关负责人须到住建部门说明情况并提报限期整改方案（整改期原则不超过 6 个月）；

（三）住建部门、行业协会向有关部门和金融机构通报信用情况；

（四）企业法定代表人、实际控制人、相关负责人和发生严重不良信用信息的相关个人到其他房地产中介机构入职的，该房地产中介机构评定为 C 级机构。

**第二十六条** 建立个人信用记录数据库，对产生失信信息机构的相关责任人采取相应措施，使惩戒措施落实到人。

- (一) 约谈 C 级机构相关责任人;
- (二) 被认定有“严重不良”信用信息的机构, 撤销相关责任人行业内荣誉称号, 禁止其参与评优评先;
- (三) 计入相关责任人失信信息。

## 第六章 监督管理

**第二十七条** 信用信息的提供单位和个人应保证所提供的信息真实、准确、完整。

**第二十八条** 市和区市住建部门应指定专人负责房地产中介机构的信用信息采集、归档和推送工作。市住房保障公共服务局建立信用信息推送情况抽查和通报制度, 半年和年度通报信用信息的采集情况。

**第二十九条** 在信用信息管理工作中, 相关部门(单位)及工作人员应认真履行职责, 不得徇私舞弊、玩忽职守、滥用职权, 情节严重的依照相关规定处理。

## 第七章 附 则

**第三十条** 本办法自 2021 年 11 月 11 日起施行, 有效期至 2026 年 11 月 10 日。

附件:

1. 威海市房地产经纪机构及从业人员信用评价标准
2. 威海市房地产估价机构及从业人员信用评价标准

## 附件 1

### 威海市房地产经纪机构及从业人员信用评价标准

#### 一、良好信用信息评价标准

序号	良好信用信息	计分标准	最高得分
1	机构及时、如实完整填报信用基础信息的	5 分/次	10
2	机构及时、如实填报统计信息的	5 分/次	
3	获得住建部、省政府表彰的	10 分/项	20
4	获得省级行政主管部门表彰、奖励的	5 分/项	10
5	获得市级行政主管部门、区市级以上人民政府表彰、奖励的	4 分/项	8
6	积极参与社会公益事业活动、为行业发展作出贡献，受到区市级以上红十字会、慈善总会等机构通报表扬或表彰的	5 分/项	10
7	取得住房城乡建设领域科研成果创新，获得省级及以上住建部门表彰、奖励的	10 分/项	20
8	获得区市级及以上住建领域行业组织表彰、奖励的	5 分/项	10
9	加入区市级及以上住建领域行业自律组织，向社会公开诚信服务承诺的	5 分/项	10
10	向行政主管部门提出可行性建议，并被采纳	2 分/项	4
11	配合行政主管部门开展房地产经纪行业相关调研、信息汇总等工作的	2 分/项	4

12	参加行政主管部门或区市级及以上行业组织举办的行业竞赛并获奖的	2分/项	4
13	机构连续3年无不良信用信息及黑名单信用信息行为的	5分/项	10
14	市、区市住建部门认可的其他加分项目	4分/项	8
15	网签备案合同交易量按成交套数排名列区前5名的或全市前20名的	10分/项	20
16	机构及分支机构均需具备1名房地产经纪人，每增加1名加2分	2分/项	10
17	机构及分支机构均需具备1名房地产经纪人助理，每增加1名加1分	1分/项	5

## 二、不良信用信息评价标准

序号	不良信用信息	扣分标准
1	企业不及时报送统计、信访和投诉处理情况及其他信用信息，所报送的信息中存在虚假内容的	2分/次 最高10分
2	违反法律法规、国家及地方标准、规范，被行政机关、法律法规授权的具有管理公共事务职能的组织等认定、通报、披露、处罚的；被税务机关认定为“非正常户”，或被市场监管部门列入经营异常名录的；违反行业组织章程、自律公约，受到行业社会组织通报、批评的	5分/项
3	因未及时履行法定责任，损害委托人利益的	5分/项
4	在涉及行政事项以及公证和法律事务中提供虚假材料、弄虚作假的	20分/项

5	(执)从业人员未实名登记服务的	5分/项
6	出租、出借、转让职业资格证书、营业执照的	20分/项
7	因违反法律法规,或未按合同履行,造成不良社会影响被媒体公开报道,或引发群体性上访的或投诉处理不及时,不配合主管部门工作的	5分/项
8	发布虚假房源信息招揽业务,诱骗、误导消费者,或者未经委托人书面同意擅自发布房源信息的	5分/项
9	未取得商品房预售许可证,擅自承接预售商品房,向买受人收取或者变相收取费用的	20分/项
10	捏造散布涨价信息,或者与房地产开发经营单位串通捂盘惜售、炒卖房号,操纵市场价格的	10分/项
11	未按照明码标价有关规定销售商品房的	5分/项
12	为不符合交易条件的房屋提供经纪服务,或者对购房人隐瞒抵押、查封等限制房屋交易的信息	10分/项
13	强制提供代办服务、担保服务,或者以捆绑服务方式乱收费	10分/项
14	非法侵占或者挪用房地产交易资金的	10分/项
15	机构或经纪人员承购、承租自己提供经纪服务的房屋的	10分/项
16	对当事人隐瞒真实的房屋交易信息,低价收进高价卖出房屋赚取差价的	10分/项
17	为客户就同一房屋签订不同交易价款的“阴阳合同”提供便利,非法规避房屋交易税费的	10分/项
18	未在经营场所醒目位置标明房地产中介服务项目、服务	10分/项

	内容、收费标准	
19	经纪合同未由 1 名全国房地产经纪人或 2 名房地产经纪人协理签字的	2 分/项
20	泄露或者不当使用客户信息的	5 分/项
21	在制定商品房销售合同条款时，以附加文本等形式，免除自己责任、加重购房人责任，或排除购房人合法权利的	5 分/项
22	以隐瞒、欺诈、胁迫、贿赂等不正当手段招揽业务，诱骗消费者交易或者强制交易的	10 分/项
23	拒不执行行业组织做出的自律惩戒决定的	10 分/项
24	机构相关责任人因黑名单信用信息行为，被记入失信信息的	10 分/项
25	经纪机构未建立业务记录制度，经纪服务合同档案保存不善或保存期限少于法定年限的	5 分/项
26	机构控股的房地产经纪机构、分支机构有不良信用信息行为的；房地产经纪机构、分支机构的控股母公司有不良信用信息行为的	5 分/项
27	法律、法规、规章规定可以列入不良或重点关注对象名单的其他情形	5 分/项

### 三、严重不良信用信息评价标准

#### （一票否决）

序号	严重不良信用信息
1	严重违法违反法律法规、国家及地方标准、规范，被行政机关、法律法规

	授权的具有管理公共事务职能的组织处罚，或严重违反行业组织章程、自律公约，受到行业组织联合制裁的，或被市场监管部门列入严重违法失信企业名单的；被税务机关认定为“非正常户”，并且存在欠税、发票结存或依法被认定骗税、偷逃税费的
2	拒不执行行政处罚、行政强制决定，或生效司法判决的；拒不接受依法行政检查、行政征收，或拒不履行生效行政确认、行政裁决、行政处罚、行政强制、司法判决等法律文书的信息
3	因违法行为在3年内受到3次以上较大数额罚款、没收违法所得、没收非法财物或责令停产停业等行政处罚的；被司法机关查实涉黑涉恶的，被处以行业禁入处罚，或被法院列入失信被执行人名单的
4	因违法行为被行政机关撤销或者吊销营业执照的
5	被司法机关认定房地产交易合同欺诈的；在房地产交易中一房多售的
6	因经纪机构原因，对于信访、投诉处理不及时，拒不履行法定义务和拒不承担赔偿责任造成恶劣影响或打击、报复
7	<p>机构法定代表人、实际控制人或主要负责人出现下列严重失信行为之一的：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 正在被执行刑罚的</li> <li>2. 因犯罪被判处刑罚，执行期满未逾5年的</li> <li>3. 担任因经营不善破产清算的企业法定代表人或主要负责人，并对该企业破产负有个人责任，自该企业破产清算完结之日起未满3年的</li> <li>4. 担任因违法被吊销营业执照的企业法定代表人或主要负责人，并负有个人责任，自该企业被吊销营业执照之日起未满3年的</li> <li>5. 被处以行业禁入处罚，禁入期限届满后未满3年的</li> <li>6. 机构存在未执结的债务，根据当事人的申请，人民法院作出限制其</li> </ol>

	法定代表人或主要负责人及其他高级管理人员出境的
8	法律、法规、规章规定可以列入失信联合惩戒对象名单的其他情形



附件 2

## 威海市房地产估价机构及从业人员信用评价标准

### 一、良好信用信息评价标准

序号	良好信用信息	计分标准	最高得分
1	机构及时、如实完整填报信用基础信息的	4 分/次	12
2	机构及时、如实填报统计信息的	4 分/次	
3	备案一级房地产估价机构 15 名专职房地产估价师每增加 1 人加 2 分	2 分/人	10
4	备案二、三级房地产估价机构 8 名专职房地产估价师每增加 1 人加 2 分	2 分/人	10
5	机构、分支机构、主要负责人获得住建部、省政府表彰的	10 分/项	20
6	机构、分支机构、主要负责人获得省级住建、市场监管、税务行政主管部门、区市政府或国家本行业组织表彰的	5 分/项	10
7	机构、分支机构、主要负责人获得市级住建、市场监管、税务行政主管部门及省级本行业组织表彰的	3 分/项	6
8	机构、主要负责人积极参与社会公益事业活动、为行业发展作出贡献，受到区市级以上政府通报表扬或表彰的	3 分/项	6
9	机构、主要负责人取得住建领域科研成果创	3 分/项	6

	新，获得省级及以上住建部门全国本行业组织表彰、奖励的		
10	专职房地产估价师被授予全国优秀注册房地产估价师或聘为省级以上房地产评估专家库成员的	2 分/项	4
11	出具的报告由省级以上本行业组织给予表彰的	2 分/项	4
12	当年信用档案业绩排名全国前 20 或全省前 5 的	5 分/项	10
13	加入区市级及以上住建领域行业自律组织，向社会公开诚信服务承诺的	2 分/项	4
14	向行政主管部门提出可行性建议，并被采纳的	2 分/项	4
15	配合行政主管部门开展房地产估价行业相关调研、信息汇总等工作的	2 分/项	2
16	企业连续 3 年无不良信用信息及黑名单信用信息行为的	10 分/项	10
17	市、区市住建部门认可的其他加分项目	2-6 分/项	6

## 二、不良信用信息评价标准

序号	不良信用信息	扣分标准
1	机构不及时报送统计、信访和投诉处理情况及其他信用信息，所报送的信息中存在虚假内容的	2 分/次 (最高 10 分)

2	评估档案保存不善或保存期限少于法定年限的	3分/项
3	专职房地产估价师查实为挂靠的	3分/项
4	违反法律法规、国家及地方标准、规范，被行政机关、法律法规授权的具有管理公共事务职能的组织等认定、通报、披露、处罚，或违反行业组织章程、自律公约，受到行业组织通报、批评的	5分/项
5	因未及时履行法定责任，损害委托人利益的	5分/项
6	评估专业人员未履行法定义务的	5分/项
7	出具的评估报告经专家审核为不合格的	5分/项
8	法律、法规、规章规定可以列入不良或重点关注对象名单的其他情形	5分/项
9	专职估价师不足法定人数，被主管部门限期整改的	5分/项
10	估价机构未建立健全质量控制制度、内部管理制度的	10分/项
11	拒不执行行业组织作出的已生效自律惩戒等决定的	10分/项
12	估价机构不接受监督检查，不如实提供评估档案以及相关情况的	20分/项
13	估价机构或评估专业人员未履行法定评估程序的	20分/项
14	受到较大数额罚款、没收违法所得、没收非法财物或责令停产停业等行政处罚的	20分/项
15	在涉及行政事项以及公证和法律事务中提供虚假材料、弄虚作假的	20分/项
16	涂改、倒卖、出租、出借或者以其他形式非法转让资质证书	20分/项

17	因违反法律法规，或未按合同履行，造成不良社会影响被媒体公开报道，或引发群体性上访的	20 分/项
18	市、区市住建部门审定的其他不良行为	5-20 分/项

### 三、严重不良信用信息评价标准

#### （一票否决）

序号	严重不良信用信息
1	严重违法违反法律法规、国家及地方标准、规范，被行政机关、法律法规授权的具有管理公共事务职能的组织处罚，或严重违法违反行业组织章程、自律公约，受到行业组织联合制裁的
2	因违法行为在 3 年内受到 3 次以上较大数额罚款、没收违法所得、没收非法财物或责令停业等行政处罚的
3	拒不执行行政处罚、行政强制决定，或生效司法判决的；拒不接受依法行政检查、行政征收，或拒不履行生效行政确认、行政裁决、行政处罚、行政强制、司法判决等法律文书的
4	因违法行为被行政机关撤销或者吊销营业执照的
5	因机构原因，对于信访、投诉处理数量居高不下的，拒不履行法定义务和拒不承担赔偿责任或打击、报复举报客户的
6	在各地开展的扫黑除恶专项斗争中，被查实涉黑涉恶的
7	被税务机关认定为“非正常户”，并且存在欠税、发票结存或稽查在案的情况或依法被认定骗税、偷逃欠税费的
8	被处以市场和行业禁入的
9	被法院列入失信被执行人名单的
10	以迎合高估或者低估要求、给予回扣、恶意压低收费等方式进行不

	正当竞争的
11	<p>企业法定代表人、实际控制人或主要负责人出现下列严重失信行为之一的：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 正在被执行刑罚的</li> <li>2. 因犯罪被判处刑罚，执行期满未逾 5 年的</li> <li>3. 担任因经营不善破产清算的企业法定代表人或主要负责人，并对该企业破产负有个人责任，自该企业破产清算完结之日起未满 3 年的</li> <li>4. 担任因违法被吊销营业执照的企业法定代表人或主要负责人，并负有个人责任，自该企业被吊销营业执照之日起未满 3 年的</li> <li>5. 被处以行业禁入处罚，禁入期限届满后未满 3 年的；</li> <li>6. 企业存在未执结的债务，根据当事人的申请，人民法院作出限制其法定代表人或主要负责人及其他高级管理人员出境的</li> </ol>
12	法律、法规、规章规定可以列入失信联合惩戒对象名单的其他情形
13	其他被审定为严重失信行为的

---

威海市住房和城乡建设局办公室

2021 年 11 月 12 日印发

---