南昌市房地产中介服务管理办法

（2001年11月20日南昌市人民政府第3次常务会议通过，自2002年2月1日起施行）

第一章　总则第二章　中介服务机构第三章　中介服务人员第四章　中介服务业务第五章　罚则第六章　附则 第一章　总则　　第一条　为了加强房地产中介服务管理，维护房地产市场秩序，保护当事人的合法权益，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《江西省经纪人条例》等有关法律、法规的规定，结合本市实际，制定本办法。　　第二条　在本市行政区域内从事房地产中介服务业务的单位和个人，应当遵守本办法。　　第三条　本办法所称房地产中介服务，包括房地产咨询、房地产价格评估、房地产经纪等经营活动。　　本办法所称房地产咨询，是指为房地产活动当事人提供法律、法规、政策、信息、技术等方面服务的经营活动。　　本办法所称房地产价格评估，是指对房地产进行测算，评定其经济价值和价格的经营活动。　　本办法所称房地产经纪，是指为委托人提供房地产信息和居间代理业务的经营活动。　　第四条　市房产行政管理部门负责本市行政区域内房地产中介服务管理工作。　　湾里区和各县房产行政管理部门负责所辖区域内房地产中介服务管理工作。　　第五条　房地产中介服务活动应当遵循合法、公平、自愿、诚实信用的原则。第二章　中介服务机构　　第六条　从事房地产中介服务业务，应当设立房地产中介服务机构。　　房地产中介服务机构包括房地产咨询机构、房地产价格评估机构、房地产经纪机构等。　　第七条　设立房地产中介服务机构应当具备下列条件：　　（一）有自己的名称、组织机构；　　（二）有固定的经营场所和办公设备设施；　　（三）有与其经营规模相适应的注册资金；　　（四）有符合规定数量的取得相应资格证书的专业人员；　　（五）法律、法规规定的其他条件。　　第八条　设立房地产中介服务机构，应当向工商行政管理部门申请设立登记。房地产中介服务机构在领取营业执照后一个月内，应当到市房产行政管理部门备案。　　国家、省对房地产中介服务机构有资格等级规定的，房地产中介服务机构应当按照国家、省有关规定向市房产行政管理部门申请办理资格等级证书。　　第九条　市房产行政管理部门应当定期对房地产中介服务机构进行检查，并定期公布检查合格的房地产中介服务机构名单。检查不合格的，不得从事房地产中介服务业务。　　第十条　房地产中介服务机构应当按照核准的业务范围从事经营活动，按照物价部门规定的标准收取中介服务费，并依法缴纳税费。第三章　中介服务人员　　第十一条　房地产价格评估人员包括房地产估价师和房地产估价员。　　房地产估价师应当经国家统一考试和执业资格认证，取得房地产估价师执业资格证，并按照规定注册，取得房地产估价师注册证。　　房地产估价员应当经市房产行政管理部门组织培训、考试合格后，取得房地产估价员资格证。　　第十二条　从事房地产经纪活动的人员，应当经市房产行政管理部门和市工商行政管理部门共同组织培训、考试合格后，取得房地产经纪人资格证。　　第十三条　从事房地产咨询活动的人员，应当经市房产行政管理部门组织培训、考试合格后，取得房地产咨询资格证。　　第十四条　未取得房地产估价师注册证的人员，不得以房地产估价师的名义从事房地产价格评估业务。　　未取得房地产估价员资格证、房地产经纪人资格证、房地产咨询资格证的人员不得从事房地产价格评估、房地产经纪、房地产咨询业务。　　第十五条　申领房地产估价员资格证、房地产经纪人资格证、房地产咨询资格证的人员应当具备下列条件：　　（一）具有完全民事行为能力；　　（二）具有房地产或者相关专业中等以上学历；　　（三）具有与房地产相关的初级以上专业技术职称。　　第十六条　取得房地产估价师注册证、房地产估价员资格证、房地产经纪人资格证、房地产咨询资格证的人员，应当受聘于一个房地产中介服务机构，方可从事房地产中介服务业务。　　第十七条　严禁伪造、涂改、转让房地产估价师注册证和房地产估价员资格证、房地产经纪人资格证、房地产咨询资格证。第四章　中介服务业务　　第十八条　房地产中介服务业务，由房地产中介服务机构统一受理，并与委托人签订书面合同。　　第十九条　房地产中介服务合同应当包括下列主要内容：　　（一）当事人姓名或者名称、住所；　　（二）中介服务项目名称、内容、要求和标准；　　（三）合同履行期限、方式；　　（四）酬金数额和支付方式、时间；　　（五）违约责任和纠纷解决方式；　　（六）当事人约定的其他内容。　　第二十条　涉及国家征收税费、由政府给予补偿或者赔偿费用、拆迁补偿等的房地产价格评估，当事人应当委托具有较高资格等级的房地产价格评估机构承担。　　第二十一条　房地产中介服务人员可以根据需要查阅委托人的有关资料，查看现场。委托人应当予以协助，提供全面、真实的相关资料。　　第二十二条　房地产中介服务机构发布房地产租售广告，应当载明房地产中介服务机构的名称、地址、资格等级证号等，不得发布虚假广告。　　第二十三条　房地产中介服务人员不得有下列行为：　　（一）提供虚假材料、隐瞒真实情况；　　（二）允许他人以自己的名义从事房地产中介服务业务；　　（三）同时在两个或者两个以上房地产中介服务机构执业；　　（四）以个人名义接受委托从事房地产中介服务业务；　　（五）索取、收受委托合同以外的酬金或者其他财物；　　（六）与一方当事人串通损害另一方当事人利益；　　（七）法律、法规禁止的其他行为。　　第二十四条　因房地产中介服务人员过失，给当事人造成经济损失的，由所在房地产中介服务机构承担赔偿责任。所在房地产中介服务机构可以对有关人员追偿。　　因委托人的原因，给房地产中介服务机构或者人员造成经济损失的，委托人应当承担赔偿责任。第五章　罚则　　第二十五条　违反本办法规定，超越资格等级规定的业务范围从事房地产中介服务业务的，由房产行政管理部门责令限期改正，给予警告，并可处以２０００元以上５０００元以下罚款。　　第二十六条　违反本办法规定，伪造、涂改、转让房地产估价师注册证、房地产估价员资格证、房地产经纪人资格证、房地产咨询资格证的，由房产行政管理部门收回资格证书或者公告资格证书作废，并可处以５００元以上１０００元以下罚款。　　第二十七条　房地产中介服务人员违反本办法第二十三条规定的，由房产行政管理部门收回资格证书或者公告资格证书作废，并可处以１０００元以上５０００元以下罚款；构成犯罪的，依法追究刑事责任。　　第二十八条　违反本办法规定的行为，属于其他有关行政管理部门管理职责范围的，由有关行政管理部门依法处罚。　　第二十九条　房产行政管理部门工作人员在房地产中介服务管理中以权谋私、贪污受贿的，由所在单位或者其上级主管部门给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。第六章　附则　　第三十条　本办法具体应用中的问题，由市房产行政管理部门负责解释。　　第三十一条　本办法自2002年2月1日起施行。