

佛山市房地产中介行业红黑名单管理制度 (暂行办法)

第一章 总则

第一条 (目的和依据)

为加强我市房地产中介行业诚信体系建设，建立失信约束和联合惩戒机制，规范房地产中介机构和从业人员行为，提高中介行业的诚信意识和信用水平，加强行业自律，促进房地产市场持续健康发展，根据《国务院关于建立完善守信联合激励和失信联合惩戒制度 加快推进社会诚信建设的指导意见》、《佛山市房地产行业诚信管理办法》和《佛山市住房和城乡建设管理局关于加强房地产中介企业和从业人员监管的意见》，结合本市实际，制定本制度。

第二条 (适用范围)

本制度适用于在佛山市开展房地产中介业务及提供房地产中介关联服务的机构、分支机构和从业人员。

第三条 (释义)

房地产中介行业红黑名单管理制度，是指由市房地产业协会通过多种渠道收集中介机构及其分支机构经营活动、从业人员在中介服务活动中的基本信息、良好信息和不良信息，并进行信用评定，将诚实守信的机构和人员列入“行业红名单”，

将严重失信企业和人员列入“行业黑名单”。相关名单及时向社会公布，并同步告知相关行政主管部门。通过对名单实施动态管理，从而达到对列入红、黑名单的机构、从业人员进行相应激励或惩戒，规范中介机构和从业人员服务行为的目的。

第四条 （管理原则）

红黑名单的管理应当遵循依法、客观、及时、公正、公开的原则。

第五条（管理部门）

佛山市房地产业协会依照本制度对中介机构及其分支机构、从业人员的服务行为给予评价和管理。

第二章 “行业红名单”列入情形

第六条 房地产中介机构、分支机构在从事房地产中介业务及中介关联服务过程中，诚实守信、信誉良好，不存在违法违规行为或被列入“行业黑名单”的情形，必须符合下列情况 1.2 点外并符合下列 3-6 点情形之一的，列入“行业红名单”：

1. 连续两年诚信得分大于或等于 90 分的诚信企业；
2. 与佛山市房地产业协会签订行业自律协议并遵守相关条款，没有发生重大投诉或信访问题的企业；
3. 在市或区住建管理部门委托市房协的行业检查中，合格率达 80%；
4. 连续三年无不良信用信息记录的；

5. 因诚实守信行为受到区级以上政府和相关部门表彰、奖励的；

6. 其他经专业委员会审定,理事会审议通过应当列入的情形。

第七条 从业人员在从事房地产中介业务及中介关联服务过程中,诚实守信、信誉良好,不存在违法违规行为或被列入“行业黑名单”的情形,并符合下列情形之一的,列入“行业红名单”：

1. 执业行为规范,信用评级 A 级人员；

2. 因诚实守信行为受到区级以上政府和相关部门表彰、奖励的；

3. 其他经专业委员会审定,理事会审议通过应当列入的情形。

第三章 “行业黑名单”列入情形

第八条 房地产中介机构、分支机构在从事房地产中介业务及中介关联服务过程中,有下列情形之一的,列入“行业黑名单”：

1. 领取营业执照后,不按照《房地产经纪管理办法》第十一条的规定在领取营业执照之日起 30 天内到主管部门备案,经主管部门、行业协会检查要求整改并送达备案手续告知书后 70 天仍拒不备案的；

2. 拒不执行主管部门的行政处罚或行业组织做出的自律惩戒决定的；

3. 随意发布不实信息，攻讦同业，毁坏行业整体形象与声誉的；

4. 下辖人员因电话营销屡次被举报、投诉，或纵容下辖人员打击、报复举报客户，经专业委员会审定，理事会审议通过认定严重破坏行业形象的；

5. 为非本机构（人员）以本机构名义从事房地产中介业务提供便利的；

6. 聘用被列入行业“黑名单”的人员且拒不整改的；

7. 违反行业诚信自律相关规定，被扣减 20 分行业自律诚信分的；

8. 上年年度诚信分值小于 60 分的；

9. 因违反房地产相关法律、法规被依法追究法律责任，或因违反行政规章，一个季度周期内受到两次以上行政处罚的；

10. 教唆、协助购房人伪造证明材料，骗取购房资格的；

11. 其他经专业委员会审定应列入“行业黑名单”的行为；

12. 受到购房者投诉并经过政府主管部门或司法程序核实确认存在违法违规行为的。

第九条 从业人员在从事房地产中介业务及中介关联服务过程中，有下列行为的，被列入“行业黑名单”：

1. 参与打架斗殴等严重损害行业整体形象事件的；

2. 散布、传播损害本行业或同行声誉的信息，毁坏行业整体形象与声誉的；

3. 采取暴力、胁迫等不正当手段强迫消费者接受服务，或对消费者报复滋事的；

4. 因电话营销屡次被举报、投诉，或因客户举报、投诉而进行打击、报复，经专业委员会审议认定严重破坏行业形象的；

5. 私自将客户带至其它房地产中介机构成交，或私自以个人名义承揽房地产中介业务的；

6. 挪用、侵占客户房地产交易资金或机构资金的；

7. 私自转卖、泄露房地产中介机构房源或客户资料的；

8. 协助签订阴阳合同或以其他方式赚取差价的；

9. 私自收取合同约定以外的费用，或利用工作之便私自收取客户回扣及好处费的行为；

10. 伪造中介机构公章、合同、票据等造假行为；

11. 协助当事人伪造、变造相关材料及信用信息，或使用伪造、变造的资料及信用信息开展业务的；

12. 教唆、协助购房人伪造证明材料，骗取购房资格的；

13. 与一方当事人串通，严重损害他人合法权益的；

14. 拒不执行主管部门的行政处罚或行业组织作出的自律惩戒决定的；

15. 骗取、出租、出借网签资格证书、注册证书的；

16. 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。

- 17. 与投机炒房团伙串通，谋取不正当利益的；
- 18. 发布虚假广告，误导购房人的；
- 19. 恶意克扣保证金和预定金的；
- 20. 为交易当事人规避房屋交易税费，签订不同交易价格合同的；
- 21. 因违反房地产相关法律、法规被依法追究法律责任，或因违反行政规章，一个季度周期内受到两次以上行政处罚的；
- 22. 受到购房者投诉并经过政府主管部门或司法程序核实确认存在违法违规行为的；
- 23. 其他经专业委员会审定应列入“行业黑名单”的行为。

第四章 “行业黑名单”认定及处理程序

第十条（“行业黑名单”的认定）

中介机构及其分支机构违反本制度第八条规定的，由专业委员会收集证据并进行审核并查证后提出初审意见，并提报理事会审议通过；如已经过政府主管部门或司法程序核实确认存在违法违规行为的，由专业委员会提出初审意见，并提报理事会审议通过。

中介从业人员违反本制度第九条规定的，由所属机构提请报送名单及相关证据至专业委员会进行审核并查证后提出初审意见。

第十一条（送达）

经理事会作出列入“行业黑名单”决定的，由协会秘书处以公告方式送达。

中介机构提请专业委员会作出列入从业人员“行业黑名单”决定的，由中介机构书面告知该人员并主动向其说明异议申诉程序。中介机构应同时将书面告知书抄送专业委员会。

第十二条（异议申诉）

机构、分支机构、从业人员被列入“行业黑名单”公示之日起 7 日内可向专业委员会提出书面申诉。逾期不予受理。

专业委员会应当在收到书面异议之日起 30 日内予以核实；30 日内核实确有困难的，经专业委员会主任批准，可以延长 15 日。经核实发现认定信息确有错误或者难以查证属实的，由专业委员会上报理事会，经理事会审议通过后，撤回决定。经核实发现并无不当的，驳回异议申诉。经政府主管部门或司法程序核实存认存在违法违规行为的，专业委员会可做出驳回异议申诉的决定。

第十三条（信息公示）

被列入行业红黑名单的机构、分支机构及从业人员，自其被列入行业红黑名单之日起由协会对外公示，并对公示内容、时限等进行动态管理。公示期满后，正式发布公告，并公布最新行业红黑名单。行业红黑名单记录转为历史资料保存，不再对外公示。

第五章 违规责任

第十四条 （违规责任）

被列入“行业黑名单”的机构、分支机构，自其被列入“黑名单”之日，由专业委员会秘书处提交专业委员会，由专业委员会提报理事会，经理事会审议通过后，对该会员进行除名，且2年内不予受理其会员申请。

被列入“行业黑名单”的从业人员，中介机构、分支机构不得聘用。否则，由专业委员会对该机构、分支机构做出诚信扣分。发现存在相关违法行为的，建议住建管理部门依法进行行政处罚。

第十五条 （关联责任）

机构、分支机构应当对其提请专业委员会作出列入“行业黑名单”的决定中信息的真实性、合法性负责，并承担全部法律责任。

机构、分支机构不得以将从业人员列入“行业黑名单”相胁迫获取非法利益，否则自行承担相关法律责任；被列入“行业黑名单”的从业人员不得报复认定机构、分支机构，否则自行承担相关法律责任。

第六章 行业红黑名单的公示及动态管理

第十六条（公示内容）

行业红黑名单公示的信息内容包括：从业主体的基本信息（中介机构的企业名称、统一社会信用代码；中介从业人员的姓名、身份证号码）和列入名单事由（认定部门、认定依据、认定日期）。

第十七条（公示方式）

行业红黑名单信息在佛山市房地产业协会网站、“佛山市房地产行业诚信平台”、“佛山市房地产中介人员信息平台”面向社会公示。

第十八条（动态管理）

“行业红名单”公布期限内，发现“行业红名单”主体不再符合“行业红名单”规定条件要求的，应当从“行业红名单”中移除并重新公示。

“行业黑名单”公布期限内，相关机构、人员积极整改，不再符合认定标准的，将其从“行业黑名单”中移除并重新公示。

第七章 附则

第十九条 本制度的施行和修订，由专业委员会三分之二以上委员提出建议，或由佛山市房地产业协会秘书处提出建议，报请理事会表决通过后实施。

第二十条 本制度由佛山市房地产业协会负责解释。

第二十一条 本制度自发布之日起生效。