

# 佛山市房地产中介行业红黑名单管理制度

## 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从事房地产中介、代理、销售业务及提供房地产中介关联服务的中介机构、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，是指由佛山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，将诚实守信的中介机构、分支机构和从业人

员列入“行业红名单”，将严重失信中介机构、分支机构和从业人员列入“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，从而达到对列入行业红、黑名单的中介机构、分支机构、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）**

行业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、代理、销售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. 已进行佛山市房地产行业诚信登记并连续两年诚信得分大于或等于 100 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. 其他经佛山市房地产业协会房地产中介代理专业委员会（下称“专业委员会”）审定，佛山市房地产业协会理事会（下称“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、代理、销售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，信用评级连续两年达到 A 级的人员；

2. 因诚实守信行为受到区级以上政府、相关部门或行业协会表彰、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、代理、销售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，并经主管部门、行业协会检查要求整改并送达备案手续告知书后 90 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，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并造成重大损失的；

6. 聘用被列入“行业黑名单”的人员且拒不整改的；

7. 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，半年内受到两次以上行政处罚的；

8. 教唆、协助购房人伪造证明材料，骗取购房资格的；

9. 未办理委托手续，发布相关房源信息，并经主管部门、行业协会检查要求整改且拒不整改的；

10. 其他经专业委员会审定，理事会审议通过应列入“行业黑名单”的行为；

11. 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并拒不整改的；

12. 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；

13. 泄露或者不当使用委托人的个人信息或者商业秘密，谋取不正当利益；

14. 为交易当事人规避房屋交易税费等非法目的，就同一房屋签订不同交易价款的合同提供便利；

15. 通过存量房交易资金监管账户以外的账户代收代付交易资金或违反交易资金监管相关规定，非法侵占、挪用客户交易资金；

16. 未经买卖双方同意，利用存量房网签系统签署、变更、撤销买卖合同；

17. 以欺骗、盗窃等不正当手段获取产权人及房源信息；

18. 接受委托代理销售不符合销售条件的商品房；

19. 威胁、恐吓、殴打行政执法人员或者采取其他方式阻碍行政执法人员依法履行职责。

**第九条 从业人员在从事房地产中介、代理、销售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，严重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，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，对他人的合法权益造成损害的；

6. 非法挪用、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，造成严重影响的；

8. 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；

9. 伪造中介机构公章、合同、票据等造假行为；

10. 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；

11. 教唆、协助购房人伪造证明材料，骗取购房资格的；

12. 与一方当事人串通，严重损害他人合法权益的；

13. 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；

14. 骗取、出租、出借资格证书、注册证书，严重违反职业道德的；

15. 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、查封等房屋信息，对他人的合法权益造成损害的；

16. 与投机炒房团伙串通，谋取不正当利益的；

17. 发布虚假广告，误导购房人，严重损害购房人利益的；

18. 恶意克扣保证金和预定金，拒不改正的；

19. 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或以其他方式赚取差价的；
20. 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，半年内受到两次以上行政处罚的；
21. 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；
22. 其他经专业委员会审定、理事会审核通过应列入“行业黑名单”的行为；
23. 未经委托人同意且非为委托人利益，擅自超越委托权限从事业务活动，给委托人造成损失；
24. 故意从事一房多卖或一房多租等非法经纪活动；
25. 签订虚假经纪合同、买卖合同；
26. 利用虚假房源信息、虚假合同、虚报房屋价格实施诈骗、偷逃税费、赚取差价等行为；
27. 因执行房地产经纪业务中的故意或重大过失，给所在企业、当事人造成较大损失；
28. 改变房屋内部结构分割出租；
29. 变更聘用单位后，披露、使用或者允许他人使用所掌握的原聘用单位商业秘密的，给原聘用单位造成严重后果。

#### **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，由所属中介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，并报理事会审议通过。

### **第十一条（送达）**

经理事会作出列入“行业黑名单”决定的，由佛山市房地产业协会以公告方式送达。

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）**

中介机构、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中介机构、分支机构及从业人员，自其被列入行业红黑名单之日起由佛山市房地产业协会对外公示，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”的中介机构、分支机构，自其被列入“黑名单”之日，由佛山市房地产业协会提报专业委员会，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，由专业委员会对该中介机构、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）**

中介机构、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。

中介机构、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中介机构、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）和列入名单的依据。

### **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管理平台”、“佛山市房地产中介从业人员信息平台”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，相关中介机构、从业人员积极整改，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。