

# 广州市房地产中介服务管理条例

(2002年7月17日广州市第十一届人民代表大会常务委员会第三十四次会议通过 2002年10月13日广东省第九届人民代表大会常务委员会第三十七次会议批准)

根据2015年5月20日广州市第十四届人民代表大会常务委员会第三十九次会议通过并经2015年12月3日广东省第十二届人民代表大会常务委员会第二十一次会议批准的《广州市人民代表大会常务委员会关于因行政区划调整修改〈广州市建筑条例〉等六十六件地方性法规的决定》修正)

## 第一章 总 则

**第一条** 为规范房地产中介服务行为，维护房地产市场秩序，保障房地产中介活动当事人的合法权益，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》，结合本市实际情况，制定本条例。

**第二条** 本条例所称房地产中介服务，是指为

房地产转让、抵押和租赁等提供咨询、经纪以及房地产价格评估的经营性服务行为。

**第三条** 在本市范围内从事房地产中介服务的，应当遵守本条例。

房地产价格评估的中介服务适用《广东省房地产评估条例》。

**第四条** 房地产中介服务活动应当遵循自愿、公平、诚实信用的原则。

**第五条** 市房地产行政主管部门负责本市房地产中介服务管理工作和本条例的组织实施。

**第六条** 房地产中介服务机构和人员可以依法组织行业协会，对房地产中介服务行业的经营服务进行自律监督；行业协会的业务活动接受房地产行政主管部门的指导。

## 第二章 房地产中介服务机构

**第七条** 从事房地产中介服务业务，应当设立相应的中介服务机构。

设立房地产中介服务机构应当具备以下条件：

- (一) 有自己的名称和组织机构；
- (二) 有不少于十五平方米的固定服务场所；
- (三) 注册资金不少于三十万元，仅从事咨询业务的，注册资金不少于十万元；

(四) 有房地产中介服务相应职业资格证书的人员不少于三人，其中从事房地产经纪业务的，还应当有持有《中华人民共和国房地产经纪人执业资格证书》的人员。

**第八条** 房地产中介服务机构及其分支机构，应当自取得营业执照之日起三十日内，持营业执照复印件、企业章程、中介服务人员的职业资格证书和聘用合同等文件向市房地产行政主管部门办理备案手续。

市房地产行政主管部门应当在受理的同时发给备案证明。

**第九条** 市房地产行政主管部门应当每年对房地产中介服务机构的专业人员条件及经营服务等资质情况进行检查，并向社会公布年度检查结果。

年度检查办法和资质的评定标准由市人民政府制定。

### 第三章 房地产中介服务人员

**第十条** 从事房地产中介服务的人员，应当按照国家有关规定参加房地产中介服务职业资格考试，经考试合格，取得房地产中介服务职业资格证书。

**第十一条** 取得房地产中介服务职业资格证书的人员受聘时，应当按照国家规定，申请办理注册

手续，领取注册证。

**第十二条** 房地产中介服务人员从业资格注册有效期满的，持证者应当按照国家规定，到原注册管理机构办理再次注册手续。在注册有效期内变更执业机构的，应当在应聘时办理变更手续。

**第十三条** 禁止伪造、变造、买卖、转借职业资格证书和注册证。

## 第四章 房地产中介服务行为规范

**第十四条** 房地产中介服务机构向服务对象提供房地产中介服务时，应当书面说明下列事项：

（一）房地产中介服务机构的备案、年度检查的资质情况；

（二）中介服务涉及的房地产的权属、面积、使用年限、用途、抵押、租赁、使用限制等基本情况。

**第十五条** 房地产中介服务业务，应当由中介服务机构统一接受委托，并与委托人签订中介服务合同。

**第十六条** 房地产中介服务合同一般包括下列主要内容：

（一）当事人姓名或者名称和住所；

（二）项目名称、内容及要求；

（三）合同履行方式、期限；

- (四) 中介服务费数额和支付方式、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。

**第十七条** 房地产中介服务机构代理销售依法准予销售的预售商品房，应当持预售人出具的委托书或者双方签订的委托合同，到市房地产行政主管部门办理备案手续。

**第十八条** 房地产中介服务机构未经委托人同意，不得将受委托的中介服务业务转托给其他中介服务机构。

**第十九条** 房地产中介服务机构不得聘用未取得房地产中介服务职业资格证书及未经注册或者未经变更注册的人员从事中介服务活动。

房地产中介服务机构不得扣押房地产中介服务人员职业资格证书和注册证。

**第二十条** 房地产中介服务收费应当按照国家规定明码标价。房地产中介服务机构应当在其经营场所或者收费地点的醒目位置公布其收费项目、服务内容、计费方法、收费标准等事项。

收取房地产中介服务费应当开具发票，依法纳税。

**第二十一条** 房地产中介服务机构开展业务应当设立业务台帐，做好业务记录。业务台帐和业务

记录应当载明业务活动中的收入、支出，以及法律、法规要求载明的其他内容。

房地产中介服务机构应当每年向市房地产行政主管部门报送业务统计报表。

**第二十二条** 房地产中介服务人员进行中介服务活动，应当遵守下列规定：

- （一）出示房地产中介服务人员注册证；
- （二）及时告知服务进展情况。

**第二十三条** 房地产中介服务人员不得同时在两个或者两个以上房地产中介服务机构从业。

房地产中介服务人员不得以个人名义接受委托，收取费用。

**第二十四条** 房地产中介服务机构以及人员在房地产中介服务活动中不得有下列行为：

- （一）索取合同以外的酬金或者其他财物；
- （二）提供虚假材料或者隐瞒真实情况；
- （三）与一方当事人串通损害另一方当事人利益；
- （四）以诋毁其他房地产中介服务人员、机构或者支付介绍费等不正当手段争揽业务；
- （五）为禁止转让、抵押的房地产提供转让、抵押中介服务；
- （六）法律、法规禁止的其他行为。

## 第五章 法律责任

**第二十五条** 违反本条例第八条规定，房地产中介服务机构不备案进行经营的，由市房地产行政主管部门责令限期改正；拒不改正的，处以一千元以上二千元以下罚款。

**第二十六条** 违反本条例第十条规定，未取得房地产中介服务职业资格证书从事房地产中介服务活动的，由市房地产行政主管部门予以警告，责令停止违法从业，没收违法所得，并处以一万元的罚款。

**第二十七条** 违反本条例第十一条、第十二条规定，房地产中介服务人员受聘时未向市房地产行政主管部门申请办理注册或者变更注册登记的，责令限期改正，处以二千元的罚款。

**第二十八条** 违反本条例第十三条规定，伪造、变造、买卖、转借职业资格证书或注册证的，由市房地产行政主管部门处以二千元以上一万元以下的罚款。变造、买卖、转借职业资格证书、注册证的，并可吊销房地产中介服务人员职业资格证书，并可提请原注册机构取消注册。

**第二十九条** 违反本条例第十四条规定，不向服务对象说明情况的，由市房地产行政主管部门责

令限期改正，予以警告。

**第三十条** 违反本条例第十九条第一款规定，聘用未取得职业资格证书的人员从事中介服务活动的，由市房地产行政主管部门责令限期改正，予以警告，并按违法聘用人数每人处以一万元的罚款；对聘用未经注册或者变更注册的人员从事中介服务活动的，按违法聘用人员人数每人处以二千元的罚款。

违反本条例第十九条第二款规定，扣押房地产中介服务人员职业资格证书、注册证的，由市房地产行政主管部门责令限期改正，予以警告，并对中介服务机构每扣押一证处以五百元的罚款。

**第三十一条** 违反本条例第二十三条规定，同时在两个或两个以上房地产中介服务机构从业或者以个人名义接受委托、收费的，由市房地产行政主管部门责令限期改正，予以警告，并可处以一万元以上三万元以下的罚款；情节严重的，吊销房地产中介服务人员职业资格证书，并可提请原注册机构取消注册。

**第三十二条** 违反本条例第二十四条规定，有索取财物、提供虚假材料或者隐瞒真实情况、串通损害当事人利益、为禁止转让和抵押的房地产提供中介服务等行为造成当事人损失的，可由市房地产

行政主管部门对行为机构或者行为人处以二万元以上三万元以下的罚款；情节严重的，对房地产中介机构责令停业整顿，对直接责任人员，吊销房地产中介服务职业资格证书，并可提请原注册机构取消注册。

**第三十三条** 违反本条例涉及工商、物价、税务管理规定的违法行为，由相关行政主管部门依法处理。

**第三十四条** 房地产中介服务人员违法从业或者因提供虚假信息等过错给当事人造成经济损失的，由其所在的中介服务机构承担赔偿责任；中介服务机构赔偿后，可以向有故意或者重大过失的中介服务人员追偿。

当事人因自己的过错，给房地产中介服务机构造成经济损失的，应当承担赔偿责任。

**第三十五条** 市房地产行政主管部门工作人员在房地产中介服务管理中，有下列行为之一的，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予行政处分：

（一）违反本条例第八条规定不按时发放备案证明的；

（二）违反本条例第九条规定不进行年度检查或者不公布年度检查结果的；

(三) 明知房地产中介机构及人员违法经营，损害当事人利益，但不依法处罚的；

(四) 其他违反法律、法规的行为。

## 第六章 附 则

**第三十六条** 本条例自 2003 年 1 月 1 日起施行。