附件2

盐城市房地产经纪机构信用评价标准

（征求意见稿）

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **评价**  **项目** | **评价内容** | **评价标准** | **判定依据** |
| 1 | 基本分 | 基本信息 | 1.1房地产经纪机构备案初始分80分。  1.2经纪机构开设分支机构并备案的，每家分支机构加0.1分,最高不超过20分。  1.3经纪机构全国经纪人资格证持有率达到20%，加10分；全国经纪人协理资格证持有率达到40%，加10分。  1.4经纪机构本年度成交排名1～10位的，本年度加10～1分。  1.5经纪机构本年度评价满意率达到90%，本年度加10分；达到80%以上，本年度加5分。  1.6经纪机构本年度评价率达到90%以上，本年度加10分；达到80%以上，本年度加5分。 | 系统自动评价 |
| 2 | 良好信用信息 | 通报表彰 | 2.1经纪机构在本市开展房地产经纪活动过程中，受到市级以上政府行政管理部门通报表彰一次得10分；受到区级行政管理部门通报表彰一次得5分。  2.2经纪机构获得房地产经纪行业协会通报表彰一次得3分。 | 通报文件 |
| 社团职务 | 2.3任职盐城市房地产经纪行业协会会员、理事、秘书长、副会长、会长单位的，分别加2分、3分、4分、4分、5分。 | 行业协会文件 |
| 3 | 不良信用信息 | 3.1经纪机构一般失信行为 | 经纪机构和从业人员因下列失信行为受到行政处罚的，每一项扣1～5分：  3.1.1代理销售商品房项目的，未明示销售委托书和批准销售商品房的有关证明文件的，扣5分。  3.1.2开展业务时，未按规定实行挂牌服务，未按规定在经营场所公示相关材料的，扣2分。  3.1.3签订房地产经纪服务合同前，未出具书面告知书的，扣3分。  3.1.4未经委托人书面同意，擅自对外发布房源信息的，扣1分。  3.1.5房地产经纪服务合同未保存或保存期少于5年的，扣3分。  3.1.6房地产经纪机构从业人员以个人名义承接房地产经纪业务和收取费用的，扣5分。  3.1.7相关法律、法规、规章禁止的其他行为。 | 行政处罚决定书 |
| 3.2经纪机构较重失信行为 | 经纪机构和从业人员因下列失信行为受到行政处罚的，每一项扣10分：  3.2.1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。  3.2.2对交易当事人隐瞒真实的房屋交易信息，低价收进高价卖（租）出房屋赚取差价。  3.2.3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。  3.2.4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。  3.2.5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。  3.2.6改变房屋内部结构分割出租。  3.2.7侵占、挪用房地产交易资金。  3.2.8承购、承租自己提供经纪服务的房屋。  3.2.9为不符合交易条件的保障性住房和禁止交易的房屋提供经纪服务。  3.2.10强制提供代办服务、捆绑收费。  3.2.11房地产经纪机构未完成房地产经纪服务合同约定事项，或服务未达到房地产经纪服务合同约定标准，强行收取佣金的。  3.2.12未经当事人同意，以当事人名义签订虚假交易合同。  3.2.13违反有关规定，为当事人提供购房融资。  3.2.14相关法律、法规、规章禁止的其他行为。 | 行政处罚决定书 |
| 3.3经纪机构严重失信行为 | 经纪机构和从业人员因下列失信行为受到行政处罚或刑事处罚的，每一项扣20分：  3.3.1因违反房地产相关法律、法规、规章规定，在一个评级周期内发生2次以上同类较重失信行为或3次以上较重失信行为。  5.      3.3.2拒不执行主管部门做出的已经生效的处罚或限期整改决定的。  6.      3.3.3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的。  3.3.4机构及其法定代表人、经纪人员在从事房地产经纪活动中被追究刑事责任的。  8.      3.3.5其他违反法律、法规、规章或主管部门相关规定，性质非常严重的。 | 行政处罚决定书或司法机关判决文书 |