

上海市人民政府关于修改《上海市深井管理办法》等 68 件规章部分条款的决定

上海市人民政府令 第 53 号

《上海市人民政府关于修改〈上海市深井管理办法〉等 68 件规章部分条款的决定》已经 1997 年 11 月 10 日市政府第 86 次常务会议通过，现予发布，自 1998 年 1 月 1 日起施行。《上海市深井管理办法》等 68 件规章依照本决定修正后重新公布。

市 长 徐匡迪

一九九七年十二月十四日

上海市房地产经纪人管理暂行规定

（1994 年 8 月 15 日上海市人民政府批准，根据 1997 年 12 月 14 日上海市人民政府第 53 号令修正并重新发布）

第一章 总 则

第一条 为了发展和规范本市房地产市场，加强对房地产经纪活动的管理，制定本规定。

第二条 本规定所称的房地产经纪活动，是指向进行房地产的开发、转让、抵押、租赁的当事人（以下简称当事人）有偿提供居间介绍、代理、咨询等服务的营业性活动。但国有土地使用权出让的经纪活动除外。

本规定所称的房地产经纪人，是指具备经纪人条件、经工商行政管理部门核准登记并领取营业执照从事房地产经纪活动的组织和个人。

第三条 房地产经纪人从事本市房地产经纪活动的，均适用本规定。

未在本市注册登记的房地产经纪人，不得从事本市房地产的经纪活动。

第四条 市房屋土地管理局（以下简称市房地局）和市工商行政管理局是本市房地产经纪活动的主管机关。区、县房产管理局和浦东新区房产管理部门（以下简称区、县房管部门）和区、县工商行政管理局是本行政区域内房地产经纪活动的主管机关。

市和区、县房地产交易管理部门负责对房地产经纪人的日常管理工作。

第二章 申请条件 and 程序

第五条 凡年满 18 周岁、具有本市常住户口和高中以上文化程度的人员，经市房地局统一培训和考核合格，并取得市房地局颁发的《上海市房地产经纪人员资格证》后，可以申请从事房地产经纪活动。但国家和本市规定不允许兼职的人员除外。

第六条 申请成立房地产经纪组织的，应当具备下列条件：

- （一）有 5 名以上取得《上海市房地产经纪人员资格证》的人员；
- （二）有 10 万元以上人民币资金；
- （三）有经营宗旨明确的组织章程；
- （四）有固定的经营场所。

第七条 申请成为个体房地产经纪人的，应当具备下列条件：

- (一) 取得《上海市房地产经纪人员资格证》;
- (二) 有 2 万元以上人民币资金或者有担保人提供价值 2 万元以上人民币的财产担保;
- (三) 有固定的经纪活动场所;
- (四) 申请前的 3 年内无犯罪记录。

第八条 申请成为房地产经纪人,应当向营业所在地的工商行政管理部门申请设立登记。工商行政管理部门对符合本规定条件的,应当予以登记,发给营业执照;对不符合本规定条件的,不予登记。

房地产经纪人在领取营业执照后的 30 天内,应当到工商登记机关所在地的区、县房地产交易管理部门备案。

第九条 《上海市房地产经纪人员资格证》每 2 年由发证机关验证一次。经验证不符合本办法规定条件和要求或者无故不参加验证的人员,不得从事房地产经纪活动。

第三章 经纪管理

第十条 房地产经纪组织从事房地产经纪活动,必须由其机构内取得《上海市房地产经纪人员资格证》的人员进行。

持有《上海市房地产经纪人员资格证》的人员,必须以房地产经纪人的名义从事房地产经纪活动。

第十一条 房地产经纪人向当事人提供居间介绍、代理或者具有委托事项的咨询服务,应当与当事人签订房地产经纪合同。

房地产经纪合同应当包括下列主要内容:

- (一) 标的(经纪事项);
- (二) 经纪事项的要求和标准;
- (三) 合同履行的期限;
- (四) 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) 双方约定的其他内容。

第十二条 房地产经纪合同不能履行或者不能完全履行的,房地产经纪人不收取或者减少收取服务费。但由于当事人过失造成的除外。

由于房地产经纪人的过失造成当事人经济损失的,房地产经纪人应当承担赔偿责任。

第十三条 房地产经纪人与当事人签订房地产经纪合同后,转委托他人代理的,应当征得当事人的同意,并不得增加服务费。

第十四条 房地产经纪活动的服务费由房地产经纪人与当事人在下列收费标准内自行议定,并在房地产经纪合同的履行期限内交付:

- (一) 居间介绍、代理房屋买卖、国有土地使用权转让的,按成交价的 3% 以下收取;
- (二) 居间介绍、代理房屋和国有土地使用权租赁的,按月租金的 70% 以下一次性收取;
- (三) 居间介绍、代理房屋交换的,按房地产评估价值的 1% 以下收取。

提供咨询服务的,服务费标准由双方协商议定。

第十五条 房地产经纪人应当健全财务会计制度,建立会计帐簿,编制财务报表。收取服务费应当出具上海市统一发票,经营所得应当依法纳税。

第十六条 房管部门应当对房地产经纪人的经营活动进行监督和检查。房地产经纪人应当按季向房地产交易管理部门报送业务统计报表，并按经纪活动收入的一定比例交纳管理费。管理费收取标准由市物价局、市财政局会同市房地局制定。

第十七条 房地产经纪人可以向房地产交易管理部门查询房地产开发资料和商品房销售信息，了解房地产市场行情和有关房地产市场的政策、法规及其他有关文件，并参加各类相关活动。

第十八条 房地产开发经营企业的房地产经纪人不得从事本公司开发建设的房地产经纪业务。
房地产经纪人员不得同时在 2 个或者 2 个以上房地产经纪组织内兼职。

第十九条 房地产经纪人歇业或者因其他原因终止经纪活动的，应当向工商行政管理部门办理注销登记。

第四章 罚 则

第二十条 房地产经纪人违反工商管理规定的，由工商行政管理部门予以行政处罚。

第二十一条 对违反本规定的房地产经纪人，由市房地局或者区、县房管部门按下列规定予以行政处罚：

(一) 未取得《上海市房地产经纪人员资格证》，擅自从事房地产经纪活动的，责令其停止违法行为，并可处以 1 万元至 3 万元的罚款；

(二) 未按规定向房地产交易管理部门办理备案手续的，责令其限期补办备案手续，并可处以 500 元至 1000 元的罚款；

(三) 房地产开发经营企业的房地产经纪组织，从事本公司开发建设的房地产经纪业务的，责令其改正，并可处以 5000 元至 3 万元的罚款；

(四) 房地产经纪人员同时在 2 个或者 2 个以上房地产经纪组织内兼职从事房地产经纪活动的，责令其改正，并可处以 2000 元至 2 万元的罚款；

(五) 房地产经纪人超标准收取服务费的，责令其退还超收的费用，并可处以超收费用 1 至 3 倍的罚款，但最高不超过 3 万元；

(六) 采取弄虚作假损害当事人合法权益的，责令其赔偿损失，并可处以 5000 元至 3 万元的罚款。

第二十二条 房地产经纪人员隐瞒真实情况、弄虚作假取得《上海市房地产经纪人员资格证》的，由市房地局注销和收缴其《上海市房地产经纪人员资格证》，并应当及时通报工商行政管理部门；对不符合经纪人条件的，由工商行政管理部门依法注销其房地产经纪活动的经营项目。

第二十三条 行政管理部门作出行政处罚，应当出具行政处罚决定书；收缴罚款，应当开具由市财政部门统一印制的罚没财物收据。

罚款按规定上缴国库。

第二十四条 当事人对行政管理部门的具体行政行为不服的，可以依照《行政复议条例》和《中华人民共和国行政诉讼法》的规定，申请行政复议或者提起行政诉讼。

当事人在法定期限内不申请复议、不提起诉讼又不履行具体行政行为的，作出具体行政行为的部门可以依照《中华人民共和国行政诉讼法》的规定，申请人民法院强制执行。

第五章 附 则

第二十五条 本规定颁布前已成立的房地产经纪人，均应当按本规定组织本单位从事经纪业务的人员参加统一培训和考核，并应当取得《上海市房地产经纪人员资格证》。

第二十六条 本规定的具体应用问题，由市房地局和市工商行政管理局按各自职责负责解释。

第二十七条 本规定自 1994 年 9 月 1 日起施行。



華鐘諮詢