



《北京市房地产经纪管理办法》征求意见稿简述

陈漾 | 唐玉春 | 李弘 律师

2013年5月13日，北京市住房和城乡建设委员会（“市住房城乡建设委”）发布了由北京市住房和城乡建设委员会、北京市工商行政管理局、北京市发展和改革委员会、北京市人力资源和社会保障局共同制定的《北京市房地产经纪管理办法（征求意见稿）》（“《办法》（征求意见稿）”），公众可在2013年5月24日之前反馈书面意见和建议。《办法》（征求意见稿）旨在规范北京市房地产经纪活动，提高房地产经纪行业服务质量，促进房地产市场健康发展，主要内容如下：

1. 加强房地产经纪机构的管理

《办法》（征求意见稿）完善了房地产经纪机构备案制度，明确规定房地产经纪机构、分支机构应具备的备案条件，房地产经纪机构、分支机构应当按要求到注册所在地的区县房屋行政管理部门申请办理初始备案、变更备案、注销备案等手续。已取得备案证明的房地产经纪机构、分支机构应在2015年1月1日起符合《办法》（征求意见稿）中的备案条件，未取得备案证明的房地产经纪机构、分支机构，应当办理初始备案。房地产经纪机构未将机构和从业人员的基本情况等信息报送房屋行政管理部门备案的，由工商行政管理部门办理工商年检时督促其尽快办理备案手续。

为配合上述管理，市住房城乡建设委将构建全市统一的房地产经纪管理和服务平台，为备案的房地产经纪机构提供备案信息公示，交易信息查询，合同网上签约，信用档案公示等服务。

2. 加强房地产经纪人员的管理

《办法》（征求意见稿）提出了房地产经纪人员职业资格考试、注册管理、继续教育等管理制度，明确规定了房地产经纪人员的注册条件、不予注册的情形，细化了房地产经纪人员注册管理、继续教育等工作。对不符合房地产经纪人员职业资格考试报名条件、未按规定参加考试或2015年1月1日前仍未取得房地产经纪人员职业资格的，不予注册或予以注销注册。

3. 规范房地产经纪行为

房地产经纪是房地产经纪机构和房地产经纪人员为促成房地产交易，向委托人提供房地产居间、代理等服务并收取佣金的行为，从事房地产经纪活动应当遵循自愿、平等、公平和诚实信用的原则。《房地产经纪管理办法》规定了禁止十种房地产经纪行业违规行为，《办法》（征求意见稿）在《房地产经纪管理办法》规定的基础上，进一步细化了拟禁止的房地产经纪行业的违规行为，特别对以下方面作进一步规范或进行了重申：

- 1) 规范房地产经纪业务交易价格。《办法》（征求意见稿）要求房地产经纪业机构在经营场所公示房地产经纪服务和其他服务的内容、服务标准、收费标准等，禁止将房地产经纪服务与房地产经纪其他服务混合标价、捆绑收费，以落实明码标价；禁止房地产经纪机构和房地产经纪业务人员捏造、散布涨价信息，鼓动房地产权利人提价，或者与委托人、其他经营者相互串通，捂盘惜售、炒卖房号、操纵市场价格。
- 2) 禁止与自己交易和双方代理。为避免损害委托人的利益，《办法》（征求意见稿）禁止房地产经纪机构和房地产经纪人员承购、承租自己提供经纪服务的房屋，或者将自己的房地产出售、出租给自己提供经纪服务的委托人，或同时代理同一房屋的出售与承购、出租与承租经纪服务。
- 3) 禁止房地产经纪机构对交易当事人隐瞒真实的房屋交易信息，采取低价收进高价卖（租）出房屋、设置房屋租赁空置期等其他方式赚取差价。其实，不论是否有赚取差价，如房地产经纪机构从委托人（房屋出让方或出租人）处不论是以高价还是低价收入房屋，都可能被认为房地产经纪机构承购、承租自己提供经纪服务的房屋，如房地产经纪机构再将房屋出售、出租时，可能会被认为将自己的房地产出售、出租给自己提供经纪服务的委托人（房屋买受人或承租人）。根据《房地产经纪管理办法》，房地产经纪机构提供促成房地产交易、向委托人提供房地产居间、代理等服务收取佣金是其主要的营利模式，如提供房地产经纪服务以外的其他服务的，可在符合明码标价的前提下收取服务费，但是赚取差价不是房地产经纪机构的营利来源。
- 4) 禁止房地产经纪机构和房地产经纪人员为交易当事人规避房屋交易税费、多贷款等目的，就同一房屋签订不同交易价款的合同提供便利。
- 5) 禁止改变房屋内部结构分割出租。《房地产经纪管理办法》已有相应规定，对于北京房屋租赁市场的分割出租现象，《办法》（征求意见稿）进行了重申。
- 6) 禁止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，包括但不限于前述房产的销售代理、租赁代理等。
- 7) 禁止以代收代付等形式侵占、挪用或者拖延支付房地产交易资金及其他费用。原接受当事人委托代收代付房屋租金等费用的房地产经纪机构，在规定期限前应停止接受新的代收代付委托，对存续期的业务应当主动与委托人签订补充协议，并于规定期限前将租金支付方式全部调整为租赁双方自行划转。
- 8) 明确佣金的收取规定。重申了房地产经纪机构完成房地产经纪服务合同约定的事项，或者服务达到房地产经纪服务合同约定标准的，方可向委托人收取佣金；两家或者两家以上房地产经纪机构合作开展同一宗房地产经纪业务的，只能按照一宗业务收取佣金。同时增加规定同一宗房屋租赁经纪业务中租赁双方续约的，房地产经纪机构不得再次收取佣金。

综上，《办法》（征求意见稿）对于打击房地产经纪业内违规现象具有较强的针对性。我们将继续关注正式版《北京市房地产经纪管理办法》。

如果您对上述内容有任何疑问，敬请不吝垂询。

特别声明

汉坤律师事务所编写《汉坤法律评述》的目的仅为帮助客户及时了解中国法律及实务的最新动态和发展，上述有关信息不应被看作是特定事务的法律意见或法律依据，上述内容仅供参考。

如您对上述内容有任何问题或建议，请与**陈漾**律师（+86-10-8525 5554; yang.chen@hankunlaw.com）联系。