

# 福建省住房和城乡建设厅文件

闽建〔2024〕16号

## 福建省住房和城乡建设厅关于印发《福建省房地产经纪机构信用综合评价办法》的通知

各设区市住建局、平潭综合实验区交建局：

为加强房地产经纪行业信用体系建设，构建“诚信激励、失信惩戒”机制，规范房地产经纪行为，维护房地产经纪市场秩序，根据《房地产经纪管理办法》（住房和城乡建设部、国家发展改革委、人力资源社会保障部令第8号）及国家、本省信用信息管理的有关规定，结合本省实际，省住建厅制定了《福建省房地产经纪机构信用综合评价办法》，现印发你们，请认真贯彻执行。

福建省住房和城乡建设厅

2024年8月1日

（此件主动公开）

# 福建省房地产经纪机构信用综合评价办法

## 第一章 总则

**第一条** 为加强房地产经纪行业信用体系建设，构建“诚信激励、失信惩戒”机制，规范房地产经纪行为，维护房地产经纪市场秩序，根据《房地产经纪管理办法》及国家、本省信用信息管理的有关规定，结合本省实际，制定本办法。

**第二条** 依法设立并在本省行政区域内从事房地产经纪活动的房地产经纪机构（含分支机构或门店、加盟机构或门店，以下简称经纪机构），其信用综合评价适用本办法。

经纪机构应当以独立法人为单位进行信用综合评价。省外入闽经纪机构设立分支机构的，应当以该分支机构所属的独立法人为单位进行信用综合评价，分支机构信用信息统一计入该机构。

**第三条** 本办法所称经纪机构信用综合评价（以下简称信用评价），是指经纪机构主管部门或其委托的单位（以下简称评价实施单位）依据本办法规定，根据经纪机构的从业资格、经营情况、社会信誉、市场行为等情况，对经纪机构的信用进行评价。

本办法所称信用信息，是指经纪机构在开展房地产经纪活动中形成的能够用以评价其信用情况的信息，信用信息分为基本信用信息、良好信用信息和不良信用信息（含严重）。

## 第二章 职责分工

**第四条** 福建省住房和城乡建设厅（以下简称省住建厅）

负责全省经纪机构信用信息及信用评价的监督管理，制定并定期修订信用评价指标体系、评分标准，建立“福建省经纪机构信用评价系统”（以下简称省经纪机构信用评价系统）；负责 A 级以上（含 A 级）的经纪机构信用评价，统一公布全省经纪机构信用评价结果。

设区市（含平潭综合实验区，下同）经纪机构主管部门负责本辖区内经纪机构的信用信息管理及信用评价的组织实施，对县（市、区）经纪机构主管部门上报的经纪机构信用信息进行复审评定，并将复审结果为 A 级以上（含 A 级）的经纪机构统一报送省住建厅，负责 A 级以下（B、C 级）的经纪机构信用评价。

县（市、区）经纪机构主管部门负责本辖区内经纪机构信用信息的采集、确认、记分和日常管理工作。

**第五条** 各级经纪机构主管部门可以委托同级经纪机构行业协会或者其他第三方机构负责信用信息管理相关日常工作。受委托单位应当定期向委托部门报告信用信息管理工作情况。

### 第三章 信用信息采集

**第六条** 信用信息的采集，是指对经纪机构的信用信息进行征集、分类、记录、存储的活动。

信用信息采集渠道主要包括企业自行申报、各级经纪机构主管部门及相关部门主动采集、社会公众等提供。

**第七条** 信用信息的采集应当遵守下列原则：

（一）经纪机构应当如实、及时申报信用信息，并对信息的

真实性、合法性、有效性负责；

（二）信用信息采集应当客观、公正、严谨、及时，依法保守国家秘密、商业秘密，保护个人信息和隐私。

**第八条** 基本信用信息主要包括：

- （一）机构注册登记信息；
- （二）备案证明信息；
- （三）房屋交易合同网签等经营信息；
- （四）主要人员信息；
- （五）关联企业信息。

**第九条** 良好信用信息是指经纪机构在从事房地产经纪活动中获得相关单位的表彰、奖励等正面信息，主要包括：

- （一）县级以上地方人民政府的表彰、奖励；
- （二）县级以上经纪机构主管部门、政府相关部门的表彰、奖励；
- （三）省、设区市经纪行业协会的表彰、奖励；
- （四）参与社会公益、志愿者服务受到县级以上人民政府及相关部门的表彰、奖励；
- （五）其他具有合法效力的正面信息。

**第十条** 不良信用信息（含严重）是指经纪机构在从事房地产经纪经营活动中，违反相关法律法规政策和强制性标准等规定、违反公平竞争诚实守信原则、妨碍或干扰监督管理、扰乱房地产市场秩序等受到行政处罚的信息。主要包括：

- （一）行政处罚决定书等法律文书；

（二）确认经纪机构因违反经纪合同约定承担责任的生效裁判文书；

（三）经查证确属经纪活动中失职，且在责令整改期限内未妥善解决的投诉或者信访举报、媒体曝光等违规情况；

（四）因经纪机构履职原因，经纪机构或者其法定代表人、主要负责人、实际控制人被列入失信被执行人名单的信息；

（五）因经纪机构责任造成的群体性事件、重大舆情等；

（六）其他违法、违规以及违反合同约定的行为。

**第十一条** 经纪机构应当于不良信用信息（含严重）产生之日起 60 日内主动申报。未主动申报的，按照分值双倍进行减分。

**第十二条** 对经纪机构记入不良信用信息（含严重）的，评价实施单位应当在省经纪机构信用评价系统进行公示，公示期不少于 15 个工作日。公示期内未提出异议的，视为认可。

公示期间，经纪机构对不良信用信息（含严重）记录有异议的，应当在公示期满之日前向评价实施单位提出书面异议申请，并提供相应证据。评价实施单位应当于收到书面异议申请之日起 30 个工作日内对异议申请进行核查。经核查异议成立的，应当撤销不良信息记录；异议不成立的，维持原结果。核查结果应当在省经纪机构信用评价系统中反馈异议申请人。

**第十三条** 信用信息经采集按规定记入省经纪机构信用评价系统后，任何单位和个人未经法定程序，不得擅自修改、增减和删除。

## 第四章 信用评价程序

**第十四条** 信用评价每年开展一次，由评价实施单位对经纪机构上一年度的信用信息进行量化评分。

**第十五条** 经纪机构信用评价定期评定工作按照以下程序进行：

（一）信息报送：经纪机构应当在每年 4 月上旬将信用评价资料报送至县（市、区）经纪机构主管部门。县（市、区）经纪机构主管部门应在 7 个工作日内完成初核后，提出初步等级评定结果，统一提交设区市经纪机构主管部门。对于提交资料不全的经纪机构，县（市、区）经纪机构主管部门应当一次性告知，经纪机构应在 3 个工作日内补齐。

（二）开展评价：设区市经纪机构主管部门对经纪机构初评结果进行复审，在 10 个工作日内完成评分并提出信用评价复审结果，于每年 5 月上旬将复审等级为 A 级以上（含 A 级）的经纪机构统一报送省住建厅，同时将复审等级为 B、C 的经纪机构评定结果予以公示，公示期不少于 5 个工作日，并将最终评定结果上报省住建厅。

（三）组织公示：省住建厅在每年 5 月中旬对设区市经纪机构主管部门上报的复审结果进行复核，并将复核结果进行公示，公示期不少于 5 个工作日。在公示期内，若有异议，向做出初核结果的县（市、区）经纪机构主管部门提出，并由设区市经纪机构主管部门负责查证核实，根据确认后的事实重新评定等级，于 5 月底前将最终评定结果上报省住建厅。

（四）公布结果：省住建厅将最终评定结果（含 B、C 级）统一公布。

**第十六条** 经纪机构申报资料通过福建住房和城乡建设网（网址 <http://zjt.fujian.gov.cn>）提交，原则上不再提交纸质资料（电子资料无法证明的除外），提交具体内容如下：

- （一）经纪机构信用评价申报表；
- （二）机构承诺书；
- （三）备案证明；
- （四）房屋交易合同网签等经营业绩；
- （五）其他有关资料。

## 第五章 信用等级

**第十七条** 经纪机构信用评价等级的评定，采取信用分值综合评分制（信用分值=基本信用分值+良好信用分值-不良信用分值）。

根据综合评分结果，经纪机构信用等级划分为 AAA 级（优秀）、AA 级（良好）、A 级（合格）、B 级（基本合格）、C 级（不合格）五个等级，具体标准如下：

（一）信用得分在 100 分（含）以上的，为优秀经纪机构，信用等级为 AAA 级（优秀）；

（二）信用得分在 90 分（含）至 100 分以内的，为良好经纪机构，信用等级为 AA 级（良好）；

（三）信用得分在 75 分（含）至 90 分以内的，为合格经纪

机构，信用等级为 A 级（合格）；

（四）信用得分在 60 分（含）至 75 分以内的，为基本合格经纪机构，信用等级为 B 级（基本合格）；

（五）信用得分在 60 分以下的，为不合格经纪机构，信用等级为 C 级（不合格）。

评定经纪机构信用等级时，信用得分按照“四舍五入”的原则精确到小数点后两位。

**第十八条** 信用评价结果公布后，评价实施单位发现经纪机构申报虚假信用信息的，下一年度信用等级直接评定为 C 级（不合格）。

**第十九条** 截至信用评价通知印发之日，两年内未从事房地产经纪活动的经纪机构，原则上不参加当年信用评价，直接评定为 C 级（不合格）。

**第二十条** 经纪机构在评价年度内，存在以下情形之一的严重失信行为，信用评价结果按 C 级（不合格）处理：

（一）严重破坏市场公平竞争秩序和社会正常秩序的行为，包括以不正当手段招揽业务、诱骗交易、强制交易、欺诈交易、无证照经营等严重失信行为；

（二）机构被列入“信用中国”“信用福建”等信用监管平台失信联合惩戒对象的，或机构法人被列入平台失信被执行人名单的；

（三）瞒报或提供虚假信息的。

**第二十一条** 经纪机构信用评价采取定期评定加动态考核



的办法，经纪机构发生信用评价指标体系中不良信用信息（含严重）事项等可能影响信用等级的，实施动态评定，由评价实施单位重新评定信用等级。

## **第六章 评价结果应用及信用修复**

**第二十二条** 经纪机构信用评价应当遵循守信激励、失信惩戒的原则，各级经纪机构主管部门依据信用等级对经纪机构分类实施差异化管理。

**第二十三条** 鼓励在经纪机构项目招投标、行业各类评优评先评奖活动、日常经营活动检查、经纪行业专家选聘等活动中运用信用评价结果。

**第二十四条** 对信用等级评定为 AAA 级（优秀）的经纪机构，可优先办理房屋交易等手续。

**第二十五条** 对信用等级为 AA 级（良好）及以上的经纪机构，在信用等级公布之日起的下一个评价周期内，可依法采取以下激励措施：

（一）在实施项目续约谈判、项目收费调价时，可书面提示相关方考虑其信用情况；

（二）在涉及房地产经纪的财政性资金项目安排中，优先考虑，加大扶持力度；

（三）在各类评先评优活动中予以优先考虑或者推荐；

（四）在招投标管理中采取信用加分等措施；

（五）在日常检查、专项检查中适当减少检查频次；

- (六) 国家或者地方有相关优惠扶持政策的，予以优先考虑；
- (七) 经纪行业协会可以采取重点推荐、提升会员级别等措施；
- (八) 规定可以采取的其他激励措施。

**第二十六条** 对信用等级为 C 级（不合格）的经纪机构，在信用等级公布之日起的下一个评价周期内可依法采取以下措施：

- (一) 对其申报的信用信息材料实行全面的网络和现场纸质检查；
- (二) 对该机构的房地产经纪业务予以重点监管，在日常监管中增加检查频次，加强现场核查等；
- (三) 不得参加各类评先评优活动；
- (四) 不得担任经纪行业协会理事（含理事）以上单位；
- (五) 由注册所在地县（市、区）经纪机构主管部门向社会公示，并抄告相关行政主管部门；
- (六) 规定可以采取的其他措施。

**第二十七条** 对信用等级为 C 级（不合格）的经纪机构，除可采取本办法第二十六条规定的措施外，还可以依法采取以下措施：

- (一) 撤销企业及其法定代表人、负责人和对失信行为负有直接责任的相关人员的荣誉称号，取消参加评先评优资格；
- (二) 约谈企业负责人，责令限期整改；
- (三) 提示房地产经纪业务的业主关注经纪机构信用情况。

**第二十八条** 省住建厅、设区市经纪机构主管部门定期将经

纪机构信用评价结果通报同级市场监管、发展改革、自然资源、税务、法院、人民银行、行政审批等部门，作为各部门对经纪机构联合监管以及银行等金融机构开展金融服务的参考依据。

**第二十九条** 按照国家、省关于信用门户网站行政处罚信息信用修复相关规定，对于符合信用修复条件的行政处罚信息，经纪机构在规定公示期内依法纠正失信行为、消除不良影响的，可通过作出信用修复承诺、完成信用整改、接受专题培训等方式开展信用修复。由经纪机构提出申请，并经相关主管部门核实已完成整改的，可重新评定信用等级。

## **第七章 监督管理**

**第三十条** 各级经纪机构主管部门应当根据信用评价情况，加强监督管理，规范房地产市场秩序。

**第三十一条** 评价实施单位应当严格按照程序进行信用评价，建立审查责任追究制度。评价实施单位应当将信用评价工作纳入本单位的廉政风险防控手册，有效预防违法违纪行为发生。

评价实施单位收到评价工作人员涉嫌违反工作纪律投诉举报、信访的，应当予以核实处理。

**第三十二条** 评价人员应当遵守国家相关法律法规和规章等有关规定，认真负责、秉公办事、廉洁自律。

评价人员与申请机构有利害关系的，应当回避。应当回避而未回避的，该评价人员的评价意见无效。

评价人员弄虚作假、滥用职权、徇私舞弊的，取消其参与信

用评价工作的资格，提请相关单位对其进行处理。

**第三十三条** 评价实施单位和评价人员应当对信用评价工作中知悉的商业秘密、个人隐私予以保密。

**第三十四条** 评价实施单位应当妥善保存信用评价工作的相关材料，包括申请材料、现场检查和经纪业务开展情况等。纸质材料保存期不少于 6 年，电子材料保存期不少于 10 年。

## 第八章 附则

**第三十五条** 《房地产经纪机构信用综合评价评分表》（附件 1）和《房地产经纪机构信用综合评价申请表》（附件 2）为本办法的组成部分。

**第三十六条** 设区市经纪机构主管部门可以根据本办法制定本地区信用评价工作实施细则。

**第三十七条** 本办法由省住建厅负责解释。

**第三十八条** 本办法自 2024 年 9 月 1 日起施行，有效期 5 年。《福建省房地产经纪机构信用综合评价暂行办法》（闽建办房〔2015〕9 号）同时废止。

附件：1. 房地产经纪机构信用综合评价评分表

2. 房地产经纪机构信用综合评价申请表

## 附件 1

## 房地产经纪机构信用综合评价评分表

## 一、基本信用信息

序号	记分类型	记分编码	记分项目	最高加减分	记分内容和标准	记分说明
1	基本信用信息	FJJXY1001	经纪业绩	15 分	上年度促成的房屋交易合同网签备案数量，与所在县（市、区）通过经纪机构成交的合同网签备案平均数量相比（平均数量=全部经纪机构成交的合同网签备案总数量/经纪机构总数量），比值大于等于2 的，得 15 分；小于 2 大于等于 1 的，得 10 分；小于 1 的，得 5 分。上年度促成合同网签备案数量小于 10 笔的，不得分。	主管部门统计数据及经纪机构年报数据
2	基本信用信息	FJJXY1002	经营规模	30 分	机构有固定营业场所得 10 分，机构备案或建立信用档案加 10 分。有固定营业场所分支机构的，每增加 1 个得 2 分，每备案或建立信用档案 1 个分支机构得 2 分。	主管部门日常巡查及经纪机构主动上报
3	基本信用信息	FJJXY1003	经营年限	10 分	取得营业执照每满 1 年得 1 分，不足 1 年得 1 分。自在主管部门备案或建立信用档案起，经营每满 1 年加 1 分，不足 1 年加 1 分。	主管部门日常巡查及经纪机构主动上报
4	基本信用信息	FJJXY1004	人员素质	10 分	房地产经纪人有 1 名的，得 4 分；每增加 1 名得 1 分。房地产经纪人协理有 1 名的，得 2 分；每增加 1 名得 0.5 分。	主管部门日常巡查及经纪机构主动上报
5	基本信用信息	FJJXY1005	管理制度	15 分	有健全的经纪合同、财务、人员、档案管理制度，得 15 分。	主管部门日常巡查及经纪机构主动上报
6	基本信用信息	FJJXY1006	人员管理	10 分	从业人员在主管部门实名登记，并建立信用档案，得 6 分。从业人员实行实名服务，佩戴标明姓名、机构名称、职业资格等信息的工作牌，得 4 分。	主管部门日常巡查及经纪机构主动上报
7	基本信用信息	FJJXY1007	教育培训	10 分	积极组织参加全国房地产经纪专业人员资格考试的，得 6 分。积极组织继续教育培训的，得 4 分。	主管部门日常巡查及经纪机构主动上报
备注： 经发现并核实其中一项为虚假或错误信息，该客观信用信息项不记分。						

## 二、良好信用信息

序号	记分类型	记分编码	记分项目	最高加减分	记分内容和标准	记分说明
1	良好信用信息	FJJXY2001	社会荣誉	8 分	机构或从业人员受到各级党政机关、群团组织书面表彰奖励的，按国家、省、市、县级，每项分别得 4、3、2、1 分；受到行业协会书面表彰奖励的（如被评为优秀经纪机构、优秀经纪人等），按国家、省、市级，每项分别得 3、2、1 分。累计得分不超过 8 分。	根据表彰、奖励文件认定。
2	良好信用信息	FJJXY2002	拓展业务	7 分	支持住房租赁市场发展，积极开展住房租赁业务的，得 2 分。盘活存量租赁房源，并通过实名发布真实房源信息的，每发布 10 套得 0.5 分。	根据表彰、奖励文件认定。
3	良好信用信息	FJJXY2003	纳税信用	5 分	评为 A 级的，得 5 分；评为 B 级的，得 3 分。	根据表彰、奖励文件认定。
4	良好信用信息	FJJXY2004	社会责任	4 分	机构成立党的基层组织，发挥党建引领作用，促进机构健康发展的，得 2 分。法定代表人、执行合伙人积极参加行业主管部门、行业协会组织的论坛研讨、调研座谈等活动的，得 2 分。	根据表彰、奖励文件认定。
5	良好信用信息	FJJXY2005	行业发展	3 分	机构向主管部门提交促进和规范行业发展的意见、建议或课题报告并被采纳的，每项得 1 分。	根据表彰、奖励文件认定。
6	良好信用信息	FJJXY2006	参与公益	3 分	能够提供上年度参加公益事项证明（如捐款救助证明等），每项得 1 分。	根据表彰、奖励文件认定。
备注： 经发现并核实其中一项为虚假或错误信息，此良好信用信息项不记分。						

### 三、不良信用信息

序号	记分类型	记分编码	记分项目	最高 加减分	记分内容和标准	记分说明
1	不良信用信息	FJJXY3001	违法违规行为	-6	擅自设立分支机构的，或无房地产经纪人、房地产经纪人协理的，扣 3 分/件。	根据生效行政处罚文书认定。
2	不良信用信息	FJJXY3002	违法违规行为	-6	撮合成交的存量房买卖，代理房地产开发企业销售的新建商品房，拒不配合交易资金监管服务，擅自划转、侵占、挪用客户交易结算资金的，或为不符合交易条件的保障性住房、禁止交易的房屋提供经纪服务的，扣 3 分/件。	根据生效行政处罚文书认定。
3	不良信用信息	FJJXY3003	违法违规行为	-6	房地产经纪服务合同未由 1 名房地产经纪人或 2 名房地产经纪人协理签名的，或未按规定保存房地产经纪服务合同的，扣 3 分/件。	根据生效行政处罚文书认定。
4	不良信用信息	FJJXY3004	违法违规行为	-6	机构未按规定与从业人员签订劳务合同的，或未按规定为从业人员缴纳社会保险的；发生劳动合同纠纷，未妥善处理的，或未按行政复议、仲裁、诉讼结果执行的，扣 3 分/件。	根据生效行政处罚文书认定。
5	不良信用信息	FJJXY3005	违法违规行为	-6	擅自对外发布房源信息的，或发布虚假房源信息、虚假广告的；在已执行房源信息编码的市（县、区）未标明房源编码的；未实行明码标价的，或违规收取佣金等价格违法违规的，扣 3 分/件。	根据生效行政处罚文书认定。
6	不良信用信息	FJJXY3006	违法违规行为	-6	经营场所醒目位置未按规定公示证照、服务流程、收费标准等内容的，或签订房地产经纪服务合同未向交易当事人说明告知有关事项的，或工作人员存在诱导行为的，或提供代办贷款、登记等服务未向委托人说明情况的，扣 3 分/件。	根据生效行政处罚文书认定。
7	不良信用信息	FJJXY3007	企业监管	-3	不配合政府相关职能部门依法开展日常监管活动的，扣 3 分/件。	根据生效行政处罚文书认定。

序号	记分类型	记分编码	记分项目	最高加减分	记分内容和标准	记分说明
8	不良信用信息	FJJXY3008	企业监管	-3	机构信息变更不及时报备的，扣 3 分/件。	根据生效行政处罚文书认定。
9	不良信用信息	FJJXY3009	企业监管	-5	法定代表人、主要负责人、实际控制人和出资人存在失信行为的，扣 1 分/件。	根据生效行政处罚文书认定。
10	不良信用信息	FJJXY30010	信访投诉 (同一事件不重复计分)	-3	反映机构问题的投诉举报、信访、舆情经调查属实，但机构对反映问题处理不及时或不积极配合处理的，或造成 10 人以上集体、进京、赴省等非正常上访的，扣 3 分/件。	根据生效行政处罚文书认定。
11	不良信用信息	FJJXY30011	信访投诉 (同一事件不重复计分)	-3	机构拒不履行法定义务、拒不承担赔偿责任，造成恶劣影响的，扣 3 分/件	根据生效行政处罚文书认定。
备注： 1、同一不良行为在整改期内不再重复记分，同一不良行为涉及多项减分内容的，以减分最多的一项予以记分。 2、同一不良行为在整改期到期后仍未整改的，采取累进减分的方式进行记分。 3、未主动申报不良信息，存在刻意隐瞒不良信息的，按照分值双倍扣分。						



#### 四、严重不良信用信息

序号	记分类型	记分编码	记分项目	最高 加减 分	记分内容和标准	记分说明
1	严重不良 信用信息	FJJXY4001	严重 失信 行为	不合格	严重破坏市场公平竞争秩序和社会正常秩序的行为，包括以不正当手段招揽业务、诱骗交易、强制交易、欺诈交易、无证照经营等严重失信行为；	根据生效行政处罚文书认定。
2	严重不良 信用信息	FJJXY4002	严重 失信 行为	不合格	机构被列入“信用中国”“信用福建”等信用监管平台失信联合惩戒对象的，或机构法人被列入平台失信被执行人名单的。	根据生效行政处罚文书认定。
3	严重不良 信用信息	FJJXY4003	严重 失信 行为	不合格	瞒报或提供虚假信息的。	根据生效行政处罚文书认定。

## 附件 2

# 房地产经纪机构信用综合评价申请表

评价年度： 填报时间： 年 月 日

企业基本信息		
企业名称		
统一社会信用代码		
备案证书编号		
法定代表人		
办公地址		
联系电话		
提交材料清单		
序号	提交材料名称	出具（编制）单位名称、时间
1	房地产经纪机构信用综合评价自评表	
2	（其他证明材料清单）	
3		
4		
5		
<p>请抄写：本公司郑重承诺所填报的《房地产经纪机构信用综合评价自评表》中的信息均真实有效，不存在瞒报、漏报、错报信息。一旦被查实存在虚假、隐瞒信用信息行为的，本公司自觉接受信用综合评价部门依照《福建省房地产经纪机构信用综合评价办法》处理。</p>		
<p>法定代表人签名（单位公章）： 日期： 年 月 日</p>		

