附件4

柳州市房地产经纪机构优良行为计分标准

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 获奖类别 | 获奖情况 | 分值 | 有效期（月） | 备注说明 |
|
| 1 | 综合荣誉 | 国家级 | 国务院表彰 | 15 | 36 | 有效期内累计不超过15分。 |
| 2 | 住建部通报表彰 | 12 | 24 |
| 3 | 国家级行业协会通报表彰 | 8 | 18 |
| 4 | 自治区级 | 自治区政府表彰 | 12 | 18 | 有效期内累计不超过12分。 |
| 5 | 自治区住建厅通报表彰 | 8 | 18 |
| 6 | 自治区级行业协会通报表彰 | 5 | 12 |
| 7 | 市级 | 市政府通报表彰 | 8 | 12 | 有效期内累计不超过8分。 |
| 8 | 市住建局通报表扬 | 5 | 12 |
| 9 | 市级行业协会通报表彰 | 3 | 12 |
| 10 | 县(市)区 | 县（市）区政府通报表彰 | 5 | 12 | 有效期内累计不超过5分。 |
| 11 | 县（市）区建设主管部门通报表扬 | 3 | 12 |
| 12 | 业绩考核 | 消费者有效投诉为零，且网签业务成交量排名第1-10名。 | 15 | / | 未备注有效期按，记分周期，记分期限届满，该项记分系统自动清零。（有效投诉是指被投诉经纪机构在涉及的业务中有违法违规行为被投诉并被立案移交执法局的） |
| 13 | 消费者有效投诉为零，且网签业务成交量排名第11-20名 | 10 | / |
| 14 | 消费者有效投诉为零，且网签业务成交量排名第21-50名 | 5 | / |
| 15 | 其他 | 与房地产经纪相关的其他市级表彰（扬） | 2 | / | 柳州市行政区域内，且有效期内同一行业主管部门仅能加一次，两项累计不超过5分。 |
| 16 | 及时响应政府号召，在抢险、救灾等方面有突出贡献 | 1-5 | / |
| 17 | 每个机构持有全国经纪人资格证或省级协理证书的的，每增加一位可加0.5分，最高不超过5分。 | 0.5-5 | / |  |
| 18 | 上个评选周期信用登记为A级的机构可加1分，根据连续评为A级的年限每年增加1分，最高不超过3分； | 1-3 | / |  |
|  | 自愿接受行业协会制定的行业自律管理要求的加1分 | 1 |  |  |
| 19 | 积极配合政府部门开展行业调研、数据及行业协会相关活动的，按次数计算，1次1分，累计不能超过3 | 1-3 | / |  |
| 注：市场主体信用初始记分为80分，有优良行为或不良行为记录情形时，依据记分标准进行相应的加分或扣分。行业市场主体信用等级按以下规则确定：（一）积分100分及以上的为A级，表示信用优秀；（二）积分65分以上不足100分的为B级，表示信用一般；（三）积分不足65分的为C级，表示信用较差。请参会单位先内部测算一下分值。 |

柳州市房地产经纪机构不良行为计分标准

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **行为类别** | **不良行为描述** | **依据** | **记分 分值** |
|
| 1 | 信息公示 | 未在其经营场所醒目位置公示营业执照、服务项目、业务流程、执业人员信息、收费标准、交易资金监管方式等内容 | 《房地产经纪管理办法》第15条 | 5 |
| 2 | 未经委托人书面同意，擅自对外发布房源信息 | 《房地产经纪管理办法》第22条 | 5 |
|  | 发布未经核实的房源信息被查实的 | 1.《住房城乡建设部等部门关于加强房地产中介管理促进行业健康发展的意见》（建房[2016]168号）；2.依据《关于升级优化存量房交易服务平台加强存量房交易市场管理的通知》（柳建产权字[2018]11号） | 3 |
| 3 | 服务收费管理 | 收取未予标明的费用，利用虚假或者使人误解的标价内容和标价方式进行价格欺诈，一项服务可以分解为多个项目和标准的，未明确标示每一个项目和标准，混合标价、捆绑标价 | 《房地产经纪管理办法》第18条 | 5 |
| 4 | 未完成房地产经纪服务合同约定事项，或者服务未达到房地产经纪服务合同约定标准，收取佣金 | 《房地产经纪管理办法》第19条 | 5 |
| 5 | 合同及档案管理 | 房地产经纪机构接受委托提供房地产信息、实地看房、代拟合同等房地产经纪服务的，未与委托人签订书面房地产经纪服务合同 | 《房地产经纪管理办法》第16条 | 5 |
| 6 | 房地产经纪机构未保存房地产经纪服务合同，或保存期少于5年 | 《房地产经纪管理办法》第26条 | 5 |
| 7 | 房地产经纪服务合同未由一名房地产经纪人或者两名房地产经纪人协理签名的;房地产经纪机构签订房地产经纪服务合同前，不向交易当事人说明和书面告知规定事项 | 《房地产经纪管理办法》第33条 | 5 |
| 8 | [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](https://baike.so.com/doc/4643788-4856797.html) | 《房地产经纪管理办法》第25条 | 5 |
| 9 | 未通过交易平台为买卖双方进行经纪成交的存量房买卖合同网上签约； | 1.依据住建部住房城乡建设部《关于规范和加强房屋网签备案工作的指导意见》（建房[2018]128号》；2.《关于升级优化存量房交易服务平台加强存量房交易市场管理的通知》（柳建产权字[2018]11号） | 3 |
| 10 | 未经当事人书面同意对存量房买卖合同网上签约的，或允许其他组织或个人以本机构的名义进行存量房买卖合同网上签约的（指代为网签） | 3 |
| 11 | 存量房交易资金未按照规定进行资金监管的 | 1.《关于开展网上房产交易服务平台工作的通知》柳建产权字[2012]8号、 依据《住建部等部门关于加强房地产中介管理促进行业健康发展的意见 》 （建房[2016]168号）；2.《关于升级优化存量房交易服务平台加强存量房交易市场管理的通知》（柳建产权字[2018]11号） | 3 |
| 12 | 经纪业务管理 | 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 | 《房地产经纪管理办法》第25条 | 5 |
| 13 | 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 | 《房地产经纪管理办法》第25条 | 5 |
| 14 | 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 | 《房地产经纪管理办法》第25条 | 5 |
| 15 | 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 | 《房地产经纪管理办法》第25条 | 5 |
| 16 | 改变房屋内部结构分割出租 | 《房地产经纪管理办法》第25条 | 5 |
| 17 | 侵占、挪用房地产交易资金 | 《房地产经纪管理办法》第25条 | 10 |
| 18 | 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 | 《房地产经纪管理办法》第25条 | 5 |
| 19 | 房地产经纪机构未建立业务记录制度，未如实记录业务情况 | 《房地产经纪管理办法》第26条 | 5 |
| 20 | 分支机构以自己名义承揽业务、收取服务报酬。 | 《房地产经纪管理办法》第14条 | 2 |
| 21 | 服务于该机构的房地产经纪人员以个人名义承接房地产经纪业务和收取费用的。 | 《房地产经纪管理办法》第33条 | 2 |
| 22 | 不配合主管部门现场巡查、合同抽查、投诉处理工作，不按要求提供检查所需资料的。 | 《房地产经纪管理办法》第28条 | 5 |
| 23 | 不得代理销售不符合销售条件的商品房 | 《商品房销售管理办法》第27条、第43条 | 10 |
| 24 | 其他 | 受到住建部行政处罚或通报批评 |  | 20 |
| 25 |  | 受到自治区住建厅行政处罚或通报批评 |  | 15 |
| 26 |  | 因金融领域失信问题、生态环境保护失信行为、拖欠农民工工资和工程款问题、法院判决不执行问题和违法建设问题被联合惩戒的，或其他问题被有关行政管理部门列入不良行为记录的 | 中央文明委关于印发《关于集中治理诚信缺失突出问题 提升全社会诚信水平的工作方案》的通知 | 10 |
| 27 |  | 受到市城管执法部门行政处罚或市住建部门通报批评 |  | 10 |
| 28 |  | 受到县市区建设领域行政处罚或通报批评 |  | 10 |
| 29 |  | 被其它行政管理部门列入不良行为记录的经纪机构 |  | 5 |
| 30 |  | 发生投诉后，未按行政主管部门要求配合调查取证的 |  | 2 |
| 31 |  | 在检查当中发现所属从业人员服务时未配戴工作牌或工作牌内容不符合相关规定要求的，每发现一次扣1分 | 1.《住房城乡建设部等部门关于加强房地产中介管理促进行业健康发展的意见》（建房[2016]168号）；《柳州市房地产经纪机构门店公示信息标准》（柳房中协[2018]字第012号） | 1 |
| 32 |  | 不配合纪检监察机关调查取证的 |  | 2 |
| 33 |  | 拒不履行生效判决、裁决、裁定和主管部门做出的行政决定的或限期整改决定的。 |  | 2 |