

# 四部门联手严打违规房产中介

## 有发布虚假信息等不良行为的中介,将面临停业、罚款等处罚



楼市要闻

本月起到年底,济南市房管、城管执法、工商、物价四部门将在全市范围内联合开展房地产经纪行业专项治理行动,摸清行业机构及从业人员底数,规范行业发展。从明年1月起,未办理备案手续的房地产经纪机构,将不得从事房地产经纪业务。

### 发现房产中介违规 市民可电话举报

本报记者 喻雯

此次专项治理行动,是根据国务院办公厅《关于继续做好房地产市场调控工作的通知》、住建部和工商总局《关于集中开展房地产市场中介专项治理的通知》的有关要求开展的。市住房保障和房产管理局、市城市管理行政执法局、市工商行政管理局、市物价局建立了联席会议制度,各县(市)区房管、城管执法、工商、物价部门还成立了专项治理工作领导小组,负责此次专项治理行动的协调领导与组织实施。

整个专项治理行动,分为经济机构自查、相关部门全面检查和总结巩固提升三个阶段。第一阶段,各经纪机构要对照《房地产经纪管理办法》进行自查整改,并向辖区工作小组办公室报送《房地产经纪机构(分支机构)及从业人员登记表》以及自查整改结果,未办理房地产经纪机构备案的机构,要到所在辖区房管部门申请备案。第二阶段,相关职能部门通过现场巡查、合同抽查、投诉处理等方式,对房地产经纪行为进行全面检查,及时调查处理群众举报、媒体报道反映的问题,联合查处疑难案件。

济南市住房保障管理局有关负责人表示,通过开展此次专项治理行动,目的是摸清全市房地产经纪机构及经纪人员的底数,依法处理房地产经纪行业存在的突出问题。

#### 举报电话:

市民如发现房地产经纪机构和经纪人员有违反政策法规的行为,可以拨打以下举报电话,向相关职能部门进行举报。

市住房保障和房产管理局投诉举报电话:82077114、82077766

市城市管理行政执法局投诉举报电话:16039

市工商行政管理局投诉举报电话:12315

市物价局投诉举报电话:12358

### 济南1123家中介 取得营业执照

本报记者 喻雯

一个合规的中介需要怎样的办理流程?目前备案的中介有多少?

济南市工商局有关负责人表示,房产中介办理需要先到工商部门办理营业执照,然后再去各区所在的房管部门备案。目前在工商部门办理执照的中介有1123家,但是这些并不是全都到房管局备案。

济南市住房保障管理局有关负责人称,有了工商执照后,申请人还要持中介场所证明、房地产经纪人员执业资格证等资料进行备案。目前对备案的情况正在做摸底统计。

该负责人说,全国房地产经纪人资格考试的通过率在10%左右,考试条件也比较苛刻,专科毕业生要工作满6年才能参加考试,本科毕业生也要满4年才能考试。从济南来看,每年仅有几十人能通过考试。从2002年至今连续11年的时间,全市有五六十人考出资格证。

按照规定,像是连锁房产中介的总部要有三个房地产经纪人资格证,直营分店要有一个。加盟店的门槛相对要高一些,经纪人资格证与房产经纪人助理的比例只要达到1:2即可,也就是说必须有一个房地产经纪人资格证或是两个房产经纪人助理证。



济南街头,一位市民走过房产中介门口。明年起,中介如果未备案不得从事房地产业务。 本报记者 左庆 摄

本报记者 喻雯

四部门联合整治房地产中介行业,主要是查处哪些问题?老百姓日常买房时普遍遇到的问题是否在此次整治范围?

在目前的二手房交易中,不少市民反映,有的中介收费没有明码标价,不清楚各种服务费用是如何收取,有的中介提供虚假房源信息,存在低价收进高价卖出的现象,购房者利益严重受损……遇到这种情况该如何处理?

对此,济南市物价局有关负责人称,根据有关规定,此次将重点查处以下四个方面的问

题。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;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;房地产经纪机构未明码标价,或通过使用相关价格手段,使买卖双方产生误解等行为;中介没有完成合同的约定,或是没有达到有关要求而收取佣金。

除此之外,济南市住房保障管理局有关负责人表示,除了以上四种行为,按照2011年4

月1日起实施的《房地产经纪管理办法》,也有几种行为将被查处。

该负责人称,比如,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;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;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;改变房屋内部结构分割出租;侵占、挪用房地产交易资金;

承租、承租自己提供经纪服务的房屋;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等。

对于以上问题,将有怎样的处罚?对此,该负责人表示,对存在违法违规行为的房地产经纪机构和人员,相关职能部门将加大查处力度,查证属实的,责令限期改正,记入信用档案;拒不改正或情节严重的,对经纪机构依法处以罚款,责令停业整顿,并将有关情况通报税收、金融等部门,同时对经纪人员依法处以罚款。

#### 相关链接

## 房产中介服务费无政府指导价

### 物价部门要求必须明码标价,不得收取未标明的费用

本报记者 喻雯

市民买二手房一般都要通过房产中介,不同的中介收取的各种服务费用都不一样。除了房产中介费,像一些代办业务,比如贷款服务、评估及中介的跑腿费等代办费用,收取的费用标准五花八门。济南市物价部门有无指导价?

对此,济南市物价局有关负责人称,对于收费标准没有政府指导价。这些都是由行业根据实际特点自行制定的。目前物价部门严格要

求的是,房地产经纪服务实行明码标价制度,房地产经纪机构不得收取任何未予标明的费用。

记者了解到,根据物价部门1999年制定的《济南市房地产中介服务收费管理的通知》有关规定,房屋买卖代理收费,按成交价格总额收取。10万元以内的(含10万元)按2%—2.5%计取;10万元—30万元的(含30万元)按1%—2%计取;30万元以上的按0.5%—1%计取。代理人对客户详细、真实房源地理位置及有关事项后,每看一处房屋收取看房服

务费在200元内双方协商议定。如果买卖成交,只收取代理费,不收看房服务费。实行独家代理的,收费标准由委托方与房地产中介机构协商,可适当提高,但最高不超过成交价格3%。

今年4月1日实施的《房地产经纪管理办法》中明确规定:房地产经纪提供代办贷款、代办房地产登记等其他服务的,应向委托人说明服务内容、收费标准等情况,经委托人同意后,另行签订合同。办法也对“打包”收费等做出明确规定:“一项服务可以分解为多个项

目和标准的,应当明确标示每一个项目和标准,不得混合标价、捆绑标价。”

山东三宇和记房地产经纪有限公司负责人于畅称,目前中收取的中介服务费主要是达成了“行业的共识”,几家大型中介机构统一一个标准后,其他小的中介公司也都会效仿。从目前来看,中介服务费的标准多是成交价的1.5%—2%。

至于其他的跑腿服务等代办业务,一般是由各中介公司根据自己的实际情况来定。