

株洲市房地产业协会中介行业自律公约

株洲市房地产中介行业自律组织收费公约

为保障本市房地产中介行业依法合规经营,提升行业的专业性和社会公信力,制止不正当竞争,构建良好的执业环境,维护行业的正常运行和健康发展,引领行业为社会提供优质规范的服务。根据国家和本市有关法律、法规和规章,制定本公约。本公约包含三个部分:估价行业自律公约,经纪行业自律公约及收费公约。

株洲市房地产估价行业自律公约

第一条 房地产估价机构和估价人员在执业中,自觉遵守国家现有的关法律、法规、规章和相关规定,贯彻执行行业标准和规范,诚实守信经营,服从政府部门行政管理,接受行业组织和社会各界的监督。

第二条 对本机构的估价人员遵守国家现有的法律、法规、规章、行业标准和规范情况进行监督,并对其执业行为担负监督和管理责任。

第三条 坚定遵守公平竞争的市场原则,维护正常的市场秩序,以良好的专业形象参与竞争,以优质的专业服务树立品牌。不以诋毁行业内其他企业及其执(从)业人员的商业信誉、泄露其商业秘密、违背《株洲市房地产中介行业自律组织收费公约》、恶意不计成本的压价方式、无原则的承诺以及虚假宣传等不正当竞争手段争揽业务,扰乱市场秩序。不恶意竞标,对恶意竞标者,参与竞标的估价机构负有举报义务等。

第四条 严格落实“证”、“照”齐全规定,不挂靠、借用和转让公司资质证书、执(从)业人员资格证书,不承接超出经营许可范围的房地产估价业

务。

第五条 坚决恪守“独立、客观、公正”的房地产估价原则,建立健全的质量控制和内部审核制度,严格按照《资产评估法》、《房地产估价规范》及其他估价执业准则出具估价报告。不接受委托方的不合理要求抬高或压低估价结果,不隐瞒事实出具不真实的相关估价报告和结果。不出具虚假、有重大遗漏的估价报告。

第六条 认真履行房地产估价业务合同,维护有关各方的正当利益,以严密、有效的内部管理制度保证估价过程规范有序,不分别接受利益冲突双方的委托,对同一估价对象进行估价。

第七条 坚持依法经营,不参与任何形式的非法集资活动,并积极承担社会责任。

第八条 如实提供本机构及执业人员的基本情况、信用信息,严格执行省、市房地产业信用信息管理办法。自愿接受株洲市房地产业协会、株洲市房地产业协会中介委员会根据国家法规对失信行为的处理结果。

第九条 对经查实并被认定为违反本公约的

行为,根据违约程度,自愿接受株洲市房地产业协会、株洲市房地产业协会中介委员会给予下列5项的单项或多项处理。

(一)限期整改;整改期不超过一年,整改期内以及未整改到位期间撤销或向颁奖机构建议撤销其已取得荣誉;取消或向主办单位建议取消其评优评先的各类资格。

(二)警示提醒:以约谈或书面的形式告诫、提醒。

(三)业内通报:通过会议或书面形式在业内通报、批评,并在行业内网络平台(如QQ群和微信群)中公布。

(四)向社会公布:通过株洲市房地产业协会官方网站、株洲市房屋服务交易平台、公众号、各类媒体及其他宣传渠道向社会及时公布。

(五)建议行政处罚:对涉嫌违法违规的,提请相关部门查处,提交行政处罚建议书,并移送相关材料。

第十条 对被认定为违反本公约行为的,由株洲市房地产业协会实时计入企业及其执(从)业人

员的信用档案,并通报相关征信机构。

第十一条 株洲市房协中介专业委对调查核实后的违约行为,拟定《调查结果及处理意见书》,并提交违约当事人。

违约当事人自收到《调查结果及处理意见书》后5个工作日内,可向株洲市房协中介专业委提出申诉,并提交相应材料。

株洲市房协中介专业委应当在5个工作日内核实申诉材料及相关情况。对确属与调查结果不符的,撤销《调查结果及处理意见书》;对不申诉或申诉材料不能证明调查情况错误的,提交房协中介专业委主任、副主任单位审议通过后,报市房地产业协会批准,向违约当事人下达《自律惩戒通知书》。

第十二条 非会员单位参照本公约规定执行。

第十三条 本公约由株洲市房地产业协会中介专业委员会制定并负责解释。

第十四条 本公约由株洲市房地产业协会中介专业委员会全体成员确认通过之日起施行。

株洲市房地产经纪行业自律公约

第一条 自觉遵守有关法律、法规、规章和相关规定,贯彻执行行业标准和规范,自觉履行本公约各项条款,诚实守信经营,服从政府部门行政管理,接受行业组织和社会各界的监督。

第二条 坚定遵守公平竞争的市场原则,维护正常的市场秩序,以良好的专业形象参与竞争,以优质的专业服务树立品牌。不以诋毁行业内其他企业及其执(从)业人员的商业信誉、泄露其商业秘密、不计成本的压价方式、无原则的承诺以及虚假宣传等不正当竞争手段争揽业务,扰乱市场秩序。

第三条 如实公开二手房交易、租赁及各类房地产经纪服务收费标准,明确细化各项服务内容与规范,提供质价相符的产品与服务。

备注:这里的房地产经纪机构指二手房中介机构;

第四条 房地产经纪机构和分支机构应当具有不少于3名的全国房地产经纪执证人员。

第五条 房地产经纪业务应当由房地产经纪机构统一承接,服务报酬由房地产经纪机构统一收取。分支机构应当以设立该分支机构的房地产经纪机构名义承揽业务。房地产经纪人员不得以个人名义承接房地产经纪业务和收取费用。

第六条 房地产经纪机构及其分支机构应当在其经营场所醒目位置公示相关证明文件、执证经纪人证件(复印件)、业务流程和收费项目、依据、标准等重要内容。

第七条 房地产经纪机构代理销售商品房项目的,应当在销售现场明显位置明示商品房销售委托书和批准销售商品房的有关证明文件。

第八条 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,应当与委托人签订书面房地产经纪服务合同。房地产经纪机构与开发企业(或代理企业)进行一、二手房联动业务的,除签定相应的渠道合作协议外,联动项目还应具备合法销售资料、资质及许可证等。

第九条 房地产经纪机构提供代办贷款、代办

房地产登记等其他服务的,应当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。

第十条 房地产经纪服务实行明码标价制度。房地产经纪机构应当遵守价格法律、法规和规章规定,在经营场所醒目位置标明房地产经纪服务项目、服务内容、收费标准以及相关房地产价格和信息。

房地产经纪机构不得收取任何未予标明的费用;不得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,应当明确标示每一个项目和标准,不得混合标价、捆绑标价。

第十一条 房地产经纪机构及机构内从事中介业务人员,不得在网站、报纸、自媒体等渠道发布虚假房源图片及价格信息,不得伪造房源获得客户信息,不得违反《广告法》相关内容,不得向客户收取加快费、感谢费等不当得利行为。

第十二条 房地产经纪机构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的,不得收取佣金。

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,不得向委托人增加收费。

第十三条 房地产经纪机构签订的房地产经纪服务合同,应当加盖房地产经纪机构印章,并由从事该业务的一名全国房地产经纪执证人员或者两名房地产经纪人协理签名。

第十四条 房地产经纪机构根据交易当事人需要提供房地产经纪服务以外的其他服务的,应当事先经当事人书面同意并告知服务内容及收费标准。书面告知材料应当经委托人签名(盖章)确认。

第十五条 房地产经纪机构必须经委托人书面同意后,方可对外发布相应的房源信息。房地产经纪机构及所属经纪人不得设立独家、限时、装修限时等垄断、扰乱市场,变向哄抬房价的行为。

第十六条 房地产交易过程中,房地产经纪机构应当通过市房协中介专业委建立的平台(WWW.0731zfy.com)办理合同,积极网签并推行资金监管。积极宣传网签及资金监管流程和重要性,经纪机构和机构从业人员应能详尽、客观的讲解有关于网签、资金监管的制度规章等。

经纪机构及其从业人员不得通过房产局在监管合作银行设立的监管帐户以外的帐户代收交付交易资金,不得侵占、挪用交易资金。

第十七条 房地产经纪机构应当建立交易业务记录存档制度,如实记录业务交易数据和情况。

第十八条 不得捏造散布涨价信息,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。

第十九条 不得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。

第二十条 不得以隐瞒、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。

第二十一条 不得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。

第二十二条 不得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。

第二十三条 不得改变房屋内部结构分割出租;不得承租、承租自己提供经纪服务的房屋;不得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。不得在经纪机构内部设立带有收购炒房性质的商业部门。

第二十四条 坚持依法经营,不参与任何形式的非法集资活动,并积极承担社会责任。

第二十五条 如实提供本机构及执业人员的基本情况、信用信息,严格执行株洲市房地产业协会信用信息管理制度。自愿接受株洲市房地产业协会、株洲市房地产业协会中介委员会根据国家法规对失信行为的处理结果。

第二十六条 对经查实并被认定为违反本行

业公约的行为,根据其违反程度,自愿接受株洲市房地产业协会、株洲市房地产业协会中介委员会给予下列处理。

(一)撤销或向颁奖机构建议撤销其已取得荣誉;取消或向主办单位建议取消其评优评先的各类资格。

(二)警示提醒:以约谈或书面的形式告诫、提醒。

(三)业内通报:通过会议或书面形式在业内通报、批评,并在行业www.0731zfy.com网络平台或协会内部QQ群、微信群中公布。

(四)向社会公布:通过房地产业协会官方网站、公众号、各类媒体及其他宣传渠道向社会及时公布。

(五)建议行政处罚:对涉嫌违法违规的,提请相关部门查处,提交行政处罚建议书,并移送相关材料。

第二十七条 对被认定为违反本公约行为的,由株洲市房地产业协会、中介委实时计入企业及其执(从)业人员的信用档案,并通报相关征信机构。

第二十八条 株洲市房协中介专业委对调查核实后的违约行为,拟定《调查结果及处理意见书》,并提交违约当事人。

违约当事人自收到《调查结果及处理意见书》后5个工作日内,可向房协中介专业委提出申诉,并提交相应材料。

第二十九条 株洲市房协中介专业委系本公约的组织实施机构。

株洲市房协中介专业委应当在核实申诉材料及相关情况后,对确属与调查结果不符的,撤销《调查结果及处理意见书》;对不申诉或申诉材料不能证明调查情况错误的,提交房协中介专业委主任、副主任单位审议通过后,报房地产业协会批准,向违约当事人下达《自律惩戒通知书》。

第三十条 非会员单位参照本公约规定执行。本公约由株洲市房地产业协会中介专业委员会全体成员确认通过之日起施行。

房地产咨询

房地产咨询按服务形式,分为口头咨询和书面咨询两种。咨询服务收费标准为:

1、口头咨询:免费;

房地产经纪

房地产经纪收费是房地产业经纪人接受委托,进行居间代理所收取的佣金。房地产经纪费根据代理项目的不同实行不同的收费标准。

1、房屋租赁代理收费:无论成交的租赁期限长短,均按一个月成交租金额标准,出租

2、书面咨询:按照咨询报告的技术难度、工作繁简结合标的额大小计收。普通咨询报告每份200—500元;如技术难度大、情况复杂、

方和承租方各50%,一次性计收。

租房看房费按50元收取(成交为止),该看房费必须在《居间服务协议》内体现,成交签约后折算在佣金中。

2、房屋买卖代理收费,按成交价格总额3%计收,买方为房屋成交价的2%,卖方为房

可适当提高标准但最高不超过咨询标的额的0.3%。

屋成交价的1%,最少不能低于买卖双方成交价的2%。房屋交易情况特别复杂的,收费标准由委托方与房地产经纪机构协商,可适当提高。

3、不动产权证代办费为2000元/本收取;银行贷款代办费3000元/笔。

房地产、土地评估

房地产估价收费指导价标准

序号	房地产评估值	普通房地产估价收费标准(‰)	司法鉴定评估收费标准(‰)
1	50万元及以下	5	15
2	50万元及以上-100万元	5	10
3	100万元及以上-500万元	2.5	8
4	500万元及以上-1000万元	2	6
5	1000万元及以上-5000万元	1	3
6	5000万元及以上-1亿元	0.4	2
7	1亿元以上	0.06	1

土地评估收费指导价标准

序号	土地评估值	基准费率(‰)
1	100万元及以下	4
2	100万元及以上-500万元	2
3	500万元及以上-1000万元	1.5
4	1000万元及以上-5000万元	1
5	5000万元及以上-1亿元	0.4
6	1亿元以上-5亿元	0.05
7	5亿元以上	0.02

1、普通房地产估价指除征收评估、司法

鉴定评估、房屋损害评估、房屋设施及装饰装修评估、房屋租金评估以及特殊估价目的或者特殊估价对象以外的其他房地产估价。

2、估价收费实行分段累进计费,低于2000元的按2000元计,除普通房地产估价以外的其他房地产估价,按不低于2000元/个

计。

3、计费基数:按单个房地产评估值计费

4、征收分户评估收费在普通房地产估价收费标准基础上提高一个百分点,即按照评估价值的1.5%收取(其中:预评估收费不超过0.5%;分户评估收费不低于1%)。

5、根据评估目的和委托人的要求,需先

出具预评估报告的,委托人需根据项目大小及工作难度支付不低于500元的预评估费,出具正式估价报告时,再付清剩余评估费。

6、房地产、土地评估收费标准可在30%的幅度内上下浮动;资产收费标准上下浮动幅度不得超过20%。但对于特困企业、国有企业破产的法定评估,收费标准可下浮50%。

各房地产中介服务机构应严格执行以上收费标准,切实提供质价相称的服务。

凡中介服务机构资格应经确认而未经确认、自立名目乱收费,属于价格违法行为,由物价检查机构按有关法规予以处罚。