

烟台市住房和城乡建设局文件

烟建住房〔2024〕2号

关于印发《烟台市房地产经纪机构、住房 租赁企业备案管理暂行办法》的通知

各有关单位：

为进一步规范本市房地产经纪机构、住房租赁企业备案管理工作，烟台市住房和城乡建设局制定了《烟台市房地产经纪机构、住房租赁企业备案管理暂行办法》，现印发给你们，请遵照执行。

特此通知。



(此件主动公开)

烟台市房地产经纪机构、住房租赁企业备案管理暂行办法

第一条 为进一步规范本市房地产经纪机构、住房租赁企业备案管理工作，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》《房地产经纪管理办法》《住房和城乡建设部等6部门关于整顿规范住房租赁市场秩序的意见》《住房和城乡建设部等部门关于加强轻资产住房租赁企业监管的意见》等规定，制定本办法。

第二条 在本市行政区域内从事房地产经纪、住房租赁经营活动的房地产经纪机构、住房租赁企业及其分支机构（以下简称经纪机构、租赁企业）应当自领取营业执照之日起三十日内，向注册地所在区市住房和城乡建设主管部门备案。

经纪机构、租赁企业备案后备案信息发生变更的，应当自备案信息发生变更之日起三十日内办理变更备案。

经纪机构、租赁企业不再从事相关业务的，应当在其签订的合同全部履行完毕、相关费用结算完成后办理注销备案。

第三条 经纪机构、租赁企业应当具备下列基本条件：

- （一）有固定的住所或经营场所；
- （二）已建立房源查验、身份查验、档案保存、安全保障、从业人员、投诉处理、定期检查等内部管理制度；
- （三）未被纳入失信被执行人名单及烟台市企业信用信息网经营异常名录和严重违法失信名单，法定代表人、主要业务负责

人及分支机构实际负责人未被纳入失信被执行人名单和行业从业人员信用黑名单；

（四）不存在其他按法律法规或相关规定不予备案的情形。

经纪机构还应符合以下条件：

（一）营业执照经营范围包含“房地产经纪”；

（二）具备2名以上房地产经纪专业人员，其中至少1名为房地产经纪人，法定代表人和主要业务负责人（总经理或同等职位人员）应为房地产经纪专业人员；分支机构具备2名（含）以上房地产经纪专业人员，且分支机构实际负责人（店长或同等职位人员）应为房地产经纪专业人员。

本办法所称房地产经纪专业人员，包括从事房地产经纪活动的房地产经纪人和房地产经纪人协理。

租赁企业还应符合以下条件：

（一）营业执照名称和经营范围包含“住房租赁”；

（二）具备与经营规模相适应的自有资金；

（三）具备2名以上住房租赁专业人员，其中法定代表人和主要业务负责人（总经理或同等职位人员）应为住房租赁专业人员；分支机构具备2名（含）以上住房租赁专业人员，且分支机构实际负责人应当为住房租赁专业人员。

本办法所称住房租赁专业人员，包括已取得房地产经纪人或房地产经纪人协理职业资格从事住房租赁活动的人员，以及通过住房租赁专业技能评价的人员。住房租赁专业技能评价由行业协会定期组织，不收取费用，具体细则由行业协会另行制定。

第四条 办理经纪机构、租赁企业备案应当提交以下材料：

（一）备案登记表（附件 1）；

（二）加盖公章的营业执照扫描件；

（三）法定代表人、主要业务负责人、分支机构负责人的有效身份证件扫描件；

（四）专业人员从业登记表（附件 2）及在经纪机构、租赁企业社保缴纳证明；

（五）加盖公章的内部管理制度扫描件；

（六）材料真实备查承诺书（附件 3）；

（七）送达地址确认书（附件 4）；

（八）住房租赁企业还应当提交与经营规模相适应的自有资金承诺书（附件 5）。

第五条 市住房保障和房产交易中心负责建立、维护烟台市房屋租赁管理服务平台（以下简称平台），房地产经纪机构、租赁企业通过平台网上申请办理初始备案、变更备案、注销备案。有关信息直接通过平台网站对社会公示。

各区市住房和城乡建设或者房屋主管部门通过平台受理备案申请，对符合受理条件的，应在五个工作日内完成备案审查，作出备案决定，并于备案完成后六十日内进行现场核查，现场核查情况上传平台。企业提供虚假备案材料或隐瞒真实情况的备案无效。

备案完成后，平台自动将备案信息推送市场主体登记机关及有关部门，企业通过平台自行下载打印备案证明。

第六条 房地产经纪机构、租赁企业及分支机构在申请备案时，应同步在平台完善从业人员实名信息。从业人员已办理实名登记的，由企业核对现有人员，完成从业人员信息绑定。从业人员尚未办理实名登记的，应先办理实名登记的后，由企业完成从业人员信息绑定。

人员信息发生变更的，企业应当于变更之日起五日内在平台中进行变更操作，动态更新从业人员信息。

本办法所称从业人员，包含专业人员（房地产经纪专业人员和住房租赁专业人员），以及从事房地产经纪、住房租赁活动的辅助性工作人员。

第七条 市、区住房和城乡建设主管部门、行业协会通过门户网站、政务新媒体等渠道公示房地产经纪机构、租赁企业的备案信息供公众查询。

第八条 房地产经纪机构、租赁企业应当在经营场所、网络服务端醒目位置如实公示营业执照、备案证明、服务项目、服务内容和标准、收费事项和标准、办公地址、从业人员信息、投诉受理电话、合同示范文本等内容。对提供的基本服务和延伸服务，应当分别明确服务项目和收费标准。分支机构还应当公示总公司的营业执照、备案证明、办公地址和投诉受理电话。

租赁企业还应当公示收取租金的银行账户、押金托管银行账户和租金监管银行账户；承接相关业务的商业银行应为烟台市住房和城乡建设局通过公开招标方式所形成租金监管合作银行名录中的银行机构。租赁企业经营分散式租赁住房的，应当在经营

的出租房屋内公示服务项目、服务内容和标准、收费事项和标准、办公地址、服务管家及联系方式、投诉受理电话、房屋使用安全提示等内容。

第九条 房地产经纪机构、租赁企业有下列情形之一的，各市区住房和城乡建设主管部门应暂停房地产经纪机构、租赁企业或分支机构备案信息公示，待企业完成整改后恢复公示：

- （一）不符合备案条件的；
- （二）未按规定办理变更备案的；
- （三）存在经营异常情形的；
- （四）被列入严重违法失信名单的；
- （五）实际从业人员与平台备案人员信息不符超过 30%的；
- （六）拒不配合行业主管部门管理改正违法违规行为的；
- （七）其他按规定应暂停公示的情形。

暂停公示期间，互联网信息平台不得为房地产经纪机构、租赁企业或分支机构的从业人员提供房源信息发布服务。

第十条 房地产经纪机构、租赁企业及其分支机构名称、法定代表人或者负责人、注册资本、企业类型、统一社会信用代码、业务类型等备案信息发生变更的，应当在规定时间内通过平台及时办理变更，并提交相关变更材料。

房地产经纪机构、租赁企业联系电话、股东、从业人员等信息发生变更的，可通过平台及时自行变更。

第十一条 房地产经纪机构、租赁企业有下列情形之一的，各市区住房和城乡建设主管部门应注销房地产经纪机构、租赁企

业或分支机构备案，并向社会公示：

- （一）不再从事相关业务，申请注销备案的；
- （二）经营异常状态持续半年以上的；
- （三）注销或被吊销营业执照的；
- （四）违法违规行造成严重后果，社会影响恶劣的；
- （五）其他按规定应注销备案的情形。

房地产经纪机构、租赁企业因违法违规行为造成严重后果，社会影响恶劣被市、区住房和城乡建设主管部门撤销或注销备案的，不得重新申请备案。

第十二条 各区市住房和城乡建设主管部门应加大日常执法检查力度，通过日常巡查、双随机抽查、举报核查等方式加强对房地产经纪机构、租赁企业及分支机构备案、公示等情况的日常监管。有关房地产经纪机构相关违法违规信息应及时通知市场监管部门，由市场监管部门要依法依规纳入国家企业信用信息公示系统。

第十三条 房地产经纪、住房租赁等行业组织应当加强行业自律，建立健全行业服务标准、行为规范、职业道德准则等行业行约，定期开展从业人员专业技能培训和评价，做好从业人员信息卡办理工作，加强行业信用体系建设和信用信息公示。

第十四条 本办法自 2024 年 2 月 1 日起施行，文件有效期三年，此前规定与本办法不一致的，以本办法为准。此前已取得备案证明的企业，应当在 6 个月内登录平台完善备案信息，各区市住房和城乡建设主管部门完成备案审查后，企业下载打印新版备

案证明，旧版备案证明自 2024 年 2 月 1 日起作废。

- 附件：
1. 备案登记表
 2. 专业人员从业登记表
 3. 材料真实备查承诺书
 4. 送达地址确认书
 5. 自有资金承诺书

附件 1

烟台市住房租赁企业备案登记表

申请编号：

申请时间：

企业名称			
统一社会信用代码		企业类型	
登记地址		注册资本 (万元)	
法定代表人姓名		身份证号	
主要负责人姓名		身份证号	
客服负责人		手机号码	
备案联系人		手机号码	
实际经营场所		投诉受理电话	
业务类型	<input type="checkbox"/> 集中式 <input type="checkbox"/> 集体宿舍 <input type="checkbox"/> 分散式 <input type="checkbox"/> 其他		
租赁押金托管账户信息			
开户银行		开户户名	
账号			
企业盖章： 法定代表人签字：			
年 月 日			

烟台市房地产经纪机构备案登记表

申请编号：

申请时间：

企业名称			
统一社会信用代码		企业类型	
登记地址		注册资本 (万元)	
法定代表人姓名		身份证号	
主要负责人姓名		身份证号	
客服负责人		手机号码	
备案联系人		手机号码	
实际经营场所		投诉受理电话	
业务类型	<input type="checkbox"/> 商品房销售代理 <input type="checkbox"/> 房屋租赁经纪 <input type="checkbox"/> 存量房买卖经纪 <input type="checkbox"/> 其他经纪服务		
<p>企业盖章：</p> <p>法定代表人签字：</p> <p style="text-align: right; margin-top: 20px;">年 月 日</p>			

附件 2

专业人员从业登记表

企业名称:

申请编号:

申请类型	姓名	身份证号	手机号码	资格类型	证书编号
从业登记					

申请企业（盖章）：

专业人员签字：

法定代表人（分支机构负责人）签字：

年 月 日

附件 3

材料真实备查承诺书

_____（所在区住建房管部门）：

_____年____月____日，我单位_____（企业名称）提交了住房租赁企业房地产经纪机构初始变更注销备案申请材料（备案登记表、营业执照、有效身份证件、社保缴纳证明、专业人员从业登记表、内部管理制度、收取租金银行账户、押金托管银行账户、租金监管银行账户等）。

现郑重承诺：申请材料中所涉及的文件、证件及有关材料均真实、合法、有效、完整，扫描件、复印件与原件一致，并将妥善保管原件备查，对因申请材料虚假或隐瞒真实情况所引发的一切后果承担全部责任。

承诺企业：_____（盖章）

法定代表人：_____（签字）

日期：_____年____月____日

附件 4

送达地址确认书

送达地址及方式	指定签收人			
	证件类型		证件号码	
	确认送达地址			
	是否接受电子送达	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 手机号码： <input type="checkbox"/> 传真号码： <input type="checkbox"/> 电子邮件地址：		
	手机号码		邮编	
	其他联系方式			
受送达人确认	<p>我已确认了上栏送达方式，并保证所提供的送达地址各项内容是正确的、有效的。如在经营过程中送达地址发生变化，将及时进行变更。</p> <p style="text-align: center;">企业盖章：</p> <p style="text-align: center;">法定代表人签字：</p> <p style="text-align: center;">年 月 日</p>			
备注				

附件 5

自有资金承诺书

_____（所在区住建房管部门）：

_____年____月____日，我单位_____（企业名称）申请住房租赁企业备案，目前住房租赁经营规模为_____套（间），自有资金为_____万元，自有资金与经营规模相适应，能够保障企业正常经营，对因虚报住房租赁经营规模和自有资金所引发的一切后果承担全部责任。

承诺企业：_____（盖章）

法定代表人：_____（签字）

日期：_____年____月____日