

# 深圳市规划和国土资源委员会 深圳市人民政府法制办公室关于征求《深圳市房地产市场监管办法（修订草案征求意见稿）》意见的通告

为进一步规范我市房地产市场秩序，促进房地产市场平稳健康发展，根据《国务院办公厅关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》（国办发〔2016〕39号）有关规定，市规划国土委会同市法制办联合开展了《深圳市房地产市场监管办法》的修订工作，经研究讨论形成《深圳市房地产市场监管办法（修订草案征求意见稿）》。为保证立法的科学性、民主性，现将征求意见稿及其说明全文发布，征求社会各界意见。有关单位和各界人士可以在2018年12月23日前通过以下四种方式提出意见或建议：

一、通过深圳市规划和国土资源委员会官方网站（<http://www.szpl.gov.cn>）或深圳政府法制信息网（<http://fzb.sz.gov.cn>）首页“法规规章意见征集”栏目在线提交意见。

二、通过信函方式将意见寄至：深圳市福田区红荔西路8009号规划大厦601室（邮编：518040）或深圳市福田区市民中心西C5080室（邮编：518035），请在信封上注明“立法征求意见”字样。

三、通过电子邮件方式将意见发至：  
fdcyc@szpl.gov.cn。

四、关注“深圳法制”微信公众号，在“互动交流-意见征集-法规规章”栏目提交意见。

感谢您对我市立法工作的支持！

- 附件：1. 《深圳市房地产市场监管办法（修订草案征求意见稿）》
2. 关于《深圳市房地产市场监管办法（修订草案征求意见稿）》的说明

深圳市规划国土委 深圳市法制办

2018年11月23日

# 深圳市房地产市场监管办法

(修订草案征求意见稿)

## 第一章 总 则

**第一条** 为加强深圳市（以下简称本市）房地产市场管理，规范房地产开发经营、租赁、经纪和估价行为，维护房地产市场秩序，促进房地产市场平稳健康发展，保障房地产活动当事人的合法权益，根据有关法律、法规，结合本市实际，制定本办法。

**第二条** 本办法适用于本市房地产开发经营、租赁、经纪和估价活动及相应房地产市场管理行为。

**第三条** 房地产开发经营、租赁、经纪和估价，应当遵循合法、平等、公平、自愿、诚实信用的原则。

房地产开发企业、房屋租赁企业、经纪和估价机构及其从业人员的合法权益受法律保护，任何单位和个人不得非法干预其业务活动和结果。

房地产开发企业、房屋租赁企业、经纪和估价机构及其

从业人员应当妥善保管在业务活动中获悉的交易当事人的资料，保守当事人的个人隐私和商业秘密，不得违法利用其所获取的信息。

**第四条** 市政府房地产主管部门（以下简称主管部门）依法对房地产市场进行指导、检查、监督和管理。

发展改革、市场监管、住房建设、税务、人力资源、国有资产管理、互联网信息管理、银行监管等部门依据各自职责对房地产市场行为进行监管，并配合主管部门做好房地产宏观调控工作。

**第五条** 主管部门应当根据房地产市场监管的要求，建立房地产信息系统，作为房地产交易管理的操作平台和有关房地产交易管理、诚信信息的发布平台，实现对房地产市场的动态监控。

除依法公开的信息外，使用房地产信息系统应当获取相应的操作权限。任何企业或个人不得超越授权开展其他活动。

信息系统的管理和使用办法由主管部门另行制定。

**第六条【安全生产】** 房地产开发企业、房屋租赁企业、经纪和估价机构应当按照安全生产法律法规的规定，履行安

全生产主体责任。

主管部门应当对房地产开发企业、房屋租赁企业、经纪和估价机构的安全生产义务进行明确。

**第七条【年报制度】**房地产行业实行年报管理制度，注册地在本市的房地产开发企业、房屋租赁企业、经纪和估价机构，应当按照主管部门要求及时报送年报。

**第八条** 鼓励和引导房地产开发企业、房屋租赁企业、经纪和估价机构成立和完善相关房地产行业组织。房地产行业组织在主管部门的指导下，依照法律、法规、规章和行业组织章程，实行房地产行业自律管理。

房地产行业组织应当积极组织房地产开发企业、房屋租赁企业、经纪和估价机构及其从业人员的业务培训、安全生产培训和继续教育。

房地产开发企业、房屋租赁企业、经纪和估价机构及其从业人员应当按时参加业务培训和继续教育，不断提高业务素质、安全生产意识和从业水平。

## **第二章 房地产开发经营**

**第九条** 从事房地产开发经营活动的企业应当依法取得

房地产开发资质等级证书。

禁止未取得房地产开发资质等级证书的任何单位和个人从事房地产开发经营；禁止任何单位和个人违反国家土地管理法律法规，擅自在未依法取得建设用地使用权的土地上进行房地产开发经营。

禁止销售前款规定的违法开发的建筑物，禁止任何单位和个人为其销售行为提供法律见证、经纪、公证、贷款等服务和便利。

**第十条** 房地产开发项目应当在申报立项时，按照国家有关规定建立项目资本金，在商业银行设立专户存储，专项用于项目建设。商业银行办理项目资本金存储手续后，应当向房地产开发企业出具项目资本金存储证明。

房地产开发项目建设资金包括项目资本金，项目资本金不符合国家有关规定的，发展改革部门不予核准或者备案。

**第十一条** 房地产开发项目申请预售前，项目资本金账户余额应当不低于项目资本金10%，并在项目取得规划验收合格凭证后，方可提取使用。

在符合提取使用条件前，房地产开发企业不得以任何方式将前款规定的项目资本金挪作他用，商业银行不得拨付。

商业银行出具不实资本金存储证明或者不按本条规定拨付资金的，银行监管部门应当依法处理并在征信记录中作不良行为记录。

**第十二条** 房地产开发企业应当在签订建设用地使用权出让合同后 10 日内，在房地产信息系统中建立房地产开发项目手册。房地产开发项目建设和经营过程中的主要事项，应当在房地产开发项目手册中予以记载并及时更新。

**第十三条** 房地产开发企业销售商品房之前，应当合理确定销售价格，由主管部门对外公布，并通过数据共享报市场监管部门备案。

房地产开发企业应当按照经备案的销售价格，明码标价销售商品房。确需调整销售价格且调整幅度超出备案价格 15% 的，应当在调整价格前办理备案变更。

市场监管部门应当会同相关部门制定并公布房地产开发价格行为规则，引导、规范房地产开发企业依法自主定价。

**第十四条** 商品房预售应当符合下列条件：

- （一）已付清地价款，并取得不动产权利证书；
- （二）取得建设工程规划许可证、建设工程施工许可证；

（三）七层以下（含本数）的商品房项目已封顶；七层以上的商品房项目已完成地面以上三分之二层数，但经市房地产产业化主管部门认定的产业化项目已完成地面以上三分之一层数；

（四）确定施工进度和竣工交付日期；

（五）预售商品房项目及其土地使用权未设定他项权利且未被司法机关或者行政机关查封、扣押；

（六）项目资本金账户余额不低于项目资本金 10%；

（七）法律、法规规定的其他条件。

办理商品房预售许可的，房地产开发企业应当在土地使用权出让合同约定的竣工日期到期前申请。

房地产开发企业在依法取得商品房预售许可证前，不得直接出售或者以内部认购、内部认筹等方式变相出售商品房。

**第十五条** 取得预售许可证后，房地产开发企业应当在 10 日内通过房地产信息系统一次性公布全部预售商品房、预售时间、预售地点、预售方式及预售价格，并公开对外预售，不得以内部认购、内部认筹等方式进行非公开预售。

**第十六条** 房地产开发企业销售商品房，应当将下列材料在销售场所醒目位置公布：

- （一）购房指引；
- （二）营业执照和资质等级证书；
- （三）建设用地规划许可证、建设工程规划许可证和建筑工程施工许可证；
- （四）采取预售的，应当公布商品房预售许可证；
- （五）建设用地使用权出让合同书；
- （六）商品房买卖合同示范文本及附件；
- （七）商品房项目总平面图和测绘报告；
- （八）商品房能源消耗指标、节能措施和保护要求、保温工程保修期；
- （九）商品房销售控制表；
- （十）业主临时管理规约；
- （十一）前期物业服务企业名称、收费标准和物业服务合同；
- （十二）不拒绝购房人使用住房公积金贷款的书面承

诺；

（十三）深圳市房地产行业公共信用信息查询方式；

（十四）委托房地产经纪机构销售的，应公布商品房销售委托书以及受托房地产经纪机构的备案证书；

（十五）安全生产指引；

（十六）销售住宅商品房的，还应当在销售场所醒目位置公布商品住宅使用说明书和商品住宅质量保证书示范文本；

（十七）投诉方式和途径；

（十八）法律、法规、规章和主管部门要求公布布采用网络

采用网络形式销售的，应当在网络销售平台公布本条第一款规定的材料。

**第十七条** 房地产开发企业销售精装修商品房的，除公布本办法第十六条第一款规定材料外，还应当在销售场所醒目位置以书面形式公布精装修商品房所使用的装修装饰材料的名称、品牌、价格、规格、型号等信息。

**第十八条** 商品房可能受到工业、建筑施工、交通等噪

声污染的，房地产开发企业应当在销售场所醒目位置以书面形式或者在网络销售平台说明所销售商品房的建筑隔音情况、可能受到的噪声污染情况以及采取的防治措施。

**第十九条** 房地产开发企业的销售广告、售楼书、样板房等就商品房及相关设施的说明和允诺具体确定，并对商品房买卖合同的订立和价格的确定有重大影响的，应当视为商品房买卖合同的内容。

房地产开发企业应当对样板房的装修装饰材料及其价格、规格、型号等信息以书面形式详细说明，并逐项列明是否与销售商品房一致，置于样板房入口等显要位置。

房地产开发企业未提供样板房说明，样板房即为具体确定的商品房及相关设施的说明和允诺；样板房说明未予说明、明确的项目，该样板房项目即为具体确定的商品房及相关设施的说明和允诺。

**第二十条** 房地产开发企业应当为购房人查询与所购商品房有关城市规划、公共配套设施、开发进度等信息提供便利。

**第二十一条** 房地产开发企业应当通过房地产信息系统使用主管部门提供的商品房买卖合同示范文本。

房地产开发企业和购房人经协商一致，可以依法对示范文本的条款进行变更或者增减条款，但不得违反法律、法规强制性规定以及建设用地使用权出让合同的约定。

房地产开发企业预售商品房，应当在商品房买卖合同签订之日起10日内，将签订的合同通过房地产信息系统报主管部门备案。

**第二十二条** 在商品房预售项目竣工前，商品房预售款必须专项用于购买该预售项目建设必需的建筑材料、设备和支付项目建设的施工进度款（含工资及社会保险）及法定税费、行政罚款，不得挪作他用。

**第二十三条** 房地产开发企业使用预售款缴纳法定税费、行政罚款的，应当凭法定税费计税依据、凭证或者行政处罚决定书向商业银行申请提取使用；使用预售款支付工程进度款（含工资及社会保险）或者建筑材料、设备款项的，应当凭经监理企业和施工企业共同确认的施工计划、施工进度说明、施工企业或者材料设备供应企业收款账号向商业银行申请提取使用，款项直接支付至施工企业或者材料设备供应企业。

商业银行收到预售款拨付请求后，可以就工程进度进行现场查验。经查验认为申请使用款项与进度明显不符的，商

业银行应当拒绝拨付。

商业银行不按本办法第二十二条、第二十三条规定拨付预售款的，银行监管部门应当依法处理并在征信记录中作不良行为记录。

**第二十四条** 房地产开发企业应当将预售款申请使用和拨付情况如实即时载入项目手册。

房地产开发企业应当按照有关规定，在房地产开发项目竣工验收后及时办理工程结算手续，向施工企业支付工程结算款。房地产开发企业应当在工程款（含质量保修金）全部依约支付完毕后方可在开户商业银行办理预售款专用账户注销手续。

**第二十五条** 房地产开发企业委托房地产经纪机构代理销售商品房，应当在其发布的商品房销售广告中同时载明受托房地产经纪机构的名称和备案证书编号。

**第二十六条** 房地产开发企业怠于开发建设造成土地闲置的，土地主管部门应当依法进行处置，并纳入诚信档案。

房地产开发企业按闲置土地处置方案要求将相关处置责任履行完毕前，土地主管部门应当在土地使用权招标、拍卖、挂牌等公开出让条件中禁止该房地产开发企业及其控股

股东参与竞买。

**第二十七条** 房地产开发企业在房地产销售活动中，不得有下列损害购房人权益的行为：

（一）在未解除商品房买卖合同前，将作为合同标的物的商品房再行销售给他人；

（二）订立虚假合同；

（三）违反价格备案制度出售商品房；

（四）在取得商品房预售许可证前，与购房人签订商品房认购书，或者以意向金、诚意金及其他形式收取购房人的押金、定金或者购房款；

（五）违背购房人的意愿，搭售其他商品、强制或者变相强制服务并收取费用，或者附加购房人提供资金证明等其他不合理的条件；

（六）限制、阻挠、拒绝购房人使用住房公积金贷款或者按揭贷款；

（七）法律、法规、规章禁止的其他行为。

**第二十八条** 房地产开发企业在房地产开发经营活动中，不得有下列价格违法行为：

（一）以协议、决定或者其他协同行为相互串通，统一确定、维持、变更价格；

（二）通过囤积截留房源、捂盘惜售等方式限制销售数量，操纵价格；

（三）捏造、散布涨价或者房源断缺等信息，哄抬价格，引发市场恐慌，推动商品房价格过高上涨；

（四）在提供相同等级、相同质量的商品房时，无正当理由，对不同的交易相对人实行不同的销售价格；

（五）商品房销售不予明码标价，或者在标价之外加价出售或者收取未标明的费用；

（六）不符合商品房销售条件，以认购、预订、排号、发卡等方式向买受人收取或者变相收取定金、预订款等费用，借机抬高价格；

（七）法律、法规、规章禁止的其他价格违法行为。

**第二十九条** 房地产开发企业在房地产开发经营活动中，不得有下列不正当竞争行为：

（一）擅自使用他人的企业或者项目名称以及代表其名称的标志、图形、代号，使人误认为是他人的商品房或者经营活动；

（二）伪造或者冒用认证标志、名优标志等质量标志，对商品房质量作引人误解的虚假表示；

（三）以销售商品房为目的，利用财物或者其他手段对项目建设、通讯、质检、供水、供电等企业、事业单位以及房地产经纪、估价等中介机构进行贿赂；

（四）以不正当手段获取他人的商业秘密或者披露、使用、允许他人使用以不正当手段获取的商业秘密；

（五）捏造、散布虚假事实，损害竞争对手的商业信誉、商品声誉；

（六）从事法律明文禁止的有奖销售行为；

（七）利用广告或者其他方法，对商品作引人误解的虚假宣传；

（八）法律、法规、规章禁止的其他不正当竞争行为。

**第三十条** 房地产经纪机构、估价机构及其从业人员不得为房地产开发企业实施本办法第二十七条至第二十九条规定的行为提供服务或者便利。

### 第三章 房屋租赁

**第三十一条【租赁房屋】**租赁房屋应当有合法的来源证明。合法的来源证明包括不动产权证书、房地产买卖合同等权属证明材料。

出租房屋时，承租人有权要求出租人提供租赁房屋合法的来源证明材料。出租人应对来源证明材料的真实性、准确性负责。

**第三十二条【实名租赁】**房地产租赁实行实名交易制度，当事人在房地产租赁活动中，应当提供真实身份信息。出租人不得向不能提供身份证明的自然人、不能提供营业执照或者其他证明文件的法人、非法人组织出租房屋。

**第三十三条【禁止出租的情形】**出租房屋及其附属设施应当符合房屋结构、消防、地质、卫生等方面的安全标准和要求，并具备供水、供电等必要的生活条件。

有下列情形之一的房屋，不得出租：

（一）未依法取得本办法第三十一条规定的合法来源证明材料的；

（二）共有的房屋，未经共有人书面同意的；

（三）经鉴定为危房不能使用的；

（四）违反规定，改变房屋使用功能的；

（五）室内装修不符合国家或者地方标准的；

（六）不得出租的其他情形。

**第三十四条【住房最小出租单位】**出租住房的，应当以

原始设计的卧室或者起居室为最小出租单位，且人均租住建筑面积不得低于6平方米。禁止出租人、房屋租赁企业将原始设计的卧室或者起居室再次分割搭建后出租。

厨房、卫生间、阳台和地下储藏室等非居住空间，不得出租用于居住。

**第三十五条【租赁合同】**房屋租赁当事人应当依法签订房屋租赁合同，约定租赁期限、租金及其支付期限和方式、修缮义务，以及双方认为应当约定的其他权利和义务。

主管部门应当会同市场监管部门制定并公布全市统一的房屋租赁合同示范文本。出租人和承租人经协商一致，可以依法对合同示范文本的条款进行变更或者增减，但不得违反法律、法规的强制性规定。

**第三十六条【租赁合同备案】**房屋租赁合同订立后15日内，租赁当事人应当持以下材料到房地产所在地的房屋租赁主管部门办理租赁合同备案：

- （一）房屋租赁合同；
- （二）房屋租赁当事人有效的身份证明材料；
- （三）合法的来源证明材料；
- （四）主管部门规定的其他材料。

对符合规定的，主管部门应自收到申请之日起5个工作日内核发房屋租赁合同备案凭证。

主管部门应当建立完善房地产市场信息系统，逐步实行

房屋租赁合同网上签订和网上备案。

**第三十七条【租赁合同备案权益】**经备案的住房租赁合同可以作为承租人有合法稳定住所的凭证。承租人可以持备案的住房租赁合同依法申领居住证，并依法享受基本公共服务和便利。

**第三十八条【合同备案变更及解除】**房屋租赁合同备案内容发生变更或者租赁关系终止的，租赁当事人应当在变更或者解除合同之日起15日内，到原合同备案部门或者通过房地产信息系统办理租赁合同备案的变更或者注销手续。

**第三十九条【指导租金】**市房屋租赁主管部门应当根据租赁市场价格水平定期公布房屋租赁指导租金。当事人可参照指导租金，在房屋租赁合同中约定租金数额。

**第四十条【租赁保证金】**出租人可以按照租赁合同约定向承租人收取数额不超过两个月租金的租赁保证金。保证金的返还方式，由当事人在合同中约定。

**第四十一条【出租人义务】**出租人应当履行下列义务：

（一）遵守有关法律、法规、规章规定，查验承租人及居住使用人的身份证件，按要求申报居住登记信息和出租信息，办理房屋租赁合同备案；

（二）保障住宅出租屋建筑结构、供电、燃气及消防设施等符合安全要求，告知承租人安全用电、用气等安全常识，

并定期查验出租屋的安全使用情况，至少每月查验一次；

（三）保障住宅出租屋进出通道畅通；

（四）督促承租人落实安全生产、消防、治安等相关规定，发现出租屋存在安全隐患的，及时排除或者督促承租人处理，无法排除或者承租人拒不处理的，及时向相关职能部门报告；

（五）发现承租人及其他入住人员有违法行为或者犯罪嫌疑的，应当及时向公安机关或者相关主管部门报告；

（六）依法纳税；

（七）法律、法规、规章规定的其他义务。

**第四十二条【承租人义务】**承租人应当遵守下列规定：

（一）如实向出租人说明租住人数，出示本人及其他入住人员的有效身份证件，配合申报居住登记信息和申报出租信息，配合办理租赁合同备案；

（二）屋内用火、用电、用气、装修装饰符合法律、法规、规章相关规定及有关主管部门规范要求；

（三）不得擅自改变租赁房屋的使用功能；

（四）禁止利用租赁的房屋从事违法犯罪行为；

（五）禁止利用租赁的住房生产、储存、经营易燃、易爆、有毒、放射性等危险物品；

（六）发现消防、房屋结构等安全隐患的，应当及时排除或者告知出租人处理，出租人未及时处理的，应当及时报告相关部门；

（七）法律、法规、规章的其他有关规定。

**第四十三条【转租】** 承租人可以按照租赁合同的约定将租赁房屋的一部分或者全部转租给第三人；未约定的，承租人转租房屋应当事先征得出租人的书面同意。

受转租人不得违法将租赁房屋再行转租。

转租人与受转租人应当按照本办法规定订立租赁合同，并办理租赁合同备案。

**第四十四条【房屋租赁企业备案】** 从事房屋租赁经营活动的企业（以下简称房屋租赁企业）在本市开展房屋租赁业务的，应当自领取营业执照之日起 30 日内，持以下材料到主管部门办理备案：

- （一）在本市注册的营业执照；
- （二）法定代表人或者负责人的身份证明；
- （三）固定服务场所证明；
- （四）主管部门规定的其他材料。

自然人以营利为目的，出租或者转租住房间数达到10间

及以上的，应当依法办理工商登记，并持在本市注册的营业执照、本人身份证明、固定服务场所证明等材料到主管部门办理备案。

对材料齐全、符合条件的，主管部门应在 10 个工作日内办理备案手续。

**第四十五条【备案变更和注销】**已备案的房屋租赁企业和自然人的名称、地址、服务内容等发生变化或者租赁经营业务终止的，应当自变更或者终止之日起 15 日内持相关证明材料向主管部门申请办理备案变更或者注销备案手续。

**第四十六条【房屋租赁企业信息公布】**房屋租赁企业出租住房的，应当将下列材料在营业场所公布：

- （一）营业执照和备案证书；
- （二）租赁资金监管账户；
- （三）主管部门发布的房屋租赁合同示范文本；
- （四）行业组织制定的租赁指引；
- （五）服务项目、内容、标准和流程；
- （六）收费项目、计费依据和标准；
- （七）室内装修符合国家或者地方标准的证明材料；
- （八）深圳市房地产诚信公示系统查询方式；
- （九）投诉方式和途径；
- （十）安全生产指引；
- （十一）法规、规章和主管部门要求公布的其他材料。

**第四十七条【租赁广告】**房屋租赁企业发布广告的，应当载明其企业名称和备案证书编号。

房屋租赁企业的租赁广告、宣传材料等就租赁住房及其设施的说明和允诺具体明确，并对租赁合同的订立和租金的确定有重大影响的，应当视为租赁合同的内容。

**第四十八条【租赁企业禁止性经营行为】**房屋租赁企业在租赁经营活动中，不得有下列违法经营行为：

- （一）提供虚假来源证明材料出租房屋；
- （二）在未解除房屋租赁合同前，将租赁房屋再行租赁给他人；
- （三）发布虚假租赁房源信息或者虚假广告；
- （四）违背承租人意愿，搭售其他商品、强制或者变相强制服务并收取费用；
- （五）无正当理由，不按规定办理或者拖延办理租赁合同备案；
- （六）非法出租法律、法规、规章禁止出租的房屋；
- （七）通过合同欺诈、签订霸王条款等方式哄抬租金、克扣保证金；
- （八）欺行霸市，暴力驱逐承租人；
- （九）泄露或者不当使用承租人信息，谋取不正当利益；
- （十）强制或者诱导承租人使用或者捆绑租赁贷款支付房租；

(十一) 违规开展金融行为，包括违规开展住房租赁金融业务，违规与未经金融监管部门批准设立、无金融许可证的机构合作开展个人租赁贷款业务，违规使用银行贷款等租赁融资恶性竞争、抢占房源；

(十二) 法律、法规、规章禁止的其他行为。

**第四十九条【租赁资金监管】**主管部门应当建立租赁资金监管制度，房屋租赁企业和符合本办法第四十四条第二款规定情形的个人应当在商业银行开设资金监管账户，商业银行对租金、保证金、租赁贷款进行日常监管，为租赁当事人提供租赁资金安全保障。

承担租赁资金监管的商业银行不按前款规定进行监管的，银行监管部门应当依法处理并在征信记录中作不良行为记录。

**第五十条【房屋租赁企业日常管理】**房屋租赁企业应当建立健全住房租赁信息查验、安全保障等内部管理制度，如实查验、记载承租人身份证明等相关信息，定期对租赁住房进行安全检查和维护。

**第五十一条【历史违建租赁条件】**农村城市化历史遗留违法建筑（以下简称历史违建）经房屋结构和消防安全检验合格，并符合地质安全条件的，可以按规定办理房屋租赁的相关手续。房屋无法满足安全使用要求的，不得出租、进行经营性活动，并由住房建设、消防、市场监管、房屋租赁、

安全生产等部门予以重点监管。

**第五十二条【历史违建租赁指引】** 符合本办法第五十一条规定条件的历史违建对外出租的，参照本章相关规定执行。

**第五十三条【房屋租赁交易服务平台】** 主管部门应当建立房屋租赁交易服务平台，完善住房租赁信息系统服务和监管功能，与各职能部门、市场主体的业务系统互联互通，实现数据共享、房源核验、实名认证、交易统计、市场监测、投诉处理等功能，向社会提供安全、便捷、高效的服务。

## 第四章 房地产经纪

**第五十四条** 本办法所称房地产经纪是指房地产经纪机构和房地产经纪人员为促成房地产交易，向委托人提供房地产服务并收取佣金的行为。

本办法所称房地产经纪人员是指从事房地产经纪业务的从业人员。

房地产经纪机构设立的分支机构应当以所属房地产经纪机构的名义对外开展业务。

**第五十五条** 房地产经纪机构在本市开展房地产经纪业务的，应当在取得本市注册的营业执照后 30 日内持以下材

料到主管部门办理备案：

- （一）本市注册的营业执照；
- （二）法定代表人或者负责人的身份证明；
- （三）至少 5 名专职房地产经纪人员的劳动合同和身份证明；
- （四）主管部门公布的办理备案的其他材料。

主管部门应当在收到前款规定的备案材料后 5 个工作日内，为其办理备案手续。

房地产经纪机构应当在房地产信息系统中将其设立的分支机构的地址、人员等信息进行备案。主管部门可对房地产经纪机构在房地产信息系统中备案的分支机构信息进行抽检核查。

市场监管、人力资源等部门应当为主管部门核查房地产经纪机构备案材料提供便利。

**第五十六条** 房地产经纪人员执业的，应当加入房地产经纪机构，并按规定在行业组织办理实名登记。

房地产经纪人员应当熟悉房地产相关的法律、法规及有关行业管理的规定，具有一定的房地产专业知识，掌握房地

产交易程序和实务操作技术及技能。

房地产经纪人员服务时应当佩戴与实名登记信息一致的工作牌。

**第五十七条** 主管部门应当将在本市开展房地产经纪业务的房地产经纪机构的名称、住所、法定代表人或者负责人、房地产经纪人员等备案信息，通过房地产信息系统向社会公布。

房地产经纪机构变更或者终止的，应当自变更或者终止之日起 30 日内到主管部门办理变更或者注销手续。

房地产经纪机构设立的分支机构变更的，应当自变更之日起 10 日内，由房地产经纪机构在房地产信息系统中变更相关信息。

房地产经纪人员的实名登记信息发生变更的，房地产经纪机构应及时向行业组织变更相关信息。

**第五十八条** 房地产经纪机构应当在其经营场所公示布下列信息：

（一）营业执照和备案证书；

（二）房地产经纪人员姓名及其从业信息；

- (三) 主管部门发布的房地产经纪服务合同示范文本;
- (四) 行业组织制定的交易指引;
- (五) 服务项目、内容、标准和流程;
- (六) 收费项目、计费依据和标准;
- (七) 深圳市房地产行业公共信用信息查询方式;
- (八) 投诉方式和途径;
- (九) 安全生产指引;
- (十) 主管部门要求公布的其他事项。

**第五十九条** 房地产经纪机构接受委托开展业务，应当通过房地产信息系统使用主管部门发布的房地产买卖委托合同示范文本与委托人签订委托合同。

房地产买卖委托合同应当由执行该经纪业务的房地产经纪人员签字。

**第六十条** 房地产经纪机构在与委托人签订房地产买卖委托合同时，应当在合同中明确下列事项：

- (一) 执行该业务的房地产经纪人员姓名、从业信息;
- (二) 应当由委托人协助的工作、提供的必要材料和文

件；

(三) 房地产交易的一般程序；

(四) 交易过程中涉及的税费标准；

(五) 法律、法规、规章规定的其他事项。

房地产经纪机构及其从业人员在经纪活动中，应当如实告知委托人服务进度情况以及与交易有关的事项。

**第六十一条** 委托人应当向房地产经纪机构提供房地产经纪业务所必需的材料，并对所提供材料的真实性和合法性负责。

房地产经纪机构接受委托的，应当对房地产权利的真实性、委托人的财产处分权限进行查验。

**第六十二条** 房地产经纪机构及网络媒体对外发布的房源信息应当真实有效，并附有相应的房源信息编码。网络媒体应当对发布的房源信息的真实性、合法性进行审查和监督。

房地产经纪机构应当通过房地产信息系统与当事人签订房地产买卖委托合同，取得系统自动生成的房源信息编码。

任何单位和个人可以凭房源信息编码，通过房地产信息系统对相应的房源信息进行查验。

**第六十三条** 房地产经纪机构或者从业人员通过本经纪机构购买、出售、承租、出租房地产的，应当在签订房地产转让、租赁合同前书面告知交易当事人并取得交易当事人书面同意。

**第六十四条** 未经交易各方当事人书面同意，房地产经纪机构不得代收或者监管交易当事人支付的交易款项。

经交易各方当事人书面同意，房地产经纪机构可以代收或者监管不超过交易价款总额 5% 的交易款项。

**第六十五条** 房地产经纪机构发布广告，应当载明其机构名称和备案证书编号。

房地产经纪机构不得进行虚假广告宣传。

**第六十六条** 房地产经纪机构不得有下列行为：

（一）聘用或者指派未办理实名登记的人员以房地产经纪人员名义或者其他方式从事房地产经纪业务；

（二）以其他企业名义或者允许其他企业或者个人以本企业名义开展业务；

(三)对交易当事人隐瞒真实的房地产交易价格等信息，赚取交易差价；

(四)为法律、法规、规章禁止交易的房地产提供经纪服务；

(五)虚构事实或者隐瞒真相，对委托人或者其他相关当事人进行误导、欺诈；

(六)强制或者变相强制服务并收取费用等不正当竞争行为；

(七)为交易当事人规避房地产交易税费或者其他非法目的，就同一房地产签订不同交易价款的不同合同提供便利；

(八)捏造发布不实信息；

(九)泄露或者不当使用客户信息，谋取不正当利益；

(十)协助交易当事人提供虚假材料进行不动产登记；

(十一)法律、法规、规章禁止的其他行为。

### **第六十七条** 房地产经纪人员不得有下列行为：

(一)同时在两个或者两个以上房地产经纪机构中从业；

(二)以个人名义承揽房地产经纪业务或者收取服务报

酬；

（三）以他人名义或者允许他人以自己名义从事房地产经纪业务；

（四）索取、收受经纪合同约定以外的报酬或者其他财物，或者利用工作之便，牟取其他不正当利益；

（五）泄露或者不当使用客户信息，谋取不正当利益；

（六）协助交易当事人提供虚假材料进行不动产登记；

（七）采取暴力、胁迫等不正当手段强迫当事人接受服务，或者对当事人报复滋事；

（八）法律、法规、规章禁止的其他行为。

## 第五章 房地产（土地）估价

**第六十八条** 本办法所称房地产（土地）估价人员包括房地产估价师、土地估价师及辅助人员。

本办法所称房地产估价师和土地估价师，是指依照国家规定取得房地产估价师执业资格证书或者土地估价师资格证书并经注册或执业登记的人员。

符合国家规定的资质等级要求的房地产（土地）估价机

构可以设立分支机构，分支机构以所属房地产（土地）估价机构的名义对外开展业务。

**第六十九条** 房地产（土地）估价机构在本市开展房地产（土地）估价业务的，应当自取得营业执照之日起 30 日内持以下材料到主管部门办理备案：

（一）营业执照；

（二）固定服务场所证明；

（三）房地产（土地）估价人员的身份证明、资格证书、注册证书、劳动合同、和社会保险缴纳证明和人事档案托管证明；

（四）主管部门公布的办理备案的其他材料。

主管部门应当在收到前款规定的备案材料后 5 个工作日内，为其办理备案手续。

市场监管、人力资源等部门应当为主管部门核查房地产（土地）估价机构备案材料提供便利。

**第七十条** 房地产（土地）估价机构的分支机构在本市开展业务的，应当自取得分支机构营业执照之日起 30 日内持下列材料到主管部门备案：

(一) 分支机构营业执照;

(二) 所属房地产(土地)估价机构的备案证书;

(三) 分支机构房地产(土地)估价人员的身份证明、资格证书、注册证书、劳动合同、社会保险缴纳证明和人事档案托管证明;

(四) 主管部门公布的办理备案的其他材料。

主管部门应当在收到前款规定的备案材料后5个工作日内,为其办理分支机构备案手续。

**第七十一条** 房地产(土地)估价人员执业的,应当加入房地产(土地)估价机构(包括依法设立的分支机构,下同),并按规定在行业组织办理执业登记。

房地产(土地)估价辅助人员应当具有一定的理论知识和实务操作技能。

房地产(土地)估价师应当对辅助人员的业务行为进行指导,对其辅助的执业行为承担责任。

**第七十二条** 主管部门应当将房地产(土地)估价机构备案信息以及房地产(土地)估价人员的执业登记信息,通过房地产信息系统向社会公布。

房地产（土地）估价机构的备案信息发生变更或者终止营业的，应当自变更或者终止之日起 30 日内到主管部门办理备案变更或者注销手续。

房地产（土地）估价人员的执业登记信息发生变更的，应当及时到行业组织办理变更手续。

**第七十三条** 房地产（土地）估价机构应当在其经营场所公布下列信息：

- （一）营业执照；
- （二）备案证书；
- （三）房地产（土地）估价人员姓名及其执业登记信息；
- （四）主管部门发布的房地产（土地）估价委托合同的示范文本；
- （五）服务项目、内容、标准和流程；
- （六）收费项目、计费依据和标准；
- （七）深圳市房地产行业公共信用信息查询方式；
- （八）投诉方式和途径；
- （九）安全生产指引；

(十) 主管部门要求公布的其他事项。

房地产(土地)估价机构发布广告,应当载明其机构名称和备案证书编号。

**第七十四条** 房地产(土地)估价机构接受委托开展房地产(土地)估价业务,应当通过房地产信息系统使用主管部门发布的房地产(土地)估价委托合同的示范文本与委托人签订书面委托合同。

**第七十五条** 房地产(土地)估价机构及执行房地产(土地)估价业务的估价人员与委托人或者估价业务相对人有利害关系的,应当回避。

**第七十六条** 房地产(土地)估价机构接受委托开展估价业务的,应当指派两名以上执业房地产估价师或者土地估价师。

估价师应当对估价对象进行实地查勘,做好实地查勘记录,委托人及相关当事人应当协助。

**第七十七条** 房地产(土地)估价机构应当通过房地产信息系统出具估价结果报告。

估价报告应当由执行该项估价业务的估价师签字,并加盖其所在房地产(土地)估价机构印章。

在估价报告上签字的估价师应当对估价报告的真实性和合法性负责。

**第七十八条** 房地产（土地）估价机构应当建立估价报告内部审核、复核制度。

委托人及其他利害关系人对估价报告有异议的，可以在收到估价报告后 5 日内，向出具估价报告的估价机构要求复核，估价机构应当在收到复核要求后 5 日内作出答复。估价结果改变的，应当重新出具估价报告；估价结果没有改变的，应当作出书面通知并说明理由。

**第七十九条** 委托人及其他利害关系人对复核结果仍有异议的，可以向房地产（土地）估价行业组织申请组织专家技术鉴定。

行业组织应当组织专家进行鉴定，鉴定结论认为估价报告不存在技术问题的，应当维持估价报告；鉴定结论认为估价报告存在技术问题的，估价机构应当改正错误并重新出具估价报告。

**第八十条** 房地产（土地）估价机构不得有下列行为：

（一）聘用或者指派未经执业登记的人员以房地产（土地）估价人员的名义或者其他方式从事房地产（土地）估价

业务；

（二）以其他企业名义或者允许其他企业以本企业名义开展估价业务；

（三）违反房地产（土地）估价规范和标准进行估价；

（四）出具虚假或者不实的估价报告；

（五）进行不正当竞争；

（六）虚构事实或者隐瞒真相，对委托人或者其他相关当事人进行误导、欺诈；

（七）法律、法规、规章禁止的其他行为。

**第八十一条** 房地产（土地）估价人员不得有下列行为：

（一）同时在两个或者两个以上房地产（土地）估价机构中执业；

（二）以个人名义承揽房地产（土地）估价业务或者收取服务报酬；

（三）以他人名义或者允许他人以自己名义从事房地产（土地）估价业务；

（四）违反房地产（土地）估价规范和标准进行估价；

(五) 签署虚假或者不实的估价报告;

(六) 索取、收受委托合同以外的报酬或者其他财物,或者利用工作之便,牟取其他不正当利益;

(七) 虚构事实或者隐瞒真相,对委托人或者其他相关当事人进行误导、欺诈;

(八) 法律、法规、规章禁止的其他行为。

## 第六章 房地产行业组织

**第八十二条** 房地产行业组织是依法成立的房地产行业的自律性社会团体,其组织管理制度及会员的权利义务由章程规定。

房地产行业组织包括房地产开发、租赁、中介、估价协会。

主管部门依法对房地产行业组织进行业务指导。

**第八十三条** 房地产开发企业、房屋租赁企业和房地产经纪、估价机构加入相应的房地产行业组织,成为团体会员。

房地产经纪人员、房地产(土地)估价人员加入相应的房地产行业组织,成为个人会员。

#### **第八十四条** 房地产行业组织行使下列职能：

（一）制定并组织实施本行业的行规行约，建立行业自律机制和会员信用记录；

（二）对违反行业组织章程或者行规行约、损害行业整体利益的会员，采取相应的行业自律措施；

（三）开展行业培训、交流、咨询、展览等活动，推广应用新材料、新技术、新工艺，提升行业素质以及产品和服务质量；

（四）发布市场和行业信息，推荐行业产品或者服务，提供技术咨询；

（五）宣传房地产法律法规及相关政策；

（六）规范行业行为，客观公正地协调会员之间、会员与非会员之间、会员与政府之间，会员与消费者之间的矛盾纠纷，发挥其维护社会公共利益的作用；

（七）协助政府部门开展行业调查、决策咨询及产业政策制订等活动，向政府有关部门反映涉及行业利益的事项，提出意见和建议，维护本行业的利益及会员的合法权益；

（八）承担主管部门委托的行业管理工作，对行业行为

进行检查和评价；

（九）法律、法规、规章授权或者政府部门委托以及行业组织章程规定的其他职能。

### **第八十五条** 房地产行业组织不得有下列行为：

（一）通过制定行业规则或者其他方式垄断市场，妨碍公平竞争，损害消费者、非会员单位的合法权益或者社会公共利益；

（二）从事营利性经营活动；

（三）无正当理由限制会员开展正当的经营活动或者参与其他社会活动；

（四）限制、禁止会员依章程行使权利，要求会员履行章程规定外的义务，侵害会员在本行业组织内的合法权益；

（五）法律、法规、规章禁止的其他行为。

## **第七章 监督检查**

**第八十六条** 主管部门建立房地产市场监管和年报制度。

主管部门在履行监管和检查职责时，有权采取下列措施：

（一）进入被检查企业，查阅、摘抄、复制与业务相关的材料；

（二）要求被检查企业和人员提供资质证书、备案证书、资格证书、项目手册以及其他业务相关材料；

（三）纠正企业和人员的违法违规行为；

（四）核查企业年报相关材料；

（五）法律、法规规定的其他措施。

**第八十七条** 主管部门在监督检查过程中发现房地产开发企业、房屋租赁企业、经纪和估价机构及其从业人员有违反法律、法规及本办法规定行为的，按照以下方式进行处理：

（一）约谈行为人，促其规范并自行改正；

（二）责令停止违法行为并限期改正；

（三）暂停房地产信息系统使用；

（四）依法进行行政处罚或者移送有关部门依法处理；

（五）依法降低、暂扣、吊销行为人资质、资格，或者

提请市场监管部门依法吊销营业执照。

**第八十八条** 主管部门应当建立完善房地产市场信息网上发布机制，定期发布新建商品房供应和成交信息，存量商品房供应和成交信息，从业主体信息，项目管理信息，房地产监测报告等房地产市场信息，加强行业管理。

**第八十九条** 主管部门和市场监管部门应当建立房地产价格监测制度，对商品房市场价格、租金的变动进行监测。

房地产市场价格总水平出现剧烈波动等异常状态的，市场监管部门可以会同有关部门对相关房地产开发企业，采取公告、会议、书面通知、约谈等方式给予提醒告诫，对经提醒告诫仍未规范价格行为，违反价格法律法规的，由市场监管部门依法进行处罚。

**第九十条** 市场监管部门应当加强对房地产开发企业、房屋租赁企业、经纪和估价机构的不正当竞争、价格违法行为的监管，并依法予以查处。

市场监管等部门发现房地产开发企业、房屋租赁企业、经纪和估价机构的行为涉及价格垄断的，应当移交反垄断执法机构依法进行查处。

**第九十一条** 人力资源部门应当加强对房地产开发企

业、房屋租赁企业、估价和经纪机构劳动合同管理、员工社会保险缴纳等执行劳动法律、法规、规章的监管，依法查处房地产开发企业、房屋租赁企业、估价和经纪机构劳动违法行为。

**第九十二条** 主管部门应当对在本市开展业务的房地产开发企业、房屋租赁企业、经纪和估价机构及其从业人员，根据其经营业绩、信用记录等建立房地产行业公共信用信息管理制度，向社会公示信用信息并推送给市电子政务资源机构，实行守信联合激励和失信联合惩戒。

房地产开发企业、房屋租赁企业、经纪和估价机构及其从业人员违反行业自律规范的行为、违法违规行为、经查证属实的被投诉举报记录、行政处罚及刑事处罚等情况，应当作为不良信用记录记入其信用目录。

主管部门应当根据本办法制定房地产行业公共信用信息的具体管理办法。主管部门可以委托相关房地产行业组织承担房地产行业公共信用信息管理的具体事宜。

主管部门可以根据房地产开发企业、房屋租赁企业、经纪和估价机构及其从业人员的不良信用记录，制定依法限制其从事房地产开发、房屋租赁、经纪和估价活动的具体条件和程序。

**第九十三条** 任何单位或者个人不得强制或者变相强制房地产开发企业、房屋租赁企业、经纪和估价机构参加评比、达标、赞助和展销等活动。

房地产开发企业、房屋租赁企业、经纪和估价机构不得擅自组织或者参加未经依法批准的各类评比、排序。

**第九十四条** 媒体刊载、报道、传播虚假、失实的房地产市场信息的，应当通过本媒体进行公开更正，消除影响。媒体未进行公开更正的，相关部门或者有关当事人可以提请新闻出版主管部门依法查处。

## 第八章 法律责任

**第九十五条** 主管部门和其他相关部门及其工作人员在房地产行业管理工作中玩忽职守、徇私舞弊、滥用职权或者有其他违法违规行为的，依法追究行政责任；涉嫌犯罪的，移送司法机关依法处理。

**第九十六条** 房地产行业组织违反本办法，有第八十五条规定行为之一的，由主管部门责令改正，拒不改正或者情节严重的，由主管部门移送民政部门依法处理。

房地产行业组织受委托从事公务时有违反本办法或者

法律、法规、其他规章规定行为的，主管部门应当责令停止或者改正违法行为，情节严重的，主管部门应当中止委托，责令房地产行业组织进行整改，整改合格后方可恢复委托，其具体承办公务的工作人员不得再次从事房地产行业组织受托的公务。

房地产行业组织及其工作人员违法行为涉嫌犯罪的，移送司法机关依法处理。

**第九十七条** 房地产开发企业违反本办法的，按照以下规定处理：

（一）房地产开发项目申请预售前项目资本金账户余额低于项目资本金 10%，或者在项目取得规划验收合格凭证前擅自提取使用的，由主管部门责令限期改正，处 10 万元罚款，不予颁发《商品房预售许可证》，已经颁发的责令暂停预售；

（二）未建立项目手册，或者未按规定填写项目手册的，由主管部门责令限期改正，处 2 万元罚款；

（三）商品房销售价格未申报备案，或者调整销售价格未按规定办理备案变更，由市场监管部门责令改正，处 10 万元罚款；

（四）未取得预售许可证而销售或者以内部认购、内部认筹等方式变相销售商品房的，由主管部门责令停止违法销售行为，并按实际销售的商品房数量每套处 10 万元罚款；

（五）未通过预售款专用存款账户收取商品房预售款的，由主管部门责令限期改正，按未通过预售款专用账户收取预售款的商品房数量每套处 5 万元罚款；

（六）有第二十七条第（一）、（二）、（五）、（六）规定行为之一的，由主管部门责令限期改正，暂停销售，按违法行为涉及商品房数量每套处 10 万元罚款；

（七）有第二十八条、第二十九条规定行为之一的，由主管部门责令限期改正；对实施价格违法行为和不正当竞争的房地产开发企业，由市场监管部门依照有关规定处理。

对因违法行为被依法吊销营业执照或者房地产开发资质证书的房地产开发企业，自营业执照或者房地产开发资质证书被吊销之日起 3 年内，相关主管部门应当依法禁止其股东、董事、监事、高级管理人员在本市从事房地产开发经营或者取得新出让的土地使用权。

房地产开发项目影响城市规划尚可采取改正措施的，在依法处罚、补办手续前，主管部门可以暂停该项目涉及违法建设的部分或者全部商品房的销售。

**第九十八条【违法出租的法律责任】**出租人违反本办法的，按照以下规定处理：出（一）违反本办法第三十二条规定，向不能提供身份证件的自然人的自然人、不能提供营业执照或者其他证明文件的法人、非法人组织出租房屋的，由主管部门责令限期改正，对个人处1千元罚款，对单位处5万元罚款；

（二）违反本办法第三十三条第一款规定，出租房屋不符合房屋结构、消防、地质、卫生安全要求的，由相关主管部门责令改正，对个人处1千元罚款，对单位处5万元罚款；

（三）违反本办法第三十三条第二款规定，将不得出租的房屋出租的，由主管部门责令限期改正，对个人处1千元罚款，对单位处5万元罚款。

**第九十九条【对违反最小出租单位和最低承租面积的处罚】**违反本办法第三十四条规定，出租房屋不符合最小出租单位和最低人均承租面积要求，或者将厨房、卫生间、阳台和地下储藏室等非居住空间出租的，由主管部门责令限期改正，对个人处1千元罚款，对单位处5万元罚款。

**第一百条【未按规定登记备案的处罚】**违反本办法第三十六条、第三十八条、第四十三条规定，租赁或者转租当事人未在规定期限内办理房屋租赁合同备案以及备案变更或解除手续的，由主管部门责令限期改正，对个人处1千元罚款，对单位处1万元罚款。

**第一百零一条【房屋租赁企业的法律责任】**房屋租赁企业违反本办法的，按照以下规定处理：

（一）有本办法第四十八条第（一）项、第（二）项、第（四）项至第（六）项、第（八）项至第（十）项规定行为之一的，由主管部门责令限期改正，处5万元罚款。

（二）有本办法第四十八条第（三）项、第（七）项规定行为之一的，由市场监管部门责令限期改正，处5万元罚款。

（三）有本办法第四十八条第（十一）项规定行为的，由金融主管部门依法查处。

**第一百零二条** 房地产经纪、估价机构及其工作人员在明知或者应当知道的情况下，为房地产开发企业实施价格违法或者不正当竞争行为提供服务或者便利的，由市场监管部门责令停止违法行为，对房地产经纪、估价机构处5万元罚款。

建设工程监理单位、施工单位及商业银行，违反本办法规定，有出具虚假证明文件、怠于履行监管职责等行为，导致房地产开发企业抽逃预售款的，由建设部门或者银行监管部门责令停止违法行为，处10万元罚款。

**第一百零三条** 房地产经纪机构违反本办法的，按照以下规定处理：

（一）超过规定限额代收或者监管当事人交易款项的，由主管部门责令限期退还超出部分的款项，按超过限额代收或者监管交易款项行为每次处 5 万元罚款；

（二）未发布或者未按规定发布房源信息编码的，由主管部门责令限期改正，按未发布或者未按规定发布的房源信息编码每条处 1 万元罚款；情节严重的，取消其房地产信息系统使用权限；

（三）有第六十六条第（二）项至第（十）项规定行为之一的，由主管部门责令限期改正，处 5 万元罚款；

（四）通过本经纪机构购买、出售、承租、出租房地产，未在签订房地产转让、租赁合同前书面告知交易当事人并取得交易当事人书面同意的，处 3 万元罚款。

房地产经纪人员违反本办法的，按照以下规定处理：

（一）有第六十七条规定行为之一的，由主管部门责令限期改正，处 1 千元罚款；

（二）房地产经纪人员执行业务时未按规定签字的，由主管部门责令限期改正，对房地产经纪人员按未签字执行业务数量每宗处 1000 元罚款，对所属房地产经纪机构按未签字执行业务数量每宗处 1 万元罚款。

**第一百零四条** 网络媒体违反本办法第六十二条规定，对外发布虚假房源信息或者未按规定发布房源信息编码的，由市场监管部门责令限期改正，按发布的虚假房源或者未按规定发布的房源信息编码每条处1万元罚款。

**第一百零五条** 房地产（土地）估价机构违反本办法，有第八十条第（二）项至第（七）项规定行为之一的，由主管部门责令限期改正，处5万元罚款。

房地产（土地）估价人员违反本办法，有第八十一条规定行为之一的，由主管部门责令限期改正，处1千元罚款。

**第一百零六条** 房屋租赁企业、房地产经纪、估价机构违反本办法，未经备案而在本市开展业务的，由主管部门责令限期改正，处5万元罚款。

房屋租赁企业、房地产经纪、估价机构及其分支机构违反本办法，备案信息发生变更未在规定时限内办理变更备案手续的，由主管部门责令限期改正，处1万元罚款。

**第一百零七条** 房地产开发企业、房屋租赁企业、经纪和估价机构违反本办法，未按规定公布有关材料的，由主管部门责令限期改正，按未公示材料每项处以1万元罚款。

**第一百零八条** 房地产开发企业委托代理销售，在发布

广告时未载明委托的房地产经纪机构的名称和备案证书编号的，以及房屋租赁企业、经纪和估价机构在发布广告时未载明本企业的名称和备案证书编号的，由主管部门责令限期改正，对违反本办法发布房地产广告的广告主、广告经营者和广告发布者，由市场监管部门分别处5万元罚款；有其他广告违法行为的，依照相关法律法规依法处理。

**第一百零九条** 房地产开发企业、房屋租赁企业、经纪和估价机构违反本办法，漏报、瞒报、虚报年报数据的，由主管部门责令限期改正，并作为不良信用记录记入信用目录。未按主管部门规定提交年报或提交的年报不合格的，由主管部门责令限期改正，处5万元罚款。连续两年无正当理由未提交年报的，由主管部门依法注销或者提请上级主管部门注销资质等级证书或者备案证书。

**第一百一十条** 依法设立的房地产经纪、估价机构分支机构有本办法规定应予以处罚行为的，其所属房地产经纪、估价机构在本市登记注册的，主管部门应当直接对其所属房地产经纪、估价机构作出处罚；其所属房地产经纪、估价机构不在本市登记注册的，主管部门对该分支机构作出处罚后，可以建议房地产经纪、估价机构登记注册地相关主管部门依法进行处理。

**第一百一十一条** 未取得房地产开发资质的单位或者个

人擅自进行房地产开发，由主管部门责令限期改正，处10万元罚款；逾期不改正的单位，由主管部门提请市场监管部门吊销营业执照。

对违反本办法第九条第二款规定，销售违法建筑的，经依法认定后，由主管部门责令改正，按违法行为所涉房屋数量每套处10万元罚款；涉嫌非法经营犯罪的，移送司法机关依法处理。

对承建本办法第九条第二款规定违法建筑的施工企业，由建设部门依法予以处理；对违反本办法第九条第三款规定，为违法开发建设的违法建筑销售提供服务或者便利的法律服务机构、公证机构、商业银行等，由司法行政部门、银行监管机构依照各自职责依法进行处理。

## 第九章 附 则

**第一百一十二条** 主管部门可以根据本办法有关规定，制定具体配套政策，按规定程序批准后实施。

**第一百一十三条** 本办法所称的“日”，除有特别规定外，均指自然日。

**第一百一十四条** 本办法自2019年 月 日起施行。

## 关于《深圳市房地产市场监管办法（修订草案征求意见稿）》的说明

为进一步规范房地产开发经营、租赁、经纪和估价行为，维护房地产市场秩序，促进房地产市场平稳健康发展，市规划国土委结合近年来房地产调控的新形势以及发展住房租赁市场的新要求，组织开展了《深圳市房地产市场监管办法》（以下简称《监管办法》）的修订工作。修订过程中，密集听取了房地产协会、房地产中介协会、不动产估价协会等行业协会的意见，并组织相关政府部门座谈，在此基础上，经与市法制办研究讨论，修改形成《深圳市房地产市场监管办法（修订草案征求意见稿）》（以下简称《征求意见稿》）。现就有关情况说明如下：

### 一、修订的必要性

#### （一）是落实国家房地产管理新精神、新要求的需要

为保障和改善民生，确保全体人民住有所居，党中央、国务院提出了“房住不炒”的总体思路，要求各地建立房地产市场调控长效机制，因城施策促使房地产市场回归理性、平稳和健康态势。同时，随着“放管服”改革的深化，房地产市场监管职能也进行了相应的调整，如国务院取消了房地

产经纪人资格管理制度、我市取消了房地产行业年检制度而实行年报制度等。原办法自 2010 年以来，已实施近 8 年，相关规定已不合时宜，亟需结合新的形势和要求进行修订完善，以促进房地产市场平稳健康发展，落实国家“房住不炒”的目标要求。

## **（二）是顺应深圳新时期城市建设发展的需要**

40 年来，深圳经过高强度的土地开发和利用，空间资源短缺成为制约城市进一步发展的瓶颈。我市较早步入存量土地开发阶段。自 2012 年新一轮土地管理制度改革以来，我市逐步建立了土地整备、城市更新等存量土地二次开发新机制，对我市房地产建设管理提出了新要求。此外，随着“深圳 90 改革”的推进实施，建设项目审批发生了重大调整，部分环节与房地产市场监管密切相关，相关制度也亟待衔接完善。原办法有关房地产市场监管制度更多是在增量土地供应背景下制定，当前有必要按照新时期城市建设发展的新要求进行修订完善。

## **（三）是落实国家发展住房租赁市场政策的需要**

2016 年，国务院出台了《国务院办公厅关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》，提出培育住房租赁市场、发展规模化租赁的要求。随后，住房城乡建设部等九部委制定了《关于在人口净流入的大中城市加快发展住房租赁市场的通知》（建房〔2017〕153 号），将深圳列为全国首批住

房租赁试点城市。尽管我市住房租赁市场监管职责分工较为明确，但仍存在租赁管理职能分散、租赁市场管理不到位等问题；租赁市场中也存在随意涨租、行业门槛较低、无序竞争等现象。自 2015 年《深圳经济特区房屋租赁条例》废止后，我市房地产租赁市场监管面临一些新的难题。房地产租赁市场作为房地产市场的重要组成部分，亟需优化监管方式、提高监管效能。为贯彻落实国家有关住房租赁市场发展政策，有必要结合当前住房租赁发展的新形势，通过修订《办法》，完善我市房地产租赁市场监管规范。

## 二、修订的主要内容

### （一）完善房地产行业监管基本制度

为完善行业监管手段，提升监管水平，《征求意见稿》从以下几方面作了制度设计：第一，建立安全生产责任制度，明确房地产开发企业、房屋租赁企业、经纪和估价机构应依法履行安全生产主体责任，组织安全生产培训，提高安全生产意识。第二，建立房地产行业年报制度。根据我市房地产行业管理的改革措施，取消房地产行业年检制度，建立房地产开发企业、房屋租赁企业、经纪和估价机构的年报制度，并在各行业管理以及监督检查的相关内容中将“年检制度”修改为“年报制度”。第三，完善房地产行业公共信用信息管理制度。根据《深圳市公共信用信息管理办法》（深府 297 号令）有关公共信用信息的管理的最新规定，将原办法中有

关诚信管理的内容进行统一修订，明确规定，房地产主管部门建立房地产行业公共信用信息管理制度，向社会公示房地产开发企业、房屋租赁企业、经纪和估价机构及其从业人员的信用信息并推送给市公共信用机构，实行守信联合激励和失信联合惩戒。

## **（二）修订完善房地产开发经营相关规定**

一是优化项目开发手册管理。进一步完善房地产开发项目手册的信息化水平，明确房地产开发企业应在房地产信息系统中建立项目开发手册。

二是完善房地产销售价格备案制度，改变过去由房地产开发企业到价格监管部门备案的做法，明确房地产开发企业确定销售价格并由房地产主管部门对外公示后，房地产主管部门可通过数据共享方式报价格监管部门备案，简化备案程序。

三是完善房地产预售许可管理。一方面，明确房地产产业化主管部门认定的房地产产业化项目有关工程进度的预售条件，即应“完成地面以上三分之一层数”；另一方面，明确要求房地产开发企业应在土地使用权出让合同约定的竣工日期到期前申请办理商品房预售许可。

四是完善房地产开发企业销售商品房应对外公示的内容。一方面，增加公示的内容，即在原办法要求公示内容的基础上，增加“不拒绝购房人使用住房公积金贷款的书面承

诺；深圳市房地产诚信公示系统查询方式；委托房地产经纪机构销售的，应公示商品房销售委托书以及受托房地产经纪机构的备案证书；投诉方式和途径；销售住宅商品房的，应当公示商品住宅使用说明书和商品住宅质量保证书示范文本”五项内容。此外，销售精装修商品房的，应公示装修装饰材料名称、品牌、价格、规格、型号等信息；商品房可能受到工业、建筑施工、交通等噪声污染的，应公示销售商品房的建筑隔声情况、可能受到的噪声污染情况以及采取的防治措施。另一方面，明确采取网络销售的，应当在网络销售平台公示应在销售场所公示的所有材料。

五是加强对房地产开发企业在房地产销售活动中行为的监管。根据近年来我市房地产市场监管的实践经验，以及《住房城乡建设部关于进一步规范房地产开发企业经营行为维护房地产市场秩序的通知》（建房[2016]223号）的有关要求，在房地产开发企业不得损害购房人权益的行为中增加“限制、阻挠、拒绝购房人使用住房公积金贷款或者按揭贷款”情形；在房地产开发企业不得实施的价格违法行为中增加“商品房销售不予明码标价，或在标价之外加价出售或收取未标明的费用；不符合商品房销售条件，以认购、预订、排号、发卡等方式向买受人收取或者变相收取定金、预订款等费用，借机抬高价格”两种情形。

### **（三）增加房屋租赁的监管规定**

按照国家发展住房租赁市场、完善住房租赁管理的要求，结合建设部正在起草的《住房租赁管理条例》最新思路，《征求意见稿》增加“房屋租赁”一章内容。主要包括以下几个方面：

第一，建立实名租赁制度。房屋租赁活动中，当事人应当提供真实身份信息。出租人不得向不能提供身份证件的自然人的、不能提供营业执照或者其他证明文件的法人和其他组织出租房屋。

第二，加强租赁房屋管理。一是出租房屋应当有合法的来源证明，合法的来源证明包括不动产权证书、房屋买卖合同等权属证明材料。二是出租房屋应当符合建筑、消防、地质灾害、卫生等方面的安全标准和要求，并具备供水、供电等必要的生活条件。三是未依法取得规定的来源证明材料、未经共有人书面同意、经鉴定为危房不能使用、违规改变房屋使用功能、室内装修不符合国家或地方标准的房屋不得用于出租。四是明确住房的最小出租单位。结合国家发展住房租赁市场、实行规模化租赁的要求，同时保障承租人的基本居住条件，修订稿规定，出租住房应以间为最小出租单位，人均租住建筑面积不得低于 6 m<sup>2</sup>，且禁止将原始设计的居住空间再次分割搭建后出租，厨房、卫生间、阳台和地下储藏室等非居住空间不得出租用于居住。

第三，完善租赁合同备案制度。除明确房屋租赁合同备

案的条件和程序外，进一步规定，房地产主管部门应当建立完善房地产市场信息系统，逐步实行房屋租赁合同网上签订和网上备案；经备案的住房租赁合同可以作为承租人有合法稳定住所的凭证，依法享受基本公共服务和便利。

第四，建立房屋租赁行业监管制度。一是建立房屋租赁企业备案制度。在本市从事房屋租赁经营业务的企业以及出租或者转租住房间数达到10间及以上的自然人，应当办理工商登记并向房地产主管部门办理备案。已备案的房屋租赁企业和自然人的名称、地址、服务内容等发生变化或者租赁经营业务终止的，应办理备案变更或注销手续。二是加强对房屋租赁企业经营活动的监管，包括房屋租赁企业应当在营业场所公示规定的材料、规范房屋租赁企业发布租赁广告、明确房屋租赁企业禁止实施的十种违法经营行为、明确房屋租赁企业禁止实施的三种金融性行为、建立商业银行对租赁资金的监管机制。

第五，建立租赁资金监管制度。建立租赁资金监管制度，房屋租赁企业和其他开展规模化住房租赁业务的个人应当在商业银行开设资金监管账户，由商业银行对租金、保证金、租赁贷款进行监管，为租赁当事人提供租赁资金安全保障。

第六，明确历史违建的出租要求。按照《深圳市人民代表大会常务委员会关于农村城市化历史遗留违法建筑的处理决定》的要求，历史违建经房屋结构和消防安全检验合格，

并符合地质安全条件的，可以按本章规定办理房屋租赁的相关手续。

#### **（四）修订完善房地产经纪相关规定**

为了适应房地产市场快速发展的新形势，解决新问题，《征求意见稿》对房地产经纪的相关规定进行了优化调整：

第一，修订完善房地产经纪机构管理。一是改变房地产经纪机构的分支机构备案方式，强化信息化管理手段，由房地产经纪机构在房地产信息系统中将其设立的分支机构的地址、人员等信息进行备案，但主管部门可对房地产经纪机构在房地产信息系统中备案的分支机构信息进行抽检核查。二是完善房地产经纪机构及其分支机构的备案变更规定。房地产经纪机构变更或者终止的，应当自变更或者终止之日起30日内到主管部门办理变更或者注销手续；其分支机构变更的，应当自变更之日起10日内，由房地产经纪机构在房地产信息系统中变更相关信息。三是完善房地产经纪机构行为的监管，在房地产经纪机构不得实施的行为中增加“捏造发布不实信息；泄露或者不当使用客户信息，谋取不正当利益；协助交易当事人提供虚假材料进行不动产登记”三种情形。

第二，修订完善房地产经纪人员管理。结合国务院取消房地产经纪人资格管理以及房地产经纪管理的实际，对房地产经纪人员管理规定进行修订完善。一是取消“房地产经纪人”的有关规定，将“房地产经纪人员”界定为“从事房地

产经纪业务的从业人员”。二是将原办法中有关“执业登记”或者“执业信息”的规定，分别修改为“实名登记”或者“从业信息”。三是完善房地产经纪人员行为的监管，在房地产经纪人员不得实施的行为中增加“泄露或者不当使用客户信息，谋取不正当利益；协助交易当事人提供虚假材料进行不动产登记；采取暴力、胁迫等不正当手段强迫当事人接受服务，或者对当事人报复滋事”三种情形。

#### **（五）修订完善房地产（土地）估价相关规定**

《征求意见稿》进一步完善了房地产（土地）估价机构备案管理。结合当前房地产（土地）估价机构备案管理的实践，为加强备案管理，《征求意见稿》将房地产（土地）估价机构及其分支机构备案的时间要求由原来的“开展估价业务之日起30日内”修改为“自取得营业执照之日起30日内持”，并在备案材料中增加房地产（土地）估价人员的身份证明、人事档案托管证明材料。

#### **（六）完善相关法律责任**

《征求意见稿》结合前述具体的修订内容，主要增加网络媒体发布虚假房源的法律责任，房地产开发企业、房屋租赁企业、经纪和估价机构未按规定提交年报或者漏报、瞒报、虚报年报数据的法律责任，以及租赁当事人违反房屋租赁管理规定的法律责任。其中，违反房屋租赁管理的法律责任主要包括违法将不得出租房屋进行出租、违反最小出租单位进

行出租、未按规定办理租赁合同备案、房屋租赁企业未备案  
实施租赁经营、房屋租赁企业未按规定公示相关信息、房屋  
租赁企业的违法租赁经营行为等方面的法律责任。

专此说明。