

唐山市住房和城乡建设局 唐山市市场监督管理局 文件 唐山市互联网信息办公室

[2024]-22

唐山市住房和城乡建设局 唐山市市场监督管理局 唐山市互联网信息办公室 关于规范互联网房源发布管理的通知

各县（市、区）、开发区（管理区）住建局（城建局、房管中心），市场监督管理局，网信工作部门，市房地产中介服务行业协会，各房地产经纪机构、涉房互联网平台，有关单位：

为规范房地产经纪机构及从业人员通过互联网平台发布房源信息行为，净化房地产市场环境，根据《中华人民共和国电子商务法》《中华人民共和国广告法》《房地产经纪管理办法》（住建部令第8号）、《住房和城乡建设部等七部委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）、《网

络信息内容生态治理规定》(国家互联网信息办公室令第5号)、《住房和城乡建设部等六部委关于整顿规范住房租赁市场秩序的意见》(建房规〔2019〕10号)、《唐山市住房和城乡建设局等九部门印发关于持续整治规范房地产市场秩序专项行动方案》(唐住建发〔2021〕52号)的相关规定,结合我市实际,现就规范互联网房源发布管理有关工作通知如下:

一、规范经纪机构及从业人员房源信息发布行为

(一)规范承接业务。房地产经纪机构在接受出租、出售业务委托时,首先核对委托方的身份信息和权属证明等资料;对委托人不是房屋产权人的,要求其提供有效的出租、出售房屋授权委托书;对无法提供出租、出售房屋授权委托书的,不得接受居间委托业务。房地产经纪机构接受委托时,要与委托人签订书面房地产经纪服务合同(纸质或电子版)并归档备查,经纪服务合同中要约定进行房源信息核验的内容。经纪机构不得为禁止交易的房屋提供经纪服务。房地产经纪服务合同,要加盖房地产经纪机构印章,并由从事该业务的一名房地产经纪人或者两名房地产经纪人协理签名。

(二)加强房源信息尽职调查。房地产经纪机构对外发布房源信息前,要尽职调查房源信息,核对房屋产权信息和委托人身份证明等材料,实地查看,进行房源信息核验,编制房屋状况说明书并归档备查。房屋状况说明书要标明房源信息核验情况、房地产经纪服务合同编号、房屋坐落、面积、产权状况、挂牌价格、

物业服务费、房屋图片等，以及其它应当说明的重要事项。

（三）规范发布房源信息。房地产经纪机构和从业人员发布房源信息时要遵守《中华人民共和国广告法》《房地产广告发布规定》相关规定，发布内容不得出现夸张、夸大描述，房源要保证真实，房源图片为真实图片，不得套用。同一机构的同一房源在同一互联网平台仅可发布一次。在门店、网站等不同渠道发布的同一房源信息应当一致。从业人员要实名在网站等渠道上发布房源信息。经纪机构不得发布未经产权人书面委托的房源信息。对已出售或出租的房屋，促成交易的经纪机构要在房屋买卖或租赁合同签订之日起2个工作日内，将房源信息从各类发布渠道上撤除；对委托人已取消委托的房屋，经纪机构要在2个工作日内将房源信息从各类渠道上撤除。房源信息发生变更，需产权人或委托人提出修改，经纪机构要在2个工作日内完成变更。经纪机构要定期进行房源核验，如出现查封等限制交易行为，要及时下架房源。

二、明确房地产经纪机构及从业人员房源发布主体资格

房地产经纪机构及从业人员通过互联网平台发布本市房源信息的，要符合以下条件：

1. 企业依法登记、备案且正常经营；
2. 信息发布人员持有正常的从业人员实名登记信息卡；

三、落实涉房互联网平台的主体责任

涉房互联网平台要提高认识，依法依规经营，按照“谁经营

谁负责”的原则，落实平台管理责任，维护房地产市场秩序。

（一）互联网平台对申请主体加强审核。涉房互联网平台要依法对申请进入平台发布房源信息的房地产经纪机构及从业人员的真实有效身份进行审查、登记、建档，定期核实更新，对收集的用户信息严格保密。不得为下列经纪机构及从业人员发布房屋交易信息：

1. 未依法登记且未在房地产主管部门备案的房地产经纪机构；
2. 被列入经营异常名录、严重违法失信名单的机构及从业人员；
3. 未按规定办理实名登记信息卡或实名登记信息卡异常的从业人员；
4. 以个人名义发布机构房屋信息的从业人员；
5. 被住建、市场监管等部门依法限制发布的；
6. 其他禁止的情形。

（二）完善互联网平台网页功能。涉房互联网平台要审核、管理房屋交易信息，及时撤销已成交或 30 日内未维护的房源信息，合并展示同一房源由多家不同机构发布的房屋信息，并要展示以下内容：

1. 该企业营业执照信息、备案信息和从业人员姓名、实名登记信息卡标识、联系方式；
2. 房屋所在小区、楼层、实际相片、价格、租金等；

3. 行政管理部门提供的信用记录；

4. 其他展示的有关内容。

四、健全监督管理长效机制

（一）建立健全监管机制。各相关部门要加强协作，强化市场监管联动和违法线索通报协查机制，指导行业协会发挥协同治理作用，建立行业自律惩戒机制，加强对互联网平台发布房源信息的监管，规范房地产互联网平台、房地产经纪机构和从业人员发布房源信息行为，依法查处互联网平台等扰乱房地产市场秩序行为。

（二）明确职能分工。住建部门进一步加强巡查力度，依职能对违规房地产经纪机构及经纪从业人员进行处置。对通过登记的住所或者经营场所无法联系等违规行为通报市场监管部门。对不按要求审核发布主体资格且拒不整改的涉房地产互联网平台进行约谈，视情通报网信部门依法处理。市场监管部门负责查处虚假违法房地产广告、价格违法、虚假宣传等违反市场监管领域法律法规行为；对住建部门通报的通过登记的住所或经营场所无法联系的房地产经纪机构依法列入经营异常名录，通过国家企业信用信息公示系统，向社会进行公示。网信部门负责督促互联网平台履行主体责任，完善平台功能，协助住建、市场监管部门，查处通过网络发布虚假房地产信息互联网平台。对互联网平台及自媒体发布传播谣言信息、有害信息、虚假信息、扰乱市场秩序等行为加强监管和依法处置。

(三) 加大违规行为惩罚力度。各部门、各单位依职能综合运用约谈告诫、责令改正、行政处罚、公示曝光、暂停信息发布等方式，对违法违规的企业及从业人员依法进行惩戒，维护房地产市场秩序，从而净化房地产市场环境。

住房租赁企业及从业人员发布房源信息参照此通知执行。

唐山市住房和城乡建设局



唐山市市场监督管理局



唐山市互联网信息办公室

2024年5月23日



唐山市住房和城乡建设局办公室

2024年5月23日印发
