

济南市住房和城乡建设局文件

济建发〔2020〕40号

济南市住房和城乡建设局 关于开展房地产经纪机构及住房租赁 企业备案管理的通知

各区县住建局，济南高新区自然资源与规划建设管理局、市南部山区规划发展局、济南新旧动能转换先行区建设管理部、莱芜高新区建设管理局，市房地产中介行业协会，各房地产经纪机构、住房租赁企业，各有关单位：

为进一步加强我市房地产经纪机构和住房租赁企业备案管理，保护房地产交易当事人的合法权益，促进房地产市场健康发展，根据住建部等6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）文件、住建部等3部委《房地产经

纪管理办法》（第 8 号令）及《济南市住房租赁企业登记及合同网签备案管理办法》（济建发〔2020〕21 号）等相关规定，结合我市实际，现将我市房地产经纪机构及住房租赁企业备案工作有关要求通知如下：

一、经纪机构备案申请条件

（一）依法取得营业执照，经营范围中应含有“房地产经纪、房屋中介、营销策划、房地产代理销售”等字样；

（二）有固定的经营服务场所，并按规定公示有关事项；

（三）具有法人资格的机构应有三名（含）以上持证专职房地产经纪人员且至少有一名为房地产经纪人，不具有法人资格的机构应有一名（含）以上房地产经纪人或两名（含）以上房地产经纪人协理，机构所有经纪从业人员应在我市住房租赁综合服务平台进行实名登记并纳入信用管理。

二、经纪机构备案申请材料

（一）《济南市房地产经纪机构备案申请表》在济南市住房租赁综合服务平台（<http://fwzl.jinan.gov.cn/>，以下简称“市租赁平台”）填报或下载；

（二）营业执照副本、法定代表人身份证、法定代表人（执行合伙人或股东）社会保险个人权益单；

（三）经营场所证明：经营场所为机构自有产权的，提供房屋权属证书，经营场所为租赁房屋的，提供房屋租赁合同或房屋租赁证；

（四）专职房地产经纪人员职业资格证书、身份证、社会保险个人权益单；

（五）《承诺书》：房地产经纪机构出具《承诺书》，承诺严格按照《房地产经纪管理办法》相关规定开展工作，落实公示事项、业务台帐、档案管理、内部管理制度等要求，并对承诺事项及申报材料真实性承担法律责任，《承诺书》应由机构盖章和法定代表人签字确认。

三、住房租赁企业备案申请条件

（一）依法取得营业执照，经营范围中应含有“房屋租赁、房地产经纪、房屋托管服务”等字样，法定代表人（执行合伙人或股东）正常缴纳社会保险；

（二）有固定的经营服务场所，并按规定公示有关事项；

（三）住房租赁企业中从事房屋租赁业务的人员应在市租赁平台进行实名登记并纳入信用管理。

四、住房租赁企业备案申请材料

（一）《济南市住房租赁企业备案申请表》在市租赁平台填报或下载；

（二）营业执照副本、法定代表人身份证、法定代表人（执行合伙人或股东）社会保险个人权益单；

（三）经营场所证明：经营场所为企业自有产权的，提供房屋权属证书，经营场所为租赁房屋的，提供房屋租赁合同或房屋租赁证；

（四）《承诺书》：住房租赁企业出具《承诺书》，承诺严格按照《商品房屋租赁管理办法》和我市培育和发展住房租赁市场相关政策规定开展工作，落实公示事项、业务台帐、档案管理、内部管理制度等要求，并对承诺事项及申报材料真实性承担法律责任，《承诺书》应由企业盖章和法定代表人签字确认。

五、备案申请流程

（一）备案申请

申请人可通过市租赁平台线上填报备案申请表，录入企业及从业人员信息，上传备案申请材料扫描件或向各区县（管委会）住建部门递交备案申请材料申请备案，备案申请表及相关申请材料复印件须加盖企业公章。申请人应当对其提交的备案申请材料的真实性负责。

（二）备案受理及初审

各区县（管委会）住建部门对企业通过市租赁平台录入的企业信息、备案申请资料或递交的备案申请材料进行受理、初审。经初审符合备案条件的，通过市租赁平台推送到市住房城乡建设局，不符合备案条件或资料不全的应一次性告知不予受理原因及需补充的材料（补充材料时间不在办理时限之内）。

（三）备案发证

市住房城乡建设局对各区县（管委会）住建部门提报的企业备案申请材料进行审查，符合备案条件的予以备案，由市住房城乡建设局发放《济南市房地产经纪机构备案证书》、《济南市房

地产经纪机构分支机构备案证书》、《济南市住房租赁企业备案证书》、《济南市住房租赁企业分支机构备案证书》，不符合备案条件或资料不全的应一次性告知原因及需补充的材料，将备案申请材料退回申请人。

六、有关要求

（一）凡在我市提供房屋居间、代理服务的房地产经纪机构及开展住房租赁业务的企业，应在取得营业执照之日起30日内，按照本通知要求进行备案；在本通知印发前已取得营业执照但未备案的相关企业，应在本通知印发之日起30日内按要求进行备案。

（二）各区县（管委会）住建部门应加强对辖区内房地产经纪机构、住房租赁企业的监督管理，定期巡查检查，对未按要求办理备案开展经营的，依法责令限期整改；逾期不改正的，记入企业信用档案，并将企业名单向社会公布，进行交易风险提示。

济南市住房和城乡建设局

2020年6月24日

（此件主动公开）

济南市住房和城乡建设局办公室

2020年6月24日印发