

# 嘉兴市房地产业协会文件

嘉房协字〔2026〕11号

## 关于印发《嘉兴市房地产经纪行业自律实施管理办法（试行）》的通知

各经纪机构、各县（市、区）房地产业协会：

为深入贯彻落实国家、省、市房地产经纪行业管理要求，进一步规范行业经营行为，强化行业自律管理，营造公平、透明、有序的市场环境，根据《住房租赁条例》

《房地产经纪管理办法》《嘉兴市房地产经纪行业信用管理办法（试行）》《嘉兴市房地产业协会章程》等有关规定，嘉兴市房地产业协会制定了《嘉兴市房地产经纪行业自律实施管理办法（试行）》。经嘉兴市房地产业协会第七届五次理事会审议通过，现将文件印发你们，请遵照执行。

附件：《嘉兴市房地产经纪行业自律实施管理办法（试行）》

本页无正文



---

抄送：嘉兴市房地产与住房保障管理服务中心

嘉兴市房地产业协会秘书处

2026年6月1日印发

---

# 嘉兴市房地产经纪行业自律实施 管理办法（试行）

## 第一章 总则

### 第一条（目的和依据）

为加强本市房地产经纪行业信用体系建设，建立失信约束和联合惩戒机制，进一步规范房地产经纪机构和从业人员行为，提高行业的诚信意识和信用水平，促进房地产市场持续健康发展，根据《住房租赁条例》《房地产经纪管理办法》《国务院关于建立完善守信联合激励和失信联合惩戒制度加快推进社会诚信建设的指导意见》《嘉兴市房地产经纪行业信用管理办法（试行）》（嘉建〔2020〕12号）《关于修改嘉建〔2020〕12号文件部分内容的通知》（嘉建〔2022〕3号）《嘉兴市房地产业协会章程》，嘉兴市房地产业协会结合实际，制定本办法（试行）。

### 第二条（适用范围）

本办法适用于在嘉兴市开展房地产经纪活动的机构（含分支机构）/企业（含分公司）、经纪门店和从业人员。与嘉兴市房地产经纪业务存在跨区域协作的外地经纪机构及从业人员参照本办法。

### 第三条（释义）

本办法所称行业良好行为，是指机构/企业、门店和人员在从事房地产经纪业务及经纪关联服务过程中，积极执行法律、法规、行政规章，积极参与社会公益等工作，受到主管部门和行业协会的通报表扬行为。

本办法所称行业不良行为，是指机构/企业、门店和人员在从事房地产经纪业务及经纪关联服务过程中，违反法律法规、行业规范和职业道德，损害委托人或交易当事人合法权益，扰乱市场秩序的各类行为。

本办法所称行业禁止行为，是指机构/企业、门店和人员在从事房地产经纪业务及经纪关联服务过程中，违反法律、法规、行政规章及房地产经纪行业禁止性规定的各类行为。

本办法所称行业黑名单行为，是指机构/企业、门店和人员在从事房地产经纪业务及经纪关联服务过程中情节恶劣的不良行为给予行业高度负面评价及房地产经纪惩戒的各类行为。

**第四条** 本会房地产经纪专业委员会具体负责房地产经纪行业的“良好行为”“不良行为”“行业禁止行为”“行业黑名单行为”受理、核查工作，依托协会公示平台对各类行为结果给予公示并建立诚信信用档案动态更新机制，并将诚信信用信息共享给建设、市场监管、公安、金融监管、税务等相关部门。

## 第二章 “良好行为”范围

**第五条** 机构/企业、门店“良好行为”清单

1. 积极落实执行经纪机构备案，从业人员实名登记管理，真实房源核验发布，资金监管，规范代理商品房销售等，提供放心住房消费服务，保障客户交易资金安全；
2. 积极参加行业协会并履行会员义务；

3. 积极参与主管部门或行业协会的行业培训、继续教育、技能竞赛、行业自律、行业文化建设等活动；

4. 积极参与、配合主管部门或行业协会开展的专项活动、行业调研、课题调研等工作，参与制定行业政策、行业标准、行业规范、行业自律等相关制度文件，表现突出、做出贡献、取得成果；

5. 积极履行房地产中介机构反洗钱义务，提供线索受到嘉奖；

6. 积极配合各级部门、机关单位工作，获得国家、省、市、县（区）等政府部门和行业协会的通报表扬表彰，获得县（区）以上主流媒体宣传报道；

7. 积极参与社会公益事业，参与社会志愿活动；

8. 跨区域协作中表现突出，维护嘉兴市经纪行业形象；

9. 其他经房地产经纪专业委员会审定为良好行为。

#### **第六条** 人员“良好行为”清单

1. 积极执行实名登记管理、实名持证上岗服务；

2. 积极执行房源核验后挂牌，按规定发布房源信息的，执行嘉兴房地产经纪行业从业规范；

3. 积极参加主管部门或行业协会的行业培训、继续教育、技能竞赛、行业自律、行业文化建设等活动；

4. 积极参与协会专家活动，积极参与、配合主管部门或行业协会开展的专项活动、行业调研、课题调研等工作，参与制定行业政策、行业标准、行业规范、行业自律等相关制度文件，表现突出、做出贡献、取得成果；

5. 积极配合各级部门、机关单位工作，获得国家、省、市、县（区）等政府部门和行业组织的通报表扬表彰，获得县（区）以上主流媒体宣传报道；

6. 积极参与社会公益事业，参与社会志愿活动；

7. 其他经房地产经纪专业委员会审定为良好行为。

### 第三章 “不良行为” 范围

#### 第七条 机构/企业、门店 “不良行为” 清单

1. 未取得《浙江省房地产经纪机构备案证书》从事经纪业务且拒不整改的；
2. 为未取得《浙江省房地产经纪机构备案证书》的机构提供便利且拒不整改的；
3. 未严格执行从业人员实名登记备案的；不如实办理人员信息变更等的；
4. 公司信息发生变化（分支机构变动、加盟变化、经营相关信息等）未及时办理变更手续的；
5. 未在经营场所醒目位置按规定公示相关事项的；
6. 未严格执行嘉兴房源信息发布管理规定的，发布虚假房源信息的；
7. 未取得产权人委托，擅自处置他人房产或委托房源管理不善导致投诉的；
8. 房地产经纪服务不执行明码标价制度，在标价之外加价、收取未予表明的费用的，存在价格欺诈嫌疑的；
9. 未配合、协助交易双方将存量房交易资金纳入监管账户的；
10. 未规范使用主管部门/行业协会规定的示范文本合同的；
11. 房屋买卖合同解除后，无正当理由不配合撤销网签记

录或扣押委托人证件的；

12. 为促成交易，随意承诺且不兑现，损害委托人利益的；

13. 随意发布不实信息，攻讦同业，毁坏行业形象的；

14. 不遵守国家、省、市关于房地产领域网络环境管理要求且拒不整改的；

15. 下辖人员因电话营销屡次被举报投诉且拒不整改的；

16. 无正当理由拒不参加主管部门/行业协会约谈，或约谈事项拒不落实的；无视行业协会发出的调查取证函件或自律规范建议的，经督促后拒不整改的；

17. 其他经房地产经纪专业委员会审定为不良行为的。

### **第八条 人员“不良行为”清单**

1. 未执行从业人员实名登记的；工作单位变动后未及时办理信息变更的；同时在两个或两个以上房地产经纪机构中从事房地产经纪业务的；

2. 私自将客户带至其它房地产经纪机构成交的；以个人名义承揽房地产经纪业务的；

3. 未严格执行嘉兴房源信息发布管理规定；发布未取得产权人委托等虚假房源信息，误导购房人。

4. 为促成交易随意承诺且不兑现，损害委托人利益的；

5. 通过互联网平台随意发布不实信息，攻讦同业，引导负面舆情，损害企业品牌的；捏造、散布不实信息，扰乱市场秩序的；

6. 不遵守不遵守国家、省、市关于房地产领域网络环境管理要求且拒不整改的；

7. 以变相支付回扣、返佣等形式进行的不正当竞争行为的，以相互诋毁的方式争夺客源，严重扰乱房地产经纪行业的正常竞争秩序的；

8. 私自收取合同约定以外的费用，或利用工作之便收取客户回扣及好处费的行为的；

9. 骗取、出租、出借、伪造从业资格证书、注册证书及实名工作牌、机构备案证书等；

10. 无视行业协会发出的调查取证函件或自律规范建议的；无正当理由不参加主管部门 / 行业协会约谈，或约谈事项拒不整改落实的；

11. 其他经房地产经纪专业委员会审定为不良行为的。

#### 第四章 “禁止行为” 范围

**第九条** 机构/企业、门店和人员的“禁止行为”清单：

1. 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；

2. 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；

3. 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；

4. 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；

5. 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；

6. 改变房屋内部结构分割出租；

7. 侵占、挪用房地产交易资金；

8. 承购、承租自己提供经纪服务的房屋；
9. 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；
10. 从事洗钱活动或者为洗钱活动提供便利；
11. 法律、法规禁止的其他行为。

## 第五章 “行业黑名单” 行为范围

**第十条 机构/企业、门店从事房地产经纪业务及经纪关联服务过程中，出现下列行为的，被列入“行业黑名单”：**

1. 聘用被列入“行业黑名单”内人员且拒不整改的；与被列入“行业黑名单”机构、企业合作拒不整改的；
2. 因机构责任引发群体性或恶性信访事件的；
3. 随意承诺或承诺后故意不兑现，损害委托人利益的，造成恶劣社会影响的；
4. 侵占、挪用房地产交易资金，已造成经济损失的；
5. 根据“不良行为清单”，一年内受到4次及以上的行业自律信用扣分的；
6. 根据“禁止行为清单”违反相关法律、法规、行政规章，被依法追究法律责任，一年内受到2次及以上行政处罚的；
7. 其他经房地产经纪专业委员会审定应列入“行业黑名单”行为的。

**第十一条 人员从事房地产经纪业务及经纪关联服务过程中，出现下列行为的，被列入“行业黑名单”：**

1. 参与打架斗殴，性质恶劣；参与鼓动挑唆引发行业群体性或恶性信访事件的；
2. 伪造经纪机构公章、合同、票据等造假行为，给机构/企业、门店带来严重损失的；
3. 协助当事人伪造、变造相关材料及信用信息进行金融骗贷行为的；
4. 随意承诺或承诺后故意不兑现，损害委托人利益的，造成恶劣社会影响的；
5. 侵占、挪用房地产交易资金，已造成经济损失的；
6. 根据“不良行为清单”，一年内受到4次及以上的行业自律信用扣分的；
7. 根据“禁止行为清单”违反相关法律、法规、行政规章，被依法追究法律责任，一年内受到2次及以上行政处罚的；
8. 其他经房地产经纪专业委员会审定应列入“行业黑名单”行为的。

## **第六章 自律管理及异议申诉**

**第十二条** 机构/企业、门店和人员在从业活动中符合本办法的第五、六条（“良好行为”）规定的，房地产经纪专业委员会在作出自律决定之日起7个工作日内在协会平台进行公开表扬，记入其行业“良好行为”的加分项。

**第十三条** 机构/企业、门店和人员在从业活动中违反本办法的第七、八条（“**不良行为**”）规定的，房地产经纪专业委员会在作出自律决定之日起7个工作日内在协会平台进行公开通报。因与自律决定相关的机构或人员联系方式失效的，自律决定可公告送达，自发出公告之日起，公告期满的，即视为已送达。房地产经纪专业委员会向当事人发送《行业自律惩戒通知书》责令限期改正，记入其行业“不良行为”的扣分项。

**第十四条** 机构/企业、门店和人员在从业活动中违反本办法的第九条（“**禁止行为**”）规定的，房地产经纪专业委员会在作出自律决定之日起7个工作日内在协会公示平台进行公示。因与自律决定相关的机构或人员联系方式失效的，自律决定可公告送达，自发出公告之日起，公告期满的，即视为已送达。房地产经纪专业委员会向当事人发送《行业自律惩戒通知书》责令限期改正，并记入其行业“禁止行为”的扣分项。同时，协会将机构/企业、门店和人员在从业活动中违反行为资料报送至行政主管部门，涉嫌犯罪的移交司法机关。

**第十五条** 机构/企业、门店和人员在从业活动中违反本办法的第十、十一条（“**黑名单行为**”）规定的，由房地产经纪专业委员会认定并将其列入“行业黑名单”。

人员违反本办法第十一条规定的，可由所属机构/企业、门店认定并提报至房地产经纪专业委员会，由该委员会认定并列入“行业黑名单”；举报至房地产经纪专业委员会的，由该委员会认定并列入“行业黑名单”。房地产经纪

专业委员会作出列入“行业黑名单”决定的，由协会以公告方式送达。

**第十六条** 被列入“行业黑名单”的机构/企业、门店和人员自其被列入“行业黑名单”之日起由协会对外公示，公示时长原则上为2年。公示期满后，相应“行业黑名单”记录转为历史资料保存，不再对外公示。

被列入“行业黑名单”的机构/企业、门店，自其被列入“行业黑名单”之日起2年内，有会员资格的则取消会员资格；发布行业风险警示通报；跨区域经纪机构被列入黑名单的，通报至其属地行业协会；将名单移送行业主管部门，由行业主管部门结合企业信用等级实施分类监管，依规暂停其相关业务使用权限，提高日常监督检查频次和其他惩戒措施。

被列入“行业黑名单”的人员，自其被列入“行业黑名单”之日起2年内，发布行业风险警示和行业企业聘用风险通报；将名单移送至行业主管部门，由行业主管部门按照人员信用等级实施分类监管，依规暂停其相关业务使用权限和其他惩戒措施。

**第十七条** 当事人对“不良行为”认定、“禁止行为”认定、“行业黑名单”认定情况有异议的，可在收到《行业自律惩戒通知书》之日起10个工作日内以书面形式向房地产经纪专业委员会提出申诉。房地产经纪专业委员会在收到申诉后15个工作日内完成复核，必要时组织申辩。经核实自律决定确有错误的，撤回决定并取消公示；异议不成立的，自律决定自驳回申诉之日起生效。协会监事会对房地产经纪专业委员会的行为进行监督和管理。

**第十八条** 为配合建立有效的行业失信联合惩戒制度，强化行业规范性，减少机构内部管理和经营风险，机构/企业对其提报的“行业黑名单”人员信息的真实性、合法性负责，并承担全部法律责任。本会建立“行业黑名单”信息通报平台，为行业合作、人员聘用提供参考，严禁泄露和散布非公示信息。

## 第七章 附则

**第十九条** 本办法的修订，由房地产经纪专业委员会三分之二以上委员提出书面建议，或由本会秘书处提出书面建议。

本办法以修正案的方式进行修改，修正案经房地产经纪专业委员会审定后，报协会理事会议通过后施行。

**第二十条** 本办法由协会房地产经纪专业委员会负责解释。经协会理事会议审议通过后施行。