

# 德州市住房和城乡建设局文件

德建发〔2022〕10号

## 关于印发《德州市房地产中介行业信用档案 管理办法（试行）》的通知

各县（市、区）住房和城乡建设局（建设局、建设部），房产管理中心，各房地产估价机构、房地产经纪机构：

为进一步加强全市房地产中介服务活动的动态监督管理，规范房地产中介服务行为，强化诚信经营和公平竞争意识，促进房地产中介市场持续健康发展，德州市住房和城乡建设局制定了《德州市房地产中介行业信用档案管理办法（试行）》，现印发给你们，请遵照执行。

德州市住房和城乡建设局

2022年4月25日

（此件公开发布）



# 德州市房地产中介行业信用档案管理办法 (试 行)

## 第一章 总 则

第一条 为推进德州市房地产中介行业信用体系建设，规范房地产中介服务行为，强化诚信经营和公平竞争意识，促进房地产中介市场持续健康发展，根据《房地产估价机构管理办法》、《注册房地产估价师管理办法》、《房地产经纪管理办法》、《房地产经纪专业人员职业资格制度暂行规定》、《房地产经纪专业人员职业资格证书登记服务办法》和住房和城乡建设部《关于建立房地产企业及执（从）业人员信用档案系统的通知》，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本办法所称信用档案，是指能够反映房地产中介服务机构及从业人员执业和信用评价情况的档案资料。

第三条 本办法所称房地产中介服务机构是指在本市行政区域内依法设立，从事房地产中介活动的房地产经纪、房地产估价等机构。

第四条 本市行政区域内从事房地产中介服务活动的机构及从业人员有关信用信息的采集、认定、公开、评价、使用及监督管理适用本办法。

第五条 德州市住房和城乡建设局（以下简称市住房城乡建设局）负责本办法的组织实施和监督管理，会同有关部门实施守信联合激励和失信联合惩戒。

## 第二章 信用档案内容及信用等级

第六条 房地产中介行业信用档案包括机构信用档案和从业人员信用档案，记录内容主要包括基本信息、业绩信息、良好行为信息、不良行为信息、信用等级五个方面。

### （一）基本信息

1.机构基本信息：包括中介服务机构及分支机构名称、服务场所、注册资金、法定代表人或负责人姓名等。

2.从业人员基本信息：包括姓名、性别、身份证号、执业资格证号、从业的中介服务机构等。

### （二）业绩信息

经纪机构经营状况、机构和从业人员完成的房屋交易面积、交易金额等；估价机构经营状况、机构和从业人员完成的估价项目名称、面积、金额等。

### （三）良好行为信息

获得县级以上人民政府或者行政主管部门、行业组织表彰的信息；房地产中介服务机构获得质量体系认证的信息；在市级以上刊物发表研究成果的信息；业务管理、服务等工作突出的信息；

县级以上媒体表扬的信息；经业务管理部门认定应当记录的其他良好行为信息等。

#### （四）不良行为信息

违反相关业务规范的信息；违反诚实信用和公平竞争原则的信息；县级以上媒体披露的、情况属实的中介服务不良信息；房地产中介服务机构或其所属的从业人员违反法律、法规、规章受到行政或刑事处罚（处理）的信息；经业务管理部门认定的其他不良信用信息等。

#### （五）信用等级

根据《德州市房地产经纪行业信用评分标准（试行）》和《德州市房地产估价行业信用评分标准（试行）》评定的机构信用等级。

第七条 德州市房地产中介行业信用等级由高到低分为五个等级，分别为 AAA、AA、A、B、C。信用等级评定基本分为 100 分，实行加减分制。评定分值在 120 分（含 120 分）以上的或评比得分前 10% 内的为 AAA 级；评定分值在 120 分以下 110 分（含 110 分）以上或评比得分前 20% 内的为 AA 级；评定分值在 110 分以下 100 分（含 100 分）以上的为 A 级；评定分值在 100 分以下 80 分（含 80 分）以上的为 B 级；评定分值在 80 分以下的为 C 级。具体评分办法详见《德州市房地产经纪行业信用评分标准（试行）》和《德州市房地产估价行业信用评分标准（试行）》。

第八条 房地产中介服务机构的分支机构、加盟机构单独建

立信用档案，并分别进行信用等级评定。房地产中介服务机构总部的信用得分为其所有品牌使用机构及其本身信用得分的平均分，并以该信用得分进行信用等级评定。

### 第三章 信用信息采集、认定和信用等级评定

第九条 各县（市、区）住房城乡建设局和房产管理中心负责辖区内房地产中介信用信息日常采集、每季上报工作，市房产管理中心负责中心城区房地产中介信用信息日常采集和全市房地产中介信用信息年终评定工作。

第十条 信用信息采集是指对房地产中介服务机构及从业人员信用信息进行收集、记录、分类和储存，形成反映机构和人员信用信息档案的活动。信用信息的采集应当坚持客观、公正、准确、及时和“谁提供谁负责”的原则。

信用信息采集渠道包括：房地产中介服务机构自行申报，市房产管理中心、县（市、区）住房城乡建设局和房产管理中心、相关行政管理部门提供，新闻媒体报道等。

房地产中介服务机构和从业人员基本信息、业绩信息、良好行为信息由中介服务机构自行提供。

房地产中介服务机构和从业人员相关信息由县（市、区）住房城乡建设局和房产管理中心采集确认后，于每季度下月5日前汇总报市房产管理中心。市房产管理中心、县（市、区）住房城

乡建设局和房产管理中心应联合同级有关行政管理部门建立信用信息采集机制，结合投诉纠纷处理、日常检查等工作方式，及时采集、确认房地产中介服务机构和人员的信用信息。

第十一条 各级住房城乡建设部门（房管中心）应建立与新闻媒体的联络机制，设立媒体曝光平台、监督台、光荣榜，反映、公示中介服务机构及从业人员的其他相关信息；采集、确认各新闻媒体报道的中介服务机构及从业人员信用信息。

第十二条 房地产中介服务机构和从业人员良好行为信息、不良行为信息的认定，应当以已具备法律效力的文书或者其他有效证明文件为依据。主要包括：

- （一）有关部门表彰决定文书；
- （二）已生效的行政处罚决定书；
- （三）有关部门下发的责令整改通知书、约谈记录、通报等；
- （四）具有法律约束力的其他文书；
- （五）群众举报并经相关部门认定或者查证属实的材料，国家、省、市级媒体、刊物及网上报道或刊登并查证属实的信息，以及其他经业务管理部门认定属实的违反行业规范、职业道德的材料。

第十三条 房地产中介服务机构信用评价采取年终信用等级评定方式。

市房产管理中心于每年年初，对上年度信用信息情况进行汇总和评定，并在市住房城乡建设局和市房产管理中心网站公示机

构及人员信用等级暂定结果，公示 15 日后，最终确定房地产中介服务机构及人员年度信用等级。

中介服务机构和从业人员的信用分数不累积，当年的信用分数不作为次年信用起始分。基础分根据实际情况随时进行调整。

#### 第四章 信用档案的使用和监管

第十四条 房地产中介服务机构信用等级评定结果作为房地产中介服务机构备案核定、创先评优、日常监管等工作的重要依据，也是广大群众选择中介服务机构的重要参考。信用等级评定结果将推送“信用德州”等平台，会同有关部门实施守信联合激励和失信联合惩戒，并向社会公开宣传报道。

第十五条 信用等级评定结果的使用按如下规定执行：

（一）AAA 级企业，列入房地产中介行业“红名单”，通过多种宣传媒体向社会进行广泛推介；列入守信联合激励对象名单，建议相关单位给予政策扶持；根据实际情况在“双随机、一公开”专项检查中免除实地检查和原件核验；优先享受绿色通道、容缺受理、告知承诺等行政便利措施；在行业内表扬奖励、试点创新等方面，行政主管部门、行业协会优先推荐；具备推荐全市房地产中介行业诚信 10 强资格；企业从业人员优先推荐行业内各项优秀、先进评选；作为全市金融机构贷款审核的重要参考。

（二）AA 级企业，根据实际情况在“双随机、一公开”专项

检查中适当减少检查频次；在行业内表扬奖励、试点创新等方面，行政主管部门、行业协会优先推荐。

（三）A 级企业，按照有关法律法规和政策规定正常监管。

（四）B 级企业，列入重点关注对象，列为日常监督检查工作中重点检查企业，适当增加检查频次，企业法人代表或主要负责人须到当地主管部门说明情况，并提出整改方案，在整改期间限制其从事各类房地产中介服务（限制从事中介服务活动不少于 3 个月）；取消已经享受的行政便利措施和推荐资格；不得参与行业内各项优秀、诚信评选活动；行政主管部门、行业协会向有关部门通报情况，进行风险提示。

（五）C 级企业，列入失信联合惩戒对象“黑名单”，列为重点监管对象，不设检查频次上限，企业法定代表人或主要负责人须到当地主管部门说明情况，并提出整改方案，在整改期间暂停其从事各类房地产中介服务（限制从事中介服务活动不少于 6 个月）；取消已经享受的行政便利措施和推荐资格；不得参与行业内各项优秀、先进评选活动；行政主管部门、行业协会向有关部门通报情况，进行联合惩戒或风险提示。

第十六条 房地产中介服务机构和从业人员信用信息的录入和变更，应当以已具备法律效力的文书或者其他有效证明文件为依据。任何单位和个人未依照权限、程序，不得擅自修改、增删信用信息。

第十七条 任何单位和个人均可按照信用信息查询的有关规



定，查询房地产中介服务机构和从业人员信用信息情况。

第十八条 房地产中介服务机构及从业人员信用信息记录期限按照下列规定设定：

（一）机构基本信息、业绩信息，记录期限至该房地产中介服务机构备案有效期结束。从业人员基本信息、业绩信息，记录期限至个人执业资格有效期结束。

（二）良好行为信息和不良行为信息，具有法定有效期的，记录期限至有效期结束；没有明确期限的，记录期限为一年。

（三）机构信用等级记录期限为三年。

## 第五章 附 则

第十九条 市住房城乡建设局可根据实际情况，对信用档案的具体项目、范围和信用等级评定标准进行调整。

第二十条 各级住房城乡建设部门工作人员在房地产中介服务行业信用管理工作中，应当认真履行职责，不得弄虚作假、徇私舞弊、滥用职权。

第二十一条 本办法自印发之日起施行。

附件：1.《德州市房地产经纪行业信用评分标准（试行）》  
2.《德州市房地产估价行业信用评分标准（试行）》

## 附件 1

# 德州市房地产经纪行业信用评分标准

## 一、房地产经纪机构信用评分标准

信息类型	序号	评分内容与标准	分值
基本信用信息	1	取得经纪机构备案资格	加 3 分
	2	机构备案存续年限	每年加 1 分
	3	从业人员取得房地产经纪人职业资格证书并实名登记	加 1 分
	4	从业人员取得房地产经纪人协理职业资格证书并实名登记	加 0.5 分
	5	房地产经纪机构及分支机构应有规定的持证人员	每超出 1 名持证人员加 0.5 分
良好信用信息	1	房地产经纪机构及其所属执业人员获得国家、省、市、县（市、区）人民政府或者行政主管部门表彰的	分别加 5 分，3 分，2 分，1 分
		获得行业协会表彰的	中房学加 3 分，省房协加 2 分，市房协或市中介协会加 1 分（最高 1 分）
	2	获得 ISO 质量管理体系认证、市级以上著名商标等机构信用认定的	加 2 分（最高 2 分）
	3	服务热情、办事效率高，积极帮助群众解决问题，及时化解矛盾，受政府相关部门表彰的	加 1 分
	4	参加国家级举办的行业竞赛或活动，获得名次的	一等奖 5 分，二等奖 4 分，三等奖 3 分
		参加省级举办的行业竞赛或活动，获得名次的	一等奖 4 分，二等奖 3 分，三等奖 2 分
		参加市级举办的行业竞赛或活动，获得名次的	一等奖 3 分，二等奖 2 分，三等奖 1 分
	5	在市级以上报刊发表研究成果	中央（国家）级 2 分，省级 1 分，市级 0.5 分
6	业务管理、服务等工作突出，获得县级以上媒体表扬的	中央（国家）级 3 分，省级 2 分，市级 1 分，县级 0.5 分	

良好 信用 信息	7	扶贫、助困、捐款、参加公益活动等履行社会责任的	捐款金额（物资）1万元以上0.5分，5万元以上1分，10万元以上2分，20万元以上3分	
	8	完全使用主管部门制定的《德州市房地产经纪服务合同》、《德州市二手房买卖合同》、《德州市住房租赁合同》示范文本的	加3分	
	9	经业务管理部门认定应当记录的其他良好行为	按相关规定执行	
不良 信用 信息	A类	1	未在经营场所的醒目位置公示营业执照、备案证书（证明）、执业人员信息（2寸免冠照片、姓名、登记证书号）、服务项目、内容、标准、业务流程、收费项目、依据、标准、投诉电话、价格举报电话等按规定应当公示的事项	每缺少一项，扣0.5分
		2	未在经营场所的醒目位置公示主管部门制定的《德州市房地产经纪服务合同》、《德州市二手房买卖合同》、《德州市住房租赁合同》示范文本的	每缺少一项扣1分
		3	分支机构未公示设立该分支机构的房地产经纪机构的经营地址及联系方式	扣1分
		4	代理销售商品房项目的，未在销售现场明显位置明示商品房销售委托书和批准销售商品房的有关证明文件	每少公示一个代理项目扣1分
		5	无正当理由缺席主管部门召开的会议	扣0.5分
		6	房地产经纪专业人员超过有效期未及时登记的	扣1分
		7	变更房地产经纪人员，未及时报送备案信息的	扣1分
		8	违反委托人意愿，无正当理由变更经纪业务执行人	扣1分
		9	不按规定或不按时报送业务统计报表	1次扣0.5分
	B类	1	聘用或指派未取得登记证书或登记到其他中介机构的人员与客户签署合同文件，主办专业中介服务	扣3分
		2	提供房屋出售、出租经纪服务，未及时查看委托出售、出租的房屋及房屋权属证书，委托人的身份证明等有关资料，未及时编制房屋状况说明书	扣3分
		3	提供房屋承购、承租经纪服务，未查看委托人身份证明等有关资料	扣3分

不良 信用 信息	B 类	4	违反当事人意愿，强行带客看房	扣 5 分
		5	未经委托人同意，擅自将受托的中介服务业务转托给其他中介服务机构	扣 4 分
		6	交易未成且在违背买卖双方意愿的情况下，扣押委托人的房产证或其他资料	扣 4 分
		7	不按规定组织房地产经纪专业人员进行继续教育和行业培训活动	扣 2 分
		8	对本机构经纪人员执行职务过程中的不良信用行为，存在管理过失的	扣 3 分
		9	因经纪服务行为引起投诉、举报，经主管部门查实的	扣 5 分
		10	其他违反职业道德情节较严重，经主管部门认定的	扣 3-5 分
	C 类	1	发生投诉后，不配合（如逾期不书面答复等）行政主管部门调查取证的	扣 8 分
		2	设立房地产经纪机构和分支机构，房地产经纪人员不足规定数量的	扣 8 分
		3	不配合建设（房地产）主管部门、市场监管部门和价格主管部门现场巡查、合同抽查、投诉处理工作，并根据要求提供检查所需资料的	扣 8 分
		4	房地产经纪业务未由房地产经纪机构统一承接并收取服务报酬，分支机构不以设立该分支机构的房地产经纪机构名义承揽业务的	扣 8 分
		5	聘用被列入严重失信经纪人、被吊销资格证书的人员从事房地产经纪服务业务的	扣 8 分
		6	利用合同格式条款侵害消费者合法权益的行为	扣 8 分
		7	房地产经纪服务合同未由从事该业务的 1 名房地产经纪人或 2 名房地产经纪人协理签名的	扣 8 分
		8	未能查明出售人、出租人的主体资格、房地产权属的合法性和真实性等情况，接受委托代理房地产办理权属过户等手续，给承购人、承租人造成损失	扣 8 分
		9	委托人未提供规定资料或者提供资料与实际不符，或明知房地产转让人的资格、房地产权属的合法性和真实性存在瑕疵，仍然接受委托代理转让房地产	扣 8 分
		10	向客户或其他人索取合同约定费用以外的佣金或其他财物	扣 8 分

不良 信用 信息	C类	11	与一方当事人串通，损害他人合法权益	扣8分
		12	明知本机构人员在执行职务过程中存在不良信用行为，未予阻止和纠正的	扣6分
		13	拒绝服务对象选择使用主管部门制定的《德州市房地产经纪服务合同》、《德州市二手房买卖合同》、《德州市住房租赁合同》示范文本的	扣6分
		14	其他违反职业道德情节严重，经主管部门认定的	扣6-8分
	D类	1	提供代办贷款、代办房地产登记等其他服务，未向委托人说明服务内容、收费标准等情况，未经委托人书面同意的	扣10分
		2	签订房地产经纪服务合同前，不向交易当事人说明和书面告知规定事项的	扣10分
		3	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以及法律、法规禁止的其他行为	扣10分
		4	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	扣10分
		5	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	扣10分
		6	侵占、挪用房地产交易资金，擅自划转客户交易结算资金的	扣10分
		7	未经委托人同意擅自对外发布房源信息的	扣10分
		8	两家或者两家以上房地产经纪机构合作开展同一宗房地产经纪业务，未按照一宗业务收取佣金，向委托人增加收费的	扣10分
		9	捏造散布虚假信息，造谣、传谣以及炒作不实信息误导消费者，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	扣10分
		10	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	扣10分
		11	在商品房未取得预售许可证的情况下，对外公开销售商品房	扣10分
		12	服务于该机构的房地产经纪人员以个人名义承接房地产经纪业务和收取费用的	扣9分
		13	未按照规定如实记录业务情况或者保存房地产经纪服务合同的（保存期少于5年）	扣9分

不良信用信息	D类	14	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	扣9分
		15	改变房屋内部结构分割出租	扣9分
		16	承购、承租自己提供经纪服务的房屋	扣9分
		17	诱导、教唆、协助购房人通过伪造证明材料等方式，骗取购房资格、骗提或骗贷住房公积金、规避限贷限售的行为	扣9分
		18	企业法定代表人、主要股东或合伙人因执行企业职务的行为犯罪，被依法追究刑事责任的	扣9分
		19	在信用评定中有虚报、漏报、瞒报或者其他不正当行为的	扣9分
		20	其他违反职业道德情节非常严重的行为经主管部门认定的	扣9-10分
	E类	1	未取得营业执照，或超越经核准的经营范围，擅自从事房地产经纪服务的行为	本类属严重违法违规行为，直接列入C等级
		2	没有房地产经纪专业人员，开展房地产经纪服务的	
		3	企业法人犯罪，被依法追究刑事责任的	
		4	因执行房地产经纪业务的行为，一年内受到两次以上行政处罚的	
		5	拒不执行生效判决、裁定、裁决、行政决定的	
		6	与当事人串通提供虚假资料和假冒申请人骗取房屋登记的	
		7	涂改、伪造备案证书或房地产经纪专业人员资格证书和登记证书的	
8		其他违反职业道德情节特别严重经主管部门认定的		

## 二、房地产经纪行业执业人员信用评分标准

信息类型	序号	评分内容与标准	分值	
良好信用信息	1	获得国家、省、市、县（市、区）人民政府或者行政主管部门表彰的	分别加 5 分，4 分，3 分，1 分	
		获得行业协会表彰的	中房学加 3 分，省房协加 2 分，市房协或市中介协会加 1 分（最高 1 分）	
	2	配合政府完成重大、特殊或紧急工作，获得政府表彰的	加 3 分	
	3	参加国家级举办的行业竞赛或活动，获得名次的	一等奖 5 分，二等奖 4 分，三等奖 3 分	
		参加省级举办的行业竞赛或活动，获得名次的	一等奖 4 分，二等奖 3 分，三等奖 2 分	
		参加市级举办的行业竞赛或活动，获得名次的	一等奖 3 分，二等奖 2 分，三等奖 1 分	
	4	业务管理、服务等工作突出，获得县级以上媒体表扬的	国家级媒体 5 分，省级 3 分，市级 2 分，县级 1 分	
	5	被所在公司推荐为优秀员工的（每个公司每年可按登记经纪人（协理）20%比例推荐）	加 1 分	
	6	在市级以上报刊发表研究成果	中央（国家）级报刊 5 分，省级 3 分，市级 2 分	
7	经业务管理部门认定应当记录的其他良好行为	按相关规定执行		
不良信用信息	A 类	1	不按规定向主管部门办理备案及备案变更手续而从事房地产中介服务业务	扣 2 分
		2	无正当理由缺席主管部门召开的会议	扣 0.5 分
		3	其他违反职业道德经主管部门认定情节轻微的	扣 1-2 分
	B 类	1	提供房屋出售、出租经纪服务，未及时查看委托出售、出租的房屋及房屋权属证书、委托人的身份证明等有关资料，未及时编制房屋状况说明书	扣 5 分
		2	提供房屋承购、承租经纪服务，未查看委托人身份证明等有关资料	扣 5 分
		3	违反当事人意愿，强行带客看房	扣 5 分

不良信用信息	B类	4	开展业务时，未如实向服务对象说明服务内容、收费标准的	扣5分
		5	不按规定参加继续教育和行业培训活动	扣4分
		6	违反规定将执业过程中知悉的商业信息泄漏给其他机构	扣3分
		7	其他违反职业道德经主管部门认定情节较严重	扣3-5分
	C类	1	未能查明查验出售人、出租人的主体资格、房地产权属的合法性和真实性等情况，接受委托代理房地产办理资金托管、权属过户等手续，给承购人、承租人造成损失	扣8分
		2	委托人未提供规定资料或者提供资料与实际不符，或明知房地产转让人的资格、房地产权属的合法性和真实性存在瑕疵，仍然接受委托代理转让房地产	扣8分
		3	利用从事房地产经纪业务的便利，向客户或其他人收受回扣或者合同约定费用以外的其他不正当利益	扣8分
		4	接受所在企业指派或他人请托，以房地产经纪人的名义在非自己执行的房地产经纪业务的经纪合同或交易合同上签字的	扣8分
		5	与一方当事人串通，损害他人合法权益的	扣7分
		6	未经委托人同意且非为委托人利益，擅自超越委托权限从事业务活动，给委托人造成损失	扣7分
		7	拒绝服务对象选择使用主管部门推广使用的房地产经纪服务合同、二手房买卖合同、住房租赁合同示范文本	扣6分
		8	其他违反职业道德经主管部门认定情节严重	扣6-8分
	D类	1	提供代办贷款、代办房地产登记等其他服务，未向委托人说明服务内容、收费标准等情况，未经委托人书面同意的	扣10分
		2	签订房地产经纪服务合同前，不向交易当事人说明和书面告知规定事项的	扣10分
		3	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以及法律、法规禁止的其他行为	扣10分
		4	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	扣10分



不良信用信息	D类	5	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	扣10分
		6	侵占、挪用房地产交易资金，擅自划转客户交易结算资金的	扣10分
		7	未经委托人同意，房地产经纪人员擅自对外发布房源信息的	扣10分
		8	以个人名义承接房地产经纪业务和收取费用的	扣9分
		9	未在办理的房地产经纪服务合同中签名的	扣9分
		10	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	扣9分
		11	改变房屋内部结构分割出租	扣9分
		12	承购、承租自己提供经纪服务的房屋	扣9分
		13	诱导、教唆、协助购房人通过伪造证明材料等方式，骗取购房资格、骗提或骗贷住房公积金、规避限贷的行为	扣9分
		14	对主管部门依法定程序进行的行政行为不配合，或发生投诉后不配合行政主管部门调查取证的	扣10分
		15	骗取、涂改、转让、出租、出借、伪造、变造资格证书、登记证书的	扣10分
		16	故意从事一房多卖或一房多租的经纪活动	扣10分
		17	捏造散布虚假信息，造谣、传谣以及炒作不实信息误导消费者的行为	扣10分
	18	其他违反职业道德经主管部门认定情节非常严重的	扣9-10分	
	E类	1	被吊销房地产经纪专业人员执业资格后，继续从事房地产经纪服务活动的	本类属严重违法违规行为，不得在本市从事房地产经纪活动
		2	因执行房地产经纪业务的行为犯罪，被依法追究刑事责任的	
		3	因执行房地产经纪业务的行为，一年内受到两次以上行政处罚的	
		4	拒不履行生效判决、裁决、裁定和主管部门做出的行政决定的	
		5	与当事人串通提供虚假资料和假冒申请人骗取房屋登记的	
6		其他违反职业道德经主管部门认定情节特别严重的		

附件 2

# 德州市房地产估价行业信用评分标准

## 一、房地产估价机构信用评分标准

信息类型	序号	评分内容与标准	分值
基本信用信息	1	一级机构	加 3 分
		二级及以下机构	加 1 分
	2	执业存续年限	每年加 1 分
	3	每超出 1 名备案专职估价师	1 分/人
良好信用信息	1	房地产估价机构及其所属执业人员获得国家、省、市、县（市、区）人民政府或者行政主管部门表彰	分别加 5 分，4 分，3 分，1 分
		获得行业协会表彰	中房学加 3 分，省房协加 2 分，市房协或市中介协会加 1 分（最高 1 分）
	2	获得 ISO 质量管理体系认证、市级以上著名商标等机构信用认定的	加 3 分
	3	评价期内估价项目面积达到相应资质等级要求	每增加 50%加 2 分（最高 6 分）
	4	估价业务量按面积第一名的	加 1.5 分
		估价业务量按面积第二名的	加 1 分
		估价业务量按面积第三名的	加 0.5 分
	5	扶贫、助困、捐款等履行社会责任的	捐款金额（物资）5 万元以上 1 分，10 万元以上 2 分，20 万元以上 3 分
	6	参加国家级举办的行业竞赛或活动，获得名次的	一等奖 5 分，二等奖 4 分，三等奖 3 分
		参加省级举办的行业竞赛或活动，获得名次的	一等奖 4 分，二等奖 3 分，三等奖 2 分
		参加市级举办的行业竞赛或活动，获得名次的	一等奖 3 分，二等奖 2 分，三等奖 1 分
	7	在市级以上报刊发表研究成果	中央（国家）级 2 分，省级 1 分，市级 0.5 分
	8	业务管理、服务等工作突出，获得县级以上媒体表扬的事项	中央（国家）级 3 分，省级 2 分，市级 1 分，县级 0.5 分
9	经业务管理部门认定应当记录的其他良好行为	按相关规定执行	

不良 信用 信息	A 类	1	扣押房地产估价人员的资格证、注册证或其他身份证明	扣 1 分
		2	无正当理由缺席主管部门召开的会议	扣 0.5 分
		3	经营服务场所与登记住所不一致	扣 1 分
		4	年度业绩达不到资质等级要求	扣 2 分
		5	不按时报送估价业务台账、年检资料的	扣 1 分
		6	估价师执业注册有效期到期后，未及时协助估价师取得续期许可的	扣 1 分
		7	机构备案到期后，未及时取得备案续期许可的	扣 2 分
		8	转入或解聘专职房地产估价师未在规定时间内报送备案信息的	扣 1 分
		9	未为本机构的房地产估价师参加继续教育提供必要的条件	扣 1 分
		10	估价质量管理、估价档案管理、财务管理等各项企业内部管理制度不健全的	扣 2 分
		11	无正当理由随意变更估价业务执行人的	扣 2 分
		12	估价报告不符合《房地产估价规范》中的“估价报告的规范格式”的	扣 2 分
		13	其他违反职业道德经主管部门认定情节较轻的	扣 1-2 分
	B 类	1	聘用或指派未取得执业证（注册证）或注册到其他估价机构的人员主办房地产估价服务	扣 6 分
		2	所出具的估价报告经房地产估价专家委员会鉴定并确认为异常报告，鉴定结果与估价结果相差 10% 以上（不含 10%）不超过 30%（含 30%）的	扣 6 分
		3	明知本机构人员在执行职务过程中存在不良信用行为，不予阻止和纠正的	扣 6 分
		4	发生集体投诉，未对投诉事件进行妥善处理的	扣 6 分
		5	与一方当事人串通，损害他人合法权益的	扣 6 分
		6	专职注册房地产估价师数量不足的	扣 6 分
		7	变更的法定代表人或者执行合伙人执业年限不符合要求的	扣 6 分
		8	股东变更，专职注册房地产估价师数量、持股比例、执业年限不符合要求的	扣 6 分
9		承揽房地产估价业务未与委托人签订书面估价委托合同	扣 6 分	

不良 信用 信息	B 类	10	未按规定时限妥善保管房地产估价报告及相关资料	扣 6 分
		11	不备案而擅自设立估价报告编号的	扣 6 分
		12	向客户或其他当事人索取合同约定费用以外的酬金或其他财物	扣 5 分
		13	业务台账记录不全的或不如实上报年检资料的	扣 5 分
		14	不配合主管部门进行企业及其从业人员信用档案数据信息搜集的	扣 5 分
		15	收取服务报酬不出具发票的	扣 5 分
		16	估价师没有按规定对估价对象进行现场勘查的	扣 5 分
		17	借鉴的实际交易案例不真实的	扣 5 分
		18	不及时收集估价业务资料，原始估价报告未归档，存档资料不完整的	扣 5 分
		19	房地产估价报告中的估价师签字不清晰，不易于辨认，使用印章代替的	扣 5 分
	20	其他违反职业道德经主管部门认定情节较严重的	扣 5-6 分	
	C 类	1	超越备案等级业务范围承揽估价业务的	扣 10 分
		2	涂改、倒卖、出租、出借或者以其他形式非法转让备案证书	扣 10 分
		3	以迎合高估或者低估要求、给予回扣、恶意压低收费等方式进行不正当竞争	扣 10 分
		4	严重违反房地产估价规范和标准	扣 10 分
		5	出具有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏的估价报告	扣 10 分
		6	未经委托人书面同意，擅自转让受托的估价业务	扣 10 分
		7	房地产估价机构或分支机构不及时办理备案证书变更手续的	扣 10 分
		8	房地产估价业务未由房地产估价机构统一接受委托，统一收取费用，房地产估价师以个人名义承揽估价业务	扣 10 分
		9	分支机构以自身名义承揽估价业务、出具估价报告，估价报告加盖自身公章的	扣 10 分
		10	房地产估价报告未加盖机构公章，未有至少两名专职注册房地产估价师签字	扣 10 分
11		为房地产估价师提供虚假材料，申请注册的	扣 10 分	

不良 信用 信息	C 类	12	允许其他机构以本机构名义开展业务或者冒用其他机构名义开展业务的	扣 10 分
		13	擅自对外提供估价过程中获知的当事人的商业秘密和业务资料，给当事人造成损失的	扣 9 分
		14	不协助配合、甚至拒绝、阻挠主管部门依法进行的监督检查，不配合（如逾期不书面答复等）主管部门对投诉事项进行调查取证的	扣 9 分
		15	企业法定代表人、主要股东或合伙人因执行企业职务的行为犯罪，被依法追究刑事责任的	扣 9 分
		16	在信用评定中有虚报、漏报、瞒报或者其他不正当行为的	扣 9 分
		17	所出具的估价报告经房地产估价专家委员会鉴定为不合格，或鉴定结果与估价结果相差 30% 以上的	扣 9 分
		18	聘用被列入严重失信估价师、被吊销资格证书的人员从事房地产估价服务业务的	扣 9 分
		19	业务台账记录造假的	扣 9 分
		20	申请核定房地产估价机构备案等级，向备案机关提交虚假材料的	扣 9 分
		21	其他违反职业道德经主管部门认定情节严重的	扣 9-10 分
	D 类	1	未取得房地产估价机构备案资格从事房地产估价经营活动的	本类属严重违法违规行为，直接列入 C 等级
		2	以欺骗、贿赂等不正当手段取得房地产估价机构备案资格的	
		3	连续两年被列为 B 级的	
		4	企业法人犯罪，被依法追究刑事责任的	
		5	拒不执行生效判决、裁定、裁决，拒不执行主管部门作出的已经生效的处罚或限期整改决定的	
		6	其他违反职业道德经主管部门认定情节特别严重的	

## 二、房地产估价行业执业人员信用评分标准

信息类型	序号	评分内容与标准	分值	
良好信用信息	1	获得国家、省、市、县（市、区）人民政府或者行政主管部门表彰的	分别加 5 分，4 分，3 分，1 分	
		获得行业协会表彰的	中房学加 3 分，省房协加 2 分，市房协或市中介协会加 1 分	
	2	配合政府完成重大、特殊或紧急工作，获得政府表彰的	加 3 分	
	3	参加国家级举办的行业竞赛或活动，获得名次的	一等奖 5 分，二等奖 4 分，三等奖 3 分	
		参加省级举办的行业竞赛或活动，获得名次的	一等奖 4 分，二等奖 3 分，三等奖 2 分	
		参加市级举办的行业竞赛或活动，获得名次的	一等奖 3 分，二等奖 2 分，三等奖 1 分	
	4	被所在公司推荐为优秀员工的（每个公司每年可按注册估价师 20%比例推荐）	加 1 分	
	5	在市级以上报刊发表研究成果	中央（国家）级报刊 5 分，省级 3 分，市级 2 分	
6	业务管理、服务等工作突出，获得县级以上媒体表扬的事项	中央（国家）级媒体 5 分，省级 3 分，市级 2 分，县级 1 分		
7	经业务管理部门认定应当记录的其他良好行为	按相关规定执行		
不良信用信息	A 类	1	不按规定参加继续教育和行业培训活动	扣 2 分
		2	无正当理由缺席主管部门召开的会议	扣 0.5 分
		3	执业注册有效期到期后，未及时取得续期许可的	扣 1 分
		4	其他违反职业道德经主管部门认定情节轻微	扣 1-2 分
	B 类	1	主管部门履行监督检查职责时，不积极配合检查的	扣 6 分
		2	不通过所在机构，私自收取服务报酬的	扣 6 分
		3	接受所在估价机构指派，以房地产估价师的名义在非自己执行的房地产估价业务的委托合同或估价报告上签字的	扣 6 分
		4	未经委托人同意且非为委托人利益，擅自超越委托权限从事业务活动，给委托人造成损失的	扣 5 分
		5	未按规定对评估对象进行现场勘查的	扣 5 分
		6	其他违反职业道德经主管部门认定情节较严重的	扣 5-6 分

不良 信用 信息	C类	1	未经注册，擅自以注册房地产估价师名义从事房地产估价活动的	扣10分
		2	在执业过程中，索贿、受贿或者实施商业贿赂	扣10分
		3	签署有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏的估价报告	扣10分
		4	在估价报告中隐瞒或者歪曲事实	扣10分
		5	允许他人以自己的名义从事房地产估价业务	扣10分
		6	同时在两个或者两个以上房地产估价机构执业	扣10分
		7	以个人名义承揽房地产估价业务	扣10分
		8	涂改、出租、出借或者以其他形式非法转让注册证书	扣10分
		9	超出聘用单位业务范围从事房地产估价活动	扣10分
		10	未办理变更注册仍执业的	扣10分
		11	发生投诉后不配合主管部门调查取证的	扣9分
		12	因估价过程中故意或重大过失违反规范程序，导致估价报告失实	扣9分
		13	严重违反房地产估价规范和标准	扣10分
		14	其他违反职业道德经主管部门认定情节严重的	扣9-10分
	D类	1	以欺骗、贿赂等不正当手段取得注册证书的	本类属严重违法违规行为，不得在本市从事房地产估价活动
		2	被吊销房地产估价执业资格后，继续从事房地产估价活动的	
		3	因执行房地产估价业务的行为犯罪，被依法追究刑事责任的	
		4	因执行房地产估价业务的行为，一年内受到两次以上行政处罚的	
		5	拒不履行生效判决、裁决、裁定和主管部门做出的行政决定	
6		其他违反职业道德，经主管部门认定情节特别严重的		

