

上海市房屋管理局文件

沪房市场〔2021〕38号

上海市房屋管理局

关于进一步加强本市房地产经纪机构和 住房租赁经营机构主体管理的通知

各区住房保障房屋管理局，市房屋状况信息中心，市、区房地产交易中心，市房地产经纪行业协会，各房地产经纪机构，各住房租赁经营机构：

为进一步规范本市房地产经纪机构和住房租赁经营机构的经营行为，健全房地产经纪和住房租赁行业监管机制，推动行业信用体系建设，保障住房租赁和交易安全，规范房地产市场秩序，切实维护人民群众合法权益，根据《房地产经纪管理办法》、《上海市居住房屋租赁管理办法》、《关于加快培育和发展租房租赁市场的若干意见》、《关于加强房地产中介管理促进

行业健康发展的意见》、《关于整顿规范住房租赁市场秩序的意见》、《关于进一步整顿规范本市住房租赁市场秩序的实施意见》等规定，现就加强本市相关从业主体管理通知如下：

一、加强房地产经纪机构备案管理

（一）凡在本市从事房地产经纪业务的机构（含分支机构，下同），应当自领取营业执照或经批准增加“房地产经纪”经营范围之日起30日内，向注册登记所在区房管部门办理备案手续。区房管部门会同城管执法部门，督促本辖区内的房地产经纪机构在规定期限内备案。

（二）房地产经纪机构办理备案手续，提交下列材料：

- 1、上海市房地产经纪机构备案申请表（原件，附件1）；
 - 2、上海市房地产经纪机构情况表（原件，附件2）
 - 3、营业执照（复印件）；
 - 4、注册地、固定经营所的不动产权证（房地产权证）、租赁合同或租赁合同登记备案材料（复印件）；
 - 5、法定代表人或负责人的身份证件、任职材料（复印件）；
- 属于分支机构的，还应提交设立该分支机构的企业的营业执照、备案证书复印件。

相关证照可以通过数据共享调取电子证照的，无需提交。

（三）区房管部门应当自受理之日起5个工作日内完成备案手续，及时制作发放《房地产经纪企业备案证书》（以下简

称备案证书)，并向市大数据中心归集电子证照。

（四）房地产经纪机构因企业注销，或取消“房地产经纪”经营范围，或变更住所、法定代表人（负责人）、股东等备案信息，以及补办《房地产经纪企业备案证书》的，应当在相关事项发生后 30 日内，由专人使用企业“法人一证通”等身份认证设备，线上提出相关申请，并上传市场监管部门核准注销或变更的证明材料。区房管部门应当在受理后 5 个工作日内完成变更、注销或补办手续。

如房地产经纪机构在企业注销或取消“房地产经纪”经营范围后，未在规定期间内办理备案注销手续的，区房管部门可依据市场监管部门共享的相关信息，注销该企业的房地产经纪机构备案信息。

（五）外省市房地产经纪机构在上海设立分支机构的，应当持当地营业执照和备案证书，向分支机构登记注册所在区房管部门进行系统信息注记后，再办理该分支机构的备案手续。

二、加强住房租赁经营机构开业报告（信息记载）管理

（一）凡在本市从事住房租赁活动的住房租赁经营机构（企业或个体工商户，含分公司，下同），应当自领取营业执照或者经批准增加“住房租赁”经营范围之日起 30 日内，向登记注册所在地的区房管部门办理开业报告（信息记载）。

区房管部门负责督促辖区内的住房租赁经营机构在规定

期限内办理开业报告（信息记载）。

（二）住房租赁经营机构申请开业报告（信息记载）的，提交下列材料：

1、《上海市住房租赁经营机构开业报告（信息记载）申请表》（原件，附件3）；

2、营业执照（复印件，分公司申请还需提交总公司营业执照复印件）；

3、法定代表人（或负责人）的身份证明、任职材料（复印件）；

4、固定经营场所不动产权证（房地产权证）、租赁合同或房屋租赁合同登记备案材料（复印件）。

相关证照可以通过数据共享调取电子证照的，无需提交。

（三）各区房管部门应当自受理之日起5个工作日内，完成审核，制作发放《上海市住房租赁经营机构开业报告（信息记载）通知书》（以下简称：《开业报告通知书》）。

（四）住房租赁经营机构因企业注销，或取消“住房租赁”经营范围，或变更住所、法定代表人或负责人、股东等重要信息，以及补办《开业报告通知书》的，应当在相关事项发生后30日内，向登记注册所在地的区房管部门提出申请。区房管部门应当在受理后5个工作日内完成变更、注销或补办手续。

如住房租赁经营机构在企业注销或取消“住房租赁”经营

范围后，未在规定期间内办理开业报告注销手续的，区房管部门可依据市场监管部门共享的相关信息，注销该企业的开业报告记载信息。

三、加强经营主体入网认证管理

经房管部门备案的房地产经纪机构（含分支机构），可按照上海市关于进一步加强本市存量房网签认证管理的相关规定，到注册登记所在区房地产交易中心，申请办理存量房经纪合同和交易合同网上用户认证手续，经市房地产交易中心审核确认后，开通存量房网上签约功能。

从事住房租赁业务的房地产经纪机构、住房租赁经营机构等经营主体，应当在办理备案或开业报告后，到公司注册登记所在区住房租赁服务中心申请办理租赁平台用户认证手续，取得房源挂牌、合同网签等权限。

市房地产交易中心依据国家和本市房地产经纪和住房租赁相关管理规定和管理需要，暂停或取消房地产经纪机构的存量房或住房租赁网签权限。

四、建立健全行业信用体系

（一）推行实名从业制度。凡在本市已备案的房地产经纪机构、已开业报告（信息记载）的住房租赁经营机构，应当在领取备案证书或完成开业报告后 30 日内，为其聘用的从业人员向市房地产经纪行业协会申请办理“房地产经纪和住房租赁

从业人员信息卡”。从业人员在本市从事房地产经纪和住房租赁业务，应当办理从业人员信息卡。

信息卡由市房地产经纪行业协会签发，一人一卡，编号唯一。信息卡加载微信二维码，可在线查验从业人员基本信息、诚信记录、违规情况，及所在机构基本信息。从业人员提供居间代理、房源收储、客户接待、业务咨询和合同签约备案等服务时，应当向消费者主动出示实名信息卡，接受社会监督。从业人员在门店和网络平台应当实名发布买卖或租赁房源信息，并附信息卡照片供查询。任何企业或个人不得伪造信息卡，一经查实将记入行业失信名单，并向社会公示。

房地产经纪机构和住房租赁经营机构未及时办理从业人员信息卡的，由机构注册所在区房管部门进行约谈，限期整改。逾期不整改的，记入企业诚信档案，不予办理经营机构入网认证手续；已经办理的，可暂停相关权限。

（二）建立房地产经纪和住房租赁行业信用信息平台。市房管部门委托市房地产经纪行业协会建立行业信用信息平台，并进行日常管理和维护。市房管部门应当推进房地产经纪和住房租赁行业信用分级分类监管，会同发展改革、市场监管、城管执法、金融、税务等部门建立诚信激励和失信惩戒机制。对诚实守信的从业主体在办理房源核验、合同网签、资金监管等业务时，根据实际情况提供便利服务措施；在选择政府招投标

项目或实施财政奖补时，予以优先考虑；在日常检查、专项检查中，可实施免检或降低检查频次；对违法失信、风险较高的市场主体，适当提高抽查比例和频次。对违法违规的机构和从业人员，通过部门信息共享，采取联合惩戒措施，将严重失信主体列为重点监管对象。

五、加强从业主体管理信息化支撑

（一）市房屋状况信息中心负责“上海市住房租赁平台从业主体管理系统”（以下简称“主体管理系统”）的建设和维护，保障系统平稳运行及数据安全。房地产经纪机构备案和住房租赁经营机构开业报告手续应当通过主体管理系统办理。原房地产市场监管信息系统内的房地产经纪机构备案数据同步迁移至主体管理系统。

（二）主体管理系统应当在市住房租赁公共服务平台的统一框架下，与住房租赁基础房源数据库、住房租赁合同网签备案系统、房地产经纪行业信用信息平台实现互联互通，并通过市大数据中心，与市发展改革委、市市场监管局、市经信委、市城管执法局等部门实现业务联动和数据交互。在此基础上，逐步建立健全房地产经纪机构、住房租赁经营机构和从业人员信用评价体系。

（三）发挥信息查询和统计分析作用。市、区两级房管部门和交易中心、城管执法部门、街镇相关管理部门可根据各自

权限，使用主体管理系统，查询相关信息并进行统计分析。

- 附件：1、上海市房地产经纪机构备案申请表
2、上海市房地产经纪机构情况表
3、上海市住房租赁经营机构开业报告（信息记载）
申请表

2021年2月25日

抄送：市发展改革委，市城管执法局。

上海市房屋管理局办公室

2021年3月3日印发

附件1

上海市房地产经纪机构情况表

企业基本情况					
企业名称			统一社会信用代码		
注册资本	美元 <input type="checkbox"/> 人民币 <input type="checkbox"/>		企业类型		
注册地址			邮编		
实际经营地址			邮编		
联系电话			E-mail		
原备案证书号			发证日期		
是否加入市房地产经纪行业协会	加入时间			副会长单位	
				理事单位	
				会员单位	
是否为加盟或合作企业	是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>		加盟或合作企业名称:		
法定代表人情况					
姓名		性别		国籍	
学历		专业		出生年月	
身份证件类型		证件号码			
任职时间		是否为房地产经纪专业人员		房地产经纪专业人员登记证书登记号	
投资人情况					
单位(人)名称	企业类型*		出资额	出资比例%	
备注:					

填报单位(盖章):

联系人:

联系电话:

填报日期:

上海市房地产经纪机构情况表

(分支机构)

机构基本情况					
机构名称		统一社会信用代码			
总公司统一社会信用代码		总公司备案证书号			
注册地址		邮编			
实际经营地址		邮编			
联系电话		E-mail			
原备案证书号		发证日期			
机构负责人情况					
姓名		性别		国籍	
学历		专业		出生年月	
身份证件类型		身份证件号码			
任职时间		是否为房地产经纪专业人员		房地产经纪专业人员登记证书登记号	
备注:					

填报单位盖章:

联系人:

联系电话:

填报日期:

附件3

上海市住房租赁企业开业报告（信息记载）申请表

申 请 事 项				
总公司填写	<input type="checkbox"/> 新申请 <input type="checkbox"/> 注销 <input type="checkbox"/> 信息变更			
分公司填写	<input type="checkbox"/> 新申请 <input type="checkbox"/> 注销 <input type="checkbox"/> 信息变更			
企 业 基 本 情 况				
企 业 名 称			企业类型	
统一社会信用代码			成立日期	
注 册 地 址			邮 编	
办 公 地 址			邮 编	
联 系 电 话			E-mail	
法 定 代 表 人 情 况				
姓 名		性 别		国 籍
学 历		专 业		出生年月
身份证件类型		证件号码		
其 他 情 况				
总公司填写	单位（人）名称	企业类型*	出资额	出资比例%
分公司填写	总公司名称			
	总公司统一社会信用代码			
填报单位(盖章): 联系人: 联系电话: 填报日期:				