

# 南京市房地产经纪行业协会文件

宁房经协〔2018〕1号

## 关于印发《南京市房地产经纪行业协会星级 评定和管理办法（试行）》的通知

各会员单位：

为进一步推动我市房地产经纪机构管理和规范房地产经纪市场行为，我协会研究制定了《南京市房地产经纪行业协会星级评定和管理办法（试行）》。

现印发给你们，请认真贯彻执行。

附件：南京市房地产经纪行业协会星级评定和管理办法（试行）

南京市房地产经纪行业协会

2018年5月30日

抄送：南京市住房保障和房产局，南京市房地产交易管理中心

南京市房地产经纪行业协会

2018年5月30日印发

附件：

# 南京市房地产经纪行业协会星级评定和管理办法（试行）

## 第一章 总则

### 第一条【目的和依据】

为规范我市房地产经纪行业秩序，营造良好的行业文化氛围，提升行业社会形象，推动行业健康可持续发展，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产经纪管理办法》、《南京市房地产经纪与信用管理暂行办法》等的规定，制定本办法。

### 第二条【适用范围】

本办法适用于本市十一个行政区域范围内从事房地产经纪业务活动（包含商品房、存量房、租赁房）的房地产经纪机构、分支机构及房地产经纪从业人员的星级评定和管理。

### 第三条【星级评定的定义】

本办法所称的星级评定，是指在一定周期内，从实名从业、遵纪守法、行业自律和经纪活动评价等方面，对房地产经纪机构、分支机构、房地产经纪从业人员在行业内的社会诚信、服务水平、执业能力、服务绩效等进行评定，并依照本办法的规定由南京市房地产经纪行业协会（以下简称“协会”）授予相应的星级。

获评星级的房地产经纪机构、分支机构、房地产经纪从业人员分别称为星级经纪机构、星级门店和星级人员。

### 第四条【星级级别划分】

星级经纪机构、星级门店、星级人员星级级别，由低到高依次划分为：三星级、四星级、五星级。

### 第五条【管理机构】

受行政主管部门南京市住房保障和房产局委托协会负责星级经纪机构、星级门店、星级人员的评定与管理。

## 第二章 星级评定

### 第六条【星级经纪机构的评定条件】

星级经纪机构的评定条件：

- （一）依法在工商部门进行注册登记，领取营业执照；
- （二）已按规定进行备案登记；
- （三）其他条件

星 级	具体条件
三星级 经纪机构	<ul style="list-style-type: none"><li>1. 符合前述第（一）至（二）项的条件；</li><li>2. 从业年限达到 3 年；</li><li>3. 交易量条件（以下三种任选其一）<ul style="list-style-type: none"><li>3.1 存量房买卖成交量达到 200 套；</li><li>3.2 租赁房成交量达到 400 套；</li><li>3.3 商品房销售金额达到 20 亿元；</li></ul></li><li>4. 客户评价率达到 80%且满意率（含租赁和买卖）达到 85%；</li><li>5. 执证条件（以下两种任选其一）<ul style="list-style-type: none"><li>5.1 存量房经纪人执业证书持有量达到 5 本；</li><li>5.2 商品房经纪人执业证书持有量达到 2 本；</li></ul></li><li>6. 经纪机构信用等级达到 B 级（信用合格）；</li><li>7. 存量房经纪机构门店数达到 5 家（不含加盟店）；</li><li>8. 为南京市房地产经纪行业协会会员。</li></ul>

四星级 经纪机构	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 符合前述第（一）至（二）项的条件；</li> <li>2. 从业年限达到 4 年；</li> <li>3. 交易量条件（以下三种任选其一） <ol style="list-style-type: none"> <li>3.1 存量房买卖成交量达到 300 套；</li> <li>3.2 租赁房成交量达到 600 套；</li> <li>3.3 商品房销售金额达到 30 亿元；</li> </ol> </li> <li>4. 客户评价率达到 80%且满意率（含租赁和买卖）达到 90%；</li> <li>5. 执证条件（以下两种任选其一） <ol style="list-style-type: none"> <li>5.1. 存量房经纪人执业证书持有量达到 15 本；</li> <li>5.2. 商品房经纪人执业证书持有量达到 6 本；</li> </ol> </li> <li>6. 经纪机构信用等级达到 B 级（信用合格）；</li> <li>7. 存量房经纪机构门店数达到 30 家（不含加盟店）；</li> <li>8. 为南京市房地产经纪行业协会会员。</li> </ol>
五星级 经纪机构	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 符合前述第（一）至（二）项的条件；</li> <li>2. 从业年限达到 5 年；</li> <li>3. 交易量条件（以下三种任选其一） <ol style="list-style-type: none"> <li>3.1 存量房买卖成交量达到 500 套；</li> <li>3.2 租赁房成交量达到 1000 套；</li> <li>3.3 商品房销售金额达到 40 亿元；</li> </ol> </li> <li>4. 客户评价率达到 80%且满意率（含租赁和买卖）达到 90%；</li> <li>5. 执证条件（以下两种任选其一） <ol style="list-style-type: none"> <li>5.1. 存量房经纪人执业证书持有量达到 20 本；</li> <li>5.2. 商品房经纪人执业证书持有率达到 10 本；</li> </ol> </li> <li>6. 经纪机构信用等级达到 A 级（信用优秀）；</li> <li>7. 存量房经纪机构备案门店数达到 60 家（不含加盟店）；</li> <li>8. 为南京市房地产经纪行业协会会员。</li> </ol>

注：

1. 从业年限按该机构取得《南京市房地产经纪机构备案证书》的日期起算；
2. 商品房销售金额按机构统计总量，不按项目分拆统计；
3. 经纪人执业证书统计时 2 本协理证书等同于 1 本经纪人执业证书。

### 第七条【星级门店的评定条件】

星级门店的评定条件：

- （一）依法在工商部门进行注册登记，领取营业执照；
- （二）已按规定进行备案登记；
- （三）其他条件

星 级	具体条件
三星级 门店	<ol style="list-style-type: none"><li>1. 符合前述第（一）、（二）项的条件；</li><li>2. 从业年限达到 1 年；</li><li>3. 交易量条件（以下两种任选其一）<ol style="list-style-type: none"><li>3.1 存量房买卖成交量达到 20 套；</li><li>3.2 租赁房成交量达到 40 套；</li></ol></li><li>4. 客户评价率达到 80%且满意率（含租赁和买卖）达到 85%。</li></ol>
四星级 门店	<ol style="list-style-type: none"><li>1. 符合前述第（一）、（二）项的条件；</li><li>2. 从业年限达到 2 年；</li><li>3. 交易量条件（以下两种任选其一）<ol style="list-style-type: none"><li>3.1 存量房买卖成交量达到 25 套；</li><li>3.2 租赁房成交量达到 50 套；</li></ol></li><li>4. 客户评价率达到 80%且满意率（含租赁和买卖）达到 90%；</li><li>5. 门店内至少 1 人具备经纪人执业证书。</li></ol>

五星级 门店	1. 符合前述第（一）、（二）项的条件； 2. 从业年限达到 3 年； 3. 交易量条件（以下两种任选其一） 3.1 存量房买卖成交量达到 30 套； 3.2 租赁房成交量达到 60 套； 4. 客户评价率达到 80%且满意率（含租赁和买卖）达到 95%； 5. 门店内至少 2 人具备经纪人执业证书。
注： 1. 从业年限按该门店取得《南京市房地产经纪机构备案证书》的日期起算。 2. 经纪人执业证书统计时 2 本助理证书等同于 1 本经纪人执业证书。	

#### 第八条【星级人员的评定条件】

星级人员的评定条件：

- （一）已按规定在信息平台中登记的从业人员；
- （二）其他条件

星 级	具体条件
三星级 星级人员	1. 符合前述第（一）项的条件； 2. 从业年限达到 1 年； 3. 交易量条件（以下三种任选其一） 3.1 存量房买卖成交量达到 2 套或成交房源交易价格累计达到 200 万元； 3.2 租赁房成交量达到 6 套； 3.3 商品房销售金额累计达到 0.5 亿元； 4. 客户评价满意率(含租赁和买卖)达到 85%。
四星级 星级人员	1. 符合前述第（一）项的条件； 2. 从业年限达到 2 年； 3. 交易量条件（以下三种任选其一） 3.1 存量房买卖成交量达到 10 套或成交房源

	交易价格累计达到 1000 万元； 3.2 租赁房成交量达到 20 套； 3.3 商品房销售金额累计达到 0.8 亿元； 4. 客户评价满意率(含租赁和买卖)达到 90%； 5. 持有经纪执业证书或协理证书。
五星级 星级人员	1. 符合前述第（一）项的条件； 2. 从业年限达到 3 年； 3. 交易量条件（以下三种任选其一） 3.1 存量房买卖成交量达到 15 套或成交房源交易价格累计达到 1500 万元； 3.2 租赁房成交量达到 30 套； 3.3 商品房销售金额累计达到 1.5 亿元； 4. 客户评价满意率(含租赁和买卖)达到 95%； 5. 持有经纪执业证书或协理证书达到 1 年。
注： 从业年限：持有经纪执业证书的从证书取得之日起算； 无证的从录入信用平台之日起算。试行阶段星级人员的从业年限可由其所现任机构报备给行业协会。	

#### 第九条【数据统计口径】

星级门店及人员的成交量或成交金额统计，试行阶段由其所现任机构进行统计考量，并报备给行业协会审核确认，后期如网签或监管系统可提供相关数据，以系统数据为评价依据。

租赁房的成交量以租赁监管平台中上传的合同量为依据。

客户评价满意率以监管平台的数据为依据，在系统功能未上线前，此项可暂不考核。

第十条【标准调整】南京市房地产经纪行业协会可根据我市房地产业发展及房地产经纪服务市场秩序的实际状况，适时对《南京市房地产经纪行业星级评定和管理办法》的评定标准进行调整。

### 第三章 星级管理

#### 第十一条【星级发布和查询】

星级经纪机构、星级门店、星级人员的星级级别、星级状态通过南京市租赁和房地产经纪信用监管服务平台（以下简称“监管平台”）和南京市房地产经纪行业协会对外公示，社会公众可通过监管平台进行查询和监督。其中，星级人员的星级级别、星级状态可通过其房地产经纪从业人员信息卡所附二维码体现。

#### 第十二条【星级评定】

星级评定的评定周期为半年一次，一个星级评定周期结束后，星级经纪机构、星级门店、星级人员符合相应星级评定规定条件的，应予以星级评定。评定结果由信用评价系统自动进行更新，在网站上进行公示。

协会每年度对四星级及以上星级的经纪机构进行一次授星、授牌，评定结果在网站上进行公示。

#### 第十三条【星级变动】

##### （一）星级升级

经纪机构或人员在本市开展经纪活动过程中，受到一次市级以上或两次区级以上政府行政管理部门通报表彰的，可申请星级升一级（须提供相关证明材料）；

##### （二）星级降级

1. 经纪机构对平台投诉举报的内容未及时回复或不予回复的，降一级；

2. 经纪机构和从业人员因一般失信行为和较重失信行为受到行政处罚的，分别降一级和两级。

#### 第十四条【星级取消】

（一）经纪机构如发生以下任一项，取消星级评定资格：

1. 未达到信用评级标准的；
2. 因严重失信受到行政处罚的；
3. 对平台投诉内容一年 3 次及以上不及时回复或不回复的；
4. 侵占、挪用经纪服务对象房屋交易资金的；
5. 被行政主管部门勒令禁止经营的；

6. 其他严重违法违规行为。

(二) 门店及人员如发生以下任一项，取消星级评定资格：

1. 提供违法违规的金融产品和服务；
2. 侵占、挪用经纪服务对象房屋交易资金的（情节特别严重的）；
3. 行业检查发现严重问题或不予配合的；
4. 对有效投诉消极处理或拒不整改的；
5. 被行政主管部门勒令禁止经营的；
6. 其它严重违法违规行为。

注：发现上述任一项行为立即取消星级，并在发现当年（自然年）及下一个自然年内不得参评。

#### **第十五条【星级人员星级终身制】**

星级人员在其房地产经纪执业周期内的星级资格持续有效，实行星级人员星级终身制。

#### **第十六条【星级联动】**

星级经纪机构、星级门店、星级人员的星级状态相互关联。

直营星级经纪机构星级注销的，其下属星级门店的星级亦注销，但不影响该经纪机构下属星级人员的星级及级数。

直营星级门店、下属星级人员星级注销的，不影响该星级经纪机构的星级及级数。

星级人员星级注销的，不影响品牌星级经纪机构的星级及级数。

### **第四章 附则**

#### **第十七条【解释机构】**

本办法由南京市房地产经纪行业协会负责修订和解释。

#### **第十八条【试行日期】**

本办法自发布之日起试行。