# 湛江市房地产经纪行业黑名单实施办法

《湛江市房地产经纪行业黑名单实施办法》

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，提高全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《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》、《房地产经纪管理办法》与《房地产经纪执业规则》，结合本市实际，制定本办法（以下简称“本办法”）。

第二条（适用范围）

本办法适用于在湛江市开展房地产经纪业务及提供房地产经纪关联服务的机构、分支机构（以下简称“机构、分支机构”）和从业人员（以下简称“人员”）。

第三条（释义）

本办法所称行业不良行为，是指机构和人员在从事房地产经纪业务及关联服务过程中，违反法律、法规、规章及行业自律性规定的行为。

本办法所称“行业黑名单”，是指对机构、分支机构和人员在从事房地产经纪业务及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自律惩戒，并在湛江市房地产经纪行业公示平台对社会公示的机制。

本办法所称“企业风险警示人员名单”，是指在本会综合服务系统后台建立的机构对下辖不良人员的行业通报平台，为行业内机构在聘用人员时提供参考，并在本会综合服务系统后台对行业公示的机制。

1. 本会自律委员会依照本办法对机构、分支机构、人员的“黑名单”行为给予评价和管理。

第二章 “行业黑名单”行为范围

第五条 机构从事房地产经纪业务及关联服务过程中，出现以下列行为的，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；

2.随意发布不实信息，攻讦同业，毁坏行业整体形象与声誉的；

3.下辖人员因电话营销屡次被举报、投诉，或纵容下辖人员打击、报复举报客户，经自律委员会审议认定严重破坏行业形象的；

4.拒不执行主管部门的处罚或行业组织做出的自律惩戒决定的；

5.违反行业相关自律性规定，被吊销机构的；

6.为非本机构（人员）以本机构名义从事房地产经纪业务提供便利的；

7.连续两次被主管部门评定失信的；

8.因违反房地产相关法律、法规被依法追究法律责任，或因违反规章，一个持牌周期内受到两次以上处罚的；

9. 其他经自律专业委员会审定应列入“行业黑名单”行为的。

第六条 分支机构从事房地产经纪业务及关联服务过程中，出现以下列行为的，被列入行业“黑名单”：

1.纵容或知道而未制止下辖人员参与打架斗殴的；

2.随意发布不实信息，攻讦同业，毁坏行业整体形象与声誉的；

3.下辖人员因电话营销屡次被举报、投诉，或纵容下辖人员打击、报复举报客户，经自律委员会审议认定严重破坏行业形象的；

4.拒不执行主管部门的处罚或行业组织做出的自律惩戒决定的；

5.违反行业相关自律性规定，被吊销分支机构的；

6.为非本机构（人员）以本机构名义从事房地产经纪业务或经纪关联服务提供便利的；

7. 其他经自律专业委员会审定应列入“行业黑名单”行为的。

第七条 人员从事房地产经纪业务及关联服务过程中，出现以下列行为的，被列入行业“黑名单”：

1.参与打架斗殴等严重损害行业整体形象事件的；

2.散布、传播损害本行业或同行声誉的信息，毁坏行业整体形象与声誉的；

3.采取暴力、胁迫等不正当手段强迫消费者接受服务，或对消费者报复滋事的；

4.因电话营销屡次被举报、投诉，或因客户举报、投诉而进行打击、报复，经自律委员会审议认定严重破坏行业形象的；

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

6.挪用、侵占客户房地产交易资金或机构资金的；

7.私自转卖、泄露房地产经纪机构房源或客户资料的；

8.协助签订“ABC单”或以其他方式赚取差价的；

（ABC单交易是指由A、B、C三方主体签订的交易。在“ABC单”的合同里，卖方和买方之间还存在一个或以上的“中间人”，俗称“二房东”，他在原始房价的基础上进行加价，再卖给买方，实现转手获利。）

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

10.伪造经纪机构公章、合同、票据等造假行为。

11.协助当事人伪造、变造相关材料及信用信息，或使用伪造、变造的资料及信用信息开展业务的；

12.与一方当事人串通，严重损害他人合法权益的；

13.拒不执行主管部门的处罚或行业组织作出的自律惩戒决定的；

14.骗取、出租、出借资格证书、注册证书及服务牌的；

15.违反行业相关自律性规定，被吊销人员的;

16.因违反房地产相关法律、法规被依法追究法律责任，或因违反规章，一个持牌周期内受到两次以上处罚的；

17. 其他经自律专业委员会审定应列入“行业黑名单”行为的。

第三章 “行业黑名单”认定及处理程序

第八条 （“行业黑名单”认定主体）

机构、分支机构违反本办法第五条、第六条规定的，由自律专业委员会认定并将其列入“行业黑名单”。

人员违反本办法规定的，可由所属机构认定并自行列入“行业黑名单”；举报至协会自律专业委员会的，由该委员会认定并列入“行业黑名单”。

第九条 （送达）

自律专业委员会作出列入“行业黑名单”决定的,由协会秘书处以公告方式送达。

机构认定下辖人员列入“行业黑名单”决定的，由机构书面告知该人员并主动向其说明异议申诉程序。同时机构应将相关书面告知抄送自律专业委员会。

第十条（异议申诉）

机构、分支机构、人员自知道或应当知道其被列入“行业黑名单”之日起60日内可向协会自律专业委员会提出书面申诉。未在规定时间内提出异议的，其后不再受理。

自律专业委员会应当在收到书面异议之日起30日内予以核实；30日内核实确有困难的，经自律专业委员会主任批准，可以延长15日。经核实发现认定信息确有错误或者难以查证属实的，自律专业委员会可做出撤回决定，并对实施机构给予相应处罚。经核实发现并无不当的，驳回异议申诉。

第十一条（信息公示）

被列入“行业黑名单”的机构、分支机构及人员，自其被列入“行业黑名单”之日起由协会对外公示，公示时长原则上为两年。如特殊情况的，由自律专业委员会裁定公示时长。

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。

第四章 违规责任

第十二条 （违规责任）

被列入“行业黑名单”的机构、分支机构，自其被列入“黑名单”之日，由秘书处提交理事会吊销其会员资格，且1年内不予受理其会员申请。

被列入“行业黑名单”的人员，经纪机构5年内不得聘用。否则，由协会自律专业委员会对该机构做出暂停其会员资格至整改合格等处罚。

第十三条（关联责任）

机构对其认定并发布的“行业黑名单”内信息的真实性、合法性负责，并承担全部法律责任。

机构不得以将人员列入“行业黑名单”相胁迫获取非法利益，否则自行承担相关法律责任；被列入“行业黑名单”的人员不得报复认定机构，否则自行承担相关法律责任。

第六章 企业风险警示人员名单

第十四条 “企业风险警示人员名单”由机构自行认定并发布、维护，其内信息的真实性、准确性、合法性由发布机构负责并承担全部法律责任。

机构不应以将人员列入“企业风险警示人员名单”相胁迫获取非法利益，否则自行承担相关法律责任。

第十五条 “企业风险警示人员名单”内信息仅在我会综合服务系统内面向团体会员公示。协会仅提供信息发布平台，对机构发布的信息不承担审查、核实及其他任何责任。

第十六条 各机构可登陆协会综合服务系统查询“企业风险警示人员名单”内信息，作为本机构用人的参考，但不得泄露、散布该名单内信息，否则相关法律责任由该机构承担。

第七章 附则

第十七条 本办法经理事会审议通过后施行。本办法的修订，由协会自律专业委员会三分之二以上委员提出建议，或由协会秘书处提出建议，以修正案方式报经协会理事会审议通过即可实施。

第十八条 本办法由协会自律专业委员会负责解释。

第十九条 本办法自发布之日起生效。

湛江市房地产中介行业协会