

**岳阳市住房和城乡建设局  
岳阳市市场监督管理局  
岳阳市互联网信息办公室**

**关于加强房屋交易信息发布管理的通知**

各县市区房地产经纪机构、住房租赁企业、房地产网络信息发布平台，各有关单位：

为进一步落实房地产调控长效机制，加强对房地产市场运行情况监测监管，夯实基础工作，规范房地产经纪机构、住房租赁企业和房源发布网络信息平台及其从业人员房屋交易信息发布行为，净化房地产市场网络环境，确保房地产市场平稳健康发展。根据《房地产经纪管理办法》（住房和城乡建设部令第29号）、住建部等七部委《关于加强房地产中介管理促进行业健康发展的意见》（建房〔2016〕168号）和住建部等六部委《关于整顿规范住房租赁市场秩序的意见》（建房规〔2019〕10号）有关要求，现就加强房屋交易信息发布管理工作通知如下：

**一、加强市场主体管理**

房地产经纪机构、住房租赁企业及其从业人员通过门店、房地产网络信息平台（以下简称“网络信息平台”）发布本市房屋买卖、租赁信息的，应当符合以下条件：

**（一）机构依规备案。**中介机构及其分支机构应按规定到主管部门备案。通过互联网提供房地产中介服务的机构，应到机构业务开展所在地的县市

区住建主管部门备案。从事房地产买卖、租赁活动的房地产经纪机构、住房租赁企业和网络信息平台，以及转租住房 10 套（间）以上的单位或个人，应依法办理市场主体登记。从事房地产经纪服务的机构经营范围应注明“房地产经纪”，从事住房租赁经营的企业经营范围应当注明“住房租赁”。住房租赁企业、房地产经纪机构开展业务前，应通过岳阳市房屋交易网签备案平台（以下简称网签备案平台）办理机构备案，并获得企业、机构信息编码（二维码）。未备案的住房租赁企业房地产经纪机构及其从业人员不得通过网络交易平台发布房屋交易信息。

（二）人员实名登记。从事房地产经纪业务、住房租赁业务的从业人员应通过网签备案平台进行实名登记，获取个人实名登记信息编码（二维码）。

（三）依法依规发布。按照“谁发布谁负责”的原则，房地产经纪机构、住房租赁企业及当事人应对发布房屋交易信息的真实性、完整性、有效性负责。

## 二、加强房屋交易信息发布管理

（一）规范经纪业务承接。房地产经纪机构及其从业人员发布房屋交易信息前，应核对并记录委托人身份证明和委托出售或出租的房屋权属证明等有关资料，取得委托人书面同意，应实地查看住房，与委托人签订书面房地产经纪服务合同，编制住房状况说明书。房地产经纪机构与委托人签订的房地产经纪服务合同、编制的住房状况说明书应由房地产经纪机构和从事房地产经纪的专业人员签章，并按相关规定保存。对委托人不是房屋产权人的，应要求其提供有效的出售、出租房屋授权委托书，对无法提供出售、出租房屋授权委托书的，不得接受居间委托业务。不得为不符合交

易条件的保障性住房以及禁止交易的房屋提供经纪服务。

(二)加强房屋交易信息核验。房地产经纪机构在承接房产经纪业务后,应当依委托事项向网签备案平台申请房源核验,如实录入相关信息,填报的信息和上传的资料内容应当真实、全面、准确,房源核验通过后获取房屋交易信息编码(二维码)。房地产经纪机构凭房屋交易信息编码(二维码),在网络信息平台发布委托出售或出租房屋交易信息。住房租赁企业在发布房源前,应当向网签备案平台申请房源核验,房源核验通过后获取房屋交易信息编码(二维码)。

房源核验通过后,房地产经纪机构、住房租赁企业应编制房屋状况说明书。房屋状况说明书要标明房屋坐落、面积、产权状况、挂牌价格等,及其它应当说明的重要事项。房屋状况说明书应当由房地产经纪机构和从事房地产经纪的专业人员签章,并按相关规定保存。

房产权利人自主发布房源的,可登录网签备案平台进行核验,并获取房源编码(二维码)。网络信息平台、房地产经纪机构可为房产权利人提供免费的房源核验服务,不得发布未经核验的房屋交易信息。

(三)规范房屋交易信息发布。房地产经纪机构、住房租赁企业及房地产经纪从业人员发布的房屋交易信息,应当真实、准确有效,同时应公示机构、从业人员及房屋交易信息编码(二维码)。房屋交易信息应当包含房源地址、面积、价格、用途、图片等内容,要符合依法可售(可租)、真实委托、真实状况、真实价格、真实在售(在租)和真实图片的要求,不得隐瞒抵押状况等影响房屋交易的信息,不得发布与实际或委托事项不符,法律法规禁止出售或出租的房屋信息。不得采用“标题党”、关联炒作等方

式发布房屋交易信息。房地产经纪机构对同套出售或出租的房源仅可在同一网络平台发布一次。房地产经纪机构、住房租赁企业及房地产经纪从业人员在不同渠道发布的房屋交易信息应当一致。

(四)严格房屋交易信息管理。房地产经纪机构对挂牌的房屋交易信息应当及时更新，对已出售或出租的房屋，促成交易的经纪机构要在房屋买卖和租赁合同签订之后，及时将房屋信息从门店、网站等发布渠道上撤除；对委托人取消委托或委托期满的房屋，经纪机构要及时将房屋交易信息从各类渠道撤除。

### 三、落实网络信息平台主体责任

网络信息平台应当提高认识，依法依规经营，按照“谁经营谁负责、谁开办谁负责”的原则，落实平台管理责任，维护房地产市场秩序。

(一)完善平台网页功能。网络信息平台要新增房源核验通道功能，设置房源发布风险提示，在网站首页显著位置公布举报电话，设置举报链接，畅通对虚假房源举报受理途径。建立和完善房屋交易信息投诉举报机制和违规违纪处理机制，对虚假信息及违规发布信息的房地产经纪从业人员及时处理，保证房屋交易信息的真实、准确。积极配合房地产经纪从业人员房源发布实名制管理，确保信息发布人员及所属公司与实际相符。对属于加盟店的房地产经纪机构，应在公司和房地产经纪从业人员基础信息中同时标识加盟品牌名称和公司名称。网络信息平台房源展示页面应在显著位置链接住建部门信用评价平台，方便客户查看机构及从业人员信用情况。网络信息平台应完善房源发布机制。要实现通过房源编码对不同机构发布的同一房源进行合并展示功能。

(二)审核管理房屋交易信息。网络信息平台应履行房源审核责任。积极配合用户进行房屋交易信息发布管理，确保在发布房屋交易信息时标识房源核验编码。

对于产权人挂牌房屋交易信息，应要求产权人提供房源核验码；对不能提供房源核验码的，也可代办申请房源核验。

对于房地产经纪机构或住房租赁企业挂牌房屋交易信息，应要求房地产经纪机构或住房租赁企业提供挂牌房源核验码。

网络信息平台做好房屋交易信息维护工作，及时下架虚假房屋交易信息，如虚假价格、虚假面积、虚假图片、虚假广告等。对违规发布房屋交易信息的机构或从业人员，应及时采取删除(屏蔽)相关信息、暂停或取消机构或从业人员发布房屋交易信息等措施，保存相关记录，向有关部门报告。未采取必要措施造成他人损失的，依法承担相应责任。

对多次挂牌的房源或挂牌时间过长的房源履行必要的审查义务，设置挂牌期限，及时撤销超过 3 个月未维护的房屋交易信息。

(三)建立平台信用惩戒制度。网络平台应建立信用惩戒制度，对房地产经纪机构、房屋租赁企业或房地产经纪从业人员发布虚假房屋交易信息应限制或取消房源发布权限；不得为未办理登记备案或被列入“黑名单”的房地产经纪机构、租赁企业及从业人员开通房屋交易信息发布端口。

#### 四、强化联合监管，维护市场秩序

(一)明确责任分工。市住房和城乡建设局建立和完善岳阳市房屋交易网签备案平台，方便当事人、机构和从业人员核验房源和验证房源编码。市网信办督促房源网络发布平台履行主体责任，完善平台网页功能，并按

要求审核管理房屋交易信息、建立信用惩戒制度。市市场监督管理局对房地产经纪机构、住房租赁企业和网络信息平台发布虚假房屋交易信息行为进行查处。

(二)加强联合执法。市住房和城乡建设局和市市场监督管理局在日常执法检查中，将发布虚假房屋交易信息作为重点检查内容。对房地产经纪机构和住房租赁企业发布虚假房屋交易信息的，市住房和城乡建设局或市市场监督管理局依法对房地产经纪机构、住房租赁企业和网络信息平台进行查处。对于网络信息平台未能履行主体责任，违规发布虚假房屋交易信息、存在“标题党”关联炒作等违法违规行为的，由市住房和城乡建设局联合市网信办对网络信息平台通过约谈告诫、责令改正、暂停更新及关停等方式督促整改，并及时向社会曝光，维护房地产市场网络环境。

(三)强化信用惩戒。市住房和城乡建设局建立和完善房地产经纪行业、住房租赁行业信用管理制度以及“红黑名单”制度，对诚实守信的房地产经纪机构、住房租赁企业和从业人员，实施“绿色通道”“容缺受理”等行政审批便利服务，优先提供便利化公共服务等守信联合激励措施。对失信的房地产经纪机构、住房租赁企业和从业人员，在依法依规对失信行为作出行政处罚和信用评价的基础上，将严重失信主体列为重点监管对象，限制其从事各类房地产经纪、住房租赁业务。通过约谈机构负责人、暂停发布房源、暂停网上签约资格、联合有关部门实施行业禁入和媒体曝光等措施，对房地产经纪机构、住房租赁企业和房地产经纪从业人员进行惩戒。

本通知自 2023 年 6 月 1 日起施行，有效期 5 年

附件:1. 出租房源核验发布规则

2. 出售房源核验发布规则

2023 年 5 月 20 日

岳阳市住房和城乡建设局

岳阳市市场监督管理局

岳阳市互联网信息办公室