

**北京市住房和城乡建设委员会
关于印发《北京市房地产经纪机构、住房租赁
企业备案管理暂行办法》的通知**

京建法〔2023〕7 号

各有关单位：

为进一步规范本市房地产经纪机构、住房租赁企业备案管理工作，市住房城乡建设委制定了《北京市房地产经纪机构、住房租赁企业备案管理暂行办法》，现印发给你们，请遵照执行。

特此通知。

北京市住房和城乡建设委员会

2023 年 12 月 26 日

北京市房地产经纪机构、住房租赁企业 备案管理暂行办法

第一条 为进一步规范本市房地产经纪机构、住房租赁企业备案管理工作,根据《中华人民共和国城市房地产管理法》《北京市住房租赁条例》《房地产经纪管理办法》等规定,制定本办法。

第二条 在本市行政区域内从事房地产经纪、住房租赁经营活动的房地产经纪机构、住房租赁企业及其分支机构(以下简称经纪机构、租赁企业)应当自领取营业执照之日起 30 日内,向注册地所在区住房和城乡建设或者房屋主管部门备案。

经纪机构、租赁企业备案信息发生变更的,应当自备案信息发生变更之日起 30 日内办理变更备案。

经纪机构、租赁企业不再从事相关业务的,应当在其签订的合同全部履行完毕、相关费用结算完成后办理注销备案。

第三条 经纪机构、租赁企业应当具备下列基本条件:

- (一)有固定的住所或经营场所;
- (二)已建立房源核验、身份查验、档案保存、安全保障、人员管理、投诉处理、定期检查等内部管理制度;
- (三)未被纳入失信被执行人名单及北京市企业信用信息网经营异常名录和严重违法失信名单,法定代表人、主要业务负责人及

分支机构实际负责人未被纳入失信被执行人名单和行业从业人员信用黑名单；

(四)不存在其他按法律法规或相关规定不予备案的情形。

经纪机构还应符合以下条件：

(一)营业执照经营范围包含“房地产经纪”；

(二)有足够数量的专业人员。经纪机构具备2名(含)以上房地产经纪专业人员,其中至少1名为房地产经纪人,主要业务负责人(总经理或同等职位人员)应为房地产经纪专业人员。分支机构具备1名(含)以上房地产经纪人或2名(含)以上房地产经纪人协理,且分支机构实际负责人(店长或同等职位人员)应为房地产经纪专业人员,并在该分支机构实名从业。

本办法所称房地产经纪专业人员,包括从事房地产经纪活动的房地产经纪人和房地产经纪人协理。

租赁企业还应符合以下条件：

(一)营业执照名称和经营范围包含“住房租赁”；

(二)具备与经营规模相适应的自有资金；

(三)具备与经营规模相适应的专业人员。租赁企业具备2名(含)以上住房租赁专业人员,其中主要业务负责人(总经理或同等职位人员)应为住房租赁专业人员。分支机构具备2名(含)以上住房租赁专业人员,且分支机构实际负责人(店长或同等职位人员)应当为住房租赁专业人员,并在该分支机构实名从业。

本办法所称住房租赁专业人员,包括从事住房租赁活动的房

地产经纪人或房地产经纪协理,以及通过住房租赁专业技能评价的人员。住房租赁专业技能评价由行业协会定期组织,不收取费用,具体细则由行业协会另行制定。

第四条 办理经纪机构、租赁企业备案应当提交以下材料:

- (一)备案登记表(附件1);
- (二)营业执照扫描件;
- (三)法定代表人、主要业务负责人、分支机构实际负责人的有效身份证件扫描件;
- (四)专业人员从业登记表(附件2)及在经纪机构、租赁企业社保缴纳证明;
- (五)内部管理制度扫描件;
- (六)材料真实备查承诺书(附件3);
- (七)送达地址确认书(附件4);
- (八)住房租赁企业还应当提交与经营规模相适应的自有资金承诺书(附件5)。

上述材料均需加盖企业公章,相关材料可以通过部门间数据共享获取的,企业可不提交。

第五条 市住房和城乡建设部门建立北京市房屋租赁管理服务平台(以下简称平台),经纪机构、租赁企业通过平台网上申请办理初始备案、变更备案、注销备案。

各区住房和城乡建设或者房屋主管部门通过平台受理备案申请,对符合受理条件的,应在5个工作日内完成审查,作出备案决

定,并于备案完成后 90 日内进行现场核查,现场核查情况上传平台。

备案完成后,备案信息同步推送市场主体登记机关及有关部门,企业通过平台自行下载打印备案证书。

第六条 经纪机构、租赁企业在申请备案时,应同步在平台完善从业人员实名信息。从业人员已办理信息卡的,由企业核对现有人员,完成从业人员信息绑定。从业人员尚未办理信息卡的,应先办理信息卡后,由企业完成从业人员信息绑定。

人员信息发生变更的,企业应当于变更之日起 5 日内在平台中进行变更操作,动态更新从业人员信息。

本办法所称从业人员,包含专业人员(房地产经纪专业人员和住房租赁专业人员),以及从事房地产经纪、住房租赁活动的辅助性工作人员。

第七条 市区住房和城乡建设或者房屋主管部门、行业协会通过门户网站、政务新媒体等渠道公示经纪机构、租赁企业的备案信息及从业人员信息供公众查询,并定期公示经纪机构、租赁企业行政处罚情况、备案注销名单。

第八条 经纪机构、租赁企业应当在经营场所、网络服务端醒目位置如实公示营业执照、备案证书、服务项目、服务内容和标准、收费事项和标准、办公地址、从业人员信息、投诉受理电话、合同示范文本等内容。对提供的基本服务和延伸服务,应当分别明确服务项目和收费标准。分支机构还应当公示总公司的营业执照、备

案证书、办公地址和投诉受理电话。

租赁企业还应当公示收取租金的银行账户、押金托管银行账户和租金监管银行账户。租赁企业经营分散式租赁住房的,应当在经营的出租房屋内或网络服务端公示服务项目、服务内容和标准、收费事项和标准、办公地址、服务管家及联系方式、投诉受理电话、房屋使用安全提示等内容。

第九条 经纪机构、租赁企业有下列情形之一的,市区住房和城乡建设或者房屋主管部门应暂停经纪机构、租赁企业或分支机构备案信息公示,待企业完成整改后恢复公示:

- (一)不再符合备案条件的;
- (二)未按规定办理变更备案的;
- (三)通过备案的送达地址无法联系的;
- (四)实际从业人员与平台备案人员信息不符超过 30% 的;
- (五)拒不配合行业主管部门监管改正违法违规行为的;
- (六)其他按规定应暂停公示的情形。

暂停公示期间,互联网信息平台不得为经纪机构、租赁企业或分支机构的从业人员提供房源信息发布服务。

第十条 经纪机构、租赁企业名称、法定代表人或者负责人、注册资本、企业类型、统一社会信用代码、业务类型等备案信息发生变更的,应当自备案信息发生变更之日起 30 日内通过平台提交相关变更材料办理变更备案。

经纪机构、租赁企业送达地址、联系电话、股东、从业人员等信

息发生变更的,应及时通过平台自行变更。

第十一条 经纪机构、租赁企业有下列情形之一的,市区住房和城乡建设或者房屋主管部门应注销经纪机构、租赁企业或分支机构备案,并向社会公示:

- (一)不再从事相关业务,申请注销备案的;
- (二)持续半年以上无法通过备案的送达地址联系的;
- (三)暂停备案信息公示状态持续一年以上的;
- (四)注销或被吊销营业执照的;
- (五)提供虚假备案材料或隐瞒真实情况备案的;
- (六)违法违规行为造成严重后果,社会影响恶劣的;
- (七)其他按规定应注销备案的情形。

经纪机构、租赁企业因存在上述第五项、第六项情形被注销备案的,不得重新申请备案,法定代表人、主要业务负责人及分支机构实际负责人纳入行业从业人员信用黑名单。

第十二条 市区住房和城乡建设或者房屋主管部门加大日常执法检查力度,通过日常巡查、双随机抽查、举报核查等方式加强对经纪机构、租赁企业及分支机构备案、公示等情况的日常监管。

第十三条 房地产经纪、住房租赁等行业组织应当加强行业自律,建立健全行业服务标准、行为规范、职业道德准则等行规行约,定期开展从业人员专业技能培训 and 评价,做好从业人员信息卡办理工作,加强行业信用体系建设和信用信息公示。

第十四条 本办法自 2024 年 1 月 1 日起施行。《北京市住房

和城乡建设委员会关于加强房地产经纪机构备案及经营场所公示管理的通知》(京建法〔2018〕3号)同时废止。

此前已取得备案证明的企业,应当在6个月内登录平台完善备案信息,区住房和城乡建设或者房屋主管部门完成备案审查后,企业下载打印新版备案证书,旧版备案证明自2024年7月1日起作废。

附件:1. 备案登记表(略)

2. 专业人员从业登记表(略)

3. 材料真实备查承诺书(略)

4. 送达地址确认书(略)

5. 自有资金承诺书(略)