



青岛市中级人民法院

司法建议书

青岛市中级人民法院 关于规范房地产中介行为助力二手房 交易市场平稳健康发展的 司法建议书

青中法建〔2024〕12号

青岛市住房和城乡建设局、青岛市市场监督管理局：

近年来，受房地产市场调整转型影响，本市大量住房需求流入二手房市场，二手房交易量呈持续高位运行状态，房地产中介服务机构迅速发展。2021年以来，青岛市中级人民法院共受理二手房买卖合同纠纷案件1400余件，大部分案件有房产中介机构参与。近期，我院在审理二手房买卖合同纠纷案件的过程中，发现因中介机构从业人员素质不高、不规范经营、提供数据不透明、不对称等引发大量纠纷，扰乱了市场交易秩序，具体体现在以下几方面：

一、部分中介机构从业人员职业素养不高。受利益驱动，大量不具备资质条件的中介机构大量涌入二手房交易市场，无证经营、违规突破经营范围开展业务、非法转让、租借相关执业证书等现象不同程度存在，部分从业人员缺少必要的专业知识、职业道德培训、考核和认定，专业素质参差不齐。

例如，某些未经房地产经纪机构备案管理系统办理备案的中介机构违反职业道德，故意利用“背靠背”方式，对买卖双方隐瞒佣金和房屋价款，从中牟取不正当利益，严重扰乱房地产行业健康发展。

二、房产信息审核不严，虚假宣传时有发生。部分中介机构在签订合同前未对交易房屋及交易信息进行必要审核，甚至违规发布房源信息，为不符合交易条件的保障性住房和禁止交易的房屋等提供经纪服务，致使合同无效。例如，在我院审理的一起农村房屋买卖合同纠纷中，某专业中介机构促成一宗宅基地房屋交易，但因买受人非涉案房屋所在村村民，其购买涉案房屋违反法律法规强制性规定，故该中介机构促成的上述房屋买卖合同应属无效。在涉案房屋转让合同无效，且该中介机构未将收取的购房款全部交付给出卖人的情况下，法院判令该中介机构向买受人返还该部分购房款。

三、过度收费、赚取巨额差价现象屡禁不止。为获取不当经济利益，部分房产经纪机构罔顾相关规定，巧立名目，向交易方收取各种额外费用，甚至违背职业道德，介入合同履行，隐瞒委托人的实际出售价格，以买受人的名义与第三方进行交易，从而赚取买卖双方购房款巨额差价。例如，在我院审理的一起房屋买卖合同纠纷中，购房人委托中介人员高某购房，高某寻求到涉案房屋后，对房主隐瞒其身份，以高某个人名义购房并称房价为 260 万元，而对买受人则称其居间代理房主直接向其出售房屋，房价为 360 万元。高某指

示买受人向其付款 360 万元后,将其中的 260 万元转给房主,高某赚取了其中 100 万元巨额差价款。中介人员高某的行为严重违反房地产经纪服务人员职业操守。

2023 年 4 月 27 日,住房和城乡建设部、国家市场监督管理总局联合下发《关于规范房地产经纪服务的意见》,成为房地产经纪服务行业高质量发展的新“启动键”,也体现出国家层面对加强房地产经纪机构监管、规范房地产中介行为的高度重视。为更好地预防和化解二手房市场交易过程中产生的矛盾纠纷,规范房地产中介执业机构及人员服务行为,整治相关行业乱象,建立公平竞争、诚实守信、运作规范的市场秩序,促进全市房地产市场平稳健康有序发展,特提出如下建议:

第一,进一步完善房地产中介行业的相关规范制度,细化中介在居间服务各环节中应当承担的义务和相关责任。一是进一步加强从业主体管理。严格房地产中介从业人员实名执业管理,从事存量房买卖的中介机构应当按照有关规定备案并领取房地产经纪机构网上签约权限,房地产经纪从业人员应当依照规定办理和领取本市房地产经纪服务人员工作牌,实行挂牌上岗、亮证服务。二是督促房地产中介切实履行调查核实义务。房地产中介在履行充分、如实告知义务之外,还应当负有一定程度的调查核实义务。关于调查核实的范围,包括权利人及委托人身份信息及相关证明材料、出售房屋所有权信息、权利负担信息、房屋实况信息以及房屋是

否存在其他影响交易的情形等。房地产中介若未履行调查核实义务且因此造成买受人损失的，应当承担相应赔偿责任。这既是民法典的要求，也是实质正义、诚实信用原则的体现。

第二，建立健全中介机构全程监管模式与信息共享机制。

一是强化多部门联合监管，完善中介工作流程和实时动态监管。定期开展房地产中介联合整治行动，对于房地产中介机构违法违规行为，根据具体情况采取责令通报、限期整改、罚款等方式严格惩戒，从而增加房地产中介机构违法、违规成本与代价，提高其严格按照法律法规进行经营活动的自觉性。二是完善对交易资金账户的监管。除交易当事人提出明确要求外，购房款应纳入交易结算资金监管账户，并鼓励房地产经纪机构将经纪服务费用纳入交易资金监管范围。三是进一步健全信息共享机制以及市场退出机制。探索建立相对统一的房地产经纪行为违法违规行为举报投诉平台，畅通违法违规行为的通报、移送渠道，确保各类违法违规行为能够被及时发现、及早处置。对严重侵害群众权益、扰乱市场秩序的中介机构及个人，由相关部门依法将其清出市场。

第三，加强中介行业信用评价体系建设，加大信用惩戒力度。

一是建立和完善中介机构及从业人员信用档案制度，将从业人员统一纳入到信用管理平台进行监管，并实时向社会公示。二是定期将房地产经纪机构和人员的不良行为记入信用系统，对相应企业进行一定的从业限制；对严重违法法

律规定和行业规范的机构和个人，纳入信用档案黑名单，取消从业资格，严格依法查处。

第四，房地产业协会履行自律管理职责，开展行业教育。随着房地产市场长效机制的逐步建立，行业协会作为政府和企业之间的桥梁和纽带，在构建房地产中介行业自律机制、维护市场主体权益方面发挥着越来越重要的作用。建议行业协会健全行规行约、职业道德准则，积极宣传和普及房地产中介行业信用知识，提高从业人员职业素养，促进中介机构及人员依法合规经营。充分发挥行业协会的协调及纠纷解决功能，探索建立争议调解机制，引入调解员制度，高效化解二手房交易纠纷，维护房地产市场稳定发展。

以上建议，请予考虑。根据市委办公厅、市政府办公厅《关于加强和改进司法建议工作的意见》（青厅字〔2021〕8号）及市中级人民法院、市委依法治市办《关于深入推进司法建议工作的十项措施》（青法委办发〔2024〕4号），请于两个月内将相关工作情况函告我院。

青岛市中级人民法院

2024年8月1日

抄送：中共青岛市委全面依法治市委员会办公室

青島市中级人民法院监制