

**阳城县自然资源局**  
**关于印发《阳城县规范不动产登记代理中  
介机构登记代理行为实施方案（试行）》的  
通知（征求意见稿）**

确权登记股，不动产登记交易中心，各不动产登记代理中  
介机构：

为认真贯彻《山西省自然资源厅办公室关于全面排查  
整改不动产登记中介管理不规范问题的通知》（晋自然资  
办函[2023]119号）精神，全面规范我县不动产登记代理中  
介机构从业行为，创建一流营商环境中不动产登记提升工  
程，提高便民利企服务水平，切实保障企业和群众财产登  
记安全，现编制了《阳城县规范不动产登记代理中介机构  
登记代理行为实施方案（试行）》，现印发给你们，请认  
真抓好贯彻落实。

附件：阳城县规范不动产登记代理中介机构登记代理  
行为实施方案（试行）

阳城县自然资源局

2023年7月19日

附件：

## 阳城县规范不动产登记代理中介机构 登记代理行为实施方案（试行）

### 一、指导思想

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，围绕全县营商环境提升工作格局，对标省内先进水平，以企业需求为导向，坚持“我为群众办实事”为核心，大力优化营商环境，提升不动产登记便民力度，护航经济高质量发展。为企业和群众财产登记安全提供有力保障。

### 二、工作目标

通过完善不动产登记代理中介机构（以下简称“中介机构”）长效管理机制，进一步规范我县“中介机构”登记代理行为，有效整治不动产登记代理领域违法违规行为，促进我县不动产登记代理工作健康发展，提升登记代理行业服务水平，切实保障企业和群众财产登记安全。

### 三、规范中介机构服务要求

（一）从事不动产登记代理中介服务，必须建立相应的具有独立法人资格的不动产登记代理中介服务机构，同时具备以下条件：

- 1.依法取得营业执照；

2.有明确的机构名称及固定经营场所，地址与营业执照记载相一致；

3.有完善的组织机构；

4.有规定数量取得不动产登记代理专业人员职业资格、具备不动产职业能力的人员；

5.有完善的章程和规章制度；

6.法律、行政法规规定的其他条件。

（二）“中介机构”及从业人员应当遵守国家法律、相关法规和行业管理规范，维护国家和社会公共利益及委托人的合法权益，对从事业务中知悉的不动产信息以及其他应当保密的信息等予以保密、恪守职业道德。

（三）“中介机构”应当严格遵守国家和本行业的各项管理规定，主动接受有关主管部门的监督检查，自觉接受行业自律管理，诚信服务、规范作业、不得为谋取不当利益，利用所在机构或冒用其他机构名义，通过制造商业噱头、夸大业务范围、歪曲篡改不动产登记规定等不当言行实施“乱收费”或诱导、强制服务对象接受中介服务。

（四）“中介机构”及从业人员在登记代理活动中，应当以委托人自愿委托为前提，独立、公正、平等、诚信代理登记业务。

（五）不动产登记交易中心要会同住建部门逐步建立“中介机构”及其从业人员信用档案，针对群众投诉和日

常监督中发现的“中介机构”及其从业人员违法违规行为，经查证属实的，作为不良信用记录记入信用档案。

#### **四、规范中介机构行为要求**

（一）“中介机构”不得弄虚作假，提供不实的信息或签订虚假合同。

（二）“中介机构”不得损害国家、社会公共利益和他人合法权益。

（三）遏制非法登记代理和“黄牛”代办行为。禁止“中介机构”、“黄牛”在不动产登记大厅招揽客户进行“有偿代办”。

（四）“中介机构”不得以加快办理不动产登记为名向客户骗取办证加急费等不正当费用。

（五）法律、法规禁止的其他行为。

#### **五、重点任务**

（一）遏制非法登记代理和“黄牛”代办行为。对“黑中介”扰乱登记行为严厉打击，不给非法代理机构提供生存空间。

（二）全面排查整改不动产登记中介管理不规范问题：

1.严厉打击“中介机构”以“加急代办”为由谋取利益问题。不动产登记交易中心要主动采取有效举措：一是对照关于不动产登记时限相关要求，认真查摆业务办理是否超时、是否规范等情况；二是认真自查是否存在在不动产登记时限公开渠道方面是否不够广泛、内容不够具体、群

众获取不够方便问题；三是在登记大厅和相关延伸服务点设置办理时限宣传版面（或宣传资料）。从源头上避免“黑中介”利用群众对不动产登记办理时限不了解等信息差谋取不正当利益。

2.严禁“中介机构”成立皮包公司以“疏通关系”以及代办“疑难杂症”为由收取高额代办费问题。不动产登记交易中心根据业务办理情况认真检查核实：一是确保登记依据合法充分，关键要件不缺不漏；二是主动接受群众投诉监督，及时答复群众疑问；三是公开各类登记事项所需提交资料，坚持“一把尺子量到底”。

3.坚决杜绝不动产登记业务“不叫号”加塞插队和人工发号“人为操作”问题发生。不动产登记大厅要严格规范“取号”“叫号”秩序，通过身份证实名“取号”、逐个“叫号”、规范“排号”。

（三）严禁“中介机构”代理不符合登记条件的不动产、对登记申请人隐瞒真实不动产状态信息，损害申请人利益。

（四）各“中介机构”人员不得私自查询不动产信息等扰乱不动产登记秩序的行为。

（五）清理整治“红顶中介机构”。严禁不动产登记交易中心工作人员挂靠“中介机构”从事或参与登记代理业务，确保不动产登记领域的公平有序。

## **六、工作措施**

**（一）健全投诉举报制度。**加强宣传力度，在不动产登记窗口醒目位置张贴登记流程、收费标准和办理时限，共同监督“黄牛”。开通举报信箱、举报电话、强化全社会对“中介机构”的监督。

**（二）建立跟踪回访制度。**通过电话回访核对相关费用缴纳情况，杜绝代理中介机构以“加急办件”“承诺办件”等为由向申请人收取额外费用。

**（三）实行代理备案制度。**加强对代理中介机构和代理人员的管理，对代理中介机构和代理人员实行备案制（备案至县自然资源确权登记股，备案所需资料详见本实施方案第三项中第（一）条），代理中介机构指定固定人员陪同申请人到不动产登记窗口从事代理服务。

**（四）落实预约、叫号实名制度。**不动产登记代理中介机构、便民服务点受理窗口严格执行预约及“叫号”实名制，务必做到所预约人员姓名与登记材料相一致方可进行受理，杜绝“冒名顶替”现象。

**（五）强化宣传培训。**加大不动产登记政策宣传力度，加强对代理中介机构工作人员不动产登记专业知识培训。

**（六）加强信用管理和诚信体系建设。**不动产登记交易中心要对代理中介机构进行信用考评，对存在违法违规现象的代理机构和人员列为失信企业和失信人员，并进行公示，促使代理中介机构和代理人员自觉遵守法律规范。

**（七）加强内部管理。**进一步压缩不动产登记办理时限，不断提高登记效率和质量，不让权力有寻租空间，让“中介机构”的违规行为无机可乘。

## **七、工作保障**

**（一）强化责任担当。**不动产登记交易中心要强化对“中介机构”的管理，通过定期开展业务会，协调解决工作中的疑点、难点问题，及时督促整改。

**（二）强化工作协同。**坚持“高效协同”理念，与相关部门共同提升我县营商环境，通过数据共享，业务协同，形成工作合力，落实规范“中介机构”工作行为。

**（三）强化监管机制。**加强监管和提升服务，对群众举报和投诉的违法违规行为立即调查、快速处理、及时反馈。

**（四）持续加强不动产登记队伍作风建设。**多渠道提升不动产登记业务受理能力，广泛开展上门服务、延伸服务、网上服务，进一步提升群众办事便利度，从源头上压缩“黄牛党”“黑中介”生存空间。

