# 职业中介机构资质审批

来源：网络 作者：清风徐来 更新时间：2025-02-04

*第一篇：职业中介机构资质审批职业中介机构资质审批一、受理事项职业中介机构资质审批。二、受理依据1、《中华人民共和国就业促进法》2、《就业服务与就业管理规定》（劳动和社会保障部第28号令）3、《上海市职业介绍管理暂行规定》（沪府发[94]2...*

**第一篇：职业中介机构资质审批**

职业中介机构资质审批

一、受理事项

职业中介机构资质审批。

二、受理依据

1、《中华人民共和国就业促进法》

2、《就业服务与就业管理规定》（劳动和社会保障部第28号令）

3、《上海市职业介绍管理暂行规定》（沪府发[94]23号）

4、《关于本市营利性职业介绍机构的管理意见》（沪劳保就发[2025]3号）

5、《关于加强本市职业介绍机构管理的暂行意见（试行）》（沪劳保就[2025]6号）

三、受理条件

1、应当是独立机构，专门从事职业中介等职业介绍类业务。

2、法定代表人和主要负责人应有3年以上劳动人事工作经历，主要负责人和工作人员应当具有高中以上文化程度，经过专业培训，并取得相应的专业资格。

3、开展职业介绍业务活动的场所应当具备以下条件：

（1）办公及经营场所的房屋应是商业用房；

（2）办公及经营场所的建筑面积不低于50平方米；

（3）办公及经营场所如是租赁的，租赁合同期在一年以上。

4、开展职业介绍业务的从业人员资格还应当符合以下条件：

（1）公司或者非公司法人应当有5名以上的职业介绍经纪人；

（2）合伙企业应当有2名以上的职业介绍经纪人；

（3）个人独资企业应当有1名以上的职业介绍经纪人。

5、有健全可行的工作规范。

6、法律、法规规定的其他条件。

四、受理程序

1、中央直属、市属单位申请设立职业中介机构的，应向市人力资源和社会保障局提出书面申请，并按要求提供齐全的、符合规定形式的材料，审批通过后由市人力资源和社会保障局核发《人力资源服务许可证》。

2、其他单位申请职业中介机构的，应向所在地区（县）人力资源和社会保障局提出书面申请，并按要求提供齐全的、符合规定形式的材料，审批通过后由区（县）人力资源和社会保障局核发《人力资源服务许可证》。

区（县）设立营利性职业中介机构的许可管理实行告知承诺制度。区（县）人力资源和社会保障局应向申请人提供《职业中介许可告知承诺书》（以下简称《告知承诺书》），申请人接受《告知承诺书》的，应当在《申请人的承诺》上签章后提交区（县）人力资源和社会保障局。

五、期限与管理

1、人力资源社会保障部门受理申请后，审核工作应当自受理之日起20日内完成，符合规定条件的，核发《人力资源服务许可证》（以下简称《许可证》）。

2、区（县）人力资源和社会保障局在收到申请人签署的《告知承诺书》和齐全的、符合规定形式的申请材料后，当场核发《许可证》并报市人力资源和社会保障局备案。

区（县）人力资源和社会保障局应在2个月内对已发给《许可证》的营利性职业中介机构就《告知承诺书》的各项内容进行核实检查，如在检查中发现有不符合承诺内容的，人力资源和社会保障部门将依法查处。

3、经批准取得《许可证》的职业中介机构，须按规定向工商、民政部门办理登记手续。

4、职业中介机构获得《许可证》后，应当接受人力资源和社会保障部门的日常管理和年度规范运行检查。

5、职业中介机构不得将职业中介机构经营权转让，如需变更事项的，应及时到人力资源和社会保障部门办理有关变更手续。

6、人力资源和社会保障部门对职业中介机构实施日常管理和监督，发现有违法经营活动的，将依法查处。

六、申请材料

1、申请书、《上海市设立营利性职业中介机构申请表》；

2、工商行政管理部门核发的《企业名称核准通知书》；

3、房产使用证明（提供50平方米以上商务用房房产证或租赁合同及房产证）；

4、职业介绍经纪人资格证书复印件；

5、工作人员文化程度，学历证明；

6、机构法定代表人及主要负责人的学历证明及3年以上劳动人事工作经历证明；

7、机构管理章程和制度；

8、经纪人执业资格证书、劳动合同复印件以及单位缴纳社会保险等相关证明。

9、其它规定提交的材料。

**第二篇：申办房地产中介机构资质**

申办房地产中介机构资质

（一）申办房地产中介机构资质需提交的资料

1．申请

2．企业名称核准书或营业执照原件（校验）、复印件。企业名称要符合公司法等法律法规关于机构名称的有关规定，必须有“房地产信息、咨询、代理、经纪、策划、中介、顾问”等字样，不得与其他房地产中介机构同名或同音。

3．企业章程及董事会、监事会委任书原件。

4．审计、会计事务所、银行出具的当年有效资金到位证明及验资报告书原件（验资报告书于当年出具的，当年有效，于上年第四季度出具的，有效期到次年第一季度末）。注册资金、流动资金50万元（含）以上。

5、营业场所证明。营业场所必须为非住宅，面积不少于20平方米，工商营业执照记载的地址相一致。自有房屋，提交申请机构法人代表或董事或监事的《房屋所有权证》或已备案的《商品房买卖合同》原件（校验）、复印件:租赁证原件（校验）、复印件。

6、不少于6人（含）的从业人员化名册、登记表（均含法人代表）；从业人员身份证原件（校验）、复印件，其中3人须有中专以上学 历、初级以上技术职称证书原件（校验）复印件。

7、不少于3人（含）的房地产经纪人资格证原件（校验）、复印件。

8、具备与经营业务相适应的办公设备（如：桌椅、固定电话、电脑等，）具备房地产中介服务网络经营的条件。

（二）．房地产中介机构变更事项需提交的资料

1．房地产中介机构发生机构名称、经营场所、法人代表、注册资金、董事、监事等变更事项时，应于办理工商营业执照或发生变更事项之日起三个月内到兰州房地产交易中心办理变

更登记。

2．房地产中介机构办理变更登记需提交的资料

①符合相应变更登记需提交的资料。

②根据变更事项提供相应资料。

1)变更的工商营业执照原件（校验）、复印件。

2)变更的企业章程，董事会、监事会委任书原件。

3)变更的机构名称要符合公司法等法律法规关于机构名称的有关规定，须有“房地产信息、咨询、代理、经纪、策划、中介、顾问”等字样，不得与其他房地产中介机构同名或同音。

4)变更的营业场所证明。营业场所必须非住宅，面积不少于20平方米，与工商营业执照记载的地址相一致。自有房屋，提交申请机构法人代表或董事或监事的《房屋所有权证》或已备案《商品房买卖合同》原件（校验）、复印件；租赁房屋，提交房屋租赁合同，租赁证原件（校验）、复印件。

5)变更的注册资金验资报告。

3.原房地产中介资质证书正、副本。

申办房地产中介机构分支机构资质

（一）、设立房地产中介机构分支机构应具备下列条件

1.设立分支机构的房地产中介服务机构能够严格履行《城市房地产服务机构管理规定》必须履行的义务，依法经营、诚实守信、业绩良好。

2.有分支机构的名称和组织机构，且名称没有于其他房地产中介机构及其分支机构同名或同音。

3.有固定的经营场所，营业面积不少于20平方米。

4.注册资金不少于30万元。

5.从业人员不少于3人，且均须具有房地产及相关专业中等以上学历、初级以上专业技术职称、全部取得房地产经纪人（含经纪人协理，下同）资格证。

6.有与业务相适应的办公信息处理设备，至少配备1台电脑，具备房地产中介服务网络经营的条件。

7.参加房地产行政管理部门或房地产行政管理部门委托机构举办的房地产中介业务培训，每个从业人员每年接受继续教育的时间不少于20学时。

8.已成立分支机构的，再次申请曾办设立分支机构的，必须符合上述各项条件，已批准成立的各分支机构还须经营状况良好。

9.凡申办设立房地产中介服务机构，须先到房地产管理部门审查名称、资金和人员等条件，经审查合格后，再行办理工商登记，并在领取营业执照之日起30日内，到市房地产管理部门登记备案。

（二）申办房地产中介机构分支机构应提交下列资料

1.由该申办机构的法人代表签章的关于申办房地产中介服务机构分支机构的申请书：

2.分支机构名称核准书、营业执照正本复印件、组织章程，分支机构及设立分支机构的房地产中介

负责人的身份证复印件：

3.营业场所证明（属于分支机构负责人自有产权房的必须提交产权证复印件，不属于分支机构负责

人自有产权房的须提供房屋租赁合同、房屋租赁证复印件）；

4.会计、审计事务所出具的验证证明，办理存贷款结算业务的金融机构资金到位证明；

5.申办机构及其所设立分支机构（含其他分支机构）所有执业人员接受继续教育证明：

6.分支机构从业人员花名册、登记表：

7.分支机构从业人员学历证、身份证、职称证书、经纪人资格证原件（校验）、复印件，如房地产

经纪人服务机构发生变更的，除提交变更服务机构申请外还需提交原服务机构同意变更服务机构的证明和诚信经营情况证明或其他证明材料：

8.申办机构及其他分支机构法人经营业绩报告及上一财务报表；

9.聘用人员与本服务机构签订的正式劳动合同一份。

房地产经纪人资格管理

一．如何取得房地产经纪人资格？

1．具有房地产及相关专业中等以上学历或者同等专业水平，以及高等院校其他专业专科以上学历的人

员，经市房地产行政管理部门培训、考核合格、取得房地产经纪人资格证书并经市房地产管理局办理注册

登记。

2．经注册登记的房地产中介服务人员，须进入相应的房地产中介服务机构从业，不得跨机构从业。

3．房地产经纪人的执业资格实行年审制度。

4．未取得执业资格证书、未经注册登记的房地产中介服务人员，不得以房地产经纪人身份从事房地

产中介服务活动。

二．如何办理房地产经纪人注册事宜？

（一）．初始注册：

经纪人初始注册的，提交个人申请、经纪人初始注册登记表。

（二）．变更注册:

1．房地产经纪人变更房地产中介服务机构必须符合以下条件：

①． 在原房地产中介服务机构执业时间不少于一年。

②． 无《城市房地产中介管理规定》等相关法律法规中禁止的违纪违法行为，无不良行为记录。

③． 房地产经纪人资格证在有效期内，并通过正常年检。

④． 与原房地产中介服务机构已解除劳动合同或原房地产中介服务机构资质被注销。

⑤． 每年接受继续教育的时间不少于20学时。

2．房地产经纪人变更服务机构需提交的资料

①． 经纪人关于变更房地产中介服务机构的申请。

②．房地产经纪人变更服务机构登记表。

③．原房地产中介服务机构同意经纪人变更服务机构的证明及对申请人的具体评价，内容包括依法经

营，诚信服务，职业道德，业务水平，工作业绩，有无不良行为，债权债务是否清理等情况。

④．原服务机构拟于注销的需提交注销申请。

⑤．与原房地产中介服务机构已解除的劳动合同原件壹份。

⑥．现服务机构与申请签订的加盖市劳动局印章的劳动用工合同原件一份。

⑦．房地产经纪人资格证原件（校验）、复印件。

⑧．继续教育证明。

（三）．续期注册：

经纪人资格证到期的，提交本人续期注册的申请，工作业绩、依法经营、诚信服务、职业道德、业务

水平、有无不良行为、债权债务等所在机构考核证明。

（四）．注销登记：

经纪人的终止应当依法办理变更或者注销登记手续。

房地产中介业务管理

选择中介公司需要考虑的因素

1、合法性。看有没有营业执照，有没有经营许可证即房地产中介服务资质证、税务登记证和收费许

可证、有没有经纪人证书等。中介公司提供的服务首先要合法，谨防无证经营的“黑店”，以免上当受骗。

2、公司的规模、形象。中介公司的规模、形象可以通过公司的门面、陈设、广告宣传、服务态度、服务专业度、信息丰富度等方面反映出来，一般而言选择一个规模较大，资金充裕，口碑好的中介公司更

有保障。

3、服务的内容和质量。在经营范围许可条件下，中介公司应提供尽可能全面的服务，这样可以省去

众多麻烦和经验不足带来的烦忧；服务水平和服务质量要过关，第一要专业，第二要耐心，第三要认真负

责；人员素质直接决定服务质量，买房者可以通过打电话沟通，或查看经纪人以往的业绩及服务机构对该

经纪人有关依法经营、诚信服务、职业道德、业务水平、有无不良行为、任职鉴定、决定是否委托。

4、经营方式。中介门店有两种方式：一是直营店，二是加盟店，购房者了解中介门店的经营方式可

以有效规避风险。

5、房源和成交业绩。可通过提供的房源多少以及业务记录与业务台帐所反映出的销售业绩进行评价。

6、《房地产经纪执业规则》要求必须明示的事项是否明示。

7、签定合同内容要具体、详细、明确，双方的违约责任及处理方式要写清楚。

中介公司合法性查询及投诉，可到兰州房地产交易中心市场监督检查部

地址：兰州房地产大厦1128房间

电话：4607111—8106。

房地产经纪机构应当在经营场所内的醒目位置明示下列事项

（一）营业执照；

（二）房地产管理部门备案证明；

（三）房地产经纪行业组织会员证书；

（四）房地产经纪机构品牌标识；

（五）所聘用的房地产经纪人员的姓名、照片、职业资格、联系电话等；

（六）服务内容、服务标准及业务流程；

（七）服务收费标准及收取方式；

（八）遵守的房地产经纪执业规则；

（九）使用的房地产经纪业务合同文本；

（十）信用档案上网公示证明；

（十一）投诉方式和渠道；

（十二）法律法规规定应当明示的事项。

消费者买卖二手房需特别注意的相关细节

一、仔细查验房屋内外环境，全面了解相关情况。交易前对房屋进行实地验看时，双方应对房

屋内部包括装修及所赠送附属设施、设备的情况，以及外部环境包括周边设施的未来规划等充分

了解，购房人应对上述情况心中有数，对相关内容做出明确的约定，避免事后发生纠纷.二、产权状况调查。在正式进行交易前，购房者应明确该房屋的产权性质是完全产权还是使用权，以及是否存在抵押或查封等限制交易情形，因为如果存在这种情况，将导致无法办理产权过户手

续。

三、查验签订合同当事人是否为产权人，或是否尚有其他产权共有人未签订合同。若非产权人

或非全部产权人签订合同，购房人应要求其提供产权人出具的委托书。

四、签订正式合同时，应对相关问题做出明确约定。正式合同是当事人进行交易的法律依据，因此订立合同时，双方应充分协商，就交易流程、当事人的各项义务包括有关费用的承担等在合同附件中做出详细约定。一旦出现约定不明甚至约定“真空”，争议将不可避免。

五、核实需交税费的种类和数额。签订合同前，双方应先到房地产交易中心确定购此房屋应缴

税费的具体种类及数额，做到心中有数。防止由于对购房应缴税费估算不足而导致当事人的预算

有较大出入。

六、妥善办理房屋交接手续。大多数购房者认为房产证取得后，办理交房只是领取房屋钥匙，查验房屋，其实房屋交接手续并非如此简单。除查验房屋及相关设备是否正常且符合合同约定外，还需注意相关费用是否已依据合同约定结清，相关更名手续是否已办妥。

另外，不同的房屋类型交易手续也有差别，当事人应到相关部门了解清楚交易中的各项细节问

题后再进行交易，避免交易中产生纠纷。

二手房买卖四大技巧

1.找个好中介。找一家信誉好、有实力的中介公司，这样成交的机会更大。

2.估个公正价。卖方在房屋挂价前，最好先委托一家正规的房地产评估机构对房屋进行评估，这样能提高成交机会。

3.房屋清洁很重要。卖方在接待客户前，应对房屋进行打扫或简单布置一下，这样会有意想不

到的效果。

4.讨价还价。如果房屋楼龄较长、户型较小，这往往是买主讨价还价的有利条件，同时可以通

过中介、邻居，详细了解业主的背景、出售心理和目的，从而在谈判中掌握主动。

二手房买卖合同几点注意事项

依据《中华人民共和国合同法》的相关规定以及业务实践，一份有效的二手房买卖合同中必须具备以下内

容：

一、当事人的名称或姓名、住所：当事人填写的具体情况应确保真实准确，双方对此均应进行必要的调

查。

二、标的：在房屋买卖合同中标的就是房屋。在合同中应明确写到：房屋的位置、产权归属、面积、结

构、格局、装修、质量及附属设施等；房屋的物业管理费用及其他交费状况和房屋相关文书资料的移交。

三、价款：是合同中最重要的条款。在合同中主要写明总价款、付款方式、付款条件、如何申请按揭贷

款、定金、尾款等。双方还要明确按国家规定缴交各自应当缴交的税费和杂费；如果双方另有约定，则应

当在合同中明确这一约定。

四、履行期限、地点、方式：合同中应写明合同签订的期限、支付价款的期限、交付房屋的期限等。交房时间、条件、办理相关手续的过程亦应在合同中明确写明。支付价款的方式，应明确以现金还是支票支付，付款是一次付清或分期交付以及缴纳定金的时间、数额、分期付款的步骤、时间和数额等。

五、违约责任和解决争议的方式：明确双方当事人不履行自己在合同中约定的义务时，所需承担的责任。明确约定解决争议的方式是采用仲裁还是诉讼。

六、合同生效、中止、终止或解除条款：双方在此约定合同生效或失效时间；生效或失效条件；合同中止、终止或解除条款。

七、合同的变更与转让。

八、附件：说明本合同有哪些附件、附件的效力等；以及还需签订有关的补充协议的约定

刚参加工作不久、外地来兰、经济条件所限，想拥有自己的住房，可通过银行委托的中介机构办理二手房贷款。目前，我市各银行都开展这项业务，条件和要求差不多，下面以农行为例作一介绍。

个人住房二手房贷款

个人住房二手房贷款是指购房人以通过房地产市场购买的房屋作抵押，向银行申请的用于支付部分购房款的贷款，也称售房人为个人的住房贷款。

贷款条件

1、具有城镇常住户口或有效居留身份；

2、具有稳定的职业和收入，信用良好，有偿还贷款本息的能力；

3、具有购买住房的合同或协议；

4、能够支付不低于购房全部价款后房屋评估价50%的首期付款；

5、同意以所购房屋作为抵押物，或提供贷款行认可的资产作为抵押物或质物，或有具备担保资格和足够代偿能力的单位或个人作为偿还贷款本息并承担连带责任的保证人；

6、贷款行规定的其他条件。

贷款额度、期限和利率

二手房按揭贷款通常最高额度不超过所购房屋价格或评估价格的50%。贷款期限不超过15年减去房屋已使用年限，最长不超过20年减去房屋已使用年限。贷款利率执行人民银行规定的个人住房贷款利率。申办程序

1、借款人提出贷款书面申请并提供一下资料：

（1）买卖双方签订的经过有权部门签定的房屋交易合同；

（2）所购房屋的产权证明文件及房屋共有人同意出售的文件；

（3）借款人家庭财产证明和收入证明（包括由工作单位出具的个人收入证明、哪税凭证、银行存单、不动产证明、有价证券等）；

（4）借款人合法有效的身份证明（指居民身份证、户口簿或其他有效居留证件）及婚姻状况证明；

（5）借款人及共有人同意以所购房屋作抵押的文件。

2、买卖双方在贷款行开立账户，购房者将首期购房款足额存入贷款行指定的账户。

3、经贷款行调查、审查和审批后，借款人与贷款行签订借款合同和《划款扣款授权书》。

4、办理房屋过户、保险、公证和抵押登记手续。

5、移交产权证明。借款人将已办妥抵押登记手续的房屋所有权证、房屋他项权证和所购房屋的保险单（正本），一并交贷款行抵押。

6、划付贷款。在上述手续办理完毕后，贷款行将贷款划入借款人在贷款行开立的账户内，再根据《划款扣款授权书》的授权，将贷款一次性从借款人账户划入售房者账号。

还本付息方式

在还款工具上可采用银行卡、活期存折扣收或现金方式偿还。在还款方式上可采用一次性还款方式和分期还款方式。

办理二手房交易过户手续

二手房交易的整个过程大致分以下几个阶段：

1、买卖双方建立信息沟通渠道，买方了解房屋整体现状及产权状况，要求卖方提供合法的证件，包括房屋所有权证书、身份证件及其它证件。

2、如卖方提供的房屋合法，可以上市交易，买方可以交纳购房定金（交纳购房定金不是商品房买卖的必经程序），买卖双方签订房屋买卖合同（或称房屋买卖契约）。买卖双方通过协商，对房屋坐落位置、产权状况及成交价格、房屋交付时间、房屋交付、产权办理等达成一致意见后，双方签订至少一式三份的房屋买卖合同。

3、买卖双方共同向房地产交易管理部门提出申请，接受审查。买卖双方向房地产管理部门提出申请手续后，管理部门要查验有关证件，审查产权，对符合上市条件的房屋准予办理过户手续，对无产权或部分产权又未得到其他产权共有人书面同意的情况拒绝申请，禁止上市交易。

4、立契。房地产交易管理部门根据交易房屋的产权状况和购买对象，按交易部门事先设定的审批权限逐级申报审核批准后，交易双方才能办理立契手续。

5、缴纳税费。税费的构成比较复杂，要根据交易房屋的性质而定。比如房改房、经济适用房与其它商品房的税费构成是不一样的。

6、办理产权转移过户手续。交易双方在房地产交易管理部门办理完产权变更登记后，交易材料移送到发证部门，买方凭领取房屋所有权证通知单到发证部门申领新的产权证。

7、对贷款的买受人来说在与卖方签订完房屋买卖合同后由买卖双方共同到贷款银行办理贷款手续，银行审核买方的资信，对双方欲交易的房屋进行评估，以确定买方的贷款额度，然后批准买方的贷款，待双方完成产权登记变更，买方领取房屋所有权证后，银行将贷款一次性发放。

8、买方领取房屋所有权证、付清所有房款，卖方交付房屋并结清所有物业费后，双方的二手房屋买卖合同全部履行完毕。后附签署合同细节应注意问题：

1、签署买卖合同一定要注意将房屋所有权情况如是否为共有财产、夫妻共同财产或家庭共同财产了解清楚，另外，还要对该房屋是否有其他条件制约房屋的买卖，如原售房单位是否允许转卖；是否存在房屋抵押或其他权利瑕疵。

2、付款方式、时间、物业交割情况一定要标注清楚，物业交割的项目有多种，但对其总结后主要是水、电、煤气、物业费用、供暖费用等，虽然这些项目有些涉及的费用额度并不高，但如果过户前不仔细区分清楚的话，引起纠纷，会使客户在畅享购房喜悦的同时平添几分不快 根据物权法的规定，当事人签订买卖房屋或者其他不动产物权的协议，为保障将来实现物权，按照约定可以向登记机构申请预告登记。预告登记后，未经预告登记的权利人同意，处分该不动产的，不发生物权效力。也就是说，当购房人买了一套预售商品房后，如果申请了预告登记，未经其许可，开发商将该商品房再出售或抵押等都属于无效行为。预告登记制度对购房人的权利保障更为有力，并且也起到了保护交易安全、维护信用秩序的作用。当然，在办理预告登记后，要从能够进行不动产登记之日起三个月内申请登记，否则预告登记失效。办理二手房交易过户手续二手房交易的整个过程大体上分以下几个阶段：

1、买卖双方建立信息沟通渠道，买方了解房屋整体现状及产权状况，要求卖方提供合法的证件，包括房屋所有权权证书、身份证及其他证件。

2、提供的房屋合法，可以上市交易，买方可以交纳购房定金（交纳购房定期不是商品房买卖的必经程序），买卖双方签定房屋合同（或称房屋买卖契约）。买卖双方经过协商，对房屋的位置、产权状况及成交价格、房屋交付时间、房屋交付、产权办理等达成一致意见后，双方签定至少一式三份的房屋买卖合同。

3、买卖双方共同向房地产管理部门提出早请，接受审查。买卖双方向房地产管理部门提出早请手续后，管理部门要查验有关证件，审查产权，对符合上市条件的房屋准确性办理过手续，对无产权或部分产权又夫得到其他产权共有人的书面同意的情况拒绝请，禁止上市交易。

4、立契。房地产交易管理部门根据交易房屋的产权和购买对，按交易部门事先设定的审批权限级审批批准后，交易双方才能办理立契手续。

5、交纳税费。税费构成比较复杂，要根据房屋的性质而定，比如房改房、经济适用房和其他商品房的税费构成是不一样的。

6、办理产权转移过度手续。交易双方在房地产交易管理部门办理完产权变更登记手续后，交易材料移送到发证部门，买方凭领取房屋所有权证通知到发证部门领土完整取阔的产权证。

7、对贷款的买受人来说在卖方签定完房屋买卖合同后，由买卖双方共同到贷款银行办理贷款手续，银行审核买方的资助信，对双方欲交易的房屋进行评估，以确信买方的贷款额度，待双方完成产权登记变更，买方领取所有权证后，银行将贷款一次性发放。

8、买方领取房屋所有权证、会清所有房款，卖方交会房屋并结清所有懈业费后，双方的二手房买卖合同全部行完毕。

**第三篇：申办房地产中介机构资质**

申办房地产中介机构资质

（一）申办房地产中介机构资质需提交的资料 1．申请

2．企业名称核准书或营业执照原件（校验）、复印件。企业名称要符合公司法等法律法规关于机构名称的有关规定，必须有“房地产信息、咨询、代理、经纪、策划、中介、顾问”等字样，不得与其他房地产中介机构同名或同音。

3．企业章程及董事会、监事会委任书原件。

4．审计、会计事务所、银行出具的当年有效资金到位证明及验资报告书原件（验资报告书于当年出具的，当年有效，于上年第四季度出具的，有效期到次年第一季度末）。注册资金、流动资金50万元（含）以上。

5、营业场所证明。营业场所必须为非住宅，面积不少于20平方米，工商营业执照记载的地址相一致。自有房屋，提交申请机构法人代表或董事或监事的《房屋所有权证》或已备案的《商品房买卖合同》原件（校验）、复印件:租赁证原件（校验）、复印件。

6、不少于6人（含）的从业人员化名册、登记表（均含法人代表）；从业人员身份证原件（校验）、复印件，其中3人须有中专以上学 历、初级以上技术职称证书原件（校验）复印件。

7、不少于3人（含）的房地产经纪人资格证原件（校验）、复印件。

8、具备与经营业务相适应的办公设备（如：桌椅、固定电话、电脑等，）具备房地产中介服务网络经营的条件。

（二）．房地产中介机构变更事项需提交的资料

1．房地产中介机构发生机构名称、经营场所、法人代表、注册资金、董事、监事等变更事项

时，应于办理工商营业执照或发生变更事项之日起三个月内到兰州房地产交易中心办理变 更登记。

2．房地产中介机构办理变更登记需提交的资料

①符合相应变更登记需提交的资料。

②根据变更事项提供相应资料。

1)变更的工商营业执照原件（校验）、复印件。2)变更的企业章程，董事会、监事会委任书原件。

3)变更的机构名称要符合公司法等法律法规关于机构名称的有关规定，须有“房地产信息、咨询、代理、经纪、策划、中介、顾问”等字样，不得与其他房地产中介机构同名或同音。

4)变更的营业场所证明。营业场所必须非住宅，面积不少于20平方米，与工商营业执照记载的地址相一致。自有房屋，提交申请机构法人代表或董事或监事的《房屋所有权证》或已备案《商品房买卖合同》原件（校验）、复印件；租赁房屋，提交房屋租赁合同，租赁证原件（校验）、复印件。5)变更的注册资金验资报告。3.原房地产中介资质证书正、副本。

申办房地产中介机构分支机构资质

（一）、设立房地产中介机构分支机构应具备下列条件

1.设立分支机构的房地产中介服务机构能够严格履行《城市房地产服务机构管理规定》必须履行的义务，依法经营、诚实守信、业绩良好。

2.有分支机构的名称和组织机构，且名称没有于其他房地产中介机构及其分支机构同名或同音。

3.有固定的经营场所，营业面积不少于20平方米。

4.注册资金不少于30万元。

5.从业人员不少于3人，且均须具有房地产及相关专业中等以上学历、初级以上专业技术职称、全部取得房地产经纪人（含经纪人协理，下同）资格证。

6.有与业务相适应的办公信息处理设备，至少配备1台电脑，具备房地产中介服务网络经营的条件。

7.参加房地产行政管理部门或房地产行政管理部门委托机构举办的房地产中介业务培训，每个从业人员每年接受继续教育的时间不少于20学时。

8.已成立分支机构的，再次申请曾办设立分支机构的，必须符合上述各项条件，已批准成立的各分支机构还须经营状况良好。

9.凡申办设立房地产中介服务机构，须先到房地产管理部门审查名称、资金和人员等条件，经审查合格后，再行办理工商登记，并在领取营业执照之日起30日内，到市房地产管理部门登记备案。

（二）申办房地产中介机构分支机构应提交下列资料

1.由该申办机构的法人代表签章的关于申办房地产中介服务机构分支机构的申请书：

2.分支机构名称核准书、营业执照正本复印件、组织章程，分支机构及设立分支机构的房地产中介负责人的身份证复印件：

3.营业场所证明（属于分支机构负责人自有产权房的必须提交产权证复印件，不属于分支机构负责人自有产权房的须提供房屋租赁合同、房屋租赁证复印件）；

4.会计、审计事务所出具的验证证明，办理存贷款结算业务的金融机构资金到位证明；

5.申办机构及其所设立分支机构（含其他分支机构）所有执业人员接受继续教育证明：

6.分支机构从业人员花名册、登记表：

7.分支机构从业人员学历证、身份证、职称证书、经纪人资格证原件（校验）、复印件，如房地产经纪人服务机构发生变更的，除提交变更服务机构申请外还需提交原服务机构同意变更服务机构的证明和诚信经营情况证明或其他证明材料：

8.申办机构及其他分支机构法人经营业绩报告及上一财务报表； 9.聘用人员与本服务机构签订的正式劳动合同一份。

房地产经纪人资格管理

一．如何取得房地产经纪人资格？

1．具有房地产及相关专业中等以上学历或者同等专业水平，以及高等院校其他专业专科以上学历的人员，经市房地产行政管理部门培训、考核合格、取得房地产经纪人资格证书并经市房地产管理局办理注册登记。

2．经注册登记的房地产中介服务人员，须进入相应的房地产中介服务机构从业，不得跨机构从业。

3．房地产经纪人的执业资格实行年审制度。

4．未取得执业资格证书、未经注册登记的房地产中介服务人员，不得以房地产经纪人身份从事房地产中介服务活动。

二．如何办理房地产经纪人注册事宜？

（一）．初始注册：

经纪人初始注册的，提交个人申请、经纪人初始注册登记表。

（二）．变更注册:

1．房地产经纪人变更房地产中介服务机构必须符合以下条件：

①． 在原房地产中介服务机构执业时间不少于一年。

②． 无《城市房地产中介管理规定》等相关法律法规中禁止的违纪违法行为，无不良行为记录。

③． 房地产经纪人资格证在有效期内，并通过正常年检。

④． 与原房地产中介服务机构已解除劳动合同或原房地产中介服务机构资质被注销。

⑤． 每年接受继续教育的时间不少于20学时。

2．房地产经纪人变更服务机构需提交的资料

①． 经纪人关于变更房地产中介服务机构的申请。

②．房地产经纪人变更服务机构登记表。

③．原房地产中介服务机构同意经纪人变更服务机构的证明及对申请人的具体评价，内容包括依法经营，诚信服务，职业道德，业务水平，工作业绩，有无不良行为，债权债务是否清理等情况。

④．原服务机构拟于注销的需提交注销申请。

⑤．与原房地产中介服务机构已解除的劳动合同原件壹份。

⑥．现服务机构与申请签订的加盖市劳动局印章的劳动用工合同原件一份。

⑦．房地产经纪人资格证原件（校验）、复印件。

⑧．继续教育证明。

（三）．续期注册：

经纪人资格证到期的，提交本人续期注册的申请，工作业绩、依法经营、诚信服务、职业道德、业务水平、有无不良行为、债权债务等所在机构考核证明。

（四）．注销登记：

经纪人的终止应当依法办理变更或者注销登记手续。

房地产中介业务管理

选择中介公司需要考虑的因素

1、合法性。看有没有营业执照，有没有经营许可证即房地产中介服务资质证、税务登记证和收费许可证、有没有经纪人证书等。中介公司提供的服务首先要合法，谨防无证经营的“黑店”，以免上当受骗。

2、公司的规模、形象。中介公司的规模、形象可以通过公司的门面、陈设、广告宣传、服务态度、服务专业度、信息丰富度等方面反映出来，一般而言选择一个规模较大，资金充裕，口碑好的中介公司更有保障。

3、服务的内容和质量。在经营范围许可条件下，中介公司应提供尽可能全面的服务，这样可以省去众多麻烦和经验不足带来的烦忧；服务水平和服务质量要过关，第一要专业，第二要耐心，第三要认真负责；人员素质直接决定服务质量，买房者可以通过打电话沟通，或查看经纪人以往的业绩及服务机构对该经纪人有关依法经营、诚信服务、职业道德、业务水平、有无不良行为、任职鉴定、决定是否委托。

4、经营方式。中介门店有两种方式：一是直营店，二是加盟店，购房者了解中介门店的经营方式可以有效规避风险。

5、房源和成交业绩。可通过提供的房源多少以及业务记录与业务台帐所反映出的销售业绩进行评价。

6、《房地产经纪执业规则》要求必须明示的事项是否明示。

7、签定合同内容要具体、详细、明确，双方的违约责任及处理方式要写清楚。中介公司合法性查询及投诉，可到兰州房地产交易中心市场监督检查部 地址：兰州房地产大厦1128房间 电话：4607111—8106。

房地产经纪机构应当在经营场所内的醒目位置明示下列事项

（一）营业执照；

（二）房地产管理部门备案证明；

（三）房地产经纪行业组织会员证书；

（四）房地产经纪机构品牌标识；

（五）所聘用的房地产经纪人员的姓名、照片、职业资格、联系电话等；

（六）服务内容、服务标准及业务流程；

（七）服务收费标准及收取方式；

（八）遵守的房地产经纪执业规则；

（九）使用的房地产经纪业务合同文本；

（十）信用档案上网公示证明；

（十一）投诉方式和渠道；

（十二）法律法规规定应当明示的事项。

消费者买卖二手房需特别注意的相关细节

一、仔细查验房屋内外环境，全面了解相关情况。交易前对房屋进行实地验看时，双方应对房屋内部包括装修及所赠送附属设施、设备的情况，以及外部环境包括周边设施的未来规划等充分了解，购房人应对上述情况心中有数，对相关内容做出明确的约定，避免事后发生纠纷.二、产权状况调查。在正式进行交易前，购房者应明确该房屋的产权性质是完全产权还是使用权，以及是否存在抵押或查封等限制交易情形，因为如果存在这种情况，将导致无法办理产权过户手续。

三、查验签订合同当事人是否为产权人，或是否尚有其他产权共有人未签订合同。若非产权人或非全部产权人签订合同，购房人应要求其提供产权人出具的委托书。

四、签订正式合同时，应对相关问题做出明确约定。正式合同是当事人进行交易的法律依据，因此订立合同时，双方应充分协商，就交易流程、当事人的各项义务包括有关费用的承担等在合同附件中做出详细约定。一旦出现约定不明甚至约定“真空”，争议将不可避免。

五、核实需交税费的种类和数额。签订合同前，双方应先到房地产交易中心确定购此房屋应缴税费的具体种类及数额，做到心中有数。防止由于对购房应缴税费估算不足而导致当事人的预算有较大出入。

六、妥善办理房屋交接手续。大多数购房者认为房产证取得后，办理交房只是领取房屋钥匙，查验房屋，其实房屋交接手续并非如此简单。除查验房屋及相关设备是否正常且符合合同约定外，还需注意相关费用是否已依据合同约定结清，相关更名手续是否已办妥。

另外，不同的房屋类型交易手续也有差别，当事人应到相关部门了解清楚交易中的各项细节问题后再进行交易，避免交易中产生纠纷。

二手房买卖四大技巧

1.找个好中介。找一家信誉好、有实力的中介公司，这样成交的机会更大。

2.估个公正价。卖方在房屋挂价前，最好先委托一家正规的房地产评估机构对房屋进行评估，这样能提高成交机会。

3.房屋清洁很重要。卖方在接待客户前，应对房屋进行打扫或简单布置一下，这样会有意想不到的效果。

4.讨价还价。如果房屋楼龄较长、户型较小，这往往是买主讨价还价的有利条件，同时可以通过中介、邻居，详细了解业主的背景、出售心理和目的，从而在谈判中掌握主动。

二手房买卖合同几点注意事项

依据《中华人民共和国合同法》的相关规定以及业务实践，一份有效的二手房买卖合同中必须具备以下内容：

一、当事人的名称或姓名、住所：当事人填写的具体情况应确保真实准确，双方对此均应进行必要的调查。

二、标的：在房屋买卖合同中标的就是房屋。在合同中应明确写到：房屋的位置、产权归属、面积、结构、格局、装修、质量及附属设施等；房屋的物业管理费用及其他交费状况和房屋相关文书资料的移交。

三、价款：是合同中最重要的条款。在合同中主要写明总价款、付款方式、付款条件、如何申请按揭贷款、定金、尾款等。双方还要明确按国家规定缴交各自应当缴交的税费和杂费；如果双方另有约定，则应当在合同中明确这一约定。

四、履行期限、地点、方式：合同中应写明合同签订的期限、支付价款的期限、交付房屋的期限等。交房时间、条件、办理相关手续的过程亦应在合同中明确写明。支付价款的方式，应明确以现金还是支票支付，付款是一次付清或分期交付以及缴纳定金的时间、数额、分期付款的步骤、时间和数额等。

五、违约责任和解决争议的方式：明确双方当事人不履行自己在合同中约定的义务时，所需承担的责任。明确约定解决争议的方式是采用仲裁还是诉讼。

六、合同生效、中止、终止或解除条款：双方在此约定合同生效或失效时间；生效或失效条件；合同中止、终止或解除条款。

七、合同的变更与转让。

八、附件：说明本合同有哪些附件、附件的效力等；以及还需签订有关的补充协议的约定

刚参加工作不久、外地来兰、经济条件所限，想拥有自己的住房，可通过银行委托的中介机构办理二手房贷款。目前，我市各银行都开展这项业务，条件和要求差不多，下面以农行为例作一介绍。

个人住房二手房贷款

个人住房二手房贷款是指购房人以通过房地产市场购买的房屋作抵押，向银行申请的用于支付部分购房款的贷款，也称售房人为个人的住房贷款。

贷款条件

1、具有城镇常住户口或有效居留身份；

2、具有稳定的职业和收入，信用良好，有偿还贷款本息的能力；

3、具有购买住房的合同或协议；

4、能够支付不低于购房全部价款后房屋评估价50%的首期付款；

5、同意以所购房屋作为抵押物，或提供贷款行认可的资产作为抵押物或质物，或有具备担保资格和足够代偿能力的单位或个人作为偿还贷款本息并承担连带责任的保证人；

6、贷款行规定的其他条件。

贷款额度、期限和利率

二手房按揭贷款通常最高额度不超过所购房屋价格或评估价格的50%。贷款期限不超过15年减去房屋已使用年限，最长不超过20年减去房屋已使用年限。贷款利率执行人民银行规定的个人住房贷款利率。

申办程序

1、借款人提出贷款书面申请并提供一下资料：

（1）买卖双方签订的经过有权部门签定的房屋交易合同；

（2）所购房屋的产权证明文件及房屋共有人同意出售的文件；

（3）借款人家庭财产证明和收入证明（包括由工作单位出具的个人收入证明、哪税凭证、银行存单、不动产证明、有价证券等）；

（4）借款人合法有效的身份证明（指居民身份证、户口簿或其他有效居留证件）及婚姻状况证明；

（5）借款人及共有人同意以所购房屋作抵押的文件。

2、买卖双方在贷款行开立账户，购房者将首期购房款足额存入贷款行指定的账户。

3、经贷款行调查、审查和审批后，借款人与贷款行签订借款合同和《划款扣款授权书》。

4、办理房屋过户、保险、公证和抵押登记手续。

5、移交产权证明。借款人将已办妥抵押登记手续的房屋所有权证、房屋他项权证和所购房屋的保险单（正本），一并交贷款行抵押。

6、划付贷款。在上述手续办理完毕后，贷款行将贷款划入借款人在贷款行开立的账户内，再根据《划款扣款授权书》的授权，将贷款一次性从借款人账户划入售房者账号。

还本付息方式

在还款工具上可采用银行卡、活期存折扣收或现金方式偿还。在还款方式上可采用一次性还款方式和分期还款方式。

办理二手房交易过户手续 二手房交易的整个过程大致分以下几个阶段：

1、买卖双方建立信息沟通渠道，买方了解房屋整体现状及产权状况，要求卖方提供合法的证件，包括房屋所有权证书、身份证件及其它证件。

2、如卖方提供的房屋合法，可以上市交易，买方可以交纳购房定金（交纳购房定金不是商品房买卖的必经程序），买卖双方签订房屋买卖合同（或称房屋买卖契约）。买卖双方通过协商，对房屋坐落位置、产权状况及成交价格、房屋交付时间、房屋交付、产权办理等达成一致意见后，双方签订至少一式三份的房屋买卖合同。

3、买卖双方共同向房地产交易管理部门提出申请，接受审查。买卖双方向房地产管理部门提出申请手续后，管理部门要查验有关证件，审查产权，对符合上市条件的房屋准予办理过户手续，对无产权或部分产权又未得到其他产权共有人书面同意的情况拒绝申请，禁止上市交易。

4、立契。房地产交易管理部门根据交易房屋的产权状况和购买对象，按交易部门事先设定的审批权限逐级申报审核批准后，交易双方才能办理立契手续。

5、缴纳税费。税费的构成比较复杂，要根据交易房屋的性质而定。比如房改房、经济适用房与其它商品房的税费构成是不一样的。

6、办理产权转移过户手续。交易双方在房地产交易管理部门办理完产权变更登记后，交易材料移送到发证部门，买方凭领取房屋所有权证通知单到发证部门申领新的产权证。

7、对贷款的买受人来说在与卖方签订完房屋买卖合同后由买卖双方共同到贷款银行办理贷款手续，银行审核买方的资信，对双方欲交易的房屋进行评估，以确定买方的贷款额度，然后批准买方的贷款，待双方完成产权登记变更，买方领取房屋所有权证后，银行将贷款一次性发放。

8、买方领取房屋所有权证、付清所有房款，卖方交付房屋并结清所有物业费后，双方的二手房屋买卖合同全部履行完毕。

后附签署合同细节应注意问题：

1、签署买卖合同一定要注意将房屋所有权情况如是否为共有财产、夫妻共同财产或家庭共同财产了解清楚，另外，还要对该房屋是否有其他条件制约房屋的买卖，如原售房单位是否允许转卖；是否存在房屋抵押或其他权利瑕疵。

2、付款方式、时间、物业交割情况一定要标注清楚，物业交割的项目有多种，但对其总结后主要是水、电、煤气、物业费用、供暖费用等，虽然这些项目有些涉及的费用额度并不高，但如果过户前不仔细区分清楚的话，引起纠纷，会使客户在畅享购房喜悦的同时平添几分不快 根据物权法的规定，当事人签订买卖房屋或者其他不动产物权的协议，为保障将来实现物权，按照约定可以向登记机构申请预告登记。预告登记后，未经预告登记的权利人同意，处分该不动产的，不发生物权效力。也就是说，当购房人买了一套预售商品房后，如果申请了预告登记，未经其许可，开发商将该商品房再出售或抵押等都属于无效行为。预告登记制度对购房人的权利保障更为有力，并且也起到了保护交易安全、维护信用秩序的作用。当然，在办理预告登记后，要从能够进行不动产登记之日起三个月内申请登记，否则预告登记失效。办理二手房交易过户手续二手房交易的整个过程大体上分以下几个阶段：

1、买卖双方建立信息沟通渠道，买方了解房屋整体现状及产权状况，要求卖方提供合法的证件，包括房屋所有权权证书、身份证及其他证件。

2、提供的房屋合法，可以上市交易，买方可以交纳购房定金（交纳购房定期不是商品房买卖的必经程序），买卖双方签定房屋合同（或称房屋买卖契约）。买卖双方经过协商，对房屋的位置、产权状况及成交价格、房屋交付时间、房屋交付、产权办理等达成一致意见后，双方签定至少一式三份的房屋买卖合同。

3、买卖双方共同向房地产管理部门提出早请，接受审查。买卖双方向房地产管理部门提出早请手续后，管理部门要查验有关证件，审查产权，对符合上市条件的房屋准确性办理过手续，对无产权或部分产权又夫得到其他产权共有人的书面同意的情况拒绝请，禁止上市交易。

4、立契。房地产交易管理部门根据交易房屋的产权和购买对，按交易部门事先设定的审批权限级审批批准后，交易双方才能办理立契手续。

5、交纳税费。税费构成比较复杂，要根据房屋的性质而定，比如房改房、经济适用房和其他商品房的税费构成是不一样的。

6、办理产权转移过度手续。交易双方在房地产交易管理部门办理完产权变更登记手续后，交易材料移送到发证部门，买方凭领取房屋所有权证通知到发证部门领土完整取阔的产权证。

7、对贷款的买受人来说在卖方签定完房屋买卖合同后，由买卖双方共同到贷款银行办理贷款手续，银行审核买方的资助信，对双方欲交易的房屋进行评估，以确信买方的贷款额度，待双方完成产权登记变更，买方领取所有权证后，银行将贷款一次性发放。

8、买方领取房屋所有权证、会清所有房款，卖方交会房屋并结清所有懈业费后，双方的二手房买卖合同全部行完毕。

**第四篇：行政审批中介机构管理办法(试行)**

附件十：

平湖市行政审批中介机构管理办法（试行）

为进一步深化行政审批制度改革，规范中介服务行为，提高服务质量和效率，更好地发挥中介机构对优化投资环境、助推转型发展的积极作用，根据《浙江省社会中介机构管理办法》、《浙江省人民政府办公厅关于进一步加强行政审批中介服务管理的意见》等有关规定，结合我市实际，制定本办法：

一、适用对象

本办法所称中介机构是指依法登记设立，运用专业知识和技能，按照一定业务规则或程序，在行政审批过程中为委托人提供有偿服务并承担相应责任的法人和其他组织。

具体对象包括：

1.工程咨询、评估类中介机构； 2.工程勘察、设计类中介机构； 3.工程测量类中介机构； 4.工程检测类中介机构； 5.工程图审类中介机构 6.工程监理类中介机构； 7.市场准入类中介机构；

8.符合《浙江省社会中介机构管理办法》规定的与行政审批相关的其他中介机构。

二、基本原则

1．市场导向原则。充分发挥市场在资源配置中的决定性作用。全面实施政企分开，推进中介机构与政府部门彻底脱钩，最大限度地消除行业垄断和地方保护，建立健全中介服务充分竞争机制，激发中介市场的发展活力。

2．依法执业原则。中介机构及其执业人员必须严格遵守法律法规规章（以下统称法律）和政策规定，按照“独立自律、公正高效、公平竞争、诚信守法”的原则，遵守执业规则和职业道德，依法开展中介业务，并承担相应法律责任和其他责任，其合法执业行为受法律保护。委托人有权自主选择中介机构为其提供服务，任何单位和个人不得干预。

3．自律规范原则。各行业主管部门要从实际出发，积极引导中介机构建立行业协会。中介机构应当加入行业协会，自觉接受行业协会监管。行业协会要建立健全自律性监督管理机制，切实履行自律、服务、指导、协调等功能作用，加强职业道德教育，完善行业执业标准、自律规范和惩戒规则，规范收费和行业竞争。

4．协调监督原则。各行业主管部门负责对本部门管理范围内的中介机构和行业协会进行日常监管和指导，并根据有关法律规定和标准，制定本行业中介机构监督管理制度及考评实施细则。成立平湖市中介机构管理服务工作领导小组（以下简称领导小组），由市政府分管领导担任组长；市府办分管副主任，纪委副 — 2 —

书记、监察局局长、行政服务中心主要负责人担任副组长；纪委（监察局）、发改局、规划建设局等行业主管部门分管领导为成员，下设市中介机构管理服务办公室（设在市行政服务中心，由行政服务中心主要负责人兼任办公室主任），负责各行业主管部门之间的协调和全市性督查活动的组织实施。

三、管理内容

（一）规范执业行为

1．中介机构应当亮证、亮照经营，并在其经营场所的醒目位置公布服务内容、服务规范、执业人员身份、收费项目、收费标准、收费依据、监督投诉电话和地址等事项，自觉接受社会各界的监督。

2．中介机构及其执业人员应当自觉遵守执业规则和职业道德，提供的信息、资料及出具的书面报告必须真实、合法，并及时、如实地告知委托人应当知道的信息，对执业中知悉的商业秘密及其他秘密事项予以保密，如期完成委托合同及业务规范规定的其他事项等。

3．中介机构提供中介服务（除即时清结及简单的中介业务外）应当依法与委托人签订合同，并执行收费登记制、限时办结制、服务承诺制。中介机构应当做好执业记录，内容包括委托事项、委托人的具体要求、收费标准及支付方式、履行合同应当遵守的业务规范要求、委托事项的履行情况等。

（二）严禁违法违规行为

中介机构及执业人员严禁下列行为：

1．提供虚假信息、资料危害国家安全及公共利益； 2．出具虚假验资报告、评估报告、证明文件及其他文件； 3．采取隐瞒、欺诈、贿赂、串通、回扣等不正当竞争手段承揽业务，损害委托人或他人利益；

4．无证照执业或同一执业资格证跨单位执业，以及超经营范围执业；

5．聘用无执业资格人员执业，聘用国家机关、社会团体、事业单位在职工作人员；

6．利用执业便利违规操作谋取不正当利益； 7．法律及行业规范禁止的其他行为。

四、工作措施

（一）实行市场准入制。除涉及国家机密、公共安全等重要领域外，按照“非禁即入、不适则调”的市场准入原则，允许具备资质的中介机构进入市场开展业务。各行业主管部门不得利用职权指定或变相指定中介机构提供中介服务，中介机构不得通过划分服务区域等形式变相垄断中介服务市场。各行业主管部门要鼓励和支持各类资本进入法律未禁止的中介服务行业。

（二）实行备案公示制。新设立的中介机构应当及时到市中介机构管理服务办公室进行备案。市中介机构管理服务办公室定期对备案的中介机构通过媒体和网络进行公示，并每年组织对其开展诚信等级评定。

1．备案时应当提交下列材料：（1）营业执照原件及复印件；

（2）执业资质证书原件及复印件；（3）机构执业人员及其他工作人员情况表；（4）机构自律管理制度；（5）服务承诺制度。

2．依法不需要设立分支机构的非本市中介机构，在本市从事中介服务的，事前应当向市行业主管部门和中介机构管理服务办公室进行备案，并提交上述备案材料。

3．中介机构变更、注销的，应当向市中介机构管理服务办公室进行备案。

4．法律对中介机构设立另有规定的，从其规定。

（三）实行报告复审制。中介机构服务建设投资项目时所出具报告及相关审查意见与法律和行业标准差距较大的或服务对象对其有异议的，由行业主管部门复审或委托中介机构再审，由此产生相关费用及损失由责任单位承担。

（四）实行联合检查制。由市中介机构管理服务办公室协调工商、税务、审计、物价等相关行政执法部门组成联合检查小组，对中介机构的证照、执业记录、财税管理等情况进行执法检查，每年1～2次。市中介机构管理服务办公室应当将检查记录存档。中介机构及其执业人员违反法律等规定的，由市中介机构管理服务办公室建议相关行政执法机关和行业协会依法依规予以处理；对情节严重的，建议工商行政管理部门吊销其营业执照、执业资质管理机关吊销其执业资质证书；构成犯罪的，由司法机关依法追究其刑事责任。

（五）实行信用等级制。由市中介机构管理服务办公室组织协调，每年对中介机构进行公开评议（《平湖市行政审批中介机构信用等级评价管理办法（试行）》附后），参评范围为社会各界服务对象，评议结果向全社会进行公示，并建立诚信档案。各行政主管部门和行业协会根据日常监管、专项检查、群众评议及投诉情况，结合年检年审，对中介机构实行“A、B、C、D”诚信等级评定制度，分门别类建立诚信档案。对违法违规的行为，由市中介机构管理服务办公室在其诚信档案中给予警示记录，并通过媒体每年向社会公布一次。

（六）实行信息公开制。由市中介机构管理服务办公室建立中介机构电子信息平台，将行政审批中介机构的基本情况、资质等级、服务时限、服务流程、收费依据、收费标准、服务承诺和信用记录等信息向全社会公示。委托人根据需求自主选择中介机构。要不断拓展网络信息功能，积极探索开展网上委托中介服务；实现与相关行政主管部门的信息共享;及时发布中介机构的信息、资料及各类活动开展情况；公示评议结果；设立网上举报、投诉热线，及时反馈处理意见，自觉接受社会各界的监督。努力营造良好的市场环境，促进本市中介服务业健康有序发展。

五、其他

（一）涉及行政审批之外的中介机构管理，可参照本办法执行。

（二）本办法由市中介机构管理服务办公室负责解释。

（三）本办法自公布之日起施行。

附件：平湖市行政审批中介机构信用等级评价管理办法（试 — 6 —

行）附件：

平湖市行政审批中介机构信用等级评价

管理办法（试行）

第一章 总 则

第一条 为加强中介机构信用体系建设，倡导诚实守信、公平有序、服务规范的经营风尚，促进中介服务业健康 发展，根据《浙江省社会中介机构管理办法》和《平湖市行政审批中介机构管理办法（试行）》等有关规定，制定本办法。

第二条 本办法适用对象为依法登记设立，运用专业知识和技能，按照一定业务规则或程序，在行政审批过程中为委托人提供有偿服务并承担相应责任的法人和其他组织（以下简称“中介机构”）。

包括：

1.工程咨询、评估类中介机构； 2.工程勘察、设计类中介机构； 3.工程测量类中介机构； 4.工程检测类中介机构； 5.工程图审类中介机构

6.工程监理类中介机构； 7.市场准入类中介机构；

8.符合《浙江省社会中介机构管理办法》规定的与行政审批相关的其他中介机构。

第三条 中介机构信用等级评价，是指市中介机构管理服务办公室根据中介机构自查自评情况，以该中介机构基本信息和日常信息为依托，对各行业主管部门和行业协会出具的中介机构诚信评价初评意见进行分析，然后确定其信用等级的系列工作。

第四条 信用等级评价不得向中介机构收取费用和增加其他负担，并实行滚动评价，不搞终身制。

第五条 信用等级评价遵循统一领导、分级管理原则。市中介机构管理服务办公室负责全市中介机构信用评价组织及等级确定工作，各行业主管部门和行业协会负责所属中介机构信用等级评价的组织和初评工作。

第二章 信用等级评价内容

第六条 信用等级评价采用百分制，根据评价分数分为A、B、C、D四个等级，并记入诚信档案。其中A级占比不超过20%。

A级属信用优良，评价分数为90分（含）以上； B级属信用一般，评价分数为75－90分（不含）； C级属信用缺失，评价分数为60－75分（不含）； D级属信用严重缺失，评价分数为60分（不含）以下。中介机构具有下列情况之一的，一律评价为D级：

（一）采用欺诈、胁迫、贿赂、串通等非法手段承揽业务的；

（二）发布虚假信息，出具虚假报告和其他证明文件的；

（三）索取、收受合同以外酬金、财物或利用职业便利谋取其他不正当利益的；

（四）满一个会计，应当提供评价资料而拒绝提供的；

（五）其他应当被评定为信用严重缺失的行为。

第七条 中介机构信用等级主要从规范执业手续、遵守法律法规、推行办事公开、建立执业档案和恪守执业道德等方面内容进行评价。

（一）规范执业手续。各类证照齐全且合法有效，资产财务状况透明规范，从业人员数量、资格和劳动合同签订符合规定要求，及时向行业主管部门和行业协会报告有关事项或办理备案手续，积极配合开展日常监管工作，及时办理证照变更、年检手续。

（二）遵守法律法规。严格履行合同，依法及时纳税，不超出范围执业，不出具虚假报告，不泄漏商业秘密，不违规转包挂靠，不出借资质牟利，无不正当竞争，不侵犯他人合法权益，无不良信贷记录。

（三）推行办事公开。印制便民服务指南，建立各类信息公示制度。将机构名称、经营地址、联系电话、执业资质、服务项目、收费依据、承诺时限、操作流程和信用等级等内容向服务对象公开。

（四）建立执业档案。妥善保管各类账簿凭证、执业记录、委托合同等有关资料。工作台账资料全面、清楚。

（五）恪守职业道德。坚持服务经济社会又好又快发展理念，— 9 —

诚实守信，客观公正，热情高效，廉洁从业。中介行为承诺时限设置符合执业标准、行业规范和工作实际，能按时或提前兑现承诺。

（六）无其他不诚信行为。

第三章 信用等级评价程序

第八条 信用等级评价工作每末组织开展一次。新设立中介机构未满一个会计的，不参加信用等级评价。

第九条 信用等级评价按照“自评、初评、定级、公示、发布”的工作程序来进行：

（一）市中介机构管理服务办公室部署信用等级评价工作。

（二）中介机构根据通知要求准备自查自评等信用评价相关资料原件。

（三）各行业主管部门和行业协会出具所属中介机构信用评价初评意见。

（四）向法院等有关部门征询中介机构相关情况。

（五）市中介机构管理服务工作领导小组根据上述情况和平时掌握信息进行复核，重点对初评为A级和D级的中介机构进行复核，复核后确定评价等级。

（六）将确定的中介机构信用评价等级通过相关媒体进行公示，公示期为7个工作日。对公示有异议的，由市中介机构管理服务办公室再次组织复核。中介机构存在虚报、造假等行为的，则直接将其评价为D级；相关行业主管部门和行业协会存在故意庇护等行为的，则对其予以中介机构管理工作目标管理考核扣分。

（七）市中介机构管理服务办公室将最终评价结果在相关媒体上进行公告，并纳入信用档案管理。对评价为A级的中介机构，颁发优良信用等级证书。

第十条 中介机构信用等级评价实行动态管理，实行日常监管与评价相结合，并接受社会监督。年末，根据评价情况重新确定信用等级。

第四章 信用等级评价结果运用

第十一条 国家机关、公共企事业单位、行业协会在日常监督管理、行政许可、项目招标、评先评优、信贷支持等工作中，应当征询中介机构信用等级和信用记录。政府性投资项目需要采购中介服务的，在招标文件中应当注明相应的信用等级要求。

第十二条 对评价为A级中介机构，可以实施以下激励措施：

（一）年检（审）时实行免检（审）制或随到随检（审）；

（二）推荐参评先进；

（三）优先推荐参与政府性投资项目；

（四）条件成熟时，优先进驻市行政服务中心统一办公，引导服务对象在同等条件下优先选择；

（五）实行直接挂钩、重点跟踪服务制度，扶持其做大做强；

（六）其他激励措施。

第十三条 对评价为B级中介机构，列入一般日常管理。可有针对性做好监管和服务工作，鼓励和帮助其不断增强信用意识，提高信用水平，以提升信用等级。

第十四条 对评价为C级中介机构，列为日常监督检查、抽查

和督促整改重点对象；在办理登记或年检证照时予以重点审查；不授予或撤销其相关荣誉称号，在其参与政府性投资项目、取得信贷支持、争取财政性补贴时从严把关；法律、法规、规章、政府规范性文件规定的其他惩戒措施。

第十五条 对评价为D级中介机构，根据其违法违规情况等不良表现，由市中介机构管理服务办公室建议各登记机关和行业主管部门及行业协会依法依规作出处理。中介机构及其执业人员构成犯罪的，由司法机关依法追究刑事责任。

第十六条 对纳入不良信用等级信息记录的非本市中介机构，由各行业主管部门将不良行为记录通报其工商注册所在地的行业主管部门，并提出惩处建议。

第五章 附 则

第十七条 涉及行政审批之外的中介机构信用等级评价管理，可参照本办法执行。

第十八条 各行业主管部门和行业协会要结合行业特点制定具体评价细则，报市监察局、市中介机构管理服务办公室，并经市中介机构管理服务领导小组审定后实施。市监察局、市中介机构管理服务办公室对实施情况进行监督检查。

第十九条 本办法由市中介机构管理服务办公室负责解释，自公布之日起施行。

**第五篇：影视资质审批代办**

影视资质审批办理

影视资质审批办理如同其他资质审批办理例如：影视公司审批、影视剧审批、电影审批，以及其他影视许可譬如：影视节目制作经营许可证、广播电视制作许可证、广播电视节目许可证、电视剧拍摄制作许可证、电视剧摄制许可证、广播电视制作经营许可证、广播电视节目制作经营、节目制作经营许可证等等一些资质的办理方式一样，前提必须先符合相应的影视资质办理条件，然后再准备相应的影视资质办理材料，经过层层的影视资质办理流程最后办理而成的，那么，我们就一起来了解下影视资质审批䝫奏是如何办理的

影视资质审批具体是如何办理的

 影视资质审批的办理条件：

1.有著作权人的授权摄制证明或协议；

2.省级广播电视行政部门批准设立的影视制作经营机构；

3.有地市级以上宣传部门或省级广电行政部门审查通过的剧本；

4.有申请所制作剧目必需的编剧、制片人或制片主任、导演、摄像、演员等主创人员；

5.有申请所摄制剧目必需的专项资金；

6.有申请所摄制剧目必需的专用设备；

7.有明确的拍摄周期计划。8.公司内资300万以上。

 影视审批材料： 1.申请报告； 2.注册资金或验资证明；

3.广播电视节目制作经营机构章程； 4.办公场地证明。5.主要人员材料：

a 法定代表人身份证明复印件及简历；

b 主要管理人员的广播电视及相关专业简历、业绩或曾参加相关专业培训证明等材料；

6.广播电视节目制作经营许可证申领表；

7.企事业单位执照或工商行政部门的企业名称核准件。

 影视审批的基本流程：

1.书面申请，并填写广播电视节目制作经营许可证申请表和北京市广播电视局行政许可申请表广播电视节目制作经营管理规定；

2.广播电视节目制作经营机构章程广播电视节目制作经营管理规定； 3.主要人员材料广播电视节目制作经营管理规定：(1)法定代表人身份证明及简历；

(2)主要管理人员的广播电视及相关专业简历、业绩或曾参加相关专业培训证明等材料。

4.注册资金或验资证明广播电视节目制作经营管理规定；申请广播电视节目制作经营许可证，申请机构应当向审批机关同时提交影视审批资质的材料：

END

影视资质审批办理的相关规定

1.1 为坚持广播电视节目正确导向，促进广播电视节目制作产业繁荣发展，服务社会主义物质文明和精神文明建设，根据国家有关法律、法规，制定本规定。

2.2 本规定适用于设立广播电视节目制作经营机构或从事专题、专栏、综艺、动画片、广播剧、电视剧等广播电视节目的制作和节目版权的交易、代理交易等活动的行为。

专门从事广播电视广告节目制作的机构，其设立及经营活动根据广告法等有关法律、法规管理。

3.3 国家广播电影电视总局负责制定全国广播电视节目制作产业的发展规划、布局和结构，管理、指导、监督全国广播电视节目制作经营活动。

县级以上地方广播电视行政部门负责本行政区域内广播电视节目制作经营活动的管理工作。

4.4 国家对设立广播电视节目制作经营机构或从事广播电视节目制作经营活动实行许可制度。

END

原作者：【汉唐信通】

本DOCX文档由 www.zciku.com/中词库网 生成，海量范文文档任你选，，为你的工作锦上添花,祝你一臂之力！