

文件来源：极时造价<http://www.geesic.com/>

福建省物价局、建设厅、国土资源厅关于印发 《福建省房地产中介服务收费管理办法》的通知

闽价〔2003〕房 367 号

各设区市物价局、建设局（房管局）、国土资源局：

为了贯彻落实《福建省人民政府印发关于实施项目带动战略若干意见的通知》（闽政〔2003〕9号）精神，根据《福建省人民政府办公厅关于进一步研究制定实施项目带动战略的有关政策措施的通知》（闽政办〔2003〕45号）要求，为促进我省房地产市场健康发展，特制定《福建省房地产中介服务收费管理办法》，现印发给你们，请贯彻执行。

各地政府价格主管部门、建设房地产主管部门、国土资源主管部门应相互配合，加强对房地产中介服务收费的管理和监督。今年第四季度组织开展一次房地产中介服务收费专项检查，对违反规定乱收费行为的房地产中介服务机构要予以严肃查处，并在媒体上曝光，切实维护消费者的利益和房地产中介市场的正常秩序。

福建省房地产中介服务收费管理办法

第一条 为进一步规范我省房地产中介服务收费行为，维护房地产中介服务机构和委托人双方的合法权益，促进房地产中介服务业的健康发展，根据《中华人民共和国价格法》、《中介服务收费管理办法》（计价格〔1999〕2255号），制定本办法。

第二条 凡在本省范围内从事房地产中介服务活动，均应遵守本办法。

第三条 房地产中介服务收费包括房地产咨询收费、房地产价格评估收费和房地产经纪收费。

房地产咨询收费是指房地产中介服务机构应委托人的要求，提供有关房地产政策、法规、技术等咨询服务而收取的费用。

房地产价格评估收费是指房地产中介服务机构接受委托，提供有关房地产价格、基准地价、宗地地价评估等服务而收取的费用。

房地产经纪收费是指房地产中介服务机构接受委托，向委托人提供房屋交易信息、订立房屋租赁或买卖合同等媒介服务，并促成双方成交而收取的费用。

第四条 房地产中介服务收费属重要的经营性服务收费，对房地产中介服务收费实行政府指导价和市场调节价相结合的管理形式。

房地产咨询服务收费实行市场调节价，具体收费标准由房地产中介服务机构与委托方协商确定。

房地产价格评估收费、房地产经纪收费实行政府指导价。房地产中介服务机构可在政府指导价范围内制订和调整本企业的实际收费标准。

第五条 本办法所称的房地产中介服务机构是指依法设立并具备房地产中介资格的房地产咨询、房地产（土地）价格评估、房地产经纪等中介服务企业。

第六条 房地产中介服务机构接受委托，为企事业单位、社会团体和其它社会组织、公民及外国当事人提供有关房地产咨询、房地产价格评估、房地产经纪等方面的中介服务，可向委托人收取合理的费用。

第七条 各级政府价格主管部门（以下简称价格部门）是房地产中介服务收费的主管机关。

房地产中介服务收费实行统一领导、分级管理。省价格部门负责制定全省房地产中介服务收费的管理原则、办法和收费的指导标准；各设区市价格部门组织实施，并可在省定指导价标准内确定当地的具体指导价标准。

第八条 房地产中介服务机构应按照合理、公开、诚实信用、质价相符、自愿有偿的原则提供服务，依据本办法规定的收费标准向委托人收取房地产中介服务费。房地产中介服务机构接受自愿委托，提供服务、实施收费应与委托人签订委托合同（或协议书），约定委托事项、服务内容、签约双方的义务和责任、合同期限、收费方式、收费金额和付款时间等。

第九条 实行政府指导价的房地产中介服务收费项目及标准：

一、房地产价格评估收费采取差额定率累进计费。房产评估、一般宗地评估、房地合一评估的收费标准均按《福建省房地产价格评估收费标准表》（详见附件1）执行，允许房地产评估机构以本办法规定的标准为基础上下浮动10%。

二、城镇基准地价评估收费标准详见附件2。

三、房地产经纪收费：

（一）房地产中介服务机构接受房地产开发企业委托，代理买卖或租赁该房地产开发企业所属产权的房产，其中介服务收费由房地产中介服务机构与房地产开发企业双方协商议定，但不得向买方或承租人收取代理服务费。

（二）房地产买卖中介服务收费项目和收费标准详见附件3；

（三）房屋置换代理服务收费：按次计收，收费标准为向置换双方各收取50元，未成交的不得收费。

（四）房屋租赁中介服务收费项目和收费标准详见附件4。

第十条 房地产中介服务机构应严格执行本办法规定的收费项目和收费指导标准，不得擅自设立其他收费项目和超标准收费。

第十一条 房地产中介服务机构应及时到当地价格部门申领《收费许可证》，亮证收费。同时房地产中介服务收费实行明码标价制度，房地产中介服务机构应在收费场所醒目的位置采用设区市价格部门统一监制的标价牌，公布服务程序或业务流程、服务项目、计费方式和收费标准以及收费对象等事项，属自愿选择的延伸服务项目应当逐一标明，代收代付的税（费）也应实行明码标价，自觉接受委托人及社会各方面的监督。

房地产中介服务机构在接受委托时，应主动向委托人介绍有关中介服务的收费及服务内容等情况，提供质价相称的服务。

第十二条 房地产中介服务机构接受委托，提供房地产买卖、租赁等中介服务并收取费用的，不得就同一委托事项重复收取咨询费。

第十三条 房地产中介服务机构在完成买卖代理服务项目后，额外提供的属自愿选择的延伸服务项目，需事先向委托人说明，由委托人自愿选择，并在委托合同中明确，不得强制或变相强制以及诱导提供服务并收费。

第十四条 房地产中介服务机构接受委托代办房地产交易（包括买卖、租赁、抵押、评估）有关手续时，相关业务的职能部门或机构不得利用垄断地位和权力向房地产中介服务机构转嫁工作量和风险，不得分成中介收费和变相向房地产中介服务机构收取回扣等乱收费行为。

第十五条 有下列行为之一的，要依法承担相应的法律责任：

一、超过政府指导价规定的标准收费，或采取分解收费项目、重复收费、扩大收费范围等方式变相提高收费标准的；

二、违反收费管理权限、自立收费项目、自定收费标准收费的；

三、不按照规定提供服务而收取费用的；

四、强制或变相强制委托人接受指定服务并收费的；

五、不按规定实行明码标价或接受委托时事先不告知收费标准，进行价格欺诈，损害委托人利益的；

六、其他价格违法行为。

第十六条 对有前条行为之一的，由价格部门依据《中华人民共和国价格法》、《福建省价格管理条例》、《价格违法行为行政处罚规定》和《关于商品和服务实行明码标价的规定》予以查处。

第十七条 本办法由省物价局负责解释。

第十八条 本办法自 2003 年 9 月 1 日起执行。以往制发房地产中介服务收费

有关规定与本办法相抵触的，一律以本办法为准。

附件 1:

福建省房地产价格评估收费标准表

序号	房地产价格总额（万元）	累进计费率（‰）	备 注
1	100 以下	4	
2	101-1000	2	
3	1001-2000	1.4	
4	2001-5000	0.7	
5	5001-8000	0.4	
6	8001-10000	0.2	
7	10001 以上	0.1	

备注：1、按本规定收费标准计费每宗评估费不足 400 元的，按 400 元收费。

2、凡涉及企业土地、房屋、国有资产抵押评估的，其收费均按上述规定收费标准的 60%计收。企业继续利用同一抵押物申请抵押贷款续期，需委托前次评估机构再次进行评估的，其评估收费标准应在不超过上述规定收费标准的 30%幅度内计收。

3、房地产作为整体资产的部分，按整体资产一并评估的，其资产评估收费标准按原国家物价局、国家国有资产管理局关于发布《资产评估收费管理暂行办法》规定执行。

附件 2:

福建省城镇基准地价评估收费标准表

序号	城镇面积（平方公里）	收费标准（万元）
1	5 以下（含 5）	4-8
2	5-20（含 20）	8-12
3	20-50（含 50）	12-20
4	50 以上	20-40

备注：城镇基准地价具体评估收费标准由房地产价格评估机构与委托城镇在本规定的幅度协商确定。

附件 4 备注：

- 1、不论成交的租赁期限长短，均按上述规定的收费标准执行。
- 2、房地产中介服务机构在完成房屋租赁中介服务项目，办理好房屋租赁入住手续之后，额外提供的其他延伸服务，应明码标价，并由客户自愿选择，不得强制或诱导提供服务并收费。
- 3、房地产中介服务机构接受委托办理房屋租赁过程中涉及的税（费），不包含在中介费中，但房地产中介服务机构对此种代收代付的税（费），应明码标价。

福建省房地产买卖中介收费的收费项目和收费标准表

序号	收费项目	基本服务内容	收费标准
1	房屋(二手房)买卖代理费	1、调查核实房屋权利来源、现状,有无抵押、有无权利限制、两证是否齐全等; 2、调查、征询涉及房屋权利人的处分要求和条件;核实处分资格、权利人和相关人的身份及权利等; 3、收集、调查、征询房屋座落环境、建筑面积、使用年限、处分前状况、有否租赁和违章搭建及其他侵权行为、房屋内的顶、墙、地、内、窗及设备等情况,设备转让价格及有关费用的结清情况等; 4、收集、调查、征询买卖价格的行情比较、税费结算、房屋户型比较、有关政策变动等,并进行各种形式的信息发布; 5、陪同双方当事人实地踏勘房屋、设备、环境,约定洽谈时间、沟通买卖双方的成交意向; 6、成交双方选择合同文本,进行签约指导、见证,如实告知成交双方买卖合同的约定条款、注意事项、履行方式、支付房款的方式等,并签订房屋买卖经纪合同。	买卖双方收费合计不超过合同成交价的 2.5%。独家代理的,买卖双方收费合计不超过合同成交价的 3%。
2	权证代办费	双方当事人过户资料收集、报告、确认、确权时间约定、房地产买卖契约的代书、代收代付应由客户支付的税费,领取并移交缴纳税费凭证、房屋产权证书和土地使用权证书,完成交易过户手续。	“两证”合一代办费 买卖双方收费合计不超过 200 元
			“两证”分开代办费 买卖双方收费合计不超过 400 元
			仅办房屋产权证 买卖双方收费合计不超过 200 元
			仅办土地使用证 买卖双方收费合计不超过 200 元
3	房屋入住手续代办费	房屋交接现场见证服务,水、电、煤气(液化气)、有线电视等过户和结算以及房屋入户手续等。	买卖双方收费合计不超过 400 元
4	贷款(按揭)手续代办费	办理房地产抵押(按揭)贷款及登记手续的全部事项。	按不超过 500 元向买方收取。

备注: 1、房屋(二手房)买卖代理费收费合计不足 2500 元的,按 2500 元收费。

2、2-4 项属客户自愿选择项目,房地产中介服务机构不得强行要求客户接受服务并收取费用。

附件 4:

福建省房屋租赁中介服务收费项目和收费标准表

收费项目	基本服务内容	收费标准
房地产租赁中介服务费	(1) 提供房源信息,并调查核实房屋权利来源、现状;(2) 收集、调查、征询房屋座落环境、建筑面积、套内使用面积、使用年限、有否租赁和违章搭建及其他侵权行为、房屋内的顶、墙、地、门、窗及设备等等是否需要检测或修复等情况;(3) 收集、调查、征询租赁价格的行情比较、税费结算、有关政策规定等;(4) 陪同双方当事人实地踏勘房屋、设备、环境,约定洽谈时间、沟通租赁双方的成交意向;(5) 成交双方选择合同文本,进行签约指导、见证,如实告知成交双方租赁合同的约定条款、注意事项、履行方式、租金支付的方式等,并签订房屋租赁合同。	委托双方合计按不超过一个月的成交租金一次性收取。