

# 佛山市人民政府办公室文件

佛府办〔2018〕22号

## 佛山市人民政府办公室关于印发佛山市网上 中介服务超市管理暂行办法的通知

各区人民政府，市政府各部门、直属各机构：

《佛山市网上中介服务超市管理暂行办法》已经市人民政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。执行中遇到的问题，请径向市编办反映。

佛山市人民政府办公室  
2018年7月17日



# 佛山市网上中介服务超市管理暂行办法

## 第一章 总 则

**第一条** 为构建推动经济高质量发展体制机制，建设统一规范、开放竞争、健康有序的中介服务市场，促进各级行政职权规范、高效、透明运行，进一步优化营商环境，根据有关法律法规的规定，结合我市实际，制定本办法。

**第二条** 本办法所称中介服务是行政管理工作（含行政许可、行政处罚、行政强制、行政检查、行政给付、行政征收、行政裁决、行政确认、行政奖励和其他等行政职权）中，委托中介服务机构开展的作为行政管理工作必要条件的有偿服务。

本办法所称中介服务机构是指提供中介服务的企业、事业单位、社会组织等机构。

**第三条** 本办法所称的佛山市网上中介服务超市，是指提供给全市各类中介服务进行网上交易的信息平台，为项目业主（委托开展中介服务的国家机关、事业单位、社会组织、企业和个人等）、中介服务机构提供购买、承接中介服务项目进行服务。

市网上中介服务超市平台由市级统一建设和管理，全市各级各部门不再单独建设与市网上中介服务超市平台功能相同或相近的平台系统。

**第四条** 市网上中介服务超市遵循“开放、公平、公正、透明”的原则，依据法律法规，面向全国的中介服务机构常态开放、

动态管理、自愿入驻。

**第五条** 政府集中采购目录以外且未达到采购限额标准，使用财政性资金向中介服务机构购买中介服务的，必须在市网上中介服务超市选取中介服务机构。向中介服务机构购买中介服务所需经费纳入部门预算管理。

因应对严重自然灾害和其他不可抗力事件所实施的紧急采购、涉及国家安全和秘密的中介服务采购，不适用本办法。

**第六条** 市各部门按照“分工协作、密切配合”原则，对市网上中介服务超市进行综合管理，具体职责如下：

市编办负责审核公布市各部门纳入市网上中介服务超市采购的中介服务事项清单，监督指导各部门严格按中介服务事项清单内容开展交易。

市发展改革局（资管办）负责办理项目业主和中介服务机构进驻登记以及清退，受理和协助行业主管部门处理相关投诉，制定和完善市网上中介服务超市交易规则和信用评价办法，做好中介服务机构的收费监管。

市财政局负责监督采购中介服务的财政性资金项目使用情况，从经费、制度等方面为市网上中介服务超市交易给予必要保障。

市公共资源交易中心是市网上中介服务超市的日常运营机构，指导公开选取中介服务，规范各项业务流程，运行维护信息化系统，组织实施市网上中介服务超市评价。

各行业主管部门按要求配合做好中介服务事项清单的梳理和审核工作，负责处理相关投诉，查处市网上中介服务超市平台涉及中介服务机构违法违规行为，将查处结果反馈公共资源交易管理机构；履行行业监管职责，引导中介服务市场健康发展。

市政府督查部门负责督促各部门落实市网上中介服务超市各项制度措施。

各区要参照市的做法，明确相关部门职责分工，报市编办备案。

## 第二章 中介服务清单

**第七条** 中介服务清单是指依据法律法规和政府有关规定，在行政管理过程中涉及的中介服务的目录。所有中介服务事项都必须列入中介服务清单统一管理，实行统一编码。

**第八条** 中介服务清单包括政府自行组织的中介服务、行政相对人开展的中介服务两类。

政府自行组织的中介服务是指政府及其部门使用财政性资金向中介服务机构购买的以及指定政府相关机构开展的中介服务。

政府自行组织的中介服务不得转嫁给行政相对人开展，不得收取行政相对人费用。

行政相对人开展的中介服务是指由行政相对人自行组织开展的，作为行政管理必要条件的中介服务。除法律、法规规定外，政府及其部门就行政相对人开展的中介服务不得指定中介服务

机构承担。鼓励行政相对人在遵守本办法规定的前提下，使用市网上中介服务超市平台选取中介服务机构。

**第九条** 法律、法规、规章涉及中介服务事项的设立，责任主体、服务内容等变更，以及取消等变化的，应当调整中介服务清单。

**第十条** 符合本办法第九条规定的，中介服务清单事项对应责任单位应当在调整情形发生之日起 10 个工作日内，通过市网上中介服务超市平台向本级清单管理机构提出申请，本级清单管理机构应在 5 个工作日内审核，并通过市网上中介服务超市向社会公布。

### **第三章 中介服务机构和项目业主的入驻**

**第十一条** 市网上中介服务超市入驻机构实行“宽进严管”，对入驻的中介服务机构、项目业主进行形式登记。

中介服务机构入驻市网上中介服务超市后即可在市网上中介服务超市进行交易。除法律、法规、规章和规范性文件另有规定外，无需再到各级相关部门另行备案登记。

全市各级行业主管部门不得私自设置或借备案管理等变相设置区域性、行业性、部门性的入驻限制，法律、法规、规章和规范性文件另有规定的除外。

各级政府部门、其他各类组织或个人需要通过市网上中介服务超市选取中介服务机构的，均应作为项目业主，入驻市网上中介服务超市平台。

**第十二条** 进驻市网上中介服务超市的中介服务机构必须符合以下条件：

（一）依法登记设立，具有法定的主体资格；

（二）有健全的执业规则以及相应的管理制度，有法律、法规、规章等规定开展中介服务应当具备的人员；

（三）无法律、法规、规章等规定禁止在佛山市开展从业活动；

（四）愿意遵守市网上中介服务超市相关规定。

**第十三条** 中介服务机构存在以下情形的，不予入驻市网上中介服务超市：

（一）被司法机关列为失信被执行人的；

（二）被信用管理部门、行业管理部门等列入黑名单的；

（三）资质被吊销、失效、过期的；

（四）主体和资质材料造假的；

（五）其他违反法律、法规规定暂停或不得开展中介服务的情形。

**第十四条** 申请入驻的中介服务机构应当指定本机构在职员工为授权代理人和账户管理员。严禁同一中介服务机构通过挂靠等方式指定多个授权代理人，严禁同一人作为多个中介服务机构的授权代理人。

**第十五条** 中介服务机构应当通过市网上中介服务超市提出进驻申请，并对提供信息的真实性、有效性、合法性及本机构

提供的服务项目、服务质量、收费标准进行承诺。进驻申请应当提供以下材料，并上传原件的电子彩色扫描件至市网上中介服务超市平台：

（一）加载统一社会信用代码的营业执照（属社会组织的提供社会团体法人登记证书或民办非企业单位登记证书，属事业单位的提供事业单位法人证书）；

（二）法定代表人身份证明；

（三）中介服务机构及从业人员资质（格）证书；

（四）授权代理人身份证明、授权委托书、中介服务机构为其购买的社保证明；

（五）上传电子材料真实性的承诺书。

项目业主提供主体资格证明等材料即可入驻。

**第十六条** 中介服务机构通过市网上中介服务超市成功提交进驻申请后，由市资管办在3个工作日内进行形式审查，经审查认为申请材料符合规定的，通过信用佛山或市网上中介服务超市“中介服务机构入驻公示”专栏对外公示，接受社会监督。公示时间为5日，公示期满无异议的自动登记入驻。如需中介服务机构补正材料的，一次性告知存在问题及补正方式，审核时间自材料补齐后重新起算。对公示有异议的，市资管办会同相关行业管理部门组织核查，将核查结果公示，核查后符合入驻条件的予以入驻通过。

**第十七条** 项目业主在确定中介服务机构中选后签订合同

之前，应当对中选的中介服务机构的主体、资质和人员进行实质性审查，与入驻申请材料进行核对。行业管理部门须对项目业主的审查提供必要的信息支持，对相关信息与申请入驻时存在不一致的，应当移交市资管办处理。市资管办经审查，不符合市网上中介服务超市交易规则和信用评价办法规定，确定予以清退处理的，中选结果自动废除，项目业主重发项目采购申请。

#### **第四章 中介服务机构的信息管理**

**第十八条** 在市网上中介服务超市平台上建立中介机构信息数据库，并开通中介机构专栏，公示中介机构在库信息并提供中介机构分类检索服务。

**第十九条** 市网上中介服务超市数据库采集的信息包括但不限于中介服务机构的名称、性质、地址、资质证书种类、等级、有效期、法定代表人、业务授权代理人 and 人员结构、获得荣誉、服务承诺、信用记录等内容，并严格按照法律、法规规定的类别、专业、行业、服务范围、等级等进行科学分类，全面、真实、客观地反映中介机构情况，确保在库信息与资质信息一致。

**第二十条** 中介机构进驻市网上中介服务超市服务的有效期与其资质证书有效期一致。中介机构可通过市网上中介服务超市申请变更。变更信息须经市资管办审核通过并重新公示后，系统自动更新发布。

#### **第五章 公开选取中介服务机构的办法**

**第二十一条** 项目业主有中介服务需要委托的，应当按照



“一事一选”原则，在市网上中介服务超市公开选取中介机构。

**第二十二条** 项目业主在网上中介服务超市公开选取中介机构有以下 4 种方式：

（一）随机抽取。项目业主按照相关收费标准（实行政府定价管理的要严格执行国家、省、市的相关收费标准；实行政府指导价的要按规定的基准价和项目业主核定的浮动幅度执行；实行市场调节价的要符合市场实际情况，下同）确定中介服务价格，在市网上中介服务超市采用电脑随机摇号方式从报名参加的中介机构中随机抽取 1 家中介机构作为中选人。

（二）网上竞价。按照不高于相关收费标准的原则，项目业主确定中介服务最高限价，在报名参与竞争的中介机构中，通过网上竞价的方式，按最低价中选原则自动确定中选人。在未突破最低限价前，规定时间内最低报价仅有 1 家中介机构的，则最低报价者为中选人；竞价达到最低限价的中介机构大于等于两个时，竞价停止，服务评价高的中介机构优先中选。出现中介机构服务评价相同时，采用随机抽取方式确定最终中选人。

（三）网上询价。按照不高于相关收费标准的原则，项目业主确定中介服务初始价格，要求中介机构一次报出不得更改的价格，并在报名参与竞争的中介机构中，按照最低价中选原则自动选定中介机构；如果最低报价的中介机构在两

个以上（含两个），则采用随机抽取方式从中随机抽取1家中介服务机构作为中选人。

（四）直接选取。法律、法规规定的由项目业主可以直接选取的项目或经属地政府（或政府办公室）同意的项目，选取公告发布后，项目业主可直接在市网上中介服务超市选取服务优、评分高、信誉好的中介服务机构。市资管办可以制定奖励性措施，允许项目业主通过直接选取方式选取综合信用评价高的中介机构。

以上（一）至（三）种选取方式由项目业主根据需要确定是否选取备选中介服务机构。

项目业主在确定价格时，应坚持实事求是、客观公正的原则，实行政府定价管理的中介服务要严格执行国家、省、市的相关收费标准；实行政府指导价中介服务要按规定的基准价和项目业主核定的浮动幅度执行；实行市场调节价的中介服务要符合市场实际情况。严禁将初始价格定得过高，浪费财政资金，也应避免定得过低，导致无中介服务机构报名响应，无法正常选取。

**第二十三条** 市网上中介服务超市设立选取公告发布专栏，公开发布项目业主选取中介服务机构的信息。

**第二十四条** 项目业主在市网上中介服务超市公开选取中介服务机构时须在市网上中介服务超市提出委托采购申请，并填报登记包括但不限于以下信息：

（一）单位名称；

(二) 服务项目名称、内容、时限及费用;

(三) 服务标的物基本情况, 涉及工程项目的应当包含工程项目名称、地址、投资规模、项目基本情况等信息;

(四) 对中介服务机构的最低资质要求, 包含资质的类别、专业、行业、服务范围、等级等内容;

(五) 公开选取中介服务机构方式;

(六) 联系人及联系电话;

(七) 回避的中介服务机构及回避理由;

(八) 需对采购的中介服务进行详细规定的, 可另行制定需求书文本加盖公章上传至市网上中介服务超市。

**第二十五条** 市公共资源交易中心接到公开选取中介服务机构项目申请后, 应当于两个工作日内与项目业主确认采购服务内容、资质要求等相关内容。申请符合要求的, 应当与项目业主确认公开选取时间并在市网上中介服务超市发布选取公告, 并同时接受报名, 内容包括项目业主名称、项目名称、委托中介服务内容、服务费上限价、选取方式、报名截止时间、开始选取时间等信息。

采取随机抽取、网上竞价、网上询价的, 选取公告发布至报名截止时间不少于 3 个工作日。直接选取的, 公告发布后 1 个工作日内选定中选人。采取随机抽取方式的, 选取时间应当在报名截止时间后 1 个工作日内开始, 并在开始后两小时内完成。采取网上竞价方式的, 报名截止后即时开始选取。

**第二十六条** 公告信息发布后，报名参加的中介服务机构不超过1家的，则由市公共资源交易中心第二次发布公告；若第二次发布公告时报名参加的中介服务机构仍然只有1家或无中介服务机构报名的，由项目业主在符合相关资质要求类别的中介服务机构中直接选定中介服务机构承接项目。

**第二十七条** 中介服务机构有参加服务意向的，应当在报名截止前通过市网上中介服务超市报名，并确定自身满足公告的全部报名条件 and 不存在回避情形。如在选取结束后发现中选中介服务机构未满足公告全部报名条件或者存在应当回避情形之一的，取消其中选资格，并将该情况纳入中介服务机构考核负面信息。

**第二十八条** 中介服务机构的法定代表人或实际控制人与项目业主法定代表人或者项目负责人有利害关系的，应当进行回避，关于回避及相关处理的规则由市资管办制定。

**第二十九条** 公开选取现场应当进行视频实时监控和录像，确保选取过程公开、公平、公正。市网上中介服务超市在公开选取结果产生后自动生成并发布中选公告。中选公告在市网上中介服务超市公示，公示期为两个工作日。因断电、通信中断、网络故障等不可抗力因素，造成公开选取活动不能正常开展的，应及时告知并重新组织选取活动。

**第三十条** 市公共资源交易中心在中选公告公示期满且无异议后出具市网上中介服务超市公开选取中介服务机构确认书。

**第三十一条** 中选中介服务机构应于中选公告公示期满后5

个工作日内领取确认书，对交易行为进行确认。

**第三十二条** 市公共资源交易中心、项目业主、中介服务机构等应充分利用电子印章、移动 APP 等技术，逐步实现公开选取环节“零跑动”。

## **第六章 合同管理与投诉处理机制**

**第三十三条** 各行业主管部门应当结合中介服务范围，制定本系统统一规范的中介服务标准合同文本。通过市网上中介超市公开选取方式购买中介服务的，必须使用中介服务标准文本签订合同。社会企业自主购买中介服务可参照使用标准文本。中介服务标准合同文本除包含法定合同文本要求内容外，还应当包含以下内容：

- （一）履行合同的人员数量、执业资格要求；
- （二）服务质量要求；
- （三）异议处理途径；
- （四）服务时限要求以及不计服务时限的情况；
- （五）服务费用计算标准及支付方式。

**第三十四条** 中选中介服务机构应当在签订合同后两个工作日内在市网上中介服务超市进行合同备案登记。

**第三十五条** 中选中介服务机构应当自觉遵守法律、法规和相关行业管理规定，并接受市、区相关行业主管部门的监管，在合同约定范围和时限内向项目业主提供服务。

对政府自行组织的中介服务项目，中选中介服务机构应在合

同约定服务期满5个工作日内将完成服务的结果或相应的文书在市网上中介服务超市备案。对行政相对人开展的中介服务项目，经行政相对人同意，中选中介服务机构应在合同约定服务期满5个工作日内将完成服务的结果或相应的文书在市网上中介服务超市备案。

**第三十六条** 经项目业主和中介服务机构同意，市网上中介服务超市交易得到的服务结果或相应文书可以流转至统一的数据平台供相关审批部门使用。

**第三十七条** 项目业主与审批部门应当在中介服务机构履行合同后，在市网上中介服务超市对中介服务机构的服务质量、服务效率、服务态度、服务收费和服务规范等方面进行评价。满意度评价实行“一事一评”，评议结果在市网上中介服务超市、信用佛山网对外公示。

**第三十八条** 中介服务机构对市网上中介服务超市公开选取中介服务机构项目的报名条件、选取过程、选取结果存有异议或认为自身权益受到损害的，可以向项目业主所在层级的公共资源交易管理机构提出投诉。

项目业主对中介服务机构服务质量、服务时限、合同履行情况不满意或认为自身权益受到损害的，可以直接在市网上中介服务超市平台上对中介服务机构进行评价。

关于投诉处理的具体规定，由市资管办会同有关部门制定。

**第三十九条** 项目业主不得以非正当理由取消或调整中选

结果，确因需求错误原因需取消或调整的，应当双方协调一致，并在市网上中介服务超市备案。中介服务机构存在以下行为的，项目业主可从备选中介服务机构中按选取顺序进行顺位替换，无法替换的应申请重新选取中介服务机构。同时将相关情况及时向市资管办及信用主管部门反映，由其核实后记入不良信用记录。

（一）中选中介服务机构无故放弃中选结果；

（二）擅自提高服务收费或变相要求项目业主增加服务费用；

（三）未按本办法第十七条规定配合进行实质性审查和第三十一条规定进行交易确认的。

## **第七章 中介服务的信用管理与责任追究**

**第四十条** 市网上中介服务超市对中介服务机构实行信用奖惩，信用奖惩有关规定由市发展改革局制定。

**第四十一条** 参与市网上中介服务超市运行和交易的工作人员应当严格遵守相关保密规定，落实保密要求。市交易中心应当通过信息技术创新，强化市网上中介服务超市运行管理。

相关单位工作人员存在以下情形，交由纪检监察机关问责并追究领导责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任：

（一）公开选取前泄露项目报名中介服务机构名单的；

（二）泄露项目业主要求暂不公开的中选结果的；

（三）利用信息技术手段干预市网上中介服务超市中选结果的；

(四)违反本办法及相关制度规定,配合项目业主恶意抬高中介服务要求的;

(五)未核实情况导致中介服务机构被纳入不良信用记录的;

(六)故意引导中选中介服务机构主动放弃中选项目的;

(七)干预中选中介服务机构按照从业规范独立开展服务,影响中介服务结果的;

(八)其他违反法律、法规规定情形的。

**第四十二条** 公职人员有以下行为的,交由纪检监察机关进行查处:

(一)擅自提高公开选取中介服务机构资质等级要求,缩小公开选取范围的;

(二)无故对公开选取结果不予确认的;

(三)无故不签订服务合同的;

(四)未按照本办法规定组织公开选取中介服务机构,自行委托、指定或者变相指定中介服务机构,影响正常竞争的;

(五)服务过程中对中介服务机构吃、拿、卡、要,或与中介服务机构存在不正当利益输送的;

(六)有其他违反行政纪律行为的。

## **第八章 附 则**

**第四十三条** 本办法在实施过程中,法律、法规、规章和上级人民政府另有规定的,从其规定。我市以往文件规定与本办法



不一致的，以本办法为准。

**第四十四条** 本办法未尽事项，由市资管办及相关部门制定具体实施细则。

**第四十五条** 本办法自 2018 年 8 月 1 日起施行，有效期 3 年。

**第四十六条** 本办法由市编办会同有关部门负责解释。

---

抄送：市委各部委办，市人大常委会办公室，市政协办公室，市法院，市检察院，中直、省属驻佛山单位，驻佛山部队，市各人民团体，市各民主党派。