苏州市吴江区网上中介超市管理暂行办法

第一章 总则

第一条 为规范吴江区网上中介超市（以下简称“中介超市”）的运行、服务和监管，建设统一规范、开放竞争、健康有序的中介服务市场，助推我区营商环境持续优化，根据相关法律法规规定，特制定本办法。

第二条 本办法所称项目业主，是指全区范围内购买有关中介服务的机关、事业单位、国企、社会组织、企业和自然人。本办法所称中介服务机构，是指为行政行为（包括行政许可、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、行政登记、行政奖励、行政指导等抽象行政行为和具体行政行为）提供有偿中介服务的企业、事业单位、社会组织等机构。该中介服务机构即为本管理办法中入驻中介超市的申请人，包括了全国（不含港澳台）范围内的经合法注册登记且处于合法运营中的全部中介服务机构。本办法所称中介超市，是指为项目业主购买中介服务、中介服务机构承接服务项目、行业主管部门实施分类行业监管和对全区中介机构进行信用管理的综合性平台；入驻中介超市的中介服务机构可依照本管理办法规定的公开程序，随时、公开、不受地域限制的办理入驻申请。

第三条 全区项目业主通过中介超市购买作为行政管理工作必要条件的各类采购、技术审查、论证、评估、评价、检验、检测、测绘、监理、拍卖、担保、鉴证、鉴定、证明、咨询、试验等中介服务，适用本办法。法律法规另有规定的除外。

第四条 中介服务项目包括财政性资金项目和社会性资金项目。使用财政性资金购买的、政府集中采购目录以外且未达到采购限额标准的中介服务活动统一在中介超市产生和进行，鼓励社会性资金项目通过中介超市选取中介服务。任何单位和个人不得设置或变相设置区域性、行业性执业限制、不得阻扰和限制中介服务机构入驻中介超市，不得对中介服务机构实行差别对待和歧视待遇，不得以任何方式干预中介服务机构选取活动，通过中介超市选取的中介服务机构应依法、依规出具服务成果。如果出现不予认可服务成果的案例较多，可适时引入服务成果的履约验收制度，通过公开程序选任优秀的中介服务机构作为中介超市中该中介行业服务过程与服务成果的履约验收机构。

第二章 职责分工

第五条 区行政审批局为吴江区中介超市运营部门，具体职责如下：

（一）按照国家和省有关中介服务机构管理规定和相关政策，研究制定中介超市工作方案并督促落实；

（二）负责中介超市日常运营及服务监督工作，包括通过公开公示的程序接受中介服务机构的入驻申请、中介服务机构信息申报、项目业主入驻，公开选取中介服务，规范各项业务流程等；

（三）在《反不正当竞争法》许可或授权的范围内依法组织实施中介超市服务评价和中介服务机构信用管理工作；

（四）按行业分工受理、处理日常咨询，按行业职责协调行业主管部门处理有关质疑和投诉。

第六条 行业主管部门负责中介服务事项的梳理、中介服务机构资质的审核、监督和管理等工作：

（一）梳理、编制、公布和完善本部门中介服务事项清单， 明确中介服务事项的名称、类型、设立依据和中介服务机构资质

（资格）要求等要素，对本部门中介服务事项的合法性、规范性、有效性负责；

（二）在上级部门授权或指导下，按照“属地管理”原则， 对在本行业内注册备案中介超市的中介服务机构相关资质（资格）真实性进行审核确认；

（三）按照“宽进严管、分级分类、客观公正、动态管理、惩戒清退”的原则，对中介服务机构服务全过程进行管理；

（四）切实履行行业监管职责，依法依规对本行业中介服务机构开展监督检查和行政执法；

（五）依法依规处理有关中介服务咨询和投诉，查处入驻中介服务机构的违法违规行为，并及时将有关处理结果反馈至区行政审批局。

第七条 政府机关、企事业单位在使用财政性资金购买中介服务时，应严格按照本办法要求和合同约定支付中介服务费。各部门对中介超市使用情况将纳入部门年度绩效考核指标，并由相关负责部门定期进行通报。

第三章 入驻管理

第八条 区行政审批局以及各行业主管部门，依据我区实际，结合国家、省、市相关行政许可调整，对中介超市入驻中介服务范围进行梳理归类，并实行动态调整补充：

（一）咨询评估类：工程咨询、环境影响评价、节能评估、安全评价、土地评估、水土保持方案、造价咨询、地质灾害危险性评估、房地产评估、验资评估报告、日照分析、交通影响评价、航道通航条件影响评价、探矿权采矿权评估、危化品经营安全评估、燃气经营安全评估、公路附属设施安全评价、码头技术检测评估、公共场所卫生评价、职业病危害防护评价等；

（二）工程服务类：工程招标代理（含水利、交通、人防）、施工图设计审查、工程勘察、燃气工程初步设计服务、水利工程建设项目审查、水资源论证报告、公共场所卫生审查、防灾减灾竣工检测技术服务、防雷装置施工图纸审查、编制固定资产投资（技术改造）项目节能审查等；

（三）检测测绘类：房地产测绘、环境检测、职业危害检公共场所卫生检测、工程质量检测、防雷装置检测、码头技术检测、工程规划计容面积测量、工程面积测量、工程竣工测量、商品房平面图测量等；

（四）专业技术性服务类：人力资源服务、会计服务、报关报检代理、知识产权代理、法律咨询服务、律师代理、货运代理、税务代理、二手车代理、统计服务、安全生产技术服务、政府采购代理等；

（五）其他涉及的中介服务：拍卖、房产经纪、融资担保等。

第九条 入驻中介超市的中介服务机构应当是依法设立并有效存续的法律主体，具备法律法规规定的相关资质（资格）条件。中介服务机构是否具备相关资质（资格）由行业主管部门审核确认。

已入驻的中介机构应及时更新涉及主体资格、执业能力和执业资质（资格）、营业范围或地址及可能造成商业信誉负面影响 或重大误解等情况的变更行政许可、行政登记、行政确认的信息和行政处罚信息，并按规定办理变更、注销等业务。

第十条 中介服务机构按以下程序入驻中介超市：

（一）提出申请：可随时提交入驻申请，并提供入驻所需相关资料；

（二）入驻审核：区行政审批局在2个工作日内对中介机构信息内容和材料的一致性进行形式审查，行业主管部门对中介服务机构资质（资格）进行实质性的审核认定；

（三）机构入驻：行业主管部门需在3个工作日内基于第十一条所列的负面清单作出中介服务机构是否准予通过的决定。如不予通过，需说明原因反馈给相关中介服务机构。

第十一条 中介服务机构存在以下情形的，不予受理申请， 已经入驻中介超市的，应立即予以清退并在中介超市内和申请平台上公布：

（一）被司法机关列为严重失信（含限高的）被执行人；

（二）在从业过程中，中介服务机构或其法定代表人、投资人、经办人存在严重违规违纪违法行为，未通过区纪委监委廉洁从业审查的；

（三）资质（资格）被吊销、注销或已失效；

（四）被限制开展生产经营活动或被责令停产营业且该状态尚未被行政机关或司法机关解除或撤销的；

（五）一年内被项目业主投诉三次或三次以上且被行业主管部门认定投诉均成立的；

（六）存在重大违法记录的；

（七）其他严重违反法律、法规规定不适宜开展中介服务的。

第十二条 财政性资金项目业主按照名称规范自行注册项目业主账号，并按要求填报相关信息。社会性资金项目业主按入驻要求注册业主账号。

第四章 选取管理

第十三条 按照项目业主提出选取申请，中介服务机构自愿报名的原则，由区行政审批局组织，依托中介超市通过以下几种网上公开选取方式选择中介服务机构：

（一）随机选取。项目业主明确价格、时限、资质（资格）等选取要求，采用电脑随机摇号方式从报名且符合条件的中介服务机构中确定1家为中选方。财政性资金项目应从不少于3家的中介服务机构中确定其中1家为中选方；

（二）竞价选取。项目业主明确选取要求，确定中介服务最高和最低限价。在符合条件且报名参与竞价的中介服务机构中，通过网上竞价方式，按最低价中选原则自动确定中选方。如最低价有2家及以上中介服务机构的，规定时限过后，通过随机摇号或自主选取方式确定1家作为中选方。财政性资金项目应至少有

3家中介服务机构参与竞价；

（三）择优选取。市（区）政府确定的重点工程、民生实事项目，可在中介超市择优选择服务优、评价高、信誉好的中介服务机构；

（四）直接选取。在项目符合招投标、政府采购法律法规规定的前提下，政府性资金项目业主提交民主决策（该民主决策应包含竞争性谈判小组或询价小组在不少于3家中介服务机构中选择其中1家成为成交候选人的讨论过程，但符合单一来源采购条件的除外）证明材料后，可在中介超市直接选取中介服务机构。也可通过民主决策遴选多家（应不少于3家，因项目的特殊性只能从有限的中介机构中采购的除外）中介服务机构参与，通过随机、竞价、询价等方式选取中介服务机构。社会性资金项目无需民主决策，可按上述方式直接选取中介服务机构。

第十四条 项目业主提交项目公告，应明确项目名称、资质资格、服务内容、费用、时限要求等基本信息，确保公告内容翔实、无歧义。对重、急大项目，项目业主可根据实际需求对时间弹性调整。中介服务机构报名时须承诺符合报名条件且将按要求履行好服务内容。

第十五条 区行政审批局应对选取实行全流程管理，选取现场全程电子监控。选取结束后，选取结果即时公示，公示期为1个工作日。

第十六条 若无符合条件的中介服务机构报名的，发布流标公告。项目业主应另选时间组织选取。

第十七条 中介服务机构有第十一条规定的情形或有下列情形之一的，不得参加中介超市公开选取：

（一）受到信用处理失去参选资格；

（二）中介服务机构需要回避；

（三）其他不适合参加中介超市公开选取的情形。

第五章 监督管理

第十八条 中介服务机构依法从事中介活动，其行为受法律保护，任何单位和个人不得干预。行政审批部门、行业主管部门及其工作人员不得为项目业主指定中介服务机构。

第十九条 入驻的中介服务机构应按照以下要求开展服务：

（一）服务规范：如实向项目业主做出质量、时限等承诺，严格规范执业，中介服务机构必须按照约定收取服务报酬，不得向项目业主及其他关联方额外收取费用，因合同履行过程中服务内容增加导致服务费用的增加不超过原约定价格10%的除外；

（二）合同上传：中介服务机构中选后3个工作日内依法依规与项目业主签订服务合同，合同中应明确履行项目公告中的具体内容、服务时限（期间）、服务费用及支付方式等要素，并于2个工作日内上传至中介超市；

（三）成果上传：中介服务机构应在服务完成后及时将成果报告上传至中介超市。

第二十条 中介服务机构完成服务后，项目业主按照“一事一评”原则，对中介服务机构质量进行评分。评价结果实时公开，作为信用管理和择优选取的参考。具体评分细则由区社会中介机构监督管理领导小组办公室另行制定。

第六章 附则

第二十一条 本办法在实施过程中，遇到法律、法规另有规定的，从其规定。

第二十二条 本办法由吴江区人民政府负责解释，具体解释工作由吴江区行政审批局承担。

第二十三条 本办法自2022年1月1日起施行，原涉审中介改革方案内容与本办法相关内容不一致的，应以本办法为准。