

第2讲 房地产经纪机构 及经纪人员

- 知识目标：
- 1、了解房地产经纪机构设立的条件和程序；
- 2、了解房地产经纪机构的基本类型和经营模式；
- 3、熟悉房地产经纪机构部门设置形式和岗位设置；
- 4、掌握房地产经纪人应具备的职业资格和能力素质。

- 能力目标：
- 1、熟悉设立房地产经纪机构条件和程序，能选择合适的经营模式，设置经纪机构的岗位；
- 2、能具备从事房地产经纪人职业的能力和素质。

2.1 案例导入

■ 案例2-1 我要开店

- 孙小姐，杭州市一名房地产经纪人员，从业两年后，与朋友李某共同出资100万，准备开一家的房地产经纪公司。首先是办理营业执照，公司名称要预先核准，为了避免重名，准备了3个公司名字，分别为杭州A房地产代理有限公司、杭州B房地产代理有限公司、杭州C房地产代理有限公司，最后核准的名字为杭州A房地产代理有限公司。后制订了公司章程和组织机构，申报各项材料后在银行开户打入100万资金，并办理了验资证明，之前，两人在杭州某街租下一商铺作为经营场所，签了租期3年的租赁合同。

- 两人准备了相关材料，到所在区域的工商登记机关进行设立登记，领取了营业执照。领取了营业执照后，进行房地产经纪机构备案初始登记。持有申请表、申请报告，企业营业执照（复印件核对原件）、营业场所的自有房屋产权证或租赁证（复印件核对原件）、法定代表人任命书及身份证明（复印件核对原件）、公司章程（加盖公章并核对原件）、公司管理制度原件（必须包括99和46号文件）、验资报告副本原件、专职经纪人《杭州市房地产经纪人资格证书》（原件及复印件，不少于3名人员）、经纪人劳动合同原件、经纪人“三金”缴纳证明材料原件、原单位解聘证明（调令函）原件、经纪人工作简历等所需要的有关资料和证件，进行了备案登记，完成了公司的设立。

- 【思考与讨论】

- 1、杭州A房地产代理有限公司属于哪种企业性质的房地产经纪机构？这类机构设立要符合什么条件？
- 2、办理营业执照要准备那些材料？申请设立房地产经纪机构的程序是什么？

案例2-2 美国房地产中介经营模式的发展与演变

- 20世纪60年代是美国房地产中介业发展的萌芽期，这一时期中介市场混乱，经纪人素质和服务水平参差不齐，公司没有针对从业人员的职业培训，更没有颇具影响力的品牌让消费者选择，尽快成交成为中介行业最重要的目标。那时中介单店数量高速扩张，但尚未形成特许经营体系，仍以“各自为政、互不行来”的形式经营。

- 20世纪80年代，传统的特许经营持续成长，与此同时，由于一些金融服务公司如西尔斯、美林证券、大都会保险公司等介入房地产中介行业，促成了现代房地产中介特许经营模式的初步规模化和体系化。中介经营模式面临着深刻的变革。而特许经营模式自身特点和双赢的独特魅力得以成为那些励精图治的中介公司的首要选择，同时特许经营模式的应用也极大地推进了房地产中介业的迅速发展。进入20世纪90年代后，房地产中介特许经营模式迅猛发展并逐步走向成熟。此时行业内边际利润降低、经纪人数量减少、同时中介还要面临科技手段的冲击。

■ 【思考与讨论】

- 1、你了解当前国内房地产中介经营模式发展演变情况吗？什么是特许经营？特许经营模式的优势是什么
- 2、结合你所在城市房地产经纪机构的实际情况，举特许经营模式的实例？
- 3、目前经纪行业面临着什么样的科技手段的冲击？

2.2房地产经纪机构

- 2.2.1 房地产经纪机构的设立
- 2.2.1.1 房地产经纪机构的内涵和设立条件
- 所谓房地产经纪机构，是指按照国家法律和有关规定成立的，在房地产转让、租赁、抵押等经营活动中，以收取佣金为目的，为促成他人交易而进行居间、代理、行纪及其他相应服务的组织，包括公司，合伙机构和个人独资机构。

- 房地产经纪机构设立应符合的条件：
- (1) 有自己的名称和组织机构。
- (2) 有固定的服务场所。
- (3) 有规定数量的财产和经费。
- (4) 有符合规定数量的专业人员

- 2.2.1.2 房地产经纪机构设立的程序、资质审批和注销
- 一、房地产经纪机构设立的程序

- 申请设立房地产经纪机构的流程：
- （1）向所在地房地产管理部门申请核定房地产经纪机构成立的必备条件；
- （2）向所在地工商行政管理部门申办名称核准手续；
- （3）向会计师事务所办理验资证明；
- （4）向所在地工商行政管理部门申办营业执照；
- （5）向所在地地方税务部门办理税务登记；
- （6）向所在地物价部门申办收费许可证；
- （7）在领取工商营业执照之日起30日内，持营业执照、章程、机构人员情况的书面材料到登记机关所在地县级以上房地产管理部门或其委托机构备案。

- 二、房地产经纪机构的资质审批
- 申请房地产经纪机构资质证书，应当符合下列条件：
 - （1）有房地产经纪范围的营业执照；
 - （2）有与其机构类型相适应的房地产经纪执业人员；
 - （3）有与其机构类型相适应的注册资本或资金数额；
 - （4）符合法律、法规规定的其他条件。

■ 三、房地产经纪机构的注销

- 2.2.2 房地产经纪机构的基本类型
- 2.2.2.1 不同企业性质的房地产经纪机构
- 一、房地产经纪公司
- 二、合伙制房地产经纪机构
- 三、个人独资房地产经纪机构
- 四、房地产经营机构设立的分支机构

- 2.2.2.2 不同业务类型的房地产经纪机构
- 一、以租售代理居间为重点的实业型房地产经纪机构
- 二、以房地产营销策划、投资咨询为重点的顾问型房地产经纪机构
- 三、管理型房地产经纪机构
- 四、全面发展的综合性房地产经纪机构

以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。如要下载或阅读全文，请访问：<https://d.book118.com/808006136042006052>