

# 金湖县政府推进政府职能转变和 “放管服”改革协调小组办公室文件

金协调办〔2021〕11号

## 关于转发《淮安市网上中介服务超市管理办法》的通知

各镇人民政府，各街道办事处，经济开发区管理委员会，县各委办局；县各直属单位：

现将淮安市政府推进政府职能转变和“放管服”改革协调小组办公室印发的《淮安市网上中介服务超市管理办法》转发给你们，请认真遵照执行。

金湖县政府推进政府职能转变和  
“放管服”改革协调小组

2021年9月29日



# 淮安市网上中介服务超市管理办法

## 第一章 总 则

**第一条** 为规范我市网上中介服务超市(以下简称中介超市)的管理工作,加快形成全市统一开放、竞争有序、便捷高效的中介服务市场,根据《中共中央办公厅 国务院办公厅关于深入推进审批服务便民化指导意见》(厅字〔2018〕22号)、《优化营商环境条例》和《江苏省优化营商环境条例》文件要求,结合本市实际,制定本办法。

**第二条** 本市范围内投资建设项目中介服务(包括财政性资金项目、国有资金项目和社会性资金项目)的活动及其监督管理,适用本办法。

财政性资金项目是指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项目。

国有资金项目是指国有资金项目中未达到国家法律法规规定的工程项目服务类招标限额标准的中介服务项目。

社会性资金项目是指使用社会性资金购买的中介服务项目,项目业主按照自愿原则在中介超市选取中介服务机构。鼓励社会性资金项目业主通过中介超市自主选取中介服务机构。

**第三条** 本办法所称中介超市是指全市各类中介服务网上交易的综合性信息化服务和信用管理平台,为项目业主购买中介服务、中介机构承接中介服务项目、行业主管部门对相关单位和人

员实施监管提供服务。

本办法所称项目业主，是指全市范围内购买有关中介服务的机关、事业单位、企业和社会组织。

本办法所称中介机构是指依法登记设立，通过专业知识和技术，按照一定的业务规则或程序为项目业主提供有偿的中介服务，并承担法律责任的企业社会组织等机构。

**第四条** 本办法所称选取，是指项目业主涉及行政管理的中介机构提供有偿服务时，统一通过中介超市平台，按本办法规定的方式进行选择、确定中介机构实施服务的行为。

因应对严重自然灾害和其他不可抗力事件所实施的中介服务紧急采购、涉及安全生产领域事故紧急调查处理所实施的中介服务紧急采购、涉及国家安全和秘密的中介服务采购，不适用本办法。

**第五条** 中介超市按照“一个平台、全市共用，一处失信、全市受限，一体管理、分级使用”的原则，进行运营、服务和监管。

**第六条** 中介超市遵循“开放、有序、公开、公平、公正、诚实信用”的原则，面向全国符合条件的中介机构“零门槛、零限制”常态开放，入驻中介超市的中介机构可在全市范围内依法开展从业活动，自主竞争。

任何单位和个人不得设置或变相设置区域性、行业性中介服务执业限制，不得阻挠和限制中介机构入驻中介超市，不得以不

合理条件限制和排斥中介机构参与交易活动，不得对中介机构实行差别对待和歧视待遇，不得以任何方式干预中介机构选取活动。

**第七条** 中介超市实行标准化、集约化建设管理，不断优化业务办理流程，加强数据共享，建立统一的标准体系，不断提升中介服务质量和网上服务水平。

## 第二章 职责分工

**第八条** 淮安市行政审批局受市人民政府委托采取网络与实体相结合的方式建设中介超市平台，为中介超市管理机构，其主要职责为：

（一）贯彻执行国家有关中介服务网上交易平台的法律法规和相关政策；

（二）组织拟定全市中介超市管理制度，研究制定全市中介超市发展规划，推进中介超市标准化、集约化建设和管理；

（三）组织技术力量为中介超市的建设、运维和信息安全等提供信息化技术支撑；

（四）研究、协调解决全市中介超市重大问题；

（五）监督管理全市中介超市及其运营机构和有关当事人行为；

（六）按职责分工受理有关投诉，并协助行业主管部门处理有关投诉；

（七）指导和检查各县（区）中介超市管理部门业务工作。

**第九条** 淮安市投资项目代办服务中心为中介超市运营机构，

其主要职责为：

（一）具体承担市级中介超市日常运营及服务工作；

（二）建设和维护全市中介超市信用信息平台；

（三）制定全市中介超市有关运营配套制度，指导全市中介超市运营机构业务操作和服务的标准化、规范化建设，优化业务流程；

（四）组织实施市级中介超市有关服务评价工作，按职责分工受理和处理有关投诉；

（五）组织开展全市的中介超市运营机构工作人员业务培训。

**第十条** 各行业主管部门的主要职责为：

（一）梳理、编制、公布和不断完善本部门中介服务事项清单，按照标准化、规范化要求，明确中介服务事项的名称、类型、设立依据及中介机构资质（资格）要求等要素，对本部门中介服务事项的合法性、规范性、有效性和准确性负责；

（二）对已入驻中介超市的中介机构加强资质（资格）管理，对发现不符合入驻条件的中介机构，应及时通知中介超市管理机构按规定将其从中介超市予以清退。对取消资质管理的中介服务机构，按有关规定执行；

（三）切实履行行业监管职责，资质认可机关及其下级部门应当将其认可的中介机构及其执业行为纳入年度监督检查计划范围，按照国务院有关“双随机、一公开”的规定实施监督检查，并纳入行业信用监管；

(四) 依法依规处理有关中介服务投诉, 资质认可机关及其下级部门应当对本行政区域内登记注册的中介机构资质条件保持情况、接受行政处罚和投诉举报等情况进行重点监督检查, 并及时将有关处理结果反馈中介超市管理机构和运营机构。

**第十一条** 各级主管部门依托市公共信用信息共享平台, 对中介机构开展信用信息查询和审查管理服务, 依法依规归集共享中介超市产生的信用信息及分级分类监管成效。

**第十二条** 中介机构领域的行业协会、联合会等社会组织, 要按照法律、法规和章程, 加强会员单位的自律和诚信管理, 规范管理会员单位参与中介服务活动的行为和从业人员的执业行为, 配合中介超市相关职能部门建立完善中介机构服务质量评价体系等。

### 第三章 中介机构平台的管理

**第十三条** 全市中介超市平台统一管理, 各县区运行机构不得另开发平台, 各级主管部门不得组建中介机构库。

**第十四条** 中介机构服务分为九大类:

(一) 评价类: 环境影响评价、社会稳定风险评估、水土保持方案编制、建设工程设计方案评价、交通影响评价、安全生产评价等;

(二) 咨询类: 项目可行性研究报告、项目概算书、项目申请报告、工程咨询和工程造价咨询等;

(三) 评估类：房地产评估、土地评估和资产评估、节能评估等；

(四) 测量类：工程测量、房产测量和地籍测量等；

(五) 检测类：建筑消防设施检测、工程质量检测、安全生产检测检验等；

(六) 勘察类：地质勘察、工程勘察等；

(七) 设计类：工程勘察设计、建设项目安全设施设计、施工图设计等；

(八) 监理类：地质灾害治理工程监理、工程监理和信息化监理等；

(九) 其他类：造价审查、资本验证等。

**第十五条** 纳入中介超市的中介机构，应当符合以下条件：

(一) 经依法登记设立，具有独立法人资格，并具备中介服务项目对应的资质；

(二) 能独立承担相应法律责任；

(三) 有健全的执业规则及相应的管理制度；

(四) 近一年内，在经营活动中没有重大违法记录；

(五) 法律法规规章和其他规范性文件规定的其他条件。

**第十六条** 中介机构入驻流程：

中介机构按照自愿原则申请入驻中介超市，按要求填报相关信息、上传有关材料原件扫描件，对所提供信息和材料真实性、准确性、合法性负责，并对诚信服务作出守信承诺，同意遵守中介超市的监督管理规定。

如中介机构未遵守入驻承诺的，涉嫌违反相关行政管理法律、法规、规章规定，由行政主管部门依法查处；造成相关方损失的，依法承担赔偿责任。

**第十七条** 中介超市管理机构将申请入中介超市平台的中介机构填报信息通过淮安市中介超市网站向社会公示。

**第十八条** 入选中介机构中同一类型、同一性质的中介机构原则上应达到三家（含）以上，形成充分的市场竞争机制，中介超市平台实行实时动态管理。

**第十九条** 中介机构申请加入中介超市应按要求如实登记以下信息：

（一）中介机构的名称、性质、地址、资质证书种类、等级、有效期、法定代表人、授权业务代表人和人员结构、管理制度、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章规定的类别、专业、行业、服务范围、等级等进行科学分类，确保在库信息与资质信息一致。

（二）中介机构资质（资格）和执业（职业）人员注册等信息发生变更时，应及时申请变更中介超市系统有关信息，各级中介超市运营机构应当在1个工作日内进行形式核查。

**第二十条** 各行业主管部门应当将本行业的中介机构数据库与电子证照库数据互认共享，建立相关机构资质（资格）和执业（职业）人员信息的自动推送、比对机制。中介超市依托电子证照库实现有关信息的自动核实校验。

## 第四章 中介机构选取方法和程序

**第二十一条** 投资建设项目中介机构的选取应当按照“竞争选择、一事一选”的原则，按照规定的程序和方法，通过中介超市信息平台进行公开选取。中介超市信息平台设立服务项目公告专栏，公开发布选取中介机构信息。

**第二十二条** 公开选取中介机构的方式：

**（一）直接选取。**项目业主可以根据需要，结合项目造价、企业信用情况向中介超市运营机构提出申请直接选定服务单位。此办法适用于服务费用在伍万元（不包括伍万元）以下的项目，由项目业主在入驻符合条件的中介服务机构直接选定中选机构。

**（二）信用择优选取。**根据项目服务费用与信用分值比值规律，投标单位报名后，再由项目业主直接指定或随机抽取。此办法根据行业主管部门推送最新公布的信用评分为择优依据。

**（三）随机抽取。**项目业主按照相关收费标准确定中介服务价格，从不少于3家报名的中介机构中随机抽取3家中介机构确定为候选中介机构，项目业主可直接选定其中一家作为中选机构或者在候选中介机构中随机抽取一家为中选机构。

**（四）均价比选。**项目业主按照相关收费标准确定项目服务最高限价和最低限价，中介机构竞价在最高限价和最低限价之间为有效报价。均价中选比选方式的规则为设定评标基准价。评标基准价由中介超市平台信息统计算出所有中介机构报价的平

均值 (A) 乘以在开标时由建设单位代表随机抽取确定的评标价系数 (K) 确定, K 值的取值范围为 95%、96%、97%、98%, 用公式表示为评标基准价 =  $A \times K$ 。报价最接近评标基准价的中介机构为中选中介。在中介机构报价中, 若出现高于评标基准价和低于评标基准价, 分别与评标基准价的价差相同时, 选取低于评标基准价的报价金额为中选价格。如果出现中选价格相同的两个及其以上中介机构, 则采用随机抽取的方式, 确定最终中选中介机构。

**(五) 其他方式。**其他经市中介超市管理机构和运营机构确认的公开选取方式。

**第二十三条** 项目业主通过中介超市填报和提交有关采购项目信息。采购项目信息应当包括下列内容:

(一) 项目业主单位及项目名称、中介服务内容、时限、预算金额、资金来源等;

(二) 中介机构资质(资格)要求, 人员执业资格、信用状况等内容;

(三) 公开选取中介机构的方式和报名时间、竞价时间;

(四) 行业有相关规定或存在特殊情形的, 提供情况说明;

(五) 回避情形。

**第二十四条** 中介超市运营机构应在 1 个工作日内对项目业主提交的项目信息进行形式核查。

不需补正项目信息的中介超市运营机构应立即在中介超市发布采购公告。如需补正项目信息的, 中介超市运营机构应当一

次性告知项目业主补正要求，核查时间自材料补正后重新计算。

**第二十五条** 除使用直接选取方式外，中介超市运营机构核查发现项目信息对中介机构有下列差别待遇或歧视行为的，应及时提醒项目业主改正：

（一）设定的资格、技术、人员、业绩等条件与项目的具体特点和实际需要不相适应或者与合同履行无关的；

（二）项目需求中的技术、人员、业绩、服务等要求指向特定中介机构的；

（三）以特定行政区域的业绩、奖项作为选取条件的；

（四）指定特定的中介机构的；

（五）以其他不合理条件限制或者排斥其他中介服务机构的。

**第二十六条** 中介机构应当在报名截止时间前通过中介超市报名，并确定自身满足项目公告的全部报名条件且不存在回避情形。公开选取活动不接受现场报名。

公开选取项目公告从发布至报名截止时间不少于2个工作日。

**第二十七条** 中介机构存在下列情形之一的，应当回避：

（一）参与同一项目公告的不同中介机构法定代表人或实际控制人为同一人的；

（二）中介机构的法定代表人或实际控制人和项目业主单位法定代表人或者项目负责人有配偶、直系血亲（含拟制血亲）、旁系血亲或者近姻亲关系的；

（三）其他应当回避的情形。

**第二十八条** 公告发布后符合条件报名的中介机构不超过三家，需要重新发布公告，公告发布两次后，符合报名条件的中介机构仍然不超过三家，由项目业主自行选择方式确定中介机构。

**第二十九条** 中介超市应充分利用电子印章等技术，实现公开选取环节“零跑腿”。项目业主提出确需到现场核实材料、见证等，中介服务机构应当在规定时间到达选取地点，过期未到的不予等候。中介超市运营机构应对有关现场见证活动全程录音录像。

**第三十条** 公开选取结果产生后，项目业主应在1个工作日内予以确认。中介超市运营机构根据确认结果发布中选公告，并予以公示1个工作日，公示期满后向项目业主和中选中介服务机构提供可以网上下载加盖电子印章的中选通知书。

**第三十一条** 项目业主和中选中介机构应在中选通知书发出之日起10个工作日内，签订中介服务合同。

除依法应当保密的合同外，中介机构应当自合同签订之日起5个工作日内，将合同在中介超市备案并公示。社会性资金项目合同在中介超市的备案和公示，由项目业主和中介机构自行商定。

项目业主单位应在中介机构履行服务后2个工作日内，在网上中介超市对中介机构的服务质量、服务效率、服务态度、服务收费、服务规范方面进行满意度星级评价。

除不可抗力原因外，网上中介超市所有项目中选中中介机构逾期未备案合同，项目业主未网上评价的，暂停中介机构项目报名

(或项目业主申请项目发布)，待完成相关操作后恢复。

**第三十二条** 中介服务合同范本除包含法定合同文本要求内容外，还应当包含下列内容：

(一) 履行合同的人员数量、执业资格要求(包含选取时提供的项目组成员)；

(二) 服务质量要求；

(三) 服务时限要求以及不计服务时限的情况；

(四) 服务费用计算方法及支付方式。

**第三十三条** 项目业主与中选中介机构签订合同之前，应当对中选的中介机构是否满足有关报名条件进行实质性核对。如果项目业主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应及时通报和取消其中选资格，并将结果告知中介超市运营机构。

**第三十四条** 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，中介超市运营机构应及时告知项目业主和中介机构并重新组织公开选取活动。

**第三十五条** 市区和市级功能区的投资项目统一在中介超市运营机构组织选取；县(区)投资项目通过市中介超市服务共用平台在其运营机构进行选取。

**第三十六条** 需专家评审项目，中介超市管理机构可以通过向社会征集不同领域的专家组建专家库或者从行业主管部门确定的专家库中随机自动抽取评选，项目业主组织专家评审的必须

3人以上单数(包括3人),且具有相关行业主管部门的资格证书。

## 第五章 信用管理

**第三十七条** 项目业主应当在中介机构履行服务后,在中介超市对中介机构的服务质量、服务时效、服务态度、服务收费和服务规范等方面进行满意度评价。满意度评价实行“一事一评”,评价结果进行公示。

**第三十八条** 中介机构有以下行为之一的记录为一般失信行为:

- (一) 被中介服务项目建设单位评价为3星及以下的;
- (二) 因中介机构原因导致服务期限超出合同约定时限;
- (三) 2次以上未按中介超市要求网上提交项目合同备案;
- (四) 未按合同履行职责被投诉并经查证属实的;
- (五) 在中介机构中选项目服务过程中,因从业人员不熟悉程序及相关规定等原因导致两次以上才完成的;
- (六) 擅自提高服务收费或变相要求增加服务费用的;
- (七) 未经项目建设单位同意私自更换项目服务人员的;
- (八) 未按合同约定提供服务的;
- (九) 因中介机构原因,中选(取得中标通知书)后2个工作日内未与委托单位取得联系的;
- (十) 因不符合报名条件或未准确理解项目公告信息无法满足服务要求且通过中介超市平台参与报名并中选的;
- (十一) 中介机构入驻中介超市后,在全国范围内被其他行政或行业监督管理部门认定为异常名录,或受到行政处罚、通报

批评等情形；

（十二）应当提供服务成果给项目申请单位开展相关服务，拒绝或故意拖延提供服务成果的行为；

（十三）在中介超市比选的项目中，以不符合市场发展规律的极低价格扰乱市场竞争，且后期不能按要求保证服务质量；

（十四）因服务质量差，造成2次及以上未通过相关审批部门审查或评审，影响项目单位建设进度的；

（十五）授权代表人联系电话号码非本人实名，2个以上相同业务类型中介机构业务授权人或联系方式相同；

（十六）中介机构上传资料，在2个及以上不同中介机构单位出现相同资料。

**第三十九条** 中介机构有以下行为之一的记录为严重失信行为：

（一）申请进驻中介超市时提供的信用报告、营业执照、执业资质等资料信息与实际情况不符；

（二）与项目业主、委托单位或其他中介机构相互串通损害国家利益、社会公众利益或者他人合法权益的行为；

（三）无故不签订合同；

（四）除不可抗力因素外，无故放弃中介超市中选资格；

（五）在招标投标活动过程中，泄露应当保密的与招标投标活动有关的资料的；

（六）提供虚假信息、资料，出具虚假结论或报告；

（七）发生因中介机构原因引起的责任事故；

(八) 因服务质量差造成3次及以上未通过相关部门审查或评审严重影响项目单位建设审批进度;

(九) 捏造事实、恶意投诉并经查证属实;

(十) 采取威胁、利益输送等非法或不正当手段影响其他中介机构参选或开展服务;

(十一) 中标后私自将项目转(分)包给其他公司或者个人;

(十二) 伪造、变造、出租、出借、转让资质或资信评价登记证书等;

(十三) 与项目申请单位或其他中介机构项目串通,搞“价格同盟”“轮流坐庄”等不利于公开、公平竞争行为的;

(十四) 中介机构入驻中介超市后在全国范围内被其他行政或行业监督管理部门认定为严重失信的;

(十五) 存在其他违法违规行为的。

**第四十条** 一年有效时间内中介服务机构在中介超市出现1次一般失信行为的,暂停该中介服务机构参与承接中介超市项目选取3个月,出现2次一般失信行为,暂停承接中介超市项目选取半年。出现一般失信行为累超过计3次,或出现一次严重失信行为的,清退该中介服务机构(凡被清退的中介超市的中介服务机构二年内不得申请入驻)。

存在不良信用记录的中介机构应当主动依据有关规定进行信用修复。中介机构信用管理不良记录自列入之日起至限制期满后,由中介机构提出申请,经中介超市管理机构审核后恢复报名资格。

**第四十一条** 中介机构对中介超市公开选取中介机构的报名条件、选取过程、选取结果存在异议或认为有违法违规行为的，可以向各行业主管部门投诉、举报；项目业主选取的中介机构在服务活动中，存在不履行合同或服务态度恶劣等问题，经查实后将记录到诚信系统。

## 第六章 投诉处理

**第四十二条** 中介机构对入驻过程及结果的投诉，应在中介超市运营机构及其工作人员作出有关业务结束之日起2个工作日内提出。

中介机构对项目公告、选取过程及结果的投诉，或者对其他参与选取活动的中介机构的投诉，应在中选公告公示期满前提出。

项目业主、中介机构对中介超市运营机构及其工作人员的服务质量、服务时效等事项的投诉应在中介超市运营机构及其工作人员作出有关业务结束之日起3个工作日内提出。

**第四十三条** 投诉人可以直接向中介超市管理机构或相关行业主管部门提出投诉，中介超市根据职责分工受理有关投诉，并协助行业主管部门处理有关投诉，投诉书应包括下列内容：

- （一）投诉人和被投诉人的名称、地址和电话等；
- （二）具体的投诉事项及事实依据；
- （三）所认为违反的有关法律法规条款或本办法的条款；
- （四）相关证据和证明材料，有关材料必须以合法途径取得；
- （五）提起投诉的日期。

**第四十四条** 投诉人提出投诉应当符合下列条件：

- (一) 投诉人是相关中介服务项目的当事人或相关人；
- (二) 投诉书内容符合本办法规定并加盖单位公章和法人代表签字；
- (三) 在投诉有效期限内提起投诉。

**第四十五条** 投诉事项涉及违反有关行业监管法律法规，如对项目公告具有明显倾向性、歧视性、排他性的，或中介机构所承接业务违反有关服务事项要求的，或违反资质（资格）管理规定的，或伪造、篡改证照等事项的投诉，由该服务项目选取地有关行业主管部门，依法依规进行处理。

**第四十六条** 投诉处理可以进行调查取证。对投诉处理机构或部门依法进行的调查取证投诉人和与投诉事项有关的当事人应当予以配合、如实反映情况并按要求提供相关材料。

投诉人拒绝配合调查的，按自动撤回投诉处理；被投诉人拒绝配合调查的，视同其放弃说明权利，依法承担可能产生的不利后果。

投诉人书面申请撤回投诉的，受理投诉机构或部门应当终止投诉处理程序；如果投诉已经查证属实且已作出决定，投诉人不能申请撤回。

投诉人捏造事实、提供虚假材料或者以非法手段取得证明材料进行投诉的，受理投诉机构或部门应当予以驳回并终结投诉。

**第四十七条** 除法定需保密的事项外有关投诉处理的决定，

应在2个工作日内在中介超市公布。

## 第七章 责任追究

**第四十八条** 各行业主管部门、中介超市管理机构和运营机构、项目业主及其工作人员有下列行为之一的，由相关部门依法依规进行处理：

- （一）设置或变相设置区域性、行业性中介服务执业限制的；
- （二）未经审查允许不符合条件中介机构进驻中介超市的；
- （三）行使行政管理职权过程中向项目业主或中介服务机构吃、拿、卡、要，或与中介服务机构存在不正当利益输送的；
- （四）未按本规定及程序选取中介机构的；
- （五）无故不签订合同的；
- （六）对中介机构服务进行指定选取或在选取中谋求不正当利益的；
- （七）无正当理由对公开选取结果不予确认，或未按时确认公开选取结果的；
- （八）恶意刁难中选中介机构，不配合中选中介机构开展工作的；
- （九）以不合理条件限制和排斥中介机构参与交易活动，对中介机构实行差别对待或歧视待遇的；
- （十）其他需追责的行为。

## 第八章 附则

**第四十九条** 本办法在实施过程中，法律、法规和规章另有

规定的，从其规定。

**第五十条** 本办法自2021年10月1日起施行。