

# 苏州市房地产经纪与信用管理平台 操作手册 (经纪机构版本)

杭州中房信息科技有限公司

二〇一八年十二月

## 目录

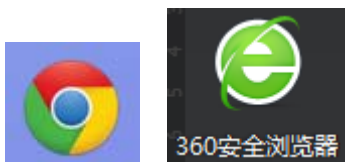
一、 登录系统.....	1
1.1 电脑配置建议.....	1
1.2 系统登陆入口.....	1
1.3 系统登陆方式.....	2
二、系统功能流程介绍.....	4
三、经纪机构注册.....	5
四、分支机构开户.....	9
五、执业经纪人、从业人员申报.....	11
六、机构、分支机构的信息修改与证书更新.....	15
七、从业人员的信息修改、证书更新和人员调动、人员离职.....	18
八、挂牌房源展示.....	23
九、网站经纪信息公示.....	23
1、机构人员档案公示.....	23
2、政策法规公示.....	24

## 一、登录系统

### 1.1 电脑配置建议

操作系统建议：**Windows 7 及以上版本**

浏览器 建议：**谷歌浏览器、360浏览器**



有些浏览器如果兼容模式不对，页面显示格式会错乱，只需要点击浏览器地址栏后面的【极速模式】，页面就可以正常显示。操作如下：



### 1.2 系统登陆入口

苏州市房地产经纪与信用管理平台的系统登陆入口。

打开浏览器，输入：<http://xygl.szfcweb.cn/memty/>



打开苏州市房地产经纪与信用管理平台的首页，点击【机构人员信息申报】



### 1.3 系统登陆方式

苏州市房地产经纪与信用管理平台的系统登陆方式，有两种。

第一种是：从业编号+密码登陆

比如：编号SZ\_10000781 ， 密码xxxxxx

用户登录/User Login 房地产经纪机构开户

用户类型：总店机构管理员

从业编号：SZ\_ 101133

登录密码：

请认真阅读服务协议

马上登录

验证码登录

密码登陆

第二种是：从业编号+手机号+短信验证码

比如：编号SZ\_10000781 13957188999 111111

用户类型有3种：总店机构管理员、分支机构管理员、经纪服务人员。请根据实际需要，选择不同的类型。

用户登录/User Login 房地产经纪机构开户

用户类型：总店机构管理员

经纪服务人员

分支机构管理员

总店机构管理员

从业编号：

登录密码：

## 二、系统功能流程介绍

苏州市房地产经纪与信用管理平台，是由苏州市住建局负责管理运行的有关全市经纪企业和从业人员资料维护的信息化系统。系统功能分为：经纪机构（分支机构）开户申报、经纪人员（从业人员）注册、机构和人员审核管理、机构和人员档案信息维护、行业日常行为管理（红黑名单、投诉管理等）、机构信用管理、行业资讯公示、房源挂牌展示等。

1、经纪机构分类：总部机构、直营分店、加盟店、合作等。

在本系统平台中，总部机构称为‘经纪机构’，下属的直营分店、加盟店、合作关系的分支机构统称为‘分支机构’。

2、经纪服务人员包含：执业经纪人（有经纪考试资格证书）、从业人员（无证书，但从事经纪行业的职员）。

3、全新经纪机构的申报过程： 详见操作见：三、【经纪企业注册】

1) 机构开户 -- 区县住建局审核 -- 市住建局审核 -- 生效

（这个步骤会成功注册一个总部机构信息，同时生成一个总部机构管理员账户，该账户负责对本机构的企业信息维护、人员申报、人员信息维护等日常管理。）

2) 申报分支机构（总部机构管理员账户） -- 区县住建局审核 -- 市住建局审核 -- 生效

（注意：如果本机构没有下属分店，可忽略本步骤，无效操作。）

3) 申报人员（总部机构管理员、分支机构管理员账户） -- 区县住建局审核 -- 市住建局审核 -- 生效

（注意：无证的从业人员只需要总店录入即可生效，不需要主管部门审核）

4、本平台系统中注册的执业经纪人和从业人员，都会生成唯一的‘从业编号’，该编号是登陆系统的唯一号，也是每一个人员的工作牌上唯一编号。

格式如下：SZ\_10001880

5、本次系统上线，继承了原先住建局经纪机构、人员的信息档案，因此原先已经到建设局备案注册的企业、人员无需再次新申报注册，只需要在系统登陆界面中输入‘从业编号’+短信验证码或者登陆密码，即可登陆系统。

**注意点：首次登陆系统需要先到住建局信中介管理科室咨询登陆帐号。**

6、人员登陆的账户类型分为：总店机构管理员、分支机构管理员、经纪服务人员。其中，总店机构管理员是最为重要的账户，该账户负责本机构的企业信息、人员信息维护，以及负责公司人员及分店申报。

### 三、经纪机构注册

一家经纪企业要入驻苏州市，那么就首先要做经纪机构开户注册的网上申报，并且由所属地区的区县住建部门网上审核之后，再由苏州市住建局审核通过后才正式生效。

**操作审批流程：网上注册申请 -- 区县（市）建设局审核 -- 市建设局审核 -- 生效**  
系统具体操作如下：

#### 第一步、进入注册入口、填写机构简要信息

打开浏览器，登陆‘苏州市房地产经纪与信用管理平台’，输入：

<http://xygl.szfcweb.cn/memty/>



点击菜单【机构人员信息申报】，进入系统登陆界面，如下：



点击按钮【房地产经纪机构开户】，进入机构重要信息填写界面，如下图：



**填写注意事项：**

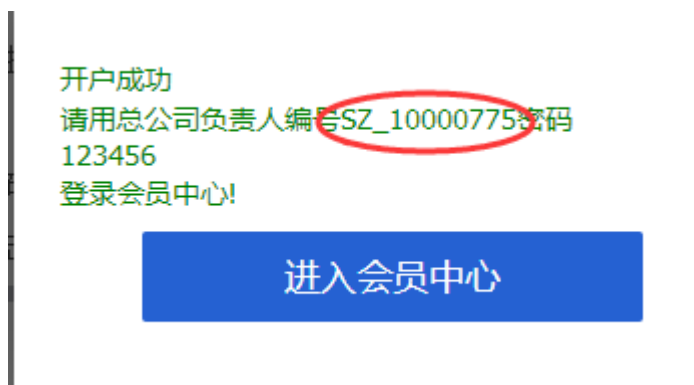
1、‘总部机构管理员’的定义，是指的是负责机构日常管理的实际操作人员，这个人员后续将通过【总部机构管理员】的账户权限登陆，对本机构、分支机构、以及从业人员信



息的修改、申报等日常管理操作。建议是机构总部比较固定岗位的行政人员，并不一定是执业经纪人，并且不是企业真实的领导层人员。当然如果是私营合伙的小型企，那么就是根据实际情况确定一个人员即可。

2、输入‘总部机构管理员手机号码’之后，点击【获取验证码】，会将收到短信验证码，填写‘手机验证码’之后点击【申请开户】，系统会生成这个机构的总店账户，然后点击【进入会员中心】继续填写机构详细信息。

**注意：这个机构管理员的登陆‘从业编号’一定要记下来，后续登陆系统都是要用得到。**



### 第二步、填写机构详细信息、提交住建局审核

登陆企业账户后，点击右边的按钮【完善审核信息】，填写本企业的完整信息，并提交审核，住建局会在网上完成机构开户审核。



**填写注意事项：**

- 1、选择机构类别如果是‘异地总部分支机构’，那么需要输入下面的四个总部机构相关的名称、信用代码等信息。
- 2、如果是一些品牌加盟店，比如加盟德佑的，在最下方的‘所属加盟商’中输入信息。
- 3、机构管理员信息必须要填写完整，包括人员照片。
- 4、企业LOGO的图片必须要清晰，这个图片信息后续会展示在网站上，也会在企业、从业人员的电子胸牌上显示。**\*建议尺寸 宽\*高（比例）：800\*200（4:1）**



- 5、企业开户必须要将‘营业证件’的相关信息上传到系统中。要求图片格式，建议jpg

等常见格式，小于2M。

6、全部信息填写完成，并且上传图片资料，图片格式要求：小于2M、常见图片文件格式，比如jpg格式

7、信息填写完整并仔细检查之后，必须要点击【提交审核】，住建局工作人员才能够看到这个申报业务；如果没有提交，这些信息还是在本机构的账户中，住建局人员是看不到申请信息的。

等待住建局主管部门审核通过，如果申请信息被退回，在机构管理员的中可以查看退回的原因，重新修改填写信息后再次提交审核。

如果审核通过后，本机构企业就正式注册生效，可以用这个机构管理员帐号登陆，操作后续的分支机构、经纪人的信息申报。

#### 四、分支机构开户

机构总部机构开户注册并且住建局审核通过后，就可以用总部机构管理员的账户登陆，申请开通下属的分支机构，也是需要通过住建局审核才生效。

**操作审批流程：申请分店加盟店（总部机构管理员账户） -- 区县（市）建设局审核 -- 市建设局审核 -- 生效**

系统操作过程：

用机构管理员的账户登陆，【用户类型】选择‘总部机构管理员’




登陆系统后，左边菜单选择【分支机构管理】，点击按钮【开户】



进入到分支机构详细信息的填写界面，根据分支机构的实际情况，填写完整信息，并且需要上传营业执照等图片资料，检查信息正确后，点击按钮【提交审核】，以便后续住建局对申报信息进行网上审核。

首页 > 门店申报功能 > 新增申报信息

申报信息 资料上传

机构类别： <input type="text" value="直营"/>	所属企业：苏州我爱我家姑苏总店
社会统一信用代码： <input type="text"/>	门店名称： <input type="text"/>
机构类型： <input type="text" value="请选择..."/>	所在区县： <input type="text" value="所属区域..."/>
住所： <input type="text"/>	注册资本： <input type="text"/> 万元
法定代表人： <input type="text"/>	证件类型： <input type="text" value="身份证"/>
法定代表人证件号码： <input type="text"/>	备案证有效期：审核通过后将会获得一年有效期
成立时间： <input type="text"/>	公司电话： <input type="text"/>
办公地址： <input type="text"/>	联系电话： <input type="text"/>
	公司官网： <input type="text"/>
联系人： <input type="text"/>	E-MAIL： <input type="text"/>
品牌logo： 	
<input type="button" value="选择文件"/> *建议尺寸宽*高（比例）：800*200（4:1），大小在2m以内	
经营分类： <input type="checkbox"/> 房地产信息咨询 <input type="checkbox"/> 二手房买卖租赁 <input type="checkbox"/> 一手房代理 <input type="checkbox"/> 房地产营销策划 <input type="checkbox"/> 规模性租赁服务 <input type="checkbox"/> 电商服务*	
经营范围： <input type="text"/>	

### 填写注意事项：

1、所在区县，是填写该分支机构的所在行政区县市，这里一定要填写准确，因为各个区县市负责各自辖区内的初审，如果选择错了审批业务就跑到其他区县住建局工作人员账户的中。

2、品牌logo，根据分店、加盟店的实际情况上传图片。可能跟总店一样的logo，也可能是有分店加盟店独立的logo。最后这个分店加盟店的信息公示中，会展示这个logo图片。

3、必须要上传营业执照等相关证件图片资料，否则提交审核时系统会不通过，并给出提示。

4、填写完成并检查后，提交审核，以便后续住建局在网上完成分店申报审核。

## 五、执业经纪人、从业人员申报

完成机构或者分支机构的开户申报，并且建设局审核通过之后，可以进行执业经纪人、从业人员的申报。

系统操作过程：

【用户类型】选择‘总部机构管理员’或者是‘分支机构管理员’，输入从业编号之后，用短信验证号或者密码的方式登陆系统。



登陆系统之后，选择菜单【经纪服务人员申报】，点击右上角按钮‘申报人员’。



弹出人员信息填写的详细页面，按照实际情况完成信息填写、，上传身份证明资料图片，检查正确后点击按钮【提交审核】，等待住建局主管部门在网上审核通过。

苏州市房地产经纪与信用管理平台

首页 > 从业人员备案管理 > 从业人员备案申请

从业人员信息申报 | 资料上传

姓名: 罗伟良 \*

证件类型: 港澳台通行证

证件号: 12121 \*

性别: 男

出生日期: 2018-10-30

人员类别: 执业经纪人

职务: 服务专员

手机号: 13957177777 \*

所在行政区: 姑苏区

学历: 其他

发证机关: 苏州市住房和城乡建设局 \*

发证时间: 2018-10-28 \*

人员状态: 有效

登录密码: \*

所属机构: 苏州我爱我家姑苏总店 \*

户籍地址:

资格证书类型: 全国经纪人证

资格证书编号: 112302 \*

申请密码: 是

选择文件  
\*建议尺寸: 3:4 300\*400

提交审核 | 暂存 | 取消

### 填写注意事项:

1、经纪机构的人员类别，分为两类：**【执业经纪人】**、**【从业人员】**；在填写是根据实际情况，在‘人员类别’的选项中选择。

执业经纪人：指的是考试通过有资格证书的人员；

从业人员：是指从事经纪行业工作的人员，一般是还未取得资格证书的。

2、**【执业经纪人】**的申报注册，是需要住建局主管部门审核的，并且需要填写有关资格证书的信息栏位；**【从业人员】**只需要机构总部账户新增即可生效，不需要住建局审核。

3、所属机构，鼠标双击后会弹出总部机构和所有的分支机构，选择即可，不需要人工输入；并且支持模糊匹配，比如我爱我家三分店，那么只要输入分店的关键字，系统会自动匹配只显示这个分店信息，方便选择。

4、资格证书编号，指考试通过取得的执业资格证明号。

5、人员照片必须上传，会在系统登陆右上角、电子胸牌打印、网站人员信息公示中展示头像。**\*建议尺寸 宽\*高(比例) : 300\*400 (3:4)**



- 6、要求上传身份证的正、反照片图片。
- 7、信息填写完成，资料上传之后，要点击按钮【提交审核】。

如果申报信息因为不符合实际业务办理要求，住建局主管部门会退回人员申报业务，并且可以【查看原因】，点击按钮【修改信息】，完善填写内容与证明资料后，再次【提交审核】。具体如下界面：

苏州市房地产经纪与信用管理平台

行业管理 统一挂牌 陈华邦01 [总公司负责人] 注册 苏州华邦公司

首页 > 从业人员备案申请

是否审核 \* 请输入人员企业或编号关键字查询 搜索 申报人员

姓名	性别	证件号	所属机构	联系电话	职务	执业证号	学历	审核状态	操作
张伟	男	身份证   332526198312290365	苏州华邦公司	13957177777	服务专员	有	其他	审核失败	<a href="#">修改信息</a> <a href="#">撤销申请</a> <a href="#">查看原因</a>
华邦测试02	男	身份证   212190	苏州华邦公司	13957177777	签约专员	有	其他	审核失败	<a href="#">修改信息</a> <a href="#">撤销申请</a> <a href="#">查看原因</a>
陈华强	男	身份证   1212	华邦常熟分店	13957177777	服务专员	有	其他	初审中	<a href="#">查看信息</a>



## 六、机构、分支机构的信息修改与证书更新

机构、分支机构的日常信息维护主要分为以下三种：

- 1、机构基本信息修改；
- 2、机构证书更新；
- 3、指定分支机构的负责人；

机构信息分为两部分：

一部分是基本信息，比如办公地址、联系电话、公司网址等，这些信息都是机构在日常经用过程中，自主负责修改即可生效，点击【修改信息】；

另一部分信息，是涉及企业营业执照信息、备案时间有效期、经营范围等发生变化的，这部分信息变更都需要机构上报，住建局审核通过，点击【更新证书信息】。

### 1、基本信息修改

具体操作如下：

用总部机构管理员或者分支机构管理员账户登陆，点击菜单【机构信息管理】或者是【分支机构管理】，进入列表页面后，点击按钮【修改信息】。



进入机构详细信息界面后，会展示本机构的全部信息内容，涉及机构基本信息的栏位，用鼠标选择可以定位，并输入修改信息；如果是涉及证书信息的范畴，那么鼠标点击是不能定位的，只能查看，不能修改。

（证书信息的修改，需在功能按钮【更新证书信息】中完成）

基本信息的修改，机构自己修改后即可生效，无需主管部门审核。



## 2、更新证书信息

具体操作如下：

用总部机构管理员或者分支机构管理员账户登陆，点击菜单【机构信息管理】或者是【分支机构管理】，进入列表页面后，点击按钮【更新证书信息】。



进入机构证书更新的详细界面后，会展示该机构证书的信息栏位，选择相应的栏位修改信息后，并且上传资料图片证明后，点击按钮【提交证书审核】，需等待住建局审核通过，才正式生效。

首页 &gt; 机构信息管理 &gt; 机构更新证书审核

申报信息	资料上传
机构类别：总部机构	机构名称：众诚房屋信息服务部
资质证书：2018101719	机构类型：集体经济
社会统一信用代码：3306023123925	备案初始日期：2017-10-08
住所：府山西路249号	备案到期日期：2020-11-05 <a href="#">延期</a>
法定代表人：金玲美 *	证件类型：身份证 *
法定代表人证件号码：330402196003171525 *	注册资本：21 万元
成立时间：2018-10-10	
品牌logo： 	
<a href="#">选择文件</a> *建议尺寸宽*高(比例)：800*200(4:1)，大小在2m以	
经营分类： <input checked="" type="checkbox"/> 内 <input type="checkbox"/> 房地产信息咨询 <input type="checkbox"/> 二手房买卖租赁 <input type="checkbox"/> 一手房代理 <input type="checkbox"/> 房地产营销策划 <input type="checkbox"/> 规模性租赁服务 <input type="checkbox"/> 电商服务*	
经营范围：	

[提交证书审核](#) [返回](#)

### 填写注意事项：

- 1) 备案到期时间，需要机构每年上报一次，延续有效期时间，点击按钮【延期】。
- 2) 过期没有申报证书延期，系统会自动冻结企业账户，本企业将无法登陆‘苏州市房地产经纪与信用管理平台’，并且会记录机构信用评级记录中，扣除相应的分数
- 3) 机构日常经营中，如果营业证书相关信息发生变化，那么可以随时登陆系统，到机构信息管理中操作【更新证书管理】。注意：这个情况下，无需去点击备案证有效期的【延期】按钮。

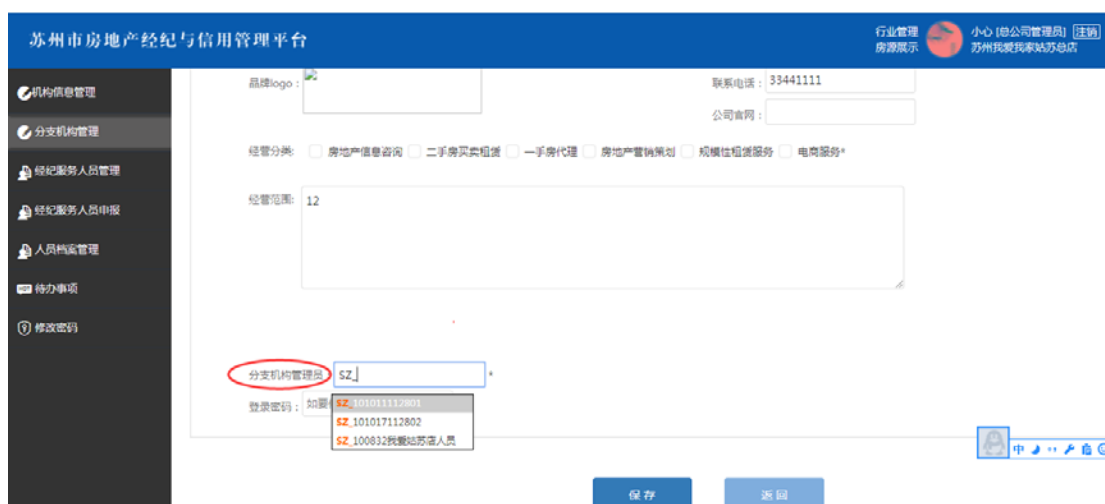
### 3、指定分支机构的管理员

总部机构下面存在多家分支机构时，为了方便分级管理，总部机构管理员账户可以针对不同的分支机构，指定其对应的分支机构管理员账户。具体操作如下：

总部机构管理员账户登陆，选择菜单【分支机构管理】，点击按钮【修改信息】。



进入机构详细信息界面后，在页面最下方的栏位‘分支机构管理员’上，鼠标双击，会显示本机构下的从业人员，选择即可。或者直接输入人名，系统会自动查找匹配知道这个人员后，鼠标选择这个人员。然后输入登陆密码，点击按钮【保存】，即可指定这个分支机构的管理人员。



## 七、从业人员的信息修改、证书更新和人员调动、人员离职

从业人员的日常信息维护主要分为四种：

- 1、人员基本信息修改；
- 2、人员资格证书更新；
- 3、分支机构之间的人员调动；
- 4、人员离职（备案注销）；

人员的信息分为两部分：一部分是人员基本信息，比如个人手机号码、职务、学历等，这些

信息机构自行维护即可，不需要主管部门审核，点击【信息更新】；另一部分是有关人员资格证书的，比如人员类别，资格证书号等信息，这部分人员数据的更新是要经过住建局审核通过的，点击【证书更新】。

## 1、人员基本信息修改

具体操作如下：

用总部机构管理员账户 或者 分支机构管理员账户的账户登陆，点击左边菜单【经纪服务人员管理】，点击按钮【信息变更】。



进入人员详细信息界面后，涉及人员基本信息的输入框，都是可以鼠标定位，并且可以修改信息的，根据实际情况修改信息后，点击按钮报错，即可完成信息修改。如果是涉及人员证书信息，是无法修改的。

（人员证书信息修改，需在功能按钮【证书更新】中完成）

基本信息的修改，机构自己修改后即可生效，无需主管部门审核。

首页 > 从业人员备案申请 > 从业人员信息变更

从业人员信息	资料上传	个人工作牌	电子胸章
从业编号: SZ_100529	性别: 男		
姓名: 我爱我家园店人员01	联系电话: 13957188888	人员类别: 执业经纪人	
证件号: 622425197210208095	职务: 签约专员	学历: 其他	
出生日期: 1995-10-12	登录密码:	户籍地址: 1212	
所属机构: 苏州我爱我家常熟店	申请密钥: 否	发证机关: 苏州市住房和城乡建设局	
行政区: 常熟市			
人员状态: 有效			
执业证号: 2121			
资格证书: 苏州市合格证明			
发证时间: 2018-12-14			

## 2、人员证书更新

具体操作如下:

用总部机构管理员或者分支机构管理员账户登陆, 点击菜单【经纪服务人员管理】, 进入列表页面后, 点击按钮【证书更新】。



进入人员证书更新的详细界面后, 会展示该人员的信息栏位, 选择相应的栏位修改信息后, 并且上传资料图片证明后, 点击按钮【提交审核】, 需等待住建局审核通过, 才正式生效。

首页 > 从业人员备案申请 > 从业人员信息变更

从业人员信息
资料上传

从业编号: <input type="text" value="SZ_100529"/>	性别: <input type="text" value="男"/>	 <p style="font-size: small; color: red;">选择文件 *建议尺寸: 3:4,300*400</p>
姓名: <input type="text" value="我爱我家产业园人员01"/>	联系电话: <input type="text" value="13957188888"/>	
证件号: <input type="text" value="622425197210208095"/>	人员类别: <input type="text" value="执业经纪人"/>	
出生日期: <input type="text" value="1995-10-12"/>	职务: <input type="text" value="签约专员"/>	
所属机构: <input type="text" value="苏州我爱我家常熟店"/>	学历: <input type="text" value="其他"/>	
行政区: <input type="text" value="常熟市"/>	登录密码: <input type="text"/>	
人员状态: <input type="text" value="有效"/>	户籍地址: <input type="text" value="1212"/>	
执业证号: <input type="text" value="2121"/>	申请密钥: <input type="text" value="否"/>	
资格证书: <input type="text" value="苏州市合格证明"/>	发证机关: <input type="text" value="苏州市住房和城乡建设局"/>	
发证时间: <input type="text" value="2018-12-14"/>		

提交审核
返回

**填写注意事项:**

1) 人员类别，原先是无证的‘从业人员’，取得考试资格证书后，要‘执业经纪人’，这个需要在通过人员管理的【证书更新】。人员类别选择‘执业经纪人’，然后选择对应的职务，输入资格证书号等信息，保存后提交审核。

2) 身份证号是一个人员在系统中的唯一性标志，这个信息不能修改，如果是历史数据错误了，那么也只能是到住建局现场特殊申请数据修改。

**3、分支机构之间的人员调动**

同一家总部机构下，各个分支机构门店之间的人员调用，都是由机构总部自行管理，不需要住建局审批通过。具体操作如下：

用总部机构管理员账户登陆，点击菜单【经纪服务人员管理】，进入列表页面后，点击按钮【人员调动】。



在弹出的信息框界面中，双击所属门店的输入框，或者是输入关键字之后，选择这个人员需要调动到的所属门店，点击保存，即可生效。



#### 4、人员离职（备案注销）

人员如果从一个经纪机构离职，到新的经纪机构就职，那么需要先把这个人员从原经纪机构中备案注销后，他到下一家机构才可以申请人员备案，否则系统会给出提示，并且无法保存。具体操作如下：

用总部机构管理员账户的账户登陆，点击左边菜单【经纪服务人员管理】，点击按钮【备案注销】。在弹出的对话框中，点击‘注销’，这个人员就从这个经纪机构中注销掉了。

注意：这个过程是不可逆的，所以操作前请明确。





## 八、挂牌房源展示

苏州市房地产经纪与信用管理平台中可以展示挂牌房源的信息，这里只做房源展示，具体的挂牌操作还是在之前的住建局合同挂牌网签系统中完成。

具体操作如下：

- 1、如果是总部机构管理员、分支机构管理员 账户登陆，需要点击右上角位置的【房源展示】，切换到挂牌房源界面，点击左边菜单【存量挂牌查询】



- 2、如果是经纪服务人员账户登陆的，那么系统直接显示的内容就包含挂牌房源的菜单。

## 九、网站经纪信息公示

苏州市房地产经纪与信用管理平台上的有关经纪行业管理的信息，会通过网站信息公示的方式，对外展示。主要内容分为：机构与人员信息公示、机构行为监管公示（红黑名单、投诉信息）、信用评定公示、政策法规通知、挂牌房源展示。

具体界面如下：



- 1、机构人员档案公示

首页 机构人员信息 挂牌房源公示 行政监管公示 服务评价公示 星级评定公示 红黑名单公示 更多>>

从业机构档案

从业人员档案

首页 > 机构人员信息 > 从业机构档案

从业机构信息查询

所有区域 请输入从业机构名称 查询

总公司名称	机构档案
苏州链家房地产经纪有限公司	门店列表 从业人员 基本信息
苏州佑佑房地产经纪有限公司	门店列表 从业人员 基本信息

## 2、政策法规公示

### 苏州市房地产经纪与信用管理平台

SUZHOU REAL ESTATE BROKERAGE AND CREDIT MANAGEMENT PLATFORM

首页 机构人员信息 挂牌房源公示 行政监管公示 服务评价公示 星级评定公示 红黑名单公示 更多>>

政策法规公示

首页 > 政策法规公示

标题	发布日期
房地产经纪管理办法	2016-10-31
关于印发《实施住房限购有关事项操作细则》的通知	2016-10-29

1