

庐山市人民政府办公室 关于印发《庐山市网上中介超市运行管理 实施方案》的通知

各乡（镇）人民政府，沙湖山管理处，市政府各部门，市（局）直各单位，驻市（山）各单位：

《庐山市网上中介超市运行管理实施方案》已经市政府研究同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

2024 年 11 月 21 日

（此件主动公开）

庐山市网上中介超市运行管理实施方案

为进一步规范江西省网上中介服务超市庐山分厅(以下简称中介超市)运行、服务和监管,规范中介服务行为,全面深化“放管服”改革,根据《江西省人民政府办公厅关于印发江西省网上中介服务超市管理办法的通知》(赣府厅发〔2022〕22号)精神,结合庐山市实际,制定本实施方案。

一、目标要求

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导,全面贯彻党的二十大精神,按照党中央、国务院决策部署和省、九江市工作要求,坚持以人民为中心的发展思想,牢固树立和践行新发展理念,以打造“开放、规范、便捷、高效”的中介服务网上超市为目标,实现对中介服务机构的统一信息公示、交易、管理、服务、监督,进一步帮助市场主体降低制度性交易成本。

二、入场范围

项目业主使用财政性资金(财政性资金指纳入预算管理的资金)购买政府集中采购目录以外且未达到采购限额标准(具体限额标准参照当年度《江西省政府集中采购目录及标准》,目前县一级为50万元)的中介服务,必须在中介超市选取中介服务机构,法律法规另有规定的除外。

项目业主使用非财政性资金购买中介服务事项清单以内的中介服务,鼓励在中介超市选取中介服务机构。

项目业主使用财政性资金采购分散采购限额标准以上的中介服务应按《中华人民共和国政府采购法》和《中华人民共和国招标投标法》有关规定执行，不可通过中介超市采购。

三、入驻流程

（一）项目业主入驻：

1. 项目业主申请入驻中介超市，请访问中介超市网站（<http://jxswszjcs.jxzwfw.gov.cn/jx-zjcs-qt/home>），在首页点击【我要采购】，选择【项目业主入驻】，按要求填报本单位信息，提交入驻申请。

2. 中介超市运营机构将在 2 个工作日内进行审核，审核通过，系统会发送激活短信给业主，业主激活短信后完成入驻；审核不通过业主可修改信息后重新提交。

（二）中介机构入驻：

1. 中介服务机构申请入驻前，需在江西省可信身份认证系统（<https://gftjis.jxzwfw.gov.cn/jisgft/front/login.do>）办理法人用户注册，在登录页面中，选择【法人登录】，点击下方【法人注册】按钮，按要求填写法定代表人信息、进行扫脸实名认证、填写企业信息、账号信息等信息完成法人账号的注册。

2. 中介服务机构访问中介超市门户网站（<http://jxswszjcs.jxzwfw.gov.cn/jx-zjcs-qt/home>），在首页【超市指南】栏目中，点击【我要入驻】选择【中介机构注册】按钮，通过江西省可信身份认证平台实名认证后，按要求填报机构基本信息、资质（资格）信息、业务授权人信息，上传有关材料原件扫描件、签

订承诺书，提交入驻申请。

3. 中介服务机构提交入驻申请后，由中介超市运营机构对有关内容和材料的一致性进行核查。中介服务机构可通过入驻办件号进行进度查询。

4. 省行业部门对中介机构入驻填写的相关资质（资格）进行核查。

5. 省行业部门核查通过后，中介服务机构信息在中介超市公示 5 个工作日，接受社会监督。公示无异议的，中介服务机构自动入驻中介超市并收到短信通知。

四、选取流程及方式

（一）项目业主登录授权人账号，点击【我要采购】，选择选取方式后，按照中介超市页面要求填写项目相关信息，点击提交即可提交至中介超市运营机构进行审核。

（二）运营机构审核项目业主提交的项目信息，审核通过后发布采购公告，审核不通过业主可以修改信息后重新上传。

（三）选取方式：

1. 随机抽取。中介超市采用电脑随机摇号方式从报名参与项目的中介服务机构中随机抽取中选方；

2. 直接选取。项目业主邀请 3 家以上符合条件的中介服务机构报名参与项目，通过随机或竞价等方式直接选取中选方；

3. 均价比选。中介服务机构通过一次报价的方式参与项目，所有已报价中介服务机构的报价平均值作为竞价的合理底价，报价最接近合理底价的中介服务机构中选。如规定时限过后，出

现 2 家以上相同报价中介服务机构的,中介超市通过随机抽取方式自动确定 1 家作为中选方;

4. 竞价选取。参与报名的中介服务机构在竞价时间内,按照采购信息确定的报价幅度进行出价,最低报价中选。如出现 2 家以上相同最低报价中介服务机构的,通过摇号方式随机选择 1 家中介服务机构中选。

5. 其他经省中介超市管理机构认可的公开选取方式。

(四) 选取结果产生后,中选结果由中介超市系统自动发布中选公告,并予以公示。公示后向项目业主和中选中介服务机构出具电子中选通知书。

(五) 项目业主和中选中介服务机构应当在中选通知书发出之日起 15 个工作日内签订合同。入驻中介超市的中介服务机构可办理 CA 证书签订电子合同和开具电子发票。网上中介超市采购公告、中选公告、中选通知书、电子合同等电子资料与纸质资料具有同等效力,项目业主不得阻挠或拒绝接受。

(六) 财政性资金项目合同应当自合同签订之日起 5 个工作日内在中介超市公开,依法应当保密或不应公开的合同内容除外。

(七) 中选中介服务机构应当按合同约定范围、时限向项目业主提供服务。除依法应当保密的内容外,财政性资金项目服务成果应当上传中介超市。社会性资金项目服务成果是否上传由项目业主和中介服务机构自行商定。

五、评分管理

(一) 实行中介服务满意度星级评价。满意度星级最高为

10 星。项目业主应当在中介服务机构完成服务后 5 个工作日内，在中介超市对中介服务机构进行满意度星级评价，星级评价结果计入该中介服务机构的评分，并作为入选优质中介服务机构库的重要依据。

（二）结合中介服务机构评分和满意度星级评价情况，建立优质中介服务机构库。入选优质中介服务机构库的企业将优先推荐至项目业主，并享有优先中选权。优质中介服务机构库名单在“信用中国（江西）”网站和中介超市公示，并结合履约、星级评价、评分情况及时进行动态调整。

（三）中介服务机构存在不良行为，情节轻微的，由中介超市运营机构核实后，在中介超市发布预警公告并扣减相应评分。

（四）中介服务机构存在下列行为之一的，由中介超市管理机构会同有关部门核实后，列为一般扣分行为，扣减相应评分，3 年内不得入选优质中介服务机构库：

1. 无正当理由放弃中选结果或不按时与项目业主签订合同的；
2. 擅自提高服务收费或变相要求项目业主增加服务费用的；
3. 无正当理由不按合同要求的服务时间完成服务的；
4. 未按从业规范提供服务，服务质量不达标，因服务成果不符合从业规范要求而被行业主管部门退回的；
5. 存在应当回避情形却未回避的；
6. 经查实未履行有关守信承诺的；
7. 作为投诉人在中介超市 1 年内 3 次以上投诉查无实据的；
8. 其他应当记为一般扣分行为的。

（五）中介服务机构存在下列行为之一的，由中介超市管理机构会同有关部门核实后，列为严重扣分行为，并扣减相应评分，5年内不得入选优质中介服务机构库：

1. 提供虚假材料入驻中介超市的；
2. 报名同一个项目的不同中介服务机构，使用相同网络地址报名和办理业务的；
3. 与项目业主或其他中介服务机构相互串通，扰乱公平竞争秩序的；
4. 在提供中介服务时，利用执业之便，谋取不正当利益的；
5. 贿赂项目业主、交易当事人和其他有关人员的；
6. 违法违规或违反合同约定将项目进行转包或分包的；
7. 利用监理、评审、审核等服务优势干预其他中介服务机构日常经营或要求其他中介服务机构进行利益输送的；
8. 以远低于成本价的方式恶意竞价的；
9. 捏造事实、提供虚假材料、以非法手段取得证明材料进行投诉的；
10. 被有关行业主管部门列入有关失信联合惩戒黑名单的；
11. 2年内（不计算暂停服务时间）出现一般扣分行为累计达到3次的；
12. 无正当理由，拒不接受中介超市管理机构、行业主管部门询问核查、处理结论的；
13. 其他应当记为严重扣分行为的。

（六）中介超市平台与“信用中国（江西）”系统实现互联互

通,对存在违法失信行为的中介服务机构,由行业主管部门依法查处并纳入信用记录,依法实施失信惩戒。失信行为记录作为信用评分的依据,并依法在“信用中国(江西)”网站进行公示。

六、咨询监督

(一)“赣服通”平台、江西省政务服务咨询投诉平台、12345政务服务便民热线和中介超市系统受理咨询。咨询答复应当在2个工作日内办结,无法按时办结的,应当在办理期限届满前提出延期申请,延期办理以1次为限,延期的期限与办理期限相同。

(二)投诉人可以直接向交易地中介超市管理机构或相关行业主管部门提出投诉,也可以通过中介超市系统提出投诉。

(三)投诉人通过中介超市系统提出投诉的,中介超市系统根据投诉事项类型,按职责分工进行转办。

中介超市管理机构受理和处理中介超市入驻过程及结果、选取过程及结果、中介超市运营机构服务质量、服务时效等投诉事项。

行业主管部门受理和处理违反行业监管法律法规的投诉事项,并将有关受理和处理结果反馈本级中介超市管理机构。

(四)除法定需保密的事项外,有关投诉处理的决定,应当在2个工作日内在中介超市公布。

(五)各级行业主管部门、中介超市管理机构和运营机构、财政性资金项目业主、网上中介超市平台开发运营公司及相关工作人员有违法违规行为的,由有权机关进行处理或处分,构成犯罪的,依法追究刑事责任。

七、职责分工

各部门按照“分工协作、密切配合”原则，依据法定职责对网上中介超市进行综合管理，具体职责如下：

（一）市行政审批局（政务服务办）为市中介超市管理机构，主要职责为：贯彻执行国家、省、九江市有关中介服务网上交易平台的法律法规和相关政策；监督管理本地中介超市及其运营机构的运营活动；按职责分工受理与中介超市平台运行有关的投诉，并协调本级行业主管部门处理与行业管理有关的中介服务咨询和投诉。

市政务服务中心为市中介超市运营机构，主要职责为：具体承担本级中介超市日常运营及服务工作，组织本级项目业主中介服务选取活动；执行和落实中介超市各项制度；组织实施本级中介超市服务评价工作；处理与中介超市平台运行有关的咨询和投诉，配合行业主管部门处理与行业管理有关的咨询和投诉；组织开展中介超市运营机构工作人员业务培训；建立健全本级中介超市档案管理制度，收集整理和妥善保管有关纸质、电子文档等全过程信息。

（二）各行业主管部门主要职责为：负责梳理、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、便利化要求，明确中介服务事项的名称、类型、设立依据、涉及的行政审批事项、价格管理方式等要素，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。

涉及资质（资格）监督管理的行业主管部门对中介服务机构服务全过程进行管理；发现已入驻中介服务机构不具备法定资质

（资格）的，通知市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；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，加强“双随机、一公开”监管和行业信用管理；负责处理本行业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，依法实施失信惩戒，将有关处理结果反馈市中介超市管理机构和运营机构。

（三）市发改委主要职责为：依托公共信用信息平台，为中介超市信用管理提供公共信用信息核查服务，对中介超市产生的信用信息及信用奖惩成效进行归集共享。对纳入政府定价管理的中介服务收费项目依法依规制定相关收费政策并实施。

（四）市市场监督管理局主要职责为：依法对价格活动进行监督检查，并依法依规对价格违法行为进行处理，维护中介服务收费秩序。

（五）市财政局主要职责为：为财政性资金项目提供经费保障，凭财政性资金项目合同和中选通知书支付中介服务费，或拨付所需经费由项目业主自行支付。对辖区内相关机关、事业单位使用财政性资金在中介超市购买中介服务的执行情况进行监督检查，依法依规查处财政性资金购买中介服务过程中的违法违规行为。

（六）市审计局主要职责为：依法依规对涉及中介超市和中介服务的相关事项实施审计监督。对未按规定执行的，在审计报告中予以指出，并责令其整改。

八、工作要求

（一）加强组织领导。持续推广应用中介超市是中央、省、九江市部署的重要改革任务，是深化“放管服”改革、规范中介服务市场的重大举措，各有关部门要充分认识中介超市改革建设的重要性和紧迫性，强化沟通协调，形成工作合力。

（二）落实责任分工。各相关部门要对照任务分工，联合推进、创新发展和督查考核。要发挥部门职能作用，齐抓共管，协调解决推广应用中介超市工作中出现的问题，统筹推进中介超市各项机制建设和能力提升，确保中介超市平稳高效运行。

（三）强化监督问责。各相关部门要加大监督检查力度，定期开展中介超市运行管理专项检查，定期对使用财政性资金的中介服务交易情况进行督查。

（四）加大宣传推广。各相关部门要多渠道多形式广泛开展宣传，依托政务服务中心、政银、政企合作网点和村（社区）便民服务站，通过政府网站、政务新媒体、微信公众号等方式，营造全社会关注、支持中介超市的良好氛围，吸引中介服务机构和项目业主更多通过中介超市购买和承接中介服务。

（五）落实上级要求。严格落实省、市关于中介超市相关要求，本实施方案如遇与上级有关规定不一致的，从其规定。

附件：中介超市入驻资质

附件

中介超市入驻资质

(一)目前中介超市分四批邀请具备相应资质的中介服务机构入驻，具体资质如下：

1. 第一批：测绘，城乡规划编制，地质灾害危险性评估，土地评估，地质灾害治理工程监理，地质灾害治理工程设计，地质灾害治理工程勘查、探矿权采矿权评估，土地规划，房地产评估，工程监理，工程勘察，工程设计，工程造价咨询，施工图设计文件审查机构，建设工程质量检测，水利工程建设监理，水利工程质量检测，人防工程监理，人防工程施工图设计文件审查，人防工程设计，人防工程防护设备质量检测，会计师事务所服务，资产评估，工程咨询，检验检测服务，计量标准器具检定或校准，雷电防护装置检测，升放气球资质证。

2. 第二批：职业卫生技术服务，放射卫生技术服务，林业调查规划设计，公路水运工程试验检测，公路水运工程监理，安全生产检测检验，安全评价，公证服务，律师事务所服务，地震安全性评价，工程建设项目招标代理，矿产资源开发利用方案编制，地质勘查，地质灾害治理工程施工，水土保持监测，水资源论证，水土保持方案编制，水文、水资源调查评价，建设项目环境影响

评价，环境污染治理设施运营，信息系统工程监理，价格评估，节能咨询服务，税务师事务所服务，消防技术服务，司法鉴定。

3. 第三批：工业节能和绿色发展评价，软件开发与使用，电磁环境测试，安防工程设计施工维护，环境影响评价文件技术评估，土壤污染调查，环保技术咨询，文物保护工程监理，文物保护工程勘察设计，文物影响评估，文物保护工程施工，卫生有害生物防治，交通行业工程造价咨询。

4. 第四批：土地复垦工程规划设计，土地整治工程规划设计，水利工程招标代理，水利工程设计，机动车（二手车、旧机动车）鉴定评估服务，保险中介服务，林业有害生物防治。

（二）中介超市将持续增加中介服务类型，相应扩大邀请入驻中介服务机构资质（资格）范围。