

中国房地产估价师与房地产经纪人学会
关于印发《房地产中介机构反洗钱
工作指引（试行）》的通知
中房学〔2025〕33号

各地方房地产经纪行业组织，各房地产经纪机构：

为贯彻落实《中华人民共和国反洗钱法》、《房地产从业机构反洗钱工作管理办法》（建房规〔2025〕2号）等法律法规，指导房地产经纪机构做好反洗钱工作，我会研究制定了《房地产中介机构反洗钱工作指引（试行）》，经我会第四届常务理事会第九次会议审议通过，现予印发，自2025年11月1日起施行。

本指引使用中发现的问题和有关建议，请及时反馈我会。

附件：房地产中介机构反洗钱工作指引（试行）

中国房地产估价师与
房地产经纪人学会
2025年10月28日

附件

房地产中介机构反洗钱工作指引
（试行）

第一章 总 则

第一条 为了预防洗钱和恐怖融资（以下统称洗钱）活动，遏制洗钱及相关犯罪，指导房地产中介机构做好反洗钱和反恐怖融资（以下统称反洗钱）工作，根据《中华人民共和国反洗钱法》、《中华人民共和国反恐怖主义法》、《房地产从业机构反洗钱工作管理办法》（建房规〔2025〕2号）等法律法规及国家有关规定，制定本指引。

第二条 本指引适用于在中华人民共和国境内依法设立，为新建商品房销售和存量房买卖提供代理、居间等经纪服务的房地产中介机构。

第三条 中国房地产估价师与房地产经纪人学会、地方房地产经纪行业自律组织接受住房城乡建设主管部门的指导，依法开展房地产经纪行业反洗钱自律管理。

第四条 房地产经纪行业反洗钱自律管理应当遵循基于风险原则，在有效识别房地产经纪行业和房地产中介机构洗钱风险状况的基础上，对不同洗钱风险的房地产中介机构确定与风险相匹配的自律管理措施。

第五条 房地产中介机构应当依法履行反洗钱义务，接受住房城乡建设主管部门反洗钱监督管理和房地产经纪行业组织自律管理，配合中国人民银行及其派出机构开展的反洗钱调查。

房地产中介机构及其工作人员不得从事洗钱活动或者为洗钱活动提供便利。

第六条 房地产中介机构及其工作人员对依法履行反洗钱义务获得的客户身份资料、交易及相关信息，应当予以保密；非依法律规定，不得向任何单位和个人提供。

第七条 房地产中介机构及其工作人员因履行反洗钱义务，在中华人民共和国境内依法处理客户身份资料、交易及相关信息，开展报送可疑交易报告等工作，受法律保护。

第二章 内部控制制度

第八条 房地产中介机构应当充分考虑本机构面临的洗钱风险，依法采取预防、监控措施，建立健全反洗钱内部控制制度，指定内设机构或者人员负责反洗钱工作。

房地产中介机构负责人对反洗钱内部控制制度的有效实施负责。

第九条 房地产中介机构反洗钱内部控制制度的主要内容包括：

- （一）反洗钱内设机构职能或者人员工作职责；
- （二）洗钱风险评估；
- （三）客户身份识别；
- （四）客户身份资料和交易记录保存；
- （五）可疑交易报告；
- （六）反洗钱特别预防措施；
- （七）反洗钱宣传及培训；
- （八）反洗钱相关信息保密要求；
- （九）反洗钱内部审计、检查；
- （十）反洗钱法律法规明确要求建立的其他内部控制制度。

房地产中介机构可以根据需要建立相关信息系统，以有效实施反洗钱内部控制制度。

第十条 房地产中介机构反洗钱工作岗位的主要职责包括：

- （一）制定本机构反洗钱内部控制制度；
- （二）定期识别、评估本机构面临的洗钱风险；
- （三）监督及评价本机构反洗钱内部控制制度的有效性；
- （四）及时了解国家及地方反洗钱法律法规要求；
- （五）按照规定监测和报送可疑交易；
- （六）参加行业主管部门、自律组织举办的反洗钱培训；
- （七）组织开展本机构反洗钱培训及社会宣传；
- （八）根据行业主管部门、自律组织要求报送本机构反洗钱工作情况；
- （九）反洗钱法律法规要求的其他职责。

第十一条 房地产中介机构应当确保反洗钱工作岗位人员具备与其履职相匹配的专业能力和职业操守，可以根据实际情况委派或者聘请法律等有关专家协助其开展工作。

房地产中介机构反洗钱工作负责人应当定期向本机构管理层汇报反洗钱工作情况，以确保管理层充分知晓。

第十二条 房地产中介机构应当根据洗钱风险状况，合理确定反洗钱内部审计或者检查工作内容，或者在内部审计或者检查、社会审计中包含与洗钱风险管理需求相适应的内容，监督反洗钱内部控制制度的有效实施。

第十三条 设立分公司、子公司，或者使用同一品牌经营的房地产中介机构，应当在集团总部或者品牌方总部统筹安排反洗钱工作，制定和实施统一的反洗钱内部控制制度，指定或者授权一名高级管理人员牵头负责集团反洗钱工作，统筹开展员工反洗钱培训和反洗钱内部审计、检查，明确集团范围内反洗钱相关信息共享机制、程序及保密措施，确保集团所有分公司、子公司或者使用同一品牌经营的房地产中介机构均能有效执行反洗钱相关规定。

第三章 洗钱风险评估

第十四条 房地产中介机构应当采取合理措施定期识别、评估本机构面临的洗钱风险，并根据洗钱风险评估结果，制定和采取适当的洗钱风险管理制度和措施，持续监控其执行情况。

第十五条 房地产中介机构洗钱风险评估的主要内容包括：

（一）客户风险分析，从客户身份类型、交易频次、职业类型等方面分析可能存在的洗钱风险；

（二）地域风险分析，从是否有客户来自洗钱高风险国家或者地区及其占比等方面分析可能存在的洗钱风险；

（三）业务风险分析，从房地产经纪业务类型、规模、是否开展境外业务等方面分析可能存在的洗钱风险；

（四）资金风险分析，从是否存在现金支付、通过他人银行账户支付等方面分析可能存在的洗钱风险；

（五）其他可能导致洗钱风险的情况分析。

第十六条 房地产中介机构洗钱风险评估周期不得超过三年。当机构自身经营活动或者所处环境发生重大变化时，应当及时开展洗钱风险评估。

房地产中介机构在运用新技术、上线新产品、开展新业务前，应当评估对本机构洗钱风险的影响，采取适当措施降低新技术、新产品、新业务带来的洗钱风险。

第十七条 房地产中介机构应当对本机构开展洗钱风险评估的情况进行记录、存档，以确保在接受监督检查和自律检查能及时提供相关资料。

第四章 客户身份识别

第十八条 房地产中介机构为客户买卖房屋提供经纪服务时，有合理理由怀疑客户及其交易涉嫌洗钱活动的，应当开展客户身份识别，了解客户身份信息及其交易目的。

房地产中介机构应当在撮合客户签订房屋买卖合同前的合理期限内完成客户身份识别工作。

房地产中介机构为房地产开发企业提供新建商品房销售代理服务的，应当与房地产开发企业明确客户身份识别等反洗钱义务的履行责任。

第十九条 房地产中介机构可以采取下列措施开展客户身份识别：

（一）通过查验居民身份证、护照或者其他来源可靠、独立的身份证明材料，识别并核实自然人客户身份；登记客户姓名、联系方式、有效身份证件或者其他身份证明文件的种类、号码和有效期限等基本信息；留存客户身份证明材料的复印件、影印件；询问并记录其交易目的。

（二）通过查验营业执照或者其他来源可靠、独立的身份证明材料，识别并核实法人和非法人组织客户身份；登记客户名称，身份证明材料名称、号码和有

效期限，法定代表人或者负责人和授权办理业务人员姓名、有效身份证件或者其他身份证明文件的种类、号码和有效期限等基本信息；识别并核实客户受益所有人；留存客户身份证明材料的复印件、影印件；询问并记录其交易目的。

（三）代理人代办业务的，应当在了解客户身份信息及其交易目的的基础上，查验并留存代理人提供的身份证明材料和代理关系证明材料；登记代理人姓名、联系方式、有效身份证件或者其他身份证明文件的种类、号码和有效期限等基本信息。

房地产中介机构应当采取与洗钱风险状况相符的身份识别措施，把握好防范风险与优化服务的平衡。

第二十条 有下列情形之一的，房地产中介机构应当在提供房地产经纪服务期间持续关注客户的风险状况，及时更新、补充客户身份信息，以确保信息的时效性：

- （一）有证据表明客户身份、受益所有人、组织结构发生重大变化的；
- （二）对已获得的客户身份信息的真实性、有效性、完整性存疑的；
- （三）其他与已了解的客户信息存在重大不一致的情况。

第二十一条 有下列情形之一的，房地产中介机构应当采取强化身份识别措施：

（一）客户来自金融行动特别工作组（FATF）公布或者国务院批准列明的洗钱高风险国家或者地区；

（二）客户为国家司法、执法和监察机关调查、发布的涉嫌洗钱及相关犯罪人员；

（三）客户或者其受益所有人属于外国政要、国际组织高级管理人员、外国政要或者国际组织高级管理人员的家庭成员、密切关系人；

（四）客户或者其交易存在其他较高洗钱风险情形。

第二十二条 房地产中介机构可以根据风险情形采取下列一种或者多种措施开展强化身份识别：

（一）进一步了解客户身份信息、交易目的、资金来源等信息，必要时可以要求客户提供相关资料；

（二）提高对客户及其受益所有人信息的审查和更新频率；

（三）寻求更多独立、可靠的信息来源，交叉验证客户提供的信息；

（四）经高级管理人员批准方可向客户提供经纪服务。

经强化身份识别后仍认为客户的洗钱风险超出可接受程度的，可以拒绝或者中止向其提供经纪服务。

第二十三条 房地产中介机构可以结合客户特征、交易目的，对低风险客户采取简化身份识别措施，但应当至少查验客户身份证明材料，登记客户的姓名或者名称、联系方式、有效身份证件或者其他身份证明文件的种类、号码和有效期限等基本信息。

客户存在洗钱嫌疑或者涉及较高风险情形时，房地产中介机构不得采取简化的客户身份识别措施。

第二十四条 房地产中介机构依托第三方开展客户身份识别的，应当明确约定双方权利义务。依托第三方开展客户身份识别的法律责任由该房地产中介机构承担。

第二十五条 房地产中介机构不得向身份不明的客户提供经纪服务。在客户身份识别过程中出现下列情形之一的，可以拒绝或者中止提供经纪服务，并根据情况报送可疑交易报告：

- (一) 客户拒不配合本机构采取的合理的身份识别措施的；
- (二) 客户冒用他人身份、使用伪造或者变造身份证明材料的；
- (三) 客户使用失效身份证明材料，经提醒仍不更正的；
- (四) 其他无法准确识别客户身份的异常情形。

第二十六条 房地产中介机构如果怀疑客户涉嫌洗钱活动，并且开展客户身份识别会导致发生泄密事件的，可以不继续开展客户身份识别，但应当报送可疑交易报告。

第五章 客户身份资料和交易记录保存

第二十七条 房地产中介机构应当采取妥善措施，完整、准确地保存获取的客户身份资料和交易记录。

客户身份资料和交易记录自撮合客户签订房屋买卖合同之日起，保存期不少于十年。

第二十八条 客户身份资料包括但不限于客户的身份证明材料复印件或者影印件；代理人的身份证明材料复印件或者影印件、授权书复印件或者影印件；客户信息登记、核实和更正记录，以及其他反映房地产中介机构开展客户身份识别工作情况的相关记录和资料。

交易记录包括但不限于房地产经纪服务合同、房屋买卖合同，以及其他反映交易真实情况的相关记录和资料。

第二十九条 房地产中介机构可以采取纸质或者电子方式保存客户身份资料和交易记录。

客户身份资料和交易记录保存应当完整、准确，以确保能够重现和追溯每宗房屋交易的全过程。

第三十条 房地产中介机构应当根据个人信息保护相关法律法规及团体标准《房地产经纪服务中客户信息保护指南》（T/CIREA JJ002-2023）的要求，采取相应的安全措施，妥善保存客户身份资料及交易记录中涉及的个人信息，防止客户个人信息泄露或者非法使用。

第六章 可疑交易报告

第三十一条 房地产中介机构发现或者有合理理由怀疑客户拟进行的房屋交易与洗钱等犯罪活动相关的，不论所涉交易资金金额大小，应当按照规定及时向中国反洗钱监测分析中心报送可疑交易报告。

房地产中介机构的分支机构发现可疑交易的，由设立该分支机构的房地产中介机构统一报送可疑交易报告。

第三十二条 有下列情形之一的，且无合理理由的，房地产中介机构应当报送可疑交易报告：

- (一) 客户购买或者出售的房屋价值，与个人职业、家庭收入明显不符，或者与公司规模、财务状况明显不符；
- (二) 客户以明显高于或者明显低于市场价格买卖房屋；
- (三) 客户支付购房款时试图使用他人银行账户支付，或者出售房屋时要求将交易资金转入他人银行账户；
- (四) 客户支付购房款时拒绝通过银行转账方式，试图直接使用大额现金支付；
- (五) 客户办理购房手续过程中，要求变更买受人姓名且为非直系亲属；

（六）房屋买卖中存在其他明显异常情形。

第三十三条 可疑交易报告内容应当符合中国反洗钱监测分析中心有关要求，完整记录对客户身份特征、交易特征或者行为特征的分析过程。

第三十四条 房地产中介机构及其工作人员对报送可疑交易报告的情况应当保密。

第三十五条 房地产中介机构统一通过中国房地产估价师与房地产经纪人学会向中国反洗钱监测分析中心报送可疑交易报告，具体报送方式另行规定。

第七章 特别预防措施

第三十六条 房地产中介机构应当依法对下列名单所列对象采取反洗钱特别预防措施：

（一）国家反恐怖主义工作领导小组认定并由其办公室公告的恐怖活动组织和人员名单；

（二）外交部发布的执行联合国安理会决议通知中涉及定向金融制裁的组织和人员名单；

（三）中国人民银行认定或者会同国家有关机关认定的，具有重大洗钱风险、不采取措施可能造成严重后果的组织和人员名单。

房地产中介机构应当识别、评估相关风险，制定相应制度，持续关注并及时获取本条第一款规定的名单。

经核查发现本条第一款名单所列对象及其代理人、受其指使的组织和人员、其直接或者间接控制的组织的，应当立即停止向其提供经纪服务，并依法向发布名单的部门或者机关报告。

采取反洗钱特别预防措施应当依法保护善意第三人的合法权益。善意第三人可以依法进行权利救济。

第三十七条 房地产中介机构可以通过公安部、外交部、中国人民银行等名单发布部门或者机关的官方网站获取第三十六条第一款规定的名单。

中国房地产估价师与房地产经纪人学会通过网站等渠道归集名单相关网址链接，方便房地产中介机构查询。

第三十八条 房地产中介机构应当在下列情形下对客户及其相关方开展名单筛查，筛查是否为名单所列对象：

（一）向客户提供房地产经纪服务之前；

（二）客户及其相关方信息变更、第三十六条第一款规定的名单更新后等；

（三）应中国人民银行及其派出机构要求等其他必要情形。

房地产中介机构开展名单筛查，可根据客户身份识别获得的信息情况，确定筛查的客户相关方与筛查信息要素。客户相关方包括但不限于客户的代理人、法定代表人、受益所有人等。筛查信息要素包括但不限于姓名或者名称、证件号码、性别、国籍、地址等。

第三十九条 房地产中介机构及其工作人员对与采取反洗钱特别预防措施有关的工作信息应当保密；非依法律规定，不得向任何单位和个人提供。

第八章 反洗钱宣传与培训

第四十条 房地产中介机构应当积极配合行业主管部门或者自律组织做好反洗钱社会宣传，参加行业主管部门或者自律组织举办的反洗钱培训，对本机构工作人员持续开展反洗钱培训。

第四十一条 房地产中介机构反洗钱培训应当覆盖本机构所有可能涉及反洗钱工作的人员，包括但不限于下列人员：

- （一）机构负责人和管理人员；
- （二）从事房地产经纪业务的人员；
- （三）反洗钱工作岗位人员；
- （四）其他参与或者执行本机构反洗钱制度和措施的人员。

第四十二条 房地产中介机构反洗钱培训的主要内容包括：

- （一）反洗钱相关法律法规要求；
- （二）本机构反洗钱责任和义务；
- （三）本机构反洗钱内部控制制度和操作规程；
- （四）反洗钱相关专业知识和技能。

第四十三条 房地产中介机构应当加强对客户及潜在客户的反洗钱宣传，提高客户对反洗钱工作的认识。

第九章 反洗钱自律管理

第四十四条 中国房地产估价师与房地产经纪人学会在住房和城乡建设部的指导下，承担全国房地产经纪行业反洗钱自律管理职责，包括：

- （一）制定房地产中介机构反洗钱工作指引等自律规范；
- （二）识别与评估房地产经纪行业洗钱风险，发布风险提示并采取与风险相匹配的自律管理措施；
- （三）指导房地产中介机构遵守反洗钱法律法规及自律规范，提升行业合规意识和风险防控能力；
- （四）协调组织房地产中介机构按照规定报送可疑交易报告；
- （五）对房地产中介机构及其工作人员实施反洗钱自律管理，对违反有关规定的房地产中介机构及其工作人员进行自律惩戒；
- （六）开展房地产经纪行业反洗钱研究、培训和宣传；
- （七）向住房和城乡建设部反映有关情况，提出政策建议；
- （八）指导、协调地方房地产经纪行业自律组织开展当地反洗钱自律管理工作；
- （九）住房和城乡建设部授权履行的其他自律管理职责。

地方房地产经纪行业自律组织承担本地区房地产经纪行业反洗钱自律管理职责。

第四十五条 各级房地产经纪行业自律组织合理运用下列措施，对房地产中介机构实行反洗钱自律管理：

- （一）要求房地产中介机构定期或者不定期报告反洗钱工作情况；
- （二）遵循基于风险原则，对房地产中介机构履行反洗钱义务情况实施自律检查；
- （三）向洗钱风险较为突出或者反洗钱工作存在违规问题的房地产中介机构提出改正意见；
- （四）处理对房地产中介机构反洗钱工作的投诉或者举报；
- （五）加强房地产中介机构入会资格审核，关注房地产中介机构及其主要股东、受益所有人、高级管理人员是否涉及洗钱及相关犯罪活动；
- （六）对经查实存在违法违规行为的房地产中介机构及其工作人员采取自律惩戒措施；

（七）根据反洗钱自律管理需要或者经住房和城乡建设主管部门授权、委托采取其他相关措施。

房地产经纪行业自律组织发现房地产中介机构违反反洗钱法律法规、应予行政处罚的，应当及时报告所在地住房和城乡建设主管部门；发现洗钱及相关违法犯罪线索的，应当按照规定及时向中国反洗钱监测分析中心报告或者向公安机关等有关国家机关报案。

第四十六条 房地产中介机构及其工作人员违反本指引的，由房地产经纪行业自律组织予以自律惩戒。

第十章 附 则

第四十七条 本指引由中国房地产估价师与房地产经纪人学会负责解释。

第四十八条 本指引自 2025 年 11 月 1 日起施行。