

HF-2019-0512

合同编号：

黑龙江省房地产经纪居间服务合同
(示范文本)

黑龙江省住房和城乡建设厅
制定
黑龙江省市场监督管理局

填写说明

一、本合同为黑龙江省住房和城乡建设厅与黑龙江省市场监督管理局共同制定的示范文本,供房地产经纪服务当事人使用。签订合同前,各方当事人应仔细阅读合同各项条款,未尽事宜可在第十一条双方约定其他事项或合同附件(具有和正文条款同等的法律效应)中予以明确。

二、签订本合同前,各方应当出示有效身份证明、房屋所有权证明的原件。房屋属于共有的,应提供共有人同意出售的证明。

三、接受他人委托代理出售、买受房屋的,应在签订本合同前出示委托人具有法律效力的授权委托书,明示代理权限、期限。

四、以【商业按揭】【住房公积金】贷款的方式付款的,双方约定后要签字盖章,做为本合同附件。附件与正文条款具有同等的法律效应。

五、【退贷赎证】指交易房屋有抵押贷款,需先还清贷款,赎回他项权证。

六、对合同文本【】空格部分的填写,双方应当协商确定。【xx】中选择的内容,以划√方式选定;对于实际未发生或者双方当事人不作约定的,应当在空格部分打×,以示删除。

七、“_____”部分应如实填写。

八、提示:为确保交易资金安全,提醒买卖双方将交易资金存储在当地房地产主管部门备案的资金监管账户内。

黑龙江省房地产经纪居间服务合同

出售方（甲方）：_____ 法定代表人（负责人）_____

证件类型【居民身份证】【社会统一信用代码】【】

证件号码：_____

联系电话：_____ 电子邮箱：_____

通讯地址：_____ 单位地址：_____

委托代理人：_____

证件类型【居民身份证】【社会统一信用代码】【】

证件号码：_____

联系电话：_____ 电子邮箱：_____

通讯地址：_____ 单位地址：_____

买受方（乙方）：_____ 法定代表人（负责人）_____

证件类型【居民身份证】【社会统一信用代码】【】

证件号码：_____

联系电话：_____ 电子邮箱：_____

通讯地址：_____ 单位地址：_____

委托代理人：_____

证件类型【居民身份证】【社会统一信用代码】【】

证件号码：_____

联系电话：_____ 电子邮箱：_____

通讯地址：_____ 单位地址：_____

中介方（丙方）_____ 法定代表人（负责人）_____

证件类型【居民身份证】【社会统一信用代码】【】

证件号码：_____

联系电话：_____ 电子邮箱：_____

通讯地址：_____ 单位地址：_____

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》和国家及省房地产经纪管理有关规定，各方在平等、自愿、协商一致的基础上，订立本合同，共同信守。

第一条 房屋基本情况

（一）甲方自愿将坐落（应与房屋不动产权证、所有权证、承租证证明记载坐落一致）在_____的房屋出售给乙方。

（二）房屋权属状况：该房屋的【不动产权证】【所有权证】【承租证】号为：_____，《土地使用权证》号为：_____，房屋规划设计用途（记载）为：_____，房屋建筑面积（记载）为：_____平方米。

（三）房屋抵押状况：本房屋出售时【已】【未】设立抵押，抵押权人（银行全称）：_____，他项权证号码为：_____。

还贷赎证的处理方案采用下列第___种方式：

1、甲方自行偿清并注销抵押。

2、用乙方的购房款___佰___拾___万___仟___佰___拾

___元整（人民币大写，下同）为本房屋还贷赎证，如约定中乙方还贷赎证款不足，【甲方】【乙方】负责补齐款项。还贷赎证及注销抵押后，按约定的交易方式合并执行。若

上述表述与不动产登记簿不符，则以房屋登记簿记载内容为准。

乙方对甲方所出售房屋已充分了解，愿意购买上述房屋。

第二条 转让价格与定金

甲乙双方同意上述房屋总成交价为人民币（大写）：

___佰___拾___万___仟___佰___拾___元整（小写¥_____元整）。

为确保交易安全顺畅，本协议签订之日，乙方应支付购房定金人民币（大写）：___佰拾___万___仟___佰___拾

___元整（小写¥_____元整），购房定金应存入指定的监管账户，户名：账号：_____，存入凭证由___方保管。

第三条 转让内容

（一）甲方同意上述房屋的转让包括屋内设施，具体设施如下：_____

（二）甲方同意随上述房屋转让给乙方的附属配套设施包括【水电】【管道煤气】【闭路】【网络】【 】。

第四条 房屋交易税费承担方式

（一）甲乙双方共同协商同意上述房屋交易过程中产生的所有交易税费：甲方承担：___项；乙方承担：___项

1、契税、印花税、工本费，2、建设费，3、增值税，4、个人所得税，5、土地增值税，6、公证费，7、_____。

（二）因政策法规原因新增税费或提高税费标准，依照国家相关法律法规规定，由纳税义务人承担。

（三）甲方出售房屋为家庭唯一住房，确认签字：_____。

第五条 经纪服务内容及收费

（一）经纪服务内容：丙方为甲、乙双方提供与购买房屋相关的法律法规、政策、市场行情咨询；协调双方实地查看；协助查验双方买卖房屋资格、身份证明和房屋产权状况等，并建立档案；设立专门的资金监管账户，为交易双方提供免费服务；协助签订房屋买卖合同；协助查验房屋、附属设施及家具设备等。

（二）经纪服务收费：按本房屋总成交价款的百分之___（小写：___%）支付，支付时间为房屋交易合同签订之日起___日内。

支付方式：【甲方支付】【乙方支付】【甲方___%、乙方___%】。

第六条 交易手续办理及收费

甲乙双方选择【1】【2】【3】方式办理交易手续。

【1】甲乙双方共同委托丙方代办【还贷赎证】【转移登记】【___贷款】【 】。代办服务费用金额、支付方式、支付时间及其他相关交易的约定另附。

【2】甲乙双方自行办理交易手续，双方自行约定相关交易事宜。

【3】甲乙双方以委托公证方式办理交易手续，双方自行约定相关交易事宜。

第七条 付款方式

甲乙双方同意按以下第___种方式付款，同时乙方已支付的定金可冲抵购房款。

(一) 全额现金交易方式: 乙方于合同签订后___日内将购房款___佰___拾___万仟___佰___拾___元整存入指定资金监管账号, 户名_____账号_____, 待相关手续全部办理完毕后, 甲方领取房款。

(二) 贷款交易方式: 可贷金额、贷款年限及利率等, 商业贷款以贷款银行评估审定为准; 公积金贷款以公积金管理中心评估审定为准。乙方于合同签订后___日内将首付款___佰___拾___万___仟___佰___拾___元整, 存入指定资金监管账户, 户名_____账号_____, 乙方将购房首付款存入资金监管账号后, 丙方通知甲乙双方办理贷款。转移登记办理完毕, 甲方领取售房首付款及贷款。

(三) 公产房交易方式: 乙方于_____年___月___日前将购房全款人民币___佰拾___万___仟___佰___拾___元整存入指定资金监管账号, 户名_____ 账号_____
_____丙方通知买卖双方准备更名手续, 甲乙双方手续准备齐全后, 三方开始办理更名手续, 待乙方取得《房屋承租证》之日, 乙方核实甲方所赠物品与签订合同时相符, 甲方领取售房款。

第八条 房屋交接

甲方应于收到上述房屋全额房款当日将房屋交付给乙方使用。甲方交付房屋时应保证室内整洁, 固定装修完好无损, 同时无结构性损坏, 门窗及本合同第三条约定的配套设施应当完好。交付前, 该房屋所产生的费用包括但不限于水电、物业管理等有关费用由甲方负责缴清; 房屋交付之日起该房屋产生的水电费、管理费等各项费用由乙方自行承担。在该房屋的水、电、煤气、有线电视、物业管理等的过户手续办理过程中, 甲乙双方应积极配合。

第九条 责任义务

(一) 甲方责任义务:

1、甲方保证上述房屋权属清楚, 若发生与甲方有关的房屋产权纠纷或债务债权等, 概由甲方负责处理, 并承担相应法律责任, 由此给乙方造成的损失, 由甲方负责赔偿。

2、甲方受托人_____保证自己为有权出售上述房屋的受托人, 有权签订本合同, 否则愿意承担因此产生的一切法律后果。

3、甲方应及时提供办理房地产转让过户的相关手续与材料, 并配合各方订立房地产买卖合同。如甲方原因导致交易延迟受理、未能按时交接房屋等, 每逾期一日, 应向乙方支付上述房屋总成交价的___%的滞纳金; 逾期___日, 构成甲方单方违约, 甲方应按本合同第九条第一款第4条约定承担违约责任。双方另行约定除外。

4、若甲方单方违约, 应书面通知乙方。自违约之日起两日内退还乙方所支付购房款, 同时向乙方支付相当于双倍定金的违约金, 承担本合同约定的全部经纪服务费用及乙方为追究甲方违约责任而支付的合理费用(包括但不限于律师费、交通费、调查费等)。

5、其他法律法规规定的义务。

(二) 乙方责任义务:

1、乙方已亲自实地对上述房屋进行详尽的实地考察, 并对房屋状况满意、权证情况清楚, 愿意购买上述房屋。

2、乙方受托人_____保证自己为有权出售上述房屋的受托人, 有权签订本合同, 否则愿意承担因此产生的一切法律后果。

3、乙方应配合各方订立房地产买卖合同及提供办理房地产转让过户的相关手续与

材料，并保证所提供相关资料真实有效，否则由此产生的法律及经济纠纷由乙方承担。如乙方原因导致交易延迟受理、未能按时交接房屋等，每逾期一日，应向甲方支付上述房屋总成交价的___%的滞纳金；逾期__日，构成乙方单方违约，乙方应按本合同第九条第二款第4条约定承担违约责任。双方另行约定除外。

4、若乙方单方违约，乙方所支付的定金不予退还，并承担本合同约定的全部经纪服务费用及甲方为追究乙方违约责任而支付的合理费用（包括但不限于律师费、交通费、调查费等）。

5、其他法律法规规定的义务。

（三）丙方责任义务：

1、丙方提供的经纪服务行为应符合国家市场监督管理总局、《房地产经纪管理办法》的有关规定。严格按本合同约定提供经纪服务和代办服务，若没能如期完成代办服务，应扣除约定的代办服务费用，并承担代办服务__%的赔偿。

2、丙方已取得《工商营业执照》和合法经营备案证明；保证诚信服务，不收取合同约定外的任何费用，不赚取差价；对交易过程中所知悉的卖方或买方的私人事务承担保密义务，未经同意不得擅自向第三人披露；否则由此产生的法律责任及经济纠纷由丙方承担。

3、丙方作为甲乙双方的服务方，对所监管的资金及房屋权属材料、资料的安全负责，若因丙方监管过错造成损失，丙方承担损害赔偿责任。

4、如果因丙方过错导致房屋买卖合同无法履行的，应免除经纪服务费用（含代办费），并承担甲、乙双方因丙方违约责任而支付的合理费用（包括但不限于律师费、交通费、调查费等）。

5、其他法律法规规定的义务。

（四）因不可抗力或政策等非主观因素导致本合同无法履行，合同各方免责。在甲乙丙三方具结后，丙方将监管的房屋权属资料交还给甲方，将监管的定金及购房款交还给乙方，交易过程中产生的费用由甲乙双方各自承担，同时免除经纪服务费用。

第十条 户口迁出等事项

甲方承诺上述房屋未落过户口。若甲方在当初购买时有迁入户口，则应在房屋交接之前将户口迁出，便于乙方户口迁入。

第十一条 双方约定其他事项

第十二条 送达

甲乙丙三方当事人保证在本合同中记载的通讯地址、联系电话均真实有效。任何根据本合同发出的文件，均应当采用书面形式，以【邮政快递】【邮寄挂号信】【】方式送达对方。任何一方变更通讯地址、联系电话的，应当自变更之日起__日内书面通知其他当事人。变更的一方未履行通知义务导致送达不能的，对方当事人按照约定的通讯地址进行送达的，视为有效送达。

第十三条 服务期限

自本协议签订之日起，至完成本合同约定的所有（含附件）内容之日止，合同完成后。甲乙丙三方要签订确认单。

第十四条 争议的解决方式

本合同适用中华人民共和国法律。在本合同办理的过程中如有争议，可采取友好协

商的方式解决。协商不成时，任何一方均可向房屋所在地的人民法院提起诉讼。

第十五条：签约效力

本合同应当加盖房地产经纪机构印章，并由从事该业务的取得房地产经纪专业人员登记证书的一名房地产经纪人或者两名房地产经纪人协理签名方可生效。

本合同一式叁份，经各方签字盖章后立即生效，甲乙丙叁方各执壹份。各份均具有同等的法律效力。

甲方（签字）：_____ 甲方受托人（签字）：_____

乙方（签字）：_____ 乙方受托人（签字）：_____

丙方（签章）：_____

房地产经纪人（1人）或经纪人助理（2人）（签章）：_____

签约地址：_____

签约时间：_____年 月 日