

合同编号：_____

江西省房地产（买受）经纪服务合同

（示范文本）

委托人：_____

房地产经纪（中介）机构：_____

江西省工商行政管理局
江西省住房和城乡建设厅
江西省消费者权益保护委员会

2017年12月制定

说 明

1、本合同文本为示范文本，由江西省工商行政管理局与江西省住房和城乡建设厅、江西省消费者权益保护委员会共同制定。适用于本省行政区域内的房地产经纪（中介）机构接受房屋买受人委托（以下简称委托人）对房屋买受居间并提供产权登记服务而收取佣金的活动。

2、本合同签订前，房地产经纪（中介）机构应向委托人出示本人的营业执照和备案证明。委托人或其代理人应向经纪人出示自己的有效身份证明原件，并提供复印件。委托人的代理人办理房屋买受事宜的，应提供授权委托书。

3、本合同签订前，房地产经纪（中介）机构应向委托人解释本合同内容，并书面告知以下事项：（1）应由委托人协助的事宜、提供的资料；（2）房屋买受的一般程序及房屋买受可能存在的风险；（3）房屋买受涉及的税费；（4）经纪服务内容和完成标准；（5）经纪服务收费标准、支付方式；（6）委托人或经纪人认为需要告知的其他事项。

4、合同双方应遵循自愿、公平、诚信原则订立本合同，任何一方不得将自己的意志强加给对方。为体现合同双方自愿原则，本合同有关条款后留有空白，供合同双方协商约定或补充约定。本合同签订前，委托人应仔细阅读本合同条款，特别是其中可供协商、选择、补充、修改的内容。空格“_____”部位为填写或添加的内容，合同双方应协商确定。“□”中为可选择的内容，以划“√或×”方式选定；对于实际情况未发生或合同双方不作约定的，应在空格部位打×，以示删除。合同生效后，未被修改的打印或印刷部分内容视为合同双方同意的内容。

5、提示：房地产经纪（中介）机构参照本文本或单方制定的合同视为合同格式条款，房地产经纪（中介）机构应按规定到发照的工商或市场监管部门办理合同格式条款备案。

房地产经纪（中介）机构使用合同格式条款订立合同的，合同格式条款中有损害消费者权益的，无论是否备案，工商或市场监管部门将对合同违法行为进行处罚。

房屋买受经纪服务合同

房屋买受委托人（甲方）：_____

身份证号 护照号：_____

营业执照注册号 统一社会信用代码：_____

住址 住所：_____

邮政编码：_____ 联系电话：_____

代理人：_____

身份证号 护照号：_____

住址：_____

联系电话：_____

房地产经纪（中介）机构（乙方）：_____

法定代表人 执行合伙人：_____

营业执照注册号 统一社会信用代码：_____

房地产经纪机构备案证明编号：_____

住所：_____

邮政编码：_____ 联系电话：_____

执业房地产经纪人（协理）_____ 登记证号：_____

执业房地产经纪人（协理）_____ 登记证号：_____

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国消费者权益保护法》、《房地产经纪管理办法》及其他有关法律法规和规章的规定，委托人和房地产经纪（中介）机构在平等、自愿、公平、协商一致的基础上就存量房屋买受居间事宜达成如下协议：

一、房屋基本需求

买受用途：住宅 商业 办公 公寓 _____；

房屋户型：_____室、_____厅、_____厨、_____卫；

建筑面积：_____平方米至_____平方米；

朝向：南北通透 不要全朝北 不限 _____；

电梯：有 无 不限；

价格范围：总价_____万元至_____万元；

单价_____元/平方米至_____元/平方米；

付款方式：全款支付商业贷款公积金贷款组合贷款；

买受人贷款：首套二套

买受人购房：首套二套三套及以上；

其他要求：_____。

甲方如果变更房屋需求信息，应及时通知乙方。

二、经纪服务项目、内容以及完成标准

(一) 经纪服务内容。乙方为甲方提供经纪服务内容包括：

- 1、提供相关房地产信息咨询；
- 2、寻找符合甲方要求的房屋和带领甲方实地查看；
- 3、协助甲方核验房屋出卖人身份证明和房屋产权状况；
- 4、协助甲方办理购房资格查验；
- 5、协助甲方与房屋出卖人签订房屋买卖合同；
- 6、提示甲方与房屋出卖人办理房屋产权登记前物管费、水电费等费用的清欠；
- 7、协助甲方办理房屋交付和产权登记手续；
- 8、其他：_____。

(二) 服务期限和完成标准。

1、经纪服务期限：

- (1) 自____年____月____日起至____年____月____日止；
- (2) 自本合同签订之日起至甲方与房屋出卖人签订房屋买卖合同之日止；
- (3) _____。

2、完成标准。乙方为甲方提供经纪服务的完成标准为_____种：

- (1) 在经纪服务期限内,甲方与乙方寻找的房屋出卖人签订房屋买卖合同；
- (2) 协助甲方办理完成房屋产权登记；
- (3) 协助甲方办理完成银行按揭手续；
- (4) 协助甲方办理房屋交付手续。

(注：以上可多项选择)

三、服务费用及支付

(一) 乙方达到本合同第二条第二款第 2 项约定的经纪服务完成标准的，经纪服务费用由：

- 1、甲方支付；

- 2、房屋出卖人支付；
- 3、甲方与房屋出卖人分别支付。

(二) 经纪服务费用支付时间为下列第____种 (注: 只可选其中一种):

- 1、房屋买卖合同签订之日起_____日内支付；
- 2、产权登记程序完成之日起_____日内支付；
- 3、其他: _____。

(三) 经纪服务费用计费方式:

- 1、房屋成交总价的____%计收；
- 2、协议计收。

(四) 经纪服务费用总额 (大写): _____。

(五) 其他: _____。

乙方收到经纪服务费用后, 应向甲方开具正式发票。

四、当事人的权利义务

(一) 甲方的权利义务

- 1、甲方有权要求乙方告知或解释有关房屋买卖的相关政策、市场信息等情
况；
- 2、在合同签订后, 有权督促乙方及时履行合同；
- 3、甲方不得隐瞒影响房屋买卖的重大事项。如, 购房及贷款、已有房屋数
量等, 或提供虚假的资料, 由此给乙方造成损失的, 甲方应承担赔偿责任并承担
违约责任；
- 4、甲方未按合同约定而与乙方寻找的意向出卖人签订房屋买卖合同的, 应
按照本合同第三条约定的经纪服务费用标准向乙方支付经纪服务费用并承担违约
责任；
- 5、甲方泄露由乙方提供的房屋出卖人资料, 给乙方、房屋出卖人造成损失
的, 应依法承担赔偿责任并承担违约责任；
- 6、其他: _____。

(二) 乙方的权利义务

- 1、乙方根据委托事项有权核验甲方提供的材料、证件的真实性；
- 2、乙方在为甲方提供经纪服务过程中应勤勉尽责, 维护甲方的合法权益,
不得隐瞒、虚构信息或与他人恶意串通等损害甲方利益的。否则, 乙方应退还甲
方已支付的相关款项或费用。如果由此给甲方造成损失的, 乙方应承担赔偿责任
和违约责任；

3、乙方应对经纪活动中知悉的甲方个人隐私和商业秘密予以保密，不得泄露甲方个人隐私或商业秘密，由此给甲方造成损失的，乙方应赔偿损失，并承担违约责任；

4、乙方如因遗失甲方提供的材料等原因造成甲方不能自行或通过其他中介机构与他人签订房屋买卖合同，或给甲方造成其他损失的，乙方应赔偿损失，并承担违约责任；

5、乙方不得隐瞒真实的房屋买卖信息，以赚取房屋买卖差价；

6、房地产交易资金由住房或房产管理部门设立的交易资金监管账户托管。中介机构及其从业人员不得通过监管账户以外的账户代收代付交易资金，不得侵占、挪用交易资金；

7、其他：_____。

五、合同变更和解除

本合同条款需变更的，应经甲乙双方协商一致，并签订补充协议。补充协议为本合同的组成部分，与本合同具有同等效力。如果内容有不一致的，以补充协议为准。违反法律法规规定强迫签订补充协议的，补充协议无效。

本合同需解除的，应经甲乙双方协商一致，并签订补充协议。如果任何一方单方解除本合同，除应赔偿因解除本合同给对方造成的损失，有违约行为的应承担违约责任。

甲方隐瞒影响房屋买卖相关的重大事项，或相关资料的，乙方有权单方解除本合同。乙方泄露经纪活动中知悉的甲方个人隐私和商业秘密或在为甲方提供经纪服务过程中隐瞒、虚构信息或与他人恶意串通等损害甲方利益的，甲方有权单方解除本合同。乙方除承担违约责任外，应退还甲方已支付的相关款项或费用。

六、违约责任

(一) 履约过程中，因甲方或乙方违约或过错造成经济损失的，违约或过错方除应当承担因违约或过错造成的一切损失外，支付经纪服务费用 20% 的违约金。

(二) 逾期支付。甲方与乙方之间互负付款义务而延迟履行的，应按照逾期天数乘以应付款项的万分之五计算违约金支付给对方，最高不超过应付款总额。

(三) 如果因乙方过错导致房屋买卖合同无法履行的，则甲方无需向乙方支付经纪服务费用。如果甲方已支付的，则乙方应在收到甲方书面退款要求之日起 10 个工作日内将经纪服务费用退还甲方，并承担经纪服务费用 20% 的违约金。

七、不可抗力

因不可抗力不能履行合同的，根据不可抗力的影响，部分或者全部免除责任，但法律另有规定的除外。当事人迟延履行后发生不可抗力的，不能免除责任。

八、纠纷解决方式

本合同履行过程中发生争议，甲乙双方可以协商解决。协商不成的，可向当地行政主管部门申请行政调解；也可向当地房地产经纪（中介）行业组织或消费者权益保护委员会申请调解。不接受调解或调解不成时，可以通过以下方式：_____解决：

（一）提交_____仲裁委员会申请仲裁；

（二）依法向人民法院起诉。

九、其他事项：_____

十、合同生效

本合同一式_____份，其中甲方_____份、乙方_____份，具有同等效力。

本合同自甲乙双方签订之日起生效。

甲方（签章）：_____ 甲方代理人（签章）：_____

乙方（签章）：_____

房地产经纪人/协理（签名）：_____ 证书编号：_____

房地产经纪人/协理（签名）：_____ 证书编号：_____

联系电话：_____

签订日期：_____年____月____日

附 件

房屋买受人及其代理人（有代理人）的有效身份证明复印件。