

JF——2017——001

合同编号：_____

江西省房地产（出卖）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）机构接受房屋产权人（以下简称委托人）委托对房屋出卖居间并提供产权登记服务而收取佣金的活动。

2、签订本合同前，房地产经纪（中介）机构应向委托人出示自己的营业执照和备案证明。委托人或其代理人应向房地产经纪（中介）机构出示本人的有效身份证明原件，以及不动产权证书或房屋所有权证原件或其他房屋来源证明原件，并提供复印件。委托人的代理人办理房屋出卖事宜的，应提供授权委托书；房屋产权属于有限责任公司、股份有限公司等单位所有的，应提供公司章程、公司的权力机构审议同意出卖房屋产权的书面文件；房屋产权属于共有的，应提供房屋产权共有人同意出卖房屋产权的书面证明。

3、签订本合同前，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）委托出卖房屋的市场参考价格；（3）房屋出卖的一般程序及房屋出卖可能存在的风险；（4）房屋出卖涉及的税费；（5）经纪服务内容和完成标准；（6）经纪服务收费标准、支付方式；（7）委托人和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合法权益内容的，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。

房屋经纪服务合同

房屋出卖委托人（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出卖居间事宜达成如下协议：

一、房屋基本状况。委托出卖的房屋（以下称房屋）不动产权证书号 房屋所有权证号：_____；

房屋坐落：_____；

规划用途：住宅 商业 办公 _____；

房屋性质：商品房 房改房 向社会公开销售的经济适用住房 其它房屋。

房屋权利凭证记载建筑面积：_____平方米；

房屋所有权人：_____；

房屋户型：__室__厅__厨__卫；朝向：_____；
房屋所在楼层：_____层；地上总层数：_____层；电梯：□有□
无。

房屋装修情况：□有□无。

房屋租赁情况：□有□无，承租方□是□否放弃优先购买权。

房屋抵押情况：□有□无。

抵押权人：_____，抵押贷款金
额：_____，已还贷款：_____抵押期
限：_____；

房屋涉诉情况：□有□无。

原告：_____，被告：_____，

涉诉原因：_____。

物业管理服务：□有□无，收费标准：_____元/平方米；

其它需要说明的情况：_____

二、经纪服务项目、内容以及完成标准

(一) **委托挂牌**。甲方要求房屋出卖的挂牌价格：总价为：_____万元（大
写_____万元）单价为_____元/平方米（大写_____元/
平方米）交易税费为：_____万元（大写_____万元）。

甲方如果调整挂牌价格，应及时通知乙方。

(二) **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、办理房屋的房源核验，编制房屋状况说明书；
- 3、发布房屋的房源信息，寻找意向买受人；
- 4、接待意向买受人咨询和实地查看房屋；
- 5、协助甲方与房屋买受人签订房屋买卖合同；
- 6、提示甲方与房屋买受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：_____。

(三) **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买受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买受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) 协助甲方办理房屋交付手续；
- (4) _____。

(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三款第 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、房屋买受人支付；
- 3、甲方与房屋买受人分别支付。

(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) 经纪服务费用计费按第_____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，或提供虚假的房屋状况和相关资料，由此给乙方造成损失的，甲方应承担赔偿责任；

4、甲方未按合同约定而与乙方寻找的意向买受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、甲方放弃自己出卖及委托其他中介机构出卖房屋，且在本合同约定的经纪服务期限内私下或通过其他中介机构与第三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；

6、甲方应向乙方提供完成本合同第三条约定的经纪服务内容所需要的相关有效身份证明、不动产权属证书等资料；

7、在经纪服务期限内，甲方保留放弃自己出卖及委托其他中介机构出卖房屋的权利。

(注：如果勾选放弃，则房屋在经纪服务期限内即使不是由乙方居间出卖，甲方仍可能须向乙方支付经纪服务费用。因此，当勾选放弃时，甲方应谨慎考虑，并关注本合同第六条的违约责任)；

8、甲方同意不同意，在经纪服务期限内将房屋的钥匙交乙方保管，供乙方接待意向买受人实地查看房屋时使用；

9、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。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，由此给甲方造成损失的，乙方应承担赔偿责任和违约责任；

4、对甲方向乙方提供完成本合同第二条约定的经纪服务内容所需要的相关有效身份证明、不动产权属证书等资料，乙方应向甲方开具规范的收件清单，并对甲方提供的资料应妥善保管并负保密义务，除法律法规另有规定外，不得提供给其他任何第三方。乙方完成居间后，除归档留存的复印件外，其余的资料应及时退还甲方。

5、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；

6、乙方不得隐瞒真实的房屋买卖信息，以赚取房屋买卖差价；

7、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。

8、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，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，或提供虚假的房屋状况和相关资料的，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，最高不超过经纪服务费用总额。

(三) 如果因乙方过错或违约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/助理(签名): _____ 证书编号: _____

房地产经纪人/助理(签名): _____ 证书编号: _____

联系电话: _____

签订日期: _____年____月____日

附 件

1. 房屋所有权人及其代理人（有代理人的）的有效身份证明复印件。
2. 房屋的不动产权证书或房屋所有权证或其他房屋来源证明复印件。
3. 房屋所有权人出具的合法的授权委托书（代理人办理房屋出卖事宜）。
4. 公司章程、公司的权力机构审议同意出卖房屋的书面文件（房屋产权属于有限责任公司、股份有限公司等所有）。
5. 房屋共有人同意出卖房屋的书面证明（房屋属于共有）。
6. 房屋承租人放弃房屋优先购买权的书面声明、房屋租赁合同（房屋已出租）。