

BF—2018—1204

合同备案编号：

北京市存量房屋出售经纪服务合同

委托人：

房地产经纪机构：

北京市住房和城乡建设委员会

北京市工商行政管理局

二〇一八年三月

说明

1. 本合同文本为示范文本，由北京市住房和城乡建设委员会、北京市工商行政管理局共同制定，适用于本市行政区域内国有土地上的存量房屋出售经纪服务。

2. 签订本合同前，委托人应当向受托机构出示房屋所有权证或不动产权证书及其他有关证书和证明文件；受托机构应当向委托人出示房地产经纪机构备案证明、提供服务的房地产经纪从业人员信息卡。

3. 按照《北京市发展和改革委员会关于废止有关收费文件的通知》（京发改〔2015〕2617号）规定，房地产经纪服务收费实行市场调节价管理，由双方当事人协商确定。

4. 本合同文本【 】中选择内容、空格部位填写及其他需要删除或添加的内容，双方当事人应当协商确定。【 】中选择内容，以划√方式选定；对于实际情况未发生或双方当事人不作约定的，应当在空格部位打×，以示删除。

5. 本合同文本中未约定或者约定不明的内容，双方可以根据具体情况在相关条款后的空白行中进行补充约定，也可以另行签订补充协议。

6. 委托人和受托机构可根据实际情况决定本合同原件的份数，并在签订合同同时认真核对，以确保各份合同内容一致；在任何情况下，委托人和受托机构都应当至少持有一份合同原件。

北京市存量房屋出售经纪服务合同

委托人与房地产经纪机构在自愿、平等、公平及诚实信用的基础上，根据《中华人民共和国民法总则》《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》《房地产经纪管理办法》等法律法规的规定，就存量房屋出售经纪服务相关内容协商一致，签订本合同。

委托人（甲方）：_____

【法定代表人】【负责人】：_____

国籍：_____

证件类型：【居民身份证】【护照】【营业执照】【_____】

证件号码：_____

通讯地址：_____

邮政编码：_____ 联系电话：_____

电子邮箱：_____

【委托代理人】【法定代理人】：_____

国籍：_____

证件类型：【居民身份证】【护照】【营业执照】【_____】

证件号码：_____

通讯地址：_____

邮政编码：_____ 联系电话：_____

（存量房屋出售委托人为多人时，可相应增加）

房地产经纪机构（乙方）：_____

【法定代表人】【负责人】：_____

证件类型：【营业执照】【_____】 证件号码：_____

房地产经纪机构备案证明号：_____

通讯地址：_____

邮政编码：_____ 联系电话：_____

第一条 委托出售房屋基本情况

(一) 甲方委托乙方出售的房屋为【楼房】【平房】，坐落为_____【区(县)】_____【小区(街道)】_____【幢】【座】_____【号(楼)】_____单元_____号(室)。该房屋所在楼栋建筑总层数为_____层，其中地上_____层，地下_____层。该房屋所在楼层为_____层，建筑面积共_____平方米，电梯【有】【无】。

(二) 出售房屋登记用途为【住宅】【公寓】【别墅】【办公】【商业】【工业】【 】。

(三) 出售房屋【不动产权证书】【房屋所有权证】【 】证号为：_____, 房屋【有】【无】抵押, 抵押权人为：_____；抵押价值为：_____；抵押期限为_____。

(四) 出售房屋【是】【否】为共有，共有人共有_____人。

(五) 出售房屋的租赁情况为【未出租】【已出租，且承租人已放弃优先购买权，不影响房屋交付】。

(六) 其他：_____。

第二条 委托出售价格

甲方拟定房屋出售总价不低于：人民币大写_____元整（小写_____元），包含_____，接受【一次性付款】【商业贷款】【公积金贷款】方式收取。

第三条 委托服务事项及完成标准

甲方为了出售上述房屋，委托乙方提供下列第（二）、（三）、（九）、_____项服务（可多选）。

- (一) 提供与委托出售存量房屋买卖相关的法律法规、政策等信息咨询。
- (二) 办理房源核验。
- (三) 编制房屋状况说明书。
- (四) 发布出售房源信息，寻找意向承购人。
- (五) 按甲方需要报告服务进度信息。
- (六) 保管出售房屋钥匙，直至房屋售出或本合同终止。
- (七) 接待意向承购人，查看其身份证件及购房资格证明等材料。
- (八) 带领意向承购人实地看房，讲解房屋状况说明书。
- (九) 协助甲方完成《北京市存量房屋买卖合同》网上签约。

上述服务事项以_____为完成标准。

第四条 经纪服务人员

【甲方选定】【乙方指派】下列与乙方签订劳动合同的房地产经纪从业人员提供本合同约定的委托服务事项：

姓名：_____，身份证件号码：_____，职业资格：
【房地 产 经 纪 人】【房地 产 经 纪 人 协 理】，从业人员信息卡号：
_____，联系电话：_____。

（可相应增加房地产经纪从业人员信息）

如上述房地产经纪从业人员无法继续提供服务而影响本合同履行的，甲乙双方可另行协商变更。

第五条 委托期限与方式

（一）乙方为甲方提供房屋出售经纪服务的期限为：【自_____年_____月_____日至_____年_____月_____日止】【自本合同签订之日起，至乙方完成委托服务事项之日止】【_____】。

（二）甲方委托乙方提供房屋出售经纪服务，【保留】【放弃】同时委托其他房地产经纪机构出售该房屋的权利，【保留】【放弃】自行出售的权利。

第六条 经纪服务费用及支付方式

（一）甲方应当在_____时，按_____的标准向乙方支付房地产经纪服务费。经甲乙双方协商一致终止合同的，对已完成的委托服务事项，甲方应当按_____的标准向乙方支付房地产经纪服务费，但对乙方未完成委托服务事项已支出的必要费用由乙方自行承担。

（二）甲方采取下列第____种方式支付房地产经纪服务费：

1. 一次性付款
2. 分期付款

甲方应当于_____年_____月_____日前分期向乙方支付全部房地产经纪服务费。

首期：甲方应当【于_____年_____月_____日前】【_____】向乙方支付房地产经纪服务费人民币_____元（大写_____元整）；

第二期：甲方应当【于_____年_____月_____日前】【_____】向乙方支付房地产经纪服务费人民币_____元（大写_____元整）；

第____期：甲方应当【于_____年_____月_____日前】【_____】向乙方支付房地产经纪服务费人民币_____元（大写_____元整）。

第七条 权利义务

（一）甲方权利义务

1. 甲方应当保证对委托出售房屋具有合法处置权，并确保出售意愿的真实性。
2. 甲方应向乙方提供房屋权属证明、身份证件及有关资料，保证所提供的证件、资料具有真实性、有效性、完整性。
3. 甲方应当配合乙方实地查看房屋，如实披露与房屋有关的信息和情况。
4. 甲方委托乙方带领意向买受人实地看房的，应当配合乙方接待、引领房屋承购意向人实地查看房屋。
5. 甲方应当配合乙方办理房源核验、存量房屋买卖合同网签等手续。
6. 甲方调整房屋出售总价等交易条件的，应当通过书面形式及时通知乙方。

（二）乙方权利义务

1. 乙方有权书面要求甲方提供为编制房屋状况说明书所需要的证件、资料及信息。
2. 乙方为完成受托事项而向甲方收取证件、文件、资料原件的，应当向甲方开具规范的收件清单并妥善保管，在完成相关委托代办事项后，应当及时退还甲方。
3. 乙方应当保证具备提供房源核验、存量房屋买卖合同网上签约等服务的资格。
4. 乙方应当向甲方书面告知委托出售房屋的市场参考价格、存量房屋买卖的一般程序及可能存在的风险及涉及的税费等政策法规要求告知的事项。
5. 乙方独家代理存量房屋出售业务的，应当在签订本合同且符合发布信息规定后 24 小时内公开发布房源信息。
6. 乙方应当保守在服务过程知悉的甲方的个人隐私及商业秘密。

第八条 违约责任

（一）甲方违约责任

1. 甲方故意提供虚假的出售房屋情况和资料，或泄露由乙方提供的房屋承购人资料，给乙方造成损失的，甲方应当依法承担赔偿责任。
2. 甲方放弃同时委托其他房地产经纪机构出售该房屋的权利，但在委托期限内通过其他房地产经纪机构出售房屋的，应当按_____的标准向乙方支付房地产经纪服务费；甲方放弃自行出售的权利，但在委托期限内自行出售房屋的，应当按_____的标准向乙方支付房地产经纪服务费。
3. 甲方拒绝与乙方介绍的房屋承购意向人签署《北京市存量房屋买卖合同》，但在委托服务期限届满后_____日内与该房屋承购意向人自行成交的，应当按_____的标准向乙方支付房地产经纪服务费。

4. 甲方拒绝与乙方介绍的房屋承购意向人签署《北京市存量房屋买卖合同》，但在委托服务期限届满后_____日内通过其他房地产经纪机构与该房屋承购意向人成交的，如乙方有证据证明房屋买卖成交与其提供的存量房屋出售经纪服务有直接因果关系的，甲方应当按_____的标准向乙方支付房地产经纪服务费。

(二) 乙方违约责任

1. 乙方违背保密义务，不当泄露甲方商业秘密或个人隐私，给甲方造成损害的，应当依法承担赔偿责任。

2. 乙方因隐瞒、虚构信息侵害甲方利益的，乙方应当退还已收取的房地产经纪服务费并依法承担赔偿责任。

3. 在委托代办事项中，乙方因工作疏漏，遗失甲方的证件、文件、资料、票据等，应当依法承担赔偿责任。

4. 如因乙方过错导致所签订的《北京市存量房屋买卖合同》无法履行的，甲方无需向乙方支付经纪服务费用。如甲方已支付的，乙方应当在收到甲方书面退还要求之日起_____日内将经纪服务费用等相关款项退还甲方。给甲方造成损失的，乙方应当承担赔偿责任。

(三) 乙方与甲方之间有付款义务而延迟履行的，应当按照迟延天数乘以应付款项的百分之_____（小写_____%）计算迟延付款违约金支付给对方，但不超过应付款总额的 30%。

第九条 合同解除

(一) 经甲乙双方协商一致，可以解除本合同。因解除合同给对方造成损失的，除不可归责于己方的事由和本合同另有约定外，应当赔偿对方损失。

(二) 甲方提供虚假的房屋情况和资料的，乙方有权单方解除合同。

(三) 乙方因隐瞒、虚构信息侵害甲方利益的，甲方有权单方解除合同。

第十条 送达

双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。

第十一条 不可抗力

因不可抗力不能按照约定履行本合同的，根据不可抗力的影响，部分或全部免除责任，但因不可抗力不能按照约定履行合同的一方当事人应当及时告知另一方当事人。

第十二条 争议处理

本合同在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决，也可通过有关社会组织调解；或按照下列第_____种方式解决：

- （一）依法向房屋所在地的人民法院起诉；
- （二）提交_____仲裁委员会仲裁；
- （三）_____。

第十三条 合同生效及特别约定

- （一）本合同自甲乙双方签字（盖章）之日起生效。
- （二）本合同一式_____份，具有同等法律效力，其中甲方_____份，乙方_____份。
- （三）本合同生效后，甲乙双方可以对本合同中未约定或约定不明的内容签订书面协议进行补充，补充协议与本合同具有同等法律效力。对本合同的解除，应当采用书面形式。

第十四条 其他约定事项

_____。

委托人（签章）：

房地产经纪机构（签章）：

【法定代表人】（签章）：

【法定代表人】（签章）：

【委托代理人】（签章）：

房地产经纪从业人员签字：

【法定代理人】（签章）：

从业人员信息卡号：

签订时间： 年 月 日

签订时间： 年 月 日

签订地点：

签订地点：