

附件2

编号：（ ）

房 地 产 买 卖 中 介 合 同



东莞市房地产中介协会 制定
东莞市消费者委员会

2023年 月

房地产中介合同说明

1、本合同文本为示范文本，适用于东莞市行政区域内国有土地上的存量房买卖。存量房，即二手房，是指通过办理转移登记取得《不动产权证书》的房屋。

2、本合同签订之前，各方当事人应当仔细阅读本合同全部条款，充分沟通协商，对合同条款及用词理解不一致的，应当协商达成一致意见，必要时可在合同中对其进行明确约定。合同生效后，当事人因合同条款及用词理解不一致等发生纠纷，应通过协商解决；不能通过协商解决的，可以遵循合同约定的争议解决途径依法向人民法院起诉或向仲裁机构申请仲裁。

3、为体现合同各方当事人的自愿原则，本合同文本中相关条款后都有空白行，供当事人自行约定或补充约定。合同签订后，未被修改的文本印刷文字视为各方当事人同意的内容。

4、对合同中选择内容、空格部位填写及其他需要删除或添加的内容，各方当事人应当协商确定。

5、在签订合同前，有关当事人应当出示必须由其本人提供的有关证书和证明文件。

6、根据国家有关规定，房地产中介服务机构或者从业人员不得代收代管存量房交易资金。如有违反的，向属地房地产管理所反映。

7、卖方当事人应当慎重选择付款方式交割房款，为保护存量房交易和资金安全，尽可能选择银行托管的方式交割房款，以减轻风险，避免引起纠纷。

8、依法纳税是每个公民应尽的义务，买卖双方及房地产经纪机构应当如实申报交易价格，不得以低报、瞒报、漏报等方式偷税漏税，否则应承担由此产生的法律责任。

9、房地产经纪机构应当具有市场监管部门核发的营业执照以及建设（房地产）主管部门核发的备案证书。买卖双方可通过东莞市房地产中介协会公众号查询房地产经纪机构及房地产经纪人员的实名登记信息。

10、如无特别说明，本合同中所约定的“日”为自然日，所约定的“N日内”或“N个工作日内”均包含第N日。

11、本合同条款对各方当事人权利义务没有约定的，可另行协商约定。

房地产买卖中介合同

甲方(卖方): _____ 国籍: _____

证件类型: _____ 证号: _____

居住地址: _____

邮政编码: _____ 联系电话: _____

委托代理人: _____ 国籍: _____

证件类型: _____ 证号: _____

居住地址: _____

邮政编码: _____ 联系电话: _____

乙方(买方): _____ 国籍: _____

证件类型: _____ 证号: _____

居住地址: _____

邮政编码: _____ 联系电话: _____

委托代理人: _____

国籍: _____

证件类型: _____ 证号: _____

居住地址: _____

邮政编码: _____ 联系电话: _____

丙方(经纪机构): _____ 中介备案证号: _____

统一社会信用代码: _____ 法人代表人: _____

地址: _____

□经纪人: _____ 职业资格管理号: _____

电话: _____

□经纪人协理1: _____ 职业资格管理号1: _____

经纪人协理2: _____ 职业资格管理号2: _____

电话1: _____ 电话2: _____

第一部分 存量房预约买卖

第一条 存量房基本信息

1、甲方拟转让存量房坐落于：_____；
；房地产证号/不动产权证号为：_____；房屋使用性质为：_____；
；建筑面积为：_____；套内面积为：_____。

2、该房屋土地使用权年限至_____年_____月_____日止。

3、甲方应当就订立合同的相关事项向乙方和丙方如实报告，不得故意隐瞒与订立合同有关的事项或提供虚假情况，否则按本合同第十五条的约定承担违约责任。

第二条 存量房产权、共有现状

1、该存量房产权现状为以下第_____种：

(1) 该存量房没有设定抵押，甲方对该房产享有完全的处分权。

(2) 该存量房处于抵押状态，甲方承诺于本合同生效之日起_____日内还清贷款，办妥注销抵押登记手续，并采用☐带押过户☐赎楼过户方式办理产权转移登记。

(3) 其他：_____

2、房屋共有情况：以下第_____种：

(1) **【无】**

(2) **【共同共有，共有人同意出售房屋并放弃优先购买权】**

(3) **【按份共有，甲方占有，共有人同意出售房屋并放弃优先购买权】**

(4) **【其他：_____】**

第三条 存量房租赁、居住权现状

1、该存量房所附租约现状为_____：

(1) 该存量房没有租约；

(2) 该存量房之上存有租约。甲方已将该存量房出租，乙方为该房屋承租人；

(3) 该存量房之上存有租约。甲方已将该房屋出租至第三人。租赁期限为：____年____月____日至____年____月____日；租金为人民币____拾____万____仟____佰____拾____元（小写____元）/月；租赁押金为人民币____拾____万____仟____佰____拾____元（小写：____元），甲方保证于签署合同前已取得承租人放弃优先购买权之书面证明。

甲乙双方同意以下第_____种方案处理租赁等事宜（单选）

方案1：乙方自 ☐房屋过户次日起/ ☐房屋交付次日起/ ☐其它_____：

享有甲方在原租赁合同项下收取租赁押金、房租等权利，甲方须于乙方享有上述权利首日将承租方已向甲方支付之租赁押金/保证金及预交租金（若有）转交予乙方，甲方须协助乙方与承租人签订新的租赁合同。

方案2：甲方须于☐房屋过户前/☐房屋交付前/☐其它：_____解除原租赁合同，乙方对因原租赁合同而产生之纠纷不承担任何责任。

2、居住权现状为_____：

(1) 未设定居住权。甲方承诺本合同签署后至本次交易完成为止，非经乙方同意，不得与任何人就该房屋办理居住权登记或签订任何有关设立该房屋居住权的协议，避免给本次房屋交易造成履行障碍。如甲方违反上述约定，乙方有权单方解除合同，并依据合同约定要求甲方承担违约责任。

(2) 已经设定居住权，居住权人：_____，证件类型：_____，证件号：_____，居住权期限为____年____月____日至____年____月____日。甲方须于□房屋过户前/□房屋交付前/□其它：_____解除已设定居住权。如甲方违反上述约定，乙方有权单方解除合同，并依据合同约定要求甲方承担违约责任。

第四条 转让价款

该存量房转让总价款为人民币：(大写) _____ (小写：_____元)。该转让价款不含税费。

第五条 交易定金

该存量房交易定金为人民币：(大写) _____ (小写：_____元)。乙方同意按如下第_____种方式支付：

1、本合同签订时，向甲方支付定金人民币：(大写) _____ (小写：_____元)。

2、本合同签订后____日内，向甲方支付定金人民币(大写)：_____ (小写：_____元)。

如乙方不存在违约情形，已付定金抵作房款。

第六条 税费及交易其他费用承担

1、按有关规定：

甲方需承担税费：(1) 增值税及附加；(2) 城市建设维护税；(3) 教育费附加；(4) 印花税；(5) 个人所得税；(6) 土地增值税；(7) 土地出让金。

乙方需承担税费：(8) 印花税；(9) 契税；(10) 产权登记费；(11) 其他按规定应交税费。

经双方当事人协商，其中：

上述_____项由甲方缴纳，上述_____项由乙方缴纳。

2、其他费用：（12）担保费；（13）授权委托公证费；（14）提前还款短期贷款利息；（15）提前还款罚息；（16）律师费；（17）存量房买卖合同公证费；（18）评估费；（19）其他_____（以实际发生的税费为准）。

经双方当事人协商，其中：

上述_____项由甲方缴纳，上述_____项由乙方缴纳。

3、本合同履行过程中因法律法规和政策等原因新增的税费，按以下第_____种方案处理：

方案1：由法律法规和政策等规定的缴纳方缴纳。

方案2：双方当事人同意由☐甲方☐乙方缴纳。非缴纳税费方应配合缴纳方按政府规定提交相应税费缴纳材料及优惠减免材料。

方案3：其他：_____。

4、以上按规定应由甲方和（或）乙方承担的税费，因双方当事人协商改变实际纳税方的，法律责任不因纳税方的变化而转移。任何一方不按约定或法律、政策规定缴纳相关税费，导致交易不能继续进行的，应根据本合同约定承担违约责任。

5、丙方已向甲乙双方说明国家及地方调控政策、现行贷款政策。甲乙双方承诺对自身在签约过程中披露信息的真实性负责，如与实际情况不符，导致相关税、费增加的，则由承诺方承担增加的税、费；导致合同无法继续履行的，则由甲乙双方其中的承诺方承担违约责任；如需相对方配合的，相对方需积极配合支付方缴交税、费（包括配合办理税费减免手续，提供合法抵税票据等）；如因甲

乙双方的原因逾期缴交有关税、费，由造成逾期的一方承担相应责任。

第七条 付款方式

1、双方同意乙方按以下第___种方案给付房款（不含定金）：

方案1：全款付款，房款分___阶段支付，具体支付方式如下。

手续办理至_____阶段，乙方须将第1笔房款支付至甲方：
亿_____仟_____佰_____拾_____万_____仟_____佰_____拾
元（小写_____元）；

手续办理至___阶段，乙方须将第2笔房款支付至甲方：___亿
仟_____佰_____拾_____万_____仟_____佰_____拾_____元（小写
元）；

手续办理至___阶段，乙方须将第3笔房款支付至甲方：___亿
仟_____佰_____拾_____万_____仟_____佰_____拾_____元（小写
元）

方案2：贷款付款，具体支付方式如下。

除定金以外的首期款人民币_____亿_____仟_____佰_____拾
万_____仟_____佰_____拾_____元（小写_____元），
应于___年___月___日之前/___阶段支付至甲方。

①乙方拟贷款金额为人民币___亿_____仟_____佰_____拾
万_____仟_____佰_____拾_____元（小写_____元）乙方选
择以 ☐ 商业银行贷款/☐ 公积金贷款/☐ 公积金组合贷款的方式办
理购房贷款。

②乙方应在___年___月___日之前/_____阶段向银行或住房公
积金管理中心提交贷款申请的相关资料，贷款金额以银行出具的同
贷书或住房公积金管理中心通知中载明的可贷款金额为准。如非因

政策原因导致银行或住房公积金管理中心批贷金额少于乙方拟贷款金额的，乙方应于银行或住房公积金管理中心通知之日起五个工作日内自筹差额部分款项。

③如因乙方原因导致贷款机构不批准贷款的，甲乙双方同意按以下方式解决（单选）：

☐乙方须于收到未获得贷款批准通知之日起_____日内自行筹齐剩余购房款于网签前支付至甲方。

☐乙方须于收到未获得贷款批准通知后_____个工作日内继续申请其他贷款机构贷款（但最多不得超过3家贷款机构），乙方自行负担期间已发生的及要产生的各项费用；如仍未获得批准的，乙方须于收到未获得贷款批准通知之日起_____日内自行筹齐剩余购房款于网签前支付至甲方。

☐乙方须于收到未获得贷款批准通知后_____个工作日内继续申请其他贷款机构贷款（但最多不得超过3家贷款机构），乙方自行负担期间已发生的及要产生的各项费用；如仍未获得批准的，本合同终止，乙方支付的定金及购房款应如数返回，互不承担违约责任。

☐本合同终止，乙方支付的定金及购房款应如数返回，互不承担违约责任。

☐本合同终止，甲方所收乙方的购房定金不予退回，甲方应退还乙方支付的除定金以外的购房款。

第八条 附随债务的处理

甲方在交付该房屋前，应将附随的水费、电费、煤气费、电话费、有线电视费、物业服务费等费用结清，单据交乙方确认，否则乙方有权向甲方追讨上述欠费。

第九条 房地产买卖合同的签订

在本合同签订之日起_____日内，甲乙双方须在东莞市住房和城乡建设局存量房个人交易平台签订《房地产买卖合同》并完成网签备案。

第十条 产权转移登记、房屋交付

1、甲方将上述存量房转让给乙方后，出让合同载明的权利、义务一并转移给乙方。

2、甲乙双方签订《房地产买卖合同》____日内，双方须办理缴纳税费的手续，完成缴纳税费后续后____日内共同向东莞市不动产登记部门申请办理转登记手续。该不动产权证由乙方领取。

3、上述存量房权属转移日期以东莞市不动产登记部门完成转移登记之日为准，但法律法规不予办理转移登记的除外。

4、上述存量房风险责任自该存量房转移登记完成后之日起转移给乙方。

5、甲方应当按下列第（ ）种期限及方式将该房地产转移交付乙方：

（1）收到全部购房款之日起_____个工作日内；

（2）其他：_____。

6、交房时甲方应履行下列手续：

（1）买卖双方共同对该房地产及附属设施设备、装饰装修、相关物品清单等事项进行验收，记录水、电、气表的读数，并办理交接手续；

（2）交付该房产钥匙/门禁卡/电子密码；

(3) 甲方确认该房屋内（不含公共区域：如公共管道、外墙、屋顶等）☐是☐否存在漏水（“漏水”指房屋顶部、墙面、室内管道或地面发生的渗水或漏水现象）的情况。若该房屋存在漏水情况☐甲方完成修复☐乙方完成修复☐其他_____。

(4) 其他：_____。

第十一条 违约责任

各方当事人不履行合同或者不按约定履行合同的，应当根据有关法律法规承担相应的违约责任。

1、交易不成的违约责任

(1) 甲方不按本合同约定将该存量房出售给乙方的，应当向乙方支付违约金，违约金为该存量房成交价的_____%，并退回乙方已付的全部费用。

(2) 乙方不按本合同约定买入该存量房的，应当向甲方支付违约金，违约金为该存量房成交价的_____%。

2、延期交房的违约责任

甲、乙双方同意，甲方按第十条约定交付房屋给乙方。甲方如未按本合同规定的期限交房的，应当每日按成交价百分之____的标准向乙方支付违约金，逾期超过_____日仍未交房的，乙方有权解除合同。乙方要求解除合同的，应自其要求解除合同通知书到达甲方之日起_____日内，由甲方将已收取的房款退还给乙方。如果乙方要求继续履行的，合同继续履行，自本合同约定的存量房交付使用日期的第二日起至实际交付之日止，甲方每日按成交价百分之____的标准向乙方支付违约金。

3、逾期付款的违约责任

乙方未能按照本合同第三条约定支付房款的，应当每日按未付房款百分之_____的标准向甲方支付违约金，逾期超过____日仍未支付的，甲方有权解除合同。

甲方要求解除合同的，应自其要求解除合同通知书到达乙方之日起_____日内，将甲方已收取的房款退还给乙方。

4、迟延履行产权登记的违约责任

如因甲方或乙方原因造成不能按期取得房地产权属证明文件的，甲乙双方当事人同意按下列第_____种方式处理：

(1) 违约方支付违约金，合同继续履行。

(2) 解除合同，终止交易，各方当事人互不追究违约责任。

(3) 其他：_____。

5、甲方应当就订立合同的相关事项向乙方和丙方如实报告，不得故意隐瞒与订立合同有关的事项或提供虚假情况，若甲方隐瞒事实或提供虚假情况，致使合同目的无法实现，则乙方有权解除合同，并要求甲方赔偿损失。

第十二条 不可抗力

因不可抗力不能履行本合同的，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。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，并自不可抗力结束之日起五日内向另一方提供证明。

第二部分 中介服务

第十三条 中介服务内容

丙方在从事房地产经纪活动时，应出示市场监管部门核发的营业执照以及建设（房地产）主管部门核发的备案证书等，房地产经纪人应出示《经纪人资格证》、《房地产经纪人资格证》。

丙方提供如下服务：

- 1、接受甲方售房意向委托并为甲方联系合适的买方；
- 2、接受乙方购房委托并为乙方提供存量房信息，安排乙方视察存量房；
- 3、对甲乙双方当事人资格、存量房产权信息进行查验；
- 4、丙方应按照甲、乙双方的委托，据实介绍存量房信息及存量房交易价格；
- 5、为乙方取得存量房有关资料，按乙方的指示向甲方提交所有要约，协助甲乙双方订立买卖合同；
- 6、丙方对甲、乙双方提交的文件资料进行核实并出具收件清单，对甲方提供的信息进行现场勘查和积极配合乙方到相关部门查验；
- 7、丙方应配合乙方到现场勘查房地产状况，并如实告知房屋已配套设施等存在的瑕疵及存量房权利受限制等情况；
- 8、提供银行抵押贷款、赎楼、带押过户、税费等事项的咨询服务；
- 9、向交易双方准确传达另一方的真实意图（包括但不限于房产现状、房价、付款方式等）；
- 10、协助办理存量房交接事宜，对办理存量房转移登记手续、应交纳的费用等事项提供咨询服务；
- 11、在合同履行期间，丙方应当积极告知督促相关当事人履行合同并提醒应注意的事项和瑕疵。
- 12、其他：_____。

第十四条 中介服务费收取

1、丙方在甲乙双方签订《房地产买卖中介合同》时，向乙方收取中介服务费人民币：（大写）_____（小写：_____元）。如甲乙双方最终未能完成该存量房产权过户，则此交易中介服务费无需退还，因丙方原因导致的除外。

2、丙方在甲乙双方签订《房地产买卖中介合同》时，向甲方收取中介服务费人民币：（大写）_____（小写：_____元）。如甲乙双方最终未能完成该存量房产权过户，则此交易中介服务费无需退还，因丙方原因导致的除外。

丙方向甲乙双方共收取的中介服务费不得超过本存量房交易价格的3%。

3、丙方对公收款账户如下：

户名：_____

开户行：_____

账号：_____

第十五条 违约责任

1、甲方或乙方的违约责任

甲乙双方利用丙方所提供信息、条件、机会等，私自签订《房地产买卖合同》或者另行通过其他中介方签订《房地产买卖合同》，甲乙双方应向丙方支付本合同约定的中介服务费。

2、丙方的违约责任

（1）丙方应当就订立合同的重要事项向委托人如实报告。中介方故意隐瞒与订立合同有关的重要事项或提供虚假情况，损害委托人利益的，丙方应向甲乙双方返还已经收取的费用(含利息)。

(2) 因丙方过错或违约，致甲乙双方未能签订《房地产买卖合同》或未能完成该存量房转移登记，丙方应向甲乙双方返还已经收取的费用(含利息)。

(3) 丙方作为中介及代理服务方应以国家法律法规政策及行业协会行规为准则为甲、乙双方提供诚信服务的义务，因丙方服务不当行为造成甲、乙双方损失的，丙方退还全部服务费并承担损失赔偿责任。

3、不可抗力

因不可抗力因素，致甲乙双方未能签订《房地产买卖合同》，丙方应于不可抗力情形消除后五日内退还甲乙双方所支付的必要费用(含利息)。三方无需承担赔偿责任。

第十六条 保密义务

丙方对甲乙双方信息负有保密义务。非因法律法规规定或国家安全机关、公安机关、检察机关、审判机关、纪检监察部门执行公务的需要，未经买卖双方书面同意，丙方不得对外披露买卖双方信息，或将买卖双方信息用于履行本合同之外的其他用途。

第三部分 其他约定

第十七条 纠纷解决

1、三方在本合同签订之前的承诺及协议，如有与本合同不相符的，以本合同为准。

2、因本合同发生纠纷，应协商解决。协商不成时，采取下列第_____种方式解决：

(1) 向广州仲裁委员会东莞分会申请仲裁。

(2) 依法向房地产所在地有管辖权的人民法院起诉。

第十八条 送达约定

本合同首页记载的各方通讯地址为所有通知、文件、资料等送达地址。上述地址如有变更，应在变更后3日内书面通知有关当事人，否则一经发至上述地址即视为送达。

第十九条 合同生效

- 1、本合同一式三份，甲乙丙三方各执一份，均具同等法律效力。
- 2、本合同自三方签字（盖章）之日起生效。

第二十条 未尽事宜

本合同未尽事宜，可由当事人约定后签订补充协议。补充协议中含有不合理地减轻或免除本合同中应当由甲方承担的责任，或不合理地加重买方责任、排除乙方主要权利内容的，仍以本合同为准。

（以下无正文）

本页为合同签署页

甲方(签字盖章):

乙方(签字、盖章):

丙方(盖章):

代理人:

代理人:

经纪人(签字):

签订时间: 年 月 日