

## 惠州市房地产买卖居间服务合同

(适用于存量房买卖)

当事人基本信息:

|        |                                       |
|--------|---------------------------------------|
| 卖 方:   | 姓名: _____ 身份证 / 护照 / 营业执照号码: _____    |
|        | 联系地址: _____                           |
|        | 共有人姓名: _____ 身份证 / 护照 / 营业执照号码: _____ |
|        | 联系地址: _____                           |
|        | 代理人姓名: _____ 身份证 / 护照: _____          |
|        | 联系地址: _____                           |
| 买 方:   | 姓名: _____ 身份证 / 护照 / 营业执照号码: _____    |
|        | 联系地址: _____                           |
|        | 共有人姓名: _____ 身份证 / 护照 / 营业执照号码: _____ |
|        | 联系地址: _____                           |
|        | 代理人姓名: _____ 身份证 / 护照: _____          |
|        | 联系地址: _____                           |
| 居 间 方: | 惠州市 _____                             |
|        | 营业执照号码: _____ 资格(备案)证书号码: _____       |
|        | 地址: 惠州市 _____                         |
|        | 经纪人: _____ 备案证号: _____                |

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》及其他有关法律、法规的规定,经居间方居间,买方、卖方、居间方在平等、自愿、公平、协商一致的基础上,就本合同所涉房地产预约买卖和居间服务事宜,达成如下协议:

### 第一条【转让标的】

卖方转让房产(下称该房产)坐落于: 惠州市惠城区江北云山东路32号丽日君颐家园1、2号楼1号楼10层01号房。  
权属证书号为: 粤(2017)惠州市不动产权第1129769号。房地产用途为: 住宅。  
登记建筑面积为: 111.35平方米。(该房产按套购买,含公共分摊面积,最终以房屋登记部门核定面积为准。)该房地产约定交付的附属设施设备、装饰装修、相关物品等清单,详见附件一。

### 第二条【房地产产权现状】

该房产权现状为以下第 1 种:

- 1、该房产没有设定抵押,卖方对该房地产享有完全的处分权。
- 2、该房产处于抵押状态,卖方承诺于【×】本合同生效之日起【×】买方贷款审批通过之日起\_\_日内还清贷款,办妥注销抵押登记手续。
- 3、其他:

\_\_\_\_\_ 无 \_\_\_\_\_

### 第三条【房地产租约现状】

该房产所附租约现状为 1 :

1、该房产没有租约；

2、该房产之上存有租约。卖方须于签署《房地产买卖合同》前取得承租人放弃优先购买权或放弃购买权之书面证明，否则视为卖方违约。买卖双方经协商一致按下述第   x   种方式处置租赁合同：（只能选择其中一种）

①该房产产权转移后，原租赁合同在有效期内对买方仍然有效。卖方须于交房前协助买方与承租人签订新的租赁合同，同时卖方须将承租方已交卖方之租赁押金 / 保证金及预交租金（若有）转予买方

②卖方须于该房地产交付买方使用前解除原租赁合同，买方对因原租赁合同而产生之纠纷不承担任何责任。

#### 第四条【附着于该房地产的户口】

该房产所附着的户口，卖方保证于收到房产转让总价款之日起   10   日内迁出。

#### 第五条【转让价款】

该房产转让总价款为人民币元   壹佰柒拾贰万   元（小写：   1720000.00   元）。该转让价款不含税费。

#### 第六条【交易定金】

本合同签订时，买方向卖方支付定金人民币：   伍万   元（小写：   50000.00   元）。双方同意定金的交付按以下第   1   种方式进行：

1、买卖双方自愿将上述定金暂交居间方托管，待查验该物业产权清晰，（或虽不具备前述条件，但在买方同意的情况下）再由居间方将定金转付予卖方。

2、由买方直接支付给卖方，因此产生的风险买卖双方各自自愿承担，与居间方无关。定金在买卖双方办理过户手续时可自动转为楼款，但另有约定的除外。

#### 第七条【交房保证金】

为防范交易风险，督促卖方按约定如期交付该房地产并结清所有费用，买卖双方协商同意在本合同签订时从   定金   中预留人民币：  
  壹万   元（小写   10000.00   元）作为交房保证金，此款在卖方实际交付房产及完成产权转移登记时进行登记结算，此交房保证金交由居间方托管。

#### 第八条【付款方式】

买方所支付款项，除有特别约定，建议办理存量房交易资金监管。办理地点：惠州市江北 34 号小区校园东路房产交易大厦 2 楼，惠州市房地产中介行业协会窗口 咨询电话 2898563）

买方按下列第   3   种方式给付除定金、交房保证金之外的房款人民币：  壹佰陆拾柒万   元（小写：  1670000.00   元）：

1、一次性付款

买方须于   x   年   x   月   x   日之前将上述房款存入第三方（惠州市房地产中介行业协会或银行）专用账户代为监管，待买方领取到本人名下之《不动产权证书》后，再转付给卖方。

2、分期付款

（1）首期房款（不含定金）人民币                                 x                                 元（小写：  x   元）。【☐】买卖双方在申请产权转移登记（递件）当日；【☒】卖方还清银行贷款之前；【☒】签署本合同        日内存入存量房资金监管专用账户。

（2）余款人民币                                 x                                 元（小写：  x   元）。【☐】买卖双方在申请产权转移登记（递件）当日或【☒】           x           由买方存入存量房资金监管专用账户。

3、银行按揭

（1）买方须于   2022   年   8   月   25   日之前向银行提交抵押贷款申请的相关资料，并配合银行办理贷款审批手续，抵押贷款金额以银行承诺发放贷款金额为准。办理按揭所需费用由买方承担。

（3）买方须于【☒】买卖双方在申请产权转移登记（递件）当日；【☒】签订本合同   x   日内；【☒】卖方还清银行贷款之前；支付除定金、交房保证金之外的剩余首期款人民币：  肆拾伍万   元（小写：  450000.00   元）至买卖双方约定的银行第三方监管账户或存量房资金监管专用账户。

（3）银行承诺发放贷款不足以支付房款余额或因买方信誉不良或买方其它原因导致无法贷款的，双方约定按以下第   ②   种方式处理：

①、买方应于银行出具相关审批证明之日起七日内补足应交款。

②、买方在征得卖方同意的情况下分期付款，双方另行签署协议。

③、合同解除，卖方应在解除合同之日起三日内全额退还买方已付\_\_\_\_\_×\_\_\_\_\_等所有款项。

(4) 卖方有义务递交产权证、户口本、婚姻证明等原件及签署相关法律文书予以配合，否则造成银行不受理买方贷款申请的，卖方需承担违约责任。

4、买卖双方约定的其他付款方式：\_\_\_\_\_无\_\_\_\_\_

#### 第九条【产权转移登记】

自本合同签订之日起，买卖双方同意由居间方进行《房地产买卖合同》的网签及合同下载。

在本合同签订之日起 60 日内，买卖双方须签订《房地产买卖合同》。

需办理赎楼手续的，在卖方赎出房地产证原件并注销抵押登记日起 x 内，买卖双方须签订《房地产买卖合同》。

买卖双方签订《房地产买卖合同》10 日内备齐有关材料向税务部门申请缴纳税费，在税务部门出具税费审批表并在银行按揭贷款审批通过之日起 7 日内，买卖双方须缴纳相关税费并向不动产登记部门申请办理产权转移登记。

买方负有抵押义务的，在买方领取新不动产权证后 5 个工作日内须办理抵押登记手续。

#### 第十条【过户费用承担】

按有关规定，买卖双方需付税费有：(1) 增值税；(2) 城市建设维护税；(3) 教育费附加；(4) 卖方印花税；(5) 个人 / 企业所得税；(6) 土地增值税；(7) 卖方房地产交易服务费；(8) 土地出让金；(9) 提前还款短期贷款利息；(10) 提前还款罚息；(11) 买方印花税；(12) 契税；(13) 产权登记费；(14) 买方房地产交易服务费；(15) 《不动产权证》贴花；(16) 抵押登记费；(17) 借款（抵押）合同公证费；(18) 授权委托书公证费；(19) 权籍调查费；(20) 房地产买卖合同公证费；(21) 评估费；(22) 律师费；(23) 保险费；(24) 其他 按揭服务费（以实际发生的税费为准）。

经买、卖双方协商，其中买方支付上述 (1) 至 (8) 和 (11) 至 (24) \_\_\_\_\_项、卖方支付 (9)、(10) \_\_\_\_\_项；本合同履行过程中因法律、法规和政策原因新增的费用，【×】由法律、法规和政策规定的缴纳方缴纳。【√】买卖双方同意由 买 方缴纳和承担一切责任。如因上述原因导致税费减少的，则该税费减免的权益由本合同约定的缴纳主体享有。

#### 第十一条【房地产交付】

卖方应当于 【√】 过户当天 【×】 全款三日内 将该房地产交付买方，并履行下列手续：

- 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、交付该房地产钥匙；
- 3、结清一切与该物业有关之杂费（包括但不限于水电、煤气、天然气、管理费、电话及网络费、有线电视费等），否则，卖方同意居间方从交房保证金中清偿上述费用，如果交房保证金不足以清偿的，买方有权拒绝收楼并视为卖方逾期交楼，买方有权向卖方要求赔偿损失。

#### 第十二条【居间服务内容】

居间方提供如下服务：

- 1、对买卖双方当事人资格、房地产产权信息的合法性进行查验；
- 2、向买方准确传达或报告卖方的真实意图（包括但不限于房地产权属、现状、房价、付款方式、违约责任等事项）；
- 3、向卖方准确传达或报告买方的真实意图（包括但不限于房价、付款方式等）；
- 4、促成买卖双方进行交易，协助办理房地产交接事宜；
- 5、提供银行抵押贷款、赎楼事项的咨询服务；
- 6、对买卖双方办理产权转移登记手续、期限、应交纳的费用等事项提供咨询服务；
- 7、全程办理售后等服务。

#### 第十三条【居间服务佣金约定】

- 1、基于居间方提供居间服务，并促成买卖双方签署买卖合同，买方向居间方支付服务佣金人民币 贰万 元（小写：20000.00 元）；卖方向居间方支付服务佣金人民币 伍仟 元（小写：5000.00 元）。
- 2、签署本合同当日买方支付 x 元（小写：x 元），卖方支付 x 元（小写：x 元）作为必要费用，如买卖双方最终签订《房地产买卖合同》并向房屋登记部门递交办理过户资料，则该款项充抵买卖双方应当支付的佣金。如买卖双方未能签订《房地产买卖合同》，则此款项作为居间必要费用无需退还，因居间方原因导致的除外。
- 3、剩余服务佣金买卖双方同意到房屋登记部门递交办理过户资料之前向居间方支付。

#### 第十四条【违约责任】

1、如买方或卖方不按期履行合同约定义务的，或虽合同未明确约定履行期限，守约方或居间方发出催告通知七天后仍不履行的：

（1）逾期未超过十五天的，每逾期一日违约方须按该房产转让价的万分之五向守约方支付违约金，合同继续履行；

（2）逾期超过十五天的，守约方有权解除合同并要求违约方按本条第2款承担违约责任，守约方应向居间方、违约方发出解除合同通知。但如守约方同意继续履行合同的，守约方有权要求违约方每日按该房产转让价的万分之五支付违约金。

2、如因买方原因致使本合同未能履行的，则买方构成违约，居间方应将向卖方所收取的必要费用返还，买方已付的定金归卖方所有，同时买方向居间方支付本合同约定买卖双方应支付的服务佣金；

如因卖方原因致使本合同未能履行的，则卖方构成违约，居间方应将向买方所收取的必要费用返还，卖方向买方双倍返还定金，并退还买方已支付的转让价款，同时向居间方支付本合同约定买卖双方应支付的服务佣金，如定金未转付给卖方的，居间方有权应买方请求退还托管定金，同时居间方向卖方出具的托管定金收据作废。

如定金未交付的，买卖双方任何一方违约的，违约方应向守约方支付相当于该房产转让价 1% 的违约金，同时违约方向居间方支付本合同约定买卖双方应支付的服务佣金。

3、买卖双方利用居间方所提供信息、条件、机会等，私自签订《房地产买卖合同》或者另行通过其他居间方签订《房地产买卖合同》，买卖双方应当承担违约责任。居间方有权要求买卖双方支付本合同约定的全部佣金。

4、守约方、居间方为追索上述违约金、服务佣金所需支付的一切费用（包括但不限于律师代理费等费用）均由违约方承担。

#### 第十五条【本合同与其他文件的冲突解决】

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。

#### 第十六条【合同附件】

本合同共有附件   x   份。合同附件为本合同组成部分，具有同等法律效力。

#### 第十七条【法律适用与纠纷解决】

因本合同发生纠纷，应协商解决。协商不成时，按照以下第   1   种方式解决：

- 1、依法向房屋所在地人民法院起诉。
- 2、提交惠州仲裁委员会仲裁。

#### 第十八条【合同生效】

本合同经三方签字盖章后生效。买方、卖方、居间方三方各持一份。三方未尽事宜可通过补充协议予以补充约定。如本合同在签订后需要删除、补充、更改，须由三方签字盖章后方生效。

本合同不作为申请房地产转移登记的依据。

卖方：\_\_\_\_\_ 居间方盖章：\_\_\_\_\_ 买方：\_\_\_\_\_

代理人：\_\_\_\_\_ 经纪人：\_\_\_\_\_ 代理人：\_\_\_\_\_

联系电话：\_\_\_\_\_ 证号：\_\_\_\_\_ 联系电话：\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_ 月 \_\_\_\_ 日      \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_ 月 \_\_\_\_ 日      \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_ 月 \_\_\_\_ 日

#### 房地产买卖居间服务合同说明：

- 1、本合同为示范文本，签约之前，应当仔细阅读本合同内容。
- 2、卖、买、居间三方确认并声明，已认真阅读过本合同的每一条款，对合同内容完全清楚明白，是当事人本人的真实意思表示。
- 3、本合同所称房地产是指单位和个人拥有完全产权，领取了房地产管理部门核发的《不动产权证书》的房屋及其所占用的土地使用权。
- 4、填写说明：[ ] 中内容，打 ☒ 选择，打 ☐ 删除，三方不做约定时，应在空格处划斜线以示删除。合同签订生效后，未被修改的文本印刷文字视为三方同意内容。
- 5、本合同涉及到的选择、填写内容以手写项为优先。
- 6、在签订合同前，卖方应当向买方出示应当由卖方提供的有关证书、证明文件等。