附件1

合同编号：

鄂州市存量房出售经纪服务合同

**（示范文本）**

房屋出售委托人（甲方）：

房地产经纪机构（乙方）：

鄂州市住房和城乡建设局

监制

鄂州市市场监督管理局

二○二三年六月

使 用 说 明

1.本合同文本为示范文本，由鄂州市住房和城乡建设局、鄂州市市场监督管理局共同制定，适用于本市行政区域内国有土地上存量房出售经纪服务。

2.签订本合同前，房地产经纪机构应向房屋出售委托人出示自己的营业执照，委托人应当向房地产经纪机构出示身份证明文件、房屋权属证书等相关证书及证明文件。

3.按照《国家发展和改革委员会关于放开部分服务价格意见的通知》（发改价格〔2014〕2755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。

鄂州市存量房出售经纪服务合同

|  |
| --- |
| 房屋出售委托人（甲方）：  |
| 【身份证号】【护照号】【统一社会信用代码】【 】：  |
| 【住址】【住所】：  |
| 联系电话：  |
| 代理人：  |
| 【身份证号】【护照号】【 】：  |
| 住址：  |
| 联系电话：  |

|  |
| --- |
| 房地产经纪机构（乙方）：  |
| 【法定代表人】【执行合伙人】：  |
| 【统一社会信用代码】：  |
| 住所：  |
| 联系电话：  |

根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国城市房地产管理法》《房地产经纪管理办法》以及其他法律法规，甲乙双方本着平等、自愿、公平、诚实信用的原则，经协商一致，达成如下协议：

第一条 房屋基本情况

1.房屋坐落： \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。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；

2.产权证明文件：□不动产权证书□房屋所有权证，证号：

 □其他证明文件： ；

3.房屋面积：□建筑面积 平方米 □套内面积

 平方米（以不动产登记部门登记为准）；

4.规划使用性质：□住宅□商业□办公□其他 ；

5.房屋抵押情况：□无□有，抵押权人： 抵押金额： ；

6.房屋租赁情况：□无 □有，且承诺放弃优先购买权，租赁期限自

 年 月 日起至 年 月 日止；

7.交易房屋权属证书记载时间： ；

8.交易房屋是否为委托人家庭名下唯一住房：□是 □否；

9.交易房屋共有人情况：□无□有配偶，配偶为共有权人□有其他共有权人： 。

#### 10.居住权：□无□有，居住权人： *，*居住权登记证书 。

第二条 经纪服务期限及方式

1.本协议委托期限：

□自 年 月 日至 年 月 日。

□自 年 月 日至委托房屋成功出售之日止。

2.委托方式：

□独家代理：甲方放弃委托其他机构出售房屋的权利（**注：独家代理则房屋在经纪服务期限内即使不是由乙方出售，甲方仍须向乙方支付经纪服务费用**）。

□非独家代理：甲方除可委托乙方为其本次委托销售房屋的受托人外，还可自行出售或委托其他机构代为出售。

3.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，供乙方接待意向购买人实地查看房屋时使用。

第三条 委托出售价格

1.甲方确认交易房屋的出售总价款不低于人民币（小写） 万元（大写） 万元；

2.甲方同意买方的付款方式：□一次性付款 □分期付款 □按揭付款□其他: ；

3.房屋的实际成交价格高于房屋意向售价（指本条第1项约定的价格）的，差价归甲方所有，但乙方有权按实际成交价格收取佣金；

4.如甲方调整交易房屋的委托出售价格，应当以书面、短信方式通知乙方；

5.税费缴纳方式： 。

第四条 经纪服务费的标准及支付方式

在委托服务期限内，甲方与乙方引见的房屋购买人签订《鄂州市存量房买卖合同》（注：“网签合同”），乙方即完成经纪服务事项，由□甲方 □房屋购买方 □由甲方与房屋购买方共同按照 标准在签订《鄂州市存量房买卖合同》 日内，向乙方支付经纪服务费。

其他方式： 。

第五条 经纪服务内容

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，寻找意向购买人；

4.接待意向购买人咨询和实地查看房屋；

5.协助甲方与房屋购买人签订《鄂州市存量房买卖合同》，完成网上签约；

6.其他： 。

第六条 权利义务

（一）甲方权利义务

1.甲方保证对交易房屋拥有合法处置权，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.甲方应配合乙方开展合法的经纪活动；

4.甲方应配合乙方办理房源核验服务、存量房买卖合同网签等手续。

（二）乙方权利义务

1.乙方有权要求甲方提供为开展经纪服务活动所需要的证件、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，应当及时退还给甲方；

3.乙方应当保证具备提供房源核验、存量房买卖合同网上签约等服务的资格；

4.乙方独家代理存量房出售业务的，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；

5.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。

第七条 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.甲方自行或通过其他机构与乙方引见的意向购买人签订《鄂州市存量房买卖合同》的，应按照 标准向乙方支付经纪服务费用；

3.甲方委托乙方独家代理出售房屋的，在本合同约定的经纪服务期限内自行或通过其他机构与第三人签订房屋买卖合同的，应按照 标准向乙方支付经纪服务费用；

4.其他 。

（二）乙方违约责任

1.乙方应依法从事居间活动，如乙方在为甲方提供经纪服务过程中存在隐瞒、提供虚假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，并有权拒绝支付经纪服务费，如果由此给甲方造成损失的，乙方还应按照 标准向甲方承担赔偿责任；

2.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，如果有不当泄露甲方个人隐私或商业秘密的，甲方有权单方解除本合同，如果由此给甲方造成损失的，乙方应按照 标准向甲方承担赔偿责任；

3.乙方遗失甲方提供的资料原件，应及时为甲方补办，并承担补办过程中所产生的费用，如果由此给甲方造成损失的，乙方应按照 标准向甲方承担赔偿责任；

4.若因乙方原因造成该房屋发生失窃或人为损坏的，甲方有权要求乙方赔偿损失；

5.其他 。

（三）逾期支付责任

甲方与乙方之间有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 计算违约金支付给对方，但违约金数额最高不超过应付款总额。

第八条 合同变更和解除

1.变更本合同条款的，经甲乙双方协商一致，可达成补充协议。补充协议为本合同的组成部分，与本合同具有同等效力，如果有冲突，以补充协议为准。

2.经甲乙双方协商一致，可以解除本合同。如果任何一方单方提出解除本合同，应书面或短信通知对方。因解除本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，应赔偿对方损失。

3.对本合同未约定或约定不明的内容，双方可根据具体情况签订书面补充协议。补充协议中含有不合理减轻或免除本合同中约定应当由房地产经纪机构承担的责任，或不合理加重出售人责任、排除出售人主要权利内容的，仍以本合同为准。

第九条 争议解决

本合同在履行中如发生争议，甲乙双方应协商解决,协商不成的可申请鄂州市相关机构或部门组织调解，不接受调解或调解不成的，□提交鄂州仲裁委员会仲裁 □依法向房屋所在地人民法院起诉□ 。

第十条 其他

1.一方发给另一方的通知、文件、资料的送达地址以本合同记载的联系地址为准，一方联系地址如有变更，应当及时书面通知另一方；

2.本协议书一式 份，甲乙双方各执 份，自双方签字（盖章）之日起生效。

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（代理人办理房屋出售事宜的）。

4．公司章程、公司的权力机构审议同意出售房屋的合法书面文件（房屋属于有限责任公司、股份有限公司所有的）。

5．房屋共有权人同意出售房屋的书面证明（房屋属于共有的）。

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（房屋已出租的）。

甲方（签章或签章）**：** 甲方代理人（签名）**：**

甲方联系电话：

乙方（盖章）**：**

房地产经纪人/协理（签名）**：** 从业证号：

房地产经纪人/协理（签名）**：** 从业证号：

乙方联系电话：

签订日期： 年 月 日

附件2

合同编号：

鄂州市存量房购买经纪服务合同

**（示范文本）**

|  |
| --- |
| 房屋购买委托人**（甲方）**：  |

房地产经纪机构（**乙方）：**

鄂州市住房和城乡建设局

监制

鄂州市市场监督管理局

二○二三年六月

使 用 说 明

1.本合同文本为示范文本，由鄂州市住房和城乡建设局、鄂州市市场监督管理局共同制定，适用于本市行政区域内国有土地上存量房购买经纪服务。

2.签订本合同前，房地产经纪机构应向房屋购买委托人出示自己的营业执照，委托人应当向房地产经纪机构出示身份证明文件等相关证明文件。

3. 按照《国家发展和改革委员会关于放开部分服务价格意见的通知》（发改价格〔2014〕2755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。

鄂州市存量房购买经纪服务合同

|  |
| --- |
| 房屋购买委托人**（甲方）**：  |
| 【身份证号】【护照号】【统一社会信用代码】【 】：  |
| 【住址】【住所】：  |
| 联系电话：  |
| 代理人：  |
| 【身份证号】【护照号】【 】：  |
| 住址：  |
| 联系电话：  |

|  |
| --- |
| 房地产经纪机构（**乙方）：**  |
| 【法定代表人】【执行合伙人】：  |
| 【统一社会信用代码】：  |
| 住所：  |
| 联系电话：  |

根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国城市房地产管理法》《房地产经纪管理办法》以及其他法律法规，甲乙双方本着平等、自愿、公平、诚实信用的原则，经协商一致，达成如下协议：

第一条 房屋需求基本信息

1.规划使用性质：□住宅□商业□办公□其他 ；

2.所在区域： ；

3.建筑面积： 平方米至 平方米；

4.户型： 室 厅 厨 卫；

5.朝向：□南北通透□不要全朝北□不限□ ；

6.电梯：□有□无□不限；

7.价格范围：□总价 万元至 万元□单价 元/平方米至 元/平方米；

8.付款方式：□全款支付□分期付款□商业贷款□公积金贷款□组合贷款；

9.其他要求： 。

第二条 经纪服务期限及方式

1.本合同服务期限：

□自 年 月 日起至 年 月 日止。

□自本合同签订之日起至甲方与房屋出售人签订房屋买卖合同之日止。

2.委托方式：

□独家代理：甲方放弃委托其他机构购买房屋的权利（**注：独家代理则在经纪服务期限内即使不是由乙方介绍购买，甲方仍须向乙方支付经纪服务费用**）。

□非独家代理：甲方除可委托乙方为其本次委托购买房屋的受托人外，还可自行购买或委托其他机构代为购买。

第三条 经纪服务费的标准及支付方式

在委托服务期限内，甲方与乙方引见的房屋出售人签订《鄂州市存量房买卖合同》（注：“网签合同”），乙方即完成经纪服务事项，由□甲方□房屋出售方□由甲方与房屋出售方共同按照 标准在签订《鄂州市存量房买卖合同》 日内，向乙方支付经纪服务费。

第四条 经纪服务内容

乙方为甲方提供的房屋购买经纪服务内容包括：

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.协助甲方查验房屋出售人身份证明和房屋产权状况；

4.协助甲方与房屋出售人签订《鄂州市存量房买卖合同》，完成网上签约；

5.其他： 。

第五条 权利义务

（一）甲方权利义务

1.甲方应当向乙方提供身份证件及有关情况，保证所提供的证件、资料具有真实性、有效性、完整性；

2.甲方应当向乙方如实书面告知购房人家庭成员、所有房屋套数等情况，及委托期限内相关情况变动情况；

3.甲方应当配合乙方办理存量房买卖合同网签等手续；

4.甲方调整购买房屋交易条件的，应当通过书面、短信形式及时通知乙方。

（二）乙方权利义务

1.乙方有权要求甲方提供为开展经纪服务活动所需要的证件、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，在完成相应委托代办事项后，应当及时退还甲方；

3.乙方应当保证具备提供存量房买卖合同网上签约服务的资格；

4.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。

第六条 违约责任

（一）甲方违约责任

1.甲方故意提供虚假材料，或泄露由乙方提供的房屋出售人资料，乙方有权单方解除本合同，如果由此给乙方造成损失的，甲方应当依法承担赔偿责任；

2.甲方自行或通过其他机构与乙方引见的房屋出售人签订《鄂州市存量房买卖合同》的，应按照 标准向乙方支付经纪服务费用；

3.甲方委托乙方独家代理购买房屋的，在本合同约定的经纪服务期限内自行或通过其他机构与第三人签订《鄂州市存量房买卖合同》的，应按照 标准向乙方支付经纪服务费用；

4.其他 。

（二）乙方违约责任

1.乙方应依法从事居间活动，如乙方在为甲方提供经纪服务过程中存在隐瞒、提供虚假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，并有权拒绝支付经纪服务费，如果由此给甲方造成损失的，乙方应当按\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_标准向甲方承担赔偿责任；

2.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，如果有不当泄露甲方个人隐私或商业秘密的，甲方有权单方解除本合同，如果由此给甲方造成损失的，乙方应当按\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_标准向甲方承担赔偿责任；

3.乙方遗失甲方提供的资料原件，应及时为甲方补办，并承担补办过程中所产生的费用，如果由此给甲方造成损失的，乙方应当按\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_标准向甲方赔偿损失；

4.其他 。

（三）逾期支付责任

甲方与乙方之间有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 计算违约金支付给对方，但违约金数额最高不超过应付款总额。

第七条 合同变更和解除

1.变更本合同条款的，经甲乙双方协商一致，可达成补充协议。补充协议为本合同的组成部分，与本合同具有同等效力，如果有冲突，以补充协议为准。

2.经甲乙双方协商一致，可以解除本合同。如果任何一方单方提出解除本合同，应书面或短信通知对方。因解除本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，应赔偿对方损失。

3.对本合同未约定或约定不明的内容，双方可根据具体情况签订书面补充协议。补充协议中含有不合理减轻或免除本合同中约定应当由房地产经纪机构承担的责任，或不合理加重购买人责任、排除购买人主要权利内容的，仍以本合同为准。

第八条 争议解决

本合同在履行中如发生争议，甲乙双方应协商解决,协商不成的可申请鄂州市相关机构或部门组织调解，不接受调解或调解不成的，□提交鄂州仲裁委员会仲裁 □依法向房屋所在地人民法院起诉□ 。

第九条 其他

1.一方发给另一方的通知、文件、资料的送达地址以本合同记载的联系地址为准，一方联系地址如有变更，应当及时书面通知另一方；

2.本协议书一式 份，甲乙双方各执 份，自双方签字（盖章）之日起生效。

附件：房屋购买人及其代理人（有代理人的）的有效身份证明复印件。

甲方（签名或签章）**：** 甲方代理人（签名）**：**

甲方联系电话：

乙方（盖章）**：**

房地产经纪人/协理（签名）**：** 从业证号：

房地产经纪人/协理（签名）**：** 从业证号：

乙方联系电话：

签订日期： 年 月 日

附件3

合同编号：

鄂州市存量房买卖合同

（经纪机构版）

甲方（卖方）：

乙方（买方）：

丙方（经纪机构）：

鄂州市住房和城乡建设局

监制

鄂州市市场监督管理局

二○二三年六月

郑 重 提 示

**为保证交易安全，维护市场公平、公正，交易双方当事人应选择已在鄂州市住房和城乡建设局备案的房地产经纪机构提供中介服务，并优先选择房款交易资金监管模式主动将购房款、中介佣金等全额纳入存量房交易结算资金专用账户进行监管。当事人委托未经备案的房地产经纪机构提供房地产中介服务，极易产生风险。**

说 明

1．本合同是鄂州市住房和城乡建设局（以下简称“市住建局”）与鄂州市市场监督管理局（以下简称“市市场监管局”）依据国家、省有关政策法规，制定的存量房买卖合同范本，本合同适用于通过房地产经纪机构达成存量房买卖的交易行为。

2．存量房买卖是一种民事法律行为，交易双方及房地产经纪机构签订本合同之前，应当阅读并了解本合同内容，对本合同中固定内容及专业用词理解不一致的，可向市住建局、市市场监管局咨询。

3．本合同所称存量房指已经依法取得《不动产权证》（或房屋权属证书和《国有土地使用权证》）的房屋。

4．本合同中约定的房屋建筑面积为卖方《不动产权证》（或房屋权属证书）上所载面积。

5．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，三方当事人应当协商确定。【】中选择内容进行填写，对于实际未发生或交易当事人不作约定时，应当在空格部位填写“无”，以示删除。相关条款后留有空白行，供三方当事人自行约定或者补充约定。

6．凡房款、佣金采用监管支付方式的，买卖双方、房地产经纪机构和监管机构另行签订交易结算资金监管协议，协议中须明确交易结算资金存取、转移条件和程序等。

7．交易双方及房地产经纪机构就存量房买卖事宜协商一致后签订合同，由合同中的经纪机构打印出合同纸质文本，三方确认无误并签字或盖章后各执一份。

风 险 提 示

1．卖方需对所售房屋是否存在保障性住房、查封、抵押等限制上市交易的情形予以充分了解并告知买方，一旦发生因上述原因导致不能交易的情形，卖方需承担相应的法律责任。

2．卖方出售房屋及签订合同，应事先征得共有权人同意，一旦发生因上述原因导致交易纠纷，卖方需承担相应的法律责任。

3．贷款和税费情况因人而异，建议交易双方在签订合同前向贷款银行、税务部门咨询具体的贷款事宜和税费标准。

4．签订本合同前，交易双方有权查看房地产经纪机构的营业执照、备案证书和经办人的经纪人资格证书等证件材料。房地产经纪机构应对合同条款履行告知与解释说明义务。

5．房地产经纪机构在签订本合同时，应根据《不动产权证》（或房屋权属证书）核实房屋产权人信息，确保房屋产权人到场签字或提供有效的授权委托书。

6．交易双方及房地产经纪机构应当审慎签订合同，在签订合同前要仔细阅读合同条款，特别是其中具有选择性、补充性、填充性、修改性的内容，注意防范潜在的市场交易风险。

鄂州市存量房买卖合同

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律、法规和规章的规定，甲、乙、丙三方在平等、自愿、协商一致的基础上，就甲方卖房、乙方买房、丙方居间事宜，订立本合同。

甲方(卖方)：

【法定代表人】【负责人】： 【国籍】【户籍所在地】：

证件类型【居民身份证】【护照】【营业执照】【 】，证号：

通讯地址：

邮政编码： 联系电话：

【委托代理人】【法定代理人】：

【国籍】【户籍所在地】：

证件类型【居民身份证】【护照】【营业执照】【 】，证号：

通讯地址：

邮政编码： 联系电话：

乙方(买方)：

【法定代表人】【负责人】： 【国籍】【户籍所在地】：

证件类型【居民身份证】【护照】【营业执照】【 】，证号：

通讯地址：

邮政编码： 联系电话：

【委托代理人】【法定代理人】：

【国籍】【户籍所在地】：

证件类型【居民身份证】【护照】【营业执照】【 】，证号：

通讯地址：

邮政编码： 联系电话：

丙方(经纪机构)：

统一社会信用代码： 备案证书号：

通讯地址：

经纪人姓名： 资格证书号：

邮政编码： 联系电话：

第一条 房屋基本情况

（一）权利登记：不动产权证号（房屋所有权证或房地产权证证号、土地使用权证号）为： ，产权人： 。

（二）房屋座落： ，不动产单元号： 。

（三）房屋所在楼幢总层数为 ，房屋所在层数为 ，房屋建筑面积为 平方米。

（四）房屋占用的国有土地使用权为：【出让】【划拨】【 】方式获得。

（五）土地用途为： ，土地使用期限：至 年 月 日止。

（六）规划用途：【住宅】【办公】【商业】【 】。

#### （七）权利负担：抵押情况：□无□有，抵押权人： 抵押金额： ；居住权情况：□无□有，居住权人： *，*居住权登记证书 。

第二条 成交价格

经买卖双方协商一致，该房屋成交价格为：人民币 元 （大写 元整）。

注：随房屋一并转让的附属设施及家电、家具详见附件1。

第三条 付款方式

（一）定金。乙方应于 年 月 日前向甲方支付定金人民币 元（小写）， 元整（大写），该定金抵作房屋价款。

（二）付款方式及期限。乙方按下列第（ ）种方式按期支付房屋价款：

1．一次性付款：乙方应当在 年 月 日前一次性支付该房屋除定金外的全部价款。

2．分期付款：乙方应当在 年 月 日前分期支付该房屋全部价款，首期房屋价款人民币 元， 元整（大写），剩余房款按照下列约定支付。

 。

3．贷款方式付款：【商业贷款】【公积金贷款】【公转商】【组合贷款】【其他】

（1）乙方应当在 年 月 日前支付首期房屋价款人民币 元（小写）， 元整（大写），占全部房屋价款的 %；

（2）余款人民币 元（小写）， 元整（大写）由乙方于 年 月 日前向贷款机构申请贷款，以贷款方式支付。

因发放贷款机构不同意乙方的贷款申请或获得的贷款数额不足以支付房款的，则乙方应在 年 月 日前以自筹方式支付余款。

4．其他方式:

 。

第四条 居间佣金

经甲、乙、丙三方协商一致，该房屋居间佣金为：人民币 元，（大写 元整），由【甲方承担】【乙方承担】【甲乙双方各承担一半】【 】。

#### 根据《中华人民共和国民法典》的规定，甲方、乙方在接受丙方的服务后，利用丙方提供的交易机会或媒介服务，绕开丙方直接订立合同的，仍应当支付本合同约定的佣金。

第五条 税费

经甲、乙双方协商一致，本次交易税费的承担方式为【甲乙双方各自按规定承担】【 】。

本次交易产生的税费可能包括房产契税、印花税、增值税、个人所得税、土地增值税、 等，具体金额以相关部门的核定结果为准。

第六条 交易结算资金监管

甲、乙、丙三方已充分了解鄂州市存量房交易结算资金监管相关规定，共同选择【交易结算资金全额监管】【自行交割房款与佣金】【其他方式】。

（一）交易结算资金全额监管

1．甲、乙、丙三方同意按照鄂州市存量房交易结算资金监管相关规定要求，遵守存量房交易资金第三方监管制度。

2．三方自愿办理资金监管相关手续，另行与资金监管机构签订交易结算资金监管协议。资金账号名称为 ，账号为 。

3．甲、乙、丙三方应当在本合同签订之日起 日内办理存量房交易结算资金第三方监管等相关手续。

（二）自行交割房款与佣金

双方自行交割房款，并承担相应的法律风险。甲方接收乙方支付房款的账号名称为 ，账号为 ；丙方接受甲、乙双方支付居间佣金的账号名称为 ，账号为 。

（三）其他方式

 。

第七条 房屋交付

甲方应当在 （约定时间或约定条件）前将该房屋交付给乙方。该房屋交付后，应当履行下列手续：

（一）甲、乙双方共同对附件1中所列房屋附属设施设备、装饰装修、相关物品清单等具体情况进行验收和交接，并记录水、电、气表的读数；

（二）甲、乙双方在房屋附属设施设备、装饰装修、相关物品清单上签字；

（三）移交该房屋房门钥匙；

（四） ；

（五） ；

（六） 。

上述房屋风险责任自该房屋【所有权转移】【转移占有】之日起转移给乙方。

第八条 居间服务

（一）甲、乙双方委托丙方提供房屋买卖相关事项的居间服务。

（二）丙方服务内容为：

1．提供真实的房屋信息；

2．查验甲乙双方身份证、不动产权证（房屋权属证书、土地使用权证），并查验是否存在影响交易的情形；

3．向甲乙双方准确传达对方的真实意图（包括房地产权属、现状、价款、付款方式、违约责任、户口迁出等）；

4．促成甲乙双方签订《存量房买卖合同》；

5．协助甲乙双方办理房屋产权转移登记等相关手续；

6．协助办理房屋交接事项；

7． ；

8． ；

9． 。

第九条 其他相关权益

（一）在房屋交付日以前发生的【物业服务费】【电话】【水】【电】【燃气】【有线电视】【网络】【 】费用由甲方承担，交付日以后（含当日）发生的费用由乙方承担，但双方另有约定的除外。甲方同意将其缴纳的该房屋专项维修资金（公共维修基金）的账面余额转移给乙方。

（二）其他约定： 。

第十条 违约责任

（一）房款支付责任

1．乙方未按合同约定时间付款的，每逾期一日，应向甲方支付房屋总价款万分之 的迟延履行违约金，合同继续履行。逾期超过 日仍未按合同约定时间付款、因发放贷款机构不同意乙方的贷款申请或者获得的贷款数额不足以支付房款的，且乙方无法在本合同约定时间内以自筹资金支付房款的，按下列方式处理：

（1）属于乙方违约，乙方应向甲方支付本合同约定的房屋总价款 %的违约金，合同解除；如造成甲方其他损失的，乙方应当另行依法承担赔偿责任。

（2） 。

2．其他： 。

（二）转移登记责任

1．甲方或乙方未按合同约定时间办理不动产转移登记手续的，每逾期一日，违约方应按房屋总价款的万分之 向守约方支付迟延履行违约金。逾期超过 日的，违约方仍未履行的，则守约方有权解除合同，违约方应向守约方支付本合同约定的房屋总价款 %的违约金，如造成守约方其他损失的，违约方应当另行依法承担赔偿责任。

2．其他： 。

（三）交付责任

1．甲方未按约定时间交付房屋的，每逾期一日，应按已支付的房屋总价款的万分之 向乙方支付迟延履行违约金。逾期超过 日的，甲方仍未履行的，则乙方有权解除合同，甲方应向乙方支付房屋总价款 %的违约金，如造成乙方其他损失的，甲方应当另行依法承担赔偿责任。

2．甲方交付的房屋及设施不符合合同约定内容的，则甲方应向乙方支付本合同约定的房屋总价款 %的违约金，如造成乙方其他损失的，甲方应当另行依法承担赔偿责任。

3．其他： 。

（四）居间责任

1．按照合同约定，应当支付居间服务费的一方未按合同约定足额支付居间服务费的，逾期超过 日的，应按居间服务费总价款的 %向丙方支付违约金。

2.若因甲方或者乙方原因导致合同无效或被解除，丙方可按照《中华人民共和国民法典》第九百六十四条规定要求甲乙双方支付从事居间活动支出的必要费用，甲方或乙方承担该费用后有权向违约方追偿，双方均有过错的，由双方按照过错比例承担。

3．若因丙方原因导致合同逾期履行的，若逾期超过 日的，丙方应按居间服务费总价款的 %向受损方支付违约金。

4．若因丙方（包括但不限于故意隐瞒与订立合同有关的重要事实或者提供虚假情况的）导致合同无法履行的，则丙方无权要求支付居间服务费，已经收取的居间服务费应当退还。如造成甲方或乙方其他损失的，丙方应当另行依法承担赔偿责任。

5．丙方应严格执行国家和地方政府有关规定，不得以任何形式代收代付房屋转让价款。

（五）维权费用

甲、乙、丙任何一方违约，除赔偿守约方违约金或实际损失外，还应赔偿守约方为此支出的公证费、律师费、诉讼费、仲裁费、保全费、差旅费等为维护自身权利而产生的一切合理费用。

（六）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，并自不可抗力事件结束之日起 日内向另一方当事人提供证明。

第十一条 送达

合同三方保证在本合同中约定的联系地址、联系电话均真实有效，可以送达与本合同相关的各类通知、文件或者法律文书。任何一方变更送达地址的，应在变更之日起7日内以书面形式通知另两方。变更的一方未履行书面通知义务，则该合同约定的上述送达地址视为未变更，由此产生的法律后果由应当履行变更义务的一方自行承担。

第十二条 争议解决

本合同在履行过程中发生的争议，由三方当事人协商解决，或者按照下列第 种解决：

（一）依法向房屋所在地人民法院起诉；

（二）提交鄂州市仲裁委员会仲裁。

第十三条 合同效力

（一）本合同未尽事宜，可由合同三方另行补充协议，合同三方不得在补充协议中订立与本合同内容相冲突的条款，补充协议与本合同具有同等法律效力。补充协议内容详见附件2。

（二）本合同签订后，在本合同订立前各方就该房屋买卖事宜所做的约定、签订的协议均予作废，且不作为合同三方权利、义务履行的依据。合同三方权利、义务的履行皆以本合同为准。

第十四条 附则

（一）本合同或者附件，经三方签字或者盖章后生效。

（二）本合同生效后，甲、乙、丙三方对合同内容的变更或补充应采取书面形式，作为本合同的附件。合同附件与本合同具有同等的法律效力。

（三）本合同（及附件）一式 份，其中甲方执 份，乙方执 份，丙方执 份。

甲乙双方办理缴纳税费、贷款、不动产转移登记等业务时，应当向税务部门、不动产登记等相关部门提交本合同及全部附件。

甲方(卖方)签章： 乙方(买方)签章：

法定代表人签章： 法定代表人签章：

委托代理人签章： 委托代理人签章：

丙方（经纪机构）签 章：

法定代表人(经营者)签章：

房地产经纪执业人员签章：

签订时间： 年 月 日

附件3-1

房屋附属设施设备、装饰装修、相关物品清单

（一）房屋附属设施设备

1. 供水： ；

2. 供电： ；

3. 供气： ；

4. 空调： ；

5. 电视： ；

6. 电话： ；

7. 网络： ；

8. 其他： 。

（二） 装修装饰情况

 。

（三） 家具、电器等物品情况

 。（四）关于该房屋附属设施设备、装饰装修等具体约定

 。

甲方（卖方）签章： 乙方（买方）签章：

丙方（经纪机构）签章：

签订时间： 年 月 日

附件3-2

补充协议

 。

甲方（卖方）签章： 乙方（买方）签章：

丙方（经纪机构）签章：

签订时间： 年 月 日

附件4

 合同编号：

鄂州市存量房买卖合同

（自行成交版）

甲方（卖方）：

乙方（买方）：

鄂州市住房和城乡建设局

监制

鄂州市市场监督管理局

二○二三年六月

郑 重 提 示

**为保证交易安全，维护市场公平、公正，交易双方当事人应优先选择购房款交易结算资金监管模式，将购房款全额纳入存量房交易结算资金专用账户进行监管。**

说 明

1．本合同是鄂州市住房和城乡建设局（以下简称“市住建局”） 与鄂州市市场监督管理局（以下简称“市市场监管局”）依据国家、省有关政策法规，制定的存量房买卖合同文本。

2．存量房买卖是一种民事法律行为，交易双方签订本合同之前，应当阅读并了解本合同内容，对本合同中固定内容及专业用词理解不一致的，可向市住建局、市市场监管局咨询。

3．本合同所称存量房指已经依法取得《不动产权证》（或房屋权属证书和《国有土地使用权证》）的房屋。

4．本合同中约定的房屋建筑面积为卖方《不动产权证》（或房屋权属证书）上所载面积。

5．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。【】中选择内容进行填写，对于实际情况未发生或双方当事人不作约定时，应当在空格部位填定“无”，以示删除。相关条款后留有空白行，供双方当事人自行约定或者补充约定。

6．凡房款采用监管支付方式的，买卖双方和监管机构另行签订交易结算资金监管协议，协议中须明确交易结算资金存取、转移条件和程序等。

7．交易双方就存量房买卖事宜协商一致后签订合同，并打印出合同纸质文本，确认无误并签字或盖章后各执一份。

风 险 提 示

1．卖方需对所售房屋是否存在保障性住房、查封、抵押等限制上市交易的情形予以充分了解并告知买方，一旦发生因上述原因导致不能交易的情形，卖方需承担相应的法律责任。

2．卖方出售房屋及签订合同，应事先征得共有权人同意，一旦发生因上述原因导致交易纠纷，卖方需承担相应的法律责任。

3．贷款和税费情况因人而异，建议交易双方在签订合同前向贷款银行、税务部门咨询具体的贷款事宜和税费标准。

4．交易双方应当审慎签订合同，在签订合同前要仔细阅读合同条款，特别是其中具有选择性、补充性、填充性、修改性的内容，注意防范潜在的市场交易风险。

鄂州市存量房买卖合同

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律、法规和规章的规定，甲、乙双方在平等、自愿、协商一致的基础上，就甲方卖房、乙方买房事宜，订立本合同。

甲方(卖方)：

【法定代表人】【负责人】： 【国籍】【户籍所在地】：

证件类型【居民身份证】【护照】【营业执照】【 】，证号：

通讯地址：

邮政编码： 联系电话：

【委托代理人】【法定代理人】：

【国籍】【户籍所在地】：

证件类型【居民身份证】【护照】【营业执照】【 】，证号：

通讯地址：

邮政编码： 联系电话：

乙方(买方)：

【法定代表人】【负责人】： 【国籍】【户籍所在地】：

证件类型【居民身份证】【护照】【营业执照】【 】，证号：

通讯地址：

邮政编码： 联系电话：

【委托代理人】【法定代理人】：

【国籍】【户籍所在地】：

证件类型【居民身份证】【护照】【营业执照】【 】，证号：

通讯地址：

邮政编码： 联系电话：

第一条 房屋基本情况

（一）权利登记：不动产权证号（房屋所有权证或房地产权证证号、土地使用权证号）为： ，产权人： 。

（二）房屋座落： ，不动产单元号： 。

（三）房屋所在楼幢总层数为 ，房屋所在层数为 ，房屋建筑面积为 平方米。

（四）房屋占用的国有土地使用权为：【出让】【划拨】【 】方式获得。

（五）土地用途为： ，土地使用期限：至 年 月 日止。

（六）规划用途：【住宅】【办公】【商业】【 】。

第二条 成交价格

经买卖双方协商一致，该房屋成交价格为：人民币 元 （大写 元整）。

注：随房屋一并转让的附属设施及家电、家具详见附件1。

第三条 付款方式

（一）定金。乙方应于 年 月 日前向甲方支付定金人民币 元（小写）， 元整（大写），该定金抵作房屋价款。

（二）付款方式及期限。乙方按下列第（ ）种方式按期支付房屋价款：

1．一次性付款：乙方应当在 年 月 日前一次性支付该房屋除定金外的全部价款。

2．分期付款：乙方应当在 年 月 日前分期支付该房屋全部价款，首期房屋价款人民币 元（小写）， 元整（大写），剩余房款按照下列约定支付。

 。

3．贷款方式付款：【商业贷款】【公积金贷款】【公转商】【组合贷款】【其他】

（1）乙方应当在 年 月 日前支付首期房屋价款人民币 元（小写）， 元整（大写），占全部房屋价款的 %；

（2）余款人民币 元（小写）， 元整（大写）由乙方于 年 月 日前向贷款机构申请贷款，以贷款方式支付。

因发放贷款机构不同意乙方的贷款申请或获得的贷款数额不足以支付房款的，则乙方应在 年 月 日前以自筹方式支付余款。

4．其他方式:

 。

第四条 税费

经甲、乙双方协商一致，本次交易税费的承担方式为【甲乙双方各自按规定承担】【 】。

本次交易产生的税费可能包括房产契税、印花税、增值税、个人所得税、土地增值税、 等，具体金额以相关部门的核定结果为准。

第五条 交易结算资金监管

甲、乙双方已充分了解鄂州市存量房交易结算资金监管相关规定，共同选择【交易结算资金全额监管】【自行交割房款与佣金】【其他方式】。

（一）交易结算资金全额监管

1．甲、乙双方同意按照鄂州市存量房交易结算资金监管相关规定要求，遵守存量房交易资金第三方监管制度。

2．双方自愿办理资金监管相关手续，另行与资金监管机构签订交易结算资金监管协议。资金账号名称为 ，账号为 。

3．甲、乙双方应当在本合同签订之日起 日内办理存量房交易结算资金第三方监管等相关手续。

（二）自行交割房款

双方自行交割房款，并承担相应的法律风险。甲方接收乙方支付房款的账号名称为 ，账号为 。

（三）其他方式

 。

第六条 房屋交付

甲方应当在 （约定时间或约定条件）前将该房屋交付给乙方。该房屋交付后，应当履行下列手续：

（一）甲、乙双方共同对附件1中所列房屋附属设施设备、装饰装修、相关物品清单等具体情况进行验收和交接，并记录水、电、气表的读数；

（二）甲、乙双方在房屋附属设施设备、装饰装修、相关物品清单上签字；

（三）移交该房屋房门钥匙；

（四） ；

（五） ；

（六） 。

上述房屋风险责任自该房屋【所有权转移】【转移占有】之日起转移给乙方。

第七条 其他相关权益

（一）在房屋交付日以前发生的【物业服务费】【电话】【水】【电】【燃气】【有线电视】【网络】【 】费用由甲方承担，交付日以后（含当日）发生的费用由乙方承担，但双方另有约定的除外。甲方同意将其缴纳的该房屋专项维修资金（公共维修基金）的账面余额转移给乙方。

（二）其他约定： 。

第八条 违约责任

（一）房款支付责任

1．乙方未按合同约定时间付款的，每逾期一日，应向甲方支付房屋总价款万分之 的迟延履行违约金，合同继续履行。逾期超过 日仍未按合同约定时间付款、因发放贷款机构不同意乙方的贷款申请或获得的贷款数额不足以支付房款的，且乙方无法在本合同约定时间内以自筹资金支付房款的，按下列方式处理：

（1）属于乙方违约，乙方应向甲方支付本合同约定的房屋总价款 %的违约金，合同解除；如造成甲方其他损失的，乙方应当另行依法承担赔偿责任。

（2） 。

2．其他： 。

（二）转移登记责任

1．甲方或乙方未按合同约定时间办理不动产转移登记手续的，每逾期一日，违约方应按房屋总价款的万分之 向守约方支付迟延履行违约金。逾期超过 日的，违约方仍未履行的，则守约方有权解除合同，违约方应向守约方支付本合同约定的房屋总价款 %的违约金，如造成守约方其他损失的，违约方应当另行依法承担赔偿责任。

2．其他： 。

（三）交付责任

1．甲方未按约定时间交付房屋的，每逾期一日，应按已支付的房屋总价款的万分之 向乙方支付迟延履行违约金。逾期超过 日的，甲方仍未履行的，则乙方有权解除合同，甲方应向乙方支付房屋总价款 %的违约金，如造成乙方其他损失的，甲方应当另行依法承担赔偿责任。

2．甲方交付的房屋及设施不符合合同约定内容的，则甲方应向乙方支付本合同约定的房屋总价款 %的违约金，如造成乙方其他损失的，甲方应当另行依法承担赔偿责任。

3．其他： 。

（四）维权费用

甲、乙双方任何一方违约，除赔偿守约方违约金或实际损失外，还应赔偿守约方为此支出的公证费、律师费、诉讼费、仲裁费、保全费、差旅费等为维护自身权利而产生的一切合理费用。

（五）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，并自不可抗力事件结束之日起 日内向另一方当事人提供证明。

第九条 送达

合同双方保证在本合同中约定的联系地址、联系电话均真实有效，可以送达与本合同相关的各类通知、文件或者法律文书。任何一方变更送达地址的，应在变更之日起7日内以书面形式通知另一方。变更的一方未履行书面通知义务，则该合同约定的上述送达地址视为未变更，由此产生的法律后果由应当履行变更义务的一方自行承担。

第十条 争议解决

本合同在履行过程中发生的争议，由双方协商解决；或者按照下列第 种解决：

（一）依法向房屋所在地人民法院起诉；

（二）提交 鄂州市 仲裁委员会仲裁。

第十一条 合同效力

（一）本合同未尽事宜，可由合同双方另行补充协议，合同双方不得在补充协议中订立与本合同内容相冲突的条款，补充协议与本合同具有同等法律效力。补充协议内容详见附件2。

（二）本合同签订后，在本合同订立前各方就该房屋买卖事宜所做的约定、签订的协议均予作废，且不作为合同双方权利、义务履行的依据。合同双方权利、义务的履行皆以本合同为准。

第十二条 附则

（一）本合同或者附件，经双方签字或者盖章后生效。

（二）本合同生效后，甲、乙双方对合同内容的变更或补充应采取书面形式，作为本合同的附件。合同附件与本合同具有同等的法律效力。

（三）本合同（及附件）一式 份，其中甲方执 份，乙方执 份。

甲乙双方办理缴纳税费、贷款、不动产转移登记等业务时，应当向税务部门、不动产登记等相关部门提交本合同及全部附件。

甲方(卖方)签章： 乙方(买方)签章：

法定代表人签章： 法定代表人签章：

委托代理人签章： 委托代理人签章：

签订时间： 年 月 日

附件4-1

房屋附属设施设备、装饰装修、相关物品清单

（一）房屋附属设施设备

1. 供水： ；

2. 供电： ；

3. 供气： ；

4. 空调： ；

5. 电视： ；

6. 电话： ；

7. 网络： ；

8. 其他： 。

（二） 装修装饰情况

 。

（三） 家具、电器等物品情况

 。（四）关于该房屋附属设施设备、装饰装修等具体约定

 。

甲方（卖方）签章： 乙方（买方）签章：

签订时间： 年 月 日

附件4-2

补 充 协 议

 。

甲方（卖方）签章： 乙方（买方）签章：

签订时间： 年 月 日

附件5

合同编号：

鄂州市存量房交易代办服务合同

**（示范文本）**

出 卖 人**（甲方）**：

买 受 人**（乙方）**：

房地产经纪机构（**丙方）：**

鄂州市住房和城乡建设局

监制

鄂州市市场监督管理局

二○二三年六月

使 用 说 明

1.本合同文本为示范文本，由鄂州市住房和城乡建设局、鄂州市市场监督管理局共同制定，适用于本市行政区域内房屋交易代办服务。

2.签订本合同前，房地产经纪机构应向房屋出卖人、买受人出示自己的营业执照，房屋出卖人、买受人应当向房地产经纪机构出示身份证明文件、房屋权属证书及房屋交易代办所需的相关证书及证明文件。

3. 按照《国家发展和改革委员会关于放开部分服务价格意见的通知》（发改价格〔2014〕2755号）规定，房地产经纪服务收费实行市场调节价管理，由各方当事人协商确定。

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，各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各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，各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. 房屋出卖人、买受人和房地产经纪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，各方都应当至少持有一份合同原件。

鄂州市存量房交易代办服务合同

|  |
| --- |
| 出卖人**（甲方）**：  |
| 【身份证号】【护照号】【统一社会信用代码】【 】：  |
| 【住址】【住所】：  |
| 联系电话：  |
| 代理人：  |
| 【身份证号】【护照号】【 】：  |
| 住址：  |
| 联系电话：  |

|  |
| --- |
| 买受人**（乙方）**：  |
| 【身份证号】【护照号】【统一社会信用代码】【 】：  |
| 【住址】【住所】：  |
| 联系电话：  |
| 代理人：  |
| 【身份证号】【护照号】【 】：  |
| 住址：  |
| 联系电话：  |

|  |
| --- |
| 房地产经纪机构（**丙方）：**  |
| 【法定代表人】【执行合伙人】：  |
| 【统一社会信用代码】：  |
| 住所：  |
| 联系电话：  |

根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国城市房地产管理法》《房地产经纪管理办法》及其他有关法律、法规的规定，鉴于甲、乙双方就座落于 之房屋的交易签署了《鄂州市存量房买卖合同》（以下简称“《买卖合同》”），现甲、乙双方就委托丙方办理后续交易代办事宜订立本合同。

第一条 服务内容

房屋交易代办服务是指丙方本着诚实守信，尽职尽责的原则，协助甲乙双方办理产权过户、按揭贷款、文件保管、申报纳税等各项服务，具体服务内容如下：

□1.临时保管与交易相关的房屋产权资料及其他重要材料的原件；

□2.协助双方到房地产交易主管部门办理交易资金监管；

□3.协助乙方办理房屋评估手续；

□4.协助乙方代为领取《不动产权证书》或其他产权证书；

□5.协助乙方办理银行按揭贷款；

□6.协助双方办理房屋买卖涉及的各类税收的报税手续；

□7.督促甲、乙双方按约定履行合同义务，协助发送履约催告函件或告知函件；

□8.其他服务事项 。

第二条 服务费用

1.丙方交易代办服务费的收费标准为人民币（小写） 元（大写） 元整，其中甲方承担人民币（小写） 元（大写） 元整，乙方承担人民币（小写） 元（大写） 元整。

上述代办服务费的付款时间： 。丙方未完成约定的代办服务，已收取的相应的代办服务费应予以退还。

2.甲、乙双方应依照相关规定，以及甲、乙双方已签署的《鄂州市存量房买卖合同》及补充协议的约定自行承担并缴纳房屋交易的税费以及贷款过程中发生的各项相关费用。

第三条 权利义务

1.甲、乙双方应遵守本合同的约定以及税务、产权登记机关等政府部门的相关规定，积极办理各项手续，并及时向丙方提交所需的全部资料，包括但不限于身份及户籍证明、房屋权属证明等，且甲、乙双方保证所提交的上述全部材料合法、真实、有效；

2.本合同履行期间，甲、乙、丙三方应按照评估机构、银行、税务机关、产权登记等相关部门及其他与本合同履行相关机构的要求及时到场办理相关手续，并及时足额缴纳相关费用；

3.乙方承诺在签署本合同时或本合同履行期间，应如实告知丙方其尚未清偿完毕的信用贷款或其他任何形式的贷/借款情况；

4.丙方应妥善保管甲、乙的不动产发票、各项完税凭证、房屋权属证书等相关资料，并于甲乙双方约定交房之日将所有资料交予甲、乙双方；

5.丙方应将办理产权过户、银行按揭贷款相关信息及时如实告知甲、乙双方，并尽职协助甲、乙双方直至完成产权过户、银行贷款手续，最终办理时间、贷款金额等以产权登记部门、银行最终审批为准；

6.甲、乙、丙三方保证在本合同中保留的联系地址、联系电话、电子邮箱等信息真实有效，以便可以及时、畅通地联系对方。如遇有联系地址、联系电话、电子邮箱变更或失效等情况的，甲、乙、丙三方应于变更或失效当日书面或短信通知对方**。**

第四条 违约责任

1.甲、乙、丙三方中任何一方如未按照本合同约定履行义务，导致本合同迟延履行或无法履行的，违约方应承担违约责任，并赔偿守约方的损失；

2.甲、乙双方未按本合同约定支付交易代办服务费的，除应足额向丙方支付欠缴的交易代办服务费外，还需对未支付部分，按照每日0.5‰的标准支付违约金；

3.丙方在代办服务中提供虚假信息或故意隐瞒真实情况，给甲、乙双方造成损失的，应承担赔偿责任；

4.在本合同履行过程中，丙方因工作疏忽，遗失甲、乙双方相关文件及资料，丙方承担补办手续费并赔偿由此造成的全部损失。甲、乙双方中任何一方拖延或拒绝配合补办交易中各项手续，造成另一方损失的，由拖延或拒绝配合一方承担赔偿责任。

第五条 合同变更和解除

1.变更本合同条款的，经各方协商一致，可达成补充协议。补充协议为本合同的组成部分，与本合同具有同等效力，如果有冲突，以补充协议为准；

2.经甲、乙、丙三方协商一致，可以解除本合同。如果任何一方或两方提出解除本合同，应书面或短信通知对方。因解除本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，应赔偿对方损失。

3.对本合同未约定或约定不明的内容，三方可根据具体情况签订书面补充协议，但补充协议中含有不合理减轻或免除本合同中约定应当由经纪机构承担的责任，或不合理加重买卖双方责任、排除买卖双方主要权利内容的，仍以本合同为准；

第六条 争议解决

本合同在履行中如发生争议，甲、乙、丙三方应协商解决,协商不成的可申请鄂州市相关机构或部门组织调解，不接受调解或调解不成的，□提交鄂州仲裁委员会仲裁 □依法向房屋所在地人民法院诉□ 。

第七条 其他

本合同一式 份，三方各持 份，自各方签字盖章之日起生效。各方同意，未经本人签字或加盖印章的任何书面承诺、条款变更等行为均不产生法律约束力。

甲方（签章或签名）**：** 甲方代理人（签名）**：**

甲方联系电话**：**

乙方（签章或签名）： 乙方代理人（签名）**：**

乙方联系电话**：**

丙方（盖章）**：**

房地产经纪人/协理（签字）**：** 从业证号：

房地产经纪人/协理（签字）**：** 从业证号：

丙方联系电话**：**

签订日期： 年 月 日

附件6

合同编号：

鄂州市住房租赁合同
**（示范文本）**

出租人：

承租人：

鄂州市住房和城乡建设局

监制

鄂州市市场监督管理局

二○二三年六月

填 写 说 明

一、本合同为示范文本，由鄂州市住房和城乡建设局和鄂州市市场监督管理局根据《湖北省住房租赁合同》示范文本共同制定，供我市行政区域内的住房租赁合同当事人参照使用。

二、签订本合同前，租赁双方应当出示有效身份证明，出租人应当向承租人出示房屋所有权证明或其他房屋合法来源证明的原件。房屋属于共有的，应提供共有权人同意出租的证明；转租房屋的，应提供原出租人（房屋所有权人）同意转租的证明。证明文件应作为本合同的附件。

三、接受他人委托代理出租房屋的，应在签订本合同前出示委托人开具的授权委托书或出租代理合同，向承租方明示代理权限。通过房地产经纪机构成交的，授权委托书、代理合同、经纪服务合同应当作为本合同的附件。

四、签订本合同前，租赁双方应当仔细阅读合同条款，特别是其中具有选择性、补充性、修改性的内容。对合同文本**□**中选择的内容、空格部分的填写，双方应当协商确定。**□**中选择的内容，以划√方式选定；对于实际未发生或者双方当事人不作约定的，应当打×，以示删除。

五、租赁双方可以根据实际情况决定本合同原件的份数，并在签订合同时认真核对，以确保各份合同及附件内容一致；在任何情况下，租赁双方都应当至少持有一份合同及附件原件。

六、本合同未尽事宜，租赁双方可在文本的空白行中进行补充约定，或另行签订补充协议，补充协议作为合同的组成部分，与本合同具有同等法律效力。

鄂州市住房租赁合同

出租人（甲方）：

法定代表人（负责人）：

**□**国籍 **□**户籍：

证件类型：**□**居民身份证**□统一**社会信用代码**□**其他

证件号码：

联系电话： 电子邮箱：

邮政编码： 通讯地址：

（出租人为多人时，应相应增加）

委托代理人：

**□**国籍 **□**户籍：

证件类型：**□**居民身份证**□**统一社会信用代码□其他

证件号码：

联系电话： 电子邮箱：

邮政编码： 通讯地址：

承租人（乙方）：

**□**国籍 **□**户籍：

证件类型：**□**居民身份证**□**统一社会信用代码 □其他

证件号码：

联系电话： 电子邮箱：

邮政编码： 通讯地址：

（承租人为多人时，应相应增加;如果承租人为外籍人士,应按照中华人民共和国法律法规有关规定提交相关资料）

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国城市房地产管理法》等有关法律、法规规定以及房屋所在地有关规定，甲、乙双方本着平等、自愿、诚信的原则，经协商一致，就住房租赁有关事宜达成如下协议：

**第一条　房屋基本情况**

（一）房屋坐落： （与房屋所有权证明记载地址一致；房屋分租的，应注明分租房间的编号），属 街道办事处（乡镇） 居民委员会（村委会）辖区。

（二）房屋状态：建筑总层数 层，其中地上 层，地下　 　层，该房屋在第　 　层；建筑面积 平方米，出租建筑面积 平方米（房屋分租的，填写分租房间的使用面积）；房屋结构 ；房屋证载用途 。配套设施设备及附属家具家电、装修等状况详《房屋交付确认书》，见附件1。

（三）房屋户型：□成套住房，\_\_\_室\_\_\_厅\_\_\_厨\_\_\_卫；□非成套住房，单独空间共享空间包括 **。**房屋平面图见附件2。

（四）出租方式：**□**房屋所有权人出租**□**购房人出租**□**转租□其他 。

（五）房屋权属及代理情况：**□**《房屋所有权证》**□**《不动产权证》**□**《房屋买卖合同》，编号；**□**《国有土地使用证》**□**《集体土地使用权证》，编号；**□**所有权人**□**购房人□其他 ；房屋权属证明文件见附件2。

房屋**□**已**□**未设定抵押，房屋**□**已**□**未被查封；**□**无共有人**□**共有人同意出租；房屋**□**已**□**未设定居住权。

房屋**□**由第三人负责代理出租**□**不由第三方负责代理出租，代理出租凭证见附件2。

**第二条 成交方式**

本次房屋租赁通过下列 \_\_\_\_\_\_方式成交：

（一）租赁双方自行成交。

（二）双方当事人委托房地产经纪机构成交，机构名称 ，机构备案号 ，执业经纪人及实名登记号 ，房屋出租经纪服务合同编号 ，房屋承租经纪服务合同编号 。房屋租赁经纪服务合同及经纪机构备案证明见附件3。

（三）住房租赁企业提供租赁服务，企业名称 。

（四）其他 。

**第三条 房屋租赁及登记备案**

（一）租赁用途：□居住□商业□办公□工业□文教卫□其它 。非住宅用途的房屋，不得作为居住使用。

（二）租赁形式：□整租□分租。如分租□住宅□非住宅，分租房间的具体位置为附件2房屋平面图中所标注区域；客厅、厨房、卫生间等共用部位的使用情况见附件1。

（三）租住人数：本房屋居住人数为 人，最多不超过 人（分租的，填写分租房间的居住人数，严格执行国家、省和各地相关规定）。房屋出租范围内的餐厅、过道、厨房、卫生间、阳台、储物间、车库和地下储藏室不得作为居住使用。

（四）租住人员：本房屋由□乙方本人单独使用（居住）□与他人共同使用（居住）□其他人员使用（居住）。乙方和实际使用（居住）人不一致的或有共同使用（居住）人员的，乙方应当向甲方提供全部实际（居住）人员信息。其他实际使用（居住）人发生变动的，乙方应及时告知甲方。其他实际使用（居住）人信息如下:

姓名 证件类型及号码 联系电话

姓名 证件类型及号码 联系电话

（名单可据实增加）

（五）备案登记：甲乙双方应按照《中华人民共和国城市房地产管理法》《商品房屋租赁管理办法》及《湖北省合同监督条例》等法律法规规章的要求，应当自签订房屋租赁合同之日起15日内，到当地房地产主管部门或者其委托的街道、乡镇等基层组织办理房屋租赁合同备案手续。登记备案信息发生变更或合同解除的，应及时办理备案变更或注销。

乙方属于流动人口范围的，应当依法到房屋所在地公安派出所申报居住登记，甲方应当督促、协助乙方申报居住登记。

**第四条　租赁期限**

（一）租赁期限交付：本次房屋租赁期 年，自 年 月 日至 年 月 日。甲方应于 年 月 日前，将房屋按约定条件交付乙方。租赁双方经房屋交验，签署《房屋交付确认书》（附件1），并移交房门钥匙后，房屋交付完成。

（二）合同解除：租赁期满或合同解除后，甲方有权收回房屋，乙方应按照原状返还房屋及其附属物品、设施设备，合同另有约定除外。租赁双方应对房屋和附属物品、设施设备及水电使用等情况进行交验，乙方应当结清其应承担的费用，签订《房屋退还确认书》。详见附件4。

（三）租赁期满：乙方继续承租本房屋或甲方不再出租本房屋的，应提前 日通知对方。乙方不再承租本房屋或甲方不再出租本房屋的，应为对方重新招租或腾退房屋提供方便。本房屋继续出租的，乙方在同等条件下可优先承租本房屋，合同另有约定除外。

**第五条 租金、押金约定**

（一）租金标准：本合同约定房屋租金为人民币（大写）　　元（小写：　　元）/□年□半年□季□月□其他　　，该租金为□含税租金□不含税租金。本房屋租金□包含□不包含□停车库租金□停车位租金，车位（库）租金为人民币（大写）元（小写：　　　　元）/□年□半年□季□月。乙方按　　□年□半年□季□月□其他　　以□现金□银行转账□其他　 　方式支付租金。房屋租赁期内，乙方提取公积金支付房租的，甲方应据实予以协助配合。

（二）租金调整：租赁期限内，租金□调整□不调整。如需调整，则自 年 月 日起，每 年按上一年度租金总额的 %上调当年租金标准，乙方应按该标准以前款约定时间及方式向甲方缴纳当年租金。本合同中未约定租金调整次数和幅度的，甲方不得在租赁期内单方面提高租金。

（三）押金管理：人民币（大写）　 　元（小写：　 　元）。押金应于 年 月 日前一次性付清，不计利息。租赁期满或合同解除之日起3日内，甲方将押金抵扣乙方应交而未交的租金、费用以及乙方应当承担的违约金、赔偿金后，剩余部分应如数返还乙方，本合同另有约定的，从其约定。

**第六条　其他相关费用的承担**

（一）租赁期内，下列费用中 及房屋租赁税由甲方承担， 由乙方承担。(1)水费(2)电费(3)网络宽带费(4)供暖费(5)燃气费(6)物业管理费(7)分租服务费(8)车位费(9)公共电费(10)公共水费(11) 。房屋租赁其他费用计收标准见附件1。

（二）房屋分租中其他费用承担的补充约定如下：

 。

（三）本合同中未列明的与房屋有关的其他费用均由甲方承担。如乙方垫付了应由甲方支付的费用，甲方根据乙方出示的相关缴费凭据向乙方返还相应费用。

（四）乙方损害房屋所属物业管理区域公共利益或相邻关系人合法权益而支付的费用，或因不当使用房屋行为导致第三人损失而支付的费用，应由乙方承担。

**第七条 房屋的装修**

（一）在租赁期间，乙方经甲方同意的，可对房屋进行装修，但不得损坏房屋的主体结构。

（二）乙方应保证其装修符合国家消防安全的要求，需要进行二次消防验收的，乙方必须在通过消防验收后才能使用。甲方负责协助乙方办理消防验收手续。

（三）合同期限届满或者提前解除合同的，对装饰装修物的处置，双方有约定的按照约定处理，没有约定的，依照法律规定处理。

**第八条 房屋使用维修安全**

（一）甲方义务：保证房屋的建筑结构和设施设备符合建筑、消防等方面的安全条件，不擅自改变房屋内部规划布局且满足基本使用功能，不危及人身安全，并向乙方提供房屋及主要设施设备（如燃气、电器等）安全使用说明书或者安全注意事项的书面说明，督促乙方落实房屋使用安全措施。

（二）乙方义务：保证遵守国家、地方的法律法规规定以及本房屋所属物业管理区域的管理规约，按照规定的房屋用途合理使用房屋，对发现的安全隐患应当自行或者通知甲方消除。

租赁期内，未经甲方书面同意，不得装饰装修、增设或拆改附属设施设备。不得擅自改变房屋用途，不得利用本房屋从事违法活动，不得损害公共利益或者妨碍他人正常工作、生活。

（三）其他事项：租赁期内，租赁双方应共同保障本房屋及其附属物品、设施设备处于适用和安全的状态。

1.对于本房屋及其附属物品、设施设备，因自然属性或合理使用等非乙方原因导致的损毁，乙方应及时通知甲方修复；甲方未在约定时间内维修、更换的，乙方可代为维修、更换，费用由甲方承担。

2.对于本房屋及其附属物品、设施设备，因乙方原因导致的损毁，由乙方负责维修、更换或承担赔偿责任。

3.分租房屋使用中，对于分租承租人应承担的房屋公共部位及其公用附属物品、设施设备的维修赔偿责任，若无法确定具体承租责任人的，应由相关分租承租人平均分担维修赔偿责任。

**第九条 其他情况说明**

（一）优先购买权：租赁期内，甲方出售本房屋的，按下列第种方式解决。

1.甲方应当提前 日书面通知乙方，且不得影响乙方正常使用该房屋，乙方收到通知后 日内，未书面回复是否愿意在同等条件下购买本房屋的，视为放弃优先购买权。

2. 。

（二）房屋转租：乙方在租赁期内进行转租或分租所承租房屋及附属设施的，需征得甲方书面同意后，方可在租赁期内将承租房屋部分或全部转租给第三人，并签订转租合同，同时应申请办理房屋租赁登记备案手续。第三人对该房屋及其附属设施造成损坏的，应由乙方向甲方承担赔偿责任。

（三）租赁公共服务：租赁期内，符合当地政府规定条件的承租人，在申请办理居住落户、义务教育、基本医疗、基本养老、就业服务、社会保障、住房保障等公共服务时，甲方应积极予以配合。

**第十条 合同的解除**

（一）经甲乙双方协商一致，可以解除本合同。

（二）有下列情形之一的，本合同终止，甲乙双方互不承担违约责任：

1.因城市建设需要依法拆除或改造租赁期未满的房屋，致使甲乙双方无法履行合同并造成损失的。对城市建设拆除的补偿费的分配由甲乙双方依照有关法律规定确定。

2.因地震、火灾等不可抗力致使房屋毁损、灭失或造成其他损失的。

因上述原因终止合同的，租金按实际使用时间计算多退少补。

（三）甲方有下列情形之一的，乙方有权解除合同，并要求甲方赔偿相应损失：

1.迟延交付房屋达\_\_\_\_\_\_天的。

2.交付的房屋严重不符合本合同条款约定的内容或影响乙方人身、财产安全的。

3.不承担本合同约定的义务，致使乙方无法正常使用房屋的。

4.因权属纠纷致使乙方无法正常使用房屋的。

5. 。

（四）乙方有下列情形之一的，甲方有权解除合同，收回房屋，并要求乙方赔偿相应损失：

1.不按照约定支付租金连续达 日或累计达 日以上的。

2．欠交各类费用超过人民币 元的。

3．擅自改变房屋用途的。

4．擅自拆改变动、损坏房屋结构或擅自改变房屋内部规划布局的。

5.保管不当或不合理使用导致附属物品、设备设施损坏并拒不维修、更换或赔偿的。

6.利用房屋从事违法活动、损害公共利益或者妨碍他人正常工作、生活的。

7.擅自将房屋转租、转借或分租给他人的。

8. 。

**第十一条 违约责任**

（一）甲方保证所出租房屋符合相关法规规定的出租条件。租赁期限内若出现与甲方有关的权属纠纷，由甲方负责，并承担相应法律责任，因此给乙方造成的经济损失，由甲方承担赔偿责任。

（二）甲方应按照合同约定的时间交付房屋，逾期交付房屋的，除退还逾期交付房屋期间的租金外，并按每逾期1日，由甲方按月租金额的 ‰向乙方支付违约金，因此给乙方造成损失的，由甲方承担赔偿责任。

（三）乙方保证按本合同约定的时间和方式支付租金，逾期支付租金的，除补交欠租外，并按每逾期1日，由乙方按月租金额的‰向甲方支付违约金。

（四）除本合同第十条约定情形外，租赁期内甲方需提前收回房屋的，或乙方需提前退租的，应至少提前 日书面通知对方，并按人民币（大写） 　　元（小写： 元）标准向对方支付违约金。租赁双方按照合同的实际履行时间结算租金及其他相关费用。

（五）乙方擅自对所承租房屋进行装修、装饰或改变原有状态的，甲方可以要求乙方恢复原状或赔偿损失。

（六）房屋租赁期间，甲方采取暴力、威胁或者其他强制方式驱逐乙方，收回住房的，除支付违约金外还应按照相关法律法规承担赔偿责任。

（七）在租赁期届满或本合同提前解除、终止时，乙方应当在该情况发生 日内返还房屋及其附属物品、设施设备的，并将个人物品搬离本房屋，逾期未返还房屋及搬离个人物品的，每逾期1日，由乙方按照本合同约定的租金标准据实计算房屋占用费。逾期超过 日的，视为乙方放弃房屋内物品的所有权，交由甲方任意处置，且甲方因处置该遗留物品所产生的费用由乙方承担。

（八）其他违约责任：

**第十二条 送达**

租赁双方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□电子邮箱□其他 方式送达对方。任何一方变更通讯地址、联系电话、电子邮箱的，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，即使该文件被拒收或者退回，均视为有效送达。

**第十三条　合同争议的解决方式**

本合同在履行中若发生争议，甲乙双方应协商解决。协商不成的，按照下列第 种方式解决：

（一）提交　 　仲裁委员会仲裁。

（二）依法向房屋所在地人民法院起诉。

**第十四条　其它补充约定**

　　　　　　　　 　 　 。

**第十五条　合同生效**

（一）本合同自双方签字盖章之日或约定之日起生效，同时双方应自觉按照相关法律法规规定履行该房屋租赁合同约定的房屋租赁登记备案的法律义务同时言　　　　　　　　　　　　　　　　　　　。

（二）本合同生效后，双方当事人对合同内容的变更或补充应采取书面形式，作为本合同的附件。附件与本合同具有同等的法律效力。

（三）本合同一式 　 份，其中：甲乙双方各执 　　份，提交 　 房屋租赁管理部门一份。

甲方（签字或签章）: 乙方（签字或签章）：

法定代表人（签字或签章）： 法定代表人（签字或签章）：

委托代理人（签章或签章）： 委托代理人（签章或签章）：

电话： 电话：

签订时间： 年 月 日

租赁关系由房地产经纪机构居间或代理的，房地产经纪机构和持证经纪人员应填写以下内容：

房地产经纪机构（签章或签章）：

房地产经纪持证人员姓名：

经纪登记编号：

附件6-1

房屋交付确认书

|  |  |
| --- | --- |
| **项目（勾选）** | □**整租**□**分租** |
| **分类** | **名称** | **使用情况** | **名称** | **使用情况** |
| **附属房屋** | 客厅 | □无 □独立使用 □共用 | 储藏室 | □无 □独立使用 □共用 编号: |
| 厨房 | □无 □独立使用 □共用 | 地下室 | □无 □独立使用 □共用 编号: |
| 卫生间 | □无 □独立使用 □共用 | 小房 | □无 □独立使用 □共用 编号: |
| 阳台 | □无 □独立使用 □共用 | 车库/车位 | □无 □独立使用 □共用 编号: |
|  |  |  |  |
| **分类** | **名称** | **交纳人** | **单价** | **计费起止时间** | **备注** |
| **各项费用** | 水费 | □出租人 □承租人 |  |  | 表底数： |
| 电费 | □出租人 □承租人 |  |  | 表底数： |
| 燃气费 | □出租人 □承租人 |  |  | 表底数： |
| 供暖费 | □出租人 □承租人 |  |  |  |
| 物业服务费 | □出租人 □承租人 |  |  |  |
| 分租服务费 | □出租人 □承租人 |  |  |  |
| 公用电费 | □出租人 □承租人 |  |  |  |
| 公用水费 | □出租人 □承租人 |  |  |  |
| 网络宽带费 | □出租人 □承租人 |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
| 注：如遇政府部门或实际收费部门调整计收标准的，应据实作相应调整。 |
| **分类** | **名 称** | **品牌/质地** | **数量** | **型号** | **物品状况（保修单）** |
| **家用电器** | 电视机 | 　 | 　 | 　 |  |
| 空调 | 　 | 　 | 　 |  |
| 冰箱 | 　 | 　 | 　 |  |
| 微波炉 | 　 | 　 | 　 |  |
| 燃气灶 | 　 | 　 | 　 |  |
| 抽油烟机 | 　 | 　 | 　 |  |
| 洗衣机 | 　 | 　 | 　 |  |
| 热水器 | 　 | 　 | 　 |  |
|  |  |  |  |  |
| **家具** | 床 | 　 | 　 | 　 |  |
| 书桌 | 　 | 　 | 　 |  |
| 衣柜 | 　 | 　 | 　 |  |
| 沙发 | 　 | 　 | 　 |  |
| 茶几 | 　 | 　 | 　 |  |
| 餐桌/餐椅 | 　 | 　 | 　 |  |
|  |  |  |  |  |
| **其他设施及装修** | 坐便器 | 　 | 　 | 　 |  |
| 防盗门 | 　 | 　 | 　 |  |
| 客厅地板 | □地砖□木地板□水泥地 |  |
| 卧室地板 | □地砖□木地板□水泥地 |  |
| 厨卫 | □瓷砖□未贴砖□马赛克 |  |
| 窗户 | □木窗□铝合金□塑钢 |  |
| 阳台 | □未封□铝合金□塑钢 |  |
|  |  |  |
| **物品** | **名称** | **物品状况及数量** |
| 遥控器 |  |
| 门禁卡 |  |
| 钥匙 |  |
| 水卡 |  |
| 电卡 |  |
|  |  |
| **报修电话** | **物业服务电话：用水报修电话：供暖报修电话：****燃气报修电话：用电报修电话：其他报修电话：** |

注：本验收表的内容，依据房屋交付时出租人提供的资料、房屋实际情况综合记载。房屋出租人应对填写的内容真实性、完整性负责。

附件6-2

房屋平面图、权属证明及代理出租凭证等资料

|  |
| --- |
|  粘 贴 处 |

附件6-3

|  |
| --- |
|  粘 贴 处 |

房屋租赁经纪服务合同及经纪机构备案证明

附件6-4

房屋退还确认书

租赁双方已对房屋和附属物品、设施设备及水电使用等情况进行了验收，并办理了退房手续。有关费用的承担和房屋及其附属物品、设施设备的返还**□**无纠纷/**□**附以下说明：

甲方（签字或签章）: 　 乙方（签字或签章）：

退房时间： 年 月 日

附件7

 房屋出售经纪服务合同编号：

房屋状况说明书（房屋买卖）

**（示范文本）**

房 屋 坐 落：

房地产经纪机构：

实地查看房屋日期：

鄂州市住房和城乡建设局 制定

2023年6月说 明

1. 本说明书文本由鄂州市住房和城乡建设局制定，供房地产经纪机构编制房屋状况说明书参考使用。
2. 本说明书经房屋出售委托人签名、房地产经纪机构盖章后生效。
3. 编制本说明书前，应核对房屋出售委托人身份证明和房屋产权信息等资料，与委托人签订房屋出售经纪服务合同，到相关主管部门进行房源信息核验，并实地查看房屋。
4. 本说明书用于房地产经纪机构及其从业人员发布房源信息，向房屋意向购买人说明房屋状况，作为房地产经纪业务记录存档。
5. 本说明书记载的内容应客观、真实，不得有虚假记载和误导性陈述，记载的房屋实物状况是实地查看房屋日期时的状况。在实际交接房屋时，如果房屋实物状况与本说明书记载的状况不一致，应以实际交接时的状况为准。

|  |
| --- |
| **房屋基本状况** |
| **房屋坐落** |  | **所在小区名称** |  |
| **建筑面积** |  平方米 | **套内建筑面积** |  平方米 |
| **户型** |  室 厅 厨 卫或其他  | **规划用途** | □住宅 □其他  |
| **所在楼层** |  层 | **地上总层数** |  层 |
| **朝向** |  | **首次挂牌价格** |  万元 |
| **房屋产权状况** |
| **房屋所有权** | **房屋性质** | □商品房 □房改房 □经济适用住房 □其他  |
| **不动产权证书号****（或房屋所有权证号）** |  |
| **是否共有** | □是 □否 | **共有类型** | □共同共有 □按份共有 |
| **土地权利** | **土地使有权****性质** | □出让 □划拨 □其他 |
| **权利受限情况** | **是否出租** | □是 □否 | **有无抵押** | □有 □无 |
| **其他** |  |
| **房屋实物状况** |
| **建成年份（代）** |  | **有无装修** | □有 □无 |
| **供电类型** | □民电 □商电□工业用电 □其他 | **供水类型****（可多选）** | □市政供水 □二次供水□自备井供水 □热水 □中水 □其他 |
| **市政燃气** | □有 □无 |
| **供热或采暖****类型** | □集中供暖 □自采暖 □其他 |
| **有无电梯** | □有 □无 | **梯户比** |  电梯（或楼梯） 户 |

**续表：**

|  |
| --- |
| **房屋区位状况** |
| **距所在小区最近****的公交站及距离** | 站点名称： 距离： 米以内 | **距所在小区最近****的地铁站及距离** | 站点名称： 距离： 米以内 |
| **周边小学名称** |  | **周边中学名称** |  |
| **周边幼儿园名称** |  | **周边医院名称** |  |
| **周边有无嫌恶设施** | □大型垃圾场站 □公共厕所 □高压线 □丧葬设施（殡仪馆、墓地）□其他 □无  |
| **需要说明的其他事项** |
| **有无物业管理** | □有 □无 | **物业服务企业****名称** |  |
| **物业服务费标准** |  元/平方米·月 | **有无附带车位****随本房屋出售** | □有 □无 |
| **有无户口** | □有 □无 | **不动产权属证书****发证日期** |  年 月 日 |
| **契税发票填发日期** |  年 月 日 | **房屋所有权人****购房合同签订日期** |  年 月 日 |
| **房屋所有权人家庭****在本市有无其他住房** | □有 □无 |
| **有无不随本房屋转让****的附着物** | □买卖双方协商 □无 □有，具体为：  |
| **有无附赠的动产** | □买卖双方协商 □无 □有，具体为：  |
| **有无嫌恶事件** |  |
| **户型示意图** |  |
| **房源信息核验完成日期** |  年 月 日 | **房屋出售委托人****签名** |  |
| **房地产经纪人员签名** |  | **房地产经纪机构****盖章** |  |

**填表说明**

1．房屋出售经纪服务合同编号填写本房屋对应的房屋出售经纪服务合同的编号。

2．房屋坐落填写不动产权属证书（含不动产权证书、房屋所有权证）上的房屋坐落。

3．房地产经纪机构填写编制本说明书的房地产经纪机构名称，而非其分支机构的名称。

4．实地查看房屋日期填写房地产经纪人员进行房屋实勘的日期。

5．不动产权属证书上未标注套内建筑面积的，可不填套内建筑面积。

6．填写内容有选项的，在符合条件的选项前的□中打√。

7．建成年份（代）填写不动产权属证书上的建成年份，未标注具体年份的，可粗略填写，如20世纪90年代。

8．周边中小学、幼儿园名称填写房屋所在行政区域内，周围2千米范围内的相应设施名称。

9．周边医院名称，填写房屋周围2千米范围内的相应设施名称。

10．周边有无嫌恶设施项中，大型垃圾场站、公共厕处于房屋所在楼栋300米范围内的，应勾选；高压线处于房屋所在楼栋500米范围内的，应勾选；丧葬设施处于房屋所在楼栋2千米范围内，应勾选。

11．户型示意图要注明各空间的功能，并标注指北针等。

12．房源信息核验完成日期填写房地产主管部门出具房源信息核验结果的日期。

13．凡是有签名项的，应由相关当事人亲笔签名。

附件8

  房屋出租经纪服务合同编号：

房屋状况说明书（房屋租赁）

**（示范文本）**

房 屋 坐 落：

房地产经纪机构：

实地查看房屋日期：

鄂州市住房和城乡建设局 制定

2023年6月说 明

1. 本说明书文本由鄂州市住房和城乡建设局制定，供房地产经纪机构编制房屋状况说明书参考使用。
2. 本说明书经房屋出租委托人签名、房地产经纪机构盖章后生效。
3. 编制本说明书前，应核对房屋出租委托人身份证明和房屋产权信息等资料，与委托人签订房屋出租经纪服务合同，并实地查看房屋。
4. 本说明书用于房地产经纪机构及其从业人员发布房源信息，向房屋意向承租人说明房屋状况，作为房地产经纪业务记录存档。
5. 本说明书记载的内容应客观、真实，不得有虚假记载和误导性陈述，记载的房屋实物状况是实地查看房屋日期时的状况。在实际交接房屋时，如果房屋实物状况与本说明书记载的状况不一致，应以实际交接时的状况为准。

|  |
| --- |
| **房屋基本状况** |
| **房屋坐落** |  | **所在小区名称** |  |
| **所属辖区** |  （区） （街道） （居民委员会或村民委员会） |
| **建筑面积** |  平方米 | **套内建筑面积** |  平方米 |
| **户型** |  室 厅 厨 卫或其他  | **规划用途** | □住宅 □其他  |
| **所在楼层**  |  层 | **地上总层数** |  层 |
| **朝向** |  | **首次挂牌租金** | 元/月 |
| **房屋实物状况** |
| **建成年份（代）** |  | **有无装修** | □有 □无 |
| **供电类型** | □民电 □商电□工业用电 □其他 | **供水类型****（可多选）** | □市政供水 □二次供水□自备井供水 □热水 □中水 □其他 |
| **市政燃气** | □有 □无 |
| **供热或采暖****类型** | □集中供暖 □自采暖 □其他 | **空调部数** |  |
| **有无电梯** | □有 □无 | **梯户比** |  电梯（或楼梯） 户 |
| **互联网** | □无 □拨号 □宽带 □ADSL □其他 | **有线电视** | □有 □无 |
| **房屋区位状况** |
| **距所在小区最近****的公交站及距离** | 站点名称： 距离： 米以内 | **距所在小区最近的地铁站及距离** | 站点名称： 距离： 米以内 |
| **周边中小学名称** |  | **周边医院名称** |  |
| **周边幼儿园名称** |  | **周边大型****购物场所** |  |
| **周边有无嫌恶设施** | □大型垃圾场站 □公共厕所 □高压线 □丧葬设施（殡仪馆、墓地）□其他 □无  |

**续表：**

|  |
| --- |
| **配置家具、家电** |
| **序号** | **名称** | **品牌/规格** | **数量** | **是否可正常使用** | **备注** |
| 1 | 床 |  |  | □是 □否 |  |
| 2 | 衣柜 |  |  | □是 □否 |  |
| 3 | 电视 |  |  | □是 □否 |  |
| 4 | 冰箱 |  |  | □是 □否 |  |
| **……** | **……** |  |  | □是 □否 |  |
| **房屋使用相关费用** |
| **项目** | **单位** | **单价** |  | **项目** | **单位** | **单价** |
| **水费** |  |  | **电话费** |  |  |
| **电费** |  |  | **物业费** |  |  |
| **燃气费** |  |  | **卫生费** |  |  |
| **供暖费** |  |  | **车位费** |  |  |
| **上网费** |  |  | **其他** |  |  |
| **收视费** |  |  |  |  |  |
| **需要说明的其他事项** |
| **有无独立电表** | □有 □无 | **有无独立水表** | □有 □无 |
| **是否为转租** | □是 □否 | **居住限制人数** |  人 |
| **是否合租** | □是 □否 | **有无漏水等影响使用的情形** | □无 □有，位于  |
| **有无嫌恶事件** |  |
| **户型示意图** |  |
| **房地产经纪人员签名** |  | **房屋出租委托人****签名** |  |
| **房地产经纪机构盖章** |  |

**填 表 说 明**

1．房屋出租经纪服务合同编号填写本房屋对应的房屋出租经纪服务合同的编号。

2．房屋坐落填写不动产权属证书（含不动产权证书、房屋所有权证）上的房屋坐落。

3．房地产经纪机构填写编制本说明书的房地产经纪机构名称，而非其分支机构的名称。

4．实地查看房屋日期填写房地产经纪人员进行房屋实勘的日期。

5．不动产权属证书上未标注套内建筑面积的，可不填套内建筑面积。

6．填写内容有选项的，在符合条件的选项前的□中打√。

7．建成年份（代）填写不动产权属证书上的建成年份，未标注具体年份的，可粗略填写，如20世纪90年代。

8．周边中小学、幼儿园名称填写房屋所在行政区域内，周围2千米范围内的相应设施名称。

9．周边医院名称、大型购物场所，填写房屋周围2千米范围内的相应设施名称。

10．周边有无嫌恶设施项中，大型垃圾场站、公共厕处于房屋所在楼栋300米范围内的，应勾选；高压线处于房屋所在楼栋500米范围内的，应勾选；丧葬设施处于房屋所在楼栋2千米范围内，应勾选。

11．房屋使用相关费用中，单位是指该项费用的计价单位，如水费填写立方米/元，单价填写每单位的收费价格。

12．户型示意图要注明各空间的功能，并标注指北针等。

13．凡是有签名项的，应由相关当事人亲笔签名。