

上海市房屋土地资源管理局、市工商行政管理局关于推行上海市房地产居间合同及代理合同示范文本的通知

【颁布单位】上海市房屋土地资源管理局;市工商行政管理局

【颁布日期】2001/10/14

【实施日期】2001/12/01

【文号】沪房地资市(2001)566号

各区县房地局、工商分局，各房地产交易中心，各房地产经纪组织：

为了进一步贯彻实施《中华人民共和国合同法》、《上海市合同格式条款监督条例》和《上海市经纪人条例》及其他有关规定，维护订立合同双方当事人的权益，市房地资源局会同市工商局对两局1996年制定的《上海市房地产经纪合同》规范文本作了重新修订，修订后的文本作为房地产经纪合同示范文本在全市范围内推行。现将有关推行事宜通知如下：

一、修订后的上海市房地产经纪合同示范文本分为《上海市房地产居间合同》和《上海市房地产代理合同》两种（以下简称2001版合同示范文本），由市房地资源局制定，市工商局监制。

二、2001版合同示范文本自2001年12月1日起推行；房地产经纪组织在经纪活动中可以参照使用上述合同示范文本，未尽事宜由房地产经纪组织与委托当事人通过“补充条款”约定，“补充条款”属于格式条款的，房地产经纪组织应按照《上海市合同格式条款监督条例》的要求，将含有格式条款的合同文本报工商行政管理部门备案。

三、房地产经纪组织在经纪活动中采用自拟合同文本的，应将含有格式条款的自拟合同文本报工商行政管理部门备案；自拟合同文本应当注明“房地产居间”或“房地产代理”字样，合同条款应参照2001版合同示范文本的条款拟定，不得含有直接进行房地产交易及违反经纪活动规定的内容。

四、各区、县房地产管理部门、工商行政管理部门应定期对房地产经纪合同的使用情况进行督促、检查，对房地产经纪组织利用合同和格式条款损害委托人合法利益的行为进行处理。

五、上述合同示范文本可向市、区县房地产交易中心、市执业经纪人协会、市房地产经纪人协会购买；委托人要求使用2001版合同示范文本的，房地产经纪组织不得加以拒绝。

房地产居间合同

委托人甲（出售、出租方）

居间方

委托人乙（买入、承租方）

第一条（订立合同的前提和目的）

依据国家有关法律、法规和本市有关规定，三方在自愿、平等和协商一致的基础上，就居间方接受委托人甲、乙的委托，促成委托人甲、乙订立房地产交易_____（买卖/租赁）合同，并完成其他委托的服务事项达成一致，订立本合同。

第二条（提供居间房地产的座落与情况）

委托人甲的房地产座落于_____市_____区（县）_____路_____弄_____号_____室共_____套，建筑面积为_____平方米，权属为_____，权证或租赁凭证编号_____，其他情况_____。

委托人乙对该房地产情况已充分了解。

第三条（委托事项）

（一）委托人甲委托事项（共 项）

主要委托事项：

- 1 .
- 2 .

其他委托事项：

- 1 .
- 2 .
- 3 .

（二）委托人乙委托事项：（共 项）

主要委托事项：

- 1 .
- 2 .

其他委托事项：

- 1 .
- 2 .
- 3 .

第四条（佣金标准、数额、收取方式、退赔）

（一）居间方已完成本合同约定的委托人甲委托的事项，委托人甲按照下列第_____种方式计算支付佣金；（任选一种）

- 1 . 按该房地产_____（总价款/月租金计）_____%，具体数额为_____币_____

__元支付给居间方；

2. 按提供服务所需成本计_____币_____元支付给居间方。

(二) 居间方已完成本合同约定的委托人乙委托的事项，委托人乙按照下列第_____种方式计算支付佣金；(任选一种)

1. 按该房地产_____ (总价款/月租金计) _____%，具体数额为_____币_____元支付给居间方；

2. 按提供服务所需成本计_____币_____元支付给居间方。

(三) 居间方未完成本合同委托事项的，按照下列约定退还佣金：

1. 未完成委托人甲委托的主要事项第()项、其他事项第()项的，将合同约定收取佣金的_____%，具体数额为_____币_____元，退还委托人甲。

2. 未完成委托人乙委托的主要事项第()项、其他事项第()项的，将合同约定收取佣金的_____%，具体数额为_____币_____元，退还委托人乙。

第五条 (合同在履行中的变更及处理)

本合同在履行期间，任何一方要求变更合同条款的，应及时书面通知相对方，并征得相对方的同意后，在约定的时限_____天内，签订补充条款，注明变更事项。未书面告知变更要求，并征得相对方同意；擅自变更造成的经济损失，由责任方承担。

本合同履行期间，三方因履行本合同而签署的补充协议及其他书面文件，均为本合同不可分割的一部分，具有同等效力。

第六条 (违约责任)

(三) 三方商定，居间方有下列情形之一的，应承担违约责任：

1. 无正当理由解除合同的；
2. 与他人私下串通，损害委托人甲、乙利益的；
3. 其他过失影响委托人甲、乙交易的。

(二) 三方商定，委托人甲、乙有下列情形之一的，应承担违约责任：

1. 无正当理由解除合同的；
2. 未能按照合同约定提供必要的文件和配合，造成居间方无法履行合同的；
3. 相互或与他人私下串通，损害居间方利益的；
4. 其他造成居间方无法完成委托事项的行为。

(三) 三方商定，发生上述违约行为的，按照合同约定佣金总额的_____%，计_____币_____元作为违约金支付给各守约方。违约方给各守约方造成的其他经济损失，由守约方按照法律、法规的有关规定追偿。

第七条 (发生争议的解决方法)

三方在履行本合同过程中发生争议，由三方协商解决，协商不成的，按本合同约定的下列第()项进行解决：

1. 向_____仲裁委员会申请仲裁【 】
2. 向法院提起诉讼【 】

第八条 (订立合同数量)

本合同壹式_____份，甲、乙、丙三方各执_____份。

补充条款

(粘贴线)

(骑缝章加盖处)

委托人甲	居间方	委托人乙
(名字/名称)	(名称)	(名字/名称)
身份证号/ 其他证件号码	营业执照号码	身份证号/ 其他证件号码
住/地址	住/地址	住/地址
邮政编码	邮政编码	邮政编码
联系电话	联系电话	联系电话
本人/ 法定代表人	法人/ 法定代表人	本人/ 法定代表人
(签章)	(签章)	(签章)
代理人(签章)	执业经纪人(签章)	代理人(签章)
	执业经纪证号(编号)	
年 月 日	年 月 日	年 月 日
签于:	签于:	签于:

law110.com