

京建发〔2019〕309号附件2

BF-2019-1206

合同备案编号：

北京市房屋出租经纪服务合同 示范文本

委 托 人：_____

房地产经纪机构：_____

北京市住房和城乡建设委员会
北京市市场监督管理局
二〇一九年七月

说明

1. 本合同为示范文本，由北京市住房和城乡建设委员会、北京市市场监督管理局共同制定，适用于本市行政区域内依法可以出租的房屋出租经纪服务。

2. 签订本合同前，委托人应当向受托机构出示不动产权证书（房屋所有权证）或其他房屋合法来源证明原件；受托机构应当向委托人出示房地产经纪机构营业执照、提供服务的房地产经纪从业人员信息卡。

3. 根据《关于公布本市出租房屋人均居住面积标准等有关问题的通知》（京建法〔2013〕13号）的规定，本市住房出租应当符合建筑、消防、治安、卫生等方面的安全条件，应当以原规划设计为居住空间的房间为最小出租单位，不得改变房屋内部结构分割出租，不得按床位等方式变相分割出租。厨房、卫生间、阳台和地下储藏室等不得出租供人员居住。出租房屋人均居住面积不得低于5平方米，每个房间居住的人数不得超过2人（有法定赡养、抚养、扶养义务关系的除外）。法律法规另有规定的，从其规定。

4. 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。

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，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。

6. 本合同文本中未约定或者约定不明确的内容，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。

7. 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。

北京市房屋出租经纪服务合同

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》及《商品房屋租赁管理办法》《房地产经纪管理办法》《北京市房屋租赁管理若干规定》等法律法规的规定，就房屋出租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：_____

【法定代理人】【委托代理人】：_____

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：_____

（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】：_____

证件类型：【营业执照】【_____】证件号码：_____

通讯地址：_____

邮政编码：_____ 联系电话：_____

第一条 委托出租房屋基本情况

(一) 甲方委托乙方出租的房屋为【楼房】【平房】，坐落为_____区_____（应与房屋权属证明或其他房屋合法来源证明记载的坐落一致），属_____街道办事处（乡镇）_____居民委员会（村委会）。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) 出租房屋登记用途为【住宅】【办公】【商业】【工业】【_____】。

(三) 出租房屋【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) 出租房屋【是】【否】为共有，共有人共有_____人。

(五) 其他：_____。

第二条 委托出租要求

(一) 甲方拟定房屋租金不低于：人民币大写_____元整（小写_____元）/（【月】【季】【半年】【年】【_____】），租金按【月】【季】【半年】【年】【_____】收取；押金为【1个月租金】【_____】。收取方式：_____。

(二) 房屋拟出租期限：租期【最短_____月】【最长_____月】【_____】。

(三) 房屋租赁形式为【整租】【分租】【不限】。

(四) 居住人数最多不得超过_____人。

(五) 其他：_____。

第三条 委托服务事项及完成标准

经甲、乙双方协商，乙方提供下列第（二）、（七）、（八）、_____项服务（可多选）：

(一) 提供与委托出租房屋相关的法律法规、政策等信息咨询。

(二) 编制房屋状况说明书。

(三) 发布出租房源信息，寻找意向承租人。

(四) 按甲方需要报告服务进度信息。

(五) 保管出租房屋钥匙，直至房屋出租或本合同终止。

- (六) 接待意向承租人，查看其身份证件等有关资料。
- (七) 带领意向承租人实地看房，讲解房屋状况说明书。
- (八) 协助甲方签署房屋租赁合同，协助甲方办理租赁登记备案。
- (九) 其他：_____。

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：_____，居民身份证号码：_____，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租经纪服务的期限为：【自_____年_____月_____日至_____年_____月_____日】【自本合同签订之日起，至甲方与承租人签订房屋租赁合同并完成租赁登记备案之日止】【_____】。

(二)甲方委托乙方提供房屋出租经纪服务，自_____年_____月_____日至_____年_____月_____日，【保留】【放弃】同时委托其他房地产经纪机构出租该房屋的权利，【保留】【放弃】自行出租的权利。

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)支付方式：【一次性】【_____】。

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租房屋具有合法出租的权利，并确保出租意愿的真实性。
2. 甲方应向乙方提供房屋所有权证书或其他房屋合法权属证明、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承租人实地看房的，应当配合乙方接待、引领房屋承租意向人实地查看房屋。
5. 甲方调整房屋出租价格等交易条件的，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. 乙方应当向甲方书面告知委托出租房屋的市场参考价格、房屋租赁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。
4. 乙方独家代理房屋出租业务的，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中知悉的甲方的个人隐私或商业秘密。

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租房屋情况和资料，或泄露由乙方提供的房屋承租人资料，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提供房屋出租经纪服务的权利，但在委托期限内通过其他房地产经纪机构出租房屋的，应当按_____的标准向乙方支付房地产经纪服务费；甲方放弃自行出租的权利，但在出租委托期限内自行出租房屋的，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租意向人签署房屋租赁合同，但在委托服务期限届满后_____日内与该房屋承租意向人自行成交的，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租意向人签署房屋租赁合同，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租意向人成交的，如乙方有证据证明房屋买卖成交与其提供的房屋出租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，不当泄露甲方个人隐私或商业秘密，给甲方造成损害的，应当依法承担赔偿责任。

2. 乙方因隐瞒、虚构信息侵害甲方权益的，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、物品等，应当依法承担赔偿责任。

4. 如因乙方过错导致所签订的房屋租赁合同无法履行的，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 合同变更及解除

(一) 经甲乙双方协商一致，可以对合同条款进行变更。

(二) 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。

甲方提供虚假的出租房屋情况和资料，或泄露由乙方提供的房屋承租人资料的，乙方有权单方解除合同。

乙方因不当泄露甲方个人隐私或商业秘密的，或因隐瞒、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通知对方当事人，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。

第十二条 争议解决方式

本合同在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决，也可以通过有关社会组织调解；协商或调解不成的，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 其他约定事项

_____。

第十四条 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，其中甲方执_____份，乙方执_____份，具有同等法律效力。
- (三) 本合同生效后，甲乙双方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。

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：

【法定代表人】（签章）：

从业人员信息卡号：

签订时间： 年 月 日

签订时间：年 月 日