

上海市房地产 代理合同

Chinese Property Agency Shanghai Quanhua

上海市房屋土地资源管理局 制定
上海市工商行政管理局 监制
二〇〇一年十二月印制

房地产代理合同

委托人（甲方）

代理人（乙方）

第一条 （订立合同的基础和目的）

依据国家有关法律、法规和本市有关规定，甲、乙双方在自愿、平等和协商一致的基础上，就乙方接受甲方委托，代理甲方订立房地产交易（买卖/租赁）合同，并完成其他委托服务事项达成一致，订立本合同。

第二条 （委托的事项）

（一） 委托交易房地产的基本情况

1、座 落：

2、建筑面积：

3、权 属：

（一） 委托事项

1、

2、

3、

第三条 （佣金支付）

（一）乙方完成本合同约定的甲方委托的事项，甲方按照下列第 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_____元支付给乙方；

2、按提供服务所需成本计_____币_____元支付给乙方。

（二）乙方未完成本合同约定的委托事项第（ ）项的，应当按按照合同约定的佣金_____%，具体数额为_____币_____元，给付甲方。

第四条 （预收、预支费用处理）

乙方_____（预收 / 预支）甲方费用_____币_____元，用于甲方委托的_____，本合同履行完毕后，双方按照合同约定再行清结。

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，应及时书面通知对方，征得对方同意后，在约定的时限内，变更约定条款或签订补充条款，并注明变更事项。

本合同履行期间，甲、乙双方因履行本合同而签署的补充协议及其他书面文件，均为本合同的组成部分，与本合同具有同等效力。

第六条 （违约责任）

（一）双方商定，乙方有下列情形之一的，承担违约责任：

- 1、 完成的事项违反合同约定的；
- 2、 擅自解除合同的；
- 3、 与他人私下串通，损害甲方利益的；
- 4、 其他过失损害甲方利益的。

（二）双方商定，甲方有下列情形之一的，承担违约责任：

- 1、 擅自解除合同的；
- 2、 与他人私下串通，造成乙方无法履行合同的；
- 3、 其他造成乙方无法完成委托事项的行为。

（三）双方商定，发生上述违约行为的，违约方按照本合同约定的佣金总额的_____%，计_____币_____元作为违约金支付给对方。违约方给对方造成的其他经济损失，应当按照法律、法规有关规定予以赔偿。

第七条 （发生争议的解决方法）

甲、乙双方在履行本合同过程中发生争议，由双方协商解决，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、乙双方各执_____份。

补充条款

(粘贴线)

(骑缝章加盖处)

甲方（名字 / 名称）

乙方（名称）

身份证 / 其他证件号码

营业执照号码

住 / 地址

住 / 地址

邮政编码

邮政编码

联系电话

联系电话

本人 / 法定代表人（签章）

法人 / 法定代表人（签章）

代理人（签章）

执业经纪人（签章）

执业经纪证书（编号）

年 月 日

年 月 日

签于：

签于：

特 别 告 知

一、本合同文本是依据《中华人民共和国合同法》、《上海市经纪人条例》等有关规定制定的示范文本，供当事人约定采用。

二、本合同所称的委托人（甲方）是指委托房地产经纪组织代理房地产交易（买卖、租赁等）事宜的自然人、法人、其他组织；本合同所称的代理人是指接受委托为委托人提供代理服务并具备房地产经纪人资格的房地产经纪组织。本合同所称的房地产代理是指委托人与代理人约定，由代理人代理委托人进行房地产交易（买卖、租赁等）和其他相关事务，委托人支付佣金的经营行为。代理人为委托人完成委托事项后，依据合同约定可以收取委托人的佣金。但作为本合同委托人的代理人在与第三人订立房地产交易合同时，不得同时成为第三人的代理人，并以代理人的名义收取第三人的佣金及其他费用。代理人接受委托人的委托后，转委托他人的，应当经委托人书面同意或经委托人事后确认，否则代理人应当对转委托在第三人的行为承担责任。

三、房地产经纪人是指依法取得经纪执业证书，并在经纪组织中从事经纪活动的执业人员（以下简称执业经纪人）和依法设立的具有经纪活动资格的公司、合伙企业、个人独资企业及其他经济组织。接受委托从事房地产代理业务的组织和人员应具备上述资格和条件。不具备上述资格和条件的，不得与委托人订立本合同。委托人在委托有关房地产事务前，应查验接受委托业务的房地产经纪人的营业执照、备案证书，以及提供服务的执业经纪人的执业证书，房地产经纪人应予以配合。

四、订立本合同前，委托人应充分考虑与代理人约定的各项委托事务的要求、条件、时间，并将各项委托事务的要求、条件、时间在合同中明确。

五、在订立合同时，双方对合同的履行时间、支付佣金的数额、发生违约时的佣金退赔与经济赔偿、发生争议的解决方法应当在合同中约定明确。同时，委托人对代理人所提供的咨询服务和协商订立合同时发生的疑问，应及时向所在地房地产管理部门、工商行政管理部门或房地产交易中心征询或核查。本合同约定时或履行中，双方未尽事宜可通过本合同的“补充条款”予以补充约定。

六、订立合同后，委托人与房地产经纪人应当按照合同约定履行，合同履行期间发生争议的，可通过协商解决；协商不成的，应按照国家合同约定的方式解决。

七、本合同文本在市、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均有售，建议委托人先行购买本合同并仔细阅读。

八、本合同由上海市房屋土地资源管理局制定、上海市工商行政管理局监制，不得翻印。