**居间服务合同**

卖方（以下简称甲方）

 姓名： 身份证号码： 代理人： 身份证号码：

买方（以下简称乙方）

 姓名： 身份证号码： 代理人： 身份证号码：

居间方：

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》及有关法律、法规的规定，经甲乙双方在平等、自愿、公平、协商一致的基础上就房屋买卖事宜达成如下协议：

1. **房屋基本情况**（以产权证明文件为准）

甲方自愿将坐落为： 房屋出售给乙方，乙方在充分了解该房情况下自愿购买该房，产权证号： ，所有权人为 ，面积 ㎡ ，随房出售车库 号 ㎡左右，储藏室 号 ㎡。

房屋产权现状为以下第（\_）种：

1.该房屋已办理产证，无抵押或其他权利负担，甲方对该房屋享有完整所有权，能完全支配及处理。

2.该房屋处于有抵押、无查封状态，甲方应于签署本合同之日起＿＿内还请贷款，办妥解除抵押登记手续或选择带押过户。

**二、成交价格、付款方式**（本条各款项均不计利息，约定之外的付款方式由甲乙双方自行承担风险）

1.甲乙双方协商一致，该房屋家具家电及配套设施总计人民币（大写）

 元整。

1. 乙方于 年 月 日支付定金人民币（大写） 元整给甲方，将产权证原件托管居间方。
2. 首付款人民币（大写） 元整于 日前交付甲方／托管于扬州市存量房资金监管平台。
3. 该房屋买卖方式为以下第（）种：

①全款支付：乙方于 年 月 日前支付剩余房款人民币（大写） 元整给甲方。

②商业贷款／托管：贷款金额预计为人民币（大写） 元整。非托管余款由银行发放甲方账户，托管由托管中心发放至甲方账户。③公积金贷款：仪征地区公积金贷款需资金托管。④甲方同意乙方自行贷款。（风险与居间方无关）

1. 贷款金额具体以银行／公积金审批为准，审批金额低于申请金额，不足部分乙方以现金方式支付给甲方。剩余房款人民币（大写） 元整为物业、产权、户口交割保证金，乙方验收房屋／领取产证当日支付甲方；乙方因银行政策收紧贷款未获批准，居间方确认情况下默认选择下面二小条，乙方因自身原因未获得银行或公积金管理中心批准，双方同意按照以下第种 方式解决（本条款约定之外的付款方式由买卖双方自行承担风险）:1．乙方筹齐剩余房款，以现金形式支付给甲方；2．本合同终止，乙方已支付房款需甲方如数返还，双方互不承担违约责任，在申办贷款过程中产生的各项费用由乙方承担。

**三、房屋产权及具体状况的承诺**

甲方应保证该房屋无产权纠纷，因甲方原因造成该房屋无法办理产权登记或发生债权债务纠纷，由甲方承担相应责任。若发生权属、债务纠纷，由此引发乙方的所有损失由甲方负责赔偿。甲方应保证如实陈述该房屋权属状况、附属设施设备、装饰装修及相关关系，补充协议及物品交割单所列设施设备、装饰装修随同该房屋及房屋相关材料一并转让给乙方。

甲方应积极配合办理产权过户相关手续，如甲方拖延时间，乙方后期房款则相应推迟。甲方或代理人已征得产权共有人（包括但不限于配偶等）同意出售此房，甲方违约责任由甲方及其代理人承担。甲方保证本合同签订之日起至该房屋验收交接完成，对各项房屋附属设施设备及其装饰装修保持良好的状况。在房屋交付日以前发生的【物业管理费】【供暖】【水】【电】【燃气】【有线电视】【电信】等等全部费用由甲方承担，且甲方在交房前由于房屋产生的矛盾由甲方全权负责。甲方同意其缴纳该房屋专项维修资金（公共维修基金、装修保证金）的账面余额转移至乙方名下。

1. **房屋的交付**

该房屋须为现房，甲方应在 （约定时间或约定条件）前将该房屋交付乙方。甲、乙方共同对该房屋附属设施设备、装饰装修、相关物品清单等具体情况进行验收，记录水、电、气表的读数，并交接该附件中所列物品（以照片为证）:

1. **违约责任**

**甲方若出现下列情形之一的，甲方构成根本违约，且乙方有权以书面通知的方式解除房屋买卖合同：**

1. 甲方提供该房屋所有权证，购房合同等相关证明不真实、不完整、无效；2．该房屋被法院查封限制转让：3．逾期履行本合同约定条款超 日；4．拒绝将该房屋出售给乙方或擅自提高房屋价格：5．将该房屋出售给第三方。6．乙方首付款已托管．积极配合银行办理贷款，因银行及住建部政策调整贷款延迟放款，甲方不得借故违约；7．甲方隐瞒事实，未经产权人／共有人同意擅自出让该房屋；甲方出现上述根本违约情形之一的，甲方应在违约行为发生之日起 个工作日内，（在乙方未付首付的情况下）甲方赔偿双倍定金。（乙方已付部分房款的情况下）甲方应 个工作日内退还全部已付款，按照乙方全部已付款的 %向乙方赔偿违约金。乙方已将该房装修的情况下，甲方需赔偿乙方装修费（赔偿费由居间方鉴定），居间方收取乙方的所有费用不予退还，由甲方直接赔付乙方。逾期交房责任除不可抗力外，甲方向乙方支付违约金按日计算（居间方以租赁市场估价，双倍租金赔付）;

**乙方若出现下列情形之一的，乙方构成根本违约，且甲方有权以书面通知的方式解除房屋买卖合同：**

1. 提供证件购房所需材料不完整、不真实或无效：2．拒绝购买该房屋：3．办理手续借故拖延，隐瞒征信报告、信用逾期、负债金额、信用卡账单等情况。4．乙方已支付首付款后借故违约拖延拒付尾款。出现上述违约情形之一，定金及居间服务费不予退还。

买卖双方均清楚该房屋上述状况，且确认该房屋是以现状出售；买方本人或授权代表已作充分了解并实地看房，对该房屋现状清楚并无任何异议。买卖双方自愿购买及出售该房屋，双方不得以此为由拒绝履行合同义务。买卖双方须积极配合，于 年 月 日前备齐本次贷款所需相关真实证件并到现场办理相关手续；若以上事宜出现延误，均由延误方承担所有责任。

此外，如因甲方或乙方的原因，致使该房屋买卖事宜最终没有达成，甲乙双方所付的服务代理费均不予退还，应由责任一方承担全部丙方服务代理费，如由甲乙双方共同承担责任，则由甲乙双方各承担50%的丙方服务代理费。

**六、各方义务**

1.甲方义务

（1）甲方保证所提供该房产资料的真实性和齐全性，并符合国家及扬州市房屋上市有关规定及政策法规，委托上市房屋交易的合法权利。

（2）甲方保证自签订本合同之日起，上述房屋不再另售第三方，否则，除应支付给乙方的违约赔偿外，还应支付给丙方总房款的3%作为居间服务报酬，如已由乙方支付给丙方，则甲方应按此比例和数额支付给丙方。

(3)如乙方需要申请银行贷款，甲方应保证随时配合乙方及丙方按时到银行提交资料并签字。

(4)在签订本合同后，甲方必须按约定时间与乙方共同到房地产管理部门办理房屋交易过户手续，按期如数缴纳合同第七条约定的由甲方缴纳的税费，超过期限视为违约。

(5)甲方保证该房产在交易时没有权利瑕疵，不存在抵押、欠缴税费等情况。若有银行按揭，手续应已在本次交易前办妥（或选择带押过户）。交易后如有上述未清事项，导致第三方主张权利，由甲方承担违约责任。

(6)甲方保证按本合同的相关约定向丙方支付居间服务代理费。

2.乙方义务

（1）乙方承诺提供的相关资料真实有效。

（2）乙方承诺按照本合同第二条及第七条的约定，按期如数支付购房定金、购房款及由乙方缴纳的税费。

（3）提供该房产过户交易和银行贷款时所需的相关证件及材料的原件和复印件，并保证在办理过户交易手续时按时到场。

（4）若乙方申请银行按揭贷款，需及时向丙方提供贷款所需资料并到场签字。

（5）乙方保证按本合同的相关约定向丙方支付居间服务代理费。

3.丙方义务

（1）见证并监督本合同的执行。

（2）丙方需查证甲方所提供该房产资料的真实性和齐全性，并符合国家及扬州市房屋上市有关规定及政策法规，委托上市房屋交易的合法权利。

（3）代办该房屋过户、贷款的相关手续。

（4）在甲乙双方已交付丙方过户所需各项税费的前提下，代为缴纳。

（5）甲、乙双方发生违约或争执等情形时，应出面予以协调；协调无效时，应采取中立态度并证明事实。

**七、税、费相关规定**

甲方该房屋为满 年 套房，甲乙双方同意，本交易涉及的税费缴纳由甲乙双方自行按国家及地方相关规定自行缴纳各项税、费，丙方协助甲乙双方进行相关税费的确认及计算工作。甲乙双方所交税费也可由丙方代为缴纳，相关部门所开具的完税凭证、行政事业性收据、工本费发票等单据，待代理事项完成后，由丙方交付给付费的一方。本合同履行过程中因政策原因须缴纳新的税费的，由政策规定的缴纳方缴纳；政策中未明确缴纳方的，由【甲方】【乙方】共同缴纳。如出台新的政策且该政策导致本合同无法继续履行的，各方互不承担违约责任，后续事宜及已交付的款项和已产生的费用由各方友好协商解决。

**八、居间合同**

1.甲乙双方同意共同委托丙方作为交易居间人，丙方提供的居间服务，甲、乙双方签订《买卖合同》时居间行为完成，甲、乙双方应向丙方支付本合同约定的居间代理费。即甲、乙双方应于本合同签订当日向丙方一次性支付的居间代理费为人民币（大写） 元整，甲方承担人民币（大写） 元整，乙方承担人民币 元整，支付方式为 （①现金；②微信、支付宝等第三方支付平台；③银行转账）。另贷款服务费 ，贷款批复之前需结清贷款服务费，逾期支付每逾期一日贷款服务费上浮 。

2.签署本合同后，若本合同非居间方原因被撤销、解除或未被实际履行，均不影响居间方收取上述服务费的权利。甲乙双方未支付居间代理费，产生一切矛盾自行解决，与居间方无关；居间方协助办理产权过户事宜，甲乙双方产生矛盾，由居间方负责调解，调解不成的按合同第十一条处理。

3.委托方不能再委托其他居间方，为委托方和该特定的交易方提供居间服务，否则，只要双方最终成交，即视为居间方已居间成功，应当支付居间服务费。

4.居间方在向委托方引荐交易对手后，后续委托方不可绕过居间方直接与对方进行磋商谈判，否则仍视为居间成功，应该向其支付居间服务费。

**九、权属转移登记**

甲乙丙三方约定应于 年 月 日前共同办理房屋权属转移登记手续，双方共有人须到场办理手续；甲方应当在该房屋所有权转移之日起 日内，向房屋所在地的户籍管理机关办理原有户口迁出手续。逾期未到场的延误方应按成交价每日万分之 向对方支付违约金。

**十、合同的终止与解除**

本合同履行期间，因不可抗力或国家政策调整，致使本合同无法履行，本合同自行终止，三方互不承担责任；甲方在本合同终止后三个工作日内将已收房款全额退还乙方，丙方则应将甲、乙双方提交的相关过户所需证件和已支付的代理服务费退还提供方和支付方。

**十一、解决争议的方式**

本合同在履行中产生的争议事项，三方应协商解决。如协商不成，三方同意按照第        种方式解决该纷争。

1.提交    仲裁委员会仲裁；

2.任何一方有权向房屋所在地的人民法院提起诉讼。

**十二、其他**

1．在甲乙双方各自提供的证件等资料真实有效、并积极配合的前提下，丙方按照国家政策规定协助双方完成交易。2、本合经甲、乙、丙三方签字（盖章）后生效。双方可以根据具体情况对本合同中未约定、约定不明或不适用内容签订书面补充协议进行变更或补充。本合同附件及补充协议与本合同共同具有法律效力。3、本合同一式三份，具有同等法律效力，甲、乙、居间方各执一份；本合同未尽事项，由甲、乙双方协商解决，协商不成时，甲、乙任何一方可提交当地法院解决。居间方已就本合同所有条款向甲乙双方作出详尽解释。甲乙双方确认均已清楚了解合同条款及相关附件内容及含义，并自愿接受合同条款的约束。该合同最终解释权归仪征市住房和城乡建设局所有。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。

**十三、补充协议**

租赁情况：**口**无租赁**口**卖方提供承租人放弃优先购买权的声明 （如此租赁已经住建部门备案，须由承租人到窗口签署放弃优先购买权声明）。该房屋附属设施设备、装饰装修、相关物品清单见预存照片。

甲方： 乙方： 居间方：

代理人： 代理人： 经办人：

 签订日期： 年 月 日