

优化房地产中介的4大提升项

职业道德

强化中介机构
职业道德和服务意识,
扭转利润至上的理念

法律法规

建立中介服务
完整的法律法规体系,
对行业实施精细化管理

监管力量

加强监管力度
规范中介机构行为,
发挥房地产中介良性
发展清理器的作用

专业人才

培育融会贯通房地产业务及法律,
兼具获取与分析能力的专业人才

郭韧◎编著

房地产中介法律工具箱

房地产中介 日常业务用文书

专业解析地产中介法律问题
轻松应对中介运营交易困局

优化房地产中介的4大提升项

职业道德

强化中介机构
职业道德和服务意识,
扭转利润至上的理念

法律法规

建立中介服务
完整的法律法规体系,
对行业实施精细化管理

监管力量

加强监管力度
规范中介机构行为,
发挥房地产中介良性
发展清理器的作用

专业人才

培育融会贯通房地产业务及法律,
兼具获取与分析能力的专业人才

郭韧◎编著

房地产中介法律工具箱

房地产中介 日常业务文书

专业解析地产中介法律问题
轻松应对中介运营交易困局

中国财富出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

房地产中介日常业务用文书 / 郭韧编著. —北京: 中国财富出版社, 2013. 6
(房地产中介法律工具箱)

ISBN 978 - 7 - 5047 - 4657 - 3

I. ①房… II. ①郭… III. ①房地产 - 公文 - 写作 IV. ①H152. 3

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2013) 第 075550 号

策划编辑 黄 华

责任印制 方朋远

责任编辑 丰 虹

责任校对 饶莉莉

出版发行 中国财富出版社 (原中国物资出版社)

社 址 北京市丰台区南四环西路 188 号 5 区 20 楼 邮政编码 100070

电 话 010 - 52227568 (发行部)

010 - 52227588 转 307 (总编室)

010 - 68589540 (读者服务部)

010 - 52227588 转 305 (质检部)

网 址 <http://www.cfpress.com.cn>

经 销 新华书店

印 刷 北京京都六环印刷厂

书 号 ISBN 978 - 7 - 5047 - 4657 - 3/H · 0113

开 本 710mm × 1000mm 1/16

版 次 2013 年 6 月第 1 版

印 张 14.5

印 次 2013 年 6 月第 1 次印刷

字 数 280 千字

定 价 48.00 元

版权所有 · 侵权必究 · 印装差错 · 负责调换

法制化弥补房地产中介 管理缺陷

房地产中介从法律角度解释是一种民事法律关系。这种民事法律关系中各个主体的联系主要是通过与房地产中介有关的合同。在房地产中介活动中常见的合同有委托代理合同、居间合同、行纪合同等。作为房地产中介机构以及房屋产权人（使用人）、购房者等合同主体，其签订合同最基本的目的是在交易过程中尽可能地避免风险，实现交易，获得预期利益。

由于交易环节多、涉及法律范围广，房屋买卖具有很强的专业性和复杂性，需要相对专业的中介公司进行操作。同时，由于买卖双方的信息不对称，房屋买卖双方相互寻找对方的过程，通常是通过中介公司来完成的，因此委托中介公司获取信息并具体操作已获得普遍的社会认同。消费者对房产中介存有一定程度的依赖心理，而中介公司的服务也为买卖双方省去了很多办理手续所需要花费的时间。可见，中介公司是二手房买卖市场中一个非常重要的角色。

多数中介公司都冠以房地产“咨询”“经纪”公司的名号，而经营范围则“包罗万象”。这往往使得中介公司的权力意识无限放大，而对自身责任的认识则被弱化。尤其是法律以及高级别的法规还相当匮乏，而且规定过于笼统，缺乏可操作性。有许多方面的法律关系的调整还难以涵盖，以上情况造成社会上对房地产中介的评价过低。

随着房地产市场的日趋活跃，房地产中介在流通领域的重要性将进一步凸显出来。因此房地产中介的规范化，既是房地产市场对其提出的客观要求，也是中介行业自身发展的需要。

在美国，中介服务业十分发达，有着较为完备的房地产中介服务体系。自1917年起就相继颁布了《州执照法》《一般代理法规》《契约法规》《专业理论法则》，其中房地产《州执照法》最严，作用最大。美国的房地产执照法规定了经纪人取得执照的条件、资格、标准等，并由州房地产委员会作为执行该法的机构核发、拒发、扣留、吊销，出现纠纷视情节可进行诉讼。这些法规是美国房地产中介行业长期健康发展的基础，是规范中介行为、保护各方权益的保证。

西方国家之所以有较为发达的中介行业，就是因为法制比较健全。可见法制规范化管理对于房地产中介有着很大的影响。因此要加速发展我国的房地产中介行业，关键是如何规范房地产中介行业，提高中介行业的信誉和质量。加强和完善立法，建立规范化管理是基本的前提。

编者

2013年1月

CHAPTER ONE | 第一章 为委托人提供第三方专业化服务——居间合同

- 管理智慧 002 / 一、扫描居间合同全貌——居间合同概念
003 / 二、如何改进房地产居间合同混乱现状
- 地产中介
百宝箱 005 / 一、房地产居间合同（出售）
016 / 二、房地产居间买卖合同
020 / 三、房地产居间合同委托书
033 / 四、合同内容变更书
035 / 五、房地产买卖定金协议

CHAPTER TWO | 第二章 中介机构维护利益的工具——带看文书

- 管理智慧 044 / 一、带看工作准备事项
045 / 二、带看过程中注意事项
- 地产中介
百宝箱 046 / 一、二手房带看书
048 / 二、分销代理专用带看书

CHAPTER THREE | 第三章 为中介服务埋单——确认佣金文书

- 管理智慧 052 / 一、收取佣金的三种方式
054 / 二、制定中介佣金制度适用三大原则
- 地产中介
百宝箱 057 / 一、佣金确认书
058 / 二、折佣书

059 / 三、收佣收据

CHAPTER FOUR | 第四章 保障买卖双方履行权责——买卖文书

管理智慧

064 / 一、解读中介买卖合同中的误区

068 / 二、房屋买卖合同效力认定的法律根据

地产中介
百宝箱

069 / 一、上海市房地产买卖合同

088 / 二、房地产买卖协议

094 / 三、房地产买卖定金合同

096 / 四、房地产买卖收据一

098 / 五、房地产买卖补充条款及付款协议

115 / 六、房屋买卖确认书

116 / 七、定金保管书

117 / 八、房地产买卖交接书

CHAPTER FIVE | 第五章 不转移占有的方式取得债务担保——抵押文书

管理智慧

131 / 一、房地产抵押存在的六种风险

135 / 二、抵押贷款存在六大问题

地产中介
百宝箱

139 / 一、房地产借款合同

142 / 二、房地产抵押合同

146 / 三、房地产借款合同担保文书

**CHAPTER
S I X****第六章
转移租赁物取得收益权——租赁文书**

管理智慧

152 / 一、房屋租赁常见六大纠纷

154 / 二、引发房屋租赁纠纷的原因

156 / 三、常见问题的法学分析

地产中介
百宝箱

159 / 一、房屋租赁合同

180 / 二、房屋转租合同

184 / 三、放弃优先购买权承诺书

185 / 四、房地产租赁交接书

**CHAPTER
SEVEN****第七章
中介管理缺乏统一规范——涉及纠纷文书**

管理智慧

188 / 一、房地产中介三大典型纠纷

190 / 二、探究房产中介纠纷频繁的三大原因

191 / 三、解决房地产中介纠纷过频建立两大措施

地产中介
百宝箱

193 / 一、签约催告函

194 / 二、签约通知函

195 / 三、催款函

197 / 四、房屋买卖合同解约协议

198 / 五、追讨佣金起诉状

CHAPTER EIGHT

第八章

获取质优价廉房源渠道——代理及分销文书

管理智慧

202 / 一、房地产中介提升新房销售注入新动力

203 / 二、借鉴中国香港模式，提早预防中介代理销售弊端

地产中介
百宝箱

204 / 一、房地产中介代理销售公司

207 / 二、房地产分销合作协议

209 / 三、商品房包销协议

214 / 四、项目策划咨询服务合同

第一章

为委托人提供第三方 专业化服务——

房地产经纪人的居间活动能
较快地促进房地产交易的达成，
加快房地产的流通速度，有利于
房地产资源的分配和利用。

居间 合同

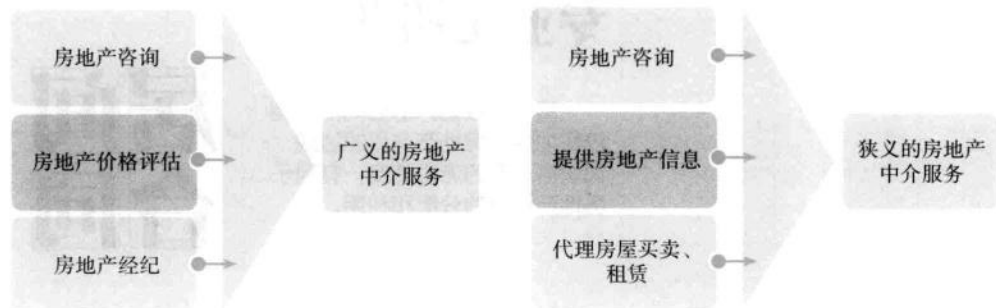
管理智慧

概念·现状·改进

近年来，随着房地产交易量的迅猛上升，房地产居间业务也成为涉及普通百姓生活的一件大事。在房地产居间业务中存在各种关系，为预防纠纷的发生，需要明确权利义务，保护委托人的合法权益。现有法规及规章的广度、深度以及对违规行为的震慑力度，尚不能满足中介市场发展的需要，使其有效地规范和发展市场行为，还需进一步对此加以完善。

一 扫描居间合同全貌——居间合同概念

广义上说，房地产中介服务包括房地产咨询、房地产价格评估、房地产经纪等活动；狭义上说，房地产中介服务多指房地产经纪，即房地产咨询、提供房地产信息及代



房地产中介服务的两种理解

理房屋买卖、租赁这三类活动。本书所述之房地产居间合同是以狭义说法为主。

根据《合同法》第424条规定：“居间合同是居间人向委托人报告订立合同的机会或者提供订立合同的媒介服务，委托人支付报酬的合同。”在居间合同中，接受委托报告订立合同机会或者提供交易媒介的一方为居间人，给付报酬的一方为委托人。

根据上述的定义，我们就可以相应地将房地产居间合同定义为：“房地产居间合同是房地产居间人为委托人在房地产转让、抵押、租赁等活动中提供订立合同的信息、咨询或提供代理或策划的服务，委托人支付报酬的合同，又称为房地产中介服务合同。”

二 如何改进房地产居间合同混乱现状

随着房地产行业的不断升温，房地产中介服务机构大批涌现，由于利润空间巨大，并且进入门槛低，只要有自己的名称和组织机构、有固定的服务场所、有必要的财产和经费、有足够数量的专业人员，以及符合法律和行政法规规定的其他条件就可以从事房地产中介行业，从而使得大量的人员进入这一领域。由于从业者良莠不齐，一些从业人员为追求短期利润，不惜抛开道德诚信，加之法制不健全，从而导致相当多的纠纷。

1 严格立法规定委托人的诚信义务，监管信息源头

委托人为了达到自己的利益而隐瞒房屋重要事实的情况不在少数，从源头破坏了交易的公平性。《合同法》第425条规定了居间人应当就订立合同的重要事项向委托人如实报告，却没有规定委托人也应该向居间人如实告知相关物业情况。根据《合同法》要求居间人如实报告的前提必须是居间人对与订立合同有关事项的彻底了解和知悉。

2 建立并执行信息披露制度，维护中介秩序

房地产中介披露的信息是否准确、完整、有无欺诈意图，决定了经纪人的社会信誉度。在房产交易过程中，因为信息不对称，所以更要以立法的形式保护买方这一弱势群体。例如在美国，法律规定交易房屋所在社区3年内有性犯罪的、近期内社区死人的（特别是枪击致死的）、邻里有干扰情况的（如噪声及不良习惯），诸如此类的信息在出售房屋时业主必须向买方披露，否则房屋出售后由此而引起的后果，房屋出售者应负责任。这一制度使得并不熟知房地产法律的房屋所有者不敢自己到市场上出售自己的房屋，而是委托给房地产专业人士——房地产经纪人。明文规定具有可操作的法律条文对维护中介行业的秩序很有必要。

地产中介百宝箱

一 房地产居间合同（出售）

1 房地产居间合同一

房地产居间合同

合同编号：

甲方：

乙方：

证号：

① 本合同适用于卖方出售时使用的版本——编者注，下同。



甲乙双方协商一致就甲方委托乙方居间出售下述房地产事宜达成以下共识并保证依约履行。

第一条 房地产情况

房屋地址	
房地产权证号	
代理人性质	<input type="radio"/> 法定代表人/ <input type="radio"/> 产权人/ <input type="radio"/> 授权委托人/ <input type="radio"/> 债权人/ <input type="radio"/> 其他权利人
房屋状况	所有权_____建筑面积_____类型_____结构_____楼层_____竣工日期_____
使用类别	<input type="radio"/> 住宅 <input type="radio"/> 商铺 <input type="radio"/> 办公房 <input type="radio"/> 工业厂房 <input type="radio"/> 其他
抵押状况	<input type="radio"/> 有 权利人_____ <input type="radio"/> 无
查封状况	<input type="radio"/> 有 查封人_____ <input type="radio"/> 无
租赁情况	<input type="radio"/> 有 租赁到期日_____ <input type="radio"/> 无
其他情况	

第二条 甲方出售该房屋条件（下述条款可选择适用）

1. 甲方愿以人民币/美元_____的总价出售该房屋，成交后甲方另行负担服务报酬和各项交易税费。

2. 甲方收取房款选择下列_____条款：

（1）签订房地产买卖合同时，收取总房款的_____%；

（2）房地产交易中心受理产权转移申请或办理预售合同变更登记之日收取总房款的_____%；

（3）交付房屋时收取总房款的_____%；

（4）买方取得房地产权证时收取总房款的_____%；

（5）银行发放贷款时收取总房款的_____%。

3. 下述设备设施甲方愿转给买方，转让价已包含在总价中，甲方对下述设备设施不再另行收费_____

第三条 委托期限：自_____年_____月_____日至_____年_____月_____日止

法定交屋条件：建设工程竣工验收合格；
向购房人提供住宅质量保证书和住宅使用说明书。

第四条 甲方的义务

1. 甲方保证对该委托之房屋有出售之权利并能依约交屋，如有任何权属纠纷或权限

不实，由甲方自行解决，如因此损害了买方或中介方的利益，则甲方应赔偿买方相应的损失，同时支付中介方该委托总价的1%作为赔偿。本条款独立于本合同，即使本合同无效，本条款仍适用于甲乙双方。

2. 甲方须配合乙方带领客户看房。

3. 对于买方须办理购房贷款的，甲方应予以配合。

4. 如该房屋买卖成交，甲方须自行支付相关的交易税费。

5. 如该房屋买卖成交，甲方须于签订买卖合同同时一次性支付乙方买卖成交的总价格的1%作为服务报酬。

6. 一旦乙方寻找到符合甲方要求的买方，甲方应依乙方通知后3天内前往乙方指定地点签订房地产买卖合同，并应依乙方通知后5个工作日内前往交易中心办理相关的产权过户手续。

第五条 乙方的义务

1. 随时依甲方之查询，向甲方报告业务处理情况。

2. 乙方须积极通过各种市场渠道寻找买方，早日完成甲方之委托。

3. 乙方接受甲方的委托中介代理业务，为了有效地履行业务所实施的市场调查、广告企划、交涉、咨询服务等活动与支出均由乙方自行负责，与甲方无关。

4. 一旦买卖成交，乙方须协助甲方办理相关抵押注销、合同公证、见证、评估、产权过户、贷款、领取产证、交房等相关交易手续，直至整个交易完成为止，但相关费用由甲方自理。

5. 乙方不得通过该房屋交易赚取差价。

第六条 甲方有下列违约行为，须支付乙方人民币_____元整作为违约金

1. 委托期内，甲方自行出售或经第三人介绍出售该房屋。

2. 甲方于委托期限内或委托期限届满后六个月内与乙方所曾介绍之买方成交或利用乙方提供的信息、条件、机会而与第三方私下成交的。

3. 委托期限内，买方愿以上述委托条件购买该房屋，而甲方反悔不愿以委托条件与乙方所介绍之买方成交的。

4. 委托期限内非经双方同意甲方随意解除本合同的。

5. 其他违约情况导致本委托合同无法继续进行的。

第七条 乙方在中介过程中如发生买方支付定金后不愿再购买该房屋，交易无法进行

时，甲方须没收买方的定金，但该定金中甲方应与乙方平分，作为乙方在本次居间活动中所实际支付的相关差旅出勤费用；甲方在收取乙方介绍之客户支付之定金后又不愿再出售该房屋的，须双倍返还该定金

第八条 其他约定：_____

第九条 本合同一式三份，经双方签字之日起生效

第十条 如双方就本合同约定之内容发生任何纠纷，皆选择前往房屋所在地法院诉讼解决

特别告知：尊敬的客户，为了您的权益，请配合将您所支付的每一笔款项进入交易中心资金监管账户或本公司，并索取相关盖有银行或公司店章或专用章的凭证；且当业务员要求您来签买卖合同时，请前往_____签约，以保障您的交易安全。

甲方：

法定代表人：

代理人：

联络地址：

电话：

时间：年 月 日

乙方：

经纪人：

承办人：

联络地址：

电话：

时间：年 月 日

② 房地产居间合同二

房地产居间合同

合同编号：

甲方：

乙方：

① 适用于买受的情况。

证号：

甲乙双方协商一致就甲方委托乙方居间购买下述房地产事宜达成以下共识并保证依约履行。

第一条 房地产情况

房屋地址	
房地产权证号	
代理人性质	<input type="radio"/> 法定代表人/ <input type="radio"/> 本人/ <input type="radio"/> 授权委托人/ <input type="radio"/> 其他权利人
房屋状况	所有权_____建筑面积_____类型_____结构_____楼层_____竣工日期_____
使用类别	<input type="radio"/> 住宅 <input type="radio"/> 商铺 <input type="radio"/> 办公房 <input type="radio"/> 工业厂房 <input type="radio"/> 其他
抵押状况	<input type="radio"/> 有 权利人_____ <input type="radio"/> 无
查封状况	<input type="radio"/> 有 查封人_____ <input type="radio"/> 无
租赁情况	<input type="radio"/> 有 租赁到期日_____ <input type="radio"/> 无
其他情况	

第二条 甲方购买该房屋条件（下述条款可选择适用）

1. 甲方愿以人民币/美元_____的总价购买该房屋，成交后甲方另行负担服务报酬和各项交易税费。

2. 甲方支付房款选择下列_____条款：

(1) 签订房地产买卖合同时，收取总房款的_____%；

(2) 房地产交易中心受理产权转移申请或办理预售合同变更登记之日收取总房款的_____%；

(3) 交付房屋时收取总房款的_____%；

(4) 买方取得房地产权证时收取总房款的_____%；

(5) 银行发放贷款时收取总房款的_____%。

3. 下述设备设施甲方希望卖方能转给甲方，转让价包含在总价中，甲方对下述设备设施不再另行付费_____

第三条 委托期限：自_____年_____月_____日至_____年_____月_____日止

第四条 意向金支付

1. 甲方为表示购买该房屋的诚意，同意于签订本合同时支付人民币/美元_____元整，