

接受房地产经纪服务须知

尊敬的市民朋友：

为了保护您的合法权益，市住房和城乡建设局提醒您在选择房地产经纪机构，接受经纪服务时，请仔细阅读以下内容：

一、查看经纪机构的备案证、经纪服务收费标准和服务内容

（一）您应选择持有市住房保障公共服务中心制发的《房地产经纪机构备案证》的经纪机构为您提供服务。（二）经纪服务收取的佣金是按照市场价格收取的，如果经纪机构未完成房地产经纪服务合同约定事项，或者服务未达到合同约定标准的，您可以不支付佣金。

二、了解房屋和土地使用权的基本情况

（一）要详细了解房屋产权和土地使用权情况（性质、年限）；共有财产，需共有人同意才能交易；小产权房、土地使用权被收回的、被查封或扣押的、违法违章建造的、产权不清的、只有使用权的房屋等是不能交易的；非本市户籍居民家庭在环翠区环翠楼、竹岛、鲸园街道办事处，高区怡园、田和街道办事处，经区皇冠、凤林、西苑街道办事处范围内购买的二手住房，需取得不动产权属证书满3年后方可上市交易；如您购买的是经济适用住房，柴峰小区的自办证之日起满8年、其他小区的自办证之日起满5年并交纳土地出让金后，方可上市交易；境外个人（包括外籍人员、港澳台居民和华侨）购房，须经国家安全部门审核备案。（二）要实地查看房屋的使用功能是否齐全，是否存在影响使用的问题；核实物业、水、电、暖、气、宽带等相关费用是否结清。（三）出租期内，同等条件下，承租人有优先购买的权利。（四）有以下情形的房屋不得出租：违法违章建筑；不符合安全、防灾等工程建设强制性标准的；违反规定改变房屋使用性质的；法律、法规规定禁止出租的。

三、协商房屋买卖或租赁价格

您要和不不动产权利人协商价格，防止经纪机构隐瞒真实交易价格，赚取差价。如果您需要办理贷款，请先核实个人征信情况和公积金、商业贷款相关事宜。

四、签订经纪服务合同

您委托经纪机构提供经纪服务应签订委托合同。买卖或租赁房屋成交后应签订三方合同，合同应包含以下内容：（一）三方姓名（名称）、住所、联系方式等基本情况；经纪服务的项目、内容、完成标准、服务费用及其支付方式；房屋的详细情况；三方的权利和义务；违约责任和纠纷解决方式；买卖双方和经纪人（或协理）签字，经纪机构盖章。（二）租赁合同还应包含以下内容：家具、家电等室内设施状况、租金和押金数额、支付方式、租赁期限、房屋维修责任、相关费用（物业、水、电、暖、气、宽带等）的缴纳，双方要约定房屋如遇征收或拆迁的处理办法。（三）关于合同内容您也可咨询专业的法律人士。（四）为无民事行为能力或限制民事行为能力人购买或承租房屋的，应由监护人代为办理。

五、房地产经纪服务合同纠纷解决方式

纠纷解决方式为协商、仲裁或诉讼。如双方在履行房地产经纪服务合同过程中发生纠纷，请根据合同约定的纠纷解决方式及《合同法》的相关规定予以解决。

六、咨询电话

市住房保障公共服务中心房地产市场科电话 5207259。

七、本人已详细阅读并知晓以上内容，接受房地产经纪机构提供的经纪服务，并意向购买（租赁）坐落（产权证登记地址）为：_____的房屋。

委托经纪服务人：

经纪服务机构：

时间： 年 月 日