

广州市房屋交易政策指引告知书

为更好地维护房屋交易当事人的合法权益，确保房屋交易安全，现将我市房屋交易相关政策告知，请交易当事人务必认真阅读，以免造成不必要的损失。

一、《广州市人民政府办公厅关于优化我市房地产市场平稳健康发展政策的通知》（穗府办函〔2023〕49号）。

二、《广州市人民政府办公厅关于优化我市个人住房贷款中住房套数认定标准的通知》（穗府办函〔2023〕44号）。

三、《广州市住房和城乡建设局 广州市市场监督管理局关于在全市推行〈广州市存量房认购协议〉的通知》（穗建房产〔2022〕997号）。

四、《广州市人民政府办公厅关于完善我市房地产市场平稳健康发展政策的通知》（穗府办函〔2021〕30号）。

五、《广州市人民政府办公厅关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的意见》（穗府办函〔2021〕26号）。

六、《中国银保监会办公厅 住房和城乡建设部办公厅 中国人民银行办公厅关于防止经营用途贷款违规流入房地产领域的通知》（银保监办发〔2021〕39号）。

七、《广州市房屋租赁管理规定》（市第十五届人民代表大会常务委员会公告第58号）。

八、《广州市住房和城乡建设局关于使用<房屋状况说明书>的通知》（穗建规字〔2020〕10号）。

九、《广州市住房城乡建设委等10部门关于严格落实房地产调控部署全面加强市场管理的通知》（穗建房产〔2017〕1616号）。

十、《广州市人民政府办公厅关于进一步加强房地产市场调控的通知》（穗府办函〔2017〕65号）。

十一、《广州市人民政府办公厅关于进一步完善我市房地产市场平稳健康发展政策的通知》（穗府办函〔2017〕50号）。

十二、《广州市人民政府办公厅关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的意见》（穗府办函〔2016〕146号）。

十三、《市国土房管局关于修改广州市房屋买卖中介服务合同示范文本的通知》（穗国房字〔2014〕953号）。

十四、《广州市国土房管局 市工商局关于推广使用2010版存量房买卖合同和房地产中介服务合同示范文本的通知》（穗国房字〔2010〕125号）。

十五、《关于我市开展存量房交易资金托管工作有关问题的通知》（穗国房字〔2008〕33号）。

广州市人民政府办公厅

穗府办函〔2023〕49号

广州市人民政府办公厅关于优化我市房地产市场平稳健康发展政策的通知

各区人民政府，市政府各部门、各直属机构：

为深入贯彻落实党中央、国务院决策部署，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，适应房地产市场供求关系发生重大变化的新形势，围绕稳地价、稳房价、稳预期的目标，分类精准施策，持续加大保障性住房建设和供给力度，更好满足居民刚性和改善性住房需求，促进我市房地产市场平稳健康发展，坚决遏制投机炒作，根据我市房地产市场实际情况，经市人民政府同意，现就有关事项通知如下：

一、优化住房限购和增值税免税年限

将本市住房限购政策调整为，在越秀、海珠、荔湾、天河、白云（不含江高镇、太和镇、人和镇、钟落潭镇）、南沙等区购买住房的，本市户籍居民家庭限购2套住房；非本市户籍居民家庭能提供购房之日前2年在本市连续缴纳个人所得税缴纳证明或社会保险证明的，限购1套住房。

将越秀、海珠、荔湾、天河、白云、黄埔、番禺、南沙、增城等区个人销售住房增值税征免年限从5年调整为2年。

二、加大保障性住房建设和供给

大力加快推动公共租赁住房、保障性租赁住房和配售的保障性住房发展。提高公共租赁住房保障水平，完善户籍家庭公共租赁住房保障方式；支持各类市场主体积极参与，多主体、多渠道筹集建设保障性租赁住房；建立健全配售的保障性住房体系，稳妥有序开展规划建设。

本通知自印发之日起施行，原有政策与本通知不一致的，以本通知为准。



公开方式：主动公开

抄送：省政府办公厅，省住房城乡建设厅，市委各委办局，市人大常委会办公厅，市政协办公厅，市纪委监委，广州警备区，市法院，市检察院，各民主党派，市工商联，各人民团体，中国人民银行广东省分行，国家金融监管总局广东监管局，国家统计局广州调查队，广州市税务局，各新闻单位。

广州市人民政府办公厅

穗府办函〔2023〕44号

广州市人民政府办公厅关于优化我市 个人住房贷款中住房套数认定标准的通知

各区人民政府，市政府各部门、各直属机构，各有关单位：

为更好满足刚性和改善性住房需求，优化调控政策，落实《住房和城乡建设部 中国人民银行 金融监管总局关于优化个人住房贷款中住房套数认定标准的通知》（建房〔2023〕52号）要求，推动我市房地产市场平稳健康发展，经市人民政府同意，现就优化我市个人住房贷款中住房套数认定标准通知如下：

居民家庭（包括借款人、配偶及未成年子女）申请贷款购买商品住房时，家庭成员在当地名下无成套住房的，不论是否已利用贷款购买过住房，银行业金融机构均按首套住房执行住房信贷政策。

本通知自《住房和城乡建设部 中国人民银行 金融监管总局关于优化个人住房贷款中住房套数认定标准的通知》（建房〔2023〕52号）印发之日起施行，原有政策与本通知不一致的，以本通知为准。



公开方式：主动公开

抄送：省政府办公厅，省住房城乡建设厅，市委各委办局，市人大常委会办公厅，市政协办公厅，市纪委办公厅，广州警备区，市法院，市检察院，中国人民银行广东省分行，国家金融监管总局广东监管局，国家统计局广州调查队，广州市税务局，各民主党派，市工商联，各人民团体，各新闻单位。

广州市住房和城乡建设局 广州市市场监督管理局 文件

穗建房产〔2022〕997号

广州市住房和城乡建设局 广州市市场监督管理局 关于在全市推行《广州市存量房认购协议》的通知

为进一步规范存量房交易市场管理，保障交易当事人合法权益，广州市住房和城乡建设局与广州市市场监督管理局联合制定了《广州市存量房认购协议》（SF-2022-0124），自通知发布之日起在全市推广使用。

特此通知。

附件：广州市存量房认购协议

广州市住房和城乡建设局

广州市市场监督管理局

2022年11月28日

SF-2022-0124

协议编号:

广州市存量房认购协议

广州市住房和城乡建设局制定
广州市市场监督管理局监制

广州市存量房认购协议说明

1. 本协议签订前，各方当事人应仔细阅读本协议全部条款，充分协商，对协议条款及用词理解不一致的，应当协商达成一致意见，必要时可在协议中对其进行明确约定。

2. 为体现协议各方当事人的自愿原则，本协议文本中相关条款后都有空白行，供当事人自行约定或补充约定。当事人可以对文本条款的内容进行修改、增补或删除。协议签订后，未被修改的文本印刷文字视为各方当事人同意的内容。

3. 对协议中选择内容、空格部位填写及其他需要删除或添加的内容，各方当事人应当协商确定，对【】内选定或删除的内容，可分别用【√】或【/】表示。

4. 在签订协议前，有关当事人应出示必须由其本人提供的有关证书和证明文件，保证合同条款内容真实准确。

5. 本协议所指“存量房买卖交易”是指已办理产权登记，取得不动产权属证明书的房屋权属人再行转让房屋。

6. 根据国家有关规定，房地产中介服务机构或者从业人员不得代收代管存量房交易资金。

7. 交易当事人应当慎重选择交割房款的方式，为保护存量房交易和资金安全，签订本协议后，交易当事人尽可能选择银行或具有金融经营许可资质的第三方机构（下称资金托管机构），签订存量房交易资金托管协议，按协议约定的支付比例和时间节点等条件通过托管账号支付房款；如选择自行交割房款而导致纠纷或引起其他后果的，风险自负。

8. 根据省发展改革委员会、省住房城乡建设厅相关通知精神，房地产经纪服务收费实行市场调节价。房地产经纪服务收费标准由委托和受托双方，根据公正、公平、合理的原则，依据服务内容、服务成本、服务质量和市场供求状况协商确定。

9. 各方当事人应当如实申报交易价格，不得虚报交易价格，否则应承担由此产生的法律责任。

10. 本协议条款对各方当事人权利义务未做约定的，可另行协商约定。

11. 本协议说明部分，各方当事人确认已经阅读，并签章如下：

甲方（卖方）（签章）：

委托代理人（签章）：

日期：

乙方（买方）（签章）：

委托代理人（签章）：

日期：

丙方（房地产中介服务机构）（盖章）：

经纪人（签章）：

日期：

广州市存量房认购协议

甲方（卖方）：_____；

证件类型：【身份证】【护照】【户口簿】【出生证】【军官证】【士兵证】【通行证】【企业法人营业执照】【法人登记证书】【组织机构代码证】【公司注册证】【其他_____】；

证件号码：_____；户籍所在地：_____；

联系电话：_____；电子邮箱：_____；邮政编码：_____；

联系地址：_____。

乙方（买方）：_____；

证件类型：【身份证】【护照】【户口簿】【出生证】【军官证】【士兵证】【通行证】【企业法人营业执照】【法人登记证书】【组织机构代码证】【公司注册证】【其他_____】；

证件号码：_____；户籍所在地：_____；

联系电话：_____；电子邮箱：_____；邮政编码：_____；

联系地址：_____。

丙方（房地产中介服务机构）：_____；

中介服务机构备案证号：_____；

营业执照号码：_____；

备案地址：_____；法定代表人：_____；

联系电话：_____；电子邮箱：_____；

邮政编码：_____；联系地址：_____；

经纪人：_____；信用信息卡号：_____；

联系电话：_____；电子邮箱：_____；

邮政编码：_____；联系地址：_____。

【甲、乙、丙三方当事人】本着诚实信用的原则，经友好协商一致达成如下条款：

第一条 不动产权属情况

1. 不动产权证地址（下称“该物业”）：_____。
2. 不动产权证号码：_____。
3. 建筑面积：_____平方米；套内建筑面积：_____平方米（以不动产权证/房产证/其他权属证明上的记载为准）；本次交易转移面积：_____平方米。

4. 使用性质：【住宅】【商业】【办公】【车位】【工业】【别墅】
【其他_____】。

5. 建筑结构：【钢筋混凝土】【砖木】【其他_____】，总层数：_____
该物业所在层数：____，建筑时间：_____。（以不动产权证/房产证/其他权属证明上的记载为准）

6. 甲方取得该物业产权的方式：【购买】【继承】【赠予】【析产】
【其他_____】。

7. 共有情况：【无】【共同共有，共有人同意出售房屋并放弃优先购买权】
【按份共有，甲方占有，共有人同意出售房屋并放弃优先购买权】。

8. 该物业【不存在】【存在】抵押等他项权利情况。抵押权人是_____
甲方应于_____年_____月_____日前结清该物业借款。

9. 甲方确认该物业如下情况，并以该现状售予乙方：

(1) 【不带家私电器】【带家私电器】；

(2) 【不带租赁协议】【带租赁协议】【承租人放弃优先购买权，乙方同意连同现有租赁协议一起购入该物业，甲方须协助乙方与租户签订新的租赁协议】
【租赁期到_____年_____月_____日止，承租人_____同意出售房屋并放弃优先购买权】；

(3) 【无户口】【户口未迁出，甲方应在_____年_____月_____日前迁出】；

(4) 【是】【否】占用学位，占用起始时间_____；

(5) 【是】【否】存在【加建】【改建】【违建】；

(6) 【是】【否】属于房改房；

(7) 【不存在】【存在】设立居住权的情形。【甲方保证于过户前办理完毕居住权注销登记】
【乙方同意保留居住权至该权利消灭】。

10. 甲方保证所填写和提供的该物业权属情况真实，保证对该物业享有完整产权，保证该物业不存在任何未向乙方说明的其他情况，且没有侵犯第三人权益。否则，承担相应的法律责任。

第二条 计价和价款

甲乙双方约定按以下第【1】【2】种方式计算该物业价款：

1. 该物业按整套出售并计价, 总金额(人民币)¥_____元整(大写: _____元整)。

2. 该物业按【建筑面积】【套内面积】【转移面积】出售并计价, 该物业单价为(人民币)¥_____元/平方米, 总金额(人民币)¥_____元整(大写: _____元整)。

第三条 付款

1. 签订本协议时, 甲方同意乙方以第【(1)】【(2)】种方式支付:

(1) 【订金】人民币【5万元】【10万元】【¥_____元整(大写: _____元整)】, 在办理《广州市存量房买卖合同》网签手续前, 可单方面解除本协议, 且甲方同意退还全部订金;

(2) 【定金】人民币【5万元】【10万元】【¥_____元整(大写: _____元整)】。

2. 甲乙双方约定于____年__月__日前, 通过广州市存量房网上交易系统办理《广州市存量房买卖合同》网签手续, 此前支付的款项自动转为购房款, 并按照下列第【(1)】【(2)】【(3)】种方式付款, 若选择【资金托管】, 则由资金托管机构根据资金托管协议约定的支付比例和时间节点等条件接收和划转房款(除订/定金外):

(1) 一次性付款

乙方以【自行交割】【资金托管】的方式, 于【____年__月__日前】支付总金额(人民币)¥_____元整(大写: _____元整)。

(2) 分期付款

乙方以【自行交割】【资金托管】的方式支付以下款项:

第1期房款(人民币)¥_____元整(大写: _____元整), 乙方应于【____年__月__日前】支付。

第2期房款(人民币)¥_____元整(大写: _____元整), 乙方应于【____年__月__日前】支付。

第3期房款(人民币)¥_____元整(大写: _____元整), 乙方应于【____年__月__日前】支付。

(3) 按揭方式付款

首期房款: 乙方以【自行交割】【资金托管】的方式, 于【____年__月__日前】向甲方支付(人民币)¥_____元整(大写: _____元整)。

整)。

第二期房款:乙方以【自行交割】【资金托管】的方式,于【 年 月 日前】向甲方支付(人民币)¥ 元整(大写: 元整)。

剩余房款:除前述房款外,剩余房款(人民币)¥ 元整(大写: 元整),由乙方于【 年 月 日前】【甲乙双方自行】【委托按揭服务机构协助】申请办理银行按揭手续,按照按揭方式付款,按揭方式为【公积金贷款】【商业贷款】【公积金、商业组合贷款】,贷款金额由贷款机构支付给甲方。贷款批准金额、贷款年限最终以贷款机构为准。甲乙双方应当及时提供办理手续所需的资料以保证按揭手续顺利办理。

如银行不批准乙方的贷款申请,各方当事人同意按照下列第【①】【②】种方式处理:

①乙方【于 年 月 日前】以【现金】【转账】方式向甲方支付剩余房款。

②解除协议,终止交易,各方当事人互不追究违约责任。

如银行批准的贷款金额少于乙方申请的贷款金额,二者相差金额,各方当事人同意按照下列第【①】【②】种方式处理:

①乙方【于 年 月 日前】以【现金】【转账】方式向甲方支付剩余房款;

②解除协议,终止交易,各方当事人互不追究违约责任。

第四条 交楼时间和交接手续

1.甲乙双方同意该物业交付使用的时间为卖方收齐楼款当天。甲乙双方应在交楼当天一起到场查验房屋,查验后双方签妥该物业房屋交接确认书,即视为房屋交付使用。

2.甲方应在该物业正式交付使用前,交清该物业在收楼前发生的所有欠款及费用(如银行贷款、欠税款、债务及水电、煤气、电话、网络、有线电视、管理费等费用)。甲方保证在交易后乙方无须对上述甲方欠款及应付费用的负责。

3.甲乙双方同意交易该物业专项维修资金按以下【(1)】【(2)】【(3)】方式办理:

(1)该物业依法不需要建立物业专项维修资金。

(2)该物业已交存物业专项维修资金,按以下第【①】【②】种方式

办理:

①甲方同意将专项维修资金账户中的结余款随房屋所有权同时过户给乙方。乙方在办理完该物业交易过户后持不动产权属证明书、身份证等到专户管理银行自行办理更名手续。

②甲乙双方在办理完该物业交易过户后持不动产权属证明书、身份证等到专户管理银行自行办理更名手续时,乙方同意将专项维修资金账户中的结余款转给甲方。

(3)该物业尚未交存物业专项维修资金,按以下第【①】【②】种方式办理:

①由甲方自本协议生效之日起__日内交存物业专项维修资金后,方可办理该物业的交易过户手续。乙方应于自办理完该物业交易过户后,持《广州市存量房买卖合同》、不动产权属证明书、身份证等到专户管理银行办理更名手续。

②由乙方按国家、省、市物业专项维修资金的有关规定交存。

第五条 产权转移登记

甲方与乙方应当于__年__月__日前向不动产登记机构申请办理产权转移登记。丙方应当事前如实告知甲乙双方为办理产权转移登记需要提供的证件材料,并协助甲乙双方办妥产权转移登记手续。

第六条 税费缴交

1.甲乙双方按【政府规定各付各税费】【卖方承担全部税费】【买方承担全部税费】方式缴付税费。

2.签署本协议后,如遇政府及有关部门调整税费,对于调整部分按【全部由卖方承担】【全部由买方承担】【买卖双方各自承担】方式缴付税费。

第七条 中介服务费的给付

1.甲方选择【(1)】【(2)】方式向丙方支付中介服务费。

(1)甲方于____前通过资金托管机构向丙方支付中介服务费总额(人民币)¥____元整,由资金托管机构根据资金托管协议约定的支付比例和时间节点等条件接收和划转中介服务费。

(2)甲方通过自行交割方式分期向丙方支付中介服务费

甲方向丙方支付中介服务费总额(人民币)¥____元整,签订本协议当天支付(人民币)¥____元整;交易过户递件成功当天支付(人民币)¥____元整;甲乙双方签妥该物业房屋交接确认书当天支付(人民

币) ¥ _____元整。

2. 乙方选择(1)(2)方式向丙方支付中介服务费。

(1) 乙方于_____前通过资金托管机构向丙方支付中介服务费总额(人民币) ¥ _____元整, 由资金托管机构根据资金托管协议约定的支付比例和时间节点等条件接收和划转中介服务费。

(2) 乙方通过自行交割方式分期向丙方支付中介服务费

乙方向丙方支付中介服务费总额(人民币) ¥ _____元整, 签订本协议当天支付(人民币) ¥ _____元整; 交易过户递件成功当天支付(人民币) ¥ _____元整; 甲乙双方签妥该物业房屋交接确认书当天支付(人民币) ¥ _____元整。

3. 甲乙双方或其中一方当事人逾期支付上述中介服务费的, 违约方每日按未付中介服务费【_____%】的标准向丙方支付违约金。

第八条 丙方义务和责任

1. 丙方有义务审查甲乙双方及代理人的身份、委托关系, 要求甲方通过查册提供真实、最新的物业产权登记资料。

2. 丙方应根据诚实信用、勤勉尽责等原则为甲乙双方提供中介服务, 按照法律法规履行职责。

3. 非经甲乙双方书面同意, 丙方不得泄露甲乙双方的信息资料等, 因丙方过错造成甲乙双方损失的, 丙方应当承担赔偿责任。

第九条 本协议的解除

在签订本协议至甲乙双方通过广州市存量房网上交易系统办理《广州市存量房买卖合同》网签手续前, 甲乙双方可单方面解除本协议。甲方在此期间解除本协议的, 【乙方有权要求甲方返还订金】 【乙方有权要求甲方双倍返还定金】; 乙方在此期间解除本协议的, 【乙方有权要求甲方返还订金】 【甲方有权没收乙方支付的定金】。

第十条 违约责任

1. 逾期网签的违约责任

因一方原因导致逾期办理网签手续的, 守约方有权要求违约方以总房款为基数按日【_____%】支付逾期违约金, 违约金以【_____】为上限, 逾期超过【__】天的, 守约方有权要求解除本协议, 并要求违约方以总房款为基数按日【_____%】支付解约违约金。

2. 延期交房的违约责任

(1) 甲方如未按本协议规定的期限交房的,应当每日按总房款【5‰】
【 ‰】的标准向乙方支付违约金,逾期超过【 】天仍未交房的,乙方
有权解除协议。如果乙方要求继续履行的,协议继续履行,自本协议第四
条约定的该物业交付使用日期的第二日起至实际交付之日止,甲方每日按
总房款【5‰】 【 ‰】的标准向乙方支付违约金。

(2) 由于乙方原因,导致未能按期交付的,按以下方式处
理:_____。

3. 逾期付款的违约责任

(1) 乙方未能按照本协议第三条约定支付房款的,应当每日按未付房款
【5‰】 【 ‰】的标准向甲方支付违约金,逾期超过【 】天仍未支付的,
甲方有权解除协议。

(2) 甲方要求解除协议的,应自其要求解除协议通知书到达乙方之日起
10日内,将乙方已支付的房款退还给乙方。

4. 迟延办理产权登记的违约责任

如因甲方或乙方原因造成不能按期取得不动产权属证明文件的,甲乙
双方当事人同意按下列第____种方式处理:

(1) 违约方以总房款为基数按日【 ‰】支付违约金,协议继续履行。

(2) 解除协议,终止交易,各方当事人互不追究违约责任。

5. 未按约定提前结清贷款的违约责任

因甲方原因未按约定提前结清贷款,导致交易无法进行的,乙方有权
要求甲方以总房款为基数按日【 ‰】支付逾期违约金,违约金以
【_____】为上限;逾期超过【 】天的,乙方有权要求解除本协议,
并要求甲方以总房款为基数按日【 ‰】支付解约违约金。

6. 未按约定办理按揭贷款手续

因一方原因未按约定办理按揭贷款手续,导致交易无法进行的,守约
方有权要求违约方以总房款为基数按日【 ‰】支付逾期违约金,违约金
以【_____】为上限;逾期超过【 】天的,守约方有权要求解除本
协议,并要求违约方以总房款为基数按日【 ‰】支付解约违约金。

7. 交易不成的违约责任

(1) 甲乙双方在办理《广州市存量房买卖合同》网签手续后,若甲方
不按本协议约定将该物业出售给乙方的,应当向乙方支付违约金,违约金
为该物业成交价的【10%】 【%】,并退回乙方已付的全部费用。

(2) 甲乙双方在办理《广州市存量房买卖合同》网签手续后, 若乙方不按本协议约定买入该物业的, 应当向甲方支付违约金, 违约金为该物业成交价的【10%】【__%】。

第十一条 单方解除权的行使

甲方或乙方行使本协议约定的单方面解除协议的权利时, 应书面通知另一方, 协议自通知到达对方时解除。

第十二条 免责条款

本协议签订后, 因不可抗力的原因(如配合疫情防控措施等)导致一方不能按期办理网签手续的, 或因不可抗力导致本协议需要延迟履行或者解除的, 双方应友好协商, 根据不可抗力的影响免除全部或部分责任。因不可抗力不能按时履行协议的, 应当及时通知对方, 以减轻可能给对方造成的损失, 并应当在合理期限内提供证明。未及时通知相对方造成损失的, 应承担赔偿责任。迟延履行后发生不可抗力的, 不免除违约方责任。

第十三条 争议的解决方式

本协议在履行过程中发生的争议, 由双方当事人协商解决; 协商不成的, 按下述第【1】【2】种方式解决:

1. 提交广州仲裁委员会仲裁。
2. 向该物业所在地法院提起诉讼。

第十四条 送达约定

本协议首页记载的各方联系地址为所有通知、文件、资料等送达地址。上述地址如有变更, 应在变更后3日内书面通知有关当事人, 否则一经发至上述地址即视为送达。

第十五条 本协议共__页, 一式__份; 甲方__份, 乙方__份, 房地产中介服务机构__份。

第十六条

其他约定: _____。

第十七条 本协议未尽事宜, 可由当事人约定后签订补充协议。补充协议与本协议具有同等法律效力。

甲方(卖方)(签章):

委托代理人(签章):

日期:

乙方（买方）（签章）：

委托代理人（签章）：

日期：

丙方（房地产中介服务机构）（盖章）：

经纪人（签章）：

日期：

公开类别：主动公开

抄送：市政协城建资源环境委员会

广州市住房和城乡建设局办公室

2022年11月30日印发

广州市人民政府办公厅

穗府办函〔2021〕30号

广州市人民政府办公厅关于完善我市房地产市场平稳健康发展政策的通知

各区人民政府，市政府各部门，各直属机构：

为深入贯彻党中央、国务院决策部署，牢牢坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，着力稳地价、稳房价、稳预期，进一步完善房地产长效机制，推动市场平稳健康发展，经市人民政府同意，现就有关事项通知如下：

一、进一步加强房地产工作统筹协调

充分发挥市住房和城乡建设工作协调领导小组作用，落实各成员单位责任，强化部门协同联动，进一步加强信息共享和监测预警，提高政策实施的针对性、有效性，统筹推进房地产市场平稳健康发展。

二、加大保障性住房供应力度

加大商品住宅用地公开出让配建保障性住房的力度，配建保障性住房数量原则上不少于户籍中等偏下收入住房困难家庭年新增轮候户数。积极引导企事业单位等各类主体参与保障性住房建设，支持利用集体建设用地、企事业单位存量土地、产业配套用地和存量闲置房屋建设、筹集保障性住房。

三、加快发展住房租赁市场

通过新建、配建、改建等多种方式，多渠道增加租赁住房供给。规范发展住房租赁市场，完善《广州市房屋租赁管理规定》配套政策文件，鼓励集中式长租企业发展，进一步促进住房租赁市场健康发展。

四、强化人才购房政策管理

享受市辖区人才政策的家庭和单身（含离异）人士，购买商品住房时，须提供购房之日前 12 个月在人才认定所在区连续缴纳个人所得税或社会保险的缴纳证明，不得补缴。严肃查处房地产开发企业和中介机构伙同他人弄虚作假、虚报瞒报等骗取人才购房资格的行为。

五、调整增值税征免年限

将越秀区、海珠区、荔湾区、天河区、白云区、黄埔区、番禺区、南沙区、增城区 9 区个人销售住房增值税征免年限从 2 年提高至 5 年。

本通知自 2021 年 4 月 22 日起施行，原有政策与本通知不一致的，以本通知为准。

广州市人民政府办公厅

2021 年 4 月 21 日

公开方式：主动公开

抄送：省政府办公厅，省住房城乡建设厅，市委各委办局，市人大常委会办公厅，市政协办公厅，市纪委办公厅，广州警备区，市法院，市检察院，广东银保监局，各民主党派，市工商联，各人民团体，各新闻单位。

广州市人民政府办公厅

特 急

穗府办函〔2021〕26号

广州市人民政府办公厅关于进一步促进 房地产市场平稳健康发展的意见

各区人民政府，市政府各部门，各直属机构：

为深入贯彻党中央、国务院决策部署，牢牢坚持房子是用来住的，不是用来炒的定位，着力稳地价、稳房价、稳预期，促进我市房地产市场平稳健康发展，经市人民政府同意，现提出意见如下：

一、进一步加强住宅用地供应和监管

严格落实住宅用地分类调控要求，增加住宅用地供应规模，合理适度集中发布住宅用地出让信息，全年分三批次集中出让住宅用地，全面提高市场信息透明度；有序推进落实《广州市2021年度建设用地供应计划》，稳定土地市场预期。

在部分区域采用“限房价，竞地价”出让，完善房价地价联动出让模式，竞买申请人在报名时，应提供签署的知晓出让地块房地联动查询结果以及理性竞价的承诺书。

进一步加大租赁住房用地的供应力度，在商品住宅用地出让时，在以往“限地价”“竞配建”“竞自持”基础上，统筹增加地块内配建的租赁住房面积。

及时、准确、全面公开存量住宅用地信息，有效引导市场预期。严厉打击捂地囤地行为，加大力度督促已供应住宅用地开工建设。

二、全面加强新建商品住房价格备案管理

继续对新建商品住房预售价格、现房销售价格实行价格指导，指导开发企业合理定价，对不接受政府价格指导的项目，暂不核发预售许可证或不予办理交易网签备案。

三、进一步做好分类指导和精准施策

通过享受人才政策新购买的住房（含新建商品住房和二手住房），须取得不动产权证满3年后方可转让。

进一步严格人才资格审核，坚决打击投机行为。实施分区精准调控，进一步严格实行新建商品住房预售价格、现房销售价格的价格备案指导。

四、进一步加强房地产金融管理

认真落实《中国银保监会办公厅 住房和城乡建设部办公厅 中国人民银行办公厅关于防止经营用途贷款违规流入房地产领域的通知》（银保监办发〔2021〕39号），加大对经营用途贷款违规流入房地产问题的监督检查力度；对使用房产抵押的贷款，重点审查房产交易完成后短期内申请经营用途贷款的融资需求合理性，对抵押人持有被抵押房产时间低于1年的，审慎确定贷款抵押成数。银行业金融机构要进一步严格贷中贷后管理，加强贷后资金流向监测和预警，银行业金融机构应书面向借款人提示违

规将信贷资金用于购房的法律风险和相关影响，在和借款人签订贷款协议时应同时签订资金用途承诺函，明确一旦发现贷款被挪用于房地产领域的将立刻收回贷款，压降授信额度，并追究相应法律责任。

进一步加强个人住房贷款审贷管理，严格审查购房首付资金来源和住房贷款借款人还款能力，加大收入认定标准、债务收入比的核查力度，严防消费贷、经营贷等资金违规流入房地产市场。

进一步规范小额贷款公司贷后管理，小额贷款公司借款客户的借款用途需符合国家相关政策要求，借款合同中要求借款人不得挪用借款、私自改变用途，要求借款人不得将借款用于房地产市场融资。

五、进一步强化房地产市场监管

继续开展全市房地产市场联合检查，严厉查处房地产开发企业和中介机构无证销售、虚假房源销售、虚假宣传、不按政府备案价销售、价外加价、捂盘惜售、诱导教唆协助购房人套取经营贷和消费贷支付购房款项等违法违规经营行为。加强房地产中介机构行为监管。严厉打击房地产中介机构参与炒房、哄抬房价、发布虚假房源及价格信息等违法违规行为，严厉打击各类交易欺诈行为。对于涉嫌犯罪的，依法移交司法机关追究法律责任。

六、严格规范房地产市场信息发布

各媒体、网络平台账号及网络群主要严格遵守相关法律法规和管理规定，严格规范信息发布行为，审慎评估发布内容合法性、

真实性、导向性。对不实传播房地产政策和市场运行情况、捏造和散布房价上涨言论、制造市场恐慌情绪等扰乱市场秩序的违法违规行为，相关部门将依法依规严肃查处。

本意见自 2021 年 4 月 3 日起执行。

广州市人民政府办公厅

2021 年 4 月 2 日

公开方式：主动公开

抄送：省政府办公厅，省住房城乡建设厅，市委各委办局，市人大常委会办公厅，市政协办公厅，市纪委办公厅，广州警备区，市法院，市检察院，广东银保监局，各民主党派，市工商联，各人民团体，各新闻单位。

中国银保监会办公厅 住房和城乡建设部办公厅文件 中国人民银行办公厅

银保监办发〔2021〕39号

中国银保监会办公厅 住房和城乡建设部办公厅 中国人民银行办公厅关于防止经营用途贷款 违规流入房地产领域的通知

各银保监局，各省、自治区、直辖市及新疆生产建设兵团住房和城乡建设厅（委、管委、局），中国人民银行上海总部，各分行、营业管理部，各省会（首府）城市中心支行，各副省级城市中心支行，各政策性银行、大型银行、股份制银行、外资银行；

近年来，个人经营性贷款、企业流动资金贷款等经营用途贷款在满足企业临时性周转性资金需求、提升企业持续运行能力等

方面发挥了积极作用，为做好“六稳”工作、落实“六保”任务提供了有力支持。但近期一些企业和个人违规将经营用途贷款投向房地产领域问题突出，影响房地产调控政策效果，挤占支持实体经济特别是小微企业发展的信贷资源。为落实好党中央、国务院关于促进房地产市场平稳健康发展的决策部署，防止经营用途贷款违规流入房地产领域，更好地支持实体经济发展，现就有关要求通知如下：

一、加强借款人资质核查

银行业金融机构要切实加强经营用途贷款“三查”，落实好各项授信审批要求，不得向无实际经营的空壳企业发放经营用途贷款。对企业成立时间或受让企业股权时间短于1年，以及持有被抵押房产时间低于1年的借款人，要进一步加强借款主体资质审核，对工商注册、企业经营、纳税情况等各类信息进行交叉验证，不得以企业证明材料代替实质性审核。

二、加强信贷需求审核

银行业金融机构要对经营用途贷款需求进行穿透式、实质性审核，要根据借款人实际经营需求合理确定授信总额，与企业年度经营收入、资金流水等实际经营情况相匹配。密切关注借款人第一还款来源，不得因抵押充足而放松对真实贷款需求的审查。坚持线上线下相结合，对贷款金额较大的，要通过多种形式全方位了解企业情况，进一步加强审核。对通过互联网渠道发放的经营用途贷款，应满足互联网贷款管理相关规定。不得向资金流水与经营情况明显不匹配的企业发放经营性贷款。

三、加强贷款期限管理

银行业金融机构要做好经营用途贷款期限管理,根据借款人实际需求合理确定贷款期限。对期限超过3年的经营用途贷款,要进一步加强风险管理,建立健全内部管理制度,建立专门统计台账,逐笔登记并定期进行核查,确保贷款期限与借款人生产经营周期、资金收支规律相匹配,真正用于企业经营。

四、加强贷款抵押物管理

对使用房产抵押的贷款,银行业金融机构要加强抵押物估值管理,合理把握贷款抵押成数。重点审查房产交易完成后短期内申请经营用途贷款的融资需求合理性,对抵押人持有被抵押房产时间低于1年的,审慎确定贷款抵押成数。抵押人持有被抵押房产时间低于3年的,银行业金融机构应定期核查贷款使用情况并保存核查记录。

五、加强贷中贷后管理

银行业金融机构要进一步严格贷中贷后管理,落实资金受托支付要求,防范企业通过关联方规避受托支付要求。加强贷后资金流向监测和预警,不得以已开展受托支付为由弱化贷后资金管控。银行业金融机构应书面向借款人提示违规将信贷资金用于购房的法律风险和相关影响,在和借款人签订贷款协议时应同时签订资金用途承诺函,明确一旦发现贷款被挪用于房地产领域的将立刻收回贷款,压降授信额度,并追究相应法律责任。银行业金融机构应通过网站公示、营业网点张贴公告等方式加强宣传教

六、加强银行内部管理

银行业金融机构要落实主体责任,进一步强化合规意识和审

慎经营理念，认真梳理经营用途贷款业务流程，扎紧制度笼子，切实强化内部问责。要加强对分支机构经营用途贷款的监测分析。要加强员工异常行为监控，严防内外勾结，对相关违法违规人员依法严格问责。

七、加强中介机构管理

各银行业金融机构要制定各类中介机构准入标准，建立合作机构“白名单”。对存在协助借款人套取经营用途贷款行为的中介机构，一律不得进行合作，并将相关机构名单报送地方有关管理部门，对存在违法行为的及时移交司法机关。要加强对合作类业务的监测统计，对与单家中介机构合作业务快速增长的情况要重点加强分析核查。

房地产中介机构不得为购房人提供或与其他机构合作提供房抵经营贷等金融产品的咨询和服务，不得诱导购房人违规使用经营用途资金；在提供新房、二手房买卖经纪服务时，应要求购房人书面承诺，购房资金不存在挪用银行信贷资金等问题。各地住房和城乡建设部门建立房地产中介机构和人员违规行为“黑名单”，加大处罚问责力度并定期披露。

八、继续支持好实体经济发展

银行业金融机构要进一步提升服务实体经济效能，持续加大对经济社会发展重点领域和薄弱环节的支持力度，深入贯彻落实党和国家关于金融支持小微企业发展的战略部署，保持小微企业信贷支持政策的连续性、稳定性，发挥经营用途贷款支持实体经济的积极作用。

九、强化协同监督检查

各银保监局、地方住房和城乡建设部门、人民银行分支机构要加大对经营用途贷款违规流入房地产问题的监督检查力度，畅通违规问题投诉举报方式，及时共享并联合排查违规线索；要将经营用途贷款违规流入房地产等相关问题作为各类检查的重要内容，依法严格问责，加强联合惩戒，将企业和个人违规挪用经营用途贷款的相关行政处罚信息及时纳入征信系统。

各银保监局、地方住房和城乡建设部门、人民银行分支机构要联合开展一次经营用途贷款违规流入房地产问题专项排查，于2021年5月31日前完成排查工作，并加大对违规问题督促整改和处罚力度。



(此件发至银保监分局与地方法人银行业金融机构)

内部发送：政研局、法规部、普惠金融部、银行检查局、政策银行部、
大型银行部、股份制银行部、城市银行部、农村银行部、
国际部。（共印 180 份）

联系人：孙 思

联系电话：66278275

经办：姜士杰

中国银保监会办公厅

2021 年 3 月 26 日印发



广州市房屋租赁管理规定

(2020年6月30日广州市第十五届人民代表大会常务委员会第三十八次会议通过 2020年7月29日广东省第十三届人民代表大会常务委员会第二十二次会议批准)

第一条 为规范房屋租赁行为，保护房屋租赁当事人的合法权益，促进房屋租赁市场的健康发展，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》等有关法律、法规，结合本市实际，制定本规定。

第二条 本规定适用于本市行政区域内房屋租赁及其监督管理等活动。

本规定所称房屋，包括住宅、工商业用房、办公用房、仓库以及其他用房。

本规定所称房屋租赁，是指出租人将房屋出租给承租人使用，由承租人向出租人支付租金的行为。房屋所有权人或者房屋使用权人将房屋交给他

人经营，本人不承担经营风险但获取收益的行为，视为房屋租赁。

法律、法规对公共租赁住房、公有房屋租赁另有规定的，从其规定。

第三条 市房屋行政主管部门负责本市房屋租赁管理工作，并组织实施本规定。

区房屋行政主管部门负责本行政区域内的房屋租赁管理工作，指导和监督街道办事处、镇人民政府开展房屋租赁登记备案工作。

公安机关负责房屋租赁的治安管理和房屋租赁当事人的居住登记。

来穗人员行政管理部门负责组织、协调、指导、督促来穗人员的房屋租赁管理工作。

规划、财政、消防、税务、市场监督、城市管理综合执法等行政管理部门应当按照各自职责，协助实施本规定。

街道办事处、镇人民政府受房屋行政主管部门和公安机关的委托，办理本辖区内房屋租赁登记备案、居住登记、居住证申领受理、发放、签注等事项。

第四条 市、区人民政府应当将房屋租赁服务和管理工作所需经费列入本级财政预算，保障经费投入。

第五条 市房屋行政主管部门应当利用房屋租赁信息服务平台，对收集到的房屋租赁信息实行动态管理，在房屋租赁信息服务平台上建立房屋租赁市场主体信用记录，及时、准确记录市场主体的公共信用信息，并将其纳入信用体系。

房屋、规划、消防、税务、发展改革、市场监督管理、社会保障、来穗人员、城市管理综合执法等行政管理部门和公安机关以及街道办事处、镇人民政府应当根据各自职责，通过政务服务平台，采集、录入、更新租赁房屋登记备案、消防、治安、商事登记、税务、规划、安全和处罚等方面的信息，实现信息共享。

第六条 市房屋行政主管部门应当采集、汇总房屋租赁信息，对租赁房屋进行分类管理和价格监测，制定房屋租赁合同示范文本，并根据市场变化定期分区域发布不同类型房屋的市场租金参考价。

房屋租赁企业、房地产经纪机构应当配合房屋

行政主管部门的市场监测和信息采集工作，通过房屋租赁信息服务平台，按季度向房屋行政主管部门报送房屋租赁成交数据和租金价格等信息。

第七条 市人民政府应当通过增加租赁住房供应、鼓励金融机构提供金融支持、提供基本公共服务保障、落实税收优惠等多种方式，鼓励住房租赁消费，培育和发展住房租赁市场，满足不同层次的住房需求。

鼓励发展规模化、专业化的房屋租赁企业，支持房屋租赁企业通过租赁、购买等方式多渠道筹集房源，支持个人和单位将房屋委托给房屋租赁企业长期经营。

鼓励村民委员会、农村集体经济组织将符合条件的房屋统一出租，规范管理租赁房屋。

第八条 本市房地产租赁协会、房地产经纪协会应当制定行业自律规范，建立行业服务质量信誉评价机制，协助做好房屋租赁的相关管理工作，接受房屋行政主管部门的指导。

第九条 市房屋行政主管部门应当会同规划、金融、发展改革、市场监督、来穗人员等行政管理

部门和公安机关在本规定实施之日起一年内，制定规范房屋租赁企业的具体办法，并向社会公布。

第十条 出租人应当履行下列义务：

（一）向承租人出示身份证明、房屋权属证明或者房屋合法来源资料；

（二）不得向无身份证明的自然人、法人或者其他组织出租房屋；

（三）用于出租的房屋及其附属设施应当符合消防、结构、环境保护等方面的标准和要求，并具备必要的生活、生产条件；

（四）出租住宅的，居住空间的最小出租单位和人均使用面积等应当符合本市住房租赁标准的规定；

（五）厨房、卫生间、阳台、地下储藏室等原始设计为非居住用途的空间，不得单独出租供人居住；

（六）集中出租房间达到十间以上或者出租的房间内床位数总计达到十五张以上的，应当建立相应的安全管理制度，明确专门的管理人员，设置视频监控、消防设施、器材和安全通道，并进行信息

登记；

（七）告知非本市户籍的承租人和居住人办理居住登记手续；

（八）督促承租人落实安全生产、消防、治安等责任，发现租赁房屋存在安全隐患的，及时排除或者督促承租人处理；

（九）协助有关行政管理部门和街道办事处、镇人民政府采集承租人和居住人依法应当填报的信息资料；

（十）配合有关行政管理部门开展对承租人和居住人违法行为的查处工作；

（十一）法律、法规规定的其他义务。

第十一条 承租人应当履行下列义务：

（一）向出租人出示身份证明；

（二）按照合同约定的租赁用途和使用要求，依法、合理使用房屋；

（三）及时向出租人告知居住人员变动的信息；

（四）承租人在租赁期间经出租人同意将房屋依法转租的，应当向次承租人出示承租人与出租人

之间的房屋租赁合同，并与次承租人订立房屋租赁合同；

（五）落实安全生产、消防、治安等责任，发现安全隐患应当及时排除或者告知出租人处理，出租人未处理的，应当及时报告有关行政管理部门；

（六）法律、法规规定的其他义务。

第十二条 持有居住证的承租人按照有关规定享有义务教育、基本公共就业服务、基本公共卫生服务和计划生育服务、公共文化体育服务、法律援助和其他法律服务等基本公共服务。

承租人可以依法提取和使用住房公积金支付租金。

第十三条 房屋租赁当事人应当订立书面租赁合同，在订立房屋租赁合同之日起三十日内，通过房屋租赁信息服务平台，或者到房屋所在地的街道办事处、镇人民政府，办理房屋租赁登记备案。

第十四条 房屋租赁当事人办理房屋租赁登记备案的，应当提供下列材料：

- （一）租赁双方当事人身份证明；
- （二）房屋权属证明或者房屋合法来源资料；

（三）房屋租赁合同。

房屋租赁当事人提交的材料应当真实、合法、有效，不得提交虚假材料。

第十五条 房屋租赁当事人提交的材料符合本规定第十四条规定的，房屋行政主管部门、街道办事处、镇人民政府应当当场办理房屋租赁登记备案，在政务服务平台上提供登记备案电子证明，并告知房屋租赁当事人享有的权利和应当履行的安全生产、消防、治安等义务。

房屋行政主管部门、街道办事处、镇人民政府办理房屋租赁登记备案，不得收取费用。

第十六条 房屋租赁企业租赁房屋，或者房地产经纪机构对经本机构促成订立房屋租赁合同的，由房屋租赁企业、房地产经纪机构办理房屋租赁登记备案。房地产经纪机构促成房屋租赁企业订立房屋租赁合同的，由房地产经纪机构办理房屋租赁登记备案。

房屋租赁企业、房地产经纪机构和房地产经纪人员不得泄露、买卖所掌握的房屋租赁当事人的个人信息和商业秘密。

物业服务企业发现物业管理服务区域内的租赁房屋未进行房屋租赁登记备案的，应当提醒房屋租赁合同当事人依法办理。

第十七条 房屋行政主管部门应当定期对房屋租赁市场进行监督检查，并及时将检查结果向社会公布。

房屋租赁企业、房地产经纪机构、物业服务企业及其工作人员应当配合房屋行政主管部门的监督检查，协助做好房屋租赁管理工作。

第十八条 街道办事处、镇人民政府应当建立日常巡查制度，对租赁房屋进行日常巡查，并履行下列职责：

（一）发现房屋租赁和人口信息登记不实的，及时完善信息登记；

（二）发现未进行房屋租赁登记备案的，督促房屋租赁合同当事人及时办理；

（三）发现房屋存在安全生产、消防、治安隐患的，督促房屋租赁合同当事人及时整改；

（四）发现违反房屋租赁、规划、治安、消防、卫生、环境保护、城市管理等法律、法规规定

的行为，及时告知有关行政管理部门。

房屋、规划、消防、卫生、环境保护、城市管理综合执法等行政管理部门和公安机关对发现的违法行为，应当依法处理。

第十九条 房屋、规划、消防、来穗人员、城市管理综合执法等行政管理部门和公安机关、街道办事处、镇人民政府及其工作人员应当对在房屋租赁管理中获得的信息，依法做好保密工作，不得泄露、出卖所知悉的房屋租赁信息和个人信息，不得利用所掌握的房屋租赁信息从事违法行为。

第二十条 房屋、规划、消防、税务、市场监督、来穗人员、城市管理综合执法等行政管理部门、公安机关、区人民政府和镇人民政府及其工作人员有下列行为之一的，由所在单位或者上级主管单位责令改正，对单位给予通报批评；情节严重的，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予处分：

（一）违反本规定第五条规定，未建立房屋租赁市场主体信用记录，或者未通过政务服务平台采集、录入、更新租赁房屋有关信息的；

(二) 违反本规定第十五条规定，未按照规定办理登记备案，或者办理登记备案收取费用的；

(三) 违反本规定第十八条规定，未按照规定履行相关职责的；

(四) 违反本规定第十九条规定，泄露、出卖所知悉的房屋租赁信息、个人信息的；

(五) 其他玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的行为。

第二十一条 违反本规定第十条第二项规定，向无身份证明的承租人出租房屋的，由公安机关依照《中华人民共和国治安管理处罚法》的有关规定予以处罚。

违反本规定第十条第四项、第五项规定，出租居住空间的最小出租单位、人均使用面积不符合本市住房租赁标准，或者将非居住用途的空间单独出租供人居住的，由区房屋行政主管部门责令限期改正；逾期未改正的，对个人处以一万元以上五万元以下罚款，对单位处以十万元以上五十万元以下罚款。

违反本规定第十条第六项规定，未设置视频监

控或者未进行信息登记的，由公安机关责令限期改正；逾期未改正的，对个人处以五千元以上一万元以下罚款，对单位处以一万元以上五万元以下罚款。

第二十二条 违反本规定第十四条规定，提交虚假的房屋租赁登记备案材料的，由区房屋行政主管部门责令限期改正；逾期未改正的，对个人处以一千元以下罚款，对单位处以一千元以上一万元以下罚款。

第二十三条 违反本规定第十六条第一款规定，未办理房屋租赁登记备案的，由区房屋行政主管部门责令限期改正；逾期未改正的，处以一千元以上五千元以下罚款。

违反本规定第十六条第二款规定，泄露、买卖个人信息、商业秘密的，由区房屋行政主管部门责令限期改正，记入信用档案；对房地产经纪人员处以一万元罚款；对房屋租赁企业、房地产经纪机构处以三万元罚款。

第二十四条 本规定自 2020 年 12 月 1 日起施行。

GZ0320200055

广州市住房和城乡建设局文件

穗建规字〔2020〕10号

广州市住房和城乡建设局关于使用 《房屋状况说明书》的通知

各区住建局、市房地产中介协会、市各房地产中介服务机构：

为贯彻落实《住房城乡建设部等部门关于加强房地产中介管理促进行业健康发展的意见》（建房〔2016〕168号）文件精神，进一步加强房地产中介管理，保护交易各方当事人的合法权益，根据《广州市房地产中介服务管理条例》、《房地产经纪管理办法》以及《广州市房屋交易监督管理办法》等相关规定，现就我市使用《房屋状况说明书》工作通知如下：

一、在我市全面使用《房屋状况说明书》。房地产中介服务机构促成二手房交易的，应当通过存量房网上交易系统制作《房屋

状况说明书》。

二、《房屋状况说明书》包括两部分。第一部分房屋信息核验情况，由存量房网上交易系统自动生成。第二部分共 14 项，第 1-12 项的信息内容由卖方提供，卖方对其真实性负责。交易当事人要求房地产中介服务机构对《房屋状况说明书》中第 1-12 项内容进行核实的，房地产中介服务机构应做尽职调查，如有无法核实的事项，应当予以书面说明。第 13-14 项由房地产中介服务机构提供。

三、房地产中介服务机构接受卖方出售房屋的委托之前，应当查核卖方身份证明文件、房地产权属证明文件等资料，通过存量房网上交易系统与卖方签订《房地产中介服务合同》，并制作《房屋状况说明书》，由卖方签名确认后，才能发布房源信息。房地产中介服务机构在向买方推介房源时应出示《房屋状况说明书》，买方签名确认。买卖双方、房地产中介服务机构通过存量房网上交易系统签订《广州市存量房买卖合同》之前，应当再次核实确认《房屋状况说明书》的信息内容。房地产中介服务机构应当将是否向买方和卖方收取中介服务费及收费标准补充写入《房屋状况说明书》，《房屋状况说明书》由买卖双方及房地产中介服务机构共同签名确认。

四、房地产中介服务机构应当向交易双方当事人如实说明中介服务的内容、收费标准等。

五、市住房和城乡建设局将对房地产中介服务机构使用《房屋状况说明书》的情况进行检查，如发现房地产中介服务机构未按规定向交易双方当事人说明房屋状况的，市住房和城乡建设局将依据《广州市房地产中介服务管理条例》第二十九条、《房地产经纪管理办法》第三十五条、《广州市房屋交易监督管理办法》第四十八条等法律法规查处，违法失信行为通过信用广州网和相关信息平台向社会公示，并按照《广州市公共信用信息管理规定》进行处理。

本通知自 2020 年 5 月 1 日起施行，有效期 5 年。

附件：1. 房屋状况说明书

2. 存量房网上交易流程



附件 1:

房屋状况说明书

打印时间:

编号:

重要说明

一、本房屋状况说明书第一部分的内容是由存量房网上交易系统自动生成的房源核验信息。在房屋交易过程中,房屋的抵押、查封等状况可能发生变动,买卖双方达成交易签订买卖合同前,房地产中介服务机构应再次核验信息。

二、本房屋状况说明书第二部分内容的第 1-12 项的房屋状况由卖方负责说明;第 13 项中介服务收费情况、第 14 项房屋图片由房地产中介服务机构负责说明。

三、除本房屋状况说明书所列内容外,买卖双方如有其它事项要求房地产中介服务机构协助查核的,应另行约定,房地产中介服务机构应积极协助买卖双方进行查核,并将查核结果制作书面说明。

第一部分

房源核验信息

不动产单元号:

不动产权证号:

登记字号:

房屋坐落:

土地使用面积/用地面积:

规划用途:

房屋性质:

房屋结构:

所在层:

总层数:

建筑面积:

专有建筑面积/套内面积:

分摊建筑面积:

竣工时间:

建筑时间:

是否存在共有情形:

是否存在抵押权登记情形:

是否存在查封登记或者其他限制处分的记录:

重要提示:在房屋交易过程中,房屋的抵押、查封等状况可能发生变动,买卖双方达成交易签订买卖合同前,房地产中介服务机构应再次核验信息。

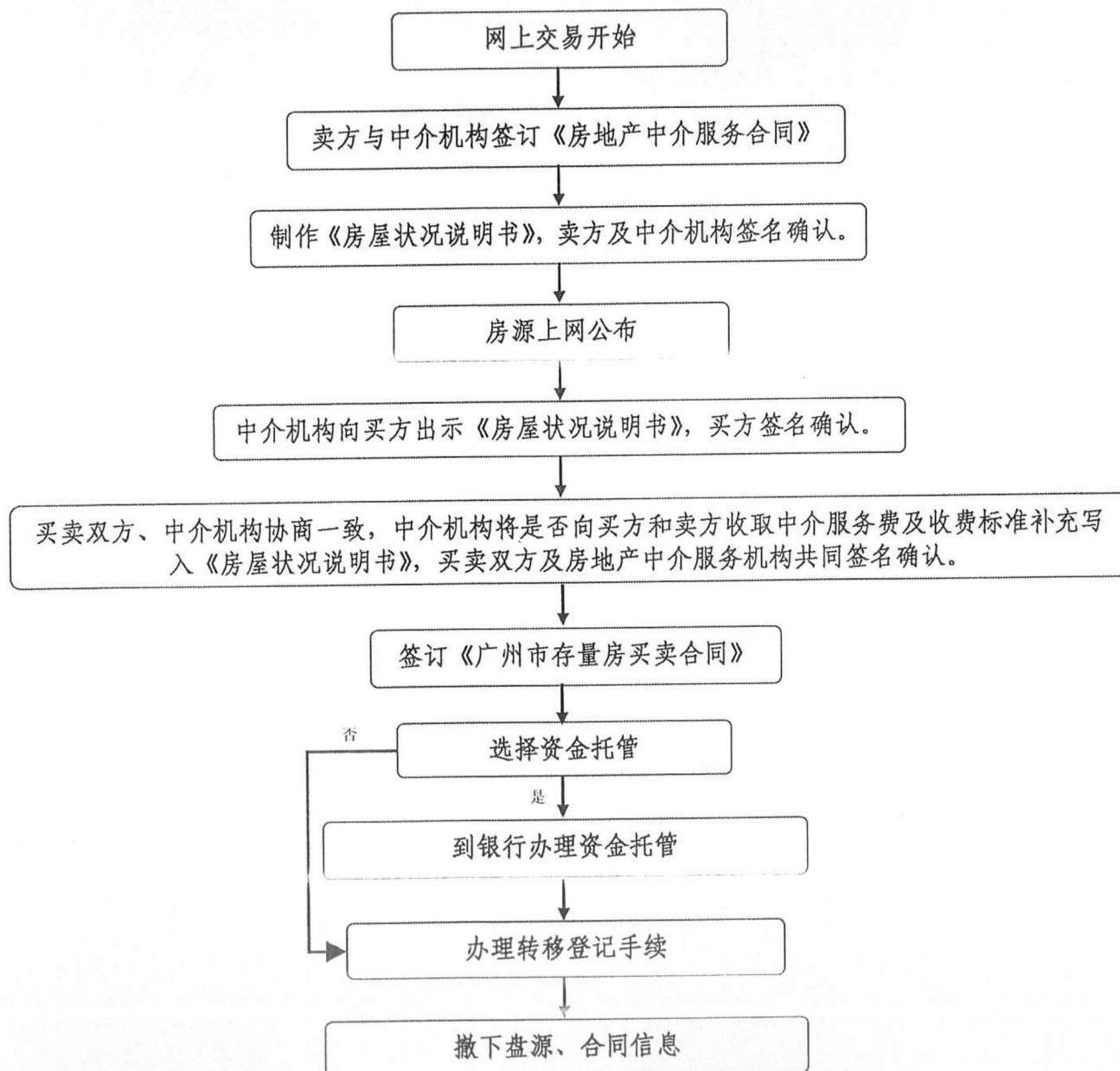
第二部分

1. 建筑时间:【_____年】【无】
2. 共有权情况:【无】【共同共有, 共有人同意出售房屋并放弃优先购买权】
【按份共有, 卖方占有_____, 共有人同意出售房屋并放弃优先购买权】
3. 房产证已持有年限:【未满 2 年】【满 2 年未满 5 年】【满 5 年】
4. 【是】【否】唯一物业
5. 他项权利情况: 该房屋【存在】【不存在】抵押等他项权利情况
6. 【是】【否】房改房 【是】【否】已购买公摊面积 【是】【否】按成本价购房
7. 租赁情况:【不带租赁合同】
【带租赁合同, 承租人放弃优先购买权, 合同到期时间: _____年____月____日】
8. 户口占用情况:【无】【有】
9. 学位占用情况:【无】【有, 入读时间和学校名称_____。】
10. 物业维修基金缴交情况:【无】【有】, 物业管理服务费: _____元/平方米
11. 卖方是否独家委托:【是】【否】, 广州市房地产中介服务合同编号: _____
12. 卖方放盘价: _____元, 金额大写: _____
13. 房地产中介服务机构是否向卖方收取中介服务费:【是】【否】
【金额: _____;】【占房屋售价的比率: _____。】
房地产中介服务机构是否向买方收取中介服务费:【是】【否】
【金额: _____;】【占房屋售价的比率: _____。】
14. 房屋图片 (房屋所在楼栋外观图):

附件 2:

存量房网上交易流程

(中介机构促成)



公开类别：主动公开

广州市住房和城乡建设局办公室

2020年2月24日印发

广州市住房和城乡建设委员会
广州市发展和改革委员会
广州市教育局
广州市国土资源和规划委员会
广州市工商局
广州市金融工作局
广州市地方税务局
广州住房公积金管理中心
中国人民银行广州分行
中国银行业监督管理委员会广东监管局

文件

穗建房产〔2017〕1616号

关于严格落实房地产调控部署 全面加强市场管理的通知

各有关单位：

为深入贯彻落实我市房地产调控各项部署和要求，推动调控

政策取得更大成效，确保房地产市场平稳健康发展。现就落实调控部署加强房地产市场管理有关事项通知如下：

一、严格落实房地产调控政策，加强调控工作协同联动

各单位要认真贯彻落实国家、省、市已出台的调控政策，保持调控力度不放松，要及时分析研判调控政策实施效果，执行过程中需要其他部门协同配合的事项要及时报送市房地产市场管理工作联席会议研究解决。

二、严格落实商品房销售管理措施，进一步强化商品房价格监管

市、区住房城乡建设部门要联合发展改革部门，进一步强化对新建商品住房预售价格、现房销售价格的指导，对房地产项目预售、销售定价不合理的，要坚决予以调整，对不接受政府价格指导的项目，一律不予核发预售许可证或不予办理交易网签备案。

市、区住房城乡建设部门要联合发展改革部门，加大对房地产开发企业执行明码标价、一房一价规定的检查指导力度，要求备案价格在楼盘销控表明显位置进行公开标示，销售价格不得高于备案价格。

三、严格落实土地供应计划，多措并举加大商品住房供应

市国土规划委要严格落实国家和省关于加强住宅用地供应管理工作的部署，按要求完成组织编制和公布住宅用地供应二年滚动计划和住宅用地中期供应计划，继续增加住宅用地供应规模，合理安排普通商品住宅和租赁住房供应结构。灵活确定限地价、

竞配建、竞自持等土地出让竞价方式，严防高地价扰乱市场预期。

市国土规划委要联合市住房城乡建设委、各区政府加大对已供应住宅用地供后监管力度，健全动工催告预警机制、严格落实开竣工申报制度、强化常态化动态巡查工作，督促及时开工、竣工，加快住宅项目建设和上市节奏，促进尽快形成有效供应。

市住房城乡建设委要尽快编制印发住房发展“十三五”规划，明确“十三五”期间住房建设目标和规模，着力优化住房供给结构、完善多层次住房供给体系，制定加大住房供给的具体措施。

四、严格落实发展住房租赁市场工作部署，积极构建购租并举的住房制度

市住房城乡建设委要会同各相关部门按照《广州市人民政府办公厅关于印发广州市加快发展住房租赁市场工作方案的通知》（穗府办〔2017〕29号）要求，制定相关实施细则，确保发展住房租赁市场的各项举措落地。

五、严格落实房地产调控信贷措施，加强住房信贷业务风险管理

各商业银行、住房公积金管理中心要严格审核借款人还款能力，坚决防范购房信贷风险。要严格执行借款人月供收入比不超过50%的政策要求，强化审核购房人收入证明材料，对于购房人提供虚假收入证明或不符合月供收入比要求的，不得放贷。各商业银行、住房公积金管理中心要严格审核个人住房贷款首付款资金来源，严禁各类“加杠杆”金融产品用于购房首付款，各商业

银行应加强消费贷及其他无抵押信用贷款的管理，严禁以消费贷、个人经营性贷款等名义贷出资金用于支付购房首付；要加强对房地产真实价值的评估，提高对房产价值真实客观的判断和评估能力，依据房屋的合理评估价值进行放贷。各商业银行、住房公积金管理中心与房地产价格评估机构合作进行评估的，要加强对合作方的约束和考核。

人民银行广州分行加强对商业银行住房贷款业务的宏观审慎管理，督促严格落实差别化住房信贷政策，防范金融风险。各相关部门要加强对辖区内商业银行房地产信贷调控政策落实情况进行检查，对存在违法违规行为的机构和人员按照相关规定严肃问责。

六、严格落实市场监管各项要求，加大市场秩序整治严厉打击违规销售行为

市住房城乡建设委牵头持续开展房地产开发企业和中介机构违法违规行为专项整治行动，进一步加大整治力度，要会同工商、发展改革、教育、税务等部门，加强联合执法和日常巡查力度，通过突击检查、随机抽查、暗查暗访、合同抽检等形式，及时了解和发现在售、在建楼盘存在的违规销售行为，对违规销售行为一经查实，立即责令限期停业整改并暂停项目网签资格。房地产开发企业不遵守房地产调控规定、违规销售情况严重的，可联合采取约谈企业或共控股股东的负责人、暂停企业或共控股股东在穗楼盘网签等处理措施，并视情况纳入失信企业名单，按照《关于印发〈关于对房地产领域相关失信责任主体实施联合惩戒的合

作备忘录>的通知》采取跨部门联合惩戒措施。

特此通知。



2017年8月2日

公开类别：主动公开

广州市住房和城乡建设委员会办公室 2017年8月2日印发

广州市人民政府办公厅

穗府办函〔2017〕65号

广州市人民政府办公厅关于进一步加强 房地产市场调控的通知

各区人民政府，市政府各部门、各直属机构，各有关单位：

为保持我市房地产市场平稳健康发展，经市人民政府同意，现就进一步加强房地产市场调控通知如下：

一、加强住房限购政策

（一）居民家庭新购买（新购买是指自本通知施行之日起购买，下同）的住房（含新建商品住房和二手住房，下同），须取得不动产证满2年后方可转让或办理析产手续；企事业单位、社会组织等法人单位（简称法人单位，下同）新购买的住房，须取得不动产证满3年后方可转让。

（二）住房赠与他人的，须满2年后方可再次购买住房；接受住房赠与的，须符合本市的现行限购政策。

（三）非本市户籍居民家庭在从化、增城区内限购（含受赠）1套住房。

二、加强差别化住房信贷政策

为防控信贷风险，经广东省市场利率定价自律机制研究通过，对我市差别化住房信贷政策作以下调整：

(一)对离婚一年以内的住房贷款的申请人,银行业金融机构按照居民家庭在本市拥有1套住房的信贷政策执行。

(二)对已成年、未就业、没有固定收入且还款资金来源于其他共同还款人的借款人,银行业金融机构应进一步严格住房贷款条件,按照居民家庭在本市拥有1套住房的信贷政策执行。

(三)本市户籍职工连续足额缴存1年以上,非本市户籍职工连续足额缴存2年以上,方可申请住房公积金贷款。

三、加强商服类房地产项目管理

(一)商服类(商业和办公,下同)房地产项目应当严格按照规划用途开发、建设、销售、使用,未经批准,不得改变为居住用途。

(二)房地产开发企业新报建商服类房地产项目,最小分割单元不得低于300平方米,不符合该要求的,规划部门不予批准。房地产开发企业违反规划将商服类房地产项目改为居住用途的,一经查实,按有关规定严肃处理。

(三)房地产开发企业销售商服类物业,销售对象应当是法人单位;法人单位购买的商服类物业不得作为居住使用,再次转让时,应当转让给法人单位。本通知施行之前,已购买的商服类物业可转让给法人单位、也可转让给个人;个人取得不动产证满2年后方可再次转让。

四、加强房地产市场监管

(一)房地产开发企业应严格按照预售许可备案价格明码标价,已经签订认购协议的不得提价或变相加价。

（二）房地产中介机构在房屋交易前，应当书面告知当事人房地产调控政策并签字确认；不得教唆、协助购房人伪造证明材料、骗取购房资格，不得怂恿、协助当事人签订“阴阳合同”，不得强迫当事人选择其指定金融机构或接受金融服务，不得提供或推荐“首付贷”等违法违规的金融服务。

（三）对于协助购房人伪造证明材料、虚构市场交易情况、发布虚假数据、制造市场恐慌、扰乱房地产市场秩序的，对房地产开发企业依法取消房地产开发企业资质、取消预售许可，对房地产中介机构依法注销机构备案、直至吊销营业执照，对其他当事人依法追究法律责任。

（四）由住房城乡建设部门牵头，联合发展改革、国土规划、金融、工商、人民银行、银监等部门，对房地产开发企业、中介机构、银行业金融机构开展常态化现场、非现场检查。举报电话：12345。

本通知自 2017 年 3 月 31 日起施行。



公开方式：主动公开

抄送：省府办公厅，省住房城乡建设厅，市委各部委办局，市人大常委会办公厅，市政协办公厅，市纪委办公厅，广州警备区，市法院，市检察院，各民主党派，市工商联，各人民团体，广东银监局，各新闻单位。



广州市人民政府办公厅

穗府办函〔2017〕50号

广州市人民政府办公厅关于进一步完善我市 房地产市场平稳健康发展政策的通知

各区人民政府，市政府各部门、各直属机构，各有关单位：

为进一步完善我市商品住房限购和差别化信贷政策，促进房地产市场平稳健康发展，经市人民政府同意，现就有关事项通知如下：

一、进一步完善住房限购政策

本市户籍居民家庭继续执行限购2套住房（含新建商品住房和二手住房，下同）的政策；本市户籍成年单身（含离异）人士在本市限购1套住房。非本市户籍居民家庭能提供购房之日前5年在本市连续缴纳个人所得税缴纳证明或社会保险缴纳证明的，在本市限购1套住房，非本市户籍居民家庭不得通过补缴个人所得税缴纳证明或社会保险缴纳证明购买住房。

从化、增城区按现行政策执行。

境外机构和个人购房，严格按照现行有关政策执行。

二、进一步完善差别化住房信贷政策

经省市场利率定价自律机制研究通过，对我市差别化住房信贷政策作以下要求：居民家庭名下在本市无住房且无住房贷款（含商业性住房贷款和公积金住房贷款，下同）记录的，继续执

行购房首付款比例最低 30% 的政策;居民家庭名下在本市无住房但有住房贷款记录的,购买普通商品住房首付款比例不低于 40%,购买非普通商品住房首付款比例不低于 70%;居民家庭在本市拥有 1 套住房且无贷款记录的,或拥有 1 套住房且贷款已还清的,购买普通商品住房首付款比例不低于 50%;居民家庭在本市拥有 1 套住房且贷款未还清的,购买普通商品住房首付款比例不低于 70%。居民家庭在本市拥有 1 套住房,购买非普通商品住房首付款比例不低于 70%。

三、严厉打击“首付贷”等违规行为

商业银行、小额贷款机构、互联网金融机构、信托投资公司等各类金融业务经营者,不得对购房首付款发放贷款或变相发放贷款。

四、加大市场监管力度

严厉查处房地产市场违法违规行为,从严查处各类住房骗购行为,对提供虚假购房资料骗购住房的,不予办理房地产登记;对教唆、协助购房人伪造证明材料、骗取购房资格的中介机构,责令停业整顿,并严肃处理相关责任人,情节严重的追究当事人法律责任。

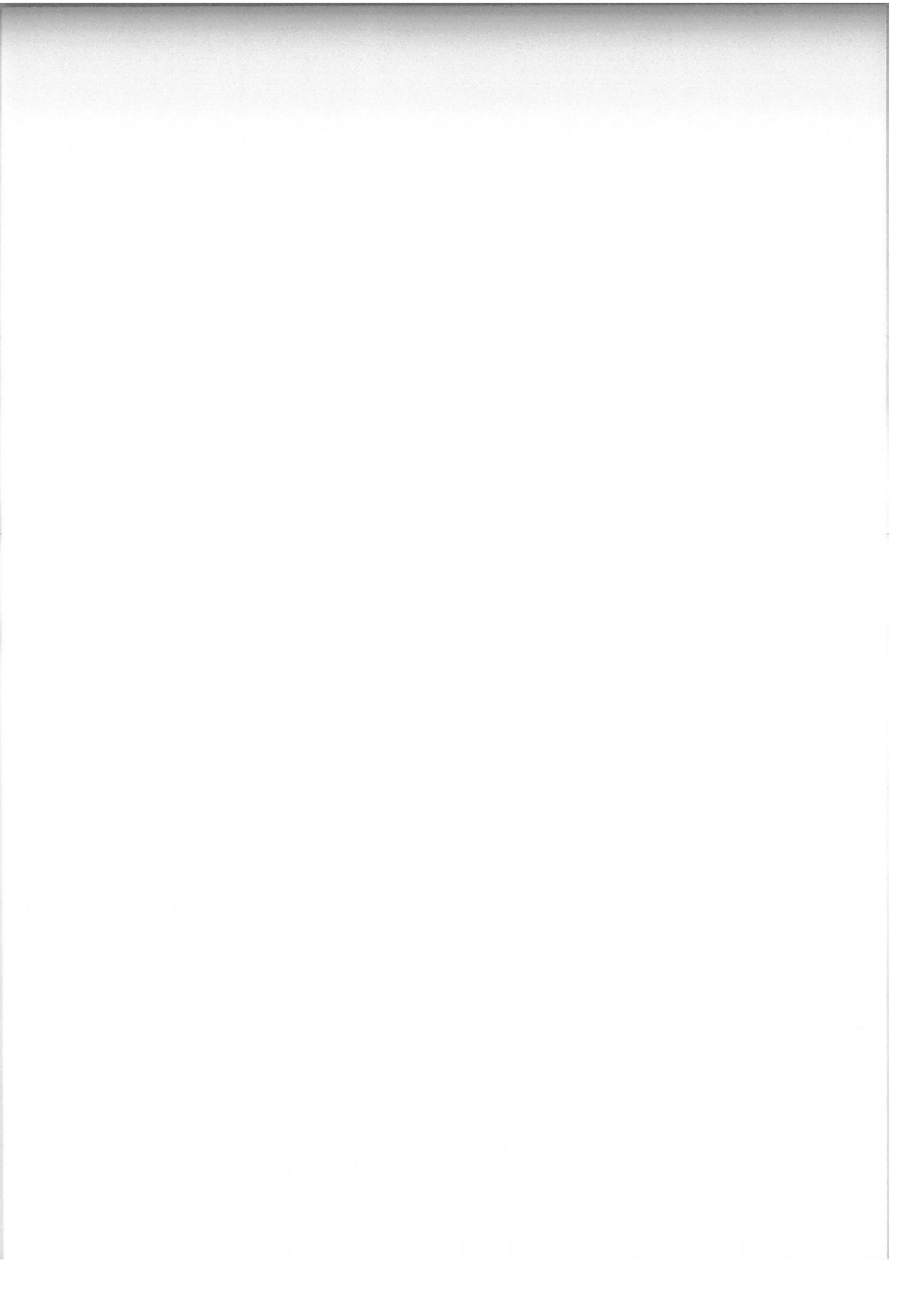
以上政策规定自 2017 年 3 月 18 日起执行。



公开方式：主动公开

抄送：省府办公厅，省住房城乡建设厅，市委各委办局，市人大常委会办公厅，市政协办公厅，市纪委办公厅，广州警备区，市法院，市检察院，各民主党派，市工商联，各人民团体，人民银行广州分行，广东银监局，各新闻单位。





广州市人民政府办公厅

特 急

穗府办函〔2016〕146号

广州市人民政府办公厅关于进一步促进 我市房地产市场平稳健康发展的意见

各区人民政府，市政府各部门、各直属机构：

根据国家分类调控、因城施策的要求，为进一步促进我市房地产市场平稳健康发展，经市人民政府同意，现提出如下意见：

一、严格执行限购限贷政策

严格执行我市既有的住房限购政策，即本市户籍居民家庭限购2套住房（含新建商品住房和二手住房，下同），非本市户籍居民家庭能提供购房之日前5年内在本市连续缴纳3年以上个人所得税或社会保险的缴纳证明的，限购1套住房。非本市户籍居民家庭不得通过补缴个人所得税或社会保险的缴纳证明购买住房。

严格执行现有差别化住房信贷政策，即对贷款购买首套自住住房的家庭和对拥有1套住房并已结清相应购房贷款、为改善居住条件再次申请贷款购买普通自住房，执行最低首付款比例30%的规定；对拥有1套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通自住房，最低首付款比例不得低于70%。继续暂停发放家庭购买第三套及以

上住房贷款。

二、加大住宅用地供应力度

积极推进土地供给侧结构性改革，进一步增大用地供应力度。调整土地供应结构，根据市场需求加大住宅用地供应比例，合理确定租赁住房建设规模，并在年度住房建设计划和住房用地供应计划中予以安排。土地公开出让时，采取竞配建、竞自持等多种方式有效控制地价快速上涨。

三、加强房地产开发企业和中介机构监管

加强商品房价格监管，引导开发企业理性定价，继续对新建商品住房预售价格、现房销售价格实行价格指导，对不接受政府价格指导的项目，暂不核发预售许可证或不予办理交易网签备案。

已取得预售许可或现房销售的房地产开发项目要在10天内一次性公开全部房源并进行销售，同时继续严格执行商品房销售明码标价、一房一价规定，严格按照备案价格对外销售；未取得商品房预售许可证的项目不得进行预售、不得收取或者变相收取任何价金。开发企业不得采取蓄客集中开盘、控制房源、故意制造房源紧张气氛等手段进行促销，不得明示或暗示房价即将上涨升值等误导消费者，禁止虚假广告宣传。

严格贯彻执行房地产中介管理有关规定，房地产经纪机构及房地产经纪人员应依法从事房地产经纪活动，中介服务实行明

码标价，不得利用虚假信息等进行欺诈，不得捆绑、强迫其他服务和收费。

四、严肃查处房地产市场违法违规行为

由市住房城乡建设委、国土规划委会同市发展改革委、工商局等部门联合开展专项治理，加大市场监管执法力度，依法严肃查处、严厉打击开发企业捂盘惜售、囤积房源、闲置土地以及房地产经纪机构、信息广告服务机构参与炒房、哄抬房价、发布虚假房源及价格信息等违法违规行为，严厉打击各类交易欺诈行为。

从严查处各类住房骗购行为，对提供虚假购房资料骗购住房的，不予办理房地产登记；对存在规避住房限购措施的商品住房项目，责令房地产开发企业整改；购房人不具备购房资格的，企业要与购房人解除合同；对教唆、协助购房人伪造证明材料、骗取购房资格的中介机构，责令停业整顿，并严肃处理相关责任人，情节严重的，追究当事人的法律责任。

五、防控房地产市场金融风险

加强商品房预售资金监管，确保专项用于工程建设。商业银行等金融机构均要严格执行人民银行、银监会有关房地产信贷政策，严把房贷业务的真实性、合规性，防控金融风险。严禁房地产中介机构收取房款、自我融资、自我担保、设立资金池等场外配资金融业务。严禁互联网金融企业、小额贷款公司等机构从

事首付贷、众筹购房等金融杠杆配资业务，严厉整治房地产交易中涉嫌非法集资行为。严禁投资基金、银行信贷资金违规进入房地产市场，对企业开发贷款、高杠杆、高负债要全面清查，严格监管。

六、加强住房保障工作

认真落实人才绿卡制度，建立健全高层次人才住房支持机制。进一步扩大公租房覆盖面，多渠道筹集城镇中等偏下收入住房困难家庭、新就业无房职工和在城镇稳定就业的外来务工人员公共租赁住房房源，逐步解决其居住困难。培育发展租赁市场，积极推进租购并举的住房制度。

七、正确引导舆论

各类新闻媒体、网络平台要加强正面宣传和舆论引导，客观公正报道房地产市场情况，稳定市场预期。对各类机构及个人利用各种公共平台散布虚假消息及制造、传播谣言的行为，由公安、网络信息管理、市场监管等部门坚决予以查处。

八、建立完善房地产市场调控工作协调机制

建立房地产市场管理工作联席会议制度，由市住房城乡建设委牵头，市委宣传部，市发展改革委、公安局、司法局、财政局、人力资源和社会保障局、国土规划委、工商局、统计局、来穗人员服务管理局、金融局、国税局、地税局，广州住房公积金管理中心，广东银监局，中国人民银行广州分行等单位参加，各

司其责，切实落实各项工作措施。市、区加强联动，各区政府要落实属地管理责任，全面监管，保证我市房地产市场平稳健康发展。

广州市人民政府办公厅

2016年10月4日

公开方式：主动公开

抄送：省府办公厅，省住房城乡建设厅，市委宣传部，广东银监局。



广州市国土资源和房屋管理局文件

穗国房字〔2014〕953号

市国土房管局关于修改广州市房屋买卖 中介服务合同示范文本的通知

各房地产中介公司，市房地产中介协会，市国土房管局各区分局，
从化、增城市国土房管局：

根据《广州市物价局 广州市国土资源和房屋管理局转发省
发展改革委 住房城乡建设厅关于放开房地产咨询收费和下放房
地产经纪收费管理的通知》（穗价〔2014〕136号），现对2014年
4月23日推广使用的广州市房屋买卖中介服务合同示范文本（穗
国房字〔2014〕391号）进行修改。原合同示范文本中合同说明
第六条“根据物价部门有关规定，房屋买卖代理收费，按成交价格
总额的0.5%~2.5%计收。实行独家代理的，收费标准由委托方与

房地产中介机构协商,可适当提高,但最高不超过成交价格的3%。前述房屋买卖代理收费标准,是指向房屋买卖双方合计收取的费用标准。如发现中介机构超标收费的,可向物价部门反映(电话:12358)”改为“根据《广州市物价局 广州市国土资源和房屋管理局转发省发展改革委 住房城乡建设厅关于放开房地产咨询收费和下放房地产经纪收费管理的通知》(穗价〔2014〕136号)的规定,房地产咨询服务收费、房地产经纪服务收费实行市场调节价。房地产经纪服务收费标准由委托和受托双方,根据公正、公平、合理的原则,依据服务内容、服务成本、服务质量和市场供求状况协商确定。

特此通知。

附件: 1. 广州市物价局 广州市国土资源和房屋管理局转发省发展改革委 住房城乡建设厅关于放开房地产咨询收费和下放房地产经纪收费管理的通知(穗价〔2014〕136号)

2. 广州市房屋买卖中介服务合同(买方委托)

3. 广州市房屋买卖中介服务合同(卖方委托)



2014年10月26日

(联系人: 林丹瑜, 联系电话: 83306171)

广州市物价局文件

广州市国土资源和房屋管理局

穗价〔2014〕136号

广州市物价局 广州市国土资源和房屋管理局 转发省发展改革委 住房城乡建设厅关于 放开房地产咨询收费和下放房地产 经纪收费管理的通知

各区、县级市发展和改革委员会（物价局），市国土房管局各区分局（县级市局）：

现将《广东省发展改革委 广东省住房城乡建设厅转发国家发展改革委 住房城乡建设部关于放开房地产咨询收费和下

放房地产经纪收费管理的通知》（粤发改价格〔2014〕542号）转发给你们，请遵照执行。

原市物价局、建委、国土房管局《关于我市房地产中介服务收费有关问题的通知》（穗价〔2011〕8号）中有关房地产咨询和经纪服务收费的规定同时废止。



广东省发展和改革委员会 文件 广东省住房和城乡建设厅

粤发改价格〔2014〕542号

广东省发展改革委 广东省住房城乡建设厅 转发国家发展改革委 住房城乡建设部 关于放开房地产咨询收费和下放房地产 经纪收费管理的通知

各地级以上市发展改革局（委）、物价局、住房和城乡建设局、房管局，广州市国土房管局，深圳市规土委，深圳市市场监管局，佛山市顺德区国土城建和水利局、发展规划和统计局：

现将《国家发展改革委 住房城乡建设部关于放开房地产咨询收费和下放房地产经纪收费管理的通知》（发改价格〔2014〕1289号，以下简称《通知》）转发给你们，并提出以下意见，请一并贯彻执行。

一、充分发挥市场在资源配置中的决定作用，完善房地产中介服务价格合理、有序竞争的机制。按照《通知》精神，并结合

我省实际，决定放开房地产咨询服务收费、房地产经纪服务收费，实行市场调节价。

二、房地产经纪服务收费标准由委托和受托双方，根据公正、公平、合理的原则，依据服务内容、服务成本、服务质量和市场供求状况协商确定。

三、房地产中介服务机构应按照《价格法》、《房地产经纪管理办法》等法律法规要求，严格执行明码标价制度。在其经营场所的醒目位置公示价目表，价目表应包括服务项目、服务内容及完成标准、收费标准、收费对象及支付方式等基本标价要素，同时，如果一项服务内容包括了多个项目和标准的，应明确标示每一个项目的名称和收费标准，不得混合标价、捆绑标价；代收代付的税、费也应予以标明。房地产中介服务机构不得收取任何未标明的项目及费用。

四、各级价格主管部门要严格按照本《通知》规定，进一步强化市场价格监测，强化市场价格行为监管和反垄断执法，依法查处各类价格违法行为，规范房地产中介服务市场价格秩序和收费行为；各级建设（房地产）主管部门要加强对房地产中介机构人员及服务质量、服务行为、服务规范的监督管理，严肃处理各种违规行为，维护房地产中介市场秩序；房地产中介服务行业组织应加强行业价格自律管理，规范行业服务标准，不得以任何理由限制竞争、垄断市场、操纵价格。

五、原省物价局《关于规范我省地产中介服务收费的通知》

(粤价〔1998〕167号)自本通知执行之日起废止。本通知下达之前有关规定凡与本通知相抵触的,一律以本通知为准。



公开方式: 主动公开

抄送: 省府办公厅。

广东省发展改革委办公室

2014年9月3日印发



国家发展和改革委员会 文件 住房和城乡建设部

发改价格〔2014〕1289号

国家发展改革委 住房城乡建设部关于放开房地产 咨询收费和下放房地产经纪收费管理的通知

各省、自治区、直辖市发展改革委、物价局、住房城乡建设厅（建委、房地局）、新疆生产建设兵团发展改革委、建设局：

为深入贯彻落实十八届三中全会精神，充分发挥市场在资源配置中的决定性作用，完善房地产中介服务价格形成机制，促进行业健康发展，决定放开目前实行政府指导价管理的房地产咨询服务收费标准，下放房地产经纪服务收费管理权限。现就有关事项通知如下：

一、放开房地产咨询服务收费。房地产中介服务机构接受委

托,提供有关房地产政策法规、技术及相关信息等咨询的服务收费,实行市场调节价。

二、下放房地产经纪服务收费定价权限,由省级人民政府价格、住房和城乡建设行政主管部门管理,各地可根据当地市场发育实际情况,决定实行政府指导价管理或市场调节价。实行政府指导价管理的,要制定合理的收费标准并明确收费所对应的服务内容等;实行市场调节价的,房地产经纪服务收费标准由委托和受托双方,依据服务内容、服务成本、服务质量和市场供求状况协商确定。

三、各房地产中介服务机构应按照《价格法》、《房地产经纪管理办法》等法律法规要求,公平竞争、合法经营,诚实守信,为委托人提供价格合理、优质高效服务;严格执行明码标价制度,在其经营场所的醒目位置公示价目表,价目表应包括服务项目、服务内容、完成标准、收费标准、收费对象及支付方式等基本标价要素;一项服务包含多个项目和标准的,应当明确标示每一个项目名称和收费标准,不得混合标价、捆绑标价;代收代付的税、费也应予以标明。房地产中介服务机构不得收取任何未标明的费用。

四、各级价格主管部门要依法加强对房地产中介服务收费行为的监督管理,重点查处收费后不按约定义务履行服务职责,以及串通涨价、利用虚假或者使人误解的标价内容和标价方式进行价格欺诈等乱收费行为,规范房地产中介服务市场价格秩序。

五、上述规定自2014年7月1日起执行。《国家计委、建设部

关于房地产中介服务收费的通知》(计价格[1995]971号)中有关
房地产咨询和经纪服务收费的规定同时废止。



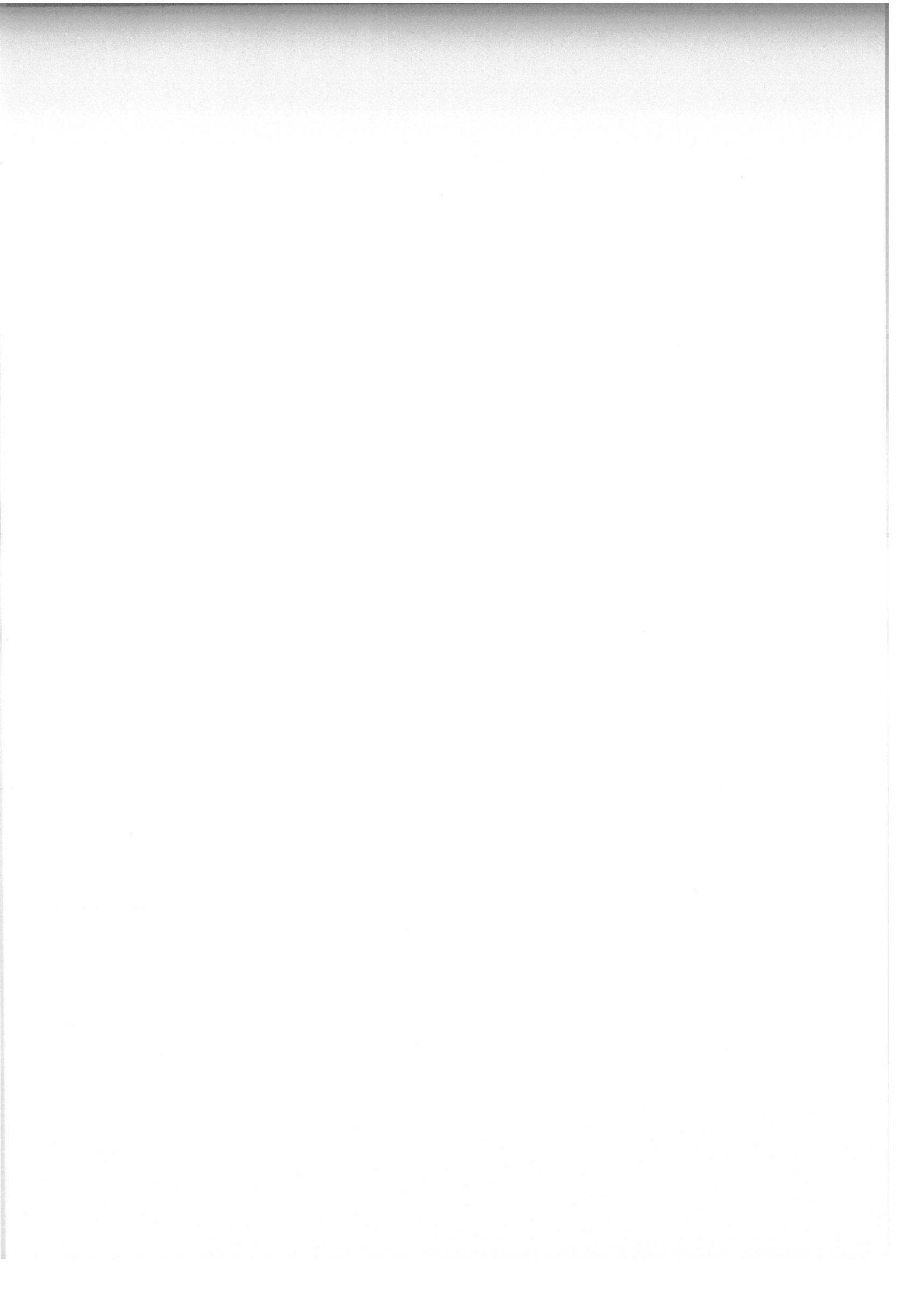
2014年6月13日

附件 2

广州市房屋买卖中介服务合同

(买方委托版)

广州市国土资源和房屋管理局制定
广州市工商行政管理局监制



房屋买卖中介服务合同说明

1. 本合同签订之前,各方当事人应当仔细阅读本合同全部条款,充分协商,对合同条款及用词理解不一致的,应当协商达成一致意见,必要时可在合同中对其进行明确约定。合同生效后,当事人因合同条款及用词理解不一致等发生纠纷,应通过协商解决;不能通过协商解决的,可以遵循合同约定的争议解决途径依法向人民法院起诉或向仲裁机构申请仲裁。

2. 本合同为示范文本。为体现合同各方当事人的自愿原则,本合同文本中相关条款后都有空白行,供当事人自行约定或补充约定。

3. 对合同文本【】中选择内容、空格部位填写及其他需要删除或添加的内容,各方当事人应当协商确定。

4. 在签订合同前,有关当事人应当出示必须由其本人提供的有关证书和证明文件。

5. 根据国家有关规定,房地产中介服务机构或者从业人员不得代收代管存量房交易资金。如有违反的,请向广州市房地产中介协会反映(电话:66676400)。

6. 根据《广州市物价局 广州市国土资源和房屋管理局转发省发展改革委 住房城乡建设厅关于放开房地产咨询收费和下放房地产经纪收费管理的通知》(穗价〔2014〕136号)的规

定，房地产咨询服务收费、房地产经纪服务收费实行市场调节价。房地产经纪服务收费标准由委托和受托双方，根据公正、公平、合理的原则，依据服务内容、服务成本、服务质量和市场供求状况协商确定。

7. 本合同说明部分，各方当事人确认已经阅读，并签章如下：

甲方（盖章）：

委托代理人（签章）：

日期：

乙方（签章）：

经纪人及执业证号（签章）：

日期：

合同编号：穗房中介合字 号

广州市房屋买卖中介服务合同

（买方委托）

甲方（买方）：____；【证件类型：____】号码：____；

联系电话：____；联系地址：____；

委托代理人：____；【证件类型：____】号码：____；

联系电话：____；联系地址：____。

乙方（房地产中介服务机构）：____；

资质证号：____；营业执照号码：____；联系电话：____；

甲方于____年____月____日至____年____月____日委托乙方购买房地产，提供中介服务，达成如下协议：

第一条 拟购房地产的基本情况

1. 房地产所在区域：_____。
2. 房屋使用性质：【住宅】【商铺】【办公】【其他：_____】。
3. 【建筑面积】【套内建筑面积】：_____平方米（以房地产登记簿为准）。
4. 拟购价格：¥_____元以内。
5. 付款方式：【一次性付款】【分期付款】【按揭付款】【其他：_____】。

第二条 中介服务事项

甲方委托乙方提供房屋承购中介服务，乙方提供的中介服务事项包括以下第_____项：

1. 书面介绍与交易相关的售房政策、法律、税费标准；
2. 核查拟购房地产权属、出租情况及委托人对房屋的处分权利；
3. 协助甲方现场察看该房地产；
4. 向甲方提供影响房屋交易的重要信息（如有无占用学位、周围

是否有变电站等);

5. 促成房屋买卖, 并协助上网签订《存量房买卖合同》;

6. 协助甲方办理房屋按揭贷款手续, 贷款方式为【商业贷款】【公积金贷款】【商业和公积金贷款组合】;

7. 协助办理交易资金监管手续;

8. 代办房地产权属转移及变更登记手续;

9. 协助交割交易房屋;

10. 其他: _____。

第三条 中介服务费

委托期内, 经乙方促成, 甲方与卖方达成交易并签订存量房买卖合同的, 按照_____的方式支付中介服务费。

1. 由甲方支付。甲方应向乙方支付总房款的_____ %作为中介服务费(甲方能证明该交易与乙方的服务没有因果关系的除外), 其中:

a. 完成网签手续时, 甲方应向乙方支付中介服务费的_____ %;

b. 完成交易递件手续后, 甲方应向乙方支付中介服务费的_____ %;

c. _____。

2. 由卖方支付。支付金额由卖方与乙方协商约定, 乙方须将卖方支付的中介服务费金额告知甲方。

第四条 权利义务

1. 甲方取消委托或变更承购条件, 应及时书面通知乙方。

2. 乙方应当核实房地产权属情况及委托人对房屋的处分权利, 协助甲方现场察看房屋, 如实将交易相关的政策法规、税费标准和出售价格告知甲方。卖方同意出售的房地产符合甲方要求的, 乙方应及时告知甲方。

第五条 违约责任

1. 甲方逾期支付中介服务费的, 应当每日按未付款 0.05% 的标准向乙方支付违约金。

2. 乙方未按约定履行义务, 导致交易无法进行的, 乙方不得收取中介服务费, 并按中介服务费的 20% 向甲方支付违约金, 或赔偿甲方因交易无法进行而遭受的全部损失。

第六条 争议的解决方式

本合同在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决；协商不成的，按下述第____种方式解决：

1. 提交广州仲裁委员会仲裁；
2. 依法向人民法院起诉。

第七条 如乙方通过补充约定或本合同以外的其他约定，设立明确或暗示与本合同内容相冲突的、减轻或免除乙方责任、加重甲方责任或排除甲方权利条款的，该条款无效，以本合同为合法依据。本合同共页，一式____份，甲方____份，乙方____份。

第八条 其他约定：_____

甲方（盖章）：

委托代理人（签章）：

□ 封
□ 2014

乙方（签章）：

经纪人及执业证号（签章）：

□ 封
□ 2014

附件 3

广州市房屋买卖中介服务合同

(卖方委托版)

广州市国土资源和房屋管理局制定

广州市工商行政管理局监制

房屋买卖中介服务合同说明

1. 本合同签订之前，各方当事人应当仔细阅读本合同全部条款，充分协商，对合同条款及用词理解不一致的，应当协商达成一致意见，必要时可在合同中对其进行明确约定。合同生效后，当事人因合同条款及用词理解不一致等发生纠纷，应通过协商解决；不能通过协商解决的，可以遵循合同约定的争议解决途径依法向人民法院起诉或向仲裁机构申请仲裁。

2. 本合同为示范文本。为体现合同各方当事人的自愿原则，本合同文本中相关条款后都有空白行，供当事人自行约定或补充约定。

3. 对合同文本【】中选择内容、空格部位填写及其他需要删除或添加的内容，各方当事人应当协商确定。

4. 在签订合同前，有关当事人应当出示必须由其本人提供的有关证书和证明文件。

5. 根据国家有关规定，房地产中介服务机构或者从业人员不得代收代管存量房交易资金。如有违反的，请向广州市房地产中介协会反映（电话：66676400）。

6. 根据《广州市物价局 广州市国土资源和房屋管理局转发省发展改革委 住房城乡建设厅关于放开房地产咨询收费和下放

房地产经纪收费管理的通知》(穗价〔2014〕136号)的规定,房地产咨询服务收费、房地产经纪服务收费实行市场调节价。房地产经纪服务收费标准由委托和受托双方,根据公正、公平、合理的原则,依据服务内容、服务成本、服务质量和市场供求状况协商确定。

7. 本合同说明部分,各方当事人确认已经阅读,并签章如下:

甲方(盖章):

委托代理人(签章):

日期:

乙方(签章):

经纪人及执业证号(签章):

日期:

广州市房屋买卖中介服务合同

(卖方委托)

甲方(卖方): _____;【证件类型: _____】号码: _____;

联系电话: _____; 联系地址: _____;

委托代理人: _____;【证件类型: _____】号码: _____;

联系电话: _____; 联系地址: _____。

乙方(房地产中介服务机构): _____;

资质证号: _____; 营业执照号码: _____; 联系电话: _____;

甲方于____年__月__日至____年__月__日【独家】【非独家】委托乙方出售于_____的房地产提供中介服务, 达成如下中介服务协议:

第一条 房地产基本情况

1. 房地产地址: _____; 房地产权证号码: _____。

2. 房屋使用性质: 【住宅】【商铺】【办公】【其他: _____】。

3. 建筑时间: _____(以_____为准)。

4. 【建筑面积】【套内建筑面积】: _____平方米(以房地产登记簿为准)。

5. 拟售价格: ¥_____元以上。

6. 同意买房的付款方式: 【一次性付款】【分期付款】【按揭付款】【其他: _____】

7. 该房地产【不存在】【存在】【共有】【出租】【抵押】【查封】等权利受限制的情况, 权利受限制的情况可于____年__月__日前解除。

8. 房屋【是】【否】办理了土地出让手续; 【是】【否】缴清土地出让金(违约金)。

9. 房屋【是】【否】已交存物业专项维修资金。

10. 房屋【有】【无】占用户口；房屋【有】【无】占用小学学位。

第二条 中介服务事项

甲方委托乙方【独家】【非独家】提供房屋出售中介服务，乙方提供的中介服务事项包括以下第_____项：

1. 书面介绍与交易相关的售房政策、法律、税费标准；
2. 提供市场行情，介绍客源；
3. 促成房屋买卖，并协助上网签订《存量房买卖合同》；
4. 协助甲方办理房屋按揭贷款涂销手续；
5. 协助办理银行房款托管手续及银行托管房款交割手续；
6. 代办房地产权属转移及变更登记手续；
7. 协助交割房源；
8. 其他：

第三条 中介服务费

经乙方促成，甲方与买方签订《存量房买卖合同》的，按照_____的方式支付中介服务费。

1. 由甲方支付。甲方应向乙方支付总房款的_____%作为中介服务费，其中：

- a. 完成网签手续时，甲方应向乙方支付中介服务费的_____%；
- b. 完成交易递件手续后，甲方应向乙方支付中介服务费的_____%；
- c. _____。

2. 由买方支付。支付金额由买方与乙方协商约定，乙方须将买方支付的中介服务费金额告知甲方。

第四条 权利义务

1. 如甲方非独家委托乙方出售该房地产后，自行与非乙方介绍的买方达成交易并书面通知乙方的，本合同解除，乙方应当撤下乙方在网上登记的本合同及房地产信息。甲方与买方解除买卖合同的，乙方应当及时撤

下乙方在网上登记的存量房买卖合同。非经甲方书面同意，乙方不得泄露甲方的信息资料。

2. 甲方取消委托或变更出售条件的，应及时书面通知乙方。如甲方非独家委托乙方出售该房地产后，自行与非乙方介绍的买方达成交易的，应当书面通知乙方解除本合同。

第五条 违约责任

1. 甲方逾期支付中介服务费的，应当每日按未付款 0.05% 的标准向乙方支付违约金。

2. 乙方未按约定履行义务，导致交易无法进行的，乙方不得收取中介服务费，并按中介服务费的 20% 向甲方支付违约金，或赔偿甲方因交易无法进行而遭受的全部损失。

第六条 争议的解决方式

本合同在履行过程中发生的争议，协商未能解决的，按下述第__种方式解决：

1. 提交广州仲裁委员会仲裁；
2. 依法向人民法院起诉。

第七条 如乙方通过补充约定或本合同以外的其他约定，设立明确或暗示与本合同内容相冲突的、减轻或免除乙方责任、加重甲方责任或排除甲方权利条款的，该条款无效，以本合同为合法依据。本合同共__页，一式份，甲方__份，乙方__份。

第八条 其他约定：_____

甲方（盖章）：

委托代理人（签章）：

日期：

乙方（盖章）：

经纪人及执业证号（签章）：

日期：



广州市国土资源和房屋管理局 广州市工商行政管理局 文件

穗国房字〔2010〕125号

关于推广使用 2010 版存量房买卖合同和 房地产中介服务合同示范文本的通知

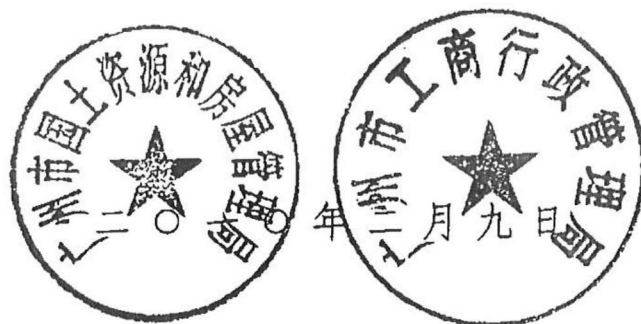
市国土房管局各区分局，从化、增城市国土房管局，各工商分局，各房地产中介公司：

为加强房地产管理，确保存量房（即二手房）交易和资金安全，结合我市实际，市国土房管局会同市工商行政管理局制定了 2010 版存量房买卖合同和房地产中介服务合同示范文本，现在全市推广使用。各工商分局应做好 2010 版存量房买卖合同和房地产中介服务合同示范文本使用的监督和检查工作，并对利用合同进行违法活动的行为予以查处。

特此通知

附件：1. 存量房买卖合同示范文本（2010 版）

2. 房地产中介服务合同示范文本（2010 版）



附件 1

合同编号：穗存量房合字 号

广州市存量房买卖合同

广州市国土资源和房屋管理局制定
广州市工商行政管理局监制

存量房买卖合同说明

1. 本合同签订之前，各方当事人应当仔细阅读本合同全部条款，充分协商，对合同条款及用词理解不一致的，应当协商达成一致意见，必要时可在合同中对其进行明确约定。合同生效后，当事人因合同条款及用词理解不一致等发生纠纷，应通过协商解决；不能通过协商解决的，可以遵循合同约定的争议解决途径依法向人民法院起诉或向仲裁机构申请仲裁。

2. 本合同为示范文本。为体现合同各方当事人的自愿原则，本合同文本中相关条款后都有空白行，供当事人自行约定或补充约定。当事人可以对文本条款的内容进行修改、增补或删减。合同签订后，未被修改的文本印刷文字视为各方当事人同意的内容。

3. 对合同文本【】中选择内容、空格部位填写及其他需要删除或添加的内容，各方当事人应当协商确定。

4. 在签订合同前，有关当事人应当出示必须由其本人提供的有关证书和证明文件。

5. 本合同所指“存量房买卖交易”是指已办理产权登记，取得房地产权属证明书的房屋权属人再行转让房屋。

6. 本合同用于存量房买卖交易，一经签订，当事人或者其委托代理人应当及时持书面存量房买卖合同及有关资料到房地

产交易登记机构办理交易过户手续。

7. 根据国家有关规定，房地产中介服务机构或者从业人员不得代收代管存量房交易资金。如有违反的，请向广州市房屋交易监管中心反映（电话：83346239）。

8. 卖方当事人应当慎重选择付款方式交割房款，为保护存量房交易和资金安全，尽可能选择银行托管的方式交割房款，以减轻风险，避免引起纠纷。

9. 根据物价部门有关规定，房屋买卖代理收费，按成交价格总额的 0.5%~2.5%计收。实行独家代理的，收费标准由委托方与房地产中介机构协商，可适当提高，但最高不超过成交价格的 3%。前述房屋买卖代理收费标准，是指向房屋买卖双方合计收取的费用标准。如发现中介机构超标收费的，可向物价部门反映（电话：12358）。

10. 买方当事人如需委托按揭机构办理按揭贷款手续的，应当选择具备代办按揭资格的按揭机构，有关情况可登录广州市国土资源和房屋管理局网站（<http://www.laho.gov.cn>）进行查询。

11. 依法纳税是每个公民应尽的义务，买卖双方及房地产中介服务机构应当如实申报交易价格，不得以低报、瞒报、漏报等方式偷税漏税，否则应承担由此产生的法律责任。

12. 本合同条款对各方当事人权利义务没有约定的，可另行协商约定。

13. 本合同说明部分, 各方当事人确认已经阅读, 并签章如下:

甲方(卖方)(签章):

委托代理人(签章):

日期:

乙方(买方)(签章):

委托代理人(签章):

日期:

丙方(房地产中介服务机构)(盖章):

经纪人(签章):

日期:

存量房买卖合同

合同编号：穗存量房合字 号

甲方（卖方）：_____；

【身份证】【护照】【户口簿】【出生证】【军官证】【士兵证】【通行证】【企业法人营业执照】【法人登记证书】【组织机构代码证】

【社会团体登记证书】【公司注册证】【其他：_____】

号码：_____；出生日期：_____；

户籍所在地：_____；联系电话：_____；

电子邮箱：_____；邮政编码：_____；

联系地址：_____。

委托代理人：_____；

【身份证】【护照】【军官证】【士兵证】【通行证】【其他：_____】

号码：_____；联系电话：_____；

电子邮箱：_____；邮政编码：_____；

联系地址：_____。

乙方（买方）：_____；

【身份证】【护照】【户口簿】【出生证】【军官证】【士兵证】【通行证】【企业法人营业执照】【法人登记证书】【组织机构代码证】

【社会团体登记证书】【公司注册证】【其他：_____】

号码：_____；出生日期：_____；

户籍所在地: _____; 联系电话: _____;

电子邮箱: _____; 邮政编码: _____;

联系地址: _____。

委托代理人: _____;

【身份证】【护照】【军官证】【士兵证】【通行证】【其他: _____】

号码: _____; 联系电话: _____;

电子邮箱: _____; 邮政编码: _____;

联系地址: _____。

丙方(房地产中介服务机构): _____;

资质证号: _____; 营业执照号码: _____;

备案地址: _____;

法定代表人: _____; 联系电话: _____;

电子邮箱: _____; 邮政编码: _____;

联系地址: _____。

经纪人: _____; 执业证号: _____;

联系电话: _____; 电子邮箱: _____;

邮政编码: _____; 联系地址: _____。

【甲乙双方当事人】【甲、乙、丙三方当事人】本着诚实信用的原则,经友好协商一致达成如下条款:

第一条 房地产权属情况

1. 房地产地址(下称“该房地产”): _____。

2. 房地产权证号码: _____。

3. 【建筑面积】【套内建筑面积】: _____平方米。

4. 房屋使用性质: 【住宅】【商铺】【办公】【其他: _____】。

5. 建筑结构: 【钢筋混凝土】【砖木】【其他: _____】, 总层数: _____, 该房地产所在层数: _____, 建筑时间: _____。

6. 房屋共有情况: 【无】【共同共有, 共有人_____同意出售房屋并放弃优先购买权】【按份共有, 甲方占有_____, 共有人_____同意出售房屋并放弃优先购买权】【其他: _____】。

7. 该房地产【不存在】【存在】抵押等他项权利情况。

8. 该房地产以现状售予乙方, 乙方或其代理人已认真查勘和了解该房地产的情况。该房地产:

(1) 【不带家私家电】【带家私家电】;

(2) 【不带租赁合同】【带租赁合同, 承租人放弃优先购买权, 乙方同意连同现有租赁合同一起购入该房地产, 甲方须协助乙方与租户签订新的租赁合同】【其他: _____】;

(3) 【无户口】【户口未迁出, 甲方应在_____迁出】【其他: _____】。

9. 需要说明的其他情况: _____。

甲方保证所填写和提供的有关该房地产的权属情况真实, 保证对上述房地产享有完整产权, 保证上述房地产不存在任何未向乙方说明的其他情况, 且没有侵犯第三人权益。否则, 承担相应的法律责任。

第二条 计价和价款

甲乙双方约定按以下第____种方式计算该房地产价款:

1. 该房地产按整套出售并计价,总金额(____币)¥____元整(大写:____亿____仟____佰____拾____万____仟____佰____拾____元)。

2. 该房地产按【建筑面积】【套内建筑面积】出售并计价,单价为每平方米(____币)¥____元,总金额(____币)¥____元整(大写:____亿____仟____佰____拾____万____仟____佰____拾____元)。

第三条 付款

甲乙双方经协商选择【自行交割】【银行托管】的方式交割房款。

1. 甲乙双方选择自行交割房款

经甲乙双方充分协商,选择自行交割房款,如因此发生纠纷或引起其他后果的,风险自负。甲乙双方签名确认:

_____。

签订本合同时,乙方向甲方支付(____币)¥____元整(大写:____亿____仟____佰____拾____万____仟____佰____拾____元)作为购房定金(首次支付房款时自动转为房款的一部分),并按照下列第____种方式按期付款:

(1) 一次性付款

总金额:(____币)¥____元整(大写:____亿____仟____佰____拾____万____仟____佰____拾____元)。乙方应【于____年____月____日前】【____】向甲方支付。

(2) 分期付款

第一期：乙方应【于____年__月__日前】【_____】向甲方支付房款（____币）¥____元整（大写：____亿____仟____佰____拾____万____仟____佰____拾____元）。

第二期：乙方应【于____年__月__日前】【_____】向甲方支付房款（____币）¥____元整（大写：____亿____仟____佰____拾____万____仟____佰____拾____元）。

第____期：乙方应【于____年__月__日前】【_____】向甲方支付房款（____币）¥____元整（大写：____亿____仟____佰____拾____万____仟____佰____拾____元）。

(3) 按揭方式付款

首期款：乙方应【于____年__月__日前】【_____】向甲方支付房款（____币）¥____元整（大写：____亿____仟____佰____拾____万____仟____佰____拾____元）。

第二期：乙方应【于____年__月__日前】【_____】向甲方支付房款（____币）¥____元整（大写：____亿____仟____佰____拾____万____仟____佰____拾____元）。

剩余房款：除前述房款外，剩余房款（____币）¥____元整（大写：____亿____仟____佰____拾____万____仟____佰____拾____元），由乙方【于____年__月__日前】【_____】【自行】【委托按揭服务机构协助】申请办理银行按揭手续，按照按揭方式付款，按揭的方式为【公积金贷款】【商业贷款】【公积金、商业组合贷款】。

甲乙双方应当及时提供办理按揭手续所需的资料。

如银行不批准乙方的贷款申请,各方当事人同意按照下列第____种方式处理:

- a. 乙方【于____年__月__日前】【_____】以【现金】【转账】【其他: _____】方式向甲方支付剩余房款。
- b. 解除合同,终止交易,各方当事人互不追究违约责任。
- c. _____。

如银行批准的贷款金额少于乙方申请的贷款金额,二者相差金额,各方当事人同意按照下列第____种方式处理:

- a. 乙方【于____年__月__日前】【_____】以【现金】【转账】【其他: _____】方式向甲方补足差额。
- b. 解除合同,终止交易,各方当事人互不追究违约责任。
- c. _____。

2. 甲乙双方选择银行托管交割房款

甲乙双方同意通过银行托管的方式交割房款。

(1) 全部房款

甲乙双方【于____年__月__日前】【_____】【自行】【委托丙方协助】到_____银行办理资金托管手续(该手续须在办理交易递件手续前完成),托管全部房款(____币)¥____元整(大写:____亿____仟____佰____拾____万____仟____佰____拾____元),由银行根据资金托管协议的约定接收和划转房款。

(2) 部分房款

首笔房款：甲乙双方【于____年__月__日前】【_____】
【自行】【委托丙方协助】到_____银行办理资金托管手续(该
手续须在办理交易递件手续前完成)，托管房款(____币)
¥_____元整(大写：____亿____仟____佰____拾____万____仟____佰
____拾____元)，由银行根据资金托管协议的约定接收和划转房款。

剩余房款：除银行托管交割的房款外，剩余房款金额
(____币) ¥_____元整(大写：____亿____仟____佰____拾____万
____仟____佰____拾____元)【自行交割】【办理按揭贷款】。

自行交割：乙方【于____年__月__日前】【_____】向
甲方支付剩余房款。

办理按揭贷款：乙方【于____年__月__日前】【_____】【自
行】【委托按揭服务机构协助】申请办理银行按揭手续，按照按揭
方式付款，按揭的方式为【公积金贷款】【商业贷款】【公积金、
商业组合贷款】。甲乙双方应当及时提供办理按揭手续所需的资料。

如银行不批准乙方的贷款申请，各方当事人同意按照下列第
____种方式处理：

a. 乙方【于____年__月__日前】【_____】以【现金】
【转账】【其他：_____】方式向甲方支付剩余房款。

b. 解除合同，终止交易，各方当事人互不追究违约责任。

c. _____。

如银行批准的贷款金额少于乙方申请的贷款金额，二者相差
金额，各方当事人同意按照下列第____种方式处理：

a. 乙方【于____年__月__日前】【_____】以【现金】【转账】【其他：_____】方式向甲方补足差额。

b. 解除合同，终止交易，各方当事人互不追究违约责任。

c. _____。

3. 其他方式：_____。

第四条 交楼时间和交接手续

1. 甲乙双方同意该房地产交付使用的时间为【卖方收齐房款当天】【_____】。甲乙双方应在交楼当天一起到场查验房屋，查验后双方签妥房地产交接确认书，即视为房屋交付使用。

2. 甲方应在【该房地产正式交付使用前】【_____】，交清该房地产在收楼前发生的所有欠款及费用（如银行贷款、欠税款、债务及水电、煤气、电话、网络、有线电视、管理费等费用）。甲方保证在交易后乙方无须对上述甲方欠款及应付费用负责。

3. 甲乙双方同意交易房地产的物业专项维修资金按以下第____种方式办理：

（1）该房地产依法不需要建立物业专项维修资金。

（2）该房地产已交存物业专项维修资金，甲方同意将专项维修资金账户中的结余款¥_____元随房屋所有权同时过户给乙方。乙方应自办理完该房地产交易过户后的____日内，持本合同、房屋权属证书、身份证等到专户管理银行办理更名手续。

（3）该房地产尚未交存物业专项维修资金，按以下第____种方式办理：

a. 由甲方自本合同生效之日起____日内交存物业专项维修资金后，方可办理该房地产的交易过户手续。乙方应自办理完该房地产交易过户后____日内，持本合同、房屋权属证书、身份证等到专户管理银行办理更名手续。

b. 由乙方按国家、省、市物业专项维修资金的有关规定交存。

第五条 产权转移登记

甲方与乙方约定按以下第____种方式办理产权转移登记：

1. 甲乙双方共同办理。甲乙双方应当于____年__月__日前向房地产登记机构申请办理产权转移登记。

2. 丙方协助办理。丙方应当于____年__月__日前到房地产登记机构协助甲乙双方办妥产权转移登记手续，并将以乙方为产权人的房地产权证交付乙方。

在此情况下，丙方应当如实告知甲乙双方为办理产权转移登记需要提供的证件材料。甲乙双方应当在【收到丙方书面通知后____个工作日内】【____年__月__日前】向丙方提供房地产登记机构要求甲乙双方提供的证件材料。

3. 其他方式：_____。

第六条 税费缴交

1. 甲乙双方按以下第____方式缴付税费：（1）按政府规定各付各税；（2）卖方承担全部税费；（3）买方承担全部税费；（4）其他_____。

2. 签订本合同后，如遇政府及有关部门调整税费，对于调

整部分按以下第___方式缴付：(1)全部由卖方承担；(2)全部由买方承担；(3)买卖双方各自承担；(4)其他_____。

第七条 中介服务费的给付

1. 丙方依法促成甲乙双方当事人签订本合同后，当事人应当【于___年___月___日前】【_____】向丙方支付中介服务费，其中：

(1) 甲方应向丙方支付中介服务费（___币）¥_____元整（大写：___佰___拾___万___仟___佰___拾___元）；

(2) 乙方应向丙方支付中介服务费（___币）¥_____元整（大写：___佰___拾___万___仟___佰___拾___元）。

2. 甲乙双方或其中一方当事人逾期支付上述中介服务费的，违约方每日按未付中介服务费 0.05% 的标准向丙方支付违约金。

3. 基于甲乙任何一方当事人的违约行为导致本合同被解除的，违约方应代守约方向丙方支付中介服务费。守约方已支付的，丙方不予退还，应由违约方直接赔偿守约方。

4. 其他约定：_____。

第八条 丙方义务和责任

1. 丙方有审查买卖当事人委托关系、房地产资料真伪的义务。

2. 丙方应根据诚实信用、勤勉尽责等原则为甲乙双方当事人提供中介服务，按照法律法规规定履行职责。

3. 非经甲乙双方当事人书面同意，房地产中介服务机构不得泄露买卖双方的信息资料等。

4. 因丙方过错造成当事人损失的, 丙方应当承担赔偿责任。

5. 其他: _____。

第九条 违约责任

各方当事人不履行合同或者不按约定履行合同的, 应当根据有关法律法规承担相应的违约责任。

第十条 交易不成的违约责任

1. 甲方不按本合同约定将该房地产出售给乙方的, 应当向乙方支付违约金, 违约金为【该房地产成交价的 10%】【_____】, 并退回乙方已付的全部费用。

2. 乙方不按本合同约定买入该房地产的, 应当向甲方支付违约金, 违约金为【该房地产成交价的 10%】【_____】。

第十一条 延期交房的违约责任

甲方如未按本合同规定的期限交房的, 应当每日按总房款 0.05% 的标准向乙方支付违约金, 逾期超过____日仍未交房的, 乙方有权解除合同。如果乙方要求继续履行的, 合同继续履行, 自本合同第四条约定的房地产交付使用日期的第二日起至实际交付之日止, 甲方每日按总房款 0.05% 的标准向乙方支付违约金。

由于乙方原因, 导致未能按期交付的, 按以下方式处理:

_____。

第十二条 逾期付款的违约责任

乙方未能按照本合同第三条约定支付房款的, 应当每日按未

付房款 0.05%的标准向甲方支付违约金，逾期超过__日仍未支付的，甲方有权解除合同。

甲方要求解除合同的，应自其要求解除合同通知书到达乙方之日起 10 日内，将乙方已支付的房款退还给乙方。

第十三条 迟延履行产权登记的违约责任

如因甲方或乙方原因造成不能按期取得房地产权属证明文件的，甲乙双方当事人同意按下列第__种方式处理：

1. 违约方支付违约金_____，合同继续履行。
2. 解除合同，终止交易，各方当事人互不追究违约责任。
3. 其他_____。

第十四条 单方解除权的行使

甲方或乙方行使本合同约定的单方面解除合同的权利时，应书面通知另一方，合同自通知到达对方时解除。

第十五条 免责条款

本合同签订后，若因不可抗力导致本合同需要延迟履行或者解除的，合同各方当事人无须承担违约责任。

第十六条 争议的解决方式

本合同在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决；协商不成的，按下述第__种方式解决：

1. 提交广州仲裁委员会仲裁；
2. _____。

第十七条 送达约定

本合同首页记载的各方通讯地址为所有通知、文件、资料等送达地址。上述地址如有变更，应在变更后 3 日内书面通知有关当事人，否则一经发至上述地址即视为送达。

第十八条 本合同共____页，一式____份；甲方____份，乙方____份，房地产中介服务机构____份，房地产交易登记部门____份。

第十九条 其他约定：_____。

第二十条 本合同未尽事宜，可由当事人约定后签订补充协议。补充协议与本合同具有同等法律效力。

甲方（卖方）（签章）：

委托代理人（签章）：

日期：

乙方（买方）（签章）：

委托代理人（签章）：

日期：

丙方（房地产中介服务机构）（盖章）：

经纪人（签章）：

日期：

附件 2

合同编号：穗房中介合字 号

广州市房地产中介服务合同

广州市国土资源和房屋管理局制定

广州市工商行政管理局监制

房地产中介服务合同说明

1. 签订本合同前，当事人应当仔细阅读本合同内容，对合同条款及用词理解不一致的，应该进一步协商，达成一致意见。

2. 本合同为示范文本，为体现协议双方的自愿原则，本合同文本中相关条款后都有空白行，供双方自行约定或补充约定。双方当事人可以对文本条款的内容进行增补或删减。合同签订后，未被修改的文本印刷文字视为双方同意内容。

3. 对合同文本【】中选择内容、空格部位填写及其他需要删除或添加的内容，双方应当协商确定。

房地产中介服务合同

合同编号：穗房中介合字 号

甲方（房地产中介服务机构）：_____；

资质证号：_____；营业执照号码：_____；

备案地址：_____；

法定代表人：_____；联系电话：_____；

联系地址：_____；邮政编码：_____；

经纪人：_____；执业证号：_____；联系电话：_____；

联系地址：_____；邮政编码：_____；

乙方（卖方）：_____；

【身份证】【护照】【户口簿】【出生证】【军官证】【士兵证】【通行证】【企业法人营业执照】【法人登记证书】【组织机构代码证】

【社会团体登记证书】【公司注册证】【其他：_____】号码：_____；联系电话：_____；邮政编码：_____；

联系地址：_____。

委托代理人：_____；

【身份证】【护照】【军官证】【士兵证】【通行证】【其他：_____】号码：_____；联系电话：_____；邮政编码：_____；

联系地址：_____。

乙方于____年__月__日至____年__月__日【独家】【非独家】

委托甲方为乙方出售位于_____的房地产(以下简称“该房地产”)提供中介服务。根据有关法律、法规的规定,甲乙双方本着诚实信用的原则,经协商一致达成如下协议:

第一条 乙方确认出售房地产的基本情况

1. 房地产的权属证明为_____, 号码_____。
2. 房屋使用性质:【住宅】【商铺】【办公】【其他: _____】。
3. 建筑时间: _____(以_____为准)。
4. 【建筑面积】【套内建筑面积】: _____平方米(以房产证为准)。
5. 拟售价格: (____币) ¥ _____元(大写: ____亿____仟____佰____拾____万____仟____佰____拾____元)以上。
6. 同意买方的付款方式:【一次性付款】【分期付款】【按揭付款】【其他: _____】。
7. 同意税费缴交方式:【各付各税】【税费全部由买方支付】【税费全部由卖方支付】【与买方协商】。
8. 交楼状况及时间: _____。
9. 该房地产【不存在】【存在】【共有】【出租】【抵押】【查封】等权利受限制的情况,权利受限制的情况可于____年__月__日前解除。
10. 可能影响本房屋交易的其他事项: _____。

第二条 甲方义务

1. 甲方应当核实房地产权属情况的真实性并应现场察看该房地产。

2. 甲方应为乙方提供房地产交易方面的咨询。

3. 甲方不得故意隐瞒与订立存量房买卖合同有关的事实或者提供虚假情况。

4. 非经乙方书面同意，甲方不得泄露乙方的信息资料。

5. 买方同意购买该房地产的条件符合本合同第一条约定的，甲方应及时告知乙方，并尽快促使乙方与买方签订存量房买卖合同。

6. 如乙方非独家委托甲方出售该房地产后，自行与非甲方介绍的买方达成交易并书面通知甲方的，本合同解除，甲方应当撤下甲方在网上（指广州市存量房网上交易系统，下同）登记的本合同及房地产信息。

7. 其他：_____。

第三条 乙方义务

1. 乙方应提供该房地产的权属资料及业主主体资格资料，以供甲方核对。乙方保证对该房地产拥有完整产权，并保证向甲方提供的资料属实，出售意愿表达真实。

2. 甲方为乙方提供中介服务过程中，乙方应予配合并提供必要的协助。

3. 乙方应按合同约定及时支付中介服务费或支付甲方从事中介活动支出的必要费用。

4. 如乙方非独家委托甲方出售该房地产后，自行与非甲方介

绍的买方达成交易的，应当书面通知甲方解除本合同。

5. 其他：_____。

第四条 中介服务费给付

甲方在本合同约定的期限内，促成乙方与买方签订存量房买卖合同后____天内，乙方向甲方支付中介服务费为【(____币)¥____元(大写：____亿____仟____佰____拾____万____仟____佰____拾____元)】【房屋交易价格的____%】【于签订存量房买卖合同时进行约定】。

第五条 法律责任

1. 乙方逾期支付中介服务费的，应当每日按未付款 0.05% 的标准向甲方支付违约金。

2. 甲方在提供中介服务过程中存在隐瞒、欺诈或未尽义务等情形，致使乙方受到损失，乙方有权拒绝支付中介服务费，并要求甲方赔偿损失。

3. 本合同因甲方原因在网上被撤下导致不能继续发布房屋信息的，乙方可单方解除本合同。

4. 因乙方未能及时履行义务，导致甲方未能促成乙方与买方签订存量房买卖合同的，甲方可以要求乙方支付违约金，违约金为_____。

5. 乙方与甲方介绍的客户私下交易的，甲方可以要求乙方支付中介服务费。

6. 其他：_____。

第六条 文件送达

双方发给对方的通知、文件、资料的送达地址以合同记载的联系地址为准。

第七条 争议的解决方式

本合同在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决；协商不成的，按下述第_____种方式解决：

1. 提交广州仲裁委员会仲裁；
2. _____。

第八条 本合同未尽事宜，可由双方约定后签订补充协议。补充协议与本合同具有同等法律效力。

第九条 本合同共_____页，一式_____份，甲方_____份，乙方_____份。

第十条 其他约定：_____

甲方（盖章）：

乙方（签章）：

经纪人（签章）：

委托代理人（签章）：

日期：

日期：

公开方式：主动公开

主题词：城乡建设 房地产 管理 合同 通知

广州市国土资源和房屋管理局办公室

2010 年 2 月 11 日印发

广州市国土资源和房屋管理局 中国人民银行广州分行 文件

穗国房字〔2008〕33号

关于我市开展存量房交易 资金托管工作有关问题的通知

广州市各房地产经纪机构、各商业银行：

为进一步规范我市房地产市场行为，维护房地产交易市场秩序，保证存量房交易资金安全，根据建设部、中国人民银行《关于加强房地产经纪管理规范交易结算资金账户管理有关问题的通知》（建住房〔2006〕321号），现就我市开展存量房交易资金托管工作通知如下：

一、实行存量房交易资金托管制度

（一）存量房交易资金支付方式由存量房买卖双方当事人在合

同中自行约定，可以委托银行对存量房交易资金进行托管，也可以约定其它支付方式。房地产经纪机构不得对存量房买卖双方当事人约定的资金支付方式实行强制和干涉。

(二) 银行在办理存量房交易资金托管业务之前，须与存量房买卖双方当事人以及房地产经纪机构共同签订《存量房交易资金托管协议》。

银行须按《存量房交易资金托管协议》的约定，严格监管托管资金，确保资金安全。《存量房交易资金托管协议》必须明确托管资金划转条件、解除或撤销协议条件等条款。

(三) 银行开展存量房交易资金托管业务，不得收取存量房买卖双方当事人手续费。

二、禁止房地产经纪机构或经纪人员直接或间接代收代管存量房交易资金

(一) 房地产经纪机构与存量房买卖双方当事人签订《房地产买卖合同》时，必须在《房地产买卖合同》中书面注明：“根据国家有关规定，本公司不代收代管买卖双方的交易资金。”

(二) 房地产经纪机构在与存量房买卖双方当事人签订居间合同时，必须主动向存量房买卖双方当事人提示可向银行申请办理存量房交易资金托管业务。

(三) 房地产经纪机构应切实协助存量房买卖双方当事人办理存量房交易资金托管的各项手续。

(四) 房地产经纪机构协助存量房买卖双方当事人办理存量

房交易资金托管的各项手续，不得额外收取服务费。

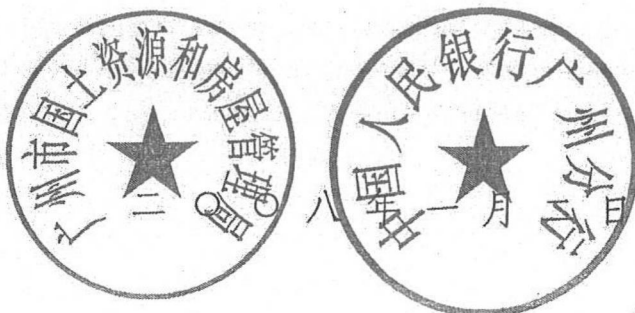
（五）房地产经纪机构应协助存量房买卖双方当事人办理与存量房买卖合同有关的交易过户手续。

存量房交易资金托管是规范房地产市场，确保存量房交易资金安全，维护消费者合法权益的重要工作，各房地产经纪机构务必高度重视，认真贯彻执行。

此通知发布之前已签订《房地产买卖合同》并约定了交易资金支付方式的，仍按原协议执行。

本通知于发布之日起施行。

特此通知。



主题词：城乡建设 房地产 资金 管理 通知

抄送：广东省建设厅，广州市人民政府办公厅、广州市建设委员会、广州市物价局、广州市工商行政管理局、广州市银监局，广州市国土资源和房屋管理局各区分局、政策法规处、产权地籍处、市场管理处、宣传科教处，广州市房地产交易登记中心、广州市房地产信息中心、广州市房地产中介服务管理所。

广州市国土资源和房屋管理局办公室 2008年1月11日印发
