

東康涅狄格州房地產經紀人協會®獨家代理合同的翻譯文本是為方便說中文的人士而提供的。您將簽署的英文文本才是具有法律約束力的文件。

This translation of the Eastern Connecticut Association of REALTORS® **Exclusive Listing Contract** is provided as a convenience for those who speak **Mandarin Chinese**. The English version that you will sign will be the legally binding document.

I have read and received a copy of the translation of the Eastern Connecticut Association of REALTORS® Exclusive Listing Contract

Buyer's initials _____ Buyer's initials _____

Seller's initials _____ Seller's initials _____

东康涅狄格州房地产经纪人协会
独家销售代理合同

EQUAL HOUSING
OPPORTUNITY

第一页 共二页

合同各方和房产

_____， 卖

方，
授予 _____， 经

纪人，

营业地址位于 _____，

出售卖方位于如下地址房产的权利 _____

_____ 康涅狄格州（第 _____ 卷，第 _____ 页），价格为
_____ 美元。

注意：法律对经纪人所获报酬的金额或比例未作规定。该等金额或比例由各经纪人自行确定，并且您可以与经纪人进行协商。注意：本协议应遵守康涅狄格州一般制定法对于商用及住宅不动产交易中歧视行为的禁止性规定（C.G.S.第 46A 篇,第 814C 章）。注意：根据《1992 年降低房屋含铅涂料危害法》第 X 篇，卖方负有一些特定的义务。

注意：根据康涅狄格州一般制定法第 20-325A 条，房地产经纪人享有某些留置权。

卖方的同意 — 卖方同意如下：

- (1) 本合同将于 20____ 年 _____ 生效，有效期至（含）20____ 年 _____。
- (2) 在本协议期限内，无论何时，当有准备就绪的、愿意且有能力购买的买家实现了对此房产的购买/交换/租赁/获得期权，或按本协议的价格交易了此房产，或以卖方同意的任何其它价格或其它此类条款交易了此房产，则卖方应向经纪人支付相当于出售价格 _____ 的佣金。所应支付的佣金可以在经纪人引荐买家之后的任何时间支付，但最迟不得迟于交易完成之时。
- (3) 卖方进一步同意，如果经纪人、卖方或任何其他人在本合同期限或任何展期届满后的 _____ 天内，将房产出售给经纪人已带着该房产的任何人，则经纪人均有权获得佣金。但是，如果卖方在上述天数内将该房产交由另一名经纪人代理销售，并且如果卖方已经向该等经纪人实际支付了佣金，则卖方没有义务向本经纪人支付任何佣金。
- (4) 如果由于卖方拒绝履行义务而导致未达成销售，则在该等拒绝发生时，佣金全额即为应付款项。
- (5) 如果买方违约不履行购买销售协议所规定的买方义务，并且没收交与卖方作为约定违约赔偿金的定金，则无论通过与买方达成协议或以其他方式，经纪人和卖方应平分此交易的约定违约赔偿金，前提是经纪人所获得的利益分配不得超过倘若交易完成，其应获得的佣金数额。经纪人和卖方同意，所收到的任何此类款项均为约定违约赔偿金，而非佣金。
- (6) 卖方已向经纪人告知了所售房产的所有实质性瑕疵，并且卖方同意，如果由于卖方未向经纪人透露的，或未向经纪人提供正确的信息，而导致经纪人可能受到的任何损害（包括诉讼费和律师费，如适用），卖方均将使经纪人免受损失。卖方确认，如果在买方签署购买与销售协议之前，卖方未按 P.A.95-311 的要求向买方提供《住宅物业条件披露报告》，则在成交时，卖方应从购买价款中扣除 300 美金。
- (7) 经纪人可以针对卖方或卖方的继承人、遗产管理人、遗嘱执行人和财产受让人来执行此合同。
- (8) 经纪人（_____ 可以）（_____ 不可以）在待售房产上放置出售、待定、已售出以及其它类似营销标志。
- (9) 经纪人（_____ 可以）（_____ 不可以）在待售房产上安装房门钥匙盒。卖方理解，任何购买了钥匙盒钥匙的房地产经纪人协会 REALTOR® 会员，均可打开此钥匙盒。
- (10) 除非卖方向经纪人提交一份形式可为其接受的书面证明，表明卖方不希望委托销售内容通过多方委托销售服务对外散布，否则卖方确认并同意，卖方向经纪人及其代理人提供的有关该房产的所有照片、图片、图表、视频、虚拟展示、图纸、书面描述、评论、叙述、价格信息及一切其他具有著作权的要素（下称“卖方委托销售内容”），或者经纪人及其代理人因本协议获得或制作的其他材料（下称“经纪人委托销售内容”），以及对于卖方委托销售内容和经纪人委托销售内容的任何变更，均可提交用于一项或多项多方委托销售服务，包括编制或以其它方式发布、公开展示或复制委托销售内容。卖方特此授予经纪人一项非专属、不可撤销、全球范围、免费的许可，可以使用、通过多层再许可、出版、展示、复制卖方委托销售内容，备置卖方委托销售内容的衍生作品，并发布卖方委托销售内容以及任何由此产生的衍生作品。卖方向经纪人陈述并保证，买方委托销售内容以及就卖方委托销售内容授予经纪人的许可，不违反或侵犯任何个人或单位的任何权利，包括任何著作权。卖方确认并同意，在卖方和经纪人之间，所有经纪人委托销售内容均属经纪人专有，买方对于任何经纪人委托销售内容不享有任何权利、所有权或权益。
- (11) 除下文另有表示外，买方理解并同意康涅狄格多方委托销售服务公司将用于网站展示的委托销售信息传送到 REALTOR.com，系全国不动产经纪人协会的一项服务，并向依据康涅狄格多方委托销售服务公司网络数据交换政策在其个人网站展示 MLS 房产资讯的协会成员传送上述信息。
_____ 不在 IDX 和 realtor.com 网页上展示卖方在售房产的信息 _____ 不在 realtor.com 网页上展示卖方在售房产的信息
_____ 不在 IDX 网站上展示卖方的地址

卖方 _____ 日期 _____ 卖方 _____ 日期 _____

卖方 _____ 日期 _____ 经纪人代表 _____ 日期 _____

东康涅狄格州房地产经纪人协会
独家销售代理合同
第二页 共二页

- (12) 卖方并向经纪人陈述并保证，支付所有抵押、留置权、佣金以及卖方其它成交费用，不高于卖方房产标价，或任何卖方房产标价变动后的价格。卖方进一步同意，不签署价格不足以达成无瑕疵产权的购买与销售协议，除非卖方就此不足额通知了经纪人。如果卖方处于不足额状态，除非购买与销售协议系根据贷款人短缺出售而制定，否则卖方保证，在成交时，卖方将利用其它来源的资金弥补不足额部分。
- (13) 如果经纪人发现卖方未能履行本合同项下卖方的义务，则经纪人有权向卖方发出书面通知终止本合同。
- (14) 如果经纪人有必要针对卖方采取法律措施，以执行本协议的任何部分、对本协议的变更和扩充，则卖方同意，除一切判决金额及和解金额外，卖方还将向经纪人支付合理的律师费和诉讼费，只要经纪人胜诉。
- (15) 卖方向经纪人声明，卖方已为房产购置了灾害/责任险，该保险可使经纪人、其他房地产经纪协会会员、房屋检验师、估价师、潜在买方和需加入房地产交易程序的任何其他人免受因该房产所造成的伤害和/或损害而造成的损失，并且对于该等伤害和/或损害以及由此而产生的相关费用、收费和开销，卖方均将进行赔偿，并使经纪人免受损失。
- (16) 卖方理解并同意，经纪人也可成为该房产的买方代理。在该等情况下，经纪人将成为双方代理，同时代表卖方和买方。如发生该等情况，经纪人将提供一份同意双方代理协议和/或同意指定代理协议，由买方和卖方签字。
- (17) 卖方同意，一旦卖方签署房产购买与销售协议，经纪人将把卖方在康涅狄格多方委托销售服务公司所列状态改为“已交定金”，并且经纪人可以停止其营销努力直至交易完成，除非卖方另行做出书面指示。
- (18) 补充条款，如适用： _____

- (19) 各方同意，本协议的任何电子记录或任何附录或其它变更，包括但不限于，电子邮件和传真，均将构成有效的、可执行的协议，除非本条款被划去。与本协议相关的任何联络或书面通信，均应通过下述方式有效地进行：
卖方：传真号： _____ 电子邮件地址： _____
经纪人：传真号： _____ 电子邮件地址： _____

经纪人的同意——经纪人同意如下：

- (20) 经纪人将尽其合理努力销售所代理的房产。

卖方小签下述 (21a) 或 (21b)，选其一：

(21a) 经纪人 (_____ 将) 向康涅狄格多方销售代理服务公司的成员提供所代理的房产信息。

或

(21b) 经纪人 (_____ 将不) 向康涅狄格多方销售代理服务公司的成员提供所代理的房产信息。

卖方确认就利用康涅狄格多方销售代理服务公司对于销售卖方房产的好处，经纪人已经向卖方作了全面告知。卖方不愿向任何康涅狄格多方销售代理服务公司数据库提供其房产信息，并因此要求“暂不提交”，尽管卖方理解，根据康涅狄格多方销售代理服务公司的规章和规定，销售代理合同必须向其提交。

卖方小签下述 (22a) 或 (22b)，选其一：

(22a) _____ **独家销售代理权：**如果经纪人或任何其他其他人找到了已准备，并愿意和有能力购买在售房产的买家，无论是以标出的价格，还是以卖方可以接受的任何其它价格购买，卖方均有义务支付佣金。

或

(22b) _____ **独家代理人代理：**卖方保留自己出售房产而无需对经纪人承担义务的权利。卖方不必向经纪人支付佣金，除非经纪人是达成销售的起因，在这种情况下，适用条款(2)。

(23) 经纪人进一步同意： _____

(24) 经纪人将对卖方的如下信息保密： _____ 姓名 _____ 地址 _____ 电话号码 _____
各方在下签署，即确认已收到本销售代理合同的文本一份。

卖方 _____ 日期 _____ 卖方 _____ 日期 _____

地址 _____ 地址 _____

电子邮件 _____ 电话 _____ 电子邮件 _____ 电话 _____

卖方 _____ 日期 _____ 经纪人代理人 _____ 日期 _____

地址 _____ 地址 _____

电子邮件 _____ 电话 _____ 电子邮件 _____ 电话 _____