

合同编号：

中卫市存量房买卖合同示范文本 (征求意见稿)

中卫市住房和城乡建设局
中卫市市场监督管理局 制定

目 录

说 明

特别告知

合同当事人

第一章 房屋状况

第二章 房屋交易

第三章 房屋交接

第四章 违约责任及其他事项

说 明

1. 本合同文本为示范文本，由中卫市住房和城乡建设局、中卫市市场监督管理局共同制定，适用于本市行政区域内国有土地上的存量房买卖。

2. 存量房，即二手房，是指通过办理转移登记取得房屋所有权证或不动产权证的房屋。

3. 存量房买卖，是指已办理产权登记并取得权属证书后，所有权人再进行转让的房屋交易。

4. 签订本合同前，出卖人应当向买受人出示有关权属证书或证明文件。

5. 本合同文本【 】中选择内容、空格部位填写内容及其他需要删除或添加的内容，买卖双方当事人应当协商确定。【 】中选择内容，以划√方式选定；对于实际情况未发生或双方当事人不作约定时，应当在空格部位划×，以示删除。

6. 买卖双方当事人可以根据实际情况决定本合同原件的份数，并在签订合同时认真核对，以确保各份合同内容一致。

中卫市存量房买卖合同

特别告知

存量房买卖是一种民事法律行为，涉及标的额较大、专业性较强、法律规范较多，为更好地维护买卖双方当事人的合法权益，在签订合同前应当充分了解合同条款。在签订合同时应当慎重，并认真审阅合同内容，仔细确认其中的选择性、填充性、修改性内容，且买卖双方当事人订立存量房买卖合同时，应当注意以下问题：

1. 本合同签订之前当事人应当仔细阅读本合同条款，充分协商。
2. 当事人应当按照自愿、公平及诚实信用的原则订立合同，任何一方不得将自己的意志强加给另一方。为体现合同当事人自愿的原则，本合同文本相关条款后留有空白行，供当事人自行约定或补充约定，内容应当符合法律、法规的规定。
3. 当事人应当填写真实购房价款、付款方式、税费承担等内容，如为逃避债务、税费等原因，填写虚假房屋价款、付款方式形成的“阴阳合同”纠纷，可能导致本合同无效、房屋转移登记被撤销等情形，引起的财产返还、赔偿损失等法律责任，由当事人自行承担；另外，填写过于低的价格，购买人再次出售房屋会承担过高的增值部分税费。
4. 合同生成不等于产权确认。合同生成到产权确认，有一个时间过程，期间可能会出现产权被查封等特殊状况，因此请买卖双方务必注意风险，及时办理确认手续。否则，由此产生的一切责任将自行承担，而与住房城乡建设（房产管理）部门无关。
5. 为保护存量房交易资金安全，建议选择将购房款存入住房城乡建设（房产管理）部门指定的资金监管专户交割房款。
6. 买卖双方协商一致取消存量房买卖交易的，应由双方或双方及其居间代理委托的房地产经纪机构共同到住房城乡建设（房产管理）部门撤销合同备案，以维护双方合法权益。如有一方不配合办理的，申请注销一方应按照本合同第十四条约定的争议解决方式，在取得生效的法律文书后，单方向住房城乡建设（房产管理）部门申请撤销合同备案。

合同当事人

出卖人：_____

【法定代表人】【负责人】：_____

【国籍】【户籍所在地】：_____

证件类型：【居民身份证】【护照】【统一社会信用代码】
【_____】，号码：_____联系电话：_____

【法定代理人】【委托代理人】：_____

【国籍】【户籍所在地】：_____

证件类型：【居民身份证】【护照】【统一社会信用代码】
【_____】，号码：_____联系电话：_____

买受人：_____

【法定代表人】【负责人】：_____

【国籍】【户籍所在地】：_____

证件类型：【居民身份证】【护照】【统一社会信用代码】
【_____】，号码：_____联系电话：_____

【法定代理人】【委托代理人】：_____

【国籍】【户籍所在地】：_____

证件类型：【居民身份证】【护照】【统一社会信用代码】
【_____】，号码：_____联系电话：_____

为保障买卖双方的合法权益，通过已在住房城乡建设(房产管理)部门备案的房地产经纪机构成交的存量房买卖，须填写以下内容：

房地产经纪机构：_____

【统一社会信用代码】【营业执照号码】：_____

经纪机构备案证明编号：_____法定代表人：_____

注册地址：_____联系电话：_____

房地产经纪专业人员：_____

职业资格证书名称：_____职业资格证书号：_____

联系电话：_____

当事人在自愿、平等、公平及诚实信用的基础上，根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律、法规的规定，就存量房买卖事宜达成一致，通过房屋网签备案系统订立本合同。

第一章 房屋状况

第一条 房屋基本情况

1. 出卖人所售房屋（以下简称该房屋）坐落于：_____市_____【县】【区】_____【街道】【镇】_____路（街巷）_____小区（项目）_____【幢】【__】_____单元_____层_____号（室）。该房屋所在建筑物的主体结构为_____，建筑总层数为_____层，其中地上_____层，地下_____层。该房屋建筑面积共_____平方米，其中套内建筑面积_____平方米，分摊共有建筑面积_____平方米。

2. 该房屋规划用途为_____，其性质为【商品房】【房改房】【经济适用房】【__】。房屋建成年份_____。房屋户型：__室__厅__厨卫__【__】；朝向为【南】【北】【东】【西】【__】向（可多选）；层高_____米。

3. 该房屋装修情况：【毛坯】【简装】【精装】。房屋电梯配置：【有】【无】。房屋车库/车位配置：【有】【无】。该房屋【无】【有】建筑主体和承重结构的拆除、变动情况，具体为：_____。

4. 其他_____。

第二条 房屋权利情况

1. 该房屋【房屋所有权证号】【不动产权证书号】【__】为_____，占用的国有土地使用权以【出让】【划拨】【__】方式获得，用途为【住宅】【商业】【__】，土地使用年限为从_____年至_____年。

2. 买卖双方均清楚该房屋产权及面积现状, 该房屋已办理房屋权属证书, 没有法律、法规规定限制交易的情形, 出卖方对该房屋享有完整的所有权, 不存在隐性共有人、继承等纠纷, 未设立抵押、质押等债务担保, 能完全支配和处理, 并确认该房屋是以现状出售。

3. 该房屋其他所(共)有权证状况为下列第____项(仅选一项)。

(1) 出卖人保证该房屋没有其他所(共)有权证。

(2) 该房屋登记簿记载的其他所(共)有权证号为: _____, 出卖人保证已就该房屋出卖事由征得其他各位所(共)有权人同意。

4. 该房屋租赁状况为下列第____项(仅选一项)。

(1) 出卖人保证该房屋在本合同生效前并未租赁给他人。

(2) 买受人为该房屋承租人。

(3) 该房屋在本合同生效之前已租赁给他人, 如果买受人不是该房屋承租人, 买卖双方约定为: _____。

出卖人保证已如实陈述该房屋状况, 如发生与出卖人有关的产权纠纷或债权债务, 概由出卖人负责清理, 并承担民事责任, 因此给买受人造成的经济损失, 由出卖人负责赔偿; 买受人对出卖人上述转让的房产具体情况已充分了解, 愿意买受该房产。

第二章 房屋交易

第三条 房屋价款

经买卖双方协商一致, 该房屋成交价格为人民币(大写)_____元整(小写)_____元。买受人在签订本合同的同时支付定金人民币(大写)

_____元整。

第四条 付款方式

买卖双方约定采取下列第____种付款方式(仅选一项)。

1. 一次性支付。

2. 【商业贷款】【公积金贷款】【商业和公积金组合贷款】【____】支付, 首付款人民币(大写)_____元整(小写)元; 贷款人民币(大写)_____元整(小写)

元。

3. 签订《存量房交易资金监管协议》作为本合同附属合同，将交易资金交由住房城乡建设（房产管理）部门监管，并通过该部门设立的存量房交易资金监管专用账户划转支付。

4. 其他：_____。

第五条 交易税费

该房屋买卖所涉及税费的缴纳，买卖双方约定按照下列第____项方式承担（仅选一项）：

1. 按照国家相关规定双方各自承担。

2. 双方约定：_____。

第六条 房屋产权登记

关于房屋产权转移登记的办理，买卖双方于____年____月____日前到不动产登记机构办理房屋所有权转移登记。

第七条 户籍迁出

1. 该房屋现有户籍情况为：【无户籍登记】【有户籍登记】

2. 有户籍登记的，户籍登记情况为：____册____人，双方同意【不迁出】【迁出】现有户籍。

3. 出卖人迁出现有户籍的，承诺在【买受人取得不动产权证书之日起____日内】【____年____月____日前】【_____】，向房屋所在地的户籍管理机关办理完成出卖人相关____人的现有户籍迁出手续；未如期将上述户籍迁出的，出卖人应当向买受人支付人民币元（大写_____元整）的违约金。

第三章 房屋交接

第八条 交接

出卖人应当在该房屋所有权转移登记手续办结后____日内，将上述房产正式交付给买受人；出卖人应当将该房屋建筑范围内的土地使用权、附属设施及其装饰装修随同该房屋一并转让给买受人。同时，买卖双方当事人对物业费及水电气暖等费用进行查验交接。

附属设施情况：_____。

上述房屋风险责任自该房屋【所有权转移】【转移占有】之日起转移给买受人。

第九条 住宅专项维修

该房屋住宅专项维修资金交存状况为下列第____项（仅选一项）。

1. 房屋已交存住宅专项维修资金，双方约定：_____。
2. 房屋住宅专项维修资金未交存或余额不足，双方约定：_____。

第四章 违约责任及其他事项

第十条 违约责任

（一）出卖人逾期交房的违约责任

出卖人未按本合同第七条约定的房屋交付期限将该房屋交付买受人的，买受人可要求出卖人按照下列第____项方式承担违约责任（仅选一项）：

1. 出卖人应自约定的交付期限届满次日起至实际交付之日止，以本合同第三条约定的房屋价款为基数按日万分之____向买受人给付违约金，并于该房屋实际交付之日起____日内向买受人支付违约金，合同继续履行；

2. 买受人解除合同，买受人有权退房，出卖人应当自接到买受人退房通知之日起____日内退还全部已付款，并另行付给买受人相当于定金数额的违约金。

3. 出卖人逾期交房在____日以内的，按本条第1项方式承担违约责任，逾期交房超过____日的，按本条第2项方式承担违约责任。（不作累加）

（二）买受人逾期付款的违约责任

买受人未能按本合同第四条约定支付房屋价款的，因银行贷款（非买受人原因）导致买受人逾期付款的除外，出卖人可要求买受人按照下列第____项方式承担违约责任（仅选一项）：

1. 买受人应自约定的应付款期限届满之次日起至实际支付应付款之日止，以本合同第三条约定的房屋价款为基数按日万分之____向

出卖人给付违约金，并于实际支付应付款之日起____日内向出卖人支付违约金，合同继续履行。

2. 出卖人解除合同，买受人不得向出卖人索要定金。

3. 买受人逾期付款在____日以内的，按本条第1项方式承担违约责任，逾期付款超过____日的，按本条第2项方式承担违约责任。（不作累加）

（三）逾期办理房屋产权登记的违约责任

若因买卖双方任何一方的原因，造成逾期未能办理房屋产权登记的，违约方应当承担以下违约责任；造成守约方其他损失的，违约方应另行依法承担赔偿责任。

1. 如属于出卖人责任的，买受人可要求出卖人按照下列第____项方式承担违约责任（仅选一项）：

（1）自本条约定的办理房屋产权转移登记申请期限届满之日起，至实际办理房屋产权转移登记申请之日止，由出卖人以本合同第三条约定的房屋价款为基数按日万分之____向买受人给付违约金，合同继续履行；

（2）买受人解除合同，买受人有权退房，出卖人应当自接到买受人退房通知之日起____日内退还全部已付款，并另行付给买受人相当于定金数额的违约金；

（3）逾期办理房屋产权转移登记手续在____日以内的，按本条第1项方式承担违约责任，逾期办理房屋产权转移登记手续超过____日的，按本条第2项方式承担违约责任。（不作累加）

2. 如属于买受人责任的，出卖人可要求买受人按照下列第____项方式承担违约责任（仅选一项）：

（1）自本条约定的办理房屋产权转移登记申请期限届满之日起，至实际办理房屋产权转移登记申请之日止，由买受人以本合同第三条约定的房屋价款为基数按日万分之____向出卖人给付违约金，合同继续履行；

（2）出卖人解除合同，应在解除合同通知送达买受人之日起____日内退还除定金以外的已付款，买受人不得向出卖人索要定金；

(3) 逾期办理房屋产权转移登记手续在____日以内的, 按本条第 1 项方式承担违约责任, 逾期办理房屋产权转移登记手续超过日的, 按本条第 2 项方式承担违约责任。(不作累加)

(四) 其他违约责任

本合同履行过程中, 买卖双方应按照合同约定履行义务, 任何违反合同的行为, 都应承担违约责任。违约方根据本合同约定或者《中华人民共和国民法典》等法律、法规的规定承担违约责任。

第十一条 约定的其他事项

本合同未尽事宜, 当事人可另行协商约定补充协议, 补充协议内容不得约定与本合同内容相抵触的条款, 且应当符合法律、法规的规定。

第十二条 免责条款

如有下列情形之一的, 各方当事人免责:

1. 因不可抗力致使合同无法履行的;
2. 因法律、法规和相关政策变动致使合同无法履行的。

第十三条 送达

双方当事人保证在本合同中记载的通讯地址、联系电话均真实有效。任何根据本合同发出的文件, 均应当采用书面形式, 以【邮政快递】【邮寄挂号信】【_____】方式送达对方。任何一方变更通讯地址、联系电话的, 应当自变更之日起____日内书面通知其他当事人。变更的一方未履行通知义务导致送达不能的, 对方当事人按照约定的通讯地址进行送达的, 视为有效送达。

第十四条 争议解决方式

本合同在履行中如发生争议, 各方当事人应采取协商办法解决。协商不成时, 可按照下列第____种方式解决纠纷:

1. 依法向房屋所在地人民法院起诉。
2. 提交_____仲裁委员会仲裁。

第十五条 合同生效

本合同自各方当事人签字(盖章)后网签即生效, 一式__份, 具

有同等的法律效力。合同电子文本存入住房城乡建设（房产管理）部门房屋网签备案系统备查，打印文本持有情况如下：出卖人__份，买受人__份，税务登记机构壹份，不动产登记机构壹份，贷款机构__份。

第十六条 合同备案

自本合同生效之日起 30 日内，买卖双方向自然资源部门申请登记备案；通过已在住房城乡建设（房产管理）部门备案的房地产经纪机构成交的存量房买卖，由房地产经纪机构向住房城乡建设（房产管理）部门申请登记备案。

出卖人（签字或盖章）：

买受人（签字或盖章）：

代理人（签字或盖章）：

代理人（签字或盖章）：

签署日期：____年__月__日

签署日期：____年__月__日

房地产经纪机构：（盖章）

房地产经纪专业人员：（签字）

法定代表人：（签字或盖章）

签署日期：____年__月__日