存 量 房 买 卖 合 同

合同备案号：

|  |
| --- |
| 宿迁市住房和城乡建设局  制定  宿迁市市场监督管理局  二〇二三版 |

使用须知

—、本合同是宿迁市住房和城乡建设局和宿迁市市场监督管理局依据国家和本省、本市有关政策法规，制定的存量房买卖合同示范文本。

二、本合同所称存量房专指已经依法取得不动产权证书或房屋所有权证和国有土地使用权证的房屋。

三、存量房买卖是一种民事法律行为，涉及的标的额较大、专业性强、法律规范多，为更好地维护当事人的权益，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。必要时可向律师事务所、公证处等专业机构咨询。

四、存量房可以通过房地产经纪机构进行买卖，也可以由买卖双方自行买卖。买卖双方当事人可要求对方出示身份证明、企业法人营业执照、不动产权证书或房屋所有权证和土地使用权证等有关证明文件。

五、买卖已出租或抵押房屋的，出售方应当将房屋出租和抵押情况告知买受方，双方应按照有关法律规定办理相应手续。

六、出售保障性住房的，出售方应办理保障房上市交易审批手续，审批通过后，方可将该房屋信息网上挂牌。

七、双方当事人订立存量房买卖合同时，应注意以下问题：

1、买受方应当对本合同所涉房屋进行实地查看。对房屋周围的环境、交通、学校及户口等情况进行充分了解。出售方有义务如实提供包括产权状况、租赁情况、户口迁移等有可能影响交易的真实信息。

2、买受方应当充分了解买卖的房屋是否存在违法建设、拆改结构等情形，可能由此带来房屋价值的损失。

3、合同生成不等于产权过户。合同生成到产权过户，有一个时间过程，期间可能会出现产权被查封等特殊情况，因此请买卖双方务必注意风险，及时办理过户手续。

4、买卖双方协商一致同意取消房屋买卖交易的，应由买卖双方或买卖双方及其居间代理经纪机构的执业经纪人共同及时到房屋所在地房产行政主管部门撤销网上合同备案，以维护双方合法权益。

存量房买卖合同

**出售方：**

身份证号：

联系地址：

联系电话：

**监护人：**

身份证号：

联系地址：

联系电话：

**委托代理人姓名：**

身份证号：

联系地址：

联系电话：

**买受方：**

身份证号：

联系地址：

联系电话：

**监护人：**

身份证号：

联系地址：

联系电话：

**委托代理人姓名：**

身份证号：

联系地址：

联系电话：

**房地产经纪机构：**

法定代表人姓名：

联系电话：

房地产经纪人姓名： 执业证号：

联系电话：

**以上所列各方地址均为履行本合同期间之法定送达地址，若有变更应及时书面通知所有各方。**

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》《中华人民共和国消费者权益保护法》等相关法律、法规之规定，出售方通过转让，自愿将以下房屋及该房屋占用范围内的国有土地使用权出售给买受方，双方遵循平等、自愿、公平、守法和诚实信用原则，经协商一致，就存量房买卖事宜订立本合同。

**第一条：房屋基本情况。**

1.坐落：

2.房屋所有权证编号：

3.不动产单元号：

4.产权登记建筑面积： 平方米。

5.总层数： 层，所在层数： 。

6. 房屋用途： 建筑结构： 。

7.装修情况 。

8.该房屋占用范围内土地使用权人： ；土地使用权以 方式取得。

**第二条：房屋其他情况。**

⒈房屋共有情况为下列第 【】 项：（仅选一项）

【1】出售方保证该房屋除房屋所有权人持有的房屋所有权证外，没有其他房屋共有权证。

【2】该房屋共有权证号为 ，出售方保证已经就该房屋出售事由征得所有共有权人的同意。

⒉房屋抵押情况为下列第 【】 项：（仅选一项）

【1】出售方保证该房屋在本合同签订之时未曾设定抵押权。

【2】该房屋在本合同生效之前已经设定抵押权。出售方应于 日前办理抵押注销手续，相关费用由出售方承担。

【3】该房屋抵押权人同意该房屋带抵押出售，且买受方知晓并接受。

⒊房屋租赁情况约定为下列第 【】 项：（仅选一项）

【1】出售方保证该房屋在本合同签订之时未租赁给他人。

【2】该房屋在本合同签订之前已经租赁给他人。出售方保证该承租人已经明确放弃优先购买权。

⒋该房屋【】：（仅选一项）

1. 无土地证；
2. 有土地证，土地证状态： 【已办证/未办证】 。

⒌房屋维修资金状况为下列第项【 】 。（仅选一项）

【1】.未曾交纳该房屋维修资金。需要补交的房屋维修资金，按下列第 〖〗 项。（仅选一项）

〖1〗.出售方承担。

〖2〗.买受方承担。

【2】已经交纳该房屋维修资金，该房屋维修资金账户余额无偿划转到买受方名下。

因此项产生的经济纠纷和法律纠纷，由双方自行承担。

**第三条：房屋价款。**

买卖双方经协商一致，同意上述房屋转让成交价为人民币（￥ 元） 。【包括/不包括】该房产的附属设施、设备等物品（物品内容可另立清单附件）。

买受方实际支付的房屋价款应当等同于出售方实际收取的房屋价款（税款参照本合同第八条）。

**第四条：付款方式**

**房屋价款支付方式约定为下列第** 【】 **款。（仅选一款）**

【1】一次性付款：

买受方于 前，按本合同第三条约定的房屋价款，一次性支付人民币（￥ 元）

【2】分期付款：

买受方于 前，第一期支付人民币（￥ 元）；

买受方于 前，第二期支付人民币（￥ 元）；

买受方于 前，第三期支付人民币（￥ 元）；

【3】贷款支付（买受方〖银行按揭贷款/公积金贷款/银行按揭和公积金组合贷款〗方式付款）：

买受方于 前，首支付人民币（小写） 元，于 前办理完相关银行贷款手续，人民币（小写） 元。

【4】其他方式：

。

出售方收取买受方支付的相应房屋价款后，应当即时出具收款凭证；买受方付清房屋价款后，出售方应当及时、如数提供规范、合法的收款票据。

**为了保证交易资金安全，买卖双方约定** 【】 **：**

1. **不选择实行交易资金监管。**
2. **选择实行交易资金监管；房屋价款应当在申请房屋权属转移登记前缴入指定的房地产交易资金监管账户（约定监管金额:** **）元。房屋权属核准转移登记后，出售方按房地产交易资金监管有关规定领取房屋价款。**

**（1）监管机构不保证甲、乙双方实现其交易合同目的。监管机构对交易资金的监管不意味着对甲、乙双方的交易行为或乙方付款义务承担任何保证或其他法律责任。甲、乙双方之间的任何争议均应由双方自行协商或通过合法途径解决，监管机构不承担法律责任。一方要求支取或退回交易资金时，另一方有异议的，在未解决纠纷之前，监管机构暂停拨付交易资金。**

**（2）利息归属：监管资金按照中国人民银行同期活期存款利率计算利息,甲、乙双方经协商后同意：交易成功利息归甲方所有，若交易不成功利息归乙方所有。监管期间所产生的利息在交易成功或交易中止后（以银行结息为准）的15个工作日内由监管机构直接划入甲、乙双方预留的结算账户里。**

**（3）交易不成功的贷款利息承担约定：因甲方的原因导致交易不成功，甲方除须承担违约责任外，还需赔偿乙方所支付银行贷款利息损失。因乙方的原因导致交易不成功，乙方自付贷款利息并承担违约责任（此处违约责任是指存量房买卖合同中约定的违约责任）。或由双方自行约定。**

**第五条：房屋交付。**

出售方在买受方支付全部购房款之日起 日内或 日前，将上述房产正式交付给买受方，并履行下列手续:

1.出售方在交房前保证维护上述房产的现有固定装修（固定装修指构成该房装修之固定部分，经拆除将破坏设施完整性，包括但不限于地板面、墙体灯具、水龙头、嵌入式排气扇、壁橱、门、门把、门窗、防盗网、厨卫设施及其它设施等）在买受方接收时移交。

2.买受方在接收该房产时对该房产及附属设施设备、装饰装修、相关物品清单等约定事项进行验收，交接确认后对该房产及附属配套设施负全责。

3.如双方认为在上述房产及附属设施设备、装饰装修、相关物品的描述有不详尽之处，可另行补充书面约定，在交接时以书面约定为准，双方仅对书面内容承担责任。

**第六条：违约责任**

（一）自违约行为发生之日起，违约方按成交价款每日万分之 向守约方支付违约金。该违约金的认定及支付不影响合同在违约行为终止之后继续履行。

（二）自违约行为发生之日起超过 日，守约方即向违约方发出函件促其履约，发函即日起超过 日仍未回复并履约的，守约方可解除合同。若出售方违约，则出售方除应将扣除定金金额的买受方已付购房款退还给买受方外,还应向买受方双倍返还定金；若买受方违约，则出售方应将扣除定金金额的买受方已付购房款退还给买受方，买受方已支付的定金则作为对出售方的赔偿。同时守约方有权要求违约方支付产生的佣金、服务费、交易过程中所产生的其他费用、因违约行为给守约方增加的费用、律师代理费、差旅费等。收件人地址以合同中所留地址为准，因地址不详或有误而无法送达的，即视为送达。因此而产生的责任由应提供地址方自行承担。

**第七条：**出售方承诺已如实陈述本合同第一条、第二条以及房屋的有关情况，保证没有权属纠纷、债权债务纠纷或优先购买权纠纷。如因出售方上述承诺或保证失实,致使本合同生效以后发生房屋基本情况权属纠纷、债权债务纠纷、优先购买权纠纷等其他各项纠纷造成买受方损失的，出售方依法承担赔偿责任。

**第八条：**关于买卖税费和其他相关权益的约定。

1.房屋买卖过程中应当缴纳的有关税费，按下列第 【】 项方式处理：（仅选一项）

【1】买、卖双方各自按国家和省、市相关规定分别缴纳。

【2】按买卖双方共同约定，由出售方缴纳相关税费。

【3】按买卖双方共同约定，由买受方缴纳相关税费。

【4】其他 。

2.物业服务费和相关配套设施使用费，房屋交付以前发生的应当由出售方承担，房屋交付以后发生的应当由买受方承担。

**第九条：房屋权属转移登记。**

买卖双方同意，自本合同签订之日起 日内，买卖双方共同到不动产登记机构申请办理房屋转让过户手续。

上述房屋权利转移日期以不动产登记机构将该房屋的相关登记事项记载于房屋登记薄之日为准，但不动产登记机构依法做出不予过户的决定除外。

出售方承诺，在买受方或者委托他人办理房屋转让过户时，积极给予协助。由于出售方故意拖延或者不及时提供相关材料的，买受方按本合同第六条追究出售方的违约责任。

**第十条**：房屋交付以后，买受方不得擅自改变该房屋的建筑结构、承重结构和用途。除本合同及其补充内容另有规定外，买受方在使用期间有权与其他权利人共同享用与该房屋有关联的公共部位和设施设备，并按占地和公共部位与公用房屋分摊面积承担义务。

**第十一条：**因不可抗力或者政策的改变等原因导致本合同无法履行，买卖双方免责。交易过程中已产生的费用由买卖双方各自承担，根据本条款免责，双方应签订具结报告。

**第十二条：合同变更**

本合同在履行期间，买卖双方任何一方要求变更合同条款的，应及时通知对方，并征得对方的同意后，在约定的时限内，签订补充协议，注明变更事项。未征得对方同意，擅自变更造成的经济损失，由责任方承担。

**第十三条：**本合同在履行过程中发生的争议，由买、卖双方当事人协商解决，协商不成的，走司法途径解决。

**第十四条：** 本合同未尽事宜，可由买、卖双方在本合同“补充内容”内协商约定。

**第十五条：** 本合同补充内容与本合同具有同等法律效力。本合同及其补充内容内，选择、输入部分的文字与固定部分的文字具有同等效力。

**第十六条：**存量房交易时，出售方应将产权转移前产生的物业费、网络费、水、电、气等相关费用结清（买卖双方达成一致的除外）。

**补充内容：**

。

合同各方当事人签章

|  |  |
| --- | --- |
| 出售方（签字或盖章）： | 买受方（签字或盖章）： |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| 房地产经纪机构（签字或盖章）:  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | 房地产经纪机构（签字或盖章）:  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| 居间代理经纪人（签字盖章）:  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | 居间代理经纪人（签字盖章）:  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| 监护人（签字或盖章）:  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | 监护人（签字或盖章）:  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| 委托代理人（签字或盖章）:  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | 委托代理人（签字或盖章）:  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
|  |  |
| 备案日期: | 合同备案号: |