#  合同流水号：

 合 同 编 号:

**黄石市存量房买卖合同**

 （自行成交版）

|  |  |
| --- | --- |
| 黄石市住房和城市更新局 | 制定 |
| 黄石市市场监督管理局 |
| 黄石市自然资源和城乡建设局 |

郑 重 提 示

**交易双方当事人如通过房地产经纪机构居间促成交易，应核实房地产经纪机构是否在黄石市住房和城市更新局备案，并通过该经纪机构签订存量房买卖合同（经纪机构版）。**

**我市实行存量房交易资金监管制度，通过经纪机构成交的存量房交易资金（包括一次性付款、分期付款、首付款、商业贷款、公积金贷款等）应全部纳入资金监管。当事人如明知所委托的房地产经纪机未备案或委托已备案经纪机构成交但仍签订自行成交合同，由此带来的相关交易风险及纠纷由双方当事人自行承担。**

**说 明**

存量房买卖是一种民事法律行为，涉及的标的额大、专业性强、法律规范多，为更好地维护买卖双方当事人的合法权益，在签订本合同前应充分了解本合同条款，在签订本合同时应当认真阅读合同条款，注意以下事项，慎重填写（勾选）有关内容。

1、本网签合同为示范文本，由黄石市住房和城市更新局会同黄石市市场监督管理局、黄石市自然资源和城乡建设局共同制定，适用于本市行政区域内国有土地上存量房屋的买卖；本网签合同所指“存量房”是指已被购买或自建并取得不动产权属证书/房屋所有权证的房屋。

2、买卖双方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。为体现合同买卖双方当事人自愿的原则，本网签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，且不与主合同相违背。

3、签订本网签合同前，卖方应当向买方出示房屋所有权证及其他有关证书和证明文件。买方可以对拟受让房屋进行实地查看，并就其权属登记情况向当地房屋登记机构进行查询。

4、签订本网签合同前，买卖双方当事人应当仔细阅读合同条款，特别是其中有选择性、补充性、填充性的内容。

5、买卖双方当事人应当填写真实房屋总价款、付款方式、税费承担等内容，如双方为逃避债务、税费等原因，填写虚假房屋总价款、付款方式形成的“阴阳合同”纠纷，可能导致本网签合同无效、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。

6、网签合同生成不等于房屋所有权转移。合同生成到房屋所有权转移有一个时间过程，期间可能会出现房屋被查封等意外情况，因此请买卖双方务必注意合同履行中的风险，及时办理房屋所有权转移登记手续。否则可能会产生重大纠纷。

7、买方与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，我市实行存量房交易资金监管制度，通过经纪机构成交的，须签订《存量房交易资金监管协议》，交易资金全部纳入监管。

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

**黄石市存量房买卖合同**

**卖方：**

证件种类： 证件号码：

联系电话：

代理人姓名：

代理人身份证号码：

代理人联系电话：

**买方：**

证件种类： 证件号码：

联系电话：

代理人姓名：

代理人身份证号码：

代理人联系电话：

根据国家相关法律法规，买卖双方本着平等自愿和诚实信用原则，经协商一致，就下列存量房交易事项订立本合同。

**第一条 房屋基本信息**

房屋坐落：

不动产权证书号：

不动产权单元代码： 房屋面积：

房屋类别：□商品住房 □办公楼 □商业营业用房 □工业用房 □其他

**第二条 交易价格**

经双方协商一致，该房屋总价款为人民币 元整（大写）（￥： ），其中交易定金：人民币 元整（大写）（￥： ）。

注：随房屋一并转让的附属设施及家电、家具等详见附件1。

**第三条 付款方式**

（一）定金。买方应于 年 月 日前，向卖方支付定金人民币 元整（大写）（￥： ）,该定金在买方最后一次付款时抵作房屋价款。

（二）付款方式及期限。买方的付款方式为： 。

**A.贷款方式支付：**

1、首付款。买方应于 年 月 日前向卖方支付首期房价款人民币 元整（大写）（￥： ）；，占总房价款的 %

2、贷款。买方拟贷款金额为人民币 元整（大写）（￥： ），占总房价款的 %，通过 （包括商业贷款、公积金贷款、公转商、组合贷款、其它）方式于 年 月

日前向贷款机构申请贷款，贷款由贷款机构支付。

3、因发放贷款机构不同意买方的贷款申请或获得的贷款数额不足以支付房款的，则 。

**B.非贷款方式支付：**

1、一次性付款

买方应当在本合同签订后 日内，向卖方支付全部购房款人民币 元整（大写）（￥： ）。

1. 分期方式支付

买方应当在本合同签订后 日内， 向卖方支付首期购房款人民币 元整（大写）（￥： ），占总房价款的 %；在本合同签订后 日内，向卖方支付第二期购房款人民币 元整（大写）（￥： ），占总房价款的 %；在本合同签订后 日内，向卖方支付第三期购房款人民币 元整（大写）（￥： ），占总房价款的 %。

**第四条 资金监管**

根据《黄石市存量房交易资金监管办法》有关规定，交易双方自行成交的，除交易当事人明确提出不进行交易资金监管外，交易双方应实行交易资金监管，买卖双方另行与交易保证机构签订《黄石市存量房交易资金监管协议》，并在本合同签订之日起 日内办理存量房交易结算资金交易保证机构监管等相关手续。如不实行监管，需签署《自愿放弃资金监管服务确认书》

买卖双方自行承担交易过程中发生的经济风险和法律责任。

**第五条 税费承担**

□卖方承担 □买方承担 □按照法律规定各自承担

**第六条 权属转移登记**

买卖双方在签订本合同的同时，同步提交房屋预告登记申请，本合同备案通过后 日内，即 年 月 日前办理房屋所有权转移登记。

**第七条 房屋交付方式**

卖方应当在办理完毕不动产权属转移登记手续之日起 日内，即 年 月 日前将该房屋交付给买方。

**第八条 其他相关权益**

（一）在该房屋交付日以前发生的物业服务费、电话、水、电、燃气、有线电视、网络等费用由卖方承担，交付日以后（含当日）发生的费用由买方承担。

（二）卖方同意将其交存的该房屋专项维修资金的账面余额转移至买方名下，双方另有约定的除外。对已建立住宅专项维修资金账户、但未交存首期住宅专项维修资金的，双方约定由 方交存，没有约定的，由卖方补交。

**第九条 违约责任**

1.卖方房屋应界址清楚无纠纷，无抵押（有约定“带押过户”的情形除外）、无查封，状况与不动产登记簿记载相符，否则，由卖方承担相应法律责任；

2.甲、乙双方合同签定后，若买方中途违约，应书面通知卖方，卖方应在 日内将买方的已付款不记利息)返还给买方，但购房定金归卖方所有。若卖方中途违约，应书面通知买方，并自违约之日起 日内应以买方所付定金的双倍及已付款返还给买方。

3、其他违约责任：

**第十条：**甲、乙双方郑重申明在房屋交易过程中未委托任何经纪机构促成交易，系自行成交、自行办理交易登记手续，自行承担交易中的权属风险和交易风险，如有一切纠纷由甲、乙双方自行协商解决或通过司法途径解决。

**第十一条：**本合同未尽事宜，双方可签订补充合同（附件2）。

**第十一条：**本合同一式三份（买卖双方各持一份，房屋登记机构一份），自签订之日起生效。

卖方（签章）： 买方（签章）：

代理人或监护人 代理人或监护人

（签章）： （签章）：

签订日期： 年 月 日

附件1

房屋附属设施设备、装饰装修、相关物品清单

（一）房屋附属设施设备

1. 供水： ；

2. 供电： ；

3. 供气： ；

4. 空调： ；

5. 电视： ；

6. 电话： ；

7. 网络： ；

8. 其他： 。

（二） 装修装饰情况

 。

（三） 家具、电器等物品情况

 。

（四）关于该房屋附属设施设备、装饰装修等具体约定

 。

卖方（签章）： 买方（签章）：

代理人或监护人 代理人或监护人

（签章）： （签章）：

签订日期： 年 月 日

附件2

补充协议

 。

卖方（签章）： 买方（签章）：

代理人或监护人 代理人或监护人

（签章）： （签章）：

签订日期： 年 月 日