# 合同流水号：

合 同 编 号:

**黄石市存量房买卖合同**

 （经纪机构成交版）

|  |  |
| --- | --- |
| 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

**为保证交易安全，维护市场公平、公正，交易双方当事人应选择已在黄石市住房和城市更新局备案的房地产经纪机构提供中介服务，当事人委托未经备案的房地产经纪机构提供房地产中介服务，极易产生风险。**

**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。**

**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，为更好地维护各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、各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。为体现合同各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，各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。

风 险 提 示

1、卖方需对所售房屋是否存在保障性住房、查封、抵押等限制上市交易的情形予以充分了解并告知买方，一旦发生因上述原因导致不能交易的情形，卖方需承担相应的法律责任。

2、出售房屋产权存在共有情况的，卖方应事先征得共有权人同意，一旦发生因上述原因导致交易纠纷，卖方需承担相应的法律责任。

3、贷款和税费情况由交易双方自行约定，建议交易双方在签订合同前向贷款银行、税务部门咨询具体的贷款事宜和税费标准。

4、交易通过经纪机构成交的签订本合同前，交易双方有权查看房地产经纪机构的营业执照、备案证书和经办人的经纪人资格证书等证件材料，经纪机构应当提供并对合同条款履行告知与解释说明义务。

5、房地产经纪机构在签订本合同时，应根据《不动产权证》（或房屋权属证书）核实房屋产权人信息，确保房屋产权人到场签字或提供有效的授权委托书。

6、交易双方及房地产经纪机构应当审慎签订合同，在签订合同前要仔细阅读合同条款，特别是其中具有选择性、补充性、填充性、修改性的内容，注意防范潜在的市场交易风险。

**黄石市存量房买卖合同**

**卖方：**

住所地： 电话：

银行卡开户行：

银行卡账户名： 银行卡账号：

证件号码：

法定代表人（负责人）： 电话：

身份证号：

委托代理人： 电话：

身份证号：

共有方式：

**买方：**

住所地： 电话：

银行卡开户行：

银行卡账户名： 银行卡账号：

证件号码：

法定代表人（负责人）： 电话：

身份证号：

委托代理人： 电话：

身份证号：

共有方式：

交易方式：

经纪机构：

统一社会信用代码： 信息公示单编号：

通讯地址：

经纪人姓名： 从业人员编号：

联系电话：

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》《房地产经纪管理办法》等有关法律、法规的规定，卖方、买方、经纪机构在平等、自愿、协商一致的基础上订立本合同。

**第一条 房屋基本情况**

1、房屋坐落：

黄石市 区 街道 路 号 小区 栋 单元 号（室）。

2、该房屋所在楼栋建筑总层数为 层，该房屋所在层数为 层。该房屋登记建筑面积为 平方米。

3、《不动产权证号》为： 。

 《房屋所有权证》号为： 。

 《土地使用证》号为： 。

4、该房屋登记用途为： 。

5、房屋占用的国有土地使用权为 方式获得，土地用途为： 土地使用期限：至 年 月 日止。

**第二条 房屋现状**

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况，出卖方对该房屋具有完整的所有权，不存在隐形共有人、继承人等纠纷，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。

1、该房屋的抵押情况为： 。

A.该房屋未设定抵押；

B.该房屋已设定抵押，抵押合同未约定抵押期间不得转让，抵押权人为： 。

2、该房屋的租赁情况为: 。

A.卖方未将该房屋出租；

B.卖方已将该房屋出租，承租人为买方；

C.卖方已将该房屋出租，卖方保证承租人放弃优先购买权，房屋租赁期限至 年 月 日止，租金为：￥ 元/月，押金为：￥ 元。卖方于租赁期限到期前与承租人解除房屋租赁合同，自行承担由此产生的所有费用（包括但不限于租赁合同约定的违约责任、押金等），并协调承租人在本合同约定的交房前 日内及时搬离。卖方承诺依照本合同约定及时交付房屋，如未按照本合同约定提前解除租赁合同或到期承租人未搬离的，视为卖方违约。

卖方保证已如实陈述该房屋现状，如发生与卖方有关的产权纠纷或债权债务，概由卖方负责清理，并承担民事责任，因此给买方造成的经济损失，由卖方负责赔偿；买方对卖方上述转让的房产具体情况已充分了解，愿意买受该房产。

**第三条 成交价格**

经双方协商一致，该房屋总价款为人民币 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。

**第四条 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 %。

**第五条 交易资金监管**

买卖双方同意依据《黄石市存量房交易资金监管办法》相关规定，对交易资金实行监管，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》。各方应当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。

**第六条 居间服务**

 1、买卖双方同意，共同委托经纪机构作为交易居间方，经纪机构提供的居间服务包括:（1）接受买方购房委托并为买方提供房屋信息，陪同买方看房；（2）查验买卖双方身份信息、房屋产权信息；（3）接受卖方售房意向委托，为卖方发布房源；（4）提供银行或公积金抵押贷款、赎楼事项的咨询服务；（5）协助买卖双方协商本合同相关条款及其他房屋买卖事宜；（6）促成买卖双方进行交易，协助办理房地产交接事宜；（7）其他： 。

2、经纪机构促成本合同签订，买卖双方应当按照约定向经纪机构支付报酬。

 鉴于经纪机构促成买卖双方签署本合同，经各方协商一致，买卖双方应于签订本合同后 日内，向经纪机构支付佣金人民币 元整（大写）（￥： ）。其中，卖方向经纪机构支付佣金人民币 元整（大写）（￥： ）；买方向经纪机构支付佣金 元整（大写）（￥： ）。

**第七条 税费**

本次房屋交易所涉及的主要税费包括但不限于：契税、印花税、土地收益金、增值税及附加、个人所得税、土地增值税、房改房上市净收益等，具体金额以相关部门的核定结果为准。买卖双方同意，本次交易涉及的税费按照以下第 种方式承担，并由承担方直接向主管机关缴纳。

1、全部由买方承担。

2、全部由卖方承担。

3、买卖双方按国家规定承担各自税费。

本合同履行过程中因政策原因须缴纳新的税费种类的，由政策规定的缴纳方缴纳；因政策原因使原有税费金额增加的，由本合同约定的税费承担方足额缴纳。

**第八条 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。

**第九条 房屋交付**

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。该房屋交付时，应当履行下列手续：

1、买卖双方共同对该房屋家具家电、附属设施设备、装饰装修及相关物品进行验收，记录水、电、气表的读数，并交接附件一中所列物品；

2、双方在房屋家具家电、附属设施设备、装饰装修、相关物品交接清单上签字；

3、移交该房屋房门钥匙；

4、 。

上述房屋风险责任自该房屋转移占有之日起转移给买方。

**第十条 户口户籍迁出约定**

卖方应当在办理完不动产权属转移登记手续之日起 日内，即 年 月 日前，将此房屋户口户籍全部迁出，逾期不迁出承担相应违约责任。

**第十一条 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。

**第十二条 违约责任**

（一）房款支付责任

1、买方未按合同约定时间付款的，每逾期一日，应向卖方支付房屋总价款万分之 的迟延履行违约金，合同继续履行。逾期超过

 日仍未按合同约定时间付款、因发放贷款机构不同意买方的贷款申请或者获得的贷款数额不足以支付房款的，且买方无法在本合同约定时间内以自筹资金支付房款的，按下列方式处理：

（1）属于买方违约，买方应向卖方支付本合同约定的房屋总价款 %的违约金，合同解除；如造成卖方其他损失的，买方应当另行依法承担赔偿责任。

（2）

2、其它

（二）转移登记责任

1、卖方或买方未按合同约定时间办理不动产转移登记手续的，每逾期一日，违约方应按房屋总价款的万分之 向守约方支付迟延履行违约金。逾期超过 日，违约方仍未履行的，则守约方有权解除合同，违约方应向守约方支付本合同约定的房屋总价款 %的违约金，如造成守约方其它损失的，违约方应当另行依法承担赔偿责任。

2、其它

（三）交付责任

1、卖方未按约定时间交付房屋的，每逾期一日，应按已支付的

房屋总价款的万分之 向买方支付迟延履行违约金。逾期超过 日，卖方仍未履行的，则买方有权解除合同，卖方应向买方支付房屋总价款 %的违约金，如造成买方其他损失的，卖方应当另行依法承担赔偿责任。

2、卖方交付的房屋及设施不符合合同约定内容的，则卖方应向买方支付本合同约定的房屋总价款 %的违约金，如造成买方其他损失的，卖方应当另行依法承担赔偿责任。

3．其他： 。

（四）卖方将房屋出卖给第三人及权利瑕疵的责任

因卖方“一房二卖”导致买方不能取得该房屋所有权的，或者因卖方在订立本合同时未告知买方该房屋存在抵押权、居住权、共有权、租赁权等权利受限情形且未在买方通知的合理期限内消除权利限制的，买方有权解除合同；买方依此解除合同的，卖方应向买方返还已付的定金及房价款（卖方应配合买方办理解除交易资金监管手续，返还已监管资金），并按银行同期贷款利率支付利息、赔偿实际损失，违约方应向守约方支付本合同约定的房屋总价款 %的违约金。

（五）居间责任

1．按照合同约定，应当支付居间服务费的一方未按合同约定足额支付居间服务费，逾期超过 日的，应按居间服务费总价款的 %向经纪机构支付违约金。

2.若因卖方或者买方原因导致本合同无效、无法执行或被解除，经纪机构可按照《中华人民共和国民法典》第九百六十四条规定，要求买卖双方支付从事居间活动支出的必要费用，卖方或买方承担该费用后有权向违约方追偿，双方均有过错的，由双方按照过错比例承担。

3．若因经纪机构原因导致合同逾期履行的，若逾期超过 日，经纪机构应按居间服务费总价款的 %向委托方支付违约金，如造成卖方或买方其他损失的，经纪机构还应依法承担赔偿责任。

4．若因经纪机构（包括但不限于故意隐瞒与订立合同有关的重要事实或者提供虚假情况的）导致合同无法履行的，则经纪机构无权要求支付居间服务费，已经收取的居间服务费应当退还。如造成卖方或买方其他损失的，经纪机构应当另行依法承担赔偿责任。

5．经纪机构应严格执行国家和地方政府有关规定，不得以任何形式代收代付房屋转让价款。

（六）维权费用

买方、卖方、经纪机构任何一方违约，除赔偿守约方违约金或实际损失外，还应赔偿守约方为此支出的公证费、律师费、诉讼费、仲裁费、保全费、差旅费等为维护自身权利而产生的一切合理费用。

（七）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，均应承担违约责任。违约方应当根据本合同约定或者《中华人民共和国民法典》等我国法律法规的规定承担违约责任。

（八）不可抗力

因不可抗力不能按照约定履行本合同的，根据不可抗力的影响，部分或全部免除责任，但因不可抗力不能按照约定履行合同的一方当事人应当及时告知另一方当事人，并自不可抗力事件结束之日起 日内向另一方当事人提供证明。

**第十三条 送达**

合同三方保证在本合同中约定的联系地址、联系电话均真实有效，可以送达与本合同相关的各类通知、文件或者法律文书。任何一方变更送达地址的，应在变更之日起7日内以书面形式通知另两方。变更的一方未履行书面通知义务，则该合同约定的上述送达地址视为未变更，由此产生的法律后果由应当履行变更义务的一方自行承担。

**第十四条 争议解决方式**

本合同在履行过程中发生的争议，由各方当事人协商解决。协商不成的，按下列第 种方式解决：

1.提交黄石仲裁委员会仲裁；

2.依法向房屋所在地人民法院起诉。

**第十五条 合同效力**

（一）本合同未尽事宜，可由合同三方另行补充协议，合同三方不得在补充协议中订立与主合同内容相冲突的条款，补充协议与本合同具有同等法律效力。补充协议内容详见附件2。

（二）本合同签订后，在本合同订立前各方就该房屋买卖事宜所做的约定、签订的协议均予作废，且不作为合同三方权利、义务履行的依据。合同三方权利、义务的履行皆以本合同为准。

**第十六条 附则**

（一）本合同或者附件，经三方签字或者盖章后生效。

（二）本合同生效后，三方对合同内容的变更或补充应采取书面形式，作为本合同的附件。合同附件与本合同具有同等的法律效力。

（三）本合同（及附件）一式 份，其中卖方执 份，买方执 份，经纪机构执 份。

买卖双方办理缴纳税费、贷款、不动产转移登记等业务时，应当向税务部门、不动产登记等相关部门提交本合同及全部附件。

卖方（签章）： 买方（签章）：

法定代表人（负责人）： 法定代表人（负责人）：

委托代理人： 委托代理人：

经纪机构（签章）：

法定代表人(经营者)签章：

房地产经纪执业人员签章：

签订时间： 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：

经纪机构签章：

签订时间： 年 月 日

附件2

补充协议

 。

卖方签章： 买方签章：

经纪机构签章：

签订时间： 年 月 日