

存量房买卖合同

(样本)

乙方（买受人）：_____

1

说 明

一、本合同由平凉市房地产管理局根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房屋登记办法》等法律规定制定的示范文本。

二、合同当事人自行达成交易或委托房地产经纪（中介）机构达成交易的存量房（依法取得《房屋所有权证》的房屋，俗称“二手房”）买卖使用本合同。

三、合同内的空格由买卖双方当事人商定后确定；【 】内容为并列的选择项，可根据实际情况，划√以示选定，划×以示删除。

四、存量房买卖是一项民事法律行为，涉及标的额较大、专业性强、法律规范较多，双方当事人订立《存量房买卖合同》时，应注意以下问题：

（一）签订本合同前，出卖人应向买受人提交买卖存量房的有关登记资料（原购房发票、契税发票、维修资金发票及档案查阅证明等）。

（二）买卖的存量房已出租，出卖人应当在售前三个月通知承租人，承租人在同等条件下有优先购买权。如承租人放弃优先购买权（出具书面材料），买受人购房后应继续履行租赁合同，并与承租人到房产管理部门签订租赁主体变更合同。

（三）买卖的存量房已抵押，出卖人应当先办理他项权利注销手续或出具抵押权人同意转让的书面证明。

（四）房屋权属登记有共有人的，共有人应签字盖章。产权人在出售存量房之前，应与共有人（如配偶等）协商一致；出售后共有人再提出异议的，由原产权人承担法律责任。

（五）存量房交付，双方当事人应在合同中明确交付和验收日期，选择交付的方式。

（六）合同双方就存量房买卖事宜协商一致后，应当依托存量房交易网上管理系统，在线拟订、修改、校对合同电子文本具体内容，确认无误后由网上签约操作员在线打印合同文本，经买卖双方签章后生效。

（七）通过经纪代理机构成交的存量房，当事人在签订本合同之前签订《房屋出售委托协议》。

存量房买卖合同

甲方（出卖人）：

出卖人： 平凉新安煤业有限责任公司

证件类别： 营业执照 证件号码： 916208237623684421

联系地址： 甘肃省平凉市崇信县新窑镇 联系电话： 0933-6132180

乙方（买受人）：

买受人： _____

证件类别： _____ 证件号码： _____

联系地址： _____ 联系电话： _____

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房屋登记办法》及其他法律、法规的规定，甲方（出卖人）和乙方（买受人）在平等、自愿、公平、协商一致的基础上就存量房屋买卖事宜达成如下协议：

第一条 房屋权属依据

房屋所有权证号： 崇房权证 2015 字第 00004618 号

土地证号： 崇国用（2007）第 02180 号，土地使用权类型： 出让

第二条 房屋的基本情况

1、房屋座落： 甘肃省平凉市崇信县锦屏镇青年路北段，规划用途： 商服，建筑结构： 钢混结构，总建筑面积： 10454.93（共 9 层） 平方米。

2、甲方已如实陈述存量房权属状况、设施、设备、装饰情况和相关关系；乙方已对甲方上述转让的存量房具体状况充分了解，自愿买受该存量房。

第三条 交易价格

甲乙双方经协商一致，同意上述存量房转让的总价款为人民币大写共计 _____ 仟 _____ 佰 _____ 拾 _____ 万 _____ 仟 _____ 佰 _____ 拾 _____ 元 _____ 角 _____ 分整（¥ _____ 元）。

第四条 付款方式及期限

买受人采取下列第 （一） 种方式付款。

（一）一次性付款。 ☒ （详见第十三条第二款）

（二）分期付款。 ☐

1、 × 元；

2、办理完房屋过户登记手续后，乙方于 × 年 × 月 × 日付清剩余房款元；

(三) 贷款方式付款。×买受人可以首期支付购房总价款的 × %，其余价款买受人向【 × 银行】【公积金管理中心】申办抵押贷款，拟贷款金额为人民币 × 元（小写）， × 元整（大写）。

(四) 其他方式。×

(五) 具体付款方式及期限的约定。

乙方于 × 年 × 月 × 日向甲方支付存量房转让价款，计人民币（大写） × 元整。

第五条 甲、乙双方同意，在乙方付清全部存量房转让价款后 二十 个工作日内，甲方腾空该存量房，并通知乙方进行验收交接。乙方应在收到通知之日起 五 日内对存量房及其装饰、设备情况进行查验。查验后签订存量房屋交接书，并将存量房钥匙交给乙方即为存量房交付。上述存量房毁损、灭失风险责任自该存量房交付之日起由乙方承担。

第六条 出卖人保证该存量房屋没有产权纠纷，因出卖人原因造成该存量房不能办理产权登记或发生债权债务纠纷的，由出卖人承担相应责任。

第七条 甲方承诺，自本合同签订之日起至该存量房验收交接期间，各项存量房装饰及附属设施设备被损坏或被拆除的，应按其价值向乙方支付赔偿金。

第八条 甲、乙双方同意，在乙方付清全部存量房转让价款后 三十 个工作日内，甲、乙双方共同向房产登记管理部门申请办理房屋转移登记手续。

第九条 甲方在本合同约定的存量房验收交付后，与乙方办理水、电、气等过户手续，水、电、气等费用当场结清。

第十条 本合同生效后，甲、乙双方应按照国家规定分别缴纳相应房产税、费。

第十一条 逾期付款责任

乙方未在本合同规定期限内支付存量房转让价款的，甲、乙双方同意按下列方式处理：

1、逾期未超过 拾 个工作日，乙方应按日向甲方支付本合同约定的存量房转让价款万分之 四 违约金，合同继续履行。

2、逾期超过 拾 个工作日，乙方未按合同约定时间足额支付存量房转让价款的，甲方有权单方面解除合同，乙方已交付的保证金作为违约金不予退还；如果乙方愿意继续履行合同，经甲方同意，合同继续履行。

第十二条 逾期交房责任

甲方未按本合同约定期限交付存量房的，甲、乙双方同意按下列方式处理：

1、逾期未超过拾个工作日，甲方应按日向乙方支付本合同约定的存量房转让价款万分之四违约金，合同继续履行。

2、逾期超过拾个工作日，甲方未按合同约定时间交付存量房的，乙方有权单方面解除合同，甲方已交付的保证金作为违约金不予退还；如果甲方愿意继续履行合同，经乙方同意，合同继续履行。

第十三条 经甲、乙双方协商一致，在不违反有关法律、法规的前提下，订立的补充条款或补充协议，为买卖合同不可分割的一部分。本合同补充条款与正文条款不一致的，以补充条款为准。

(一) 该房屋占用范围内的土地使用权随该房屋一并转让，该房屋的相关权益随该房屋一并转让，土地使用权面积 22509.33 平方米。

(二) 甲、乙双方同意以下付款方式和付款期限支付房价款，并自行承担房屋转让价款安全的全部责任：

总价款为人民币大写共计 仟 佰 拾 万 仟 佰 拾 元角 分整(¥ 元)。其中：

1、乙方自本合同签订时，乙方已经提交的交易保证金 RMB 万元(大写) 转为部分房屋价款。

2、乙方应在签订合同之日起 个工作日内(201 年 月 日前)将 1. 扣除已缴纳交易保证金之后的剩余房屋价款 RMB 万元(大写) 及 2. 应向江苏省产权交易所支付的交易服务费(协议成交，按成交价款的 2%；竞价成交，按成交价款的 1.2%) 计 RMB 万元，(大写) 分别一次性划入江苏省产权交易所指定的交易专用结算账户。

3、产权交易完成相关部门的权属变更登记手续后，甲方应凭相关部门出具的权属变更登记材料书面提示江苏省产权交易所将转让价款汇入甲方指定的帐号，江苏省产权交易所核实有关材料后，在三个工作日办理转让价款结算手续。

4、如甲方和乙方因故无法按约履行时，甲、乙双方应在达成书面一致意见后，共同委托江苏省产权交易所划转交易专用结算账户内涉及的保证金及产权转让价款。

(三) 办理以上手续应当缴纳的税、费等相关费用中，若出现按国家规定可以收取的而未明确由谁支付的费用由甲、乙双方各自承担一半。

(四) 乙方签署并履行本合同，将不会违背向江苏省产权交易所作出的任何陈述、声明、承诺或保证，知悉并遵守江苏省产权交易所的全部交易规则。

甲乙双方一致确认并同意，如因在本合同履行过程中出现任何争议，任何一方诉至人民

法院的,均不以江苏省产权交易所作为被告。江苏省产权交易所可将所涉的存于江苏省产权交易所专用结算账户的保证金及转让价款,在扣除应当支付的交易服务费后,存入仲裁、人民法院的账户或者在银行开立的双方共管账户。本合同生效后,无论发生任何情况变化,甲乙双方的上述承诺和保证不可撤销,也不会发生任何改变,双方此款的约定永久生效。

(五)甲方交付房屋的附属设施或装饰装修按现状交付。

(六)因不可归责于甲乙双方原因及其他不可抗力因素影响,导致合同无法履行的,甲乙双方协商解除合同,互不承担违约责任。

第十四条 甲、乙双方在履行本合同过程中若发生争议,应协商解决。协商不成的,按下述第2种方式解决:

- 1、向房屋所在地的房屋仲裁委员会申请仲裁;
- 2、依法向人民法院起诉。

第十五条 本合同一式六份,甲乙双方各执一份,房产交易管理部门一份,税务部门一份,不动产登记机构一份,江苏省产权交易所一份。

第十六条 本合同自甲、乙双方签订之日起生效。

出卖人(签章):

买受人(签章):

【法定代表人】:

【法定代表人】:

【委托代理人】(签章):

【委托代理人】(签章):

附件一:

- 1、附大楼土地证、房产证及四至图复印件。
- 2、随存量房同时转让的设备、装饰情况:

设备: 按现状交付

装饰: 按现状交付