

MF-2008-007

存量房买卖合同

出售人：_____

买受人：_____

福建省建设厅

监制

福建省工商行政管理局

此复印件仅作转让方向
意向受让方提供合同
条款使用,不作他用。

存量房买卖合同说明

一、本合同文本为示范文本，主要用于福建省范围内，房屋出售人（卖方）、买受人（买方）就存量房买卖事宜达成协议时使用。

二、本合同所称存量房，也称二手房，是指已经交付使用且已申领房屋所有权证的房屋。

三、在签订本合同之前，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、产权证等有关证明文件，并认真审阅合同内容，仔细确认其中的选择性、补充性、修改性内容。对合同条款有疑问时，可向法律人士咨询。

四、买方在签订本合同前，建议对本合同所涉房产进行实地考察；并对房产周围的环境、交通、学校、户口等情况进行充分了解。卖方有义务如实提供包括产权状况、租赁情况、户口等有可能影响交易的真实信息。

五、为保证交易资金安全，建议买卖双方通过经纪机构在银行开设的存量房交易结算资金专用存款帐户划转的第三方托管方式进行资金监管，并以协议方式明确约定资金监管账户及资金交付条件等相关事宜。

六、合同文本中相关条款后都有空白行，供双方自行约定或补充约定，对不选择的内容，用横线将其划去。合同生效后，未被修改的文本打印或印刷文字视为双方当事人同意内容。

七、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。

存量房买卖合同

出售人（卖方）：_____

统一社会信用代码：_____

联系地址：_____

代理人：_____身份证号：_____

联系地址：_____

买受人（买方）：_____

统一社会信用代码：_____

联系地址：_____

代理人：_____身份证号：_____

联系地址：_____

根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国物权法》、《城市房地产转让管理规定》等法律、规章的规定，经友好协商，本着平等互利的原则，就该存量房买卖的有关事项达成一致，订立本合同。

第一条 房产基本情况

1、卖方房产（下称该房产）座落于_____，建筑面积：_____平方米（其中单元面积：_____平方米，附属间面积：_____平方米，其它：_____）。详见_____房权证_____字第_____号《房屋所有权证》，_____房_____共字第_____号《房屋共有

此复印件仅作转让方向
意向受让方提供合同
条款使用，不作他用。

权证》（若上述表述与房屋登记簿不符，则以房屋登记簿记载内容为准）。

第二条 卖方对该房产现状的声明

1、卖方根据国家的规定已依法取得该房产所有权，对该房产现状负全责，并保证该房产符合国家及所在地房产上市的有关政策及规定。卖方保证所提供的相关资料完整、真实、合法、有效，否则由此产生的后果由卖方承担。

2、卖方特此告知买受人上述房产存在下列情况：

（1）抵押状态：【存在抵押☐、不存在抵押☐】，关于抵押权的补充约定及说明：_____

_____。

（2）出租状态：【存在出租☐、不存在出租☐】，若该房产存在出租，则卖方保证承租方已明确表示在同等条件下放弃优先购买权，关于租赁的补充约定及说明：_____

_____。

（3）土地证状态：【已办理☐、未办理☐】

（4）房产内户口情况：【该房产内已有☐、未有☐户口落户；该房产享受过☐、未享受过☐政府相关“外地人购房落户”政策】

关于户口问题的补充约定及说明：_____

_____;

(5) 其他: _____

_____。

第三条 买方对购买情况的声明

1、买方已亲自实地看房, 并对该房产的现状及疑虑询问过卖方, 在明确卖方所告知的事项后自愿签订本合同。买方已亲自审查过该房产产权相关权属信息资料, 了解产权相关信息, 愿意购买该房产。

2、买方保证所提供的相关资料完整、真实、合法、有效, 否则由此产生的后果由买方承担。

第四条 房产成交价

买卖双方商定上述房产成交价为人民币(大写): _____
_____ (¥: _____) 【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)。

第五条 交易定金

买方应向卖方支付的定金为人民币(大写): _____
_____ (¥: _____)。(说明: _____)

上述定金交由[买方直接支付给卖方] ☐、[存入经纪机构在银行设立的存量房交易结算资金专用存款账户划转] ☐。

买卖双方约定定金通过经纪机构在银行设立的专用存

此复印件仅作转让方向
意向受让方提供合同
条款使用, 不作他用。

款账户划转的，买方将定金在合同约定期限内存入专用存款账户的，即视为卖方收讫。在合同履行过程中，定金自动转为购房款，但买卖双方另有约定的除外。

第六条 房款交付

甲、乙双方同意以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：

(1) 总金额：(人民币) ¥ 元整（大写： 仟 佰 拾 万 仟 佰 拾 元）。

(2) 乙方应在签订本合同之日起 个工作日【于 年 月 日前】内将全部成交价款扣除已缴纳保证金后的尾款（人民币）¥ 元整（大写： ）一次性划入江苏省产权交易所的指定交易结算账户。

(3) 应缴纳的交易服务费（人民币）¥ 元整（大写： ）划入江苏省产权交易所的指定交易结算账户，乙方已缴纳的保证金（人民币）¥ 元整（大写： ）转为部分成交价款；

(4) 甲、乙双方就不动产权属完成相关部门的变更登记手续后，甲方应凭相关部门出具的权属变更登记材料书面提示省产权交易所将交易价款汇入甲方指定的账号，省产权交易所核实有关材料后，在三个工作日办理交易价款结算手续；

(5) 乙方按照江苏省产权交易所网站公布的收费标准向江苏省产权交易所支付交易服务费；

(6) 如甲、乙双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交易价款。

(7) 买卖双方约定的其它付款方式: _____

第七条 交房保证金

为保证按约定如期交付该房产并结清该房产项下的水、电、管道煤气、闭路电视_____等所有费用, 买卖双方协商同意从房产成交价中预留人民币 (大写): _____ (¥: _____) 作为交房保证金 (不超过交易总价款的____%)。该款项在卖方实际交付房产及完成产权转移登记时进行结算, 由买方【直接支付给卖方】☐、[存入经纪机构专用存款账户划转☐、其他:☐】

第八条 有关税费

1、买卖过户所涉及税、费, 买卖双方约定按下列方式承担:

买方承担: _____ ;

卖方承担: _____。

【按有关规定, 卖方需付税费: (1) 营业税及附加 (2) 印花税; (3) 个人所得税; (4) 土地增值税; (5) 交易手续费。买方需付税费: (6) 印花税; (7) 契税; (8) 交易手续费; (9) 房屋登记费。其它费用: 以实际发生的

税费为准。】

本合同在履行过程中因政策原因须缴纳新的税费的，由政策规定的缴纳方缴纳；政策中未明确缴纳方的，由【卖方□、买方□】缴纳。

2、土地证办理费用：土地证从卖方名下过户至买方名下的全部费用由【卖方□、买方□】承担；如房产所属土地为划拨地，则土地出让金由【卖方□、买方□】承担；双方约定其他承担方式：_____。

3、配套设施过户费：配套设施的相关证件过户手续费用由【卖方□、买方□】承担。

4、买卖双方商定，对该房产的住宅专项维修资金，按照国家有关规定另行签订过户协议，结余部分随房屋所有权同时过户。

5、买卖双方商定，卖方在交付该房产时，对该房产附随的水、电、煤气、_____等度数进行确认，并结清水费、电费、煤气费、有线电视费、物业管理服务费、_____等费用，并经双方签字确认。

第九条 房屋的交付

卖方在买方支付扣除交房保证金外的购房款之日起_____日内或_____年_____月_____日前，将上述房产正式交付给买方，并履行下列手续：

1、卖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），在买方接收时移交。

2、买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。

第十条 房屋权属转移登记

按下列第_____项办理登记手续（选一项），选择第（1）项的，第十一条不生效。

（1）买卖双方同意，自本合同签订之日起_____日内，双方共同到房屋登记机构申请办理房屋权属转移登记手续。

（2）买卖双方在签订合同后_____日内共同向房屋登记机构申请预告登记。

（3）买卖双方在签订合同后_____日内由买受方单方向房屋登记机构申请预告登记。

第十一条 关于预告登记的约定

1、预告登记自_____内有效（约定的预告登记有效期最长不超过自预告登记之日起一年）。

2、申请预告登记的，在预告登记有效期内买卖双方共

同办理该房屋预告登记转为房屋转移登记手续。

3、买卖双方因故终止存量房买卖合同时，预告登记的申请人应在____日内向房屋登记机构办理预告登记注销手续。

第十二条 违约认定

1、买卖双方签订本合同后，一方未按合同约定擅自变更或解除合同的，或未按合同及合同相关附件的约定履行义务的，视为违约。

2、卖方保证上述房产产权清晰，在房屋权属转移登记前，若发生与卖方有关的产权纠纷或债务纠纷概由卖方负责，如因此造成合同履行障碍，视为其违约；若该房产已出租，卖方未在交房前妥善解决租赁事项的，视为其违约。

第十三条 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。若卖方违约，则卖方除应将扣除定金金额的买方已付购房款退还给买方外，还应向买方双倍返还定金；若买方违约，则卖方应将扣除定金金额的买方已付购房款退还给买方，买方已支付的定金则作为对卖方的赔偿。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。（收件人地址以合同落款处所留地址为准，因地址不详或有误而无法送达，视为送达。因此而产生的责任由应提供地址方自行承担。）

第十四条 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。

第十五条 因不可抗力或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。

第十六条 争议解决方式

本合同在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决；也可请求当地消费者委员会调解处理，或者向当地工商行政管理部门申诉。协商不成的，按下述第____种方式解决：

- 1、提交_____仲裁委员会仲裁；
- 2、依法向_____人民法院起诉。

第十七条 合同附件

本合同未尽事项，可由买卖双方协商签订补充协议作为合同附件。合同附件与本合同具有同等法律效力。

第十八条 合同数量及持有

本合同经买卖双方签字即生效，本合同一式____份，买

方、卖方各执____份，房屋产权登记机构____份，具有同等法律效力。

第十九条 合同生效

本合同自买卖双方签字（或盖章）之日起生效。

第二十条、特别条款

卖方应当在所售房产所有权转移之日起____日内，向房屋所在地的户籍登记机关办理原有户口迁出手续。如因卖方自身原因未如期将与本房屋相关的户口迁出的，应当向买方支付_____元的违约金；逾期超过____日未迁出的，自逾期超过____日起，卖方应当按日计算向买方支付全部已付房款____的违约金。（本合同履行过程中，若涉及户口问题，适用本条款。）

出售人：

买受人：

电话：

电话：

代理人：

代理人：

电话：

电话：

签约地点：

签约时间： 年 月 日

此复印件仅作转让方向
意向受让方提供合同
条款使用，不作他用。