合同编号：湛存量房合字 号

湛江市存量房买卖合同

湛江市房地产中介行业协会制定

湛江市住房和城乡建设局监制

存量房买卖合同说明

1．本合同签订之前，各方当事人应当仔细阅读本合同全部条款，充分协商，对合同条款及用词理解不一致的，应当协商达成一致意见，必要时可在合同中对其进行明确约定。合同生效后，当事人因合同条款及用词理解不一致等发生纠纷，应通过协商解决；不能通过协商解决的，可以遵循合同约定的争议解决途径依法向人民法院起诉或向仲裁机构申请仲裁。

2．为体现合同各方当事人的自愿原则，本合同文本中相关条款后都有空白行，供当事人自行约定或补充约定。当事人可以对文本条款的内容进行修改、增补或删减。合同签订后，未被修改的文本印刷文字视为各方当事人同意的内容。

3．对合同文本中【□】选择内容约定选择时打√，不选择或不约定内容打×、空格部位填写及其他需要删除或添加的内容，各方当事人应当协商确定。

4．在签订合同前，有关当事人应当出示必须由其本人提供的有关证书和证明文件。

5．本合同所指“存量房买卖交易”是指已办理产权登记，取得房地产权属证明书的房屋权属人再行转让房屋。

6．本合同用于存量房买卖交易，一经签订，当事人或者其委托代理人应当及时持书面存量房买卖合同及有关资料到房地产交易登记机构办理交易过户手续。

7．根据国家有关规定，房地产中介服务机构或者从业人员不得代收代管存量房交易资金。如有违反的，请拨打0759-3588260湛江市住房与城乡建设局房地产市场监管科反映。

8．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，尽可能选择湛江市住房和城乡建设局所设立的存量房交易资金监管服务交割房款，以减轻风险，避免引起纠纷。

9．根据省发展改革委、省住房城乡建设厅相关通知精神，房地产服务咨询收费、房地产经纪服务收费实行市场调节价。房地产经纪服务收费标准由委托和委托双方，根据公正、公平、合理原则，依据服务内容、服务成本、服务质量和市场供求状况协商确定。

10．依法纳税是每个公民应尽的义务，买卖双方及房地产中介服务机构应当如实申报交易价格，不得以低报、瞒报、漏报等方式偷税漏税，否则应承担由此产生的法律责任。

11．本合同条款对各方当事人权利义务没有约定的，可另行协商约定。

12．本合同说明部分，各方当事人确认已经阅读，并签章如下：

甲方（卖方）（签章）： 乙方（买方）（签章）： 丙方（房地产中介服务机构）（盖章）：

委托代理人（签章）： 委托代理人（签章）： 经纪人（签章）：

日期： 日期： 日期：

存量房买卖合同

**甲方（卖方）：** ；

【□身份证】【□营业执照】【□统一社会信用代码】【□其他： 】号码 ；联系电话： ；联系地址： 。

【□**委托代理人**】**：** ；身份证号码： ；联系电话： ；联系地址： 。

**乙方（买方）：** ；

【□身份证】【□营业执照】【□统一社会信用代码】【□其他： 】号码 ；联系电话： ；联系地址： 。

【□**委托代理人**】**：** ；身份证号码： ；联系电话： ；联系地址： 。

**丙方（房地产中介服务机构）：** ；

资质证号： ；营业执照号码： ；联系电话： ；联系地址： ；

**经纪人：** ；执业证号： 。

甲、乙、丙三方当事人本着诚实信用的原则，经友好协商一致达成如下条款：

**第一条** 房地产权属情况

1．房地产地址（下称“该房地产”）： ；产权权属证【□房地产权证】【□不动产登记证】【□国有土地使用权证】【□其他 】号码： ；建筑面积： 平方米；套内建筑面积： 平方米；本次交易转移面积： 平方米；共有情况：【□无】【□共有人同意出售房屋并放弃优先购买权】；他项权利情况：【□不存在】【□存在】抵押；解除抵押：【□甲方承诺自签订本合同生效 天内自行负责办理解除抵押手续】【□其他 】。

2．房屋相关详细情况，包括取得方式、登记时间、使用性质、规划用途、建筑结构、总层数及所在层数、竣工时间、土地属性、土地使用年限、他项权利（抵押情况）等详细情况详见本合同附件“产权权属证明复印件”。**买方应在附件上签章以示亲自阅读及确认。**

3．该房地产以现状售予乙方，乙方或其代理人已认真查勘和了解该房地产的情况。该房地产：

（1）现状【□毛坯】【□附带装修及固定入墙的设备】；

（2）【□不带家私家电】【□带家私家电，详见附件“家私电器清单”】；

（3）【□不带车位】【□带摩托车位/房，总金额（人民币）￥ 元整（大写： 拾 万 仟 佰 拾 元整）】【□带小汽车位/房，总金额（人民币）￥ 元整（大写： 拾 万 仟 佰 拾 元整）】；

（4）【□不带租赁合同】【□带租赁合同，承租人放弃优先购买权，乙方同意连同现有租赁合同一起购入该房地产，甲方须协助乙方与租户签订新的租赁合同】【□其他： 】；

（5）【□无户口】【□户口未迁出，甲方应在签订本合同 日内迁出该物业】【□其他： 】。

4．需要说明的其他情况： 。

甲方保证所填写和提供的有关该房地产的权属情况真实，保证对上述房地产享有完整产权，保证上述房地产不存在任何未向乙方说明的其他情况，且没有侵犯第三人权益。否则，承担相应的法律责任。

**第二条** 计价和价款

甲乙双方约定按以下第 种方式计算该房地产价款：

1．该房地产按整套出售并计价，总金额（人民币）￥ 元整（大写： 亿 仟 佰 拾 万 仟 佰 拾 元整）。

2．该房地产按【口建筑面积】【口套内建筑面积】出售并计价，单价为每平方米（人民币）￥ 元，总金额（人民币）￥ 元整（大写： 亿 仟 佰 拾 万 仟 佰 拾 元整）。

**第三条** 付款

甲乙双方经协商选择【口自行交割】【口资金监管】的方式交割房款。

**1．甲乙双方选择自行交割房款**

**经甲乙双方充分协商，选择自行交割房款，如因此发生纠纷或引起其他后果的，风险自负。甲乙双方签名确认： 。**

签订本合同时，乙方向甲方支付（人民币）￥ 元整（大写： 亿 仟 佰 拾 万 仟 佰 拾 元整）作为购房定金；（首次支付房款时自动转为房款的一部分），并按照下列第 种方式按期付款：

（1）一次性付款

总金额：（人民币）￥ 元整（大写： 亿 仟 佰 拾 万 仟 佰 拾 元）。乙方应【口于 年 月 日前】【口甲乙双方到不动产登记局成功办理该房地产产权转移登记当天】【口 】向甲方支付。

（2）分期付款

**第一期：**乙方应【□于 年 月 日前】【□甲乙双方到不动产登记局成功办理该房地产产权转移登记当天】【口 】向甲方支付房款（人民币）￥ 元整（大写： 亿 仟 佰 拾 万 仟 佰 拾 元）。

**第二期：**乙方应【□于 年 月 日前】【□甲乙双方到不动产登记局成功办理该房地产产权转移登记当天】【口 】向甲方支付房款（人民币）￥ 元整（大写： 亿 仟 佰 拾 万 仟 佰 拾 元）。

□**第** **期：**乙方应【□于 年 月 日前】【□ 】向甲方支付房款（人民币）￥ 元整（大写： 亿 仟 佰 拾 万 仟 佰 拾 元）。

（3）按揭付款

**甲方应知悉出售该房地产符合办理银行按揭条件，乙方应知悉自身购买该房产符合办理银行按揭相关条件。因此而造成的相关责任应由甲乙双方自行承担。甲乙双方签名确认： 。**

**首期款：**乙方应【□于 年 月 日前】【□甲乙双方到不动产登记局成功办理该房地产产权转移登记当天】【□ 】向甲方支付房款（人民币）￥ 元整（大写： 亿 仟 佰 拾 万 仟 佰 拾 元）。

□**第二期:** 乙方应【□于 年 月 日前】【□甲乙双方到不动产登记局成功办理该房地产产权转移登记当天】【□ 】向甲方支付房款（人民币）￥ 元整（大写： 亿 仟 佰 拾 万 仟 佰 拾 元）。

**剩余房款：**除前述房款外，剩余房款（人民币）￥ 元整（大写： 亿 仟 佰 拾 万 仟 佰 拾 元），由乙方【□于 年 月 日前】【□自行选择】【□委托丙方协助】申请办理银行按揭手续，按照按揭方式付款，按揭的方式为【□商业】【□公积金】【□公积金、商业组合】贷款。甲乙双方应当及时提供办理按揭手续所需的资料。

如银行批准的贷款金额少于乙方申请的贷款金额，二者相差金额，各方当事人同意按照下列第 种方式处理：

a．乙方【□于 年 月 日前】【□贷款机构批复最终贷款额 天内】以【□现金转账】【□其他： 】方式向甲方补足差额。

b． 。

**如交易过程中银行关于房产交易金融政策发生变化，银行不批准乙方的贷款申请，各方当事人同意按照下列第 种方式处理：**

a．乙方【□于 年 月 日前】【□ 】以【□现金转账】【□其他： 】方式向甲方支付剩余房款。

b．解除合同，终止交易，各方当事人互不追究违约责任。

c． 。

如甲乙双方自身原因造成银行不批准乙方的贷款申请，各方当事人同意按照下列第 种方式处理：

a．乙方【□于 年 月 日前】【□ 】以【□现金转账】【□其他： 】方式向甲方支付剩余房款。

b． 。

**2．甲乙双方选择资金监管房款。**

（1）全部房款

甲乙双方【□于 年 月 日前】【□自行选择】【□委托丙方协助】办理资金托管手续（该手续须在办理交易递件手续前完成），托管全部房款（人民币）￥ 元整（大写： 亿 仟 佰 拾 万 仟 佰 拾 元），由住建部门根据资金托管协议的约定接收和划转房款。

（2）部分房款

**首笔房款：**甲乙双方【□于 年 月 日前】【□自行选择】【□委托丙方协助】办理资金托管手续（该手续须在办理交易递件手续前完成），托管房款（人民币）￥ 元整（大写： 亿 仟 佰 拾 万 仟 佰 拾 元），由住建根据资金托管协议的约定接收和划转房款。

**剩余房款：**除银行托管交割的房款外，剩余房款金额（人民币）￥ 元整（大写： 亿 仟 佰 拾 万 仟 佰 拾 元）【□自行交割】【□办理按揭贷款】。

自行交割：乙方【□于 年 月 日前】【□ 】向甲方支付剩余房款。

办理按揭贷款：乙方【□于 年 月 日前】【□自行选择】【□委托丙方协助】申请办理银行按揭手续，按照按揭方式付款，按揭的方式为【□商业】【□公积金】【□公积金、商业组合】贷款。甲乙双方应当及时提供办理按揭手续所需的资料。

如银行批准的贷款金额少于乙方申请的贷款金额，二者相差金额，各方当事人同意按照下列第 种方式处理：

a．乙方【□于 年 月 日前】【□贷款机构批复最终贷款额 天内】以【□现金转账】【□其他： 】方式向甲方补足差额。

b． 。

**如交易过程中银行关于房产交易金融政策发生变化，银行不批准乙方的贷款申请，各方当事人同意按照下列第 种方式处理：**

a．乙方【□于 年 月 日前】【□ 】以【现金转账】【其他： 】方式向甲方支付剩余房款。

b．解除合同，终止交易，各方当事人互不追究违约责任。

c． 。

如甲乙双方自身原因造成银行不批准乙方贷款申请，各方当事人同意按照下列第 种方式处理：

a．乙方【□于 年 月 日前】【□ 】以【现金转账】【其他： 】方式向甲方支付剩余房款。

b． 。

**第四条**  交楼时间和交接手续

1．甲乙双方同意该房地产交付使用的时间为【□卖方收齐房款当天】【□ 】。甲乙双方应在交楼当天一起到场查验房屋，查验后双方签妥房地产交接确认书，即视为房屋交付使用。

2．甲方应在该房地产正式交付使用前，交清该房地产在收楼前发生的所有欠款及费用（如银行贷款、欠税款、债务及水电、煤气、电话、网络、有线电视、管理费等费用）。甲方保证在交易后乙方无须对上述甲方欠款及应付费用负责。

3．甲乙双方同意交易房地产的物业专项维修资金按以下第 种方式办理：

（1）该房地产依法不需要建立物业专项维修资金。

（2）该房地产已交存物业专项维修资金，甲方同意将专项维修资金账户中的结余款随房屋所有权同时过户给乙方。乙方应自办理完该房地产交易过户后的 日内，持本合同、房屋权属证书、身份证等到专户管理银行办理更名手续。

**第五条**  产权转移登记

甲方与乙方约定按以下第 种方式办理产权转移登记：

1．甲乙双方共同办理。甲乙双方应当于 年 月 日前向房地产登记机构申请办理产权转移登记。

2．丙方协助办理。丙方应当于 年 月 日前到房地产登记机构协助甲乙双方办妥产权转移登记手续，并将以乙方为产权人的房地产权证交付乙方。

在此情况下，丙方应当如实告知甲乙双方为办理产权转移登记需要提供的证件材料。甲乙双方应当在【□收到丙方书面通知后 个工作日内】【□ 年 月 日前】向丙方提供房地产登记机构要求甲乙双方提供的证件材料。

3．其他方式： 。

**第六条**  税费缴交

1．甲乙双方按以下第 方式缴付税费：（1）按政府规定各付各税；（2）卖方承担全部税费；（3）买方承担全部税费；（4）其他 。

2．签订本合同后，如遇政府及有关部门调整税费，对于调整部分按以下第 方式缴付：（1）全部由卖方承担；（2）全部由买方承担；（3）买卖双方各自承担；（4）其他 。

**第七条** 中介服务费、协办产权转移登记服务费及协办按揭服务费的给付

1．丙方依法促成甲乙双方当事人签订本合同后，当事人应当【□签订本合同同时】【□于 年 月 日前】向丙方支付服务费，其中：

【□甲方应向丙方支付中介服务费（人民币）￥ 元整（大写： 拾 万 仟 佰 拾 元）】；

【□乙方应向丙方支付中介服务费（人民币）￥ 元整（大写： 拾 万 仟 佰 拾 元）】；

【□乙方应向丙方支付协办产权转移登记费（人民币）￥ 元整（大写： 拾 万 仟 佰 拾 元）,如丙方未完成此项服务，应将服务费全额无息退还丙方】；

【□乙方应向丙方支付协办按揭服务费（人民币）￥ 元整（大写： 拾 万 仟 佰 拾 元），如丙方未完成此项服务，应将服务费全额无息退还丙方】。

2．甲乙双方或其中一方当事人逾期支付上述中介服务费的，违约方每日按未付服务费0.05%的标准向丙方支付违约金。

3．基于甲乙任何一方当时人的违约行为导致本合同被解除的，违约方应代守约方向丙方支付服务费。守约方已支付的，丙方不予退还，应由违约方直接赔偿守约方。

4．其他约定： 。

**第八条** 丙方义务和责任

1．丙方有审查买卖当事人委托关系、房地产资料真伪的义务。

2．丙方应根据诚实信用、勤勉尽责等原则为甲乙双方当事人提供中介服务，按照法律法规规定履行职责。

3．非经甲乙双方当事人书面同意，房地产中介服务机构不得泄露买卖双方的信息资料等。

4．因丙方过错造成当事人损失的，丙方应当承担赔偿责任。

5．其他： 。

**第九条** 违约责任

各方当事人不履行合同或者不按约定履行合同的，应当根据有关法律法规承担相应的违约责任。

**第十条** 交易不成的违约责任

1．甲方不按本合同约定将该房地产出售给乙方的，应当向乙方支付违约金，违约金为【□该房地产成交价的20%】【□ 】，并退回乙方已付的全部费用。

2．乙方不按本合同约定买入该房地产的，应当向甲方支付违约金，违约金为【□该房地产成交价的20%】【□ 】，并退回乙方已付的全部费用。

**第十一条** 延期交房的违约责任

甲方如未按本合同规定的期限交房的，应当每日按总房款0.05%的标准向乙方支付违约金，逾期超过 日仍未交房的，乙方有权解除合同。如果乙方要求继续履行的，合同继续履行，自本合同第四条约定的房地产交付使用日期的第二日起至实际交付之日止，甲方每日按总房款0.05%的标准向乙方支付违约金。

由于乙方原因，导致未能按期交付的，按以下方式处理： 。

**第十二条**  逾期付款的违约责任

乙方未能按照本合同第三条约定支付房款的，应当每日按未付房款0.05%的标准向甲方支付违约金，逾期超过 日仍未支付的，甲方有权解除合同。

甲方要求解除合同的，应自其要求解除合同通知书到达乙方之日起10日内，将乙方已支付的房款退还给乙方。

**第十三条** 迟延办理产权登记的违约责任

如因甲方或乙方原因造成不能按期取得房地产权属证明文件的，甲乙双方当事人同意按下列第 种方式处理：

1．违约方支付违约金 ，合同继续履行。

2．解除合同，终止交易，各方当事人互不追究违约责任。

3．其他： 。

**第十四条**  单方解除权的行使

甲方或乙方行使本合同约定的单方面解除合同的权利时，应书面通知另一方，合同自通知到达对方时解除。

**第十五条** 免责条款

本合同签订后，若因不可抗力导致本合同需要延迟履行或者解除的，合同各方当事人无须承担违约责任。

**第十六条** 争议的解决方式

本合同在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决；协商不成的，按下述第 种方式解决：

1．提交湛江市国际仲裁委员会仲裁；

2． 。

**第十七条** 送达约定

本合同首页记载的各方通讯地址为所有通知、文件、资料等送达地址。上述地址如有变更，应在变更后3日内书面通知有关当事人，否则一经发至上述地址即视为送达。

**第十八条** 本合同共 页，一式 份；甲方 份，乙方 份，房地产中介服务机构 份，房地产交易登记部门 份。

**第十九条**  其他约定

1.关于遵守房地产市场调控政策的承诺：买卖双方承诺遵守住房限购政策有关规定，买方承诺购房信息申报真实准确，并承担因不实申报所引致的相关责任；

2. 。

**第二十条** 本合同未尽事宜，可由当事人约定后签订补充协议。补充协议与本合同具有同等法律效力。

甲方（卖方）（签章）： 乙方（买方）（签章）： 丙方（房地产中介服务机构）（盖章）：

委托代理人（签章）： 委托代理人（签章）： 经纪人（签章）：

日期： 日期： 日期：