**合同编号：**

**常 州 市 存 量 房 买 卖 合 同**

**示 范 文 本（居 间）**

**（第三稿）**

**常州市住房保障和房产管理局**

**制定**

**常州市工商行政管理局**

**二O一八年 月**

**使 用 须 知**

一、本合同是常州市住房保障和房产管理局（以下简称市房管局）和常州市工商行政管理局（以下简称市工商局）依据国家、本省和本市有关政策法规，制定的存量房买卖合同（居间）示范文本。存量房买卖是一种民事法律行为，交易双方及房地产经纪机构签订本合同之前，应当阅读并了解本合同内容，对本合同中固定内容及专业用词理解不一致的，可向市房管局或市工商局咨询。

二、本合同所称存量房专指已经依法取得《不动产权证》（或《房屋所有权证》、《国有土地使用权证》）的房屋，但不包括房地产开发企业已办理初始登记的商品房。

三、本合同中约定的房屋建筑面积为卖方《不动产权证》（或《房屋所有权证》）上所载面积。若产权变更登记时房屋建筑面积有变更，则以登记机关登记的建筑面积为准。

四、本合同中的固定内容不得修改，下划线处和附件空白处的文字输入、□的内容选择，应当由交易双方及房地产经纪机构自行约定。

五、交易双方及房地产经纪机构就存量房买卖事宜协商一致后，应当依托常州市存量房交易管理系统进行网签，由合同中的经纪机构打印出合同纸质文本，三方确认无误并签字或盖章后各执一份，并将该签字或者盖章后的合同文本及相关附件及时上传系统备案。

**风 险 提 示**

1. 卖方需对所售房屋是否存在经济适用房、安置房、查封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. 贷款和税费情况因人而异，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和税费标准。

三、鉴于买方购买该房屋可能存在子女入学等特殊目的，为保障交易双方正当权益，建议在合同补充协议中另行约定。

四、房地产经纪机构在签订本合同时，应根据《不动产权证》（或《房屋所有权证》）核实房屋产权人信息，确保房屋产权人到场签字或有授权文书。

五、交易双方及房地产经纪机构应仔细阅读合同条款，谨慎签订合同。为保证交易双方正当权益，减少合同纠纷，建议选择在市房管局备案过的正规经纪机构提供服务。

存量房买卖合同

（居间）

甲方(卖方)：

证件：

证件号码：

法定代表人（法定代理人）：

联系地址：

联系电话：

微信号：

委托代理人：

证件：

证件号码：

联系地址：

联系电话：

微信号：

乙方(买方)：

证件：

证件号码：

法定代表人（法定代理人）：

联系地址：

联系电话：

微信号：

委托代理人：

证件：

证件号码：

联系地址：

联系电话：

微信号：

丙方（经纪机构）：

备案证书号：

房地产经纪执业人员姓名：

注册证号：

联系地址:

联系电话：

微信号：

　　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》及其他有关法律、法规的规定，在平等、自愿、公平、协商一致的基础上，甲、乙、丙三方就房屋买卖事宜及居间服务事宜达成如下协议：

第一条 房屋基本情况

（一）权利登记：不动产权证号（房屋所有权证号）为： ，

产权人： 。

（二）房屋座落： 区（县） 街道 小区 幢 单元 号（室）或 区（县） 街道 （房屋所在楼幢总层数为 ，房屋所在层数为 ），房屋建筑面积 平方米。

（三）权利性质：房屋占用的国有土地使用权为：□出让□划拨□ 方式获得。

（四）土地用途为： 。

土地使用期限：至 年 月 日止。

（五）规划用途：□住宅 □商业□办公□车库□ 。

　 （六）抵押情况：

□甲方保证本合同签订之时该房屋不存在抵押关系。

□该房屋在本合同签订之时已存在抵押关系。甲方承诺在办理房屋权属转移登记前解除该抵押并注销相应的抵押登记，相关费用由甲方承担。

（七）租赁情况：

□甲方保证本合同签订之时该房屋不存在租赁关系。

□该房屋在本合同签订之时已存在租赁关系。甲方承诺承租人已经明确放弃优先购买权。

 （八）查封情况：

□甲方保证本合同签订之时该房屋不存在查封关系。

□该房屋在本合同签订之时已存在查封关系。甲方承诺在办理房屋权属转移登记前解除该查封，相关费用由甲方承担。

（九）其他可能限制交易的情形：

第二条 房屋成交价格

经甲乙双方协商一致，该房屋成交价格为：人民币（小写\_\_\_\_\_\_元）大写\_\_\_\_\_\_元。

注：随房屋一并转让的附属设施及家电、家具见附件一：《房屋附属设施设备、装饰装修、相关物品具体情况》

第三条 付款及税费

 （一）价款与支付：

1.定金。签订本合同前，乙方已向甲方支付定金人民币（小写\_\_\_\_\_\_元）大写\_\_\_\_\_\_元，该定金于 □本合同生效时 □交付首付款时 □\_\_\_\_\_\_时 □抵作 □\_\_ \_\_房屋价款。

2.付款方式及期限。乙方按下列第\_\_\_\_\_\_种方式按期支付房屋价款：

（1）一次性付款：乙方应当在 年 月 日前一次性支付该房屋全部价款。

（2）分期付款：乙方应当在 年 月 日前分期支付该房屋全部价款，首期房屋价款人民币（小写\_\_\_\_\_\_元）大写\_\_\_\_\_\_元，应当于 年 月 日前支付，余款支付方式和时间为：\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_。

（3）贷款方式付款： □商业贷款 □公积金贷款 □公转商 □组合贷款 □其他

乙方应当在 年 月 日前支付首期房屋价款人民币（小写\_\_\_\_\_\_ 元）大写\_\_\_\_\_\_元，占全部房屋价款的 %；

余款人民币（小写\_\_\_\_\_\_ 元）大写 \_\_\_\_\_\_ 元由乙方于 年 月 日前向\_\_\_ \_ \_\_（发放贷款机构）申请贷款，以贷款方式支付。

因发放贷款机构不同意乙方的贷款申请或获得的贷款数额不足以支付房款的，则乙方应在 年 月 日前以自筹方式支付余款。

（4）其他方式: \_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_。

 （二）存量房交易资金第三方监管

甲、乙双方同意按照《关于进一步加强存量房交易资金监管工作的通知》（常房发【2018】27号）要求，遵守存量房交易资金第三方监管制度。

甲、乙双方应当在本合同备案之日起 日内办理存量房交易资金第三方监管等相关手续。

（三）税费

1.本次交易税费的承担方式为：（ ）

（1）甲乙双方各自承担。

（2）甲方承担双方的税费。

（3）乙方承担双方的税费。

2.本次交易产生的税费可能包括房产契税、印花税、个人所得税、增值税等，具体税种、税率以及金额以税务部门的计算结果为准。

第四条 权属转移登记

甲、乙、丙三方约定:（ ）共同向不动产登记机构申请办理不动产权属转移登记手续。

1.自本合同备案之日起\_\_\_\_日内

2.自贷款发放之日起\_\_\_\_日内

3. 。

第五条 房屋交付

甲方于（ ） 腾空该房屋，并书面通知乙方验收。乙方应当在验收通知书到达之日起\_\_\_\_日内，会同甲方对房屋及本合同明确的房屋附属物品状况进行查验，符合合同约定的，甲方应当将房屋钥匙移交乙方，双方签订房屋交付文书，以示房屋交付。该房屋毁损、灭失的风险自房屋交付之日起由乙方承担。

1.\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_日前

2.权属转移登记之日起\_\_\_\_日内

3. 。

第六条 其他相关权益

（一）房屋交付前发生的水、电、气、电话、有线电视等相关配套设施以及物业服务费用应当由甲方承担，交付后发生的费用应当由乙方承担，但双方另有约定的除外。

（二）甲乙双方应当在（ ），共同向有关部门申请办理物业服务、维修基金和相关配套设施的过户手续。

1.\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_日前

2.房屋权属转移登记完成之日起\_\_\_\_日内

3.

（三）甲方保证在（ ），将其落户于该房屋的所有户口关系迁出。

1.\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_日前

2.房屋权属转移登记完成之日起\_\_\_\_日内

3.

（四）其他约定：

第七条 居间服务

（一）甲、乙双方委托丙方提供房屋买卖相关事项的居间服务。

（二）丙方服务内容为：

1.提供真实的房屋信息

2.查验甲乙双方当事人资格、房屋产权信息的真实性、合法性，并查验是否存在影响交易的情况

3.向甲乙双方准确传达对方的真实意图（包括房地产权属、现状、价款、付款方式、违约责任、户口迁出等）

4.促成甲乙双方签订《存量房买卖合同》

5.协助甲乙双方办理房屋产权转移登记等相关手续

6.协助办理房屋交接事项

□7.提供交易税种、税率咨询服务

□8.协助办理银行抵押贷款、公积金贷款事项

□9.协助办理贷款解押事项

□10.协助办理相关公证事项

□11.协助办理房屋价值评估事项

□12.其他

（三）居间服务费用

1. 本次交易产生的居间服务费用共计：人民币（小写\_\_\_\_\_\_元）大写\_\_\_\_\_\_元。

注：具体服务项目及收费明细见附件二：《居间服务费用确认单》

2. 本次交易居间服务费用的承担方式为：（ ）

(1)甲乙双方各自承担。

(2)甲方承担双方费用。

(3)乙方承担双方费用。

（四）居间服务费用的支付时间为：( )

1.本合同生效之日起 日内。

2. 房屋权属转移登记完成之日起\_\_\_\_日内。

3. 。

第八条 违约责任

（一）房款支付责任

1、乙方未按合同约定时间付款的，每逾期一日，应向甲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的或者因发放贷款机构不同意乙方的贷款申请或获得的贷款数额不足以支付房款的，且乙方无法在本合同约定时间内以自筹资金支付房款的，则（ ）：

（1）甲乙双方协商一致解除合同的，且甲乙双方互不承担违约责任；

（2）甲乙双方协商未达成一致的，则属于乙方违约，乙方应向甲方支付本合同约定的房屋总价款 %的违约金，合同解除；如造成甲方其他损失的，乙方应当另行依法承担赔偿责任。

（3）

2、其他：

（二）转移登记责任

1、甲方或乙方未按合同约定时间办理不动产权属转移登记手续的，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 日的，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成交价 %的违约金，如造成守约方其他损失的，违约方应当另行依法承担赔偿责任。

2、其他：

（三）交付责任

1、甲方未按约定时间交付房屋的，每逾期一日，应按房屋总价款的万分之 向乙方支付迟延履行违约金。逾期超过 日的，甲方仍未履行的，则乙方有权解除合同，甲方应向乙方支付本合同约定的成交价 %的违约金，如造成乙方其他损失的，甲方应当另行依法承担赔偿责任。

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

3、其他：

（四）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的，若逾期超过 日的，应按居间服务费总价款的 %向丙方支付违约金。

2.若因甲方或者乙方原因导致合同无效或被解除，丙方有权收取合同约定的居间服务费，甲方或乙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.若因丙方原因导致合同逾期履行的，若逾期超过 日的，丙方应按居间服务费总价款的 %向受损方支付违约金。

4.若因丙方原因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，导致合同无法履行的，则丙方无权要求支付居间服务费。如造成甲方或乙方其他损失的，丙方应当另行依法承担赔偿责任。

（五）其他责任

1.甲方承诺已如实陈述本合同第一条中房屋的有关情况，若因相关承诺或保证失实，或因房屋设立的抵押、租赁、查封等，致使本合同生效后发生房屋基本状况纠纷、权属纠纷、债务纠纷、优先购买权纠纷或影响交易的其他情形，导致合同目的不能实现，甲方应向乙方支付本合同约定的房屋总价款 %的违约金。如造成乙方其他损失的，甲方应当另行依法承担赔偿责任。

2.其他： 。

（六）维权费用

甲、乙、丙任何一方违约，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费用。

第九条 送达

合同三方在本合同中约定的联系地址、联系电话、微信号均为各方的送达地址。任何一方或者仲裁委员会、法院根据本合同约定的送达地址，一经发出各类文件或者法律文书等，不论邮件、短信、微信等是否签收、拒收或者退回，均视为送达。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对方。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。

1. 争议解决

本合同在履行过程中发生争议的，协商解决；协商不成的，按下列方式解决（ ）：

1.提交常州仲裁委员会仲裁。

2.依法向房屋所在地人民法院起诉。

第十一条 合同效力

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设立与本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。

注：补充协议内容详见附件三：《补充协议》

三方明确：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。

第十二条附则

本合同或者附件，经三方签字或者盖章后生效。本合同（及附件）一式 份，其中甲方执 份，乙方执 份，丙方执 份。本合同生效后，甲、乙、丙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。

乙方（买方）签章：

法定代表人签章：

委托代理人签章：

甲方（卖方）签章：

法定代表人签章：

委托代理人签章：

丙方（经纪机构）签章

法定代表人签章：

房地产经纪执业人员签章：

签订时间： 年 月 日

附件一：房屋附属设施设备、装饰装修、相关物品具体情况

附件二：经纪机构收费确认书

附件三：补充协议

**附件一**

**居间服务费用确认单**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **收费项目** | **约定金额** | **收费对象** | **服务内容** |
| 1 | 佣金 |  |  |  |
| 2 | 贷款评估费（估价机构） |  |  |  |
| 3 | 房屋评估代办费 |  |  |  |
| 4 | 房屋贷款代办费 |  |  |  |
| 5 | 房屋权证代办费 |  |  |  |
| 6 |  |  |  |  |

甲方签章：

乙方签章：

丙方（经纪机构）签章：

签订时间： 年 月 日

**附件二**

**房屋附属设施设备、装饰装修、相关物品清单**

1. 房屋附属设施设备：
2. 供水：
3. 供电：
4. 供气：
5. 空调：
6. 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：

经纪机构签章：

买方签章：

卖方签章：

签订时间： 年 月 日

**附件三**

**补充协议**

***\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_***

***\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_***

***\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_***

***\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_***

***\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_***

***\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_***

***\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_***

***\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_***

***\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_***

***\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_***

经纪机构签章：

买方签章：

卖方签章：

签订时间： 年 月 日