附件4

 合同编号：

鄂州市存量房买卖合同

（自行成交版）

甲方（卖方）：

乙方（买方）：

鄂州市住房和城乡建设局

监制

鄂州市市场监督管理局

二○二三年九月

郑 重 提 示

**为保证交易安全，维护市场公平、公正，交易双方当事人应当将购房款全额纳入存量房交易结算资金专用账户进行监管。**

说 明

1．本合同是鄂州市住房和城乡建设局（以下简称“市住建局”） 与鄂州市市场监督管理局（以下简称“市市场监管局”）依据国家、省有关政策法规，制定的存量房买卖合同文本。

2．存量房买卖是一种民事法律行为，交易双方签订本合同之前，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，可向市住建局、市市场监管局咨询。

3．本合同所称存量房指已经依法取得《不动产权证》（或房屋权属证书和《国有土地使用权证》）的房屋。

4．本合同中约定的房屋建筑面积为卖方《不动产权证》（或房屋权属证书）上所载面积。

5．本合同文本【】中选择内容、空格部位填写及其他需要删除或添加的内容，双方当事人应当协商确定。【】中选择内容进行填写，对于实际情况未发生或双方当事人不作约定时，应当在空格部位填定“无”，以示删除。相关条款后留有空白行，供双方当事人自行约定或者补充约定。

6．凡房款采用监管支付方式的，买卖双方和监管机构另行签订交易结算资金监管协议，协议中须明确交易结算资金存取、转移条件和程序等。

7．交易双方就存量房买卖事宜协商一致后签订合同，并打印出合同纸质文本，确认无误并签字或盖章后各执一份。

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．卖方出售房屋及签订合同，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事宜和税费标准。

4．交易双方应当审慎签订合同，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。

5. 依法纳税是每个公民应尽的义务，买卖双方及房地产经纪机构应当如实申报房屋交易价格，不得低报、瞒报、漏报等方式偷税瞒税，否则应承担由此产生的法律责任。

鄂州市存量房买卖合同

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》等法律、法规和规章的规定，甲、乙双方在平等、自愿、协商一致的基础上，就甲方卖房、乙方买房事宜，订立本合同。

甲方(卖方)：

【法定代表人】【负责人】： 【国籍】【户籍所在地】：

证件类型【居民身份证】【护照】【营业执照】【 】，证号：

通讯地址：

邮政编码： 联系电话：

【委托代理人】【法定代理人】：

【国籍】【户籍所在地】：

证件类型【居民身份证】【护照】【营业执照】【 】，证号：

通讯地址：

邮政编码： 联系电话：

乙方(买方)：

【法定代表人】【负责人】： 【国籍】【户籍所在地】：

证件类型【居民身份证】【护照】【营业执照】【 】，证号：

通讯地址：

邮政编码： 联系电话：

【委托代理人】【法定代理人】：

【国籍】【户籍所在地】：

证件类型【居民身份证】【护照】【营业执照】【 】，证号：

通讯地址：

邮政编码： 联系电话：

第一条 房屋基本情况

（一）权利登记：不动产权证号（房屋所有权证或房地产权证证号、土地使用权证号）为： ，产权人： 。

（二）房屋座落： ，不动产单元号： 。

（三）房屋所在楼幢总层数为 ，房屋所在层数为 ，房屋建筑面积为 平方米。

（四）房屋占用的国有土地使用权为：【出让】【划拨】【 】方式获得。

（五）土地用途为： ，土地使用期限：至 年 月 日止。

（六）规划用途：【住宅】【办公】【商业】【 】。

（七）权利限制情况：1.是否出租 ；2. 甲方是否抵押 ；3.是否设立居住权 ；4.其它: 。

第二条 房屋权利限制解决方法

（一）该房屋已设定抵押，抵押权人为： ，甲方应于 年 月 日前向该房屋的原贷款机构提交一次性还清剩余贷款的申请，且最迟应于 年 月 日前办理完毕注销抵押登记手续。未经乙方同意，甲方不得在合同履行过程中将该房屋进行再次抵押。提前还款产生的利息和费用，由甲方自行承担。

甲方解押所需资金来源为：【甲方自筹资金】，【乙方的购房款】，并于甲方还款前支付，不足部分甲方自筹。

其它约定：

1. 甲方已将该房屋出租，且未提供承租人放弃优先购买权的声明。甲方承诺已明确告知承租人该房屋出售事宜，并询问其是否行使优先购买权，承租人无意购买该房屋，并承诺放弃对该房屋所享有的优先购买权。房屋租赁期限至 年 月

 日止，租金为 元/月，押金为 元。甲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。甲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，视为甲方违约。

（三）甲方已将该房屋设立居住权，居住权人 ： 身份证明号：

 ，居住权期限为： 年 月 日至 年 月 日。甲乙双方就居住权事宜达成如下约定： 甲方须在 年 月 日前注销居住权登记，如未按本合同约定注销居住权登记的，视为甲方违约。

第三条 成交价格

经买卖双方协商一致，该房屋成交价格为：人民币 元 （大写 元整）。

注：随房屋一并转让的附属设施及家电、家具详见附件1。

第四条 付款方式

（一）定金。乙方应于 年 月 日前向甲方支付定金人民币 元（小写）， 元整（大写），该定金抵作房屋价款。

（二）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除定金外的全部价款。

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 元（小写）， 元整（大写），剩余房款按照下列约定支付。

 。

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】

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

（2）余款人民币 元（小写）， 元整（大写）由乙方于 年 月 日前向贷款机构申请贷款，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:

 。

第五条 税费

经甲、乙双方协商一致，本次交易税费的承担方式为【甲乙双方各自按规定承担】【 】。

本次交易产生的税费可能包括房产契税、印花税、增值税、个人所得税、土地增值税、 等，具体金额以相关部门的核定结果为准。

第六条 交易结算资金监管

甲、乙双方已充分了解鄂州市存量房交易结算资金监管相关规定，共同选择【交易结算资金全额监管】【自行交割房款与佣金】【其他方式】。

（一）交易结算资金全额监管

1．甲、乙双方同意按照鄂州市存量房交易结算资金监管相关规定要求，遵守存量房交易资金第三方监管制度。

2．双方自愿办理资金监管相关手续，另行与资金监管机构签订交易结算资金监管协议。资金账号名称为 ，账号为 。

3．甲、乙双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第三方监管等相关手续。

（二）自行交割房款

双方自行交割房款，并承担相应的法律风险。甲方接收乙方支付房款的账号名称为 ，账号为 。

（三）其他方式

 。

第七条 房屋交付

甲方应当在 （约定时间或约定条件）前将该房屋交付给乙方。该房屋交付后，应当履行下列手续：

（一）甲、乙双方共同对附件1中所列房屋附属设施设备、装饰装修、相关物品清单等具体情况进行验收和交接，并记录水、电、气表的读数；

（二）甲、乙双方在房屋附属设施设备、装饰装修、相关物品清单上签字；

（三）移交该房屋房门钥匙；

（四） ；

（五） ；

（六） 。

上述房屋风险责任自该房屋【所有权转移】【转移占有】之日起转移给乙方。

第八条 其他相关权益

（一）在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】【 】费用由甲方承担，交付日以后（含当日）发生的费用由乙方承担，但双方另有约定的除外。甲方同意将其缴纳的该房屋专项维修资金（公共维修基金）的账面余额转移给乙方。

（二）其他约定： 。

第九条 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、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，按下列方式处理：

（1）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。

（2） 。

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房屋总价款 %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，应按已支付的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．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）维权费用

甲、乙双方任何一方违约，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。

（五）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。

第十条 送达

合同双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一方。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。

第十一条 争议解决

本合同在履行过程中发生的争议，由双方协商解决；或者按照下列第 种解决：

（一）依法向房屋所在地人民法院起诉；

（二）提交 仲裁委员会仲裁。

第十二条 合同效力

（一）本合同未尽事宜，可由合同双方另行补充协议，合同双方不得在补充协议中订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。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，且不作为合同双方权利、义务履行的依据。合同双方权利、义务的履行皆以本合同为准。

第十三条 附则

（一）本合同或者附件，经双方签字或者盖章后生效。

（二）本合同生效后，甲、乙双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，其中甲方执 份，乙方执 份。

甲乙双方办理缴纳税费、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。

甲方(卖方)签章： 乙方(买方)签章：

法定代表人签章： 法定代表人签章：

委托代理人签章： 委托代理人签章：

签订时间： 年 月 日

附件4-1

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

 。

甲方（卖方）签章： 乙方（买方）签章：

签订时间： 年 月 日

附件4-2

补 充 协 议

 。

甲方（卖方）签章： 乙方（买方）签章：

签订时间： 年 月 日