附件3

合同编号：

鄂州市存量房买卖合同

（经纪机构版）

甲方（卖方）：

乙方（买方）：

丙方（经纪机构）：

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，交易双方当事人应选择已在鄂州市住房和城乡建设局备案的房地产经纪机构提供中介服务，并优先选择房款交易资金监管模式主动将购房款、中介佣金等全额纳入存量房交易结算资金专用账户进行监管。当事人委托未经备案的房地产经纪机构提供房地产中介服务，极易产生风险。**

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范本，本合同适用于通过房地产经纪机构达成存量房买卖的交易行为。

2．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，三方当事人应当协商确定。【】中选择内容进行填写，对于实际未发生或交易当事人不作约定时，应当在空格部位填写“无”，以示删除。相关条款后留有空白行，供三方当事人自行约定或者补充约定。

6．凡房款、佣金采用监管支付方式的，买卖双方、房地产经纪机构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．交易双方及房地产经纪机构就存量房买卖事宜协商一致后签订合同，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。

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．签订本合同前，交易双方有权查看房地产经纪机构的营业执照、备案证书和经办人的经纪人资格证书等证件材料。房地产经纪机构应对合同条款履行告知与解释说明义务。

5．房地产经纪机构在签订本合同时，应根据《不动产权证》（或房屋权属证书）核实房屋产权人信息，确保房屋产权人到场签字或提供有效的授权委托书。

6．交易双方及房地产经纪机构应当审慎签订合同，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。

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、丙三方在平等、自愿、协商一致的基础上，就甲方卖房、乙方买房、丙方居间事宜，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：

丙方(经纪机构)：

统一社会信用代码： 备案证书号：

通讯地址：

经纪人姓名： 资格证书号：

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， 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 居间佣金

经甲、乙、丙三方协商一致，该房屋居间佣金为：人民币 元，（大写 元整），由【甲方承担】【乙方承担】【甲乙双方各承担一半】【 】。

第六条 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。

第七条 交易结算资金监管

甲、乙、丙三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、丙三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。

2．三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、丙三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）自行交割房款与佣金

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 ；丙方接受甲、乙双方支付居间佣金的账号名称为 ，账号为 。

（三）其他方式

。

第八条 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。

第九条 权利及义务

（一）甲方保证本合同约定的房屋权属清楚，完有完全处分权。

（二）甲方应如实告知该房屋的所处环境、用途、内部结构、状态、设备设施等情况，开无任何隐瞒（含嫌恶事件）。

（三）乙方对该房屋的所处环境、用途、内部结构、状态、设备设施等情况均已知悉，并无任何异议。

（四）丙方向甲乙双方出示营业执照、房地产经纪机构备案证明、经办该业务的房地产经纪人或经纪人协理职业证书。

（五）丙方查验甲乙双方身份证、不动产权证（房屋权属证书、土地使用权证），并查验是否存在影响交易的情形；

（六）丙方应如实告知甲乙双方该房屋权利瑕疵，质量瑕疵和其它影响交易的重大事项。

（七）丙方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、违约责任等），促成甲乙双方签订《存量房买卖合同》。

（八）丙方协助甲乙双方办理房屋产权转移登记等相关手续；

（九）丙方应妥善保管甲乙双方提供的资料，未经甲乙双方同意，不得向他人泄露。

（十）丙方协助甲乙双方办理房屋交接事宜。

（十一）丙方应协调甲乙双方因本合同产生的纠纷。

（十二）甲乙双方选择资金监管支付方式的，丙方应协助甲乙双方与政府监管机构签订资金监管协议，并引导甲乙双方将房屋交易资金存入交易资金监管账户，丙方不得从事交易资金代收代付业务。

（十三）其它： 。

第十条 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： 。

第十一条 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者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）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，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，丙方可按照《中华人民共和国民法典》第九百六十四条规定要求甲乙双方支付从事居间活动支出的必要费用，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（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的）导致合同无法履行的，则丙方无权要求支付居间服务费，已经收取的居间服务费应当退还。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。

5．丙方应严格执行国家和地方政府有关规定，不得以任何形式代收代付房屋转让价款。

（五）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合理费用。

（六）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。

第十二条 送达

合同三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两方。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。

第十三条 争议解决

本合同在履行过程中发生的争议，由三方当事人协商解决，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。

第十四条 合同效力

（一）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。

第十五条 附则

（一）本合同或者附件，经三方签字或者盖章后生效。

（二）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。

（三）本合同（及附件）一式 份，其中甲方执 份，乙方执 份，丙方执 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：

丙方（经纪机构）签 章：

法定代表人(经营者)签章：

房地产经纪执业人员签章：

签订时间： 年 月 日

附件3-1

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：

丙方（经纪机构）签章：

签订时间： 年 月 日

附件3-2

补充协议

。

甲方（卖方）签章： 乙方（买方）签章：

丙方（经纪机构）签章：

签订时间： 年 月 日