

合同编号：164109

网签备案号：2023062015ES049786

# 存量房买卖合同范本

出卖人：魏鹏

买受人：艾小卫

中华人民共和国住房和城乡建设部

制定

中华人民共和国国家市场监督管理总局

2023 年 06 月

# 目 录

说 明

专业术语解释

第一章 合同当事人

第二章 房屋基本状况

第三章 房屋价款

第四章 房屋交付条件与交付手续

第五章 房屋交易方式及合同网签备案

第六章 其他事项

# 说 明

1. 签订本合同前，出卖人应当向买受人出示有关权属证书或证明文件。

2. 出卖人应当就合同重大事项对买受人尽到提示义务。买受人应当审慎签订合同，在签订本合同前，要仔细阅读合同条款，特别是审阅其中具有选择性、补充性、修改性的内容，注意防范潜在的市场风险和交易风险。

3. 本合同文本【 】中选择内容、空格部位填写内容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，以划√方式选定；对于实际情况未发生或双方当事人不作约定时，应当在空格部位划×，以示删除。

4. 自本市提供存量房交易资金监管服务之日起，买卖双方自行成交的，可自愿选择是否进行资金监管，如不选择交易资金监管或通过监管账户以外交付的交易资金，风险将由买卖双方自行承担。通过经纪机构成交的，任何房地产经纪机构、房屋置业担保机构及其从业人员均不得通过监管账户以外的账户代收代付交易资金，不得侵占、挪用交易资金。

5. 出卖人与买受人可以针对本合同文本中没有约定或者约定不明确的内容，根据所售房屋的具体情况在相关条款后的空白行中进行补充约定，也可以另行签订补充协议。补充约定的内容应当符合法律、法规的规定。

6. 双方当事人可以根据实际情况决定本合同原件的份数，并在签订合同时认真核对，以确保各份合同内容一致；在任何情况下，出卖人和买受人都应当至少持有一份合同原件。

7. 本示范文本在成都市试点使用，结合成都实际进行了个别修订。

**以上提示内容，买卖当事人各方已认真阅读并理解。**

买方签字：

卖方签字：

# 专业术语解释

1. 存量房买卖：是指自建或已购买，且取得房屋权属证书并可上市交易的房屋（包括尚未交付使用房屋）的再转让。

2. 法定代理人：是指依照法律规定行使代理权的人。

3. 套内建筑面积：成套房屋的套内建筑面积，由套内使用面积、套内墙体面积、套内阳台建筑面积三部分组成。

4. 房屋的建筑面积：是指房屋外墙（柱）勒脚以上各层的外围水平投影面积，包括阳台、挑廊、地下室、室外楼梯等，且具备有上盖，结构牢固，层高2.20M以上（含2.20M）的永久性建筑。

5. 不可抗力：是指不能预见、不能避免并不能克服的客观情况。

6. 共有：房屋共有分为按份共有和共同共有。按份共有人对共有房屋按照其份额享有所有权；共同共有人对共有的房屋共同享有所有权。

7. 抵押权：为担保债务的履行，债务人或者第三人不转移财产的占有，将该财产抵押给债权人的，债务人不履行到期债务或者发生当事人约定的实现抵押权的情形，债权人有权就该财产优先受偿。

8. 承租人优先购买权：出租人出卖租赁房屋时，应当在出卖之前的合理期限内通知承租人，承租人享有以同等条件优先购买的权利。

9. 合同网签备案：是指买卖当事人就存量房买卖合同条款协商一致后，通过成都住房租赁交易服务平台网签备案的行为。

10. 朝向：房屋主采光面朝外的方向。

# 存量房买卖合同

双方当事人在自愿、平等、公平及诚实信用的基础上，根据《中华人民共和国合同法》《中华人民共和国物权法》《中华人民共和国民法总则》《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律、法规的规定，就出卖人向买受人出售其房屋相关内容协商一致，签订本房屋买卖合同。

## 第一章 合同当事人

出卖人： 魏鹏

是否共有 **【单独所有】** **【共有】**；共有方式为 **【按份共有】** **【共同共有】**，按份共有份额为 \_\_\_\_\_；买卖份额： \_\_\_\_\_

**【法定代表人】** **【负责人】**： \_\_\_\_\_

**【户籍所在地】**： \_\_\_\_\_

证件类型： 身份证

号码： 511322199304027736

通讯地址： \_\_\_\_\_

联系电话： 18583506544

买受人： 艾小卫

是否共有 **【单独所有】**

**【法定代表人】** **【负责人】**： \_\_\_\_\_

**【户籍所在地】**： \_\_\_\_\_

证件类型： 身份证

号 码： 513021199804098310

通讯地址： \_\_\_\_\_

联系电话： \_\_\_\_\_

## 第二章 房屋基本状况

### 第一条 房屋基本情况

(一) 出卖人所售房屋(以下简称该房屋)坐落于: 温江区【区】【市】【县】  
【政通东路】【街道】【路】369【号】【附】        【号】  
        (小区名称), 总楼层        层, 其中地上        层, 地下        层。

幢号	所在楼层	房号	单元	结构	规划用途	建筑面积(平方米)	套内建筑面积(平方米)	分摊建筑面积(平方米)
地下室	-1	174		框剪	住宅停车位	32.65	12.72	19.93

(二) 若该房屋用途为住宅, 其性质为【商品房】【房改房】【        】。

(三) 该房屋户型:         室        厅        厨        卫         【        】; 朝向为【东】【南】【西】【北】【其他】向(可多选); 有         个阳台, 其中        个阳台为封闭式,         个阳台为非封闭式。

(四) 该房屋装修情况:【毛坯】【简装】【精装】

(五) 该房屋电梯配置:【有】【无】

(六) 该房屋车库/车位配置:【有】【无】,         。

(七) 该房屋建成年份:         。

(八) 其他         。

该房屋附属设施设备、装饰装修、相关物品清单等具体约定见**附件一**。

### 第二条 房屋权属情况及使用情况

(一) 该房屋【房屋所有权证号】/【不动产权证书号】为川(2023)温江区不动产权第0035199号, 规划用途为【住宅】【办公】【商业】【        】。

(二) 土地使用状况。该房屋占用的建设用地【不动产权证书号】【国有土地使用证号】**【        】**:         , 用途为【住宅】【商业】【        】, 土地使用年限为从        年至        年。

(三) 该房屋抵押情况： 未抵押。

(四) 该房屋租赁情况： **【未出租】**。

出卖人已将该房屋出租， **【承租人放弃优先购买权】**。

租赁期限：从\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日至\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日。出卖人与买受人经协商一致，自本合同约定的转移登记之日起至租赁期限届满期间的房屋收益归**【出卖人】** **【买受人】**所有。

补充约定：\_\_\_\_\_。

出卖人提供的承租人放弃优先购买权的声明见**附件二**。

(五) 该房屋设定居住权情况： **【未设定】**。

买方已知晓居住权期限：从\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日至\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日。

(六) 其他 \_\_\_\_\_。

### 第三条 房屋权利状况承诺

1. 出卖人对该房屋享有合法权利；
2. 该房屋没有出售给除本合同买受人以外的其他人；
3. 该房屋无司法查封或其他限制转让的情况；
4. \_\_\_\_\_；
5. \_\_\_\_\_。

如该房屋权利状况与上述情况不符，导致不能完成本合同网签备案或**【** \_\_\_\_\_ **】**的，买受人有权解除合同。买受人解除合同的，应当书面通知出卖人。出卖人应当自解除合同通知送达之日起15日内退还买受人已付全部房款（含已付贷款部分），给买受人造成损失的，买受人有权向出卖人主张相应的违约责任。

## 第三章 房屋价款

### 第四条 房屋成交价格

出卖人与买受人约定的该房屋的成交价格为： ¥ 30,000 元（大写人民币：叁万元整）。

### 第五条 付款方式

#### (一) 定金交付

买受人方应于 \_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日 前向出卖人交付定金¥ \_\_\_\_元（大写人民币：\_\_\_\_\_），该定金待完成房屋转让交易事项后自动转为购房款，但买卖双方另有约定的除外。

## （二）预付款

由买卖双方当事人双方另有约定\_\_\_\_\_。

（三）余款支付：买卖双方当事人将交易资金余款交由政府相关资金监管部门监管，并通过成都市存量房交易资金监管专用账户划转。双方约定按第\_\_\_\_\_种方式划转余款。

1. 买受人自有资金一次性支付的，买卖双方当事人约定将交易资金余款¥ \_\_\_\_\_（大写人民币\_\_\_\_\_），存入成都市存量房交易资金监管部门授权的\_\_\_\_\_银行监管账户，签订《成都市存量房交易资金监管协议》作为本合同的附属合同，具体约定详见监管协议。

2. 买受人需贷款支付尾款的，买卖双方当事人约定将自有资金余款¥ \_\_\_\_\_（大写人民币：\_\_\_\_\_），存入成都市存量房交易资金监管部门授权的\_\_\_\_\_银行监管账户，签订《成都市存量房交易资金监管协议》作为本合同的附属合同，具体约定详见监管协议。

其余尾款¥ \_\_\_\_\_（大写人民币：\_\_\_\_\_）由买受人于\_\_\_\_年\_\_月\_\_日 前通过购房贷款支付。买受人未获得或未足额获得银行等机构贷款批准的，双方同意按照第\_\_种方式解决：

（1）买受人自行筹齐剩余房价款，以现金形式或银行转账方式支付给出卖人；

（2）买卖双方约定本合同终止，买受人存入监管账户的资金及其监管期限内利息双方同意授权监管银行支付给买受人账户，已支付的定金和其他费用双方约定：

\_\_\_\_\_；

（3）\_\_\_\_\_。

（四）买卖双方自愿放弃由政府相关资金监管部门监管本次房屋交易资金，自行划转剩余交易资金，交易过程中发生的资金风险由买卖双方自行承担。双方约定按第\_\_1\_\_种方式划转余款。

1. 买受人自有资金支付的，买卖双方约定在申请房屋转移登记受理后支付首付款¥ \_\_\_\_\_元（大写人民币\_\_\_\_\_），房屋转移登记事项完成，买受人取得不动产权证书后支付尾款¥ \_\_\_\_\_元（大写人民币\_\_\_\_\_）。

2. 买受人需贷款支付的，买卖双方约定在申请房屋转让交易事项受理后支付首付款¥ \_\_\_\_\_元（大写人民币\_\_\_\_\_），其余尾款¥ \_\_\_\_\_（大写人民

币：\_\_\_\_\_）由买受人于\_\_\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日前通过贷款支付。 买受人未获得或未足额获得银行等机构贷款批准的，双方同意按照第\_\_\_种方式解决：

(1) 买受人自行筹齐剩余房价款，以现金形式或转账方式支付给出卖人；

(2) 买卖双方约定本合同终止，买受人已支付的定金、首付款和其他费用双方约定

\_\_\_\_\_；  
(3) \_\_\_\_\_。

## 第六条 资金监管

1. 《存量房交易资金监管协议》见附件三。

2. 其他约定。

## 第七条 逾期付款责任

除不可抗力外，买受人未按照约定时间付款的，双方同意按照下列第\_\_\_种方式处理：

1. 按照逾期时间，分别处理（（1）和（2）不作累加）。

(1) 逾期在\_\_\_日之内，买受人按日计算向出卖人支付逾期应付款万分之\_\_\_的违约金。

(2) 逾期超过\_\_\_日（该期限应当与本条第（1）项中的期限相同）后，出卖人有权解除合同。出卖人解除合同的，应当书面通知买受人。买受人应当自解除合同通知送达之日起\_\_\_日内按照累计应付款的\_\_\_%向出卖人支付违约金，同时，出卖人退还买受人已付房价款（含已付贷款部分）。

出卖人不解除合同的，买受人按日计算向出卖人支付逾期应付款万分之\_\_\_（该比率不低于第（1）项中的比率）的违约金。

本条所称逾期应付款是指依照第五条约定的到期应付款与该期实际已付款的差额；采取分期付款的，按照相应的分期应付款与该期的实际已付款的差额确定。

2. \_\_\_\_\_。

## 第八条 税费

对于存量房买卖所涉及税费的缴纳，买卖双方约定按照下列方式承担：

(一) 应当按照国家相关规定履行各自承担的纳税义务，缴纳各项税费；

(二) 出卖人承担的税费为：【所得税】【增值税】【教育费附加】【城建税】【土地增值税】【印花税】【综合地价款】【\_\_\_\_\_】。

买受人承担的税费为：【契税】【印花税】【\_\_\_\_\_】【\_\_\_\_\_】。

(3) 其他约定：\_\_\_\_\_。

## 第四章 房屋交付条件与交付手续

### 第九条 交付时间和手续

出卖人应在【完成全部购房款的支付】【完成房屋产权转移登记】【\_\_\_\_\_】之日，将房屋交付给买受人。该房屋交付时，买卖双方应当履行下列手续：

1. 买卖双方共同对附件一中所列该房屋附属设施设备、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（详见**附件一**）；

2. 买卖双方在房屋附属设施设备、装饰装修、相关物品清单上签字；

3. 移交该房屋房门钥匙；

4. 房屋为住宅的，出卖人已经将户口迁出房屋所在地址；如未迁出，买卖双方约定；

5. \_\_\_\_\_。

在房屋交付日以前发生的【物业服务费】【供暖】【水】【电】【燃气】【有线电视】【网络】【\_\_\_\_\_】费用由出卖人承担，交付日以后（含当日）发生的费用由买受人承担。出卖人同意将其缴纳的该房屋专项维修资金（公共维修基金）的账面余额转移给买受人。双方另有约定的除外。

上述房屋风险责任自该房屋【所有权转移】【转移占有】之日起转移给买受人。

### 第十条 逾期交付责任

除不可抗力外，出卖人未按照第九条约定的时间将该商品房交付买受人的，双方同意按照下列第种方式处理：

1. 按照逾期时间，分别处理（（1）和（2）不作累加）。

（1）逾期在\_\_\_\_日之内（该期限应当不超过第七条第1（1）项中的期限），自第八条约定的交付期限届满之次日起至实际交付之日止，出卖人按日计算向买受人支付全部房价款万分之\_\_\_\_的违约金（该违约金比率应当不低于第六条第1（1）项中的比率）。

（2）逾期超过\_\_\_\_日（该期限应当与本条第（1）项中的期限相同）后，买受人有权解除

合同。买受人解除合同的，应当书面通知出卖人。出卖人应当自解除合同通知送达之日起15日内退还买受人已付全部房款（含已付贷款部分），并自买受人付款之日起，按照\_\_\_%（不高于中国人民银行公布同期贷款基准利率）计算给付利息；同时，出卖人按照全部房价款的\_\_\_%向买受人支付违约金。

买受人不解除合同的，合同继续履行，出卖人按日计算向买受人支付全部房价款万分之\_\_\_\_\_（该比率应当不低于本条第1（1）项中的比率）的违约金。

2. \_\_\_\_\_。

## 第五章 房屋交易方式及合同网签备案

### 第十一条 房屋交易方式

出卖人与买受人通过 \_\_\_\_\_1\_\_\_\_\_ 种方式达成交易。

1. 双方当事人自行成交；

2. 双方当事人委托房地产经纪机构\_\_\_\_\_（机构名称）成交，机构备案号：\_\_\_\_\_，经纪服务合同编号：\_\_\_\_\_。

房地产经纪机构备案证明复印件、房地产经纪服务合同见 **附件四**。

3. 其他方式：\_\_\_\_\_。

### 第十二条 交易合同网签备案

（一）买卖双方当事人就合同条款协商一致后，出卖人应当登录成都住房租赁交易服务平台办理存量房买卖合同网签备案。由房地产经纪机构促成交易的，由房地产经纪机构代为办理存量房买卖合同网签备案。

（二）有关存量房买卖合同网签备案的其他约定如下：

\_\_\_\_\_。

## 第六章 其他事项

### 第十三条 不可抗力

本合同签订后，因不可抗力导致合同当事人不能依约履行或不能如期履行，发生意外事件或遭受自然灾害的一方可以免除相应的法律责任。因不可抗力导致合同不能履行的，买卖双方可以解除合同，互不承担违约责任。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30日内向另一方当事人提供证明

#### 第十四条 送达

双方当事人保证在本合同中记载的通讯地址、联系电话均真实有效。任何根据本合同发出的文件，均应当采用书面形式，以【邮政快递】【邮寄挂号信】【\_\_\_\_\_】方式送达对方。任何一方变更通讯地址、联系电话的，应当自变更之日起\_\_\_\_\_日内书面通知其他当事人。变更的一方未履行通知义务导致送达不能的，对方当事人按照约定的通讯地址进行送达的，视为有效送达。

#### 第十五条 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，或按照下列第\_\_\_\_种方式解决：

1. 依法向房屋所在地人民法院起诉。
2. 提交\_\_\_\_\_仲裁委员会仲裁。

#### 第十六条 补充协议

对本合同中未约定或约定不明的内容，双方可根据具体情况签订书面补充协议（补充协议见附件五）。

#### 第十七条 其他约定

变更合同条款、免责情形等其他合同内容，买卖双方约定为：\_\_\_\_\_

---

#### 第十八条 合同生效

本合同自双方签字或盖章之日起生效。

本合同及附件文本共\_\_\_\_页，一式\_\_\_\_份，其中出卖人\_\_\_\_份，买受人\_\_\_\_份，【\_\_\_\_】\_\_\_\_份，【\_\_\_\_】\_\_\_\_份。合同附件与本合同具有同等法律效力。

#### 第十九条 合同终止

交易完成后，本合同自然终止。交易完成前需解除合同的，买卖双方当事人应当共同申请撤销网签备案。通过房地产经纪机构促成交易的，可由房地产经纪机构代为申请撤销网签备案。

买受人（签字或盖章）：

出卖人（签字或盖章）：

【法定代表人】（签字或盖章）：

【法定代表人】（签字或盖章）：

【委托代理人】（签字或盖章）：

【委托代理人】（签字或盖章）：

【法定代理人】（签字或盖章）：

【法定代理人】（签字或盖章）：

签订时间：2023-06-19 13:20:42

签订时间：2023-06-19 13:20:42

**附件一 房屋附属设施设备、装饰装修、相关物品清单等具体约定**

双方共同确认，本附件所约定的房屋附属设施设备、装饰装修、相关物品等随同房屋由出卖人转让给买受人。

（一）房屋附属设施设备：

1. 供水：【自来水】【矿泉水】【热水】【中水】【 】：\_\_\_\_\_
2. 供电：【220V】【380V】【可负荷\_\_\_\_\_KW】【 】：\_\_\_\_\_
3. 供燃气：【天然气】【煤气】【 】：\_\_\_\_\_
4. 外供暖气：【汽暖】【水暖】【 】：\_\_\_\_\_
5. 自备采暖：【电暖】【燃气采暖】【燃煤采暖】【 】：\_\_\_\_\_
6. 空调：【中央空调】【自装柜机\_\_\_\_\_台】【自装挂机\_\_\_\_\_台】【 】：\_\_\_\_\_
7. 电视馈线：【无线】【有线（数字、模拟）】【 】：\_\_\_\_\_
8. 电话：【外线号码\_\_\_\_\_】【内线号码\_\_\_\_\_】【 】：\_\_\_\_\_
9. 互联网接入方式：【拨号】【宽带】【ADSL】【 】：\_\_\_\_\_
10. 其他。

（二）房屋配套物品

1. 【房屋钥匙】【单元门钥匙（或磁卡）】【信箱钥匙】【水门钥匙】【电门钥匙】【暖门钥匙】【燃气门钥匙】【 】【 】；
2. 【《住宅使用说明书》及《住宅质量保证书》】【《家装装修施工合同》及装修材料的发票】；
3. 水卡【有】【无】，水表读数；电卡【有】【无】，电表读数；燃气卡【有】【无】

，燃气表读数；

4. 【有线电视交费凭证】 【电话交费凭证】 【ADSL(上网)交费凭证】；

5. \_\_\_\_\_。

(三) 房屋家具、电器、用品情况

(四) 其他

**附件二** 出卖人提供的承租人放弃优先购买权的声明

**附件三** 《存量房交易资金监管协议》

**附件四** 房地产经纪机构备案证明复印件、房地产经纪服务合同

**附件五** 补充协议及其他约定