**合同编号：第＿＿＿＿号**

**宿 州 市 存 量 房**

**买 卖 合 同**

**(范本)**

**宿州市市场监督管理局**

**宿州市房产管理服务中心**

**制定**

**说 明**

1. 本合同是宿州市房产管理服务中心根据《中华人民共和国城市房地产管理法》《中华人民共和国民法典》等法律法规及相关政策规定制定的推荐文本，适用于宿州市城市规划区（含园区）内存量房买卖行为。

2. 签订本合同前，出卖人应当向买受人出示房屋所有权证或不动产权证书及其他有关证书和证明文件。

3. 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。

4.本合同文本中凡带“□”的选项，应在选择项前的“□”内打“√”，并在未选择项前的“□”内打“×”。

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。

6. 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.本合同在备案后可作为当事人办理银行贷款、住房公积金提取、涉税事项等业务依据。

8.存量房交易资金监管：存量房交易过程中，交易资金可通过房屋行政管理部门在商业银行开设的自有交易资金监管账户划转，保障存量房交易资金的安全。

**以上须知和本合同条款内容，请仔细阅读，以切实保护自身的合法权益。**

宿 州 市 存 量 房 买 卖 合 同

合同编号：

**出卖人**： 联系电话：

证件类型： 证件号码：

共有人：（以下统称出卖人）

证件类型： 证件号码：

代理人： 联系电话：

证件类型： 证件号码：

**买受人**： 联系电话：

证件类型： 证件号码：

共有人：（以下统称买受人）

证件类型： 证件号码：

代理人： 联系电话：

证件类型： 证件号码：

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》等相关法律、法规的规定，甲乙双方本着自愿、平等、诚信的原则，经充分协商，就房屋买卖、经纪事宜达成一致，订立本合同，以期共同遵守。

1. **房屋状况说明**

1、出卖人出售给买受人的房屋位于 ，房屋用途: ，房屋结构: ，总层数: ，所在层数: ，证载面积: 平方米，土地用途： 不动产权证（房地产权证）号： 。

2、该房屋租赁情况：□已出租 □未出租

出卖人已将该房屋出租，□买受人为该房屋承租人 □买受人非该房屋承租人,出卖人须提供承租人放弃优先购买权的证明材料。

3、房屋其他状况

抵押状况： □有 □无

司法查封： □有 □无

4、出卖人出卖的房屋存在查封、抵押等情形时，买卖双方应先解除查封或抵押。

其它： 。

1. **权利义务**

1、出卖人保证该房屋权属清楚，有完全合法处置该房屋之权利。若发生与该房产有关的产权或债务纠纷，概由出卖人负责，若因此给买受人造成经济损失，由出卖人负责赔偿。买受人对该房屋的具体状况均已知悉，并自愿买受，交付房款。

2、双方当事人经由房地产经纪机构成交的，经纪机构名称    ，经纪服务合同编号：    。

3、双方当事人同意，在本合同生效后  日内，共同向不动产登记机构申请办理不动产权转移登记。若一方逾期  日未申请转移登记的，或一方转移登记已注销的，当事人一方可以主张解除存量房买卖合同。

4、出卖人应在  前将其落户于该房屋的所有户籍关系迁出。

**第三条 房屋成交价格**

上述房屋成交总价为人民币（大写）: 元整，（小写）￥ 元整,其中含定金（大写）:

元整，（小写）￥ 元整。

1. **房款交付方式，采取** **方式**

**（一）**为保证交易资金安全，甲乙双方同意实行交易资金托管，并签订存量房交易资金托管协议。按以下第 种方式办理房款交付:

1、双方当事人约定一次性付款，买受人于 前将全部房款￥ 元整存入房产管理中心交易资金托管账户，在买受人领取该房《不动产权证书》后，甲乙双方可根据约定的方式申请支取交易资金。

2、双方当事人约定以银行按揭方式付款，买受人定于 前将首付款￥ 元整，存入交易资金托管账户，买受人的按揭贷款￥ 元整，由贷款金融机构转至交易资金托管帐户，放款时间以贷款金融机构发放日期为准，双方当事人可根据约定的方式申请支取交易资金。

**（二）**双方不采取资金托管方式。

自行约定付款方式：

。

1. **税费分摊约定**

交易流程中的税费按后述第 种方法约定支付：

1、双方按国家相关规定履行各自承担的纳税义务，缴纳各项税费；

2、经双方协商一致，由出卖人全部承担□；

由买受人全部承担□。

**第六条** **交房方式**

1、实物交付：（1）一次性付款的，买受人须在领取《不动产权证书》当日通知出卖人，出卖人在收到通知后的 日内腾出该房交付给买受人。（2）按揭贷款的，出卖人自收到买受人的按揭贷款之日起 日内腾出该房交付给买受人。

2、交付方式：（1）买卖双方商定，卖方在交付该房产时，对该房产附随的水、电、煤气、 等度数进行确认，并结清水费、电费、煤气费、有线电视费、物业管理服务费 等费用，并经双方签字确认。

(2)其他约定： 。

**第七条 违约责任**

1、买受人如未按本合同约定期限缴纳购房款，逾期超过 日的，出卖人即有权单方面解除合同，另行出售，同时买受人须赔付给出卖人总房款 %的违约金。

2、出卖人如未按期交房，逾期超过 日的，买受人即有权单方面解除合同并追究出卖人的相应责任，出卖人须赔付给买受人总房款 %的违约金，同时出卖人退还买受人已付全部房款及利息。

3、合同签订后，如出卖人违约不卖或买受人违约不买，违约方须赔付给对方总房款 %违约金。

4、因不可抗力导致合同不能履行的，根据不可抗力影响的程度，可部分或全部免除责任。

**第八条** **争议解决方式**

本合同在履行过程中若发生争议，各方应本着公平合理的原则协商解决，协商调解不成的，按后述第\_\_\_\_\_\_种方式解决：1、依法向房屋所在地人民法院起诉；2、提交宿州仲裁委员会仲裁。

**第九条 合同生效**

本合同自各方签字签章之日起生效，本合同一式 份，其中出卖人 份，买受人 份，未尽事宜，经协商一致，可签订补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。

**第十条补充协议**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

出卖人【签字】 买受人【签字】：

代理人【签字】 代理人【签字】

**合同签订日期： 年 月 日**