

合肥市存量房买卖合同

出卖人（甲方）：_____

买受人（乙方）：_____

根据中华人民共和国有关法律、法规规定，甲、乙双方遵循自愿、公平和诚实信用的原则，经协商一致订立本合同，以资共同遵守。

第一条 出卖存量房的具体状况如下

（一）存量房坐落在合肥市_____【区】_____【路】_____号
_____幢_____室（车）库等部位：_____权属证号为：_____
类型：_____用途：_____结构：_____

（二）建筑面积_____平方米（含【_____】【_____】面积
_____平方米）。

（三）随存量房同时转让的设备（非存量房附属设备）及装饰情况（详见附件一）。

（四）甲方转让存量房的相关关系（包括抵押、租赁、相邻等其他关系）
（详见附件四）。

甲方已如实陈述存量房权属状况、设备、装饰情况和相关关系；乙方已对甲方上述转让的存量房具体状况充分了解，自愿买受该存量房。

第二条 甲、乙双方经协商一致，同意上述存量房转让价款为人民币计
（大写）：_____仟_____佰_____拾_____万_____仟
_____佰_____拾_____元，¥_____元。

乙方的付款方式和付款期限由甲、乙双方在本合同附件二中约定。乙方交付存量房价款后，甲方应开具收款凭证。

第三条 甲、乙双方同意，甲方于_____年_____月_____日前腾空该存量房，并通知乙方进行验收交接。乙方应在收到通知之日起_____日内对存量房及其装饰、设备情况进行查验。查验后签订存量房屋交接书，并将存量房钥匙交给乙方即为存量房交付。

第四条 甲方承诺，自本合同签订之日起至该存量房验收交接期间，凡已纳入本合同附件一的各项存量房装饰及附属设施被损坏或被拆除的，应按其价值_____元向乙方支付赔偿金。

第五条 甲、乙双方确认，本合同签订之后_____日内，甲、乙双方共同向房产管理部门申请存量房转移登记手续。

第六条 上述存量房毁损、灭失风险责任自该存量房交付之日起由乙方承担。

第七条 本合同生效后，甲、乙双方应按国家有关规定缴纳税、费，由[甲方][乙方]交纳国家税、费_____元。 存量房转让价款，应与创巴市“基准房价”接近，否则，应由房产管理部门给予确认，以确认的价款作为征收税费的依据。在上述存量房产权转移占有前未支付的物业管理、水、电、气、电讯等其他费用，在本合同附件三中约定。

第八条 乙方未在本合同规定期限内支付转让存量房价款的，甲、乙双方同意按下列方式处理

一、逾期未超过_____日的，乙方应按日向甲方支付本合同第二条约定存量房价款万分之_____的违约金，合同继续履行

二、逾期超过_____日后、乙方未支付转让存量房价款给甲方的，甲方有权单方解除合同，乙方应按日向甲方支付本合同第二条约定转让存量房价款万分之_____的违约金。如果乙方愿意继续履行合同，经甲方同意，合同继续履行。

第九条 甲方未按本合同第二条约定期限交接存量房的，甲、乙双方同意按下列方式处理

一、逾期未超过_____日的，甲方应按日向乙方支付本合同第二条约定转让存量房价款万分之_____的违约金，合同继续履行

二、逾期超过_____日的，甲方应按日向乙方支付本合同第二条约定转让存量房价款万分之_____的违约金。乙方解除合同的，甲方应自收到乙方解除合同通知到达之日起_____日内，退还全部已付款。如果甲方愿意继续履行合同，经乙方同意，合同继续履行。

第十条 经甲、乙双方协商一致，在不违反有关法律、法规的前提下，订立的补充条款或补充议，为买卖合同不可分割的一部分。本合同补充条款与正文条款不一致的，以补充条款为准。

一、_____

二、_____

第十一条 甲、乙双方同意委托房产管理部门存量房资金托管中心分中心对存量房转让价款实行托管。

本合同约定以外的委托经纪机构办理的其他事项、权限，由甲、乙双方分别在《房地产经纪合同》中进行约定。

第十二条 甲、乙双方在履行本合同过程中若发生争议，应协商制。协商不成的，按下述第_____种方式解决

一、[向合肥仲裁委员会申请仲裁

二、[依法向人民法院起诉]。

第十三条 本合同一式四份，甲、乙双方各执_____份、房产管理部门一份。

第十四条 本合同自甲、乙双方签订之日起生效。

甲方（签章）：

乙方（签章）：

证件号码：_____

证件号码：_____

【居住】【注册】地址：_____

【居住】【注册】地址：_____

邮政编码：_____

邮政编码：_____

代理人：_____

代理人：_____

_____年_____月_____日

_____年_____月_____日

附件

附件一 随存量房同时转让的设备、装饰情况及处理

设备：_____

装饰：_____

关于设备及装饰费用按以下第_____款办理：

(一) 以上所列设备和装修费用包含在本合同第二条约定的存量房转让价款内, 乙方不另外支付费用; 甲方不得拆除并应随存量房交付时交给乙方;

(二) 以上后列设备和装修费用未包含在本合同第二条约定的存量房转让价款内, 乙方需另外支付费用人民币(大写) _____元, 在本合同约定的存量房验收交接时, 由乙方向甲方支付; 甲方不得拆除并应随存量房交付时交给乙方。

附件二 付款协议

一、委托房产管理部门实行存量房交易资金托管的具体事宜:

(一) 乙方同意在以下规定期限内将存量房转让价款存入房产管理部门设立的资金托管账户

1. _____年_____月_____日前将人民币(大写) _____元存入托管账户; 并在_____日内[申请]【不申请】办理存量房转移手续。

2. _____年_____月_____日前将人民币(大写) _____元存入托管账户; 并在_____日内{申请}【不申请】办理存量房转移手续。

3. 甲方同意乙方向_____银行申请抵押贷款, 总额为人民币(大写) _____元, 住房公积金贷款人民币(大写) _____元。乙方同意于_____年_____月_____日前与贷款银行签订协议, 递交相关文件并支付相关费用。

(二) 若乙方不能按时存入房价款或者[银行][住房公积金中心]不同意贷款申请的, 存量房转让价款的不足部分, 乙方应当在_____年_____月_____日前, 以现金方式存入托管账户。乙方无法以现金方式补足的, 买卖双方同意解除本合同并撤销该存量房买卖的转移登记申请, 同时约定按以下第_____款办理:

1. 乙方不承担违约责任。

2. 乙方承担违约金人民币(大写) _____元。

三、未委托房产管理部门实行存量房资金托管的具体事宜:

甲、乙双方确认未托管的存量房转让价款计(大写) _____元处理如下:
(一) 乙方于_____年_____月_____日向甲方支付存量房价款。计人民币(大写) _____元。

(二) 乙方于_____年_____月_____日交房时向甲方支付存量房价款。计人民币(大写)_____元。

附件三 物业管理水、电、气、电讯等其他费用的支付

物业管理、水、电、气、电讯等其他费用,在交付之前未支付的由甲方承担;交付后,存量房所产生的费用均由乙方承担。

甲方在本合同约定的存量房验收交付后,与乙方或在经纪机构协助下,办理物业管理水、电、气、电讯等过户手续。房屋维修基金,水、电、气、电乱等扛装费按以下第_____款办理:

一、由甲方无偿转让给乙方,乙方无需另外支付费用。

二、由乙方另行向甲方支付,具体金额由甲、乙双方办理产权过户手续时,经立方协商一致,乙方应向甲方支付以上费用合计人民币(大写)_____元。

附件四 相关关系(包括抵押、租赁、相邻等其他关系)和户口转移

一、抵押情况:甲方购买该存量房时向_____银行申请了总额为人民币(大写)_____元的抵押贷款,本合同签订时,贷款余额为人民币(大写)_____元。

甲方应向_____银行申请提前还贷并提交相关材料。甲方违约的,甲方同意向乙方支付违约金(大写)_____元。

二、租赁情况:甲方签订本合同之前,该存量房已经租赁,甲方承诺已经在出售前三个月书面通知了承租人,承租人放弃了优先购买权。乙方同意在购房后继续履行租赁合同,并与承租人到房产管理部门(房产分局)签订租赁主体变更合同。

三、户口转移:田方承诺自该存量房权利转移之日起_____日内,向该存量房所在地的_____ (公安)派出所办理原户口迁出手续。甲方延期迁出户口的,甲方同意向乙方支付赔偿金_____元/日。

一、本合同由合肥市房地产管理局和合肥市工商行政管理局根据《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》等法律规定,制定的示范文本。

二、合同当事人自行达成交易或委托房地产经纪（中介）机构达成交易的存量房（二手房）买卖使用本合同。

三、合同内的空格由买卖双方当事人商定后确定；【】内容为并列的选择项，可根据实际情况，划√以示选定划×以示删除。

四、存量房买卖是一项民事法律行为，涉及标的额较大、专业性较强、法律规范较多，双方当事人订立《存量房买卖合同》时，应注意以下问题：

（一）签订本合同前，出卖人应向买受人提交买卖存量房的有关登记资料（查阅证明）。

（二）买卖的存量房已出租，出卖人应当在出售前三个月通知承租人，承租人在同等条件下有优先购买权。如承租人放弃优先购买权（出具书面材料），买受人购房后应继续履行租赁合同，并与承租人到所在地房产管理部门（房产分局）签订租赁主体变更合同。

（三）买卖的存量房已抵押，出卖人应当先办理他项权利注销手续或出具抵押权人同意转让的书面证明。

（四）存量房安全条款是本合同的必要内容，买卖的存量房应能保持正常使用功能。买方对存量房安全有异议的，产权人应委托具有资质的房屋安全检测机构进行鉴定。

（五）房屋权属登记有共有人的，共有人应签字盖章。产权人在出售在量房之前，应与共有人（如配偶等）协商一致；出售后共有人再提出异议的，由原产权人承担法律责任。

（六）已投入使用的存量房买卖，除存量房交接和权利转移外，原有户口等是否及时迁出会影响买受人的权益，当事人可在附件四中约定。

（七）存量房交接走出卖人按约定的日期和方式将存量房交付给买受人，买受人验收和接受的过程；双方当事人应在合同第二条明确交付和验收日期，选择交付的方式。

（八）买受人应在签订本合同之前，若需贷款的，应先到银行或住房公积金中心咨询贷款事宜。

五、通过经纪机构代理成交的存量房，当事人在签订本合同前应签订《房地产经纪合同》。

六、存量房交易资金托管账户。

七、本合同示范文本可在合肥家园网站和产权监理处、瑶海房产分局、庐阳房产分局、蜀山房产分局、包河房产分局五个办证分市场查询。

八、《中华人民共和国仲裁法》规定了或裁、或审制度，合同当事人如果选择了仲裁，则不能再向法院起诉；反之亦然。因此，当事人可根据情况在本合同第十二条中约定向仲裁机构申请仲裁或依法向人民法院起诉事宜。