

## 武汉市经济适用房买卖合同

合同双方当事人：

出卖人： \_\_\_\_\_

注册地址： \_\_\_\_\_

邮编： \_\_\_\_\_

统一社会信用代码： \_\_\_\_\_

资质证书号： \_\_\_\_\_

法定代表人： \_\_\_\_\_

联系电话： \_\_\_\_\_

委托代理人： \_\_\_\_\_

地址： \_\_\_\_\_

邮编： \_\_\_\_\_

联系电话： \_\_\_\_\_

委托代理机构： \_\_\_\_\_

注册地址： \_\_\_\_\_

邮编： \_\_\_\_\_

统一社会信用代码： \_\_\_\_\_

资质证书号： \_\_\_\_\_

法定代表人： \_\_\_\_\_

联系电话： \_\_\_\_\_

买受人： \_\_\_\_\_

籍贯： \_\_\_\_\_

性别： \_\_\_\_\_

住址： \_\_\_\_\_

邮编： \_\_\_\_\_

身份证号码： \_\_\_\_\_

联系电话： \_\_\_\_\_

配偶： \_\_\_\_\_

性别： \_\_\_\_\_

身份证号码： \_\_\_\_\_

委托代理人： \_\_\_\_\_

性别： \_\_\_\_\_

电话号码： \_\_\_\_\_

身份证号码： \_\_\_\_\_

地址： \_\_\_\_\_

《武汉市城镇民居民购买经济适用住房资格证明》编号： \_\_\_\_\_

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》、《武汉市经济适用住房管理办法》及其他有关法律、法规的规定，买受人和出卖人在平等、自愿、协商一致的基础上就买卖经济适用房达成如下协议：

### 第一条 项目建设依据

出卖人以划拨方式取得位于\_\_\_\_\_、编号为\_\_\_\_\_的地块的土地使用权，面积\_\_\_\_\_平方米，规划用途为\_\_\_\_\_，【土地使用权划拨批准文件号】【划拨土地使用权转让批准文件号】为\_\_\_\_\_，《国有土地使用证》编号：\_\_\_\_\_。

出卖人经批准，在该地块建设经济适用住房，项目名称：\_\_\_\_\_，批准文件号：\_\_\_\_\_；《建设用地规划许可证》编号：\_\_\_\_\_；《建设工程规划许可证》编号：\_\_\_\_\_；《建筑工程施工许可证》编号：\_\_\_\_\_。

### 第二条 经济适用房销售依据

该经济适用房项目经核查批准，准予上市销售。《武汉市经济适用住房（预售许可证）》编号为：武经房【\_\_\_\_\_】\_\_\_\_\_号。

### 第三条 买受人所购经济适用房的基本情况

1、买受人购买的房屋为住宅，土地性质为划拨用地。所购买的住房为【现房】【预售房】，买受人所购住房为本合同第一条规定项目中的第\_\_\_栋【座】\_\_\_单元\_\_\_层\_\_\_号房，户型为\_\_\_房\_\_\_厅\_\_\_厨\_\_\_卫，封闭式阳台\_\_\_个，非封闭阳台\_\_\_个（见附件一）。

该住房层高为\_\_\_\_\_米，属\_\_\_\_\_结构。

该住房合同约定建筑面积共\_\_\_\_\_平方米，其中，套内建筑面积\_\_\_\_\_平方米，共用部位分摊建筑面积\_\_\_\_\_平方米（有关共用部位分摊建筑面积构成说明见附件二）。

2、买受人购买的房屋为非住宅，土地性质为划拨用地。所购买的房屋为【现房】【预售房】。买受人所购房屋为本合同第一条规定项目中的第\_\_\_栋【座】\_\_\_单元\_\_\_层\_\_\_号房（见附件一）。

该房屋层高为\_\_\_\_\_米，属\_\_\_\_\_结构。

该房屋合同约定建筑面积共\_\_\_\_\_平方米，其中，套内建筑面积\_\_\_\_\_平方米，共用部位分摊建筑面积\_\_\_\_\_平方米（有关共用部位分摊建筑面积构成说明见附件二）。

3、如无特别约定，该房屋在建筑材料、设计、防火、给排水、隔音、照明、节能、环境等方面均应当符合有关的国家强制性标准的规定。

### 第四条 计价依据、方式与价款

1、该房屋属于政府定价的经济适用住房。

政府定价标准文号为：武价函【\_\_\_\_\_】\_\_\_\_\_号，核定销售基准价格为建筑面积每平方米\_\_\_\_\_元。

出卖人与买受人约定按建筑面积计算该房屋价格，买受人所购房屋建筑面积\_\_\_\_\_平方米，基准价格为建筑面积每平方米\_\_\_\_\_元，核准的楼层调节率为\_\_\_\_\_%，实际销售价格为建筑面积每平方米\_\_\_\_\_元 $\times$ （ $1\pm$ \_\_\_\_\_%）=\_\_\_\_\_元，合计总金额为：\_\_\_\_\_百\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_万\_\_\_\_\_千\_\_\_\_\_百\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_元整。

2、该房屋属非政府定价的经济适用住房项目内行政划拨土地上建设的非住宅用房。

出卖人与买受人约定按建筑面积计算房屋价格，买受人所购房屋建筑面积\_\_\_\_\_平方米，双方约定价格为建筑面积每平方米\_\_\_\_\_元，合计总金额为\_\_\_\_百\_\_\_\_拾\_\_\_\_万\_\_\_\_千\_\_\_\_百\_\_\_\_拾\_\_\_\_元整。

**第五条** 出卖人不得向买受人收取该房价款外的费用。经批准未计入销售价格的代收、代缴费用，经买卖双方协商一致意见，同意由出卖人代收代缴时，出卖人必须出示委托收费部门出具的合法委托及收费标准，且不得加价代收。

**第六条 面积确认及面积差异处理**

根据当事人选择的计价方式，本条规定以建筑面积为依据进行面积确认及面积差异处理。

合同约定面积与产权登记面积有差异的，以产权登记面积为准。

房屋交付后，产权登记面积与合同约定面积发生差异，双方同意按以下第\_\_\_\_\_种方式进行处理：

1、双方同意按以下原则进行处理：

- (1) 面积误差比绝对值在 3%以内（含 3%）的，据实结算房价款；
- (2) 面积误差比绝对值超过 3%时，买受人有权退房；

买受人退房的，出卖人在买受人提出退房之日起\_\_\_\_天内将买受人已付款退还给买受人，并按中国人民银行规定的即时贷款利率付给利息。

买受人不退房的，产权登记面积大于合同约定面积时，面积误差比绝对值在 3%以内（含 3%）部分的房价款由买受人补足；超出 3%部分的房价款由出卖人承担，产权归买受人。产权登记面积小于合同约定面积时，面积误差比绝对值在 3%以内（含 3%）部分的房价款由出卖人返还买受人；绝对值超出 3%部分的房价款由出卖人双倍返还买受人。

面积误差比=（产权登记面积-合同约定面积）/合同约定面积×100%。

因规划设计变更造成面积差异，双方不解除合同的，应当在规划设计变更批准之日起\_\_\_\_日内签署补充协议。

2、双方自行约定：

- (1) \_\_\_\_\_；
- (2) \_\_\_\_\_。

## 第七条 付款方式及期限

买受人按下列第\_\_\_\_种方式按期付款：

- 1、一次性付款：\_\_\_\_\_。
- 2、分期付款：\_\_\_\_\_。
- 3、其他方式：\_\_\_\_\_。

## 第八条 交付期限及条件

出卖人应当在\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日前，依照国家和地方人民政府的有关规定，将具备下列条件的经济适用房交付买受人使用。

1、该房屋工程检验合格，已向建设工程质量监督管理机构办妥竣工验收备案手续。

2、该房屋已取得经济适用住房交付使用批准文件。

3、出卖人与买受人关于下列基础设施、公共配套建筑交付日期及条件的约定：

- (1) 供水\_\_\_\_\_。
- (2) 供电\_\_\_\_\_。
- (3) 供气\_\_\_\_\_。
- (4) 排水\_\_\_\_\_。
- (5) 绿化\_\_\_\_\_。
- (6) 有线电视、宽带\_\_\_\_\_。
- (7) 小高层、高层电梯\_\_\_\_\_。

因不可抗力或者买卖双方在合同中约定的其他原因，需要延期交付使用的，出卖人应当在原因发生之日起\_\_\_\_日内书面告知买受人。出卖人可据实予以延期。

该房屋达到交付使用条件后，出卖人应当书面通知买受人办理交付手续。双方进行验收交接时，出卖人应当出示相关规定的证明文件，并签署房屋交接单。所购房屋为住宅的，出卖人还需提供《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》。出卖人不出示证明文件或出示证明文件不齐全，买受人有权拒绝交接，由此产生的延期交房责任由出卖人承担。

由于买受人原因，未能按期交付的，双方同意按下列方式处理：

1、\_\_\_\_\_。

2、\_\_\_\_\_。

### **第九条 规划、设计变更的约定**

经规划部门批准的规划变更、设计单位同意的设计变更导致下列影响到买受人所购房屋使用功能的，出卖人应当在有关部门批准同意之日起\_\_\_\_日内，书面通知买受人。

1、买受人有权在通知到达之日起\_\_\_\_日内做出是否退房的书面答复。

买受人在通知到达之日起\_\_\_\_日内未做书面答复的，视同接受变更。出卖人未在规定时限内书面通知买受人的，买受人有权退房。

2、买受人退房时，出卖人须在买受人提出退房要求之日起\_\_\_\_\_天内将买受人已付款退还给买受人，并按中国人民银行规定的即时贷款利率付给利息。

3、买受人不退房的，应当与出卖人另行签订补充协议。

### **第十条 违约责任**

(一) 出卖人保证销售的房屋没有产权纠纷和债权债务纠纷。因出卖人原因，造成该房屋不能办理产权登记或发生债权债务纠纷的，由出卖人承担全部责任。

(二) 买受人逾期付款的违约责任

买受人如未按本合同规定的时间付款，按下列第\_\_\_\_\_种方式处理：

1. 按逾期时间，分别处理（不作累加）

(1) 逾期在\_\_\_\_\_日之内，自本合同规定的应付款期限的第二日起至实际支付应付款之日止，买受人按日向出卖人支付逾期应付款万分之\_\_\_\_\_的违约金，合同继续履行；

(2) 逾期超过\_\_\_\_\_日后，出卖人有权解除合同。出卖人解除合同的，买受人按累计应付款的\_\_\_\_\_%向出卖人支付违约金，出卖人将买受人已付款退还给买受人，合同终止履行。买受人要求继续履行合同的，经出卖人同意，合同继续履行，自本合同规定的应付款期限的第二日起至实际支付应付款之日止，买受人按日向出卖人支付逾期应付款万分之\_\_\_\_\_（该比率应不小于本款第（1）项中的比率）的违约金。

本条中的逾期应付款指依照本合同第七条规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，按相应的分期应付款与该期的实际已付款的差额确定。

2、\_\_\_\_\_。

### (三) 出卖人逾期交房的违约责任

除本合同第八条规定的特殊情况外，出卖人如未按本合同规定的期限将该房屋交付买受人使用，按下列第\_\_\_\_\_种方式处理：

#### 1、按逾期时间，分别处理（不作累加）

(1) 逾期不超过\_\_\_\_\_日之内，自本合同第八条规定的最后交付期限的第二日起至实际交付之日止，出卖人按日向买受人支付已交付房价款万分之\_\_\_\_\_的违约金，合同继续履行；

(2) 逾期超过\_\_\_\_\_日后，买受人有权解除合同。买受人解除合同的，出卖人应当自买受人解除合同书面通知到达之日起\_\_\_\_\_日内退还全部已付款并按中国人民银行规定的即时贷款利率支付利息，同时按买受人累计已付款的\_\_\_\_\_%向买受人支付违约金，合同终止履行。买受人要求继续履行合同的，合同继续履行，自本合同第八条规定的最后交付期限的第二日起至实际交付之日止，出卖人按日向买受人支付已交付房价款万分之\_\_\_\_\_（该比率应不小于本款第(1)项中的比率）的违约金。

2、\_\_\_\_\_。

### (四) 出卖人关于装饰、设备标准承诺的违约责任

出卖人交付使用的房屋的装饰、设备标准应符合双方约定(附件三)的标准。达不到约定标准的，买受人有权要求出卖人按照下列第\_\_\_\_\_种方式处理。

1、出卖人赔偿双倍的装饰、设备差价。装饰、设备差价以工程造价管理部门核定的为准。

2、\_\_\_\_\_。

### (五) 关于产权登记的约定

出卖人应当在该房屋交付使用之日起\_\_\_\_\_日内，将办理权属登记需由出卖人提供的相关证件资料交付给买受人自行办理权属登记或接受买受人委托

代为办理权属登记。

如因出卖人的责任，造成买受人不能在规定期限内办理房地产权属证书的，双方同意按下列第\_\_\_\_\_项处理：

1、买受人退房，出卖人在买受人提出退房要求之日起\_\_\_\_\_日内将买受人已付房价款退还给买受人，并按已付房价款的\_\_\_\_\_ %赔偿买受人损失。

2、买受人不退房，出卖人按已付房价款的\_\_\_\_\_ %向买受人支付违约金。

3、\_\_\_\_\_。

### **第十一条 保修责任**

买受人购买的该房屋的《住宅质量保证书》作为本合同的附件。出卖人自经济适用住房交付使用之日起，按照《住宅质量保证书》承诺的内容承担相应的保修责任。

买受人与出卖人应当以合同附件的形式详细约定保修范围、保修期限和保修责任等内容。

在该房屋保修范围和保修期限内发生质量问题，出卖人应当履行保修义务。因不可抗力或者非出卖人原因造成的损坏，出卖人不承担责任，但可协助维修，维修费用由买受人承担。

**第十二条** 买受人的房屋仅作\_\_\_\_\_使用。买受人使用期间不得擅自改变该房屋的建筑主体结构、承重结构和用途。除本合同及其附件另有规定者外，买受人在使用期间有权与其他权利人共同享有与该房屋有关联的公共部分和设施，并按占地和共用部位分摊面积承担义务。

出卖人不得擅自改变与该房屋有关联的共用部位和设施的使用性质。

### **第十三条** 买卖双方就下列事项约定：

1、该房屋所在项目以下部位和设施等由全体业主享有所有权：

(1) 物业管理用房；

(2) \_\_\_\_\_。

2、买受人遵守业主临时公约，履行出卖人与\_\_\_\_\_物业公司签订的前期物业服务合同约定的内容。

3、\_\_\_\_\_。

#### 第十四条 已购经济适用住房上市的规定

根据《武汉市经济适用住房管理办法》(武政【2005】30号)有关规定, 买受人购买的经济适用住房, 须在取得《房屋所有权证》和《国有土地使用证》满五年后, 才能按市场价上市出售。出售时, 买受人须在市、区房产交易窗口按照该房屋届时市场评估价与购买时该房屋总价差额的一定比例交纳收益。具体比例按市房产管理局、市物价局届时公布的标准执行。凭缴款证明、办理房屋权属转移登记和土地使用权变更登记手续, 土地性质变更为“出让土地”。

**第十五条** 合同在履行过程中发生的争议, 由双方当事人协商解决; 协商不成的, 按下列第\_\_\_\_\_种方式解决: (只能选择一种)

- 1、提交武汉仲裁委员会仲裁;
- 2、依法向\_\_\_\_\_人民法院起诉。

**第十六条** 本合同未尽事项, 由双方另签订补充协议 (附件四)。

**第十七条** 合同附件与本合同具有同等法律效力。本合同及其附件内, 空格部分填写的文字与印刷文字具有同等效力。

**第十八条** 本合同连同附件共\_\_\_\_\_页, 一式\_\_\_\_\_份, 具有同等法律效力。合同持有情况如下: 出卖人\_\_\_\_\_份, 买受人\_\_\_\_\_份, \_\_\_\_\_份。

**第十九条** 本经济适用房买卖合同签订后, 由出卖人在合同生效之日起\_\_\_\_\_日内连同《武汉市城镇居民购买经济适用住房资格证明》原件一并向区房产管理部门申请登记备案。

**第二十条** 本合同自双方签订之日起生效。

出卖人 (签章):

买受人 (签章):

【法定代表人】:

【法定代表人】:

【委托代理人】:

【委托代理人】:

(签章)

(签章)

\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

签于:

签于:

**附件一：该经济适用住房所在楼层房屋平面图**

出卖人（签章）：

买受人（签章）：

**附件二：共用部位分摊建筑面积构成说明**

出卖人（签章）：

买受人（签章）：

**附件三：装饰、设备标准**

1、外墙：

\_\_\_\_\_。

2、内墙：

\_\_\_\_\_。

3、天棚：

\_\_\_\_\_。

4、地面：

\_\_\_\_\_。

5、门窗：

\_\_\_\_\_。

6、厨房：

\_\_\_\_\_。

7、卫生间：

\_\_\_\_\_。

8、阳台：

\_\_\_\_\_。

9、电梯：

\_\_\_\_\_。

10、其他：

---

出卖人（签章）：

买受人（签章）：

**附件四：合同补充协议**

出卖人（签章）：

买受人（签章）：

**附件五：《住宅质量保证书》**