

合同编号：

武汉市存量房买卖合同

武汉市住房保障和房屋管理局
武汉市工商行政管理局

监制

二〇一八年八月

使用须知

1. 本合同文本为示范文本，由武汉市住房保障和房屋管理局、武汉市工商行政管理局共同制定，适用于本市行政区域内国有土地上的存量房屋买卖。

2. 买卖双方应当如实向对方提供真实有效的身份证明及房屋买卖的有关信息。双方都有义务主动了解本市存量房房源核验、限购等政策法规要求。出卖人应当提供不动产登记、抵押查封状态、租赁事项、户籍等方面的信息。

3. 本合同文本【 】中选择内容、空格部位填写及其他需要删除或者添加的内容，买卖双方应当协商确认。【 】中选择内容，以划√方式选定；空格中内容，买卖双方根据实际情况做出约定，不作约定时，应当在空格部位划×方式表示，以示删除。相关条款后留有空白行，供买卖双方自行约定或者补充约定。

4. 买卖双方可以针对本合同文本中没有约定或者约定不明确的内容另行 签订补充协议。

5. 本合同适用于单位或者个人存量房转让。

武汉市存量房买卖合同

出卖人与买受人在自愿、平等、公平及诚实信用的基础上，根据《中华人民共和国民法总则》《中华人民共和国合同法》《中华人民共和国物权法》《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律、法规的规定，就存量房屋买卖相关内容协商一致，签订本存量房屋买卖合同。

出卖人：_____

共有人：_____

代理人：_____

买受人：_____

代理人：_____

第一条 房屋基本情况

(一) 出卖人出售房屋（以下简称该房屋），坐落于武汉市_____区_____；建筑面积：_____平方米；套内建筑面积：_____平方米；该房屋所在楼栋建筑总层数为：_____层；该房屋所在层数为_____。

(二) 该房屋登记用途为_____。

(三) 房源核验编码为_____。

(四) 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) 该房屋所有权/不动产证号：_____，共有权证号：_____，填发单位：_____。

(二) 土地使用状况

该房屋占用的建设用地，土地性质：_____；国有土地使用证/不动产权证书号：_____，填发单位：_____。

(三) 该房屋的抵押情况为：【 】。

1. 该房屋未设定抵押；

2. 该房屋已经设定抵押，抵押权人：_____，抵押登记日期：____年____月____日，房屋他项权证书号/不动产登记证明证号：_____。双方当事人同意出卖人应当在_____前办理抵押权注销登记。

(四) 该房屋的租赁情况为：【未出租】【已出租】。

出卖人已将该房屋出租，【买受人为该商品房承租人】【承租人放弃优先购买权】。租赁期限：自_____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【交付日】【取得不动产登记日】至租赁期间届满的房屋收益归【出卖人】【买受人】所有。

第三条 成交价格

该房屋按套转让，成交价格为：人民币_____元（¥：元整）。此转让价：

【1】包含该房屋家具、家电、装饰装修及配套设施设备（以列明的家私清单为准）；

【2】不包含该房屋家具、家电、装饰装修及配套设施设备。

【 】其他：_____

第四条 付款方式

签订本合同前，买受人已向出卖人支付定金人民币_____元（¥：_____元整），该定金于交付首期房价款时抵作本房屋

成交的首付款。

买受人采取下列第_____种方式付款。具体付款方式及期限与下文不一致的，双方可另行约定。

1. 一次性付款

总金额：人民币_____元（¥：_____元）。买受人应当于____年__月__日前向出卖人支付。

2. 分期付款

买受人应当于____年__月__日前分____期向出卖人支付全部房价款。

首期：买受人应当【于____年__月__日前】【】向出卖人支付房价款（含定金）人民币_____元（¥：_____元整）；

第二期：买受人应当【于____年__月__日前】【】向出卖人支付房价款人民币_____元（¥：_____元整）；

第____期：买受人应当【于____年__月__日前】【】向出卖人支付房价款人民币_____元（¥：_____元整）；

3. 贷款方式付款：【商业贷款】【公积金贷款】【组合贷款】。

买受人应当于_____支付首期房价款人民币（含定金）元（¥：_____元整）。

余款人民币_____元（¥：_____元整）向_____申请贷款支付。

买卖双方应于_____共同前往贷款机构办理贷款申请手续，买卖双方应提交贷款机构所需全部资料并按贷款机构要求签署所需法律文书。买受人具体贷款金额、贷款年限及贷款利率以银行或公积金管理中心最终审核为准。贷款由贷款机构支付给出卖人。

1) 如贷款机构审批通过的金额低于本合同约定的拟贷款金额, 买受人应当在_____补足。

2) 如贷款机构不批准买受人的贷款申请, 双方当事人同意按照下列第__种方式处理:

【1】买受人自行筹齐剩余房价款, 在房屋权属转移登记当日见不动产收件单时以【自行划转】【_____】的方式支付给出卖人;

【2】出卖人同意买受人继续向其他贷款机构申请贷款直到贷款获得批准(但最多不得超过__家贷款机构), 买卖双方应提交贷款机构所需全部资料;

【3】本合同终止, 买受人支付的定金和房款应全额返还, 双方互不承担违约责任, 买受人自行承担在申办贷款过程中发生的各项费用。

第五条 房屋权属及具体状况的承诺

(一) 出卖人应当保证该房屋没有产权纠纷, 未被限制转让。出卖人承诺其配偶和该房屋的共有权人均知晓并同意本次房屋交易, 认可本合同及其他相关文件的约定, 且无他人对该房屋享有优先购买权; 买受人承诺其配偶和该房屋的共同买受人均知晓并同意本次房屋交易, 且认可本合同及其他相关文件的约定。

(二) 若在合同履行过程中发现房屋被查封或限制转让的, 出卖人承诺在买受人知悉之日起____个工作日内解除房屋查封或限制转让情形, 如出卖人不能在前述时间内解除查封或限制转让情形的, 则视为出卖人构成根本违约。

(三) 出卖人向买受人告知, 该房屋的不利因素有: _____

第六条 权属转移登记

1. 出卖人和买受人同意自本合同签订之日起_____日内, 共同向不

不动产登记机构申请办理不动产转移登记手续。

2. 因出卖人的原因，买受人未能在_____（约定时间或约定条件）内取得不动产权证书的，双方同意按照下列方式处理：

（1）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_____日内退还买受人已付全部房价款（含已付贷款部分），并按照房屋转让价的_____%向买受人支付违约金；

（2）买受人不解除合同的，出卖人自买受人应当取得不动产权证书的期限届满之次日起至实际取得不动产权证书之日止，按日计算向买受人支付买受人已付房价款万分之_____的违约金，并于买受人实际取得不动产权证书之日起_____日内向买受人支付；

（3）_____。

3. 因买受人原因未能在约定期限内完成不动产转移登记的，出卖人不承担违约责任。

4. _____

第七条 关于交存首期住宅专项维修资金的约定

在办理房屋所有权转移登记前，出卖人与买受人应当就该房屋首期住宅专项维修资金交存事宜进行约定：

对已建立住宅专项维修资金账户、但未交存首期住宅专项维修资金的，双方约定由_____交存，没有约定的，由出卖人补交维修资金，未交存的，暂停办理房屋所有权转移登记手续。

第八条 税费

本合同履行过程中，买卖双方应当按照国家及武汉市的相关规定履行各自承担的纳税义务，缴纳各项税费。

1. 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】【 】。

2. 买受人承担的税费为：【契税】【印花税】【土地出让金或土地收益】【 】。

3. 双方约定：_____。

第九条 房屋交付

出卖人应当在_____（约定时间或约定条件）前将该房屋交付给买受人。该房屋交付时，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；

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. _____；

5. _____；

6. _____。

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、网络等费用由出卖人承担，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。

上述房屋风险责任自该房屋转移占有之日起转移给买受人。

第十条 违约责任

（一）买卖双方任何一方逾期履行本合同约定义务的，每逾期一日，违约方应按日计算向守约方支付房屋转让价万分之_____的违约金。

（二）出卖人若出现下列情形之一的，出卖人构成根本违约，买受人有权以书面通知的方式解除房屋买卖合同，并有权要求出卖人双倍返还定

金或者要求出卖人支付房屋转让价____%的违约金，同时要求出卖人退还买受人已支付的其他款项。

1. 出卖人提供的房屋产权证明手续不真实、不完整、无效，导致买受人无法取得房屋所有权；

2. 逾期履行本合同约定的义务超过十五日的；

3. 拒绝将该房屋出售给买受人或者擅自提高房屋交易价格；

4. 其他根本违约情形。

（三）买受人若出现下列情形之一的，买受人构成根本违约，出卖人有权以书面通知的方式解除房屋买卖合同，并有权没收买受人的定金或要求买受人支付房屋转让价____%的违约金：

1. 提供的证件等购房所需资料不完整、不真实或无效，导致无法办理房屋所有权转移登记手续的；

2. 拒绝购买该房屋；

3. 逾期履行本合同约定的义务超过十五日；

4. 其他根本违约情形。

（四）本合同中其他条款已有违约责任约定的，依照该条款约定处理。

（五）买卖双方在合同履行过程中，因任何一方违约，守约方以诉讼方式（或仲裁方式）向违约方主张权利的，违约方须承担守约方所支出的诉讼费（或仲裁费）、保全费、执行费、律师代理费及交通费等相关费用。

第十一条 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七日内向另一方当事人提供证明。

第十二条 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，以邮政快递或_____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。

第十三条 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。协商不成的，按下列第____种方式解决：

1. 提交武汉仲裁委员会仲裁；
2. 依法向房屋所在地人民法院起诉。

第十四条 合同生效及特别约定

（一）双方当事人可以根据具体情况对本合同中未约定、约定不明或不适用的内容签订书面补充协议进行变更或补充。对本合同的解除，应当采用书面形式。

（二）本合同自双方当事人签字（盖章）之日起生效。

（三）本合同及附件共_____页，一式_____份，具有同等法律效力，其中出卖人_____份，买受人_____份。本合同附件及补充协议与本合同具有同等法律效力。

出卖人(签章)：

买受人(签章)：

共有人：

代理人：

代理人：

签订时间：__年__月__日

签订时间：__年__月__日

签订地点：

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。

名称	品牌	单位	数量	完好程度	名称	品牌	单位	数量	完好程度
床									
沙发									
衣柜									
电视机									
洗衣机									
油烟机									
冰箱									
空调									
灶台									

其他相关费用

项目	止码	欠费已结清	项目	金额/月	欠费已结清
水		【是】 【否】	物业费		【是】 【否】
电		【是】 【否】	卫生费		【是】 【否】
燃气		【是】 【否】	宽带费		【是】 【否】
供暖		【是】 【否】	车位费		【是】 【否】
		【是】 【否】	电话费		【是】 【否】
			收视费		【是】 【否】

双方确认：截止交接日，【出卖人尚欠相关费用_____元】【出卖人已结清全部欠费】。甲乙双方已对房屋和附属物品、设备设施及水电使用等情况进行了交接。乙方认为符合房屋交验条件，无纠纷，同意接收。

出卖人：

买受人：

日期：

日期：

合同编号：

武汉市存量房（买卖）居间合同

武汉市住房保障和房屋管理局
武汉市工商行政管理局

监制

二〇一八年八月

使用须知

1. 本合同为示范文本，由武汉市住房保障和房屋管理局、武汉市工商行政管理局共同制定。合同各方可在有关法律法规、规定的范围内，结合实际情况调整合同相应内容。

2. 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，双方当事人应当协商确定。对于实际情况未发生或双方当事人不作约定时，应当在空格部位打×，以示删除。

3. 买卖双方应当与登记备案的房地产经纪机构签订存量房（买卖）居间合同。

4. 居间人促成合同成立的，委托人应当按照约定支付报酬。

5. 交易过程可能会受到银行贷款、交易登记事项办理进度及有关当事方是否配合等方面的影响。选择办理银行按揭手续的，贷款审批结果（包括贷款金额、期限、利率）及审批所需时间、实际放款时间均存在不确定性。为明确按揭贷款风险的承担，建议另行签订代办贷款服务合同。

武汉市存量房（买卖）居间合同

出卖人（甲方）：_____

买受人（乙方）：_____

居间方（丙方）：_____

甲、乙、丙三方在自愿、平等和友好协商的基础上，就乙方拟购买甲方所有的武汉市_____区_____房屋，达成如下协议，以资共同遵守。

第一条 居间服务

甲、乙双方同意，共同委托丙方作为交易居间方，丙方提供的居间服务包括：（1）接受乙方购房委托并为乙方提供房屋信息，陪同乙方看房；（2）查验买卖双方身份信息、房屋产权信息；（3）接受甲方售房意向委托，为甲方发布房源，并为甲方联系合适的买受人；（4）提供银行或公积金抵押贷款、赎楼事项的咨询服务；（5）协助甲乙双方协商房屋买卖合同的相关条款；（6）促成甲乙双方进行交易，协助办理房地产交接事宜；（7）其他：_____。

第二条 居间必要费用

居间方未促成合同成立的，不得要求支付报酬，但可以要求甲方、乙方支付从事居间活动支出的必要费用。

1. 本合同签订时，甲方向丙方支付人民币：_____元整（¥：元）（不超过买受人应交佣金总额的百分之二十）。如甲乙双方未能签订《武汉市存量房买卖合同》，则此款项作为居间必要费用无需退还，因居间方原因导致的除外；

2. 本合同签订时，乙方向丙方支付人民币：_____元整（¥：元）（不超过出卖人应交佣金总额的百分之二十）。如甲乙双方未能签订

《武汉市存量房买卖合同》，则此款项作为居间必要费用无需退还，因居间方原因导致的除外；

如买卖双方最终签订《武汉市存量房买卖合同》，则居间方所收取的款项充抵买、卖双方应当支付的佣金。

第三条 佣金

丙方促成房屋买卖合同成立的，甲乙双方应当按照约定向丙方支付报酬。

鉴于丙方促成买卖双方签署买卖合同，经各方协商一致，甲乙双方应于签订本合同后_____向丙方支付佣金（大写）_____元整（¥：_____）。其中，甲方向丙方支付佣金（大写）_____元整（¥：_____）；乙方向丙方支付佣金（大写）_____元整（¥：_____）。

第四条 权利义务

1. 甲方和乙方应积极配合丙方的居间活动，甲方应将房屋买卖所需的不动产权证书或房屋所有权证、土地使用权证及其他证明房屋权属状况的证明材料提供给丙方核验。

2. 甲乙双方需要丙方协助办理不动产相关登记及贷款审批的，甲乙双方均有义务按照不动产登记部门、贷款审批机构等要求，按时提供甲乙双方的身份证、户口本、结婚证等身份信息，便于丙方及时办理相关手续。

3. 丙方应遵守相关法律规定，勤勉尽责提供居间服务；丙方不得在交易提供虚假信息或隐瞒真实情况；甲、乙双方授权丙方办理网上签约手续；丙方应当如实申报买卖双方交易信息。

4. 本合同未尽事宜，由甲乙丙三方友好协商，另行签订相关协议。

第五条 违约责任

1. 甲乙双方利用丙方所提供的信息、条件、机会等，私自签订《武汉市存量房买卖合同》或有其他严重违约情形的，甲乙双方应当承担违约责任，丙方有权要求甲乙双方支付本合同约定的全部佣金。

2. 因甲方或乙方过错，导致甲乙双方未能签订《武汉市存量房买卖合同》，丙方应将向守约方收取的必要费用返还后，可要求违约方赔偿。

3. 因丙方过错或违约，致甲乙双方未能签订《武汉市存量房买卖合同》，丙方应向甲乙双方返还已经收取的必要费用。造成甲乙双方其他损失的，丙方依法承担赔偿责任。

4. 因不可抗力或不可归责于各方当事人原因，导致本合同无法继续履行的，三方互不承担违约责任。

第六条 争议解决方式

本合同在履行过程中发生的争议，由三方当事人协商解决。协商不成的，按下列第----种方式解决：1. 提交武汉仲裁委员会仲裁；2. 依法向房屋所在地人民法院起诉。

第七条 其他

本合同一式三份，三方各持一份，自各方签字盖章之日起生效。各方同意，未经本人签字或加盖印章的任何书面承诺、条款变更等行为均不对本人产生法律约束力。

甲 方：

乙 方：

代理人：

代理人：

丙方（签章）：

经办人（签字）：