存量房买卖合同

（　　）房买卖合同字　　号

签 约 须 知

一、本合同适用于存量房屋买卖。

二、请用钢笔、毛笔等不易退变色且不易擦除的书写工具填写。

三、本合同的任何涂改，均应由甲乙双方在涂改处签署确认。

四、在“□”中打“√”表示选中，打“×”表示不选中。除违约责任可以复选中外，其他均为单选中。

五、本合同条款空白处由买卖双方商定填写。

六、请仔细斟酌**第四条和第六条**的具体涵义，采取相应措施，以保护自己的合法权益，并以免侵害他人合法权益。

七、请仔细阅读**面积误差特别提示和特别条款**，以免引发纠纷。

八、通过经纪机构促成交易的，务必如实签填经纪栏内容，以切实保护自己的合法权益。

以上须知和本合同条款内容，请仔细阅读，以切实保证自身的合法权益。

存量房买卖合同

甲方（卖方）：江苏远洋运输有限公司

乙方（买方）：

经纪机构：

甲、乙双方遵循平等自愿和诚实信用原则，经协商一致，就下列房屋买卖事项订立本合同。

第一条　甲方自愿将其房屋出售给乙方，乙方也已充分了解该房屋具体状况，并自愿买受该房屋。该房屋具体状况如下：

（一）座落于江宁区秣陵街道马浦街49号玉鉴园39幢01室 建筑面积323.19平方米，房屋用途为城镇单一住宅用地（商品房）/成套住宅；

（二）出售房屋的所有权证证号为苏（2016）宁不动产权第0022423号 ，丘权号为11239042-0047-：

（三）房屋平面图及其四至范围见附件一；

（四）房屋占用范围内的土地使用权为 □ 出让取得，土地使用

年限自　年　　月　　日至　年　　月　日；□ 划拨取得。

该房屋占用范围内的土地使用权随该房屋一并转让。

该房屋的相关权益随该房屋一并转让。

第二条　甲方保证已如实陈述上述房屋权属状况和其他具体状况，保证该房屋不受他人合法追索。

第三条　甲、乙双方经协商一致，同意上述房屋转让价款为人民币（小写）　　元，（大写）　　元，

第四条　甲、乙双方经协商一致，本项目收取乙方定金（小写）500000元，（大写）五十万元整。上述定金于本合同签订之日起一个工作日内由乙方转至甲方指定账户，后续甲方将在房屋完成产权变更后十个工作日内，全额无息退还上述定金。

第五条　乙方的付款方式和付款期限按下列约定：

□ 乙方同意在以下规定期限内将房屋转让价款解交房地产交易市场设立的资金托管专用账户：

1、　　年　　月　　日 前将自有资金人民币（小写）

元，（大写）　　元解交托管账户。

2、甲方同意乙方向　　银行申请个人住房抵押贷款，总额为人民币（小写）　　元，（大写）　　元，用于支付房屋转让价款的余款。乙方同意于　　年　　月　　日

前与贷款银行签订借款合同。同时委托银行将贷款资金全部划入房地产交易市场托管资金专用账户。若乙方不能按计划贷足或者银行不同意贷款申请的，则转让价款的不足部分，乙方同意在银行贷款批准或者不批准之日起3日内以现金解交托管账户。

3、甲方同意乙方自留尾款　　元，不存入托管账户，在房屋交付时，甲、乙双方自行交割。

□　甲、乙双方同意以以下付款方式和付款期限支付房价款，并自行承担房屋转让价款安全的全部责任：

1、总金额：（人民币）¥　　元整（大写：　万　仟　佰　拾　元）。

2、乙方应在签订本合同之日起 30 个工作日【于　年　月　日前】内将全部成交价款扣除已缴纳江苏省产权交易所有限公司保证金数额后的房款（人民币）¥　　元整（大写：　）一次性划入江苏省产权交易所有限公司的指定交易结算账户。

3、应缴纳的交易服务费（人民币）¥　　元整（大写：　）划入江苏省产权交易所有限公司的指定交易结算账户，乙方已缴纳的保证金（人民币）¥　　元整（大写：　）转为部分成交价款；

4、甲、乙双方就不动产权属完成相关部门的变更登记手续后，甲方应凭相关部门出具的权属变更登记材料书面提示省产权交易所将交易价款汇入甲方指定的账号，省产权交易所核实有关材料后，在

三个工作日办理交易价款结算手续；

5、乙方按照江苏省产权交易所有限公司网站公布的收费标准向江苏省产权交易所有限公司支付交易服务费；

6、如甲、乙双方因故无法按约履行时，共同委托江苏省产权交易所有限公司按照双方合同约定和产权交易所交易规则划转交易专用结算账户内涉及的保证金及产权交易价款。

乙方未按规定支付房价款的，则按下列约定承担违约责任：

乙方逾期支付房价款但未超过60天的，每逾期一天，按应付房价款的万分之 二 支付违约金。

乙方逾期支付房价款超过 60 天的，甲方有权解除本合同。甲方在解除合同后 30 天内将已收房价款退还乙方，所收定金不予退还。

本条所涉乙方违约责任如因不可归责于乙方的不可抗力原因导致，乙方不承担上述违约责任。乙方应当在不可抗力原因消除后继续履行约定义务，因不可抗力原因导致乙方无法履行约定义务的，乙方有权收回已支付房款及定金。

第六条　甲、乙双方同意，在乙方将全部交易价款划入江苏省产权交易所有限公司的交易专用账户后 30 日内，共同向房产权属登记部门及有关部门申请办理相关附属设施和相关权益的更名手续。

甲方未按规定履行以上义务的，则按下列约定承担违约责任：

甲方逾期交付房屋但未超过60天的，每逾期一天，按房价款的万分之 二 支付违约金。

甲方逾期交付房屋超过 60 天的，乙方有权解除本合同。甲方应在乙方解除合同后 10 天内将已收房价款和双倍定金返还乙方。

本条所涉甲方违约责任如因不可抗力原因导致，甲方不承担上述违约责任。甲方应当在不可抗力原因消除后继续履行房屋的交付责任，因不可抗力原因导致甲方无法交付的，应在10个工作日内将已收房屋价款和所收定金退还乙方。

第七条　甲、乙双方确认，虽然房屋所有权证未作记载，但依法对该房屋享有共有权的权利人均已书面同意将该房屋出售给乙方。

第八条　甲、乙双方同意，在乙方于约定时间内履行完毕所有给付义务后20日内，共同向房屋权属登记机关申请办理房屋所有权转移登记：

□（经纪机构促成的交易适用）经纪机构应在甲乙双方申请办理房屋所有权转移登记前，按《存量房网上交易管理办法》的规定为甲乙双方房屋所有权转移登记申请书的网上操作服务。

甲乙双方应在经纪机构的网上操作服务后3日内持申请书及其它登记资料向房屋权属登记机构申请房屋权属转移登记 。

□（甲乙双方自行成交的使用）甲乙双方应在申请办理房屋权属转移登记前通过房地产交易市场的网上操作服务打印房屋所有权转

移登记申请书，并在3日内持申请书及其它登记资料向房屋权属登记机构申请房屋权属转移登记。

办理以上手续应当缴纳的税费，由甲、乙双方按国家规定各自承担。

第九条　该房屋毁损、灭失的风险自权利转移之日起转移给乙方。

第十条　该房屋正式交付时，物业管理、水、电，燃气，有线电视、通讯等相关杂费，按下列约定处理：

物业管理、水、电、燃气、有线电视、通讯等相关杂费当场结清，以现状交付，乙方不得以此为由拒绝按现状接受。

第十一条　甲方、乙方、经纪机构均自愿遵守《存量房网上交易管理办法》有关规定，一方因违反《存量房网上交易管理办法》有关规定给他方合法权益造成损害的，应承担相应的赔偿责任。

第十二条　本合同未尽事宜，甲、乙双方可另行立补充条款或补充协议。补充条款或补充协议以及本合同的附件均为本契约不可分割的部分。

第十三条　本合同自甲乙双方签订之日起生效。

第十四条　甲、乙双方在履行本合同中若发生争议，应协商解决。协商不成的，依法向南京市江宁区人民法院起诉。

第十五条　本合同一式陆份。其中甲方留执贰份，乙方留执贰份，为申请房屋所有权转移登记提交房屋权属登记机关一份，江苏省产权交易所有限公司留执一份。

第十六条　甲、乙双方约定补充条款如下：

2、乙方确认，其具备完全民事行为能力。若乙方为无民事行为能力人或限制民事行为能力人的，则由其法定代理人代为签署本合同。法定代理人承诺并保证：其已提供真实、有效、完整的法定代理资格证明，且本次交易完全是为了被监护人乙方的利益。法定代理人与乙方共同对本合同项下的全部义务承担连带责任。如因乙方民事行为能力瑕疵或法定代理权瑕疵导致本合同被确认无效或被撤销的，视为乙方根本违约，甲方有权没收乙方已缴纳的交易保证金（扣除完交易所交易服务费后剩余部分），并追究乙方法定代理人及/或乙方的其他赔偿责任。

3、本合同第四条约定的付款义务，须遵循严格的数额标准，不对根本违约及一般违约进行区分，也即不论欠付数额多少，超过约定的付款时间的，甲方都有权解除合同，并不退还定金。

4、甲乙双方签署本合同后，将不会违背向省产权交易所做出的任何陈述、声明、承诺和保证，知悉并遵守省产权交易所的交易规则。

附件一 房屋平面图和四至范围

附件二 租赁、抵押、相邻等关系及其处理办法

附件三 室内附属设施和装修情况

(一)附属设施:

1、水

2、电

3、燃气

4、有线电视

5、通讯

6、其他

（二）装修情况:

（此页无正文）

甲方（签章）：

证照｜身份证号码：

法定代表人：

地址：

联系电话：

代理人（签章）：

签约日期：

乙方（签章）：

证照｜身份证号码：

法定代表人：

地址：

联系电话：

代理人（签章）：

签约日期：

经纪栏（以下适用于经纪机构促成的交易）

为甲、乙双方提供服务的经纪机构及其经办经纪人员如下：

经纪机构（签章）：

备案证书号码：

经纪人员（签章）：

执业证书号码：

经办经纪人员如下：

主要服务内容：

面积误差特别提示和补充约定

因国家房产测量规范的调整等原因，甲方现持有的《房屋所有权证》记载的面积与交易后乙方领取的《房屋所有权证》记载的面积之间可能存在很大的差异。为了避免交易后因面积差异可能引起的纠纷，房产管理局将于交易过户前为买卖双方免费复核面积（复核于二日内完成，交易大厅内设有测绘受理窗口）。

甲、乙双方对上述房屋面积误差已有充分了解和预见。双方经友好协商，达成一致，同意按下列第 3 种方法处理：

1、双方买卖房屋按套计价。双方自愿按房产测绘部门的面积复核成果申请权属登记，《存量房买卖合同》中约定的房价款不再调整。

2、房产面积测绘部门复核成果记载的房屋建筑面积为　　平方米。双方自愿按面积复核成果申请权属登记，并将《存量房买卖合同》中约定的房价款调整为人民币　　元，且以调整后的房价款作为提交房屋权属登记机关的申报价格。

3、转让标的房屋所有权证、土地使用权证或不动产登记证登记面积若与实际测量面积出现误差，以房屋所有权证、土地使用权证或不动产登记证记载为准，转让方和受让方双方不再另行结算。

甲方（卖方）：　　乙方（买方）：

日期：　　日期：