

合同编号：

南京市存量房 买卖合同

南京市住房保障和房产局 监制
南京市市场监督管理局

二〇____年____月

说 明

1. 本合同是南京市住房保障和房产局、南京市市场监督管理局根据《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》等法律法规及相关政策规定监制的示范文本，适用于本市行政区域内存量房买卖行为。

2. 签订本合同前，卖方应当向买方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. 卖方应当就合同重大事项对买方尽到提示义务。买方应当审慎签订合同，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. 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，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，卖方和买方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。

9. 转让历史建筑时，双方当事人应严格遵守《南京市历史文化名城保护条例》等相关法律法规、规章要求，全面履行义务和责任，自觉接受主管部门的监督和管理。

以上须知和本合同条款内容，请仔细阅读，以切实保障自身的合法权益。

存量房买卖合同

双方当事人在自愿、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，就卖方向买方出售其房屋相关内容协商一致，签订本房屋买卖合同。

第一章 合同当事人

甲方（卖方）：	甲方（卖方）指定网上操作人：
国籍/户籍所在地：	联系电话：
证件类型：	证件号码：
地址：	代理人：

乙方（买方）：	乙方（买方）指定网上操作人：
国籍/户籍所在地：	联系电话：
证件类型：	证件号码：
地址：	代理人：

第二章 房屋基本状况

第一条 房屋权属状况

1.甲方自愿将坐落于南京市_____的房屋出售给乙方，乙方也已充分了解该房屋及其相应的国有建设用地使用权具体状况，并自愿买受该房屋。该房屋建筑面积_____平方米，房屋用途为_____，土地用途为_____，不动产权证书（或房屋所有权证）号为_____，不动产单元号为_____，丘权号为_____；

该房屋占用范围内的国有建设用地使用权为 出让取得，土地使用年限自_____至_____止 划拨取得；

该房屋状况说明书见附件一。

2. 该房屋的国有建设用地使用权及相关权益随该房屋一并转让。

第二条 房屋抵押情况

该房屋抵押情况： 抵押 未抵押

抵押权人：_____，

抵押登记日期：_____，

债务履行期限：_____，

甲方消除抵押完成时间：_____。

抵押权人同意该房屋转让的证明及关于抵押的相关约定见附件二。

第三条 房屋租赁情况

该房屋租赁情况： 已出租 未出租

甲方已将该房屋出租， 乙方为该房屋承租人 乙方非该房屋承租人。

甲方提供的承租人放弃优先购买权的证明文件。

甲方已通知优先购买权人的文件及具结优先购买权人接到通知后逾期未表示优先购买房屋的证明文件。

承租人放弃优先购买权的相关证明文件见附件三。

甲方已将该房屋出租，租赁期限：从____年____月____日至____年____月____日。甲方与乙方经协商一致，自本合同约定的交付日至租赁期限届满期间的房屋收益归 甲方 乙方所有。

其他_____。

第三章 房屋价款

第四条 房屋转让价款

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)_____，其中含定金(小写)_____元，(大写)_____，尾款(小写)_____元，(大写)_____。

第五条 付款方式和付款期限

双方经协商一致，同意采取 A□自行给付 B□资金监管方式进行交易，对付款方式和付款期限约定如下：

A.□自行给付

双方同意以以下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风险的全部责任（非资金监管声明见附件四）：

全款

(1) _____ 将购房款人民币(小写)_____元，(大写)_____，由双方自行给付。

(2) 甲方同意乙方自留尾款_____元，在房屋交付时，双方自行交割。

贷款

(1) _____ 将首付款人民币(小写)_____元，(大写)_____，由双方自行给付。

(2) 甲方同意乙方向贷款银行申请个人住房抵押贷款，总额为人民币(小写)_____元，(大写)_____，用于支付房屋转让价款的余额。乙方同意于_____前与贷款银行签订借款合同。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____日内筹款补足。

(3) 甲方同意乙方自留尾款_____元，在房屋交付时，双方自行交割。

B. □资金监管

双方分别在资金监管开户银行开立银行结算账户。

指定网上甲方账户名：_____

指定网上乙方账户名：_____

乙方在下列期限内将房屋转让价款解交规定的存量房交易结算资金监管账户。

全款

(1) _____ 前将购房款人民币(小写)_____元，(大写)_____，解交监管账户。

(2) 双方同意将部分房款人民币(小写)_____元,(大写)_____ ,不存入监管账户,双方商定于_____由双方自行给付。

(3) 甲方同意乙方自留尾款_____元,不存入监管账户,在房屋交付时,双方自行交割。

贷款

(1) _____前将首付款人民币(小写)_____元,(大写)_____ ,解交监管账户。

(2) 双方同意将部分房款人民币(小写)_____元,(大写)_____ ,不存入监管账户,于_____由双方自行给付。

(3) 甲方同意乙方向贷款银行申请个人住房抵押贷款,总额为人民币(小写)_____元,(大写)_____ ,用于支付房屋转让价款的余额。乙方同意于_____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资金监管机构设立的存量房交易结算资金监管账户。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____日内筹款补足。

(4) 甲方同意乙方自留尾款_____元,不存入监管账户,在房屋交付时,双方自行交割。

第六条 违约责任

乙方未按规定支付房价款的,则按下列约定承担违约责任:

乙方无法以现金方式支付贷款资金不足部分的,双方同意解除本合同,乙方不承担违约责任; 承担违约责任并支付违约金_____元。

乙方逾期支付房价款的,每逾期一天,按应付到期房价款的万分之____支付违约金。

乙方逾期支付房价款超过____天,且所欠应付到期房价款超过_____元的,甲方有权解除本合同。甲方在解除合同后_____天内将已收房价款退还乙方,所收定金不予退还,造成甲方损失的,乙方依法承担赔偿责任。

第七条 税费

对于存量房买卖所涉及税、费的缴纳，甲乙双方约定按照下列方式承担：

应当按照国家相关规定履行各自承担的纳税义务，缴纳各项税费；

经双方协商一致，

由甲方承担：_____；

由乙方承担：_____。

第四章 房屋交付

第八条 房屋交付时间和手续

1.双方定于_____正式交付该房屋，交付房屋达到双方约定交付条件；

2.双方定于_____前向有关部门申请办理相关附属设施和相关权益的更名手续；

3.甲方应在_____前将其落户于该房屋的所有户籍关系迁出；

4.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：

第九条 违约责任

甲方未按规定履行第八条约定义务的，则按下列约定承担违约责任：

甲方逾期交付房屋的，每逾期一天，按总房价款的万分之____支付违约金。

甲方逾期交付房屋超过_____天的，乙方有权解除本合同。甲方应在乙方解除合同后_____天内将已收房价款和双倍定金返还乙方，造成乙方损失的，甲方依法承担赔偿责任。

甲方交付房屋的附属设施或装饰装修不符合约定的，依法承担赔偿责任。

甲方逾期迁出户口的，每逾期一天，按总房价款的万分之____支付违约金。

第五章 房屋交易方式及合同备案网签、不动产权转移登记

第十条 交易方式

双方通过下列第_____种方式达成交易。

1. 双方当事人自行成交（自行交易声明见附件五）；

2. 双方当事人委托房地产经纪机构_____（机构名称）成交，
机构备案号：_____，经纪服务合同编号：_____，
经纪服务费用为：_____元（大写_____元整）。

房地产经纪服务合同见附件六。

3. 其他方式：_____。

第十一条 交易合同网签备案

双方当事人就合同条款协商一致后，应当到房屋所在地房产交易管理部门办理存量房买卖合同网签备案。由房地产经纪机构促成交易的，双方约定由房地产经纪机构代为办理存量房买卖合同网签备案。

有关存量房买卖合同网签备案的其他约定如下：

第十二条 不动产权转移登记

双方同意，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。逾期_____日未申请转移登记的，当事人一方可以主张解除存量房买卖合同网签备案手续；过错方应当承担违约责任，造成损失的，应当依法进行赔偿。

第六章 双方义务

第十三条 甲方义务

1.甲方保证所提供的该房屋不动产权属证书和身份证明材料真实、合法、有效，并符合国家及南京市存量房上市交易的政策法规及有关规定，未隐瞒房地产的权利瑕疵和影响交易的重大情况；

2.甲方承诺，虽然不动产权证书（或房屋所有权证）未作记载，但依法对该房屋享有共有权的权利人均已同意将该房屋出售给乙方。甲方保证在该国有建设用地使用权及房屋所有权转移给乙方前，除本合同已经披露的权利瑕疵外，对该房屋享有完整的处置权；

3.买卖合同网签备案后，未办妥房屋转移登记手续或未撤回备案的，甲方不得再以该房屋为标的进行交易备案和不动产登记申请。

第十四条 乙方义务

1.乙方保证所提交的身份证明、其它相关材料和陈述的相关情况真实、合法、有效，并符合国家及南京市购买新购住房的相关政策法规及有关规定。

2.甲方在转让历史建筑时，《南京市历史建筑保护告知书》应转让给乙方，乙方可申请办理新的历史建筑保护告知书，双方在签订转让合同时一并签署历史建筑保护承诺书（承诺书见附件七）。

第七章 其他事项

第十五条 争议的解决方式

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，按照下列第_____种方式解决：

1.依法向_____人民法院起诉。

2.提交_____仲裁委员会仲裁。

第十六条 补充协议

对本合同中未约定或约定不明确的内容，双方可根据具体情况签订书面补充协议（补充协议见附件八）。

补充协议与本合同如果发生内容冲突的，以本合同为准。

第十七条 合同生效

本合同□自双方签字之日起生效；□自_____之日起生效。

本合同一式_____份。其中甲方留执_____份，乙方留执_____份，为申请不动产权转移登记提交登记机构一份。

甲方（签章）：

乙方（签章）：

代理人（签章）：

代理人（签章）：

签约日期：

签约日期：

附件一 房屋状况说明书

附件二 抵押权人同意该房屋转让的证明及关于抵押的相关约定

附件三 承租人放弃优先购买权的相关证明文件

附件四 声明（非资金监管）

附件五 自行交易声明

附件六 房地产经纪服务合同

附件七 历史建筑保护承诺书

附件八 补充协议及其他约定

附件一

房屋状况说明书

1.房屋基本信息

房屋坐落: _____

权证号: _____ 丘权号: _____

规划用途: _____ 产权来源: _____

登记时间: _____ 权利性质: _____

2.房屋自然状况

总层数: _____ 所在楼层: _____

层高/净高: _____ 房屋套型: _____

建筑面积: _____ 套内建筑面积: _____

分摊面积: _____ 建筑年代: _____

建筑结构形式: _____ 卧室数量: _____

客厅数量: _____ 厨房数量: _____

卫生间数量: _____ 阳台数量: _____

朝向: _____ 房屋电梯配置: _____

房屋车库/车位配置: _____

3.房屋权利状况

卖方共有情况: 按份共有 共同共有

抵押状况: 有 无

租赁状况: 有 无

司法查封: 有 无

行政限制: 有 无

其它: _____

4. 随房屋一并转让的附属设施及家电、家具:

(1) 管道煤气 有线电视 电话 网络

(2) 洗衣机 冰箱 彩电_____台 空调_____台 热水器

(3) 无家具 床_____张 衣柜 书桌 餐桌 沙发 其他: _____

5. 房屋质量瑕疵

渗水 有 无

白蚁 有 无

其它: _____

6. 其它影响交易的不利因素

7. 房屋装修基本情况

装修程度: 毛坯 简装 精装

甲方承诺以上信息，自签订本合同前均真实、合法、有效。签约时乙方负有查验义务，如有不实，导致合同无法履行的，须由过错方承担相应责任。

甲方（签章）：

乙方（签章）：

附件四：

声明（非资金监管）

兹有乙方购买甲方坐落于南京市_____区_____房产，购房款为人民币（小写）_____元（大写）_____。

甲乙双方经协商一致，同意采取非资金监管方式，自行支付房价款，并自行承担房屋转让价款安全风险的全部责任。

甲方（卖方）：

乙方（买方）：

年 月 日

附件五：

自行交易声明

卖方：

买方：

证件号码：

证件号码：

交易双方郑重申明坐落于_____的房屋及其
相应的国有土地使用权交易过程中未委托任何经纪机构促成交易，系
自行成交，自行办理交易登记手续，自行承担交易中的权属风险和交
易风险，如有一切纠纷由交易双方自行协商解决或通过司法途径解决。

声明人：

日期：

附件七：

历史建筑保护承诺书

_____路_____号建筑已于_____年_____月_____日被南京市人民政府公布为历史建筑。依据国务院《历史文化名城名镇名村保护条例》和《南京市历史文化名城保护条例》(以下简称《条例》)有关规定，南京历史建筑在产权转让时，需产权甲方、乙方对保护要求作出以下承诺：

1.甲方在转让前承诺在使用过程中已按《条例》及保护要求告知书的要求履行了相关的保护责任与义务，未擅自改动建筑的外部立面、内部空间及其装饰，未擅自改变建筑的使用功能。

甲方如违反《条例》及保护要求告知书，将按《条例》规定承担相关法律责任，整改后方可办理产权转让手续。

2.乙方同意签收“南京历史建筑保护要求告知书”，并同意按《条例》及保护技术管理规定等法规履行保护的责任与义务。在使用和日常养护中要爱护历史建筑，不得擅自改动建筑的外部立面、内部空间及其装饰，不得擅自改变建筑的使用功能。

甲方、乙方特此承诺。

甲方（签章）：_____

日期：_____

乙方（签章）：_____

日期：_____

注：此件作为交易合同的附件，甲方、乙方各一份，并在房产档案中存档。