**房屋买卖四方合同**

**合同编号：** «${contractNo}»

**出售人用户ID：**«${salerId}»

**购买人：**

|  |  |
| --- | --- |
| **编号** | **用户ID** |
| «@before-row[#list»«${user\_index+1}»«@after-row[/#list]» | «${userNo}» |

**居间人：好事链科技（重庆）有限公司**

**住所地：重庆市渝北区黄山大道中段70号3幢22-2**

**法定代表人：蔡良武**

**代持人：**«${holdingPerson}»

**代持人ID：**«${holdingPersonId}»

**法定代表人：**«${legalPerson}»

**住所地：**«${legalPersonAddress}»

鉴于：

1.出售人为有完全民事行为能力的自然人/或一家在中国境内合法设立并存续的企业。出售人已在平台登记注册，并以其注册的用户ID号（以下简称账号）为身份在平台完成出售房产、收款、付款、合同签订等行为。

2.购买人为有完全民事行为能力的自然人/或为一家在中国境内合法设立并存续的企业。购买人已在平台登记注册，并以其注册的用户ID号（以下简称账号）为身份在平台完成购买房产份额、出售及转让房产份额、投票、收款、付款、合同签订等行为。购买人在标的房产完成权属转移登记和交付后，即转化为标的房产的份额持有人。

3.居间人为一家在中国境内合法设立并存续的有限责任公司，自主开发创建了简道数资交易平台（平台网址：【www.zchsl.com】，以下简称平台），为有房屋出售需要的出售人及有购买房产需要的购买人提供居间服务并收取相应居间费用。

居间人委托具有资质的北京新浪支付科技有限公司运营的新浪支付 平台作为平台的独立第三方支付平台（以下简称支付平台）。平台上所有资金的划转均由平台向支付平台发出指令，支付平台接受指令后实施划转，交易资金全部由新浪支付存管，不流经居间人账户。本合同当事人均认可居间人委托的支付平台，并已按支付平台的要求，开立了支付平台账户，作为其在平台的收、付款账户，该平台账户与各自在平台上注册的用户ID号关联、匹配。

4.代持人为标的房产所在区域的资产管理公司，凭借其良好的信誉、清洁资产及无债权债务纠纷的背景，受全部购买人的委托和指令，代全部购买人持有、经营及出售标的房产，作为标的房产的名义产权人。全部购买人同意代持人将标的标的房产出租给 «${operationCompany}» 公司作为运营人，由该公司实际运营标的房产。

5.合同签订各方确认其拥有完全民事行为能力并已经过充分授权，对本协议的签订不违反法律、法规或其他规范性文件的禁止性规定，亦不会与其所签订的其他合同、协议产生冲突。各方当事人对本合同中各自的法律地位、关系、交易模式已充分了解及认可，并愿意签订本线上合同。

现就本协议的履行，各方约定如下：

**一、定义**

如本协议未作其他约定，则本协议项下字、词、句具有以下特定解释：

|  |  |
| --- | --- |
| **平台** | 指居间人所设立并运营的简道数资交易平台，网址：【www.zchsl .com】 |
| **支付平台** | 新浪支付，具有人民银行颁发的第三方支付牌照的支付公司 |
| **用户ID** | 用户在注册、登录、使用平台时所设定的用户名，是用户在平台独立、唯一的辨识码 |
| **出售人** | 本协议当事人信息栏中的标的房产的原产权持有人 |
| **购买人** | 本协议购买人表格中的均为购买人，标的房产的实际产权人 |
| **居间人** | 好事链科技（重庆）有限公司 |
| **代持人** | 为标的房产所在区域的资产管理公司，标的房产的名义产权人 |
| **运营人** | 全体购买人认可的经营、管理标的房产的企业，同意代持人将标的房产出租给运营人，由运营人实际运营 |
| **销售期** | 标的房产在平台的销售期限 |
| **受让人** | 购买人将标的房产份额转让后新的购买人 |

**二、标的房产基本情况**

（一）标的房产坐落为： «${certAddress}» 。

（二）房屋建筑面积： «${area}» 平方米。

（三）房屋用途（产权证记载的用途）： «${certPurpose}» 。

（四）该房屋由甲方以«[#if]»【买卖】«[/#if]»«[#if]»【受赠】«[/#if]»«[#if]»【继承】«[/#if]»«[#if]»【拆迁安置】«[/#if]»«[#if]»【其他】«[/#if]»方式获得。

（五）该房屋房地产权证号为： «${certId}» （或该房屋所有权证号为： «${certOwnerId}» 、土地使用权证号为： «${certLandId}» ）。

（六）该房屋占用范围内的国有土地使用权以«[#if]»【出让】«[/#if]»«[#if]»【划拨】«[/#if]»方式获取。

（七）标的房产的抵押情况：标的房产未设定抵押。

（八）标的房产的租赁情况

«[#if]»

1.出售人未将标的房产出租√☑；

2.出售人己将标的房产出租□。

«[/#if]»

«[#if]»

1.出售人未将标的房产出租□；

2.出售人己将标的房产出租√☑。

«[/#if]»

承租人为： «${renter}» ；租期： «${beginTime}»至«${endTime}» 租金： «${rentAmount}» （大写： «${rentAmountCH}» 元），租金支付方式： «${rentCycle}» 。出售人已收取原承租人缴纳的押金、保证金等款项共计： «${paidAmount}» （大写：«${paidAmountCH}» 元）；原承租人已书面放弃优先购买权。

（九）标的房产装修情况：标的房产为«[#if]»【清水房】«[/#if]»«[#if]»【已装修】«[/#if]»

（十）标的房产的其他信息

«${certDesc}» 。

**三、标的房产的买卖**

**（一）标的房产的出售价格及份额限制**

1.标的房屋的出售价格为人民币 «${saleAmount}» 元整（大写： «${saleAmountCH}» 元整），拆分为 «${shares}» 份进行销售，每一份额对应的房屋价款为人民币 «${shareAmount}» 元整。

**（二）购买人认购情况**

经居间人将标的房产的基本信息、销售期限等信息在平台上发布，购买人在了解全部信息及交易模式后自愿购买标的房产，标的房产在信息销售期限届满前已被全部认购。具体认购情况如下：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **编号** | **购买人用户ID** | **认购房屋产权份额** | **对应房屋认购款** |
| «@before-row[#list»«${user\_index+1}»«@after-row[/#list]» | «${userNo}» | «${holdShares}» | «${holdSumAmount}» |
| **合计** |  | «${totalHoldSumShares}» | «${totalHoldSumAmount}» |

**（三）购房款的支付方式**

1.购买人通过平台完成认购。出售人和购买人一致同意**：购买人点击确认购买时，平台将指令支付平台将认购人账户内相应份额的购房款划转至支付平台中间账户并冻结，购房款在冻结期间不得使用、转账或者提现。标的房产完成转移登记及房产交付后，平台将指令支付平台将全部购房款解冻并从支付平台中间账户划转至甲方的平台账户。**

2.代持人领取房屋权属凭证且标的房产已完成交付之日起1日内，代持人向居间人发出标的房产转让完成的通知。居间人接到代持人通知的1日内，指令支付平台将出售人账户的全部购房款予以解冻，此时即视为全部购买人完成了购房款的支付。**平台有权指令支付平台按本协议及平台与出售人线下签订的《委托合同》所约定的内容从购房款中扣除相应由出售人应承担的费用**。

1. **标的房产权属转移登记和交付**
2. 全体购买人同意并授权代持人作为标的房产产权份额的名义产权人，代持人在标的房产全部份额认购完毕之日起的2个工作日内与出售人签订符合房屋权属登记部门要求的线下《房屋买卖合同》，并共同向标的房产所在区域的房屋权属登记部门申请办理房屋权属转移登记手续。
3. 全体购买人同意并授权代持人领取房屋权属凭证，并办理标的房产的交付（包括但不限于房门钥匙、新旧产权人在物管处办理完毕交接手续、通知承租人等事宜）。
4. 标的房产完成交付后1日内，代持人向居间人发出标的房产转让完成的书面通知，同时应通过平台向每个购买人出具电子版《房产份额持有确认书》，确认为每一名购买人代持的标的房产份额。

**（五）标的房产买卖过程中产生的相应的税、费承担**

1.各方确定，本次居间人的服务费、聘请律师事务所、评估事务所产生的费用按《委托合同》约定收取和支付。

2.标的房产在转移登记、交付过程中买卖双方需缴纳的税费及其他相关费用（包括不限于持有期间及交易环节的各项费用）均由出售人承担，并由出售人在线下自行向相关单位缴纳。

3.标的房产在转移登记、交付完成前，出售人需将房产未结清的所有费用（包括不限于物业费、水电气费用、房屋维修费、承租方的相关费用等）自行缴清。若出售人未结清，则居间人有权指令支付平台直接从出售人收取的房屋销售款中予以扣除。

4.标的房产已出租的，出售人已收取租赁房房屋押金、保证金等，在标的房产在过户、交付完成后1日内，由出售人将已收取的房屋押金、保证金等支付给代持人。如出售人未按约定交付的，居间人有权指令支付平台直接从出售人收取的房屋销售款中予以扣除。

5.标的房产已出租的，在标的房产在转移登记、交付完成当日起，代持人享有标的房产的租金收益；如出售人已提前收取租金的，出售人应将提前收取的租金支付给代持人。如出售人未按约定交付的，居间人有权指令支付平台直接从出售人收取的房屋销售款中予以扣除。

6.其他应由出售人承担的相关费用，居间人有权指令支付平台直接从甲方收取的房屋销售款中予以扣除。

7.标的房产在代持人代持期间所产生的税费及相关费用由购买人按其持有份额承担。

8.本协议履行过程中或者履行完毕后因政策原因须缴纳新的税费或税费标准上浮的，由政策规定的缴纳方缴纳。若居间人或者代持人被相关机关要求承担相应费用的，居间人和代持人有权要求购买人或相关责任（义务）方承担。

**五、标的房产份额的转让**

**（一）标的房产代持期间，购买人可以转让所持标的房产的份额**

1.代持人代持标的房产期间，购买人可自行通过平台的用户ID号在平台发布份额转让消息。发布的消息中应明确拟受让人在受让后，其受让的标的房产份额仍由代持人继续代持，并愿意继续受本协议、运营合同、平台规则等内容约束以及其他平台消息发布的要求，平台经审核后有权决定是否将该转让信息予以发布或者撤销。

2.标的房产份额转让期不得超过 «${houseAssignPeriod}» 日，购买人有权在转让期上限范围内自行确定转让期，自购买人在平台发布之日开始计算，期限届满后未能成功转让的，平台有权撤销该转让信息。购买人可以按照前述要求通过平台的用户ID号在平台重新发布份额转让消息。

3.受让人在平台上点击购买后，平台会自动向代持人和购买人发送消息，同时平台指令支付平台划转受让人的认购资金至购买人的账户。代持人在收到平台消息后1日内，应及时注销购买人原持有的房产份额、向受让人出具新的电子版《房产份额持有确认书》同时向居间人发出标的房产份额转让完成的通知。

（二）全部购买人一致同意并确认：

1.**一个或者部分购买人拟转让其持有标的房产份额的，其他购买人自愿放弃对拟转让标的房产份额的享有的优先购买权**。拟转让人在平台发布转让消息后，平台上的所有注册用户均可自由决定是否购买。

2.我国现行的相关法律法规暂未就本协议约定房产份额转让交易模式进行征税，故购买人进行房产份额转让时无法进行税收申报，暂不缴纳任何税款。若转让过程中或者转让后因税收政策改变须缴纳税费或补缴税费的，转让购买人和受让方需按规定缴纳或补缴。

**六、各方共同确认事项**

（一）各方确保注册号各方本人使用，密码未告知其他任何第三方。各方注册号项下的平台账户使用和操作均视为其本人真实意思表示。

（二）各方在平台账号关联的银行账户为其本人账户，通过平台账户提现的资金只能划入关联的本人同名银行账户内。各方通过平台收到的任何款项，不论是否提现，均视为已收到款项。

（三）凡本合同项下明确约定的款项（包括房屋销售价款、份额转让价款、标的房产持有份额收益、各种费用、违约金、滞纳金等），除条款中有特别约定外，居间人可依据合同约定直接指令支付平台从责任方账户划至权益方账户，而不需要再获得相关的授权。

**七、各方权利义务及承诺条款**

1. **出售人的权利义务及承诺条款**

1.出售人承诺标的房产权属清晰，标的房产为共有的出售人已获得其他共有人的书面授权，出售人有权对标的房产进行处分。

2.出售人承诺标的房产不存在产权纠纷以及其他影响出售人独立处分标的房产的因素存在，标的房产已存在的承租人已经书面放弃优先购买权。

3.出售人承诺已如实陈述标的房产物理情况、权属情况、附属设施设备、装饰装修情况等，并保证本合同及与居间人签订的委托合同中对标的房产的陈述真实、有效、完整、无遗漏。

4.出售人承诺标的房产权属转移登记以及交付之前维持标的房产的现状不变，且不得在平台出售期间抵押、或转让给其他方；出售人应按照合同约定的内容完成标的房产权属转移登记以及交付，保证在标的房产交付代持人之时房屋现状与陈述及承诺的状况一致。

5.标的房产顺利完成交付后，出售人有权按照协议约定的价格收取房屋价款。

6.因出售人原因造成标的房产不能办理产权权属转移登记的或者未能依约交付标的房产的，视为出售人违约，出售人应承担相应违约责任。

1. **购买人的权利义务及承诺条款**
2. 购买人对标的房产权属、坐落、面积、性质等基本情况充分了解，自愿

购买标的房产份额。

2.在标的房产完成转移登记后，购买人按份享有所持份额对应的法定权益。

3.基于全部购买人的共同利益及登记、再次转让的便利性考虑，全体购买人承诺**在标的房产代持期间，自愿不在房屋权属证书或登记簿上显名。**

4.全部购买人同意**在标的房产代持期间，同意代持人将标的房产出租给运营人，并同意运营人实际运营标的房产，包括但不限于出租、转租、分租等。**

5.在标的房产代持期间，关于标的房产的整体处置等与产权相关的事项，均由全部购买人进行投票表决，投票表决的相关机制以全部购买人、代持人及居间人通过的《简道数资交易平台房屋运营规则》约定的为准。

1. **居间人的权利义务及承诺条款**

1.居间人承诺在现行法律规定和监管政策下，其自主开发创建和运营的 平台不违反法律法规的禁止性规定。

2.居间人在接受出售人出售标的房产委托后，应积极委托相应有资质的律师事务所、评估事务所对标的房产的真实性、合法性进行尽职调查并出具审查意见，对标的房产进行评估。

3.居间人应综合评估和权衡标的房产是否符合平台房产发布要求，符合要求的标的房产居间人应按照出售人与居间人签订的《委托合同》约定房产基本信息、销售期限、房产份额等信息及时在平台发布出售信息，不符合要求的居间人有权拒绝发布。

4.及时将有关标的房产的权属证明、律师事务所和评估事务所审查意见、律师见证书、通知、处分、表决、房款等信息在平台上向各方披露。

5.居间人应就标的房产的出售、运营、处置及持有人的份额转让、发起投票等与标的房产及全部流程相关的信息完整、及时地通过平台进行披露，以供各方决策和交易的实施。

6.有权接受出售人或者购买人的支付的居间费用。

**（四）代持人的权利义务及承诺条款**

1.代持人接受购买人的委托，代为持有标的房产，成为标的房产名义上的所有权人，而非实际的所有权人。代持人应在授权范围内行使权利和履行义务，代持人承诺为购买人行使所有权提供一切必要的协助和配合。

2.未经标的房产份额持有人经投票通过，代持人不得擅自将该房产出售或者设定抵押等担保。

3.因该标的房产造成他人的人身、财产损失的责任，及该物业发生毁损灭失风险全部由标的房产份额持有人按持有份额承担，与代持人无关。

4.代持人应保证不与他人产生任何债权债务纠纷，保证不会因为自身原因影响购买人享有的房产权利份额。

5.若因为代持人的原因导致房产被司法查封或者限制的，代持人应及时告知居间人和购买人，并积极地消除不利影响。

**八、违约责任**

1. **出售人的违约责任**

1.逾期办理权属登记的责任

因出售人的原因导致标的房产未能在约定的期限内完成权属转移登记的，逾期在3个工作日之内（含当日），自约定的权属登记期限届满之次日起至实际办理之日止，出售人按日计算向购买人支付房屋价款0.05%的逾期违约金，并于标的房产实际办证之日起15日内支付，本合同继续履行。

逾期超过3个工作日的，本协议自动解除，居间人有权指令支付平台将购买人已付房款全额退还至购买人平台账户，同时出售人应当按照标的房产价款的3 %向购买人支付违约金，由居间人有权指令支付平台直接从出售人账户按比例支付相应的违约金到各购买人账户。

2.逾期交付标的房产的责任

因出售人原因导致标的房产未能在本协议约定的期限内交付标的房产的，自约定的交付期限届满之次日起至实际交付之日止，出售人按日计算向购买人支付房屋价0.05%的违约金，并于标的房产实际交付之日起 15日内向购买人支付违约金。

3.出售人违反承诺条款或合同义务的责任

除上述违约责任外，出售人违反本合同其他任一承诺条款或合同义务的，导致本合同的目的不能实现的，购房人有权解除本合同，出售人需向购买人支付房屋价款30%的违约金，违约金不足以弥补因此给守约方造成损失的，出售人还应承担损失赔偿责任。

1. **代持人的违约责任**
2. 因代持人的原因导致标的房产未能在约定的期限内完成权属转移登记的，自约定的权属登记期限届满之次日起至实际办理之日止，代持人按日计算向出售人支付房屋价款0.05%的逾期违约金，并于标的房产实际办证之日起15日内向出售人支付，本合同继续履行。
3. 因代持人原因导致标的房产未能在本协议约定的期限内交付标的房产的，自约定的交付期限届满之次日起至实际交付之日止，代持人按日计算向出售人支付房屋价0.05%的违约金，并于标的房产实际交付之日起 15日内向出售人支付违约金。
4. 因代持人自身原因导致标的房产损毁或者被司法处置等，代持人应赔偿

购买人全部损失。

**九、免责条款**

（一）不可抗力

因地震、台风、战争、罢工、瘟疫、爆发性和流行性传染病或其他重大疫情、火灾等不可抗力因素导致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应当及时告知其他当事人，并自不可抗为事件结束之日起一日内向其他当事人提供证明。上述标的房产风险责任自标的房产房屋交付之日起转移给购买人。

1. 技术故障

因下列情形导致网络服务中断、终止，协议各方互不承担法律责任：

1.因支付平台、平台技术支持单位、短信发送商、移动运营商等电信单位的线路故障、通讯故障的造成的网络异常的。

2.因黑客攻击、网络病毒、政府管制出现的网络服务异常。

**十、争议解决方式**

本合同项下发生的争议，由各方协商解决；协商不成的，依法向居间人所在地人民法院起诉。

**十一、其他事项**

1. 通知和送达

出售人、购买人和代持人确认其向平台注册时提供的是真实有效的联系方

式（包括电子邮件地址、联系电话、联系地址等），对于联系方式发生变更的，任何一方当事人有义务及时更新有关信息，并保持可被联系的状态。

1.平台用户注册时生成的用于登陆平台接收站内信息、系统消息和APP即时信息的会员账号，均为有效联系方式。

2.任何一方当事人或者司法机关向上述约定地址中的邮件地址、联系地址送

达各类文书或者通知，视为有效送达。

1. 本协议以电子文本形式制成，并存档于平台网站中，当任何一方按照

网站页面提示填写信息、阅读并同意本协议，即表示已充分阅读、理解并接受本协议的全部内容。

1. 各方可签订补充协议对本协议予以变更、修订、补充，本协议与补充

协议的约定存在矛盾的，以补充协议为准。