**Hello ${name}!**

**好事简道平台房屋买卖合同**

**合同编号：**

**出售人用户ID：**

**购买人：**

|  |  |
| --- | --- |
| **编号** | **用户ID** |
| **«@before-row[#list»${item.name}«@after-row[/#list]»** | **${item.mail}** |

**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： 系统输入资管公司名称**

**法定代表人：系统输入资管公司法人**

**住所地：系统输入资管公司地址**

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（以下简称帐号）为身份在平台完成出售房产、收款、付款等行为。

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（以下简称帐号）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，并已取得营运牌照，自主开发创建了好事简道平台（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投资房地产领域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 公司运营的 平台作为平台的独立第三方支付平台（以下简称支付平台）。平台资金的划转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，平台资金不经过居间人自身帐户。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，开立了支付平台帐户，作为其在平台的收、付款帐户，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 **系统输入商业运营公司名称** 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好事简道平台，网址：【www. .com】 |
| **支付平台** |  |
| **用户ID** | 用户在注册、登录、使用平台时所设定的用户名 |
| **会员号** | 平台为用户指定的具有独立、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的购买人 |

**二、标的房产基本情况全部内容**系统输入

**（一）标的房产物理情况**

标的房产为 【楼房】【平房】，坐落为 市 【区（县）】

【小区（街道）】 【幢】【座】【号（楼）】 单元 号（室）。标的房产所在楼栋建筑总层数为： 层，其中地上 层，地下 层。标的房产所在楼层为 层，建筑面积共 平方米。

1. **标的房产规划用途及土地使用权用途**

1.规划设计用途为【公寓】【办公】【商业】【工业】【其他： 】。

2.标的房产占有的国有土地使用权以【出让】【划拨】方式获得。土地使用权证号为： ，填发单位为： 。

1. **标的房产产权证明**

标的房产证监证号（主产权）为： ，填发单位为： 。

**（四）标的房产的抵押情况**

1.标的房产未设定抵押。

2.标的房产已设定抵押，抵押权人为： ，《不动产登记证明》监证号（抵押权登记证号）为： ，填发单位为： ；抵押担保债权金额： （大写： 元）。出售人承诺应于标的房产份额认购完毕前办理抵押注销手续，使其符合平台出售要求。

**（五）标的房产的租赁情况**

1.出售人未将标的房产出租；

2.出售人己将标的房产出租。承租人为： ；租期：

租金： （大写： 元），租金支付方式： 。出售人已收取原承租人缴纳的押金、保证金等款项共计： （大写： 元）。原承租人已书面放弃优先购买权。

1. **标的房产装修情况**

1.标的房产为清水房；

2.标的房产已装修，出售人与居间人之间的《委托合同》作为本协议附件，标的房产附属设施设备、装修装饰、相关物品清单等具体情况见《委托合同》及物业交割单。

1. **标的房产的其他信息**

。

**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 系统输入 元，拆分为 系统输入 份进行销售，每一份额对应的房屋价款为人民币 系统输入 元。

**（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、购买人数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，标的房产在信息发布期限（以下简称发标期）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** | **对应认购金额** |
| 1 | 系统输入 | 系统输入 | 系统输入 |
| 2 |  |  |  |
| 3 |  |  |  |
| 4 |  |  |  |
| 5 |  |  |  |
| 6 |  |  |  |
| 7 |  |  |  |
| 8 |  |  |  |
| 9 |  |  |  |
| 10 |  |  |  |
| … |  |  |  |
| 合计 |  |  |  |

**（三）认购资金冻结及支付方式**

1.购买人通过平台完成认购。**在标的房产完成过户登记及交付之前，出售人和购买人同意：授权居间人指令支付平台冻结购买人认购标的房产份额所对应的认购金额，冻结期间购买人不得使用、转账或者提现**。

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 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 日内，指令支付平台将冻结的全部认购资金付至出售人平台账户内，此时即视为全部购买人完成了购房款的支付。

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 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 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《房产份额持有确认函》，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.在标的房产交付日以前发生的物管费、水电气费、商管费、维修费、违约金、滞纳金、还款义务等由出售人承担，交付日之后（含当日）由全部购买人按照其持有标的房产份额比例承担。代持人因代持房产而支付相应费用的，有权要求购买人按照其持有标的房产份额比例承担。

2.买卖各方应按照国家及标的房产所在区域的相关规定缴纳各项税、费，卖方的税费由出售人自行承担，买方的税费由全部购买人按照其持有标的房产份额比例承担。

3.出售人和全部购买人一致同意：**授权居间人指令支付平台将其在标的房产买卖过程中各自应承担的税、费与标的房产认购资金一并冻结，并将相关费用付至代持人平台帐户内，由代持人提现后支付给相关收费单位，代持人将相关收款凭证上传至平台公示。**

4.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。

**四、居间人的居间费用**

（一）各方实际履行本协议视为居间人已履行了其居间义务，居间人可据此向出售人或者购买人主张相应居间费用，居间费用的收取按照平台公示的收费比例、承担方式、支付方式等规则执行。

（二）出售人或者购买人未按时足额支付居间费用的，居间人有权指令支付平台直接从出售人或购买人在平台账户中代为扣收相应款项及滞纳金，滞纳金以应付而未付费用为基数，每日按照 计收，付清为止。

居间人未直接划转的，也可以要求出售人或者购买人另行支付，出售人或者购买人应在收到居间人支付居间费用的请求 日内，向居间人足额支付居间费用及滞纳金。居间费用及滞纳金付清之前，居间人有权中止提供相应的中介服务。

**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，标的房产份额持有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.转让信息的发标期为 日，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重复通过平台的用户ID号在平台发布份额转让消息。

3.拟认购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冻结认购人的认购资金。代持人在收到平台消息后 日内，应及时注销购买人原持有的房产份额、向拟认购人出具新的电子版《房产份额持有确认函》同时向居间人发出标的房产份额转让完成的通知。

4.居间人接到代持人通知后，指令支付平台将冻结的全部认购资金付至原份额持有人的平台账户内，此时即视为完成标的房产的份额交割。

（二）在代持人向受让人出具《房产份额持有确认函》前的物管费、水电气、商管费、维修费等费用以及基于标的房产而享有的权益由购买人承担和享有；代持人向受让人出具《房产份额持有确认函》之后（含当日）的由受让方承担和享有。

（三）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，并按时间先后顺序成交。

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。转让购买人或者受让人未按时缴纳的，居间人有权指令支付平台直接从其平台账户中代为扣收相应款项及滞纳金。

**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帐户使用和操作均视为其本人真实意思表示。

（二）各方在平台帐号关联的银行帐户为其本人帐户，通过平台帐户提现的资金只能划入关联的本人银行帐户内。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（包括房屋转让价款、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，居间人均可直接指令支付平台从责任方帐户划至权益方帐户，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、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.出售人应承担因标的房产权属转移登记卖方应承担的税费，应按照合同约定支付居间人的居间费用，逾期支付的还应支付相应的滞纳金。

6.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。

7.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

买受标的房产。

2.购买人有权持有所购买的标的房产份额，并享有该份额对应的收益。

3.购买人应按照其享有标的房产份额承担标的房产权属转移登记产生的税费以及自标的房产交付代持人之日起，按其购买的标的房产份额比例承担因标的房产产生的物管费、水电气、商管费、维修费等相关费用，**购买人授权居间人指令支付平台将前述相关费用从标的房产运营的收益中先行扣除，购买人持有标的房产份额的收益为扣除前述费用后的收益。**

4.若购买人持有的标的房产份额对应的收益不足以支付上述费用或无收益的导致代持人承担相关费用的，**购买人授权居间人指令支付平台从其平台账户内自动划扣相应费用给代持人的平台账户内**，购买人平台账户内余额不足的，购买人按本合同约定支付滞纳金。

5.基于全部购买人的共同利益及登记和再次转让的便利性考虑，全体购买人承诺：**自标的房产权属转移登记至代持人名下后，标的房产再次转让或处分前，标的房产必须持续由代持人代持的方式，任何一名购买人不得要求将其实际持有的房产份额在房屋登记部门或者通过司法机构予以确认或者要求进行产权分割，不得要求在房屋权属证书或登记簿上显名。**

6.全部购买人同意：**在标的房产权属转移登记完成并交付后，同意代持人将标的房产出租给运营人，并同意实际运营人实际运营标的房产，包括但不限于出租、出借、分租等。**

7.自标的房产权属转移登记至代持人后，关于标的房产的运营、处置、转让等与所有权相关的事项，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《 》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，应积极委托相应由资质的律师事务所、会计师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，并承担因此产生的费用。

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标要求，符合要求的标的房产居间人应按照双方的《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、律师事务所和会计师事务所审查意见、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、再次转让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，代为有标的房产，成为标的房上名义上的所有权人，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共同承担，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，代持人因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 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 的违约金，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 日后，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 %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帐户按比例支付相应的违约金到各购买人帐户。

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，逾期在 日之内，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款 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，合同继续履行。

逾期超过 日后，本合同自动解除，居间人有权指令支付平台将购买人冻结的认购金额解除冻结，并将相应的违约金由出售人帐户划至购买人的账户。

3.出售人违约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，出售人需向购买人支付房屋价款 的违约金，若对购买人、居间人或者代持人造成损失的，还需承担损失赔偿责任。

1. **购买人的违约责任**

1.购买人未按时足额支付标的房产运营期间物管费、水电气、商管费、维修

费等费用的导致代持人代付的，居间人有权指令支付平台直接从购买人在平台账户中代为扣收相应款项支付至代持人平台账户内。购买人平台账户内余额不足以支付其应缴纳份额的，代持人有权授权居间人指令支付平台以未获取金额为基数，按每日 计收滞纳金，直至扣收完毕。

2.未按时足额支付标的房产运营期间前述费用的购买人持有标的房产份额合计达 %以上的或者逾期超过 日代持人未足额收取上述费用的，代持人有权发起标的房产处分表决。

1. **代持人的违约责任**

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、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。

**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好事简道平台接收站内信息、系统消息和

APP即时信息的会员账号（包括子账号），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，并存档于好事简道平台网站中，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。