武存量房合（ ）字第 号

武汉市存量房居间（买卖）合同

武汉市住房保障和房屋管理局

监制

武汉市工商行政管理局

二〇一三年版

**使 用 须 知**

一、本合同由具备主管部门核发的备案证书和营业执照的居间方（房地产经纪机构）与买卖双方登录“经纪机构信息管理系统”，在线签约及备案。买卖双方可通过“兴房网\_中介备案” (http://jjjg.027xf.com/)查询房地产经纪机构及房地产经纪人员的相关资料。

二、本合同签订前，各方当事人应当仔细阅读合同条款，针对合同中未约定或约定不详的内容进行充分协商，根据转让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。补充约定、补充协议的内容应当符合法律的规定。

三、本合同网上签约备案后, 各方当事人应在约定时间内持相关资料到房屋管辖登记部门，申请办理房屋所有权交易转移登记手续。

四、根据《市物价局、市房管局关于规范房地产经纪服务收费的通知》（武价房服〔2013〕120号）第三条：房屋居间买卖收费按宗计算，由买卖双方与房地产经纪机构在房屋成交价格总额 0.5%——2.5%的范围内协商确定。

前述房屋买卖收费，是指向房屋买卖双方合计收取的费用标准。如发现中介机构超标收费的，可向物价部门反映（电话：12358）。

五、为保证交易资金的安全，建议各方当事人选择第三方托管的方式进行资金监管，并以协议的方式明确约定资金监管账户及资金条件等相关事宜。

六、本合同文本为示范文本，由武汉市住房保障和房屋管理局及武汉市工商行政管理局共同制订。本合同的文本格式化条款、专业用词和网上签约操作事项最终解释权归武汉市住房保障和房屋管理局及武汉市工商行政管理局。

**武汉市存量房居间（买卖）合同**

卖方（甲方）：

买方（乙方）：

居间方（丙方）：

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》等相关法律、法规规定，甲、乙、丙三方本着平等、自愿、协商一致的原则，就房屋买卖、居间代理事宜，订立本合同：

**第一条 房屋基本情况**

（一）甲方房屋地址：武汉市 区 。

（二）房屋所有权证（□其他权属证明文件 ）为“ 字第 号”,建筑面积 平方米。房屋设计用途:【住宅】【公寓】【办公】【商业】【别墅】【 】。

（三）该房屋土地使用权证号为“ ”，占有国有土地使用权以【出让】【划拨】【 】方式取得。

**第二条 房屋权属情况**

（一）该房屋的权属情况为下列第 种情形。

1．该房屋未设定抵押、挂失、预告等产权限制登记，甲方对该房屋享有完全处分权。

2．该房屋已经设定抵押，甲方应于 年 月 日前办理抵押注销手续。

3、其他：

**第三条 房屋租赁情况**

该房屋租赁现状为第 种情形。

1．该房屋未出租。

2．该房屋存有租约，甲、乙、承租人三方经协商一致按下述第 种方式处置租赁合同：（只能选择其中一种）

①乙方为该房屋承租人，签订本合同时租约自动解除。

②本合同签定时，承租人已书面表示放弃优先购买权于乙方，原租赁合同约定的租赁期限对乙方具有约束力。产权转移后，甲方须于 前协助乙方与承租人重新签定租赁合同，乙方自 时起享有甲方在原租赁合同期限内约定的权利义务。

③本合同签定时，承租人书面表示放弃优先购买权于乙方，原租赁合同解除，乙方不承担原租赁合同中的权利义务。

**第四条 房屋其他事项**

该房屋以现状售予乙方，乙方或其代理人已认真查勘和了解该房屋的情况。该房屋：

（一）【不带家私家电】【带家私家电】： 。

（二）【无户口】【户口未迁出，甲方应在 年 月 日前迁出】【其他： 】。

需要说明的其他情况： 。

**第五条 价款和付款方式**

（一）房屋转让总价款：经甲、乙双方协商一致，同意该房屋成交价款为 人民币（大写） 元（小写： 元）。乙方同意在签订本合同的同时支付甲方定金人民币（大写） 元（小写： 元），定金应不高于成交价格的20%。

（二）甲、乙双方付款方式：

1、一次性付款:

乙方除定金外应【于 年 月 日前】【 】支付人民币（大写） 元（小写： 元）。

2、分期付款:

第一期：乙方除定金外应【于 年 月 日前】【 】支付人民币（大写） 元（小写： 元）。

第二期：乙方应【于 年 月 日前】【 】支付人民币（大写） 元（小写： 元）。

第 期：乙方应【于 年 月 日前】【 】支付人民币（大写） 元（小写： 元）。

3、按揭方式付款

首期款：乙方除定金外应【于 年 月 日前】【 】支付首期房款人民币（大写） 元（小写： 元）。

剩余房款： 除定金、首期房款外，余款人民币（大写） 元整，（小写： 元），由乙方【于 年 月 日前】【 】【自行】【委托按揭服务机构协助】申请办理银行按揭手续，按照按揭方式付款，按揭的方式为【公积金贷款】【商业贷款】【公积金、商业组合贷款】。甲乙双方应当及时提供办理按揭手续所需的资料。

如银行不批准乙方的贷款申请，各方当事人同意按照下列第 种方式处理：

（1）乙方【于 年 月 日前】【 】以【现金】【转账】【其他： 】方式向甲方支付剩余房款。

（2）解除合同， 应在解除合同之日起 日全额退还乙方已付 元房款，各方当事人互不追究违约责任。

（3） 。

如银行批准的贷款金额少于乙方申请的贷款金额，二者相差金额，各方当事人同意按照下列第 种方式处理：

（1）乙方【于 年 月 日前】【 】以【现金】【转账】【其他： 】方式向甲方补足差额。

（2）解除合同， 应在解除合同之日起 日全额退还乙方已付 元房款，各方当事人互不追究违约责任。

（3） 。

（三）除乙方将房款直接支付于甲方外。房款（包括定金、购房款）选择按下列第 种方式资金监管（存量房资金监管协议见附件一）：

1、交由银行托管。

2、其它： 。

**第六条 交易税费承担**

（一）甲乙双方约定，房屋交易税费用承担方式，按以下第 种方式执行：

1.按政府规定各付各税费；

2.卖方承担全部税费；

3.买方承担全部税费；

4.其他： 。

（二）签订本合同后，如遇政府及有关部门调整税费，对于调整部分按以下第 种方式缴付：

1．全部由卖方承担；

2．全部由买方承担；

3．按政府调整后的相关规定，买卖双方各自承担；

4．其他： 。

**第七条** **佣金的给付**

在房屋交易过程中，丙方协助甲、乙双方办理房屋登记、房款交割、房屋交付等居间服务工作，保障交易的安全性。丙方收取的甲乙双方交付的佣金最高限价为总房款的 %，计人民币（大写） 元，（小写： 元）。本合同签订之日，甲方按宗须向丙方支付佣金人民币 元整（大写）， （小写）。乙方按宗需向丙方支付佣金人民币（大写） 元，（小写： 元）。如因单方违约导致本合同无法履行，由违约方支付佣金人民币（大写） 元，（小写： 元）。

**第八条 其他中介服务费的给付**

房地产经纪机构提供代办贷款、代办房地产登记等其他服务的，应当向委托人说明服务内容、收费标准等情况，经委托人同意后，另行签订合同。

**第九条 丙方义务和责任**

1、接受甲、乙双方委托，对甲、乙双方当事人的资格、房屋产权信息的合法性进行查验。

2、丙方应根据诚实信用、勤勉尽责等原则为甲乙双方当事人提供中介服务，按照法律法规规定履行职责。

3、非经甲乙双方当事人书面同意，房地产中介服务机构不得泄露买卖双方的信息资料等。

4、因丙方过错造成当事人损失的，丙方应当承担赔偿责任。

5、 其他： 。

**第十条 产权转移登记**

甲方与乙方约定按以下第 种方式办理产权转移登记：

1、甲、乙、居间方共同到登记机构办理。各方当事人应当于 年 月 日前向房地产登记机构申请办理产权转移登记。

2、甲、乙双方到登记机构办理。双方应当于 年 月 日前向房地产登记机构申请办理产权转移登记。

3、丙方代为办理。丙方应当于 年 月 日前到房地产登记机构以代理人的身份分别代理【甲】或【乙】方产权转移登记手续。（甲、乙方提供所需资料详见附件四）

4．其他方式： 。

丙方有义务如实告知甲、乙双方为办理产权转移登记需要提供的证件材料。

**第十一条 房屋交付**

（一）房屋过户完成后 个（工作日）内，甲方腾空该房屋，并将该房屋钥匙交于乙方。房屋交付乙方前甲方应结清水、电、物业费等相关费用。水、电、气等由甲方过户给乙方。甲方应保持房屋现状和结构及水表、电表及配套设施的完整性；

（二）其他 。

**第十二条 违约责任**

甲方保证上述房屋权属资料真实、合法、有效。如甲方房屋有共有、设定抵押、租赁等行为应告知乙方，并自行约定解决。如因上述原因导致本合同项下房屋交易如发生产权纠纷、债权纠纷或租赁纠纷时，由甲方承担全部责任。

（一）逾期付款的违约责任

乙方未按照约定的时间付款的，按照下列第 种方式处理。

1、逾期在约定的应付款期限届满之次日起至实际支付应付款之日止，乙方按日计算向甲方支付逾期应付款万分之 的违约金，合同继续履行。

2、逾期超过 日后，甲方有权解除合同。乙方应当自收到解除合同通知之日起 日内按房屋转让的总价款的 %向甲方支付违约金，甲方退还乙方全部已付房款。

3、其他 。

（二）迟延办理产权登记的违约责任

任何一方不履行本合同约定产权转移登记义务，致产权登记迟延办理的，各方当事人同意按下列第 种方式处理：

1、因甲方违约，支付违约金 于乙方；因乙方违约，支付违约金

于甲方，因居间方违约，支付违约金 分别于甲、乙方，合同继续履行。

2．解除合同， 应在解除合同之日起 日全额退还乙方已付 元房款，各方当事人互不追究违约责任。

3．其他： 。

（三）逾期交房的违约责任

除不可抗力外，甲方未按照合同约定的期限和条件将该房屋交付乙方的，自约定交付期限届满之次日起至实际交付之日止， 甲方以房屋转让总价款的万分之 向乙方支付违约金，合同继续履行。

**第十三条 争议解决方式**

本合同发生争议，由甲、乙、丙三方协商解决。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、依法向人民法院起诉。

**第十三条 其他**

本合同自甲、乙方签字，丙方盖章之日起生效。本合同一式 份，甲、乙、丙三方各执一份，相关部门 份。

本合同未尽事宜，由甲、乙、丙三方另行商定，并签订补充协议。补充协议（含附加条款）与本合同具有同等法律效力。

附加条款：

卖方（甲方）：

【身份证】 【护照】 【营业执照注册号】 【 】：

联系方式： 通讯地址：

【法定代理人】【委托代理人】： 【身份证】 【护照】 【 】：

联系方式： 通讯地址：

买方（乙方）：

【身份证】 【护照】 【营业执照注册号】 【 】：

联系方式： 通讯地址：

【法定代理人】【委托代理人】： 【身份证】 【护照】 【 】：

联系方式： 通讯地址：

居间方（丙方）：

机构备案证号：

法定代表人： ；联系电话：

经办经纪人一： ；经纪人证号：

联系方式： 通讯地址：

经办经纪人二： ；经纪人证号：

联系方式： 通讯地址：

合同签订时间： 年 月 日

**附件一： 存量房资金监管协议**

**附件二：附属家具、电器等设备设施清单**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **名称** | **品牌** | **数量** | **完好程度** | **名称** | **品牌** | **数量** | **完好程度** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |

**附件三：其他相关费用**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **项目** | **金额/月** | **起计时间** | **起计底数** | **付费人** |
| **水费** |  |  |  |  |
| **电费** |  |  |  |  |
| **电话费** |  |  |  |  |
| **收视费** |  |  |  |  |
| **供暖费** |  |  |  |  |
| **燃气费** |  |  |  |  |
| **物业费** |  |  |  |  |
| **卫生费** |  |  |  |  |
| **上网费** |  |  |  |  |
| **车位费** |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |

**附件四：居间方代办权属登记所需资料**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **需甲方提**  **供的资料** | **份数** | **原件或复印件** | **需乙方提**  **供的资料** | **份数** | **原件或复印件** |
| **1** |  |  |  |  |  |  |
| **2** |  |  |  |  |  |  |
| **3** |  |  |  |  |  |  |
| **4** |  |  |  |  |  |  |
| **5** |  |  |  |  |  |  |
| **6** |  |  |  |  |  |  |
| **7** |  |  |  |  |  |  |
| **8** |  |  |  |  |  |  |
| **9** |  |  |  |  |  |  |
| **10** |  |  |  |  |  |  |
| **11** |  |  |  |  |  |  |
| **12** |  |  |  |  |  |  |

卖方（甲方）：

买方（乙方）：

居间方（丙方）（盖章）：