

补充协议



出卖方（以下简称甲方）：张燕雨

买受方（以下简称乙方）：李健壮

居间方（以下简称丙方）：北京我爱我家华熙房地产经纪有限公司

根据有关法律、法规之规定，基于甲乙双方签订的《北京市存量房屋买卖合同》编号HXE2311190089（以下简称《买卖合同》）及甲、乙、丙三方签订的《居间服务合同》编号HXJ2311190085，现经双方协商并交由丙方见证，就甲方向乙方出售私人房产一事达成补充协议：

第一条：甲方同意将位于房山区怡和路1号院2号楼16层1单元1603的房产出售给乙方。

第二条：经甲乙丙三方友好协商同意，甲乙丙三方任何一方如对另一方或两方做出承诺，都会以《补充协议》、《证明》或《承诺书》等书面形式体现。三方不存在也不认可口头约定或承诺。

第三条：由于不动产以产权转移为法律标记，丙方明确告知甲乙双方在产权未转移前自行支付房款存在如下风险：

1、被法院查封的风险。

房屋可能因债务原因导致被查封或限制登记等不确定的情形。网签、银行批贷、缴纳税款、提前入住等行为均不能规避司法查封、限制登记等其他权利人主张债权。

2、合同履行周期风险。

目前二手房交易量较大，受限购、连环单等因素影响，整体交易时间很难确定，部分房屋还存在抵押，地址变更，夫妻更名，产权分割的事项，房款自行交接后至过户周期长，风险大，资金安全难以把控。甲乙双方已经充分理解上述风险，要求自行交接且放弃丙方推荐的资金存管业务，丙方已尽到风险告知义务，上述房款出现任何纠纷均由甲乙双方自行承担，丙方不承担任何责任。

第四条：房屋成交总价款

甲方同意将位于房山区怡和路1号院2号楼16层1单元1603的房屋出售给乙方，甲乙双方协商一致，该房屋成交总价款为人民币3,370,000.00元（大写：叁佰叁拾柒万元整），包括该房屋主体价款人民币2,390,000.00元（大写：贰佰叁拾玖万元整）和家具家电、装饰装修及相关设施等的折价款人民币980,00.00元（大写：玖拾捌万元整）。

第五条：定金的约定

甲乙双方一致同意，定金总额为人民币100,000.00元（大写：壹拾万元整），乙方按如下方式支付：

（一）第一笔定金：乙方于【约定时间2023-11-19】将人民币10,000.00元（大写壹万元整），以【资金自行划转】方式划转。

（二）第二笔定金：乙方于【约定时间2023-11-20】将人民币90,000.00元（大写玖万元整），以【资金自行划转】方式划转。

第六条 : 房款具体支付方式及资金划转方式

乙方通过 贷款 方式购房的，乙方拟贷款金额为人民币 1,550,000.00 元（大写：壹佰伍拾伍万元整）。甲方同意除定金、拟贷款金额、物业保证金、户口保证金外的剩余房款，乙方按如下方式支付：

(一) 第一笔：乙方于【「办理产权转移登记」前3日内】将人民币 1,710,000.00 元（大写 壹佰柒拾壹万元整），以 【资金存管】 的方式支付甲方；

第七条 : 物业交割保证金

甲方同意乙方留存人民币 10,000.00 元（大写 壹万元整）作为物业交割保证金；该保证金按照以下方式支付：
【乙方应于办理产权转移登记前3日，以资金存管的方式支付甲方】

第八条 : 贷款的约定

乙方贷款的，贷款方式为【市管组合贷】，贷款金额部分将由贷款机构按照其规定直接支付给甲方。

(一) 因乙方个人原因导致贷款机构未批准贷款，甲、乙双方同意按照下列第 1 种方式处理：

- 1、乙方应自行筹齐剩余房款，最迟在办理产权转移登记前两个工作日支付给甲方，通过 资金存管 方式划转；
- 2、乙方可向其他贷款机构继续申请贷款，但再次申请贷款获得批贷函的时间最迟不得超过本合同签订后90日。

(二) 如贷款机构批准的贷款金额少于乙方申请的贷款金额，乙方应当于缴税前3个工作日向甲方补足差额，通过 资金存管 方式划转。

(三) 如因合同签署后国家法律或政策调整导致贷款机构未对乙方批准贷款，且乙方无法自筹资金履行本合同项下支付义务的，本合同终止。甲方应退还已收取乙方所付房款，甲、乙双方互不承担违约责任。

第九条 : 其他

- 1、本协议如有未尽之处，视为双方无约定或不需进行约定，若有争议产生，应由甲、乙、丙三方另行协商解决。
- 2、本协议一式叁份，甲、乙、丙三方各执壹份。甲、乙双方签字后生效，丙方盖章后对约定丙方的内容生效；如丙方未盖章，不影响甲乙双方约定的权利义务。
- 3、本协议为《买卖合同》及《居间服务合同》不可分割的组成部分，如本协议中相关条款和《买卖合同》及《居间服务合同》相抵触，以本协议为准。

甲 方 : 乙 方 :

委托代理人 : 委托代理人 :

法定代理人 : 法定代理人 :

丙 方 : 北京我爱我家华熙房地产经纪有限公司

签署日期 :