

合同编号：HXE2311190089

校验编码：500471132



北京市存量房屋买卖合同

甲方（出售方）：张燕雨

乙方（买受方）：李健壮

术语解释、说明及告知提示

第一部分：术语解释

（一）本合同文本为示范文本，适用于本市行政区域内国有土地上的存量房买卖。存量房，即二手房，是指通过办理转移登记取得房屋所有权证的房屋。

（二）共有：指同一不动产所有权由两个或两个以上法人、个人享有。共有分为按份共有和共同共有。按份共有人对共有的不动产按照各自的份额享有所有权；共同共有人对共有的不动产不分份额地共同享有所有权。

（三）不可抗力：是指不能预见、不能避免且不能克服的客观情况，致使本合同无法实际履行或者不能如期履行，例如台风、地震、洪水、冰雹等自然灾害导致的房屋损毁灭失。

（四）资金存管：为确保交易资金安全，交易双方可向银行申请，将交易资金进行冻结，冻结期内交易双方均不得单方使用、支配，待满足解冻条件后资金解冻。

（五）专用账户划转：北京市房屋管理行政机关为保障交易双方资金安全，交易过程中的资金划转可选择通过其设立的专用账户监管，待产权转移登记完成资金解除监管。

（六）资金自行划转：交易双方未采用专用账户划转或资金存管的方式，自行交接购房价款并签署《自行划转声明》的行为。

（七）税费：本合同及相关附件中所描述的税费，包含存量房交易中的各项税及费。

第二部分：合同填写说明

（一）签署本合同前，甲方应当向乙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。交易双方应当清楚知晓本市限购政策法规等要求。

（二）甲方应当就本合同重大事项对乙方尽到告知义务与提示义务。交易双方应当审慎签署本合同，并在签署本合同前仔细阅读合同条款，特别是其中具有选择性、补充性、填充性、修改性的内容，注意防范潜在的市场交易风险。

（三）甲、乙双方应当按照自愿、平等、公平及诚实信用的原则订立本合同，任何一方不得将自己的意志强加给另一方。

（四）本合同文本【 】中选择内容、其他划横线填写及其他需要删除或添加的内容，甲、乙双方应当协商确定。【 】中选择内容，以划√方式选定；对于实际情况未发生或交易双方不作约定的，应当在空格部位打×，以示不适用。

本合同文本相关条款后留有空白行，交易双方可以在协商一致的基础上，针对合同中未约定或约定不详的内容，在空白行中进行补充约定，也可另行签署补充协议。

（五）甲、乙双方应在签署合同时认真核对，确保合同原件数量一致，并确保各份合同内容一致；在任何情况下，甲、乙双方都应当至少持有一份合同原件。

（六）合同条款对甲、乙双方非常重要，在签署本合同以及附属文件前，请务必仔细阅读，在了解清楚交易条件、交易流程及本合同相关权利义务并无异议后再签字盖章。

第三部分：风险告知

（一）交易风险提示

对甲方风险提示：

- 1、请您如实告知出售房屋的权属状况、房屋属性及房屋瑕疵，否则存在承担违约责任及其他法律风险的风险。
- 2、乙方如为代理人签署本合同的，您在签署本合同前应**核实代理人及被代理人身份证原件、授权委托书原件及代理权限，并留存授权委托书复印件**，如未按该提示签约存在被代理人不追认代理权限，导致合同无效的风险。
- 3、请您在签署本合同前，了解清楚乙方付款方式、付款时间、税费承担等交易内容，并在签署本合同时予以明确约定，未约定或约定不明存在产生价款支付争议、税费承担争议及无法收取价款的风险。
- 4、请您在签署本合同时，慎重同意产权转移登记后支付价款的付款条件，否则存在产权转移登记后无法收取价款的风险。
- 5、请您在签署本合同前确认房屋性质，如房屋性质为央产房、央产经济适用房、经济适用房、按经济适用房管理的房屋，您应确认房屋符合上市交易的条件并能取得上市交易的必备文件，否则存在承担违约责任及其他法律风险的风险。
- 6、请您按约定履行本合同项下义务，本合同履行过程中房价上涨不能成为您不履行合同的理由。如您因此不履行本合同项下义务，存在承担违约责任及赔偿房屋差价损失的风险。

对乙方风险提示：

- 1、请您在签署本合同时，确认具备购房资质，确保本合同可以实际履行，否则存在承担违约责任及其他法律风险的风险。
- 2、请您在签署本合同前，确认房屋不存在查封或其他阻碍房屋交易履行的情形，如房屋产权为共有的，请查看共有人同意出售声明原件并留存复印件；如房屋性质是央产房、央产经济适用房、经济适用房、按经济适用房管理的房屋，查看上市交易证明原件并留存复印件。
- 3、请您在签署本合同前，详细了解房屋的家具、家电、装饰装修等室内情况，房屋是否存在质量瑕疵，房屋附随出售的产权车位、产权地下室，详细了解房屋周边环境，避免产生相关争议。
- 4、甲方如为代理人签署本合同的，您在签署本合同前应**核实代理人及被代理人身份证原件、授权委托书原件及代理权限，并留存授权委托书复印件**，如未按该提示签约存在被代理人不追认代理权限，导致合同无效的风险。
- 5、请您在签署本合同时，了解房屋的抵押情况，并明确约定甲方解押时间、方式，未约定或约定不明存在无法办理房屋产权转移登记的风险。
- 6、请您在签署本合同时，慎重同意通过自行划转的支付方式支付全部或部分价款，建议选择资金存管或专用账户划转的方式付款，且建议您在房屋查档确权之前通过自行划转支付定金不超过10万元，确保资金安全。
- 7、请您按约定履行本合同项下义务，本合同履行过程中房价下跌不能成为您不履行合同的理由。如您因此不履行本合同项下义务，存在承担违约责任及赔偿房屋差价损失的风险。

（二）经纪服务监督提示

- 1、为规范经纪行为并保障您的合法权益，请您在签署本合同后主动向经纪人索要由我公司系统生成的唯一合同“查询校验编号”；交付您合同时，请查验前述编号是否填写，且您可通过我公司客服热线

“010-89369904”查询真伪。另外，该热线也能帮您查询交易进度，咨询买卖、租赁业务，以及对我公司工作人员的服务投诉。

2、为了保障您的资金安全，未经我公司书面同意或授权，请您不要向我公司工作人员个人支付任何款项，以免遭受损失。在您向我公司支付居间服务费时，请尽量选择POS机刷卡、支付宝、银行柜台转账、网银汇款方式支付，现金支付的，请前往我公司财务收款窗口支付。

3、通过POS机刷卡支付的，刷卡后请拨打刷卡凭条显示的服务热线95534，核对收款方是否为我公司，并索要带有“北京我爱我家华熙房地产经纪有限公司财务专用章”的收款收据，如有问题请立即拨打我公司服务热线：010-89369904。

通过支付宝支付的，我公司支付账户为：

通过银行柜台汇款、网银转账的，我公司的对公账户如下：

收款方名称：北京我爱我家华熙房地产经纪有限公司	
收款方开户行	收款账户
中国建设银行股份有限公司北京长阳支行	11050169830000000500
北京农商银行房山支行北关分理处	1004040103000006744
中国建设银行股份有限公司北京良乡昊天支行	11050169820000000699

甲方(签字/盖章)：

乙方(签字/盖章)：

【法定代表人】：_____

【法定代表人】：_____

【委托代理人】：

【委托代理人】：

【法定代理人】：

【法定代理人】：

签署时间：

签署时间：

北京市存量房屋买卖合同



甲、乙双方在自愿、平等、公平及诚实信用的基础上,根据相关法律法规的规定,就存量房屋买卖相关内容协商一致,签署本合同。

甲方(出售方):

姓名(名称): 张燕雨 性别: 女 国籍: 中华人民共和国
证件类型: ☒ 居民身份证 证号: 11010419790823042X
通讯地址: 北京市丰台区前泥洼三区8号楼5层4门503号
电子邮箱: X 联系电话: _____

乙方(买受方):

姓名(名称): 李健壮 性别: 男 国籍: 中华人民共和国
证件类型: ☒ 居民身份证 证号: 142202198901021910
通讯地址: 山西省大同市矿区大斗沟店新街1栋2单元5号
电子邮箱: X 联系电话: _____

第一条 房屋基本情况

- (一) 甲方所售房屋(以下简称:该房屋): ☒ 楼房,坐落: 房山区怡和路1号院2号楼16层1单元1603(以房屋所有权证/不动产权证书登记为准)。该房屋所在楼栋建筑总层数: 20层,该房屋所在楼层: 16层,建筑面积: 84.32平方米。
- (二) 该房屋登记用途: ☒ 住宅。
- (三) 该房屋 ☒ 带产权车位出售,车位坐落: X,产权证号: X。
- (四) 该房屋 ☒ 带产权地下室出售,地下室坐落: X,产权证号: X,地下室建筑面积: X平方米。

第二条 房屋权属情况及使用情况

- (一) 该房屋 ☒ 不动产权证书 证号: X京房权证房字第147569号,共有权证证号: X,填发单位: 北京市国土资源局。该房屋为共有房屋时,无论是否有共有权证,甲方均需提供该房屋共有权人的书面同意出售声明,若甲方无法提供,将承担因此产生的法律责任。

(二) 土地使用状况

该房屋占用的国有土地使用权以 ☒ 出让 方式获得。该房屋 ☒ 无土地使用权证,证书类型: ☒ 不动产权证书 ☒ 国有土地使用证 ☒ 城镇建设用批准证,证书编号: X,填发单位: X。

(三) 该房屋性质为下列选项中第 1 种情形:

- 商品房。
- 已购公有住房 ☒ 非央产 ☒ 央产 (优惠价或标准价应变更为成本价,中央在京单位已购公有住房应提供《中央在京单位已购公房上市出售登记表》)。

- 3、向社会公开销售的经济适用住房。
- 4、按经济适用住房管理的房屋（危改回迁房、安居房、康居房、绿化隔离地区农民回迁房等房屋）。
- 5、限价商品住房。
- 6、自住型商品住房。
- 7、共有产权住房。
- 8、符合上市交易的定向安置住房。
- 9、其他 _____。

（四）该房屋抵押情况：【☒该房屋未设定抵押】。

（五）该房屋的租赁情况：【☒未出租】。

甲方已将该房屋出租，在本合同签署前已经征求承租人意见，且确认承租人放弃优先购买权。甲方应提供该房屋承租人的书面放弃优先购买权声明，若甲方无法提供，将承担因此产生的法律责任。

租赁期限：自 至 。甲、乙双方经协商一致，同意该房屋的租金/押金按下列第 种方式处理：

1、租金： 元(大写：)/月，押金： 元(大写：)。甲、乙双方协商一致，自本合同约定的【☒产权转移登记】【☒房屋交付】之日起至租赁期间届满的房屋收益归【☒甲方】【☒乙方】所有，且押金于该房屋交付日转交乙方，由乙方在租赁期限届满后退还承租人，乙方应向甲方提供收到押金的收据。甲方同时将原租赁合同原件交付乙方，且承担租赁合同权利义务转移前因租赁合同履行产生的合同责任。

2、甲方承诺交付该房屋前解除租赁合同并按本合同约定按期交房，由此产生的费用由甲方自行承担。

除甲、乙双方另有约定外，甲方自本合同签署之日起至产权转移登记办理完毕之日止，不得就该房屋签署新的房屋租赁合同。

（六）甲、乙双方签署本合同之后甲方私自改变房屋结构，甲方应于 30 日内将该房屋恢复原状，乙方不因此追究甲方的违约责任，恢复原状产生的费用及损失由甲方自行承担。

第三条 成交方式

甲、乙双方委托房地产经纪机构成交，甲方签署《北京市存量房屋出售经纪服务合同》，房地产经纪机构名称：北京我爱我家华熙房地产经纪有限公司，机构备案号：京经纪（2016）第8984号，《北京市存量房屋出售经纪服务合同》备案编号： 。乙方签署《北京市存量房屋购买经纪服务合同》，房地产经纪机构名称：北京我爱我家华熙房地产经纪有限公司，机构备案号：京经纪（2016）第8984号，《北京市存量房屋购买经纪服务合同》备案编号： 。

第四条 成交价款

（一）经甲、乙双方协商一致，该房屋**主体价款**为人民币3,370,000.00元(大写：叁佰叁拾柒万元整)；该房屋装修及设施折价款为人民币0.00元(大写：零元整)，装修及设施包括但不限于家具、家电、装饰装修、室内设计及产权车位、产权地下室等。

（二）上述价款的具体支付方式、期限及资金划转方式等详见房款支付协议或补充协议。

第五条 贷款的约定

乙方贷款的，贷款方式为【☒市管组合贷款】，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) 因乙方自身原因导致贷款机构未批准贷款, 甲、乙双方同意按照下列第 2 种方式处理:

- 1、乙方应自行筹齐剩余价款, 最迟在办理产权转移登记前2个工作日支付给甲方, 通过 **【×资金存管】** **【×资金自行划转】** 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署后 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, 乙方应于缴税前3个工作日内向甲方补足差额, 通过 **【√资金存管】** 方式划转。

(三) 本合同签署后如因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。甲方应返还已收取的价款, 甲、乙双方互不承担违约责任。

第六条 房屋权属及具体状况的承诺

(一) 房屋权属及具体状况, 甲方承诺如下:

- 1、对该房屋享有合法权利。
- 2、该房屋无尚未履行完毕的买卖合同, 不再出售给除本合同乙方以外的其他人。
- 3、该房屋无司法查封或其他限制转让的情形。
- 4、该房屋已符合出售条件。
- 5、已如实陈述房屋权属情况, 保证本人、共有人(如有) 均知晓并同意出售该房屋, 认可本合同及补充协议的约定。
- 6、该房屋未通过任何方式设立居住权。

因上述任何一种原因导致本合同无效或不能履行, 甲方应于本合同确认无效或解除之日起5个工作日内返还已收取的价款, 并按成交总价款的20%承担违约责任及全部赔偿责任。

(二) 甲方保证已如实陈述该房屋装修及设施情况, 附件及物业交割单所列的该房屋装修及设施随同该房屋一并转让给乙方, 乙方对该房屋具体状况已进行充分了解, 认可该房屋主体和装修及设施现状, 自愿按现状购买该房屋。甲方保证自本合同签署之日起至物业交接完成之日止, 对该房屋装修及设施保持良好状况。甲方违反上述承诺的, 应恢复原状, 如无法恢复, 则按乙方的实际损失进行赔偿。

(三) 甲方保证在其拥有该房屋所有权期间, 房屋内未发生过非正常死亡事件, 如甲方隐瞒上述事实, 乙方有权选择解除合同或继续履行合同。乙方选择解除合同的, 适用本合同第十二条第(二)款的约定。

(四) 甲方确认该房屋主体结构 **【√否】** 存在漏水情况。若该房屋存在漏水情况, 甲方应在交付该房屋前完成修复; 甲方未在交付前完成修复的, 乙方可自行维修, 因维修该房屋产生的损失(包括但不限于维修费用、维修期间无法使用该房屋产生的租金等) 由甲方承担。

(五) 本合同签署之日起, 甲、乙双方承诺积极履行该房屋交易过程中网签、注销抵押权登记、评估、贷款、缴税、产权转移登记、抵押、放款、房屋交付等环节的义务并按要求提交材料, 若任何一方违反本承诺的, 适用本合同第九条第(四)款或其他条款的约定。

第七条 房屋交付

(一) 甲方应当在 **【√甲方收到全部房款后3日内】** 前将该房屋交付给乙方。

(二) 该房屋交付日以前(不含当日)发生的 **【√物业服务费】** **【√供暖】** 费用由甲方承担, 交付日以后(含当日)发生的费用由乙方承担。甲方同意将该房屋专项维修资金(公共维修基金)的账面余额无

偿转移给乙方。

(三) 该房屋风险责任自 **【√房屋交付】** 之日起由乙方承担。

第八条 税费相关规定

(一) 该房屋交易按现行法律法规确定的税种、税率缴纳，上述税费 **【√法律法规确定的缴纳方各自承担】**。应缴纳税费一方未按约定缴纳的，适用本合同第九条第(四)款的约定。

(二) 甲方依据 **【√房屋所有权证】** 承诺签约时该房屋 **【√满五年】**，**【√否】** 为甲方家庭唯一房屋；因甲方未如实告知上述情况，导致税费增加的，增加部分由甲方承担。

(三) 如甲方承诺签约时该房屋为家庭唯一住房，应在缴税时保持家庭唯一住房状态；如违反上述约定，导致税费增加的，增加部分由甲方承担。

(四) 本合同履行过程中因法律法规或政策原因导致税率提高的，提高部分由 **【√乙方】** 承担；导致产生新的税种的，由 **【√乙方】** 承担；如未约定，由法律法规或政策规定的纳税义务人承担。

第九条 违约责任

(一) 逾期交房责任

除不可抗力外，甲方未按本合同第七条第(一)款约定交房的，按逾期时间分别处理(1和2不作累加)：

1、逾期交房在10日之内的，本合同继续履行，甲方自约定交付期限届满之次日起至实际交付之日止，按成交总价款每日万分之五的标准向乙方支付违约金。

2、逾期交房超过10日的，乙方有权选择解除合同或继续履行合同。乙方选择解除的，适用本合同第十二条第(二)款的约定；乙方选择继续履行的，甲方自约定交付期限届满之次日起至实际交付之日止，按成交总价款每日万分之五的标准向乙方支付违约金。

(二) 逾期付款责任

除不可抗力外，乙方未按房款支付协议或补充协议约定付款的，按逾期时间分别处理(1和2不作累加)：

1、逾期付款在10日之内的，本合同继续履行，乙方自约定付款期限届满之次日起至实际付款之日止，按成交总价款每日万分之五的标准向甲方支付违约金。

2、逾期付款超过10日的，甲方有权选择解除合同或继续履行合同。甲方选择解除的，适用本合同第十二条第(一)款的约定；甲方选择继续履行的，乙方自约定付款期限届满之次日起至实际付款之日止，按成交总价款每日万分之五的标准向甲方支付违约金。

(三) 乙方未按本合同第五条第(一)款、第(二)款约定履行的，甲方有权解除合同，按本合同第十二条第(一)款向乙方追究违约责任。

(四) 除本合同明确约定的违约责任外，任何一方未履行本合同约定义务，违约方按成交总价款每日万分之五的标准向守约方支付违约金，经催告后15日内仍未履行的，守约方有权解除合同，并适用本合同第十二条的约定。

第十条 产权转移登记

(一) 甲、乙双方最晚应于本合同签署之日起120日内，共同办理产权转移登记手续。如需延长，另行签署补充协议。

(二) 因甲方原因导致未能在本合同签署之日起120日内办理产权转移登记手续取得不动产权证书的，乙方有权选择解除合同或继续履行合同。乙方选择解除的，适用本合同第十二条第(二)款的约定；乙方选择

继续履行的，甲方自办理产权转移登记期限届满之次日起至实际办理产权转移登记之日止，按成交总价款每日万分之五的标准向乙方支付违约金。

（三）因乙方原因导致未能在本合同签署之日起120日内办理产权转移登记手续取得不动产权证书的，甲方有权选择解除合同或继续履行合同。甲方选择解除的，适用本合同第十二条第（一）款的约定；甲方选择继续履行的，乙方自办理产权转移登记期限届满之次日起至实际办理产权转移登记之日止，按成交总价款每日万分之五的标准向甲方支付违约金。

第十一条 户口迁出

（一）该房屋现有户口情况：【√无户口】。

（二）有户口登记的，户口登记情况：×册×人，甲、乙双方同意【√迁出所有户口】。

（三）甲方迁出户口的，承诺在产权转移登记前向该房屋所在地的户籍登记机关办理完成户籍迁出手续。

（四）甲方未按约定将户口迁出的，自户口迁出期限届满之次日起至实际迁出之日止，按成交总价款每日万分之五的标准向乙方支付违约金。

第十二条 合同解除

（一）如甲方依照本合同约定解除合同，应当以书面方式通知乙方，自解除通知到达乙方之日解除。甲方应按成交总价款的20%向乙方追究违约责任。甲方应将已收取的价款扣除违约金后返还乙方，如不足以抵扣，有权要求乙方补足。已经发生的各项费用及其他损失均由乙方承担。已网签的，甲方有权要求乙方于合同解除之日起5个工作日内注销网签，乙方未办理的，甲方有权要求乙方赔偿损失。

（二）如乙方依照本合同约定解除合同，应当以书面方式通知甲方，自解除通知到达甲方之日解除。乙方应按成交总价款的20%向甲方追究违约责任。乙方有权要求甲方于合同解除之日起5个工作日内返还已收取的价款，甲方逾期返还的，应按成交总价款每日万分之五的标准向乙方支付违约金。已经发生的各项费用及其他损失均由甲方承担。已网签的，乙方有权要求甲方于合同解除之日起5个工作日内注销网签，甲方未办理的，乙方有权要求甲方赔偿损失。

第十三条 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本合同的一方应当及时告知另一方，并自不可抗力事件结束之日起30日内向另一方提供证明。

第十四条 送达

甲、乙双方保证在本合同中记载的通讯地址、联系电话、电子邮箱均真实有效。任何根据本合同发出的文件，均应当采用书面形式送达对方。任何一方变更通讯地址、联系电话、电子邮箱的，应当自变更前3日内书面通知另一方。变更的一方未履行或未及时履行通知义务导致送达不能的，自行承担由此产生的后果，如另一方按照本合同约定的通讯地址进行送达的，视为有效送达。

第十五条 争议解决方式

本合同在履行过程中发生的争议，由甲、乙双方协商解决；协商不成，任何一方均可向该房屋所在地人民法院起诉。

第十六条 合同生效及特别约定

（一）甲、乙双方可以根据具体情况对本合同中未约定、约定不明或不适用的内容签署书面补充协议进行变更或补充。补充协议与本合同约定不一致之处以补充协议为准。

（二）本合同自甲、乙双方签字/盖章之日起生效。

（三）本合同一式叁份，具有同等法律效力，其中甲方持壹份，乙方持壹份，北京我爱我家华熙房地产经纪有限公司留存壹份。本合同附件及补充协议与本合同具有同等法律效力。

甲方(签字/盖章)：

张燕雨

乙方(签字/盖章)：

李健杜

【法定代表人】：_____

【法定代表人】：_____

【委托代理人】：

【委托代理人】：

【法定代理人】：

【法定代理人】：

签署时间：

签署时间：

附件一

所售房屋的设施设备, 装饰装修、家具、电器用品情况

装饰装修情况

卫生间配套设施: 坐便器及冲水设备 淋浴设备
整体橱柜: 橱柜
装修情况: 地板 吊顶 暖气片 壁挂炉 灶台
其他: 主卧衣柜, 空调3个

家具电器情况

甲乙双方确认所售房屋无家具电器等随同房屋转让乙方

家具	名称	品牌	数量	名称	品牌	数量	名称	品牌	数量
	床	×	×	沙发	×	×	衣柜	×	×
	其他: ×								
电器	名称	品牌	数量	名称	品牌	数量	名称	品牌	数量
	电视机	×	×	空调	×	×	冰箱	×	×
	洗衣机	×	×	油烟机	×	×	燃气灶	×	×
	其他: ×								

甲、乙双方共同确认, 所售房屋原建筑配套设施及本附件所约定的房屋装饰装修、相关物品等保持原状随同该房屋由甲方转让给乙方。

甲方(签字/盖章):

张燕雨

乙方(签字/盖章):

李健杜

【法定代表人】: _____

【法定代表人】: _____

【委托代理人】:

【委托代理人】:

【法定代理人】:

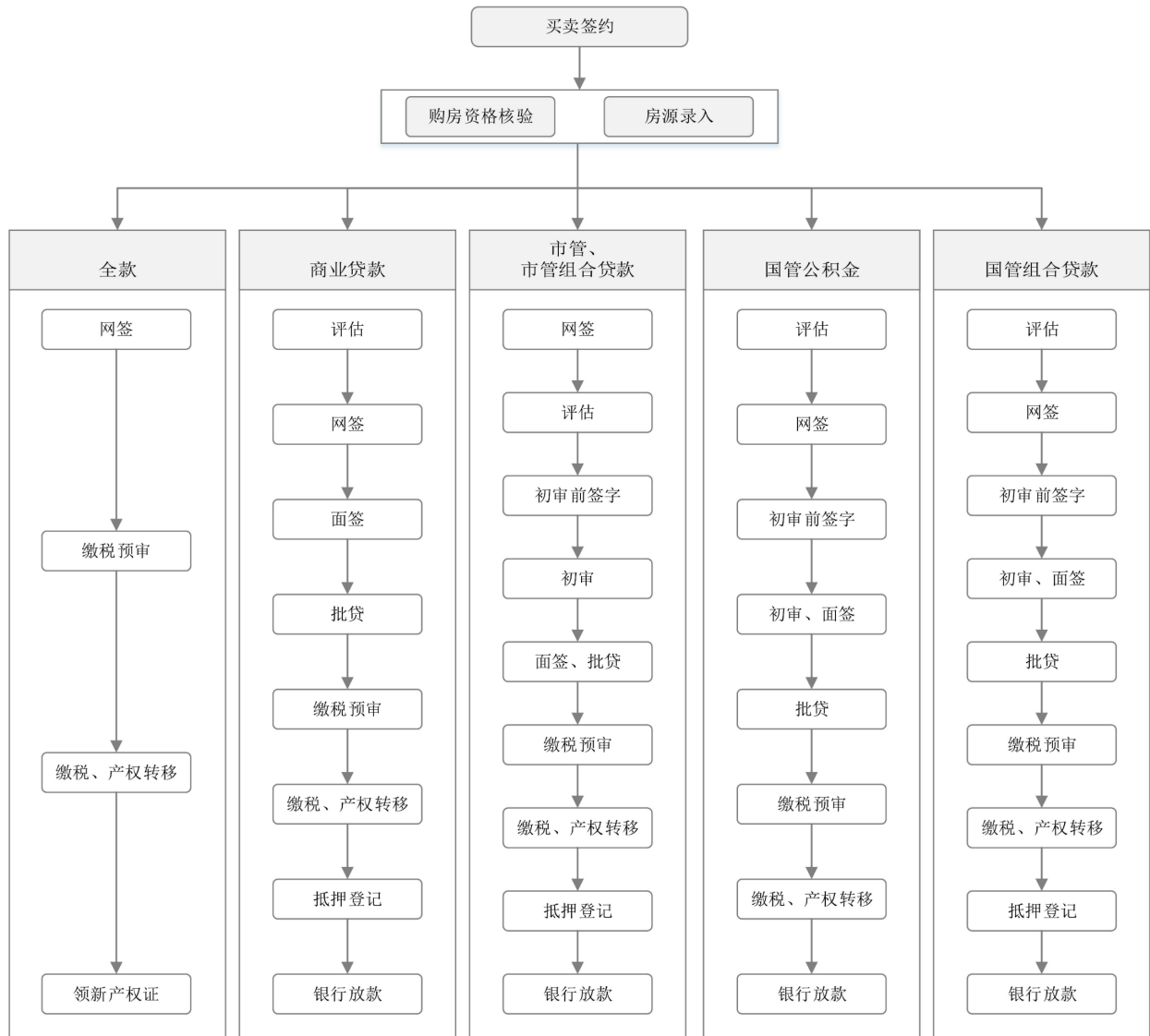
【法定代理人】:

签署时间:

签署时间:

附件二

存量房买卖签约后交易流程



附件三

存量房买卖交易税费参考

一、契税

- 1、首套购买90（含）平米以下住房契税税率1%；首套购买90平米以上住房契税税率1.5%。
- 2、非首套购房契税税率3%。
- 3、公司、其他组织买房契税税率3%。
- 4、用途为非住宅的契税税率3%。

二、增值税及附加

- 1、满2年的普通住宅免征；满2年的非普通住宅按差额的5.3%计征（郊区5.25%）。
- 2、不满2年的住宅按照全额的5.3%计征（郊区5.25%）。
- 3、非住宅类房产按差额的5.3%或全额的5.3%计征（郊区5.25%）（执行标准按各区政策规定执行）。
- 4、公司、其他组织出售房屋，如公司、其他组织性质是一般纳税人，按全额的5.6%（郊区5.5%）计征；满2年、房屋性质是已购公房的按照满2普通住宅免征。

三、个人所得税

- 1、不满5年和满5年非唯一的住宅类房产：通过税收征管、房屋登记等信息系统能核实房屋原值的，严格按照差额的20%计征；不能提供原值相应凭证，主管税务机关通过税收征管、房屋登记等信息系统也未能核实房屋原值的，个人所得税按全额的1%计征。（丰台区除了已购公房、二类经济适用房，其他性质住宅必须提供原始购房合同，按照原合同购房价款差额的20%计征）
- 2、满5年且唯一的住宅类房产免征。
- 3、非住宅类按差额的20%或全额的20%征收个人所得税（执行标准按各区政策规定执行）。

四、印花税

- 1、甲、乙双方任一方是单位的印花税0.05%，小规模纳税人减半征收。
- 2、个人之间交易住宅类房屋，目前暂时免征。
- 3、非住宅类交易双方各0.025%。
- 4、贴本的印花税票：5元/本。

五、土地增值税

- 1、个人出售住宅类房屋，目前暂时免征。
- 2、非住宅类房屋或非个人出售：按差额30%-60%征收或全额的5%征收（执行标准按各区政策规定执行）。

六、土地出让金

- 1、成本价已购公房：市区15.6元/平米，郊区9-12.9元/平米（执行标准按各区政策规定执行）。
- 2、优惠价、标准价的已购公房：市区15.6元/平米*7，郊区9-12.9元/平米*7（执行标准按各区政策规定执行），（去原产权单位交的，以单位规定为准）。

3、限价商品房满5年上市出售：按差额的35%征收。

4、按经济适用房管理（二类经济适用房）：按全额的3%征收；二类经济适用房中住宅合作社、重点工程集资建房的，按全额10%的征收。

七、综合地价款

一类经济适用房：原购房合同日期2008年4月11日之前的全额*10%。

原购房合同日期2008年4月11日之后的差额70%。

八、产权转移登记、抵押登记费

1、房屋所有权证标注用途为住宅的80元/件。

2、房屋所有权证标注用途为非住宅的（包括写字楼、公寓办公、商铺、单独车库、酒店式公寓等）550元/件。

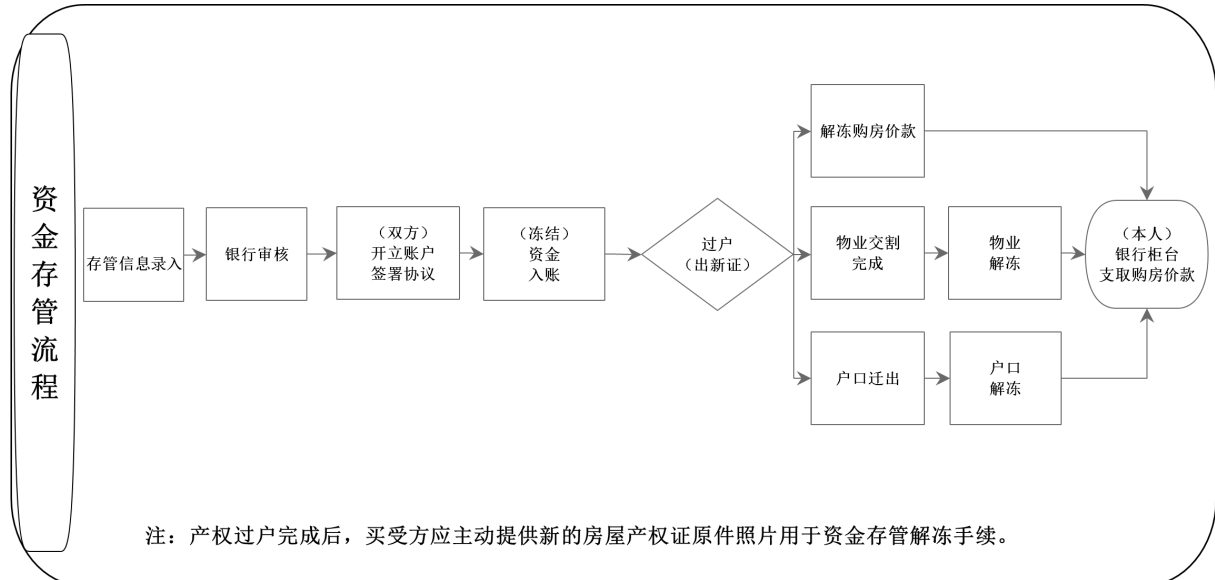
3、多出一个房屋所有权证的多收10元/件。

以上交易税费仅供参考，最终以税务机关及产权转移登记时收费标准为准。

附件四

资金存管基本流程指南

资金存管:为确保交易资金安全,交易双方可向银行申请,将交易资金冻结,冻结期内交易双方均不得单方使用、支配;待满足解冻条件后将资金解冻。



资金存管资料:

- ①身份证明原件。
- ②产权证明原件。
- ③网签合同或买卖合同原件。
- ④如有代理人需提供委托公证书原件(有代办存管事项)。
- ⑤银行要求的其他资料。

资金存管中遇到以下情形需提前咨询:

- ①交易双方或一方有未成年人。
- ②交易双方或一方有无民事/限制行为能力人。
- ③交易双方或一方有公司(或组织)。
- ④交易双方或一方有外籍人士。

资金存管重要提示:

- ①办理资金存管请通过我爱我家APP线上或来广营总部线下办理,切勿脱离我公司自行办理。
- ②存管业务中请按照存管协议约定入账账户进行转账汇款,汇款后可通过我爱我家APP资金存管协议查看入账情况。
- ③存管业务中购房价款严禁支付给经纪人账户收款。
- ④在办理资金存管业务时,如有问题及时拨打我公司服务热线:010-89369904。

甲方(签字/盖章): 张燕雨

乙方(签字/盖章): 李健杜

【法定代表人】: _____

【法定代表人】: _____

【委托代理人】:

【委托代理人】:

【法定代理人】:

【法定代理人】:

签署时间:

签署时间:

签约重点事项声明

以下内容非常重要,请您仔细阅读填写:

1. 为了保障交易双方的利益及资金安全、房款交接建议通过银行资金监管;资金监管事宜由专人操作,经纪人无权操作。如存在自行交接部分的房款,买受方(以下简称“乙方”)直接将款项付至出售方(以下简称“甲方”)以下账户:

收款人姓名: 张燕雨 身份证号: _____

开户行: 招行 账号: 6214860152988099

2. 在交易过程中工作人员针对贷款额及税费进行的测算仅供参考,最终贷款额及税费数额以相关机构审批核查的结果为准。

3. 交易过程中,如合同变更,请签署书面的补充协议,因交易双方未签署相关补充协议产生的经济损失及法律后果本公司不予承担。

4. 成交后如通讯方式变更请以书面形式通知您的经纪人。

5. 交易双方可登入“北京市不动产登记领域网上服务平台”查询房屋权属情况。具体操作如下:电脑登入北京市规划和自然资源委员会门户网站(<http://ghgtw.beijing.gov.cn>);选择【不动产登记】-【北京市不动产登记网上服务平台】-【北京通登入】一共有三种登入方式,选择一种登入即可查询产权情况。

6. 签约后本公司会有客服人员与您进行电话回访,请您给予配合。

7. 本公司不会授权工作人员代收代付任何款项,本公司收取的任何款项均不会使用个人账户,如有工作人员要求您将与交易相关的款项通过其个人代缴代付,请您予以拒绝,并可通过我公司客服热线010-89369904进行核实举报,因交易双方私下交付给工作人员的任何款项产生的经济损失及法律后果本公司均不承担。

祝您签约愉快!

北京我爱我家华熙房地产经纪有限公司

我爱我家全国客服热线: 010-89369904

甲方(签字/盖章):

张燕雨

乙方(签字/盖章):

李健杜

【法定代表人】: _____

【法定代表人】: _____

【委托代理人】:

【委托代理人】:

【法定代理人】:

【法定代理人】:

签署时间:

签署时间:

户口协议

甲方(出售方)：张燕雨

乙方(买受方)：李健壮

丙方(见证方)：北京我爱我家华熙房地产经纪有限公司

甲乙双方签订了编号为HXE2311190089的《存量房屋买卖合同》（以下简称：买卖合同），涉及房屋地址：房山区怡和路1号院2号楼16层1单元1603（以下简称：该房屋），现甲乙双方就该房屋项下户籍管理机关登记户口情况及户口迁出事宜补充约定如下：

第一条：甲乙双方应当于签署买卖合同之日起3个工作日内共同前往户籍管理机关查询该房屋项下登记户口情况，丙方予以陪同。

第二条：若经户籍管理机关查询，该房屋项下登记户口情况与买卖合同中约定不一致，甲乙双方同意按照下列第1种方式解决：

1. 买卖合同继续履行，乙方不因户口情况与买卖合同中约定不一致为由追究甲方责任，该房屋项下登记的全部户口迁出事宜按照买卖合同第十一条第三款约定履行。

2. 买卖合同解除，甲方应退还乙方累计已付全部款项，并：

☐ 甲方向乙方双倍退还实收定金

☐ 甲方向乙方支付买卖合同约定的房屋成交房款20%的违约金

☐ 甲乙双方互不承担责任

第三条：甲方承诺，在买卖合同履行期间该房屋项下不再登记新增户口，如有新增户口，该新增户口的迁出事宜按照买卖合同第十一条第三款约定履行。

第四条：甲乙双方认可该房屋项下登记的户口问题与丙方无关，双方不因户口问题追究丙方责任。

第五条：其它：

1. 本协议一式三份，甲、乙双方各执一份，并留存丙方一份，自甲乙双方签字起生效。内容若有偏差，以留存丙方处协议为准。

2. 本协议为《买卖合同》不可分割的组成部分，如本协议中相关条款和《买卖合同》相抵触，以本协议为准。

甲方(签字/盖章)：

张燕雨

乙方(签字/盖章)：

李健壮

【法定代表人】：_____

【法定代表人】：_____

【委托代理人】：

【委托代理人】：

【法定代理人】：

【法定代理人】：

签署时间：

签署时间：

丙方(签章)：北京我爱我家华熙房地产经纪有限公司

签署时间：

物业交割保证金确认书

甲方(出售方)：张燕雨

乙方(买受方)：李健壮

甲乙双方签订编号为HXE2311190089的《北京市存量房屋买卖合同》（以下简称：买卖合同），重要提示：

在二手房交易过程中存在房屋交付时包括但不限于：物业费、供热费、水费、电费、电话费未结清的问题，请甲乙双方在签署《买卖合同》时，预留物业交割保证金，且双方在此确认书签字确认物业交割保证金为人民币：10,000.00 元（大写：壹万元整），（结清该房屋的相关费用并签署物业交割确认书视为完成物业交割）。如双方不选择留存物业交割保证金，会产生如下风险：

- 1、交易房屋拖欠的物业/供暖等各项费用，将影响乙方对房屋的使用。
- 2、甲乙双方自行解决上述费用纠纷的问题。

甲方(签字/盖章)：张燕雨

乙方(签字/盖章)：李健壮

【法定代表人】：_____

【法定代表人】：_____

【委托代理人】：

【委托代理人】：

【法定代理人】：

【法定代理人】：

签署时间：

签署时间：

授权委托书

甲方(委托方)：张燕雨

乙方(委托方)：李健壮

丙方(受托方)：北京我爱我家华熙房地产经纪有限公司

一、交易房屋地址：房山区怡和路1号院2号楼16层1单元1603。

二、委托事项：委托方作为交易房产的买卖双方当事人，现委托受托方作为我们的合法代理人协助我们办理下述手续：

- 1、代为签署与网签相关的文件，包括但不限于网签信息表、房屋查档信息表、购房资质审核信息表；
- 2、代为签署草拟网签合同确认并提交网签签约完成；
- 3、代为查询包括但不限于房屋权属查档信息、交易双方征信、高法等与交易相关信息；

三、委托期限：自本授权委托书签署之日起至委托事项办理完结之日止。

甲方(签字/盖章)：

张燕雨

乙方(签字/盖章)：

李健壮

【法定代表人】：_____

【法定代表人】：_____

【委托代理人】：

【委托代理人】：

【法定代理人】：

【法定代理人】：

签署时间：

签署时间：

丙方(签章)：北京我爱我家华熙房地产经纪有限公司

签署时间：

房款支付协议

甲方(出售方)：张燕雨

乙方(买受方)：李健壮

基于甲、乙双方签署的编号为HXE2311190089《北京市存量房屋买卖合同》(以下简称：买卖合同)，就甲方向乙方出售该房屋事宜达成本协议。

第一条 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，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)，成交总价款由主体价款和装修及设施折价款组成。

第二条 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：

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】的方式支付甲方。

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】的方式支付甲方。

第三条 房款支付方式、资金划转方式

乙方通过【√贷款】方式购房。

乙方通过贷款方式购房的，乙方拟贷款金额为人民币 2,070,000.00 元(大写：贰佰零柒万元整)。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价款，乙方按如下方式支付：

第一笔：乙方于【√「办理产权转移登记」前3日内】将人民币1,190,000.00元(大写：壹佰壹拾玖万元整)以【资金存管】的方式支付甲方。

第四条 物业保证金

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(约定时间或条件)以资金存管的方式支付甲方】。

第五条 户口保证金

甲方同意乙方留存人民币×元(大写：×元整)作为户口迁出保证金，该保证金按照以下方式支付：【约定户口迁出义务完成当日，由乙方自行划转至甲方】【乙方应于×(约定时间或条件)以资金存管的方式支付甲方】。

第六条 其他

(一) 本合同及房款支付协议约定房款为自行划转方式支付的，在满足约定条件当日完成支付。约定房款为资金存管方式支付的，按照资金存管协议约定的支付条件两个工作日内申请解冻支付。若满足解冻条件，但相关方不配合签署解冻资料的应按照买卖合同的约定承担违约责任。

（二）甲、乙双方友好协商同意，甲、乙双方任何一方如对另一方做出承诺，都会以补充协议、证明或承诺书等书面形式体现，不存在也不认可口头约定或承诺。

（三）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、乙双方另行协商解决。

（四）本协议自甲、乙双方签字后生效，一式叁份，甲、乙双方各执壹份，北京我爱我家华熙房地产经纪有限公司留存壹份。

（五）本协议为买卖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相抵触，以本协议为准。

甲方(签字/盖章)：张燕雨

乙方(签字/盖章)：李健杜

【法定代表人】：_____

【法定代表人】：_____

【委托代理人】：

【委托代理人】：

【法定代理人】：

【法定代理人】：

签署时间：

签署时间：

房地产经纪服务告知和提示

第一条 房屋基本情况确认

签署房屋买卖合同前，交易双方对房屋基本情况及周边社区情况等相关情况进行了确认，相互查验过身份证明及房屋权属证明等相关资料。

第二条 利害关系

房地产经纪机构及其从业人员与交易房屋不存在利害关系，已向交易双方说明了买卖合同和居间服务合同的内容。

第三条 风险提示

（一）对甲方风险提示

- 1、请您如实告知出售房屋的权属状况、房屋属性及房屋瑕疵，否则存在承担违约责任及其他法律风险的风险。
- 2、乙方如为代理人签署买卖合同的，您在签署买卖合同前应**核实代理人及被代理人身份证原件、授权委托书原件及代理权限，并留存授权委托书复印件**，如未按该提示签约存在被代理人不追认代理权限，导致合同无效的风险。
- 3、请您在签署买卖合同前，了解清楚乙方付款方式、付款时间、税费承担等交易内容，并在签署本合同时予以明确约定，未约定或约定不明存在产生价款支付争议、税费承担争议及无法收取价款的风险。
- 4、请您在签署买卖合同时，慎重同意产权转移登记后支付价款的付款条件，否则存在产权转移登记后无法收取价款的风险。
- 5、请您在签署买卖合同前确认房屋性质，如房屋性质为央产房、央产经济适用房、经济适用房、按经济适用房管理的房屋，您应确认房屋符合上市交易的条件并能取得上市交易的必备文件，否则存在承担违约责任及其他法律风险的风险。

（二）对乙方风险提示

- 1、请您在签署买卖合同时，确认具备购房资质，确保买卖合同可以实际履行，否则存在承担违约责任及其他法律风险的风险。
- 2、请您在签署买卖合同前，确认房屋不存在查封或其他阻碍房屋交易履行的情形，如房屋产权为共有的，请查看共有人同意出售声明原件并留存复印件；如房屋性质是央产房、央产经济适用房、经济适用房、按经济适用房管理的房屋，查看上市交易的证明原件并留存复印件。
- 3、甲方如为代理人签署买卖合同的，您在签署买卖合同前应**核实代理人及被代理人身份证原件、授权委托书原件及代理权限，并留存授权委托书复印件**，如未按该提示签约存在被代理人不追认代理权限，导致合同无效的风险。
- 4、请您在签署买卖合同时，了解房屋的抵押情况，并明确约定甲方解押时间、方式，未约定或约定不明存在无法办理房屋产权转移登记的风险。
- 5、请您在签署买卖合同时，慎重同意通过自行划转的支付方式支付全部或部分价款，建议选择资金存管

或专用账户划转的方式付款，且建议您在房屋查档确权之前通过自行划转支付定金不超过10万元，确保资金安全。

6、您在签署网签合同后，不能变更付款方式，否则需要撤销网签合同，重新办理购房资质核验及网签手续，存在产生履行期限争议的风险。

7、请您在签署买卖合同时，确认家庭成员中有无军人、在京学校集体户口学生、持有工作居住证、外籍人士等情形。

8、请您在申请购房资格后，保持婚姻状况、家庭成员状态不变；婚姻状态或家庭成员人数有变更，应在变更前5日内通知经纪人。

（三）对甲、乙双方风险提示

房地产经纪公司作为交易居间方，主要为交易双方提供居间服务，即为交易双方提供交易信息、提供签约服务平台及其他交易双方委托的服务；居间方的义务是在提供居间服务过程中如实向委托人陈述居间方所获知的关于交易的相关信息，不得有故意隐瞒和误导。但是基于居间方企业法人的民事主体性质，在提供居间服务过程中，居间方不能代表政府机关对交易双方的资质及房屋实际情况进行判定。对于交易房屋及交易对象的资质情况，居间方可以根据从业经验进行判断和预测，不作为构成居间方约束性义务。有关交易房屋的实际情况，以房屋登记主管机关作出的书面文件为准，买方需按照居间方的提示进行相关查验；有关交易对象的资质及资信能力，有赖于交易双方自行判断，居间方不对交易任何一方的资信及资质承担任何责任。

第四条 甲、乙双方应提供的证明资料

（一）甲方应提供的证明、资料包括但不限于：

- 1、身份证明原件和复印件。
- 2、房产权属证明原件和复印件。
- 3、土地权属证明原件和复印件。
- 4、婚姻证明原件和复印件。
- 5、共有人同意出售证明文件原件。
- 6、户口簿原件和复印件。
- 7、原购房合同、票据及有关批准上市文件。
- 8、代理人身份证明原件和复印件，授权委托书原件。
- 9、房屋管理部门及相关机构要求提供的其他文件或资料。

（二）乙方应提供的证明、资料包括但不限于：

- 1、身份证明原件和复印件。
- 2、婚姻证明原件和复印件。
- 3、户口簿原件和复印件。
- 4、家庭成员身份证明。
- 5、家庭成员户口簿原件和复印件。
- 6、居住证或工作居住证。
- 7、收入及资历证明(贷款)。
- 8、房屋管理部门或贷款机构要求提供的其他文件或资料。

第五条 合同签署提示

在了解交易流程和合同内容后请认真核对合同一式叁份是否一致。各份合同中除需手工填写的内容之外，其他任何条款不得手写修改或补充，任何手写修改或补充内容均不发生法律效力。如果确需对合同中既定条款修改或补充的，须另行签署补充协议。

第六条 经纪服务内容、收费告知

房地产经纪服务的内容、收费参见《居间服务合同》，我公司所有收费项目均会向您提供统一收据或发票。房屋买卖交易所产生的相关税费，缴纳方及票据归属由交易双方自行协定，我公司提醒妥善保管完税证明及购房票据，切勿丢失。

第七条 经纪服务监督提示

1、为规范经纪行为并保障您的合法权益，请您在签署本合同后主动向经纪人索要由我公司系统生成的唯一合同“查询校验编号”；交付您合同时，请查验前述编号是否填写，且您可通过我公司客服热线“010-89369904”查询真伪。另外，该热线也能帮您查询交易进度，咨询买卖、租赁业务，以及对我公司工作人员的服务投诉。

2、为了保障您的资金安全，未经我公司书面同意或授权，请您不要向我公司工作人员个人支付任何款项，以免遭受损失。在您向我公司支付居间服务费时，请尽量选择POS机刷卡、支付宝、银行柜台转账、网银汇款方式支付，现金支付的，请前往我公司财务收款窗口支付。

3、通过POS机刷卡支付的，刷卡后请拨打刷卡凭条显示的服务热线95534，核对收款方是否为我公司，并索要带有“北京我爱我家华熙房地产经纪有限公司财务专用章”的收款收据，如有问题请立即拨打我公司服务热线：010-89369904。

通过支付宝支付的，我公司支付账户为：

通过银行柜台汇款、网银转账的，我公司的对公账户如下：

收款方名称：北京我爱我家华熙房地产经纪有限公司	
收款方开户行	收款账户
中国建设银行股份有限公司北京长阳支行	11050169830000000500
北京农商银行房山支行北关分理处	1004040103000006744
中国建设银行股份有限公司北京良乡昊天支行	11050169820000000699

本告知和提示由北京我爱我家华熙房地产经纪有限公司依据《房地产经纪管理办法》《关于加强本市住宅买卖经纪服务收费管理的通知》及相关监管部门的要求制订。交易双方应当仔细阅读后，在告知书上签字/盖章，确认已知悉告知和提示内容并无异议。

甲方(签字/盖章)：张燕雨

乙方(签字/盖章)：李健杜

【法定代表人】：_____

【法定代表人】：_____

【委托代理人】：

【委托代理人】：

【法定代理人】：

【法定代理人】：

签署时间：

签署时间：

丙方(签章)：北京我爱我家华熙房地产经纪有限公司

签署时间：



居间服务合同

甲方(出售方)：张燕雨

乙方(买受方)：李健壮

丙方(居间方)：北京我爱我家华熙房地产经纪有限公司

在丙方居间服务下，甲、乙双方签署了编号为HXE2311190089的《北京市存量房屋买卖合同》（以下简称：买卖合同），涉及房屋地址：房山区怡和路1号院2号楼16层1单元1603（以下简称：该房屋）。

第一条 信息确认

- 1、甲方已对乙方的身份信息和购房资格情况进行了必要的审核确认，接受乙方作为该房屋的买受方。
- 2、乙方对该房屋进行了实地查验，对该房屋的权属情况、房屋属性及家具、家电、装饰装修等室内情况均已了解并认可，乙方已对甲方提供的【√房屋产权证明，甲方身份信息】资料进行了审核。
- 3、本合同的内容均为甲、乙、丙三方自愿真实的意思表示。甲方确认丙方已按其委托销售并发布该房屋销售信息；乙方确认丙方已按其要求向其提供房源，并带其查看了该房屋；甲、乙双方确认丙方已提供订立买卖合同的信息和机会，并确认丙方协助甲、乙双方签署了该房屋买卖合同。

第二条 买卖合同履约服务的具体内容

- 1、收集、保管与交易相关的资料，包括但不限于产权资料、乙方购房资格审核、贷款、过户等相关资料。
- 2、该房屋存在抵押，丙方为其提供办理解抵押手续服务。
- 3、对乙方个人及家庭资信状况做预审查，根据个人及家庭资信情况为乙方推荐适合的贷款方案。
- 4、协助甲、乙双方办理公证手续、评估手续、贷款手续、缴税手续、产权转移登记与抵押登记手续。
- 5、经甲、乙双方共同申请，可协助提供该房屋交易资金存管服务，但需甲、乙双方与银行另行签署存管协议。
- 6、组织各方协商解决交易过程中产生的各类事项或纠纷。
- 7、通过电话、短信、函件、面谈等方式催告履约义务方及时依合同履行。
- 8、协助守约方向违约方发送履约告知函件。

第三条 费用标准

- 1、甲方向丙方支付居间服务费人民币16,850.00元（大写：¥壹万陆仟捌佰伍拾元整）。
乙方向丙方支付居间服务费人民币26,960.00元（大写：¥贰万陆仟玖佰陆拾元整）。
- 2、甲、乙双方确认，在签署本合同时，该房屋不存在任何可以对交易造成实质影响的未披露情形。在丙方协助甲、乙双方办理完毕产权转移登记手续后，甲乙双方均认可本合同第二条约定的丙方居间服务已完成。甲、乙双方应于签署买卖合同当日向丙方支付本合同约定的居间服务费。
- 3、乙方应支付因申请贷款、办理产权转移、抵押等产生的评估费、担保费、登记费及其他第三方相关费用，由丙方代收并向相关机构缴纳，相关发票由收费机关开具。如遇政策性收费调整，乙方需按调整后的政策执行。
- 4、如甲、乙双方在办理交易过程中除本合同约定服务之外的多元化服务，需与丙方另行签署有关协议（合同）并支付相关费用。

第四条 权利义务

（一）甲、乙方权利义务

- 1、甲、乙双方同意共同授权丙方办理房源核验、购房资质核验、网签及注销手续、资金监管、资金存管、物业交验等交易有关手续；若甲、乙双方在履约过程中对授权事项提出中止或终止，需向丙方出具书面告知书，且因此导致丙方不能履行授权事项，丙方不承担任何责任。
- 2、甲、乙双方有如实向丙方及交易办理机关提供该房屋交易资料的义务，即按照本合同的约定、政府相关部门和贷款机构的相关规定，积极办理各项手续并向丙方提供办理各项手续的全部资料，资料包括但不限于本人及配偶的身份及户口证明、居住证、婚姻证明、房屋权属证明、个人资信证明、物业结清证明等，并确保各项资料的真实性、有效性、合法性。
- 3、交易期间，乙方采取【√市管组合贷款】方式购买该房屋，如变更付款方式，则贷款过程中已产生的费用自行承担。
- 4、乙方无法贷款，需要变更为全款方式购买，并不影响甲方按约定时间取得购房价款的，甲方同意乙方全款购买，购房价款应按行政管理机关要求以资金监管或存管方式支付。
- 5、甲、乙双方均认可批贷的金额、年限、利率，均以贷款机构通知实际批贷情况为准（如遇贷款机构政策调整的，以调整后的为准）。乙方实际获取的批贷额与拟贷款额差额部分，于该房屋缴税前3个工作日内补齐并交付甲方。
- 6、甲、乙双方应按国家法律法规要求各自承担相应税费，但有特殊约定的依据特殊约定。因甲、乙双方未能按时足额缴纳税费导致无法办理相关手续的，由甲、乙双方承担相关责任。
- 7、为尽快向甲方支付尾款，乙方应积极配合并授权丙方办理抵押登记手续，并于取得不动产权证当日将原件交付丙方，由丙方交付贷款机构收押或办理抵押登记手续，如不交付导致丙方无法办理后续手续的，由乙方按买卖合同第九条第（四）款承担违约责任。
- 8、乙方自行贷款购房，应于取得不动产权证之日起15个工作日内办理房屋抵押登记；逾期办理的，应按贷款机构核发的贷款金额每日千分之二标准分别向甲方与丙方支付违约金。
- 9、甲、乙双方认可网签合同价格以买卖合同成交价为准，甲、乙双方另有约定的，需签署补充协议，并自行承担相关法律责任。
- 10、甲乙双方有效联系地址、联系电话以买卖合同约定为准，如任何一方变更联系地址、联系电话，应及时书面通知丙方。未通知的，甲乙双方自行承担由此产生的后果，如丙方按买卖合同约定的通讯地址进行送达的，视为有效送达。

（二）丙方权利义务

- 1、丙方有权接受甲方售房委托；丙方有权接受乙方购买房屋、带看房屋委托；丙方应为甲、乙双方提供订立买卖合同的信息和机会；丙方协助甲、乙双方订立买卖合同。
- 2、丙方在提供居间服务过程中如实向委托人陈述其所获知的关于该房屋的相关信息，不得有故意隐瞒和误导。但基于丙方为民事主体，对于该房屋及交易对象的资质情况，丙方只能进行形式审查，仅根据从业经验进行判断与预测，不作为丙方约束性义务。有关交易房屋的实际情况，以房屋登记主管机关作出的书面文件为准，甲、乙双方需按照丙方的要求进行相关查验；有关交易对象的资质及资信能力，有赖于甲、乙双方自行判断，丙方不对交易任何一方的资信及资质承担任何责任。
- 3、交易期间，丙方有审查双方提供资料的义务，但丙方该审查义务仅限于形式审查，提供资料方应对资

料的真实及有效性负责。

4、丙方凭契税完税凭证、不动产权证、他项权利证及相关资料向贷款机构提交放款申请，贷款机构完成审核后乙方申请的贷款直接划给甲方。

5、丙方协助甲方办理该房屋的抵押权注销登记，抵押权注销登记当日，由甲、乙、丙三方到场共同办理。

第五条 特别授权

1、甲乙双方均已经明确知悉该合同丙方提供的服务内容，并就委托丙方代为协助办理的服务内容的全部事项给与丙方充分授权。

2、丙方为双方提供的协助、代为办理各项手续（包括但不限于贷款、过户）或提供服务（若需）时，甲乙双方同意丙方委托第三方协助办理，并授权丙方可在办理期间向第三方提供因办理上述服务所需要的全部资料、信息（包括但不限于签署买卖合同的主体信息、买卖合同的签署信息、买卖合同的房屋信息、房屋交易资金架构信息）。

3、为更好的提供服务，甲乙双方同意并授权丙方及第三方将买卖合同的主体信息、房屋信息、签约信息、资金信息等同步给为甲乙双方提供资金划转/托、存管服务的服务方或担保方（如乙方为贷款购房的，甲乙双方同意并授权丙方及第三方将前述信息同步给评估机构、贷款机构等相关方）；并同意授权为其提供资金划转/托、存管服务的服务方或担保方、评估机构、贷款机构等相关方可将相关资金存管办理结果、担保服务办理结果、资金划转情况、评估结果信息、贷款结果信息等同步给丙方及第三方，丙方及第三方有权接收。

4、除上述约定或其他有权、主管机关要求外，丙方将为甲乙双方严格保管并保密有关信息。

第六条 违约责任

1、甲、乙双方利用丙方所提供信息、条件、机会等，私自或者另行通过其他居间方签署买卖合同，甲、乙双方除应向丙方支付本合同约定的全部居间服务费之外，还应当向丙方承担居间服务费20%的违约责任。

2、甲、乙双方或一方延迟向丙方支付本合同约定的居间服务费，该延迟方除应向丙方支付居间服务费外，按未付款每日百分之一的标准向丙方支付迟延履行违约金；延迟超过5个工作日的，丙方有权中止办理该房屋买卖合同约定的全部服务事项，并不承担因此导致的任何责任，上述责任及交易中已经发生的费用由延迟向丙方支付费用的一方承担。

3、甲、乙任何一方违反本合同第四条或买卖合同的约定，导致丙方不能继续协助办理买卖交易后续事项或使得合同无法履行的，丙方不承担任何责任，违约方向守约方支付房屋成交总价20%的违约金。丙方有权收取本合同约定的居间服务费用和交易中已经发生的费用，如已交付的，丙方无须退还（包括但不限于评估费等不予退还），守约方可作为己损失向违约方主张赔偿。如支付居间服务费方为守约方，支付方可向违约方追偿该笔费用。如未交付的，丙方有权通过包括但不限于法律途径催促支付义务方支付居间服务费。

4、在服务过程中，丙方因工作疏漏，遗失甲、乙双方相关文件及资料，丙方承担补办手续费并给予相应的经济补偿。甲、乙双方中任何一方拖延或拒绝配合补办，造成另一方损失的，由拖延或拒绝配合一方按买卖合同第九条第(四)款承担违约责任。

第七条 争议解决

与本合同相关的任何争议，三方应协商解决；协商不成的，任何一方均可向该房屋所在地的人民法院提起诉讼解决。

第八条 其他

- 1、本合同自甲、乙、丙三方签字/盖章之日起生效，一式叁份，三方各执壹份，如丙方未盖章对丙方不生效，但并不影响本合同中关于甲、乙双方权利义务约定的效力。
- 2、除本合同另有约定或三方协商一致外，各方不得擅自单方解除或变更本合同。
- 3、甲、乙、丙三方同意，任何口头承诺、未经本人签字或加盖公章的任何书面承诺及合同条款的变更等行为均不产生法律约束力。

甲方(签字/盖章)：

乙方(签字/盖章)：

【法定代表人】：_____

【法定代表人】：_____

【委托代理人】：

【委托代理人】：

【法定代理人】：

【法定代理人】：

签署时间：

签署时间：

丙方(签章)：北京我爱我家华熙房地产经纪有限公司

丙方经纪人：张丽文，王志超

经纪人注册号：00000196，00000155

签署时间：