

履约协议书

出卖人：珠海市浩丰贸易有限公司

买受人：许婷婷、李爱群

【身份证号码】【护照号码】【营业执照注册号】【 】：440881200006260429、440822196602070243

【法定代理人】【委托代理人】：_____

【身份证号码】【护照号码】【 】：_____

鉴于：

1、买受人向出卖人认购珠海市斗门区白蕉镇禾生二路68号华发峰尚花园三期31栋3404房(以下简称“该商品房”)并签署《认购协议》，就该商品房房价款，根据《认购协议》约定，除首期房价款外的余款由买受人申请贷款支付，该贷款金额以按揭银行审批通过的最终金额为准，买受人应当按照认购协议的约定履行支付首期款的义务。

2、根据贷款银行要求，就该商品房的贷款金额，需出卖人为买受人提供阶段性担保直至该商品房取得该商品房《不动产权证》。

3、根据贷款银行要求，该商品房处于预售转现售（正在办理商品房权属初始登记）或现售阶段，须以该商品房进行抵押方能办理银行贷款，则在买受人未付清该商品房全部房价款的情况下，需出卖人配合买受人办理该商品房《不动产权证》。

4、根据相关法律、法规及政策的规定，取得该商品房的《不动产权证》前买受人需向相关税务机构缴纳税费（包括但不限于契税，下同）。

有鉴于此，经出卖人与买受人协商一致，就出卖人提供阶段性担保及协助买受人办理该商品房按揭贷款事宜，双方达成如下协议：

第一条 若该商品房买卖合同网签备案时，该商品房处于预售阶段，双方选择适用本条款：

1、在买受人办结该商品房的《商品房买卖合同》网签备案手续后，买受人应当在出卖人通知（包括但不限于短信、微信、电话、函件、登报等任何一种通知形式，下同）可以提供办理房屋登记申请资料之日起20日内向相关税务机构缴纳税费并完成向出卖人提交《税收完税证明》的义务。

2、如买受人逾期缴纳税费或逾期提交《税收完税证明》的，出卖人有权解除该商品房的《商品房买卖合同》，另行处置该商品房，且要求买受人承担与定金数额相等的违约金，并有权直接从已付房价款中扣除；若前述情形下出卖人不解除《商品房买卖合同》的，每逾期一日，买受人须按出卖人为买受人提供担保的金额_{1‰}向出卖人支付违约金。

第二条 若该商品房买卖合同网签备案时，该商品房处于预售转现售（正在办理商品房权属初始登记）或现售阶段，双方选择适用本条款：

1、在买受人未付清该商品房全款的情况下，买受人需申请银行按揭贷款，出卖人可配合买受人办理该商品房网签、出具该商品房全额发票及配合买受人办理该商品房不动产权证。

2、买受人付清该商品房总房价款前，出卖人有权拒绝交付该商品房，出卖人对该商品房仍保留权利。

3、买受人保证符合珠海市对购房资格的规定，且已取得购买该商品房的购房资格，如因买受人无购房资格造成无法办理该商品房不动产权证的，出卖人有权解除买卖合同，买受人应当承担与定金数额相等的违约金，并赔偿出卖人因开具全额发票而产生的税务损失，且买受人自行承担已缴纳的该商品房契税损失及因汇率变动而造成的损失（若有）。同时，如因买受人购房资格导致无法办理该商品房不动产权证的，自出卖人通知办理注销网签备案手续之日起5日内，买受人有义务前往珠海不动产登记中心配合出卖人办理注销网签备案的相关手续，上述期限内，买受人未配合办理注销网签手续的，每逾期一日，按照该商品房总价款的千分之一承担违约金。

4、若买受人需要在中国大陆境内进行外汇结算购房的，买受人保证符合关于在中国大陆境内购买该商品房结汇资格的规定（包括但不限于在中国大陆境内买受人未以购房为由办理过结汇业务）。如因买受人结汇资格问题造成出卖人无法收到该商品房剩余房价款的，出卖人有权解除买卖合同，买受人应当承担与定金数额相等的违约金，并赔偿出卖人因开具全额发票而产生的税务损失，且买受人自行承担已缴纳的该商品房契税损失及因汇率变动而造成的损失。若因解除商品房买卖合同而注销该商品房不动产权证造成出卖人其他损失的（包括但不限于二次出售的税费损失），买受人还应承担赔偿责任。

5、双方一致确认，出卖人开具的该商品房全款金额的发票，不视为买受人已付清全款，仅作为办理该商品房不动产权证使用，买受人保证不用于其他用途。

6、出卖人协助买受人办理该商品房的银行按揭贷款：

（1）买受人应当根据《认购协议》约定的期限支付该商品房首期款及办结申请贷款手续，否则按照《认购协议》约定承担违约责任。

（2）买受人付清该商品房首期款及办结申请贷款后，应当及时向出卖人预约办理该商品房买卖合同的网签备案手续及申请开具该商品房全额发票。若买受人支付首期款或办结申请贷款手续超出《认购协议》约定时间，买受人应当按照《认购协议》约定承担违约责任。

（3）该商品房买卖合同网签备案及出卖人出具该商品房全额发票之日起5个工作日内，买受人应当向相关税务机构缴纳税费并完成向出卖人提交《税收完税证明》的义务，逾期缴纳税费或逾期提交《税收完税证明》的，视为买受人严重违约，出卖人有权解除买卖合同，买受人应当承担

与定金数额相等的违约金，并赔偿出卖人因开具全额发票而产生的税务损失，且买受人自行承担已缴纳的该商品房契税损失及因汇率变动而造成的损失（若有）。出卖人选择不解除买卖合同的，每延迟一日缴纳契税或提交《税收完税证明》，买受人承诺按照该商品房总房价款的千分之一承担逾期违约责任。

（4）买受人按本合同约定提供《税收完税证明》后，委托广东朗乾律师事务所办理该商品房的《不动产权证》相关事宜。

7、自该商品房买卖合同网签备案之日起 45 日内（以下简称付款期限），买受人应当付清该商品房总房价款。非因出卖人原因，买受人未能在付款期限内取得该商品房按揭贷款的（包括但不限于结汇资格问题），买受人承诺在付款期限届满之日起 3 日内一次性付清全部房价款，否则，出卖人有权解除买卖合同，买受人应当承担与定金数额相等的违约金，并赔偿出卖人因开具全额发票而产生的税务损失，且买受人自行承担已缴纳的该商品房契税损失及因汇率变动而造成的损失。若因解除商品房买卖合同而注销该商品房不动产权证造成出卖人其他损失的（包括但不限于二次出售的税费损失），买受人还应承担赔偿责任。若出卖人不解除买卖合同的，出卖人有权要求买受人按照买卖合同约定的逾期付款违约金标准承担违约责任。

8、在办理完毕该商品房不动产权证后，因买受人未能成功办理该商品房的银行按揭贷款或其他原因，造成买卖合同无法继续履行的，出卖人有权通过珠海仲裁委员会解除该商品房买卖合同并根据生效法律文书注销不动产权证。出卖人因注销该商品房不动产权证而产生的各项费用（包括但不限于契税、仲裁费、律师费、保全费等各项费用）均由买受人承担，出卖人有权从买受人已付款中扣除，如已付款不足以承担各项费用，出卖人有权向买受人追偿。

9、如该商品房办出不动产权证后未办结抵押前，该商品房产权发生转让等不利情形的，出卖人有权立即要求买受人支付该商品房剩余房价款，买受人并承诺按该商品房总价款 50%向出卖人额外支付违约金。如该商品房遭到查封、冻结的，买受人承诺于 2 个工作日内解除查封、冻结，否则出卖人有权立即要求买受人支付该商品房剩余房价款，买受人并承诺按该商品房总价款 50%向出卖人额外支付违约金。

10、出卖人依据本协议约定解除该商品房的买卖合同的，出卖人在办理完毕注销不动产权证（或注销网签备案）后，将买受人为购买该商品房而支付的房价款在扣除定金或违约金及其他应扣款项后不计利息退回至买受人指定的账户，买受人无异议。

11、双方一致确认，在买受人付清该商品房全部房价款前，出卖人协助买受人办理该商品房的不动产权证仅为协助买受人取得贷款银行的按揭贷款，若买受人未按约定完成付款等义务，则出卖

人有权立即解除买卖合同，该商品房归出卖人所有，买受人无异议。

12、非因出卖人原因该商品房解除的，买受人应当承担与定金数额相等的违约金，并赔偿出卖人因开具全额发票而产生的税务损失，且买受人自行承担已缴纳的该商品房契税损失及因汇率变动而造成的损失（若有），因解除商品房买卖合同而注销该商品房不动产权证造成出卖人其他损失的（包括但不限于二次出售的税费损失），买受人还应承担赔偿责任。

第三条 争议解决

因本协议发生的或与本协议有关的一切争议，双方应友好协商解决，协商不成的，双方一致同意提请珠海仲裁委员会按照其仲裁规则及适用中华人民共和国法律进行仲裁，仲裁裁决是终局的，对双方均有约束力。与仲裁相关的全部费用（包括但不限于仲裁费、律师费、评估费、鉴定费、差旅费等）由败诉方承担。

第四条 双方确认本协议于 2020 年 12 月 31 日在珠海市签订，自签订之日起生效。本协议一式贰份，双方各执一份，各份具有同等的法律效力。

第五条 双方一致同意，除本协议明确约定外，其他事宜均按照双方签署的《认购协议》或《商品房买卖合同》等法律文件执行，本协议与《认购协议》或《商品房买卖合同》等法律文件相冲突的，以本协议的约定为准。

线上签约文件

H公司签章F

出卖人(签章):

买受人(签章): 客户1

客户2

【法定代表人】:

【法定代表人】:

【委托代理人】(签章): H签约律师F

【委托代理人】(签章):