

房 地 产 买 卖 合 同



掌上链家APP



上海链家安心服务承诺

不吃差价，吃一赔十*
税费精算，差额补偿*
交易不成，佣金全退*
真实房源，假一赔百*
签前查封，先行垫付*
房屋筛查，原价回购*
物业欠费，先行垫付*
房屋漏水，保固补偿*
过户枉跑，补偿一千*
换房解约，损失补偿*
90天退房，换租退佣*
租金押金，损失垫付*

【*表示具体内容详见上海链家安心服务承诺细则】



《上海链家十二大安心服务承诺》



交易风险提示



掌上链家APP

如有任何关于上海链家安心服务承诺的问题，可以拨打上海链家服务热线：10109666



链家地产签约提示

- 1、本合同一式三份，交易双方及链家地产各执一份；各方所执合同的内容（包括手工填写的部分）应完全一致。
- 2、请您确认，在签署合同前，**您已仔细阅读过合同条款并予以理解和接受**，同时我公司经办人员已向您告知与交易房屋及合同签署有关的信息。
- 3、在填写相关合同文本时，请您仔细阅读合同条款，特别是其中具有选择性、补充性、填充性、修改性的内容。如遇“【】”或“□”等需要选择的内容，**请务必做出明确的勾选**，以划“√”方式选定您选择的事项；对于实际情况未发生、或双方当事人不作约定、或该条不适用时，应当划“×”，以示删除。
- 4、双方当事人应当按照自愿、公平及诚实信用的原则订立合同，任何一方不得将自己的意志强加给另一方。另外，在您签署的合同中，除需手工填写的地方以外，其他部分均**不得随意进行手写补充和修改**；如您确实需要对合同中条款进行补充或修改的，请您及其他签署方在补充或修改处签字或盖章后，方为生效；**若增加或修改的文字增加丙方义务或责任，则需经与丙方协商并加盖合同专用章方可生效。**
- 5、**如您需要通过链家地产代为转付交易款项的，链家地产将于合同约定的付款条件成就后3个工作日完成转款。**
- 6、**在您向链家地产支付居间代理费或服务费时，请向我司经办人员索取电子收据或电子发票（您可以使用手机号登录掌上链家APP，进入个人中心查看、下载和打印）；若经办人员无法提供上述电子收据或无法打印的，请拨打客服热线10109666。**
- 7、为了保障您的资金安全，请您在向我司支付居间代理费及服务费时，优先选择如下方式：
 - **POS机刷卡**——您可以使用本人或亲朋的银行储蓄卡或信用卡刷卡（本地卡、异地卡均可），刷卡后请持卡人在POS小票上亲笔签字
 - **银行转账**——通过银行柜台以现金（或转账）的形式将代理费直接汇入我司对公账户内
 - **网银汇款**——通过网上银行汇款的方式将代理费直接汇入我司的对公账户
 另因特殊原因，您需要在店面以现金方式缴纳代理费或服务费的，请务必要求我司业务人员提供盖有公司印章的电子收据。

- 8、上海链家地产【居间代理费及服务费】指定收款账户为：**【请勿将任意款项支付至业务人员提供的个人账户】**

收款方名称：	德佑房地产经纪有限公司
收款方开户行：	工商银行上海市现代大厦支行
收款账户：	1001285429216988862

- 9、上海链家地产【房屋交易类代付款项】指定收款账户为：**【请勿将任意款项支付至业务人员提供的个人账户】**

收款方名称：	德佑房地产经纪有限公司
收款方开户行：	中国银行上海南京西路支行
收款账户：	439063596323

如您对我们的服务有任何问题、意见或建议，请您拨打我们的服务热线：

10109666

服务监督热线：运营总经理 **15071278846** ；

商圈经理 **15020519669** ；



特别告知（一）

一、本合同参照上海市房屋土地资源管理局、上海市工商行政管理局根据《中华人民共和国合同法》和《上海市房地产转让办法》制定。

二、双方当事人应按自愿协商、公平的原则订立合同。房地产买卖是一种民事法律行为，涉及的标的额较大、专业性较强、法律规范较多，双方当事人订立房地产买卖合同时，应注意以下问题：

1、共有人的权利。房地产权利登记分为独有和共有，共有指二个以上权利人共同拥有同一房地产，买卖房地产签订合同时，房地产权证内的共有人应在合同内签字盖章。

原职工已购公有住房上市出售的，参加房改购房时的同住成年人应在合同附件五相关关系内表示同意出售，并签字盖章；因故无法在合同内签字盖章的，应出具同意出售的其他证明。

房地产权证内的权利人将房地产出售前，应与其配偶协商一致，出售后配偶再提出异议的，由权利人承担法律责任。

2、定金。买卖合同定金是双方履行合同的担保，双方当事人可就定金数额、支付日期等在附件三付款协议内约定。

3、房屋交接是卖售人按约定的日期和方式将房屋交付给买受人，买受人验收和接受的过程。双方当事人应在合同第四条明确交付和验收日期、选择交付的方式。

卖售人将原购入的商品住房出售的，开发公司提供的住宅质量保证书和住宅使用说明书应一并转移给买受人，买受人享有两书规定的权益。

4、房屋质量。质量条款是买卖合同的必要内容，买卖的房屋应能保持正常使用功能。房屋超过合理使用年限后若继续使用的，产权人应委托具有相应资质等级的勘察、设计单位鉴定。

5、房地产买卖合同签订前，买受人应向房地产交易中心查阅买卖房地产的有关登记(备案)资料，查验买卖的房地产上是否存在产权争议和其他权利限制，以维护自身权益。

6、买卖已出租房屋的，卖售人应当在出售前三个月通知承租人，承租人在同等条件下有优先购买权。如承租人放弃优先购买权，买受人购房后应继续履行租赁合同，并与承租人签订租赁主体变更合同。

7、买卖已抵押房地产的，卖售人应当事先书面通知抵押权人，并就有关事项协商一致，同时告知买受人房地产抵押的事实。

8、房地产买卖后的土地使用权

(1)居住房屋

居住房屋出售，占用范围内的国有土地使用权随之转移。其中，房地产权证注明土地使用年限的，应在合同第三条如实填写。

未补交土地出让金的花园住宅出售时，买受人应向市或区县房地局办理国有土地使用权出让手续，补交出让金。

(2)非居住房屋

该土地使用权以出让方式取得的，出售时占用范围内的国有土地使用权随之转移。房地产权证注明土地使用年限的，应在合同第三条如实填写。

按照法律、法规、规章规定，划拨土地上房地产买卖，买受人应办理土地使用权出让手续，按规定缴纳土地使用权出让金。

除上述情况外，《中华人民共和国土地管理法》规定了国有土地租赁和土地使用权作价入股等其他土地有偿使用形式。

9、集体所有土地上房屋的买卖对象。集体所有土地上的居住房屋未经依法征用，只能出售给房屋所在地乡（镇）范围内具备居住房屋建设申请条件的个人。非居住房屋只能出售给房屋所在地乡（镇）范围内集体经济组织或者个体经营者。

10、住房户口迁移。已投入使用的住房买卖，除房屋交接和权利转移外，住房内的原有户口是否及时迁出也会影响合同的履行。当事人可在补充条款内约定户口迁移条款。

11、维修基金交割。根据《上海市居住物业管理条例》规定，房地产买卖合同生效之日起的十日内，当事人应



将房地产转让情况书面告知业主管理委员会和物业管理单位，并办理房屋维修基金户名的变更手续，帐户内结余维修基金的交割，当事人可在补充条款中约定。

三、为保障买卖双方自身权益，防范违规的房地产中介对当事人权益的侵害，凡委托具有房地产经纪资格的专业公司提供代理、居间介绍等服务的，受托居间介绍、代理的房地产经纪公司均应在居间介绍、代理等中介服务情况中签字；其中：委托人应将居间介绍的有关房地产经纪公司及执业经纪人情况在第一条内予以明示，以备与经纪公司、经纪人发生纠纷时作为投诉的依据。

四、为维护当事人合法权益，防止一房多卖，通过网上操作系统签订合同后，当事人应及时到房地产交易中心办理转让过户手续。

五、为方便当事人订立买卖合同补充条款，拟订下列范例，当事人可根据需要自由选择，范例未经当事人选取，不作为合同内容。

房地产权利保证条款范例：甲方保证，上述买卖的房地产不存在产权争议和其他人主张权利的情况。在本合同签订前，该房地产已存在的权利负担，乙方同意甲方按下述第___项处理：

（一）本合同生效后___日内，甲方与抵押权人或者其他权利人注销他项权利的登记，逾期未注销的，乙方有权追索甲方的违约责任。

（二）在抵押权人或者其他权利人书面同意的前提下，乙方承认并继受该项权利，并同意办理变更登记。

户口迁移条款范例：甲方承诺自上述房地产权利转移之日起的___日内，向房屋所在地的公安派出机构办理原有户口迁出手续。如由于甲方未及时迁出户口造成乙方损失的，甲方承担赔偿责任。

六、买卖双方当事人签订房地产买卖合同，为保障将来实现物权，按照约定可以向登记机构申请预告登记。预告登记后，未经预告登记的权利人同意，处分该不动产的，不发生物权效力。预告登记后，债权消灭或者自能够进行不动产登记之日起三个月内未申请登记的，预告登记失效。



特别告知（二）

1、关于现行购房政策

乙方为 沪籍单身，已知晓以下购房政策，并对《交易方信息留存表》中相关信息的真实性负责。

在本市已有1套住房的本市户籍居民家庭，限购1套住房（含新建商品住房和二手住房）。

2、关于现行售房政策

本次交易房地产为 普通商品房，该房地产不属于《中华人民共和国城市房地产管理法》第38条规定的禁止转让情形，符合上市交易条件，甲方对《交易方信息留存表》中相关信息的真实性负责。

3、关于现行贷款政策

商业性个人住房贷款：居民家庭购买首套住房申请商业性个人住房贷款的，首付款比例不低于35%。在本市已拥有1套住房的、或在本市无住房但通过人民银行征信系统显示在全国各地有商业性住房贷款记录或公积金住房贷款记录的居民家庭申请商业性个人住房贷款，购买普通自住房的，首付款比例不低于50%；购买非普通自住房的，首付款比例不低于70%。

公积金个人住房贷款：在区分首套和二套购房的前提下，调高对第二套改善型购房的首付比例至普通商品房50%和非普通商品房70%、二套普通商品房贷款利率上浮10%、二套普通商品房个人贷款最高限额下调10万元，并停止向已有两次公积金贷款记录的职工家庭再行发放贷款。借款人以公积金缴存账户余额确定贷款额度的倍数从40倍下降到30倍；严格执行住建部还款能力的计算比例调减为每月还本额占工资基数不超过40%。

乙方承诺使用自有资金支付首付款，违反承诺的则可能被纳入公共信用信息服务平台的失信记录。

4、关于交易税费

甲乙双方应按照规定缴纳相应税费，上海链家将根据甲乙双方签署的《交易方信息留存表》制作了《税费估算清单》，以供双方参考。具体税额以税务部门核定为准，涉及减免的按相应规定执行。

5、关于房屋交易的一般程序

//委托挂牌出售、委托约看、洽谈//签订房地产买卖合同（支付定金）//签订网签合同（支付购房款）//出售方注销抵押（仅限房屋设定抵押的）、买受方申请按揭贷款（仅限贷款购房的）//交易过户 //缴纳税费、领取新产证 //支付余款、物业交割、户口迁出。

6、关于可能存在的交易风险

在不动产登记中心核准产权过户之前，不排除存在出售方因债务、违法搭建等原因致使相关部门对房地产实施限制交易的情况，出售方应及时向买受方、居间方告知房屋限制交易方面的信息情况，并积极采取有效措施及时解除限制，以保证房地产的顺利交易。

甲乙双方可协议约定委托第三方专业机构实施资金监管，以规避资金风险。

7、关于买卖双方应协助的事项、提供的资料

在整个交易过程中，甲乙双方应按照相关法律法规和政策规定，有义务及时提供房屋交易所需要的规定材料，如不动产登记簿、产证、原始买进合同/购房发票/契税发票、征信报告、收入流水、收入证明、社保/个税缴纳凭证等；甲乙双方均有义务相互配合到相关部门办理相关手续，不得有意拒绝，否则由此造成损失的由责任方承担。

8、关于房屋的市场参考价格

房屋市场参考价格由居间方根据市场行情提供，居间方也告知了当事人可以通过关注“城市房价评估”微信公众号、链家网、贝壳找房等方式，获取房屋所在小区的当下市场参考价。房屋挂牌价系经出售方认可后发布的，房屋的最终成交价格（包括合同网签价格）由双方当事人自主协商后确定。

9、关于委托房屋与本经纪机构（或经纪人）利害关系

上海链家及该房屋的经纪人与所居间房屋的出售方及买受方之间均无直接利害关系。

10、关于本次交易房屋的重要信息

(1) 是否设立抵押：【 未设立抵押 】。

抵押权人	债权数额	抵押期限
------	------	------



①	X	X	<u> </u> 年 <u> </u> 月 <u> </u> 日 至 <u> </u> 年 <u> </u> 月 <u> </u> 日
②	X	X	<u> </u> 年 <u> </u> 月 <u> </u> 日 至 <u> </u> 年 <u> </u> 月 <u> </u> 日
③	X	X	<u> </u> 年 <u> </u> 月 <u> </u> 日 至 <u> </u> 年 <u> </u> 月 <u> </u> 日

(2) 是否设立租赁：【 未设立租赁 】。

11、关于本次交易房屋的权属登记信息

甲方承诺该房地产的产权、抵押权等重要信息均与本合同填写的内容一致，甲方有义务最迟不得晚于签署本合同后三个工作日内配合调取并提供《上海市不动产登记簿》信息。

若调取的信息显示房地产抵押情况等与甲方披露一致的，且无权利限制信息（如司法查封等），则甲乙双方依照本合同继续履行；若调取的信息与甲方披露不一致的，甲乙双方另行协商一致后继续履行；若甲乙双方未能在五个工作日内协商一致的，或存在权利限制的（如司法查封等），则甲乙双方均可单方解除本合同，甲方须在五个工作日内如数无息退还已收取的款项（包含居间方代为保管的定金、房价款等），甲乙双方及居间方互不追究责任。

12、关于乙方的购房资质核验

乙方已明确知晓上海市现行限购政策，并有义务最迟不得晚于签署本合同后三个工作日内赴社保中心、税务部门核实社保、个税缴纳情况（若属非沪籍家庭、外籍的情况）。若经核实确认缴纳时长不足，但按照本合同确定的条件仍然可以履行的，则甲乙双方一致同意继续履行；若无法按照本合同确定的条件履行的，则甲乙双方可经协商一致变更相关约定后继续履行，双方未能在三个工作日内协商一致的，则甲乙双方均可单方解除本合同，甲方须在三个工作日内如数无息退还已收取的款项（包含居间方代为保管的定金、房价款等），甲乙双方及居间方互不追究责任。

甲乙双方均已认真查阅了上述特别告知的内容，双方同意：①甲方未配合调取《上海市不动产登记簿》信息前，所有款项先行由居间方保管；②乙方为非沪籍家庭的，在尚未赴社保中心、税务部门核实社保、个税缴纳情况前，所有款项先行由居间方保管；③甲方保证有权出售该房地产，不存在任何权属争议；④甲乙双方同意授权居间方对该房地产提前办理网上备案手续。

-----以下为甲方签章处-----

甲方姓名	甲方代理人

-----以下为乙方签章处-----



乙方姓名	乙方代理人



房地产买卖合同

立房地产买卖合同人

卖售人(甲方)： 测试

买受人(乙方)： 400来的

根据中华人民共和国有关法律、法规和本市有关规定，甲、乙双方遵循自愿、公平和诚实信用的原则，经协商一致订立本合同，以资共同遵守。

第一条 甲乙双方通过德佑房地产经纪有限公司居间介绍，由乙方受让甲方自有房屋及该房屋占用范围内的土地使用权（以下简称房地产），房地产具体状况如下（**实际以上海市不动产登记簿为准**）：

(一)甲方依法取得的房地产权证号为：1。

(二)房地产座落：6666666666666666 室，房屋类型：1，结构：1。

(三)房屋建筑面积：1 平方米，另有地下附属面积：x 平方米，该房屋占用范围内的土地使用权 x 平方米。

(四)房屋平面图和房地产四至范围见**不动产权证附件页**。

(五)该房屋占用范围内的土地所有权为 1；国有土地使用权以 出让 方式获得。

(六)随房屋同时转让的设备（非房屋附属设备）及装饰情况见附件二。

(七)甲方转让房地产的相关关系见附件五。

甲方保证已如实陈述房地产权属状况、设备、装饰情况和相关关系，乙方对甲方上述转让的房地产具体状况充分了解，自愿买受该房地产。

第二条 甲、乙双方经协商一致，同意上述**房地产转让价款**共计人民币为 1 元（大写：壹元整）。乙方的付款方式和付款期限由甲、乙双方在付款协议（附件三）中约定明确。乙方交付房价款后，甲方应开具符合税务规定的收款凭证。

第三条 甲方转让房地产时，该房屋占用的**国有土地使用权**按下列第（一）款办理。

（一）该房屋占用的国有土地使用权的使用年限从 x 年 x 月 x 日 起至 x 年 x 月 x 日 止（实际以上海市不动产登记簿为准）。甲方将上述房地产转让给乙方后，出让合同载明的权利、义务一并转移给乙方。

（二）按照中华人民共和国法律、法规、规章及有关规定，乙方应当办理土地使用权出让手续并缴纳土地使用权出让金。

（三）根据国家有关法律法规规定，以不动产权登记证明记载为准。

第四条 甲、乙双方同意，甲方于 x 年 x 月 x 日 前**腾出该房屋并通知乙方进行验收交接**。乙方应在收到通知之日起的 x 日内对房屋及其装饰、设备情况进行查验。查验后签订房屋交接书为房屋转移占有的标志。

第五条 甲方承诺，自本合同签订之日起至该房屋验收交接期间，凡已纳入本合同附件二的各项房屋装饰及附属设施被损坏或被拆除的，应按被损坏或被拆除的房屋装饰及附属设施**估值1倍向乙方支付违约金**。

第六条 甲、乙双方确认，在 2020 年 04 月 16 日 之前**甲乙双方共同向房地产交易中心申请办理转让过户手续**。

上述房地产权利转移日期以房地产所在地的房地产登记处准予该房地产转移登记之日为准。甲方承诺，在乙方或者委托他人办理转让过户时，积极给予协助。由于甲方故意拖延或者不及时提供相关材料的，乙方按本合同第十条追究甲方的违约责任。

甲、乙双方同意，自签订《上海市房地产买卖合同》示范文本（即网上备案）后，甲乙双方或其中一方均有



权向房地产登记机构办理预告登记。

第七条 上述房地产**风险责任**自该房地产**转移占有**之日起转移给乙方。

第八条 本合同生效后，甲、乙双方应按国家及本市有关规定缴纳税、费。
在上述房地产转移占有前未支付的物业管理费、水、电、燃气、通信费等其他费用，按本合同附件四约定支付。

第九条 乙方未按本合同约定期限付款的，甲、乙双方同意**按补充条款（一）**第十一条违约责任约定处理。

第十条 甲方未按本合同第四条约定期限交接房地产的，甲、乙双方同意**按补充条款（一）**第十一条违约责任约定处理。

第十一条 甲方承诺自上述房地产权利转移之日起的 1 日内，向房屋所在地公安派出所办理户口迁出手续。
甲方未能及时迁出户口的，承担以下责任：

（一）每逾期一日，甲方应向乙方支付已收款 1 ‰的违约金，计算至户口实际迁出之日止，合同继续履行。

（二）甲方逾期超过30日未迁出户口的，甲方同意由公安部门（户籍管理部门）将该户口迁至本人在沪产权房或本市社区公共户。

第十二条 经甲、乙双方协商一致，在不违反有关法律、法规的前提下，订立的补充条款或补充协议，为买卖合同不可分割的一部份。本合同补充条款与正文条款不一致的，以补充条款为准。

第十三条 本合同自**甲乙双方签章**之日起生效。

第十四条 本合同适用中华人民共和国法律、法规。甲、乙双方在履行本合同过程中发生争议的，可以协商解决，也可以向有关部门申请调解，或选择依法向**房地产所在地人民法院**起诉。

第十五条 本合同一式三份，甲、乙双方各执一份，居间方执一份。本合同若有补充协议的，则经甲乙双方签章后视为对本合同的补充。



补充条款(一)

一、该房地产上的维修基金余额、管理费押金、电话初装费、煤气初装费、有线电视申请费等费用(若有)均已包含在房价款内,不再另行结算,但以上各项的更名费用由乙方承担。

二、甲方保证有权出售该房地产,并在签订本合同时已征得其他权益人的同意(若有);若因甲方无权处分或越权处分等原因造成本合同未能履行,甲方承诺按本合同违约责任条款的标准向乙方承担违约责任。

甲方承诺其名下及其直系亲属、及其法定代表人(若甲方为公司的)无任何纠纷,若存在上述情况则乙方可迟延支付或迟延通过居间方转付甲方应付房价款,因此对于交易产生的任何不利影响均由甲方承担,待甲方处理完成其纠纷、不动产登记事务中心出具以乙方为权利人的不动产权证后10日内,乙方再行支付或通过居间方转付剩余房款。

三、甲方应保管好不动产权证密码纸,并于甲乙双方赴房地产所在区不动产登记事务中心申请产权过户及抵押登记(若有)当日输入正确密码(若有)。甲、乙双方应在不能及时亲自办理相关手续时公证委托他人办理。

四、按照法律规定,权利人在持有不动产期间,应当依法缴纳房产税。

若甲方在持有该不动产期间未按期缴纳房产税,则欠缴的房产税及滞纳金(若有)均应由甲方在不动产过户之前自行补缴;

待不动产转移登记至乙方名下,房产税(若有)则由乙方依法予以缴纳。

五、网签备案:除甲乙双方一致确认变更交易条件外,双方授权居间方根据本合同或相关协议的约定录入、备案、打印《上海市房地产买卖合同》示范文本(以下称“网签”),甲乙双方最晚不得晚于 2020 年 04 月 23 日 前赴居间方处签订网签用于办理贷款、不动产登记预受理、缴纳税收等相关事宜,甲方有义务配合提供网签前五日内的《上海市不动产登记簿》以核验十项登记信息。甲乙双方应在本合同履行过程中各自及时提供本次交易所需的书面材料和相关证明,若因任何一方未能提供的,导致双方未能依照约定办理有关手续的,则该过错方应承担相应的责任。

在本合同及补充协议(若有)约定的买卖交易条件保持不变的情形下,甲方同意乙方可以增加、减少或变更该合同中的“买受人”,且乙方依据本合同或相关补充协议已经部分履行(包括付款行为等)的,视为增加、减少、变更后的“买受人”已经部分履行。

六、抵押涤除【若有】:甲方须及时办理全部抵押还款注销手续,以保证交易的顺利进行。甲方如需使用乙方购房款偿还该房地产抵押欠款,应当在收到款项后及时办理还款手续(其中乙方于还款/扣款当日支付款项的,甲方须在当日完成还款/扣款并出具相关凭证)。若乙方支付的购房款不足以偿还该房地产抵押欠款的,则甲方应当在抵押还款当日先行补足至还款账户内,乙方有权根据甲方的还款计划实时调整付款时间,具体付款方式以附件三《付款协议》的约定为准。

七、过户缴税:甲乙双方应当在本合同第六条约定的日期前,办妥相关手续以便办理交易过户(指不动产登记预受理),若提前具备交易过户条件的(乙方具有购房资质,网签等合同已签订,贷款已审批通过,且无任何限制转移登记情况),则甲乙双方一致同意 在不晚于第六条之约定的前提下,双方需于过户条件成就后7日内办理交易过户手续。

甲乙双方办理交易过户手续后,应于相关部门允许办理缴税手续后 1 日内办理完税手续,任何一方未按照本约定办理完税手续,如导致需重新办理不动产登记预受理的,则违约方需向守约方支付的逾期违约金自首次办理预登记之日起算至实际完税之日止。

八、户口迁移:甲方须于 X 办理完毕该房地产内原有户口迁出手续,确保该房地产内无任何户口登记信息。本条约定的时间若与合同主文第十一条约定不一致的,以本条约定为准。

九、房屋交接

(1) 甲乙双方同意,按照以下第 ① 项约定条件将该房屋交付给乙方:

① 不动产登记事务中心出具以乙方为权利人的不动产权证、且甲方已收到除尾款、户口保证金及第三方监管机构处的尾款外的其他款项后 X 日内将该房屋交付给乙方;

② X 年 X 月 X 日 前;

③ 其他: X ;



(2) 该房屋交付时，应当履行以下手续：

①甲乙双方共同对该房地产附属设施设备、装饰装修、相关物品清单等具体情况进行验收，记录水、电、煤气表的读数，并交接《家具家电清单》（若有）中所列物品；

②移交该房屋相关钥匙、密码、门卡（若有）；

③甲乙双方在《房屋交接书》上签字；

本条约定若与合同主文第四条约定不一致的，以本约定为准。

十、定金责任

若甲方收取定金后（含授权保管的定金），未能依照本合同约定继续履行的，则甲方应按已收取的定金（含授权保管的定金）数额向乙方双倍返还定金；

若乙方支付定金后（含授权保管的定金），未能依照本合同约定继续履行的，则乙方已支付甲方的定金（含授权保管的定金），甲方有权不予返还。

十一、违约责任

甲方的违约责任：

（1）甲方未按照本合同及各项附件等约定履行的，每逾期一日需向乙方支付总房价款万分之五的赔偿金，并应继续履行；

（2）甲方发生下列情形的，均视为甲方根本性违约，乙方有权单方解除本合同。乙方应书面通知甲方，甲方应在接到通知之日起的三个工作日内无息退还已收到的全部房价款并支付相当于总房价款【 5% 】的违约金。若双方已签署《上海市房地产买卖合同》示范文本的，则根本性违约责任的标准为总房价的20%的违约金。

①甲方未按照本合同及各项附件等约定履行的，逾期超过十个工作日的；

②甲方签订本合同后又将该房地产转卖、租赁给第三方的；

③甲方未经乙方允许擅自增加、变更抵押登记的；

④该房地产被查封或限制转让；

⑤甲方无正当理由单方要求解除本合同的。

乙方的违约责任：

（1）乙方未按照本合同及各项附件等约定履行的，每逾期一日需向甲方支付总房价款万分之五的赔偿金，并应继续履行；

（2）乙方发生下列情形的，均视为乙方根本性违约，甲方有权单方解除本合同。甲方应书面通知乙方，乙方应向甲方支付相当于总房价款【 5% 】的违约金。若双方已签署《上海市房地产买卖合同》示范文本的，则根本性违约责任的标准为总房价的20%的违约金。甲方可从乙方已支付的款项中先行扣除违约金后三个工作日内无息退还剩余款项；若已支付的款项不足以支付违约金，乙方应在接到通知之日起的三个工作日内予以支付。

①乙方未按照本合同及各项附件等约定履行的，逾期超过十个工作日的；

②乙方无正当理由单方要求解除合同的。

甲乙双方在合同履行过程中，因任何一方违约，守约方以诉讼形式向违约方主张法律责任的，违约方需额外承担守约方所花费的诉讼费、保全费、执行费、律师费等。

十二、乙方产权分配方式：【 单独所有 】。

十三、联络地址：在本合同签章处书写的联络地址或身份证件所载地址即为本合同下任何书面通知的送达地址。若任何一方联络地址变更的，应及时书面通知相对方，若未及时通知，则原地址即视为有效送达地址。

十四、另购：上海市长宁区 x （适用于长宁区房屋、车位一并交易的情形）。

十五、乙方承诺在房屋使用过程中不会实施非法行医等违法行为并积极配合小区垃圾分类工作。



补充条款（二）

在签订本合同时，甲、乙双方均已知晓国家和本市住房限售规定，如因违反限售规定，不动产登记事务中心不予办理房地产登记，并出具《不予办理房地产交易、过户通知》的，甲、乙双方同意按下列约定处理：

- 1、双方共同办理合同网上备案撤销等解除本合同手续；
- 2、因未如实提供家庭情况及家庭成员名下拥有的住房情况等属于乙方责任，造成甲方经济损失的，乙方应赔偿相应的损失。

附件一

房屋平面图及房地产四至范围

(粘贴线)



附件二

随房屋同时转让的设备、装饰情况及处理

关于设备及装饰费用按以下约定办理：

设备：_____ 详见《家具家电清单》_____；

装饰：_____ 详见《家具家电清单》_____；

关于设备及装饰费用按以下第（一）款办理：

（一）以上所列设备和装修费用包含在本合同第二条约定的房地产转让价款内，乙方不需另外支付费用，甲方不得拆除并应随房屋交付乙方。

（二）以上所列设备和装修费用未包含在本合同第二条约定的房地产转让价款内，乙方需另外支付费用人民币__x__元，在本合同约定的房屋验收交接时，由乙方方向甲方支付，甲方不得拆除并应随房屋交付乙方。



附件三

付款协议

以下各期款项金额之间无包含关系，各期款项金额总计为本合同房价款人民币 x 元整（大写： x ）

一、意向金【若有】：为表示购房诚意，在签署本合同时，乙方已向居间方支付购房意向金计人民币 x 元整（大写： x ），居间方收到意向金后 x 个工作日内，乙方不得解除对居间方的委托。若甲方在前述期限内未能签署本合同的，则乙方有权至居间方处无息取回意向金，未取回的则视为继续委托居间方与甲方洽谈。

如甲方签署本合同的，则该意向金在甲乙双方签署本买卖合同后转为部分定金，由居间方于本合同签订后3个工作日内直接转付甲方。

二、部分定金【除意向金以外，若有】：乙方须于本合同签订后 1 日内自行或通过居间方支付甲方部分定金计人民币 x 元整（大写： x ），于本合同签订后 x 日内自行或通过居间方支付甲方部分定金计人民币 x 元整（大写： x ）；

甲乙双方确认，定金共计人民币 x 元整（大写： x ），其中部分定金 x 元整（大写： x ）由居间方代为保管，乙方须在上述期限内支付至居间方账户，居间方保管期间视为甲方已收取代保管的定金，至 x 由居间方直接转付甲方。

三、部分房价款：乙方使用自有资金支付部分房价款计人民币 x 元整（大写： x ），甲乙双方一致同意分 1 笔支付：

序号	付款金额（元）	付款条件	付款方式
x	x	网签后 <u> x </u> 日内（含网签当日）	x
x	x	网签后 <u> x </u> 日内（含网签当日）	x
x	x	网签后，《特别告知二》抵押权人①可还款/扣款当日，且不早于 <u> x </u> 年 <u> x </u> 月 <u> x </u> 日	x
x	x	网签后，《特别告知二》抵押权人①已注销当日，且不早于 <u> x </u> 年 <u> x </u> 月 <u> x </u> 日	x
x	x	网签后，《特别告知二》抵押权人①已还款/扣款，抵押权人②可还款/扣款当日，且不早于 <u> x </u> 年 <u> x </u> 月 <u> x </u> 日	x
x	x	网签后，《特别告知二》抵押权人①已注销，抵押权人②可还款/扣款当日，且不早于 <u> x </u> 年 <u> x </u> 月 <u> x </u> 日	x
x	x	产调显示无任何抵押及权利限制信息，于 <u> x </u> 年 <u> x </u> 月 <u> x </u> 日前	x
x	x	产调显示无任何抵押及权利限制信息，于 <u> x </u> 年 <u> x </u> 月 <u> x </u> 日前	x
x	x	双方办理不动产转移登记手续	x



		当日（先付款后办理）	
x	x	双方办理完税手续并缴清税款 当日（先付款后缴税）	x

四、部分房价款【贷款，若有】：乙方须于双方签订《上海市房地产买卖合同》示范文本后 x 日内向 x 申请贷款，拟贷款金额计人民币 x 元整（大写： x ），甲方应积极配合乙方办理申请贷款手续及提供所需材料（包含变更贷款银行、贷款方式等所需材料）。

若乙方的贷款申请经审批通过，则本期房价款由贷款机构支付甲方，乙方应于该房地产所在区不动产登记事务中心办理完成产权证明文件后七日之内自行或委托他人领取并提供给贷款机构配合放款，放款期限以贷款机构为准；

若在本合同第六条约定的过户日期前，乙方的贷款申请仍未经审批通过或额度不足的，乙方应当在不动产登记事务中心出具【 x 】当日自行或通过居间方支付甲方相应差额部分款项（先付款后办理相关手续）。若在完税当日补足贷款差额部分的，则甲乙双方一致同意将《上海市不动产交易税收登记综合预收件单》交由居间方保管。

五、交房尾款【即物业交割保证金】：乙方应于【 x 】当日自行或通过居间方支付甲方交房尾款计人民币 x 元整（大写： x ），相关费用的结算日期以交接之日为准；

六、户口迁出保证金：为确保甲方及时迁出户口，甲、乙双方约定户口迁出保证金计人民币 x 元整（大写： x ），待甲方向公安机关办理完毕原有户口迁出手续后 x 日内，由乙方自行或通过居间方支付甲方。

七、以上款项如通过居间方转付的，居间方将于合同约定的付款条件成就后3个工作日完成转款。

八、账户约定

乙方及居间方支付或转付甲方本合同项下的款项（除贷款外），若需通过转账等方式支付的，甲方同意支付至以下境内有效账户：

户 名： x
 开户银行： x （需精确到支行）
 账 号： x



附件四

物业管理费、水、电、煤、电讯等其他费用的支付

物业管理费、水、电、煤、电讯等费用，在转移占有前未支付和未结算的费用由甲方承担；转移占有后，使用该房地产所发生的费用均由乙方承担。

甲方在本合同约定的房屋验收交接后，与乙方共同办理水、电、燃气、电话、有线电视等过户手续。物业维修基金、水、电、有线电视、电话、燃气初装费包含在本合同第二条约定的房地产转让价款内，乙方不需另外支付费用，费用结算标准由甲、乙双方办理过户手续时以各相关部门规定为准。

附件五

相关关系和户口迁移

已购公房参加房改购房时的同住成年人意见（若有）：
同意出售上述房屋。

(签章) _____
(签章) _____
(签章) _____
(签章) _____

相邻关系：_____ 正常



【签章页】

-----以下为甲方签章处-----

甲方姓名	证件类型	证件号码	甲方代理人
余小凤	身份证	510726199501026026	
	X		
		X	

-----以下为乙方签章处-----

乙方姓名	证件类型	证件号码	乙方代理人
银联一	身份证	310115198903261113	
X	X		

-----以下为居间方签章处-----

居间方：德佑房地产经纪有限公司
联系地址：上海市静安区南京西路699号东方有线大厦28/29楼
联系电话：021-51697676
签署日期：

经纪人曹雪枫
83120180064



上海链家，真诚，如您所见



掌上链家APP

