保障性住房买卖合同

合同编号：

**合同双方当事人：**

**出卖人（甲方）：**

身份证号码：

通讯地址：

邮政编码：

联系电话：

委托销售经纪机构：

法定代表人：

业务代理人：

代办人身份证号/执业证号：

邮政编码：

联系电话：

通讯地址：

统一社会信用代码：

经纪机构备案证明号：

**买受人（乙方）：**

身份证号码：

通讯地址：

邮政编码：

联系电话：

委托代理人：

法定代表人：

证件类型：【居民身份证】【护照】【营业执照】【　　　】，

证件号：

通讯地址：

邮政编码：

联系电话：

（买受人为多人时，可相应增加）

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》、《经济适用住房管理办法》（国发[2007]24号）及其它法律、法规之规定，依据                    地区关于保障性住房上市交易转让的相关规定：                    ，甲方所购保障性住房业已具备上市出售条件。买受人和出卖人在平等、自愿的原则下，达成如下条款，望共同遵守。

**第一条　标的房屋**

1、权属与坐落

甲方同意将坐落在   省 市 区（市）   路  幢 单元 户的经济适用住房/安置房住房（房屋所有权证号           ：土地使用权证号               ；或不动产统一登记号：             ；土地性质为：划拨；规划用途为：                   ）；房屋结构为               ，于                 竣工，建筑面积共                 平方米，（含地下室             平方米、阁楼                  平方米）出售给乙方。该房产建筑面积的计算以土地房屋权属证书记载为准。

2、房屋权利状况承诺

（1）出卖人对该出卖房屋享有合法权利;

（2）该房屋没有出售给除本合同买受人以外的其他人;

（3）出卖人对标的房屋未抵押、未出租。

（4）该房屋没有司法查封或其他限制转让的情况;

（5）甲方承诺所出售的保障性住房，其购买期限已满 年，符合         地区关于保障性住房上市交易的资格条件，房屋出售后所需另行向政府部门补交的土地收益金等费用，由甲方承担。

（6）房产经纪人特别承诺，就本合同交易标的房屋，已征求     地区房屋管理部门意见，已取得经纪该房屋的同意。

（7）乙方对甲方所出售的房屋已充分了解，愿意购买上述房屋。

3、如该房产权利状况与上述情况不符，特别是不符合甲方承诺之保障性住房上市交易条件，导致不能完成房屋所有权转移登记的，买受人有权解除合同。买受人解除合同的，应当书面通知出卖人。出卖人应当自解除合同通知送达之日起15日内退还买受人已付全部房款(含已付贷款部分)，并自买受人付款之日起，按照\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_%(不低于中国人民银行公布的同期贷款基准利率)计算给付利息。给买受人造成损失的，由出卖人支付以下第 种方式的赔偿金：

（1）已付房价款一倍；

（2）买受人全部损失。

**第二条　计价方式、价款**

出卖人与买受人按照下列第        种方式计算该房地产价款：

（1）按照套内建筑面积计算，该房地产单价为每平方米人民币      元，总价款为人民币（大写）           （￥      元）。

（2）按照建筑面积计算，该房地产房单价为每平方米人民币        元，总价款为人民币（大写）               （￥      元）。

（3）按照套计算，该房地产总价款为：人民币（大写）          （￥     元）。

（4）按照 计算，该房地产总价款为         。

**第三条  付款方式及期限**

1、签订本合同前，买受人已向出卖人支付定金人民币（大写： ）（￥  元），该定金于【本合同签订】【交付首付款】【\_\_\_\_\_\_\_】时【抵作】【\_\_\_\_\_\_\_】房屋价款。

2、买受人采取下列第        种方式付款：

（1）一次性付款。买受人应当在     年    月    日前支付该房屋全部价款。

（2）分期付款。买受人应当在     年     月    日前分       期支付该房屋全部价款；首期房价款人民币（大写）           （￥      元），应当于     年      月        日前支付；以后各期分别于每月        日支付该期款项（大写） 元（￥      元）。

（3）贷款方式付款：【公积金贷款】【商业贷款】【\_\_\_\_】。买受人应当于         年        月        日前支付首期房价款人民币（大写）                    （￥        元），占全部房价款的        %。余款人民币（大写）     （￥        元）向 (贷款机构)申请贷款支付。

（4）其他方式：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

3、双方约定全部房价款存入以下账户：

账户名称为： ；

开户银行为： ；

账号为： 。

**第四条  房屋交付期限**

1、甲方应于接收到第       期购房款后      日内，将房屋交付给乙方。

2、甲方在交付乙方房屋时，如建筑面积发生变化，按国家的有关规定执行，实行长退短补。

**第五条　费用结算与维修基金**

1、甲、乙双方同意，在房屋实际交付之日前，根据有关规定应交付的与房屋有关的费用（包括水、电、煤气、供暖等）由甲方负责缴付；若甲方未按约定缴付所产生的后果由甲方负责，与乙方无关。

2、双方一致同意，房屋所占用范围内的土地使用权及共用部位维修基金本息随本买卖合同之主物一并转移给乙方。买方与毗邻房产共同享有使用住房共用部位共用设施设备（如走廊、梯级、通道、供电、供水、排水、共用天线等系统）。住房共用部位共用设施设备的维修按《住宅专项维修资金管理办法》（2007年建设部、财政部令第165号）执行。

**第六条　产权登记及税费承担**

1、甲方承诺交易标的房地产符合上市交易条件，并于房屋交付后的   日内，协助乙方办理不动产产权转移登记。产权转移登记费用由乙方负担。但依照本协议第一条房屋出售后所需另行向政府部门补交的土地收益金等费用，由甲方承担。因出卖人原因，致使买受人不能取得房屋转移登记的，买受人有权通知出卖人解除合同。出卖人应当自解除合同通知送达之日起15日内退还买受人已付全部房款(含已付贷款部分)，并自买受人付款之日起，按照        %(不低于中国人民银行公布的同期贷款基准利率)计算给付利息。买受人不解除合同的，自买受人应当完成房屋所有权登记的期限届满之次日起至实际完成房屋所有权登记之日止，出卖人按日计算向买受人支付全部房价款万分之        的违约金。

2、甲、乙双方在办理上述房屋买卖交易过户手续时所需交纳的税费，由甲乙双方按本地房产管理部门的规定承担。

**第七条　违约责任**

本合同签订后，甲乙双方应忠实履行合同义务，遵守相关国家法律和法规规定。违反合同约定的一方，应当依据本合同及《合同法》相关规定，承担包括但不限于继续履行或解除合同、定金罚则、违约金责任、赔偿损失等相关违约责任。

乙方不能按期向甲方付清购房价款或甲方不能按期向乙方交付房屋，每逾期一日，由违约一方向对方支付购房价款万分之        的违约金 。任何一方逾期        日以上未履约的，视为悔约，守约方有权通知对方解除合同，并按照合同交易价款的30%向违约方主张违约金，并依法主张相应的损失赔偿责任。出卖人不解除合同的，买受人按日计算向出卖人支付逾期应付款万分之    的违约金。

**第八条　风险负担**

本合同生效之日起，若发生与甲方有关的产权纠纷或债权债务等，由甲方负责清理，并承担民事责任，由此给乙方造成的经济损失，由甲方负责赔偿。乙方取得合同标的房屋登记过户前，甲方不得以该房屋另行转让或设定财产抵押，甲方因涉及司法强制执行，标的房产被查封、冻结、拍卖的，乙方依据本合同和相应付款凭证，自取得交付之日起，依据国家相关法律规定，取得物权期待权，甲方应予积极配合。

**第九条**买卖双方应共同遵守                 市保障性住房上市交易的有关政策及规定，双方如在合同履行中发生争议，应本着友好精神，协商不成，选定下列        种方式解决（不选的划除）

（1）向               仲裁委员会申请仲裁。

（2）向该房屋所在地人民法院起诉。

**第十条**　本合同未尽事宜由甲、乙双方另行在本合同的补充条款中加以明确。就本合同未尽事宜订立的补充条款，为本合同不可分割之一部分，与本合同具有同等效力。

**第十一条**  其他事项：

**第十二条**　本合同及补充条款经甲、乙双方签章后生效。本合同连同附件一式三份，甲、乙双方各执一份，房产交易管理部门一份，均具有同等效力。

（粘贴线）　　　　　　　　　　　　（骑缝章加盖处）

附件一

不得拆除的装修和附属设施项目内容

………………………………………………………………

（粘贴线）　　　　　　　　　　　 （骑缝章加盖处）

附件二

房屋平面图

………………………………………………………………

（粘贴线）　　　　　　　　　　　 （骑缝章加盖处）

|  |  |
| --- | --- |
| 甲方（签章）： | 乙方（签章）： |
| 年 月 日 | 年 月 日 |
| 甲方代理人（签章）： | 乙方代理人（签章）： |
| 年 月 日 | 年 月 日 |