**北京市存量房屋买卖合同**

**出卖人：\_叶XX\_\_**

**买受人：\_洪XX\_\_**

**北京市住房和城乡建设委员会**

**北京市工商行政管理局**

**二〇一八年二月**

说 明

1.本合同文本为示范文本，由北京市住房和城乡建设委员会、北京市工商行政管理局共同制定，适用于本市行政区域内国有土地上的存量房屋买卖。

2.签订本合同前，出卖人应当向买受人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。买卖双方应当清楚知晓本市存量房房源核验、限购等政策法规要求。

3.出卖人应当就合同重大事项对买受人尽到提示义务。买卖双方应当审慎签订合同，并在签订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。

4.双方当事人应当按照自愿、平等、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。

本合同文本【】中选择内容、空格部位填写及其他需要删除或添加的内容，双方当事人应当协商确定。【】中选择内容，以划√方式选定；对于实际情况未发生或双方当事人不作约定时，应当在空格部位打×，以示删除。

本合同文本相关条款后留有空白行，双方当事人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，也可另行签订补充协议。合同生效后，未被修改的文本内容视为双方当事人同意内容。

5. 买卖双方选择抵押贷款作为付款方式的，买受人应当提交全面、真实、准确的申请材料。如买卖双方对约定的买卖价格作出调整的，买受人应当及时书面告知贷款机构，否则，由此造成贷款机构不予批贷、批贷金额减少等责任，由买受人自行承担。

6.双方当事人在履行合同中发生争议的，可以通过调解、诉讼、仲裁等方式解决。

7.双方当事人可以根据实际情况确定本合同原件的份数，并在签订合同时认真核对，确保各份合同内容一致；在任何情况下，出卖人、买受人都应当至少持有一份合同原件。

术语解释

**1.存量房屋买卖：**是指通过办理不动产转移登记取得房屋所有权证/不动产权证书的房屋再次买卖。

**2.共有：**不动产可以由两个以上单位、个人共有。共有分为按份共有和共同共有。按份共有人对共有不动产按照其份额享有所有权；共同共有人对共有的不动产共同享有所有权。

**3.抵押权：**为担保债务的履行，债务人或者第三人不转移财产的占有，将该财产抵押给债权人的，债务人不履行到期债务或者发生当事人约定的实现抵押权的情形，债权人有权就该财产优先受偿。

**4.预告登记：**当事人签订买卖房屋或者其他不动产物权的协议，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。

**5.不可抗力：**是指不能预见、不能避免且不能克服的客观情况。

**6.存量房自有交易资金：**自有交易资金是指存量房交易当事人网上签订的存量房屋买卖合同中约定的房屋买受人应当支付给出卖人除贷款外的全部资金。

**7.存量房自有交易资金监管：**存量房屋交易过程中，自有交易资金通过区建设（房屋）行政管理部门在商业银行开设的自有交易资金监管账户划转，保障存量房交易资金的安全。

**北京市存量房屋买卖合同**

出卖人与买受人在自愿、平等、公平及诚实信用的基础上，根据《中华人民共和国民法总则》《中华人民共和国合同法》《中华人民共和国物权法》《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律、法规的规定，就存量房屋买卖相关内容协商一致，签订本存量房屋买卖合同。

**出卖人：**叶XX 身份证号：XX301196110XX

出生日期：1961年XX23日，性别：女

通讯地址：广东省深圳市XX沙河天鹅堡（二期）F栋XX

联系电话：1376032XX

**委托代理人：**邹XX 身份证号：44162219840611XX

出生日期：1984年06月11日，性别：女

通讯地址：广东省深圳市XX沙河天鹅堡（二期）F栋XX

联系电话：1599962XX

**买受人：**洪XX 身份证号：420117XX

出生日期：1984年XX10日，性别：男

通讯地址：北京市朝阳区劲松二区二单元XX603

联系电话：139XX

**委托代理人：**\_\_\_\_\_\_\_X\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 身份证号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_X\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

出生日期：\_\_\_\_X\_\_\_\_\_年\_\_X\_\_\_\_月\_\_X\_\_\_\_日，性别：\_\_\_\_\_X\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

通讯地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_X\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

联系电话：\_\_\_\_\_\_X\_\_\_\_\_\_

**第一条 房屋基本情况**

（一）出卖人所售房屋（以下简称该房屋）为**【楼房】**，坐落为：\_**北京市朝阳区XX \_\_**。该房屋所在楼栋建筑总层数为：**\_\_xx\_\_\_**层，该房屋所在楼层为**\_\_1X\_\_**层，建筑面积共**\_\_136.52\_\_**平方米。

（二）该房屋登记用途为**【住宅】**。

（三）该房屋附属设施设备、装饰装修、相关物品清单等具体约定见附件一。

**第二条 房屋权属情况及使用情况**

（一）该房屋不动产权证/所有权证号为：**\_京房权证朝私05字第XX\_**，共有权证证号：**\_\_X\_\_**，填发单位：**\_北京市朝阳区建设委员会\_**。

**配偶（共有权人）同意出售证明**见附件二。

（二）该房屋占用的土地使用状况：该房屋占用的国有土地使用权以**出让**方式获得。【国有土地使用证号】：**\_\_\_\_\_X\_\_\_\_\_**，填发单位：**\_\_\_\_\_X\_\_\_\_\_**。

（三）该房屋权利性质为下列选项中第**\_\_\_1\_\_\_**种情形并符合其再上市政策规定。

**1.商品房；**

2.已购公有住房（若为中央在京单位已购公有住房，《中央在京单位已购公房上市出售登记表》表号：**\_\_\_\_X\_\_\_\_**）；

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.其他：  **X**  。

（四）该房屋的抵押情况为：\_\_**\_1\_**\_\_。

**1.该房屋未设定抵押；**

2.该房屋已经设定抵押，抵押权人：\_\_**\_X\_\_**\_，抵押登记日期：**\_X\_年\_X\_月\_X\_日**，【房屋他项权证书号】【不动产登记证明证号】：\_\_\_**\_\_X\_\_\_**\_\_\_。

该房屋已经设定抵押的，出卖人应于**\_X\_年\_X\_月\_X\_日**前向该房屋的原贷款机构提交一次性还清剩余贷款的申请，且出卖人最迟应于**\_X\_年\_X\_月\_X\_日**前办理完毕解除抵押登记手续。

出卖人解押所需资金来源为:

□出卖人自行筹集

□用买受人首付款还款解押。

（五）该房屋的租赁情况为：**【未出租】**。

出卖人已将该房屋出租，【买受人为该商品房承租人】【承租人放弃优先购买权】。

租赁期限：自\_X\_年\_X\_月\_X\_日至\_X\_年\_X\_月\_X\_日。出卖人与买受人经协商一致，自本合同约定的【交付日】【取得不动产登记日】至租赁期间届满的房屋收益归【出卖人】【买受人】所有。

除买卖双方另有约定外，出卖人自本合同签订之日起至不动产转移登记办理完毕之日止，不得就该房屋签订新的房屋租赁合同。若出卖人违反上述约定，双方同意按照下列第**\_\_1\_\_**种方式处理：

1.自租赁合同签订之日起至**交房当日**，出卖人应当按日计算向买受人支付全部已付款万分之  **五** 的违约金，但买受人导致出卖人无法按约定交付的情形下，出卖人为减少损失而出租的除外；

2.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  **X**  日内退还买受人已付全部房价款（含已付贷款部分），并按照买受人全部已付房价款的 **X** %向买受人支付违约金。

（六）**该房屋【不存在】结构改造情况。**如上述情况不属实，该房屋事实上存在结构改造情况导致无法完成不动产转移登记的，合同不继续履行，并按照全部房价款的20％的向买受人支付违约金，但由于不可归责于出卖人原因导致的情形除外。

关于房屋权属情况的说明及房屋抵押和租赁情况的具体约定见附件三（含承租人放弃优先购买权的证明文件）。

**第三条 成交方式**

出卖人与买受人通过**\_\_1\_\_**种方式达成交易。

**1.双方当事人自行成交；**

2.双方当事人委托房地产经纪机构成交，北京市存量房屋出售经纪服务合同编号： X ，机构名称： X ，机构备案号： X ；北京市存量房屋购买经纪服务合同编号： X ，机构名称： X ，机构备案号： X 。房地产经纪服务合同、房地产经纪机构备案证明复印件见附件四。

**第四条 成交价格、付款方式及资金划转方式**

（一）经出卖人和买受人协商一致，出卖人将该房屋及家具家电、装饰装修及配套设施等作价总计为人民币**13000000元(壹仟叁佰万元整)**出售给买受方，此价格为出卖人净得价，不含税，其中房屋成交价格为人民币**5390000元(伍佰叁拾玖万元整)**，房屋家具家电、装饰装修及配套设施等的补偿价格为人民币**7610000元(柒佰陆拾壹万元整)**，上述两部分不可单独购买或出售，价款由买受人自愿按照合同约定支付给出卖人。**双方自愿按照房屋成交价格进行纳税登记及权属转移。**

若买卖双方对房屋成交价格及该房屋的家具家电、装修装饰、附属配套设施设备及其他价格有调整，则总价不变。

（二）买受人采取下列方式付款，具体付款方式及期限的约定如下：

**1.第一笔支付款项**

**定金：**买受人支付购房款时，已支付的定金是为房款的一部分。买受人于合同签订当日将第一笔定金人民币**20000元(贰万元整)**以自行支付的方式支付出卖人；

**2.第二笔支付款项**

**追加定金：**买受人于**房源核验通过且房屋查无户口，完成网签后当日**将追加第二笔定金人民币**780000元(柒拾捌万元整)**以自行支付的方式支付出卖人。

**3.第三笔支付款项**

**剩余购房款：**剩余购房款=出卖人净得价-定金-约定留存金额（如有）-拟贷款数额，该款项以银行资金监管方式支付或者以自行支付的方式支付出卖人。买卖双方选择以银行资金监管方式支付的，买受人应于**【过户前5个工作日】**内将除定金、约定留存金额、拟贷款数额之外的剩余房款人民币**10050000元(壹仟零伍万元整)**以银行资金监管方式支付,买受人并应在**【取得新房本3个工作日内】**解冻存管资金并将资金支付给出卖人；**若买卖双方选择自行支付方式的，可友好协商。**

**2.关于贷款的约定：**

（1）买受人应在**【网签之后】**向银行申请贷款，并由贷款机构按其规定将该部分房款直接支付给出卖人；买受人拟贷款金额为**2150000元(贰佰壹拾伍万元整)。**

（2）出卖人在**【接到评估通知后10日内】**配合评估公司对房屋价值进行评估；

（3）如贷款机构批准的贷款金额少于买受人申请的贷款金额，二者相差金额，买受人应当于**办理不动产转移登记前**自行筹齐资金向出卖人补足差额。

（4）买受人应在领取新房本及解冻存管资金后**【5个工作日】**内办理抵押贷款。

（5）买受人应积极配合银行放款，不得无故干预或拖延，因买受人无故干预或拖延导致无法放款，出卖人有权追诉由此导致的损失。

（6）如贷款机构不批准买受人的贷款申请，买受人可向其他贷款机构申请贷款，买受人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80日；若买受人不能在前述约定期限内获得贷款批复并将贷款金额支付至出卖人指定账户的，双方约定如下：买受人应在前述贷款办理期限届满之日起30日内向出卖人支付剩余房价款，否则出卖人有权解除合同，并要求买受人承担向出卖人支付房款总价的20%违约金。

（三）出卖人的收款账户为:

**开户行: 中国光大银行深圳分行营业部**

**户名: 叶XX**

**账户: 9003 0504 0027 XXXX**

注:上述账户为出卖人提供,出卖人对真实性、准确性、安全性负责。买受人将房款支付至上述账户视为出卖人收到。

**第五条 房屋权属及具体状况的承诺**

（一）该房屋权属及具体状况，双方当事人承诺如下事项：

1.出卖人对该房屋享有合法权利；

2.该房屋未出售并保证不出售给除本合同买受人以外的其他人，若买受人发生根本性违约导致本合同无法履行的情形除外；

3.该房屋无司法查封或其他限制转让的情形；

4.出卖人承诺该房屋已符合出售条件；出卖人有义务积极配合买受人办理房屋的查询、贷款、过户等各交易流程，出卖人可以全权委托第三人负责办理上述交易流程中出卖人的配合义务。**交易过程中，若因政府部门及银行等相关部门要求必须出卖人本人到场才可办理的情况，出卖人本人应积极配合以实现各交易流程。**

5.在本协议签订之日前三年内，交易房屋所属学区名额三年内未被使用；

6.买受人和出卖人均为完全民事行为能力人，代理人其有正式的授权、签署并履行本协议，且本协议构成对其有效和具约束力的义务，并可根据本协议条款对买卖双方强制执行。

7.出卖人承诺其配偶和该房屋的共有人均知晓并同意本次房屋交易，认可本合同及其他相关文件的约定，且无他人对该房屋享有优先购买权；**买受人承诺其配偶和该房屋的共同买受人均知晓并同意本次房屋交易，且认可本合同及其他相关文件的约定。**

如因一方违反前述1-7款承诺，导致该房屋不能办理产权登记或发生债权债务纠纷的，守约方有权解除合同。守约方解除合同的，应当书面通知另一方，并由违反承诺方按照成交总价款的20%赔偿守约方的损失。**本条款为独立条款，即使本合同及其他文件因一方违反前述承诺，依法被变更、撤销、解除、终止或认定无效的，本条约定依然有效，守约方仍可依据本条款追究违反承诺方的法律责任。**

（二）出卖人确认，该房屋在其本人或其近亲属持有期间，在房屋本体结构内**未发生过非正常死亡事件**（包括但不限于自杀、他杀、从该房屋内坠出死亡、意外死亡等）。如果出卖人在签署本合同前就前述事项故意隐瞒真实情况的，双方确认：因出卖人之欺诈行为，使得买受人在违背真实意思的基础上订立本合同，买受人有权依法要求撤销房屋买卖合同及相关协议。出卖人另应承担如下责任：

1.出卖人应当在买受人提出请求后十个工作日内返还买受人全部已付款；未如期返还的，出卖人应当按日计算向买受人支付成交总价款万分之五的滞纳金。

2.出卖人应当赔偿买受人因此所受的损失，包括但不限于：就已收取的房款按照银行同期贷款利率赔偿买受人利息损失、赔偿买受人为购房支出的税费、贷款费用等实际支出、买受人已交纳的全部费用、房屋价格上涨的差价损失、买受人实际支出的装修、物业、使用费用等。

（三）该房屋内存在轻微漏水的情况，买受人已了解并接受，不得以此作为理由影响房屋顺利交付及合同的顺利履行。

（四）出卖人应当保证已如实陈述房屋附属设施设备、装饰装修情况和相关关系，附件一及物业交割单所列的该房屋附属设施设备及其装饰装修随同该房屋一并转让给买受人，买受人对出卖人出售的该房屋具体状况充分了解，自愿买受该房屋。出卖人应当保证自本合同签订之日起至该房屋验收交接完成，对各项房屋附属设施设备及其装饰装修保持良好的状况。出卖人违反上述承诺的，应将该房屋恢复原状。如无法恢复的，则按照实际损失赔偿买受人。

（五）出卖人承诺已将可能妨碍房屋购买或正常使用的情况如实告知买受人，如该房屋权属及具体状况与上述承诺不符，导致本合同无法继续履行或买受人无法实现本条约定的合同目的的，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价款（含已付贷款部分），并自买受人付款之日起，按照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，出卖人还应当承担赔偿责任，赔偿金额为已付房价款20%。

**第六条 房屋交付**

（一）双方一致同意，**在资金监管日之前**，买卖双方自行完成物业交割手续，**与本房屋所有相关费用均须结算到【2019年04月30日】为止，买受人不留存物业保证金。**出卖人未结清房屋【2019年04月30日】前发生的物业服务费、供暖、水、电、燃气、有线电视、网络及其他费用，买受人有权拒绝支付剩余房款。

该房屋物业结清时，应当履行下列手续：

1.买卖双方共同对附件一中所列该房屋附属设施设备、装饰装修、相关物品清单等具体情况进行验收和交接，并记录水、电、气表的读数；

2.买卖双方在房屋附属设施设备、装饰装修、相关物品清单上签字；

3.移交该房屋房门钥匙。

在房屋交付日以前发生的物业服务费、供暖、水、电、燃气、有线电视、网络及其他费用由出卖人承担，交付日以后（含当日）发生的费用由买受人承担；双方办理物业交割当日且出卖人结清该房屋所有上述费用后，由买受人自行支付出卖人。

出卖人同意将其缴纳的该房屋专项维修资金（公共维修基金）的账面余额无偿转移至买受人名下。

（二）出卖人应当在**【买受人取得新房本当日】**，将该房屋交付给买受人。

**第七条 违约责任**

（一） 逾期交房责任

除不可抗力外，出卖人未按照第六条约定的期限和条件将该房屋交付买受人的，按照下列方式处理：按照逾期时间，分别处理（1和2不作累加）。

1.逾期在15日内，自第六条约定的交付期限届满之次日起至实际交付之日止，出卖人按日计算向买受人支付成交总价款万分之五的违约金，并于该房屋实际交付之日起15日内向买受人支付违约金，合同继续履行；

2.逾期超过15日（该日期应当与第1项中的日期相同）后，买受人有权解除合同。买受人解除合同的，出卖人应当自解除合同通知送达之日起15日内退买受人全部已付款（含已付贷款部分），并按照成交总价款的20%向买受人支付违约金。

买受人不解除合同的，出卖人自合同约定的交付期限届满之次日起至实际交付之日止，按日计算向买受人支付成交总价款万分之五的违约金，合同继续履行。

（二） 逾期付款责任

买受人未按照合同约定的时间付款的，按照下列方式处理：按照逾期时间，分别处理（1和2不作累加）。

1.逾期在15日内，自约定的应付款期限届满之次日起至实际支付应付款之日止，买受人按日计算向出卖人支付成交总价款万分之五的违约金，并于实际支付应付款之日起15日之内向出卖人支付违约金，合同继续履行；

2.逾期超过15日（该日期应当与第（1）项中的日期相同）后，出卖人有权解除合同。出卖人解除合同的，买受人应当自解除合同通知送达之日起15日内按照成交总价款的20％向出卖人支付违约金，同时，出卖人退还买受人全部已付款（含已付贷款部分）。

出卖人不解除合同的，买受人自合同约定的应付款期限届满之次日起至实际支付应付款之日止，按日计算向出卖人支付成交总价款万分之五的违约金，合同继续履行。

（三） 违约责任的其他约定

1.买卖双方任何一方逾期履行本合同约定义务的其他情形，每逾期一日，违约方应按日计算向守约方支付房屋总价款万分之五的违约金。

2.出卖人若出现下列情形之一的，出卖人构成根本违约，且买受人有权以书面通知的方式解除房屋买卖合同：

(1)出卖人提供的该房屋所有权证及相关产权证明手续不真实、不完整、无效，导致买受人无法取得房屋所有权的；**买受人已知晓出卖人遗失原购房合同、购房契税票，不属于不完整资料情形，但是出卖人在网签后2日内，到相关房屋管理局、土地管理局、不动产登记中心或其他政府部门查阅并调取该房屋契税票。**

(2)该房屋被查封或限制转让，导致买受人无法取得所有权的；

(3)逾期履行本补充协议第二条约定的义务超过十五日的；

(4)拒绝将该房屋出售给买受人或者擅自提高房屋交易价格的；

(5)将该房屋出售给第三方的。

出卖人出现上述根本违约情形之一的，出卖人应在违约行为发生之日起15日内，向买受人返还已付房款，并承担相当于该房屋总价款的20%的违约金。

3.买受人若出现下列情形之一的，买受人构成根本违约，且出卖人有权以书面通知的方式解除房屋买卖合同：

(1)提供的证件等购房所需的资料不完整、不真实或无效，导致无法办理房屋所有权转移登陆手续的；

(2)拒绝购买该房屋的；

(3)逾期履行本补充协议第二条约定的义务超过十五日的。

买受人出现上述根本违约情形之一的，买受人应在违约行为发生之日起十五日内，以相当于该房屋总价款的20%向出卖人支付违约金；买受人向出卖人已支付的全部款项冲抵违约金，多退少补。

**（四） 无责解除合同的约定**

本条款为独立条款,其他约定条款冲突,以此约定为准。双方一致同意，出现以下任一情形，买卖合同无责解除，各方互不承担违约责任，已发生的费用各自承担，已交付的款项在无责解约条件生效之日起20个工作日内返还给买受人，买卖双方须在10个工作日内配合解除网签合同，其他事宜由各方友好协商解决。

1.在本协议履行期间，出现重大政策变化，导致合同无法继续履行，包括但不限于变化导致买受人家庭不具备购买资格或房屋不符合上市交易条件等。

2.交易过程中，以本合同约定房屋成交价格为人民币5390000元(伍佰叁拾玖万元整)为基础的交易税费由买受人缴纳，房屋交易出现争议税费(超过上述约定税费之外的税费)金额超过人民币15万元的情形。若争议税费不超过人民币15万元，合同继续履行，税费缴纳事宜由各方友好协商解决。

3.因本房屋原购房合同及所属契税票遗失导致本合同无法继续履行的情形。出卖人拒绝从房管部门调阅契税票的情形不受本条款限制。

4.在本协议履行期间，出现重大信贷政策变化，包括但不限于新个人征信报告新增的影响贷款申请的信用记录、政府部门强制性政策要求及银行贷款政策变化因素导致的买受人无法贷款、拒贷的情形。

**第八条 税、费相关规定**

1.出卖人确认，交易房屋情况为交易房屋的所有权证满五年，且交易房屋是出卖人家庭名下在北京的唯一住房，如出卖人承诺该房屋为家庭在北京的唯一住房，须在交税时保持家庭在北京唯一住房的状态；

2.买卖双方同意，交易房屋状况符合《买卖合同》之约定的情况下，本次交易涉及的税费全部由买受人承担，并由承担方直接向主管机关缴纳；如交易房屋状况不符合《买卖合同》之约定，导致交易房屋产生其他税费的，全部由出卖人承担，并直接向主管机关缴纳。因约定承担一方不按约定缴纳全部税费，导致一方遭受损失和/或合同不能履行和/或解除的，其应当向对方赔偿损失外还应当支付相当于该房屋成交总价20％的违约金。

3.本协议履行过程中因政策原因需缴纳新的税费的，由政策规定的缴纳方缴纳；因政策原因使原有税费金额增加的，双方友好协商解决。

**第九条 不动产登记**

（一）预告登记

出卖人和买受人需要申请办理预告登记的，需另行签署相关协议。

（二）转移登记

出卖人和买受人同意自本合同签订之日起**90**日内，共同向不动产登记机构申请办理不动产转移登记手续。

双方同意，在**以建委实际预约过户时间为准**，双方应共同办理房屋所有权转移登记手续。如房屋登记机构要求出卖人和/或买受人必须到场办理相关手续的，则该方应当按照房屋登记机构的要求到场办理；买受人应按时领取房屋所有权证并办理抵押权登记手续，如因买受人原因导致抵押登记办理迟延的，则买受人需按照本协议第四条约定承担违约责任。

**第十条 户籍迁出**

（一）该房屋现有户籍情况为：**【无户籍登记】**

（二）有户籍登记的，户籍登记情况为： **0 册 0 人**。

（三）出卖人**在网签之前须**配合买受人去辖区派出所查询户籍,并承诺在如出卖人未如实陈述户籍登记情况、或擅自迁入户籍、或未如期将户籍迁出的，出卖人应当按日计算向买受人支付房屋总价款万分之五的违约金，且出卖人仍负有**过户前完成该房屋所有户籍迁出的义务**。

**第十一条 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合同的一方当事人应当及时告知另一方当事人，并自不可抗力事件结束之日起30日内向另一方当事人提供证明。

**第十二条 送达**

双方当事人保证在本合同中记载的通讯地址、联系电话均真实有效。任何根据本合同发出的文件，均应当采用书面形式，以邮寄挂号信或快递的方式送达对方。任何一方变更通讯地址、联系电话的，应当自变更之日起5日内书面通知其他当事人。变更的一方未履行通知义务导致送达不能的，对方当事人按照约定的通讯地址进行送达的，视为有效送达。

**第十三条 争议解决方式**

本合同在履行过程中发生的争议，由双方协商解决；协商不成的，依法向房屋所在地人民法院起诉。

**第十四条 合同生效及特别约定**

（一）在本合同履行期间，双方应该确保各自提供的证件等资料真实有效、完整，并积极配合履行交易程序。

（二）双方当事人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订书面补充协议进行变更或补充。对本合同的解除，应当采用书面形式。

（三）网签合同依据本合同签约生成，如出现条款约定冲突，以本合同为准。

（四）本合同含附件共计17页,其中正文部分14页,附件部分是3页共八项,附件是本合同不可或缺的一部分。**本合同不得更改，更改无效。**

（五）本合同自双方当事人签字（盖章）之日起生效。

（六）本合同一式两份，具有同等法律效力，其中出卖人一份，买受人一份。本合同附件及补充协议与本合同具有同等法律效力。买卖双方办理不动产转移登记时，应当向不动产登记机构提交本合同及全部附件。

（以下无正文）

**出卖人**： **买受人**：

【委托代理人】 【委托代理人】

**签订时间**：2019年04月17日 **签订时间**：2019年04月17日

**附件一 房屋附属设施设备、装饰装修、相关物品清单等具体约定**

**双方共同确认，本附件所约定的房屋附属设施设备、装饰装修、相关物品等随同房屋由出卖人转让给买受人。**

（一）房屋附属设施设备：

1.供水：【自来水】~~【矿泉水】【热水】【中水】【 】：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_~~

2.供电：【220V】~~【380V】【可负荷\_\_\_\_\_\_\_\_\_KW】【 】：~~

3.供燃气：【天燃气】~~【煤气】【 】：~~

4.外供暖气：~~【汽暖】【水暖】【供暖周期】~~【 】：\_\_集中供暖

5.自备采暖：【电暖】【燃气采暖】【燃煤采暖】【 】：\_X\_\_\_

6.空调：~~【中央空调】【自装柜机\_\_台】【自装挂机\_\_台】~~【 】：X\_

7.电视馈线：~~【无线】【有线（数字、模拟）】~~【 】：\_\_有线电视8.电话：【外线号码\_\_】【内线号码\_\_】【 】：\_\_\_\_\_\_\_X\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

9.互联网接入方式：【拨号】【宽带】【ADSL】【 】：\_\_\_X\_\_

10.其他： X 。

（二）房屋配套物品

1.【房屋钥匙】【单元门钥匙（或磁卡）】【信箱钥匙】【水门钥匙】【电门钥匙】【暖门钥匙】【燃气门钥匙】【 】【 】；

~~2.【《住宅使用说明书》及《住宅质量保证书》】、【《家装装修施工合同》及装修材料的发票】；~~

3. 水IC卡【有】【无】，水表读数 以实际房屋交接数据为准 ；电IC卡【有】【无】，电表读数以实际房屋交接数据为准 ；燃气IC卡【有】【无】，燃气表读数以实际房屋交接数据为准；

4.【有线电视交费凭证】【电话交费凭证】【ADSL(上网)交费凭证】；

5. X 。

（三）房屋家具、电器、用品情况

（四）装修装饰情况

（五）其他

**出卖人**： **买受人**：

2019年04月17日 2019年04月17日

**附件二**

**配偶（共有权人）同意出售证明**

本人罗XXX （身份证号码： XX301196310XXXXX ）系房屋出售人叶XX （身份证号码： XX301196110XX ）的配偶（或共有权人），现本人郑重声明如下：

本人同意房屋出售人将坐落于 北京市朝阳区XX(房屋所有权证号：京房权证朝私05字第XX)的房屋对外出售，并认可房屋出售人以及受托人签订的一切房屋出售相关文件，并且本人承担相应的法律责任。

声明人（签字）：

2019年04月17日

**房屋出售人 （签名）确认并承诺：本证明由我提供给相关方且本证明为声明人亲笔签署，本证明真实、准确、有效。**

**附件三 房屋权属情况的说明及房屋抵押和租赁情况的约定（含承租人放弃优先购买权的证明文件）**

***不适用，该房屋无租赁。***

**附件四 房地产经纪服务合同、房地产经纪机构备案证明**

***不适用***

**附件五 付款方式及期限的具体约定**

***详见正文***

**附件六 《存量房自有交易资金划转协议》**

***详见正文***

**附件七 买卖双方承担税费的具体约定**

***详见正文***

**附件八 补充协议及其他约定**

***详见正文***

**出卖人**： **买受人**：

2019年04月17日 2019年04月17日

**---END---**