北京市存量房屋买卖合同

（经纪成交版）



合同编号：

**北京市存量房屋买卖合同**

**出卖人：** {sellerName}

**共有权人：** {sellCommonName}

(以上简称：出卖人)

**买受人：** {buyerName}

**共同买受人：** {buyerCommonName}

(以上简称：买受人)

根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国城市房地产管理法》及其他有关法律、法规的规定，出卖人和买受人在平等、自愿、公平、协商一致的基础上就存量房屋买卖事宜达成如下协议：

**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/□平房，**该房屋坐落

于： {houseAdress} ，该房屋所在楼栋建筑总层楼为： {houseHeight} 层，其中地上 {aboveGround} 层，地下{underGround} 层。该房屋所在楼层为 {storey} 层，建筑面积共 {houseArea} 平方米**（实际面积以《房屋所有权证》或《不动产权证书》登记的面积为准）**。

（二）该房屋规划设计用途为：□住宅 □商业 □办公 □其他 。

**第二条 房屋权属情况**

（一）该不动产权证书/房屋所有权证证号为： {propertyNum} ，共有权证证号为： {propertyCommonNum} ，填发单位为： {unit} ，填发日期： {houseData} ，□是/□否具有原始购房发票。

（二）该房屋性质为下列选项中第 {properties} 种情形：

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，应提供《中央在京单位已购公房变更通知单》）；

3.已满足上市条件的，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. 其他房屋。

（三）该房屋的抵押情况为： {mortgageSituation} 。

1. 该房屋未设定抵押；

2. 该房屋已经设定抵押：

抵押权人为： {mortgagePerson} ，抵押登记日期为： {mortgageData} 。

（四）该房屋的租赁情况为： {Lease} 。

1. 出卖人未将该房屋出租；

2. 出卖人已将该房屋出租，且承租人已放弃优先购买权。

（五）该房屋的居住权设立情况为： 1 。

1. 该房屋未设立居住权；

2. 该房屋已设立居住权，居住权人为： × ，登记日期为： × 年 × 月 × 日。 其他约定： 。

**第三条**  **房屋特殊情况**

（一）出卖人陈述并保证：该房屋存在的、除抵押以外的其他权利限制情况为： {limitation} 。

1. 该房屋无任何权利限制情况；

2. 该房屋存在查封情况或其他权利限制情况。

（二）出卖人陈述并保证：该房屋存在的特殊情况为：□无□有： {exceptional} 。

**（特殊情况包括但不限于“凶宅”、辐射超标、该房屋为遗产且未完成分割、及其他影响交易的情形，出卖人须如实陈述）**

**第四条** **出卖人与买受人通过下列方式达成交易**

出卖人和买受人通过房地产经纪机构居间介绍成交：

房地产经纪机构名称： {intermediaryName} ；

备案证明编号： {intermediaryNumber} ；

**第五条** **成交价格及付款方式**

（一）经买卖双方协商一致，该房屋成交价格为人民币 {signatruePrice} 。

（二）经买卖双方协商一致，该房屋家具家电、装饰装修以及配套设施设备等作价为人民币 {compensatePrice} 。

以上价款合并支付给出卖人，金额合计：人民币 {transactionPrice} 。

（三）买卖双方一致同意采取下列第 {loan} 种交易方式**（只可选择其中一种）：**

1. 买受人以自有资金交易 **（即全款交易）：**买卖双方按本合同的约定办理权属转移登记手续前，买受人应付清全部房屋总价款。如以资金监管或托管形式支付购房款的，则依据相关资金监管或托管协议的约定进行房款支付；**补充协议对具体付款方式及期限另有约定的，以补充协议的** **约定为准。**

2. 买受人申请贷款交易**（即贷款交易）**：买受人向□银行/□公积金管理中心（若全部勾选视为**组合贷款）**/□其他： × 申办购房贷款，拟贷款金额为人民币 {loanPrice} 。买卖双方按本合同的约定办理权属转移登记手续前，买受人应取得批贷函件，并付清除贷款外的购房款**（补充协议对具体付款方式及期限另有约定的，以补充协议的约定为准）。**买受人因自身原因未获得贷款机构批贷的（包括贷款未获得批准和/或未按照前述拟贷款金额获得足额批准的），双方同意按照第 {unLoan} 种方式解决：

（1）买受人应自行筹齐剩余购房款并支付给出卖人；

（2）买受人另行向其他贷款机构（银行、公积金管理中心或金融机构）申请贷款，至贷款批准，期间已发生的及可能发生的各种费用由买受人承担；但若在买受人另行向其他贷款机构申请贷款且提交了全部贷款资料后 15 日内，相关贷款机构仍未批贷或批贷额度小于买受人拟贷款金额的，买受人应自行筹齐剩余购房款并支付给出卖人；

（3）买受人另行向其他贷款机构（银行、公积金管理中心或金融机构）申请贷款，至贷款批准，期间已发生的及可能发生的各种费用由买受人承担，但若在买受人另行向其他贷款机构申请贷款且提交了全部贷款资料后 × 日内，相关贷款机构仍未批贷或批贷额度小于买受人拟贷款金额的， 则本合同终止，出卖人应向买受人如数返还已收取的定金和购房款，双方互不承担违约责任，买受人承担在申办贷款过程中发生的各项费用。

**第六条** **房屋产权及具体状况的承诺和保证**

**出卖人承诺并保证，其提供的、与交易房屋相关的信息真实、准确、完整；该房屋没有产权纠纷，未被限制转让。出卖人承诺其配偶和该房屋的共有权人均知晓并同意本次房屋交易，均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。买受人承诺并保证，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。如任何一方因违反前述承诺，导致不能办理本次交易涉及的必要手续及/或该房屋产权转移登记手续的，由违反承诺方按照房屋成交总价款的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而依法被变更、撤销、解除、终止或认定无效的，本条款依然有效，守约方仍可依据本条款的约定追究违约方的法律责任。**

**出卖人保证，已如实陈述该房屋权属状况、附属设施设备、装饰装修情况和相关关系，补充协议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（补充协议或买卖双方另有约定的除外）。买受人确认，对出卖人出售的该房屋具体状况已充分了解，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之日，对各项房屋附属设施设备及其装饰装修保持良好的状况。**

**第七条** **房屋权属转移登记**

买卖双方同意，出卖人与买受人应于本合同签署后 {daysData} 日内向税务部门及房屋权属登记部门申请办理税费缴纳及房屋权属转移登记手续。

**第八条** **税费相关约定**

（一） 本合同履行过程中，买卖双方应按照国家及北京市的相关规定缴纳各项税费。买卖双方同意，本次房屋交易按照现行法规和政策应缴纳的税费金额以税务机关最终核算的金额为准 **（任何其他方计算的** **税费金额均为参考，不能作为税费缴纳依据）**，税费的具体承担方式按照下列第 {taxation} 种方式履行**（只可选择以下一项）**，并由承担方直接向税务机关缴纳：

1. 全部由买受人承担。

2. 按照本项约定的方式承担： {taxationDetail} 。

**除买卖双方另有约定外，如交易房屋的相关情况与出卖人在《买卖合同》及相关文件中的陈述或承诺不一致的，因此产生的税费差额由出卖人自行承担，并直接向税务机关缴纳。一方不按法律、法规规定或本合同约定缴纳相关税费导致交易不能继续进行的，应当向对方支付相当于成交总价款20%的违约金，造成对方损失的，应当赔偿。**

（二） 合同履行过程中，因法律法规、政策变动原因导致缴纳新的税、费的，由政策变动后规定的缴纳方承担；政策变动后未明确缴纳方的，买卖双方同意，就政策变动后未明确缴纳方的税、费的承担事宜由买卖双方另行协商处理。

**第九条** **房屋的交付**

（一） 出卖人应当按照下列第 {housePay} 项的约定将该房屋交付给买受人**（只能选择其一）：**

1.办理完毕该房屋的所有权转移登记手续后：

□当日，将该房屋交付给买受人；

□ 5 个工作日内，将该房屋交付给买受人；

2.出卖人收到买受人支付的购房款：

□除物业交割保证金（如有）以外的全部购房款（包括定金，如买受人贷款购房的，还包括贷款部分）后 5 个工作日内，将该房屋交付给买受人；

□除物业交割保证金（如有）及贷款以外的全部购房款（包括定金）后 5 个工作日内，将该房屋交付给买受人；

3.出卖人应于 {housePayDetail} **（请约定时间或条件）**将该房屋交付给买受人。

（二） 该房屋交付时，应当履行下列手续：

1.买卖双方共同对该房屋及附属设施设备、装饰装修、相关物品等具体情况进行核对、验收、交接，并在房屋交接清单/房屋交验确认书上签字；

2.移交该房屋房门钥匙。

（三） 在房屋交付日以前发生的**物业管理费、供暖、水、电、燃气、有线电视、网络、电话、及其**

**他：** × 费用均由出卖人承担，交付日以后（含当日）发生的前述费用均由买受人承担。**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给买受人。**

**第十条**  **违约责任**

（一） 逾期交房责任：除不可抗力外，出卖人未按照第九条约定的期限和条件将该房屋交付买受人的，按照逾期时间，分别处理（1和2不作累加）：

1.逾期在十五日之内， 自第九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已交付房价款万分之 五 的违约金，并于该房屋实际交付之日起十五日内向买受人支付违约金，合同继续履行；

2.逾期超过十五日（该日期应当与第1项中的日期相同），买受人有权退房。买受人退房的，出卖人应当自退房通知送达之日起十五日内退还全部已付款，并按照房款总额的 20%向买受人支付违约金。

（二） 逾期付款责任：买受人未按照约定时间付款的，按照逾期时间，分别处理（1和2不作累加）：

1.逾期在十五日之内，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逾期应付款万分之 五 的违约金，并于实际支付应付款之日起十五日内向出卖人支付违约金，合同继续履行；

2.逾期超过十五日（该日期应当与第1项中的日期相同），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十五日内按照房款总额的20%向出卖人支付违约金，并由出卖人退还买受人全部已付款。

**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20日内向另一方当事人提供证明。

上述房屋风险责任自该房屋**□所有权转移/□占有转移**之日起转移给买受人。

**第十二条** **争议解决方式**

本合同项下发生的争议，由双方协商解决；协商不成的，任何一方均可在房屋所在地人民法院起诉。

**第十三条** 本合同自双方签订之日起生效。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。本合同的补充协议与本合同具有同等法律效力。

**第十四条** 本合同壹式叁份，具有同等法律效力，其中出卖人 壹 份，买受人 壹 份，居间成交的房地产经纪机构 壹 份。

**重要声明：**

**一、根据相关法律法规规定，21世纪不动产不得代收任何购房款。故我司郑重声明：在任何情况下，交易双方不应将购房款以任何形式支付给我司员工，否则视买方或卖方与我司员工之间的私人款项往来，我司不认可该付款行为，并由付款方及收款方自行承担由此产生的一切损失及法律责任。**

**二、买方或卖方向我司支付居间服务费及其他费用（若有）时，应取得加盖我司印章的收款凭证（即使向** **我司及我司各分公司营业执照登记的负责人支付居间服务费及其他费用时，亦须取得加盖我司印章的收款凭证），否则视为买方或卖方与我司员工的私人款项往来，我司不认可该付款行为，应由付款方及收款方自行承担由此产生的一切损失及法律责任。**

**三、我司在本次交易中享有的权利及承担的义务均以加盖我司印章的书面文件作为唯一及最终的依据。我司员工个人（含各分公司营业执照登记的负责人）签名的收据、协议、确认书等任何文件，请勿接受，我司不认可该文件的法律效力。**

**四、我司已详尽告知了相关的购房、税费及贷款政策。买方现确认，签署本合同前已具备购房资格或购房贷款资格（以按揭付款方式支付购房款的）；且双方确认，本次交易所需的纳税证明或社保缴纳证明等资料均应由相关方自行提供，对方已予以核查。**

**五、21世纪不动产明确告知交易双方：房地产交易应如实申报房屋成交价并足额纳税。21世纪不动产接受交易双方的委托，按委托内容协助办理网签手续。房屋交易涉及的契税、印花税、交易登记费、增值税、所得税、土地出让金、土地增值税等税费的具体金额应以税务机关核定的金额为准；21世纪不动产工作人员口头及书面估算的税费金额与实际应缴纳的税费金额可能存在差异，仅供交易双方参考，任何情况下，不作为纳税依据。如税费金额可能严重影响您是否进行本次房屋交易，请以在税务机关咨询并核实的税费金额为判断依据和交易决策参考。**

**六、本合同版本由我司提供，交易双方应认真阅读并完全理解条款内容，并有权根据达成的一致意见进行修订（修订合同内容应另行签署《补充协议》）；买方或卖方不同意某项条款或者认为缺少部分条款的，可在《补充协议》中予以增加、删除或更改。本合同与补充协议约定不一致的，以《补充协议》为准。**

**七、交易双方不应授权我司员工代为签署相关交易法律文件或代为支付/收取相关交易款项，交易双方任何一方委托我司员工代为签署相关交易法律文件或代为支付/收取相关交易款项的，由相关方自行承担由此产生的一切损失及法律责任。**

（以下无正文）

**出卖人（签章）： 买受人（签章）：**

**签署日期： 签署日期：**

**签署地点：**