

附件 1

合同编号：

湖南省存量房买卖合同

(通过经纪机构成交示范文本)

甲方（出卖人）：_____

乙方（买受人）：_____

丙方（房地产经纪机构）：_____

湖南省住房和城乡建设厅
湖南省市场监督管理局

监制

二〇 年 月

湖南省存量房（二手房）买卖合同

（合同编号：_____）

合同当事人：

甲方（出卖人1）：_____联系电话：_____

证件类型及号码：_____

委托代理人：_____联系电话：_____

证件类型及号码：_____

（出卖人2）：_____联系电话：_____

证件类型及号码：_____

委托代理人：_____联系电话：_____

证件类型及号码：_____

乙方（买受人1）：_____联系电话：_____

证件类型及号码：_____

委托代理人：_____联系电话：_____

证件类型及号码：_____

（买受人2）：_____联系电话：_____

证件类型及号码：_____

委托代理人：_____联系电话：_____

证件类型及号码：_____

共有情况（共同共有或按份共有，按份共有的，注明各自份额）：_____

丙方（房地产经纪机构）：_____

统一社会信用代码：_____办公电话：_____

住所地：_____

甲乙双方通过丙方（丙方指定甲乙双方选定丙方从业人员_____执业号码为：_____联系电话：_____为业务员。若从业人员非房地产经纪人或房地产经纪人协理，丙方指定房地产经纪人_____，执业号码为：_____，联系电话：_____，房地产经纪人协理_____，执业

号码为：_____，联系电话：_____，_____进行业务指导）居间介绍，甲方自愿将自有房屋及该房屋占有范围内的土地使用权（以下简称房屋）出售给乙方，乙方根据甲方及丙方的介绍和现场查勘，已对房屋状况进行了充分了解，根据《中华人民共和国民法典》及其他有关法律、法规和规章之规定，在平等、自愿、诚实信用的基础上，就房屋买卖事宜达成如下协议：

第一条 房屋基本情况

1. 该房屋房源核验码：_____；不动产权属证号：_____；房屋座落于_____，房屋用途_____，建筑面积：m²；该房屋占用范围内的土地使用权取得方式为划拨出让，使用年限自____年____月____日至____年____月____日止；具体情况详见附件一不动产权属证书；

2. 随房屋同时转让的设施设备及装饰装修、物品情况详见附件二。

3. 该房屋已设未设定抵押，抵押当事人已约定未约定禁止或者限制转让抵押财产，该约定已未登记。甲方保证：该房屋销售已经抵押权人同意，或网签前已通知抵押权人。

4. 甲方对该房屋权利状况作如下承诺：

(1) 甲方已经取得全体共有人同意，或者依照共有人的约定享有处分该房屋的权利（具体详见附件四）；

(2) 如该房屋存在共有人、承租人等优先购买权人，甲方已经书面通知优先购买权人，优先购买权人已经书面同意放弃优先购买权或在收到通知后十五日内未明确表示购买；（具体详见附件三）

(3) 该房屋没有出卖给除乙方以外的其他人；

(4) 该房屋没有限售、司法查封或者其他限制转让的情况；

(5) 甲方没有隐瞒可能影响该房屋价值和房屋使用的任何情况，也无任何纠纷；

(6) _____。

第二条 房屋交易价格

1. 该房屋买卖价款共计人民币（大写）：_____元整（¥_____）。

2. 本次交易按国家规定所需缴纳的税费按以下方式承担：_____。

3. 如房屋尚欠契税、维修基金及因继承、赠与而产生的税费、面积补差房款等，

由_____方补交。

第三条 付款方式

双方约定，乙方按照以下第_____种方式支付购房款，并承诺，购房资金不存在挪用银行信贷资金等问题：

1. 一次性付款。乙方于_____支付购房定金(大写)_____元整(¥_____); 双方同意在网签时网签后____日内，乙方将购房款全额支付。甲方房屋设有抵押的，甲方应于_____前办理抵押登记注销手续。

2. 分期付款。乙方于_____支付购房定金(大写)_____元整(¥_____); 于_____时支付首期购房款(大写)_____元整(¥_____); 剩余购房款人民币(大写)_____元整(¥_____)于_____支付。甲方房屋设有抵押的，甲方应于_____前办理抵押登记注销手续。

3. 按揭贷款。乙方于_____支付购房定金(大写)_____元整(¥_____); 于_____向甲方支付首期购房款人民币(大写)_____元(¥_____); 剩余房款(大写)_____元(¥_____)由乙方向_____申请贷款，甲方应协助办理。甲方房屋设有抵押的，甲方应于_____前办理抵押登记注销手续。

乙方因自身原因未能获得银行、公积金贷款或获得贷款少于申请贷款数额的，甲方同意乙方在收到通知之日起____日内，以自有资金或_____支付，不承担本合同第五条约定的违约责任；逾期____日，甲方有权解除合同（除第十条及特别约定外，均指解除甲乙双方的房屋买卖合同），并在合同解除后____日内及时将已收房款（含同期银行存款利息）退还给乙方。

4. 其他方式：_____

_____。

第四条 资金监管

1、甲乙双方对购房款约定不采取资金监管方式，乙方将购房款全额汇入甲方指定的账户，户名：_____开户行_____，账号：_____。

2、甲乙双方约定购房款全部部分采用资金监管（资金监管不收费，按银行同期存款利息计息）方式结算。

双方约定的监管金额为(大写)_____元(¥_____)。

监管专户名称为_____，监管专户总账号为：_____

甲方收款账户名称：_____，收款账号：_____

开户行：_____。

申请资金监管的，乙方将约定的监管购房款汇入指定监管账户后即可进行网签，办理不动产转移登记后二个工作日内，资金监管服务平台审核划转到甲方指定的上述收款账号上。

第五条 逾期付款责任

除不可抗力外，乙方未按约定时间付款，双方同意按下列第____种方式处理：

1. 按逾期时间，分别处理（（1）（2）不作累加）

（1）逾期未超过____日，自本合同约定的应付款期限之次日起至实际全额支付应付款之日止，乙方按日向甲方支付逾期应付款_____的违约金，合同继续履行；

（2）逾期超过____日，甲方有权解除合同。甲方解除合同的，乙方按应付款的____%向甲方支付违约金。同时，甲方应于合同解除之日起____日内，退还乙方已付全部房款（含已付贷款部分，含银行同期存款利息，但可扣除乙方违约金）。甲方不解除合同的，自本合同规定的应付款期限之次日起至实际全额支付应付款之日止，乙方按日向甲方支付逾期应付款_____的违约金。

2. _____。

第六条 房屋的交付

1. 甲方应按以下第____种约定，向乙方交付房屋和按约定随房屋同时转让的设施设备及装饰装修、物品：

（1）甲方应于____年____月____日前向乙方交付该房屋；

（2）甲方应于符合_____条件时，向乙方交付该房屋，交付标准可以附件形式另行约定。

2. 乙方在接收房屋时，有权对房屋及其附属设施设备、装饰装修、物品进行查验。乙方对甲方所交付的房屋及其附属设施设备、装饰装修、物品无异议的，应当签署房屋交付确认书。

第七条 房屋权属转移登记

1. 该房屋网签后____个工作日内，双方向不动产登记中心申请办理不动产转移登记。

2. 不动产转移登记办理完毕后，与该房屋有关的维修资金、水电气账户等应随

之转移，双方应按规定办理过户手续。

3. 办理上述手续时，甲方积极给予协助。甲方故意拖延或者不及时提供相关材料的，按本合同第九条约定承担逾期过户的违约责任。

第八条 其他事项

1. 租赁状况：未出租；已出租，承租人为_____，租赁期限为年___月___日至_____年___月___日。甲方已根据相关法律规定履行通知承租人的义务，双方经协商一致按下列第___种方式处置租赁事项：

(1) 该房屋所有权转移后，原租赁合同对乙方继续有效。甲方应当将承租人预付租金人民币（大写）：_____元（¥_____）、押金人民币（大写）：元（¥_____）转交给乙方。

(2) 甲方应当于_____年___月___日前解除原租赁合同，并腾空房屋。甲方未能与承租人协商一致解除租赁关系的，应当按本合同约定承担逾期交付的违约责任。

2. 房屋居住权情况：该房屋无；有书面约定居住权，居住权情况（包括居住权人、居住时间、居住权登记时间等）_____。

甲方应在合同约定的交付期限届满前与居住权人协商一致，解除与居住权人之间的居住权关系，并腾空使该房屋达到本合同约定的交付标准；甲方未能与居住权人协商一致解除居住权关系的，应当按本合同约定承担逾期交付的违约责任。

3. 户籍登记状况：该房屋无有户籍登记信息，户籍登记人数___人；双方办理房屋过户手续后_____个工作日内，甲方应将房屋上登记的所有户籍迁出。甲方未按约定迁出所有户籍的，自约定的履行期限届满之次日起至实际履行之日止，甲方按日向乙方支付全部房价款万分之___的违约金。

4. 房屋交付前的水、电、煤气、物业费、电话费、有线电视收视费等有关费用由甲方承担，甲方应于房屋交付前全部结清。

5. 各方在签订本合同前，已知晓国家和本市限售限购规定，本合同房屋买卖应当符合限售限购规定。如甲方隐瞒房屋限售情况致使无法办理房屋过户手续的，应当按本合同约定承担逾期过户的违约责任。乙方不得违规获取购房资格，甲方、丙方不得诱导、教唆、协助乙方违规获取购房资格。存在上述行为的，各方应解除本合同，并各自承担相应的民事责任。涉嫌犯罪的，由有关机关追究刑事责任。

6. _____。

第九条 逾期交付、逾期办理权属转移登记责任

1. 除不可抗力外,甲方未按照约定的时间将房屋交付给乙方的,双方同意按照下列第_____种方式处理:

(1) 按照逾期时间,分别处理(第1)和第2)不作累加)。

1) 逾期在_____日之内,自约定的交付期限届满之次日起至实际交付之日止,甲方按照_____向乙方支付违约金。

2) 逾期超过_____日,乙方有权解除合同。甲方应当自解除合同之日起15日内退还乙方已付全部房款(含已付贷款部分、含同期银行存款利息)。同时,甲方按照_____向乙方支付违约金。

乙方要求继续履行合同的,合同继续履行,甲方向乙方支付_____的违约金。

(2) 双方自行约定:_____。

2. 如因甲乙一方当事人责任,致使双方未能在约定期限内办理房屋权属转移登记的,甲乙双方同意按下列第_____项处理:

(1) 守约方有权解除合同,甲方自解除合同通知书送达之日起_____日内,将乙方已付房款(含已付贷款部分、含同期银行存款利息)退还给乙方,违约方按_____向守约方支付违约金。

(2) 守约方不解除合同,自本合同规定期限的次日起至实际办妥登记之日止,违约方按_____向守约方支付违约金。

(3) _____。

3. 合同解除的,双方应当在合同解除之日起_____日内办理合同网签备案的注销手续。

第十条 房地产经纪服务

1. 丙方提供的经纪服务内容主要包括:

(1) 提供房屋买卖咨询服务;

(2) 充分了解甲方提供的房屋信息,确认甲方具有出售房屋的权利,协助甲方进行房源核验;

(3) 协助乙方了解房屋的详细情况,包括实地看房等,促成甲乙双方成交;

(4) 对甲乙双方提交的信息进行真实性、合法性核验。协助买卖双方签订房屋买卖合同;协助乙方进行购房资格审核;

(5) 协助乙方办理贷款手续;

(6) 协助甲乙双方办理不动产转移登记;

(7) 协助双方办理房屋交付手续;

(8) 其他: _____。

2. 丙方经纪服务费用收取:

经纪服务费为人民币_____元(大写: _____元整), 其中佣金_____元或按房屋成交总价的_____% _____元计收, 代办服务费用_____元。如因甲方、乙方双方或一方的原因, 导致买卖合同关系解除或无法履行, 违约方应支付丙方经纪服务费用_____。

3. 丙方经纪服务费由甲方乙方甲方、乙方共同承担, 甲方、乙方共同承担的, 甲方承担_____% , 乙方承担_____%。支付方式为下列第____种:

(1) 一次性支付。自丙方完成本合同约定的经纪服务之日起____日内支付。

(2) 分期支付。具体为: _____。

(3) _____。

逾期支付经纪服务费用的, 逾期支付方应按照_____向丙方支付违约金。

4. 丙方收到经纪服务费用后, 应向支付方开具正式发票。丙方指定收款账户为:

开户名: _____;

开户行: _____;

账号: _____。

第十一条 各方的责任

1. 甲方、乙方提供的房屋状况、身份信息及其相关资料应真实合法有效, 丙方应认真核对原件与扫描件一致后盖章签字确认, 并如实上传至房屋网签备案平台。丙方因工作疏漏, 遗失甲、乙双方相关资料的, 丙方承担补办的手续费用和合理开支, 并赔偿由此给对方造成的损失。

2、甲乙丙方故意隐瞒影响房屋交易的重大事项, 或提供虚假的房屋状况、身份信息和相关资料, 对方有权单方解除合同; 由此给对方造成损失的, 过错方应承担赔偿责任。

乙方利用虚假材料取得购房资格的, 甲乙双方应解除本合同, 乙方应承担由此造成的所有责任。

3、丙方存在以下行为的, 甲方、乙方可单方解除与丙方的经纪服务关系, 丙方应退还已支付的经纪服务费用。造成损失的, 丙方应承担赔偿责任:

(1) 不当泄露甲乙双方个人隐私或商业秘密的;

- (2) 未尽勤勉职责，隐瞒、虚构信息，损害甲方、乙方利益的；
- (3) 因丙方过错导致房屋买卖合同无法履行的；
- (4) 与合同一方串通损害另一方利益的；
- (5) _____。

第十二条 不可抗力

1. 各方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____日内向另一方当事人提供证明。

2. 因国家、地方政策调整的原因，导致甲乙双方不能按照约定履行本合同房屋买卖约定的，甲乙双方可解除房屋买卖关系，且均不承担因解除房屋买卖关系而产生的违约责任。自解除合同之日起_____日内，乙方应当配合甲方办理合同备案、网签注销等手续。同时，甲方应将已收购房款（含同期银行存款利息）退还给乙方，已实际发生的费用由甲乙双方各自承担。

3. 因国家、地方政策调整的原因，导致各方无法按照约定履行本合同经纪服务约定的，各方可解除经纪服务关系，且均不承担因解除服务关系而产生的违约责任。经纪服务费用支付方无需向丙方支付经纪服务费用，但应承担丙方因中介服务产生的合理费用。

第十三条 争议解决方式

本合同在履行过程中发生的争议，由各方当事人协商解决，也可按照下列第_____种方式解决：

- 1. 提交_____仲裁委员会仲裁。
- 2. 依法向房屋所在地人民法院起诉。

第十四条 其他约定

- 1. 本合同自各方网签之日起生效。
- 2. 各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，本合同附件及补充协议与本合同具有同等法律效力。
- 3. 本合同为电子合同，在各方电子签名后生效，并可根据需要打印，纸质文本与电子文本不一致的，以电子合同文本为准。

甲方（签章）：

乙方（签章）：

委托代理人：

委托代理人：

丙方（签章）：

从业人员：

业务指导：

签订时间：_____年____月____日

附件一：不动产权属证书

附件二：随房屋同时转让的设施设备及装饰装修、物品情况

附件三：优先购买权人放弃优先购买权的书面声明或甲方已履行通知义务的有关材料

附件四：房屋共有人同意出售房屋的书面证明（房屋属于共有的）；公司章程、公司的权力机构审议同意出售房屋的合法书面文件（房屋属于有限责任公司、股份有限公司所有的）。