

常州市住房保障和房产管理局 常州市工商行政管理局 文件

常房发〔2018〕53号

关于印发2018版《常州市存量房买卖合同 示范文本》的通知

各有关单位：

为进一步规范我市存量房销售行为，保障交易当事人的合法权益，切实维护公平公正的存量房市场秩序，根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国房地产管理法》等法律法规，以及《江苏省工商行政管理局 江苏省住房和城乡建设厅关于印发〈江苏省存量房买卖居间合同（示范文本）〉〈江苏省房屋租赁居间合同（示范文本）〉的通知》要求，常州市住房保障和房

产管理局与常州市工商行政管理局联合修订了 2018 版《常州市存量房买卖合同示范文本》（以下简称“合同示范文本”），现印发给你们，希遵照执行，并就有关要求通知如下：

一、各房地产经纪机构要充分认识到合同示范文本的重要性，积极做好合同示范文本的宣传和内部培训工作，确保合同订立的及时性和准确性。

二、各房地产经纪机构应在下属门店醒目位置公示合同示范文本，并按要求做好存量房买卖合同的网签备案工作。

三、本合同示范文本自 2019 年 1 月 1 日起正式启用。

- 附件：1. 常州市存量房买卖合同示范文本（居间版）
2. 常州市存量房买卖合同示范文本（非居间版）

常州市住房保障和房产管理局



常州市工商行政管理局

2018 年 11 月 16 日



常州市住房保障和房产管理局

2018 年 11 月 16 日印发

附件 1

合同编号：

常州市存量房买卖合同 示范文本 (居间)

常州市住房保障和房产管理局

制定

常州市工商行政管理局

二〇一八年十一月

使用须知

一、本合同是常州市住房保障和房产管理局（以下简称“市房管局”）和常州市工商行政管理局（以下简称“市工商局”）依据国家、本省和本市有关政策法规，制定的存量房买卖合同（居间）示范文本。存量房买卖是一种民事法律行为，交易双方及房地产经纪机构签订本合同之前，应当阅读并了解本合同内容，对本合同中固定内容及专业用词理解不一致的，可向市房管局或市工商局咨询。

二、本合同所称存量房专指已经依法取得《不动产权证》（或《房屋所有权证》、《国有土地使用权证》）的房屋，但不包括房地产开发企业已办理初始登记的商品房。

三、本合同中约定的房屋建筑面积为卖方《不动产权证》（或《房屋所有权证》）上所载面积。若产权变更登记时房屋建筑面积有变更，则以登记机关登记的建筑面积为准。

四、本合同中的固定内容不得修改，下划线处和附件空白处的文字输入、□的内容选择，应当由交易双方自行约定。□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。

五、交易双方及房地产经纪机构就存量房买卖事宜协商一致后，应当依托常州市存量房交易管理系统进行网签，由合同中的经纪机构打印出合同纸质文本，三方确认无误并签字或盖章后各执一份，并将该签字或者盖章后的合同文本及相关附件及时上传系统备案。

风险提示

一、卖方需对所售房屋是否存在经济适用房、安置房、查封等限制上市交易的情形予以充分了解并告知买方，一旦发生因上述原因导致不能交易的情形，卖方需承担相应的法律责任。

二、卖方出售房屋及签订合同，应事先征得共有权人同意，一旦发生因上述原因导致交易纠纷，卖方需承担相应的法律责任。

三、贷款和税费情况因人而异，建议交易双方在签订合同前向贷款银行、税务部门咨询具体的贷款事宜和税费标准。

四、鉴于买方购买该房屋可能存在子女入学等特殊目的，为保障交易双方正当权益，建议在合同补充协议中另行约定。

五、签订本合同前，交易双方有权查看房地产经纪机构的营业执照、备案证书和经办人的经纪人资格证书等证件材料。房地产经纪机构应对合同条款履行告知与解释说明义务。

六、房地产经纪机构在签订本合同时，应根据《不动产权证》（或《房屋所有权证》）核实房屋产权人信息，确保房屋产权人到场签字或提供有效的授权委托书。

七、交易双方及房地产经纪机构应仔细阅读合同条款，谨慎签订合同。为保证交易双方正当权益，减少合同纠纷，建议选择在市房管局备案过的正规经纪机构提供服务。

存量房买卖合同 (居间)

甲方(卖方): _____
证件类型: _____ 证件号码: _____
法定代表人(法定代理人): _____
联系地址: _____
联系电话: _____
微信号、QQ号、电子邮箱等: _____
委托代理人: _____
证件类型: _____ 证件号码: _____
联系地址: _____
联系电话: _____
微信号、QQ号、电子邮箱等: _____

乙方(买方): _____
证件类型: _____ 证件号码: _____
法定代表人(法定代理人): _____
联系地址: _____
联系电话: _____
微信号、QQ号、电子邮箱等: _____
委托代理人: _____
证件类型: _____ 证件号码: _____
联系地址: _____
联系电话: _____
微信号、QQ号、电子邮箱等: _____

丙方(经纪机构): _____
统一社会信用代码: _____ 备案证书号: _____
法定代表人(经营者): _____
联系地址: _____
联系电话: _____
微信号、QQ号、电子邮箱等: _____

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》及其他有关法律、法规的规定，在平等、自愿、公平、协商一致的基础上，甲、乙、丙三方就房屋买卖事宜及居间服务事宜达成如下协议：

第一条 房屋基本情况

(一) 权利登记：不动产权证号(房屋所有权证号、土地使用权证号)为：_____，

产权人：_____。

(二) 房屋座落：(住宅)_____区(县)_____街道_____小区_____幢_____单元_____号(室)；(非住宅)_____区(县)_____街道_____；房屋所在楼幢总层数为_____，房屋所在层数为_____，房屋建筑面积_____平方米。

(三) 房屋占用的国有土地使用权为：出让划拨_____方式获得。

(四) 土地用途为：_____。

土地使用期限：至_____年_____月_____日止。

(五) 规划用途：住宅 商业办公车库_____。

(六) 抵押情况：

甲方保证本合同签订之时该房屋不存在抵押关系；

该房屋在本合同签订之时已存在抵押关系。甲方承诺在办理房屋权属转移登记前解除该抵押并注销相应的抵押登记，相关费用由甲方承担。

(七) 租赁情况：

甲方保证本合同签订之时该房屋不存在租赁关系；

该房屋在本合同签订之时已存在租赁关系，租期至_____年_____月_____日。甲方承诺承租人已经明确放弃优先购买权。

(八) 查封情况：

甲方保证本合同签订之时该房屋不存在查封关系；

该房屋在本合同签订之时已存在查封关系。甲方承诺在办理房屋权属转移登记前解除该查封，相关费用由甲方承担。

(九) 其他可能限制交易的情形：_____。

第二条 房屋成交价格

经甲乙双方协商一致，该房屋成交价格为：人民币_____元(小写)，_____元整(大写)。

注：随房屋一并转让的附属设施及家电、家具见附件一：《房屋附属设施设备、装饰装修、相关物品清单》

第三条 付款及税费

(一) 价款与支付：

1. 定金。乙方应于_____年_____月_____日向甲方支付定金人民币_____元(小写)，_____元整(大写)，_____。

该定金抵作房屋价款。

2. 付款方式及期限。乙方按下列第()种方式按期支付房屋价款：

(1) 一次性付款：乙方应当在_____年_____月_____日前一次性支付该房屋全部价款。

(2) 分期付款：乙方应当在_____年_____月_____日前分期支付该房屋全部价款，首期房屋价款人民币_____元(小写)，_____元整(大写)，应当于_____年_____月_____日前支付，余款支付方式和时间为：_____。

(3) 贷款方式付款：商业贷款 公积金贷款 公转商 组合贷款 其他

乙方应当在_____年_____月_____日前支付首期房屋价款人民币_____元（小写），_____元整（大写），占全部房屋价款的_____%；

余款人民币_____元（小写），_____元整（大写）由乙方于_____年_____月_____日前向_____（发放贷款机构）申请贷款，以贷款方式支付。

因发放贷款机构不同意乙方的贷款申请或获得的贷款数额不足以支付房款的，则乙方应在_____年_____月_____日前以自筹方式支付余款。

(4) 其他方式:_____。

(二) 存量房交易资金第三方监管

甲、乙双方同意按照《关于进一步加强存量房交易资金监管工作的通知》（常房发【2018】27号）要求，遵守存量房交易资金第三方监管制度。

甲、乙双方应当在本合同备案之日起_____日内办理存量房交易资金第三方监管等相关手续。

(三) 税费

1. 本次交易税费的承担方式为：（ ）

(1) 甲乙双方各自承担；

(2) 甲方承担双方的税费；

(3) 乙方承担双方的税费。

2. 本次交易产生的税费可能包括房产契税、印花税、个人所得税、增值税等，具体税种、税率以及金额以税务部门的计算结果为准。

第四条 权属转移登记

甲、乙、丙三方约定：（ ）共同向不动产登记机构申请办理不动产权属转移登记手续。

1. 自本合同备案之日起_____日内；

2. 自贷款发放之日起_____日内；

3. _____。

第五条 房屋交付

甲方应提前腾空该房屋，并于（ ）交付乙方。在接受交付前，乙方有权会同甲方对房屋及本合同明确的房屋附属物品状况进行查验，符合合同约定的，甲方应当将房屋钥匙移交乙方，双方签订房屋交付文书，以示完成房屋交付。该房屋毁损、灭失的风险自房屋交付之日起由乙方承担。

1. _____年_____月_____日前；

2. 权属转移登记之日起_____日内；

3. _____。

第六条 其他相关权益

(一) 房屋交付前发生的水、电、气、电话、有线电视等相关配套设施以及物业服务费用应当由甲方承担，交付后发生的费用应当由乙方承担，但双方另有约定的除外。

(二) 甲乙双方应当在（ ），共同向有关部门申请办理物业服务、维修基金和相关配套设施的过户手续。

1. _____年_____月_____日前；

2. 房屋权属转移登记完成之日起_____日内；

3. _____。

(三) 甲方保证在（ ），将其落户于该房屋的所有户口关系迁出。

1. _____年_____月_____日前；

2. 房屋权属转移登记完成之日起____日内;

3. _____。

(四) 其他约定: _____。

第七条 居间服务

(一) 甲、乙双方委托丙方提供房屋买卖相关事项的居间服务。

(二) 丙方服务内容为:

1. 提供真实的房屋信息;

2. 查验甲乙双方身份证、不动产权证(房屋所有权证、土地使用权证), 并通过系统查验是否存在影响交易的情形;

3. 向甲乙双方准确传达对方的真实意图(包括房地产权属、现状、价款、付款方式、违约责任、户口迁出等);

4. 促成甲乙双方签订《存量房买卖合同》, 并及时备案;

5. 协助甲乙双方办理房屋产权转移登记等相关手续;

6. 协助办理房屋交接事项;

7. 提供交易税种、税率咨询服务;

8. 协助办理银行抵押贷款、公积金贷款事项;

9. 协助办理贷款解押事项;

10. 协助办理相关公证事项;

11. 协助办理房屋价值评估事项;

12. 其他_____。

上述 1-6 项为必选, 7 至 12 项为任选。

(三) 居间服务费用

1. 本次交易产生的居间服务费用共计: 人民币_____元(小写), _____元整(大写)。

注: 具体服务项目及收费明细见附件二: 《居间服务费用确认单》

2. 本次交易居间服务费用的承担方式为: ()

(1) 甲乙双方各自承担, 其中: 甲方承担_____, 乙方承担_____;

(2) 甲方承担双方费用;

(3) 乙方承担双方费用。

(四) 居间服务费用的支付时间为: ()

1. 本合同生效之日起____日内;

2. 房屋权属转移登记完成之日起____日内;

3. _____。

第八条 违约责任

(一) 房款支付责任

1. 乙方未按合同约定时间付款的, 每逾期一日, 应向甲方支付房屋总价款万分之____的迟延履行违约金, 合同继续履行。逾期超过_____日仍未按合同约定时间付款的或者因发放贷款机构不同意乙方的贷款申请或获得的贷款数额不足以支付房款的, 且乙方无法在本合同约定时间内以自筹资金支付房款的, 则 ():

(1) 属于乙方违约, 乙方应向甲方支付本合同约定的房屋总价款____%的违约金, 合同解除; 如造成甲方其他损失的, 乙方应当另行依法承担赔偿责任。

(2) _____。

2. 其他: _____。

（二）转移登记责任

1. 甲方或乙方未按合同约定时间办理不动产权属转移登记手续的，每逾期一日，违约方应按房屋总价款的万分之_____向守约方支付迟延履行违约金。逾期超过____日的，违约方仍未履行的，则守约方有权解除合同，违约方应向守约方支付本合同约定的房屋总价款____%的违约金，如造成守约方其他损失的，违约方应当另行依法承担赔偿责任。

2. 其他：_____。

（三）交付责任

1. 甲方未按约定时间交付房屋的，每逾期一日，应按已支付的房屋总价款的万分之____向乙方支付迟延履行违约金。逾期超过____日的，甲方仍未履行的，则乙方有权解除合同，甲方应向乙方支付房屋总价款____%的违约金，如造成乙方其他损失的，甲方应当另行依法承担赔偿责任。

2. 甲方交付的房屋及设施不符合合同约定内容的，则甲方应向乙方支付本合同约定的房屋总价款____%的违约金，如造成乙方其他损失的，甲方应当另行依法承担赔偿责任。

3. 其他：_____。

（四）居间责任

1. 按照合同约定，应当支付居间服务费的一方，未按合同约定足额支付居间服务费的，若逾期超过____日的，应按居间服务费总价款的____%向丙方支付违约金。

2. 若因甲方或者乙方原因导致合同无效或被解除，丙方有权收取合同约定的居间服务费，甲方或乙方承担该费用后有权向违约方追偿，双方均有过错的，由双方按照过错比例承担。

3. 若因丙方原因导致合同逾期履行的，若逾期超过____日的，丙方应按居间服务费总价款的____%向受损方支付违约金。

4. 若因丙方原因包括但不限于故意隐瞒与订立合同有关的重要事实或者提供虚假情况，导致合同无法履行的，则丙方无权要求支付居间服务费，已经收取的居间服务费应当退还。如造成甲方或乙方其他损失的，丙方应当另行依法承担赔偿责任。

5. 丙方均应严格执行国家和地方政府有关规定，不得以任何形式代收代付房屋转让价款。

（五）其他责任

1. 甲方承诺已如实陈述本合同第一条中房屋的有关情况，若因相关承诺或保证失实，或因房屋设立的抵押、租赁、查封等，致使本合同生效后发生房屋基本状况纠纷、权属纠纷、债务纠纷、优先购买权纠纷或影响交易的其他情形，导致合同目的不能实现，甲方应向乙方支付本合同约定的房屋总价款____%的违约金。如造成乙方其他损失的，甲方应当另行依法承担赔偿责任。

2. 其他：_____。

（六）维权费用

甲、乙、丙任何一方违约，除赔偿守约方违约金或实际损失外，还应赔偿守约方为此支出的公证费、律师费、诉讼费、仲裁费、保全费、差旅费等为维护自身权利而产生的一切合理费用。

（七）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____日内向另一方当事人提供证明。

第九条 送达

合同三方保证在本合同中约定的联系地址、联系电话均真实有效，可以送达与本合同相关的各类通知、文件或者法律文书。任何一方变更送达地址的，应在变更之日起7日内以书面形式通知另两方。变更的一方未履行书面通知义务，则该合同约定的上述送达地址视为未变更，由此产生的法律后果由应当履行变更义务的一方自行承担。

第十条 争议解决

本合同在履行过程中发生争议的，协商解决；协商不成的，按下列方式解决（ ）：

1. 提交常州仲裁委员会仲裁；
2. 依法向房屋所在地人民法院起诉。

第十一条 合同效力

本合同未尽事宜，可由合同三方另行补充协议，合同三方不得在补充协议中订立与本合同内容相冲突的条款，补充协议与本合同具有同等法律效力。

注：补充协议内容详见附件三：《补充协议》

三方明确：本合同签订后，在本合同订立前各方就该房屋买卖事宜所做的约定、签订的协议均予作废，且不作为合同三方权利、义务履行的依据，合同三方权利、义务的履行皆以本合同为准。

第十二条 附则

本合同或者附件，经三方签字或者盖章后生效。本合同（及附件）一式____份，其中甲方执____份，乙方执____份，丙方执____份。本合同生效后，甲、乙、丙三方对合同内容的变更或补充应采取书面形式，作为本合同的附件。合同附件与本合同具有同等的法律效力。

甲方（卖方）签章：
法定代表人签章：
委托代理人签章：

乙方（买方）签章：
法定代表人签章：
委托代理人签章：

丙方（经纪机构）签章：
法定代表人（经营者）签章：
房地产经纪执业人员签章：

签订时间：_____年____月____日

附件一：房屋附属设施设备、装饰装修、相关物品清单

附件二：居间服务费用确认单

附件三：补充协议

附件一

房屋附属设施设备、装饰装修、相关物品清单

(一) 房屋附属设施设备:

1. 供水: _____
2. 供电: _____
3. 供气: _____
4. 空调: _____
5. 电视: _____
6. 电话: _____
7. 网络: _____
8. 其他: _____

(二) 装饰装修情况:

(三) 家具、电器等物品情况:

(四) 关于该房屋附属设施设备、装饰装修等具体约定:

甲方(卖方)签章:

乙方(买方)签章:

丙方(经纪机构)签章:

签订时间: _____年____月____日

居间服务费用确认单

序号	收费项目	约定金额	收费对象	服务内容
1	佣金			
2	房屋评估代办费			
3	房屋贷款代办费			
4	房屋权证代办费			
5				
6				

甲方（卖方）签章：

乙方（买方）签章：

丙方（经纪机构）签章：

签订时间：_____年___月___日

附件 2

合同编号：

常州市存量房买卖合同 示范文本 (非居间)

常州市住房保障和房产管理局

制定

常州市工商行政管理局

二〇一八年十一月

使用须知

一、本合同是常州市住房保障和房产管理局（以下简称“市房管局”）和常州市工商行政管理局（以下简称“市工商局”）依据国家、本省和本市有关政策法规，制定的存量房买卖合同（非居间）示范文本。存量房买卖是一种民事法律行为，交易双方签订本合同之前，应当阅读并了解本合同内容，对本合同中固定内容及专业用词理解不一致的，可向市房管局或市工商局咨询。

二、本合同所称存量房专指已经依法取得《不动产权证》（或《房屋所有权证》、《国有土地使用权证》）的房屋，但不包括房地产开发企业已办理初始登记的商品房。

三、本合同中约定的房屋建筑面积为卖方《不动产权证》（或《房屋所有权证》）上所载面积。若产权变更登记时房屋建筑面积有变更，则以登记机关登记的建筑面积为准。

四、本合同中的固定内容不得修改，下划线处和附件空白处的文字输入、□的内容选择，应当由交易双方自行约定。□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。

五、交易双方就存量房买卖事宜协商一致后，应当依托常州市存量房交易管理系统进行网签和备案。交易双方可以根据实际情况决定本合同原件的份数，并在签订合同时认真核对，以确保各份合同内容一致；在任何情况下，交易双方都应当至少持有一份合同原件。

风险提示

三、卖方需对所售房屋是否存在经济适用房、安置房、查封等限制上市交易的情形予以充分了解并告知买方，一旦发生因上述原因导致不能交易的情形，卖方需承担相应的法律责任。

四、卖方出售房屋及签订合同，应事先征得共有人同意，一旦发生因上述原因导致交易纠纷，卖方需承担相应的法律责任。

五、贷款和税费情况因人而异，建议交易双方在签订合同前向贷款银行、税务部门咨询具体的贷款事宜和税费标准。

四、鉴于买方购买该房屋可能存在子女入学等特殊目的，为保障交易双方正当权益，建议在合同补充协议中另行约定。

五、交易双方可通过常州市房地产估价与经纪协会进行免费网签和备案。

存量房买卖合同

(非居间)

甲方(卖方): _____
证件类型: _____ 证件号码: _____
法定代表人(法定代理人): _____
联系地址: _____
联系电话: _____
微信号、QQ号、电子邮箱等: _____
委托代理人: _____
证件类型: _____ 证件号码: _____
联系地址: _____
联系电话: _____
微信号、QQ号、电子邮箱等: _____

乙方(买方): _____
证件类型: _____ 证件号码: _____
法定代表人(法定代理人): _____
联系地址: _____
联系电话: _____
微信号、QQ号、电子邮箱等: _____
委托代理人: _____
证件类型: _____ 证件号码: _____
联系地址: _____
联系电话: _____
微信号、QQ号、电子邮箱等: _____

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》及其他有关法律、法规的规定，在平等、自愿、公平、协商一致的基础上，甲、乙双方就房屋买卖事宜达成如下协议：

第一条 房屋基本情况

(一) 权利登记：不动产权证号（房屋所有权证号、土地使用权证号）为：_____，

产权人：_____。

(二) 房屋座落：(住宅)_____区(县)_____街道_____小区_____幢_____单元_____号(室)；(非住宅)_____区(县)_____街道_____；房屋所在楼幢总层数为_____，房屋所在层数为_____，房屋建筑面积_____平方米。

(三) 房屋占用的国有土地使用权为： 出让 划拨 _____方式获得。

(四) 土地用途为：_____。

土地使用期限：至_____年_____月_____日止。

(五) 规划用途： 住宅 商业 办公 车库 _____；

(六) 抵押情况：

甲方保证本合同签订之时该房屋不存在抵押关系；

该房屋在本合同签订之时已存在抵押关系。甲方承诺在办理房屋权属转移登记前解除该抵押并注销相应的抵押登记，相关费用由甲方承担。

(七) 租赁情况：

甲方保证本合同签订之时该房屋不存在租赁关系；

该房屋在本合同签订之时已存在租赁关系，租期至_____年_____月_____日。甲方承诺承租人已经明确放弃优先购买权。

(八) 查封情况：

甲方保证本合同签订之时该房屋不存在查封关系；

该房屋在本合同签订之时已存在查封关系。甲方承诺在办理房屋权属转移登记前解除该查封，相关费用由甲方承担。

(九) 其他可能限制交易的情形：_____。

第二条 房屋成交价格

经甲乙双方协商一致，该房屋成交价格为：人民币_____元（小写），_____元整（大写）。

注：随房屋一并转让的附属设施及家电、家具见附件一：《房屋附属设施设备、装饰装修、相关物品清单》

第三条 付款及税费

(一) 价款与支付：

1. 定金。乙方应于_____年_____月_____日向甲方支付定金人民币_____元（小写），_____元整（大写），_____。

该定金抵作房屋价款。

2. 付款方式及期限。乙方按下列第（ ）种方式按期支付房屋价款：

(1) 一次性付款：乙方应当在_____年_____月_____日前一次性支付该房屋全部价款。

(2) 分期付款：乙方应当在_____年_____月_____日前分期支付该房屋全部价款，首期房屋价款人民币_____元（小写），_____元整（大写），应当于_____年_____月_____日前支付，余款支付方式和时间为：_____。

(3) 贷款方式付款： 商业贷款 公积金贷款 公转商 组合贷款 其他

乙方应当在_____年____月____日前支付首期房屋价款人民币_____元（小写），_____元整（大写），占全部房屋价款的_____%；

余款人民币_____元（小写），_____元整（大写）由乙方于_____年____月____日前向_____（发放贷款机构）申请贷款，以贷款方式支付。

因发放贷款机构不同意乙方的贷款申请或获得的贷款数额不足以支付房款的，则乙方应在_____年____月____日前以自筹方式支付余款。

（4）其他方式：_____。

（二）存量房交易资金第三方监管

甲、乙双方同意按照《关于进一步加强存量房交易资金监管工作的通知》（常房发【2018】27号）要求，遵守存量房交易资金第三方监管制度。

甲、乙双方应当在本合同备案之日起_____日内办理存量房交易资金第三方监管等相关手续。

（三）税费

1. 本次交易税费的承担方式为：（ ）

（1）甲乙双方各自承担；

（2）甲方承担双方的税费；

（3）乙方承担双方的税费。

2. 本次交易产生的税费可能包括房产契税、印花税、个人所得税、增值税等，具体税种、税率以及金额以税务部门的计算结果为准。

第四条 权属转移登记

甲、乙双方约定：（ ）共同向不动产登记机构申请办理不动产权属转移登记手续。

1. 自本合同备案之日起_____日内；

2. 自贷款发放之日起_____日内；

3. _____。

第五条 房屋交付

甲方应提前腾空该房屋，并于（ ）交付乙方。在接受交付前，乙方有权会同甲方对房屋及本合同明确的房屋附属物品状况进行查验，符合合同约定的，甲方应当将房屋钥匙移交乙方，双方签订房屋交付文书，以示完成房屋交付。该房屋毁损、灭失的风险自房屋交付之日起由乙方承担。

1. _____年____月____日前；

2. 权属转移登记之日起____日内；

3. _____。

第六条 其他相关权益

（一）房屋交付前发生的水、电、气、电话、有线电视等相关配套设施以及物业服务费用应当由甲方承担，交付后发生的费用应当由乙方承担，但双方另有约定的除外。

（二）甲、乙双方应当在（ ），共同向有关部门申请办理物业服务、维修基金和相关配套设施的过户手续。

1. _____年____月____日前；

2. 房屋权属转移登记完成之日起____日内；

3. _____。

（三）甲方保证在（ ），将其落户于该房屋的所有户口关系迁出。

1. _____年____月____日前；

2. 房屋权属转移登记完成之日起____日内;

3. _____。

(四) 其他约定: _____。

第七条 违约责任

(一) 房款支付责任

1. 乙方未按合同约定时间付款的, 每逾期一日, 应向甲方支付房屋总价款万分之____的迟延履行违约金, 合同继续履行。逾期超过____日仍未按合同约定时间付款的或者因发放贷款机构不同意乙方的贷款申请或获得的贷款数额不足以支付房款的, 且乙方无法在本合同约定时间内以自筹资金支付房款的, 则():

(1) 属于乙方违约, 乙方应向甲方支付本合同约定的房屋总价款____%的违约金, 合同解除; 如造成甲方其他损失的, 乙方应当另行依法承担赔偿责任。

(2) _____。

2. 其他: _____。

(二) 转移登记责任

1. 甲方或乙方未按合同约定时间办理不动产权属转移登记手续的, 每逾期一日, 违约方应按房屋总价款的万分之____向守约方支付迟延履行违约金。逾期超过____日的, 违约方仍未履行的, 则守约方有权解除合同, 违约方应向守约方支付本合同约定的房屋总价款____%的违约金, 如造成守约方其他损失的, 违约方应当另行依法承担赔偿责任。

2. 其他: _____。

(三) 交付责任

1. 甲方未按约定时间交付房屋的, 每逾期一日, 应按已支付的房屋总价款的万分之____向乙方支付迟延履行违约金。逾期超过____日的, 甲方仍未履行的, 则乙方有权解除合同, 甲方应向乙方支付房屋总价款____%的违约金, 如造成乙方其他损失的, 甲方应当另行依法承担赔偿责任。

2. 甲方交付的房屋及设施不符合合同约定内容的, 则甲方应向乙方支付本合同约定的房屋总价款____%的违约金, 如造成乙方其他损失的, 甲方应当另行依法承担赔偿责任。

3. 其他: _____。

(四) 其他责任

1. 甲方承诺已如实陈述本合同第一条中房屋的有关情况, 若因相关承诺或保证失实, 或因房屋设立的抵押、租赁、查封等, 致使本合同生效后发生房屋基本状况纠纷、权属纠纷、债务纠纷、优先购买权纠纷或影响交易的其他情形, 导致合同目的不能实现, 甲方应向乙方支付本合同约定的房屋总价款____%的违约金。如造成乙方其他损失的, 甲方应当另行依法承担赔偿责任。

2. 其他: _____。

(五) 维权费用

甲、乙任何一方违约, 除赔偿守约方违约金或实际损失外, 还应赔偿守约方为此支出的公证费、律师费、诉讼费、仲裁费、保全费、差旅费等为维护自身权利而产生的一切合理费用。

(六) 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____日内向另一方当事人提供证明。

第八条 送达

合同双方保证在本合同中约定的联系地址、联系电话均真实有效, 可以送达与本合同相关的各类通知、文件或者法律文书。任何一方变更送达地址的, 应在变更之日起7日内以书面形式通知对方。变更的一方未履行书面通知义务, 则该合同约定的上述送达地址视为未变更, 由此产生

的法律后果由应当履行变更义务的一方自行承担。

第九条 争议解决

本合同在履行过程中发生争议的，协商解决；协商不成的，按下列方式解决（ ）：

1. 提交常州仲裁委员会仲裁。
2. 依法向房屋所在地人民法院起诉。

第十条 合同效力

本合同未尽事宜，可由合同双方另行补充协议，合同双方不得在补充协议中订立与本合同内容相冲突的条款，补充协议与本合同具有同等法律效力。

注：补充协议内容详见附件二：《补充协议》

双方明确：本合同签订后，在本合同订立前各方就该房屋买卖事宜所做的约定、签订的协议均予作废，且不作为合同双方权利、义务履行的依据，合同双方权利、义务的履行皆以本合同为准。

第十一条 附则

本合同或者附件，经双方签字或者盖章后生效。本合同（及附件）一式____份，其中甲方执____份，乙方执____份。本合同生效后，甲、乙双方对合同内容的变更或补充应采取书面形式，作为本合同的附件。合同附件与本合同具有同等的法律效力。

甲方（卖方）签章：

法定代表人签章：

委托代理人签章：

乙方（买方）签章：

法定代表人签章：

委托代理人签章：

签订时间：_____年____月____日

附件一：房屋附属设施设备、装饰装修、相关物品清单

附件二：补充协议

附件一

房屋附属设施设备、装饰装修、相关物品清单

(一) 房屋附属设施设备:

1. 供水: _____

2. 供电: _____

3. 供气: _____

4. 空调: _____

5. 电视: _____

6. 电话: _____

7. 网络: _____

8. 其他: _____

(二) 装饰装修情况:

(三) 家具、电器等物品情况:

(四) 关于该房屋附属设施设备、装饰装修等具体约定:

甲方(卖方)签章:

乙方(买方)签章:

签订时间: _____年____月____日

