

特 别 告 知

一、本合同是上海市房屋土地资源管理局根据《中华人民共和国合同法》和《上海市房地产转让办法》制定的示范文本。

二、合同当事人委托监管机构对房地产交割进行监管的存量房地产买卖适用本合同。

三、合同内的空格由买卖双方当事人商定后确定。

四、房地产买卖是一项民事法律行为，涉及的标的额较大、专业性较强、法律规范较多，双方当事人订立房地产买卖合同时，应注意以下问题：

（一）买卖房地产签订合同时，房地产权证书记载的共有人应在合同上签字盖章。

房地产权证书记载的共有人在出售房地产前，应与其配偶协商一致，出售后配偶再提出异议的，由该共有人承担法律责任。

（二）房屋交接是出卖人按约定的日期和方式将房屋交付给买受人，买受人验收和接受的过程。双方当事人应在合同第四条明确交付和验收日期、选择交付的方式。

（三）质量条款是买卖合同的必要内容，买卖的房屋应能保持正常使用功能。出售超过合理使用年限的房屋，产权人应委托具有资质的房屋检测机构对房屋安全进行鉴定。

（四）房地产买卖合同签订前，出卖人应向买受人提交买卖房地产的有关登记资料查阅证明，买受人应当查验买卖的房地产上是否存在产权争议和其他权利限制，以维护自身权益。

（五）买卖已出租房屋的，出卖人应当在出售前三个月通知承租人，承租人在同等条件下有优先购买权。如承租人放弃优先购买权，买受人购房后应继续履行租赁合同，并与承租人签订租赁主体变更合同。

（六）房地产买卖后的土地使用权

房屋出售，其占用范围内的国有土地使用权随之转移。其中未补交土地出让金的花园住宅和划拨土地上非居住房地产买卖的，买受人应向市或区（县）房地产管理部门办理国有土地使用权出让手续，补交出让金。

房地产权证书注明土地使用年限的，当事人应在合同第三条第（一）项如实填写；按规定缴纳土地使用权出让金，当事人应选择第三条第（二）项。

（七）集体所有土地上的居住房屋未经依法征用，只能出售给房屋所在地乡（镇）范围内具备居住房屋建设申请条件的个人。非居住房屋只能出售给房屋所在地乡（镇）范围内的集体经济组织或者个体经营者。

（八）已投入使用的居住房屋买卖，除房屋交接和权利转移外，住房内的原有户口是否及时迁出会影响买受人权益。当事人可在补充条款内约定户口迁移条款。

（九）根据上海市居住物业管理的有关规定，房地产转让后，当事人应将房地产转让情况书面告知业主管理委员会和物业管理单位，并办理房屋维修基金户名的变更手续，帐户内结余维修基金的交割，当事人可在补充条款中约定。

五、当事人在签定买卖合同前应当查阅房地产交割监管合同。

六、《中华人民共和国仲裁法》规定了或裁或审制度，合同当事人一旦选择了仲裁，就意味着不能再向法院起诉。

七、为保护买卖双方利益，通过网上操作系统签订合同时，系统将要求买卖双方分别设置合同密码，请买卖双方妥善保管，以备日后修改或撤销本合同时校验。

上海市房地产买卖合同

(合同编号: _____)

立房地产买卖合同人

出卖人(甲方):

买受人(乙方):

根据中华人民共和国有关法律、法规和本市有关规定,甲、乙双方遵循自愿、公平和诚实信用的原则,经协商一致订立本合同,以资共同遵守。

第一条 甲乙双方【未通过经纪机构居间介绍】【通过_____公司居间介绍(房地产执业经纪人:_____,经纪人执业证书号:_____)]由乙方受让甲方拥有的房屋及该房屋占用范围内的土地使用权(以下简称房地产),房地产具体状况如下:

(一)甲方依法取得的房地产权证号为:_____

(二)房地产座落:_____

房屋类型:_____ ; 结构:_____ ;

(三)房屋建筑面积_____平方米,该房屋占用范围内的土地使用权【面积】【分摊面积】_____平方米。

(四)房屋平面图和房地产四至范围见附件一。

(五)该房屋占用范围内的土地所有权为【国有】【集体所有】;国有土地使用权以【出让】【划拨】【_____】方式获得。

(六)随房屋同时转让的设备(非房屋附属设备)及装饰情况见附件二。

(七)甲方转让房地产的相关关系(包括抵押、相邻、租赁等其他关系)见附件五。

甲方保证已如实陈述房地产权属状况、设备、装饰情况和相关关系,乙方对甲方上述转让的房地产具体状况充分了解,自愿买受该房地产。

第二条 甲、乙双方经协商一致,同意上述房地产转让价款为人民币计_____元,(大写):_____仟_____佰_____拾

万__仟__佰__拾__元。

乙方的付款方式和付款期限由甲、乙双方在付款协议（附件三）中约定明确。乙方交付房价款后，甲方应开具符合税务规定的收款凭证。

第三条 甲方转让房地产时，土地使用权按下列第____款办理。

(一) 该房屋占用的国有土地使用权的使用年限从__年__月__日起至____年____月____日止。甲方将上述房地产转让给乙方后，出让合同载明的权利、义务一并转移给乙方。

(二) 按照中华人民共和国法律、法规、规章及有关规定，乙方应当办理土地使用权出让手续并缴纳土地使用权出让金。

(三) _____

第四条 甲、乙双方同意，甲方于____年__月__日前腾出该房屋并通知乙方进行验收交接。乙方应在收到通知之日起的__日内对房屋及其装饰、设备情况进行查验。查验后【签订房屋交接书】【甲方将房屋钥匙交付给乙方】【_____】为房屋转移占有的标志。

第五条 甲方承诺，自本合同签订之日起至该房屋验收交接期间，凡已纳入本合同附件二的各项房屋装饰及附属设施被损坏或被拆除的，应按被损坏或被拆除的房屋装饰及附属设施【估值__倍】【价值_____元】向乙方支付违约金。

第六条 甲、乙双方确认，在__年__月__日之前，【甲乙双方共同】【委托甲方】【委托乙方】【委托_____】向房地产交易中心申请办理转让过户手续。

上述房地产权利转移日期以_____【市】【区】【县】房地产交易中心受理该房地产转让过户申请之日为准，但房地产交易中心依法作出不予过户决定的除外。

甲方承诺，在乙方或者委托他人办理转让过户时，积极给予协助。

由于甲方故意拖延或者不及时提供相关材料的，乙方按本合同第十条追究甲方的违约责任。

第七条 上述房地产风险责任自该房地产【权利转移】【转移占有】之日起转移给乙方。

第八条 本合同生效后，甲、乙双方应按国家及本市的有关规定缴纳税、费。

在上述房地产转移占有前未支付的物业管理费、水、电、燃气、通信费等其他费用，按本合同附件四约定支付。

第九条 乙方未在本合同规定期限内将转让价款解交监管帐户的，甲、乙双方同意按下列第____款内容处理。

(一) 每逾期一日，乙方支付本合同第二条约定转让价款____%的违约金，合同继续履行。

(二) 乙方逾期____日未将转让价款解交监管帐户的，甲方有权单方解除合同，乙方应向甲方支付本合同第二条约定转让价款____%的违约金。若乙方违约给甲方造成经济损失且甲方实际经济损失超过乙方应支付的违约金时，实际经济损失与违约金的差额应由乙方据实赔偿。

第十条 甲方未按本合同第四条约定期限交接房地产的，甲、乙双方同意按下列第____款内容处理。

(一) 每逾期一日，甲方支付本合同第二条约定转让价款____%的违约金，合同继续履行。

(二) 甲方逾期未交接房地产，乙方应书面催告甲方，自收到乙方书面催告之日起的____日内，甲方仍未交接房地产的，乙方有权单方解除合同，并书面通知甲方，自收到通知之日起的____日内甲方未提出异议，合同即行解除。甲方应向乙方支付本合同第二条约定转让价款____%的违约金。若甲方违约给乙方造成经济损失且乙方实际经济损失超过甲方应支付的违约金时，实际经济损失与违约金的差额应由甲方据实赔偿。

(三) _____

第十一条 经甲、乙双方协商一致，在不违反有关法律、法规的前提下，订立的补充条款或补充协议，为买卖合同不可分割的一部份。本合同补充条款与正文条款不一致的，以补充条款为准。

第十二条 甲、乙双方同意委托上海网上房地产投资管理有限公司对本合同约定的房地产交割进行监管，委托监管事项、内容、权限由甲、乙双方另行与监管方上海网上房地产投资管理有限公司约定。

第十三条 本合同自【甲、乙双方签订】【_____公证处公证】【甲、乙双方与上海网上房地产投资管理有限公司签订房地产交割监管合同】之日起生效。

第十四条 本合同适用中华人民共和国法律、法规。甲、乙双方在履行本合同过程中若发生争议，应协商解决，协商不能解决的，按下列第___项解决。

- 一、 提交上海仲裁委员会仲裁；
- 二、 向人民法院提起诉讼。

第十五条 本合同一式_____份，甲、乙双方各执_____份，____、____、_____和上海网上房地产投资管理有限公司和房地产登记机构各执一份。

补 充 条 款

(粘贴线)

(骑缝章加盖处)

附 件 一

房屋平面图及房地产四至范围

(粘贴线)

(骑缝章加盖处)

附 件 二

随房屋同时转让的设备、装饰情况及处理

(粘贴线)

(骑缝章加盖处)

设备：

装饰：

关于设备及装饰费用按以下第____款办理：

(一)以上所列设备和装修费用包含在本合同第二条约定的房地产转让价款内，乙方不需另外支付费用，甲方不得拆除并应随房屋交付乙方。

(二)以上所列设备和装修费用未包含在本合同第二条约定的房地产转让价款内，乙方需另外支付费用人民币____元，在本合同第四条约定的房屋验收交接时，由乙方向甲方支付，甲方不得拆除并应随房屋交付乙方。

附件三

付款协议

(粘贴线)

(骑缝章加盖处)

一、关于监管的房地产转让价款

乙方同意在以下规定期限内将监管的转让价款解交上海网上房地产投资管理有限公司设立的监管帐户：

(一) ____年____月____日前将人民币（大写）_____元解交监管帐户。

(二) ____年____月____日前将人民币（大写）_____元解交监管帐户。

(三) 甲方同意乙方向____银行申请个人住房抵押贷款，总额为人民币（大写）_____元，用于支付转让价款的余款，其中，商业性贷款人民币（大写）_____元，个人住房公积金贷款人民币（大写）_____元。乙方同意于____年____月____日前与贷款银行签订借款合同，递交相关文件并支付相关费用。乙方同意授权____银行将其全部贷款划入下列监管帐户：

开户人名称：上海网上房地产投资管理有限公司

帐户：_____

开户银行：_____银行

若乙方不能按计划贷足或者____银行不同意贷款申请的，则转让价款的不足部分乙方应当在____年____月____日前以现金解交监管帐户。乙方无法以现金方式补足的，双方同意解除本合同并撤销该房屋买卖的转移登记申请，同时约定按以下第____款办理：

(一) 乙方不承担违约责任。

(二) 乙方承担违约金人民币（大写）_____元。

二、关于未监管的房地产转让价款

甲、乙双方确认未监管的房地产转让价款计人民币（大写）_____元处理如下：

(一) 乙方于____年____月____日向甲方支付了房地产转让价款计人民币（大写）_____元。

(二) 乙方于____年____月____日交房时向甲方支付未监管的房地产转让价款计人民币（大写）_____元。

(三) _____。

附 件 四

物业管理费、水、电、煤、电讯等其他费用的支付
(粘贴线) (骑缝章加盖处)

物业管理费、水、电、煤、电讯等费用，在转移占有前未支付和未结算的费用由甲方承担；转移占有后，使用该房地产所发生的费用均由乙方承担。

甲方在本合同第四条约定的房屋验收交接后，与乙方共同办理水、电、燃气、电话、有线电视等过户手续。物业维修基金、水、电、有线电视、电话、燃气初装费按以下第____款办理：

(一) 由甲方无偿转让给乙方，乙方无需另外支付费用。

(二) 由乙方另行向甲方支付，具体金额由甲、乙双方办理过户手续时以各相关部门规定为准。

附 件 五

相关关系(包括租赁、抵押、相邻等其他关系)和户口迁移
(粘贴线) (骑缝章加盖处)

租赁情况: 甲方签定本合同当日, 该房屋已经租赁, 甲方承诺已经于出售前三个月书面通知了承租人, 承租人放弃了优先购买权。乙方同意在购房后继续履行租赁合同, 并与承租人签订租赁主体变更合同。

抵押情况: 甲方购买该房屋时向上海_____银行申请了总额为人民币(大写)_____的个人住房抵押贷款, 本合同签定时, 贷款余额为人民币(大写)_____元。甲方同意不可撤消地授权上海网上房地产投资管理有限公司向上海_____银行申请提前还贷并提交规定的材料, 甲方违约的, 甲方同意向乙方支付违约金人民币(大写)_____元。

相邻关系:

户口迁移: 甲方承诺自该房地产权利转移之日起____日内, 向该房屋所在地的公安、派出所机构办理原有户口迁出手续。甲方延期迁出户口的, 甲方同意向乙方支付赔偿金_____元/日。

附 件 六

居间介绍、代理等中介服务情况

(粘贴线)

(骑缝章加盖处)

【居间介绍】【代理】的房地产经纪公司：（章）

【居间介绍】【代理】的房地产经纪公司：（章）

【代理委托方： 方】

【代理委托方： 方】

联系地址：

联系地址：

联系电话：

联系电话：

房地产执业经纪人姓名：

房地产执业经纪人姓名：

房地产经纪人执业证书号：

房地产经纪人执业证书号：

联系电话：

联系电话：

居间介绍、代理内容：

居间介绍、代理内容：

甲方(一): _____

【身份】【_____】

证号: _____

【居住】【注册】地址: _____

邮政编码: _____

代理人: _____

联系电话: _____手机: _____

【本人】【法定代表人】

(签章) _____

乙方(一): _____

【身份】【_____】

证号: _____

【居住】【注册】地址: _____

邮政编码: _____

代理人: _____

联系电话: _____手机: _____

【本人】【法定代表人】

(签章) _____

甲方(二): _____

【身份】【_____】

证号: _____

【居住】【注册】地址: _____

邮政编码: _____

代理人: _____

联系电话: _____手机: _____

【本人】【法定代表人】

(签章) _____

_____年__月__日签于: _____

乙方(二): _____

【身份】【_____】

证号: _____

【居住】【注册】地址: _____

邮政编码: _____

代理人: _____

联系电话: _____手机: _____

【本人】【法定代表人】

(签章) _____

_____年__月__日签于: _____