

合同编号:

杭州市房屋转让合同

(示范文本)

杭州市住房保障和房产管理局

印制

杭州市工商行政管理局

特 别 提 示

为保护房屋转让当事人的合法权益，在签订本合同之前，请认真仔细阅读以下注意事项，逐条理解房屋交易中的权利义务。

一、本合同是杭州市住房保障和房产管理局、杭州市工商行政管理局根据《中华人民共和国合同法》和《房地产经纪管理办法》共同制定的示范文本。买卖双方经协商一致，可以对合同条款进行补充，但补充的内容应当符合法律、法规。

二、买卖双方如实向对方提供真实有效的身份证明和房屋权属证明等有关证明文件。卖方提供房屋权属证明、抵押查封状态、租赁事项、户籍等真实有效信息；买方提供身份证明等交易资料。

三、凡委托房地产经纪机构代理的，需签订房地产经纪服务合同。房地产经纪机构依法向买卖双方说明经纪服务合同和房屋转让合同的相关内容，查看委托出售房屋及房屋权属证书和身份证明，编制房屋状况说明书，向买方出示房屋状况说明书，并书面告知是否与委托房屋有利害关系等交易事项。

四、凡委托房地产经纪机构代理的，本合同内的房款采用“委托银行监管支付”方式。买卖双方、房地产经纪机构和银行共同签订房屋转让交易房款监督支付协议，协议中明确交易房款存取、转移条件及程序。

五、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，买卖双方应当协商确认。【】中选择内容，以划√方式选定；空格中内容，买卖双方根据实际情况做出约定，不作约定时，应当在空格部位划×方式表示，以示删除。相关条款后留有空白行，供买卖双方自行约定或补充约定。

六、本合同生效后，未被修改的文本印刷文字及空格部位填写的有效文字与符号均视为买卖双方合意的内容。合同附件及补充协议经买卖双方共同签订后与合同正文具有同等法律效力。

七、本合同适用于单位或个人存量房转让。

八、本合同条款由杭州市住房保障和房产管理局与杭州市工商行政管理局负责解释。

合同编号：

杭州市房屋转让合同

(示范文本)

本合同双方当事人：

卖方(以下简称甲方)： _____

【本人】【法定代表人】姓名： _____

【身份证】【军官证】【外籍护照】【营业执照】【户口本】【护照】【港澳台证件】【组织机构代码证】： _____

地址： _____

邮政编码： _____ 联系电话： _____

委托代理人： _____

地址： _____

邮政编码： _____ 联系电话： _____

买方(以下简称乙方)： _____

(如果有多个买受人,请用“,”分隔。)

【本人】【法定代表人】姓名： _____

【身份证】【军官证】【外籍护照】【营业执照】【户口本】【护照】【港澳台证件】【组织机构代码证】： _____

地址： _____

邮政编码： _____ 联系电话： _____

委托代理人： _____

地址： _____

邮政编码： _____ 联系电话： _____

房地产经纪机构： _____ 联系电话： _____

房地产经纪人： _____ 执业证号： _____ 联系电话： _____

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、法规之规定，甲、乙双方在平等、自愿、诚实信用原则的基础上，就房屋买卖事项达成如下协议：

第一条 房屋基本情况

1、甲方房屋（以下简称该房屋）坐落于杭州市【上城区】【拱墅区】【西湖区】【滨江区】【钱塘区】【余杭区】【临平区】_____，

房屋结构_____，建筑面积_____平方米，房屋用途为_____，所有权证号为_____（共有权证号为_____）。（以房屋权属证书为准）

2、该房屋丘地号为_____。土地使用权取得方式为【出让】【划拨】_____，土地使用权年限自____年__月__日至____年__月__日止。（以土地使用权证为准）

3、该房屋的抵押情况【无】【有】，抵押权人为_____，抵押登记日期为_____，他项权利证号为_____。【1】甲方应当在签署本合同前取得抵押权人同意出售的书面证明；【2】甲方于_____前办理抵押注销手续。

4、该房屋的租赁情况【无】【有】，月租金人民币大写__亿__仟__佰__拾__万__仟__佰__拾__元__角__分（小写：_____元），租期自____年__月__日至____年__月__日。甲方应当根据相关法律规定履行通知承租人的义务，甲乙双方经协商一致按下述第____种方式处置租赁合同(只能选择其中一种)：

（1）该房屋权属转移后，原租赁合同在有效期内对乙方仍然有效。甲方须于前协助乙方与承租人签订新的租赁合同，同时甲方须将承租方已交甲方的【租赁押金】【预交租金】转交给乙方，乙方自_____时起享有甲方在原租赁合同中的权利义务。

（2）甲方须于_____前解除原租赁合同和腾空房屋。乙方对因原租赁合同产生的纠纷不承担责任。

5、该房屋附属设施、装饰装修、相关物品清单等具体情况。（附件1）

第二条 房屋转让价格

1、该套房屋转让总价为人民币__亿__仟__佰__拾__万__仟__佰__拾__元__角__分（小写：_____元）。

2、上述房屋转让价格【是】【否】包括装修价款。装修价款为人民币__亿__仟__佰__拾__万__仟__佰__拾__元__角__分（小写：_____元）。

（说明：本款仅指装修价款。选择房屋转让价格包括装修价款的，必须填写装修价款；如选择房屋转让价格不包括装修价款的，装修价款可以不填写。）

3、该房屋转让交易发生的各项税费由甲、乙双方按照有关规定承担。

第三条 付款方式

委托银行监管支付：(委托房地产经纪机构代理的，必须委托银行监管支付)

甲乙双方同意委托【XXX】银行帐号对房产交易资金进行监管支付。

双方约定按以下第_____【1】一次性付款【2】分期付款【3】贷款付款
(①公积金+商业贷款、②商业贷款、③公积金贷款)【4】其他方式支付房款。

1、一次性付款:

本合同签订之日起_____天内,乙方一次性支付房款人民币__亿__仟__佰__拾__万__仟__佰__拾__元__角__分(小写:_____元)至甲乙双方约定的银行第三方监管账户。

2、分期付款:

本合同签订之日起_____天内,乙方支付房款首期人民币__亿__仟__佰__拾__万__仟__佰__拾__元__角__分(小写:_____元)至甲乙双方约定的银行第三方监管账户;乙方须于_____前支付余款人民币__亿__仟__佰__拾__万__仟__佰__拾__元__角__分(小写:_____元)至甲乙双方约定的银行第三方监管账户。_____。

3、贷款付款:

(1)乙方须于_____前支付首期款人民币__亿__仟__佰__拾__万__仟__佰__拾__元__角__分(小写:_____元)至甲乙双方约定的银行第三方监管账户。

(2)余款乙方申请银行贷款,须于_____前向银行等有关部门提交抵押贷款申请的相关资料,办理贷款审批手续,抵押贷款金额以银行发放贷款金额为准。

(3)银行贷款人民币__亿__仟__佰__拾__万__仟__佰__拾__元__角__分(小写:_____元)发放至甲乙双方约定的银行第三方监管账户;甲乙双方同意在本合同签订时从转让总价款中预留人民币__亿__仟__佰__拾__万__仟__佰__拾__元__角__分(小写:_____元)作为交房保证金,此款在甲方实际交付房屋及完成房屋权属转移登记时进行结算。

(4)乙方贷款数额不足以支付房款余额,双方约定如下:

4、其他方式:

_____上述款项甲方依据房款监管协议取得相应房款。

第四条 交房方式:

甲乙双方约定采用下列第__项方式交房:

(1)自本合同签订之日起_____天内,甲方将房屋交付给乙方。

(2)其他方式。

查验内容：房屋腾空情况，房屋及装修、设备等情况，户口迁出情况，已发生的水、电、煤气、物业管理、租金等各项费用的付讫凭证，房屋钥匙。查验后双方签订《房屋交接单》(附件2)，甲方将房屋交付给乙方。

第五条 乙方逾期付款的违约责任

乙方未按本合同第三条约定的时间付款,甲方有权按累计应付款向乙方追究违约利息,自本合同规定的应付款最后期限之第二天起至实际付款之日止,月利息按计算。逾期付款超过_____天,甲方有权按下述第_____种约定追究乙方的违约责任:

(1)乙方向甲方支付违约金共计_____元整,合同期限继续履行。若乙方在天内仍未履行合同,遵照下述第_____条处理。

(2)乙方向甲方支付违约金共计_____元整,合同终止,乙方将房屋退还给甲方。甲方实际经济损失与违约金不符时,实际经济损失与违约金的差额部分由乙方据实赔偿。

(3)_____

第六条 甲方逾期交房的违约责任

除不可抗拒的因素外,甲方未按本合同第四条约定的时间交房的,乙方有权按累计已付款向甲方追究违约利息,自本合同规定的最后交付期限之第二天起至实际交付之日止,月利息按_____计算。逾期交付超过_____天,乙方有权按下述第_____种约定追究甲方的违约责任:

(1)甲方向乙方支付违约金共计_____元整,合同继续限期履行。若甲方在天内仍未继续履行合同,遵照下述第()条处理。

(2)甲方向乙方支付违约金共计_____元整,合同终止。乙方实际经济损失与甲方支付的违约金不符时,实际经济损失与违约金的差额部分由甲方据实赔偿。

(3)_____

第七条 关于产权登记的约定

(1)甲乙双方同意_____前双方向房屋权属登记部门申请办理房屋权属转移登记手续。

(2)如因甲方的原因,乙方未能取得房屋权属证书,乙方有权退房。乙方退房的,甲方应当自退房通知送达之日起_____天内退还乙方全部已付款,并按照_____利率付给利息;乙方不愿退房的,_____。

第八条 其他约定事项

1、该房屋【有】【无】物业管理服务。

物业管理服务费用由甲方向物业管理企业结算至_____止,之后的物业管理

服务费用由乙方承担。(说明：如选择有物业管理服务的，必须明确物业管理服务费用结算的截止日期。)

2、甲方应当在_____前向房屋所在地的户籍管理机关办理完成原有户口迁出手续。如甲方未按期迁出的，应当向乙方支付_____元的违约金;逾期超过_____日未迁出的，自期限届满之次日起，甲方应当按日计算向乙方支付全部已付款万分之_____的违约金。

3、_____

第九条 本合同空格部分填写的文字与印刷文字具有同等效力。本合同中未规定的事项，均遵照中华人民共和国有关法律、法规和政策执行。

第十条 甲、乙方或双方为境外组织或个人的，本合同应经该房屋所在地公证机关公证。

第十一条 本合同在履行中发生争议，由甲、乙双方协商解决。协商不成的，甲、乙双方同意采用以下 第【1】【2】种方式解决：

1、由_____仲裁委员会仲裁。

2、向人民法院起诉。

第十二条 本合同自_____之日起生效。

1、甲、乙双方签字。

2、经_____公证。

第十三条 本合同一式_____份，双方各执一份，_____各执一份。各方所执合同均具有同等效力。

甲方(签章)

乙方(签章)

甲方代理人

乙方代理人

(签章)

(签章)

甲方共有人(或上级主管部门)意见(签章):

签定日期: _____年____月____日

签定地点: _____

附件 1:

房屋附属设施设备、装饰装修、相关物品清单
等具体情况

(一)房屋附属设施设备:

- 1、供水: _____
- 2、供电: _____
- 3、供燃气:【天然气】【煤气】: _____
- 4、空调:【中央空调】【自装柜机_____台】【自装挂机_____台】: _____
- 5、电视馈线:【无线】【数字】: _____
- 7、电话: _____
- 8、互联网接入方式:【拨号】【宽带】【ADSL】: _____
- 9、其他: _____

(二)房屋家具、电器、用品情况:

(三)装饰装修情况:

(四)关于该房屋附属设施设备、装饰装修等具体约定:

甲方(签章)

乙方(签章)

甲方代理人

乙方代理人

(签章)

(签章)

甲方共有人(或上级主管部门)意见(签章):

签定日期: _____年____月____日

签定地点: _____

附件 2:

房屋交接单

甲方：_____ 乙方：_____ 于_____年___月___日，就
坐落于_____房屋履行交接手续完毕。

甲方（签章）

乙方（签章）

甲方代理人
（签章）

乙方代理人
（签章）

签定日期：_____年___月___日

签定地点：_____