

合同编号：

# 大连市共有产权住房买卖合同

(范本)

出卖人：\_\_\_\_\_

买受人：\_\_\_\_\_

大连市住房和城乡建设局

监制

大连市市场监督管理局

## 使用说明

一、本合同文本根据《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《大连市共有产权住房建设管理暂行办法》等相关法律法规、制度等制定，供当事人采用。

二、共有产权住房购买申请人即为合同买受人，其他人不得作为合同买受人。合同买受人资质严格按照大连市有关规定确定。

三、为了保障和维护当事人的合法权益，合同各方当事人应当仔细阅读合同条款及附件并慎重签订本合同。

四、本合同文本自 2021 年 2 月 4 日起使用，今后凡未制定新的版本前，本版本延续使用。

# 大连市共有产权住房买卖合同

## 合同双方当事人

出卖人：\_\_\_\_\_

注册地址：\_\_\_\_\_

营业执照注册号：\_\_\_\_\_

企业资质证书号：\_\_\_\_\_

法定代表人：\_\_\_\_\_

联系电话：\_\_\_\_\_

邮政编码：\_\_\_\_\_

## 买受人：

【本人】姓名：\_\_\_\_\_

身份证号码：\_\_\_\_\_

地址：\_\_\_\_\_

邮政编码：\_\_\_\_\_

联系电话：\_\_\_\_\_

【委托代理人】姓名：\_\_\_\_\_

身份证号码：\_\_\_\_\_

地址：\_\_\_\_\_

邮政编码：\_\_\_\_\_

联系电话：\_\_\_\_\_

依照《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》、《大连市共有产权住房建设管理暂行办法》等相关法律法规及制度之规定，出卖人、买受人在平等、自愿、公平、诚信、协商一致的基础上就共有产权住房买卖等事宜签订本合同。

## 第一条 项目建设依据

出卖人以出让方式取得位于\_\_\_\_\_、编号为\_\_\_\_\_的地块土地使用权。\_\_\_\_\_ [土地使用权出让合同号] \_\_\_\_\_ [国有土地使用证号] 为\_\_\_\_\_。

该地块土地面积为\_\_\_\_\_，规划用途为\_\_\_\_\_，土地使用年限自\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日至\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日。

该地块所建设共有产权住房现定名为\_\_\_\_\_。建设工程规划许可证号为\_\_\_\_\_。

## 第二条 共有产权住房现售依据

买受人购买的共有产权住房为现房。共有产权住房现房销售批准机关为\_\_\_\_\_，共有产权住房现售备案表号为\_\_\_\_\_或允许现房销售批文号为\_\_\_\_\_。

## 第三条 买受人所购共有产权住房的基本情况

1. 买受人购买的共有产权住房（以下简称“该共有产权住房”），为\_\_\_\_\_项目中的第\_\_\_【幢】\_\_\_【座】\_\_\_【单元】\_\_\_【层】\_\_\_号房。行政街号\_\_\_\_\_，丘地号\_\_\_\_\_。该共有产权住房的用途为住宅，属\_\_\_\_\_结构，层高为\_\_\_米，建筑总层数\_\_\_\_\_层，地上\_\_\_\_\_层，地下\_\_\_\_\_层。

2. 该共有产权住房阳台是\_\_\_【封闭式】\_\_\_【非封闭式】。

3. 该共有产权住房建筑面积\_\_\_\_\_平方米，其中，套内建筑面积\_\_\_平方米，公共部位与公用房屋分摊建筑面积\_\_\_\_\_平方米。

4. 出卖人是否提供房屋平面图及公用房屋分摊建筑面积构成说明，如以下第【】项所示：

（1）是，详见附件一、附件二。

（2）否，该共有产权住房采取盘活存量房源的方式筹集的，不提供如上说明资料。

## 第四条 房屋权属及使用情况

买受人通过签署本合同购买持有该共有产权住房\_\_\_%比例的产权，出卖人持有\_\_\_%比例的产权。

使用情况：\_\_\_\_\_。

## 第五条 计价方式与价款

1. 出卖人与买受人约定按建筑面积计算该共有产权住房全部产权总价款，该共有产权住房单价为人民币【\_\_\_\_\_】元（大写）【\_\_\_\_\_】。全部产权对应房屋总金额为人民币【\_\_\_\_\_】元（大写）【\_\_\_\_\_】。

2. 买受人通过签署本合同购买拥有该房屋\_\_\_%比例的产权，相对应的房屋总价款为人民币【\_\_\_\_\_】元（大写）【\_\_\_\_\_】。

3. 本合同自本条以下所约定的房屋总价款均为本次买受人所购买\_\_\_%比例产权所对应的房屋总价款。

## 第六条 付款方式及期限

买受人按下列第\_\_\_\_\_种方式按期付款：

1.一次性付款：房屋总价款人民币【\_\_\_\_\_】元（大写）  
【\_\_\_\_\_】，买受人于合同签订之日一次性付清。

2.贷款：首付款人民币【\_\_\_\_\_】元（大写）【\_\_\_\_\_】，  
买受人于合同签订之日付清；剩余房款（人民币）\_\_\_\_\_元整，由买受人向出卖人指定的  
贷款机构贷款，买受人承诺于本合同签署完成之日起【\_\_\_\_\_】日内支付给出卖人。

除双方协商同意解除合同或变更合同外，如遇不可抗力，买受人在结束之日起15日内告知  
出卖人的，可以据实予以延期付款。

出卖人指定的收款账户信息如下：

开户名称：\_\_\_\_\_

开户银行：\_\_\_\_\_

银行账号：\_\_\_\_\_

#### 第七条 买受人逾期付款的违约责任

买受人如未按本合同规定的时间付款，按下列第\_\_\_\_\_种方式处理：

1.按逾期时间，分别处理（不作累加）

（1）逾期在\_\_\_\_\_日之内，自本合同规定的应付款期限之第二天起至实际全额支付应付款之  
日止，买受人按日向出卖人支付逾期应付款万分之\_\_\_\_\_的违约金，合同继续履行。

（2）逾期超过\_\_\_\_\_日后，出卖人有权解除合同。出卖人解除合同的，买受人应当自出卖人解  
除合同通知到达之日起\_\_\_\_\_天内按照逾期应付款的\_\_\_\_\_%向出卖人支付违约金。买受人愿意继续履  
行合同的，经出卖人同意，合同继续履行，自本合同规定的应付款期限之第二天起至实际全额支  
付应付款之日止，买受人按日向出卖人支付逾期应付款万分之\_\_\_\_\_（该比率应不小于本款第（1）  
项中的比率）的违约金。

本条中的逾期应付款指依照本合同第六条规定的到期应付款与该期实际已付款的差额。

2.买受人逾期付款的，买受人除应承担合同约定的违约责任外，出卖人有权推迟房屋交付的  
时间直至买受人付清款项为止。

买受人未付清房屋总价款及违约金、赔偿金等买受人应承担的款项的，出卖人有权拒绝交付  
该共有产权住房，且不承担任何责任。

#### 第八条 交付期限

出卖人应当在\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日前，依照国家和地方人民政府的有关规定，将具备下列第\_\_\_\_\_种  
条件，并符合本合同约定的共有产权住房交付买受人使用：

1.该共有产权住房已通过竣工验收。

2.\_\_\_\_\_。

但如遇下列特殊原因，除双方协商同意解除合同或变更合同外，出卖人可据实予以延期：

1.遭遇不可抗力，且出卖人在结束之日起 15 日内告知买受人的；

2.因执行国家法律、法规、政策、政府及公共事业部门的指令、通告、要求等导致的延期，或政府部门公布的公共卫生事件或其他社会突发事件的影响等而延期交付；

3.因市政配套设施接通延误或市政府规划变更，或因政府部门、市政部门进行与该共有产权住房所在项目相关联的市政干线工程，或因政府部门、市政部门采取与该共有产权住房所在项目相关联的临时措施导致的延期。

### 第九条 出卖人逾期交房的违约责任

除本合同第八条规定的特殊原因外，出卖人如未按本合同规定的期限将该共有产权住房交付买受人使用，按下列第\_\_\_种方式处理：

1.按逾期时间，分别处理（不作累加）

（1）逾期不超过\_\_\_日，自本合同第八条规定的最后交付期限之第二天起至实际交付之日止，出卖人按日向买受人支付已交付房屋价款万分之\_\_\_\_\_的违约金，合同继续履行。

（2）逾期超过\_\_\_日后，买受人有权解除合同。买受人解除合同的，出卖人应当自买受人解除合同通知到达之日起\_\_\_天内向买受人退还全部已付房屋价款，并按买受人累计已付款的\_\_\_%向买受人支付违约金。买受人要求继续履行合同的，合同继续履行，自本合同第八条规定的最后交付期限之第二天起至实际交付之日止，出卖人按日向买受人支付已交付房价款万分之\_\_\_（该比率应不小于本款第（1）项中的比率）的违约金。

### 第十条 交接

买受人应根据出卖人通知时间如期履行交接手续，买受人选择按下列第种\_\_\_方式履行房屋交接：

1.该共有产权住房采取商品住宅项目配建的方式筹集的，共有产权住房达到交付使用条件后，出卖人应当书面通知买受人办理交付手续。双方进行验收交接时，出卖人应当出示本合同第八条规定的证明文件，并签署房屋交接单。共有产权住房出卖人还需提供《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》。出卖人不出示证明文件或出示证明文件不齐全，买受人有权拒绝交接，由此产生的延期交房责任由出卖人承担。

2. \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_。

**第十一条** 出卖人保证销售的共有产权住房没有产权纠纷和债务纠纷。因出卖人原因，造成该共有产权住房不能办理产权登记或发生债务纠纷的，由出卖人承担全部责任。

**第十二条 出卖人关于装饰、设备标准承诺的违约责任**

出卖人交付使用的该共有产权住房的装饰、设备标准应符合双方约定（附件三）的标准。达不到约定标准的，买受人有权要求出卖人按照下述第【 】种方式处理：

1.出卖人赔偿双倍的装饰、设备差价。

2.在房屋交付后三个月内达到附件三的交付标准，出卖人以同等品质的材料设备代替的，不视为出卖人违约。

3.公共部位装饰、设施、设备标准以实际交付为准。

**第十三条 出卖人关于基础设施、公共配套建筑正常运行的承诺**

出卖人承诺与该共有产权住房正常使用直接关联的下列基础设施、公共配套建筑按以下日期达到使用条件：

1.水、电：交接时接通。

2.供暖：按市政府规定日期正常供暖。

3.电话、有线电视、宽带基础设施：预留端口，具体由买受人自行向相关经营商申请、交费及开通。

4.燃气：具体供气时间以燃气公司开栓供气时间为准。

5.\_\_\_\_\_。

如果在规定日期内未达到使用条件，双方同意按以下第 1 种方式处理：

1.由出卖人协调相关专业单位继续办理。

2. \_\_\_\_\_。

**第十四条 住房产权份额的增持**

1.签订购购合同未满 5 年（含 5 年）的，共有产权住房买受人可申请增持住房产权比例，每次增持比例不得低于产权 10%。应按购买时合同约定销售价格增持产权份额，相关增持具体要求以届时政府通知或出卖人公布的《产权增持申请书》及《增持协议》约定为准。

2.共有产权买受人签订购购合同满 5 年的，需按届时的市场价格、《产权增持申请书》及《增持协议》约定进行产权份额增持。新市场价格由出卖人委托第三方评估公司出具评估报告，报由市政府确定。增持方式同前五年。

**第十五条 共有产权住房的上市、回购、退回及其他**

1.共有产权住房在买受人签订购购合同满 5 年，且取得完全产权后，方可上市交易。未满 5 年或未取得完全产权的，除经出卖人同意，买受人不得将共有产权住房上市交易、二次抵押、转让等。

2.买受人在取得完全产权之前不得另购房屋。

3.买受人通过购买、继承、受赠等方式取得其他房屋的，应当在此之前增购共有产权份额并取得完全产权，或由出卖人回购该共有产权住房。

4.买受人因自身原因退回所购住房的，买受人家庭成员应达成一致意见，并共同提出申请，经出卖人同意后予以回购。

5.出卖人回购房屋或买受人退回房屋的行为均应在该共有产权住房具备上市交易条件之前。

6.出卖人回购或买受人退回住房的现状应恢复房屋交接时原状。双方交房前出卖人有权对共有住房进行检查，若存在房屋结构破坏或使用不当造成房屋损坏影响继续销售情形，出卖人有权对损坏部分修复，所需款项直接在退还买受人的购房款中扣除，买受人对此无异议。

7.任何状况下引起的出卖人回购共有产权住房（包括但不限于按照出卖人与贷款机构签订的贷款合作协议约定，贷款机构要求出卖人回购买受人持有的共有产权份额的），买受对上述回购行为均予以同意并认可，保证不提出任何异议，并保证配合出卖人、贷款机构办理相关产权份额的转让手续，确保回购的顺利完成。

8.任何状况下引起的出卖人回购共有产权住房，出卖人均按买受人实际出资额退回购房款（以下简称回购款项）。

如买受人为全款购房，在出卖人同意买受人的申请且买受人腾退住房并将住房过户至出卖人名下后二十个工作日内，出卖人向买受人支付回购款项。

如买受人为贷款购房，出卖人支付的回购款项的全部或部分将根据贷款机构的指示直接划付到贷款机构的指定账户，优先用于偿还买受人所欠贷款机构的贷款本息及相关费用（如有）。如有剩余，出卖人应在买受人腾退住房并将住房过户至出卖人名下后二十个工作日内将剩余回购款项退回给买受人。如果回购款项不足以偿还贷款机构的贷款本息及相关费用（如有），不足部分由买受人自行承担，且买受人应当在偿还完毕贷款机构所有款项后7个工作日内完成房屋腾退并配合出卖人办理房屋过户手续。

9.出卖人回购住房或买受人退回住房的房屋装修不予补偿。

10.共有产权住房回购或退回后，该共有产权住房所有产权均属于出卖人。

11.如买受人逾期偿还贷款，导致贷款机构要求出卖人承担连带保证责任的，出卖人承担连带保证责任后有权解除本合同或要求回购该共有产权房屋。且，如因买受人原因导致本合同解除或出卖人回购该共有产权住房的，则买受人应当承担房屋总价款的【 】%的赔偿金，出卖人有权从退回给买受人的回购款项中扣除相应赔偿金，买受人对此无异议。

12.该共有产权住房在具备上市交易条件之前，买受人不得设立居住权。

## **第十六条 住房租金的缴纳**

买受人签订合同满10年仍未购买完全产权的，应按出卖人持有产权份额所占相应面积向出卖人缴纳房屋租金。租金标准由出卖人按房屋租赁市场价格确定并收缴。出卖人每年调整一次租金标准，并在公开途径公布。

## 第十七条 税费及其他

1.本合同履行过程中,买卖双方应当按照国家及大连市的相关规定履行各自承担的纳税义务,缴纳各项税费。

2.买受人购房时按照大连市房屋专项维修资金管理规定,全额交存专项维修资金。出卖人回购住房的,由出卖人按照买受人交存专项维修资金数额退回相应专项维修资金。

3.因一方当事人不按照法律、法规规定缴纳相关税费导致本合同无法继续履行的,另一方当事人有权要求解除合同,并按照买受人购买的对应比例的房屋产权部分价款的【 】%作为违约金支付给守约方。

4.买受人购买的该共有产权住房与同期建设的商品住房项目按照《\_\_\_\_\_》(解释:此处应填写该项目所签物业合同的全称)的约定实行统一的物业管理,并以相同标准按照全部产权比例自行缴纳物业服务费。

## 第十八条 关于产权登记的约定

出卖人无偿接受配建该共有产权住房环节产生的税费,由税务部门按照国家现行规定办理税收征免,并出具相关手续。该共有产权住房在出卖人取得产权登记及现房批文后销售,并由已网签备案的买受人与出卖人共同向房屋所在地不动产登记部门申请办理不动产登记。

不动产登记部门向买受人核发权属证书,权属证书应注明产权性质、购房人姓名、购房人产权份额、出卖人名称及出卖人产权份额等。对出卖人只登记不发证,出卖人根据需要获取不动产登记查询证明。

买受人可一次或多次购买增持产权份额。买受人多次购买增持份额的,由出卖人向买受人出具新购份额的购房款发票,不动产登记部门不办理换发产权证业务,待买受人完成购买全部份额时,一次性办理完全产权登记。

买受人以其出资份额办理房屋抵押登记时,出卖人应配合出具相关书面文件。

## 第十九条 保修责任

该共有产权住房现状适用如下第【 】种保修条款:

1.该共有产权住房采取商品住宅项目配建的方式筹集的,《住宅质量保证书》作为本合同的附件。出卖人自该共有产权住房交付使用之日起,按照《住宅质量保证书》承诺的内容承担相应的保修责任。

在该共有产权住房保修范围和保修期限内发生质量问题,出卖人应当要求该共有产权住房的开发商承担保修义务。因不可抗力或者非出卖人原因、非开发商原因造成的损坏,出卖人或开发商不承担责任,但可协助维修,维修费用由买受人承担。

2.该共有产权住房采取盘活存量房源的方式筹集且超出保修期的,因出卖人并非开发商,故基于本交易的特殊性,出卖人不承担任何质量保修责任,房屋维修责任自该房屋交付之日起转移

给买受人，但在买受人购买完全产权前，出卖人应协助买受人积极申请使用专项维修资金对共用部位、共用设施设备进行维修。

3. \_\_\_\_\_。

## **第二十条 房屋使用管理**

1. 买受人承诺，购买的该共有产权住房供购买申请户居住使用。在未经出卖人许可的情况下，买受人不得擅自分割产权份额、转让、出租、出借、赠与该共有产权住房或者改变房屋使用性质，并不得设定除该共有产权住房购房贷款担保以外的抵押权。

2. 买受人有擅自转让、出租、出借、赠予或者改变该共有产权住房使用性质等行为的，应承担法律责任。

3. 买受人不得擅自改变该共有产权住房的建筑主体结构、承重结构和用途。除本合同及其附件另有规定者外，买受人在使用期间有权与其他权利人共同享用与该共有产权住房有关联的公共部位和设施，并按占地和公共部位与公用房屋分摊面积承担义务。

出卖人不得擅自改变与该共有产权住房有关联的公共部位和设施的使用性质。买受人擅自改动房屋内、外设施造成的损失全部由买受人承担。

## **第二十一条 违约责任**

任何违反本合同约定的行为均视为违约责任，给相对方造成损失的，应依法予以赔偿。前述合同中已约定的违约责任不足以弥补守约方损失的，应依法补足损失。违约所造成的损失包括但不限于利息损失、租金损失、守约方提起诉讼或仲裁所实际发生的律师费、鉴定费等损失。

**第二十二条** 该共有产权住房所在楼宇的命名权及更改权由出卖人保留。

**第二十三条** 买受人应当仔细阅读《大连市共有产权住房建设管理暂行办法》、《大连市政策性住房配建管理办法》等相关文件中有关共有产权住房购买政策的规定，承诺遵守该政策规定，提交的材料均真实、合法、有效。

该共有产权住房买受人须对申报材料的真实性负责，对经核对申报不实或提供虚假材料骗取购房资格并购买该共有产权住房的，一经查实，出卖人有权要求买受人腾退所购该共有产权住房或补缴届时商品房差额价款，并将其失信信息纳入我市公共信用信息管理平台。出卖人有权按照有关规定追究其法律责任，并要求买受人给付房屋总价款的【 】%作为赔偿金，出卖人有权解除本合同、按照本合同第十五条的约定进行房屋回购。

**第二十四条** 本合同在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决；协商不成的，按下述第\_\_\_\_\_种方式解决：

1. 提交大连仲裁委员会仲裁。

2. 依法向房屋所在地人民法院起诉。

**第二十五条** 本合同未尽事项，可由双方约定后签订补充协议。

**第二十六条** 合同附件与本合同具有同等法律效力。本合同及其附件内，空格部分填写的文字与

印刷文字具有同等效力。

**第二十七条** 本合同连同附件共实际页数\_\_\_页，一式\_\_\_份，具有同等法律效力，合同持有情况如下：其中出卖人执\_\_\_份、买受人执\_\_\_份、房地产登记机构执\_\_\_份、\_\_\_执\_\_\_份。

**第二十八条** 本合同自出卖人盖章、买受人签字之日起生效。

出卖人（签章）：

买受人（签章）：

【法定代表人】：

【委托代理人】：

（签章）

（签章）

\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

签于大连

签于大连

附件一： 房屋平面图

## 附件二： 公共部位与公用房屋分摊建筑面积构成说明

以房屋面积测绘成果报告为准

若国家或本地区颁布新的房屋面积测绘规则，与本合同签订时的共有产权住房建筑面积测绘规则不一致时，以本合同签订时大连市适用的共有产权住房建筑面积测绘规则为准。

### 附件三：交屋装饰、设备标准