

上海市房地产买卖合同

特别告知（一）

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

二、除房地产开发企业预售、出售商品房、公有住房出售外，其余房地产买卖均可适用本合同。

三、双方当事人应按自愿协商、公平的原则订立合同。房地产买卖是一种民事法律行为，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：

1、共有人的权利。房地产权利登记分为独有和共有，共有指二个以上权利人共同拥有同一房地产，买卖房地产签订合同时，房地产权证内的共有人应在合同内签字盖章。

原职工已购公有住房上市出售的，参加房改购房时的同住成年人应在合同附件五相关关系内表示同意出售，并签字盖章；因故无法在合同内签字盖章的，应出具同意出售的其他证明。

房地产权证内的权利人将房地产出售前，应与其配偶协商一致，出售后配偶再提出异议的，由权利人承担法律责任。

2、定金。买卖合同定金是双方履行合同的担保，双方当事人可就定金数额、支付日期等在附件三付款协议内约定。

3、房屋交接是卖售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。

卖售人将原购入的商品住房出售的，开发公司提供的住宅质量保证书和住宅使用说明书应一并转移给买受人，买受人享有两书规定的权益。

4、房屋质量。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。房屋超过合理使用年限后若继续使用的，产权人应委托具有相应资质等级的勘察、设计单位鉴定。

5、房地产买卖合同签订前，买受人应向房地产交易中心查阅买卖房地产的有关登记(备案)资料，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。

6、买卖已出租房屋的，卖售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。

7、买卖已抵押房地产的，卖售人应当事先书面通知抵押权人，并就有关事项协商一致，同时告知买受人房地产抵押的事实。

8、房地产买卖后的土地使用权

(1) 居住房屋

居住房屋出售，占用范围内的国有土地使用权随之转移。其中，房地产权证注明土地使用年限的，应在合同第三条第(一)项如实填写。

未补交土地出让金的花园住宅出售时，买受人应向市或区县房地局办理国有土地使用权出让手续，补交出让金，并选择合同第三条第(二)项。

(2) 非居住房屋

该土地使用权以出让方式取得的，出售时占用范围内的国有土地使用权随之转移。当事人应选择合同第三条第(一)项，其中，房地产权证注明土地使用年限的，应如实填写。

按照法律、法规、规章规定，划拨土地上房地产买卖，买受人应办理土地使用权出让手续，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。

除上述情况外，《中华人民共和国土地管理法》规定了国有土地租赁和土地使用权作价入股等其他土地有偿使用形式，属此范围的，当事人应在第三条第(三)项内约定。

9、集体所有土地上房屋的买卖对象。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。

10、住房户口迁移。已投入使用的住房买卖，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也会影响合同的履行。当事人可在补充条款内约定户口迁移条款。

11、维修基金交割。根据《上海市居住物业管理条例》规定，房地产买卖合同生效之日起的十日内，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。

四、为保障买卖双方自身权益，防范违规的房地产中介对当事人权益的侵害，凡委托具有房地产经纪资格的专业公司提供代理、居间介绍等服务的，受托居间介绍、代理的房地产经纪公司均应在附件六居间介绍、代理等中介服务情况中签字盖章；其中：委托人应将居间介绍的有关房地产经纪公司及执业经纪人情况在第一条内予以明示，以备与经纪公司、经纪人发生纠纷时作为投诉的依据。

五、为维护当事人合法权益，防止一房多卖，通过网上操作系统签订合同后，当事人应及时到房地产交易中心办理转让过户手续。

六、为方便当事人订立买卖合同补充条款，拟订下列范例，当事人可根据需要自由选择，范例未经当事人选取，不作为合同内容。

房地产权利保证条款范例：甲方保证，上述买卖的房地产不存在产权争议和其他人主张权利的情况。在本合同签订前，该房地产已存在的权利负担，乙方同意甲方按下述第___项处理：

（一）本合同生效后___日内，甲方与抵押权人或者其他权利人注销他项权利的登记，逾期未注销的，乙方有权追索甲方的违约责任。

（二）在抵押权人或者其他权利人书面同意的前提下，乙方承认并继受该项权利，并同意办理变更登记。

户口迁移条款范例：甲方承诺自上述房地产权利转移之日起的___日内，向房屋所在地的公安派出机构办理原有户口迁出手续。如由于甲方未及时迁出户口造成乙方损失的，甲方承担赔偿责任。

七、《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。

八、买卖双方当事人签订房地产买卖合同，为保障将来实现物权，按照约定可以向登记机构申请预告登记。预告登记后，未经预告登记的权利人同意，处分该不动产的，不发生物权效力。预告登记后，债权消灭或者自能够进行不动产登记之日起三个月内未申请登记的，预告登记失效。

九、为保护买卖双方利益，通过网上操作系统签订合同后，系统将分别给予合同双方密码保护，请买卖双方妥善保管密码以备查验。

特别告知（二）

1、买卖双方当事人在签订本合同前，应当知晓国家和本市住房限售规定，本合同约定的买卖双方当事人转让房屋应当符合限售规定。如购房人未如实提供家庭情况及家庭成员名下拥有的住房情况，应承担由此引起的“不予办理房地产登记”等一切法律责任及经济责任。

《上海市政府办公厅关于贯彻落实〈国务院办公厅关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知〉的实施意见》（沪府办发〔2011〕6号）第七条：“暂定在本市已有1套住房的本市户籍居民家庭、能提供自购房之日起算的前2年内在本市累计缴纳1年以上个人所得税缴纳证明或社会保险（城镇社会保险）缴纳证明的非本市户籍居民家庭，限购1套住房（含新建商品住房和二手住房）。对在本市已拥有2套及以上住房的本市户籍居民家庭、拥有1套及以上住房的非本市户籍居民家庭、不能提供2年内在本市累计缴纳1年以上个人所得税缴纳证明或社会保险（城镇社会保险）缴纳证明的非本市户籍居民家庭，暂停在本市向其售房。违反规定购房的，不予办理房地产登记。”

2、购房人在签订本合同前，可以向财税部门、贷款银行咨询相关税收、信贷政策，了解房屋转让涉及的税费，慎重确定购房款支付方式。

上海市房地产买卖合同

(合同编号: XXXXX)

立房地产买卖合同人

卖售人(甲方): 上海黄山合城置业有限公司

买受人(乙方): XXX

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 甲乙双方通过 XXXXXX, 由乙方受让甲方自有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: 浦 2015024316

(二)房地产座落: 浦东新区博山东路 750、760 号/786、796 号 室号(部位: XXX), 房屋类型: 店铺 结构: 钢混

(三)房屋建筑面积: XXX 平方米, 另有地下附属面积: / 平方米, 该房屋占用范围内的土地使用权 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; 国有土地使用权以 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共计人民币为__XX__元, (大写): _____XXX_____

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__(一)__款办理。

(一) 该房屋占用的国有土地使用权的使用年限从__2004__年__11__月__22__日起至__2044__年__11__月__21__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__叁__日内对房屋及其装饰、设备情况进行查验。查验后乙方签订房屋交接书__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___向乙方支付违约金。

第六条 甲、乙双方确认，在____年__月之前，甲乙双方共同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浦东新区房地产交易中心受理该房地产转让过户申请之日为准。

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。

甲、乙双方同意，自本合同签订后，甲乙双方或其中一方均有权向房地产登记机构办理预告登记。

第七条 上述房地产风险责任自该房地产签订房屋交接书之日起转移给乙方。

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 乙方未按本合同约定期限付款的，甲、乙双方同意按下列第（三）款内容处理。

（一）每逾期一日，乙方应向甲方支付逾期未付款的____的违约金，合同继续履行。

（二）乙方逾期未付款，甲方应书面催告乙方，自收到甲方书面催

告之日起的___日内，乙方仍未付款的，甲方有权单方解除合同，并书面通知乙方，自收到通知之日起的___日内乙方未提出异议，合同即行解除。甲方可从乙方已付款中扣除乙方应向甲方支付逾期未付款___%的违约金，余款返还给乙方，已付款不足违约金部分，乙方应在接到书面通知之日起___日内向甲方支付。若乙方违约给甲方造成经济损失的，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。

(三) 见补充条款一。

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(三)款内容处理。

(一) 每逾期一日，甲方应向乙方支付已收款_____%的违约金，合同继续履行。

(二) 甲方逾期未交付房地产，乙方应书面催告甲方，自收到乙方书面催告之日起的___日内，甲方仍未交付房地产的，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。甲方除应在收到书面通知之日起___日内向乙方返还已收款和利息(自乙方支付房款之日起至解除合同之日止)外，还应按已收款的___%向乙方支付违约金。若甲方违约给乙方造成经济损失的，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) 见补充条款一。

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 本合同自甲、乙双方签字盖章之日起生效。

第十三条 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发生争议的，可以协商解决，也可以向有关部门申请调解，或选择以下第（二）项方式解决。

（一）向上海仲裁委员会申请仲裁。

（二）依法向房屋所在地人民法院起诉。

第十四条 本合同一式6份，甲、乙双方各执2份，银行、浦东新区房地产交易中心各执一份。

补充条款（一）

（粘贴线）

（骑缝章加盖处）

- 一、 本合同项下的房屋系乙方通过上海国际商品拍卖有限公司于2021年7月30日至8月1日举行的第XX期金桥瑞仕花园房产专场网络拍卖会上拍卖取得，甲乙双方同意按照上述拍卖会的拍卖目录中的规定履行权利义务，**如本合同及补充条款约定内容与拍卖目录矛盾的，以拍卖目录为准。如拍卖目录未涉及或未完整说明，但本合同及补充条款进行相应补充的，则以本合同及补充条款约定为准，补充条款（一）、（二）与合同正文不一致的，以补充条款（一）、（二）为准。**
- 二、 房屋现存有租赁（租赁期限至_____），自乙方付清全额成交价款次日起，房屋的租金收益由乙方享有（包括租赁押金），本次房屋转让不包括房屋内所有装修装潢、电器、家具等可移动的物品；承租人在租赁合同内已约定放弃优先购买权，乙方必须按现行租赁合同约定履行权利义务至租赁期结束，且乙方在租赁期满后如继续出租的，在同等条件下承租人有优先租赁权。
- 三、 乙方如支付全款的，须自拍卖成交之日起30个工作日内支付全款。如需贷款的，乙方须自拍卖成交之日起20个工作日内支付首付款（首付比例不低于50%），并且在本合同签署后的90日内，将除首付款以外的剩余成交价款支付到甲方指定账户。
若由于乙方的原因未按时支付成交价款的，甲方有权暂停

后续房屋买卖交易，乙方逾期支付剩余成交价款的，甲方将按全额拍卖成交价的每日万分之五收取违约金，若逾期支付超过 30 日，则视作乙方根本违约，甲方有权扣除人民币 200 万元作为违约金、解除本买卖合同并另行公开处置上述房屋。房屋再次拍卖或另行交易的，再次拍卖或另行交易的成交价款低于本买卖合同第二条载明房款的差额部分由乙方补足，甲方可以从乙方已支付的拍卖成交价款中扣除，如不足的，乙方有义务补交，同时乙方还须承担其他法律责任。甲方如选择不解除本买卖合同的，乙方须按前述标准支付违约金直至甲方收到全部成交价款。

四、乙方付清全额款项或取得二手住房贷款合同后，应在甲方通知的时间内共赴浦东不动产交易中心配合办理房地产权属交易过户手续，所涉及的一切税收与费用（包括但不限于增值税、土地增值税、契税、印花税、交易手续费、权证工本费、所得税、房产税和其他相关费用等），由甲乙双方各自依法承担。若因乙方自身原因，未能在甲方通知的时间内成功办理房地产权属过户手续的，每迟延一天须向甲方承担全额房款的每日万分之五的违约金。延迟超过 30 天的，甲方有权解除二手房《买卖合同》并向乙方主张人民币 200 万元的违约金，甲方可另行公开处置上述房屋，房屋再次拍卖或另行交易的，再次拍卖或另行交易的成交价款低于本买卖合同第二条载明房款的差额部分由乙方补足，甲方可以从乙方已支付的拍卖成交价款中扣除，

如不足的，乙方有义务补交，同时乙方还须承担其他法律责任。

甲方如选择不解除二手房《买卖合同》的，乙方须按前述标准支付违约金直至完成房地产产权过户登记手续。

五、 甲方在收到全额成交价款且乙方在办理过户完成并取得不动产权证后方可向乙方交房，若甲方按约收到全额成交价款的，**交房时间为乙方取得不动产权证后的 30 个工作日内，具体以甲方通知为准。**乙方应当按照甲方通知的期限内按房屋交接时的现状办理房屋移交手续，自交付之日起房屋的风险及责任（包括缴纳物业费、维修金费用及与房屋使用的其他相关费用）转移至乙方。交付完成的标志为乙方签署《房屋交接书》或甲方指定的其他交接文件。**交付完成后，视为乙方已接受房屋现状和租赁合同内约定的甲方所有权利和义务。**乙方未按甲方通知时间办理房屋交付手续的，则自甲方通知的最后房屋交付之日起视为完成交付。如甲方延期交付房产的，应承担相应的违约责任。

六、 办理完毕房屋移交手续后，乙方须自行办理物业进户使用手续并支付物业维修基金等，自办理房屋移交手续之日起的所有费用（包括但不限于物业管理费、保洁保安费、水、电、燃气、通讯、土地使用费等）均由乙方承担；乙方须自行办理水、电、燃气、有线电视等户名变更或申请安装手续并承担相应的所有费用（包括但不限于初装费、安装费、设备费、管线费、扩容费和拆移费等）。

- 七、本房屋已使用超过 10 年，房屋内装修装潢、设施设备、家电家具不可避免存在磨损、老化、局部破损、家电已过质保期等情况。**乙方同意，甲方不承担房屋内固定装修装潢、家用电器、家具、设施设备（如消防洒水喷头）等独立于房屋主体结构之外的物件或使用功能等的维修保养义务**，乙方在参与拍卖前已进行了实地勘察并对房屋内部各项状况做了充分了解（包括但不限于包括房屋家电/家具使用及安全状况，小区现状、室内空气质量合格、物业维修记录、物业费标准及缴纳情况等）并表示认可。**乙方在签订《房屋交接书》后无权要求甲方就本款所列物件或使用功能等承担维修义务、安全保障义务。**
- 八、本房屋按现状进行转让，甲方向乙方按现状进行交付，房屋外观、结构、固定装修及内在质量以移交时的现状为准，租赁期满后由承租人与乙方依据租赁合同自行协商交付，甲方不承担相应的房屋腾退瑕疵担保责任。该房产如经实际测定面积与房产证所载面积有溢缺，则房屋转让价格均不作调整。
- 九、因政府行为及不可抗力或其他法律法规规定的原因导致拍卖和本买卖合同无效或解除的，**甲方仅承担房款无息退还乙方的责任**。受客观条件限制，房屋可能还存在尚未被发现及未说明的瑕疵，【如承租人将拍卖标的转租、转租租赁期限长于甲方与承租人的租赁期限、非承租人非法占用房屋等】，乙方应当亲自了解和查验，并自行承担房屋存在尚未被发现及未说明瑕疵的风险。

十、 乙方签订本买卖合同的同时，须接受小区业委会代表全体业主与在管物业公司签订的尚在履行中的《物业管理服务合同》中的所有内容，并接受《业主公约》、《管理规约》等所有已生效的业主自我管理制度及要求。

十一、 除非法律另有强制性规定，甲方行使合同约定解除权的期限为 2 年。乙方对甲方解除本买卖合同的异议期为收到合同解除通知之日起 7 日。

十二、 为确保乙方充分理解合同条款，甲方已特别提示乙方在签订本合同前注意本合同项下免除或限制甲方责任的条款（包括但不限于本合同补充条款中加粗标黑的条款），乙方已引起重视并对这些条款进行了充分阅读。阅读后，甲方已按乙方要求对相关条款对双方权利义务的影响进行了充分的说明。在此前提下乙方自愿签署本合同，双方对本合同所有条款的理解上不存在争议，乙方签署本合同即视为对此充分理解并同意遵照执行的真实意思表示。

（以下无内容）

补充条款(二)

在签订本合同时,甲、乙双方均已知晓国家和本市住房限售规定,如因违反限售规定,房地产交易中心不予办理房地产登记,并出具《不予办理房地产交易、过户通知》的,甲、乙双方同意按下列约定处理:

1、双方共同办理合同网上备案撤销等解除本合同手续;

2、因未如实提供家庭情况及家庭成员名下拥有的住房情况等属于乙方责任,【造成甲方经济损失的,乙方应赔偿相应的损失】【乙方应承担违约责任,违约金为人民币 200 万元】。

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： 见补充条款一

装饰： 见补充条款一

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（定式）

（粘贴线）

（骑缝章加盖处）

- 一、甲乙双方签合同当日乙方支付首付款人民币， XX 元整（其中包含已支付定金人民币： XX 元整）予甲方。
- 二、甲乙双方进行交易中心交易过户前乙方支付房款人民币： / 元整予甲方
- 三、乙方向银行贷款人民币： XX 元整，由贷款银行按银行方式直接放于甲方账户。如有贷款不足部分，甲乙双方进行交易中心交易过户当日现金补足予甲方。
- 四、甲乙双方交房当日乙方支付尾款人民币： / 元整予甲方。

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（二）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)

已购公房参加房改购房时的同住成年人意见:

同意出售上述房屋。

(签章)

(签章)

(签章)

(签章)

租赁情况: _____

抵押情况: _____

相邻关系: _____

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）

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：仅打印

居间介绍、代理内容：

买卖合同

/

【代理委托方： 方】

【代理委托方： 方】

甲方（一）：

身份证：

居住地址：

邮政编码：

代理人：

联系电话：

本人签名：

年 月 日签于：

乙方（一）：

身份证：

居住地址：

邮政编码：

代理人：

联系电话：

本人签名：

年 月 日签于：

网上合同签订时间：