

# 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，请买卖双方妥善保存密码以备查验。

## 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。”

《上海市人民政府办公厅转发市住房城乡建设管理委等四部门关于进一步完善本市住房市场体系和保障体系促进房地产市场平稳健康发展若干意见的通知》（沪府办发〔2016〕11号）第三条规定：提高非本市户籍居民家庭购房缴纳个人所得税或社会保险的年限，将自购房之日起计算的前3年内在本市累计缴纳2年以上，调整为自购房之日前连续缴纳满5年及以上。

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): 上海露香园置业有限公司

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【通过戴德梁行房地产咨询上海有限公司居间介绍(房地产执业经纪人:王梅华,经纪人执业证书号:83120190907)】,由乙方受让甲方拥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:沪房地黄字(2016)第002893号

(二)房地产座落:露香园路18号\_\_\_\_\_室号(部位:\_\_\_\_\_),  
房屋类型:公寓 结构:钢混

(三)房屋建筑面积:\_\_\_\_\_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;国有土地使用权以出让方式获得。

(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\_\_\_\_\_元, (大写): \_\_\_\_\_

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8月31日起至2074年8月30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(具体交付时间需甲方确认)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

见补充条款（一）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（具体时间需甲方确认），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黄浦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。甲方可以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) 见本合同附件三

**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** 甲方承诺自上述房地产权利转移之日起的 \_\_\_\_\_ 日内，向房屋所在地公安派出所办理户口迁出手续。甲方未能及时迁出户口的，承担以下责任：

(一) 每逾期一日，甲方应向乙方支付已收款 \_\_\_\_\_ %的违约金，计算至户口实际迁出之日止，合同继续履行。

(二) 甲方逾期超过 30 日未迁出户口的，甲方同意由公安部门（户籍管理部门）将该户口迁至本人在沪产权房或本市社区公共户。

**第十二条** 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。

**第十三条** 本合同自 甲、乙双方签订 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 房地产所在地 人民法院起诉。

**第十五条** 本合同一式 陆 份，甲、乙双方各执 壹 份，居间方、按揭银行、税务部门、和黄浦区房地产交易中心 各执一份。

## 补充条款一

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XXXX年XX月XX日举行的XXX拍卖会上取得，如本合同及补充条款约定内容与拍卖资料不一致或拍卖资料未涉及的，以本合同及补充条款约定为准。

甲、乙双方经平等协商，根据《上海市房地产买卖合同》（以下简称“合同”）第十二条的约定，就合同正文条款达成如下补充条款一和补充条款二（另行列明）。补充条款一和补充条款二以下统称为“补充条款”。合同正文条款及其附件、补充条款二的约定与本补充条款一的约定不一致的，以本补充条款一的约定为准。除非本补充条款一特别指明，合同应指称《上海市房地产买卖合同》标准文本正文条款及其附件、补充条款一及补充条款二，对正文条款的引述亦包括了经附件、补充条款一和补充条款二对该正文条款作出的修改和补充。

甲方特别提示乙方认真阅读本补充条款一。

### 第一条 对该房屋状况的补充约定（补充合同正文条款第一条）

1. 甲乙双方确认，该房屋层数是依据该房屋所在楼层的销售层数予以确定的，即该房屋名义层数为\_\_\_\_层，自然层数为\_\_\_\_层。
2. 该房屋实际的幢号、单元号、房号、门牌号码以及所在小区的实际名称与合同约定不一致的，以政府地名管理部门、公安部门最终确定的为准。

### 第二条 该房屋的交付和交接（修改及补充合同正文条款第四、七、十条）

1. 双方同意，合同正文条款第四条修改为：

双方同意，甲方在以下条件全部满足的前提下有义务向乙方交付该房屋：（1）乙方已付清本合同项下全部应付款项，包括但不限于全部房价款、违约金、赔偿金（若有）、由甲方垫付的物业维修基金；（2）已取得以乙方为该房屋权利人的不动产登记证；（3）乙方已完成该房屋水、电、燃气、通讯、有线电视等户名变更手续。

在上述房屋交付条件全部满足后，甲方应以特快专递或挂号信的方式向乙方发出书面《交房通知书》，该《交房通知书》应载明要求乙方办理该房屋交接手续的日期和地点。乙方应按甲方发出的《交房通知书》中要求的日期和地点与甲方办理该房屋的验收交接手续。验收交接手续包括签署《房屋交接书》、办理交钥匙等收楼手续以及该房屋物业管理费、水、电、燃气等公用事业费的结算等。《房屋交接书》签署之日为该房屋转移占有之日。该房屋的风险责任自《房屋交接书》签署之日起转移由乙方承担。

双方确认，在本条款约定的房屋交付条件全部满足前，甲方有权拒绝向乙方交付该房屋，且不承担任何责任。

2. 除本合同另有约定外，若乙方延迟或拒绝办理该房屋的交接手续，则因此造成的相关损失由乙方自行承担。如乙方已付清全部房价款，除甲方原因外，乙方未按约定期限办理交付该房屋手续的（包括乙方无理拒绝签署《房屋交接书》的），甲方应当发出书面

催告书一次。乙方经甲方书面催告后仍未在书面催告书中指定的期限内办理该房屋交接的，视为双方已于催告书约定交接之日完成该房屋交接手续，催告书约定的交接之日即为该房屋转移占有之日，甲方对房屋的交付责任已完全履行完毕，且该房屋符合合同约定的条件，验收合格；同时，该房屋的风险责任也自催告书约定的交接之日起转移由乙方承担。

3. 甲方逾期未交付该房屋，乙方应书面催告甲方，自收到乙方书面催告之日起的 60 日内，甲方仍未交付该房屋的，乙方有权单方解除合同，并书面通知甲方。乙方按本条约定行使单方解除权的，甲方应按补充条款一第五条第 2 款的约定退还乙方已支付的房价款，并承担违约责任，违约金金额为总房价款的 10%，在退还房价款时一并支付给乙方。
4. 乙方在签订本合同前已进行了实地勘察并对该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，小区现状等）并表示认可。甲、乙双方确认该房屋内的固定装修装潢、家用电器、家具、设备设施（如有）均为赠送，乙方了解并确认，该房屋交付时该房屋内的家具家电情况可能与乙方前期勘察时的情况有所不同，乙方认可皆以交付时的实际现状为准。

乙方了解并确认，该房屋已竣工并投入使用近十年，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，甲方不承担该房屋内固定装修装潢、家用电器、家具、设备设施等独立于房屋主体结构之外的物件的维修保养义务，乙方无权要求甲方就该等物件承担维修义务和安全保障义务。

### **第三条 房地产转让过户手续的办理（修改和补充合同正文第六条）**

1. 在以下条件全部满足的前提下，甲、乙双方共同向房地产交易中心办理该房屋过户手续：  
（1）乙方已付清本合同项下全部应付款项，包括但不限于全部房价款（如乙方采用按揭方式支付房价款，则指清除按揭贷款部分外的房价款）、违约金、赔偿金（若有）、由甲方垫付的物业维修基金等；（2）本合同已由双方签订生效；（3）如乙方采用按揭方式支付房价款，则还应取得已生效的按揭贷款合同和抵押合同。
2. 在上述条件全部满足后 15 个工作日，甲方应以特快专递或挂号信的方式向乙方发出书面《过户通知书》，该《过户通知书》应载明要求乙方办理该房屋过户手续的日期和地点。乙方应按甲方发出的《过户通知书》中要求的日期和地点与甲方办理该房屋的过户手续。如乙方因其自身原因无法在《过户通知书》约定的日期办理过户手续的，乙方应事先通知甲方，可由双方另行协商确定办理过户手续的时间。
3. 乙方同意并确认，在本条款约定的房屋过户条件全部满足前，甲方有权拒绝配合办理房地产转让过户手续，且无需承担任何责任。
4. 如非因甲方原因（包括因乙方原因或交易中心等第三方原因）使甲乙双方未能在约定的时限内签署相关文件或者办理相关手续的，甲方不承担责任。

### **第四条 纠纷解决方式（补充合同正文条款第十四条）**

1. 双方在履行合同过程中如产生争议，应通过平等友好协商，任何一方不得以任何理由，采取非法手段损害对方的人身权、财产权等权利。
2. 如甲方通过诉讼及/或聘请律师处理与乙方的争议的，且该争议系由乙方违约及/或过错

导致，甲方因此产生的全部成本，包括但不限于诉讼费、鉴定费、审价费、律师费等，概由乙方承担。

## 第五条 关于本合同解除后的处理

1. 本合同因法律规定或合同约定而解除或终止的，乙方应在解除或终止事实发生之日起30日内配合办理合同登记或备案的注销、产权过户回转手续（如已完成过户手续）及该房屋抵押登记（若有）注销等手续。否则，每逾期一日，乙方应按总房价款的万分之二向甲方支付违约金，且甲方有权另行处置该房屋。甲方另行出售该房屋的成交价款低于本合同约定房价款的，差额部分视为甲方的实际损失，甲方有权要求乙方作出赔偿。
2. 因甲方原因导致乙方行使单方面解除本合同权利时，甲方应在本条第1款所述各项手续办理完毕并收回该房屋（若已交付）及购房发票后的60日内无息退还乙方已付的房价款（乙方以贷款支付部分房价款的，甲方可选择将乙方直接支付的和通过贷款方式支付的房价款分别退还乙方和贷款银行）。按照法律规定或合同约定应计算违约金、利息或赔偿损失的，退款时一并计算。由于乙方原因导致各项手续未办理完毕的，甲方有权暂不退还乙方款项，且不承担包括支付利息在内的任何赔偿责任。
3. 因乙方原因导致甲方行使单方面解除本合同权利时，甲方应在本条第1款所述各项手续办理完毕、收回该房屋（若已交付）及购房发票以及乙方付清全部应付违约金和赔偿金后的60日内无息退还乙方已付的房价款（乙方以贷款支付部分房价款的，甲方可选择将乙方直接支付的和通过贷款方式支付的房价款分别退还乙方和贷款银行）。甲方有权从乙方已支付的房价款中直接扣除乙方应承担的违约金和赔偿金。在乙方未完成各项手续以及付清全部应付违约金和赔偿金之前，甲方有权不退还乙方已付的房价款。
4. 除法律及本合同另有约定外，任何一方非经对方书面同意无权单方解除本合同。

## 第六条 联系方式

1. 双方承诺合同中所提供的联系地址、电话等真实有效，且所列联系地址系通知、答复以及双方因合同引起的任何争议提起诉讼或提交相关部门处理时，法院或相关部门寄送司法文书及其他文件资料的送达地址，如有变动，应在变动发生后三日内书面通知对方，若因提供有误或在变更后未及时通知对方，引起合同履行停滞或不能履行，由提供方承担责任。
2. 根据合同约定进行的通知、答复等，如以特快专递或者挂号邮寄的，以收件方签收日为送达时间。收件方未签收的，特快专递的，同城以专递发出后的第二个日为送达日，异地以专递发出后的第三日为送达日；挂号邮寄的，同城以信件发出后的第三日为送达日，异地以信件发出后的第七日为送达日。
3. 甲方的联系地址为：露香园路66号，邮编：200010，联系电话：63289698；  
乙方的联系地址为：\_\_\_\_\_，邮编：\_\_\_\_\_，联系电话：\_\_\_\_\_。

## 第七条 乙方对该房屋情况的确认

- 1、 乙方确认：
  - (1) 在签订合同时已对小区的地址、周边现状熟知；对所购该房屋的位置、房屋类型、户型、朝向、间距、结构、高度、入户门、单元门的入口和门厅的设置等基本情况

均已了解并认可；

- (2) 已仔细阅读合同、合同附件和补充条款，对其内容均已了解并认可，且不持异议；
- (3) 对小区公建设施的分布状况已作了解并认可。

- 2、乙方对甲方设置在室内、露台、地下室、设备间及公共区域的配套设施、建筑物、构筑物（包括但不限于物业用房、配电箱、配电房、室外消火栓、空调外机、供暖系统、井盖、通风井、小区出入口、车库出入口、垃圾站、垃圾箱、消防出入口等设施或建筑）和管道的配置、置放位置予以接受。乙方不得改变、损坏或影响房屋建筑结构及配套设施、管道等的正常使用和维护，对造成的损坏应承担相应赔偿责任。
- 3、本小区地下停车库部分属于甲方依法建设的人防设施，该人防设施的所有权属于甲方，战时由国家、政府按规定征用；其余部分为甲方投资建设的停车库，其所有权属于甲方。甲方有权自行决定以出售、出租或其他法律允许的方式处置停车库。

## **第八条 关于销售广告及宣传资料、销售员口头介绍的效力**

- 1、双方的权利义务以合同及其附件和本补充条款为准。
- 2、甲方为本房地产项目所做的任何形式的广告宣传资料（包括但不限于图册、海报等）、展示资料、照片、上海国际商品拍卖有限公司的拍卖资料等内容以及销售人员的讲解内容均为要约邀请，不构成甲方的承诺或合同约定，对双方不具有约束力。
- 3、甲方在销售广告和宣传资料中对该项目开发规划红线范围之外的环境、公共设施、道路交通等所作的公示及其它说明、示范等仅供乙方参考之用，不作为合同内容，对双方不具有约束力。甲方在销售广告、宣传资料中所展示的各类示意图、效果图等仅为展示项目风格示意之用，除非标明为本项目，否则非特指本项目，乙方对此已充分了解。
- 4、甲方对规划红线范围之外的环境、公共设施、道路交通等的说明或介绍，仅供乙方参考，不构成甲方的允诺。乙方需自行向有关部门核实。如项目周边情况（包括但不限于绿地、道路、公园、学校等）发生变化，均以政府规划为准，甲方不承担任何责任。乙方已充分了解因项目内部及周边的道路、配套设施及规划情况，该房屋可能受到道路、噪声、车辆灯光、粉尘、废气、高压线、采光等周边不利因素的影响。另甲方由于受客观条件所限，无法也无义务告知项目周边所有信息。乙方对以上内容已经完全知悉并认可。
- 5、因比例和表现方法所限等因素，销售广告、宣传资料、模型等未标明的内容并不代表实际建造的房屋或者小区范围没有根据规划或者设计要求存在相应的设施、设备或配套建筑物、构筑物，乙方对此予以充分理解。
- 6、若在本合同之外，乙方认为有对其购房目的或房价具重大影响的事项，须同甲方进行书面确认，未予确认的，不构成合同内容，对甲方无约束力。
- 7、甲方销售人员或代理公司销售人员在房屋销售过程中超越合同及广告宣传书面资料作出的介绍、说明或承诺，以及未经相对人同意的录音、录像，凡未经甲方书面盖章确认的，均不被视为甲方的意思表示，不构成合同内容，对甲方无约束力。
- 8、宣传资料（包括但不限于广告单页、户外广告、销售人员介绍等）中关于项目周边学校等教育资源的介绍（如有）仅为提供相关信息参考，具体招生规则（包括但不限于是否需要取得产证、户口等）、项目所属学区应以政府教育主管部门的招生公告及办学方的自主要求为准；合同无法认定为教育局报名条件之一；房屋交付至产证办理的合理周期

与入学报名、实际入学时间存在时间差。乙方在购房时对上述内容已做了解并充分考量。

#### **第九条 钱款来源声明**

乙方承诺其支付给甲方的所有房款属于合法所有，来源合法，且无任何可能被司法机关、其他单位或第三人追溯的情形，如乙方已支付给甲方的房款被司法机关、其他单位或第三人追溯或产生其他风险，乙方同意甲方有权单方面解除合同及处理该房屋，且乙方应承担违约责任，违约金金额为总房价款的 10%。

#### **第十条 关于露台、燃气的特别约定**

- 1、 乙方知悉并确认，露台为本房地产项目的公共部位，甲方已在部分露台安装空调外机设备（无论该空调外机设备是否与该房屋有关），甲方、物业管理公司以及该等空调外机设备的使用人有权随时进入露台对该等空调外机设备进行维修、维护、保养等工作，乙方不得阻挠。
- 2、 该房屋燃气已接至阳台，由乙方遵守燃气使用相关规定安全使用。

#### **第十一条 关于基础设施、公共配套建筑的交付**

- 1、 对该房屋所在项目范围内的公共设施设备（包括但不限于底楼架空层、绿化、围墙、路灯、窨井、背景音乐设备、电话或 CATV 井、分支箱、车辆管理的道闸系统、电梯、垃圾箱、地下车库的能源损耗、消防相关的温感和烟感设施、供水供电消防、煤气、光纤、周界报警等）、空调外机、地暖锅炉的安装位置等，乙方认可甲方的设置方案，无权要求改动或擅自改动，同时乙方应在今后维护修理时予以配合。若乙方擅自改动的，由乙方自行承担由此引起的一切责任及费用。

#### **第十二条 物业服务费（补充合同附件四）**

- 1、 本合同签订时，该房屋的在管物业管理公司为“上海联源物业发展有限公司”。
- 2、 物业服务费：按该房屋建筑面积计算，本合同签订时，甲方支付的该房屋的物业管理费标准为 8.35 元/月·平方米。
- 3、 该房屋的物业服务费自房屋交接之日的次日起由乙方承担。若乙方未按合同约定的日期办理验收交接手续，该房屋的物业服务费及其他应由该房屋业主或使用人承担的费用自甲方按本补充条款一第二条第 2 款约定书面催告乙方办理交付手续之日的次日起由乙方支付。物业管理费由甲、乙双方在办理房屋交接手续时进行结算。
- 4、 乙方同意无条件接受小区业委会代表全体业主与在管物业管理公司签订的尚在履行中的《露香苑物业服务合同》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。

#### **第十三条 物业维修基金（补充合同附件四）**

- 1、 甲乙双方按上海市政府、上海市房地局有关规定缴纳维修基金，并专项存储、专项使用。
- 2、 双方确认，甲方已就该房屋为乙方垫付维修基金【】元，本合同签订前已支取维修基金【】元，剩余维修基金【】元。

3、 乙方须在本合同签订当日向甲方支付上述已剩余的维修基金【】元。

#### **第十五条 关于补充条款二（补充补充条款二）**

- 1、 乙方已充分知悉近期不断出台的房地产相关政策和规定，并经对照自身状况，确认仍具备购买该房屋之资格。
- 2、 本合同因乙方违反限售规定而被解除后，甲方另行出售该房屋的成交价款低于本合同约定房价款的，差额部分视为甲方的实际损失，甲方有权要求乙方作出赔偿。

#### **第十七条 特别确认**

- 1、 乙方产权分配方式：共同共有/按份共有（ 占 %， 占 %）（1位产权人无此条，具体根据产权人数确定）
- 2、 甲方明确告知：销售人员、代理公司销售人员及销售现场的其他工作人员无权对能否获得贷款、贷款条件、能否产权过户作出任何承诺，如有承诺，则该等承诺不构成合同内容，对甲方无约束力。
- 3、 甲、乙双方在自愿、平等、协商一致的基础上签订本补充条款一，对合同及其他附件条款充分了解，乙方对合同所有条款已经阅读并知悉，且均无异议，对条款中免除甲方责任或限制乙方权利的条款，甲方已作出了特别提示及合理说明，乙方签字后即视为乙方对合同的法律关系条款、权利义务条款和责任条款的法律含义和后果已准确无误的理解。乙方确认本补充条款一非格式条款，乙方充分理解并接受。

## 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，乙方应承担违约责任，违约金为人民币      房价总额\*10%。

# 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：按交房时现状为准

装饰：按交房时固定装饰现状为准

关于设备及装饰费用按以下第(一)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。

关于加装电梯，及因加装电梯新增的围护结构、附属设施设备（以下合称“加装电梯”），如该房屋使用民用电梯为该门号居民出资加装，适用以下第      条约定条款：

(一) 甲方已签订了包括资金分摊、维护保养等内容的加装电梯协议。本合同第二条约定的房地产转让价款已包括转让加装电梯产权的相关费用，乙方不需另外支付费用。自该房屋转移登记之日起，甲方关于加装电梯的权利义务全部转移给乙方，乙方享有并履行加装电梯的权利和义务。

(二) 甲方未签订加装电梯协议，本合同第二条约定的房地产转让价款不包括取得加装电梯产权的相关费用。乙方如需使用加装电梯，可在该房屋转移登记之日起，与加装所有权人进行友好协商，在签订相关协议后享有并履行加装电梯的权利和义务。

## 附件三

### 付款协议

(粘贴线)

(骑缝章加盖处)

1. 乙方采用下列第【 】种付款方式：

**(1) 一次性付款**

乙方支付款项的金额和时间为：

- (a) 本合同签订时，乙方已于【】年【】月【】日通过上海国际商品拍卖有限公司向甲方支付了首期房价款人民币【】元（大写：人民币【】元整）；乙方须在本合同签订时向甲方提供其向上海国际商品拍卖有限公司支付前述首期房价款的支付凭证；
- (b) 乙方应于本合同完成网签之日起 20 日内（含 20 日）支付完毕剩余的全部房价款，计人民币【】元（大写：人民币【】元整）。

**(2) 按揭贷款**

乙方支付款项的金额和时间为：

- (a) 本合同签订时，乙方已于【】年【】月【】日通过上海国际商品拍卖有限公司向甲方支付了首期房价款人民币【】元（大写：人民币【】元整）；乙方须在本合同签订时向甲方提供其向上海国际商品拍卖有限公司支付前述首期房价款的支付凭证；
- (b) 剩余房价款人民币【】元（大写：人民币【】元整）由乙方以按揭贷款形式支付，并保证按揭贷款在取得该房屋过户收件收据和抵押登记收件收据之日起的 30 日内全部到达甲方账户。
- (c) 如乙方在本合同签订后 30 日内未取得生效的按揭贷款合同或按揭贷款合同约定的贷款额度不足以支付上述剩余房价款的，乙方应在前述 30 日期限届满之日或按揭贷款合同生效之日（以先发生者为准）后的【】日内自筹资金向甲方支付差额部分。

2. 甲方接受付款的账户如下：

开户行：

账户名：上海露香园置业有限公司

账户号码：

3. 乙方逾期付款，每逾期一日，乙方应向甲方支付逾期未付款金额万分之二的违约金；乙方逾期付款超过 10 日的，甲方有权单方面以书面形式通知乙方解除合同，合同自解除通知送达（包括视为送达）之日解除且乙方应按该房屋总房价款的 10%向甲方支付违约金；甲方根据本条约定解除合同的，乙方授权甲方可单方面于房地产交易管理部门办

理解除合同登记及有关手续，且乙方同意甲方有权以乙方代理人及/或受托人身份代表乙方签署办理该等注销手续所需的一切文件。

4. 若乙方以贷款（包括个人住房商业性和/或公积金贷款，以下简称“按揭贷款”）方式支付部分房款，则乙方同意遵守以下约定：
  - (1) 该部分款项的贷款手续，按照乙方与贷款银行之间按揭贷款合同的约定和贷款银行的相关要求办理。因办理贷款而发生的相关费用由乙方承担。
  - (2) 甲方对乙方能否获得贷款及贷款条件，不作承诺及保证。
  - (3) 除甲方原因外，如贷款银行不予批准贷款、批准的贷款金额少于乙方申请的金额或要求乙方增加首付款比例，或因其他非甲方原因，导致乙方无法按期支付相应房价款的，乙方应自筹资金按约定的时间和金额以现金补足相应款项，否则乙方须承担逾期付款的违约责任。乙方承诺在发生前述情况时有能力自筹资金及时补足款项，且乙方无权以此为由单方解除合同。
  - (4) 若乙方已取得生效按揭贷款合同，但按揭贷款未在本合同约定的期限内到达甲方账户的，乙方应在接到甲方通知后的【】日内自筹资金补足，否则，甲方有权要求乙方承担逾期付款违约责任。乙方同时应承担甲方为处理该事宜而遭受的包括但不限于交易税费、诉讼费及律师费等损失。
  - (5) 当乙方与贷款银行之间的按揭贷款合同被解除、终止或确定无法履行时或贷款银行要求收回按揭贷款的，乙方同意甲方可选择按照贷款银行的要求将已放款按揭贷款全部或者部分返还贷款银行。
  - (6) 在甲方根据上述第（5）款约定将已放款按揭贷款全部或者部分返还贷款银行的情况下：
    - (a) 乙方应在接到甲方通知后的【】日内自筹资金补足甲方已向贷款银行返还的款项，并就该款项按同期银行贷款利率支付自甲方向贷款银行返还全部或部分已放款按揭贷款之日起至乙方实际付清房价款差额部分之日止的利息。
    - (b) 如乙方未能在上款约定期限内补足甲方已向贷款银行返还的款项以及支付相应利息的，则视为乙方以按揭贷款形式支付的该部分房款自始未到达甲方账户，乙方需承担逾期付款的违约责任。
  - (7) 乙方所申请的贷款经贷款银行审批通过的，款项应由贷款银行直接付至本合同约定的甲方帐户，乙方不得与贷款银行约定将贷款放款至其他帐户。
5. 房价款（首期房价款除外）和其他有关款项的支付时间均以到达甲方账户的时间为准，若甲方账户未收到有关款项，即视为乙方逾期付款，甲方有权根据本附件的约定追究乙方的违约责任。

6. 若乙方以外币形式支付该房屋的房价款和其他有关款项,则乙方的付款金额以办理结汇手续后甲方实际到账的人民币金额为准。若因结汇汇率等原因导致乙方结汇后的人民币金额少于当期应付房价款的,乙方应根据甲方通知及时补足,逾期补款的,由乙方承担逾期付款违约责任。乙方结汇款项如多于当期应付房款的,将计为乙方支付后期的应付房价款。如在乙方支付全额房价款后结汇款项仍有结余的,乙方同意留存于甲方账户并委托甲方用于支付房地产转移登记的费用和税款、支付房屋维修基金等事项,如仍有结余的,无息退还乙方,如有不足的,乙方应根据甲方通知及时补足。有关付款和结汇的一切手续费用均由乙方承担。
7. 乙方委托第三方付款的,还应提供由该第三方出具的有关支付款项作为本合同项下房款的书面证明文件。甲方只接受乙方或者乙方委托的第三方名下借记卡刷卡或转账支付房价款,不接受现金或信用卡刷卡。乙方的现金需先行转入乙方名义开立的银行账户,再行以刷卡或银行付汇方式支付房价款。

## 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）

【代理委托方：甲方】

【代理委托方：乙方】

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：仅打印买  
卖合同

居间介绍、代理内容：

甲方（一）：

乙方（一）：

上海露香园置业有限公司

营业执照证号：

身份证：

居住地址：

居住地址：

邮政编码：

邮政编码：

代理人：

代理人：

联系电话：

联系电话：

本人签章：

本人签章：

年 月 日 签于：

年 月 日 签于：

网上合同签订时间：