    合同编号：

## 上海市房地产买卖合同

**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：                     ；

（二）房地产座落在上海市                     【区】【县】                     【路】                     【弄】【新村】                     【支弄】         号         室。（部位：                     ）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（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（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（                     币）计         元。（大写）：         仟         佰         拾         万         千         百         拾元整。

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。乙方交付房价款时，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，【可以不办理】【应办理】土地使用权出让手续的，应由【甲方】【乙方】按规定【将转让房地产所获收益中的土地收益上缴国家】【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，自本合同签订之日起的日内，【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【权利转移】【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。【权利转移】【转移占有】后该房地产使用中所发生的费用，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         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、                                               。

**第十条** 甲方未按本合同约定的期限将上述房地产交付（包括房地产交接及房地产权利转移）给乙方，甲、乙双方同意按下列第款内容处理。

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、                                               。

**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、乙双方签订】【公证处公证】【                     】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若发生争议，应协商解决，协商不能解决的，提交上海仲裁委员会仲裁（不愿意仲裁，愿意向人民法院起诉的，请将此条款划去）。

**第十四条** 本合同一式         份，甲、乙双方各执         份，                      、                     和                     市】【区】【县】房地产交易中心各执一份。

### 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及装饰情况

（粘贴线）                                                                        （骑缝章加盖处）

设备：

装饰：

### 附件三：付款协议

（粘贴线）                                                                        （骑缝章加盖处）

本合同签订后，乙方于         年        月        日支付全部房价款的        %计                     币         元，作为定金。待支付尾款时抵作房价款。

乙方于【         年        月        日前】【                     后         日】支付                     币                     元（大写）。

乙方于【         年        月        日前】【                     后         日】支付                     币                     元（大写）。

### 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）

除下述所列应由甲方、乙方支付的各项费用外，在【权利转移】【转移占有】前未支付、未结算的费用均由甲方承担；【权利转移】【权利占有】后，使用该房地产所发生的费用均由乙方承担。

1、由甲方承担的费用：

2、由乙方承担的费用：

### 附件五：相关关系（包括抵押、相邻、租赁等其他关系）

（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）

联系地址：

联系电话：

房地产执业经纪人姓名：

房地产经纪人执业证书号：

联系电话：

居间介绍、代理内容：

【代理委托方：         方】

**甲方（一）：**

【身份】【                     】

证号：

【居住】【注册】地址：

邮政编码：

代理人：

联系电话：

【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：

【本人】【法定代表人】

（签章）

         年        月        日

签于：

**乙方（一）：**

【身份】【                     】

证号：

【居住】【注册】地址：

邮政编码：

代理人：

联系电话：

【本人】【法定代表人】

（签章）

**乙方（二）**

【身份】【                     】

证号：

【居住】【注册】地址：

邮政编码：

代理人：

联系电话：

【本人】【法定代表人】

（签章）

         年        月        日

签于：