

房产买卖合同

甲方：陈玉梅 身份证号码：510923198811252843

联系电话：19950131285 住址：成都市金牛区天回乡万圣村 3 组

甲方：邓雄 身份证号码：510106198804215518

联系电话：13882069193 住址：新都区斑竹园镇兴贸路 1288 号 7 栋 1 单元 19 楼 2 号

乙方：王青山 身份证号码：511621199112014172

联系电话 18080961008 联系地址：成都市金牛区二环路北一段 10 号 1 栋 1 单元 15 楼 5 号

经纪方：陈秀华 身份证（或信用代码）：512930196702165122

买卖双方平等自愿的基础上，通过经纪方提供的居间服务，为维护甲乙双方利益，明确各自的权利和义务按照相关法律法规就双方买卖房产事宜签订本合同，以共同信守执行，达成以下合意：

一、房产基本情况

1、 甲方户主：陈兴美 其他共有人：邓雄、刘家全、陈玉梅、邓程 在 2018 年 1 月 10 日 与成都市 金牛区人民政府天回镇街道办事处、成都市国土资源局金牛分局，（以下简称‘拆迁方’）签订了《金牛区拆迁住房安置协议书》（被拆迁组 万圣 3 组），安置取得了位于成都市 金牛区 天龙南三路 588 号万圣家园 A 区 6 栋 1 单元 5 楼 2 号 B1 型 房产建筑面积为：72.43 平方米。

备注：房产最终面积以房产产权部门登记为准，此面积以后无论增减，均以以后不动产登记部门颁发的不动产登记证书面积为准。

2、 房产权属性质为：拆迁安置取得且尚未取得房产产权的协议房。

3、 本次交易房产的分房协议上所有人已对协议上的房产签订正式的分家析产协议。本合同交易的房产已于 2019 年 3 月 4 日 在成都市蜀都公证处办理分家协议至陈玉梅、邓雄共同共有。

注：如果未签订正式的分家析产协议且未在当地公证处公证的，本合同交易房产对应的安置协议书上的所有人视为本合同的甲方，共同承担本合同约定的所有权利责任和义务。本合同签订时的未成年和不具备完全行为能力的人均由法定监护人、直系亲属代为履行本合同的权利责任和义务。

4、 本合同交易房产的安置协议上人员未有已经死亡人员，如果有或在本合同签订后完成过户之前出现有人死亡的，则已死亡人员的合法继承人视为甲方之一，由其履行本合同的权利责任和义务。

5、 乙方知悉甲方拟转让的房产权属状态为合同房并实地查看了上述房产，并对房产现状予以认可。

6、 甲方承诺该房产有优先购买权人，本合同签订时甲方已将该房产出租给王可

欣，甲方自述：与王可欣的租赁合同到期日为2025年8月5日，但甲方负责按本合同约定的时间与租户完成租赁合同解约及赔偿和腾空房产，解约和赔偿租户的所有事项由甲方单方完成与乙方无关，如果因租户腾退的原因导致延期交付房产的甲乙双方可最高协商延后2个月，如果顺延超出两个月后仍未腾空租户的视为甲方违约。

二、价格和购房款支付约定

甲方、乙方均保证对此合同约定转让价款、付款的方式、约定过户时间或约定办理委托公证、抵押时间、交房时间、过户登记手续和过户税费的承担、违约责任的内容予以认可，不得单方面做出任何变更。

1、经甲乙双方协商一致，本套交易的房产转让价款共计人民币¥510000.00（大写）伍拾壹万元整。（特别强调：该价格系甲乙双方的真实意思表示，且该价格为不变价格，不受市场的变化影响），该价格包含本合同附件、补充协议、房产装修以及附属设施清单所列设施。

2、付款方式：

在本合同签订时乙方向甲方支付定金¥50000.00 大写 伍万元整。（第一笔房款）。

其中¥ / 大写 / 由经纪方托管，作为该房产的物业交割保证金。

双方约定于 2023年10月20日 前前往当地公证处办理预约公证书，办理合同公证 当 日内乙方需向甲方支付房款¥430000.00 大写：肆拾叁万元整。（第二笔房款）

双方约定购房尾款（不含定金）¥30000.00 大写：叁万元整。（第三笔房款）于甲方取得不动产证齐备过户手续移交给乙方或过户给乙方后 当 日内无息支付给甲方。

3、费用和税费的约定：

甲方应按照与拆迁方签订的合同的约定办理或督促及时办理上述房产的不动产登记手续，以确保甲方及时取得上述房产的产权证。甲方办理其名下初始不动产证的所有税费（包含但不限于：超平方购买的契税、遗赠税、赠与税）、登记手续费、公证费（包含但不限于：继承公证费、委托公证费）、司法鉴定费、房产补差款等由甲方承担与乙方无关，甲方不得以各种理由将以上费用强加给乙方，

双方约定：甲方承担该房产过户给乙方或乙方指定的第三人中产生的：20%个人所得税包含但不限于：继承税、赠与税、遗赠税。

乙方承担该房产取得不动产证后过户所产生的维修基金、增值税及附加个人所得税1%、契税交易手续费、土地出让金、转移登记费、印花税、书证费、公证委托费、增值税。

4、基于经纪方提供的居间服务，乙方向经纪方支付佣金：¥6120 大写 陆仟壹佰元整

甲方向经纪方支付佣金：¥/ 大写 /。

三、权利保证

1、甲方保证该房产的权属证明合法有效。甲方保证转让的房产没有任何产权纠纷，甲方有权或已获得所有权人（包括所有共同人、隐形共有人）的合法授权，能够完全支配及处理该房产。有关该房产在本次交易之前产生的产权纠纷、债务纠纷、税费、租赁清还、抵押等事宜，甲方应在交易之前清理完毕，并保证转让后乙方无需负责，否则甲方应赔偿乙方由此带来的一切损失，因甲方未向乙方或

经纪方披露信息并给乙方造成损失的由甲方承担全部责任。

2、因本房产未取得不动产证，所以甲乙双方只能以合同的形式成立买卖关系，不能及时的办理过户手续，且后期甲方取得不动产证时间不明确，所以甲乙双方协商一致，如果以后甲方取得不动产权证书后，乙方有权自行选择直接过户给乙方或者乙方指定的第三方，如果乙方的第三方在甲方取得不动产权证书后不能及时的确定，乙方有权让甲方全权委托公证给乙方，并由甲方提供过户的相关资料包含不限于：不动产证书、身份证、婚姻证明、户口簿等证书的原件、复印件、影像资料，以便乙方后期自行完成过户手续，乙方后期过户的税费约定按本合同的第二款第3条执行。

3、乙方支付完第二笔房款后，本次交易的房产所有权益归乙方所有，包括但不限于后期的：政府拆迁征收、租赁收益、市场溢价、社区或相关部门对该房产发放的补贴补助，乙方拥有该房产的转让权，乙方亦可将该房产转让给第三方，甲方对此不存在异议。

特别强调：因本房产初始产权必须登记在甲方名下，所以乙方如果需要转让给第三方无需跟甲方协商，甲方也不得干涉乙方转让该房产，乙方可直接通过甲方过户给乙方转让的第三方，且甲方需无条件配合乙方完成过户手续或以全权公证委托的方式委托乙方，以便后期由乙方自行过户转让，如果乙方转让的第三方在甲方取得不动产证书后需要向银行申请按揭贷款过户的，甲方需提供产权人的一类银行卡给乙方，且将银行卡原件、取款密码交于乙方保管，乙方用于收取后期转让该房产的售房款。因售房款金额较大，甲方提供的银行卡需支持大额进账、出账，且在乙方使用该银行卡期间甲方不得私自将该银行卡注销、挂失、改密或设立三方授权支付，同时乙方也不得用该卡进行洗钱、收赃款等跟该房产交易不相关的用途，如果乙方使用此卡对甲方造成了法律后果或征信后果由乙方承担一切责任。如果乙方转让该房产时贷款首付款及尾款等所有款项涉及公证提存的，由乙方或乙方指定的人收取提存款及银行贷款等所有款项，甲方对此无异议。

4、自甲方将房产正式交付给乙方之日后，乙方是该房产的实际管理人和权力人，乙方承担该房产后期使用的一切责任和后果，包括但不限于：高空抛物、水电燃气使用产生的责任、装修产生的安全事故和质量问题责任、防火防盗等责任。

四、甲乙双方的义务

1、**甲方义务：**按本合同的约定期限腾空交付房产、保证所有手续真实、合法有效、保证取得该房产是合法的、保证从未将该房产转让给第三人，提供乙方指定所需要的过户公证委托手续、过户手续、过户所需资料、配合乙方到当地不动产交易中心签字、如果乙方转让后的买方需要按揭贷款，提供所需收款银行卡、到相关银行签字。

2、**乙方义务：**按本合同约定的期限支付房款、合法合规使用该房产、对甲方的所有资料保密不泄露。

五、违约责任

甲乙双方秉承公正、公平的原则，特约定如下违约责任，甲乙双方应严格遵照执行支付违约金来保证本合同能彻底执行而约定并认可的约束性违约金。

1、严重违约责任

如果甲乙双方产生严重违约责任，违约方应向守约方支付本合同成交价款的**30%**的合同违约金，**特别说明 1：**如果乙方收到该房产后对其进行装修装饰后甲方严重违约，除向乙方支付该合同成交价的**30%**作为违约金以外还需叠加赔偿乙方装修损失费：人民币**贰拾万元整**。如果乙方违约，需将房产完好无恶意破坏的

退还给甲方并放弃屋内所有装修设施。**特别说明 2：**如果因市场波动该房产的溢价部分超过了严重违约约定的 30%，包括正溢价、负溢价，则失约方需向守约方按市场行情补齐给守约方造成的实际损失。具体标准可参考当地正规评估机构出具的评估意见。

2、逾期违约

逾期违约包含但不限于的内容：按本合同约定或甲乙双方协商一致的约定时间内逾期未付款、逾期交房、甲方逾期办理不动产证书的登记手续、甲方取得不动产证书后逾期未办理公证手续或过户手续、乙方取得甲方的公证委托手续并齐备过户手续的所有资料并按本合同约定的时间内逾期未过户的、其它协商一致后失约方逾期的，自逾期发生日起每日按合同成交总价的千分之三支付甲方违约金，如果逾期超过 10 日的视为严重违约，违约责任按本合同的第五款第一条执行但和本条不叠加执行。

3、一般违约

甲乙双方在签订本合同并收取和支付定金后本合同立即正式生效，甲乙双方应严格遵守本合同的违约责任和义务，如果因政策或不可抗力因素导致其中一方违约的，双方互补担责甲方退回乙方定金，双方无责解约，如果一方单方违约，则根据定金法则失约方向守约方双倍赔付定金，如果因为市场出现严重波动单方违约的情节视为严重违约，失约方按本合同第五款第 1 条执行违约责任。

六、期限约定

- 1、自本合同签订日起，乙方 1 日内向甲方支付定金（第一笔房款）。
- 2、自甲方收到乙方定金起，甲方 30 个工作日内腾退该房产。
- 3、自甲方腾退该房产后并通知乙方后，乙方应在 15 个工作日内办理合同公证手续并支付本合同约定的第二笔房款。
- 4、自甲方接到办理不动产证书通知（乙方通知或相关部门的公告通知）后，甲方应在乙方支付第二笔房款当日提交办理分户不动产权证申请资料。
- 5、自甲方接到相关部门或乙方通知领取不动产证通知后 15 个工作日内前往相关部门领取不动产证书。
- 6、甲方取得不动产证书后 3 个工作日内配合乙方前往相关部门办理不动产过户或全权委托公证手续。
- 7、乙方在甲方正式完成甲方交接过户手续后 3 个工作日内向甲方支付本合同约定的第三笔房款。
- 8、如果甲方是全权公证委托手续乙方过户，乙方需要在 700 个工作日内完成过户。
- 9、甲方在办理委托公证当天为乙方提供一张一类银行卡用于后期乙方收取过户按揭贷款、首付款、定金等款项。

特别说明：以上期限约定为甲乙双方签订本合同时的友好约定，双方可通过微信、电话、短信、快递书面说明的形式另行协商时间期限，期限可跟甲乙双方的友好协商而改变，如果不能友好协商的以本合同的期限为准。

七、合同协商、变更、解除

本合同未尽事宜由甲乙友好协商解决，任意一方均无权擅自变更本合同约定的条款、或在单方解除本合同条件未达成之前，任意一方均无权擅自单方解除合同，任意一方如果需要变更本合同的，需要双方友好协商一致，双方可根据本合同互留的电话、微信、通讯地址等作为联络方式，通过联络方式送达后 3

日视为送达（书面邮寄地址为 7 日）、双方的电话录音也可作为协商的证据，收到一方的送达通知后另一方必须一月内做出回应，经过双方友好、平等的协商签订的本合同任意修改和补充均构成本合同不可分割的一部分。

八、合同生效及合同条款冲突规则

- 1、本合同经甲乙双签名后正式生效。
- 2、甲方如有未成年的，监护人须提供具结保证书、出生医学证明，监护人在合同上代表未成年人签字。
- 3、如果甲方安置协议上有的人死亡的，甲方应在签订本合同时出具继承公证书并由法定继承人签字，如果未办理继承公证书的应由继承人到场签字，如果继承人无法到场签字的由甲方其他在场人提供具有继承权人的姓名、身份证号、联系电话并通过电话、微信、短信的形式取得继承人的同意代为在本合同上签字并由甲方其他在场人保证提供的信息真实性，也具备同等效力。
- 4、如果甲方有不具备完全行为能力的，则有相关法定监护人代为签字，具备同等效力，如果甲方人员较多不便在签订本合同时聚齐，甲方其他在场人可在电话、微信、短信经过未到场人员同意后代为签字，代签后一并生效具备同等效力。
- 5、本合同如果后期甲乙双方通过其它通讯方式联络在平等、友好协商一致的情况下与本合同上的其它条款有冲突的，按甲乙双方协商后的条款执行。
- 6、本合同一式三份，甲、乙、中介方各执一份，均具备同等效力。

九、争议解决方式

本合同在履行中若发生争议，由甲、乙双方协商或通过调解解决，协商或者调解不成，任何一方均可向上述房屋所在地人民法院提起诉讼，并由违约方按人民法院裁定的违约责任大小比例承担因诉讼产生的相关费用（包括但不限于：诉讼费、法院执行费、公证费、律师费、司法鉴定费、差旅费、误工费、房屋评估费、拍卖费、公告费、各自应缴的过户税费等）本合同不涉及争议部分的条款，双方仍需履行。

十、双方约定的其他事项：

- 1、甲方承诺出售此房已经取得租户的同意，并租户无购买此房计划，租户放弃优先购买权。
- 2、甲方在 2019 年 3 月 4 日取得的分家公证书为本合同交易房产上所有共有人的唯一公证书，分房协议上的所有人在此时间之后未再办理其它分家协议。
- 3、甲方负责在 2023 年 10 月 20 日之前腾空该房产，如果遇到租客不配合，时间买卖双方另行协商顺延但最长不超过 2 个自然月。

乙方签字：

甲方及代理方签字：

经纪方签字：

甲方见证人：

日期： 年 月 日