

房屋转让合同

(样稿)

房屋转让合同

(样稿)

本合同双方当事人：

卖方(以下简称甲方)：杭州临平大东安社区综合改造项目有限公司

法定代表人姓名：孙宏量

组织机构代码证：91330110682908373C

地址：浙江省杭州市临平区南苑街道南大街 326 号

邮政编码：311100 联系电话：0571-89161982

委托代理人：

地址：

邮政编码： 联系电话：

买方（以下简称乙方）：

【本人】姓名：

【身份证】【军官证】【外籍护照】【护照】【港澳台证件】：

地址：

邮政编码： 联系电话：

委托代理人：

地址：

邮政编码： 联系电话：

房地产经纪机构： 联系电话：

房地产经纪人： 执业证号： 联系电话：

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

其他有关法律、法规之规定，甲、乙双方在平等、自愿、诚实信用原则的基础上，就房屋买卖事项达成如下协议：

第一条 房屋基本情况

1. 甲方房屋（以下简称该房屋）坐落于_____，房屋结构为钢混，建筑面积_____平方米，房屋用途为住宅/非住宅，所有权证号为_____（以房屋权属证书为准）。

2. 土地使用权取得方式为划拨，成交后由甲方补交该房屋土地出让金并承担补交该房屋土地出让金相应税费。【土地性质为划拨项目适用】

2. 土地使用权取得方式为出让，土地使用权年限自____/____年____/____月____/____日至____年____月____日止。（以权属证书为准）【土地性质为出让项目适用】

3. 该房屋的抵押情况：无。

4. 该房屋的租赁情况：无，目前处于空置状态。

第二条 房屋转让价格

1. 该套房屋转让总价为人民币__亿__仟__佰__拾__万__仟__佰__拾__元__角__分（小写：_____元）。

2. 上述房屋转让价格不包括装修价款（以现状为准）。

3. 该房屋转让交易发生的各项税费由甲、乙双方按照有关规定承担。

第三条 付款方式

双方约定按以下第_____【1】一次性付款【2】银行贷款付款方式支付房款。

1. 一次性付款

本合同生效之日起 10 个工作日内，乙方一次性支付房款人民币__亿__仟__佰__拾__万__仟__佰__拾__元__角__分（小写：_____元）及房屋维修基金__元（房屋维修基金为 60 元/m²）至甲乙双方约定的指定账户（杭州临平大东安社区综合改造项目有限公司，开户银行：农业银行杭州临平南苑支行，账号：19 0530

0104 0000 154) (乙方提交受让申请时已交纳____万元交易保证金。乙方被确定为受让方后,其交纳的交易保证金在扣除其应支付的交易服务费_____元后的余额(若有)转为履约保证金,待杭交所收到买卖双方已签订的《房屋转让合同》后,履约保证金再转为交易价款的一部分(以到账时间为准))。

2. 银行贷款付款

本合同生效之日起 10 个工作日内,乙方将转让价的首付款(不低于成交价的 30%,以银行审核为准)人民币__亿__仟__佰__拾__万__仟__佰__拾__元__角__分(小写:_____元)及房屋维修基金____元(房屋维修基金为 60 元/m²)至甲乙双方约定的指定账户(杭州临平大东安社区综合改造项目有限公司,开户银行:农业银行杭州临平南苑支行,账号:19 0530 0104 0000 154)。剩余转让价款在银行放款之日起 3 个工作日内支付至甲方上述指定银行。

在甲方办理完成土地划拨转出让全部手续(含补交土地出让金及补交土地出让金相关的税费,下同)且转让方发出通知之日起 30 个工作日内,乙方贷款部分不能按时支付至转让方指定账户或乙方贷款审批未能及时通过或者贷款数额不足以支付房款余额的,则乙方仍须在甲方办理完成土地划拨转出让全部手续且甲方发出通知之日起 35 个工作日内付清剩余应付款项,否则根据房屋转让合同的约定承担相应的违约责任,乙方办理贷款业务引发的所有风险由乙方自行承担,与甲方、杭交所无涉。

在甲方办理完成土地划拨转出让全部手续后且发出通知之日起 30 日内,乙方应与甲方办理《浙江省存量房买卖合同》并办理网签手续。乙方怠于签署《浙江省存量房买卖合同》办理网签手续所导致的不利后果均由乙方自行承担,与甲方无关。【按揭贷款土地性质为划拨项目适用】

在房屋转让合同生效之日起 30 个工作日内,受让方贷款部分不能按时支付至转让方指定账户或受让方贷款审批未能及时通过或者贷款数额不足以支付房款余额的,则受让方仍须在房屋转让合同生效之日起 35 个工作日内付清剩余应

付款项，否则根据房屋转让合同的约定承担相应的违约责任，受让方办理贷款业务引发的所有风险由受让方自行承担，与转让方、杭交所无涉。【按揭贷款土地性质为出让项目适用】

在甲方发出通知之日起 30 日内，乙方应与甲方办理《浙江省存量房买卖合同》并办理网签手续。乙方怠于签署《浙江省存量房买卖合同》办理网签手续所导致的不利后果均由乙方自行承担，与甲方无关。【按揭贷款土地性质为出让项目适用】

乙方提交受让申请时已交纳____万元交易保证金。乙方被确定为受让方后，其交纳的交易保证金在扣除其应支付的交易服务费_____元后的余额(若有)转为履约保证金，待杭交所收到买卖双方已签订的《房屋转让合同》后，履约保证金再转为交易价款的一部分(以到账时间为准)。

乙方转账时必须在备注或附言上注明转账人姓名(转账人必须与《成交通知书》中受让方姓名一致)。

第四条 交房方式：

甲乙双方约定采用下列第(2)项方式交房：

- 1、自本合同签订之日起___/___天内，甲方将房屋交付给乙方。
- 2、其他方式。

甲方在收到全部款项(含首付款、银行按揭贷款、尾款、补足款等各类应付款)以及房屋维修基金(缴纳标准为 60 元/m²)后的 20 个工作日内通知乙方办理交房手续并将房产钥匙交付给乙方(视为房屋交付完毕)，由乙方核验查收并在《交房函》、《房屋移交清单》上签字盖章(按手印)。甲方将钥匙交付乙方使用后，本次转让标的的风险由乙方负责。

查验内容：房屋腾空情况，房屋及装修、设备等情况，户口迁出情况，已发生的水、电、煤气、物业管理等各项费用的付讫凭情况，房屋钥匙。查验后双方签订《交房函》、《房屋移交清单》(见附件)，甲方将房屋交付给乙方。

第五条 乙方逾期付款的违约责任

乙方未按本合同第三条约定的时间付款，甲方有权按累计应付款向乙方追究违约利息，自本合同规定的应付款最后期限之第二天起至实际付款之日止，日利息按万分之五计算。逾期付款超过 20 天，甲方有权按下述第（2）种约定追究乙方的违约责任：

1、乙方向甲方支付违约金共计 / 元整，合同期限继续履行。若乙方在 / 天内仍未履行合同，遵照下述第（2）条处理。

2、乙方交纳的交易保证金在扣除其应支付的交易服务费后的余额作为违约金支付给甲方，合同终止，乙方将房屋退还给甲方。甲方实际经济损失与违约金不符时，实际经济损失与违约金的差额部分由乙方据实赔偿。

第六条 甲方逾期交房的违约责任

除不可抗拒的因素外，甲方未按本合同第四条约定的时间交房的，乙方有权按累计已付款向甲方追究违约利息，自本合同规定的最后交付期限之第二天起至实际交付之日止，日利息按万分之五计算。逾期交付超过 20 天，乙方有权按下述第（2）种约定追究甲方的违约责任：

1、甲方向乙方支付违约金共计 / 元整，合同继续限期履行。若甲方在 / 天内仍未继续履行合同，遵照下述第（2）条处理。

2、甲方向乙方支付违约金为标的转让价款的万分之五*逾期天数计 20 天，合同终止。乙方实际经济损失与甲方支付的违约金不符时，实际经济损失与违约金的差额部分由甲方据实赔偿。

第七条 关于产权登记的约定

1、甲乙双方同意甲方收到全部房款后的 20 个工作日内双方向房屋登记机构申请办理房屋权属转移登记手续。【一次性付款土地性质为出让项目适用】

2、甲方负责办理该房屋的土地划拨转出让的相关手续并由甲方补交土地出让金及承担补交土地出让金相关的税费，乙方知悉因土地划拨转出让的相关手续

办理时间可能会较长，乙方办理所有权证过户时间也会相应延长。甲方收到全部房款且甲方在办理完成土地划拨转出让的相关手续并缴纳土地出让金和缴纳土地出让金相关的税费并符合房产过户条件后的 20 个工作日内双方向房屋登记机构申请办理房屋权属转移登记手续。【一次性付款土地性质为划拨项目适用】

1、甲乙双方同意甲方收到首付款后的 20 个工作日内双方向房屋登记机构申请办理房屋权属转移登记手续。【按揭贷款土地性质为出让项目适用】

1、甲方负责办理该房屋的土地划拨转出让的相关手续并由甲方补交土地出让金及承担补交土地出让金相关的税费，乙方知悉因土地划拨转出让的相关手续办理时间可能会较长，乙方办理所有权证过户时间也会相应延长。甲方在收到首付款且在办理完成土地划拨转出让的相关手续并缴纳土地出让金和缴纳土地出让金相关的税费并符合房产过户条件后 20 个工作日内，由双方向房屋登记机构申请办理房屋权属转移登记手续。【按揭贷款土地性质为划拨项目适用】

2、如因甲方的原因，乙方未能取得房屋权属证书，乙方有权退房。乙方退房的，甲方应当自退房通知送达之日起 60 个工作日内退还乙方全部已付款。

第八条 其他约定事项

1. 该房屋有物业管理服务。物业管理服务费用由甲方向物业管理企业结算至交付日止，之后的物业管理服务费用由乙方承担。

2. 甲方应当在 / 前向房屋所在地的户籍登记机关办理完成原有户口迁出手续。如甲方未按期迁出的，应当向乙方支付 / 元的违约金；逾期超过 / 日未迁出的，自期限届满之次日起，甲方应当按日计算向乙方支付全部已付款万分之 / 的违约金。

3. 甲方依法就本合同项下房屋已履行相应决策程序后，由杭州产权交易所有限责任公司（以下简称“杭交所”）通过杭交所指定系统完成公开信息披露和在线报价程序。乙方已详细了解本合同项下房屋的转让信息，并同意按照甲方提出的受让条件受让房屋。

4. 乙方应自行办理水、电、煤等户名变更手续，相关费用自理。房地产变更登记过程中如需出具或重新出具评估报告的评估费用由乙方承担；交付日前的水费、电费及相应的物业管理费等由甲方承担，交付日后的上述相关费用由乙方自行解决。

5. 乙方按照甲方和杭交所的要求支付的交易保证金，首先用于扣除乙方应付给杭交所的交易服务费，多余部分（若有）转为履约保证金，待收到买卖双方已签订的《房屋转让合同》后，履约保证金再转为交易价款的一部分（以到账时间为准）。

6. 甲乙双方均同意，杭交所在收到甲乙双方签订的纸质的《房屋转让合同》之日起五个工作日内，将上述第八条第5款约定的履约保证金支付至甲方指定账户（杭州临平大东安社区综合改造项目有限公司，开户银行：农业银行杭州临平南苑支行，账号：19 0530 0104 0000 154），并出具资产交易凭证。

杭交所出具资产交易凭证时，转让标的尚未办理完成过户及交付手续，甲乙双方均承诺：如由于甲乙双方原因导致无法完成本次转让标的的过户及交付手续的，由甲乙双方自行承担因此产生的一切责任。

7. 因乙方未按时付款及非甲方原因导致乙方未能按合同约定收房、未能申请办理房屋权属转移登记手续的，甲方就此不承担违约责任。

8. 根据有关职能部门要求，存量房买卖需签订《浙江省存量房买卖合同》并办理网签手续。双方确认，自《浙江省存量房买卖合同》签订之日起，本合同项下乙方的已付款自动转为《浙江省存量房买卖合同》中的购房款的组成部分（若乙方在本合同履行中存在违约行为的，则甲方有权在乙方的已付款款中先行扣除违约金）。

9. 本次转让标的挂牌价格及成交价格为含增值税价格，转让完成后甲方将向乙方开具增值税普通发票，一切以开票时现行税法及税收政策的具体规定为准。

10. 甲方的声明与保证：

(1) 甲方对本合同下的转让标的拥有合法、有效和完整的处分权；

(2) 为签订本合同之目的向乙方及杭交所提交的各项证明文件及资料均为真实、准确、完整的，甲方对所提供材料与标的资产真实情况的一致性负责，并承担因隐瞒、虚报所引起的一切法律责任；

(3) 签订本合同所需的包括但不限于授权、审批、公司内部决策等在内的一切手续均已合法有效取得，本合同成立和标的资产转让的前提条件均已满足；

(4) 该房屋不存在公开挂牌信息披露内容外的未予披露或遗漏的、可能影响对本合同项下的房屋转让产生重大不利影响的任何事项。

11. 乙方的声明与保证：

(1) 具有签订和履行本合同的能力；

(2) 乙方受让本合同项下转让标的符合法律、法规的规定，并不违背中国境内的产业政策；

(3) 乙方承诺竞买报名所提交的资料和符合受让条件的相关证明均为真实、准确、合法、有效和完整（含有关附件），并已知悉登记机关办理变更登记手续的有关规定，确保自身受让的主体资格和所提供的所有资料均能符合登记机关的要求。

(4) 签订本合同所需的包括但不限于授权、审批、公司内部决策等在内的一切批准手续均已合法有效取得，本合同成立和受让本合同项下的房屋的前提条件均已满足。

(5) 乙方充分理解并认可下列事项，并承诺无条件执行：

a) 乙方已对本合同项下的房屋进行了充分的考察，充分了解并接受本合同项下的房屋信息发布的全部内容和要求，已完全了解房屋现状、法律状态、存在的瑕疵和其他相关情况。已认真考虑了标的经营、行业、市场、政策以及其他不可预计的各项风险因素，愿意承担可能存在的一切交易风险。

b) 本合同项下的房屋严格以现场实物现状进行交易，甲方与杭交所不保证

转让标的的完整、价值、质量、数量、品质、规格等，乙方提交受让申请并且交纳交易保证金即视为对标的的现状的充分了解与认可。

c) 本合同项下的房屋按实际现状进行转让，并按交付时实际现状移交使用，如遇公告面积、用途和性质等与实际办理有差异时，应以登记机关发证为准，不影响本次转让的成交价和成交关系，不多退少补。

d) 合同的变更和解除

1) 当事人双方协商一致，可以变更或解除本合同。

2) 发生下列情况之一时，一方可以解除本合同。

a) 由于不可抗力或不可归责于双方的原因致使本合同的目的无法实现的；

b) 另一方丧失实际履约能力的；

c) 另一方严重违约致使不能实现合同目的的；

d) 另一方出现本合同第五条或第六条所述情形的。

3) 甲乙双方协商一致，在不影响合同主要条款继续履行的前提下，可以变更本合同。变更或解除本合同均应采用书面形式，并送杭交所备案。

第九条 本合同空格部分填写的文字与印刷文字具有同等效力。本合同中未规定的事项，均遵照中华人民共和国有关法律、法规和政策执行。

第十条 甲、乙方或双方为境外组织或个人的，本合同应经该房屋所在地公证机关公证。

第十一条 凡因本合同发生的或与本合同有关的一切争议，由双方当事人协商解决，协商不成的，双方当事人向房屋所在地人民法院起诉。

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 本合同壹式伍份，甲方和乙方各执贰份，杭交所留存壹份用于备案，并可作为杭交所处置合同项下有关款项和费用的依据，各方所执合同均具有同等效力。

附件：《交房函》

甲方（签章）：

乙方（签章）：

甲方（法定代表人签章）：

乙方代理人：

签定日期：____年____月____日

签定地点：_____

附件：【水岸家园小区项目适用】

交 房 函

浙江怀宇物业服务有限公司：

杭州市临平区临平街道水岸嘉园__幢__单元__室住宅房的业主_____（先生/女士）已与本公司结清应交房款及相关费用。有关物业服务的手续及相关费用由贵公司自行办理和收取。

特此函告

杭州临平大东安社区综合改造项目有限公司

年 月 日

本函一式三份，本公司、业主、物管公司各执一份。其中本公司留存的《交房函》须由业主、物管公司签收。

签 收 记 录

业 主 签 收	物 业 公 司 签 收
此函和相关资料（全额购房电子发票一份，不动产证_____, 钥匙_____枚）收执。 业主（签字）： _____ 或委托代理人（签字）： _____ 年 月 日	此函收悉。 物管公司（盖章） 经手人（签字）： _____ 年 月 日

委托代理人签收此函时，须持有业主出具的授权委托书。

附件：【东安景苑小区项目适用】

交 房 函

杭州晨曦物业服务有限公司：

杭州市临平区南苑街道东安景苑__幢__单元__室住宅房的业主_____（先生/女士）已与本公司结清应交房款及相关费用。有关物业服务的手续及相关费用由贵公司自行办理和收取。

特此函告

杭州临平大东安社区综合改造项目有限公司

年 月 日

本函一式三份，本公司、业主、物管公司各执一份。其中本公司留存的《交房函》须由业主、物管公司签收。

签 收 记 录

业 主 签 收	物 业 公 司 签 收
此函和相关资料（全额购房电子发票一份，不动产证____，_钥匙____枚）收执。 业主（签字）：_____ 或委托代理人（签字）：_____ 年 月 日	此函收悉。 物管公司（盖章） 经手人（签字）：_____ 年 月 日

委托代理人签收此函时，须持有业主出具的授权委托书。

