

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。

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):

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_____,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: _____,
房屋类型: _____结构: _____

(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_____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): _____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三款办理。

(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,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) 以上海市自然资源确权登记事务中心登记为准。

第四条 甲、乙双方同意,甲方于 2021 年 12 月 25 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 3 日内对房屋及其装饰、设备情况进行查验。查验后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 0 倍向乙方支付违约金。

第六条 甲、乙双方确认，在____年____月____日之前，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登记处准予该房地产转移登记之日为准。

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权权利转移之日起转移给乙方。

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) 乙方如未按合同约定的时间付款，应当向甲方支付违约金，违约金按逾期未付款的日万分之 5 计算，违约金自本合同的应付款期限之第二天起算至实际付款之日止。逾期超过 15 天，乙方仍未付款的，甲方有权单方解除合同，并书面通知乙方，自乙方收到通知之日合同即行解除。甲方可以从乙方已付款中扣除乙方应向甲方支付总房款 20%的违约金，余款无息返款乙方，已付款不足违约金部分，乙方应在接到书面通知起 5 日向甲方另行支付。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。

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) 甲方如无故未按合同约定的时间交付房地产，应当向乙方支付违约金，违约金按乙方支付已收款的日万分之 5 计算，违约金自本合同的应交付期限之第二天起算至实际交付之日止。逾期超过 15 天，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 15 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 5 日内归还乙方已付款和利息(自乙方支付房款之日起至解除合同之日止)外，还应按总房款的 20%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。

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）依法向浦东新区人民法院起诉。

第十五条 本合同一式5份，甲、乙双方各执壹份，税务、中介和上海市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、交房前的水、电、煤、物业管理费及其他因使用该房屋所产生的费用均由甲方承担。

二、该房产内的水、电、煤等设备及物业维修基金等都已包含在总房款内，随该房产一并完好转让给乙方。

三、甲、乙双方根据国家规定各自负担交易所产生的税费。

四、通知

1. 乙方的有效送达地址以本合同中载明的通讯地址为准，乙方确认该通讯联系地址和电话均真实有效，为甲方能联系到乙方的联系方式，为甲方向乙方进行信息披露以及进行通知、争议时司法机关进行文书送达的地址和联系方法。

2. 乙方补留或变更其通讯地址的，应当向甲方出具其亲笔签名的书面文件，该书面文件经甲方签收确认后方为有效，否则原记载的通讯地址和联系方式仍然有效。若乙方为两人或多人，则其中任何一人发出的变更通知对全体乙方均具有约束力。

3. 双方确认，所有通知均应采用书面形式。书面文件如以挂号邮寄的方式，在投邮后（以寄出的邮戳为准）第 3 日将被视为已送达另一方；如以特快专递方式送达的方式送达，则于另一方签收时视为已送达；以报纸公告方式送达的，以刊登公告日视为送达日。

五、交付标准

甲方按该房屋现状向乙方交付，乙方同意并认可。乙方确认该房

屋符合其购买目的，对该房屋情况无任何异议，并承诺不会因前述原因拒绝接收该房屋或者要求解除本合同。

六、乙方已充分知悉国家以及该房屋所在地不断出台的房地产相关政策和规定，并向甲方承诺，双方在此基础上订立本合同。乙方承诺其向甲方出具的全部资料均是真实及完整的，不存在任何遗漏或误导甲方的情形。如果在本合同签订后因乙方任何原因导致本合同无法继续履行的，一切风险和责任由乙方承担。

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。

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：以现场交付为准

装饰：以现场交付为准

一、关于设备及装饰费用按以下第二款办理：

（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，甲方不得拆除并应随房屋交付乙方。

附 件 三

付款协议

(粘贴线)

(骑缝章加盖处)

本合同约定的房款已包含增值税（增值税率按国家现行法律法规的相关规定执行），该价款不因税率的调整而增加或减少。

甲、乙双方就乙方向甲方支付本合同第二条所规定之房价款（下称“房款”）的付款方式和期限如下：

一、乙方于 年 月 日前向上海联合产权交易所支付房款共计人民币__元；
（大写）：_____元整。同时乙方在本合同签署前向上海联合产权交易所支付的保证金计人民币_____元自动转入本条规定之房款。

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和相关风险均由乙方承担。

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一款办理：

(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：

居间介绍、代理内容：

【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：