合同编号:

郑州市存量房（二手房）买卖居间合同

郑州市住房保障和房地产管理局
郑州市市场监督管理局 印制

二〇二三年二月

签 约 须 知

一、本《存量房（二手房）买卖居间合同》为推荐示范文本，主要用于郑州市行政区域内房屋出售人（卖方）、买受人（买方）和房地产经纪机构（居间方）三方就房屋买卖事宜达成的交易协议使用。

本合同所指“存量房（二手房）”是指已购买或自建并取得房屋所有权证书或不动权属证书的房屋。

二、本着合同各方当事人的自愿原则，合同文本中相关条款后留有空白行，供当事人自行约定或补充约定，空格部位填写及其他需要添加的内容，各方当事人应当协商确定。对文本中实际情况未发生或各方不作约定时，应在空格部位打“×”，以示删除。

三、本合同签订之前，有关当事人应当出示有效证件，仔细阅读本合同全部条款及《房屋现场勘察记录表》。

对合同条款及词语表述理解不一致的，应当充分沟通交流，必要时可在合同中对其进行详细说明。

四、合同网签后，封面上方自动生成合同编号和二维码，通过相关平台输入合同编号或扫描二维码可查询交易进度和合同基本信息。

五、为保证存量房交易和资金安全，根据规定，买卖双方应选择郑州市存量房交易结算资金交易保证机构进行存量房交易资金代收代付。房地产经纪机构及其从业人员应当告知买卖双方不进行交易资金监管的风险，严禁经纪机构及其从业人员代收代管存量房交易资金。如有疑问，可拨打0371-12345咨询或投诉。

六、依法纳税是每个公民应尽的义务，买卖双方及房地产经纪机构应当如实填报房屋交易价格，不得以低报、瞒报、漏报等方式偷税漏税，否则应承担由此产生的法律责任。

七、本合同条款未尽事宜，可另行协商约定，并签订补充协议。

风 险 提 示

一、卖方需对所售房屋是否存在保障性住房、查封等限制上市交易的情形予以充分了解并告知买方，一旦发生因上述原因导致不能交易的情形，卖方需承担相应的法律责任。

二、卖方出售房屋及签订合同，应事先征得共有权人同意，一旦发生因上述原因导致交易纠纷，卖方需承担相应的法律责任。

三、贷款和税费情况因人而异，建议交易双方在签订合同前向贷款银行、税务部门咨询具体的贷款事宜和税费标准。

四、签订本合同前，交易双方有权查看房地产经纪机构的营业执照、备案证书和房地产经纪专业人员和房地产经纪从业人员资格证书、工作牌等证件材料。房地产经纪机构应对合同条款履行告知与解释说明义务。

五、房地产经纪机构在签订本合同时，应根据《不动产权证》（或房屋权属证书）核实房屋产权人信息，确保房屋产权人到场签字或提供有效的授权委托书。

六、交易双方及房地产经纪机构应当审慎签订合同，在签订合同前要仔细阅读合同条款，特别是其中具有选择性、补充性、填充性、修改性的内容，注意防范潜在的市场交易风险。

七、任何未经备案的房地产经纪机构不得从事房地产经纪业务，当事人委托未经备案的房地产经纪机构提供的房地产经纪服务，所产生的一切纠纷均按本合同第十四规定解决。

郑州市存量房（二手房）买卖居间合同

出售方(甲方)： _____

【身份证号】【护照号】【　　】_____

统一社会信用代码：_____

住所：_____联系方式：_____

委托代理人：_____身份证号码：_____

住所：_____联系电话：_____

买受方（乙方）： _____

【身份证号】【护照号】【　　】_____

统一社会信用代码：_____

住所：_____联系方式：_____

委托代理人：_____身份证号码：_____

住所：_____联系电话：_____

居间方（丙方）： _____

住　所：_____

统一社会信用代码：_____备案证号：_____

法定代表人：_____联系电话：_____

房地产经纪专业人员：_____联系电话：_____

从业人员：_____联系电话：_____

根据《中华人民共和国民法典(合同编）》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产经纪管理办法》、《郑州市存量房网上交易和结算资金管理办法》及其他相关法律、法规规定，甲、乙、丙三方本着平等、自愿、诚实信用的原则，就本合同所涉房屋买卖及居间服务等事项，经协商一致，达成如下协议：

第一条 房屋基本情况

房屋坐落于郑州市_____，小区名称：_____ ；总层数_____层，地上_____层，地下_____层，所在楼层_____层，建筑面积_____平方米，套内建筑面积_____平方米，户型为____室____厅____卫；（平房为_____间）；房屋用途_____。

第二条 房屋权属状况

房屋性质：□商品房 □房改房 □经济适用住房 □其他_____；房屋所有权人_____；共有权人_____；权证号_____；权属性质 _____。

土地权利：□出让 □划拨 □其他_____；土地使用权人_____；权证号_____。

权利受限情况：1.是否出租_____；2.是否抵押：____；3.是否设立居住权：_____；4.其他：_____。

房屋详细情况及附属设施设备、装饰装修、相关物品清单详见《房屋现场勘察记录表》。

第三条 房屋抵押和租赁事项解决方法

（一）该房屋已经设定抵押，抵押权人为：_____ 。甲方应于_____年 ___月 ___日前向该房屋的原贷款机构提交一次性还清剩余贷款的申请，且最迟应于_____年___ 月____日前办理完毕注销抵押登记手续。未经乙方同意，甲方不得在合同履行过程中将该房屋进行再次抵押。提前还款产生的利息和费用，由甲方自行承担。

甲方解押所需资金的来源为:□甲方自筹资金；□乙方的购房款，并于甲方还款前支付，不足部分甲方自筹。

其他约定：_____。

（二）甲方已将该房屋出租，且未提供承租人放弃优先购买权的声明。甲方承诺已明确告知承租人该房屋出售事宜，并询问其是否行使优先购买权，承租人无意购买该房屋，并承诺放弃对该房屋所享有的优先购买权。房屋租赁期限至_____ 年___ 月___日止，租金为_____元/月，押金为_____

元 。甲方于租赁期限到期前与承租人解除交易房屋租赁合同，自行承担由此产生的所有费用（包括且不限于租赁合同约定的违约责任、押金等），并协调承租人在本合同约定的交房前_____日内及时搬离。甲方承诺依照本协议约定按时交付房屋，如未按本合同约定提前解除租赁合同或到期承租人未搬离的，视为甲方违约。

（三）甲方已将该房屋设立居住权，居住权人 _____，身份证号：_____。居住权期限为_____年____月___日至_____年____月____日。甲乙双方就房屋居住权事宜达成如下约定： 甲方须_____年____月___日前注销居住权登记。如未按本合同约定注销居住权登记的，视为甲方违约。

第四条 房屋价款及支付方式

（一）甲、乙双方经协商一致，同意该房屋的转让总房款为人民币_____元（大写）_____元。

（二）甲、乙双方同意使用下列的第_____种付款方式：

1.一次性付款：乙方应按照《郑州市存量房网上交易和结算资金管理办法》的要求，在网签存量房买卖合同后_____日内，将购房款（含定金）存入郑州市存量房交易结算资金交易保证机构设立的存量房交易结算资金监管账户。

2.按揭贷款：乙方确认已充分了解银行贷款政策，并保证自己符合银行贷款条件。甲、乙双方于签订本合同后_____个工作日内共同到贷款银行办理相关按揭贷款手续。乙方应在签订本买卖合同后_____日内，将首付款人民币_____元（大写）_____元，存入存量房交易资金监管账户，剩余房款人民币_____元（大写）_____元由贷款银行于放贷之日存入存量房交易资金监管账户。甲乙双方应注销原买卖合同网上信息及监管协议，重新办理网签手续和监管协议。

3.其他付款方式：_____。

（三）关于定金，甲乙双方同意使用下列的第_____种方式：

1.乙方在签订本合同时支付购房定金人民币_____元（大写）

_____元，该定金由甲方保管，作为履行本合同的担保。定金在办理房屋权属转移登记手续时转为购房款。

2.乙方在签订本合同时支付购房定金人民币_____元（大写）_____元，该定金通过银行资金存管方式支付甲方。定金如部分或全部通过资金存管协议支付的，购买方将定金支付至银行资金存管账户后，视为甲方收讫，发生定金效力，作为履行本合同的担保。定金在办理房屋权属转移登记手续时转为购房款，在办理房屋交割时转为物业交割保证金。

3.其他方式：_____。

（四）甲方在签订本合同的同时，将该房屋所有权证或不动权属证及保证金_____元，交_____方保管，作为履行本合同的担保。

第五条　房屋专项维修资金约定

（一）甲、乙双方确认，该房屋分户账户中结余的房屋专项维修资金随房屋所有权同时过户，需要续交或补建维修资金时，由乙方承担。

（二）其他约定：_____。

第六条 房屋权属转移登记

（一）丙方应按《郑州市存量房网上交易和结算资金管理办法》的规定，为甲、乙双方提供网上签约服务。

（二）甲、乙双方约定，在签订本合同时，通过《郑州市存量房网上交易系统》网签买卖合同，并于网签合同后_____日内办理资金监管手续，向房屋权属登记机关申请办理该房屋所有权转移登记手续。

（三）其他约定：_____

_____。

第七条 房屋交付及物业交割

（一）甲、乙双方约定于_____日内，由甲方将本合同约定的房屋及附属物（详见《房屋现场勘察记录表》）交付给乙方。

（二）甲、乙双方约定于____日内，向有关部门申请办理水、电、气、暖、有线电视、通讯、网络等相关附属设施、设备和相关权益的更名手续。

（三）甲方同意于_____年_____月_____日前将该房产项下的户籍关系从该房屋迁出。

（四）该房屋占用范围内的土地使用权及其他相关权益随该房屋一并转让。

（五）该房屋交付时，物业管理、水、电、气、暖、有线电视、通讯等相关费用，按下列约定处理：_____

_____。

（六）其他约定：_____

_____。

第八条 权利及义务

（一）甲方保证本合同约定的房屋权属清楚，并有完全处分权。

（二）甲方应如实告知该房屋的所处环境、用途、内部结构、状态、设施等情况，并无任何隐瞒。

（三）乙方对该房屋的所处环境、用途、内部结构、状态、设施等情况均已知悉，并无任何异议。

（四）丙方应向甲、乙双方出示工商营业执照、房地产经纪机构备案证书、经办该业务的房地产经纪人或经纪人协理执业资格证书。

（五)丙方应指定执业房地产经纪人或经纪人协理负责该房屋的经纪业务。

（六）丙方应在甲乙双方办理该房屋权属转移登记手续时，积极予以指导。

（七）丙方应依法核验甲方提供的房屋权属证书及甲、乙双方提供的相关证明等材料。

（八）丙方应如实告知甲、乙双方该房屋权利瑕疵、质量瑕疵和其它影响交易的重大事项。

（九）丙方应协助甲、乙双方与交易保证机构签订监管协议，并引导甲乙双方将房屋交易资金存入交易资金监管账户，丙方不得从事交易资金的代收代付业务。

（十）丙方应将约定服务的履行情况及时告知甲、乙双方。

（十一）丙方应妥善保管甲、乙双方提供的资料，未经甲、乙双方同意，不得向他人泄露。

（十二）丙方应积极协调甲、乙双方因本合同产生的纠纷。

（十三）其他约定：_____

_____。

第九条　佣金(居间代理费)及税、费约定

（一）甲乙丙三方约定佣金按下列第_____种方式支付：

1.丙方促成签订本合同并分别完成与甲、乙双方签订的经纪服务合同委托的服务事项和约定的服务标准时，甲方应按照该房屋实际成交总房款的_____%支付佣金，并预付_____%佣金，具体数额为人民币(大写)_____元；乙方应按照该房屋实际成交总房款的_____%支付佣金，并预付_____%佣金，具体数额为人民币(大写)_____元。

佣金余额支付约定：_____。

2.丙方促成签订本合同并分别完成与甲、乙双方签订的经纪服务合同委托的服务事项和约定的服务标准后，甲方应按照该房屋实际成交总房款的_____%支付全部佣金，具体数额为人民币(大写)_____元；乙方应按照该房屋实际成交总房款的_____%支付全部佣金，具体数额为人民币(大写)_____元。

3.其他方式：_____

_____。

（二）甲、乙双方同意，根据相关规定，本次交易所涉及的主要税费包括但不限于：契税、印花税、土地收益金、土地出让金、增值税及附加税率、个人所得税、土地增值税等。甲乙双方同意，本次交易涉及的税费由□甲方□乙方承担，并由承担方直接向主管机关缴纳。

其他约定：_____。

第十条 其他服务及收费

丙方为委托人提供代办贷款、房地产转移登记、土地使用权变更登记、抵押登记等其他服务的，应当向委托人说明服务内容、收费标准等情况，经委托人同意后，另行签订合同。

第十一条 违约责任

（一）甲方违约致使合同不能履行的，乙方已支付定金的，按定金的双倍赔偿乙方；无定金的，甲乙双方约定_____

_____。

（二）乙方违约致使合同不能履行的，乙方已支付定金的，定金归甲方所有；无定金的，甲乙双方约定：_____

_____。

（三）甲、乙双方同意在乙方无法全部支付房款时，按下列第_____种方式处理：

1.乙方不承担违约责任，甲、乙双方解除合同，甲方退还乙方已支付房款，并协助办理存量房网签合同注销及监管协议的注销手续。

2.乙方未能根据本合同约定按期向甲方支付总房款，逾期在_____日之内，每逾期一日，由乙方向甲方支付应付房款_____%的违约金，合同继续履行；逾期超过_____日，甲方有权解除合同，乙方同时应承担违约金_____元，同时协助办理存量房网签合同注销及监管协议的注销手续。

3.其他方式：_____

_____。

（四）甲方如未按本合同约定的期限向乙方交付房屋，逾期不超过_____日的，自本合同约定的最后交付期限的第2日起至实际交付之日止，甲方每日按总房款的_____%向乙方支付违约金，合同继续履行；逾期超过_____日的,尚未办理房屋权属转移登记手续的，乙方有权解除合同，甲方应在乙方解除合同后___日内将已收房款返还乙方，并按总房款的____%支付赔偿金，甲方应积极配合办理存量房网签合同注销及监管协议的注销手续；已办理房屋权属转移登记手续的，自本合同约定的最后交付期限的第2日起至实际交付之日止，甲方每日按总房款的_____%向乙方支付违约金。

（五）甲方未能按期履行本合同第七条第（一）、（二）、（三）项约定相关义务的，除继续履行相关义务外，还应承担每逾期一日_____元的违约金。

（六）甲乙双方未能根据本合同约定按期支付佣金的，除应支付合同约定的佣金外，还应向丙方支付每逾期一日_____元的违约金。

（七）因丙方违反有关法律、法规规定，损害甲、乙双方当事人合法利益的，应赔偿当事人相应的损失。

（八）因丙方未按本合同约定履行义务，致合同不能履行或造成甲乙任何一方损失的_____。

（九）本合同签订后，若甲乙双方共同协商解除合同的，由甲乙双方按照合同第十一条确定的违约责任承担，但甲乙双方各自应向丙方支付本合同约定总房价款的_____%佣金作为违约金，丙方将代为保管的房屋权属证书等资料退还各方，甲方应退还乙方已支付房款及定金，乙方应协助办理存量房网签合同注销及监管协议的注销手续。

（十）其他约定：_____

_____。

第十二条 特别约定

本合同中约定的房屋建筑面积为甲方房屋所有权证上所载面积，如房屋所有权转移登记时房屋建筑面积有变更，则以登记机关登记的建筑面积为准，但合同约定的成交总房款不变。

第十三条 免责约定

符合下列情形之一的，三方免责，恢复原状:

（一）遇不可抗力因素的；

（二）本合同签订后该房屋被列入征收的；

（三）其他：_____。

第十四条 争议的解决方式

因本合同履行或与本合同相关的一切争议，各方协商解决并签订书面补充协议，任何口头承诺均视无效。若各方协商不成的，三方一致同意按下列

第_____种方式处理：

（一）提交郑州仲裁委员会仲裁；

（二）依法向房屋所在地人民法院起诉。

第十五条 甲、乙、丙三方约定补充条款如下：_____

_____

_____。

第十六条 本合同未尽事宜，甲、乙、丙三方可另行订立补充协议，补充协议以及本合同的附件均为本合同不可分割的部分，具有同等法律效力。

第十七条 本合同一式____份，其中甲方留执____份，乙方留执____份，丙方留执_____份。

本合同自双方签名、盖章时生效。合同中涉及居间方需要盖章或者买卖双方一方为公司的情况需要加盖印章生效。

附件：《房屋现场勘察记录表》

甲方（签章）：	乙方（签章）：
委托代理人（签章）：	委托代理人（签章）：
住　所：	住　所：
签约日期：	签约日期：
签约地点：	签约地点：
丙方（盖章）：	法定代表人（签章）：
房地产经纪人（签字）：	从业编号：
经纪人协理（签字）：	从业编号：
经纪从业人员（签字）：	从业编号：

附　件

房屋现场勘察记录表

勘察日期：　　年　　月　　日

房屋坐落：_____市(县)_____(区)_____路

_____小区_____单元_____号（室）

建成年月：_____年_____月；规划用途：_____

建筑结构：□混凝土 □砖混 □砖木 □框架 其他：_____

房屋面积：建筑面积：_____平方米；地下室：_____平方米；

户型：_____室_____厅_____卫_____厨或平房_____间；

总楼层：___;所在楼层：___;户型特点：□平层□错层□跃层□复式

停车方式：　□车库；□停车位；□其他：_____

装修情况：【毛坯房】【简装修】【精装修】【　　】

房屋现状：

屋顶、地面有无漏水：□有□无；墙体有无脱皮、裂缝：□有□无；

门窗是否完好：□是□否；其他：_____

目前使用状况：□自住 □空置 □出租

配套设施设备信息：

自来水：□有□无；供电：□有□无；天然气：□有□无；暖气：□有□无；

电梯：□有□无；其他：_____

可以随房价赠送的家具电器信息：

空调：_____台；电视机：_____台；电冰箱：_____台；洗衣机：_____台；

热水器：_____台；电话：_____部；双人床：_____张；单人床：_____张；

沙发：____组；餐桌：____张；衣柜：____组；其他：_____

房屋周边配套信息：

□商场□超市□学校□幼儿园□银行□医院□公交站点□公园

可划片入学学校名称：_____

物业公司：_____;物业收费标准：_____;

其他信息：_____

产权人或委托代理人：（签字）

现场勘察房地产经纪从业人员：（签字）