

本合同适用于已经初始登记、但尚未转移登记的房地产转让

合同编号：

深圳市房地产买卖合同

（一手房现售）

2016 版

特别提示

1. 在签订本合同之前，买方可要求卖方出示企业法人营业执照、房地产开发资质证书等与房地产开发和销售有关的证明文件，并认真审阅合同内容，仔细确认其中的选择性、补充性、填充性、修改性内容。对合同条款有疑问时，应向法律人士咨询。

2. 为体现双方平等、自愿、协商一致的原则，买卖双方可依照约定对本示范文本条款进行选择、补充、填充、修改。买卖双方的约定应当符合法律、法规及本房地产项目土地使用权出让合同的规定，不得侵害社会公共利益和第三方的合法权益。

3. 本合同文本中所留空格填写卖方既定的告知性内容或买卖双方自行约定或补充约定的内容。斜线“/”前后文字应在□中划“√”做出单项选择。合同空格处未作约定的部分，均应划线删除。

4. 本合同需手写填写的空格，应当用钢笔、毛笔、签字笔填写。买卖双方应在本合同的正文、附件（包括补充协议）、附图中签字或盖章。

5. 本合同生效后，未被修改的文本印刷文字及空格处填写的有效文字与符号均视为买卖双方合意内容。合同附件及补充协议经买卖双方共同签署后与合同正文具有同等法律效力。

6. 买卖双方可根据实际情况决定本合同原件的份数，在签订时双方应当认真核对，以确保本合同各份内容相同。

7. 本合同生效后，对买卖双方具有法律约束力，买卖双方应当按照本合同中所约定的内容履行自己的义务。

8. 买方需要办理按揭贷款手续时，卖方承诺代办按揭贷款手续的，应书面告知买方办理按揭贷款所应具备的条件和应提交的资料，并协助买方与银行签订按揭贷款合同。买方无法取得银行按揭贷款的，买卖双方可协商达成补充协议。

深圳市房地产买卖合同（现售）

深（ ）房现买字（ ）第_____号

卖方：_____

注册地址：_____

邮政编码：_____ 电话：_____

法定代表人：_____ 国籍：_____

身份证/护照号码：_____

委托代理人：_____ 国籍：_____

身份证/护照号码：_____ 电话：_____

地址：_____ 邮政编码：_____

委托代理机构：_____

注册地址：_____

邮政编码：_____ 电话：_____

法定代表人：_____ 国籍：_____

身份证/护照号码：_____

卖方：_____

注册地址：_____

邮政编码：_____ 电话：_____

法定代表人：_____ 国籍：_____

身份证/护照号码：_____

委托代理人：_____ 国籍：_____

身份证/护照号码：_____ 电话：_____

地址：_____ 邮政编码：_____

委托代理机构：_____

注册地址：_____

邮政编码：_____ 电话：_____

法定代表人：_____ 国籍：_____

身份证/护照号码：_____

卖方：_____

注册地址：_____

邮政编码：_____ 电话：_____

法定代表人：_____ 国籍：_____

身份证/护照号码: _____

委托代理人: _____ 国籍: _____

身份证/护照号码: _____ 电话: _____

地址: _____ 邮政编码: _____

委托代理机构: _____

注册地址: _____

邮政编码: _____ 电话: _____

法定代表人: _____ 国籍: _____

身份证/护照号码: _____

卖方: _____

注册地址: _____

邮政编码: _____ 电话: _____

法定代表人: _____ 国籍: _____

身份证/护照号码: _____

委托代理人: _____ 国籍: _____

身份证/护照号码: _____ 电话: _____

地址: _____ 邮政编码: _____

委托代理机构: _____

注册地址: _____

邮政编码: _____ 电话: _____

法定代表人: _____ 国籍: _____

身份证/护照号码: _____

买方: _____ 国籍: _____

身份证/护照号码: _____ 电话: _____

地址: _____ 邮政编码: _____

户籍所在地: _____ 所占份额: _____

公司或机构名称: _____

注册地址: _____ 邮政编码: _____

法定代表人: _____ 国籍: _____

身份证/护照号码: _____ 电话: _____

委托代理人: _____ 国籍: _____

身份证/护照号码: _____ 电话: _____

地址: _____ 邮政编码: _____

买方： _____ 国籍： _____

身份证/ 护照号码： _____ 电话： _____

地址： _____ 邮政编码： _____

户籍所在地： _____ 所占份额： _____

公司或机构名称： _____

注册地址： _____ 邮政编码： _____

法定代表人： _____ 国籍： _____

身份证/ 护照号码： _____ 电话： _____

委托代理人： _____ 国籍： _____

身份证/ 护照号码： _____ 电话： _____

地址： _____ 邮政编码： _____

买方： _____ 国籍： _____

身份证/ 护照号码： _____ 电话： _____

地址： _____ 邮政编码： _____

户籍所在地： _____ 所占份额： _____

公司或机构名称： _____

注册地址： _____ 邮政编码： _____

法定代表人： _____ 国籍： _____

身份证/ 护照号码： _____ 电话： _____

委托代理人： _____ 国籍： _____

身份证/ 护照号码： _____ 电话： _____

地址： _____ 邮政编码： _____

买方： _____ 国籍： _____

身份证/ 护照号码： _____ 电话： _____

地址： _____ 邮政编码： _____

户籍所在地： _____ 所占份额： _____

公司或机构名称： _____

注册地址： _____ 邮政编码： _____

法定代表人： _____ 国籍： _____

身份证/ 护照号码： _____ 电话： _____

委托代理人： _____ 国籍： _____

身份证/ 护照号码： _____ 电话： _____

地址： _____ 邮政编码： _____

第一条 [订约依据与基础]

本合同依据《中华人民共和国民法通则》、《中华人民共和国合同法》及其他相关法律、法规的规定，由买卖双方平等、自愿、协商一致的基础上共同订立。

第二条 [标的房地产情况]

卖方与深圳市土地和房产主管部门签订_____《土地使用权出让合同书》及_____补充协议，取得位于深圳市_____区_____（街道）路，宗地编号为_____，土地面积_____平方米的土地使用权。该地块土地用途为_____，建筑容积率为_____；土地使用权期限自年_____月_____日起至_____年_____月_____日止；卖方经批准在该幅土地上兴建商品房，项目名称为_____。本项目地价款已缴清，并已经初始登记。

坐落于深圳市_____区_____（街道）_____路_____（项目名称）中的第_____栋_____单元_____层_____号房（房号以附图中楼层平面图为准、层号以附图中立面图为准），是为本合同标的房地产（以下称本房地产），房地产证号为_____。其用途为公寓/住宅/别墅/办公/商业/厂房/_____，建筑面积_____平方米，其中：套内建筑面积_____平方米。

套内建筑面积计算与共有建筑面积分摊与不分摊范围、建筑面积计算规则及共有建筑面积分摊与不分摊范围及规则均见附件一。

具体楼层和位置及尺寸见所附总平面图、立面图、楼层平面图、剖面图及分户平面图。

本房地产项目共用设施及附属配套项目见附件二。

第三条 [共有部位和其它共用设施设备权益]

本房地产转让时，转让人（卖方）对同宗土地上的道路、绿地、休憩地、空地、电梯、楼梯、连廊、走廊、天台等共有部位或其它共用设施设备所拥有的

权益同时转移。

第四条 [计价方式和价款]

买卖双方约定本房地产按下列第_____种方式计算购房总价款：

壹、按套内建筑面积计算：单价为每平方米人民币_____元，总金额为人民币_____亿_____仟_____佰_____拾_____万_____仟_____佰_____拾_____元（小写_____元）。

贰、按套计算：总金额为人民币_____亿_____仟_____佰_____拾_____万_____仟_____佰_____拾_____元（小写_____元）。

第五条 [付款方式和日期]

买方采取下列第_____种方式付款：

壹、一次性付款：

签订本合同之日/签订本合同之日起_____日内一次性付清全部楼价款，共计：人民币_____亿_____仟_____佰_____拾_____万_____仟_____佰_____拾_____元（小写：_____元）。

贰、按揭方式付款：

签订本合同之日起_____日内首期支付本房地产总价款的_____%，即人民币_____亿_____仟_____佰_____拾_____万_____仟_____佰_____拾_____元（小写_____元）。其余价款自签订本合同之日起_____日内向银行贷款支付。

叁、分期付款：

1. 自签约之日起_____日内付全部楼价款的_____%，即：人民币_____亿_____仟_____佰_____拾_____万_____仟_____佰_____拾_____元，小写_____元。

2. 自签约之日起_____日内付全部楼价款的_____%，即：人民币_____亿_____仟_____佰_____拾_____万_____仟_____佰_____拾_____元，小写_____元。

3. 自签约之日起_____日内付全部楼价款的_____%，即：人民币_____亿_____仟_____佰_____拾_____万_____仟_____佰_____拾_____元，小写_____元。

4. _____。

第六条 [买方逾期付款的违约责任]

买方如无正当理由未按本合同第五条约定的期限付款，按下列第
种方式处理：

壹、按逾期时间和欠款比例，分别处理：

1. 逾期在 90 日之内（含 90 日），或逾期超过 90 日但未支付到期价款的金额未达到全部价款的五分之一的：自约定的应付款期限届满日之次日起至实际全额支付应付款之日止，买方按日向卖方支付该笔逾期应付款万分之三的违约金，合同继续履行；

2. 逾期超过 90 日，且未支付到期价款的金额达到全部价款的五分之一的，卖方有权要求买方支付全部价款或者在该款项付款期限届满之日起半年内解除合同。卖方解除合同的，买方按累计应付款的 10% 向卖方支付违约金，卖方应当返还买方已付的全部购房价款；买方愿意继续履行合同的，经卖方同意，合同继续履行，自约定的应付款期限届满日之次日起至实际全额支付应付款之日止，买方按日向卖方支付逾期应付款万分之四的违约金。

本条中的逾期应付款是指依照本合同约定的到期应付款与该期实际已付款的差额；采取分期付款的，按相应的分期应付款与该期的实际已付款的差额确定。

贰、 _____
_____。

第七条 [付款证明]

买方支付购房款后，卖方应开具发票。买方已经付清购房款的，卖方应当出具付清购房款证明书。

第八条 [交付时间和办法]

卖方应当于 _____ 年 _____ 月 _____ 日前将本房地产交付给买方，交付前应取得法律、法规规定的相应的工程竣工验收合格证明文件。

卖方向买方交付时，应发出《入伙通知书》，《入伙通知书》中应注明实际交付的本房地产的套内建筑面积。

买方对卖方所交付的房地产无异议，或异议部分经协商处理同意收楼的，应对卖方交付的本房地产的钥匙出具收条，该收条视为本房地产实际交付的凭据。

卖方委托物业管理公司办理入伙手续的，应出具授权委托书。

卖方书面通知买方入伙后，买方经验收同意收楼的，本房地产的交付时间为卖方交付本房地产的钥匙之日；卖方通知买方入伙后，买方无正当理由拒绝验收或无正当理由拖延验收时间的，本房地产的交付时间为卖方《入伙通知书》中的入伙期限届满之日。

第九条 [交付的文件]

卖方应在本房地产交付时向买方提供有关本房地产的下列文件：

- (一) 深圳市房地产登记机关认可的测绘机构出具的竣工面积测绘报告；
- (二) 竣工验收合格证明文件；
- (三) 《房地产（住宅）质量保证书》；
- (四) 《房地产（住宅）使用说明书》；
- (五) 《收楼意见书》；
- (六) 《业主临时公约》或《业主公约》；
- (七) 物业管理企业出具的物业共有部位、共用设施设备接管查验清单；
- (八) _____。

上述文件中的（三）、（四）项，卖方应提供加盖公章的原件；（一）、（二）、（七）项应出示原件并提供加盖公章的复印件；（五）、（六）项应由买方填写或签署。

上述文件不全的，视为不符合交付标准，买方有权拒绝收楼，由此产生的逾期交付责任由卖方承担。

第十条 [交付时的验收]

买方收到《入伙通知书》后，应在接到《入伙通知书》之日起_____日内按《收楼意见书》内容对本房地产进行验收，如有异议，应当在验收期限届满之日起_____日内以书面形式提出，逾期不提出，视为同意接收本房地产。

买方认为本房地产不符合交付标准或条件的，应在《收楼意见书》中一次性提出异议。卖方在接到买方异议后，应在_____日内对异议部分做出书面答复和处理意见。逾期不予答复及处理的，视为买方异议事实成立，本房地产视为未交付。

第十一条 [卖方逾期交付的违约责任]

除本合同另有约定的特殊情况外，卖方如未按本合同第八条约定的期限将本房地产交付买方，按下列第_____种方式处理：

壹、按逾期时间，分别处理：

1. 逾期在 90 日之内（含 90 日）的，自约定的交付期限届满日之次日起至实际交付之日止，卖方按日向买方支付本房地产总价款万分之三的违约金，合同继续履行；

2. 逾期超过 90 日的，买方有权在约定的交付期限届满之日起半年内解除合同。买方解除合同的，卖方应当自买方解除合同通知到达之日起 10 日内退还全部已付购房款并支付按中国人民银行公布的同期贷款利率计算的利息，同时按本房地产总价款的 10% 向买方支付违约金，违约金不足以补偿买方实际损失的，卖方应补偿其差额。

买方要求继续履行合同的，合同继续履行，自约定的交付期限届满日之次日起至实际交付之日止，卖方按日向买方支付本房地产总价款万分之四的违约金。

贰、_____。

_____。

第十二条 [保修]

本房地产工程质量保修期限，不得低于以下年限：

- (一)地基基础和主体结构工程,为设计文件规定的该工程的合理使用年限;
- (二)屋面防水_____年(国家标准:_____);
- (三)墙面、厨房和卫生间地面、管道为_____年(国家标准:_____);
- (四)墙面、顶棚抹灰层_____年(国家标准:_____);
- (五)卫生洁具_____年(国家标准:_____);
- (六)灯具、电器开关_____年(国家标准:_____);
- (七)装修工程_____年(国家标准:_____).

其他项目的保修期限按《房地产(住宅)质量保证书》中的承诺执行。

保修期自交付之日起计算。

在保修期限和范围内的保修费用由卖方负担,但因买方使用不当或不可抗力等非卖方原因造成的问题除外。

卖方应在收到买方通知后5日内履行保修义务;卖方对保修责任有异议的,应在收到买方通知后5日内通知买方。买卖双方可委托双方认可且具有资质的监理单位予以裁定,也可委托有资质的建设工程质量检测机构予以检测,所有费用由责任方承担。

在保修期内,买方发出书面保修通知书5日内,卖方既不履行保修义务也不书面通知保修责任异议的,买方可以自行或聘请他人进行维修,合理的维修费用由卖方承担。

第十三条 [质量]

本房地产因质量缺陷造成买方损失的,卖方应予以赔偿。

买方在保修期内发现有质量缺陷的,应通知卖方履行保修义务,卖方应按本合同第十二条的约定履行保修义务。

因质量缺陷经两次以上维修后仍不能满足正常使用要求的,或买方认为本房地产主体结构工程质量不合格、不能满足安全使用的,买方可委托由政府指定的建设工程质量检测机构检测。检测结果经原设计单位或具有相应资质等级的设计

单位复核确认不能满足正常使用或安全使用的，买方有权解除合同，卖方须按本合同第十一条之有关约定承担损害赔偿责任。买方不解除合同的，可以要求卖方相应减少价金。

本条所涉及检测及复核等费用均可由买方先行垫付，检测及复核结果为本房地产存在质量缺陷的，费用由卖方承担。

第十四条 [装置、装修、装饰]

交付的本房地产的装修部分达不到本合同附件三约定的主要装修标准的，买方有权要求卖方就未达标准部分进行重新装修。因重新装修而推迟交付使用日期的，按本合同第十一条的约定处理。

对卖方未经双方约定增加的装置、装修、装饰，视为无条件赠送给买方。但买方明确表示不接受这部分装置、装修、装饰的，卖方有义务对其加以拆除，并赔偿买方因此而遭受的直接损失。

卖方交付的本房地产的装置、装修、装饰所用材料的产品质量必须符合国家的强制性规范，如不符合规范，或其对人体有害物质超过国家强制性标准，危及买方健康的，买方有权要求卖方予以更换、处理，造成买方损失的，卖方应当依法承担赔偿责任。

买卖双方对装置、装修、装饰所用材料的产品质量是否符合国家强制性规范存在争议的，买方可委托由政府指定的机构进行检测，相关的费用由买方先行垫付。检测结果为不符合国家强制性规范的，检测费用由卖方承担。

第十五条 [规划、设计变更]

本项目共有部位、共用设施的用途、设计和项目名称等，如确需变更的，卖方应当征得全体受让人五分之四以上的同意并经公证后，向深圳市规划设计主管部门申报，经批准后方可进行相关变更，并应自变更方案获批准之日起15日内书面通知所有购房者。

不同意变更的买方有权自收到书面通知之日起15日内做出解除合同的书面

决定；卖方未在规定期限内通知买方的，买方亦可解除合同。买方解除合同的，卖方须在买方通知解除合同之日起 10 日内，退还买方已付购房款并支付按中国人民银行公布的同期贷款利率计算的利息，同时按本房地产总价款的 10%向买方支付违约金；买方不解除合同的，双方应当另行签订补充协议。

卖方不按上述约定的条件擅自改变原有规划设计的，买方有权要求恢复原状或解除合同，卖方应当按照本合同第十一条的有关约定承担责任。

第十六条 [权利瑕疵之担保]

卖方保证第三人不得向买方主张对本房地产的任何权利。由于卖方的原因造成买方丧失或者无法取得本房地产所有权，或者所有权受到限制的，买方有权解除本合同，卖方应当按照本合同第十一条的有关约定承担责任。

买方在订立合同时知道或者应当知道第三人对本房地产享有权利的，不适用前款之约定。

买方有确切证据证明第三人可能就本房地产主张权利的，可以中止支付相应的价款，但是卖方提供了适当担保的除外。

第十七条 [办证义务]

在将本房地产交付给买方之日起 90 日内，卖方应书面通知买方共同（或委托卖方）向深圳市房地产权登记机关申请房地产转移登记，为买方办理《房地产证》。

办理《房地产证》的有关税费，按国家、省、市的规定由买卖双方各自承担。

第十八条 [延期办证的违约责任]

如因可归责于卖方的原因造成买方不能按约定期限取得《房地产证》的，卖方应自本房地产交付之日后的第 120 日起，按日向买方支付本房地产总价款万分之三的违约金。如延期办证的时间达到 120 日，则买方有权在该 120 日届满之日起半年内解除合同。

买方解除合同的，卖方应当自买方解除合同通知到达之日起 10 日内退还买

方已付购房款并支付按中国人民银行公布的同期贷款利率计算的利息，同时按本房地产总价款的 10%向买方支付违约金，违约金不足以补偿买方实际损失的，卖方应补偿其差额。

买方要求继续履行合同的，合同继续履行，自本房地产交付之日后第 240 日起至买方实际取得《房地产证》之日止，卖方按日向买方支付本房地产总价款万分之四的违约金。

第十九条 [结构与用途禁制]

本房地产仅作_____使用，买方不得改变该房地产的建筑主体结构、承重结构和用途。若违反此约定，买方应承担恢复原状的责任，造成卖方或第三方损失的，应承担赔偿责任。

第二十条 [物业管理]

本房地产由_____（开发商名称）/ _____小区业主委员会于____年____月____日以招标/协议方式聘请具有_____级资质的物业管理企业_____对本项目进行物业管理服务，物业管理服务合同期限为____年____月____日至____年____月____日。

物业管理费由买方按每月每平方米建筑面积_____元交纳，本体维修基金由买方按政府规定的标准交纳。

卖方应在签订本合同前向买方明示本房地产项目的物业服务合同和业主公约或业主临时公约；买方在签订本合同时，应同时签署本房地产项目的业主公约或业主临时公约。

卖方依法在物业管理区域内配置产权属于全体业主共有的_____平方米建筑面积的物业管理用房，其位置见附图 6。

已竣工但尚未出售或尚未交付的房地产，由卖方按政府规定的标准交付本体维修基金，并自首次入伙之日起按本条第二款约定的标准交付物业管理费。

卖方应按物业管理法规规定交纳公用设施专用基金。

第二十一条 [文件便利]

卖方应当将本房地产项目的土地使用权出让合同书或者其复印件提供给买方，并有向买方提供查阅、复印、摘抄以下文件的便利之义务：

- (一)《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《施工许可证》等；
- (二) 主管部门批准的总平面图、立面图、楼层平面图、分户平面图；
- (三) 卖方或业主委员会与物业管理企业签订的《物业服务合同》。

第二十二条 [通知与送达]

本合同中通知均采用书面形式。通知书如系单位发出应加盖公章，如系个人发出应有签名。如无盖章或签名，视为未通知。买卖双方收到对方的书面通知时，应当签收。

第二十三条 [附件与合同组成]

买卖双方可约定其他条款列于附件四中。

附件须经双方签字、盖章方为有效。

本合同的附件及附图均为合同的组成部分。

第二十四条 [不可抗力]

因不可抗力不能履行合同的，根据不可抗力的影响，部分或者全部免除责任，但法律另有规定的除外。当事人迟延履行后发生不可抗力的，不能免除责任。

遇有不可抗力的一方不能履行或部分不能履行合同的，应当及时通知对方，并在合理的期限内提供书面证明。

第二十五条 [纠纷处理]

凡因本合同引起的或与本合同有关的任何争议，各方可自行和解或提交下列机构___调解：

壹、深圳市民商事调解中心。

贰、华南国际经济贸易仲裁委员会(深圳国际仲裁院)调解中心。

一方当事人不愿调解或调解不成的，可选择下列第___种方式解决：

壹、提交深圳仲裁委员会仲裁。

贰、提交华南国际经济贸易仲裁委员会（深圳国际仲裁院）在深圳进行仲裁。

叁、向有管辖权的人民法院起诉。

第二十六条 [合同数量及持有]

本合同包括附件及附图，共_____页，为一式_____份，卖方、买方各执一份，其他交有关部门。每份合同均具同等法律效力。

第二十七条 [补充和修改]

对本示范文本内容的任何补充和修改，除非是由买方提出的，否则均被视为由卖方提供的格式条款。

第二十八条 [生效]

本合同自公证/签章/_____年_____月_____日起生效。

《关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的若干措施》出台后的交易风险提示

2016年10月4日，市政府办公厅发布《关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的若干措施》（深府办〔2016〕28号），明确在本市暂时实行限定居民家庭购房套数政策。本市户籍居民家庭（含部分家庭成员为本市户籍居民的家庭）继续执行限购2套住房的政策；本市户籍成年单身人士（含离异）在本市限购1套住房；能提供自购房之日起计算的前5年及以上在本市连续缴纳个人所得税或社会保险证明的非本市户籍居民家庭，限购1套住房；对境外机构和个人购房，严格按照有关政策执行。

买卖双方交易之前应按照深府办〔2016〕28号文的要求，认真核查是否符合购房条件，对不符合条件的，市主管部门将不予办理预售商品房备案、一手房现售及二手房交易过户等手续。对提供虚假信息、材料进行交易的，该交易行为无效，因此造成的法律责任由买卖双方自行承担。

附件一：

1. 本合同建筑面积计算的规则为：国家规范或标准：《房产测量规范》（GB/T17986.1-2000）和深圳市地方技术规定：《深圳市房屋建筑面积计算规程》。

2. 法定机构出具的《房屋套内建筑面积测绘图》

3. 法定机构出具的《房屋共有建筑面积汇总表》

附件二：

共用设施和附属配套项目及其建成并验收合格时间：

1.

2.

3.

4.

5.

6.

附件三：

装置、装修、装饰标准：

1. 外墙：

2. 内墙：

3. 天花：

4. 地面：

5. 门窗：

6. 厨房：

7. 卫生间：

8. 阳台：

9. 电梯：

(1) 产地 _____

(2) 品牌 _____

(3) 型号 _____

(4) 其他 _____

10. 其他：

附件四：

买卖双方补充约定：

1.

2.

3.

4.

5.

