

合同编号：

# 南京市存量房 买卖合同

南京市住房保障和房产局  
南京市市场监督管理局

监制

二〇\_\_年\_\_月

# 说 明

1. 本合同是南京市住房保障和房产局、南京市市场监督管理局根据《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》等法律法规及相关政策规定监制的示范文本，适用于本市行政区域内存量房买卖行为。

2. 签订本合同前，卖方应当向买方出示房屋所有权证或不动产权证书及其他有关证书和证明文件。

3. 卖方应当就合同重大事项对买方尽到提示义务。买方应当审慎签订合同，在签订本合同前，要仔细阅读合同条款，特别是审阅其中具有选择性、补充性、修改性的内容，注意防范潜在的市场风险和交易风险。

4. 本合同文本中凡带“□”的选项，应在选择项前的“□”内打“√”，并在未选择项前的“□”内打“×”。

5. 买卖双方可以针对本合同文本中没有约定或者约定不明确的内容，根据所售房屋的具体情况在相关条款后的空白行中进行补充约定，也可以另行签订补充协议。

6. 当事人可以根据实际情况决定本合同原件的份数，并在签订合同时认真核对，以确保各份合同内容一致；在任何情况下，卖方和买方都应当至少持有一份合同原件。

7. 本合同在备案后可作为当事人办理银行贷款、住房公积金提取、涉税事项等业务依据。

8. 存量房交易资金监管：存量房交易过程中，交易资金可通过房屋行政管理部门在商业银行开设的自有交易资金监管账户划转，保障存量房交易资金的安全。

9. 转让历史建筑时，双方当事人应严格遵守《南京市历史文化名城保护条例》等相关法律法规、规章要求，全面履行义务和责任，自觉接受主管部门的监督和管理。

以上须知和本合同条款内容，请仔细阅读，以切实保障自身的合法权益。

# 存量房买卖合同

双方当事人在自愿、平等、公平及诚实信用的基础上，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》等法律、法规的规定，就卖方向买方出售其房屋相关内容协商一致，签订本房屋买卖合同。

## 第一章 合同当事人

甲方（卖方）：	甲方（卖方）指定网上操作人：
国籍/户籍所在地：	联系电话：
证件类型：	证件号码：
地址：	代理人：

乙方（买方）：	乙方（买方）指定网上操作人：
国籍/户籍所在地：	联系电话：
证件类型：	证件号码：
地址：	代理人：

## 第二章 房屋基本状况

### 第一条 房屋权属状况

1.甲方自愿将坐落于南京市\_\_\_\_\_的房屋(□全部□份额\_\_\_\_)出售给乙方，乙方也已充分了解该房屋及其相应的国有建设用地使用权具体状况，并自愿买受该房屋。该房屋建筑面积\_\_\_\_\_平方米，房屋用途为\_\_\_\_\_，土地用途为\_\_\_\_\_，不动产权证书（或房屋所有权证）号为\_\_\_\_\_，不动产单元号为\_\_\_\_\_，丘权号为\_\_\_\_\_；

该房屋占用范围内的国有建设用地使用权为  出让取得，土地使用年限自\_\_\_\_\_至\_\_\_\_\_止  划拨取得；

该房屋状况说明书见附件一。

2.该房屋的国有建设用地使用权及相关权益随该房屋一并转让。

## 第二条 房屋抵押情况

该房屋抵押情况： 抵押  未抵押

抵押权人：\_\_\_\_\_，

抵押登记日期：\_\_\_\_\_，

债务履行期限：\_\_\_\_\_，

甲方消除抵押完成时间：\_\_\_\_\_。

抵押权人同意该房屋转让的证明及关于抵押的相关约定见附件二。

## 第三条 房屋租赁情况

该房屋租赁情况： 已出租  未出租

甲方已将该房屋出租， 乙方为该房屋承租人  乙方非该房屋承租人。

甲方提供的承租人放弃优先购买权的证明文件。

甲方已通知优先购买权人的文件及具结优先购买权人接到通知后逾期未表示优先购买房屋的证明文件。

承租人放弃优先购买权的相关证明文件见附件三。

甲方已将该房屋出租，租赁期限：从\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日至\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日。甲方与乙方经协商一致，自本合同约定的交付日至租赁期限届满期间的房屋收益归 甲方  乙方所有。

其他\_\_\_\_\_。

## 第三章 房屋价款

### 第四条 房屋转让价款

双方经协商一致，同意上述房屋转让价款为人民币(小写)\_\_\_\_\_元，(大写)\_\_\_\_\_，其中含定金(小写)\_\_\_\_\_元，(大写)\_\_\_\_\_，尾款(小写)\_\_\_\_\_元，(大写)\_\_\_\_\_。

**第五条 付款方式和付款期限**

双方经协商一致，同意采取 A 自行给付 B 资金监管方式进行交易，对付款方式和付款期限约定如下：

**A. 自行给付**

双方同意以以下方式和付款期限支付房价款，并自行承担房屋转让价款安全风险的全部责任（非资金监管声明见附件四）：

全额付款

(1) \_\_\_\_\_将购房款人民币(小写)\_\_\_\_\_元，(大写)\_\_\_\_\_，由双方自行给付。

(2) 甲方同意乙方自留尾款\_\_\_\_\_元，在房屋交付时，双方自行交割。

贷款

(1) \_\_\_\_\_将首付款人民币(小写)\_\_\_\_\_元，(大写)\_\_\_\_\_，由双方自行给付。

(2) 甲方同意乙方向贷款银行申请个人住房抵押贷款，总额为人民币(小写)\_\_\_\_\_元，(大写)\_\_\_\_\_，用于支付房屋转让价款的余额。乙方同意于\_\_\_\_\_前与贷款银行签订借款合同。若乙方不能按计划贷足或者银行不同意贷款申请的，则转让价款的不足部分，乙方同意在银行贷款批准或者不批准之日起\_\_\_\_日内筹款补足。

(3) 甲方同意乙方自留尾款\_\_\_\_\_元，在房屋交付时，双方自行交割。

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**B. 资金监管**

双方分别在资金监管开户银行开立银行结算账户。

指定网上甲方账户名：\_\_\_\_\_

指定网上乙方账户名：\_\_\_\_\_

乙方在下列期限内将房屋转让价款解交规定的存量房交易结算资金监管账户。

全额付款

(1) \_\_\_\_\_前将购房款人民币(小写)\_\_\_\_\_元，(大写)\_\_\_\_\_，解交监管账户。

(2) 双方同意将部分房款人民币(小写)\_\_\_\_\_元, (大写)\_\_\_\_\_, 不存入监管账户, 双方商定于\_\_\_\_\_由双方自行给付。

(3) 甲方同意乙方自留尾款\_\_\_\_\_元, 不存入监管账户, 在房屋交付时, 双方自行交割。

贷款

(1) \_\_\_\_\_前将首付款人民币(小写)\_\_\_\_\_元, (大写)\_\_\_\_\_, 解交监管账户。

(2) 双方同意将部分房款人民币(小写)\_\_\_\_\_元, (大写)\_\_\_\_\_, 不存入监管账户, 于\_\_\_\_\_由双方自行给付。

(3) 甲方同意乙方向贷款银行申请个人住房抵押贷款, 总额为人民币(小写)\_\_\_\_\_元, (大写)\_\_\_\_\_, 用于支付房屋转让价款的余额。乙方同意于\_\_\_\_\_前与贷款银行签订借款合同。

同时委托银行将贷款资金全部划入资金监管机构设立的存量房交易结算资金监管账户。

若乙方不能按计划贷足或者银行不同意贷款申请的, 则转让价款的不足部分, 乙方同意在银行贷款批准或者不批准之日起\_\_\_\_日内筹款补足。

(4) 甲方同意乙方自留尾款\_\_\_\_\_元, 不存入监管账户, 在房屋交付时, 双方自行交割。

---

---

---

## 第六条 违约责任

乙方未按规定支付房价款的, 则按下列约定承担违约责任:

乙方无法以现金方式支付贷款资金不足部分的, 双方同意解除本合同, 乙方不承担违约责任; 承担违约责任并支付违约金\_\_\_\_\_元。

乙方逾期支付房价款的, 每逾期一天, 按应付到期房价款的万分之\_\_\_\_支付违约金。

乙方逾期支付房价款超过\_\_\_\_\_天, 且所欠应付到期房价款超过\_\_\_\_\_元的, 甲方有权解除本合同。甲方在解除合同后\_\_\_\_\_天内将已收房价款退还乙方, 所收定金不予退还, 造成甲方损失的, 乙方依法承担赔偿责任。

\_\_\_\_\_

---

## 第七条 税费

对于存量房买卖所涉及税、费的缴纳，甲乙双方约定按照下列方式承担：

应当根据国家相关规定履行各自承担的纳税义务，缴纳各项税费；

经双方协商一致，

由甲方承担：\_\_\_\_\_；

由乙方承担：\_\_\_\_\_。

## 第四章 房屋交付

### 第八条 房屋交付时间和手续

1.双方定于\_\_\_\_\_正式交付该房屋，交付房屋达到双方约定交付条件；

2.双方定于\_\_\_\_\_前向有关部门申请办理相关附属设施和相关权益的更名手续；

3.甲方应在\_\_\_\_\_前将其落户于该房屋的所有户籍关系迁出；

4.该房屋正式交付时，物业管理、水、电、燃气、有线电视、通讯等相关杂费，按下列约定处理：

\_\_\_\_\_

### 第九条 违约责任

甲方未按规定履行第八条约定义务的，则按下列约定承担违约责任：

甲方逾期交付房屋的，每逾期一天，按总房价款的万分之\_\_\_\_\_支付违约金。

甲方逾期交付房屋超过\_\_\_\_\_天的，乙方有权解除本合同。甲方应在乙方解除合同后\_\_\_\_\_天内将已收房价款和双倍定金返还乙方，造成乙方损失的，甲方依法承担赔偿责任。

甲方交付房屋的附属设施或装饰装修不符合约定的，依法承担赔偿责任。

甲方逾期迁出户口的，每逾期一天，按总房价款的万分之\_\_\_\_\_支付违约金。

\_\_\_\_\_

## 第五章 房屋交易方式及合同备案网签、不动产权转移登记

### 第十条 交易方式

双方通过下列第\_\_\_\_\_种方式达成交易。

1.双方当事人自行成交（自行交易声明见附件五）；

2.双方当事人委托房地产经纪机构\_\_\_\_\_（机构名称）成交，  
机构备案号：\_\_\_\_\_，经纪服务合同编号：\_\_\_\_\_，  
经纪服务费用为：\_\_\_\_\_元（大写\_\_\_\_\_元整）。

房地产经纪服务合同见附件六。

3.其他方式：\_\_\_\_\_。

### 第十一条 交易合同网签备案

双方当事人就合同条款协商一致后，应当到房屋所在地房产交易管理部门办理存量房买卖合同网签备案。由房地产经纪机构促成交易的，双方约定由房地产经纪机构代为办理存量房买卖合同网签备案。

有关存量房买卖合同网签备案的其他约定如下：

\_\_\_\_\_

---

### 第十二条 不动产权转移登记

双方同意，在本合同生效后\_\_\_\_\_日内，共同向不动产登记机构申请办理不动产权转移登记。逾期\_\_\_\_\_日未申请转移登记的，当事人一方可以主张解除存量房买卖合同网签备案手续；过错方应当承担违约责任，造成损失的，应当依法进行赔偿。

## 第六章 双方义务

### 第十三条 甲方义务



1.甲方保证所提供的该房屋不动产权属证书和身份证明材料真实、合法、有效，并符合国家及南京市存量房上市交易的政策法规及有关规定，未隐瞒房地产的权利瑕疵和影响交易的重大情况；

2.甲方承诺，虽然不动产权证书（或房屋所有权证）未作记载，但依法对该房屋享有共有权的权利人均已同意将该房屋出售给乙方。甲方保证在该国有建设用地使用权及房屋所有权转移给乙方前，除本合同已经披露的权利瑕疵外，对该房屋享有完整的处置权；

3.买卖合同网签备案后，未办妥房屋转移登记手续或未撤回备案的，甲方不得再以该房屋为标的进行交易备案和不动产登记申请。

#### **第十四条 乙方义务**

1.乙方保证所提交的身份证明、其它相关材料和陈述的相关情况真实、合法、有效，并符合国家及南京市购买新购住房的相关政策法规及有关规定。

2.甲方在转让历史建筑时，《南京市历史建筑保护告知书》应转让给乙方，乙方可申请办理新的历史建筑保护告知书，双方在签订转让合同时一并签署历史建筑保护承诺书（承诺书见附件七）。

### **第七章 其他事项**

#### **第十五条 争议的解决方式**

本合同在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决。协商不成的，按照下列第\_\_\_\_\_种方式解决：

1.依法向\_\_\_\_\_人民法院起诉。

2.提交\_\_\_\_\_仲裁委员会仲裁。

#### **第十六条 补充协议**

对本合同中未约定或约定不明确的内容，双方可根据具体情况签订书面补充协议（补充协议见附件八）。

补充协议与本合同如果发生内容冲突的，以本合同为准。

#### **第十七条 合同生效**

本合同  自双方签字之日起生效；  自\_\_\_\_\_之日起生效。

本合同一式\_\_\_\_\_份。其中甲方留执\_\_\_\_\_份，乙方留执\_\_\_\_\_份，为申请不动产权转移登记提交登记机构一份。

甲方（签章）：

乙方（签章）：

代理人（签章）：

代理人（签章）：

签约日期：

签约日期：

附件一 房屋状况说明书

附件二 抵押权人同意该房屋转让的证明及关于抵押的相关约定

附件三 承租人放弃优先购买权的相关证明文件

附件四 声明（非资金监管）

附件五 自行交易声明

附件六 房地产经纪服务合同

附件七 历史建筑保护承诺书

附件八 补充协议及其他约定

## 附件一

### 房屋状况说明书

#### 1.房屋基本信息

房屋坐落： \_\_\_\_\_

权证号： \_\_\_\_\_ 丘权号： \_\_\_\_\_

规划用途： \_\_\_\_\_ 产权来源： \_\_\_\_\_

登记时间： \_\_\_\_\_ 权利性质： \_\_\_\_\_

#### 2.房屋自然状况

总层数： \_\_\_\_\_ 所在楼层： \_\_\_\_\_

层高/净高： \_\_\_\_\_ 房屋套型： \_\_\_\_\_

建筑面积： \_\_\_\_\_ 套内建筑面积： \_\_\_\_\_

分摊面积： \_\_\_\_\_ 建筑年代： \_\_\_\_\_

建筑结构形式： \_\_\_\_\_ 卧室数量： \_\_\_\_\_

客厅数量： \_\_\_\_\_ 厨房数量： \_\_\_\_\_

卫生间数量： \_\_\_\_\_ 阳台数量： \_\_\_\_\_

朝向： \_\_\_\_\_ 房屋电梯配置： \_\_\_\_\_

房屋车库/车位配置： \_\_\_\_\_

#### 3.房屋权利状况

卖方共有情况： 按份共有 共同共有

抵押状况： 有 无

租赁状况： 有 无

司法查封： 有 无

行政限制： 有 无

其它： \_\_\_\_\_

#### 4. 随房屋一并转让的附属设施及家电、家具：

(1) 管道煤气 有线电视 电话 网络

(2) 洗衣机 冰箱 彩电\_\_\_\_\_台 空调\_\_\_\_\_台 热水器

(3) 无家具 床\_\_\_\_\_张 衣柜 书桌 餐桌 沙发 其他：\_\_\_\_\_

**5. 房屋质量瑕疵**

渗水 有 无

白蚁 有 无

其它：\_\_\_\_\_

**6.其它影响交易的不利因素**

\_\_\_\_\_

**7.房屋装修基本情况**

装修程度： 毛坯 简装 精装

\_\_\_\_\_

甲方承诺以上信息，自签订本合同前均真实、合法、有效。签约时乙方负有查验义务，如有不实，导致合同无法履行的，须由过错方承担相应责任。

甲方（签章）：

乙方（签章）：

附件二

抵押权人同意该房屋转让的证明及关于抵押的相关约定

附件三

承租人放弃优先购买权的相关证明文件

附件四

## 声明（非资金监管）

兹有乙方购买甲方坐落于南京市\_\_\_\_\_区\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_房产，购房款为人民币（小写）

\_\_\_\_\_元（大写）\_\_\_\_\_。

甲乙双方经协商一致，同意采取非资金监管方式，自行支付房价款，并自行承担房屋转让价款安全风险的全部责任。

甲方（卖方）：

乙方（买方）：

年 月 日

附件五

## 自行交易声明

卖方：

买方：

证件号码：

证件号码：

交易双方郑重声明坐落于\_\_\_\_\_的房屋及其相应的国有土地使用权交易过程中未委托任何经纪机构促成交易，系自行成交，自行办理交易登记手续，自行承担交易中的权属风险和交易风险，如有一切纠纷由交易双方自行协商解决或通过司法途径解决。

声明人：

日 期：



合同编号：

## 存量房出售经纪服务合同

甲方（委托人）：

证件类型/号码：

通讯地址：

乙方（房地产经纪机构）：

法定代表人：

房地产经纪机构备案证明号：

甲乙双方本着自愿、公平、诚实信用原则，就乙方接受甲方委托出售房屋事宜订立本合同。

## 一、委托房屋的基本情况、出售价格及委托期限

所有权人			
房屋坐落		丘权号	
产权证号 / 不动产证号		建筑面积	
房屋用途		房屋来源	
抵押状况	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无	租赁状况	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无
附属设施	<input type="checkbox"/> 汽车库 <input type="checkbox"/> 自行车棚 <input type="checkbox"/> 车位 <input type="checkbox"/> 地下室 <input type="checkbox"/> 储藏室 <input type="checkbox"/> _____		
委托售价			
房屋售价包含：	<input type="checkbox"/> 装修 <input type="checkbox"/> 家电 <input type="checkbox"/> 家具 <input type="checkbox"/> 附属设施 <input type="checkbox"/> _____		
委托期限	<input type="checkbox"/> 自____年____月____日起至____年____月____日止 <input type="checkbox"/> 自本合同签订之日起至完成委托事项止		

## 二、经纪服务费用及支付时间

1. 乙方完成甲方委托事项，且办理存量房网上签约的，甲方按照该存量房成交价的\_\_\_\_%，具体数额为人民币\_\_\_\_\_元支付经纪服务费给乙方；

2. 支付时间：完成存量房买卖合同网上签约时      其他 \_\_\_\_\_

### 三、乙方为甲方提供的经纪服务内容包括：

1. 提供与委托出售存量房屋买卖相关的法律法规、政策等信息咨询；
2. 受甲方委托，代为办理房屋权属信息核验；
3. 发布出售房源信息，寻找意向承购人；
4. 接待意向承购人咨询和实地查看房屋；
5. 协助甲方完成《南京市存量房买卖合同》网上签约；
6. 其他：\_\_\_\_\_。

### 四、网上签约后的其他相关服务事项

- 指导甲方办理还贷、解押手续；
- 指导甲方办理房屋交易资金监管手续；
- 指导甲方办理房屋交易备案和不动产权转移登记手续；
- 指导甲方办理房屋交接手续；
- 其他：\_\_\_\_\_。

### 五、甲方的权利和义务

1. 甲方应当保证对委托出售房屋具有合法处置权，并确保出售意愿的真实性；
2. 甲方应向乙方提供房屋权属证明、身份证件及有关资料，保证所提供的证件、资料具有真实性、有效性、完整性。代理人应提供经公证的授权委托书；
3. 甲方应当配合乙方实地查看房屋，如实披露与房屋有关的信息和情况，包括有无权利瑕疵与质量瑕疵、实际占有使用情况等；
4. 乙方带领意向承购人实地看房的，甲方应当配合乙方接待、引领意向承购人实地查看房屋；
5. 甲方调整房屋出售总价等交易条件的，应当通过书面形式及时通知乙方；
6. 甲方有权对乙方的服务进行评价。

### 六、乙方的权利和义务

1. 乙方应当告知甲方，乙方与委托房屋 有利害关系 无利害关系；
2. 乙方有权要求甲方提供委托出售房屋的房屋权属证明、身份证件等；
3. 乙方为完成受托事项而向甲方收取证件、文件、资料原件的，应当向甲方开具规范的收件清单并妥善保管，在完成相关委托代办事项后，及时退还甲方；
4. 乙方应当保证自身具备提供房源核验、存量房屋买卖合同网上签约等服务的资格；

5. 乙方应当在本合同签订前向甲方书面告知存量房买卖相关事项, 详见附件《南京市存量房买卖相关事项书面告知书》。甲方请仔细阅读《南京市存量房买卖相关事项书面告知书》, 以切实保障自身的合法权益;

6. 乙方应当保守在服务过程知悉的甲方的个人隐私及商业秘密;

7. 在本合同有效期内, 如乙方服务人员发生变动, 乙方应指派其他人员为甲方提供本合同约定的服务事项。

## 七、甲方违约责任

1. 甲方故意隐瞒影响房屋交易的重大事项, 或提供虚假的房屋状况和相关资料, 乙方有权单方解除本合同。如果由此给乙方造成损失的, 甲方应承担赔偿责任;

2. 甲方拒绝与乙方介绍的房屋意向承购人签署《南京市存量房买卖合同》, 但在委托服务期限届满后\_\_\_\_日内与该房屋意向承购人自行成交的, 应当按照\_\_\_\_的标准向乙方支付房地产经纪服务费;

3. 甲方通过乙方居间与房屋意向承购人签署《南京市存量房买卖合同》后, 甲方不履行合同义务, 导致合同无法履行的, 乙方可要求甲方赔偿损失;

4. 甲方未按时支付乙方经纪服务费的, 逾期按照\_\_\_\_元/天的标准承担违约金。

## 八、乙方违约责任

1. 乙方因隐瞒、虚构信息侵害甲方利益的, 乙方应当退还已收取的房地产经纪服务费并依法承担赔偿责任;

2. 在委托代办事项中, 乙方因工作疏漏, 遗失甲方的证件、文件、资料、票据等, 应当依法承担赔偿责任;

3. 如因乙方过错导致所签订的《南京市存量房买卖合同》无法履行的, 甲方无需向乙方支付经纪服务费, 造成损失的, 依法承担赔偿责任;

4. 乙方未保守在服务过程知悉的甲方的个人隐私及商业秘密, 给甲方造成损害的, 应当依法承担赔偿责任。

## 九、合同解除

1. 经甲乙双方协商一致, 可以解除本合同。因解除合同给对方造成损失的, 除不可归责于己方的事由和本合同另有约定外, 应当赔偿对方损失;

2. 甲方提供虚假的房屋情况和资料的, 乙方有权单方解除合同;

3. 乙方隐瞒、虚构信息侵害甲方利益的, 甲方有权单方解除合同。

## 十、争议的解决方式

本合同在履行过程中发生的争议, 应协商解决, 或按照下列第\_\_\_\_种方式解决:

1. 依法向\_\_\_\_\_人民法院起诉。

2. 提交\_\_\_\_\_仲裁委员会仲裁。

十一、本合同自甲乙双方签字或者盖章之日起生效，至经纪服务事项完成或者委托期限届满或者满足本合同第九条约定的解除条件之日止终止。

十二、其他约定\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_。

本合同一式\_\_\_\_份。其中甲方留执\_\_\_\_份，乙方留执\_\_\_\_份。

甲方（签章）：

代理人（签章）：

联系电话：

签约日期：

乙方（签章）：

房地产经纪人（签名）：

资格证号：

房地产经纪人协理（签名）：

资格证号：

房地产经纪人协理（签名）：

资格证号：

联系电话：

签约日期：

附件：

## 南京市存量房买卖相关事项书面告知书

敬告房产交易当事人：

各房地产经纪机构敬告存量房买卖双方当事人，注意以下提示，谨防交易风险：

一、卖方出让房产时请提供权属证明原件和身份证件，配合房地产经纪服务人员查询及确认房屋权属情况。买方在签订合同前，应确认其购房资格，并提供办理贷款、过户所需的身份证件、婚姻证明材料、真实征信状况等资料。

二、买卖双方当事人请勿接受未取得《房地产经纪机构备案证书》的经纪机构及未取得房地产经纪从业人员编号的经纪人员签订房地产经纪服务和居间合同。房地产经纪服务和居间合同应当加盖房地产经纪机构印章，并由从事该业务的房地产经纪从业人员签名。经纪机构及从业人员信息可通过南京网上房地产（[njhouse.com.cn](http://njhouse.com.cn)）进行查询。

三、由于各房产的区位朝向、装修情况、建设年代、周边环境等因素不尽相同，价格也有所区别，买卖双方当事人可向多家经纪机构询价，充分了解委托房屋的市场参考价格，最终成交价格以买卖双方确认为准。

四、买卖双方在签订存量房买卖合同、办理房产交易手续前，可登录南京市住房保障和房产局（[fcj.nanjing.gov.cn](http://fcj.nanjing.gov.cn)）或南京市不动产登记中心网站（[bdcdj.njgt.gov.cn](http://bdcdj.njgt.gov.cn) 或 [gtj.nanjing.gov.cn](http://gtj.nanjing.gov.cn)）查询了解房地产交易登记流程、法律法规和相关政策，到不动产档案馆查

询房产登记信息，了解所购买房产的真实情况。不可盲目依赖经纪机构及从业人员，轻信其口头承诺，对存有疑问的法律法规、相关政策或合同条款，务必向有关政府部门、律师、银行等机构咨询，谨慎行事，避免引起不必要的纠纷。

五、为防范交易资金风险，凡房产交易当事人约定需办理交易资金监管的，可以统一到房产交易部门办理资金监管手续，保障交易资金安全。如约定交易资金自行给付的，请充分了解相关风险，慎重选择。

六、当事人应慎重签订由经纪机构提供的独家（限时）代理销售合同、房屋装修代理销售合同等格式化合同，避免因不尽合理的合同条款导致违约，并承担违约责任。

七、当事人应慎重使用委托公证办理房产交易，防止炒房人利用委托公证方式将房屋加价出售给第三方，损害您的正当权益。

八、中介服务费应直接支付给房地产中介服务机构，收取其开具的正式发票或盖有公司财务专用章的收款收据，拒绝接受房地产中介服务人员以个人名义开具的白条收据，以免造成资金损失。其他交易所涉各项税费按实际（正式发票）发生额支付，并在合同约定承担方，拒绝中介方以承包税费形式捆绑收费。

九、除合同约定的费用外，交易当事人不要向经纪机构支付其他的如看房费、贷款担保费、加快费等费用，当事人亦不能另行给付金钱，用于请中介服务人员代办虚假学历证明、婚姻户籍证明、社保证明、纳税证明等。一经查实，将记入当事人个人征信，并承担法律责任。

十、签订经纪服务合同前，请仔细阅读合同条款，充分了解经纪服务的内容及完成标准，经纪服务的收费标准及支付时间，保障自己

的合法权益

十一、其他告知事项:

1. 如因银行政策、限购限贷政策、卖方或买方个人原因等拒绝继续履行合同，会存在一定的交易风险，建议在签署合同时提出己方需求，充分协商，并以书面形式做好约定。书面约定如下事项:

(1) 佣金的支付数额或比例、支付方式及支付时间。

(2) 交易资金（包括定金、尾款）的数额、支付方式、支付时间及交易资金是否监管或自行给付。

(3) 房产交易所涉各项税费的承担方。

(4) 交易各方的违约责任与争议解决办法。

2. 交易双方在完成南京市存量房买卖合同网签后，可通过登录我的南京、南京网上房地产或扫描房地产经纪从业人员明示牌二维码对经纪人和经纪机构的服务进行评价。

**本告知书内容，请仔细阅读，以切实保障自身的合法权益。**

## 存量房承购经纪服务合同

甲方（委托人）：

证件类型/号码：

通讯地址：

乙方（房地产经纪机构）：

法定代表人：

房地产经纪机构备案证明号：

甲乙双方本着自愿、公平、诚实信用原则，就乙方接受甲方委托购买意向房屋事宜订立本合同。

### 一、委托房屋的基本情况、承购价格及委托期限

房屋坐落		建筑面积	
委托承购价			
委托期限	<input type="checkbox"/> 自____年____月____日起至____年____月____日止 <input type="checkbox"/> 自本合同签订之日起至完成委托事项止		
其他需求			

### 二、经纪服务费用及支付时间

1. 乙方完成甲方委托事项，且办理存量房网上签约的，甲方按照该存量房成交价的\_\_\_\_%，具体数额为人民币\_\_\_\_\_元支付经纪服务费给乙方；

2. 支付时间：完成存量房买卖合同网上签约时      其他 \_\_\_\_\_

### 三、乙方为甲方提供的经纪服务内容包括：

1. 提供与意向房屋买卖相关的法律法规、政策等信息咨询；
2. 寻找意向房源；
3. 查看意向房屋权属情况；
4. 陪同甲方实地看房；
5. 协助甲方完成《南京市存量房买卖合同》网上签约；
6. 其他：\_\_\_\_\_。

### 四、网上签约后的其他相关服务事项



- 指导甲方办理银行贷款申请、抵押登记手续；
- 指导甲方办理房屋交易资金监管手续；
- 指导甲方办理房屋交易备案和不动产权转移登记手续；
- 指导甲方办理房屋交接手续；
- 指导甲方查询意向房屋户口占用情况；
- 其他：\_\_\_\_\_。

## 五、甲方的权利和义务

1. 甲方应当保证房屋承购意向的真实性。
2. 甲方应当向乙方提供身份证件及有关情况，保证所提供的证件、资料具有真实性、有效性、完整性。
3. 甲方应当向乙方如实书面告知购房人家庭成员、所有房屋套数、贷款记录、是否存在失信被执行人等情况，并承诺情况属实，未隐瞒。
4. 甲方应当提供新购住房证明，配合乙方完成存量房屋买卖合同网签等手续。
5. 甲方调整房屋承购总价等交易条件的，应当通过书面形式及时通知乙方。
6. 甲方有权对乙方的服务进行评价。

## 六、乙方的权利和义务

1. 乙方应当告知甲方，乙方与委托房屋  有利害关系  无利害关系；
2. 乙方有权向甲方详细询问其意向房屋的基本信息；
3. 乙方为完成受托事项而向甲方收取证件、文件、资料原件的，应当向甲方开具规范的收件清单并妥善保管，在完成相应委托代办事项后，应当及时退还甲方；
4. 乙方应当保证具备存量房屋买卖合同网上签约等服务的资格；
5. 乙方应当在本合同签订前向甲方书面告知存量房买卖相关事项，详见附件《南京市存量房买卖相关事项书面告知书》。甲方请仔细阅读《南京市存量房买卖相关事项书面告知书》，以切实保障自身的合法权益；
6. 乙方应当保守在服务过程知悉的甲方的个人隐私及商业秘密；
7. 在本合同期内，如乙方服务人员发生变动，乙方应指派其他人员为甲方提供本协议约定的服务事项。

## 七、甲方违约责任

1. 甲方故意提供虚假材料，或泄露由乙方提供的房屋出售人资料，给乙方造成损失的，甲方应当依法承担赔偿责任；
2. 甲方拒绝与乙方介绍的房屋出售人签署《南京市存量房买卖合同》，但在委托服务期限届满后\_\_\_\_\_日内与该房屋出售人自行成交的，应当按

\_\_\_\_\_的标准向乙方支付房地产经纪服务费；

3. 甲方通过乙方居间与房屋出售人签署《南京市存量房买卖合同》后，甲方不履行合同义务，导致合同无法履行的，乙方可要求甲方赔偿损失；

4. 甲方未按时支付乙方经纪服务费的，逾期按照\_\_\_\_元/天的标准承担违约金。

## 八、乙方违约责任

1. 乙方因隐瞒、虚构信息侵害甲方利益的，乙方应当退还已收取的房地产经纪服务费并依法承担赔偿责任；

2. 在委托代办事项中，乙方因工作疏漏，遗失甲方的证件、文件、资料、票据等，应当依法承担赔偿责任；

3. 如因乙方过错导致所签订的《南京市存量房买卖合同》无法履行的，甲方无需向乙方支付经纪服务费，造成损失的，依法承担赔偿责任；

4. 乙方未保守在服务过程知悉的甲方的个人隐私及商业秘密，给甲方造成损害的，应当依法承担赔偿责任。

## 九、合同解除

1. 经甲乙双方协商一致，可以解除本合同。因解除合同给对方造成损失的，除不可归责于己方的事由和本合同另有约定外，应当赔偿对方损失；

2. 甲方故意隐瞒自身不具备购房资格的，乙方有权单方解除合同；

3. 乙方隐瞒、虚构信息侵害甲方利益的，甲方有权单方解除合同。

## 十、争议的解决方式

本合同在履行过程中发生的争议，应协商解决，或按照下列第\_\_\_种方式解决：

1. 依法向\_\_\_\_\_人民法院起诉。

2. 提交\_\_\_\_\_仲裁委员会仲裁。

十一、本合同自甲乙双方签字或者盖章之日起生效，至经纪服务事项完成或者委托期限届满或者满足本合同第九条约定的解除条件之日止终止。

十二、其他约定\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_。

本合同一式\_\_\_份。其中甲方留执\_\_\_份，乙方留执\_\_\_份。

甲方（签章）：

代理人（签章）：

联系电话：

签约日期：

乙方（签章）：

房地产经纪人（签名）

资格证号：

房地产经纪人协理（签名）：

资格证号：

房地产经纪人协理（签名）：

资格证号：

联系电话：

签约日期：

附件：

## 南京市存量房买卖相关事项书面告知书

敬告房产交易当事人：

各房地产经纪机构敬告存量房买卖双方当事人，注意以下提示，谨防交易风险：

一、卖方出让房产时请提供权属证明原件和身份证件，配合房地产经纪服务人员查询及确认房屋权属情况。买方在签订合同前，应确认其购房资格，并提供办理贷款、过户所需的身份证件、婚姻证明材料、真实征信状况等资料。

二、买卖双方当事人请勿接受未取得《房地产经纪机构备案证书》的经纪机构及未取得房地产经纪从业人员编号的经纪人员签订房地产经纪服务和居间合同。房地产经纪服务和居间合同应当加盖房地产经纪机构印章，并由从事该业务的房地产经纪从业人员签名。经纪机构及从业人员信息可通过南京网上房地产（[njhouse.com.cn](http://njhouse.com.cn)）进行查询。

三、由于各房产的区位朝向、装修情况、建设年代、周边环境等因素不尽相同，价格也有所区别，买卖双方当事人可向多家经纪机构询价，充分了解委托房屋的市场参考价格，最终成交价格以买卖双方确认为准。

四、买卖双方在签订存量房买卖合同、办理房产交易手续前，可登录南京市住房保障和房产局（[fcj.nanjing.gov.cn](http://fcj.nanjing.gov.cn)）或南京市不动产登记中心网站（[bdcdj.njgt.gov.cn](http://bdcdj.njgt.gov.cn) 或 [gtj.nanjing.gov.cn](http://gtj.nanjing.gov.cn)）查询了解房地产交易登记流程、法律法规和相关政策，到不动产档案馆查

询房产登记信息，了解所购买房产的真实情况。不可盲目依赖经纪机构及从业人员，轻信其口头承诺，对存有疑问的法律法规、相关政策或合同条款，务必向有关政府部门、律师、银行等机构咨询，谨慎行事，避免引起不必要的纠纷。

五、为防范交易资金风险，凡房产交易当事人约定需办理交易资金监管的，可以统一到房产交易部门办理资金监管手续，保障交易资金安全。如约定交易资金自行给付的，请充分了解相关风险，慎重选择。

六、当事人应慎重签订由经纪机构提供的独家（限时）代理销售合同、房屋装修代理销售合同等格式化合同，避免因不尽合理的合同条款导致违约，并承担违约责任。

七、当事人应慎重使用委托公证办理房产交易，防止炒房人利用委托公证方式将房屋加价出售给第三方，损害您的正当权益。

八、中介服务费应直接支付给房地产中介服务机构，收取其开具的正式发票或盖有公司财务专用章的收款收据，拒绝接受房地产中介服务人员以个人名义开具的白条收据，以免造成资金损失。其他交易所涉各项税费按实际（正式发票）发生额支付，并在合同约定承担方，拒绝中介方以承包税费形式捆绑收费。

九、除合同约定的费用外，交易当事人不要向经纪机构支付其他的如看房费、贷款担保费、加快费等费用，当事人亦不能另行给付金钱，用于请中介服务人员代办虚假学历证明、婚姻户籍证明、社保证明、纳税证明等。一经查实，将记入当事人个人征信，并承担法律责任。

十、签订经纪服务合同前，请仔细阅读合同条款，充分了解经纪服务的内容及完成标准，经纪服务的收费标准及支付时间，保障自己

的合法权益

十一、其他告知事项:

1. 如因银行政策、限购限贷政策、卖方或买方个人原因等拒绝继续履行合同，会存在一定的交易风险，建议在签署合同时提出己方需求，充分协商，并以书面形式做好约定。书面约定如下事项:

(1) 佣金的支付数额或比例、支付方式及支付时间。

(2) 交易资金（包括定金、尾款）的数额、支付方式、支付时间及交易资金是否监管或自行给付。

(3) 房产交易所涉各项税费的承担方。

(4) 交易各方的违约责任与争议解决办法。

2. 交易双方在完成南京市存量房买卖合同网签后，可通过登录我的南京、南京网上房地产或扫描房地产经纪从业人员明示牌二维码对经纪人和经纪机构的服务进行评价。

**本告知书内容，请仔细阅读，以切实保障自身的合法权益。**

附件七

## 历史建筑保护承诺书

\_\_\_\_\_路\_\_\_\_\_号建筑已于\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日被南京市人民政府公布为历史建筑。依据国务院《历史文化名城名镇名村保护条例》和《南京市历史文化名城保护条例》(以下简称《条例》)有关规定,南京历史建筑在产权转让时,需产权甲方、乙方对保护要求作出以下承诺:

1.甲方在转让前承诺在使用过程中已按《条例》及保护要求告知书的要求履行了相关的保护责任与义务,未擅自改动建筑的外部立面、内部空间及其装饰,未擅自改变建筑的使用功能。

甲方如违反《条例》及保护要求告知书,将按《条例》规定承担相关法律责任,整改后方可办理产权转让手续。

2.乙方同意签收“南京历史建筑保护要求告知书”,并同意按《条例》及保护技术管理规定等法规履行保护的责任与义务。在使用和日常养护中要爱护历史建筑,不得擅自改动建筑的外部立面、内部空间及其装饰,不得擅自改变建筑的使用功能。

甲方、乙方特此承诺。

甲方(签章): \_\_\_\_\_

日期: \_\_\_\_\_

乙方(签章): \_\_\_\_\_

日期: \_\_\_\_\_

注:此件作为交易合同的附件,甲方、乙方各一份,并在房产档案中存档。

附件八

## 补充协议及其他约定