

# 上海市房地产买卖合同

立房地产买卖合同人

卖方（甲方）：\_\_\_\_\_

买方（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，订立本合同，以资共同遵守。

第一条 甲方将自有的房屋及该房屋占用范围内的土地使用权（以下简称房产）转让给乙方。房地产具体状况如下：

（一）房地产座落在上海市\_\_\_\_\_ [区] [县]\_\_\_\_\_（部位：\_\_\_\_\_）房屋类型\_\_\_\_\_ 结构：\_\_\_\_\_；

（二）房屋建筑面积\_\_\_\_\_ 平方米，该房屋占用范围内的土地使用权[面

积][分摊面积]\_\_\_\_\_平方米。

### (三) 房地产四至范围

(四) 该房地产土地所有权性质为[国有][集体所有]土地；土地使用权以[出让][划拨]方式获得；

(五) 房屋平面布局及附属设施状况、套内装饰标准 (六) 甲方依法取得房地  
产权证号：\_\_\_\_\_； 乙方对甲方上述转让的房地产具体状况已充分了解，  
自愿买受上述房地产。

第二条 甲、乙双方经协商一致，同意上述房地产转让价格为(\_\_\_\_\_)币计  
元。 (大写)：\_\_\_\_千\_\_\_\_百\_\_\_\_拾\_\_\_\_万\_\_\_\_千\_\_\_\_百\_\_\_\_拾\_\_\_\_远整。  
甲、乙双方同意，在本合同自签订之日起的\_\_\_\_天内，乙方将上述房地产转让价款  
分\_\_\_\_付与甲方，具体付款方式、期限另立付款协议。乙方交付的房价款，甲方应开  
具收款凭证。

第三条 甲方转让的房地产为[出让方式][划拨方式]取得国有土地使用权的，供  
下列第[一][二]款办理。

一、甲方取得国有土地使用权的使用年限为\_\_\_\_\_年 (从\_\_\_\_\_年\_\_\_\_

月起至\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日止)，其中乙方按本合同约定受让上述房地产，拥有国有土地使用权的年限为\_\_\_\_年(从\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日至\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日止)，为乙方依法使用国有土地使用权的有效期限。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，[应办理][可以不办理]土地使用权出让手续的，应由[甲方][乙方]按规定[办理土地使用权出让手续并缴纳土地使用权出让金][将转让房地产所获收益中的土地收益上缴国家].

第四条 甲、乙双方同意，本合同生效后，除人力不可抗拒的因素外，甲方定于年\_\_\_\_月\_\_\_\_日将上述房地产交付(转移占有)乙方。交付标志：\_\_\_\_\_.

第五条 除房地产交易管理机构依法作出不予过户决定外，上述房地产权利转移日期以\_\_\_\_\_ [市][区][县]房地产交易管理机构受理该房地产转让过户申请之日为准。

第六条 上述房地产风险责任自该房地产[权利转移][转移占有]之日起转移给乙方。

第七条 本合同生效后，甲、乙双方应按国家及本市有关规定缴纳税、费。在上

述房地产[权利转移][转移占有]前未支付的使用该房屋所发生的物业管理费、水电费、煤气、电讯费等其他费用，按本合同附件四约定支付。自[权利转移][转移占有]后该房地产所发生的费用，按本合同附件四约定支付。

第八条 甲方转让给乙方的房地产根据原房地产权证记载的属[居住][非居住]房屋，其相关关系（包括抵押、相邻、租赁等其他关系）见附件五，业主公约见附件六。

乙方在使用期间不得擅自改变房屋结构和使用性质，乙方对该房地产有关联的公共部位、通道和设施使用享有相应的权益承担相应的义务，并应维护公共设施和公共利益。乙方确认上述受让房地产的业主公约，享有相应的权利和承担相应的义务。

上述房地产在办理转让过户变更登记后，甲、乙双方共同到物业管理单位办理该房地产转让后变更使用、维修管理户名及有关手续。

第九条 甲方保证在上述转让的房地产交接时没有产权纠纷和财务纠纷。如上述房地产转让交接后发生交接前即存在的产权或财务纠纷，由甲方承担全部责任。

第十条 乙方未按本合同约定期限付款的，应按逾期未付款向甲方支付利息，利息自应付款之日起第二天至实际付款之日止，利息按\_\_\_\_\_计算。逾期\_\_\_\_\_

天后，甲、乙双方同意按下列[一][二][三]款内容处理。

一、乙方除应支付利息外，还应按逾期未付款的\_\_\_\_\_%向甲方支付违约金，合同继续履行。

二、甲方有权通知乙方单方解除合同，甲方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、\_\_\_\_\_.

第十一条 除人力不可抗拒因素外，甲方未按合同约定的期限将上述房地产交付给乙方的，应按已收款向乙方支付利息，利息自约定交付之日起第二天至实际交付之日止，利息按\_\_\_\_\_计算。逾期\_\_\_\_\_天后，甲、乙双方同意按下列第[一][二][三]款内容处理。

一、甲方除应支付利息外，还应按已收款的\_\_\_\_\_%向乙方支付违约金，合同继续履行。

二、乙方有权通知甲方单方解除合同，甲方除应在接到书面通知之日起\_\_\_\_\_日内向乙方返还已支付的房款和利息（自乙方支付房款之日起至解除合同之日止）外，还应按已支付房款的\_\_\_\_\_%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、\_\_\_\_\_.

第十二条 惊甲、乙双方协商一致，本合同未尽事宜，在不违反本合同原则的前提下，可订立补充条款或补充协议，甲、乙双方订立的补充条款和补充协议及附件为本合同不可分割的一部分。本合同及其附件空格部分填写的文字与铅印文字具有同等效力。

第十三条 本合同由甲、乙[双方签定][\_\_\_\_\_公证处公证]之日起生效。甲、乙双方在签署本合同时，具有完全民事行为能力，对各自的权利，义务清楚明白，并按本合同规定履行。

第十四条 本合同使用于中华人民共和国法律、法规。甲、乙双方在旅行本合同过程中若发生争议，应协商解决，协商不能解决的，选定下列一种方式解决：（不选定的划除）

(一) 提交\_\_\_\_\_仲裁委员会仲裁;

(二) 依法向人民法院起诉。

第十五条 本合同一式\_\_\_\_\_份，甲、乙双方各执\_\_\_\_\_份，\_\_\_\_\_ [市][区][县]房地产交易管理机构一份，\_\_\_\_\_ [市][区][县]房地产登记机构一份（本合同经公证的公证部门留存一份）。