SF-2022-0124 协议编号：

广州市存量房认购协议

广州市住房和城乡建设局制定

广州市市场监督管理局监制

广州市存量房认购协议说明

1．本协议签订前，各方当事人应仔细阅读本协议全部条款，充分协商，对协议条款及用词理解不一致的，应当协商达成一致意见，必要时可在协议中对其进行明确约定。

2．为体现协议各方当事人的自愿原则，本协议文本中相关条款后都有空白行，供当事人自行约定或补充约定。当事人可以对文本条款的内容进行修改、增补或删减。协议签订后，未被修改的文本印刷文字视为各方当事人同意的内容。

3．对协议中选择内容、空格部位填写及其他需要删除或添加的内容，各方当事人应当协商确定，对【】内选定或删除的内容，可分别用【√】或【/】表示。

4．在签订协议前，有关当事人应出示必须由其本人提供的有关证书和证明文件，保证合同条款内容真实准确。

5．本协议所指“存量房买卖交易”是指已办理产权登记，取得不动产权属证明书的房屋权属人再行转让房屋。

6．根据国家有关规定，房地产中介服务机构或者从业人员不得代收代管存量房交易资金。

7．交易当事人应当慎重选择交割房款的方式，为保护存量房交易和资金安全，签订本协议后,交易当事人尽可能选择银行或具有金融经营许可资质的第三方机构（下称资金托管机构）,签订存量房交易资金托管协议,按协议约定的支付比例和时间节点等条件通过托管账号支付房款;如选择自行交割房款而导致纠纷或引起其他后果的，风险自负。

8．根据省发展改革委员会、省住房城乡和建设厅相关通知精神，房地产经纪服务收费实行市场调节价。房地产经纪服务收费标准由委托和受托双方，根据公正、公平、合理的原则，依据服务内容、服务成本、服务质量和市场供求状况协商确定。

9．各方当事人应当如实申报交易价格，不得虚报交易价格，否则应承担由此产生的法律责任。

10．本协议条款对各方当事人权利义务未做约定的，可另行协商约定。

11．本协议说明部分，各方当事人确认已经阅读，并签章如下：

甲方（卖方）（签章）：

委托代理人（签章）：

日期：

乙方（买方）（签章）：

委托代理人（签章）：

日期：

丙方（房地产中介服务机构）（盖章）：

经纪人（签章）：

日期：

广州市存量房认购协议

**甲方（卖方）：** ;

证件类型：【身份证】【护照】【户口簿】【出生证】【军官证】【士兵证】【通行证】【企业法人营业执照】【法人登记证书】【组织机构代码证】【公司注册证】【其他】;

证件号码： ；户籍所在地： ；

联系电话： ；电子邮箱： ；邮政编码： ；联系地址： 。

**乙方（买方）：** ;

证件类型：【身份证】【护照】【户口簿】【出生证】【军官证】【士兵证】【通行证】【企业法人营业执照】【法人登记证书】【组织机构代码证】【公司注册证】【其他】;

证件号码： ；户籍所在地： ；

联系电话： ；电子邮箱： ；邮政编码： ；联系地址： 。

**丙方（房地产中介服务机构）：** ；

中介服务机构备案证号： ；

营业执照号码： ；

备案地址： ；法定代表人： ；

联系电话： ；电子邮箱： ；

邮政编码： ；联系地址： ；

经纪人： ；信用信息卡号： ；

联系电话： ；电子邮箱： ；

邮政编码： ；联系地址： 。

【甲、乙、丙三方当事人】本着诚实信用的原则，经友好协商一致达成如下条款：

**第一条** 不动产权属情况

1.不动产权证地址（下称“该物业”）： 。

2.不动产权证号码： 。

3.建筑面积： 平方米；套内建筑面积： 平方米（以不动产权证/房产证/其他权属证明上的记载为准）；本次交易转移面积：

 平方米。

4.使用性质：【住宅】【商业】【办公】【车位】【工业】【别墅】【其他 】。

5.建筑结构：【钢筋混凝土】【砖木】【其他 】，总层数： ，该物业所在层数： ，建筑时间： 。（以不动产权证/房产证/其他权属证明上的记载为准）

6.甲方取得该物业产权的方式：【购买】【继承】【赠予】【析产】【其他 】。

7.共有情况：【无】【共同共有，共有人同意出售房屋并放弃优先购买权】【按份共有，甲方占有，共有人同意出售房屋并放弃优先购买权】。

8.该物业【不存在】【存在】抵押等他项权利情况。抵押权人是 ，甲方应于 年 月 日前结清该物业借款。

9.甲方确认该物业如下情况，并以该现状售予乙方：

（1）【不带家私电器】【带家私电器】；

（2）【不带租赁协议】【带租赁协议】【承租人放弃优先购买权，乙方同意连同现有租赁协议一起购入该物业，甲方须协助乙方与租户签订新的租赁协议】【租赁期到 年 月 日止，承租人 同意出售房屋并放弃优先购买权】；

（3）【无户口】【户口未迁出，甲方应在 年 月 日前迁出】；

（4）【是】【否】占用学位，占用起始时间 ；

（5）【是】【否】存在【加建】【改建】【违建】；

（6）【是】【否】属于房改房；

（7）【不存在】【存在】设立居住权的情形。【甲方保证于过户前办理完毕居住权注销登记】【乙方同意保留居住权至该权利消灭】。

10.甲方保证所填写和提供的该物业权属情况真实，保证对该物业享有完整产权，保证该物业不存在任何未向乙方说明的其他情况，且没有侵犯第三人权益。否则，承担相应的法律责任。

**第二条** 计价和价款

甲乙双方约定按以下第【1】【2】种方式计算该物业价款：

1.该物业按整套出售并计价，总金额（人民币）￥ 元整（大写： 元整）。

2.该物业按【建筑面积】【套内面积】【转移面积】出售并计价，该物业单价为（人民币）￥ 元/平方米，总金额（人民币）￥ 元整（大写： 元整）。

**第三条** 付款

1.签订本协议时，甲方同意乙方以第【（1）】【（2）】种方式支付：

（1）【订金】人民币【5万元】【10万元】【￥ 元整（大写： 元整）】，在办理《广州市存量房买卖合同》网签手续前，可单方面解除本协议，且甲方同意退还全部订金；

（2）【定金】人民币【5万元】【10万元】【￥ 元整（大写： 元整）】。

2.甲乙双方约定于 年 月 日前，通过广州市存量房网上交易系统办理《广州市存量房买卖合同》网签手续，此前支付的款项自动转为购房款，并按照下列第【（1）】【（2）】【（3）】种方式付款,若选择【资金托管】，则由资金托管机构根据资金托管协议约定的支付比例和时间节点等条件接收和划转房款（除订/定金外）：

（1）一次性付款

乙方以【自行交割】【资金托管】的方式,于【 年 月 日前】 支付总金额（人民币）￥ 元整（大写：

元整）。

1. 分期付款

 乙方以【自行交割】【资金托管】的方式支付以下款项:

第1期房款（人民币）￥ 元整（大写： 元整），乙方应于【 年 月 日前】支付。

第2期房款（人民币）￥ 元整（大写： 元整），乙方应于【 年 月 日前】支付。

第3期房款（人民币）￥ 元整（大写： 元整），乙方应于【 年 月 日前】支付。

（3）按揭方式付款

首期房款:乙方以【自行交割】【资金托管】的方式,于【 年 月 日前】向甲方支付（人民币）￥ 元整（大写： 元整）。

第二期房款:乙方以【自行交割】【资金托管】的方式,于【 年 月 日前】向甲方支付（人民币）￥ 元整（大写： 元整）。

剩余房款：除前述房款外，剩余房款（人民币）￥ 元整（大写： 元整） ，由乙方于【 年 月 日前】【甲乙双方自行】【委托按揭服务机构协助】申请办理银行按揭手续，按照按揭方式付款，按揭方式为【公积金贷款】【商业贷款】【公积金、商业组合贷款】，贷款金额由贷款机构支付给甲方。贷款批准金额、贷款年限最终以贷款机构为准。甲乙双方应当及时提供办理手续所需的资料以保证按揭手续顺利办理。

如银行不批准乙方的贷款申请，各方当事人同意按照下列第【①】【②】种方式处理：

①乙方【于 年 月 日前】以【现金】【转账】方式向甲方支付剩余房款。

②解除协议，终止交易，各方当事人互不追究违约责任。

如银行批准的贷款金额少于乙方申请的贷款金额，二者相差金额，各方当事人同意按照下列第【①】【②】种方式处理：

①乙方【于 年 月 日前】以【现金】【转账】方式向甲方支付剩余房款；

②解除协议，终止交易，各方当事人互不追究违约责任。

**第四条** 交楼时间和交接手续

1.甲乙双方同意该物业交付使用的时间为卖方收齐楼款当天。甲乙双方应在交楼当天一起到场查验房屋，查验后双方签妥该物业房屋交接确认书，即视为房屋交付使用。

2.甲方应在该物业正式交付使用前，交清该物业在收楼前发生的所有欠款及费用（如银行贷款、欠税款、债务及水电、煤气、电话、网络、有线电视、管理费等费用）。甲方保证在交易后乙方无须对上述甲方欠款及应付费用负责。

3.甲乙双方同意交易该物业专项维修资金按以下【（1）】【（2）】【（3）】方式办理：

（1）该物业依法不需要建立物业专项维修资金。

（2）该物业已交存物业专项维修资金，按以下第【①】【②】种方式办理：

①甲方同意将专项维修资金账户中的结余款随房屋所有权同时过户给乙方。乙方在办理完该物业交易过户后持不动产权属证明书、身份证等到专户管理银行自行办理更名手续。

②甲乙双方在办理完该物业交易过户后持不动产权属证明书、身份证等到专户管理银行自行办理更名手续时，乙方同意将专项维修资金账户中的结余款转给甲方。

（3）该物业尚未交存物业专项维修资金，按以下第【①】【②】种方式办理：

①由甲方自本协议生效之日起 日内交存物业专项维修资金后，方可办理该物业的交易过户手续。乙方应于自办理完该物业交易过户后，持《广州市存量房买卖合同》、不动产权属证明书、身份证等到专户管理银行办理更名手续。

②由乙方按国家、省、市物业专项维修资金的有关规定交存。

**第五条** 产权转移登记

甲方与乙方应当于 年 月 日前向不动产登记机构申请办理产权转移登记。丙方应当事前如实告知甲乙双方为办理产权转移登记需要提供的证件材料，并协助甲乙双方办妥产权转移登记手续。

**第六条** 税费缴交

1.甲乙双方按【政府规定各付各税费】【卖方承担全部税费】【买方承担全部税费】方式缴付税费。

2.签署本协议后，如遇政府及有关部门调整税费，对于调整部分按【全部由卖方承担】【全部由买方承担】【买卖双方各自承担】方式缴付税费。

**第七条** 中介服务费的给付

1.甲方选择【（1）】【（2）】方式向丙方支付中介服务费。

（1）甲方于 前通过资金托管机构向丙方支付中介服务费总额(人民币)￥ 元整，由资金托管机构根据资金托管协议约定的支付比例和时间节点等条件接收和划转中介服务费。

（2）甲方通过自行交割方式分期向丙方支付中介服务费

甲方向丙方支付中介服务费总额(人民币)￥ 元整，签订本协议当天支付(人民币)￥ 元整；交易过户递件成功当天支付(人民币)￥ 元整；甲乙双方签妥该物业房屋交接确认书当天支付(人民币)￥ 元整 。

2.乙方选择（1）（2）方式向丙方支付中介服务费。

（1）乙方于 前通过资金托管机构向丙方支付中介服务费总额(人民币)￥ 元整，由资金托管机构根据资金托管协议约定的支付比例和时间节点等条件接收和划转中介服务费。

（2）乙方通过自行交割方式分期向丙方支付中介服务费

乙方向丙方支付中介服务费总额(人民币)￥ 元整，签订本协议当天支付(人民币)￥ 元整；交易过户递件成功当天支付(人民币)￥ 元整；甲乙双方签妥该物业房屋交接确认书当天支付(人民币)￥ 元整 。

3.甲乙双方或其中一方当事人逾期支付上述中介服务费的，违约方每日按未付中介服务费【 % 】的标准向丙方支付违约金。

**第八条** 丙方义务和责任

1.丙方有义务审查甲乙双方及代理人的身份、委托关系，要求甲方通过查册提供真实、最新的物业产权登记资料。

2.丙方应根据诚实信用、勤勉尽责等原则为甲乙双方提供中介服务，按照法律法规履行职责。

3.非经甲乙双方书面同意，丙方不得泄露甲乙双方的信息资料等，因丙方过错造成甲乙双方损失的，丙方应当承担赔偿责任。

**第九条** 本协议的解除

在签订本协议至甲乙双方通过广州市存量房网上交易系统办理《广州市存量房买卖合同》网签手续前，甲乙双方可单方面解除本协议。甲方在此期间解除本协议的，【乙方有权要求甲方返还订金】【乙方有权要求甲方双倍返还定金】；乙方在此期间解除本协议的，【乙方有权要求甲方返还订金】【甲方有权没收乙方支付的定金】。

**第十条** 违约责任

1.逾期网签的违约责任

 因一方原因导致逾期办理网签手续的，守约方有权要求违约方以总房款为基数按日【 ‰】支付逾期违约金，违约金以【 】为上限，逾期超过【 】天的，守约方有权要求解除本协议，并要求违约方以总房款为基数按日【 ‰】支付解约违约金。

2.延期交房的违约责任

（1）甲方如未按本协议规定的期限交房的，应当每日按总房款【5‰】【 ‰】的标准向乙方支付违约金，逾期超过【 】天仍未交房的，乙方有权解除协议。如果乙方要求继续履行的，协议继续履行，自本协议第四条约定的该物业交付使用日期的第二日起至实际交付之日止，甲方每日按总房款【5‰】【 ‰】的标准向乙方支付违约金。

（2）由于乙方原因，导致未能按期交付的，按以下方式处理： 。

3.逾期付款的违约责任

（1）乙方未能按照本协议第三条约定支付房款的，应当每日按未付房款【5‰】【 ‰】的标准向甲方支付违约金，逾期超过【 】天仍未支付的，甲方有权解除协议。

（2）甲方要求解除协议的，应自其要求解除协议通知书到达乙方之日起10日内，将乙方已支付的房款退还给乙方。

4.迟延办理产权登记的违约责任

如因甲方或乙方原因造成不能按期取得不动产权属证明文件的，甲乙双方当事人同意按下列第 种方式处理：

（1）违约方以总房款为基数按日【 ‰】支付违约金，协议继续履行。

（2）解除协议，终止交易，各方当事人互不追究违约责任。

5.未按约定提前结清贷款的违约责任

因甲方原因未按约定提前结清贷款，导致交易无法进行的，乙方有权要求甲方以总房款为基数按日【 ‰】支付逾期违约金，违约金以【 】为上限；逾期超过【 】天的，乙方有权要求解除本协议，并要求甲方以总房款为基数按日【 ‰】支付解约违约金。

6.未按约定办理按揭贷款手续

因一方原因未按约定办理按揭贷款手续，导致交易无法进行的，守约方有权要求违约方以总房款为基数按日【 ‰】支付逾期违约金，违约金以【 】为上限；逾期超过【 】天的，守约方有权要求解除本协议，并要求违约方以总房款为基数按日【 ‰】支付解约违约金。

7.交易不成的违约责任

（1）甲乙双方在办理《广州市存量房买卖合同》网签手续后，若甲方不按本协议约定将该物业出售给乙方的，应当向乙方支付违约金，违约金为该物业成交价的【10%】【 %】，并退回乙方已付的全部费用。

（2）甲乙双方在办理《广州市存量房买卖合同》网签手续后，若乙方不按本协议约定买入该物业的，应当向甲方支付违约金，违约金为该物业成交价的【10%】【 %】。

**第十一条** 单方解除权的行使

甲方或乙方行使本协议约定的单方面解除协议的权利时，应书面通知另一方，协议自通知到达对方时解除。

**第十二条** 免责条款

本协议签订后，因不可抗力的原因（如配合疫情防控措施等）导致一方不能按期办理网签手续的，或因不可抗力导致本协议需要延迟履行或者解除的，双方应友好协商，根据不可抗力的影响免除全部或部分责任。因不可抗力不能按时履行协议的，应当及时通知对方，以减轻可能给对方造成的损失，并应当在合理期限内提供证明。未及时通知相对方造成损失的，应承担赔偿责任。迟延履行后发生不可抗力的，不免除违约方责任。

**第十三条** 争议的解决方式

本协议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，按下述第【1】【2】种方式解决：

1.提交广州仲裁委员会仲裁。

2.向该物业所在地法院提起诉讼。

**第十四条** 送达约定

本协议首页记载的各方联系地址为所有通知、文件、资料等送达地址。上述地址如有变更，应在变更后3日内书面通知有关当事人，否则一经发至上述地址即视为送达。

**第十五条** 本协议共 页，一式 份；甲方 份，乙方 份，房地产中介服务机构 份。

**第十六条**

其他约定： 。

**第十七条** 本协议未尽事宜，可由当事人约定后签订补充协议。补充协议与本协议具有同等法律效力。

甲方（卖方）（签章）：

委托代理人（签章）：

日期：

乙方（买方）（签章）：

委托代理人（签章）：

日期：

丙方（房地产中介服务机构）（盖章）：

经纪人（签章）：

日期：