

# 上海市房地产买卖合同

(老王律师解读版 2018)

## 特别告知（一）

一、本合同是上海市房屋土地资源管理局、上海市工商行政管理局根据《中华人民共和国合同法》和《上海市房地产转让办法》共同制定的示范文本。

二、除房地产开发企业预售、出售商品房、公有住房出售外，其余房地产买卖均可适用本合同。

三、双方当事人应按自愿协商、公平的原则订立合同。房地产买卖是一种民事法律行为，涉及的标的额较大、专业性较强、法律规范较多，双方当事人订立房地产买卖合同时，应注意以下问题：

1、共有人的权利。房地产权利登记分为独有和共有，共有指二个以上权利人共同拥有同一房地产，买卖房地产签订合同时，房地产权证内的共有人应在合同内签字盖章。

原职工已购公有住房上市出售的，参加房改购房时的同住成年人应在合同附件五相关关系内表示同意出售，并签字盖章；因故无法在合同内签字盖章的，应出具同意出售的其他证明。

房地产权证内的权利人将房地产出售前，应与其配偶协商一致，出售后配偶再提出异议的，由权利人承担法律责任。

2、定金。买卖合同定金是双方履行合同的担保，双方当事人可就定金数额、支付日期等在附件三付款协议内约定。

3、房屋交接是卖售人按约定的日期和方式将房屋交付给买受人，买受人验收和接受的过程。双方当事人应在合同第四条明确交付和验收日期、选择交付的方式。

卖售人将原购入的商品住房出售的，开发公司提供的住宅质量保证书和住宅使用说明书应一并转移给买受人，买受人享有两书规定的权益。

4、房屋质量。质量条款是买卖合同的必要内容，买卖的房屋应能保持正常使用功能。房屋超过合理使用年限后若继续使用的，产权人应委托具有相应资质等级的勘察、设计单位鉴定。

5、房地产买卖合同签订前，买受人应向房地产交易中心查阅买卖房地产的

有关登记(备案)资料, 查验买卖的房地产上是否存在产权争议和其他权利限制, 以维护自身权益。

6、买卖已出租房屋的, 卖售人应当在出售前三个月通知承租人, 承租人在同等条件下有优先购买权。如承租人放弃优先购买权, 买受人购房后应继续履行租赁合同, 并与承租人签订租赁主体变更合同。

7、买卖已抵押房地产的, 卖售人应当事先书面通知抵押权人, 并就有关事项协商一致, 同时告知买受人房地产抵押的事实。

#### 8、房地产买卖后的土地使用权

##### (1) 居住房屋

居住房屋出售, 占用范围内的国有土地使用权随之转移。其中, 房地产权证注明土地使用年限的, 应在合同第三条第(一)项如实填写。

未补交土地出让金的花园住宅出售时, 买受人应向市或区县房地局办理国有土地使用权出让手续, 补交出让金, 并选择合同第三条第(二)项。

##### (2) 非居住房屋

该土地使用权以出让方式取得的, 出售时占用范围内的国有土地使用权随之转移。当事人应选择合同第三条第(一)项, 其中, 房地产权证注明土地使用年限的, 应如实填写。

按照法律、法规、规章规定, 划拨土地上房地产买卖, 买受人应办理土地使用权出让手续, 按规定缴纳土地使用权出让金, 当事人应选择第三条第(二)项。

除上述情况外, 《中华人民共和国土地管理法》规定了国有土地租赁和土地使用权作价入股等其他土地有偿使用形式, 属此范围的, 当事人应在第三条第(三)项内约定。

9、集体所有土地上房屋的买卖对象。集体所有土地上的居住房屋未经依法征用, 只能出售给房屋所在地乡(镇)范围内具备居住房屋建设申请条件的个人。非居住房屋只能出售给房屋所在地乡(镇)范围内的集体经济组织或者个体经营者。

10、住房户口迁移。已投入使用的住房买卖, 除房屋交接和权利转移外, 住房内的原有户口是否及时迁出也会影响合同的履行。当事人应在合同条款内约定户口迁移条款。

11、维修基金交割。根据《上海市居住物业管理条例》规定，房地产买卖合同生效之日起的十日内，当事人应将房地产转让情况书面告知业主管理委员会和物业管理单位，并办理房屋维修基金户名的变更手续，帐户内结余维修基金的交割，当事人可在补充条款中约定。

四、为保障买卖双方自身权益，防范违规的房地产中介对当事人权益的侵害，凡委托具有房地产经纪资格的专业公司提供代理、居间介绍等服务的，受托居间介绍、代理的房地产经纪公司均应在附件六居间介绍、代理等中介服务情况中签字盖章；其中：委托人应将居间介绍的有关房地产经纪公司及执业经纪人情况在第一条内予以明示，以备与经纪公司、经纪人发生纠纷时作为投诉的依据。

五、为维护当事人合法权益，防止一房多卖，通过网上操作系统签订合同后，当事人应及时到房地产交易中心办理转让过户手续。

六、为方便当事人订立买卖合同补充条款，拟订下列范例，当事人可根据需要自由选择，范例未经当事人选取，不作为合同内容。

房地产权利保证条款范例：甲方保证，上述买卖的房地产不存在产权争议和其他人主张权利的情况。在本合同签订前，该房地产已存在的权利负担，乙方同意甲方按下述第\_\_项处理：

（一）本合同生效后\_\_日内，甲方与抵押权人或者其他权利人注销他项权利的登记，逾期未注销的，乙方有权追索甲方的违约责任。

（二）在抵押权人或者其他权利人书面同意的前提下，乙方承认并继受该项权利，并同意办理变更登记。

七、《中华人民共和国仲裁法》规定了或裁或审制度，合同当事人一旦选择了仲裁，就意味着不能再向法院起诉。

八、买卖双方当事人签订房地产买卖合同，为保障将来实现物权，按照约定可以向登记机构申请预告登记。预告登记后，未经预告登记的权利人同意，处分该不动产的，不生物权效力。预告登记后，债权消灭或者自能够进行不动产登记之日起三个月内未申请登记的，预告登记失效。

九、为保护买卖双方利益，通过网上操作系统签订合同后，系统将分别给予合同双方密码保护，请买卖双方妥善保存密码以备查验。

## 特别告知（二）

1、买卖双方当事人在签订本合同前，应当知晓国家和本市住房限售规定，本合同约定的买卖双方当事人转让房屋应当符合限售规定。如购房人未如实提供家庭情况及家庭成员名下拥有的住房情况，应承担由此引起的“不予办理房地产登记”等一切法律责任及经济责任。

《上海市政府办公厅关于贯彻落实〈国务院办公厅关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知〉的实施意见》（沪府办发〔2011〕6号）第七条：“暂定在本市已有1套住房的本市户籍居民家庭、能提供自购房之日起算的前2年内在本市累计缴纳1年以上个人所得税缴纳证明或社会保险（城镇社会保险）缴纳证明的非本市户籍居民家庭，限购1套住房（含新建商品住房和二手住房）。对在本市已拥有2套及以上住房的本市户籍居民家庭、拥有1套及以上住房的非本市户籍居民家庭、不能提供2年内在本市累计缴纳1年以上个人所得税缴纳证明或社会保险（城镇社会保险）缴纳证明的非本市户籍居民家庭，暂停在本市向其售房。违反规定购房的，不予办理房地产登记。”

《关于严格执行住房限购措施有关问题的通知》（沪房管规范市〔2013〕11号）第一条规定：非本市户籍居民家庭在本市购买住房缴纳税收或社保年限从“能提供自购房之日起算的前2年内在本市累计缴纳1年以上”调整为“能提供自购房之日起算的前3年内在本市累计缴纳2年以上”。

2、购房人在签订本合同前，可以向财税部门、贷款银行咨询相关税收、信贷政策，了解房屋转让涉及的税费，慎重确定购房款支付方式。

# 上海市房地产买卖合同

(合同编号: XXXXX)

## 立房地产买卖合同人

卖售人(甲方): \_\_\_\_\_

买受人(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,经协商一致订立本合同,以资共同遵守。

### 签订技巧:

本条款是对于合同签约主体的描述,卖售人(甲方)即**卖方**,是房产证上列明的房地产权利人;买受人(乙方)即**买方**,是要购买房产的人。

买卖双方应分别出示居民身份证、户口本、护照、结婚证等原件,未成年人出示户口簿或出生证明原件。以此证明自己有出售、购买房产的相关权利。双方若有代理人,需出示代理人身份证明及权威部门认可的委托书。

### 风险提示:

1. 买卖双方的个人征信情况,关系到房产能够顺利过户、足额支付房款等主要因素。

2. 产权登记为多人所有或者产权登记虽未署名但法律上属于共有人,如夫妻共同所有。

3. 卖方中存在未成人名字的情况。

### 律师建议:

1. 通过法院、工商局、税务局等公开信息网站,对买卖双方各自的诉讼情况、债务负担、行政处罚等征信情况简单了解,这样基本对交易的后续履行情况作出基本判断。否则,若卖方涉及诉讼,房产面临被查封而无法过户的风险;若买方涉及诉讼,可能会出现付款不能等风险。

2. 产权登记的人全部都要签字；夫妻共有财产仅登记一人名字的情况，建议让另一方出具同意出售的证明或者在之前的居间协议中签字确认。

3. 合同中注明卖方有权作为法定监护人处分房产，并且所有监护人一致认可，若出现无法处分情况责任由卖方承担的相关条款。

**第一条** 甲乙双方\_\_\_\_\_，由乙方受让甲方自有房屋及该房屋占用范围内的土地使用权（以下简称房地产），房地产具体状况如下：

(一) 甲方依法取得的房地产权证号为：\_\_\_\_\_

(二) 房地产座落：\_\_\_\_\_室号（部位：\_\_\_\_\_），  
房屋类型：\_\_\_\_\_结构：\_\_\_\_\_

(三) 房屋建筑面积：\_\_\_\_\_平方米，另有地下附属面积：\_\_\_\_\_平方米，该房屋占用范围内的土地使用权\_\_\_\_\_平方米。

(四) 房屋平面图和房地产四至范围见(附件一)。

(五) 该房屋占用范围内的土地所有权为\_\_\_\_\_；国有土地使用权以\_\_\_\_\_方式获得。

(六) 随房屋同时转让的设备（非房屋附属设备）及装饰情况见附件二。

(七) 甲方转让房地产的相关关系(包括抵押、相邻、租赁等其他关系)见附件五。

甲方保证已如实陈述房地产权属状况、设备、装饰情况和相关关系，乙方对甲方上述转让的房地产具体状况充分了解，自愿买受该房地产。

### 签订技巧：

本条款是对于交易房产基本情况的描述，内容包括居间中介公司名称、经纪人名字、产证号码、房屋坐落、公寓\办公楼、房屋面积、土地面积、土地性质（国有\集体）、取得方式（划拨\出让）等。房屋平面图和房地产四至范围、装修装饰、相关关系等放在后面附件中详细描述。

### 风险提示：

1. 此处填写的中介公司、经纪人与实际办理居间业务的公司、经纪人可能不同；
2. 房屋坐落要逐字核对，通常的叫法和交易中心的标注可能存在差异；
3. 房屋类型是公寓还是办公楼感觉不可能出现问题，实务中已经出现纠纷且无力回天；
4. 房屋面积产证有记载，但也要做一下粗略的测量。土地面积能记载的也要尽量记录清楚，出现问题同样影响你的使用（最直观的比如别墅的花园、车库等）。
5. 土地性质和取得方式通常是国有、出让，一旦不是这种类型就要格外注意。

### 老王建议：

1. 根据中介公司门店 LOGO、经纪人名片、带看材料、居间协议的敲章等资料比对基本可以确认清楚，若不一致，一定要向中介公司提出，公司实力大小直接影响服务质量，甚至造成损失之后是否有能力赔偿的问题。
2. 房产证坐落与房子实际地址不一致，遇到这种情况可能会导致房子无法顺利交易，需要作出相应的变更手续。
3. 住宅、公寓、商用、商住、办公楼等概念还是要了解一下，要清楚自己买房子的用途。2017 年闹得沸沸扬扬的商住两用房，其中一些业主很明确目的是为了居住才买，但实际合同上注明是办公楼，不仅居住功能无法实现，而且办公楼和商住、公寓的价格有着天壤之别。
4. 产证上标注的面积通常是准确的，但二手房交易中，通常是按套交易，不像一手房还存在面积误差的问题，老王律师建议你随身带个尺子，量一量，这样误差不会太大。房屋占用范围内的土地使用权面积，尤其在两证合一的地方，大家很少关注的，通常因为很多业主共用，具体面积也就不在意了。但实践中出现前些年购买别墅面积 200 平方、土地面积 400 平方，但产证办理后土地面积仅为 300 平方，导致自己的围墙、花园、车库等被认定为违章建筑而予以拆除。



5. 土地性质和取得方式通常是国有出让，如果看到“集体”、“划拨”等字眼要格外谨慎，这些房产的交易除了增加繁琐的交易流程之外，通常还有可能额外支付土地出让金、税费等。

**第二条** 甲、乙双方经协商一致，同意上述房地产转让价款共计人民币为\_\_\_\_\_元，（大写）：\_\_\_\_\_

乙方的付款方式和付款期限由甲、乙双方在付款协议（附件三）中约定明确。乙方交付房价款后，甲方应开具符合税务规定的收款凭证。

**签订技巧：**

本条款是对于交易房产转让款，也就是总房价的约定，是房产交易的核心条款。

**风险提示：**

实践中该价格通常会出现 3 中情况：

1. 实际交易价格
2. 做低的价格
3. 做高的价格

**老王建议：**

1. 实际交易价格通常是双方真实的意思表示，根据自己的经济实力量力而行就好；

2. 做低房价的目的，一般是为了少交税费，看似占了便宜，实际上存在两方面的风险：

第一，房产以后交易税费的增加；

第二，少交税费，违反国家法律规定，该条款在法律上属于无效。此种方式在实务中最为常见。

3. 做高房价的目的，主要是为了少付首付款、多从银行贷取款项，解决自己的资金问题。存在三方面的风险：

第一，房产交易税费的直接增加；

第二，高评高贷存在银行贷款无法审批通过，存在逾期付款的风险；

第三，伪造假的首付款凭证及相关资料，违反国家法律规定，该条款在法律上属于无效。后果严重者，直接构成犯罪。

4. 价格是否合理的判断标准：对于**明显不合理的低价**，实务中，法院应当以交易当地一般经营者的判断，并参考交易当时交易地的物价部门指导价或者市场交易价，结合其他相关因素综合考虑予以确认，转让价格达**不到**交易时交易地的指导价或者市场交易价**70%**的，一般可以视为明显不合理的低价。

**第三条** 甲方转让房地产时，土地使用权按下列第\_\_\_\_\_款办理。

(一) 该房屋占用的国有土地使用权的使用年限从\_\_\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日起至\_\_\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日止。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，乙方应当办理土地使用权出让手续并缴纳土地使用权出让金。

(三) \_\_\_\_\_

### **签订技巧：**

本条款是对于交易房产土地性质的描述，包括国有出让、划拨、其他三种情况：

1. 出让性质常态
2. 划拨一般需要补交土地出让金
3. 其他特殊情况可以另行注明

另外关于**土地使用年限**：居住用地 70 年；工业用地 50 年；教育、科技、文化、卫生、体育用地 50 年；商业、旅游、娱乐用地 40 年；综合或者其他用地 50 年。

### **风险提示：**

1. 严格区分国有出让土地和划拨土地，两者不仅是交易手续繁琐程度不同，而且还存在补交土地出让金的问题。土地出让金一般按标定地价的 40%收取，但

不同用途的土地计算方式又不同,详情建议咨询当时国土资源局或者房产交易中心;

2. 补交土地出让金自然成为办理房产过户的前置条件,通常情况下不补交出让金就可能无法办理过户手续;

3. 划拨性质的土地还会引起对方合同无效的抗辩,造成不必要的诉累。

### **老王建议:**

1. 商品房建设用地原则上应该以招标、拍卖、挂牌的有偿方式取得,严格限制以划拨方式设立建设用地使用权。以划拨方式取得的建设用地使用权,房地产转让时,必须经国土资源管理部门的审批,办理土地使用权出让手续,并依照国家有关规定缴纳土地使用权出让金。

2. 核实产证、土地证或者交易中心最新的产调信息,核实清楚土地权属性质是否是国有建设用地使用权、使用权取得方式是出让还是划拨、土地用途是否是住宅等土地状况信息,将风险尽量降到最低。

**第四条** 甲、乙双方同意,甲方于\_\_\_\_年\_\_月\_\_日前腾出该房屋并通知乙方进行验收交接。乙方应在收到通知之日起的\_\_日内对房屋及其装饰、设备情况进行查验。查验后\_\_\_\_\_为房屋转移占有的标志。

### **签订技巧:**

本条款是对于交易房产交房时间、办理入住交接手续的约定,条款看似简单实则弥足重要,事务中经常出现到期不腾房的尴尬局面,更严重的是此类问题处理难度很大。

### **风险提示:**

1. 作为卖方来讲,一定要计划到位,按交房时间做好准备工作,否则容易逾期交房,要承担违约责任,支付违约金;

2. 根据本条约定,卖方应当履行通知买方交房的义务,一旦出现纠纷,可能会因为自己没能通知对方,或者无法证明已经通知对方而陷入被动;

3. 转移占有的标志，通常有两种选择，一个是签订交接书，一个是交钥匙。交钥匙虽然简单直接，但对于交付细节都未涉及，所以建议选择签订交接书作为房屋转移占有的标志。签订交接书时一定要注意条款内容，因为《交接书》通常是中介事先准备的格式文本，对于双方存在争议的事项和自己的权利作出承诺或者放弃。

### **老王建议：**

1. 交房时间的约定要深思熟虑，一定要给自己留足够的时间；
2. 合同约定明确的通知方式，短信、微信、邮件、书面通知函、送达地址等，最好约定发出即视为送达，否则，可能会因为对方恶意拒收而无法通知对方；
3. 签订交接书时要严谨、谨慎。比如本来违约方存在逾期交房、逾期付款，按合同约定应当向守约方支付违约金，但《交接书》约定：甲方已经将该房地产及合同附件所列之附属设施、设备交付乙方，经乙方验收后认为甲方的交付行为完全符合该合同所规定的交付时间、条件及标准，乙方同意接受。

上述约定很容易被认为：守约方在验收房屋时认可违约方交付行为符合合同约定的时间、条件及标准，即守约方同意并接受违约方逾期交付房屋的行为，守约方如果再主张对方逾期交房的违约金，会因该约定而得不到法院的支持。

**第五条** 甲方承诺，自本合同签订之日起至该房屋验收交接期间，凡已纳入本合同附件二的各项房屋装饰及附属设施被损坏或被拆除的，应按被损坏或被拆除的房屋装饰及附属设施\_\_\_\_\_向乙方支付违约金。

### **签订技巧：**

本条款是对于合同签订后，房屋装修装饰被损坏，而要承担违约责任的约定。

### **风险提示：**

实践中容易出现的问题：

1. 装修装饰及附属设施是赠送还是购买约定不清；
2. 现状描述不清，比如是否正常运转等等；
3. 设施设备的价格及出现问题后的计算价值如何确定；

4. 价值几倍的违约金是否能得到支持的问题。

**老王建议：**

1. 合同附件二中一定明确设施的取得，是否需要另行支付费用；

2. 设备、装饰一定描述清楚，建议通过拍摄视频、照片等记录真实情况；

3. 直接对设备、装饰等确定一个合理的市场价，作为以后主张损失的参考。这样可以避免出现问题后，双方对于价值无法达成一致，通过法院鉴定无疑会增加案件的处理时间和难度。

4. 赔偿几倍作为督促及警示作用是有必要的，虽然违约金过高会存在被调整的风险。

因为，在二手房买卖中，协议如果没有对特别事项作出特别约定，应为按现状买卖，买卖标的应当包含装修在内；其次，买方在购房时已经实地查看了房屋，应对房屋状况有所了解，虽然买方在交房时已经提出这些问题，但买方接收房屋的行为可视为对房屋、装修验收合格。

**第六条** 甲、乙双方确认，在\_\_\_\_年\_\_月之前，\_\_\_\_\_向房地产交易中心申请办理转让过户手续。

上述房地产权利转移日期以\_\_\_\_\_房地产交易中心受理该房地产转让过户申请之日为准。

甲方承诺，在乙方或者委托他人办理转让过户时，积极给予协助。由于甲方故意拖延或者不及时提供相关材料的，乙方按本合同第十条追究甲方的违约责任。

甲、乙双方同意，自本合同签订后，甲乙双方或其中一方均有权向房地产登记机构办理预告登记。

**签订技巧：**

本条款是对于合同签订后，办理过户的时间、权利转移日期、卖方的协助配合义务、办理预告登记的约定。

### 风险提示：

1. 过户时间是卖方将房产转移登记到买方名下的时间，过户时间不单纯是日期的约定，而是对于交易中资金、贷款等核心内容充分衡量、判断之后而做出的理性决定，过早、过晚都可能影响交易的进行；

2. 权利转移日期和前面的房屋转移占有有所区别；

3. 卖方在办理过户登记中的协助、配合义务及违约责任的约定，包括资料提供、抵押注销等事项；

4. 《物权法》第 20 条规定：“当事人签订买卖房屋或者其他不动产物权的协议，为保障将来实现物权，按照约定可以向登记机构申请预告登记。预告登记后，未经预告登记的权利人同意，处分该不动产的，不发生物权效力。”“预告登记后，债权消灭或者自能够进行不动产登记之日起三个月内未申请登记的，预告登记失效。”预告登记制度创设的目的就在于保障买受人预期物权的实现。登记后，不动产的所有人违背预告登记所做的变更或者处分不动产的行为就会无效，预告登记的目的就会实现。

### 老王建议：

1. 过户登记时间一定要预留足够的时间，合同签订之后 1-2 个月，买方首付款支付，卖方抵押注销、其他过户障碍清除；

2. 房屋权利转移时间严格讲应该在变更登记之日，但实务操作中存在时间差和交易中心流程时间无法准确确认，约定在申请之日简单便捷；

3. 卖方过户的配合协助义务，督促卖方及时办理过户。因为此时，卖方一般尚未收到全部款项，如果买方要办理贷款，必须先要办理过户手续，为避免履行顺序出现争议，约定明确很有必要；

4. 预告登记不是房产交易的前置程序，通常作为一项保险措施使用。对于在不动产协议涉及取得、转移、变更和废止不动产物权请求权情形，为保障将来实现物权，均可以采用该制度。

**第七条** 上述房地产风险责任自该房地产\_\_\_\_\_之日起转移给乙方。

### 签订技巧：

本条款是对于房屋毁损、灭失的风险时间节点的约定，也就是说确定时间节点，时间节点之前之后发生的风险如何承担的问题。

### **风险提示：**

此处所指“风险”是一个具有特点含义的专业术语，指并非由当事人故意或过失造成，而是由于意外事件或自然灾害造成的损失，如房屋渗漏、受潮、失窃等造成的损失，一旦这类损失发生，由何人来承担责任关系到买卖双方的切身利益。

### **老王建议：**

一是以所有权转移时间为风险转移时间；二是以房屋的交付时间为风险转移时间，一旦出卖人将房屋实际交付给购房者占有使用，则房屋的风险责任就应当由购房者承担。

通常以实际交付作为风险转移点，房屋毁损、灭失的风险，在交付使用前由出卖人承担，交付使用后由买受人承担；买受人接到出卖人的书面交房通知，无正当理由拒绝接收的，房屋毁损、灭失的风险自书面交房通知确定的交付使用之日起由买受人承担，但法律另有规定或者当事人另有约定的除外。

确定风险转移时间节点，对于交易中可能造成的房屋损失问题可以提供准确的责任承担分界点。

**第八条** 本合同生效后，甲、乙双方应按国家及本市的有关规定缴纳税、费。

在上述房地产转移占有前未支付的物业管理费、水、电、燃气、通信费等其他费用，按本合同附件四约定支付。

### **签订技巧：**

本条款1是对于关于房屋买卖中税费承担问题的规定，简单讲就是税费各付；2是对房屋转移占有前的欠费支付进行的规定，双方可在合同附件中约定具体谁来承担。

### **风险提示：**

1. 房屋交易中的税费问题无论是税费各付还是全部下家承担，实际上都会计算在买方一方，实践中通常会约定全部由买方承担。



2. 交付之前的欠费一般是由卖方使用所产生的，通常由卖方支付，但基于合同的意思自治，约定由任何一方支付也是可以的。

**老王建议：**

1. 税费如何支付不但要约定清楚，而且要明确买方、卖方具体承担哪些税种、税率多少、多出的税种、税费由谁承担、如何支付等。

2. 卖方之前的欠费在签订入住交接书时一定要核实清楚：水、电、煤表起止码等。

3. 上海地区房产交易的税费可以参考如下：

个人房产交易税费表															
房屋状况		出售方					购买方								
年限	房屋类型	①增值税及附加税	②个人所得税	③交易手续费	④上海房产税	⑤中介费	①契税		②交易手续费	③登记费	④图纸费	⑤权证印花税	⑥上海房产税	⑦中介费	
							90m <sup>2</sup> 及以下	90m <sup>2</sup> 以上							
1	不满2年	普通	全额×5.33%	全额×1%或差额×20%	2.0元/m <sup>2</sup>	应税面积×单价×70%×0.4%或0.6%	1%	唯一1%，非唯一3%	唯一1.5%，非唯一3%	2.0元/m <sup>2</sup>	80元/套	25元/套	5元/套	应税面积×单价×70%×0.4%或0.6%	1%
2	非普通	全额×5.33%	全额×2%或差额×20%												
3	满2年	普通	暂免	全额×1%或差额×20%											
4	不满5年	非普通	差额×5.33%	全额×2%或差额×20%											
5	满5年	普通	暂免	唯一住房：暂免；非唯一住房：全额×1%或差额×20%											
6	非普通	差额×5.33%	唯一住房：暂免；非唯一住房：全额×2%或差额×20%												
7	动迁房满3不满5	普通、非普通	暂免	全额×1%											
8	动迁房满5年	普通	暂免	唯一住房：暂免；非唯一住房：全额×1%											
9	非普通	暂免	唯一住房：暂免；非唯一住房：全额×1%												

**第九条** 乙方未按本合同约定期限付款的，甲、乙双方同意按下  
列第\_\_\_款内容处理。

(一) 每逾期一日，乙方应向甲方支付逾期未付款的\_\_\_%的违约金，合同继续履行。

(二) 乙方逾期未付款，甲方应书面催告乙方，自收到甲方书面催告之日起的\_\_\_日内，乙方仍未付款的，甲方有权单方解除合同，并书面通知乙方，自收到通知之日起的\_\_\_日内乙方未提出异议，合同即行解除。甲方可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\_\_\_日内向甲方支付。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) \_\_\_\_\_

### **签订技巧：**

本条款是对于买方逾期支付购房款项，要承担的违约责任的约定。包括：1. 逾期以总房款为基数按日万分之五的违约金 2. 逾期超过几天，守约方可以选择单方解除合同，书面通知对方。3. 违约金少于实际损失时，以弥补实际损失为准。

### **风险提示：**

1. 违约金计算的标准问题，实务中日万分之五的违约金在对方提出过高，要求调低时一般都会调整。

2. 违约方持续违约达到解除合同的条件下，守约方如果选择解除合同，一定要履行合同解除的书面通知形式，确保合同效力解除。

3. 违约金过分高于或者过分低于实际损失时，违约方可以申请法院予以调整。

### **老王建议：**

1. 违约金计算方式虽然会面临被调整的境地，老王律师也建议适当高一些，理由是 1. 过高的违约金对违约方形成威慑力，在违约成本很高的情况下，约束其诚实守信，坚守契约精神；2. 法院只有在违约方要求调整的前提下，才能对违约金进行调整，法院不会主动调整。

2. 本条的解除权属于约定解除权，在具备单方解除的情况下，只有履行书面通知程序，才能达到解除的效力。老王律师建议最好约定通过哪些具体书面通知方式。比如手机短信、微信、邮件、QQ、快递等，这些方式法律上是可以认定是书面方式的，实务操作中有被认定不是书面通知的判决案例，约定具体用哪种方式无疑降低了自身的风险。

3. 承担违约责任的目的实际上是为了弥补损失，因此才出现违约金被调整的尴尬。根据合同法和商品房买卖合同司法解释的规定，可以突破实际损失的底限，按实际损失的 1.3 倍。

看到了逾期付款承担责任的严重性，付款方在签订合同时应当量力而行，精确评估自己的付款能力，否则一旦违约就面临过高的违约成本，让幸福的家庭生活多了一些忧愁。

**第十条** 甲方未按本合同第四条约定期限交接房地产的，甲、乙双方同意按下列第\_\_\_款内容处理。

(一) 每逾期一日，甲方应向乙方支付已收款\_\_\_%的违约金，合同继续履行。

(二) 甲方逾期未交付房地产，乙方应书面催告甲方，自收到乙方书面催告之日起的\_\_\_日内，甲方仍未交付房地产的，乙方有权单方解除合同，并书面通知甲方，自收到通知之日起的\_\_\_日内甲方未提出异议，合同即行解除。甲方除应在收到书面通知之日起\_\_\_日内向乙方返还已收款和利息(自乙方支付房款之日起至解除合同之日止)外，还应按已收款的\_\_\_%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) \_\_\_\_\_

**签订技巧：**

本条款是对于买方逾期交付房屋，要承担的违约责任的约定。包括：1. 逾期以总房款为基数按日万分之五的违约金 2. 逾期超过几天，守约方可以选择单方解除合同，书面通知对方。3. 违约金少于实际损失时，以弥补实际损失为准。

**风险提示：**

1. 违约金计算的标准问题，实务中日万分之五的违约金在对方提出过高，要求调低时一般都会调整。

2. 违约方持续违约达到解除合同的条件时，守约方如果选择解除合同，一定要履行解除的书面通知形式，确保合同效力解除。

3. 违约金过分高于或者过分低于实际损失时，违约方可以申请法院予以调整。

### **老王建议：**

1. 违约金计算方式虽然会面临被调整的境地，老王律师也建议适当高一些，理由是 1. 过高的违约金对违约方形成威慑力，在违约成本很高的情况下，约束其诚实守信，坚守契约精神；2. 法院只有在违约方要求调整的前提下，才能对违约金进行调整，法院不会主动调整。

2. 本条的解除权属于约定解除权，在具备单方解除的情况下，只有履行书面通知程序，才能达到解除的效力。老王律师建议最好约定通过哪些具体书面通知方式。比如手机短信、微信、邮件、QQ、快递等，这些方式法律上是可以认定是书面方式的，实务操作中有被认定不是书面通知的判决案例，约定具体用哪种方式无疑降低了自身的风险。

3. 承担违约责任的目的实际上是为了弥补损失，因此才出现违约金被调整的尴尬。根据合同法和商品房买卖合同司法解释的规定，可以突破实际损失的底限，按实际损失的 1.3 倍。

逾期交房和逾期付款的违约金对于买卖双方来讲，虽然是对等的，但实践中经常存在，违约方认为违约成本远远低于因违约而取得的利益，造成恶意违约，比如房价上涨时房东坐地涨价、户口不按时迁走以未造成损失为由，拒绝支付合同约定违约金等不守诚信的情况。

**第十一条** 甲方承诺自上述房地产权利转移之日起的\_\_\_\_日内，向房屋所在地公安派出所办理户口迁出手续。甲方未能及时迁出户口的，承担以下责任：

（一）每逾期一日，甲方应向乙方支付已收款\_\_\_\_%的违约金，计算至户口实际迁出之日止，合同继续履行。

（二）甲方逾期超过 30 日未迁出户口的，甲方同意由公安部门（户籍管理部门）将该户口迁至本人在沪产权房或本市社区公共户。

### **签订技巧：**

本条款是对于办理户口迁出及相关责任的条款，因为户口问题已经成为部分房屋纠纷不能解决的症结所在，目前处于公安户籍部门、法院管辖的空白地带，这一条款的推出或许会成为解决这类问题的一剂良药。**卖方户口强制迁出条款**

#### **风险提示：**

1. 卖方户口不按合同约定时间迁出一般都是恶意的，原因在于上海户口的价值：学区房、医疗资源、社保资源的稀缺性以及居住证、积分、落户的高门槛等多种因素导致的。

2. 违约金约定的数额再高很多时候仅仅是一种摆设，因为拒迁户口虽然违约，但守约方很难证明自己的实际损失，违约方可以要求法院予以调低，并且法院通常都会接受违约方调整的要求，将数额调到最低。一般的认定是根据合同约定违约方应当在X年X月X日内办理完毕原有户口的迁出手续，否则应当承担相应的违约责任。鉴于违约方提出约定的违约金过高，考虑到守约方至今未提供逾期迁户口给其造成实际损失的充分证据，根据公平和诚实信用原则，并兼顾合同履行情况、当事人过错程度、逾期利益损失等因素，酌情判处违约方应支付守约方逾期迁户口违约金1万元或2万元或3万元或4万元……

3. 上家户口的存在实际上对下家会造成不可估量的损失和影响，比如限制了下家的交易，户口的存在往往让再次购买者不敢轻易下手，实践中，一度降到市场价的8折都很难出售；上家产权人如果小孩就读过学区房有户籍、学生名额的限制，下家可能就不能在对口的学校上学等等。

4. 本条的修改显然看到了户籍已经成为房屋纠纷的顽疾，对于户口的迁出做出了明确的约定。但问题在于买卖双方之间的约定是不能约束第三方公安户籍部门，当然如果户籍部门出台的和条款匹配的户口迁出政策能落地实施，户口问题自然会得到解决。

#### **老王建议：**

1. 考虑到上家不迁户口的主观故意，老王律师建议合同约定上家对于户口迁出的流程、资料已经了解清楚，如果不按时迁出明显属于恶意违约。

2. 补充协议中可以约定清楚类似：认为违约金日万分之五不高，放弃对违约金调整的权利等词语，尽量约束违约方的调整权利，增加违约成本逼迫违约方继续履约。

3. 上海法院关于商事审判中规范违约金调整问题的意见第9条规定，实际损失无法确定的，可以参考不超过银行同类贷款利率4倍的标准进行调整。协议中可以约定调整的标准，以防违约方过度调低违约金。

4. 《上海市常住户口管理规定》第32条如果能真正落地，那户口问题就迎刃而解。

### 法律依据：

1. 《上海高院民事法律适用问答》中明确指出：法院可以告知该当事人，违约损害赔偿可以作为民事案件受理，但户口迁移问题属于行政管理，不属于民事案件的受理范围，法院也无权做出此类民事判决，故该请求判决继续履行的主张属于依照法律规定法院不能强制当事人继续履行的事项。当事人坚持迁移户口主张的，裁定不予受理或者驳回起诉。

2. 上海市公安局最新发布的《上海市常住户口管理规定》，其中第三十二条规定：房屋所有权或者公有居住房屋承租权因交易已发生转移，现权利人或者承租人申请将房屋内原有户口迁出的，房屋所在地公安派出所应当通知原有户口人员迁出，对拒不迁出或者无法通知的，可以直接将其户口迁至社区公共户。

**第十二条** 经甲、乙双方协商一致，在不违反有关法律、法规的前提下，订立的补充条款或补充协议，为买卖合同不可分割的一部份。本合同补充条款与正文条款不一致的，以补充条款为准。

### 签订技巧：

本条款是对于房屋买卖合同中补充条款效力的约定，条款虽然简单，但交易中的核心内容通常都在补充条款中。

### 风险提示：

1. 补充协议内容要合法合规，实务中的做高或者做低房价条款，在产生争议时通常都会被认定为无效条款。

2. 时间顺序：补充协议一般都在主合同后面产生，是对主合同细节的详细约定，实务中通常按补充协议的约定来履行。

3. 从属关系：补充协议是主合同的从属合同，依附于主合同而存在。

4. 主合同与补充协议产生矛盾时，通常以补充协议为准。

### 老王建议：

1. 签订补充协议时的当事人主体要保持一致，房屋买卖合同网签主体和补充协议的签订主体可能存在不一致的情况，在出现纠纷时，存在未签字主体否定补充条款的风险。



2. 补充协议要具备合同的形式要件，否则也会出现补充协议效力瑕疵的问题。

3. 鉴于补充协议的优先效力，老王建议在签订时尽量和主合同不要产生矛盾。

4. 本条实质上是对于合同意思自治原则的充分体现，而且补充条款也是合同实际履行比例最高的条款。

### **第十三条** 本合同自\_\_\_\_\_之日起生效。

#### **签订技巧：**

本条款是对于房屋买卖合同生效时间的约定，理论上存在合同成立、合同生效的区别，实践中容易混为一谈。

#### **风险提示：**

1. 合同生效时间节点的确立，通常约定为合同自签字或者盖章之日起生效。

2. 合同成立与生效的区别。合同的成立是指合同订立过程的完成，也即主体对合同的基本内容达成一致意见。合同的生效则指依法成立的合同为使其具有法律所赋予的约束力而产生的效力。我国《合同法》关于合同成立的时间有两条规定：承诺生效时合同成立；当事人采用合同书形式订立合同的，自双方当事人签字或者盖章时合同成立。

3. 在大多数情况下，合同成立时即具备了生效的要件，因而其成立和生效时间是一致的。《合同法》第四十四条第一款规定：“依法成立的合同，自成立时生效。”但是合同成立并不等于合同生效。《合同法》第一次将合同的成立与生效区分开来，体现在《合同法》第44条、第45条、和第46条规定中。

#### **老王建议：**

1. 合同如果没有类似附加条件或者履行特殊审批手续的约定，约定自签字或者盖章之日起生效即可。

2. 比如：上海地区公房转让协议一般这样约定：A与B签订的《上海市公有住房承租权转让合同》，是双方的真实意思表示，合同成立，但根据该合同第十二条明确约定：本合同自房地产交易管理机构审核同意并出具《准予公有住房差价交换通知书》之日起生效，因此，双方所签合同成立但尚未生效。

3. 合同成立后但未生效时，因其不受国家强制力的保护，所以当事人在生效前解除合同不必承担违约责任。合同成立后因未生效履行，当事人仅能就缔约过失，请求对方承担缔约过失赔偿责任。

**第十四条** 本合同适用中华人民共和国法律、法规。甲、乙双方在履行本合同过程中发生争议的，可以协商解决，也可以向有关部门申请调解，或选择以下第\_\_\_\_\_项方式解决。

(一) 向上海仲裁委员会申请仲裁。

(二) 依法向\_\_\_\_\_人民法院起诉。

**签订技巧：**

14 条是对于房屋买卖合同交易过程中出现纠纷，选择争议解决方式的约定。

15 条关于合同份数的约定，重点关注各个合同内容是否一致、份数是否准确。

**风险提示：**

**一、仲裁与诉讼的基本区别。**

**1. 两者只能二选一；**选择了仲裁，就不能到法院进行诉讼，即你自己已放弃了诉讼的权利。

**2. 程序不同；**仲裁是一裁终局的，申请撤销时法院不会从实体处理中审查，如程序中有明显错误时可以撤销。诉讼如对一审不服还可以上诉，二审不服可在二年内申请再审，法院有相关的法定监督机构和救济程序。

**3. 保密程度不同；**仲裁庭审案件具有“保密性”，案情不公开，裁决不公开。人民法院实行案件公开审理原则，但依法不应公开审理的除外。

**4. 收费不同；**仲裁费没有规定可以减交、缓交、免交，法院有规定。而且仲裁收费要高于法院收费。以涉及 100 万元数额为例：法院诉讼阶段一般 0 费用，简易程序 6900 元，普通程序 13800 元；仲裁程序案件受理费 18550 元，案件处理费 11600 元，共计 30150 元。

如果需要财产保全查封房产，仲裁机构还需要委托法院处理，这样时间上可能会造成延迟。

**老王建议：**

1. 从支出的费用和保全阶段的效率对比，老王还是建议选择诉讼处理。

2. 如果选择了诉讼解决，接下来就是选择哪个法院管辖的问题，

通常可以选择的法院有：合同的双方当事人可以在书面合同中协议选择被告住所地、合同履行地、合同签订地、原告住所地、标的物所在地人民法院管辖，但不得违反本法对级别管辖和专属管辖的规定。

房产毕竟是不动产，上述法院虽然可以选择，但老王还是建议选择房产所在地的法院管辖。

3. 合同份数感觉不存在技术方面的难度，但真正产生纠纷时，内容是否一致、条款有冲突时依据哪一份为准等问题也会比较棘手。

**第十五条** 本合同一式\_\_\_份，甲、乙双方各执\_\_\_份，\_\_\_\_、\_\_\_\_、和\_\_\_\_\_房地产交易中心各执一份。



## 补充条款(一)

(粘贴线)

(骑缝章加盖处)

### 签订技巧:

本条款下面全部是空白,是由双方自行约定填写的,一般来说可能涉及到的条款包括下面内容。

**1、维修基金、管理费押金、电话初装费、煤气初装费、有线电视申请费等费用的处理,以及更名费的承担。**填写范例“甲方已经支付给该房地产发展商或物业公司或其他相关部门的维修基金(若有)、管理费押金(若有)、电话初装费(若有)、煤气初装费(若有)、有线电视费申请费(若有)已包含在房地产转让价款中,上述费用双方不再另行结算;甲方应于本合同生效后十五日内将房地产转让情况告知业主委员会和物业管理,并在本交易完成当日或双方另行协商的其他时间,甲乙双方办理上述事宜之变更手续,但以上各项的更名费由乙方承担”

该约定作为买卖合同的附随义务,主要目的为买方购房后相关手续的变更提供了便利条件。实践中,买方携带相关资料可以单方办理。

### 2、固定装修及附属设施的处理。

一般来说房屋的固定装修与房屋是不可分离的,不另行结算房价款,但是附属设施是否不再另行结算差价双方可以自行协商确定,多数情况下上述情况出售人在定价时是有所考虑的,单独结算的情况较少。

填写范例“若该房地产内附属设施、固定装修等,其价格均已包含在房屋价款内,并随房屋一并转让于乙方”

另外:出于做低房价规避税费的目的,这个条款的使用频率反而频繁,一般还会通过签订补充协议的方式予以约束。类似条款在没有争议的情况小,交易中心也不会过多干预,只是在双方出现争议的情况下,有被法院以违法法律规定为由认定为无效的风险。

### 3、税费承担问题。

按照本合同正文的约定是税费各自依法承担,那么如果双方实际上约定的税费承担方式并非各自依法承担,那么就可以在本处重新就税费问题进行约定。

填写范例:“乙方应承担并及时支付本交易所产生的所有税费,但乙方承担的税费总额以不超过 元为限,超过部分各半承担。甲方自行或者委托税务机关出具房价款发票给乙方。买卖合同如需公证,公证费用由引发公证的一方承担,价款抵押合同如需公证,公证费用由乙方承担。”

#### 4、资料保管和提供义务

过户前产权证谁来保管,过户中相关资料提供出现问题如何处理可以通过下面的方式进行约定。

填写范例“甲乙双方应在本合同履行过程中各自及时提供本交易所需的书面材料和相关证明,若因任何一方书面资料,相关证明不齐导致双方无法共同办理产权转让等与本合同履行有关手续的,则该过错方应承担相应的责任。签订本合同后过户前,交易房屋的产权证原件由中介公司代为保管”

#### 5、产权证密码问题

填写范例“若甲方已经在该房地产权证上设定密码,且甲方或者甲方代理人在本次交产权过户时如输入的密码错误或者遗忘密码,导致本次交易迟延履行或者无法履行的,甲方应当按照本合同正文第十条的约定承担违约责任。”

#### 6、违约兜底条款

房屋买卖过程中涉及到双方应当履行的义务很多,不限于延迟付款或者延迟过户、延迟交房还可能涉及不配合申请贷款、不解除抵押、限购导致无法交易、延迟缴纳税金、延迟办理公证手续等一系列的问题,而且很多违约行为足以导致交易失败,所以合同有必要对于所有违约行为有一个全面的约定。

填写范例“甲乙双方中任何一方未按照本合同约定(包括但不限于本合同正文、本补充条款,本合同附件)履行,均视为违约,除另有约定外,应当参照本合同正文第九条第十条约定的违约责任标准承担相应责任”

#### 风险提示及建议:

1. 电话、有线电视、宽带等这些生活必不可少的手续变更,一定要约定清楚,否则可能会出现缴纳费用的户名一直是上家的尴尬,因为这些事情扰乱自己的幸福生活就得不偿失了;

2. 固定装修及附属设施最好列一个清单,每一项的名称、现状都要注明;

3. 税费的承担通常两种方式：一种税费各付，另外一种税费由买方全部承担。老王律师建议约定税费问题时要将买卖双方各自缴纳的税费及数额列举清楚，此其一；其二，对于签订合同时尚未产生的税费也要做出约定，实务中也会出现多出税费哪一方承担的纠纷；

4. 产证等资料放在哪一方都是可以的，要注明一旦发生争议，产证应当如何处理才是关键，实务中，买卖双方发生争议后，保管产证的中介方持续扣留产证成为纠纷的顽疾；

5. 设定密码而因为自己的原因影响交易进行，理应承担责任；

6. 对于交易进行中无法全面考虑而发生的违约行为，设计一个兜底条款确实很有必要。

另外，双方对于其他协议中没有出现的内容，也可以在这个条款中予以约定。

## 补充条款(二)

在签订本合同时，甲、乙双方均已知晓国家和本市住房限售规定，如因违反限售规定，房地产交易中心不予办理房地产登记，并出具《不予办理房地产交易、过户通知》的，甲、乙双方同意按下列约定处理：

1、双方共同办理合同网上备案撤销等解除本合同手续；

2、因未如实提供家庭情况及家庭成员名下拥有的住房情况等属于乙方责任，【造成甲方经济损失的，乙方应赔偿相应的损失】【乙方应承担违约责任，违约金为人民币\_\_\_\_\_元】。

在签订本合同时，甲、乙双方均已知晓国家和本市住房限售规定，如因违反限售规定，房地产交易中心不予办理房地产登记，并出具《不予办理房地产交易、过户通知》的，甲、乙双方同意按下列约定处理：

1、双方共同办理合同网上备案撤销等解除本合同手续；

2、因未如实提供家庭情况及家庭成员名下拥有的住房情况等属于乙方责任，【造成甲方经济损失的，乙方应赔偿相应的损失】【乙方应承担违约责任，违约金为人民币\_\_\_\_\_元】。

**签订技巧：**

本条款是对于因购房资格出现问题之后解决方式的约定，属于典型的纠纷频发地带。

**风险提示：**

**一、限购政策规定**

**单身：**

1. 单独名下有房，不可购买住房。
2. 单独名下无房，和父母在 2011 年 1 月 30 日之前共有不超过 2 套（含 2 套），可买一套住房。
3. 单独名下无房，和父母在 2011 年 1 月 30 日之前有超过 3 套（含 3 套），不可购买住房。



**结婚：**

**1. 夫妻双方都是上海户籍**

a、夫妻双方在 2011 年 1 月 30 日之前各自和父母共有不超过 2 套（含 2 套）可买 2 套住房。

b、夫妻一方在 2011 年 1 月 30 日之前和父母共有 3 套，另一方无房，可买一套住房。

c、夫妻一方在 2011 年 1 月 30 日之前和父母共有 3 套，另一方与父母共有 1 套，可买一套住房。

d、夫妻一方在 2011 年 1 月 30 日之前和父母共有 3 套，另一方与父母共有 2 套，可买一套住房。

e、夫妻一方在 2011 年 1 月 30 日之前和父母共有超过 4 套（含 4 套），不可购买住房。

## 2. 夫妻双方有一方是上海户籍，另一方是非上海户籍

a、购买首套房产证可单独上非上海户籍一人，但需提供满 5 年社保或满 5 年个税。

b、购二套房产证必须上海户籍的人上产证，否则限购。

注：满 5 年社保或满 5 年个税是指签合同当月不算，往前推算 63 个月中社保或个税正常缴纳满 60 个月。上产证的两人提供其中一个人的即可，若一个人上产证的，必须提供其本人的社保或税单。

## 外地户籍 · 购房政策

1. 单身：限购。

2. 家庭：自签订买卖合同前一个月开始计算，63 个月内满 60 个月正常按时缴纳的，可购买一套住房。

## 二、因限购导致合同解除、无法办理过户手续。

法院通常认为，双方签订的上海市商品房预售合同是双方当事人的真实意思表示，合法有效，双方均应按照合同约定以及法律规定全面履行各自的义务。当事人一方不履行非金钱债务或者履行非金钱债务不符合约定的，对方可以要求履行，但法律上或者事实上不能履行的除外。

本案中，买方未能提交材料证明个人符合上海市的限购政策，故合同在事实上无法履行，应予解除，合同的相应网上备案登记亦应予以注销。

## 三、因限购导致支付高额的违约金。

在买方不符合上海地区限购政策，却与卖方签订房屋买卖合同的情况下，涉诉房屋买卖合同履行过程中的相关风险，均应由买方承担。根据合同约定，双方签订合同后，因未如实提供家庭情况及家庭成员名下拥有的住房情况等属于乙方责任，支付给守约方违约金为人民币房屋总价款的 10%-20%。

## 老王建议：

一、购房前根据当地购房政策，确认自己是否具备购房资格。

二、如果委托中介机构确认，要以书面的方式确认。



三、在没有 100%把握的情况下，建议合同中约定因限购导致无法购房时，双方终止协议且互不承担责任。



### 特殊客群 · 购房政策

1. 本市集体户口按上海户籍政策执行，但需要注意户籍证明号：如 90、98、97 为上海户籍。户籍证明号：99 是挂靠上海地区户口，并非上海户籍，按外地户籍政策执行。

2. 外国籍或港澳台同胞提供满一年的劳务合同，且在有效期，可购买一套住房。

3. 在读博士、博士、博士后，要求已婚并提供学校证明（学历证明），无需提供满五年社保或满五年个税，可购买一套住房。

### 部队人员购买住房

a、原籍是上海户籍，按上海户籍政策执行。单身可购买一套、结婚可购买 2 套。

b、原籍非上海户籍，按外地户籍政策执行。单身不可购买、结婚可购买一套。

### 注：

1、部队须出具证明，并写明身份证号、军官证号、户籍状况、结婚状况、有无未成年子女，出生证编号。

2、部队人士指的是军官、士兵或士官原籍非上海是不可买房的。



## 附 件 一

### 房屋平面图及房地产四至范围

(粘贴线)

(骑缝章加盖处)

## 附 件 二

### 随房屋同时转让的设备、装饰情况及处理

(粘贴线)

(骑缝章加盖处)

设备：\_\_\_\_\_

装饰：\_\_\_\_\_

关于设备及装饰费用按以下第\_\_\_\_款办理：

(一) 以上所列设备和装修费用包含在本合同第二条约定的房地产转让价款内，乙方不需另外支付费用，甲方不得拆除并应随房屋交付乙方。

(二) 以上所列设备和装修费用未包含在本合同第二条约定的房地产转让价款内，乙方需另外支付费用人民币\_\_\_\_元，在本合同第四条约定的房屋验收交接时，由乙方向甲方支付，甲方不得拆除并应随房屋交付乙方。

### 签订技巧：

1. 附件一是对房屋平面图及房地产四至范围的约定；
2. 附件二是对随房屋同时转让的设备、装饰情况及处理；

### 风险提示：

1. 实际户型与产证附图不一致，虽然实务中出现纠纷的可能性比较小，但是签合同同时还是要仔细比对一下；

2. 先确定除了房屋以外的设施设备、装修等是否需要支付费用，其次，对于具体的设备、物品最好通过清单的方式列清楚，甚至可以拍照、视频保存记录。

### 老王建议：

1. 自己画一下户型图，和产证上的平面图做一下对比，最大程度的避免纠纷发生；

2. 双方对于设施设备是否需要支付费用一定明确，对于涉及的具体物品一定记录清楚。

于是，法院在判决书中，可能出现类似认定：在二手房交易中，为了做低房价减少买方的税费负担，买卖双方签订《上海市房地产买卖合同》之外，往往以装修补偿款名义另行签订补偿协议。本案的补偿协议涉及厨卫设施及附属设施、设备，但当事人明知X、X室连通存在特殊性，厨房设备和提供地暖的设备均位于X室，却没有对交付的设施设备数量做出详细约定，仅约定了补偿价款247万元，显然双方当事人目的是为了做低房价。故XXX要求XX赔偿未交付的油烟机、燃器灶不锈钢水槽龙头、烤箱、消毒柜、地暖锅炉、水箱的相关费用，缺乏依据，本院不予支持。然电动卷帘玻璃门窗和客厅吊灯原本安装在X室，交房后XXXX发现该两件物品被拆装到X室，显然X未按看房时的原状向XX、XX交付，故应赔偿相关损失。至于该两件物品的价值，本院参考双方当事人的意见，考虑折旧等因素，酌情确定为7,000元。

## 附件三

### 付款协议

(粘贴线)

(骑缝章加盖处)

1、甲乙双方签订本合同当日，乙方应向甲方支付首期房价款\_元人民币，本合同签订之前乙方已经支付的定金计\_\_\_\_\_元人民币亦转为房价款，由此共同构成全额首期房价款计\_\_\_\_\_元人民币。甲方收到上述款项后三日内向某银行申请解除本交易房屋的抵押登记，并于年\_\_\_月\_\_\_日前注销该房屋上的抵押。或者将证件交房产经纪公司，由房产经纪公司办理抵押注销手续。

2、甲方同意乙方通过向贷款银行申请人民币\_\_\_\_\_元整的贷款的形式支付第二期房价款，乙方应于签订本合同并申请办理本合同公证手续（若需）后7日内向贷款银行申请贷款，并按照贷款银行的要求提供所有贷款必须的资料，签署贷款所需的文件。若乙方贷款申请未经审核通过或者未全额审核通过，乙方应于送件当日（或者办理过户手续当日）将第二期房价款全额或者差额补足并支付给甲方。

3、待乙方之贷款申请经贷款银行审核通过，且公证处出具买卖合同公证书（若有），借款抵押合同公证书（若有）后7个工作日，甲乙双方亲自或者委托某中介公司赴上海市某区房地产交易中心申请办理产权过户及抵押登记手续（送件），本条约定过户期限以不超过本合同正文第六条约定的期限为准。待上海市某房地产交易中心出具以乙方为所有权人的房地产权证和以贷款银行为抵押权人的他项权证，且将该他项权证送交贷款银行后，该笔款项由银行直接支付到甲方账号，付款期限以银行放款时间为准。

4、甲乙双方一致约定若尚有银行贷款未发放的，待银行贷款放款后3日内，或者没有银行贷款的，待乙方取得交易房屋的产权证后3日内共同办理房屋交接手续，房屋交接以交钥匙为准。

5、双方确认，房价尾款的支付条件，甲乙双方按照本合同或者另行达成的约定办理房屋交接手续且甲方已将该房地产名下的户口全部迁出后乙方将剩余尾款一次性支付给甲方。

#### 签订技巧：

本条款是对于付款时间、付款方式的具体约定，虽然作为附件，但是实际上是买卖合同的核心条款。

#### 风险提示：

1. 付款时间尽量不要出现矛盾，解决办法就是具体到 XX 年 XX 月 XX 日；

2. 存在抵押的房产要根据抵押权人的名称、数额来评估交易风险，一般情况下，抵押权人是银行、贷款数额合规、还款及时的款项相对来说风险较低。抵押权人是高利贷、数额成数过高的款项要谨慎、小心；

3. 银行实际放款时间受政策影响较大，可能无法确定，但贷款申请是否审核通过，很容易了解；

4. 贷款是否通过直接决定交易是否能顺利进行，所以一定要约定清楚银行贷款无法通过的救济措施；

### 老王建议：

1. 付款时间和金额要具体明确，而且要和正文的数额一致；

2. 如果产权人尚有抵押存在，必须约定清楚购房人付款必须专款用于解除抵押而不能挪作他用，且要约定清楚产权人必须于何时解除该房屋抵押以便于过户。

3. 如果购房人需要办理贷款的，必须要约定清楚购房人必须于何时之前向银行递交申请贷款资料，同时要约定清楚贷款审批必须于何时办妥，一般这里的特别要注意过户审批办妥的时间要与正文第六条约定的过户时间相统一。

4. 必须约定清楚如果贷款审批未通过或者额度不足，是解除合同还是现金补足，如果解除合同要采取什么通知方式、后续问题怎么处理；

5. 银行放款的时间从出售人的角度讲最好限定一下，从购买人的角度讲最好不限制时间，具体是否限定看双方谈判的情况，在此一般的约定方式是不限定时间，但前提要自己做一下评估、预审；

6. 交房时间问题注意要与正文合同第四条统一起来，不要出现矛盾的地方。签订交接书时一定要仔细看清楚内容，因为是中介提供的格式文本，可能存在认可实际交付、放弃向违约方主张权利的条款；

7. 尾款的支付条件，尾款预留数额适当高一些，一般 10-20 万元比较合适，尤其在户口未迁走的情况可以更高一些。

## 附 件 四

### 物业管理费、水、电、煤、电讯等其他费用的支付

(粘贴线)

(骑缝章加盖处)

物业管理费、水、电、煤、电讯等费用，在转移占有前未支付和未结算的费用由甲方承担；转移占有后，使用该房地产所发生的费用

均由乙方承担。

甲方在本合同第四条约定的房屋验收交接后，与乙方共同办理水、电、燃气、电话、有线电视等过户手续。物业维修基金、水、电、有线电视、电话、燃气初装费按以下第\_\_\_\_款办理：

（一）由甲方无偿转让给乙方，乙方无需另外支付费用。

（二）由乙方另行向甲方支付，具体金额由甲、乙双方办理过户手续时以各相关部门规定为准。

#### **签订技巧：**

附件四作为第八条的补充条款，给买卖双方有了选择的空间。

#### **风险提示：**

1. 根据第七条确定风险责任转移的时间节点；
2. 风险转移之前的日常费用的过户、费用承担，做出明确的约定。

#### **老王建议：**

1. 转移占有的时间节点一定要前后一致，实在搞不清楚就具体到年月日，避免不必要的麻烦；

2. 上述项目的变更、过户费用一般免费或者费用不高，但如果约定不清虽然无伤大雅，但容易影响自己的心态，谨慎为好。

## 附件五

相关关系(包括租赁、抵押、相邻等其他关系)和户口迁移

(粘贴线)

(骑缝章加盖处)

已购公房参加房改购房时的同住成年人意见：

同意出售上述房屋。

(签章)

(签章)

(签章)

(签章)

租赁情况：\_\_\_\_\_

抵押情况：\_\_\_\_\_

相邻关系：\_\_\_\_\_

### 签订技巧：

本条涉及四个方面，售后公房同住人、租赁、抵押、相邻关系。

### 风险提示：

1. 关于售后公房同住人的问题。这限于售后公房，非售后公房不涉及这个条款，对于售后公房而言，现在房地产交易中心不再要求同住人到场签字，所以此处的签章可以不填，既不影响过户也不影响合同效力，所以绝大部分人选择不填，当然如果谨慎起见要求所有同住人签字也是可以的，但如何评定哪些人是同住人是一个不小的难度，实践中很难做得到；

2. 关于租赁问题。建议据实填写，如果没有租赁就填写无，如果有租赁那么也要约定清楚，租赁关系如何处理。无非是下面几种方式“甲方负责解除租约并清退租客”、“租赁关系由乙方承接，自过户之日起租金由乙方直接收取”等；

3. 关于抵押问题。如实填写，具体解除办法在前面附件三中已经明确约定；

4. 相邻关系绝大多数都是约定“良好”。实践中此问题涉诉可能性小。

**老王建议：**

上述几项一定要如实填写，否则出现问题可能引起违反合同约定，可能承担违约责任。

## 附 件 六

### 居间介绍、代理等中介服务情况

(粘贴线)

(骑缝章加盖处)

【居间介绍】【代理】的房地  
产经纪公司：（章）

【居间介绍】【代理】的房地  
产经纪公司：（章）

联系地址：

联系地址：

联系电话：

联系电话：

房地产执业经纪人姓名：

房地产执业经纪人姓名：

房地产经纪人执业证书号：

房地产经纪人执业证书号：

联系电话：

联系电话：

居间介绍、代理内容：

居间介绍、代理内容：

【代理委托方： 方】

【代理委托方： 方】

甲方（一）：

乙方（一）：



身份证：

身份证：

居住地址：

居住地址：

邮政编码：

邮政编码：

代理人：

代理人：

联系电话：

联系电话：

本人签名：

本人签名：

年 月 日 签于：

年 月 日 签于：

网上合同签订时间：

### 签订技巧：

该条款可填内容均是中介公司名称以及联系方式以及执业经纪人的名称，证书编号等，据实填写即可，不影响合同效力以及争议解决。

## 作者简介：



王俊伟，男，法律硕士，上海欧泽律师事务所合伙人，专注于疑难、复杂房地产案件的诉讼、执行和处置。（房法网

<http://www.cnlaws.com.cn/>——一个专做房地产案件的网站）。

