房地产买卖三方合同编号:JH 000164

郑重声明：凡我公司员工向客户收取任何款项，均须出示盖有我公司财务章的正式票据方为有效，其余形式我公司一律不予承认并与我司无关，特此声明！

卖方：刘含雅 地址：广东省珠海市香洲区横琴镇环岛东路1889号18栋431房

号身份证号码：371526199003113243

经纪方：惠州家合房产有限公司 电话：0752-2269118

地址：惠州市惠城区鹅岭南路金辉新苑醉心居19号铺 执照号码：914413006886170249

买方：周自源 地址：福建省安溪县虎邱镇竹园村蒲西巷1号

身份证号码：350524198212203534

三方经平等协商，一致就买方购买房地产，由经纪方为买卖双方提供房地产买卖居间和代理服务达成以下协议，供三方遵守执行。

**一、签约声明：**

1、买卖双方确认并声明，已认真阅读过本合同的每一条款，对合同内容完全清楚明白，本合同是在公平自愿的情况下签订，是买卖双方的真实意思表示，愿意承担相应的法律责任。

2、买方确认并声明，卖方将该物业是以现楼、现状、现产权出售予买方，在签署本合同之前买方曾被邀检查或已授权代表人代为检查该物业及相关产权证明，知悉该物业各方面情况，在签署本合同后非因卖方违约，不以该物业存在暇疵等理由拒绝交易。

3、卖方声明保证对该物业享有现有产权，能完全支配及处理该物业，有关物业在本次转让之前已产生的产权纠纷、 债务、税费、租赁清还、抵押等事宜，卖方应在转让完成前清理完毕，并保证转让后买方无须负责，否则卖方应赔偿买方由此引起的一切损失。

4、买卖双方清楚当前该物业处于【√】无抵押【×】抵押【√】《房地产权证》【×】《广东省商品房买卖合同（预、销售）》状态。

**二、标的物业情况：**

买卖双方通过经纪方购买及出售位于惠州市 鹅岭南路龙谭仔山金辉新苑朗心居B4栋4层01号房 单位(以下简称“该物业”），建筑面积为 130.38 平方米（该物业按套出售，最终面积以惠州市房产局核定面积为准）。该物业的合法有效证件号码为**:**粤房地权证惠州字第1100356459号

**三、价款及计价方式：**

该物业按套出售，成交价为人民币(大写）壹佰 零拾玖万伍仟零佰零拾零元整(小写￥ 1095000.00 )，此价格包括屋内现有入墙固定装修及附属设施：见附件《室内物品交接清单》。

**四、付款方式：**

买方交纳定金人民币(大写) 零 佰 零 拾 伍 万 零 仟 零 佰 零 拾零元整给卖方。从本合同生效之时起，卖方须将该物业的合法有效证件交付经纪方收执，用于办理房产转让过户手续(以经纪方出具收据为准)。买卖双方同意在签署本合同之时签署办理该物业更名的税收申报资料及手续，并在领取税务机关批复工3作日内备齐资料到房产交易中心签署办理过户手续所需要的文件。双方同意按以下第 二 种方式银行按揭付款：

【×】第一种：分期付款

1、首期房款人民币(大写)﹨佰﹨拾﹨万﹨仟﹨佰﹨拾﹨元整(不含定金)须在【﹨】买卖双方到房产交易中心签署办理过户手续所需要的文件之时，由买方支付给卖方（以卖方出具收据为准)。【﹨】卖方偿还银行按揭尾款之时，由买方支付给卖方（以卖方出具收据为准）。

2、剩余房款人民币(大写)﹨佰﹨拾﹨万﹨仟﹨佰﹨拾﹨元整待该物业的《房地产权证》过户手续办理完毕， 买方在领取到名下之《房地产权证》时支付给卖方(以卖方出具收据为准)。

【√】第二种：银行按揭【√】商业贷款【×】公积金贷款【×】组合贷款

1. 首期房款人民币（大写） 零 佰 零 拾 柒 万 零 仟 零 佰 零 拾 零 元整（不含定金）须在【√】买卖双方到房产交易中心签署办理过户手续所需要的文件之时，由买方支付给卖方（以卖方出具收据为准）。【×】卖方偿还银行按揭尾款之时，由买方支付给卖方（以卖方出具收据为准）。

2、银行按揭贷款人民币(大写） 零 佰 玖 拾 捌 万 零 仟 零 佰 零 拾 零 元整由经纪方协助买方申请银行贷款，并在办理完有关按揭手续后由银行直接支付给卖方。

3、办理银行按揭贷款所产生的评估费、律师见证费、保险费、查档费、登记费、咨询费、印花税等费用全部由买方支付。

4、买卖双方须于签署本合 柒 个工作日内向银行提交该物业的按揭贷款申请手续(卖方须配合买方提交申请银行所需全部资料并按银行规定签署所需文书）。

5、在买卖双方按银行要求备齐按揭资料时，如银行不同意贷款或不同意申请贷款金额的额度，三方另行协商付款方式，协商不成时，三方不负任何违约责任，经纪方应退回代收的资料及款项。

**五、产权转移手续的办理：**

三方同意选择第 三 种方式办理标的房地产产权转移手续。

**【**×**】1、由卖方办理**

卖方应当在买卖双方到房产局交易中心签署完毕办理过户手续所需要的文件之日起 ﹨ 个工作日内，办理完毕产权转移手续，并将权属人已更名为买方的《房地产权证》交付买方。

买方应积极协助和配合卖方办理相关手续，并在签署本合同之日起 ﹨ 个工作日内提供办理产权转移所需的手续应由买方提供的全部资料给卖方。

**【**×**】2、由买方办理**

买方应当在买卖双方到房产局交易中心签署完毕办理过户手续所需要的文件之日起 ﹨ 个工作日内，办理完毕产权转移手续。 卖方应积极协助和配合买方办理相关手续，并在签署本合同之日起 ﹨ 个工作日内提供办理产权转移所需的手续应由卖方提供的全部资料给买方。

**【**√**】3、委托经纪方办理**

经纪方应当按相关部门办理更名手续规定期限内，办理完毕产权转移手续，并将权属人已更名为买方的《房地产权证》交付买方。

买卖双方应积极协助和配合经纪方办理相关手续，并在签署本合同之日起 柒 个工作日内分别提供办理产权转移所需的手续应由买卖双方各自提供的全部资料给经纪方。

**六、费用承担：**

1.基于经纪方提供居间服务，卖方应支付经纪方人民币(大写) 零 拾 零 万 零 仟 零 佰 零 拾 零 元整作为服务佣金；买方应须支付经纪方人民币(大写) 零 拾 壹 万 伍 仟 零 佰 零 拾 零 元整作为服务佣金。【√】买方若选择按揭付款方式付款，则另需支付经纪方按揭服务费 零 万 叁 仟 伍 佰 零 拾 零元整。以上佣金，由买卖双方在签署本合同之时分别支付给经纪方。

2.按惠州市房产管理局交易中心收费规定：该物业《房地产权证》更名过户须付的费用，共人民币（大写） 零拾 贰 万 玖 仟 伍 佰 零 拾 零 元整，其中由卖方支付 零 款项：买方支付百分之百的款项。并在签署本合同之日交予经纪方代为缴交。【√】按相关票据结算。

3.买卖双方到房产交易中心签署办理过户手续所需要的文件后领取的房产交易中心收件收据回执单须放于经纪方处托管。

4.交楼时间：卖方须将该物业在【×】收到首期房款【√】收到尾期房款【×】20年月日交予买方使用。

5.卖方需在交楼前将该物业需缴的一切费川（如：【√】管理费【√】水【√】电【√】煤气【√】有线电视等费用）结清给买方，过户费用由买方支付，交楼后产生的费用由买方自行支付。

**七、违约责任：**

1、买卖任何一方认为对方违约，应由当事人立即书面通知对方，同时抄送给经纪方，经纪方在接到通知后有权暂停所有正在办理的手续。

2、如买方未能履行本合同约定的义务，卖方给予买方 拾 个工作日宽限期履行义务。从宽限期届满之日起如买方仍未履行合同义务，每逾期一日，应按合同总价款的万分之五，向卖方支付违约金，逾期满10日仍未履行合同义务，卖方有权单方解除合同，买方已付定金由卖方没收，卖方已收取买方的房款（扣除履行合同产生的全部费用）应当日退回给买方，而卖方有权再将该物业转让予其他任何人，卖方不可再向买方进一步追究责任或要求任何赔偿。

3、如卖方未能履行本合同约定的义务，买方给予卖方 拾 个工作日宽限期履行义务。从宽限期届满之日起如卖方仍未履行合同义务，每逾期一日，应按合同总价款的万分之五，向买方支付违约金，逾期满10日仍未履行合同义务，买方有权单方解除合同，卖方应双倍返定金予买方，并承担卖方未履行合同产生的全部费用，已收取买方的房款应当日退回给买方，买方不可再进一步要求卖方做任何赔偿或迫使卖方履行本合同。

4、签署本合同后，如买方或卖方任一方未能依本合同之条款出售或购买该物业，未遵守本合同方则成为本合同的毁约者，应支付经纪方全部居间服务佣金，即人民币 零 拾 叁 万 叁 仟 零 佰 零 拾 零 元整。如买卖双方在未得经纪方同意下协议取消合同、则买卖双方均成为本合同之毁约者，而须分别支付经纪方居间服务佣金，即买卖双方各支付人民币 零 拾 叁 万 叁 仟 零 佰 零 拾 零 整。经纪方有权从已收或代收款项中直接扣除上述佣金。

**八、送达方式**

三方在本合同载明的电话、住所为各自有效的联系方式，有关的通知、文件资料等以以下方式均视为送达：

1、送达各方或其指定的代理人：

2、拨通各方在本合同载明的电话并告知接听人相关事项或传真相关资料；

3、邮寄至各方在本合同载明的住所地址。

4、各方应确保以上联系方式的有效，如变更电话、地址应书面通知其他方。如在合理期限内，任何一方以上述联系方式无法联系，视为相关事项已经送达。

**九、合同的解除：**

由于战争、地震、水灾、火灾、法律变更或政府部门政策规定的变化或其他不可抗力原因而不能履行合同的一方不负有违约责任，本合同解除。

**十、合同份数及效力：**

本合同自三方或其代表人签字或盖章之时起生效，三方在此前协商过程中的声明、理解、承诺以及协议内容，如有与本合同不相符的，以本合同为准。且经纪方已就本合同所有条款向买卖双方作详尽解释，三方对合同每一条款都清楚且无异议。

本合同一式四份，卖方、买方各持一份，经纪方持二份，均具同等法律效力。

**十一、争议解决方法：**

本合同履行过程中如产生争议，三方应协商解决。协商不成时，任何一方可向惠州市惠城区人民法院起诉。

1. **补充条款**： 1、买家购买该物业的价格包含房内家私家电及使用权的车位一个，车位编号：怡心居D1-1栋负一层041号，车位更名所产生的费用由买家承担。
2. 因卖方在国外，卖方须在签署本合同后10天内配合办理该物业的委托公正，配合办理该物业后续的手续，办理公正的具体时长以公证处为准；
3. 买方承诺夫妻双方征信无不良记录；
4. 因卖方人在国外，卖方在收到买方定金当天将买方定金交由经纪方托管，经纪方在收到卖方的《公正委托书》当日扣除交房押金人民币贰万后余下叁万退回给卖方。剩余交房押金在买方成功收房后当日退回给卖方。

卖方签章： 买方签章：

经纪方：惠州家合房产有限公司

代表人：

 日期：2023年2月5日

**说明：**①本合同所收款项需以分公司财务人员出具收款收据为准。

②本合同中经纪方代表人必须是公司法人代表或法人代表授权人。

③三方明确，经纪方仅提供订立合同的媒介服务，本合同订立，经纪方居间服务完成。其对本合同交易标的即买卖的房地产不承担任何责任，除非本合同有明确约定，经纪方对买卖双方不承担任何赔偿责任。

④【】中选择内容，以划√方式选定；对于实际情况未发生或买卖双方不作约定时应在【】中打×或用/划去， 以示删除。

专业代理诚信服务