

## 附件4

本合同适用于已取得房地产/不动产权证书的商品房再次转让

合同编号：

# 深圳市商品房买卖合同 (二手房) 示范文本

深圳市住房和建设局

深圳市市场监督管理局

2023年版

# 目录

特别提示

第一章 合同当事人

第二章 商品房基本情况

第三章 商品房价款

第四章 房屋权属状况

第五章 商品房交付条件与交付手续

第六章 其他事项

附件

## 特别提示

1. 在签订本合同之前，双方当事人可要求对方出示身份证明、企业法人营业执照、房地产/不动产权证书等有关证明文件，并认真审阅合同内容，仔细确认其中的选择性、补充性、修改性内容。对合同条款有疑问时，应向出卖人或者相关专业人员咨询。

2. 买受人在签订本合同前，应当对本合同所涉商品房进行实地考察。对商品房周围的环境、交通、学校及附着于本商品房的学位、户口等情况进行充分了解。出卖人有义务如实提供包括产权状况、租赁情况、户口等有可能影响交易的真实信息。

3. 买受人同意并授权主管部门就买卖合同备案事项或进行后续风险管理的过程中向有关部门查询、打印和保存本人及家庭成员政务共享信息，包括但不限于：（1）身份及户籍信息；（2）婚姻状况信息；（3）家庭房产信息；（4）社保信息；（5）个税信息。

授权信息的查询结果作为主管部门审查买受人购房资格的参考。

4. 为保证交易资金安全，建议双方当事人通过银行第三方托管方式进行资金监管，并以协议方式明确约定资金监管账户及资金交付条件等相关事宜。

5. 本合同生效后，未被修改的文本文字及空格处填写的有效文字与符号均视为双方当事人合意内容。

6. 买受人需按揭购房时，应事先全面了解办理按揭贷款所应具备的条件和应提交的资料。

7. 本合同签订不等于产权过户，只有经过深圳市不动产登记机构的转移登记，产权过户方视为完成。从合同签订到转移登记期间，可能会出现产权被查封等特殊状况，请双方当事人务必注意交易风险。

8. 出卖人对外发布房源信息应当真实有效，并附有12位房源信息编码（如1234-1234-1234）。双方当事人可凭房源信息编码登录深圳市房地产信息平台或深圳市房屋交易主管部门认可的其他渠道查验房产状态，防止一房多卖，保障合法权益；也可依照约定对本示范文本条款进行选择、补充、填充、修改，约定应当符合法律、法规等规定，不得侵害社会公共利益和第三方的合法权益。

9. 如无特别说明，本合同中所约定的“日”为自然日。提到的“N日内”包含第N日。

# 深圳市商品房买卖合同（二手房）

深（        ）房现买字（        ）第\_\_\_\_\_号

出卖人向买受人出售的房屋，双方当事人应当在平等、自愿、公平、诚信的基础上，根据《中华人民共和国民法典》及其他相关法律、法规规定等，就商品房买卖相关内容协商一致意见，共同签订本合同。

## 第一章 合同当事人

出卖人：

姓名：\_\_\_\_\_ 国家或地区：\_\_\_\_\_  
证件类型：\_\_\_\_\_ 证件号码：\_\_\_\_\_  
联系电话：\_\_\_\_\_ 电子邮箱：\_\_\_\_\_  
所占份额：\_\_\_\_\_ 转让的份额：\_\_\_\_\_  
通讯地址：\_\_\_\_\_

公司或机构名称：\_\_\_\_\_ 统一社会信用代码：\_\_\_\_\_  
所占份额：\_\_\_\_\_ 转让的份额：\_\_\_\_\_  
法定代表人：\_\_\_\_\_ 联系电话：\_\_\_\_\_ 电子邮箱：\_\_\_\_\_  
证件类型：\_\_\_\_\_ 证件号码：\_\_\_\_\_  
通讯地址：\_\_\_\_\_

代理人：\_\_\_\_\_ 联系电话：\_\_\_\_\_ 电子邮箱：\_\_\_\_\_  
证件类型：\_\_\_\_\_ 证件号码：\_\_\_\_\_  
通讯地址：\_\_\_\_\_

共有人：

姓名：\_\_\_\_\_ 国家或地区：\_\_\_\_\_  
证件类型：\_\_\_\_\_ 证件号码：\_\_\_\_\_  
联系电话：\_\_\_\_\_ 电子邮箱：\_\_\_\_\_  
所占份额：\_\_\_\_\_ 转让的份额：\_\_\_\_\_  
通讯地址：\_\_\_\_\_

公司或机构名称：\_\_\_\_\_ 统一社会信用代码：\_\_\_\_\_  
所占份额：\_\_\_\_\_ 转让的份额：\_\_\_\_\_  
法定代表人：\_\_\_\_\_ 联系电话：\_\_\_\_\_ 电子邮箱：\_\_\_\_\_  
证件类型：\_\_\_\_\_ 证件号码：\_\_\_\_\_  
通讯地址：\_\_\_\_\_

代理人：\_\_\_\_\_ 联系电话：\_\_\_\_\_ 电子邮箱：\_\_\_\_\_

证件类型： \_\_\_\_\_ 证件号码： \_\_\_\_\_  
通讯地址： \_\_\_\_\_

买受人：

姓名： \_\_\_\_\_ 国家或地区： \_\_\_\_\_  
证件类型： \_\_\_\_\_ 证件号码： \_\_\_\_\_  
联系电话： \_\_\_\_\_ 电子邮箱： \_\_\_\_\_  
受让份额： \_\_\_\_\_  
通讯地址： \_\_\_\_\_

公司或机构名称： \_\_\_\_\_ 统一社会信用代码： \_\_\_\_\_  
受让份额： \_\_\_\_\_  
法定代表人： \_\_\_\_\_ 联系电话： \_\_\_\_\_ 电子邮箱： \_\_\_\_\_  
证件类型： \_\_\_\_\_ 证件号码： \_\_\_\_\_  
通讯地址： \_\_\_\_\_

代理人： \_\_\_\_\_ 联系电话： \_\_\_\_\_ 电子邮箱： \_\_\_\_\_  
证件类型： \_\_\_\_\_ 证件号码： \_\_\_\_\_  
通讯地址： \_\_\_\_\_

## 第二章 商品房基本情况

### 第一条 转让标的

出卖人所转让商品房（下称本商品房）坐落于： \_\_\_\_\_。

房地产/不动产权证书号为： \_\_\_\_\_； 不动产单元编码： \_\_\_\_\_； 商品房用途为： \_\_\_\_\_。 登记建筑面积为： \_\_\_\_\_平方米。 套内建筑面积为： \_\_\_\_\_平方米。

本商品房土地使用权年限自 \_\_\_\_\_年 \_\_\_\_\_月 \_\_\_\_\_日至 \_\_\_\_\_年 \_\_\_\_\_月 \_\_\_\_\_日止。 本商品房于 \_\_\_\_\_年 \_\_\_\_\_月竣工。

目前本商品房物业服务企业为 \_\_\_\_\_， 物业服务费为每月每平方米建筑面积人民币： \_\_\_\_\_元。

## 第三章 商品房价款

### 第二条 转让价款

本商品房转让总价款为：

人民币 \_\_\_\_\_亿 \_\_\_\_\_仟 \_\_\_\_\_佰 \_\_\_\_\_拾 \_\_\_\_\_万 \_\_\_\_\_仟 \_\_\_\_\_佰 \_\_\_\_\_拾 \_\_\_\_\_元（小写 \_\_\_\_\_元）。

### 第三条 交易定金

本商品房交易定金为：

人民币\_\_\_\_亿\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_万\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_元（小写\_\_\_\_\_元）。

买受人同意按以下方式支付：

本合同签订时，向出卖人支付定金：

人民币\_\_\_\_亿\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_万\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_元（小写\_\_\_\_\_元）。

本合同签订后\_\_\_\_日内，向出卖人支付定金余额：

人民币\_\_\_\_亿\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_万\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_元（小写\_\_\_\_\_元）。

### 第四条 交房保证金

为防范交易风险，督促出卖人按约定如期交付本商品房并结清所有费用，双方当事人协商同意在本合同签订时从交易总价款中预留人民币\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_万\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_元（小写\_\_\_\_\_元）作为交房保证金（不超过交易总价款的5%）。此款在出卖人实际交付商品房并完成产权转移登记时进行结算。此交房保证金的处理方法为下列第\_\_\_\_\_种：

1. 交由买方代理机构托管。
2. 其他方式：\_\_\_\_\_。

### 第五条 付款方式及相关处理

买受人所支付款项，除有特别约定，应以银行第三方托管的方式进行资金监管。

买受人按下列第\_\_\_\_\_种方式给付除定金、交房保证金之外的房款人民币\_\_\_\_亿\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_万\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_元（小写\_\_\_\_\_元）：

（一）一次性付款

买受人须于\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日之前将上述房款支付至双方当事人约定的银行第三方监管账户。

（二）买受人向银行抵押付款

1. 买受人须于\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日之前支付除定金、交房保证金之外的剩余首期款人民币\_\_\_\_亿\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_万\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_元（小写\_\_\_\_\_元）至双方当事人约定的银行第三方监管账户；

2. 买受人须于\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日之前向银行提交抵押贷款申请的相关资料，并配合银行办理贷款审批手续，抵押贷款金额以银行承诺发放贷款金额为准；

3. 银行承诺发放贷款不足以支付房款余额的，双方当事人约定按以下第\_\_\_\_\_种方式处理：

(1) 买受人应于银行出具贷款承诺函之日起\_\_\_\_\_日内补足应交款。

(2) 合同解除、出卖人应在解除合同之日起三日内全额退还给买受人已付\_\_\_\_\_等所有款项。

(3) 双方当事人约定的其他付款方式：\_\_\_\_\_。

上述款项建议买受人支付至双方当事人约定的银行第三方监管账户。

## 第六条 逾期付款的违约责任

买受人逾期付款超过\_\_\_\_\_日的（因银行贷款原因导致买受人逾期付款的除外），出卖人有权要求买受人按下述第\_\_\_\_\_种（只能选择其中一种）方式承担违约责任：

1. 要求买受人以未付款项为基数，按日向出卖人支付逾期应付款万分之\_\_\_\_\_的违约金，合同继续履行；

2. 有权解除合同并要求买受人支付本商品房总价款\_\_\_\_\_%的违约金。

## 第七条 税费承担

按有关规定，出卖人需承担税费：（1）增值税；（2）城市建设维护税；（3）教育费附加；（4）印花税；（5）个人所得税；（6）土地增值税；（7）其他按规定应交税费。

买受人需承担税费：（8）印花税；（9）契税；（10）产权登记费；（11）《不动产权证书》贴花；（12）其他按规定应交税费。

其他费用：（13）授权委托书公证费；（14）抵押登记费；（15）提前还款短期贷款利息；（16）提前还款罚息；（17）权籍调查费；（18）商品房买卖合同公证费；（19）评估费；（20）律师费；（21）保险费；（22）其他\_\_\_\_\_（以实际发生的税费为准）。

经双方当事人协商，其中：

上述\_\_\_\_\_项由出卖人承担。

上述\_\_\_\_\_项由买受人承担。

本合同履行过程中因法律、法规和政策等原因新增的税费，按以下第\_\_\_\_\_种方式处理：

1. 由法律、法规和政策等规定的缴纳方缴纳。

2. 双方当事人同意由\_\_\_\_\_缴纳。

非缴纳税费方应配合缴纳方按政府规定提交相应税费缴纳材料及优惠减免材料。

3. 其他：\_\_\_\_\_。

以上按规定应由出卖人和（或）买受人承担的税费，因双方当事人协商改变实际纳税方的，法

律责任不因纳税方的变化而转移。

任何一方不按约定或法律、政策规定缴纳相关税费，导致交易不能继续进行的，应向对方支付本商品房总价款\_\_\_\_\_%的违约金。

## 第四章 房屋权属状况

### 第八条 产权现状

本商品房当前未被查封。

本商品房未设定居住权/已经设定居住权，居住权人：\_\_\_\_\_，证件类型：\_\_\_\_\_，证件号：\_\_\_\_\_，居住权期限为\_\_\_\_\_。

本商品房未设定抵押/已经设定抵押，抵押权人：\_\_\_\_\_，证件类型：\_\_\_\_\_，证件号：\_\_\_\_\_。抵押权人同意本商品房转让的证明及关于抵押的相关约定见附件二。

本商品房如有其他共有权人的，出卖人须取得其他共有权人的书面同意。

### 第九条 租赁现状

本商品房的租赁情况为出租/未出租。

出卖人已将本商品房出租，买受人为本商品房承租人/承租人放弃优先购买权。

本商品房原租赁合同约定的租金为\_\_\_\_\_元（小写\_\_\_\_\_元）/月，押金为\_\_\_\_\_元（小写\_\_\_\_\_元），租期自\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日至\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日。原租赁合同见附件三。

租金支付情况：\_\_\_\_\_。

出卖人须于签署本合同前提供承租人放弃优先购买权的声明（附件四），否则视为出卖人违约。

双方当事人经协商一致按下述第\_\_\_\_\_种方式处置租赁合同（只能选择其中一种）：

1. 本商品房产权转移后，原租赁合同在有效期内对买受人仍然有效。出卖人须于本合同签订后5日内协助买受人与承租人签订新的租赁合同，如原租赁合同已在租赁管理部门登记备案的，须变更登记备案。同时出卖人须将承租方已交付给出卖人之租赁押金及预交租金（若有）转交予买受人，买受人自\_\_\_\_\_时起承继出卖人在原租赁合同项下之权利义务。

2. 出卖人须于本商品房交付买受人使用前解除原租赁合同，买受人对因原租赁合同而产生之纠纷不承担任何责任。

## 第十条 商品房权利状况承诺及担保

- (一) 出卖人对本商品房享有合法权利；
- (二) 本商品房没有出售给除本合同买受人以外的其他人；
- (三) 本商品房没有司法查封或其他限制转让的情况；
- (四) 本商品房没有非法占有的情况；
- (五) \_\_\_\_\_；
- (六) \_\_\_\_\_。

如本商品房权利状况与上述情况不符，由于出卖人的原因造成买受人无法取得或者丧失本商品房所有权，或者所有权受到限制的，买受人有权解除本合同。买受人解除合同的，应当书面通知出卖人，出卖人应当自解除合同通知送达之日起10日内退还买受人已付全部房款（含已付贷款部分），并自买受人付款之日起，按照\_\_\_\_\_%（参照行为发生时中国人民银行公布的活期利息的标准）给付利息；同时，出卖人按照本商品房总价款的\_\_\_\_\_%向买受人支付违约金。

买受人在签订合同时知道或者应当知道第三人对本商品房享有权利的，不适用前款之约定。

买受人有确切证据证明第三人可能就本商品房主张权利的，可以中止支付相应的价款，但是出卖人提供了适当担保，并经买受人同意的除外。

## 第五章 商品房交付条件与交付手续

### 第十一条 商品房交付

出卖人应当按下列第\_\_\_\_\_种期限及方式将本商品房交付买受人：

- 1. 收到全部购房款之日起\_\_\_\_\_日内。
- 2. 其他：\_\_\_\_\_。

交房时出卖人应履行下列手续：

- 1. 双方当事人共同对本商品房及附属设施设备、装饰装修、相关物品清单等事项进行验收，记录水、电、气表的读数，并办理交接手续；
- 2. 交付本商品房钥匙；
- 3. \_\_\_\_\_；
- 4. \_\_\_\_\_。

## 第十二条 延迟交房的违约责任

除本合同另有约定外，出卖人未按合同约定的期限将本商品房交付买受人的，自约定的交付期限届满之日起至实际交付日止，出卖人应以本商品房转让总价款为基数按日万分之\_\_\_\_向买受人支付违约金，合同继续履行。

## 第十三条 附随债务的处理

出卖人在交付本商品房时，应将附随的水费、电费、煤气费、电话费、有线电视费、物业服务费、垃圾清运费、\_\_\_\_\_等费用结清，单据交买受人确认，否则买受人有权从交房保证金中抵扣上述欠费。

## 第十四条 不动产转移登记

- (一) 双方当事人须在签订本合同\_\_\_\_\_日内，共同向不动产登记机构申请办理转移登记手续。
- (二) 在收文回执载明的回复日期届满之日起\_\_\_\_\_日内，双方当事人须办理交纳税费的手续。
- (三) 该不动产权证书由买受人领取。

## 第十五条 其他违约责任

当事人不履行本合同约定义务逾期超过\_\_\_\_日，对方当事人可要求继续履行合同并要求违约方按日支付违约金，违约金标准为本商品房转让总价款万分之\_\_\_\_；有根本违约行为导致合同目的不能实现的，可要求解除合同并选择定金罚则或要求违约方支付本商品房转让总价款\_\_\_\_%的违约金。

# 第六章 其他事项

## 第十六条 补充条款

对本合同中未约定或约定不明的内容，双方经协商一致，可以依法对本合同签订补充条款（见附件一），但不得违反法律、法规强制性规定。补充条款中不得包含不合理的减免、加重某方责任或排除某方主要权利等内容，补充条款中涉及上述内容的，视为无效条款。

合同附件及补充协议经买受人和出卖人共同签署后与合同正文具有同等法律效力。

## 第十七条 本合同与其他文件的冲突解决

双方当事人在本合同签订之前的承诺及协议，如有与本合同不相符的，以本合同为准。

## 第十八条 合同附件

合同附件为本合同组成部分，具有同等法律效力。

## 第十九条 送达

出卖人和买受人保证在本合同中记载的通讯地址、联系电话均真实有效。本协议载明的地址视为有效的邮寄送达地址，本协议的各项通知和法律文书可以以邮寄方式送达对方。

任何根据本合同发出的文件，均应采用书面形式，通知书如系单位发出应加盖公章，如系自然人发出应有签名。如无盖章或签名，视为未通知。买卖双方选择以下第\_\_\_\_种方式送达：

- (一) 邮政快递；
- (二) 邮寄挂号信；
- (三) 电子邮件；
- (四) \_\_\_\_\_。

任何一方变更通讯地址、联系电话、电子邮箱等的，应在变更之日起\_\_\_\_日内书面通知对方。变更的一方未履行通知义务导致送达不能的，应承担相应的法律责任。

## 第二十条 买受人信息保护

出卖人对买受人信息负有保密义务。非因法律、法规规定或国家安全机关、公安机关、检察机关、审判机关、纪检监察部门执行公务的需要，未经买受人书面同意，出卖人及其代理人员和相关工作人员不得对外披露买受人信息，或将买受人信息用于履行本合同之外的其他用途。

## 第二十一条 争议处理

(一) 凡因本合同引起的或与本合同有关的任何争议，由双方当事人协商解决，也可通过深圳市消费者委员会或深圳国际仲裁院调解中心等进行调解。

(二) 如若一方当事人不愿调解或调解不成的，应采取下列第\_\_\_\_种方式解决：

1. 提交深圳国际仲裁院进行仲裁。
2. 向不动产所在地人民法院起诉。

## **第二十二条 合同数量及持有**

本合同包括附件及附图，共\_\_\_\_页。如采用纸质合同的方式签署，一式\_\_\_\_\_份，双方当事人各执一份，其他交有关部门，每份合同均具同等法律效力。

## **第二十三条 合同生效**

本合同自双方签字或盖章之日起生效。

## **第二十四条 合同的解除**

本合同的解除应当采取书面形式。



附件一

双方其他约定:

1、 \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

2、 \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

3、 \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

## 附件二

抵押权人同意本商品房转让的证明及关于抵押的相关约定：

1. 抵押权人同意本商品房转让的证明；
2. 解除抵押的条件和时间；
3. 关于抵押的其他约定。

### 附件三

(提供原租赁合同)

## 附件四

出卖人提供的承租人放弃优先购买权的声明，共有人放弃优先购买声明

出卖人（签章）：

买受人（签章）：

出卖人代理人（签章）：

买受人代理人（签章）：

\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日