

武汉市经济适用房买卖(样本)合同

合同双方当事人：

出卖人： __

注册地址： ____ 邮 编： ____

营业执照注册号： ____ 资质证书号： ____

法定代表人： ____ 联系电话： ____

委托代理人： __ 地 址： ____

邮 编： __ 联系电话： __

委托代理机构： ____

注册地址： __ 邮 编： __

营业执照注册号： __ 资质证书号： __

法定代表人： __ 联系电话： __

买受人： __籍贯： __性 别： __

住 址： __ 邮 编： __

身份证号码： __ 联系电话： __

配偶： __性别： __身份证号码： __

委托代理人： __性别： __电话号码： __

身份证号码： __地址： __

《武汉市城镇居民购买经济适用住房资格证明》编号： __

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《武汉市经济适用住房管理办法》(武汉市人民政府令第 203 号)及其他有关法律、法规的规定，买受人和出卖人在平等、自愿、协商一致的基础上就买卖经济适用房达成如下协议：

第一条 项目建设依据

出卖人以划拨方式取得位于__、编号为__的地块的土地使用权，面积__平方米，规划用途为__，__为__，《国有土地使用证》编号：____。出卖人经批准，在该地块建设经济适用住房，项目名称：__，批准文件号：__；《建设用地规划许可证》编号：__；《建设工程规划许可证》编号__；《建筑工程施工许可证》编号：__。

第二条 经济适用房销售依据

该经济适用房项目经核查批准，准予上市销售。《武汉市经济适用住房销（预）售许可证》编号为：武房经预售【】__号。

第三条 买受人所购经济适用房的基本情况

1、买受人购买的房屋为住宅，土地性质为划拨用地。所购买的住房为__，买受人所购住房为本合同第一条规定项目中的第__栋【座】单元__层__号房，户型为__房__厅__厨__卫，封闭式阳台__个，非封闭阳台__个（见附件一）。

该住房层高为__米，属__结构。

该住房合同约定建筑面积共__平方米，其中，套内建筑面积__平方米，共用部位分摊建筑面积__平方米（有关共用部位分摊建筑面积构成说明见附件二）。

2、买受人购买的房屋为非住宅，土地性质为划拨用地。所购买的房屋为【现房】【预售房】。买受人所购房屋为本合同第一条规定项目中的第__栋【座】__单元__层__号房（见附件一）。

该房屋层高为_____米，属_____结构。

该房屋合同约定建筑面积共_____平方米，其中，套内建筑面积_____平方米，共用部位分摊建筑面积_____平方米（有关共用部位分摊建筑面积构成说明见附件二）。

3、如无特别约定，该房屋在建筑材料、设计、防火、给排水、隔

音、照明、节能、环境等方面均应当符合有关的国家强制性标准的规定。

第四条 计价依据、方式与价款

1、该房屋属于政府定价的经济适用住房。

政府定价批准文号为：武价函【】__号，核定销售基准价格为建筑面积每平方米__元。

出卖人与买受人约定按建筑面积计算房屋价格，买受人所购房屋建筑面积__平方米，销售均价为建筑面积每平方米__元，核准的楼层调节率为__%，实际销售价格为建筑面积每平方米__元 \times （ $1\pm\%$ ）=元，合计总金额为：__百__拾__万__千__百__拾__元整。

2、该房屋属非政府定价的经济适用住房项目内行政划拨土地上建设的非住宅用房。

出卖人与买受人约定按建筑面积计算房屋价格，买受人所购房屋建筑面积_____平方米，双方约定价格为建筑面积每平方米_____元，合计总金额为_____百_____拾_____万_____千_____百_____拾_____元整。

第五条 出卖人不得向买受人收取该房价款外的费用。经批准未计入销售价格的代收、代缴费用，经买卖双方协商达成一致意见，同意由出卖人代收代缴时，出卖人必须出示委托收费部门出具的合法委托书及收费标准，且不得加价代收。

第六条 面积确认及面积差异处理

根据当事人选择的计价方式，本条规定以建筑面积为依据进行面积确认及面积差异处理。

合同约定面积与产权登记面积有差异的，以产权登记面积为准。

房屋交付后，产权登记面积与合同约定面积发生差异，双方同意按以下第__种方式进行处理：

1、双方同意按以下原则进行处理：

(1) 面积误差比绝对值在 3% 以内（含 3%）的，据实结算房价款；

(2) 面积误差比绝对值超过 3% 时，买受人有权退房；

买受人退房的，出卖人在买受人提出退房之日起 30 天内将买受人已付款退还给买受人，并按中国人民银行规定的即时贷款利率付给利息。

买受人不退房的，产权登记面积大于合同约定面积时，面积误差比绝对值在 3% 以内（含 3%）部分的房价款由买受人补足；超出 3% 部分的房价款由出卖人承担，产权归买受人。产权登记面积小于合同约定面积时，面积误差比绝对值在 3% 以内（含 3%）部分的房价款由出卖人返还买受人；绝对值超出 3% 部分的房价款由出卖人双倍返还买受人。

$$\text{面积误差} = \frac{\text{产权登记面积} - \text{合同约定面积}}{\text{合同约定面积}} \times 100\%$$

因规划设计变更造成面积差异，双方不解除合同的，应当在规划设计变更批准之日起 15 日内签署补充协议。

2、双方自行约定：

(1) __；

(2) __；

第七条 付款方式及期限

买受人按下列第__种方式按期付款：

1、一次性付款：__。

2、分期付款：__。

3、其他方式：__。

第八条 交付期限及条件

出卖人应当在__年__月__日前，依照国家和地方人民政府的有关规定，将具备下列条件的经济适用房交付买受人使用。

1、该房屋工程检验合格，已向建设工程质量监督管理机构办妥竣工验收备案手续。

2、该房屋已取得经济适用住房交付使用批准文件。

3、出卖人与买受人关于下列基础设施、公共配套建筑交付日期及条件的约定：

(1) 供水__。

(2) 供电__。

(3) 供气__。

(4) 排水__。

(5) 绿化__。

(6) 有线电视、宽带__。

(7) 小高层、高层电梯__。

因不可抗力或者买卖双方在合同中约定的其他原因，需要延期交付使用的，出卖人应当在原因发生之日起 15 日内书面告之买受人。出卖人可据实予以延期。

该房屋达到交付使用条件后，出卖人应当书面通知买受人办理交付手续。双方进行验收交接时，出卖人应当出示相关规定的证明文件，并签署房屋交接单。所购房屋为住宅的，出卖人还需提供《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》。出卖人不出示证明文件或出示证明文件不齐全，买受人有权拒绝交接，由此产生的延期交房责任由出卖人承担。

由于买受人原因，未能按期交付的，双方同意按下列方式处理：

1、__。

2、__。

第九条 规划、设计变更的约定

经规划部门批准的规划变更、设计单位同意的设计变更导致下列影响到买受人所购房屋使用功能的，出卖人应当在有关部门批准同意之日起 10 日内，书面通知买受人。

1、买受人有权在通知到达之日起 15 日内作出是否退房的书面答复。买受人在通知到达之日起 15 日内未作书面答复的，视同接受变更。出卖人未在规定时间内书面通知买受人的，买受人有权退房。

2、买受人退房的，出卖人须在买受人提出退房要求之日起__天内将买受人已付款退还给买受人，并按中国人民银行规定的即时贷款利率付给利息。

3、买受人不退房的，应当与出卖人另行签订补充协议。

第十条 违约责任

(一) 出卖人保证销售的房屋没有产权纠纷和债权债务纠纷。因出卖人原因，造成该房屋不能办理产权登记或发生债权债务纠纷的，由出卖人承担全部责任。

(二) 买受人逾期付款的违约责任

买受人如未按本合同规定的时间付款，按下列第__种方式处理：

1、按逾期时间，分别处理（不作累加）

(1) 逾期在__日之内，自本合同规定的应付款期限的第二日起至实际金额支付应付款之日止，买受人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) 逾期超过__日后，出卖人有权解除合同。出卖人解除合同的，买受人按累计应付款的__%向出卖人支付违约金，出卖人将买受人已付款退还给买受人，合同终止履行。买受人要求继续履行合同的，经出卖人同意，合同继续履行，自本合同规定的应付款期限的第二日起至实际金额支付应付款之日止，买受人按日向出卖人支付逾期应付款

万分之__（该比率应不小于本款第（1）项中的比率）的违约金。

本条中的逾期应付款指依照本合同第七条规定的到期应付款与该期实际已付款的差额；采取分期付款的，按相应的分期应付款与该期的实际已付款的差额确定。

2、__。

（三）出卖人逾期交房的违约责任

除本合同第八条规定的特殊情况外，出卖人如未按本合同规定的期限将该房屋交付买受人使用，按下列第__种方式处理：

1、按逾期时间，分别处理（不作累加）

（1）逾期不超过__日之内，自本合同第九条规定的最后交付期限的第二日起至实际交付之日止，出卖人按日向买受人支付已交付房价款万分之__的违约金，合同继续履行；

（2）逾期超过__日后，买受人有权解除合同。买受人解除合同的，出卖人应当自买受人解除合同书面通知到达之日起__日内退还全部已付款并按中国人民银行规定的即时贷款利率支付利息及按买受人累计已付款的__%向买受人支付违约金，合同终止履行。买受人要求继续履行合同的，合同继续履行，自本合同第八条规定的最后交付期限的第二日起至实际交付之日止，出卖人按日向买受人支付已交付房价款万分之__（该比率应不小于本款第（1）项中的比率）的违约金。

2、__。

（四）出卖人关于装饰、设备标准承诺的违约责任

出卖人交付使用的房屋的装饰、设备标准应符合双方约定（附件三）的标准。达不到约定标准的，买受人有权要求出卖人按照下列第__种方式处理。

1、出卖人赔偿双倍的装饰、设备差价。装饰、设备差价以工程造价管理部门核定的为准。

2、__。

(五) 关于产权登记的约定

出卖人应当在该房屋交付使用之日起__日内，将办理权属登记需由出卖人提供的相关证件资料交付给买受人自行办理权属登记或接受买受人委托代为办理权属登记。

如因出卖人的责任，造成买受人不能在規定期限内办理房地产权属证书的，双方同意按下列第__项处理：

1、买受人退房，出卖人在买受人提出退房要求之日起__日内将买受人已付房价款退还给买受人，并按已付房价款的__%赔偿买受人损失。

2、买受人不退房，出卖人按已付房价款的__%向买受人支付违约金。

3、__。

第十一条 保修责任

买受人购买的该房屋的《住宅质量保证书》作为本合同的附件。出卖人自经济适用住房交付使用之日起，按照《住宅质量保证书》承诺的内容承担相应的保修责任。

买受人与出卖人应当以合同附件的形式详细约定保修范围、保修期限和保修责任等内容。

在该房屋保修范围和保修期限内发生质量问题，出卖人应当履行保修义务。因不可抗力或者非出卖人原因造成的损坏，出卖人不承担责任，但可协助维修，维修费用由买受人承担。

第十二条 买受人的房屋仅作__使用。买受人使用期间不得擅自改变该房屋的主体建筑结构、承重结构和用途。除本合同及其附件另有规定者外，买受人在使用期间有权与其他权利人共同享有与该房屋有关联的公共部位和设施，并按占地和共用部位分摊面积承担义务。

出卖人不得擅自改变与该房屋有关联的共用部位和设施的使用性质。

第十三条 买卖双方就下列事项约定：

1、该房屋所在项目以下部位和设施等全体业主享有所有权：

(1) 物业管理用房；

(2) __。

2、买受人遵守业主临时公约，履行出卖人与__物业公司签订的前期物业服务合同约定的内容。

3、__。

第十四条 已购经济适用住房上市的规定

根据《武汉市经济适用住房管理办法》（武汉市人民政府令第 203 号）有关规定，买受人购买的经济适用住房，须在取得《房屋所有权证》和《国有土地使用证》满五年后，才能上市交易。交易时，应该按照市人民政府规定的比例在市、区房产交易窗口交纳土地收益等相关价款，由区人民政府优先回购。买受人也可以在交纳土地收益等价款后取得完全产权，凭缴款证明、办理房屋权属转移登记和土地使用权变更登记手续，土地性质变更为“出让土地”。

买受人购买经济适用住房并取得《房屋所有权证》和《国有土地使用证》不满五年的，不得上市交易，买受人因特殊原因确实需转让的，由区人民政府按照原价格并考虑折旧和物价水平等因素进行回购。

第十五条 买受人购买的经济适用住房在取得完全产权前，不得用于出租经营。

第十六条 买受人家庭又购买其它住房的，原经济适用住房由区人民政府根据原价格并考虑折旧和物价水平等因素进行回购。

第十七条 合同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，按下列第__种方式解决：

1、提交武汉仲裁委员会仲裁；

2、依法向人民法院起诉。

第十八条 本合同未尽事项，由双方另签订补充协议（附件四）。

第十九条 合同附件与本合同具有同等法律效力。本合同及其附件内，空格部分填写的文字与印刷文字具有同等效力。

第二十条 本合同连同附件共__页，一式__份，具有同等法律效力。合同持有情况如下：出卖人__份，买受人__份，__份。

第二十一条 本经济适用房买卖合同签订后，由出卖人在合同生效之日起__日内连同《武汉市城镇居民购买经济适用住房资格证明》原件一并向区房产管理部门申请登记备案。

第二十二条 本合同自双方签订之日起生效。

出卖人（签章）：

买受人（签章）：

【法定代表人】

【委托代理人】

【委托代理人】

(签章)

(签章)

二〇__年__月__日签于:

附件一：该经济适用住房所在楼层房屋平面图

出卖人（签章）：

买受人（签章）：

附件二：共用部位分摊建筑面积构成说明

出卖人（签章）：

买受人（签章）：

附件三：装饰、设备标准

1、外墙：

—°

2、内墙：

—°

3、天棚：

—°

4、地面：

—°

5、门窗：

—°

6、厨房：

—°

7、卫生间：

—°

8、阳台：

—°

9、电梯：

—°

10、其他：

—°

出卖人（签章）：

买受人（签章）：

附件四：合同补充协议

出卖人（签章）：

买受人（签章）：