

---

# 公开竞价文件

项目编号：QZZC2024033-1

项目名称：厦门市思明区厦港新村 26 号 201 室  
公开竞价转让



---

地 址：泉州市丰泽区海星街 100 号东海大厦 A 幢 4 楼 450 室  
电 话：0595-22189025 0595-22189091  
邮 编：362000 传 真：0595-22189023  
网 址：<https://www.qzcg0595.com>



# 项目公告

受泉州中泉国际经济技术合作（集团）有限公司委托，泉州市产权交易中心（以下简称“本中心”）采用**网络动态竞价**方式对厦门市思明区厦港新村 26 号 201 室公开竞价转让，欢迎符合条件的意向竞买人（意向竞买人指的是有意向参与该竞价项目的各交易主体。）前来参与竞买。现将有关情况公告如下：

- 1、项目编号：QZZC2024033-1。
- 2、竞价标的：厦门市思明区厦港新村 26 号 201 室。
- 3、标的简介：  
(1) 房产概况：

	厦门市思明区厦港新村 26 号 201 室
建筑面积 (m <sup>2</sup> )	104.09
专有建筑面积 (m <sup>2</sup> )	98.06
分摊建筑面积 (m <sup>2</sup> )	6.03
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/商品房
用途	住宅用地/住宅
使用期限	国有建设用地使用权，1990 年 5 月 20 日至 2060 年 5 月 19 日
设施设备	楼宇配套楼梯，楼宇内电照、水卫、消防等线路管道均已铺设，带电梯
装饰装修	外观较好，室内二次装修档次为简单装修
房屋结构	混合结构
竣工时间	1992
户型	三房两厅两卫
层高	约 2.8 米
总楼层及层次	总层数：10 层，所在层：2 层
使用情况	闲置

(2) 不动产权证书号、建筑面积、挂牌价详见以下清单:

序号	标的名称	不动产权证书号	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	挂牌价(元)
1	厦门市思明区厦港新村 26 号 201 室	闽(2022)厦门市不动产权第 0096715 号	104.09	4365000

其他详见泉州市产权交易中心备查文件。

以上标的转让行为和评估结果均按规定获得有关部门批准和备案。

4、交易保证金:人民币壹佰贰拾万元整(¥1200000.00)。

(1) 交易保证金缴交方式可选择银行柜台、网银转账、手机银行等。交易保证金的汇款人名称应与竞买人【竞买人指的是意向竞买人在规定的期限内将交易保证金交纳至本中心指定账户(不计利息,以到账时间为准),办理报名竞价手续并提交竞价材料,经本中心资格审核通过后,意向竞买人即取得本项目标的的竞价资格,成为竞买人。】名称一致,用途请注明“交易保证金”字样。

(2) 竞买人授权他人办理竞买手续的,须以银行转账的方式缴纳交易保证金。

(3) 若竞买成功,竞买人即成为受让方,受让方的交易保证金在签署《竞价结果通知单》之日起自动转为《房屋买卖合同》的履约保证金,履约保证金抵作该标的部分首付款。未被确定为受让方的竞买人,本中心在确定受让方次日起 3 个工作日内或确定受让方次日起 3 个工作日内按原汇入渠道无息退还。

(4) 若意向竞买人交纳交易保证金后因未完成报名或未成功报名而未能成为竞买人,本中心将在收到意向竞买人《交易保证金退还申请书》之日起 3 个工作日内将其交易保证金按原汇入渠道无息退还。

本中心指定的交易保证金账户:

通过邮件索取交易保证金账户(索取邮件发至电子邮箱:[pierce0011@qzqcq0595.com](mailto:pierce0011@qzqcq0595.com),邮件内容请备注项目名称、项目编号等)。

5、特别提示:

(1) 本公开竞价项目《公开竞价文件》,包括但不限于《项目公告》《泉州市产权交易中心网络竞价须知》《网络竞价承诺函》《房屋买卖合同》及根据《公开竞价文件》所发出的澄清、修改、补充通知等。

(2) 本项目标的以现状转让,标的介绍均来自于委托方提供的

---

资料，有关标的资料是对标的一般性介绍，仅为参考性说明，不构成对标的的担保，也不具任何法律效力。标的的任何瑕疵及风险等不影响成交结果。本中心不负责标的的移交，不承担瑕疵担保责任和其他连带责任。

竞买人应在竞买前自行深入了解竞价标的物现状有否本中心未知的、在竞价前未能告知竞买人的瑕疵，并自愿接受及承担该瑕疵产生的法律后果。竞买人应对委托方披露信息的真实性、准确性、有效性、完整性自行核实。

**(3) 本次公开竞价采用网络动态竞价方式确定受让方：**各竞买人在规定的竞价时间内登录本中心网站 ([www.qzcq0595.com](http://www.qzcq0595.com)) 竞价看板或权益云交易平台网站 ([www.unibid.cn](http://www.unibid.cn)) 竞价大厅查找本项目的点击进入报价现场进行报价，按价高者得的原则确定受让方。

(4) 竞买人在成为受让方后，须以受让方名称签订《竞价结果通知单》和《房屋买卖合同》等文件，不得变更受让方名称。

(5) 竞价标的没有设定抵押或者其他第三人权利，不存在涉及竞价标的的重大争议、诉讼或仲裁事项，不存在查封、冻结等司法措施。

(6) 竞价成交后，如受让方与委托方就竞得标的签订及履行《房屋买卖合同》而发生争议的，受让方仍应当向本中心交纳交易服务费；竞价成交后，不论受让方与委托方最终是否签订《房屋买卖合同》，或是签订《房屋买卖合同》后受让方与委托方解除或终止《房屋买卖合同》的，受让方仍应当向本中心交纳交易服务费，本中心已收取的交易服务费不予退还。

(7) 竞买人应对自身的注册账号安全负责，任何使用竞买人用户名和密码登录竞价大厅的用户，在竞价大厅的一切行为均视为该竞买人本人的行为，由竞买人承担一切责任，本中心不承担任何责任。

(8) 若受让方有下列情形之一的，本中心可取消受让方受让资格，受让方的交易保证金及已收取的交易服务费不予退还。当受让方给委托方造成的损失超过交易保证金数额的，委托方有权要求受让方对超过部分予以赔偿：

① 受让方未在竞买成交之日起 3 个工作日内支付交易服务费并至本中心签署《竞价结果通知单》的。

② 受让方弄虚作假、扰乱竞价、恶意串通或存在其他违反法律

法规及《公开竞价文件》的行为的。

③相关法律法规规定的其他情况。

(9) 竞买人应确保自身网络的流畅。鉴于互联网环境可能存在的网络延时等因素，竞买人应尽量避免在限时竞价周期即将结束时进行竞买报价，以防止因网络延时造成报价不成功。

(10) 如选择商业按揭付款，为保证标的竞买成交后受让方能在规定期限内足额缴纳购房款，竞买人可提前委托泉州市住房置业融资担保有限责任公司办理商业银行贷款预审核，待审核通过后再交纳交易保证金参与竞买，避免因未通过银行商业按揭贷款审批而导致承担余款无法按时支付的违约责任。

(11) 意向竞买人报名时的名称必须与签署《竞价结果通知单》《房屋买卖合同》等文件的名称保持一致，若标的要办理共同共有，则意向竞买人在网上报名时须选择联合受让并填写联合受让方相关信息。

6、意向竞买人应具备的基本条件：

(1) 在中华人民共和国境内具有独立法人资格的法人或者具有完全民事行为能力的自然人。

(2) 失信被执行人（自然人、法人）不得参与本项目的竞价。

7、对受让方的要求：

(1) 具有良好的财务状况、支付能力；具有良好的商业信用。

(2) 受让方的受让行为必须符合国家法律法规要求。如因受让方原因，违反有关政策法规，导致不能完成交易的，受让方依法承担责任。

(3) 受让方应于竞买成交之日起3个工作日内支付交易服务费，并携带付款凭证至本中心签署《竞价结果通知单》。受让方签署《竞价结果通知单》时，受让方与委托方之间的合同关系即时成立并生效，买卖合同签订手续是否完成不影响合同的成立并生效。

(4) 受让方应于《合同签订通知书》发出之日起5个工作日内与委托方签订《房屋买卖合同》。具体首付款比例根据国家、本省、市的有关规定及贷款机构的相关规定，并视受让方的实际情况进行确定。余款可选择以下任一方式支付：

①在签订《房屋买卖合同》后，按《房屋买卖合同》的“一次性付款”履行，即在《房屋买卖合同》签订之日起5个工作日内，缴清扣除已支付的履约保证金后的房款余额。

②在签订《房屋买卖合同》后，按《房屋买卖合同》的“按揭付款”履行。采用按揭付款方式的，首付款为总价款的30%需在《房屋买卖合同》签订之日起5个工作日内支付，剩余房款应在《房屋买卖合同》签订之日起15个工作日内支付。因任何原因造成放贷资金未达到贷款资金额度，受让方应在接到贷款银行或委托方通知5个工作日内无条件以现金形式一次性付清贷款资金额度与放贷资金的差额款；本次房产转让将委托泉州市住房置业融资担保有限责任公司提供相关服务（包括二手房贷款担保、存量房网签、产权过户申请等代办服务），由此产生的一切费用（包括担保费用等）由受让方承担。意向竞买人一旦报名，即视为同意该内容。相关费用标准为每套5000元（按揭贷款担保费3000元、贷款代办费1000元、权证代办费1000元）。

注：受让方是否能获得贷款及获得多少贷款，由贷款银行按照其内部审批程序根据受让方的实际情况进行确定，受让方自行承担相关后果，与委托方及本中心无关；若贷款机构在按揭贷款审批过程中要求受让方增加首付款比例的，受让方应无条件接受，并在通知指定的期限内将需增加支付的首付款金额付至委托方账户；不论因何种原因导致受让方未能获得贷款的，受让方均应按照《房屋买卖合同》或委托方的通知将所竞得标的的全部成交价款以现金形式直接支付给委托方。

（5）有关税费：所涉及的相关税费，按法律规定承担（具体税项及金额以实际发生的税费为准）。

①委托方需付的税费：增值税及附征税、印花税、企业所得税、土地增值税、土地出让金。

②受让方需付的税费：印花税、契税、交易手续费（房产分户图、宗地图测量费等）、办理按揭贷款涉及费用（如合同网签备案、不动产权证过户代办、抵押担保等）、房屋登记费及其他费用（以实际发生的税费为准）。

③《房屋买卖合同》在履行过程中因法律法规政策原因须缴纳新的税费的以及政策中未明确缴纳方的，均由受让方缴纳。

（6）本中心在受让方签署《竞价结果通知单》的次日起三个工作日内将受让方缴纳的履约保证金全额无息汇入委托方账户。

（7）其他要求详见《房屋买卖合同》。

8、意向竞买人报名时提供的竞价材料：

(1) 营业执照、组织机构代码证等主体资格证明材料（自然人无需提供）；

(2) 法定代表人、负责人或自然人身份证；

(3) 授权委托书（经意向竞买人签章原件）及受托人的身份证  
[注：如未委托他人无需提供(3)项材料]；

(4) 交易保证金的缴款凭证；

备注：以上材料提供复印件的均需加盖公章（企、事业单位）或签字（自然人）；

有关单位或个人电签同意《公开竞价文件》的相关规定及承诺，在缴纳交易保证金后按规定在网上办理报名竞价手续、提交以上竞价材料的拍照件或扫描件，并通过审核后，即成为竞买人。

9、公告时间：2024年6月27日至2024年7月3日。

10、交易保证金汇达和提交报名竞价材料截止时间：2024年7月3日17时。

意向竞买人应至本中心网站([www.qzcg0595.com](http://www.qzcg0595.com))或权益云交易平台网站([www.unibid.cn](http://www.unibid.cn))注册账号，并于报名截止时间前凭已申请的权益云账号在本中心网站竞价看板或权益云交易平台网站竞价大厅内查找竞买项目并自行办理网上报名手续。

**特别提示：**各意向竞买人应注意交易保证金汇达和提交报名材料截止时间（以系统上显示的最终提交时间为准），请意向竞买人在提交报名材料截止时间前预留充足时间来完成报名手续。**【重要提示：**公告期间均可报名，请各意向竞买人尽量避免在报名截止当天提交报名材料**】**如因意向竞买人预留的时间不足，导致报名材料不能及时提交或经审核不通过退回后不能在截止时间前重新提交报名资料，最终致使报名不成功的，后果由意向竞买人自行承担，本中心不承担任何责任。

11、网上报名：

意向竞买人应在报名截止时间之前将交易保证金交纳至本中心指定账户（不计利息，以到账时间为准），并在网上办理报名竞价手续时提交竞价材料。意向竞买人通过本中心的竞价资格审核后，即成为竞买人。

12、看样时间：2024年6月27日至2024年7月3日。**看样联系人：刘女士，联系电话：0595-22162820。**

13、意向竞买人提交澄清、修改文件时限：意向竞买人若要求

对《公开竞价文件》（包括但不限于《项目公告》《泉州市产权交易中心网络竞价须知》《网络竞价承诺函》《房屋买卖合同》及根据《公开竞价文件》所发出的修改、补充、答疑、澄清等公告信息）进行澄清，应在报名截止时间前提交书面材料。若有必要，委托方和本中心可以在 2024 年 7 月 4 日 9 时前对《公开竞价文件》进行修改、补充。

14、网络动态竞价及加价幅度：

标的序号	标的名称	挂牌价（元）	加价幅度（元）	限时竞价阶段开始时间	限时竞价阶段周期（秒）
1	厦门市思明区厦港新村 26 号 201 室	4365000	10000	2024-7-4 10:00	60

（1）网络动态竞价分为自由竞价和限时竞价两个阶段。自由竞价阶段从 2024 年 6 月 27 日开始至限时竞价阶段开始之前，限时竞价阶段的开始时间详见上表，限时竞价阶段的竞价周期为 60 秒。若自由竞价阶段有人报价，自由竞价阶段结束后，所有竞买人即进入限时竞价阶段；若自由竞价阶段及限时竞价阶段均无人报价，则以 5 个工作日为竞价周期，马上再次开始新的网络动态竞价。

（2）报价只要不低于挂牌价或按加价幅度加价的，即为有效报价。

（3）本中心有权就竞价时间做出调整，如有调整将在本中心网站进行公告。

15、权益云交易平台网站表述与本《公开竞价文件》有出入之处，以本《公开竞价文件》为准。

16、若竞价标的不成交，则本公告自动延长，每次延长期限为 5 个工作日。

17、交易服务费：本中心以竞价标的成交金额按照泉州市产权交易中心产权交易收费标准向受让方收取交易服务费。

18、至本项目公告之日起，厦门市思明区厦港新村 26 号 201 室公开竞价转让项目（编号：QZZC2024033）自动终止。

19、接受投诉部门：泉州市产权交易中心综合部 联系电话：0595-22591811

报名联系人：杨先生

联系电话：0595-22189025、22189091



---

电子邮箱: pierce0011@qzcq0595.com

本中心网站: www.qzcq0595.com

商业按揭贷款咨询方式:

联系单位: 泉州市住房置业融资担保有限责任公司

联系电话: 0595-22590611、22590612

联系地址: 1、泉州市丰泽街 361 号金控大厦 1 楼

2、泉州市东海大厦 A 座市政务服务中心 2 楼 46 号

泉州市产权交易中心有限公司

二〇二四年六月二十七日



泉州市产权交易中心

# 泉州市产权交易中心 网络竞价须知

本公开竞价项目，泉州市产权交易中心（以下简称“本中心”）采用网络动态竞价方式组织竞价，按价高者得的原则确定受让方。现发布网络竞价须知如下：

一、意向竞买人在竞价活动中应共同遵守本须知中的各项规则，保持自身竞价行为的独立性、严肃性，共同避免和抵制相互操纵、相互串通等不良行为。

二、意向竞买人可登录本中心网站(www.qzcg0595.com)或权益云交易平台网站(www.unibid.cn)免费实名注册账号，凭已申请的权益云账号在本中心网站竞价看板或权益云交易平台网站竞价大厅内查找竞买项目并自行办理网上报名手续。

三、意向竞买人需在规定的期限内将交易保证金交纳至本中心指定账户（不计利息，以到账时间为准），并在网上办理报名竞价手续时提交相关材料，经本中心资格审核通过后，即可取得本项目标的的竞价资格，成为竞买人。

本中心的资格审核为形式审查，即对意向竞买人所提交竞价材料进行齐全性审核。意向竞买人须对所提交相关材料的真实性、合规性、完整性、有效性负责。

交易保证金的汇款人名称应与竞买人名称一致，用途须注明“交易保证金”。①若竞买成功，竞买人即成为受让方，受让方的交易保证金在签署《竞价结果通知单》之日起自动转为《房屋买卖合同》的履约保证金，履约保证金抵作该标的部分首付款。未被确定为受让方的竞买人，本中心在确定受让方次日起3个工作日内按原汇入渠道无息退还。②若意向竞买人交纳交易保证金后因未完成报名或未成功报名而未能成为竞买人，本中心将在收到意向竞买人《交易保证金退还申请书》之日起3个工作日内或确定受让方次日起3个工作日内将其交易保证金按原汇入渠道无息退还。

**特别提示：**各意向竞买人应注意交易保证金汇达和提交报名材料截止时间（以系统上显示的最终提交时间为准），请意向竞买人在提交报名材料截止时间前预留充足时间来完成报名手续。**【重要提示：**公告期间均可报名，请各意向竞买人尽量避免在报名截止当天提交报名材料**】**如因意向竞买人预留的时间不足，导致报名材料不能及时提交或经审核不通过退回后不能在截止时间前重新提交报名资料，最终

致使报名不成功的，后果由意向竞买人自行承担，本中心不承担任何责任。

四、网络动态竞价流程如下：

1、意向竞买人在报名前登录本中心网站（网址 1）或权益云交易平台网站（网址 2）免费注册权益云账号。

2、意向竞买人登录本中心网站（网址 1）竞价看板或权益云交易平台网站（网址 2）竞价大厅选择本公开竞价项目，点击“申请竞价”。

3、意向竞买人将交易保证金汇达本中心账户，填写报名信息并上传本公开竞价项目应提交的竞价材料完成报名手续。（竞价材料清单详见项目公告“意向竞买人报名时应提供的材料”）

4、本中心对竞买人提交的相关竞价材料审核通过后对其竞价账号进行激活。

5、竞买人凭已激活的竞价账号登录本中心网站（网址 1）竞价看板或权益云交易平台网站（网址 2）竞价大厅选择本公开竞价项目点击进入报价现场进行报价或进入用户中心，点击“我的交易”中的“参与报价”进行报价。

网址 1: [www.qzcg0595.com](http://www.qzcg0595.com)

网址 2: [www.unibid.cn](http://www.unibid.cn)

6、网络动态竞价规则：本次网络动态竞价过程由自由竞价阶段和限时竞价阶段组成。各竞买人在正式报价前，应当通过本中心网站首页认真阅读竞价指导，充分了解网络动态竞价的流程。系统按照价格优先、时间优先的规则确定最高报价者。

（1）自由竞价阶段自发布项目公告之日起至限时竞价阶段开始前，在本阶段，竞买人可以对本项目的充分报价，报价只要不低于挂牌价或按加价幅度加价的，即为有效报价。

（2）若自由竞价阶段有人报价，自由竞价阶段结束后，所有竞买人即进入限时竞价阶段。限时竞价阶段可由多个限时竞价周期组成，每个限时竞价周期时长详见项目公告。在一个限时竞价周期内如无人加价，当前的最高出价者即为该标的的受让方，该标的的竞价活动结束；如限时竞价周期内有人加价，则以此报价时间为新的限时竞价周期起点，往后等待新的报价，直至最后一个限时竞价周期内没有新的有效报价为止，当前最高有效报价的竞买人即成为该标的的受让方，该标的的竞价活动结束。

（3）若自由竞价阶段及限时竞价阶段均无人报价，则本项目标

---

的将以5个工作日为竞价周期，马上再次开始新的网络动态竞价。

五、受让方的确定：

1、通过本须知第四、五点所述产生出结果的当日为确定受让方之日。

2、若由于原受让方被取消竞得资格而递补确定受让方的，则本中心在征得委托方书面同意后，可根据委托方的要求按照各竞买人最终报价排名（即报价结束后，对每个竞买人的最高报价进行排名），以各竞买人的最高报价排名从高到低依次递补确定受让方。递补的竞买人在收到本中心通知（本中心发出的通知若通过电子邮件发送的，自发出之日起第3日视为已经收到并了解通知内容，送达完成；若以快递或者挂号信形式寄送的，自发出之日起第3日视为已经收到并了解通知内容，送达完成中心发出的通知若通过

六、竞价成交后，受让方应按《公开竞价文件》的要求在规定的时间内将交易服务费等相关款项汇达本中心指定账户，并携带付款凭证至本中心签署《竞价结果通知单》，并按照《竞价结果通知单》的规定支付相关款项，办理有关手续。受让方签署《竞价结果通知单》时，受让方与委托方之间的合同关系即时成立并生效，买卖合同签订手续是否完成不影响合同的成立并生效。

如受让方未按时至本中心签署《竞价结果通知单》的，本中心有权将《竞价结果通知单》直接发送给受让方，在该通知单送达受让方之时（本中心发出的通知若通过电子邮件发送的，自发出之日视为受让方已经收到并了解通知内容，送达完成；若以快递形式寄送的，自发出之日起第3日视为受让方已经收到并了解通知内容，送达完成）受让方与委托方之间的合同关系即时成立并生效，买卖合同签订手续是否完成不影响合同的成立并生效。

七、本中心在受让方签署《竞价结果通知单》的次日起3个工作日内将受让方缴纳的履约保证金全额无息汇入委托方账户，至此本项目的竞价活动全部完结，本中心对本项目提供的竞价活动服务至此结束。

八、其他约定事项：

1、竞价成交后，本中心除向受让方提供《竞价结果通知单》《合同签订通知书》《交易凭证》、交易服务费发票外，不再提供有关标的其他单证。

2、若发生受让方被取消受让资格的，则本中心在征得项目委托方的书面同意后，可按照各竞买人最终报价排名（即报价结束后，

---

对每个竞买人的最高报价进行排名），以各竞买人的最高报价排名从高到低依次递补确定受让方或者收回竞价标的重新组织竞价。

3、受让方未经本中心和委托方书面同意而单方修改相关竞价文件的，视为提供虚假资料，由此产生的相关法律责任由受让方承担。

4、权益云交易平台网站对竞价事项之表述与本须知规定有出入之处，以本须知为准。

5、在受让方产生前发生争议时，当事人可以向本中心申请调解；调解不成的，当事人可依法向本中心所在地人民法院提起诉讼。争议涉及本中心时，当事人可以向本中心的监管机构申请调解，也可以依法向本中心所在地人民法院提起诉讼。

6、竞价成交后，如受让方对竞得标的的权属、面积、质量、不动产权登记、装饰装修、设备标准、相关基础设施和公共配套建筑、消防安全及其他与委托转让标的有关的权益提出质疑、异议或发生纠纷、争议的，均由委托方负责与受让方解决并承担相关经济 and 法律责任。该等纠纷与本中心无关，受让方不得因此追究本中心的任何经济 and 法律责任，如任何一方无故将本中心列为讼争当事人的，因此给本中心造成损失的（包括但不限于本中心因应诉所产生的律师费用、差旅费等），本中心将依法追究相关方的赔偿责任。

7、竞价成交后，受让方就本次竞得标的《房屋买卖合同》的订立（包括未订立合同的情形）及履行过程中与委托方发生的争议，应由受让方与委托方自行协商解决或通过法律途径解决，与本中心无关。如任何一方无故将本中心列为讼争当事人的，因此给本中心造成损失的（包括但不限于本中心因应诉所产生的律师费用、差旅费等），本中心将依法追究相关方的赔偿责任。

九、本《泉州市产权交易中心网络竞价须知》解释权和修订权属于泉州市产权交易中心有限公司。

# 网络竞价承诺函

致： 泉州市产权交易中心有限公司

在阅读并充分理解本公开竞价项目（以下简称“本项目”）《公开竞价文件》，包括但不限于《项目公告》《网络竞价须知》、本《网络竞价承诺函》《房屋买卖合同》及根据《公开竞价文件》所发出的澄清、修改、补充通知等，（以下简称“《公开竞价文件》”，承诺人经充分考察标的物现状和研究上述《公开竞价文件》的所有内容后，承诺人结合本公开竞价项目实际情况和承诺人的综合实力，自愿申请参加贵中心组织的本公开竞价项目的竞价。同时，承诺人在此声明并同意承诺如下：

一、承诺人系自愿报名参加泉州市产权交易中心组织的本公开竞价项目，并已充分阅读、理解且完全同意严格遵守《公开竞价文件》的所有内容和条款，承诺人对所参与的本项目竞价活动不存在任何不明或误解之处。承诺人一旦报名参与竞价即表示已完全知晓本项目在“泉州市产权交易中心官方网站”（网址：[www.qzqcq0595.com](http://www.qzqcq0595.com)，下同）上的公告及其他相关信息，对本项目标的进行了全面了解，对标的存在的瑕疵及可能出现的瑕疵进行了认真审查并愿意无条件接受该瑕疵，并同意按照《公开竞价文件》中制定的规则、流程等相关规定参与竞价、行使优先权。承诺人在此不可撤销地放弃因本项目标的瑕疵而向贵中心提出任何异议或索赔的权利。

二、承诺人同意按照《公开竞价文件》要求提交竞价材料，并保证所提供的竞价材料是真实、准确、完整、有效的。若经贵中心或委托方查实（不论在竞价前或竞价后）承诺人提供虚假文件及资料等竞价材料的，贵中心有权取消承诺人的竞价或受让资格，且承诺人所缴纳的交易保证金不予返还。

三、承诺人承诺已经获得参加本项目的一切合法授权，承诺人在竞价过程中所签订的一切文件对承诺人具有合法、有效的约束力，并不会构成承诺人违反任何其他合同以及任何所适用的中国法律法规，否则由此产生的后果由承诺人自行承担，贵中心有权取消承诺人竞价或受让资格，且承诺人所缴纳的交易保证金不予返还。

四、承诺人承诺不存在故意隐瞒与本次公开竞价活动有关的重大事实，若经贵中心查实（不论在竞价前或竞价后）承诺人存在以上行为的，贵中心有权取消承诺人竞价或受让资格，且承诺人所缴纳的交易保证金不予返还。

五、承诺人同意，若要求对《公开竞价文件》进行质疑、澄清，将在项目公告规定的时间内，以书面形式送达下述地址。对于收到

---

的对《公开竞价文件》的质疑、澄清要求，如果委托方或贵中心认为有必要的，将以公告或其他合适方式予以答复（答复中不包括问题的来源）。

收件人：泉州市产权交易中心有限公司

地址：泉州市丰泽区海星街100号东海大厦A幢4楼450室

邮编：362000

六、承诺人同意，无论出于任何原因，在项目公告规定的时间内，委托方和贵中心可主动地对《公开竞价文件》进行修改、补充，或通过解答意向竞买人或竞买人提出的质疑、澄清问题的方式对《公开竞价文件》进行修改、补充。《公开竞价文件》的修改、补充、答疑、澄清等将在贵中心网站进行公告，承诺人同意将自行关注贵中心网站发布的有关本项目的公告。承诺人因不及时关注贵中心网站公告而未能及时了解《公开竞价文件》的修改、补充、答疑、澄清等内容的，由此产生的一切后果由承诺人自行承担。委托方或贵中心有权酌情在贵中心网站中公告是否延长意向竞买人提交竞价材料及竞价时间。贵中心出具的修改、补充、答疑、澄清等构成《公开竞价文件》的一部分。

七、承诺人承诺真实、准确、完整地填写注册用户信息和申请竞价信息。如因承诺人所填写的信息不真实、不准确或不完整而造成注册账号无法激活的、竞价活动无法及时参与或交易保证金无法及时退还的，贵中心不承担任何责任。

八、承诺人承诺及时登录贵中心网站竞价看板或权益云交易平台网站竞价大厅查找竞价项目并点击“申请竞价”，充分阅读并同意相关电签文件（包括但不限于《公开竞价文件》等），承诺人将按照项目公告的有关规定及时上传相关资格审查材料，如因竞价材料未按时、未准确提交而造成资格审核不通过的，贵中心不承担任何责任。

九、承诺人同意根据《公开竞价文件》要求提交竞价材料，贵中心授权代表有权调查、审核承诺人提交的竞价材料是否真实、准确、完整、有效，并通过承诺人的开户银行和客户了解有关财务和技术方面的问题。承诺人授权给有关的任何个人或单位及其授权代表，按照贵中心的要求，提供必要的相关资料，以核实承诺人提交的竞价材料及承诺人的资金来源、经验和能力有关的声明和资料。

十、承诺人同意本次竞价标的的具体情况 and 现状以《公开竞价文件》为准，承诺人放弃现场勘察或错过现场勘察时间均视为认可标的状况，竞价成交后承诺人承诺不对标的状况提出任何异议。承诺人一旦缴纳交易保证金、办理有关竞价手续参与竞价，即表明已向委托方详尽了解竞价标的相关情况，完全了解竞价标的状况，全

面行使了知情权，完全理解并同意放弃对这方面有不明及误解的权利，自愿承担由于对竞价标的状况了解不细或对潜在的风险估计不足等引起的一切责任和后果，并愿对自己参加竞价的行为负完全责任。贵中心和委托方不为竞价标的的瑕疵承担任何担保责任。贵中心不负责标的的移交，不承担其他连带责任。

十一、承诺人同意在项目公告规定的时间内将本项目交易保证金汇达贵中心指定账户。①若承诺人成为本项目受让方，则承诺人缴纳的交易保证金按《公开竞价文件》的规定，自其签署《竞价结果通知单》之日起自动转为《房屋买卖合同》的履约保证金，履约保证金抵作该标的的部分首付款。若竞价不成功，贵中心在确定受让方次日起3个工作日内将交易保证金按原汇入渠道无息退还承诺人。②若承诺人交纳交易保证金后因未完成报名或未成功报名而未能成为竞买人，贵中心将在收到承诺人提交的《交易保证金退还申请书》之日起3个工作日内或确定受让方次日起3个工作日内将其交易保证金按原汇入渠道无息退还。

十二、承诺人同意，若承诺人成为本项目受让方，承诺人签署或收到《竞价结果通知单》时，承诺人与项目委托方之间的合同关系即时成立并生效，承诺按《公开竞价文件》的规定的要求履行签约义务。若由于委托方或承诺人的原因导致委托标的相关合同无法签订，贵中心不承担任何责任，承诺人与项目委托方自行协商解决。

十三、承诺人同意，若承诺人成为本项目受让方后与委托方发生争议的，不论承诺人与委托方争议结果如何，承诺人仍应当向贵中心交纳交易服务费；如贵中心已经收取交易服务费的，则承诺人同意贵中心已收取的交易服务费不予退还。

十四、承诺人同意由于交易保证金未按时到账或到账信息不完整、不准确，导致承诺人注册账号无法激活、竞价活动无法及时参与或交易保证金无法及时退还的，贵中心不承担任何责任。

十五、承诺人承诺对自身的注册账号安全负责，任何使用承诺人用户名和密码登录竞价大厅的用户，在竞价大厅的一切行为均视为承诺人的行为，由承诺人负责，贵中心不承担任何责任。

十六、承诺人承诺将自行关注贵中心网站发布的有关本项目的公告，并按照公告的安排参与竞价。承诺人同意竞价活动的时间以贵中心公告及竞价大厅标注的时间为准，若由于承诺人未关注贵中心网站及竞价大厅而错过竞价时间或者由于承诺人自身终端设备时间与竞价大厅时间不符而导致未按时参与报价的，贵中心不承担任何责任。

十七、承诺人同意应保证自身网络的流畅，由于承诺人自身终端设备或网络异常等原因导致无法正常竞价的，贵中心不承担任何



责任。

十八、承诺人同意在发生下列情形之一的，贵中心可以中止或终结竞价活动且不需承担任何责任：

（一）权益云交易平台服务器机房网络、互联网络或组织方网络出现故障的；

（二）服务器硬件或软件等出现系统故障的；

（三）包括但不限于标的权属不符、标的性状改变等原因而使竞价活动产生争议的；

（四）其他组织方认为需要中止或终结竞价活动的情形。

十九、承诺人同意由于上述原因采取中止竞价活动的，贵中心可以继续竞价或重新竞价，并在贵中心网站予以公告。承诺人因未及时关注网站公告而未能在重新启动的竞价活动有效期内参与竞价的，贵中心不承担任何责任。继续竞价或重新竞价的规则如下：

（一）竞价记录可以恢复的，继续竞价。继续竞价时将增加一定时间的自由竞价阶段，起始价为中止时竞买人的最高有效报价；

（二）竞价记录无法恢复的，重新竞价。

二十、承诺人同意，若承诺人有下列情形之一的，贵中心可取消承诺人受让资格，承诺人的交易保证金及已收取的交易服务费不予退还。当承诺人给委托方造成的损失超过交易保证金数额的，委托方有权要求受让方对超过部分予以赔偿：

（1）承诺人通过竞价或递补被确定为受让方后，未按《公开竞价文件》的要求在规定的时间内将交易服务费等相关款项汇达贵中心指定账户，并携带付款凭证至贵中心签署《竞价结果通知单》的。

（2）承诺人弄虚作假、扰乱竞价、恶意串通或存在其他违反法律法规及《公开竞价文件》的行为的。

（3）相关法律法规规定的其他情况。

二十一、由于承诺人违约，导致竞得标的无法成交的，竞价标的再次组织竞价时，承诺人同意承担并立即向委托方支付因再次组织竞价所产生的全部费用。同时，若再次竞价的成交价款低于承诺人所报的原竞价成交价款的，承诺人将无条件立即向委托方补足该差额价款。承诺人未向委托方支付上述费用及差额价款的，委托方有权依法向承诺人主张权利，委托方为实现债权所产生的一切费用（如律师费、诉讼费、保全费等）均由承诺人承担。

二十二、承诺人同意，贵中心按照承诺人在提供的联系地址（以身份证载明的住址或工商登记的住所地为准）或电子邮箱发送本项目相关事宜的通知，若有变更应及时通知贵中心。贵中心发出的通知若通过电子邮件发送的，以发送至承诺人上述电子邮箱达 3 日视为已经收到并了解通知内容，送达完成；若以快递或者挂号信形式

寄送的，自发出之日起第 3 日视为送达之日。

二十三、承诺人同意，若受让方被取消受让资格的，则贵中心征得项目委托方的书面同意后，可根据委托方的要求按照各竞买人最终报价排名（即报价结束后，对每个竞买人的最高报价进行排名）依次递补确定受让方或者收回竞价标的重新组织竞价。

二十四、承诺人同意，若由于出现本承诺函第二十三条情形而使得承诺人被递补确定为受让方的，承诺人承诺将在收到贵中心通知（贵中心发出的通知若通过电子邮件发送的，自发出之日起第 3 日视为已经收到并了解通知内容，送达完成；若以快递或者挂号信形式寄送的，自发出之日起第 3 日视为已经收到并了解通知内容，送达完成）次日起 2 个工作日内将交易服务费汇达贵中心，并至贵中心签署《竞价结果通知单》。

二十五、承诺人同意，在成为受让方后，贵中心可以在下列情况下划转承诺人的履约保证金：在承诺人签署《竞价结果通知单》次日起三个工作日内将承诺人缴纳的履约保证金划转至委托方指定账户。

二十六、承诺人承诺向贵中心所缴纳的交易保证金、交易服务费、履约保证金、成交价款等全部款项的来源合法，且承诺人有权处分。如因承诺人或者其他意向方、竞买人、受让方等参与方（包括但不限于本项目）支付的上述款项来源不合法导致司法机关查封、冻结贵中心银行账户的，承诺人同意贵中心积极配合司法机关办案，如因此导致贵中心无法按照《公开竞价文件》约定的要求及期限向承诺人原渠道退还相关款项的，承诺人同意贵中心相应顺延退款时间，且不承担任何责任。但如因承诺人缴纳的上述款项不合法等原因导致该款项最终被司法机关扣划的，由承诺人自行承担由此产生的一切责任和全部损失，贵中心和委托方不承担任何责任，且有权向承诺人追偿，承诺人应赔偿贵中心和委托方的全部损失。

二十七、承诺人同意，承诺人若被递补确定为受让方的，承诺人应于被确定为受让方之日起 3 个工作日内缴纳相应的款项并办理成交手续。若承诺人被递补确定为受让方后未在规定的时间内办理成交手续，则视为违约，承诺人同意放弃该项目再次组织竞价活动的参与权，若承诺人不放弃该项目的竞价活动的，承诺人需将与交易保证金同等金额的违约金汇入贵中心账户。

二十八、其他约定事项：

（一）竞价成交后，贵中心除向承诺人提供《竞价结果通知单》《合同签订通知书》《交易凭证》、交易服务费发票外，不再提供有关标的其他单证。

（二）承诺人未经贵中心和委托方书面同意而单方修改相关竞

---

价文件的，视为提供虚假资料，由此产生的相关法律责任由承诺人承担。

（三）承诺人在竞价过程中若与贵中心、委托方发生争议，可协商解决；协商不成的，可依法向贵中心所在地人民法院提起诉讼。

（四）承诺人同意，在成为受让方后，如就本次竞得标的《房屋买卖合同》的订立（包括未订立合同的情形）及履行过程中与委托方发生的争议，应由承诺人与委托方自行协商解决或通过法律途径解决，与贵中心无关。承诺人不得无故将贵中心列为讼争当事人或因此追究贵中心的任何经济和法律責任，否则应依法赔偿贵中心由此而造成的损失（包括但不限于贵中心因应诉所产生的律师费用、差旅费等）。



# 授 权 委 托 书

泉州市产权交易中心有限公司：

本人\_\_\_\_\_（姓名）身份证号码：\_\_\_\_\_是\_\_\_\_\_（竞  
买人）的法定代表人口/主要负责人口/\_\_\_\_\_, 现委派\_\_\_\_\_（姓  
名）壹人为本公司（或本竞买人）受托人，以本公司（或本竞买人）  
的名义参加贵中心组织的公开竞价转让项目竞价活动，授权其全权代  
表本竞买人 1、办理报名竞价手续并签署相关文件口；2、办理竞价  
成交手续并签署相关文件口；3、与委托方签订《房屋买卖合同》口  
（在予以授权的事项后面的口中打√，不予授权的事项后面的口中打  
×）。

受托人在公开竞价活动过程中所签署的一切文件和处理与之有  
关的一切事务，均为代表本公司（或本竞买人）的行为。本公司（或  
本竞买人）将承担受托人行为的任何及全部法律责任。

受托人无转委托权。特此委托。

附：受托人情况及身份证复印件：

姓名：\_\_\_\_\_ 身份证：\_\_\_\_\_ 移动电话：\_\_\_\_\_

通讯地址：\_\_\_\_\_

邮编：\_\_\_\_\_ 传真：\_\_\_\_\_

竞买人（签章）：\_\_\_\_\_

法定代表人（签字）：\_\_\_\_\_

年 月 日

---

# 交易保证金退还申请书

泉州市产权交易中心有限公司：

本公司/本人系（竞价项目名称）项目（项目编号： ）的意向竞价人，本公司/本人已于年月日向贵中心交纳人民币万元的交易保证金。后本公司/本人因自身原因未参加本次竞价活动报名/未成功报名取得竞价人资格，现本公司/本人特向贵中心申请将前述已交纳交易保证金按原汇入渠道无息退还。

附：交易保证金汇款凭证

【本公司/本人相关信息】

统一社会信用代码/身份证号码：

联系方式：

通讯地址：

汇款账户名：

汇款账户号：

汇款账户开户行：

申请人（签章/签字）：

法定代表人（签字）：

年 月 日

# 交易服务费收费标准

泉州市产权交易中心产权交易收费标准

交易合同成交金额		费率
1	100 万元以下 (含 100 万元)	2.5%
2	100-200 万元部分 (含 200 万元)	2.0%
3	200-500 万元部分 (含 500 万元)	1.5%
4	500-1000 万元部分 (含 1000 万元)	1.0%
5	1000-3000 万元部分 (含 3000 万元)	0.6%
6	3000 万元以上	0.3%

注：交易服务费采用差额累进制计算。

收费单位：泉州市产权交易中心有限公司

收费性质：市场调节价

价格投诉举报电话：12315

收费单位监督电话：0595-22591811



---

# 房屋买卖合同

## 房屋买卖合同



---

# 房屋买卖合同说明

一、本合同所称房屋，也称二手房，是指已经交付使用且已申领房屋所有权证或不动产权证的房屋。根据相关政策规定，委托泉州市产权交易中心，以二手房的交易方式进行交易。

二、在签订本合同之前，买卖双方当事人可要求对方出示身份证明、企业法人营业执照、产权证（不动产权证）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，可向法律人士咨询。

三、买方在签订本合同前，建议对本合同所涉房产进行实地考察；并对房产周围的环境、交通、学校、户口等情况进行充分了解。卖方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。

四、合同文本中相关条款后都有空白行，供双方自行约定或补充约定，对不选择的内容，用横线将其划去。合同生效后，未被修改的文本打印或印刷文字视为双方当事人同意内容。

五、合同生成不等于不动产转移登记完成。合同生成到不动产转移登记，有一个时间过程，期间可能会出现产权被查封等特殊情况，因此请买卖双方务必注意风险，及时办理过户手续。



泉州市产权交易中心



# 房屋买卖合同

(合同编号\_\_\_\_\_)

出售人(卖方): \_\_\_\_\_

统一社会信用代码: \_\_\_\_\_

联系地址: \_\_\_\_\_

法定代表人: \_\_\_\_\_

买受人(买方): \_\_\_\_\_

身份证号码或营业执照注册号: \_\_\_\_\_

联系地址: \_\_\_\_\_

联系电话: \_\_\_\_\_

买受人(买方): \_\_\_\_\_

身份证号码或营业执照注册号: \_\_\_\_\_

联系地址: \_\_\_\_\_

联系电话: \_\_\_\_\_

根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国民法典》、《城市房地产转让管理规定》等法律、规章的规定,经友好协商,本着平等互利的原则,就该房屋买卖的有关事项达成一致,订立本合同。

## 第一条 房产基本情况

### 1. 权证信息

权属证书号	
-------	--

### 2. 房产基本情况(以下简称“该房产”)

用途	坐落	面积(m <sup>2</sup> )	结构

以上表述若与房屋登记簿不符,则以房屋登记簿记载内容为准。

### 3. 房产租赁情况(如无租赁情况不填)

承租人	承租期限	面积(m <sup>2</sup> )	租金

买方已经知情并认可租赁合同的内容，买方同意按照卖方与承租人签订的《租赁合同》执行直至租赁合同终止。在买方向卖方支付全部房价款后，买方便享有租赁合同中约定的出租人的权利、并承担租赁合同中约定的出租人的义务。

## 第二条 卖方对该房产现状的声明

卖方根据国家的规定已依法取得该房产所有权，对该房产现状负全责，并保证该房产符合国家及所在地房产上市的有关政策及规定。卖方保证所提供的相关资料完整、真实、合法、有效，否则由此产生的后果由卖方承担。

## 第三条 买方对购买情况的声明

1. 买方已亲自实地看房，并对该房产的现状及疑虑询问过卖方，在明确卖方所告知的事项后自愿签订本合同。买方已亲自审查过该房产产权相关权属信息资料，了解产权、房屋租赁情况等相关信息，自愿购买该房产，并承担相应责任和风险。

2. 买方保证所提供的相关资料完整、真实、合法、有效，否则由此产生的后果由买方承担。

3. 买房人为2人或2人以上，其共有情况约定为以下\_\_\_\_\_：

(1) 共同共有；

(2) 按份共有：\_\_\_\_\_

## 第四条 房产成交价

上述房产成交价（即购房款）以泉州市产权交易中心发出的《竞价结果通知单》确定的价格作为成交价，金额为人民币（大写）：\_\_\_\_\_（¥：\_\_\_\_\_），该价格不含该房产权属转移登记涉及的相关税费。

## 第五条 交易保证金

该房产的交易保证金为人民币（大写）：\_\_\_\_\_（¥：\_\_\_\_\_）。上述保证金由买方在竞价公告规定的时间内已存入泉州市产权交易中心指定的账户。该房产在泉州市产权交易中心由买方竞价成交后，交易保证金自动转为该房产的履约保证金，履约保证金在

买方与卖方签订《房屋买卖合同》之日起转为该房产的首付款。

## 第六条 购房款的支付方式及期限

买方应当按时依约定将购房款存入到下列卖方指定的银行账户上。

收款单位：\_\_\_\_\_

开户银行：\_\_\_\_\_

账户：\_\_\_\_\_

买卖双方同意买方按第\_\_\_\_\_方式支付购房款。

### 1. 一次性付款：

买方应于本合同签订之日起5个工作日内，缴清扣除已支付的交易保证金人民币（大写）\_\_\_\_\_（¥：\_\_\_\_\_元）后的购房款余额人民币（大写）\_\_\_\_\_（¥：\_\_\_\_\_元）。卖方应于买方付清该房产的全部购房款后的5个工作日内，配合买方办理房屋不动产权属转移登记手续。

### 2. 按揭付款：

#### （1）首付款

该房产的购房首付款为人民币（大写）\_\_\_\_\_（¥：\_\_\_\_\_元），扣除已支付的交易保证金人民币（大写）\_\_\_\_\_（¥：\_\_\_\_\_元）后，买方应于本合同签订之日起5个工作日内支付购房首付款余额人民币（大写）\_\_\_\_\_（¥：\_\_\_\_\_元）。

#### （2）购房款余额

购房款余额为人民币（大写）\_\_\_\_\_（¥：\_\_\_\_\_元），卖方同意买方按以下方式申请办理按揭贷款：

买方委托泉州市住房置业融资担保有限责任公司办理商业贷款和提供担保服务。买方应于本合同签订之日起5个工作日内配合泉州市住房置业融资担保有限责任公司向商业银行提交按揭贷款申请的相关资料，并根据银行及相关机构要求办理贷款审批手续。若买方通过商业按揭贷款审批的，泉州市住房置业融资担保有限责任公司为符合担保条件的买方提供担保，商业银行在该房产权属转移登记手续办理之前发放商业按揭贷款。买卖双方应于

---

商业银行按揭贷款审核批准之日起 5 个工作日内备齐办理不动产权属转移登记手续的相关材料，共同至不动产登记部门办理不动产权属转移登记手续，并委托泉州市住房置业融资担保有限责任公司办理《不动产权证书》领取手续。

买方选择办理按揭贷款的，买方应于本合同签订之日起 15 个工作日内完成所有按揭贷款的相关手续，并将取得的按揭贷款款项缴入卖方账户。因任何原因造成买方实际取得的按揭贷款款项不足以足额支付购房款余额的，差额部分买方应在接到贷款银行或卖方通知后 5 个工作日内无条件以现金形式一次性付清，否则视为买方违约。申办按揭贷款过程中，买卖双方均有义务互相协助配合。

### **第七条 有关税费**

1、买卖过户所涉及税、费，买卖双方按下列有关规定承担（具体税项及金额以实际发生的税费为准）：

卖方需付的费用：增值税及附征税、印花税、公司所得税、土地增值税、土地出让金。

买方需付的费用：印花税、契税、交易手续费（房产分户图、宗地图测量费等）、办理按揭贷款涉及费用（如合同网签备案、不动产权证过户代办、抵押担保等）、房屋登记费及其他费用（以实际发生的税费为准）。

本合同在履行过程中因政策原因须缴纳新的税费的以及政策中未明确缴纳方的均由买方缴纳。

2、该房产的住宅专项维修资金由买方缴纳。

3、配套设施过户费：有线电视、电信、燃气、水电表等配套设施开的开户费用由买方承担。

4、物业管理费的约定。买方应按规定按时足额交纳物业管理费，详见《业主公约》和物业管理公司的相关制度。

### **第八条 房屋的交付**

卖方在买方取得房产证并结清全部购房款及住宅专项维修资金等费用之日起 5 个工作日内，将上述房产正式交付给买方，买方不得以任何事由拒绝接房，交接确认后对该房产及

---

附属配套设施负全责并承担房屋毁损、灭失等相关风险，双方应当签署《房屋交接单》。卖方应结清移交前的水、电、物业费用。

### **第九条 房屋权属转移登记**

自买方结清全部购房款及住宅专项维修资金之日起 5 个工作日内，双方共同到房屋登记机构申请办理房屋权属转移登记手续。

若买方付款方式为按揭贷款，自本合同签订之日起 15 个工作日内，双方共同到房屋登记机构申请办理房屋权属转移登记手续。若前述已有约定，按前述约定执行。

### **第十条 违约认定**

1. 买卖双方签订本合同后，一方未按合同约定擅自变更或解除合同的，或未按合同及合同相关附件的约定履行义务的，视为违约。

2. 卖方保证上述房产产权清晰，在房屋权属转移登记前，若发生与卖方有关的产权纠纷或债务纠纷概由卖方负责，如因此造成合同履行障碍，视为其违约。

### **第十一条 违约责任**

(一) 自违约行为发生之日起，违约方按成交价款每日万分之 二 向守约方支付违约金。该违约金的认定及支付不影响合同在违约行为终止之后继续履行。

(二) 自违约行为发生之日起超过 10 日，守约方即向违约方发出函件促其履约，发函即日起超过 10 日仍未回复并履约的，守约方可解除合同。若卖方违约，则卖方除应将扣除交易保证金金额的买方已付购房款退还给买方外，还应向买方双倍返还交易保证金（含买方已缴纳的交易保证金）；若买方违约，除了买方已支付的交易保证金作为对卖方的赔偿外，买方还应赔偿给卖方造成的实际损失。买方已付购房款扣除交易保证金后再扣除给卖方造成的实际损失后的余额由卖方退还给买方。同时守约方有权要求违约方支付产生的佣金、服务费、交易过程中所产生的其他费用、因违约行为给守约方增加的费用、律师代理费、差旅费、诉讼费、保全费、相关保险费用等。（收件人地址以合同落款处所留地址为准，因地址不详或有误而无法送达，视为送达。因此而产生的责任由应提供地址方自行承担。）

### **第十二条 合同变更**

---

本合同在履行期间，买卖双方任何一方要求变更合同条款的，应及时通知对方，并征得对方的同意后，在约定的时限内，签订补充协议，注明变更事项。未征得对方同意，擅自变更造成的经济损失，由责任方承担。

### 第十三条 免责约定

因不可抗力或政策的改变等原因导致本合同无法履行，买卖双方免责。交易过程中已产生的费用由买卖双方各自承担。根据本条款免责，双方应签订具结报告。

### 第十四条 争议解决方式

本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，依法向甲方所在地人民法院起诉。

### 第十五条 合同附件

本合同未尽事项，可由买卖双方协商签订补充协议作为合同附件。合同附件与本合同具有同等法律效力。

### 第十八条 合同数量及持有

本合同经买卖双方签字（或盖章）即生效，本合同一式伍份，买方、卖方各执贰份，房屋产权登记机构壹份，具有同等法律效力。

出售人（卖方）：\_\_\_\_\_ 买受人（买方）：\_\_\_\_\_

法定代表人：\_\_\_\_\_ 买受人（买方）：\_\_\_\_\_

签约地点：\_\_\_\_\_

签约时间：\_\_\_\_\_