

公 开

上 海 市 房 屋 管 理 局
上 海 市 工 商 行 政 管 理 局

文件

沪房保障〔2018〕28号

**关于推行使用《上海市共有产权保障住房
预（出）售、买卖合同示范文本（2018版）》
的通知**

各区住房保障房屋管理局、市场监督管理局，各住房保障中心、
房地产交易中心，各房地产开发企业：

现将修订后的《上海市共有产权保障住房预售合同示范文
本（2018版）》、《上海市共有产权保障住房出售合同示范
文本（2018版）》以及新制订的《上海市共有产权保障住房
买卖合同示范文本（2018版）》（以下合称《合同示范文本》）
印发给你们，并决定自2018年2月1日起在全市范围内推行
使用。现就有关事项通知如下：

一、房地产开发企业预售、出售共有产权保障住房，以及政府指定机构转让共有产权保障住房，应采用《合同示范文本》与购房人订立合同。

二、各区住房保障房屋管理局、市场监督管理局应做好《合同示范文本》的推行使用和日常管理工作；各房地产交易中心应做好共有产权保障住房预（出）售、买卖合同网上备案等相关工作。

三、《合同示范文本》通过上海市住房和城乡建设管理委员会网站（<http://jsjtw.sh.gov.cn>）和上海市工商行政管理局网站（<http://www.sgs.gov.cn>）予以公布。

四、《合同示范文本》由上海市房屋管理局、上海市工商行政管理局联合制定，任何单位和个人不得出于商业目的擅自翻印和出售。今后在未制定新的版本前，本版本延续使用。

- 附件：1. 上海市共有产权保障住房预售合同示范文本
（2018版）
2. 上海市共有产权保障住房出售合同示范文本
（2018版）
3. 上海市共有产权保障住房买卖合同示范文本
（2018版）

二〇一八年二月六日

上海市共有产权保障住房预售合同 示范文本

(2018 版)

上海市房屋管理局
上海市工商行政管理局
制定

使用说明

一、本合同文本是上海市房屋管理局、上海市工商行政管理局根据《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国合同法》等相关法律法规以及《上海市共有产权保障住房管理办法》（市政府令第39号）等相关管理规定制定，供当事人采用。

二、共有产权保障住房申请人应当先与区住房保障实施机构签订共有产权保障住房选房确认文件，该确认文件作为本合同附件。

三、申请家庭可以书面协商确定合同买受人，作为其产权份额的共同共有人，其余申请人为同住人；申请人之间无法达成一致意见的，全体申请人为合同买受人。

四、购房家庭取得共有产权保障住房不动产权证未满5年，有下列情形之一的，应当腾退共有产权保障住房，并由房屋所在地区住房保障实施机构或者区人民政府指定的机构予以回购：

- （一）购房人或者同住人购买商品住房，不再符合住房困难标准的；
- （二）购房人和同住人的户口全部迁离本市或者全部出国定居的；
- （三）购房人和同住人均死亡的；
- （四）市人民政府规定的其他情形。

回购价款为原销售价款加按照中国人民银行同期存款基准利率计算的利息。

取得不动产权证未满5年，因离婚析产、无法偿还购房贷款等原因确需退出共有产权保障住房的，全部购房人、同住人之间应当达成一致意见，并向房屋所在地区住房保障实施机构提出申请。

五、购房家庭取得不动产权证满5年，全部购房人及同住人之间达成一致意见后，可以书面向房屋所在地区住房保障实施机构申请购买政府产权份额或者上市转让共有产权保障住房。区住房保障实施机构同意购房家庭购买政府产权份额

的，购房家庭应向区住房保障实施机构指定账户补缴份额价款。购买政府产权份额后，住房性质转变为商品住房。申请上市转让的，区住房保障实施机构或区政府指定机构在同等条件下享有优先购买权。如优先购买单位决定行使优先购买权的，房屋交接手续完成后，优先购买单位应当向购房家庭支付转让价款。优先购买单位决定放弃行使优先购买权的，购房家庭方可向他人转让该房屋。购房家庭应向区住房保障实施机构指定账户缴纳政府产权份额价款。上市转让后，住房性质转变为商品住房。

六、区住房保障实施机构依据有关共有产权保障住房管理规定对合同买受人、同住人使用共有产权保障住房进行管理，并享有回购、收回等权利。

七、在签署本合同的同时，共有产权保障住房的购房人、同住人应与房屋所在地区住房保障实施机构签订《上海市共有产权保障住房供后房屋使用管理协议》。

八、共有产权保障住房购买申请户弄虚作假、隐瞒真实情况及伪造相关证明申请购买共有产权保障住房的，区住房保障实施机构将按照规定追究其法律责任。

九、为了保障和维护当事人的合法权益，合同各方当事人应当仔细阅读合同条款及附件并慎重签订本合同。

十、本合同文本自 2018 年 2 月 1 日起使用，今后凡未制定新的版本前，本版本延续使用。

上海市共有产权保障住房预售合同

目 录

第一章 合同标的物

第二章 房价款和支付方式

第三章 房屋交付

第四章 不动产登记

第五章 房屋质量及保修

第六章 物业管理

第七章 合同解除

第八章 其他约定

第九章 争议解决

合同附件：

附件一 同住人情况

附件二 房屋平面图

附件三 房屋建筑结构、装修及设备标准

附件四 付款时间和付款方式

附件五 补充协议

附件六 《前期物业服务合同》

附件七 《业主临时公约》

附件八 共有产权保障住房选房确认文件
《房屋交接书》

甲方： _____

住所： _____ 邮编： _____

统一社会信用代码/组织机构代码： _____

资质证书号码： _____

法定代表人： _____ 联系电话： _____

委托代理人： _____ 联系电话： _____

乙方： _____

户籍所在区： _____ 性别： _____ 出生年月日： _____

住所（址）： _____ 邮编： _____

身份证件号码： _____ 联系电话： _____

委托 / 法定代理人： _____

住所（址）： _____ 联系电话： _____

乙方： _____

户籍所在区： _____ 性别： _____ 出生年月日： _____

住所（址）： _____ 邮编： _____

身份证件号码： _____ 联系电话： _____

委托 / 法定代理人： _____

住所（址）： _____ 联系电话： _____

乙方： _____

户籍所在区： _____ 性别： _____ 出生年月日： _____

住所（址）： _____ 邮编： _____

身份证件号码： _____ 联系电话： _____

委托 / 法定代理人： _____

住所（址）： _____ 联系电话： _____

依照《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国合同法》等法律、法规以及《上海市共有产权保障住房管理办法》（市政府令第39号）等文件的规定，甲、乙双方在平等、自愿、协商一致的基础上就共有产权保障住房预售等事宜签订本合同。

第一章 合同标的物

第一条 甲方取得_____区_____地块建设用地使用权，并依法进行了建设用地使用权登记，取得了不动产权证，证书号为：_____，土地用途为_____。经批准，甲方在该地块上建造共有产权保障住房项目：_____。该项目已取得编号为_____的预售许可证。

第二条 根据乙方取得的共有产权保障住房选房确认文件（编号：_____），甲方向乙方预售座落于_____区_____路_____弄_____号_____室共有产权保障住房（以下简称该房屋），该房屋_____%产权由_____区住房保障实施机构持有。该房屋竣工后前述所列地址、幢号发生变化的，以有关管理部门批准文件为准。该房屋建筑结构为_____，房屋类型为_____，建筑物地上层数为_____层，地下层数为_____层，建筑层高为_____米。（该房屋户型见本合同附件二，装修及设施设备标准见附件三。）

第三条 据房屋调查机构_____预测，该房屋暂测建筑面积为_____平方米，其中套内建筑面积为_____平方米、共有分摊建筑面积为_____平方米。

第四条 乙方通过购买拥有该房屋的____%产权，买受人为多人的，买受人对其持有的产权份额共有方式为“共同共有”。乙方在取得不动产权证（小产证）满5年后，按照本市共有产权保障住房相关规定转让该房屋的，乙方获得转让总房价款的____%，其余____%按本市有关规定全额上缴同级财政。乙方未按照规定支付其余____%房价款的，应当承担相应的法律责任。其他未尽事项，以乙方与区住房保障实施机构另行签订的《上海市共有产权保障住房供后房屋使用管理协议》约定为准。

第二章 房价款和支付方式

第五条 乙方向甲方购买该共有产权保障住房的单价为每平方米建筑面积人民币（大写）_____元，（小写）_____元/平方米；根据本合同第一章第三条载明的该房屋暂测建筑面积，乙方支付的总价暂定为人民币（大写）_____元，（小写）_____元。

第六条 在该房屋交付时，房屋建筑面积以上海市房屋管理局认定的房屋调查机构实测面积为准。房屋实测建筑面积和房屋暂测建筑面积有误差的，按下列约定处理：

1、按该房屋每平方米建筑面积单价计算，实测建筑面积与暂测建筑面积误差在±3%内（包括±3%）的多退少补；

2、甲方同意当实测建筑面积与暂测建筑面积的误差超过+3%，不向乙方收取超过+3%以上部分的房价款；甲方同意当实测建筑面

积与暂测建筑面积的误差超过—3%，乙方有权解除本合同。乙方不行使合同解除权的，误差超过—3%部分的房价款由甲方返还乙方。乙方行使解除权的，必须在双方签署《房屋交接书》之前提出，否则视为放弃该权利。

第七条 乙方应将房价款解入预售款监管账户（监管机构：_____、账户名称：_____、账号：_____）。乙方的支付方式由甲、乙双方在本合同附件四中约定。甲方收到乙方房款时应开具相应票据。

第八条 乙方未按本合同附件四约定的时间付款，应当向甲方支付违约金，违约金按逾期未付款额的日万分之___计算，违约金自本合同的应付款期限之日次日起算至实际付款之日止。逾期超过___日（该日期不得少于 60 日）后，甲方有权解除本合同。

第三章 房屋交付

第九条 甲方于___年___月___日之前将该房屋交付给乙方。甲方如需提前交付该房屋的，甲、乙双方可另行协商约定。甲方向乙方交付该房屋应符合下列第___项条件：

- （一）办理了房屋所有权初始登记，取得不动产权证（大产证）。
- （二）取得《住宅交付使用许可证》。

第十条 甲方向乙方保证在交付该房屋时：

- （一）该房屋没有产权纠纷；

(二) 甲方未在该房屋上设定抵押权或甲方设定的抵押权已解除;

(三) 该房屋应由甲方缴纳的房屋维修资金已缴纳完毕。

第十一条 符合第九条约定的房屋交付时间和交付条件的,甲方应书面通知乙方办理房屋验收交付手续。乙方收到甲方书面通知后,按该通知要求的时间会同甲方对该房屋进行验收交付。

验收交付时,甲方应向乙方提交下列材料:

- 1、《住宅质量保证书》;
- 2、《住宅使用说明书》;
- 3、《前期物业管理服务合同》;
- 4、_____。

乙方要求提供该房屋实测建筑面积有关材料的,甲方应如实提供。甲方不提供前款约定材料的,乙方有权拒绝接收该房屋,由此而产生的延期交房责任由甲方承担。该房屋交付的标志为下列第_____项:

- 1、甲、乙双方签署房屋验收交付文件。
- 2、_____。

第十二条 该房屋的风险责任自该房屋交付之日起由甲方转移给乙方。乙方未按本合同第九条约定期限办理房屋验收交付手续的,甲方有权发出载明合理办理验收交付日期的书面催告书。乙方未按催告书规定的日期办理房屋交付手续的,则自催告书规定的验收交付日

次日起视为已交付，该房屋的风险责任由乙方承担。

第十三条 甲方逾期交付该房屋的，应向乙方支付违约金，违约金按总房价款的日万分之____计算，违约金自本合同第九条约定的最后交付期限次日起算至实际交付之日止。逾期超过____日（该日期不得少于 60 日），乙方有权解除本合同。

第四章 不动产登记

第十四条 本合同生效之日起____日内，甲、乙双方共同向房屋所在地不动产登记机构办理预告登记。其中一方逾期不配合的，另一方有权单方办理预告登记。本合同办理预告登记后，甲、乙双方协议解除本合同的，应当签署解除协议，并按规定共同办理注销本合同预告登记手续，同时书面告知____区住房保障实施机构。

第十五条 甲方定于____年____月____日前办理不动产初始登记，取得不动产权证（大产证）。甲、乙双方约定在甲方取得不动产权证（大产证）后____日内，双方依法向房屋所在地交易机构办理价格申报、并向不动产登记机构申请该房屋的不动产转移登记（办理小产证）。在办理前述手续前，甲、乙双方签署本合同规定的《房屋交接书》，《房屋交接书》作为办理该房屋的不动产转移登记的必备文件。甲、乙双方在签署《房屋交接书》前，应按本合同第十一条约定办理房屋验收交付手续。

第十六条 因甲方原因，致使乙方未能在该房屋交付之日起____

____日内取得不动产权证（小产证），甲方应向乙方支付违约金，违约金按总房价款的日万分之____计算，违约金自本条约定取得不动产权证最后期限的次日起算至不动产登记机构转移登记完成之日止。

第五章 房屋质量及保修

第十七条 自该房屋交付之日起，甲方对该房屋负责保修，并从不动产权利转移之日起继续保修不得少于 2 年。保修时间和范围见《住宅质量保证书》。

第十八条 出现质量缺陷时，乙方可行使如下权利：

- 1、该房屋主体结构质量不合格的，乙方有权解除本合同。
- 2、该房屋的结构、装修、设备标准未达到本合同约定的，乙方有权要求甲方给予补偿，补偿金额为实际的结构、装修、设备与约定的结构、装修、设备差价的____倍。

第十九条 甲方怠于履行保修责任，经乙方书面催告仍怠于履行的，乙方有权自行修复，并有权要求甲方支付修复费和违约金，修复费应当符合国家有关计价规定，违约金为修复费的____倍。

第二十条 甲、乙双方对房屋质量标准认定产生异议的，可委托有资质的建设工程质量检测机构检测，以该机构出具的书面鉴定意见为处理争议的依据；甲、乙双方对修复费产生异议的，可委托有资质的造价咨询机构对修复费予以认定，作为处理争议的依据。

第六章 物业管理

第二十一条 甲方已于____年__月__日选聘_____物业公司（地址：_____电话：_____）对该房屋进行前期物业管理，并与其签订了《前期物业服务合同》（见附件六），前期物业服务收费标准为_____元/平方米/月。甲方已制订了《业主临时公约》（见附件七），乙方承诺自觉履行该《业主临时公约》，违反《业主临时公约》的，乙方应承担相应的责任。

第二十二条 乙方应按照本市商品住房维修资金的有关规定，缴纳该房屋的全额房屋维修资金；按照物业服务合同约定，支付全额物业服务费用。

第七章 合同解除

第二十三条 乙方按约定解除本合同的，应当书面通知甲方及_____区住房保障实施机构。甲方应当在收到乙方书面通知的____日内将乙方已支付的房价款加同期银行存款利息全部退还乙方，并承担赔偿责任，赔偿金按乙方应支付总房价款的____%计算。本款及本合同其他条款所称的已支付的房价款包括乙方通过贷款方式支付的房价款。

第二十四条 甲方按约定解除本合同的，应当书面通知乙方及_____区住房保障实施机构，乙方应当承担赔偿责任，赔偿金按总房价款的____%计算，甲方有权在乙方已支付的房价款中扣除乙方应支付的赔偿金金额后将剩余房款退还给乙方。

第二十五条 甲方或乙方对相对方解除本合同有异议的，应在接到对方有关解除本合同的书面通知之日起____日内，按本合同第二十九条约定的方式确认解除合同的效力。逾期不确认的，视为认可解除合同的效力。

第八章 其它约定

第二十六条 本合同自各方签字或盖章之日起生效。

第二十七条 本合同的未尽事宜及本合同在履行过程中需变更的事宜，各方可通过协商进行补充或者变更。

第二十八条 本合同壹式____份，均具有同等效力，其中甲方执____份、乙方执____份、____区住房保障实施机构执____份、____区不动产登记机构执____份、____执____份。

第九章 争议解决

第二十九条 各方发生争议的，可协商解决，或选择下列第____种方式解决：

- (一) 提交上海仲裁委员会仲裁；
- (二) 依法向人民法院提起诉讼。

甲方（名称）：

法定代表人签署：

法定代表人的委托代理人签署：

甲方盖章：

日期： 年 月 日

乙方（名字）：

乙方本人签署：

委托代理人/法定代理人签署：

乙方盖章：

日期： 年 月 日

签约地点：

合同打印时间：

合同附件

附件一

同住人情况

本房屋共有产权保障住房同住人情况如下：

同住人：_____

户籍所在区：_____；性别：____；出生年月日：_____

身份证件号码：_____；联系电话：_____

委托/法定代理人：_____

住所（址）：_____；联系电话：_____

同住人：_____

户籍所在区：_____；性别：____；出生年月日：_____

身份证件号码：_____；联系电话：_____

委托/法定代理人：_____

住所（址）：_____；联系电话：_____

同住人：_____

户籍所在区：_____；性别：____；出生年月日：_____

身份证件号码：_____；联系电话：_____

委托/法定代理人：_____

住所（址）：_____；联系电话：_____

全体同住人签字（盖章）：

日期：

附件二

房屋平面图（标明尺寸和比例）

（粘贴线）

（骑缝章加盖处）

附件三

房屋建筑结构、装修及设备标准

(粘贴线)

(骑缝章加盖处)

附件四

付款时间和付款方式

一、付款方式

乙方选择的付款方式为：一次性付款；分期付款。（打勾选择）

二、贷款方式

乙方选择的贷款方式为：不贷款；公积金贷款；商业贷款；组合贷款。（打勾选择）

三、付款时间

1、乙方于_____年__月__日前支付房价款人民币（大写）_____元，（小写）_____元整；

2、乙方于_____年__月__日前支付房价款人民币（大写）_____元，（小写）_____元整；

3、乙方于_____年__月__日前支付房价款人民币（大写）_____元，（小写）_____元整。

附件五
补充协议

(粘贴线)

(骑缝章加盖处)

附件六
《前期物业服务合同》

(粘贴线)

(骑缝章加盖处)

附件七
《业主临时公约》

(粘贴线)

(骑缝章加盖处)

附件八

共有产权保障住房选房确认文件

(粘贴线)

(骑缝章加盖处)

房屋交接书

____年____月____日甲、乙双方进行验收交接，双方确认：

1、甲方交付给乙方的房屋为_____区_____路
_____弄_____支弄《_____》_____号
_____幢_____层_____室。

该房屋的实测建筑面积为_____平方米，实测建筑面积的测绘机构为上海市房屋管理局认定的_____。

不动产权证（大产证）号：_____。

2、乙方应支付的该房屋总房价款为人民币（小写）_____元，（大写）_____元。乙方已付清总房价款/乙方已付人民币（小写）_____元，（大写）：_____元。甲方已开具发票/收据给乙方。

3、本物业管理区域内归全体业主所有的配套设施设备如下：

甲方（盖章）：

乙方（签字）：

日期：____年____月____日

日期：____年____月____日

上海市共有产权保障住房出售合同 示范文本

(2018 版)

上海市房屋管理局
上海市工商行政管理局

制定

使用说明

一、本合同文本是上海市房屋管理局、上海市工商行政管理局根据《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国合同法》等相关法律法规以及《上海市共有产权保障住房管理办法》（市政府令第39号）等相关管理规定制定，供当事人采用。

二、共有产权保障住房申请人应当先与区住房保障实施机构签订共有产权保障住房选房确认文件，该确认文件作为本合同附件。

三、申请家庭可以书面协商确定合同买受人，作为其产权份额的共同共有人，其余申请人为同住人；申请人之间无法达成一致意见的，全体申请人为合同买受人。

四、购房家庭取得共有产权保障住房不动产权证未满5年，有下列情形之一的，应当腾退共有产权保障住房，并由房屋所在地区住房保障实施机构或者区人民政府指定的机构予以回购：

- （一）购房人或者同住人购买商品住房，不再符合住房困难标准的；
- （二）购房人和同住人的户口全部迁离本市或者全部出国定居的；
- （三）购房人和同住人均死亡的；
- （四）市人民政府规定的其他情形。

回购价款为原销售价款加按照中国人民银行同期存款基准利率计算的利息。

取得不动产权证未满5年，因离婚析产、无法偿还购房贷款等原因确需退出共有产权保障住房的，全部购房人、同住人之间应当达成一致意见，并向房屋所在地区住房保障实施机构提出申请。

五、购房家庭取得不动产权证满5年，全部购房人及同住人之间达成一致意见后，可以书面向房屋所在地区住房保障实施机构申请购买政府产权份额或者上市转让共有产权保障住房。区住房保障实施机构同意购房家庭购买政府产权份额

的，购房家庭应向区住房保障实施机构指定账户补缴份额价款。购买政府产权份额后，住房性质转变为商品住房。申请上市转让的，区住房保障实施机构或区政府指定机构在同等条件下享有优先购买权。如优先购买单位决定行使优先购买权的，房屋交接手续完成后，优先购买单位应当向购房家庭支付转让价款。优先购买单位决定放弃行使优先购买权的，购房家庭方可向他人转让该房屋。购房家庭应向区住房保障实施机构指定账户缴纳政府产权份额价款。上市转让后，住房性质转变为商品住房。

六、区住房保障实施机构依据有关共有产权保障住房管理规定对合同买受人、同住人使用共有产权保障住房进行管理，并享有回购、收回等权利。

七、在签署本合同的同时，共有产权保障住房的购房人、同住人应与房屋所在地区住房保障实施机构签订《上海市共有产权保障住房供后房屋使用管理协议》。

八、共有产权保障住房购买申请户弄虚作假、隐瞒真实情况及伪造相关证明申请购买共有产权保障住房的，区住房保障实施机构将按照规定追究其法律责任。

九、为了保障和维护当事人的合法权益，合同各方当事人应当仔细阅读合同条款及附件并慎重签订本合同。

十、本合同文本自 2018 年 2 月 1 日起使用，今后凡未制定新的版本前，本版本延续使用。

上海市共有产权保障住房出售合同

目 录

第一章 合同标的物

第二章 房价款和支付方式

第三章 房屋交付

第四章 不动产登记

第五章 房屋质量及保修

第六章 物业管理

第七章 合同解除

第八章 其他约定

第九章 争议解决

合同附件：

附件一 同住人情况

附件二 房屋平面图

附件三 房屋建筑结构、装修及设备标准

附件四 付款时间和付款方式

附件五 补充协议

附件六 《前期物业服务合同》

附件七 《业主临时公约》

附件八 共有产权保障住房选房确认文件

甲方： _____

住所： _____ 邮编： _____

统一社会信用编码/组织机构代码： _____

资质证书号码： _____

法定代表人： _____ 联系电话： _____

委托代理人： _____ 联系电话： _____

乙方： _____

户籍所在区： _____ 性别： _____ 出生年月日： _____

住所（址）： _____ 邮编： _____

身份证件号码： _____ 联系电话： _____

委托 / 法定代理人： _____

住所（址）： _____ 联系电话： _____

乙方： _____

户籍所在区： _____ 性别： _____ 出生年月日： _____

住所（址）： _____ 邮编： _____

身份证件号码： _____ 联系电话： _____

委托 / 法定代理人： _____

住所（址）： _____ 联系电话： _____

乙方： _____

户籍所在区： _____ 性别： _____ 出生年月日： _____

住所（址）： _____ 邮编： _____

身份证件号码： _____ 联系电话： _____

委托 / 法定代理人： _____

住所（址）： _____ 联系电话： _____

依照《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国合同法》等法律、法规以及《上海市共有产权保障住房管理办法》（市政府令第 39 号）等文件的规定，甲、乙双方在平等、自愿、协商一致的基础上就共有产权保障住房出售等事宜签订本合同。

第一章 合同标的物

第一条 甲方取得_____区_____地块建设用
地使用权，投资建造的共有产权保障住房项目：_____已
竣工，并办理了新建房屋初始登记，取得了不动产权证（大产证），
证书编号：_____。

第二条 根据乙方取得的共有产权保障住房选房确认文件（编
号：_____），甲方向乙方出售座落于_____区_____
_____路_____弄《_____》_____号_____室共有产权保障
住房（以下简称该房屋），该房屋___%产权由_____区住房
保障实施机构持有。该房屋建筑结构为_____，房屋类型
为_____，建筑物地上层数为___层，地下层数为___层，建筑
层高为_____米。（该房屋户型见本合同附件二，装修及设施设备标
准见附件三。）

第三条 据房屋调查机构_____测量，该房屋实测
建筑面积为_____平方米，其中套内建筑面积为_____平方
米、共有分摊建筑面积为_____平方米。

第四条 乙方通过购买拥有该房屋的___%产权，买受人为多人
的，买受人对其持有的产权份额共有方式为“共同共有”。乙方在取

得不动产权证（小产证）满5年后，按照本市共有产权保障住房相关规定转让该房屋的，乙方获得转让总房价款的____%，其余____%按本市有关规定全额上缴同级财政。乙方未按照规定支付其余____%房价款的，应当承担相应的法律责任。其他未尽事项，以乙方与区住房保障实施机构另行签订的《上海市共有产权保障住房供后房屋使用管理协议》约定为准。

第二章 房价款和支付方式

第五条 乙方向甲方购买该共有产权保障住房的单价为每平方米建筑面积人民币（大写）_____元，（小写）_____元/平方米；根据本合同第一章第三条载明的该房屋实测建筑面积，乙方支付的总价为人民币（大写）_____元，（小写）_____元。

第六条 乙方应将房价款解入预售款监管账户（监管机构：_____、账户名称：_____、账号：_____）。乙方的支付方式由甲、乙双方在本合同附件四中约定。甲方收到乙方房款时应开具相应票据。

第七条 乙方未按本合同附件四约定的时间付款，应当向甲方支付违约金，违约金按逾期未付款额的日万分之____计算，违约金自本合同的应付款期限之日次日起算至实际付款之日止。逾期超过____日（该日期不得少于60日）后，甲方有权解除本合同。

第三章 房屋交付

第八条 甲、乙双方按下列第____种约定确定该房屋交付使用日

期：

1、本合同自甲乙双方签署之日起____日内，甲方向乙方交付该房屋。

2、甲方在收到乙方全部房价款之日起____日内，甲方向乙方交付该房屋。

3、_____

第九条 甲方向乙方保证在交付该房屋时：

（一）该房屋没有产权纠纷；

（二）甲方未在该房屋上设定抵押权或甲方设定的抵押权已解除；

（三）该房屋应由甲方缴纳的房屋维修资金已缴纳完毕。

第十条 乙方应在本合同第八条约定的房屋交付期限内到甲方要求的地点办理房屋验收交付手续。

验收交付时，甲方应向乙方提交下列资料：

1、《住宅质量保证书》；

2、《住宅使用说明书》；

3、《前期物业管理服务合同》；

4、_____。

乙方要求提供该房屋实测建筑面积有关材料的，甲方应如实提供。甲方不提供前款约定的材料，乙方有权拒绝接收该房屋，由此而产生的延期交房责任由甲方承担。

第十一条 该房屋的风险责任自该房屋交付之日起由甲方转移给乙方。该房屋交付的标志为下列第__项：

1、甲、乙双方签署房屋验收交付文件。

2、_____。

第十二条 乙方未按本合同第八条约定期限办理交付该房屋手续的，甲方有权发出载明合理办理验收交付日期的书面催告书。乙方未按催告书规定的日期办理该房屋的验收交付手续的，则自催告书规定的验收交付日的次日起，该房屋的风险责任转移由乙方承担。

第十三条 甲方逾期交付该房屋的，应向乙方支付违约金，违约金按总房价款的日万分之____计算，违约金自本合同第八条约定的最后交付期限次日起算至实际交付之日止。逾期超过_____日（该日期不得少于 60 日），乙方有权解除本合同。

第四章 不动产登记

第十四条 甲、乙双方约定，在_____年___月___日前，双方依法向房屋所在地交易机构办理价格申报、并向不动产登记机构申请该房屋的不动产转移登记（办理小产证）。

第十五条 因甲方原因，致使乙方未能在该房屋交付之日起____日内取得不动产权证（小产证），甲方应向乙方支付违约金，违约金按乙方已支付房价款的日万分之____计算，违约金自本条约定取得不动产权证最后期限的次日起算至不动产登记机构转移登记完成之日止。

第五章 房屋质量及保修

第十六条 自该房屋交付之日起，甲方对该房屋负责保修，并从不动产权利转移之日起继续保修不得少于 2 年。保修时间和范围见《住宅质量保证书》。

第十七条 出现质量缺陷时，乙方可行使如下权利：

1、该房屋主体结构质量不合格的，乙方有权解除本合同。

2、该房屋的结构、装修、设备标准未达到本合同约定的，乙方有权要求甲方给予补偿，补偿金额为实际的结构、装修、设备与约定的结构、装修、设备差价的____倍。

第十八条 甲方怠于履行保修责任，经乙方书面催告仍怠于履行的，乙方有权自行修复，并有权要求甲方支付修复费和违约金，修复费应当符合国家有关计价规定，违约金为修复费的____倍。

第十九条 甲、乙双方对房屋质量标准认定产生异议的，可委托有资质的建设工程质量检测机构检测，以该机构出具的书面鉴定意见为处理争议的依据；甲、乙双方对修复费产生异议的，可委托有资质的造价咨询机构对修复费予以认定，作为处理争议的依据。

第六章 物业管理

第二十条 甲方已于____年__月__日选聘_____物业公司（地址：_____、电话：_____）对该房屋进行前期物业管理，并与其签订了《前期物业服务合同》（见附件六），前期物业服务收费标准为____元/平方米/月。甲方已制订了《业主临时公约》（见附件七），乙方承诺自觉履行该《业主临时公约》，违反《业主临时公约》的，乙方应承担相应的责任。

第二十一条 乙方应按照本市商品住房维修资金的有关规定，缴纳该房屋的全额房屋维修资金；按照物业服务合同约定，支付全额物

业服务费用。

第七章 合同解除

第二十二条 乙方按约定解除本合同的，应当书面通知甲方及_____区住房保障实施机构。甲方应当在收到乙方书面通知的____日内将乙方已支付的房价款加同期银行存款利息全部退还乙方，并承担赔偿责任，赔偿金按乙方应支付总房价款的__%计算。本款及本合同其他条款所称的已支付的房价款包括乙方通过贷款方式支付的房价款。

第二十三条 甲方按约定解除本合同的，应当书面通知乙方及_____区住房保障实施机构，乙方应当承担赔偿责任，赔偿金按总房价款的__%计算，甲方有权在乙方已支付的房价款中扣除乙方应支付的赔偿金金额后将剩余房款退还给乙方。

第二十四条 甲方或乙方对相对方解除本合同有异议的，应在接到对方有关解除本合同的书面通知之日起_____日内，按本合同第二十八条约定的方式确定解除合同的效力。逾期不确认的，视为认可解除合同的效力。

第八章 其它约定

第二十五条 本合同自各方签字或盖章之日起生效。

第二十六条 本合同的未尽事宜及本合同在履行过程中需变更的事宜，各方可通过协商进行补充或者变更。

第二十七条 本合同壹式_____份，均具有同等效力，其中甲方执_____份、乙方执_____份、_____区住房保障实施机构执_____份、

_____区不动产登记机构执_____份、_____执
_____份。

第九章 争议解决

第二十八条 各方发生争议的，可协商解决，或选择下列第__种
方式解决：

- (一) 提交上海仲裁委员会仲裁；
- (二) 依法向人民法院提起诉讼。

甲方（名称）：

法定代表人签署：

法定代表人的委托代理人签署：

甲方盖章：

日期： 年 月 日

乙方（名字）：

乙方本人签署：

委托代理人/法定代理人签署：

乙方盖章：

日期： 年 月 日

签约地点：

合同打印时间：

合同附件

附件一

同住人情况

本房屋共有产权保障住房同住人情况如下：

同住人：_____

户籍所在区：_____；性别：____；出生年月日：_____

身份证件号码：_____；联系电话：_____

委托/法定代理人：_____

住所（址）：联系电话：_____

同住人：_____

户籍所在区：_____；性别：____；出生年月日：_____

身份证件号码：_____；联系电话：_____

委托/法定代理人：_____

住所（址）：联系电话：_____

同住人：_____

户籍所在区：_____；性别：____；出生年月日：_____

身份证件号码：_____；联系电话：_____

委托/法定代理人：_____

住所（址）：联系电话：_____

全体同住人签字（盖章）：

日期：

附件二

房屋平面图（标明尺寸和比例）

（粘贴线）

（骑缝章加盖处）

附件三

房屋建筑结构、装修及设备标准

(粘贴线)

(骑缝章加盖处)

附件四

付款时间和付款方式

一、付款方式

乙方选择的付款方式为：一次性付款；分期付款。（打勾选择）

二、贷款方式

乙方选择的贷款方式为：不贷款；公积金贷款；商业贷款；组合贷款。（打勾选择）

三、付款时间

1、乙方于_____年___月___日前支付房价款人民币（大写）_____元，（小写）_____元整；

2、乙方于_____年___月___日前支付房价款人民币（大写）_____元，（小写）_____元整；

3、乙方于_____年___月___日前支付房价款人民币（大写）_____元，（小写）_____元整。

附件五
补充协议

(粘贴线)

(骑缝章加盖处)

附件六
《前期物业服务合同》

(粘贴线)

(骑缝章加盖处)

附件七
《业主临时公约》

(粘贴线)

(骑缝章加盖处)

附件八

共有产权保障住房选房确认文件

(粘贴线)

(骑缝章加盖处)

上海市共有产权保障住房买卖合同 示范文本

(2018 版)

上海市房屋管理局
上海市工商行政管理局

制定

使用说明

一、本合同文本是上海市房屋管理局、上海市工商行政管理局根据《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国合同法》等相关法律法规以及《上海市共有产权保障住房管理办法》（市政府令第39号）等相关管理规定制定，供当事人采用。

二、共有产权保障住房申请人应当先与区住房保障实施机构签订共有产权保障住房选房确认文件，该确认文件作为本合同附件。

三、申请家庭可以书面协商确定合同买受人，作为其产权份额的共同共有人，其余申请人为同住人；申请人之间无法达成一致意见的，全体申请人为合同买受人。

四、购房家庭取得共有产权保障住房不动产权证未满5年，有下列情形之一的，应当腾退共有产权保障住房，并由房屋所在地区住房保障实施机构或者区人民政府指定的机构予以回购：

- （一）购房人或者同住人购买商品住房，不再符合住房困难标准的；
- （二）购房人和同住人的户口全部迁离本市或者全部出国定居的；
- （三）购房人和同住人均死亡的；
- （四）市人民政府规定的其他情形。

回购价款为原销售价款加按照中国人民银行同期存款基准利率计算的利息。

取得不动产权证未满5年，因离婚析产、无法偿还购房贷款等原因确需退出共有产权保障住房的，全部购房人、同住人之间应当达成一致意见，并向房屋所在地区住房保障实施机构提出申请。

五、购房家庭取得不动产权证满5年，全部购房人及同住人之间达成一致意见后，可以书面向房屋所在地区住房保障实施机构申请购买政府产权份额或者上市转让共有产权保障住房。区住房保障实施机构同意购房家庭购买政府产权份额

的，购房家庭应向区住房保障实施机构指定账户补缴份额价款。购买政府产权份额后，住房性质转变为商品住房。申请上市转让的，区住房保障实施机构或区政府指定机构在同等条件下享有优先购买权。如优先购买单位决定行使优先购买权的，房屋交接手续完成后，优先购买单位应当向购房家庭支付转让价款。优先购买单位决定放弃行使优先购买权的，购房家庭方可向他人转让该房屋。购房家庭应向区住房保障实施机构指定账户缴纳政府产权份额价款。上市转让后，住房性质转变为商品住房。

六、区住房保障实施机构依据有关共有产权保障住房管理规定对合同买受人、同住人使用共有产权保障住房进行管理，并享有回购、收回等权利。

七、在签署本合同的同时，共有产权保障住房的购房人、同住人应与房屋所在地区住房保障实施机构签订《上海市共有产权保障住房供后房屋使用管理协议》。

八、共有产权保障住房购买申请户弄虚作假、隐瞒真实情况及伪造相关证明申请购买共有产权保障住房的，区住房保障实施机构将按照规定追究其法律责任。

九、为了保障和维护当事人的合法权益，合同各方当事人应当仔细阅读合同条款及附件并慎重签订本合同。

十、本合同文本自 2018 年 2 月 1 日起使用，今后凡未制定新的版本前，本版本延续使用。

上海市共有产权保障住房买卖合同

目 录

第一章 合同标的物

第二章 房价款和支付方式

第三章 房屋交接

第四章 不动产登记

第五章 合同解除

第六章 其他约定

第七章 争议解决

合同附件：

附件一 同住人情况

附件二 房屋平面图及四至范围

附件三 随房屋同时转让的设备、装饰情况及处理

附件四 付款协议

附件五 物业管理费、水、电、煤、电讯等其他费用的支付

附件六 共有产权保障住房选房确认文件

附件七 补充协议

甲方： _____

住所： _____ 邮编： _____

证照名称： _____ 号码： _____

法定代表人： _____ 联系电话： _____

委托代理人： _____ 联系电话： _____

乙方： _____

户籍所在区： _____ 性别： _____ 出生年月日： _____

住所（址）： _____ 邮编： _____

身份证件号码： _____ 联系电话： _____

委托 / 法定代理人： _____

住所（址）： _____ 联系电话： _____

乙方： _____

户籍所在区： _____ 性别： _____ 出生年月日： _____

住所（址）： _____ 邮编： _____

身份证件号码： _____ 联系电话： _____

委托 / 法定代理人： _____

住所（址）： _____ 联系电话： _____

乙方： _____

户籍所在区： _____ 性别： _____ 出生年月日： _____

住所（址）： _____ 邮编： _____

身份证件号码： _____ 联系电话： _____

委托 / 法定代理人： _____

住所（址）： _____ 联系电话： _____

依照《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国合同法》等法律、法规以及《上海市共有产权保障住房管理办法》（市政府令第39号）等办法的规定，甲、乙双方在平等、自愿、协商一致的基础上就共有产权保障住房出售等事宜签订本合同。

第一章 合同标的物

第一条 甲、乙双方经协商一致，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（以下简称不动产），不动产具体状况如下：

（一）甲方依法取得的不动产权证号为：_____；

（二）房屋坐落：_____，房屋类型：_____结构：_____；该房屋经销售后，其中_____%产权由_____区住房保障实施机构持有；

（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）房屋平面图和不动产四至范围见（附件二）；

（五）该房屋占用范围内的国有土地使用权以_____方式获得；

（六）随房屋同时转让的设备（非房屋附属设备）及装饰情况见附件三；

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不动产具体状况充分了解，自愿买受该不动产。

第二条 乙方通过购买拥有该房屋_____%的产权，买受人为多人的，买受人对其持有的产权份额共有方式为“共同共有”。乙方在取

得不动产权证（小产证）满5年后，按照本市共有产权保障住房相关规定转让该房屋的，乙方获得转让总房价款的____%。其余____%按本市有关规定全额上缴同级财政。乙方未按照规定支付其余____%房价款的，应当承担相应的法律责任。其他未尽事项，以乙方与_____区住房保障实施机构另行签订的《上海市共有产权保障住房供后房屋使用管理协议》约定为准。

第二章 房价款和支付方式

第三条 乙方向甲方购买该共有产权保障住房的单价为每平方米建筑面积人民币（大写）_____元，（小写）_____元/平方米；根据本合同第一章第一条载明的该房屋实测建筑面积，乙方支付的总价为人民币（大写）_____元，（小写）_____元。

第四条 乙方应将房价款解入以下账户（账户名称：_____、账号：_____）。乙方的支付方式由甲、乙双方在本合同附件四中约定。甲方收到乙方房款时应开具相应票据。

第五条 乙方未按本合同附件四约定的时间付款，应当向甲方支付违约金，违约金按逾期未付款额的日万分之____计算，违约金自本合同的应付款期限之日次日起算至实际付款之日止。逾期超过____日（该日期不得少于60日）后，甲方有权解除本合同。

第三章 房屋交接

第六条 甲、乙双方同意，甲方于____年__月__日前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。查验后以_____为房屋转移占有的标志。

第七条 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三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。

第八条 乙方应在本合同第六条约定的房屋交付期限内到甲方要求的地点办理房屋交接手续。

第九条 乙方未按本合同第六条约定期限办理交接该房屋手续的，该房屋的风险责任转移由乙方承担。

第十条 甲方逾期交付该房屋的，应向乙方支付违约金，违约金按总房价款的日万分之____计算，违约金自本合同第六条约定的最后交付期限次日起算至实际交付之日止。逾期超过____日（该日期不得少于60日），乙方有权解除本合同。

第四章 不动产登记

第十一条 甲、乙双方确认，在____年____月____日之前，双方依法向不动产所在地交易机构办理价格申报、并向不动产登记机构申请办理不动产转移登记。

第十二条 上述不动产风险责任自该不动产_____之日起转移给乙方。

第十三条 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。

在上述不动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，按本合同附件五约定支付。

第五章 合同解除

第十四条 乙方按约定解除本合同的，应当书面通知甲方。甲方

应当在收到乙方书面通知的____日内将乙方已支付的房价款加同期银行存款利息全部退还乙方，并承担赔偿责任，赔偿金按乙方应支付总房价款的____%计算。本款及本合同其他条款所称的已支付的房价款包括乙方通过贷款方式支付的房价款。

第十五条 甲方按约定解除本合同的，应当书面通知乙方，乙方应当承担赔偿责任，赔偿金按总房价款的____%计算，甲方有权在乙方已支付的房价款中扣除乙方应支付的赔偿金金额后将剩余房款退还给乙方。

第十六条 甲方或乙方对相对方解除本合同有异议的，应在接到对方有关解除本合同的书面通知之日起____日内，按本合同第二十条约定的方式确认解除合同的效力。逾期不确认的，视为认可解除合同的效力。

第六章 其他约定

第十七条 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分。本合同补充条款与正文条款不一致的，以补充条款为准。

第十八条 本合同自_____之日起生效。

第十九条 本合同一式____份，甲、乙双方各执____份，____区住房保障实施机构执____份、____区不动产登记中心执____份、_____执____份。

第七章 争议解决

第二十条 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，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）依法向人民法院提起诉讼。

甲方（名称）：

法定代表人签署：

法定代表人的委托代理人签署：

甲方盖章：

日期： 年 月 日

乙方（名字）：

乙方本人签署：

委托代理人/法定代理人签署：

乙方盖章：

日期： 年 月 日

签约地点：

合同打印时间：

合同附件
附件一
同住人情况

本房屋共有产权保障住房同住人情况如下：

同住人： _____
户籍所在区： _____ 性别： _____ 出生年月日： _____
身份证件号码： _____ 联系电话： _____
委托 / 法定代理人： _____
住所(址)： _____ 联系电话： _____

同住人： _____
户籍所在区： _____ 性别： _____ 出生年月日： _____
身份证件号码： _____ 联系电话： _____
委托 / 法定代理人： _____
住所(址)： _____ 联系电话： _____

同住人： _____
户籍所在区： _____ 性别： _____ 出生年月日： _____
身份证件号码： _____ 联系电话： _____
委托 / 法定代理人： _____
住所(址)： _____ 联系电话： _____

全体同住人签字（盖章）：

日期：

附件二

房屋平面图及不动产四至范围

(粘贴线)

(骑缝章加盖处)

附件三

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三条约定的不动产转让价款内,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三条约定的不动产转让价款内,乙方需另外支付费用人民币____元,在本合同第六条约定的房屋交接时,由乙方向甲方支付,甲方不得拆除并应随房屋交付乙方。

附件四

付款协议

一、付款方式

乙方选择的付款方式为：一次性付款；分期付款。（打勾选择）

二、贷款方式

乙方选择的贷款方式为：不贷款；公积金贷款；商业贷款；组合贷款。（打勾选择）

三、付款时间

1、乙方于____年__月__日前支付房价款人民币（大写）_____元，（小写）_____元整；

2、乙方于____年__月__日前支付房价款人民币（大写）_____元，（小写）_____元整；

3、乙方于____年__月__日前支付房价款人民币（大写）_____元，（小写）_____元整。

附件五

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，使用该不动产所发生的费用均由乙方承担。

甲方在本合同第六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。物业维修资金、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。

附件六

共有产权保障住房选房确认文件

(粘贴线)

(骑缝章加盖处)

附件七

补充协议

(粘贴线)

(骑缝章加盖处)

上海市房屋管理局办公室

2018年2月8日印发
