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）