

上海市经济适用住房预售合同示范文本 (2009 版)

上海市住房保障和房屋管理局
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国家和上海市关于经济适用住房管理的规定制定，供当事人采用。

二、经济适用住房购买申请户应当先与区（县）住房保障机构签订经济适用住房选房确认文件，确定本合同买受人和同住人，该确认文件作为本合同附件。

三、在签署本合同的同时，经济适用住房的同住人应与区（县）住房保障机构签订本合同附件一《上海市经济适用住房使用协议》。

四、区（县）住房保障机构依据有关经济适用住房管理规定对买受人、同住人使用经济适用住房进行管理，并享有回购、收回等权利。经济适用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经济适用住房的，区（县）住房保障机构将按照规定追究其法律责任。

五、为了保障和维护当事人的权益，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。

六、本合同文本自本通知下发之日起使用，今后凡未制定新的版本前，本版本延续使用。

上海市经济适用住房预售合同

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 房地产登记

第五章 房屋质量及保修

第六章 物业管理

第七章 房屋的回购和转让

第八章 房屋使用管理

第九章 合同解除

第十章 其他约定

第十一章 争议解决

合同附件：

附件一 《上海市经济适用住房使用协议》

附件二 房屋平面图

附件三 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 经济适用住房选房确认文件

《房屋交接书》

甲方：_____

住所：_____ 邮编：_____

营业执照号码：_____ 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（县）：_____ 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（县）：_____ 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（县）：_____ 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：_____

丙方：_____ 区 / 县住房保障中心

住所：_____ 邮编：_____

组织机构代码：_____ 法定代表人：_____

委托代理人：_____ 联系电话：_____

依照《中华人民共和国合同法》等法律法规的规定，甲、乙、丙三方在平等、自愿、协商一致的基础上就经济适用住房预售等事宜签订本合同。

第一章 合同标的物

第一条 甲方通过建设用地使用权划拨方式取得_____区/县. 地块建设用地使用权，并依法进行了建设用地使用权登记，取得了房地产权证，证书号为：_____，土地用途为_____。经批准，甲方在该地块上建造经济适用住房项目：_____。该项目已取得编号为_____的预售许可证。

第二条 根据乙方取得的经济适用住房选房确认文件（编号：_____），甲方向乙方预售座落于_____区/县. 路_____弄《_____》_____号_____室经济适用住房（以下简称该房屋），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有限产权。乙、丙双方约定，乙方在取得房地产证满5年后，按照本合同约定或经济适用住房管理规定转让该房屋的，乙方获得转让房价款的_____%。

第二章 房价款和支付方式

第五条 乙方向甲方购买该房屋有限产权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；乙方确认，按照经济适用住房房源信息公告载明的相同地段、质量的普通商品住房的市场价格为_____元/平方米。

第六条 在该房屋交付时，房屋建筑面积以上海市住房保障和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有限产权（下同）单价计算，实测建筑面积与暂测建筑面积误差在 $\pm 3\%$ 内（包括 $\pm 3\%$ ）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发票。

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，取得房地产权证。
- （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基金已缴纳完毕。

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 房地产登记

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房地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, 同时书面告知丙方。

第十五条 甲方定于____年____月____日前办理房地产初始登记, 取得房地产权证(大产证)。甲、乙双方约定在甲方取得房地产权证(大产证)后____日内, 双方依法向房屋所在地房地产登记机构办理价格申报、并申请该房屋的房地产转移登记(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》作为办理该房屋的房地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__日内取得房地产权证(小产证), 甲方应向乙方支付违约金, 违约金按房价款的日万分之____计算, 违约金自本条约定取得房地产权证最后期限的次日起算至房地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, 并从房地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

纳该房屋的房屋维修基金；按照物业服务合同约定，支付物业服务费用。

第七章 房屋的回购和转让

第二十三条 乙方取得房地产权证未满5年，其本人或同住人购买其他住房的，应当以书面形式通知丙方，丙方接到通知后有权按照规定程序实施回购，回购价格为该房屋销售价格加同期银行存款利息。

第二十四条 乙方取得房地产权证未满5年，发生经济适用住房管理规定的特殊情形，并与同住人达成书面一致意见的，可以向丙方申请回购该房屋。丙方核实后，按照规定程序实施回购，回购价格为该房屋销售价格加同期银行存款利息。

第二十五条 乙方取得房地产权证满5年，需要转让该房屋的，乙方及同住人之间应当达成书面一致意见，并征询丙方意见。丙方可以行使回购权；丙方决定不回购的，乙方可以向他人转让该房屋。

丙方回购该房屋的，回购价格由乙方和丙方共同选定的具备相应资质的房地产评估机构评估确定。丙方按本合同第四条约定，即按转让房价款的_____%向乙方支付回购款。

乙方向他人转让该房屋的，乙方按本合同第四条约定，可以获得转让房价款的_____%，其余_____%上缴丙方所在区（县）的财政部门。

第八章 房屋使用管理

第二十六条 乙方承诺，购买的经济适用住房供购买申请户居住使用。在未经许可的情况下，乙方不得转让、出租、出借、赠与或者改变房屋使用性质，并不得设定除经济适用住房购房贷款担保以外的抵押权。

第二十七条 乙方同意，丙方可以采取家访等方式核实该房屋的居住和使用状况，乙方应当给予配合。

第二十八条 乙方有擅自转让、出租、出借、赠与或者改变经济适用住房使用性质等行为（以下合称不当行为）的，乙、丙双方同意按照以下约定处理：

（一）乙方应在丙方要求改正不当行为的书面通知确定的期限内，予以改正；

（二）乙方逾期未改正的，应当按其购房款总额的日万分之___向丙方支付违约金，违约金自丙方发出书面通知之日起至实际改正之日或者丙方收回该房屋之日止；

（三）乙方多次发生不当行为，丙方有权按照规定程序收回该房屋并向乙方退还购房款，乙方在5年内不得再次申请购买经济适用住房；

（四）乙方的不当行为所获收益，丙方有权依法予以追缴；

（五）因乙方不当行为导致丙方收回房屋或者以其他形式限制该房屋权利的，产生的法律责任由乙方自行承担；

（六）丙方有权将乙方不当行为向社会公示，并作为不良信用记

录，纳入上海市个人信用联合征信系统。

第九章 合同解除

第二十九条 乙方按约定解除本合同的，应当书面通知甲方及丙方。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。

第三十条 甲方按约定解除本合同的，应当书面通知乙方及丙方，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。

第三十一条 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，向解决争议机关确认解除合同的效力。逾期不确认的，视为认可解除的效力。

第十章 其它约定

第三十二条 本合同自各方签字或盖章之日起生效。

第三十三条 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。

第三十四条 本合同壹式____份，均具有同等效力，其中甲方执____份、乙方执____份、丙方执____份、房地产登记机构执____

份、_____执_____份。

第十一章 争议解决

第三十五条 各方发生争议的，可协商解决，或向有关部门申请调解，或提请上海仲裁委员会仲裁。~~（不愿意仲裁而选择向法院提起诉讼的，请各方当事人在签署合同时将此仲裁条款划去）。~~

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：

_____的委托代理人/法定代理人签署：

乙方盖章：

日期： 年 月 日

丙方： _____区/县住房保障中心

法定代表人签署：

法定代表人的委托代理人签署：

丙方盖章：

日期： 年 月 日

签约地点： _____

合同附件

附件一

上海市经济适用住房使用协议

协议当事人：

_____区 / 县住房保障中心

经济适用住房同住人：

同住人：_____

户籍所在区（县）：_____ 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（县）：_____ 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（县）：_____ 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：_____

经济适用住房同住人已仔细阅读了《上海市经济适用住房管理试行办法》和相关实施细则以及本合同内容，对同住人享有的权利和应当承担的义务全部知晓，承诺在居住经济适用住房期间，遵守经济适用住房有关不得擅自转让、出租、出借、赠与，改变经济适用住房使用性质等管理规定和合同约定。同住人违反上述承诺的，住房保障中心将按管理规定和合同约定进行处理。

_____区/县住房保障中心

同住人（名字）：

法定代表人签署：

同住人本人签署：

法定代表人的委托

_____的委托代理人/

代理人签署：

法定代理人签署：

住房保障中心盖章：

同住人盖章：

日期： 年 月 日

日期： 年 月 日

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

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

经济适用住房选房确认文件

(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
机构为上海市住房保障和房屋管理局认定的_____。
房地产权证号：_____。

2、乙方应支付的该房屋总房价款为人民币_____元。
(大写)：_____元。乙方已付清总房价款/乙方已付人民
币_____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：

4、

甲方（盖章）：

乙方（签字）：

日期：_____年___月___日

日期：_____年___月___日