

# 动迁房屋合同(优秀5篇)

随着人们对法律的了解日益加深，越来越多事情需要用到合同，它也是减少和防止发生争议的重要措施。相信很多朋友都对拟合同感到非常苦恼吧。下面我给大家整理了一些优秀的合同范文，希望能够帮助到大家，我们一起来看看吧。

## 动迁房屋合同篇一

乙方：\_\_\_\_\_

甲乙双方遵循自愿、公平和诚实信用的原则，经协商一致订立本合同，以资共同遵守。

一、甲方已经签署了一份动迁补偿协议(以下简称协议)，根据该协议，甲方将\_\_\_年月日获得动迁房一套。

甲方是动迁协议规定的该动迁房及该房屋占用范围内的土地使用权(以下简称房地产)的权利人。

该房地产具体状况如下(如果本款所表述的房地产之条件与实际不符或者不详尽，以该协议的记载内容为准，且双方同意不再另行签订补充协议予以变更或者确认)：

- 1、坐落
- 2、房屋类型结构
- 3、房屋平面图和四至范围
- 4、土地使用权
- 5、室内装修情况

6、随房屋同时转让的设备(非房屋附属设备)

7、是否已经设立抵押抵押权人

8、是否已经设立租赁

9、协议约定的交房日在本合同有效期间，甲方不得设立任何抵押、其他租赁关系，也不得迁入任何户口。

二、甲方同意自房地产交付入住之日起，将房地产租赁给乙方使用。

租期20年。

租赁期间届满，乙方有权要求依照原租赁合同的条件续订租赁合同，甲方应当签订。

依次类推。

自甲方获得房地产产权证，并且该房地产根据国家或者地方的动迁房政策，可以依法转让登记之日起，甲方应当将房地产转让给乙方(租赁合同相应自然终止)。

甲方应当自可以转让之日三个工作日内，和乙方签订《上海市房地产买卖合同》(或者当时房地交易主管机关推荐的示范文本)，并在此期间内和乙方一起赴房地产所在的房地产交易中心(或者当时有权的类似组织)办理房地产产权过户手续。

根据第二条第二款签订的买卖合同应当不违反本合同所述的交易条件;买卖合同约定不明确的，本合同所述的交易条件构成买卖合同的一部分。

双方可以另行签署租赁合同，租赁合同应当不违反本合同所述的交易条件;没有另行签署租赁合同或者租赁合同约定不明确的，本合同所述的交易条件构成租赁合同或者租赁合同的

一部分。

任何一方都不得主张不合理的买卖、租赁条件。

如果任何一方主张的条件，在当时国家主管机关推荐的买卖、租赁示范文本(如果有)上没有示范条款的约定的，或者属于空白可以自由约定的，而另外一方在本合同约定的期限内无法同意的，视为该方的主张不合理；双方应当对该条件不再进行讨论，也不做约定(双方可以约定“未尽事宜，依法处理”)；任何一方不得以此为由不履行本合同。

三、本合同所述的交易，总价款为人民币元整，另加第二款所述款项。

1、乙方应当，自本合同签订之日起三日内，支付人民币万元整给甲方。

2、乙方应当，自甲方将房地产交付乙方租赁使用之日起三日内，支付人民币万元整给甲方。

3、乙方应当，自房地产产权过户给乙方之日起三日内，支付人民币万元整给甲方。

乙方在支付本条第一款所述第3期价款时，乙方应当支付如下款项给甲方，其计算方式如下：(人民币万元)\_\_\_\_\_ (自交付租赁使用之日起至房地产产权过户之日所跨的时间)\_\_\_\_\_ (同期人民银行同期定期存款利率)

1、租赁期间，水、电、煤、电话的使用费由乙方承担，甲方应当提供缴纳费用的便利；

2、房地产转让时，甲方双方应当共同完成以上各项的更名手续，更名费用由乙方承担。

五、无论在租赁期还是房地产转让时，该房地产内的附属设施、设备以及装修的价格均以包含在本合同价款之内，并由该房地产转让之时一并转让给乙方。

## 六、甲方承诺户口

七、自房地产交付给甲方入住使用之日起，甲方没有将房地产交付乙方使用的，从交付给甲方之日起第15天起，乙方有权选择：要求甲方支付本合同第三条所述房价款(扣除第三条第二款所述价款)的10%作为违约金，并解除合同；或者要求继续履行合同，甲方每迟延一日(从房地产交付给甲方之日起计算)，应当支付100元作为违约金。

在房地产交付给甲方入住使用之日起，在甲方通知到乙方，但是乙方没有租赁房地产的，从通知到乙方第15天起，甲方有权选择：要求乙方支付本合同第三条所述房价款(扣除第三条第二款所述价款)的10%作为违约金，并解除合同；或者，要求继续履行合同，乙方每迟延一日(从甲方通知到乙方之日起计算)，应当支付100元作为违约金。

乙方开始租赁使用之后，甲方单方解除租赁关系，或者拒不签订房屋买卖合同、或者拒不办理房地产过户手续的，乙方有权选择：要求甲方返还已经支付的'所有款项，并且支付本合同第三条所述房价款(扣除第三条第二款所述价款)的20%作为违约金，甲方无权主张任何租金；或者要求继续履行合同，并赔偿乙方因此导致的损失。

乙方开始租赁使用之后，乙方单方解除租赁关系，或者拒不签订房屋买卖合同，或者拒不办理房地产过户手续的，甲方有权选择：要求乙方支付本合同第三条所述房价款(扣除第三条第二款所述价款)的20%作为违约金，乙方已经支付的款项，在扣除同期市场合理租金之后予以返还；或者要求继续履行合同，并赔偿乙方因此导致的损失。

八、合同可分

九、诉讼

十、本合同系双方在平等自愿的基础上经过充分协商达成的一致意见，任何一方在未征得其他方同意的前提下不得擅自变更本协议内容。

由于本合同签订时甲方未取得以甲方为权利人的该房地产之产权证，而且本合同履行期限较长，双方确认对此情况有充分认识。

双方对各自的权利、义务清楚明白，并愿按本合同约定严格履行。

如任何一方违反本合同，另外一方有权按本合同约定索赔。

甲方：\_\_\_\_\_

乙方：\_\_\_\_\_

\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

## 动迁房屋合同篇二

甲方(卖方)： ，身份证号码：

乙方(买方)： ，身份证号码：

甲、乙双方就房屋买卖事项，经协商一致，在平等、自愿、公平的基础上，并依照相关法律、法规达成以下合同条款以供双方遵守：

一、甲方自愿将坐落于上海市奉贤区（拆迁号：沪奉），建筑面积 平方米，以及地下车库、阁楼（平方米）附属设施停车位等的房产出卖给乙方，并将与所出卖该房产的相关的凭证交付给乙方，该房屋以下简称目标房产。

二、双方议定目标房产及附属建筑物总价款为人民币小写元(大写元整)。

三、甲乙双方确认乙方在 年 月 日支付定金人民币小写元(大写元整)，该笔款项计入购房款。

四、乙方在 年 月 日向甲方支付其余房款人民 元(大写元整)，甲方同时将房屋钥匙及相关证书、凭证交付乙方，目标房产同时转移给予乙方处分。

五、甲方保证该房产合法、权属清楚、有合法的所有权，能完全处分出售该房产，甲方保证无任何家庭成员等任何第三方向目标房产主张任何权益，如因甲方的原因给乙方造成损失，甲方赔偿乙方双倍购房款的违约金和同期银行同类贷款利率四倍的利息及目标房产的装修费用。甲方保证目标房产无任何担保，无抵押，无房产瑕疵，无人租住、使用，无户口迁入。

六、由于目标房产暂时无法办理房产过户等相关手续，因此特约定，在目标房产具备办理房产过户手续时，甲方在两个月内无条件协助乙方办理房产过户手续，办理房产过户手续所产生的契税及相关费用由乙方承担，甲方之前办理的产证的费用由甲方自行承担。

七、乙方支付购房款后，甲方应积极配合乙方办理有关房产正常居住使用的相应手续，如：电话、水电、网络安装等等变为乙方名称，如客观原因无法办理，则不算甲方违约。

八、本合同签订后，如一方违反本合同条款，违约一方应向

另一方支付双倍购房款的违约金;如甲方未协助乙方办理房产过户手续,则乙方可以起诉甲方履行义务,并甲方需赔偿乙方购房款双倍的违约金和同期银行同类贷款利率四倍的利息及目标房产的装修费用。

九、乙方在付清本合同约定的购房款后,如需要转让出售目标房产,甲方无条件配合;如目标房产遇到拆迁等相关变动,目标房产所涉及的一切经济补偿利益归乙方所有,甲方不享有任何利益,甲方有义务配合乙方办理相关手续。

十、目标房产出售后到办理过户产证期间,目标房产所产生的一切相关费用由乙方承担。

十一、本协议一式三份,具有同等法律效力,自甲乙双方签字之日生效,如有纠纷,在目标房产所在地法院管辖,败诉一方承担所有费用。

甲方: 乙方:

年 月 日 年 月 日

### 动迁房屋合同篇三

出卖人: 身份证号码:

买受人: 身份证号码:

甲、乙双方就房屋买卖事项在平等自愿,协商一致前提下订立本合同条款如下,以资共同遵守。

一、甲方为偿还到期贷款原因自愿将其于

\_\_\_\_\_的房产及其土地使用权以人民币\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_万\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_元整的价款出售给

乙方。

甲方承诺，本人出售上述房产事宜已告知所有相关共有人、承租人、同住人及其他权利人，其已全部知道并完全同意本人出售本房屋。如本房屋的任何相关权利人对该房产交易提出异议，不同意出售该房产的，本人愿意承担因此所产生的一切法律后果，并承担乙方因此遭受的一切损失。

二、乙方支付甲方合同保证定金 万元，如甲方反悔本合同，双倍赔偿；如乙方反悔本合同，定金不退。

三、本合同签定时，甲乙双方都不具备过户条件。等过户条件成熟时，甲方须无条件协助乙方办理房屋产权过户手续，办理过户手续发生的契税、土地出让金由乙方负担。甲方承担本合同转让的房屋及土地税费。乙方在甲方交付房屋后一次性将房款交付甲方。

四、本合同签订后，甲方对的房屋使用、收益、出租、担保、抵押、买卖、占有等权利一并转让给乙方。

五、本合同签订后，甲方保证乙方享有同甲方相同的居住权利。本合同签订后，甲方不得以本房屋为关联与他人订立任何合同。

六、违约责任

1、甲方应当于\_\_\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日交付乙方房屋，甲方如不按合同规定的日期交付房屋，每逾期1天按房价总额千分之一计算违约金支付给乙方。逾期超过30天时，乙方有权解除本合同。解约时，甲方除将已收的房价款全部退还乙方外，并应赔偿乙方经济损失人民币\_ 元。

2、乙方全部或部分不履行本合同规定的付款日期及方式的。其逾期部分乙方应加付按日千分之一计算的违约金给甲方。



逾期超过\_30天时，甲方有权解除合同。解约时，乙方已付定金不退。

3、如果甲方出售的房屋存在质量问题影响到乙方居住权利的行使，一切责任由甲方承担，并应赔偿乙方的损失。

4、本合同签订后，任何一方不得擅自变更或解除合同。如因重大客观原因导致本合同的解除，甲方应按照下述两种算法取高值返还乙方：

2、返还解除同时的市场评估价，并赔偿乙方的房屋装修费用、中介费、搬迁等损失。

3、如因规划部门、设计部门的原因影响房屋质量和使用功能的，甲方应当通知乙方，如有补偿款发放，甲方应当全额退还乙方。

4、甲方向乙方承诺本房屋可以在3年内办理产权过户手续，逾期未办或无法办理，甲方承担违约责任，并赔付违约金为购房款的70%。

七、本合同在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决；协商不成的按下述方式解决：依法向合同签署地人民法院起诉。

## 八、其他约定

1. 未过户前本房屋甲方以抵押形式抵押给乙方，并办理抵押手续。

2. 本房屋转让时甲方需出据房屋所在地镇政府或村委会认可的书面说明。

九、本合同自双方签字或盖章之日起生效。

十、本合同一式5份，甲乙双方各执一份，见证人各一份。

甲方：乙方：

\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

见证人：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

## 动迁房屋合同篇四

合同双方当事人：

出卖人(甲方)：\_\_\_\_\_ (以下简称甲方) 身份证号码：

(房屋共有人)\_\_\_\_\_身份证号码：

以上\_\_\_\_\_人是本合同中所述房屋的共有人。

买受人(乙方)：\_\_\_\_\_ (以下简称乙方) 身份证号码：

甲方原有位于\_\_\_\_\_的房产一套，属于\_\_\_\_\_区的拆迁人，甲方与\_\_\_\_\_签订的安置补偿协议，根据协议，甲方对原房产可得到安置房面积\_\_\_\_\_平方米，甲方自愿将其中\_\_\_\_\_平方米出售给乙方。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》及其他有关法律、法规之规定，现甲、乙双方在平等、自愿、协商一致的基础上，就乙方向甲方购买房产签订本合同，以资共同信守执行。

第一条、房屋的基本情况：

甲方拆迁安置屋座落在铜山经济开发区长安路东侧、黄河路

北侧、拖龙山西侧拖龙山安置小区，甲方自愿出售12#楼4单元401室，位于第四层，共三室二厅一卫，房屋结构为砖混结构六层，建筑面积为平方米，房屋用途为住宅。(详见土地房屋权证第\_\_\_\_\_号)。乙方对甲方所要出售的房屋做了充分了解，愿意购买该房屋。

第二条、房屋内部设施设备：。第三条、本合同中所述房屋为 拆迁安置房，是 的家庭 (夫妻)共同财产。该房屋没有产权纠纷，不存在房屋抵押，债权债务，以及其他权利瑕疵。交易后如有上述未清事项，由甲方承担，乙方不负任何责任。

第四条、上述房产的交易房屋面积和价格：

买卖房屋面积为 平方米，按 元/平方米计价，共计人民币 元整(大写： 元整)。

第五条、付款时间与办法：

甲乙双方同意首付(定金)人民币\_\_\_\_万\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_元整交付甲方，首付款在签订合同当日支付，付首款付款当日甲方开出收款收条给乙方，并注明收款数额及款项用途。第二笔房款在交付房屋和钥匙当日付人民币\_\_\_\_拾\_\_\_\_万元整，第三笔(尾款)房款人民币\_\_\_\_万\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_元整在办理产权过户甲方将本合同所述房屋中的全部户口迁出两日内付给甲方。

甲方的银行账号：开户行 ， 户名， 账号。

乙方可现金支付给甲方也可将购房款存入甲方上述的账户。

第六条、房屋交付：

甲方应在交房当日(\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日)将拆迁安置房相关的所有手续、余款、拆迁补偿款等一切和该出售房有关的

文件及票据交付乙方(以各项文件及票据为证明)。甲方于房屋交付使用时将交易的房产及其附带钥匙全部交付给乙方。由乙方所有。

#### 第七条、关于产权登记及过户的约定：

对本房屋以后需要办理房屋产权证，土地证等其它手续，经甲乙双方协商，按以下约定进行。1、买卖房屋办理到甲方名下所有权证、土地使用证及其他手续所需缴纳的税收和费用均由甲方承担，办理到甲方名下后，甲方应自领取之日起三日内，将领到的产权证书交由乙方。

2、在办理到甲方名下房屋产权证，土地证等其它手续之后，自乙方向甲方提出办理房屋产权过户请求之日起30天内甲方须无条件协助房屋产权证、土地证及其过户手续，所须相关费用(包含双方交易费，营业税等)全部由乙方承担。甲方应该提供一切与之有关的过户手续及资料(原房屋产权人的产权证及国土证，原房屋产权人结婚证及复印件，原房屋产权人夫妻双方身份证复印件，其他房屋共有人同意出售的书面意见等)，不得用任何方式拒绝阻挠。

3、甲方应在乙方办理房屋产权过户的同时将本合同所述房屋中的全部户口迁出。

4、乙方如在本房屋买卖合同成立后，无论办理房屋产权证，土地证及其过户手续与否，将此房出租出售，甲方不得以任何方法方式阻挠。

#### 第八条、甲方逾期交付房屋及逾期户口迁出的违约责任：

除人力不可抗拒的自然灾害等特殊情况下，甲方如未按本合同第六条规定的期限将该房屋交给乙方使用，乙方有权按已交付的房价款向甲方追究违约金。逾期不超过\_叁拾\_天，违约金自约定房屋交付之日第二天起至实际交付之日止，每延

期一日(遇法定节假日顺延),甲方按乙方已支付房价款金额的\_壹\_(大写数字)向乙方支付违约金,合同继续履行;逾期超过\_陆拾\_天(大写数字),则视为甲方不履行本合同,乙方有权按下列第\_1\_种约定,追究甲方的违约责任。

1. 甲方按乙方累计已付款的\_贰拾\_(大写数字)向乙方支付违约金,合同继续履行,并在本合同第六条约定的实际交付之日起\_拾\_天内交付房屋。

2. 终止合同,甲方将乙方累计已付款全额还与乙方,按\_壹拾%\_利率付给利息。如甲方故意隐瞒此房屋的原产权所属人、房屋位置、质量问题,影响乙方的居住及使用时,乙方有权要求退房,一切损失由甲方承担责任。甲方如在规定的此房屋户口迁出时间内未将本合同所述房屋中的全部户口迁出,即视为甲方违约,并支付乙方违约金贰仟元整,并应在三十天内办理结束全部户口迁出手续。

#### 第九条、违约责任条款:

1、乙方没有按照约定的期限内将房款交付给甲方,逾期达到一个月的,甲方有权解除本合同,乙方首付给甲方的房款归甲方所有,其余款项退回给乙方。

2、甲方不得擅自解除合同,若甲方擅自解除合同,乙方有权要求甲方继续履行合同或要求甲方退还乙方已付房款,并有权要求甲方支付按照同期银行贷款利率计算的利息款,同时有权要求甲方支付违约金人民币贰拾万元整给乙方。

3、甲方不根据本合同的约定将房屋和产权证书交付给乙方,视为甲方违约,乙方有权要求甲方交付房屋和产权证书,并有权要求甲方支付违约金人民币贰拾万元整。

4、乙方根据本合同第五条的规定向甲方提出办理产权过户手续,甲方超过\_叁拾\_天不协助乙方办理手续,视为甲方违约,

乙方有权要求甲方履行合同，并有权要求甲方支付违约金人民币贰拾万元。

5、当房屋因城市规划再次面临拆迁安置时，拆迁补偿款归乙方所有。

6、当出现因继承、赠与或其他涉及房屋产权所有人变化时，新的产权所有人承担甲方全部责任。

第十条、双方约定的其他事项：

1、从合同签订之日起，卖方不得再对合同进行增加任何附加条件，且卖方从合同签订之日起就对该房产无任何处置权(包括赠与、转让、继承、或从事商业活动)。

2、本合同附件如下

甲方： 乙方： 日期：

## 动迁房屋合同篇五

出卖人(甲方) 买受人(乙方)

身份证号码： 身份证号码：

现住址： 现住址：

电话： 电话：

根据国家有关法律、法规、规章和本市有关行政管理规定，依据甲乙双方达成的买卖协议，为保障双方的合法权益，确保双方诚信守约、按期如约完成房屋过户手续，遵循平等、自愿、公平、诚实信用和尊重公序良俗的原则，甲乙双方经协商一致订立本合同，共同遵守。

## 第一条(交易内容)

年月,甲乙双方在上海的居间介绍下达成动迁房买卖协议,约定甲方将其动拆迁补偿安置配购的位于上海市区镇路弄(苑)号室的动拆迁安置房(配套商品房,以下简称“动迁房”)一套出售给乙方,房屋总价为万元(万仟圆整)该房屋房型结构:×室×厅,建筑面积:平方米,建筑类型:公寓;权属为产权房,土地使用权获得方式:出让.动拆迁补偿安置协议编号:沪第号,签订日期:;房屋座落:上海市区镇路弄(苑)号室。

## 第二条(乙方付款方式)

乙方于年月日向甲方交付万元(圆整)作为定金。

双方约定主要购房款万元(圆整)于月日交付(分期交付,第一笔主要购房款;第二笔主要购房款;尾款)交付购房款后两日内甲方将房屋腾空交付给乙方,并结清该房屋的有关费用。

交易限制期满后,双方共同到××区房地产交易中心办理产权转移登记(过户)手续。

(有关费用的交割)在双方交割房款房屋后,甲方将该房屋物业维修基金赠送给乙方。

物业管理费;公用事业费.

## 第三条(房屋总价问题)

1. 经买卖双方平等自愿的情况下充分协商确定,该房屋出卖(转让)总价款为万元(圆整)该总价款包括房屋及其室内装修、生活配套设施、附属设施、甲方已缴纳的进户费、物业维修基金、物业管理费、公用事业费等费用和该房屋占用范围内土地的土地使用权出让金。

2. 买卖双方约定的房屋总价款以套计价，不因房屋实测面积与现在所知面积的差异而变动。

3. 本合同自买卖双方签字之后即发生法律效力。

任何一方不得以任何理由、任何方式要求增加或者减少双方约定的房屋总价款。

4. 甲方不得在过户给乙方之前的任何时间内提出增加该房屋的总价款。

若甲方要求提高房屋总价、增加购房价款，构成重大违约，除该要求不得成立外，并须赔偿给乙方。

#### 第四条(基本约定)

1. 本合同签订之后、该房屋过户给乙方之前的过渡期(以下简称“过渡期”)内，甲方不得再对该房屋，也不得进行任何的处分。

#### 第五条(甲方交付义务)

本合同签订后两日内，甲方将房屋交付给乙方使用，甲方应交付的包括但不限于该房屋所有钥匙、门卡、动拆迁补偿安置协议、收房相关资料、房屋面积测量资料、房屋交接书、新建住宅质量保证书、新建住宅使用说明书、业主手册(物业服务手册)房屋维修合同、甲方已缴纳的进户费、物业维修基金、物业管理费和公用事业费票据等文件资料。

甲方拒绝交付部分器物或资料的，除应继续履行交付义务外，须视具体情形赔偿乙方· · · · · ·的违约金;甲方迟延交付的，每迟延一日，向乙方支付的逾期违约金。

#### 第六条(该安置房产问题)



甲方保证在今后该房屋申办房地产权证时。

如果甲方在报送做房产证的资料时加上其他任何人的名字，导致该房屋有之外的其他共有人，影响到本次房屋转让的买卖合同的效力或者影响到该房屋如期顺利过户，甲方作为重大过错方将承担全部的，分别按照以下情况处理：如果乙方愿意继续履行买卖合同接受该房屋，甲方；因此给乙方造成的全部直接损失。

如果乙方不愿意接受该房屋，主张解除买卖合同，甲方按照该房屋赔偿给乙方，并赔偿乙方费用的，并且不得对提出任何主张。

## 第七条(处分权)

甲方承诺对所售房产，保证。

若甲方隐瞒其.....的事实，如.....、.....、.....，.....等，导致在该房屋交易限制期届满后不能过户给乙方，须按照.....赔偿给乙方；同时以乙方支付的万元(万仟圆整)购房款为基数，按照.....计算利息支付给乙方。

若甲方隐瞒其.....的事实并未导致不能过户给乙方，该房屋仍然有效过户给乙方了，但是给乙方造成了其它损失，则甲方须赔偿.....给乙方。

## 第八条(逾期违约责任)

如无正当理由、非因不可抗力和客观不能，乙方未按照本合同第二条的约定按时足额支付购房款，则每逾期一日，向甲方赔偿.....的逾期违约金。

如无正当理由、非因不可抗力，甲方未及时腾空房屋交付给

乙方，则每逾期一日，支付乙方···的逾期违约金给乙方。

在动拆迁公司、房地产开发公司通知办理房地产权证(房屋所有权人的“小产证”)后，甲方须在接到通知的第一时间向动拆迁公司、房地产开发公司报送办理房产证的材料。

如甲方在动迁公司、开发商通知之后一个月还未报送材料，视为甲方拖延申办房产证，须自动迁公司、开发商发出通知的第32日起，每日向乙方支付·····的违约金。

### 第九条(户口)

甲方保证在过渡期内不将本人及任何家属、亲友的户口迁入该房屋。

如甲方在过渡期内将本人及任何家属、亲戚好友或者任何其他人的户口迁入该房屋，须赔偿·····，并加付·····的违约金。

若经乙方同意或者要求，甲方应将其本人或者亲属的户口迁入该房屋，在房屋产权过户时迁出。

### 第十条(婚姻状况的变化)

过渡期内，若甲方离婚再婚，或者甲方结婚，·····。

若在该房屋房产证颁发之前再婚或者登记结婚，在动迁公司通知办理房产证时，甲方和仍须按照本合同约定，只·····，不得·····；若在该房屋房产证颁发下来之后再婚或者登记结婚，在过户给乙方之前·····，不得·····。

若或因自己婚姻状况的变动而·····，导致该房屋交

易限制期届满后不能过户给乙方，须按照 . . . . . 赔偿给乙方，同时赔偿乙方 . . . . . 和 . . . . . 。

第十一条(甲方的继承问题)

甲方的继承人不得对该房屋做任何 . . . . . 处分。

继承问题发生后，继承该房屋产权的继承人履行 . . . . . ，本合同 . . . . . 。

若甲方的继承人对该房屋作出 . . . . . 的处分，或者甲方的继承人 . . . . . ，导致不能过户给乙方，须按照 . . . . . 赔偿给乙方。

若甲方意外身故后，在该动迁房交易限制期届满后××日内甲方的继承人或者继承人的法定代理人没有依照本合同约定协助配合乙方办理过户手续，则每逾期一日，按照 . . . . . 计算逾期违约金给乙方。

若甲方的继承人或者继承人的法定代理人 . . . . . 仍未履行协助配合乙方过户的义务，则 . . . . . ，须按照 . . . . . 赔偿给乙方。

若在颁发房产证之前不幸身故，则成为该房屋的唯一所有权人，须保证在过渡期内不对该房屋产权做任何变更和任何处分，并且有义务在交易限制期届满后及时与乙方共同到区房地产交易中心完成过户手续。

若在该房屋房产证颁发下来之后、过户给乙方之前不幸身故，该房屋所有权人须变更为一，变为该房屋的唯一所有权人，房产证上不得增加其他任何人的名字；同时 . . . . . 费用由自行承担，不得要求乙方分担。

若在颁发房产证之前甲方与都不幸身故， . . . . . 将是该房屋产权的主要继承人。

须承诺在动迁公司通知办理产证时 . . . . . ，使 . . . . . 。

作为该房屋所有权人，须保证在交易限制期内不对该房屋产权作出 . . . . . ，在交易限制期满后及时与乙方共同到区房地产交易中心完成过户手续。

第十二条(乙方的继承问题)在过渡期内，若乙方、二人中的一人不幸身故，该房屋将过户给在世的另一人。

若在过户之前二人都不幸身故，该房屋将过户给 . . . . . ，或者 . . . . . 。

乙方的继承问题发生后，乙方的继承人 . . . . . ，本合同 . . . . . 。

该房屋交易限制期届满后，乙方的继承人与甲方或者甲方的继承人一起到房地产交易中心办理过户手续。

### 第十三条(甲方基本义务)

1. 甲方不得因今后该房屋市场价格的上涨而主张解除合同、不过户给乙方;
2. 甲方不得 . . . . . ;
3. 甲方不得 . . . . . ;
4. 甲方不得因 . . . . . ;
5. 甲方须保证 . . . . . ;
6. 甲方不得在任何情形下 . . . . . ，同时保证 . . . . . . 如发生上述任何一种情形，导致该房屋最后没有过户给乙方而由甲方收回或者做其它处分，甲方须按照 . . . . . 赔偿给乙方;如果延期过户，每逾期一日，按照 . . . . . 计算逾期违约金给乙方。

### 第十四条(甲方特别义务)

1. 房地产管理部门颁发该房屋房地产权证后，甲方须在五日内与乙方一起到房地产交易中将房产证及其密码交付乙方收存。

甲方将房产证交付给乙方后，在过户给乙方之前的任何时间内，除非经乙方书面要求，不得以任何理由、任何方式·····，若甲方·····，除应·····外，须在违约行为被乙方发现并告知甲方之日起三十日内向乙方支付·····的违约金。

逾期支付的，每逾期一日，按照·····计算逾期违约金给乙方。

2. 过渡期内，甲方不得报停该房屋内的水、电、燃气、固定电话、有线电视等生活设施。

若甲方报停该房屋内的自来水、电力、燃气、固定电话、有线电视，给乙方或者该房屋的居住使用人造成了损失，每报停一日，须分别赔偿乙方400元、900元、400元、300元、300元。

### 第十五条(预期违约)

如在过渡期内即买卖合同履行期间，一方·····，提出解除买卖合同取消本次交易，或者要求大幅加价或大幅减价，构成预期违约。

……□……;……□……□

如甲方构成预期违约，导致该房屋最后没有过户给乙方，须按照·····赔偿给乙方;如提出大幅加价，除该要求不得成立外，并须赔偿·····给乙方;如逾期支付违约金，须每日加付·····。

如乙方构成预期违约， . . . . . , . . . . . ; . . . . . , . . . . . 。

守约方有权依据有关法律法规和本合同向上海仲裁委员会申请仲裁。

### 第十六条(兜底条款)

因 . . . . . 导致该房屋交易限制期届满 . . . . . 后未能过户给乙方而由甲方收回或者做其它处分的，甲方构成根本违约，按照本合同第十七条的规定承担根本违约责任；甲方的违约行为没有导致未能过户给乙方，该房屋最后有效过户给乙方了，但是给乙方造成了其它损失，甲方构成重大违约，按照本合同第十七条的规定承担重大违约责任；逾期支付违约金的，按照本合同第十七条的规定承担迟延履行违约责任。

### 第十七条(甲方违约责任标准)

1. 甲方构成根本违约时的违约金标准：

同时不得要求乙方 . . . . . ，并且须赔偿乙方 . . . . . 的费用的 . . . 给乙方。

甲方构成重大违约时的违约金标准：

2. 甲方迟延履行合同义务时的迟延履行违约金标准：

### 第十八条(乙方违约责任)

1. (逾期违约责任)

2. 在交易限制期届满后，因 . . . . . 低于 . . . . . ，乙方主张解除合同不予过户的，须按照 . . . . . 赔偿给甲方。

3. 因其它非不可抗力的原因，在可以过户时或者过渡期内乙方无正当理由不愿过户而要求退还房屋、收回购房款和利息的，按照 . . . . . 赔偿给甲方。

4. 因交易限制期届满可以过户时 . . . . . 低于 . . . . . ，乙方迟延过户的，按照 . . . . . 计算逾期违约金给甲方。

5. 因乙方自身过错(故意或重大过失)未能及时办理过户手续造成损失的，乙方的损失由乙方自行承担，给甲方造成的损失，由乙方赔偿 . . . . . 给甲方。

#### 第十九条(乙方注意义务)

该房屋交付给乙方之后，若乙方出租该房屋，由乙方承担对该房屋内居住者的一切注意义务和告知提示义务，包括尽到 . . . . . 的义务等。

如居住于该房屋内的承租人发生人身伤亡和财产损失等意外事故，房主需要承担法律责任的，一切责任由乙方承担，与甲方无涉；如承租人利用租赁房屋进行制毒贩毒、制假售假、卖娼等违法犯罪活动，房主需要承担连带法律责任的，一概由乙方承担，与甲方无涉，甲方不对此承担任何责任。

若乙方接收该房屋后自住，乙方与邻居、物业公司等发生任何纠纷，由乙方自行负责，与甲方无涉，甲方不对此承担任何责任。

乙方装修该房屋。

#### 第二十条(甲方配合义务)

#### 第二十一条(有关约定)

1. 该房屋过户时需要交纳的交易税费，由乙方承担。
2. 房屋交付给乙方之后，· · · · · ·，· · · · · ·，甲方不得要求· · ·。
3. 交易限制期届满后，该房屋过户到乙方或者乙方指定的人(如乙方的配偶、子女、父母或者兄弟姐妹)名下，属于乙方自家内部事务，甲方不得干涉。

## 第二十二条(情势变更)

1. (法律 and 政策的变动)因相关的法律规范(法律、法规、规章、司法解释)或者国家和本市关于动迁安置房和房地产买卖的行政管理规定的变动导致不能过户而造成的损失，双方· · · · · ·，· · · · · ·，· · · · · ·。

如果地方政府的政策发生变动，调整动迁安置房的上市交易限制期限，则按照· · · · · ·处理，· · · · · ·。

2. (经济形势的剧烈变动)如果在过渡期内社会经济环境和经济形势发生急剧变动，如发生严重的经济危机、金融危机导致严重的通货膨胀，物价飞涨、货币急剧贬值，或者房地产市场价格大幅剧烈波动，双方应当本着· · · · · ·的精神，及时沟通协商，对· · · · · ·，合理分担损失。

## 第二十三条(不可抗力和客观不能)

1. 因不可抗力造成房屋灭失、毁损的，在房屋交付给乙方之前由甲方承担，房屋完全交付给乙方后，转由乙方承担。

本合同所称“不可抗力”，是指不能预见、不能避免并且不能克服的客观情况，包括：(1)；(2)等人为灾害和社会异常事件；(3). 因房屋居住者自身的故意或重大过失等过错行为导致的火灾，不属于不可抗力。



在房屋交付给乙方后，如遭遇不可抗力造成房屋毁损、灭失，  
•••••、•••••、•••••等全部归乙方  
所有，甲方不得•••••。

如果•••••，甲方•••••。

如果甲方•••••，•••••，•••••；如  
果甲方•••••，•••••。

2. 因一方的客观不能导致延期过户的，从交易限制期届满的  
第32日起每日赔偿300元(叁佰圆整)给对方。

所谓客观不能，是指•••••、•••••等情形。

## 第二十四条(合同用语的释义和规定)

1. 本合同中所称“•••••价”、“•••••价”、  
“购房款”，都是指房屋的总价款。

2. 本合同中涉及到的所有钱款数额，皆以人民币为币种。

3. 本合同所称“交易限制期”，是指上海市房地局xx年《上  
海市配套商品房和中低价普通商品房管理试行办法》第28条  
规定的动迁房所有权人取得房产证后五年内不得上市交易的  
限制期限：“•••••”，是指•••••后的×日  
内。

年月，上海市政府实施房地产市场调控新政，大幅缩短动迁  
安置房的上市交易限制期。

……□……□……;……□……□

4. 除不可抗力外，逾期•••••未过户，视为不能过户  
或者一方不予过户。

6. 该房屋 . . . . . 的 . . . , 以 . . . . . 为准。

## 第二十五条(有关协议的效力)

甲乙双方此前签订的协议、合同中对双方权利义务关系的约定以及对同一事项的约定与本合同不一致的, 以本合同为准。

该房屋交易限制期届满可以过户时, 甲乙双方共同到房地产交易中心办理过户手续, 需另行签订上海市房地局的《上海市房地产买卖合同》示范文本。

双方为办理过户手续所需签订的房地产管理部门之网上备案合同与本合同(包括附件和补充协议)约定不一致的, 以本合同为准。

其它未尽事宜, 双方经平等友好协商后可以签订补充协议; 经双方协商一致, 亦可对本合同的约定作出变更。

## 第二十六条(与正文的关系)

本合同和补充协议均为本合同不可分割的组成部分。

本合同正文与补充协议表述不一致的, 以补充协议为准。

## 第二十七条(争议解决方式)

因履行本合同发生争议, 由双方平等友好协商解决; 协商不成时, 任何一方均可依据本合同向该房屋所在地法院起诉。

## 第二十八条(合同有效期限和文本数量)

本合同双方签字生效。

过户后如果双方或者任何利害关系人就该房屋发生任何争议纠纷, 仍然依据本合同解决。

本合同壹式肆份，乙方执贰份，甲方执一份，乙方委托代理人保存壹份备案作证。

甲方： 乙方：

\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日 \_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日