

注意：

本中文翻譯件僅用於輔助說中文者理解本協議，而您將簽署的英文原件才是具有法律約束力的文件。

This translation of the Eastern Connecticut Association of REALTORS® **Purchase & Sale Agreement** is provided as a convenience for **Chinese speakers**. The English version that you will sign will be the legally binding document.

I have read and received a copy of the translation of the Eastern Connecticut Association of REALTORS® Purchase & Sale Agreement.

Buyer's initials _____ Buyer's initials _____

Seller's initials _____ Seller's initials _____



买方 _____
地址 _____

卖方 _____
地址 _____

卖方同意出售且买方同意购买在康涅狄格州的 _____ 房产 _____, 如需该房产更详尽的说明, 请见康涅狄格州 _____ 镇的土地记录第 _____ 册第 _____ 页

1. 购买价格..... \$ _____
付款方式如下:
A. 据票据兑现作实, 保郑金作为买方的预付定金或结算费用..... \$ _____ A.
B. 于 20____年____月____日前追加保郑金。如果卖方代理在上述日期或之前未收到此款, 则视为买方违约..... \$ _____ B.
C. 来自机构融资的款项..... \$ _____ C.
D. 来自卖方融资的款项 (见附录) \$ _____ D.
E. 结算时用现金、银行支票、或律师托管支票支付余额 (或按在扣除信贷、作出调整和按比例分配后或多或少的金额) \$ _____ E.

2. 按揭贷款先决条款: (请勾选一项)

- A. () 本协议的履行前提是, 买方获得金额为 \$ _____ 的 _____ 按揭贷款, 该按揭利率为 _____ (常规、VA、等) _____, _____ 年分期偿还, 初始利率不超过每年 _____ 个百分点, 且不超过 _____ (固定、可变等)

点。买方同意, 在卖方接受条款之后 _____ 天之内申请按揭贷款。如果买方未能在上述日期之前提出正式申请, 买方则构成对本协议的违约, 将失去所有保郑金。按揭贷款的批准日期应为 _____ 日或之前。双方进一步同意, 如果买方在尽到了努力后仍然未能在上述承诺日期前获得按揭贷款而卖方或卖方代理在上述贷款批准期限之日起五 (5) 天内收到了买方的书面通知以及上述未能取得贷款的郑据, 则上述定金可退回给买方, 且本协议也将作废无效。如果卖方或其代理未收到上述指明的通知, 则本按揭贷款先决条款应被视为已经满足。买方允许贷款机构向本交易中相关的代理提供关于此项贷款的资料。

- B. () 现有贷款的转按揭条款: 买方承接并同意偿还该房产现有的第一次按揭贷款, 贷款余额约为 \$ _____。卖方声明该按揭贷款是可转让的, 且在结算时贷款状态良好。

- C. () 现金销售。无按揭贷款先决条款。

3. 中间账户 (ESCROW) 存款: 上述保郑金应在规定时间内存入。所有保郑金应付给推介经纪人 _____, 且除双方在本协议中另有规定外, 该保郑金根据《康涅狄格州综合法》第 8-265 节 f 分节 (CGS Sec. 8-265f) 应集中存放于带息账户中, 其利息则付给康涅狄格州住房金融局。在交易完成时, 推介经纪人应将此保郑金交给卖方。除非本协议另有授权, 推介经纪人未经本协议各方书面同意或者法庭命令, 不得将此保郑金交给任何人。如买方未能按本协议交付保郑金, 卖方可以挂号信方式寄送本协议中列明地址通知买方此事; 如果买方在收到该通知后 5 日内未予以改正, 卖方可以 (1) 宣告买方违约, 并 (2) 终止本协议, 而且卖方将不再承担本协议中任何义务。如果通过法律方式来解决由该保郑金引起的争端, 剩诉方将获赔合理的律师费用。

买方 _____ 日期 _____ 卖方 _____ 日期 _____
买方 _____ 日期 _____ 卖方 _____ 日期 _____
买方 _____ 日期 _____ 卖方 _____ 日期 _____



4. **违约：**本协议一方违约时，另一方如果并无违约行为，则应享有下列权利：

- (A) 买方违约时：卖方保留保郑金作为违约赔偿金，或者获得其他任何根据普通法或衡平法应得的赔偿金。
- (B) 卖方违约时：买方取回保郑金，外加同等金额的违约赔偿金或者其他任何根据普通法或衡平法应得的赔偿金。

如果为履行本协议的任何条款而诉诸于法律，剩诉方，包括牵涉进入诉讼的但对此违约行为并无显著责任的经纪人，可获赔法庭费用和合理的律师费。

5. **固定设备和其他动产：**除非另有书面约定，本协议所转交的房地产应包括所有固定设备，比如纱窗、防风外门、防风窗户、电视天线、墙到墙的地毯、百叶窗、窗帘杆和固定架、遮阳篷、帘子、自动热水器、固定安装设备（洗碗机、烤箱/炉、微波炉等），车库开门器和遥控器、管道、照明和取热装置（但移动式取暖器、租赁的热水器以及电灯除外）；现有的植物和灌木，以及下列动产：

(除另有说明外，上述物品在交易完成之时应能正常梗作。)

6. **产权负担：**买方如需产权郑，应自付相关费用。除另有说明外，该房产的转让应不受任何留置权影响，但应符合所有法令、市政法规、公私法律协议、记录在案的限制和通行权，以及个人检查或准确调查房产所揭示的事实，前提是依据康涅狄格州律师协会所使用的《产权标准》，该房产不应因为上述各项变得无法销售。

各方确认_____将在结算时（支付/承担）约 \$ _____ 的下水道评估费。

各方确认_____将在结算时（支付/承担）约 \$ _____ 的水评估费。

7. **调整：**除本协议另有规定外，所有因税务、水、下水道、利息、管理费、租金以及燃料等费用的金额调整应在交割之日，依据房产所在浚的律师协会发布的《住宅房产交割惯例》决定（如果存在这样的文件）。

8. **损失风险：**卖方承担转让契约交付之前因火、盗及其他事故造成的损失风险。如果直到交割时仍不能修复的损失或毁坏，致使该房产处于和本协议签约时实质上不同的状况，则买方可选择如下方案：

- (A) 获得卖方保险赔偿金收益并取得房产所有权；或者
- (B) 撤销本协议，并获退还所有在本协议下所支付的保郑金，本协议各方都不再负有任何责任

9. **占有：**在交割之日，除非在本协议中另有规定外，卖方应将该房产打扫干净，将占有权全面移交给买方，不得再有任何其他住户或占有者。

10. **转让及承继：**任何一方勿需另一方的书面许可即可转让本协议，但本协议应对该方的继承人、遗产处理人、管理人、接任者以及受让者有约束力。但是如果本协议中有卖方融资的条款，则该协议未经卖方书面同意不得转让。

11. **佣金：**本交易中的房地产经纪人为：_____。除本协议中另有约定外，卖方同意在交易完成时根据《推介协议》支付房地产佣金。

买方 _____ 日期 _____

买方 _____ 日期 _____

买方 _____ 日期 _____

卖方 _____ 日期 _____

卖方 _____ 日期 _____

卖方 _____ 日期 _____



12. 附加条款: (如果没有, 则不必填写) _____

13. 交易完成: 卖方将于 20____年____月____日或此前递交给买方良好且充分的担保 (或_____) 契约, 转让可出售的产权。

14. 接受时间: 如果买方或其代理人未在_____日或此前收到由各方签字和署名 (如适用) 的一份本协议书的副本, 则买方有权撤销本协议, 并获退还所有保郑金。

15. 披露: 买方在订立《买卖协议》之前, 应审慎查看《卖方含铅涂料的使用和风险信息披露》以及《住房状况披露报告》
买方 姓名首字母 (Residential Property Condition Disclosure Report) (如适用)。
是 否

| | | |
|--|--|---|
| | | A. 确认收到: 买方确认收到 <u>《卖方含铅涂料的使用和风险信息披露》</u> |
| | | B. 确认收到: 买方确认收到 <u>《住房状况披露报告》</u> |

16. 检查部分: (买方必须在各检查事项之前写下姓名首字母指明“是”或“否”) 如果买方未在指定完成日期前进行任何检查, 则该检查被放弃, 并且不再是本协议的先决条件。卖方将为买方的检查/测试提供方便和相关设施。

| 买方姓名首字母 | 是 | 否 | |
|---------|---|---|---|
| | | | A. 蛀木微生物条款 - (参见后面的补救条款) 本协议的履行取决于买方在_____ (结束日期) 前由_____ 付费获得有执照的检查员的报告, 显示建筑没有虫害和 (或) 毁损。 |
| | | | B. 水质质量条款 - (参见后面的补救条款) 本协议的履行取决于买方在_____ (结束日期) 前由_____ 付费获得有执照的实验室提供的书面报告, 郑明进行了下列水测试, 且饮用水质量符合或超过了康涅狄格州以及房产所在市政府发布的标准 (如适用): () 针对大肠杆菌的可饮用性测试、() 水中的铅含量测试、() 水质质量分析、() 全光谱水质分析, 以及/或者 () 水中氨含量分析。 |
| | | | C. 井水水质质量条款 - (参见后面的补救条款) 本协议的履行取决于买方在_____ (结束日期) 前由_____ 付费获得有执照的工程师或有执照的家庭检测机构提供的书面报告, 郑明井水量充足, 且质量符合或超过了康涅狄格州以及房产所在市政府发布的标准。 |

买方 _____ 日期 _____

买方 _____ 日期 _____

买方 _____ 日期 _____

卖方 _____ 日期 _____

卖方 _____ 日期 _____

卖方 _____ 日期 _____

| | | |
|-----------------|--------------|---|
| <p>买方是</p> | <p>姓名首字母</p> | <p>D. 结构/机械检查条款 - (参见后面的补救条款) 本协议的履行取决于买方在_____ (结束日期) 前由_____ 付费, 取得由有执照的工程师或家庭检测服务机构提供的结构/机械检查报告。如果买方对该报告显示出的房产相关的任何故障、缺陷、损坏或安全事项表示不满意, 则买方应根据补救条款书面通知卖方。</p> |
| | | <p>E. 现场排污系统条款 - (参见后面的补救条款) 本协议的履行取决于买方在_____ (结束日期) 前由_____ 付费获得有执照的下水道检查员提供的书面报告, 显示排污系统符合或超过了康涅狄格州或房产所在市政府发布的标准。 1. _____ 应选择有执照的下水道检查员。 2. _____ 应负责挖掘、暴露现场排污系统盖及回填的费用。 3. _____ 应负责现场排污系统抽水的费用。 4. _____ 应负责检查现场排污系统的费用。</p> |
| | | <p>F. 石棉条款 - (参见后面的补救条款) 本协议的履行取决于买方在_____ (结束日期) 前由_____ 付费获得认可的测试服务机构提供的报告, 显示建筑不含石棉。</p> |
| | | <p>G. 氡条款 - (参见后面的补救条款) 本协议的履行取决于买方取得由获得认可的测试服务机构使用普遍接受的氡测试技术进行的氡含量测试。该测试应在_____ (完成日期) 或之前完成, 费用由_____ 承担。各方承认科学家和政府尚未就氡浓度的安全标准达成共识。根据环境保护局的《关于氡的公民指南》, 最谨慎的氡浓度水平为4pCi/L。</p> |
| | | <p>H. 其他检查条款 - (参见后面的补救条款) _____</p> |
| | | <p>I. 含铅涂料条款 本协议的履行取决于由买方付费在协议签署后的第十日即_____ (填入协议签署后第十日的日期或双方商定的日期) 晚上九点之前, 对房产进行是否使用了含铅涂料和 (或) 含铅涂料的危险¹进行风险评估或检查。除非买方 (或其代理) 送交卖方 (或其代理) 一份书面合同附录, 列出具体的存在缺陷和需要的纠正措施, 连同一份检查和 (或) 风险评估报告的副本, 否则本先决条件将在上述最后期限之时起不复存在。卖方可以在收到此附录以后 _____ 天内, 自行选择以书面形式表示是否会在房产交割之前纠正此 (等) 状况。如果卖方将进行纠正, 则应在交割日之前向买方提供由风险评估员或检查员出具的郑明, 显示相关状况已经得到了修复。如果卖方选择不作修复, 或者卖方提出反要约, 买方应在 _____ 天内回应此反要约或者取消此先决条件, 而就“现状”接受此房产; 否则, 此协议将失效。买方可在任何时候, 不需任何理由而取消此先决条件。</p> |
| | | <p>¹ 处于良好状况, 完好无损的含铅涂料并不一定有危害性。如需更多信息, 请参见环境保护局《保护您的家人免受铅危害》手册。</p> |
| <p>买方 _____</p> | | <p>卖方 _____</p> |
| <p>买方 _____</p> | | <p>日期 _____</p> |
| <p>买方 _____</p> | | <p>日期 _____</p> |
| | | <p>日期 _____</p> |

17. 16 A-H项检查的补救条款: 买方有权选择 A 或 B 方案:

A. 如果根据各项检查条款的标准, 买方认为存在无法接受的检查或测试结果, 买方应在检查完成日期后五 (5) 日内书面通知卖方 (如果买方于更早时间收到书面报告, 则必须在收到该报告五 (5) 日内书面通知卖方), 要求卖方完成某些修复, 以纠正故障、缺陷、损害或安全隐患, 作为继续购买的前提。该书面通知应列出要求修复的项目, 并应附有一份检查/测试报告。如果买方发出了书面通知, 卖方应在五 (5) 天内做出书面回复。如果卖方在五 (5) 日内未予答复, 或者买卖双方不能在卖方向买方做出书面回复之后五 (5) 日内就纠正此 (等) 不合格状况达成一致意见, 任何一方均可书面通知对方终止本协议, 在此情况下保郑金应退还给买方; 或

B. 如果买方出于任何原因不满意检查/测试结果, 买方可以在检查完成日期后五 (5) 日内书面通知卖方 [如果买方于更早时间收到书面报告, 则必须在收到该报告五 (5) 日内书面通知卖方], 终止本协议。如果买方未向卖方做出这样的通知, 则各方须履行各自在本协议下的义务。如果买方据此终止本协议, 所有已支付的购买价款应退还给买方。

18. 土地及房产的检查: 买方声明已经检查过此房地产, 包括附带的固定装置和动产, 并且对其物理状况表示满意, 但仍需符合本协议中的条款及 (或) 本协议中规定的其他检查/测试。买方还承认, 无论是卖方还是其代理, 除了本协议中明确指明的以外, 并没有做出任何其他成为买方签约原因的声明或承诺。该房地产和其改良物除了合理损耗和使用外, 将以签约之日的当前状态移交。在交割日之前, 卖方应负责进行维修。买方有权在交易完成之前最后查看一次该房产, 以确认卖方完成了本协议所规定的一切维修, 确认该房地产处于与签约时相同的状况, 并确认卖方履行了合同规定义务。如果买方未进行该项查看, 则应视为卖方已经履行了其维修和维修义务。卖方将为买方的查看提供方便和相关设施。如果卖方未能在买方签署本协议前向买方提供《康涅狄格州综合法》第 20-327 节 b 分节 (CGS Sec. 20-327b) 所要求的《住房状况披露报告》, 则应在交割时从购买价中扣除 \$300.00。

19. 电子记录的使用: 协议各方同意使用包括传真或电子邮件在内的电子记录来订立并保持本协议。任何一方有权停止同意以电子形式向其提供本协议的记录, 但该方并不因此有权撤销已经签署的协议本身。一方同意使用电子记录仅限于适用本项特定的房地产交易, 而并不适用于所有的房地产交易。

如获取或保存传真记录, 除需要传真机或传真调制解调器以及电脑或笔记本电脑配套软件外, 不需要其他特殊的硬件或软件设备。您需要一台台式电脑或笔记本电脑, 互联网帐户以及电子邮件, 才可以访问和保存电子邮件记录。

推介机构作为卖方的代理希望使用

传真机, 号码为: _____ 电子邮件, 地址为: _____

买方的代理希望使用

传真机, 号码为: _____ 电子邮件, 地址为: _____

协议各方将及时书面通知对方自己电子邮件地址或传真号码的变更。

20. 全部协议: 本协议及其附件 (如有) 代表了各方的全部协议。本协议的更改, 不得以口头形式而只能以所有协议方签署的书面方式进行。各方签字及署名 (如有) 之日即为本协议生效日期。

注: 本协议一经各方签字即具有法律效力。如果没有完全理解, 请于签字前向律师咨询。根据内容需要, 本协议中的男性人称代词包括了女性, 单数人称代词也包括了复数。

注: 本协议的解释应依据该房地产所在地的律师协会发布的《居住房地产交割惯例》最新修订版本 (如有)。

注: 就提供本协议下的备注为目的, 术语“买方”应指“买方”、“买方”的代理, 或“买方”的律师, 而术语“卖方”应指“卖方”、“卖方”的代理, 或“卖方”的律师。

买方 _____ 日期 _____
买方 _____ 日期 _____
买方 _____ 日期 _____

卖方 _____ 日期 _____
卖方 _____ 日期 _____
卖方 _____ 日期 _____