

二手房买卖协议

卖方（以下简称甲方）：_____

本人（法定代表人）姓名：_____

身份证：_____

地址：_____

联系电话：_____

委托代理人：_____

联系电话：_____

买方（以下简称乙方）：_____

本人（法定代表人）姓名：_____

身份证：_____

地址：_____

联系电话：_____

委托代理人：_____

联系电话：_____

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，在平等、自愿、协商一致的基础上，就乙方向甲方购买二手房，甲、乙双方达成如下协议：

第一条 甲方产权证明及其他出售资格证明

房屋产权证号：_____。

原单位批准证明：_____。

第二条 乙方所购商品房的面积

乙方向甲方购买二手房建筑面积共_____平方米（其中实得建筑面积_____平方米，公共部位与公用房屋分摊建筑面积_____平方米），共_____套_____间。（该商品房房屋平面图见本协议附件一，房号以附件一上表示为准）。

该商品房分别为本协议第一条规定的项目中的：

第_____幢_____层_____号房。

第__幢__层__号房。

上述面积为(甲方暂测)(房地产产权登记机关实际测定)面积:如暂测面积与房地产产权登记机关实际测定的面积有差异的,以房地产产权登记机关实际测定面积(以下简称实际面积)为准。

根据法律规定的房屋所有权与该房屋占用土地范围内的土地使用权一致的原则,该商品房相应占有的土地使用权,在办理土地使用权登记时由政府主管部门核定。

第三条 价格与费用

按实得建筑面积计算,该房屋单位(售价)(暂定价)为(____币)每平方米____元,总金额为(____币)____元整(大写)(小写____元整)。

除上述房价款外,甲方依据有关规定代政府收取下列税费:

1. 代收____,计(____币)____元整;
2. 代收____,计(____币)____元整;

上述代收税费合计(____币)____元整(大写)(小写____元整)。

第四条 实际面积与暂测面积差异的处理

该商品房交付时,房屋实际面积与暂测面积的差别不超过暂测面积的±__%(不包括±__%)时,上述房价款保持不变。

实际面积与暂测面积差别超过暂测面积的±____%(包括±____%)时,甲乙双方同意按下述第__种方式处理。

1. 乙方有权提出退房,甲方须在乙方提出退房要求之日起____天内将乙方已付款退还给乙方,并按____利率付给利息。
2. 每平方米价格保持不变,房价款总金额按实际面积调整。

第五条 付款时间约定

乙方应当按以下时间如期将房价款当面交付甲方或汇入甲方指定的银行(账户名称:____,账号:____):

1. ____年__月__日前支付全部房价款的__%,计(____币)____元;
2. ____年__月__日前支付全部房价款的__%,计(____币)____元;
3. ____年__月__日前支付全部房价款的__%,计(____币)____元。

第六条 交接商品房的付款额约定

在双方交接该商品房时，乙方累计支付的款额应当占全部房价款的_____%，计（___币）_____元。其余房价款在房地产权登记机关办完权属登记手续后天内付清。

第七条 乙方逾期付款的违约责任

乙方如未按本协议第五条规定的时间付款，甲方对乙方的逾期应付款有权追究违约利息。自本协议规定的应付款限期之第二天起至实际付款之日止，月利息按___计算。逾期超过___几天，即视为乙方不履行本协议。届时，甲方有权按下述第___种约定，追究乙方的违约责任：

1. 终止协议，乙方按累计应付款的___%向甲方支付违约金。甲方实际经济损失超过乙方支付的违约金时，实际经济损失和与违约金的差额部分由乙方据实赔偿。

2. 乙方按累计应付款的___%向甲方支付违约金，协议继续履行。

3. _____

第八条 交付期限

甲方须于_____年___月___日前，将符合本协议附件二所规定的装饰和设备标准的房屋交付乙方使用。但如遇下列特殊原因，除甲、乙双方协商同意解除协议或变更协议外，甲方可予以延期：

1. 人力不可抗拒的火灾、水灾、地震等自然灾害；

2. _____

3. _____

第九条 甲方逾期交付的违约责任

除本协议第八条规定的特殊情况外，甲方如未按本协议规定的期限将该商品房交付乙方使用，乙方有权按已交付的房价款向甲方追究违约利息。按本协议第八条规定的最后交付期限的第二天起至实际交付之日止，月利息在___个月内按利率计算；自第___个月起，月利息则按___利率计算。逾期超过___个月，则视为甲方不履行本协议，乙方有权按下列第___种约定，追究甲方的违约责任：

1. 终止协议，甲方按乙方累计已付款的___%向乙方支付违约金。乙方实际经济损失超过甲方支付的违约金时，实际经济损失与违约金的差额部分由甲方据

实赔偿。

2. 甲方按乙方累计已付款的____%向乙方支付违约金，协议继续履行。

3. _____。

第十条 交接与乙方责任

甲方应书面通知乙方办理交付该房屋手续。乙方应在收到该通知之日起天内，到甲方指定地点付清本协议第六条规定的应付款项。若在规定期限内，乙方仍未付清全部应付款，甲方有权按本合同第七条规定向乙方追究违约责任。

第十一条 交接与甲方责任

在乙方付清本协议第六条规定的应付款之日起__天内，双方对该商品房进行验收交接、交接钥匙，签署房屋交接单。若因甲方责任在乙方付清全部应付款之日起__天后仍未进行验收交接，乙方有权按本协议第九条的约定追究甲方违约责任。

第十二条 甲方关于装饰、设备标准承诺的违约责任

甲方交付使用的商品房的装饰、设备标准达不到本协议附件二规定的标准的，乙方有权要求甲方补偿双倍的装饰、设备差价。

第十三条 质量争议的处理

乙方对该商品房提出有重大质量问题，甲、乙双方产生争议时，以_____出具的书面工程质量评定意见作为处理争议的依据。

第十四条 甲方关于基础设施、公共配套建筑正常运行的承诺

甲方承诺与该商品房正常使用直接关联的下列基础设施、公共配套建筑能够投入正常运行：

1. _____。

2. _____。

3. _____。

第十五条 关于产权登记的约定

乙方在实际接收该房屋之日起，在房地产产权登记机关规定的期限内向房地产产权登记机关办理权属登记手续，甲方给予协助。如因甲方的过失造成乙方不能在双方实际交接之日起__天内取得房地产权属证书，乙方有权提出退房，甲方须在乙方提出退房要求之日起____天内将乙方已付款退还给乙方，并按已付

款的 %赔偿乙方损失。

第十六条 自乙方实际接收该商品房之日起，甲方对该房的下列部位和设施承担质量保修责任，保修期内的保修费用由甲方承担：

1. 墙面保修____月；
2. 地面保修____月；
3. 顶棚保修____月；
4. 门窗保修____月；
5. 上水保修____月；
6. 下水保修____月；
7. 暖气保修____月；
8. 煤气保修____月；
9. 电路保修____月；
10. ____保修____月；
11. ____保修____月。

第十七条 甲方保证在交接时该商品房没有产权纠纷和财务纠纷，保证在交接时已清除该商品房屋原由甲方设定的抵押权。如交接后发生该商品房交接前存在的财务纠纷，由甲方承担全部责任。

第十八条 本协议未尽事项，由甲、乙双方另行议定，并签订补充协议。

第十九条 本协议之附件均为本协议不可分割之一部分。本协议及其附件内，空格部分填写的文字与印刷文字具有同等效力。

本协议及其附件和补充协议中未规定的事项，均遵照中华人民共和国有关法律、法规和政策执行。

第二十条 本协议在履行中发生争议，由甲、乙双方协商解决，协商不成时，甲、乙双方同意由_____仲裁委员会仲裁（甲、乙双方不在本协议中约定仲裁机构，事后又没有达成书面仲裁协议的，可向人民法院起诉）。

第二十一条 本协议（经甲、乙双方签字）（经_____公证（指外销房））之日起生效。

第二十二条 本协议生效后，甲乙双方任何一方无正当理由要求终止协议的，除双方签订补充协议外，责任方须按本协议及其补充协议的有关条款之规定承担

违约责任，并按实际已付款（已收款）的_____%赔偿对方损失。

第二十三条 本协议自生效之日起__天，由甲方向_____申请登记备案。

第二十四条 本协议连同附表共_____页，一式_____份，甲、乙双方各执一份，_____各执一份，均具有同等效力。

甲方（签章）

乙方（签章）

法定代表人：_____

法定代表人：_____

代理人（签字）：_____

代理人（签字）：_____

_____年____月____日

_____年____月____日

附件一：商品房房屋平面图

附件二：装饰和设备标准