

二手房买卖合同（个人直接交易）

甲方（出售方）：_____

身份证号：_____

乙方（买受方）：_____

身份证号：_____

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的规定，甲乙双方在平等自愿、协商一致的基础上就房屋买卖事宜达成如下协议：

第一条 房屋基本情况

1、甲方所售房屋（以下简称该房屋）为楼房/平房，坐落于：_____。
该房屋所在楼层为_____层，建筑面积共计_____平方米。

2、该房屋规划设计用途为住宅/公寓/办公/商业/其他：_____。

第二条 房屋权属情况

1、该房屋所有权证号、土地使用权证号/房地产权证号为：_____。

2、该房屋性质属于下列第_____种情形。

- (1) 商品房；
- (2) 已购公有住房；
- (3) 向社会公开销售的经济适用房；
- (4) 其他房屋。

3、该房屋抵押情况为第_____项：

- (1) 该房屋未设定抵押。
- (2) 该房屋已设定抵押，抵押权人为：_____，

抵押登记日期为：_____年_____月_____日，他项权利证号为：_____。

4、该房屋租赁情况为第_____项：

(1) 甲方未将该房屋出租。

(2) 甲方已将该房屋出租,承租人为: _____, 租赁期限为: _____年_____月_____日到_____年_____月_____日,承租人已放弃优先购买权。

第三条 成交价格、付款方式及资金划转方式

1、经甲乙双方协商一致,该房屋成交价格为:人民币(大写)_____亿_____千_____百_____拾_____万_____千_____百_____拾_____元整,(¥_____元)。

2、乙方在签订本合同时支付定金人民币(大写)_____亿_____千_____百_____拾_____万_____千_____百_____拾_____元整,(¥_____元)。

3、关于购房款的支付,甲、乙双方同意按照下述第_____项方式履行:

(1) 一次性支付,在房屋所有权转移登记手续办理当日,乙方将扣除定金外的剩余房款一次性全额支付给甲方。

(2) 分两次支付,乙方于_____将首付款人民币_____元(含前期支付全部定金人民币_____元)以自行支付的方式支付甲方;剩余房款人民币_____元,乙方在房屋所有权转移登记手续办理完毕当日支付给甲方。

(3) 关于贷款的约定:乙方向(_____银行 / _____公积金管理中心)申办抵押贷款,拟贷款金额为人民币(大写)_____元(¥_____元)。

乙方因自身原因未获银行贷款或公积金管理中心批准的,双方同意按照第_____方式解决。

a、乙方自行筹齐剩余房价款,以现金形式支付给甲方。

b、乙方继续申请其他银行贷款,至贷款批准,其间已发生的及要产生的各项费用由乙方自行承担。

c、本合同终止,乙方支付的定金和房价款应如数返还,双方互不承担违约责任,在申办贷款过程发生的各项费用均由乙方承担。

第四条 房屋产权及具体情况的承诺

1、甲方应当保证该房屋没有产权纠纷，因甲方原因造成该房屋不能办理产权登记或发生债权债务纠纷的，甲方应当承担相应责任。

2、甲方应当保证自本合同签订之日起至该房屋验收交接完成，对已纳入的各项房屋附属设施及其装饰保持良好的状况。

3、房屋交付之日前所产生的物业管理费、供暖费、水费、电费、有线电视费、燃气费、电信、电话、网络费等所有费用由甲方承担，交付日以后（含交付日）所产生的上述费用由乙方承担。甲方同意其缴纳的该房屋专项维修资金（公共维修基金）的账面余额转移至乙方名下。

第五条 房屋的交付

甲方应当在_____前将该房屋交付给乙方。该房屋交付时，应当履行下列第_____项手续：

1、甲方与乙方共同对该房屋附属设施设备、装饰装修、相关物品清单等具体情况进行验收，记录水、电、气表的度数，并交接相关物品；

2、甲乙双方在房屋附属设施、装饰装修、相关物品清单上签字；

3、移交该房屋房门钥匙。

第六条 违约责任

1、逾期交房责任除不可抗力外，甲方未按照第五条约定的期限和条件将该房屋交付乙方的，按照下列方式处理：

按照逾期时间，分别处理（1）和（2），不作累加。

（1）逾期在___日之内，自第五条约定的交付期限期满之次日起至实际交付之日止，甲方按日计算向乙方支付已交付房价款万分之_____的违约金，并于该房屋实际交付之日起___日内向买受人支付违约金，合同继续履行。

（2）逾期超过___日（该日期应当与第（1）项的日期相同）后，乙方有权退房。乙方退房的，甲方应当自退房通知送达之日起___日内退还已付款，并按照乙方全部已付款的_____ %向乙方支付违约金。

2、逾期付款责任

乙方未按照约定的时间付款的，按照下列方式处理：

按照逾期时间，分别处理（1）和（2），不作累加。

(1) 逾期在___日之内，自约定的应付款期限之次日起至实际支付应付款之日止，乙方按日计算向甲方支付逾期应付款万分之_____的违约金，并于该房屋实际交付之日起___日内向甲方支付违约金，合同继续履行。

(2) 逾期超过___日（该日期应当与第（1）项的日期相同）后，甲方有权解除合同，甲方解除合同的，乙方应当自解除合同通知送达之日起___日内按照累计的逾期应付款的_____ %向甲方支付违约金，并由甲方退还乙方全部已付房款。

第七条 税、费相关规定

本合同履行过程中因政策须缴纳新的税费的，由政策规定的一方缴纳；政策中未明确规定缴纳方的，由_____方缴纳。

第八条 权属转移登记

当事人双方同意，_____年_____月_____日，双方共同向房屋权属登记部门申请办理房屋权属登记手续。

第九条 签约承诺

本合同签署人均保证有签署本合同并支付或收取定金的权利，若因其无代理权或无权处分，致本合同无法成立、生效的，该方签署人应按照所签署的本合同第六条约定和定金规则向对方承担责任。本条款独立生效。

第十条 不可抗力

因不可抗力不能按照合同约定履行本合同的，根据不可抗力的影响，部分或全部免除责任，但因不可抗力不能按照约定履行合同的一方当事人应当及时告知另一方当事人，并自不可抗力事件结束之日起___日内向另一方当事人提供证明。上述房屋风险责任自该房屋_____（所有权转移/转移占有）之日起转移给乙方。

第十一条 争议解决方式

本合同项下发生的争议、由双方协商解决；协商不成的，依法向___所在地人民法院起诉。

第十二条 其他

1、对本合同的解除，应当采用书面形式。本合同补充协议与本合同具有同等法律效力。

2、本合同一式___份，合同各方各执___份。各份合同文本具有同等法律效力。

3、本合同经各方签署后生效。

4、签署时间：____年____月____日。

甲方（签章）：

联系人：_____

联系方式：_____

地址：_____

账户：_____

签订地点：_____

乙方（签章）：

联系人：_____

联系方式：_____

地址：_____

账户：_____