

二手房买卖合同

合同编号：_____

出卖人（甲方）：_____

通讯地址：_____

邮政编码：_____

营业执照注册号：_____

法定代表人：_____

企业资质证书号：_____

法定代表人：_____

委托代理人：_____

委托销售经纪机构：_____

业务代理人：_____

营业执照注册号：_____

经纪机构备案证明号：_____

代办人身份证号/执业证号：_____

联系电话：_____

买受人（乙方）：_____

身份证号码：_____

邮编编码：_____

联系电话：_____

(出卖人、买受人为多人时，可相应增加)

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，就甲方将其合法拥有的房产转让给乙方事宜，双方达成如下合同：

第一条 甲方所售房地产基本情况

1、甲方所售房地产产权证号为：_____，坐落于_____；位于第_____层共_____间，房屋登记建筑面积_____平方米（其中套内建筑面积_____平方米，公共部位与公用房屋分摊建筑面积_____平方米）。

2、甲方保证此房产一切情况介绍属实，其系该房产真实产权人，承诺和保证此房产无任何权属或经济纠纷，权属无任何瑕疵，同户籍、相关亲属及房产共有、所有权人同意出售。

第二条 房屋价格及付款方式

1、甲乙双方协商一致，甲方所售房地产总金额为人民币_____元。该价款不含税费。

2、乙方应于本合同生效之日向甲方支付定金人民币_____元整作为交易定金，该定金于【本合同签订】【交付首付款】【_____】时【抵作】【_____】房屋价款。

3、除定金之外的剩余房款人民币_____元整，甲乙双方约定采取以下第_____种付款方式：

(1) 乙方应于甲乙双方完成房屋产权交易过户申请手续之日一次性付清。

(2) 分期付款。买受人应当在_____年_____月_____日前分_____期支付该房屋全部价款，首期房价款人民币（大

写) _____ (¥ _____元), 应当于_____年_____月_____日前支付。

(3) 乙方于_____给付首付款人民币_____元, 剩余_____申请贷款, 乙方应于_____向贷款机构递交申请贷款的资料, 并配合贷款机构办理审查、审批等手续, 甲方应协助乙方办理贷款手续, 贷款部分的房款应于贷款机构放款当日直接给付甲方。

4、如贷款机构实际审批贷款额不足以支付房款余额或贷款未获批准的, 双方约定采取以下第_____种方式处理:

(1) 乙方应于贷款机构明确告知实际审批贷款额_____日内补足应交款。

(2) 合同终止, 甲方应于_____日内返还乙方已付所有款项, 双方互不承担违约责任。

(3) 其他方
式: _____

5、乙方保留人民币_____元尾款作为甲方的履约保证金, 约甲方配合办理房屋完毕产权过户、房屋交付、户口迁移等手续后, 乙方应及时将该笔尾款支付给甲方。

6、按有关法律法规政策的规定应由卖方承担的税费由_____承担, 应由乙方承担的税费由_____承担。

7、双方约定全部房价款存入以下账户：账户名称为_____，开户银行为_____，账号为_____。

第三条 产权过户及房屋交付

1、甲方双方须在签订本合同起_____日内，共同向房地产产权登记机关申请办理转移登记手续。如因甲方的过失或甲方故意不配合，造成乙方不能在_____日内取得房地产权属证书，乙方有权通知甲方解除合同。甲方应当自解除合同通知送达之日起_____日内退还乙方已付全部房款(含已付贷款部分)，并自乙方付款之日起，按照_____%（不低于中国人民银行公布的同期贷款基准利率）计算给付利息。乙方不解除合同的，自乙方应当完成房屋所有权登记的期限届满之次日起至实际完成房屋所有权登记之日止，甲方按日计算向乙方支付全部房价款万分之_____的违约金。

2、在房屋产权过户未办理完毕前，如遇拆迁，甲方应积极协助乙方办理拆迁手续，有关拆迁安置补偿的权利和义务自本合同生效之日均由乙方享有和承担。

3、如因为国家房产政策调整等非双方过错原因，造成乙方客观上确实无法购买标的房屋并取得房地产权属证书的，甲方应于_____日内返还乙方已付所有款项，双方互不承担违约责任。

4、甲方应于乙方支付全部购房款或者乙方申请的贷款实际发放之日起_____日内腾出房屋给乙方占有使用，并将房屋门钥匙作为房屋交付的标志，该房屋一切风险责任自房屋转移占有之日起转移给乙方。

5、交付日之前该房屋产生的水、电、气、通讯、物业等费用均由甲方承担，甲方应在房屋交付前结清以上费用，否则乙方有权从尾款中直接予以扣除。交付日后所产生费用由乙方承担。

6、甲方应负责于_____将落户于该房产内的户籍关系迁出。

7、双方一致同意，房屋所占用范围内的土地使用权及共用部位维修基金本息随本买卖合同之主物一并转移给乙方。买方与毗邻房产共同享有使用住房共用部位共用设施设备（如走廊、梯级、通道、供电、供水、排水、共用天线等系统）。住房共用部位共用设施设备的维修按《住宅专项维修资金管理办法》（2007年建设部、财政部令第165号）执行。

第四条 违约责任及合同解除

本合同签订后，甲乙双方应忠实履行合同义务，遵守相关国家法律和法规规定。违反合同约定的一方，应当依据本合同及《合同法》相关规定，承担包括但不限于继续履行或解除合同、定金罚则、违约金责任、赔偿损失等相关违约责任。

1、除贷款机构的原因外，乙方未按本合同约定期限付款的，每逾期一日，乙方应按逾期未付款的_____向甲方加付违约金，逾期超过_____日的，甲方有权解除本合同。甲方解除合同的，应书面通知乙方。乙方应按该房产成交总价的_____向甲方支付违约金，并承担此次交易中双方的全部交易税费。甲方应自解除合同通知送达之日起_____个工作日内退还乙方除违约金和应付税费之外的已付款。

2、除不可抗力影响外，甲方未按本合同约定期限交付房屋或迁出户籍关系的，每逾期一日，甲方应按乙方已付房款的_____支付违约金，违约金可

从履约保证金中直接抵扣；逾期交房或迁出户籍超过_____日的，乙方有权解除合同，甲方应自退房通知送达之日起_____个工作日内退还乙方全部已付款，并按该房地产成交总价的_____向乙方支付违约金，且承担此次交易中双方的全部交易税费。

3、甲方或乙方未如约履行义务，造成交易过户延期的，每逾期一日，违约方应向对方按已付房款的_____支付违约金，直至实际履行完毕之日止。因甲方过错造成乙方不能在本合同签订之日起_____天内完全取得房地产权属证书的，乙方有权解除合同。甲方应自解除合同通知送达之日起_____个工作日内退还乙方全部已付款，并按该房地产成交总价的_____向乙方支付违约金且承担此次交易中双方的全部交易税费。

4、本合同签订时甲方故意隐瞒该房屋已出卖给第三人或已抵押的事实，或者本合同签订后甲方又将该房屋出卖或抵押给第三人，导致乙方不能实现本合同目的，乙方有权解除合同。甲方应自解除合同通知送达之日起_____个工作日内退还乙方全部已付款项，还应按房屋最新成交价格或评估价格与合同价格之间的差额为标准，向买受人赔偿房屋增值损失。

5、本合同自生效之日起，若发生与甲方有关的产权纠纷或债权债务等，由甲方负责清理，并承担民事责任，由此给乙方造成的经济损失，由甲方负责赔偿。甲方因涉及司法强制执行，标的房产被查封、冻结、拍卖的，乙方依据本合同和相应付款凭证，自取得交付之日起，依据国家相关法律规定，取得物权期待权，甲方应予积极配合。甲方或乙方不履行本合同其它约定或违背诚信原则，导致本合同目的不能实现的，另一方有权解除合同，本合同被解除的，参照本条第1、2款执行。

第五条 合同的变更

本合同履行期间，发生特殊情况时，甲、乙任何一方需变更本合同的，要求变更一方应及时书面通知对方，征得对方同意后，双方签订书面变更合同。未经双方签署书面文件，任何一方无权变更本合同，否则，由此造成对方的经济损失，由责任方承担。

第六条 合同的效力

- 1、本合同自甲乙双方签字之日起生效。
- 2、本合同一式_____份，甲乙双方各执_____份，具有同等法律效力。

第七条 法律适用及争议的处理

- 1、本合同受中华人民共和国法律管辖并按其进行解释。
- 2、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，选定下列一种方式解决（不选的划除）
 - (1) 向_____仲裁委员会申请仲裁。
 - (2) 向该房屋所在地人民法院起诉。

甲方（签章）

乙方（签章）

身份证：_____

身份证：_____

地址：_____

地址：_____

联系电话：_____

联系电话：_____

委托代理人： _____

委托代理人： _____

_____年____月____日

_____年____月____日

附件一 不得拆除的装修和附属设施项目内容

(粘贴线)

(骑缝章加盖处)

附件二 房屋平面图



(粘贴线)

(骑缝章加盖处)