

SDF-2015-0003

合同编号：二手房字_____号

山东省二手房买卖合同（经纪成交版）

出卖人：_____；

【本人】【法定代表人】：_____；

【户籍所在地】【住所】：_____；

证件类型：【居民身份证】【营业执照】【_____】，证号：_____；

通讯地址：_____；

邮政编码_____联系电话：_____；

电子邮箱：_____；

【委托】【法定】代理人：_____；

【户籍所在地】【住所】：_____；

证件类型：【居民身份证】【营业执照】【_____】，证号：_____；

通讯地址：_____；

邮政编码：_____联系电话：_____；

电子邮箱：_____；

（出卖人为多人时，可相应增加）

买受人：_____；

【本人】【法定代表人】：_____；

【户籍所在地】【住所】：_____；

证件类型：【居民身份证】【营业执照】【_____】，证号：_____；

通讯地址：_____；

邮政编码_____联系电话: _____;

电子邮箱: _____;

【委托】【法定】代理人: _____;

【户籍所在地】【住所】: _____;

证件类型:【居民身份证】【营业执照】【_____】, 证号: _____;

通讯地址: _____;

邮政编码: _____联系电话: _____;

电子邮箱: _____;

(买受人为多人时, 可相应增加)

房地产经纪机构: _____;

备案证号: _____; 营业执照号码: _____;

法定代表人: _____; 身份证号: _____;

通讯地址: _____;

邮政编码: _____;

电子邮箱: _____;

联系电话: _____;

房地产经纪人: _____; 身份证号: _____;

执业证号: _____; 联系电话: _____。

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产经纪管理办法》和《山东省城市房地产交易管理条例》、《山东省商品房销售条例》等有关法律、法规, 出卖人、买受人、经纪机构三方本着平等自愿和诚实信用原则, 就房屋买卖相关内容协商达成一致意见,

签订本二手房买卖合同。

第一条 房屋状况

(一) 房屋基本情况

1. 所售房屋（以下简称“该房屋”）登记坐落为：_____。该房屋为【楼房】【平房】【其他：_____】。该房屋所在楼栋建筑总层数为：_____层，所在楼层为第_____层，建筑面积_____平方米，套内建筑面积_____平方米，土地使用期限_____。

共同出卖的附属房屋：_____。

随该房屋一并转让的附属设施设备、装饰装修、相关物品等见附件一。

2. 该房屋登记用途为【住宅】【办公】【商业】【其他：_____】。

(二) 房屋权属情况

1. 房屋所有权人：_____，房屋所有权证号（不动产权证）证号：_____。

2. 共同出卖的附属房屋单独登记的，所有权人及房屋所有权（不动产权证）证号如下：_____。

（以上应如实填写所有房屋所有权人及所持权属证号）

(三) 该房屋的抵押情况为下列第_____种情况。

1. 该房屋未设定抵押；

2. 该房屋已经抵押，抵押权人为：_____，抵押金额为：_____元。出卖人应于申请办理房屋权属转移登记前注销该房屋抵押登记。

(四) 该房屋的租赁情况为下列第_____种情况。

1. 出卖人未将该房屋出租。

2. 出卖人已将该房屋出租。若承租人不是买受人，出卖人承诺：承租人已放弃优先购买权。租赁期限：_____年_____月_____日—_____年_____月_____日

3. 出卖人与买受人经协商一致，自本合同约定的交付日至出租期限届满期间的房屋收益归【出卖人】【买受人】所有。

4. 其他约定：_____。

(五) 出卖人对房屋权利状况承诺

出卖人保证对该房屋享有合法的处置权，出卖意愿真实，保证该房屋没有产权纠纷。因出卖人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，由出卖人承担相应责任。买卖双方约定如下：

_____。

第二条 房款支付

(一) 房屋价款

买卖双方约定该房屋（含一并出卖的附属房屋、设施设备、装饰装修及相关物品）成交价款为人民币¥_____元（大写：_____元整）。签订本合同时，买受人向出卖人支付定金人民币¥_____元（大写元整），该定金于【交付首付款】【_____】时抵作房屋价款。

(二) 房款交割方式约定为【资金监管交割房款】【自行交割房款】。具体付款方式及期限的约定见附件二。

买卖双方选择资金监管交割房款的，经纪机构协助买卖双方自本合同签订之日起____日内，与资金监管机构签订《二手房交易资金监管协议》。

(三) 关于贷款的约定

买受人以【公积金贷款】【商业贷款】方式，申请个人住房抵押贷款，总额

为人民币¥_____元（大写_____元整），其中，【公积金贷款】元（大写_____元整），【商业贷款】_____元（大写_____元整），由买受人于_____年_____月_____日前，向银行申请办理贷款手续，买卖双方应当于_____年_____月_____前，提供办理贷款手续所需的资料。

1. 如银行未批准买受人的贷款申请，买卖双方同意按照下列第_____种方式处理：

(1) 买受人于_____（约定时间或条件）前，以现金方式支付。

(2) 解除合同，终止交易，买受人支付的房价款（含定金）应如数返还，买卖双方互不承担违约责任，在贷款申办过程中发生的各项费用由买受人承担。

(3) _____。

2. 如银行批准的贷款金额少于买受人申请的贷款金额，买卖双方同意按照如下约定处理：_____。

第三条 房屋交付及有关事项

(一) 买卖双方定于_____（约定时间或约定条件），正式交付该房屋。出卖人应在正式交付房屋前腾空该房屋。

经纪机构协助买卖双方在交房当天一起到场查验房屋，共同对该房屋、附属房屋及其本合同附件一记载的附属设施设备、装饰装修及相关物品等进行验收、记录、交接。查验情况符合买卖双方约定的，买卖双方签订房屋交接确认书，出卖人将该房屋钥匙移交给买受人，即视为房屋交付使用。

(二) 该房屋若建立了房屋专项维修资金，其专项维修资金账户中结余的资金随房屋所有权同时转让，出卖人同意本房屋专项维修资金过户、变更至买受人名下，买卖双方不再另行结算。

(三) 房屋交付日以前发生的所有欠款及费用，如物业管理费、供暖、水、电、燃气、有线电视、网络等费用由出卖人承担，交付日以后（含当日）发生的费用由买受人承担。

(四) 为保障该房屋的交付、户籍迁出以及供暖、供水等相关权益更名事项的履行，买卖双方约定如下：_____。

第四条 买卖双方就该房屋产权转移所发生的相关税费承担约定如下：_____。

第五条 自本合同签订之日起_____日内，经纪机构协助买卖双方办理二手房买卖合同网上备案手续，打印合同文本。

买卖双方应当于_____年_____月_____日前，提供办理房屋所有权转移登记手续所需的资料。

第六条 自办理完成合同备案手续之日起_____日内，经纪机构协助买卖双方，持办理房屋所有权转移登记手续所需资料，到房屋登记机构（不动产登记经办机构）办理该房屋所有权转移登记手续。

第七条 经纪服务

(一) 出卖人、买受人义务

1. 出卖人保证所提供的该房屋权属证明和身份资格证明材料真实、合法、有效，符合房屋上市交易的法律法规及政策规定。

2. 出卖人配合经纪机构查询该房屋权属信息，并书面告知所售房屋、附属房屋及配套设施等存在的瑕疵和房屋权利受限制等情况。

3. 买受人保证所提交的身份资料、其它相关材料真实、合法、有效。对出卖人出售的房屋具体状况予以充分了解。

4. 买卖双方积极、善意地履行本合同，配合经纪机构完成经纪服务。

(二) 经纪机构义务

1. 经纪机构的服务行为符合《中华人民共和国合同法》、《房地产经纪管理办法》等法律、法规及规章。

2. 经纪机构应向买卖双方出示其工商营业执照、房地产经纪人执业证等证件。

3. 经纪机构应查看委托出售的房屋及房屋权属证书，查看买卖双方的身份证明等有关资料，查询核验该房屋是否符合转让条件。

4. 经纪机构协助买受人了解房屋相关信息，并书面告知由出卖人提供的房屋及其附属房屋、设施设备等存在的瑕疵和房屋权利受限制等情况。

5. 签订本合同前，经纪机构应当向买卖双方说明本合同的相关内容，并书面告知《房地产经纪管理办法》第二十一条规定的有关事项。

6. 非因法律、法规规定，或未经买卖双方书面同意，经纪机构及其人员不得对外披露买卖双方的信息，或将上述信息用于履行本合同以外的用途。

(三) 委托事项

1. 经纪机构为买卖双方提供房屋交易与房屋（不动产）登记相关政策、税费、市场行情咨询。

2. 经纪机构接受买卖双方委托，就该房屋交易一事，促成买卖双方签订买卖合同。

3. _____。

(四) 经纪佣金支付

1. 佣金标准

经纪机构完成委托事项，出卖人按该房屋成交总价的____%支付佣金，具体数额人民币¥_____元（大写_____元整）；买受人按该房屋成交总价的_____%支付佣金，具体数额为人民币¥_____元（大写_____元整）。

2. 支付方式

经纪机构同意买卖双方选择下列第__种方式支付经纪佣金。

(1) 一次性付款：买卖双方应当在_____年_____月_____日前支付全部经纪佣金。

(2) 分期付款：于房屋买卖合同签订之日，支付_____；于房屋所有权转移登记手续完成之日，支付_____；于房屋交付完成之日，支付_____。

(3) 其他付款方式：_____。

(五) 经纪机构为买卖双方提供代办贷款等其他服务的，应当向买卖双方说明服务内容、收费标准等情况，经买卖双方同意后，另行签订合同。

第八条 违约责任

签约当事人违约的，应依法承担法律责任。因不可抗力不能履行本合同的，依法部分或全部免除责任。

(一) 逾期付款的违约责任

除不可抗力外，买受人未按照约定时间付款的，双方同意按照下列第_____种方式处理：

1. 买受人按日计算向出卖人支付逾期应付款万分之____的违约金。逾期超过_____日仍未支付的，出卖人有权解除合同。出卖人解除合同的，自出卖人解除合同通知书到达之日起_____日内，买受人按照全部房价款的_____%向出卖人

支付违约金，同时，出卖人退还买受人已付全部房价款（含定金）。

2. _____。

（二）逾期房屋（不动产）登记的违约责任

除不可抗力外，在_____（约定时间或约定条件）未能完成房屋所有权转移登记的，责任方应当承担违约责任；造成对方其它损失的，责任方另行依法承担赔偿责任。

1. 属于出卖人责任的，买卖双方同意按照下列第____种方式处理：

（1）出卖人按日计算向买受人支付全部房价款万分之____的违约金。逾期超过____日后，买受人有权解除合同。买受人解除合同的，自买受人解除合同通知书到达之日起____日内，出卖人应退还买受人已付全部价款（含定金），并自买受人付款之日起，按照____利率给付利息；同时，出卖人按照全部房价款的____%向买受人支付违约金。

（2）_____。

2. 属于买受人责任的，买卖双方约定如下：_____。

（三）逾期交房的违约责任

除不可抗力外，买卖双方未能按照约定的时间或条件完成交接房屋的，责任方应当承担违约责任；造成对方其它损失的，责任方另行依法承担赔偿责任。

1. 属于出卖人责任的，买卖双方同意按照下列第____种方式处理：

（1）出卖人按日计算向买受人支付全部房价款万分之____的违约金。逾期超过____日后，买受人有权解除合同。买受人解除合同的，自买受人解除合同通知书到达之日起____日内，出卖人应退还买受人已付全部价款（含定金），并自买受人付款之日起，按照____利率给付利息；同时，出卖人按照全部房价款的____%

向买受人支付违约金。

(2) _____。

2. 属于买受人责任的, 买卖双方约定如下: _____。

(四) 经纪服务的违约责任

1. 经纪机构应为买卖双方提供诚信服务, 若因经纪机构违法、违规行为或未尽义务造成买卖双方损失的, 经纪机构应承担相应赔偿责任。

2. _____。

(五) 其他违约责任

1. 买卖双方单方违约导致本合同解除的, 若经纪机构无过错, 违约方应代守约方向经纪机构支付中介佣金, 守约方已支付的, 经纪机构应退还守约方支付的中介佣金。

2. 买卖双方或其中一方当事人逾期支付中介佣金的, 违约方每日按未付中介佣金的_____%向经纪机构支付违约金。

3. _____。

第九条 本合同在履行过程中发生的争议, 由当事人协商解决。协商不成的, 按照下列第_____种方式解决:

1. 提交_____仲裁委员会仲裁。

2. 依法向房屋所在地人民法院起诉。

第十条 本合同自三方签字或盖章后, 办理完成二手房买卖合同网上备案手续之日起生效。本合同的解除应当采用书面形式。

对本合同中未约定或约定不明的内容, 当事人可根据具体情况签订书面补充协议。(补充协议见附件三)

合同附件与本合同具有同等法律效力。

第十一条 本合同及附件共__页，一式__份；出卖人__份、买受人__份、房地产经纪机构__份、_____。

出卖人：	买受人：	经纪机构（盖章）：
本人：	本人：	房地产经纪人（签字）：
法定代表人：	法定代表人：	
委托代理人：	委托代理人：	
法定代理人：	法定代理人：	
签订时间：	签订时间：	签订时间

附件一 该房屋附属设施设备、装饰装修、相关物品清单等具体情况(粘贴无效)

一、设施设备状况

1. 供水：_____。
2. 供电：_____。
3. 供气：_____。
4. 供暖：_____。
5. 厨房设备：_____。
6. 卫生设备：_____。
7. 通讯设备：_____。
8. 其它：_____。

二、装饰装修

1. 装修房：_____。

2. 毛坯房：_____。

三、相关物品

1. 电器设备：_____。

2. 家具：_____。

3. 其它：_____。

四、损坏赔偿约定

_____。

五、其它

_____。

附件二 付款方式及期限的具体约定

附件三 补充协议