

深圳市二手房买卖合同

深（ ）房现买字（ ）第 号

特 别 提 示

为更好地维护买卖双方合法权益，请买卖双方在签约前认真阅读以下内容：

1、本合同文本由“深圳市二手房网上交易系统”生成，买卖双方经协商一致，可以对合同条款进行修改、补充，但修改、补充的内容应当符合法律、法规及本房地产项目土地使用权出让合同的规定。

2、在签订本合同之前，买卖双方当事人可要求对方出示身份证明、企业法人营业执照、房地产证等有关证明文件，并认真审阅合同内容，仔细确认其中的选择性、补充性、修改性内容。对合同条款有疑问时，可向法律人士咨询。

3、买方在签订本合同前，应当对本合同所涉房地产进行实地考察。对房地产周围的环境、交通、学校及附着于该房地产之上的学位、户口等情况进行充分了解。卖方有义务如实提供包括产权状况、租赁情况、户口等有可能影响交易的真实信息。

4、为保证交易资金安全，建议买卖双方通过银行第三方托管方式进行资金监管，并以协议方式明确约定资金监管帐户及资金交付条件等相关事宜。

5、本合同生效后，未被修改的文本印刷文字及空格处填写的有效文字与符号均视为买卖双方合意的内容。合同附件及补充协议经买卖双方共同签订后与合同正文具有同等法律效力。

6、买方需按揭购房时，应事先全面了解办理按揭贷款所应具备的条件和应提交的资料。

7、本合同签订不等于产权过户，只有经过房地产登记机关的转移登记，产权过户才算完成。合同签订到产权过户，有一个时间过程，期间可能会出现产权被查封等特殊情况，因此请买卖双方务必注意交易风险。

当事人基本信息：

卖方：

姓名： _____ 国籍/地区： _____

身份证/护照号码： _____ 联系电话： _____

通讯地址： _____ 邮政编码： _____

所占份额： _____

公司或机构名称： _____

营业执照号码： _____ 所占份额： _____

通讯地址： _____ 邮政编码： _____

法定代表人： _____ 联系电话： _____

身份证/护照号码： _____

代理人： _____ 联系电话： _____

身份证/护照号码： _____

通讯地址： _____ 邮政编码： _____

共有人：

姓名： _____ 国籍/地区： _____

身份证/护照号码： _____ 联系电话： _____

通讯地址： _____ 邮政编码： _____

所占份额: _____

公司或机构名称: _____

营业执照号码: _____所占份额: _____

通讯地址: _____邮政编码: _____

法定代表人: _____联系电话: _____

身份证/护照号码: _____

买方:

姓名: _____ 国籍/地区: _____

身份证/护照号码: _____ 邮政编码: _____

通讯地址: _____联系电话: _____

所占份额: _____

公司或机构名称: _____

营业执照号码: _____所占份额: _____

通讯地址: _____邮政编码: _____

法定代表人: _____联系电话: _____

身份证/护照号码: _____

代理人: _____ 联系电话: _____

身份证/护照号码: _____

通讯地址：_____ 邮政编码：_____

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》、《深圳经济特区房地产转让条例》及有关法律、法规的规定，买卖双方平等、自愿、公平、协商一致的基础上就本合同所涉房地产转让事宜，达成如下协议：

第一条 【转让标的】

卖方所转让房地产（下称该房地产）坐落

于：_____。

房地产证号为：_____。房地产用途为：_____。

登记建筑面积为：_____平方米。套内建筑面积为：_____平方米。

该房地产土地使用权年限自_____年_____月_____日至_____年_____月_____日止。该房地产于_____年_____月竣工。

目前该房地产物业管理公司为_____，物业管理服务费为每月每平方米建筑面积人民币：__佰__拾__元__角__分（小写：_____元）。

第二条 【房地产产权现状】

该房地产没有设定抵押也未被查封，卖方对该房地产享有完全的处分权。

第三条 【房地产租约现状】

该房地产所附租约现状为_____：

1、该房地产没有租约；

2、该房地产之上存有租约。租赁合同见附件[租赁编号：_____，月租金_____元整（小写_____），租期自_____年____月____日至_____年____月____日]。卖方须于签署《深圳市二手房买卖合同》前取得承租人放弃优先购买权或放弃购买权之书面证明，否则视为卖方违约。买卖双方经协商一致按下述第_____种方式处置租赁合同（只能选择其中一种）：

① 该房地产产权转移后，原租赁合同在有效期内对买方仍然有效。卖方须于_____前协助买方与承租人签订新的租赁合同，同时卖方须将承租方已交卖方之租赁押金/保证金及预交租金（若有）转交予买方，买方自时起享有卖方在原租赁合同项下之权利义务。

② 卖方须于该房地产交付买方使用前解除原租赁合同，买方对因原租赁合同而产生之纠纷不承担任何责任。”

第四条 【附着于该房地产之上的户口】

该房地产所附着的户口，卖方保证于收到房地产转让总价款之日起____日内迁出，逾期则以该房地产转让总价款为基数按日万分之_____向买方支付违约金。

第五条 【转让价款】

该房地产转让总价款为人民币：__亿__仟__佰__拾__万__仟__佰__拾__元角__分（小写：_____元）。该转让价款不含税费。

第六条 【交易定金】

该房地产交易定金为人民币：__亿__仟__佰__拾__万__仟__佰__拾__元

角__分（小写：_____元）。买方同意按以下方式支付：

本合同签订时，向卖方支付定金人民币：__亿__仟__佰__拾__万__仟__佰__拾__元__角__分（小写：_____元）。

本合同签订后_____日内，向卖方支付定金余额人民币：__亿__仟__佰__拾__万__仟__佰__拾__元__角__分（小写：_____元）。

上述定金建议交由买卖双方约定的银行第三方账户监管。买方将定金在合同约定期限内存入监管帐号，即视为卖方收讫。定金在买卖双方办理过户手续时自动转为楼款，但另有约定的除外。

第七条 【交房保证金】

为防范交易风险，督促卖方按约定如期交付该房地产并结清所有费用，买卖双方协商同意在本合同签订时从交易总价款中预留人民币：__佰__拾__万__仟__佰__拾__元__角__分（小写：_____元）作为交房保证金（不超过交易总价款的2%）。此款在卖方实际交付房地产及完成产权转移登记时进行结算。此交房保证金的处理方法为下列第_____种：

1、交由居间方托管；

2、其它：_____

第八条 【付款方式】

买方所支付款项（包括定金、购房款），除有特别约定，建议以银行第三方

托管的方式进行资金监管。

买方按下列第_____种方式给付除定金、交房保证金之外的房款人民币：
亿__仟__佰__拾__万__仟__佰__拾__元__角__分（小写：_____元）：

1、一次性付款

买方须于_____年_____月_____日之前将上述房款支付至买卖双方约定的银行第三方监管账户。

2、买方向银行抵押付款

(1) 买方须于_____年_____月_____日之前支付除定金、交房保证金之外的剩余首期款人民币：__亿__仟__佰__拾__万__仟__佰__拾__元__角__分（小写：_____元）至买卖双方约定的银行第三方监管账户；

(2) 买方须于_____年_____月_____日之前向银行提交抵押贷款申请的相关资料，并配合银行办理贷款审批手续，抵押贷款金额以银行承诺发放贷款金额为准；

(3) 银行承诺发放贷款不足以支付房款余额的，双方约定按以下第_____种方式处理：

①、买方应于银行出具贷款承诺函之日起三日内补足应交款。

②、合同解除，卖方应在解除合同之日起三日内全额退还买方已付等所有款项。

3、买卖双方约定的其他付款方式：

上述款项建议买方支付至买卖双方约定的银行第三方监管账户。

第九条 【买方逾期付款的违约责任】

买方逾期付款的（因银行贷款原因导致买方逾期付款的除外），卖方有权要求买方按下列第____种（只能选择其中一种）方式承担违约责任：

- 1、要求买方以未付款项为基数，按日万分之四支付违约金，合同继续履行。
- 2、有权解除合同并要求买方支付该房地产总价款百分之____的违约金。

第十条 【税费承担】

按有关规定，卖方需付税费：（1）营业税；（2）城市建设维护税；（3）教育费附加；（4）印花税；（5）个人所得税；（6）土地增值税；（7）房地产交易服务费；（8）土地使用费。（9）提前还款短期贷款利息；（10）提前还款罚息。

买方需付税费：（11）印花税；（12）契税；（13）产权登记费；（14）房地产交易服务费；（15）《房地产证》贴花；（16）抵押登记费；（17）借款（抵押）合同公证费；（18）授权委托书公证费。

其他费用：（19）权籍调查费；（20）房地产买卖合同公证费；（21）评估费；（22）律师费；（23）保险费；（24）其他（以实际发生的税费为准）。

经双方协商，其中：

上述_____项由卖方支付。

上述_____项由买方支付。

本合同履行过程中因法律、法规和政策原因新增的税费，按以下第___方式处理：

1、由法律、法规和政策规定的缴纳方缴纳。

2、买卖双方同意由_____方缴纳。

3、其他：买方支付：_____ %；

卖方支付：_____ %。

以上按规定应由卖方和（或）买方支付的税费，因买卖双方协商改变实际纳税方的，法律责任不因纳税方的变化而转移。

任何一方不按约定或法律、政策规定缴纳相关税费，导致交易不能继续进行的，应向对方支付该房地产总价款百分之_____的违约金。

第十一条 【房地产交付】

卖方应当于_____将该房地产交付买方，并履行下列手续：

1、买卖双方共同对该房地产及附属设施设备、装饰装修、相关物品清单等事项进行验收，记录水、电、气表的读数，并办理交接手续；

2、交付该房地产钥匙；

3、_____。

第十二条 【延迟交房的违约责任】

除本合同另有约定外，卖方未按合同约定的期限将该房地产交付买方，自约定的交付期限届满次日起至实际交付日止，卖方以该房地产转让总价款为基数按日万分之四向买方支付违约金，合同继续履行。

第十三条 【附随债务的处理】

卖方在交付该房地产时，应将附随的水费、电费、煤气费、电话费、有线电视费、物业管理服务费、垃圾清运费、_____等费用结清，单据交买方确认，否则买方有权从交房保证金中抵扣上述欠费。

第十四条 【产权转移登记】

买卖双方须在签订本合同___日内，共同向房地产权登记机关申请办理转移登记手续。

在收文回执载明的回复日期届满之日起_____日内，买卖双方须办理交纳税费的手续。

该房地产证由买方领取。

买方负有抵押义务的，在买方领取新房产证后_____个工作日内须办理抵押登记手续。

第十五条 【其他违约责任】

任何一方不履行本合同约定义务，致合同目的不能实现，守约方有权选择定金罚则或要求对方支付该房地产总价款百分之_____的违约金。

第十六条 【不可抗力】

因不可抗力不能履行本合同的，根据不可抗力的影响，部分或者全部免除责

任，但法律另有规定的除外。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，并自不可抗力结束之日起____日内向另一方提供证明。

第十七条 【本合同与其他文件的冲突解决】

买卖双方在本合同签订之前的承诺及协议，如有与本合同不相符的，以本合同为准。

第十八条 【合同附件】

本合同共有附件____份。合同附件为本合同组成部分，具有同等法律效力。

第十九条 【法律适用与纠纷解决】

因本合同发生纠纷，由买卖双方协商解决。协商不成时，依据中华人民共和国法律，采取下列第____种方式解决：

- 1、向深圳仲裁委员会申请仲裁；
- 2、向中国国际经济贸易仲裁委员会华南分会申请仲裁；
- 3、向人民法院起诉。

第二十条 【合同数量及持有】

本合同一式____份，卖方____份，买方____份，其他交有关部门，均具同等法律效力。

第二十一条 【送达】

当事人所填写确认的通讯地址即为送达地址。

第二十二条 【合同生效】

本合同自买卖双方签字（盖章）之日起生效。

卖方（签章）：

买方（签章）：

卖方代理人（签章）：

买方代理人（签章）：

年 月 日 年 月 日

附件一：

双方其他约定：

1、 _____

2、 _____

3、 _____

