## ****二手房买卖合同****

**甲方（出卖人）：**

身份证号：

**乙方（买受人）：**

身份证号：

甲乙双方经过友好协商，就房屋买卖一事，在平等、自愿、诚实信用的前提下，达成如下协议：

**第一条**甲方自愿将其房屋出售给乙方，乙方也已充分了解该房屋具体状况，并自愿买受该房屋。该房屋具体状况如下：

1、座落于                     ，建筑面积为         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），房屋用途为                     ；

2、出售房屋的所有权证证号为                     ；

3、房屋平面图及房产证见本合同附件一；

4、出卖人还应当将附属于该房屋的附属设施设备转让给买受人，其转让价格已包含在上述房屋的价款中，不再另行支付价款。房屋及附属设施设备见清单（附件二）。

**第二条**甲方保证已如实陈述上述房屋权属状况和其他具体状况，保证该房屋没有

设定担保、没有权属纠纷，保证该房屋不受他人合法追索。

**第三条**  计价方式与价款

按建筑面积计算价款，房屋单价为人民币每平方米人民币        元，总金额人民币        元整；房价款的支付方式                     、支付时间为                     ：

乙方在         年        月        日前付给甲方定金（人民币），人民币（大写）                    （￥        元）。

上述定金在乙方最后一次付款时充抵房款。

**第四条**房屋价款乙方分三期付给甲方：

第一期：                     ，付人民币        元；

第二期：在乙方取得交易过户受理单后的当日支付人民币        元；

第三期：乙方采用以下第         种付款方式：

（1）在房屋产权证、土地使用权证过户手续办理完毕之日付款人民币        元。

（2）乙方向银行申请商业/公积金贷款人民币        元，该贷款由银行直接转至甲方账户，若贷款银行实际放贷金额小于贷款申请金额，乙方应于收到银行同意放贷金额之日起日内将差额部分直接支付给甲方。办理按揭贷款所应缴纳的费用由乙方自行承担。

以上款项，由乙方直接通过转帐或者直接存入等方式支付到甲方提供的本人银行帐号（银行帐号见附件三）。每次收到款项后三日内甲方应当开具收据给乙方。如甲方三日内未开具体要求收据的，则乙方凭其持有的银行开出的转帐凭证或者存入凭证作为付款的有效证明。

**第五条**  交房约定

1、甲、乙双方定于                     将房屋交付给乙方使用，甲方应在交付房屋前腾空该房屋。

2、甲方应在                     前将原落户于该房屋的所有户籍关系迁出。

**第六条**其他约定

1、甲、乙双方同意，双方应于                     内到房地产主管部门办理过户手续。

2、如因甲方的原因造成合同房产无法过户至乙方名下，乙方有权解除合同，甲方须在乙方要求解除合同之日起         天内将乙方已付款退还给乙方，并按合同房款的30%赔偿乙方损失。

3、该房屋土地使用权的变更手续按下列约定办理：

该房屋土地使用权为出让取得，其土地使用权证证载权利和相关出让合同的权利、义务一并转让给乙方。

若该房屋土地使用权为划拨取得，根据有关规定，其转让需交纳土地出让金或土地收益金，双方约定，该费用由承担 。

办理以上手续应当缴纳的税费，按以下第种方式承担

（1）由         方承担

（2）由甲、乙双方按国家规定各自承担 。

**第七条**甲方违约责任

1、除不可抗拒的自然灾害等特殊情况外，甲方如未按本合同规定的期限将该房屋交给乙方使用、办理房屋过户手续或者将户籍关系迁出，乙方有权向甲方追究违约责任。每逾期一天，甲方按合同总金额的        %向乙方支付违约金。逾期超过         日，则视为甲方不履行本合同，乙方有权解除合同，要求甲方退还所有已支付款项，并有权要求甲方向乙方支付合同总金额30%的违约金。

2、如甲方在合同生效后，有其他违约行为，甲方除将已收的房价款全部退还乙方外，并应赔偿所付房价款同额的赔偿金给乙方，同时，乙方有权要求继续履行合同；如果确定无法继续履行的，甲方还应当赔偿乙方实际损失。

**第八条**乙方违约责任

1、乙方如未按本合同第四条规定的时间付款，甲方对乙方的逾期应付款有权追究违约责任。自本合同规定的应付款限期之第二天起至实际付款之日止，每逾期一天，乙方按累计应付款的        %向甲方支付违约金。逾期超过3个月时，即视为乙方不履行本合同，甲方有权解除合同，并有权要求乙方向甲方支付合同总金额30%的违约金。

2、如果乙方有其他严重违约行为的，则乙方已经支付的定金归甲方所有，甲方有权解除合同，乙方其他已经支付的款项退还给乙方。

**第九条**甲方承诺并保证

1、其为本合同项下房屋的合法所有权人，其有完全的权利处分该房屋并完全有权签署本房屋转让合同及相关协议文件。

2、本合同项下房屋不存在任何限制或者影响本次转让的情形，包括但不限于查封、冻结、抵押、共有人反对（如有）等情况。

3、甲方保证没有与任何第三人签署转让房屋的合同，并保证在本合同签署后，及时办理有关将房屋过户到乙方名下的相关手续。

**第十条**  该房屋正式交付时，物业管理、水、电、燃气、有线电视、通讯等相关杂费，按下列约定处理：

1、甲方应缴清自交房之日之前的物业管理、水、电、燃气、有线电视、通讯等一切与该房屋相关的费用。由此引发的纠纷有甲方自行处理，于乙方无关。

2、甲方向乙方提交房屋全套钥匙，双方共同清查确认电、水、煤气等度数。

3、甲方应协助乙方办理物业管理的相关入户手续。

4、甲方应协助乙方办理水、电、煤气、有线电视、通讯等相关的更名手续。

5、甲方应向乙方提供房屋的维修基金发票、物业管理费押金等相关收据。

6、甲方应向乙方提供附属设施的设备发票及保修卡。附属设施见清单（附件二）

**第十一条**本合同未尽事宜，甲、乙双方可另行订立补充条款或补充协议。补充条

款或补充协议以及本契约的附件均为本契约不可分割的部分。

**第十二条**甲乙双方应房产管理部门要求签订的二手房买卖协议仅供登记之用，双方的权利义务以本协议为准。

**第十三条**  争议解决

因本合同引起的或与本合同有关的任何争议，由合同各方协商解决，也可由有关部门调解。协商或调解不成的，应向          所在地有管辖权的人民法院起诉。

**第十四条**  其他

1、本合同一式二份，合同各方各执一份。各份合同文本具有同等法律效力。

2、本合同经各方签署后生效。

签署时间：         年         月        日

**甲方：**

联系人：

联系方式：

地址：

**乙方：**

联系人：

联系方式：

地址：

#