　 二手房买卖合同

　　甲方(出卖人)： 身份证件号码：

　　乙方(买受人)： 身份证件号码：

　　甲乙双方经过有好协商，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：

　　(一)座落于\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_，建筑面积为\_\_\_\_\_\_ 平方米;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;

　　(二)出售房屋的所有权证证号为\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 　 ;

　　(三) 房屋平面图及其四至见房产证;

　　该房屋占用范围内的土地使用权随该房屋一并转让。

　　该房屋的相关权益随该房屋一并转让。

　　出卖人还应当将附属于该房屋的阳台、走道、楼梯、电梯、楼顶、装修、卫生间、院坝、地下室、其他设施、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。

　　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\_\_\_\_\_\_\_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)，(大写)元，(小写)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元。该定金条款的约定，受《中华人民共和国合同法》条款的调整。

　　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：在\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_，付人民币\_\_\_\_\_\_\_万元;

　　第二期：在房屋产权证、土地使用权证过户手续办理完毕之日付款\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_万元。 ;

　　第三期：在交付房屋之日，付清尾款人民币\_\_\_\_\_\_\_万元。

　　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。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

　　1、甲、乙双方定于\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_正式交付该房屋;甲方应在正式交付房屋前腾空该房屋。

　　2、双方定于\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_前向有关部门申请办理相关附属设施和相关权益的更名手续。

　　3、甲方应在\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_前将其落户于该房屋的户籍关系迁出。

　　4、甲方未按规定履行以上义务的，则按下列约定承担违约责任：

　　第六条　甲、乙双方确认，虽然房屋所有权证未作记载，但依法对该房屋享有共有权的权利人均已书面同意将该房屋出售给乙方。

　　第七条甲、乙双方同意，双方应于本合同生效之日起日内到房地产主管部门办理过户手续。

　　在办理房屋产权及土地使用权移转过户登记时，甲方应出具申请房屋产权移转给乙方的书面报告及主管部门要求的其它文件。如需要甲方出面处理的，不论何时，甲方应予协助。如因甲方的延误，致影响过户登记，因而遭受的损失，由甲方负赔偿责任。如甲方原因而不能办理过户登记，乙方有权解除合同，解约时，甲方除返还全部房价款外，并按本合同第八条承担违约责任。并在乙方领取《房屋所有权证》后，按有关规定向土地管理部门申请办理该房屋土地使用权变更手续。

　　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。

　　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。

　　除本条第二款已有约定外，办理以上手续应当缴纳的税费，由\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 甲、乙双方按国家规定各自承担。

　　第八条乙方违约责任：

　　1、乙方如未按本合同第三条规定的时间付款，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，追究乙方的违约责任。

　　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，甲方如未按本合同第三条规定的期限将该房屋交给乙方使用，乙方有权按已交付的房价款向甲方追究违约责任。每逾期一天，甲方按累计已付款的\_\_%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，追究甲方的违约责任。

　　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。

　　第十条甲方承诺并保证：

　　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。

　　4、在本合同约定的时间内，甲方及时办理完毕房屋过户手续，不得无故拖延。甲方在

　　(明确的日期或者时间)前没有办妥过户手续的，愿意承担违约责任，且乙方有权依法申请办法强制过户手续。

　　第十一条甲、乙双方向房屋权属登记机关申请所有权转移登记，登记机关准予登记的，则双方提出申请的时间为该房屋所有权按的转移时间。

　　第十二条　该房屋毁损、灭失的风险自房屋正式交付之日起转移给乙方。

　　第十二条　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。

　　第十四条本合同未尽事宜，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。

　　第十五条　甲、乙双方在履行本合同中若发生争议，应协商解决。协商不成的，由房屋所在地人民法院起诉管辖。

　　第十六条 本合同一式\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_份。其中甲方留执\_\_\_\_份，乙方留执\_\_\_\_\_\_\_份，为申请房屋所有权转移登记提交房屋权属登记机关一份。均具有相同的法律效力。

　　第十七条　本合同自甲乙双方签订之日自\_\_\_\_\_\_\_之日起生效。

　　甲方(签章)：　　　　　　　　　　　　　乙方(签章)：

　　地　址：　　　　　　　　　　　　　地　址：

　　现住址：　　　　　　　　　　　　　现住址：

　　联系电话：　　　　　　　　　　　　联系电话：

　　签约日期：　　　　　　　 签约日期：