

房屋买卖合同

甲方（出售方）：_____ 身份证号码：

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

_____ 身份证号码：

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

代理人：_____ 身份证号码：

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

乙方（购买方）：_____ 身份证号码：

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

_____ 身份证号码：

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

代理人：_____ 身份证号码：

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

根据《中华人民共和国民法典》等相关法律、法规的规定和省、市、县房地产有关政策的规定，甲乙双方在平等、自愿的基础上，经友好协商，就房屋买卖事宜达成如下协议：

第一条 房产情况

以下信息以标的房屋产权证及相关正式法律文书的记载为准，如有不实甲方自行承担相应责任。

地址：_____省_____市_____区_____路（街）_____号_____单元_____楼_____室（以下简称“该房屋”）	
小区名称：_____	产权证号：_____ 建筑面积：_____m ²
所有权人：_____	契证编号：_____ 规划用途：_____。

第二条 房屋转让价款及交易税费约定

2.1 甲乙双方约定该房屋转让成交价合计为人民币_____仟_____佰_____拾_____万_____仟_____佰元整（小写：¥_____）。甲方收款后应为乙方开具收款凭证。

2.2 本合同第 2.1 款约定的房屋转让成交价中包含维修基金、燃气管网费及甲方结余的口物业费、口取暖费、口水费、口电费、口燃气费、口有线电视费、口电话费、口宽带费、其他：_____，乙方无需另行支付甲方。

2.3 房屋交易涉及的税费由：甲方全部承担 乙方全部承担 甲乙双方各自承担各自应付税费。（本款未约定或约定不明的，由甲乙双方各自承担各自应付税费。）

（注：根据相关法律及交易习惯，买受人应付主要税费类别包括但不限于契税、工本费、印花税；出卖人应付主要税费类别包括但不限于增值税及其附加税、个人所得税、印花税；如需办理公证的，办理公证的一方需支付公证费。）

2.4 若甲方为企业或本合同第一条房产情况中规划用途为非住宅（包括但不限于商业、商用、商住、商住两用、网点、写字间、公寓、车库、门市、公建等），则产生的房产税、土地使用税、土地增值税、土地出让金、评估费由_____方承担。

2.5 如在本合同签订后办理过户前，遇国家、本地区房产政策调整，造成税费增加，甲乙双方协商不能解决的。选择税费增加部分承担方式为：按本合同第 2.3 款承担 甲乙双方各承担一半 双方免责合同解除 其他：_____。（本款未约定或约定不明的，税费增加部分由国家、本地区法律法规或相关部门规定负有缴纳义务的一方承担。）

第三条 付款方式

3.1 定金：乙方在签订本合同后立即支付购房定金人民币_____元整（小写：¥_____），在乙方支付甲方首付款时，该定金直接抵作同等金额购房款。

3.2 甲乙双方商定按以下第___种方式约定时间办理更名过户，更名过户当日乙方付给甲方首付款人民币_____元整（小写：¥_____），同时进行资金监管。

方式一：（房屋无贷款）甲乙双方于_____年_____月_____日前共同办理乙方的贷款审批，待乙方贷款审批通过后个工作日内办理更名过户。

方式二：（甲方自行解贷）甲乙双方于_____年_____月_____日共办理乙方的贷款审批，同时甲方预约解贷，待预约解贷期至且乙方贷款审批通过后___个工作日内，甲方按银行规定办理还款及撤抵押，并于抵押撤销后___个工作日内办理更名过户。

方式三：（乙方替解贷）甲乙双方于_____年_____月_____日共办理乙方的贷款审批，同时甲方预约解贷，待预约解贷期至且乙方贷款审批通过后___个工作日内，双方共同办理查档，经确认房屋无查封等影响交易的情形当日办理还款手续，当日乙方付给甲方购房款人民币_____元整（小写：¥_____）用于银行还款，甲方按银行规定办理撤抵押，并于抵押撤销后___个工作日内办理更名过户。

3.3. 当甲乙双方办理资金监管后，按以下第___种方式进行：

方式一：（非并流）乙方在新房证下发后___个工作日内办理商业贷款，贷款人民币_____元整（小写：¥_____）。

方式二：（并流）根据银行及资金监管相关规定，贷款人民币_____元整（小写：¥_____）将与首付款一并或分批打入到甲方账户内。

3.4 甲方在收到上述款项后___个工作日内结清所有陈欠，将房屋交付给乙方使用，甲方交房当日，乙方付给甲方购房尾款人民币_____元整（小写：¥_____元）。

第四条 甲方承诺

4.1 甲方承诺是该房屋的合法拥有人，有权出售该房屋，并在产权过户前向乙方出示过户所需的真实、有效的相关证件及材料的原件。

4.2 甲方承诺已就出售该房屋一事取得了全体房屋共有人的一致同意，若需要办理继承公证或离婚析产手续，甲方保证其他权利人积极配合，否则愿承担相应的违约责任。

4.3 甲方承诺该房屋能够正常出售，本合同签订时不在限售政策规定的限售范围内。

4.4 甲方承诺自行查实并陈述该房屋权属、税费等全部情况，如因甲方未提供全面、真实材料及信息而导致交易费用增加、交易失败，由此引起的法律责任及直接经济损失全部由甲方承担。

4.5 甲方承诺该房屋内未发生过凶杀、自杀等恶性事件，如隐瞒发生过此类事件，视为甲方违约。乙方有权单方解除本合同。如因本合同解除导致乙方遭受的经济损失，由甲方承担全部赔偿责任。

4.6 甲方承诺除本合同另有约定外，该房屋未设立居住权、不存在抵押、司法查封、司法执行等事项，无第三方主张权利，如因此产生纠纷，由甲方承担全部赔偿责任。

4.7 甲方承诺该房屋现状良好并对该房屋质量瑕疵承担担保责任，质量瑕疵包括但不限于主体及承重结构、屋面防水材料、供热与供暖设备、电气管线、给排水管道及相关功能等出现不能正常使用或影响居住的情形。如该房屋交接前存在漏水等上述质量问题，除乙方已知晓并且认可外，乙方有权要求甲方承担维修责任或赔偿维修费用。

第五条 乙方承诺及风险提示

5.1 甲乙双方就买卖该房屋签订本合同，乙方保证签订合同后，积极履行本合同约定的义务。

5.2 乙方承诺符合购房资格要求，家庭名下无经济适用房、公租房、廉租房，低保等政府保障性住房或补贴且本合同签订时不在限购政策规定的限购范围内。

5.3 乙方承诺已实地查看该房屋，对该房屋实际情况已充分了解。对该房屋内部及外部现状无异议，自愿买受该房屋。

5.4 如乙方以贷款方式支付部分购房款，应保证征信良好。具备能通过贷款审批的条件且贷款能达到约定金额。如因银行还款解贷周期长导致乙方贷款审批过期的，乙方应无条件配合重新办理贷款审批手续，但无法贷款或贷款金额不足，除本合同或补充协议中约定其他支付方式外，双方应于确认无法贷款或贷款金额不足之日起十五个工作日内到房产交易部门办理更名过户手续，乙方应于办理更名过户手续当日将贷款不足部分以现金形式支付给甲方。

5.5 如乙方选择替甲方偿还银行贷款或放弃沈阳市房地产交易资金监管有限公司提供的资金监管服务，可能存在因房屋被查封而无法交易、替还款无法索回、通过诉讼方式行使自己权利的风险。乙方自愿采取前述交易方式，如出现问题甲乙双方自行承担相应责任。

5.6 乙方应向所有权人本人支付该房屋全部购房款、若非房屋所有权人收款，乙方应核实所有权人授权他人收款的真

实性，乙方仍同意付款的，出现纠纷甲乙双方协商处理。

第六条 违约责任

6.1 出现以下任一违约情形，违约方应每日按照房屋转让成交价的1%向守约方支付违约金，逾期超过十五日的，守约方有权单方解除本合同：

6.1.1 甲方未按约定时间办理房屋产权证，房屋银行按揭贷款还款或抵押登记注销、产权过户、购房贷款及房屋交付等相关手续。

6.1.2 乙方未按约定时间付款、办理产权过户及购房贷款相关手续。

6.2 甲乙双方约定本合同项下定金在抵作购房款前应适用《中华人民共和国民法典》第586、587条，即乙方不履行本合同义务，致使不能实现合同目的的，无权请求返还定金；甲方不履行本合同义务，致使不能实现合同目的的，应当双倍返还定金。定金额度不得超过房屋转让成交价的20%，超过部分不适用定金罚则。

6.3 甲乙双方任意一方违约导致本合同不能继续履行，且无法适用本合同第6.1、6.2款的，违约方应向守约方支付房屋转让成交价的5%作为违约金，违约金不足以弥补守约方损失的，以赔偿实际损失为准。

6.4 本合同签订后，如因国家、本地区房产交易流程及相关政策调整（如限购、房屋限售等限制交易政策）导致本合同无法继续履行的，任意一方均有权单方解除本合同且无需承担违约责任。甲方应于合同解除后返还乙方已支付的全部购房款。

第七条 有关争议

本合同未尽事宜，可另行签订补充协议，补充协议为本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等法律效力。本合同在履行过程中发生争议时，甲乙双方应协商解决，协商不能解决的，双方均有权向该房屋所在地的人民法院提起诉讼。

第八条 不可抗力

本合同履行过程中，因不可抗力（如地震、洪水等）导致本合同目的无法实现，甲乙双方互不承担责任。

第九条 房屋交付内容

9.1 除本合同另有约定外，甲方应在该房屋交付当日结清全部陈欠，如有结余乙方应于交房当日返还。如甲方未结清，乙方有权从购房尾款中扣除相应款项用于结清陈欠费用。

9.2 如一方未按时履行交接义务，逾期三日后，另一方有权在合法、合理范围内自行处理，损失由违约方自行承担。

9.3 装修及留存物品：该房屋如非清水房，甲方应本着利于乙方居住生活的原则，按本合同约定保持房屋状态，保证与房屋主体附合的所有装修（如地板、瓷砖、壁纸、门窗、橱柜、烟机灶具、壁柜、卫浴设备、马桶、水龙头及水池、照明灯、地热、太阳能等）完整、无损毁、无污染等。除装修外，房屋内留存物品数量及型号以下表约定为准）双方另有约定的除外）。如违反本合同约定，甲方应按照装修或物品折旧后的市场价值补偿。该房屋留存物品数量及型号如下：

物品	电视	冰箱	空调	热水器	洗衣机	电视柜	沙发	茶几	桌	椅	床	床头柜	衣柜	窗帘
数量														
型号														

其他：_____。

9.4 供暖方式：热网供暖 中央空调 其他_____。

9.5 燃气情况：有燃气，已开栓 有燃气，未开栓 无燃气

9.6 户口情况：有户口 无户口。本合同签订后，甲方应自其知道或应当知道该房屋存在户口之日起____日内将该房屋内所有户口迁出，若未迁出，应支付乙方违约金人民币_____元整（小写：¥_____）。

第十条 其他约定

10.1 甲乙双方商定，如资金监管出现不足，不足部分按以下第____种方式操作。（方式一：由甲方垫付。方式二：由乙方垫付，甲方收到该笔款项当日原额无息返还乙方。）

10.2 经甲乙双方确认，该房屋租赁情况及租金划分选择以下第____种方式。

方式一：该房屋不处于出租状态。

方式二：该房屋处于出租状态，甲方承诺在将该房屋交付给乙方前与承租人办理完毕腾房事宜，且承租人已放弃优先

购买权。

方式三：该房屋处于出租状态。月租金为_____元，押金_____元，承租人支付租金至____年____月____日。租赁期限于____年____月____日届满，甲乙双方均同意继续履行房屋租赁合同直至租赁期限届满，甲方承诺已与该房屋承租人协商确认，承租人放弃优先购买权。甲乙双方商定按以下第____种方式划分租金。（方式①：房屋租金全部归甲方。方式②：乙方新房证下发后的房屋租金归乙方。方式③：甲乙双方交接房屋后的房屋租金归乙方。方式④：其他：_____。）

10.3 本合同所述“(以)前”、“(以)内”、“届满”包含本日，“(后)XX(工作)日内”从次日起算。

10.4 甲乙双方商定预留以下交易结算账户，用于支付或收取定金、购房款、尾款、陈欠结余等全部费用。如需甲方使用乙方贷款银行指定银行卡收取购房款的，则甲方可根据实际情况进行变更。甲乙双方指定银行账户信息如下：

甲方：银行名称：_____ 账户名：_____

银行卡号：

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

乙方：银行名称：_____ 账户名：_____

银行卡号：

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

10.5 本款是对本合同前述条款的补充，如与本合同前述条款有冲突之处，以本款为准：_____

第十一条 生效说明

本合同一式贰份，甲乙双方各持壹份，具同等法律效力。自双方签名（盖章）之日起生效。

（以下无正文）

甲方：_____

乙方：_____

委托代理人：_____

委托代理人：_____

签订日期：_____年_____月_____日