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**