

SDF-2015-0003

合同编号：二手房字_____号

山东省二手房买卖合同 示范文本

(经纪成交版)

出卖人：_____

买受人：_____

经纪机构：_____

山东省住房和城乡建设厅
山东省工商行政管理局

制定

说 明

1. 本合同文本为示范文本，由山东省住房和城乡建设厅、山东省工商行政管理局共同制定。各地可在有关法律、法规、规章规定的范围内，结合实际情况调整合同相应内容。

2. 本合同文本适用于本省行政区域内的二手房买卖。二手房是指通过办理房屋（不动产）登记已取得房屋所有权证（不动产权证）的房屋。

3. 本合同文本签订之前，有关当事人应当出示必须由其本人提供的真实有效的有关证书和证明文件。

4. 本合同文本签订之前，各方当事人应当仔细阅读全部条款，对合同条款及用词理解不一致的，应当协商达成一致意见，并在合同中对其进行明确约定。

5. 为体现合同各方当事人的意思自治和自愿原则，对本合同文本中没有约定或约定不明的，可根据具体情况在相关条款后的空白行中进行补充约定，也可以另行签订补充协议。

6. 对本合同文本【 】中选择内容、空格部位填写的内容，各方当事人应当协商确定。【 】中选择内容，以划√方式选定；对于实际情况未发生或各方当事人不作约定时，应当在空格部位打×，以示删除。

7. 买卖双方应当慎重选择交易资金的交割方式，为保护房屋交易的资金安全，可选择房屋交易部门提供的资金监管服务。

8. 房屋买卖中介服务佣金收取应实行明码标价。发现经纪机构违规收费的，可向工商、物价部门反映。

9. 依法纳税是每个公民应尽的义务，买卖双方及房地产经纪机构应当如实申报交易价格，不得以低报、瞒报、漏报等方式逃税，否则应承担由此产生的法律责任。

10. 各方当事人可以根据实际情况决定本合同原件的份数，并在签订合同时认真核对，确保各份合同内容一致，各方当事人都应当至少持有一份合同原件。

山东省二手房买卖合同(经纪成交)

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送达之日起____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送达之日起____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送达之日起____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 (签字或盖章):

【本人】【法定代表人】【委托代理人】【法定代表人】(签字或盖章):

签订时间: _____ 年 _____ 月 _____ 日

买受人 (签字或盖章):

【本人】【法定代表人】【委托代理人】【法定代表人】(签字或盖章):

签订时间: _____ 年 _____ 月 _____ 日

经纪机构 (盖章):

房地产经纪人员 (签字):

签订时间： 年 月 日

签订地点：

**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