### 购房合同范本

甲方（出卖人）

公民身份号码/统一社会信用代码：

委托代理人/法定代表人（职务）：

联系地址：

电子邮箱：

微信号：

联系电话：

乙方（购房人）：

公民身份号码/统一社会信用代码：

委托代理人/法定代表人（职务）：

联系地址：

电子邮箱：

微信号：

联系电话：

风险提示：核实卖方身份

购房交易中的卖方必须是房屋的所有人或预期所有人。请务必核实卖方身份！否则可能导致房屋购买行为无效，产生不必要的纠纷，甚至遭遇诈骗，损失大笔购房款！

如需了解核实卖方身份的具体方式，建议您咨询专业律师。

 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 房屋情况**

甲方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：

风险提示：核实房屋状况

除正常考虑房屋户型、结构等建筑状况和小区及周边配套状况外，买方还需谨慎核实房屋权利情况，如：土地使用权类型、使用期限、土地及房屋用途、房屋所有权性质、房屋共有人情况、房屋是否存在抵押、出租、查封、冻结转让、列入拆迁范围，等等。

否则，可能因房屋存在权利瑕疵而给买方带来巨大风险，出现即使交付了全部款项也无法实际取得房屋产权等情况。

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附件；

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。

5、该房屋占用的国有土地使用权以\_\_\_\_\_\_\_\_（出让或划拨）方式获得。土地使用权证号为：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_，土地使用权年限自\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_日至\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_日止。甲方负责办理土地使用权出让手续并缴纳土地使用权出让金。

**第二条 甲方保证房屋权利的合法及完整性**

 甲方保证已如实陈述上述房屋权属状况和其他具体状况（如土地状况等），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追索，否则引起的损失赔偿责任由甲方承担，并且甲方需向乙方支付房屋总价的30%的违约金。

**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，总金额为人民币\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元整；房价款的支付方式为\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_、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。

 上述定金在乙方最后一次付款时充抵房款。

风险提示：付款方式

双方应该在合同中明确付款方式和时间。如首付款、尾款的支付比例、数量和时间，确保买方出现拖欠或减少阶段支付金额的情况时有据可依，较好地维护自身权益。

尽量通过银行转账或存款到卖方指定的卖方本人银行账号的方式来付款。现金支付方式存在较大风险，请谨慎选择。如需选择现金支付，请务必保留有效的付款凭证。

1. **房款支付**

 房屋价款乙方分三期付给甲方：

第一期：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_，付人民币\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_万元；

第二期：在乙方取得交易过户受理单后的当日支付人民币\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_万元；

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\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_万元。

2、乙方向银行申请商业/公积金贷款人民币\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元整，申请该贷款由，乙方需将贷款发放账户为甲方银行账户，贷款审批通过后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。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 双方交房约定**

风险提示：交房约定

建议双方约定在买方付清首付款时即交房。 对买方而言，实际交房不仅可以尽快使用房屋，更重要的是可以减少一房两卖的风险。对卖方而言，虽然暂未收到全部房款，但因还未办理房屋过户手续，所以交房并不会带来实质风险。

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3日腾空该房屋。

2、甲方应在房屋交付前3日前将原落户于该房屋的所有户籍关系迁出，交付房屋后，甲方配合乙方户籍迁入等手续。

**第六条 过户手续办理**

1、甲、乙双方同意，双方应于\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_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。

4、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 违约责任**

风险提示：违约责任

因为房产交易复杂且金额较大，有时会出现意想不到的状况，导致违约行为。为了能避免以后出现扯皮现象，需要在签署合同时就明确写清双方的责任和权利，以及违约金的偿付金额和时间，遵循的原则就是双方责权利对等。

 （一）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或者未履行本合同所约定的任何义务（包括但不限于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等义务），乙方均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。

1. 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。
2. 乙方违约责任：
3. 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。

**第八条 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。

**第九条 其他相关费用**

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。

风险提示：明确交易程序

二手房交易可分为签约、付款、交房、过户四大步骤，每一个步骤都必须约定清楚，否则，一旦发生纠纷，对买方或卖方都有可能带来巨大损失，如买方已付款但无法实际取得房屋，或卖方已交房、过户却收不回全部款项，等。

房屋涉及抵押或买方需要按揭付款的，则还需要办理解押或按揭贷款等手续。

具体的约定较为细致、复杂，建议请专业律师审查。

**第十条 其他**

1、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。

2、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。

 **第十一条 合同生效条件**

本合同自甲乙双方签订之日起生效。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。合同内容出现不一致时，以房屋权属登记机关的合同为准。

甲方（盖章）：

委托代理人/法定代表人（签字）：

联系电话：

\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_日

乙方（盖章）：

委托代理人/法定代表人（签字）：

联系电话：

\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_日