本合同适用于已取得房地产证的房地产转让

xx市二手房买卖合同

2

016年版

1

xx市二手房买卖合同

深（ ）房现买字（

）第

号

特 别 提 示

为更好地维护买卖双方合法权益，请买卖双方在签约前认真阅读以下内容：

、本合同文本由“深圳市二手房网上交易系统”生成，买卖双方经协商一致，可以对

1

合同条款进行修改、补充，但修改、补充的内容应当符合法律、 法规及本房地产项目土地

使用权出让合同的规定。

2

、在签订本合同之前，买卖双方当事人可要求对方出示身份证明、企业法人营业执照、

房地产证等有关证明文件，并认真审阅合同内容，仔细确认其中的选择性、补充性、修改

性内容。对合同条款有疑问时，可向法律人士咨询。

3

、买方在签订本合同前，应当对本合同所涉房地产进行实地考察。对房地产周围的环

境、交通、学校及附着于该房地产之上的学位、户口等情况进行充分了解。卖方有义务如

实提供包括产权状况、租赁情况、户口等有可能影响交易的真实信息。

4

、为保证交易资金安全, 建议买卖双方通过银行第三方托管方式进行资金监管, 并以

协议方式明确约定资金监管帐户及资金交付条件等相关事宜。

、本合同生效后，未被修改的文本印刷文字及空格处填写的有效文字与符号均视为买

5

卖双方合意的内容。合同附件及补充协议经买卖双方共同签订后与合同正文具有同等法律

效力。

6

7

、买方需按揭购房时，应事先全面了解办理按揭贷款所应具备的条件和应提交的资料。

、本合同签订不等于产权过户,只有经过房地产登记机关的转移登记, 产权过户才算完

成。合同签订到产权过户，有一个时间过程，期间可能会出现产权被查封等特殊情况，

2

因此请买卖双方务必注意交易风险。

、对外发布房源信息应当真实有效，并附有 12位房源信息编码（如 1234-1234-1234）。

8

买卖双方可凭房源信息编码登录 ris.szpl.gov.cn 或 www.srba.net.cn 查验产权状态，排

除一房多卖之行为，保障合法利益。

当事人基本信息：

卖方：

姓名：

国籍/地区：

联系电话：

邮政编码：

身份证/护照号码：

所占份额：

通讯地址：

转让的份额：

公司或机构名称：

营业执照号码：

所占份额：

转让的份额：

邮政编码：

联系电话：

法定代表人：

身份证/护照号码：

通讯地址：

代理人：

联系电话：

邮政编码：

身份证/护照号码：

通讯地址：

共有权人：

姓名：

国籍/地区：

联系电话：

邮政编码：

身份证/护照号码：

所占份额：

3



通讯地址：

公司或机构名称：

营业执照号码：

法定代表人：

所占份额：

邮政编码：

联系电话：

身份证/护照号码：

通讯地址：

买方：

姓名：

国籍/地区：

联系电话：

邮政编码：

身份证/护照号码：

受让份额：

通讯地址：

公司或机构名称：

营业执照号码：

法定代表人：

受让份额：

邮政编码：

联系电话：

身份证/护照号码：

通讯地址：

代理人：

联系电话：

邮政编码：

身份证/护照号码：

通讯地址：

4



根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《深圳经济特

区房地产转让条例》及有关法律、法规的规定，买卖双方在平等、自 愿、公平、协商一

致的基础上就本合同所涉房地产转让事宜，达成如下协议：

第一条 【转让标的】

卖方所转让房地产（下称该房地产）坐落于：

。

房地产证号为：

。房地产用途为：

平方米。套内建筑面积为：

日至

。

平方米。

日止。该

登记建筑面积为：

该房地产土地使用权年限自

年

月

年

月

房地产于

年

月竣工。

目前该房地产物业管理公司为

，物业管理服务费为每月每平

元）。

方米建筑面积人民币： 佰 拾 元 角 分（小写：

第二条 【房地产产权现状】

该房地产没有设定抵押也未被查封，卖方对该房地产享有完全的处分权。

第三条 【房地产租约现状】

该房地产所附租约现状为

：

1

2

、该房地产没有租约；

、该房地产之上存有租约。租赁合同见附件 [租赁编号:

），租期自 日至

, 月租金

元整（小写

年

月

年

月

日]。卖方须

于签署《深圳市二手房买卖合同》前取得承租人放弃优先购买权或放弃购买权之书面证明，

否则视为卖方违约。买卖双方经协商一致按下述第

种方式处置租赁合同(只能选择其中

一种)：

①

该房地产产权转移后，原租赁合同在有效期内对买方仍然有效。卖方须于

前协助买方与承租人签订新的租赁合同，同时卖方须将承租方已交卖方之租赁

押金/保证金及预交租金（若有）转交予买方，买方自

时起享有卖方

5



在原租赁合同项下之权利义务。

②

卖方须于该房地产交付买方使用前解除原租赁合同，买方对因原租赁合同而产生之

纠纷不承担任何责任。”

第四条 【附着于该房地产之上的户口】

该房地产所附着的户口，卖方保证于收到房地产转让总价款之日起

日内迁出，逾期

则以该房地产转让总价款为基数按日万分之

第五条 【转让价款】

向买方支付违约金。

该房地产转让总价款为人民币： 亿 仟 佰 拾 万 仟 佰 拾 元 角 分（小

元）。

写：

写：

第六条 【交易定金】

该房地产交易定金为人民币： 亿 仟 佰 拾 万 仟 佰 拾 元 角 分（小

元）。买方同意按以下方式支付：

本合同签订时，向卖方支付定金人民币： 亿 仟 佰 拾 万 仟 佰 拾 元 角

分（小写：

本合同签订后

佰 拾 元 角 分（小写：

元）。

日内，向卖方支付定金余额人民币： 亿 仟 佰 拾 万 仟

元）。

上述定金建议交由买卖双方约定的银行第三方账户监管。买方将定金在合同约定期限

内存入监管帐号，即视为卖方收讫。定金在买卖双方办理过户手续时自动转为楼款，但另

有约定的除外。

第七条 【交房保证金】

为防范交易风险，督促卖方按约定如期交付该房地产并结清所有费用，买卖双方协商

同意在本合同签订时从交易总价款中预留人民币： 佰 拾 万 仟 佰 拾 元 角

分（小写：

元）作为交房保证金（不超过交易总价款的 5%）。此款在卖方实际交付

房地产及完成产权转移登记时进行结算。此交房保证金的处理方法为下列第

种：

6



1

2

、交由居间方托管；

、其它：

。

第八条 【付款方式】

买方所支付款项（包括定金、购房款），除有特别约定，建议以银行第三方托管的方式

进行资金监管。

买方按下列第

种方式给付除定金、交房保证金之外的房款人民币： 亿 仟 佰

拾 万 仟 佰 拾 元 角 分（小写：

、一次性付款

元）：

1

买方须于

监管账户。

、买方向银行抵押付款

年

月

日之前将上述房款支付至买卖双方约定的银行第三方

2

（

1）买方须于

年

月

日之前支付除定金、交房保证金之外的剩余首期

款人民币： 亿 仟 佰 拾 万 仟 佰 拾 元 角 分（小写：

卖双方约定的银行第三方监管账户；

元）至买

（

2）买方须于

年

月

日之前向银行提交抵押贷款申请的相关资料，并

配合银行办理贷款审批手续，抵押贷款金额以银行承诺发放贷款金额为准；

（

3）银行承诺发放贷款不足以支付房款余额的，双方约定按以下第

1 、买方应于银行出具贷款承诺函之日起三日内补足应交款。

2 、合同解除，卖方应在解除合同之日起三日内全额退还买方已付

所有款项。

、买卖双方约定的其他付款方式：

种方式处理：

○

○

等

3

。

7



上述款项建议买方支付至买卖双方约定的银行第三方监管账户。

第九条 【买方逾期付款的违约责任】

买方逾期付款的（因银行贷款原因导致买方逾期付款的除外），卖方有权要求买方按下

种（只能选择其中一种）方式承担违约责任：

列第

1

2

、要求买方以未付款项为基数，按日万分之四支付违约金，合同继续履行。

、有权解除合同并要求买方支付该房地产总价款百分之 的违约金。

第十条 【税费承担】

按有关规定，卖方需付税费：（1）增值税；（2）城市建设维护税；（3）教育费附加；（4）

印花税；（5）个人所得税；（6）土地增值税；（7）房地产交易服务费；（8）土地使用费。（9）

提前还款短期贷款利息；（10）提前还款罚息。

买方需付税费：（11）印花税；（12）契税；（13）产权登记费；（14）房地产交易服务

费；（15）《房地产证》贴花；（16）抵押登记费；（17）借款（抵押）合同公证费；（18）授

权委托公证费。

其他费用：（19）权籍调查费；（20）房地产买卖合同公证费；（21）评估费；（22）律

师费；（23）保险费；（24）其他

际发生的税费为准）。

（以实

经双方协商，其中：

上述

上述

项由卖方支付。

项由买方支付。

本合同履行过程中因法律、法规和政策原因新增的税费，按以下第

方式处理：

1

2

、由法律、法规和政策规定的缴纳方缴纳。

、买卖双方同意由

方缴纳。

3

、其他：买方支付：

%；

8



卖方支付：

%。

以上按规定应由卖方和（或）买方支付的税费，因买卖双方协商改变实际纳税方的，

法律责任不因纳税方的变化而转移。

任何一方不按约定或法律、政策规定缴纳相关税费，导致交易不能继续进行的，应向

对方支付该房地产总价款百分之

第十一条 【房地产交付】

的违约金。

卖方应当于

列手续：

将该房地产交付买方，并履行下

1

、买卖双方共同对该房地产及附属设施设备、装饰装修、相关物品清单等事项进行验

收，记录水、电、气表的读数，并办理交接手续；

2

3

、交付该房地产钥匙；

、

。

第十二条 【延迟交房的违约责任】

除本合同另有约定外，卖方未按合同约定的期限将该房地产交付买方，自约定的交付

期限届满次日起至实际交付日止，卖方以该房地产转让总价款为基数按日万分之四向买方

支付违约金，合同继续履行。

第十三条 【附随债务的处理】

卖方在交付该房地产时，应将附随的水费、电费、煤气费、电话费、有线电视费、物

业管理服务费、垃圾清运费、

房保证金中抵扣上述欠费。

等费用结清，单据交买方确认，否则买方有权从交

第十四条 【产权转移登记】

买卖双方须在签订本合同

日内，共同向房地产权登记机关申请办理转移登记手续。

在收文回执载明的回复日期届满之日起

该房地产证由买方领取。

日内，买卖双方须办理交纳税费的手续。

9



买方负有抵押义务的，在买方领取新房产证后

第十五条 【其他违约责任】

个工作日内须办理抵押登记手续。

任何一方不履行本合同约定义务，致合同目的不能实现，守约方有权选择定金罚则或

要求对方支付该房地产总价款百分之

第十六条 【不可抗力】

的违约金。

因不可抗力不能履行本合同的，根据不可抗力的影响，部分或者全部免除责任，但法

律另有规定的除外。因不可抗力不能按照约定履行合同的一方当事人应当及时告知另一方

当事人，并自不可抗力结束之日起

日内向另一方提供证明。

第十七条 【本合同与其他文件的冲突解决】

买卖双方在本合同签订之前的承诺及协议，如有与本合同不相符的，以本合同为准。

第十八条 【合同附件】

本合同共有附件

份。合同附件为本合同组成部分，具有同等法律效力。

第十九条 【法律适用与纠纷解决】

凡因本合同引起的或与本合同有关的任何争议，各方可自行和解或提交下列机构

调

解：

1

2

、深圳市民商事调解中心；

、华南国际经济贸易仲裁委员会(深圳国际仲裁院)调解中心；

一方当事人不愿调解或调解不成的，可选择下列第

种方式解决：

1

2

、提交深圳仲裁委员会仲裁；

、提交华南国际经济贸易仲裁委员会（深圳国际仲裁院）在深圳进行仲裁；

、向有管辖权的人民法院起诉。

3

第二十条 【合同数量及持有】

本合同一式

效力。

份，卖方

份，买方

份，其他交有关部门，均具同等法律

第二十一条 【送达】

1

0



当事人所填写确认的通讯地址即为送达地址。

第二十二条 【合同生效】

本合同自买卖双方签字（盖章）之日起生效。

《

关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的若干措施》出台后的交易风险提示

2

016 年 10 月 4 日，市政府办公厅发布《关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的若干措施》

（

深府办〔2016〕28 号），明确在本市暂时实行限定居民家庭购房套数政策。本市户籍居民家庭（含部分

家庭成员为本市户籍居民的家庭）继续执行限购 2套住房的政策；本市户籍成年单身人士（含离异）在本

市限购 1套住房；能提供自购房之日起计算的前 5年及以上在本市连续缴纳个人所得税或社会保险证明的

非本市户籍居民家庭，限购 1套住房；对境外机构和个人购房，严格按照有关政策执行。

买卖双方在交易之前应按照深府办[2016]28 号文的要求，认真核查是否符合购房条件，对不符合条件

的，市主管部门将不予办理预售商品房备案、一手房现售及二手房交易过户等手续。对提供虚假信息、材

料进行交易的，该交易行为无效，因此造成的法律责任由买卖双方自行承担。

声明：

我(们)已明确得知国家有关房屋限购政策（国发[2010]10号，深府办[2016]28号），并按要求提供相关真

实的证明材料，对因提供虚假材料以及不符合政策条件而进行的房产交易行为所产生的法律责任，本人愿

承担全部责任。特此声明。

系统提示：请买受人将上述声明亲笔抄到下面方框中，并签名(全部买受人)。

声明：

签名：

卖方（签章）：

买方（签章）：

卖方代理人（签章）：

买方代理人（签章）：

年

月

日

年

月

日

11



附件一：

双方其他约定：

1

2

3

、

、

、

1

2

