

二手房买卖合同

(学区房个人直接交易)

甲方(出卖人): _____, 身份证号: _____, 联系电话: _____

乙方(买受人): _____, 身份证号: _____, 联系电话: _____

依据《中华人民共和国民法典》及相关法律法规之规定,买卖双方本着平等、自愿、协商一致的原则,就房屋买卖有关事项,达成如下协议:

第一条 房屋基本情况

乙方购买甲方合法拥有的坐落于_____市_____区_____，产权证第_____号，建筑面积_____平方米的房产一套。甲方承诺该房屋无抵押、无查封、无未解除租赁;如与承诺不符,由甲方承担全部法律责任并赔偿乙方因此遭受的损失。

第二条 付款方式

- 双方议定上述房产出售价格为人民币(大写)_____元(¥_____).
- 乙方于本合同签订当日向甲方支付定金人民币_____元,可抵作房款;定金适用《民法典》第587条“双倍返还”规则。
- 乙方于不动产转移登记完成当日一次性将剩余房款人民币_____元支付至至甲方指定账户。

第三条 税费承担

- 本次交易产生的增值税、个人所得税、契税、印花税、登记费、工本费等,由甲乙双方按法律规定或当地惯例协商如下:(1)契税由乙方承担;(2)个人所得税、增值税(如有)由甲方承担,(3)登记费、工本费按国家规定各自承担。
- 若任何一方因虚报房价、偷逃税款导致行政处罚或追缴税金,由过错方自行承担并赔偿对方因此遭受的全部损失。
- 甲乙双方应积极配合办理过户手续,因甲乙任何一方不配合所造成的损失,由责任方赔偿守约方。

第四条 房屋交付与风险转移

- 房屋交付时间:甲方应于_____年____月____日前将房屋及钥匙、物业交割单、水电气卡等交付乙方。
- 房屋交付时需结清物业费、水电燃气费、宽带费、供暖费等;
- 自房屋实际交付之日起,房屋的占有、使用、收益及意外毁损、灭失风险由乙方承担,但甲方对隐蔽瑕疵仍负法定保修责任。

第五条 权属转移及违约责任

- 双方应于____年____月____日前共同向房屋所在地不动产登记机构申请办理转移登记；因一方迟延提供资料或拒绝到场导致逾期的，每逾期一日按总价款万分之二向守约方支付违约金。
- 甲方未按期交房，每逾期一日按已收房款的万分之二向乙方支付违约金；逾期超过15日，乙方有权解除合同并要求双倍返还定金及已付房款。
- 乙方未按约定时间支付尾款，每逾期一日按未付款的万分之二向甲方支付违约金；逾期超过15日，甲方有权解除合同并没收定金。

第六条 户口迁移及学区承诺

- 甲方承诺该房屋无户口落户；如存在户口，甲方应在过户前迁出。
- 甲方保证在签约时对学区划分、学位占用情况已如实披露；若因虚假陈述导致乙方购房目的无法实现，乙方有权解除合同并要求双倍返还定金及赔偿损失。

第七条 不可抗力与合同解除

- 因地震、火灾、洪水、政府征收等不可抗力导致合同无法履行的，双方互不承担违约责任，已收款项无息返还，合同自动终止。
- 任何一方严重违约致使合同目的不能实现，守约方有权书面通知解除本合同，并要求违约方承担定金罚则或相当于总价款20%的违约金，二者以高者为准。

第八条 争议解决

本合同履行过程中发生争议，双方应先行友好协商；协商不成的，任一方可向房屋所在地人民法院提起诉讼。

第九条 合同生效与文本

- 本合同自双方签字（盖章）之日起生效。
- 本合同未尽事宜，双方可另行签订补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。
- 本合同一式贰份，甲、乙双方各执壹份，均具同等法律效力。

（以下无正文）

甲方（签字/手印）：_____

日期：____年____月____日

乙方（签字/手印）：_____

日期：____年____月____日