

# 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

1. 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。

2. 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。

3. 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

1. 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。

2. 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

1. 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。

2. 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

1. 本合同自双方签字（盖章）之日起生效。

2. 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。

3. 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