# 2024年二手房买卖合同简单版 二手房买卖合同(精选9篇)

来源：网络 作者：寂静之音 更新时间：2025-01-11

*随着法律观念的日渐普及，我们用到合同的地方越来越多，正常情况下，签订合同必须经过规定的方式。合同的格式和要求是什么样的呢？这里我整理了一些优秀的合同范文，希望对大家有所帮助，下面我们就来了解一下吧。二手房买卖合同简单版篇一卖方：\_\_\_\_\_\_...*

随着法律观念的日渐普及，我们用到合同的地方越来越多，正常情况下，签订合同必须经过规定的方式。合同的格式和要求是什么样的呢？这里我整理了一些优秀的合同范文，希望对大家有所帮助，下面我们就来了解一下吧。

**二手房买卖合同简单版篇一**

卖方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_（简称甲方）

身份证号码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

买方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_（简称乙方）

身份证号码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

根据《中华人民共和国经济合同法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》及其他有关法律、法规之规定，甲、乙双方在平等、自愿、协商一致的基础上，就乙方向甲方购买房产签订本合同，以资共同信守执行。

第一条乙方同意购买甲方拥有的座落在\_\_\_\_\_\_市\_\_\_\_\_区\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_拥有的房产（别墅、写字楼、公寓、住宅、厂房、店面），建筑面积为\_\_\_\_\_平方米。（详见土地房屋权证第\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_号）。

第二条上述房产的交易价格为：单价：人民币\_\_\_\_\_\_\_\_元/平方米，总价：人民币\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元整（大写：\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_万\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_元整）。本合同签定之日，乙方向甲方支付人民币\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元整，作为购房定金。

第三条付款时间与办法：

1、甲乙双方同意以银行按揭方式付款，并约定在房地产交易中心缴交税费当日支付

首付款（含定金）人民币\_\_\_\_拾\_\_\_\_万\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_元整给甲方，剩余房款人民币\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元整申请银行按揭（如银行实际审批数额不足前述申请额度，乙方应在 缴交税费当日将差额一并支付给甲方），并于银行放款当日付给甲方。

2、甲乙双方同意以一次性付款方式付款，并约定在房地产交易中心缴交税费当日支

付首付款（含定金）人民币\_\_\_\_拾\_\_\_\_万\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_元整给甲方，剩余房款人民币\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元整于产权交割完毕当日付给甲方。

第四条甲方应于收到乙方全额房款之日起\_\_\_\_天内将交易的房产全部交付给乙方使用，并应在交房当日将\_\_\_\_\_\_\_\_\_等费用结清。

第五条税费分担甲乙双方应遵守国家房地产政策、法规，并按规定缴纳办理房地产过户手续所需缴纳的税费。经双方协商，交易税费由\_\_\_\_\_\_\_方承担，中介费及代办产权过户手续费由\_\_\_\_\_\_方承担。

第六条违约责任甲、乙双方合同签定后，若乙方中途违约，应书面通知甲方，甲方应在\_\_\_\_日内将乙方的已付款不记利息）返还给乙方，但购房定金归甲方所有。若甲方中途违约，应书面通知乙方，并自违约之日起\_\_\_\_日内应以乙方所付定金的双倍及已付款返还给乙方。

第七条本合同主体

1、甲方是\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_共\_\_\_\_\_\_人，委托代理人\_\_\_\_\_\_\_\_即甲方代表人。

2、乙方是\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_，代表人是\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第八条本合同如需办理公证，经国家公证机关\_\_\_\_公证处公证。

第九条本合同一式份。甲方产权人一份，甲方委托代理人一份，乙方一份，厦门市房地产交易中心一份、\_\_\_\_\_\_\_\_公证处各一份。

第十条本合同发生争议的解决方式：在履约过程中发生的争议，双方可通过协商、诉讼方式解决。

第十一条本合同未尽事宜，甲乙双方可另行约定，其补充约定经双方签章与本合同同具法律效力。

第十二条双方约定的其他事项：

出卖方（甲方）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

身份证号码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

邮 编：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

电 话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

代理人（甲方）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

身份证号码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

购买方（乙方）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

身份证号码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

地 址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

邮 编：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

电 话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

代理人（乙方）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

身份证号码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

见证方： 鉴证机关：

地 址：

邮 编：

电 话：

法人代表：

代 表： 经办人：

日 期： 年 月 日

鉴证日期：\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

**二手房买卖合同简单版篇二**

出卖人：xx（以下简称“甲方”）

身份证号码：

通讯地址：

联系电话：

买受人：xx（以下简称“乙方”）

身份证号码：

通讯地址：

联系电话：

根据《中华人民共和国合同法》等相关法律的规定，甲乙双方本着互谅互让、友好协商原则，现就乙方购买甲方房屋事宜达成如下协议，以资共同履行。

1.2甲方还应当将附属于该房屋的装修、庭院、家具、装饰、车位及其他设备设施（具体详见附件一《装饰装修、家具家电等附属设施清单》）转让给乙方，其转让价款已经包含在上述房屋的价款中，不再另行支付价款。

2.1甲方现就该房屋权利负担状况披露如下：截止本协议签订之日，该房屋没有设定抵押或者权利负担。

2.2甲方现就该房屋租售事宜披露如下：截止本协议签订之日，尚未将该房屋出租或出售给第三人。

2.3甲方保证自身系该房屋的合法所有权人，该房屋不存在任何产权纠纷，未被限制或禁止转让，本协议另有约定的除外。

2.4甲方保证其配偶和该房屋的共有权人均知晓并同意本次房屋交易，认可本协议及其他相关文件的约定，且无他人对该房屋享有优先购买权。

2.5甲方保证，该房屋在其本人或其近亲属居住使用期间均保持身体健康，从未出现过非正常事件。

2.6甲方应当保证该房屋的住宅专项维修资金已交纳至相关机构。

2.7甲方应当保证自本合同签订之日起至该房屋验收交接完成期间，对房屋基本结构、附属设施设备、装饰装修、家具家电保持良好的状况。

3.1经甲方和乙方协商一致，该房屋成交总价格为：人民币xx万元（大写：xx整），该价款已经包含房屋内家具家电、装饰装修、附属车位、庭院及配套设施设备。

3.2双方同意按照下列期限分期支付购房款：

3.2.1本协议签订当日，乙方向甲方交纳购房定金人民币xx元；

3.2.2本协议签订后xx日内，乙方支付购房款xx元；

3.2.3剩余尾款xx万元在甲方按照本协议约定的期限和标准向乙方履行房屋交接手续，并迁出户口后三日内支付给乙方。

3.3甲方应当在收到甲方支付的定金、购房款、尾款等款项后当日，向乙方出具收款收据。

4.1甲、乙双方同意，本次房屋买卖交易过程中产生的契税、增值税等全部税费均由乙方承担。

5.1甲乙双方同意于xxxx年xx月xx日前办理网上签约手续,并共同向不动产权属登记机关申请办理房屋所有权转移登记手续。

6.1甲方办理完毕该房屋所有权转移登记手续后，十五日内将该房屋及配套车位交付给乙方。

6.2该房屋交付时，应当履行下列手续：

6.2.2如甲方交付的房屋、附属设施设备、装饰装修、相关物品不符合附件一相关约定，乙方有权对不符合约定事项按照附件一中的价款直接从尾款中予以扣除，不足部分，有权向甲方追偿。

6.3在房屋交付日以前发生的物业管理费、供暖、水、电、燃气、有线电视、电信及其他费用由甲方承担，交付日以后（含当日）发生的费用由乙方承担。甲方同意其缴纳的该房屋住宅专项维修资金（公共维修基金）的账面余额无偿转移至乙方名下。

6.4甲方应当在该房屋所有权转移之日起3个工作日内，向房屋所在地的户籍管理机关办理该房屋内原有户口迁出手续。

7.1甲方若出现下列情形之一的，甲方构成根本违约，且乙方有权以书面通知的方式解除本协议：

7.1.3甲方拒绝将该房屋出售给乙方或者擅自提高房屋交易价格的；

7.1.4将该房屋出售给第三方的；

7.1.5甲方未能按照本协议约定期限交付房屋的；

7.1.6甲方就该房屋作出的承诺或保证系虚假承诺或隐瞒真实情况的。

7.2甲方出现上述根本违约情形之一的，甲方应在收到乙方解除合同通知书之日起五日内，退还乙方已经支付的定金、购房款、尾款等全部款项，并按照相当于该房屋总价款30%的标准向乙方支付违约金，该损失不足以弥补乙方损失的，还应当予以补足。

7.3如因乙方迟延履行本协议约定的付款义务，每逾期一日，应当按照逾期款项的万分之日承担违约金，逾期超过30日的，甲方有权单方解除本合同。

7.4虽未在本条列明，任何一方出现按照本合同其他条款属于违约的任一情形，每逾期一日，违约方应当按照房屋总价款万分之五的标准支付违约金，直至该义务履行完毕之日止。

7.5守约方向违约方催告履行或主张权利而引起的所有合理维权费用（包括但限于律师费、诉讼费、保全费、诉讼担保费和公告费等），均由违约方承担。

7.6在本合同履行期间，如出台新的限购政策且该限购政策导致本合同无法继续履行的，甲方立即退还乙方已经支付的定金、购房款、尾款等全部款项，如有逾期，按照本协议第7.3款约定标准承担违约金。

8.1因不可抗力不能按照约定履行本合同的，根据不可抗力的影响，部分或全部免除责任，但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，并自不可抗力事件结束之日起30日内向另一方当事人提供证明。上述房屋风险责任自该房屋所有权转移之日起转移给乙方。

9.1双方同意本合同首部约定的地址、联系方式为双方的有效通知与送达地址，任何一方变更其上述通讯地址、联系电话时，需在变更事项发生之日起三日内以书面形式通知对方，否则由此导致的不能及时送达或无法送达的责任和后果均由该方自行承担。

9.2在履行本协议的过程中一方给另一方的通知须以书面形式通过专人、邮寄（包括挂号信、快递或ems）等方式送达，本合同另有约定的除外。通知的送达日期按下列原则确定：

9.2.1专人：交送给专人的当日即视为送达。

9.2.2邮寄：以挂号信、快递或ems发出的次日即视为送达。

9.3双方同意，本合同约定的联系人、送达地址和送达方式同样作为法律文书及争议解决时人民法院的法律文书送达地址,人民法院的诉讼文书向任何一方送达的,视为有效送达。

10.1本合同项下发生的争议，由双方友好协商解决；协商不成的，由房屋所在地人民法院裁判。

10.2本协议未尽之处，双方可达成补充协议，补充协议、附件与本协议具有同等法律效力。

10.3本合同一式两份，具有同等法律效力，甲、乙双方各执行一份，均具有同等法律效力。

（以下无正文，为双方签字页）

甲方(签字捺印)：乙方(签字捺印)：

委托代理人：委托代理人：

月日月日

附件一

装饰装修、家具、饰品等附属设施清单

1、家具清单及价值（具体照片详见附件二）：总价xx万元

（1）xx

（2）xx

2、饰品清单及价值（具体照片详见附件二）：总价xx万元

（1）xx

（2）xx

3、装修装饰及价值（具体视频详见附件二）：总价xx万元

（1）xx

（2）xx

4、车位

（以下无正文，为双方签字页）

甲方(签字捺印)：乙方(签字捺印)：

委托代理人：委托代理人：

月日月日

**二手房买卖合同简单版篇三**

立合同人：

卖方：\_\_\_\_。

买方：\_\_\_\_\_。

买卖双方现就下列房地产买卖，订立本合同，共同遵守：

一、房地产座落于\_\_市\_\_\_\_区\_\_\_\_路\_\_\_\_街\_\_\_\_巷\_\_\_\_（里、坊）\_\_\_\_号\_\_\_\_房，《\_\_\_\_证》\_\_\_\_证号\_\_\_\_号，测量：\_\_\_\_图\_\_\_\_幅\_\_\_\_地号。

二、该房地产结构\_\_\_\_层，使用土地面积为\_\_\_\_平方米，出售部位为该屋\_\_\_\_楼（栋）\_\_\_\_单元（详见房地产证确权面积），建筑面积为\_\_\_\_平方米，连同室内附着设施。

三、买卖双方议定交易价为人民币\_\_\_\_元，\_\_\_\_（大写：\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_万\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_元整）签定本合同时，买方已按房地产交易价\_\_\_%\_\_\_\_元\_\_\_\_，（大写：\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_万\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_元整）作为定金支付给卖方，余额\_\_\_\_元\_\_\_\_，（大写：\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_万\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_元整），应在\_\_\_\_\_房地产交易所（简称：交易所）办理房地产过户之日支付给卖方。

四、卖方或买方不按规定日期办理过户手续，视为违约。

五、签订合同后，买方中途不买，合同即告解除，买方无权请求退还定金；卖方中途不卖，合同即告解除，卖方须双倍退还定金。其中一方提出解除合同，由提出的一方按定金的\_\_\_%缴纳解除合同登记费给交易所；双方提出解除合同的，解除合同登记费即定金中的20%由双方各负担一半。

六、本合同签订后，凡违反《\_\_\_房地产交易管理办法》（简称：《交易管理办法》）第\_\_条、第\_\_\_条的，交易所将不予以办理，卖方应将定金退回买方。交易所将按照《交易管理办法》第\_\_\_\_\_条、第\_\_\_\_\_条规定处理。

七、本合同自双方签字，经交易所登记后生效。

八、本合同一式三份，均具有同等法律效力，卖方、买方各执一份，交易所存档一份。合同履行后，买卖双方所执合同应交回交易所备案。

立合同人：

买方或委托代理人（签名）：

卖方或委托代理人（签名）：

身份证号码：身份证号码：

联系地址：联系地址：

联系电话：联系电话：

卖方：(以下简称甲方)。

买方：(以下简称乙方)。

见证方：(以下简称丙方)。

甲乙双方经友好协商，就甲方向乙方转让甲方私人房产一事达成以下条款：

第一条甲方对产权的声明。

甲方根据国家规定，已依法取得xx市\_\_\_\_\_\_\_\_\_区(县)的房屋所有权证书，所有权证书\_\_\_\_\_字第\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_号。甲方为该房屋的现状负全责。该房屋的结构为\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_，建筑面积为\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米。

甲方保证该房屋是符合国家及xx市房屋上市的有关规定及政策法规，甲方有权将该房屋上市交易。由于违反国家及xx市相关政策法规而引起的法律及经济责任由甲方来承担。

第三条乙方对购买权的声明。

乙方愿意在本合同第一条款及第二条款成立的前提下，就向甲方购买上述房屋的完全产权之事签订本协议，并认可仅在此种情况下签订才具有法律效力。

第四条房屋售价。

双方同意上述房屋售价为每建筑平方米人民币元，价款合计为人民币元。(大写\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_万\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾元整)。

第五条付款方式。

(一)无须银行贷款。

1、乙方应在签订《xx市房屋买卖合同》时，支付相当于总房款的10%的定金。

2、乙方应在办理立契过户手续前3个工作日内，支付剩余90%房款。

(二)银行贷款。

1、乙方应在签订《xx市房屋买卖合同》时，支付相当于总房款的10%的定金。

2、乙方应在办理立契过户手续前3个工作日内，支付首期房款。

3、银行贷款部分房款按银行规定由银行直接支付。

第六条违约责任。

1.甲、乙双方合同签订后，乙方中途悔约，应书面通知甲方，甲方应在3个工作日内，将乙方的已付款(不计利息)返还乙方，但购房定金归甲方所有。甲方中途悔约，应书面通知乙方，并自悔约之日起3个工作日内应将乙方所付定金的双倍及已付款返还给乙方。

2.乙方如未按本协议第五条款规定的时间付款，甲方对乙方的逾期应付款有权追究违约利息。每逾期一天，乙方应支付甲方所应付房款的0.4‰作为滞纳金，逾期超过15天，即视乙方违约，定金不予返还。

3.甲方应在获得全部房款后3个工作日内将房屋搬空，每逾期一天，甲方应按乙方已付房款的0.4‰向乙方付滞纳金，逾期超过15天，即视甲方违约，乙方可要求法院强制执行。

第七条房屋交付甲乙双方就房屋交付达成以下细目：

1)没有房屋欠帐，如电话费、电费、物业管理费、取暖费等;。

2)没有固定不可移动装修物品的破坏;。

3)房屋本身没有影响房屋使用或美观的破坏;。

4)其它：。

第八条关于产权办理的约定本协议签订后，甲乙双方应向房屋所在区(县)房地产交易所申请办理房屋买卖立契过户手续，并按有关规定申领房屋所有权证。办理上述手续时产生的税费及相关费用，由甲乙双方依照有关规定缴纳。办理过程中由丙方先行垫付，在物业交验时提供相应票据。

第九条有关争议本协议未尽事宜，双方可签订补充协议。本协议的附件和双方签订的补充协议为本协议不可分割的组成部分，具有同行法律效力。当本合同在履行中发生争议时，双方协商解决。协商不能解决的，双方均有权向该房屋所在地的人民法院提起诉讼。

第十条生效说明本协议一式四份，甲乙双方各执一份，房屋所在区(县)交易所留存一份，见证方一份。均具有同等法律效力。自双方签字盖章之日起生效。

甲方：

乙方：

见证方：

\_\_\_\_年\_\_月\_\_日。

本协议双方当事人：

转让方（以下简称甲方）：

工作单位：

住址：

身份证号：

受让方（以下简称乙方）：

工作单位：

住址：

身份证号：

经自愿协商达成一致，甲方将自己合法拥有的一套房屋转让给乙方，双方就房屋转让相关事宜达成以下合同条款，以资共同遵守：

第一条转让房屋的基本情况转让房屋（以下简称该房屋）位于xx市区路号单元层室，房屋结构为，建筑面积平方米（包括卧室、客厅、卫生间、厨房、阳台、及其附属设施），实际使用面积平方米。

第二条转让价格双方商定该房屋转让价格为（人民币）元整，大写（人民币）.第三条付款方式双方一致同意购房款由乙方分期支付。在甲方向乙方交付房屋全部钥匙同时，乙方应支付购房款元（大写）；剩余房款元（大写）在甲方将房屋产权证办理到乙方名下后，在交付乙方房产证同时由乙方全部支付。甲方在收款时应向乙方出具收据。

第四条房屋交付甲方应于本合同生效之日起日内，将上述房屋的全部钥匙交付乙方，并在双方在场的情况下由乙方对房屋进行验收，乙方如无任何异议，视为该房屋情况符合本合同约定，甲方完成房屋交付，上述房屋的占有、使用、收益、处分权归乙方行使。

第五条房屋过户房屋交付乙方后，甲方应当在时间内办理该房屋的过户手续，将该房屋的产权证办理到乙方名下，办理产权证相关费用由甲方承担。

第六条甲方的承诺保证甲方保证自己对该转让房屋拥有处分权，转让该房屋不存在法律上的障碍。

甲方保证该转让房产不涉及第三方的权利，本合同签订前该房屋集资、购房款、天然气管道安装费、壁挂炉安装费用、物业管理费及其他应当交纳的费用已全部交清，如有尚未交纳或拖欠的费用，由甲方全部承担。

第七条违约责任。

甲方违反本合同约定，未能在约定时间内交付上述房屋的，每逾期一日，甲方应按乙方已付购房款的万分之二承担违约责任；逾期超过三个月时，乙方有权单方解除本合同，甲方应承担全部购房款20%的违约金。

乙方违反本合同约定，未能在约定时间内支付约定的购房款，每逾期一日，甲方按应付购房款的万分之二计算滞纳金，逾期超过三个月时，甲方有权单方解除本合同，乙方应承担全部购房款20%的违约金。

第八条本合同未尽事宜，由双方另行协商，并签订补充协议，补充协议和本合同具有同等法律效力。

第九条本合同在履行过程中发生争议，由双方协商解决。协商不成时，甲、乙双方同意由仲裁委员会仲裁。

第十条本合同自甲、乙双方签字之日起生效。

第十一条本合同一式二份，甲、乙双方各执一份，具有同等效力。

甲方：

乙方：

＿＿＿年＿＿＿月＿＿＿日。

**二手房买卖合同简单版篇四**

随着房地产市场的发展，二手房市场日趋火热。与一手房相比，二手房在价格和地理位置方面有独特优势，而且可供选择的区域、户型较多，所以越来越受到购房者的青睐。但受各种因素的影响，二手房买卖过程中可能存在一定的风险，笔者结合自身工作实际，对二手房买卖合同中可能存在的风险进行梳理，并就如何规避提出建议。

（一）房屋买卖合同遗漏必要主体。一般而言，房屋买卖合同必定涉及房屋的所有权人是谁，如果房屋为多人共有（如夫妻共同共有），而订立合同时共有人未在买卖合同上签字，则可能导致买卖合同无效。

（二）房屋买卖合同主体不合法。现实生活中，部分买受人在订立买卖合同时未认真审查房主的真实性，主要是未核实房主的身份，某些不法分子（如房屋的承租人）通过假证冒名与买受人签订买卖合同，以致买受人最终钱房两空。

（三）房屋存在物权瑕疵。主要是指买卖的房屋权利不具备完整性，如被法院依法查封、房屋设定抵押、房屋正在租赁等情况。

1.房屋被司法机关和行政机关依法裁定、决定查封或以其他形式限制房地产权利，此时出卖人无权处分房产，买受人与出卖人订立房屋买卖合同的，合同自然无效。

2.买卖房屋上已设定抵押。如果出卖人已将房产抵押给第三方，在转让该房产时，并未通知第三方或未告知购房者此房已设定抵押，则转让行为无效。只有在抵押登记注销或抵押权人同意的情况下，此房产方可进行买卖。

3.买卖房屋正在租赁。如买卖房屋正在出租期间，则根据法律规定，承租人享有有限购买权，买受人若要确保万无一失，则需要出卖人提供该房产的承租人出具的在同等条件下放弃优先购买权的声明。此外，买受人还应留意出卖人与该房产的承租人所签订的租赁合同是否登记备案，根据相关规定，转让已经出租的房地产，租赁双方当事人已经依法办理租赁合同登记备案的，该租赁合同由房地产受让人继续履行。也就是说，如果买受人购买该房产是为了自住，而出卖人与承租人签订的承租合同又登记备案，则买受人购房用于自住的目的可能就无法实现。

（四）故意规避税收。现实生活中，部分买卖双方耍小聪明，采取“高买低报”、延期过户、假赠予等方式规避税收，但上述行为存在较大的法律风险，最终聪明反被聪明误，吃亏的还是自己。

1.“高买低报”。“高买低报”是指二手房交易买卖双方及中介公司在申报房价时，以低于实际成交的价格签订虚假协议申报纳税。但此种做法可能存在的风险是，买受人有可能根据低报的过户价格来付款，不愿意再按照原购房价格成交，造成出卖人利益受损；而此种做法也可能导致买受人在向银行贷款时，贷款数额过低。

2.延期过户。此种方法主要目的是规避营业税。其一般做法是：买卖双方在达成购房意向之后，首先签订一份购房合同，规定房款交付方式、房屋过户时间和过户方式。在买方交纳全部或者部分房款之后，卖方先将房屋交买方使用，等到卖方的房屋持有年限达到规定的免税时间后，双方再将房屋过户。此种行为的风险是：一旦二手房市场在合同签订后房屋过户前出现价格上的大幅波动，无论是大涨还是大跌，买卖双方中可能有一方宁愿违约也要解除合同，从而损害守约方利益。

3.虚假赠与。这是目前避税方式中较为简单的一种。通常是买卖双方在达成交易意向后，先私下签订一份买卖合同，之后再到公证处办理房屋赠与合同，声明出卖人无偿将某房屋赠与买受人，以未发生金钱交易为名，规避营业税及其附加税费。这种方式从法律角度看，完全属于一种逃税的违法行为，买卖双方在交易过程中一旦发生纠纷不仅不会受到法律保护，反而会在有关部门认定存在相关违法事实后，被追究一定的法律责任。如果此房子在5年之内再次交易过户，将会由卖方承担成交价格20%的个人所得税，交易成本会更高。

目前我国的二手房交易市场还不够规范，风险较大，这要求买卖双方在签订二手房买卖合同时一定要谨慎。其实，规避风险的最佳方法就是依法、诚实履行合同，切勿耍小聪明。此外，建议在二手房买卖时，把握四个“要点”。

一是确认房主真实身份。买卖双方在签订合同前首先需检查签约主体的真实性，主要是核实房主的身份。因此对于业主证件的真实性和其与业主身份的一致性是签订买卖合同的前提条件。在签订房产买卖合同时，房主要全部到场。如有特殊情况不能到场，需出具经过公证的委托书及代理人身份证件，由委托代理人替其签章。

二是确认房主拥有出售房屋的合法完全产权。必要时到房处管理登记部门查询该房屋的相关登记情况，保证房屋不存在任何物权瑕疵。

三是明确双方权利义务及违约责任。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。

四是及时办理房屋过户手续。购房者千万不能为了节省过户费用，采取所谓避税方式，给买卖双方都带来极大的法律风险、市场风险和政策风险。

**二手房买卖合同简单版篇五**

甲方(出卖人)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

身份证号码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

乙方(买受人)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

身份证号码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

甲、乙、两方依据自愿、诚信原则，经友好协商，达成如下一致意见：

甲方承诺并保证：拥有座落于\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_房屋的所有权，该项所有权是完整的，不存在共有权、抵押权、承租权等权利瑕疵或负担。将诚信履行本合同书的项下的合同义务。

乙方承诺并保证：将诚信履行本合同书的项下的合同义务。

[page]。

房屋内现有装修及物品全部随房屋转让并不再另外计价。

本合同书第二条项下标的物全部计价\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

各方确认：在甲方及时履行本合同书第六条义务的前提下，本条第一款的价款为甲方转让标的物的净价，即本合同书履行过程中产生的税费由乙方承担。

1、本合同书签订时，甲方向乙方交付房屋所有权、土地使用权证书和全部门锁钥匙、电费、自来水费、有线电视、电话等交费证件。

2、本合同书签订(并由双方履行了第1款义务)后\_\_\_\_\_天内，乙方向甲方支付所有房款\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第五条所有权转移特别约定。

各方确认：本合同书项下标的物自交付后转移至乙方。

在乙方确定的时间，甲方应配合乙方办理房屋所有权证和土地使用权证的过户手续至乙方名下，包括但不仅限于根据登记部门的要求另行签订合同文书、提供身份证明等。甲方不得因此要求乙方另行向甲方支付任何费用。

1、因甲方违反本合同书第一条所有权瑕疵担保责任而导致乙方主动或被动参与诉讼(仲裁)等争议解决程序，甲方须承担乙方由此产生的全部损失并承担违约责任。

2、甲方如不能及时履行本合同书第六条协助义务，应继续履行该项义务并承担违约责任。

3、乙方不能依约承担本合同书第三条义务时，应承担违约责任。

4、甲方双方违反本合同书其他约定的，依法承担相应的违约责任。

本合同书履行过程中产生的一切纠纷，应提交仲裁委员会仲裁，其裁决对双方具有约束力。

1、本合同书未竟事项，由双方依诚信、公平原则另行商定。

2、本合同书一式六份，由甲、乙、各执一份，另三份由乙方保管用于办理变更登记使用(如登记部门要求另行签订合同文书时，各方得另行签订用于登记，但各方权利义务以本合同书为准)。

3、本合同书在各方签字后生效。

甲方签名：\_\_\_\_\_。

乙方签名：\_\_\_\_\_。

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

**二手房买卖合同简单版篇六**

见证人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

甲乙双方在\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_的证明下，在平等自愿、互惠互利及协商一致的基础上达成如下协议，双方共同严格遵守。

一、甲方愿将公司的集资房的房号卖给乙方。

二、上述房号双方协定替换人民币万元整，由甲方自愿出售给乙方。

三、房号价款乙方一次性付给甲方，甲方收到后出具收据。

四、甲方在收到乙方房号款后，甲方需配合乙方办理其余房屋手续，所产生的费用由乙方负担。

1、在办理房产证时如单位同意让甲方在房产证上更改所有者的名字，甲方应向单位出具相关证明资料及房产证名字更改的委托书，将房屋所有权直接更改到乙方名下。

2、若单位不同意，则先以甲方名义办理房产证，但是房产证由乙方保存，直至按国家法律符合的情况下过户到乙方名下，甲方应提供一切房产证过户相关的资料，过户相关费用由乙方承担。

六、甲方保证其出卖给乙方的房号，产权清楚，绝无其他项权利变卖或其他纠纷。

七、本协议签订后，该房号买卖合同生效，如乙方违约，向甲方赔付人民币万元整违约金，若甲方违约，除向乙方退还房号款和该房产生的所有费用，并付人民币万元整。

八、本合同一式三份，甲方、乙方、证明人各持一份。

甲方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

乙方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**二手房买卖合同简单版篇七**

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》及其他有关法律、法规之规定，甲、乙双方在平等、自愿、协商一致的基础上，就乙方向甲方购买私有住房，达成如下协议：

第一条甲方所售房屋权证号及座落位置、结构、层次、面积、附属设施：

1、甲方所售房屋所有权证号为。

3、甲方所售房屋建筑面积\_\_\_\_\_\_平方米;。

4、甲方所售房屋附属设施为\_\_\_\_\_\_。

第二条房屋价格及其他费用：

2、甲、乙双方达成一致意见，双方交易税费由\_\_\_\_方负担。

第三条付款方式：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第四条房屋交付：甲、乙双方在房地局交易所办理完过户手续(缴纳税费)后\_\_\_日内，甲方将房屋交付乙方，因不可抗力等因素造成甲方逾期交房的，则房屋交付时间可据实予以延长。

第五条乙方逾期付款的违约责任：乙方未按本合同规定的付款方式付款，每逾期一日，按照逾期金额的2‰支付违约金，逾期达一个月以上的，即视为乙方不履行本合同，甲方有权解除合同，届时将由乙方承担此次交易中双方的全部交易税费，并向甲方支付购房款10%违约金。

第六条甲方逾期交房的违约责任：甲方未按本合同第四条规定将房屋及时交付使用，每逾期一日，按照购房总价的2‰支付违约金，逾期达一个月以上的，即视为甲方不履行本合同，乙方有权解除合同，由甲方承担此次交易中双方的全部交易税费，并向乙方支付房价10%的违约金。

第七条甲方保证在交接时该房屋没有产权纠纷和财务纠纷，如交接后发生该房屋交接前即存在的产权纠纷和财务纠纷，由甲方承担全部责任。

第八条本合同未尽事宜，由甲、乙双方另行议定，并签订补充协议，补充协议与本合同具同等法律效力。

第九条本合同在履行中发生争议，由甲、乙双方协商解决。协商不成的，甲、乙双方均可依法向\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_人民法院起诉。

第十条本合同自甲、乙双方签字之日起生效。

第十一条本合同一式五份，甲、乙双方各执一份，其他三份交有关部门存档。

甲方(公章)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_乙方(公章)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

法定代表人(签字)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_法定代表人(签字)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

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

**二手房买卖合同简单版篇八**

卖方（甲方）：

买方（乙方）：

根据《中华人民共和国经济合同法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》及其他有关法律、法规之规定，甲、乙双方在平等、自愿、协商一致的基础上，就乙方向甲方购买房产签订本合同，以资共同信守执行。

第一条：乙方同意购买甲方拥有的座落在\_\_\_\_\_县\_\_\_\_\_区\_\_\_\_拥有的房产住宅，建筑面积为\_\_\_\_平方米。(详见土地房屋权证第\_\_\_\_号)。

第二条：房屋价格及其他费用

2、甲、乙双方达成一致意见，双方交易税费由方负担。

第四条：房屋交付

甲、乙双方在房地局交易所办理完过户手续(缴纳税费)后\_\_\_日内，甲方将房屋交付乙方，因不可抗力等因素造成甲方逾期交房的，则房屋交付时间可据实予以延长。

第五条：乙方逾期付款的违约责任

乙方未按本合同规定的付款方式付款，每逾期一日，按照逾期金额的2‰支付违约金，逾期达一个月以上的，即视为乙方不履行本合同，甲方有权解除合同，届时将由乙方承担此次交易中双方的全部交易税费，并向甲方支付购房款10%违约金。

第六条：甲方逾期交房的违约责任

甲方未按本合同第四条规定将房屋及时交付使用，每逾期一日，按照购房总价的2‰支付违约金，逾期达一个月以上的，即视为甲方不履行本合同，乙方有权解除合同，由甲方承担此次交易中双方的全部交易税费，并向乙方支付房价10%的违约金。

第七条：甲方保证在交接时该房屋没有产权纠纷和财务纠纷，如交接后发生该房屋交接前即存在的产权纠纷和财务纠纷，由甲方承担全部责任。

第八条：本合同未尽事宜，由甲、乙双方另行议定，并签订补充协议，补充协议与本合同具同等法律效力。

第九条：本合同在履行中发生争议，由甲、乙双方协商解决。协商不成的`，甲、乙双方可依法向该房屋所在地人民法院起诉。

第十条：本合同自甲、乙双方签字之日起生效。

第十一条：本合同一式五份，甲、乙双方各执一份，其他三份交有关部门存档。

甲方：

乙方：

**二手房买卖合同简单版篇九**

在签订二手房买卖合同前，购房者需要对售房者有较为全面的了解:

首先查看产权所有人的身份证件;房屋产权证上的产权所有人是一位还是几位共有?如果是几位共有，则共有人是否全部同意?出售房产时，房屋的产权共有人一定要全部同意。在签订房产买卖合同时，也要全部到场。如有特殊情况不能到场，需出具经过公证的委托书及代理人身份证件，由委托代理人替其签章。

第二，购房者要对即将进行交易的房产进行必要的了解。这主要包括售房提供的房屋产权证是否属实;房产面积多大;该房产用途是什么;是办公还是居住，或是其他;该房产有没有被司法机关和行政机关依法裁定、决定查封或以其他形式限制房地产权利;该房产是否已设定抵押?根据《中华人民共和国担保法》的规定:抵押期间，抵押人转让已办理登记的抵押物的，应当通知抵押权人并告知受让人转让物已经抵押的情况;抵押人未通知抵押权人或者未告知受让人的，转让行为无效。在这里，如果该房产已设定抵押，那么抵押方即为售房者，抵押权人就是售房者将该房产抵押的第三方即某人、某公司或某银行;受让人就是购房者。这个规定的意思也就是售房者已将该房产抵押给第三方，在转让该房产时，并未通知第三方或未告知购房者此房已设定抵押，那么转让行为无效。只有在抵押登记注销或抵押权人同意的情况下，此房产方可进行买卖。

购买二手房时，除了在签订二手房合同前，要对该房产有一个大体的了解外，在签订二手房合同时也需要注意以下问题:第一，需要准备的证明材料。购置房地产，购房者可能是一人，也可能是数人。无论哪种情况，都需要购房者准备好如下材料:1、身份证原件或护照原件及复印件;2、未成年人的户口簿或出生证明;3、有委托代理人，须提供经公证的委托书及代理人身份证。购房者如是境外人士，所提供的公证材料是外文的需到翻译公司翻译。境外人士提供的有些材料如委托书、同意书等必须经下列境内、外机构公证、认证后方为有效。

另外，要看清楚合同中的约定内容。这主要包括以下内容:当事人的名称或姓名、住所。这里主要是搞清当事人的具体情况、地址、联系办法等，以免出现欺诈情况;双方应向对方做详细清楚的介绍或调查;应写明是否共有财产、是否夫妻共同财产或家庭共同财产。

标的。这里应写明房屋位置、性质、面积、结构、格局、装修、设施设备等情况;同时还要写明房屋产权归属(要与第一条衔接)，房屋转卖是否有约束条件;是否存在房屋抵押或其他权利瑕疵;是否有私搭乱建部分;房屋的物业管理费用及其他交费状况;房屋相关文书资料的移交过程。

价款。这里也是很主要的内容，主要写明款;付款方式;付款条件;如何申请按揭贷款;定金;尾款等。

履行期限、地点、方式。这里主要写明交房时间;条件;办理相关手续的过程;配合与协调问题;双方应如何寻求中介公司、律师、评估机构等服务;各种税费、其他费用如何分摊;遇有上涨、下跌时如何处理。

违约责任。这里主要说明哪些系违约情形;如何承担违约责任;违约金、定金、赔偿金的计算与给付;在什么情况下可以免责;担保的形式;对违约金或定金的选择适用问题。

解决争议的方式。这里主要约定解决争议是采用仲裁方式还是诉讼方式，需要注意的是，如果双方同意采用仲裁的形式解决纠纷，应按照我国《仲裁法》的规定写清明确的条款。

合同生效条款。双方在此约定合同生效时间;生效或失效条件;当事人不能为自己的利益不正当地阻挠条件成就或不成就;生效或失效期限;致使合同无效的情形;几种无效的免责条款;当事人要求变更或撤消合同的条件;合同无效或被撤消后，财产如何进行返还。

合同中止、终止或解除条款。按照《合同法》第六十八条、第九十一条、第九十四条之规定，合同当事人可以中止、终止或解除房屋买卖合同。有必要在此明确约定合同中止、终止或解除的条件;上述情形中应履行的通知、协助、保密等义务;解除权的行使期限;补救措施;合同中止、终止或解除后，财产如何进行返还。

合同的变更与转让。在此约定合同的变更与转让的条件或不能进行变更、转让的禁止条款。

本文档由范文网【dddot.com】收集整理，更多优质范文文档请移步dddot.com站内查找