

惠州市房产管理局 惠州市房地产中介管理协会 推荐使用

广东省惠州市房地产买卖合同居间合同

(适用于二手楼买卖)

本合同三方当事人：

甲方（卖方）：姓 名： 梁秋月 身份证号码： 450802199110250547
姓 名： 张俊 身份证号码： 340825198606261316
联 系 地 址： 安徽省安庆市太湖县新仓镇塔山村新河组 33 号
代理人姓名： _____ 身份证号码： _____
联 系 地 址： _____
联 系 电 话： _____

乙方（买方）：姓 名： 钟平 身份证号码： 441424198912113078
联 系 地 址： 广东省五华县岐岭镇居委镇郊王化
代理人姓名： _____ 身份证号码： _____
联 系 地 址： _____
联 系 电 话： _____

丙方（居间方）：

经 纪 人： 惠州市骏升创展实业有限公司

根据国家有关法律、法规和相关规定，甲、乙、丙三方在平等、自愿和协商一致的基础上订立本合同共同遵守。

第一条：提供居间的房地产基本情况：

- 1、物业座落： 惠州仲恺高新区陈江街道体育东路 3 号鑫月御景湾二期商住楼 305 栋 26 层 01 号房
- 2、物业产权证号： 粤（2018） 惠州市不动产权第 5020273 号
- 3、建筑面积： 86.88 平方米（此房按套购买，含公共分摊面积，最终以房产局核定面积为准。）
- 4、该物业以现状出售[☒] 现状情况： 甲方自住。附带租约的，甲方应出具承租人没有或放弃优先购买权的凭证。乙方连同租约一并购入的，甲方有义务协助乙方与租户签定新租约[☒]。
- 5、该物业是以上述现状售予乙方，乙方或其授权代表已全面并清除了解该物业的房屋现状并无异状，故乙方不得借此拒绝交易。
- 6、甲、乙、丙三方清楚该物业当前处于：无抵押状态[☒] 抵押状态[☒] 租赁状态[☒] 涉及诉讼或仲裁[☒]

第二条：交易方式

- 1、甲、乙双方同意本物业交易价格为人民币 零 仟 零 佰 玖 拾 伍 万 零 仟 佰 零 拾 零 元整（¥ 950000 元）。签署本合同时，乙方应交纳定金元整（¥ 50000 元）。[☒] ①交丙方托管，乙方同意该定金可以作为甲方应承担费用的预付款，甲方履行完合同义务当日由该定金可以由丙方扣除相关费用直接支付给甲方作为交易款金，丙方应收的费用应另行主张。[☒] ②待丙方查验该物业产权清晰后，乙方直接支付给甲方，甲方自愿从定金中托管 壹万 元整（¥ 10000 元）。给丙方作为交楼保险金。

2、办理该物业的产权过户所需费用承担方式为：甲方[☒] 乙方[☒] 甲乙双方各半[☒] 或 [☒]。向银行申请按揭费用由乙方承担。以上费用应由缴纳方在签订本合同当日[☒]或签署正式合同之前[☒]或[☒]预交给丙方办理相关手续。

3、甲方应在签署本合同时将房产证及相关资料交给丙方作为过户之用。

4、甲方应向丙方支付佣金 X 仟 X 佰 X 拾 X 万 X 仟 X 佰 拾 X 元整

(¥ X 元)，乙方应向丙方支付佣金 X 仟 X 佰 X 拾 壹 万 X 仟 佰 X 拾 X 元整 (¥ 10000 元)。上述费用甲乙双方须于签订本合同时支付给丙方。

5、办理产权过户过程中由于政策性变动产生费用，所需费用承担方式为：甲[☒] 乙方[☒]

第三条：付款方式

1、分期付款[☒]

1) 首期房款 (不含定金) 人民币 X 仟 X 佰 X 拾 X 万 X 仟 X 佰 X 拾 X 元整

(¥ X 元) 乙方在签订《广东省房地产买卖合同》[☐] 甲方偿还银行抵押款[☐] 或 X [☒] 当日存入交易结算资金专用帐户。

2) 余额人民币 X 仟 X 佰 X 拾 X 万 X 仟 X 佰 X 拾 X 元整 (¥ X 元)

在签订《广东省房地产买卖合同》 X 个工作日内或 X [☒] 由乙方存入交易结算资金专用帐户。

3) 乙方领取新的房地产权证且甲乙双方已将房屋交接等事项全部交接清楚，经订立合同的所有协议方同意，将所收房款在交易结算资金专用帐户中直接转帐给甲方。

2、银行按揭 [☒]

1) 首期房款 (不含定金) 人民币 零 仟 零 佰 贰 拾 肆 万 零 仟 零 佰 拾 零 元整 (¥ 240000 元) 乙方在签订《广东省房地产买卖合同》[☒] 甲方偿还银行抵押款[☒]

当日存入交易结算资金专用帐户。

2) 乙方在丙方协助下向银行申请 30 年 7 成 (即 66 万) 贷款。此贷款作为房价余额在办妥交易过户及抵押登记后，由贷款银行直接划入甲方在该贷款银行所开设的帐户。同时甲方有义务协助办理按揭手续。

3) 除定金及首款外的转让价款由买方向银行申请贷款，银行贷款费用由买方承担。买方采用下列 A 种方式贷款：A、商业贷款；B、公积金贷款；C、综合贷款 (商业贷款+公积金贷款)。买方须于本合同签署之日起 30 日内递交贷款申请、贷款所需真实资料及签署相关的法律文书 (卖方应递交房地产权证原件、户口本、婚姻证明原件等文件及签署相关的法律文书予以配合，否则造成银行不受理买方贷款申请的，卖方需承担违约责任)。如买方信誉不良或买方其它原因导致无法贷款又或贷款额度不足的，买方必须于到房产交易中心递交过户资料及确认双方身份前一次性付清余款或者在征得卖方同意的情况下分期付款，否则视为买方违约并应承担违约责任，卖方有权选择继续履行合同，顺延产权过户时间至买方付清该购房余额之日止。如通过公积金贷款的，按公积金贷款要求办理有关贷款及产权过户手续。

第四条：赎楼

卖方应在签订本合同后 60 天内向原抵押银行办理提前还贷申请手续, 买卖双方同意按以下第 1 方式办理赎楼, 但在抵押银行通知还贷前若存在逾期贷款的, 逾期供款责任均由卖方承担。

1) 卖方赎楼: 卖方于 2021 年 4 月 15 日前完成“赎楼”并将《房地产权证》或《广东省房地

产买卖合同》原件交予居间方托管。

2) 买方用首期款赎楼: 买方同意在达到赎楼条件且按揭银行同意贷款后用首期款人民币: (大写) X 元整 (¥ X 元) 替卖方向抵押人清偿欠款、注销抵押

登记以完成本宗交易, 买方自愿承担由此产生的风险。卖方于签订本合同 X 个工作日内办

理好不可撤销的全权委托公证, 委托居间方工作人员代办赎楼、交易过户等相关手续, 并将相关办理赎楼所需资料交给居间方保管。如首期款不足以清偿银行欠款, 不足部分由卖方承担。本条款有关首期款支付与本合同其他条款约定一致的, 以本合同为准。

3) 买卖双方另行约定其他方式。

第五条: 房屋交付

1、甲方应在收到全部房款当日 [X] 或 收到全部房款 15 日内 [✓] 将房屋交付给乙方使用。

2、甲方应在物业正式交付前, 交清所有该物业名下发生的所有欠款及应付费用 (如银行贷款、债务、水电、电话、煤气、有线电视、物业管理、维修基金、入伙费等名下所有费用), 甲方保证交易后乙方无须对上述甲方欠款及应付费用负责, 否则甲方应赔偿乙方由此引起的一切损失, 甲方应将交清相关费用的发票交给乙方并由丙方协助办理更名。

3、甲方保证没有固定装修物品的破坏及室内物品交接清单所列物品的损坏、减少, 否则由此产生得相关损失由甲方承担责任。

第六条: 产权过户

1、委托丙方办理 [✓] 不委托丙方办理 [X]

1) 丙方应当按相关部门办理更名手续规定期限内, 办理完毕产权转移手续, 并将权属人已更名为乙方的《房地产权证》交付乙方。

2) 甲乙双方应积极协助丙方办理相关手续, 并在签署本合同 30 个工作日内分别提供办理产权转移所需的全部资料提交给给丙方。如因甲、乙任何一方提交资料的延迟, 丙方办理手续时间得以相关延长。

3) 如任何一方未能及时提供资料则办理时间应顺延, 并由未能及时配合方承担相关责任, 超过 15 天或未配合办理则视为违约, 按违约责任处理; 甲、乙双方保证向丙方提供与订立合同的相关资料之真实性及合法性, 否则, 因此产生的违约责任由违约方承担, 且丙方有保留追究违约方法律责任的权利。

第七条: 违约责任

1、甲方保证对上述物业享有完整所有权并拥有全部的收益、处分权, 不会因甲方原因及其他利害关系之人的原因而被他人或国家有关部门行使权利。如存在隐瞒与该物业买卖有关的重要事实或提供虚假情况等行为, 或由于甲方原因导致该物业无法办理产权过户手续的, 视为甲方违约, 甲方应赔偿给乙方双倍定金及此给乙方与丙方造成的全部损失且乙、丙方有权解除本合同。

- 2、甲方签署本合同后不出售本物业的，视为违约，甲方应在收到乙方通知（电话、短信、信函）之日起赔偿双倍定金并退还已收房款。乙方签署本合同、支付定金后不购买本物业，视为违约，乙方在收到甲方通知（电话、短信、信函）之日起，甲方有权没收定金并有权另行出售该物业。
- 3、甲方逾期交付房屋或乙方逾期支付房款的，均视为违约。逾期 15 天仍未能履行，守约方有权解除合同，解除合同后，违约方应向守约方按交易价格的 10% 支付违约金，并需配合办理重新过户手续以及承担由此产生的相关费用。如三方同意继续履行合同，则违约方应从违约之日起按照总房价的 0.5% 。向守约方支付违约金直至实际履行之日止。
- 4、无论在何种情况下，若甲方或乙方任何一方未能依本合同之条款卖出或买入该物业，违约方都应当向丙方支付违约金人民币 贰 万 捌 仟 零 佰 零 拾 零 元整（¥ 28000 元）
作为丙方之损失，丙方有权从定金中优先获得该违约金。
- 5、丙方有下列情形之一的，应承担违约责任并退回定金、佣金、赔偿甲乙双方损失：
 - 1）无正当理由解除合同；
 - 2）与他人私下串通、损害甲、乙方利益的；
 - 3）其它过失影响甲、乙交易的；

第八条：争议的解决办法

三方在履行本合同过程中发生争议，有三方协商解决，协商不成的按第（2）项进行解决：

- 1、向惠州仲裁委员会申请仲裁。[☒]
- 2、向人民法院提起诉讼。[☐]

第九条：其他

- 1、在本合同履行过程中，丙方依法承担中介机构的权利义务，并必须严守诚实、信誉、高效的服务原则为甲、乙双方提供居间服务，遵守职业道德，严守商业秘密。
- 2、本合同与在此之前任何一方在谈判中的声称、理解、承诺及协议不一致时，以本合同为准，甲、乙双方签定的《广东省房地产买卖合同》与本合同具有同等法律效力，与本合同不一致时以本合同为准。
- 3、丙方就本合同条款向甲、乙双方作出详尽解释，三方对上述每一条款之含义均清楚明白并无异议。
- 4、本合同经三方签字盖章后生效。甲、乙、丙三方各持一份。三方未尽事宜可通过补充协议予以补充约定。
- 5、如本合同在签订后需要删除、补充、更改，须由三方签字盖章后方生效。
- 6、三方约定其他事项 95 万房款包括房屋里面家私家电（除主人房床、洗衣机、冰箱）。
三方同意使用线上签约即生效。甲方承诺满五唯一住房只需要缴纳契税即可如因甲方告知有误产生的多余由甲方承担。 甲方告知总欠款为 35 万元整乙方承担赎楼 35 万元整的赎楼费用，
如有多出欠款由甲方自行偿还。

甲方（签章）：_____ 乙方（签章）：_____

法定代表人：_____ 法定代表人：_____

丙方（签章）：

经 纪 人：_____ 惠州市骏升实业有限公司 _____

_____ 2021 _____ 年 _____ 1 _____ 月 _____ 31 _____ 日

房地产买卖居间合同说明：

- 1、本合同为示范文本，签约之前，应仔细阅读本合同内容。
- 2、甲、乙、丙三方确认并声明，已认真阅读过本合同的每一条款，对合同完全清楚明白，是当事人本人的真实意思表示。
- 3、本合同所称房地产是指单位和个人拥有完全产权，领取了房地产管理部门核发的《房地产权证》的房屋及其所占用的土地使用权。
- 4、填写说明：[] 中内容，打√选择，打X删除，三方不做约定时，应在空格处划斜线以示删除。合同签订生效后，未被修改的文件印刷文字视为三方同意内容。
- 5、本合同涉及到的选择、填写内容以手写项为优先。
- 6、在签订合同前，甲方应当向乙方出示应当由甲方提供的有关证书、证明文件等。