**房地产买卖及居间合同**

买方： 【 】身份证【 】营业执照号码：

买方现住址：

卖方： 【 】身份证【 】营业执照号码：

委托代理人： 【 】身份证【 】营业执照号码：

卖方现住址：

居间方：惠州市合家顺房地产经纪有限公司 营业执照号码：91441302MA5336PC9Y

地址：惠州市惠城区江北文昌一路合生帝景湾F3-1129号 电话：0752-2850089

依据国家法律、法规的规定，买、卖、居间方三方在自愿、平等的基础上，就房地产买卖及居间方接受买、卖双方委托提供相关服务，达成一致，订立本合同。

**第一条 房地产概况及产权现状**

1、房地产概况：买、卖双方通过居间方购买及出售位于 的房产（以下简称该物业）。建筑面积为 平方米，【 】《不动产权证》【 】预售或销售合同编号： （上述两项均以此房地产资料记载为准，该物业连同其相应的土地使用权一并转让）。

2、产权现状：

（1）买、卖双方均自愿在该物业处于（ ）的状态下进行交易，并自愿遵守本合同之所有条款，认可其法律效力：①有卖方名下《不动产权证》且无办理抵押登记；②有卖方名下《不动产权证》且已办理抵押登记；③已办理《广东省商品房买卖合同》预售或销售备案登记且已办理抵押登记；④已办理《广东省商品房买卖合同》预售或销售备案登记且无办理抵押登记。

（2）买、卖双方均清楚该物业：①【 】有国土证【 】现无国土证；②土地性质（【 】划拨【 】出让）；③【 】有租赁【 】无租赁。

（3）卖方保证对该物业享有所有权，能完全支配、处分该物业，与该物业有关的土地权利、债权债务、查封、抵押、租赁等已如实告知买方，如存在隐瞒与该物业有关的重要事实或提供虚假情况等违反诚实信用原则的行为造成买方及居间方损失的，卖方应予以赔偿。

（4）如果该物业产权为共有，卖方保证共有人已知悉并同意出售该物业，并保证该物业共有人于 年 月 日前以书面形式确认本合同效力，并履行本合同卖方之义务，否则视为卖方违约并承担违约责任。

（5）买、卖双方均清楚并同意：①该物业是以现状、现产权售予买方，在签署本合同之前买方或其委托代理人曾应邀检查该物业及相关产权证明，知悉该物业各方面情况，买方不得以该物业存在瑕疵等理由拒绝交易；②在签署本合同之日及之前，居间方已充分介绍了买卖双方及该物业现状，如因买卖双方陈述或提供资料不实，造成任一方损失的，由买卖双方各自承担责任，居间方不承担责任。

**第二条 转让价款**

该物业转让价为人民币（大写） 元整（¥ 元），该转让价不因办理买方名下《不动产权证》时测绘面积的变化而变化，该物业现有【 】装修【 】维修基金【 】水、电【 】电话【 】煤气【 】宽带安装开通的费用【 】有线电视【 】电器家私（详见物品清单）及【 】其它：

**第三条 付款方式**

1、定金：买方于 年 月 日前向卖方支付购房定金人民币：（大写） 元整

(¥ 元）。（定金作为转让价的一部分，【 】买卖双方自愿将上述定金暂交居间方托管，

待查验该物业产权清晰，并且卖方将《不动产权证》原件托管于居间方后，或虽不具备前述

条件，但在买方同意的情况下，再由居间方将定金转付予卖方。【 】由买方直接支付给卖

方，因此产生的风险买卖双方各自自愿承担，与居间方无关。

2、除定金外的转让价款卖方同意买方按下列第 种方式支付：

A、一次性付款：

买方于 年 月 日前将转让价款余额人民币：（大写） 元整（¥ 元）存入第三方（银行或房产中介管理协会）账户代为监管，待买方领取到本人名下之《不动产权证》后，再转付给卖方。

B、分期付款：

（1）首期款（不含定金）人民币：（大写） 元整（¥ 元），买方须：【 】于买卖双方到房产交易中心递交过户资料及确认双方身份之前，存入第三方（银行或房产中介管理协会）账户代为监管，待买方领取到本人名下之《不动产权证》后，再转付给卖方。【 】在卖方偿还银行欠款之前，存入第三方（银行或房产中介管理协会）账户代为监管，待买方领取到本人名下之《不动产权证》后，再转付给卖方。【 】本次交易首期款不做资金监管，买方于 直接支付给卖方，买卖双方自愿承担由此而产生的风险。

（2）剩余转让价款人民币（大写） 元整（¥ 元），于买卖双方到房产交易中心递交过户资料及确认双方身份之前，存入第三方（银行或房产中介管理协会）账户代为监管，待买方领取到本人名下之《不动产权证》后，再转付给卖方。

C、银行按揭付款（转让价款由定金、首期款、银行按揭贷款三部分组成，相关税费另计）：

（1）首期款（不含定金）人民币：（大写） 元整（¥ 元）（转让价＝定金＋首期款＋实际银行承诺贷款金额，若实际银行承诺贷款金额与预期不符，则首期款相应增加或减少）。买方须：【 】于买卖双方到房产交易中心递交过户资料及确认双方身份之前，存入第三方（银行或房产中介管理协会）账户代为监管，待买方领取到本人名下之《不动产权证》后，再转付给卖方。【 】在卖方偿还银行欠款之前，存入第三方（银行或房产中介管理协会）账户代为监管，待买方领取到本人名下之《不动产权证》后，再转付给卖方。【 】本次交易首期款不做资金监管，买方于按揭银行同意贷款后 直接支付给卖方，买卖双方自愿承担由此而产生的风险。

（2）除定金及首期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 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 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（卖方应递交不动产权证原件、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款之日止。

如通过公积金贷款的，按公积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 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 方式办理赎楼，但在抵押银行通知还贷前若存在逾期供款的，逾期供款责任均由卖方承担。

A、卖方赎楼：卖方于 年 月 日前完成“赎楼”并将《不动产权证》或《广东省商品房买卖合同》原件交予居间方托管。

B、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） 元整（¥ 元）替卖方向抵押权人清偿欠款、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 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不一致的，以本条款为准。

C、买卖双方另行约定其他方式。

**第五条产权过户手续**

1、买、卖双方须在签署本合同 个工作日内备齐有效证件签署递交该物业报税所需资料：2、买、卖双方须在税务局出具完税发票及银行同意贷款后 个工作日内到房产交易中心签署相关法律文件办理产权过户手续；

3、房产交易中心出具缴费通知单之日起 个工作日内，买方应持本人有效身份证件到相应部门缴纳约定税费并领取新《不动产权证》，否则视为买方违约；

4、买方在领取新《不动产权证》 个工作日内与银行工作人员到有关部门办理该物业按揭抵押登记手续，否则应赔偿卖方因此而造成的全部经济损失并每逾期一日向卖方支付该物业总转让价万分之五的违约金。

5、卖方签署本合同 个工作日内将该物业现产权人原购房发票原件（发票金额： ）交付居间方用于办理报税，否则造成税费变动差额，由卖方另外缴交。

6、如因政府部门或银行等合同三方外的原因导致交易迟延的，则交易时间相应顺延至上述原因解除之日止。

**第六条 税费承担**

根据惠州市政府规定，买、卖双方交易需支付以下税费：（1）营业税；（2）教育附加费；（3）印花税；（4）城建维护税；（5）产权登记费；（6）契税；（7）个人所得税；（8）公证费；（9）查档费；（10）房产交易服务（手续）费；（11）堤围费；（12）测绘费；（13）共有权证费；（14）评估费；（15）土地增值税；（16）办理国土证相关费用；（17）资金监管费用；（18）其它： 。经买、卖双方协商，其中买方支付上述 项。卖方支付 项；过户费用由 方于 年 月 日前交于居间方代为缴交。若在合同履行过程中因国家政策原因发生税费种类或以上税费金额增加的，增加的税费由买卖双方依照国家规定各自承担。

**第七条 物业交付**

1、买、卖双方同意卖方在 将该物业交付给买方使用。

2、卖方自愿从 中预留交楼押金（大写） 元整（¥ 元）托管于居间方，以保证卖方依约定时间交楼，且交楼前卖方须结清一切与该物业有关之杂费（包括但不限于水电、煤气、天然气、管理费、电话及网络费、有线电视费等），否则，卖方同意居间方从预留押金中清偿上述费用，如果预留押金不足以清偿的，买方有权拒绝收楼并视为卖方逾期交楼，买方有权向卖方要求赔偿损失。

3、若卖方无故延迟交楼，买方有权要求居间方每日按转让价的万分之五从卖方的预留押金中向买方支付延迟交楼违约金，如仍不足以弥补买方损失的，买方另行向卖方追偿。

4、该物业产权登记至买方名下，卖方交楼、办理完水电、煤气等过户手续并结清该物业的一切杂费后，三个工作日内由居间方将预留押金退回给卖方，届时多退少补。

**第八条 服务佣金**

1、基于居间方提供居间服务，并促成买卖双方签署买卖合同，买方向居间方支付服务佣金人民币（大写） 元整（¥ 元）；卖方向居间方支付服务佣金人民币（大写） 元整（¥ 元）。签署本合同当日买方支付（大写） 元整（ 元），卖方支付（大写） 元整（¥ 元），剩余服务佣金买卖双方同意到房产交易中心递交办理过户资料及确认双方身份之前向居间方支付。

2、居间方免费协助买卖双方办理产权过户相关手续，卖方委托居间方在惠州市存量房网上交易系统网站放盘并签署网签合同，买卖双方自愿选择【 】委托【 】不委托居间方协助办理。

3、在合同履行过程中，如任何一方不履行合同，不影响居间方按本合同约定收取服务佣金，买卖双方如逾期支付的，须从签订本合同之日起每日按服务佣金总额的千分之五向居间方支付违约金。

**第九条 违约责任**

1、如买方或卖方不按期履行合同约定义务的，或虽合同未明确约定履行期限，守约方或居间方发出催告通知七天后仍不履行的：

（1）逾期未超过十五天的，每逾期一日违约方须按物业转让价的万分之五向守约方支付违约金，合同继续履行；

（2）逾期超过十五天的，守约方有权解除合同并要求违约方按本条第2款承担违约责任，守约方应向居间方、违约方发出解除合同通知。但如守约方同意继续履行合同的，守约方有权要求违约方每日按物业转让价的万分之五支付违约金。

2、如因买方原因致使本合同未能履行的，则买方构成违约，已付的定金归卖方所有，同时向居间方支付本合同约定买卖双方应支付的服务佣金；

如因卖方原因致使本合同未能履行的，则卖方构成违约，卖方向买方双倍返还定金，并退还买方已支付的转让价款，同时向居间方支付本合同约定买卖双方应支付的服务佣金，如定金未转付给卖方的，居间方有权应买方请求退还托管定金，同时居间方开给卖方的托管定金收据作废。

如定金未交付的，买卖双方任何一方违约的，违约方应向守约方支付相当于该物业转让价20％的违约金，同时违约方向居间方支付本合同约定买卖双方应支付的服务佣金。

3、若买方或卖方任何一方违反本合同约定致使未能办理产权过户的，鉴于居间方已提供居间服务促成合同成立，违约方须向居间方支付违约金人民币：（大写） 元整（¥ 元）。

4、买卖双方在签订本合同之后协商解除本合同、私自签署《广东省房地产买卖合同》（二手楼）、私自交易，或中途委托其他中介公司交易的，视为居间方已完成了约定的全部居间服务义务，买卖双方应向居间方连带承担本合同约定的服务佣金。

5、守约方、居间方为追索上述违约金、服务佣金所需支付的一切费用（包括但不限于律师代理费等费用）均由违约方承担。

**第十条 特别约定**

【 】1、该物业已出租，本合同签订前卖方应如实告知买方，并提供承租人放弃优先购买权的书面证明，否则导致本合同无法履行的，视为卖方违约。【 】2、如本合同由买方或卖方的代理人代为签订，代理人应催促被代理人在约定期限内以书面形式确认本合同的效力，否则因此导致本合同无法履行的，代理人应按本合同约定承担相关违约责任及赔偿居间方服务佣金损失： 元整（¥ 元）。【 】3、卖方同意与买方指定的人签订《广东省房地产买卖合同》（二手楼），并将房产过户到该被指定的人名下，但本合同的买方主体地位不变，买方仍按本合同享有权利、履行义务。【 】4、卖方承诺该物业产权证已满五年，并且该物业是卖方家庭曾经及现在拥有的唯一一套住房，如卖方有所隐瞒则超出的相关税费由卖方承担。【 】5、卖方承诺该物业产权证已满五年，并且卖方家庭曾经及现在拥有其它住房。

**第十一条 相关定义或说明**

1、“赎楼”指还清银行贷款并注销相关抵押登记；

2、在本合同“（）”符号内，应填写备选项前的数字或序号；

3、凡标注了“【】”符号的为可选项，如选择该项则在符号中填“✓”，如不选择填“x”，符号内空白则视为不选择；

4、本合同中填写的数字修改无效，如原数字仍可辨认的，以原数字为准；大小写不一致的，以大写为准。

**第十二条 争议解决**

本合同的订立、生效、解释及争议，均适用中国法律，如产生争议协商不成时，提交物业所在地人民法院解决。

**第十三条 附则**

1、本合同之外三方在合同签订前之谈判中的声称、理解、承诺以及协议之内容，如有与本合同不相符的，以本合同为准。

2、本合同履行过程中所有相关法律文件及通知，除非买、卖双方书面告知变更地址，否则以特快专递的形式按本合同首部所填写的地址寄出五日后即视为送达，收件人拒签或其它原因导致邮件被退回，仍视为送达。

3、本合同一式三份，自买卖双方签章、居间方盖章之日起生效，三方各执一份，具同等法律效力。

4、如需变更本合同任何内容，必须经三方协商一致并签订书面协议。

**第十四条 备注**

备注（本条约定如与本合同其它条款约定不一致，则以本备注约定为准）

买方： 居间方：惠州市合家顺房地产经纪有限公司 卖方（代理人）：

 代表人：

 年 月 日 年 月 日 年 月 日