

# 最新二手房买卖合同(大全5篇)

随着法治精神地不断发扬，人们愈发重视合同，越来越多的人通过合同来调和民事关系，合同能够促使双方正确行使权力，严格履行义务。那么大家知道正规的合同书怎么写吗？下面是小编给大家带来的合同的范文模板，希望能够帮到你哟！

## 二手房买卖合同篇一

我们选择二手房，在签订二手房买卖合同的时候有哪些需要注意的事项呢？很多人都不知道怎么签订二手房买卖合同，我们的法律中有没有关于怎么签订二手房买卖合同作出相关的说明呢？现在将在下面的文章中为您分析二手房买卖合同怎么签的问题，希望对您有所帮助。

房产证是证明房主对房屋享有所有权的唯一凭证，没有房产证对买房人来说是有极大风险的。房主可能将房产证进行抵押或转卖，即使现在没有将来办理取得后，房主还可以抵押和转卖。所以最好选择有房产证的房屋进行交易。有些房屋共有权共有好多个，如有继承人共有的、有家庭共有的、还有夫妻共有的，对此买房人应当和全部共有人签订房屋买卖合同。如果只是部分共有人擅自处分共有财产，买房人与其签订的买卖合同未在其他共有人同意的情况下一般是无效的。

在签定合同中一定要注明正式的成交价格，还有交易的时间，交易税费，还有税费到底由买卖双方的哪一方负责。

从现行税收政策来看，房产买卖过程中归房主缴纳的税费为：营业税，个人所得税，印花税；归客户缴纳的税费为：契税，土地出让金，印花税(与房主各交一半)。

签定此条款时十分重要，如果有一方出现违约责任，应拥有

怎样的权利，在签定合同时双方利益上得到怎样的补偿都要约定清楚，违约金的数量以及交付时间应写得毫无异议。

双方应该在合同中明确付款方式和时间。如首付款、尾款的支付比例、数量和时间，确保买方出现拖欠或减少阶段支付金额的情况时有据可依，较好地维护自身权益。因为在二手房买卖案例中存在客户以贷款方式购买二手房却因为批贷不成而导致交易失败的例子屡见不鲜，因此为了避免浪费无谓的时间，业主应尽早对客户是否能被批贷进行确认。

过户时间要明确，买房人最在乎的莫过于什么时间房屋最终属于我，因此约定过户时间是合同中较重要的条款之一，买方需慎重和签订准确的时限。

在签定买卖合同时候千万不要忘记物业交割阶段，付加条款里一定要约定水、电、煤气、物业、供暖等各项费用的交接时间。对于物业、供暖等费用的缴纳时间和标准，应该要到原房主所在单位改签协议内容，而买方需改签协议时卖方应做出的配合等，都应在合同中明确注明，从而达到维护买方利益的目的。

## 二手房买卖合同篇二

甲方（购货方）： 乙方（供货方）：

经双方协商，拟定以下几条，以供双方共同遵守。

1. 今有甲方向乙方订购缅甸花梨木（原木）1500吨，价格为8600 元每吨，（活动差额不能超过100吨），价格不含报关税，运费。
2. 甲方于\_\_\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日星期五向乙方支付定金50万人民币，乙方不得再将木材卖给别人，否则按定金双倍赔偿（100万人民币）甲方。

3. 每天拉走木材的货款当天结清，定金为最后一天的货款结算，多退少补。

4. 乙方负责在货场装车，甲方负责后期物流运输事务。甲方必须在\_\_\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日前将木材全部拉走，否则定金赔偿给乙方，当做补偿。

5. 合同如有未尽事宜，须经双方共同协商，作出补充规定，补充规定与合同具有同等效力。本合同正本一式二份，甲乙双方各执一份。

购货单位（甲方）：\_\_\_\_\_（公章） 供货单位（乙方）：\_\_\_\_\_（公章）

法定代表人：\_\_\_\_\_（公章） 法定代表人：\_\_\_\_\_（公章）

地址：\_\_\_\_\_

地址：\_\_\_\_\_

开户银行：\_\_\_\_\_

开户银行：\_\_\_\_\_

帐号：\_\_\_\_\_

帐号：\_\_\_\_\_

电话：\_\_\_\_\_

电话：\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日订

## 二手房买卖合同篇三

合同各方：\_\_\_\_\_

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、决定查封或以其他方式限制房地产权利，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，之后再到处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为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。为了避免以后出现扯皮现象，需要在签署合同时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。

## 二手房买卖合同篇五

卖方（甲方）：

买方（乙方）：

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：