# 房屋买卖合同

**甲方（卖方）**：

身份证号码：

联系地址：

联系方式：

**乙方（买方）**：

身份证号码：

联系地址：

联系方式：

**根据《中华人民共和国民法典》及相关法规，甲乙双方本着平等、自愿、诚信、友好的原则，经协商一致，就乙方购买甲方宅基地上房屋及相关事宜，签订本合同，以资共同遵守。**

### 宅基地情况

* 1. 宅基地使用证编号：请填充
  2. 宅基地基本信息：
     1. 土地使用者（户主）：请填充
     2. 登记共有人：请填充
     3. 土地坐落、地号：  省  市  区  路  号
     4. 土地类别/性质：宅基地使用权
     5. 土地等级：请填充
     6. 土地面积：用地面积共    ㎡
     7. 土地用途：居住
     8. 土地四至：东至    ，南至    ，西至    ，北至

### 宅基地房屋情况

* 1. 乡村建设规划许可证编号：请填充
     1. 建设单位（个人）：请填充
     2. 建设项目名称：私人住宅
     3. 建设位置：    县    村，南抵    ，东邻    ，北靠    ，西接
     4. 建设规模：建设占地面积    ㎡，共  层，合计    ㎡
  2. 宅基地房屋状态：已建成房屋
  3. 屋内设施
     1. 屋内设施以双方确认的《房屋附属设施清单》为准。
     2. 《房屋附属设施清单》中所列的设备、财产一并作为本次买卖的范围，转让价款已经包含在本合同约定的转让价款之内。如该类财产未能按约定移交，则乙方有权相应减少转让价款。
     3. 《房屋附属设施清单》未列且属于可移动或可拆卸的家具、电器不属于本次买卖的范围，甲方可自行处置。
  4. 房屋装修情况

该房屋为毛坯房，乙方已经现场核实，无需甲方进行装修。

* 1. 房屋附属物情况

（1）

（2）

* 1. 房屋抵押情况：房屋无抵押，亦不存在其他担保物权。
  2. 房屋租赁情况

房屋未租赁。本合同签订后甲方不得再对房屋进行出租。

* 1. 其他房屋情况

甲方承诺在取得房屋后，未对房屋结构进行改动，仅进行正常的装修、修缮。

* 1. 甲方（卖方）承诺：

（1）上述房屋情况均属实。

（2）该房屋无其他任何共有人或权利人/该房屋出卖事宜已取得其他共有人同意，甲方具备出售、处分该房屋的全部权限。且甲方所提交的房屋相关证件、材料、相关人员声明（承租人放弃优先购买权声明、相关人员同意出售证明等，以实际提供的为准）真实有效。

（3）除本合同中明确披露的以外，该房屋无司法查封或其他限制转让的情形，可以正常出售。该房屋不存在其他未披露的、对房屋价值有重大影响的缺陷、瑕疵。

（4）本合同签订后，不得再对该房屋进行任何影响本合同履行的处置。

### 房款与付款方式

* 1. 房款

该房屋全部转让价款（房款）合计：人民币（大写）    元（￥    元）。

* 1. 付款方式

本合同签订后5个自然日内，乙方应向甲方一次性支付全部购房款。

* 1. 定金

双方确认，本合同约定的乙方支付的首笔款/前期款中的人民币（大写）    元（￥    元）同时作为定金，作为双方履行本合同的担保。任何一方违约时应依法承担定金责任。

* 1. 乙方支付尾款时，如存在甲方应承担的费用、赔偿等，乙方有权从尾款中扣除相应款项。
  2. 甲方指定收款账号：

户名：

账号：

开户行：

甲方未授权任何第三方收款；乙方未向指定账号付款导致损失的，甲方不承担任何责任。

### 房屋交付

* 1. 房屋交付时间

双方确认：该房屋定于    年    月    日起的5日内进行交付。

该房屋交付前，由甲方继续居住、使用该房屋，但甲方不得对房屋采取任何损害乙方房屋产权以及影响日后交付房屋的处理。

* 1. 房屋交付时，双方应履行下列全部手续：

（1）费用结清：甲方应结清房屋交付日以前发生的供暖费（如有）、水、电、燃气、有线电视、网费等因房屋使用而产生的费用。

交付日以后（含当日）发生的费用由乙方承担；交付日如在供暖季之间，则由双方根据供暖费标准与供暖季长短折算，甲方负责交付日前的供暖费用。

（2）移交钥匙：卖方移交该房屋全部钥匙。

（3）验收交割：共同对该房屋涉及的附属设施设备、装饰装修、相关物品清单等进行验收和交接；并在房屋附属设施设备、装饰装修、相关物品清单上签字。

* 1. 双方同意，完成上述全部手续之日，房屋即已完成交付。房屋毁损、灭失风险自房屋转移占有之日起转移给买受人。
  2. 双方同意：
     1. 价值不大且不影响房屋正常使用的财物损坏、瑕疵、缺失或小额未结清费用不影响房屋交付；双方应在房屋交付之后协商或通过合法渠道向对方主张权利（包括追究违约责任）。
     2. 房屋交付时甲方遗留在屋内的物品（无论是否在转让范围内）均视为甲方放弃所有权，乙方有权自行处置。

### 陈述与保证

* 1. 本合同各方均向其他方承诺：
     1. 除本合同明确约定的以外，该方拥有签订和履行本合同全部义务所必需的所有合法权利以及所有内部和外部的批准、授权和许可。
     2. 该方提交的文件、资料等均是真实、全面和有效的。
  2. 甲方承诺：
     1. 具备签订和履行本合同的能力与资质。
     2. 所出售房屋建设项目合法，房屋建设及出售所需的全部审批手续均已办理完毕，甲方有权将该房屋对非本集体组织成员出售。
     3. 因所出售房屋为农村集体土地上建筑，该房屋买卖过程中所发生的交易或过户需要甲方所在村的村民委员会同意或有关部门审批的手续问题，由甲方负责办理，乙方配合提供必要身份证明文件。若因此引发相应纠纷的，由甲方负责处理并承担相关费用，确保乙方对房屋的权利不受影响。
     4. 本合同签订前对第三方所欠付的工程款或建筑材料款等，由甲方自行解决并承担相应责任。
     5. 如今后遇国家征地、拆迁等，如届时乙方因尚未取得房屋不动产权证而不具备赔偿主体资格导致相关赔偿主体仍为甲方的，甲方承诺将基于该房屋取得的所有土地赔偿及住房面积赔偿全部支付给乙方；如乙方已取得房屋不动产权属证书的，甲方应配合乙方办理赔偿相关手续。
     6. 如该房屋今后可以办理不动产权证或相关权属证书（以下统称“不动产权属证书”）时，甲方应及时通知乙方并配合出具相关文件，确保乙方取得该房屋的不动产权属证书，但相关费用由乙方自行负担。
  3. 乙方承诺：
     1. 具备签订和履行本合同的能力与资质。

### 合同变更与解除

* 1. 双方协商一致，可对合同进行延期、变更或解除。
  2. 任何一方均不得提前解除本合同，否则应承担违约责任。
  3. 甲方逾期交付房屋的，每逾期一天，应按房屋总价款的1‰（千分之一）向乙方支付违约金，同时仍应履行交割义务。乙方有权从应向甲方支付的价款中扣除该违约金。违约金不足以赔偿乙方全部损失的，还应赔偿乙方全部损失。

逾期超过15天的，乙方有权解除本合同。

* 1. 乙方逾期付款的，每逾期一天，应按逾期金额的5‱（万分之五）向甲方支付违约金，同时仍应履行付款义务。

逾期超过15日的，甲方有权解除本合同。

* 1. 甲方违约解除责任
     1. 甲方有下列情形之一的，乙方有权解除本合同：

（1）甲方不具备处分房屋的完整权限的；

（2）甲方一房二卖或者对房屋进行其他与本合同履行相冲突的处分的；

（3）甲方提供的证件、资料等不真实、不完整、无效的；

（4）甲方房产存在严重瑕疵且未事先披露的；

（5）双方约定或法律规定的其他情形的。

* + 1. 甲方违约提前解除本合同或因甲方违约导致乙方解除本合同的，乙方有权要求甲方同时承担如下责任：

（1）解除后3个工作日内退还乙方交付的全部款项。

逾期未退还的，应按全国银行间同业拆借中心发布的一年期贷款市场报价利率（LPR）的四倍计算利息损失，直至实际退还之日。

（2）要求甲方按照合同总价款的20%向乙方支付违约金；

（3）如双方约定且支付了定金，则乙方有权要求甲方承担定金责任；

（4）本合同约定的其他责任。

* 1. 乙方违约解除责任

乙方违约提前解除本合同或因乙方违约导致甲方解除本合同的，甲方有权要求乙方同时承担如下责任：

（1）立即退还甲方交付的全部资产、材料。

乙方未能立即归还甲方房屋的，应按该房屋的正常租金标准的2倍向甲方支付占用费，直至实际归还之日。

（2）要求乙方按照合同总价款的20%向甲方支付违约金。违约金不足以赔偿甲方损失的，乙方还应赔偿甲方全部损失。

（3）如双方约定且支付了定金，则甲方有权要求乙方承担定金责任；

（4）本合同约定的其他责任。

* 1. 任何一方有其他违反本合同情形的，应赔偿守约方全部损失。

本合同中的全部损失包括但不限于对守约方所造成的直接损失、可得利益损失、守约方支付给第三方的赔偿费用/违约金/罚款、调查取证费用/公证费、诉讼费用、律师费用、维权费用以及其他合理费用。

### 其他约定

* 1. 不可抗力
     1. 不可抗力定义：指在本合同签署后发生的、本合同签署时不能预见的、其发生与后果是无法避免或克服的、妨碍任何一方全部或部分履约的所有事件。上述事件包括地震、台风、水灾、火灾、战争、国际或国内运输中断、流行病、罢工，以及根据中国法律或一般国际商业惯例认作不可抗力的其他事件。一方缺少资金非为不可抗力事件。
     2. 不可抗力的后果：

（1）如果发生不可抗力事件，影响一方履行其在本合同项下的义务，则在不可抗力造成的延误期内中止履行，而不视为违约。

（2）宣称发生不可抗力的一方应迅速书面通知其他各方，并在其后的十五(15)天内提供证明不可抗力发生及其持续时间的足够证据。

（3）如果发生不可抗力事件，各方应立即互相协商，以找到公平的解决办法，并且应尽一切合理努力将不可抗力的影响减少到最低限度。

（4）金钱债务的迟延责任不得因不可抗力而免除。

（5）迟延履行期间发生的不可抗力不具有免责效力。

* 1. 按时履行重要

除非另有明确规定，就本合同项下各方的每一项义务而言，按时履行均十分重要。

### 争议解决

因本合同以及本合同项下订单/附件/补充协议等（如有）引起或有关的任何争议，由合同各方协商解决，也可由有关部门调解。协商或调解不成的，应向房屋所在地有管辖权的人民法院起诉。

### 附则

* 1. 本合同一式二份，合同各方各执一份。各份合同文本具有同等法律效力。
  2. 本合同与双方因办理房屋过户登记手续而向相关部门提交的房屋买卖合同（如有）有不一致的，以本合同约定为准。
  3. 本合同包含如下附件：《房屋附属设施清单》

上述附件是本合同的一部分，具有与本合同同等的法律效力。

* 1. 本合同经各方签名或盖章后生效。

（以下无正文，仅供签署）

**甲方（签名）：**

**乙方（签名）：**

签订时间：    年    月    日

## 附件：房屋附属设施清单

* 1. 房屋附属设施如下：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 设施名称 | 数量 | 设施说明 |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |

* 1. 双方确认上述附属设施一并纳入房屋转让范围，价款已经包含在房屋转让价款中。

签订时间：    年    月    日

**甲方（卖方）：**

**乙方（买方）：**

## 放弃优先购买权声明

本人（姓名：    ；身份证号：    ） 对出租人（姓名：    ；身份证号：    ）出售位于  省  市  区  路  号的房屋无异议，不主张优先购买权。

特此声明。

签署时间：    年    月    日

**声明人（签字或盖章）：**

## 同意出售房屋声明

本人（姓名：    ；身份证号：    ） 对房主（姓名：    ；身份证号：    ）向买房人（姓名：    ；身份证号：    ）出售位于  省  市  区  路  号的房屋及收取转让价款无异议，本人同意配合履行该房屋买卖合同。

特此声明。

签署时间：    年    月    日

**声明人（签字或盖章）：**