**（濮）字房居间- 202 第（ ）**

**房屋买卖居间合同**

**小区名称：**

**出 售 人：**

**买 受 人：**

**居 间 方：**

**签订日期：**

**房屋买卖居间合同**

**出售方（以下称甲方）：**

姓 名： 身份证号： 联系方式 ：

共有人姓名： 身份证号： 联系方式 ：

通讯地址：

委托代理人： 身份证号： 联系方式 ：

**买受方（以下称乙方）：**

姓 名： 身份证号： 联系方式 ：

共有人姓名： 身份证号： 联系方式 ：

通讯地址：

委托代理人： 身份证号： 联系方式 ：

**居间方（以下称丙方）：**

通讯地址：

依据国家有关法律、法规和濮阳市有关规定，各方在自愿、平等和协商一致的基础上，就甲乙双方房产买卖事宜及丙方的房产买卖居间服务事宜，达成如下协议。

**第一条 交易房产基本情况**

卖方所售房屋（以下简称该房屋）坐落为：濮阳市\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_【小区（街道）】\_\_\_\_\_\_\_\_【号（楼）】\_\_\_\_\_\_\_单元 【层】 \_\_\_\_\_\_\_号（室），该房屋所在楼总层数： \_\_\_\_\_\_\_\_\_层，地上 层，地下 层。建筑面积共\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米。地下室 平方米，车库面积\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米。该商品房的规划用途为 【住宅】【办公】【商业】【 】该房屋性质为：□商品房 □经济适用房 □已购公房 □商铺 □其他 。该房屋占有国有土地使用权以【出让】【划拨】方式获得。

附随该房屋一并转让的设施、设备包括

 。

**第二条 房屋权属情况**

（一）该房屋所有权人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_，房屋所有权证号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_，共有权人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_，地丘号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

（二）该房屋的抵押情况为：

甲方对转让房地产的权属提供如下承诺：

1、保证该房地产一切情况介绍属实符合国家及本市关于房屋上市的有关规定及政策，否则，由甲方承担全部责任；

2、该房地产的权利被限制情况为：

**□A.**甲方承诺对该房地产享有完全的处分权，交易时不存在被查封、抵押及共有权人不同意出售等权利瑕疵和负担，保证乙方不受第三人合法追索。

**□B**.该房地产在交易前已经设定抵押，抵押权人为 ，甲方应于 前办理抵押注销手续；

3、若该房地产在交易前已存在有关税费及设施安装费等债务纠纷，甲方应在申请办理房屋产权过户前办妥结清，如有未清事项由甲方承担全部责任；

4、因该房地产存在权利负担或债务纠纷而引发诉讼等争议处理程序给乙方造成损失的，甲方承担赔偿责任。

**第三条 成交价格及付款方式**

（一）经甲乙双方协商一致，该房屋成交价格为：

人民币大写 元整，（小写¥\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元整），该成交价款包括附随房屋一并转让的设施、设备价格。（该价格不包含该房屋办理产权过户应缴纳的各项税费）。

（二）本合同签订之日乙方应向甲方支付定金人民币大写\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_元整（小写¥\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元整）作为购房担保。在申请办理房屋产权过户前，甲方毁约的，双倍返还乙方定金；乙方毁约的，无权要求甲方返还定金。完成房屋产权过户申请手续签字后，定金抵作购房款。

（三）除定金之外的剩余房款人民币大写\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_ \_元整（小写\_\_\_\_\_\_\_\_元整），甲乙双方约定采取以下第 种付款方式：

**□A.乙方应于甲乙双方完成房屋产权交易过户至转移窗口时一次性付清。**

**□B.乙方采取贷款方式付款:**

1、乙方应于 年 月 日 前给付甲方剩余首付款人民币大写\_\_\_ \_\_ \_\_\_\_\_\_元（小写¥\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元整），剩余房款人民币大写\_\_\_\_\_ \_ \_\_\_\_\_元（小写¥\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元整）申请 □公积金 □银行按揭 贷款。

2、乙方应于 年 月 日前向贷款机构提交贷款申请的相关资料，并配合贷款机构进行贷款调查、审查和审批等手续，甲方应协助乙方办理贷款手续。贷款部分的房款应于贷款机构放款的当日直接给付甲方。

3、如贷款机构实际审批贷款额不足或贷款未获批准的， 乙方应于办理过户时补足应交款。

4、办理过户时，因政府政策遗留原因导致该房屋土地信息不明，不能按合同约定办理贷款继续履行合同的，任何一方均不负有违约责任，双方约定按以下第 种方式处理：

**□A.**双方重新约定付款方式，签订补充协议继续履行合同。

**□B.**合同终止甲方应在合同终止之日起三个工作日内退还乙方已付所有款项，双方互不承担违约责任。

**□C.**甲乙双方约定的其他付款方式：

5、乙方因个人征信原因，不能继续履行贷款流程，属于乙方违约责任，合同如若继续履行，双方约定按以下第 种方式处理：

**□A.**乙方更换一次性全款支付方式，签订补充协议继续履行合同。

**□B.**合同终止，乙方承担相应违约责任；

**□C.**甲乙双方约定的其他处理方式：

**第四条 产权过户**

（一）甲乙双方同意于 年 月 日，共同应携带相关资料向房屋权属登记机关申请办理房屋的有关转移登记。

（二）房产登记机关准予登记的，双方提出申请的时间为该房屋权利转移时间。

（三）办理产权产易过户手续所发生的税费（□所有税费 □个税 □契税 □增值税 □补土地出让金 □补差价 □更名费 □地下室/车库等相关费用 □工本费 □查档费 □其他 ）由 方承担。

（四）在房地产权过户未办理完毕前，如遇规划拆迁，.政府有关部门的政策性原因，包括但不限于政府征收、征用、占宗地等，导致本合同项下的房产产权无法变更，而不能履行合同的任何一方均不负有违约责任，双方约定按以下第 种方式处理：

□A.合同终止，甲方应在合同终止之日起三个工作日内退还乙方已付所有款项，双方互不承担违约责任。待能办理过户手续时，如若乙方还有购买意向，甲方应优先考虑乙方，双方根据当时二手房市场价格走向重新进行谈判；

□B.继续履行合同，约定最后等待时间 ，能办理过户时，甲乙双方按合同约定条款继续履行办理相关手续。

□C.甲乙双方协商的其他方式：

**第五条 房屋交付**

（一）、在签订合同当日，甲方支付给丙方物业交割金人民币大写 元整，（小写¥\_\_\_\_\_\_\_\_\_元整）用于保障乙方的收到房屋时所产生的水、电、气、物业等各项费用未结清风险，待双方交接清楚后，乙方签属同意后，由丙方退还甲方所缴纳物业交割金。

（二）、甲方应于 腾出该房屋交付给乙方占有、使用，并移交该房屋房门钥匙作为房屋转移占有的标志。 

（二）、该房屋交付时，甲乙双方应共同对附随该房屋一并转让的设施、设备及装饰装修情况进行清点、查验。 

（三）、交付日前，房屋所产生的水、电、气、物业等各项费用由甲方承担，应在房屋交付前结清以上费用的付讫凭证交乙方查验。如有未清事项，乙方有权从物业交割金中直接抵扣上述欠费。交付日后所产生费用由乙方承担。 

（四）、房屋风险责任自房屋交付之日起转移给乙方承担。

（五）、甲方在收到乙方该房屋尾款之前，该房屋的所有权及使用权归甲方所有。

 （六）、到交付时间，因乙方贷款银行放款慢，或甲方因租户未搬离等问题，不能按时交付房屋，双方约定按以下第 种方式处理：

□A.甲方有权继续等待剩余房款到达账户后，办理交付手续；

□B.乙方有权提出租金收取的权利，租金按 元/月收取；

□C.双方约定其他交付方式：

**第六条 违约责任**

（一）、除贷款机构的原因外，乙方未按本合同约定期限付款的，每逾期一日，乙方应按逾期未付款的万分之五向甲方加付违约金，逾期超过 30 日的，甲方有权解除本合同。甲方解除合同的，应书面通知乙方。乙方应按该房地产成交总价的 20% 向甲方支付违约金，并承担此次交易中双方的全部交易税费。甲方应自解约通知送达之日起三个工作日内退还乙方除违约金和应付税费之外的已付款。

（二）、除不可抗力影响外，甲方未按本合同约定期限交付房屋的，每逾期一日，甲方应按乙方已付房款的万分之五支付违约金，违约金可物业交割金中直接抵扣，逾期交房超过30日的，乙方有权退房，甲方应自退房通知送达之日起三个工作日内退还乙方全部已付款，并按该房地产成交总价的 20%向乙方支付违约金，且承担此次交易中双方的全部交易税费。 

（三）、本合同签订时甲方故意隐瞒该房屋已出卖给第三人或已抵押的事实，或者本合同签订后甲方又将该房屋出卖或抵押给第三人，导致本合同目的不能实现的，乙方有权退房。甲方应自退房通知送达之日起三个工作日内退还乙方全部已付款，并按照乙方已付购房款的一倍支付违约金。 

（四）、甲方或乙方不履行本合同其它约定或违背诚信原则，导致本合同目的不能实现的，另一方有权解除合同，本合同被解除的参照本条第（一）、（二）款执行。

 **第七条** **居间服务** 

（一）、丙方为甲乙双方提供以下服务，充当订约介绍人和撮合人，提供法律咨询，拟定合同文本并协助、指导订立合同，协助办理或代办交房、过户及贷款等手续，为双方签订和履行房屋买卖合同创造便利。

（二）、丙方服务费为人民币大写叁仟元整（小写：￥3000元整）由 方承担，应于三方签定合同当日付清。甲乙双方未能交易成功的，服务费不予减免，甲乙双方自愿解除合同的，双方各承担50%。若甲方或乙方违约或违背诚信原则导致未能交易成功的，由违约方或过错方承担全部服务费。

（三）、甲方或乙方不按时支付服务费的，每逾期一日，应按未付费用的3%向丙方加付违约金，本合同签订后，甲乙双方不付清服务费而私下交易或通过其他居间方成交的，应共同向丙方承担双倍服务费。

（四）、甲方在协助乙方办出新的不动产权证后，不动产权证交由丙方管理，在甲方收到全部尾款后，丙方将不动产权证交还给乙方。

（五）、在本合同签订之日，甲方应将 口 房屋所有权证 口 土地使用权证 口 原购房合同书 口房款收据交给丙方暂时代为保管。办理产权过户手续时，丙方及时提供。若以上证件不能交给丙方保管，甲乙双方商定，将定金交给丙方代为保管，待房屋产权过户至乙方名下后，丙方将定金交付给甲方抵作购房款，若甲方或乙方毁约，适用定金罚则。

**第八条**  **补充或变更约定事项**（对以上条款的变更约定效力优先于原约定）：

**第九条 不可抗力**

1、甲乙丙三方约定由于战争、地震、水灾、政策法规等不可抗力而不能履行合同的任何一方均不负有违约责任。

2、政府有关部门的政策性原因，包括但不限于政府征收、征用、占宗地等，导致本合同项下的房产产权无法变更，而不能履行合同的任何一方均不负有违约责任。

**第**十条 其他条款 

（一）、本合同未尽事项由当事方另行议定签订补充协议。

（二）、本合同在履行中发生争议，三方应协商解决。协商不成时，可依法起诉。

 （三）、任何书面通知均应寄送三方在本合同填写的通讯地址，该地址如有变动， 相关一方应及时通知他方，怠于通知方承担相应法律责任。

（四）、为办理贷款或产权过户手续，甲乙双方另行签订的房屋转让合同与本合同不一致的，以本合同为准。

（五）、本合同自三方签字或盖章之日起生效，本合同一式三份，三方各执一份，具有同等法律效力。

附加协议

**甲 方（签章）：** **乙 方（签章）**：

代理人： 代理人：

签订日期： 年 月 日 签订日期： 年 月 日

 **丙方代表（签章）**：

经纪人：

联系电话： 签订日期： 年 月 日