

房屋买卖合同调解协议书 房屋买卖合同(优秀7篇)

在人们越来越相信法律的社会中，合同起到的作用越来越大，它可以保护民事法律关系。那么一般合同是怎么起草的呢？这里我整理了一些优秀的合同范文，希望对大家有所帮助，下面我们就来了解一下吧。

房屋买卖合同调解协议书篇一

房屋买卖合同是一种民事法律行为，应当具备以下条件：

1. 房屋买卖合同双方当事人应当具备能够以自身行为依法行使权利并且承担义务资格。

(1) 一般主体要求。依《民法通则》规定，房屋买卖双方当事人应当具有完全民事行为能力。房屋买卖行为复杂，涉及标的金额较大，法律一般禁止限制民事行为能力人和无民事行为能力人参与，所签房屋买卖合同无效，除非事先经法定代理人同意，或者事后经法定代理人追认。

(2) 特殊主体要求。为了维护房屋交易秩序，现行法律和政策对房屋买卖当事人设定了一定条件和限制，必须符合特定要求。在商品房现售中，房地产开发企业作为房屋出卖方必须具有法人营业执照、资质证书、土地使用权证书、土地使用批文、规划许可证和施工许可证等。在商品房预售中，预售方除具备上述条件外，还应当持有预售许可证和确定施工进度与交付日期。商品房出卖方如违反上述要求，就会被认为不符合签订房屋买卖合同的主体资格，应当宣告合同无效，赔偿买受方因此而遭受的损失。此外，政府确认的城市低收入家庭才符合主体资格有权购买经济适用房，仅本单位的职工符合主体资格有权购买单位自管公房，机关、学校和部队等单位经批准才符合主体资格有权购买城市私房等。

2. 房屋买卖双方当事人应当表意真实。依照现行法规和有关司法解释，民事法律行为应当系当事人真意表示的结果。房屋买卖只有在自愿和平等的基础上进行才能真正实现双方当事人的利益理想。因此，因欺诈、胁迫、乘人之危、无权代理和以合法形式掩盖非法目的所签损害社会公共利益的房屋买卖合同等，皆非买卖当事人真实意思，原则上视为无效。因重大误解和显失公平签订的房屋买卖行为，亦属可变更或可撤销的民事行为。无效或被撤销的房屋买卖合同不具有法律效力，当事人有权不予履行。房屋买卖合同部分无效，不影响其他部分法律效力的，其他部分仍为有效。

3. 房屋买卖不得违反政策、法律法规和社会公共利益。房屋买卖行为应当符合房地产政策，遵守法律法规的强制性规定，不得损害社会公共利益，违反社会公德。否则，房屋买卖行为无效。例如，在房屋买卖活动中，我国法律法规明确规定，房屋买卖双方不得买卖土地，不得瞒报房屋买卖价格偷逃税收，不得买卖拆迁房屋等。

房屋买卖，是指房屋所有权人将房屋所有权转让给房屋买受人，而买受人为此支付相应价款的行为。买卖房屋必须签订房屋买卖合同。实践中房屋买卖纠纷时有发生，房屋买卖纠纷涉及到产权、价款、原承租人的利益等诸多问题，但都离不开买卖合同的有效性问题。那么，究竟哪些房屋买卖合同属无效合同呢？归纳起来，主要有以下七种：

1. 房产、地产分别转让，合同无效。房屋是建筑在土地上的，为土地的附着物，具有不可分离性，因此，房屋所有权通过买卖而转让时，该房屋占用范围内的土地使用权也必须同时转让。如果卖方将房产和土地分别转让于不同的当事人，或者出卖房屋时只转让房屋所有权而不同时转让土地使用权，买方可以提出这种买卖合同无效。

2. 未办理登记过户手续，合同无效。房屋买卖合同的标的物所有权的转移以买卖双方到房屋所在地的房管部门登记过户

为标志，否则，房屋买卖合同不能生效，也就不能发生房屋所有权转移的法律效果，即使房屋已实际交付也属无效。故只要房屋没有正式办理登记过户手续，即使卖方已收取了房价款，交将房屋交付买方使用，当事人仍可提出合同无效的主张。

3. 产权主体有问题，合同无效。出卖房屋的主体必须是该房屋的所有权人。非所有权人出卖他人房屋的，其买卖行为无效。房屋的产权为数人共有的，必须征得共有人同意才能出卖，出卖共有房屋时，须提交共有人同意的证明书。

4. 侵犯优先购买权，合同无效。房屋所有人出卖共有房屋时，在同等条件下，共有人有优先购买权。房屋所有人出卖出租房屋时，须提前3个月通知承租人，在同等条件下，承租人有优先购买权。房屋所有人出卖房屋时侵犯共有人、承租人优先购买权时，共有人、承租人可以请求法院宣告该房屋买卖合同无效。

5. 单位违反规定购房，合同无效。机关、团体、部队、企业事业单位不得购买或变相购买城市私有房屋。如因特殊需要必须购买，须经县级以上人民政府批准。单位违反规定，购买私房的，该买卖关系无效。

6. 买卖中存在欺诈行为，显失公平，合同无效。买卖城市私有房屋，双方应当本着按质论价的原则，参照房屋所在地人民政府规定的私房评价标准议定价格，经房屋所在地房管机关同意后才能生效。买卖合同生效后，双方均不得因价格高低无故反悔，应按合同议定的价款、期限和方式交付。但如果出卖人在房屋质量问题上有欺诈、隐瞒行为或在生效后发现存在质量问题的，买受人可要求同出卖人重新议定价格，协商不成的，可向法院起诉。

7. 非法转让，合同无效。根据《城市房地产管理法》的规定，下列房地产，不得转让(包括买卖)：(1)以出让方式取得土地

使用权的，不符合转让房地产条件的；(2) 司法机关和行政机关依法裁定、决定查封或者以其他形式限制房地产权利的；(3) 依法收回土地使用权的；(4) 共有房产未经共有人书面同意的；(5) 权属有争议的；(6) 未依法登记领取权属证书的；(7) 法律、行政法规规定禁止转让的其他情形。

总之，应对房屋买卖合同纠纷是一个复杂的过程，实践证明，由具备一定法律知识和工作经验的`律师来处理房屋买卖合同纠纷，能够最大限度地避免或降低经济损失，有效地保障您的合法权益。为了更好地帮您解决房屋买卖合同效力问题，防止陷入法律误区，您可以通过委托当地有经验的律师为您提供专业的法律服务。

房屋买卖合同调解协议书篇二

卖方（以下简称甲方）： 身份证号：

买方（以下简称乙方）： 身份证号：

甲乙双方就房屋买卖事项，经协商一致，达成以下协议条款。

一、甲方房屋（如有共有人，甲方已经取得了共有人对转让该房屋的一致同意）坐落于建筑面积平方米，房屋用途为。

二、双方商定该房屋转让价格为：总金额万元

（大写： 拾 万 仟 佰 拾 元整）。

三、乙方于 年 月 日向甲方支付首付款 万元

（大写： 拾 万 仟 佰 拾 元整）。

待房屋过户后公积金贷款支付剩余房款 万元

（大写：拾万仟佰拾元整）

乙方保证房屋过户后一个月内付清余款。

四、甲方应于乙方付清全部房款之时，将上述房屋及全部钥匙交付乙方，并在双方在场的情况下由乙方对房屋进行接收。接收后房屋的占有、使用、收益和处分权利归乙方行使，该房屋所发生的物业管理费、水费、电讯费、网费等相关费用由乙方负责支付。

五、甲方负责将该房屋所有权更改给乙方所有。办理产权时所发生的相关费用由乙方承担。

六、甲方保证在交易时该房屋没有产权纠纷，有关按揭、抵押债务、税项及租金等，甲方均在交易前办妥。交易后如有上述未清事项，由甲方承担全部责任。

七、甲方保证已如实陈述上述房屋权属状况和其他具体状况，保证该房屋不受他人合法追索。

甲方保证自己对该转让房屋拥有处分权，并保证不管以后房价如何上涨，绝不反悔。

八、除人力不可抗拒的自然灾害等特殊情况下，甲方如未按本合同规定的时间将房屋交给乙方使用，乙方有权按已交付的房价款向甲方追究违约利息。甲方保证在房款付清时，将房屋交付乙方，否则乙方有权追究甲方责任。

九、甲方及配偶共同拥有一套住房，办理房产证所产生的费用，全部由乙方承担。若甲方及配偶拥有两套及以上住房，所发生的相关费用，全部由甲方承担。

十、本合同未尽事宜，由双方另行协商，并签订补充协议。补充协议与本合同具有同等法律效力。

十一、本合同自甲、乙双方签字之日起生效。

甲方（签章）： 乙方（签章）：

联系电话： 联系电话：

年 月 日 年 月 日

房屋买卖合同调解协议书篇三

一、房屋买卖合同无效的情形。除了适用我国《民法通则》、《合同法》等一般法规定的合同无效的情形外，根据我国《城市房地产管理法》、《土地管理法》、最高人民法院相关司法解释、建设部相关规定等法律法规的规定，下列几种情形也可导致房屋买卖合同的无效：

（一）房屋与土地分开转让的。建设部颁布实施的《城市房屋产权产籍管理暂行办法》第三条规定：“城市房屋的产权与房屋占用土地的使用权实行权利人一致的原则，除法律法规另有规定的外，不得分离”《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》第二十四条规定：“土地使用者转让地上建筑物、其他附着物所有权时，其使用范围内的土地使用权随之转让，但地上建筑物、其他附着物作为动产转让的除外”我国《城市房地产管理法》第四十二条规定：“房地产转让时，土地使用权出让合同载明的权利、义务随之转移。”这是因为房屋是建筑在土地上的，为土地的固定附着物，二者之间具有不可分离性，否则，极易引起损失或导致纠纷。因此，房屋的所有权通过买卖合同转让时，该房屋占用范围内的土地使用权也必须同时转让。如果出卖人将房产和土地使用权分别卖与不同的买受人，或者出卖房屋时只转让房屋所有权而不同时转让土地使用权，则该类买卖合同应当是无效的。

（二）侵犯优先购买权的。房屋所有人在转让涉及到共有或

出租的房屋时，在同等条件下，其他共有人或承租人有优先购买权。

我国《民法通则》第七十八条第二款规定：“按份共有财产的每个共有人有权将自己的份额分出或者转让，但在出售时，其他共有人在同等条件下，有优先购买的权利。”

最高人民法院《关于贯彻执行〈中华人民共和国民法通则〉若干问题的意见》（试行）第一百一十八条规定：“出租人出卖出租房屋，应提前三个月通知承租人，承租人在同等条件下，享有优先购买权，出租人未按此规定出卖房屋的，承租人请求人民法院宣告该房屋买卖无效。”

《合同法》第二百三十条也有相应规定：“出租人出卖租赁房屋的，应当在出卖之前的合理期限内通知承租人，承租人享有以同等条件优先购买的权利。”这就是说，所转让的房屋的产权为数人共有或已对外出租的，必须征求共有人或承租人是否行使优先购买权。未取得其他共有人或承租人的同意，擅自出卖房屋的，其买卖行为一般应为无效。

恶意串通，另行订立商品房买卖合同并将房屋交付使用，导致其无法取得房屋为由，请求确认出卖人与第三人订立的商品房买卖合同无效的，应予支持。

（四）商品房预售违法的。我国《房地产管理法》第四十五条规定，商品房预售应当符合下列条件：已交付全部土地使用权出让金，取得土地使用权证书；持有建设工程规划许可证；按提供预售的商品房计算，投入开发建设的资金达到工程建设总投资的百分之二十五以上，并已经确定施工进度和竣工交付日期；向县级以上人民政府房产管理部门办理预售登记，取得商品房预售许可证明。如不符上述条件，买受人可请求法院或仲裁机构宣告该买卖无效。

（五）在商品房转让过程中，涉及到土地使用权转让违法的。

根据我国《城市房地产管理法》第三十八条、三十九条、第四十条的相关规定，以下合同应为无效：以出让方式取得土地使用权的，没有按照出让合同约定已经支付全部土地使用权出让金，并取得土地使用权证书；按照出让合同约定进行投资开发，属于房屋建设工程的，没有完成开发投资总额的百分之二十五以上，属于成片开发土地的，没有形成工业用地或者其他建设用地条件；转让房地产时房屋已经建成的，没有房屋所有权证书；以划拨方式取得土地使用权的，转让房地产时，应当按照国务院规定，报有批准权的人民政府审批而没有报批或不予批准的；有批准权的人民政府准予转让的，应没有办理土地使用权出让手续并依照国家有关规定缴纳土地使用权出让金的。

（六）其他的法律法规的强制性规定禁止转让的。如司法机关和行政机关依法裁定、决定查封或者以其他形式限制房地产权利的；依法收回土地使用权的；权属有争议的等。

二、房屋买卖效力认定中的一些特殊情形。对这些特殊情形，应具体分析而不宜一概认为无效。

（一）房屋买卖未采用书面形式。

根据我国《城市房地产管理法》第四十一条规定：“房地产转让，应当签订书面转让合同，合同中应当载明土地使用权取得的方式。”

《合同法》第十条规定：“当事人订立合同，有书面形式、口头形式和其他形式。法律、行政法规规定采用书面形式的，应当采用书面形式。当事人约定采用书面形式的，应当采用书面形式。”房屋买卖合同的签订应当采用书面形式。但我国也《合同法》第三十六条规定：“法律、行政法规规定或者当事人约定采用书面形式订立合同，当事人未采用书面形式但一方已经履行主要义务，对方接受的，该合同成立。”

有效。但为了过户的需要，应补签书面的房屋买卖合同，买方可要求卖方协助办理产权过户手续。如双方未履行口头合同的主要义务且并不能就此达成一致，则该合同应认定为无效的合同。

（二）卖方转让没有所有权证书的房屋买卖合同。

对没有所有权证的房屋，我国《城市房地产管理法》第三十八规定不得转让。但从该条立法目的上看，其规定应当是属于行政管理性的，违反这一规定，仅是产生房屋转让不能及时颁证或不能如期过户的结果。

我国《合同法》第一百三十一条规定，“出卖的标的物，应当属于出卖人所有或者出卖人有权处分。法律、行政法规禁止或者限制转让的标的物，依照其规定。”可见，只要标的物合法且有权处分，对于标的物是否有相关证照，合同法并无特别要求。

此外，根据最高人民法院《关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》第十八条、第十九条的规定也可以推导出：房屋买卖合同签订时，尽管该房屋尚未办理所有权登记，合同也有效。对此应理解为：房地产权利人没有现实房屋的产权证而不能办理房屋转让过程中涉及到的登记过户手续，但不应据此认为预购房买卖合同必然无效。如双方在签订协议时对房屋权属证书尚未领取的状况是明知的，且当条件或期限成就时就可以办理过户手续，产权亦无其他争议或购买的房屋已交付原告入住时，一般应认定为有效。如卖方隐瞒无证的事实或因存在屋建造存在违法行为且已被有关机关确定，根本不能取得所有权证的，则此类合同应为无效。

（三）没有办理过户手续而引起发一方反悔的。

1990年2月17日最高人民法院《关于私房买卖的成立一般应以

产权转移登记为淮的复函》强调：“签订房屋买卖协议以后，提出解除买卖协议，未办理产权转移登记手续，应认为该民事法律行为依法尚未成立。一方翻悔是允许的。”

1992年7月9日最高人民法院《关于范怀与郭明华房屋买卖是否有效问题的复函》答复：“房屋买卖系要式法律行为，农村的房屋买卖也应具备双方订有书面契约、中人证明、按约定交付房款以及管理房屋的要件；要求办理契税或过户手续的地方，还应依法办理该项手续后，方能认定买卖有效。”

与此不同□ 20xx年最高人民法院《关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》第六条明确规定：“当事人以商品房预售合同未按照法律、行政法规规定办理登记备案手续为由请求确认合同无效的，不予支持。”

我国《物权法》第十五条规定：“当事人之间订立有关设立、变更、转让和消灭不动产物权的合同，除法律另有规定或者合同另有约定外，自合同成立时生效；未办理物权登记的，不影响合同效力。”

最高人民法院在《关于适用〈中华人民共和国合同法〉若干问题的解释（一）》

第九条中规定：“依照合同法第四十四条第二款的规定，法律、行政法规规定合同应当办理批准手续，或者办理批准、登记等手续才生效，在一审法庭辩论终结前当事人仍未办理批准手续的，或者仍未办理批准、登记等手续的，人民法院应当认定该合同未生效；法律、行政法规规定合同应当办理登记手续，但未规定登记后生效的，当事人未办理登记手续不影响合同的效力，如果原告请求被告交付该讼争房屋，则人民法院应当责令被告继续履行其合同，并责令被告协助原告办理房屋过户手续。”由此可见，房屋买卖合同是否进行登记已在法律上确认不是生效条件，仅是未办理有关手续之前，不具有将合同指向标的房产权属变更的效力。本质上说，

这涉及到的债权行为和物权行为二元划分的理论，只要双方签订的不动产转移合同（债权行为）依法有效，当事人双方就应按合同约定和法律规定办理不动产登记（物权行为）手续。因合同一方原因未办理过户登记手续的，人民法院应责令其继续履行，办理过户登记。

（四）房屋共人擅自转让的行为。

最高人民法院《关于适用〈婚姻法〉若干问题的解释（一）》第十七条第（二）项“夫或妻非因日常生活需要对夫妻共同财产做重要处理决定，夫妻双方应当平等协商，取得一致意见。他人有理由相信其为夫妻双方共同意思表示的，另一方不得以不同意或不知道为由对抗善意第三人”

最高人民法院《关于贯彻执行〈中华人民共和国民法通则〉若干问题的意见》第八十九条“共同共有人对共有财产享有共同的权利，承担共同的义务。在共同共有关系存续期间，部分共有人擅自处分共有财产的，一般认定无效。但第三人善意、有偿取得该项财产的，应当维护第三人的合法权益；对其他共有人的损失，由擅自处分共有财产的人赔偿”

我国《物权法》第一百零六条规定：“无处分权人将不动产或者动产转让给受让人的，所有权人有权追回；除法律另有规定外，符合下列情形的，受让人取得该不动产或者动产的所有权：（一）受让人受让该不动产或者动产时是善意的；（二）以合理的价格转让；（三）转让的不动产或者动产依照法律规定应当登记的已经登记，不需要登记的已经交付给受让人。受让人依照前款规定取得不动产或者动产的所有权的，原所有权人有权向无处分权人请求赔偿损失。当事人善意取得其他物权的，参照前两款规定。”

可见，我国法律已确立了我国物权的善意取得制度。只要符合善意取得的条件，即买方受让房屋时出于善意，不知有其他共有人或无从审查是否有其他共有人或有充足的理由人认

为其他共有人并不反对，支付了合理的对价，并进行了登记。则从保护善意第三人、维护交易秩序的目的出发，应当认定合同的效力允许买方取得房屋的所有权。

（五）城镇非农业户口居民购买农村居民房屋的合同。

我国《土地管理法》第六十三条规定：“农民集体所有的土地使用权不得出让、转让或者出租用于非农业建设。”

《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》规定：“禁止擅自通过‘村改居’等方式将农民集体所有土地转为国有土地。禁止农村集体经济组织非法出让、出租集体土地用于非农业建设。改革和完善宅基地审批制度，加强农村宅基地管理，禁止城镇居民在农村购置宅基地。”

国土资源部国土资发[20xx]234号《关于加强农村宅基地管理的意见》第（十三）款重申：“严禁城镇居民在农村购置宅基地，严禁为城镇居民在农村购买和违法建造的住宅发放土地使用证。”

总的来说，从我国国家的政治基础和纯粹的法律规定来看，我国现行法律是不允许农村房屋买卖的。加之其又涉及到多方利益博弈，要改变此类规定也很困难。但由于从法律的合理性及此类合同的涉及到的问题广泛性及复杂性来看，又没有充足的理由支认定此类行为全部无效。

且农村村民出售住房后，只是不能再次申请宅基地而已，购买房屋的城镇居民也可以行使房屋的居住使用权，只是不能取得所有权证。《物权法》第一百五十三条虽然规定，宅基地使用权的取得、行使和转让，适用土地管理法等法律和国家有关规定，但其却明确了宅基地使用权是一种物权，既然是物权，权利人当然有相应的支配权包括处分权。所以对涉及到宅基地使用权的转让效力的认定，司法实践中认定不尽相同，对该类房屋买卖合同效力的认定就不能简单的一律为

无效。如符合规划要求和用地条件，买房自用的，就应认定为有效。且如当事人一方提出无效要求因其违反了诚实信用的民法原则而具有恶意也更不应得到法律支持。

（六）城市公房私自买卖的问题。

根据建设部及各地政府的规定，此类公房是禁止私自转让的。但这些规定毕竟属于行政规章性质，并不是法律的直接适用渊源。另外，从现实看，私自买卖或者继承公房的行为已非常普遍，且在一定程序上相关公房管理机构也默认了此类行为。所以，如果所涉及的公房转让如在合同签订前或履行后已经得到出租人的同意或买方以自己的名义交付了租金并且实际占有了该房，则这种转让行为是有效的。反之，则为无效买卖合同。

房屋买卖合同调解协议书篇四

甲方（卖方）： ， 身份证号码：

乙方（买方）： ， 身份证号码：

甲、乙双方就房屋买卖事项，经协商一致，在平等、自愿、公平的基础上，并依照相关法律、法规达成以下合同条款以供双方遵守：

一、甲方自愿将坐落于上海市奉贤区（拆迁号：沪奉 ），建筑面积 平方米，以及地下车库、阁楼（ 平方米）附属设施停车位等的房产出卖给乙方，并将与所出卖该房产的相关的凭证交付给乙方，该房屋以下简称目标房产。

二、双方议定目标房产及附属建筑物总价款为人民币小写 元（大写元整）。

三、甲乙双方确认乙方在 年 月 日支付定金人民币小写 元

（大写元整），该笔款项计入购房款。

四、乙方在 年 月日向甲方支付其余房款人民币 元（大写元整），甲方同时将房屋钥匙及相关证书、凭证交付乙方，目标房产同时转移给予乙方处分。

五、甲方保证该房产合法、权属清楚、有合法的所有权，能完全处分出售该房产，甲方保证无任何家庭成员等任何第三方向目标房产主张任何权益，如因甲方的原因给乙方造成损失，甲方赔偿乙方双倍购房款的违约金和同期银行同类贷款利率四倍的利息及目标房产的装修费用。甲方保证目标房产无任何担保，无抵押，无房产瑕疵，无人租住、使用，无户口迁入。

六、由于目标房产暂时无法办理房产过户等相关手续，因此特约定，在目标房产具备办理房产过户手续时，甲方在两个月内无条件协助乙方办理房产过户手续，办理房产过户手续所产生的契税及相关费用由乙方承担，甲方之前办理的产证的费用由甲方自行承担。

七、乙方支付购房款后，甲方应积极配合乙方办理有关房产正常居住使用的相应手续，如：电话、水电、网络安装等等变为乙方名称，如客观原因无法办理，则不算甲方违约。

八、本合同签订后，如一方违反本合同条款，违约一方应向另一方支付双倍购房款的违约金；如甲方未协助乙方办理房产过户手续，则乙方可以起诉甲方履行义务，并甲方需赔偿乙方购房款双倍的违约金和同期银行同类贷款利率四倍的利息及目标房产的装修费用。

九、乙方在付清本合同约定的购房款后，如需要转让出售目标房产，甲方无条件配合；如目标房产遇到拆迁等相关变动，目标房产所涉及的一切经济补偿利益归乙方所有，甲方不享有任何利益，甲方有义务配合乙方办理相关手续。

十、目标房产出售后到办理过户产证期间，目标房产所产生的一切相关费用由乙方承担。

十一、本协议一式三份，具有同等法律效力，自甲乙双方签字之日生效，如有纠纷，在目标房产所在地法院管辖，败诉一方承担所有费用。

甲方： 乙方：

年 月 日 年 月 日

房屋买卖合同调解协议书篇五

卖方(以下简称甲方)：

姓名： ____ (身份证号码)：

地址： 联系电话： 共有人： 姓名： ____ (身份证号码)：

地址： 联系电话： 买方(以下简称乙方)：

姓名： (身份证号码)：

地址： 联系电话：

第一条房屋的基本情况：

甲方房屋坐落于；

房屋结构为__，房产证登记面积____ _平方米，房屋权属证书号

为： 。

第二条价格：

以房产证登记面积为依据，每平方米元，该房屋售价总金额为元整，大写：_____。

房屋过户手续办理完毕之日支付。

第四条房屋交付期限：

甲方应于本合同签订之日起日内，将该房屋交付乙方。

第五条乙方逾期付款的违约责任：

乙方如未按本合同第三条规定的时间付款，甲方对乙方的逾期应付款有权追究违约责任。自本合同规定的应付款限期之第二天起至实际付款之日止，每逾期一天，乙方按累计应付款的__%向甲方支付违约金。逾期超过__日，即视为乙方不履行本合同，甲方有权解除合同，追究乙方的违约责任。

第六条甲方逾期交付房屋的违约责任：

除不可抗拒的自然灾害等特殊情况下，甲方如未按本合同第四条规定的期限将该房屋交给乙方使用，乙方有权按已交付的房价款向甲方追究违约责任。每逾期一天，甲方按累计已付款的__%向乙方支付违约金。逾期超过__日，则视为甲方不履行本合同，乙方有权解除合同，追究甲方的违约责任。

第七条关于产权过户登记的约定：

甲方应协助乙方在房屋产权登记机关规定的期限内向房屋产权登记机关办理权属过户登记手续。如因甲方的原因造成乙方不能在房屋交付之日起_____天内取得房地产权属证书，乙方有权解除合同，甲方须在乙方提出退房要求之日起__天内将乙方已付款退还给乙方，并按已付款的__%赔偿乙方损失。

付使用之前的有关费用包括水、电、气、物业、有线等费用

有甲方承担。由此引发的纠纷有甲方自行处理，于乙方无关。

第九条甲方保证在办理完过户手续之日起日内，将户口迁出，逾期超过___日，乙方每日按已付款的___%收取违约金。

第十条因本房屋所有权转移所发生的税费均按国家的有关规定由甲乙双方交纳。

第十一条本合同未尽事项，由甲、乙双方另行议定，并签订补充协议。第十二条本合同在履行中发生争议，由甲、乙双方协商解决。协商不成时，甲、乙双方同意由_方所在地人民法院起诉。

第十三条本合同一式二份，甲、乙双方各执一份，甲、乙双方签字之日起生效。均具有同等效力。

甲方：

乙方：

签订日期：年月日

房屋买卖合同调解协议书篇六

买卖双方在签订合同时，必须合适屋主的身份的真实性，屋主证件的真实性与其业主身份的一致性，是签订买卖合同的先决条件，尤其在没有任何第三方有力保证的情况下，这个问题更应该引起广大二手房买家的注意。

确认房屋的面积包括三个方面：建筑面积、使用面积和户内的实际面积；产权证上一般标明的是建筑面积；最保险的办法是测量一下房屋内从一端墙角到另一端墙角的面积，即所谓地毯面积。

这里指的是房子水电等方面,验房的时候要打开水龙头看看水质和水压方面的情况,观察电线,确认房子的供电容量,以免夏天开不了空调。顺便也打开电视看看能收到多少台。现在一般都安装数字电视,可看看屋主是否已经安装。

在实际操作中买方会将房款分为首付和尾款两部分在不同时间段打给房主。因此,卖方需要明确买方的付款时间,同时,尾款的支付时间有赖于房产过户的日期,因此买方有权利知道房地产的过户时间。

一定要注明水电煤等各项费用的交接时间,精确到年月日,这是清晰划分责任的关键。

房子买下来了以后就是自己住,对小区的收费也必须做个全面的了解,例如关乎日常生活的水电煤是必须要了解的,此外还有物业以及停车费用的收取要了解。

买卖双方 in 签订合同时如果遇到合同条款不明确,或需要进一步约定时,要在合同相关条款后的空白行或在合同后填写附加条款,将合同中对双方的意思写明,会减少后续阶段因意思含混而造成的不便与麻烦。这点非常重要。

房屋买卖合同调解协议书篇七

甲方(出卖人): 身份证号:

乙方(买受人): 身份证号:

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,就乙方向甲方购买私有住房,达成如下协议:

注明:甲方于20xx年12月21日以按揭的方式向黑龙江 开发集

团有限公司够买商品房一套，总金额488,104.00元(大写：肆拾捌万捌仟壹佰零肆元整)。甲方已支付房款首付款196,104.00元(大写：壹拾玖万陆仟壹佰零肆元)。剩余292,000.00元(大写：贰拾玖万贰千元)，向中国建设银行股份有限公司分行，以按揭方式贷款购买。贷款期限为180个月，即20xx年12月21日至20xx年12月21日。截止本合同签订之日甲方已支付贷款本金69,418.27元，已付利息51329.77元，尚欠银行222,581.73元未付清。

现甲乙双方经充分协商，甲方自愿将按揭期间的房屋转卖给乙方。甲乙双方现就按揭房屋买卖事宜签订条约如下：

一、甲方所售房屋位于住宅一套，建筑面积为131.92平方米。

二、甲方所售房屋产籍号为“号”，与开发商签订《商品房买卖合同》编号为：，与中国建设银行签订按揭贷款合同编号：
.

三、现甲方将以上所述按揭房屋转卖给乙方，双方商定总转让价格为人民币500,000.00元(大写：伍拾万元)。

四、签订本合同前，乙方已向甲方支付购房款255,000.00元。自签订本协议之日起，银行房贷欠款222,581.73元由乙方进行偿还。乙方在签订本合同之日还应向甲方支付购房款22,417.27元。另外，经双方协商，乙方同意向甲方支付叁万元作为甲方之前偿还银行利息的补偿。

五、该按揭房屋的土地使用权取得方式为出让取得，合同一经签订，该按揭房屋占用范围内的土地使用权随同按揭房屋同时转让。

六、本协议签订之日，甲方将所有与按揭房屋相关凭证(原始购房合同、税单、缴款凭证等)及该房屋的钥匙交于乙方，乙

方开始对房屋占有使用，所有权即归乙方所有。本房产已经甲方装修使用，相关水费、电费、物业费、供热费及其它费用双方已结算完毕。

七、本合同签订之日起，自下个月由乙方按《个人住房借款合同(合同号：)》向银行支付月供。甲方应提供该房屋贷款月供银行卡及密码，乙方每月按照银行规定时间打款至指定账号。(开户行：中国建设银行 分行卡号：)。甲方在没有乙方授权的情况下，不得有变更或者挂失该卡，无权处置该卡内的资金。乙方应按照约定向银行支付月供，否则，造成甲方银行信用记录不良或导致银行向甲方催款，视为乙方违约，乙方需向甲方支付违约金10万元。

八、该房屋能够办理房产过户手续时(以开发商通知为准等情形)，乙方可选择提前归还该房屋的银行按揭贷款及利息，办理解押手续，甲方应积极办理产权证照，待甲方办理完产权证照后应在十日内为乙方办理过户手续。该房屋能够办理房产过户手续时，乙方也可选择暂不过户至自己名下，待银行贷款还清之后，在将房产过户至自己名下。无论乙方选择什么时间进行房产过户登记，甲方都必须积极配合乙方，否则，视为甲方违约，甲方应向乙方支付违约金10万元。

九、甲方应就该房屋的所处环境、用途、内部结构、状态、设施、质量等现状、情况如实告知乙方，并无任何隐瞒。

十、甲方保证上述房屋产权清晰无争议，除银行按揭外无任何担保抵押及房产瑕疵，若发生与甲方有关的产权纠纷或债权债务，概由甲方负责清理，并承担民事诉讼责任，由此给乙方造成的经济损失，甲方负责赔偿。

十一、本合同签订后即对甲乙双方产生法律约束力，在乙方办理过户之前甲方不得向乙方主张对房屋的所有权，也不得向第三人公示对此房屋享有所有权，更不得再次出售该房屋。

十二、房屋在乙方付清余款期间，因自然升值，贬值，由乙方享受利益和承担风险，甲方不得从中干涉。

十三、上述房产办理过户手续所需缴纳的`费用由 方承担，甲方应当无条件协助提供乙方办理与过户有关的相关手续。

十四、本合同经双方签章即生效，须共同遵守。本合同未尽事项，可另行议定，其补充协议经双方签章后与本合同具有同等效力。

十五、本合同一式贰份，甲、乙双方各执一份。

甲方(签章):

地址:

联系电话:

乙方(签章):

地址:

联系电话:

年月日