# 大产权二手房买卖合同范本(精选12篇)

来源：网络 作者：落梅无痕 更新时间：2024-04-23

*大产权二手房买卖合同范本1甲方（卖方）：契约人：乙方（买方）：甲、乙双方在平等、自愿、协商一致的基础上，就乙方购买甲方出售的住房事宜，订立本契约，以资共同遵守。第一条 甲方同意将座落在\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_的住房（房屋所有权证号： 土...*

**大产权二手房买卖合同范本1**

甲方（卖方）：

契约人：

乙方（买方）：

甲、乙双方在平等、自愿、协商一致的基础上，就乙方购买甲方出售的住房事宜，订立本契约，以资共同遵守。

第一条 甲方同意将座落在\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_的住房（房屋所有权证号： 土地使用权证号： ）计建筑面积 平方米出售给乙方。乙方对甲方所出售的房屋已充分了解，愿意购买上述房屋。

第二条 甲、乙双方同意，上述房屋的成交价为人民币 元（大写 佰 拾 万 仟 佰 拾 元 整）。本契约签订之日，乙方向甲方支付人民币 元（大写 万 仟 佰 拾 元 整）作为购房定金。

第三条 甲、乙双方同意，自本契约生效之日起 日内，将上述房屋价款分 次付给甲方，购房定金将在最后一次付款时冲抵房价。具体付款日期、金额和方式如下。

第四条 甲方应于 将房屋交付给乙方。

第五条 甲、乙双方问意，在房屋实际交付之日前，根据有关规定应交付的与房屋有关的费用（包括水、电、煤气、供暖等）由甲方负责缴付；若甲方未按约定缴付所产生的后果由甲方负责，与乙方无关。

第六条 甲方保证上述房屋权属清楚。自本契约生效之日起，若发生与甲方有关的产权纠纷或债权债务等，概由甲方负责清理，并承担民事责任，由此给乙方造成的经济损失，由甲方负责赔偿。

第七条 本契约签订后，乙方中途梅约，应书面通知甲方，甲方应在 内将乙方的已付款（不计利息）返还给乙方，但购房定金归甲方所有。甲方中途悔约，应书面通知乙方，并自悔约之日起的日内将双倍定金及已付款返还给乙方。乙方不能按期向甲方付清购房价款或甲方不能按期向乙方交付房屋，每逾期一日，由违约一方向对方支付购房价款万分之 的违约金。任何一方逾期 日以上未履约的，视为梅约，违约方应按本条第一款的规定承担责任，但双方另有约定的除外。

第八条 甲、乙双方在办理上述房屋卖买交易过户手续时所需交纳的税费，由甲乙双方接有关规定承担。

第九条 甲、乙双方在履行本契约过程中发生争议，应协商解决。协商不成时，可向 仲裁委员会申请仲裁或向该房屋所在地人民法院起诉。

第十条 本契约未尽事宜由甲、乙双方另行在本契约的补充条款中加以明确。

第十一条 甲、乙双方经协商一致，在不违背本契约上述条款原则的前提下，就本契约未尽事宜订立的补充条款，为本契约不可分割之一部分，与本契约具有同等效力。

第十二条 本契约及补充条款经甲、乙双方签章后生效。

第十三条 本契约连同附件一式三份，甲、乙双方各执一份，房产交易管理部门一份，均具有同等效力。

甲方：（签章）

身份证

法定代表人：

地址：

**大产权二手房买卖合同范本2**

转让方（甲方）： 身份证号：

受让方（乙方）： 身份证号：

经甲、乙双方的友好协商，本着平等自愿、诚实守信、互利互惠的原则，甲方同意将其在 市 县 小区 栋 单元 室的集资住房、铺面及车位一套的购房权转让给乙方，相关事宜达成以下协议：

一、甲方将该购房权转让给乙方，乙方支付给甲方购房权转让费人民币 元整（大写： ），同时支付甲方为该房屋先行垫付的住宅、铺面及车位首付款共计人民币 元整（大写： ）。 甲乙方在签订本协议当日，由乙方一次性付给甲方购房权转让费和首付款总计 万元（大写： ）。

二、甲乙双方权利义务

1、乙方向甲方交清购房权转让费及首付款之后，拥有以甲方名义集资住房以及房屋所附带的车库、铺面等附属设施的购买权利;

2、在房屋过户登记完成前，甲方应协助乙方以甲方名义向开发商交纳购房后期款及其他相关费用，甲方在确认款项缴纳后应向乙方出具收条;

3、甲方起得房产证当日，甲方应告知乙方，并及时与乙方办理房屋产权过户手续;

4、房屋过户登记完成后房屋所发生的物业管理费、水电费、卫生费等与房屋使用相关的费用及责任均由乙方承担。

三、双方约定，甲方单位给予甲方该套住房的房款补助及其它优惠均由乙方享有，但由市场价格的涨跌引起的风险由乙方承担。

四、甲方保证其具备出售该集资房屋的权利，保证本协议签订后，不得再以任何名义、方式将甲方房屋集资认购资格转让给第三方，也不得以任何方式和理由赎回该房的认购资格。

五、违约责任

1、双方约定如因不可抗力因素或甲方双方以外的原因导致单位集资住房活动取消，乙方将有权解除本协议。因按本条解除协议时，甲方应退还乙方本协议第一条约定的购房权转让费、乙方支付给甲方的首付款和乙方以甲方名义支出的购房后期款等其他相关费用，并按乙方已向甲方交付的全部款项的总计金额的中国人民银行同期存款利率支付利息。

2、因甲方转让购房权利的瑕疵，或以甲方自己名义取得该集资房所有权的，以及违反本协议约定，擅自将集资房资格转让给第三人的，造成乙方无法取得本协议约定的房屋所有权的，乙方有权解除本协议，甲方应退还乙方本协议第一条约定的购房权转让费、乙方支付给甲方的首付款和乙方以甲方名义支出的购房后期款等其他相关所有费用，并按乙方已向甲方交付的全部款项的合计金额5%的月利率向乙方支付利息。

3、乙方违反本协议约定，未按时足额向甲方支付集资房资格转让费的，甲方有权解除本协议;乙方原因未及时足额向开发商以甲方名义交纳购房后期款款，造成甲方无法取得集资房的及过户登记的，甲方不承担任何责任，乙方交纳的集资房资格转让款应予退还。

六、双方均为自愿达成此转让协议，双方均不得反悔。如本协议履行过程中发生争议，由双方协商解决。

七、本协议一式两份，由甲、乙双方各执一份，双方签字即生效，并具有同等法律效力。

甲方（签字）：

身份证号码 ：

乙方（签字）：

身份证号码 ：

见证人（签字）

日期： 年 月 日

**大产权二手房买卖合同范本3**

卖方：

身份证号码：

买方：

身份证号码：

根据《^v^合同法》、《^v^城市房地产管理法》、及其他有关法律、法规的规定，在平等、自愿、公平、协商一致的基础上，就房屋买卖事宜达成如下协议：

>第一条房屋基本情况

（一）卖方所售房屋（以下简称该房屋）坐落为：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_【市（县）】\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_【区（县）】\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_【小区（街道）】\_\_\_\_\_\_\_\_【幢】【座】【号（楼）】\_\_\_\_\_\_\_\_\_单元\_\_\_\_\_\_\_\_\_号（室）。该房屋所在楼层为\_\_\_\_\_\_\_\_\_层，建筑面积大致为\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米（该面积不是实测面积，如后期需缴纳房屋差价，由乙方承担）。

>第二条房屋权属情况

（一）该房屋为甲方独立所有。该房屋为毛坯房，未装修。

（二）土地使用状况

该房屋占用的国有土地使用权为\_\_\_\_\_\_\_\_（出让或划拨）

（三）该房屋性质为商品房。

（四）该房屋的抵押情况为未设定抵押。

（五）该房屋的租赁情况为卖方未将该房屋出租。

>第三条成交价格和付款方式

（一）经买卖双方协商一致，该房屋成交价格为：人民币\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元（小写），\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元整（大写）。

（二）买方付款方式如下：

本合同签订后3日内，买方以银行转账方式一次性向卖方支付成交总价，不得分期。

>第四条权属转移登记和户口迁出

该房屋房产证（不动产权证），由开发商负责办理。如果能办直接所有权办至乙方名下，甲方将协助乙方办理，所需税费等所有费用由乙方承担。如果不能将所有权直接办至乙方名下，则待甲方办理房产证之后（费用甲方承担），之后再正常过户给乙方，过户费用（含税费、评估费、办证费等所有费用）由乙方承担。

若因开发商原因未如期办理房产证者，不视为甲方违约。

甲方在该房屋没有户口关系。

>第五条房屋产权及具体状况

卖方保证该房屋没有产权纠纷，因卖方原因造成该房屋不能办理产权登记或发生债权债务纠纷的，卖方应支付房价总款20%的违约金，并承担其他赔偿责任。

卖方保证已如实陈述该房屋权属状况、附属设施设备、装饰装修情况（无装修）和相关关系，附件一所列的该房屋附属设施设备随同该房屋一并转让给买方。

本合同签订之日，即是该房屋验收交接完成之日。

在房屋交付日以前发生的【物业管理费】【供暖】【水】【电】【燃气】【有线电视】【电信】：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_费用由卖方承担，交付日以后（含当日）发生的费用由买方承担。买方同意将甲方缴纳的该房屋专项维修资金（公共维修基金）元在房屋过户后10日返还给卖方。

>第六条违约责任

本合同签订后，卖方再将该房屋出卖给第三人，导致买方不能取得房屋所有权证的，买受人有权解除本合同，卖方应当自收到解除通知之日起2日内退还买方全部已付款，并按买方累计已付房价款的一倍支付违约金。

本合同签订后，买方未如期支付购房款或者欲单方解除合同的，买方所支付的全部购房款，卖方将不予退还；并由买方向卖方额外支付总房款一倍的违约金。

乙方在进行房屋装修时，须遵守物业的装修须知等有关规定，并承担相应费用及一切后果。

>第七条不可抗力

因不可抗力不能按照约定履行本合同的，根据不可抗力的影响，部分或全部免除责任，但因不可抗力不能按照约定履行合同的一方当事人应当及时告知另一方当事人，并自不可抗力事件结束之日起3日内向另一方当事人提供证明。上述房屋风险责任自该房屋验收交接完成之日起转移给买方。

>第八条争议解决方式

本合同项下发生的争议，由双方协商解决;协商不成的，依法向房屋所在地人民法院起诉;

>第九条附则

本合同自双方签字（盖章）之日起生效。双方可以根据具体情况对本合同中未约定、约定不明或不适用的内容签订书面补充协议进行变更或补充。对本合同的解除，应当采用书面形式。本合同附件及补充协议与本合同具有同等法律效力。本合同附件为本合同的一部分，与本合同具有同等法律效力。

卖方：

买方：

见证人：

合同签订日期：\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

合同签订地：

附：买卖双方身份证复印件

**大产权二手房买卖合同范本4**

合同编号：

甲方（卖方）：

身份证号：

乙方（买方）：

身份证号：

根据《^v^合同法》、《^v^城市房地产管理法》及有关法律、法规的规定，买卖双方在平等、自愿、公平、协商一致的基础上就本合同所涉房地产转让事宜，达成如下协议：

>第一条转让标的

卖方所转让房地产（下称该房产）坐落于：\_\_\_\_\_\_\_\_。

土地使用权证号：\_\_\_\_\_\_\_\_，房产权证号：\_\_\_\_\_\_\_\_，登记建筑面积为：\_\_\_\_\_\_\_\_平方米。套内建筑面积为：\_\_\_\_\_\_\_\_平方米。

该房地产土地使用权年限自\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_ 月\_\_\_\_\_\_\_\_日起至\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_ 月\_\_\_\_\_\_\_\_ 日止。

该房地产约定交付的附属设施设备、装饰装修、相关物品等在签订本协议前，已经双方现场确认，均无异议。

>第二条房地产产权现状

该房地产没有设定抵押也未被查封，卖方对该房地产享有完全的处分权。

>第三条房地产租约现状

该房地产所附租约现状为第项：

(1)该房地产没有租约；

(2)该房地产之上存有租约，卖方须于本合同签订时将承租人放弃优先购买权的书面文件及租赁合同交予买方。

>第四条附着于该房地产之上的户口

如该房地产所附着有卖方户口，基于保证买方办理房产过户登记后，应享有完全的处分权，卖方保证于收到房地产转让总价款之日起30日内迁出，逾期则以该房地产转让总价款为基数按日万分之五向买方支付违约金。

>第五条转让价款

该房地产转让总价款为人民币： 人民币（大写 ）（￥ 元）

>第六条税费承担

双方约定，由买方承担办理相关过户手续双方按规定应缴纳的`一切可能产生的税、费。

买方不按约定缴纳相关税费，导致交易不能继续进行的，买方不得因此解除合同，本合同应继续履行，但违约方应承担违约责任，赔偿给守约方造成的损失。

>第七条付款方式

买方于 年 月 日前一次性付清全部房款

>第八条买方逾期付款的违约责任

买方逾期付款的，卖方有权要求买方要求买方以未付款项为基数，按日万分之五支付违约金，合同继续履行。

>第九条房地产交付

卖方应当于 年 月 日将该房地产交付买方，并履行下列手续：

买卖双方共同对该房地产及附属设施设备、装饰装修、相关物品等事项进行验收，记录水、电、气表的读数，并办理交接手续；

交付该房地产钥匙；

>第十条延迟交房的违约责任

除本合同另有约定外，卖方未按合同约定的期限将该房地产交付买方，自约定的交付期限届满次日起至实际交付日止，卖方以该房地产转让总价款为基数按日万分之五向买方支付违约金，合同继续履行。

>第十一条附随债务的处理

卖方在交付该房地产时，应将附随的水费、电费、煤气费、电话费、有线电视费、物业管理服务费、垃圾清运费等费用结清，单据交买方确认，否则买方有权从交房保证金中抵扣上述欠费。

>第十二条产权转移登记

买卖双方须在签订本合同日内，共同向房地产权登记机关申请办理转移登记手续，卖方应按照行政机关的登记手续要求积极协助。

在收文回执载明的回复日期届满之日起日内，买方须按本约定办理交纳税费的手续。

>第十三条其他违约责任

任何一方不履行本合同约定义务，致合同目的不能实现，守约方有权选择定金罚则或要求对方支付该房地产总价款%的违约金。

>第十四条不可抗力

因不可抗力不能履行本合同的，根据不可抗力的影响，部分或者全部免除责任，但法律另有规定的除外。因不可抗力不能按照约定履行合同的一方当事人应当及时告知另一方当事人，并自不可抗力结束之日起日内向另一方提供证明。

>第十五条本合同与其他文件的冲突解决

买卖双方在本合同签订之前的承诺及协议，如有与本合同不相符的，以本合同为准。

>第十六条合同附件

本合同共有附件份。合同附件为本合同组成部分，具有同等法律效力。

>第十七条法律适用与纠纷解决

因本合同引起的或与本合同有关的任何争议，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，按下列第种方式解决：

(1)提交位于（地点）的仲裁委员会仲裁。仲裁裁决是终局的，对各方均有约束力；

(2)依法向所在地有管辖权的人民法院起诉。

>第十八条合同数量及持有

本合同一式份，卖方份，买方份，其他交有关部门，均具同等法律效力。

>第十九条合同生效

本协议经各方签署后生效。

签署时间： 年 月 日

甲方（签字）：

乙方（签字）：

**大产权二手房买卖合同范本5**

出卖人(甲方)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 身份证号码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

买受人(乙方)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 身份证号码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

甲、乙双方就房屋买卖事项在平等自愿，协商一致前提下订立本合同条款如下，以资共同遵守。

一、甲方自愿将其村证房位于\_\_\_\_市\_\_\_\_\_\_\_区\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_的房屋(建筑面积\_\_\_\_\_\_平方米)以人民币\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰 \_\_\_\_\_拾\_\_\_\_万\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_元整(￥\_\_\_\_\_\_\_\_ 元)的价款出售给乙方。(含地下室\_\_\_\_\_\_号\_\_\_\_\_\_\_平方米)

二、乙方支付甲方合同保证定金\_\_\_\_\_\_\_\_元，如甲方反悔本合同，双倍赔偿;如乙方反悔本合同，定金不退。

三、本合同签定时，甲乙双方都不具备过户条件。等过户条件成熟时，甲方应协助乙方办理房屋产权手续。本合同发生的契税，土地出让金等由乙方负担。其他税费按有关法律规定负担。乙方一次性将房款交付甲方。

四、本合同签订后，甲方对\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_的房屋使用、收益、出租、担保、抵押、买卖、占有等权利一并转让给乙方。

五、本合同签订后，甲方保证乙方享有同甲方相同的居住权利，乙方保证按期缴纳各项物业费用。本合同签订后，甲方不得就该房屋与他人订立《买卖合同》;

六、违约责任

1、甲方应当于\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日交付乙方房屋，甲方如不按合同规定的日期交付房屋，每逾期1天按房价总额千分之一计算违约金支付给乙方。逾期超过\_\_\_\_\_\_\_个月时，乙方有权解除本合同。解约时，甲方除将已收的房价款全部退还乙方外，并应赔偿乙方经济损失人民币 \_\_\_\_\_\_\_\_元。

2、乙方全部或部分不履行本合同规定的付款日期及方式的。其逾期部分乙方应加付按日千分之一计算的违约金给甲方。逾期超过\_\_\_\_\_个月时，甲方有权解除合同。解约时，乙方已付房价款的\_\_\_\_\_\_\_\_\_作为甲方的损失赔偿金。

3、如果甲方出售的房屋存在质量问题影响到乙方居住权利的行使，一切责任由甲方承担，并应赔偿乙方的损失。

4、本合同签订后，任何一方不得擅自变更或解除合同。如因重大客观原因导致本合同的解除，甲方应按照市场评估价返还乙方房屋价款，并赔偿乙方的房屋装修费用。

5、如因规划部门、设计部门的原因导致房屋质量和使用功能的，甲方应当通知乙方，如有补偿款发放，甲方应当全额退还乙方。

七、本合同在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决;协商不成的按下述第\_\_\_\_\_\_\_种方式解决。

1、提交\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_仲裁委员会仲裁。

2、依法向\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_区人民法院起诉。

八、其他约定

九、本合同自双方签字或盖章之日起生效。本合同未尽事宜双方可以签定补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。

十、本合同一式三份，甲乙方各执一份，见证人各一份。

甲方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 乙方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 见证人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

签订日期：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

附：小产权房屋买卖合同有哪些注意事项?

第一，根据北京市建委发出购房风险提示指出，“使用权”、“乡产权”、“小产权”的房屋无产权保障，不具有房屋所有、转让、处分、收益等权利，且不能办理房屋产权过户手续。

第二，像小产权中的“乡产房”、“村产房”等并没有国家的产权证书，只有乡政府或村委会给的产权证，不能像大产权的房子一样抵押、流转。如果遇到国家征地或拆迁，购房人的利益将很难保证。双方签署的购房合同也不是法律认可的正式购房合同，如果房产出现纠纷，缺少法律支持。

第三，购买乡产权那样的小产权房无法办理贷款，只能一次性或分期付款，这样无形中会加大购房人的资金压力，增加购房风险。

**大产权二手房买卖合同范本6**

甲方：

乙方：

一、乙方购买甲方房屋地点、面积、价格

二、交款方式：

三、乙方逾期付款的违约责任：

乙方如未按合约定的时间付款，甲方对乙方的逾期应付款有权追究违约利息，自本协议规定的应付款限期之指第二日起至实际付款之日止，月利息按\_\_\_\_\_\_\_计算。逾期超过十日后，即视为乙方不履行本合约，甲方有权终止协议，乙方并应按合约总额的25%向甲方支付违约金。甲方还有权将该房另行销售处理，并将乙方已交的购房款全部归甲方作赔偿经济损失处理。

四、 交付房屋期限：

预计房屋交付日期 年 月 日，如遇不可抗拒的灾害及各种客观原因，则视实际情况延长交付使用期限。

五 、乙方购置之房屋，待竣工后，由甲方处理交付使用通知书和房屋交权登记申请表，乙方可向开平市房地产产权登记机关申请办理权属登记手续，甲方给乙方的协助办理契证的一切费用均由乙方负责支付。（甲方提供给乙方的资料每份收取乙方的资料费壹佰元）

六、该房屋移交给乙方使用后，乙方应自学遵守开平市有关房屋管理规定，不得任意拆改、加建，违者一切后果由乙方负责。

七、本协议房屋总价款按套为单位计算购房款出售给乙方;房产证面积以房产证为准。

八、装修标准：外墙贴瓷质砖仔，内墙及天花荡过灰油，地面不过水泥砂不设炉灶，水电接至入户。

本合同一式二份，甲方执一份乙方执一份。

甲方（盖章）：负责人：经办人：售房电话：年 月

**大产权二手房买卖合同范本7**

甲方(转让方)：

乙方(受让方)：

甲乙双方就甲方所有的位于 房屋及车库转让事宜，经协商达成协议如下：

一、标的物 该宗房屋位于 ，共 平方米以及相应的车库。

二、房款及支付 该宗房屋及车库共计作价 元，乙方于\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日前交付转让款 元，余款 元于\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日之前付清。

三、标的的交付 甲方在\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日之前交付转让标的。

四、权利义务

1、甲方保证对该房屋拥有全部的所有权，。

2、甲方应当按照合同约定的期限交付房屋，每拖延\_\_\_\_日需承担房屋总价款1%的违约金。

3、乙方应担依照合同约定交付购房款，每逾期\_\_\_\_日承担房屋总价款1%的违约金，逾期超过\_\_\_\_日，甲方有权解除合同，并要求乙方承担房屋价款20%的违约金。

4、合同签订后，甲方不得为任何租赁、担保、买卖等损害该房屋所有权的行为。

5、在房屋交付之后，甲方有义务配合乙方办理各项过户手续，过户费用由乙方承担。乙方鉴于税费等考虑，于合同签订后\_\_\_\_\_\_\_\_年内，办理房屋过户手续，在接到乙方过户要求后，甲方予以配合。

6、所有权转移后，该房屋上的一切权益全部归乙方享有(包括占有、使用、收益、处分等)，如果该处房屋因改造需要拆迁，因拆迁而产生的所有补偿款及权利全部由乙方享有。

7、在房屋交付前所产生的费用(包括但不限于：水费，电费等)由甲方承担， 与乙方无关。房屋交付之后所产生的水电等费用由乙方承担，与甲方无关。

五、本协议一式两份，双方各执一份，具有相同的法律效力。

六、本协议自双方签字之日起生效。

甲方：

乙方：

\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

**大产权二手房买卖合同范本8**

出卖人(甲方)：

身份证号码：

买受人(乙方)：

身份证号码：

根据《^v^民法典》、《^v^城市房地产管理法》及其他有关法 律、法规的规定，甲、乙双方就房屋买卖事项在平等自愿，协商一致前提下订立本合同条款如下，以资共同遵守。

一、甲方自愿将其村证房位于\_\_\_\_\_\_\_\_\_市\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_区\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_的房屋(建筑面积\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米)以人民币\_\_\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_\_\_万\_\_\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_\_\_元整(￥\_\_\_\_\_\_\_\_ 元)的价款出售给乙方。(含地下室\_\_\_\_\_号\_\_\_\_\_平方米)

二、乙方支付甲方合同保证定金壹万元，如甲方反悔本合同，双倍赔偿;如乙方反悔本合同，定金不退。

三、本合同签定时，甲乙双方都不具备过户条件。等过户条件成熟时，甲方应协助乙方办理房屋产权手续。本合同发生的契税，土地出让金等由乙方负担。其他税费按有关法律规定负担。乙方一次性将房款交付甲方。

四、本合同签订后，甲方对\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_的房屋使用、收益、出租、担保、抵押、买卖、占有等权利一并转让给乙方。

五、本合同签订后，甲方保证乙方享有同甲方相同的居住权利，乙方保证按期缴纳各项物业费用。本合同签订后，甲方不得就该房屋与他人订立《买卖合同》;

六、违约责任

1、甲方应当于\_\_\_年\_\_月\_\_日交付乙方房屋，甲方如不按合同规定的日期交付房屋，每逾期1天按房价总额千分之一计算违约金支付给乙方。逾期超过\_\_\_\_\_\_\_个月时，乙方有权解除本合同。解约时，甲方除将已收的房价款全部退还乙方外，并应赔偿乙方经济损失人民币\_\_\_四万\_\_\_\_\_\_元。

2、乙方全部或部分不履行本合同规定的付款日期及方式的。其逾期部分乙方应加付按日千分之一计算的违约金给甲方。逾期超过\_\_\_\_\_\_\_个月时，甲方有权解除合同。解约时，乙方已付房价款的\_\_\_\_\_\_\_\_\_作为甲方的损失赔偿金。

3、如果甲方出售的房屋存在质量问题影响到乙方居住权利的行使，一切责任由甲方承担，并应赔偿乙方的损失。

4、本合同签订后，任何一方不得擅自变更或解除合同。如因重大客观原因导致本合同的解除，甲方应按照市场评估价返还乙方房屋价款，并赔偿乙方的房屋装修费用。

5、如因规划部门、设计部门的原因导致房屋质量和使用功能的，甲方应当通知乙方，如有补偿款发放，甲方应当全额退还乙方。

七、本合同在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决;协商不成的按下述第\_\_\_\_\_\_\_\_\_种方式解决。

1、提交\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_仲裁委员会仲裁。

2、依法向\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_区人民法院起诉。

八、其他约定

九、本合同自双方签字或盖章之日起生效。本合同未尽事宜双方可以签定补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。

十、本合同一式5份，甲乙方各执一份，见证人各一份。

甲方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

乙方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_年\_\_月\_\_日

**大产权二手房买卖合同范本9**

甲方（卖方）： 身份证号：

乙方（买方）： 身份证号：

根据《^v^合同法》、《^v^城市房地产管理法》等有关法律、法规规定，甲乙双方本着平等、自愿、协商一致的原则，就下列房屋买卖，订立本合同，共同信守。

一、 房屋基本情况

1、甲方所有房屋，座落于武汉市 区 ，为 结构、建筑面积 平方米、楼层 、房型 、权属 、装修状况 。

2、甲方保证上述房屋权属清晰，甲方房屋产权现状为 ，经甲、乙双方核实，同意交易该房屋。

3、甲方房屋主要转让设施有：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

4、甲方房屋产权有效证件有：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 。

二、房屋买卖价格

该房屋买卖价格为人民币（大写）\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 。

三、房屋买卖税费

甲、乙双方达成一致意见，双方交易税费由 方负担。

四、付款方式。

五、办理过户期限

甲、乙双方约定此协议签定后 日内，在房地产交易所办理过房登记手续。

甲方（签章）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 乙方（签章）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

签订地点：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 签订地点：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日 \_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

**大产权二手房买卖合同范本10**

出卖方(以下简称甲方)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

身份证号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

联系方式：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

购买方(以下简称乙方)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

身份证号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

联系方式：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

风险告知：二手房买卖合同中应当明确写明合同当事人的名称或姓名、住所，这样做主要是为了明确卖方的具体情况、地址、联系办法等，以免出现欺诈情况;在合同之外，拟买卖二手房的合同双方应向对方做详细清楚的介绍或调查，同时应当在合同中写明该二手房屋是否是共有财产(涉及共有人的处分问题)，弄清楚合同中的卖房者是否对该二手房有实质处置权。

甲乙双方经过友好协商，就房屋买卖一事，在平等、自愿、诚实信用的原则上，达成如下协议：

>第一条 基本情况

1、甲方自愿将以下房屋出售给乙方，乙方也已充分了解该房屋具体状况，并自愿购买该房屋。该房屋具体状况如下：

(1)该房屋座落于\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_，建筑面积为\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米;套内建筑面积\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米，公共部位与公用房屋分摊建筑面积\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米;

(2)该房屋的所有权证证号为\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

(3)该房屋平面图及其四至见房产证。

风险告知：上述条款主要是介绍二手房屋的基本情况，在这里应该对房屋的基本情况详细写明，同时还要写明房屋产权归属、原售房单位是否允许转卖、是否存在房屋抵押或其他权利瑕疵、是否有私搭乱建部分、房屋的物业管理费用及其他交费状况等，这么做也是为了确认卖房者对房屋的实质处置权，如果房屋其他共有人不同意对该房屋进行买卖或者该房屋不允许转卖的，则该房屋买卖合同无效，由合同中的卖方对买方进行赔偿;而写明房屋是否存在抵押或者瑕疵也是为了更好维护卖房者的合法权益。

2、附属于该房屋的阳台、走道、楼梯、电梯、楼顶、装修、卫生间、院坝等其他设施、设备，将随该房屋一并转让，且转让价格已包含在上述房屋的价款中，乙方不再另行支付价款。

3、该房屋占用范围内的土地使用权及其他相关权益随该房屋一并转让。

>第二条 保证

甲方保证已如实陈述上述房屋权属状况和其他具体状况，保证该房屋没有设定担保、抵押等任何权属纠纷，保证该房屋不受他人合法追索。

>第三条 房价款与付款方式

1、甲、乙双方经协商一致，上述房屋(包含第一条第二款列明的配套设施等)总房价款为：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_万元整(小写：￥\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元)。

2、支付方式、支付时间

(1)甲、乙双方同意，乙方在本合同签订之日支付给甲方人民币\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_万元整，(小写：￥\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元)，作为乙方购买甲方房屋的定金。

(2)在房屋产权证、土地使用权证等相关过户手续办理完毕之日起3日内，乙方一次性支付剩余房款\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_万元(小写：￥\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元)。

3、甲方在每次收取付款后，应当向乙方开具收款凭证，并注明收款时间。

>第四条 交付期限

1、甲、乙双方同意，双方应于本合同签订生效且乙方支付定金之日起3日内到房地产主管部门办理过户手续。

2、甲、乙双方同意，甲方应于房屋产权证、土地使用权证等相关过户手续办理完毕且乙方全额支付房款次日正式交付该房屋;甲方保证正式交付给乙方的房屋为空房。

3、甲、乙双方应于房屋正式交付乙方后3日内向有关部门申请办理相关附属设施和相关权益的更名手续。

4、甲方应于合同签订生效之日起3日内将其落户于该房屋的户籍关系迁出。

5、办理以上手续应当缴纳的相关费用，由 甲、乙双方按国家规定各自承担。

6、甲方未按规定履行以上义务的，则按本合同约定承担违约责任。

>第五条 违约责任

1、在办理房屋产权及土地使用权移转过户登记时，甲方应出具申请房屋产权移转给乙方的书面报告及主管部门要求的其它文件。如需要甲方出面处理的，不论何时，甲方应予协助。如因甲方的延误，致影响过户登记，因而遭受的损失，由甲方负赔偿责任。

2、甲方如不按本合同规定的日期办理房产过户以及交付房屋，每逾期1天按房价的总额3‰计算违约金给与乙方。逾期超过3个月时，乙方有权解除本合同，甲方除应按本条约定支付违约金外，同时应双倍返还定金以及返还乙方已支付的全部房价款。

3、乙方全部或一部分不履行本合同约定的日期给付房价款时，其逾期部分，乙方应加付按日3‰计算的违约金给与甲方。逾期超过3个月时，甲方有权解除本合同。

>第六条 其他

1、该房屋正式交付前，甲方应结清物业管理、水、电、燃气、有线电视、通讯等相关杂费。

2、本合同未尽事宜，甲、乙双方可另行订立补充条款或补充协议。补充条款或补充协议以及本合同的附件均为本合同不可分割的部分。

3、甲、乙双方在履行本合同中若发生争议，应协商解决。协商不成的，任何一方均可向房屋所在地人民法院提起诉讼。

4、本合同一式\_\_\_\_\_份。其中甲方留执\_\_\_\_\_份，乙方留执\_\_\_\_\_份，为申请房屋所有权转移登记提交房屋权属登记机关一份。均具有相同的法律效力。

5、本合同自甲乙双方签订之起生效。

出卖方(签章)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 购买方(签章)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

**大产权二手房买卖合同范本11**

注意事项之一：在拆迁区的二手房买卖

有些房子适合居住，有些临街房适合做生意，如经营餐饮或小百货或其他经营。有些投资人急于在城市中心区或热闹繁华处购买临街门脸房，其目的或者是买了以后经过装修，将其出租，以此收回投资。或者是买了以后，根据市场情况，经过装修改造，经营风味餐厅或专卖店。因为房子是临街而且投资人考虑的是经营，所以在谈房价时，价格走势较高。在购买时买卖双方并没有什么大的争议，二手房买卖顺利完成。谁知当新主人刚开始经营，就接到拆迁通知，而且该条街全部都在拆迁之列。因为某开发商已经在此处获准开发建设一豪华住宅区和写字楼，开发商愿意根据国家有关拆迁规定给被搬迁人一定的经济补偿。这些经济补偿对一般的旧住宅区的住房应该还是合适的，但对于这位因投资而高价从旧房主手里买来的临街房再进行改建装修的人来说就是十分不合适的。而开发商决不会因为这位投资人因多出钱装修和买临街房而给予其更多的补偿。

这就需要提醒那些想要在旧城区进行投资购房的人，在进行购房前，一定要了解该区域是否在拆迁之列，是否有开发商将在此地开发项目，国家是否在近期或远期将此地区列人旧城改造等。否则，盲目投资不但不会有所赢利，而且会使投资人在经济上遭受损失。

注意事项之二：已有银行按揭的二手房的买卖

有一购房人在选择了几处住宅后，最终还是确定在一处早已完工的住宅区买二手房。该住宅区的绿化已经完成，小区内各种设施都已齐备，经联系，该小区有一客户欲将其已居住一年有余的住房卖出，原因是要出国定居。经全面考察，买卖双方决定成交。二手房主人告诉购房人，因开发商尚未办下大产权，所以其所拥有的住房的小产权证自然也未办下来。他主动出示了其购房时与开发商签署的买卖契约，于是双方签订了二手房买卖合同。卖方高兴地拿到了房钱，买方如愿以偿地住进了向往已久的现代化新建住宅。但是好景不长，没过几天，开发商派人前来催促，告诉新房主原房主拖欠银行的按揭贷款，开发商作为连带保证人，要负责催促原房主向银行还款，否则，开发商要收回该房产。这时这位二手房购房人才如梦初醒，原来自己买的二手房是有债务的房产，只要原房主没有向银行还清借款，尽管有购房合同，开发商会随时收回房产的。

在购买此类的二手房时，购房人应该全面了解该房产的所有情况，包括审查原购房契约，审查房产证和土地证和原开发商的^v^五证^v^。如二手房的主人申请了银行按揭，要审查原借款合同。如办理了抵押，还要查验抵押登记手续。根据目前情况看，大多数的新住宅在销售时，都有银行提供按揭贷款，一般贷款的期限都在10年至20年间。在这10年到20年间，又会有大量的原购房人会将自己已进行按揭贷款的住房或是已经办理完抵押贷款的住房再次转手，这就会给二手房买卖市场提出大量的问题，市场应该怎么样面对如此大量的二手房买卖?

像这类二手房的买卖程序应该是较为复杂的，但是如果处理得当，仍能顺利完成交易，而不会留有法律隐患。当二手房购买者选定一处此类的二手房时，首先要理清该二手房所涉及的法律关系和当前的法律状态。如果是二手房的主人已经与原开发商办理完产权变更手续，并且已经拿到产权证和土地使用证，那么情况就较为简单，二手房购买者只需与二手房主人就二手房价款问题谈妥，然后办理二手房的具体过户手续即可。如果是二手房主人尚未从开发商处办理该房产的过户手续，而且还欠着银行的贷款，开发商仍为该房产的主人向按揭银行承担着连带还款的责任，这时二手房购房人就要格外谨慎。因为这时该二手房所涉及的法律关系就不仅是二手房主和二手房购买人，而是涉及二手房主与银行的借贷关系和开发商与银行间的担保关系，以及二手房主人与开发商的担保与被担保关系，每一个法律关系的变化都影响着另外一个法律关系。

虽然二手房的主人与银行的关系是借贷关系，二手房主人是债务主体，但房产却是抵押担保物。一旦二手房的主人不能按期如数向银行还款，银行作为债权人一方面可以径行向债务人二手房主人直接追讨，另一方面也可以向债务人的连带保证人开发商直接追讨债务人的欠款。如果开发商作为保证人履行了保证人的责任，代债务人--二手房主人向银行还清了债款，回过头来，开发商就有权利直接向债务人--二手房主人要求履行法律责任，直至收回住房。所以对于二手房主人来讲，开发商就是或然的债权人。

在此类二手房买卖中，如果买卖双方有意向达成交易，买方应与卖方一起先征得银行和开发商的同意。对此类交易有两种处理方法：一是如果买方能一次性向卖方付款，程序也相对简单，由二手房的主人一次性向银行还清按揭贷款，终止原借款合同。如有抵押登记应办理抵押解除手续，再请开发商与银行解除阶段性连带保证民法典律关系，接着解除二手房主人因开发商为其担保而建立的反民法典律关系，最后由二手房主人在房屋土地管理部门向二手房购买人办理产权转让手续。二是如果买方不能一次性向二手房主付款，而是采用银行按揭贷款方式，则二手房主人可以推荐买方向其贷款行申请贷款，即将原借款人换成新的买主。当然这样做首先要经过原按揭银行的同意和认可，并与银行办理新的贷款手续，终止原来的贷款协议。同时还要与开发商取得联系，征得开发商同意，终止开发商为二手房主人的担保协议，而由开发商与银行对新的二手房业主重签担保协议。这样每一个环节都要重新走一遍。原来的法律关系需要重新调整，新的法律关系需要重新建立。

二手房购买人也可以选择在另外一家银行进行按揭贷款，但这样做，原二手房的主人与原借款银行的法律关系就需要终止。也就是说，需要二手房购买人向二手房主人一次付清其向银行的借款，否则，无法了结原二手房主人与其贷款银行的法律关系。这样做会使程序较为复杂，因此最好的办法是二手房购买人与二手房主人达成一致意见，请二手房主人的按揭银行仍然做二手房购买人的银行，这样操作，程序就较为简便，法律障碍就少多了。

所以购买此类二手房的投资人应首先弄清楚二手房的主人是否已付清全款，是否已经拿到产权证和土地证。如果是银行按揭的话，要弄清楚贷款期限，尚剩多少期贷款未还。除此之外，还要知道在办理二手房转让时，银行和开发商是否给予配合，如果不配合怎么办?

因为此类二手房复杂的法律关系，决定了此类二手房的主人一人是不能完全决定该二手房的处置的，他需要与其他有关人员协商才能确定如何处理该房产，所以在选择与购买此类二手房时应当格外注意。

注意事项之三：夫妻共有的二手房买卖

根据《民法典》，夫妻在婚姻关系存续期间的共有的财产，在婚姻解除时，应由夫妻双方来分配，任何一方不能独自侵占共有的财产。在二手房买卖时，稍不留心，购房人所签的二手房买卖合同就会因为二手房主人的婚姻变故而导致无效，有时还会引起其他麻烦。

有的二手房主人因婚姻变故，在离婚诉讼期间，抢先处理夫妻共有的房产，以低价或较便宜的价格与二手房购买人签订房屋转让协议。这类情况大体归为两类，一类是房产证上有夫妻两人的名字，这样的情况较为容易处理，购房人应该请夫妻二人共同与其签订房屋转让协议。如果夫妻一方不出面签字，则应该让不来的一方给签字的一方授权，此授权应该让公证处公证或律师见证，以证实其真实性。夫妻共有的房产，只有在夫妻二人共同同意下签订的转让协议方为有效，否则在法律手续上不完善，协议无法律效力，最后在产权过户时会遇到障碍。

另一类情况是房产证上虽没有写明夫妻二人的名字，但二手房主是已婚的人。这种情况较为复杂，针对夫妻的共有财产双方都有权利享有收益权这一原则，购房人应该要求由二手房主人夫妻共同在二手房买卖合同书上签字，以示同意转让。这样做看似麻烦，实际上可以避免不必要的风险，否则如果签了转让协议，二手房主人的夫或妻一方不同意，她(他)就会想方设法阻止购房人办理产权过户手续。

如果夫妻一方不在国内，就要请签字的一方出示另一方的委托书或同意函同意转让其二手房，如果不在的一方连委托书或同意函也没有的话，最好请签字一方，当然也应该是房产权属证有其姓名的一方，出具保证函，保证其房产的转让是其夫妻共同同意的，并保证对此引起的一切后果承担法律责任。这份保证书实际上也是一个试金石，如果签字的一方连保证函也不敢出的话，这就证明里面一定有问题，那么购房人就应该警觉，这个二手房到底该不该买。

注意事项之四：共同拥有产权的二手房买卖

有的情况是几个朋友，或是几个亲戚，或是兄弟姐妹几个人共同拥有一处房产。当购房人遇到这样的二手房时就更应格外小心。因为这类二手房是几人共同拥有的共有财产，所以任何一个人都无权单独处置共有的房产，不管这个人是否亲自掌握产权证和土地证。关键的问题是看是否所有的共有人一致同意转让该二手房，最好的方法是购房人应与所有共有人见面，了解一下具体情况。在以后就该二手房转让事宜的谈判中，应该要求所有的共有人给共有人的代表出具授权委托书。在转让协议签订时，所有的共有人都应当在协议上签字，如果有的共有人不能出席，应委托其指定的代理人代签，该代理可以是共同共有人，也可以是其他人。但该授权委托书应该是经过公证或律师见证过的法律文件，该法律文件的原件应该附在合同后面作为转让合同的附件。

如果共同所有人里有一个人不同意转让，则转让协议在法律上归于无效，任何人未经授权和公证的程序代替其他共有人的签字在法律上都是无效的。所以在购买共同拥有产权的二手房时，一定要重视法律文件的完善，千万不可轻信其他共有人口头上的承诺。

注意事项之五：欠物业管理费和其他费用的二手房买卖

我们知道，越是高尚住宅区，小区的物业管理费越高，有的高级住宅区的物业管理费达到每平方米每月美元或3美元。而高级住宅的面积一般倾向于大而豪华，一般的面积都在100平方米以上，所以每月的物业管理费、水电费或煤气、取暖费也会相对较高，在购买这类高档住宅的二手房时就应该注意上述问题。

在签订高档二手房买卖合同时，应该把物业管理费的收费标准和缴费情况、暖气费和其他收费的情况都搞清楚，最好在交易时彻底了解，否则当交易完毕后，物业公司会拿着欠费单来找麻烦。

注意事项之六：拍卖时的二手房买卖

拍卖二手房的背景较为复杂，有的情况是二手房主人欠银行的款，债务到期无力偿还，被银行诉至法院，进行拍卖。有的是作为抵押物担保，抵押期到抵押权人实现抵押权而拍卖。也有的情况是二手房主人因经济或刑事犯罪，法院拍卖其房产并没收其财产等等。

这时往往是购进二手房的好时机，因为拍卖的价格可能会较为理想。但购房人一定要注意，拍卖行拍卖的仅是房产，而由房产引起的其他费用，拍卖机构一律不予过问。例如物业管理费、水费、暖气费、国际电话费和国内长途话费等。因为原房主人已经因各种原因早已无力偿付上述费用，而拍卖方一般是债权人或法院。当拍卖完毕，受益人会立即领钱走人，其他的费用则无人会过问，而这些费用很可能由于房产的不可移动性，而仍然会由有关人士前来催缴，所以拍卖房购买人会发现自己一下子陷人许多莫明其妙的债务之中。

所以购买拍卖房的投资人在应拍前应该了解被拍卖房产的有关情况，并制定相应方案，一旦应拍成功，如何面对和处理一大堆的债务。这些情况应与拍卖公司和债权人及物业公司协商，最好制定出相关法律文件。

注意事项之七：已经设定抵押的二手房买卖

根据《城市房地产抵押管理办法》，已经设定抵押的房地产，经抵押权人同意，抵押房地产可以转让或者出租。这就是说，已经设定抵押的房产是可以转让的，但转让的前提条件是要得到抵押权人的同意。反过来讲，如果一处设定了抵押的房产，如果未经抵押权人同意而转让，在法律上应归无效。同时购买了这种设有抵押权的房产对购买人来说也存在法律风险，一旦抵押权人要实现抵押权，购买人的风险就显现出来。怎样有效避免这种风险呢?在实际案例中，的确有人将已设定抵押的房产在未经抵押权人同意的情况下转让出去，自己获得房价款后离开，等抵押权人要实现抵押权时才知道抵押人已金蝉脱壳，由此引起更复杂的法律纠纷。

购买该类二手房风险防范的方法是在选好了欲购买的二手房后，要先到该房产所在地的房屋土地管理部门去核查，应注意的是中外合资企业的房产或是原属外销商品房的二手房应该到所属市房屋土地管理部门核查，看是否该房产设定了抵押，抵押权人是谁，抵押期限多长，然后应与房产所有人一起到抵押权人处获得抵押权人同意转让该房产。最好购房人能够得到抵押权人的书面同意文件。现有的《城市房地产抵押管理办法》和《北京市房地产抵押管理办法》，只是强调了经抵押权人同意，而没有说明是否需书面同意，抵押房地产可以转让。但在实践中，最好请抵押权人出具书面同意抵押房产转让的法律文书，这样对购房人在法律上比较有保障。同时在转让协议上也要请抵押权人签字，转让协议签署完毕，抵押人和抵押权人应与购房人一起到房屋土地管理部门解除抵押协议，然后抵押人应与购房人一起办理产权过户手续。

注意事项之八：产权关系不清的二手房买卖

由于各种历史原因或因为不同的机构变动，会导致原来的法律关系的调整。原来法律关系的主体因为历史的沿革与变化也会导致原来法律关系主体所拥有的房产的归属之变动，有时甚至不清。例如原来的某个国家机关经调整，变成公司，以后该公司又一分为二划人两个其他公司，而这两个其他公司又因股份制改造进行资产重组和剥离，有的部分归人一股份公司，有的部分归人一成立的有限责任公司或三产。而原来的那个原始国家机关拥有产权的房产，历经几次变化，都已划入不同的公司，但由于原产权单位的名称仍然是原始的国家机关，所以几家与原始国家机关有牵连的公司都自称原国家机关的房产应该归其所有。现在实际拥有这些旧房产的公司要向新的投资人转让这些二手房，到底这些二手房归谁所有，谁拥有最后处置权，面对这些产权关系不清的房产到底该怎样办?

首先应该理清这些旧房产的法律归属和法律关系。虽然现在旧房产的产权单位名称仍是已不存在的原始国家机关，但历经变故，每一次的变故都会有上级机关的红头文件，以及原始国家机关对待机关转公司，后又因公司分家划分其财产的内部文件，最后是股份制改造对国有资产人股的法律文件，由此可以推定现在哪个公司才是旧房产真正的所有人。尽管历经调整，虽然旧房产的产权证名称没有变更，但实际拥有人已经改变，并且所有历史文件都能证明这些旧房产的历史沿革。所以在理清了这些法律关系之后，投资人就可以与旧房产的实际拥有人一起持转让协议和所有历史文件及相关上级机关的证明到房屋土地管理机构办理产权转移手续。

在旧房产转让协议里，投资人应要求旧房产实际所有人出具保证函，保证在关于旧房产转移过程中，如出现权属争议时，保证人应该承担所有法律责任。这就在法律上保障了购买人的合法权益，将可能有的关于权属的争议排除在购买人的法律责任之外。对于有的法律关系不清、权属也不确定的旧房产，建议购房人未理清之前，最好不应贸然与出卖人签约，以免陷人法律困境。

注意事项之九：有法律纠纷的旧房产的交易

由于社会上各种复杂的经济关系，使得许多房地产处在法律纠纷之中。例如有的房产被法院强制查封;有的处于拍卖过程中;有的是正在诉讼中的标的物;有的房产的产权关系不明，正处在诉讼审理确权过程之中;还有的房产就要被拿去抵债。有的房产属于合建项目，在合建双方未分配之前，已被另一方以合建合作公司的名义卖掉，诸如此类。

出卖人在处理上述房产时，大都在价格上让步较大，颇具吸引力。在表面上，购房人很难察觉这些具有法律纠纷的房产所隐藏的秘密，因为房产本身不会说话。但当购房人一旦与卖房人签订了转让协议，并支付了第一笔款项后，购房人就失去了自控权。购房人常常会处在两难境地。退回吧，收不回已支付的款项，继续支付吧，不能明明望着是一个悬崖而往下跳，真是进退两难。

在购买诸如此类的房产时，最重要的是前期的调查，这种调查应该是全面的、综合的。尤其是大额的二手房买卖需要调查出卖人的财务报表，审查其是否有重大诉讼，什么诉讼，有无长期投资，有无重大贷款，公司股本情况等，如是合建项目，要审查其合建双方的合建协议等。

**大产权二手房买卖合同范本12**

1、契税(买方支付)

根据国家规定，房屋买卖要向国家缴纳契税，无论是商品房还是存量房的买卖都要缴纳的。住宅类房屋标准按房款总价的1%-3%交纳契税，具体的比例需根据国家相关政策，购房者的购房时间、购房单价、购房面积、是否第1次购房等因素来确定;非住宅类房屋按计税参考价的3%交纳。

自20\_年10月1日起执行的契税优惠政策的通知规定，对个人购买普通住房，且该住房属于家庭(成员范围包括购房人、配偶以及未成年子女，下同)唯一住房的，减半征收契税。对个人购买90平方米及以下普通住房，且该住房属于家庭唯一住房的，减按1%税率征收契税。一次购房90平米以下按1%税率征收，90-140平米，140平米以上3%;二次购房都是3%，不分面积。

2、营业税(买方支付)

此项营业税由城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加和销售营业税组成，征收税率为。个人购买超过2年(含2年)的普通住宅对外销售的，免征营业税，具体如下：

房产证未满2年的，并且面积在140㎡以上的需要缴纳总房价的;

房产证未满2年的，并且面积在140㎡以下的需要缴纳差额的;

房产证满2年的，并且面积在140㎡以上的需要缴纳房产交易盈利部分的;

房产证满2年的，并且面积在140㎡以下的免交。

3、个税(买方支付)

核定征收方式：应纳个人所得税=计税价格×1%(或、3%)，我市个人住房转让个人所得税核定征收率标准为：普通住房1%，非普通住房或非住宅类房产为，拍卖房产为3%。对于个人转让自用2年以上、并且是家庭唯一住宅，免征个人所得税。

4、印花税(买卖双方各)

印花税是针对合同或者具有合同性质的凭证，产权转移书据，营业账簿，权利、许可证照和经财政部确定征税的其他凭证所收的一类税费。

对于购房者而言，印花税的税率是，即购房者应纳税额为计税价格×的数值，印花税采取由纳税人自行缴纳完税的方式。对个人销售或购买住房暂免征印花税。二级转移登记只收取买方的印花税。

个人转让非住宅类房产的”核定征收方式“由登记中心代征，其他均由纳税人自行到房地产所在地主管税务机关缴纳或办理核实手续后由登记中心代征。对个人销售住房暂免征收土地增值税

核定征收方式：应纳土地增值税额=计税价格×核定征收率。我市土地增值税核定征收标准：商铺、写字楼、酒店为10%，其他非住宅类房产为5%。

6、登记费

其收费标准分为住房与非住房。个人住房登记收费标准为每件80元;非住房房屋登记收费标准为每件550元。房屋登记收费标准中包含《房屋所有权证》工本费和《土地使用权证》工本费。

7、房地产交易手续费

新建商品房的房产交易手续费按照3元/平方米收取，由转让方承担。经济适用房的房地产交易手续费减半收取，由买方承担。其他情况的房地产交易手续费按照6元/平方米收取，由交易双方各承担50%。

8、佣金

成交价\*3%，交易双方各付一半。

9、贴花：5元/套

如果购房时需要按揭，还要发生以下费用：

10、评估费

评估价格100万以下部分收取评估结果的，以上部分。

11、抵押登记费

个人住房登记收费标准为每件80元;非住房房屋登记收费标准为每件550元

12、委托公证费

如果购房需要办理公证，那么则要交纳一定比例的公证费，公证费的标准一般为300元/二本公证书，另外每加一本收20元。如果需要赎楼，还会产生如下费用：

13、赎楼担保费

费用计算——业主欠款×1%。期限为3个月，最低收费2000元。

14、赎楼罚息

不同银行的收取方式不一样，一般按欠款金额的收取

15、赎楼短期借款利息

一般1个月赎楼短期借款利息≈欠款金额×1

16、买卖合同公证费

由公证机关向涉外方收取，征收标准：

过户价×(过户价<50万)

过户价×(50万

过户价×(500万

17、抵押合同公证费

买方涉外并需要贷款时，由公证处向涉外方收取的服务费。

本文档由028GTXX.CN范文网提供，海量范文请访问 https://www.028gtxx.cn