# 虹口区二手房买卖合同范本(5篇)

来源：网络 作者：水墨画意 更新时间：2024-12-11

*虹口区二手房买卖合同范本1第三人作为专业从事居间业务的房地产经纪机构，应当克尽职守地为委托人工作，如实向委托人提供信息，并认真调查、核实与房屋买卖合同有关信息的真实性，以尽到合理的审查义务。而在本案中，第三人未对俩被告所有的房屋产权抵押状况...*

**虹口区二手房买卖合同范本1**

第三人作为专业从事居间业务的房地产经纪机构，应当克尽职守地为委托人工作，如实向委托人提供信息，并认真调查、核实与房屋买卖合同有关信息的真实性，以尽到合理的审查义务。而在本案中，第三人未对俩被告所有的房屋产权抵押状况、房产限制状况进行任何形式的调查、核实，致使被告得以向原告提供虚假信息，第三人存在重大过错，违背了诚实信用的基本原则。正是由于第三人在居间过程中未尽合理审查义务，才最终导致本案原告遭受重大经济损失，依据《合同法》第四百二十五条第二款之规定第三人依法应当承担损害赔偿责任。因此，第三人对俩被告双倍返还定金共计人民币120万元承担补充责任。

法条索引：《^v^合同法》第四百二十五条居间人应当就有关订立合同的事项向委托人如实报告。

居间人故意隐瞒与订立合同有关的重要事实或者提供虚假情况，损害委托人利益的，不得要求支付报酬并应当承担损害赔偿责任。

综上所述，俩被告拒不履行合同义务，已经构成根本违约，且不存在任何免除其责任的法定事由;被告故意隐瞒涉案房屋抵押状况、房产限制状况，被告对原告实施欺诈的故意异常明显。因此，本案事实清楚、证据确实充分，俩被告应当依法向原告双倍返还合同定金共计人民币120万元。第三人对被告向原告提供的虚假信息未尽合理审查义务，致使原告遭受重大经济损失，第三人应当对俩被告双倍返还定金共计人民币120万元承担补充责任。恳请法庭依法判如所请。

××区人民法院

**虹口区二手房买卖合同范本2**

首先，俩被告在签订居间协议过程中故意隐瞒涉案房屋存在230万元抵押债权的事实，仅告知原告涉案房屋只有80万元的贷款抵押，未将涉案房屋向案外人吴伟抵押150万的事实告知原告。

其次，被告在20\_年6月30日与案外人Z等人就涉案房屋签订《房屋买卖合同》。被告故意隐瞒此事实，仍与原告签订涉案房屋的《房地产买卖居间协议》。被告的行为已经构成“一房两卖”，被告故意对原告实施民事欺诈行为，故被告已构成根本违约。

再次，涉案房屋在20\_年3月5日、20\_年7月23日先后由虹口区人民法院、浦东新区人民法院依法查封，被告在明知涉案房屋已经由人民法院依法查封的情况下，故意隐瞒房屋查封的事实，被告与原告签订涉案房屋的《房地产买卖居间协议》，被告存在欺诈行为，被告亦构成根本违约。

综上所述，被告故意隐瞒涉案房屋的房地产抵押事实、故意隐瞒涉案房屋的房地产限制状况，被告已经构成民事欺诈;依据《合同法》第五十四条第二款之规定被告与原告之间签订的涉案房屋的《房地产买卖居间协议》应当予以撤销;依据《合同法》第五十七条、第五十八条之规定被告依法应当承担相应的法律后果，即俩被告应当向原告双倍返还定金人民币120万元，并赔偿原告受到的损失。

法条索引《合同法》：

第五十四条下列合同，当事人一方有权请求人民法院或者仲裁机构变更或者撤销：

(一)因重大误解订立的;

(二)在订立合同时显失公平的。

一方以欺诈、胁迫的手段或者乘人之危，使对方在违背真实意思的情况下订立的合同，受损害方有权请求人民法院或者仲裁机构变更或者撤销。

当事人请求变更的，人民法院或者仲裁机构不得撤销。

第五十七条合同无效、被撤销或者终止的，不影响合同中独立存在的有关解决争议方法的条款的效力。

第五十八条合同无效或者被撤销后，因该合同取得的财产，应当予以返还;不能返还或者没有必要返还的，应当折价补偿。有过错的一方应当赔偿对方因此所受到的损失，双方都有过错的，应当各自承担相应的责任。

**虹口区二手房买卖合同范本3**

首先，《房地产买卖居间协议》约定原、被告应当在20\_年7月4日前签订《上海市房地产买卖合同》，被告在约定的履行期限届满后拒绝签订《上海市房地产买卖合同》，经原告多次催告，在宽限期限届满后仍拒绝签订《上海市房地产买卖合同》，被告的行为已经符合《合同法》第九十四条第三项规定的条件，被告的行为已经构成根本违约，依据《合同法》第九十四条之规定，原告有权解除合同，依据《合同法》第一百零七条之规定俩被告应当承担违约责任。

其次，由于房地产买卖居间协议约定了立约定金，被告在合同约定的履行期限届满后，拒绝签订《上海市房地产买卖合同》已经违反了合同约定，同样构成根本违约，依据最高人民法院关于适用《^v^担保法》若干问题的解释第一百一十五条之规定，俩被告应当向原告双倍返还定金人民币120万元。

因此，俩被告应当依据居间协议的约定向原告双倍返还定金共计人民币120万元。

法条索引：《^v^合同法》

第九十四条有下列情形之一的，当事人可以解除合同：

(一)因不可抗力致使不能实现合同目的;

(二)在履行期限届满之前，当事人一方明确表示或者以自己的行为表明不履行主要债务;

(三)当事人一方迟延履行主要债务，经催告后在合理期限内仍未履行;

(四)当事人一方迟延履行债务或者有其他违约行为致使不能实现合同目的;

(五)法律规定的其他情形。

第一百零七条当事人一方不履行合同义务或者履行合同义务不符合约定的，应当承担继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等违约责任。

法条索引：《最高人民法院关于适用《^v^担保法》若干问题的解释》法释〔2024〕44号第一百一十五条当事人约定以交付定金作为订立主合同担保的，给付定金的一方拒绝订立主合同的，无权要求返还定金;收受定金的一方拒绝订立合同的，应当双倍返还定金。

**虹口区二手房买卖合同范本4**

原、被告在房地产买卖居间协议第五条、第六条、第八条、第十一条明确约定了定金合同条款，并约定适用定金罚则。

首先，原告依《房地产买卖居间协议》约定分三次向被告一交付房屋买卖合同定金共计人民币60万元;被告一收到原告所支付的定金，被告一也分三次向原告出具书面的定金收条。

其次，定金数额也未超过房屋买卖合同标的的20%，不违反法律规定。

因此，定金合同依法已经成立，并已生效。

法条索引：《最高人民法院关于适用《^v^担保法》若干问题的解释》法释〔2024〕44号第一百二十一条当事人约定的定金数额超过主合同标的额百分之二十的，超过的部分，人民法院不予支持。

《房地产买卖居间协议》第八条约定“甲方(被告)同意在签署本协议后壹佰日内与乙方(原告)签订《上海市房地产买卖合同》或类似合同。如甲方未能履行本条所述事项，则应向乙方双倍返还定金。”，此条款明确了本合同中定金的性质，即此定金在性质上属于立约定金。依据《房地产买卖居间协议》约定俩被告应当在合同约定的最后期限前与原告签订《上海市房地产买卖合同》，在合同约定的最后期限届满前一方拒绝签订《上海市房地产买卖合同》，即构成根本违约，违约方应当承担违约责任。

**虹口区二手房买卖合同范本5**

1、首付(很多客户把首付理解为要付多少钱。)

把首付理解为付多少钱的客户非常多，这个方面决定你所准备的资金能否买到这套房子。也决定你手里的资金可以买到多少钱的房子。(当然，如果你大把的钱等着买房子可以忽略此款!)

一般来说，购买首套房，很多城市首付比例最低为20%或30%。但是一般情况，如果是首房首贷，基本上都能享受最低首付20%的比例，

但是100万的房子并不等于你有20万就可以买房!

比如，总价100万的房屋，最低首付比例为20%，则可贷款额度最高为80%。银行的评估价一般都会有个区间(即，最高评估价和最低评估价)最高评估价和最低评估价是银行以房产所在的区域对房产做的一个价值评估区间。比如这套100万的房子最高评估价有可能是120万，最低评估价有可能是90万。

(1)、如果按最高评估价120万：也就是说你最高可以向银行申请120万\*80%=96万的贷款。

(2)、如果按照最低评估价90万：也就是说你最高可以向银行申请90万\*80%=72万的贷款。

注：这里就涉及到一个问题，无论你是以最高评估价还是最低评估价，评估价和房款会有一定的差距(哪怕是一块钱的差距)这个差距是需要现金支付的。

因此，房价、评估价、首付这个环节主要涉及到你看中的这套房子需要准备多少钱，同时也涉及这个款项之间的差额以什么样的方式支付安全(特别提醒、房产交易中的纠纷和资金安全多数出现在这个环节)。

2、税费

税费是二手房交易不可忽略的一个细节。

契税：一般首套房90平及以下为1%，90-144平为，144平以上3%。(非首套另行计算)。是按照银行的评估价而非房屋的总价来进行征收的。

如按上面举例120万的评估价以90平以上计算，120万\*元，契税是一定要征收的，无论你是什么条件，只要你买房，就按照对应条款征收。

增值税及附加费：按照房产评估价的来征收，如果购买的房子，房产证满2年，可以免征。

个税：一般按照房屋总价的1%商铺等房屋按照差价的20%征收。该套房屋如果房产证满5年，且是卖房人唯一的房子，则可以免征个税。

贷款评估费和贷款担保费，这个根据你购房贷款的情况进行计算，

还是以上面90平以上100万的房子进行举例：

如按照评估价120万：贷款120万\*80%=96万，你的首付款为24万，契税为120%万。按房产未满两年：增值税=120万\*元。个税=120万\*1%=12000元，贷款评估费96万\*元，贷款担保费：96万\*元，合计：359280元。其他交易费、工本费相对较少在此不做细算。

特别提醒：如果自己确实资金比较紧张，需要满打满算。请根据自己的真实情况寻找专业人生进行分析和计算。以免在实际交易过程中因资金不足等问题造成违约金等损失。

本DOCX文档由 www.zciku.com/中词库网 生成，海量范文文档任你选，，为你的工作锦上添花,祝你一臂之力！