

购房定金合同

购房定金合同 1

甲方：

乙方：

甲、乙双方遵循自愿、公平和诚实信用的原则、经协商一致，就乙方向甲方购买房屋事宜，订立本合同。

第一条：乙方购买的房屋位于__市__区__，（以下简称该房屋）。甲方已取得该房屋的房屋所有权证（编号：__），该房屋建筑面积为：__平方米，产权人：__。

第二条：双方一致同意该房屋成交价格为人民币元。此房价为净价，税费由乙方承担，房屋内保留设施设备清单如下：

第三条：乙方同意签订本合同时，向甲方支付人民币__万元的购房定金，作为甲、乙双方当事人订立该房屋买卖合同的担保，签订房屋买卖合同后，乙方支付的定金转为房价款。

第四条：甲方拒绝签订房屋买卖合同的，双倍返还已收取的定金；乙方拒绝签订房屋买卖合同的，无权要求甲方返还已收取的定金。

第五条：甲方同意配合乙方提供办理银行贷款所需要的材料及手续。

第六条：甲方未告知乙方在签订本合同前该房屋已存在的出

租、查封、共有权人不同意出售等事实的，乙方因此原因拒绝签订房屋买卖合同的，甲方应双倍返还乙方已支付的定金。甲方在乙方支付认购定金之日起至本认购书解除之日止，将该商品房另行出卖给第三方的，甲方应当向乙方双倍返还定金。

第七条：本协议一式叁份，甲乙丙各持一份，签字生效。

甲方：(签章)

身份证号码：

年 月 日

乙方：(签章)

身份证号码：

年 月 日

丙方：

年 月 日购房定金合同 2

甲方(出售方)： _____

乙方(买受方)： _____

依据国家有关法律、法规，甲乙双方在自愿、平等互利的基础上，友好协商，达成如下协议：

一、该房屋坐落于： _____市 _____区 _____小区
_____号楼 _____单元 _____室，房屋权属面积
_____平方米，房屋成交价格为 _____万元，甲方收取乙方

定金_____元。

二、甲方确保产权清晰，所有权明确，无权益纠纷。

三、甲乙双方约定于_____年_____月_____日之前签定正式买卖合同并进行交易，签定与交易地点为_____，甲乙双方如不按时签定正式买卖合同并进行交易，则作违约处理。如遇不可抗力因素，导致无法履行本协议，则不作违约处理。

四、违约责任：

甲乙双方如有一方不能遵守本协议所约定的. 条款，则视作违约。

1、甲方若违约，则应退还乙方已付的定金，并再向乙方支付相当于定金金额 100%的违约金；

2、乙方若违约，乙方则应放弃收回定金的权利，所付的定金视作违约金。

五、甲乙双方其他约定事项：

六、甲乙双方在此声明，均已认真阅读本协议，已全部知晓所有条款所约定的内容，并自愿遵守及依照所有条款履行本协议。

七、本协议经甲乙双方签字后即产生法律效力，一式二份，甲、乙双方各执一份，每份具有同等的法律效力。

甲方：_____

乙方：_____

身份证号码: _____

身份证号码: _____

日期: _____年_____月_____日

日期: _____年_____月_____日购房定金合同 3

甲方:

乙方:

1. 甲方的房屋座落在闵行区碧江路_弄_号_室, 建筑面积_平方米。

2. 甲乙双方协商一致同意上述房地产转让价格为¥460000元(大写:人民币肆拾陆万元正)。

3. 双方约定房屋定金数额为¥10000元正(大写:人民币壹万元正)于定金协议签定当天支付, 定金支付后本协议生效。

4. 甲方在收到定金后在双方签定房屋买卖合同前将房屋出售给他人, 视为甲方违约, 双倍返还定金。

5. 乙方必须在定金支付后_天内于_日前签定房屋买卖合同, 同时支付首期房款¥_元(大写:人民币_)第二期房款为_元(大写:人民币_)于_前支付、, 余款为按揭贷款方式支付, 并在买卖合同签定后一周内开始办理, 一月内办理完毕。超出时间视为乙方违约, 定金不退还。

6. 维修基金由乙方付给甲方, 具体数额看维修基金发票。

7. 乙方的按揭贷款由乙方自行办理,但甲方必须协助。

8. 如有未尽事宜,可双方协商解决。

甲方:乙方:

地址:地址:

身份证号码:身份证号码:

时间: 时间:

延伸阅读: 二手房交付定金协议相关问题

问题一: 签订了认购协议, 交纳定金之后, 因主合同或补充协议达不成一致意见, 卖方不愿退定金怎么办?

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4条规定, 出卖人通过认购、订购、预订等方式向买受人收受定金作为订立商品房买卖合同担保的, 如果因当事人一方原因未能订立商品房买卖合同, 应当按照法律关于定金的规定处理; 因不可归责于当事人双方的事由, 导致商品房买卖合同未能订立的, 出卖人应当将定金返还买受人。

遇到签订了认购协议, 交纳定金, 因主合同或补充协议达不成一致意见, 无法继续履行定金协议的情况, 根据上述最高人民法院的司法解释的有关规定, 属于“不可归责于当事人双方的事由, 导致商品房买卖合同未能订立的”, 卖方应当将定金返还买方。

在二手房交易实践中, 此类纠纷较为常见。为避免纠纷发生,

在签订定金协议时，应当以最高法院上述司法解释为依据据理力争，明确在定金中写明“如果双方就有关合同条款协商不成，卖方应返还定金”，这样将更为有利。

问题三：“订金”与“定金”是一回事吗？

“订金”与“定金”并不是同一概念。一般认为“订金”属于预付款，与定金不同。预付款是当事人预先支付部分价款的一部分，是当事人的一种支付手段。对预付款的处理方式是：合同履行的应当抵作价款，合同不履行的应当如数返还。由于预付款不具有惩罚的性质，违约时不会产生没收预付款或双倍返还预付款的问题。

“定金”则是我国法律规定的债务履行的担保方式之一，是当事人一方为保证合同的订立、履行或保留解除合同的权利，依约定向另一方支付的金钱。定金必须以书面形式约定，适用“定金罚则”，即支付定金一方违约，则收取定金一方有权没收定金；如收取定金一方违约，则须向支付定金一方双倍返还定金。

由于订金(预付款)和定金在实践中极易混淆，建议二手房的买家遇到中介要求预先交付某些名目的费用时，应当与中介订立书面协议，明确所付费用的性质究竟是定金(预付款)还是定金，约定双方的权利义务、违约责任及所付费用的处理方式。

问题四：中介公司收取定金属于什么性质？

在实践中，中介公司向买方收取订金的情况很普遍，买方应当特别留意。中介公司收到买家的定金后，往往会开具以下格式收据：“今收到买家某某多少意向金。如果业主同意以某价格卖房，该意向金转为定金”。这种定金支付方式就对买家极为不利：一是买方和房主并无直接签署的协议；二是手中没有业主出具的定金收条；三是很难获得房主已经从中介公司处收取定金的事实；四是没有明确中介公司收取定金的代收或转交责任。在此情况下，一旦发生房主收到定金，但反悔不卖房或抬高房价的违约情形，买方就很难要求房主双倍返还定金，也很难追究中介公司的责任。

因此，在买方与中介公司签订的居间合同中，买方要明确约定中介公司收取定金的性质：如果是代收，就应该要求中介公司在收取定金时出具业主的委托书，中介公司收到定金，视为房主收到定金。如果是转交，要明确约定中介公司的转交的责任，如约定几天内转交，未能按时转交需承担违约责任。另外，在交付定金后，务必要求中介公司开具正式有效的收款凭证，以便今后一旦出现纠纷可以提供有利的证据。购房定金合同 4

卖房人：_____；(以下简称甲方)

买房人：_____；(以下简称乙方)

为了保证甲乙双方签订的房屋买卖合同的顺利履行，经甲乙双方协商，订立此合同，以便双方共同遵守。

第 1 条甲方愿将座落_____市_____区_____街_____段_____号的_____房(_____室_____厅_____平米)卖于乙方，永远为业，空口无凭，立字据为证。

第 2 条该房的房价款计币_____万_____千_____百元整(_____元)。

第三条由于卖房人房证及发票没有到手，房子的. 买卖现在不能兑现，经甲乙双方决定甲方不得再卖他人，乙方不能悔约，订立此合同，甲方应在签此合同后一个月之内给予房证或发票等证件。

第四条在房屋买卖合同签订后三日内，乙方支付甲方定金_____()。如一方违约，除适用定金罚则外，还应当赔偿因一方违约给对方造成的所有经济损失。

第五条本合同在施行中出现争议，双方协商解决，经协商解决不成诉至_____。

第六条本合同经双方签字、按手印后生效，本合同一式两份，甲方乙方方各执一份。

卖房人(甲方)：_____签字

身份证号：_____

联系方式：_____

买房人(乙方)：_____签字

身份证号：_____

____年____月____日购房定金合同 5

甲方：(卖方)

乙方：(预购方)

甲、乙双方遵循自愿、公平和诚实信用的原则、经协商一致，就乙方向甲方预订房屋事宜，订立本合同。

第一条：乙方预订的房屋位于北京市__区，(以下简称该房屋)甲方已取得该房屋的房屋所有权证(编号：)，该房屋建筑面积为： 平方米，产权人： 。

第二条：乙方预订的该房屋每平方米建筑面积买卖单价为 币元，乙方预订的该房屋总房价为币 元。甲乙双方一致同意乙方先支付 %的房屋首付款，其余的房款通过银行以按揭贷款的方式一次性支付。(以双方签订房屋买卖协议为准)

第三条：乙方同意签订本合同时，向甲方支付万元的定金，作为甲、乙双方当事人订立该房屋定金合同的担保，签订房屋定金合同后，乙方支付的定金转为房价款。甲方在收取定金后，应当向乙方开具收款凭证，并注明收款时间。乙方逾期未支付认购定金的，甲方有权解除本认购书，并有权将该商品房另行_给第三方。

第四条：甲、乙双方商定，预订期为 天，乙方于 20__年 月 日前到与甲方签订《房屋定金合同》。

第五条：在本合同的第四条约定的预订期限内，除本合同第六条、第七条约定的情形外，甲方拒绝签订房屋定金合同的，双倍返还已收取的定金；乙方拒绝签订房屋定金合同的，无权要求甲方返还已收取的定金。

第六条：有下列情形的，乙方拒绝签订房屋定金合同的，甲方应全额返还乙方已支付的定金。

甲乙双方在签订房屋定金合同时，因面积误差处理、房屋交付、房屋质量、违约责任、争议解决方式等条款，存在分歧，不能协商一致的。

第七条：甲方未告知乙方在签订本合同前该房屋已存在的出租、查封、共有权人不同意出售等事实的，乙方因此原因拒绝签订房屋定金合同的，甲方应双倍返还乙方已支付的定金。甲方在乙方支付认购定金之日起至本认购书解除之日止，将该商品房另行给第三方的，甲方应当向乙方双倍返还定金。

第八条：本协议一式两份，甲乙双方各持一份，双方签字生效。

甲方：（签章） 乙方：（签章）

身份证号码： 身份证号码：

地址： 地址： 购房定金合同 6

购房合同中定金和订金是什么：

《合同法》第一百一十五条规定：“当事人可以依照《中华人民共和国担保法》，约定一方向对方给付定金作为债权的担保。定金起到担保合同履行的效力，给付定金的一方违约，无权要求返还定金；收受定金的一方违约，应双倍返还定金。”也就是说，只有买卖合同成立，定金才具有担保合同履行的效力。另根据有关民事法律规定，签订合同必须本着公平、自愿、诚实信用的原则，开发商以签订认购书收取定金的形式，迫使消费者与之签订房屋买卖合同，显然违背了以上民事行为的基本法律准则。因此，在您尚未与开发商签订正式合同时，仍然有权利要求退还定金。

定金和订金和区别：

所谓定金，是指合同当事人为了确保合同的履行，依据法律规定或者当事人双方的约定，由当事人一方在合同订立时或者订立后履行前，按照合同标的额的一定比例(不超过 20%)，预先给付对方当事人的金钱或其替代物。它是作为债权担保的一定数额的货币，它属于一种法律上的担保方式，目的在于促使债务人履行债务，保障债权人的债权得以实现。签合同同时，对定金必需以书面形式进行约定，同时还应约定定金的数额和交付期限。给付定金一方如果不履行债务，无权要求另一方返还定金；接受定金的一

方如果不履行债务，需向另一方双倍返还债务。债务人履行债务后，依照约定，定金应抵作价款或者收回。

根据最高人民法院在20__年12月8日公布的“关于适用《担保法》若干问题的解释”，定金的类型和适用主要有如下几种：

1、订约定金。“解释”第一百一十五条规定了订约定金。订约定金即立约定金，其设立是为了担保主合同的签订。订约定金的特点是，其法律效力的发生与主合同是否发生法律效力没有关系。凡在意向书一类的协议中设定了订约定金，其法律效力自当事人实际交付定金时就存在，在其所担保的订约行为没有发生时，对拒绝订立主合同的当事人就要实施定金处罚。

2、成约定金。“解释”第一百一十六条规定了成约定金。作为主合同成立或生效要件而约定的定金，称之为成约定金。当事人在合同中约定有成约定金的，定金未交付，则合同不成立或不生效。若当事人约定定金并明确表示定金的交付构成合同的成立或生效要件的，该定金具有成约定金的性质。但是，为了鼓励交易，如果主合同已经履行或者履行了主要部分，即使给付定金的一方当事人未按约实际交付定金，仍应当承认主合同的成立或生效。

3、解约定金。“解释”第一百一十七条规定了解约定金。解约定金是指以定金做为保留合同解除权的代价，即支付定金的一

方当事人可以放弃定金以解除合同，接受定金的一方当事人也可以双倍返还定金以解除合同。需要注意的是，当事人一方虽然以承担定金损失解除了合同，但在守约的当事人因合同解除受到的损失大于定金收益的情况下，解约方仍然应承担损害赔偿的责任。

4、违约定金。《担保法》第八十九条对违约定金作了规定，“解释”第一百二十条、第一百二十二条对违约定金作了补充规定。违约定金是指以定金的放弃或者双倍返还作为违反合同的补救方法而约定的定金。《担保法》规定以当事人一方不履行约定的债务作为适用定金罚则的条件，“解释”进一步对“不履行”分不同情况作了不同规定。一是明确规定违约定金处罚的条件不但要有迟延履行等违约行为，还要有因该违约行为致使合同目的落空的结果，这两个条件缺一不可。二是主合同部分得到履行，部分没有履行，一方当事人因此受到了损失，但是合同的目的没有完全落空，这时，既要对不完全履行合同的当事人进行定金处罚，又不能使定金全部被罚。三是因不可抗力、意外事件或第三人过错致使主合同不能履行，能否适用定金罚则的规定。对于因不可抗力、意外事件致使主合同不能履行的，不适用定金罚则。因合同关系以外第三人的过错，致使主合同不能履行的，适用定金罚则。当事人一方受定金处罚后，可以依法向第三人追偿。

而订金在法律上是不明确的，也是不规范的，在审判实践中

一般被视为预付款，即使认定为一种履约保证，这种保证也是单方的，它只对给付方形成约束，即给付方对收受方的保证。若收受方违约，只能退回原订金，得不到双倍返还；若给付方违约，收受方会以种种理由把订金抵作赔偿金或违约金而不予退还。

根据我国《民法通则》和《担保法》规定，定金与订金的区别主要表现在四个方面：

1、交付定金的协议是从合同，依约定应交付定金而未付的，不构成对主合同的违反；而交付订金的协议是主合同的一部分，依约定应交付订金而未交付的，即构成对主合同的违反。

2、交付和收受订金的当事人一方不履行合同债务时，不发生丧失或者双倍返还预付款的后果，订金仅可作损害赔偿金。

3、订金的数额在法律规定上有一定限制，例如《担保法》就规定定金数额不超过主合同标的额的 20%；而订金的数额依当事人之间自由约定，法律一般不作限制。

4、定金具有担保性质，而订金只是单方行为，不具有明显的担保性质。

可见定金和订金虽只一字之差，但其所产生的法律后果是不一样的，订金不能产生定金所有的四种法律效果，更不能适用定金罚则。购房定金合同 7

实际中，在出现不能签购房合同的时候，你作为购房者能不

能要回定金，就要按照下面的具体情况来确定：

1、一般情况下，如果一方在正式签约时对认购书中确认的条件，如价格、房号、面积等进行修改而导致签约未成，就会被视为违约，购房方违约的，定金不予返还；开发商违约的，还需要双倍返还定金。

2、因不可抗力原因，致使不能签购房合同，那么双方都没有过错，那么购房方当然可以向开发商要回定金。

就比如遇突发地震或洪水致使房屋损害，导致不能签订合同。

3、因发现开发商存在违法行为，致使不能签购房合同，那么可以要求开发商退回定金甚至双倍退还。举个实在的例子，就是因为开发商没有获得商品预售许可。

这些就是在不能签购房合同的时候，一般买家都是可以要求退还定金的。而如果是买家单纯不想买房了，那么定金能不能退，就要看有没有下面几种情况：

1、如果开发商不具备商品房销售资格的，那么不想买房的话，定金可以退回。

2、如果不想买房是因为开发商存在欺诈等行为，或者双方在签订购房合同时对合同条款协商不下，那么在这种情况下，开发商也是应当退还购房定金。

3、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 4 条的规定，因不能归责于当事人双方的事由，导致商品房买卖合同未能订立的’，出卖方也是应当返还定金的。比如，由于发生了不可抗力导致购房者无力支付房款，那么也可以要求退回定金。

现在一般的房价都比较高，因此相应的定金可能也会较高，要是已经不能继续签订购房合同，买家有正当理由要求卖家退还定金被拒绝，经过交涉无果，建议就要及时找个擅长处理房屋买卖合同的律师介入维权。购房定金合同 8

甲方：

乙方：

1. 甲方的房屋座落在_____，建筑面积_____平方米。

2. 甲乙双方协商一致同意上述房地产转让价格为¥_____元（大写：人民币_____元正）。

3. 双方约定房屋定金数额为¥_____元正（大写：人民币_____元正）于定金协议签定当天支付，定金支付后本协议生效。

4. 甲方在收到定金后在双方签定房屋买卖合同前将房屋出售给他人，视为甲方违约，双倍返还定金。

5. 乙方必须在定金支付后_天内于_日前签定房屋买卖合同，

同时支付首期房款¥_____元（大写：_____人民币）第二期房款为_____元（大写：_____人民币）于_____日前支付余款为按揭贷款方式支付，并在买卖合同签定后一周内开始办理，一月内办理完毕。超出时间视为乙方违约，定金不退还。

6. 维修基金由乙方付给甲方，具体数额看维修基金发票。

7. 乙方的按揭贷款由乙方自行办理，但甲方必须协助。

8. 如有未尽事宜，可双方协商解决。

甲方：_____乙方：_____

地址：_____地址：_____

身份证号码：_____身份证号码：_____

时间：_____时间：_____购房定

金合同 9

甲 方 : 甲 (卖 方) :

住所：_____邮编：_____

法定代表人：_____联系电话：_____

以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。如要下载或阅读全文，请访问：<https://d.book118.com/217053033030010003>