

# 房屋买卖合同(实用10篇)

劳动合同是劳动者与用人单位之间约定劳动关系的书面协议，是保障劳动者权益、维护用人单位合法权益的重要法律文件。怎样写合同才更能起到其作用呢？合同应该怎么制定呢？下面我给大家整理了一些优秀的合同范文，希望能够帮助到大家，我们一起来看一看吧。

## 房屋买卖合同篇一

甲方(卖方)：

身份证号码：

电话：

乙方(买方)：

身份证号码：

电话：

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国房地产管理法》及其它有关法律、法规之规定，甲、乙双方在平等、自愿、公平、协商一致的基础上就房屋买卖事宜达成如下条款协议：

一、甲方自愿将下面第二条款所列房屋及所附属设施设备、装潢装饰和相关物品出售给乙方，甲方已将房屋状况充分告知乙方，乙方对甲方所出售的房屋及附属设施、装潢装修等情况已充分了解，愿意购买该房屋。

二、甲方自愿将本条第三款所列房屋出售给乙方，甲方已将房屋状况充分告知乙方，乙方对甲方所出售的房屋及附属设

施、装潢情况已充分了解，愿意购买该房屋。

三、 甲方出售房屋的情况：

房屋坐落于\_\_\_\_\_， 产权性质 70年产权， 建筑面积 138平方米， 三室两厅两卫一厨。

四、本合同签定后，乙方需在合同签订日起在三十日内连同提前预交定金 \_\_\_\_\_元， 总共付清该房屋全款\_\_\_\_\_元人民币给甲方， 如超三十日视乙方毁约， 乙方中途悔约的， 应及时通知甲方， 购房定金归甲方所有； 甲方中途悔约的， 应及时通知乙方 ， 并应在悔约之日起 五 日内按购房定金的双倍偿还给乙方。

五、甲、乙两方同意在房屋过户过程中所产生的费用由乙方承担， 房产证在乙方付完房款后， 甲方应于三十日内拿到房产证， 甲、乙两方共同商议过户时间、并及时办理过户手续。

六、本合同在履行过程中如发生争议， 由合同当事人协商解决；协商不成的， 可以向当地仲裁委员会申请仲裁， 或直接向人民法院起诉。

七、本合同内空格部分填写的文字与印刷文字具有同等效力， 如手写项填写内容与印刷文字内容不一致， 以手写项为优先。

八、甲、乙两方同意房屋内家具、家电归甲方《房屋卖方》所拥有。

九、本合同一式四份， 甲、乙双方及双方证明人各执一份。

十、本合同自四方签订之日起生效。

甲方(签章)： \_\_\_\_\_

身份证件号码： \_\_\_\_\_

乙方(签章)：\_\_\_\_\_

身份证件号码：\_\_\_\_\_

甲方配偶(签章)：\_\_\_\_\_

身份证件号码：\_\_\_\_\_

甲方证明人(签章)：\_\_\_\_\_

身份证件号码：\_\_\_\_\_

乙方配偶(签章)：\_\_\_\_\_

身份证件号码：\_\_\_\_\_

乙方证明人(签章)：\_\_\_\_\_

身份证件号码：\_\_\_\_\_

日期： 年 月 日

## 房屋买卖合同篇二

甲方： 乙方： 甲乙双方经平等协商，就购买墙纸事宜达成共识并签订成如下合同条款：

一、货物名称及购货数量

二、交货与运输 在甲方施工现场 交货。运输费用由乙方承担。

三、货款价值 万 仟 佰 元(元)

四、付款方式 实行分批次付款方式： 双方签订本协议之日，

甲方向乙方支付货物总金额 %的定金，即人民币 元整;当乙方将货物全部交付甲方后，若无质量问题，甲方将余款一次性付给乙方。

## 五、 施工准备与条件:

1、 甲方应为乙方入场施工创造条件。包括：搬清室内家具、陈设或将室内不易搬动的家具、陈设归堆、遮盖，以不影响施工。

2、 甲方供铺贴壁纸墙面的基层腻子，应平整、坚实、牢固、上清油，或因墙面漏水、渗透等原因对壁纸产生的不良影响，乙方不承担相应责任。

3、 由甲方给乙方提供用水、用电等施工条件。

六、 施工时间：甲方根据其装修进程，提前一周通知乙方。

## 七、 其它约定

1、 施工过程中，如果发现墙纸质量问题，乙方应无条件为甲方退换。

2、 本合同一式两份，甲、乙双方各执一份，具有同等法律效力。本合同自双方签订之日起生效。

3、 本合同未尽事宜，依照有关法律、法规执行，法律、法规未作规定的，甲乙双方可以达成书面补充合同。本合同的附件和补充合同均为本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等的法律效力。

甲方(公章)： \_\_\_\_\_ 乙方(公章)： \_\_\_\_\_

法定代表人(签字)： \_\_\_\_\_ 法定代表人(签字)： \_\_\_\_\_

# 房屋买卖合同篇三

身份证号\_\_\_\_\_

乙方（买方）：\_\_\_\_\_

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》及其它相关法律、法规之规定，买卖双方在平等、自愿、协商一致的基础上就房屋买卖达成如下协议：

## 一、标的物

- 1、甲方所拥有的坐落于天津市\_\_\_\_\_，产权证号\_\_\_\_\_建筑面积为\_\_\_\_\_平方米的房产一套，其现用途为自住。
- 2、甲方已于\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月取得上述房屋的所有权证，房屋所有权证号为\_\_\_\_\_。
- 3、甲方已于\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月取得上述房屋的国有土地使用证，国有土地使用权证号为\_\_\_\_\_。
- 4、甲方自愿将上述房屋所有权及所属土地使用权转让给乙方，乙方自愿购买该房屋，甲方保证上述房屋所有权及土地使用权无产权纠纷和无债权债务纠纷，否则，由甲方承担一切法律责任。

## 二、付款方式

- 1、买卖双方同意按套计价，该房屋总价款为人民币94.5万元整。此房款价为甲方净价，双方交易税费由乙方负担。
- 2、经甲乙双方协商待标的物房屋房龄满5年后再行办理过户

手续，为此乙方暂押5万元。

3、乙方于签订本合同当日支付甲方购房定金10万元（以收条为准），作为购房担保。乙方支付首付款时，定金折抵首付款。同时甲方须将房产证、契税证复印件交与乙方。待凑足79.5万元（按规定时间）即刻给与甲方（以收条为准），同时甲方须将房产证、契税证原件和房屋钥匙交与乙方。

4、房龄满5年后办理房屋过户时，乙方将暂押的5万元交齐，甲方将房屋评估价的费用补足差额，并由甲乙双方一同交与房屋交易管理部门办理过户手续。

### 三、双方责任

1、甲方保证出售房产符合国家房产上市的规定，并保证产权清晰，无抵押、贷款和任何纠纷，保证所提供的材料真实有效，不含虚假内容，若有违反上述约定造成的责任由甲方承担。

2、甲方已缴纳的公共维修基金和供暖费已计入房屋总价，随房屋转让一并转让给乙方，双方不再另行结算。房屋交付前发生的物业管理费、水电费、煤气费、电话费、网络费及有线电视信号费由甲方承担。房屋交付后发生的物业管理费、水电费、煤气费、电话费、网络费及有线电视信号费由乙方承担。

3、甲乙双方应积极配合办理过户手续，因甲乙任何一方不配合所造成的损失，由责任方赔偿守约方。

4、第三条房屋交付甲方应于\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日前将房屋交付乙方。

### 四、甲、乙双方权利与义务

1、甲方应按合同约定日期将合同约定房屋交付乙方。甲方未按约定日期交付房屋的，自本合同约定的交付期满第二天起至实际交付之日止，甲方按日向乙方支付已付购房款万分之三的违约金。甲方逾期交房达60日，乙方有权解除合同，并可要求甲方支付乙方已付购房款3%的违约金；乙方愿继续履行合同的，自本合同约定的交付期满第二天起至实际交付之日止，甲方按日向乙方支付已付购房款万分之三的违约金。甲方交付的房屋不符合合同附件约定条件的，视为未交付房屋。

2、在办理过户手续以前不论房价涨与跌，双方均不得违约。如甲方违约，甲方应将所收房款总额退还给乙方并向乙方支付违约金\_\_\_\_\_万元。

六、本合同未尽事宜，双方可协商签订补充协议。补充协议及附件，为本合同不可分割的组成部分，具有相同效力。

七、本合同自双方签字盖章之日起生效。

八、本合同一式叁份，甲、乙双方各执一份，房屋管理部门备案一份，各份具有相同效力。

甲方（公章）：\_\_\_\_\_ 乙方（公章）：\_\_\_\_\_

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

## 房屋买卖合同篇四

甲方（出卖人）：\_\_\_\_\_（二人系夫妻关系）

身份证号（夫）：\_\_\_\_\_联系方式：\_\_\_\_\_

身份证号（妻）：\_\_\_\_\_联系方式：\_\_\_\_\_

现住址：\_\_\_\_\_

乙方（买受人）：\_\_\_\_\_电话：\_\_\_\_\_

身份证号：\_\_\_\_\_

地址：\_\_\_\_\_

鉴于：

1、甲方对位于\_\_\_\_\_的房产、储藏室、车位享有独立的所有权、处分权、出卖权，甲方有意向出售给乙方。

2、乙方有意向购买上述房产、储藏室、车位，甲乙双方共同同意按照\_\_\_\_\_元的价格交易该房产。

3、根据《中华人民共和国民法典》相关规定，甲、乙双方在平等、自愿、协商一致的基础上就上述房产、储藏室、车位买卖达成如下协议：

2、甲方承诺该房产、储藏室、车位为甲方有完全所有权、处分权的财产，不存在任何被抵押、质押、扣划、担保等影响完整权利的，如果因为甲方原因房屋被查封、冻结、拍卖等任何影响乙方过户或使用的情形，甲方应向乙方承担赔偿责任。

1、该房屋、储藏室、车位总金额为\_\_\_\_\_元（大写\_\_\_\_\_元整）（含税），上述房屋价格包括了该房屋附属设施设备、装饰装修、相关物品和其他与该房屋相关的所有权利。

2、本合同项下房屋、储藏室、车位交易、更名等行为产生的一切费用，包括交易税费、更名所产生的费用等一切税费，均已包含在上述金额中。

3、第二次付款：在甲方协助乙方办理好房屋过户、更名等全



部手续后\_\_\_\_\_日内，乙方将该房屋剩余款\_\_\_\_\_元  
（大写\_\_\_\_\_元整）付清给甲方。

1、双方同意，甲方应在产权转移手续办理结束后\_\_\_\_\_日内，将具备交房条件、并符合本合同约定的房产、储藏室、车位交付给乙方。

2、因任意原因导致未能在房屋权属登记部门规定的办理房屋权属转移登记手续的期限内取得房屋所有权证书的，乙方有权退房，甲方应当自收到退房通知之日起\_\_\_\_\_日内退还乙方全部已付款，并支付违约金\_\_\_\_\_元（大写\_\_\_\_\_元整）。

3、甲方应当在收到房屋全款之日起\_\_\_\_日内，向房屋所在地的户籍管理机关办理完成原有户口迁出手续，如甲方未按期将与本房屋相关的户口迁出的，乙方有权解除本合同，甲方应收到解除通知之日起3日内退还乙方全部已付款，并支付违约金\_\_\_\_元（大写\_\_\_\_元整）。

1、甲方保证该房屋本房屋在合同签订后，该房屋产权清晰无异议，绝无买卖、抵押、典当、继承、租赁等与他人纠纷之事，无查封、扣押、拍卖等法律风险，否则视为甲方违约，由此产生的一切后果皆由甲方承担，甲方应向乙方支付违约金\_\_\_\_元（大写\_\_\_\_元整），并承担其他赔偿责任。

2、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】费用由甲方承担，房屋正式交付后（含当日）发生的费用由乙方承担。甲方同意将其缴纳的该房屋专项维修资金（公共维修基金）的账面余额在房屋过户后10日转移给乙方。如甲方未按期完成专项维修资金过户的，每逾期一日，甲方应支付已交付房价款万分之五的违约金。

（一）逾期交房责任

除不可抗力外，甲方未按本合同约定的期限和条件将该房屋交付乙方的，按照如下规定处理。

2、逾期超过\_\_\_\_\_日后，乙方有权退房。乙方退房的，甲方应当自收到退房通知之日起3日内退还全部已付款，并向乙方支付违约金\_\_\_\_\_元（大写\_\_\_\_\_元整）。

## （二）逾期付款责任

乙方未按照约定的时间付款的，按照以下约定处理：

2、逾期超过60日后，甲方有权解除合同。甲方解除合同的，乙方应当自解除合同通知送达之日起3日内向甲方支付违约金\_\_\_\_\_元（大写\_\_\_\_\_元整），甲方收到违约金之日起\_\_\_\_\_日内退还乙方全部已付款。

（三）甲方在本合同签订收房款后，不得因市场涨价或政策原因等为理由，收回或者反悔不出售房屋，或要求涨价，如甲方违反此约定，需向乙方支付违约金\_\_\_\_\_元（大写\_\_\_\_\_元整），该合同继续履行。

本合同履行期间，发生特殊情况时，甲、乙任何一方需变更本合同的，要求变更一方应及时书面通知对方，征得对方同意后，签订书面变更协议，该协议将成为合同不可分割的部分。未经双方签署书面文件，任何一方无权变更本合同，否则，由此造成对方的经济损失，由责任方承担。

因不可抗力不能按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。

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。

本合同未尽事宜，依照有关法律、法规执行，法律、法规未作规定的，甲乙双方可以达成书面补充合同。补充合同与本合同有同等法律效力。

本合同自双方签字（盖章）之日起生效。本协议一式二份，甲方、乙方各一份，具有同等法律效力。

甲方：\_\_\_\_\_

乙方：\_\_\_\_\_

合同签订日期：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

## 房屋买卖合同篇五

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，承租人可以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《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准的复函》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。

## 房屋买卖合同篇六

甲方：（以下称甲方）

乙方：（以下称乙方）

甲乙双方经协商，就房屋买卖一事达成如下协议：

二、房屋总价款为\_\_\_\_\_万元人民币。

三、本协议签订后日内乙方一次性将房屋全部价款支付给甲方；

四、由于该房屋目前正在建设之中，因此，本协议签订后一年内甲方将房屋交付给乙方；

五、受到目前政策的限制，房屋五年之内不能办理过户手续。待房屋可办理手续之时，甲方应积极协助乙方办理房屋过户手续，过户费用由乙方承担。

六、甲方要保证按期交房，否则每逾一日将按总房款的支付给乙方作为违约金；

七、因甲方原因导致房屋无法过户给乙方造成损失，全部由甲方承担。

八、本协议签订后，双方共同去公证机关进行公证，公证费用由方承担。

九、未尽事宜，双方应友好协商，协商不成任何一方均可向人民法院提起诉讼。

十、本协议一式两份，双方各执一份，签字盖章后生效。

甲方： 乙方：

代表： 代表：

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

## 房屋买卖合同篇七

订购方（甲方）：

出售方（乙方）：

根据《民法典》及有关法律法规规定，经甲乙双方协商一致，

签订本合同。

第三条交货时间、数量、重量及价格：

2、乙方出售的生猪单体重量每头不得低于\_\_\_\_\_公斤；

3、甲乙任何一方如提前或延期提货与交货，均应事先通知对方，双方另行达成新的协议，甲乙双方应按本合同继续履行。

第四条交货、验收、检疫、结算方式：

2、货款由甲方支付给乙方，现金当场结算，钱货两清，甲方不得欠款；

第五条不可抗力

1、甲乙双方任何一方由于不可抗力的原因不能履行或不能完全履行合同时，应尽快向双方通报理由，在提供相应证明后，可根据情况部分或全部免于承担违约责任。

2、生猪如因生长、养殖等原因不能出栏，交货日期可协商提前或推迟。

第六条违约责任

2、乙方交货数量少于合同规定的，按少交数量总值的5%支付违约金；乙方在交货中，出现病死或其他问题生猪，甲方有权拒收。

甲方：\_\_\_\_\_

联系电话：\_\_\_\_\_

乙方：\_\_\_\_\_

联系电话：\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

## 房屋买卖合同篇八

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。

第一条 甲方愿将座落\_\_\_\_\_市\_\_\_\_\_区\_\_\_\_\_街\_\_\_\_\_段\_\_\_\_\_号的\_\_\_\_\_房（\_\_\_\_\_室\_\_\_\_\_厅\_\_\_\_\_平方米）卖于乙方，永远为业，空口无凭，立字据为证。

第二条 该房的房价款计人民币\_\_\_\_\_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法院。

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、乙方各执一份。

卖房人（甲方）：\_\_\_\_\_ 签字

买房人（乙方）：\_\_\_\_\_ 签字

身份证号：\_\_\_\_\_

年 月 日

## 房屋买卖合同篇九

本合同双方当事人：

邮政编码：\_\_\_\_\_ 联系电话：  
\_\_\_\_\_

邮政编码：\_\_\_\_\_ 联系电话：\_\_\_\_\_ 甲、乙双方就房屋买卖事项经过友好协商，一致同意订立合同条款如下，以资共同遵守。

一、甲方愿将其拥有完全产权的位于甘肃省定西市临洮县洮阳镇西关社区七家巷第5号独院(其建筑面积135. 平米，产权证号)

中介费 ( )，的价款出售给乙方。

二、本合同签定前，乙方给甲方(中介法人 的账户号：) 打入人民币 拾万圆作为给甲方首付房款定金(特别注明，在银行打款时手续费乙方不付)后，甲方就开始办理有关手续，乙方付完首付房款后，甲方在绝不能把该房地产出售给第三者。否则甲方退清原款的同时付乙方总额50%的经济损失。

当甲方把一切合法手续办理稳妥之后，剩余款甲方把房地产的一切合法手续，包括《房产证》及《国有土地使用证》等转交给乙方后，乙方一次性付给甲方全部剩余房款（房屋如有应缴纳的一切费用及过户费等，概由乙方负担）。甲方把一切合法手续转交给乙方。一手交手续一手交清房款，若甲方违约给乙方赔偿总额的50%的经济赔偿，若乙方违约给甲方同等的赔偿。

### 三，违约责任

2、如果甲方出售的房屋确实存在他项权利设定或其他产权纠纷以致影响到乙方权利的行使，一切责任由甲方承担全部法律责任，并应赔偿乙方总额50%的经济损失。

4、甲方保证在交易时该房屋确实没有产权纠纷，例如有关按揭，抵押债务宅基界定等等，今后在《房产证》及《国有土地使用证》等项出现经济纠纷该甲方负全部法律责任，甲方均在交易前必须办理稳妥。交易后如有上述未清事项，甲方承担全部责任。

5、因本房屋所有权转移所发生的土地增值税由乙方方向国家交纳，；

6、甲、乙一方或双方为境外组织或个人的，本合同应经该房屋所在地公证机关公证。

### 四，甲乙及中介三方签字及身份证复印件

1、本合同（经甲、乙及中介三方签字）自签订之日起生效。

2、本合同一式3份，甲乙中介三方各执一份。

3，甲方本人签字含身份证复印，甲方院墙以东邻居身份证复印

件及认可签字

甲方签字

乙方本人签字

中介法人签字； 含身份证复印件

年 月 日

## 房屋买卖合同篇十

甲方(卖方):

身份证号:

乙方(买方):

身份证号:

经甲、乙双方协商同意，就买卖房产一事达成如下协议:

1、甲方出售给乙方的房产坐落在建筑面积 m<sup>2</sup>□产权证号 ，土地证号 ，附属房 m<sup>2</sup>的房地产出售给乙方，屋内设施包括 。

2、该房地产成交价格为人民币 元整。乙方于 年 月 日前，总共分次交付给甲方。

3、甲方要保证上述房地产产权清楚，若发生成交前的产权纠纷或债权债务，乙方概不负责任，由甲方承担，并承担法律责任。

4、在房产未办理过户手续前，若甲方反悔，须按当时房价的双倍价格对乙方进行赔偿。



5、无论何时办理过户手续，甲方均应无条件的积极配合，否则承担由此造成的一切经济责任。

6、本合同签订之日起至过户之前，甲、乙双方不得用房产证、土地使用证等进行抵押贷款、质押。否则赔偿对方的一切经济损失和总房款的25%的违约金。

7、本合同一式二份，签字盖章后生效。

甲方(盖章):

乙方(盖章):

年 月 日