

# 最新自建房购买合同(模板9篇)

合同的签订对于维护劳动者的权益、促进劳动关系的稳定具有重要意义。那么一般合同是怎么起草的呢?下面是小编为大家整理的合同范本,仅供参考,大家一起来看看吧。

## 自建房购买合同篇一

甲

方:

身份证号:

乙

方:

身份证号:

一、甲乙双方基于客观真实的情况共同作出以下约定:

1□xx年 月 日,甲方委托乙方以乙方名义为甲方购买

乙方接受甲方的委托。

2、甲方已于 年 月 日以乙方名义与 房地产开发有限公司(下称“开发商”)签订认购协议书并交纳购房定金 元,该认购协议书的权利义务由甲方享有及承担。

3、由甲方以乙方名义签订《商品房买卖合同》、申请银行按揭贷款及办理购房的所有相关手续,甲乙双方均认可银行首付款及每月的按揭贷款等所有购房相关费用全部由甲方支付,甲方是实际出资人。

二、甲乙双方经协商一致、诚实信用的基础上达成如下协议,双方共同严格遵守。

1、乙方代甲方购买的  
路  
号

房屋所有权归甲方所有，甲方享有该房屋占有、使用、收益及处分的权利，乙方对受甲方委托购买的房屋无权行使甲方享有的前述权利，亦不得对受甲方委托购买的房屋进行侵占、破坏、转卖、出租、抵押及赠与。

2、购房首付款、按揭还款、抵押费、保险费，所有交款凭据由甲方保管，乙方有义务协助甲方办理交款手续。

3、

房屋产权证暂办至乙方名下，产权证由甲方保管，甲方有权在任何时间将产权变更至本人名下，或转让、出租及抵押该房屋，乙方应当协助甲方办理相关手续，不得拒绝。

4、乙方因代理甲方购房的合理交通费、误工费、通讯费等费用由甲方承担。

5、乙方有义务将本协议代理购房事宜通知乙方的所有利害关系人(包括但不限于父母、子女及配偶)，保证其利害关系人不得主张济南市 路 号齐鲁花园 号楼 单元 号房屋所有权利。

6、甲方有权随时解除本协议，解除本协议后，乙方有义务协助将受甲方委托购买的房屋更名到甲方指定名下。

7、甲方对该房屋进行的装修及在该房屋内添置的所有家具、家电及物品均归甲方所有。

8、乙方应当恪守诚信，受甲方委托购买的房屋在其名下时不得侵害甲方的利益，如果乙方对受甲方委托购买的房屋进行毁损，乙方应当负责全额赔偿;如乙方恶意侵占、转卖、抵押

及赠与该房屋，乙方应当按房屋当时市场价格给予甲方赔偿，并承担相应的违约金人民币 万元。

9、乙方不得随意解除本协议，不得拒绝、拖延履行代理购房的协助义务，如随意解除本协议或拒绝、拖延履行代理购房的协助义务给甲方造成损失的，乙方负责全额赔偿。

10、在甲乙双方意思表示一致时，乙方可以出售该房屋，甲方有义务从售房款中优先支付欠乙方的7万元欠款。

11、争议的解决方式：

1) 双方友好协商。

2 ) 诉至房产所在地的人民法院。

12、本协议一式两份，甲乙双方各执一份，双方签字后成立。

13、本协议自济南市 路 号齐鲁花园 号楼 单元 号房屋房产证办理之日起生效。

甲方： 乙方：

年 月 日 年 月 日

## 自建房购买合同篇二

乙方： \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日，甲方购买  
在\_\_\_\_\_县民生路一街二幢住房一套，层向三楼左，面积125.5平方米。现因资金紧缺，急需出卖房屋，按原购价贰拾柒万壹仟零捌拾元(小写：271080元)出让给乙方。双方在平等、自愿，协商一致的基础上，根据《中华人民共和国城

市房地产管理法》、《中华人民共和国合同法》等有关法律、法规的规定，双方在要约和承诺过程，中自愿达成如下购房协议：

一、房屋范围：座落于\_\_\_\_\_镇民生路第一街二幢三楼，东为自有墙；南为自有墙；西为自有墙；北为自有墙。另包括门窗厨具、水、电、气设施与电器等和装修设施全部在内。

二、房屋价款：以售价每平方米按2160元，房款共271080元，由乙方在\_\_\_\_\_年5月30日前将全部付清甲方房款，并由甲方向乙方出具收款收据。

三、产权证照：房屋产权证和土地使用证由甲方协助乙方办理，并于\_\_\_\_\_年12月30日前办理完毕，税费由乙方承担，否则，视为违约。

四、房屋交付：甲方于\_\_\_\_\_年5月30日将其房屋及其所有设施设备交付乙方所有。

五、变更解除：本协议如需变更解除，需甲、乙双方协商一致方可变更解除。如对本协议发生争议，首先应协商解决，也可申请调解和起诉，不能用非法手段解决争议。

六、违约责任：违约金定为10万元，任何一方擅自违约承担违约金外，并赔偿对方的直接和间接经济损失。

七、生效方式：本协议一式两份，签字生效，甲、乙双方各执一份，具有同等法律效力。一致共识，立此协议。

甲方：\_\_\_\_\_乙方：\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

## 自建房购买合同篇三

卖方(甲方):

买方(乙方):

根据中华人民共和国房屋买卖相关法律,就甲方将所有权所属的房屋出售给乙方等相关事宜,双方经协商一致,达成协议如下:

第一条甲方将自己的房屋及房屋占用范围内的土地使用权转让给乙方,房屋具体状况如下:房屋座落在\_\_\_\_\_,面积为\_\_\_\_\_平方米。房屋为砖混结构商品房,布局结构平方米,门面为\_\_\_\_\_。

第二条房屋所有权证编号: \_\_\_\_\_, 房产证号: \_\_\_\_\_, 土地所有权号: \_\_\_\_\_。

第三条房屋配套附属设施水、电、暖由甲方负责,室内装饰统一为水泥地面,墙壁为防水白色涂料,乙方对甲方上述转让的房地产具体情况已充分了解,自愿购买上述房地产。

第四条乙双方经协商达成一致,同意上述房地产转让价格为人民币(大写):元整。甲、乙双方同意,自本合同签订之日起,乙方分三次将房款付给甲方。具体时间为:本合同生效之日起十日内乙方交付贰万元;\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日前付伍万元;其余在产权转移时全部交清。

第五条甲、乙双方同意,本合同生效后,除人力不可抗拒的因素外,甲方定于\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_-日将上述房地产交付乙方(以房产证交付为标志)。

第六条上述房地产风险责任自该房地产权利转移之日起转移

给乙方。

第七条本合同生效后，甲、乙双方应按国家及本地有关规定缴纳税、费。在上述房地产权利转移前未支付的使用该房屋所发生的物业管理费、水电费、煤气、电讯费等其它费用由甲方负责支付。

第八条乙方在使用期间不得擅自改变房屋结构和使用性质，乙方对该房地产有关联的公共部位、通道和设施使用享有相应的权益承担相应的义务，并应维护公共设施 and 公共利益。乙方确认上述受让房地产的业主公约，享有相应的权利和承担相应的义务。

第九条甲方保证在上述转让的房地产交接时没有产权纠纷和财务纠纷。如上述房地产转让交接后发生交接前即存在的产权或财务纠纷，由甲方承担全部责任。

第十条乙方未按本合同约定期限付款的，应按逾期未付款向甲方支付利息，利息自应付款之日起第二天至实际付款日止，利息按银行同期利率计算，逾期30天后，甲、乙双方同意按下列之一处理。

1、乙方除应支付利息外，还应按逾期未付款的3%向甲方支付违约金，合同继续履行。

2、甲方有权通知乙方单方解除合同，甲方从乙方已付款中扣除乙方应向甲方支付逾期未付款3%的违约金，余款返还给乙方，已付款不足违约金部分，乙方应在接到书面通知之日起10日内向甲方支付，若乙方违约给甲方造成经济损失的，甲方实际经济损失超过乙方应支付的违约金时，实际经济损失与违约金的差额应由乙方据实赔偿。

第十一条除人力不可抗拒因素外，甲方未按合同约定的期限将上述房地产交付给乙方的，应按已收款向乙方支付利息，

利息自约定交付之日起第二天至实际交付之日止，利息按银行同期利率计算。逾期30天后，甲、乙双方同意按下列之一处理。

1、甲方除应支付利息外，还应按已收款的3%向乙方支付违约金，合同继续履行。

2、乙方有权通知甲方解除合同，甲方除应在接到书面通知之日起10日内向乙方返还已支付的房款和利息(自乙方支付房款之日起至解除合同之日止)外，还应按已支付房款的3%向乙方支付违约金。若甲方违约给乙方造成经济损失的，乙方实际经济损失超过甲方应支付的违约金时，实际经济损失与违约金的差额应由甲方据实赔偿。

第十二条经甲、乙双方协商一致，本合同未尽事宜，在不违反本合同原则的前提下，可订立补充条款或补充协议，甲、乙双方订立的补充条款和补充协议及附件为本合同不可分割的一部分。本合同及其附件空格部分填写的文字与铅印文字具有同等效力。

第十三条本合同自甲、乙双方签订之日起生效。甲、乙双方在签署本合同时，具有完全民事行为能力，对各自的权利、义务清楚明白，并按本合同规定履行。

第十四条本合同适用于中华人民共和国法律、法规。甲、乙双方在履行本合同过程中若发生争议，应协商解决。协商不能解决的，依法向人民法院起诉。

第十五条本合同一式四份，甲、乙双方各执一份，房地产交易管理机构一份，房地产登记机构一份。

甲方：\_\_\_\_\_ (签章) 乙方：\_\_\_\_\_ (签章)

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

## 自建房购买合同篇四

出售方：（以下简称：甲方）

购买方：（以下简称：乙方）

经甲乙双方友好协商，就乙方向甲方购买房屋，达成如下协议：

### 第一条房屋基本情况

2、甲方所售房屋位于都江堰市奎光路\_\_\_\_\_号营业房第楼（现为梧桐花园商务酒店所在房屋）。

### 第二条房屋价格及其他

1、甲方所售房屋建筑面积为：平方米（以房产证面积为准）；

2、甲方所售房屋单价为：元/平方米；房款总计为

3、因甲方与现有租房人签订的租房价格低，甲方同意在按每平方30元的标准对超出现有租房价格的部分在房屋售价中提前进行抵扣（计算时限为\*\*年6月1日至\*\*年7月31日，计算面积以房产证上面积为准），经过甲乙双方共同测算，抵扣的总价款为：（大写：）

4、乙方实际应付甲方的房屋总价款为（抵扣后的总价：（大写）

5、以上房屋买卖的一切过户手续的办理及其所产生的一切税收和其他费用全部由甲方负责承担并支付。

### 第三条双方权利义务



- 1、甲方协助乙方在20\_\_年5月31日前与现有租房人新的租房协议签订完毕，租房费用及租房时间等相关事项另行协商，新的租房协议作为本协议的补充协议，新的租房协议自签订之日起生效，同时乙方即成为房屋新的出租房。
- 2、乙方在与现有租房人签订新的租房协议生效后，于2日内支付甲方购房订金元（大写：）。待甲方将房产证、土地使用证过户办理到乙方或乙方指定人的名下后，乙方在办理完房屋抵押贷款手续后，将剩余房款一次性支付给甲方，不得以任何理由拖欠甲方剩余房款。
- 3、新的租房协议签订后，甲方于3日内负责将房屋及房屋相关手续交接给乙方。
- 4、甲方在收到乙方购房订金后，在三个月内负责将该房屋产权证、土地使用证过户到乙方或乙方指定人名下，否正造成的损失由甲方承担。
- 5、甲方保证在交接房屋时没有产权纠纷和财务纠纷，有关按揭、抵押债务、税项、水电、物管费等甲方均在交接前办妥。交接后如有上述未清事项，由甲方承担全部责任甲方对该房屋地震修复后的工程质量（工程质量应是国家规定的相关部门验收合格）负责。

#### 第四条违约责任

- 1、该协议签订生效后，甲乙双方不得以任何理由违约；
- 2、如乙方违约，甲方不退还乙方交纳的购房订金，该订金作为甲方的经济损失赔偿费；
- 3、如甲方违约，甲方按乙方支付的订金总额2倍赔偿给乙方，作为乙方经济损失赔偿费。

## 第五条其他

- 1、本协议未尽事宜，由甲、乙双方另行议定，并签订补充协议，补充协议与本协议具同等法律效力。
- 2、协议在履行中发生争议，由甲、乙双方协商解决。协商不成的，甲、乙双方可依法向该房屋所在地人民法院起诉。
- 3、本协议自甲、乙双方签字之日起生效。
- 4、本协议一式两份，双方各执一份。

甲方： 乙方：

年月日年月日

## 自建房购买合同篇五

承租方（乙方）： \_\_\_\_\_

现有乙方看中甲方要合法出租的房屋，甲方愿意将房屋出租给乙方使用，甲乙双方就乙方支付甲方定金等事宜签订本协议。

甲方所拥有的将要出租给乙方的房屋位于\_\_\_\_\_市\_\_\_\_\_区\_\_\_\_\_路\_\_\_\_\_弄（\_\_\_\_\_支弄）\_\_\_\_\_号\_\_\_\_\_室。

双方商定租赁期限为\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日起  
至\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日止。

1. 乙方在签订本协议时支付甲方定金\_\_\_\_\_币\_\_\_\_\_元整。甲方收到定金后应书面签收。

2. 本协议签定后至租期开始前，如甲方违约，则双倍返还上述定金与乙方；如乙方违约，则定金由甲方没收，同时甲方应支付中介方定金的一半作为服务费。

数额：双方商定租金为每月\_\_\_\_\_币\_\_\_\_\_元整。乙方以\_\_\_\_\_形式支付甲方。支付方式为付\_\_\_\_\_押\_\_\_\_\_。

甲乙双方商定在\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日前签订房屋租赁合同，到时甲方应带好房屋产权权利人的有效、房地产权证（若是代理人签约，应还带好代理人有效和产权权利人的委托书），乙方应带好本人有效（公司签约应带好公司有效）。甲乙双方任何一方不如期签约可视为违约。

甲方（盖章）：\_\_\_\_\_

乙方（盖章）：\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日

\_\_\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日

## 自建房购买合同篇六

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：

乙方如未按合同约定的时间付款，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，乙方应自觉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

乙方（盖章）：负责人：委托办理人：联系电话：年月日日

# 自建房购买合同篇七

甲方： 乙方：

户籍地址： 户籍地址：

身份证号： 身份证号：

甲乙双方经过平等、充分协商，就双方共同投资购买物业之相关事宜，自愿达成如下协议，以资信守：

一、甲乙双方共同投资，购买一套位于\_\_\_\_\_号房产一套，物业名称为：\_\_\_\_\_，房产总价款\_\_\_\_\_万元人民币。

三、实际产权比例：乙方向银行的贷款按时全部由甲方偿还，乙方只是名义上产权所有人，甲方为实际产权人。对本物业所有权的行使和物业的出卖，均按照本合同约定由甲方行使，而不是按照双方出资比例行使。

四、物业考察、购买：由甲方对拟购房产进行实际考察、了解。

五、由于该物业的购置乙方需要银行贷款，甲方乙方一致同意，由乙方作为名义购房人，办理购房、及其他购置房产相关《房产预售合同》等法律文件的签署、房产抵押按揭贷款办理、房屋所有权证办理。由甲方办理购房定金、首付款及其他购置房产相关款项的支付、房产交接、水电煤有线电视开通或入户等所有购房相关手续。甲方全权监督和过问该物业购置等事项的办理情况和进展情况，乙方应按甲方的要求办理相关事项。

六、房地产权证署名、办理、保管：甲乙双方一致同意所购物业的所有权凭证仅记载乙方一人姓名，房地产权证由乙方

依法办理并由甲方妥善保管。

七、物业装饰装修事宜和费用承担，双方约定如下：房产的装修一切费用由甲方负责。

八、物业管理、出租及收益；甲方负责所购房产的管理、维护、出租、收取房屋租金等物业管理事务、按时还贷。甲方获取其房屋的一切收益金。

九、购置物业税费承担

购房产产权登记所支出的公证费、保险费、房产交易税费、产权登记税费、维修基金、物业管理费、水电煤有线电视开通或入户费、中介费（委托中介出租物业）、房屋租金税费等相关费用由甲方支付。

十、物权行使：甲方全权行使所购房产的占有、出租、使用、收益、处分等权利，而乙方行使权力必须经甲方同意。乙方如有违反本条约定，未经甲方同意单方面行使本物业物权的，视为违约行为，甲方有权依据本合同第十七条向乙方主张违约责任。

十一、物业出卖及优先购买权行使：如甲方决定出售所购房产，乙方应依法协助并办理相关手续，盈利或亏损均由甲方独自享有或承担。乙方无任何优先购买权。

十二、甲乙双方以按揭贷款的方式购买物业，具体约定如下：

1、购房首付款元（包括定金）人民币，由甲方支付，并以现金支付；

2、其余房款，由乙方贷款；

3、按揭贷款的期限为\_\_\_\_年，乙方无还款义务，甲方履行还

款义务。

4、甲方每月向贷款银行偿还贷款本息；

十三、适用法律：本协议适用中华人民共和国法律。

十五、本协议变更或解除

1、甲乙双方协商一致，可以变更或解除本协议；

2、符合本协议相关条款约定的，可以变更或解除本协议；

3、未经甲乙双方协商一致，本协议不得变更或解除；

十六、争议解决办法：凡涉及本协议的生效、履行、解释等而产生的争议，先由甲乙双方协商解决，如十五日内协商无果，双方均可提交本物业所在地法院解决。

十七、违约责任：甲乙双方均应严格信守本协议，不得违反，如有违约，违约方应向守约方赔偿因违约方违约而遭受的一切经济损失，其中包括但不限于因市场价格变动所产生的房屋溢价和守约方为诉讼而支出的律师费。

十八、本协议未尽事宜，由甲乙双方另行协商，并签署书面文件。

十九、本协议正本一式贰份，甲乙双方各执壹份，各份具有同等法律效力。

二十、本协议自甲乙双方签字盖章之日起生效。

甲方（公章）：\_\_\_\_\_乙方（公章）：\_\_\_\_\_

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

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

## 自建房购买合同篇八

奚正辉

案例：

乙向甲购买了一套房屋，但是该房屋有法院查封，双方签署了房屋买卖合同，该买卖合同是否有效？对此人们认识不一致。

《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994年7月5日通过□20xx年8月30日修正）第三十八条：“下列房地产，不得转让：（一）以出让方式取得土地使用权的，不符合本法第三十九条规定的条件的；（二）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；（三）依法收回土地使用权的；（四）共有房地产，未经其他共有人书面同意的；（五）权属有争议的；（六）未依法登记领取权属证书的；（七）法律、行政法规规定禁止转让的其他情形”。其中第二款明确查封的房地产不得转让。

《最高人民法院关于转卖人民法院查封房屋行为无效问题的复函》（1997年4月7日通过）其中提到：“北京亚运特需供应公司在此后擅自将其已被查封的房产转卖给北京沃克曼贸易开发有限责任公司的行为是违法的，所订立的房屋买卖合同系无效合同”。

其实随着市场经济地不断发展，无论在立法界还是司法界越来越维护交易的稳定，保护合同的效力，强调意思自治。不轻易干预交易，不轻易确认合同无效。

首先，从合同法历次解释的角度分析买卖合同的效力。



《中华人民共和国合同法》（1999年3月15日）第五十二条：“有下列情形之一的，合同无效：（一）一方以欺诈、胁迫的手段订立合同，损害国家利益；（二）恶意串通，损害国家、集体或者第三人利益；（三）以合法形式掩盖非法目的；（四）损害社会公共利益；（五）违反法律、行政法规的强制性规定”。购买查封房屋是违反了《中华人民共和国城市房地产管理法》，属于法律的强制性规定。

《最高人民法院关于适用合同法若干问题的解释（一）》（1999年12月1日通过）第四条：“合同法实施以后，人民法院确认合同无效，应当以全国人大及其常委会制定的法律和国务院制定的行政法规为依据，不得以地方性法规、行政规章为依据”。购买查封房屋的确是违反了法律的强制性规定。

《最高人民法院关于适用合同法若干问题的解释（二）》（20xx年2月9日通过）第十四条：“合同法第五十二条第（五）项规定的“强制性规定”，是指效力性强制性规定”。

《最高人民法院关于当前形势下审理民商事合同纠纷案件若干问题的指导意见》（20xx年7月7日通过）第15条：“正确理解、识别和适用合同法第五十二条第（五）项中的“违反法律、行政法规的强制性规定”，关系到民商事合同的效力维护以及市场交易的安全和稳定。人民法院应当注意根据《合同法解释（二）》第十四条之规定，注意区分效力性强制规定和管理性强制规定。违反效力性强制规定的，人民法院应当认定合同无效；违反管理性强制规定的，人民法院应当根据具体情形认定其效力”。第16条：“人民法院应当综合法律法规的意旨，权衡相互冲突的权益，诸如权益的种类、交易安全以及其所规制的对象等，综合认定强制性规定的类型。如果强制性规范规制的是合同行为本身即只要该合同行为发生即绝对地损害国家利益或者社会公共利益的，人民法院应当认定合同无效。如果强制性规定规制的是当事人的“市场准入”资格而非某种类型的合同行为，或者规制的是某种合同的履行行为而非某类合同行为，人民法院对于此类合同效

力的认定，应当慎重把握，必要时应当征求相关立法部门的意见或者请示上级人民法院”。

《城市房地产管理法》规定了查封的房地产不得转让，应该就是属于管理性强制性规定，并不是效力性强制规定。乙向甲购买了查封房屋，愿意为甲归还其所欠的债务，并解除查封，这在现今社会经常发生，这也是甲清偿债务经常采用的方法。甲乙双方的交易没有损害债权人的利益，跟谈不上损害国家社会利益。若债权人认为甲低价转让侵害其利益，其有权提出撤销权之诉，撤销甲乙双方的买卖行为，无需公权力介入来确认合同无效，从而影响交易的安全性与稳定性。

《城市房地产管理法》第三十八条第（六）款：未依法登记领取权属证书的房地产不得转让。若购买期房，产权证还没有办理，那么签署的房地产转让合同是否无效呢？这点法律界曾经也有争议，但是目前已经形成了一致意见，转让合同是有效的，只是房地产登记机构不准办理转让登记。第三十八条第（四）款：共有房地产，未经其他共有人书面同意的，不得转让。未经其他共有人书面同意，可能是表见代理，那么就是有效合同；也可能是效力待定，因为其他共有人可能会追认，若追认肯定是有效合同。可见《城市房地产管理法》第三十八条的规定主要是管理性强制规定，违反该规定，并不一定合同无效，只是登记机构从行政管理的角度不给予登记。

认为购买查封房屋的买卖合同无效的人是混淆了合同效力与登记效力，买卖合同是有效的，只是没有登记还没有取得物权，不得对抗善意第三人。区分两则的效力，具有一定的实际意义：

- 1、有利于保护买受人依据合同所享有的占有权。
- 2、买受人有权依据合同主张违约赔偿。若合同无效，违约责任也就无效了。

3、买受人有权依据合同要求继续履行合同，要求办理产权登记。若确认合同无效，就要返还房屋，那么就妨碍了现有的财产秩序，也剥夺了买受人主张房屋的权利。

其次，从其他规定分析买卖合同的效力。

《关于依法规范人民法院执行和国土资源房地产管理部门协助执行若干问题的通知》（20xx年2月10日通过）第21条：“已被人民法院查封、预查封并在国土资源、房地产管理部门办理了查封、预查封登记手续的土地使用权、房屋，被执行人隐瞒真实情况，到国土资源、房地产管理部门办理抵押、转让等手续的，人民法院应当依法确认其行为无效，并可视情节轻重，依法追究有关人员的法律责任”。现在法院的查封都是登记的，被执行人也不太可能隐瞒，登记部门更不能擅自办理登记，若这种情况发生，则要追求其法律责任，该规定明显带有行政管理的色彩。而且该规定只是明确登记行为无效，没有规定转让合同也无效。

《最高人民法院关于人民法院民事执行中查封、扣押、冻结财产的规定》（20xx年10月26日通过）第二十六条：“被执行人就已经查封、扣押、冻结的财产所作的移转、设定权利负担或者其他有碍执行的行为，不得对抗申请执行人。第三人未经人民法院准许占有查封、扣押、冻结的财产或者实施其他有碍执行的行为的，人民法院可以依据申请执行人的申请或者依职权解除其占有或者排除其妨害。人民法院的查封、扣押、冻结没有公示的，其效力不得对抗善意第三人”。（）该规定明确了被执行人的转让行为不得对抗申请执行人，法院的查封没有公示不得对抗善意第三人。其实该规定的基础都是转让合同是有效的，若无效就不可能对抗第三方，而且本条的规定也取代了《最高人民法院关于转卖人民法院查封房屋行为无效问题的复函》。

《中华人民共和国物权法》（20xx年3月16日通过）第十五条：“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”。《物权法》明确了合同是否有效依据合同法等规定，不登记不产生物权，也不影响合同的效力。物权法的出台，明确了合同效力与物权登记无关。最典型的规定是抵押权，原来规定抵押不登记，抵押合同无效，但是物权法规定抵押不登记只是抵押权无效，抵押合同还是有效的。

购买查封房屋的转让合同应该是合法有效的，是双方真实意思表示的表示，只是房地产登记机关不受理转让登记，所以买受人也要注意不能取得所有权的风险。

## 自建房购买合同篇九

合同编号：

订立合同双方：

出卖方：\_\_\_\_\_，以下简称甲方；

购买方：\_\_\_\_\_，以下简称乙方。

根据国家有关房产的规定，甲乙双方经协商一致，签订本合同，以资共同信守执行。

第一条乙方购买甲方座落在\_\_\_\_市\_\_\_\_街\_\_\_\_巷\_\_\_\_号的房屋\_\_\_\_栋\_\_\_\_间，建筑面积为\_\_\_\_平方米。

第二条上述房产的交易价格：\_\_\_\_\_。

第三条付款时间与办法：

1. 乙方应于\_\_年\_\_月\_\_日前向甲方付清房产款项（交款日期以汇款时间为准）。

2. 乙方面交给甲方现金\_\_\_\_元；其余\_\_\_\_\_元均由乙方按甲方提供的汇款地点、收款人汇给甲方。

第四条甲方应于\_\_年\_\_月\_\_日前将交易的. 房产全部交付给乙方使用。

#### 第五条税费分担

1. 甲方承担房产交易中房产局应征收甲方的交易额的\_\_\_\_%的交易费；承担公证费、协议公证费。

2. 乙方承担房产交易中房产局应征收乙方的交易额的\_\_\_\_%的交易费，承担房产交易中国家征收的一切其它税费。

#### 第六条违约责任

1. 乙方必须按期向甲方付款，如逾期，每逾期一天，应向甲方偿付违约部分房产款\_\_\_\_%的违约金。

2. 甲方必须按期将房产交付甲方使用，否则，每逾期一天，应向乙方偿付违约部分房产款\_\_\_\_%的违约金。

#### 第七条本合同主体

1. 甲方是\_\_\_\_、\_\_\_\_、\_\_\_\_、\_\_\_\_，共\_\_\_\_人，委托代理人\_\_\_\_即甲方代表人。

2. 乙方是\_\_\_\_单位，代表人是\_\_\_\_。

第八条本合同经国家公证机关\_\_\_\_公证处公证。

第九条本合同一式\_\_份。甲方产权人各一份。乙方一份。\_\_\_\_房产管理局、\_\_\_\_公证处各一份。

甲方：\_\_\_\_ 乙方：\_\_\_\_

代表：\_\_\_\_（签名） 代表：\_\_\_\_（签名）

地址：\_\_\_\_ 地址：\_\_\_\_

电话：\_\_\_\_ 电话：\_\_\_\_

\_\_年\_\_月\_\_日 \_\_年\_\_月\_\_日