

大连公有住房购买产权 市区小产权房购买合同(优秀5篇)

人的记忆力会随着岁月的流逝而衰退，写作可以弥补记忆的不足，将曾经的人生经历和感悟记录下来，也便于保存一份美好的回忆。范文书写有哪些要求呢？我们怎样才能写好一篇范文呢？以下是小编为大家收集的优秀范文，欢迎大家分享阅读。

大连公有住房购买产权篇一

近年来，随着房价的不断上涨，加之外来人口的增多，城乡接合部农村宅基地上的楼房吸引了越来越多人购买。这些房子因没有房产证而被称为“小产权房”，虽然价格低廉、交通便利，但由于宅基地的买卖受法律制约，因而，其买卖有着难以规避的法律风险。

案例一□xx年4月，家住济南市历下区的孔先生夫妇购买了一套位于历城区城乡接合部的小产权房，如今，卖方申请法院认定当初房屋买卖合同无效。近日，济南市历城区法院华山法庭已经对此案调解完毕，孔先生虽然拿到了退回的房款和补偿费，但一度属于自己的两层楼又成别人的了。

孔先生夫妇看中的这套房子上下两层，一共230平方米，当初约定的价格是35万元。由于房子是农村宅基地房屋，因而难以办理房产过户手续，只是先签了一份房屋买卖合同。合同中约定，先交付25万元房款，剩余部分待过户手续完成后付清。双方事后才了解到，这套房子属于旧村改造房，国家对其转让有着严格的限定。

卖方多次催促孔先生交付剩余的10万元房款，但由于过户手续未能完成，孔先生拒绝交付。在多次协商未果的情况下，卖方将孔先生夫妇告上了法庭，请求法院认定房屋买卖合同

无效，希望把卖出的房子再要回来。孔先生则认为，如今房产早已升值，无论是现值还是拆迁补偿价格都已远远高于原来的价格，因而请求法院判令卖方赔偿经济损失32万元。

最终，法院认定双方买卖房屋的交易行为违反了法律、法规的禁止性规定，属于无效合同。在法官的调解下，卖方同意退还孔先生已交付的25万元房款，并支付10万元的经济损失费。9月3日，孔先生虽然拿到了35万元，但他并不开心，因为“弄丢”了自己中意的这套上下两层的房产。

案例二、王某系济南某公司的职工，xx年全家从农村搬入省城居住。由于没有房子，所以一直租住他人的房屋。后经人介绍，王某于xx年花9万元购买了农民高某建造的住房，当时二人还签订了购房合同。

xx年8月，高某看到房价飙升，突然向法院起诉要求王某腾房。最终房屋买卖合同被认定无效，王某退出房屋，高某退给王某96000元。

“这种案子经常出现，去年一年我就审理过十几例。”9月10日，济南市历城区法院华山法庭的一位法官介绍说，在具体的案件中，不仅有城市居民购买集体土地上建设的房屋，还有农村居民到邻村购买房屋的情况，“往往是当初因为省钱买了房，等有了纠纷，官司打到法院才知道合同竟然无效”。

1、纠纷处理不能简单化

城市居民购买农村宅基地上的房屋，牵扯到买卖双方的利益和社会的稳定，因此法院在处理此类纠纷时，并非仅仅认定买卖合同无效就结案。平阴县法院执行局局长苏道伟说，处理这类案件既要尊重历史，又要照顾现实，综合权衡买卖双方的利益，全面考虑到合同无效对双方当事人的利益影响。

从基层法院审理的案件来看，由于现在房价上涨较快，因而

卖主主张合同无效的现象比较多。“双方的房屋买卖无效，出售方有权要求返还房屋，购买方也可主张出售方返还钱款，因此造成损失的，还可以要求赔偿。”

2、买卖合同无效买方风险较大

据了解，根据现行法律法规和国家政策，非集体经济组织成员不能成为农村村民房屋买卖合同的主体，国家政策明确禁止城镇居民购买农村村民房屋，故对农村村民向非本集体经济组织成员及城镇居民出售房屋合同，应一律认定为无效。

小产权房买卖中，承担法律风险的不仅是买方，卖方也会承担风险。“在房价上涨的情况下，卖方可以主张合同无效，而房价一旦出现下跌的情况，买方也同样可以主张合同无效。”但现在来看承担风险的主要还是买方，“如果遇到拆迁的话，买方是难以获得土地补偿费用的”。

3、小产权房买卖合同效力判定

对于小产权房买卖合同的效力，存在两种截然相反的意见，一种观点认为，如果不考虑其他影响合同效力的因素，仅城市居民购买农民集体土地上的房屋而言，应认定合同有效。主要理由在于：（1）法院认定合同无效应以法律和行政法规为依据，而我国法律、行政法规并不明文规定禁止买卖集体土地上的私有房屋。到目前为止，禁止城市居民购买小产权房的主要是¹办公厅就发出了《关于加强土地转让管理严禁炒卖土地的通知》²xx年³发布的《关于深化改革严格土地管理的决定》（国发〔〕28号⁴xx年⁵《关于加强农村宅基地管理的意见》（国土资发〔〕234号）。这些都只是⁶的决定、通知、意见，不能作为认定合同无效的依据。（2）《土地管理法》规定：“农村村民出卖、出租房屋后，再申请宅基地的，不予批准。”从这一规定可以看出法律并不禁止农村村民出卖房屋时，同时转让宅基地使用权。（3）即使集体土地使用权不能转让情况下，由于买卖的标的物只是房

子，而房子是农民的私有财产，享有充分的处分权，所以法律没有权力禁止。

另一种意见认为，村民对宅基地只享有使用权，而无处分的权利，而出售住房的行为，实际上已处分了宅基地使用权，违反了法律、行政法规的强制性规定，¹故合同应认定无效。法律的确没有明文禁止集体土地上的房屋流转，但笔者仍认为买卖合同无效，主要是基于目前我国房地产交易中普遍遵循的“房地一体”的基本法理。根据《物权法》第146条“建设用地使用权转让、互换、出资或者赠与的，附着于该土地上的建筑物、构筑物及其附属设施一并处分”（即“房随地走”）和第147条“建筑物、构筑物及其附属设施转让、互换、出资或者赠与的，该建筑物、构筑物及其附属设施占用范围内的建设用地使用权一并处分”（即“地随房走”）的规定，我国的国有建设用地实行的是所谓“房地一体主义”，这不仅是基于法理，也是为了避免“空中楼阁”的存在。对于集体土地上房屋的买卖，这一原则同样适用。所以一旦集体土地上的房屋所有权主体发生变化，意味着该房屋下的集体土地使用权也发生流转，而这是法律所明文禁止的。因此，法律规定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，内在包含了“禁止其上所建房屋的流转”，否则该条文将形同虚设。

从《土地管理法》规定：“农村村民出卖、出租房屋后，再申请宅基地的，不予批准。”从这一规定当然推出法律并不禁止农村村民出卖房屋时，同时转让宅基地使用权。笔者认为，这种理由是不充分的，法律规范的逻辑构成主要包括行为模式和法律后果，但法律规范中的行为模式并不必然是法律所允许的，正如《刑法》三十二条关于故意杀人的规定：故意杀人的，处死刑，无期徒刑或十年以上有期徒刑。根据这一规定，怎么也不会得出法律允许故意杀人的结论。退一步来说，即使能够推出法律不禁止宅基地使用权流转，那也只是在本集体经济组织成员之间内部转让，因为法律允许这种流转。

再者，由于合同标的不能而无效。除合法要件外，合同的标的可能、确定或可确定是合同生效的必备要件之一。所谓标的可能，是指合同所规定的债权人的权利或债务人的义务在客观上有成为现实的可能性。如果标的无法实现，则不发生法律效力。当事人签订的在集体土地上所建商品房的买卖合同，其标的是买受人交付价金、出卖人移转房屋所有权。但在现实生活中，由于房产管理部门只办理城市国有土地上所建房屋的权属证书，因此，在集体土地上所建的商品房无法按照约定进行所有权的移转，因为依照物权的公示公信原则，不动产物权的移转必须以法定登记机关的物权移转登记为要件，不经登记变更物权归属始终不发生变化，也就是说这类合同的标的在客观上没有实现的可能性。这是一种债务人即使愿意履行也不可能履行的状态。基于这一原因，也可以确定此类合同无效。

4、国家明文禁止买卖小产权房

xx年1月^v^办公厅在《关于严格执行有关农村集体建设用地法律和政策的通知》中明确指出，城镇居民不得到农村购买宅基地、农民住宅或“小产权房”。

^v^办公厅19发布的《关于加强土地转让管理严禁炒卖土地的通知》第2条规定：“农村的住宅不得向城市居民出售”xx年12月^v^关于深化改革严格土地管理的决定》再次强调：“加强农村宅基地管理，禁止城镇居民在农村购置宅基地”^v^关于加强农村宅基地管理的意见》中规定：“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非法建造的住宅发放土地使用证。”

5、买卖过程中要注意的事项：

- 1、看开发主体是否合法。实施城中村土地开发的主体可以是村民，还可以是农村集体经济组织依法成立的具备法人资格和房地产开发资质的经济实体，也可以是村委会依法委托的

房地产开发企业。但主体一定要取得合法开发土地的资格。

2、看是否符合城市规划。城中村改造项目，必须符合城市总体规划，只有符合城市整体规划，拆除的可能性才会减少。

3、看是否取得了建筑工程施工许可证。城中村改造项目应按照《建筑法》的规定，进行报建、招标、施工、监理及组织竣工验收。

4、只买现房（警惕中途停工）；

5、只买开发规模大的小区（法不责众）；

6、买和当地村民混居的小区（你不能拆了三楼留四楼吧）；

7、买集中开发小产权房的区域（成规模了你能咋地）；

8、最好打听一下开发商的背景，有政府背景的优先考虑（最好是镇长、乡长的儿子）；

9、签订合同时预见可能出现的风险。像卖方反悔要向卖方支付足够数额的赔偿金。

大连公有住房购买产权篇二

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、甲方自愿将其位于_____的房屋（建筑

面积_____平方米)。含储藏室 号 平方米，共计 元
(小写)。

二、合同签订后，乙方一次性支付甲方房款 元(小写)。
如甲方反悔本合同，按本合同房屋造价的双倍赔偿乙方。

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，因过户所产生的费用由乙方承担。

四、本合同签订后，甲方对房屋使用、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、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。逾期超过五个月时，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。

2、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。

3、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。

4、如因规划部门、设计部门的原因导致房屋质量和使用寿命的，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；协商不成依法向当地人民法院起诉。

八、其他约定：本合同签订前此房屋所产生的费用由甲方承担，签订后所产生的费用由乙承担。

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3份，甲乙双方各执一份，见证人各一份。

甲方（公章）：_____乙方（公章）：_____

大连公有住房购买产权篇三

一、签订本合同之日起，若因甲方原因不将上述房产出售给乙方或因甲方违反本合同的约定导致合同无法全部执行或被迫解除，甲方应按上述所收的定金以双倍金额赔偿乙方；若应乙方原因违约，不购买该房产，则无权要求返还已付定金，该定金归甲方所有。

二、甲方违反本合同第六条第一项“甲方义务”除第(2)条外，由此引起的一切法律后果及额外产生的费用均由甲方自行承担，如因此给乙方和丙方造成损失，甲方应予赔偿。

三、若甲方逾期交付该房产，则每逾期一日，甲方均应按该房屋价格的万分之五向乙方交付违约金，逾期超过十个工作日，乙方有权单方解除本合同，甲方应在三日内将乙方已付房款退还，并按本条第(一)款中的甲方违约条款处理。

四、若乙方逾期付款，每逾期一日，乙方均应按逾期款的万分之五向甲方支付违约金，逾期超过十个工作日，甲方有权单方解除本合同，甲方应在三日内将乙方已付房款退还，并

按本条第(一)款中的乙方违约条款处理。

五、在办理立契过户和银行按揭贷款过程中，若因甲、乙任何一方单方延误而致使其他方遭受损失，则视为延误方违约，按本条第(二)款和第(三)款处理。

六、如因甲方或乙方的原因，致使该房屋买卖事宜最终没有达成，甲乙双方所付的服务代理费均不予退还，应由责任一方承担全部丙方服务代理费，如由甲乙双方共同承担责任，则由甲乙双方各承担50%的丙方服务代理费。

大连公有住房购买产权篇四

据《_民法典》、《_城市房地产管理法》及其他有关法律、法规之规定，甲、乙双方在平等、自愿、协商一致的基础上，就乙方向甲方购买私有住房，达成如下协议：

第一条房屋基本情况：

乙方同意购买甲方拥有的座落在_____市_____拥有的房产(别墅、写字楼、公寓、住宅、厂房、店面)，建筑面积为_____平方米。

(详见土地房屋权证第_____号)。

第二条交易情况及定金支付：

上述房产的交易价格为：单价：人民币_____元/平方米，总价：人民币_____元整(大写：_____拾_____万_____仟_____佰_____拾_____元整)。

本合同签定之日，乙方向甲方支付人民币_____元整，作为购房定金。

第三条付款时间与办法:

甲乙双方同意以一次性付款方式付款,并约定在房管局交易所缴交税费当日支付首付款(含定金)人民币____拾____万____仟____佰____拾____元整给甲方,剩余房款人民币_____元整于产权交割完毕当日付给甲方。

第四条房屋交付:

甲、乙双方在房管局交易所办理完过户手续(缴纳税费)后____日内,甲方将房屋交付乙方,并应在交房当日甲方将_____等费用结清。

因不可抗力等因素造成甲方逾期交房的,则房屋交付时间可据实予以延长。

第五条税费分担:

甲乙双方应遵守国家房地产政策、法规,并按规定缴纳办理房地产过户手续所需缴纳的税费。

经双方协商,交易税费由_____方承担,办产权过户手续费由_____方承担。

第六条乙方逾期付款的违约责任:

乙方未按本合同规定的付款方式付款,每逾期一日,按照逾期金额的2%支付违约金,逾期达一个月以上的,即视为乙方不履行本合同,甲方有权解除合同,届时将由乙方承担此次交易中双方的全部交易税费,并向甲方支付购房款10%违约金。

第七条甲方逾期交房的违约责任:

甲方未按本合同第四条规定将房屋及时交付使用,每逾期一日,按照购房总价的2%支付违约金,逾期达一个月以上的,

即视为甲方不履行本合同，乙方有权解除合同，由甲方承担此次交易中双方的全部交易税费，并向乙方支付总房价10%的违约金。

第八条本合同主体：

1、甲方是_____共_____人，委托代理人_____即甲方代表人。

2、乙方是_____，代表人是_____。

第九条产权纠纷：

甲方保证在交接时该房屋没有产权纠纷和财务纠纷，如交接后发生该房屋交接前即存在的产权纠纷和财务纠纷，由甲方承担全部责任。

第十条：本合同未尽事宜，由甲、乙双方另行议定，并签订补充协议，补充协议与本合同具同等法律效力。

第十一条：本合同在履行中发生争议，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。

第十二条：本合同自甲、乙双方签字之日起生效。

第十三条：本合同一式二份，甲、乙双方各执一份，具有同等法律效力。

大连公有住房购买产权篇五

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