

最新旧买卖合同 房屋买卖合同(汇总15篇)

授权委托可以是一次性的，也可以是反复进行的，以满足不同场合的需求。以下是一些离婚协议的实例，供大家参考起草自己的协议。

旧买卖合同 房屋买卖合同篇一

(房屋共有产权人)_____ 身份证号码? 以上_____人是本合同中所述房屋的共有产权人。 出卖人及共有人以下均称简称甲方。

买受人(乙方)?_____ 身份证号码?

以下简称乙方。

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，就乙方向甲方购买房产签订本合同，以资共同信守执行。

第一条、房屋的基本情况?

_____ (套) (间)?房屋结构为_____?建筑面积为_____ 平方米?房屋用途为_____。并附带_____间?位于_____?面积为_____平方米。

(详见土地房屋权证第_____号)。乙方对甲方所要出售的房屋做了充分了解，愿意购买该房屋。

第二条、房屋内部设施设备?

包括_____。

第三条、本合同中所述房屋_____的家庭(夫妻)共同安路房产。原建房售房单位允许转卖。该房屋没有产权纠纷,不存在房屋抵押、债权债务以及其他权利瑕疵。交易后如因权属问题有上述事项,由甲方承担,乙方不负任何责任。

第四条、上述房产的交易价格?

成交价格为每平方米_____元。房款总计人民币_____元整(大写?____拾____万____仟____佰____拾____元整)。

第五条、付款时间与办法?

甲乙双方同意以现金付款方式分批付款

第一笔于_____年_____月_____日将首付款(定金)人民币_____万元整交付甲方,付首款付款当天甲方开出收款收条给乙方,并注明收款数额及款项用途。

第二笔房款人民币 _____万元整于_____年_____月_____日付给甲方。

在过户手续办理完毕之日起三个工作日内将第三笔尾款付给甲方。

第六条 甲方承诺及权利和义务

1、甲方享有按照约定的日期收取房屋款项。

2、甲方应保证其房产不存在质量和技术等有可能危害居住安全的问题?能够办理产权证书且顺利过户。

3、甲方保证并承诺对上述房屋及土地拥有所有权。除上述甲方各当事人外，不存在其他共有人，且甲方各方均对处分该标的房产不存在任何异议。对于该房屋及土地的出售，不存在任何享有优先购买权的人。该房屋及土地没有任何诸如抵押等他项权利。该房屋也不存在任何诸如法院查封等权利处分受到限制的情况。

4、甲方保证已如实陈述该房屋权属状况、附属设施设备、装饰装修情况和相关关系。附件一所述的该房屋附属设施设备及其装饰装修随同该房屋一并转让给乙方。

5、甲方承诺乙方在第二笔购房款交付与甲方任何一方后，本合同项下房产实际所有者为乙方。甲方将此房产上的一切权利同时转让给乙方所有。甲方仅因自身及房产问题暂时无法为乙方办理过户手续，房屋暂时为甲方名下，但甲方对该房产不享有任何权利，乙方对该房产享有完全的权利。

6、甲方确认此房产在乙方履行第二笔房款的交付后实际所有人为乙方，甲方不再对其主张任何权利，包括但不限于对外赠与、买卖、继承、出租等。

第七条 乙方承诺及权利与义务

1、乙方承诺拥有良好履行合同的经济能力和信誉，能够按照合同约定按时交付购房款。

2、乙方给付首付款时，甲方将该房屋，例如?拆迁安路协议、房产登记证明凭证、村委安路房证明、房屋钥匙等交给乙方保管。乙方在付清第二笔款项时即表明甲方完全转让本合同项下安路房产及附属其上的一切权利。

3、乙方对该房产享有权利包括但不限于转让、出租、使用、装修装潢、拆除重建、享有拆迁补偿款等一切所有权基础上的附属权利，甲方仅在乙方要求配合时出面全力配合。

第八条 房屋及土地过户

- 1、本合同签定时该房屋为小产权房，暂时不具备过户条件，但本合同为甲乙双方平等协商自愿达成财产及财产权交易之协议，并未违反相关法律法规。
- 2、双方约定今后国家政策允许过户时？甲方在取得房产证等房屋权属凭证的当日应交予乙方保管并且办理预告登记手续，当日因其他合理的原因不能交予乙方且办理预告登记有困难时也应于当日通知乙方且于乙方协商具体的交付日期。
- 3、甲方在取得产权证等相关权属凭证后三个工作日内应无偿协助乙方办理房屋及土地的过户手续。
- 4、本合同履行过程中？买卖双方应按照国家及地方相关规定缴纳各项税、费买卖双方承担税费的具体约定如下：

第九条 特别约定

一、关于房产拆迁。本合同签订后，若该房屋遇到政府拆迁，甲方同意由乙方全权办理该房屋及土地的拆迁手续，领取拆迁补偿款、安置房等全部收益归乙方所有，甲方不得干涉。拆迁过程中若需要甲方配合的，甲方需无偿配合。

二、关于房产再次买卖？

- 1、本合同签订后，乙方有权将该房屋转售给其他人，所售金额全部归乙方所有，甲方不得干涉。
- 2、本合同中乙方拥有的权益，新的买受人同样拥有，甲方需要积极配合。

三、关于房产收回

由于该房屋属于小产权房，甲方有权随时收回该房屋，甲乙

双方约定乙方收回房屋需按收回时该房屋市场评估价格的叁倍一次性支付给乙方。

第九条 违约责任

1、乙方没有按照约定的期限内将房款交付给甲方，逾期达到一个月的，甲方有权解除本合同，乙方首付(定金)给甲方的房款归甲方所有，其余款项退回给乙方。

2、甲方不得擅自解除合同，若甲方擅自解除合同，乙方有权要求甲方继续履行合同或要求甲方退还乙方已付房款，并有权要求甲方支付按照同期银行贷款利率的二倍计算的利息损失，同时有权要求甲方支付违约金人民币贰拾万元整给乙方。

3、因甲方隐瞒房屋已交易事实或者以其他任何形式将本合同项下房屋出卖给第三人，将视为甲方收回房产，应适用本合同第八条关于房产收回的约定支付乙方回购款，同时乙方有权要求甲方支付违约金人民币贰拾万元整给乙方。

4、甲方不根据本合同的约定将房屋和产权证书交付给乙方且不配合乙方办理预告登记手续?视为甲方违约，乙方有权要求甲方交付房屋和产权证书，并有权要求甲方支付违约金人民币贰拾万元整。

5、甲方未按约定协助和配合乙方办理过户手续，乙方有权要求甲方支付违约金人民币贰拾万元整。并继续按照约定办理过户手续。

6、甲方不同意授权乙方全权办理拆迁手续、不同意无偿配合时、私自与拆迁方接触签订文件、在乙方不知情的情况下私吞因拆迁所应获得之利益的，乙方有权要求甲方返还因拆迁所获利益，并且按照拆迁时房屋评估价格的50%支付违约金。

7、其他以上未明确约定之事宜导致合同无法履行，过错方应

赔偿损失并承担人民币贰拾万元整的违约金。

8、以上违约情形如有重复发生，违约金重复计算。

第十条 保证人责任?

甲乙双方充分了解上述合同，甲方各当事人愿向乙方提供连带责任保证，且本担保不可撤销。保证范围是因甲方不履行本合同或者违反合同约定产生的全部债务包括退款、违约金、损害赔偿金、利息、评估费、律师费等实现债权的综合费用等。

第十一条、双方约定的其他事项

第十二条、合同主体

1、甲方是_____共____人?委托代理人为_____即甲方代表人。甲方及甲方代表人保证出售本房屋，签定本合同的时候经本房屋所有房屋共有产权人同意。

2、乙方_____?代表人是_____。

3、鉴于_____系未成年人?____、_____系其法定监护人____、_____承诺其有权出售该房屋并全权代理_____签订本合同，且无其他纠纷，否则由此产生的相关责任由____、_____自行承担。(注本条适用于甲方安路户中有未成年人时使用。)

第十三条、本合同如需办理公证?经国家公证机关_____公证处公证;但本合同不经过任何法律公证具有同等的法律效力。本合同在双方签字之日(____年____月____日)起生效。本合同中空格部分填写的文字与印刷文字具有同等法律效力。

第十四条、本合同需由甲乙双方共同签字后方能生效。本合同一式_____份，一份_____张。甲方产权人及甲方委托代理人共持一份，乙方一份，留存备查。

第十五条、本合同发生争议的解决方式

双方本着友好协商，公平合理的原则签订本合同，签订本合同后，双方应严格遵守执行，不得以任何理由反悔。在履约过程中发生的争议，双方可通过协商解决。协商不成的，双方同意按以下的第_____方式解决纠纷。

1. 提交_____市仲裁委员会仲裁。

2. 向本合同项下不动产所在地的人民法院提起诉讼。

第十六条、本合同未尽事宜，甲乙双方可另行约定。其补充约定由甲乙双方共同协商解决?与本合同同具法律效力。

甲方(签字)? 乙方(签字)? 身份证号码? 身份证号码?

年 月 日 年 月 日

旧买卖合同房屋合同篇二

地址: _____ 地址: _____

邮政编码: _____ 邮政编码: _____

电话: _____ 电话: _____

法定代表人: _____ 法定代表人: _____

职务: _____

职务: 根据国家有关法律的规定,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坐落在_____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：

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向甲方征收的交易额的_____%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向乙方征收的交易额的_____%的交易费，承担房产交易中国家征收的一切其他税费。

第六条违约责任

- 1、乙方必须按期向甲方付款，否则，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乙方使用，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、乙方是_____共人，委托代理人_____即乙方代表人。

2、甲方是_____单位，代表人是_____。

第八条本合同经国家公证机关公证处公证。

第九条本合同发生争议的解决方式：

因履行本合同所发生的争议，提交庆阳仲裁委员会仲裁。

第十条本合同一式_____份。甲方产权人各执一份，乙方执一份，房产管理局、公证处各执一份。

甲方：_____乙方：_____

法定代表人：_____法定代表人：_____

旧买卖房屋合同篇三

己方：

甲乙双方就房屋买卖事项，经协商一致，达成以下合同条款：

1、甲方自愿将坐落在xx村兴林路七巷1——9号(建筑面积壹佰伍拾壹平方米，二层，杂房面积约贰拾平方米)房地产出卖给乙方(集体土地、建设用地使用证(94)第01033号，建设用地规划许可证(95)003号建设工程规划许可证(95)13号)。四界以证号上所标为准。

2、双方议定上述房地产及附属建筑物总价款为人民币贰拾万元整(200000.00元)。付款方式，双方签定合同时一次性付清。

3、甲方保证该房屋合法，权属清楚，有合法的土地使用权，该房屋未办房产证手续，如乙方要办理手续，新产生的有关税费由乙方承担。甲方应积极配合乙方办理有关房屋过户手续。

4、甲方应在20xx年12月30日前将房产交付乙方，届时该房产应无任何争议，交付该房时，甲方不得损坏该房屋的结构。

5、合同签订后，如一方违反本合同条款，应向对方支付陆万元违约金。

6、本房屋买卖合同书一式两份，具有同等法律效力，自双方签字之日起生效。

甲方签字： 乙方签字：

执笔人： 在场人：

年月日

旧买卖房屋合同篇四

姓名： _____

地址： _____ 联系电话： _____

买方： _____

姓名： _____

地址： _____ 联系电话： _____

第一条房屋的基本情况：

甲方房屋坐落于；位于第__层户，房屋结构为__，面积____平方米，购房合同号为。

第二条价格：

以购房合同面积为依据，该房屋售价总金额为_____万元整，

大写：_____。

第三条付款方式：

乙方于本合同签订之日向甲方支付全部房款

第四条房屋交付期限：

甲方应于本合同签订之日起，将该房屋交付给乙方。

第五条关于产权过户登记的约定：

甲方应协助乙方在房屋产权登记机关规定的期限内向房屋产权登记机关办理权属过户登记手续。如因甲方的原因造成乙方无法过户，所有损失均有甲方承担。

第六条签订合同之后，所售房屋室内设施不再变更。质量符合国家有关规定，符合房屋出售的法定条件。甲方保证在交易时该房屋没有产权纠纷，有关按揭、抵押债务、税项及租金等，甲方均在交易前办妥。交易后如有上述未清事项，由甲方承担全部责任，与乙方无关。房屋交付使用之前的有关费用包括水、电、气、物业、有线等费用有甲方承担。由此引发的纠纷有甲方自行处理，于乙方无关。

第七条乙方在未办理过户手续之前，一切有关房屋手续均有乙方保存。甲方保证在办理完过户手续之日起，将户口迁出。

第八条因本房屋所有权转移所发生的税费均由乙方承担。

第九条本合同未尽事项，由甲、乙双方另行议定，并签订补充协议。

第十条本合同在履行中发生争议，由甲、乙双方协商解决。协商不成时，甲、乙双方同意由_方所在地人民法院起诉。

第十一条本合同一式三份，甲、乙双方各执一份，公证处一份。甲、乙双方签字之日起生效，均具有同等效力。

甲方：_____

乙方：_____

公证处_____

日期：_____

旧买卖房屋合同篇五

甲方： 身份证号：

乙方： 身份证号：

甲方先生与乙方方小双方决定共同购置位于____区路弄号室的房产。双方本着平等自愿的原则，就购房涉及的相关事宜约定如下，以资信守：

一、由于乙方户籍不在市，为省却购房及按揭贷款中的麻烦手续，甲乙双方约定由甲方出面签订《房地产合同》以及《抵押借款合同》并办理相关购房事宜，房地产权证上署甲方一人姓名。

二、由乙方出资支付购房的首付款共计币元整且乙方已经实际支付。

三、由甲方向银行申请按揭贷款币万仟元整(其中 公积金贷款 万元整)，借款期限均为年，由甲方负责并承担相应的每月还贷义务。

四、购房契税、手续费等由乙方支付。

五、甲乙双方所购路弄号室房产为甲乙双方所共有。

六、甲乙双方领取结婚后，甲方应尽快将乙方姓名依法添加到房地产权证上。

七、本协议一式二份，自双方签字并经律师事务所见证后生效。

甲方：

乙方：

旧买卖房屋合同篇六

甲方：王日红 己方：唐x正 甲乙双方就房屋买卖事项，经协商一致，达成以下合同条款：

1、甲方自愿将坐落在汗巴岭村兴xx□建筑面积壹佰伍拾壹平方米，二层，杂房面积约贰拾平方米）房地产出卖给乙方（集体土地、建设用地使用证（94）第01033号，建设用地规划许可证（95）003号建设工程规划许可证（95）13号）。四界以证号上所标为准。

2、双方议定上述房地产及附属建筑物总价款为人民币贰拾万元整（00.00元）。付款方式，双方签定合同时一次性付清。

3、甲方保证该房屋合法，权属清楚，有合法的土地使用权，该房屋未办房产证手续，如乙方要办理手续，新产生的有关税费由乙方承担。甲方应积极配合乙方办理有关房屋过户手续。

4、甲方应在_____年___月___日前将房产交付乙方，届时该房产应无任何争议，交付该房时，甲方不得损坏该房屋的结构。

5、合同签订后，如一方违反本合同条款，应向对方支付陆万元违约金。

6、本房屋买卖合同书一式两份，具有同等法律效力，自双方签字之日起生效。

甲方签字：

乙方签字：

执笔人：在场人

旧买卖房屋合同篇七

甲方（卖方）：

乙方（买方）：

见证人：

甲乙双方就房屋买卖事宜协商达成一致，订立如下协议：

一、甲方将位于 路 号 幢 单元 室， 号储藏室 出售给乙方。房权证第号，房屋建筑面积 平方米，储藏室 平方米。土地证为县公路局大证。乙方已对此做了充分了解，愿意购买。

二、甲乙双方议定上述房屋成交价格为人民币万元，大写 整。包括水、电、暖气、有线电视和天然气等附属设施。

三、签订本协议时乙方交付甲方定金贰万元，结算时抵顶房款贰万元。

四、20xx年2月底前乙方首付给甲方 万元；剩余房款 万元在20xx年5月份期间由乙方一次性交付甲方。

五、甲方保证上述房屋权属清楚，乙方自交清首付款之日起三个月内办理完毕房产转移登记过户手续。甲乙双方不得影响房屋过户。上述房屋办理过户手续等所需全部费用由乙方承担。

务证明每半年度一次交付甲方（含若乙方转卖房屋后）。

七、乙方应严格遵守县公路局的相关规定，服从统一管理。含若乙方转卖房屋以后。

八、合同签订后，甲乙双方必须严格遵守。若有违反约定，违约一方支付给另一方违约金贰万元。致使买卖不能成交的，甲乙双方解除协议。

九、本协议一式三份，甲乙双方各持一份，见证人一份。经三方签字后生效。见证人有权监督执行。

甲方： 乙方： 见证人：

电话： 电话： 电话：

身份证号码： 身份证号码： 身份证号码：

年 月 日

旧买卖房屋合同篇八

甲乙双方经过有好协商，就房屋买卖一事，在平等、自愿、诚实守信的前提下，达成如下协议：

第一条 甲方自愿将其房屋出售给乙方，乙方也已充分了解该房屋具体状况，并自愿买受该房屋。该房屋具体状况如下：

（二）出售房屋的所有权证证号

为_____；

(三) 房屋平面图见房产证；

(四) 该房屋占用范围内的土地使用权随该房屋一并转让。

该房屋的相关权益随该房屋一并转让。

(五) 出卖人还应当将附属于该房屋的阳台、走道、楼梯、装修、卫生间、其他设施、设备，转让给买受人，其转让价格已包含在房屋的价款中，不再另行支付价款。

第二条 甲方保证已如实陈述上述房屋权属状况和其他具体状况，保证该房屋没有设定担保、没有权属纠纷，保证该房屋不受他人合法追索。

第三条 计价方式与价款

按双反约定价钱付款，总金额人民币 元整；房价款的支付方式为：乙方在_____年_____月_____日前付给甲方定金。

上述定金在乙方最后一次付款时充抵房款。

第四条 房屋价款乙方分二期付给甲方：

第二期：在交付房屋之日，付清尾款人民币_____万元。

每期付款，甲方收到后出具收据。

第五条 甲、乙双方定于_____年_____月_____日正式交付该房屋；甲方应在正式交付房屋前腾空该房屋。

第六条 甲、乙双方确认，虽然房屋所有权证未作记载，但依

法对该房屋享有共有权的权利人均已书面同意将该房屋出售给乙方。双方签订协议后，不得就房屋买卖方面产生其他法律纠纷。

第七条 该房屋毁损、灭失的风险自房屋正式交付之日起转移给乙方。

第八条 该房屋正式交付时，水、电、燃气、有线电视、通讯等相关杂费，甲方全部结清。

第九条 本合同未尽事宜，甲、乙双方可另行订立补充条款。

第十条 甲、乙双方在履行本合同中若发生争议，应协商解决。协商不成的，由房屋所在地人民法院起诉管辖。

第十一条 本合同一式_____份。其中甲方留执_____份，乙方留执_____份，均具有相同的法律效力。

第十二条 本合同自甲乙双方签订之日起生效。

旧买卖房屋合同篇九

根据相关法律、法规规定，甲、乙双方在平等、自愿、协商一致的基础上，就乙方认购甲方商品房相关事宜达成如下协议：

一、认购标的的基本情况 乙方所认购的商品房为甲方开发的位于_____市_____区_____（以下简称商品房）该商品房的建筑面积为_____平方米。以上面积均以房地局测绘中心最终测绘面积为准。

二、认购标的的价款 该商品房按照建筑面积计价，单价为人民币_____元平方米，房款计人民币_____元（大写：_____）

三、认购款 乙方于本认购书签订之日，一次性向甲方支付认购款计人民币_____元（大写：_____）该商铺属一次性付清款项，出卖人和买受人无任何争议。且在签订本协议时表示甲方已收到该款项。甲方在取得预售许可证后，应立即通知乙方。乙方在接到甲方的签约通知次日起____日内，到销售现场与甲方协商商品房买卖合同的相关条款，协商一致并签署《商品房买卖合同》。甲方应在取得预售许可证____日内通知到乙方，因甲方取得预售许可证后未在规定时间内通知到乙方，因此产生的不利于乙方的后果均由甲方承担。甲、乙双方在上述约定的期限内协商商品房买卖合同的相关条款，但双方未达成一致意见，自约定的期限届满次日起超过____日的，本认购书自行解除。甲方应当在本认购书解除次日起____日内将已收取的认购款返还给乙方，并承担相关法律责任及乙方的一切经济损失。甲乙双方协商一致签订《商品房买卖合同》的，乙方已交纳的认购款抵作该商品房的购房款，无须再补购房款。

四、其他约定 在签订正式的《商品房买卖合同》时，变更认购人的，甲方应积极配合。买受人已一次性交清购房款，甲方不得将此房进行调换，同样甲方不得将此房另出售给其他人，否则将作为违约处理。

甲方（公章）_____

乙方（公章）_____

授权代表：_____

授权代表：_____

证件号码：_____

证件号码：_____

联系电话：_____

联系电话：_____

_____年____月____日_____年____月____日

旧买卖房屋合同篇十

乙方(买受人)：_____ 身份证件号码：_____

甲乙双方经过有好协商，就房屋买卖一事，在平等、自愿、诚实信用的前提下，达成如下协议：

第一条 甲方自愿将其房屋出售给乙方，乙方也已充分了解该房屋具体状况，并自愿买受该房屋。该房屋具体状况如下：

(二) 出售房屋的所有权证证号为；

(三) 房屋平面图及其四至见房产证；

该房屋占用范围内的土地使用权随该房屋一并转让。

该房屋的相关权益随该房屋一并转让。

出卖人还应当将附属于该房屋的阳台、走道、楼梯、电梯、楼顶、装修、卫生间、院坝、其他设施、设备，转让给买受人，其转让价格已包含在上述房屋的价款中，不再另行支付价款。

第二条 甲方保证已如实陈述上述房屋权属状况和其他具体状况，保证该房屋没有设定担保、没有权属纠纷，保证该房屋不受他人合法追索。

第三条 计价方式与价款

按建筑面积计算价款，房屋单价为人民币每平方米_____元，总金额人民币元整；房价款的支付方式、支付时间为：

乙方在年月日前付给甲方定金(人民币)，(大写)元，(小写)元。该定金条款的约定，受《中华人民共和国合同法》条款的调整。

上述定金在乙方较后一次付款时充抵房款。

第四条房屋价款乙方分三期付给甲方：

第1期：在x年x月x日，付人民币x万元；

第2期：在房屋产权证、土地使用权证过户手续办理完毕之日付款x万元。；

第三期：在交付房屋之日，付清尾款人民币x万元。

每期付款，甲方收到后出具收据。

第五条

1、甲、乙双方定于年月日正式交付该房屋；甲方应在正式交付房屋前腾空该房屋。

2、双方定于前向有关部门申请办理相关附属设施和相关权益的更名手续。

3、甲方应在前将其落户于该房屋的户籍关系迁出。

4、甲方未按规定履行以上义务的，则按下列约定承担违约责任。

第六条 甲、乙双方确认，虽然房屋所有权证未作记载，但依法对该房屋享有共有权的权利人均已书面同意将该房屋出售给乙方。

第七条 甲、乙双方同意，双方应于本合同生效之日起日内到房地产主管部门办理过户手续。

在办理房屋产权及土地使用权移转过户登记时，甲方应出具申请房屋产权移转给乙方的书面报告及主管部门要求的其它文件。如需要甲方出面处理的，不论何时，甲方应予协助。如因甲方的延误，致影响过户登记，因而遭受的损失，由甲方负赔偿责任。如甲方原因而不能办理过户登记，乙方有权解除合同，解约时，甲方除返还全部房价款外，并按本合同第八条承担违约责任。并在乙方领取《房屋所有权证》后，按有关规定向土地管理部门申请办理该房屋土地使用权变更手续。

该房屋土地使用权的变更手续按下列约定办理：

该房屋土地使用权为出让取得，其土地使用权证证载权利和相关出让合同的权利、义务一并转让给乙方。

该房屋土地使用权为划拨取得，根据有关规定，其转让需交纳土地出让金或土地收益金；双方约定，该费用由甲方承担乙方承担。

除本条第2款已有约定外，办理以上手续应当缴纳的税费，由甲、乙双方按国家规定各自承担。

第八条 甲方如不按合同规定的日期办理房产过户以及交付房屋，每逾期1天按房价的总额3%计算违约金给与乙方。逾期超过3个月时，乙方有权解除本合同。解约时，甲方除将已收的房价款全部退还乙方外，并应赔偿所付房价款同额的赔偿金给乙方。

第九条 乙方全部或部分不履行本合同约定的日期给付房价款时，其逾期部分，乙方应加付按日3%计算的违约金给与甲方。逾期超过3个月时，甲方有权解除本合同。

第十条 甲、乙双方向房屋权属登记机关申请所有权转移登记，登记机关准予登记的，则双方提出申请的时间为该房屋所有权按的转移时间。

第十一条 该房屋毁损、灭失的风险自房屋正式交付之日起转移给乙方。

第十二条 该房屋正式交付时，物业管理、水、电、燃气、有线电视、通讯等相关杂费，按下列约定处理：

第十三条 本合同未尽事宜，甲、乙双方可另行订立补充条款或补充协议。补充条款或补充协议以及本契约的附件均为本契约不可分割的部分。

第十四条 甲、乙双方在履行本合同中若发生争议，应协商解决。协商不成的，由房屋所在地人民法院起诉管辖。

第十五条 本合同一式__份。其中甲方留执__份，乙方留执__份，为申请房屋所有权转移登记提交房屋权属登记机关一份。均具有相同的法律效力。

第十六条 本合同自甲乙双方签订之日自__之日起生效。

联系电话：_____ 联系电话：_____

签约日期：_____ 签约日期：_____

旧买卖房屋合同篇十一

《合同法》第116条明确规定，当事人既约定违约金，又约定

定金的，一方违约时，对方可以选择适用违约金或者定金条款。由此可见，法律只是赋予当事人适用违约金或者定金条款的选择权，如果当事人一并主张违约金和定金，将不能获得支持。

但并非在任何情况下，守约方都不能向违约方同时主张违约金和定金。根据定金具体性质，定金可以分为很多种，通常包括立约定金、成约定金、证约定金、违约定金和解约定金。并非每一种定金都不能和违约金同时主张。在房屋买卖合同纠纷的实践中，最常见的有两种定金，一种是违约定金，如就延期付款或延期交房等事项约定的定金，一种是解约定金，即定金是解除合同的一种代价。其中，违约定金和违约金在本质上是相同的，故，违约定金和违约金不能同时主张是理所当然的。

根据《最高人民法院关于适用若干问题的解释》第117条的规定，定金交付后，交付定金的一方可以按照合同的约定以丧失定金为代价而解除主合同，收受定金的一方可以双倍返还定金为代价而解除主合同。对解除主合同后责任的处理，适用《中华人民共和国合同法》的规定。这里规定的就是解约定金。从本条规定可见，无论合同履行是否构成违约，解约定金和违约金在目的、性质、功能等方面是有区别的，因此，二者可以并用。关于这一点，在《北京市高级人民法院审理买卖合同纠纷案件若干问题的指导意见（试行）》第26条中有明确规定，如果当事人双方没有约定定金性质，一方违约，对方不能同时主张定金和违约金；如果当事人双方约定了定金性质，一方违约，对方虽然不能同时主张违约定金和违约金，但是同时主张解约定金和违约金是没有问题的。

关于解约违约金，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》第十六条的规定，只有当违约金超过造成的损失30%时，法院才会适当减少。根据《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》（法发[20xx]40号），法院在调整过高

违约金时，应当根据案件的具体情形，以违约造成的损失为基准，综合衡量合同履行程度、当事人的过错、预期利益、当事人缔约地位强弱、是否适用格式合同或条款等多项因素，根据公平原则和诚实信用原则予以综合权衡，避免简单地采用固定比例等“一刀切”的做法，防止机械司法而可能造成的实质不公平。关于迟延履行或交房的违约金，我国现行法律规定并没有明确规定一个比例或者标准。通常法官会根据合同履行的实际情况以及双方举证的情况，决定是否对已经约定的违约金进行调整。

根据《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》（法发〔20xx〕40号），法院要正确确定举证责任，违约方对于违约金约定过高的主张承担举证责任，非违约方主张违约金约定合理的，亦应提供相应的证据；根据《北京市高级人民法院审理买卖合同纠纷案件若干问题的指导意见（试行）》（京高法发〔20xx〕43号），当事人请求减少违约金的，法院应当尊重当事人的意思自治，保护诚信守约的当事人，依据促进交易及维护交易安全的原则，对约定违约金过分高于造成的损失的部分，进行适当减少。其中，损失包括积极损失和可得利益损失。当事人对损失数额计算方法没有约定的，法院可以比照守约当事人相同条件下所获取的利益来确定可得利益损失，或者根据公平原则、诚实信用原则以及合同的履行情况确定可得利益损失。对损失数额双方当事人应当分别举证。由此可见，在申请调整过高的违约金时，不仅仅是由违约方负举证责任，非违约方同样需要负举证责任。

当然，当事人未提出违约金调整请求的，法院不主动调整。

根据《国家税务总局关于个人取得解除商品房买卖合同违约金征收个人所得税问题的批复》（国税函〔20xx〕865号），在商品房买卖过程中，如房地产公司因未协调好与按揭银行的合作关系，造成购房人不能按合同约定办妥按揭贷款手续，从而无法缴纳后续房屋价款，致使房屋买卖合同难以继续履

行，房地产公司因双方协商解除商品房买卖合同而向购房人支付违约金。根据个人所得税法的有关规定，购房个人因上述原因从房地产公司取得的违约金收入，应按照“其他所得”应税项目缴纳个人所得税，税款由支付违约金的房地产公司代扣代缴。

但是上述批复并未涵盖房屋买卖合同纠纷中的其他几种违约金情形，包括二手房买卖合同解除违约金，非贷款原因造成延期交房违约金等等。违约金是针对一方遭受的实际损失而来的，根据税法的原理，这部分并不构成真正的所得，因此无需缴纳个人所得税。因此，房屋买卖合同纠纷所得违约金是否需要缴纳个人所得税，不能一概而论。

总之，应对房屋买卖合同纠纷中的违约金适用是一个复杂的过程，实践证明，由具备一定法律知识和工作经验的律师来处理，既可以防范法律纠纷，也可以更好地解决法律纠纷，最大限度地避免或降低经济损失，有效地保障您的合法权益。为了更好地帮您解决房屋买卖合同纠纷中的违约金适用问题，防止陷入法律误区，您可以通过委托当地有经验的律师为您提供专业的法律服务，使您的合法权益得到最大限度的保护。

旧买卖合同篇十二

卖方（甲方）：

身份证号：

地址：

联系电话：

买房（乙方）：

身份证号：

地址：

联系电话：

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：

签订合同之日一次性付清；

1、因乙方所购房屋为农村集体土地上建筑。该房屋买卖过程中所发生的交易或过户需要本村村民委员会同意或有关部门审批的手续问题，甲方应当积极全力配合乙方一起解决妥善。若因此引发相应纠纷的，由甲方负责处理。

2、如乙方所购房屋以后可以办理房产证时，甲方应予以积极配合，但相关费用由乙方自行承担。

甲方：

_____年__月__日

乙方：

_____年__月__日

旧买卖房屋合同篇十三

房屋买卖合同是一种民事法律行为，应当具备以下条件：

1. 合同当事人必须符合主体资格。房屋买卖双方当事人应当具备能够以自身行为依法行使权利并且承担义务的资格。

依《民法通则》规定，房屋买卖双方当事人应当具有完全民事行为能力。房屋买卖行为复杂，涉及标的金额较大，法律

一般禁止限制民事行为能力人和无民事行为能力人参与，所签房屋买卖合同无效，除非事先经法定代理人同意，或者事后经法定代理人追认。

。为了维护房屋交易秩序，现行法律和政策对房屋买卖当事人设定了一定条件和限制，必须符合特定要求。在商品房现售中，房地产开发企业作为房屋出卖方必须具有法人营业执照、资质证书、土地使用权证书、土地使用批文、规划许可证和施工许可证等。

2. 房屋买卖双方当事人应当表意真实。依照现行法规和有关司法解释，民事法律行为应当系当事人真意表示的结果。房屋买卖只有在自愿和平等的基础上进行才能真正实现双方当事人的利益理想。因此，因欺诈、胁迫、乘人之危、无权代理和以合法形式掩盖非法目的所签损害社会公共利益的房屋买卖合同等，皆非买卖当事人真实意思，原则上视为无效。

3. 房屋买卖不得违反政策、法律法规和社会公共利益。房屋买卖行为应当符合房地产政策，遵守法律法规的强制性规定，不得损害社会公共利益，违反社会公德。否则，房屋买卖行为无效。例如，在房屋买卖活动中，我国法律法规明确规定，房屋买卖双方不得买卖土地，不得瞒报房屋买卖价格偷逃税收，不得买卖拆迁房屋等。

房屋买卖合同标的额较大且系比较重要之合同，故法律规定应当采取书面形式订立。《城市房地产管理法》第40条规定：“房地产转让，应当签订书面转让合同……”。《城市房地产开发经营管理条例》第28规定：“商品房销售，当事人双方应当签订书面合同。……”上述规定是认定房屋买卖合同应当采用书面形式的法律依据。根据法律及相关司法解释的规定，房屋买卖合同书面形式应包括如下类型：

正式房屋买卖合同是房屋买卖合同书面形式的基本类型，内容一般包括房屋买卖合同的基本条款，如房屋位置、结构、

建筑面积、价款及其支付期限、交房期限、质量标准、产权转移登记等条款。尽管法律法规并未规定买卖双方必须采用统一的房屋买卖合同文本，但在办理产权转移登记时，房屋产权登记机关往往要求使用建设主管部门统一制订的规范化的合同文本，否则，不予办理备案、登记。但是，并不因为不使用统一合同文本而影响书面房屋买卖合同的成立和效力。实践中，商品房买卖时，要求必须使用建设主管部门统一制作的格式文本。但在正式合同文本签订之前，多由开发商提供认购书、预订协议等预约合同文本要求买受人签署，其中有的预约合同已经具备本约性质，相当于房屋买卖合同。二手房买卖的合同形式未作统一要求，买卖双方一般会根据协商一致的意见共同起草一份房屋买卖合同，经双方签字、盖章生效，并据此履行，在产权登记机关填写的制式合同只作为登记文件使用。

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》（下称商品房买卖司法解释）第五条规定：“商品房的认购、订购、预订等协议具备商品房销售管理办法第16条规定的商品房买卖合同的主要内容，并且出卖人已经按照约定收受购房款的，该协议应当认定为商品房买卖合同。”根据最高法院民一庭的观点，商品房认购、订购、预订等协议是在开发商取得立项、规划、报建审批手续至取得商品房销售许可证之前签订的预约性质的合同（事实上预约合同的签订并不限于这个期间）。为保障交易安全，保护业主权益，促进签约，规定具备合同实际履行条件的预约合同，应当认定为本约合同。笔者认为，司法解释的本条规定，用意虽好，但效果一般，极易造成误导。首先，《商品房销售管理办法》第16条规定的商品房买卖合同的主要内容多达13项，而认购书等预约合同均为开发商拟定的格式合同，同时具备该13项内容的可能性很少，买受人依据该条规定维护自身权益的机会并不多见。其次，认定合同性质的依据为合同内容，而非合同名称。预约合同如果具备了商品房买卖合同的主要内容，理应认定为商品房买卖合同，不再具有预约性质。第三，“出卖人已经按照约定收受购房款”，表明买卖

合同已经实际履行。即使预约合同未完全具备《商品房销售管理办法》第16条规定的商品房买卖合同的主要内容，只要标的物明确、价款确定，完全可以依据合同法的相关规定认定双方房屋买卖合同成立。如果机械适用该条司法解释的规定，就会导致依据合同法应当认定房屋买卖合同成立，而依据该条司法解释则不能认定合同成立。

《合同法》第11条规定：“书面形式是指合同书、信件和数据电文(包括电报、电传、传真、电子数据交换和电子邮件)等可以有形地表现所载内容的形式。”根据《电子签名法》第3条第3款的规定，“涉及土地、房屋等不动产权益转让的”的文书，不适用“电子签名、数据电文”。无疑排除了以“数据电文”为表现形式的房屋买卖合同。记载双方房屋买卖意思表示的、以有形方式表现的信函等双方往来资料，应当认定为其他书面形式的房屋买卖合同。有些情况下，没有书面合同，也无法认定口头合同存在，买受人以其持有的购房款收据或发票主张房屋买卖合同成立。此时，买受人持有的购房款收据或发票，既是书面合同形式，也是合同实际履行证据，如果收据或发票载明的房屋位置具体、房屋价款明确，应当认定双方之间的房屋买卖合同成立。笔者认为，认定其他书面形式的房屋买卖合同成立，已有书面证据必须能够证明三项事实：房屋买卖的意思表示、房屋具体位置和价款。

今天小编就为大家带来这些关于房屋买卖合同要件的内容。希望对大家有所帮助，如果还有其他的疑问，欢迎咨询我们的在线律师，我们将竭诚为您服务。

房屋租赁相应的租赁主体具体应该缴纳哪些税费、具体税费应该怎么计算、相应税率是什么？本文就相关租赁的缴纳税费问题作相应分析。希望对您有帮助。

个人出租住房应缴纳以下税款，根据财税[20xx]24号文件(对房产税、营业税、个人所得税、城镇土地使用税、印花

税分别做以下优惠)：

1. 房产税：以租金收入4%计算缴纳。
2. 营业税：3%税率的基础上减半计算缴纳。
3. 城市维护建设税及教育费附加：以实际缴纳的营业税税额乘以城建税率(按纳税人所在地不同适用7%、5%、1%三档税率)和教育费附加率3%计算缴纳。
4. 个人所得税：对个人出租住房取得的所得暂减按10%的税率征收个人所得税。财产租赁所得，每次收入不超过4000元的，减除费用800元；4000元以上的，减除20%的费用，其余额为应纳税所得额。
5. 免征城镇土地使用税。
6. 免征印花税。

根据财政部、国家税务总局财税200824号《关于廉租住房经济适用住房和住房租赁有关税收政策的通知》规定，对个人出租住房，不区分用途，在3%税率的基础上减半征收营业税。

首先，税费缴纳理论上，税金应该由出租方缴纳。

其次，举例：以月租5000元为例计算各税额？

再次，房屋租赁税费概述：

- 1、根据《中华人民共和国营业税条例实施细则》(20xx年1月1日起施行)规定第二十三条条例第十条所称营业税起征点，是指纳税人营业额合计达到起征点。

营业税起征点的适用范围限于个人。

营业税起征点的幅度规定如下：

省、自治区、直辖市财政厅(局)、税务局应当在规定的幅度内，根据实际情况确定本地区适用的起征点，并报财政部、国家税务总局备案。

2、房租收入涉及缴纳个人所得税。

小编为您整理这篇文章，希望能更好的帮助您了解关于房屋租赁税率包括哪些方面,应该怎么计算的法律知识，欢迎浏览。

买房签合同注意事项汇总

在现今房价越来越贵的情况下，买房子可以说是一件大事儿，在签订购房合同是一定要谨慎仔细。那么买房签合同注意事项有哪些呢？请阅读下面的文章进行详细的了解。

五证，一个是建设用地规划许可证，第二是建设工程规划许可证，第三是建设工程开工证，第四是国有土地使用证，第五是商品房预售许可证，简称叫“五证”。其中前两个证是由市规划委员会核发的，开工市是由市建委核发的，国有土地使用证和商品房预售许可证是由市土地资源和房屋管理局核发的。

那么怎么样看待“五证”？交给您一种方法，这五证最主要的应该看两证，一个是国有土地使用证，一个是预售许可证，这两种要核发，看准确了，一般原则上就没有问题，特别是预售许可证。特别要提醒的是，购房者在查看五证的时候一定要看原件，复印件很容易作弊。签合同前，要看清楚您所预购的房屋是不是在预售范围之内，以确保将来顺利的办理产权证。

一定要参照最好是采用且不要随意修改《文本》，并按照文本中所列条款认真填写，了解各项具体内容。不要随意去签

订开发商自己定的《订购协议书》还交一笔订金。就算很多人都这样做，但这并非购房的必经程序。且这种合同一定是权利义务不平等的，对自己尤其不利。最好能够直接与开发商签预售合同就好。这个步骤，一定不能马虎啊！否则到时吃大亏就惨了。

买期房要查看开发商是否有预售许可证，并要确认自己所购之房在预售范围内，买现房则要查看开发商是否具有该房屋的大产证和《新建住宅交付使用许可证》。

在填写暂测面积时除了要填上总建筑面积外，还要填上套内面积和公用分摊面积。

所谓交房有两层含义：一层是房屋使用权即实物交付；另一层是房屋所有权转移即产权过户。

购房者在签约时，应认真推敲《商品住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》两书的内容，并将质保书作为合同的附件。

合同中要确定前期物业管理公司，以及双方约定的物业管理范围和收费标准。

购房者应谨防有些开发商，将示范合同文本中保护交易公平的条款，通过补充协议加以取消，以减轻卖方的责任。

这里指的违约包括：签约后购房者要求退房、不按期付款；开发商卖房后要求换房，不按期交房；面积变动超过约定幅度；质量不符合要求；办理过户手续时不符合规定和约定等。

在买卖的时候一个是签订认购书，第二个签订购房合同，购房合同有一个补充协议，这个补充协议往往是房屋购买合同里没有约定的事项通常在补充条款里进行约定。需要提醒购房者注意的是，补充条款在某种程度上，它约定的事项比房

屋购销合同里约定的还重要，因为补充条款是根据不同的项目的不同具体情况来约定的。所以，在补充条款签订的时候应该把握几个问题。

1、应该明确的把售楼书和其他广告的内容写进补充协议里去，这是维护购房者合法权益的一个很重要的方式。

2、明确房屋所有权证办理的时间。因为购销合同里通常没有说多长时间把产权证办下来，这通常在补充条款里约定。

3、要明确按揭办不下来的话，双方的责任。现在买房通常需要按揭，确实有的情况下按揭没有办下来，没有办下来的原因比较复杂，有购房者的原因，也可能有房地产开发商的原因，甚至也有一些是银行方面的原因，也有一些是综合的。要明确，如果按揭办不下来，双方各自的责任是什么。

4、明确关于公摊建筑面积。现在面积争议最多的就是公用面积的分摊问题，而且有些开发商经常在公摊上做文章，所以要和开发商约定清楚，不仅要有一个笼统的公摊面积的数字，而且要约定公摊的是哪一部分，要确定公摊的位置。现在有很多赠与这个，赠与那个，实际上有的时候是公用的面积。

5、应该明确装修标准。以后逐渐的房地产开发项目是精装修，那么就必须对装修的标准明确。比如说装修的标准不要笼统的想使用进口材料、高级材料等这种不明确、含糊的表述，一定要明确使用什么品牌，甚至包括颜色等。

6、明确退房的责任。购房者接到入住通知之后，经常拿出一些资金装修房屋，比如说买家电什么的，但是一旦退房是由于开发商的原因，必须写明开发商是什么样的责任，写名在确定的日期内把开发商退还，甚至包括银行的利息、罚金等。

买房签合同注意事项就和大家分享到这里了，买房是比较重要的一件事情，会花费我们大量的精力财力投入，所以大家

一定要谨慎对待，买房签合同的时候一定要清楚明确里面的内容，这可都关系到大家的切身利益，要注意条款细节以免损害自身利益。

希望以上小编整理的买房签合同注意事项能够帮助到您，让您在买房签合同同时避免很多不必要的损失。

在二手房交易过程中，产权过户登记不是二手房买卖合同的生效要件，原因如下：

(1) 二手房买卖合同作为债权合同，属诺成性合同，而产权过户登记只是房屋产权转移的必备要件。

买卖合同是双务、有偿、诺成合同，二手房买卖合同作为买卖合同的一种，同样具有双务、有偿、诺成的性质。按照民法理论，不动产物权转移合同是以转移不动产物权为内容的债权合同，该合同只要具备书面形式、主体适格、意思表示真实、不违反法律或社会公共利益则有效成立，应受法律保护。因此，不动产物权变动仅是不动产变动债权合同的履行效力所致，不动产物权过户登记也是合同的履行行为。既然过户登记是合同的履行行为，则在本质上并不影响合同的效力判断，这是合同法的基本原则。

(2) 登记过户行为就是对二手房买卖合同的效力的肯定。

登记行为的发生，是以双方当事人签订的二手房买卖合同有效为前提，即买受人基于有效的二手房买卖合同才获得请求出卖方协助履行登记行为的权利，出卖人才相应地负有协助履行登记行为的义务。登记是这一对权利义务相互运动的结果。若登记前，二手房买卖合同无效或不成立，则登记本身就成为无源之水、无本之木了。

(3) 登记的公示作用不能决定合同的效力。

房屋进行统一登记过户，体现了国家为社会利益而对房屋产权的流转进行干预。市场经济必然要求契约自由，倘若把登记作为合同生效的要件，则势必使登记审查变成对双方可否签订买卖合同及签订后的合同是否有效的确认，这已经远远超出了房管部门的职权。

(4) 将登记作为二手房买卖合同的生效要件，在实践中将会遇到一些无法解决的问题。

由于二手房买卖合同在订立后、产权过户前尚未成立和生效，导致出卖人基于自身利益而一房多卖，或者待房价上涨，故意不协助买方办理产权过户登记，而不承担违约责任，致使合同形同虚设，这将不利于对无过错方利益的保护，也难以适用于所有权保留的分期付款二手房买卖合同和商品房预售合同。

土建合同纠纷

土建合同比较常出现的争议点有哪些?土建合同纠纷要怎么处理?本文就整理了相关内容为大家解决这些疑问，请阅读下面的文章了解。

1) 招标图纸中设计了此内容，承包单位投标预算书中有相应子项，实际施工图纸减少此内容或取消此内容。

业主在结算时希望根据实际情况结算，将减少或取消的内容在结算中全部扣减掉。而承包单位很可能不同意，尤其是减少或取消内容较多，价格数目较大，承包单位利润空间多的子项。承包单位认为业主虽然有权利提出设计变更，修改设计图纸，但是不能够在招标投标后有意将招标图纸内容分解取消，从而有意降低工程造价。另外，在投标预算书中由于承包单位作为当时的投标单位，使用不平衡报价等投标技巧，可能会出现工程量上偏差，即与招标图纸工程量不相符。那么对于减少或取消的内容是按招标图纸实际工程量扣减还是

按承包单位投标预算书中工程量扣减，也成为双方关注的焦点。

2) 招标图纸设计了此内容，承包单位投标预算书中无相应子项，实际施工图纸减少此内容或取消此内容。

由于承包单位在投标预算时采用不平衡报价等投标技巧，在有些子项上有意漏报，而这部分内容业主恰巧在后来施工阶段作了修改，在工程量上减少或取消该子项。那么在结算时业主会按实际情况进行工程量上扣减。而承包单位可能会认为这些内容当初是作为投标时一种优惠条件，而在工程量上少报，或没有计取，在结算时不能够将投标预算书中少计取或未计取的内容再扣减。同时，在扣减时如何取用单价也使双方不可避免的产生争议。

3) 招标图纸设计中没有的内容，实际施工图纸增加内容。

此情况对业主与承包单位来说争议较少，一般业主也能够同意在结算中将招标图纸中没有而施工图纸中增加的内容给予增加。可能会存在争议性问题就是在单价的计取上。

4) 招标图纸设计了此内容，承包单位投标预算书有相应子项，实际施工图纸增加此部分内容。

此种情况一般业主都能够根据实际情况将新增加的内容在结算中予以认可。但是承包单位在投标时使用不平衡报价等投标技巧，使得投标预算书中这部分内容工程量不准确。若投标预算书中工程量比招标图纸实际工程量过多，则业主可能不同意在结算中再给予增加，若投标预算书中工程量招标图纸实际工程量相比过少，则承包单位可能利用设计变更，要求按施工图纸工程量与投标预算书差值增加。另外，在取用单价时候，是否延续承包单位投标预算书报价，还是重新取用新单价也成为不可避免的争议，双方都会力争采用此内容。

5) 招标图纸设计了此内容，承包单位投标预算书无相应子项，实际施工图纸增加此内容。

承包单位认为投标预算书中未计取的这些内容是投标阶段作为一种优惠条件，现在业主在实际施工中增加了这些内容的工程量，承包单位不能够再承受，要求在结算中增加这些内容的工程量。而业主可能认为既然承包单位投标预算中未计取这些内容，属于承包单位为了中标作为优惠主动放弃这些项内容，因此不能在结算中增加计取。其次对于单价取用上也会存在争议。

遵照国家相关法律法规的规定，并根据工程实际经验，应站在比较客观公平的角度，采取积极解决问题的态度提出建设性意见。结算方式应采取下面的公式：投标预算书造价+招标图纸与施工图纸的差异，其优点是充分遵照合同约定，与国家相关法律法规的倡导思想相吻合，结算内容相对明确。采用这种方式结算，要建立在投标预算书、招标图纸与施工图纸之间的图差上，应该本着“交易习惯，双方协商”的思想由业主与承包单位来解决问题。对上述五种争议应采取以下相对应的五种具体解决措施：

1) 对于第1种减少或取消的内容，首先确定施工图纸与招标图纸工程量量差。量差找到后采用承包单位投标预算中单价进行扣减量差。对于投标预算书中比招标图纸实际工程量多或少均不予考虑，因为为了使投标在总体上有竞争力，并且赢得合同，投标人对某些分项的工程量计取高于正常水平，必然对其他的分项中工程量的计取偏低。投标预算书中的单价问题也是同样道理。

2) 对于第2种漏项错误，承包单位无法证明其漏项错误究竟是工作疏忽、让利行为还是故意留有余地。此处的漏项错误损失有可能被别处的重项错误所弥补；漏项错误使承包商在投标竞争中处于有利地位，乃至获得了成功。因此仍然用招标图纸工程量与施工图纸工程量量差进行扣减。单价的取用可以

参照类似价格取，既可参考标底，也可参考当地标准定额及市场造价信息，双方协商确定。这种解决方式符合我国《最高人民法院关于审理建设工程施工合同纠纷案件适用法律问题的解释》第十六条规定“因设计变更导致建设工程的工程量或者质量标准发生变化，当事人对该部分工程价款不能协商一致的，可以参照签订建设工程施工合同时当地建设行政主管部门发布的计价方法或者计价标准结算工程价款。”

对于第1种和第2种情况所涉及内容均为取消或减少的内容，在这里要做特殊说明。如果减小或取消的子项较多，价格数目较大，直接对工程价款产生巨大影响，笔者建议不能完全采用以上两点方式。我们可参考国家水利部《水利水电土建工程施工合同条件》工程价款结算的约定中第39条中相关规定。对于减少或取消内容所涉及工程价款与所增加内容相比超过合同价格的15%时，笔者建议只扣减主材费用，或双方协商解决。

3) 第3种情况，属于新增的工程变更范畴，可以根据施工图纸增加的工程量，采用现行定额和当地造价管理部门造价信息调整单价，双方协商确定。

4) 第4种情况与第1种情况相对应，属于如何扣减即如何增加的问题。

5) 第5种情况应与第2种情况相对应，亦是如此如何扣减即如何增加的问题。

总之，对于施工图纸预算模式下的固定总价合同发生变化时，在结算工作中应遵照国家相关法规，本着“交易习惯，协商解决”的方式去解决问题。

近年来大多数的固定总价合同是以工程量清单形式产生。一般情况招标人委托社会有资质的专业代理公司编制工程量清单，因此招标文件中的工程量应该是准确的，投标人在投标

前也可以复核，有重大错误时可以向招标人提出。这种形式的固定总价合同因上述情况发生施工图纸变化时，在量差上一般不存在争议，可以采用以实际发生为基础进行增加或减少。双方可以根据上述分析的“交易习惯，协商解决”的五种情况对应实施。

不得租赁的房屋有哪些？

房屋所有权证是权利人依法拥有房屋所有权并对房屋行使占有、使用、收益和处分权利的惟一合法凭证。租赁没有房屋所有权证的房屋，承租人的权益得不到很好保障。因为，没有办理房屋所有权证的房屋，若出现产权纠纷，承租人随时都可能会因为出租人没有拥有合法的房屋权属证书，受到纠纷影响而不能得到权益的保障。

依法裁定、查封的房屋或以其他形式限制权利的房屋，原所有权人的房屋其他权利如占有权、使用权、收益权等权利在一定程度将受到限制。租赁该类房屋，承租人会因为房屋权利的瑕疵，使得承租权利得不到合法保护。

属于共有产权的房屋，在未征得共有人一致同意出租的情况下是不能出租的。即使是大多数共有的人同意也不能出租，因为，租赁这种房屋，会侵犯对未同意出租的共有人的权益。

房屋的产权处于不明状态时即权属有争议的，这时，租赁房屋的合法性将难以得到保障。

未取得规划部门的合法建设手续建造房屋，之后也没有补领规划许可证。这类房屋，属于建设规划手续不齐的建筑，规划部门随时对其实施规划执法监督。租赁这类房屋的承租人，其合法权益就得不到保护。

租赁建造质量、生活设施达不到安全标准的房屋，承租人的生活安全将会受到影响。

目前，有不少房屋是采用抵押方式取得贷款购买的。这类房屋的抵押权人对这类房屋具有他项权利。抵押人若要出租抵押的房屋，须征得抵押权人的同意。租赁没有经过抵押权人同意出租的房屋，是对抵押权人权益的侵犯。

市民在租赁房屋，须谨慎对待，不要租赁上述九种情况的房屋。此外，市民在租赁合法房屋之后，应当向房产管理部门办理房屋租赁登记备案。这样，有利于从法律角度保护承租人的权益，减少不必要的租房纠纷。

旧买卖合同篇十四

甲方（卖方）： 乙方（买方）：

甲、乙双方就房屋买卖事项，经协商一致，达成以下合同条款：

- 1、甲方自愿将坐落在济南市 区 路 小区 号楼 单元 室（建筑面积 平方米，储藏室 平方米，产权证号 ）房地产出卖给乙方，并将与所出卖该房产的相关的土地使用权同时出卖给乙方（附房产证复印件及该房产位置图）。
- 2、双方议定上述房地产及附属建筑物总价款为人民币大写 ；即人民币小写 。
- 3、乙方在签订本合同时，支付定金 ，即小写 。
- 4、乙方支付定金之日起 个月内，向甲方支付首付款（定金从中扣除），首付款之外的款项通过银行住房按揭方式交付（有关期限和程序按照所在按揭银行规定办理）。
- 5、甲方保证该房产合法、权属清楚、有合法的土地使用权（已交纳土地出让金）。

6、办理房产证手续所产生的有关税费由 方承担。

7、乙方支付首付款后，甲方即积极配合乙方办理有关房产过户手续，待房产过户到乙方名下之时，乙方应向甲方付清全部房款余额。

8、甲方应在 前将该房产交付乙方；届时该房产应无任何担保、抵押、房产瑕疵，无人租住、使用；无欠账，如电话费、水电费、物业管理费、取暖费、入网费、有线电视费等。

9、本合同签订后，如一方违反本合同条款，该方应向对方支付 元的违约金；一方如不能按规定交付房产或按规定支付房款，每逾期一日，应向对方支付五十元罚金，逾期30日视为毁约；如因政府及银行规定，本合同涉及房产手续客观上不能办理过户或银行不能办理按揭导致合同解除，不适用本条款。

10、交付该房产，甲方不得损坏该房产的结构、地面和墙壁及不适移动的物件，并将抽风机一台（型号： ），空调两台（型号： ），热水器（型号： ），浴霸（型号： ），饮水机（型号： ），音响两台（型号： ），凉衣架，房内灯具，前后门窗窗帘、电脑桌一张，橱卫设施， 等让与乙方（含在房屋价值内）。

11、本协议一式两份，具有同等法律效力，自双方签字之日生效。

12、附加条 款：

甲方（卖方）： （印） 身份证号：

住址： 电话：

年 月 日

乙方（买方）： （印）身份证号：

住址： 电话：

年 月 日

旧买卖合同篇十五

合同编号：

甲方(卖方)： 身份证号码：（简称甲方） 乙方(买方)： 身份证号码：（简称乙方）

甲乙双方根据《中华人民共和国合同法》及其他相关法律法规的规定、在合法、平等、 自愿协商一致的基础上签订本合同，并承诺共同遵守。

第一条 房屋基本状况

甲方自愿将座落在 土地使用权及房屋产权(以下简称“该土地及房屋”)出售给乙方，乙方已对该土地及房屋作了充分了解并实地看土地及房屋，对该土地及房屋现状无异议，愿意购买该土地及房屋。

2、该土地及房屋其它基本状况

房屋所有权人 ， 共有人， 建筑面积 ， 楼层 ， 权证号， 物业用途 ， 土地证号 。

第二条 成交价格

经甲乙双方协商后的实际成交价为人民币元整（小写） 元整），该房屋产权过户税、费由 方按国家相关规定交纳。若乙方为 按揭的，按揭所需费用由乙方按具体办理机关的规定

缴纳相关费用，贷款利率按银行同期贷款利率计算。

第三条 付款约定

为保证甲乙双方的合法权益，若乙方需要贷款的，乙方同意将贷款划到方帐户，待该房产权过户，且乙方的贷款部分由银行放款到方账户后，甲乙双方按合同约定交付房屋及各项手续给乙方。

1、具体的付款约定

(1) 乙方于年月元整（小写）给方；

(2) 乙方于年月(首付款)人民币元整元整给方，

备注：

(3) 剩余房款人民币人民币元整元整，乙方于_____支付给方。

备注：

第四条 房产交接相关事宜

甲方于，将该房屋钥匙交于乙方并办理物业交割，交房时，甲方保证水、电、光纤等物业管理相关费用均已结清(该房屋的维修基金、水、电、光纤、宽带、入户安装费含在全额房款内)。

第五条 违约责任

1、甲方须保证对该房屋拥有独立处置权，且该房屋权属真实无议，若发生与甲方有关的该房屋的权属纠纷或债务纠纷，属甲方违约，概由甲方负责解决并承担一切后果及违约责任，甲方违约应向其他方各支付成交价的10%作为违约金。

2、甲、乙双方需按要求积极配合对方办理过户，贷款手续，若任何一方不配合对方办理过户及贷款手续，经对方通知逾三天仍不办理的，属违约，对方有权立即终止合同，同时违约方应向对方支付成交价的10%作为违约金。

第六条 负责条款

因不可抗力原因致使本合同无法执行的，甲、乙双方互不承担责任。

第七条 其它

1]本合同的履行中若发生争议，甲、乙双方应协商解决，协商不成，任何一方可向当地人民法院提起诉讼。

2、本合同经甲、乙双方签字盖章后生效，一式二份，甲、乙双方各执一份，均具有同等法律效力。

第八条 补充约定

甲方(签章)： 乙方(签章)： 身份证号码：

联系电话：

身份证号码： 联系电话： 本合同签约日期： 年 月 日