

# 最新小产权房屋买卖合同(优质5篇)

在人民愈发重视法律的社会中，越来越多事情需要用到合同，它也是实现专业化合作的纽带。优秀的合同都具备一些什么特点呢？又该怎么写呢？下面是小编为大家带来的合同优秀范文，希望大家可以喜欢。

## 小产权房屋买卖合同篇一

出卖人（甲方）： 买受人（乙方）：

身份证号码： 身份证号码：

### 一、房屋情况及付款方式

1、出售的房屋位于北京市通州区\_\_\_\_\_，  
建筑面积为\_\_\_\_\_平方米。

2、随房屋一并出售室内现有装饰，附属设施以及。

3、甲、乙双方商定上列房屋成交价格为人民币大  
写\_\_\_\_\_元整，小写\_\_\_\_\_元。

4、签订本合同时，乙方交付甲方购房定金人民币大  
写\_\_\_\_\_元整，小写\_\_\_\_\_元，此定金抵作乙方的首期购房款。

### 二、履行义务

### 三、违约责任

1、因不可抗力的房屋原因导致本合同不能履行的免责，定金、购房款如数返还乙方。

2、甲方应在收到乙方转给甲方的购房款当日配合乙方办理房屋变更手续，甲方如收到购房款不配合乙方，乙方有权解除合同并且甲方退还乙方全部购房款。

3、乙方全部或部分不履行本合同规定的付款日期及方式的。每逾期一日乙方向甲方支付房屋交易价格的万分之五计算的违约金。逾期超过三个工作日，甲方有权解除合同。乙方已付的定金不退还作为赔偿甲方的赔偿金。

四、本合同未尽事宜，双方协商解决，协商不成、产生争议，可向房屋所在地法院起诉。

五、本合同一式两份，甲乙双方各执一份，签字之日起生效，具有同等法律效力。补充协议：

甲方（公章）：\_\_\_\_\_乙方（公章）：\_\_\_\_\_

## 小产权房屋买卖合同篇二

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。

## 小产权房买卖合同篇三

甲方（卖方）：甲方（卖方）

乙方（买方）：乙方（买方）

身份证号：身份证号：

电话：电话：根据《合同法》和《\_\_\_\_市房地产转让管理规定》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买卖房屋达成如下条款，以资共同信守。

一、买卖房屋基本情况：买卖房屋基本情况：

1、座落：

2、钢筋混凝土钢筋混凝土结构，钢筋混凝土

3、建筑面积：

4、房屋所有权证：房屋内装修及所有家具家电（洗衣机壹台、冰箱壹台、

三、付款方式及期限：付款方式及期限：在本合同签订当日，双方办理房屋所有权证申请交易过户，同时乙方支付给甲方。

四、房屋支付期限：甲方应当在乙方合计付清人民币：时，将上述房屋按现状支付人民币：人民币给乙方掌管，产权归乙方所有。

六、甲乙双方责任：

1、甲方保证出卖的房屋没有产权和财务纠纷。该房屋如不能办理产权过户登记或房屋交付后发生该房屋交付前既已存在的权利和财务纠纷，概由甲方承担全部责任。

3、甲方若中途悔约，应在上述规定时限\_\_\_\_日内无条件退还已付购房款（不包括定金）且双倍返还定金给乙方并赔款给乙方人民币壹拾万元正；乙方若中途悔约，甲方有权取消定金并赔款给甲方人民币壹拾万元正。

七、双方约定的其他事项：双方约定的其他事项：

1、水电费、物业管理费等 在交接房时结清。

2、本合同自双方签字之日起生效。本合同一式2份，甲方1份，乙方1份。

甲方（签章）： 乙方（签章）：

\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

# 小产权房屋买卖合同篇四

出卖人（甲方）： 买受人（乙方）：

身份证号码： 身份证号码：

## 一、房屋情况及付款方式

1、出售的房屋位于北京市通州区\_\_\_\_\_，  
建筑面积为\_\_\_\_\_平方米。

2、随房屋一并出售室内现有装饰，附属设施以及。

3、甲、乙双方商定上列房屋成交价格为人民币大  
写\_\_\_\_\_元整，小写\_\_\_\_\_元。

4、签订本合同时，乙方交付甲方购房定金人民币大  
写\_\_\_\_\_元整，小写\_\_\_\_\_元，此定金抵作乙方的首  
期购房款。

## 二、履行义务

## 三、违约责任

1、因不可抗力的房屋原因导致本合同不能履行的免责，定金、  
购房款如数返还乙方。

2、甲方应在收到乙方转给甲方的购房款当日配合乙方办理房  
屋变更手续，甲方如收到购房款不配合乙方，乙方有权解除  
合同并且甲方退还乙方全部购房款。

3、乙方全部或部分不履行本合同规定的付款日期及方式的。  
每逾期一日乙方向甲方支付房屋交易价格的万分之五计算的  
违约金。逾期超过三个工作日，甲方有权解除合同。乙方已

付的定金不退还作为赔偿甲方的赔偿金。

四、本合同未尽事宜，双方协商解决，协商不成、产生争议，可向房屋所在地法院起诉。

五、本合同一式两份，甲乙双方各执一份，签字之日起生效，具有同等法律效力。 补充协议：

甲方（公章）：\_\_\_\_\_乙方（公章）：\_\_\_\_\_

## 小产权房屋买卖合同篇五

第一，根据北京市建委发出购房风险提示指出，“使用权”、“乡产权”、“小产权”的房屋无产权保障，不具有房屋所有、转让、处分、收益等权利，且不能办理房屋产权过户手续。

第二，像小产权中的“乡产房”、“村产房”等并没有国家的产权证书，只有乡政府或村委会给的产权证，不能像大产权的房子一样抵押、流转。

如果遇到国家征地或拆迁，购房人的利益将很难保证。

双方签署的购房合同也不是法律认可的正式购房合同，如果房产出现纠纷，缺少法律支持。

第三，购买乡产权那样的小产权房无法办理贷款，只能一次性或分期付款，这样无形中会加大购房人的资金压力，增加购房风险。

严格来说，小产权房包括：已购公房，乡产房和使用权房。

根据这些房屋性质的不同，在房产转让时也会区别对待。

“已购公房”，购房人只要补齐土地出让金，也就是购买房

款的1%，就可以等同为商品房上市出售。

“乡产权”，归农村集体所有，产权关系很难改变，很难过渡为完全产权，否则将会动摇国家的土地制度。

而对于“使用权”房来说，上市出售则会有一线希望，因为，国家也在一直提倡并做着改革试点的努力。