# 最新房屋及宅基地买卖合同(大全13篇)

来源：网络 作者：梦里花落 更新时间：2024-06-29

*随着法律法规不断完善，人们越发重视合同，关于合同的利益纠纷越来越多，在达成意见一致时，制定合同可以享有一定的自由。那么一般合同是怎么起草的呢？下面是小编帮大家整理的最新合同模板，仅供参考，希望能够帮助到大家。房屋及宅基地买卖合同篇一甲方（卖...*

随着法律法规不断完善，人们越发重视合同，关于合同的利益纠纷越来越多，在达成意见一致时，制定合同可以享有一定的自由。那么一般合同是怎么起草的呢？下面是小编帮大家整理的最新合同模板，仅供参考，希望能够帮助到大家。

**房屋及宅基地买卖合同篇一**

甲方（卖方）：

身份证号码：

乙方（买方）：

身份证号码：

甲、乙双方就宅基地及房屋买卖事宜，经协商自愿达成如下协议：

一、甲方自愿将坐落在的宅基地及房屋出售给乙方。

二、双方议定的上述宅基地及房屋成交总为人民币元。

三、甲方陈述：该宅基地及房屋的所有权完全归甲方个人，该宅基地及房屋没有任何的债权债务纠纷，其转让符合法律规定的条件，如因甲方原因导致乙方损失，甲方愿承担全部赔偿责任。

四、双方签署本合同以后，乙方即向甲方支付元定金；甲乙双方约定在\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_前向乙方交付房屋，并于\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_前办理土地使用证及房产证手续。如因甲方原因，该房屋未在约定时间内交付给乙方，甲方双倍返还定金给乙方；如乙方因自身原因不愿买受该房，甲方定金不予返还。

五、在约定期限内不能办好土地使用证及房产证手续，导致本合同无法履行，乙方可向甲方提出解除合同的请求，甲方接到请求后应向乙方返还所有已收房款。土地税由甲方承担，契税由乙方承担；其他税务由国家指定各自承担。

七、土地使用证及房产证手续完善后，甲方将房屋及相关原件交付给乙方，乙方即向甲方付清最后一笔房款。

八、甲方确保房屋建筑质量达到国家标准，该房屋发生的任何质量问题均由甲方承担。

九、自本合同签订生效起，该宅基地及房屋的所有权、处置权、以及因国家动拆迁安置政策带来的所有权益均与甲方无关。

十、土地使用证及房产证等其他证件未能办理前，以本合同为准。

十一、本合同自双方签章之日起生效，未尽事宜，双方协商解决，由此达成的补充协议与本合同有同等效力。

十二、按《合同法》履行，合同履行地点为乙方户籍所在地。

十三、本合同一式叁份，甲、乙双方各执一份，每份具有同等效力。

甲方签字：

乙方签字 ：

联系地址：

联系

地址：

电话：

电话：

年 月 日

年 月 日

**房屋及宅基地买卖合同篇二**

卖方：(以下简称甲方)

买方：(以下简称乙方)

经甲乙双方友好协商，甲方自愿将下列房屋卖给乙方所有(房屋座落：\_\_市\_\_区\_\_街\_\_号\_\_号楼\_\_室，建筑面积\_\_平方米。)

一、房屋售价：甲乙双方商定价格为人民币\_\_\_\_元(\_\_\_\_万元整)。

二、付款方式：乙方分\_\_\_\_次用现金支付给甲方房款，第一次付款定金时间为\_\_\_\_年\_\_月\_\_日，付款现金为人民币\_\_元(\_\_\_\_元整)，第二次预付款时间为\_\_月\_\_日，付款现金为人民币\_\_\_\_元(\_\_\_\_万元整)，第三次付款时间为办理完过户等相关手续后，付款金额为人民币\_\_\_\_元(\_\_\_\_万元整)，三次支付总金额为人民币\_\_\_\_元(\_\_\_\_万元整)。

三、关于产权办理的约定：过户费用由乙方承担，但甲方要配合乙方办理相关手续。

四、上述对双方都具有约束力，应严格履行，如有违约，违约方承担违约责任，并赔偿损失、支付违约费用。

五、本合同一式两份，甲、乙双方各执一份，自签订之日起生效，双方未尽事宜，协商解决。

甲方：乙方：

签订日期：签订日期：

**房屋及宅基地买卖合同篇三**

甲方(卖方)：

身份证号码：

乙方(买方)：

身份证号码：

遵守国家法律、法规，遵循《合同法》的`原则。经甲、乙双方共同协商，就宅基房屋买卖相关的事宜，协商自愿达成如下协议：

一、 甲方自愿将坐落在 土地证号：

土地面积 平方米的土地使用权及地面上盖有的房产所有权转让给乙方所有。

二、双方约定对上述宅基地及房屋转让价格： 元人民币。(大写： )

三、付款方式及期限：元人民币给卖方后，宅基地的使用权及房屋所有权归买方所有;卖方在收到买方的款项后，应在一个星期内将房屋交给买方。

四、卖方保证该宅基地的使用权及房屋所有权在买卖之前纯属甲方个人所有，并且

保证没有将该宅基地的使用权及房屋进行抵押给另外的任何一方，也不存在其他纠纷和债权、债务等各种纠纷，如上述宅基地使用权及房屋买卖交接后因甲方发生在买卖前存在的债权、债务纠纷，甲方承担全部责任，并且按甲方违约处理。同时赔偿乙方的一切损失。

五，甲方必须无偿协助乙方办理土地使用证及房产证等过户手续，有关过户产生的

手续费由乙方承担。

六、自本合同签订生效起：该宅基地及房屋的所有权、处置权、以及因国家动拆迁

安置政策带来的所有权益都是乙方的，与甲方无关;

七、土地使用证及房产证等其他证件未能办理前，以本合同为准。

八、违约责任：

2、如乙方反悔，则以付的土地转让款作为违约金偿付给甲方。

九、本合同自双方签章之日起生效。

十、未尽事宜双方另行协商。

十一、补充协议：

十二、为了保证合同的公正性，特别邀请了第三方来共同见证。

十三、本合同一式三份，甲、乙双方各执一份，第三方证人执一份。每份合同具有

同等法律效力。

十四、第三方个人资料：姓名(签字)：

甲方签字：

乙方签字：

家庭住址：

家庭住址：

联系地址：

电 话：

电话：

年 月 日

年 月 日

**房屋及宅基地买卖合同篇四**

甲方：

乙方：

身份证号码：

甲、乙双方就宅基地及房屋买卖事宜，经协商自愿达成如下协议：

一、甲方自愿将坐落在 的宅基地及房屋出售给乙方。

二、双方议定的上述宅基地及房屋成交总价为人民币 元。

三、甲方陈述：该宅基地及房屋的所有权完全归甲方个人，该宅基地及房屋没有任何的债权债务纠纷，其转让符合法律规定的条件，如因甲方原因导致乙方损失，甲方愿承担全部赔偿责任。

四、双方签署本合同以后，乙方即向甲方支付 元定金;甲乙双方约定在\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_前向乙方交付房屋，并于\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_前办理土地使用证及房产证手续。

如因甲方原因，该房屋未在约定时间内交付给乙方，甲方双倍返还定金给乙方;如乙方因自身原因不愿买受该房，甲方定金不予返还。

五、在约定期限内不能办好土地使用证及房产证手续，导致本合同无法履行，乙方可向甲方提出解除合同的请求，甲方接到请求后应向乙方返还所有已收房款。

六、土地税由甲方承担，契税由乙方承担;其他税务由国家指定各自承担。

七、土地使用证及房产证手续完善后，甲方将房屋及相关原件交付给乙方，乙方即向甲方付清最后一笔房款。

八、甲方确保房屋建筑质量达到国家标准，该房屋发生的任何质量问题均由甲方承担。

九、自本合同签订生效起，该宅基地及房屋的所有权、处置权、以及因国家动拆迁安置政策带来的所有权益均与甲方无关。

十、土地使用证及房产证等其他证件未能办理前，以本合同为准。

十一、本合同自双方签章之日起生效，未尽事宜，双方协商解决，由此达成的补充协议与本合同有同等效力。

十二、按《合同法》履行，合同履行地点为乙方户籍所在地。

十三、本合同一式叁份，甲、乙双方各执一份，每份具有同等效力。

甲方：

乙方：

**房屋及宅基地买卖合同篇五**

甲方(卖方)： 身份证号码： 乙方(买方)： 身份证号码：

遵守国家法律、法规，遵循《合同法》的原则。

经甲、乙双方共同协商，就宅基房屋买卖相关的事宜，协商自愿达成如下协议：

一、 甲方自愿将坐落在 土地证号：

土地面积 平方米的土地使用权及地面上盖有的房产所有权转让给乙方所有。

二、双方约定对上述宅基地及房屋转让价格： 元人民币。(大写： )

三、付款方式及期限：

买方第一次性付 元人民币给卖方后，宅基地的使用权及房屋所有权归买方所有;卖方在收到买方的款项后，应在一个星期内将房屋交给买方。

四、卖方保证该宅基地的使用权及房屋所有权在买卖之前纯属甲方个人所有，并且

保证没有将该宅基地的使用权及房屋进行抵押给另外的任何一方，也不存在其他纠纷和债权、债务等各种纠纷，如上述宅基地使用权及房屋买卖交接后因甲方发生在买卖前存在的债权、债务纠纷，甲方承担全部责任，并且按甲方违约处理。

同时赔偿乙方的一切损失。

五，甲方必须无偿协助乙方办理土地使用证及房产证等过户手续，有关过户产生的

手续费由乙方承担。

六、自本合同签订生效起：该宅基地及房屋的所有权、处置权、以及因国家动拆迁

安置政策带来的所有权益都是乙方的，与甲方无关;

七、土地使用证及房产证等其他证件未能办理前，以本合同为准。

八、违约责任：

2、如乙方反悔，则以付的土地转让款作为违约金偿付给甲方。

九、本合同自双方签章之日起生效。

十、未尽事宜双方另行协商。

十一、补充协议：

十二、为了保证合同的公正性，特别邀请了第三方来共同见证。

十三、本合同一式三份，甲、乙双方各执一份，第三方证人执一份。

每份合同具有

同等法律效力。

十四、第三方个人资料：

姓名(签字)： 身份证号：

家庭住址： 联系电话：

甲方签字： 乙方签字：

家庭住址： 家庭住址：

联系地址： 联系地址：

电 话： 电 话：

年 月 日 年 月 日

市第一、第二中级法院;

各区、县法院：

为研究、统一执法尺度，日前高级法院民一庭与审监庭、立案庭联合召开了农村私有房屋买卖纠纷合同效力认定及处理原则专题研讨会，就农村私有房屋买卖中的若干疑难问题进行了研讨，并形成了会议纪要。

特此印发，请各院在审判中参照执行。

执行中有何问题和情况，请按业务归口与高级法院联系。

附件：

农村私有房屋买卖纠纷合同效力认定及

处理原则研讨会会议纪要

近年来，我市法院受理了一批涉及农村私有房屋买卖的合同纠纷案件，由于目前相关法律、法规不够明确，对合同效力认定认识存在差异，在一定程度上产生了此类案件在不同法院、不同业务庭、不同审判人员之间裁判标准不统一的问题。

为研究、统一执法尺度，2024年12月，高院民一庭与审监庭、立案庭联合召开会议，就农村私有房屋买卖合同的效力认定及案件处理原则等问题进行了专门研讨，初步形成了处理意见，纪要如下：

一、涉及农村私有房屋买卖纠纷案件的主要情况

从交易发生的时间看，多发生在起诉前两年以上，有的甚至在10年以上;

从标的物现状来看，有的房屋已经过装修、翻建、改建等添附行为。

二、关于农村私有房屋买卖纠纷合同效力的认定

与会人员多数意见认为，农村私有房屋买卖合同应当认定无效。

主要理由是：

首先，房屋买卖必然涉及宅基地买卖，而宅基地买卖是我国法律、法规所禁止的。

根据我国土地管理法的规定，宅基地属于农民集体所有，由村集体经济组织或者村民委员会经营、管理。

国务院办公厅1999年颁布的《关于加强土地转让管理严禁炒卖土地的通知》规定：“农民的住宅不得向城市居民出售，也不得批准城市居民占用农民集体土地建住宅，有关部门不得为违法建造和购买的住宅发放土地使用证和房产证。”

国家土地管理局[1990]国土函字第97号《关于以其他形式非法转让土地的具体应用问题请示的答复》也明确规定：原宅基地使用者未经依法批准通过他人出资翻建房屋，给出资者使用，并从中牟利或获取房屋产权，是属“以其他形式非法转让土地”的违法行为之一。

其次，宅基地使用权是集体经济组织成员享有的权利，与特定的身份关系相联系，不允许转让。

目前农村私房买卖中买房人名义上是买房，实际上是买地，在房地一体的格局下，处分房屋的同时也处分了宅基地，损害了集体经济组织的权益，是法律法规明确禁止的。

第三，目前，农村房屋买卖无法办理产权证书变更登记，故买卖虽完成，但买受人无法获得所有权人的保护。

第四，认定买卖合同有效不利于保护出卖人的利益，在许多案件中，出卖人相对处于弱者的地位，其要求返还私有房屋的要求更关涉到其生存权益。

与会者同时认为，此类合同的效力以认定无效为原则，以认定有效为例外，如买卖双方都是同一集体经济组织的成员，经过了宅基地审批手续的，可以认定合同有效。

三、涉及农村私有房屋买卖纠纷案件的处理原则

与会者一致认为，处理此类案件应坚持以下原则：

第一，要尊重历史，照顾现实。

农村私有房屋交易是在城乡人口流动加大、居住区域界限打破和城乡一体化的大背景下产生的，相关部门监管不力、农村集体经济组织相对涣散是造成这种现状的制度诱因，而土地市场价格的持续上扬、房屋拆迁补偿等利益驱动是引起此类案件的直接原因。

同时要认识到此类案件产生的复杂性，并妥善解决相关的利益冲突和矛盾。

第二，要注重判决的法律效果和社会效果。

判决要以“有利于妥善解决现有纠纷、有利于规范当事人交易行为”为指导，起到制约农民审慎处分自己房屋的积极效果。

第三，要综合权衡买卖双方的利益。

其次，对于买受人已经翻建、扩建房屋的情况，应对其添附价值进行补偿;

再次，判决返还、腾退房屋同时应注意妥善安置房屋买受人，为其留出合理的腾退时间，避免单纯判决腾退房屋给当事人带来的消极影响。

特此纪要。

农村宅基地上的房屋买卖合同无效

1、此类合同违反了法律的强制性规定。

《土地管理法》明确规定：“农民集体所有的土地的使用权不得出让、转让或者出租用于非农业建设。”因此，在农村宅基地上所建商品房买卖合同违反了法律的强制性规定。

根据《合同法》第52条的规定，违反法律的强制性规定的合同无效，由此就可以得出此类合同无效的结论。

2、此类合同购买主体必须是本村村民，除此以外合同无效。

1999年5月6日发布的《国务院办公厅关于加强土地转让管理严禁炒卖土地的通知》规定：农民的住宅不得向城市居民出售，也不得批准城市居民占用农民集体土地建住宅，有关部门不得为违法建造和购买的住宅发放土地使用证和房产证。

2024年8月31日《山东省人民政府关于加强农村宅基地管理的通知》明确规定：“严格禁止村民或集体组织以任何名义向本村以外的公民转让、买卖宅基地，擅自转让、买卖的土地建设等行政管理部门不得办理有关手续，并由土地行政主管部门按照擅自转让土地使用权的规定依法处理。”

持此观点的`人认为农村村民一户只能申请一处宅基地，农民宅基地使用权由于是村民基于其身份而无偿取得的与集体经济组织成员的资格是联系在一起的。

在一定程度上，宅基地具有社会福利和社会保障的功能。

如果非本村村民获得该房屋，应主体资格的变动，就会改变宅基地使用权的性质，因而不具有可交易性。

3、由于合同标的不能而无效

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。

如果标的无法实现，则不发生法律上的效力。

当事人签订的宅基地上买卖合同，其标的是买受人交付价金、出卖人移转房屋所有权。

但现实生活中，房产管理部门要么只办理城市国有土地上所建房屋的权属证书，要么依据有关法律规章不予办理，导致农村房屋无法办理过户。

4、未经村委会同意和政府审批而无效。

《山东省高级人民法院关于审理房地产案件若干问题的意见》第56条明确规定：“农村宅基地使用权的转移，必须经合法批准……未经审查批准，宅基地使用权不能随房转移给买主，房屋买卖、赠与等行为也应认定为无效。”

宅基地买卖是我国法律、法规所禁止的。

根据我国土地管理法的规定，宅基地属于农民集体所有，由村集体经济组织或者村民委员会经营、管理。

构成犯罪的，由司法机关依法追究刑事责任

关于农村宅基地能否向城镇居民转让的问题，目前国家是采取“一刀切”的做法，即禁止转让，没有特例。

现在的司法实践对城镇居民购买农村宅基地一概认定无效，双方如果存在争议，起诉到法院，法院按无效合同的处理办法来处理这类纠纷，购买人将房屋交还，出卖人返还房款。

2024年，北京市高院专门下发了一个文件，即买卖农村宅基地一律认定无效。

制定这样政策或法律规定的出发点是国家保护农民的利益及赖以生存的耕地。

第三，住房和宅基地是农民安身立命的最后保障，如果允许转让，一旦农民进城打工无法在城市立足，就会造成农民流离失所，带来社会问题。

正在审议的物权法草案也规定，禁止城镇居民在农村购置宅基地。

你们的宅基地买卖合同是无效的，法律不予保护。

一、农村房屋买卖应注意哪些必要程序?

1、房屋买卖应经集体即村民委员会书面同意。

2、如系共有房屋，必须征得其他共有人同意。

3、应提交户口簿、居民身份证及土地证、房产证等相关材料的原件。

4、应到产权登记部门查看房屋产权是否存在瑕疵：如是否存在抵押等担保、是否有人民法院采取查封等财产保全措施。

5、应订立书面买卖合同、并办理审批、过户等手续。

还应到房产管理部门依法办理“房产证”的过户更名手续。

二， 村民能否出卖其宅基地上房屋?

农村村民一户只能拥有一处宅基地;

农村村民出卖、出租住房后，再申请宅基地的不予批准。

从上述规定来看，法律虽未禁止农村村民出卖、出租宅基地上所建住宅，但对售房主体却有限制。

农村房屋买卖的出售方一般为农村集体经济组织的村民，而购买方则存在两种情况：一是集体经济组织内部成员，二是集体经济组织以外的成员。

二是已有宅基地，但尚未达到国家规定的标准;

三是已在集体经济组织落户，但尚没有分到宅基地。

根据一户村民只能拥有一处宅基地的规定，对已有宅基地且符合国家规定标准的村民，再申请宅基地是不可能得到批准的。

对上列第二种情况，村民如再申请第二处宅基地时超过国家规定标准的，也不应得到批准。

至于第三种情况，则可依法申请建房用地。

《江苏省土地管理条例》第35条规定：购买农村村民房屋的农户应当符合申请建房用地的条件。

据此对照上列三种情况：第一种情况已不能再申请建房，故无法购买村民房屋;

第二种情况能不能购买村民房屋，则取决于其所占用的宅基地是否超标;

第三种情况应属符合申请建房用地条件，故可以购买村民房屋。

2、如果是集体经济组织以外的成员，会出现两种情况：

(1)城镇居民。

根据1999年国务院办公厅《关于加强土地转让管理严禁炒卖土地的通知》第2条第2款规定：农民的住宅不得向城市居民出售，也不得批准城市居民占用农民集体土地建住宅，有关部门不得为违法建造和购买的住宅发放土地使用证和房产证。

1999年《江苏省政府关于加强土地转让管理的通知》也强调：禁止农民将住宅向城镇居民出售。

因此，城镇居民不是农村房屋买卖合法的购买方。

(2)本集体经济组织以外的农民。

根据国家土地管理法的相关规定，只有本集体经济组织成员才有资格使用该组织的宅基地。

因此，本集体经济组织以外的农民也不是农村房屋买卖合法的购买方。

三、关于执行农村买卖房屋合同时不过户 的问题

《最高人民法院关于贯彻执行民事政策法律若干问题的意见》(以下简称《意见》)第56条规定：买卖双方自愿，并立有契约，买方已交付了房款，并实际使用和管理了房屋，又没有其他违法行为，只是买卖手续不完善的，应认为买卖关系有效，但应补办房屋买卖手续。

《条例》实施后，人民法院审理这类案件，应严格按照《条例》的规定办理。

由此看来，《意见》第56条不适用于农村房屋买卖，当然不能作为审理本案的依据。

而且，按照我国民法精神，不动产物权的取得、消灭和变更，经登记才产生法律效力，这也是为绝大多数国家的民法所接受的一条原则。

**房屋及宅基地买卖合同篇六**

卖方(以下简称甲方)：\_\_\_\_\_\_\_

身份证号：\_\_\_\_\_\_\_

买方(以下简称乙方)：\_\_\_\_\_\_\_

身份证号：\_\_\_\_\_\_\_

甲、乙双方就房屋买卖事项，经协商一致，达成以下协议条款。

一、甲方房屋(如有共有权人，甲方已经取得了共有权人对转让该房屋的一致同意)坐落于建筑面积\_\_平方米，房屋用途为\_\_。

二、双方商定该房屋转让价格为：总金额\_\_万元

(大写：拾万仟佰拾元整)。

三、乙方于\_\_年\_\_月\_\_日向甲方支付首付款\_\_万元

(大写：拾万仟佰拾元整)。

待房屋过户后公积金贷款支付剩余房款\_\_万元

(大写：拾万仟佰拾元整)

乙方保证房屋过户后一个月内付清余款。

四、甲方应于乙方付清全部房款之时，将上述房屋及全部钥匙交付乙方，并在双方在场的情况下由乙方对房屋进行接收。接收后房屋的占有、使用、收益和处分权利归乙方行使，该房屋所发生的物业管理费、水费、电讯费、网费等相关费用由乙方负责支付。

五、甲方负责将该房屋所有权更改给乙方所有。办理产权时所发生的相关费用由乙方承担。

六、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。

七、甲方保证已如实陈述上述房屋权属状况和其他具体状况，保证该房屋不受他人合法追索。

甲方保证自己对该转让房屋拥有处分权，并保证不管以后房价如何上涨，绝不反悔。

八、除人力不可抗拒的自然灾害等特殊情况外，甲方如未按本合同规定的时间将房屋交给乙方使用，乙方有权按已交付的房价款向甲方追究违约利息。甲方保证在房款付清时，将房屋交付乙方，否则乙方有权追究甲方责任。

九、甲方及配偶共同拥有一套住房，办理房产证所产生的费用，全部由乙方承担。若甲方及配偶拥有两套及以上住房，所发生的相关费用，全部由甲方承担。

十、本合同未尽事宜，由双方另行协商，并签订补充协议。补充协议与本合同具有同等法律效力。

十一、本合同自甲、乙双方签字之日起生效。

甲方(签章)：\_\_\_\_\_\_\_

乙方(签章)：\_\_\_\_\_\_\_

联系电话：\_\_\_\_\_\_\_

联系电话：\_\_\_\_\_\_\_

\_\_年\_\_月\_\_日

\_\_年\_\_月\_\_日

甲方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

乙方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

丙方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

甲、乙、丙三方经协商一致，就乙方向甲方购买房屋一事，达成如下协议：

一、房屋概况

出卖房屋坐落于\_\_\_\_\_\_\_市\_\_\_\_\_\_\_路\_\_\_\_\_\_\_号，建筑面积约\_\_\_\_\_\_\_平方米，该房屋未办理房产证、契证、土地证。甲方以该房屋为抵押，在\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_银行\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_支行办理了按揭贷款(详见房屋购买合同及贷款合同)

二、甲方现同意将该房屋卖给乙方，转让价格暂定为\_\_\_\_\_\_\_万元，在甲方做出房产证和契证后，在乙方总出价\_\_\_\_\_\_\_万元(包括转让价和所有其他费用)的范围内对转让价作适当调整。

三、甲、乙双方委托丙方代为办理房屋买卖。双方各向丙方支付买卖定金\_\_\_\_\_\_\_万元。

四、在甲方办好产权证和契证后，三方与工行之江支行签定监督支付协议书，乙方按该协议书的约定，将相应款项支付给银行。

五、甲方保证在\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_日之前办好土地证。

六、在甲方办好土地证后，丙方代为办理房屋过户手续，乙方到工行之江之行办理房屋转按揭贷款手续。

七、在甲方办好契证和产权证后：

(1)甲、乙双方办理房屋交接手续，自乙方与承租人签定新的租赁合同之日起，租金由乙方收取，甲方向乙方移交原租赁合同押金\_\_\_\_\_\_\_元，并向乙方支付已收取的租金。

(2)甲方将押金\_\_\_\_\_\_\_元及已收取的租金7万元于新租赁合同签定之日交付给丙方，在双方结算后由丙方支付给乙方。

八、甲方保证新的房屋租赁合同的租金为\_\_\_\_\_\_\_万元，否则，甲方将返还乙方转让款\_\_\_\_\_\_\_万元。

九、税费

1.该房屋交易的税费由甲乙双方各自承担。本协议签订后，甲方预付代理方税费\_\_\_\_\_\_\_元，乙方预付代理方税费\_\_\_\_\_\_\_元，交易完成后按实际结算。

2.交易完成后，甲方交付代理方\_\_\_\_\_\_\_元服务费。乙方交付代理方\_\_\_\_\_\_\_元服务费。

十、甲乙双方及代理方责任

1.甲方确保房源可靠、手续合法;并提供交易所需的相关证明资料和原房屋承租人放弃该房屋的优先购买权的书面声明。

2.乙方应按协议履行责任，并提供交易所需的相关证明资料。

3.代理方确保在\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_日前交付乙方《房屋所有权证》，土地证在领取房屋所有权证、契证\_\_\_\_\_\_\_个工作日后交付乙方。

十一、违约责任

1.乙方违约，已交付的定金不予退还。该定金在扣除代理费\_\_\_\_\_\_\_元后归甲方所有。如甲方违约，甲方应赔偿乙方\_\_\_\_\_\_\_元，赔偿代理方代理费元。乙方已交付的定金元由代理方负责退还乙方。

2.在签订《杭州市房屋转让合同》后出现的违约责任由违约方承担。

十二、本协议一式三份，甲乙双方和代理方各执一份。

甲方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

乙方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

丙方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

签订日期：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

卖方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (简称甲方)

身份证号码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

买方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (简称乙方)

身份证号码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

根据《中华人民共和国经济合同法》、《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地产签订本合同，以资共同信守执行。

第一条、合同标的：乙方同意购买甲方拥有的座落在\_\_\_\_\_\_省\_\_\_\_\_\_市\_\_\_\_\_\_区。

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_拥有的房地产(住宅)，该房地产建筑面积为\_\_\_\_\_\_平方米。

第二条、上述标的房地产的交易价格为：单价：人民币\_\_\_\_\_\_\_\_元/平方米，总价：人民币\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元整(大写：\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_万\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_元整)

第三条、付款时间与办法：

(一)甲乙双方同意以一次性付款方式付款，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。并约定在本合同签订之日起\_\_\_\_\_\_日内支付首付款(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。

(二)甲方应于拿到房产证之日起\_\_\_\_天内和乙方办理房屋产权过户手续，并应在产权过户手续办完当日将\_\_\_\_\_\_\_\_\_等费用结清。

(三)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，一切交易税费由\_\_\_\_\_\_\_方承担。

第四条、本合同一式两份，甲乙双方各一份。

第五条、本合同发生争议的解决方式：在履约过程中发生的争议，双方可通过协商、诉讼方式解决。

第六条、本合同未尽事宜，甲乙双方可另行约定，其补充约定经双方签章与本合同同具法律效力。

第七条、本房屋产权过户只能是甲方和乙方之间过户，否则乙方将另加\_\_\_\_\_\_万元的费用给甲方，即总房款为\_\_\_\_\_\_万元。

甲方(公章)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

乙方(公章)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

法定代表人(签字)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

法定代表人(签字)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

20\_\_年\_\_月\_\_日

20\_\_年\_\_月\_\_日

甲方欲出售其名下\_\_\_\_\_\_\_\_房屋，特委托乙方提供购房人的信息，帮助甲方与购房人签定《房屋买卖合同》。经甲、乙双方友好协商，达成如下协议，以咨双方共同遵守。

1、出售房屋的基本情况

甲方房屋位于：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;建筑面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;房屋所有权证号为：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

本房屋为央产房或经济适用房、房改房，甲方已取得上市出售备案表，可以合法出售。

本房屋用于自住，未出租，无它项权利设置;或，本房屋用于出租，租期\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_日终止，承租人已书面声明放弃优先购买权，不购买此房。(附声明附件)或，本房屋的共有权人\_\_\_\_，其已书面声明放弃优先购买权，不购买此房。(附声明附件)

2、甲方委托事项

(1)乙方代为寻找购房人;

(2)乙方带领有购房意向的人实际参观房屋;

(3)乙方向购房意向人提供甲方房屋情况的`证明文件等。

3、甲方义务

甲方保证其有权出售该房屋。如基于该房屋发生任何纠纷，均由甲方负责。

甲方向乙方提供房屋的权属证书复印件，甲方该复印件与原件一致;

甲方向乙方提供房屋钥匙一套。

4、乙方义务

乙方应当为甲方寻找合适的买方。

乙方带领购房意向人参观甲方房屋时，不得损坏屋内设施。

乙方对甲方房屋不享有任何的权利。

5、委托期限

本合同委托期限为\_\_\_\_月，期满之前，甲方不得解除委托。

或甲方可以解除本委托，但因其解除委托行为给乙方造成损失的，应当承担赔偿责任。

合同期满乙方未找到买家的，本合同终止，乙方向甲方返还甲方提供的材料。

经双方协商一致，可以续定委托合同。

6、乙方报酬

乙方完成居间事项，即甲方与乙方提供的买房人签订《房屋买卖合同》，甲方向乙方支付\_\_\_\_元的居间服务报酬。该报酬于甲方与乙方提供的买房人签订《房屋买卖合同》之日支付。

7、违约责任

甲乙双方应认真履行本合同，如有违约，应赔偿守约方的损失。

8、争议解决

双方在履行本合同中的争议应先协商解决;如协商不成，任何一方均有权向有管辖权的法院提起诉讼或向北京仲裁委员会提起仲裁(选择其一)。

本合同共\_\_\_\_页，自双方签字之日起生效。

本合同一式\_\_\_\_份，双方各执\_\_\_\_份，具有同等法律效力。

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。

第一条

甲方将自愿将坐\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_的房地产﹝房屋建筑面积\_\_\_\_\_\_\_\_平方米﹞出售给乙方。乙方以对甲方所要出售的房地产做了充分的了解，愿意购买该房产。

第二条

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。本合同发生的契税，土地出让金等由乙方负担。其他税费按有关法律规定负担。乙方一次性将房款交付甲方。

第三条

本合同签订后，甲方对该房屋的使用、收益、出租、担保、抵押、买卖、占有等权利一并转让给乙方。

第四条

第五条

违约责任：

1、甲方应当于\_\_\_\_\_\_\_\_交付乙方房屋，甲方如不按合同规定的日期交付房屋，每逾期1天按房价总额千分之一计算违约金支付给乙方。逾期超过\_\_\_\_\_\_\_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，并应赔偿乙方经济损失人民币\_\_\_\_\_\_\_\_\_元。

2、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\_\_\_\_\_\_\_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。

3、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。

4、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。

5、如因规划部门、设计部门的原因导致房屋质量和使用功能的，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。

第六条

本合同在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决;协商不成的按下述第\_\_\_\_\_\_\_\_\_种方式解决。

1、提交\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_仲裁委员会仲裁。

2、依法向——区人民法院起诉。

第七条

其他约定九、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。

第八条

本合同一式5份，甲乙方各执一份，见证人各一份。

甲方(签章)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_乙方(签章)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

签约日期：\_\_\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日签约日期：\_\_\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日

**房屋及宅基地买卖合同篇七**

买房：（乙方）\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

甲、乙双方遵循公平、自愿和诚实信用的原则，在协商一致的基础上，就乙方向甲方购买私有住房及其土地使用权达成如下协议：

第一条：甲方自愿将其房屋及土地使用权出售给乙方，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：甲方所售房屋位于\_\_\_\_市\_\_\_\_区\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_房屋占地面积约为\_\_\_\_\_\_\_平方米，总建筑面积约为\_\_\_\_\_\_\_平方米，共分\_\_\_层。

房屋证号\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_集体土地使用证号\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第二条：房屋和土地使用权的价格及其他费用：甲、乙双方协商一致，甲方所售的房屋和土地使用权总金额为人民币（大写）\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元整（小写\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元）。

第三条：付款方式：签订合同之日通过银行以现金转帐方式付清。

第四条：特别约定：

1、房屋交付前该房屋所发生的一切费用、责任及义务，全部由甲方承担；房屋交付后该房屋所发生的一切费用、责任及义务，全部由乙方承担。

2、因乙方所购房屋为农村集体土地上建筑，该合同签定时，甲方应交付房屋所有证件给乙方（包括房产证原件、土地证原件、甲方身份证复印件、水电交费相关证件等）该房屋和土地使用权买卖过程中所发生的交易或过户，如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，一起妥善解决。

由此产生的相关费用，由乙方负担。

若因此引发相应纠纷，由甲方负责。

3、如乙方所购房屋，以后可以办理过户手续时，甲方应予以积极配合，但相关费用由乙方自行负担。

第五条：甲方保证该房的合法、权属清楚、有合法的土地使用权。

并已取得全部共有人的\'一致同意。

第六条：本合同生效之日起，该房屋及所在地块的占有、使用、收益、处分权归乙方行使；该房屋损毁、灭失的风险也转移给乙方。

如国家征地、土地赔偿及住房面积赔偿，均归乙方所有，甲方负责积极配合。

第七条：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。

第八条：本合同自甲、乙双方签字，并付清房款之日起生效。

第九条：本合同一式三份甲方执一份、乙方执一份；见证人一份。

签订日期：\_\_\_\_\_\_签订日期：\_\_\_\_\_\_签订日期：\_\_\_\_\_\_

**房屋及宅基地买卖合同篇八**

甲方：身份证号码：

乙方：身份证号码：

甲、乙双方就宅基地及房屋买卖事宜，经协商自愿达成如下协议：

一、甲方自愿将坐落在\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_的宅基地及房屋出售给乙方。

二、双方议定的上述宅基地及房屋成交总价为人民币\_\_元。

三、甲方陈述：该宅基地及房屋的所有权完全归甲方个人，该宅基地及房屋没有任何的债权债务纠纷，其转让符合法律规定的条件，如因甲方原因导致乙方损失，甲方愿承担全部赔偿责任。

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_前办理土地使用证及房产证手续。如因甲方原因，该房屋未在约定时间内交付给乙方，甲方双倍返还定金给乙方;如乙方因自身原因不愿买受该房，甲方定金不予返还。

五、在约定期限内不能办好土地使用证及房产证手续，导致本合同无法履行，乙方可向甲方提出解除合同的请求，甲方接到请求后应向乙方返还所有已收房款。

六、土地税由甲方承担，契税由乙方承担;其他税务由国家指定各自承担。

七、土地使用证及房产证手续完善后，甲方将房屋及相关原件交付给乙方，乙方即向甲方付清最后一笔房款。

八、甲方确保房屋建筑质量达到国家标准，该房屋发生的任何质量问题均由甲方承担。

九、自本合同签订生效起，该宅基地及房屋的所有权、处置权、以及因国家动拆迁安置政策带来的所有权益均与甲方无关。

十、土地使用证及房产证等其他证件未能办理前，以本合同为准。

十一、本合同自双方签章之日起生效，未尽事宜，双方协商解决，由此达成的补充协议与本合同有同等效力。

十二、按《民法典》履行，合同履行地点为乙方户籍所在地。

十三、本合同一式叁份，甲、乙双方各执一份，每份具有同等效力。

甲方签字：乙方签字：

联系地址：联系地址：

电话：电话：

日期：日期：

**房屋及宅基地买卖合同篇九**

甲方(卖方)： 身份证号码：

乙方(买方)： 身份证号码：

遵守国家法律、法规，遵循《合同法》的原则。经甲、乙双方共同协商，就宅基房屋买卖相关的事宜，协商自愿达成如下协议：

一、 甲方自愿将坐落在 土地证号：

土地面积 平方米的土地使用权及地面上盖有的房产所有权转让给乙方所有。

二、双方约定对上述宅基地及房屋转让价格： 元人民币。(大写： )

三、付款方式及期限：

元人民币给卖方后，宅基地的使用权及房屋所有权归买方所有;卖方在收到买方的款项后，应在一个星期内将房屋交给买方。

四、卖方保证该宅基地的使用权及房屋所有权在买卖之前纯属甲方个人所有，并且

保证没有将该宅基地的`使用权及房屋进行抵押给另外的任何一方，也不存在

其他

纠纷和债权、债务等各种纠纷，如上述宅基地使用权及房屋买卖交接后因甲方发生在买卖前存在的债权、债务纠纷，甲方承担全部责任，并且按甲方违约处理。同时赔偿乙方的一切损失。

五，甲方必须无偿协助乙方办理土地使用证及房产证等过户手续，有关过户产生的

手续费由乙方承担。

六、自本合同签订生效起：该宅基地及房屋的所有权、处置权、以及因国家动拆迁

安置政策带来的所有权益都是乙方的，与甲方无关;

七、土地使用证及房产证等其他证件未能办理前，以本合同为准。

八、违约责任：

2、如乙方反悔，则以付的土地转让款作为违约金偿付给甲方。

九、本合同自双方签章之日起生效。

十、未尽事宜双方另行协商。

十一、补充协议： 十二、为了保证合同的公正性，特别邀请了第三方来共同见证。

十三、本合同一式三份，甲、乙双方各执一份，第三方证人执一份。每份合同具有

同等法律效力。

十四、第三方个人资料：姓名(签字)：

甲方签字： 乙方签字：

家庭住址： 家庭住址：

联系地址：电 话： 电话：

年 月 日 年 月 日房屋宅基地买卖合同【二】

甲方(卖方)： 身份证号码：

乙方(买方)： 身份证号码：

甲、乙双方就宅基地及房屋买卖事宜，经协商自愿达成如下协议：

一、甲方自愿将坐落在 的宅基地及房屋出售给乙方。

二、双方议定的上述宅基地及房屋成交总价为人民 元。

四、双方签署本合同以后，乙方即向甲方支付 元定金;甲乙双方约定在\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 前向乙方交付房屋，并于\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_前办理土地使用证及房产证手续。如因甲方原因，该房屋未在约定时间内交付给乙方，甲方双倍返还定金给乙方;如乙方因自身原因不愿买受该房，甲方定金不予返还。

五、在约定期限内不能办好土地使用证及房产证手续，导致本合同无法履行，乙方可向甲方提出解除合同的请求，甲方接到请求后应向乙方返还所有已收房款。

甲方(卖方)： 身份证号码：

乙方(买方)： 身份证号码：

甲、乙双方就宅基地及房屋买卖事宜，经协商自愿达成如下协议：

一、甲方自愿将坐落在的宅基地及房屋出售给乙方。

二、双方议定的上述宅基地及房屋成交总为人民币元。

三、甲方陈述：该宅基地及房屋的所有权完全归甲方个人，该宅基地及房屋没有任何的债权债务纠纷，其转让符合法律规定的条件，如因甲方原因导致乙方损失，甲方愿承担全部赔偿责任。

四、双方签署本合同以后，乙方即向甲方支付 元定金;甲乙双方约定在\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_前向乙方交付房屋，并于\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_前办理土地使用证及房产证手续。如因甲方原因，该房屋未在约定时间内交付给乙方，甲方双倍返还定金给乙方;如乙方因自身原因不愿买受该房，甲方定金不予返还。

五、在约定期限内不能办好土地使用证及房产证手续，导致本合同无法履行，乙方可向甲方提出解除合同的请求，甲方接到请求后应向乙方返还所有已收房款。土地税由甲方承担，契税由乙方承担;其他税务由国家指定各自承担。

七、土地使用证及房产证手续完善后，甲方将房屋及相关原件交付给乙方，乙方即向甲方付清最后一笔房款。

八、甲方确保房屋建筑质量达到国家标准，该房屋发生的任何质量问题均由甲方承担。

九、自本合同签订生效起，该宅基地及房屋的所有权、处置权、以及因国家动拆迁安置政策带来的所有权益均与甲方无关。

十、土地使用证及房产证等其他证件未能办理前，以本合同为准。

十一、本合同自双方签章之日起生效，未尽事宜，双方协商解决，由此达成的补充协议与本合同有同等效力。

十二、按《合同法》履行，合同履行地点为乙方户籍所在地

**房屋及宅基地买卖合同篇十**

卖方：(以下简称“甲方”);身份证号码：。家庭住址：。

买方：(以下简称“乙方”);身份证号码：。家庭住址：。

在遵守国家法律、法规，遵循《合同法》的原则下。经甲、乙双方共同协商，就宅基房屋买卖相关的事宜，协商自愿达成如下协议：

一、甲方自愿将坐落在,

土地面积平方米的土地使用权及地面上盖有的房产所有权转让给乙方所有。

二、双方约定对上述宅基地及房屋转让价格：元人民币。(大写：)

三、付款方式及期限:买方一次性付元整(大写：)人民币给卖方后，宅基地的使用权及房屋所有权归买方所有;卖方在收到买方的款项后，应在一个月内将房屋交给买方。

四、卖方保证该宅基地的使用权及房屋所有权在买卖之前纯属甲方个人所有，并且保证没有将该宅基地的使用权及房屋进行抵押给另外的任何一方，也不存在其他纠纷和债权、债务等各种纠纷，如上述宅基地使用权及房屋买卖交接后因甲方发生在买卖前存在的债权、债务纠纷，甲方承担全部责任，并且按甲方违约处理。同时赔偿乙方的一切损失。

五，甲方必须无偿协助乙方办理土地使用证及房产证等过户手续，有关过户产生的手续费由乙方承担。

七、土地使用证及房产证等其他证件未能办理前，以本合同为准。

八、违约责任：

2、如乙方反悔，则以付的定金作为违约金偿付给甲方。

九、本合同自双方签章之日起生效。

十、未尽事宜双方另行协商。

十一、补充协议：

十二、为了保证合同的公正性，特别邀请了第三方来共同见证。

十三、本合同一式三份，甲、乙双方各执一份，第三方证人执一份。每份合同具有同等法律效力。

十四、第三方个人资料：

甲方签字：乙方签字：

家庭住址：家庭住址：

联系地址：联系地址：

电话：电话：

年月日年月日

将本文的word文档下载到电脑，方便收藏和打印

推荐度：

点击下载文档

搜索文档

**房屋及宅基地买卖合同篇十一**

甲方(卖方)：身份证号码：乙方(买方)：身份证号码：

遵守国家法律、法规，遵循《合同法》的原则。

经甲、乙双方共同协商，就宅基房屋买卖相关的事宜，协商自愿达成如下协议：

一、甲方自愿将坐落在土地证号：

土地面积平方米的土地使用权及地面上盖有的房产所有权转让给乙方所有。

二、双方约定对上述宅基地及房屋转让价格：元人民币。(大写：)

三、付款方式及期限：

买方第一次性付元人民币给卖方后，宅基地的使用权及房屋所有权归买方所有;卖方在收到买方的款项后，应在一个星期内将房屋交给买方。

四、卖方保证该宅基地的使用权及房屋所有权在买卖之前纯属甲方个人所有，并且

保证没有将该宅基地的使用权及房屋进行抵押给另外的任何一方，也不存在其他纠纷和债权、债务等各种纠纷，如上述宅基地使用权及房屋买卖交接后因甲方发生在买卖前存在的债权、债务纠纷，甲方承担全部责任，并且按甲方违约处理。

同时赔偿乙方的一切损失。

五，甲方必须无偿协助乙方办理土地使用证及房产证等过户手续，有关过户产生的

手续费由乙方承担。

六、自本合同签订生效起：该宅基地及房屋的所有权、处置权、以及因国家动拆迁

安置政策带来的所有权益都是乙方的，与甲方无关;

七、土地使用证及房产证等其他证件未能办理前，以本合同为准。

八、违约责任：

2、如乙方反悔，则以付的土地转让款作为违约金偿付给甲方。

九、本合同自双方签章之日起生效。

十、未尽事宜双方另行协商。

十一、补充协议：

十二、为了保证合同的公正性，特别邀请了第三方来共同见证。

十三、本合同一式三份，甲、乙双方各执一份，第三方证人执一份。

每份合同具有

同等法律效力。

十四、第三方个人资料：

姓名(签字)：身份证号：

家庭住址：联系电话：

甲方签字：乙方签字：

家庭住址：家庭住址：

联系地址：联系地址：

电话：电话：

年月日年月日

农村宅基地房屋买卖合同司法解释

市第一、第二中级法院;

各区、县法院：

为研究、统一执法尺度，日前高级法院民一庭与审监庭、立案庭联合召开了农村私有房屋买卖纠纷合同效力认定及处理原则专题研讨会，就农村私有房屋买卖中的若干疑难问题进行了研讨，并形成了会议纪要。

特此印发，请各院在审判中参照执行。

执行中有何问题和情况，请按业务归口与高级法院联系。

附件：

农村私有房屋买卖纠纷合同效力认定及

处理原则研讨会会议纪要

近年来，我市法院受理了一批涉及农村私有房屋买卖的合同纠纷案件，由于目前相关法律、法规不够明确，对合同效力认定认识存在差异，在一定程度上产生了此类案件在不同法院、不同业务庭、不同审判人员之间裁判标准不统一的问题。

为研究、统一执法尺度，12月，高院民一庭与审监庭、立案庭联合召开会议，就农村私有房屋买卖合同的效力认定及案件处理原则等问题进行了专门研讨，初步形成了处理意见，纪要如下：

一、涉及农村私有房屋买卖纠纷案件的主要情况

从交易发生的时间看，多发生在起诉前两年以上，有的甚至在以上;

从标的物现状来看，有的房屋已经过装修、翻建、改建等添附行为。

二、关于农村私有房屋买卖纠纷合同效力的认定

与会人员多数意见认为，农村私有房屋买卖合同应当认定无效。

主要理由是：

首先，房屋买卖必然涉及宅基地买卖，而宅基地买卖是我国法律、法规所禁止的。

根据我国土地管理法的规定，宅基地属于农民集体所有，由村集体经济组织或者村民委员会经营、管理。

国务院办公厅颁布的《关于加强土地转让管理严禁炒卖土地的通知》规定：“农民的住宅不得向城市居民出售，也不得批准城市居民占用农民集体土地建住宅，有关部门不得为违法建造和购买的住宅发放土地使用证和房产证。”

国家土地管理局[1990]国土函字第97号《关于以其他形式非法转让土地的具体应用问题请示的答复》也明确规定：原宅基地使用者未经依法批准通过他人出资翻建房屋，给出资者使用，并从中牟利或获取房屋产权，是属“以其他形式非法转让土地”的违法行为之一。

其次，宅基地使用权是集体经济组织成员享有的权利，与特定的身份关系相联系，不允许转让。

目前农村私房买卖中买房人名义上是买房，实际上是买地，在房地一体的格局下，处分房屋的同时也处分了宅基地，损害了集体经济组织的权益，是法律法规明确禁止的。

第三，目前，农村房屋买卖无法办理产权证书变更登记，故买卖虽完成，但买受人无法获得所有权人的保护。

第四，认定买卖合同有效不利于保护出卖人的利益，在许多案件中，出卖人相对处于弱者的地位，其要求返还私有房屋的要求更关涉到其生存权益。

与会者同时认为，此类合同的效力以认定无效为原则，以认定有效为例外，如买卖双方都是同一集体经济组织的成员，经过了宅基地审批手续的，可以认定合同有效。

三、涉及农村私有房屋买卖纠纷案件的处理原则

与会者一致认为，处理此类案件应坚持以下原则：

第一，要尊重历史，照顾现实。

农村私有房屋交易是在城乡人口流动加大、居住区域界限打破和城乡一体化的大背景下产生的，相关部门监管不力、农村集体经济组织相对涣散是造成这种现状的制度诱因，而土地市场价格的持续上扬、房屋拆迁补偿等利益驱动是引起此类案件的直接原因。

同时要认识到此类案件产生的复杂性，并妥善解决相关的利益冲突和矛盾。

第二，要注重判决的法律效果和社会效果。

判决要以“有利于妥善解决现有纠纷、有利于规范当事人交易行为”为指导，起到制约农民审慎处分自己房屋的积极效果。

第三，要综合权衡买卖双方的利益。

其次，对于买受人已经翻建、扩建房屋的情况，应对其添附价值进行补偿;

再次，判决返还、腾退房屋同时应注意妥善安置房屋买受人，为其留出合理的腾退时间，避免单纯判决腾退房屋给当事人带来的消极影响。

特此纪要。

农村宅基地上的房屋买卖合同无效

1、此类合同违反了法律的强制性规定。

《土地管理法》明确规定：“农民集体所有的土地的使用权不得出让、转让或者出租用于非农业建设。”因此，在农村宅基地上所建商品房买卖合同违反了法律的强制性规定。

根据《合同法》第52条的规定，违反法律的强制性规定的合同无效，由此就可以得出此类合同无效的结论。

2、此类合同购买主体必须是本村村民，除此以外合同无效。

195月6日发布的《国务院办公厅关于加强土地转让管理严禁炒卖土地的通知》规定：农民的住宅不得向城市居民出售，也不得批准城市居民占用农民集体土地建住宅，有关部门不得为违法建造和购买的住宅发放土地使用证和房产证。

8月31日《山东省人民政府关于加强农村宅基地管理的通知》明确规定：“严格禁止村民或集体组织以任何名义向本村以外的公民转让、买卖宅基地，擅自转让、买卖的土地建设等行政管理部门不得办理有关手续，并由土地行政主管部门按照擅自转让土地使用权的规定依法处理。”

持此观点的人认为农村村民一户只能申请一处宅基地，农民宅基地使用权由于是村民基于其身份而无偿取得的与集体经济组织成员的资格是联系在一起的。

在一定程度上，宅基地具有社会福利和社会保障的功能。

如果非本村村民获得该房屋，应主体资格的变动，就会改变宅基地使用权的性质，因而不具有可交易性。

3、由于合同标的不能而无效

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。

如果标的无法实现，则不发生法律上的效力。

当事人签订的宅基地上买卖合同，其标的是买受人交付价金、出卖人移转房屋所有权。

但现实生活中，房产管理部门要么只办理城市国有土地上所建房屋的权属证书，要么依据有关法律规章不予办理，导致农村房屋无法办理过户。

4、未经村委会同意和政府审批而无效。

《山东省高级人民法院关于审理房地产案件若干问题的意见》第56条明确规定：“农村宅基地使用权的转移，必须经合法批准……未经审查批准，宅基地使用权不能随房转移给买主，房屋买卖、赠与等行为也应认定为无效。”

宅基地买卖是我国法律、法规所禁止的。

根据我国土地管理法的规定，宅基地属于农民集体所有，由村集体经济组织或者村民委员会经营、管理。

构成犯罪的，由司法机关依法追究刑事责任

关于农村宅基地能否向城镇居民转让的问题，目前国家是采取“一刀切”的做法，即禁止转让，没有特例。

现在的司法实践对城镇居民购买农村宅基地一概认定无效，双方如果存在争议，起诉到法院，法院按无效合同的处理办法来处理这类纠纷，购买人将房屋交还，出卖人返还房款。

20，北京市高院专门下发了一个文件，即买卖农村宅基地一律认定无效。

制定这样政策或法律规定的出发点是国家保护农民的利益及赖以生存的\'耕地。

第三，住房和宅基地是农民安身立命的最后保障，如果允许转让，一旦农民进城打工无法在城市立足，就会造成农民流离失所，带来社会问题。

正在审议的物权法草案也规定，禁止城镇居民在农村购置宅基地。

你们的宅基地买卖合同是无效的，法律不予保护。

一、农村房屋买卖应注意哪些必要程序?

1、房屋买卖应经集体即村民委员会书面同意。

2、如系共有房屋，必须征得其他共有人同意。

3、应提交户口簿、居民身份证及土地证、房产证等相关材料的原件。

4、应到产权登记部门查看房屋产权是否存在瑕疵：如是否存在抵押等担保、是否有人民法院采取查封等财产保全措施。

5、应订立书面买卖合同、并办理审批、过户等手续。

还应到房产管理部门依法办理“房产证”的过户更名手续。

二，村民能否出卖其宅基地上房屋?

农村村民一户只能拥有一处宅基地;

农村村民出卖、出租住房后，再申请宅基地的不予批准。

从上述规定来看，法律虽未禁止农村村民出卖、出租宅基地上所建住宅，但对售房主体却有限制。

农村房屋买卖的出售方一般为农村集体经济组织的村民，而购买方则存在两种情况：一是集体经济组织内部成员，二是集体经济组织以外的成员。

二是已有宅基地，但尚未达到国家规定的标准;

三是已在集体经济组织落户，但尚没有分到宅基地。

根据一户村民只能拥有一处宅基地的规定，对已有宅基地且符合国家规定标准的村民，再申请宅基地是不可能得到批准的。

对上列第二种情况，村民如再申请第二处宅基地时超过国家规定标准的，也不应得到批准。

至于第三种情况，则可依法申请建房用地。

《江苏省土地管理条例》第35条规定：购买农村村民房屋的农户应当符合申请建房用地的条件。

据此对照上列三种情况：第一种情况已不能再申请建房，故无法购买村民房屋;

第二种情况能不能购买村民房屋，则取决于其所占用的宅基地是否超标;

第三种情况应属符合申请建房用地条件，故可以购买村民房屋。

2、如果是集体经济组织以外的成员，会出现两种情况：

(1)城镇居民。

根据年国务院办公厅《关于加强土地转让管理严禁炒卖土地的通知》第2条第2款规定：农民的住宅不得向城市居民出售，也不得批准城市居民占用农民集体土地建住宅，有关部门不得为违法建造和购买的住宅发放土地使用证和房产证。

1999年《江苏省政府关于加强土地转让管理的通知》也强调：禁止农民将住宅向城镇居民出售。

因此，城镇居民不是农村房屋买卖合法的购买方。

(2)本集体经济组织以外的农民。

根据国家土地管理法的相关规定，只有本集体经济组织成员才有资格使用该组织的宅基地。

因此，本集体经济组织以外的农民也不是农村房屋买卖合法的购买方。

三、关于执行农村买卖房屋合同时不过户的问题

《最高人民法院关于贯彻执行民事政策法律若干问题的意见》(以下简称《意见》)第56条规定：买卖双方自愿，并立有契约，买方已交付了房款，并实际使用和管理了房屋，又没有其他违法行为，只是买卖手续不完善的，应认为买卖关系有效，但应补办房屋买卖手续。

《条例》实施后，人民法院审理这类案件，应严格按照《条例》的规定办理。

由此看来，《意见》第56条不适用于农村房屋买卖，当然不能作为审理本案的依据。

而且，按照我国民法精神，不动产物权的取得、消灭和变更，经登记才产生法律效力，这也是为绝大多数国家的民法所接受的一条原则。

**房屋及宅基地买卖合同篇十二**

甲、乙双方就宅基地及房屋买卖事宜，经协商自愿达成如下协议：

一、甲方自愿将坐落在\_\_\_\_\_\_\_的宅基地及房屋出售给乙方。

二、双方议定的上述宅基地及房屋成交总价为人民币\_\_\_\_\_\_\_元。

三、甲方陈述：该宅基地及房屋的所有权完全归甲方个人，该宅基地及房屋没有任何的债权债务纠纷，其转让符合法律规定的条件，如因甲方原因导致乙方损失，甲方愿承担全部赔偿责任。

四、双方签署本合同以后，乙方即向甲方支付元定金;甲乙双方约定在\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_前向乙方交付房屋，并于\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_前办理土地使用证及房产证手续。如因甲方原因，该房屋未在约定时间内交付给乙方，甲方双倍返还定金给乙方;如乙方因自身原因不愿买受该房，甲方定金不予返还。

五、在约定期限内不能办好土地使用证及房产证手续，导致本合同无法履行，乙方可向甲方提出解除合同的请求，甲方接到请求后应向乙方返还所有已收房款。

六、土地税由甲方承担，契税由乙方承担;其他税务由国家指定各自承担。

七、土地使用证及房产证手续完善后，甲方将房屋及相关原件交付给乙方，乙方即向甲方付清最后一笔房款。

八、甲方确保房屋建筑质量达到国家标准，该房屋发生的任何质量问题均由甲方承担。

九、自本合同签订生效起，该宅基地及房屋的所有权、处置权、以及因国家动拆迁安置政策带来的所有权益均与甲方无关。

十、土地使用证及房产证等其他证件未能办理前，以本合同为准。

十一、本合同自双方签章之日起生效，未尽事宜，双方协商解决，由此达成的补充协议与本合同有同等效力。

十二、按《民法典》履行，合同履行地点为乙方户籍所在地。

十三、本合同一式叁份，甲、乙双方各执一份，每份具有同等效力。

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

**房屋及宅基地买卖合同篇十三**

乙方（买方）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_身份证号码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

甲、乙双方就宅基地及房屋买卖事宜，经协商自愿达成如下协议：

一、甲方自愿将坐落在\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_的宅基地及房屋出售给乙方。

二、双方议定的上述宅基地及房屋成交总价为人民币\_\_\_\_\_\_元。

三、甲方陈述：该宅基地及房屋的所有权完全归甲方个人，该宅基地及房屋没有任何的债权债务纠纷，其转让符合法律规定的.条件，如因甲方原因导致乙方损失，甲方愿承担全部赔偿责任。

四、双方签署本合同以后，乙方即向甲方支付\_\_\_\_\_\_元定金；甲乙双方约定在\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_前向乙方交付房屋，并于\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_前办理土地使用证及房产证手续。如因甲方原因，该房屋未在约定时间内交付给乙方，甲方双倍返还定金给乙方；如乙方因自身原因不愿买受该房，甲方定金不予返还。

五、在约定期限内不能办好土地使用证及房产证手续，导致本合同无法履行，乙方可向甲方提出解除合同的请求，甲方接到请求后应向乙方返还所有已收房款。

六、土地税由甲方承担，契税由乙方承担；其他税务由国家指定各自承担。

七、土地使用证及房产证手续完善后，甲方将房屋及相关原件交付给乙方，乙方即向甲方付清最后一笔房款。

八、甲方确保房屋建筑质量达到国家标准，该房屋发生的任何质量问题均由甲方承担。

九、自本合同签订生效起，该宅基地及房屋的所有权、处置权、以及因国家动拆迁安置政策带来的所有权益均与甲方无关。

十、土地使用证及房产证等其他证件未能办理前，以本合同为准。

十一、本合同自双方签章之日起生效，未尽事宜，双方协商解决，由此达成的补充协议与本合同有同等效力。

十二、按《合同法》履行，合同履行地点为乙方户籍所在地。

十三、本合同一式叁份，甲、乙双方各执一份，每份具有同等效力。

甲方签字：\_\_\_\_\_\_乙方签字：\_\_\_\_\_\_

联系地址：\_\_\_\_\_\_联系地址：\_\_\_\_\_\_

电话：\_\_\_\_\_\_电话：\_\_\_\_\_\_

本文档由028GTXX.CN范文网提供，海量范文请访问 https://www.028gtxx.cn