

最新房屋买卖合同简易版本 房屋买卖合同 (优秀7篇)

现今社会公众的法律意识不断增强，越来越多事情需要用到合同，合同协调着人与人，人与事之间的关系。那么合同书的格式，你掌握了吗？下面是小编为大家带来的合同的范文模板，希望能够帮到你哟！

房屋买卖合同简易版本篇一

甲方：

乙方：

根据《民法典》、《中华人民共和国城市房地产管理法》及其它有关法律、法规之规定，在平等、自愿、协商一致的基础上，买卖双方就下列房地产买卖事项订立本契约，共同遵守。

一、卖方将座落在_____区_____街_____号_____房产，建筑面积_____平方米，附属建筑物_____出售给买方，并将与出售房屋相关的土地使用权同时转让给买方。买方已对上述房地产做了充分了解，自愿承买。

二、双方议定上述房地产的总价款为人民币_____万_____仟_____佰_____拾_____元_____角_____分。

三、房产买卖成交后，在房产交易主管机关规定的期限内，双方共同申请办理过户手续。

四、卖方保证上述房地产合法，权属清楚。双方签约后，若发生与卖方有关的产权纠纷或债权债务，概由卖方负责清理，

并承担民事责任，由此给买方造成的经济损失，卖方负责赔偿。

五、在履行本契约过程中，若发生争议，双方应采取协商办法解决；协商不成时，可向济南市仲裁委员会申请仲裁，或直接向人民法院起诉。

六、本契约自双方签章并经房产交易主管机关批准之日起发生法律效力，双方不得毁约。

七、办理房地产交易过户登记手续所需缴纳的有关税、费，由_____承担。

八、本契约一式肆份，双方各持壹份，房产交易主管机关存档贰份。

甲方：

乙方：

房屋买卖合同简易版本篇二

甲方(车库卖方)：

电话：

乙方(车库买方)：

电话：

甲乙双方在平等、自愿、协商一致的基础上，就买卖车库达成如下协议，

买方所购车库的基本情况：

车库位置：

车库编号：

建筑面积： 平方米

总价：

有关事项：

一、经甲乙双方共同协商，甲方自愿将位于____壹间出售给乙方。

二、上述车库的出售价格自甲乙双方签订协议书之日起不得变更。

三、付款方式：一次性结清。在甲乙双方签订本协议书后，甲方先交付车库钥匙，由乙方检查电动升降器及内部设施无异后，支付相应款项，甲方出具车库权属证明和收据后，车库所有权归乙方。

四、乙方在取得车库钥匙、车库权属证明和收据后，对本车库享有所有权，今后与本车库所发生的一切事项由乙方负责，与甲方无关。

五、因车库未办理产权证，今后乙方如需办理相关产权证明或因政策要求需要办理相关产权证明需甲方协助的，甲方应及时告知乙方并提供相关协助。

六、此协议收以甲方先交付车库钥匙，出具车库权属证明和收据，乙方付款为条件，一方不履行协议，对方可以要回款项或要回有关钥匙和权属证明，并解除合同。甲乙双方均应严格信守本协议，不得违约，如有违约，违约方应向守约方赔偿20xx元人民币。

七、本协议一式两份，双方各执一份，协议自双方签字之日起生效。未尽事宜，由双方协商解决。

房屋买卖合同简易版本篇三

房屋合同纠纷是指房屋买卖过程中出现的纠纷，包括售房广告引起的纠纷、认购书相关的纠纷、房屋买卖合同价款支付相关纠纷、房屋交付相关的纠纷、延期办证的纠纷、惩罚性赔偿的纠纷、二手房买卖的纠纷、商品房买卖合同解除与房屋按揭关系的冲突与协调、有关包销的纠纷等。

房屋买卖合同纠纷产生的原因

房屋作为基本的生活资料和生产资料，对单位、对个人事关重大。一方面，经济的发展、人口的增长以及人们的消费水平和消费愿望的提高，使得土地、房屋的供应跟不上需求，供需失调容易引起利益矛盾；另一方面，某些客观情况的变化，如价格波动、质量问题、因特殊原因不能按时交付房屋等，也会引起利益矛盾；第三，商品房买卖合同本身不规范、不具体、不明确，或者在合同履行过程中，当事人一方甚至双方发生违约现象，同样会引发利益矛盾；第四，商品房买卖合同当事人一方甚至双方违反房地产管理法律、法规，侵犯他人的合法权益，也是造成商品房买卖合同纠纷的一个主要原因。

房屋买卖合同纠纷出现的司法难题

第一，关于认购协议与定金的效力问题。认购协议是广泛存在于房屋销售中的一种文书，因认购协议签署后无法达成房屋买卖合同而引发的案件的数量已经在不断地上升。由于买受人在签订认购协议后，往往要先行支付几千元到几万元的定金，如果双方不能达成正式的商品房买卖合同，买受人更容易成为受损方，买受人索还定金则成为必然，从各个区县法院审理的案件看，因认购协议产生的纠纷原告全部为买受人。

第二，关于办理房屋权属证书义务承担问题。现因办证发生的纠纷，往往是出卖人无法办理房屋所有权证和国有土地使用证导致的买受人办证迟延。那么买受人购买房屋后只能自己居住，出租、出售受到限制；有的经营者在集体土地上开发建设商品房，消费者根本领不到产权证书。现此类案件审理中出现的难点问题是在合同没有约定的情况下，如何认定办证义务以及关于违约金的计算标准如何确定的问题。

第三，政策调整后的税费分摊。税费分摊争议是指受税收政策的影响，一些房屋买卖合同的履行跨越两个或者两个以上的税收政策时期，税收政策的变化对交易双方均可能产生影响，税收政策变化引起的营业税、契税增加或者减少所引发的成本分摊和合同效力问题争议。

房屋买卖合同纠纷的司法应对

首先，签订合同前，要严格审查售房的主体资格。房屋买卖纠纷有很大一部分是由于对售房者的资格或者资信情况不了解而产生的。要避免和减少纠纷的发生，在签订正式房屋买卖合同前，包括签订意向书或缴纳定金时，要先审查发展商的“五证”，即《国有土地使用证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建设工程施工许可证》和《商品房预售许可证》，特别是《国有土地使用证》和《商品房预售许可证》这两证，要认真查看其中批准销售的面积、地点、项目名称、销售内容等，防止开发商将批准销售范围之外的房屋对外出售。因此，在签订认购协议缴纳定金时，要先了解主合同无法签订时，定金是否能够返还；买受人在签订认购书，被收取数万元的定金后，开发商是否会有“潜规则”抛出不合理交易条件，胁迫买受人签订违心合同。

其次，在办理房屋权属证书的问题上，依据国务院《城市房地产开发经营管理条例》第33条的规定，预售商品房的购买人应当自商品房交付使用之日起90日内，办理土地使用权变更和房屋所有权登记手续；现售商品房的购买人应当自销售合

同签订之日起90日内，办理土地使用权和房屋所有权的登记手续。房地产开发企业应当协助商品房购买人办理土地使用权变更和房屋所有权登记手续，并提供必要的证明文件。在出卖人不按时提供产权证书，或者不提供相应的证明文件的情况下，买受人房屋的产权证书就无法办理。所以，在买受人与出卖人两者之间互有协助履行之义务。因此，在尊重双方当事人意思自治的基础上，买受人要要求出卖人承担相应的义务。买受人可以要求出卖人签订协议，严格依据合同约定，按照双方约定的办证种类进行办证；在双方没有进行约定的情况下，应该由相关的房地产主管部门决定房屋的办证种类。

最后，当事人对税费的支付有明确约定的，应遵守约定；当事人对税费的支付没有约定或约定不明的，应根据国家税费法规确定承担主体。若双方当事人对税费的支付做出约定后，又因宏观政策调控而发生税费增减的，除当事人协商一致外，增减部分仍应按国家税费法规确定承担主体。双方不能达成一致意见的，人民法院不宜直接对合同予以适当调整或判决解除合同，双方仍应履行合同义务。

总之，房屋买卖并不是像一般的商品买卖那样简单，它是一个系统工程。在买卖房屋过程中，不仅涉及到合同的合理确定，要对合同条款仔细研究琢磨，更重要的是要站在把握全局的高度上，了解交易双方买卖的动机和实力，了解相关的法律条款，避免在法律已经明确的问题上犯常规性的错误。即使在发生房屋买卖合同纠纷，我们也要保持镇定。

房屋买卖合同简易版本篇四

出卖人（甲方）：

身份证号码：

联系电话：

买受人（乙方）：

身份证号码：

联系电话：

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。

二、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。

三、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。

四、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》。

五、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。

六、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。

八、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。

十、本合同一式5份，甲乙双方各执一份，见证人各一份。

甲方（签字盖章）：

_____年___月___日

乙方（签字盖章）：

_____年__月__日

见证人一：

_____年__月__日

见证人二：

_____年__月__日

房屋买卖合同简易版本篇五

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

房屋买卖合同简易版本篇六

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

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《定购协议书》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。

房屋买卖合同简易版本篇七

第十三条规定：“不能辨认自己行为的精神病人是无民事行为能力人，由他的法定代理人代理民事活动。不能完全辨认自己行为的精神病人是限制民事行为能力人，可以进行与他的精神健康状况相适应的民事活动；其他民事活动由他的法定代理人代理，或者征得他的法定代理人的同意。”房屋买卖属于重大的民事活动，需要完全民事行为能力人实施。无民事行为能力人或者限制民事行为能力人都不能实施，因此精神病人（不论是不能辨认自己行为的精神病人还是不能完全辨认自己行为的精神病人）都不能从事房屋买卖行为。

第五十五条规定：“民事法律行为应当具备下列条件：

(一) 行为人具有相应的民事行为能力；

(二) 意思表示真实；

(三)不违反法律或者社会公共利益。”

精神病人是无民事行为能力或者限制民事行为能力人，不具备房屋交易相应的民事行为能力，其所从事的民事法律行为无效。

第五十八条规定：“合同无效或者被撤销后，因该合同取得的财产，应当予以返还；不能返还或者没有必要返还的，应当折价补偿。有过错的一方应当赔偿对方因此所受到的损失，双方都有过错的，应当各自承担相应的责任。”对于合同无效的法律后果（有人将之称之为缔约过失责任），无民事行为能力人或限制民事行为能力人一般没有责任能力（即没有承担责任的资格），自然也不需为此承担责任。具体到房屋买卖中，因精神病人对此重大交易没有行为能力，不能够从事此种交易，因此所导致的合同无效也不宜认定为其有过错，不需承担赔偿责任。