

最新小产权房购买合同下载软件(模板6篇)

合同的签订对于维护劳动者的权益、促进劳动关系的稳定具有重要意义。那么合同应该怎么制定才合适呢？下面是我给大家整理的合同范本，欢迎大家阅读分享借鉴，希望对大家能够有所帮助。

小产权房购买合同下载软件篇一

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的合同，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月国务院办公厅在《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”。

国务院办公厅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月国务院《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”国务院《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。

小产权房购买合同下载软件篇二

乙方：_____

上述双方经过友好协商，现就甲方处于住宅建设，达成如下合同条款：

第一条 合同标的物所处位置：____区（建筑面积约 平方米，合同价款以实际建筑面积为准）；标的物建设工期为年____月____日至年____月____日；标的物建设费用为 元平方米；承包方式为 方式。

第二条 甲方提出房屋建设基本布局、大致框架及尺寸，乙方须基于诚信及职业道德为甲方设计详细的房屋结构图纸并负责技术及安全审核。乙方的最终设计图纸经甲方同意后方可开工建设。

第三条 标的物主体结构为 结构，乙方在建设过程中使用的所有施工材料需达到民用住房建设质量要求，所有材料的使用、材料架构符合行业通常惯例，同时，乙方建设行为严格落实建设民用住房的安全性、耐用性及方便性的条件。

第四条 标的物所有铺设瓷砖之处，应达到平整等美观性要求。该类工程的质量保质期为_____年，该期间内脱落率及断裂率不得超过面积的1%。超过约定面积时，乙方须无偿负责将损坏部分修缮完整；若甲方因该脱落或断裂遭受损失，乙方应予以赔偿。乙方若不及时返工，甲方可以扣除乙方的质量保证金。

第六条 需要使用混凝土的工程中，混凝土应机器搅拌；顶层铺设保温层、浇注现浇，同时须做好房屋的防水及雨水排放工程。

第七条 标的物施工建设费的支付：完成工程建设的地基工程(标的物地基垫层至一层地面)，甲方支付 元；工程建设之—半，甲方支付 元；工程竣工后，甲方支付 元(乙方保证每个阶段付款前，已进行的工程建设均符合住宅房屋建设安全性要求及行业标准)此外，甲方预扣工程总费用的10%作为质量保证金，_____年后乙方施工达到本合同各项条款时，甲方将余款全部支付乙方。

第八条 甲方的权利与义务：

1. 甲方对乙方施工可以随时检查及现场监督，对不当行为可以制止。

2. 在不影响乙方工期的情况下，甲方可以变更施工图纸。

3. 甲方应按照本合同

第七条规定向乙方支付相应费用。

4. 甲方负责为乙方协调水电，但相关费用由乙方负担。

5. 工程竣工后，甲方可以要求乙方提供完整的竣工资料和竣工验收报告。

第九条 乙方的权利与义务：

1. 乙方各建设行为及建设用料均符合相关行业标准及积极性行业惯例并保证诚信；若工程质量不符合本协议要求或相关行业标准，乙方应无偿返工且应承担由此给甲方带来的损失。

2. 乙方应在保证质量的前提下按时完成建设任务；逾期须承担元日的违约金并应承担甲方由此遭受的其他损失。乙方不得将工程的施工建设转包。

3. 乙方自备符合行业要求的施工工具及相关房屋建设工程所需器械，同时乙方保证所有施工人员均为具有施工资质的相应技术人员。

4. 乙方自负己方人员及相应物品的安全责任，乙方人员出现的意外、伤亡等人身损害以及财产损失自负其责，甲方对此不负责任。

5. 乙方因施工不当或未尽相应注意义务给他人人身或财产带来损害时，应负相应损害赔偿赔偿责任，甲方对此不承担责任。

6. 乙方有权按照本合同

第七条规定向甲方收取相应工程建设费用。

7. 乙方对甲方提出的不符合安全标准或客观上无法实现的施工要求有权拒绝。

第十条 甲方逾期支付施工费用时，应向乙方支付 元日的滞纳金；乙方建设中违反本合同约定条款或建设工程不符合行业标准及积极性行业惯例时，应承担 元的违约金，并应承担相应损害赔偿责任。

第十一条 本合同未尽事宜，双方可签订补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。

第十二条 本合同自双方签字之日起生效。合同正本两份，具有同等效力，由甲乙双方签字盖章后分别保存。副本份数按自定，可报送所需部门。

甲方：

乙方(盖章) 负责人签字：

身份证号：

负责人身份证号：

电话： _____

电话： _____

_____年____月____日

_____年____月____日

签订地点： _____

小产权房购买合同下载软件篇三

卖方(以下简称甲方): _____

委托代理人: _____

买方(以下简称乙方):

委托代理人: _____

委托代理机构: _____

根据《xxx合同法》、《xxx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、协商一致原则的基础上，同意就乙方向甲方购买房屋事项达成如下协议：

第一条房屋基本情况(按房屋所有权证填写)

_____，房屋用途为_____，房屋建筑面积为平方米，车库面积_____平方米。

2、该房屋所有权证号为_____ (共有权证号为_____)。土地使用权方式为_____，土地使用权证号为_____。

3、随该房屋一并转让的附属设备、设施：_____。

4、该房屋租赁情况_____。

第二条房屋转让价格

按建筑面积计算该套房屋转让价格为[人民币][币]

总金额(小写)_____元，大写_____亿_____千_____百_____拾_____万_____千_____百_____拾_____元整。

第三条付款方式、时间

双方约定按以下第_____项以(现金、支票、其他)方式支付房款:

1、一次性付款:

本合同鉴定之日起_____天内,乙方一次性将购房款支付给_____。

2、分期付款:

合同签订之日起_____几天内,房屋及相关权属证明交付时,权

第四条交房方式:

甲乙双方约定采用下列第_____种方式交房:

(1)自本合同签定之日起_____天内,甲方将房屋及房屋钥匙、房产证、土地使用证等相关权属证明一并交付给乙方。

(2)其他方式_____。

第五条乙方逾期付款的违约责任

实际付款之日止,月息按_____利率计算。逾期付款超过_____天,甲方有权按下述第种约定追究乙方的违约责任:

(1)乙方向甲方支付违约金共计_____元整,合同限期继续履行。

(2)乙方向甲方支付违约金共计_____元整,合同终止,乙方将房屋退还给甲方。甲方实际经济损失超过乙方支付的违约金时,实际经济损失与违约金的差额部分由乙方据实赔偿。

除不可抗拒的因素外，甲方未按本合同第四条约定的时间交房的，乙方有权按累计已付款向甲方追究违约利息，自本合同规定的最后交付期限之第二天起至实际交付之日止，月利息按计算。逾期交付超过_____天，乙方有权按下述第种约定追究甲方的违约责任：

(1) 甲方向乙方支付违约金共计_____元整，合同继续限制履行。

(2) 甲方向乙方支付违约金共计_____元整，合同终止。乙方实际经济损失超过甲方支付的违约金时，实际经济损失与违约金的差额部分由甲方据实赔偿。

第七条甲方保证该房屋交接时没有产权纠纷和拖欠任何费用(如水电、煤气、有线电视、物业管理费等相关费用)，保证已清除该房屋原由甲方设定的抵押权。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，甲方转让该房屋之前，确认该房屋承租人已放弃优先购买权，并取得房屋权共有人同意。(乙方对该房屋的各项基本情况均做了充分了解。该房屋转让后，如发生破漏、开裂等问题由乙方承担维修责任。)

第八条关于产权登记的约定

自本合同生效之日起，乙方在三个月内向房地产权登记机关申请办理房地产权属转移手续，甲方积极给予协助。如因甲方过失造成乙方不能在天内取得房地产权属证书，视为甲方违约，乙方有权退房。甲方必须在乙方提出退房之日起天将乙方已付款退还给乙方，并向乙方支付违约金_____元整。

第九条该房屋转让交易发生的各项税费由甲乙双方承担。

第十条房屋转让后该房屋所属土地使用权利、义务和责任依法

第十一条其他约定事项_____。

第十二条本合同空格部分填写的文字与印刷文字具有同等效力。本合同中未规定的事项，均遵照xxx有关部门法律、法规和政策执行。

第十三条甲、乙一方或双方为境外组织或个人的，本合同应经该房屋所在地公证机关公证。

第十四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、乙双方同意采用以下第_____种方式解决。

1、由[嘉兴仲裁委员会][_____仲裁委员会]仲裁。

2、向人民法院起诉。

第十五条本合同自_____之日起生效。

1、甲、乙双方签字。

2、经_____公证(涉外房屋转让必须公证)。

甲方(公章)：_____乙方(公章)：_____

法定代表人(签字)：_____法定代表人(签字)：_____

_____年___月___日_____年___月___日

小产权房购买合同下载软件篇四

当事人基本信息：

姓名：_____国籍/地区：_____

通讯地址：_____ 邮政编码_____

营业执照号码：_____ 所占份额：_____

通讯地址：_____ 邮政编码：_____

通讯地址：_____ 邮政编码：_____

共有权人：_____ 姓名：_____

小产权房购买合同下载软件篇五

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。

小产权房购买合同下载软件篇六

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“乡产权房”、“村产权房”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，乡产权房和使用权房。

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。