

## 房屋买卖合同范文九篇

---

### 房屋买卖合同 篇 1

买方：\_\_\_\_\_ (以下简称甲方)

卖方：\_\_\_\_\_ (以下简称乙方)

双方同意买卖下列房屋：\_\_\_\_\_ 区 \_\_\_\_\_ 路 \_\_\_\_\_ 弄  
\_\_\_\_\_ 号 \_\_\_\_\_ 室，建筑面积共 \_\_\_\_\_ 平方米。

经双方设立条件如下：

第一条 上述房屋由乙方售给甲方，全部价款共计人民币：  
\_\_\_\_\_ 元。

第二条 本契约签订之日起 \_\_\_\_\_ 内，甲方应将上列价款付与乙方，乙方收到全部价款后，应将房屋在一个星期内腾出交给甲方。

第三条 本契约签订后，甲方应向房屋主管部门申请办理房屋所有权登记，所需费用由甲方承担，在取得房屋所有权证后，产权归甲方所有。

第四条 甲方应遵守国家和本市有关房屋管理的政策和规定，未经市有关部门及乙方同意，不得对上述房屋加层和改建。

第五条 房屋基地及底层独用园地属国家所有，仅供甲方使用。甲方应遵守国家和本市有关土地管理的政策和规定。从发给产权证

之日起，甲方按国家规定向有关部门缴付房产税(土地使用税)。

第六条 自本合同签订之日起，上述房屋的有关权利义务不论甲方住进与否均归甲方。并按照管理和维修费用分担原则，按月由甲方承担管理和维修方面的有关费用。

第七条 本合同签订之日起，在两年内属于原乙方使用不当造成的质量问题，由乙方负责保修；属于人为的损坏由甲方自行负责。

第八条 本契约一式三份，乙方一份，甲方两份(其中一份作产权登记附件)。

甲方(签章)：\_\_\_\_\_

乙方(签章)：\_\_\_\_\_

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

\_\_\_\_\_年

\_\_\_\_月\_\_\_\_日

签订地点：\_\_\_\_\_

签订地点：\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_房屋买卖合同 篇 2

1. 某房屋买卖合同规定，出卖人须于取得《建设工程竣工验收证书》后 150 天内书面通知买受人，向某房地产产权登记机关申请房地产权属转移登记，出卖人和买受人共同办理房产证，如买受人不能按法定期限领取《房地产权证》，从出卖人取得房地产《建设工程竣工验收证书》之日的第 180 天起，由出卖人向买受

人承担违约责任。实际情况是，出卖人于 1998 年 9 月 28 日领取了所建房屋的《建设工程竣工验收证书》。自该日起加上 180 天，就是到 1999 年 3 月 26 日，出卖人应当在此前为买受人办理好所买卖房屋的过户登记手续及《房地产权证》。实际上，直到 20xx 年 7 月 16 日，买受人仍未取得所买房屋的《房地产权证》。在这种情况下，当买受人请求出卖人办理房屋所有权过户登记手续及交付《房地产权证》时，出卖人可否以诉讼时效期间已经届满为由，拒绝办理房屋所有权过户登记手续，拒绝交付《房地产权证》

2. 按照我国合同法第一百三十条、第一百三十五条和第一百三十八条等规定，出卖人移转所售房屋的占有和所有权为其主要义务。尽管买卖的房屋已经按照房屋买卖合同规定的日期交给了购房人占有、使用，但这只是出卖人履行了移转所售房屋占有的义务，只要在合同规定的期限届满时因出卖人的原因仍未办理过户登记手续场合，就属于主给付义务不履行，构成违约，甚至是根本违约。按照民法通则第一百三十七条关于诉讼时效期间自权利人知道或者应当知道其权利被侵害时起算的规定，诉讼时效自合同规定的办理过户登记手续的期限届满的次日起算。据此观点，上述案件中，出卖人有权援引诉讼时效已经完成的抗辩，拒绝办理房屋所有权过户登记手续，并拒绝交付《房地产权证》。

有的专家不赞同上述观点，认为买卖的房屋已经按照合同规

定的日期交给了购房人，就是出卖人履行了主给付义务，至于未办理过户登记手续，只是出卖人未履行从给付义务。在主给付义务已经履行的情况下，从给付义务不得单独适用诉讼时效，以真正发挥从给付义务使债权人的合法权益得到最佳实现的功能。因而，在买卖的房屋已经按照合同规定的日期交给了受让人的情况下，即使出让人未办理过户登记手续自合同规定办理的期限届满的次日开始计算已经超过了2年期间，受让人也有权请求出卖人继续办理过户登记手续。

对此，笔者持不同意见。其原因在于：依据合同法第一百三十五条、第一百三十三条等条文的规定，出卖人所承担的主给付义务为移转房屋的占有，尤其是移转房屋所有权。出卖人仅仅把房屋交给了受让人，在合同规定的日期届满时尚未办理房屋所有权的过户登记手续，就是没有履行移转房屋所有权这个最重要的主给付义务，已经构成了违约，诉讼时效的期间应该起算。

有专家说，在实务中，由于种种原因，许多情况下是出卖人（基本上为发展商）故意拖延，致使房屋所有权的过户登记手续迟迟未办下来，同时因购房人（大多为小业主）的法律意识不强而往往未于诉讼时效期间内主张办理过户登记手续。按照诉讼时效完成处理这些问题，显然使已经交足了房价款的小业主遭受了重大损失。实际上，小业主恰恰值得同情，进而应该受到法律的保护。

若保护，就不应认为上述案型中小业主关于办理过户登记手续的请求权已经罹于诉讼时效。

就我个人而言，也十分同情小业主，但仍然痛苦地坚持上述案型中小业主关于办理过户登记手续的请求权已经罹于诉讼时效的观点。其道理在于：其一，小业主完全有机会、有能力及时向发展商主张办理过户登记手续，造成诉讼时效中断，从而使其债权得到法律的保护，但小业主却躺在权利上睡眠，于是，就没有充分的理由对小业主再予以优惠的保护。其二，把发展商未按合同约定的期限办理过户登记手续，定为违约，意味着赋予了小业主追究发展商违约责任的权利，并且，发展商逾期办理过户登记手续给小业主造成严重损失时，小业主

可以依据合同法第九十四条的规定解除合同，以便尽快甩掉包袱，进行有效益的新交易。其三，如此确定，也是双刃剑，即使小业主获得较大数额的违约金或者损害赔偿额，因为把发展商的违约时间定得越早，其所负违约金的累积或者可得利益损失的数额就越多。

3. 买卖的房屋已经按照合同规定的日期交给了受让人占有、使用，并且在合同规定的期限届满前也办理了过户登记手续，但房屋所有权证(房地产权证)一直未交付，主给付义务已经履行完毕，即房屋所有权已经移转给了受让人，只是交付房屋所有权证

(房地产权证)的从给付义务尚未履行。而房屋所有权证(房地产权证)系房屋所有权的凭证,它只起证据的作用,已经登记的房屋所有权不因该证件的有无而发生改变。既然如此,在合同规定的办理过户登记手续的期限届满的次日至今已经超过了2年,购房人一直未请求出卖人办理该手续的情况下,如果对该请求权适用诉讼时效,使出卖人有权抗辩,仍然拒绝办理过户登记手续,反倒是人为地制造麻烦。如果联系到房屋所有权人遗失了房屋所有权证(房地产权证)还可以补办的现状,罹于时效的观点更显得失去权衡。此其一。其二,如果说 尽管债权证书是动产,但是它的所有权却不能独立转让。该所有权与债权不可分离,归各自的债权人所有。 曼弗雷德·沃尔夫:《物权法》,吴越、李大雪译,法律出版社,20xx年9月版,第320页)那么,房屋所有权证(房地产权证)同样应与房屋所有权联系在一起,二权不得分离。若对交付房屋所有权证(房地产权证)的请求权适用诉讼时效,恰恰会造成房屋所有权与房屋所有权证(房地产权证)分离的结果,所以,对于此类请求权不宜单独适用诉讼时效。

4. 依据合同法第一百五十八条的规定,买受人应当在约定的或者法定的期间内将标的物的数量或者质量不合格的情形通知出卖人,怠于通知的,视为标的物的数量或者质量符合约定,除非出卖人知道或者应当知道提供的标的物不符合约定。此处所谓约

定的期间或者基于法律规定而确定的期间，简称为质量异议期间。一种观点认为，它属于短期时效。笔者对此持有不同意见，认为质量异议期间不同于诉讼时效期间。理由如下：其一，质量异议期间首先表现为约定期间，而诉讼时效期间为法定期间。其二，质量异议期间适用对象含请求权和形成权。其中所谓请求权，依据合同法第一百五十五条和第一百一十一条的规定，包括买受人请求出卖人修理、重作、更换标的物的权利，买受人请求减少价款或者报酬的权利（有学说认为这是形成权），在解释上，合同法第一百一十一条后段所谓“等违约责任”包括损害赔偿。合同法第一百一十一条后段规定的“退货”的救济方式，一般情况下为解除合同，有时转为更换，有时转为重作，个别情况下可以转换为代物清偿。为了把退货同修理、更换、重作相区别，不宜将它解释为含有更换、重作的类型。从权利的角度着眼，解除合同的权利显然属于形成权。正是因为质量异议期间适用的对象包括请求权和形成权，就同仅仅适用请求权的诉讼时效区别开来了。其三，诉讼时效期间届满不消灭权利本身，质量异议期间届满则消灭权利本身。其四，于质量异议期间内买受人向出卖人主张，转换为诉讼时效期间的进行；若为诉讼时效期间则不会发生这种现象。其五，质量异议期间不发生中止、中断、延长，与诉讼时效期间不同。其六，质量异议期间的起算点，在该期间为当事人约定的期

间场合，自约定的第一天开始起算；在无约定场合，自能够检验货物时起算(第一百五十七条)，或者说自发现或应当发现标的物存在瑕疵时起算(第一百五十八条第二款前段)；若有质量保证期，自规定的质量保证期的第一天起算(第一百五十八条第二款后段)。诉讼时效期间一般自当事人知道或者应当知道权利被侵害时起计算。

正因为质量异议期间不属于短期诉讼时效，所以，只要买受人在质量异议期间内将标的物不符合约定的情形通知了出卖人，质量异议期间就功成身退，让位于诉讼时效制度。该诉讼时效期间的起算点，为买受人请求出卖人承担物的瑕疵担保责任的期限届满的次日。附带指出，质量异议期间也不同于除斥期间，其理由如下：其一，质量异议期间首先为约定期间，无约定时才依据法律规定的方法予以确定；而除斥期间原则上为法定期间，只有合同法第九十五条规定的解除权的除斥期间系惟一的例外。其二，除斥期间的客体为形成权，

而质量异议期间制度的客体包含请求权和形成权。其三，在质量异议期间内，买受人向出卖人主张修理、重作、更换、退货、减少价款或者报酬等，质量异议期间便完成使命，诉讼时效粉墨登场。其四，如果买卖合同规定有质量异议期间的，该期间的起算点为当事人约定期限的开始之日；如果买卖合同未规定质量异

议期间的，该期间的起算点，有时为买受人发现标的物的数量或者质量不符合约定之日(合同法第一百五十八条第二款前段)，有时为买受人收到标的物之日(合同法第一百五十八条第二款中段)。与此不同，除斥期间的起算点则比较复杂。合同法规定，在可撤销的合同场合，撤销权的除斥期间自撤销权人知道或者应当知道撤销事由时起算(第五十五条第一款)。在效力未定的合同场合，追认权的除斥期间自相对人催告确定的开始追认的时间起算(第四十七条第二款及其司法解释、第四十八条第二款及其司法解释);相对人的撤销权在除斥期间的长短方面不确定，只有最后限定，即追认权行使之前，起算点应为合同成立之时(第四十七条第二款及其司法解释、第四十八条第二款及其司法解释)。在债权人撤销权的情况下，撤销权的除斥期间自债权人知道或者应当知道撤销事由之日起算，在债权人不知道也不应当知道撤销事由的情况下，自债务人的行为发生之日起算(第七十五条)。在合同解除的情况下，解除权的除斥期间自法律规定或者当事人约定的起算之日开始计算，无此规定或者约定的，自债务人催告确定的开始之日。房屋买卖合同 篇3

出卖人(甲方): 身份证号码:

买受人(乙方): 身份证号码:

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、甲方自愿将其位于

的房屋(毛坯房，建筑面积 平方米，对应储藏室建筑面积平方米)以人民币元(大写：人民币 元)的价款出售给乙方。

二、乙方于年 月日一次性向甲方支付房款人民币 元(大写：人民币 元)；甲方应当于收到房款当日将该交易房屋交付乙方。该交易房屋将来若有相关税费等费用发生，合同双方应按有关法律规定负担。

三、本合同签定时，甲乙双方都不具备过户条件。甲方应在乙方支付房款时向乙方提供依法取得本房屋的相关证明资料等作为交易依据。待过户条件成熟时，甲方应协助乙方办理该交易房屋产权手续。

四、本合同签订后，甲方对该房屋的所有权(占有、使用、收益、出租、担保、抵押、买卖等全部权利)转让给乙方。甲方应保证乙方对该交易房屋享有完全的居住权以及处分权等权利，并且不得就该房屋再与他人订立协议、合同或作出其他任何方式的处分。

五、房屋买卖合同生效后，乙方享有因交易房屋而产生的一切权

利。若遇政策性拆迁等，甲方应积极协助乙方办理相关事宜，并不得向乙方主张任何费用损失。

## 六、违约责任

1. 甲方应当于收到房款当日将交易房屋交付乙方，否则，每逾期 1 日按房价总额千分之一向乙方支付违约金。逾期超过 叁个月，乙方有权解除本合同。

2. 乙方全部或部分不能按本合同约定的付款日期履行的，按其欠款部分加付按每日千分之一计算的违约金给甲方。逾期超过三个月，甲方有权解除合同。解约时，甲方应将乙方已付房款扣除违约金后退还。

3. 本合同签订后，任何一方不得擅自变更或解除合同，否则，应向对方支付违约金人民币万元。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。

4. 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。如因规划部门、设计部门的原因导致房屋质量和使用寿命出现问题，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。

## 七、特别约定

本合同生效后，甲方不得以任何方式或理由主张合同无效，

否则，甲方应返还乙方所支付的全部房款，并赔偿乙方人民币 万元。

八、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，依法向买受人住所地的人民法院起诉。

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、本合同一式两份，甲乙双方各执一份。

甲方：

联系电话：

二〇一六年

见证人：

见证人：

日乙方： 联系电话： 二〇一六年 见证人： 见证人： 日  
月 月房屋买卖合同 篇 4

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：

一、甲方自愿将坐落于上海市 xx 小区 幢 室房屋出卖给乙方，(附房产证复印件及该房产位置图)。

二、双方商定上述房地产及附属建筑物总价款为人民币大写 元;即人民币小写 。

三、乙方在签署本合同时向甲方支付合同价款人民币 元。

四、甲方保证拥有该房产完全、合法的产权，同时权属清楚、有合法的土地使用权(已交纳土地出让金)。

五、从甲方名下直接办理房产证到乙方名下的手续所产生有关税费甲、乙双方各自负担。

六、乙方支付首付款后，甲方应在国家限制的交易期结束后 30 天内积极配合乙方办理有关房屋产权过户手续。待房产过户到乙方名下之时，乙方向甲方付清全部房款余额 元。

七、本合同签订后甲方应保证该房产至甲、乙交易结束(产权过户)期间无任何担保、抵押、户口及房屋质量瑕疵，同时交付之前该房屋的电话费、水电费、物业管理费、入网费、有线电视费等所有费用均由甲方承担。

八、本合同签订后，甲方未在国家规定的交易限制期结束后 30 天内积极配合乙方办理过户手续则视为违约。同时应向甲方支付违约时房屋总价款的 20%即 元作为违约金。

九、交付该房产时甲方应当将本房屋所属的维修基金等专属

款项所有权一并转为乙方所有，同时积极配合乙方办理相关手续。

十、本合同一期款人民币 元，已在合同签订时当场支付给甲方，同时甲方应于合同签订之日起一周之内将房屋交付乙方使用，若有逾期则每天按照合同总价款的 2% 支付违约金。

十一、甲、乙双方均认真阅读本合同条款并承诺自愿遵守本合同。

十二、本协议一式两份，具有同等法律效力，自双方签字之日成立，待交易限制期结束后，甲方积极配合乙方完成产权过户。

甲方(卖方):

乙方(买方): 房屋买卖合同 篇 5

甲方夫妻:(出售方)

姓名: 身份证号:

姓名: 身份证号:

乙方:(购买方)

姓名: 身份证号:

为了确保房屋买卖双方的合法权益，甲乙双方现就住宅及储藏室买卖自愿达成协议如下:

第一条 经甲乙双方共同协商，甲方夫妻自愿将位于 市 区 号楼 单元 室的住宅壹套(建筑面积 平方米)及储藏室壹间(建

以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。如要下载或阅读全文，请访问：<https://d.book118.com/675323330331011330>