# 小产权房屋买卖要谨慎

来源：网络 作者：空山幽谷 更新时间：2025-07-20

*第一篇：小产权房屋买卖要谨慎小产权房屋买卖要谨慎因为小产权房并不是一个法律上的概念，它只是人们在社会实践中形成的一种约定俗成的称谓。目前通常所谓的小产权房，也称乡产权房，是指由乡镇政府而不是国家颁发产权证的房产。所以，小产权其实就是乡产权...*

**第一篇：小产权房屋买卖要谨慎**

小产权房屋买卖要谨慎

因为小产权房并不是一个法律上的概念，它只是人们在社会实践中形成的一种约定俗成的称谓。目前通常所谓的小产权房，也称乡产权房，是指由乡镇政府而不是国家颁发产权证的房产。所以，小产权其实就是乡产权或集体产权，它并不真正构成严格法律意义上的产权。说的再直白一些，小产权房是一些村集体组织或者开发商打着新农村建设等名义出售的、建筑在集体土地上的房屋或是由农民自行组织建造的商品房。

近年来，因不动产违法登记酿成的诉讼及上访案件呈上升趋势，近期法院审理了一起农村小产权房屋买卖后引发的物权保护纠纷案。通过本案的审理发现民众对农村小产权房屋买卖所涉及的相关法律知识缺乏了解，加之《物权法》生效后对不动产登记程序要求更加规范,而我县土地管理部门对农村小产权房屋的产权登记审查程序与法律规定尚不一致，不动产登记审查程序太过于简单并缺乏监管，对违法登记造成的危害后果认识不足，望广大民众及土地管理执法部门以此案为鉴。

我国是一个农业大国，农村人口较多，村民住宅建房用地的审批是农村集体经济组织根据本集体组织成员住房上的需求，将本集体组织所有的集体土地划拨给其成员用于建设住宅的一项审批制度。其宅基地使用权的取得方式决定了其带有一定的福利性。对小产权房屋买卖，法律有严格地限制，一旦出售即丧失获得农村集体土地建设用地使用权资格。望小产权房屋买卖双方谨记。

合理的进行房地产权交易,国家是允许的.针对开发商顶帐给别人的房子你们有权进行交易,不论大房本与小房本。但你必须了解清楚此房是否处于合法的建筑物,对相关的具备证照要一一的审核排除可疑之处后;一,与卖方达成交易口头协议,二,让卖方提供相关证件,三,双方签署房屋买卖信誉保证金协议,四,签署房屋买卖契约的同时进行法律公证.一手交钱一手接房产证件.一切交易手续履行后,买卖双方必须向国家交纳房产交易税.交易税按实际成交额大概是10%,具体规定你可以咨询相关的产权交易部门.此交易成功与否取决与证件的齐全,关系到你将来的核心利益问题.请慎重!

**第二篇：小产权房屋买卖合同范本**

房屋买卖合同范本

出卖人(甲方)：身份证号码：

住址：联系电话：

买受人(乙方)：身份证号码：

住址：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、甲方自愿将其位于包头市\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_区\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_的房屋(建筑面积\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米)以人民币\_\_\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_\_\_万\_\_\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_\_\_元整(￥\_\_\_\_\_\_\_\_ 元)的价款出售给乙方。

二、乙方支付甲方合同保证定金\_\_\_\_\_\_\_万元，如甲方反悔本合同，双倍赔偿;如乙方反悔本合同，定金不退。

三、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。乙方缴纳首付款后，按期缴纳银行按揭贷款。

四、本合同签订后，甲方对\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_的房屋使用、收益、出租、担保、抵押、买卖、占有等权利一并转让给乙方。

五、本合同签订后，甲方保证乙方享有同甲方相同的居住权利，乙方保证按期缴纳按揭贷款及各项物业费用。本合同签订后，甲方不得就该房屋与他人订立买卖、抵押、出租等任何侵犯乙方权利的合同。

六、违约责任

1、甲方应当于年月日交付乙方房屋，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。逾期超过三个月时，乙方有权解除本合同。解约时，甲方除将已收的房价款及乙方代为缴纳的银行贷款全部退还乙方外，并应赔偿乙方经济损失人民币三十万元。

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。逾期超过三个月时，甲方有权解除合同。解约时，乙方已付定金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，甲方应按照当时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等。

5、当过户条件成熟时，甲方拒绝协助办理过户手续或者甲方原因拖延办理超过90个自然天的，乙方有权单方解除合同，甲方除按照当时市场评估价返还乙方房屋价款及装修费用等外，支付乙方三十万元人民币作为赔偿金。

七、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，依法向青山区人民法院起诉。

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、本合同一式叁份，甲方执两份，乙执一份。

甲方：（手印）乙方：（手印）

年月日年月日

**第三篇：小产权房屋买卖合同范本**

小产权房屋买卖合同范本

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、甲方自愿将其村证房位于石家庄市\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_区\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_的房屋（建筑面积\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米）以人民币\_\_\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_\_\_万\_\_\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_\_\_元整（￥\_\_\_\_\_\_\_\_ 元）的价款出售给乙方。（含地下室——号——平方米）

二、乙方支付甲方合同保证定金壹万元，如甲方反悔本合同，双倍赔偿；如乙方反悔本合同，定金不退。

三、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。

四、本合同签订后，甲方对——的房屋使用、收益、出租、担保、抵押、买卖、占有等权利一并转让给乙方。

五、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》；

六、违约责任

1、甲方应当于2025年 月 日交付乙方房屋，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\_\_\_\_五\_\_\_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\_\_\_四万\_\_\_\_\_\_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\_\_\_五\_\_\_\_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。

七、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，甲乙方各执一份，见证人各一份。

甲方： 乙方：

年月 日 年月日见证人： 年月日年月日

二手房屋买卖合同样本

卖方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_（以下简称甲方）

买方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_（以下简称乙方）

1、为房屋买卖有关事宜，经双方协商，订合同如下：甲方自愿下列房屋卖给乙方所有：

1.房屋状况：（请按《房屋所有权证》填写）

房 屋 座 落

幢号 室号 套（间）数 建筑结构 总层数 建筑面积（平方方）用途

2.该房屋的土地使用权取得方式“√”：出让（）、划拨（）。

2、甲乙双方商定成交价格为人民币\_\_\_\_\_\_\_\_元，（大写）\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_万\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾元整。

乙方在\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日前分\_\_\_\_\_次付清，付款方式：

3、甲方在\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日将上述房屋交付给乙方。该房屋占用范围内土地使用权同时转让。

4、出卖的房屋如存在产权纠纷，由甲方承担全部责任。

5、本合同经双方签章并经嘉兴市房地产交易管理所审查鉴定后生效，并对双方都具有约束力，应严格履行。如有违约，违约方愿承担违约责任，并赔偿损失，支付违约费用。

6、双方愿按国家规定交纳税、费及办理有关手续。未尽事宜，双方愿按国家有关规定办理。如发生争议，双方协商解决；协商不成的，双方愿向（\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_）仲裁委员会申请仲裁。

7、本合同1式4份，甲、乙双方及税务部门各1份，房管部门1份。

8、双方约定的其它事项：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

甲方（签名或盖章）\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 乙方（签名或盖章）\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 监证机关：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_代理人（签名或盖章）\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 代理人（签名或盖章）\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_签订日期：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

**第四篇：小产权房屋买卖合同范本2025**

小产权房屋买卖合同范本

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、甲方自愿将其村证房位于\_\_\_\_市\_\_\_\_\_\_\_区\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_的房屋（建筑面积\_\_\_\_\_\_平方米）以人民币\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰 \_\_\_\_\_拾\_\_\_\_万\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_元整（￥\_\_\_\_\_\_\_\_ 元）的价款出售给乙方。（含地下室\_\_\_\_\_\_号\_\_\_\_\_\_\_平方米）

二、乙方支付甲方合同保证定金\_\_\_\_\_\_\_\_元，如甲方反悔本合同，双倍赔偿；如乙方反悔本合同，定金不退。

三、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。

四、本合同签订后，甲方对\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_的房屋使用、收益、出租、担保、抵押、买卖、占有等权利一并转让给乙方。

五、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》；

六、违约责任

1、甲方应当于\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日交付乙方房屋，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。

七、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、本合同一式三份，甲乙方各执一份，见证人各一份。

甲方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 乙方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 见证人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

附：小产权房屋买卖合同有哪些注意事项？

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。

**第五篇：小产权房屋买卖合同范本**

房屋买卖合同范本

出卖人(甲方)： 身份证号码： 住址： 联系电话： 买受人(乙方)： 身份证号码： 住址： 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、甲方自

愿

将

其位

于

包

头

市

\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_

区\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_的房屋(建筑面积\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米)以人民币\_\_\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_\_\_万\_\_\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_\_\_元整(￥\_\_\_\_\_\_\_\_ 元)的价款出售给乙方。

二、乙方支付甲方合同保证定金\_\_\_\_\_\_\_万元，如甲方反悔本合同，双倍赔偿;如乙方反悔本合同，定金不退。

三、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。乙方缴纳首付款后，按期缴纳银行按揭贷款。

四、本合同签订后，甲方对\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_的房屋使用、收益、出租、担保、抵押、买卖、占有等权利一并转让给乙方。

五、本合同签订后，甲方保证乙方享有同甲方相同的居住权利，乙方保证按期缴纳按揭贷款及各项物业费用。本合同签订后，甲方不得就该房屋与他人订立买卖、抵押、出租等任何侵犯乙方权利的合同。

六、违约责任

1、甲方应当于 年 月 日交付乙方房屋，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。逾期超过三个月时，乙方有权解除本合同。解约时，甲方除将已收的房价款及乙方代为缴纳的银行贷款全部退还乙方外，并应赔偿乙方经济损失人民币三十万元。

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。逾期超过三个月时，甲方有权解除合同。解约时，乙方已付定金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，甲方应按照当时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等。

5、当过户条件成熟时，甲方拒绝协助办理过户手续或者甲方原因拖延办理超过 90个自然天的，乙方有权单方解除合同，甲方除按照当时市场评估价返还乙方房屋价款及装修费用等外，支付乙方三十万元人民币作为赔偿金。

七、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，依法向青山区人民法院起诉。

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、本合同一式叁份，甲方执两份，乙执一份。

甲方：（手印）乙方：（手印）

\*\*\*\*年\*\*月\*\*日 年

月

日

本DOCX文档由 www.zciku.com/中词库网 生成，海量范文文档任你选，，为你的工作锦上添花,祝你一臂之力！