# 九江市农房买卖合同范本(合集21篇)

来源：网络 作者：星海浩瀚 更新时间：2023-12-25

*九江市农房买卖合同范本1近年，农村的房地产市场逐渐活跃，农民往往将其在宅基地上所建房屋或者出租、或者售与他人。购买者中有的是本村或外村村民，有的是外来打工者，还有的则是城镇非农业户口居民，在类似的房屋买卖中产生的纠纷也较多。该类案件诉至法院...*

**九江市农房买卖合同范本1**

近年，农村的房地产市场逐渐活跃，农民往往将其在宅基地上所建房屋或者出租、或者售与他人。购买者中有的是本村或外村村民，有的是外来打工者，还有的则是城镇非农业户口居民，在类似的房屋买卖中产生的纠纷也较多。该类案件诉至法院后，涉及的首要问题即是：合同是否有效。一种意见认为，如果购房者能取得宅基地使用权，买卖合同不存在其他违法行为，则应认定合同有效。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，故合同应认定无效。

争议产生的原因在于：《^v^土地管理法》（下称《土地法》）规定：农村村民出卖、出租住房后，再申请宅基地的，不予批准。尽管该条是针对宅基地申请而规定的，但从该法及该条的规定来看，农村村民出租、出售宅基地上所建住宅，法律并未予禁止，也未对该出售行为设置任何限制。但农村宅基地属农民集体经济组织所有，只有集体组织的成员才享有宅基地的使用权。而通过房屋的转让，也将与房屋不可分割的宅基地使用权一并转让，将宅基地使用权的主体扩大到非集体组织成员、甚至是城镇户口的居民。同样，根据《土地法》的规定，农村村民一户只能拥有一处宅基地，如果房屋转让只在集体组织内部成员之间进行，也有可能使购房者通过房屋的受让而使自己拥有的宅基地面积超过国家规定的标准。那么，农村的房屋到底能否转让，这类合同的效力应如何认定就非常值得关注和思考。

对农村房屋买卖合同持审慎的态度，缘于国家对农村土地的一贯政策规定。《土地法》明确：珍惜、合理利用土地和切实保护耕地是我国的基本国策。从八十年代以来，^v^多次行文，强调对耕地的保护。有关行政规章、文件对农村建房、宅基地的申请也规定了严格的审批程序。1993年11月1日实施的《村庄和集镇规划建设管理条例》规定：农村村民建房的，应先向村集体经济组织或者村民委员会提出建房申请，经村民会议讨论通过后，如果是需要使用耕地的，经乡级政府审核、县级政府建设行政主管部门审查同意，再向县级政府土地管理部门申请用地，经县级政府批准后，由县级政府土地管理部门划拨土地；如果是使用原有宅基地、村内空闲地和其他土地，也应由乡级政府根据村庄、集镇规划和土地利用规划批准。城镇居民如需使用集体土地建房，还应经其所在单位或者居民委员会同意，再按上述两种情况办理审批手续。因此，有人认为，既然宅基地申请有严格的规定，村民转让房屋也涉及到宅基地使用问题，应从严掌握。只有在买受人按有关规定申请到所售房屋宅基地使用权后，才能认定购房合同有效。如果这种观点成立，村民售房的权利将无从行使。

农村房屋买卖的出售方一般为农村集体组织的村民，而购买方存在两种情况：一是集体组织内部成员，二是集体组织以外的成员。集体组织内部成员又有三种具体情况：一是本身已有宅基地，且符合国家规定的宅基地标准。二是已有宅基地，但尚未达到国家规定的标准。三是已在集体组织落户，但尚没有被分到宅基地。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标准的村民，再申请宅基地是不可能得到批准的。对第二种情况的村民，尽管其已有一处宅基地，但如无法定理由，也很难再申请到第二处宅基地。对第三种情况，申请宅基地必须经过法律、法规规定的程序。因此，即使是售房行为发生在村民集体组织内部成员之间，也将难以进行。售房者首先要审查购房者的具体情况，这无疑是不现实的。如果是村民集体组织外部成员申请宅基地建房，条件将更为严格。如果将这些规定适用于售房行为，购房者的资格待定，村民出售房屋将难上加难。

通过前述提到的法律、法规规定，不难看出，国家对宅基地申请是严格控制的，而上述规定并不涉及村民已按规定申请到宅基地并按审批手续建造房屋，但关系到在出售房屋问题上发生争议如何认定。看待这一问题，究其实质是如何认定宅基地的权利性质，以及宅基地上的权利与地上建筑物的权利关系。

我国土地所有权的主体分为国家和集体两种。宅基地所有权属农村集体经济组织所有，其使用权由集体组织按法律规定的条件和程序划拨给村民使用。作为宅基地使用权人，有权在取得的土地上享有占有、使用的权利，可以在该土地上建造住房以及其他附着物。作为使用权人无权单独转让宅基地，但如果使用权人在宅基地上已建造了房屋，房屋的所有权的完整权能属于宅基地使用权人。此时，房屋的所有权与土地的所有权分属不同的权利主体，双方在权利行使方面必然相互牵制。而房屋与土地紧密结合的特点决定了二者必有一方要妥协，或者房随地走或者地随房走。

如果只能允许房随地走，那么村民因不享有土地的所有权将影响其房屋的所有权的行使。他只能对其建筑物或其他附着物享有占有、使用、收益的权利，而无从行使最重要的处分的权能。如果宅基地使用权人欲走出农村、到处面的世界开创一番事业，其宅基地上的合法建筑只能通过出租来发挥物的效用。无疑，这使其权利的.行使很不充分。如果允许地随房走，即村民有权出售住房，村民对房屋所有权的行使将不存在任何障碍，那么此举是否有碍集体经济组织对土地享有的所有权呢？笔者认为，并不影响。宅基地一旦划拨给村民使用，集体经济组织对其所有的土地实际上并不能行使更多的权利。当村民出售房屋时，仅仅是宅基地的使用权人换了另外的主体，村民并不能通过出售房屋而从中获得宅基地的收益，他只能获得出售建筑物的利益。因此，对集体经济组织的经济利益并不存在侵犯的问题。且允许农村房屋自由转让，将使农村的房屋发挥最大的效用。

物权法草案第十五章规定了宅基地使用权，从草案规定可看出，草案允许农村房屋出售。该草案第272条：建造在宅基地上的住房所有权转让的，宅基地使用权同时转让。第273条：建造在宅基地上的住房所有权抵押的，在实现该抵押权时，宅基地使用权同时转让。由此可见，草案对房屋所有权与宅基地使用权的关系采地随房走。

应该说草案的规定是积极、合理并可行的。我们可以比较一下城市居民的房屋所有权与农村村民的房屋所有权。城市居民出售拥有所有权的住房，法律并未设置特别的规定。城市的房改房与农村的房屋有一定的相似之处，房改房的售价中不含土地收益，因此^v^规定已售公房上市应当向国家或产权单位补交一部分土地收益。国家对城市房地产二级市场持积极的开放政策。农村村民享有的住房所有权与城市居民的住房在所有权的权属方面并无二致，如果对村民售房采限制性政策，对村民来说是不公平的。为此，笔者建议，国家对村民售房也可考虑参照城市房改房上市的有关做法，由集体土地所有权人收取一定的土地收益。作为村民，其无偿使用宅基地是基于其特定的社员身份，通过购房取得他人宅基地使用权的人如果不具有社员身份，完全可以通过向土地的所有权人交纳一定的费用取得宅基地使用权。如果是具有社员身份的人，可分为两种情况：其已有宅基地且达到国家规定的标准，可以购买他人的住房，但必须缴纳一定的土地费用。如果是没有宅基地或达不到规定的标准，可以经过报批后，无须缴纳一定的土地费用。如此考虑与国家的土地政策并不矛盾，国家对耕地的保护是采取严格的政策，而宅基地与耕地性质不同，经过合法报批，宅基地上已建造了建筑物或附着物，一般不会再恢复到耕地性质，允许农村村民出售房屋与国家对耕地的保护政策并无抵触。因此，对宅基地上住房的出售应当采用放开的政策。关于宅基地的控制应当在宅基地的申请上从严把关。“一户只能拥有一处宅基地”建议改为“一户只能申请一处宅基地”。总之，笔者认为，村民出售住房的合同，如果没有其他违法行为，以认定有效为宜。

**九江市农房买卖合同范本2**

出售人：(以下简称甲方)xxxxxxxx，身份证号：xxxxxxxxxxx，住xxxxxxxxxxxx，身份证号：xxxxxxxxxxxxxx，住xxxxxxxxxxxxx

购买人：(以下简称乙方)xxxxxxxx，身份证号：xxxxxxxxxxx，住xxxxxxx

出售人与购买人就位于农村的房屋买卖事项，经充分、平等协商一致，自愿达成本合同。

一、本合同双方当事人均为xxxx市xxx街道xxxxxxx村xxxxxxx组集体成员。

二、房屋情况：

1、本合同交易的房屋位于xxxxx市xxxxx街道

2、房屋结构为大门朝南落地式带院子;房屋共二层带阁楼，左右隔墙与他人共用;房屋总占地面积约为xxxxxxxxx，其中房屋占地约为xxxxxxxxxxx，院子占地面积xxxxxxxxxx，

其他：

3、该交易房屋由出售人全额出资建造，使用的土地为xxxxxx村xxxxx组集体土地，并征得其他村民和村集体同意，可以长期占有、使用。该房屋在交易前为出售人完整所有、占有、使用，并可以出售转让该房屋。

三、为保证本合同切实履行以及房屋的\'交付使用，出售人保证并承诺如下：出售人自愿根据本合同条款将本合同项下房屋售予购买人，对此不反悔;本合同项下房屋质量符合居住需要，不存在任何质量瑕疵;本合同项下房屋与他人及村集体不存在经济纠纷，出售人仅将该房屋售予购买人;该房屋售予购买人后，该房屋(包括土地、房屋及附属设施)的所有权益归购买人，例如可以获取的征地补偿、拆迁补偿等;出售人愿意积极配合购买人办理房屋产权的相关手续以及愿意积极配合购买人争取和维护对该房屋的权益。

四、房屋价格：

1、本合同项下房屋交易价格为人民币xxxxxxx万元，为固定不变价格。该价格包括了该房屋使用所占土地的费用、房屋建造的费用、附属设施的价值、合理的增值价值以及应当缴付的相关税费。

2、购买人于本合同签订之日起三天内一次性将万元支付给出售人，支付方式为存入出售人以下银行账户：

开户银行xxxxxxxxxxx

账户名称xxxxxxxxxxx(必须为出售人之一)

帐号xxxxxxxxxxxx

3、购买人存入购房款后并通知出售人后，出售人立即给购买人开具收款收据。

五、购买人根据第四条支付价款之日，出售人交付本合同项下房屋以及相关资料;购买人支付价款后不能正常占有、使用该房屋的，出售人应当承担违约责任。

六、其他事项：

1、如果双方就本合同事项发生争议，双方无法协商解决时应当首先请求本村村委会、所在街道办事处协调解决。

2、双方应当请至少两名本村集体成员作为本次交易的见证人，并在本合同上签字摁手印。

3、本合同正本一式六份，双方各持三份;副本根据需要制作相应的份数，见证人每人保存副本一份。自双方签字摁手印之日起生效，并持续有效。

甲方(公章)：xxxxxxx乙方(公章)：xxxxxxxx

法定代表人(签字)：xxxxxxx法定代表人(签字)：xxxxxxxx

xxxx年xxxx月xxxx日xxx年xxxx月xxxx日

**九江市农房买卖合同范本3**

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、甲方自愿将坐落在\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_（建筑面积\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米，储藏室\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米，产权证号\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_）房地产出卖给乙方，并将与所出卖该房产的相关的土地使用权同时出卖给乙方（附房产证复印件及该房产位置图）。

二、双方议定上述房地产及附属建筑物总价款为人民币大写\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元整；即人民币小写\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元。

三、乙方在签订本合同时，支付定金\_\_\_\_\_\_万元整，即小写\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元。

四、乙方支付定金之日起\_\_\_\_\_\_个月内，向甲方支付首付款（定金从中扣除），首付款之外的款项通过银行住房按揭方式交付（有关期限和程序按照所在按揭银行规定办理）。

五、甲方保证该房产合法、权属清楚、有合法的土地使用权（已交纳土地出让金）。

六、办理房产证手续所产生的有关税费由甲方承担。

七、乙方支付首付款后，甲方即积极配合乙方办理有关房产过户手续，待房产过户到乙方名下之时，乙方应向甲方付清全部房款余额。

九、本合同签订后，如一方违反本合同条款，该方应向对方支付\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_的违约金；一方如不能按规定交付房产或按规定支付房款，每逾期一日，应向对方支付\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元罚金，逾期\_\_\_\_\_\_日视为毁约；如因政府及银行规定，本合同涉及房产手续客观上不能办理过户或银行不能办理按揭导致合同解除，不适用本条款。

十、交付该房产，甲方不得损坏该房产的结构、地面和墙壁及不适移动的物件，并将\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_设施等让与乙方（含在房屋价值内）。

十一、本协议一式两份，具有同等法律效力，自双方签字之日生效。

甲方（签章）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

乙方（签章）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

**九江市农房买卖合同范本4**

甲方(出卖人)

身份证号：

乙方(买受人)

身份证号：

甲乙双方在平等、自愿、诚实守信的前提下，经过友好协商，达成如下协议：

第一条 甲方自愿将其房屋出售给乙方，乙方也已充分了解该房屋具体情况，并自愿买受该房屋。该房屋具体状况如下：

(一)房屋座落于金钟镇大庄村大庄中社，房屋 间，建筑面积为 平方米。

(二)房屋平面图及其四至见房产证;该房屋占用范围内的土地使用权随该房屋一并转让。

第二条 甲方保证已如实陈述上述房屋权属状况和其他具体状况，保证该房屋没有设定担保、没有权属纠纷，保证该房屋不受他人合法追索。

第三条 房屋价格及房款交付情况

经甲乙双方协商该房屋出售总价为人民币 元，大写：房款支付方式：现金，一次性付清。房款支付时间：自本合同签订之日起30日内。

三、乙方将房价一次性付清后，甲方将房屋钥匙移交乙方。

第三条 乙方房款全部付清后，甲方须及时交付房屋钥匙给乙方， 甲方如果违约，乙方有权解除本合同。

第四条 乙方全部或一部分不履行本合同约定的日期给付房款时，其逾期部分，乙方应加付按日1‰计算的违约金给与甲方。逾期超过30天，甲方有权解除本合同。

第五条 该房屋毁损、灭失的风险自房屋钥匙正式交付之日起转移给乙方。

第六条 本合同未尽事宜，甲、乙双方可另行订立补充条款或补充协议。补充条款或补充协议以及本契约的附件均为本契约不可分割的部分。

第七条 本合同一式两份。甲乙双方各执壹份，均具有相同的法律效力。

第八条 本合同自甲乙双方签订之日起生效。

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

**九江市农房买卖合同范本5**

甲方（出售方）：

乙方（购买方）：

经甲乙双方共同友好协商，乙方同意将位\_\_\_\_\_\_村的土地，卖给甲方\_\_\_\_\_\_使用，，双方达成具体协商如下：

一、乙方本着自愿购买甲方土地原则，购买其土地位于，面积共平方米，约亩。

二、期限为年。即自年月日起至年月日止。

三、土地费按每亩 元计算，总额为，

支付方式为1、一次性：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。2、分期：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

四、其他未尽事宜及国家政策变化需做调整的`由双方协商共同做出补充规定，补充协议与本协议具有同等法律效力。

五、本协议一式贰份，甲乙双方各执一份，以上协议在双方签订之日起生效，任何一方不得违反，否则后果由造成方负责。

甲方（签字）

年 月 日

乙方（签字）

年 月 日

**九江市农房买卖合同范本6**

甲方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

乙方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

签订时间：

签订地点：

甲乙双方就位于 的一处农村房屋的买卖事项，根据我国物权法、土地管理法等相关法律规定，经充分、平等协商，自愿达成如下一致协议：

一、本合同双方当事人均为\_\_\_\_\_\_\_\_市\_\_\_\_\_\_\_街道\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_村\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_组集体成员。

二、房屋情况：本合同项下的房屋位于\_\_\_\_\_市\_\_\_\_\_街道 ，相邻为 ，建筑面积 ，北屋 ，东屋 ，西屋 ，南屋 ，院落面积为 ，房屋登记在 名下或宅地基使用权证登记在 名下。该交易房屋由甲方全额出资建造，使用的土地为\_\_\_\_\_\_村\_\_\_\_\_组集体土地，并征得其他村民和村集体同意，可以长期占有、使用。

三、在房屋交付给乙方前，甲方保证：

1、本合同项下的房屋甲方享有完整的处分权利，或已征得其他权利享有人的同意，拥有处分该房屋的权利;

2、本合同项下的房屋除乙方外未与任何第三方签订买卖协议或未因甲方个人或家庭债务与第三人签订赔偿协议、抵押协议等或未因判决使第三人对该房屋享有权利;

3、如甲方违反本保证，须向乙方支付本合同全部购房价款30%的违约金。

20xx年最新农村房屋买卖合同范本

四、本合同项下的房屋交易价格为人民币\_\_\_\_\_\_\_万元，该价格包括该房屋使用所占土地的费用、房屋建造的费用、附属设施的价值、合理的增值价值以及应当缴付的相关税费。

五、房款支付：自该合同双方签字之日起 日，乙方一次性付清全部款项，并将该款项汇入甲方账号为 的账户;如未按期交付房款，乙方需每天额外向甲方支付房款总额 的违约金，如乙方在合同签订之日起 天仍未付清房款，甲方不经乙方同意，可以解除本合同并享有追究乙方违约责任的权利。

六、房屋交付：乙方根据第六条将全部房款汇入甲方提供的账号之日起 日内，甲方须将本合同项下的房屋以及包括但不限于房屋宅基地使用权证、房产证等全部相关资料原件交付给乙方并负责腾空房屋;如甲方未按期交付材料和房屋，须向乙方每天支付 元的违约金，直至甲方交付全部材料和房屋为止;如甲方在合同签订后一个月内，仍未交付房屋，乙方不经甲方同意，可以解除本合同并追究甲方的违约责任，因乙方未付清房款的原因除外。

七、在接到乙方办理房产过户的书面通知后 日，甲方应当根据乙方的需要，积极配合乙方办理房屋产权过户的相关手续;如甲方拒绝或无故拖延，不予以配合，甲方须向乙方每日支付 元违约金，直至协助乙方办理完房产过户为止;因不可抗力、政策性或乙方自身等其他与甲方无关的原因造成无法办理过户的，与甲方无关。

八、该房屋交付给乙方后，该房屋(包括土地、房屋及附属设施)的所有权益归乙方所有，包括但不仅限于征地补偿、拆迁补偿等;如甲方得到该上述补偿款后应当将该款项全部给付乙方，如甲方无故拖延或拒绝给付乙方，除全部给付补偿款外，须向乙方支付 元的违约金。

九、在交付房屋之日起，房屋的一切事宜与甲方无关，甲方不得以任何理由妨碍或侵犯乙方基于本合同约定而享有的占有、使用和处分房屋的权利;甲方因包括但不限于房屋买卖、个人债务等个人原因侵犯乙方的权利，造成乙方无法继续占有、使用或处分房屋的，甲方除返还本合同全部购房款外，须按照发生妨碍乙方占有、使用或侵犯乙方处分房屋权利的实质性影响之时的市场价格补偿乙方。

十、在本合同签订之日起，甲方未经乙方同意，不得将该房屋出卖给任何第三方：如甲方违反本约定，擅自处分房屋，甲方须返还全部购房款并支付全部购房款100%的违约金。

十一、其他事项：

1、如果双方就本合同事项发生争议，双方无法协商解决时应当首先请求本村村委会、所在街道办事处协调解决。

2、双方应当请至少两名本村集体成员作为本次交易的见证人，并在本合同上签字摁手印。

3、本合同正本一式六份，双方各持三份;自双方签字摁手印之日起生效，并持续有效。

甲 方(签字捺印)

身份证号：

乙方(签字捺印)

身份证号：

见证人(签字捺印)

身份证号：

见证人(签字捺印)

身份证号：

**九江市农房买卖合同范本7**

甲方(卖方)：身份证号

乙方(买方)：身份证号

一、甲方自愿将坐落在\*\*市\*\*镇\*\*村\*\*号(自建住宅)的房屋，东至\*\*\*南至\*\*西至\*\*北至\*\*建筑面积\*\*平方米，出售给乙方。

二、甲、乙双方议定的上述房屋成交价格为人民币(大写)共\*\*万\*\*仟\*\*佰\*\*圆(小写元)，乙方在\*\*年\*\*月\*\*日前，一次付给甲方。

三、双方同意于\*\*年\*\*月\*\*日由甲方将上述房屋交付给乙方所有。

四、甲方保证上述房屋产权清楚，若发生与甲方有关的.产权纠纷，由甲方职责。甲方应协助乙方办好过户手续。

五、办理房屋过户手续所缴纳的税费，由方负担。

六、本协议经双方盖章后，经房地产交易主管机关审核后，上述房屋产权归乙方所有。

七、甲、乙双方同意上述协议，各无异议，不得反悔。

八、本协议一式三份，甲、乙、中证人各执一份。

甲方(签章)：

乙方(签章)：

中证人(签章)：年月日

**九江市农房买卖合同范本8**

随着社会经济的发展，特别是市场经济体制发展及城市化进程的加快，农村房屋买卖现象已相当普遍，且愈演愈烈。无论是经济发达地区还是经济欠发达地区，农村房屋买卖都已大量存在，特别是城乡结合部是农村房屋买卖的主要区域。这就不可避免地产生了大量的农村房屋买卖合同纠纷。从审判实践来看，主要涉及农村房屋买卖合同的效力和所有权的认定两个问题。

一、农村房屋买卖合同的效力问题

目前我国法律未明确规定农村房屋买卖合同的效力问题。但是，农村房屋的买卖必然导致宅基地使用权的转移。宅基地是农民的重要财产权利，我国法律、法规严禁宅基地进入市场进行交易。《土地管理法》第六十二条规定，农村村民一户只能拥有一处宅基地。

第六十三条规定，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。^v^办公厅早在1999年就在《关于加强土地转让管理严禁炒卖土地通知》作出了“农民的住宅不得向城市居民出售，也不得批准城市居民在农民集体土地建住宅”的规定。由于宅基地关系到农民的基本居住条件，所以上述法律明确规定获得农村宅基地要受农业人口身份上的限制，只有具有农村户口的人才能在本集体所有土地范围内申请宅基地。

因此，对于城市居民购买农村房屋和具有农民身份但双方非同一集体经济组织成员的情形，房屋买卖合同的效力应以认定无效为原则。对于双方均是同一集体经济组织成员的情形，因这类购房者具有在该地申请宅基地的集体经济组织成员身份，这便排除了宅基地不能进行流转的障碍，只要买卖双方所订立的买卖合同符合《合同法》关于合同效力的要件，原则上应认定为有效合同。

二、农村房屋所有权的认定问题

《物权法》第九条规定：不动产物权的设立、变更、转让和消灭，经依法登记，发生效力;未经登记，不发生效力，但法律另有规定的除外。房屋固然属于不动产，依照物权法的物权公示原则及相关规定，不动产是需要初始登记的，转让时则需过户登记。但对于农村房屋，其不属于商品房，自身具有特殊性。针对当前农村房屋的所有权大部分没有登记的现状，我国亦没有强制性的规定要求农村房屋所有权的认定必须办理初始和变更登记。

因此，当前农村房屋所有权的取得如果以登记为生效要件，未免脱离实际。登记的首要意义在于物权变动的公示与公信。在农村，由于国家对农村宅基地的申请人有着严格的.规定，这样在客观上就限制了拥有农村房屋的人群大都是本集体经济组织的成员，可以说人人都处在一个“熟人社会”，并且村民之间大多都参与彼此的房屋建设，相互之间仅通过占有行为就已经能起到客观公示作用。村民委员会的见证和记录即完成了公示的作用，并不需要更大范围的公示，即使登记其效果也不一定比村民之间的监督更有利。

对于当前农村房屋买卖的现状，一方面对于合法有效的农村房屋买卖合同，所有权即使没有进行变更登记，在满足一定条件时，应确认买受人取得了房屋所有权。如：房屋买卖行为经过了村民委员会同意，买受人支付了房款并实际占有。

另一方面，有条件的地区应开展集体土地房屋普查登记，建立较为详细的产权产籍资料。房屋登记机构要积极开展工作，可以联合国土、规划等部门，依靠乡镇及农村基层组织对城镇规划区内的集体土地房屋进行普查。通过普查登记，建立起较为详尽完整的产权产籍资料，为推进农房登记打好基础。

**九江市农房买卖合同范本9**

卖方（甲方）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

买方（乙方）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

姓名：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

身份证号码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

甲乙双方就农村建房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，以共同遵守。

一、甲方自愿将产权房位于综合楼的单元室房屋（建筑面积\_\_\_\_\_\_平方米）以人民币\_\_\_元整（￥\_\_\_\_\_\_\_\_元）的价款出售给乙方。同时出具有效票据，票据金额必须与本合同金额一致，房屋为简易成品房（见图纸）。

二、乙方支付甲方合同定金\_\_\_\_\_\_元，如甲方反悔本合同，双倍赔偿。如反悔本合同，定金不退。

三、签定本合时，房屋产权不具备房屋产权过户条件。等过户条件成熟时，甲方应协助职工办理房屋产权过户登记手续。办理房屋产权登记的手续费、契税、土地出让金等有关费用由房屋所有人承担。

四、根据建设进度乙方分批次将建设用款付给甲方，待大楼封顶完毕职工将剩余的房款一次^v^付甲方。

五、本合同签订后，甲方对本协议所售房屋的使用、收益、出租、占有等权利一并转让给乙方。

六、本合同签订后，乙方不得随意就该房屋与他人订立《买卖合同》。

七、本合同一式两份，甲乙双方各一份。

甲方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

乙方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

签订日期：\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_月\_\_\_日

签订日期：\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_月\_\_\_日

**九江市农房买卖合同范本10**

合同编号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

甲方(出卖人)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(本人/法定代表人)姓名：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

国籍：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(身份证/护照/营业执照号码)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

邮政编码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

委托代理人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

国籍：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

邮政编码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

乙方(买受人)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(本人/法定代表人)姓名：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

国籍：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(身份证/护照/营业执照号码)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

邮政编码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

委托代理人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**九江市农房买卖合同范本11**

卖方：

(以下简称甲方)，身份证号：

买房：

(以下简称乙方)，身份证号：

甲、乙双方在平等、自愿、协商一致的基础上，就乙方向甲方购买私有住房，达成如下协议：

第一条甲方自愿将其房屋出售给乙方，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：甲方所售房屋位于白云区麦架乡下堰村阴阳寨皂角旁(刘家门口)，房屋占地面积约为平方米，院子占地面积约为100平方米，房屋为三屋楼，一楼为4个门面，2、3楼为套房，中间有楼梯间，房屋总面积约为700平方米，一楼门面为框架结构，二、三楼住房为砖混凝结构，二、三楼房屋平面图见本合同附件;

第二条房屋价格及其他费用：甲、乙双方协商一致，甲方所售房屋总金额为人民币壹佰壹拾万元整(￥1100000);

第三条付款方式：

签订合同之日一次性付清;

第四条特别约定：

1、因乙方所购房屋为农村集体土地上建筑。该房屋买卖过程中所发生的交易或过户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解决妥善。若因此引发相应纠纷的，由甲方负责处理。

2、如乙方所购房屋以后可以办理房产证时，甲方应予以积极配合，但相关费用由乙方自行负担。

第五条该房屋毁损、灭失的.风险自房屋正式交付之日起转移给乙方。

第六条今后如房屋重建，甲方应承认乙方的住房面积。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;

第七条本合同签订之后，房价涨落，买卖双方不得反悔;

第八条本合同未尽事宜，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;第九条本合同自甲、乙双方签字之日起生效;第十条本合同附二、三楼平面图;第十一条本合同一式三份，甲方执一份、乙方执二份;甲方(签印)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_住址(工作单位)：

**九江市农房买卖合同范本12**

出卖人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(以下简称甲方)

买受人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(以下简称乙方)

甲、乙双方就房屋买卖事项经过多次协商，一致同意订立合同条款如下，以资共同遵守。

一、甲方愿将自有坐落\_\_\_\_\_\_市\_\_\_\_\_\_\_\_路\_\_\_\_\_\_\_号\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_房屋\_\_\_\_\_间、建筑面积\_\_\_\_\_\_\_平方米，卖给乙方。

二、甲方出售给乙方的房屋东至\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_，南至\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_，西至\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_，北至\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(附四至平面图一张)。其房屋阳台、走道、楼梯、卫生间、灶间及其他设备。

三、房屋价款包括附属设备，双方议定以人民币\_\_\_\_\_\_\_\_万元，由甲方出售给乙方。

四、房屋价款乙方分三期付给甲方。第一期，在双方签订买卖合同之日，付人民币\_\_\_\_\_\_\_\_万元;第二期，在交付房屋之日，付人民币\_\_\_\_\_\_\_\_万元;第三期，在房屋产权批准过户登记之日付清。每期付款，甲方收到后出具收据。

五、甲方应自合同签订之日起\_\_\_\_\_天内将房屋腾空，连同原房屋所有权等有关证件，点交给乙方，由乙方出具收到凭证。

六、在办理房屋产权移转过户登记时，甲方应出具申请房屋产权移转给乙方的书面报告。如需要甲方方面处理的，不论何时，甲方应协助。如因甲方的延误，以致影响主权过户登记而遭受的损失，由甲方负赔偿责任。

七、本合同签订前，该房屋应缴纳的一切捐税、费用，概由甲方负责。本合同发生的过户登记费、契税、估价费、印花税由乙方负担。其他税费按有关法律规定，各自承担。

八、甲方如不按合同规定的日期交付房屋，每逾期1天按房价总额的3‰计算违约金交给与乙方。逾期超过3个月时，乙方可解除本合同。解约时，甲方除将已收的房价款全部退还乙方外，另付给乙方与已收房价款等额的违约金。

九、乙方全部或一部分不按本合同第四条规定的日期给付房价款时，其逾期部分，乙方应按日加付5‰计算的违约金给与甲方。逾期超过3个月时，甲方可解除本合同。解约时，乙方已付的房价款作为赔偿金归甲方所有。

十、甲方保证其出卖给乙方的房屋，产权清楚，绝无其他项权利设定或其他纠纷。乙方买受后，如该房屋产权有纠葛，以致影响乙方权利的行使，概由甲方负责处理，并赔偿乙方损失。

十一、交屋时，乙方发现房屋构造或设备与合同约定不符，经鉴定属实，甲方应于1个月内予以修理，如逾期不修理，乙方可自行修理，费用在房价款中扣除。如修理仍达不到合同约定的要求，乙方可解除合同。解约时，甲方除返还全部房价款外，并按本合同第八条规定承担违约责任。

十二、房屋所占用的土地(包括庭院围墙等)所有权属于国家。乙方取得上述房屋占有相应比例的土地使用权，并依照国家法律的规定缴纳土地使用税及其他有关费用。

十三、本合同的附件与合同有同等效力。

十四、本合同一式四份，甲乙双方各执一份，另两份送交房产和土地管理机关，办理产权过户登记手续。

甲方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(签章)

乙方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(签章)

\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_日

**九江市农房买卖合同范本13**

卖方（以下简称甲方）：

买方（以下简称乙方）：

根据《合同法》、《城市房地产管理法》及相关法律规定，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屋达成如下协议，以供双方共同遵守：

第一条 转让房屋情况：

甲方所售房屋位于\_\_\_\_\_\_ 区\_\_\_\_\_\_ 路（街）\_\_\_\_\_\_ 号，为\_\_\_\_\_\_ 结构；甲方所售房屋所有权证号为^v^\_\_\_\_\_\_ 号^v^，房屋土地使用权证号为^v^\_\_\_\_\_\_ 号^v^；甲方所售房屋建筑面积\_\_\_\_\_\_ 平方米 。

第二条 房屋价格：

房屋总金额为（人民币）\_\_\_ 拾\_\_\_ 万\_\_\_ 仟\_\_\_ 佰元整（含附属设施费用）。转让税费由甲方（或乙方）承担。

第三条 付款方式：

一次性（或分期）支付；由乙方付款至甲方指定银行账户（或现金支付）。甲方收到以上款项必须向乙方出具收条。

第四条 房屋交付：

甲、乙双方在房地局交易所办理完过户手续（缴纳税费）后 \_\_\_ 日内，甲方将房屋交付乙方， 因不可抗力等因素造成甲方逾期交房的，则房屋交付时间可据实予以延长。（或乙方支付首期款后\_\_\_ 日内，将房屋交付给乙方）。

第五条 违约责任条款

乙方逾期付款的违约责任：乙方未按本合同规定的付款方式付款，每逾期一日，按照逾期金额的2‰支付违约金，逾期达一个月以上的，即视为乙方不履行本合同，甲方有权解除合同，届时将由乙方承担此次交易中双方的全部交易税费，并向甲方支付购房款10%违约金。

甲方逾期交房的违约责任： 甲方未按本合同第四条规定将房屋及时交付使用，每逾期一日，按照购房总价的2‰支付违约金，逾期达一个月以上的，即视为甲方不履行本合同，乙方有权解除合同，由甲方承担此次交易中双方的全部交易税费，并向乙方支付房价10%的违约金。

第六条 甲方保证在交接时该房屋没有产权纠纷和财务纠纷，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。

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、乙双方可依法向该房屋所在地人民法院起诉（或XX仲裁委员会提起仲裁）。

第九条 本合同自甲、乙双方签字之日起生效。

第十一条 本房屋买卖合同一式五份，甲、乙双方各执一份，其他三份交有关部门存档。

甲方（签章）：

乙方（签章）：

\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

**九江市农房买卖合同范本14**

签订时光：

签订地点：

甲方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

乙方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

甲乙双方就位于 的一处农村房屋的买卖事项，根据我国物权法、土地管理法等相关法律规定，经充分、平等协商，自愿达成如下一致协议;

一、本合同双方当事人均为\_\_\_\_\_\_\_\_市\_\_\_\_\_\_\_街道\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_村\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_组群众成员。

二、房屋状况：本合同项下的房屋位于\_\_\_\_\_市\_\_\_\_\_街道 ，相邻为 ，建筑面积 ，北屋 ，东屋 ，西屋 ，南屋 ，院落面积为 ，房屋登记在 名下或宅地基使用权证登记在 名下。

三、该交易房屋由甲方全额出资建造，使用的土地为\_\_\_\_\_\_村\_\_\_\_\_组群众土地，并征得其他村民和村群众同意，能够长期占有、使用。

四、在房屋交付给乙方前，甲方保证：

1、本合同项下的房屋甲方享有完整的处分权利，或已征得其他权利享有人的同意，拥有处分该房屋的权利;

2、本合同项下的房屋除乙方外未与任何第三方签订买卖协议或未因甲方个人或家庭债务与第三人签订赔偿协议、抵押协议等或未因法院判决使第三人对该房屋享有权利;

3、如甲方违反本保证，须向乙方支付本合同全部购房价款30%的违约金。

五、本合同项下的房屋交易价格为人民币\_\_\_\_\_\_\_万元，该价格包括该房屋使用所占土地的费用、房屋建造的费用、附属设施的价值、合理的增值价值以及应当缴付的相关税费。

六、房款支付：自该合同双方签字之日起 日，乙方一次性付清全部款项，并将该款项汇入甲方账号为 的账户;如未按期交付房款，乙方需每一天额外向甲方支付房款总额 的违约金，如乙方在合同签订之日起 天仍未付清房款，甲方不经乙方同意，能够解除本合同并享有追究乙方违约职责的.权利。

七、房屋交付：乙方根据第六条将全部房款汇入甲方带给的账号之日起 日内，甲方须将本合同项下的房屋以及包括但不限于房屋宅基地使用权证、房产证等全部相关资料原件交付给乙方并负责腾空房屋;如甲方未按期交付材料和房屋，须向乙方每一天支付 元的违约金，直至甲方交付全部材料和房屋为止;如甲方在合同签订后一个月内，仍未交付房屋，乙方不经甲方同意，能够解除本合同并追究甲方的违约职责，因乙方未付清房款的原因除外。

八、在接到乙方办理房产过户的书面通知后 日，甲方应当根据乙方的需要，用心配合乙方办理房屋产权过户的相关手续;如甲方拒绝或无故拖延，不予以配合，甲方须向乙方每日支付 元违约金，直至协助乙方办理完房产过户为止;因不可抗力、政策性或乙方自身等其他与甲方无关的原因造成无法办理过户的，与甲方无关。

九、该房屋交付给乙方后，该房屋(包括土地、房屋及附属设施)的所有权益归乙方所有，包括但不仅仅限于征地补偿、拆迁补偿等;如甲方得到该上述补偿款后应当将该款项全部给付乙方，如甲方无故拖延或拒绝给付乙方，除全部给付补偿款外，须向乙方支付 元的违约金。

十、在交付房屋之日起，房屋的一切事宜与甲方无关，甲方不得以任何理由妨碍或侵犯乙方基于本合同约定而享有的占有、使用和处分房屋的权利;甲方因包括但不限于房屋买卖、个人债务等个人原因侵犯乙方的权利，造成乙方无法继续占有、使用或处分房屋的，甲方除返还本合同全部购房款外，须按照发生妨碍乙方占有、使用或侵犯乙方处分房屋权利的实质性影响之时的市场价格补偿乙方。

十一、在本合同签订之日起，甲方未经乙方同意，不得将该房屋出卖给任何第三方：如甲方违反本约定，擅自处分房屋，甲方须返还全部购房款并支付全部购房款100%的违约金。

十二、其他事项：

1、如果双方就本合同事项发生争议，双方无法协商解决时应当首先请求本村村委会、所在街道办事处协调解决。

2、双方应当请至少两名本村群众成员作为本次交易的见证人，并在本合同上签字摁手印。

3、本合同正本一式六份，双方各持三份;自双方签字摁手印之日起生效，并持续有效。

甲 方(签字捺印)： 身份证号：

乙 方(签字捺印)： 身份证号：

见证人(签字捺印)： 身份证号：

见证人(签字捺印)： 身份证号：

见证人声明

见证人声明如下：

1、见证人与甲乙双方同为 群众组织成员;

2、见证人与甲方或乙方任何一方就本房屋买卖不存在任何利益纠纷;

3、本合同经我们见证，双方自愿、平等协商，不存在胁迫、暴力强迫等违法状况，合同是双方当事人的真实意思表示;

4、本合同在20xx年 月 日在 家中签订，现场参与人员有甲方、乙方和见证人总计四人，双方签字盖章后本合同生效。

见证人(签字捺印)：

甲方(签字捺印)：

乙方(签字捺印)：

20xx年 月 日

本见证声明是\_\_\_\_\_\_\_双方农村房屋买卖合同的见证声明，是买卖合同的补充说明，与本合同具有相同的法律效力。

**九江市农房买卖合同范本15**

甲方(出卖人)：\_\_\_\_\_\_\_

住址：\_\_\_\_\_\_\_

身份证号码：\_\_\_\_\_\_\_

工作单位：\_\_\_\_\_\_\_

电话：\_\_\_\_\_\_\_

乙方(买受人)：\_\_\_\_\_\_\_

住址：\_\_\_\_\_\_\_

身份证号码：\_\_\_\_\_\_\_

工作单位：\_\_\_\_\_\_\_

电话：\_\_\_\_\_\_\_

就甲方出售、乙方受让甲方名下\_\_\_\_\_\_\_房屋一事，经甲、乙双方友好协商，达成如下协议，以咨双方共同遵守。

>第一条：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)

>第二条：成交价格

经甲、乙双方友好协商，本房屋成交价为人民币\_\_\_\_\_\_\_。

>第三条：付款方式

采取一次性付款；

或分期付款，具体付款时间：\_\_\_\_\_\_\_。

>第四条：房屋实际交付时间

甲方于\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_日前将房屋腾空，交付乙方占有使用。在此之前，乙方无权要求提前交房。

>第五条：付款时间与产权过户时间

经双方友好协商，甲、乙双方约定在\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_日共同办理产权过户，具体方式如下：

>第六条：房屋交付时的状况

具体见附件。

>第七条：物业管理等相关费用的承担

房产过户前的水、电等实际发生的费用及物业费用等由甲方承担；交付后由乙方承担。在房屋过户之前前往小区物业管理部门办理物业交接。

>第八条；违约责任

甲乙双方应根据房管局的要求准备办理过户所需的身份证明文件及其它法律文件，如因甲方原因(房管局的工作安排或不可抗力除外)造成过户迟延的，每逾期一日，甲方向乙方交付房屋总价\_\_\_\_\_\_\_的违约金；如逾期超过\_\_\_\_\_\_\_天仍无法办理产权过户或甲方违约不办理过户的，乙方有权要求单方解除合同，收回房屋总价款，并要求甲方支付房屋总价款的违约金；

如因乙方原因(房管局的工作安排或不可抗力除外)造成过户迟延的，每逾期一日，乙方向甲方交付房屋总价\_\_\_\_\_\_\_的违约金；如逾期超过\_\_\_\_\_\_\_天仍无法办理产权过户或乙方违约不协助办理过户的，甲方有权要求单方解除合同，并要求乙方支付房屋总价款\_\_\_\_\_\_\_的违约金。

如甲方未按约定日期腾房交付房屋的，每逾期一日，甲方应向乙方交付房屋总价\_\_\_\_\_\_\_的违约金；如逾期超过\_\_\_\_\_\_\_天，乙方有权要求腾房，行使房屋的所有权。

如乙方未按约定方式交付房价总款(银行正常工作安排或不可抗力除外)，每逾期一日，乙方应向甲方交付房屋总价\_\_\_\_\_\_\_的违约金；如逾期超过\_\_\_\_\_\_\_天仍未交付房价总款或拒绝交付的，甲方有权要求单方解除合同，并要求乙方支付房屋总价款\_\_\_\_\_\_\_的违约金。

>第九条：争议的解决

双方在履行协议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)。

>第十条：定金条款

签订本协议时，乙方向甲方交付定金人民币\_\_\_\_\_\_\_万元整，此定金在支付房价款时实际充抵。

本协议共\_\_\_\_\_\_\_页，自双方签字之日起生效。

本协议一式三份，双方各执一份，办理过户时交房管局一份，具有同等法律效力。

甲方：\_\_\_\_\_\_\_

乙方：\_\_\_\_\_\_\_

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

**九江市农房买卖合同范本16**

甲方(卖方)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

身份证号码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

乙方(买方)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

身份证号码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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、基本情况

甲方自愿将坐落在\_\_\_\_\_\_\_\_\_市\_\_\_\_\_\_\_\_区\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_楼房出卖给乙方。

二、价格

双方议定上述房地产及附属建筑物总价款为人民币(大写)\_\_\_\_\_\_\_\_，即人民币(小写)\_\_\_\_\_\_。

三、定金

乙方于\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日向甲方支付定金：人民币(大写)\_\_\_\_，即人民币(小写)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

四、第二次付款

乙方于\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日第二次付款：人民币(大写)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_，即人民币(小写)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

五、交付

经甲乙双方同意，甲方于\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日将该楼房购房合同及楼房一并交付给乙方所有，乙方届时将剩余款项一并付给乙方(乙方在付款时，为确保在以后的房产过户顺利，将暂时暂扣购房款人民币(大写)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_，即人民币(小写)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_，待该楼房的房产证顺利过户给乙方时，乙方再把此款项付给甲方)

六、甲方保证该房产合法、权属清楚、有合法的土地使用权(已交纳土地出让金)甲方保证在该楼过户时积极提供协助，若因甲方原因造成产权不能过户的.，产生的一切费用及法律后果由甲方承担。

**九江市农房买卖合同范本17**

转让方(以下简称甲方):

买方(以下简称乙方):

甲乙双方经平等协商，自愿一致同意订立以下合同条款，以资共同遵守。

第一条甲方自愿有偿将自有房屋(包括使用权(土地使用权证号为该房屋)及相应的土地)转让给乙方。

第二条甲方出售给乙方的房屋及土地使用权范围为自东向南、自西向北(附土地使用权证复印件)。

第三条双方约定的房屋及土地使用权转让价格为人民币\_\_\_\_，乙方已于\_\_\_\_日支付首付款人民币\_\_\_\_，双方同意乙方于本协议签订之日支付甲方购房款人民币\_\_\_元。本协议签订后，乙方同意在\_\_月前向甲方支付\_\_\_元，在20\_\_年前支付\_\_\_元。甲方应在收到款项后开具收据。

第四条乙方未按约定时间支付相应欠款的，甲方有权解除合同，乙方已支付的款项不得退还。

第五条甲方应在本合同签订之日起天内将上述房屋交付给乙方，并保证主体结构及原有基础装修(门窗、水电等)。)完好无损，不得故意破坏，否则甲方负责恢复原状并赔偿损失。房屋交付后，房屋的经营权、使用权以及对外租金和收入归乙方所有。

第六条甲方保证所提供的与土地使用权相关的权属证明(原件)真实合法，甲方出售给乙方的土地使用权的产权及权属清晰，无其他权利设定、其他债务和债务，无抵押或担保。如出现上述情况或第三人主张房屋权利，影响乙方权利的行使，甲方应负责解决，并同意按乙方支付的双倍价格赔偿乙方损失..如果甲方提供的土地使用权证是伪造的，乙方仍可按协议合法占有该房屋，无需赔偿，甲方不得提出异议。如因证件真实性发生争议，甲方应承担相应的民事和刑事责任。

第七条本协议签订后，乙方未支付全部购房款期间，甲方提供的土地使用权证(原件)由见证人保管。在此期间，甲乙双方均不得要求托管人移交证书。乙方付清全部购房款并经甲方确认后，托管人应将证书交付给乙方..

第八条乙方在付清全部购房款后，需要办理相应的\'权属证书过户手续时，如需甲方配合，甲方应随时提供协助。土地使用权和房屋转让所需的一切费用由乙方承担..如因甲方延误影响土地、房屋产权转移登记，由此造成的损失由甲方负责赔偿。

第九条本协议签订后，在见证人保管甲方提供的土地使用权证书期间，甲方不得以土地使用权灭失等为由重新申请证书。，或在合同履行期间单方面要求提高房屋售价或出售多套房屋。如果上述情况妨碍乙方权利的行使，甲方同意按乙方支付的双倍价格赔偿乙方的损失，在没有实际赔偿的情况下，乙方可以继续合法占有和使用该房屋，甲方不得提出异议。

第十条本合同未尽事宜，双方可协商达成协议副本，本合同附件与本合同具有同等效力。

第十一条本合同经双方签字或盖章后具有法律效力。

第十二条本合同一式三份；甲乙双方各执一份，见证人留存一份。

甲方:乙方:

证人:

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

**九江市农房买卖合同范本18**

>一、农村房屋买卖合同有效吗

1、无处分权的人处分他人房屋而订立的房屋买卖合同，权利人不予追认的无效，只有财产的所有人和有权处分该财产的人才能处分该财产。

2、房屋过户登记不是房屋买卖合同的有效要件。理由是:

(1)从登记制度的设定目的来看，登记的作用在于公示，即世人周知该权利的存在。登记是房屋所有权的变动，而非房屋买卖合同。

(2)从登记的法律性质来看，过户登记是房屋买卖合同效力的内容之一，不可将其与房屋买卖合同的有效要件相混淆。总之，登记是土地使用权转移的要件，而非房屋买卖合同的要件，没有办理过户登记的效果是房屋所有权不变更，但是不影响房屋买卖合同的效力。

3、农村的住宅出售给城市居民的房屋买卖合同有效。理由是:

(1)合同法将合同无效的标准限制在违反法律、行政法规。而判决认定农村的住宅出售给城市居民的房屋买卖合同无效的依据是《关于加强土地转让严禁炒卖土地的通知》，该通知的发文机关是^v^办公厅，而非^v^，故此文件不是行政法规，不能作为认定合同无效的依据。

(2)土地管理法规定的土地的使用权不得用于非农建设其立法本意旨在维持农业用地的数量，保证农民的生存之本和粮食供应，而宅基地本来就是建设用地，其主体变更不会导致农业用地的减少，故将该条适用于宅基地是不妥的，作为认定农村的住宅出售给城市居民的房屋买卖合同无效的依据也违反立法本意。

>二、农村房屋可以买卖吗

对于农村房屋买卖合同，至今也没有任何一条法律或行政法规禁止农村房屋的买卖，也没有哪一条法律或行政法规对农村房屋买卖做出了禁止性规定。即使有地方法规或地方政府的规章，在认定买卖行为是否有效上，法院也不会适用地方法规或地方政府的规章而认定买卖行为无效。因此，农村房屋是可以买卖的。但农村房屋要买卖必须具备以下条件:

1、如果农村房屋的受让对象是同一集体经济组织的成员;

2、受让人没有其他房产;

3、该转让房屋建造合法，是经过批准建造的，并且该受让房屋必须符合当地规定的标准;

4、房屋买卖应当申请并经集体经济组织批准同意。

除此之外的其他情况，农村房屋原则上是不可以买卖的，比如城镇居民因为不是集体经济组织内部成员，是不允许购买农村房屋的。

**九江市农房买卖合同范本19**

原告与妻子吴某于1988年在\*村\*组修建房屋150平米，吴某于1999年去世。现原告发现被告尼某某未经其允许于20xx年将该房屋作价万元售予被告王某某，且，王某某是安徽人，不符合在南京地区购买集体所有土地上房屋的资格。请求法院判令二被告签订的房屋买卖协议无效，并判王某某返还房产。

被告王某某辩称：

尼某某出售房屋时已经与家人协商一致，且原告知情，房款已经付于尼某某。现被告王某某已经居住该房屋多年，原告主张超过诉讼时效，应驳回。

被告尼某某辩称：

本人将父母房屋售予王某某时未经原告同意，请法院依法判决。

【法院判决】：

涉案房屋的村镇房屋所有权证上产权人为吴某，吴某去世后未进行继承析产，该房一直由尼某某居住。在尼某某以自己名义将房屋卖给王某某时，有证据证明原告尼某是明知的，但交易过程中没有提出质疑。吴某除尼某、尼某某外无其他法定继承人。

诉讼争房屋土地使用权性质为集体所有性质，王某某系外省户口，王某某与尼某某所签协议违反了土地管理法的相关规定，该买卖协议应属无效。

但，基于尼某某交付房屋多年，原告尼某未提出异议，王某某也在此居住多年，买卖是双方当事人的真实意思表示，为保护交易安全与维护诚信原则，减少当事人损失，讼争房屋已不适宜返还。据《合同法》第七条、第五十二条第(五)项、第五十八条之规定，判决如下：

一、确认王某某与尼某某签订的房屋买卖协议无效;

二、驳回原告尼某要求被告王某某退还房屋的诉讼请求。

吴延波律师提醒：买卖房屋是家庭日常生活中的大事，应当引起足够的重视并谨慎处理，否则，后患无穷.首先，产权上不要有争议;其次，房屋质量要做到心中有数;还有，合同一定要所有的权利人签字;其他诸如有无空挂户，违约责任有无明确约定等也不能大意.特别是对于国家法律的特殊规定，更要慎重.比如案中当事人集体土地上的房屋.

**九江市农房买卖合同范本20**

出卖人(以下简称甲方)： 买受人(以下简称乙方)：

甲、乙双方就房屋买卖事宜经过充分协商，自愿达成如下协议：

一、甲方自愿将 年 月 日，在 处购买的座落在\_\_\_市\_\_\_\_区的房屋出售给乙方。

房屋所有权证号为\_\_\_\_\_号。土地证\_\_\_\_号。

二、房屋价款：

房屋总价款为人民币\_\_\_\_\_\_\_\_，￥：\_\_\_\_\_\_\_元。

三、房屋价款的交付方式及时间：

乙方以现金方式向甲方支付购房款。乙方在\_\_\_\_\_年\_\_ 月\_\_\_\_日向甲方一次性付清购房款\_\_\_\_\_\_\_整，￥：\_\_\_\_\_\_\_元。

甲方在收到乙方交付的房屋全部房款时为乙方出具收款凭证;

乙方交付全部房屋价款同时甲方将房屋所有权证及与房屋有关证件全部交给乙方，由乙方出具收到凭证。

四、在办理房屋产权移转过户登记时，甲方应积极配合协助乙方办理，所发生的各项税费由乙方自行承担。

五、房屋交付前，该房屋所发生的一切税费(包括水电费、有线电视费等)全部由甲方承担;房屋交付后的费用(包括水电费、有线电视费等)由乙方自行承担。

六、甲方保证其出卖给乙方的.房屋，产权清楚，绝无他项权利设定或其他纠纷。交易后如有上述未清事项，由甲方承担全部责任。

七、本合同生效之日起，如发生房产被占及征用所得的补偿款一律归乙方所有。甲方如想索要回房屋所有权。应在乙方同意的情况下返回乙方所属期间对房屋的维护及维修费用及购房款人民币\_\_\_\_整，并按房款总价\_\_\_\_赔偿。

八、如果本合同未尽事宜，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。

九、本合同一式两份，甲乙双方各执一份，自双方签字之日起生效。

甲方(签字)： 乙方(签字)： 见证人(签字)：

身份证号： 身份证号： 身份证号：

**九江市农房买卖合同范本21**

签订时间：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

签订地点：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

甲方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

乙方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

甲乙双方就位于的一处农村房屋的买卖事项，根据我国物权法、土地管理法等相关法律规定，经充分、平等协商，自愿达成如下一致协议;

一、本合同双方当事人均为\_\_\_\_\_\_\_\_市\_\_\_\_\_\_\_街道\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_村\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_组集体成员。

二、房屋情况：本合同项下的房屋位于\_\_\_\_\_市\_\_\_\_\_街道，相邻为\_\_\_\_\_\_\_\_\_，建筑面积\_\_\_\_\_\_\_\_\_，北屋\_\_\_\_\_\_\_\_\_，东屋\_\_\_\_\_\_\_\_\_，西屋\_\_\_\_\_\_\_\_\_，南屋\_\_\_\_\_\_\_\_\_，院落面积为\_\_\_\_\_\_\_\_\_，房屋登记在名下或宅地基使用权证登记在名下。

三、该交易房屋由甲方全额出资建造，使用的土地为\_\_\_\_\_\_村\_\_\_\_\_组集体土地，并征得其他村民和村集体同意，可以长期占有、使用。

四、在房屋交付给乙方前，甲方保证：

1、本合同项下的房屋甲方享有完整的处分权利，或已征得其他权利享有人的同意，拥有处分该房屋的权利;

2、本合同项下的房屋除乙方外未与任何第三方签订买卖协议或未因甲方个人或家庭债务与第三人签订赔偿协议、抵押协议等或未因判决使第三人对该房屋享有权利;

3、如甲方违本保证，须向乙方支付本合同全部购房价款\_\_\_\_\_\_\_\_\_%的违约金。

五、本合同项下的房屋交易价格为人民币\_\_\_\_\_\_\_万元，该价格包括该房屋使用所占土地的费用、房屋建造的费用、附属设施的价值、合理的增值价值以及应当缴付的相关税费。

六、房款支付：自该合同双方签字之日起\_\_\_\_\_\_\_\_\_日，乙方一次性付清全部款项，并将该款项汇入甲方账号为的账户;如未按期交付房款，乙方需每天额外向甲方支付房款总额\_\_\_\_\_\_\_\_\_的违约金，如乙方在合同签订之日起\_\_\_\_\_\_\_\_\_天仍未付清房款，甲方不经乙方同意，可以解除本合同并享有追究乙方违约责任的权利。

七、房屋交付：乙方根据第六条将全部房款汇入甲方提供的账号之日起\_\_\_\_\_\_\_\_\_日内，甲方须将本合同项下的房屋以及包括但不限于房屋宅基地使用权证、房产证等全部相关资料原件交付给乙方并负责腾空房屋;如甲方未按期交付材料和房屋，须向乙方每天支付\_\_\_\_\_\_\_\_\_元的违约金，直至甲方交付全部材料和房屋为止;如甲方在合同签订后\_\_\_\_\_\_\_\_\_个月内，仍未交付房屋，乙方不经甲方同意，可以解除本合同并追究甲方的违约责任，因乙方未付清房款的原因除外。

八、在接到乙方办理房产过户的书面通知后\_\_\_\_\_\_\_\_\_日，甲方应当根据乙方的需要，积极配合乙方办理房屋产权过户的相关手续;如甲方拒绝或无故拖延，不予以配合，甲方须向乙方每日支付\_\_\_\_\_\_\_\_\_元违约金，直至协助乙方办理完房产过户为止;因不可抗力、政策性或乙方自身等其他与甲方无关的原因造成无法办理过户的，与甲方无关。

九、该房屋交付给乙方后，该房屋(包括土地、房屋及附属设施)的所有权益归乙方所有，包括但不仅限于征地补偿、拆迁补偿等;如甲方得到该上述补偿款后应当将该款项全部给付乙方，如甲方无故拖延或拒绝给付乙方，除全部给付补偿款外，须向乙方支付\_\_\_\_\_\_\_\_\_元的违约金。

十、在交付房屋之日起，房屋的一切事宜与甲方无关，甲方不得以任何理由妨碍或侵犯乙方基于本合同约定而享有的占有、使用和处分房屋的权利;甲方因包括但不限于房屋买卖、个人债务等个人原因侵犯乙方的权利，造成乙方无法继续占有、使用或处分房屋的，甲方除返还本合同全部购房款外，须按照发生妨碍乙方占有、使用或侵犯乙方处分房屋权利的实质性影响之时的市场价格补偿乙方。

十一、在本合同签订之日起，甲方未经乙方同意，不得将该房屋出卖给任何第三方：如甲方违本约定，擅自处分房屋，甲方须返还全部购房款并支付全部购房款\_\_\_\_\_\_\_\_\_%的违约金。

十二、其他事项：

1、如果双方就本合同事项发生争议，双方无法协商解决时应当首先请求本村村会、所在街道办事处协调解决。

2、双方应当请至少\_\_\_\_\_\_\_\_\_名本村集体成员作为本次交易的见证人，并在本合同上签字摁手印。

3、本合同正本一式六份，双方各持三份;自双方签字摁手印之日起生效，并持续有效。

甲方(签字捺印)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

身份证号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

乙方(签字捺印)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_身份证号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

见证人(签字捺印)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_身份证号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

见证人(签字捺印)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_身份证号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

见证人声明

见证人声明如下：

1、见证人与甲乙双方同为集体组织成员;

2、见证人与甲方或乙方任何一方就本房屋买卖不存在任何利益纠纷;

3、本合同经我们见证，双方自愿、平等协商，不存在胁迫、强迫等违法情况，合同是双方当事人的真实意思表示;

4、本合同在\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_月\_\_\_日在\_\_\_\_\_\_家中签订，现场参与人员有甲方、乙方和见证人总计\_\_\_\_\_\_\_\_\_人，双方签字盖章后本合同生效。

见证人(签字捺印)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

甲方(签字捺印)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

乙方(签字捺印)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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！