

# 2023年北京小产权房买卖合同有效吗(模板7篇)

合同是适应私有制的商品经济的客观要求而出现的，是商品交换在法律上的表现形式。合同是适应私有制的商品经济的客观要求而出现的，是商品交换在法律上的表现形式。合同的格式和要求是什么样的呢？下面是小编给大家带来的合同的范文模板，希望能够帮到你哟！

## 北京小产权房买卖合同有效吗篇一

有城区户籍家庭子女。

1. 适龄儿童城区户籍、监护人城区户籍且有房产，安排到户籍登记片区学校或房屋所有权证（不动产登记证）登记片区学校。报名类型编码为11。

2. 适龄儿童城区户籍、监护人城区户籍无房产，安排到户籍登记片区学校。报名类型编码为12。

印证材料：房屋所有权证（不动产登记证）、出生医学证明、预防接种证。

### （二）房产报名

无城区户籍有城区房产家庭子女。

因楼盘分布与学校不匹配，房产报名实施多校划片，电脑摇号，监护人需填报“片区学校”与“分配学校”，摇号确定学校。城区小学无法安排，将东永一小学、李堡小学、秦壁小学、姚庄小学、笔架庄小学、西池小学、屯里小学、南段小学空余学位纳入分配范围供监护人选择。下面描述中“入住一年以上”指到2020年6月30日前满一年以上。

1. 适龄儿童本人非城区户籍，监护人有房屋所有权证（不动产登记证），安排到监护人房产登记地址片区学校。报名类型编码为21。

2. 监护人有商品房买卖合同，且入住一年以上。提供商品房买卖合同、购房交款正规票据、入住证明材料（正式打印的电费交费及燃气费收据和手机通知佐证信息截图）。报名类型编码为22。

3. 监护人有小产权房购买协议，且入住一年以上。提供房屋购买协议、交款凭证、城区生活证明（正式打印的电费交费及燃气费收据和手机通知佐证信息截图）。报名类型编码为23。

4. 监护人同他人私下转房交易，提供家人在城区生活一年以上证明（正式打印的电费交费及燃气费收据和手机通知佐证信息截图）。报名类型编码为24。

说明：适龄儿童提供祖父（母）、外祖父（母）房屋所有权证（不动产登记证），有下列情形之一的，可在祖父（母）、外祖父（母）房屋所有权证（不动产登记证）登记地学校报名□a.父母双亡或离异□b.父母一方为现役军人□c.父母残疾并享受最低生活保障金。

印证材料：房屋所有权证（不动产登记证）、商品房买卖合同（双方当事人页、项目建设依据页、交付期限页）、房屋买卖协议、交款凭证、正式打印的电费交费及燃气费收据（2019年6月30日前）、对应手机通知佐证信息截图、出生医学证明、预防接种证。

请监护人将印证材料原件放在家中，备入户人员核查。凡无法提供核查原件者，其后果自负。下同。

### （三）随迁子女

外地来洪务工家庭子女。外地指非洪洞县户籍。

1. 随迁子女有居住证或城区房屋所有权证（不动产登记证）或城区购置房产，安排到监护人居住证、房产登记地址片区学校。报名类型编码为31。

2. 随迁子女监护人租赁房屋，持户口簿、经商或从业的相关证件、执照报名，视学校学位情况给予安置。报名类型编码为32。

印证材料：居住证、房屋所有权证（不动产登记证）、商品房买卖合同（双方当事人页、项目建设依据页、交付期限页）、房屋买卖（租赁）协议、出生医学证明、预防接种证。

#### （四）工作经商

无城区户籍、无城区房产，监护人在城区工作、经商的家庭子女。

## 北京小产权房买卖合同有效吗篇二

甲方：\_\_\_\_\_

乙方：\_\_\_\_\_

依据《xxx合同法》及相关法律法规之规定，买卖双方本着平等、自愿、协商一致的原则，就房屋买卖有关事项，达成如下协议：

### 第一条：房屋基本情况

乙方购买甲方合法拥有的坐落于\_\_\_\_\_市\_\_\_\_\_区\_\_\_\_\_，产权证第\_\_\_\_\_号，建筑面积\_\_\_\_\_平方米的房产一套。

## 第二条：付款方式

1. 双方议定上述房产出售价格为\_\_\_\_\_元整。此房价款为甲方净价，甲方不支付交易中的任何费用。
2. 甲方收到乙方定金\_\_\_\_\_元整，待乙方申请的贷款批准后，即可为乙方准备办理过户手续。甲方需积极配合乙方办理贷款手续。（以收据收条为准）
3. 办理过户手续当日乙方交付甲方首付款\_\_\_\_\_元整。（以收据收条为准）
4. 余款\_\_\_\_\_元整，由银行直接划拨给甲方
5. 买卖上述房产交易过程中产生的一切费用，均由乙方承担缴纳，甲方不承担任何费用。

## 第三条：房屋过户

甲乙双方应积极配合办理过户手续，因甲乙任何一方不配合所造成的损失，由责任方赔偿守约方。

## 第四条：双方责任

1. 甲方保证出售房产符合国家房产上市的规定，并保证产权清晰，无抵押、查封和任何纠纷，保证所提供的材料真实有效，不含虚假内容，若有违反上述约定造成的责任由甲方承担。
2. 甲方应在\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日将该房产交付乙方（以银行划拨余款日为准）。室内现有家电、家具随房屋交接赠送给乙方。
3. 甲方结清该房屋交接日期前的所有费用，交接后发生的费用由乙方承担。

4. 甲方在本合同生效之日起\_\_\_\_\_日内将户口迁出。
5. 乙方贷款数额不足时，应用现金补齐，否则视为违约。
6. 房屋公共维修基金随房产转移。

#### 第五条：合同变更

1. 在合同履行期间，任何一方不得擅自变更，若需变更合同内容，应书面通知对方，征得对方同意后在规定时间内(书面通知发生三日内)签订变更协议，否则造成损失由责任方承担。
2. 本合同的补充协议与本合同具有同等法律效力。

#### 第六条：违约责任

本合同签订后，双方不得违约，如甲方违约，双倍返还乙方定金，如乙方违约，定金不退。

#### 第七条：合同争议的解决

本合同履行过程中，如发生争议，甲乙双方应协商解决，解决不成时，可向有关有管辖权的人民法院起诉。

第八条：本合同经甲、乙双方签字之日起即生效。

第九条：本合同共\_\_\_\_页，一式\_\_\_\_份，甲、乙双方各执一份，均具有同等效力。

#### 第十条：其他约定

甲 方：\_\_\_\_\_ 乙 方：\_\_\_\_\_

身份证号：\_\_\_\_\_ 身份证号：\_\_\_\_\_

电话： \_\_\_\_\_ 电话： \_\_\_\_\_

现住址： \_\_\_\_\_ 现住址： \_\_\_\_\_

签约日期： \_\_\_\_\_ 签约日期： \_\_\_\_\_

## 北京小产权房买卖合同有效吗篇三

深圳中院在（2016）粤03民终22009号买卖合同确认纠纷案中，驳回了出卖人诉请确认1998年出售自建房中一间房买卖合同无效的请求，在房产圈同样也引起了不小的轰动。但这个案件大家普遍存在误读。

深圳市宝安区人民法院（2016）粤0306民初6124号认定的事实：1993年8月，深圳市宝安区人民政府向原告核发了粤房字第××号房屋所有权证，确认坐落于深圳市宝安区三十五区x栋南座上川路x的住宅楼一栋所有权人为原告。1998年10月10日，原告与被告签订《转让房屋合同书》，约定原告是卖屋人，被告是买屋人，原告将上述楼房中的三单元305房屋卖给被告使用，卖期50年，价款万元，因本栋楼属于自建房，房地产权证不能转交被告，被告只能使用和出租，在政策允许房产过户时，原告要积极协助被告办理产权证，使用期满后，该楼房如果补地价税，被告享有同商品房满期后的同等待遇。合同签订后，被告向原告支付了价款万元，原告向被告交付了涉案房屋，被告使用至今。

一审宝安区法院认为，本案房屋属于有产权证的合法房产，当事人自愿买卖，合同已履行完毕，没有违反法律、行政法规的强制性规定，也不存在合同无效的其他情形。原告诉请确认合同无效，被告返还房产并支付房屋使用费，均没有法律依据，不予支持。

二审深圳中院认为，根据《^v^土地管理法实施条例》的相关规定，宝安区农村集体经济组织全部成员转为城镇居民后，

原属于其成员集体所有的土地属于国家所有。因此，本案涉案房屋不属于集体所有土地房屋，且涉案房屋亦取得房屋产权证，故上诉人与被上诉人签订的《转让房屋合同书》没有违反法律、行政法规强制性规定，系双方当事人真实意思表示，该合同合法有效，上诉人请求确认合同无效的上诉理由不能成立，本院不予支持。

1. 涉案的房产是自建房，有合法的报建手续并有宝安区人民政府颁发的房屋所有权证，这是本案的大前提。没有报建手续的房产，属于违法建筑，依据租赁合同司法解释第二条的规定，租赁合同尚不能生效，更不要提买卖合同了。

因此很多人认为的深圳法院在本案中确认小产权房买卖合同合法有效的规则，是严重的误读。法院认为这样的合同合法有效是有大前提的，前提是交易的房产有合法报建手续，有产权证明。不然，首先需要先由行政机关确权，在没有确权前，法院不予受理，即便已经立案了，通常也会在程序上驳回原告的诉请。

2. 本案判决驳回出卖人确认买卖合同无效的诉讼请求，并不等于确认买受人享有房产的物权权利，只是因为双方的买卖合同没有满足合同法第五十二条合同无效的规定，出卖人所称出卖的是集体土地上的房产，违反土地管理法的强制性规定的事由不存在。合同有效只是确认双方之间存在一个债权债务关系，不等于认可买受人对该房产享有物权权利。

3. 房屋买卖合同有效但是不能继续履行的情形很多，《城市房地产管理办法》第三十八条是房屋买卖合同不能履行情况的集大成者，出现该条规定的几种情况，房屋买卖合同虽然有效均不能继续履行。法律依据主要是合同法第一百一十条第一款的规定，一方不履行非金钱债务或者履行非金钱债务不符合约定的，在法律上或者事实上不能履行的情况下，合同虽然有效但是无法继续履行。

4. 本案双方交易的标的物只是一栋自建房里面的一个房间，该房间是不可能单独办理房产证的，虽然该栋自建房有一个房产证，但并不意味着单独的一个房间可以办理独立的产权证。也就是说出卖人诉讼确认双方的买卖合同无效请求被驳回，但是买受人如果诉讼继续履行合同，办理房产证则同样会被驳回诉讼请求，因为这样的请求同样没有请求权的基础。

本案就如同一套三房一厅的房产，双方签订了一个买卖其中一个房间的合同，法院说该买卖合同没有违背法律法规的强制性规定，该买卖合同合法有效，想想这事是不是很有意思。

5. 在类似的案件中，基本上是谁当原告谁败诉，因为作为原告要列举支持其诉讼请求的事实和理由，只有签订买卖合同的事实，没有找到相应的法律依据支持诉讼请求，请求同样不会被法院支持。

6. 法院确认本案的房产买卖合同有效不等于买受人就一定可以获得拆迁利益。房产登记的权利人是出卖人，买受人只是购买的整栋中的其中一套房屋，在出现拆迁问题时，开发商应该和谁谈，大家不难想的，买受人拿着其中一个房间的买卖合同主张权利，存在现实困难。

换一种思路，本案出卖人和开发商达成拆迁补偿协议后，强行收房并拆除掉房产，轮到买受人作为原告主张自己的合同权利时，该如何主张权利，法院又会如何处理，会认可买受人主张的差价利益补偿吗。

——周争锋2018年5月22日写于深圳

## 北京小产权房买卖合同有效吗篇四

全成本微利房是福利分房时代的产物，买卖合同中约定具备绿本转红本条件后，出卖人须办理红本房产证，并办理过户登记手续，该约定合法有效，出卖人在具备绿本转红本条件



后，拒不办理，买受人可以诉讼继续履行，人民法院判决继续履行后强制执行绿本转红本，不存在法律上的实质性障碍。

个人认为，出卖人故意不履行生效判决书，不依照判决去办理绿本转红本的申报手续，法院可以直接用拒不履行生效判决罪予以处理。购买人在申请强制执行遇阻后，也可以依据2015年7月22日实施的《最高人民法院关于审理拒不执行判决、裁定刑事案件适用法律若干问题的解释》第三条第二项之规定，选择自诉的方式，追究出卖人拒不履行生效判决罪。

经济适用房若存在借名买房的情况，也就是转让经济适用房的购房指标，购买经济适用房指标的协议无效。转让经济适用房的指标，破坏经济适用房的管理秩序，与国家推行住房保障政策的社会公益目的相悖，双方的行为也损害其他等待购买经济适用房的不特定人利益，也就是损害公共利益。依照合同法第五十二条第四项的规定应认定为合同无效，该指标转让约定无效，非法取得的经济适用房有被政府职能部门收回的风险。

司法实践中，各地法院均规定在经济适用房购买五年内限制交易期限内签订的买卖合同，损害其他等待分配人的利益是无效合同。在最高人民法院民一庭主编的《民事审判指导与参考》第70辑刊登的调研报告及广东高院裁判指引中均有这样的规定。

当然购买可以取得完全产权上市交易绿本经济适用房，也就是购买符合上市条件的经济适用房，此时和南山法院的案件性质是一样的，双方的买卖合同合法有效，出卖人不依约办理绿本转红本手续构成违约，买受人可以诉讼继续履行，并申请强制过户，当最终然能不能胜诉还受其他因素影响。

相关规范性文件：广东省高级人民法院印发的《关于审理房屋买卖合同纠纷案件的指引》第十六条：当事人在规定的限制上市交易期限内买卖保障性住房，应当依照合同法第五十二

条第四项或者民法总则第一百五十三条第二款的规定认定合同无效。

相应的法律依据：

1. 《合同法》第五十二条 有下列情形之一的，合同无效：

（1）一方以欺诈、胁迫的手段订立合同，损害国家利益；  
（2）恶意串通、损害国家、集体或者第三人利益；（3）以合法形式掩盖非法目的；（4）损害社会公共利益；（5）违反法律、行政法规的强制性规定。

2. 《民法总则》第一百五十三条 违反法律、行政法规的强制性规定的民事法律行为无效，但是该强制性规定不导致该民事法律行为无效的除外。违背公序良俗的民事法律行为无效。

## 北京小产权房买卖合同有效吗篇五

出卖人：

买受人：

出卖人：（以下简称甲方）

身份证：

地址：

买受人：（以下简称乙方）

身份证：

地址：

根据《中华人民共和国合同法》及相关法律规定，甲、乙双方在平等、自愿的基础上，为明确双方权利义务，就乙方向甲方购买房屋签订本合同，以资双方共同信守执行：

甲方应对所出卖的房屋享有完全的处分权并保证符合国家有关规定，而且没有产权纠纷和债权债务纠纷。

房屋的坐落、面积情况：

1、本合同所称标的房屋是指位于贵州省遵义市海尔大道锦城花苑某幢某单元某层某号房屋。

2、该房屋建筑面积共平方米，其中套内建筑面积为平方米，公共部位与公用房屋分摊建筑面积为平方米。

3、本合同项下房屋相应的土地使用权随房屋一并转让。

计价方式与价款：房屋的交易总价为：人民币\_\_\_\_\_元整（大写：\_\_\_\_\_元整）。

付款方式及期限：乙方在本协议签订之日起2个月内先向甲方支付首付款\_\_\_\_\_元，剩余房款\_\_\_\_\_元应当在办理过户登记前全部付清。

房屋交付及产权登记的约定：

1、甲方应于本合同签订之日起30天内将本合同项下房屋全部交付给乙方。

2、由于房开商还未将该房屋产权证办理完成，甲方现未取得房地产权属证书（指房屋的《房屋所有权证》或《土地使用权证》）。甲方应当在取得房地产权属证书之后，及时协助乙方将房屋权属登记过户至乙方名下。

税费分担约定：

1、甲方办理房地产权属证书所需要的税费、产权登记费、交易手续费等一切税费由甲方承担。

2、甲方将房地产过户至乙方名下所花费的交易税费、产权登记费、交易手续费等一切税费由乙方承担。

1、乙方如未按本合同规定的时间付款，自本合同规定的应付款期限届满的次日起至实际全额支付应付款之日止，乙方按日向甲方支付逾期应付款万分之三的违约金。

2、甲方如未按本合同规定的期限将该房屋交付，自本合同规定的交付期限届满的次日起至实际交付之日止，甲方按日向乙方已支付房款万分之三的违约金。

争议的解决方式：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，依法向合同签订地人民法院起诉。

特别约定：房屋办理过户登记后，如发生房屋征收或拆迁等对房屋及相应土地的补偿，由乙方所有。

免责条件：

2、不可抗力系指“不能预见、不能避免并不能克服的客观情况”。

陈述和承诺条款：

1、甲方承诺：甲方拥有对本合同项下房屋完全的处分权

2、乙方承诺：真实地愿意购买本合同项下的房屋。

本合同签订地为贵州省大方县，合同一式两份，甲乙双方各

执一份，具有同等法律效力，自双方签字后生效。

本合同未尽事宜，甲乙双方可另行约定，其补充约定经双方签章与本合同具有同等法律效力。

出卖人（甲方）：

身份证号码：

地址：

## 北京小产权房买卖合同有效吗篇六

深圳房产证种类繁多，除了可以在市场上自由流通的商品房外，还有很多政府虽然给颁发了房产证但不能自由流通的房子，通常我们把可以自由流通的商品房证书称为红本证，把不能自由流通的房产证叫作绿本证。

今天主要谈下绿本证的问题，绿本分为真绿本和假绿本，政府职能部门颁发的是真绿本，企业、原村集体或个人印制的是假绿本，自己给自己颁证证明自己的房产合法，这是闹着玩。

即便是真的绿本证，有些也是不能转红本，你比如经深圳市历史遗留问题处理办公室确权颁证的绿本房，就不能变成红本商品房。还有有些拆迁安置房，回迁后是绿本房产证，在没有出台新的政策允许他们变成红本前，是不能变成红本商品房自由交易的。

南山区人民法院办理的绿本转红本强制执行案，涉案房产的性质是全成本微利房，有绿本房产证，这类政策性福利房在深圳市有办理红本房产证的具体规定，只要业主拿上相应的证明文件到住建部门申报，可以办理红本产权证，这是本案可以执行的大前提。

有的绿本房产证具备什么条件才能办理红本房产证，没有相关的配套规定，实践中操作不能，在《市规划国土委坪山管理局关于慎购拆迁安置房等非商品住宅的提示》中，规划国土委坪山管理局已经明确地指出了这一点。

我们不能依据南山区人民法院这个绿本转红本的强制执行案，得出在深圳购买所有的绿本房买卖，都可以去法院诉讼继续履行并可以强制执行的结论。

顺便说下购买回迁房的问题，购买此类房产前要确认清楚补偿的是那种性质的房产，安置的是绿本房产证的话，以后只是有转红本的可能，但还需要补偿地价，补办有关手续，目前深圳市并没有这类绿本房变红本的配套规定。

一般而言，开发商主导的城市更新补偿的是红本房产证，比如华润大冲的旧改；政府主导的棚改，征收前不是红本产权证的房产，置换的只是绿本拆迁安置房，不是可以自由流通的房产，这类房产何时可以转红本自由流通，需要等配套政策出台，比如规划国土委坪山管理局通知的情况。宝安区人民医院职工福利分房拆迁安置到坪洲新村的房产应该也是此类情况，棚改后此类情况会更多。

相应的法律依据：

《深圳市房屋征收与补偿实施办法（试行）》（市政府令292号）第二十五条：对住宅房屋以产权调换方式进行征收补偿的，作出房屋征收决定的辖区政府应当提供相应的住宅进行调换，并按照下列规定结算差价：产权调换房屋套内建筑面积超过被征收房屋套内建筑面积的，超出面积部分以市场评估价结算差价；被征收房屋市场评估价格高于产权调换房屋市场评估价格的，以市场评估价的差额结算差价。

以非商品性质住宅房屋进行房屋产权调换的，其所调换房屋的产权仍受相应限制。符合相关规定的，被征收人可以补交

规定差价后转为商品性质。

根据《深圳经济特区处理历史遗留违法私房若干规定》《深圳经济特区处理历史遗留生产经营性违法建筑若干规定》

（以下简称“两规”）、《深圳市人民代表大会常务委员会关于农村城市化历史遗留违法建筑的处理决定》（以下简称《决定》）及其配套政策处理取得非商品性质房地产权证书的住宅房屋，以住宅房屋的房地产权证书为产权调换基本单位，按照下列规定进行补偿：

（二）被征收人为非原村民的，不超过建筑面积150平方米的部分给予产权调换；被征收人选择货币补偿的，按照被征收房屋的价值扣减10%的公告基准地价予以补偿。超出部分按照本办法附件有关规定给予货币补偿。

## 北京小产权房买卖合同有效吗篇七

（一）报名入口。在8月6日00：00时—8月8日18：00时，在微信中使用“扫一扫”，扫描二维码：

手机验证，验证后进入洪洞县城区小学报名信息采集页面，按要求如实填写。

1. 在居住地填报（入户核查的需要）。
2. 根据自身情况，选择报名类型，学习本类型应提交材料。将户口簿、身份证、房屋所有权证或不动产登记证、购房合同（协议）、租房协议、生活票据等备好待查，随时获取相关信息。
3. 每生有一小时信息采集时间，浏览题目，仿照示例，组织好内容。
4. 采集报名信息，与提交信息先后无关，与提交信息的真实

性高度相关。三天全天候报名，在规定时段内提交材料就完成了报名。

（二）如何报名。扫描进入信息采集页面后，出现一组问题对话，看清题目及示例，按示例的格式填写学龄儿童相关情况，核对一遍，无误后提交。

义务教育阶段学校公办小学招生基本政策是“就近、免试、划片、分配”，监护人按住址直接对应一所“片区学校”，受学校规模和班额的限制，无法保证学龄儿童一定被“片区学校”录取。监护人需接受城区学校招生规则，同时选择一所“分配学校”，分配学校实为保底学校。

（三）印证材料。根据报名类型，事先准备好印证材料。在报名信息采集时，有二种方式上传图片，一是印证材料现场手机像机采集，二是事先拍照用文件方式上传。建议选好材料拍照，用文件方式上传。上传材料要精心选择，做到真实有效，不宜过多（不用传户籍材料），能说明问题即可。监护人应对提供材料的真实性负责，如弄虚作假，所造成的后果由监护人承担。同时，造假线索将移交到相关部门依法查处。

（四）材料审核与入户调查。按报名登记类型，组织工作专班，对监护人提供材料采用线上与线下相结合方式进行审核。委托有关机构并会同有关部门对适龄儿童报名的证件材料进行审核。安排专门工作人员根据监护人提供“位置导航”信息开展入户调查。