

个人签订的房屋买卖合同有效吗(精选5篇)

合同内容应包括劳动双方的基本信息、工作内容与职责、工作时间与休假、薪酬与福利、劳动保护与安全等方面的内容。那么合同书的格式，你掌握了吗？下面我就给大家讲一讲优秀的合同该怎么写，我们一起来了解一下吧。

个人签订的房屋买卖合同有效吗篇一

买卖合同是出卖人转移的物的所有权于买受人，买受人支付价款的合同。买受人接受此项财产并支付约定价款的合同法。

- 1、主动明确价格条款。价格是买卖合同的一项重要条款。如果价格条款没有或不明确，买方付款就没有标准，没有依据，很容易发生纠纷。
- 2、敦促买方按合同规定的时间和方式支付价款。在即时清结的买卖合同中，买方应按规定支付价款，否则，可要求买方承担违约责任。
- 3、敦促买方接受标的物。一般来说，买方订立合同的目的就是取得标的物，买方会按约定接合同的约定及时接受标的物这会给卖方造成不利。卖方若遇买方无故拒不接受标的物或由于买方的原因无法交付的'情况，为终结买卖关系也可将标的物交公证机关或有关单位提存。

买卖合同的标的物必须是有体物，不包括财产权。既然《合同法》第130条明确规定为“移转标的物的所有权”，因此中国买卖合同的标的物不包括其他财产权，如债权、知识产权等，对于这些权利的买卖应当是参照买卖合同的有关规定处理。《合同法》的这条规定参考了《联合国国际货物销售合

同公约》，但有值得探讨的余地。国际货物销售合同公约的目的在于规范国际间的“货物”买卖，因此其标的物当然属于有体物，而且应当是动产。该公约第2条还特别规定“本公约不适用于以下销售：(a)购买供私人、家人或家庭使用的货物的销售，除非卖方在订立合同前任何时候或订立合同时不知道而且没有理由知道这些货物是购买供任何这种使用；(b)经由拍卖的销售；(c)根据法律执行令状或其他令状的销售；(d)公债、股票、投资证券、流通票据或货币的销售；(e)船舶、船只、气垫船或飞机的销售；(f)电力的销售。”

而作这样的规定，恰恰是由于国际间货物买卖本身的特点所决定的。因为许多权利的买卖只有在一个特定的国家范围内才能得到承认，如果放到一个国际环境中去，往往会产生许多额外的问题。如国际技术转让必须单独制定规则等。但是国内的买卖则不受这种限制，故《合同法》将买卖合同的标的物局限于有体物，值得商榷。从制定分则合同的根本目的出发，即尽可能准确、有效地规范典型交易行为，既然没有明显的理由区分有体物的买卖和权利的买卖，在买卖合同中排斥权利买卖，没有法律上的理由。

虽然合同法本身规范知识产权的转让，即技术转让合同，但是对于其他权利的买卖则没有规范，而这就给法律适用留下了很大的空白，对于司法实践和理论探讨都是不利的。另外合同法的规定与其他现行立法也有一定的冲突，如《拍卖法》第3条规定：是指以公开竞价的形式，将特定物品或者财产权利转让给最高应价者的买卖方式。根据这一条规定，财产权的转让也是买卖的一种。这给将来的法律适用也会带来一定的困难。当然，《合同法》虽然没有规定有关权利等标的物的买卖，但是根据《合同法》第174条的规定，仍然可以参照该法的有关规定处理。

个人签订的房屋买卖合同有效吗篇二

凡是涉及到房屋买卖的问题，就必须签订房屋买卖合同。但很多朋友都不知道怎么签订房屋买卖合同，并且在签订合同过程中还会出现各种各样的纠纷。下面让小编为大家介绍一下到底如何签订房屋买卖合同以及一些注意事项。

7、在签订购房合同的同时要求开发商出示经小区办备案的《物业管理公约》。

1、开发商销售的商品房是否符合下列条件：

(1) 土地使用权以出让方式取得，已经支付全部土地使用权出让金；

(2) 土地使用权已依法登记并取得房地产权证书；

(3) 取得商品房的建设工程规划许可证；

(4) 取得商品房的建设工程施工许可证；

(5) 商品房建筑安装工程投资完成的工程量达到市房地产资源局拟定的标准；

(8) 已经制定了房屋使用公约，并与物业管理企业订立了前期物业管理服务合同；

2、签订的合同示范文本是否是市房地产资源局制定的合同示范文本，且应具备以下内容：

(1) 转让当事人的姓名或者名称、住所；

(2) 房地产座落地点、面积、四至范围；

(3) 土地所有权性质；

(4) 土地使用权获得的方式和使用期限；

(5) 房地产的规划和使用性质；

(6) 房屋的平面布局、结构、建筑质量、装饰标准以及附属设施、配套设施状况；

(7) 房地产转让的价格(含?的单价及总面积价)、支付方式和期限；

(8) 房地产交付的日期；

(9) 违约责任；

(10) 争议解决的方式；

(11) 转让当事人约定的其他事项；转让当事人约定的其他事项除了可以把房产商的要约(即广告)和口头承诺的内容等记入合同中外，还可以约定合同生效的条件，一般情况下，合同自双方当事人签字生效，但在签订房屋买卖合同时，可以约定条件，当条件满足后合同生效。

开发商销售的商品房具备上述的两个条件，在出示《商品房销售管理办法》或者《城市商品房预售管理办法》后，受让人可与转让人逐条协商约定，签订房屋买卖合同。

个人签订的房屋买卖合同有效吗篇三

二手房买卖合同

家庭电话： _____；手机： _____

家庭电话：_____；手机：_____

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、及其他有关法律、法规的规定，在平等、自愿、公平、协商一致的基础上，就房屋买卖事宜达成如下协议：

第一条房屋基本情况

(一) 卖方所售房屋(以下简称该房屋)坐落为：_____【区(县)】_____【小区(街道)】_____【幢】【座】【号(楼)】_____单元_____号(室)该房屋所在楼层为_____层，建筑面积共_____平方米。

随该房屋同时转让的房屋附属设施设备、装饰装修、相关物品清单等具体情况见附件一。

第二条房屋权属情况

(一) 该房屋所有权证证号为：_____。

(二) 土地使用状况

该房屋占用的国有土地使用权以_____ (出让或划拨?) 方式获得。土地使用权证号为：_____，土地使用权年限自_____年_____月_____日至_____年(月_____日止。乙方应当办理土地使用权出让手续并缴纳土地使用权出让金。

(三) 该房屋性质为商品房。

(四) 该房屋的抵押情况为未设定抵押。

(五) 该房屋的租赁情况为卖方未将该房屋出租。

第三条买卖双方通过_____公司居间介绍(房地产执业经纪人: _____, 经纪人执业证书号: _____)达成本交易。中介费用为本合同房屋总价的3%, 买卖双方各承担一半中介费, 中介费在房屋所有权证过户到买方名下之日支付。无论任何原因导致本交易未最后完成, 已支付的中介费应该全部退还。

第四条成交价格 and 付款方式

(一)经买卖双方协商一致, 该房屋成交价格为: 人民币_____元(小写), _____元整(大写)

上述房屋价格包括了该房屋附属设施设备、装饰装修、相关物品和其他与该房屋相关的所有权利。

(二)买方付款方式如下:

- 1、本合同签订后3日内, 买方向卖方支付定金成交总价的10%, 即人民币_____元。
- 2、该房屋过户到买方名下后3日内, 买方向卖方支付成交总价的80%, 即人民币_____元。
- 3、该房屋验收交接完成后3日内, 买方向卖方支付成交总价的10%, 即人民币_____元。

第五条权属转移登记和户口迁出

(一)双方同意, 自本合同签订之日起3日内, 双方共同向房屋权属登记部门申请办理房屋权属转移登记手续。

(二)如买方未能在房屋权属登记部门规定的办理房屋权属转移登记手续的期限内(最长不超过3个月)取得房屋所有权证书

的，买方有权退房，卖方应当自收到退房通知之日起3日内退还买方全部已付款，并按照银行中国人民银行同期贷款利率付给利息。

(三) 卖方应当在该房屋所有权转移之日起30日内，向房屋所在地的户籍管理机关办理完成原有户口迁出手续。如卖方未按期将与本房屋相关的户口迁出的，每逾期一日，卖方应向买方支付全部已付款万分之五的违约金。如逾期超过90日，买方有权解除本合同，卖方应收到解除通知之日起3日内退还买方全部已付款，并按照银行中国人民银行同期贷款利率付给利息。

第六条房屋产权及具体状况的承诺

卖方保证该房屋没有产权纠纷，因卖方原因造成该房屋不能办理产权登记或发生债权债务纠纷的，卖方应支付房价总款5%的违约金，并承担其他赔偿责任。

卖方保证已如实陈述该房屋权属状况、附属设施设备、装饰装修情况和相关关系，附件一所列的该房屋附属设施设备及其装饰装修随同该房屋一并转让给买方。

卖方保证自本合同签订之日起至该房屋验收交接完成，对已纳入附件一的各项房屋附属设施设备及其装饰装修保持良好的状况。

在房屋交付日以前发生的【物业管理费】【供暖】【水】

【电】【燃气】【有线电视】【电

信】：_____费用由卖方承担，交付日以后(含当日)发生的'费用由买方承担。卖方同意将其缴纳的该房屋专项维修资金(公共维修基金)的账面余额在房屋过户后10日转移给买方。如卖方未按期完成专项维修资金过户的，每逾期一日，卖方应支付已交付房价款万分之五的违约金。

第七条房屋的交付和验收

卖方应当在房屋过户到买方名下后30日内将该房屋交付给买方。该房屋交付时，应当履行下列各项手续：

- 2、买卖双方在房屋附属设施设备、装饰装修、相关物品清单上签字；
- 3、移交该房屋房门钥匙；
- 4、按本合同规定办理户口迁出手续；
- 5、本合同规定的相关费用的支付和房屋专项维修资金的过户；
- 6、本合同规定的其他应完成的事项。

本条规定的各项手续均完成后，才视为该房屋验收交接完成。

第八条本合同签订后，卖方再将该房屋出卖给第三人，导致买方不能取得房屋所有权证的，买受人有权解除本合同，卖方应当自收到解除通知之日起2日内退还买方全部已付款，并按买方累计已付房价款的一倍支付违约金。

第九条税、费相关规定

本合同履行过程中，买卖双方应按照国家及地方相关规定缴纳各项税、费，买卖双方承担税费的具体约定如下：

个人签订的房屋买卖合同有效吗篇四

核心内容：签订房屋买卖合同需注意什么？从法理经验和现实维权经验来看，签订房屋买卖合同需注意商品房预售许可证，包括它的基本信息的真伪；房屋买卖合同文本；房屋买卖合同

条款中的权利义务需规定明确;除此之外，房屋面积和付款方式，交房日期也不能忽视，要尽可能详细确定。下面由小编在本文详细介绍。

一定要审查开发商是否具有商品房预售许可证，有了许可证，则标志着开发商具有土地使用证、规划许可证、建设工程许可证等。这是买房能否办产权证的关键。

一定要采用房地产管理部门统一印制的标准房屋买卖合同文本，并按照文本中所列条款逐条逐项填写，千万不能马虎。

一定要注意合同条款中双方所填写的权利与义务是否对等。有一些开发商的合同文本事先已填写好甚至补充条款也自己填好，这种填写好的合同文本大多存在着约定的权利义务不平等的情况。一旦发生此种情况，买房人一定要提出异议，决不能草率行事。

一定要分清房屋暂测和实测面积。对房屋预售合同上的暂测面积和交房时正式合同上的实际面积差异提出意见，并写入正式合同的有关条款或增写补充条款。只有在合同中对面积差异有了详尽的约定后，才能避免上当。

一定要讲究房屋买卖的'付款方式是否规范。在合同中对付款的数额、期限、方式及违约责任等作出约定。有的开发商不是先签订合同，而是先让购房者交纳一定数额的定金，然后只给购房者一个收条，一旦发生纠纷可能会造成购房者在追究其责任方面的举证困难。

一定要认准合同中交房日期是否确定。资金不足而延期交房是常有的事，开发商在预售合同上往往会大做文章，如只注明竣工日期，而不注明交付使用日期;运用“水电气安装后、质量验收合格后、小区配套完成后”等一些模糊语言。对此，购房者在签订合同时，一定要将交房日期明白无误地规定为“某年某月某日”，并注明开发商不能按时交房所需承担

的责任。

个人签订的房屋买卖合同有效吗篇五

房屋买卖合同是一方转移房屋所有权于另一方，另一方支付价款的合同。转移所有权的一方为出卖人或卖方，支付价款而取得所有权的一方为买受人或者买方。

(1.) 房屋手续是否齐全

房产证是证明房主对房屋享有所有权的惟一凭证，没有房产证的房屋交易时对买受人来说有得不到房屋的极大风险。房主可能有房产证而将其抵押或转卖，即使现在没有将来办理取得后，房主还可以抵押和转卖。所以最好选择有房产证的房屋进行交易。

(2.) 房屋产权是否明晰

有些房屋有好多个共有人，如有继承人共有的、有家庭共有的、还有夫妻共有的，对此买受人应当和全部共有人签订房屋买卖合同。如果只是部分共有人擅自处分共有财产，买受人与其签订的买卖合同未在其他共有人同意的情况下一般是无效的。

(3.) 交易房屋是否在租

有些二手房在转让时，存在物上负担，即还被别人租赁。如果买受人只看房产证，只注重过户手续，而不注意是否存在租赁时，买受人极有可能得到一个不能及时入住的或使用的房产。因为我国包括大部分国家均认可“买卖不破租赁”，也就是说房屋买卖合同不能对抗在先成立的租赁合同。这一点在实际中被很多买受人及中介公司忽视，也被许多出卖人

利用从而引起较多纠纷。

(4). 土地情况是否清晰

二手房中买受人应注意土地的使用性质，看是划拨还是出让，划拨的土地一般是无偿使用，政府可无偿收回，出让是房主已缴纳了土地出让金，买受人对房屋享有较完整的权利；还应注意土地的使用年限，如果一个房屋的土地使用权仅有40年，房主已使用十来年，对于买受人来说是否还应该按同地段土地使用权为70年商品房的价格来衡量时，就有点不划算。

(5.) 市政规划是否影响

有些房主出售二手房可能是已了解该房屋在5到10年左右要面临拆迁，或者房屋附近要建高层住宅，可能影响采光、价格等市政规划情况，才急于出售，作为买受人在购买时应全面了解详细情况。

(6). 福利房屋是否合法

房改房、安居工程、经济适用房本身是一种福利性质的政策性住房，在转让时有一定限制，而且这些房屋在土地性质、房屋所有权范围上有一定的国家规定，买受人购买时要避免买卖合同与国家法律冲突。

(7.) 单位房屋是否侵权

一般单位的房屋有成本价的职工住房，还有标准价的职工住房，二者土地性质均为划拨，转让时应缴纳土地使用费。再者，对于标准价的住房一般单位享有部分产权，职工在转让时，单位享有优先购买权。买受人如果没有注意这些可能会和房主一起侵犯单位的合法权益。

(8) 物管费用是否拖欠

有些房主在转让房屋时，其物业管理费，电费以及三气(天然气、暖气、煤气)费用长期拖欠，且已欠下数目不小的费用，买受人不知情购买了此房屋，所有费用买受人有可能要全部承担。

(9). 中介公司是否违规

有些中介公司违规提供中介服务，如在二手房贷款时，为买受人提供零首付的服务，即买受人所支付的全部购房款均可从银行骗贷出来。买受人以为自己占了便宜，岂不知如果被银行发现，所有的责任有可能自己都要承担。

(10.) 合同约定是否明确

二手房的买卖合同虽然不需像商品房买卖合同那么全面，但对于一些细节问题还应约定清楚，如：合同主体、权利保证、房屋价款、交易方式、违约责任、纠纷解决、签订日期等等问题均应全面考虑。

1、合同双方当事人。买卖双方的名称(姓名)、地址、邮政编码、联系电话。如果有委托代理人的话，那么还包括委托代理人的名称(姓名)、地址、邮政编码、联系电话。

2、标的。标的是合同当事人双方权利义务共同指向的对象。在房屋买卖合同中，标的就是房屋。

这主要包括以下内容：

房屋的坐落位置；

所买卖房屋的面积，应分别注明实得建筑面积和所分摊的公用建筑面积；

房屋是现房，还是期房；

房屋的配套设施和维修标准。

3、房屋的价格及付款时间约定。一般新建的商品房及预售的商品房都是按所买卖房屋的建筑面积来计算房屋的价格，即约定每平方米建筑面积的售价为多少元，然后用单价乘以建筑面积来计算房屋所需支付的价款。旧房的买卖有时就直接约定每套房屋或每幢房屋所需支付的价款。在合同中一般要列一个付款时间进度表，买方按该进度表将每期所需支付的价款交付卖方。

4、交房期限。卖方应在某日期之前，将房屋交付买方。买方应在实际接收该房屋之日起，在房地产产权登记机关规定的期限内向房地产产权登记机关办理权属登记，卖方应给予必要的协助。或者由卖方代理买方进行上述工作。在交房的同时或一段时间后将房屋所有权证(所有权人为买方)交付买方，由买方支付有关费用。

5、权利担保。卖方保证在交付房屋时，该房屋没有产权纠纷和财务纠纷，保证在交付时已清除该房屋上原由卖方设定的抵押权。如房屋交付后发生该房屋交付前即存在的权利纠纷，由卖方承担全部责任。

6、违约责任。违约责任是违反合同的当事人应承担的法律责任。违约责任的规定为督促当事人自觉而适当地履行合同，保护非违约方的合法权益，维护合同的法律效力起着十分重要的作用，同时也能避免日后双方互相扯皮的情况。在合同中应明确约定买方不按期支付购房款所应承担的违约责任，卖方不按期交付房屋所应承担的违约责任，以及卖方所交付的房屋不符合合同约定所应承担的违约责任等。

7、合同双方认为应当约定的其他事项。如房屋的保修责任、物业管理以及小区内公用配套设施等。