# 2025年房屋转让买卖合同协议书 转让房屋买卖合同(大全11篇)

来源：网络 作者：尘埃落定 更新时间：2025-07-27

*随着法治精神地不断发扬，人们愈发重视合同，越来越多的人通过合同来调和民事关系，合同能够促使双方正确行使权力，严格履行义务。那么大家知道正规的合同书怎么写吗？下面是小编带来的优秀合同模板，希望大家能够喜欢!房屋转让买卖合同协议书篇一房屋买卖合...*

随着法治精神地不断发扬，人们愈发重视合同，越来越多的人通过合同来调和民事关系，合同能够促使双方正确行使权力，严格履行义务。那么大家知道正规的合同书怎么写吗？下面是小编带来的优秀合同模板，希望大家能够喜欢!

**房屋转让买卖合同协议书篇一**

房屋买卖合同权利转让问题涉及预售商品房再转让问题和其他房屋买卖合同权利转让问题（主要是指现房），我国法律界对该问题讨论的不是很多，但是由于厘清该问题对司法实践颇有裨益，因此本文拟就该问题作些探讨。

在研究房屋买卖合同权利转让问题之前，本文先就合同权利转让的一些基本理论问题进行简要地说明。

我国关于合同权利转让的立法例包括《中华人民共和国民法通则》（以下简称《民法通则》）第九十一条和《中华人民共和国合同法》（以下简称《合同法》）第五章的有关规定，其中第七十九条至八十三条专门规定合同权利转让问题，第八十七条规定办理批准、登记等手续问题。

《民法通则》第九十一条规定：“合同一方将合同的权利、义务全部或者部分转让给第三人的，应当取得合同另一方的同意，并不得牟利。依照法律规定应当由国家批准的合同，需经原批准机关批准。但是，法律另有规定或者原合同另有约定的除外”。该条款没有对权利的转让和义务的转移进行区分，而是将二者作为一个整体看待。合同权利义务的转让含有义务转移的因素，所以需要取得合同另一方的同意，但是如果转让人不承担合同义务（单务合同）或者义务已经履行完毕，其转让合同权利是否需要合同另一方的同意呢？仅就该条文理解，在这种情况下，仍需另一方的同意。同时该条文对合同权利的转让还有一个限制，即转让人转让合同权利义务时不得牟利，这种规定明显带有计划经济体制立法模式的色彩。《合同法》关于合同权利转让的规定“是在对民法通则第91条进行补充的基础上，并借鉴《涉外经济合同法》第26条的有关规定发展而来，它弥补了合同债权债务转让的立法漏洞”。3因《合同法》关于债权转让的规定比较明确，本文不再详述。

《合同法》未对合同所指向的标的物作动产和不动产的划分，应当理解为只要符合法律规定，不论动产还是不动产，合同权利都可以转让。因此可以讲《合同法》对房屋买卖合同权利转让提供了明确的法律依据。下面就该权利转让所涉及的问题进行分析论述。

因预售商品房以外的其他房屋买卖合同的权利转让问题并不复杂，本文对该问题不再赘述，下面仅就预售商品房买卖合同权利转让问题进行分析。

我国最高人民法院对预购商品房再转让问题有详尽的司法解释。1993年最高人民法院《全国民事审判工作座谈会纪要》（以下简称《1993年座谈会纪要》）规定：“关于转卖预售商品房问题。预购方在预售方实际交付房屋之前，将预售商品房转卖给第三人的，必须符合法规、政策规定。违反法律、政策规定，倒买倒卖预售商品房的，应当认定买卖行为无效。在预售方已实际交付房屋后，预购方将房屋卖给第三人的，可按一般房屋买卖关系处理”。《1993年座谈会纪要》大体包含这样几层含义：一、预购方可以转让商品房。二、该转让行为必须是在预售方实际交付房屋之前。三、该转让行为必须符合法规、政策规定。四、违法法规、政策规定倒买倒卖预售商品房的行为无效。五、在房屋交付之后预售方转让房屋的，是房屋买卖关系。其中该座谈会纪要未明确解释“转让行为必须符合法规、政策规定”的具体含义，但是根据该段后半部分的规定，违法“法规、政策规定”主要是指倒买倒卖预售商品房的行为。该规定沿袭了《民法通则》的立法本意，这大体与我国当时的经济体制有关。

1995年最高人民法院《关于审理房地产管理法施行前房地产开发经营案件若干问题的解答》（以下简称《1995年司法解释》）中，对预售商品房再转让问题作出比较详细的规定，为避免不必要的争论，本文全文引用该规定：“七、关于预售商品房的转让问题。28、商品房的预售合同无效的，预售商品房的转让合同，一般也应当认定无效。29、商品房预售合同的双方当事人，经有关主管部门办理了有关手续后，在预售商品房尚未实际交付前，预购方将购买的未竣工的预售商品房转让他人，办理了转让手续的，可认定转让合同有效；没有办理转让手续的，在一审诉讼期间补办了转让手续，也可认定转让合同有效。30、商品房预售合同的预购方，在实际取得预购房屋产权并持有房屋所有权证后，将房屋再转让给他人的，按一般房屋买卖关系处理”。

根据以上规定，可以将预售商品房的债。

权转让问题归纳为：一、预售商品房合同无效的，预售商品房的转让合同一般也无效。二、该转让行为必须是在预售方实际交付房屋之前，且商品房买卖合同和权利转让合同都办理了转让手续。三、在实际取得房屋产权并持有房屋所有权证后，预购方将房屋再转让给他人的，是房屋买卖关系，而非预售商品房再转让关系。

》则强调转让预售商品房应当办理转让手续，将办理了转让手续作为转让预售商品房合同有效的条件。但是，该“转让手续”是指预购方和预售方的转让手续还是指预购方和受让方的转让手续？该“转让手续”的具体含义是什么？无论该“转让手续”是指什么，决不可能是预购方和预售方向房产管理部门办理房屋产权登记手续，因为如果办理了房屋产权登记手续，预购方已经取得预购商品房的所有权，那么预购方和受让人之间就不存在预售商品房合同权利转让关系，而只存在房屋买卖关系。根据该解释的规定，该转让手续应当包括预购方和预售方、预购方和受让方两个转让手续。那么该转让手续是指什么呢？该解释没有作出进一步的规定，但是根据《房地产法》第四十四条第二款：“商品房预售人应当按照国家有关规定将预售合同报县级以上人民政府房产管理部门和土地管理部门登记备案”的规定，该转让手续应当是指预售合同的登记备案手续。同理预购方和受让方的转让手续也应当是预售商品房转让合同的登记备案手续。

20xx年最高人民法院又发布了《关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》（以下简称《20xx年司法解释》），其中第六条涉及登记备案问题。该条规定：“当事人以商品房预售合同未按照法律、行政法规规定办理登记备案手续为由，请求确认合同无效的，不予支持。当事人约定以办理登记备案手续为商品房预售合同生效条件的，从其约定，但当事人一方已经履行主要义务，对方接受的除外”。根据该条规定，预售商品房合同不以办理登记备案手续为合同生效的条件，除非双方当事人另有约定。也就是说《20xx年司法解释》对《1995年司法解释》关于预购方转让预售商品房权利的条件进行了修正，即预购方和预售方合同签订的预售商品房买卖合同，如果符合法律规定的条件，则该预售商品房买卖合同生效，而该买卖合同是否登记备案不影响合同的效力。同理，预购方和受让方签订的预售商品房权利转让合同是否备案也不能成为影响转让合同效力的原因。

此外，在商品房已经交付但是尚未办理房屋权属登记时，预购方将购买交付的商品房转让他人的，对该转让的性质如何认定？根据最高人民法院以上司法解释的规定，预售商品房再转让限定在商品房尚未实际交付以前，交付以后的转让问题不适用该解释。登记是房屋所有权变更的公示方式，在房屋未办理登记时，该房屋的所有权仍然属于开发商，那么该转让是否属于无权处分呢？无权处分行为主要包括以下几种情形：出卖他人之物，出租他人之物，未经共有人同意出租、出卖共有物，将他人之物设定抵押、质押等。7从表面上看，该转让属于无权处分，但是仔细推敲起来就会发现这种理解存在问题：房屋未交付以前，预购方转让合同权利只要通知预售方，该转让合同即对预售方发生法律效力，但是按照无权处分处理，预购方转让房屋必须经过预售方追认，该转让合同才能生效，这种结论让人觉得不可思议。其实，按照合同权利转让理论，除不得转让的情形外，预购方可以将其对预售方享有的权利转让给第三人，此时预购方转让的是房屋买卖合同中请求预售方协助办理产权的权利。因此，在商品房已经交付但是尚未办理房屋权属登记，预购方将购买交付的商品房转让他人，其法律性质仍然属于合同权利转让问题，只是该转让不适用最高人民法院关于预售商品房再转让司法解释的有关规定，而应当适用《合同法》关于合同权利转让的一般规定。

在理论界和实务界有一种观点，认为未取得权属证书的房屋，无论是房屋所有权还是债权都不得转让，因转让而签订的合同都是无效的。其法律根据是《房地产法》第三十七条，该条规定：“下列房地产，不得转让：…（六）、未依法登记领取权属证书的…”。

这种观点对法律的理解有失偏颇。根据有关法律规定，至少有三种“未依法登记领取权属证书”的房屋也可以转让：

第一是房地产开发商出卖现房的情况。根据20xx年6月1日国务院颁布实施的《商品房销售管理办法》，其第七条规定：“商品房现售，应当符合以下条件：（一）现售商品房的房地产开发企业应当具有企业法人营业执照和房地产开发企业资质证书；（二）取得土地使用权证书或者使用土地的批准文件；（三）持有建设工程规划许可证和施工许可证；（四）已通过竣工验收；（五）拆迁安置已经落实；（六）供水、供电、供热、燃气、通讯等配套基础设施具备交付使用条件，其他配套基础设施和公共设施具备交付使用条件或者已确定施工进度和交付日期；（七）物业管理方案已经落实”。从以上规定可以看出，开发商不需要办理产权初始登记手续，可以直接将现房出卖给买受人。也许有人会提出，《房地产法》第三十八条规定：“以出让方式取得土地使用权的，转让房地产时，应当符合下列条件：（一）按照出让合同约定已经支付全部土地使用权出让金，并取得土地使用权证书；（二）按照出让合同约定进行投资开发，属于房屋建设工程的，完成开发投资总额的百分之二十五以上，属于成片开发土地的，形成工业用地或者其他建设用地条件。转让房地产时房屋已经建成的，还应当持有房屋所有权证书”。那么如何解释“转让房地产时房屋已经建成的，还应当持有房屋所有权证书”的规定和《商品房销售管理办法》第七条的规定之间的矛盾呢？实际上，二者之间不存在竞合问题，理由为：《房地产法》第三十八条规定的转让是指转让以出让方式取得的土地使用权，如果转让已经有建成房屋的土地使用权时该房屋应当具有所有权证书，一般情况下，买受人应当是具备房地产开发资格的法人。而《商品房销售管理办法》第七条规定的转让是商品房（现房）的转让问题，而非单纯的土地使用权转让，对买受人的条件没有限制。此为“未依法登记领取权属证书”的房屋也可以转让的情形之一。

nbsp;8因为是预售正在建设中的商品房，房屋还未建成，开发商不可能取得房屋权属证书，但是开发商却可以转让该未建成的房屋。同时，开发商在预售商品房时有一部分房屋未卖出，但是房屋已经建成，开发商同样不需要取得房屋权属证书，其可以凭原商品房预售证书继续转让该已建成房屋。此为“未依法登记领取权属证书”的房屋也可以转让的情形之二。

第三是无权处分情形。无权处分是指无处分权人处分他人财产，并且与相对人订立财产转让合同。《合同法》第五十一条规定：“无处分权的人处分他人财产，经权利人追认或者无处分权的人订立合同后取得处分权的，该合同有效”。对该条款的效力，我国法律界的通说为“效力待定”。也就是说，即使出卖人出卖他人房屋并也不当然导致合同无效，经房屋所有人追认或者出卖人订立合同后取得处分权的，该是房屋买卖为有效。此为“未依法登记领取权属证书”的房屋也可以转让的情形之三。

以上三种均为出卖人在未取得房屋权属证书的情况下可以转让房屋的情形，只是第三种情形受到一定的限制，即无处分权的人处分他人房屋，未经房屋所有人追认或者无处分权的人订立合同后未取得处分权的，该合同无效。至少排除这三种情形之外，其他房屋在未取得房屋权属证书时不得转让，例如自然人、法人自建的房屋，在未取得房屋权属证书时不得出卖。

按照这种逻辑思路，可以得出买受人与出卖人（可以是开发商，也可以是开发商之外的自然人、法人或者其他组织）签订房屋买卖合同，在未办理房屋权属变更登记手续之前，买受人对出卖人享有的权利包括：接受房屋和要求出卖人协助办理房屋权属登记手续；与此相对应，出卖人的义务包括：交付房屋和协助办理房屋权属登记手续。买受人可以将对出卖人的上述请求权全部或者部分转让给第三人（受让人）。此时，因房屋尚未办理过户手续，房屋所有权仍然属于出卖人，所以买受人转让的只能是房屋买卖合同的权利（请求权），而不是房屋所有权。在这种情况下，该权利的转让问题应当适用《民法通则》第九十一条和《合同法》关于合同权利转让的规定，同时由于《合同法》对《民法通则》有关权利转让问题进行了修正（转让权利只需通知出卖人，该权利转让合同即对出卖人发生法律效力），根据“特别法优于普通法”的原则，关于转让合同权利问题应当适用《合同法》的有关规定（预售商品房再转让问题还应当适用最高人民法院有关的司法解释）。

（一）、买受人转让合同权利是否还应当交纳契税和契税的缴纳对转让合同效力的影响。

本人同意后一种观点，除该观点的理由之外，还有如下理由：

第一、《中华人民共和国契税暂行条例》第一条规定：“在中华人民共和国境内转移土地、房屋权属，承受的单位和个人为契税的纳税人，应当依照本条例的规定缴纳契税”，其第四条规定：“契税的计税依据：（一）国有土地使用权出让、土地使用权出售、房屋买卖，为成交价格；……”，《中华人民共和国契税暂行条例细则》第七条规定：“条例所称房屋买卖，是指房屋所有人将其房屋出售，由承受者交付货币、实物、无形资产或者其他经济利益的行为”。根据以上规定，契税的纳税人应当是房屋买卖合同的买受人，即买受人为房屋权属的承受人。买受人是否成为契税的纳税人应当区别二种情形：第一是买受人将合同权利部分转让给受让人，买受人不退出原房屋买卖合同，买受人和受让人共同对出卖人享有权利，是该房屋的共有人，也是房屋权属的共同承受人，契税当然由二者共同缴纳。第二是买受人将合同权利全部转让给受让人，买受人退出原房屋买卖合同，受让人单独对出卖人享有权利，是房屋权属的承受人，契税由受让人缴纳，因买受人已退出原房屋买卖合同，其不应当再承担契税的缴纳义务。从另外的一个角度分析，可以将契税的缴纳看作是取得房屋权属证书的对价，买受人没有取得房屋权属证书，当然不需要缴纳契税。如果买受人缴纳契税，则其取得房屋权属证书，此时的转让行为是房屋买卖关系，而不是合同权利转让关系。

第二、如果认为因买受人未缴纳契税则权利转让合同无效，那么出卖人未缴纳土地增值税也同样会导致合同无效。这就象我们去超市购买商品，因销售者没有交纳税款而导致买卖合同无效一样荒谬无比。纳税与否是纳税人和税收征收机关之间的税收征收关系，该法律关系属于税法的调整范围，而买卖合同以及权利转让合同是民事关系，二者之间没有任何原因和结果关系。

第三、无论《民法通则》和《合同法》，还是最高人民法院的相关司法解释，都承认房屋买卖合同权利可以转让，并且都没有将买受人缴纳契税作为房屋买卖合同权利转让生效的要件。其实，不交纳契税并不代表买受人可以不交纳其他税费，其还是应当按照税收法律的规定交纳所得税等其他税费。

因此，房屋买卖合同权利转让，转让权利的买受人不应当缴纳契税。同时，无论是买卖合同的当事人，还是权利转让的当事人，契税或者其他税费是否缴纳都不是合同是否成立或者生效的要件。

（二）抵债房屋的再转让问题。

在房地产开发活动中，以房抵债的现象非常普遍。开发商由于资金紧张或者为避免流动资金的大量占用，往往要求施工方垫资施工，待房屋建成后以房屋折价抵顶工程款。在这种情形下，实际存在两种法律关系：建筑工程施工合同关系和房屋买卖合同关系。因建筑工程施工合同与本文主旨无关，故仅论述房屋买卖合同关系。

以房抵债的法律性质为房屋买卖关系，即开发商以建成房屋折价作为给付施工方的工程款，施工方以开发商欠其的工程款作为购买房屋的对价。建设部《城市房地产转让管理规定》第三条也对此作了明确规定：“本规定所称房地产转让，是指房地产权利人通过买卖、赠与或者其他合法方式将其房地产转移给他人的行为。前款所称其他合法方式，主要包括下列行为：……（四）以房地产抵债的；……”。

施工方为了使房屋变现，就需要转让该房屋，这种转让分为两种情形：一是施工方在取得房屋权属登记证书后再转让房屋，该转让应当为房屋买卖关系。二是施工方与第三人达成房屋买卖协议，由施工方将该抵债房屋转让给第三人，第三人将房屋价款给付施工方。第一种方式需要缴纳契税和其他税费，为减少变现成本，施工方大多采取第二种方式变现。

的义务为交付房屋和协助办理房屋产权手续，施工方享有的权利为接受房屋和要求开发商承担协助办理房屋产权手续。因施工方尚未取得房屋权属证书，其与第三人签订的转让协议实际上转让的仍然是对开发商享有的权利，即该转让为合同权利转让。同时由于该房屋已经建成，所以该转让行为应当适用《合同法》关于权利转让的规定。

由于施工方不具有房地产开发资格，其与第三人达成协议后，再由开发商和第三人签订正式的商品房买卖合同，并出具发票等办理房屋权属登记所需的手续。如果开发商和施工方以房抵债协议约定的房屋价格、施工方和第三人权利转让合同约定的房屋价格、第三人和开发商签订买卖合同的房屋价格相同，例如三个合同的房屋价格分别为100万元，权利转让问题不会产生任何异议。但是施工方为尽快使房屋变现，往往会降价销售房屋，例如开发商和施工方以房抵债协议约定的房屋价格为100万元，施工方和第三人权利转让合同约定的房屋价格80万元，最后第三人和开发商以80万元签订商品房买卖合同，此时存在一个问题：合同权利转让是指不改变合同权利的内容，由债权人将权利转让给第三人。最后一个合同改变了第一个合同的内容，这种改变是否影响权利转让的性质？施工方转让合同权利的完整流程是，开发商和施工方签订商品房买卖合同，工程款为房屋价款，其后施工方再和第三人签订权利转让合同，施工方收取第三人给付的对价，最后施工方通知开发商。因该流程比较烦琐，施工方往往在和第三人或者包括第三人和开发商达成初步的房屋买卖协议后（可能是口头的，也可能是书面的），由开发商和第三人签订正式的商品房买卖合同，第三人不需要按照合同约定向开发商交付房款，因其已经将房屋价款交付给了施工方。同时因该房屋已经由施工方交付给第三人，该第三人就享有要求开发商出具办理房屋权属登记各种手续的权利。从该层面上分析，最后一个合同只具有形式上的意义，或者说该价格仅为缴纳契税而确定的成交价。但是无论如何，施工方的转让行为仍然为权利的转让，我们权且称之为“简化的权利转让”。

（三）、《合同法》第八十七条的具体含义。

根据该条款“转让权利或者转移义务应当办理批准、登记手续”的规定，该“批准、登记手续”显然是指转让合同的批准、登记手续，这种理解应无异议。

关于房屋买卖合同权利转让登记问题，只有《1995年司法解释》第二十九条作出规定，但是该司法解释即不是法律（狭义的法律），也不是行政法规，同时该司法解释只适用1995年1月1日以前发生的房地产纠纷案件，而不适用1995年以后的案件，再者法律、行政法规对房屋买卖合同权利转让是否需要登记都没有作出规定。本人认为，房屋买卖合同债权转让不需要办理登记手续，或者至少说现在不需要办理登记手续。因此，未办理登记手续不影响转让合同的效力。

（一）、我国法律和司法实践都承认房屋买卖合同权利可以再行转让，权利转让包括预售商品房再转让和其他房屋买卖合同权利转让。

（二）、预售商品房再转让。

转让的条件是：（1）、预购方和预售方签订的预售商品房买卖合同合法有效。（2）、预购方和受让方签订的预售商品房债权转让合同合法有效。（3）、预售商品房债权转让合同应当在预购方还未取得房屋产权证书之前签订。（4）、预购方向预售方履行了通知义务。

（三）、特殊的权利转让合同。（1）、转让已经交付但是尚未办理权属登记的商品房。（2）、转让尚未办理权属登记的抵债房屋。该二种情形均属于合同权利转让，适用《合同法》关于权利转让的一般规定。

转让条件：1、出卖人和买受人签订的房屋买卖合同合法有效。2、买受人和受让人签订的转让合同合法有效。3、买受人向出卖人履行了通知义务。

（五）、排除条件是：1、转让权利的转让人不应当缴纳契税，同时契税或者其他税费是否缴纳也不影响转让权利合同的效力。2、转让合同不需要办理登记手续。

1、因合同权利、义务一并转移需要经过对方同意，该转让可研究的问题有限，故本文论述的前提是转让人（原合同买受人）不承担合同义务或者其义务已经履行完毕的情况下单纯的合同权利转让问题。

3、骆小春：《预购商品房再转让的法律思考》，载《河北法学》，20xx年第5期，第112页。

4、骆小春：《预购商品房再转让的`法律思考》，载《河北法学》，20xx年第5期，第112页。

5、参见金俭：《析商品房预售合同》，载《现代法学》，1996年第1期，第62页。

6、赵英伟：《商品房预售合同转让法律性质及条件研究》，法律图书馆，首页》。

法律论文资料库》“商品房”搜索，下载于20xx年8月4日。

7、参见田韶华、包雯：《论我国合同法上的无权处分合同及其效力》，载《法学家》，20xx年第2期，第54页。梁慧星：《如何理解合同法第五十一条》，载《人民法院报》，20xx年1月8日，第3版。王轶：《论无权处分行为的效力》，载《中外法学》，20xx年第3期，第287页。

8、1995年2月17日建设部《城市商品房预售管理办法》第二条。

9、邹征优、林奇良：《不是转让房屋，是转让合同权利》，载《人民法院报》，20xx年2月26日，第b4版。

**房屋转让买卖合同协议书篇二**

甲方(出售方)：身份证：

乙方(购买方)：身份证：

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国城市房产管理法》及其他有关法律、法规之规定，乙方和甲方在平等、自愿、协商一致的`基础上就买卖房屋达成如下协议：

甲方房屋位于冷水滩区凤凰园珊瑚路现代住宅。乙方所购房位置为栋单元层号。

按建设面积计算，住房面积为平方米，该房屋单价为人民币每平方米元，合计元;单价元，合计元，总金额为元整。

甲乙双方签订房屋买卖合同时，乙方向甲方交购房金元整，买方必须签合同后天付元整。下余房屋元整于甲方办出房屋产权证时乙方一次性付清。否则甲方有权解除合同，另向他人出售乙方购买的房屋，乙方无异议和无权干涉甲方采取的措施。

乙方所购的住宅拥有所有权、使用权、转让权、出租、抵押和继承。(甲方只为乙方办理房产证、水电过户)。

墙、室内、顶均为普通粉刷，其他无任何装修。乙方购房后不得擅自挖洞更改门、窗口。否则造成房屋问题由乙方负责，甲方不承担任何经济责任。

本合同一式三份，甲乙双方各执一份，签字生效。

甲方(公章)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_乙方(公章)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

法定代表人(签字)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_法定代表人(签字)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

**房屋转让买卖合同协议书篇三**

根据《中华人民共和国合同法》以及其它有关法律法规之规定，甲、乙双方在平等、自愿的基础上，经充分协商，一致同意，就买卖房屋达成以下条件：

一、买卖房屋基本情况。

1、房屋坐落:\_\_\_\_\_\_\_市\_\_\_\_\_\_\_省(区)\_\_\_\_\_\_\_街道\_\_\_\_\_\_\_小区\_\_\_\_\_\_\_栋\_\_\_\_\_\_\_单元\_\_\_\_\_\_\_号。

2、房屋结构：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_结构。

3、房屋面积：共计\_\_\_\_\_\_\_平方米。

4、房产证号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

二、房屋总售价：大写人民币\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元(小写\_\_\_\_\_\_\_\_\_元)。

三、付款方式及期限。

第二次付款：在\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_日前，乙方将购房款人民币\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元整(\_\_\_\_\_\_\_元)付给甲方。

第三次付款：在办理乙方名下的相关手续后，乙方再将购房款人民币\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元整(\_\_\_\_\_\_\_元)付清给甲方。

四、甲乙双方责任。

1、甲方保证本房屋在合同签完产权清晰无异议，绝无买卖、抵押、典当等与他人纠纷之事，否则产生一切后果由甲方承担法律责任和经济损损失。

2、甲方在本合同签定收购房款后，不得因市场涨价或政策原因等为理由，收回或反悔不出售此房屋，如甲方违约，应赔偿双倍已付的购房款给乙方;乙方在本合同签定后若中途违约，甲方有权没收乙方已付的购房款。

五、双方约定其他事项。

1、本合同若有未尽事宜，双方可另行补充合同，补充合同与合同书具有同等法律效力。

2、本合同书自双方签定合同之日生效。

3、本合同一式二份，甲乙双方各执一份。

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

甲方(出卖人)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

乙方(买受人)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

甲、乙、两方依据自愿、诚信原则，经友好协商，达成如下一致意见：甲方并保证：拥有座落于的选房号。该房屋由开发。甲方对上述选房号所有权是完整的，不存在共有权、抵押权、承租权等权利瑕疵或负担。将诚信履行本合同书的项下的合同义务。

1、双方议定上述房号房屋每平米单价为\_\_\_\_\_\_\_\_/平米，出售价格为\_\_\_\_\_\_\_\_万圆整。此房号价款为甲方净价，甲方不支付交易中的任何费用。

2.本合同书签订时，甲方向乙方交付房屋选房房号\_\_\_\_\_\_\_\_号、房屋购买押金条、甲方已垫付预付房款\_\_\_\_\_\_\_\_万圆整的发票以及其他相关票据。乙方向甲方支付房号费用和甲方已经垫付的购房款拾万圆整，共计万圆整。乙方对上述房号和此后乙方所选房子具有所有权和使用权。此后，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。

乙方另行向甲方支付任何费用。如出现房屋产权无法更名情况，且非甲方主观意愿时(即所有购买房号的都无法更名)，在甲方取得房屋产权证后，将该房屋无偿过户到乙方名下，过户产生的各项费用甲乙双方各支付一半。

4、如甲方不履行本合同，则甲方按房屋市场价格全款支付给乙方，且退还乙方付给甲方的房屋号费和乙方购买此房屋产生的所有费用。如乙方不履行本合同，甲方不予退还乙方房屋号费。

1、本合同书一式两份，由甲、乙双方各执一份。

2、本合同书在各方签字后生效。

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

**房屋转让买卖合同协议书篇四**

甲乙双方经协商达成共识，具体条款如下：

1、甲方自愿把(冯家窑)湖韵新村安置房74.33平方米，转让卖给李术彪，年限为此房的使用终身权，价格为国家统一价格。

2、乙方须给甲方好处费贰万柒仟元整。暂付贰万元整。待转户以后乙方一次付清给甲方。转户当中，甲方无条件给乙方补办一切手续，过户费用由乙方自行承担。

3、过户费和生活补贴费由甲方收取。

4、房屋使用权永属李术彪，房屋的以后待遇补偿和费用永远由李术彪承担收取。

5、如乙方有变动房屋出手时，甲方无条件给予出手续。

6、双方已达成以上协议，如一方在过户之前违约，需赔偿对方经济损失和精神损失费用叁万元整。

7、此协议一式二份，签字之日起生效。

注：甲乙双方身份证复印件。

见证人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

见证人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

20\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_年1月12日。

**房屋转让买卖合同协议书篇五**

根据《中华人民共和国合同法》以及其它有关法律法规之规定，甲、乙双方在平等、自愿的基础上，经充分协商，一致同意，就买卖房屋达成以下条件：

一、买卖房屋基本情况。

1、房屋坐落:\_\_\_\_\_\_\_市\_\_\_\_\_\_\_省(区)\_\_\_\_\_\_\_街道\_\_\_\_\_\_\_小区\_\_\_\_\_\_\_栋\_\_\_\_\_\_\_单元\_\_\_\_\_\_\_号。

2、房屋结构：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_结构。

3、房屋面积：共计\_\_\_\_\_\_\_平方米。

4、房产证号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

二、房屋总售价：大写人民币\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元(小写\_\_\_\_\_\_\_\_\_元)。

三、付款方式及期限。

第二次付款：在\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_日前，乙方将购房款人民币\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元整(\_\_\_\_\_\_\_元)付给甲方。

第三次付款：在办理乙方名下的相关手续后，乙方再将购房款人民币\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元整(\_\_\_\_\_\_\_元)付清给甲方。

四、甲乙双方责任。

1、甲方保证本房屋在合同签完产权清晰无异议，绝无买卖、抵押、典当等与他人纠纷之事，否则产生一切后果由甲方承担法律责任和经济损损失。

2、甲方在本合同签定收购房款后，不得因市场涨价或政策原因等为理由，收回或反悔不出售此房屋，如甲方违约，应赔偿双倍已付的购房款给乙方;乙方在本合同签定后若中途违约，甲方有权没收乙方已付的购房款。

五、双方约定其他事项。

1、本合同若有未尽事宜，双方可另行补充合同，补充合同与合同书具有同等法律效力。

2、本合同书自双方签定合同之日生效。

3、本合同一式二份，甲乙双方各执一份。

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

甲方(出卖人)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

乙方(买受人)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

甲、乙、两方依据自愿、诚信原则，经友好协商，达成如下一致意见：甲方并保证：拥有座落于的选房号。该房屋由开发。甲方对上述选房号所有权是完整的，不存在共有权、抵押权、承租权等权利瑕疵或负担。将诚信履行本合同书的项下的合同义务。

1、双方议定上述房号房屋每平米单价为\_\_\_\_\_\_\_\_/平米，出售价格为\_\_\_\_\_\_\_\_万圆整。此房号价款为甲方净价，甲方不支付交易中的任何费用。

2.本合同书签订时，甲方向乙方交付房屋选房房号\_\_\_\_\_\_\_\_号、房屋购买押金条、甲方已垫付预付房款\_\_\_\_\_\_\_\_万圆整的发票以及其他相关票据。乙方向甲方支付房号费用和甲方已经垫付的购房款拾万圆整，共计万圆整。乙方对上述房号和此后乙方所选房子具有所有权和使用权。此后，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。

乙方另行向甲方支付任何费用。如出现房屋产权无法更名情况，且非甲方主观意愿时(即所有购买房号的都无法更名)，在甲方取得房屋产权证后，将该房屋无偿过户到乙方名下，过户产生的各项费用甲乙双方各支付一半。

4、如甲方不履行本合同，则甲方按房屋市场价格全款支付给乙方，且退还乙方付给甲方的房屋号费和乙方购买此房屋产生的所有费用。如乙方不履行本合同，甲方不予退还乙方房屋号费。

1、本合同书一式两份，由甲、乙双方各执一份。

2、本合同书在各方签字后生效。

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

将本文的word文档下载到电脑，方便收藏和打印。

**房屋转让买卖合同协议书篇六**

甲方(出售方)：身份证：

乙方(购买方)：身份证：

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国城市房产管理法》及其他有关法律、法规之规定，乙方和甲方在平等、自愿、协商一致的基础上就转让房屋达成如下协议：

甲方房屋位于冷水滩区凤凰园珊瑚路现代住宅。乙方所购房位置为栋单元层号。

二、计价方式。

按建设面积计算，住房面积为平方米，该房屋单价为人民币每平方米元，合计元;单价元，合计元，总金额为元整。

三、付款方式。

甲乙双方签订房屋转让合同时，乙方向甲方交购房金元整，买方必须签合同后天付元整。下余房屋元整于甲方办出房屋产权证时乙方一次性付清。否则甲方有权解除合同，另向他人出售乙方购买的房屋，乙方无异议和无权干涉甲方采取的措施。

四、双方权利和义务：乙方所购的住宅拥有所有权、使用权、转让权、出租、抵押和继承。(甲方只为乙方办理房产证、水电过户)。

五、装修标准。

墙、室内、顶均为普通粉刷，其他无任何装修。乙方购房后不得擅自挖洞更改门、窗口。否则造成房屋问题由乙方负责，甲方不承担任何经济责任。

六、有关公共设施所承担的责任及费用由甲方负责，乙方不负任何责任费用。室内所有东西归乙方、余款被付清及使用权归甲方。

本合同一式三份，甲乙双方各执一份，签字生效。

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。

**房屋转让买卖合同协议书篇七**

转让人（以下简称甲方）：

接受人（以下简称乙方）：

签订时间：

签订地点：

根据房产交易管理有关规定，甲方、乙方在平等自愿的基础上，就房屋转让相关事宜达成一致，订立本协议，共同履行。

甲方同意将本人座落在房屋以原价转让给乙方。房屋建筑面积平方米，甲方转让房屋属于自愿，并为此承担相应的法律责任；乙方对上述房屋已经充分了解，同意接受房屋。

房屋交付：甲方于20xx年x月x日前交付房屋给乙方。

房屋交付后发生的一切事宜由乙方负责，均与甲方无关。

房屋权属交易登记手续，由甲乙双方共同配合办理。甲乙双方约定于20xx年x月x日前办理房屋过户手续。相关费用甲乙双方约定共同承担。

本协议中所述房屋权属均指房屋所有权。

本协议经甲方、乙方签字后生效。协议书一式三份，甲、乙双方各执一份，房产管理部门一份。

甲方（公章）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_乙方（公章）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

法定代表人（签字）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_法定代表人（签字）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

**房屋转让买卖合同协议书篇八**

房屋买卖合同权利转让问题涉及预售商品房再转让问题和其他房屋买卖合同权利转让问题（主要是指现房），我国法律界对该问题讨论的不是很多，但是由于厘清该问题对司法实践颇有裨益，因此本文拟就该问题作些探讨。

在研究房屋买卖合同权利转让问题之前，本文先就合同权利转让的一些基本理论问题进行简要地说明。

我国关于合同权利转让的立法例包括《中华人民共和国民法通则》（以下简称《民法通则》）第九十一条和《中华人民共和国合同法》（以下简称《合同法》）第五章的有关规定，其中第七十九条至八十三条专门规定合同权利转让问题，第八十七条规定办理批准、登记等手续问题。

《民法通则》第九十一条规定：“合同一方将合同的权利、义务全部或者部分转让给第三人的，应当取得合同另一方的同意，并不得牟利。依照法律规定应当由国家批准的合同，需经原批准机关批准。但是，法律另有规定或者原合同另有约定的除外”。该条款没有对权利的转让和义务的转移进行区分，而是将二者作为一个整体看待。合同权利义务的转让含有义务转移的因素，所以需要取得合同另一方的同意，但是如果转让人不承担合同义务（单务合同）或者义务已经履行完毕，其转让合同权利是否需要合同另一方的同意呢？仅就该条文理解，在这种情况下，仍需另一方的同意。同时该条文对合同权利的转让还有一个限制，即转让人转让合同权利义务时不得牟利，这种规定明显带有计划经济体制立法模式的色彩。《合同法》关于合同权利转让的规定“是在对民法通则第91条进行补充的基础上，并借鉴《涉外经济合同法》第26条的有关规定发展而来，它弥补了合同债权债务转让的立法漏洞”。3因《合同法》关于债权转让的规定比较明确，本文不再详述。

《合同法》未对合同所指向的标的物作动产和不动产的划分，应当理解为只要符合法律规定，不论动产还是不动产，合同权利都可以转让。因此可以讲《合同法》对房屋买卖合同权利转让提供了明确的法律依据。下面就该权利转让所涉及的问题进行分析论述。

因预售商品房以外的其他房屋买卖合同的权利转让问题并不复杂，本文对该问题不再赘述，下面仅就预售商品房买卖合同权利转让问题进行分析。

我国最高人民法院对预购商品房再转让问题有详尽的司法解释。1993年最高人民法院《全国民事审判工作座谈会纪要》（以下简称《1993年座谈会纪要》）规定：“关于转卖预售商品房问题。预购方在预售方实际交付房屋之前，将预售商品房转卖给第三人的，必须符合法规、政策规定。违反法律、政策规定，倒买倒卖预售商品房的，应当认定买卖行为无效。在预售方已实际交付房屋后，预购方将房屋卖给第三人的，可按一般房屋买卖关系处理”。《1993年座谈会纪要》大体包含这样几层含义：一、预购方可以转让商品房。二、该转让行为必须是在预售方实际交付房屋之前。三、该转让行为必须符合法规、政策规定。四、违法法规、政策规定倒买倒卖预售商品房的行为无效。五、在房屋交付之后预售方转让房屋的，是房屋买卖关系。其中该座谈会纪要未明确解释“转让行为必须符合法规、政策规定”的具体含义，但是根据该段后半部分的规定，违法“法规、政策规定”主要是指倒买倒卖预售商品房的行为。该规定沿袭了《民法通则》的立法本意，这大体与我国当时的经济体制有关。

1995年最高人民法院《关于审理房地产管理法施行前房地产开发经营案件若干问题的解答》（以下简称《1995年司法解释》）中，对预售商品房再转让问题作出比较详细的规定，为避免不必要的争论，本文全文引用该规定：“七、关于预售商品房的转让问题。28、商品房的预售合同无效的，预售商品房的转让合同，一般也应当认定无效。29、商品房预售合同的双方当事人，经有关主管部门办理了有关手续后，在预售商品房尚未实际交付前，预购方将购买的未竣工的预售商品房转让他人，办理了转让手续的，可认定转让合同有效；没有办理转让手续的，在一审诉讼期间补办了转让手续，也可认定转让合同有效。30、商品房预售合同的预购方，在实际取得预购房屋产权并持有房屋所有权证后，将房屋再转让给他人的，按一般房屋买卖关系处理”。

根据以上规定，可以将预售商品房的债。

权转让问题归纳为：一、预售商品房合同无效的，预售商品房的转让合同一般也无效。二、该转让行为必须是在预售方实际交付房屋之前，且商品房买卖合同和权利转让合同都办理了转让手续。三、在实际取得房屋产权并持有房屋所有权证后，预购方将房屋再转让给他人的，是房屋买卖关系，而非预售商品房再转让关系。

》则强调转让预售商品房应当办理转让手续，将办理了转让手续作为转让预售商品房合同有效的条件。但是，该“转让手续”是指预购方和预售方的转让手续还是指预购方和受让方的转让手续？该“转让手续”的具体含义是什么？无论该“转让手续”是指什么，决不可能是预购方和预售方向房产管理部门办理房屋产权登记手续，因为如果办理了房屋产权登记手续，预购方已经取得预购商品房的所有权，那么预购方和受让人之间就不存在预售商品房合同权利转让关系，而只存在房屋买卖关系。根据该解释的规定，该转让手续应当包括预购方和预售方、预购方和受让方两个转让手续。那么该转让手续是指什么呢？该解释没有作出进一步的规定，但是根据《房地产法》第四十四条第二款：“商品房预售人应当按照国家有关规定将预售合同报县级以上人民政府房产管理部门和土地管理部门登记备案”的规定，该转让手续应当是指预售合同的登记备案手续。同理预购方和受让方的转让手续也应当是预售商品房转让合同的登记备案手续。

20xx年最高人民法院又发布了《关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》（以下简称《20xx年司法解释》），其中第六条涉及登记备案问题。该条规定：“当事人以商品房预售合同未按照法律、行政法规规定办理登记备案手续为由，请求确认合同无效的，不予支持。当事人约定以办理登记备案手续为商品房预售合同生效条件的，从其约定，但当事人一方已经履行主要义务，对方接受的除外”。根据该条规定，预售商品房合同不以办理登记备案手续为合同生效的条件，除非双方当事人另有约定。也就是说《20xx年司法解释》对《1995年司法解释》关于预购方转让预售商品房权利的条件进行了修正，即预购方和预售方合同签订的预售商品房买卖合同，如果符合法律规定的条件，则该预售商品房买卖合同生效，而该买卖合同是否登记备案不影响合同的效力。同理，预购方和受让方签订的预售商品房权利转让合同是否备案也不能成为影响转让合同效力的原因。

此外，在商品房已经交付但是尚未办理房屋权属登记时，预购方将购买交付的商品房转让他人的，对该转让的性质如何认定？根据最高人民法院以上司法解释的规定，预售商品房再转让限定在商品房尚未实际交付以前，交付以后的转让问题不适用该解释。登记是房屋所有权变更的公示方式，在房屋未办理登记时，该房屋的所有权仍然属于开发商，那么该转让是否属于无权处分呢？无权处分行为主要包括以下几种情形：出卖他人之物，出租他人之物，未经共有人同意出租、出卖共有物，将他人之物设定抵押、质押等。7从表面上看，该转让属于无权处分，但是仔细推敲起来就会发现这种理解存在问题：房屋未交付以前，预购方转让合同权利只要通知预售方，该转让合同即对预售方发生法律效力，但是按照无权处分处理，预购方转让房屋必须经过预售方追认，该转让合同才能生效，这种结论让人觉得不可思议。其实，按照合同权利转让理论，除不得转让的情形外，预购方可以将其对预售方享有的权利转让给第三人，此时预购方转让的是房屋买卖合同中请求预售方协助办理产权的权利。因此，在商品房已经交付但是尚未办理房屋权属登记，预购方将购买交付的商品房转让他人，其法律性质仍然属于合同权利转让问题，只是该转让不适用最高人民法院关于预售商品房再转让司法解释的有关规定，而应当适用《合同法》关于合同权利转让的一般规定。

在理论界和实务界有一种观点，认为未取得权属证书的房屋，无论是房屋所有权还是债权都不得转让，因转让而签订的合同都是无效的。其法律根据是《房地产法》第三十七条，该条规定：“下列房地产，不得转让：…（六）、未依法登记领取权属证书的…”。

这种观点对法律的理解有失偏颇。根据有关法律规定，至少有三种“未依法登记领取权属证书”的房屋也可以转让：

第一是房地产开发商出卖现房的情况。根据20xx年6月1日国务院颁布实施的《商品房销售管理办法》，其第七条规定：“商品房现售，应当符合以下条件：（一）现售商品房的房地产开发企业应当具有企业法人营业执照和房地产开发企业资质证书；（二）取得土地使用权证书或者使用土地的批准文件；（三）持有建设工程规划许可证和施工许可证；（四）已通过竣工验收；（五）拆迁安置已经落实；（六）供水、供电、供热、燃气、通讯等配套基础设施具备交付使用条件，其他配套基础设施和公共设施具备交付使用条件或者已确定施工进度和交付日期；（七）物业管理方案已经落实”。从以上规定可以看出，开发商不需要办理产权初始登记手续，可以直接将现房出卖给买受人。也许有人会提出，《房地产法》第三十八条规定：“以出让方式取得土地使用权的，转让房地产时，应当符合下列条件：（一）按照出让合同约定已经支付全部土地使用权出让金，并取得土地使用权证书；（二）按照出让合同约定进行投资开发，属于房屋建设工程的，完成开发投资总额的百分之二十五以上，属于成片开发土地的，形成工业用地或者其他建设用地条件。转让房地产时房屋已经建成的，还应当持有房屋所有权证书”。那么如何解释“转让房地产时房屋已经建成的，还应当持有房屋所有权证书”的规定和《商品房销售管理办法》第七条的规定之间的矛盾呢？实际上，二者之间不存在竞合问题，理由为：《房地产法》第三十八条规定的`转让是指转让以出让方式取得的土地使用权，如果转让已经有建成房屋的土地使用权时该房屋应当具有所有权证书，一般情况下，买受人应当是具备房地产开发资格的法人。而《商品房销售管理办法》第七条规定的转让是商品房（现房）的转让问题，而非单纯的土地使用权转让，对买受人的条件没有限制。此为“未依法登记领取权属证书”的房屋也可以转让的情形之一。

nbsp;8因为是预售正在建设中的商品房，房屋还未建成，开发商不可能取得房屋权属证书，但是开发商却可以转让该未建成的房屋。同时，开发商在预售商品房时有一部分房屋未卖出，但是房屋已经建成，开发商同样不需要取得房屋权属证书，其可以凭原商品房预售证书继续转让该已建成房屋。此为“未依法登记领取权属证书”的房屋也可以转让的情形之二。

第三是无权处分情形。无权处分是指无处分权人处分他人财产，并且与相对人订立财产转让合同。《合同法》第五十一条规定：“无处分权的人处分他人财产，经权利人追认或者无处分权的人订立合同后取得处分权的，该合同有效”。对该条款的效力，我国法律界的通说为“效力待定”。也就是说，即使出卖人出卖他人房屋并也不当然导致合同无效，经房屋所有人追认或者出卖人订立合同后取得处分权的，该是房屋买卖为有效。此为“未依法登记领取权属证书”的房屋也可以转让的情形之三。

以上三种均为出卖人在未取得房屋权属证书的情况下可以转让房屋的情形，只是第三种情形受到一定的限制，即无处分权的人处分他人房屋，未经房屋所有人追认或者无处分权的人订立合同后未取得处分权的，该合同无效。至少排除这三种情形之外，其他房屋在未取得房屋权属证书时不得转让，例如自然人、法人自建的房屋，在未取得房屋权属证书时不得出卖。

按照这种逻辑思路，可以得出买受人与出卖人（可以是开发商，也可以是开发商之外的自然人、法人或者其他组织）签订房屋买卖合同，在未办理房屋权属变更登记手续之前，买受人对出卖人享有的权利包括：接受房屋和要求出卖人协助办理房屋权属登记手续；与此相对应，出卖人的义务包括：交付房屋和协助办理房屋权属登记手续。买受人可以将对出卖人的上述请求权全部或者部分转让给第三人（受让人）。此时，因房屋尚未办理过户手续，房屋所有权仍然属于出卖人，所以买受人转让的只能是房屋买卖合同的权利（请求权），而不是房屋所有权。在这种情况下，该权利的转让问题应当适用《民法通则》第九十一条和《合同法》关于合同权利转让的规定，同时由于《合同法》对《民法通则》有关权利转让问题进行了修正（转让权利只需通知出卖人，该权利转让合同即对出卖人发生法律效力），根据“特别法优于普通法”的原则，关于转让合同权利问题应当适用《合同法》的有关规定（预售商品房再转让问题还应当适用最高人民法院有关的司法解释）。

（一）、买受人转让合同权利是否还应当交纳契税和契税的缴纳对转让合同效力的影响。

本人同意后一种观点，除该观点的理由之外，还有如下理由：

第一、《中华人民共和国契税暂行条例》第一条规定：“在中华人民共和国境内转移土地、房屋权属，承受的单位和个人为契税的纳税人，应当依照本条例的规定缴纳契税”，其第四条规定：“契税的计税依据：（一）国有土地使用权出让、土地使用权出售、房屋买卖，为成交价格；……”，《中华人民共和国契税暂行条例细则》第七条规定：“条例所称房屋买卖，是指房屋所有人将其房屋出售，由承受者交付货币、实物、无形资产或者其他经济利益的行为”。根据以上规定，契税的纳税人应当是房屋买卖合同的买受人，即买受人为房屋权属的承受人。买受人是否成为契税的纳税人应当区别二种情形：第一是买受人将合同权利部分转让给受让人，买受人不退出原房屋买卖合同，买受人和受让人共同对出卖人享有权利，是该房屋的共有人，也是房屋权属的共同承受人，契税当然由二者共同缴纳。第二是买受人将合同权利全部转让给受让人，买受人退出原房屋买卖合同，受让人单独对出卖人享有权利，是房屋权属的承受人，契税由受让人缴纳，因买受人已退出原房屋买卖合同，其不应当再承担契税的缴纳义务。从另外的一个角度分析，可以将契税的缴纳看作是取得房屋权属证书的对价，买受人没有取得房屋权属证书，当然不需要缴纳契税。如果买受人缴纳契税，则其取得房屋权属证书，此时的转让行为是房屋买卖关系，而不是合同权利转让关系。

第二、如果认为因买受人未缴纳契税则权利转让合同无效，那么出卖人未缴纳土地增值税也同样会导致合同无效。这就象我们去超市购买商品，因销售者没有交纳税款而导致买卖合同无效一样荒谬无比。纳税与否是纳税人和税收征收机关之间的税收征收关系，该法律关系属于税法的调整范围，而买卖合同以及权利转让合同是民事关系，二者之间没有任何原因和结果关系。

第三、无论《民法通则》和《合同法》，还是最高人民法院的相关司法解释，都承认房屋买卖合同权利可以转让，并且都没有将买受人缴纳契税作为房屋买卖合同权利转让生效的要件。其实，不交纳契税并不代表买受人可以不交纳其他税费，其还是应当按照税收法律的规定交纳所得税等其他税费。

因此，房屋买卖合同权利转让，转让权利的买受人不应当缴纳契税。同时，无论是买卖合同的当事人，还是权利转让的当事人，契税或者其他税费是否缴纳都不是合同是否成立或者生效的要件。

（二）抵债房屋的再转让问题。

在房地产开发活动中，以房抵债的现象非常普遍。开发商由于资金紧张或者为避免流动资金的大量占用，往往要求施工方垫资施工，待房屋建成后以房屋折价抵顶工程款。在这种情形下，实际存在两种法律关系：建筑工程施工合同关系和房屋买卖合同关系。因建筑工程施工合同与本文主旨无关，故仅论述房屋买卖合同关系。

以房抵债的法律性质为房屋买卖关系，即开发商以建成房屋折价作为给付施工方的工程款，施工方以开发商欠其的工程款作为购买房屋的对价。建设部《城市房地产转让管理规定》第三条也对此作了明确规定：“本规定所称房地产转让，是指房地产权利人通过买卖、赠与或者其他合法方式将其房地产转移给他人的行为。前款所称其他合法方式，主要包括下列行为：……（四）以房地产抵债的；……”。

施工方为了使房屋变现，就需要转让该房屋，这种转让分为两种情形：一是施工方在取得房屋权属登记证书后再转让房屋，该转让应当为房屋买卖关系。二是施工方与第三人达成房屋买卖协议，由施工方将该抵债房屋转让给第三人，第三人将房屋价款给付施工方。第一种方式需要缴纳契税和其他税费，为减少变现成本，施工方大多采取第二种方式变现。

的义务为交付房屋和协助办理房屋产权手续，施工方享有的权利为接受房屋和要求开发商承担协助办理房屋产权手续。因施工方尚未取得房屋权属证书，其与第三人签订的转让协议实际上转让的仍然是对开发商享有的权利，即该转让为合同权利转让。同时由于该房屋已经建成，所以该转让行为应当适用《合同法》关于权利转让的规定。

由于施工方不具有房地产开发资格，其与第三人达成协议后，再由开发商和第三人签订正式的商品房买卖合同，并出具发票等办理房屋权属登记所需的手续。如果开发商和施工方以房抵债协议约定的房屋价格、施工方和第三人权利转让合同约定的房屋价格、第三人和开发商签订买卖合同的房屋价格相同，例如三个合同的房屋价格分别为100万元，权利转让问题不会产生任何异议。但是施工方为尽快使房屋变现，往往会降价销售房屋，例如开发商和施工方以房抵债协议约定的房屋价格为100万元，施工方和第三人权利转让合同约定的房屋价格80万元，最后第三人和开发商以80万元签订商品房买卖合同，此时存在一个问题：合同权利转让是指不改变合同权利的内容，由债权人将权利转让给第三人。最后一个合同改变了第一个合同的内容，这种改变是否影响权利转让的性质？施工方转让合同权利的完整流程是，开发商和施工方签订商品房买卖合同，工程款为房屋价款，其后施工方再和第三人签订权利转让合同，施工方收取第三人给付的对价，最后施工方通知开发商。因该流程比较烦琐，施工方往往在和第三人或者包括第三人和开发商达成初步的房屋买卖协议后（可能是口头的，也可能是书面的），由开发商和第三人签订正式的商品房买卖合同，第三人不需要按照合同约定向开发商交付房款，因其已经将房屋价款交付给了施工方。同时因该房屋已经由施工方交付给第三人，该第三人就享有要求开发商出具办理房屋权属登记各种手续的权利。从该层面上分析，最后一个合同只具有形式上的意义，或者说该价格仅为缴纳契税而确定的成交价。但是无论如何，施工方的转让行为仍然为权利的转让，我们权且称之为“简化的权利转让”。

（三）、《合同法》第八十七条的具体含义。

根据该条款“转让权利或者转移义务应当办理批准、登记手续”的规定，该“批准、登记手续”显然是指转让合同的批准、登记手续，这种理解应无异议。

关于房屋买卖合同权利转让登记问题，只有《1995年司法解释》第二十九条作出规定，但是该司法解释即不是法律（狭义的法律），也不是行政法规，同时该司法解释只适用1995年1月1日以前发生的房地产纠纷案件，而不适用1995年以后的案件，再者法律、行政法规对房屋买卖合同权利转让是否需要登记都没有作出规定。本人认为，房屋买卖合同债权转让不需要办理登记手续，或者至少说现在不需要办理登记手续。因此，未办理登记手续不影响转让合同的效力。

（一）、我国法律和司法实践都承认房屋买卖合同权利可以再行转让，权利转让包括预售商品房再转让和其他房屋买卖合同权利转让。

（二）、预售商品房再转让。

转让的条件是：（1）、预购方和预售方签订的预售商品房买卖合同合法有效。（2）、预购方和受让方签订的预售商品房债权转让合同合法有效。（3）、预售商品房债权转让合同应当在预购方还未取得房屋产权证书之前签订。（4）、预购方向预售方履行了通知义务。

（三）、特殊的权利转让合同。（1）、转让已经交付但是尚未办理权属登记的商品房。（2）、转让尚未办理权属登记的抵债房屋。该二种情形均属于合同权利转让，适用《合同法》关于权利转让的一般规定。

转让条件：1、出卖人和买受人签订的房屋买卖合同合法有效。2、买受人和受让人签订的转让合同合法有效。3、买受人向出卖人履行了通知义务。

（五）、排除条件是：1、转让权利的转让人不应当缴纳契税，同时契税或者其他税费是否缴纳也不影响转让权利合同的效力。2、转让合同不需要办理登记手续。

1、因合同权利、义务一并转移需要经过对方同意，该转让可研究的问题有限，故本文论述的前提是转让人（原合同买受人）不承担合同义务或者其义务已经履行完毕的情况下单纯的合同权利转让问题。

3、骆小春：《预购商品房再转让的法律思考》，载《河北法学》，20xx年第5期，第112页。

4、骆小春：《预购商品房再转让的法律思考》，载《河北法学》，20xx年第5期，第112页。

5、参见金俭：《析商品房预售合同》，载《现代法学》，1996年第1期，第62页。

6、赵英伟：《商品房预售合同转让法律性质及条件研究》，法律图书馆，首页》。

法律论文资料库》“商品房”搜索，下载于20xx年8月4日。

7、参见田韶华、包雯：《论我国合同法上的无权处分合同及其效力》，载《法学家》，20xx年第2期，第54页。梁慧星：《如何理解合同法第五十一条》，载《人民法院报》，20xx年1月8日，第3版。王轶：《论无权处分行为的效力》，载《中外法学》，20xx年第3期，第287页。

8、1995年2月17日建设部《城市商品房预售管理办法》第二条。

9、邹征优、林奇良：《不是转让房屋，是转让合同权利》，载《人民法院报》，20xx年2月26日，第b4版。

规范房屋买卖合同。

**房屋转让买卖合同协议书篇九**

为加大抵债资产处置变现力度，甲乙双方就抵债房屋转让事宜，经过充分协商，达成如下协议：

一、根据人民法院执字()第号民事裁定书，甲方依法取得原属所有的位于\_县的房屋一处，共层每层间，共计间。

二、为尽快处置变现抵债资产，甲方将上述抵债房屋转让给乙方。

三、转让财产的范围，以人民法院执字()第号民事裁定书所列财产为准。

四、转让价格为人民币元(大写元整)。

五、转让价款，乙方在\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日前，以现金形式支付给甲方;甲方收到转让价款后，向乙方出具收款收据。

六、甲方在收到乙方缴纳价款后5日内，将转让房屋交付乙方使用。

七、甲方交付转让房屋时，应同时向乙方交付人民法院执字()第号民事裁定书和甲方获得的抵债房屋的产权登记证件及附属资料。

八、转让房屋由乙方负责办理过户手续，所支出的税款、行政事业收费和服务性收费，均由乙方承担。

九、乙方办理转让房屋过户手续时，甲方应当积极协助，提供便利。

十、因抵债房屋产权发生纠纷致使乙方无法办理过户手续的，由甲方负责处理并承担相应法律责任。

十一、乙方超过约定期限支付价款的，应按照未支付价款金额的20%向甲方支付违约金。

十二、甲方超过约定期限向乙方交付房屋的，应按照收取价款金额的`20%向甲方支付违约金。

十三、本协议履行期间，任何一方未经对方书面同意，不得擅自变更或者解除本协议。

十四、本合同未尽事宜，由双方协商予以补充，补充协议作为本合同的组成部分。

十五、如因本协议履行发生纠纷，由甲乙双方协商予以解决，协商不成或者不愿协商的，任何一方均可向甲方住所地人民法院提起诉讼。

十六、本合同自双方当事人签字盖章之日起生效。

十七、本合同一式三份，甲乙双方各持一份，报甲方主管部门\_县农村信用联社备案一份，各份具有同等法律效力。

附：1、人民法院执字()第号民事裁定书。

2、转让房屋产权登记证书及附属资料。

甲方\_县\_农村信用合作社(盖章)。

法定代表人(签章)。

乙方(签章)。

\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日。

**房屋转让买卖合同协议书篇十**

甲方：

乙方：

甲乙双方经协商达成共识，具体条款如下：

1、甲方自愿把（冯家窑）湖韵新村安置房74.33平方米，转让卖给李术彪，年限为此房的使用终身权，价格为国家统一价格。

2、乙方须给甲方好处费贰万柒仟元整。暂付贰万元整。待转户以后乙方一次付清给甲方。转户当中，甲方无条件给乙方补办一切手续，过户费用由乙方自行承担。

3、过户费和生活补贴费由甲方收取。

4、房屋使用权永属李术彪，房屋的以后待遇补偿和费用永远由李术彪承担收取。

5、如乙方有变动房屋出手时，甲方无条件给予出手续。

6、双方已达成以上协议，如一方在过户之前违约，需赔偿对方经济损失和精神损失费用叁万元整。

7、此协议一式二份，签字之日起生效。

注：甲乙双方身份证复印件。

甲方：

乙方：

见证人：

见证人：

\_\_\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日。

**房屋转让买卖合同协议书篇十一**

在人们越来越相信法律的社会中，合同对我们的约束力越来越不可忽视，签订合同也是避免争端的\'最好方式之一。那么一份详细的合同要怎么写呢？以下是小编为大家整理的房屋买卖转让合同，仅供参考，希望能够帮助到大家。

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\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_房产出卖给乙方，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。

(附平面图)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\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,即人民币小写\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

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

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)。五、甲方保证该房产合法、权属清楚、有合法的土地使用权。

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

七、甲方应在公证前将该房产交付乙方;届时该房产应无任何担保、抵押、房产瑕疵，无人租住、使用;无欠账，如电话费、水电费、入网费、有线电视费等。

八、本合同签订后，如一方违反本合同条款，该方应向对方支付\_\_\_\_\_\_元的违约金;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30日视为毁约。

九、附加条款：

十、本合同一式三份，甲乙各一份，公证一份,具有同等法律效力，自双方签字之日生效。

甲方(卖方)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(印)身份证号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

住址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

年乙方(买方)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(印)身份证号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

住址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

本文档由范文网【dddot.com】收集整理，更多优质范文文档请移步dddot.com站内查找