# **“小产权房”使用权转让合同**

（甲方（出卖人）向乙方（买受人）出售小产权房，乙方支付价款。注意小产权房的交易存在法律风险）

****甲方（出卖人）：****

统一社会信用代码：

法定代表人：

住址：

联系方式：

委托代理人：

联系电话：

委托销售经纪机构：

统一社会信用代码：

业务代理人：

身份证号/执业证号：

住址：

联系方式：

营业执照注册号：

经纪机构备案证明号：

****乙方（买受人）：****

身份证号：

住址：

联系方式：

委托代理人/法定代理人：

身份证号：

住址：

联系方式：

（买受人为多人时，可相应增加）

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》、《最高人民法院关于审理买卖合同纠纷案件适用法律问题的解释 》（法释〔2012〕8号 ）及其他法律、法规之规定，双方在平等、自愿的原则下，就标的房屋及其附属设施之使用权转让达成如下协议。另双方一致同意，标的房屋具备物权登记条件后，双方另行办理产权变更登记事宜。

### ****第一条 房屋情况****

1.1 权属与坐落

甲方同意将坐落在        的住房（占有土地性质为：集体所有土地；规划用途为：        ；房地产权已经取得物权登记，登记号为 ：         ）；房屋结构为        ，于    年    月竣工，建筑面积共    平方米，（含地下室    平方米、阁楼    平方米）出售给乙方。该房产建筑面积的计算以土地房屋权属证书记载为准。

1.2 房屋权利状况特别承诺

（1）出卖人对该标的房屋享有占有和使用权，足以排除第三人对标的房屋的侵占和利用；

（2）该房屋没有出售给除本合同买受人以外的其他人；

（3）人对标的房屋未抵押、未出租。

（4）承诺待交易标的房屋具备物权初始登记条件后90日内办理相应的物权初始登记，并协助配合将其物权转移登记至乙方名下。

（5）对甲方所出售的房屋已充分了解，愿意购买上述房屋。

如该房产权利状况与上述情况不符，导致乙方不能正常使用标的房屋，买受人有权解除合同。买受人解除合同的，应当书面通知出卖人。出卖人应当自解除合同通知送达之日起15日内退还买受人已付全部房款(含已付贷款部分)，并自买受人付款之日起，按照    %（不低于中国人民银行公布的同期贷款基准利率）计算给付利息。给买受人造成损失的，由出卖人支付【已付房价款一倍】【买受人全部损失】的赔偿金。

### ****第二条 价方式、价款****

出卖人与买受人按照下列第    种方式计算该房产价款：

2.1 建筑面积计算，该房产单价为每平方米人民币    元，总价款为人民币    元。

2.2 面积计算，该房地产房单价为每平方米人民币    元，总价款为人民币（大写）        （￥    元）。

2.3 算，该房地产总价款为人民币（大写）        （￥    元）。

2.4         计算，该房地产总价款为人民币（大写）        （￥    元）。

### ****第三条 付款方式及期限****

3.1 签订本合同前，买受人已向出卖人支付定金人民币（大写）        （￥    元），该定金于【本合同签订】【交付首付款】【        】时【抵作】【        】房屋价款。

3.2 买受人采取下列第    种方式付款：

（1）一次性付款。买受人应当在    年    月    日前支付该房屋全部价款。

（2）分期付款。买受人应当在    年    月    日前分    期支付该房屋全部价款，首期房价款人民币（大写）        （￥    元），应当于    年    月    日前支付        。

双方约定全部房价款存入以下账户：账户名称为        ，开户银行为        ，账号为        。

### ****第四条 房屋交付期限及交付条件****

4.1 甲方应于接收到第    期购房款后    日内，将房屋交付给乙方。

4.2 甲方承诺所交付之房屋参照国家相关商品房交付的质量标准，并参照商品房交付条件承担相应的保修责任。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。

### ****第五条 费用结算****

双方同意，在房屋实际交付之日前，根据有关规定应交付的与房屋有关的费用（包括水、电、煤气、供暖等）由甲方负责缴付；若甲方未按约定缴付所产生的后果由甲方负责，与乙方无关。

### ****第六条 违约责任****

本合同签订后，甲乙双方应忠实履行合同义务，遵守相关国家法律和法规规定。违反合同约定的一方，应当依据本合同及《合同法》相关规定，承担包括但不限于继续履行或解除合同、定金罚则、违约金责任、赔偿损失等相关违约责任。

6.1 款及交付责任。乙方不能按期向甲方付清购房价款或甲方不能按期向乙方交付房屋，每逾期一日，由违约一方向对方支付购房价款万分之    的违约金 。

6.2 任何一方逾期    日以上未履约的，视为悔约，守约方有权通知对方解除合同，并按照合同交易价款的30%向违约方主张违约金，并依法主张相应的损失赔偿责任。出卖人不解除合同的，买受人按日计算向出卖人支付逾期应付款万分之    的违约金。

6.3 被行政拆除的违约责任。如因行政部门的依法拆除原因导致房屋无法继续使用的，甲方应当通知乙方，乙方有权要求甲方全额退还购买本金及其相应利息（利息约定为：        ），并按照本合同确定的赔偿标准赔偿损失。如有补偿款发放，甲方应当全额退还乙方。

6.4 如因甲方单方面原因，致使标的房屋无法办理物权登记，或合同效力不被司法机关认可，致使乙方之使用权、合法占有权不被承认，导致乙方损失或不能居住的，甲方必须向乙方赔偿损失和支付违约金，违约金人民币    元，甲方支付乙方违约金后，导致乙方损害的事实仍继续存在的，超过个    月时，乙方有权解除本合同，并依据本合同追究甲方违约赔偿责任。

### ****第七条 风险负担****

本合同生效之日起，若发生与甲方有关的产权纠纷或债权债务等，由甲方负责清理，并承担民事责任，由此给乙方造成的经济损失，由甲方负责赔偿。

### ****第八条** **争议解决****

双方如在合同履行中发生争议应协商解决，协商不成的，按下列第    种方式解决：

（1）向        仲裁委员会申请仲裁。

（2）向该房屋所在地人民法院起诉。

****第九条****　就本合同未尽事宜订立的补充条款，为本合同不可分割之一部分，与本合同具有同等效力。

****第十条**** 其他事项：        。

****第十一条**** 本合同及其补充条款经双方签字或盖章后生效。甲、乙双方各执一份，均具有同等效力。

签署时间：    年    月    日

****甲方（出卖人）（签字或盖章）：****

法定代表人：

委托代理人：

委托销售经纪机构：

业务代理人：

****乙方（买受人）（签字）：****

委托代理人/法定代理人：

## ****附件一：不得拆除的装修和附属设施项目内容（略）** **附件二：房屋平面图（略）****