

# 2023年商品房买卖合同 商品房预售买卖合同(实用18篇)

劳动合同是保障劳动者合法权益的重要法律工具。制定劳动合同时，应确保合同内容合法、合规，并满足法律法规的要求。如果你对劳动合同的内容和格式还不太了解，不妨参考一下以下范文。

## 商品房买卖合同篇一

合同编号：

姓名：\_\_\_\_\_性别：\_\_\_\_\_出生：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

国籍：\_\_\_\_\_身份证号码：\_\_\_\_\_

第一条甲方经批准，取得位于\_\_\_\_\_市用地面积\_\_\_\_\_ $2$ 的土地使用权。

地块编号：\_\_\_\_\_使用年期\_\_\_\_\_年，自\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日起至\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日止。甲方在上述土地兴建xx□系\_\_\_\_\_定名\_\_\_\_\_，由甲方预售。

第二条乙方自愿向甲方订购上述xx的第\_\_\_\_\_幢\_\_\_\_\_号（第\_\_\_\_\_层）。建筑面积\_\_\_\_\_ $2$ ，土地面积 $2$ （其中：基底分摊\_\_\_\_\_ $2$ 、公用分摊\_\_\_\_\_ $2$ 、其他\_\_\_\_\_ $2$ ）。

第三条甲方定于\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日交付乙方使用。

如遇下列特殊原因可延期交付使用，但不得超过\_\_\_\_\_天：

1、人力不可抗拒的自然灾害；

2、施工中遇到异常困难及重大技术问题不能及时解决；

3、其他非甲方所能控制的因素。

上述原因必须凭\_\_\_\_市有关主管部门的证明文件为依据，方能延期交付使用。

第四条甲乙双方同意上述订购之xx售价为：\_\_\_\_单价元2，总金额\_\_\_\_币\_\_\_\_千\_\_\_\_百\_\_\_\_十\_\_\_\_万\_\_\_\_千\_\_\_\_百\_\_\_\_十\_\_\_\_元（小写\_\_\_\_万元）。

付款方式：乙方按甲方指定收款银行：

帐户名称：\_\_\_\_\_帐号：\_\_\_\_\_

分期（一次）付款（见附表一）。

第五条乙方如未按本合同

第四条规定的时间付款，甲方有权追索违约利息。如逾期\_\_\_\_天以上，仍未付所欠款项和利息，甲方有权单方终止合同，将xx出售他人。

第六条甲方如未按本合同

第三条规定的日期交付给乙方使用，应按合同规定交付日

第二天起计算付款利息，以补偿乙方的损失。

第七条甲方出售的xx须经市建筑质量检验部门验审合格，并负责保修半年，如质量不合格时，乙方有权提出退房，退房后甲方应将已付款项及全部利息在30天内退回乙方。

第八条甲乙双方在xx交付使用并付清楼款后，签订《房地产

转让合同书》，经市府主管部门办理转让登记手续，发给《房地产权证》，乙方才能获得房地产权。

乙方在使用期间，有权享用与该xx有关联的公共通道、设施、活动场所，同时必须遵守中华人民共和国法律、法令和社会道德，维护公共设施和公共利益。

第九条乙方所购xx只作\_\_\_\_使用，在使用期间不得擅自改变该xx结构和用途，如有损坏应自费修缮。

乙方购置的xx所占用的土地，按有关土地管理规定缴纳土地使用费。

第十条预售的xx□乙方不许转让、抵押，否则，后果自负。

第十一条后面的附表一、二均为本合同内容的组成部分。

第十二条本合同自签订盖章之日起生效，如发生纠纷，双方应友好协商解决，不能解决时，按下列（）项解决：

1、由仲裁机关仲裁；

2、由人民法院裁判；

第十三条本合同正本一式四份，甲乙双方、公证机关、房地产权登记机关各一份。

甲方：\_\_\_\_\_

代表人：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

乙方：\_\_\_\_\_

代表人：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

返

## 商品房买卖合同篇二

商品房预售合同是以建造中的房屋为标的物的，属于买卖合同的一种，但商品房预售合同与一般买卖合同又有所不同。

### 商品房预售合同不是预约合同

在合同法中，预约合同是当事人约定将来订立一定合同的合同；本合同是为了履行预约合同而订立的合同。预约合同与本合同具有不同的性质和法律效力。预约合同当事人的义务是订立本合同，所以，当事人一方只能请求对方订立合同，而不能依预约的本合同内容请求对方履行。商品房预售合同在成立之时；房屋并不存在或尚未建成，所以带有“预售”的字样，但商品房预售合同绝不是预约合同。因为：在商品房预售合同中，预售方与预购方关于房屋的坐落与面积、价款的交付方式与期限、房屋的交付期限、房屋的质量、违约责任等都有明确的规定，双方无须将来另行订立一个房屋买卖合同，即可以按照商品房预售合同的规定直接履行，并办理房屋产权过户登记手续，达到双方的交易目的。

### 商品房预售合同不是期货买卖合同

商品房预售合同的标的物是尚不存在或尚未建成的房屋，所以，房屋的交付期限一般都很长。但将商品房预售合同称之为期货买卖合同是错误的。所谓期货买卖合同，是指期货交易所为进行期货交易而制订的统一规定商品的等级或证券的种类和数量、交货期限和地点等的合同，通常采用“标准合同”形式。期货买卖合同具有如下主要特征：

(2) 期货买卖的标的是合同本身，而不是期货买卖合同中所约定的货物；

(4) 期货买卖的商品必须具备数量大、价格波动大、便于储存、易于标准化等条件，如粮食、石油、钢材等。

但是，在商品房预售合同中，

第二，商品房预售合同的标的物是商品房，而不是合同本身；

第三，商品房预售合同的目的在于获取房屋，不具有套期保值和价格发现的功能；第四，由于房屋的面积、坐落、单元等方面存在着诸多的差别，不具有标准化的特征，所以在国际惯例上，房屋不是期货交易的商品，不能用于期货交易。

可见，商品房预售合同不是期货买卖合同。明确商品房预售合同不是期货买卖合同，可以避免利用商品房预售合同进行变相的期货交易，以维护房地产市场交易秩序。

商品房预售合同是否为附期限的合同

在民法中，附期限的合同是指以一定的期限到来作为合同效力开始或终止根据的合同。如果所附期限是作为合同效力开始的根据，则该期限为延缓期限；如果所附期限是作为合同效力终止的根据，则该期限为解除期限。在附延缓期限的合同中，合同已经成立，但没有发生法律效力，双方当事人都不需要履行自己的义务，也都没有权利请求对方履行义务。只是在期限到来时，双方当事人才开始履行义务；在附解除期限的合同中，合同不仅已经成立，而且已经发生法律效力，双方都已经开始履行自己的义务。在期限到来时，双方当事人不再履行义务，合同终止。在商品房预售合同中，双方约定在将来的一定期限交付房屋，这里确实存在一定的“期限”，但这种期限绝不是附期限合同中的“期限”。因为：

其二，如果将商品房预售合同中的“期限”作为附期限合同中的延缓期限，则商品房预售合同虽然已经成立，但还没有发生法律效力，只在期限到来时，商品房预售合同才发生法

律效力。这样，作为预售方就不能要求预购方支付一定的定金或房款。显然，这也不符合商品房预售合同的要求。可见，商品房预售合同并不是附期限的买卖合同。商品房预售合同中的“期限”是一种履行期限，是当事人履行义务的具体时间。

## 商品房预售合同不是分期付款买卖合同

在商品房预售合同中，预购方于多数情况下是分期支付房屋的价款，这种作法类似于分期付款买卖，但它不是分期付款买卖合同。其原因有三：

三是分期付款买卖合同的功能在于出卖方向买受方融资，以满足买受方资金不足的需要。而商品房预售合同的功能在于买受方向出卖方融资，以满足出卖方资金不足的需要。

综上所述，商品房预售合同不是预约买卖合同、期货买卖合同、附期限买卖合同、分期付款买卖合同。如果从法律上为商品房预售合同定性，则商品房预售合同属于远期交货合同。所谓远期交货合同，是合同双方当事人在合同中约定在将来的一定期间内交货的合同。这类买卖合同仅是在交货期限方面与一般买卖合同有所区别，而在合同的订立、货物价格的确定、履行地点等方面与一般买卖合同没有任何差别。当事人必须在合同规定的期限交货，否则即应承担违约责任。

## 价格纠纷的处理

商品房预售合同的投资数额大、履行期限长，所以，从商品房的开工建设到交付使用往往需要很长的时间。在这段时间内，可能会由于市场行情的变化而引发商品房的价格纠纷。一方面，预售方常以建筑材料的价格上涨或房地产价格的上涨为由要求提高房价遭预购方的拒绝而形成纠纷；另一方面，预购方有时也会以房地产价格的下跌为由要求降低房价遭预售方的拒绝而形成纠纷。目前，商品房预售合同的价格纠纷

占整个商品房预售合同纠纷的一半以上。由于法律对此尚没有明确规定，所以各地的处理方法不尽相同，有的按原合同的约定处理，有的按当事人分担风险的风险负担原则处理，有的按情势变更原则处理。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》中对商品房预售合同的价格纠纷的处理作了原则性规定。我们认为，这个《解答》对处理《城市房地产管理法》施行之后的商品房预售合同的价格纠纷亦有一定的指导意义。

由于商品房预售合同的价格纠纷的形成原因比较复杂，所以，我们认为，不可能按照一个固定的方法处理，而应当根据具体情况加以解决。

其次，应当坚持情势变更原则。情势变更原则是合同履行的一项重要原则，尽管我国现行法律中还没有明确规定这一原则，但学者们都普遍承认之，我国的审判实践也已经运用情势变更原则处理了有关纠纷。在房地产审判实践中，各地也基本上都将情势变更原则作为解决房地产纠纷的一项原则。例如，在商品房的价格因国家政策的变化、地方政府的房地产开发规划变更而引起的情况下，就可以按照情势变更原则处理价格纠纷。在运用情势变更原则处理商品房预售合同的价格纠纷时，应当特别注意正确区分情势变更与正常的市场风险的区别。

### 不能交付或不按期交付商品房纠纷的处理

在商品房预售合同纠纷中，预售方不能交付或不按期交付商品房的纠纷也占有相当大的比例。这种纠纷的形成原因是多方面的。有的是因为预售方的建房资金不到位而引起的，有的是因为预售方将商品房转卖给第三人引起的，等等。对于这类纠纷，较难处理的问题是判定继续履行合同还是解除合同。

在预售方不能按合同交付房屋的纠纷中，多数预购方都要求

预售方退还房款（解除合同）并承担违约责任。当然，也有的预购方要求预售方继续履行合同并承担违约责任。对于这类纠纷，我们认为，应当在坚持合同效力的前提下，切实维护预购方的合法权益。一方面，在预售方有能力继续履行合同的情况下，应当要求预售方继续履行合同并承担违约责任。否则，如果判定解除合同，退还房款，则可能由于预售方无力退款而使预购人的合法权益得不到保障；另一方面，在预售方没有能力继续履行合同的情况下，而预售方又有足够的资金可以退还房款的，则可以解除合同，退还房款并承担违约责任。如果预售方既无继续履行合同的能力，又无退款的能力，法院则可以采取一定的保全措施，以保护预购方的合法权益。在这种情况下，法院应当判决解除合同，责令预售方承担违约责任，并对预售方已建的商品房或土地使用权依法进行强制拍卖，以拍卖的价款退还预购方的房款。

### 商品房买卖合同篇三

买受人委托出卖人代交专项维修资金（公共维修基金）的，出卖人应当自受托之日起\_\_\_\_\_日内，向买受人提交专项维修资金（公共维修基金）缴纳凭证。

买受人自行缴纳专项维修资金（公共维修基金）的，应当在商品房交付【时】【之日起\_\_\_\_\_日内】，向物业管理企业提交专项维修资金（公共维修基金）缴纳凭证。

### 商品房买卖合同篇四

#### 2019商品房买卖合同示范文本（预售）

出卖人向买受人出售其开发建设的房屋，双方当事人应当在自愿、平等、公平及诚实信用的基础上，根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律、法规的规定，就商品房买



卖相关内容协商达成一致意见，签订本商品房买卖合同。

出卖人：\_\_\_\_\_

通讯地址：\_\_\_\_\_

邮政编码：\_\_\_\_\_

营业执照注册号：\_\_\_\_\_

企业资质证书号：\_\_\_\_\_

法定代表人：\_\_\_\_\_ 联系电话：\_\_\_\_\_

委托代理人：\_\_\_\_\_ 联系电话：\_\_\_\_\_

委托销售经纪机构：\_\_\_\_\_

通讯地址：\_\_\_\_\_

邮政编码：\_\_\_\_\_

营业执照注册号：\_\_\_\_\_

经纪机构备案证明号：\_\_\_\_\_

法定代表人：\_\_\_\_\_ 联系电话：\_\_\_\_\_

买受人：\_\_\_\_\_

**【法定代表人】【负责人】**：\_\_\_\_\_

**【国籍】【户籍所在地】**：\_\_\_\_\_

出生日期：\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日，性别：\_\_\_\_\_

通讯地址：\_\_\_\_\_

邮政编码：\_\_\_\_\_ 联系电话：\_\_\_\_\_

【委托代理人】【法定代理人】：\_\_\_\_\_

【国籍】【户籍所在地】：\_\_\_\_\_

通讯地址：\_\_\_\_\_

邮政编码：\_\_\_\_\_, 联系电话：\_\_\_\_\_

(买受人为多人时，可相应增加)

## 第一条 项目建设依据

1、出卖人以【出让】【划拨】【\_\_\_\_\_】方式取得坐落于\_\_\_\_\_地块的建设用地使用权。该地块【国有土地使用证号】【\_\_\_\_\_】为\_\_\_\_\_, 土地使用权面积为\_\_\_\_\_平方米。买受人购买的商品房(以下简称该商品房)所占用的土地用途为\_\_\_\_\_, 土地使用权终止日期为\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日。

2、出卖人经批准，在上述地块上建设的商品房项目核准名称为\_\_\_\_\_, 建设工程规划许可证号为\_\_\_\_\_, 建筑工程施工许可证号为\_\_\_\_\_。

## 第二条 预售依据

该商品房已由\_\_\_\_\_批准预售，预售许可证号为\_\_\_\_\_。

## 第三条 商品房基本情况

1、该商品房的规划用途为【住宅】【办公】【商业】【\_\_\_\_\_】。

2、该商品房所在建筑物的主体结构为\_\_\_\_\_，建筑总层数为\_\_\_\_\_层，其中地上\_\_\_\_\_层，地下\_\_\_\_\_层。

3. 该商品房为第一条规定项目中的 **【幢】【座】**  
**【\_\_\_\_\_】**\_\_\_\_\_单元\_\_\_\_\_层\_\_\_\_\_号。房屋竣工后，如房号发生改变，不影响该商品房的特定位置。该商品房的平面图见附件一。

4、该商品房的房产测绘机构为\_\_\_\_\_，其预测建筑面积共\_\_\_\_\_平方米，其中套内建筑面积\_\_\_\_\_平方米，分摊共有建筑面积\_\_\_\_\_平方米。该商品房共用部位见附件二。

该商品房层高为\_\_\_\_\_米，有\_\_\_\_\_个阳台，其中\_\_\_\_\_个阳台为封闭式，\_\_\_\_\_个阳台为非封闭式。阳台是否封闭以规划设计文件为准。

#### 第四条 抵押情况

与该商品房有关的抵押情况为**【抵押】【未抵押】**。

抵押类型：\_\_\_\_\_，抵押人：\_\_\_\_\_，

抵押权人：\_\_\_\_\_，抵押登记机构：\_\_\_\_\_，

抵押登记日期：\_\_\_\_\_，债务履行期限：\_\_\_\_\_。

抵押类型：\_\_\_\_\_，抵押人：\_\_\_\_\_，

抵押权人：\_\_\_\_\_，抵押登记机构：\_\_\_\_\_，

抵押登记日期：\_\_\_\_\_，债务履行期限：\_\_\_\_\_。

抵押权人同意该商品房转让的证明及关于抵押的相关约定见附件三。

## 第五条 房屋权利状况承诺

- 1、出卖人对该商品房享有合法权利；
- 2、该商品房没有出售给除本合同买受人以外的其他人；
- 3、该商品房没有司法查封或其他限制转让的情况；
- 4□\_\_\_\_\_；
- 5□\_\_\_\_\_□

如该商品房权利状况与上述情况不符，导致不能完成本合同登记备案或房屋所有权转移登记的，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。

## 第六条 计价方式与价款

出卖人与买受人按照下列第\_\_\_\_\_种方式计算该商品房价款：

- 1、按照套内建筑面积计算，该商品房单价为每平方米\_\_\_\_\_(币种)\_\_\_\_\_元，总价款为\_\_\_\_\_(币种)\_\_\_\_\_元(大写\_\_\_\_\_元整)。
- 2、按照建筑面积计算，该商品房单价为每平方米\_\_\_\_\_(币种)\_\_\_\_\_元，总价款为\_\_\_\_\_(币种)\_\_\_\_\_元(大写\_\_\_\_\_元整)。
- 3、按照套计算，该商品房总价款为\_\_\_\_\_(币种)\_\_\_\_\_

元(大写\_\_\_\_\_元整)。

4、按照\_\_\_\_\_计算，该商品房总价款为\_\_\_\_\_ (币种)  
\_\_\_\_\_元(大写\_\_\_\_\_元整)。

## 第七条 付款方式及期限

(二) 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  
该商品房全部价款。

2、分期付款。买受人应当在\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日前  
分\_\_\_\_\_期支付该商品房全部价款，首期房价款 (币种)  
元(大写：\_\_\_\_\_元整)，应当于\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日  
前支付。

3、贷款方式付款：【公积金贷款】【商业贷款】【\_\_\_\_\_】。  
买受人应当于\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日前支付首期房价  
款\_\_\_\_\_ (币种) \_\_\_\_\_元(大写\_\_\_\_\_元整)，占全部房价款  
的\_\_\_\_\_%。

余款\_\_\_\_\_ (币种) \_\_\_\_\_元(大写\_\_\_\_\_元整)向 (贷款机构) 申请贷款支付。

4、其他方式：\_\_\_\_\_。

(三) 出售该商品房的全部房价款应当存入预售资金监管账户，  
用于本工程建设。

该商品房的预售资金监管机构为\_\_\_\_\_，预售资金监管  
账户名称为\_\_\_\_\_，账号为\_\_\_\_\_。

该商品房价款的计价方式、总价款、付款方式及期限的具体  
约定见附件四。

## 第八条 逾期付款责任

除不可抗力外，买受人未按照约定时间付款的，双方同意按照下列第\_\_\_\_\_种方式处理：

1、按照逾期时间，分别处理（(1)和(2)不作累加）。

(1)逾期在\_\_\_\_\_日之内，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。

(2)逾期超过\_\_\_\_\_日（该期限应当与本条第(1)项中的期限相同）后，出卖人有权解除合同。出卖人解除合同的，应当书面通知买受人。买受人应当自解除合同通知送达之日起\_\_\_\_\_日内按照累计应付款的\_\_\_\_\_%向出卖人支付违约金，同时，出卖人退还买受人已付全部房款（含已付贷款部分）。

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\_\_\_\_\_（该比率不低于第(1)项中的比率）的违约金。

本条所称逾期应付款是指依照第七条及附件四约定的到期应付款与该期实际已付款的差额；采取分期付款的，按照相应的分期应付款与该期的实际已付款的差额确定。

2□\_\_\_\_\_□

## 第九条 商品房交付条件

该商品房交付时应当符合下列第1、2、\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_项所列条件：

1、该商品房已取得建设工程竣工验收备案证明文件；

2、该商品房已取得房屋测绘报告；

3□\_\_\_\_\_；

4□\_\_\_\_\_ □

该商品房为住宅的，出卖人还需提供《住宅使用说明书》和《住宅质量保证书》□□

## 第十条 商品房相关设施设备交付条件

### (一) 基础设施设备

5、电话通信：交付时线路敷设到户；

6、有线电视：交付时线路敷设到户；

7、宽带网络：交付时线路敷设到户。

以上第1、2、3项由出卖人负责办理开通手续并承担相关费用；第4、5、6、7项需要买受人自行办理开通手续。

如果在约定期限内基础设施设备未达到交付使用条件，双方同意按照下列第\_\_\_\_\_种方式处理：

(1) 以上设施中第1、2、3、4项在约定交付日未达到交付条件的，出卖人按照本合同第十二条的约定承担逾期交付责任。

第5项未按时达到交付使用条件的，出卖人按日向买受人支付\_\_\_\_\_元的违约金；第6项未按时达到交付使用条件的，出卖人按日向买受人支付\_\_\_\_\_元的违约金；第7项未按时达到交付使用条件的，出卖人按日向买受人支付\_\_\_\_\_元的违约金。出卖人采取措施保证相关设施于约定交付日后\_\_\_\_\_日之内达到交付使用条件。

(2) \_\_\_\_\_□

(二) 公共服务及其他配套设施(以建设工程规划许可为准)

1、小区内绿地率：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日达到\_\_\_\_\_；

2、小区内非市政道路：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日达到\_\_\_\_\_；

3、规划的车位、车库：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日达到\_\_\_\_\_；

4、物业服务用房：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日达到\_\_\_\_\_；

5、医疗卫生机构：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日达到\_\_\_\_\_；

6、幼儿园：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日达到\_\_\_\_\_；

7、学校：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日达到\_\_\_\_\_；

8□\_\_\_\_\_；

9□\_\_\_\_\_□

以上设施未达到上述条件的，双方同意按照以下方式处理：

1、小区内绿地率未达到上述约定条件的，\_\_\_\_\_。

2、小区内非市政道路未达到上述约定条件的，\_\_\_\_\_。

3、规划的车位、车库未达到上述约定条件的，\_\_\_\_\_。

4、物业服务用房未达到上述约定条件



的，\_\_\_\_\_。

5、其他设施未达到上述约定条件的，\_\_\_\_\_。

关于本项目内相关设施设备的具体约定见附件五。

## 第十一条 交付时间和手续

(一) 出卖人应当在\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日前向买受人交付该商品房。

(二) 该商品房达到第九条、第十条约定的交付条件后，出卖人应当在交付日期届满前\_\_\_\_\_日(不少于10日)将查验房屋的时间、办理交付手续的时间地点以及应当携带的证件材料的通知书面送达买受人。买受人未收到交付通知书的，以本合同约定的交付日期届满之日为办理交付手续的时间，以该商品房所在地为办理交付手续的地点。

□

交付该商品房时，出卖人应当出示满足第九条约定的证明文件。出卖人不出示证明文件或者出示的证明文件不齐全，不能满足第九条约定条件的，买受人有权拒绝接收，由此产生的逾期交付责任由出卖人承担，并按照第十二条处理。

### (三) 查验房屋

1、办理交付手续前，买受人有权对该商品房进行查验，出卖人不得以缴纳相关税费或者签署物业管理文件作为买受人查验和办理交付手续的前提条件。

2、买受人查验的该商品房存在下列除地基基础和主体结构外的其他质量问题的，由出卖人按照有关工程和产品质量规范、标准自查验次日起\_\_\_\_\_日内负责修复，并承担修复

费用，修复后再行交付。

- (1) 屋面、墙面、地面渗漏或开裂等；
- (2) 管道堵塞；
- (3) 门窗翘裂、五金件损坏；
- (4) 灯具、电器等电气设备不能正常使用；
- (5) \_\_\_\_\_；
- (6) \_\_\_\_\_ □

3、查验该商品房后，双方应当签署商品房交接单。由于买受人原因导致该商品房未能按期交付的，双方同意按照以下方式处理：

- (1) \_\_\_\_\_；
- (2) \_\_\_\_\_ □

## 第十二条 逾期交付责任

除不可抗力外，出卖人未按照第十一条约定的时间将该商品房交付买受人的，双方同意按照下列第\_\_\_\_\_种方式处理：

1、按照逾期时间，分别处理（(1)和(2)不作累加）。

(1)逾期在\_\_\_\_\_日之内（该期限应当不多于第八条第1(1)项中的期限），自第十一条约定的交付期限届满之次日起至实际交付之日止，出卖人按日计算向买受人支付全部房价款万分之\_\_\_\_\_的违约金（该违约金比率应当不低于第八条第1(1)项中的比率）。

(2)逾期超过\_\_\_\_\_日(该期限应当与本条第(1)项中的期限相同)后,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;同时,出卖人按照全部房价款的\_\_\_\_\_%向买受人支付违约金。

买受人要求继续履行合同的,合同继续履行,出卖人按日计算向买受人支付全部房价款万分之\_\_\_\_\_(该比率应当不低于本条第1(1)项中的比率)的违约金。

2□\_\_\_\_\_□

### 第十三条 面积差异处理

该商品房交付时,出卖人应当向买受人出示房屋测绘报告,并向买受人提供该商品房的面积实测数据(以下简称实测面积)。实测面积与第三条载明的预测面积发生误差的,双方同意按照第\_\_\_\_\_种方式处理。

1、根据第六条按照套内建筑面积计价的约定,双方同意按照下列原则处理:

(1)套内建筑面积误差比绝对值在3%以内(含3%)的,据实结算房价款;

(2)套内建筑面积误差比绝对值超出3%时,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。

买受人选择不解除合同的，实测套内建筑面积大于预测套内建筑面积时，套内建筑面积误差比在3%以内(含3%)部分的房价款由买受人补足；超出3%部分的房价款由出卖人承担，产权归买受人所有。实测套内建筑面积小于预测套内建筑面积时，套内建筑面积误差比绝对值在3%以内(含3%)部分的房价款由出卖人返还买受人；绝对值超出3%部分的房价款由出卖人双倍返还买受人。

2、根据第六条按照建筑面积计价的约定，双方同意按照下列原则处理：

(2) 建筑面积、套内建筑面积误差比绝对值其中有一项超出3%时，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。买受人选择不解除合同的，实测建筑面积大于预测建筑面积时，建筑面积误差比在3%以内(含3%)部分的房价款由买受人补足，超出3%部分的房价款由出卖人承担，产权归买受人所有。实测建筑面积小于预测建筑面积时，建筑面积误差比绝对值在3%以内(含3%)部分的房价款由出卖人返还买受人；绝对值超出3%部分的房价款由出卖人双倍返还买受人。

建筑面积误差比= (实测建筑面积-预测建筑面积)除以预测建筑面积 ×100%

(3) 因设计变更造成面积差异，双方不解除合同的，应当签署补充协议。

3、根据第六条按照套计价的，出卖人承诺在房屋平面图中标明详细尺寸，并约定误差范围。该商品房交付时，套型与设计图纸不一致或者相关尺寸超出约定的误差范围，双方约定

如下：\_\_\_\_\_。

4、双方自行约定：\_\_\_\_\_。

#### 第十四条 规划变更

(一) 出卖人应当按照城乡规划主管部门核发的建设工程规划许可证规定的条件建设商品房，不得擅自变更。双方签订合同后，涉及该商品房规划用途、面积、容积率、绿地率、基础设施、公共服务及其他配套设施等规划许可内容经城乡规划主管部门批准变更的，出卖人应当在变更确立之日起10日内将书面通知送达买受人。出卖人未在规定时间内通知买受人的，买受人有权解除合同。

(二) 买受人应当在通知送达之日起15日内做出是否解除合同的书面答复。买受人逾期未予以书面答复的，视同接受变更。

(三) 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;同时，出卖人按照全部房价款的\_\_\_\_\_%向买受人支付违约金。买受人不解除合同的，有权要求出卖人赔偿由此造成的损失，双方约定如下：\_\_\_\_\_。

#### 第十五条 设计变更

(一) 双方签订合同后，出卖人按照法定程序变更建筑工程施工图设计文件，涉及下列可能影响买受人所购商品房质量或使用功能情形的，出卖人应当在变更确立之日起10日内将书面通知送达买受人。出卖人未在规定时间内通知买受人的，买受人有权解除合同。

1、该商品房结构形式、户型、空间尺寸、朝向;

2、供热、采暖方式;

3□\_\_\_\_\_;

4□\_\_\_\_\_;

5□\_\_\_\_\_□

(二) 买受人应当在通知送达之日起15日内做出是否解除合同的书面答复。买受人逾期未予以书面答复的, 视同接受变更。

(三) 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;同时, 出卖人按照全部房价款的\_\_\_\_\_%向买受人支付违约金。买受人不解除合同的, 有权要求出卖人赔偿由此造成的损失, 双方约定如下: \_\_\_\_\_。

## 第十六条 商品房质量

### (一) 地基基础和主体结构

出卖人承诺该商品房地基基础和主体结构合格, 并符合国家及行业标准。经检测不合格的, 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。因此而发生的检测费用由出卖人承担。买受人不解除合同的, \_\_\_\_\_。

### (二) 其他质量问题

该商品房质量应当符合有关工程质量规范、标准和施工图设计文件的要求。发现除地基基础和主体结构外质量问题的，双方按照以下方式处理：

(1) 及时更换、修理；如给买受人造成损失的，还应当承担相应赔偿责任。

(2) 经过更换、修理，仍然严重影响正常使用的，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，由出卖人承担相应赔偿责任。因此而发生的检测费用由出卖人承担。买受人不解除合同的，\_\_\_\_\_。

### (三) 装饰装修及设备标准

该商品房应当使用合格的建筑材料、构配件和设备，装置、装修、装饰所用材料的产品质量必须符合国家的强制性标准及双方约定的标准。不符合上述标准的，买受人有权要求出卖人按照下列第(1)、\_\_\_\_\_方式处理(可多选)：

(1) 及时更换、修理；

(2) 出卖人赔偿双倍的装饰、设备差价；

(3) \_\_\_\_\_；

(4) \_\_\_\_\_ □

具体装饰装修及相关设备标准的约定见附件六。

### (四) 室内空气质量、建筑隔声和民用建筑节能措施

1、该商品房室内空气质量符合【国家】【地方】标准，标准名称：\_\_\_\_\_，标准文号：\_\_\_\_\_。

该商品房为住宅的，建筑隔声情况符合【国家】【地方】标准，标准名称：\_\_\_\_\_，标准文号：\_\_\_\_\_。

该商品房室内空气质量或建筑隔声情况经检测不符合标准，由出卖人负责整改，整改后仍不符合标准的，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，由出卖人承担相应赔偿责任。经检测不符合标准的，检测费用由出卖人承担，整改后再次检测发生的费用仍由出卖人承担。因整改导致该商品房逾期交付的，出卖人应当承担逾期交付责任。

2、该商品房应当符合国家有关民用建筑节能强制性标准的要求。未达到标准的，出卖人应当按照相应标准要求补做节能措施，并承担全部费用；给买受人造成损失的，出卖人应当承担相应赔偿责任。\_\_\_\_\_。

## 第十七条 保修责任

(一)商品房实行保修制度。该商品房为住宅的，出卖人自该商品房交付之日起，按照《住宅质量保证书》承诺的内容承担相应的保修责任。该商品房为非住宅的，双方应当签订补充协议详细约定保修范围、保修期限和保修责任等内容。具体内容见附件七。

(二)下列情形，出卖人不承担保修责任：

1、因不可抗力造成的房屋及其附属设施的损害；



2、因买受人不当使用造成的房屋及其附属设施的损害；

3□\_\_\_\_\_□

(三)在保修期内，买受人要求维修的书面通知送达出卖人\_\_\_\_\_日内，出卖人既不履行保修义务也不提出书面异议的，买受人可以自行或委托他人进行维修，维修费用及维修期间造成的其他损失由出卖人承担。

## 第十八条 质量担保

出卖人不按照第十六条、第十七条约定承担相关责任的，由\_\_\_\_\_承担连带责任。

关于质量担保的证明见附件八。

## 第十九条 预售合同登记备案

(一)出卖人应当自本合同签订之日起【30日内】【\_\_\_\_日内】(不超过30日)办理商品房预售合同登记备案手续，并将本合同登记备案情况告知买受人。

(二)有关预售合同登记备案的其他约定如下：\_\_\_\_\_；\_\_\_\_\_。

## 第二十条 房屋登记

(一)双方同意共同向房屋登记机构申请办理该商品房的房屋所有权转移登记。

1、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。买受人不解除合同的,自买受人应当完成房屋所有权登记的期限届满之次日起至实际完成房屋所有权登记之日止,出卖人按日计算向买受人支付全部房价款万分之\_\_\_\_的违约金。

2□\_\_\_\_\_□

(三)因买受人的原因未能在约定期限内完成该商品房的房屋所有权转移登记的,出卖人不承担责任。

## 第二十一条 前期物业管理

(一)出卖人依法选聘的前期物业服务企业为\_\_\_\_\_。

(二)物业服务时间从\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日到\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日。

(三)物业服务期间,物业收费计费方式为【包干制】【酬金制】【\_\_\_\_】。物业服务费为\_\_\_\_\_元/月·平方米(建筑面积)。

(四)买受人同意由出卖人选聘的前期物业服务企业代为查验并承接物业共用部位、共用设施设备,出卖人应当将物业共用部位、共用设施设备承接查验的备案情况书面告知买受人。

(五)买受人已详细阅读前期物业服务合同和临时管理规约,同意由出卖人依法选聘的物业服务企业实施前期物业管理,遵守临时管理规约。业主委员会成立后,由业主大会决定选聘或续聘物业服务企业。

该商品房前期物业服务合同、临时管理规约见附件九。

## 第二十二条 建筑物区分所有权

(一) 买受人对其建筑物专有部分享有占有、使用、收益和处分的权利。

(二) 以下部位归业主共有：

3□\_\_\_\_\_□

(三) 双方对其他配套设施约定如下：

1、规划的车位、车库：\_\_\_\_\_；

2、会所：\_\_\_\_\_；

3□\_\_\_\_\_□

## 第二十三条 税费

双方应当按照国家的有关规定，向相应部门缴纳因该商品房买卖发生的税费。因预测面积与实测面积差异，导致买受人不能享受税收优惠政策而增加的税收负担，由\_\_\_\_\_承担。

## 第二十四条 销售和使用承诺

1、出卖人承诺不采取分割拆零销售、返本销售或者变相返本销售的方式销售商品房；不采取售后包租或者变相售后包租的方式销售未竣工商品房。

2、出卖人承诺按照规划用途进行建设和出售，不得擅自改变该商品房使用性质，并按照规划用途办理房屋登记。出卖人不得擅自改变与该商品房有关的共用部位和设施的使用性质。

3、出卖人承诺对商品房的销售，不涉及依法或者依规划属于买受人共有的共用部位和设施的处分。

4、出卖人承诺已将遮挡或妨碍房屋正常使用的情况告知买受人。具体内容见附件十。

5、买受人使用该商品房期间，不得擅自改变该商品房的用途、建筑主体结构和承重结构。

6□\_\_\_\_\_□

7□\_\_\_\_\_□

## 第二十五条 送达

出卖人和买受人保证在本合同中记载的通讯地址、联系电话均真实有效。任何根据本合同发出的文件，均应采用书面形式，以【邮政快递】【邮寄挂号信】【\_\_\_\_\_】方式送达对方。任何一方变更通讯地址、联系电话的，应在变更之日起\_\_\_\_\_日内书面通知对方。变更的一方未履行通知义务导致送达不能的，应承担相应的法律责任。

## 第二十六条 买受人信息保护

出卖人对买受人信息负有保密义务。非因法律、法规规定或国家安全机关、公安机关、检察机关、审判机关、纪检监察部门执行公务的需要，未经买受人书面同意，出卖人及其销售人员和相关工作人员不得对外披露买受人信息，或将买受人信息用于履行本合同之外的其他用途。

## 第二十七条 争议解决方式

本合同在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决，也可通过消费者协会等相关机构调解；或按照下列第 种方式解决：

1、依法向房屋所在地人民法院起诉。

2、提交\_\_\_\_\_仲裁委员会仲裁。

## 第二十八条 补充协议

对本合同中未约定或约定不明的内容，双方可根据具体情况签订书面补充协议(补充协议见附件十一)。

补充协议中含有不合理的减轻或免除本合同中约定应当由出卖人承担的责任，或不合理的加重买受人责任、排除买受人主要权利内容的，仍以本合同为准。

## 第二十九条 合同生效

本合同自双方签字或盖章之日起生效。本合同的解除应当采用书面形式。

本合同及附件共\_\_\_\_\_页，一式\_\_\_\_\_份，其中出卖人\_\_\_\_\_份，买受人\_\_\_\_\_份，【\_\_\_\_\_】\_\_\_\_\_份，【\_\_\_\_\_】\_\_\_\_\_份。合同附件与本合同具有同等法律效力。

出卖人(签字或盖章)：\_\_\_\_\_ 买受人(签字或盖章)：\_\_\_\_\_

【法定代理人】(签字或盖章)：\_\_\_\_\_

签订地点：\_\_\_\_\_ 签订地点：\_\_\_\_\_

## 附件一 房屋平面图(应当标明方位)

1、房屋分层分户图(应当标明详细尺寸，并约定误差范围)

2、建设工程规划方案总平面图

## 附件二 关于该商品房共用部位的具体说明(可附图说明)

1、纳入该商品房分摊的共用部位的名称、面积和所在位置

2、未纳入该商品房分摊的共用部位的名称、所在位置

附件三 抵押权人同意该商品房转让的证明及关于抵押的相关约定

1、抵押权人同意该商品房转让的证明

2、解除抵押的条件和时间

3、关于抵押的其他约定

附件四 关于该商品房价款的计价方式、总价款、付款方式及期限的具体约定

附件五 关于本项目内相关设施、设备的具体约定

1、相关设施的位置及用途

2、其他约定

附件六 关于装饰装修及相关设备标准的约定

交付的商品房达不到本附件约定装修标准的，按照本合同第十六条第(三)款约定处理。出卖人未经双方约定增加的装置、装修、装饰，视为无条件赠送给买受人。

双方就装饰装修主要材料和设备的品牌、产地、规格、数量等内容约定如下：

1、外墙：【瓷砖】【涂料】【玻璃幕墙】  
【\_\_\_\_\_】；\_\_\_\_\_。

2、起居室：

(1)内墙：【涂料】【壁纸】【\_\_\_\_\_】；\_\_\_\_\_。

(2) 顶棚：【石膏板吊顶】 【涂料】  
【\_\_\_\_\_】；\_\_\_\_\_。

(3) 室内地面：【大理石】 【花岗岩】 【水泥抹面】 【实木地板】 【\_\_\_\_\_】；\_\_\_\_\_。

### 3、厨房：

(1) 地面：【水泥抹面】 【瓷砖】  
【\_\_\_\_\_】；\_\_\_\_\_。

(2) 墙面：【耐水腻子】 【瓷砖】  
【\_\_\_\_\_】；\_\_\_\_\_。

(3) 顶棚：【水泥抹面】 【石膏吊顶】  
【\_\_\_\_\_】；\_\_\_\_\_。

(4) 厨具：\_\_\_\_\_。

### 4、卫生间：

(1) 地面：【水泥抹面】 【瓷砖】 【\_\_\_\_\_】；\_\_\_\_\_。

(2) 墙面：【耐水腻子】 【瓷砖】 【\_\_\_\_\_】；\_\_\_\_\_。

(3) 顶棚：【水泥抹面】 【石膏吊顶】 【\_\_\_\_\_】；\_\_\_\_\_。

(4) 卫生器具。

5、阳台：【塑钢封闭】 【铝合金封闭】 【断桥铝合金封闭】  
【不封闭】 【\_\_\_\_\_】；\_\_\_\_\_。

### 6、电梯：

(1) 品牌：\_\_\_\_\_；

(2) 型号：\_\_\_\_\_。

7、管道：\_\_\_\_\_。

8、窗户：\_\_\_\_\_。

9□\_\_\_\_\_□

10□\_\_\_\_\_□

## 附件七 关于保修范围、保修期限和保修责任的约定

该商品房为住宅的，出卖人应当提供《住宅质量保证书》；该商品房为非住宅的，双方可参照《住宅质量保证书》中的内容对保修范围、保修期限和保修责任等进行约定。该商品房的保修期自房屋交付之日起计算，关于保修期限的约定不应低于《建设工程质量管理条例》第四十条规定的最低保修期限。

### (一) 保修项目、期限及责任的约定

#### 1、地基基础和主体结构：

保修期限为：（不得低于设计文件规定的该工程的合理使用年限）；\_\_\_\_\_。

2、屋面防水工程、有防水要求的卫生间、房间和外墙面的防渗漏：\_\_\_\_\_，保修期限为：\_\_\_\_\_（不得低于5年）；\_\_\_\_\_。

#### 3、供热、供冷系统和设备：

保修期限为：\_\_\_\_\_（不得低于2个采暖期、供冷期）；\_\_\_\_\_。



4、电气管线、给排水管道、设备安装：

保修期限为：\_\_\_\_\_（不得低于2年）；\_\_\_\_\_。

5、装修工程：

保修期限为：\_\_\_\_\_（不得低于2年）；\_\_\_\_\_。

6□\_\_\_\_\_；

7□\_\_\_\_\_；

8□□

(二)其他约定。

附件八 关于质量担保的证明

附件九 关于前期物业管理的约定

1、前期物业服务合同

2、临时管理规约

附件十 出卖人关于遮挡或妨碍房屋正常使用情况的说明

(如：该商品房公共管道检修口、柱子、变电箱等有遮挡或妨碍房屋正常使用的情况)

附件十一 补充协议

## 商品房买卖合同篇五

身份证号码：\_\_\_\_\_电话：\_\_\_\_\_

乙方(买方)：\_\_\_\_\_

身份证号码：\_\_\_\_\_电话：\_\_\_\_\_

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\_\_\_\_市\_\_区\_\_\_\_园六\_\_\_\_号楼房(单元\_\_号楼房(建筑面积\_\_米)楼房出卖给乙方。

二、双方议定上述房地产及附属建筑物总价款为人民币\_\_\_\_大写肆拾叁\_\_万元整；大写肆拾叁\_\_万元整；即人民币小写\_\_元。

三、乙方于\_\_\_\_年\_\_月\_\_日向甲方支付定金：大写贰\_\_万元整，即小写\_\_元。

四、乙方于\_\_\_\_年\_\_月\_\_日第二次付款大写叁\_\_万元整，即小写\_\_元。

五、经甲乙双方同意，甲方于\_\_\_\_年\_\_月\_\_14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，将暂时暂扣叁仟元购房款，小写3000.00元，待该楼房的房产证顺利过户给乙方时，乙方再把此叁仟元款项付给甲方)。

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。

八、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、物业管理费、取暖费、网费、有线电视费等。

九、本合同签订后，如一方违反本合同条款，该方应向对方支付一一元的违约金；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，应向对方支付五十元罚金，逾期一日视为毁约；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、经双方确认，---年--月--日前，乙方把剩余购房款一次性付给甲方时，甲方届时将该楼房及全部楼房钥匙和此楼购楼的售楼合同及购楼收据全部一并交给乙方。交付该房产时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。

十一、双方违约责任如下：甲方如违反本协议，则双倍返还乙方所付购楼款项。乙方如违反本协议，返还乙方所付购楼款项。则甲方不予退还购楼订金。

十二、附加条款：---

甲方(卖方)：

身份证号：\_\_\_\_\_

住址：\_\_\_\_\_

电话：\_\_\_\_\_

乙方(买方)：\_\_\_\_\_

身份证号：\_\_\_\_\_

住址：\_\_\_\_\_

电话：\_\_\_\_\_

丙方(见证人)：\_\_\_\_\_

身份证号：\_\_\_\_\_

住址：\_\_\_\_\_

电话：\_\_\_\_\_

签定日期：----年--月--日

签定地点：\_\_\_\_\_

正规商品房买卖合同2 出卖人：\_\_\_\_\_ 买受人：\_\_\_\_\_

身份证号：\_\_\_\_\_ 身份证号：\_\_\_\_\_

联系电话：\_\_\_\_\_ 联系电话：\_\_\_\_\_

根据《中华人民共和国合同法》及其他有关法律、法规之规定，买受人和出卖人在平等、自愿、协商一致的基础上就买卖房屋达成如下协议：

平方米，公共部位与公用房屋分摊建筑面积平方米。

第二条 计价方式与价款 出卖人与买受人约定按下述第种方式计算该房屋价款：

1. 按建筑面积计算，该房屋单价为(币)每平方米元，总金额(币)千百拾万千百拾元整。

2. 按套内建筑面积计算，该房屋单价为(币)每平方米元，总金额(币)千百拾万千百拾元整。

3. 按套(单元)计算, 该房屋总价款为(币)千百拾万千百拾元整。

买受人如未按本合同规定的时间付款, 按下列第种方式处理:

1. 按逾期时间, 分别处理(不作累加)

(2)逾期超过日后, 出卖人有权解除合同。出卖人解除合同的, 买受人按累计应付款的%向出卖人支付违约金。买受人愿意继续履行合同的, 经出卖人同意, 合同继续履行, 自本合同规定的应付款期限之第二天起至实际全额支付应付款之日止, 买受人按日向出卖人支付逾期应付款万分之的违约金。

第四条交付期限出卖人应当在年月日前, 依照国家和地方人民政府的有关规定, 将具备下列第种条件, 并符合本合同约定的房屋交付买受人使用:

1. 该房屋经验收合格。

2. 该房屋经综合验收合格。

3. 该房屋经分期综合验收合格。

4. 该房屋取得商品住宅交付使用批准文件。

1. 按逾期时间, 分别处理(不作累加)

(2)逾期超过日后, 买受人有权解除合同。买受人解除合同的, 出卖人应当自买受人解除合同通知送达之日起天内退还全部已付款, 并按买受人累计已付款的%向买受人支付违约金。买受人要求继续履行合同的, 合同继续履行, 自本合同第八条规定的最后交付期限的第二天起至实际交付之日止, 出卖人按日向买受人支付已交付房价款万分之的违约金。

第五条交接

房屋达到交付使用条件后，出卖人应当书面通知买受人办理交付手续。双方进行验收交接时，出卖人应当出示本合同第八条规定的证明文件，并签署房屋交接单。所购房屋为住宅的，出卖人还需提供《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》。出卖人不出示证明文件或出示证明文件不齐全，买受人有权拒绝交接，由此产生的延期交房责任由出卖人承担。

第六条出卖人保证销售的房屋没有产权纠纷和债权债务纠纷。因出卖人原因，造成该房屋不能办理产权登记或发生债权债务纠纷的，由出卖人承担全部责任。

1. 买受人退房，出卖人在买受人提出退房要求之日起日内将买受人已付房价款退还给买受人，并按已付房价款的%赔偿买受人损失。
2. 买受人不退房，出卖人按已付房价款的%向买受人支付违约金。

第七条买受人的房屋仅作使用，买受人使用期间不得擅自改变该房屋的建筑主体结构、承重结构和用途。除本合同及其附件另有规定者外，买受人在使用期间有权与其他权利人共同享用与该房屋有关联的公共部位和设施，并按占地和公共部位与公用房屋分摊面积承担义务。出卖人不得擅自改变与该房屋有关联的公共部位和设施的使用性质。

第八条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，按下述第种方式解决：

1. 提交仲裁委员会仲裁。
2. 依法向人民法院起诉。

第九条本合同未尽事项，可由双方约定后签订补充协议(附件四)。

第十条合同附件与本合同具有同等法律效力。本合同及其附件内，空格部分填写的文字与印刷文字具有同等效力。

第十一条本合同连同附件共页，一式份，具有同等法律效力，合同持有的情况如下：出卖人份，买受人份，份。

第十二条本合同自双方签订之日起生效。自本合同生效之日起30天内，由出卖人向申请登记备案。

出卖人(签章)：\_\_\_\_\_买受人(签章)：\_\_\_\_\_

【法定代表人】：\_\_\_\_\_【法定代表人】：\_\_\_\_\_

【委托代理人】：\_\_\_\_\_ (签章)【委托代理人】：\_\_\_\_\_ (签章)

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

## 商品房买卖合同篇六

身份证号：\_\_\_\_\_

乙方(买方)：\_\_\_\_\_

身份证号：\_\_\_\_\_

甲、乙双方就位于\_\_\_\_\_ (注意：应与商铺产权证上的地址一致)的商铺的整体买卖事宜，根据《合同法》、《城市房地产管理法》等有关法律之规定，双方在遵循平等自愿、诚实信用的原则下，经协商一致订立本合同，以资共同遵守。

第一条甲、乙双方协商一致，乙方受让甲方位于\_\_\_\_\_，商铺具体状况如下：

(1) 产权证号为\_\_\_\_\_，土地使用权证号为\_\_\_\_\_。

(2) 商铺座落在\_\_\_\_\_，结构为砖混\_\_\_\_\_；

(3) 商铺产权面积\_\_\_\_\_平方米。

(4) 商铺占用范围内的土地所有权为国有，国有土地使用权以出让方式获得；

(5) 商铺目前部分被租赁（承租人为\_\_\_\_\_，租期截止为\_\_\_\_\_，租金为\_\_\_\_\_，具体详见租赁合同）。

以上系甲方对商铺基本情况的陈述，甲方保证对所转让的商铺拥有完全的所有权、处分权和收益权，不存在任何权利瑕疵（包括但不限于抵押权、优先购买权等）。乙方以甲方的保证和陈述为基础，决定整体买受上述商铺。

甲方保证本合同生效之日起不得与上述商铺的承租人再订立任何有关租赁性质的合同，原租赁合同在未征得乙方书面同意的情况下不得展期、续租。否则导致商铺迟延交付的，甲方应按每迟延一日\_\_\_\_\_元的标准向乙方承担违约金。

第二条甲、乙双方经协商一致，同意上述商铺转让包干价款共计人民币\_\_\_\_\_万元，小写（\_\_\_\_\_元）。

乙方的付款方式和付款期限：

本合同生效后乙方应向甲方支付给定金人民币\_\_\_\_\_万元，合同履行过程中该定金可抵作购商铺款。

甲方应在合同生效后\_\_\_\_\_日内将商铺过户至乙方名下，乙方应在妥商铺过户手续的当日将余款\_\_\_\_\_元一并付清。

第三条上述商铺的过户费用由乙方承担。



第四条甲、乙双方对商铺的责任界定以过户为准，过户前所有的费用（包括但不限于水电费、物业费、租金等）由甲方承担或享有；过户后所有的费用（包括但不限于水电费、物业费、租金等）由乙方承担或享有。

第五条如因甲方原因导致上述的商铺无法按照合同约定的时间办理过户手续给乙方，视为甲方重大违约，乙方有权单方解除合同，甲方除应立即退还乙方已付款项外，还应向乙方支付违约金\_\_\_\_\_元。

如因乙方原因导致商铺无法与甲方履行合同（即过户至乙方），视为乙方重大违约，甲方有权单方解除合同并没收乙方订金。

第六条本合同适用中华人民共和国法律、法规。甲、乙双方在履行本合同过程中若发生争议，应协商解决，协商不成，双方均有权向商铺所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

第七条合同未尽事宜，经协商一致，双方可以订立补充协议。补充协议与本合同不一致的，以补充协议为准。

第八条本合同一式贰份，甲、乙双方各执一份。本合同自甲、乙双方签字盖章后生效。

甲方：\_\_\_\_\_

乙方：\_\_\_\_\_

住所地：\_\_\_\_\_

住所地：\_\_\_\_\_

电话：\_\_\_\_\_

电话：\_\_\_\_\_

身份证号码：\_\_\_\_\_

身份证号码：\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

## 商品房买卖合同篇七

在通常的商品房按揭纠纷中，一般存在着四个合同，即商品房买卖合同、按揭贷款合同，通过购房人与按揭银行签订的抵押贷款合同中的抵押、回购的具体条款加以确定的抵押担保合同和保证担保合同。审理商品房按揭纠纷案件，必须首先明确这些合同及其体现的法律关系之间的关系。

司法实践中，普遍的观点认为，按揭合同是购房合同的从合同，不具有独立性，随主合同的变更、消灭而变更、消灭。

（一）按揭合同不应是购房合同的从合同。首先，合同目的相对独立。按揭合同的目的是借贷资金，购房合同的目的是购买房屋，两合同追求的目的并不具有依附性，是各自独立的。其次，两者所生之债务的范围不具有依附性。从合同所生之债务以主合同所生之债务为发生依据和限额，而按揭合同所生的债务可单独产生，双方是相对独立的。第三，购房合同的无效、可撤销并不必然导致按揭合同的无效、可撤销，只会影响到按揭合同的抵押担保标的物发生变化，并不实质影响到资金借贷关系。银行贷出资金，主要考虑的是购房人的资信状况，即使购房合同有瑕疵，导致抵押担保存在问题，但如购房人资信并未下降或又能提供其他担保，则并不影响银行资金安全，银行也不会必然要求解除按揭合同，银行、购房人对按揭合同的解除有选择权。从合同的相对性原则出发，应确认这两个合同是相互独立的。

（二）抵押担保合同、保证担保合同应是借款合同的从合同，以借款合同的存在为前提。但应明确，该主合同是银行与购

房人之间签订的借款合同，而非购房人与开发商签订的购房合同。

（三）购房合同通常与抵押担保合同、保证担保合同无关，但如购房合同无效，特别是买卖的标的物属不得抵押的财产，购房人与开发商恶意串通以损害银行利益，以合法形式掩盖非法目的等情形，则将导致这两个担保合同无效。

房地产价值巨大，不应轻易解除合同，使购房者能够转嫁市场风险。同时合同解除后，亦可能使经合法登记的享有优先受偿权的按揭银行的利益遭受损失。考虑到其标的物价值大，影响大，涉及当事人复杂，各方利益重叠，标的物又成抵押标的，对于涉及按揭的商品房买卖合同不能轻易解除。但也有人认为，应参照香港法律，存在按揭合同的购房合同不经银行同意不得解除，这在外资银行中是一种普遍看法。笔者不同意这种看法。因为英美法中，按揭是转让所有权的担保，在未清偿完债务前，与所有权有关的一切不动产权益都属银行，发生诉讼时银行是以房地产所有人的名义进行诉讼，未经银行同意当然不能解除合同，使所有权发生转移。而我国的按揭实质上是抵押担保，开发商享有在建工程的所有权，在预售登记后购房者享有房屋的期待所有权，这两种权利共同指向的标的物同为按揭合同中的抵押标的物，开发商、购房者同意将该标的物抵押给按揭银行，同意按揭银行享有优先受偿权，共同作出抵押的意思表示，应为按揭合同的实质上的共同抵押人。解除合同实质上是在共同抵押人之间发生权利转移，并不影响银行的优先受偿权，双方当然可以行使权利，解除合同。但考虑到按揭合同的特殊性，在解除合同的上要更加慎重。

在下列情形下，购房者的利益遭受了重大损害，可允许购房者解除预售合同：

- 1、发展商迟延交楼，在购房者起诉要求解约时起1年内不能竣工交楼的。此种迟延交楼严重违约，且1年内都不能交楼，

购房者无法入住，严重损害订约目的，应依法解约。

2、发展商货不对板，所交付的房屋楼层与原约定严重不符，此时可予解除合同。但对于朝向有所变更，应视情况而定。如改变的朝向更有利于居住，通风采光更好，则合同目的尚可达到，不足以构成根本违约，可通过违约金给付等手段加以调整，不宜解约。对于发展商交付的房屋面积缩水或面积加大，如超过原约定面积3%的，视为严重违约，可予解约，但如购房人已入住，从实际出发也不宜再解除。可通过调解，让开发商承担责任，对少面积则退还价款，多面积则由发展商主动放弃该部分价款或以成本价收取。未超过原约定面积3%的，应视为建房过程中存在的正常误差，可通过调整购房款项加以解决。对于交付的房屋中提供的装修与约定不符的，鉴于装修是房屋的附合物，并非房屋主体，装修不符可通过评估后予以补偿，以给付违约金方式调整，不宜解除合同。

3、房屋质量存在问题，应视不同情况加以认定：如房屋仅存在轻微瑕疵，如漏水、凹凸不平等问题，可通过修补、给付违约金方式补偿业主损失，不应仅因违反合同中的一般性条款就解除合同。对于房屋存在严重质量问题，将足以影响居住者的人身安全，经有权鉴定机关确认后，可视为其不能满足居住目的，可予解除合同。

4、发展商以提供银行按揭为优惠，指定按揭银行为购房者提供贷款，嗣后又无法办妥按揭手续提供贷款。此时鉴于按揭贷款是购房者购房的先决条件，款项的交付是合同的重要条件，不能提供贷款将导致购房者给付不能，且购房者对按揭银行无选择权，其无过错，故应视为合同目的不能达到，可以解除合同。但如果是购房者自行选择按揭银行，则开发商对按揭贷款不能办妥无过错，不应解除合同，应给购房者一定宽限期来缓解资金困难。

5、对于购房者主张开发商所建房屋环境与广告宣传不符而要

求解约的，应区分不同情况来对待。如广告用语只是用“鸟语花香”、“人间仙境”等一般描述性用语，应视为对环境的感性宣传，无实际约束力，不应因此予以解约；如广告用语使用明确承诺，如“附近一百米内有名校”等等，则如不符合，一般情况只应视为违约，不应解除合同，因合同的居住目的尚能达到；但如该广告要约非常明确，如“可入广州户口”，却又未能履行，而购房者的购房目的不仅为居住，还因受广告内容吸引，有强烈意愿要求满足广告要约的内容，此时应视为合同目的不能达到，对此种情况可以解除合同。

购房合同解除后，如何处理按揭合同呢？鉴于两者是联系紧密的相互独立的合同，在购房合同解除后，按揭合同并非必然解除，而应充分尊重当事人的意愿。如果银行、购房人均不主张解除按揭合同，则不应解除。如银行主张解除，但购房人能另行提供等额担保，并无严重违约也不应解除合同。如购房人主张解除合同，银行不同意，则应分情况考虑：1. 如银行是开发商指定，提供按揭是购房人购房的前提条件，则银行与开发商关系紧密，其有监管款项用途之责，现合同目的不能实现，可认为银行违反了对合同项下的实质内容的严格遵守，另外购房人拒交贷款本息，也已严重违约，且此时购房人有严重对抗情绪，继续履行合同已无实际意义，可判决解约。2. 如按揭银行是购房人自行寻找，与开发商无紧密联系，现借款已履行完毕，借款合同目的已达到，因按揭银行无过错，只是购房人违约，在银行不同意解约的情况下，应尊重守约方意愿，不应解约。如果按揭银行、购房人均同意解除合同，则应尊重当事人协商一致的意愿，可一并解除按揭合同。3. 如果事先合同有约定，解除按揭合同需经银行同意，则应尊重约定，一般不应予以解除。但在烂尾楼的情况下，考虑到合同基础的严重丧失，可由法院参照情势变更原则予以解除合同。

解除了预售购房合同和按揭合同，必然涉及到款项的返还。商品房预售按揭中，款项的去向是银行贷款给购房者，购房者向开发商交纳购房款。根据合同的相对性原则，权利人只

能向其有合同关系或法定关系特定人主张权利，因此对于款项的返还，应为：

- 1、开发商向购房者返还全部购房款，包括购房者自付款项和从银行贷款所获得的款项。
- 2、购房者向按揭银行返还所借款项本息，但应扣除其已偿还的款项本息。开发商如签署了回购担保等保证条款，则应对其承担连带清偿责任。

对于因烂尾楼而解除合同，如按揭银行是发展商指定，在款项的返还时，应考虑到银行作为发展商的开户银行，控制资金流向，其未尽到监控义务，对烂尾楼的产生有一定责任，可在款项返还时，适当减少违约金、利息等小业主的支付款项，平衡各方利益。

在款项返还过程中，也要注意维护按揭银行的利益，按揭的标的物是尚未建好的房屋，购房人尚未取得产权，其抵押的标的物严格意义上的产权还属开发商，购房人享有的是一种物权性质的债权，将此种权利进行抵押，开发商也同意在事实上将其享有的在建工程的产权抵押给银行，可认为这种抵押是一种事实上的共同抵押。因此，无论是否解除合同，将房屋的权利配置给开发商还是购房人，都不应影响银行的优先受偿权。在贷款本息未归还之前，房屋的抵押登记备案不应解除，开发商如果另行出售要经按揭银行的同意，否则取得抵押物所有权的受让人必须依有关司法解释代替债务人清偿债务，使抵押权消灭，银行对售房款享有优先受偿权。可考虑开发商向购房者返还的款项中，对属于银行本息数额内部分，将其视为抵押物的变价，银行可实现优先受偿。

## 商品房买卖合同篇八

2、本合同所称商品房是指由房地产开发企业开发建设并出售的房屋。

4、本合同文本中涉及到的选择、填写内容以手写项为优先。

1、差异值为士0.6%以内(含本数)的,买卖双方不作任何补偿;

第六条 付款方式及期限。买受人按下列第\_\_\_\_\_种方式付款:

1、一次性付款

2、分期付款

1、按逾期时间,分别处理(不作累加)

(1)逾期在\_\_\_\_日之内,自本合同规定的应付款期限之

(1)项中的比率)的违约金。本条中的逾期应付款指依照本合同

2□

1、该商品房经验收合格。

2、该商品房经综合验收合格。

3、该商品房经分期综合验收合格。

1、遭遇不可抗力,且出卖人在发生之日起\_\_\_\_日内告知买受人的;

2□

3□

第九条 出卖人逾期交房的违约责任。除本合同

1、按逾期时间，分别处理(不作累加)

(1)逾期不超过\_\_\_\_日，自本合同

第八条规定的最后交付期限的

第八条规定的最后交付期限的

(1)项中的比率)的违约金。

2□

1、出卖人赔偿双倍的装饰、设备差价。

2□

3□

1□

2□

3□

4□

5、如果在规定日期内未达到使用条件，双方同意按以下方式处理：

1□

2□

3□



2、买受人不退房，出卖人按已付房价款的\_\_\_\_\_%向买受人支付违约金。

3□

第十七条 双方可以就下列事项约定：

1. 该商品房所在楼宇的屋面使用权；
2. 该商品房所在楼宇的外墙面使用权
- 3.
- 4.

1. 提交\_\_\_\_\_仲裁委员会仲裁。

2. 依法向人民法院起诉。

第二十条 本合同未尽事项，可由双方约定后签订补充协议(附件四)。

第二十三条 本合同自双方签订之日起生效。

一：房屋平面图附件

二：公共部位与公用房屋分摊建筑面积构成说明附件

三：装饰、设备标准

1、外墙：

2、内墙：

3、顶棚：

4、地面：

5、门窗：

6、厨房：

7、卫生间：

8、阳台：

9、电梯：

10、其他附件

## 商品房买卖合同篇九

甲方按照《中华人民共和国城市房地产管理法》的规定，双方经友好协商，就上述房屋的预售预购事项，订立本合同。

第一条 预售房屋售价为每建筑平方米人民币\_\_\_\_\_元，价款合计为人民币（大写\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_万\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_元整（小写：\_\_\_\_\_元）。乙方同意按分期付款付款方式付款。乙方已支付的定金在乙方最后一次付款时转为购房价款。

第二条 贷款相关事宜由房产商负责协调办理。

第二条 甲方须于\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日前，将房屋交付给乙方。

第三条 除不可抗力外，甲方未按期将房屋交付给乙方的，乙方有权向甲方追索违约金。违约金支付时间自房屋应交付之日第二天起至实际交付日止，每延期一天，甲方按房价款总

额的万分之\_\_\_\_\_（大写数字）向乙方支付违约金。

第四条 除不可抗力外，逾期\_\_\_\_\_日（遇法定节假日顺延）甲方未交付房屋的，乙方有权解除本合同。合同解除自乙方书面通知送达甲方之日起生效。

第六条 甲方交付的房屋经建设工程质量监管部门认定不合格的，乙方有权解除本合同，甲方应在合同解除后30日内向乙方双倍返还定金，并将乙方已付的房价款和利息全部退还乙方。

第十条 本合同未尽事项，双方可签订补充协议。

第十一条 本合同正本一式两份，甲乙双方各执一份，合同由签字之日起开始生效。

甲方签字：

乙方签字：

年月日

## 商品房买卖合同篇十

根据国家和省法律、法规和有关规定，买受人和出卖人在平等、自愿、协商一致的基础上就买卖商品房达成如下协议：

第一条 项目建设依据

出卖人以\_\_\_\_\_方式取得位于\_\_\_\_\_、编号为\_\_\_\_\_、的地块的土地使用权，取得《土地使用权证书》。土地使用权出让合同号为\_\_\_\_\_。

出卖人经批准，在上述地块上建设商品房，【现定名】【暂定名】\_\_\_\_\_。建设工程规划许可证号为\_\_\_\_\_，施工许可证号为\_\_\_\_\_。

## 第二条 商品房销售依据

买受人购买的商品房为【现房】【预售商品房】。预售商品房批准机关为\_\_\_\_\_，商品房预售许可证号为\_\_\_\_\_。

## 第三条 买受人所购商品房的基本情况

买受人购买的商品房为【现房】【预售商品房】（以下简称该商品房，其房屋平面图经规划部门批准，见本合同附件一，房号以附件一上表示为准）。该商品房为本合同第一条规定的项目中的：第\_\_\_\_\_【幢】\_\_\_\_\_【座】\_\_\_\_\_【单元】\_\_\_\_\_【层】\_\_\_\_\_号房。

该商品房的用途为\_\_\_\_\_，属\_\_\_\_\_结构，层高为\_\_\_\_\_，建筑层数地上\_\_\_\_\_层，地下\_\_\_\_\_层。该商品房阳台封闭式的\_\_\_\_\_个，非封闭式的\_\_\_\_\_个。

该商品房合同约定建筑面积共\_\_\_\_\_平方米，其中，套内建筑面积\_\_\_\_\_平方米，公共部位与公用房屋分摊建筑面积\_\_\_\_\_平方米（有关公共部位与公用房屋分摊建筑面积构成说明见附件二）。

买受人在签订本买卖合同时，应与出卖人或其委托的物业管理公司签订《前期物业管理服务协议》。

## 第四条 计价方式与价款

出卖人与买受人约定按下述第\_\_\_\_\_种方式计算该商品房

价款：

1. 该商品房属预售，按【套】【整层】出售，按【套内】【整层内】建筑面积计算，该商品房单价为（\_\_\_\_\_币）每平方米\_\_\_\_\_元，总金额（\_\_\_\_\_币）\_\_\_\_\_元整。
2. 该商品房属预售，按整幢出售，按建筑面积计算，该商品房单价为（\_\_\_\_\_币）每平方米\_\_\_\_\_元，总金额（\_\_\_\_\_币）\_\_\_\_\_元整。
3. 该商品房属现房，按【套】【整层】【整幢】出售，总价款为（\_\_\_\_\_币）\_\_\_\_\_元整。

第五条 面积确认及面积差异处理。（当事人选择按套计价的，不适用本条约定）

本条款适用于商品房预售，该商品房交付使用后，合同约定计价面积与产权登记面积有差异的，以产权登记面积为准。产权登记面积与合同约定计价面积发生差异（含误差，下同），双方同意按以下原则处理：

1. 差异值为±0.6%以内（含本数）的，买卖双方不作任何补偿；
3. 差异值超过±3%以上（不含本数）的，买受人可选择多退少补或退回所购商品房。选择退房的，出卖人应在买受人书面提出退房申请的30日内退回已收的全部购房款及利息（以付款日起至退款日止为期，以退款日同期银行固定资产贷款利率计算）。

第六条 付款方式及期限

买受人按下列第\_\_\_\_\_种方式付款：

1. 一次性付款
2. 分期付款
3. 其他方式

买受人应按以上约定的付款方式，将商品房预售款直接存入该商品房项目预售款专用账户，开户银行为\_\_\_\_\_，专用账户为\_\_\_\_\_。凭银行出具的存款凭证，向出卖人换领交款收据。

### 第七条 买受人逾期付款的违约责任

买受人如未按本合同时间付款，按下列第\_\_\_\_\_种方式处理。

1. 按逾期时间，分别处理（不作累加）

## 商品房买卖合同篇十一

- 1、本合同文本为示范文本，也可作为签约使用文本。签约之前，买受人应当仔细阅读本合同内容，对合同条款及专业用词理解不一致的，可向当地主管部门咨询。
- 2、本合同所称商品房是指由房地产开发企业开发建设并出售的房屋。
- 3、为体现合同双方的自愿原则，本合同文本中相关条款后都有空白行，供双方自行约定或补充约定。合同签订生效后，未被修改的文本印刷文字视为双方同意内容。
- 4、本合同文本中涉及到的选择、填写内容以手写项为优先。
- 5、对合同文本【 】中选择内容、空格部位填写及其他需要约定的内容，双方应当协商确定。【 】中选择内容，以划v

方式选定;对于实际情况未发生或买卖双方不作约定时,应在空格部位打x□以示删除。

6、在签订合同前,出卖人应当向买受人出示应当由出卖人提供的有关证书、证明文件。

7、本合同条款由广东省建设厅和广东省工商行政管理局负责解释。

## 商品房买卖合同

(合同编号: \_\_\_\_\_)

合同双方当事人: \_\_\_\_\_

出卖人: \_\_\_\_\_

营业执照注册号: \_\_\_\_\_

企业资质证书号: \_\_\_\_\_

法定代表人: \_\_\_\_\_ 联系电话: \_\_\_\_\_

委托代理人: \_\_\_\_\_ 地址: \_\_\_\_\_

邮政编码: \_\_\_\_\_ 联系电话: \_\_\_\_\_

委托代理机构: \_\_\_\_\_

营业执照注册号: \_\_\_\_\_

法定代表人: \_\_\_\_\_ 联系电话: \_\_\_\_\_

买受人: \_\_\_\_\_

【本人】 【法定代表人】 姓名： \_\_\_\_\_ 国籍： \_\_\_\_\_

【身份证号码】 【护照号码】 【营业执照注册号】 【  
】 \_\_\_\_\_

【委托代理人】 【 】 姓名： \_\_\_\_\_ 国籍： \_\_\_\_\_

根据国家和省法律、法规和有关规定，买受人和出卖人在平等、自愿、协商一致的基础上就买卖商品房达成如下协议：

### 第一条 项目建设依据

出卖人以 \_\_\_\_\_ 方式取得位于 \_\_\_\_\_、  
编号为 \_\_\_\_\_ 的地块的土地使用权，取得《土  
地使用权证书》。土地使用权出让合同号  
为 \_\_\_\_\_。

该地块土地面积为 \_\_\_\_\_，规划用途为 \_\_\_\_\_，土  
地使用权年限自 \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日至 \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_  
月 \_\_\_\_\_ 日。

出卖人经批准，在上述地块上建设商品房，【现定名】 【暂  
定名】 \_\_\_\_\_。建设工程规划许  
可证号为 \_\_\_\_\_，施工许可证号  
为 \_\_\_\_\_。

### 第二条 商品房销售依据。

买受人购买的商品房为【现房】 【预售商品房】。预售商品  
房批准机关为 \_\_\_\_\_，商品房预售  
许可证号为 \_\_\_\_\_。

### 第三条 买受人所购商品房的基本情况。

一，房号以附件一上表示为准) 该商品房为本合同第一条规定



的项目中的：第\_\_\_\_\_【幢】\_\_\_\_\_【座】\_\_\_\_\_【单元】\_\_\_\_\_【层】\_\_\_\_\_号房。

该商品房的用途为\_\_\_\_\_，属\_\_\_\_\_结构，层高为\_\_\_\_\_，建筑层数地上\_\_\_\_\_层，地下\_\_\_\_\_层。

该商品房阳台封闭式的\_\_\_\_\_个，非封闭式的\_\_\_\_\_个。

该商品房合同约定建筑面积共\_\_\_\_\_平方米，其中，套内建筑面积\_\_\_\_\_平方米，公共部位与公用房屋分摊建筑面积\_\_\_\_\_平方米(有关公共部位与公用房屋分摊建筑面积构成说明见附件二)

买受人在签订本买卖合同时，应与出卖人或其委托的物业管理公司签订《前期物业管理服务协议》。

#### 第四条 计价方式与价款。

出卖人与买受人约定按下述第 种方式计算该商品房价款：

1、该商品房属预售，按【套】【整层】出售，按【套内】【整层内】建筑面积计算，该商品房单价为(\_\_\_\_\_币)每平方米\_\_\_\_\_元，总金额(\_\_\_\_\_币)\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_万\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_元整。

2、该商品房属预售，按整幢出售，按建筑面积计算，该商品房单价为(\_\_\_\_\_币)每平方米\_\_\_\_\_元，总金额(币)\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_万\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_元整。

3、该商品房属现房，按【套】【整层】【整幢】出售，总价款为(\_\_\_\_\_币)\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_万\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾元整。

第五条 面积确认及面积差异处理。(当事人选择按套计价的,不适用本条约定)

本条款适用于商品房预售,该商品房交付使用后,合同约定计价面积与产权登记面积有差异的,以产权登记面积为准。产权登记面积与合同约定计价面积发生差异(含误差,下同),双方同意按以下原则处理:

1、差异值为±0.6%以内(含本数)的,买卖双方不作任何补偿;

3、差异值超过±3%以上(不含本数)的,买受人可选择多退少补或退回所购商品房。选择退房的,出卖人应在买受人书面提出退房申请白勺30日内退回已收的全部购房款及利息(以付款日起至退款日上为期,以退款日同期银行固定资产贷款利率计算)

产权登记面积-合同约定计价面积

面积差异百分比=  $x100\%$

合同约定计价面积

第六条 付款方式及期限。

买受人按下列第 种方式付款:

1、一次性付款

2、分期付款

3、其他方式

买受人应按以上约定的付款方式,将商品房预售款直接存入

该商品房项目预售款专用帐户，开户银行为 ，专用帐户为 。凭银行出具的存款凭证，向出卖人换领交款收据。

第七条 买受人逾期付款的违约责任。

1、该商品房经验收合格。

2、该商品房经综合验收合格。

3、该商品房经分期综合验收合格。

4、但如遇下列特殊原因，除双方协商同意解除合同或变更合同外，出卖人可据实予以延期：遭遇不可抗力。且出卖人在在发生之日起\_\_\_\_\_日内告知买受人的。

第九条 出卖人逾期交房的违约责任。

除本合同第八条规定的特殊情况外，出卖人如未按本合同规定的期限将该商品房交付买受人使用，按下列第\_\_\_\_\_种方式处理：

1、按逾期时间，分别处理(不作累加)

(2)逾期超过\_\_\_\_\_日后，买受人有权解除合同。买受人解除合同的，出卖人应当自买受人解除合同通知到达之日起 天内退还全部已付款，并按买受人累计已付款的 %向买受人支付违约金。买受人要求继续履行合同的，合同继续履行，自本合同第八条规定的最后交付期限的第二天起至实际交付之日止，出卖人按日向买受人支付已交付房价款万分之 (该比率应不小于第(1)项中的比率)的违约金。

第十条 规划、设计变更的约定。

该商品房预售前，出卖人不得擅自变更该商品房项目的规划、设计。确需变更的，出卖人应书面征得买受人同意。不同意

变更的买受人可要求终止买卖合同。出卖人应在买受人提出终止合同申请的30日内退回已付购房款及利息(以付款日起至退款日止为期，以退款日同期银行固定资产贷款利率计算)

## 第十一条 交接。

商品房达到交付使用条件后，出卖人应当书面通知买受人办理交付手续。双方进行验收交接时，出卖人应当出示本合同第八条规定的证明文件，并签署房屋交接单。所购商品房为住宅的，出卖人还需提供《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》。出卖人不出示证明文件或出示证明文件不齐全，买受人有权拒绝交接，由此产生的延期交房责任由出卖人承担。由于买受人原因，未能按期交付的，双方同意按以下方式处理：

第十二条 出卖人保证销售的商品房没有产权纠纷和债权债务纠纷。因出卖人原因，造成该商品房不能办理产权登记或发生债权债务纠纷的，由出卖人承担全部责任。

第十三条 出卖人关于装饰、设备标准承诺的违约责任。出卖人交付使用的商品房的装饰、设备标准应符合双方约定(附件三)的标准。达不到约定标准的，买受人有权要求出卖人按照下述第\_\_\_\_\_种方式处理：

1、出卖人赔偿双倍的装饰、设备差价。

第十四条 出卖人关于基础设施、公共配套建筑正常运行的承诺。

出卖人承诺与该商品房正常使用直接关联的下列基础设施、公共配套建筑按以下日期达到使用条件：

如果在规定日期内未达到使用条件，双方同意按以下方式处理：

## 第十五条 关于产权登记的约定。

出卖人应当在商品房交付使用后\_\_\_\_\_日内，将办理权属登记需由出卖人提供的资料报产权登记机关备案。如因出卖人的责任，买受人不能在规定期限内取得房地产权属证书的，双方同意按下列第\_\_\_\_\_项处理：

2、买受人不退房，出卖人按已付房价款的\_\_\_\_\_ %向买受人支付违约金。

## 第十六条 保修责任。

买受人购买的商品房为商品住宅的，《住宅质量保证书》作为本合同的附件。出卖人自商品住宅交付使用之日起。按照《住宅质量保证书》承诺的内容承担相应的保修责任。买受人购买的商品房为非商品住宅的，双方应当以合同附件的形式详细约定保修范围、保修期限和保修责任等内容。在商品房保修范围和保修期限内发生质量问题，出卖人应当履行保修义务。因不可抗力或者非出卖人原因造成的损坏，出卖人不承担责任，但可协助维修，维修费用由购买人承担。

## 第十七条 双方可以就下列事项约定：

1. 该商品房所在楼宇的屋面使用权 ；
2. 该商品房所在楼宇的外墙面使用权。

第十八条 买受人的房屋仅作 使用，买受人使用期间不得擅自改变该商品房的建筑主体结构、承重结构和用途。除本合同及其附件另有规定者外，买受人在使用期间有权与其他权利人共同享用与该商品房有关联的公共部位和设施，并按占地和公共部位与公用房屋分摊面积承担义务。出卖人不得擅自改变与该商品房有关联的公共部位和设施的使用性质。

第十九条 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，按下述第\_\_\_\_\_种方式解决：

1. 提交\_\_\_\_\_仲裁委员会仲裁。

2. 依法向人民法院起诉。

第二十条 本合同未尽事项，可由双方约定后签订补充协议\_\_\_\_\_，（附件四）

第二十一条 合同附件与本合同具有同等法律效力。本合同及其附件内，空格部分填写的文字与印刷文字具有同等效力。

第二十二条 本合同连同附件共\_\_\_\_\_页，一式\_\_\_\_\_份，具有同等法律效力，合同持有情况如下：

出卖人\_\_\_\_\_份，买受人\_\_\_\_\_份，\_\_\_\_\_份，\_\_\_\_\_份。

第二十三条 本合同自双方签订之日起生效。

第二十四条 商品房预售的，自本合同生效之日起30天内，由出卖人向\_\_\_\_\_申请登记备案。

出卖人(签章)\_\_\_\_\_ 买受人(签章)\_\_\_\_\_

【法定代表人】：\_\_\_\_\_ 【法定代表人】：\_\_\_\_\_

【委托代理人】：\_\_\_\_\_ 【委托代理人】：\_\_\_\_\_

(签章) (签章)

签于 签于

附件一：房屋平面图

附件二：公共部位与公共房屋分摊建筑面积构成说明

附件三：装饰、设备标准

1、外墙：\_\_\_\_\_

2、内墙：\_\_\_\_\_

3、顶棚：\_\_\_\_\_

4、地面：\_\_\_\_\_

5、门窗：\_\_\_\_\_

6、厨房：\_\_\_\_\_

7、卫生间：\_\_\_\_\_

8、阳台：\_\_\_\_\_

9、电梯：\_\_\_\_\_

10、其他：\_\_\_\_\_

附件四：合同补充协议

## 商品房买卖合同篇十二

出卖人：\_\_\_\_\_

营业执照注册号：\_\_\_\_\_

企业资质证书号：\_\_\_\_\_

法定代表人：\_\_\_\_\_ 联系电话：\_\_\_\_\_

委托代理人： \_\_\_\_\_ 地址： \_\_\_\_\_

邮政编码： \_\_\_\_\_ 联系电话： \_\_\_\_\_

委托代理机构： \_\_\_\_\_

营业执照注册号： \_\_\_\_\_

法定代表人： \_\_\_\_\_ 联系电话： \_\_\_\_\_

买受人： \_\_\_\_\_

【本人】 【法定代表人】 姓名： \_\_\_\_\_ 国籍： \_\_\_\_\_

【身份证号码】 【护照号码】 【营业执照注册号】 【  
】 \_\_\_\_\_

【委托代理人】 【 】 姓名： \_\_\_\_\_ 国籍： \_\_\_\_\_

根据国家和省法律、法规和有关规定，买受人和出卖人在平等、自愿、协商一致的基础上就买卖商品房达成如下协议：

## 第一条 项目建设依据

出卖人以 \_\_\_\_\_ 方式取得位于 \_\_\_\_\_、  
编号为 \_\_\_\_\_ 的地块的土地使用权，取得《土  
地使用权证书》。土地使用权出让合同号  
为 \_\_\_\_\_。

该地块土地面积为 \_\_\_\_\_，规划用途为 \_\_\_\_\_，土  
地使用权年限自 \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日至 \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_  
月 \_\_\_\_\_ 日。

出卖人经批准，在上述地块上建设商品房，【现定名】 【暂  
定名】 \_\_\_\_\_。建设工程规划许



可证号为\_\_\_\_\_，施工许可证号为\_\_\_\_\_。

## 第二条 商品房销售依据。

买受人购买的商品房为【现房】【预售商品房】。预售商品房批准机关为\_\_\_\_\_，商品房预售许可证号为\_\_\_\_\_。

## 第三条 买受人所购商品房的基本情况。

一，房号以附件一上表示为准)该商品房为本合同第一条规定的项目中的：第\_\_\_\_\_【幢】\_\_\_\_\_【座】\_\_\_\_\_【单元】\_\_\_\_\_【层】\_\_\_\_\_号房。

该商品房的用途为\_\_\_\_\_，属\_\_\_\_\_结构，层高为\_\_\_\_\_，建筑层数地上\_\_\_\_\_层，地下\_\_\_\_\_层。

该商品房阳台封闭式的\_\_\_\_\_个，非封闭式的\_\_\_\_\_个。

该商品房合同约定建筑面积共\_\_\_\_\_平方米，其中，套内建筑面积\_\_\_\_\_平方米，公共部位与公用房屋分摊建筑面积\_\_\_\_\_平方米(有关公共部位与公用房屋分摊建筑面积构成说明见附件二)

买受人在签订本买卖合同时，应与出卖人或其委托的物业管理公司签订《前期物业管理服务协议》。

## 第四条 计价方式与价款。

出卖人与买受人约定按下述第 种方式计算该商品房价款：

1、该商品房属预售，按【套】【整层】出售，按【套内】【整层内】建筑面积计算，该商品房单价为(\_\_\_\_\_币)每平方米\_\_\_\_\_元，总金额(\_\_\_\_\_币)\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_

拾\_\_\_\_\_万\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_元整。

2、该商品房属预售，按整幢出售，按建筑面积计算，该商品房单价为(\_\_\_\_\_币)每平方米\_\_\_\_\_元，总金额(币)\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_万\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_元整。

3、该商品房属现房，按【套】【整层】【整幢】出售，总价款为(\_\_\_\_\_币)\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_万\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾元整。

第五条 面积确认及面积差异处理。(当事人选择按套计价的，不适用本条约定)

本条款适用于商品房预售，该商品房交付使用后，合同约定计价面积与产权登记面积有差异的，以产权登记面积为准。产权登记面积与合同约定计价面积发生差异(含误差，下同)，双方同意按以下原则处理：

1、差异值为±0.6%以内(含本数)的，买卖双方不作任何补偿；

3、差异值超过±3%以上(不含本数)的，买受人可选择多退少补或退回所购商品房。选择退房的，出卖人应在买受人书面提出退房申请白勺30日内退回已收的全部购房款及利息(以付款日起至退款日上为期，以退款日同期银行固定资产贷款利率计算)

产权登记面积-合同约定计价面积

面积差异百分比= x100%

合同约定计价面积

第六条 付款方式及期限。

买受人按下列第 种方式付款：

- 1、一次性付款
- 2、分期付款
- 3、其他方式

买受人应按以上约定的付款方式，将商品房预售款直接存入该商品房项目预售款专用帐户，开户银行为 ，专用帐户为 。凭银行出具的存款凭证，向出卖人换领交款收据。

第七条 买受人逾期付款的违约责任。

- 1、该商品房经验收合格。
- 2、该商品房经综合验收合格。
- 3、该商品房经分期综合验收合格。
- 4、但如遇下列特殊原因，除双方协商同意解除合同或变更合同外，出卖人可据实予以延期：遭遇不可抗力。且出卖人在在发生之日起\_\_\_\_\_日内告知买受人的。

第九条 出卖人逾期交房的违约责任。

除本合同第八条规定的特殊情况外，出卖人如未按本合同规定的期限将该商品房交付买受人使用，按下列第\_\_\_\_\_种方式处理：

- 1、按逾期时间，分别处理(不作累加)  
(2)逾期超过\_\_\_\_\_日后，买受人有权解除合同。买受人解除

合同的，出卖人应当自买受人解除合同通知到达之日起 天内退还全部已付款，并按买受人累计已付款的 %向买受人支付违约金。买受人要求继续履行合同的，合同继续履行，自本合同第八条规定的最后交付期限的第二天起至实际交付之日止，出卖人按日向买受人支付已交付房价款万分之（该比率应不小于第(1)项中的比率)的违约金。

## 第十条 规划、设计变更的约定。

该商品房预售前，出卖人不得擅自变更该商品房项目的规划、设计。确需变更的，出卖人应书面征得买受人同意。不同意变更的买受人可要求终止买卖合同。出卖人应在买受人提出终止合同申请的30日内退回已付购房款及利息(以付款日起至退款日止为期，以退款日同期银行固定资产贷款利率计算)

## 第十一条 交接。

商品房达到交付使用条件后，出卖人应当书面通知买受人办理交付手续。双方进行验收交接时，出卖人应当出示本合同第八条规定的证明文件，并签署房屋交接单。所购商品房为住宅的，出卖人还需提供《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》。出卖人不出示证明文件或出示证明文件不齐全，买受人有权拒绝交接，由此产生的延期交房责任由出卖人承担。由于买受人原因，未能按期交付的，双方同意按以下方式处理：

第十二条 出卖人保证销售的商品房没有产权纠纷和债权债务纠纷。因出卖人原因，造成该商品房不能办理产权登记或发生债权债务纠纷的，由出卖人承担全部责任。

第十三条 出卖人关于装饰、设备标准承诺的违约责任。出卖人交付使用的商品房的装饰、设备标准应符合双方约定(附件三)的标准。达不到约定标准的，买受人有权要求出卖人按照下述第\_\_\_\_\_种方式处理：

1、出卖人赔偿双倍的装饰、设备差价。

第十四条 出卖人关于基础设施、公共配套建筑正常运行的承诺。

出卖人承诺与该商品房正常使用直接关联的下列基础设施、公共配套建筑按以下日期达到使用条件：

如果在规定日期内未达到使用条件，双方同意按以下方式处理：

第十五条 关于产权登记的约定。

出卖人应当在商品房交付使用后\_\_\_\_\_日内，将办理权属登记需由出卖人提供的资料报产权登记机关备案。如因出卖人的责任，买受人不能在规定期限内取得房地产权属证书的，双方同意按下列第\_\_\_\_\_项处理：

2、买受人不退房，出卖人按已付房价款的\_\_\_\_\_ %向买受人支付违约金。

第十六条 保修责任。

买受人购买的商品房为商品住宅的，《住宅质量保证书》作为本合同的附件。出卖人自商品住宅交付使用之日起。按照《住宅质量保证书》承诺的内容承担相应的保修责任。买受人购买的商品房为非商品住宅的，双方应当以合同附件的形式详细约定保修范围、保修期限和保修责任等内容。在商品房保修范围和保修期限内发生质量问题，出卖人应当履行保修义务。因不可抗力或者非出卖人原因造成的损坏，出卖人不承担责任，但可协助维修，维修费用由购买人承担。

第十七条 双方可以就下列事项约定：

1. 该商品房所在楼宇的屋面使用权 ；
2. 该商品房所在楼宇的外墙面使用权。

第十八条 买受人的房屋仅作 使用，买受人使用期间不得擅自改变该商品房的建筑主体结构、承重结构和用途。除本合同及其附件另有规定者外，买受人在使用期间有权与其他权利人共同享用与该商品房有关联的公共部位和设施，并按占地和公共部位与公用房屋分摊面积承担义务。出卖人不得擅自改变与该商品房有关联的公共部位和设施的使用性质。

第十九条 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，按下述第\_\_\_\_\_种方式解决：

1. 提交\_\_\_\_\_仲裁委员会仲裁。
2. 依法向人民法院起诉。

第二十条 本合同未尽事项，可由双方约定后签订补充协议\_\_\_\_\_，（附件四）

第二十一条 合同附件与本合同具有同等法律效力。本合同及其附件内，空格部分填写的文字与印刷文字具有同等效力。

第二十二条 本合同连同附件共\_\_\_\_\_页，一式 份，具有同等法律效力，合同持有情况如下：

出卖人\_\_\_\_\_份，买受人\_\_\_\_\_份，\_\_\_\_\_份，\_\_\_\_\_份。

第二十三条 本合同自双方签订之日起生效。

第二十四条 商品房预售的，自本合同生效之日起30天内，由出卖人向 申请登记备案。

出卖人(签章)\_\_\_\_\_ 买受人(签章)\_\_\_\_\_

【法定代表人】：\_\_\_\_\_ 【法定代表人】：\_\_\_\_\_

【委托代理人】：\_\_\_\_\_ 【委托代理人】：\_\_\_\_\_

签于 签于

附件一：房屋平面图

附件二：公共部位与公共房屋分摊建筑面积构成说明

附件三：装饰、设备标准

1、外墙：\_\_\_\_\_

2、内墙：\_\_\_\_\_

3、顶棚：\_\_\_\_\_

4、地面：\_\_\_\_\_

5、门窗：\_\_\_\_\_

6、厨房：\_\_\_\_\_

7、卫生间：\_\_\_\_\_

8、阳台：\_\_\_\_\_

9、电梯：\_\_\_\_\_

10、其他：\_\_\_\_\_

附件四：合同补充协议

# 商品房买卖合同篇十三

出售方：（甲方）

地址：\_\_\_\_\_电话：\_\_\_\_\_

购买方：（乙方）\_\_\_\_\_姓名：\_\_\_\_\_

性别：\_\_\_出生：\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日国籍：\_\_\_\_\_

身份证号码：\_\_\_\_\_地址：\_\_\_\_\_电话：\_\_\_\_\_

本合同依据中华人民共和国法律、《深圳经济特区土地管理条例》和《深圳经济特区商品房产管理规定》制定。

第一条甲方经市府国土局批准，取得位于深圳市\_\_\_\_\_用地面积\_\_\_\_\_平方米的土地使用权。

地块编号：\_\_\_使用年期\_\_\_年，自\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日起至\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日止。甲方在上述土地兴建楼宇，系定名为\_\_\_\_\_，由甲方预售。

第二条乙方自愿向甲方定购上述楼宇的第\_\_\_幢\_\_\_号（第\_\_\_层）。建筑面积\_\_\_\_\_平方米，土地面积/平方米、（其中：基底分摊\_\_\_\_\_平方米、公用分摊\_\_\_\_\_平方米、其他\_\_\_\_\_平方米）。

第三条甲方定于\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日交付乙方使用。

如遇下列特殊原因可延期交付使用，但不得超过\_\_\_天：

1. 人力不可抗拒的自然灾害；2. 施工中遇到异常困难及重大技术问题不能及时解决；3. 其他非甲方所能控制的因素。



上述原因必须凭深圳市有关主管部门的证明文件为依据，方能延期交付使用。

第四条甲乙双方同意上述订购之楼宇售价为：\_\_\_\_\_单  
价\_\_\_\_\_元/平方米，总金额币\_\_\_千\_\_\_百\_\_\_十\_\_\_万\_\_\_  
千\_\_\_百\_\_\_十\_\_\_元整(小写\_\_\_\_\_万元)。

付款方式：乙方按甲方指定收款银行：账户名称：\_\_\_\_\_帐号：  
\_\_\_\_\_

分期(一次)付款(见附表一)。

第五条乙方如未按本合同第四条规定的时间付款，甲方有权追索违约利息。如逾期\_\_\_\_\_天以上，仍未付所欠款项和利息，甲方有权单方终止合同，将楼宇出售他人。

第六条甲方如未按本合同第三条规定的日期交付给乙方使用，应按合同规定交付日第二天起计算付款利息，以补偿乙方的损失。

第七条甲方出售的楼宇须经深圳市建筑质量检验部门验审合格、并负责保修半年，如质量不合格时，乙方有权提出退房，退房后甲方应将已付款项及全部利息在三十天内退回乙方。

第八条甲乙双方在楼宇交付使用并付清楼款后，签订《房地产转让合同书》，经市政府主管部门办理转让登记手续，发给《房地产权证》，乙方才能获得房地产权。

乙方在使用期间，有权享用与该楼宇有关连的公共通道、设施、活动场所。同时必须遵守中华人民共和国法律、法令和社会道德，维护公共设施和公共利益。

第九条乙方所购楼宇只作\_\_\_\_\_使用，在使用期间不得擅自改变该楼宇结构和用途，如有损坏应自费修缮。

乙方购置的楼宇所占用的土地，按有关土地管理规定缴纳土地使用费。

第十条预售的楼宇，乙方不许转让、抵押，否则，违反市府有关规定，后果自负。

第十一条后面的附表一、二均为本合同内容的组成部分。

第十二条本合同自签订盖章之日起生效，如发生纠纷，双方应友好协商解决，不能解决时，应提请深圳市仲裁机关仲裁或深圳市中级人民法院房地产审判庭裁决。

第十三条本合同正本一式四份，甲乙双方、公证机关、房地产权登记机关各一份。

出售方：\_\_\_\_\_购买方：\_\_\_\_\_

法定代表人：\_\_\_\_\_法定代表人：\_\_\_\_\_

日期：\_\_\_\_\_

## 商品房买卖合同篇十四

根据国家和省法律、法规和有关规定，买受人和出卖人在平等、自愿、协商一致的基础上就买卖商品房达成如下协议：

出卖人以\_\_\_\_\_方式取得位于\_\_\_\_\_、编号为\_\_\_\_\_、的'地块的土地使用权，取得《土地使用权证书》。土地使用权出让合同号为\_\_\_\_\_。

出卖人经批准，在上述地块上建设商品房，【现定名】【暂定名】\_\_\_\_\_。建设工程规划许可证号为\_\_\_\_\_，施

工许可证号为\_\_\_\_\_。

买受人购买的商品房为【现房】【预售商品房】。预售商品房批准机关为\_\_\_\_\_，商品房预售许可证号为\_\_\_\_\_。

### 第三条 买受人所购商品房的基本情况

买受人购买的商品房为【现房】【预售商品房】(以下简称该商品房，其房屋平面图经规划部门批准，见本合同附件一，房号以附件一上表示为准)。该商品房为本合同第一条规定的项目中的：第\_\_\_\_\_【幢】\_\_\_\_\_【座】\_\_\_\_\_【单元】\_\_\_\_\_【层】\_\_\_\_\_号房。

该商品房的用途为\_\_\_\_\_，属\_\_\_\_\_结构，层高为\_\_\_\_\_，建筑层数地上\_\_\_\_\_层，地下\_\_\_\_\_层。该商品房阳台封闭式的\_\_\_\_\_个，非封闭式的\_\_\_\_\_个。

## 商品房买卖合同篇十五

### 二手商品房买卖合同实用版本

【导语】二手房合同是指购房者和售房者在平等协商的基础上，就房屋的买卖所签订的协议。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。东星资源网为大家提供《二手商品房买卖合同实用版本》，欢迎阅读。

#### 【篇一】二手商品房买卖合同实用版本

甲方（卖方）：

乙方（买方）：

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》及其它相关法律、法规之规定，买卖双方在平等、自愿、协商一致的基础上就房屋买卖达成如下协议：

## 一、标的物

1. 甲方所拥有的坐落于北京市号房屋，建筑面积为平方米，其现用途为自住。
2. 甲方于年月购买上述房屋，总价款元，其中银行贷款元，贷款期限为xx年xx月xx日至xx年xx月xx日止，现有银行贷款元尚未偿还。
3. 甲方保证上述房屋所有权再无其他债权债务纠纷，否则，由甲方承担一切法律责任。

## 二、房屋价款

买卖双方同意按套计价，该房屋总价款为人民币佰拾万仟佰拾元（包括乙方替甲方偿还的剩余银行贷款）。

## 三、付款方式

买卖双方同意按下述种方式支付房款：

1. 一次性付款，乙方于办理该房屋买卖立契过户之日起7日内一次性支付全部购房款。
2. 分期付款，乙方于签订本合同之日起7日内支付甲方总房款30%的购房款，剩余购房款于办理房屋立契过户之日起7日内支付。

3. 贷款付款，乙方于签订本合同之日起7日内支付甲方总房款30%的购房款，剩余购房款由乙方申请贷款支付，乙方应于本合同签订之日起7日内向提交贷款申请。

#### 四、剩余银行贷款还款事项

因该标的房屋在xxx银行存在房屋按揭贷款的事实，甲方尚欠银行贷款数额xxx元，该笔款项由乙方按照甲方与银行签订的《房屋按揭贷款合同》约定的内容予以承担。

#### 五、房屋交付

甲方应于银行贷款偿还完毕并赎回房屋产权证之日起日内将合同约定房屋交付乙方，并配合乙方办理房屋过户手续。

#### 六、甲、乙双方权利与义务

1. 在办理产权过户手续时，甲乙双方按国家规定各自承担有关税费。

2. 甲方已缴纳的公共维修基金和供暖费已计入房屋总价，随房屋转让一并转让给乙方，双方不再另行结算。房屋交付前发生的物业管理费、水电费、煤气费、电话费、网络费及有线电视信号费由甲方承担。房屋交付后发生的物业管理费、水电费、煤气费、电话费、网络费及有线电视信号费由乙方承担。

3. 乙方应按合同约定日期支付购房款。乙方未按约定支付购房款的，自本合同约定的应付款期满第二天起至实际支付应付款之日止，乙方按日向甲方支付逾期应付款万分之三的违约金。乙方逾期付款达60日，甲方有权解除合同，并可向乙方要求逾期应付款3%的违约金。甲方愿意继续履行合同的，自本合同约定的应付款期满第二天起至实际支付应付款之日止，乙方按日向甲方支付逾期应付款万分之三的违约金。

乙方愿继续履行合同的，自本合同约定的交付期满第二天起至实际交付之日止，甲方按日向乙方支付已付购房款万分之三的违约金。

5. 因甲方原因，致不能交易过户的，甲方应退还乙方已付购房款，并向乙方支付总房款5%的赔偿金。

七、因订立本合同和履行本合同产生的争议，包括合同效力，违约纠纷由双方协商解决，协商不成的，按下述第种方式解决：

1. 提交xx仲裁委员会仲裁；

2. 向房屋所在地法院起诉；

八、本合同未尽事宜，双方可协商签订补充协议。补充协议及附件，为本合同不可分割的组成部分，具有相同效力。

九、本合同自双方签字盖章之日起生效。

十、本合同一式贰份，甲、乙双方各执一份，各份具有相同效力。

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

## 【篇二】二手商品房买卖合同实用版本

甲方（出卖方）：\_\_\_\_\_

身份证号码：\_\_\_\_\_

乙方（买受方）：\_\_\_\_\_

身份证号码：\_\_\_\_\_

甲乙双方根据《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》及其它有关法律、法规之规定，在平等、自愿、协商一致的基础上，就乙方购买甲方房屋事宜订立本合同，以资共同信守执行。

1、甲方转让给乙方房屋基本情况：

2、房屋转让价格（不包括按揭银行的余款）：

2-1、经甲乙双方协商一致，现甲方以总价款\_\_\_\_\_元整的价格将该房屋转让给乙方。

2-2、本合同2-1条款由双方所确定的转让价格包括以下费用：

2-2-1、该房屋的价款：

2-2-2、甲方对该房屋进行装修装饰施工时，对该房屋所建设和添置的与该房屋不可分离的附属物的价款：

2-2-3、因该房屋转让所产生的交易税款不包括在内。

3、应缴税费的承担：

甲乙双方应遵守国家房地产政策、法规，并按规定缴纳办理房地产过户手续所缴纳的税费，双方另有约定的，按双方约定执行。

4、房屋的交付：

4-1、甲方应于收到乙方全额房款之日起两日内将该房屋交付乙方并使用。

4-2、甲方逾期向乙方交付该房屋时，每逾期一日，应按乙方支付房款总金额的万分之五向甲方承担违约金。

## 5、房屋产权证书的过户及办理：

5-1、甲方应于本合同订立后20日内，与该房屋的按揭抵押银行联系帮助乙方办好变更手续。如因甲方原因造成按揭断供银行，造成的一切损失由甲方负责。

5-2、甲方承诺最迟于收到乙方全额方款，依照本合同30日通知乙方共同至高密市房产交易中心办理该房屋的产权证变更过户手续。

5-3、甲方逾期履行以下合同义务时，每逾期一日，应按该房屋总价款的万分之五向乙方支付违约金。

5-3-1、甲方逾期履行5-1条款的银行变更手续；

5-3-2、甲方逾期通知乙方办理该房屋的产权变更手续时；

## 6、房屋使用费的分担：

6-1、本合同所述的房屋使用费是指一方使用房屋时应缴纳的物业费、水电费、取暖费、电视费等因房屋使用而发生的相关费用。

乙方接收该房屋以后发生的全部费用由乙方承担。

## 7、其他：

7-1、甲乙双方的通讯地址一方如果迁址或者变更电话，应当书面通知对方。

7-2、未经甲乙双方签署书面文件，不得对本合同进行更改；



未尽事宜，由双方当事人另行协商确定。

7-3、双方因本合同发生的全部争议，由双方协商解决，协商不成时有高密市人民法院仲裁解决，胜诉方为解决争议而发生的诉讼费、仲裁费、律师费、交通费和通讯费等由败诉方承担。

7-4、本合同的订立、效力、解释、履行和争议的解决均适用中华人民共和国的法律。

7-5、本合同标题仅为方便阅读，不构成本合同的组成部分亦不作为本合的解释之用。

7-6、本合同自双方签字之日起生效。

7-7、本合同一式两份，双方各持一份。

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

### 【篇三】二手商品房买卖合同实用版本

甲方：

乙方（买方）：

根据《中华人民共和国合同法》及其他有关法律、法规之规定，就买卖商品房事宜达成如下协议：

第一条甲乙双方经协商，乙方决定购买甲方拥有土地使用权、房屋所有权的商品房（以下简称商品房），商品房位于xxx□

土地使用权证号为甲方未办理，办清后交给乙方，房屋所有权证号码为□8xx23□属砖混结构。

第二条乙方向甲方购买商品房的建筑面积共60.02平方米，共3室1厅1卫。

第三条自商品房交付之日起，商品房所占用的土地使用权依法随之移给乙方。

第四条商品房售价总额为：人民币陆万贰仟（小写：620xx.00□元整。

甲方在10天内搬出并交钥匙给乙方；

余下的伍仟（小写：5000.00元）购房款，等到房屋产权过户到乙方名下后当天付清，如果乙方不按时交付购房款，每日须向甲方支付相当于总房价0.1%的违约金。

第六条在乙方将57000元购房款交给甲方后，甲方交出房产证、土地分割使用证和已购公有住房上市准入证，甲方须在10天内搬出并交钥匙给乙方，否则从乙方付清房款之日起，甲方每日向乙方支付相当于总房价0.1%的违约金。

第七条乙方需要把该商品房过户到自己的名下时，甲方一定携带有关商品房登记过户所需的证件、资料、票据等到县房管所将商品房办理产权登记过户给乙方。否则违约方每日向未违约方支付相当于总房价0.1%的违约金。

第八条该商品房登记过户又乙方负责，甲方协助（甲方在办理土地使用证到甲方名下所需支付的费用由甲方负责）所需税费、契税、评估费等一切费用由乙方负担。如果因甲方原因造成商品房无法登记过户的，乙方有权立即解除合同，甲方应当立即退还所收全部房款，如果甲方不按时退款，乙方有权自确定不能登记过户之日起要求甲方每日支付乙方相当

于总房价0.1%的违约金。

如乙方暂不解除合同要求退房，则甲方应自该事件发生之日起每日向乙方支付相当于总房价0.1%的违约金，直到甲方将上述妨碍乙方利益的事项消除。

第十条违约责任，甲乙双方相互遵守协议，如有一方违约将赔偿违约金叁万元。

第十一条本合同及其附件任何一处修改须经甲乙双方在修改处签名摁手印认可，否则作修改无效。

第十二条本合同连同附件共3页，一式3份，甲、乙双方及房产管理机关各执一份，自甲、乙双方签字之日起生效。

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

二手商品房买卖合同范本

甲方(卖方):

单位:

职务:

身份证号:

家庭住址:

邮编:

电话：

甲方(与上述甲方系夫妻关系)：

单位：

职务：

身份证号：

家庭住址：

邮编：

电话：

甲方夫妻身份证、结婚证见合同附件一

乙方(买方)：

单位：

职务：

身份证号：

家庭住址：

邮编：

电话：

乙方(与上述乙方系夫妻关系)：

单位：

职务：

身份证号：

家庭住址：

邮编：

电话：

买方夫妻身份证、结婚证见附件二

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、法规之规定，在平等、自愿、协商一致的基础上，甲乙双方就买卖商品房事宜达成如下协议：

第一条 甲乙双方经协商，乙方决定购买甲方拥有土地使用权、房屋所有权的商品房(以下简称商品房)，商品房位于山东省寿光市清河路华宇文苑 幢楼第 单元 楼 号房屋。商品房建于 年 月 日，土地使用权证号为，房屋所有权证号为。属\_砖混\_结构，建筑层数为6层。

第二条 乙方向甲方购买商品房的建筑面积共\_\_\_\_\_平方米，共\_ 室 厅 卫。(该商品房房屋平面图见本合同附件三)。

第三条 自商品房交付之日起，商品房所占用的土地使用权依法随之转移给乙方。

第四条 商品房总金额为共()万\_\_\_()千\_\_\_()百\_\_\_()拾\_\_\_() (人民币)元整。(括弧外填汉字大写，括弧内填阿拉伯数字，发生争议以汉字大写为准)

第五条 乙方应当在甲乙双方共同到房地产产权登记机关进行办理房屋权属变更登记手续之日付房款70%。否则，甲方有权

解除合同，或者要求乙方每日甲方支付相当于总房价0.1%的违约金。鉴于乙方经济困难，甲方同意乙方在乙方居住该商品房3个月内付清房款的30%。若乙方违约，甲方有权要求乙方每日甲方支付相当于总房价0.1%的违约金。

甲方应当在甲乙双方共同到房产登记机关进行办理房屋权属变更登记手续之日，即本条第一款日期将商品房钥匙交付给乙方。否则从该日起，甲方每日向乙方支付相当于总房价0.1%的违约金。

第六条 甲乙双方应当在签订合同之日起7日内携带有关商品房登记过户所需的所有证件、资料、票据等，到市房产局将商品房办理产权登记过户给乙方。否则从甲乙双方签订合同之日第8日起，违约方每日向未违约方支付相当于总房价0.1%的违约金。

该商品房登记过户由乙方负责，甲方协助，所需契税、评估费等过户费用由乙方负担。商品房无法登记过户的，乙方有权立即解除合同，甲方应当立即退还所收全部房款，并自确定不能登记过户之日起有权要求甲方每日支付乙方相当于总房价0.1%的违约金。

甲方应当在甲乙双方办理完毕付清房款之日将商品房钥匙交付给乙方。否则从乙方付清房款之日起，甲方每日向乙方支付相当于总房价0.1%的违约金。甲方要将房子在过户交屋前，将室内清扫干净，不能留有垃圾，废弃物等。

第七条 甲方承诺该商品房内从未发生过任何人死亡、从未发生过娼妓嫖客有违社会道德违法事件、从未发生过恶性伤人等涉嫌犯罪案件、以及从未发生过其他使社会一般人居住在该房产生精神紧张、惊恐等不利益的不法事件，否则乙方有权解除合同要求退房；如乙方暂不解除合同要求退房，则甲方应自该事件发生之日起7日内向乙方支付违约金5万元，逾期则甲方再每日向乙方支付相当于总房价0.1%的违约金。该商

品房所有权转移后，甲方承诺其不欠任何物业管理费、水费、电费等。如发生此种情况，甲方承诺在接到乙方所称甲方拖欠上述费用通知之日起7日内结清。否则从乙方通知甲方之日起第8日起，甲方每日向乙方支付相当于总房价0.1%的违约金。

该商品房所有权转移过程中及转移后，甲方承诺其他任何第三方不会对乙方所购的商品房及该房屋相关设备、设施等提出任何权利(包括但不限于抵押权、留置权、交纳土地出让金权利等)要求，不会要求乙方支付除房款以外其他任何价款才能使乙方达到取得商品房的土地使用权、房屋所有权等设施、设备的目的。如发生此情况，则乙方有权解除合同要求退房；如乙方暂不解除合同要求退房，则甲方应自该事件发生之日起每日向乙方支付相当于总房价0.1%的违约金，直至甲方将上述妨碍乙方利益行使的事项消除。

第八条 本合同之附件均为本合同不可分割之一部分。本合同及其附件内，空格部分填写的文字与印刷文字具有同等效力。

本合同任何一处修改须经甲乙双方在修改处签名捺手印认可，否则所作修改无效。

第九条 本合同经甲、乙双方签字之日起生效。

第十条 本合同连同附件共\_2\_页，一式\_3\_份，甲、乙双方各执一份，另一份提交市房产局办理过户手续，均具有同等效力。

甲方(签章)：

乙方(签章)：

2005年\_\_月\_\_日签于\_\_\_\_\_ 2005年\_\_月\_\_日签于\_\_\_\_\_

我保证甲方以后不会违约，如果甲方违约，我承担保证责任。

甲方保证人：

身份证号：

单位：

年 月 日

我保证乙方以后不会违约，如果乙方违约，我承担保证责任。

乙方保证人：

身份证号：

单位：

二手房商品房买卖合同

二手房商品房买卖合同

二手房商品房买卖合同

商品房买卖合同

## 商品房买卖合同篇十六

第二十九条商品房预售款是预购人依照合同的约定，预先支付给预售人，在商品房竣工验收交付使用前用作该商品房建设费用的款项。

第三十条预售人在商品房项目所在地的银行设立商品房预售款专用账户内的款项，在项目竣工之前，只能用于购买项目建设必需的建筑材料、设备和支付项目建设的施工进度款及法定税费，不得挪作他用。



预售人有多个商品房预售项目的，应当分别设立商品房预售款专用账户。

第三十一条 预购人应当按合同约定的付款时间，将商品房预售款直接存入商品房预售款专用账户，凭银行出具的存款凭证，向预售人换领交款收据。

预售人代预购人办理商品房房地产权证的，预购人可以留百分之十五的商品房价款，其中百分之十的商品房价款在预售的商品房竣工验收之后、交付使用之前支付，百分之五的商品房价款在预售人交付商品房房地产权证时支付。

预购人自己办理商品房房地产权证的，预购人可以留百分之十的商品房价款，在预售人取得商品房项目产权确认证明书并将商品房交付使用之日起十日内支付。

第三十二条 预售的商品房所在地的市、县房地产交易登记机构负责监督管理商品房预售款收存和使用。

第三十三条 预售人申请商品房预购销合同登记时，应当同时附送银行出具给预购人的首期商品房预售款存入专用账户的凭证。

预售人使用商品房预售款时，银行应当按房地产交易登记机构核准同意支付的数额拨付。

房地产交易登记机构应当自收到预售人使用商品房预售款申请之日起五日内作出答复；对符合本条例第三十条第一款规定的，应当同意其使用；对不同意使用的，应当以书面方式说明理由。

## 第五章 法律责任

第三十四条 预售人违反本条例第六条、第九条、第十条、第

十一条、第十二条、第十三条、第十五条、第十七条、第十八条、第二十二条、第二十三条、第二十四条、第二十五条、第二十七条、第二十八条、第三十条、第三十一条规定或者预购人违反本条例第二十四条、第三十一条第一款规定，给对方造成损失的，应当依法承担赔偿责任。涉嫌犯罪的，由司法机关依法处理。

第三十五条违反本条例第六条规定预售商品房的，由主管部门责令停止预售，没收违法所得，可以处以其已预售的商品房价款百分之三十以上百分之五十以下的罚款。

第三十六条违反本条例第九条规定，用已预售的商品房项目及其土地使用权设定他项权的，其设定无效。由此造成的损失，由预售人承担。

第三十七条违反本条例第十三条第三款规定预售商品房的，主管部门应当责令其停止预售，补办手续，没收违法所得，可以并处违法所得五倍以下的罚款。

第三十八条违反本条例第十七条、第十八条规定，预售人和代理人未向预购人明示法定事项，预购人提出请求仍不明示的，主管部门应当责令改正，予以警告，可以处以五百元以上二千元以下的罚款。

第三十九条预售人发布虚假广告和印发虚假宣传资料，欺骗和误导预购人，使预购人的合法权益受到损害的，预售人应当承担民事责任。广告经营者、发布者明知或者应知广告虚假仍设计、制作、发布的，应当依法承担连带责任。

第四十条预售人违反本条例第三十条第一款规定使用商品房预售款和违反本条例第三十一条第一款规定直接收存商品房预售款的，主管部门应当责令其改正，降低或者注销其房地产开发资质，可以处以违法使用款项百分之十以上百分之二十以下的罚款。

第四十一条 银行违反本条例第三十三条第二款支付商品房预售款和房地产交易登记机构违反本条例第三十条第一款规定同意使用商品房预售款的，上一级主管部门应当责令其改正和追回流失款项；给预购人造成损失的，依法承担连带责任。

预售人合法使用商品房预售款，房地产交易登记机构不予同意，给预售人造成损失的，应当承担赔偿责任。

第四十二条 当事人对主管部门和其他有关行政管理部门作出的具体行政行为不服的，可以在接到行政决定之日起十五日内向上一级机关申请行政复议，或者直接向人民法院起诉。对复议决定不服的，可以在接到复议决定之日起十五日内向人民法院起诉。

当事人对具体行政行为既不申请复议，也不向人民法院起诉，又不履行具体行政决定的，由作出具体行政行为的机关申请人民法院强制执行。

第四十三条 主管部门和其他有关行政管理部门工作人员玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊、索贿受贿的，依法追究行政责任；涉嫌犯罪的，由司法机关依法处理。

## 第六章 附则

第四十四条 本条例自10月1日起施行。

## 商品房买卖合同篇十七

根据《中华人民共和国城市房地产管理法》第44条规定，商品房预售的条件是：

1. 已经全部交付土地使用权出让金，并取得土地使用权证书，且土地使用权未经抵押。

2. 持有建设工程许可证。
3. 按提供预售的商品房计算，开发商投入开发建设的资金应达到工程建设总投资的四分之一以上，并已经确定施工进度和竣工交付时间。
4. 同金融机构已经签订商品房预售款监管协议。
5. 已经向县级以上人民政府房产管理部门办理预售登记，取得商品房预售许可证明；向境外预售商品房的，应当同时取得向境外销售的批准文件。

## 商品房买卖合同篇十八

房字\_\_\_\_第\_\_\_\_号卖方（下称甲方）：\_\_\_\_\_买方  
（下称乙方）：\_\_\_\_\_根据《民法典》  
《\_\_\_\_市房地产管理法》等有关法律、法规规定，甲、乙  
双方本着\*等、自愿、协商一致的原则，就下列房屋买卖，订  
立本合同，共同信守。

第一条甲方所有房屋，座落武汉\_\_\_\_\_  
为\_\_\_\_\_结构，建筑面积\_\_\_\_\_平方米，用地面  
积\_\_\_\_\_平方米。“房屋所有权证”号为“武房权  
证\_\_\_\_\_字第\_\_\_\_\_号”，“土地使用权证”  
号为“\_\_\_\_\_字第\_\_\_\_\_号”。房屋附属设施见。

第二条经甲乙双方协商一致，上述房屋买卖成交价格为人民币  
（大写）\_\_\_\_\_。

第三条本合同签定之\_\_\_\_日，乙方应付人民币（大  
写）\_\_\_\_\_给甲方，余款人民币（大写）\_\_\_\_\_  
在办理完转移过户手续时付清。具体付款方式由双方另行约  
定。

第四条甲方应在收到乙方全部房款\_\_\_\_\_日内，将房屋交付给乙方，甲方保证上述房屋权属清楚，如甲方有设定抵押、按揭等行为应告知乙方，并自行约定解决。交易房屋如发生产权纠纷或债权债务时，由甲方承担全部责任。

第五条甲方逾期不交付房屋给乙方，乙方不解除合同的，甲方每逾期\_\_\_\_\_日，按照全部房款的\_\_\_\_\_%向乙方哪个支付违约金；乙方解除合同的，甲方应退还乙方所付房款，并按全部房款的\_\_\_\_\_%向乙方支付违约金。

第六条乙方逾期不支付全部房款给甲方，视为不履行合同，甲方不解除合同的，每逾期\_\_\_\_\_日按全部房款的\_\_\_\_\_%向甲方支付违约金；甲方解除合同的，由乙方承担房屋转移过户中甲、乙双方缴纳的全部税费，并按全部房款的\_\_\_\_\_%向甲方支付违约金。

第七条甲、乙双方在本合同生效之\_\_\_\_\_日起\_\_\_\_\_日内，携带“房屋所有权证”和“土地使用权证”到相关部门办理房地产转移过户手续。办理转移过户手续应缴纳的有关税费，按国家、施市政策规定由甲、乙双方各自承担，或由双方另行约定。

第八条因不可抗力造成违约的，甲乙双方友好协商解决。

第九条本合同未尽事宜，由甲乙双方另行商议，并签定补充协议，补充协议和本合同具有同等法律效率力。

第十条本合同履行中若发生争议，由甲乙双方友好协商解决，协商不成时，可以向\_\_\_\_市仲裁委员会申请仲裁或向该房屋所在地人民法院起诉。

第十一条本合同自双方签字之\_\_\_\_\_日起生效。

第十二条本合同一式四份，双方各执一份，其他两份交有关

部门存档。