

最新思想汇报工作和生活(实用8篇)

现今社会公众的法律意识不断增强，越来越多事情需要用到合同，合同协调着人与人，人与事之间的关系。那么一般合同是怎么起草的呢？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。

购房合同书篇一

甲方：

身份证：

住址：

乙方：

身份证：

住址：

甲乙双方经友好协商，现就乙方以甲方名义购买商品事宜达成以下合同，以供双方共同遵守：

第一条乙方以甲方名义购买由_____集团有限公司开发的位于_____市_____区_____路_____号_____栋_____单元_____层_____号商品房（合同约定建筑面积共计116.23平方米，其中套内面积102.85平方米，公摊面积13.38平方米）。并签订编号为：_____的商品房买卖合同，该合同由乙方持有和保管。

第二条上述商品房买卖合同所约定的一切权利由乙方享有，一切义务由乙方承担。乙方应按照合同的约定充分、及时履行交付房款及相关税费等合同义务，否则，由此造成的一切

损失由乙方自行承担。

第三条甲方不享有上述商品房买卖合同的权利义务。未经乙方书面同意，甲方不得以任何理由与开发商就上述商品房买卖合同签订任何补充合同、变更合同内容、解除合同或者终止合同的履行等，也不得向任何第三人转让该合同的权利义务。否则，由此造成的一切损失由甲方承担。

第四条乙方是上述商品房的实际出资人，该商品房的所有权归乙方所有，乙方享有该商品房的占有、使用、收益及处分的权利。甲方不得以任何理由要求享有前述权利。该商品房基于业主所派生的一切权利义务由乙方享有和承担。

第五条本合同签订后，乙方给付甲方人民币_____元，作为借名及甲方协助办理相关手续的补偿。甲方在借名期间不得再以任何理由向乙方主张任何费用、补偿。

第六条借名期间，如需以甲方名义办理产权证的，甲方应当及时予以配合办理。除非经乙方书面同意，甲方不得增加任何共有人，也不得将产权证办至第三人名下。甲方应当在实际取得产权证之日起x日内交由乙方保管。如政策变化，乙方在_____符合购房条件的，乙方有权随时要求将上述商品房过户至乙方或者乙方指定人员名下，甲方不得以任何理由干涉。

第七条借名期间，如乙方需出卖、出租、赠与上述商品房或者用于抵押的，甲方应当及时予以配合，不得以任何理由拒绝。未经乙方书面同意，甲方不得将上述商品房用于抵押。

第八条、借名期间，与上述商品房买卖合同和上述商品房有关的一切费用均由乙方承担，相关的缴费凭证、发票等均由乙方保管。如需有甲方亲自缴费的，乙方应当及时将费用返还甲方，甲方亦应当及时将相关缴费凭证、发票交由乙方保管。

第九条借名期间，上述商品房不属于甲方的财产，如甲方有不测的，甲方的继承人无权继承该商品房；如甲方需要分割财产的，不得对该商品房进行分割。

第十条甲方应恪守诚实，在借名期间不得以任何理由、任何方式侵害乙方的权益。如甲方及甲方近亲属侵占、转卖、抵押、赠与以及被法院强制执行该商品房的，甲方应当按上述商品房的市场价格给予甲方赔偿并赔偿由此对乙方造成的一切损失。如甲方知晓任何第三人主张该商品房权益或者法院强制执行、保全该商品房的，或者甲方作为债务人被诉至法院且诉讼金额达到_____万元的，应当及时通知乙方，以便乙方采取应对措施，否则，由此造成的一切损失有甲方承担。

第十一条上述条款当中，凡需要以甲方的名义办理相关手续的，甲方应当接到乙方的通知之日起_____日内按照乙方的要求亲自办理或者签署书面授权委托书交由乙方自行办理。否则，应当赔偿乙方由此造成的一切损失。

第十二条合同生效之后，任何一方均不得反悔，不得以任何理由解除合同，或者主张合同无效。否则，应赔偿另一方由此造成的一切损失。

第十三条未尽事宜，由甲乙双方协商解决。如需对本合同进行变更的，应当签订书面补充合同，补充合同作为本合同的组成部分。

第十四条如果发生争议，应当友好协商解决。如协商不成，任何一方均有权向七星区人民法院提起诉讼。

第十五条本合同一式两份，甲、乙双方各执一份，双方签字后即生效。

甲方：

乙方：

时间：

时间：

签订地点：

购房合同书篇二

购房合同是根据《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，买受人和房地产开发企业，在平等、自愿、协商一致的基础上就买卖商品房达成的协议。

- 1、购房合同确认买卖双方当事人之间房屋买卖关系的。主要明确买卖双方的权利义务关系，是买卖双方整个买卖过程履行的主要依据。
- 2、是按揭贷款的必备材料；
- 3、是缴纳营业税(卖方)、契税(买方)的依据之一；
- 4、是办理房产登记和交易手续的文件之一。

购房合同书篇三

鉴于买受人在签订本合同时对房屋的具体情况尚无明确知情，为充分保护双方的合法权益，双方根据我国《合同法》、

《担保法》等法律的有关规定，本着平等、自愿、公平、诚实信用的原则，就买受人支付_____元定金一事达成协议如下：

一、销售许可

根据建设部《城市商品房预售管理办法》第五条规定，买受人进行房屋预售应当具备并且已经具备如下条件：

3. 经过房屋销售许可机构_____，的批准，取得房屋预售（销售）许可证号码为_____。

二、广告承诺

2. 出卖人承诺商品房及周边环境符合广告所描述之内容，双方就可预见的内容进行约定，如双方没有在涉及房屋质量、装修、周边环境等细节作出说明时，则出卖人提供或发布的广告及宣传品可作为合同的组成部分，出卖人承诺提供房屋符合广告宣传品中文字及图案的描述。

3. 广告平面图中所列面积如无特别说明均为套内使用面积，广告中关于绿化园林的面积应当与房屋具有相同的比例；如实际情况与广告数量误差超过3%，如果此等误差显然不利于买受人，则买受人有权解除合同。

三、合同标的

本房屋位于_____市_____区（县）_____路_____号_____楼_____层_____室，目前处于正在施工（或已经完工）的状态，施工进度情况参照由出卖人提供的照片；房屋所在楼房共有_____单元_____层，买受人所购房屋以自然习惯计数处于_____单元_____层，朝向为_____。

四、购买过程

出卖人承诺买受人希望购买的第_____楼_____户已经与其他买受人签订了买卖合同，致使买受人重新选择了目前本合同所约定的房屋；如果买受人发现原选住宅的认购合同晚于本认购合同签订日期，则视为受到出卖人的歧视与欺

诈，出卖人应当向支付买受人的违约赔偿责任为每平方米支付1000元违约金，或总额不低于10万元的补偿款。

五、房屋面积

房屋总建筑面积为_____平方米，其中套内建筑面积为_____平方米，阳台建筑面积_____平方米，室内墙体面积为_____平方米，分摊的共用面积为_____平方米。

六、房屋价格与交付

2. 价格稳定：出卖人承诺在认购合同签订后半年内相同户型的价格不得降低，同时亦不得将同幢的其他房屋以明显优于买受人的价格出售给其他买受人（差额应在合理范围内），否则将认为是对买受人的歧视或价格欺诈，出卖人承诺并承认买受人有要求同等优待的权利，以多种价格中最低的价格结算价款。

3. 交付时间：商品房交付时间为_____年_____月_____日，广告所承诺的社区设施环境交付时间为_____年_____月_____日。

七、签订《商品房买卖合同》

5. 无过错：如果双方均未同意对方提出的关于《商品房买卖合同》的内容，导致《商品房买卖合同》最终未能签订，或者双方协商解除本合同，则双方均不承担违约责任。

八、违约责任

4. 双方均未违约：如果双方未就《商品房买卖合同》的内容达成最终协议，则出卖人承诺将在三天内将买受人已经支付的定金____元以现金形式支付给买受人，否则每延迟一天将支付500元违约金。

九、合同生效及其他：本合同壹式陆份，双方各执叁份；双方签字盖章且买受人支付定金后生效；如双方发生争议，由北京仲裁委员会仲裁。

出卖人：_____

出卖人代表：_____

买受人：_____

买受人代表：_____

_____年_____月_____日

购房合同书篇四

身份证号码：_____

乙方（买方）：_____

身份证号码：_____

甲、乙双方就房屋买卖事项，经协商一致，达成以下合同条款：

第一条

甲方自愿将坐落在市区路小区号楼单元室（建筑面积平方米，储藏室平方米，产权证号）房地产出卖给乙方，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（附房产证复印件及该房产位置图）。

第二条

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。

第三条

乙方在签订本合同时，支付定金，即_____小写。

第四条

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），首付款之外的款项通过银行住房按揭方式交付（有关期限和程序按照所在按揭银行规定办理）。

第五条

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）。

第六条

办理房产证手续所产生的有关税费由方承担。

第七条

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

第八条

甲方应在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、物业管理费、取暖费、入网费、有线电视费等。

第九条

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，应向对方支付五十元罚金，逾期30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。

第十条

交付该房产，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，并将抽风机__台，空调__台，热水器__，浴霸，饮水机，音响两台，凉衣架，房内灯具，前后门窗窗帘、电脑桌一张，橱卫设施，等让与乙方（含在房屋价值内）。

第十一条

本协议一式两份，具有同等法律效力，自双方签字之日生效。

第十二条

附加条款：_____

甲方（签章）：_____

乙方（签章）：_____

签订日期：_____年____月____日

购房合同书篇五

一、本合同是青岛市房屋土地资源管理局、青岛市工商行政管理局根据《中华人民共和国合同法》和《青岛市房地产转让办法》共同制定的示范文本，当事人可以约定采用，或参照示范文本订立买卖合同。

二、除房地产开发企业预售、出售商品房、公有住房出售外，其余房地产买卖均可适用本合同。

四、双方当事人应按自愿协商、公平的原则订立合同。房地产买卖是一种民事法律行为，涉及的标的额较大、专业性较强、法律规范较多，双方当事人订立房地产买卖合同时，应注意以下问题：

1、共有人的权利。房地产权利登记分为独有和共有，共有指二个以上权利人共同拥有同一房地产，买卖房地产签订合同时，房地产权证内的共有人应在合同内签字盖章。

原职工已购公有住房上市出售的，参加房改购房时的同住成年人应在合同附件五相关关系内表示同意出售，并签字盖章；因故无法在合同内签字盖章的，应出具同意出售的其他证明。

房地产权证内的权利人将房地产出售前，应与其配偶协商一致，出售后配偶再提出异议的，由权利人承担法律责任。

2、定金。买卖合同定金是双方履行合同的担保，双方当事人可就定金数额、支付日期等在附件三付款协议内约定。

3、房屋交接是出卖人按约定的日期和方式将房屋交付给买受人，买受人验收和接受的过程。双方当事人应在合同第四条明确交付和验收日期、选择交付的方式。

出卖人将原购入的商品住房出售的，开发公司提供的住宅质量保证书和住宅使用说明书应一并转移给买受人，买受人享有“两书”规定的权益。

4、房屋质量。质量条款是买卖合同的必要内容，买卖的房屋应能保持正常使用功能。房屋超过合理使用年限后若继续使用的，产权人应委托具有相应资质等级的勘察、设计单位鉴定。

5、房地产买卖合同签订前，买受人应向房地产交易中心查阅买卖房地产的有关登记(备案)资料，查验买卖的房地产上是否存在产权争议和其他权利限制，以维护自身权益。

6、买卖已出租房屋的，出卖人应当在出售前三个月通知承租人，承租人在同等条件下有优先购买权。如承租人放弃优先购买权，买受人购房后应继续履行租赁合同，并与承租人签订租赁主体变更合同。

7、买卖已抵押房地产的，出卖人应当事先书面通知抵押权人，并就有关事项协商一致，同时告知买受人房地产抵押的事实。

8、房地产买卖后的土地使用权

(1) 居住房屋

居住房屋出售，占用范围内的国有土地使用权随之转移。其中，房地产权证注明土地使用年限的，应在合同第三条第(一)项如实填写。

未补交土地出让金的花园住宅出售时，买受人应向市或区县房地局办理国有土地使用权出让手续，补交出让金，并选择合同第三条第(二)项。

(2) 非居住房屋

该土地使用权以出让方式取得的，出售时占用范围内的国有土地使用权随之转移。当事人应选择合同第三条第(一)项，其中，房地产权证注明土地使用年限的，应如实填写。

按照法律、法规、规章规定，划拨土地上房地产买卖，买受人应办理土地使用权出让手续，按规定缴纳土地使用权出让金，当事人应选择第三条第(二)项。

除上述情况外，《中华人民共和国土地管理法》规定了国有土地租赁和土地使用权作价入股等其他土地有偿使用形式，属此范围的，当事人应在第三条第(三)项内约定。

9、集体所有土地上房屋的买卖对象。集体所有土地上的居住房屋未经依法征用，只能出售给房屋所在地乡（镇）范围内具备居住房屋建设申请条件的个人。非居住房屋只能出售给房屋所在地乡（镇）范围内的集体经济组织或者个体经营者。

10、住房户口迁移。已投入使用的住房买卖，除房屋交接和权利转移外，住房内的原有户口是否及时迁出也会影响合同的履行。当事人可在补充条款内约定户口迁移条款。

11、维修基金交割。根据《青岛市居住物业管理条例》规定，房地产买卖合同生效之日起的十日内，当事人应将房地产转让情况书面告知业主管理委员会和物业管理单位，并办理房屋维修基金户名的变更手续，帐户内结余维修基金的交割，当事人可在补充条款中约定。

六、为方便当事人订立买卖合同补充条款，拟订下列范例，当事人可根据需要自由选择，范例未经当事人选取，不作为合同内容。

房地产权利保证条款范例：甲方保证，上述买卖的房地产不存在产权争议和其他人主张权利的情况。在本合同签订前，该房地产已存在的权利负担，乙方同意甲方按下述第 项处理：

(一)本合同生效后 日内，甲方与抵押权人或者其他权利人注销他项权利的登记，逾期未注销的，乙方有权追索甲方的违约责任。

(二)在抵押权人或者其他权利人书面同意的前提下，乙方承认并继受该项权利，并同意办理变更登记。

户口迁移条款范例：甲方承诺自上述房地产权利转移之日起的 日内，向房屋所在地的公安派出机构办理原有户口迁出手续。如由于甲方未及时迁出户口造成乙方损失的，甲方承担赔偿责任。

七、《中华人民共和国仲裁法》规定了或裁或审制度，合同当事人一旦选择了仲裁，就意味着不能再向法院起诉。因此，合同当事人如不愿仲裁的，愿意向法院起诉的，请将合同第十三条划去。

八、本合同示范文本可向房地产交易中心购取。

购房合同书篇六

售房方（甲方）：

身份证号码：

购房方（乙方）：

身份证号码：

关于乙方向甲方购房事宜，双方经协商，达成合同如下：

一、房屋具体情况：

2、房屋类型_____，建筑面积_____平方米，结构_____楼层，房屋走向：_____，房屋形状：_____，用途_____。该房产的总占地面积：_____。

3、该房产连同地产总计房价____拾____万____千____百____拾____元整。

二、甲方销售该房屋应具备合法的《房屋所有权证》，如买卖该房屋引发产权纠纷，概由甲方负责处理。

《房屋所有权证》书证号：

土地证编号：

四、付款方式：

(1) 该房产总价格为人民币叁拾柒万元整，合同签订之后，首付拾万元订金。

(2) 甲方完全搬走之后，再付款人民币贰拾万元。

(3) 房产产权转让手续顺利办完之后，再付清剩余柒万元。

五、甲方应有手续证明，所售房屋质量过关，并非危房。

六、甲方应保证所售房产、地产与周边四邻及其他单位没有所有权纠纷。

七、乙方属于残疾人福利事业，在购房过程中，甲方应该向有关部门协调，减免或免除房屋交易税、土地交易税和其他费用。

(1) 甲方承担房产交易中房产局应征收甲方的交易额____%的交易费；承担公证费、合同公证费。

(2) 乙方承担房产交易中房产局应征收乙方的交易额____%的交易费，承担房产交易中国家征收的一切其他税费。

八、甲方应给乙方协调大门的位置及免除重建大门、重新安装水表、电表的费用。

九、甲方帮助乙方和郾城区药监局共同协调化粪池、下水道

等共用设施的使用方式。

十、乙方购买甲方该项房产，所有费用均属于_____个人出资购买，其所有权完全属于_____个人所有。

十一、本合同自双方签字或盖章之日起生效。

十二、本合同壹式（）份，甲方（）份，乙方（）份

甲方（公章）：_____ 乙方（公章）：_____

_____年___月___日_____年___月___日

购房合同书篇七

出售方（甲方）：身份证号码： 购房方（乙方）：身份证号码：

关于购房事宜，经双方协商，达成协议如下：

一、甲方将其拥有独立产权的位于市街道区幢单元室，建筑面积平方米（实际面积以办理的房屋所有权证的面积为准），以总价人民币万元整（）出售给乙方（以上价格已包含车库在内），乙方愿意以上述价格向甲方认购该房。

二、甲方承诺：

1、保证对出售的房屋拥有独立产权，无任何家庭纠纷。保证该出售房屋未予出租或其它纠纷。因出租或纠纷等原因所产生的任何问题由甲方承担并负责解决。

3、保证自签订本协议起内，即_____年___月___日前办理完更名手续。

4、保证乙方支付首付前缴清已产生的物业费、水费、电费、燃气费等相关费用。

5、承诺因甲方原因造成不能更名给乙方，甲方须向乙方支付违约金万元整。

三、乙方承诺：

1、保证按约定价格（即总价人民币万元整）向甲方购买该房屋；

3、保证承担房产更名产生的相关费用；

4、承诺因乙方原因不再购买该房屋，乙方须向甲方支付违约金万元整。

四、本协议的订立、履行、接触、变更和争议的解决适用中华人民共和国法律。

五、本协议自双方签字或盖章之日起生效，本协议壹式贰份，甲乙双方各执一份，每份均具有同等法律效力。

甲方签字（盖章）： 乙方签字（盖章）： 签订日期： 签订日期：

购房合同书篇八

卖房方（甲方）：

购房方（乙方）：

一、关于乙方向甲方购房事宜，双方经协商，达成协议如下：

甲方愿将其位于枣庄市薛城区嵩山路新八中对过中和嘉园2号

楼13层东户的房屋（建筑面积122.37平方米）以总房价人民币叁拾玖万元整（\$39万元整）出售给乙方（含燃气开口费、有线电视开口费2400.00，预付物业费1000.00，装修保证金1000.00）。乙方愿意以上述价格向甲方认购该房。乙方在协议签订后五日内一次性向甲方首付人民币贰拾伍万元整（\$25万元整），剩余壹拾肆万元在乙方取得银行贷款十日内向甲方一次性付清，如乙方不利用银行贷款，在协议签订60日内结清余款。

二、甲方承诺：

- 1、向乙方申请购房贷款银行或贷款银行认可的机构提供符合要求的房屋资料（购房合同、购房发票等）以备查核。
- 2、保证对出售的房屋未予出租或出售。如果该房屋为共有房屋或已出租，则甲、乙双方解除本协议。甲方应如数退还给乙方收取的首付款（人民币25万元）。
- 3、自签订本协议起，保证将该房屋按约定价格出售给乙方，期间不得反悔或将房屋出售给第三人。
- 4、按照前述业务的需要，及时配合办理各种手续，包括共同办理变更购房合同、转交购房发票（收据）等事宜。
- 5、在办理产权过户时，应依要求将房屋产权资料交付贷款银行或贷款银行认可的机构持有。

三、乙方承诺：

- 1、向贷款银行或贷款银行认可的机构提供符合要求的资料以备查核，并依规定支付费用。
- 2、保证按原约定价格向甲方购买前述房屋。

3、按照前述业务需要，及时办理各种手续，包括共同办理变更购房合同、购房发票（收据）等事宜。并承担有关费用。

四、购房合同变更后的七日内，乙方应向贷款银行申请购房抵押贷款，获得批准本协议可延续执行，如果贷款银行认为乙方的借款申请不符合条件而不予批准，则甲、乙双方可以解除本协议。甲方应如数退还给乙方收取的首付款（人民币25万元）。

五、违约责任

1、如果甲方违约，协议执行期间拒绝将房屋出售给乙方，应向乙方赔偿因此受到的损失壹万元。

2、如果乙方违约，自动放弃购房，贷款申请获准后没有向甲方购买房屋，或因乙方消极原因未能取得银行贷款取消买卖关系时，向甲方赔偿因此受到的损失壹万元。

六、本协议的订立，履行，接触，变更和争议的解决适用中华人民共和国法律。

七、本协议自双方签字（盖章）之日起生效。

八、本协议壹式肆份，双方各执壹份。由乙方交贷款银行或其认可的机构壹份。

九、特别约定：

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

购房合同书篇九

建筑容积率是指小区规划建设用地范围内全部建筑面积与规划建设用地面积之比。附属建筑物也计算在内，但应注明不计算面积的附属建筑物除外。房地产商不是根据小区的土地面积而是根据建筑容积率缴纳土地出让金，人防工程属国家所有，不计算建筑容积率。房地产商为了少交土地出让金，往往也不把地下车库算入建筑容积率。建筑密度不同于建筑容积率，它是指小区所有建筑基底面积之和与规划建设用地之比。规划建设用地面积是指小区用地红线范围内的全部土地面积，包括建设区内的道路面积、绿地面积、建筑物(构筑物)所占面积、运动场地等等。

2. 绿化率

房地产商通常在广告中使用绿化率一词，根据园林专家介绍，这也是一个不准确、不规范的用词。在国家关于园林绿化的用语中，准确的应为“绿地率”和“绿化覆盖率”两种叫法。绿地率是指小区用地范围内各类绿地的总和与小区用地的比率。距建筑外墙1.5米和道路边线1米以内的土地和地表覆土达不到3米深度的土地，不管它们上面是否有绿化，都不计入绿地面积。绿化覆盖率是指绿化垂直投影面积之和与小区用地的比率。树的影子、露天停车场可以中间种草的方砖都可算入绿化覆盖率，所以绿化覆盖率有时能做到60%以上。购房人要注意房地产商在销售楼盘时宣传的绿化率实际不少是绿化覆盖率。

签订商品房买卖合同时，最好使用建设部和国家工商行政管理总局制订的《商品房买卖合同示范文本》。由于《示范文本》是政府机关制订的，较好地平衡了开发商和购房人的权利和义务关系，因此，采用《示范文本》签订合同有利于保护购房人的合法权益。但切不可认为采用《示范文本》就万事大吉，即使采用《示范文本》签订商品房买卖合同，购房时也应注意以下几个问题。

在目前商品房交易过程中，许多开发商在与购房人签订正式商品房买卖合同前，要求购房人签订认购书，交纳认购款。开发商要求购房人签订认购书一般两种情况：一种情况是开发商所销售房屋尚未取得预售许可证，以向内部职工认购的名义进行销售，俗称内部认购；另一种情况是开发商已取得预售许可证或者销售的是现房，开发商为购房人保留预订的房屋，作为交换，要求购房人签订认购书，并交纳一定数额的认购款，如果在规定的时间内，购房人不想购买该房屋，就可能无权要回所交纳的认购款。

第一种情况的认购书

由于我国《城市房地产管理法》和《商品房销售管理办法》都明确规定，在未取得预售许可证前，是不能预售商品房的，而依据我国《合同法》第52条的规定，违反法律和行政法规的强制性规定的合同无效，因此第一种情况的认购书在法律上是无效的。但最高人民法院于20xx年4月28日公布，于20xx年6月1日起施行的《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《最高法院解释》）第2条规定：出卖人未取得商品房预售许可证明，与买受人订立的商品房预售合同，应当认定无效，但是在起诉前取得商品房预售证明的，可以认定有效。根据该条规定，在取得预售许可证之前所签订的认购书，如果开发商在购房人起诉前仍未取得预售许可证，该认购书肯定是无效的；如果开发商在购房人起诉前取得预售许可证，那么该认购书的地位将和开发商已取得预售许可证或者销售的是现房的情况一样，即和下面要讨论的第二种情况的认购书的性质相同。

第二种情况的认购书，需要看认购书是否满足了合同成立的要件，主要是看合同条款是否完备。

《最高法院解释》第5条规定：商品房的认购、订购、预订等协议具备《商品房销售管理办法》第十六条规定的商品房买卖合同的主要内容，并且出卖人已经按照约定收受购房款的，

该协议应当认定为商品房买卖合同，肯定具有法律效力。但是实践中大多数认购书都不具备《商品房销售管理办法》第十六条规定的商品房买卖合同的主要内容，这些认购书的法律效力如何？《最高法院解释》并未作明确规定，笔者认为不能从《最高法院解释》第5条的规定，反推出不具备《商品房销售管理办法》第十六条规定的商品房买卖合同主要内容的认购书，就必然没有法律效力。但是如果认购书仅规定了房号、面积和价格等条款，那么该认购书未满足合同应具备的基本条款，不具有法律效力。

在商品房买卖过程中，开发商除和购房人根据《示范文本》所订立的商品房买卖合同外，还要求购房人签订一份补充协议，该补充协议的内容很多，由开发商的专业律师事先拟订好。这种补充协议常包含许多对购房人不利的条款，如交房时间的确定、不可抗力条款的解释、共有面积的确定分摊、关于基础设施和公共配套建筑的开发利用等方面，甚至包含许多针对开发商的免责条款。比如有些开发商在补充协议中规定：“政府部门有关文件批准的延迟、市政配套批准及安装的延误，导致开发商不能按期交付房屋，开发商有权按实际影响的时间而相应延迟交付房屋，而不用承担延迟交付房屋的责任。”由于补充协议大多含有建筑、房地产、法律等专业术语，一般购房人很难完全搞懂。因此，购房人不要急于和开发商签订补充协议，先将补充协议拿回来，找专家进行咨询，将补充协议中不合理的地方找出来，并对其进行修改。同时由于补充协议是由开发商拟定的，保护购房人的条款很少，因此，应在专家的指导下，在补充协议中增加保护购房人的条款。如果开发商不能满足购房人以上的合理要求，那么，购房人最好不要和开发商签订补充协议。

开发商为宣传、推销其商品房，一般都散发售楼书，发布商品房销售广告，作出不少许诺。从法律角度来说，售楼书，广告等都是开发商向不特定的对象发放的用以介绍其商品房的文字、图片材料，主要是为了美化商品房形象、优势，远不具备商品房买卖合同的基本条款。此类广告法律上一般视

其为要约邀请，不能直接成为合同的内容。对于开发商的虚假广告行为，购房人虽不能依据合同追究开发商的违约责任，但可以追究开发商发布虚假广告的责任。根据《广告法》第37、38条规定，发布虚假广告，欺骗和误导消费者，使购买商品或者接受服务的消费者的合法权益受到损害的，不仅要承担行政违法责任，而且要依法承担民事责任。因此，购房人发现受了虚假售楼书或广告的欺骗和误导，就要及时向政府有关管理机关举报，申请予以查处，或诉请人民法院要求责任方赔偿损失。

同时，国家工商行政管理总局发布的《商品房广告发布暂行规定》也对房地产广告所应遵循的原则、事项以及禁止出现的内容作了规定，购房人也可根据该暂行规定检查销售广告问题。不过为了避免不必要的麻烦，购房人最好在签订合同时，要求开发商将广告承诺的内容写入双方协议中，使其成为合同内容的一部分，以便在广告名不副实时告开发商违约。

目前在商品房销售过程中，开发商都要设置样板房或样板间。购房人入住后，发现房屋和样板房有差距，当购房人要求退房时，开发商却认为样板房不是“样本房”或“样品房”，设置的目的是为了推销商品房。在购房合同中并没有约定商品房与样板房不一致时，购房人有权退房，因此购房人无权要求退房。事实并不如此。《商品房销售管理办法》第31条明确规定，开发商设置样板房的，应当说明实际交付的商品房质量、设备及装修与样板房是否一致，未作说明的，实际交付的商品房应当与样板房一致。开发商未作说明，致使购房人因重大误解而订立商品房买卖合同的，购房人可以根据《合同法》关于重大误解的规定，请求人民法院或者仲裁机构变更或撤销购房合同(变更还是撤销购房合同由购房人进行选择)。

有些购房人认为，商品房竣工后已经过政府主管部门组织的竣工验收，验收合格后才允许交付使用，因此商品房不应当出现质量问题。而且根据有关法律规定，开发商在交付商品

房时，应同时向购房人交付《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》，这两书已对商品房质量的细节作了规定，是购房合同的重要组成部分，因此也就没有必要在合同中约定商品房的质量问题。但事实并非如此。

商品房竣工验收，是以抽查的方式进行验收，因而不能保证每一套商品房的质量都合格。而且竣工验收的质量标准和购房人所希望的质量要求也可能有差距。至于《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》关于房屋质量的规定，都是由开发商拟订，侧重保护开发商的利益，因此有必要在购房合同中约定房屋的质量问题。

根据《最高人民法院解释》第12条和第13条第1款的规定，在下列情况下，购房人因为房屋质量问题，有权要求解除合同并要求赔偿损失：房屋主体结构质量不合格，不能交付使用；房屋交付使用后，房屋主体结构质量经检验确属不合格；因房屋质量问题严重影响正常居住使用。《最高人民法院解释》第13条第1款规定：交付使用的房屋存在质量问题，在保修期内，出卖人应当承担修复责任；出卖人拒绝修复或者在合理期限内拖延修复的，买受人可以自行或者委托他人修复。修复费用及修复期间造成的其他损失由出卖人承担。

总之，你在签订商品房买卖合同时，不要着急，尽可能多咨询一些专业人士，这样才能签订一份权利、义务对等的商品房买卖合同。

购房合同书篇十

甲方：

身份证号：

联系地址：

联系电话：

乙方：

身份证号：

联系地址：

联系电话：

甲乙双方拟合资向 购买商品房(以下简称“房产”)，现甲乙双方就合资购买上述房产事宜达成协议，以资双方共同遵守，具体内容如下：

一、房产情况

由 开发，位于 ，合同约定面积 平方米，单价为 元/平方米，总价为人民币 元。

二、出资比例

甲乙双方按购房总价联合出资购买该房产，出资比例各占二分之一。

三、为合理应对当前国家房地产金融政策，甲乙双方约定由甲方/或乙方

为代表与房产出卖人签订商品房买卖合同、前期物业合同等合同、协议

四、出资比例

双方联合出资购买房产，出资比例各为50%。双方按出资比例享有房产的所有权益，并承担因购买该房产及今后与该房产有关的所有购房款、税费等一切支出。

五、房款、税费支付

甲乙双方均应及时履行与房产转让方签订的购房协议，以及因受让房产产生的一切税费等支付，并承担相应的责任。

1、为了受让房产能够及时有序地进行，甲乙双方推选甲方为事务执行人，代表甲乙双方履行受让房产过程中的一切事务，包括但不限于支付购房款、税费及其他活动费用支出，办理交房手续，办理产权证书过户手续等。

2、按有关行政主管部门及房产转让方要求，需乙方亲自办理的，乙方应予执行。

3、购房款、税费等付款到期前，乙方应将其应承担的部分款项交由甲方对外支付。否则，付款到期后，为确保受让房产顺利进行，甲方可自己出资垫付或对外借款垫付，因此产生的借款本金、利息以及甲方向乙方追偿的全部费用由乙方负责并承担。

六、房地产权属证书的保管

受让后的房地产权属证书暂时由甲方保管。若当地房地产主管部门按房产共有人人数办理房地产权属证书的，双方保管各自的证书。

七、受让后房产的管理和使用

受让后房产的管理和使用由双方友好协商处理。但房产需要对外出售、出租、出借、典当等时，甲乙双方中任何一方在同等条件下均有优先权。

八、违约责任

甲乙双方中任何一方违约的，应赔偿守约方的经济损失。经

济损失包括但不限于追究违约方违约责任而产生的律师费等。

九、文书送达

本协议确定的联系地址为各类通知、文书送达的地址，如有变动应及时通知对方当事人和登记机构，否则造成相关通知文书无法送达的，将视同已经送达，由此产生的法律责任由当事人自行承担。

十、本协议未尽事宜，双方可另行协商订立补充协议。与该房产有关事宜双方未约定如何处理的，依照我国《物权法》、《房地产管理法》等法律、法规规定处理。

十一、本协议一式二份，甲乙双方各执一份。本协议自甲乙双方签字之日起生效。

甲方： 乙方：

签订日期： 年 月 日

签订地点：