

最新城镇商品房预售买卖合同有效吗 商品房买卖合同(通用5篇)

生活当中，合同是出现频率很高的，那么还是应该要准备好一份劳动合同。合同的格式和要求是什么样的呢？下面是小编给大家带来的合同的范文模板，希望能够帮到你哟！

城镇商品房预售买卖合同有效吗篇一

代表： _____

地址及电话： _____

开户银行： _____

帐号： _____

乙方： _____

代表： _____

地址及电话： _____

开户银行： _____

帐号： _____

甲乙双方为购销_____渡假村商品房事宜，经洽商签订合同条款如下，以便共同遵守。

一、乙方向甲方购买座落在_____渡假村_____组团内_____楼房_____栋。建筑面积为_____平方米。其面积以_____省《建筑面积计算规则》为准。

二、商品房售价为人民币_____元。其中包括配套的配电室、临时锅炉房、道路、绿化等工程设施的费用，但不包括建筑税和公证费。

三、付款办法：

预购房屋按房屋暂定价先付购房款_____%，计人民币_____元，（其中_____%为定金）。待房屋建设工作量完成一半时再预付_____%。房屋竣工交付乙方时按实际售价结清尾款。房屋建筑税款由甲方代收代缴。

四、交房时间：

甲方应于_____年_____月将验收合格的房屋交付乙方。

五、乙方在接到甲方接房通知后的_____天内将购房款结清。届时乙方若不能验收接管时，须委托甲方代管，并付甲方代管费（按房价的_____日计取）。

六、乙方从接管所购房屋之日起，甲方按照国家规定，对房屋质量问题实行保修（土建工程保修一年，水电半年，暖气一个采暖期）。

七、违约责任：

1. 合同生效后，如乙方违约，乙方已缴定金不退；如甲方违约，则应双倍退还定金。

2. 甲方如不能按期交付乙方所购房屋时（除人力不可抗拒原因外），每逾期一天，甲方向乙方承担应交房屋售价_____的罚金。甲方通过努力交付房屋，乙方又同意提前接管时，以同等条件由乙方付给甲方作为奖励。

八、乙方需要安装电话，由甲方解决，费用由乙方承担。

九、乙方对所购房屋享有所有权，但必须遵守国家有关房屋管理规定及渡假村管理办法。

十、甲乙双方如在执行本合同过程中发生争执，应首先通过友好协商解决，如双方不能达成一致意见时，应提交有关仲裁机关进行仲裁。

十一、本合同一式九份，正本两份，双方各执一份；副本六份，双方各执三份，正副两本具有同等法律约束力。

十二、本合同双方签字盖章经公证后生效。本合同未尽事宜另行协商。

十三、本合同附件：

1. 屋平面位置及占用土地范围图(略)

2. _____渡假村别墅暂行管理方法(略)

甲方(盖章)：_____乙方(盖章)：_____

代表(签字)：_____代表(签字)：_____

_____年___月___日_____年___月___日

城镇商品房预售买卖合同有效吗篇二

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国城市房地产管理法》及其他有关法律、法规的规定，出卖人和买受人在平等、自愿、公平、协商一致的基础上就商品房买卖事宜达成如下协议：

第一条项目建设依据

出卖人以【**出让**】【**转让**】【**划拨**】方式取得位于_____地块的国有土地使用权。该地块【**国有土地使用证号**】【**城镇建设用地批准书号**】为：_____，土地使用权面积为：_____，买受人购买的商品房所在土地用途为：_____，土地使用年限自_____年_____月_____日至_____年_____月_____日止。

出卖人经批准，在上述地块上建设的商品房【**地名核准名称**】【**暂定名**】为：_____，建设工程规划许可证号为：_____，为：_____，建筑工程施工许可证号为：_____，建设工程施工合同约定的开工日期为：_____，建设工程施工合同约定的竣工日期为：_____。

第二条商品房销售依据

【**1**】买受人购买的商品房为现房的，该商品房所在楼栋房屋所有权证号为：_____。

【**2**】买受人购买的商品房为预售商品房的，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

该商品房所在楼栋的主体建筑结构为：_____，建筑层数为：_____层，其中地上_____层，地下_____层。

该商品房为第一条规定项目中的_____【幢】【座】
第_____层_____单元_____号。该房号为【审
定编号】【暂定编号】，最终以公安行政管理部门审核的房
号为准，该商品房平面图及在整个楼栋中的位置图见附件一。

该商品房的用途为【住宅】【经济适用住房】【公寓】【别
墅】【办公】【商业】：_____；【层高】【净高】
为：_____米，【坡屋顶净高】最低为：_____米，最
高为：_____米。该商品房朝向为：_____。
有_____个阳台，其中_____个阳台为封闭式，_____
个阳台为非封闭式。

该商品房为预售商品房，出卖人委托预测该商品房面积的房
产测绘机构是_____，其预测建筑面积
共_____平方米，其中，套内建筑面积_____平
方米，共用部位与共用房屋分摊建筑面积_____平方米。
有关共用部位与共用房屋分摊建筑面积构成说明见附件二。

签订本合同时该商品房所在楼栋的建设工程进度状况
为_____。

本条所称层高是指上下两层楼面或楼面与地面之间的垂直距
离。净高是指楼面或地面至上部楼板底面或吊顶底面之间的
垂直距离。

第四条 抵押情况

与该商品房有关的抵押情况为：_____。

- 1、该商品房所分摊的土地使用权及在建工程均未设定抵押；
- 2、该商品房所分摊的土地使用权已经设定抵押，抵押权人为：
_____，抵押登记部门为：_____，
抵押登记日期为：_____。

3、该商品房在建工程已经设定抵押，抵押权人为：_____，抵押登记部门为：_____，抵押登记日期为：_____。

抵押权人同意该商品房预售的证明及关于抵押的相关约定见附件三。

第五条计价方式与价款

该商品房为住宅的，出卖人与买受人约定按照下列第1种方式计算该商品房价款。其中，该商品房为经济适用住房的，出卖人与买受人约定同时按照下列第1种方式和第2种方式分别计算该商品房价款。

该商品房为非住宅的，出卖人与买受人约定按照下列第_____种方式计算该商品房价款。

具体约定见附件四。

本条所称建筑面积，是指房屋外墙勒脚以上各层的外围水平投影面积，包括阳台、挑廊、地下室、室外楼梯等，且具备有上盖，结构牢固，层高2.20米以上的永久性建筑。

所称套内建筑面积，是指成套商品房的套内使用面积、套内墙体面积和阳台建筑面积之和。

第六条付款方式及期限

买受人采取下列第____种方式付款。

1、一次性付款。

2、分期付款。

3、贷款方式付款。买受人可以首期支付购房总价款的_____%，其余价款可以向_____银行或住房公积金管理机构借款支付。

4、其他方式。

具体付款方式及期限的约定见附件五。

第七条出卖人保证该商品房没有产权纠纷，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，由出卖人承担相应责任。

第八条规划变更的约定

出卖人应当按照规划行政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。

出卖人确需变更建设工程规划许可证规定条件的，应当书面征得受影响的买受人同意，并取得规划行政主管部门的批准。因规划变更给买受人的权益造成损失的，出卖人应当给予相应的补偿。

第九条设计变更的约定

经规划行政主管部门批准的规划变更、设计单位同意的建筑工程施工图设计文件的下列设计变更影响到买受人所购商品房质量或使用功能的，出卖人应当在设计审查单位批准变更之日起10日内，书面通知买受人。

1、该商品房结构形式、户型、空间尺寸、朝向；

出卖人未在规定时间内通知买受人的，买受人有权退房。

买受人应当在通知送达之日起15日内做出是否退房的书面答复。买受人逾期未予以书面答复的，视同接受变更。

买受人退房的，出卖人应当自退房通知送达之日起____日内退还买受人已付房款，并按照____利率付给利息。买受人不退房的，应当与出卖人另行签订补充协议。

第十条逾期付款责任

买受人未按照约定的时间付款的，按照下列第____种方式处理：

1、按照逾期时间，分别处理和不作累加)

逾期在____日之内，自约定的应付款期限届满之次日起至实际支付应付款之日止，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，并于实际支付应付款之日起____日内向出卖人支付违约金，合同继续履行。

逾期超过____日(项中的日期相同)后，出卖人有权解除合同。出卖人解除合同的，买受人应当自解除合同通知送达之日起____日内按照累计的逾期应付款的____%向出卖人支付违约金，并由出卖人退还买受人全部已付款。买受人愿意继续履行合同的，经出卖人同意后，合同继续履行，自约定的应付款期限届满之次日起至实际支付应付款之日止，买受人按日计算向出卖人支付逾期应付款万分之____(项中的比率)的违约金，并于实际支付应付款之日起____日内向出卖人支付

违约金。

本条所称逾期应付款是指依照第六条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。

20_____

—·

第十一条交付条件

出卖人应当在____年____月____日前向买受人交付该商品房。

该商品房交付时应当符合下列第1、2、

项所列条件；该商品房为住宅的，出卖人还应当提供《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》。

- 1、该商品房已取得规划验收批准文件和建筑工程竣工验收备案表；
- 2、有资质的房产测绘机构出具的该商品房面积实测技术报告书；
- 3、出卖人已取得了该商品房所在楼栋的房屋权属证明；
- 4、满足第十二条中出卖人承诺的市政基础设施达到的条件；
- 5、该商品房为住宅的，出卖人提供《住宅工程质量分户验收表》；

70_____

第十二条市政基础设施和其他设施的承诺

出卖人承诺与该商品房正常使用直接相关的市政基础设施和其他设施按照约定的日期达到下列条件：

1、市政基础设施：

.

如果在约定期限内未达到条件，双方同意按照下列方式处理：

.

2、其他设施

.

如果在约定期限内未达到条件，双方同意按照下列方式处理：

.

第十三条逾期交房责任

除不可抗力外，出卖人未按照第十一条约定的期限和条件将该商品房交付买受人的，按照下列第_____种方式处理：

1、按照逾期时间，分别处理和不作累加)

逾期在_____日之内(项中的时限)，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已交付房价款万分之_____的违约金(项中的比率)，并于该商品房实际交付之日起_____日内向买受人支付违约金，合同继续履行。

逾期超过_____日后，买受人有权退房。买受人退房的，出卖人应当自退房通知送达之日起_____日内退还全部已付款，并按照买受人全部已付款的_____%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已付款万分之_____的违约金，并于该商品房实际交付之日起_____日内向买受人支付违约金。

20

—

第十四条面积差异处理

该商品房交付时，出卖人应当向买受人公示其委托的有资质的房产测绘机构出具的商品房面积实测技术报告书，并向买受人提供该商品房的面积实测数据。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、根据第五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：

套内建筑面积误差比绝对值在3%以内的，据实结算房价款；

套内建筑面积误差比绝对值超出3%时，买受人有权退房。

买受人退房的，出卖人应当自退房通知送达之日起30日内退还买受人已付房款，并按照_____利率付给利息。

买受人不退房的，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。

实测套内建筑面积-预测套内建筑面积

2、根据第五条按照建筑面积计价的约定，双方同意按照下列原则处理：

建筑面积、套内建筑面积误差比绝对值均在3%以内的，根据实测建筑面积结算房价款；

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，买受人有权退房。

买受人退房的，出卖人应当自退房通知送达之日起30日内退还买受人已付房款，并按照_____利率付给利息。

买受人不退房的，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。实测建筑面积小于合同约定建筑面积时，建筑面积误差比绝对值在3%以内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。

实测建筑面积-预测建筑面积

预测建筑面积

3、双方自行约定：

—

第十五条交接手续

该商品房达到第十一条约定的交付条件后，出卖人应当在交付日的7日前，书面通知买受人办理交接手续的时间、地点以

及应当携带的证件。双方进行验收交接时，出卖人应当出示第十一条约定的证明文件，并满足第十一条约定的其他条件。出卖人不出示证明文件或者出示的证明文件不齐全，或未满足第十一条约定其他条件的，买受人有权拒绝接收，由此产生的逾期交房责任由出卖人承担，并按照第十三条处理。

验收交接后，双方应当签署商品房交接单。由于买受人原因未能按期办理交接手续的，双方同意按照下列约定方式处理：

—

双方同意按照下列第_____种方式缴纳税费：

1、出卖人不得将买受人交纳税费作为交接该商品房的条件。

—

____种税费，并在接收该商品房的同时将上述税费交给出卖人。

专项维修资金；

契税；

第二十三条约定的物业服务费用；

____种税费，并在接收该商品房的同时向出卖人出示缴纳税费的凭据。

专项维修资金；

契税；

第二十三条约定的物业服务费用；

第十六条商品房质量、装饰、设备标准的约定

出卖人承诺该商品房使用合格的建筑材料、构配件，该商品房质量符合国家和本市颁布的工程质量规范、标准和施工图设计文件的要求。

出卖人和买受人约定如下：

1、该商品房地基基础和主体结构质量经检测不合格的，买受人有权退房。买受人退房的，出卖人应当自退房通知送达之日起____日内退还全部已付款，并按照____利率付给利息，给买受人造成损失的由出卖人承担赔偿责任。因此而发生的检测费用由出卖人承担。

买受人要求继续履行合同的，应当与出卖人另行签订补充协议。

2、该商品房室内空气质量经检测不符合国家标准的，自该商品房交付之日起____日内，买受人有权退房。买受人退房的，出卖人应当自退房通知送达之日起____日内退还买受人全部已付款，并按照____利率付给利息，给买受人造成损失的由出卖人承担赔偿责任。因此而发生的检测费用由出卖人承担。

买受人不退房的或该商品房交付使用已超过____日的，应当

与出卖人另行签订补充协议。

3、交付该商品房时，该商品房已经由建设、勘察、设计、施工、工程监理等单位验收合格，出卖人应当与买受人共同查验收房，发现有其他问题的，双方同意按照第_____种方式处理：

出卖人应当于_____日内将已修复的该商品房交付。由此产生的逾期交房责任由出卖人承担，并按照第十三条处理。

由出卖人按照国家和本市有关工程质量的规范和标准在商品房交付之日起_____日内负责修复，并承担修复费用，给买受人造成的损失由出卖人承担赔偿责任。

4、出卖人交付的商品房的装饰、设备标准应当符合双方约定的标准。达不到约定标准的，买受人有权要求出卖人按照下列第_____种方式处理：

出卖人赔偿双倍的装饰、设备差价。

具体装饰和设备标准的约定见附件六。

出卖人和买受人对工程质量问题发生争议的，任何一方均可以委托有资质的建设工程质量检测机构检测，双方均有协助并配合对方检测的义务。

.

第十七条住宅保修责任

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。

在该商品房保修范围和保修期限内发生质量问题，双方有退房约定的，按照约定处理；没有退房约定的，出卖人应当履行保修义务，买受人应当配合保修。非出卖人原因造成的损坏，出卖人不承担责任。

第十八条商品房节能措施

【1】该商品房为住宅的，应当符合国家有关建筑节能的规定和建设部发布的《夏热冬冷地区居住建筑节能设计标准》以及四川省建设厅、四川省技术监督局发布的《四川省夏热冬冷地区居住建筑节能设计标准》的要求。未达到标准的，出卖人应当按照《四川省夏热冬冷地区居住建筑节能设计标准》的要求补做节能措施，并承担全部费用；因此给买受人造成损失的，出卖人应当承担赔偿责任。

—

【2】该商品房为公共建筑的，应当符合国家有关建筑节能的规定和建设部、国家质量监督检验检疫总局发布的《公共建筑节能设计标准》的要求。未达到标准的，出卖人应当按照《公共建筑节能设计标准》的要求补做节能措施，并承担全部费用；因此给买受人造成损失的，出卖人应当承担赔偿责任。

·

第十九条使用承诺

买受人使用该商品房期间，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、补充协议及其附件另有约定者外，买受人在使用该商品房期间有权与其他权利人共同使用与该商品房有关的共用部位和设施，并按照共用部位与共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的共用部位和设施的使用性质。

·

第二十条产权登记

初始登记

出卖人应当在_____年_____月_____日前，取得该商品房所在楼栋的权属证明。如因出卖人的责任未能在本款约定期限内取得该商品房所在楼栋的权属证明的，双方同意按照下列第_____种方式处理：

1、买受人有权退房。买受人退房的，出卖人应当自退房通知送达之日起____日内退还全部已付款，并按照买受人全部已付款的____%向买受人支付违约金。买受人不退房的，合同继续履行，自出卖人应当取得该商品房所在楼栋的权属证明期限届满之次日起至实际取得权属证明之日止，出卖人应当按日计算向买受人支付全部已付款万分之_____的违约金，并于出卖人实际取得权属证明之日起____日内向买受人支付。

20 _____.

转移登记

1、商品房交付使用后，双方同意按照下列第_____种方式处理：

双方共同向权属登记机关申请办理房屋权属转移登记。

2、如因出卖人的责任，买受人未能在商品房交付之日起_____日内取得房屋所有权证书的，双方同意按照下列第_____种方式处理：

买受人有权退房。买受人退房的，出卖人应当自退房通知送达之日起_____日内退还买受人全部已付款，并按_____利率付给利息。买受人不退房的，自买受人应当取得房屋所有权证书的期限届满之次日起至实际取得房屋所有权证书之日止，出卖人按日计算向买受人支付全部已付款万分之_____的违约金，并于买受人实际取得房屋所有权证书之日起_____日内由出卖人支付。

第二十一条共有权益的约定

- 1、该商品房所在楼栋的屋面使用权归全体产权人共有；
- 2、该商品房所在楼栋的外墙面使用权归全体产权人共有；

40 _____.

第二十二条附属建筑物、构筑物的约定

双方同意该商品房的地下停车库等附属建筑物、构筑物按照以下第_____

种方式处理。

_____随同该商品房一并转让。

2、出卖人出卖该商品房时，该商品房附属的_____、_____、_____、_____不随同该商品房一并转让。

第二十三条前期物业服务

出卖人依法选聘的物业管理企业为：_____，
资质证号为：_____。

前期物业管理期间，物业服务收费价格为_____/月·平方米价格构成包括物业区域内保洁费、公共秩序维护费、共用部位共用设施设备日常维护费、绿化养护费、综合管理费、_____、_____、_____。

地上停车管理费_____，地下停车管理费_____。

物业管理企业按照第_____种方式收取物业服务费。

1、按照年收取，买受人应当在每年的___月_日前缴费。

2、按照半年收取，买受人应当分别在每年的_月_日前和月日前缴费。

3、按照季收取，买受人应当分别在每年的月日前、月_日前、_月_日前和_月_日前缴费。

4、按照月收取，买受人应当在每月日前缴费。

物业服务的内容和业主临时公约的内容见附件七。买受人已详细阅读附件七有关物业服务的全部内容和业主临时公约，同意由出卖人依法选聘的物业管理企业提供前期物业服务，遵守业主临时公约。

第二十四条专项维修资金

买受人委托出卖人代交专项维修资金的，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缴纳凭证。

买受人自行缴纳专项维修资金的，应当在商品房交付【时】
【之日起____日内】，向物业管理企业出示专项维修资金缴纳凭证。

第二十五条不可抗力

因不可抗力不能按照约定履行本合同的，根据不可抗力的影响，部分或全部免除责任，但因不可抗力不能按照约定履行合同的一方当事人应当及时告知另一方当事人，并自不可抗力事件结束之日起_日内向另一方当事人提供证明。

第二十六条争议解决方式

本合同在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决；协商不成的，按照下列第_____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。

第二十七条本合同自双方签字之日起生效。双方可以根据具体情况对本合同中未约定、约定不明或不适用的内容签订书面补充协议进行变更或补充，但补充协议中含有不合理地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地

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。对本合同的解除，应当采用书面形式。本合同附件及补充协议与本合同具有同等法律效力。

第二十八条本合同及附件共_____页，一式_____份，具有同等法律效力，其中出卖人_____份，买受人_____份，_____份，_____份。

第二十九条自本合同生效之日起30日内，由出卖人向_____申请办理该商品房预售合同登记备案手续。出卖人自本合同生效之日起30日内未申请预售登记的，买受人可以申请预售登记。预售的商品房已抵押的，预售登记应当由出卖人和买受人双方共同申请。

出卖人买受人

【法定代表人】： 【法定代表人】：

【委托代理人】 【负责人】：

【委托销售代理机构】 【委托代理人】

签订地点： 签订地点：

附件一： 房屋平面图及在整个楼栋中的位置图

附件二： 共用部位与共用房屋分摊建筑面积构成说明

- 1、被分摊的共用部位的名称、用途、所在位置、面积。
- 2、参与分摊公用建筑面积的商品房名称、用途、所在位置、面积、分摊系数。
- 3、不分摊的共用部位。

附件三：该商品房取得抵押权人同意销售的证明及抵押当事人的相关约定

附件四：计价方式与房款的其他约定

附件五：付款方式及期限的约定

附件六：装饰和设备标准的约定

1、保温材料：

外墙保温：【挤压聚苯板】【发泡聚苯板】【发泡聚安酯】_____.

内墙保温：【石膏聚苯板】_____.

2、外墙：【瓷砖】【涂料】【玻璃幕墙】_____.

3、内墙：【涂料】【壁纸】_____.

4、顶棚：【石膏板吊顶】【涂料】_____.

5、室内地面：【大理石】【花岗岩】【水泥抹面】【实木地板】_____.

6、门窗：

门窗型材：【双玻中空断桥铝合金窗】【塑钢双玻璃】_____.

7、厨房：

厨
具：_____.

8、卫生间：

9、阳台：【塑钢封闭】 【铝合金封闭】 【断桥铝合金封闭】
【不封闭】

_____.

10、电梯：

电梯速度：_____米/秒；

电梯载重量：_____千克；

_____.

11、其他

_____.

附件七：物业服务

一、物业服务内容

二、物业服务质量

三、物业收费项目及价格

四、业主临时公约

五、其他约定

城镇商品房预售买卖合同有效吗篇三

乙方购买的商品房为【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_____。现房产权登记备案号为_____。

该商品房阳台是【封闭式】，是【非封闭式】。

据甲方暂测该房屋建筑面积为_____平方米，其中套内建筑面积为_____平方米、公用分摊建筑面积为_____平方米。该房屋建筑层高为_____米。

该房屋建筑设计及平面图见本合同附件2；该房屋建筑结构、装修及设备标准见本合同附件3；该房屋相关情况说明(抵押关系、资料关系、相邻关系及小区平面布局)见本合同附件4；该房屋《前期物业管理服务合同》、《使用公约》或有关承诺书见本合同附件5。

第三条 乙方购买该房屋，每平方米房屋建筑面积单价为人民币_____元。(大写)_____。

根据甲方暂测的房屋建筑面积，乙方购买该房屋的总房价款暂定为人民币_____元。(大写)_____。

第四条 乙方购买该房屋的总房价款(含附件3中装修、设备价格)是指该房屋和相应比例的土地使用权的总价格。本合同约定的总房价款除该房屋建筑面积的暂测与实测不一致的原由外，不再作变动。

第五条 在该房屋交付时，房屋建筑面积以青岛市国土资源与房屋管理局认定的测绘机构实测面积为准，如甲方暂测面积与实测面积不一致时，除法律、法规、规章另有规定外按下

列约定处理：

1. 按该房屋每平方米建筑面积单价计算多退少补；
2. 甲方同意当暂测面积与实测面积的误差超过+_____%(包括_____%), 不向乙方收取超过部分的房价款;甲方同意当暂测面积与实测面积的误差超过+-_____%(包括+-_____%), 乙方有权单方面解除本合同。乙方行使上述解除权时, 必须在双方签署《房屋交接书》之时或之前提出, 否则视为放弃该项权利。

第六条 签订本合同时, 该房屋建设工程(形象进度)已建设到_____. 乙方应当按本合同约定时间如期、足额将房款交付于甲方的预售款监管帐户(预收款监管机构: _____、帐户名称_____, 帐号: _____)预收款按政府规定监管使用。

乙方的付款方式和付款期限由甲乙双方在附件 中约定明确。

第七条 乙方若未按本合同约定的时间足额付款, 应当向甲方支付违约金, 违约金按逾期未付款额的万分之____计算, 违约金自本合同的应付款期限之第二天起算至实际付款之日止。逾期超过____天后, 甲方有权选择下列第____种方案追究乙方责任。

1. 甲方有权单方面解除本合同, 乙方应当承担赔偿责任。赔偿金额为总房价款的____%, 甲方有权在乙方已支付的房价款中扣除乙方应支付的赔偿金额, 剩余房款退还给乙方。如乙方已支付的房价款不足赔偿的, 甲方有权追索。甲方如行使上述解除合同权的, 应当自合同约定之乙方应交付房款期限届满止的30日内书面通知乙方, 没有通知或逾期通知的, 视为放弃权利。

第八条 签订本合同后, 甲方不得擅自变更该房屋的建筑设

计(见附件2)，确需变更的应当征得乙方书面同意并报规划管理部门审核批准，在获得批准之日起_____天内与乙方签订本合同变更协议。

甲方未征得乙方同意擅自变更该房屋的建筑设计，乙方有权单方面解除本合同。乙方解除合同的，甲方应当向乙方支付总房价款的_____ %违约金。

第九条 甲方不得擅自变更已经与乙方约定的小区平面布局(见附件4)，确需变更的应当征得乙方书面同意。

第十条 甲方应当在_____年_____月_____日前，依照国家法律、法规、规章等规定将取得的商品房综合验收备案证明以及符合本合同约定的商品房交付乙方使用。

如遇下列特殊原由，除双方协商同意解除合同或变更合同外，甲方可据实予以延期：

第十一条 甲方如未在本合同第十条约定期限内将该房屋交付乙方，应当向乙方支付违约金，违约金按乙方已支付的房价款日万分之_____计算，违约金自本合同第十条约定的最后交付期限之第二天起算至实际交付之日止。逾期超过_____天，乙方有权选择下列第_____种方案追究甲方责任：

1. 乙方有权单方面解除本合同。

第十二条 该房屋符合本合同第十条约定的交付条件后，甲方应在交付之日前_____天通知乙方办理交付该房屋的手续。乙方应在收到该通知之日起_____天内，会同甲方对该房屋进行验收交接。房屋交付的标志为_____。

在验收交接时，甲方应出示符合本合同第十条约定的房屋交付条件的证明文件，甲方应向乙方提供《商品房质量保证书》和《商品房使用说明书》。同时，甲方应当根据乙方要求提

供实测面积的有关资料。

甲方如不出示和不提供前款规定的材料，乙方有权拒绝接收该房屋，由此所产生的延期交房的责任由甲方承担。

由于乙方原由，未能按期交付的，双方同意按第_____种方式处理：

1. 乙方未按期接收房屋，从甲方通知的乙方应当接收房屋之日起承担该房屋的物业管理费，并承担该房屋毁损灭失的所有风险；如果由此导致甲方承担其他连带责任，甲方除按照承担连带责任的实际损失进行追讨外，另可以按日追究乙方合同总价款_____%的违约金。

第十三条 甲方应当在商品房交付使用后_____日内，将办理权属登记需由甲方提供的资料报产权登记机关备案。

如因甲方的责任，乙方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. 乙方不退房，甲方按已付房价款的_____ %向乙方支付违约金。

甲方在产权登记中应当履行的义务成就的，应当向乙方发出办理产权登记的书面通知，自乙方接受通知之日起_____日内，若乙方不履行其在办理产权登记中所应履行的义务，导致产权登记迟延办理或无法办理，则甲方不承担任何责任。

第十四条 该房屋的风险责任自该房屋交付之日起由甲方转移至乙方。如乙方未按约定日期办理该房屋的验收交接手续的，甲方应当发出书面催告书一次。乙方接收催告书后，未按催告书规定的日期办理该房屋的验收交接手续的，则自催告书约定的验收交接日第二日起该房屋的风险责任转移至乙方承担。

第十五条 甲方保证在向乙方交付该房屋时该房屋没有甲方设定的抵押权，也不存在其它产权纠纷和财务纠纷。如房屋交付后出现与甲方保证不相一致的情况，由甲方承担全部责任，并按照《中华人民共和国消费者权益保护法》第四十九条的规定赔偿乙方。

第十六条 甲方交付的该房屋系验收合格的房屋。如该房屋的装修、设备标准达不到本合同附件3约定的标准，乙方有权要求甲方按实际的装修、设备与约定的装修、设备差价_____倍给予补偿。如主体结构不符合本合同附件3约定的标准，乙方有权单方面解除本合同，同时甲方应当按照《中华人民共和国消费者权益保护法》第四十九条的规定赔偿乙方。

双方商定对标准的认定产生争议时，应当共同委托本市(或者国内)有资质的建设工程质量检测机构检测并以该机构出具的书面鉴定意见为处理争议的依据。一方向另一方发出共同检测的书面意见后_____日内，另一方不作答复的，视为同意对方可以单独委托建设工程质量检测机构检测，并同意该机构做出的书面鉴定意见。

第十七条 该房屋交付后，房屋权属证明办妥前，乙方认为主体结构质量不合格的，可以依照第十六条第二款的方式委托本市有资质的建筑工程质量检测机构检测。经核验，确属主体结构质量不合格的，乙方有权单方面解除本合同，同时甲方应当按照《中华人民共和国消费者权益保护法》第四十九条的规定赔偿乙方。

第十八条 乙方行使本合同条款中约定的单方面解除本合同权利时，应书面通知甲方，甲方应当在收到乙方的书面通知起_____天内将乙方已支付的房价款(包括利息，利息按中国人民银行公布的同期存款利率计算)所有退还乙方，并承担赔偿责任，赔偿金额为总房价款的_____%，在退还房价款时一并支付给乙方。

前款及本合同其他条款所称已支付的房价款是包括乙方直接支付的和通过贷款方式支付的房价款。

第十九条 自该房屋验收交接之日起，甲方对该房屋负责保修。保修范围和保修期由甲乙双方参照国务院颁布的《建筑工程质量管理条例》之规定，在本合同附件5中约定。

第二十条 甲方已选聘_____物业公司对该房屋进行前期物业管理，并与其签订了《前期物业管理服务合同》(见附件五)因该房屋规划用途为_____用房，甲乙双方已签订了《_____使用公约》(见附件5)

第二十一条 乙方购买的房屋及其相应占有的土地使用权不可分离。自该房屋的房地产权利转移之日起，甲方与_____订的编号为_____的_____地块的土地使用权出让转让合同中约定的(本合同甲方的)与该房屋相关的权利、义务和责任转移给乙方。

第二十二条 本合同项下乙方享有的权益(房屋期权)，乙方可以依法转让、抵押。乙方依法行使上述权利时，甲方应予协助。

第二十三条 本合同一方按照本合同约定向另一方送达的任何文件、回复及其他任何联系，必须采用书面形式，且首先采用直接送达方式送达，直接送达不能、或者另一方在省外、国外的可采用挂号邮寄的方式，送达本合同所列另一方的地址或另一方以本条所述方式通知更改后的地址。如以直接送达的方式送达，则于另一方签收时视为已送达；如以挂号邮寄的方式，在投邮后(以寄出的邮戳为准)第_____日将被视为已送达另一方；若邮件被退回的，可以使用我国法律所允许的其他方式送达。

第二十四条 该房屋买卖过程中所发生的税费按照法律、法规、规章的相关规定由甲、乙双方各自承担。

第二十五条 本合同的补充条款、附件及补充协议均为本合同不可分割的部分。本合同补充条款、补充协议与正文条款不相一致的，以补充条款、补充协议为准。本合同的正文、补充条款、附件以及补充协议中的填空部分，手写体与铅印或者固定格式(如图章条款)不相一致的，以手写体为准。

本合同的未尽事宜及本合同在履行过程中需变更的事宜，双方应通过订立变更协议进行约定。

第二十六条 甲、乙双方在签署本合同时，对各自的权利和义务清楚明白，并愿按本合同约定严格履行，如一方违反本合同，另一方有权按本合同约定要求索赔。

第二十七条 本合同自双方签字之日起生效。双方商定本合同生效之日起30日内由甲方负责向房地产登记机构办理本合同登记备案手续。

若甲方逾期不办理登记备案手续并造成乙方损失的，应当承担赔偿责任。

第二十八条 本合同登记备案后，如发生协议解除本合同的事实时，在事实发生之日起30天内双方持解除合同的书面文件到_____房地产登记机构办理注销本合同登记备案的手续。

第二十九条 甲、乙双方在履行本合同过程中发生争议，应协商解决。协商不能解决的，选定下列第_____种方式解决：（不选定的划除）

1. 向_____仲裁委员会申请仲裁；

2. 依法向人民法院起诉。

第三十条 本合同壹式_____份，均具有同等效力。其中甲、乙双方各执_____份，_____各执壹份。

甲方(签字)_____

乙方(签字)_____

签订日期：

城镇商品房预售买卖合同有效吗篇四

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，系____定名____，由甲方预售。

第二条 乙方自愿向甲方订购上述第____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：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 乙方所购只作____使用，在使用期间不得擅自改变该结构和用途，如有损坏应自费修缮。乙方购置的所占用的土地，按有关土地管理规定缴纳土地使用费。

第十条 预售的，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；

城镇商品房预售买卖合同有效吗篇五

合同编号：

合同双方当事人：

出卖人：

注册地址：

营业执照注册号：

企业资质证书号：

法定代表人：

邮政编码： 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：

注册地址：

营业执照注册号：

法定代表人：

邮政编码： 联系电话：

买受人：

【本人】【法定代表人】姓名：国籍：

【身份证】【护照】【营业执照注册号】【】

地址：

邮政编码：联系电话：

【委托代理人】【】姓名：国籍：

地址：

邮政编码：联系电话：

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。【土地使用权出让合同号】【土地使用权划拨批准文件号】【划拨土地使用权转让批准文件号】为。

该地块土地面积为，规划用途为，土地使用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。

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。

该商品房阳台是【封闭式】【非封闭式】。

该商品房【合同约定】【产权登记】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)。

第四条计价方式与价款。

出卖人与买受人约定按下述第项计算该商品房价款：

4.1按建筑面积计算，该商品房单位为(币)每平方米元，总金额(币)仟佰拾万仟佰拾元整。

4.2按套内建筑面积计算，该商品房单位为(币)每平方米元，总金额(币)仟佰拾万仟佰拾元整。

4.3按套(单元)计算，该商品房总价款为(币)仟佰拾万仟佰拾元整。

第五条面积确认及面积差异处理。

根据当事人选择的计价方式，本条规定以【建筑面积】【套内建筑面积】(本条款中均简称面积)为依据进行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。

合同约定面积与产权登记面积有差异的，以产权登记面积为准。

商品房交付后，产权登记面积与合同约定面积发生差异，双方同意按第项进行处理：

5.1双方自行约定：

5.2双方同意按以下原则处理：

5.2.1面积误差比绝对值在3%以内(含3%)的，据实结算房价款；

5.2.2面积误差比绝对值超出3%时，买受人有权退房。

买受人退房的，出卖人在买受人提出退房之日起30天内将买受人已付款退还给买受人，并按利率付给利息。买受人不退房的，产权登记面积大于合同约定面积时，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。产权登记面积小于合同登记面积时，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。

面积误差比=—————×100%

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。

第六条付款方式及期限。

买受人按下列第项按期付款：

6.1 一次性付款

6.2 分期付款

6.3 其他方式

第七条 买受人逾期付款的违约责任。

买受人如未按本合同规定的时间付款，按下列第项处理：

7.1 按逾期时间，分别处理(不作累加)

7.1.2 逾期超过天后，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(该比率应不小于第7.1.1项中的比率)的违约金。

本条中的逾期应付款指依照本合同第六条规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，按相应的分期应付款与该期的实际已付款的差额确定。

第八条 交付期限。

8.1 商品房交付使用期限及条件

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，将具备下列第项条件，并符合本合同约定的商品房交付买受人使用：

8.1.1 该商品房经验收合格。

8.1.2 该商品房经综合验收合格。

8.1.3该商品房经分期综合验收合格。

8.1.4该商品房取得商品住宅交付使用批准文件。

8.2交房延期条件

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：

8.2.1遭遇不可抗力，且出卖人在发生之日起天内告知买受人的；

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，按下列第项处理：

9.1按逾期时间，分别处理(不作累加)

9.1.2逾期超过天后，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9.1.1项中的比率)的违约金。

第十条规划、设计变更的约定。

经规划部门批准的规划变更、设计单位同意的设计变更导致下列影响到买受人所购商品房质量或使用功能的，出卖人应当在有关部门批准同意之日起10天内，书面通知买受人：

10.1该商品房结构形式、户型、空间尺寸、朝向；买受人有权在通知到达之日起15天内做出是否退房的书面答复。买受人

在通知到达之日起15天内未作书面答复的，视同接受变更。出卖人未在规定时间内通知买受人的，买受人有权退房。

买受人退房的，出卖人须在买受人提出退房要求之日起天内将买受人已付款退还给买受人，并按利率付给利息。买受人不退房的，应当与出卖人另行签订补充协议。

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项处理：

13.1 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。

14.1基础设施、公共配套建筑规定日期内需达到的使用条件。

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：

基础设施、公共配套建筑规定日期内未达到使用条件的处理方式。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天内，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：

15.1买受人退房，出卖人在买受人提出退房要求之日起天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。

15.2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：

17.1该商品房所在楼宇的屋面使用权

17.2该商品房所在楼宇的外墙面使用权

17.3该商品房所在楼宇的命名权

17.4该商品房所在小区的命名权

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，按下述第项解决：

19.1提交仲裁委员会仲裁。

19.2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(签章)： 委托代理人(签章)：

年月日年月日

签于签于