

商品房预售合同书（毛坯）（精选35篇）

商品房预售合同书（毛坯） 篇1

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、《深圳土地管理条例》和《深圳商品房产管理规定》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。

如遇下列特殊情况可延期交付使用，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X)。

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：

附表一：

建筑期购楼分期付款：

一、第一次付款自签约日起 日内付全部价款的 %；币 千 百 拾 万 千 百 拾 元。(小写： 万X)

二、第二次付款自签约日起 日内付全部价款的 %；币 千 百 拾 万 千 百 拾 元。(小写： 万X)

三、其余部分在移交房屋前一天付清 %；币 千 百 拾 万 千 百 拾 元。(小写： 万X)

附表二：

本合同售价中已包括的主要项目(略)

商品房预售合同书(毛坯) 篇2

第一章 合同当事人

出卖人：

通讯地址：_____

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：_____

委托销售代理机构：_____

通讯地址：_____

编码：_____

营业执照注册号：_____

买受人：

【法定代表人】【负责人】：_____ 国籍【地区】：

【身份证】【护照】【营业执照注册号】【 】：

出生日期：_____ 年 _____ 月 _____ 日，性别：

通讯地址：_____

编码：_____ 联系电话：_____

【法定代理人】【委托代理人】：_____ 国籍【地区】：

【身份证】【护照】【 】：

出生日期：_____ 年 _____ 月 _____ 日，性别：

通讯地址：_____

编码：_____ 联系电话：_____

(买受人为多个时，各地在示范文本中可以增加以上买受人信息)

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》、《中华人民共和国民法典》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预售事宜达成如下协议：

第二章 商品房基本状况

第一条 项目建设依据

1、出卖人以【出让】【转让】【划拨】方式取得坐落于_____地块的国有土地使用权。该地块【国有土地使用证号】【 】为：_____，土地使用权面积为：_____，买受人购买的商品房(以下简称该商品房)所在土地用途为：_____，土地使用年限自_____年_____月_____日至_____年_____月_____日止。

2、出卖人经批准，在上述地块上建设的商品房项目【地名核准名称】【暂定名】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 基本情况

1、该商品房的规划用途为【住宅】【办公】【商业】【_____】。

2、该商品房所在楼栋的主体建筑结构为：_____，建筑层数为：

____层,其中地上____层,地下____层。签订本合同时该商品房所在楼栋的建设工程进度状况为【基础挖槽】【正负零】【地下____层】【地上____层】【结构封顶】。

3、该商品房为第一条规定项目中的____【幢】【座】第____层____单元____号,房屋竣工后,如房号发生改变的,以房屋所有权证登记的地址为准。房号的变化不影响该商品房的特定位置。该商品房的平面图及位置图见附件一。

4、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。该商品房共用部位及设施具体见附件二。

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。

第四条 抵押情况

与该商品房有关的抵押情况为:____。(2和3可以同时选择)

1、该商品房占用范围内的土地使用权及在建工程均未设定抵押。

2、该商品房占用范围内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 房屋权利状况

1、该商品房没有权属纠纷和债权债务纠纷;

2、该商品房没有销售给除本买受人以外的其他人;

3、该商品房没有司法查封或其他受到限制交易的情况;

4、____;

5、____;

6、____。

如该商品房权利状况与上述情况不符,导致买受人不能办理预售合同登记备案、房屋登记或发生债权债务纠纷的,买受人有权解除合同。买受人选择解除合同的,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30日内,将买受人已付房价款及利息(按银行同期贷款利率计算)退还给买受人,买受人有权要求出卖人支付不低于已付房价款一倍的赔偿金。

第三章 商品房价款的确定方式及总价款、付款方式、付款时间

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)____元,总价款为:____(币)____佰____拾____亿____仟____佰____拾____万____仟____佰____拾____元整(大写)。

2、按照建筑面积计算,该商品房单价为每平方米____(币)____元,总价款为:____(币)____佰____拾____亿____仟____佰____拾____万____仟____佰____拾____元整(大写)。

3、按照套(单元)计算,该商品房总价款为:____(币)____佰____拾____亿____仟____佰____拾____万____仟____佰____拾____元整(大写)。

4、按照____计算,该商品房总价款为:____(币)____佰____拾____亿____仟____佰____拾____万____仟____佰____拾____元整(大写)。

第七条 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。买受人应当在____年____月____日前支付全部房价款。

2、分期付款。买受人应当在____年____月____日前分____期支付全部房价款,首期房价款金额(____币)____元(大写:____亿____仟____佰____拾____万____仟____佰____拾____元整),应当于____年____月____日前支付。

3、贷款方式付款:【公积金贷款】【银行按揭贷款】。

买受人以银行按揭方式付款的,应于本合同签订之日向出卖人交付首期房款(含定金)¥____元,余款¥____元向银行申请贷款。买受人应于签订本合同之日起

45 日内办理完成银行按揭申请与审批手续、房屋产权管理局房屋抵押与预告登记手续,并要求交清相关款项和费用;买受人逾期履行上述义务的,按照本合同第九条处理。

买受人以公积金贷款方式付款的,应于本合同签订之日向出卖人交付首期房款(含定金)¥ 元,余款¥ 元向 公积金中心申请贷款。买受人应于签订本合同之日起 90 日内办理完成公积金按揭申请与审批手续、房屋产权管理局房屋抵押与预告登记手续,并要求交清相关款项和费用;买受人逾期履行上述义务的,按照本合同第九条处理。

因买受人的原因导致买受人未能获得贷款或获得贷款少于申请贷款数额的,出卖人同意买受人在收到出卖人通知之日起 15 日内,以自有资金补交差额购房款,不承担本合同第七条约定的违约责任;买受人在15日内不予答复或不以自有资金补交差额购房款的,出卖人在 15 日内有权解除合同,买受人并按总房款的 10% 向出卖人支付违约金;合同解除后,出卖人应在 30 日内,将已付房款扣除违约金后的剩余部分退还给买受人。

因出卖人的原因导致买受人未能获得贷款或获得贷款少于申请贷款数额的,双方应当在15日内就具体付款期限与付款方式另行达成补充协议。协商不成的,买受人有权解除本合同,并在合同解除后30日内出卖人退还已付款项及中国人民银行同期活期存款年利息。

因非归责于双方的原因,导致买受人未能获得贷款或获得贷款少于申请贷款数额的,买受人应在出卖人通知之日起 15 日内以自有资金支付。逾期,任何一方均可单方解除合同,在合同解除后 15 日内,出卖人将已付款及按中国人民银行同期活期存款年利率计算利息一并退还给买受人。

4、其他方式:

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 预售资金监管情况(是否需要?)

出卖人承诺商品房预售资金,按法律法规的有关规定监管使用,用于有关的工程建设。

根据本地商品房预售款监管的具体办法规定,该商品房的预售资金监管机构: , 预售资金监管账户名称为 , 账号为: 。

买受人应当按本合同约定如期足额将房价款缴入上列预售款监管账户。买受人将房价款直接支付给出卖人的,出卖人收到房款后应及时将预售款缴入监管账户内。

第九条 逾期付款责任

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 60 日之内,买受人按日计算向出卖人支付逾期应付款万分之 五 的违约金,并于实际支付应付款之日起 7 日内向出卖人支付违约金,合同继续履行。

(2) 逾期超过 60 日(该日期应当与第(1)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,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 30 日内按照总房款的 10 % 向出卖人支付违约金,出卖人将已付房款扣除违约金后的剩余部分退还给买受人。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,买受人按日计算向出卖人支付逾期应付款万分之 五 (该比率应当不小于第(1)项中的比率)的违约金,并于实际支付应付款之日起 7 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、

第四章 商品房交付使用条件及日期、交接手续

第十条 交付时间和条件

(一)出卖人应当在 向买受人交付该商品房。

(二)该商品房交付时应当符合下列第1、2、 、 、 项所列条件:

1、该商品房已取得建筑工程竣工验收合格证明文件;

2、

3、

4、

5、_____;

该商品房为住宅的,出卖人还需提供《住宅质量保证书》、《住宅使用说明书》以及《住宅工程分户验收表》。

第十一条 本项目内相关设施、设备的交付时间与使用条件

(一)城市基础设施(具体有什么根据实际自行增减)

1、上水、下水: _____ 年 _____ 月 _____ 日 达到_____;

2、供电: _____ 年 _____ 月 _____ 日 达到_____;

3、燃气: _____ 年 _____ 月 _____ 日 达到_____;

4、电话通信:交付时线路敷设到户;

5、有线电视:交付时线路敷设到户;

6、宽带网络:交付时线路敷设到户。

以上第3、4、5、6项需要买受人自行办理开通使用手续。

如果在规定日期内未达到上述使用条件或与其书面所做出的明确具体的说明和允诺不符的,双方同意按本合同第十三条处理,出卖人应按规定承担逾期交房的责任。

但如遇下列特殊原因,除双方协商一致同意解除合同或变更合同外,出卖人可据实予以延期交付,出卖人不承担逾期交房的违约责任:

1).遭遇不可抗力;

2).后续法律变化,致使本合同项目开发被迫停止的;

3).政府及行政主管部门强制变更规划、发布停工命令等开发商不能控制的原因;

4).发生对整个社会之工作、生活秩序有全面、根本性、持续性影响之重大事件,致使本合同项目开发被迫停止的。

5).因政府原因导致的本合同项目开发停工的。

第十二条 交接手续

(一)该商品房达到第十条约定的交付条件后,出卖人应当在交付日的

()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。

出卖人按合同填写地址向买受人挂号邮寄或快递材料视为书面送达,交邮日即为送达日;出卖人在项目所在地公开发行的潇湘晨报或长沙晚报刊登公告的,刊登日视为出卖人书面送达日。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接的时间,以该商品房所在地为交接手续办理地点。

双方进行房屋交接时,出卖人应当出示满足第十条约定的证明文件。出卖人不出示证明文件或者出示的证明文件不齐全,不能满足第十条约定条件的,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,并按照第十三条处理。

(二)查验房屋

1、买受人应在收到书面通知后 _____ 日内,办理该商品房的交接手续。

2、双方办理交接手续前,买受人有权对所购买的该商品房进行查验,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该商品房的前提条件。

3、查验该商品房时,买受人对以下除该商品房主体结构和地基基础外的房屋质量缺陷提出异议的,由出卖人按照国家和地方有关工程质量的规范和标准自查验该商品房之次日起_30____日内负责修复,并承担修复费用,修复完成后再行交付。且出卖人应按本合同第十三条承担逾期交付责任。

(1)屋面、墙面、地面渗漏;

(2)墙面、顶棚抹灰层脱落;

(3)地面空鼓开裂、大面积起砂;

(4)门窗翘裂、五金件损坏;

(5)管道堵塞;

(6)洁具开裂、漏水;

(7)灯具、电器开关失灵;

(8)防盗及对讲系统失灵;(上述事项根据具体情况自行增减)

(9)_____;

(10)_____;

(11)_____;

(12)_____。

房屋质量严重影响买受人对房屋的正常使用的,出卖人按照国家和本市有关工程质量的规范和标准自查验该商品房之次日起_30____日内负责修复,并承担修复费用,由此产生的逾期交房责任由出卖人承担,并按照本合同第十三条处理。修复后或经多次维修仍存在严重影响买受人正常居住使用的质量问题,买受人有权解除合同。买受人选择解除合同的,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_30____日内退还全部已付款,并按照_____中国人民银行同期活期存

款年_____ 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。

(三) 查验该商品房后，买受人对出卖人所交付的商品房无异议，双方应当签署商品房交接单。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：

第十三条 逾期交付责任

除不可抗力外，出卖人未按照第十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 _____ 2 _____ 种方式处理：

1、按照逾期时间，分别处理（（1）、（2）和（3）不作累加）

（1）逾期在 _____ / _____ 日之内（该期限应当不小于第九条第1（1）项中的期限），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（该违约金比率应当不小于第九条第1（1）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。

（2）逾期超过 _____ / _____ 日（该期限应当与本条的第1（1）项中的期限相同）后，买受人有权解除合同。买受人选择解除合同的，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 _____ / _____ 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，出卖人按日计算向买受人支付全部已付款万分之 _____ / _____ （该比率应当不小于本条第1（1）项中的比率）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。

2、合同继续履行，出卖人按日向买受人支付已交付房价款万分之二的违约金，违约金最高不超过总房款的5%。

由于买受人原因，未能按期接受房屋的，双方同意按（2）方式处理：

（1）、出卖人按逾期每天 _____ / 元向买受人收取房屋管理费，该房屋毁损、灭失的风险由买受人承担。

（2）、该房屋自交付使用通知书送达之日起满30日的，视为已交付买受人，该房屋有关的权利、义务、责任和风险同时转移给买受人，该房屋毁损、灭失的风险由买受人承担，买受人自本合同约定的交付期限届满之日起承担物业管理费用等应由房屋所有人承担的其他费用。

第五章 面积差异处理方式

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出示其委托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（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，_____ 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：

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

（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。

买受人选择解除合同的，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 30 日内退还买受人已付房款，并按照 _____ 中国人民银行同期活期存款年 _____ 利率付给利息。

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。实测建筑面积小于合同约定建筑面积时，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。

实测建筑面积 - 预测建筑面积

建筑面积误差比 = _____ x 100%

预测建筑面积

（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、双方自行约定：

_____ 出卖人与买受人按实测建筑面积根据合同约定的商品房单价多退少补

；

第六章 房屋室内层高及差异处理方式

第十五条 买受人所购该房屋的建筑层高为 _____ 米，若房屋实际交付时建筑层高低于该约定，双方同意按如下方式处理：

_____ 买受人同意该房屋的建筑层高有5%以内的误差；房屋的建筑层高差超过5%的，出卖人按总房款的1%支付违约金。

本合同所述房屋建筑层高是指上下两层楼面之间的垂直距离。

第七章 规划设计变更

第十六条 规划、设计变更的约定

出卖人承诺按批准的规划、设计建设该商品房项目，不得擅自变更建筑设计。出卖人确需变更且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个工作日内，书面通知变更之前的买受人：

- 1、该商品房结构形式、户型、空间尺寸、朝向；
- 2、该商品房所在小区的平面布局；
- 3、_____；
- 4、_____；
- 5、_____。

买受人有权在通知之日起15日内做出是否解除合同的书面答复。买受人在通知之日起30日内未作出书面答复，视同接受变更。出卖人未在规定时限内通知买受人的，买受人有权解除合同。

买受人选择解除合同的，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___30___日内退还买受人已付房款，并按照_中国人民银行同期活期存款年____利率付给利息。

买受人不解除合同的，应当在与出卖人另行签订补充协议。

第八章 商品房质量及保修责任

第十七条 商品房质量的约定

(一) 主体结构

该商品房主体结构和地基基础合格。经检测不合格的，买受人有权解除合同。买受人选择解除合同的，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____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。因此发生的检测费用由出卖人承担。

(二) 装饰装修及设备标准

交付的该商品房质量应当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，应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。如不符合上述标准的，买受人有权拒绝出卖人的交付行为，且出卖人应按第十三条承担逾期交房的责任，并按约定标准在___内完成整改。

(三) 室内空气质量、建筑隔声和民用建筑节能措施（是否需要？）

1、该商品房室内空气质量符合国家标准。该商品房为住宅的，建筑隔声情况符合《民用建筑隔声设计规范》(GBJ118-88)、《建筑门窗空气声隔声性能分级及检测方法》(GB/T8485-20___)标准。该商品房室内空气质量经检测不符合国家标准的、商品房建筑隔声情况未达到标准的或不符合国家有关民用建筑节能强制性标准的，买受人有权要求出卖人在30日内完成整改，并按合同第十三条承担逾期交付的责任。

第十八条 住宅保修责任

(一) 商品房实行保修制度。该商品房为商品住宅的，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。具体内容见附件九。

(二) 下列情形，出卖人不承担保修与赔偿责任：

- 1、因人为破坏或严重自然灾害造成的房屋及其附属设施的损害；
- 2、不当使用，或者在装修房屋过程中，对房屋结构、水电气管线、防水层、保温层、粉刷层及部品零件造成的损害；
- 3、第三人因不当使用、装修房屋，对本商品房造成的损害。

(三) 在保修期内，买受人发出书面保修通知书____日内，出卖人既不履行保修义务也不书面通知保修责任异议的，买受人可以自行或聘请他人进行维修，合理的维修费用由出卖人承担。

房屋保修期按出卖人提供的《质量保证书》执行，但该《质量保证书》规定的保修期不得短于国家规定的最低保修期，保修期自该房屋交付之日起计算。

(四) 买受人的房屋仅作 住宅 使用，买受人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。否则，违约者应承担由此造成的所有责任。

第九章 办理产权登记有关事宜

第十九条 房屋登记

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

自本合同生效之日起 90 日内，买卖双方应向长沙市房屋产权管理局申请预告登记或预售合同备案登记，逾期未办理和申请的，买受人可单方申请办理。出卖人在交付商品房后 2 年内，完成该幢商品房的初始登记。初始登记后 2 年内取得房屋所有权证，完成房屋所有权证后 365 日内取得土地使用权证。

如因出卖人的责任，未能在规定期限内为买受人办理上述手续并取得相关权属证书的，双方同意按下列第 2 项处理：

1. 买受人解除合同，出卖人在买受人提出解除合同要求之日起 / 日内将买受人已付房价款(含利息)退还给买受人，并按已付房价款的 / %向买受人支付违约金。

2. 买受人不解除合同，自本合同规定期限的第二天起至实际办理登记之日止，出卖人按日向买受人支付已付房款的万分之二的违约金，违约金最高不超过总房款的5%。

如因买受人的原因，出卖人不能在规定期限内办理上述登记手续的，双方同意按下列第 2 项处理：

1. 出卖人解除合同，出卖人在提出解除合同要求之日起 / 日内将买受人的已付房价款(含利息)退还给买受人，买受人按已付房款的 / %向出卖人支付违约金。

2. 出卖人不解除合同，自本合同规定期限的第二天起至实际办理登记手续之日止，买受人按日向出卖人支付已付房款的万分之二的违约金，违约金最高不超过总房款的5%。

任何一方解除合同的，都应当在解除合同的事实发生之日起 30 日内，双方持解除合同的书面文件到长沙市房屋产权管理局办理解除合同的相关手续，否则，另一方可不承担违约责任。

关于房屋登记的相关约定见附件十。

第十章 前期物业管理

第二十条 前期物业服务

(一) 出卖人依法选聘的物业服务企业为：_____，资质证书号为：_____。

(二) 前期物业服务期间，物业收费方式为：【包干制】【酬金制】【 】：_____。物业费价格为 _____/ 月·平方米（建筑面积）。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、_____、_____、_____。

其他事项、服务标准、双方的权利义务、专项维修资金的管理和使用等内容，由双方签订《前期物业服务合同》(附件十一)进行约定。

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提供前期物业服务，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。

第十一章 双方约定的其他事项

第二十一条 共有权益的约定

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。行使权利不得危及建筑物的安全，不得损害其他买受人的合法权益。对建筑物专有部分以外的共有部分，享有权利，承担义务；不得以放弃权利不履行义务。双方对共有权益的约定如下：

1、该商品房所在楼栋的屋面使用权归本楼栋产权人共有；
2、该商品房所在楼栋的外墙面使用权归本楼栋产权人共有；
3、该商品房所在建筑区划内的道路(属于城镇公共道路的除外)、绿地(属于城镇公共绿地或者明示属于个人的除外)、占用全体产权人共有的道路或者其他场地用于停放汽车的车位、物业服务用房归全体产权人共有；

4、建筑物的基础、承重结构、外墙、屋顶等基本结构部分，通道、楼梯、大堂等公共通行部分，消防、公共照明等附属设施、设备，避难层、设备层或者设备间等结构部分归产权人共有；

5、_____；

6、_____；

7、_____；

8、_____。

第二十二条 税费

买卖双方应按照国家及本市的有关规定，向相应部门交纳因该商品房买卖发生的税、费。

第二十三条 销售和使用承诺

1、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。

2、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。具体内容见附件十二。(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)

3、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。除本合同、补充协议及其附件另有约定外，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。

4、_____。

5、_____。

第二十四条 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，也可请求消费者协会调解；协商不成的，按照下列第 2 种方式解决：

1、依法向房屋所在地人民法院起诉。

2、提交 房屋所在地人民法院管辖。

第二十五条 本合同自双方签字(盖章)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(补充协议见附件十四)，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。

第二十六条 本合同所称“已付款”，包括买受人的自付款、贷款银行和公积金中心的按揭款。本合同所称“利息”，指同期中国人民银行活期存款年利率。

合同附件与本合同具有同等法律效力。本合同及附件内，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。

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)： _____ 【负责人】： _____

签订时间： _____ 年 _____ 月 _____ 日 签订时间： _____ 年 _____ 月 _____ 日

签订地点： _____ 签订地点： _____

商品房预售合同书(毛坯) 篇3

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制定。

第一条 甲方经市人民政府国土局批准，取得位于 _____ 市，用地面积 _____ 的土地使用权。地块编号： _____ ，使用年限 _____ 年，自 _____ 起至 _____ 止。甲方在上述土地兴建楼宇，定名为 _____ ，由甲方预售。

第二条 乙方自愿向甲方订购上述楼宇的第 _____ 幢 _____ 号(第 _____ 层)房。建筑面积 _____ ，土地面积 _____ (其中，基底分摊 _____ 、公用分摊 _____ 、其他 _____)。

第三条 甲方定于 _____ 年 _____ 月 _____ 日将该楼宇交付乙方使用。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楼宇售价为: 单价 元/, 总金额 币 仟 佰 拾 万 仟 佰 拾 元整(小写: 元)。付款方式: 乙方按甲方指定收款银行: 账户名称:

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将该楼宇交付给乙方使用,应自合同规定交付日第二天起计算违约利息,以补偿乙方的损失。

第七条 甲方出售的楼宇须经 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 乙方所购楼宇只作 使用,在使用期间不得擅自改变该楼宇的结构和用途,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,乙方不得转让、抵押。否则,违反市政府有关规定,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,按下列第()种方式解决:

1. 向 仲裁委员会申请仲裁;

2. 依法向 人民法院起诉。

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执一份。

出售方(甲方): 购买方(乙方):

法定代表人: 法定代表人:

签约时间:

商品房预售合同书(毛坯) 篇4

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：_____

商品房预售合同书（毛坯） 篇5

甲方：_____

乙方：_____

甲、乙双方遵循自愿、公平和诚实信用的原则、经协商一致，就乙方向甲方预订《_____》商品房事宜，订立本合同。

第一条 乙方预订《_____》_____幢_____层_____室。甲方已领取该房屋商品房预售许可证，并经_____测绘机构预测，该房屋建筑面积为_____平方米。该房屋定于_____年_____月_____日交付。

第二条 乙方预订的该房屋每平方米建筑面积买卖单价为人民币_____元，乙方预订的该房屋总房价为人民币_____元，乙方采取_____方式。

第三条 乙方同意签订本合同时，支付定金人民币_____元，作为甲、乙双方当事人订立商品房预售合同的担保，签订商品房预售合同后，乙方支付的定金转为房价款。

第四条 甲、乙双方商定，预订期为_____天，乙方于_____年_____月_____日前到_____与甲方签订《上海市商品房预售合同》。

第五条 甲方同意将发布或提供的广告、售楼书、样品所标明的房屋平面布局、结构、建筑质量、装饰标准及附属设施、配套设施等状况作为商品房预售合同。

第六条 在本合同的第四条约定的预订期限内，除本合同第七条、第八条约定的情形外，甲方拒绝签订商品房预售合同的，双倍返还已收取的定金；乙方拒绝签订商品房预售合同的，无权要求甲方返还已收取的定金。

第七条 有下列情况之一，乙方拒绝签订商品房预售合同的，甲方应全额返还乙方已支付的定金。

1、甲乙双方在签订商品房预售合同时，因面积误差处理、房屋交付、房屋质量、违约责任、争议解决方式等条款，存在分歧，不能协商一致；

2、甲乙双方签订本合同后、签订商品房预售合同前，由司法机关、行政机关依法限制该房屋房地产权利的。

第八条 有下列情况之一，乙方拒绝签订商品房预售合同的，甲方应双倍返还乙方已支付的定金：

1、甲方未遵守本合同第二条、第五条约定的；

2、甲方未告知乙方在签订本合同前该房屋已存在的抵押、预租、查封等事实的。

第九条 本协议一式_____份，甲乙双方各持_____份，_____各执一份。

甲方：_____

____年____月____日

乙方:

____年____月____日

商品房预售合同书(毛坯) 篇6

甲方(卖方):

住所(址): _____ 邮编: _____

身份证/护照/营业执照号码: _____ 联系电话: _____

委托/法定代理人:

住所(址): _____ 联系电话: _____

乙方(买方):

国籍: _____ 性别: _____ 出生年月: _____

住所(址): _____ 邮编: _____

身份证/护照/营业执照号码: _____ 联系电话: _____

委托/法定代理人:

住所(址): _____ 联系电话: _____

甲、乙双方在平等、自愿、协商一致的基础上,就乙方购买甲方预售的《_____》商品房事宜,订立本合同。

第一条 甲方通过土地使用权出让/转让/划拨方式取得_____区/县_____地块土地使用权,并依法进行了土地使用权登记取得房地产权证,证书号为:_____土地面积为:_____

_____,土地用途为:_____。

甲方经批准,在该地块上投资建造《_____》(暂定名/现定名)商品房,主体建筑物的建筑结构为_____结构;建筑物地上层数为_____层,地下层数为_____层。

上述商品房已具备《上海市房地产转让办法》规定的预售条件,_____局已批准上市预售(预售许可证编号:_____)。

第二条 乙方向甲方购买_____路_____《_____》_____幢(号)_____层_____室(以下简称该房屋),政府批准的规划用途为_____。

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二;该房屋建筑结构、装修及设备标准见本合同附件三;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)见本合同附件四;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五。

第三条 乙方购买该房屋,每平方米房屋建筑面积单价(不包含房屋全装修价格)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(不包含房屋全装修价格)暂定为人民币_____元。

(大写):_____。

该房屋全装修总价为人民币_____元。

(大写):_____。

第四条 乙方购买该房屋的总房价款(含附件三中装修、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因外,不在作变动。

第五条 在该房屋交付时,房屋建筑面积以上海市房屋土地资源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。乙方行使甲方解除权时,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,该房屋建设工程建设到_____。乙方应当按本合同约定时间如期足额将房款解入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一中约定明确。

第七条 乙方若未按本合同约定的时间付款,应当向甲方支付违约金,违约金按逾期未付款额的日万分之__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:

壹、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。

甲方如行使解除合同权的,应当书面通知乙方。

贰、

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(见附件二),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。

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(见附件四),确需变更的应当征得乙方书面同意。

甲方未征得乙方同意变更小区的平面布局,乙方有权要求甲方恢复,如不能恢复的,甲方应当向乙方支付总房价款的____%违约金。

第十条 该房屋的交付必须符合下列第____种方案所列条件:

壹、办理了房地产初始登记手续,取得新建商品房房地产权证(大产证);甲方对该房屋设定的抵押已注销;甲方已按规定缴纳了物业维修基金。

贰、取得了《住宅交付使用许可证》;甲方对该房屋设定的抵押已注销;甲方已按规定缴纳了物业维修基金;甲方承诺在____年____月____日前办理房地产初始登记手续,取得新建商品房房地产权证(大产证),如到时不能取得商品房房地产权证(大产证),乙方有权单方面解除本合同。

叁、第十一条 甲方定于____年____月____日前将该房屋交付给乙方,除不可抗力外。

第十二条 甲方如未在本合同第十一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,违约金自本合同第十一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:

壹、乙方有权单方面解除本合同。

贰、第十三条 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____天书面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,因该房屋用途为____用房,甲方应向乙方提供《____质量保证书》和《____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,由此而产生的延期交房的责任由甲方承担。

第十四条 在甲方办理了新建商品房房地产初始登记手续、取得了房地产权证(大产证)后____日内,由甲、乙双方签署本合同规定的《房屋交接书》。《房屋交接书》作为办理该房屋过户手续的必备文件。

甲、乙双方在签署《房屋交接书》之日起____天内,由双方依法向____交易中心办理价格申报、过户申请手续、申领该房屋的房地产权证(小产证)。

第十五条 该房屋的风险责任自该房屋交付之日起由甲方转移给乙方。如乙方未按约定的日期办理该房屋的验收交接手续,甲方应当发出书面催告书一次。乙方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之第二日起该房屋的风险责任转移由乙方承担。

第十六条 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。

第十七条 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三约定的标准,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三约定的标准,乙方有权单方面解除本合同。

双方商定对标准的认定产生争议时,委托本市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。

第十八条 该房屋交付后,乙方认为主体结构不合格的,可以委托本市有资质的建设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。

第十九条 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)全部退还乙方,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。

第二十条 甲方交付该房屋有其他工程质量问题的,乙方在保修期内有权要求甲方除免费修复外,还须按照修复费的____倍给予补偿。

双方商定对该房屋其他工程质量问题有争议的,委托本市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。

第二十一条 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分布的《建设工程质量管理条例》及《上海市房地产转让办法》规定在本合同附件五中约定。

第二十二条 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》(见附件五)。

第二十三条 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____签订的土地使用权出让/转让合同中约定的权利、义务和责任转移给乙方。

第二十四条 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。

第二十五条 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,必须用书面形式,且采用挂号邮寄或直接送达的方式,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,如以直接送达的方式送达,则于另一方签收时视为已送达。

第二十六条 该房屋买卖过程中所发生的税费按有关规定由甲、乙双方各自承担。

第二十七条 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。

第二十八条 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。

第二十九条 本合同自双方签字/____公证处公证之日起生效。双方商定本合同生效之日起____日内由甲方/乙方/双方负责向房地产登记机构办理本合同登记备案手续。

若责任方逾期不办理登记备案手续造成另一方损失的,应当承担赔偿责任。

第三十条 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天内双方持解除本合同的书面文件到____房地产登记机构办理注销本合同登记备案的手续。

甲方或乙方依据本合同有关条款的约定单方解除本合同的,甲方或乙方应凭单方面解除本合同的书面通知的送达凭据单方面到房地产登记机构办理注销本合同登记备案的手续。

第三十一条 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)

壹、向____仲裁委员会申请仲裁;

贰、依法向人民法院起诉。

第三十二条 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。

附 件 一

付款方式和付款期限

(粘贴处) (双方骑缝签字或盖章)

附 件 二 该房屋建筑设计及平面图

(粘贴处) (双方骑缝签字或盖章)

附 件 三 该房屋建筑结构、装修及设备标准

(粘贴处) (双方骑缝签字或盖章)

附 件 四 该房屋相关情况(抵押、租赁、相邻及小区平面局)

(粘贴处) (双方骑缝签字或盖章)

附 件 五 该房屋《前期物业管理服务合同》、《使用公约》或有关承诺
书

(粘贴处) (双方骑缝签字或盖章)

补 充 条 款

(粘贴处) (双方骑缝签字或盖章)

补 充 条 款

(粘贴处) (双方骑缝签字或盖章)

甲方(名称):

乙方(名称或名字):

法定代表人签署:

乙方本人签署:

法定代表人的

委托代理人签署:

委托代理人签署:

法定代理人签署:

甲方盖章:

乙方盖章:

日期: 年 月 日

日期: 年 月 日

商品房预售合同书(毛坯) 篇7

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。

第一章合同当事人

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】：

证件类型：【居民身份证】【护照】【营业执照】【_____】，证号：

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】：

证件类型：【居民身份证】【护照】【营业执照】【_____】，证号：

出生日期：_____年_____月_____日，性别：_____

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2章商品房基本状况

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。

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：_____。

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;

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。

第三章商品房价款

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

(一)签订本合同前,买受人已向出卖人支付定金____(币种)____元(大写),该定金于【本合同签订】【交付首付款】【____】时【抵作】【____】商品房价款。

(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____。

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。

第四章商品房交付条件与交付手续

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;

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

1、供水、排水:交付时供水、排水配套设施齐全,并与城市公共供水、排水管网连接。

使用自建设施供水的,供水的水质符合国家规定的饮用水卫生标准。

2、供电:交付时纳入城市供电网络并正式供电,_____;

3、供暖:交付时供热系统符合供热配建标准,使用城市集中供热的,纳入城市集中供热管网,_____;

4、燃气:交付时完成室内燃气管道的敷设,并与城市燃气管网连接,保证燃气供应,_____;

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

_____;

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，_____。

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：

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。

第五章面积差异处理方式

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。

套内建筑面积误差比=(实测套内建筑面积-预测套内建筑面积)除以预测套内建筑面积 $\times 100\%$

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:

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

(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 $\times 100\%$

(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:

第六章规划设计变更

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；

(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：

第七章 商品房质量及保修责任

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；

(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。

(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;

(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。

第八章合同备案与房屋登记

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。

(二)因出卖人的原因,买受人未能在该商品房交付之日起_____日内取得该商品房的房屋所有权证书的,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。

(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。

第九章前期物业管理

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。

第十章其他事项

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:

1、建筑物的基础、承重结构、外墙、屋顶等基本结构部分,通道、楼梯、大堂等公共通行部分,消防、公共照明等附属设施、设备,避难层、设备层或者设备间等结构部分;

2、该商品房所在建筑区划内的道路(属于城镇公共道路的除外)、绿地(属于城镇公共绿地或者明示属于个人的除外)、占用业主共有的道路或者其他场地用于停放汽车的车位、物业服务用房;

(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:

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

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。

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。

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。

本合同共____页,一式____份,其中出卖人____份,买受人____份,

【】份,【】份。

出卖人(签字或盖章):____买受人(签字或盖章):____

【法定代表人】(签字或盖章):____【法定代表人】(签字或盖章):____

【委托代理人】(签字或盖章):____【委托代理人】(签字或盖章):____

字或盖章)：_____

【法定代理人】(签字或盖章)：_____

签订时间：_____年_____月_____日 签订时间：_____年_____月_____日

签订地点：_____ 签订地点：_____

商品房预售合同书(毛坯) 篇8

出卖人：_____ 法定代表人：_____

联系电话：_____ 注册地址：_____

邮政编码：_____ 营业执照号码：_____

开户行：_____ 帐号：_____

委托代理人：_____ 法定代表人：_____

联系电话：_____ 注册地址：_____

邮政编码：_____ 营业执照号码：_____

房地产经纪机构资格证书编号：_____ 开户行：_____

帐号：_____

买受人：_____ 国籍/法定代表人：_____

身份证/营业执照号码：_____ 地址：_____ 邮政编码：_____

联系电话：_____

委托代理人：_____ 国籍/法定代表人：_____

身份证/营业执照号码：_____ 地址：_____ 邮

政编码：_____ 联系电话：_____

根据有关法律、法规的规定，甲乙双方遵循平等、自愿、公平、诚实信用、守法的原则，经协商一致，达成如下条款：

第一条 商品房情况 该 商 品 房 销 售 许 可 证 号：

_____ 商 品 房 座 落：_____ 区、县

_____ 路、道、街_____。设计用途

_____，建筑结构_____，建筑层数为_____层。建筑面积_____平方米，其中：

套内建筑面积_____平方米，公共部分 分摊建筑面积_____平方米。商品房平

面图见附件一，商品房抵押、租赁等情况见附件二。商品房土地来源为：

_____。以出让方式取得土地使用权的，土地使用年限为_____年，自_____

年_____月_____日至_____年_____月_____日止。

第二条 商品房价款 商品房销售按建筑面积计算，每平方米价格为

_____元，价款为_____元，计_____。

第三条 商品房交付日期 商品房竣工，经验收合格后，方可交付；未经验收或验收不合格的，不得交付。

甲方于_____年_____月_____日前，将商品房交付乙方。如遇不可抗力，不能履行合同，双方同意按下列第_____种方式处理：

1、变更合同

2、解除合同

3、_____。

第四条 乙方付款形式及付款时间 乙方按下列第种形式付款：

1、一次性付款。

2、分期付款。

3、其他方式。

第五条 甲方逾期交付商品房的处理 除遇不可抗力外，甲方如未按本合同第三条约定日期交付商品房，逾期在_____日内的，乙方有权向甲方追究已付款利息，利息自合同约定甲方应交付商品房之日次日起至实际交付 商品房之日止，按银行同期贷款利率计算。

如超过上述约定期限的，乙方有权按照下述的第_____种约定，追究甲方违约责任：_____

1、合同继续履行。

甲方应支付乙方已付款利息，利息自合同约定甲方应交付商品房之日次日起至

实际交付商品房之日止，按银行同期贷款利率计算。

此外，甲方还应每日按商品 房价款的万分之_____向乙方支付违约金。

2、解除合同。

甲方应退还乙方已付款、支付已付款利息，利息自合同约定甲方应交付商品房之日次日起至甲方退还乙方已付款之日止，按银行同期贷款利率计算。

此外，甲方还 应每日按作文商品房价款的万分之_____向乙方支付违约金。

乙方的实际损失超过甲方支付的违约金时，甲方还应承担赔偿责任。

第六条 乙方逾期付款的处理 乙方如未按本合同第四条约定日期付款，逾期在_____日内的，甲方有权追究乙方逾期付款及其利息， 利息自合同约定乙方应付款之日次日起至实际付款之日止， 按银行同期贷款利率计算。

如超过上述约定期限的，甲方有权按照下述的第_____种约定，追究乙方违约责任：

1、合同继续履行。

乙方应支付逾期付款及其利息，利息自合同约定乙方应付款之日次日起至实际付款之日止，按银行同期贷款利率计算。

此外，乙方还应每日按商品房价款的万 分之_____向甲方支付违约金。

2、解除合同。

乙方应按商品房价款的万分之_____向甲方支付违约金。

第七条 商品房建筑面积与销售建筑面积差异的处理 商品房建筑面积以房屋所有权证记载面积为法定依据。

商品房建筑面积与甲方销售面积 差异不超过±3%的， 每平方米价格保持不变， 商品房价款按商品房建筑面积与销 售面积的差异多退少补。

面积差异超过±3%的，双方约定如下：

第八条 商品房质量及保修责任 甲方交付的商品房的质量和设备等应符合国家有关规定和甲方的承诺， 未达 到国家规定标准和承诺的，甲方应承担责任。

在乙方正常情况下， 甲方应按照 《长沙县商品房住宅质量保证书》 的规定履行保修责任。

因乙方擅自拆改造成损坏的，甲方不承担责任。

第九条 商品房配套设施运行的约定 下列配套设施运行日期约定如下：

- 1、上水_____。
- 2、下水_____。
- 3、供电_____。
- 4、燃气_____。
- 5、暖气_____。
- 6、_____。

上述配套设施未按约定日期运行的，甲方应在 日内采取补救措施，并赔偿乙方损失；

超过上述约定期限的，甲方应赔偿损失，并且每项还应按商品房价款的_____ %向乙方支付 违约金。

第十条 商品房设计变更的约定 甲方未征得乙方同意， 不得擅自变更商品房的房屋设计和环境布局。

确需变 更的，甲方应自设计变更方案确定之日起_____日内与乙方协商。

乙方同意变更的，双方订立补充合同。

乙方不同意变更，或甲方擅自变更的，乙方有权解除合同。

解除合同的，甲方应退还乙 方已付款、支付已付款的利息，利息自乙方付款之外，甲方还应按商品房价款的_____ % 向乙方支付违约金。

第十一条 商品房交接 商品房交付时，甲方应书面通知乙方办理商品房交接手续，提供《天津市商品住宅质量保证书》和《天津市商品住宅使用说明书》， 交接房屋钥匙。

第十二条 商品房产权登记 商品房竣工验收合格后，甲方须在30日内办理房屋所有权初始登记。

初始登记完毕后， 甲方应协助乙方办理房屋所有权转移登记。

甲方未按时办理房屋所有权初始登记或未协助乙方办理房屋所有权转移登记，给乙方造 成损失的，甲方应承担责任。

第十三条 物业管理 关于物业管理的服务内容和收费标准等， 按有关规定由乙方与物业管理企业订立物业管理合同。

第十四条 产权纠纷和债权债务纠纷的约定 甲方保证在交付商品房时， 无产权纠纷和债权债务纠纷。

如存在产权纠纷和债权债务纠 纷，由甲方承担全部责任。

第十五条 争议处理 本合同发生争议，甲乙双方应协商解决。

协商不成时,按下列第____种方式处理:

1、向_____仲裁委员会申请仲裁;

2、向人民法院提起诉讼。

第十六条 合同附件 本合同未尽事宜,甲乙双方另行订立补充合同。

附件一至附件五均为本合同不可分割的部分,具有同等效力。

第十七条 合同份数 本合同连同附件共_____,一式五份,甲、乙双方各执一份,备案机关存留一份,其他二份备用,具有同等效力。

第十八条 合同生效 本合同自甲乙双方签字或盖章之日起生效。

当事人另有约定的,按照其约定。

甲 方:

乙 方:

年 月 日

商品房预售合同书(毛坯) 篇9

贷款人(甲方):

住所地:

邮编:

法定代表人/负责人:

职务:

电话:

传真:

借款人(乙方)

姓名:

身份证号码:

开户银行:

结算户(还款账户)帐号:

结算户/储蓄户(1)帐号:

(2)帐号:

(3)帐号:

合同签订地:

特别提示

乙方在签订本合同之前,请务必仔细阅读本合同各条款,尤其是“特别提示”和黑体字部分,如有不明之处请及时咨询,甲方一定积极解答。乙方有权同意本合同或选择其他合同,但在签署本合同后即视为同意本合同全部条款。

乙方因购买第一条所述房产(下称“抵押物”),愿意按本合同约定的条件向甲方申请借款,并自愿将该房产作为向甲方借款的抵押担保。甲方经审查,同意接受乙方将该房屋作为本合同项下借款的抵押物,并同意按本合同约定向乙方提供房屋按揭贷款,作为乙方购置该房屋的部分资金。

为明确各方权责,甲、乙双方经充分协商,根据有关法律、法规,在平等、自愿、公平和诚实信用原则下签订本合同,以资共同遵守。

第一条房产情况

房产地址:_____市区的商品房/商铺;建筑面积:_____平方米;购房总价款:_____元;土地使用年限:_____年;商品房预售合同号(或房地产证号)_____。

第二条贷款与用款

一、甲方向乙方提供的贷款专项用于购买本合同所列上述之房产;贷款金额:(大写)人民币_____元整(小写:_____);

乙方在此不可撤销地授权甲方将该贷款以支付购房款的名义全额转入售房者的账户。

二、贷款期限共_____个月,从贷款发放之日起算,贷款发放日以“借款借据”记载的银行出款日期为准。

三、乙方满足以下条件,甲方将向乙方发放贷款:

1、乙方已向甲方提供《商品房预售合同》或《房产证》原件;

2、乙方已支付了不低于购房款总价__%的首期款项;

3、乙方与本合同相关的费用已经付清;

4、已办妥抵押物的投保手续,并将甲方列为保险利益的第一优先权人;

5、本合同已经生效,乙方已填写了借款借据;

6、已办妥抵押物的登记备案或抵押登记手续;

7、乙方已在甲方处开立还款账户;

8、甲方要求的其他条件。

第三条利率及计息方式

一、本合同项下人民币利率按贷款发放日国家公布的个人住房贷款利率执行，当前贷款利率为月____%(年____%)，贷款利息从贷款发放日起按月分期计收。

二、根据国家利率管理规定，贷款期限在一年以内(包含一年)的，遇法定利率调整，本合同项下人民币利率不作调整;贷款期限在一年以上的，遇到法定利率调整，本合同项下的贷款利率将从次年的1月1日起，按国家公布的个人住房贷款相应期限档次利率执行，并以此确定甲方新的月还款额。

三、在本合同履行期内，如遇国家调整贷款利率或计息管理办法并应适用于本合同项下借款时，甲方有权按调整后的利率和方式计算利息，并在调整当月通知乙方。甲方执行本条规定不视为对本合同的修改或变更。

第四条还款

一、乙方应于本合同生效日前在甲方开立还款账户，并于每月还款日前在该账户内存入足以偿还当期还款额的存款，专项用于偿还贷款本、息。乙方并特此不可撤销地授权甲方在本合同规定的每月还款日从该账户划收当期还款及/或欠款。

二、乙方应从贷款发放日起，按月分期(每月为一期)偿还贷款本、息，还款日为每月____号，乙方还款总期数为____期。

三、乙方选定按第____种方式按月分期偿还贷款本、息：

1、第一种方式：等额本、息偿还法

合同本金____月利率____ $(1+\text{月利率})^{\text{贷款期数}}$

月还款额=

$(1+\text{月利率})^{\text{贷款期数}}-1$

2、第二种方式：等额本金偿还法

合同本金

月还款额=_____+当期未偿还本金____月利率

贷款期数

3、第三种方式：其他还款方式：_____。

第五条乙方未按还款计划还款，且又未就展期事宜与甲方达成协议，即构成贷款逾期。甲方有权就逾期贷款部分按国家规定的逾期利率计收逾期罚息。

贷款逾期后，乙方必须尽快补足，通知并同时向甲方支付逾期罚息，否则甲方有权持续计收罚息并计收复利。

第六条提前还款

一、贷款发放后，乙方可提前偿还部分或全部贷款本、息，但须至少提前30日并不可撤销地书面通知甲方，并征得甲方同意；

二、提前偿还部分贷款金额不得少于人民币一万元并为其整数倍，且应先偿还当期还款，再偿还部分贷款。

三、乙方按提前还款金额和提前还款时的贷款利率支付一个月的利息作为对甲方的补偿。

第七条抵押

一、在本合同签订后，应及时办理合同公证、抵押物的抵押备案手续或抵押登记手续，办妥后，房屋所有权有效证件、抵押备案证明或他项权证必须交由甲方保存，直至本合同项下贷款本、息及本合同约定的费用清偿完毕为止。

二、乙方按期或提前还清全部借款本、息及本合同约定的费用后，抵押关系终止，甲方应在日内将抵押物的所有权有效证件及有关文件交还乙方，并出具书面证明交乙方向房地产管理部门办理注销登记手续。

三、抵押期间由于乙方的过错或其他原因造成抵押物的价值减少的，乙方应在30日内向甲方提供与减少的价值相当的担保。否则，甲方有权要求乙方提前清偿相当于抵押物价值减少部分的本、息。

如果乙方既不提供价值相当的担保又不提前清偿等值的贷款本、息，甲方有权宣布贷款提前到期，要求乙方提前清偿全部贷款本、息。

第八条保险

一、乙方应向双方认可的保险公司为抵押物购买财产险，并将甲方列为保险利益的第一优先权人，投保金额应不低于贷款本金的105%，保险期限应不短于贷款期限。保险单正本交由甲方保存。

二、抵押物如发生损毁等保险范围内的损失，乙方应及时通知甲方，并积极向保险公司索赔。保险公司支付的赔偿金优先用于偿还甲方的贷款本、息及本合同约定的费用，在乙方还清贷款本、息之前，乙方不可撤销地授权甲方为接受赔偿金的代表人和支配人，如保险赔偿金不足以赔付甲方的贷款本、息及本合同约定的费用，甲方有权继续向乙方追偿。

三、在抵押期间，乙方不得以任何理由中断保险。如乙方中断保险，甲方有权代为投保，一切费用及由此产生的利息均由乙方承担，甲方有权向乙方追偿。

第九条甲方的权利和义务

- 一、甲方有权要求乙方按期归还贷款本、息、并支付本合同约定的费用;
- 二、有权要求乙方提供与贷款有关的文件资料,乙方不得向甲方提供虚假的或隐瞒重要事实的材料;
- 三、有权随时了解、查阅和索取乙方各种经营活动、财产状况及乙方涉及的重大法律纠纷的文件资料等(包括但不限于乙方所有开户银行、帐号及存、借款余额情况、银行进帐单)甲方承诺对上述资料予以保密;
- 四、有权监督乙方按本合同约定用途使用授信款项;
- 五、有权依法律规定或本合同约定从乙方在甲方开立的银行账户中划收乙方应偿付的贷款本金、利息、复利、罚息及所有其他应付费用;
- 六、对乙方逃避甲方监督、拖欠贷款本息、提供虚假资料、虚构借款用途、违约或违法使用授信的,有权实施信贷制裁,有权通过新闻媒介实行公告催收;
- 七、当发生下列情形之一者,甲方有权随时提前收回未到期的部分或全部贷款金额及应付利息:

(一)乙方未能履行本合同第十条第三、四、五、六、七、八款约定的义务,或故意阻碍甲方行使、实现本合同约定的权利,或违反本合同第十条第九、十款约定的义务持续10个工作日以上的;

(二)乙方涉入或将要涉入重大诉讼或仲裁及其他重大法律纠纷将影响本合同履行的;

(三)乙方逃匿、死亡、被依法追究刑事责任或涉及重大民事纠纷而危及甲方债权的实现;

(四)乙方发生重大变故,致使其缺乏偿债诚意、偿债能力受到严重损害的或丧失;

(五)乙方有丧失或可能丧失履行债务能力将影响本合同履行的。

第十条乙方的权利和义务

- 一、乙方有权按合同约定取得贷款;
- 二、抵押期间,有权继续占有、使用抵押物;
- 三、抵押期间,转让抵押物的,应当通知甲方并告知受让人转让物已抵押的情况;出租抵押物的,应当通知甲方并且出租期限不得长于授信期限,出租期限长于授信期限的,应当征得甲方书面同意;抵押物拆迁的,应当通知甲方;赠与抵押物的,应当征得甲方的书面同意;对抵押物处置的其他约定。
- 四、乙方应向甲方提供详实的一切与贷款有关的文件及资料,并保证有关文件及资料无任何伪造和隐瞒之处;
- 五、乙方不得隐瞒抵押物存在共有、争议、被查封和已设定抵押等情况的;
- 六、乙方应主动(并非必须接到甲方通知时)按本合同约定按期足额偿还贷款本、息;
- 七、乙方应办理该房屋有关权证及抵押登记手续、购买财产保险等;
- 八、积极配合甲方对其资金使用、消费和经济收入等方面进行监督;
- 九、变更住所、通讯地址、联系电话、经济收入、资产转让等重要事项的,应在有关事项变更后5个工作日内书面通知甲方;
- 十、如发生对其正常经济收入构成威胁或对其履行本合同项下还款义务产生重大不利影响的任何事件,包括但不限于涉及重大诉讼事项、强制执行、财产状况的恶化等,应立即书面通知甲方。

第十一条本合同项下费用的承担

甲方承担的费用有以下几项:

乙方承担的费用有以下几项:

第十二条违约责任

一、本合同生效后甲、乙双方当事人均应履行本合同约定的义务,任何一方不履行或不完全履行本合同所约定的义务,应当承担违约责任。

二、合同生效后,甲方无故不发放贷款,造成乙方损失的,应当赔偿损失。

三、乙方未能按时还款即构成违约,甲方有权要求其限期纠正,逾期不纠正的,甲方有权采取下列但不限于下列措施:

- 1、发放的贷款均视为到期债权,并提前收回部分或全部的贷款债权;
- 2、按本合同载明的贷款利率水平加收计收罚息,并对未支付的利息,按罚息利率计收复利;
- 3、有权依法处分乙方提供的抵押物,不足部分仍有权向乙方追偿;
- 4、甲方有权从乙方在甲方开立的银行账户中划收全部债权本、息和费用。若该账户的币种与债权币种不一致,甲方按以下方式处理:
☐按当日汇率折算成债权币种以实现债权;

☐其他。

5、由于乙方的过错导致甲方其他任何损失，乙方应承担赔偿责任。

第十三条合同的生效、变更、解除和终止

一、本合同经甲、乙双方签章，并办理抵押登记备案或抵押登记后生效，至本合同项下本金、利息、复利、罚息及所有其他从属费用结清之日终止。

二、乙方如要求展期，应于到期日前20日向甲方提出书面申请，经甲方审查同意展期，并由双方签订相关的展期协议，乙方继续承担抵押担保责任，本合同项下贷款才相应展期；否则作逾期处理。在签订展期协议前，本贷款合同继续执行。

三、本合同生效后，除合同已有约定外，任何一方都不得擅自变更或提前解除本合同，如确需变更或解除本合同，应经甲、乙双方协商一致，并达成书面协议。书面协议达成之前，本合同继续有效。本合同有特别约定的，按约定办理。

第十四条公证

甲、乙双方同意并确认：

☐本合同若经公证机关公证为具有强制执行效力的债权文书的，债务人未能按期清偿所欠甲方的债务本、息和其他从属费用或乙方有本合同约定的其他违约情形时，甲方有权根据本合同直接向有管辖权的人民法院申请强制执行。

☐本合同虽经公证机关公证，但甲方不能直接向人民法院申请强制执行。

第十五条法律适用和争议解决

一、本合同适用中华人民共和国法律。

二、甲、乙双方在履行本合同过程中若发生争议，首先应协商解决；协商不成的，可通过以下第种方式解决：

1、在甲方所在地法院通过诉讼方式；

2、在所在地法院通过诉讼方式；

3、仲裁方式，提交仲裁委员会按照金融争议仲裁规则进行仲裁；

4、其他：_____。

三、各方确认：_____银行总行有权直接或授权任何机构取代甲方处理因执行本合同所产生的纠纷。

第十六条乙方的特别陈述

一、乙方承诺并保证签订本合同已得到其配偶或者其他共有人的同意；

二、在本合同有效期内，如该房产发生继承、遗赠等法律行为，本合同对乙方所设定的义务对继承人或受遗赠人依然有效。

第十七条附则

一、本合同项下借款借据、担保合同、展期协议、催还款通知书或其他债权债务凭证、附件

等为本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等法律效力。

二、本合同项下甲方经办人为：_____，联系电话：_____

三、本合同正本一式份，具有相同的法律效力。当事人及有关机关各执_____份。

第十八条符号的意思表示

在□里打√表示选择该选项，在□里打_____表示不选择该选项。

第十九条其他约定(空栏不足可另附页)

合同各方签名盖章：

甲方(盖章) 乙方(签名或盖章)

法定代表人或授权代表(签名或盖章)

年 月 日 年 月 日

商品房预售合同书(毛坯) 篇10

甲方(卖方)：_____

住所：_____ 邮编：_____

营业执照号码：_____

资质证书号码：_____

法定代表人：_____

联系电话：_____

委托代理人：_____

联系电话：_____

乙方(买方)：_____

国籍：_____

性别：_____

出生年月日：_____年_____月_____日

住所(址)：_____

邮编：_____
身份证/护照/营业执照号码：_____

联系电话：_____

甲、乙双方在平等、自愿、协商一致的基础上，就乙方购买甲方预售的_____
商品房事宜，订立本合同。

第一条 甲方通过土地使用权出让/转让/划拨方式取得区/县_____地块土地
使用权，并依法进行了土地使用权登记取得房地产权证，证书号为：

_____，土地面积为：_____，土地用途为“_____”。甲方经批准，在
该地块上投资建造《_____》（暂定名/现定名）商品房，主体寻址建筑结构为
_____结构；建筑物地上层数为_____层，地下层数为_____层。

上述商品房已具备《_____市房地产转让办法》规定的预售条
件，_____局已批准上市预售（预售许可证编号：_____）。

第二条 乙方向甲方购买_____路_____《_____》_____幢
（号_____层_____室（以下简称该房屋），政府批准的规划用途为

_____。
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二；该房屋建筑结构、装修及设备标准
见本合同附件三；该房屋相关情况说明（抵押关系、租赁关系、相邻关系及小区平面
布局）见本合同附件四；该房屋《前期物业管理且务合同》、《使用公约》或有关承
诺书见本合同附件五。

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）：_____。

第四条 乙方购买该房屋的总房价款（含附件三中装修、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
测不一致的原因外，不再作变动。

第五条 在该房屋交付时，房屋建筑面积以_____市房屋土地资源管理局
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
使单方解除权时，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，该房屋建设工程建设到_____。乙方应当按本合同
约定时间如期足额将房价款解入甲方的预售款监管帐户（预售款监管机构：
_____、帐户名称：_____、帐号：_____）。预售款按政府规定监管
使用。

乙方的付款方式和付款期限由甲乙双方在附件一中约定明确。

第七条 乙方如未按本合同约定的时间付款，应当向甲方支付违约金，违约金
按逾期未付款额的日万分之_____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
行使解除合同权的，应当书面通知乙方。

2、_____

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（见附件二），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合同。

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（见附件四），确需
变更的应当征得乙方书面同意。

甲方未征得乙方同意变更小区的平面布局，乙方有权要求甲方恢复，如不能恢
复的，甲方应当向乙方支付总房价款的_____%违约金。

第十条 该房屋的交付必须符合下列第_____种方案所列条件：

1、办理了房地产初始登记手续，取得新建商品房房地产权证（大产证）；甲方对

该房屋设定的抵押已注销;甲方已按规定缴纳了物业维修基金。

2、取得了《住宅交付使用许可证》;甲方对该房屋设定的抵押已注销;甲方已按规定缴纳了物业维修基金;甲方承诺在_____年_____月_____日前办理房地产初始登记手续,取得新建商品房房地产权证(大产证),如到时不能取得商品房房地产权证(大产证),乙方有权单方面解除本合同。

3、

第十一条 甲方定于_____年_____月_____日前将该房屋交付给乙方,除不可抗力外。

第十二条 甲方如未在本合同第十一条约定期限内将该房屋交付乙方,应当向乙方支付违约金,违约金自本合同第十一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。

2、

第十三条 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_____天书面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,因该房屋用途为_____用房,甲方应向乙方提供《_____质量保证书》和《_____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。

商品房预售合同书(毛坯) 篇11

在商品房预售中,即经常出现此种情形:商品房开发商籍自己雄厚资本及专业知识制定一些对购房人不公平的免责条款,如免除延期交房责任条款、免除房屋质量责任条款等,损害购房人的利益。那么如何认识这些条款的效力?在审判实践中如何进行审查?怎样对免责条款进行规制?本文根据民法典对免责条款的规定结合商品房预售的实际情况,对以上问题进行分析和探讨,希望能对审判实践有所裨益。

一、免责条款订入商品房预售合同条件

当事人意思自治是民法的一项原则,在一般情况下,法律对当事人之间协商约定的条款并不加以过多干涉。但对合同中的免责条款,由于其所具有的特殊意义及对合同双方权利义务的重要影响,各国法律一般都规定制定免责条款的一方负有提请对方注意的义务,且提请注意应达到充分、合理的程度,以避免相对一方在不知情或不完全理解的情况下订立合同。如果制订免责条款的一方未尽到提请注意的义务,则该免责条款视为未订入合同,不得成为合同的一部分,因而不对当事人产生约束力。那么,怎样才是充分、合理的提请注意呢?可以从以下几个方面进行分析:

(一)文件的外型。“文件外型须予人以该文件载有足以影响当事人权益之约款之印象,否则相对人收到该文件根本不予阅读,使用人之提请注意即不充分。”(见刘荣宗著《定型化契约论文专辑》第8页,三民书局1988年版。)也就是说,订立免责条款的文件应足以使当事人明白其性质,认识到它是合同的一部分。如果文件的外型未作到这一点,则其中的条款不能被视为订入合同。如:销售商在广告中登载“房一售出,概不退换”,在房屋图纸上标注“本公司对因施工单位责任造成的质量问题不承担任何责任”,在办公地点张贴的写有“对非因本公司原因造成的延期交房,本公司不承担任何责任”内容的告示等。由于这些广告、房屋图纸、告示的外型不足以使购房者明了其性质,因此如果双方在书面合同中并没有特别说明其为合同的一部分,则这些广告、房屋图纸、告示中的免责内容不得作为合同的组成部分。

(二)提请注意的方法。提请注意可以采取个别提请注意和张贴公告的方式。在商品房预售中,应以个别提请注意为原则,除非特殊情况,售房方不得采取张贴公告方式制定免责条款,否则,视为未尽到提请注意义务。

(三)清晰明白的程度。即提请注意所使用的语言文字必须清晰,明白,不得使用含糊不清的语言文字,否则,不得作出对相对一方不利的解释。如果在合同中的免责条款所使用的字体过小、打印不清,或位于合同书中不易被注意的位置,也不能认为是清晰明白。

(四)提请注意的时间。免责条款必须在合同订立之前出示,提请注意也必须于合同订立之前完成,如果是在合同订立之后出示,除非相对人予以认可,否则不能认为订入合同。如商品房销售商在预售合同订立后作出的有关免责事项的规定,即属此类情况,除非购房者予以认可,否则,不能成为合同组成部分。

(五)提请注意的程度。提请注意应达到一般人能理解的程度。如果免责条款中有常人不知晓的术语,订立者应作出解释。在商品房预售中,一般房地产销售商均

采用定式合同，或称标准合同，合同内容固定，适用于所有购房者。购房者对合同内容只能表示同意或不同意，没有更多的协商余地。如订立合同，对其中的免责条款也只能接受。在这种情况下销售商负有比在非定式合同中更为严格的提请注意义务。法院在审理此类案件时，应对其中的免责条款做更为严格的审查。

二、商品房预售合同中免责条款的效力

免责条款订入合同中并不等于当然有效，对免责条款的效力法律上有种种限制。它除应符合法律关于合同效力的一般规定外，还应符合一些特殊规定。对免责条款的法律限制体现了国家对经济民事活动的干预，其目的是为了国家利益和社会公共利益。在审理商品房预售合同纠纷时，法院应对合同中的免责条款的效力进行审查。在审查时，应掌握以下几个标准：

(一) 免责条款违反法律和社会公共利益的无效。

我国《民法典》第七条规定：“民事活动应尊重社会公德，不得损害社会公共利益，破坏国家经济计划，扰乱社会经济秩序。”这是对免责条款进行限制的法律依据。因此，在预售商品房中，有上述内容的免责条款无效。应注意的是，这里所指的违反法律，是指违反法律的强行性规范，只有违反强行性规范的免责条款才为无效。

(二) 免责条款不得免除故意和重大过失责任。

如果允许当事人在合同中订立免除故意或重大过失责任的条款，则无异于鼓励当事人不履行合同或不负责地履行合同，这就与民法典规定的诚实信用的原则相违背，且不符合合同订立的目的。目前国外的立法对免除故意或重大过失责任的免责条款均持否定态度，如《德国民法典》第276条第2款规定：“债务人因故意行为而应负的责任，不得预先免除。”《希腊民法典》第332条规定：“旨在预先免除或限制对故意或重大过失所负责任的协议无效。”

商品房预售合同书（毛坯） 篇12

卖方(以下简称甲方)：

买方(以下简称乙方)：

甲方按照《中华人民共和国城市房地产管理法》的规定，已合法取得 市区(县)地块的土地使用权，土地使用面积为 平方米，土地使用期限 年，自 至 止，国有土地使用证号为 。甲方在上述地块上建设项目的名称为 ，现已具备规定的预售条件，经 市房屋土地管理局批准，准予上市预售，外销预售许可证号为 。乙方自愿购买甲方的 房屋，房屋用途为 。甲方已于 年 月 日收到乙方预购房屋的定金 元。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 房屋，建筑面积为 平方米(含共有共用面积、分摊面积，房屋状况详见附件一)，国有土地使用面积 平方米(含共有共用面积)，土地使用期限自房屋产权过户之日起至 年 月 日止。

上述各项面积为甲方暂测面积，房屋竣工后以 市房屋土地管理局实测面积为准。

第二条 甲乙双方同意，该商品房交付时，房屋的实际面积与暂测的差别不超过暂测面积的± % (不含)时，按照本合同第三条所述房屋售价进行结算；实测面积与暂测面积之差超过暂测面积的± % (含)时，自甲方向乙方出示 市房屋土地管理局实测面积文件之日起 日内，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。甲方除在合同解除后30日内向乙方双倍返还定金外，并须将乙方已付的房价款及利息全部退还给乙方。利息按中国人民银行固定资产贷款利率(付款币种为人民币)或按中国人民银行外汇贷款利率(付款币种为外汇)计算。

第三条 双方同意上述预售房屋售价为每建筑平方米 币 元，价款合计为 币(大写)仟 佰 拾 万 仟 佰 拾 元整(小写：元)。乙方同意按附件二所列的方式付款，并按期将购房价款汇入甲方指定银行账号。乙方已支付的定金在乙方最后一次付款时转为购房价款。甲方售楼款监管银行为 ，银行账号为 。

第四条 乙方如未按本合同附件二所列付款方式规定的时间付款，甲方对乙方的逾期应付款有权追索违约金，违约金应自本合同约定的付款之日起至实际付款之日止。每延期一天，乙方按延期交付价款的万分之 (大写数字)向甲方支付延期付款违约金。

第五条 乙方如未按本合同附件二所列付款方式规定的时间付款，逾期超过 日(遇法定节假日顺延)乙方未付款的，甲方有权解除本合同。合同解除自甲方书面通知送达乙方之日起生效。乙方已交纳的定金甲方不予返还。甲方将乙方已付的房价款退还给乙方。

第六条 甲方须于 年 月 日前，将房屋交付给乙方。甲方交付房屋

时，应同时提交建设工程质量监管部门出具的《工程质量竣工核验证书》。

第七条 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。

第八条 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。甲方除在合同解除后30日内向乙方双倍返还定金外，并须将乙方已付的房价款及利息全部退还给乙方，利息按中国人民银行固定资产贷款利率(付款币种为人民币)或按中国人民银行外汇贷款利率(付款币种为外汇)计算。

第九条 因不可抗力甲方未按期交付房屋的，逾期最多不超过 日，超过时，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。甲方应将乙方交付的定金、房价款及利息退还给乙方(利息计算同第二条)。

第十条 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(利息计算同第八条)。

甲方交付房屋的装修、设备未达到附件三规定的装修、设备标准的，甲方同意按未达到部分的差价双倍向乙方补偿。

第十一条 甲方同意按《建设工程质量管理办法(试行)》、《 市建设工程质量条例》及有关规定，自房屋交付之日起对乙方购置的房屋进行保修。

第十二条 乙方同意在物业管理委员会未选定物业管理公司之前，其购置的房屋由甲方或甲方指定的物业管理公司负责管理。

第十三条 本合同由双方签字后，境内的应于三十日内，境外的应于六十日内，由双方持合同共同到 市房屋土地管理局房地产市场管理处办理预售、预购登记手续。

第十四条 本合同登记后至 年 月 日前，乙方如转让其预购的房屋，须与转受让人在本合同上背书，并按规定到 市房屋土地管理局房地产市场管理处办理预售合同转让登记手续。

第十五条 双方同意房屋交付后三十日内共同到 市房屋土地管理局房地产市场管理处办理房屋买卖过户审批手续。

第十六条 办理上述手续时发生的税费，由双方依照有关规定缴纳。

第十七条 本合同的订立、效力、解释、履行及争议的解决均受中华人民共和国法律的管辖，凡因履行本合同所发生的或与本合同有关的一切争议，双方同意按以下第 种方式解决纠纷(用汉字填写)。

(一)因履行本合同发生的争议，由当事人协商解决，协商不成的，提交仲裁委员会仲裁。

(二)因履行本合同发生的争议，由当事人协商解决，协商不成的，依法向人民法院起诉。

第十八条 本合同未尽事项，双方可签订补充协议。

本合同的附件为本合同不可分割的组成部分，具有同等的法律效力。

第十九条 本合同正本一式两份，甲乙双方各执一份，副本共 份， 市房屋土地管理局留存两份。

甲方(签章):

法定代表人:

地址:

联系电话:

邮政编码:

授权代理人:

联系电话:

身份证号码或护照号码:

联系电话:

签约地点:

签约时间:

乙方(签章):

法定代表人:

地址:

联系电话:

邮政编码:

国籍:

身份证号码或护照号码:

代理人:

商品房预售合同书(毛坯) 篇13

合同编号: _____

出卖人: _____

买受人: _____

说明

1. 本合同文本为示范文本，由北京市建设委员会和北京市工商行政管理局共同制定。

2. 签订合同前，出卖人应当向买受人出示商品房预售许可证及其他有关证书和

证明文件。

3. 当事人应当按照自愿、公平及诚实信用的原则订立合同，任何一方不得将自己的意志强加给另一方。双方当事人可以对文本条款的内容进行修改、增补或删除。合同生效后，未被修改的文本打印文字视为双方当事人同意内容。

4. 签订合同前，买受人应当仔细阅读合同条款，应当特别仔细审阅其中具有选择性、补充性、填充性、修改性的内容。

5. 为体现合同双方的自愿原则，本合同文本中相关条款后留有空白行，供双方自行约定或补充约定。出卖人与买受人可以针对合同中未约定或约定不详的内容，根据所售项目的具体情况签订公平合理的补充协议，也可以在相关条款后的空白行中进行补充约定。

6. 本合同文本【 】中选择内容、空格部位填写及其他需要删除或添加的内容，双方当事人应当协商确定。中选择内容，以划√方式选定；对于实际情况未发生或双方当事人不作约定时，应当在空格部位打×，以示删除。

7. 双方当事人在履行合同中发生争议的，可以选择向不动产所在地人民法院起诉，也可以选择向仲裁委员会申请仲裁。如选择申请仲裁的，可以向北京市仲裁委员会、中国国际经济贸易仲裁委员会或外地的仲裁委员会申请。

8. 双方当事人可以根据实际情况决定本合同原件的份数，并在签订合同时认真核对，以确保各份合同内容一致；在任何情况下，买受人都应当至少持有一份合同原件。

北京市商品房预售合同

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：_____
委托销售代理机构：_____
通讯地址：_____
邮政编码：_____
营业执照注册号：_____
买受人：

【法定代表人】【负责人】：_____ 国籍：_____
【身份证】【护照】【营业执照注册号】：_____
出生日期：_____年_____月_____日，性别：

通讯地址：

邮政编码：_____ 联系电话：_____

【法定代理人】【委托代理人】：_____ 国籍：_____
【身份证】【护照】：_____
出生日期：_____年_____月_____日，性别：

通讯地址：

邮政编码：_____ 联系电话：_____

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》、《北京市城市房地产转让管理办法》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预售事宜达成如下协议：

第一条 项目建设依据

出卖人以【出让】【转让】【划拨】方式取得坐落于_____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（以下简称该商品房）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: _____, 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 预售依据

该商品房已由_____批准预售, 预售许可证号为: _____。

第三条 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。

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_____。

(如: 正负零、地下一层...地上五层、...结构封顶)

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: _____。(2和3可以同时选择)

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。

1. 按照套内建筑面积计算, 该商品房单价每平方米_____(币)_____元, 总价款_____(币)_____佰_____拾_____亿_____仟_____佰_____拾_____万_____仟_____佰_____拾_____元整(大写)。

2. 按照建筑面积计算, 该商品房单价为每平方米_____(币)_____元, 总价款_____(币)_____佰_____拾_____亿_____仟_____佰_____拾_____万_____仟_____佰_____拾_____元整(大写)。

3. 按照套(单元)计算, 该商品房总价款为_____(币)_____佰_____拾_____亿_____仟_____佰_____拾_____万_____仟_____佰_____拾_____元整(大写)。

4. 按照_____计算, 该商品房总价款为_____(币)_____佰_____拾_____亿_____仟_____佰_____拾_____万_____仟_____佰_____拾_____元整(大写)。

具体约定见附件四。

本条所称建筑面积, 是指房屋外墙(柱)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(含2.20米)的永久性建筑。

所称套内建筑面积, 是指成套商品房(单元房)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. 付款方式付款。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

(一)经规划行政主管部门委托的设计审查单位批准，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；

2. 供热、采暖方式；

3. _____；

4. _____；

5. _____。

出卖人未在规定时间内通知买受人的，买受人有权退房。

(二)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。

(三)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价款，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((1)和(2)不作累加)

(1)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。

(2)逾期超过____日(该日期应当与第(1)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____(该比率应当不小于第(1)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。

2. _____。

第十一条 交付条件

(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》。(20__年1月1日起进行住宅工程竣工验收的房屋适用)

6. _____；

7. _____。

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：

- (1) 上水、下水：____年____月____日 达到_____；
(2) 电：____年____月____日 达到_____；
(3) 供暖：____年____月____日 达到_____；
(4) 燃气：____年____月____日 达到_____；
(5) _____；
(6) _____。

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：

- (1) _____；
(2) _____。

2. 其他设施

- (1) 公共绿地：____年____月____日 达到_____；
(2) 公共道路：____年____月____日 达到_____；
(3) 公共停车场：____年____月____日 达到_____；
(4) 幼儿园：____年____月____日 达到_____；
(5) 学校：____年____月____日 达到_____；
(6) 会所：____年____月____日 达到_____；
(7) 购物中心：____年____月____日 达到_____；
(8) 体育设施：____年____月____日 达到_____；
(9) _____；
(10) _____。

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：

- (1) _____；
(2) _____。

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((1)和(2)不作累加)

(1) 逾期在____日之内(该时限应当不小于第十条第(1)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(该违约金比率应当不小于第十条第(1)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。

(2) 逾期超过____日(该日期应当与第(1)项中的日期相同)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____(该比率应当不小于第(1)项中的比率)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。

2. _____。

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出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(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：

- (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价款，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(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。

实测套内建筑面积-预测套内建筑面积

套内建筑面积误差比=_____ x 100%

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：

- (1) 建筑面积、套内建筑面积误差比绝对值均在3%以内(含3%)的，根据实测建

筑面积结算房价款;

(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价款, 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(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。实测建筑面积小于合同约定建筑面积时, 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。

实测建筑面积-预测建筑面积

建筑面积误差比= _____ x 100%

3. 双方自行约定:

_____;
_____。

第十五条 交接手续

(一) 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的其他条件的, 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。

(二) 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:

_____;
_____。

(三) 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缴纳税费作为交接该商品房的条件。

2. 买受人同意委托出卖人代交下列第____、____、____、____、____、____种税费, 并在接收该商品房的同时将上述税费交给出卖人。

(1) 专项维修资金;

(2) 契税;

(3) 第二十三条约定的物业服务费用;

(4) 供暖费;

(5) _____;

(6) _____。

3. 买受人自行向相关单位缴纳下列第____、____、____、____、____、____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。

(1) 专项维修资金;

(2) 契税;

(3) 第二十三条约定的物业服务费用;

(4) 供暖费;

(5) _____;

(6) _____。

第十六条 商品房质量、装饰、设备标准的约定

(一) 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。

(二) 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(该时限应当不低于60日), 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：

(1) 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。

(2) 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，给买受人造成损失的，由出卖人承担赔偿责任。

(3) _____。

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：

(1) 出卖人赔偿双倍的装饰、设备差价。

(2) _____；

(3) _____。

具体装饰和设备标准的约定见附件六。

(三) 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

(一) 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。

(二) 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 住宅节能措施

该商品房为住宅的，应当符合国家有关建筑节能的规定和北京市规划委员会、北京市建设委员会发布的《居民建筑节能设计标准》(DBJ01-602-20__)的要求。未达到标准的，出卖人应当按照《居民建筑节能设计标准》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

(一) 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。

2. _____。

(二) 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：

(1) 双方共同向权属登记机关申请办理房屋权属转移登记。

(2) 买受人同意委托_____向权属登记机关申请办理房屋权属转移登记，委托费用_____元人民币(大写)。

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：

(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_____

日内退还买受人全部已付款,并按照_____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。

(2)_____。

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;
3. _____;

4. _____。

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。

1. 出卖人出卖该商品房时,该商品房附属的____、____、____、____,随同该商品房一并转让。
2. 出卖人声明该商品房附属的____、____、____、____不随同该商品房一并转让

第二十三条 前期物业服务

(一)出卖人依法选聘的物业管理企业为:_____,资质证号为:_____。

(二)前期物业管理期间,物业服务收费价格为_____/月·平方米(建筑面积)。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_____。

(三)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。

(四)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(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(盖章)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(签章):_____ 买受人(签章):_____

【法定代表人】：_____

【法定代表人】：_____

【委托代理人】(签章)：_____

【负责人】：_____

【委托销售代理机构】(签章)：_____

【委托代理人】(签章)：_____

签订时间：_____年_____月_____日 签订时间：_____年_____月_____日

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(应标明方位)

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 计价方式与房价款的其他约定

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. 采暖系统：

(1) 集中采暖：【散热器】【地板采暖】【

】_____；

(2) 分户采暖：【燃气炉】【电采暖】【

】_____；

(3) 采暖设备品牌：_____。

2. 保温材料：

(1) 外墙保温：【挤压聚苯板】【发泡聚苯板】【发泡聚安酯】【

】_____。

(2) 内墙保温：【石膏聚苯板】【

】_____。

3. 外墙：【瓷砖】【涂料】【玻璃幕墙】【

】_____。

4. 内墙：【涂料】【壁纸】【

】_____。

5. 顶棚：【石膏板吊顶】【涂料】【

】_____。

6. 室内地面：【大理石】【花岗岩】【水泥抹面】【实木地板】【

】_____。

7. 门窗：

(1) 外窗结构尺寸为：_____；

(2) 开启方式为：_____；

(3) 门窗型材：【双玻中空断桥铝合金窗】【塑钢双玻璃】【

】_____。

8. 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：_____。

9. 卫生间：

(1) 地面：【水泥抹面】【瓷砖】【

】_____；

(2) 墙面：【耐水腻子】【涂料】【瓷砖】【

】_____；

(3) 顶棚：【水泥抹面】【石膏吊顶】【

】_____；

10. 阳台：【塑钢封闭】【铝合金封闭】【断桥铝合金封闭】【不封闭】【

以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。如要下载或阅读全文，请访问：<https://d.book118.com/358041140101007025>