# 2024年最新购房买卖合同(二十四篇)

来源：网络 作者：红叶飘零 更新时间：2024-09-28

*在人们越来越相信法律的社会中，合同起到的作用越来越大，它可以保护民事法律关系。合同的格式和要求是什么样的呢？下面是小编带来的优秀合同模板，希望大家能够喜欢!最新购房买卖合同篇一兹为买卖机械先行试验，经双方同意订立协议如下：第一条乙方向甲方购...*

在人们越来越相信法律的社会中，合同起到的作用越来越大，它可以保护民事法律关系。合同的格式和要求是什么样的呢？下面是小编带来的优秀合同模板，希望大家能够喜欢!

**最新购房买卖合同篇一**

兹为买卖机械先行试验，经双方同意订立协议如下：

第一条乙方向甲方购买后列标示机械，约定先行试验后如合意时，即行成交;甲方允诺于合同成立日起一星期内，由甲方将买卖标的物运到乙方工厂。

第二条试用期间以\_\_\_\_日为限，自接到机械的翌日起算。

第三条前项试用如不合意时，乙方应即将机械退回以作买卖不成立。前项退回所需运费由乙方负担。

第四条在试用期间，乙方对买卖机械有自由使用之权，而对因此造成的损害乙方应负赔偿之责。但其损害系因制造欠妥，或因运输中损坏的不在此限。

第五条试用期间届满乙方不立刻表示，并未将机械退还甲方时，视为试用合格买卖应即成立。

第六条买卖价款议定为人民币元整，于合同成立同时由乙方缴付保证金人民币元整，甲方如数收讫。如买卖成立时本保证金应充作价金的一部分，如买卖不成立由甲方全数返还。

第七条试用后乙方认为不合格，或试用尚未完毕需要继续试用时，可以向甲方请求更换或延长期间，但甲方不同意时可拒绝。

第八条试用后如乙方认为合格的，应于试用期终止日起算\_\_\_\_日内将货款全部付清，不得拖延短欠。本合同一式两份，

甲、乙双方各执一份为凭。出卖人：买受人(乙方

**最新购房买卖合同篇二**

卖方（以下简称甲方）：身份证号：买方（以下简称乙方）：身份证号：甲乙双方以《民法典》为依据，本着平等、自愿、互惠的原则就乙方购买甲方的房屋事宜进行协商，经协商一致，达成如下条款。风险提示：标的物信息

买卖合同中应根据标的物的类型，在合同中将其特定化。防止因产品约定不清，而产生纠纷。

数量、价款要明确，包括数额的计量单位，大多数事项应由双方协定，同时需要标出标的物的单价、总价，币种、支付方式及程序等，各项须明确填写，不得含糊。

一、房屋概况

1、甲方自愿将坐落在\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_市\_\_\_\_\_\_\_\_区\_\_\_\_\_\_\_\_路\_\_\_\_\_\_\_\_小区\_\_\_\_\_\_\_\_号楼\_\_\_\_\_\_\_\_单元\_\_\_\_\_\_\_\_室房地产出卖给乙方，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）。

2、建筑面积：\_\_\_\_\_\_\_\_平方米，储藏室：\_\_\_\_\_\_\_\_平方米。

3、产权证号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。风险提示：价款支付

在实务中，有的买卖合同只是简单地约定合同款项的金额，对于款项的支付时间和支付方式却未作出约定。这一漏洞将为支付方无限期不支付或迟延支付找到借口。

另外，需方应尽量采取银行转账方式来履行支付货款。明确付款的具体期限及条件，尽量要简单、明确易实施，避免催款方因为无法举证付款条件成就而不能主张货款的风险。设定明确的逾期付款的违约责任，有效督促或威慑合同付款方。

二、合同价款与支付

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

2、乙方在签订本合同时，支付定金\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元整，即小写\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元。

3、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）。

三、甲方职责

1、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）。

2、办理房产证手续所产生的有关税费由甲方承担。

3、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。

4、甲方应在1个月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。

5、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。

四、乙方职责

1、乙方应按照合同的规定，向甲方支付定金和剩余价款，当乙方不及时履行义务导致达到民法典规定甲方享有解除权时，甲方解除的，不退还已支付的购房款。风险提示： 违约责任

违约责任要条款化，在出现违约情形时，能有效执行，避免纠纷。很多合同对违约责任没作约定或约定太过含糊，不具可操作性。比如有的合同约定违反合同约定，支付违约金10万元，这个约定就太过笼统，实务中很难操作。

具体应明确，违反合同的哪条约定，应承担何种违约责任，如：质量不符、数量不符、未按时足额付款、未及时交货等等，不同违约情况应制定相应的违约责任，另外，违约金的数额要具体化、数字化，以便于向违约方主张。

五、违约条款本合同签订后，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\_\_\_\_日，应向对方支付\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元罚金，逾期\_\_\_\_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。

六、附随义务甲方交付房产时应保证乙方可即时办理入住手续，房内的设施甲方应一并转让给乙方，若甲方须带走相应的物品，应与乙方协商，有身份特性的除外。

七、附则

1、本协议一式\_\_\_\_\_\_\_\_份，具有同等法律效力，自双方签字之日生效。风险提示：争议解决方式

合同双方一旦发生争议，协商不成的只能求助于仲裁机构或法院。那么具体选择哪一种方式，则需要当事人双方约定，如果选择仲裁机构就一定要明确是哪个仲裁委员会，否则就会因约定不明而致约定条款无效。

当然双方也可以约定管辖的法院，而约定法院则只能在被告所在地法院、原告所在地法院、合同履行地法院、合同签订地法院、标的物所在地法院中选择其一，而不能随意选择，否则该条款无效。

2、因合同的履行，双方发生争议，双方可协商解决，协商不成的，双方均可向房屋所在地的人民法院起诉。

3、本合同未尽事宜，双方协商解决。风险提示：证据保留

注意保留和收集合同及附件以及合同履行过程中形成的补充协议、送货单、购销凭证、发票签收记录、双方的来往函件、备忘录、会议纪要、传真件，交通票据、运输单、电话记录、电子邮件等等书面、视频、录音资料，一旦发生纠纷，这些证据都将有可能成为有力的事实证据。 甲方：住址：房屋所在地：联系方式：签约时间：乙方：住址：房屋所在地：联系方式：签约时间：

**最新购房买卖合同篇三**

卖方(以下简称甲方)：姓名：

身份证号：

住址：邮编：联系电话：

买方(以下简称乙方)：姓名：

身份证号：

住址：邮编：联系电话：

第一条甲方房屋(以下简称该房屋)坐落于;房屋建筑面积平方米(其中套内建筑面积\_\_\_\_\_\_平方米)，房屋用途为;该房屋附属物(地下室)面积平方米;(房屋所有权证号、土地使用权证号)房地产权证号为。

第二条该房屋相应的土地使用权取得方式为国有土地出让，土地使用权年限至\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_日止。

第三条该房屋(包括附属物)总价款为人民币元整。

第四条本意向书签订的同时，乙方应向甲方支付定金人民币整。

第五条甲乙双方约定于年月日前签订正式《房地产买卖合同》或类似合同。

第六条房价款支付方式：乙方应于房地产买卖合同签订时向甲方支付首付款人人民币元整，乙方根据本意向书支付的定金转作等额首付款;其余房价款由乙方贷款支付，房价款期限以贷款实际放款日为准。乙方贷款审批手续应当在双方约定的过户日后30个工作日内办妥。

第七条房产过户：甲方应于房地产合同签订之日起10个工作日内，将该房屋的房地产权过户给乙方，并提供相关材料协助乙方办理贷款手续。

第八条甲方保证在交易时该房屋没有产权纠纷，有关按揭、抵押债务、税项及物业费等，甲方均在交易前办妥。交易后如有上述未清事项，由甲方承担全部责任。

第九条因本房屋所有权转移所发生的土地增值税由甲方向国家交纳，契税由乙方向国家交纳;其他房屋交易所发生的税费除另有约定的外，均按政府的规定由甲乙双方分别交纳。

第十条如需通过中介机构办理房屋买卖事宜，中介费用由甲、乙双方分别交纳。

第十一条本意向书签订后，如乙方提出不购买该房屋，乙方已支付都定金甲方不予退还。如甲方提出不出售该房屋给乙方，应在双方约定的签订房地产买卖合同截止日后5个工作日内返还给乙方双倍定金。

第十二条本意向书内，空格部分填写的文字与印刷文字具有同等效力。本意向书中未规定的事项，均遵照中华人民共和国有关法律、法规和政策执行。

第十三条本意向书在履行中发生争议，由甲、乙双方协商解决。

第十四条本意向书经甲、乙双方签字且乙方全额支付定金之日起生效，在正式的房地产买卖合同生效同时失效。

第十五条本意向书共2页，一式二份，甲、乙双方各执一份，均具有同等效力。甲方(签章)：乙方(签章)：

\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_日\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_日

签于\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_签于\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**最新购房买卖合同篇四**

甲方(出卖人)：

乙方(买受人)：

甲、乙、两方依据自愿、诚信原则，经友好协商，达成如下一致

意见：

甲方承诺并保证：拥有座落于 的选房号。该房屋由开发。甲方对上述选房号所有权是完整的，不存在共有权、抵押权、承租权等权利瑕疵或负担。将诚信履行本合同书的项下的合同义务。

1、双方议定上述房号房屋每平米单价为 ，出售价格为 万圆整。此房号价款为甲方净价，甲方不支付交易中的任何费用。

2.本合同书签订时，甲方向乙方交付房屋选房房号 号、房屋购买押金条、甲方已垫付预付房款拾万圆整的发票以及其他相关票据。乙方向甲方支付房号费用和甲方已经垫付的购房款拾万圆整，共计 万圆整。乙方对上述房号和此后乙方所选房子具有所有权和使用权。此后，买卖上述房产交易过程中产生的一切费用，均由乙方承担缴纳，甲方不承担任何费用。

3、甲方负责乙方办理房屋更名过户手续至乙方名下，包括根据登记部门的要求另行签订合同文书、提供身份证明等。甲方不得因此要求乙方另行向甲方支付任何费用。 如出现房屋产权无法更名情况，且非甲方主观意愿时(即所有购买房号的都无法更名)，在甲方取得房屋产权证后，将该房屋无偿过户到乙方名下， 过户产生的各项费用甲乙双方各支付一半。

4、如甲方不履行本合同，则甲方按房屋市场价格全款支付给乙方，且退还乙方付给甲方的房屋号费和乙方购买此房屋产生的所有费用。如乙方不履行本合同，甲方不予退还乙方房屋号费。

1、本合同书一式两份，由甲、乙双方各执一份。

2、本合同书在各方签字后生效。

甲方签名：

乙方签名：

20xx年 月

日

**最新购房买卖合同篇五**

卖方： (简称甲方)

买方： (简称乙方)

根据《中华人民共和国经济合同法》、《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，甲、乙双方在平等、自愿、协商一致的基础上，就乙方向甲方购买房产签订本合同，以此共同信守执行。

第一条 乙方同意购买甲方拥有的坐落在

第二条 上述房产的交易价格为：单价：人民币/平方米，

总价：人民币佰拾万佰拾元整)。本合同签定之日，乙方向甲方支付人民币元整，作为购房定金。

第三条 付款时间与方法

1、甲乙双方同意并约定在房地产交易中心缴交税费当日支付首款(含定金)人民币拾剩余房款人民币待乙方申请住房公积金贷款后一次性支付给甲方。

2、甲乙双方同意以一次性付款方式付款，并约定在房地产交易中心缴交税费当日支付首付款(含定金)人民币万 拾剩余房款人民币毕当日付给甲方。

第四条 甲方应于收到乙方全额房款之日起 天内将交易的房产全部交付给乙方使用，并应在交房当日将 等费用结清。

第五条 税费分担甲乙双方应遵守国家房地产政策、法规，并按规定缴纳办理房地产过户手续所需缴纳的税费。

第六条 违约责任：

经双方商定，有下列情形之一的，应承担违约责任。

1、无正当理由解除合同的;

2、与他人私下串通，损害甲、乙双方利益的;

3、其他或是影响甲、乙双方交易的。

第七条 本合同发生争议的解决方式：双方在履行本合同过程中发生争议，由双方协商解决，协商不成可以依法向人民法院提起诉讼。

第八条 本合同一式二份。甲方产权人一份，乙方一份。

第九条 本合同未尽事宜，甲乙双方可另行约定，其补充约定经双方签章与本合同同具法律效力，以上协议自双方签字之日起生效。

甲方签字(盖章)： 乙方签字(盖章)：

地址： 地址：

电话： 电话：

签订时间： 年 月 日

**最新购房买卖合同篇六**

卖方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_(简称甲方)身份证号码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_联系方式：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

买方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_(简称乙方)身份证号码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_联系方式\_\_\_\_\_\_\_\_\_

根据《中华人民共和国经济合同法》、《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，甲、乙双方在平等、自愿、协商一致的基础上，就乙方向甲方购买房产签订本合同，以资共同信守执行。

第一条

乙方同意购买甲方拥有的座落在\_\_\_\_\_\_\_\_\_市\_\_\_\_\_\_\_\_\_区\_\_\_\_\_\_\_\_\_房产住宅，建筑面积为\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米。(详见土地房屋权证第\_\_\_\_\_\_\_\_\_号)。该房房龄\_\_\_\_\_\_\_\_\_年。

第二条

上述房产的交易价格为：

总价人民币\_\_\_\_\_\_\_\_\_元整(大写：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元整)。

第三条

买卖双方在签订了房地产买卖合同及乙方付甲方全部购房款后，应立即到房屋所在区的房地产交易中心办理产权过户手续。

第四条付款时间与办法

乙方同意在本合同签订当日一次性向甲方支付全部购房款，共计人民币\_\_\_\_\_\_\_\_\_元整。约定付款之后在房地产交易中心缴交税费，办理房屋产权过户手续。

第五条交房时间和交房条件

交房时间：\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日。

在收房时，必须确认甲方已结清水电、煤气、电话、电视、宽带、物业管理费等费用。甲方需将房屋钥匙交与乙方。

第六条税费分担

甲乙双方应遵守国家房地产政策、法规，并按规定缴纳办理房地产过户手续所需缴纳的税费。经双方协商，交易产生的一切税费由\_\_\_\_方承担。

第七条违约责任

本合同经双方签章后生效，并对双方都具有约束力，应严格履行。如有违约，违约方愿承担违约责任，并赔偿利益受损方的相关经济损失。

第八条权利保证约定

甲方保证上述房地产没有产权纠纷和财务纠纷或其他权利限制，若发生买卖前即已存在任何纠纷或权利障碍的，概由甲方负责处理，并承担相应法律责任，由此给乙方造成经济损失的，由甲方负责赔偿。

第九条

本合同一式份。甲方产权人一份，乙方一份。

第十条

本合同发生争议的解决方式：在履约过程中发生的争议，双方可通过协商、诉讼方式解决。

第十一条

本合同未尽事宜，甲乙双方可另行约定，其补充约定经双方签章与本合同同具法律效力。

第十二条双方约定的其他事项：

甲方应协助乙方办理更名手续，如物业维修基金、水费，电费，煤气，有线电视，电话，宽带等的过户问题，由此产生的费用由乙方负责。

甲方(签字盖章)：

乙方(签字盖章)：

日期：

**最新购房买卖合同篇七**

甲方：

乙方：

一、甲乙双方基于客观真实的情况共同作出以下约定：

1、20\_\_年\_\_月\_\_日，甲方委托乙方以乙方名义为甲方购买\_\_市\_\_区\_\_小区\_\_楼\_\_单元\_\_门房屋一套，乙方接受甲方的委托。

2、甲方已于20\_\_年\_\_月\_\_日以乙方名义与\_\_\_\_\_\_\_\_\_有限公司(下称“开发商”)签订认购协议书，该认购协议书的权利义务由甲方享有及承担。

3、由甲方以乙方名义签订《商品房买卖合同》申请银行按揭贷款及办理购房的所有相关手续，甲乙双方均认可银行首付款及每月的按揭贷款等所有购房相关费用全部由甲方支付，甲方是实际出资人。

二、甲乙双方经协商一致、诚实信用的基础上达成如下协议，双方共同严格遵守。

1、乙方代甲方购买的\_\_市\_\_区\_\_小区\_\_楼\_\_单元\_\_门房屋所有权归甲方所有，甲方享有该房屋占有、使用、收益及处分的权利，乙方对受甲方委托购买的房屋无权行使甲方享有的前述权利，亦不得对受甲方委托购买的房屋进行侵占、破坏、转卖、出租、抵押及赠与。

2、购房首付款、按揭还款、抵押费、保险费，所有交款凭据由甲方保管，乙方有义务协助甲方办理交款手续。

3、\_\_市\_\_区\_\_小区\_\_楼\_\_单元\_\_门房屋产权证暂办至乙方名下，产权证由甲方保管，甲方有权在任何时间将产权变更至本人名下，或转让、出租及抵押该房屋，乙方应当协助甲方办理相关手续，不得拒绝。

4、乙方因代理甲方购房的合理交通费、误工费、通讯费等费用由甲方承担。

5、乙方有义务将本协议代理购房事宜通知乙方的所有利害关系人(包括但不限于父母、子女及配偶)，保证其利害关系人不得主张\_市\_区\_\_\_小区\_楼\_单元\_门房屋所有权利。

6、甲方有权随时解除本协议，解除本协议后，乙方有义务协助将受甲方委托购买的房屋更名到甲方指定名下。

7、甲方对该房屋进行的装修及在该房屋内添置的所有家具、家电及物品均归甲方所有。

8、乙方应当恪守诚信，受甲方委托购买的房屋在其名下时不得侵害甲方的利益，如果乙方对受甲方委托购买的房屋进行毁损，乙方应当负责全额赔偿;如乙方恶意侵占、转卖、抵押及赠与该房屋，乙方应当按房屋当时市场价格给予甲方赔偿。

9、乙方不得随意解除本协议，不得拒绝、拖延履行代理购房的协助义务，如随意解除本协议或拒绝、拖延履行代理购房的协助义务给甲方造成损失的，乙方负责全额赔偿。

10、争议的解决方式：

1)双方友好协商。

2)诉至房产所在地的人民法院。

11、本协议一式两份，甲乙双方各执一份，双方签字后成立。

12、本协议自\_市\_区\_\_\_小区\_楼\_单元\_门房屋证办理之日起生效。

甲方：

乙方：

**最新购房买卖合同篇八**

本协议双方当事人：

卖方(以下简称甲方)：

买方(以下简称乙方)：

甲乙双方在平等、自愿、协商一致的基础上达成如下协议，双方遵照执行：

第一条房屋的基本情况。

甲方房屋(以下简称该房屋)坐落于号楼单元号;房屋结构为砖混结构，建筑面积平方米。

第二条房屋价格：该房屋房价为(人民币)元整;

第三条付款方式

乙方于本协议签定之日一次向甲方支付元购房款后，该房屋产权即归乙方所有。

第四条在乙方交清该房屋房款后，甲方将该房屋钥匙交付给乙方，产权交割完毕。

第五条关于产权登记的约定。

在乙方付清甲方房款后，甲方提供该房屋相关手续给乙方，由乙方负责办理房屋产权登记过户手续，办理该房产过户登记的所有税费由乙方承担。

第六条甲方保证在交易时该房屋没有产权纠纷，没有按揭贷款、抵押债务、租金等，甲方均在交易前办妥，交易后如有上述未清事项，由甲方承担全部责任。

第七条因本房屋所有权转移所发生的大修基金和各项税费，均按政府的规定由乙方向各相关部门交纳，该房屋售房协议生效后，一切费用由乙方承担。

第八条本合同未尽事项，由甲、乙双方另行议定，并签订补充协议。

第九条本合同空格部分填写的文与印刷文具有同等效力。本合同及其补充协议中未规定的事项，均遵照中华人民共和国有关法律、法规和政策执行。

第十条本协议在履行中发生争议，由甲、乙双方协商解决。协商不成时，甲、乙双方均可向人民法院起诉，本协议所有义务责任履行完(即过户完毕)后，本协议终止。

第十一条本合同一式两份，甲、乙双方各执一份，均具有同等效力，自签定之日起生效，任何一方不得修改、涂改和转让本协议。

甲方(签章)：乙方(签章)：

身份证号：身份证号：

联系电话：联系电话：

本合同签定时间：年月日

本合同签定地点：

**最新购房买卖合同篇九**

卖方（以下简称甲方）：

身份证号：

买方（以下简称乙方）：

身份证号：

甲乙双方以《\_\_\_\_\_》为依据，本着平等、自愿、互惠的原则就乙方购买甲方的房屋事宜进行协商，经协商一致，达成如下条款。

一、房屋概况

1、甲方自愿将坐落在\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_市\_\_\_\_\_\_\_\_区\_\_\_\_\_\_\_\_路\_\_\_\_\_\_\_\_小区\_\_\_\_\_\_\_\_号楼\_\_\_\_\_\_\_\_单元\_\_\_\_\_\_\_\_室房地产出卖给乙方，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）。

2、建筑面积：\_\_\_\_\_\_\_\_平方米，储藏室：\_\_\_\_\_\_\_\_平方米。

3、产权证号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

二、合同价款与支付

2、乙方在签订本合同时，支付定金\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元整，即小写\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元。

3、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）。

三、甲方职责

1、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）。

2、办理房产证手续所产生的有关税费由甲方承担。

3、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。

4、甲方应在1个月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。

5、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。

四、乙方职责

1、乙方应按照合同的规定，向甲方支付定金和剩余价款，当乙方不及时履行义务导致达到\_\_\_\_\_规定甲方享有解除权时，甲方解除的，不退还已支付的购房款。

五、违约条款

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\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元罚金，逾期\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_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。

六、附随义务

甲方交付房产时应保证乙方可即时办理入住手续，房内的设施甲方应一并转让给乙方，若甲方须带走相应的物品，应与乙方协商，有身份特性的除外。

七、附则

1、本协议一式\_\_\_\_\_\_\_\_份，具有同等法律效力，自双方签字之日生效。

2、因合同的履行，双方发生争议，双方可协商解决，协商不成的，双方均可向房屋所在地的人民法院起诉。

3、本合同未尽事宜，双方协商解决。

甲方：

住址：

房屋所在地：

联系方式：

签约时间：

乙方：

住址：

房屋所在地：

联系方式：

签约时间：

**最新购房买卖合同篇十**

卖方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(简称甲方) 身份证号码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 买方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(简称乙方) 身份证号码： \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

根据《中华人民共和国经济合同法》、《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，甲、乙双方在平等、自愿、协商一致的基础上，就乙方向甲方购买房产签订本合同，以资共同信守执行。

第一条 乙方同意购买甲方拥有的座落在\_\_\_\_\_\_市\_\_\_\_\_区

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_拥有的房产(别墅、写字楼、公寓、住宅、厂房、店面)，建筑面积为\_\_\_\_\_平方米。(详见土地房屋权证第\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_号)。

第二条 上述房产的交易价格为：单价：人民币\_\_\_\_\_\_\_\_元/平方米，总价：人民币\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元整(大写：\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_万\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_元整)。本合同签定之日，乙方向甲方支付人民币 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元整，作为购房定金。

第三条 付款时间与办法：

1、甲乙双方同意以银行按揭方式付款，并约定在房地产交易中心缴交税费当日支付首付款(含定金)人民币\_\_\_\_拾\_\_\_\_万\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_元整给甲方，剩余房款人民币\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元整申请银行按揭(如银行实际审批数额不足前述申请额度，乙方应在缴交税费当日将差额一并支付给甲方)，并于银行放款当日付给甲方。

2、甲乙双方同意以一次性付款方式付款，并约定在房地产交易中心缴交税费当日支付首付款(含定金)人民币\_\_\_\_拾\_\_\_\_万\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_元整给甲方，剩余房款人民币\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元整于产权交割完毕当日付给甲方。

第四条 甲方应于收到乙方全额房款之日起\_\_\_\_天内将交易的房产全部交付给乙方使用，并应在交房当日将\_\_\_\_\_\_\_\_\_等费用结清。

第五条 税费分担 甲乙双方应遵守国家房地产政策、法规，并按规定缴纳办理房地产过户手续所需缴纳的税费。经双方协商，交易税费由\_\_\_\_\_\_\_方承担，中介费及代办产权过户手续费由\_\_\_\_\_\_方承担。

第六条 违约责任 甲、乙双方合同签定后，若乙方中途违约，应书面通知甲方，甲方应在\_\_\_\_日内将乙方的已付款不记利息)返还给乙方，但购房定金归甲方所有。若甲方中途违约，应书面通知乙方，并自违约之日起\_\_\_\_日内应以乙方所付定金的双倍及已付款返还给乙方。

第七条 本合同主体

1.甲方是\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_共\_\_\_\_\_\_人，委托代理人\_\_\_\_\_\_\_\_即甲方代表人。

2.乙方是\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_，代表人是\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第八条 本合同如需办理公证，经国家公证机关\_\_\_\_ 公证处公证。

第九条 本合同一式 份。甲方产权人一份，甲方委托代理人一份，乙方一份,厦门市房地产交易中心一份、\_\_\_\_\_\_\_\_ 公证处各一份。

第十条 本合同发生争议的解决方式：在履约过程中发生的争议，双方可通过协商、诉讼方式解决。

第十一条 本合同未尽事宜，甲乙双方可另行约定，其补充约定经双方签章与本合同同具法律效力。

第十二条 双方约定的其他事项：

出卖方(甲方)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

身份证号码： \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

地 址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

邮 编：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

电 话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

代理人(甲方)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

身份证号码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

见 证 方：

地 址：

邮 编：

电 话：

法人代表：

代 表：

日 期：\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

购买方(乙方)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 身份证号码： \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 地 址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 邮 编：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 电 话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 代理人(乙方)： \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 身份证号码： \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 鉴证机关：

经 办 人：

鉴证日期：\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

**最新购房买卖合同篇十一**

卖方（以下简称甲方）：

身份证号：

买方（以下简称乙方）：

身份证号：

甲乙双方以《民法典》为依据，本着平等、自愿、互惠的原则就乙方购买甲方的房屋事宜进行协商，经协商一致，达成如下条款。

一、房屋概况

1、甲方自愿将坐落在\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_市\_\_\_\_\_\_\_\_区\_\_\_\_\_\_\_\_路\_\_\_\_\_\_\_\_小区\_\_\_\_\_\_\_\_号楼\_\_\_\_\_\_\_\_单元\_\_\_\_\_\_\_\_室房地产出卖给乙方，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）。

2、建筑面积：\_\_\_\_\_\_\_\_平方米，储藏室：\_\_\_\_\_\_\_\_平方米。

3、产权证号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

二、合同价款与支付

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

2、乙方在签订本合同时，支付定金\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元整，即小写\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元。

3、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）。

三、甲方职责

1、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）。

2、办理房产证手续所产生的有关税费由甲方承担。

3、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。

4、甲方应在1个月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。

5、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。

四、乙方职责

1、乙方应按照合同的规定，向甲方支付定金和剩余价款，当乙方不及时履行义务导致达到民法典规定甲方享有解除权时，甲方解除的，不退还已支付的购房款。

五、违约条款

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\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元罚金，逾期\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_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。

六、附随义务

甲方交付房产时应保证乙方可即时办理入住手续，房内的设施甲方应一并转让给乙方，若甲方须带走相应的物品，应与乙方协商，有身份特性的除外。

七、附则

1、本协议一式\_\_\_\_\_\_\_\_份，具有同等法律效力，自双方签字之日生效。

2、因合同的履行，双方发生争议，双方可协商解决，协商不成的，双方均可向房屋所在地的人民法院起诉。

3、本合同未尽事宜，双方协商解决。

甲方：

住址：

房屋所在地：

联系方式：

签约时间：

乙方：

住址：

房屋所在地：

联系方式：

签约时间：

**最新购房买卖合同篇十二**

卖方(甲方)

买方(乙方)

根据中华人民共和国房屋买卖相关法律，就甲方将所有权所属的房屋出售给乙方等相关事宜，双方经协商一致，达成协议如下：

第一条 甲方将自己的房屋及房屋占用范围内的土地使用权转让给乙方，房屋具体状况如下：房屋座落在\_\_\_\_\_\_\_，面积为\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米。房屋为砖混结构商品房，布局结构平方米，门面为\_\_\_\_\_\_\_\_.

第二条 房屋所有权证编号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_，房产证号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_，土地所有权号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

第三条 房屋配套附属设施水、电、暖由甲方负责，室内装饰统一为水泥地面，墙壁为防水白色涂料，乙方对甲方上述转让的房地产具体情况已充分了解，自愿购买上述房地产。

第四条 甲、乙双方经协商达成一致，同意上述房地产转让价格为人民币(大写)元整。甲、乙双方同意，自本合同签订之日起，乙方分三次将房款付给甲方。具体时间为：本合同生效之日起十日内乙方交付贰万元;\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日前付伍万元;其余在产权转移时全部交清。

第五条 甲、乙双方同意，本合同生效后，除人力不可抗拒的因素外，甲方定于\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_-日将上述房地产交付乙方(以房产证交付为标志)

第六条 上述房地产风险责任自该房地产权利转移之日起转移给乙方。

第七条 本合同生效后，甲、乙双方应按国家及本地有关规定缴纳税、费。在上述房地产权利转移前未支付的使用该房屋所发生的物业管理费、水电费、煤气、电讯费等其它费用由甲方负责支付。

第八条 乙方在使用期间不得擅自改变房屋结构和使用性质，乙方对该房地产有关联的公共部位、通道和设施使用享有相应的权益承担相应的义务，并应维护公共设施和公共利益。乙方确认上述受让房地产的业主公约，享有相应的权利和承担相应的义务。

第九条 甲方保证在上述转让的房地产交接时没有产权纠纷和财务纠纷。如上述房地产转让交接后发生交接前即存在的产权或财务纠纷，由甲方承担全部责任。

第十条 乙方未按本合同约定期限付款的，应按逾期未付款向甲方支付利息，利息自应付款之日起第二天至实际付款日止，利息按银行同期利率计算，逾期30天后，甲、乙双方同意按下列之一处理。

1、乙方除应支付利息外，还应按逾期未付款的3%向甲方支付违约金，合同继续履行。

2、甲方有权通知乙方单方解除合同，甲方从乙方已付款中扣除乙方应向甲方支付逾期未付款3%的违约金，余款返还给乙方，已付款不足违约金部分，乙方应在接到书面通知之日起10日内向甲方支付，若乙方违约给甲方造成经济损失的，甲方实际经济损失超过乙方应支付的违约金时，实际经济损失与违约金的差额应由乙方据实赔偿。

第十一条 除人力不可抗拒因素外，甲方未按合同约定的期限将上述房地产交付给乙方的，应按已收款向乙方支付利息，利息自约定交付之日起第二天至实际交付之日止，利息按银行同期利率计算。逾期30天后，甲、乙双方同意按下列之一处理。

1、甲方除应支付利息外，还应按已收款的3%向乙方支付违约金，合同继续履行。

2、乙方有权通知甲方解除合同，甲方除应在接到书面通知之日起10日内向乙方返还已支付的房款和利息(自乙方支付房款之日起至解除合同之日止)外，还应按已支付房款的3%向乙方支付违约金。若甲方违约给乙方造成经济损失的，乙方实际经济损失超过甲方应支付的违约金时，实际经济损失与违约金的差额应由甲方据实赔偿。

第十二条 经甲、乙双方协商一致，本合同未尽事宜，在不违反本合同原则的前提下，可订立补充条款或补充协议，甲、乙双方订立的补充条款和补充协议及附件为本合同不可分割的一部分。本合同及其附件空格部分填写的文字与铅印文字具有同等效力。

第十三条 本合同自甲、乙双方签订之日起生效。甲、乙双方在签署本合同时，具有完全民事行为能力，对各自的权利、义务清楚明白，并按本合同规定履行。

第十四条 本合同适用于中华人民共和国法律、法规。甲、乙双方在履行本合同过程中若发生争议，应协商解决。协商不能解决的，依法向人民法院起诉。

第十五条 本合同一式四份，甲、乙双方各执一份，房地产交易管理机构一份，房地产登记机构一份。

甲方(签章)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 乙方(签章)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

签订地点：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 签订地点：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日 \_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

**最新购房买卖合同篇十三**

甲方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(以下简称：\_\_)

联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

乙方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(购房人)

身份证号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

兹有\_\_人员\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_有意向购买，昆明\_\_其下与合作建设的\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_项目\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_房源，乙方愿以单位内部认购形式购买，购买享受内部优惠价格，经双方友好协商，就购房事宜，双方达成如下条款：

一、意向的房源类型及交纳意向金标准：

意向金类型类别房型建筑面积诚意金

第一类高层平层两室两厅70-80㎡以下(含70㎡)20万

第二类高层平层三室两厅80-100㎡以下(含80㎡)25万

第三类高层平层三室两厅100-\_0㎡(含100㎡)30万

第四类高层平层两室两厅70㎡以下15万

别墅别墅\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_100万车位车位5万

乙方意向房源类型为\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_，户型建筑面积约为\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_㎡，意向标准为￥\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_万元。

每个车位交纳意向金￥\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_万元，车位总价￥\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_万元/个。需交纳意向金合计：

人民币￥\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_万元(大写\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_万\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元整。)

二、意向金事宜：

乙方同意于20\_年\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_日之前，向甲方交纳乙方所意向房源的意向金即人民币￥\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元，大写\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_万\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元整。

以上意向金，作为乙方购房人的购房保证金，在本意向书签署后，甲方通知乙方购房人选房前，意向金不退;

乙方购房人购买到房屋签订商品房购销合同》或《商品房认购书》时，意向金自动转为购房首付;

若由于房源位置、户型、等原因，乙方购房人不能买到该区的房屋时，甲方以不计利息退还乙方所交纳的全额意向金。

三、购房优惠：

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_甲方承诺，开盘后乙方可以按市场均价优惠的价格购买耀兴·枫丹白露项目\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_的房屋;具体优惠为：别墅按每平方米优价为20800元，跃层及平层待甲方开盘时，按开盘均价每平方米下浮\_%计算。

四、《商品房购销合同》签订及尾款支付

待开发商条件成熟时，乙方应按甲方电话或短信通知时间及地点，到甲方指定地点签订《商品房购销合同》(按云南省建设厅制定的现行商品房销售范本签订)并按合同约定付清尾款;房屋价格以本意向书为依据确定，其他按国家的有关规定执行。

五、甲乙方权利及义务

1、由于本意向书是市场化运作、内咳嗽惫悍咳俗栽腹郝蛞庀蛟级ǖ姆课萸域，房屋户型有?若乙方在交纳此意向金后未能购买到相应的户型或该区域的房屋时，甲方承诺乙方在选房后15个工作日内，以不计利息退还全额意向金。

2、签订本意向书之日起，乙方购房价格优惠按本意向书之约定不再变更。

3、甲方推荐乙方于20\_年\_月31日前签订《商品房购销合同》或《商品房认购书》。

4、若乙方自身的原因不能按时或按本协议约定与甲方签订《商品房购销合同》或《商品房认购书》的，需书面通知解除约定，经甲方同意后方能解除本意向书约定。

5、在《商品房购销合同》签订后，不允许更名;

6、房源\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_于20\_年\_月31日交房，延期交房将按照《商品房购销合同》约定处理。

7、乙方自愿服从甲方对房屋户型、楼层、房号的安排。如有争议甲方有权取消购房资格。

8、乙方购买房屋时的维修基金、配套费、物业管理费等参照开发商和国家相关政策管理规定执行另行收取

9、由于项目19、20为内部认购房源，在整个项目开盘前，本意向书的内容属于商业秘密，不能对外宣传，为避免给甲方或开发商带来经济上的损失，乙方应承诺保守商业秘密。

六、违约责任

1、甲方若违反上述约定，应返还乙方已缴交诚意金，意向金不计利息，并且赔偿乙方购房人2万元违约金。

2、乙方若违反上述约定，偿甲方单位2万元违约金。

七、其他约定

1、本意向书仅为购房意向之约定，最终购买条款以《商品房购销合同》条款内容为准。

2、本意向书未尽事宜双方协商通过补充协议明确;

3、本协议一式二份，甲方执一份，乙方执一份。

八、特别申明：

本意向书内容购房人\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_已经认真阅读，对各条款清楚明白，并无异议，自愿签订。\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

甲方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

乙方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

法定代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

授权代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

签订时间：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

签订时间：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**最新购房买卖合同篇十四**

出卖人：身份证号码：

买受人：身份证号码：

甲、乙双方就房屋买卖事项在平等自愿，协商一致前提下订立本合同条款如下，以资共同遵守。

一、甲方为偿还到期贷款原因自愿将其于\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_的房产及其土地使用权以人民币\_\_\_\_\_\_\_拾\_\_\_万\_\_\_仟\_\_\_佰\_\_\_拾\_\_\_元整的价款出售给乙方。

甲方承诺，本人出售上述房产事宜已告知所有相关共有人、承租人、同住人及其他权利人，其已全部知道并完全同意本人出售本房屋。如本房屋的任何相关权利人对该房产交易提出异议，不同意出售该房产的，本人愿意承担因此所产生的一切法律后果，并承担乙方因此遭受的一切损失。

二、乙方支付甲方合同保证定金壹万元，如甲方反悔本合同，双倍赔偿;如乙方反悔本合同，定金不退。

三、本合同签定时，甲乙双方都不具备过户条件。等过户条件成熟时，甲方须无条件协助乙方办理房屋产权过户手续，办理过户手续发生的契税、土地出让金由乙方负担。甲方承担本合同转让的房屋及土地税费。乙方在甲方交付房屋后一次性将房款交付甲方。

四、本合同签订后，甲方对的房屋使用、收益、出租、担保、抵押、买卖、占有等权利一并转让给乙方。

五、本合同签订后，甲方保证乙方享有同甲方相同的居住权利。本合同签订后，甲方不得以本房屋为关联与他人订立任何合同。

六、违约责任

1、甲方应当于\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日交付乙方房屋，甲方如不按合同规定的日期交付房屋，每逾期1天按房价总额千分之一计算违约金支付给乙方。逾期超过30天时，乙方有权解除本合同。解约时，甲方除将已收的房价款全部退还乙方外，并应赔偿乙方经济损失人民币\_\_伍万\_元。

2、乙方全部或部分不履行本合同规定的付款日期及方式的。其逾期部分乙方应加付按日千分之一计算的违约金给甲方。逾期超过\_30天时，甲方有权解除合同。解约时，乙方已付定金不退。

3、如果甲方出售的房屋存在质量问题影响到乙方居住权利的行使，一切责任由甲方承担，并应赔偿乙方的损失。

4、本合同签订后，任何一方不得擅自变更或解除合同。如因重大客观原因导致本合同的解除，甲方应按照下述两种算法取高值返还乙方：1、返还本房屋合同转让金额本金及利息，利息按年息20%计算，计息期自合同签订日起算;2、返还解除合同时的市场评估价，并赔偿乙方的房屋装修费用、中介费、搬迁等损失。

5、如因规划部门、设计部门的原因影响房屋质量和使用功能的，甲方应当通知乙方，如有补偿款发放，甲方应当全额退还乙方。

6、甲方向乙方承诺本房屋可以在3年内办理产权过户手续，逾期未办或无法办理，甲方承担违约责任，并赔付违约金为购房款的70%。

七、本合同在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决;协商不成的按下述方式解决：依法向合同签署地人民法院起诉。

八、其他约定

1.未过户前本房屋甲方以抵押形式抵押给乙方，并办理抵押手续。

2.本房屋转让时甲方需出据房屋所在地镇政府或村委会认可的书面说明。

九、本合同自双方签字或盖章之日起生效。

十、本合同一式5份，甲乙方各执一份，见证人各一份。

甲方：乙方：

\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

见证人：\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

**最新购房买卖合同篇十五**

卖方：

联系方式：

买方：

联系方式：

卖方公证人：

联系方式：

买方公证人：

联系方式：

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、法规之规定，甲乙双方在平等、自愿、协商一致的基础上，就乙方向甲方购买房产，达成如下协议：

第一条：房屋基本状况

甲方所售房屋位于，号楼，东单元六楼东户，主房建筑面积平方米，储藏室平方米，水电暖及通信设施均齐全。

1、甲方自愿将房屋出售给乙方

2、乙方自愿购买上述房屋

3、甲方系本合同项下房屋的所有权人，甲方保证已向乙方如实陈述上述房屋权属状况及其他基本状况，且保证该房屋不受他人合法追索

4、甲乙双方公证人系与双方无任何血缘关系的中华人民共和国合法公民，且对该房屋买卖的有关事项清楚明确。

第二条：房屋价格

甲乙双方约定房屋的成交总价格为元整。该价格包括附属设施及其他配套设施的转让费用。

第三条：房屋付款及过户等相关相应费用的缴纳

1、乙方应在本合同签字生效当日，将房屋总价款元人民币一次性全部付清，甲方同时将该房屋及其附属设施移交给乙方，由乙方完全占有该房屋及其附属设施，甲方不得干预

2、甲乙双方约定：该房屋办理过户手续时，甲方需无附加条件，积极协助乙方办理过户，过户费用应由方在办理过户手续时向相关部门交付

3、凡法律、政策规定的有关该房屋的应由甲乙双方负担的一切税款和费用均有甲乙双方共同承担

4、截至本合同签订之日，甲方因使用该房屋产生的各项未结费用应有甲方承担。

5、合同签订当日，乙方需在甲方的协助下对房屋及其附属设施等进行验收，完成上述各项后，双方签署交付单，确认完成交付

6、待房产买卖手续办理完后，水表、电表、煤气表、天然气表、有线电视等相关设施的更名手续应由甲方协助办理。

第四条：甲乙双方需充分认识的相关条款，甲乙双方均不得以此为由提出变更和解除合同

1、由于公司职工房产手续尚在集中管理中，自房屋交付至正式办理房产过户手续尚需一定时间，合同双方对此已有清醒认识，甲乙双方均不得以此为由提出变更和解除合同

2、自房屋交付至办理正式的房产过户手续期间因法律、政策造成前述税款和费用的增减以及房价波动所带来的风险，合同双方已有清醒认识，甲乙双方均不得以此为由提出变更和解除合同

3、本合同自签订当日甲方将房屋交付乙方。该房屋的损毁、灭失的风险，自房屋交付之日起转移至乙方，乙方对房屋现有状况做了充分了解，无任何异议，甲乙双方均不得以此为由提出变更和解除合同

4、由于本房产系公司职工集中管理的房产，甲方承诺在乙方使用该房产时，公司规定的允许甲方享有的关于该房产的一切福利转由乙方享有，甲方不向乙方以任何理由要求支付。公司和相关其他部门要求甲方支付的各项费用，转由乙方支付，甲乙双方均不得以此为由提出变更和解除合同

5、由于本房产系公司职工集中管理的房产，甲方承诺在乙方使用该房产期间，若公司要求或允许置换房屋，该房屋所享有的置换福利应由乙方享有，甲方应无条件协助乙方置换，甲乙双方均不得以此为由提出变更和解除合同

6、本合同未进事宜应由甲乙双方另行协商，并签订补充协议，补充协议与本合同具有同等的法律效力。

第五条：甲乙双方的违约责任：

1、甲方应保证上述房屋权属清楚、无任何纠纷。如该房有设定抵押或被查封等限制产权转移的情况时甲方应及时告知乙方，并负责于本合同签订之日前解决完毕如甲方不能及时解决上述问题，由于甲方个人原因致使房产不能过户或者出现诉讼纠纷，视为甲方违约，乙方有权解除合同并要求甲方退还全部房款并赔偿损失

2、在乙方要求且条件允许能够办理房产过户手续时，甲方不得以各种理由拖延或拒绝协助乙方办理，在双方确认可以开始办理过户手续之日起三十日内甲方不能协助乙方办理过户手续的，视为甲方违约，乙方有权解除合同并要求甲方退还全部房款并赔偿损失

3、甲乙双方对双方约定的房屋转让款、房屋及其附属设施等无异议，甲乙其中一方由此产生异议视为该方违约，该方须向对方赔偿损失

4、凡法律、政策规定的有关该房屋的应由甲乙双方负担的一切税款和费用均有甲乙双方共同承担，甲乙其中一方由此产生异议拒绝付款的则视为该方违约，另一方有权追究该方的刑事责任，并要求该方赔偿损失

5、甲乙双方对本合同规定的第四条：甲乙双方需充分认识的相关条款无异议，若甲乙其中一方由此产生异议视为该方违约，另一方有权追究该方的刑事责任，并要求该方赔偿损失。

第六条：本合同履行如发生争议，由甲乙双方在公证人的公正下友好协商解决，协商不成的，可向市中区人民法院提起诉讼。

第七条：本合同自买卖双方及双方公证人签字或盖章之日起生效，合同一式四份，双方及双方公证人各执一份。

第八条：买卖双方约定的其他事项：在双方可以办理房产过户手续时，甲乙双方应另行签订一份房屋买卖合同报房产管理部门。

第九条：甲乙双方及双方公证人签章：

卖方签章：买方签章：

卖方公证人签章：买方公证人签章：

20年月日20年月日

附属合同

甲方售出房产的房产证明表示该房产的现有储藏室应为号储藏室，该储藏室甲方父母正在使用，由于储藏室的所有权在房产证明上无法更改，现甲方与乙方协商将同楼的号储藏室与本房产的号储藏室交换使用一段时间，甲乙双方协商甲方将此储藏室整理完毕后，即可换回储藏室使用权，在交换储藏室使用权期间双方不得干预另一方对自方享有使用权的储藏室的正常使用，甲乙双方均不得以此向另一方索要费用，若期间公司要求或允许置换房屋，乙方享有房产证明的现有号储藏室的置换福利，甲乙双方均不得以此为由提出变更和解除合同，特此证明!

卖方签章：买方签章：

卖方公证人签章：买方公证人签章：

20年月日20年月日

**最新购房买卖合同篇十六**

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：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

邮政编码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

邮政编码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_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》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：

[释义]本部分条文是确认买卖双方当事人的主体资格。

本条款提示点：

1、出卖人的主体资格

我国现行法律、法规将房地产开发企业分为专营开发企业和兼营开发企业，但无论是哪种类型，都需要具备房地产开发主管部门颁布的房地产开发企业资质。不具备开发资质或开发资质已被取缔的企业不能作为出卖人与相对的客户订立《商品房买卖合同》，违者订立的合同无效。

2、买受人的主体资格

、凡具备民事权利能力的法人和自然人均可作为买受人，

、必须具备完全民事行为能力的自然人方可作为签约人订立合同，

、未满18周岁的未成年人订立的合同须经其监护人追认方可生效

、精神病人或间隙性精神病人在精神病发作期间订立的合同须经其监护人追认方可生效，

、未成年人、精神病人的购房行为应当由其监护人作为法定代理人代为签约，

、夫妻关系存续期间，除夫妻双方另有约定，无论以夫或妻的名义购买房屋，该房屋所有权一般均视为夫妻共同财产。

3、出卖人委托代理机构

近年来，开发商委托代理公司进行房屋销售的比例日益增加。在这种情形下，应当将代理机构的名称列入本合同，并如实填写。这样，既明确体现和保障了开发商、代理商之间的委托代理合同关系，也保障了购房人的签约知情权。

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\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。[释义]本条是出卖人拥有项目的取得和开发建设等前期手续告知义务的内容，目的是为保障买受人知情权。

本条款的提示点：

1、开发商土地取得方式

一般情形下，开发商取得土地的方式为受让国家出让的土地或转让受得他人已缴纳土地出让金的土地。特殊情形下方可获得国家得无偿划拨地，如开发商开发建设规划范畴内得经济使用住房。

未变更土地性质得集体土地使用权不能用作房地产开发非用于经济适用住房建设得划拨地不能用作房地产开发工业用地出让地不能用作房地产开发。

2、土地使用年限

根据我国《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》第十二条的规定：“土地使用出让最高年限按下列用途规定：居住用地70年工业用地50年教育、科技、文化、卫生、体育用地50年商业旅游、娱乐用地40年综合或者其他用地50年。”需要注意的是，该使用年限起始于国有土地使用权出让确定之日，而不是买受人订立购房合同之日经济使用住房因其土地系划拨地，故不存在使用年限的问题。

3、商品房项目的名称无论是现定名还是暂定名，必须与商品发预售许可证或其他相关证件的描述一致。

4、开发商必须拥有《国有土地使用权证》方可申请商品房预售资格。因此，购房者在签订合同之前除了知悉本条所列的[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]外,更有必要查阅开发商持有的《国有土地使用权证》。着重审查两点：一是看开发商是否已经足额支付土地出让金二是看开发商是否已将土地办理抵押贷款。

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\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

[释义]本条是对商品房销售的描述。

本条款提示点：

1、期房与现房的比较

期房即预售商品房，是指消费者在购买时不具备即买即可入住的商品房，即房地产开发商从取得预售许可证开始至取得房地产权证大产证为止，所出售的商品房为期房。现房指消费者在购买时具备即买即可入住的商品房，即开发商已办妥所售的商品房的大产证的商品房，消费者在签约后立即可以办理入住并取得分户权证。

期房相对于现房，具有下列特点：

优势：、期房一般较现房便宜

、期房的选择空间较现房大

、随着房地产市场的发展，新楼盘品质较旧盘有明显提升。

劣势：具备延期交付、品质变差、权证不能按期交付等法律风险。

2、商品房预售许可证的法律效力

《最高人民法院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》第二条规定：“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许可证明的，可以认定有效。”

3、商品房销售的其他依据

一般来说，开发商除获得《商品房预售许可证》外，还应具备下列证件：《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建设工程开工证》、《国有土地使用证》即俗称的“五证齐全，方可预售”。

房地产行政主管部门颁发的预售许可证有按栋编号发放、按批号编号发放等形式，购房人在购房时应“对号入座”，提高自身风险防范能力。

第三条买受人所购商品房的基本情况。

买受人购买的商品房为本合同第一条规定的项目中的：

第\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_【幢】【座】\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_【单元】【层】\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_号房。该商品房的用途为\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_，属\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_结构，层高为\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_，建筑层数地上\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_层，地下\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_层。

该商品房阳台是【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。

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

[释义]本条是对合同标的物的详细描述

本条款提示点：

本条涉及到若干建筑专业术语及建筑规范，购房人在购房时应更加切实注意。

1、商品房的用途与房屋结构

这两项对于开发商而言，是其确定工程建设成本的关键点，专业办公用写字楼的工程建设成本一般比砖混结构建筑物建筑成本高出数倍。因此，购房人在选购房屋时应当加以落实。

商品房的用途主要有居住、办公、商品、商住、停车等种类，其用途一经确定，合同双方不履行法律手续不得擅自变更。房屋结构主要有砖混、框架、钢混等几种，不同结构的房屋其使用功能和耐用程度各异。

2、层高≠净高

层高指一层地面至上一层地面的距离，净高则是指地面至天花板的距离，净高=层高-楼板厚度。

购房人在选择预售商品房时应考虑上述两者之间的差异。

3、阳台

阳台的封闭与否对计算商品房的建筑面积至关重要，根据现行《建筑面积计算规划》的规定，封闭阳台按全面积计算使用面积，而敞开式阳台则按全面积的一半计算使用面积。4、建筑面积、套内建筑面积、公共部位与公用房屋分摊建筑面积及使用面积之间的联系。

该套商品房建筑面积=套内建筑面积+公共部位与公用房屋分摊建筑面积

套内建筑面积=套内使用面积+套内强体面积+阳台面积

第四条计价方式与价款。

出卖人与买受人约定按下述第\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_种方式计算该商品房价款：

1、按建筑面积计算，该商品房单价为每平方米\_\_\_\_\_\_元，总金额\_\_\_\_\_千\_\_\_\_\_百\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_万\_\_\_\_\_千\_\_\_\_\_百\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_元整。

2、按套内建筑面积计算，该商品房单价为每平方米\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元，总金额\_\_\_\_\_千\_\_\_\_\_百\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_万\_\_\_\_\_千\_\_\_\_\_百\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_元整。

3、按套计算，该商品房总价款为\_\_\_\_\_千\_\_\_\_\_百\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_万\_\_\_\_\_千\_\_\_\_\_百\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_\_元整。

4、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

[释义]本条是关于商品房计价方式与价款的约定。

本条款提示点：

1、计价方式的改革

多年来，我国一直采用按照建筑面积计价的方式销售商品房，但该种计价方式却存在着诸多弊病，集中体现在总的公用建筑面积难以确定，公用建筑面积计算分摊复杂，开发商非善意误算等。随着房地产经济的活跃与发展，我国北京等地区已经推行按套内建筑面积计价。相信不久的将来，按套内建筑面积计价将成为我国房地产市场的主要计价方式，使购房人真正能享受到“明明白白购房”的待遇。

2、购房人应注意商品房“价外价”问题

个别开发商除收取按面积记得的总价款外，还会向购房人提出收取配套费、教育实施费等其他收费项目，因此，购房人在支付房款时应当对这些收费项目加以关注，如开发商没有法定收费依据的，购房人可以拒付。

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】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\_\_\_\_\_种方式进行处理：

1、双方自行约定：

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

2、双方同意按以下原则处理：

面积误差比绝对值在3%以内的，据实结算房价款

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约定面积时，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。

产权登记面积-合同约定面积

面积误差比=────────────────×100%

合同约定面积

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。

[释义]本条是对房屋面积确认依据及房屋面积差异处理方式的约定。

本条款的法律依据：建设部《商品房销售管理办法》第二十条规定：按套内建筑面积或者建筑面积计价的，当事人应当在合同中载明合同约定面积与产权登记面积发生误差的处理方式。合同未作约定的，接以下原则处理：面积误差比绝对值在3%以内的，据实结算房价款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，房地产开发企业应当在买受人提出退房之日起30日内将买受人已付房价款退还给买受人，同时支付已付房价款利息。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%以内部分的房价款由买受人补足超出3%部分的房价款由房地产开发企业承担，产权归买受人。产权登记面积小于合同约定面积时，面积误差比绝对值在3%以内部分的房价款由房地产开发企业返还买受人绝对值超出3%部分的房价款由房地产开发企业双倍返还买受人。

产权登记面积-合同约定面积

面积误差比=----------------------------------------×100%

合同约定面积

本条款提示点：

1、面积确认标准

本条规定以建筑面积或套内建筑面积为面积确认的依据标准，但购房人在签约时亦可主张上述两项面积同时作为依据标准。

2、产权登记面积与购房人实际所得面积不符时的处理

产权登记面积是指房地产行政主管部门确认登记的面积，一般情形下产权登记面积即等同于购房人实际所得到的面积，但如果产权登记测绘单位所作出的测量结果与购房人的实得面积不符，购房人依旧有权利聘请专业测量公司重新测量，并要求房地产行政主管部门对原产权登记面积作出修正处理。3、自行约定的方式

基于设计原因，施工原因以及其他原因，开发商在预售商品房实往往不愿意接受按《商品房销售管理办法》的规定签订面积差异处理条款，而建议购房人选择自行约定的方式，常见的约定方式包括：

、买受人不要求退房，按照产权登记面积和原约定每平方米价格实施多退少补

、正负3%内实施多退少补，多于3%部分按原单价打折计算房价少于3%部分按原单价上浮一定比例退还房款

、将《办法》规定的临界点3%调整为临界点5%

、总价包死条款，即无论产权登记面积是否与约定面积发生差异，均按约定总价计算房款。

相比而言，上述约定方式均没有本条款第二种方式那样更能维护购房人的合法权益，因此建议购房人在签订合同时选择该种面积差异处理方式。

北京市国土资源和房屋管理局拟定的“北京版式范文本”中采用的是建筑面积差异与处理条款，更重视了对购房人权益的保障。

第六条付款方式及期限。

买受人按下列第\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_种方式按期付款：

1、一次性付款\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

2、分期付款\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

3、其他方式\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

[释义]本条是对付款方式及付款时间的约定

本条款提示点：

1、一次性付款

、一次性付款的本意是指购房人在约定期限内向开发商支付完毕100%的购房款，但在实践当中，不少开发商同意选择一次性付款的客户在签约是只支付90%-95%的购房款，留存5%-10%的购房款至房屋交接或权证发放时再行给付。

、开发商为鼓励购房人选择一次性付款方式，往往会在商品房定价的基础上给予一次性付款购房人一定比例的折扣。购房人如选择此种付款方式，可以适时提出折扣请求。

2、按揭付款

、按揭付款不属于分期付款，现在开发商与银行已经在付款方式上取得可高度一致，就是银行为按揭客户向开发商提供一次性付款。对开发商而言，按揭购房人在完善其按揭贷款手续后就已经获得了银行支付的全额房款，购房人只是按与银行签订的《借款合同》逐月向银行还款而已。

、按揭付款方式所产生的法律关系：

、主合同关系有两个：一是开发商与购房人之间的商品房买卖合同关系二是购房人与银行之间的借款合同关系，

、从合同关系有三个：一是购房人以所购物业作为抵押物与银行之间发生的抵押合同关系二是开发商为购房人贷款而向银行提供的保证合同关系三是银行与开发商之间的回购法律关系，即当购房人逾期未还款构成违约，银行依法处分抵押房产，开发商向银行承诺无条件回购该房产，并将回购房款优先直接清偿银行贷款本息，对此购房人在按揭贷款合同中予以书面确认。

、按揭付款条款在签约时属于效力待定的条款，该条款生效的必备要件是银行同意向按揭购房人发放贷款，并与其签订《借款合同》，如属不可归责于当事人双方的事由银行拒绝为购房人提供按揭贷款的，则该条款对买卖双方不具备约束力，由此造成《商品房买卖合同》不能履行双方互不负违约责任，当事人双方可以请求解除《商品房买卖合同》，开发商应当将收受的购房款本金及其利息或者定金返还购房人。但如是因为买、卖双方作为或者不作为的行为导致银行按揭不能，则需要由责任人承担其相应的违约责任，如购房人不提供或提供虚假的申贷资料，开发商拒不承担银行要求的保证担保责任等。

按揭付款方式后续法律问题

、因商品房买卖合同被确认为无效或者被撤销、解除，致使按揭贷款的目的无法实现，买卖双方及银行均有权解除按揭贷款合同，开发商应将所收款项分别退还给购房人和银行

、开发商作为担保人为购房人按揭贷款提供保证担保的方式有两种：一是阶段性保证担保，即开发商提供保证担保的保证期间为按揭贷款合同签订之日起至购房人获得分户产权证并将其房屋所有权办理他项权利登记之日止二是全程保证担保，即开发商在购房人向银行偿还全部贷款本息之前均需承担保证担保责任。按最高院司法解释的规定，购房人未按照按揭贷款合同的约定偿还贷款，但是已经取得房屋权属证书并与银行办理了商品房抵押登记手续，银行如起诉购房人要求偿还贷款本息或主张房屋优先受偿的，不应当追加开发商为共同被告，开发商提供全程担保的除外。如果银行起诉时买卖人与银行尚未完善抵押登记手续，则开发商无论是提供哪种方式的保证担保都会被列为共同被告。

开发商尽早为购房人办理分户权证的意义不仅是履行自身《商品房买卖合同》所约定的义务，还具备解除自身担保法律风险的功能和作用。从近年法院受理的案件类型分析，按揭购房人逾期付款违约纠纷已成为一类主要民事纠纷，即每个楼盘都存在着一定比例的按揭购房人逾期不归还银行贷款的风险隐患，开发商如不重视此类纠纷的预防和风险防范，将造成不必要的经济损失。

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\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_种方式处理：

1.按逾期时间，分别处理

逾期在\_\_\_\_\_日之内，自本合同规定的应付款期限之第二天起至实际全额支付应付款之日止，买受人按日向出卖人支付逾期应付款万分之\_\_\_\_\_的违约金，合同继续履行

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

2.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

[释义]本条是对购房人逾期违约金责任进行约定的条款

本条款提示点

1、逾期付款违约责任分析

逾期付款是买卖合同中的一种典型违约行为，逾期付款未达一定期间，构成根本违约。构成一般违约的，守约方有权要求违约方履行合同并支付一定的违约金构成根本违约的，守约方除有权单方面解除合同外，还有权要求违约方支付承担由于终止合同所造成的相应经济损失。

基于一般违约与根本违约的理论依据，示范文本建立了两种相辅相成的违约责任救济方式。

2、如何设定一般违约与根本违约的合理期间

《最高人民法院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》第十五条规定出卖人迟延交付房屋或者买受人迟延支付购房款，经催告后在三个月的合理期限内仍未履行，当事人一方请求解除合同的，应予支持，但当事人另有约定的除外。法律没有规定或者当事人没有约定，经对方当事人催告后，解除权行使的合理期限为三个月。对方当事人没有催告的，解除权应当在解除权发生之日起一年内行使，逾期不行使的，解除权消灭。

从上述司法解释分析，基于商品房买卖合同所涉及的标的物是一项重大资产，司法解释的拟定者期望买、卖双方都给予违约方相对较长期限的包容和理解，不主张权利人过快的享有单方解约权。因此，我们建议：在设定本条所规定的开发商有单方解约权的期间条款时，一般应定为3个月为宜，至少不应少于2个月，如果购房人在签订之后由于偶然性原因造成流动资金周转困难而不能如期履约，购房人亦有合理期间进行调整。

3、逾期付款违约金标准的设定

《最高人民法院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》第十六条规定：当事人以约定的违约金过高为由请求减少的，应当以违约金超过造成的损失30%为标准适当减少当事人以约定的违约金低于造成的损失为由请求增加的，应当以违约造成的损失确定违约金数额。该《解释》第十七条又规定：商品房买卖合同没有约定违约金数额或者损失赔偿额计算发法，违约金数额或者损失赔偿额可以参照以下标准确定：逾期付款的，按照未付购房款总额，参照中国人\*银行规定的金融机构计收逾期贷款利息的标准计算。逾期交付使用房屋的，按照逾期交付使用房屋期间有关主管部门公布或者有资格的房地产评估机构评定的同地段同类房屋租金标准确定。

结合上述两条司法解释，逾期付款违约金设定的标准一般应设在下列区间内：不低于同期银行活期存款利率标准，不高于同期银行逾期贷款利率的130%。设定的标准如果低于或高于上述期间，都有可能导致约定的条款存在法律效力上的瑕疵。

#同期银行贷款利率标准：

1996年5月16日前：每天万分之三，年利率为10.95%

1996年5月17日----1999年1月29日的每天万分之五，年利率为18.25%

1999年1月30----20\_\_年11月21日的每天万分之四，年利率为14.6%

20\_\_年11月22日----20\_\_年3月16日的每天万分之二点一，年利率为7.665%

20\_\_年3月17日至今，在贷款合同中签订的贷款利率水平上加30%-50%。

个案分析：李小姐每月要还银行贷款5000元，按照银行对大多数客户执行的5年期以上商业房贷年利率5.508%来计算：1.调整前：按利率万分之二点一来计算，即5000元×2.1/10000=1.05元。也就是说，李小姐每拖延一天，就要多交1.05元。2.调整后：银行新执行的日罚息利率为5.508%×/365至5.508%×/365，为1.96元—2.26元。对于李小姐来说，她每拖延一日，最少需交纳0.98元，最多则为1.13元。

第八条交付期限。

出卖人应当在\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日前，依照国家和地方人民政府的有关规定，将具备下列第\_\_\_\_\_种条件，并符合本合同约定的商品房交付买受人使用：

1.该商品房经验收合格。

2.该商品房经综合验收合格。

3.该商品房经分期综合验收合格。

4.该商品房取得商品住宅交付使用批准文件。

5.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

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：

1、遭遇不可抗力，且出卖人在发生之日起\_\_\_\_\_日内告知买受人的

2、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

[释义]本条时对合同标的物交付时间的约定，同时约定了交付的房屋应具备的条件。

本条款提示点

1、如何理解四项条件

所谓工程验收是指对建筑工程本身的验收，包括对房屋基础、主体、水电、排风排气、内外装饰的验收，但不包括小区道路、绿化、停车场及其他配套设施的验收。组织工程验收的主体是开发商本身，由其组织勘察、设计、施工、监理单位并会同当地建设质监单位共同参加，竣工验收合格的，开发商应于15日内向建设主管部门备案。对购房人而言，如果选择的是该条件，开发商只需要获得建设主管部门发出的《竣工验收备案证》即满足交付条件。

该商品房经综合验收合格，是指对整个小区包括主体工程、基础设施、公共配套设施、绿化等进行的整体验收，分期综合验收是指对分期建设的小区按期进行综合验收。该商品房取得商品住宅交付使用批准文件，是指开发商在获得工程验收备案证、规划验收证明、消防验收证明、电梯安全证明、环保、供电、供水、燃气等配套验收证明的基础上向建设主管部门申请办理《新建住宅交付使用许可证》，待建设主管部门颁发许可证书方才满足交付条件。

2、对于各条件的选择

站在开发商的角度，往往首选第一项标准，即工程验收合格即满足交付条件，这本身也是法定的最低条件，我国《建筑法》、《民法典》均强制性规定未经竣工验收的工程不得交付使用。

站在购房人的角度，应首选第四项条件，即取得商品住宅交付使用批准文件，它不仅满足工程验收的各项条件，还需要开发商建成的商品房具备规划验收、消防验收和其他配套设施的验收证明，能最大限度的保障购房人所购物业的质量和功能。

北京市新版《北京市商品房预售合同》示范文本对本条进行修改，具体如下：“该商品房交付时应当符合下列第1、2项和第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、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

6\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_7\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

广州市于20\_\_年7月1日起已停办商品房综合验收业务，原因是：广州地区开发商与购房人有关“综合验收”的矛盾由来已久，一些购房人在收楼时严格按《广州市商品住宅建设项目验收管理办法》规定，在收楼时要看到“综合验收”合格书才肯收楼，否则就认为自己的权益无法得到保证。但事实上，由于一些开发商的房地产项目是分期进行的，在完成全部开发前，根本不可能拿到“综合验收”通知书。因而，双方在收楼有关综合验收手续有没有的争执，也屡见不鲜。广州市房管局人士对此表示，取消综合验收也不会对业主办理房产证有任何影响。因为发放房产证，是以楼盘是否通过专业验收为依据，而不是以综合验收为依据。

3、开发商据实延期条款

、不可抗力仅指不可预见，不可避免并不能客服的客观情况。造成不可抗力的原因主要有两种情形，一是自然灾害，如洪水、地震、台风、海啸等二是政府行为，如发生战争、强制征收等。在发生不可抗力的事由后，开发商必须在合同约定的期限内将不可抗力的相关情况告知购房人，否则既使发生了不可抗力的事由开发商仍然需要承担延期交房责任。

不可抗力的条件是非常严格的，开发商不得滥用不可抗力条款，即使是在20\_\_年“非典”流行期间，非疫区、非因疫情直接导致施工停顿的工程都不能认定为“不可抗力”事由，那么“雨季停工”、“技术困难”等事由就更不能成为“不可抗力”的理由。

、其他免责事由

对于开发商而言，按约定期限向购房人交付房屋是其主要的合同义务，非特殊原因不得免责。中消协在评点房地产业“霸王条款”中对本条作了重点提示，如某房地产开发商向购房人提供的合同范本中提出一个条款：“非出卖人原因造成的延误因素包括但不限于：政府管制及办证行为滞后、政府市政配套未到位、第三人破坏、高考期间停工或其他政府规定、施工单位工期延误、施工期间停水停电等。出卖人在交房时告知买受人即可据实予以延期交房。”中消协对此的点评意见是：在上述原因中，有的确实可以作为免责事由，如不可抗力等，但也要甄别情况实行部分或全部免责。有些则纯属开发商自身或第三方原因造成，如承建商施工误期、因技术上需要更改图纸、因天气影响或其他异常困难及重大技术问题不能及时解决导致的延误等，这种情况下应由开发商向购房人承担违约责任。其实像高考期间停工、办证行为滞后等内容是开发商可以预料并提前做好准备的，不能作为免责事由。而像施工期间停水停电、第三人破坏等则是第三人原因造成的，开发商应向消费者承担违约责任，再依法律、依约定向第三人追偿。该格式条款私自扩大自己的免责范围，将第三方对开发商违约的风险转嫁到消费者头上，使开发商的逾期行为不必承担任何责任。

第九条出卖人逾期交房的违约责任。

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

1、按逾期时间，分别处理

逾期不超过\_\_\_\_\_日，自本合同第八条规定的最后交付期限的第二天起至实际交付之日止，出卖人按日向买受人支付已交付房价款万分之\_\_\_\_\_的违约金，合同继续履行

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

2、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

[释义]本条是对开发商逾期交房应承担的违约责任的约定。

本条款的提示点：

1、《最高人民法院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》第十七条规定：如双方没有约定或者约定不明，逾期交付使用房屋的，按照逾期交付使用房屋期间有关部门公布或者有资格的房地产评估机构评定的同地段同类房屋租金标准确定。这个标准相对于购房人逾期付款责任，标准是不同的。司法解释显然更侧重保护购房人的权益，因为从实际意义上分析：同地段同类房屋租金标准往往比全部购房款的同期银行贷款利率还要高的多。笔者在20\_\_年曾经办理过一桩类似诉讼，按全部购房款的同期银行贷款利率标准和按长沙市价格认证中心出具的《估价报告》体现的同地段同类房屋租金标准比较，两者存在3倍的差别。

2、从约定的角度分析本条款，本条款的各项设置应与第七条的约定相对等。如开发商逾期交付房屋的违约金比例与购房人逾期支付购房款的违约金比例相同，构成根本违约期间相同等。

3、开发商逾期交房构成合同解除需要承担的责任：如果因开发商逾期交付房屋导致购房人解除《商品房买卖合同》的，开发商除了需要承担本条款约定的违约责任外，还需要承担购房人支付购房款后约定交房期间之前的利息损失，该损失可按照同期银行利息标准执行。

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日内，书面通知买受人：

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日内做出是否退房的书面答复。买受人在通知到达之日起15日内未作书面答复的，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。

[释义]本条是对有关商品房规划、设计变更的程序、范围及法律后果的约定。

本条款的提示点：

1、本条款的法律依据为《商品房销售管理办法》第二十四条的规定，该条款为：“房地产开发企业应当按照批准的规划、设计建设商品房。商品房销售后，房地产开发企业不得擅自变更规划、设计。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商品房的结构型式、户型、空间尺寸、朝向变化，以及出现合同当事人约定的其他影响商品房质量或者使用功能情形的，房地产开发企业应当在变更确立之日起10日内，书面通知买受人。买受人有权在通知到达之日起15日内做出是否退房的书面答复。买受人在通知到达之日起15日内未作书面答复的，视同接受规划、设计变更以及由此引起的房价款的变更。房地产开发企业未在规定时限内通知买受人的，买受人有权退房买受人退房的，由房地产开发企业承担违约责任。”

2、本条所谓的规划、设计变更包括法定变更和约定变更两种。法定变更是指商品房的结构型式、户型、空间尺寸、朝向变化的变更约定变更是指合同双方当事人在合同中明文约定的影响商品房质量或者使用功能的规划、设计变更。如开发商将原设计应用的现浇楼板改为预制楼板，将原设计使用的隔音材料改为非隔音材料等。但是有的规划、设计事项在原合同中没有约定，并且不影响商品房的质量和使用功能的，如开发商将原设计的普通电话线预埋变更为加装以太网预埋，电线杆位置变更等，开发商可以不通知购房人。

3、购房人的权利限制条款：本条要求购房人在接到开发商变更通知之日起15日内作出要求退房的书面回复，逾期未回复的，视为接受变更。这就涉及到一个重要期间的证据问题，建议开发商在通知购房人时，必须书面通知各购房人，而且必须要求各购房人书面签收通知并注明签收时间，对不作书面签收的购房人，应采用公证送达的方式予以证据保全购房人在书面回复开发商时，亦同样要求开发商书面签收并注明签收时间，对不作书面签收的开发商，应采用公证送达的方式予以证据保全。

4、“买受人不退房的，应当与出卖人另行签订补充协议。”是一个法律白条。这类语句使用在一份全国适用的示范文本中，有失起草者的基本水准。试问，在已经出现危机或者纠纷的情形下，作为弱势群体的购房人还有能力“应当”与开发商达成新的补充协议。因此，这一句话完全可以视为没有。

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：

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

[释义]本条是对商品房交接程序的约定。

本条款的提示点：

1、开发商交付房屋的标准：

房屋达到交付使用条件+《住宅质量保证书》+《住宅使用说明书》

本条的规定较本合同第八条的规定严格。如当事人在第八条中约定商品房经验收合格即满足交付条件，但由于本条款的存在，开发商在交房时就不能仅仅满足竣工验收一项条件，而应满足更全面的“房屋达到交付使用条件”。在长沙市去年的一个案例中，某楼盘因为在交房时未能取得消防验收而被法院裁决延期交付房屋，判令给付购房人逾期交房违约金。

2、《住宅质量保证书》：《住宅质量保证书》是开发商对所售商品房承担质量责任的法律文件，其中应当列明工程质量监督单位核验的质量等级、保修范围、保修期和保修单位等内容。开发商应当按《住宅质量保证书》的约定，承担保修责任。商品房保修期从开发商将竣工验收的房屋交付使用之日起计算。具体保修期限与保修范围是：地基基础和主体结构在合理使用寿命年限内屋面防水为3年墙面、厨房和卫生间地面为1年地下室及管道渗漏为1年墙面、顶棚抹灰层脱落为1年地面空鼓开裂、大面积起沙为1年门窗翘裂、五金件及卫生洁具损坏为1年灯具、电器开关损坏为6个月管道堵塞为2个月供热供冷系统设备为一个采暖期或供冷期其他部位、部件的保修期限，由买卖双方自行约定。

3、《住宅使用说明书》：《住宅使用说明书》应当对住宅的结构、性能和各部位的类型、性能、标准等作出说明，并提出使用注意事项，一般应当包含以下内容：、开发单位、设计单位、施工单位，委托监理的应注明监理单位、结构类型、装修、装饰注意事项、上水、下水、电、燃气、热力、通讯、消防等设施配置的说明、有关设备、设施安装预留位置的说明和安装注意事项、门、窗类型，使用注意事项、配电负荷、承重墙、保温墙、防水层、阳台等部位注意事项的说明、其他需说明的问题。住宅中配置的设备、设施，生产厂家另有使用说明书的，应附于《住宅使用说明书》中。

4、购房人不接受房屋的特殊约定：

在各个楼盘交房的过程中，存在一个普遍现象，就是部分购房人消极对待接收房屋。原因有很多，如购房人对房屋的某处质量问题提出异议、购房人不愿按期支付购房尾款或维修基金、购房人不愿签订物业管理服务协议等等。如果购房人在没有正当理由的情形下拒绝或者消极对待接受房屋，就会给开发商造成被动。因此，一般情况下，有经验的开发商会在本条款的空格处加上一句常见的约定：“入住通知送达七日内未接受房屋的，从第八日起视为房屋已经如约交付，房屋的风险归买受人承担，房屋的物业管理费及其他相关费用也由买受人承担。”

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。

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

[释义]本条是对商品房产权瑕疵处理方式的约定。

本条款的提示点：

法律依据：《城市房地产管理法》第三十七条、第三十八条的规定：

第三十七条规定：下列房地产，不得转让以出让方式取得土地使用权的，不符合本法第三十八条规定的条件的司法机关和行政机关依法裁定、决定查封或者以其他形式限制房地产权利的依法收回土地使用权的共有房地产，未经其他共有人书面同意的权属有争议的未依法登记领取权属证书的法律、行政法规规定禁止转让的其他情形。

第三十八条规定了以出让方式取得土地使用权的不得转让的两种情形：按照出让合同约定已经支付全部土地使用权出让金，并取得土地使用权证书按照出让合同约定进行投资开发，属于房屋建设工程的，完成开发投资总额的百分之二十五以上，属于成片开发土地的，形成工业用地或者其他建设用地条件。

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的标准。达不到约定标准的，买受人有权要求出卖人按照下述第\_\_\_\_\_\_种方式处理：

1.出卖人赔偿双倍的装饰、设备差价。

2.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

3.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。[释义]本条是用于约定开发商关于装饰、设备标准承诺违约责任的约定。

本条款的提示点：

1、本条款是对开发商承诺的合同附件三《装饰、设备标准》设定的违约责任标准。因此，购房人在签订《商品房买卖合同》时应查阅附件内容是否具备，是否明确、具体。

2、按照示范文本的建议，由开发商赔偿双倍的装饰、设备差价是一种买卖双方都能接受的违约救济方式，亦具备公平性。但该约定也存在一定的缺陷，如安装费用的承担、拆除费用的承担、价格的确定等问题，有待进一步深入的约定。

第十四条出卖人关于基础设施、公共配套建筑正常运行的承诺。

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

1.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

2.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

3.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

4.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

5.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

如果在规定日期内未达到使用条件，双方同意按以下方式处理：

1.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

2.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

3.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

[释义]本条是对基础设施、公共配套建筑交付期限及其违约责任的约定。

本条款的提示点：

1、开发商与购房人之间的费用承担问题：

由于水、电、电话、有线电视、燃气等公用配套设施均属于垄断行业的企业收费项目，开发商在与购房人签订合同时就应当注意签约的技巧问题。如某房地产开发商在签约时特别注明“燃气前期建设费用由出卖人承担，开通费用由买受人承担”，但长沙地区的天然气由新奥\*气公司提供，该公司直接按户收取“天然气工程建设服务费2430元”。这家开发商只能老老实实的贴付了该笔价值近200万元的款项。

类似于公用垄断企业的“初装费”、“建设服务费”、“入网费”、“工料费”“开通费”等不规范的收费名目，开发商在拟定本合同之前应当根据当地各家公用垄断企业制定的收费政策预设条款防范风险。同时，在与购房人洽谈合同时将各项费用一一列明，也更能做到让购房人明明白白消费，保障购房人的知情权。

2、在合同中注明-基础设施、公共配套建筑交付期限对于买卖双方均有益处。

基于公用垄断企业的强有力优势地位，无论是开发商还是购房人都处于绝相对弱势。根据不同的基础设施、公共配套建筑，设定合理期间履行合同对于买卖双方均有益处。如长沙地区某电信公司在开发小区建设过程中虽然预埋了以太网的基础线路，但并没有预置当栋的服务器。只有小区内申请开通以太网的业主达到一定比例的情形下方才设置服务器，开通以太网上网服务。开发商如果在合同中承诺在交房时保证以太网的使用，就不仅是骗人，而且在骗己。

第十五条关于产权登记的约定。

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

1.买受人退房，出卖人在买受人提出退房要求之日起\_\_\_\_\_\_日内将买受人已付房价款退还给买受人，并按已付房价款的\_\_\_\_\_\_%赔偿买受人损失。

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

3.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

[释义]本条是对关于产权登记及其违约责任的约定。

本条款的提示点：

1、法律依据：

《商品房销售管理办法》第三十四条：房地产开发企业应当在商品房交付使用之日起60日内，将需要由其提供的办理房屋权属登记的资料报送房屋所在地房地产行政主管部门。

《城市房地产开发经营管理条例》第三十三条预售商品房的购买人应当自商品房交付使用之日起90日内，办理土地使用权变更和房屋所有权登记手续现售商品房的购买人应当自销售合同签订之日起90日内，办理土地使用权变更和房屋所有权登记手续。房地产开发企业应当协助商品房购买人办理土地使用权变更和房屋所有权登记手续，并提供必要的证明文件。

《最高人民法院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》

第十八条由于出卖人的原因，买受人在下列期限届满未能取得房屋权属证书的，除当事人有特殊约定外，出卖人应当承担违约责任：商品房买卖合同约定的办理房屋所有权登记的期限商品房买卖合同的标的物为尚未建成房屋的，自房屋交付使用之日90日商品房买卖合同的标的物为已竣工房屋的，自合同订立之日起90日。

合同没有约定违约金或者损失数额难以确定的，可以按照已付购房款总额，参照中国人\*银行规定的金融机构计收逾期贷款利息的标准计算。

第十九条商品房买卖合同约定或者《城市房地产开发经营管理条例》第三十三条规定的办理房屋所有权登记的期限届满后超过一年，由于出卖人的原因，导致买受人无法办理房屋所有权登记，买受人请求解除合同和赔偿损失的，应予支持。

2、本地现状及对开发商的建议：

就长沙本地的现状，正常情形下从交付房屋到权证发放需要6-12个月的时间。究其原因，笔者认为有3点：部分验收项目是在交付房屋之后进行本地不实施房屋面积预测制，而适用房屋面积实测制。只有开发商将楼盘建成之后，当地房地产管理机构所属的测绘部门才开始房屋面积测定，相对时间顺延。整体办证顺延。

就上述情况，建议开发商在对本条款进行约定时，适当延长权证交付期间，以避免因权证不能及时到位所发生的损失。

3、不能取得权证的常见原因：

不能办理房地产权证或者不能按期办理房地产权证既有开发商的原因，也有购房人的原因。对开发商而言，如下主要原因都不能办理房屋产权证：1、项目未经立项批准的2、项目未取得规划审批的3、房屋没有销售许可证又无大产证的4、房屋未经验收或验收不合格的5、土地或房屋未解除抵押的6、开发商未交纳相关税费、土地出让金等。对购房人而言，不能办理房屋产权证的主要原因如下：1、购房者没有交纳相关的税费2、没有提供房屋登记发证机关所要求的相关资料及身份证明3、委托他人办理房产证但没有出具授权委托书的。

4、违约救济模式：示范文本中要求购房人采取一种2选1的违约救济模式，即或者选择退房，或者选择不退房。又因为合同终究要过开发商这一道关，购房人最终往往被迫选择了第2项―――不退房。

是不是当事人在合同中约明了“不退房”的条款，就一定不能退房了呢当然不是，只要商品房买卖合同约定或者《城市房地产开发经营管理条例》第三十三条规定的办理房屋所有权登记的期限届满后超过一年，由于开发商的原因，导致购房人无法办理房屋所有权登记的，购房人仍旧可以单方行使主张退房的权利。

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。

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

[释义]本条是对关于商品房保修责任的约定。

第十七条双方可以就下列事项约定：

1、该商品房所在楼宇的屋面使用权\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

2、该商品房所在楼宇的外墙面使用权\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

3、该商品房所在楼宇的命名权\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

4、该商品房所在小区的命名权\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

5、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

6、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

[释义]本条是关于商品房共用部位和建筑物区分所有权的约定。

本条款的提示点：

1、本条款的约定属于无处分权的主体之间不具备法律效力的约定，出现在全国性的示范文本之中实在不应该。屋面使用权、外墙使用权、楼宇命名权、小区命名权这些权利均是不动产所有权衍生而来，当所有权掌握在开发商手中时，这些权利属于开发商当开发商将房屋出售给业主之后，这些权利就归全体业主共同享有且不可分割。任何一个购房个体都无权将屋面使用权、外墙使用权、楼宇命名权、小区命名权进行处置，更不可能在不受开发商影响的情况下达成所谓的一致。

2、“买顶层送屋顶平台”属于无效条款。

屋顶平台或称晒台、露台，是指供人室外活动的上人屋面或底层地面伸出室外的有围护无顶盖的台面。从所有权的角度分析，异产毗连房屋的毗连部分，往往既是某个业主享有专有所有权的建筑单元的一个组成部分，同时也是与其他业主共有的一部分。这个毗连部分同时具有专有及共有的属性。屋顶平台，它不仅是下层单元的“盖”，还是整栋房屋的“顶”，而且平台上半部分及其上部空间不属于下层单元，具有整栋房屋全体业主共同所有的属性。从结构上分析，屋顶平台是房屋建筑最上层的外围护构件，起着覆盖，遮风挡雨、排除雨水积雪和保温隔热的作用。此外，屋顶平台在风力等自然力的作用下，还具备一定的承重作用。从功能上看，屋顶平台是整栋房屋的屋顶，对整栋房屋的消防疏通起着十分关键的作用，是必须的消防安全通道。从所有权的角度出发，商品房在未经出售之前，房屋归房地产开发商所有出售之后，归房屋受让的业主所有。由此，屋顶平台的原始所有权人应以此而推，即商品房在未经出售之前，屋顶平台的所有权人为开发商商品房在出售之后，屋顶平台的所有权人为全体业主。因此，开发商不可能成为屋顶平台永远的主人，它终究是要将权利让渡给全体业主的，在此情形下，他就无权对屋顶平台的使用权加以处置，甚至将屋顶平台使用权当成是一种商品加以买卖盈利。

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。

[释义]本条是关于商品房使用用途的约定。一般空格中选填居住、办公、停车、商用等事项。

第十九条本合同在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决协商不成的，按下述第\_\_\_\_\_\_种方式解决：

1.提交\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_仲裁委员会仲裁。

2.依法向人民法院起诉。

[释义]本条是关于争议处理方式的约定。

本条款的提示点：

仲裁与诉讼的比较：根据我国民事诉讼法第34条的规定，因不动产纠纷提起的诉讼，由不动产所在地人民法院管辖，所以在履行商品房买卖合同中发生的争议，可以选择向商品房所在地人民法院起诉。

一般来说对合同争议的解决方式除了诉讼和协商之外

**最新购房买卖合同篇十七**

敬爱的老师：

您好!

首先感谢您把我带进新的领域，学习新的技能。当初对浮雕好奇的我，对学习浮雕画图有着朦胧了解的我，在看到您十指如飞的在键盘上敲击，运筹帷幄般的滑动鼠标，一幅完美的浮雕图跃然于屏幕上。这种美的享受勾起了我的求知欲望，虽然我不是美术专业，但是我有一种对新知识如饥似渴的强烈求知心，是您满足了我的需求，在此，我真诚的感谢您。

当初对浮雕不甚了解的我，在您的谆谆教导下，现在能做出比较简单的浮雕图了。虽然我现在做的不是很有美感，但是我觉得这是一个积累的过程，只有不断的追求完美，虽然完美不能达到，但在追求的过程中提升自己的能力。现在的我只会做出大体，细节远远不够到位，技术的提升就是细节的提升。要想做好细节，就得多观察，多琢磨，多练习，是您告诉我要去多画，画多了就会有感觉了，我现在就是不断的练习，来熟练您传授的知识，我现在初有体会了，感觉自己进步的很快。但是我的能力还是有限，总会遇到不知如何下手的\'问题，以后还麻烦能得到你的讲解。

在这十天的学习过程中，是您给我们温暖的问候，是您对我们无微不至的照顾，是您给我们不留余力的解答所有难题，是您在百忙之中送上我们回归的旅程。老师，谢谢您！您辛苦了|！祝您身体健康，工作顺利，心情愉快。

您的学生：蒋\_\_ 20\_\_年11月26日

**最新购房买卖合同篇十八**

卖方(以下简称甲方)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

姓名：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

共有人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

买方(以下简称乙方)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

姓名：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

第一条房屋的基本情况：

甲方房屋坐落于\_\_\_\_\_\_\_\_\_;位于第\_\_\_\_\_\_\_\_\_层\_\_\_\_\_\_\_\_\_户，房屋结构为\_\_\_\_\_\_\_\_\_，房产证登记面积\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米，地下室一间，面积\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米，房屋权属证书号为\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第二条价格：

以房产证登记面积为依据，每平米\_\_\_\_\_\_\_\_\_元，该房屋售价总金额为\_\_\_\_\_\_\_\_\_万元整，大写：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第三条付款方式：

乙方于本合同签订之日向甲方支付定金\_\_\_\_\_\_\_\_\_元整，大写：\_\_\_\_\_\_\_\_\_，\_\_\_\_\_\_\_\_\_日内交付\_\_\_\_\_\_\_\_\_万元(大写)，余款\_\_\_\_\_\_\_\_\_元(大写\_\_\_\_\_\_\_\_\_)在房屋过户手续办理完毕之日支付。

第四条房屋交付期限：

甲方应于本合同签订之日起\_\_\_\_\_\_\_\_\_日内，将该房屋交付乙方。

第五条乙方逾期付款的违约责任：

乙方如未按本合同第三条规定的时间付款，甲方对乙方的逾期应付款有权追究违约责任。自本合同规定的应付款限期之第二天起至实际付款之日止，每逾期一天，乙方按累计应付款的\_\_\_\_\_\_\_\_\_%向甲方支付违约金。逾期超过\_\_\_\_\_\_\_\_\_日，即视为乙方不履行本合同，甲方有权解除合同，追究乙方的违约责任。

第六条甲方逾期交付房屋的违约责任：

除不可抗拒的自然灾害等特殊情况外，甲方如未按本合同第四条规定的期限将该房屋交给乙方使用，乙方有权按已交付的房价款向甲方追究违约责任。每逾期一天，甲方按累计已付款的\_\_\_\_\_\_\_\_\_%向乙方支付违约金。逾期超过\_\_\_\_\_\_\_\_\_日，则视为甲方不履行本合同，乙方有权解除合同，追究甲方的违约责任。

第七条关于产权过户登记的约定：

甲方应协助乙方在房屋产权登记机关规定的期限内向房屋产权登记机关办理权属过户登记手续。如因甲方的原因造成乙方不能在房屋交付之日起\_\_\_\_\_\_\_\_\_天内取得房地产权属证书，乙方有权解除合同，甲方须在乙方提出退房要求之日起\_\_\_\_\_\_\_\_\_天内将乙方已付款退还给乙方，并按已付款的\_\_\_\_\_\_\_\_\_%赔偿乙方损失。

第八条签订合同之后，所售房屋室内设施不再变更。甲方保证在交易时该房屋没有产权纠纷，质量符合国家有关规定，符合房屋出售的法定条件。房屋交付使用之前的有关费用包括水、电、气、物业、有线等费用有甲方承担。由此引发的纠纷有甲方自行处理，于乙方无关。

第九条甲方保证在办理完过户手续之日起\_\_\_\_\_\_\_\_\_日内，将户口迁出，逾期超过\_\_\_\_\_\_\_\_\_日，乙方每日按已付款的\_\_\_\_\_\_\_\_\_%收取违约金。

除合同，追究乙方的违约责任。

第六条甲方逾期交付房屋的违约责任：

除不可抗拒的自然灾害等特殊情况外，甲方如未按本合同第四条规定的期限将该房屋交给乙方使用，乙方有权按已交付的房价款向甲方追究违约责任。每逾期一天，甲方按累计已付款的\_\_%向乙方支付违约金。逾期超过\_\_日，则视为甲方不履行本合同，乙方有权解除合同，追究甲方的违约责任。

第七条关于产权过户登记的约定：

甲方应协助乙方在房屋产权登记机关规定的期限内向房屋产权登记机关办理权属过户登记手续。如因甲方的原因造成乙方不能在房屋交付之日起\_\_\_\_\_天内取得房地产权属证书，乙方有权解除合同，甲方须在乙方提出退房要求之日起\_\_天内将乙方已付款退还给乙方，并按已付款的\_\_%赔偿乙方损失。

第八条签订合同之后，所售房屋室内设施不再变更。甲方保证在交易时该房屋没有产权纠纷，质量符合国家有关规定，符合房屋出售的法定条件。房屋交付使用之前的有关费用包括水、电、气、物业、有线等费用有甲方承担。由此引发的纠纷有甲方自行处理，于乙方无关。

第九条甲方保证在办理完过户手续之日起日内，将户口迁出，逾期超过\_\_\_日，乙方每日按已付款的\_\_%收取违约金。

第十条因本房屋所有权转移所发生的税费均按国家的有关规定由甲乙双方交纳。

第十一条本合同未尽事项，由甲、乙双方另行议定，并签订补充协议。

第十二条本合同在履行中发生争议，由甲、乙双方协商解决。协商不成时，甲、乙双方同意由\_方所在地人民法院起诉。

第十三条本合同一一式二份，甲、乙双方各执一份，甲、乙双方签字之日起生效。均具有同等效力。

甲方：乙方：

年月日

**最新购房买卖合同篇十九**

甲方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

乙方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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40%，计人民币\_\_\_\_\_\_\_\_元，(其中10%为定金)。待房屋建设工作量完成一半时再预付30%。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：

甲方应于一九\_\_\_\_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十天内将购房款结清。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(按房价的万分之一/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、本合同生效后，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万分之一的罚金。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、房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：代表：

地址及电话：地址及电话：

开户银行：开户银行：

帐号：帐号：

\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

**最新购房买卖合同篇二十**

卖方(甲方)：

买方(乙方)：

根据中华人民共和国房屋买卖相关法律，就甲方将所有权所属的房屋出售给乙方等相关事宜，双方经协商一致，达成协议如下：

第一条甲方将自己的房屋及房屋占用范围内的土地使用权转让给乙方，房屋具体状况如下：房屋座落在\_\_\_\_\_\_\_，面积为\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米。房屋为砖混结构商品房，布局结构平方米，门面为\_\_\_\_\_\_\_\_.

第二条房屋所有权证编号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_，房产证号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_，土地所有权号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

第三条房屋配套附属设施水、电、暖由甲方负责，室内装饰统一为水泥地面，墙壁为防水白色涂料，乙方对甲方上述转让的房地产具体情况已充分了解，自愿购买上述房地产。

第四条乙双方经协商达成一致，同意上述房地产转让价格为人民币(大写)：元整。甲、乙双方同意，自本合同签订之日起，乙方分三次将房款付给甲方。

具体时间为：本合同生效之日起\_\_\_\_日内乙方交付贰万元;\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日前付伍万元;其余在产权转移时全部交清。

第五条甲、乙双方同意，本合同生效后，除人力不可抗拒的因素外，甲方定于\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_-日将上述房地产交付乙方(以房产证交付为标志)。

第六条上述房地产风险责任自该房地产权利转移之日起转移给乙方。

第七条本合同生效后，甲、乙双方应按国家及本地有关规定缴纳税、费。在上述房地产权利转移前未支付的使用该房屋所发生的物业管理费、水电费、煤气、电讯费等其它费用由甲方负责支付。

第八条乙方在使用期间不得擅自改变房屋结构和使用性质，乙方对该房地产有关联的公共部位、通道和设施使用享有相应的权益承担相应的义务，并应维护公共设施和公共利益。乙方确认上述受让房地产的业主公约，享有相应的权利和承担相应的义务。

第九条甲方保证在上述转让的房地产交接时没有产权纠纷和财务纠纷。如上述房地产转让交接后发生交接前即存在的产权或财务纠纷，由甲方承担全部责任。

第十条乙方未按本合同约定期限付款的，应按逾期未付款向甲方支付利息，利息自应付款之日起第二天至实际付款日止，利息按银行同期利率计算，逾期30天后，甲、乙双方同意按下列之一处理。

1、乙方除应支付利息外，还应按逾期未付款的3%向甲方支付违约金，合同继续履行。

2、甲方有权通知乙方单方解除合同，甲方从乙方已付款中扣除乙方应向甲方支付逾期未付款3%的违约金，余款返还给乙方，已付款不足违约金部分，乙方应在接到书面通知之日起\_\_\_\_日内向甲方支付，若乙方违约给甲方造成经济损失的，甲方实际经济损失超过方应支付的违约金时，实际经济损失与违约金的差额应由乙方据实赔偿。

第十一条除人力不可抗拒因素外，甲方未按合同约定的期限将上述房地产交付给乙方的，应按已收款向乙方支付利息，利息自约定交付之日起第二天至实际交付之日止，利息按银行同期利率计算。

逾期30天后，甲、乙双方同意按下列之一处理。

1、甲方除应支付利息外，还应按已收款的3%向乙方支付违约金，合同继续履行。

2、乙方有权通知甲方解除合同，甲方除应在接到书面通知之日起\_\_\_\_日内向乙方返还已支付的房款和利息(自乙方支付房款之日起至解除合同之日止)外，还应按已支付房款的%向乙方支付违约金。

若甲方违约给乙方造成经济损失的，乙方实际经济损失超过甲方应支付的违约金时，实际经济损失与违约金的差额应由甲方据实赔偿。

第十二条经甲、乙双方协商一致，本合同未尽事宜，在不违反本合同原则的前提下，可订立补充条款或补充协议，甲、乙双方订立的补充条款和补充协议及附件为本合同不可分割的一部分。

本合同及其附件空格部分填写的文字与铅印文字具有同等效力。

第十三条本合同自甲、乙双方签订之日起生效。

甲、乙双方在签署本合同时，具有完全民事行为能力，对各自的权利、义务清楚明白，并按本合同规定履行。

第十四条本合同适用于中华人民共和国法律、法规。

第十五条本合同一式四份，甲、乙双方各执一份，房地产交易管理机构一份，房地产登记机构一份。

甲方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(签章)

乙方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(签章)

\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

**最新购房买卖合同篇二十一**

出卖方(以下简称甲方)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

买受方(以下简称乙方)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

甲、乙双方本着平等、自愿的原则，同意就下列事项订立本《购房协议书》，甲、乙双方共同遵守：

一、乙方认购甲方的位于\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_的住宅，建筑面积\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

二、合计人民币：元(大写：贰拾万零叁仟元整)，乙方愿意以上述价格向甲方认购该房。(甲方保证此房的水、电、气、闭路全部完善)。

三、乙方应于签订本协议书的同时向甲方交付签约金人民币\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元整(大写：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_万元整)，剩余在办理产权过户拿到房产证当日付清。甲方另开《收款收据》。

四、甲方承诺：

1、向乙方提供符合要求的房屋资料以备查核。

2、保证对出售的房屋拥有独立产权。

3、保证该出售房屋未予出租。

4、自签订本协议起，保证将该房屋按约定价格售给乙方，期间不得反悔或将房屋出售给第三人。

5、按照前述业务的\'需要，及时签订各项合同文件和办理各种手续。

6、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。

7、此房以后升值利益与甲方无关。

8、房屋交付后的责任由乙方承担，房屋过户的所有费用由乙方自行承担。

五、乙方承诺：

1、保证按要求付清房费。

2、按照前述业务需要，及时签订各项合同文件和办理各种手续。

3、甲方已向乙方说明房屋系拆迁安置房，产权尚在办理中，乙方系自愿购买。

六、违约责任：

1、甲方违约，拒绝将房屋出售给乙方，应向乙方赔偿因此受到的损失费为购房款的1倍。

2、乙方违约，没有按时向甲方支付购房款，应向甲方赔偿因此受到的损失费为购房款的1倍。

七、待房屋产权办理后，甲方及时通知乙方办理过户手续，由于乙方无法联系的责任由乙方承担。

八、协议自双方签字或盖章之日起生效，双方未尽事宜协商解决，协商不成，双方均可向广汉市人民法院起诉。

九、甲乙双方所留电话，若有所改变，应及时通知对方。

十、协议自双方签字或盖章之日起生效，双方未尽事宜协商解决。

甲方签字：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_乙方签字：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

日期：\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日 日期：\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

**最新购房买卖合同篇二十二**

甲方(姓名)： 乙方(姓名)：

住址： 住址：

身份证号： 身份证号：

联系电话： 联系电话：

甲方于 年 月 日以个人名义采取按揭贷款方式购买商品住宅一套，建筑面积 平方米，总价款 元。现甲、乙双方因情投意合而生活在一起，为避免纷争，爱情永固，双方自愿达成如下协议：

一、乙方出资 元，一并作为该套房屋首付款。

二、房屋装修费用 元由乙方负责，剩余 装修费用由甲方负责。

三、双方共同生活期间，水、电、煤气及物业管理费等各项生活开支由甲、乙双方共同承担。

四、房屋按揭月供款每月 元，在共同生活期间由甲、乙双方各自承担一半，乙方于 年 月开始付款。

五、双方领取结婚证时，该房产自动转化为甲乙双方的夫妻共同财产(或约定该房产由双方按一定比例共同享有所有权，或约定仍作为甲方的婚前个人财产)。

六、若甲、乙双方不幸分手，该套房产仍归甲方所有，但甲方应将乙方已承担的全部费用，包括首付款、装修款、月供款偿还给乙方(或按一定比例偿还给乙方)。该房屋发生增值的，甲方应按照乙方实际投入的资金比例向乙方支付增值收益。

七、未经乙方书面同意，甲方在任何情况下不得将该套房屋以低于购置价的标准对外出售，否则甲方除应偿还乙方的已付款项外，并应赔偿因此给乙方造成的全部损失。

八、本协议一式两份，甲乙各执一份，自双方签字之日起生效。

甲方(签名)： 乙方(签名)：

签约时间： 年 月 日

合同编号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

出卖人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

住所：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

邮编：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

营业执照号码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

资格证书号码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

法定代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

委托代理人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

买受人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

国籍：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

性别：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

出生年月日：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

住所(址)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

邮编：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

证件名称：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

号码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

委托/法定代理人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

住所(址)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

1、出卖人以【出让】【转让】【划拨】方式取得座落于\_\_\_\_\_\_\_\_\_地块的国有土地使用权。

2、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。

3、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，公共部位分摊建筑面积\_\_\_\_\_\_\_\_\_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。

第三条计价方式与价款

出卖人与买受人约定按下述第\_\_\_\_\_\_\_\_\_种方式计算该商品房价款：

1、按建筑面积计算，该商品房单位为(\_\_\_\_\_\_\_\_\_币)每平方米\_\_\_\_\_\_\_\_\_元，总金额(\_\_\_\_\_\_\_\_\_币)\_\_\_\_\_\_\_\_\_元。

2、按套内建筑面积计算，该商品房单价为(\_\_\_\_\_\_\_\_\_币)每平方米\_\_\_\_\_\_\_\_\_元，总金额(\_\_\_\_\_\_\_\_\_币)\_\_\_\_\_\_\_\_\_元整。

3、按套(单元)计算，该商品房总价款为(\_\_\_\_\_\_\_\_\_币)\_\_\_\_\_\_\_\_\_元整。

4、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第四条付款方式及期限

买受人采取下列第\_\_\_\_\_\_\_\_\_种方式付款。

1、一次性付款，自签约日起\_\_\_\_\_\_\_\_\_日内付全部价款\_\_\_\_\_\_\_\_\_元。(小写：\_\_\_\_\_\_\_\_\_万元)

2、分期付款。

(1)第一次付款自签约日起\_\_\_\_\_\_\_\_\_日内付全部价款的\_\_\_\_\_\_\_\_\_%;\_\_\_\_\_\_\_\_\_币\_\_\_\_\_\_\_\_\_元。(小写：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元)

(2)第二次付款自签约日起\_\_\_\_\_\_\_\_\_日内付全部价款的\_\_\_\_\_\_\_\_\_%;\_\_\_\_\_\_\_\_\_币\_\_\_\_\_\_\_\_\_元。(小写：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元)

(3)其余部分在移交房屋前一天付清\_\_\_\_\_\_\_\_\_%;\_\_\_\_\_\_\_\_\_币\_\_\_\_\_\_\_\_\_元。(小写：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元)

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\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第五条房产交付

1、房产实物状况、权利状况，符合有关规定和双方约定的，方可交付;不符合有关规定和双方约定的，不得交付。

2、出卖人须于\_\_\_\_\_\_\_\_\_前，将该房产及相关证明交付买受人。如遇不可抗力，双方约定处理方式：\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

3、上述相关证明包括：\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第六条产权转移登记及其他相关设施登记

1、协议订立后，买卖双方应在30日内，到房屋所有权登记机关办理房屋所有权转移登记手续。

2、按照有关规定，其他相关设施应办理登记的，应在规定期限内办理。

3、如因一方原因造成另一方未能及时办理房屋所有权转移登记、其他相关设施登记造成损失的，应依法承担违约责任。

第七条出卖人逾期交付商品房的处理

除遇不可抗力外，出卖人如未按本合同约定日期交付商品房，逾期在\_\_\_\_\_\_\_\_\_日内的，买受人有权向出卖人追究已付款利息，利息自合同约定出卖人应支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，买受人有权按照下述的第\_\_\_\_\_\_\_\_\_种约定，追究出卖人违约责任：

1、合同继续履行。出卖人应支付买受人已付款利息，利息自合同约定出卖人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，出卖人还应每日按商品房价款的\_\_\_\_\_\_\_\_\_‰向买受人支付违约金。

2、解除合同。出卖人应退还买受人已付款、支付已付款利息，利息自合同约定出卖人应交付商品房之日次日起至出卖人退还买受人已付款之日止，按银行同期贷款利率计算。此外，出卖人还应每日按商品房价款的\_\_\_\_\_\_\_\_\_‰向买受人支付违约金。买受人的实际损失超过出卖人支付的违约金时，出卖人还应承担赔偿责任。

3、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

买房前要认真签订购房合同，更不要轻视合同中的附件。商品房买卖合同示范文本中共有五处明确规定了由买卖双方另行签订补充协议作为合同附件。对这些附件，购房人切不要掉以轻心，要注意防止约定不明，留下隐患或者查看不细而误入陷阱。

附件一是房屋平面图。一般情况下，开发商提供的平面图非常简单，既无尺寸也无比例，一旦发生争议，购房人明显处于劣势地位。对此，购房人可以要求开发商在房屋平面图中标明长、宽等基本数据，并尽可能要求开发商同时提供电器、供水、照明以及其他线路和装修的平面图。这既是购房人的一个基本知情权，也是今后解决争议的主要依据。

附件二是有关公共部分与公用房屋分摊建筑面积的构成说明。这里购房者需要注意的是，凡不是为所购房屋所在的楼宇单独服务的建筑设施，均不应计入该构成面积。双方应约定，卖出人违背该分摊原则的，应退还不应计入分摊面积部分的相应价款，并按该价款的10%支付违约金。

附件三是关于商品房的装饰、设备标准的约定。对于购房人而言，此约定的关键是要把装修标准具体化。要避免采用诸如“高级面砖”、“高级外墙涂料”、“高级木地板”之类的模糊性名称。应当尽量写清装饰材料和设备的商品品牌及其质量标准。

附件四是双方自由约定的补充协议。有些开发商事先拟好了补充协议，对此，购房人要仔细阅读、审查，防止有的开发商利用补充协议擅自变更主合同的条款而单方加重购房人的义务。其次，购房人还要充分利用该补充协议把自己关注和担心的一些事项在补充协议中详细约定。例如，不含房价款中的有关交纳的费用，如管道煤气安装费、安全门对讲机费(要标明厂家、品牌)，按规定设置的供电容量，买受人要求增容部分的增容费等都可在此附件中约定。

**最新购房买卖合同篇二十三**

委托方：\_\_\_\_\_\_\_\_，身份证号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_，联系方式：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_，住址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

受托方：\_\_\_\_\_\_\_\_，身份证号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_，联系方式：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_，住址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

根据《中华人民共和国民法典》和有关法规的规定，双方本着诚实守信原则，经友好协商，就甲方委托乙方办理购房、落户事宜达成如下协议：

一、委托期限及内容

1、甲方委托乙方为甲方处理房屋事宜，具体包括：办理房屋的选址、签约、交款、验收房屋、按揭贷款、银行贷款面签、交件、退件、申请办理抵押登记、申请注销抵押登记、咨询、领取房屋产权证、签字等一切产权登记手续以及办理本人在该处的落户手续。

2、委托期限自合同签订之日起至受托事项完成之日止。

3、自合同签订之日，甲方向乙方支付委托费用￥：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元。

二、双方权利义务

1、甲方有权询问乙方委托事项办理情况，并可以适时给出具体要求;乙方应当及时答复甲方办理情况，并根据甲方要求完成委托事项。

2、若乙方擅自转委托或者违背诚实信用原则不适当履行委托事项，甲方有权解除合同，并追究乙方由此导致的损失。

3、甲方有义务及时支付合同约定的相关费用，提供有关资料给乙方以协助乙方办理委托事项。若因甲方原因导致购房合同未能签订，乙方有权解除合同，无须返还甲方委托费用。

4、乙方应在合理期限内为甲方办理委托事宜，若由于乙方迟延不履行且经催告后仍然不履行，甲方有权解除合同，并要求乙方退还50%的委托费用。

三、违约责任：

1、在乙方已经部分完成或全部完成委托事项的，甲方支付的委托费用无权要求全额退回。

2、乙方如无正当理由提前终止合同或是乙方未实际履行义务的，所收取的费用应当全部退回给甲方。

四、合同纠纷解决方式

1.本协议适用中华人民共和国有关法律，受中华人民共和国法律管辖。

2.本协议各方当事人对本协议有关条款的解释或履行发生争议时，应通过友好协商的方式予以解决;协商不成，双方同意以下列第\_\_\_\_种方式解决争议：

提交\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_仲裁委员会解决;

向有管辖权的\_\_\_\_\_\_人民法院提起诉讼。

本合同一式两份，双方签字或盖章后生效，甲乙双方各持对方签字合同一份，具有同等法律效力。

五、其他

1.本协议自各方的法定代表人或其授权代理人在本协议上签字并加盖公章之日起生效。

2.本协议-式\_\_份，具有相同法律效力。双方当事人各执一份，其他用于履行相关法律手续。

甲方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_乙方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

邮政编码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_邮政编码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

电子信箱：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_电子信箱：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

开户银行：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_开户银行：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

账号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_账号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**最新购房买卖合同篇二十四**

出卖人(甲方)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 身份证号码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

买受人(乙方)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 身份证号码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

甲、乙双方就房屋买卖事项在平等自愿，协商一致前提下订立本合同条款如下，以资共同遵守。

一、甲方自愿将其村证房位于\_\_\_\_市\_\_\_\_\_\_\_区\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_的房屋(建筑面积\_\_\_\_\_\_平方米)以人民币\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_万\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_元整(￥\_\_\_\_\_\_\_\_元)的价款出售给乙方。(含地下室\_\_\_\_\_\_号\_\_\_\_\_\_\_平方米)

二、乙方支付甲方合同保证定金\_\_\_\_\_\_\_\_元，如甲方反悔本合同，双倍赔偿;如乙方反悔本合同，定金不退。

三、本合同签定时，甲乙双方都不具备过户条件。等过户条件成熟时，甲方应协助乙方办理房屋产权手续。本合同发生的契税，土地出让金等由乙方负担。其他税费按有关法律规定负担。乙方一次性将房款交付甲方。

四、本合同签订后，甲方对\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_的房屋使用、收益、出租、担保、抵押、买卖、占有等权利一并转让给乙方。

五、本合同签订后，甲方保证乙方享有同甲方相同的居住权利，乙方保证按期缴纳各项物业费用。本合同签订后，甲方不得就该房屋与他人订立《买卖合同》;

六、违约责任

1、甲方应当于\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日交付乙方房屋，甲方如不按合同规定的日期交付房屋，每逾期1天按房价总额千分之一计算违约金支付给乙方。逾期超过\_\_\_\_\_\_\_个月时，乙方有权解除本合同。解约时，甲方除将已收的房价款全部退还乙方外，并应赔偿乙方经济损失人民币\_\_\_\_\_\_\_\_元。

2、乙方全部或部分不履行本合同规定的付款日期及方式的。其逾期部分乙方应加付按日千分之一计算的违约金给甲方。逾期超过\_\_\_\_\_个月时，甲方有权解除合同。解约时，乙方已付房价款的\_\_\_\_\_\_\_\_\_作为甲方的损失赔偿金。

3、如果甲方出售的房屋存在质量问题影响到乙方居住权利的行使，一切责任由甲方承担，并应赔偿乙方的损失。

4、本合同签订后，任何一方不得擅自变更或解除合同。如因重大客观原因导致本合同的解除，甲方应按照市场评估价返还乙方房屋价款，并赔偿乙方的房屋装修费用。

5、如因规划部门、设计部门的原因导致房屋质量和使用功能的，甲方应当通知乙方，如有补偿款发放，甲方应当全额退还乙方。

七、本合同在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决;协商不成的按下述第\_\_\_\_\_\_\_种方式解决。

1、提交\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_仲裁委员会仲裁。

2、依法向\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_区人民法院起诉。

八、其他约定

九、本合同自双方签字或盖章之日起生效。本合同未尽事宜双方可以签定补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。

十、本合同一式三份，甲乙方各执一份，见证人各一份。

甲方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 乙方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 见证人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

签订日期：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

附：小产权房屋买卖合同有哪些注意事项?

第一，根据北京市建委发出购房风险提示指出，“使用权”、“乡产权”、“小产权”的房屋无产权保障，不具有房屋所有、转让、处分、收益等权利，且不能办理房屋产权过户手续。

第二，像小产权中的“乡产房”、“村产房”等并没有国家的产权证书，只有乡政府或村委会给的产权证，不能像大产权的房子一样抵押、流转。如果遇到国家征地或拆迁，购房人的利益将很难保证。双方签署的购房合同也不是法律认可的正式购房合同，如果房产出现纠纷，缺少法律支持。

第三，购买乡产权那样的小产权房无法办理贷款，只能一次性或分期付款，这样无形中会加大购房人的资金压力，增加购房风险。

本文档由站牛网zhann.net收集整理，更多优质范文文档请移步zhann.net站内查找