# 2024年商品房预售合同纠纷(十三篇)

来源：网络 作者：雪海孤独 更新时间：2024-10-07

*随着法治精神地不断发扬，人们愈发重视合同，越来越多的人通过合同来调和民事关系，合同能够促使双方正确行使权力，严格履行义务。优秀的合同都具备一些什么特点呢？又该怎么写呢？下面我就给大家讲一讲优秀的合同该怎么写，我们一起来了解一下吧。商品房预售...*

随着法治精神地不断发扬，人们愈发重视合同，越来越多的人通过合同来调和民事关系，合同能够促使双方正确行使权力，严格履行义务。优秀的合同都具备一些什么特点呢？又该怎么写呢？下面我就给大家讲一讲优秀的合同该怎么写，我们一起来了解一下吧。

**商品房预售合同纠纷篇一**

买方（以下简称乙方）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

甲

方根据《中华人民共和国城市房地产管理法》及有关规定，已依法取得\_\_\_\_\_\_\_\_市\_\_\_\_\_\_\_\_区（县）\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_地块的国有土地使用权，土地使用面积为\_\_\_\_\_\_\_\_平方米，土地使用年限\_\_\_\_\_\_\_\_，自\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_至\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_止，国有土地使用证号为\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。甲方在上述地块上建设的\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_，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，商品房销售许可证号为\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_房内证字第\_\_\_\_\_\_\_\_号。

乙方自愿购买甲方的\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_房屋，房屋用途为\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。乙方预购房屋的定金为人民币\_\_\_\_\_\_\_\_元。双方经协商，就该房屋的预售预购事项订立本合同。

第一条房屋，该房屋状况详见附件一。房屋建筑面积为\_\_\_\_\_\_\_\_平方米（包括：套内建筑面积\_\_\_\_\_\_\_\_平方米，分摊的共有共用建筑面积\_\_\_\_\_\_\_\_平方米）。共有共用部位详见附件二。上述建筑面积为甲方暂测面积，房屋竣工后以测绘部门实测面积为准。

甲方出售该房屋时亦同时将该房屋所占用范围内的土地使用权转让给乙方，土地使用面积（含分摊的共有共用面积）为\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米，该土地使用面积为甲方暂测面积，房屋竣工后以测绘部门实测面积为准。土地使用期限自房屋产权过户之日起至\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日止。

第二条甲乙双方同意，结算房价款时，房屋的实测建筑面积与暂测建筑面积的误差不超过暂测建筑面积的±\_\_\_\_\_%（含\_\_\_\_%）时，按照本合同第三条所述房屋单价据实结算；房屋建筑面积误差超过上述约定幅度时，自甲方向乙方出示测绘部门实测面积数据之日起日内，甲乙双方同意按下述第\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_（大写数字）种方式处理：

1.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，甲方除在合同解除之日起30日内向乙方双倍返还定金外，并须将乙方已付房价款        及利息全部退还乙方。利息按\_\_\_\_\_\_\_\_利率计算。

2.按照本合同第三条所述房屋单价据实结算。

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

第三条双方同意上述预售房屋售价为每建筑平方米人民币\_\_\_\_\_\_\_\_元，价款合计为人民币（大写）\_\_\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_\_\_\_万\_\_\_\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元整（小写元）。付款方式见本合同附件三。乙方同意按双方约定的付款方式如期将购房价款当面交付甲方或汇入甲方指定的银行。乙方所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三规定的时间付款，甲方有权向乙方追索违约金。自本合同约定的付款期限届满第二日起至实际付款之日止，每延期一日乙方按延期交付价款的万分之\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_（大写数字）向甲方支付延期违约金。逾期超过\_\_\_\_\_\_\_\_日（遇法定节假日顺延）乙方仍未付款的，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。

第五条甲方向乙方交付房屋时，应同时提交建设工程质量监督部门出具的《\_\_\_\_\_\_\_\_市建设工程质量合格证书》和测绘部门实测面积数据；若双方约定交付初装修房屋的，须按照《\_\_\_\_\_\_\_\_市公共建筑工程实施初装修质量核定规定（试行）》、《\_\_\_\_\_\_\_\_市住房工程实行初装修竣工质量核定规定（试行）》的要旨，提交建设工程质量监督部门验收合格证件和测绘部门实测面积数据。符合本条款所述条件后，甲方交付房屋的日期为\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_日。甲方交付的房屋被建设工程质量监督部门认定不合格的，乙方有权解除本合同，甲方在合同解除之日起30日内除向乙方双倍返还定金外，还应全部退还乙方已付的房价款及利息，利息按\_\_\_\_\_\_\_\_利率计算。

第六条甲方交付房屋的装修、设备与附件规定的标准不符的，甲方同意按\_\_\_\_\_\_\_\_向乙方补偿。

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。自本合同约定房屋交        付之日第二日起至实际交付之日止，每延期一日，甲方按乙方已支付房价款金额的万分之\_\_\_\_\_\_\_\_（大写数字）向乙方支付违约金。逾期超过\_\_\_\_\_\_\_\_\_日（遇法定节假日顺延）甲方仍未交付房屋的，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。甲方在解除合同之日起30日内须将乙方已支付的房价款及利息全部退还乙方，并向乙方双倍返还定金（利息计算同第五条）。

第八条本合同签订后，因甲方变更其建筑设计而影响乙方购买房屋的套内面积、平面布局和使用空间的，应于\_\_\_\_\_\_\_\_日内书面通知乙方。乙方于收到通知之日起日内有权解除本合同。合同解除自乙方书面通知送达甲方之日起生效。甲方在解除合同之日起30日内须将乙方已付的购房价款及利息退还乙方（利息计算同第五条），并向乙方双倍返还定金。甲方变更建筑设计不告知乙方的，乙方有权解除本合同，甲方除应退还乙方已付的房价款及利息（利息计算同第五条），并向乙方双倍返还定金外，还应承担补充协议中双方约定的违约责任。

第九条甲方同意按《建设工程质量管理办法》、《\_\_\_\_\_\_\_\_市建设工程质量条例》及有关规定，自竣工房屋交付之日起对乙方购置的房屋进行保修。

第十条乙方同意在小区物业管理委员会或业主管理委员会未选定物业管理机构之前，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。

第十一条双方同意在签订本合同后三十日内，持本合同和有关证件共同到市房地产交易管理部门办理预售、预购登记手续。

第十二条本合同签订后至房屋交用前，乙方不得转让所预购的房屋，如有特殊原因转让，须经甲方同意并签订预售转让书面协议，报市房屋土地管理局批准。

第十三条双方同意房屋符合交用条件时按规定共同到房地产交易管理部门办理房屋买卖过户手续，申领房地产权属证件，并按规定交纳有关税费。

第十四条本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决。协商不能解决的，双方同意按以下第\_\_\_\_\_\_\_\_（大写数字）种方式解决纠纷：

1.提交\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_仲裁委员会仲裁;

2.任何一方均可向房地产所在地人民法院提起诉讼。

第十五条本合同未尽事宜，双方可签订补充协议。本合同的附件和双方签订的补充协议为本合同不可分割的组成部分，具有同等法律效力。

第十六条本合同正本一式两份，甲乙双方各执一份，副本共\_\_\_\_\_\_\_\_份，房地        产交易管理部门留存一份，\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

附件一 房屋状况

**商品房预售合同纠纷篇二**

出售方(甲方)：

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

邮 码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

购买方(乙方)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

姓名： 性 别：

出生 年 月 日 国藉：

身份证号码：

地址：

邮 码： 电话：

第一部分协 议 书

第一条 甲方经批准，取得位于\_\_\_\_市用地面积\_\_\_\_m2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x，系\_\_\_\_定名\_\_\_\_，由甲方预售。

第二条 乙方自愿向甲方定购上述楼x的第\_\_\_\_幢\_\_\_\_号(第\_\_层)。建筑面积\_\_\_\_m2，土地面积/m2(其中：基底分摊\_\_\_\_m2、公用分摊\_\_\_\_m2、其他\_\_\_\_m2)。

第三条 甲方定于\_\_\_\_年\_\_月\_\_日交付乙方使用。

如遇下列特殊原因可延期交付使用，但不得超过\_\_\_\_天：

1.人力不可抗拒的自然灾害;

2.施工中遇到异常困难及重大技术问题不能及时解决;

3.其他非甲方所能控制的因素。

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

第四条 甲乙双方同意上述订购之楼x售价为：\_\_\_\_单价元/m2，总金额\_\_\_\_币\_\_\_\_千\_\_\_\_百\_\_\_\_十\_\_\_\_万\_\_\_\_千\_\_\_\_百\_\_\_\_十\_\_\_\_元(小写\_\_\_\_\_万元)。

付款方式：乙方按甲方指定收款银行：

账户名称：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_帐号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

分期(一次)付款(见附表一)。

第五条 乙方如未按本合同第四条规定的时间付款，甲方有权追索违约利息。如逾期\_\_\_\_天以上，仍未付所欠款项和利息，甲方有权单方终止合同，将楼x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x须经××市建筑质量检验部门验审合格，并负责保修半年，如质量不合格时，乙方有权提出退房，退房后甲方应将已付款项及全部利息在30天内退回乙方。

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

乙方在使用期间，有权享用与该楼x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x只作\_\_\_\_使用，在使用期间不得擅自改变该楼x结构和用途，如有损坏应自费修缮。

乙方购置的楼x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x，乙方不许转让、抵押，否则，后果自负。

第十一条 后面的附表一、二均为本合同内容的组成部分。

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

1.由仲裁机关仲裁;

2.由人民法院裁判;

第十三条 本合同正本一式四份，甲乙双方、公证机关、房地产权登记机关各一份。

甲 方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 乙 方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

代 表：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 代 表：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

年 月 日 年 月 日

**商品房预售合同纠纷篇三**

出卖人(以下简称甲方)：

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：账号：

委托代理人：

国籍/法定代表人：身份证(护照)/营业执照号码：

地址：

邮政编码：联系电话：

预定人(以下简称乙方)：

国籍/法定代表人：身份证(护照)/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(护照)/营业执照号码：

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

该商品房销售许可证号：

商品房座落于\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,设计用途，建筑结构，建筑总层数为层。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。

商品房销售按建筑面积计算，每平方米价格为元(币种：)，优惠后每平方米价格为元(币种：)，总房价款为元(币种：)，计(大写)。

双方签定预定协议时，预定人一次性支付定金元(币种：)，计(大写)，定金数额不得超过总房款的20%。

双方约定，自本协议签订之日起至年月日前交纳首付款并签订商品房买卖合同。

签订《商品房买卖合同》后，预定人支付的定金转为房价款。

出卖人未按本协议约定日期订立《商品房买卖合同》的，应当向预定人双倍返还定金;预定人未按本协议约定日期订立《商品房买卖合同》的，出卖人不予退还预定人交付的定金。

在约定订立《商品房买卖合同》的日期内，双方就合同条款不能达成一致时，出卖人应当向预定人返还定金。

双方需要约定的其他内容。

本协议发生争议，双方应协商解决。协商不成的，应向人民法院提起诉讼。

本协议一式份，甲乙双方各持份，自签订之日起生效。

甲方：乙方：

年月日年月日

委托代理人： 委托代理人：

年月日年月日

**商品房预售合同纠纷篇四**

出卖人： \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

买受人： \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

第一章 合同当事人

出卖人： \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

通讯地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

营业执照注册号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

企业资质证书号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

法定代表人： \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

委托代理人： \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 联系电话： \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

委托销售代理机构： \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

通讯地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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\_\_\_\_\_期支付部全部房价款，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，并按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，并按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 \_\_\_\_\_\_\_\_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：

1、该商品房已取得建筑工程竣工合格证明文件;

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).政府及行政主管机关强制变更规划、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 = \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ 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年内取得房屋所有产权证，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：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**商品房预售合同纠纷篇五**

商品房预售合同（三）

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。

**商品房预售合同纠纷篇六**

出售方（甲方）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

邮码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

邮码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

第一条 甲方经批准，取得位于\_\_\_\_\_\_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\_\_\_\_\_\_，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\_\_\_\_\_\_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（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：\_\_\_\_\_\_\_

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

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

乙方在使用期间，有权享用与该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，后果自负。

第十一条 本合同自签订盖章之日起生效，如发生纠纷，双方应友好协商解决，不能解决时，按下列项解决：

1.由仲裁机关仲裁；

2.由人民法院裁判。

第十二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。

**商品房预售合同纠纷篇七**

商品房预售合同出售方（甲方）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_邮码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_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：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_邮码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

第一条甲方经批准，取得位于\_\_\_\_市用地面积\_\_\_\_m2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\_\_\_\_，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\_\_\_\_m2，土地面积/m2（其中：基底分摊\_\_\_\_m2、公用分摊\_\_\_\_m2、其他\_\_\_\_m2）。

第三条甲方定于\_\_\_\_年\_\_月\_\_日交付乙方使用。

如遇下列特殊原因可延期交付使用，但不得超过\_\_\_\_天：

1.人力不可抗拒的自然灾害；

2.施工中遇到异常困难及重大技术问题不能及时解决；

3.其他非甲方所能控制的因素。

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

第四条甲乙双方同意上述订购之楼宇售价为：\_\_\_\_单价元/m2，总金额\_\_\_\_币\_\_\_\_千\_\_\_\_百\_\_\_\_十\_\_\_\_万\_\_\_\_千\_\_\_\_百\_\_\_\_十\_\_\_\_元（小写\_\_\_\_\_万元）。

付款方式：乙方按甲方指定收款银行：

账户名称：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_帐号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

分期（一次）付款（见附表一）。

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

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

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

乙方在使用期间，有权享用与该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，后果自负。

第十一条后面的附表一、二均为本合同内容的组成部分。

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

1.由仲裁机关仲裁；

2.由人民法院裁判；

第十三条本合同正本一式四份，甲乙双方、公证机关、房地产权登记机关各一份。

甲方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

乙方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

**商品房预售合同纠纷篇八**

合同编号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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》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

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；位于\_\_\_\_\_\_\_\_\_，距离最近的公车站的实际距离为\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

2、该商品房为第一条规定项目中的第\_\_\_\_\_\_\_\_\_【幢】【座】\_\_\_\_\_\_\_\_\_【单元】\_\_\_\_\_\_\_\_\_【层】\_\_\_\_\_\_\_\_\_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。

3、该商品房的用途为【普通住宅】【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。

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。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。

5、签订本合同时该商品房所在楼栋的建设工程进度状况为\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

6、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以下第\_\_\_\_\_\_\_\_\_种。（其中2和3可以同时选择）

1、该商品房所分摊的土地使用权及在建工程均未设定抵押；

2、该商品房所分摊的土地使用权已经设定抵押，抵押权人为：\_\_\_\_\_\_\_\_\_，抵押登记部门为：\_\_\_\_\_\_\_\_\_，抵押登记日期为：\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

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

抵押权人同意该商品房预售的证明及关于抵押的相关约定见附件三。

第五条计价方式与价款

（一）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。

（二）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\_\_\_\_\_\_\_\_\_元人民币，总金额\_\_\_\_\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_\_\_\_\_万\_\_\_\_\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_\_\_\_\_元人民币整（大写）。

2、按照建筑面积计算，该商品房单价为每平方米\_\_\_\_\_\_\_\_\_元人民币，总金额\_\_\_\_\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_\_\_\_\_万\_\_\_\_\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_\_\_\_\_元人民币整（大写）。

3、按照套（单元）计算，该商品房总价款为\_\_\_\_\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_\_\_\_\_万\_\_\_\_\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_\_\_\_\_元人民币整（大写）。

4、其他约定。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。

（1）第一次付款自签约日起\_\_\_\_\_\_\_\_\_日内付全部价款的\_\_\_\_\_\_\_\_\_％；\_\_\_\_\_\_\_\_\_币\_\_\_\_\_\_\_\_\_元。（小写：\_\_\_\_\_\_\_\_\_万元）

（2）第二次付款自签约日起\_\_\_\_\_\_\_\_\_日内付全部价款的\_\_\_\_\_\_\_\_\_％；\_\_\_\_\_\_\_\_\_币\_\_\_\_\_\_\_\_\_元。（小写：\_\_\_\_\_\_\_\_\_万元）

（3）其余部分在移交房屋前一天付清\_\_\_\_\_\_\_\_\_％；\_\_\_\_\_\_\_\_\_币\_\_\_\_\_\_\_\_\_元。（小写：\_\_\_\_\_\_\_\_\_万元）

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。

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。出卖人未在规定时限内通知买受人的，买受人有权退房。

1、该商品房结构形式、户型、空间尺寸、朝向；

2、供热、采暖方式；

3、\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

4、\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

5、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

（二）买受人应当在通知送达之日起15日内做出是否退房的书面答复。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，自本合同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，自本合同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、\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

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公示其委托的有资质的房产测绘机构出具的商品房面积实测技术报告书，并向买受人提供该商品房的面积实测数据（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=×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=×100％

预测建筑面积

3、双方自行约定：\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第十五条交接手续

（一）

**商品房预售合同纠纷篇九**

出售方（甲方）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_邮码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_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：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_邮码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

第一条甲方经批准，取得位于\_\_\_\_市用地面积\_\_\_\_2的土地使用权。地块编号：\_\_\_\_使用年期\_\_\_\_\_\_\_\_年，自\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日起至\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日止。甲方在上述土地兴建，系\_\_\_\_定名\_\_\_\_，由甲方预售。

第二条乙方自愿向甲方定购上述第\_\_\_\_幢\_\_\_\_号（第\_\_层）。建筑面积\_\_\_\_2，土地面积2（其中：基底分摊\_\_\_\_2、公用分摊\_\_\_\_2、其他\_\_\_\_2）。

第三条甲方定于\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日交付乙方使用。如遇下列特殊原因可延期交付使用，但不得超过\_\_\_\_天：

1.人力不可抗拒的自然灾害；

2.施工中遇到异常困难及重大技术问题不能及时解决；

3.其他非甲方所能控制的因素。上述原因必须凭\_\_\_\_市有关主管部门的证明文件为依据，方能延期交付使用。

第四条甲乙双方同意上述订购之售价为：\_\_\_\_单价元2，总金额\_\_\_\_币\_\_\_\_千\_\_\_\_百\_\_\_\_十\_\_\_\_万\_\_\_\_千\_\_\_\_百\_\_\_\_十\_\_\_\_元（小写\_\_\_\_\_万元）。付款方式：乙方按甲方指定收款银行：账户名称：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_帐号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_分期（一次）付款（见附表一）。

第五条乙方如未按本合同

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

第六条甲方如未按本合同

第三条规定的日期交付给乙方使用，应按合同规定交付日

第二天起计算付款利息，以补偿乙方的损失。

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

第八条甲乙双方在交付使用并付清楼款后，签订《房地产转让合同书》，经市府主管部门办理转让登记手续，发给《房地产权证》，乙方才能获得房地产权。乙方在使用期间，有权享用与该有关联的公共通道、设施、活动场所，同时必须遵守中华人民共和国法律、法令和社会道德，维护公共设施和公共利益。

第九条乙方所购只作\_\_\_\_使用，在使用期间不得擅自改变该结构和用途，如有损坏应自费修缮。乙方购置的所占用的土地，按有关土地管理规定缴纳土地使用费。

第十条预售的，乙方不许转让、抵押，否则，后果自负。

第十一条后面的附表一、二均为本合同内容的组成部分。

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

1.由仲裁机关仲裁；

2.由人民法院裁判；

第十三条本合同正本一式四份，甲乙双方、公证机关、房地产权登记机关各一份。甲方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日乙方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

返

**商品房预售合同纠纷篇十**

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：\_\_\_\_\_\_\_\_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《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、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：

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发布的《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、回复及其它任何联系，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，在摧毁邮后（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作已送达。

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佞。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自，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合同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\_\_\_\_\_\_\_种方案解决（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。

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

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

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

**商品房预售合同纠纷篇十一**

出售方：(甲方)

地址：\_\_\_\_\_电话：\_\_\_\_\_

购买方：(乙方)\_\_\_\_\_姓名：\_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

第三条甲方定于\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日交付乙方使用。

如遇下列特殊原因可延期交付使用，但不得超过\_\_\_天：

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

上述原因必须凭深圳市有关主管部门的证明文件为依据，方能延期交付使用。

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

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

分期(一次)付款(见附表一)。

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

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

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

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

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

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

乙方购置的楼宇所占用的土地，按有关土地管理规定缴纳土地使用费。

第十条预售的楼宇，乙方不许转让、抵押，否则，违反市府有关规定，后果自负。

第十一条后面的附表一、二均为本合同内容的组成部分。

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

第十三条本合同正本一式四份，甲乙双方、公证机关、房地产权登记机关各一份。

出售方：\_\_\_\_\_购买方：\_\_\_\_\_

法定代表人：\_\_\_\_\_法定代表人：\_\_\_\_\_

日期：\_\_\_\_\_

**商品房预售合同纠纷篇十二**

本合同文本适用于南京市行政区域内（不含两县）国有土地范围内取得商品房预售许可证的商品房预售，经济适用房的预售不适用本合同文本。

除甲、乙双方签署栏和登记机关登记栏外，本合同其它空白处均应当通过南京市网上房地产系统打印填写。

在本合同中的【?】内打“√”表示选择，打“\_\_\_\_\_\_\_\_\_”表示不选择。本合同空格部分若为空白句，应以“以下空白”字样注明。

本合同特别制作“乙方办理登记手续专用”文本，专项用于乙方办理各项登记手续；该专用文本在乙方办理房屋所有权转移登记后由房屋权属登记机关存入房产档案馆。甲、乙双方可根据需要自定每套合同的份数；但每套合同必须包括一份该专用文本。

《?》商品房预售合同

预售人（下称“甲方”）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

预购人（下称“乙方”）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

甲方已领取\_\_\_号《国有土地使用证》，依法享有南京市\_\_\_\_区\_\_\_\_地块的国有土地使用权；该宗地块地号为\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

甲方已领取宁房销第\_\_\_\_\_号《南京市商品房预售许可证》，依法可以预售相应商品房。

根据《\_\_\_\_\_》、《中华人民共和国城市房地产管理法》以及建设部《城市商品房预售管理办法》、《商品房销售管理办法》等规定，甲、乙双方就商品房预售事宜，经协商一致，订立合同如下。

第一条?合同标的基本情况

二、该商品房所在楼幢的主体建筑结构为\_\_\_\_\_，主体建筑层数为\_\_\_\_层，其中＋0.00米以下\_\_\_\_\_层，＋0.00米以上\_\_\_\_\_层，该商品房位于【?】+0.00米以上【?】＋0.00米以下第\_\_\_\_\_层。

三、该商品房设计用途为\_\_\_\_\_，层高\_\_\_\_\_米（与本层高不一致的部位另见附件2中的层高标注）。

五、该商品房的装修装饰材料及设备标准见附件4。

六、该商品房占用范围内的国有土地使用权，其土地使用权面积在乙方办理国有土地使用权登记时，由政府主管部门核定。该商品房的土地用途为\_\_\_\_\_，土地使用年限自?\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日起至\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日止。

七、该商品房所在楼幢当前的工程建设形象进度为\_\_\_\_\_\_\_\_。

第二条?该商品房的权利瑕疵

一、甲方告知乙方，该商品房存在下列权利瑕疵：

【?】其占用范围内的土地使用权已设定抵押，抵押权人为\_\_\_\_，抵押登记部门为\_\_\_\_\_，抵押登记日期为\_\_\_\_\_。

【?】已设定在建工程抵押，抵押权人为\_\_\_\_\_，抵押登记部门为\_\_\_\_，抵押登记日期为\_\_\_\_\_。

第三条?定金及其处理办法

一、乙方应于\_\_\_\_前向甲方支付定金（大写\_\_\_\_元）（小写\_\_\_\_元），币种\_\_\_\_\_。

二、甲、乙双方履行本契约时，定金按下列方式处理：\_\_\_\_\_\_\_\_.

【?】在乙方最后一次付款时充抵合同价款。

【?】在\_\_\_\_\_时，甲方一次性返还乙方。

第四条?计价方式与价款

乙方预购该商品房以建筑面积计价，单价为\_\_\_\_\_元/平方米，总价款合计(大写)\_\_\_\_\_，(小写)\_\_\_\_，币种为\_\_\_\_。该总价款由下列款项构成：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

【√】房价款：\_\_\_\_\_\_元。

【?】房屋套内的装饰装修款：\_\_\_\_\_\_\_元。

第五条?付款方式、时间和迟延付款的责任

一、乙方应按下列方式和时间向甲方支付合同价款：

【?】一次性付款：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

【?】分期付款：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

【?】预购商品房抵押贷款：\_\_\_\_\_\_\_\_

按本款约定，乙方应向贷款银行提交完备贷款申请资料的日期，视为乙方应当付款的日期。贷款银行按约发放贷款的，乙方实际向贷款银行提交完备贷款申请资料的日期，视为乙方实际付款的日期。

二、乙方迟延支付合同价款的，应向甲方承担下列违约责任，但甲方依法解除本合同的除外：

【?】按照未付到期价款的中国人民银行同期商业贷款基准利率计算的迟延期间的利息，向甲方支付违约金。

【?】按照未付到期价款的万分之\_\_\_\_/天计算，向甲方支付迟延期间的违约金。

三、乙方迟延支付合同价款，经甲方催告后?日后仍未支付到期价款，且未付到期价款的金额达到总价款\_\_\_\_%的，甲方有权解除本合同，并按下列约定清理和结算：

【?】按中国人民银行同期商业贷款基准利率计算，甲方可要求乙方按照总价款在本合同签订之日起至本合同解除之日止同期利息的\_\_\_\_倍赔偿损失。甲方应在解除本合同\_\_\_\_日内，将已收价款扣除乙方应当赔偿的金额后退还乙方。乙方尚有预购商品房抵押贷款未归还的，甲方可用应当退还乙方的款项代乙方归还已到期的贷款并提前归还尚未到期的贷款。

本合同解除时另有定金的，定金也不予返还。

乙方应在甲方解除本合同?日内，协助甲方到登记机关注销本合同解除前办理的各项登记手续。因乙方原因导致本合同解除前办理的登记手续迟延注销的，乙方承担下列违约责任：

【?】按照总价款的万分之\_\_\_\_\_/天计算，向甲方支付迟延期间的违约金。

第六条?房屋交付时间、条件和迟延交付的责任

一、甲方应于\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日前向乙方交付该商品房。

二、该商品房交付时应当符合下列条件：

【√】已取得《建设工程规划验收合格书》和房屋建筑工程竣工验收备案证明材料；

【√】己取得用于房屋权属登记的《房屋测绘成果》；

【?】第二条所列权利瑕疵已消灭；

【?】应当在交付该商品房同时达到甲方承诺条件的附件6中的第?项已达到甲方承诺的条件；

该商品房为住宅的，甲方还应当提供《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》。

三、甲方迟延交付该商品房的，应承担下列违约责任；但乙方解除本合同的除外：

【?】按照已收价款的中国人民银行同期商业贷款基准利率计算的迟延期间的利息，向乙方支付违约金。

【?】按照已收价款的万分之\_\_\_\_\_/天计算，向乙方支付迟延期间的违约金。

【?】按照房地产评估机构?评定的同地段同类房屋租金标准计算违约金。

四、甲方迟延交付该商品房，经乙方催告后?日后仍未交付的，乙方有权解除本合同，并按下列约定清理和结算：

【?】按中国人民银行同期商业贷款基准利率计算，乙方可要求甲方按照总价款在本合同签订之日起至本合同解除之日止同期利息的?倍赔偿损失。甲方应在解除本合同?日内，将已收价款退还乙方并同时向乙方支付赔偿金。乙方尚有预购商品房抵押贷款未归还的，甲方可用应当退还和支付给乙方的款项代乙方归还已到期的贷款并提前归还尚未到期的贷款。

本合同解除时另有定金的，还应双倍返还定金。

乙方应在收到以上约定的款项后\_\_\_\_\_\_日内，协助甲方到登记机关注销本合同解除前办理的各项登记手续。因乙方原因导致本合同解除前办理的登记手续迟延注销的，乙方承担下列违约责任：

【?】按照总价款的万分之\_\_\_\_\_\_\_/天计算，向甲方支付迟延期间的违约金。

第七条?配套基础设施和其他设施

一、甲方对配套基础设施及其它设施的承诺见附件6。

二、附件6中的设施迟延达到甲方承诺条件的，甲方承担下列违约责任，但乙方解除本合同的除外：

【?】按照\_\_\_\_\_元/天·项计算，向乙方支付违约金。

本款约定的违约责任不与第六条约定的迟延交付违约责任累加适用。

三、该商品房交付后，附件6中第\_\_\_\_\_项设施迟延达到甲方承诺条件，经乙方催告后\_\_\_\_\_日内仍未达到的，乙方有权解除本合同，并按下列方式处理：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第八条?配套房屋和建筑的产权归属

除附件7所列项目以外的配套房屋和建筑归甲方所有。但权利人应当按规划核定用途使用配套房屋和建筑，不得擅自改变其用途。

第九条?规划和设计变更的约定

一、甲方承诺按已公示的商品房项目的《建设工程规划许可证》和核准图所确定的条件进行建设。

二、经规划行政主管部门批准，该商品房项目的《建设工程规划许可证》规定条件在本合同生效后发生变更，出现下列影响该商品房质量或使用功能的情形，甲方应在变更被批准之日起?日内（应当不超过10日）书面通知乙方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

【?】该商品房所在楼幢与相邻楼幢的正面建筑间距比原间距减少\_\_\_\_\_米。

【?】南面相邻楼幢檐口高度增加\_\_\_\_米。

【?】该商品房朝向的方位偏角变化值超过\_\_\_度。

三、经设计单位同意，该商品房的建筑工程设计文件在本合同生效后发生变更，出现下列影响该商品房质量或使用功能的情形，甲方应在变更确立之日起\_\_\_\_日内（应当不超过10日）书面通知乙方：

【√】该商品房结构形式发生变化。

【√】该商品房户型发生变化。

【√】该商品房空间尺寸发生变化，导致层高降低值超过\_\_\_\_厘米，或导致本合同约定的建筑面积变化超过\_\_\_\_\_平方米。

【?】该商品房共有共用建筑面积分摊系数比原系数的增大值超过\_\_\_\_\_％。

四、乙方收到甲方的通知后\_\_\_\_\_\_日内作出是否解除本合同的书面答复；乙方在约定的期限内未作书面答复本合同的，按下列约定处理：

【?】视同乙方接受变更以及由此引起的合同价款变更。

五、甲方在约定的期限内未书面通知乙方的，乙方有权解除本合同。

乙方解除本合同的，甲、乙双方按下列约定清理和结算：

【?】甲方应在本合同解除后?日内将已付价款、定金以及按中国人民银行同期商业贷款利率计算的利息返还给乙方，并按总价款的\_\_\_\_\_\_％赔偿乙方损失。

六、乙方收到甲方通知后在约定期限内书面答复不解除本合同，或甲方在约定的期限内未书面通知乙方，但乙方不解除本合同的，甲方应按变更给乙方造成的实际影响，给予乙方相应补偿。甲、乙双方应按公平合理的原则协商解决补偿问题；协商不成的，双方按本合同第十八条约定的方式解决争议。

七、该商品房项目和该商品房的建筑工程设计文件在本合同生效后发生其它规划变更或设计变更的，甲、乙双方的权利义务按法律法规和其它国家规定的精神处理。

第十条?房屋交付和接收手续

一、该商品房具备第六条第二款约定的交付条件后，甲方应当在确定的交付日期前?天，书面通知乙方办理交接手续的时间、地点以及应当携带的证件。甲方通知确定的交付日期应当给乙方必要的准备时间和必要的方便。

二、甲、乙双方进行交接时，甲方应当出示第六条第二款约定的证明文件，并满足第六条第二款约定的其它交付条件。甲方不出示证明文件或者出示的证明文件不齐全，或未满足第六条第二款约定的其它交付条件的，乙方有权拒绝接收该商品房，甲方按第六条的约定承担迟延交付的责任。

甲、乙双方进行交接时，甲方明确告知乙方交付的商品房尚未取得第六条第二款约定的证明文件或尚未满足第六条第二款约定的其它交付条件，乙方仍愿意接收该商品房的，视为双方对房屋交付条件的变更。

三、甲、乙双方签署商品房交接单，交接钥匙后即为交付。

四、该商品房已满\_\_\_\_\_付条件，但乙方收到甲方的书面交房通知后，拒绝接收该商品房或未如期办理交接手续的，按下列方式处理：

【?】乙方按每天?元向甲方支付逾期交接期间的违约金，该房屋毁损、灭失的风险自书面交房通知确定的交付日起由乙方承担。

第十一条?面积差异和其它差异的处理

一、甲、乙双方办理交接手续时，第六条第二款中《房屋测绘成果》载明的该商品房实测面积与第一条约定的面积发生误差的，按下列方式处理：

【?】建筑面积误差比绝对值在\_\_\_\_%以内（含本数，不得超过3%）的，按照第四条约定的价格据实结算；

二、其它差异的处理：

1、该商品房的实际层高低于第一条约定层高，其误差值超过国家有关规范、标准允许误差值的，甲方承担下列责任：

2、该商品房交付的装饰装修材料和设备标准低于附件4约定标准的，甲方承担下列违约责任：

【?】按交付时的市场差价双倍赔偿乙方。

第十二条?预售款专用和监管

一、甲方保证，在该商品房竣工前，所收取的合同价款专项用于该商品房所在楼幢的工程建设，不挪作他用。

二、甲方已与?银行签订商品房预售款监管合同，银行监管帐户的开户行为?。

第十三条?商品房质量保证

一、甲方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省、市颁布的工程质量规范、标准和施工图设计文件的要求。

二、经有市级以上检测资质的省、市建筑工程质量检测机构检测，该商品房主体结构质量确属不合格的，或因该商品房存在重大工程质量问题，严重影响正常使用的，乙方有权解除本合同。乙方解除本合同的，按下列约定清理和结算：

【?】甲方应在本合同解除后\_\_\_\_\_日内退还全部已付款，并按照\_\_\_\_\_利率计算支付利息；给乙方造成经济损失的，由甲方承担赔偿责任。

三、该商品房的工程质量保修范围和保修期见附件8，保修期自该商品房交付之日起计算。

甲方应按国家规定和本合同约定承担该商品房的工程质量保修责任。保修期内，乙方发现该商品房存在工程质量问题的，应及时通知甲方或其受托人；甲方或其受托人接到乙方的报修通知后应在?小时内到场检查（双方另约时间的除外），并根据工程质量问题的实际情况与乙方商定具体维修日期，及时、合理安排维修。乙方应在甲方或其受托人检查、维修期间给予必要配合。

甲方委托代为承担保修任务的受托人应当在?年内常驻该商品房项目现场。甲方没有将保修任务委托给受托人的，甲方应当在?年内设立常驻该商品房项目现场的报修点。

甲方或其受托人怠于履行该商品房工程质量保修责任的，应当承担下列责任：

【?】按每拖延一天?元计算，向乙方支付违约金。

该商品房在保修期内因工程质量问题造成乙方经济损失的，甲方按下列约定赔偿乙方：

【?】乙方的实际经济损失。

四、甲、乙双方对该商品房工程质量问题发生争议的，任何一方均可委托由市级以上检测资质的省、市建筑工程质量检测机构检测，另一方应当配合和协助检测工作。

检测结果支持一方主张的，由对方承担检测费用。

第十四条?前期物业服务（前期物业管理期间签订本合同时适用）

一、本合同签订前，甲方就该商品房所在商品房项目的物业管理已与物业管理企业?签订《前期物业服务合同》，并制定了《业主临时公约》。《前期物业服务合同》和《业主临时公约》详见附件9-1、附件9-2。

乙方已详细阅读并自愿遵守该《前期物业服务合同》，同时已签订了《业主临时公约》，并承诺按其规定行使权利、履行义务。

二、与该商品房的物业管理有关的其它事项见附件9-3。

第十五条?合同备案手续和权属登记手续

一、本合同签订后?日内（应当不超过10日），甲方应按规定通过南京市网上房地产操作系统，将本合同基本信息传送至南京市房产管理产权市场处备案。

二、在本合同基本信息传送至南京市房产管理产权市场处备案后，且在本合同签订后\_\_\_\_\_\_日内（应当不超过30日），甲、乙双方应按规定办理商品房预售合同登记备案手续。

三、乙方为支付合同价款需申请预购商品房抵押登记的，甲、乙双方应当同时或在先办理商品房预售合同登记备案手续。

四、该商品房交付后\_\_\_\_\_日内（应当不超过90日），甲、乙双方应当共同申请房屋所有权转移登记。

甲方应当在双方申请房屋所有权转移登记前，将需要由其提供的房屋权属登记资料报送南京市房产管理局产权市场处。

五、甲方承诺：

【?】乙方领取《房屋所有权证》后，乙方有权且应当要求甲方及时配合办理该商品房占用范围内的国有土地使用权变更登记。

【?】乙方领取《房屋所有权证》\_\_\_\_\_天后，乙方有权且应当要求甲方配合办理该商品房占用范围内的国有土地使用权变更登记。

六、因一方过错，导致本条约定的上列手续迟延办理，经对方催告后?天仍未办理的，过错方应向对方承担下列违约责任：

【?】按每迟延一天\_\_\_\_\_元计算，支付违约金。

七、附件7中的配套房屋建成后，甲方应按规定及时移交给业主委员会或物业管理企业。其中，物业管理服务用房在甲方办理房屋所有权初始登记时按规定程序以物业管理区域内的全体业主名义申请房屋权属登记；其它符合所有权登记条件的且业主委员会已成立的，甲方应配合业主委员会按有关规定及时办理房屋所有权转移登记，将其登记在全体业主名下。

第十六条?生效条件?甲、乙双方约定，本合同经双方签署并?后生效。

第十七条?送达?一方向对方送达的有关本合同的文件，以本合同载明的通讯地址为送达目的地；一方若需变更通讯地址，应当及时通知对方。因接收方或其签收人原因导致接收方没有收到送达文件的，视为已送达。

第十八条?争议解决方式因本合同的订立、效力、履行、变更和转让、终止等发生争议的，甲、乙双方应协商解决。协商不成的，按下列方式解决：

【?】向人民法院提起诉讼。

【?】向南京\_\_\_\_\_委员会申请\_\_\_\_\_。

【?】向\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_委员会申请\_\_\_\_\_。

第十九条?补充协议、附件内容、空格的填写内容的效力

一、本合同未尽事宜，甲、乙双方可签订补充协议。补充协议与本合同具有同等法律效力。但补充协议中的内容系不合理地减轻或免除本合同约定应当由甲方承担的责任，或者不合理地加重乙方责任、排除乙方主要权利的，仍以本合同为准。

二、本合同的附件是本合同不可分割的组成部分，附件内容、空格的填写内容与铅印内容具有同等法律效力。但附件内容、空格部分的填写内容排除铅印部分中的非选用性内容，且系不合理地减轻或免除本合同约定应当由甲方承担的责任，或者不合理地加重乙方责任、排除乙方主要权利的，仍以被排除的铅印内容为准。

第二十条?合同份数及其签订后收执的约定

本合同一式\_\_\_\_\_份；其中甲方\_\_\_\_\_份，乙方\_\_\_\_\_份；乙方另执“乙方办理登记手续专用”文本一份。

附件1、总平面图

(如粘贴需加盖骑缝章)

附件2、套型及分层平面位置图

（如粘贴需加盖骑缝章）

附件3、计入共有共用分摊面积的共有部位

(参见网上房地产公示内容)

附件4、装饰装修及设备标准

（精装修的，由双方另行约定）

【√】外墙：

【√】内墙：

【√】顶棚：

【√】室内地面：

【?】外窗：

【?】单元防盗门：

【?】分户门：

【?】内门：

【?】厨房：?【√】地面：

【√】墙面：

【√】顶棚：

【?】设施：

【?】卫生间：【√】地面：

【√】墙面：

【√】顶棚：

【?】洁具：

【?】电梯：?【√】品牌名称和型号：

【√】产地：

【?】其它：

附件5

甲方已通知抵押权人预售该商品房的证明

（如粘贴需加盖骑缝章）

甲方处理权利瑕疵的承诺

【?】本合同签订后?天内注销该商品房的抵押登记。

【?】办理商品房预售合同登记备案手续前注销抵押登记。

【?】该商品房交付前注销抵押登记。

【?】办理房屋所有权转移登记前注销抵押登记。

【?】甲方应在本合同解除后?天内将已付价款以及按?利率计算的利息返还乙方，并另按已付价款金额的一倍向乙方承担惩罚性赔偿责任。

附件6、?配套基础设施及其它设施

【?】1、上水、下水设施：

\_\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_\_日达到?；

【?】2、供配电设施：

\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_日达到?；

【?】3、燃气供应设施：

\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_日达到?；

【?】4、供暖、供冷设施：

\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_日达到?；

【?】5、小区安护设施：

\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_日达到?；

【?】6、公共道路：

\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_日达到?；

【?】7、公共绿地：

\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_日达到?；

【?】8、共用停车库/场

位于：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

数量：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_日达到?；

【?】9、会所

位于：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

约定的用途为：\_\_\_\_\_\_\_

【?】其他综合零售；【?】粮油零售；【?】糕点、面包零售；【?】其他日用品零售；【?】正餐服务；【?】快餐服务；【?】其他餐饮服务；【?】家庭服务；【?】托儿所；【?】洗染服务；【?】理发及美容保健服务；【?】洗浴服务；【?】摄影扩印服务【?】其他居民服务业；【?】家用电器修理；【?】其他日用品修理；【?】建筑物清洁服务；【?】其他清洁服务。

以上概念的涵义以gbt4754-\_\_\_\_\_\_\_\_\_《国民经济行业分类》为准。

约定的服务对象为：

【?】仅限于该商品房项目的物业业主、物业使用人及其随行人。

【?】仅限于该商品房所在物业管理区域的物业业主、物业使用人及其随行人。

【?】可向社会开放经营。

\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日达到?；

双方的其它约定：

【?】会所的业主或使用人需改变会所用途的，需由该商品房所在物业管理区域内持有二分之一以上投票权业主参与表决，并取得与会业主中二分之一以上投票权的业主的同意。业主投票权参照业主在业主大会中的投票权确定。

【?】会所的业主或使用人需扩大会所服务对象范围的，需由该商品房所在物业管理区域内持有二分之一以上投票权业主参与表决，并取得与会业主中二分之一以上投票权的业主的同意。业主投票权参照业主在业主大会中的投票权确定。

【?】10、体育设施：\_\_\_\_\_\_\_\_

约定的服务对象：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日达到；

【?】11、购物中心：

约定的服务对象：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日达到；

【?】12、幼儿园：

\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日达到?；

【?】13、学校：

\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日达到?；

【?】14、其它：

附件7、未计入共有共用分摊面积但归全体业主共有的房屋和建筑

一、网上房地产已公示的内容：

二、甲、乙双方约定的其他内容：

附件8、保修范围和保修期

【√】基础设施、房屋的地基基础和主体结构，为设计文件规定的合理使用年限。【√】房屋防水、有防水要求的卫生间、厨房、房间和外墙面的防渗漏，为?年（不低于5年）。

【√】墙面、顶棚抹灰层脱落，为\_\_\_\_\_年（不低于1年）。?【√】地面空鼓开裂、大面积起砂，为\_\_\_\_\_年（不低于1年）。

【√】电气管线、给排水管道、设备安装和装修，为\_\_\_\_\_年（不低于2年）。【√】管道堵塞，为\_\_\_\_个月（不低于2个月）。

【√】房屋白蚁预防，为\_\_\_\_\_年（不低于15年）。?【?】门窗翘裂、五金件损坏，为\_\_\_\_年（不低于1年）。?【?】灯具、电器开关，为\_\_\_\_个月（不低于6个月）。?【?】卫生洁具，为\_\_\_\_\_年（不低于1年）。

【?】供热与供冷系统，为\_\_\_\_\_个采暖期、供冷期（不低于2个）。

附件9-3、与物业管理有关的其它重要事项

1、注明承重结构的房屋结构详图

（如粘贴需加盖骑缝章）

【?】共用能耗计量部位：

【?】共用能耗费用分摊办法：

【?】安全合理使用该商品房的其它注意事项：

甲、乙双方的其它约定

（此页无正文）

预售人（签章）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_?预购人（签署）：\_\_\_\_\_\_\_\_

住所地：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_?住所地：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

通讯地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_?通讯地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

编码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_?编码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

营业执照注册号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_?身份证件名称和编号：\_\_\_\_

法定代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_?法定代表人/负责人：\_\_\_\_\_

销售代理机构（签章）：\_\_\_\_\_\_?代理人（签署）：\_\_\_\_\_\_\_\_

商品房销售员（签署）：\_\_\_\_\_\_?身份证件名称和编号：\_\_\_\_

岗位证书号码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

签署时间：?\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_?签署时间：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

签署地点：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_?签署地点：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

以下由登记机关填写：

1、商品房预售合同登记备案：

2、预购商品房抵押预告登记：

**商品房预售合同纠纷篇十三**

甲方：

乙方：

甲乙双方于——房屋的商品房预售合同(以下简称：原合同)。双方经友好协商，就原合同解约事宜达成一致如下：

第一条 甲乙双方均同意按本协议约定的时间节点与解约方式处理——商品房预售合同的退房、退款等事宜。

第二条 付款内容、方式：

1、双方约定，甲方应当向乙方退还首付房款及同期银行存款利息补偿款共计：

2、原合同所涉乙方应退贷款银行房屋贷款剩余款项由甲方直接返还贷款银行，以贷款银行开具的还款单据为准，同时并将贷款银行收据转交给乙方，作为乙方与银行解除借款合同的依据;

3、乙方购房签订房贷合同之日起至甲方交房之日止还贷的本金及贷款利息部分由甲方承担，交房之日至本协议签订之日的贷款本金由甲方承担，贷款利息由乙方承担。

4、乙方同意甲方在办理完毕原合同全部注销手续(办理手续包括但不限于签署递交房产交易中心的解约协议、房贷抵押注销、返还甲方开具的付款票据合同等注销相关手续)后3日内，再将上述约定应付乙方的款项退还乙方;

5、除上述约定甲方承诺的费用外，其他因解约而产生的相关费用由乙方自行承担。结算金额具体数额以乙方提供的贷款银行已还贷单据为准，甲方支付全部应退款项之前乙方必须先行提供合法有效的\'贷款银行还贷单据以及相关购房发票等;

第三条 甲方向贷款银行拨付相关款项后，乙方必须在3日内办理完毕贷款银行房屋贷款合同的解约手续，否则视为违约。

第四条 原合同所涉房屋贷款合同解除后，乙方必须在3个工作日将原合同所涉房产贷款抵押注销，否则视为违约。

第五条 抵押注销解除后7个工作日内，乙方必须陪同甲方共同至上海市杨浦区房地产交易中心办理完毕原合同所涉房产过户等，逾期按违约处理。

第六条 本协议违约金为—万。乙方逾期履行第三、四、五条义务的，每超期一天甲方可按全部应退款金额%天收取滞纳金，滞纳金甲方可直接从应退款项中扣除。

第七条 本协议自签订之日起生效，本协议签订之日起乙方应当将原合同所涉房屋交付给甲方。本协议生效后，乙方不再对原合同所涉房屋及相关建筑享有任何权利，甲方有权另行处臵原合同所涉房产。

第八条 本协议一式六份，甲乙双方各执三份。

甲方(盖章)： 乙方一(签字)：

甲方代表人(签字)：

身份证号码：

日期： 日期：

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