# 2025年个人商品房买卖合同书通用(十五篇)

来源：网络 作者：春暖花香 更新时间：2025-02-21

*个人商品房买卖合同书一乙方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_甲乙双方为购销度假村商品房事宜，经洽商签订合同条款如下，以便共同遵守。1、基本信息乙方向甲方购买坐落在度假村组团内楼房\_\_\_\_\_\_栋。建筑面积为\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方...*

**个人商品房买卖合同书一**

乙方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

甲乙双方为购销度假村商品房事宜，经洽商签订合同条款如下，以便共同遵守。

1、基本信息

乙方向甲方购买坐落在度假村组团内楼房\_\_\_\_\_\_栋。建筑面积为\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米。其面积以《建筑面积计算规则》为准。

2、金额约定

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。

3、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)。待房屋建筑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。

4、交房时间

甲方应于\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_月将验收合格的房屋交付乙方。

5、逾期交房约定

乙方在接到甲方交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)。

6、验房约定

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，水电保修半年，暖气保修一个采暖期)。

7、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，甲方向乙方偿付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。

8、乙方需要安装电话，由甲方解决，费用由乙方承担。

9、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度假村管理办法。

10、其它约定

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，应提交仲裁委员会进行仲裁。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。

本合同经双方签字盖章并公证后生效。本合同未尽事宜由双方另行协商。

11、本合同附件

(1)房屋平面位置及占用土地范围图

(2)度假村别墅暂行管理方法

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

乙方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(签章)

**个人商品房买卖合同书二**

合同编号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

出卖人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

买受人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

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。

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。

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。

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：\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

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

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。

第八条买受人逾期付款的处理

1、合同继续履行。买受人应支付逾期付款及其利息，利息自合同约定买受人应付款之日次日起至实际付款之日止，按银行同期贷款利率计算。此外，买受人还应每日按商品房价款的\_\_\_\_\_\_\_\_\_‰向出卖人支付违约金。

2、解除合同。买受人应每日按商品房价款的\_\_\_\_\_\_\_\_\_‰向出卖人支付违约金。

第九条面积确认及面积差异处理。

(一)根据当事人选择的计价方式，本条规定以\_\_\_\_\_\_\_\_\_(建筑面积/套内建筑面积)(本条款中均简称面积)为依据进行面积确认及面积差异处理。

(二)当事人选择按套计价的，不适用本条约定。

(三)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。

(四)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：

(1)面积误差比绝对值在3%以内(含3%)的，据实结算房价款;

(2)面积误差比绝对值超出3%时，买受人有权退房。

(五)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。

(六)买受人不退房的，产权登记面积大于合同约定面积时，面积误差比在3%以内(含3%)部分的房价款由买受人补足;超出3%部分的房价款由出卖人承担，产权归买受人。产权登记面积小于合同登记面积时，面积误差比绝对值在3%以内(含3%)部分的房价款由出卖人返还买受人;绝对值超出3%部分的房价款由出卖人双倍返还买受人。

产权登记面积-合同约定面积

面积误差比=——×100%

合同约定面积

(七)因设计变更造成面积差异，双方不解除合同的，应当签署补充协议。

第十条出卖人关于房屋产权状况的承诺

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。若出售的商品房设有他项权利的，出卖人应当在出售前征得他项权人的书面同意，并以书面形式公示和明确告知买受人。

第十一条出卖人关于装饰、设备标准承诺的违约责任

出卖人交付使用的商品房的装饰、设备标准应符合双方约定(附件三)的标准。达不到约定标准的，买受人有权要求出卖人按照下述第\_\_\_\_\_\_\_\_\_种方式处理：出卖人赔偿双倍的装饰、设备差价。

第十二条出卖人关于基础设施、公共配套建筑正常运行的承诺

本项目物业管理用房为\_\_\_\_\_\_\_\_\_㎡，位于\_\_\_\_\_\_\_\_\_幢\_\_\_\_\_\_\_\_\_单元\_\_\_\_\_\_\_\_\_房号\_\_\_\_\_\_\_\_\_，轴线范围\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

出卖人承诺与该商品房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、于\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_\_日前通水;

2、于\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_\_日前通电;

3、于\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_\_日前通气;

如果在规定日期内未达到使用条件，双方同意按以下方式处理：

第十三条风险责任的转移

该商品房的风险责任自交付之日起由出卖人转移给买受人。如买受人未按约定的日期办理该房屋的验收交接手续，出卖人应当发出书面催告书一次。买受人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买受人承担。

第十四条保修责任

自买受人实际接收该商品房之日起，出卖人对该商品房的下列部位和设施承担建筑施工质量保修责任，保修期内的保修费用由出卖人承担：

1、墙面，保修\_\_\_\_\_\_\_\_\_月;

2、地面，保修\_\_\_\_\_\_\_\_\_月;

3、顶棚，保修\_\_\_\_\_\_\_\_\_月;

4、门窗，保修\_\_\_\_\_\_\_\_\_月;

5、上水，保修\_\_\_\_\_\_\_\_\_月;

6、下水，保修\_\_\_\_\_\_\_\_\_月;

7、暖气，保修\_\_\_\_\_\_\_\_\_月;

8、煤气，保修\_\_\_\_\_\_\_\_\_月;

9、电路，保修\_\_\_\_\_\_\_\_\_月;

保修期内，因不可抗力的因素，或其他非出卖人原因造成的损坏，出卖人无须承担责任，但可协助维修，维修费用由买受人承担。

第十五条质量争议的处理

买受人对该商品房提出有重大质量问题，买卖双方产生争议时，以\_\_\_\_\_\_\_\_\_出具的书面工程质量评定意见作出处理争议的依据。

第十六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。

第十七条房屋的用途

1、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。

2、出卖人不得擅自改变与该商品房有关联的公共部位和设施的使用性质。

第十八条物业管理

该商品房移交后，买受人承诺遵守小区(楼宇)管理委员会选聘的物业管理公司制定的物业管理规定;在小区(楼宇)管理委员会未选定物业管理机构之前，出卖人指定\_\_\_\_\_\_\_\_\_公司负责物业管理，买受人遵守负责物业管理的公司制定的物业管理规定。

第十九条声明及保证

出卖人：

1、出卖人有权签署并有能力履行本合同。

2、出卖人签署和履行本合同所需的一切手续(\_\_\_\_\_\_\_\_\_)均已办妥并合法有效。

3、在签署本合同时，任何法院、仲裁机构、行政机关或监管机构均未作出任何足以对出卖人履行本合同产生重大不利影响的判决、裁定、裁决或具体行政行为。

4、出卖人为签署本合同所需的内部授权程序均已完成，本合同的签署人是出卖人法定代表人或授权代表人。本合同生效后即对合同双方具有法律约束力。

买受人：

1、买受人有权签署并有能力履行本合同。

2、买受人签署和履行本合同所需的一切手续(\_\_\_\_\_\_\_\_\_)均已办妥并合法有效。

3、在签署本合同时，任何法院、仲裁机构、行政机关或监管机构均未作出任何足以对买受人履行本合同产生重大不利影响的判决、裁定、裁决或具体行政行为。

4、买受人为签署本合同所需的内部授权程序均已完成，本合同的签署人是买受人法定代表人或授权代表人。本合同生效后即对合同双方具有法律约束力。

第二十条保密

买卖双方保证对在讨论、签订、执行本协议过程中所获悉的属于对方的且无法自公开渠道获得的文件及资料(包括商业秘密、公司计划、运营活动、财务信息、技术信息、经营信息及其他商业秘密)予以保密。未经该资料和文件的原提供方同意，另一方不得向任何第三方泄露该商业秘密的全部或部分内容。但法律、法规另有规定或双方另有约定的除外。保密期限为\_\_\_\_\_\_\_\_\_年。

第二十一条通知

1、根据本合同需要一方向另一方发出的全部通知以及双方的文件往来及与本合同有关的通知和要求等，必须用书面形式，可采用\_\_\_\_\_\_\_\_\_(书信、传真、电报、当面送交等)方式传递。以上方式无法送达的，方可采取公告送达的方式。

2、各方通讯地址如下：\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

3、一方变更通知或通讯地址，应自变更之日起\_\_\_\_\_\_\_\_\_日内，以书面形式通知对方;否则，由未通知方承担由此而引起的相关责任。

第二十二条合同的变更

本合同履行期间，发生特殊情况时，买卖任何一方需变更本合同的，要求变更一方应及时书面通知对方，征得对方同意后，双方在规定的时限内(书面通知发出\_\_\_\_\_\_\_\_\_天内)签订书面变更协议，该协议将成为合同不可分割的部分。未经双方签署书面文件，任何一方无权变更本合同，否则，由此造成对方的经济损失，由责任方承担。

第二十三条合同的转让

除合同中另有规定外或经双方协商同意外，本合同所规定双方的任何权利和义务，任何一方在未经征得另一方书面同意之前，不得转让给第三者。任何转让，未经另一方书面明确同意，均属无效。

第二十四条争议的处理

1、本合同受中华人民共和国法律管辖并按其进行解释。

2、本合同在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决，也可由有关部门调解;协商或调解不成的，按下列第\_\_\_\_\_\_\_\_\_种方式解决：

(1)提交\_\_\_\_\_\_\_\_\_仲裁委员会仲裁;

(2)依法向人民法院起诉。

第二十五条不可抗力

1、如果本合同任何一方因受不可抗力事件影响而未能履行其在本合同下的全部或部分义务，该义务的履行在不可抗力事件妨碍其履行期间应予中止。

2、声称受到不可抗力事件影响的一方应尽可能在最短的时间内通过书面形式将不可抗力事件的发生通知另一方，并在该不可抗力事件发生后\_\_\_\_\_\_\_\_\_日内向另一方提供关于此种不可抗力事件及其持续时间的适当证据及合同不能履行或者需要延期履行的书面资料。声称不可抗力事件导致其对本合同的履行在客观上成为不可能或不实际的一方，有责任尽一切合理的努力消除或减轻此等不可抗力事件的影响。

3、不可抗力事件发生时，双方应立即通过友好协商决定如何执行本合同。不可抗力事件或其影响终止或消除后，双方须立即恢复履行各自在本合同项下的各项义务。如不可抗力及其影响无法终止或消除而致使合同任何一方丧失继续履行合同的能力，则双方可协商解除合同或暂时延迟合同的履行，且遭遇不可抗力一方无须为此承担责任。当事人迟延履行后发生不可抗力的，不能免除责任。

4、本合同所称“不可抗力”是指受影响一方不能合理控制的，无法预料或即使可预料到也不可避免且无法克服，并于本合同签订日之后出现的，使该方对本合同全部或部分的履行在客观上成为不可能或不实际的任何事件。此等事件包括但不限于自然灾害如水灾、火灾、旱灾、台风、地震，以及社会事件如战争(不论曾否宣战)动乱、罢工，政府行为或法律规定等。

第二十六条合同的解释

本合同未尽事宜或条款内容不明确，合同双方当事人可以根据本合同的原则、合同的目的、交易习惯及关联条款的内容，按照通常理解对本合同作出合理解释。该解释具有约束力，除非解释与法律或本合同相抵触。

第二十七条补充与附件

本合同未尽事宜，依照有关法律、法规执行，法律、法规未作规定的，买卖双方可以达成书面补充合同。本合同的附件和补充合同均为本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等的法律效力。

第二十八条合同的效力

1、本合同自双方或双方法定代表人或其授权代表人签字并加盖单位公章或合同专用章之日起生效。

2、本协议一式\_\_\_\_\_\_\_\_\_份，出卖人、买受人各\_\_\_\_\_\_\_\_\_份，具有同等法律效力。

3、本合同的附件和补充合同均为本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等的法律效力。

出卖人(盖章)\_\_\_\_\_\_\_\_\_买受人(盖章)\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

**个人商品房买卖合同书三**

出卖方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_（本人）（法定代表人）姓名：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_国籍：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_（身份证）（护照）（营业执照号码）：\_\_\_\_\_\_地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_编码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_委托代理人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_国籍：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_编码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_买受方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_（本人）（法定代表人）姓名：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_国籍：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_（身份证）（护照）（营业执照号码）：\_\_\_\_\_\_地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_编码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_委托代理人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_国籍：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_编码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

第一条房屋的基本情况出卖方房屋（以下简称该房屋）坐落于\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;位于第\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_层，共\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_（套）（间），房屋结构为\_\_\_\_\_\_\_\_\_，建筑面积\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米（其中实际建筑面积\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米，公共部位与公用房屋分摊建筑面积\_\_\_\_\_\_\_\_平方米），房屋用途为\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;该房屋平面图见本合同附件一，该房屋内部附着设施见附件二;（房屋所有权证号、土地使用权证号）（房地产权证号）为\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

第二条房屋面积的特殊约定本合同

第一条所约定的面积为（出卖方暂测）（原产权证上标明）（房地产产权登记机关实际测定）面积如暂测面积或原产权证上标明的面积（以下简称暂测面积）与房地产产权登记机关实际测定的面积有差异的，以房地产产权登记机关实际测定面积（以下简称实际面积）为准该房屋交付时，房屋实际面积与暂测面积的差别不超过暂测面积的177;\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_（不包括177;\_\_\_\_\_\_\_\_）时，房价款保持不变实际面积与暂测面积差别超过暂测面积的177;\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_（包括177;\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_）时，甲乙双方同意按下述第\_\_\_\_\_\_\_\_\_种方式处理：

1。买受方有权提出退房，出卖方须在买受方提出退房要求之日起\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_天内将买受方已付款退还给买受方，并按\_\_\_\_\_\_\_利率付给利息

2。每平方米价格保持不变，房价款总金额按实际面积调整

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

第三条土地使用权性质该房屋相应的土地使用权取得方式为\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;土地使用权年限自\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日至\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日止以划拨方式取得土地使用权的房地产转让批准文件号为\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;该房屋买卖后，按照有关规定，买受方（必须）（无须）补办土地使用权出让手续

第四条价格按（总建筑面积）（实际建筑面积）计算，该房屋售价为（币）每平方米\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元，总金额为（币）\_\_\_\_\_\_\_\_亿\_\_\_\_\_\_千\_\_\_\_\_\_百\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_\_\_万\_\_\_\_\_\_\_千\_\_\_\_\_\_百\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_\_元整

第五条付款方式买受方应于本合同生效之日向出卖方支付定金（\_\_\_\_\_币）\_\_\_\_\_\_亿\_\_\_\_\_\_千\_\_\_\_\_\_\_百\_\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_\_万\_\_\_\_\_\_千\_\_\_\_\_\_百\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_\_元整，并应于本合同生效之日起\_\_\_\_日内将该房屋全部价款付给出卖方

第六条交付期限出卖方应于本合同生效之日起\_\_\_\_日内，将该房屋的产权证书交给买受方，并应收到该房屋全部价款之日起\_\_\_\_日内，将该房屋付给买受方

第七条买受方逾期付款的违约责任买受方如未按本合同

第四条规定的时间付款，出卖方对买受方的逾期应付款有权追究违约利息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，月利息按\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_计算逾期超过\_\_\_\_\_\_\_天后，即视为买受方不履行本合同届时，出卖方有权按下述第\_\_\_\_\_\_种约定，追究买受方的违约责任

1。终止合同，买受方按累计应付款的\_\_\_\_\_\_\_\_向出卖方支付违约金出卖方实际经济损失超过买受方支付的违约金时，实际经济损失与违约金的差额部分由买受方据实赔偿

2。买受方按累计应付款的\_\_\_\_\_\_\_向出卖方支付违约金，合同继续履行

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

第八条出卖方逾期交付房屋的违约责任除人力不可抗拒的自然灾害等特殊情况外，出卖方如未按本合同

第五条规定的期限将该房屋交给买受方使用，买受方有权按已交付的房价款向出卖方追究违约利息按本合同

第十一条规定的最后交付期限的

第二天起至实际交付之日止，月利息在\_\_\_\_\_\_\_\_个月内按\_\_\_\_\_\_\_利率计算;自第\_\_\_\_\_\_\_个月起，月利息则按\_\_\_\_利率计算逾期超过\_\_\_\_个月，则视为出卖方不履行本合同，买受方有权按下列第\_\_\_\_\_\_种约定，追究出卖方的违约责任

1。终止合同，出卖方按买受方累计已付款的\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_向买受方支付违约金乙方实际经济损失超过出卖方支付的违约金时，实际经济损失与违约金的差额部分由甲方据实赔偿

2。出卖方按买受方累计已付款的\_\_\_\_\_\_\_\_\_向买受方支付违约金，合同继续履行

3。\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

第九条关于产权登记的39;约定在买受方实际接收该房屋之日起，出卖方协助买受方在房地产产权登记机关规定的期限内向房地产产权登记机关办理权属登记手续如因出卖方的过失造成买受方不能在双方实际交接之日起\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_天内取得房地产权属证书，买受方有权提出退房，出卖方须在买受方提出退房要求之日起\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_天内将买受方已付款退还给买受方，并按已付款的\_\_\_\_\_\_\_\_赔偿买受方损失

第十条出卖方保证在交易时该房屋没有产权纠纷，有关按揭、抵押债务、税项及租金等，出卖方均在交易前办妥交易后如有上述未清事项，由出卖方承担全部责任

第十一条因本房屋所有权转移所发生的土地增值税由出卖方向国家交纳，契税由买受方向国家交纳;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

第十二条本合同未尽事项，由甲、乙双方另行议定，并签订补充协议

第十三条本合同之附件均为本合同不可分割之一部分本合同及其附件内，空格部分填写的文字与印刷文字具有同等效力本合同及其附件和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

第十四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\_\_\_\_仲裁委员会仲裁

第十五条本合同（经甲、乙双方签字）之日起生效

第十六条本合同连同附表共\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_页，一式\_\_\_\_\_\_\_\_\_份，甲、乙双方各执一份，\_\_\_\_\_\_\_\_\_各执一份，均具有同等效力出卖方（签章）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_出卖方代理人（签章）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日买受方（签章）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_买受方代理人（签章）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日附件一房屋平面图（略）附件二室内附着设施（略）我看有人已经给你合同的答案了，这样吧，我给你说一点合同之外的东西

第一合同可以在你所在地区的建设委员会的，这种合同是统一的所以不用担心

第二就是你要看看合同的内容，在容易涉及你担心的地方，比如到什麽时候办理过户什麽的，你可以用一些比较严厉的违约责任来约束对方，并且要在约束行为的条款上面加上违反人要承担什麽违反人必须承担的责任

**个人商品房买卖合同书四**

代理人：\_\_\_\_\_ (以下简称甲乙方)买受人：\_\_\_\_\_双方根据《\_\_\_\_市优惠价房出售管理办法》的有关规定，签订本合同。

1.甲方同意将坐落在\_\_\_\_市\_\_\_\_\_区(县)\_\_\_\_\_街道(镇)\_\_\_\_\_路\_\_\_\_\_(新村弄)\_\_\_\_\_支弄\_\_\_\_\_号\_\_\_\_\_室计建筑面积\_\_\_\_\_平方米的房屋以优惠价出售给乙方。

2.上开房屋按住房综合造价的\_\_\_\_\_%\_\_\_\_\_\_\_\_年每平方米建筑面积\_\_\_\_\_元计价，另计房屋地段、层次、朝向、设施因素计算，每平方米建筑面积售价\_\_\_\_\_元，共计售价(大写)\_\_\_\_\_元。

3.乙方在合同签定时交纳定金叁百元整。

4.乙方在合同签订后30天内一次付清购房款，甲方给予\_\_\_\_\_%优惠，乙方实付价款(大写)\_\_\_\_\_元。

5.乙方要求分期付款，必须征得甲方同意。首期付款占应付款\_\_\_\_\_%，计(大写)\_\_\_\_\_元。余额计(大写)\_\_\_\_\_元，分\_\_\_\_\_\_\_\_年付清，月利率\_\_\_\_\_‰，余额款本息共计(大写)\_\_\_\_\_，每月月底前交付(大写)\_\_\_\_\_元，最后在\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月底前全部付清。合同签订后30天内交付首期购房款。

6.乙方分期付款而逾期交付，已交购房款作违约金由甲方收取，从未交款当月起向甲方缴付按公房租金标准计价的临时使用费，补交住宅建设债券。预付维修费按已支出的维修费用结算，多退少补。

7.乙方购房款未付清前调离本市、出国定居或去世，由其代理人或继承人付款。如乙方去世又无继承人，房屋由所在地区、县房管局根据《民法典》向法院申请按绝产接管，未付清的购房款由接管单位补交。

8.甲方收到乙方购房款、维修费，在合同签订30天内交割房屋。

9.甲乙双方按规定办理有关手续，交付有关手续费和产权登记费。乙方分期付款则要购房款全部付清后方可取得房屋所有权证。

10.甲乙双方在合同签订后30天内预付住房售后维修费。甲方按住房综合造价多层住宅\_\_\_\_\_%(高层住宅\_\_\_\_\_%)，提取维修费(大写)\_\_\_\_\_元，连同乙方按住房综合造价多层住宅\_\_\_\_\_%(高层住宅\_\_\_\_\_%)预付维修费(大写)\_\_\_\_\_元，落实维修单位，负责修理房屋的共用部位和共用设施。1

1.上开房屋的基地和园地属国家所有，乙方不得擅自改建或搭建;公用部位设施属同幢所有权人共有，乙方保证不侵占使用。1

2.乙方保证遵守国家和本市有关土地、私房、建筑管理等的各项法规和规定，按时向提供售后服务和管理的管房单位或组织交纳管理费用。1

3.本合同签订之日起生效。乙方履行合同，定金抵付购房款，未履行合同，定金不予返还;甲方不履行合同，定金双倍偿还乙方。1

4.本契约一式四份。甲乙双方各执一份，房屋所在地管房部门或组织，房产交易所各执一份存证。甲方(签章)：\_\_\_\_\_

乙方(签章)：\_\_\_\_\_代表人(签章)

代表人(签章)\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

**个人商品房买卖合同书五**

卖方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

买方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

甲方按照《北京市实施细则》的规定，已合法取得北京市\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_区\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_地块的土地使用权，土地面积为\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米，土地使用年限\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_年，自\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_日至\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_日止，国有土地使用证号为\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。甲方在上述地块建设项目的名称为\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_，现已竣工，取得房屋所有权证，经北京市房地产管理局审核，准予上市销售，外销许可证号为\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。乙方自愿购买甲方的\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_的房屋，甲方愿意出售，甲方出售该房屋时亦同时将该房屋所占土地使用权同时转让给乙方。双方经友好协商，就上述房屋的买卖事项，订立本合同。

第一条\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_房屋，建筑面积为\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米，土地面积\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米，土地使用期限自房屋产权过户之日起至\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_日止。上述面积已经北京市房地产管理局测绘。

第二条双方同意上述房屋售价为每建筑平方米\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_币\_\_\_\_\_\_\_\_元，价款合计为\_\_\_\_\_\_币\_\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_\_万\_\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_\_元整。乙方预付的定金\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元，在乙方支付购房价款时转为购房价款。

第三条乙方同意在\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_日前将购房价款全部汇入甲方指定银行。甲方指定银行：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_银行帐号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

第四条甲方同意在\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_日前将房屋交付给乙方。交付时，甲方提交建筑工程质量监督部门出具的《工程质量竣工核验证书》，并办妥全部交接手续。交付地点：\_\_\_\_\_\_\_\_\_。甲方同意按《建筑工程保修办法》的规定，自房屋交付之日起对乙方购置的房屋进行保修。

第五条乙方同意其购置的房屋由甲方或甲方委托的管理公司代管。

第六条双方同意在签定本合同后一个月内，持本合同和有关证件到北京市房地产市场管理处办理房屋买卖立契过户手续，并按有关规定申领房屋所有所权证。办理上述手续时发生的税费，由双方依照有关规定负担。

第七条本合同生效后，除不可抗力外，甲方不按期交付房屋的，乙方有权向甲方追索违约金。违约金自房屋交付之日第二天起至实际交付日止按中国人民银行固定资产贷款利率计算。逾期超过\_\_\_\_\_\_\_日甲方未交付房屋的，乙方有权终止本合同。合同终止自乙方方面通知送达甲方之日起生效。甲方除在合同终止后30日内向乙方双倍返还定金外，还须并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计算。

第八条本合同生效后，除不可抗力外，乙方不按期付款的，甲方有权向乙方追索违约金。违约金自本合同的约定付款之日起至实际付款之日止按中国人民银行固定资产贷款利率计算。逾期超过\_\_\_\_\_\_\_日终止本合同。合同终止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。

第九条本合同由双方签字之日起生效，未尽事项，双方可另签补充协议。本合同的附件，为本合同不可分割组成部分，具有同等的法律效力。

第十条本合同的订立、效力解释、履行和争议的解决，均受中华人民共和国法律的管辖。双方因履行合同引起的纠纷，应协商解决，协商不成的，任何一方均可向房地产所在地人民法院提起诉讼。

第十一条本合同正本一份四份，甲乙双方各一份，北京市房地管理局两份。副本\_\_\_\_\_\_\_份。

甲方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_法定代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_邮政编码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

代理人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_身份证号码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

乙方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_法定代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_邮政编码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

代理人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_身份证号码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_签约地点：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

签约时间：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**个人商品房买卖合同书六**

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\_\_\_\_以内的，据实结算房价款

面积误差比绝对值超出\_\_\_\_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 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\_\_\_\_以内部分的房价款由买受人补足超出\_\_\_\_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\_\_\_\_以内部分的房价款由出卖人返还买受人绝对值超出\_\_\_\_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 %以内的，据实结算房价款面积误差比绝对值超出\_\_\_\_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 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 %以内部分的房价款由买受人补足超出 %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 %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 %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\_\_\_\_内实施多退少补，多于\_\_\_\_部分按原单价打折计算房价少于\_\_\_\_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\_\_\_\_调整为临界点 %、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 \_\_\_\_的购房款，留存\_\_\_\_- %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.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

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 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内，书面通知买受人。买受人有权在通知到达之日起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 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.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

本DOCX文档由 www.zciku.com/中词库网 生成，海量范文文档任你选，，为你的工作锦上添花,祝你一臂之力！