# 北京商品房预售合同 居住证(二十二篇)

来源：网络 作者：落花无言 更新时间：2025-04-08

*北京商品房预售合同 居住证一第十六条规定：商品房销售时，房地产开发企业和买受人应当订立书面商品房买卖合同。下面是小编整理的几篇北京商品房预售合同范本，供大家阅读参考。商品房预售买卖合同【1】甲、乙双方在平等、自愿、协商一致的基础上，就乙方购...*

**北京商品房预售合同 居住证一**

第十六条规定：商品房销售时，房地产开发企业和买受人应当订立书面商品房买卖合同。下面是小编整理的几篇北京商品房预售合同范本，供大家阅读参考。商品房预售买卖合同【1】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。

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。

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

第四条乙方购买该房屋的总房价款(含附件三中装修、设备价格)是指该房屋和相应比例的土地使用权的总价格。本合同约定的总房价款除该房屋建筑面积的暂测不一致的原因外，不再作变动。

第五条在该房屋交付时，房屋建筑面积以\_\_\_\_市房屋土地资源管理局认定的测绘机构实测面积为准，如甲方暂测面积与实测面积不一致时，除法律、法规、规章另有规定外按下列约定处理:

1、按该房屋每平方米建筑面积单价计算多退少补;

2、甲方同意当暂测面积与实测面积的误差超过\_\_\_%(包括\_\_\_\_\_%)，不向乙方收取超过部分的房价款;甲方同意当暂测面积与实测面积的误差超过-\_\_\_\_%(包括-%)，乙方有权单方面解除本合同。乙方行使单方解除权时，必须在双方签署《房屋交接书》之时或之前提出，否则视为放弃该项权利。

第六条签订本合同时，该房屋建设工程建设到\_\_\_。乙方应当按本合同约定时间如期 足额将房价款解入甲方的预售款监管帐户(预售款监管机构:\_\_\_、帐户名称: \_\_\_、帐号:\_\_\_)。预售款按政府规定监管使用。

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:

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。

第九条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。

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:

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。

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。

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\_\_\_\_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。

第二十条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《\_\_\_\_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，

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。商品房预售买卖合同【2】出卖人: \_通讯地址:编码:营业执照注册号:企业资质证书号:法定代表人: 联系电话:\_\_\_委托代理人: 联系电话: \_\_委托销售代理机构: \_通讯地址:编码:营业执照注册号:买受人: \_【法定代表人】【负责人】: \_\_ 国籍: \_【身份证】【护照】【营业执照注册号】【 】: \_\_出生日期: \_\_年 \_\_\_\_月 \_\_\_\_日，性别: \_\_\_通讯地址:编码: \_\_ 联系电话:\_\_\_【法定代理人】【委托代理人】 : \_ 国籍:\_\_\_\_【身份证】【护照】【 】: \_\_\_\_\_出生日期: \_\_年 \_\_\_\_月 \_\_\_\_日，性别:通讯地址: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\_\_\_\_市房地产管理法》、《\_\_\_\_市\_\_\_\_市房地产转让管理办法》及其他有关法律、法规的规定，出卖人和买受人在平等、自愿、公平、协商一致的基础上就商品房预售事宜达成如下协议:

第一条 项目建设依据出卖人以【出让】【转让】【划拨】方式取得坐落于 \_ 地块的国有土地使用权。该地块【国有土地使用证号】【\_\_\_\_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。该地块国有土地使用权出让合同编号为: \_ ，该商品房所在土地用途为:\_ ，土地使用权出让年限自 \_\_年 \_\_\_\_月 \_\_\_\_日至 \_\_年 \_\_\_\_月 \_\_\_\_日止。出卖人经批准，在上述地块上建设的商品房【地名核准名称】【暂定名】为: \_\_\_ ，建设工程规划许可证号为:\_ ，建筑工程施工许可证号为:\_ ，建设工程施工合同约定的开工日期为:\_\_\_\_ ，建设工程施工合同约定的竣工日期为:\_\_\_ 。

第二条 预售依据该商品房已由 \_\_\_ 批准预售，预售许可证号为: \_ 。

第三条 基本情况该商品房所在楼栋的主体建筑结构为:\_\_\_ ，建筑层数为: 层，其中地上 \_\_\_ 层，地下 \_\_\_ 层。该商品房为

第一条规定项目中的 \_\_\_ 【幢】【座】第 \_\_\_ 层 \_\_\_ 单元 \_ 号。该房号为【审定编号】【暂定编号】，最终以公安行政管理部门审核的房号为准，该商品房平面图及在整个楼栋中的位置图见附件一。该商品房的用途为【住宅】【公寓】【别墅】【 】:\_\_ ;【层高】【净高】为:\_\_ 米 , 【坡屋顶净高】最低为:\_\_ 米，最高为:\_ 米。该商品房朝向为:\_\_\_\_\_ 。有 个阳台，其中 \_\_ 个阳台为封闭式， \_\_ 个阳台为非封闭式。出卖人委托预测该商品房面积的房产测绘机构是 \_\_\_\_ ，其预测建筑面积共 \_ 平方米，其中，套内建筑面积 \_ 平方米，共用部位与共用房屋分摊建筑面积 \_ 平方米。有关共用部位与共用房屋分摊建筑面积构成说明见附件二。签订本合同时该商品房所在楼栋的建设工程进度状况为 \_\_\_\_ 。(如:正负零、地下一层、地上五层、结构封顶)本条所称层高是指上下两层楼面或楼面与地面之间的垂直距离。净高是指楼面或地面至上部楼板底面或吊顶底面之间的垂直距离。

第四条 抵押情况与该商品房有关的抵押情况为:\_ 。

1、该商品房所分摊的土地使用权及在建工程均未设定抵押。

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

3、该商品房在建工程已经设定抵押，抵押权人为:\_\_，抵押登记部门为:\_\_ ，抵押登记日期为:\_ 。( 2 和 3 可以同时选择)\_\_ 。抵押权人同意该商品房预售的证明及关于抵押的相关约定见附件三。

第五条 计价方式与价款该商品房为单套住宅的，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。该商品房为【独栋别墅】【整栋楼房】的，出卖人与买受人约定按照下列第\_ 种方式计算该商品房价款。

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

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

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

4、按照计算，该商品房总价款为 (币) \_\_\_\_\_ 佰 \_\_\_\_\_ 拾 \_\_\_\_\_ 亿 仟 \_\_\_\_\_ 佰 \_\_\_\_\_ 拾 \_\_\_\_\_ 万 \_\_\_\_\_ 仟 \_\_\_\_\_ 佰 \_\_\_\_\_ 拾 \_\_\_\_\_ 元整(大写)。具体约定见附件四。本条所称建筑面积，是指房屋外墙(柱)勒脚以上各层的外围水平投影面积，包括阳台、挑廊、地下室、室外楼梯等，且具备有上盖，结构牢固，层高 2.20 米 以上(含 2.20 米 )的永久性建筑。所称套内建筑面积，是指成套商品房(单元房)的套内使用面积、套内墙体面积和阳台建筑面积之和。

第六条 付款方式及期限买受人采取下列第 \_\_\_\_ 种方式付款。

1、一次性付款。

2、分期付款。

3、贷款方式付款:【公积金贷款】【商业贷款】。买受人可以首期支付购房总价款的 \_\_\_\_\_ %，其余价款可以向【 \_ 】【住房公积金管理机构委托的商业银行】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 预售资金监管情况根据《\_\_\_\_市商品房预售资金监督管理暂行办法》的规定，该商品房的预售资金监管银行为: ，专用账户名称为 ，专用账户账号为: 。商品房预售时，买受人应当将购房款直接存入专用账户。买受人申请抵押贷款的，出卖人应当提供专用账户作为贷款到账账户。

第八条 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。 。

第九条 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。

第十条 设计变更的约定(

一)经规划行政主管部门委托的设计审查单位批准，建筑工程施工图设计文件的下列设计变更影响到买受人所购商品房质量或使用功能的，出卖人应当在设计审查单位批准变更之日起 10\_\_\_\_日内，书面通知买受人。

1、该商品房结构形式、户型、空间尺寸、朝向;

2、供热、采暖方式;

3、 \_\_\_\_\_ ;

4、 \_\_\_\_\_ ;

5、 \_\_\_\_\_ 。出卖人未在规定时限内通知买受人的，买受人有权退房。

(二)买受人应当在通知送达之日起 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。\_\_\_ 。

第十一条 逾期付款责任买受人未按照约定的时间付款的，按照下列第 种方式处理:

1、按照逾期时间，分别处理 (

(1)和

(2)不作累加 )

(1) 逾期在 \_\_\_\_日之内，自约定的应付款期限届满之次日起至实际支付应付款之日止，买受人按日计算向出卖人支付逾期应付款万分之 \_\_\_\_\_ 的违约金，并于实际支付应付款之日起 \_\_\_\_日内向出卖人支付违约金，合同继续履行。

(2) 逾期超过 \_\_\_\_日(该日期应当与第

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

(1)项中的比率)的违约金，并于实际支付应付款之日起 \_\_\_\_日内向出卖人支付违约金。本条所称逾期应付款是指依照

第六条约定的到期应付款与该期实际已付款的差额;采取分期付款的，按照相应的分期应付款与该期的实际已付款的差额确定。

2、 \_\_ 。

第十二条 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、

3、 、 、 、项所列条件;同时，出卖人还应当提供《住宅质量保证书》、《住宅使用说明书》以及《住宅工程质量分户验收表》(该表适用于200\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日起进行住宅工程竣工验收的房屋)。

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、满足

第十三条中出卖人承诺的市政基础设施和其他设施达到的条件(\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日后签订土地使用权出让合同的住宅;或\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日前已签订土地使用权出让合同但在\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日后进行施工招投标的住宅，必选);

4、满足

第十三条中出卖人承诺的市政基础设施和其他设施达到的条件(适用于\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日前签订土地出让合同但在\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日前进行招投标的项目);

5、出卖人已取得了该商品房所在楼栋的房屋权属证明;

6、\_\_\_ ;

7、 \_\_\_ 。

第十三条 市政基础设施和其他设施的承诺出卖人承诺本合同附件八载明的该商品房所在楼栋本期的项目建设方案与出卖人向建设行政主管部门申报并在\_\_\_\_市住房和城乡建设委员会网站上公示的该项目建设方案一致，本条款约定的市政基础设施和其他设施的交用日期与建设方案的日期相符或提前于建设方案约定的日期，具体约定如下:

1、市政基础设施:

(1)上水、下水: \_\_年 \_\_\_\_月 \_\_\_\_日 达到\_\_ ;

(2)【市政双路供电】【过渡性供电】: \_\_年 \_\_\_\_月 \_\_\_\_日达到\_\_\_\_\_ ;

(3)供暖 : \_\_年 \_\_\_\_月 \_\_\_\_日 达到\_\_ ;

(4)燃气 : \_\_年 \_\_\_\_月 \_\_\_\_日 达到\_\_ ;

(5)电话通信线 : \_\_年 \_\_\_\_月 \_\_\_\_日交付，敷设到户;

(6)有线电视线 : \_\_年 \_\_\_\_月 \_\_\_\_日交付，敷设到户;

(7) ;

(8)\_ 。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)小区非市政道路: \_\_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) 。

第十四条 逾期交房责任除不可抗力外，出卖人未按照

第十二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

第十一条第

(1)项中的时限)，自

第十二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

第十一条第

(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

第十二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、 \_\_ 。

第十五条 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 \_\_\_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 \_\_\_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: ; 。

第十六条 交接手续

(一)交付该商品房时，该商品房已经由建设、勘察、设计、施工、工程监理等单位验收合格。出卖人承诺买受人在办理交接手续前有权对所购买的该商品房进行查验，而且不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。

(二)查验该商品房时发现其质量或其他问题的，双方同意按照第 \_\_\_\_\_ 种方式处理:

(1)出卖人应当于 \_\_\_\_日内将已修复的该商品房交付。由此产生的逾期交房责任由出卖人承担，并按照

第十四条处理。\_\_ 。

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

(3) 。

(三)该商品房达到

第十二条约定的交付条件后，出卖人应当在交付日的 7\_\_\_\_日前，书面通知买受人办理交接手续的时间、地点以及应当携带的证件。双方进行验收交接时，出卖人应当出示

第十二条约定的证明文件，并满足

第十二条约定的其他条件。出卖人不出示证明文件或者出示的证明文件不齐全，或未满足

第十二条约定其他条件的，买受人有权拒绝接收，由此产生的逾期交房责任由出卖人承担，并按照

第十四条处理。(

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

(五)双方同意按照下列第 \_ 种方式缴纳税费:

1、出卖人不得将买受人交纳税费作为交接该商品房的条件。 。

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

(1)专项维修资金;

(2)契税;

(3)供暖费;

(4) ;

(5) 。3 、买受人自行向相关单位缴纳下列第 \_\_\_\_ 、 \_\_\_\_ 、 \_\_\_\_ 、 \_\_\_\_ 、 \_\_\_\_种税费，并在接收该商品房的同时向出卖人出示缴纳税费的凭据。

(1)专项维修资金;

(2)契税;

(3)供暖费;

(4) ;

(5) 。

第十七条 商品房质量、装饰、设备标准的约定

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

(二)出卖人和买受人约定如下:

1、该商品房地基基础和主体结构质量经检测不合格的，买受人有权退房。买受人退房的，出卖人应当自退房通知送达之日起 \_\_\_\_日内退还全部已付款，并按照 \_ 利率付给利息，给买受人造成损失的由出卖人承担赔偿责任。因此而发生的检测费用由出卖人承担。买受人要求继续履行合同的，应当与出卖人另行签订补充协议。 。

2、该商品房室内空气质量经检测不符合国家标准的，自该商品房交付之日起 \_\_\_\_日内(该时限应当不低于 60\_\_\_\_日)，买受人有权退房。买受人退房的，出卖人应当自退房通知送达之日起 \_\_\_\_日内退还买受人全部已付款，并按照 \_ 利率付给利息，给买受人造成损失的由出卖人承担赔偿责任。因此而发生的检测费用由出卖人承担。买受人不退房的或该商品房交付使用已超过 \_\_\_\_日的，应当与出卖人另行签订补充协议。 。

3、出卖人交付的39;商品房的装饰、设备标准应当符合双方约定的标准。达不到约定标准的，买受人有权要求出卖人按照下列第 种方式处理:

(1)出卖人赔偿双倍的装饰、设备差价;

(2) \_\_ ;

(3) \_\_ 。具体装饰和设备标准的约定见附件六。

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

第十八条 住宅保修责任

(一)出卖人承诺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。《住宅质量保证书》承诺的保修范围和保修期限必须符合国家和\_\_\_\_市有关法律、法规的规定及相关标准、规程的要求。

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

第十九条 居民建筑节能措施该商品房应当符合国家有关建筑节能的规定和\_\_\_\_市《居住建筑节能设计标准》的要求。未达到标准的，出卖人应当按照《居住建筑节能设计标准》的要求补做节能措施，并承担全部费用;因此给买受人造成损失的，出卖人应当承担赔偿责任。 。

第二十条 建筑隔声情况出卖人承诺该商品房建筑隔声情况符合《民用建筑隔声设计规范》(gb118-8

8)、《建筑外窗空气隔声性能分级及其检测方法》(gb8485-8

7)、《隔声门》(c019-9

8)标准，对该商品房所在地声环境状况的描述真实准确。商品房建筑设计文件所标注的建筑隔声情况和环境影响评价文件所表征的声环境状况见附件九。商品房建筑隔声情况未达到标准的，出卖人应当按照规划设计的要求补做建筑施工隔声措施，并承担全部费用;因此给买受人造成损失的，出卖人应当承担赔偿责任。 。

第二十一条 使用承诺和风险提示

1、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者外，买受人在使用该商品房期间有权与其他权利人共同使用与该商品房有关的共用部位和设施，并按照共用部位与共用房屋分摊面积承担义务。出卖人不得擅自改变与该商品房有关的共用部位和设施的使用性质。

2、出卖人承诺商品住宅不分割拆零销售;不采取返本销售或者变相返本销售的方式销售商品房;不采取售后包租或者变相售后包租的方式销售未竣工商品房。

3、 。

第二十二条 产权登记

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

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

2、 \_\_\_ 。

(二)转移登记

1、商品房交付使用后，双方同意按照下列第 \_\_\_\_\_ 种方式处理:

(1)双方共同向权属登记机关申请办理房屋权属转移登记。

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

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

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

(2)\_ 。

3、如因买受人的责任造成买受人未能在商品房交付之日起\_\_\_\_日内取得房屋所有权证书的，由买受人承担责任。

第二十三条 共有权益的约定

1、该商品房所在楼栋的屋面使用权归全体产权人共有;

2、该商品房所在楼栋的外墙面使用权归全体产权人共有;

3、 \_\_\_ ;4 、 \_\_\_ 。

第二十四条 前期物业管理

(一)物业管\_\_\_\_区域划分四至为:东至\_\_\_ ;西至\_\_\_ ;南至\_\_\_ ;北至\_\_\_ 。物业服务用房建筑面积为 平方米，其中地上建筑面积为 平方米，位于 【号楼】【幢】【座】 层 单元 号;地下建筑面积为 平方米，位于 【号楼】【幢】【座】 层 单元 号;其中业主大会及业主委员会办公用房建筑面积为 平方米，位于 【号楼】【幢】【座】 层 单元 号。(注:物业服务用房为多处时，双方可自行增加以上内容)

(二)前期物业管理期间，本物业管\_\_\_\_区域内的物业服务费标准为:【住宅】 元平方米月;【办公楼】:x元平方米月;【商业物业】:x元平方米月;【会所】:x元平方米月;【 】:x元平方米月。

(三)在交付房屋前，出卖人应当向买受人发放该套房屋的业主一卡通。买受人入住前，应当与银行、出卖人签订前期物业服务费托收协议，按照上述费用标准，在业主一卡通内预存\_\_\_\_\_个月(不超过12个月)的物业服务费。

(四)物业管\_\_\_\_区域内规划用于停放车辆的车库、车位，出卖人不得出售给本物业管\_\_\_\_区域业主以外的其他人。

(五)买受人已详细阅读前期物业服务合同和临时管理规约，同意出卖人提供的前期物业服务，遵守临时管理规约。(

六) 出卖人应当按照前期物业服务合同的约定承担前期物业服务责任。前期物业服务合同、临时管理规约及其他约定见附件七。

第二十五条 专项维修资金买受人委托出卖人代交专项维修资金的，出卖人应当自受托之日起 \_\_\_\_日内，向买受人提交专项维修资金缴纳凭证。

第二十六条 不可抗力因不可抗力不能按照约定履行本合同的，根据不可抗力的影响，部分或全部免除责任，但因不可抗力不能按照约定履行合同的一方当事人应当及时告知另一方当事人，并自不可抗力事件结束之日起 \_\_\_\_日内向另一方当事人提供证明。

第二十七条 争议解决方式本合同在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决;协商不成的，按照下列第 种方式解决:

1、提交 \_\_ 仲裁委员会仲裁。

2、依法向人民法院起诉。

第二十八条 本合同自双方签字(盖章)之日起生效。双方可以根据具体情况对本合同中未约定、约定不明或不适用的内容签订书面补充协议进行变更或补充，但补充协议中含有不合理地减轻或免除本合同中约定应当由出卖人承担的责任或不合理地加重买受人责任、排除买受人主要权利内容的，仍以本合同为准。对本合同的解除，应当采用书面形式。本合同附件及补充协议与本合同具有同等法律效力。

第二十九条 本合同及附件共 页，一式 份，具有同等法律效力，其中出卖人 份，买受人 份， 份， 份。

第三十条 出卖人与买受人在该合同上签字、盖章后，出卖人应当在北京房地产交易管理系统上进行商品房预售合同网上联机备案，并打印联机备案表盖章后交买受人一份。商品房预售合同联机备案手续应当在\_\_\_\_日内完成。出卖人 ( 签章 ) : 买受人 ( 签章 ) :【法定代表人】: 【法定代表人】:【委托代理人】 ( 签章 ) : 【负责人】:【委托销售代理机构】 ( 签章 ) : 【委托代理人】 ( 签章 ) :签订时间: \_\_年 \_\_\_\_月 \_\_\_\_日 签订时间: \_\_年 \_\_\_\_月 \_\_\_\_日签订地点: 签订地点

**北京商品房预售合同 居住证二**

甲方(出卖人)：\_\_\_\_\_都城物业发有限公司

乙方(买受人)：\_\_\_\_\_\_劲松路甲1号松华园小区单元房业主

鉴于：

1、\_\_\_\_年月日，甲、乙双方共同签订了《北京市商品房预售合同》(合同编号：)，乙方购买\_\_\_\_\_\_劲松路甲1号松华园小区住宅楼(都城心屿)，乙方已向甲方支付购房款人民币元。

2、甲方应于\_\_\_\_年10月31日前向乙方交付商品房。

3、松华园小区住宅楼工程逾期竣工，甲方未能按合同约定期限向乙方交付商品房。

4、乙方已收到甲方的《入住通知书》，甲方自\_\_\_\_年5月20日起办理入住手续，乙方同意甲方的逾期交房违约金截止至\_\_\_\_年5月19日。

5、乙方已于\_\_\_\_年5月30日办理了入住手续，接收了商品房。

6、自\_\_\_\_年11月1日起至\_\_\_\_年5月19日止，甲方逾期交房201日，对照《北京市商品房预售合同》第十三条之约定，甲方按日计算向乙方支付全部已付款万分之四的违约金，甲方应向乙方支付逾期违约金人民币元。

甲乙双方经协商，达成以下协议共同执行

一、甲方向乙方支付逾期交房违约金人民币元，于\_\_\_\_年月日前以现金方式一次付清。

二、乙方收到甲方支付的违约金给甲方开具收据。

三、乙方收到甲方支付违约金，视同甲方已履行违约赔偿责任，乙方不得再向甲方提出金钱给付主张或要求。

四、本协议自双方签字盖章之日起生效。

五、本协议一式三份，甲方持两份，乙方持一份，具有同等法律效力。

甲方：

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

乙方：

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

**北京商品房预售合同 居住证三**

北京市内销商品房预售契约

卖方(以下简称甲方)：\_\_\_\_\_\_

买方(以下简称乙方)：\_\_\_\_\_\_

甲方按照《北京市实施办法=的规定，通过 方式，取得北京市 区(县) 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 。甲方在上述地块上建设的 ，现已具备规定的预售条件，经北京市房地产管理批准，准予上市预售，北京市商品房销售许可证号为 。

乙方自愿购买甲方的 的房屋，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，订立本契约。

第一条 房屋，房屋用途 ，建筑面积为 \_\_\_\_\_平方米(含共有共用面积，房屋状况详见附件)，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。

上述面积为甲方暂测面积，房屋竣工后以房地产管理部门实测面积为准。

第二条双方同意上述房屋售价为每建筑平方米人民币 元，价款合计为(大写) 仟 佰 拾 \_\_\_\_\_\_\_\_万 仟 佰 拾 元整(小写：\_\_\_\_\_\_ 元)。房屋竣工后，第一条载明的暂测面积与实测面积误差在 %以内的，不再结算;误差超过 %的，超过部分按房屋售价进行结算。

付款方式见附件二，乙方按期将购房价款汇入甲方指定银行。乙方已支付的定金 元，在乙方最后一次付款时转为购房价款。

第三条甲方须于 \_\_\_\_\_\_\_\_年 \_\_\_\_\_\_\_\_月 \_\_\_\_\_\_\_\_日前，将房屋交付乙方。除不可抗力外，甲主未按期将房屋交给乙方的，乙方有权向甲方追索违约金。违约金自房屋应交付之日第二天起至实际交付日止参照中国人民银行固定资产贷款利率计算。逾期超过 \_\_\_\_\_\_\_\_日(遇法定节假日顺延)甲方未交付房屋的，乙方有权终止本契约。契约终止自乙方书面通知送达甲方之日起生效。甲方除在契约的终止后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。利息参照中国人民银行固定资产贷款利率计算。

第四条乙方逾期付款，甲方有权向乙方追索违约金。违约金自本契约约定付款之日起至实际付款之日止参照中国人民银行固定资产贷款利率计算。逾期超过 \_\_\_\_\_\_\_\_日(遇法定节假日顺延)乙方未付款的，甲方有权终止本契约。契约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。

第五条甲方交付房屋时，应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》。

甲方交付的房屋经建筑工程质量监督部门核验不合格的，乙方有权终止本契约，甲方应在契约终止后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(利息计算同第五条)。甲方交付房屋的装修、设备未达到本契约附件一规定的装修、设备标准的，甲方同意按未达到部门的双倍差价向乙方补偿。

第六条甲方同意按《建设工程质量管理办法》的有关规定，自房屋交付之日起对乙方购置的房屋进行保修。

第七条乙方同意其购置的房屋由甲方或甲方认可的管理公司代管。

第八条本契约由双方签字，在办理房屋预售预购登记后生效。预售、预购登记于本契约签订之日起30日内，由双方共同到北京 局交易管理部门办理。

第九条本契约生效后至房屋交用前，乙方不得转让所预购的房屋，如有特殊原因需转让，须报北京市房地产管理批准。

第十条双方同意房屋交付后30日内共同到预售登记的管理部门办理房屋买卖立契手续，并按有关规定申领房地产权属证件。

第十一条办理上述手续时发生的税费，由双方依照有关规定缴纳。

第十二条本契约在履行中发生争议，双方应协商解决。协商不能解决的，任何一方均可向房地产所在地人民法院提起诉讼。

第十三条本契约未尽事项，在不违反本契约的前提下，双方可签订补充协议。

本契约的附件和双方签订的补充协议为本契约不可分割的组成部分，具有同等的法律效力。

第十四条本契约本一式两份，甲乙双方各执一份，副本 份，房地产管理部门 。

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

法定代表人：\_\_\_\_\_\_ 法定代表人：\_\_\_\_\_\_

地址：\_\_\_\_\_\_ 地址：\_\_\_\_\_\_

联系电话：\_\_\_\_\_\_ 联系电话：\_\_\_\_\_\_

代理人：\_\_\_\_\_\_ 代理人：\_\_\_\_\_\_

联系电话：\_\_\_\_\_\_ 联系电话：\_\_\_\_\_\_

身份证号码：\_\_\_\_\_\_ 身份证号码：\_\_\_\_\_\_

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

预售登记机关：(章)

经办人：\_\_\_\_\_\_

**北京商品房预售合同 居住证四**

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

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，\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

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

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

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

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

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

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

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

代理人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

预售登记机关：(章)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

经办人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

附件一 房屋状况

附件二 共有共用部位

附件三 付款方式

**北京商品房预售合同 居住证五**

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，取得位于某市\_\_\_\_\_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)。

第三条甲方定于某\_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.施某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、设施某动场所。同时必须遵守中华人民共和国法律、法令和社会道德，维护公共设施某共利益。

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

乙方购置的楼宇所占用的土地，按有关土地管理规定缴纳土地使用费。

第十条预售的楼宇，乙方不许转让、抵押，否则，违反市府有关规定，后果自负。

第十一条后面的附表一、二均为本合同内容的组成部分。

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

第十三条本合同正本一式四份，甲乙双方、公证机关、房地产权登记机关各一份。

出售方：\_\_\_\_\_购买方：\_\_\_\_\_

法定代表人：\_\_\_\_\_法定代表人：\_\_\_\_\_

附表一：

建筑期购楼分期付款：

一、第一次付款自签约日起\_\_\_\_\_日内付全部价款的\_\_\_\_\_%;\_\_\_币\_\_\_千\_\_\_百\_\_\_拾\_\_\_万\_\_\_千\_\_\_百\_\_\_拾\_\_\_元。(小写：\_\_\_\_\_万元)

二、第二次付款自签约日起\_\_\_\_\_日内付全部价款的\_\_\_\_\_%;\_\_\_币\_\_\_千\_\_\_百\_\_\_拾\_\_\_万\_\_\_千\_\_\_百\_\_\_拾\_\_\_元。(小写：\_\_\_\_\_万元)

三、其余部分在移交房屋前一天付清\_\_\_\_\_%;\_\_\_币\_\_\_千\_\_\_百\_\_\_拾\_\_\_万\_\_\_千\_\_\_百\_\_\_拾\_\_\_元。(小写：\_\_\_\_\_万元)

**北京商品房预售合同 居住证六**

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

**北京商品房预售合同 居住证七**

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

**北京商品房预售合同 居住证八**

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

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

甲、乙双方于\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日签订了编号为no：\_\_\_\_\_\_\_\_\_的《\_\_\_\_\_\_\_\_\_市外销商品房预售契约》/ 《\_\_\_\_\_\_\_\_\_市商品房买卖合同》(下称“该契约”)。现双方经友好协商，达成如下一致意见：

1.甲方同意按本协议约定的时间及条件与乙方处理相关事宜，依该契约的约定，甲方应向乙方返还双倍定金、已付房价款及相应利息共计人民币 \_\_\_\_\_\_\_\_元，除尚未归还之银行贷款外，甲方需向乙方实际支付人民币\_\_\_\_\_\_\_\_元。银行贷款部分款项共计\_\_\_\_\_\_\_\_元由甲方 \_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日直接返还予贷款银行，并向乙方提供银行的收据，做为乙方与银行解除借款合同的依据。

2.双方同意甲方按照下列期限，分期将除银行贷款部分外的购房款直接支付给乙方

(1)\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日之前，甲方向乙方支付\_\_\_\_\_\_%计\_\_\_\_\_\_\_\_\_元直接返还款项。

(2)\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日之前，甲方向乙方支付\_\_\_\_\_\_%计\_\_\_\_\_\_\_\_\_元直接返还款项。

(3)\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日之前，甲方向乙方支付款项计\_\_\_\_\_\_\_\_\_元，以及交付返还全部银行贷款后银行所提供的收据。

3.乙方如系以银行抵押贷款方式支付部分房价款的，自本协议签署之日起至该契约正式注销之日，每月应向贷款银行支付的抵押贷款月均还款(下称“月均还款”)，由甲方支付，乙方给予必要的配合，且乙方无须再向甲方归还。

4.甲方按本协议第2条第(6)款约定执行完毕后，双方另行签订解约协议解除该契约。自该契约解除后，乙方不再对该契约项下的房屋及其相关建筑享有任何权利，甲方有权另行处置该契约项下房产。在该契约解除之前，如果乙方不再要求退房、解约的，可与甲方另行协商。

5.甲方向乙方支付全款计\_\_\_\_\_\_\_\_\_元之后，并且双方签订解除该契约的文件生效后，乙方应授权甲方至\_\_\_\_\_\_\_\_\_市国土资源与房屋管理局(下称“房地局”)办理该契约注销登记手续之全部所需文件(包括签署递交房地局的解约协议、返还甲方开具的付款票据和合同等)。

6.甲乙双方同意该契约之注销登记手续于甲方向乙方支付完毕全部直接返还款项后15日内办理。

7.本协议自双方签字之后甲方向乙方所支付首批还款计\_\_\_\_\_\_\_\_\_元到达乙方账户开始生效，壹式陆份，甲乙双方各持叁份。

甲方(盖章)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_乙方(盖章)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

代表(签字)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_代表(签字)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

**北京商品房预售合同 居住证九**

合同编号：

合同双方当事人：

出卖人：

注册地址：

营业执照注册号：

企业资质证书号：

法定代表人：

邮政编码： 联系电话：

委托代理人：

地址：

邮政编码： 联系电话：

委托代理机构：

注册地址：

营业执照注册号：

法定代表人：

邮政编码： 联系电话：

买受人：

【本人】【法定代表人】姓名： 国籍：

【身份证】【护照】【营业执照注册号】【 】

地址：

邮政编码： 联系电话：

【委托代表人】【 】姓名： 国籍：

地址：

邮政编码： 联系电话：

根据《中华人民共和国合同法》《中华人民共和国城市房地产管理法》及其他有关法律、法规之规定，买受人和出卖人在平等、自愿、协商一致的基础上就买卖商品房达成如下协议：

第一条 项目建设依据。

出卖人以 方式取得位于 、编号为 的地块的土地使用权。【土地使用权出让合同号】【土地使用权划拨批准文件号】【划拨土地使用权转让批准文件号】为 。

该地块土地面积为 ，规划用途为 ，土地使用年限自 年 月 日至 年 月 日。

出卖人经批准，在上述地块上建设商品房，【现定名】【暂定名】 。建设工程规划许可证号为 ，施工许可证号为 。

第二条 商品房销售依据。

买受人购买的商品房为【现房】【预售商品房】。预售商品房批准机关为 ，商品房预售许可证号为 。

第三条 买受人所购商品房的基本情况。

买受人购买的商品房(以下简称该商品房，其房屋平面图见本合同附件一，房号以附件一上表示为准)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(有关公共部位与公用房屋分摊建筑面积构成说明见附件二)。

第四条 计价方式与价款。

出卖人与买受人约定按下述第 项计算该商品房价款：

4.1 按建筑面积计算，该商品房单位为( 币)每平方米 元，总金额( 币) 仟 佰 拾 万 仟 佰 拾 元 整。

4.2 按套内建筑面积计算，该商品房单位为( 币)每平方米 元，总金额( 币) 仟 佰 拾 万 仟 佰 拾 元 整。

4.3 按套(单元)计算，该商品房总价款为( 币) 仟 佰 拾 万 仟 佰拾 元 整。

第五条 面积确认及面积差异处理。

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

当事人选择按套计价的，不适用本条约定。

合同约定面积与产权登记面积有差异的，以产权登记面积为准。

商品房交付后，产权登记面积与合同约定面积发生差异，双方同意按第 项进行处理：

5.1 双方自行约定：

5.2 双方同意按以下原则处理：

5.2.1 面积误差比绝对值在3%以内(含3%)的，据实结算房价款;

5.2.2 面积误差比绝对值超出3%时，买受人有权退房。

买受人退房的，出卖人在买受人提出退房之日起30天内将买受人已付款退还给买受人，并按 利率付给利息。 买受人不退房的，产权登记面积大于合同约定面积时，面积误差比在3%以内(含3%)部分的房价款由买受人补足;超出3%部分的房价款由出卖人承担，产权归买受人。产权登记面积小于合同登记面积时，面积误差比绝对值在 3%以内(含3%)部分的房价款由出卖人返还买受人;绝对值超出3%部分的房价款由出卖人双倍返还买受人。

面积误差比=————————————————×100%

因设计变更造成面积差异，双方不解除合同的，应当签署补充协议。

第六条 付款方式及期限。

买受人按下列第 项按期付款：

6.1 一次性付款

6.2 分期付款

6.3 其他方式

第七条 买受人逾期付款的违约责任。

买受人如未按本合同规定的时间付款，按下列第 项处理：

7.1 按逾期时间，分别处理(不作累加)

7.1.1 逾期在 天之内，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;

7.1.2 逾期超过 天后，出卖人有权解除合同。出卖人解除合同的，买受人按累计应付款的 %向出卖人支付违约金。买受人愿意继续履行合同的，经出卖人同意，合同继续履行，自本合同规定的应付款期限之第二天起至实际全额支付应付款之日止，买受人按日向出卖人支付逾期应付款万分之 (该比率应不小于第7.1.1项中的比率)的违约金。

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

第八条 交付期限。

8.1 商品房交付使用期限及条件

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

8.1.1 该商品房经验收合格。

8.1.2 该商品房经综合验收合格。

8.1.3 该商品房经分期综合验收合格。

8.1.4 该商品房取得商品住宅交付使用批准文件。

8.2 交房延期条件

但如遇下列特殊原因，除双方协商同意解除合同或变更合同外，出卖人可据实予以延期：

8.2.1 遭遇不可抗力，且出卖人在发生之日起 天内告知买受人的;

第九条 出卖人逾期交房的违约责任。

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

9.1 按逾期时间，分别处理(不作累加)

9.1.1 逾期不超过 天，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;

9.1.2 逾期超过 天后，买受人有权解除合同。买受人解除合同的，出卖人应当自买受人解除合同通知到达之日起 天内退还全部已付款，并按买受人累计已付款的 %向买受人支付违约金。买受人要求继续履行合同的，合同继续履行，自本合同第八条规定的最后交付期限的第二天起至实际交付之日止，出卖人按日向买受人支付已交付房价款万分之 (该比率应不小于第9.1.1项中的比率)的违约金。

第十条 规划、设计变更的约定。

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

10.1 该商品房结构形式、户型、空间尺寸、朝向;买受人有权在通知到达之日起15天内做出是否退房的书面答复。买受人在通知到达之日起15天内未作书面答复的，视同接受变更。出卖人未在规定时限内通知买受人的，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。

第十一条 交接。

商品房达到交付使用条件后，出卖人应当书面通知买受人办理交付手续。双方进行验收交接时，出卖人应当出示本合同第八条规定的证明文件，并签署房屋交接单。所购商品房为住宅的，出卖人还需提供《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》。出卖人不出示证明文件或出示证明文件不齐全，买受人有权拒绝交接，由此产生的延期交房责任由出卖人承担。

由于买受人原因，未能按期交付的，双方同意按以下方式处理：

第十二条 出卖人保证销售的商品房没有产权纠纷和债权债务纠纷。因出卖人原因，造成该商品房不能办理产权登记或发生债权债务纠纷的，由出卖人承担全部责任。

第十三条 出卖人关于装饰、设备标准承诺的违约责任。

出卖人交付使用的商品房的装饰、设备标准应符合双方约定(附件三)的标准。达不到约定标准的，买受人有权要求出卖人按照下述第 项处理：

13.1 出卖人赔偿双倍的装饰、设备差价。

第十四条 出卖人关于基础设施、公共配套建筑正常运行的承诺。

14.1 基础设施、公共配套建筑规定日期内需达到的使用条件。

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

基础设施、公共配套建筑规定日期内未达到使用条件的处理方式。如果在规定日期内未达到使用条件，双方同意按以下方式处理：

第十五条 关于产权登记的约定。

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

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

15.2 买受人不退房，出卖人按已付房价款的 %向买受人支付违约金。

第十六条 保修责任。

买受人购买的商品房为商品住宅的，《住宅质量保证书》作为本合同的附件。出卖人自商品住宅交付使用之日起，按照《住宅质量保证书》承诺的内容承担相应的保修责任。

买受人购买的商品房为非商品住宅的，双方应当以合同附件

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！