

福建省商品房买卖合同预售条件 商品房 预售买卖合同(精选5篇)

在人们越来越相信法律的社会中，合同起到的作用越来越大，它可以保护民事法律关系。那么合同书的格式，你掌握了吗？以下是我为大家搜集的合同范文，仅供参考，一起来看看吧

福建省商品房买卖合同预售条件篇一

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：

【委托代理人】【】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。

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)

7.1.2 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)

9.1.2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的形式详细约定保修范围、保修期限和保修责任等内容。

在商品房保修范围和保修期限内发生质量问题，出卖人应当履行保修义务。因不可抗力或者非出卖人原因造成的损坏，出卖人不承担责任，但可协助维修，维修费用由购买人承担。

第十七条双方可以就下列事项约定：

17.1该商品房所在楼宇的屋面使用权

17.2该商品房所在楼宇的外墙面使用权

17.3该商品房所在楼宇的命名权

17.4该商品房所在小区的命名权

第十八条买受人的房屋仅作使用，买受人使用期间不得擅自改变该商品房的建筑主体结构、承重结构和用途。除本合同及其附件另有规定者外，买受人在使用期间有权与其他权利人共同享用与该商品房有关联的公共部位和设施，并按占地和公共部位与公用房屋分摊面积承担义务。

出卖人不得擅自改变与该商品房有关联的公共部位和设施的使用性质。

第十九条本合同在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决；协商不成的，按下述第项解决：

19.1提交仲裁委员会仲裁。

19.2依法向人民法院起诉。

第二十条本合同未尽事项，可由双方约定后签订补充协议(附件四)。

第二十一条合同附件与本合同具有同等法律效力。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。

第二十二条本合同连同附件共页，一式份，具有同等法律效力，合同持有情况如下：出卖人份，买受人份，份，份。

第二十三条本合同自双方签订之日起生效。

第二十四条商品房预售的，自本合同生效之日起30天内，由出卖人向申请登记备案。

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)： 委托代理人(签章)：

年月日年月日

签于签于

福建省商品房买卖合同预售条件篇二

预购人将购买的预售商品房对外转让，在当前仍然大量的存在。虽然房产行政主管部门对于预售合同的登记变更予以禁止，从程序上截断了预售合同变更的可行性，从民法的角度对该问题进行思考，仍然有其法律意义。

预售商品房的买卖，从合同法的角度讲，这是合同主体的变更，合同权利义务的概括性转移。这种买卖只变更合同主体，合同内容不发生变化，由商品房预购人将原预售合同的债权或者权利义务转让给第三人，使第三人与预售人之间建立新的买卖法律关系。

第45条规定：商品房预售的，商品房预购人将购买的未竣工的预售商品房再行转让的问题，由国务院规定。这说明商品房预售合同的转让是合法的，只是由国务院基于行政管理的需要具体来把握。

施社会福利政策带来了阻力。再者，不动产流转是经济社会资源配置的最重要方式之一，国家对其征收流转税也是财政来源的重要组成部分，但更重要的意义在于国家通过税收这个法律的、经济的杠杆来调节社会资金的流向及流转速度，从而达到其行政管理的目的。而商品房预售合同的转让因为其没有发生房屋权属的移转，不存在对不动产征税问题，致使税金流失，而且加速了房屋财产的流转，给目前炙热的房地产市场的降温带来巨大压力。

2005年4月30号，经国务院同意并转发的建设部、发展改革委、财政部、国土资源部、人民银行、税务总局、银监会等七部门《关于做好稳定住房价格工作的意见》中规定：根据《中华人民共和国城市房地产管理法》有关规定，国务院决定，禁止商品房预购人将购买的未竣工的预售商品房再行转让。在预售商品房竣工交付、预购人取得房屋所有权证之前，房地产主管部门不得为其办理转让等手续；房屋所有权申请人与登记备案的预售合同载明的预购人不一致的，房屋权属登记机关不得为其办理房屋权属登记手续。实行实名制购房，推行商品房预销售合同网上即时备案，防范私下交易行为。至此商品房预售合同的转让已经被国务院否定。国务院行使了《中华人民共和国城市房地产管理法》中赋予其规定商品房预购人将购买的未竣工的预售商品房再行转让的问题的权力，明确予以否定，至此《中华人民共和国房地产管理法》第45条的授权性法律规定已经得到了补充。

《中华人民共和国合同法》第52条规定：违反法律、法规的强

制性规定的合同无效。《中华人民共和国房地产管理法》

第45条的规定就是强制性的法律规定。因此，在2005年4月30日前签订的预售商品房再转让合同是有效的，此后所签订的预售商品房再转让合同是无效的。

福建省商品房买卖合同预售条件篇三

甲方：广州市商品房预售款监督管理小组

乙方：_____分行/支行（监控银行）

丙方：_____（房地产开发企业）

为加强商品房预售管理，规范商品房预售款使用行为，根据《广东省商品房预售管理条例》的规定，经甲、乙、丙方协商，就位于广州市_____区_____路_____?地段，项目名称为_____，监控账号为_____楼盘的预售款收存和划拨使用订立如下协议共同遵守。

一、权利

1. 甲方负责对商品房预售款收存和使用的日常监督管理，并贯彻实施《广东省商品房预售管理条例》。
2. 乙方在为丙方办理预售款拨付时，应要求丙方出具《预售款专用资金拨付批准书》。
3. 进入监控账户的预售款未经甲方同意拨付的，一律不准使用。
4. 楼宇竣工后，丙方凭竣工验收证明向甲方申请办理监控账户销户手续。经甲方审核批准销户的，?丙方持销户批准书向乙方办理账户取消监控手续。
5. 根据《广东省商品房预售管理条例》，甲方可以向预售人

（丙方）收取监督管理款项千分之二监督管理服务费。在工程建设期内，丙方向甲方申请使用商品房预售款项，经甲方审核同意支付的，按拨付数额收取千分之二的监督管理服务费。

二、义务

1. 甲、乙、丙三方必须严格按照《广东省商品房预售管理条例》的具体要求开设监控专户及签定本协议。
2. 甲方应在收到丙方使用预售款申请之日起五天内作出答复；对不同意使用的，应当以书面方式说明理由。
3. 乙方应积极配合甲方开展监管工作，按甲方批准的支付额给丙方办理预售款拨付。
4. 乙方须将所有按揭贷款划入监控账户，不得直接支付给丙方或转作它用。
5. 乙方须按甲方的要求于每个工作日将前一天监控账户的预售款收支情况填报到《房屋管理系统》上，同时要及时在《房屋管理系统》上对监控账户内所收到的每一笔预售款作上标记。
6. 丙方不得直接收存预售款。
7. 丙方应根据《房屋管理系统》上公布的示范合同文本，与预购人协商拟订合同条款并签订商品房销售合同；应要求预购人按《商品房预售款缴款通知书》将购房款直接存入商品房预售款监控账户，并凭银行出具的存款凭证为预购人换取交款收据。
8. 丙方与预购人签订《商品房买卖合同》后10天内，向房地产交易登记机构申请办理商品房买卖合同备案确认手续。在

办理合同备案确认手续时，丙方应同时附送银行出具给预购人的商品房预售款存入专用账户的凭证。

9. 丙方经甲方批准拨付取得的预售款项，在项目竣工之前，只能用于购买项目建设必需的建筑材料，设备和支付项目建设的施工进度款及法定税费，不得挪作他用。

10. 丙方必须遵守《广东省商品房预售管理条例》，并接受甲方管理和监督，切实保障预购人的合法权益。

三、法律责任

丙方违反规定直接收存预售款的，甲方应责令其改正。对情节严重的，应降低或注销其房地产开发资质，并处以违法使用款项百分之十以上百分之二十以下的罚款。同时，通过媒体予以曝光。

四、其他

本协议自签订之日起生效，一式四份，甲方两份、乙、丙方各持一份。

甲方：_____（公章）负责人：_____（签章）

乙方：_____（公章）负责人：_____（签章）

丙方：_____（公章）负责人：_____（签章）

福建省商品房买卖合同预售条件篇四

根据《中华人民共和国民法典》和国家有关政策、法律、法规，为加快商品房预售，回收资金。甲、乙双方根据自愿、互利的原则，经友好协商就甲方正式聘请乙方为甲方开发的项目进行全程策划之事宜，特签定本合同，双方共同遵守执

行。

一、工作范围及内容

(一) 整合推广策略服务范围：

- 1、项目整合营销推广策略制定
- 2、项目整体宣传包装设计
- 3、分阶段营销推广策略制定

(二) 整合推广策略服务内容：

第一部分：整合营销推广策略

第二部分：基础

第三部分：现场包装

第四部分：卖场包装

第五部分：宣传广告

第六部分：阶段营销推广方案

二、工作时间计划

本合同共分五个阶段工作。

具体如下：

- 1、第一阶段为合同签订至开盘前一个星期。

具体递交及执行时间如下：

?整合推广策略报告的递交;

?项目基本包装设计(标志、现场、卖场、楼书、单张)的递交。

注:自项目定位及名称确定后起;

?第一阶段策略执行计划的(自整合推广策略报告确定后)递交;

?项目第一阶段宣传推广执行自第一阶段策略执行计划确定及项目基本包装设计完成后开始,预计在合同签定后月展开,即月旬开始执行。

2、第二阶段开盘开始至开盘后一月

?项目推广设计(活动现场、广告)开盘前一月递交;

?第二阶段策略执行计划开盘前一个半月递交;

?项目第二阶段宣传推广执行自开盘起至开盘后一月内执行。

3、第三阶段开盘一月后至裙楼封顶

?项目推广设计(活动现场、广告)开盘前后递交;

?第三阶段策略执行计划开盘前后递交;

?项目第三阶段宣传推广执行自开盘起至开盘后一月开始执行。

4、第四阶段自主体封顶起一月

?项目推广设计(活动现场、广告)自项目主体封顶前15天递交;

?第四阶段策略执行计划自项目主体封顶前15天递交;

?项目第四阶段宣传推广执行自主体封顶前一周开始执行。

5、第五阶段自项目主体封顶后一月开始

?项目推广设计(活动现场、广告)自项目主体封顶后递交;

?第五阶段策略执行计划自项目主体封顶后递交;

?项目第五阶段宣传推广执行自主体封顶一月后执行。

三、关于成果的界定

1、关于整体策划报告的界定：以甲方认可签字为标准

2、关于设计的界定：以甲方认可签字为标准

3、关于广告、活动的界定：以入线率、到场率为标准

四、费用及付款方式

本合同所涉及整体营销推广策划服务费为项目总标底的3%。

其具体付款方式如下：

?合同签订后，乙方即向甲方收取策划服务费总额的30，即万元(万元整)；

?在完成项目第四阶段工作后，乙方向甲方收取策划服务费总额的10，即万元(万元整)。

五、甲方权利与义务

1、向乙方提供该项目合法的售楼详细图纸资料(包括项目鸟瞰图、沙盘等)、文件，并承担所提供的一切资料的合法性与准确性的法律责任。

2、甲方对乙方的所有提案具有否决权、审定权、修改权，并有权要求乙方修正。

3、双方商定认可的任何方案，甲乙双方均不得有单方擅自改动，否则引起的问题由改动方负责。

4、甲方采纳的乙方方案或设计都应签字认可并严格执行，如执行中需要修改也应相互通报，经双方认可方可执行。

5、甲方应及时提供乙方企划所需的合理资料，乙方必须对甲方的资料进行保密。

六、乙方权利和义务

1. 乙方向甲方提供一系列设计策划方案，并收取策划设计费，甲方应及时向乙方付费。

2. 乙方负责该项目的整合营销策划及广告设计。

3. 乙方为甲方提供咨询服务，并根据工作进展，及甲方要求，经双方协商后提供相应文本和服务。

4. 乙方应及时提供完整的市场分析及市场推广建议。

七、违约责任

1. 当甲方发现乙方工作不力，或双方意见难以沟通与协调时，甲方有权单方面终止协议。

2. 当乙方发现甲方因产品质量或销售管理等方面出现问题时，乙方屡次建议，甲方不予以配合，乙方有权单方面终止协议。

八、其它

3. 本合同所涉及服务内容的时间为一年，具体自年月日

开始至年月日结束。

4. 本合同一式四份，自双方签字盖章时生效，双方各持两份。

5. 本合同未尽事宜，双方可根据具体情况友好协商解决。

6. 合同签订后，甲乙双方任何一方不得擅自违约，否则，违约造成的经济损失由违约方承担。

___年___月___日

福建省商品房买卖合同预售条件篇五

新闻发布时间：2007-7-27

来源：本站收集整理

作者：

1、签约时买受人对房屋面积的知情权和开发商的义务

对商品房面积计算依据，买受人拥有知情权，开发商也有告知义务。由于预测面积与实测面积的差异可能会导致开发商向买受人支付较高的违约金或赔偿款，因此，在销售商品房前，应委托有资质的测绘机构认真核查预售面积。

2、商品房买卖合同的文本

律师应提示开发商，为便于在房地产登记机构进行预售登记或产权登记，商品房买卖最好采用建设部、国家工商局联合发布的《商品房买卖合同》示范文本，或者各地房屋行政管理部门同意的其他合同文本，由于《商品房买卖合同》的内容不可能完全包含销售新建商品房活动中的所有情况，所以，律师应提示开发商制订补充协议，由于补充协议无需在房屋行政

管理部门备案，故可以将补充协议制订得详细一些，也可以利用补充协议修改《商品房买卖合同》中的内容，注意在补充协议中写明“本补充协议的约定与《商品房买卖合同》中约定不一致的，以本补充协议约定的为准”之类的内容。

3、面积差异的处理

律师应提示开发商，由于面积差异是普遍现象，按现行法律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。合同没有约定或约定不明确的，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；

部分的房价款由房地产开发企业承担，产权归买受人。产权登记面积小于合同约定面积时，面积误差比绝对值在3%以内（含3%）部分的房价款由房地产开发企业返还买受人；绝对值超出3%部分的房价款由房地产开发企业双倍返还买受人。

因此开发商最好在制订合同时改变面积差异的处理方式，一般可定为“出现面积差异超过3%时不退房，面积缺少超过3%的只补差价，多于3%的据实结算。”

4、付款方式

律师应当提示开发商，注意采用按揭付款方式的风险：

1、有些买受人签订《商品房买卖合同》后不及时去银行办理按揭手续，是会影响开发商的收入，因此，应在补充协议中约定买受人不按时办理银行按揭贷款的处理方式，比如可约定买受人向开发商支付违约金。

2、合同应有如因买受人的责任导致无法办理按揭的，而双方

又无法就改变付款方式达成一致，开发商可以解除合同的，买受人应向开发商支付违约金的条款。

3、由于贷款银行往往会要求开发商在买受人办好房产证前为按揭贷款提供保证或保证金，故应在合同中约定买受人不及时办理房屋产权证时应承担的违约责任。

5、交付期限

1、律师应当提示开发商，合同应明确约定，以建设方、设计方、勘察方、施工方、监理方等五方验收合格为交付条件。

2、律师应当提醒开发商，应在施工合同中与施工方约定，逐套验收房屋，而不是抽查验收。

3、合同第八条第二款为可以延期交房的条件，律师应当提示开发商，由于某种原因中国各级政府及政府部分比较强势，往往会干预商品房的建设、销售活动，所以一定要在合同条款中加“因政府原因导致的停工属于可能逾期交房的买卖条件”之类的内容。另外，合同应明确约定，逾期竣工以后再出现法定或约定的免责事由的，可以免责。

6、开发商逾期交房的违约责任

开发商会应在合同中对逾期交房约定较轻的违约责任。

7、规划、设计变更的处理

律师应提示开发商，房地产开发企业应当按照批准的规划、设计建设商品房，如有变化，应及时通知买受人及早处理。

经规划部门批准的规划变更、设计单位同意的设计变更导致商品房的结构型式、户型、空间尺寸、朝向变化，以及出现合同当事人约定的其他影响商品房质量或者使用功能情形的，

房地产开发企业应当在变更确立之日起10日内，书面通知买受人。

买受人有权在通知到达之日起15日内做出是否退房的书面答复。买受人在通知到达之日起15日内未作书面答复的，视同接受规划、设计变更以及由此引起的房价款的变更。房地产开发企业未在规定时间内通知买受人的，买受人有权退房；买受人退房的，由开发商承担违约责任。

8、关于装饰、设备的标准

律师应提示开发商，如希望在装饰、设备出现与合同约定不一致时不按差价部分的双倍赔偿，则应在合同中予以明确约定。

9、关于基础设施、公共配套建设的正常运行

律师应当提示开发商，尽量减少这方面约定的内容，有些不重要的配套设施和如门卫房可不列入。律师应提示开发商，由于上述设施价值较商品房低得多，对不能按时交付或投入使用的违约责任不应与逾期交房的违约责任一致，可以约定“按未能交付或投入使用的基础设施和公共配套的价值的一定比例向全体业主支付违约金。按业主占有的面积或购房款的价值分配。”

10、关于产权登记

2、律师应提示开发商注意，不能按时办证与不能按时交房的后果不完全一样，故应在合同中约定如因开发商责任导致买受人无法按时取得房屋产权证明的违约金应比无法按期交房的违约金比例应更少一些。

11、关于合同附件与补充协议

合同附件与补充协议，即使不交付备案也属有效的法律文件，因此，律师应当提示开发商，可将合同重复放在合同附件与补充协议中。

12、对开发商违反诚信原则的惩罚

律师应提示开发商，出现下列五种情形并导致合同无效或被撤销、解除的，买受人可请求返还购房款及利息、赔偿损失，并可请求开发商承担不超过已付购房款一倍的赔偿责任。：

- 2、开发商故意隐瞒所售房屋已经抵押的事实；
- 3、开发商故意隐瞒所售房屋已经出售给第三人或者为拆迁补偿安置房屋的事实；
- 4、商品房买卖合同订立后，开发商未告知买受人又将该房屋抵押给第三人的；
- 5、商品房买卖合同订立后，开发商又将该房屋出卖给第三人者的。

因此，开发商不可实施上述行为。出现如因客观情况无法避免上述情况，则应在实施上述行为可向买受人书面明示。