

2023年商品房买卖合同和抵押合同一样吗 (优质6篇)

劳动合同是劳动者与用人单位之间约定劳动关系的书面协议，是保障劳动者权益、维护用人单位合法权益的重要法律文件。合同的格式和要求是什么样的呢？下面是小编为大家带来的合同优秀范文，希望大家可以喜欢。

商品房买卖合同和抵押合同一样吗篇一

近几年来随着我国房地产业的持续升温，房地产交易的大幅度增加，与之相关的合同纠纷也日益增多。而其中大部分纠纷多因开发商欺诈或者房屋质量不合格所致，更兼在交易过程中购房者往往处于弱势一方，开发商多利用其于资金和信息优势规避法律责任，致使中小购房者难以维护自己的合法权益。为了有效解决上述问题，更好的保护购房者的合法权益，最高人民法院于二00三的四月二十八日下发了《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》（下称“司法解释”），该司法解释第八条、第九条中，把“惩罚性赔偿原则”引入到了商品房买卖合同纠纷的处理之中来，另外在该《司法解释》第十四条也对该惩罚性赔偿作出了规定。对出卖人严重违反诚实信用原则、损害买受人利益的恶意违约、欺诈等行为，明确规定“可以请求出卖人承担不超过已付购房款一倍的赔偿责任”。该惩罚性赔偿的规定为人民法院审理商品房买卖合同及保护购房人的合法权益提供了有力的保障，但由于惩罚性赔偿制度与补偿性赔偿制度无论于功能，性质还是适用上均有较大差异，因此在司法实践中，出现了大量与之相关的问题，如惩罚性赔偿的适用范围，其与实际损害之间的关系以及其数额大小的确定等等，下面笔者将一一加以分别论述。

惩罚性赔偿又被称为“示范性赔偿”或者“报复性赔偿”，“就是行为人恶意实施该行为，或对行为有重大过失

时，以对行为人实施惩罚和追求一般抑制效果为目的，法院在判令行为人支付通常赔偿金的同时，还可以判令行为人支付高于受害人实际损失的赔偿金。”我国惩罚性损害赔偿制度的建立是以《中华人民共和国消费者权益保护法》第49条所确立的双倍赔偿原则为标志的。该制度主要在美国法中采用，但是其影响力已超越国界而在全世界产生了一定影响，一般认为在民事赔偿责任是补偿性的而非惩罚性的，惩罚是公权力行为，其行为的实行者和惩罚性赔偿的利益均归于同一主体，而民事主体地位平等，任何人无权对他人实施惩罚，而只能就实际损害向他人提出补偿请求。但是补偿性原则对于防范恶意的民事活动却力不从心。而恶意的民事行为不仅侵害了个人利益，也破坏了社会赖以生存的交易秩序。为了减少纠纷和损害的发生，民事责任领域出现了具有制裁和预防功能的惩罚性赔偿制度。

惩罚性赔偿并不是独立的请求权，必须依附于补偿性的'损害赔偿。这就是说必须具备构成补偿性赔偿的要件，才能够请求惩罚性赔偿。如果行为人没有给受害人造成任何损害，则受害人不可以请求惩罚性赔偿。加害人的不法行为可能给受害人造成财产损失、精神痛苦或人身伤害。就这些损害的救济而言，惩罚性赔偿可以发挥一定的功能。第一，补偿性赔偿对精神损害并不能提供充分的补救。精神损害的基本特点在于无法以金钱价额予以计算，只能考虑到各种参考系数而很难确定一个明确的标准，因此在许多情况下采用惩罚性赔偿来替代精神损害赔偿是必要的。第二，受害人提起诉讼以后所支付的各种费用，特别是与诉讼有关的费用，只有通过惩罚性赔偿才能补救。很多学者认为，惩罚性赔偿适用的目的就是为了使原告遭受的损失获得完全的全部的补偿。

惩罚性赔偿主要是针对那些具有不法性和道德上的应受谴责性的行为而适用的，即适用惩罚性赔偿是因为行为人具有严重的过错并应当受到惩罚，过错是惩罚性赔偿的最重要根据。就这点而言是惩罚性赔偿和补偿性赔偿最大的区别点，补偿性赔偿不具备制裁功能，其以损害填补为原则，尽管补偿性

赔偿在一定程度上是对加害人的一种经济制裁，但是这种制裁的效果并不十分明显，而惩罚性赔偿却具有极强的制裁性，其通过强加给不法加害人更重的经济负担来制裁该不法行为。

但须注意，惩罚性赔偿又不同于行政制裁方式，因为它毕竟属民事责任而不是行政责任的范畴。惩罚性赔偿制度只是给予受害人一种得到补救的权力，而没有给予其处罚他人的权力。受害人是否应当获得赔偿以及获得多大范围的赔偿，都应由法院来最终作出决定。

一般认为：预防是对惩罚性赔偿合理性的解释。因为补偿性赔偿很难发挥预防的作用，预防包括两个方面，一是一般预防，二是特别预防，一般预防是指对社会大众所能起到的预防作用，而特别预防则仅仅只是针对加害人本身而言的，惩罚性赔偿通过对加害人施以大大高出受害人损失的赔偿而为社会大众树立一个“样板”并通过这种方式预防该类行为再次发生，因此惩罚性赔偿有时又被称为“示范性赔偿”。这就概括了惩罚性赔偿的两项重要功能：制裁和预防，就其两者来看，制裁性功能只是手段，而预防性功能才是真正的目的。

另一个方面，惩罚性赔偿通过判令加害人承担巨额的赔偿，而使受害人从中受到巨大利益，以消减受害人因为其被损害行为难以被证明或者即使证明了但数额不大而致使被害人因此无法获得赔偿或胜诉的考虑。

关于惩罚性赔偿和补偿性赔偿之间的关系一直是学术界争论的焦点之一，于此有两种截然不同观点存在，一种认为惩罚性赔偿需以补偿性赔偿为基础，即惩罚性赔偿以补偿性赔偿为前提，受害人不能单独提出惩罚性赔偿的请求，而且只有在补偿性赔偿成立的条件下，惩罚性赔偿才能被适用，同时惩罚性赔偿的数额也和补偿性赔偿的数额相关，惩罚性赔偿的数额不能超出补偿性赔偿数额太多，并需以补偿性赔偿数额为基数来确定惩罚性赔偿的最终数额。而相反的观点则认

为，惩罚性赔偿为一项独立的请求权，其不以补偿性赔偿为前提，同时惩罚性赔偿的数额与补偿性赔偿没有太大的联系，因为补偿性赔偿是基于受害人的损失而提起的一种赔偿制度，而惩罚性赔偿却是因为加害人行为的违法性而引起的另一种赔偿制度，两者并不存在必然的联系。

法律规定，而最高人民法院的司法解释中对惩罚性赔偿的数额作出了上限规定，即“不超过已购房款一倍”，以防止滥用自由裁量权，作出高额赔偿，但在司法实践中此赔偿数额仍难以确定，对此有两种观点，一认为应当按照所谓“比例原则”来确定惩罚性赔偿数额，即惩罚性赔偿的数额应该和补偿性赔偿的数额保持某种合理的比例关系，而不得超出该补偿性赔偿的数额太多。而另一种观点则认为惩罚性赔偿本就因加害人的行为而作出，因而无须顾及受害人的实际损害或者加害人补偿赔偿责任的大小，该惩罚性赔偿数额的大小应以加害人行为的主观恶性及其过错程度来确定。

笔者认为在司法实践中，惩罚性赔偿数额的确定应考虑多种因素，而不能简单的通过所谓“比例原则”或单纯只考虑加害人行为的过错程度来加以解决，因为社会生活的无限复杂决定了无法通过简单的标准来衡量，而应该从上述两方面加以综合考量。首先要重视补偿性赔偿数额，这是惩罚性赔偿数额确定一个重要的参考标准，其次也要考虑到出卖人行为的主观恶性及其过错程度，如出卖人给买受人造成的损失并不大，但其欺诈行为较为恶劣，则可考虑由其承担造成买受人损失几倍的赔偿责任（在所购房款一倍内），或者如因出卖人行为给买受人造成了较大损失，但买受人的损失并不是主要由于出卖人的过错所造成，则出卖人承当的惩罚性赔偿责任就应小于买受人所受损失。

但需特别注意的一点是，该惩罚性赔偿数额的确定应以补偿性赔偿的数额为参数，而不能完全不考虑该数量。

性赔偿的情形包括以下五种：

（一）商品房买卖合同订立后，出卖人未告知买受人又将该房屋抵押给第三人；

（二）商品房买卖合同订立后，出卖人又将该房屋出卖给第三人。

（三）故意隐瞒没有取得商品房预售许可证明的事实或者提供虚假商品房预售许可证明；

（四）故意隐瞒所售房屋已经抵押的事实；

（五）故意隐瞒所售房屋已经出卖给第三人或者为拆迁补偿安置房屋的事实。

司法解释虽然对惩罚性赔偿的适用范围作出了相应的规定，但有以下几点仍需说明

前文所述，惩罚性赔偿并非当事人之间所承担之责任，而系加害人因其加害行为向国家所应承担的责任，因此该种责任的种类和范围均不能由当事人加以约定，而只能由法律规定，而且此种规定系民法中的强行性规定，而不能因当事人之间的约定而以更改或排除。

惩罚性赔偿制度最初仅适用于因侵权行为人的恶意行为而对受害人造成严重损失，但不构成犯罪的行为，因此早期的惩罚性赔偿制度仅适用于侵权领域。随着时代的发展，该制度亦被引入到合同领域，但其在合同法领域仍只适用合同责任与侵权责任相竞合的部分，因此加害人的主观过错一直是惩罚性赔偿的一个重要构成要件，因为该制度本身就是针对加害人的恶性行为而产生的，一般只有那些主观状态恶劣，具有恶意以及不顾及他人人身，财产安全的行为才适用惩罚性赔偿。

而我国现行的合同法所建立的却是以严格责任一般原则，而

过错责任为特殊原则的违约责任制度，在这种归责责任制度下，当事人违约并不以有过错为构成要件，因此也就可能出现当事人的行为违反了合同约定，应承担合同责任，但其行为却不具有可非难性，即不能施以惩罚性赔偿的情形。如司法解释第八条规定的两类情形，一屋二卖和房屋买卖后又抵押的行为，司法解释仅仅就这些行为作出说明，但对行为人的主观状态却没有作出规定。如行为人系出于过失或被胁迫而为，则适用惩罚性赔偿实有失公允，因此笔者认为商品房买卖纠纷中的惩罚性赔偿责任制度应具备以下几个构成要件：

即商品房买卖合同一方当事人违反合同或者不完全履行合同，这是惩罚性赔偿构成的客观要件，亦是其事实基础。

即一方当事人不适当履行合同是出于故意，由此排除过失行为，故意包括间接故意和直接故意，笔者认为司法解释所列行为多为直接故意行为，但不排除间接故意的可能，因此行为人的主观要件应是故意。

惩罚性赔偿责任成立须以损害事实为前提，如无损害事实，则无法产生补偿性赔偿，无补偿性赔偿，则惩罚性赔偿难以成立，因此损害事实亦是其构成要件之一，当然该损害事实数量的确认和精神损害赔偿是否计入此损害事实之中还有争论，（由此亦能影响惩罚性赔偿数额的确定）但并不妨碍损害事实作为其构成要件。

即一方当事人的违约行为和损害事实之间的因果关系。

商品房买卖合同和抵押合同一样吗篇二

合同编号：_____（以下简称甲方）
与_____（以下简称乙方）

本着平等互惠的原则，经友好协商，就乙方作为甲方的代理商代理事宜，达成如下协议：

一、代理资格

1. 具有法人资格，固定的营业场所，有一定的付款能力。
2. 与当地教育部门有良好的关系。
3. 严格遵守甲方的代理销售策略及本协议有关规定。
4. 具备以上条件，第一次定货数量不少于_____套，以后每次定货数量不少于_____套。签定本协议，填写_____，即可取得相应代理资格。

二、代理产品、地区、期限

1. 甲方授权乙方为_____，地区为_____省_____市，期限从本协议签订之日起到_____年_____月日止。
2. 乙方为甲方_____软件及_____系列产品的代理商，享受代理商代理价格。

三、甲方的责任、权利和义务

1. 在乙方提交订货计划的前提下，甲方负责保证足够的货源。
2. 甲方在一定范围内为乙方提供一定数量的宣传材料。
3. 在协议期间，甲方根据乙方的销售数量和实际情况，有权终止乙方代理资格。
4. 乙方的合法销售用户递交的用户登记表经甲方确认后，即成为甲方的注册用户，注册用户可享受相应的网上服务和软件升级服务。
5. 甲方对乙方的商业行为和法律行为及经营不善所造成的损

失不承担责任。

四、乙方的责任、权利和义务

1. 乙方须按实际情况填写_____。
2. 乙方在代理区域内以合法方式销售产品。乙方未经甲方同意，不得与其他企业签定经销同类商品的合同。
3. 乙方必须尊重甲方的知识产权。
4. 乙方销售的产品均须由甲方合法获得，保证决不对甲方产品复制，拷贝。
5. 乙方在代理销售甲方产品时，应主动要求用户认真填写用户登记表，并及时反馈给甲方。
6. 经甲方同意，乙方可在区域范围内设立代理。
7. 协议到期或其他原因终止协议，乙方未售出部分可返还甲方，甲方按本协议所定代理价格全额退还。但需扣除邮递等中间费用。

五、代理价格，销售指标

1. 甲方对乙方的供货价格，乙方对客户的价格，均由另外的销售价格表确定。甲方因各种原因需变更价格，应于调整前一月通知乙方。
2. 签定本协议的代理商无销售任务，可随时按代理商价格到甲方订货。

六、订货、付款及货运

1. 乙方向甲方订货时，须提前一周填写_____，负责人签

字或盖章后，加盖单位公章，传真给甲方。甲方在收到定货单和货款后，于_____个工作日内发货。

2. 结算方式：按定货单结算，款到发货。

2. 甲方承担乙方所进代理商品到乙方所在地的铁路费用。

3. 乙方在收到货物_____个工作日之内验货，如有商品破坏，须书面通知甲方；否则视同一次验收合格。

七、售后服务

商品的售后技术服务由乙方负责，如乙方确有困难，可请求甲方帮助，所需费用由乙方负担。

八、违约责任

1. 乙方如违反本协议条款，甲方可随时解除本协议。

2. 甲乙双方如发生严重违反本协议条款，严重违背商业道德和法律或损害对方利益，均可以书面形式终止本协议的效力。

九、法律效力

1. 协议内容的最终解释权在于甲方。

2. 变更本协议的条款中任何内容，需有双方签字的正式书面更改文件。

3. 甲方对乙方的授权期满后，本协议自行终止。

4. 本协议经双方签字盖章后生效，协议到期终止后可以续签

十、本协议一式两份，双方各执一份，未尽事宜及双方发生纠纷，双方应协商解决。

甲方(盖章): _____ 乙方(盖章): _____

代表(签字): _____ 代表(签字): _____

_____年____月____日_____年____月____日

商品房买卖合同和抵押合同一样吗篇三

买受人: _____

市房地产管理法》及其他有关法律、法规的规定,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。

出卖人以出让方式取得位于_____编号为_____地块的土地使用权。

土地使用权出让合同号为_____。

建设用地批准书土地使用权证书号为_____,土地出让面积为_____平方米。地块规划用途为_____,土地使用权年限自____年____月____日____至年____月____日____止。

出卖人经批准,在上述地块上建设商品房,现定名暂定名_____.工程建设规划许可证号为_____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____市国土房管局，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。

买受人所购的商品房为现房预售商品房(以下简称该商品房，其房屋平面图经_____规划部门批准，见本合同附件一，房号以附件一上表示为准)该商品房为本合同第一条规定的项目中的：第_____幢座_____单元层[自然层_____] _____号房。

该商品房的用途为_____，属_____结构，层高为_____米，建筑层数：地上_____层，地下_____层。

该商品房阳台属封闭式的_____个，非封闭式的_____个。

该商品房合同约定建筑面积共_____平方米，其中，套内建筑面积_____平方米，公共部分与公用房屋分摊建筑面积_____平方米。

买受人在签订本买卖合同时，应与出卖人或其委托的物业管理公司签订《物业管理服务协议》。

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、该商品房屋属预售，按套整层出售，按套内建筑面积计算，该商品房单价为每方米_____元，总金额为_____亿_____千_____百_____拾_____万_____千_____百_____拾_____元整。

公共部位与公用房屋分摊建筑面积的建设费用计入套内建筑

面积销售单价内，不再另行计价。

2、该商品房屋属预售，按整幢出售，按建筑面积计算，该商品房单价每平方米_____元，总金额(币)____亿____千____百____拾____万____千____百____拾____元整。

3、该商品房屋属现房，按套整层整幢出售，总金额为____亿____千____百____拾____万____千____百____拾____元整。

当事人选择按套计价的，不适用本条约定。

合同约定计价面积与实测计价面积有差异的，以实测计价面积为准。商品房交付后，实测计价面积与合同约定计价面积发生差异，双方同意按以下第_____种方式进行处理：

第五条面积确认及面积差异处理。

1、双方同意按以下原则处理：

1)面积误差比绝对值在0.6%以内(含本数)的，买卖双方不作任何补偿；

3)面积误差比绝对值超过3%(不含本数)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，实测计价面积大于合同约定计价面积时，面积误差比3%以内(含本数)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。实测计价面积小于合同约定计价面积时，面积误差比绝对值在3%以内(含本数)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=(实测计价面积-合同约定计价面积)/合同约定计

价面积×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。

2、双方自行约定：

第六条付款方式及期限。

买受人应当按时如期将房价款支付到《商品房预售许可证》指定的售房款银行监控账号上(已竣工项目买受人可将房价款直接支付给出卖人)。

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；

1) _____年_____月_____日前支付全部房价款的_____%;计_____亿_____千_____百_____拾_____万_____千_____百_____拾_____元整。

2) _____年_____月_____日前支付全部房价款的_____%;计_____亿_____千_____百_____拾_____万_____千_____百_____拾_____元整。

3) _____年_____月_____日前支付全部房价款的_____%;计_____亿_____千_____百_____拾_____万_____千_____百_____拾_____元整。

4) _____年_____月_____日前支付全

部房价款的_____%;计_____亿_____千_____百_____拾_____万_____千_____百_____拾_____元整。

5) _____年_____月_____日前支付全部房价款的_____%;计_____亿_____千_____百_____拾_____万_____千_____百_____拾_____元整。

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(不作累加)

2)、逾期超过_____日后，出卖人有权提出解除合同。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1项中的比率)的违约金。

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。

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；

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(不作累加)：

2)逾期超过_____日后，买受人有权提出解除合同。买受人解除合同的，出卖人应当自买受人解除合同通知送达之日起_____天内退还全部已付款，并按买受人累计已付款_____%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1项中的比率)的违约金。

第十条规划、设计变更的约定。

该商品房预售后，出卖人不得擅自变更该商品房项目的规划、设计。确需变更的，出卖人应书面征得买受人同意。不同意变更的买受人可要求终止买卖合同。出卖人应在买受人提出终止合同申请的30天内退回已付购房款及利息(以付款日起至退款日止为期，以退期日同期银行固定资产贷款利率计算)。

第十一条交接。

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_____种方式处理：

1、出卖人赔偿双倍的装饰、设备差价。

2□_____

3□_____

第十四条 出卖人关于基础设施、公共配套建筑正常运行的承诺。出卖人承诺与该商品房正常使用直接关联的下列基础设施、公共配套建筑按以下日期达到使用条件：

1□_____

2□_____

3□_____

4□_____

5□_____

如果在规定日期内未达到使用条件，双方同意按以下方式处理：

1□_____

2□_____

3□_____

第十五条关于产权登记的约定

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

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

2、买受人不退房，出卖人按已付房价款的_____%向买受人支付违约金。

3□_____.

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：

- 1、该商品房所在楼宇的屋面使用权属全体业主共同所有；
- 2、该商品房所在楼宇的外墙面使用权属全体业主共同所有；
- 3□_____；
- 4□_____。

第十八条

买受人的房屋仅作_____使用，买受人使用期内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_____种方式解决：

- 1、提交_____市仲裁委员会仲裁。
- 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。

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，一式三份，具有同等法律效力，合同持有情况如下：

出卖人一份，买受人一份，_____市房地产交易所一份。

第二十三条

本合同双方签订后30天内向_____市房地产交易所办理登记手续后生效。

商品房买卖合同和抵押合同一样吗篇四

甲方：（出卖人） 乙方：（买受人）

甲、乙双方在平等的和自愿的基础上，在充分的协商后，就乙方购买甲方的奶牛达成以下的买卖合同的条款。

一、甲方出售出奶母牛头，经甲乙双方协商合确定每头奶牛单价为一万三千五百元（小写13500元）。

二、乙方愿意以协商确定的每头奶牛单价为一万三千五百元（小写13500元）价格，购买甲方奶牛 头。

四、乙方在没有付清所有奶牛款前，奶牛有甲方喂养，奶牛的出奶款和新出生的小牛犊归甲方所有，签订合同后到付清奶牛款前奶牛死亡归乙方。

五、当奶牛款付清后，头立即交付给乙方，有乙方喂养。

六、本合同在执行期间，如有未尽事宜，得由甲乙双方协商，另订附件，则附于本合同之内，所有附则在法律上均与本合同有同等效力。

七、本合同在执行中如发生争议或纠纷，甲、乙双方应协商解决，解决不了时，双方可向仲裁机构申请仲裁或向人民法院提起诉讼。

八、甲、乙双方对本合同的条款已充分阅读，完全理解每一条款的真实意思表示，愿意签订并遵守本合同的全部约定。

九、本合同一式两份，由甲、乙双方各执一份。

订立合同人：

甲方：（盖章） 开户银行、卡号

乙方：

（盖章）_____年____月____日

商品房买卖合同和抵押合同一样吗篇五

（合同编号：）

合同双方当事人：

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_____种方式计算该商品
房价款:

总金额(_____币)_____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(_____币)每

平方米_____元, 总金额(_____币)_____千____百____拾____万____千____百____拾____元整.

3, 按套(单元)计算, 该商品房总价款为(_____币)_____千____百____拾____万____千____百____拾____元整.

4, _____
_____.

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_____种方式进行处理:

1, 双方自行约定:

(4) _____
_____.

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.

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.

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.

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

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(不作累加)

(2) 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_____ (该比率应不小于第(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.

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;

3, _____
_____.

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(不作累加)

(2) 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_____ (该比率应不小于第(1)项中的比率) 的违约金.

2. _____
_____.

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:

(1) 该商品房结构形式,户型,空间尺寸,朝向;

(7) _____.

买受人有权在通知到达之日起15日内做出是否退房的书面答复.买受人在通知到达之日起15日内未作书面答复的,视同接受变更.出卖人未在规定时间内通知买受人的,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_____种方式处理:

1. 出卖人赔偿双倍的装饰,设备差价.

2.

_____.

3.

_____.

第十四条 出卖人关于基础设施,公共配套建筑正常运行的承诺.

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

5. _____
_____.

如果在规定日期内未达到使用条件, 双方同意按以下方式处理:

3. _____
_____.

第十五条 关于产权登记的约定.

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

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

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

3. _____
_____.

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:

6, _____
_____.

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_____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】: 【委托代理人】:

(签章) 【 】:

(签章)

签于 签于

附件一: 房屋平面图

附件二: 公共部位与公用房屋分摊建筑面积构成说明

附件三: 装饰, 设备标准

1. 外墙:

2. 内墙:

3. 顶棚:
4. 地面:
5. 门窗:
6. 厨房:
7. 卫生间:
8. 阳台:
9. 电梯:
10. 其他:

附件四:合同补充协议

商品房买卖合同和抵押合同一样吗篇六

为正确、及时审理商品房买卖合同纠纷案件，根据《中华人民共和国民法通则》、《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》、《中华人民共和国担保法》等相关法律，结合民事审判实践，制定本解释。

第一条 本解释所称的商品房买卖合同，是指房地产开发企业(以下统称为出卖人)将尚未建成或者已竣工的房屋向社会销售并转移房屋所有权于买受人，买受人支付价款的合同。

第二条 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。

第三条 商品房的销售广告和宣传资料为要约邀请，但是出卖

人就商品房开发规划范围内的房屋及相关设施所作的说明和允诺具体确定，并对商品房买卖合同的订立以及房屋价格的确定有重大影响的，应当视为要约。该说明和允诺即使未载入商品房买卖合同，亦应当视为合同内容，当事人违反的，应当承担违约责任。

第四条 出卖人通过认购、订购、预订等方式向买受人收受定金作为订立商品房买卖合同担保的，如果因当事人一方原因未能订立商品房买卖合同，应当按照法律关于定金的规定处理；因不可归责于当事人双方的事由，导致商品房买卖合同未能订立的，出卖人应当将定金返还买受人。

第五条 商品房的认购、订购、预订等协议具备《商品房销售管理办法》第十六条规定的商品房买卖合同的主要内容，并且出卖人已经按照约定收受购房款的，该协议应当认定为商品房买卖合同。

第六条 当事人以商品房预售合同未按照法律、行政法规规定办理登记备案手续为由，请求确认合同无效的，不予支持。

当事人约定以办理登记备案手续为商品房预售合同生效条件的，从其约定，但当事人一方已经履行主要义务，对方接受的除外。

第七条 拆迁人与被拆迁人按照所有权调换形式订立拆迁补偿安置协议，明确约定拆迁人以位置、用途特定的房屋对被拆迁人予以补偿安置，如果拆迁人将该补偿安置房屋另行出卖给第三人，被拆迁人请求优先取得补偿安置房屋的，应予支持。

被拆迁人请求解除拆迁补偿安置协议的，按照本解释第八条的规定处理。

第八条 具有下列情形之一，导致商品房买卖合同目的不能实

现的，无法取得房屋的买受人可以请求解除合同、返还已付购房款及利息、赔偿损失，并可以请求出卖人承担不超过已付购房款一倍的赔偿责任：

(一)商品房买卖合同订立后，出卖人未告知买受人又将该房屋抵押给第三人；

(二)商品房买卖合同订立后，出卖人又将该房屋出卖给第三人。

第九条 出卖人订立商品房买卖合同时，具有下列情形之一，导致合同无效或者被撤销、解除的，买受人可以请求返还已付购房款及利息、赔偿损失，并可以请求出卖人承担不超过已付购房款一倍的赔偿责任：

(一)故意隐瞒没有取得商品房预售许可证明的事实或者提供虚假商品房预售许可证明；

(二)故意隐瞒所售房屋已经抵押的事实；

(三)故意隐瞒所售房屋已经出卖给第三人或者为拆迁补偿安置房屋的事实。

第十条 买受人以出卖人与第三人恶意串通，另行订立商品房买卖合同并将房屋交付使用，导致其无法取得房屋为由，请求确认出卖人与第三人订立的商品房买卖合同无效的，应予支持。

第十一条 对房屋的转移占有，视为房屋的交付使用，但当事人另有约定的除外。

房屋毁损、灭失的风险，在交付使用前由出卖人承担，交付使用后由买受人承担；买受人接到出卖人的书面交房通知，无正当理由拒绝接收的，房屋毁损、灭失的风险自书面交房通

知确定的交付使用之日起由买受人承担，但法律另有规定或者当事人另有约定的除外。

第十二条 因房屋主体结构质量不合格不能交付使用，或者房屋交付使用后，房屋主体结构质量经核验确属不合格，买受人请求解除合同和赔偿损失的，应予支持。

第十三条 因房屋质量问题严重影响正常居住使用，买受人请求解除合同和赔偿损失的，应予支持。

交付使用的房屋存在质量问题，在保修期内，出卖人应当承担修复责任；出卖人拒绝修复或者在合理期限内拖延修复的，买受人可以自行或者委托他人修复。修复费用及修复期间造成的其他损失由出卖人承担。

第十四条 出卖人交付使用的房屋套内建筑面积或者建筑面积与商品房买卖合同约定面积不符，合同有约定的，按照约定处理；合同没有约定或者约定不明确的，按照以下原则处理：

(二)面积误差比绝对值超出3%，买受人请求解除合同、返还已付购房款及利息的，应予支持。买受人同意继续履行合同，房屋实际面积大于合同约定面积的，面积误差比在3%以内(含3%)部分的房价款由买受人按照约定的价格补足，面积误差比超出3%部分的房价款由出卖人承担，所有权归买受人；房屋实际面积小于合同约定面积的，面积误差比在3%以内(含3%)部分的房价款及利息由出卖人返还买受人，面积误差比超过3%部分的房价款由出卖人双倍返还买受人。

第十五条 根据《合同法》第九十四条的规定，出卖人迟延交付房屋或者买受人迟延支付购房款，经催告后在三个月的合理期限内仍未履行，当事人一方请求解除合同的，应予支持，但当事人另有约定的除外。

法律没有规定或者当事人没有约定，经对方当事人催告后，

解除权行使的,合理期限为三个月。对方当事人没有催告的,解除权应当在解除权发生之日起一年内行使;逾期不行使的,解除权消灭。

第十六条 当事人以约定的违约金过高为由请求减少的,应当以违约金超过造成的损失30%为标准适当减少;当事人以约定的违约金低于造成的损失为由请求增加的,应当以违约造成的损失确定违约金数额。

第十七条 商品房买卖合同没有约定违约金数额或者损失赔偿额计算方法,违约金数额或者损失赔偿额可以参照以下标准确定:

逾期付款的,按照未付购房款总额,参照中国人民银行规定的金融机构计收逾期贷款利息的标准计算。

逾期交付使用房屋的,按照逾期交付使用房屋期间有关主管部门公布或者有资格的房地产评估机构评定的同地段同类房屋租金标准确定。

第十八条 由于出卖人的原因,买受人在下列期限届满未能取得房屋权属证书的,除当事人有特殊约定外,出卖人应当承担违约责任:

(一)商品房买卖合同约定的办理房屋所有权登记的期限;

(二)商品房买卖合同的标的物为尚未建成房屋的,自房屋交付使用之日起90日;

(三)商品房买卖合同的标的物为已竣工房屋的,自合同订立之日起90日。

合同没有约定违约金或者损失数额难以确定的,可以按照已付购房款总额,参照中国人民银行规定的金融机构计收逾期

贷款利息的标准计算。

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

第二十条 出卖人与包销人订立商品房包销合同，约定出卖人将其开发建设的房屋交由包销人以出卖人的名义销售的，包销期满未销售的房屋，由包销人按照合同约定的包销价格购买，但当事人另有约定的除外。

第二十一条 出卖人自行销售已经约定由包销人包销的房屋，包销人请求出卖人赔偿损失的，应予支持，但当事人另有约定的除外。

第二十二条 对于买受人因商品房买卖合同与出卖人发生的纠纷，人民法院应当通知包销人参加诉讼；出卖人、包销人和买受人对各自的权利义务有明确约定的，按照约定的内容确定各方的诉讼地位。

第二十三条 商品房买卖合同约定，买受人以担保贷款方式付款、因当事人一方原因未能订立商品房担保贷款合同并导致商品房买卖合同不能继续履行的，对方当事人可以请求解除合同和赔偿损失。因不可归责于当事人双方的事由未能订立商品房担保贷款合同并导致商品房买卖合同不能继续履行的，当事人可以请求解除合同，出卖人应当将收受的购房款本金及其利息或者定金返还买受人。

第二十四条 因商品房买卖合同被确认无效或者被撤销、解除，致使商品房担保贷款合同的目的无法实现，当事人请求解除商品房担保贷款合同的，应予支持。

第二十五条 以担保贷款为付款方式的商品房买卖合同的当事

人一方请求确认商品房买卖合同无效或者撤销、解除合同的，如果担保权人作为有独立请求权第三人提出诉讼请求，应当与商品房担保贷款合同纠纷合并审理；未提出诉讼请求的，仅处理商品房买卖合同纠纷。担保权人就商品房担保贷款合同纠纷另行起诉的，可以与商品房买卖合同纠纷合并审理。

商品房买卖合同被确认无效或者被撤销、解除后，商品房担保贷款合同也被解除的、出卖人应当将收受的购房贷款和购房款的本金及利息分别返还担保权人和买受人。

第二十六条 买受人未按照商品房担保贷款合同的约定偿还贷款，亦未与担保权人办理商品房抵押登记手续，担保权人起诉买受人，请求处分商品房买卖合同项下买受人合同权利的，应当通知出卖人参加诉讼；担保权人同时起诉出卖人时，如果出卖人为商品房担保贷款合同提供保证的，应当列为共同被告。

第二十七条 买受人未按照商品房担保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担保权人办理了商品房抵押登记手续，抵押权人请求买受人偿还贷款或者就抵押的房屋优先受偿的，不应当追加出卖人为当事人，但出卖人提供保证的除外。

第二十八条 本解释自20xx年6月1日起施行。

《中华人民共和国城市房地产管理法》施行后订立的商品房买卖合同发生的纠纷案件，本解释公布施行后尚在一审、二审阶段的，适用本解释。

《中华人民共和国城市房地产管理法》施行后订立的商品房买卖合同发生的纠纷案件，在本解释公布施行前已经终审，当事人申请再审或者按照审判监督程序决定再审的，不适用本解释。

《中华人民共和国城市房地产管理法》施行前发生的商品房买卖行为，适用当时的法律、法规和《最高人民法院〈关于审理房地产管理法施行前房地产开发经营案件若干问题的解答〉》。