

最新开发商售房合同 开发商销售房屋合同热门(通用5篇)

在人民愈发重视法律的社会中，越来越多事情需要用到合同，它也是实现专业化合作的纽带。怎样写合同才更能起到其作用呢？合同应该怎么制定呢？下面是小编帮大家整理的最新合同模板，仅供参考，希望能够帮助到大家。

开发商售房合同篇一

乙方：_____

根据《^v^合同法》及其他有关法律、法规之规定，为明确责任，恪守信用，特签订本合同，共同遵守。

第一条 开发项目

项目名称：_____

地址：_____

第二条 项目用地性质

1. 合作开发项目占地_____平方米，土地性质为：_____土地，用地文件以批复为依据。

2. 该片土地使用权为：_____，土地使用权人为：_____。

第三条 项目规模

在本协议所述地块上：

(1) 拟建_____工程，规划占地_____平方米，位于地块_____端。

(2) 拟建_____工程，规划占地_____平方米，位于地块_____端。

第四条 合作方式

方提供用地，_____提供全部建设资金。

2. 项目工程完成后按本协议分配，甲方分得_____，乙方分得_____，产权随分得物业各方所有。

3. 合作开发项目总投资为_____万元人民币，该总投资包括但不限于合作开发项目占地的拆迁、安置、补偿、办理项目报建等手续，建筑安装总造价及各方分得物业相应应分摊的国有土地使用权出让金等。

_____万元，预收款_____万元；乙方出资_____万元，分次出_____资，每次出资_____万元。

第五条 付款方式

在本协议经甲、乙双方授权代办签署生效后由_____方安排下列时间付款。

(2) 在本协议签署后_____日内，_____方向_____方支付总投资的_____%，内含定金_____万元，合计_____万元。

第六条 前期工作安排

合作开发项目的前期工作由甲方负责，包括但不限于以下各项：

(1)落实合作开发项目用地规划手续，获得合建项目占地的使用地规划批文，土地使用权人为甲方，土地使用不附带第三者的利益限制。

(2)落实合作开发项目占地的规划报建工作。

(3)完成合作开发项目规划用地的拆迁、安置及补偿工作，拆迁安置及补偿费用包含在总投资内。

(4)甲方负责合作项目的整体供水、污水处理、供电、安装、供气、通讯报装手续，甲方应负责合作项目的资源供应。

(5)甲方负责合作项目开工手续的办理，获得开工证，使合作项目可以合法开工建设。

第七条 承包发包工作安排

合作项目由第三方承包开发建设，在甲方办理前期手续时，乙方应给予必要协助。

第八条 工程管理

1. 本协议签署后，甲乙双方各自委派专人共同组织合作项目工程关联办公室，具体协商工程管理、项目进展、人员联络、财务及工程进度安排。

2. 管理办公室按前述第六条、第七条职责规定，具体协调、落实。

第九条 物业交付

1. 合作开发物业应于竣工后交付使用，合作项目应取得《建设工程质量核验证书》。

2. 合作开发物业竣工交付时，甲乙双方应共同参加承包商、

设计单位的竣工验收。

第十条 产权确认与产权过户

1. 本协议签署后应报送_____ (合作项目主管机关) 审批, 以便按本协议规定确定合作项目性质物业的产权归属, 即甲方分得_____的产权, 乙方分得_____的产权。

2. 按法律及政策规定, 乙方分得物业时, 相应分摊的国有土地应办理土地使用权变更登记手续, 即将该片国有土地使用权人变更为乙方的手续。此项手续由甲方负责协调办理。

第十一条 财务管理

1. 成本核算范围: _____

2. 决算编制: _____

3. 财产清偿: _____

4. 利润分配: _____

第十二条 保证

1. 该项目资金在_____行开户管理。

方经济责任由_____担保。保证方有权检查督促_____方履行合同, 保证方同意当_____方不履行合同时, 由保证方连带承担经济责任。

方愿以_____作抵押品, 另附明细清单作为本合同的附件。

_____方不履行合同时, _____方对抵押品享有处分权和优先受偿权。

第十三条 房屋的维修及管理:_____

第十四条 违约责任:_____

第十五条 声明及保证

甲方:

1. 甲方为一家依法设立并合法存续的企业，有权签署并有能力履行本合同。
2. 甲方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甲方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。

乙方:

1. 乙方为一家依法设立并合法存续的企业，有权签署并有能力履行本合同。
2. 乙方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乙方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。

第十六条 保密

甲乙双方保证对在讨论、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 and 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。

第十七条 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。

第十八条 合同的变更

本合同履行期间, 发生特殊情况时, 甲、乙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。

第十九条 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。

第二十条 争议的处理

1. 本合同受^v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。

第二十一条 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。

第二十二條 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。

第二十三條 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，甲乙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。

第二十四條 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. 有效期为_____年，自_____年_____月_____日至_____年_____月_____日。

3. 本合同正本一式_____份，双方各执_____份，具有同等法律效力。

甲方(盖章): _____

法定代表人(签字): _____

委托代理人(签字): _____

开户银行: _____

账号: _____

签订地点: _____

_____年_____月_____日 _____

乙方(盖章): _____

法定代表人(签字): _____

委托代理人(签字): _____

开户银行: _____

账号: _____

签订地点: _____ 年_____月_____日

开发商售房合同篇二

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:

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_____
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_____。

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_____。

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》。

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/币每方米_____元，总金额为/币____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/币每平方米_____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/币____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：

1、双方同意按以下原则处理：

1、面积误差比绝对值在____%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____%/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____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____%以内/含本数、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。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____%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____%部分的房价款由出卖人双倍返还买受人。

面积误差比= $\frac{\text{实测计价面积}-\text{合同约定计价面积}}{\text{合同约定计价面积}} \times \text{_____}\%$

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：

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/人民币、__一__亿____千____百____拾____万____千____百____拾____元整。

2、____年____月____日前支付全部房价款的____%；计/人民币、____亿____千____百____拾____万____千____百____拾____元整。

3、其他方式

_____□

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。

2□_____□

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□ _____ □

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□ _____ □

3□ _____ □

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到达之日起____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一____/该比率应不小于第1项中的比率、的违约金。

2□ _____ □

该商品房预售，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____天内退回已付购房款及利息/以付款日起至退款日止为期限，以退款日同期银行固定资产贷款利率计算、

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：

_____ □

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。

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□ _____

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□_____

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□_____□

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。

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□ _____ □

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。

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。

本合同未尽事项，可由双方约定后签订补充协议。

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。

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，____市房地产交易所____份。

本合同双方签订后____天内向____市房地产交易所办理登记手续后生效。

开发商售房合同篇三

出卖方（简称甲方）_____

买受方（简称乙方）_____

甲、乙双方本着平等、自愿的原则，同意就下列事项订立本《商品房认购协议书》，以资甲、乙双方共同遵守：

一、乙方认购甲方开发的位于_____住宅小区的下列物业：

1. 商品住宅：_____号楼_____座_____号，建筑面积_____平方米。

2. 商铺：_____号楼_____号，建筑面积_____平方米。

3. 车位（库）_____号，建筑面积_____平方米。

二、上述房屋的价格

1. 商品住宅：人民币每平方米_____元，合计人民币：_____元。优惠价为_____，实际成交价格为人民币：_____元。（买受人如选择公积金按揭贷款方式，商品住宅的优惠价为_____元，成交价格为_____元）

2. 商铺：人民币每平方米_____元，合计人民币：_____元。优惠价为_____，实际成交价格为人民币：_____元。

3. 车位：人民币每间（位）_____元，合计人民币：_____元。

以上_____项合计人民币：_____元（大写）_____佰_____拾_____万_____仟_____佰_____拾_____元整。

三、乙方应于签订本协议书的的同时向甲方交付签约定金人民币_____万元整（其中住宅定金_____万元，商铺定金_____万元，车位定金_____万元）甲方另开《收款收据》。

四、乙方选择的付款方式

1. 一次性付款：乙方须在签订《商品房买卖合同》的同时，一次性付清购房款（已付的定金抵作价款）

2. 分期付款：

（1）首期付款：乙方须在签订《商品房买卖合同》时交付总房价款的_____%，计人民币_____元。（已付的定金抵作首期付款）

（2）第二期付款：乙方须于签订《商品房买卖合同》后_____天以内，交付总房价款_____%，计人民币_____元。

（3）第三期付款：乙方须于签订《商品房买卖合同》后_____天以内，交付总房价款_____%，计人民币_____元。

（4）第四期付款：乙方必须在《商品房买卖合同》约定的交房时间之前十天付清余款，即人民币：_____元，乙方付清余款后，方可办理房屋交接手续，甲方通知延期交房的，交款时间顺延。

3. 银行按揭（商品房个人按揭贷款）

（1）乙方在签订本协议书时已充分了解个人办理银行按揭贷款应具备的条件。

(2) 乙方须在签订《商品房买卖合同》时，交付不低于总房价款的_____%作为首期付款（已付的定金抵作首期付款），计人民币_____元，余额计人民币_____元，由乙方向银行办理个人银行住房贷款。（买受人的按揭申请由银行审批确定，如银行认为需要买受人增加首付款或不同意放贷，买受人须增加首付款或更换付款方式。）

(3) 按揭的具体手续按贷款银行有关规定办理。

五、乙方在签订本协议时已仔细阅读了甲方提供的《商品房买卖合同》、《商品买卖合同补充协议》、《前期物业服务合同》及《业主临时公约》，完全清楚合同内容并予以接受。

六、乙方应在签订本协议之次日起_____日内主动到_____售楼部与甲方签订《商品房买卖合同》、《商品房买卖合同补充协议》及签署《业主临时公约》。甲方可以另行指定签约地点。

七、乙方前来签订上述合同等法律文件时，应当携带下述证照及文件：

(1) 个人购房的，须持本人身份证及本协议；

(3) 单位购房的，须持单位证明、法定代表人证书及本协议，经办人不是该单位法定代表人的，须持该单位授权委托书及经办人的身份证。

八、非因甲方原因，乙方在本协议第六条约定的期限内未与甲方签订《商品房买卖合同》、《商品房买卖合同补充协议》及签署《业主临时公约》并交纳相应的购房款的，视为乙方不履行本协议并自动放弃该套物业的认购权，甲方有权将乙方原认购的物业转售他人，乙方无权收回所交定金。

九、如甲方在本协议书第六条约定的期限内，未经乙方同意而将乙方认出购的上述物业另售他人的，双方的认购关系即行解除，甲方应双倍返还乙方所交定金，不承担其他赔偿责任。

十、双方签订商品房买卖合同等法律文书后，签约定金即转为履约定金。

十一、本协议书所有手书之数据、文字内容均已经乙方核对无误。

十二、本协议书自双方签字（盖章）后生效。

十三、本协议书一式叁份，甲方贰份，乙方一份。

甲方：_____乙方：_____

（盖章）（盖章）

电话：_____联系电话：_____

经办人：_____通讯地址：_____

审核人：_____

____年____月____日____年____月____日

第一条项目建设依据

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。

该地块【国有土地使用证号】【城镇建设用地批准书号】为：_____

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。

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：_____。

第三条基本情况

该商品房的用途为【普通住宅】【经济适用住房】【公寓】
【别墅】【办公】【商业】：_____；【层高】【净高】
为：_____米，【坡屋顶净高】最低为：_____米，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。

第四条抵押情况

- 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：_____。

第五条计价方式与价款

- 1、按照套内建筑面积计算，该商品房单价每平方米_____元
人民币，总金额_____仟_____佰_____拾_____万_____仟_____佰_____拾_____元人民币整(大写)。
- 2、按照建筑面积计算，该商品房单价为每平方米_____元
人民币，总金额_____仟_____佰_____拾_____万_____仟_____佰_____拾_____元人民币整(大写)。

仟_____佰_____拾_____元人民币整(大写)。

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

第六条付款方式及期限

1、一次性付款。

2、分期付款。

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。

第七条出卖人保证该商品房没有产权纠纷,因出卖人原因造成该商品房不能办理产权登记或发生债权债务纠纷的,由出卖人承担相应责任。

第九条:设计变更的约定

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

(二)买受人应当在通知送达之日起15日内做出是否退房的书面答复。买受人逾期未予以书面答复的,视同接受变更。

(三)买受人退房的,出卖人应当自退房通知送达之日起_____日内退还买受人已付房款,并按照_____利率付给利息。买受人不退房的,应当与出卖人另行签订补充协议。

第十条逾期付款责任

(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。

第十一条：交付条件

- 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；

第十二条市政基础设施和其他设施的承诺

- 1、市政基础设施：
- 2、其他设施

第十三条逾期交房责任

(1)逾期在____日之内(该时限应当不小于第十条第(1)项中

的时限), 自第十一条约定的交付期限届满之次日起至实际交付之日止, 出卖人按日计算向买受人支付已交付房价款万分之____的违约金(该违约金比率应当不小于第十条第(1)项中的比率), 并于该商品房实际交付之日起____日内向买受人支付违约金, 合同继续履行。

(2)逾期超过____日(该日期应当与第(1)项中的日期相同)后, 买受人有权退房。买受人退房的, 出卖人应当自退房通知送达之日起____日内退还全部已付款, 并按照买受人全部已付款的____%向买受人支付违约金。买受人要求继续履行合同的, 合同继续履行, 自第十一条约定的交付期限届满之次日起至实际交付之日止, 出卖人按日计算向买受人支付全部已付款万分之____(该比率应当不小于第(1)项中的比率)的违约金, 并于该商品房实际交付之日起____日内向买受人支付违约金。

第十四条面积差异处理

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。

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:

(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。

第十六条商品房质量、装饰、设备标准的约定

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。

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。

第二十一条共有权益的约定

- 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；

第二十二条前期物业服务

(一)出卖人依法选聘的物业管理企业为：_____，资质证书号为：_____。

(二)前期物业管理期间，物业服务收费价格为_____/月。平方米(建筑面积)，由物业管理企业按照【年】【半年】【季】收取。价格构成包括物业区域内保洁费、公共秩序维护费、共用部位共用设施设备日常维护费、绿化养护费、综合管理费、_____、_____、_____。

第二十五条争议解决方式

本合同在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决或申请调解解决；协商或调解不成的，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。

第二十六条本合同自双方签字(盖章)之日起生效，未尽事项，双方可以另行签订补充协议。对本合同的变更或解除，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。

第二十七条本合同及附件共_____页，一式_____份，具有同等法律效力，其中出卖人_____份，买受人_____份，_____份，_____份。

第二十八条自本合同生效之日起30日内，由出卖人向_____申请办理该商品房预售合同登记备案手续。出卖人自本合同生效之日起30日内未申请预售登记的，买受人可以申请预售登记。预售的商品房已抵押的，预售登记应当由出卖人和买受人双方共同申请。

出卖人：

签约日期：

买受人：

签约日期：

签订购房合同之前审查“五证”及开发商资质

“五证”是人们在实践中对我国有土地使用权证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建设工程施工许可证和商品房销售(预售)许可证的统称。

这些都是由各个行业管理部门审核并颁发的具有法律效力的

文件。也是法律要求房地产开发商和销售商在销售、预售商品房之前必须办齐的文件。

一、销售许可证

商品房销售许可证和预售许可证，就说明开发商、销售商应该有其他的相关证书。特别是购买期房的风险较大，购房者一定要认真审查许可证，审查有问题之后才能往下进行。

审查销售许可证，要特别主要以下方面：

1. 注意是否在有效期内。
2. 销售主体是否合法。如果你所购房的销售商是开发商，你要注意销售商的委托身份也权限。
3. 所售房屋是否在许可销售的范围之内，这是审查的关键。如果购买了不在商品房销售许可证允许销售范围内的商品房，房屋的产权将没有保障。

现房的销售只需到房地产管理部门备案即可，销售许可证不是必须的法律文件。如果开发商没有办理“销售许可证”，而改为办理大产权证的审批手续，去产权登记部门办理房屋所有权证，一定要看清楚开发商的房屋所有权证是否包括你想买的房子。

提示：最后不要忘记把预售许可证的编号写入合同。

二、国有土地使用权证或国有土地批准性文件

按照我国法律规定，可以进入商品房开发市场的土地只能是国有土地，集体所有的土地的使用权的。从事房地产开发的企业必须依据出让的方式取得国有土地的使用权。而国有土地使用权证只有在受让人缴纳了全部的土地出让金后才能取

得。如果开发商没有取得土地使用权证，说明是非法适用土地，其上的建筑就很有可能被认定非法建筑。审查土地使用证要注意以下方面：

1. 正式的“国有土地使用证”应同时加盖人民政府公章和房屋土地行政主管部门公章；
3. 注意土地证上是否有土地使用权抵押记录；
4. 土地证上载明的土地使用者应当和开发商的名称一致；
5. 土地使用证标明之土地是否所售项目房屋所在位置，有无不一致之处；
6. 土地使用权的种类和规划用途；
7. 土地使用权年限、剩余期限；
8. 土地证不得擅自涂改，如有涂改痕迹应警惕；

最后，我们还是建议购房者在购房合同中把土地使用权证号、土地使用年限、土地使用权性质等内容予以明确。

三、建设规划许可证

根据《城市规划法》第31条规定，在城市规划区内进行建设需要申请用地的，必须持国家批准建设项目的有关文件，向城市规划行政主管部门申请定点，由城市规划行政主管部门核定其用地位置和界限，提供规划涉及条件，核发建设用地规划许可证。建设单位或者个人在取得建设用地规划许可证后，方可向县级以上地方人民政府土地管理部门申请用地。凡未取得该证，而取得建设用地批准文件占用土地的，批准文件无效。所以对于建设用地规划许可证要给予足够的重视。该证内容比较简单，一般包括用地单位，用地项目名称、用

地位置、用地面积、附图及附件名称。

在审查时注意以下问题：

1。如果卖房人没有建设用地规划许可证，则说明其开发的土地未经规划；

2。注意开发商所使用的土地的用途、位置和界限上是否与建设用地规划许可证相一致。

四、建设工程规划许可证

建设工程规划许可证是建设工程符合城市规划要求的法律凭证，是建设活动合法的法律保证，是建设活动中接受监督检查时的法定依据。每一项工程建设在实施之前均应获得规划部门的同意，开发商在取得建设工程规划许可证后，方可申请办理开工手续。如果没有建设工程规划许可证或者违反建设工程规划许可证的规定进行开发建设，开发商的建设行为属于违法、其工程建筑是违章建筑，就不能取得房地产权属证件，而且很有可能被强制拆除。

五、建设工程施工许可证

建设工程施工许可证，也就是建设工程开工证，是建筑施工单位符合各种施工条件、允许开工的批准文件。当各种施工条件完备时，建设单位应当按照计划批准的开工项目向工程所在地县级以上人民政府建设行政主管部门办理施工许可证手续，领取施工许可证。未取得施工的法律凭证，也是房屋权属登记的主要依据之一。没有开工证的建设项目均属违章建筑，不受法律保护。

如果是期房销售，应该注意该期房工程开工手续是否齐全；如果开发商销售的是现房，则应查看建委的建设工程竣工备案表。

六、开发商的资质

根据建设部《房地产开发企业资质管理规定》，房地产开发企业必须申请核定企业资质等级，未取得房地产开发资质等级证书的企业，不得从事房地产开发经营业务。该规定把我国的房地产开发企业按照注册资金，经营年限、开发业绩、开发质量、管理技术人员等条件分为一、二、三、四，四个资质等级，一等，四等最低。

从正常的角度来看，房地产开发企业的资质越高，其开发能力、经济实力就越强，出现问题后，其承担风险及责任的能力也越强。反之，如果开发企业没有开发资质或者资质很低，则有可能由于后续资金不足和组织设计施工经验欠缺等，出现延期交房甚至楼盘烂尾等问题。但是资质证明并非万无一失的，同样也存在着开发质量的风险。而有一些资质并不是特别高的开发商同样具有较高的实力和较好的诚信度。所以看一看开发商最近的业绩是最主要的选择标准。

根据该规定，一级资质的房地产开发企业承担房地产项目的建设规模不受限制，可以在全国范围内承揽房地产开发项目；二级资质及二级资质以下的房地产开发企业可以承担建筑面积25万平方米以下的开发建设项目。所以在审查开发商资质的时候还要注意他是不是在业务范围内从事房地产开发经营业务。

七、营业执照

房地产开发企业是指依法设立、具有企业法人资格的经济实体。也就是说必须是拥有自由资产、能够自主从事活动、自主承担民事责任的独立法人。《城市房地产管理法》规定，设立房地产开发企业，应当向工商行政管理部门申请设立登记。工商行政管理部门对符合本法规定条件的，应当予以登记，发给营业执照。未取得营业执照擅自从事房地产开发业务的，由县级以上人民政府工商行政管理部门责令停止房地

产开发业务活动，没收违法所得，可以并处罚款。《城市商品房预售管理办法》和《商品房销售管理办法》也规定，领取预售许可证以及现房销售必须持有营业执照。

开发商售房合同篇四

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，已依法通过划拨方式取得_____市_____区/县、_____地块的国有土地使用权，土地面积为_____平方米，国有土地使用证件为_____。甲方在上述地块上建设的项目名称为_____，现已竣工，取得房屋所有权证/房屋所有权证_____字_____号，经_____市房屋土地管理局审核，准予上市销售，_____市经济适用住房销售许可证号为_____房内证/经、字第_____号。

乙方自愿购买甲方的_____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用范围内的划拨土地使用权转让给乙方。双方经友好协商，就上述房屋的买卖事项，订立本合同。

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。土地使用面积为_____平方米/含共有共用面积、。上述面积已经房屋土地管理部门测绘。

双方同意上述房屋售价为每建筑平方米人民币_____元，价款合计为人民币/大写、_____仟_____佰_____拾_____万_____仟_____佰_____拾_____元整/小写、_____元。乙方预付的定金_____元，在乙方支付购房价款时转为购房价款。

第四条、交付

甲方同意在_____年_____月_____日前将房屋交付给乙方。交付时，甲方提交建设工程质量监督部门出具的《_____市建设工程质量合格证书》，并办妥全部交接手续。交付地点：_____。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，自房屋交付之日起对乙方购置的房屋进行保修。

乙方同意其购置的房屋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由甲方或甲方委托的管理公司负责管理。

双方同意在签订本合同后一个月内，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。

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。违约金自约定房屋交付之日第_____天起至实际交付之日止，每延期_____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。甲方除在合同解除后_____日内向乙方双倍返还定金外，并须将乙方已付的房价款及利息全部退还给乙方，利息按利率计算。

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。违约金自本合同约定付款之日第_____日起至实际付款之日止，每延期_____日，乙方按延期交付房价款的万分之_____/大写数字、向甲方无能为为力付延期违约金。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。

第十条、双方凡因履行本合同引起的纠纷，应协商解决。协商不成的，双方同意按以下第_____种/大写、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的人民法院提起诉讼。

第十一条、本合同正本一式_____份，甲乙双方各执_____份，副本_____份，房地产交易管理部门_____份_____。

开发商售房合同篇五

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，已依法通过划拨方式取得北京市_____区(县)地块的国有土地使用权，土地面积为_____平方米，国有土地使用证件为_____。甲方在上述地块上建设的项目名称为_____，现已竣工，取得房屋所有权证(房屋所有权证_____字_____号)，经北京市房屋土地管理局审核，准予上市销售，北京市经济适用住房销售许可证号为京房内证(经)字第_____号。

乙方自愿购买甲方的_____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用范围内的划拨土地使用权转让给乙方。双方经友好协商，就上述房屋的买卖事项，订立本合。

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。

土地使用面积为_____平方米(含共有共用面积)。上述面积已经房屋土地管理部门测绘。

第二条双方同意上述房屋售价为每建筑平方米人民币_____元, 价款合计为人民币(大写)_____仟_____佰_____拾_____万_____仟_____佰_____拾_____元整(小写)_____元。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_____年_____月_____日前将购房价款全部当面交付甲方或汇入甲方指定银行。甲方指定银行: _____银行账号为: _____第四条甲方同意在_____年_____月_____日前将房屋交付给乙方。交付时, 甲方提交建设工程质量监督部门出具的《北京市建设工程质量合格证书》, 并办妥全部交接手续。交付地点: _____。甲方同意按《建设工程质量管理办法》、《北京市建设工程质量条例》及有关规定, 自房屋交付之日起对乙方购置的房屋进行保修。

第五条乙方同意其购置的房屋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由甲方或甲方委托的管理公司负责管理。

第六条双方同意在签订本合同后一个月内, 持本合同和有关证件共同到北京市_____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。违约金自约定房屋交付之日第二天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。甲方除在合同解除后30日内向乙方双倍返还定金外，并须将乙方已付的房价款及利息全部退还给乙方，利息按利率计算。

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。违约金自本合同约定付款之日第二日起至实际付款之日止，每延期一日，乙方按延期交付房价款的万分之_____（大写数字）向甲方无能为力付延期违约金。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，具有同等的法律效力第十条双方凡因履行本合同引起的纠纷，应协商解决。协商不成的，双方同意按以下第_____种（大写）方式解决纠纷。1。提交北京仲裁委员会仲裁。2。任何一方均可向房地产所在地的人民法院提起诉讼。

第十一条本合同正本一式两份，甲乙双方各执壹份，副本_____份，房地产交易管理部门壹份，_____。

甲方(签章):

乙方(签章):

法定代表人:

法定代表人:

身份证号码:

身份证号码：

地址：

地址：

联系电话：

联系电话：

邮政编码：

邮政编码：

代理人： 代理人：

联系电话：

联系电话：

_____年_____月_____日_____年_____月_____日预售

登记机关：（章）

经办人：

出卖方（简称甲方） _____

买受方（简称乙方） _____

甲、乙双方本着平等、自愿的原则，同意就下列事项订立本《商品房认购协议书》，以资甲、乙双方共同遵守：

一、乙方认购甲方开发的位于_____住宅小区的下列物业：

1. 商品住宅：_____号楼_____座_____号，建筑面积_____平方米。

2. 商铺：_____号楼_____号，建筑面积_____平方米。

3. 车位（库）_____号，建筑面积_____平方米。

二、上述房屋的价格

1. 商品住宅：人民币每平方米_____元，合计人民币：_____元。优惠价为_____，实际成交价格为人民币：_____元。（买受人如选择公积金按揭贷款方式，商品住宅的优惠价为_____元，成交价格为_____元）

2. 商铺：人民币每平方米_____元，合计人民币：_____元。优惠价为_____，实际成交价格为人民币：_____元。

3. 车位：人民币每间（位）_____元，合计人民币：_____元。

以上_____项合计人民币：_____元（大写）_____佰_____拾_____万_____仟_____佰_____拾_____元整。

三、乙方应于签订本协议书的的同时向甲方交付签约定金人民币_____万元整（其中住宅定金_____万元，商铺定金_____万元，车位定金_____万元）甲方另开《收款收据》。

四、乙方选择的付款方式

1. 一次性付款：乙方须在签订《商品房买卖合同》的同时，一次性付清购房款（已付的定金抵作价款）

2. 分期付款：

(1) 首期付款：乙方须在签订《商品房买卖合同》时交付总房价款的_____%，计人民币_____元。（已付的定金抵作首期付款）

(2) 第二期付款：乙方须于签订《商品房买卖合同》后_____天以内，交付总房价款_____%，计人民币_____元。

(3) 第三期付款：乙方须于签订《商品房买卖合同》后_____天以内，交付总房价款_____%，计人民币_____元。

(4) 第四期付款：乙方必须在《商品房买卖合同》约定的交房时间之前十天付清余款，即人民币：_____元，乙方付清余款后，方可办理房屋交接手续，甲方通知延期交房的，交款时间顺延。

3. 银行按揭（商品房个人按揭贷款）

(1) 乙方在签订本协议时已充分了解个人办理银行按揭贷款应具备的条件。

(2) 乙方须在签订《商品房买卖合同》时，交付不低于总房价款的_____%作为首期付款（已付的定金抵作首期付款），计人民币_____元，余额计人民币_____元，由乙方向银行办理个人银行住房贷款。（买受人的按揭申请由银行审批确定，如银行认为需要买受人增加首付款或不同意放贷，买受人须增加首付款或更换付款方式。）

(3) 按揭的具体手续按贷款银行有关规定办理。

五、乙方在签订本协议时已仔细阅读了甲方提供的《商品房买卖合同》、《商品买卖合同补充协议》、《前期物业服务合同》及《业主临时公约》，完全清楚合同内容并予以接

受。

六、乙方应在签订本协议书之次日起_____日内主动到_____售楼部与甲方签订《商品房买卖合同》、《商品房买卖合同补充协议》及签署《业主临时公约》。甲方可以另行指定签约地点。

七、乙方前来签订上述合同等法律文件时，应当携带下述证照及文件：

(1) 个人购房的，须持本人身份证及本协议书；

(3) 单位购房的，须持单位证明、法定代表人证书及本协议书，经办人不是该单位法定代表人的，须持该单位授权委托书及经办人的身份证。

八、非因甲方原因，乙方在本协议书第六条约定的期限内未与甲方签订《商品房买卖合同》、《商品房买卖合同补充协议》及签署《业主临时公约》并交纳相应的购房款的，视为乙方不履行本协议并自动放弃该套物业的认购权，甲方有权将乙方原认购的物业转售他人，乙方无权收回所交定金。

九、如甲方在本协议书第六条约定的期限内，未经乙方同意而将乙方认出的上述物业另售他人的，双方的认购关系即行解除，甲方应双倍返还乙方所交定金，不承担其他赔偿责任。

十、双方签订商品房买卖合同等法律文书后，签约定金即转为履约定金。

十一、本协议书所有手书之数据、文字内容均已经乙方核对无误。

十二、本协议书自双方签字（盖章）后生效。

十三、本协议书一式叁份，甲方贰份，乙方一份。

甲方：_____乙方：_____

(盖章) (盖章)

电话：_____联系电话：_____

经办人：_____通讯地址：_____

审核人：_____

____年____月____日____年____月____日

第一条项目建设依据

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。

该地块【**国有土地使用证号**】【**城镇建设用地批准书号**】为：_____

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。

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：_____
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：_____。

第三条基本情况

该商品房的用途为【**普通住宅**】【**经济适用住房**】【**公寓**】【**别墅**】【**办公**】【**商业**】：_____
；【**层高**】【**净高**】

为：_____米，【坡屋顶净高】最低为：_____米，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。

第四条抵押情况

- 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：_____。

第五条计价方式与价款

- 1、按照套内建筑面积计算，该商品房单价每平方米_____元人民币，总金额_____仟_____佰_____拾_____万_____仟_____佰_____拾_____元人民币整(大写)。
- 2、按照建筑面积计算，该商品房单价为每平方米_____元人民币，总金额_____仟_____佰_____拾_____万_____仟_____佰_____拾_____元人民币整(大写)。
- 3、按照套(单元)计算，该商品房总价款为_____仟_____佰_____拾_____万_____仟_____佰_____拾_____元人民币整(大写)。

第六条付款方式及期限

- 1、一次性付款。
- 2、分期付款。
- 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。

第七条出卖人保证该商品房没有产权纠纷，因出卖人原因造成该商品房不能办理产权登记或发生债权债务纠纷的，由出卖人承担相应责任。

第九条：设计变更的约定

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

(二)买受人应当在通知送达之日起15日内做出是否退房的书面答复。买受人逾期未予以书面答复的，视同接受变更。

(三)买受人退房的，出卖人应当自退房通知送达之日起____日内退还买受人已付房款，并按照____利率付给利息。买受人不退房的，应当与出卖人另行签订补充协议。

第十条逾期付款责任

(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。

第十一条：交付条件

- 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；

第十二条市政基础设施和其他设施的承诺

- 1、市政基础设施：
- 2、其他设施

第十三条逾期交房责任

(1)逾期在_____日之内(该时限应当不小于第十条第(1)项中的时限)，自第十一条约定的交付期限届满之次日起至实际交付之日止，出卖人按日计算向买受人支付已交付房价款万分之_____的违约金(该违约金比率应当不小于第十条第(1)项中的比率)，并于该商品房实际交付之日起_____日内向买受人支付违约金，合同继续履行。

(2)逾期超过_____日(该日期应当与第(1)项中的日期相同)后，买受人有权退房。买受人退房的，出卖人应当自退房通知送达之日起_____日内退还全部已付款，并按照买受人全部已付款的_____ %向买受人支付违约金。买受人要求继续履行合同的，合同继续履行，自第十一条约定的交付期限届满之次日起至实际交付之日止，出卖人按日计算向买受人支付全部已

付款万分之_____ (该比率应当不小于第(1)项中的比率)的违约金，并于该商品房实际交付之日起_____日内向买受人支付违约金。

第十四条面积差异处理

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。

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：

(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。

第十六条商品房质量、装饰、设备标准的约定

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。

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。

第二十一条共有权益的约定

- 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；

第二十二条前期物业服务

(一) 出卖人依法选聘的物业管理企业为：_____，资质证书号为：_____。

(二) 前期物业管理期间，物业服务收费价格为_____/月。平方米(建筑面积)，由物业管理企业按照【年】【半年】【季】收取。价格构成包括物业区域内保洁费、公共秩序维护费、共用部位共用设施设备日常维护费、绿化养护费、综合管理费、_____、_____、_____。

第二十五条争议解决方式

本合同在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决或申请调解解决；协商或调解不成的，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。

第二十六条本合同自双方签字(盖章)之日起生效，未尽事项，双方可以另行签订补充协议。对本合同的变更或解除，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。

第二十七条本合同及附件共_____页，一式_____份，具有同等法律效力，其中出卖人_____份，买受人_____份，_____份，_____份。

第二十八条自本合同生效之日起30日内，由出卖人向_____申请办理该商品房预售合同登记备案手续。出卖人自本合同生效之日起30日内未申请预售登记的，买受人可以申请预售登记。预售的商品房已抵押的，预售登记应当由出卖人和买受人双方共同申请。

出卖人：

签约日期：

买受人：

签约日期：

签订购房合同之前审查“五证”及开发商资质

“五证”是人们在实践中对我国有土地使用权证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建设工程施工许可证和商品房销售(预售)许可证的统称。

这些都是由各个行业管理部门审核并颁发的具有法律效力的文件。也是法律要求房地产开发商和销售商在销售、预售商品房之前必须办齐的文件。

一、销售许可证

商品房销售许可证和预售许可证，就说明开发商、销售商应该有其他的相关证书。特别是购买期房的风险较大，购房者一定要认真审查许可证，审查有问题之后才能往下进行。

审查销售许可证，要特别主要以下方面：

1. 注意是否在有效期内。

2. 销售主体是否合法。如果你所购房的销售商是开发商，你

要注意销售商的委托身份也权限。

3. 所售房屋是否在许可销售的范围之内，这是审查的关键。如果购买了不在商品房销售许可证允许销售范围内的商品房，房屋的产权将没有保障。

现房的销售只需到房地产管理部门备案即可，销售许可证不是必须的法律文件。如果开发商没有办理“销售许可证”，而改为办理大产权证的审批手续，去产权登记部门办理房屋所有权证，一定要看清楚开发商的房屋所有权证是否包括你想买的房子。

提示：最后不要忘记把预售许可证的编号写入合同。

二、国有土地使用权证或国有土地批准性文件

按照我国法律规定，可以进入商品房开发市场的土地只能是国有土地，集体所有的土地的使用权的。从事房地产开发的企业必须依据出让的方式取得国有土地的使用权。而国有土地使用权证只有在受让人缴纳了全部的土地出让金后才能取得。如果开发商没有取得土地使用权证，说明是非法适用土地，其上的建筑就很有可能被认定非法建筑。审查土地使用证要注意以下方面：

1. 正式的“国有土地使用证”应同时加盖人民政府公章和房屋土地行政主管部门公章；

3. 注意土地证上是否有土地使用权抵押记录；

4. 土地证上载明的土地使用者应当和开发商的名称一致；

5. 土地使用证标明之土地是否所售项目房屋所在位置，有无不一致之处；

6. 土地使用权的种类和规划用途；
7. 土地使用权年限、剩余期限；
8. 土地证不得擅自涂改，如有涂改痕迹应警惕；

最后，我们还是建议购房者在购房合同中把土地使用权证号、土地使用年限、土地使用权性质等内容予以明确。

三、建设规划许可证

根据《城市规划法》第31条规定，在城市规划区内进行建设需要申请用地的，必须持国家批准建设项目的有关文件，向城市规划行政主管部门申请定点，由城市规划行政主管部门核定其用地位置和界限，提供规划涉及条件，核发建设用地规划许可证。建设单位或者个人在取得建设用地规划许可证后，方可向县级以上地方人民政府土地管理部门申请用地。凡未取得该证，而取得建设用地批准文件占用土地的，批准文件无效。所以对于建设用地规划许可证要给予足够的重视。该证内容比较简单，一般包括用地单位，用地项目名称、用地位置、用地面积、附图及附件名称。

在审查时注意以下问题：

1. 如果卖房人没有建设用地规划许可证，则说明其开发的土地未经规划；
2. 注意开发商所使用的土地的用途、位置和界限上是否与建设用地规划许可证相一致。

四、建设工程规划许可证

建设工程规划许可证是建设工程符合城市规划要求的法律凭证，是建设活动合法的法律保证，是建设活动中接受监督检

查时的法定依据。每一项工程建设在实施之前均应获得规划部门的同意，开发商在取得建设工程规划许可证后，方可申请办理开工手续。如果没有建设工程规划许可证或者违反建设工程规划许可证的规定进行开发建设，开发商的建设行为属于违法、其工程建筑是违章建筑，就不能取得房地产权属证件，而且很有可能被强制拆除。

五、建设工程施工许可证

建设工程施工许可证，也就是建设工程开工证，是建筑施工单位符合各种施工条件、允许开工的批准文件。当各种施工条件完备时，建设单位应当按照计划批准的开工项目向工程所在地县级以上人民政府建设行政主管部门办理施工许可证手续，领取施工许可证。未取得施工的法律凭证，也是房屋权属登记的主要依据之一。没有开工证的建设项目均属违章建筑，不受法律保护。

如果是期房销售，应该注意该期房工程开工手续是否齐全；如果开发商销售的是现房，则应查看建委的建设工程竣工备案表。

六、开发商的资质

根据建设部《房地产开发企业资质管理规定》，房地产开发企业必须申请核定企业资质等级，未取得房地产开发资质等级证书的企业，不得从事房地产开发经营业务。该规定把我国的房地产开发企业按照注册资金，经营年限、开发业绩、开发质量、管理技术人员等条件分为一、二、三、四，四个资质等级，一等，四等最低。

从正常的角度来看，房地产开发企业的资质越高，其开发能力、经济实力就越强，出现问题后，其承担风险及责任的能力也越强。反之，如果开发企业没有开发资质或者资质很低，则有可能由于后续资金不足和组织设计施工经验欠缺等，出

现延期交房甚至楼盘烂尾等问题。但是资质证明并非万无一失的，同样也存在着开发质量的风险。而有一些资质并不是特别高的开发商同样具有较高的实力和较好的诚信度。所以看一看开发商最近的业绩是最主要的选择标准。

根据该规定，一级资质的房地产开发企业承担房地产项目的建设规模不受限制，可以在全国范围内承揽房地产开发项目；二级资质及二级资质以下的房地产开发企业可以承担建筑面积25万平方米以下的开发建设项目。所以在审查开发商资质的时候还要注意他是不是在业务范围内从事房地产开发经营业务。

七、营业执照

房地产开发企业是指依法设立、具有企业法人资格的经济实体。也就是说必须是拥有自由资产、能够自主从事活动、自主承担民事责任的独立法人。《城市房地产管理法》规定，设立房地产开发企业，应当向工商行政管理部门申请设立登记。工商行政管理部门对符合本法规定条件的，应当予以登记，发给营业执照。未取得营业执照擅自从事房地产开发业务的，由县级以上人民政府工商行政管理部门责令停止房地产开发业务活动，没收违法所得，可以并处罚款。《城市商品房预售管理办法》和《商品房销售管理办法》也规定，领取预售许可证以及现房销售必须持有营业执照。