

# 商品房预售合同备案登记表在哪儿补办(通用9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。拟定合同的注意事项有许多，你确定会写吗？这里我整理了一些优秀的合同范文，希望对大家有所帮助，下面我们就来了解一下吧。

## 商品房预售合同备案登记表在哪儿补办篇一

住所： \_\_\_\_\_

邮编： \_\_\_\_\_

营业执照号码： \_\_\_\_\_

资质证书号码： \_\_\_\_\_

法定代表人： \_\_\_\_\_

联系电话： \_\_\_\_\_

委托代理人： \_\_\_\_\_

联系电话： \_\_\_\_\_

乙方（买方）： \_\_\_\_\_

国籍 \_\_\_\_\_

性别： \_\_\_\_\_

出生年月： \_\_\_\_\_

住所（址）： \_\_\_\_\_

邮编： \_\_\_\_\_

身份证 / 护照 / 营业执照号码： \_\_\_\_\_

联系电话： \_\_\_\_\_

委托代理人： \_\_\_\_\_

住所（址）： \_\_\_\_\_

联系电话： \_\_\_\_\_

乙方（买方）： \_\_\_\_\_

国籍： \_\_\_\_\_

性别： \_\_\_\_\_

出生年月： \_\_\_\_\_

住所（址）： \_\_\_\_\_

邮编： \_\_\_\_\_

身份证 / 护照 / 营业执照号码： \_\_\_\_\_

联系电话： \_\_\_\_\_

委托代理人： \_\_\_\_\_

住所（址）： \_\_\_\_\_

联系电话： \_\_\_\_\_

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《\_\_\_\_\_》\_\_\_\_\_内销商品房事宜，订立本合同。

第一条 甲方通过\_\_\_\_\_方式取得\_\_\_\_\_区 / 县\_\_\_\_\_地块土地使用权，并依法登记取得房地产权证，证书号为：\_\_\_\_\_，土地面积为：\_\_\_\_\_土地用途为：\_\_\_\_\_，土地使用期限自\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日至\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日止。

甲方经批准，在该地块上投资建造《\_\_\_\_\_》（暂定名 / 现定名）内销商品房，主体建筑物的建筑结构为\_\_\_\_\_结构，建筑物地上层数为\_\_\_\_\_层。建设工程规划许可证号为\_\_\_\_\_。

上述内销商品房已具备《上海市房地产转让办法》规定的预售条件，经\_\_\_\_\_局批准上市预售（预售许可证编号：\_\_\_\_\_）。

第二条 乙方向甲方购买\_\_\_\_\_路\_\_\_\_\_《\_\_\_\_\_》\_\_\_\_\_幢号）\_\_\_\_\_层\_\_\_\_\_室（以下简称该房屋）。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，该房屋相应占有的土地使用权分摊面积为\_\_\_\_\_平方米。

该房屋平面图见本合同附件一；该房屋建筑结构、装修及设备标准见本合同附件二；该房屋相关情况说明（抵押关系、租赁关系、相邻关系等）见本合同附件三；该房屋的使用公约或有关承诺书见本合同附件四。

第四条 乙方购买该房屋的总房价款是指该房屋所有权和该房屋占用范围内土地使用权的总价格。本合同约定的总房价款除房屋建筑面积的暂测与实测不一致的原因外，不再作变动。

第五条 在该房屋交付时，房屋建筑面积以上海市房屋土地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：

3. 该房屋总价款为\_\_\_\_\_币\_\_\_\_\_元。

（大写）：\_\_\_\_\_。

乙方已付清全部房价款/乙方已付\_\_\_\_\_币\_\_\_\_\_元。

（大写）：\_\_\_\_\_。

甲方已开具发票/收据给乙方。

本交接书由甲、乙双方签字生效。

甲方签字：\_\_\_\_\_ 乙方签字：\_\_\_\_\_

日期：\_\_\_\_\_ 日期：\_\_\_\_\_

本合同权益转让书

转让方（甲方）\_\_\_\_\_

立书人\_\_\_\_\_

受让方（乙方）\_\_\_\_\_

甲、乙双方经协商一致，就甲方向乙转让本合同（指甲方为购买正在建造的\_\_\_\_\_室商品房于\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日与\_\_\_\_\_公司签订的商品房预

售合同，该预售合同已登记备案) 权益达成如下约定：

1. 关于转让价款的约定
2. 关于权利、义务转移的约定
3. 关于房屋交付的约定

甲方已征得/书面通知\_\_\_\_\_公  
司\_\_\_\_\_将已预购  
的\_\_\_\_\_室商品房转让  
给乙方。待房屋交付时，乙方凭本合同权益书即可  
与\_\_\_\_\_公司办理房屋交接手续。如不能  
办理房屋交接手续，则由甲方承担责任。

本合同权益转让书自双方签字/经\_\_\_\_\_公证处公  
证之日起生效。

甲方签字：\_\_\_\_\_ 乙方签字：\_\_\_\_\_

日期：\_\_\_\_\_ 日期：\_\_\_\_\_

## 商品房预售合同备案登记表在哪儿补办篇二

在商品房预售实务中，开发商向社会公开招募预售商品房认购时，往往会采用由认购人填写认购书或签订认购协议等做法。认购书(又名购房预订书、认购意向书、购房订购单、购房临时证明单)是商品房买卖双方当事人在签订正式预售合同前所签订的一种法律文书，是对双方买卖商品房有关事宜的初步法律确认和书面凭证。商品房预售认购书广泛存在于商品房预售交易过程中，但由于我国法律、法规对认购书没有进行具体的规定，其所涉及的权利和义务容易混淆，目前理论和实务界对其独特的法律地位有不同的认识，对其法律适用存在着一定的争议。

1、一种意见认为，认购书本身即为一买卖合同。双方当事人磋商后在平等自愿的基础上表达了自己的真实意思，签订了书面的认购书，从程序、形式、内容上看，认购书都已符合合同的成立要件，日后之正式商品房预售合同只不过是对其认购书的补充。

2、另有一种意见认为，认购书与正式的商品房预售合同不能混为一谈。从认购书与正式合同的牵连性上判断，认购书还不足以成为独立合同，它仅仅是对签订正式合同相关事宜的约定；主合同（商品房预售合同）尚未成立，作为从合同的认购书根本就无效。

3、还有一种意见则认为，认购书与商品房预售合同的关系是预约合同与本合同的关系。预约合同，或称预备性契约，是谈判当事人一方或双方为将来订立确定性本合同而达成的书面允诺或协议。合同约定的是当事人为特定行为的义务，而不是对行为结果的直接确认。具体到认购书中，它只是分配给当事人达成正式商品房预售合同的义务，对行为的内涵有默示性的要求，即双方在为签订正式合同而进行谈判时，须尽最大努力，确保公平的谈判，一方对另一方不得强加不合理条件，不得利用己方之优势地位迫使对方接受不公平内容。认购书体现了预约合同最突出的特征：它约定的是当事人为将来订立本合同而谈判的义务。

笔者认为，对认购书的法律属性应作具体分析，不能一概而论。认为认购书是购房意向书和买卖合同的人实质上意旨一样，都是全然否定认购书的法律效力，其有悖于双方当事人签署认购书的目的。有的认购书没有任何法律意义，有的其实是正规的本合同。尤其在当前商品房预售实务中，认购书已越来越常见。考虑到商品房预售双方当事人谈判地位的悬殊差距，笔者认为，在签订商品房认购书时，应对所认购商品房的相关内容加以约定，使其取得合同的约束力。在一般情形下，认购书不可能将预售合同的所有条款都包含进去，但至少应当包含下列条款：认购商品房的位置、楼层、总面

积、单价、总价、签订正式预售合同的时间。在这种情形下，应当认定认购书有效成立。如果当事人在签订正式预售合同的时候对一些非主要条款发生争议，应当依据公平原则，参考商品房预售的实践确定预售合同的内容。如果仅仅因为一些非主要条款而否认认购书的合同效力，则不利于保护交易的安全和稳定。但在实践中，也有预购方与预售方签订的预售商品房认购书未将预售合同应当具备的必要条款包含进去，在这种情形下，只能将其认定为意向书，不具有法律上的约束力。

现实中，在未取得预售许可证的情形下，为了规避法律，预售方往往采取所谓“内部认购书”的形式。这种认购书的目的在于规避强行性法律规范，属违法行为。对于其效力，应当区分具体情况具体处理。如果事后预售方办理了预售许可证，可以认定认购书有效；如果事后开发商仍未取得预售许可证，则应当认定认购书无效，开发商承担赔偿责任；在预售方与预购方约定了定金条款的情形下，定金应被认为约定的信赖利益损失额。当然，无论开发商事后是否办理预售许可证，都应当承担行政法上的责任，由行政执法机关给予行政处罚。

根据我国相关法律规定，商品房预售合同属于应办理登记备案的合同，但该登记备案是否为合同的生效要件，目前存在着争议。如果预售合同以登记备案为生效要件，则预售合同自登记备案之日起成立；如果不以登记备案为合同的生效要件，则合同自签订之日起成立。对此的认识，涉及到预购方对开发商和预购商品房的权益保护问题。笔者认为，预售合同登记备案不应是预售合同的生效要件，预购方的权益在预售合同依法签订时即已成立。主要理由如下：

- 1、预购方因预售合同对开发商所享有的权益为债权，对预售商品房享有的权益为期待权。民法中的登记制度是为了体现不动产物权公示这一原则而设立的，从一开始就不是为债权的设立、变更、终止而设立的，债权只是相对人之间的关系，

无须创设登记制度。因此，预购方取得的对开发商的债权和对预售商品房的期待权并不需要以登记为要件，商品房预售合同作为不动产买卖合同，只要符合一般买卖合同的生效要件即可生效，登记仅是物权变动的生效要件。

2、根据民法的一般原理以及我国合同法、相关司法解释的规定，法律行为的效力是否以登记为准，应以法律规定为准；在法律没有明确规定合同未经登记合同无效的情形下，登记本身并不影响到合同的效力。我国相关法律要求商品房预售要进行登记，但也指出这仅仅是备案，同时也并未明确规定登记与否将影响到合同的效力。也就是说，从商品房预售合同登记备案的立法原意来看，其主要目的在于从行政管理的角度出发，规范整个商品房预售市场，而合同的效力则是另外一个问题。

3、不以登记备案为预售合同的生效要件有利于保护预购方的权益。我国现行法律将商品房预售合同登记备案规定为预售方即开发商的法定义务，若认为此登记备案为合同的生效要件，那么，开发商只要一天不履行该法定义务，预售合同便一天不能生效。其后果必然是开发商怠于履行登记备案义务，在出现对自己不利的情况时主张合同无效，损害预购方的权益。特别是遇房价上涨时，开发商很可能将商品房再次高价出售并对此高价预售予以登记备案，又以合同未登记备案为由向前一预购方主张合同无效。此种情况下，前一预购方就无法追究开发商的违约责任。因此，从现代社会立法之取向——保护弱小群体(在预售合同关系中即预购方)的角度出发，预售合同登记备案也不应是预售合同的生效要件。

4、从实践运作的层面以及综合一系列司法解释和一些地方性的规定来看，商品房预售合同登记备案制度已经由原来纯粹的行政管理职能发生了转变，预售商品房登记实际上已经被赋予了相当的法律效力，赋予了丰富的法律内涵。通过商品房预售登记，体现了其公示作用和公信力，并在一定程度上赋予预购方因合同所取得的债权以物权效力。



综上所述，预售合同登记备案不应是预售合同的生效要件，预售合同经预购方、开发商(预售方)双方依法签约即应成立并生效，预购方对开发商(预售方)的债权和对预售商品房的期待权也应同时成立。预售合同登记备案的作用是为了加强对预售商品房的管理，并使经登记的预购方的权益具有普通债权所不具备的对抗第三人的排他性。目前，我国物权法正在制定过程中，现在已经推出的学者建议稿和全国人\*\*\*\*工委的建议稿均将预售合同登记制度纳入其中。这样，预售商品房合同债权就会具有保全效力、顺位保证作用以及债务人破产时对债权人的保护作用。

## 商品房预售合同备案登记表在哪儿补办篇三

(一) 迟延办理房屋所有权证及土地使用权证的行为。

开发商在商品房预售合同中均承诺将于正式交房办理入住手续后若干日为业主办理房屋产权证和土地所有权证。但交房之后，部分开发商未按照合同约定为业主办理两证，有的甚至拖延四五年之久。此类行为极易引发群体性诉讼。

(二) 对房屋设施或户型结构进行单方变更的行为。

开发商在房屋建设过程中因种种原因单方改变房屋原设计，使最终交付业主的房屋在设施或户型结构等方面发生局部变更，业主不同意开发商的单方变更行为而与开发商发生纠纷。

(三) 楼盘商业广告的夸大或虚假宣传行为。

开发商为推销其开发的商品房，在前期广告中进行夸大其词的宣传，甚至做出虚假承诺和保证，业主收房时才发现房屋和楼盘实际状况与广告宣传不符，从而引发纠纷。

(四) 交付房屋质量达不到合同约定或法定标准的行为。

开发商履约瑕疵是商品房预售合同案件中最主要的类型，占此类案件总数的一半左右。房屋质量问题主要涉及房屋结构、装修、配套设施、共用设施等，有显性的也有隐性的，表现为达不到约定标准或达不到国家建筑规范标准。

## 商品房预售合同备案登记表在哪儿补办篇四

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、《\_\_\_\_\_土地管理条例》和《\_\_\_\_\_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\_\_\_\_\_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 乙方自愿向甲方订购上述楼宇的第\_\_\_\_\_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\_\_\_\_\_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 / 平方米，总金额币\_\_\_\_\_千\_\_\_\_\_百\_\_\_\_\_十\_\_\_\_\_万\_\_\_\_\_千\_\_\_\_\_百\_\_\_\_\_十\_\_\_\_\_元整（小写\_\_\_\_\_万元）。

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、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，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\_\_\_\_\_市仲裁机关仲裁或\_\_\_\_\_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。

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\_\_\_\_\_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\_\_\_\_\_元。（小写：\_\_\_\_\_万元）

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

附表二： 本合同售价中已包括的主要项目（略）

## 商品房预售合同备案登记表在哪儿补办篇五

身份证号码：\_\_\_\_\_

第一条 甲方经批准，取得位于小纪镇人民东路南侧，用地面积5050 m<sup>2</sup>的土地使用权。

甲方在上述土地兴建楼宇，系\_\_\_\_\_定名\_\_\_\_\_，由甲方预售。

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  
□m<sup>2</sup>□总金额\_\_\_\_币\_\_\_\_千\_\_\_\_百\_\_\_\_十\_\_\_\_万\_\_\_\_千\_\_\_\_  
百\_\_\_\_十\_\_\_\_元(小写\_\_\_\_万元)。

付款方式：

1， 首付\_\_\_\_\_余款按揭。

2， 分期付款

3， 一次性付清房款

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后 天计算付款利息，以补偿乙方的损失。

第七条 甲方出售的楼宇须经xx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《房地产买卖合同书》，经市府主管部门办理房产登记手续，发给《房地产权证》，乙方才能获得房地产权。办理产权手续相关费用由乙方承担。

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，乙方在未取得产权前不得转让、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 本合同正本一式两份，甲乙双方各一份

第十四条 补充协议：

甲 方：\_\_\_\_\_ 乙 方：\_\_\_\_\_

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

## 商品房预售合同备案登记表在哪儿补办篇六

\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日甲、乙双方

对\_\_\_\_\_室（\_\_\_\_\_车位）进行验收交接，双方确认：

- 1、甲方交付给乙方的房屋为\_\_\_\_\_室（\_\_\_\_\_车位）。乙方经过验收，认为符合双方\_\_\_\_\_

年\_\_\_\_月\_\_\_\_日签订的. 预售合同规定的交付条件（新建商品房房地产权证\_\_\_\_\_），同意接受。

2、该房屋的实测建筑面积为\_\_\_\_\_平方米（相应占有的土地使用分摊面积为\_\_\_\_\_平方米），实测建筑面积的测绘机构为上海市房屋土地管理局认定\_\_\_\_\_。

3、该房屋总价款为\_\_\_\_\_币\_\_\_\_\_元（大写）：  
\_\_\_\_\_。

乙方已付清全部房价款/乙方已付\_\_\_\_\_币\_\_\_\_\_元（大写）：  
\_\_\_\_\_。

甲方已开具发票/收据给乙方。

本交接书由甲、乙双方签字生效。

甲方签字：\_\_\_\_\_乙方签字：\_\_\_\_\_

日期：\_\_\_\_\_日期：\_\_\_\_\_

## 商品房预售合同备案登记表在哪儿补办篇七

[摘要]买受人在购买预售商品房后承担了较大风险，为保障买受人的利益、维护交易安全，法律对商品房预售进行了特别的规制。我国法律除了规定强制性的商品房预售许可制度外，还规定了商品房预售合同登记备案制度。

天津预售商品房合同备案的作用及法律效力是什么呢？什么是商品房预售合同？商品房预售合同是指商品房预售方和预购方双方约定，预售方在约定时间内将建成的商品房所有权转移于预购方，预购方向预售方交付定金或部分房款并按期



接受商品房的书面协议。

买受人在购买预售商品房后承担了较大风险，为保障买受人的利益、维护交易安全，法律对商品房预售进行了特别的规制。我国法律除了规定强制性的商品房预售许可制度外，还规定了商品房预售合同登记备案制度。

《中华人民共和国城市房地产管理法》第四十四条规定：商品房预售人应当按照国家有关规定将预售合同报县级以上政府房地产管理部门和土地管理部门登记备案。

商品房预售登记备案的作用在于：

- 1、商品房预售合同备案登记属于一种特殊的不动产登记，即为保全一项以将来发生不动产物权变动为目的的请求权而为的登记。
- 2、预售项目只有符合法律规定的预售条件，预售合同才能进行登记备案。登记备案前，登记部门会对开发商所售房屋的相关材料进行全面查阅，这是对开发商和预售项目合法性审查的一道屏障。
- 3、商品房预售备案登记使得买受人的请求权具有了对抗第三人的效力。房地产开发企业不得再将经过预售登记的房屋出售或抵押，如果开发商将经过预售登记的房屋出售或设定抵押给第三人，该第三人不能通过登记获得所有权，该抵押权也不能对抗预售登记的买受人。这就防止了开发商的一房二卖。
- 4、预售合同未办理登记备案手续的，不能办理房屋产权权属变更手续。预售合同备案登记作为前置程序，一定程度上保证了交易安全。

目前，我国法律法规及相关规章均明确规定了商品房预售合

同登记备案制度，但对于该登记备案制度的性质与效力并未具体规定。学界对此亦无定论。但一般认为，商品房预售合同登记备案属于一种特殊的不动产登记，国外称预告登记或预登记，即为保全一项以将来发生不动产物权变动为目的的请求权而为之的登记。一般不动产登记的权利是不动产物权，例如所有权、抵押权等。而预告登记发生时物权尚不存在，物权变动是将来发生的行为，故所登记的权利仍是一种请求权（债权），登记的内容是将来请求发生物权变动。

房屋买受人在商品房预售合同中的权利、房屋是否被查封、房产证是真的还是假的等等，总的来说，只要在行政服务中心房管窗口签订了买卖合同，那您可以基本放心啦，卖方的人也好，房产的权利限制也好，工作人员都帮你检查过了，都没有问题。

还有一点，在房管窗口签订了买卖合同后，卖方则不能再和第三方再次签订买卖合同了，因为房管局的电脑里有了备案了，如果您和卖方的合同不撤销，则卖方永远不能再将此房卖给第三人了。

我们这儿所称的签订买卖合同，在行业也称为二手房合同备案。

提醒一：

如果您购买的房屋属市区范围内，并且您们的买卖未通过中介成交，则您和卖方带好双方身份证、卖方的房产证、土地证至行政服务中心房管1至4号窗口签订合同并进行现场备案，并在经过备案并打印的合同上买卖双方签字认可。

提醒二：

如果买卖双方经有备案资质的中介机构达成交易的，可由中介机构操作人员直接在中介公司进行签订合同并进行合同备

案。经过中介机构备案后，则在过户时，不需要重新进行备案了。目前，江阴具备合同备案的中介公司共有六家，分别是联众、联丰、五星、瑞德、嘉和、天鸿六家房产中介。

提醒三：

只有城区范围内的二手房，才是到行政服务中心的房管窗口来办理过户的，非城区范围的，至各乡镇区房管所办理过户手续。

下面是二手房合同备案的相关知识：

### 1、二手房合同为什么要备案

依据建设部、中国人民银行《关于加强房地产经纪管理、规范交易结算资金账户管理有关问题的通知》（建住房〔20xx〕321号）并结合江阴市实际情况，二手房买卖合同进行备案，旨在进一步规范我市二手房交易市场行为，保障二手房交易安全，提高二手房交易的透明度。

### 2、二手房合同备案的核心内容是什么

我市市区范围内的二手房买卖合同，均须网上备案。买卖双方在申请转移登记申请时，必

须提供经过网上备案的二手房买卖合同。

### 3、什么是网上备案

网上备案是指二手房交易当事人委托房地产中介机构或登记机构工作人员登录二手房网上备案系统，在线录入《二手房买卖合同》的相关条款内容，并联机将合同打印，在合同上签字盖章的行为。经过备案的二手房买卖合同信息，市民可在江阴房产信息网上通过输入买受人姓名和合同备案号进

行查验备案信息。

#### 4、进行网上备案有什么好处

可以维护买卖双方的正当权益，《办法》要求市区范围内的二手房买卖行为，均须进行网上备案，目的就是有效防止购房人误购查封房产、防止一房多卖、避免房地产经纪人违规操作等情形的发生。

#### 5、网上备案会很麻烦吗

网上备案是个全新的操作模式，有个熟悉的过程，二手房交易双方当事人只要按要求提交有效证件，填写相关材料即可，具体操作由经过培训的中介人员或行政服务中心房管窗口工作人员来完成，应该说还是很便利的。

#### 6、如何申请网上备案

目前我市在部分中介机构试点实施网上备案服务，其他有意向的中介机构可向市住房保障和房产管理局房产管理科提出申请。

#### 7、如何进行网上备案

操作员凭电脑密钥登陆备案系统后，输入拟转让房屋所有权证号、房屋所有权人姓名后提交，按备案系统提示进行网上备案。

#### 8、双方自行成交的可以申请网上备案吗如何进行操作

可以，双方自行成交的，可由行政服务中心房管窗口的工作人员提供网上备案服务。

#### 9、网上备案后，当事人需变更或注销《二手房买卖合同》怎么办

合同在系统上进行提交后即视为网上备案完成。如在申请办理转移登记之前，二手房买卖双方需对合同进行变更或注销的，合同双方当事人可携带相关证件至行政服务中心房管窗口办理，由中介机构撮合成交易的，需中介机构人员同时到场。

## 10、二手房交易当事人在进行网上备案时应注意哪些事项

(1) 二手房交易当事人应认真阅读有关网上备案的文件；

(3) 网上备案后，二手房交易当事人可根据合同备案登记号，通过江阴房产信息网对网上备案情况进行核实。

应及时至我市住房保障和房产管理局房产管理科或产权监理处投诉。

## 12、备案的实施日期是什么时间

自20xx年12月28日起，市区范围内申请办理二手房转移登记手续的，必须将二手房买卖合同进行备案。

这里要着重提醒大家的是，备案后的二手房买卖合同办理注销和变更的流程：

上面已经提到，自20xx年12月28日始，我市市区范围内国有土地上的房屋买卖合同，均需进行网上备案。在备案后，如果合同需注销或变更，则买卖双方当事人需携相关资料至行政服务中心房管窗口进行申请办理(如在中介机构进行签约备案，则中介机构工作人员需共同到场)。

在办理时，可先至房产信息网的“政务指南”频道中的“表格下载”中，下载相应的表格

(二手房买卖合同备案变更登记申请表、二手房买卖合同备案注销登记申请表)，将申请表内信息填写完毕后，买卖双方

携本人身份证明原件、原经过备案的买卖合同、申请表等资料至房管窗口办理。

要提醒大家的是，如二手房买卖合同非中介机构签约备案(是在房管窗口工作人员备案的)，则由买卖双方共同提出申请，如合同是中介机构签约备案操作，则需买卖双方、中介机构工作人员三方一起至行政服务中心房管窗口进行申请办理。

在填表过程中，需要注意：1、表格内的经纪机构意见一栏，请在至行政服务中心房管窗口申请前，提前填好，并加盖经纪机构公章；2、表格内的申请人签章栏一栏内的转让人和接收人的签章，必须由当事人在行政服务中心房管窗口工作人员签证下，当面签字；3、此业务，必须当事人(如有中介的，中介机构工作人员也需到场)共同前来办理；4、如买卖合同是对买方进行变更，如原买方基础上需增加配偶等共有人，请申请时，携带能证明家庭关系的证件资料(如户口本、结婚证等)。

## 商品房预售合同备案登记表在哪儿补办篇八

开发企业资质证书号码：\_\_\_\_\_ 法定代表人：\_\_\_\_\_

委托代理人：\_\_\_\_\_ 买方：\_\_\_\_\_

法定代表人：\_\_\_\_\_ 委托代理人：\_\_\_\_\_

第一条 本合同依据《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》及其他相关法律、法规的规定，由买方、卖方在平等、自愿、协商一致的基础上共同订立。

第二条 卖方与\_\_\_\_\_市规划国土局签订深地合字(\_\_\_\_\_)\_\_\_\_\_号《土地使用权出让合同书》及\_\_\_\_\_号补充协议，取得位于\_\_\_\_\_市\_\_\_\_\_区\_\_\_\_\_路，宗地编号为\_\_\_\_\_，土地面积\_\_\_\_\_

平方米的土地使用权，土地用途为\_\_\_\_\_，土地使用期限自\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日起至\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日止。

卖方经批准在上述土地上兴建商品房，定名为\_\_\_\_\_，主体建筑物的性质为\_\_\_\_\_，属\_\_\_\_\_结构，建筑层数：地上\_\_\_\_\_层，地下\_\_\_\_\_层。

本房地产项目地价款已缴清，所售房地产未设定抵押，也无其他权利限制。深圳市规划国土局已批准本房地产项目进行预售，《房地产预售许可证》号为\_\_\_\_\_。

第三条 买方购买\_\_\_\_\_的第\_\_\_\_\_栋\_\_\_\_\_座\_\_\_\_\_号房，位于\_\_\_\_\_层，用途为\_\_\_\_\_，建筑面积\_\_\_\_\_平方米，其中：套内建筑面积\_\_\_\_\_平方米，分摊公用建筑面积\_\_\_\_\_平方米。

具体分摊项目和不分摊项目见附表。

具体楼层和位置见所附总平面图、立面图、楼层平面图及分户平面图。

卖方出售的房地产所位于宗地编号为\_\_\_\_\_的土地及公共设施，为该地域范围内房地产权利人共同享有(法律、法规及土地使用权出让合同中另有规定的除外)。

卖方承诺在本合同所售房地产交付买方使用时，本项目的土地出让合同书及其补充协议中规定的公共设施，也一并建成交付使用，否则买方可以拒绝收楼(买卖双方另有约定的除外)。

第四条 买卖双方约定前条所述房地产按下面第\_\_\_\_\_种方式计算购房款：

(一)按建筑面积计算,单价为人民币/港币\_\_\_\_\_元/平方米,总金额为人民币/港币\_\_\_\_\_元(小写\_\_\_\_\_元)。

(二)按套内建筑面积计算,单价为人民币/港币\_\_\_\_\_元/平方米,总金额为人民币/港币\_\_\_\_\_元(小写\_\_\_\_\_元)。

(三)按套计算,总金额为人民币/港币\_\_\_\_\_元(小写\_\_\_\_\_元)。

第五条 卖方委托\_\_\_\_\_为购房款的代收和监管机构,\_\_\_\_\_为本项目的工程监理机构。

双方约定:买方不直接将购房款交给卖方,而是按照附表规定的付款方式将购房款汇入代收机构,以便于监管。

卖方在代收机构的帐户名称是\_\_\_\_\_,帐号\_\_\_\_\_。

第六条 买方未按本合同附表规定的付款方式按期给付购房款的,应当承担迟延支付的违约责任:

(一)买方给付的价款达到应付总价款\_\_\_\_\_%以上的,买方应就房价欠付额向卖方支付延期付款的违约金(违约金标准按债务履行期间人民银行有关延期付款的滞纳金标准执行)。

(二)买方给付的金额不足应付价款\_\_\_\_\_%的,卖方可要求买方支付欠付价款百分之\_\_\_\_\_的违约金(一般不超过\_\_\_\_\_% )。

(三)买方超过合同约定时间\_\_\_\_\_日仍不付清应付价款的,卖方有权单方解除合同。卖方单方解除合同的,应以书面形式及时通知买方,并在\_\_\_\_\_日内从买方已付价款中扣除双方约定的违约金,剩余款项退还给买方。



第七条 卖方须于\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日前将本合同规定的房地产交付买方使用，交付使用时应取得建设主管部门规定的工程竣工验收证明。

卖方在房地产竣工验收合格之前交付房地产的，交付行为无效。

卖方向买方交付房地产时，应发出书面通知，并由买方签收。书面通知应包括实际交付建筑面积的内容。买方接到书面通知后，应及时对房地产进行验收。如有异议，应当在\_\_\_\_\_日内提出，逾期不提出，视为同意收楼。

## 商品房预售合同备案登记表在哪儿补办篇九

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制定。

第一条甲方经市人民政府国土局批准，取得位于 市，用地面积 的土地使用权。地块编号： ，使用年限 年，自 起至 止。甲方在上述土地兴建楼宇，定名为 ，由甲方预售。

第二条乙方自愿向甲方订购上述楼宇的第 幢 号（第 层）房。建筑面积 ，土地面积 （其中，基底分摊 、公用分摊 、其他 ）。

第三条甲方定于 年 月 日将该楼宇交付乙方使用。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/，总金额币仟佰拾万仟佰拾元整（小写： 元）。付款方式：乙方按甲方指定收款银行：账户名称：

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将该楼宇交付给乙方使用，应自合同规定交付日第二天起计算违约利息，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的结构和用途，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，乙方不得转让、抵押。否则，违反市政府有关规定，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。

1. 向 仲裁委员会申请仲裁；

2. 依法向 人民法院起诉。

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执一份。

出售方（甲方）： 购买方（乙方）：

法定代表人： 法定代表人：

签约时间：

附表一、二（略）。