

# 2023年商品房买卖合同(模板10篇)

随着人们法律意识的加强，越来越多的人通过合同来调和民事关系，签订合同能够较为有效的约束违约行为。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。

## 商品房买卖合同篇一

乙方(买方)姓名：\_\_\_\_\_

甲方自愿将其房屋出售给乙方，乙方也愿意购买此房；双方经协商，订立本协议，共同遵守，永不反悔，协议内容如下：

一、甲方将其位于\_\_\_\_县奎文路土产物资总公司院内，\_\_\_\_\_小区\_\_\_\_\_号楼\_\_\_\_\_单元\_\_\_\_\_楼\_\_\_\_\_户，建筑面积\_\_\_\_\_平方米出售给乙方，该房屋包括储藏室、太阳能、室内水电设施齐全。

二、甲乙双方议定上述房产成交价人民币(大写)\_\_\_\_\_元，(小写)\_\_\_\_\_元。

三、付款方式为\_\_\_\_\_，乙方全部付清购房款后，同时甲方将此房交给乙方包括购房发票、钥匙、物业交接，以及购房时的所有文书资料，该房屋的相关权益随该房屋一并转让给乙方。

四、甲方保证对出售的房屋拥有独立产权，保证该房屋不受他人合法追索；如以后单位小区要办理房产证及其他证件，甲方应积极协助给予办理相关手续。

五、甲方保证此房在交易前没有任何抵押债务与经济纠纷；如甲方违约拒绝将房屋出售给乙方，则甲方将原房款退还给乙方，并支付给乙方购房款\_\_\_\_\_%违约金，并且赔偿乙方装修

此房所有的支出。

六、如乙方违约退房，甲方将扣罚乙方购房款\_\_\_\_\_%违约金。

七、乙方对所购住房享有所有权，如\_\_\_\_\_县日用杂品公司回收该住房所有权，甲方不再主张所有权，乙方享有一切补偿。

八、本协议经证明人见证，即日起签字生效，双方应共同遵守，并具有法律效益，本协议一式\_\_\_\_\_份。

甲方(签字)：

身份证号码：住址：电话：

乙方(签字)：身份证号码：住址：电话：证明人(签字)：

签约日期

## 商品房买卖合同篇二

20xx年5月□a小姐购买了位于杭州市的一个商品房，并与房产公司签订了《商品房买卖合同》，合同约定a小姐需支付房屋全额的30%作为首付款，余款采取按揭贷款方式支付。合同生效后□a小姐到房产公司指定的银行办理了房屋按揭贷款手续，并且签订了《房屋按揭贷款合同》。

20xx年7月，该楼盘交付□a小姐至现场勘验，发现房屋的结构及面积都发生了变化，于是，与房产公司协商要求解除《商品房买卖合同》。房产公司同意a小姐的要求，但告知需要贷款银行予以配合。

随着现金房地产市场的不景气，要求退房的现象越来越多□a小姐的情况具有一定的典型性，律师认为可以从下面二个方面进行分析：

一、a小姐与银行签订的《房屋按揭贷款合同》与《商品房买卖合同》并非主合同与从合同的关系，不会因为《商品房买卖合同》无效或者解除直接导致《房屋按揭贷款合同》无效或解除。但是两者又不是单独的可以分割的两份独立合同，因为a小姐与银行签订《房屋按揭贷款合同》的前提是签订有有效的《商品房买卖合同》，同时a小姐需要将其购买的房屋作为担保物抵押给银行。且办理按揭的唯一条件是因为需要购买房屋，如果购买房屋这个根本目的不能实现的，则按揭贷款已无意义。

二、《最高人民法院商品房买卖合同司法解释》第二十四条规定：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。《合同法》第94条规定：因不可抗力导致不能实现合同目的的，当事人可以解除合同。而《商品房买卖合同》的解除即为基于商品房按揭贷款合同不能实现的特殊条件。所以说，法律赋予了购房人与银行同样的解除合同的权力，并且能妥善保护各方的利益。

### 商品房买卖合同篇三

出卖人（以下简称甲方）：

地址：

法定代表人：

联系电话：

买受人（以下简称乙方）：

地址：

法定代表人：

联系电话：

甲、乙双方在平等、自愿、协商一致的基础上，就乙方购买甲方出售的《\_\_\_\_\_》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/市（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，主体建筑物的建筑结构为\_\_\_\_\_结构；建筑物地上层数为\_\_\_\_\_层，地下层数为\_\_\_\_\_层。

乙方购买的商品房为【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\_\_\_\_\_。现房产权登记备案号为\_\_\_\_\_。

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\_\_\_\_\_。

该商品房阳台是【封闭式】，是【非封闭式】。

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。

该房屋建筑设计及平面图见本合同附件2；该房屋建筑结构、装修及设备标准见本合同附件3；该房屋相关情况说明（抵押关系、资料关系、相邻关系及小区平面布局）见本合同附件4；该房屋《前期物业管理服务合同》、《使用公约》或有关承诺书见本合同附件5。

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）：\_\_\_\_\_。

根据甲方暂测的房屋建筑面积，乙方购买该房屋的总房价款暂定为人民币\_\_\_\_\_元。（大写）：\_\_\_\_\_。

第四条 乙方购买该房屋的总房价款（含附件3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，房屋建筑面积以青岛市国土资源与房屋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。乙方行使上述解除权时，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（形象进度）已建设到\_\_\_\_\_。乙方应当按本合同约定时间如期、足额将房款交付于甲方的预售款监管帐户（预收款监管机构：\_\_\_\_\_、帐户名称\_\_\_\_\_、帐号：\_\_\_\_\_）。预收款按政府规定监管使用。

乙方的付款方式和付款期限由甲乙双方在附件1中约定明确。

第七条 乙方若未按本合同约定的时间足额付款，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：

1、甲方有权单方面解除本合同，乙方应当承担赔偿责任。赔偿金额为总房价款的\_\_\_\_\_%，甲方有权在乙方已支付的房价款中扣除乙方应支付的赔偿金额，剩余房款退还给乙方。如乙方已支付的房价款不足赔偿的，甲方有权追索。甲方如行使上述解除合同权的，应当自合同约定之乙方应交付房款期限届满止的30日内书面通知乙方，没有通知或逾期通知的，视为放弃权利。

2□\_\_\_\_\_□

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2），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。

甲方未征得乙方同意擅自变更该房屋的建筑设计，乙方有权单方面解除本合同。乙方解除合同的，甲方应当向乙方支付总房价款的\_\_\_\_\_%违约金。

第九条 甲方不得擅自变更已经与乙方约定的小区平面布局（见附件4），确需变更的应当征得乙方书面同意。

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 甲方应当在\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日前，依照国家法律、法规、规章等规定将取得的商品房综合验收备案证明以及符合本合同约定的商品房交付乙方使用。

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，甲方可据实予以延期：

2□\_\_\_\_\_□

3□\_\_\_\_\_□

第十一条 甲方如未在本合同第十条约定期限内将该房屋交付乙方，应当向乙方支付违约金，违约金按乙方已支付的房价款日万分之\_\_\_\_\_计算，违约金自本合同第十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：

1、乙方有权单方面解除本合同。

2□\_\_\_\_\_□

第十二条 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，甲方应向乙方提供《商品房质量保证书》和《商品房使用说明书》。同时，甲方应当根据乙方要求提供实测面积的有关资料。

甲方如不出示和不提供前款规定的材料，乙方有权拒绝接收该房屋，由此所产生的延期交房的责任由甲方承担。

由于乙方原因，未能按期交付的，双方同意按第\_\_\_\_\_种方式处理：

1、乙方未按期接收房屋，从甲方通知的乙方应当接收房屋之日起承担该房屋的物业管理费，并承担该房屋毁损灭失的全部风险；如果由此导致甲方承担其他连带责任，甲方除按照承担连带责任的实际损失进行追讨外，另可以按日追究乙方合同总价款\_\_\_\_\_ %的违约金。

2□\_\_\_\_\_

第十三条甲方应当在商品房交付使用后\_\_\_\_\_日内，将办理权属登记需由甲方提供的资料报产权登记机关备案。

如因甲方的责任，乙方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、乙方退房，甲方在乙方提出退房要求之日起\_\_\_\_\_日内将乙方已付房价款退还给乙方，并按已付房价款的\_\_\_\_\_ %赔偿乙方损失。

2、乙方不退房，甲方按已付房价款的\_\_\_\_\_ %向乙方支付违约金。

3□\_\_\_\_\_□

甲方在产权登记中应当履行的义务成就的，应当向乙方发出办理产权登记的书面通知，自乙方接受通知之日起\_\_\_\_\_日内，若乙方不履行其在办理产权登记中所应履行的义务，导致产权登记迟延办理或无法办理，则甲方不承担任何责任。

第十四条 该房屋的风险责任自该房屋交付之日起由甲方转移至乙方。如乙方未按约定日期办理该房屋的验收交接手续的，甲方应当发出书面催告书一次。乙方接收催告书后，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二日起该房屋的风险责任转移至乙方承担。



第十五条 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，并按照《中华人民共和国消费者权益保护法》第四十九条的规定赔偿乙方。

第十六条 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3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3约定的标准，乙方有权单方面解除本合同，同时甲方应当按照《中华人民共和国消费者权益保护法》第四十九条的规定赔偿乙方。

双方商定对标准的认定产生争议时，应当共同委托本市（或者国内）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。一方向另一方发出共同检测的书面意见后\_\_\_\_\_日内，另一方不作答复的，视为同意对方可以单独委托建设工程质量检测机构检测，并同意该机构做出的书面鉴定意见。

第十七条 该房屋交付后，房屋权属证明办妥前，乙方认为主体结构质量不合格的，可以依照第十六条第二款的方式委托本市有资质的建筑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，同时甲方应当按照《中华人民共和国消费者权益保护法》第四十九条的规定赔偿乙方。

第十八条 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\_\_\_\_\_%，在退还房价款时一并支付给乙方。

前款及本合同其他条款所称已支付的房价款是包括乙方直接支付的和通过贷款方式支付的房价款。

第十九条 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颁布的《建筑工程质量管理条例》之规定，在本合同附件5中约定。

第二十条 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5）。

第二十一条 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\_\_\_\_\_订的编号为\_\_\_\_\_的\_\_\_\_\_地块的土地使用权出让/转让合同中约定的（本合同甲方的）与该房屋相关的权利、义务和责任转移给乙方。

第二十二条 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。

第二十三条 本合同一方按照本合同约定向另一方送达的任何文件、回复及其他任何联系，必须采用书面形式，且首先采用直接送达方式送达，直接送达不能、或者另一方在省外、国外的可采用挂号邮寄的方式，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。如以直接送达的方式送达，则于另一方签收时视为已送达；如以挂号邮寄的方式，在投邮后（以寄出的邮戳为准）第\_\_\_\_\_日将被视为已送达另一方；若邮件被退回的，可以使用我国法律所允许的其他方式送达。

第二十四条 该房屋买卖过程中所发生的税费按照法律、法规、规章的相关规定由甲、乙双方各自承担。

第二十五条 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分。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。本合同的正文、补充条款、附件以及补充协议中的填空部分，手写体与铅印或者固定格式（如图章条款）不相一致的，以手写体为准。

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。

第二十六条 甲、乙双方在签署本合同时，对各自的权利和义务清楚明白，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。

第二十七条 本合同自双方签字之日起生效。双方商定本合同生效之日起30日内由甲方负责向房地产登记机构办理本合同登记备案手续。

若甲方逾期不办理登记备案手续并造成乙方损失的，应当承担赔偿责任。

第二十八条 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。

第二十九条 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\_\_\_\_\_种方式解决：  
（不选定的划除）

1、向\_\_\_\_\_仲裁委员会申请仲裁；

2、依法向人民法院起诉。

第三十条 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。

出卖人：

买受人：

\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

## 商品房买卖合同篇四

乙方：\_\_\_\_\_

甲乙双方为购销度假村商品房事宜，经洽商签订合同条款如下，以便共同遵守。

第一条乙方向甲方购买坐落在度假村\_\_\_\_\_组团内楼房\_\_\_\_\_栋。建筑面积为\_\_\_\_\_平方米。其面积以《建筑面积计算规则》为准。

第二条商品房售价为人民币\_\_\_\_\_元。其中包括配套的配电室、临时锅炉房、道路、绿化等工程设施的费用，但不包括建筑税和公证费。

### 第三条付款办法

预购房屋按房屋暂定价先付购房款\_\_\_\_\_%，计人民币\_\_\_\_\_元（其中\_\_\_\_\_%为定金）。待房屋建筑面积完成一半时再预付\_\_\_\_\_%。房屋竣工交付乙方时按实际售价结清尾款。房屋建筑税款由甲方代收代缴。

### 第四条交房时间

甲方应于年月将验收合格的房屋交付乙方。

第五条乙方在接到甲方交接房通知后的天内将购房款结清。届时乙方若不能验收接管时，须委托甲方代管，并付甲方代

管费(按房价的万分之一/日计取)。

第六条乙方从接管所购房屋之日起,甲方按照国家规定,对房屋质量问题实行保修(土建工程保修一年,水电保修半年,暖气保修一个采暖期)。

## 第七条违约责任

1. 本合同生效后,如乙方违约,乙方已缴定金不退;如甲方违约,则应双倍退还定金。
2. 甲方如不能按期交付乙方所购房屋时(除人力不可抗拒原因外),每逾期一天,甲方向乙方偿付承担应交房屋售价万分之一的罚金。甲方通过努力交付房屋,乙方又同意提前接管时,以同等条件由乙方付给甲方作为奖励。

第八条乙方需要安装电话,由甲方解决,费用由乙方承担。

第九条乙方对所购房屋享有所有权,但必须遵守国家有关房屋管理规定及度假村管理办法。

第十条甲乙双方如在执行本合同过程中发生争执,应首先通过友好协商解决;如双方不能达成一致意见时,应提交仲裁委员会进行仲裁。

第十一条本合同一式九份,正本两份,双方各执一份;副本六份,双方各执三份。正副两本具有同等法律约束力。

第十二条本合同经双方签字盖章并公证后生效。本合同未尽事宜由双方另行协商。

## 第十三条本合同附件

1. 房屋平面位置及占用土地范围图

## 2. 度假村别墅暂行管理方法

甲方：（盖章）\_\_\_\_\_乙方：（盖章）\_\_\_\_\_

日期：\_\_\_\_\_日期：\_\_\_\_\_

## 商品房买卖合同篇五

商品房买卖合同登记的申报材料有商品房买卖合同登记申请表、双方签订的商品房买卖合同、预售商品房分层分户平面图、银行进帐凭证、开发企业法定代表人授权委托书及代理人身份证明、预购人是法人或其他组织应提交法人登记证书或者授权登记文件及代理人的授权委托书和身份证明、预购人是个人的提交身份证明、所购房屋是现房的须提交《房地产权证》、预购人是境外机构组织人员的提交经重庆市涉及国家安全事项建设项目审批办公室审核同意的《审查意见通知书》原件。

住宅：转让手续费3元/平方米；

非住宅：转让手续费按成交价的2%计费。（转让双方各承担50%）

办理时限为10个工作日。

需提供的资料：（资料请自留复复印件）

- 1、房屋所有权登记申请书；
- 2、商品房买卖合同示范文本；
- 3、商品房销售专用发票；
- 4、进户通知单；

- 5、商品房结算单；
- 6、住宅使用说明书较验原件；
- 7、工程质量保证书较验原件；
- 8、单户商品房销(预)售许可证；
- 9、涉外人员公民护照较验原件提供复印件；
- 10、涉外公证部门的公证书；
- 11、登记机关认为必要的其他文件。

若委托办理还需提供：

(2) 委托具有中介资质的房地产中介公司办理，需提供书面委托书原件。

## 商品房买卖合同篇六

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。

## 商品房买卖合同篇七

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

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。



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。

该商品房预售前，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。

## 商品房买卖合同篇八

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

## 商品房买卖合同篇九

卖方(以下简称甲方)\_\_\_\_\_ (本人)

(身份证)(护照)(营业执照号码)\_\_\_\_\_

(身份证)(护照)(营业执照号码)\_\_\_\_\_

买方(以下简称乙方)\_\_\_\_\_ (本人)

(身份证)(护照)(营业执照号码)\_\_\_\_\_

(身份证)(护照)(营业执照号码)\_\_\_\_\_

甲方房屋(以下简称该房屋)坐落于\_\_\_\_\_ ;位于第\_\_\_\_\_层,共\_\_\_\_\_ (套)(间),房屋结构为\_\_\_\_\_,建筑面积\_\_\_\_\_平方米(其中实际建筑面积\_\_\_\_\_平方米,公共部位与公用房屋分摊建筑面积\_\_\_\_\_平方米),房屋用途为\_\_\_\_\_ ;房屋所有权证号、土地使用权证号(房地产权证号)为\_\_\_\_\_.

本合同第一条所约定的面积为(甲方暂测)(原产权证上标明)(房地产产权登记机关实际测定)面积。如暂测面积或原产权证上标明的面积(以下简称暂测面积)与房地产产权登记机关实际测定的面积有差异的,以房地产产权登记机关实际测定面积(以下简称实际面积)为准。

该房屋交付时,房屋实际面积与暂测面积的差别不超过暂测面积的\_\_\_\_\_%(不包括\_\_\_\_\_% )时,房价款保持不变。

实际面积与暂测面积差别超过暂测面积的\_\_\_\_\_%(包括\_\_\_\_\_% )时,甲乙双方同意按下述第\_\_\_\_\_种方式处理:

1. 乙方有权提出退房,甲方须在乙方提出退房要求之日起\_\_\_\_\_天内将乙方已付款退还给乙方,并按\_\_\_\_\_利率付给利息。

2. 每平方米价格保持不变，房价款总金额按实际面积调整。

3. \_\_\_\_\_.

该房屋相应的土地使用权取得方式为\_\_\_\_\_；土地使用权年限自\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日至\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日止。以划拨方式取得土地使用权的房地产转让批准文件号为\_\_\_\_\_；该房屋买卖后，按照有关规定，乙方(必须) (无须) 补办土地使用权出让手续。

按(总建筑面积)(实际建筑面积)计算，该房屋售价为(\_\_\_\_\_币)每平方米\_\_\_\_\_元，总金额为(\_\_\_\_\_币)\_\_\_\_\_亿\_\_\_\_\_千\_\_\_\_\_百\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_万\_\_\_\_\_千\_\_\_\_\_百\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_元整。

乙方应于本合同生效之日向甲方支付定金(\_\_\_\_\_币)\_\_\_\_\_亿\_\_\_\_\_千\_\_\_\_\_百\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_万\_\_\_\_\_千\_\_\_\_\_百\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_元整，并应于本合同生效之日起\_\_\_\_\_日内将该房屋全部价款付给甲方。具体付款方式可由双方另行约定。

甲方应于本合同生效之日起三十日内，将该房屋的产权证书交给乙方，并应收到该房屋全部价款之日起\_\_\_\_\_日内，将该房屋付给乙方。

乙方如未按本合同第四条规定的时间付款，甲方对乙方的逾期应付款有权追究违约利息。自本合同规定的应付款限期之第二天起至实际付款之日止，月利息按\_\_\_\_\_计算。逾期超过\_\_\_\_\_天后，即视为乙方不履行本合同。届时，甲方有权按下述第\_\_\_\_\_种约定，追究乙方的违约责任。

1. 终止合同，乙方按累计应付款的\_\_\_\_\_ %向甲方支付违约金。甲方实际经济损失超过乙方支付的违约金时，实际经济损失与违约金的差额部分由乙方据实赔偿。

2. 乙方按累计应付款的\_\_\_\_\_ %向甲方支付违约金，合同继续履行。

3. \_\_\_\_\_  
—

除人力不可抗拒的自然灾害等特殊情况下，甲方如未按本合同第五条规定的期限将该房屋交给乙方使用，乙方有权按已交付的房价款向甲方追究违约利息。按本合同第十一条规定的最后交付期限的第二天起至实际交付之日止，月利息在\_\_\_\_\_个月内按\_\_\_\_\_利率计算；自第\_\_\_\_\_个月起，月利息则按\_\_\_\_\_利率计算。逾期超过\_\_\_\_\_个月，则视为甲方不履行本合同，乙方有权按下列第\_\_\_\_\_种约定，追究甲方的违约责任。

1. 终止合同，甲方按乙方累计已付款的\_\_\_\_\_ %向乙方支付违约金。乙方实际经济损失超过甲方支付的违约金时，实际经济损失与违约金的差额部分由甲方据实赔偿。

2. 甲方按乙方累计已付款的\_\_\_\_\_ %向乙方支付违约金，合同继续履行。

3. \_\_\_\_\_  
—

在乙方实际接收该房屋之日起，甲方协助乙方在房地产产权登记机关规定的期限内向房地产产权登记机关办理权属登记手续。如因甲方的过失造成乙方不能在双方实际交接之日起\_\_\_\_\_天内取得房地产权属证书，乙方有权提出退房，甲方须在乙方提出退房要求之日起\_\_\_\_\_天内将乙方已付款退还给乙方，并按已付款的\_\_\_\_\_ %赔偿乙方损失。

第十条 甲方保证在交易时该房屋没有产权纠纷，有关按揭、抵押债务、税项及租金等，甲方均在交易前办妥。交易后如

有上述未清事项，由甲方承担全部责任。

第十一条 因本房屋所有权转移所发生的土地增值税由甲方向国家交纳，契税由乙方向国家交纳；其他房屋交易所发生的税费除另有约定的外，均按政府的规定由甲乙双方分别交纳。

第十二条 本合同未尽事项，由甲、乙双方另行议定，并签订补充协议。

第十三条 本合同之附件均为本合同不可分割之一部分。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。

本合同及其附件和补充协议中未规定的事项，均遵照中华人民共和国有关法律、法规和政策执行。

第十四条 甲、乙一方或双方为境外组织或个人的，本合同应经该房屋所在地公证机关公证。

第十五条 本合同在履行中发生争议，由甲、乙双方协商解决。协商不成时，甲、乙双方同意由\_\_\_\_\_仲裁委员会仲裁。（甲、乙双方不在本合同中约定仲裁机构，事后又没有达成书面仲裁协议的，可向人民法院起诉。）

第十六条 本合同（经甲、乙双方签字）（经\_\_\_\_\_公证（指涉外房屋买卖））之日起生效。

第十七条 本合同连同附表共\_\_\_\_\_页，一式\_\_\_\_\_份，甲、乙双方各执一份，\_\_\_\_\_各执一份，均具有同等效力。

（卖方）甲方（签章）\_\_\_\_\_ （买方）乙方（签章）\_\_\_\_\_

# 商品房买卖合同篇十

(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