

# 2023年购房合同和预售合同一样吗 购房 预售合同(精选5篇)

随着人们对法律的了解日益加深，越来越多事情需要用到合同，它也是减少和防止发生争议的重要措施。合同的格式和要求是什么样的呢？下面是小编带来的优秀合同模板，希望大家能够喜欢！

## 购房合同和预售合同一样吗篇一

乙方：\_\_\_\_\_

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《\_\_\_\_\_》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/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，主体寻址建筑结构为\_\_\_\_\_结构；建筑物地上层数为\_\_\_\_\_层，地下层数为\_\_\_\_\_层。

### 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\_\_\_\_\_。

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。

### 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）：\_\_\_\_\_。

### 第四条

乙方购买该房屋的总房价款（含附件三中装修、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资源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。乙方行使单方解除权时，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，该房屋建设工程建设到\_\_\_\_\_。  
乙方应当按本合同约定时间如期足额将房价款解入甲方的预  
售款监管帐户（预售款监管机构：\_\_\_\_\_、帐  
户名称：\_\_\_\_\_、帐  
号：\_\_\_\_\_）。预售款按政府规定监管使用。

## 第七条

乙方如未按本合同约定的时间付款，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：

## 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  
件二），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。

## 第九条

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

该房屋的交付必须符合下列第\_\_\_\_\_种方案所列条件：

壹、办理了房地产初始登记手续，取得新建商品房房地产权证  
（大产证）；甲方对该房屋设定的抵押已注销；甲方已按规  
定缴纳了物业维修基金。

贰、取得了《住宅交付使用许可证》；甲方对该房屋设定的抵押已注销；甲方已按规定缴纳了物业维修基金；甲方承诺在\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日前办理房地产初始登记手续，取得新建商品房房地产权证（大产证），如到时不能取得商品房房地产权证（大产证），乙方有权单方面解除本合同。

## 第十一条

甲方定于\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日前将该房屋交付给乙方，除不可抗力外。

## 第十二条

甲方如未在本合同第十一条约定期限内将该房屋交付乙方，应当向乙方支付违约金，违约金自本合同第十一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：

## 第十三条

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\_\_\_\_\_天书面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，因该房屋用途为\_\_\_\_\_用房，甲方应向乙方提供《\_\_\_\_\_质量保证书》和《\_\_\_\_\_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。

## 第十四条

在甲方办理了新建商品房房地产初始登记手续、取得了房地

产权证（大产证）后\_\_\_\_日内，由甲、乙双方签署本合同规定的《房屋交接书》。《房屋交接书》作为办理该房屋过户手续的必备文件。

## 第十五条

该房屋的风险责任自该房屋交付之日起由甲方转移给乙方。如乙方未按约定的日期办理该房屋的验收交接手续，甲方应当发出书面催告书一次。乙方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由乙方承担。

## 第十六条

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。

## 第十七条

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三约定的标准，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三约定的标准，乙方有权单方面解除本合同。

该房屋交付后，乙方认为主体结构不合格的，可以委托本市有资质的建设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。

## 第十九条

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\_\_%，在退还房款时一并支付给乙方。

## 第二十条

双方商定对该房屋其他工程质量问题有争议的，委托本市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。

## 第二十一条

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发布的《建设工程质量管理条例》及《上海市房地产转让办法》规定在本合同附件五中约定。

## 第二十二条

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》（见附件五）。

## 第二十三条

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\_\_\_\_\_签订的土地使用权出让/转让合同中约定的权利、义务和责任转移给乙方。

## 第二十四条

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。

## 第二十五条

该房屋买卖过程中所发生的税费按有关规定由甲、乙双方各自承担。

## 第二十七条

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份。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。

## 第二十八条

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。

## 第二十九条

本合同自双方签字/\_\_\_\_\_公证处公证之日起生效。双方商定本合同生效之日起\_\_\_\_\_日内由甲方/乙方/双方负责向房地产登记机构办理本合同登记备案手续。

若责任方逾期不办理合同登记备案手续造成另一方损失的，应当承担赔偿责任。

## 第三十条

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。

甲方或乙方依据本合同有关条款的约定单方解除本合同的，甲方或乙方应凭单方面解除合同的书面通知的送达凭据单方面到房地产登记机构办理注销本合同登记备案的手续。

### 第三十一条

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\_\_\_\_\_种方案解决（不选定的划除）：

壹、向\_\_\_\_\_仲裁委员会申请仲裁；

贰、依法向人民法院起诉。

### 第三十二条

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。

甲方（签署）：\_\_\_\_\_乙方（签署）：\_\_\_\_\_

授权代表：\_\_\_\_\_授权代表：\_\_\_\_\_

签约地点：\_\_\_\_\_签约地点：\_\_\_\_\_

## 购房合同和预售合同一样吗篇二

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》、《北京市城市房地产转让管理办法》及其他有关法律、法规的规定，出卖人和买受人在平等、自愿、公平、协商一致的基础上就商品房预售事宜达成如下协议：

## 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：\_\_\_\_\_，土地 使用权面积为：\_\_\_\_\_，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。 该地块国有土地使用权出让合同编号 为：\_\_\_\_\_，该商品房所在土地用途 为：\_\_\_\_\_，土地使用权出让年限自\_\_\_\_\_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：\_\_\_\_\_。

## 第二条预售依据

该商品房已由\_\_\_\_\_批准预售，预售许可证号 为：\_\_\_\_\_。

## 第三条基本情况

该商品房所在楼栋的主体建筑结构为：\_\_\_\_\_，建筑 层数为：\_\_\_\_\_层，其中地上\_\_\_\_\_层，地 下\_\_\_\_\_层。

该商品房为第一条规定项目中的\_\_\_\_\_ [幢] [座]  
第\_\_\_\_\_ 层\_\_\_\_\_ 单元\_\_\_\_\_ 号。该房号为[审  
定编号][暂定编号]，最终以公安行政管理部门审核的房号为  
准，该商品房平面图及在整个楼栋中的位置图见附件一。

该商品房的用途为[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，最高为：\_\_\_\_\_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。

出卖人委托预测该商品房面积的房产测绘机构  
是\_\_\_\_\_，其预测建筑面积共\_\_\_\_\_平方米，  
其中，套内建筑面积\_\_\_\_\_平方米，共用部位与共用房  
屋分摊建筑面积\_\_\_\_\_平方米。有关共用部位与共用房  
屋分摊建筑面积构成说明见附件二。

签订本合同时该商品房所在楼栋的建设工程进度状况  
为\_\_\_\_\_。

(如：正负零、地下一层、地上五层、结构封顶)

本条所称层高是指上下两层楼面或楼面与地面之间的垂直距  
离。净高是指楼面或地面至上部楼板底面或吊顶底面之间的  
垂直距离。

#### 第四条抵押情况

与该商品房有关的抵押情况  
为：\_\_\_\_\_。

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：\_\_\_\_\_。

3. 该商品房在建工程已经设定抵押，抵押权人  
为：\_\_\_\_\_，抵押登记部门  
为：\_\_\_\_\_，抵押登记日期  
为：\_\_\_\_\_。（2和3可以同时选择）

□

抵押权人同意该商品房预售的证明及关于抵押的相关约定见  
附件三。

## 第五条 计价方式与价款

该商品房为住宅的，出卖人与买受人约定按照下列第1种方式  
计算该商品房价款。

该商品房为非住宅的，出卖人与买受人约定按照下列  
第\_\_\_\_\_种方式计算该商品房价款。

1. 按照套内建筑面积计算，该商品房单价每平方米\_\_\_\_\_  
（币）\_\_\_\_\_元，总价款\_\_\_\_\_（币）\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_  
亿\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_万\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_  
拾\_\_\_\_\_元整（大写）。

2. 按照建筑面积计算，该商品房单价为每平方米\_\_\_\_\_  
（币）\_\_\_\_\_元，总价款\_\_\_\_\_（币）\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_亿\_\_\_\_\_  
仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_万\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_元整  
（大写）。

3. 按照套（单元）计算，该商品房总价款为\_\_\_\_\_  
（币）\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_亿\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_

万\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_元整（大写）。

4. 按照\_\_\_\_\_计算，该商品房总价款为\_\_\_\_\_（币）\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_亿\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_万\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_元整（大写）。

具体约定见附件四。

本条所称建筑面积，是指房屋外墙（柱）勒脚以上各层的外围水平投影面积，包括阳台、挑廊、地下室、室外楼梯等，且具备有上盖，结构牢固，层高2.20米以上（含2.20米）的永久性建筑。

所称套内建筑面积，是指成套商品房（单元房）的套内使用面积、套内墙体面积和阳台建筑面积之和。

#### 第六条付款方式及期限

买受人采取下列第\_\_\_\_\_种方式付款。

1. 一次性付款。

2. 分期付款。

3. 贷款方式付款：[公积金贷款][商业贷款]。买受人可以首期支付购房总价款的\_\_\_\_\_%，其余价款可以向[\_\_\_\_\_][住房公积金管理机构委托的商业银行]借款支付。

4. 其他方式。

具体付款方式及期限的约定见附件五。

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。

□

## 第八条 规划变更的约定

出卖人应当按照规划行政主管部门核发的建设工程规划许可证规定的条件建设商品房，不得擅自变更。

出卖人确需变更建设工程规划许可证规定条件的，应当书面征得受影响的买受人同意，并取得规划行政主管部门的批准。因规划变更给买受人的权益造成损失的，出卖人应当给予相应的补偿。

## 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。

1. 该商品房结构形式、户型、空间尺寸、朝向；
2. 供热、采暖方式；

5□

□

出卖人未在规定时限内通知买受人的，买受人有权退房。

（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

买受人未按照约定的时间付款的，按照下列第\_\_\_\_\_种方式处理：

### 1. 按照逾期时间，分别处理（（1）和（2）不作累加）

（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。

本条所称逾期应付款是指依照第六条约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，按照相应的分期应付款与该期的实际已付款的差额确定。

## 第十一条交付条件

(一) 出卖人应当在\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日前向买受人交付该商品房。

(二) 该商品房交付时应当符合下列第1. 2. 3. \_\_\_\_、\_\_\_\_、\_\_\_\_、

项所列条件；该商品房为住宅的，出卖人还应当提供《住宅质量保证书》、《住宅使用说明书》，以及《住宅工程质量分户验收表》（该表适用于\_\_年1月1日起进行住宅工程竣工验收的房屋）。

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；
5. 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

该商品房为住宅的，出卖人承诺本合同附件八载明的该商品房所在楼栋本期的项目建设方案与出卖人向建设行政主管部门申报并在北京市建设委员会网上公示的该项目建设方案一致，本条款约定的市政基础设施和其他设施的交用日期与建设方案的日期相符或提前于建设方案约定的日期，具体约定如下：

1. 市政基础设施:

(5) 电话通信线: \_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日交付, 敷设到户;

(6) 有线电视线: \_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日交付, 敷设到户;

□8□\_\_\_\_\_□

如果在约定期限内未达到条件, 双方同意按照下列方式处理:

□2□\_\_\_\_\_□

2. 其他设施

□10□\_\_\_\_\_□

如果在约定期限内未达到条件, 双方同意按照下列方式处理:

□2□\_\_\_\_\_□

第十三条逾期交房责任

除不可抗力外, 出卖人未按照第十一条约定的期限和条件将该商品房交付买受人的, 按照下列第\_\_\_\_\_种方式处理:

1. 按照逾期时间, 分别处理 ( (1) 和 (2) 不作累加)

(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。

2□

---

□

#### 第十四条面积差异处理

该商品房交付时，出卖人应当向买受人公示其委托的有资质的房产测绘机构出具的商品房面积实测技术报告书，并向买受人提供该商品房的面积实测数据（以下简称实测面积）。实测面积与第三条载明的预测面积发生误差的，双方同意按照第\_\_\_\_\_种方式处理。

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。

买受人退房的，出卖人应当自退房通知送达之日起30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，实测套内建筑面积大于预测套内建筑面积时，套内建筑面积误差比在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，产权归买受人所有。实测套内建筑面积小于预测套内建筑面积时，套内建筑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。

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。买受人退房的，出卖人应当自退房通知送达之日起30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，实测建筑面积大于预测建筑面积时，建筑面积误差比在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，产权归买受人所有。实测建筑面积小于合同约定建筑面积时，建筑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。

3. 双方自行约定：

---

□

## 第十五条交接手续

（一）交付该商品房时，该商品房已经由建设、勘察、设计、施工、工程监理等单位验收合格。该商品房为住宅的，出卖人承诺买受人在办理交接手续前有权对所购买的该商品房进行查验，而且不以缴纳相关税费或者签署物业管理文件作为买受人查验该商品房的前提条件。

(二) 查验该商品房时发现其质量或其他问题的，双方同意按照第\_\_\_\_\_种方式处理：

(1) 出卖人应当于\_\_\_\_\_日内将已修复的该商品房交付。由此产生的逾期交房责任由出卖人承担，并按照第十三条处理。

(2) 由出卖人按照国家和本市有关工程质量的规范和标准在商品房交付之日起\_\_\_\_\_日内负责修复，并承担修复费用，给买受人造成的损失由出卖人承担赔偿责任。

□3□

(三) 该商品房达到第十一条约定的交付条件后，出卖人应当在交付日的7日前，书面通知买受人办理交接手续的时间、地点以及应当携带的证件。双方进行验收交接时，出卖人应当出示第十一条约定的证明文件，并满足第十一条约定的其他条件。出卖人不出示证明文件或者出示的证明文件不齐全，或未满足第十一条约定其他条件的，买受人有权拒绝接收，由此产生的逾期交房责任由出卖人承担，并按照第十三条处理。

(四) 验收交接后，双方应当签署商品房交接单。由于买受人原因未能按期办理交接手续的，双方同意按照下列约定方式处理：

□

(五) 双方同意按照下列第\_\_\_\_\_种方式缴纳税费：

1. 出卖人不得将买受人缴纳税费作为交接该商品房的条件。

□

2. 买受人同意委托\_\_\_\_\_代交下列第\_\_\_\_、\_\_\_\_、\_\_\_\_、\_\_\_\_、\_\_\_\_、\_\_\_\_种税费，并在接收该商品房的同时将上述税费交给出卖人。

- (1) 专项维修资金；
- (2) 契税；
- (3) 第二十四条约定的物业服务费用；
- (4) 供暖费；

□6□\_\_\_\_\_□

3. 买受人自行向相关单位缴纳下列第\_\_\_\_、\_\_\_\_、\_\_\_\_、\_\_\_\_、\_\_\_\_、\_\_\_\_种税费，并在接收该商品房的同时向出卖人出示缴纳税费的凭据。

- (1) 专项维修资金；
- (2) 契税；
- (3) 第二十四条约定的物业服务费用；
- (4) 供暖费；

□6□\_\_\_\_\_□

## 第十六条商品房质量、装饰、设备标准的约定

- (一) 出卖人承诺该商品房使用合格的建筑材料、构配件，

该商品房质量符合国家和本市颁布的工程质量规范、标准和施工图设计文件的要求。

(二) 出卖人和买受人约定如下：

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。

买受人要求继续履行合同的，应当与出卖人另行签订补充协议。

---

□

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。

买受人不退房的或该商品房交付使用已超过\_\_\_\_日的，应当与出卖人另行签订补充协议。

---

□

3. 出卖人交付的商品房的装饰、设备标准应当符合双方约定的标准。达不到约定标准的，买受人有权要求出卖人按照下列第\_\_\_\_种方式处理：

(1) 出卖人赔偿双倍的装饰、设备差价；

具体装饰和设备标准的约定见附件六。

（三）出卖人和买受人对工程质量问题发生争议的，任何一方均可以委托有资质的建设工程质量检测机构检测，双方均有协助并配合对方检测的义务。

### 第十七条住宅保修责任

（一）该商品房为住宅的，出卖人自该商品房交付之日起，按照《住宅质量保证书》承诺的内容承担相应的保修责任。

《住宅质量保证书》承诺的保修范围和保修期限必须符合国家和北京市有关法律、法规的规定及相关标准、规程的要求。

该商品房为非住宅的，双方应当签订补充协议详细约定保修范围、保修期限和保修责任等内容。

（二）在该商品房保修范围和保修期限内发生质量问题，双方有退房约定的，按照约定处理；没有退房约定的，出卖人应当履行保修义务，买受人应当配合保修。非出卖人原因造成的损坏，出卖人不承担责任。

### 第十八条居民建筑节能措施

该商品房为住宅的，应当符合国家有关建筑节能的规定和北京市规划委员会、北京市建设委员会联合发布的《居住建筑节能设计标准》的要求。未达到标准的，出卖人应当按照

《居住建筑节能设计标准》的要求补做节能措施，并承担全部费用；因此给买受人造成损失的，出卖人应当承担赔偿责任。

---

## 第十九条建筑隔声情况

该商品房为住宅的，出卖人承诺该商品房建筑隔声情况符合《民用建筑隔声设计规范》（GBJ118-88）建筑外窗空气隔声性能分级及其检测方法（GB8485-87）隔声门（HCRJ019-98）标准，对该商品房所在地声环境状况的描述真实准确。商品房建筑设计文件所标注的建筑隔声情况和环境影响评价文件所表征的声环境状况见附件九。

商品房建筑隔声情况未达到标准的，出卖人应当按照规划设计的要求补做建筑施工隔声措施，并承担全部费用；因此给买受人造成损失的，出卖人应当承担赔偿责任。

---

## 第二十条使用承诺和风险提示

1. 买受人使用该商品房期间，不得擅自改变该商品房的用途、建筑主体结构和承重结构。除本合同、补充协议及其附件另有约定者外，买受人在使用该商品房期间有权与其他权利人共同使用与该商品房有关的共用部位和设施，并按照共用部位与共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的共用部位和设施的使用性质。

2. 出卖人承诺商品住宅不分割拆零销售；不采取返本销售或者变相返本销售的方式销售商品房；不采取售后包租或者变相售后包租的方式销售未竣工商品房。

## 第二十一条 产权登记

(一) 初始登记出卖人应当在\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日前,取得该商品房所在楼栋的权属证明。如因出卖人的责任未能在本款约定期限内取得该商品房所在楼栋的权属证明的,双方同意按照下列第\_\_\_\_\_种方式处理:

1. 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。买受人不退房的,合同继续履行,自出卖人应当取得该商品房所在楼栋的权属证明期限届满之次日起至实际取得权属证明之日止,出卖人应当按日计算向买受人支付全部已付款万分之\_\_\_\_\_的违约金。

2□\_\_\_\_\_□

(二) 转移登记1. 商品房交付使用后,双方同意按照下列第\_\_\_\_\_种方式处理:

(1) 双方共同向权属登记机关申请办理房屋权属转移登记。

(2) 买受人同意委托\_\_\_\_\_向权属登记机关申请办理房屋权属转移登记,委托费用\_\_\_\_\_元人民币(大写)。

2. 如因出卖人的责任,买受人未能在商品房交付之日起\_\_\_\_\_日内取得房屋所有权证书的,双方同意按照下列第\_\_\_\_\_种方式处理:

(1) 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。买受人不退房的,自买受人应当取得房屋所有权证书的期限届满之次日起至实际取得房屋所有权证书之日止,出卖人按日计算向买受人支付全部已



付款万分之\_\_\_\_\_的违约金。

□2□\_\_\_\_\_□

3. 如因买受人的责任造成买受人未能在商品房交付之日起\_\_\_\_\_日内取得房屋所有权证书的，由买受人承担责任。

## 第二十二条共有权益的约定

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；

4□\_\_\_\_\_□

## 第二十三条附属建筑物、构筑物的约定

双方同意该商品房的地下停车库等附属建筑物、构筑物按照以下第\_\_\_\_\_种方式处理。

1. 出卖人出卖该商品房时，该商品房附属的\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_随同该商品房一并转让。
2. 出卖人出卖该商品房时，该商品房附属的\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_不随同该商品房一并转让。

## 第二十四条前期物业服务

(一) 出卖人依法选聘的物业服务企业为：\_\_\_\_\_，资质证号

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）。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、\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_。

地上停车管理费\_\_\_\_\_，地下停车管理费\_\_\_\_\_。

（三）物业服务企业按照第\_\_\_\_\_种方式收取物业服务费。

1. 按照年收取，买受人应当在每年的\_\_\_\_月\_\_\_\_日前缴费。
2. 按照半年收取，买受人应当分别在每年的\_\_\_\_月\_\_\_\_日前和\_\_\_\_月\_\_\_\_日前缴费。
3. 按照季收取，买受人应当分别在每年的\_\_\_\_月\_\_\_\_日前、\_\_\_\_月\_\_\_\_日前、\_\_\_\_月\_\_\_\_日前和\_\_\_\_月\_\_\_\_日前缴费。

（四）物业服务内容（前期物业服务合同、临时管理规约）见附件七。买受人已详细阅读前期物业服务合同和临时管理规约，同意由出卖人依法选聘的物业服务企业提供前期物业服务，遵守临时管理规约。

## 第二十五条 专项维修资金

买受人委托出卖人代交专项维修资金的，出卖人应当自受托之日起\_\_\_\_日内，向买受人提交专项维修资金缴纳凭证。

## 第二十六条 不可抗力

因不可抗力不能按照约定履行本合同的，根据不可抗力的影响，部分或全部免除责任，但因不可抗力不能按照约定履行

合同的一方当事人应当及时告知另一方当事人，并自不可抗力事件结束之日起\_\_\_\_日内向另一方当事人提供证明。

## 第二十七条争议解决方式

本合同在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决；协商不成的，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。

第二十八条本合同自双方签字（盖章）之日起生效。双方可以根据具体情况对本合同中未约定、约定不明或不适用的内容签订书面补充协议进行变更或补充，但补充协议中含有不合理地减轻或免除本合同中约定应当由出卖人承担的责任或不合理地加重买受人责任、排除买受人主要权利内容的，仍以本合同为准。对本合同的解除，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。

第二十九条本合同及附件共\_\_\_\_\_页，一式\_\_\_\_\_份，具有同等法律效力，其中出卖人\_\_\_\_\_份，买受人\_\_\_\_\_份，\_\_\_\_\_份，\_\_\_\_\_份。

第三十条出卖人与买受人在该合同上签字、盖章后，出卖人应当在北京房地产交易管理系统上进行商品房预售合同网上联机备案，并打印联机备案表盖章后交买受人一份。

商品房预售合同联机备案手续应当在7日内完成。

## 购房合同和预售合同一样吗篇三

地址：\_\_\_\_\_

邮码： \_\_\_\_\_

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： \_\_\_\_\_

邮码： \_\_\_\_\_

电话： \_\_\_\_\_

第一条甲方经批准，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\_\_\_\_\_，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（小写\_\_\_\_\_万元）。

付款方式：乙方按甲方指定收款银行：

帐户名称：\_\_\_\_\_帐号：\_\_\_\_\_

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《房地产转让合同书》，经市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，后果自负。

第十一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。

第十二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。

代表人：\_\_\_\_\_代表人：\_\_\_\_\_

## 购房合同和预售合同一样吗篇四

甲方：

乙方：

日期：

甲、乙双方遵循自愿、公平和诚实信用的原则、经协商一致，就乙方向甲方预订《\_\_\_\_\_》商品房事宜，订立本合

同。

第一条乙方预订\_\_\_\_\_《\_\_\_\_\_》\_\_\_\_\_幢\_\_\_\_\_层\_\_\_\_\_室(以下简称该房屋)。甲方已领取该房屋商品房预售许可证(证书号:\_\_\_\_\_),并经\_\_\_\_\_测绘机构预测,该房屋建筑面积为\_\_\_\_\_平方米。该房屋定于\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日交付。

第二条乙方预订的该房屋每平方米建筑面积买卖单价为人民币\_\_\_\_\_元,乙方预订的该房屋总房价为人民币\_\_\_\_\_元,乙方采取\_\_\_\_\_方式。

第三条乙方同意签订本合同时,支付定金人民币\_\_\_\_\_元,作为甲、乙双方双方当事人订立商品房预售合同的担保,签订商品房预售合同后,乙方支付的定金转为房价款。

第四条甲、乙双方商定,预订期为\_\_\_\_\_天,乙方于\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日前到\_\_\_\_\_与甲方签订《上海市商品房预售合同》。

第五条甲方同意将发布或提供的广告、售楼书、样品所标明的房屋平面布局、结构、建筑质量、装饰标准及附属设施、配套设施等状况作为商品房预售合同的附件。

第六条在本合同的第四条约定的预订期限内,除本合同第约定的情形外,甲方拒绝签订商品房预售合同的,双倍返还已收取的定金;乙方拒绝签订商品房预售合同的,无权要求甲方返还已收取的定金。

第七条有下列情况之一,乙方拒绝签订商品房预售合同的,甲方应全额返还乙方已支付的定金。

2、甲乙双方签订本合同后、签订商品房预售合同前,由司法机关、行政机关依法限制该房屋房地产权利的。

第八条有下列情况之一，乙方拒绝签订商品房预售合同的，甲方应双倍返还乙方已支付的定金：

- 1、甲方未遵守本合同第二条、第五条约定的；
- 2、甲方未告知乙方在签订本合同前该房屋已存在的抵押、预租、查封等事实的。

第九条本协议一式\_\_\_\_\_份，甲乙双方各持\_\_\_\_\_份，\_\_\_\_\_各执一份。

甲方：\_\_\_\_\_ (签章)

\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

乙方：\_\_\_\_\_ (签章)

\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

## 购房合同和预售合同一样吗篇五

卖方（甲方）：买方（乙方）：根据中华人民共和国房屋买卖相关法律，就甲方将所有权所属的房屋出售给乙方等相关事宜，双方经协商一致，达成协议如下：

第一条甲方将自己的房屋及房屋占用范围内的土地使用权转让给乙方，房屋具体状况如下：房屋座落在\_\_\_\_\_，面积为\_\_\_\_\_平方米。房屋为砖混结构商品房，布局结构平方米，门面为\_\_\_\_\_。

第二条房屋所有权证编号：\_\_\_\_\_，房产证号：\_\_\_\_\_，土地所有权号：\_\_\_\_\_。



第三条房屋配套附属设施水、电、暖由甲方负责，室内装饰统一为水泥地面，墙壁为防水白色涂料，乙方对甲方上述转让的房地产具体情况已充分了解，自愿购买上述房地产。

第四条甲、乙双方经协商达成一致，同意上述房地产转让价格为人民币（大写）：元整。甲、乙双方同意，自本合同签订之日起，乙方分三次将房款付给甲方。具体时间为：本合同生效之日起\_\_\_\_日内乙方交付贰万元；\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日前付伍万元；其余在产权转移时全部交清。

第五条甲、乙双方同意，本合同生效后，除人力不可抗拒的因素外，甲方定于\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_-日将上述房地产交付乙方（以房产证交付为标志）。

第六条上述房地产风险责任自该房地产权利转移之日起转移给乙方。

第七条本合同生效后，甲、乙双方应按国家及本地有关规定缴纳税、费。在上述房地产权利转移前未支付的使用该房屋所发生的物业管理费、水电费、煤气、电讯费等其它费用由甲方负责支付。

第八条乙方在使用期间不得擅自改变房屋结构和使用性质，乙方对该房地产有关联的公共部位、通道和设施使用享有相应的权益承担相应的义务，并应维护公共设施 and 公共利益。乙方确认上述受让房地产的业主公约，享有相应的权利和承担相应的义务。

第九条甲方保证在上述转让的房地产交接时没有产权纠纷和财务纠纷。如上述房地产转让交接后发生交接前即存在的产权或财务纠纷，由甲方承担全部责任。

第二天至实际付款日止，利息按银行同期利率计算，逾期30天后，甲、乙双方同意按下列之一处理。

1、乙方除应支付利息外，还应按逾期未付款的3%向甲方支付违约金，合同继续履行。

2、甲方有权通知乙方单方解除合同，甲方从乙方已付款中扣除乙方应向甲方支付逾期未付款3%的违约金，余款返还给乙方，已付款不足违约金部分，乙方应在接到书面通知之日起\_\_\_\_日内向甲方支付，若乙方违约给甲方造成经济损失的，甲方实际经济损失超过乙方应支付的违约金时，实际经济损失与违约金的差额应由乙方据实赔偿。

第二天至实际交付之日止，利息按银行同期利率计算。逾期30天后，甲、乙双方同意按下列之一处理。

1、甲方除应支付利息外，还应按已收款的3%向乙方支付违约金，合同继续履行。

2、乙方有权通知甲方解除合同，甲方除应在接到书面通知之日起\_\_\_\_日内向乙方返还已支付的房款和利息（自乙方支付房款之日起至解除合同之日止）外，还应按已支付房款的3%向乙方支付违约金。若甲方违约给乙方造成经济损失的，乙方实际经济损失超过甲方应支付的违约金时，实际经济损失与违约金的差额应由甲方据实赔偿。

第十二条经甲、乙双方协商一致，本合同未尽事宜，在不违反本合同原则的前提下，可订立补充条款或补充协议，甲、乙双方订立的补充条款和补充协议及附件为本合同不可分割的一部分。本合同及其附件空格部分填写的文字与铅印文字具有同等效力。

第十三条本合同自甲、乙双方签订之日起生效。甲、乙双方在签署本合同时，具有完全民事行为能力，对各自的权利、义务清楚明白，并按本合同规定履行。

第十四条本合同适用于中华人民共和国法律、法规。甲、乙

双方在履行本合同过程中若发生争议，应协商解决。协商不能解决的，依法向人民法院起诉。