

2023年解除商品房预售合同协议书(实用10篇)

在生活中，越来越多人会去使用协议，签订协议是最有效的法律依据之一。那么合同书的格式，你掌握了吗？下面我就给大家讲一讲优秀的合同该怎么写，我们一起来了解一下吧。

解除商品房预售合同协议书篇一

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：预购商品房的位置、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

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。

商品房预售合同范本

关于商品房预售管理的通告「2016」

秦皇岛市新建商品房预售资金监管实施细则

预售房买卖合同范本

预售房屋买卖合同范本

商品房的租赁合同

商品房租赁合同【热】

商品房的借款合同

解除商品房预售合同协议书篇二

地址：_____

电话：_____

身份证号码：_____

地址：_____

电话：_____

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5050m²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
□m²□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扬州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

解除商品房预售合同协议书篇三

姓名：_____性别：_____出生：_____年____月____日

国籍：_____身份证号码：_____

第一条 甲方经批准，取得位于_____市用地面积_____m²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_____m²□土地面积□m²(其中：基底分
摊_____m²□公用分摊_____m²□其他_____m²)□

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
□m²□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：_____

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 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 本合同正本一式四份，甲乙双方、公证机关、房地产权登记机关各一份。

甲方：_____

代表人：_____年__月__日

乙方：_____

代表人：_____年__月__日

解除商品房预售合同协议书篇四

房屋编码：_____

青岛市工商行政管理局。

青岛市建设委员会制定。

特别告知。

一、本合同文本是根据有关房地产转让的法律、法规、规定制定的示范文本，印制的合同条款为提示性条款，供双方当事人约定采用。

二、购房是一种民事法律行为，涉及的标的额较大、专业性较强、法律规范较多，为更好地维护双方当事人的权益，双方签订合同时应当慎重，力求签订得具体、全面、严密。

三、在签订预售合同前，房地产开发企业应向购房人出示商品房预售许可证。预售许可证真实性、合法性及该商品房屋是否存在重复预售和被司法机关查封等权利转移受限制的情况，购房人可向该商品房屋所在地的区市房地产交易中心查阅。

四、为保护合同双方当事人的合法权益，双方可以将预售广告、售楼书约定为商品房预售合同的附件。

五、预售的商品房是房地产开发企业正在建设中的房屋（或已建成但未办理房地产权属登记证明的房屋），该房屋的面积、交房日期质量等方面都存在着不确定因素。房屋买卖双方签订前，应对下列问题予以充分了解：

1、商品房预售时房屋的建筑面积是暂测的，房屋交付时则以房屋所在地房屋、土地或房地产主管部门认定的测绘机构实测建筑面积为准。预售合同中须明确载明房屋的建筑面积、套内建筑面积、公用分摊建筑面积。暂测面积与交付时实测面积不一致，按《商品房销售管理办法》第二十条规定）处理。

[第二十条：按套内建筑面积或者建筑面积计价的，当事人应当在合同中载明合同约定面积与产权登记面积发生误差的处理方式。

合同未作约定的，按以下原则处理：

（一）面积误差比绝对值在3%以内（含3%）的，据实结算房价款。

（二）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，房地产开发企业应当在买受人提出退房之日起30日内将买受人已付房价款退还给买受人，同时支付已付房价款利息。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%部分的房价款由房地产开发企业承担，产权归买受人。产权登记面积小于合同约定面积时，面积误差比绝对值在3%以内（含3%）部分的房价款由房地产开发企业返还买受人。绝对值超出3%部分的房价款由房地产开发企业双倍返还买受人。

产权登记面积—合同约定面积。

面积误差比=_____×100%

合同约定面积。

因本办法第二十四条规定的规划设计变更造成面积差异，当事人不解除合同的，应当签署补充协议。

2、国务院发布的《建设工程质量管理条例》规定，施工单位对商品房屋的质量的保修期限为：’（一）基础设施工程、房屋建筑的地基基础工程和主体结构工程，为设计文件规定的该工程的合理使用年限。（二）屋面防水工程、有防水要求的卫生间、房间和外墙面的防渗漏，为5年。（三）供热与供冷系统，为2个采暖期、供冷期。（四）电气管线、给排水管道、设备安装和装修工程，为2年。’保修期限自竣工合格验收之日起计算。

房地产开发企业对购房人购买的商品房屋得保修责任从房屋交付之日起承担，保修期自房地产权利转移之日起，不得少于两年。

3、房屋交付使用后，房屋的主体结构质量不合格的，按国务院发布的《城市房地产开发经营管理条例》第三十二条关于’商品房交付使用后，购买人认为主体结构质量不合格的，可以向工程质量监督单位申请重新核验。经核验，确属主体结构质量不合格的，购买人有权退房。给购买人造成损失的，

房地产开发企业应当依法承担赔偿责任。’的规定处理。

六、双方履行合同发生争议的，可选择向不动产所在地人民法院起诉，也可选择向仲裁委员会申请仲裁。如果选择申请仲裁的，可向本市的仲裁委员会申请，也可向外地的仲裁委员会申请，本市的仲裁委员会全称是青岛仲裁委员会。

七、商品房预售合同签订后应及时向房地产登记机构办理商品房预售合同登记备案，以便保护合同双方当事人权益。不登记备案的预售合同，当发生重复预售、抵押等事实时不能对抗第三人。根据规定，办理登记手续，可由合同当事人双方共同办理，也可由购房人一方单独办理。

解除商品房预售合同协议书篇五

甲方：_____，身份证号：_____

丙方：_____，身份证号：_____

鉴于甲乙双方系母女关系，乙丙双方系夫妻关系，现甲乙丙三方根据《中华人民共和国民法典》等相关法律法规和司法解释的规定，自愿达成如下合同：

二、该房屋总价款为_____元，其中房屋首付款为_____元，余款_____元由银行按揭贷款支付。首付款当中丙方出资_____元，甲乙共同出资_____元；银行按揭贷款_____元由甲方一人负责偿还。

三、甲乙丙三方经友好协商一致约定，该房屋全部产权归乙方一人所有，甲丙对该房屋的出资视为对乙方的个人赠与，甲丙在任何时候，任何情况下都不得主张该房屋的所有权。

四、违约责任：甲乙丙各方应当诚信履行本合同，如有一方违约，应向守约方承担包括律师费在内的赔偿责任。

五、本合同一式三份，甲乙丙三方各执一份，具有同等法律效力，合同自三方签字后生效。

(以下内容无正文)

甲方：_____乙方：_____丙方：_____

日期：_____年_____月_____日

解除商品房预售合同协议书篇六

营业执照号码：_____资质证书号码：_____

出生年月日：_____住所(址)：_____邮编：_____

身份证/护照/营业执照号码：_____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《_____》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。

上述商品房已具备《上海市房地产转让办法》规定的预售条件，_____局已批准上市预售(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），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。

该房屋建筑设计及平面图见本合同附件二；该房屋建筑结构、装修及设备标准见本合同附件三；该房屋相关情况说明（抵押关系、租赁关系、相邻关系及小区平面布局）见本合同附件四；该房屋《前期物业管理且务合同》、《使用公约》或有关承诺书见本合同附件五。

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。

乙方的付款方式和付款期限由甲乙双方在附件一中约定明确。

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：

壹、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。

甲方如行使解除合同权的，应当书面通知乙方。

贰、_____

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。

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合同。

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(见附件四)，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

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：

壹、乙方有权单方面解除本合同。

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。

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，由此而产生的延期交房的责任由甲方承担。

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。

甲、乙双方在签署《房屋交接书》之日起_____天内，由双方依法向_____交易中心办理价格申报、过户申请手续、申领该房屋的房地产权证(小产证)。

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。

双方商定对标准的认定产生争议时，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。

第十八条

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。

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。

第二十条

甲方交付该房屋有其他工程质量问题的，乙方在保修期内有权要求甲方除免费修复外，还须按照修复费的_____倍给予补偿。

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

本合同一方按照本合同约定向另一方送达的任何文件、回复及其它任何联系，必须用书面形式，且采用挂号邮寄或直接送达的方式，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。如以挂号邮寄的方式，在摧毁邮后(以寄出的邮戳为准)第_____日将被视为已送达另一方，如以直接送达的方式送达，则于另一方签收时视作已送达。

第二十六条

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。

解除商品房预售合同协议书篇七

商品房预售合同的投资数额大、履行期限长，所以，从商品房的开工建设到交付使用往往需要很长的时间。在这段时间内，可能会由于市场行情的变化而引发商品房的价格纠纷。一方面，预售方常以建筑材料的价格上涨或房地产价格的上涨为由要求提高房价遭预购方的拒绝而形成纠纷；另一方面，预购方有时也会以房地产价格的下跌为由要求降低房价遭预售方的拒绝而形成纠纷。目前，商品房预售合同的价格纠纷占整个商品房预售合同纠纷的一半以上。由于法律对此尚没有明确规定，所以各地的处理方法不尽相同，有的按原合同的约定处理，有的按当事人分担风险的风险负担原则处理，有的按情势变更原则处理。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》中对商

商品房预售合同的价格纠纷的处理作了原则性规定。我们认为，这个《解答》对处理《城市房地产管理法》施行之后的商品房预售合同的价格纠纷亦有一定的指导意义。

由于商品房预售合同的价格纠纷的形成原因比较复杂，所以，我们认为，不可能按照一个固定的方法处理，而应当根据具体情况加以解决。

其次，应当坚持情势变更原则。情势变更原则是合同履行的一项重要原则，尽管我国现行法律中还没有明确规定这一原则，但学者们都普遍承认之，我国的审判实践也已经运用情势变更原则处理了有关纠纷。在房地产审判实践中，各地也基本上都将情势变更原则作为解决房地产纠纷的一项原则。例如，在商品房的价格因国家政策的变化、地方政府的房地产开发规划变更而引起的情况下，就可以按照情势变更原则处理价格纠纷。在运用情势变更原则处理商品房预售合同的价格纠纷时，应当特别注意正确区分情势变更与正常的市场风险的区别。

在商品房预售合同纠纷中，预售方不能交付或不按期交付商品房的纠纷也占有相当大的比例。这种纠纷的形成原因是多方面的。有的是因为预售方的建房资金不到位而引起的，有的是因为预售方将商品房转卖给第三人引起的，等等。对于这类纠纷，较难处理的问题是判定继续履行合同还是解除合同。

在预售方不能按合同交付房屋的纠纷中，多数预购方都要求预售方退还房款（解除合同）并承担违约责任。当然，也有的预购方要求预售方继续履行合同并承担违约责任。对于这类纠纷，我们认为，应当在坚持合同效力的前提下，切实维护预购方的合法权益。一方面，在预售方有能力继续履行合同的情况下，应当要求预售方继续履行合同并承担违约责任。否则，如果判定解除合同，退还房款，则可能由于预售方无力退款而使预购人的合法权益得不到保障；另一方面，在预

售方没有能力继续履行合同的情况下，而预售方又有足够的资金可以退还房款的，则可以解除合同，退还房款并承担违约责任。如果预售方既无继续履行合同的能力，又无退款的能力，法院则可以采取一定的保全措施，以保护预购方的合法权益。在这种情况下，法院应当判决解除合同，责令预售方承担违约责任，并对预售方已建的商品房或土地使用权依法进行强制拍卖，以拍卖的价款退还预购方的房款。

解除商品房预售合同协议书篇八

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、《深圳经济特区土地管理条例》和《深圳经济特区商品房产管理规定》制定。

甲方经市府国土局批准，取得位于深圳市 用地面积 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。

乙方自愿向甲方定购上述楼宇的第 幢 号（第 层）。建筑面积 ，土地面积 / （其中：基底分摊 、公用分摊 、其它 ）。

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. 其它非甲方所能控制的因素。

上述原因必须凭深圳市有关主管部门的证明文件为依据，方能延期交付使用。

甲乙双方同意上述订购之楼宇售价为： 单价 元 / ，总金额 币 千 百 十 万 千 百 十 元整（小写 万元）。

付款方式：乙方按甲方指定收款银行：

帐户名称：

分期（一次）付款（见附表一）。

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。

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。

甲方出售的楼宇须经深圳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。

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。

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。

后面的附表一、二均为本合同内容的组成部分。

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，应提请深圳市仲裁机关仲裁或深圳市中级人民法院房地产审判庭裁决。

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。

出售方： 购买方：

法定代表人： 法定代表人：

解除商品房预售合同协议书篇九

出售方（甲方）：

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：

第一部分协议书

第一条甲方经批准，取得位于_____市用地面积_____m²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x□系_____定
名_____，由甲方预售。

第二条乙方自愿向甲方订购上述楼x的第_____幢_____号（第_____层）。建筑面积_____m²□土地面积/m²□其中：基底分
摊_____m²□公用分摊_____m²□其他_____m²□□

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x售价为：____单价元/m²□
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：

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x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x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x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x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x只作____使用，在使用期间不得擅自改变

该楼x结构和用途，如有损坏应自费修缮。

乙方购置的楼x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x□乙方不许转让、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四份，甲乙双方、公证机关、房地产权登记机关各一份。

甲方：_____乙方：_____

代表：_____代表：_____

年月日年月日

解除商品房预售合同协议书篇十

出售方（甲方）：

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：

第一部分 协 议 书

第一条 甲方经批准，取得位于____市用地面积____m²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x□系____定名____，由甲方预售。

第二条 乙方自愿向甲方订购上述楼x的第____幢____号（第__层）。建筑面积____m²□土地面积/m²□其中：基底分摊____m²□公用分摊____m²□其他____m²□□

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x售价为：____单价元/m²□
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：_____

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x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x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x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x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x只作____使用，在使用期间不得擅自改变该楼x结构和用途，如有损坏应自费修缮。

乙方购置的楼x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x□乙方不许转让、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 本合同正本一式四份，甲乙双方、公证机关、房地产权登记机关各一份。

甲方：_____ 乙方：_____

代表：_____ 代表：_____

年 月 日 年 月 日