

2023年商品房预售合同三方协议(汇总8篇)

授权委托有时需要支付委托费用或报酬，作为委托人对受委托人所提供服务的回报。借款合同写作指南，让你了解合同起草要点。

商品房预售合同三方协议篇一

地址： _____

电话： _____

姓名： _____ 性别： _____ 出生： _____ 年 _____ 月 _____ 日

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：_____

代表人：_____

代表人：_____

____年____月____日

____年____月____日

商品房预售合同三方协议篇二

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
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：_____

商品房预售合同三方协议篇三

(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。

商品房预售合同三方协议篇四

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。

商品房预售合同三方协议篇五

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。

商品房预售合同三方协议篇六

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：_____

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。

商品房预售合同三方协议篇七

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 m²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

商品房预售合同三方协议篇八

（一）商品房预售的概念

商品房预售也称房屋预售，是指房地产开发企业与购房者约定，由购房者交付定金或预付款，而在未来一定日期拥有现房的房产交易行为，其实质是房屋期货买卖，买卖的只是房屋的一张期货合约，其与商品房买卖已成为我国房地产市场销售的两种主要方式。

商品房预售最早由香港立信置业公司使用，后来被各国房地产公司效仿。此后，我国的房地产销售中，也引入了商品房预售的形式，并制定相应的法律来对其进行规范、调整，如《中华人民共和国城市房地产管理法》、《城市商品房预售管理办法》、《物权法》等。

（一）未获得商品房预售许可证和无效的预售合同效力

商品房进行预售必须取得商品房预售许可证，商品房预售方应按照规定进行预售登记，取得预售许可证。无预售许可证的合同不属于完整的合同，具有一定的缺陷。

房地产开发商进行商品房预售时应当取得商品房预售许可证，这是取缔性规定的内容。商品房预售者在未取得商品房预售许可证的情况下进行预售的合同可以被认为是有效合同；相反，在商品房预购者明知商品房预购方未取得商品房预购合同的情况下签订预购合同的，合同无效。预售方明知未取得商品房预售许可证而故意隐瞒事实而与预购者进行合同的签

订，该合同属于可变更可撤销合同。

商品房预售合同无效也可能存在房开商主体资格的不合格、商品房存在物和权利的瑕疵以及一方通过欺诈、胁迫、趁人之危而签订的合同。

（二）商品房预售款收取的法律程序保障问题

我国没有一定的法律程序来维护商品房预售的合法秩序，《城市房地产管理法》对收费秩序仅做框架性规定，具体的收费细则仍没有明确，导致我国当前为商品房预售款收取没有严格的程序进行保障。预购方和预售方在商品房预售合同签订时地位的不平等，导致预购方的权利得不到及时的保障，而预售方凭借自身的优势，也容易使预购方遭受损失。例如：预售方在同预购方在签订合同时，约定合同履行期限，但在实际履行中会延迟交付商品房，造成违约，由于没有相关法律的保障，商品房预售合同的约定可能使预购方承担不必要的损失，而对于预售方来说，简单的象征性的惩罚不足以对预购方进行惩罚。再加上我国法律允许利用在开发的土地进行抵押，在预售方难以偿付相应贷款时，银行便要收回相应开发土地，这便使预购方的权利难以得到有效保障。

（一）确定商品房预售合同的价值取向

确定商品房预售合同的价值取向，不仅可以更好的保护预购者的合法权益，避免了商品房预售合同的行政管理倾向。为了更好的确定商品房预售合同的价值取向，预购方在与预售方在签订合同之时，需要明确预售方是否具备相关资质，是否拥有相关证书。在预售方通过欺诈、胁迫趁人之危等方式来同预购方签订合同的，预售方可以根据相关法律法规，申请撤销合同或者认定合同无效，并要求预售方双倍返还购房款。在预售方无法取得相关许可证明的情况下，同样可以要求解除合同并返还双倍购房款。此类对于无预售许可证的预售合同的司法救济，可以有效维护商品房预售合同中的弱势

群体——预购方，帮助其很好地维护自身合法权益，免受相关的利益侵害。此种做法可以在避免商品房预售合同登记的价值仅限于行政登记之外，有效的维护弱者的合法权益，维护法律的公平正义。

（二）完善商品房预售合同的法律保障

对于开发商利用自身的优势地位来同预购方签订商品房预售合同，容易造成预购者的损失，并且仅仅根据合同的条款对开发商进行惩处，远远起不到对开发商进行限制的作用。因此，完善商品房预售合同的法律保障，可以从制度层面解决相关问题，维护预购方的合法权益。在房开商做出如下行为时，预购者在以下条件下可以要求对方支付低于一倍已付房款的价格：商品房买卖合同订立后，出卖人未告知买受人又将房屋抵押给第三人；商品房买卖合同订立后，出卖人又将该房屋出卖给第三人。

《解释》的此项规定旨在保护预购方的合法权益，避免合同的无效和撤销导致的实际利益的损失。但在实践中，一倍的预购赔偿可能不能完全弥补预购方的损失，例如，随着物价的上涨，20xx购买的房屋，到20xx年的价格上涨的不只是一倍，特别是北上广地区。在此情况下，开发商若因房产被抵押而使预购者不能按照合同取得房产，损失的利益可能不止预购款的一倍。因此，要维护商品房预购方的合法权益，还要继续加强完善商品房预售合同的法律保障。

[1]石玉萍。浅议商品房预售合同登记的效力——以保护弱势预购人利益为视角[j].法制与社会[20xx]10

[2]刘子华。论商品房预售合同登记的法律效力——兼评预售商品房权属以预售登记为准之规定[j].中国仲裁[20xx]12