

商品房买卖合同 商品房预售买卖合同 (实用5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。合同对于我们的帮助很大，所以我们要好好写一篇合同。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

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）。

商品房买卖合同篇二

（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。

商品房买卖合同篇三

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□_____□

商品房买卖合同篇四

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。

实测套内建筑面积-预测套内建筑面积

套内建筑面积误差

比=_____×100%

预测套内建筑面积

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。

实测建筑面积-预测建筑面积

建筑面积误差比=—————×100%

预测建筑面积

3、双方自行约定：_____。

商品房买卖合同篇五

营业执照注册号：_____

企业资质证书号：_____

法定代表人：_____联系电话：_____

委托代理人：_____联系电话：_____

委托销售代理机构：_____

营业执照注册号：_____

【法定代表人】【负责人】：_____国籍：_____

【身份证】【护照】【营业执照注册号】【】：_____

出生日期：_____年__月__日，性别：_____

邮政编码：_____联系电话：_____

【法定代理人】【委托代理人】：_____国籍：_____

【身份证】【护照】【】：_____

出生日期：_____年__月__日，性别：_____

邮政编码：_____联系电话：_____

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》、《【】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现房买卖事宜达成如下协议：

第一条 项目建设依据

出卖人以【出让】【转让】【划拨】方式取得坐落（国有土地使用证的坐落）于_____地块的国有土地使用权。该地块【国有土地使用证号】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。

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

经公安行政管理部门核准，该商品房地址为：_____。该商品房为第一条规定项目中的__【幢】【座】第__层__单元__号。

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_____。

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：_____。

第五条计价方式与价款

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）。

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。

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，双方同意按以下方式进行处理：

(一) 误差比绝对值在3%以内(含3%)的, 据实结算房价款;

(二) 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, 并按银行同期存款利率支付利息。

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。

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。

第七条付款方式及期限

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。买受人可以首期支付购房总价款的___%, 其余价款可以向_____银行或住房公积金管理机构借款支付。

4、其他方式。

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；

出卖人未在规定时间内通知买受人的，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，并按照银行同期存款利率付给利息。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）

（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七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。

2□_____□

第十一条交付期限和条件

（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》和《住宅使用说明书》。

- 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；
- 3、出卖人已取得了该商品房所在楼栋的房屋权属证明；
- 4、满足第十四条中出卖人承诺的市政基础设施达到的条件；

第十二条逾期交房责任

除不可抗力外，出卖人未按照第九条约定的期限和条件将该商品房交付买受人的，按照逾期时间，分别处理。（（1）和（2）不作累加）

（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，自第九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。

第十三条交接手续

（一）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，并按照第十二条处理。

（二）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，在此期间发生的各种费用应由购房人承担，商品房毁损、灭失的风险责任也应由购房人承担。

（三）双方同意按照下列方式缴纳税费。

1、出卖人不得将买受人交纳税费作为交接该商品房的条件。

2、买受人同意委托出卖人代交下列税费，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) 第二十条约定的物业服务费用；
- (4) 供暖费；

3、买受人自行向相关单位缴纳上述各种税费，并在接收该商品房的同时向出卖人出示缴纳税费的凭据。

第十四条市政基础设施和其他设施的承诺

出卖人承诺与该商品房正常使用直接相关的市政基础设施和其他设施按照约定的日期达到下列条件：

1、市政基础设施

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□_____□

第十五条商品房质量、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，并按照银行同期存款利率支付利息，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，买受人应当与出卖人另行签订补充协议。

2、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，出卖人应当与买受人共同查验验收房，发现有其他问题的，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，并按照第十一条处理。

(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、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五。

(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。

第十六条住宅保修责任

（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。

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。

第十七条使用承诺

买受人使用该商品房期间，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、补充协议及其附件另有约定外，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共用设施设备的用途。

第十八条权属转移登记

（一）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。

（二）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、买受人自行委托他人向权属登记机关申请办理房屋权属转移登记。
- 3、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）。

（三）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，双方同意按照下列方式处理。

- 1、如因出卖人的责任，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，并按照银行同期存款利率支付利息。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，并于买受人实际取得房屋所有权证书之日起____日内向买受人支付。
- 2、如因买受人的责任，买受人自行承担相关的费用及损失。

第十九条共有权益的约定

- 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。

第二十条附属建筑物、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、出卖人声明该商品房附属的_____、_____、_____、_____不随同该商品房一并转让。

第二十一条前期物业服务（未成立业主委员会）

（一）出卖人依法选聘的物业管理企业为：_____，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）物业管理企业按照第____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）物业服务的内容和业主临时公约的内容见附件七。买受人已详细阅读附件七有关物业服务的全部内容和业主临时公约，同意由出卖人依法选聘的物业管理企业提供前期物业服务，遵守业主临时公约。

第二十二条专项维修资金

买受人委托出卖人代交专项维修资金的，出卖人应当自买受人接收该商品房之日起___日内，向买受人提交专项维修资金缴纳凭证。

买受人自行缴纳专项维修资金的，应当在商品房交付【时】
【之日起__日内】，向物业管理企业出示专项维修资金缴纳凭证。

第二十三条不可抗力

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。

第二十四条争议解决方式

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。

第二十五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。

第二十六条本合同及附件共___页，一式___份，具有同等法律效力，其中出卖人___份，买受人___份，___份，___份。