

商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释(汇总10篇)

现今社会公众的法律意识不断增强，越来越多事情需要用到合同，合同协调着人与人，人与事之间的关系。拟定合同的注意事项有许多，你确定会写吗？下面是小编帮大家整理的最新合同模板，仅供参考，希望能够帮助到大家。

商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释 篇一

合同当事人：_____

出卖人：_____

注册地址：_____

营业执照注册号：_____；资质证书
号：_____

法定代表人：_____；联系电话：_____

邮编：_____

委托代理人：_____；地址：_____

委托代理机构：_____

注册地址：_____

营业执照注册号：_____；资质证书
号：_____

法定代表人：_____；联系电话：_____

邮编：_____

买受人：_____

住所(址)：_____

【身份证】【护照】【营业执照注册号】：_____

邮编：_____；联系电话：_____

委托代理人：_____；国籍：_____

住所(址)：_____

邮编：_____；联系电话：_____

委托代理机构：_____

注册地址：_____

营业执照注册号：_____；资质证书
号：_____

法定代表人_____；联系电话：_____

邮编：_____

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国城市房地
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：

出卖人以_____方式取得位于_____、编号

为_____的地块的土地使用权，面积_____平方米，规划用途为_____，土地使用年限自_____年_____月_____日至_____年_____月_____日止。

出卖人经批准，在该地块上投资建设_____商品房。

该项目的有关批文如下：

1、《国有土地使用证》

颁发机关：_____； 编号：_____；

2、《建设工程规划许可证》

颁发机关：_____； 编号：_____；

3、《建筑工程施工许可证》

颁发机关：_____； 编号：_____。

买受人购买的商品房为【现房】【预售商品房】。

1、该商品房作为现房，出卖人已于_____年_____月_____日向武汉市城市综合开发管理办公室备案。

2、该商品房作为预售商品房，已取得武汉市城市综合开发管理办公室核发的《武汉市商品房预售许可证》，编号为武开管预售[]_____号。

买受人所购商品房为本合同第一条规定的项目中的第_____【幢】【座】_____单元_____层_____号房。

该商品房所在楼宇的主体结构为_____结构，建筑物地上层数为_____层，地下层数为_____层。

该商品房的用途为_____，层高为_____米。该商品房户型结构为_____房_____厅_____厨_____卫，封闭式阳台_____个，非封闭式阳台_____个(见附件一)。

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，公共部位与共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)。

如无特别约定，该商品房在建筑材料、设计、防火、给排水、隔音、照明、节能、车库等方面均应当符合有关的国家强制性标准的规定。_____。

2、停车场建筑面积_____平方米；

3、会所建筑面积_____平方米；

4、其它：_____。

该商品房【属于】【不属于】政府定价的商品房。

出卖人与买受人约定按下列第_____种方式计算该商品房价款：

1、按建筑面积计算，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。

出卖人：

买受人：

商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释

篇二

出卖方：_____（以下简称甲方）

法定代表人：_____

通讯地址：_____

委托代理人：_____

联系电话：_____

买受人：_____（以下简称乙方）

身份证号：_____

通讯地址：_____

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《_____》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/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；该房屋建筑结构、装修及设备标准；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）；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。

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），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），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《建设工程质量管理条例》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）。

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。

第二十二條本合同項下乙方享有的權益（房屋期權），乙方可以依法轉讓、抵押。乙方依法行使上述權利時，甲方應予協助。

第二十三條本合同一方按照本合同約定向另一方送達的任何文件、回復及其他任何聯繫，必須採用書面形式，且首先採用直接送達方式送達，直接送達不能、或者另一方在省外、國外的可採用掛號郵寄的方式，送達本合同所列另一方的地址或另一方以本條所述方式通知更改後的地址。如以直接送達的方式送達，則於另一方簽收時視為已送達；如以掛號郵寄的方式，在投郵後（以寄出的郵戳為準）第_____日將被視為已送達另一方；若郵件被退回的，可以使用我國法律所允許的其他方式送達。

第二十四條該房屋買賣過程中所發生的稅費按照法律、法規、規章的相關規定由甲、乙雙方各自承擔。

第二十五條本合同的補充條款、附件及補充協議均為本合同不可分割的部分。本合同補充條款、補充協議與正文條款不相一致的，以補充條款、補充協議為準。本合同的正文、補充條款、附件以及補充協議中的填空部分，手寫體與鉛印或者固定格式（如圖章條款）不相一致的，以手寫體為準。

本合同的未盡事宜及本合同在履行過程中需變更的事宜，雙方應通過訂立變更協議進行約定。

第二十六條甲、乙雙方在簽署本合同時，對各自的權利和義務清楚明白，並願按本合同約定嚴格履行，如一方違反本合同，另一方有權按本合同約定要求索賠。

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：

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。

_____年_____月_____日

商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释 篇三

地址：_____

电话：_____

购买方（乙方）：_____

姓名：_____

性别：_____

出生日期：_____年_____月_____日

国籍：_____

身份证号码：_____

电话：_____

地址：_____

第一条本合同依据中华人民共和国法律制定。

第二条甲方经人民政府文件批准，取得位于_____市_____地段，占地面积_____平方米的土地使用权，使用期限自_____至_____止，共计_____年，土地所有权属中华人民共和国。

甲方在上述土地兴建楼宇，属_____结构，定名为_____，由甲方出售。

第三条乙方自愿向甲方购买上述楼宇内的第_____座（幢）楼_____单元，建筑面积为_____平方米，占地（分摊面积平方米）_____平方米。由甲方于_____年_____月_____日交付乙方使用，如遇特殊原因可延期交付使用，但延期不得超过三百六十天，特殊原因是：

- 1、人力不可抗拒的自然灾害；
- 2、施工中遇到异常的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事件。

上述原因必须以市有关主管部门的证明文件为依据。

第四条甲乙双方同意上述楼宇单元售价为币仟佰拾万仟佰拾元角整。

付款方式由乙方按指定收款银行：_____

第五条乙方如未按本合同第四条第二款付款，甲方有权追索违约利息，以应付款之日起至实际付款之日止，按银行当时贷款利率计算利息。如乙方逾期三十天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，出售之款不足以清还甲方之款时，甲方可向乙方追索；如转售盈利则盈利属甲方所有。

第六条甲方如未按本合同第三条的规定将楼宇单元交付乙方使用，应按合同规定交付日第二天起至实际交付日止，以当时银行贷款利率计算利息，以补偿乙方的损失。

第七条在签订本合同时，甲方应将乙方原认购时所交付的定金退回给乙方或抵作购楼价款。

第八条甲方出售的楼宇须经市建筑质量检验部门验审合格，如质量不合格时，乙方有权提出退房，退房后甲方应将乙方付款在三十天内退回乙方。

第九条乙方在交清购楼款后，由市房管部门发给房产权证书，业主即取得出租、抵押、转让等权利。

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。

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，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。

第十条乙方所购楼宇，如发生出租、抵押、转让等法律行为，应经市公证处办理公证后，由市房产管理部门办理房产权转移、登记手续。

第十一条本合同用钢笔填写的与打字油印的文字，均具有同等效力。

第十二条本合同自签订并经市公证处公证之日起生效。

第十三条如发生纠纷，双方应本着友好精神协商解决，不能解决时，按下列第种方式解决；

- 1、向仲裁委员会申请仲裁；
- 2、依法向人民法院起诉，

本合同共页，为一式三份，甲乙双方各执一份，市公证处留存一份，均具有同等效力。

出售方（甲方）：_____

购买方（乙方）：_____

法定代表人：_____

法定代表人：_____

_____年_____月_____

商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释

篇四

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)_____

商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释 篇五

根据《中华人民共和国合同法》第十四条以及最高人民法院《关于审理商品房合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》(法释[20xx]7号)的规定,买房人在下列十二种情况下有权单方面通知卖房人解除购房合同:

因不可抗力致使不能实现购房合同目的的,买房人有权解除合同。

在履行期限届满前,房屋卖方明确表示或者以自己的行为表明不履行主要债务的,即卖方明确表示将不交付房屋的,买房人有权解除合同。

商品房买卖合同订立后,卖方未告知买方又将该房屋抵押给第三人导致买方购房合同目的不能实现的,买房人有权解除合同。

商品房买卖合同订立后,卖方又将该房屋出卖给第三人导致买方购房合同目的不能实现的,买房人有权解除合同。

卖房人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的预售许可证明的,买房人有权解除合同。

卖方故意隐瞒所售房屋已经抵押的事实,买房人有权解除合同。

卖方故意隐瞒所售房屋已出卖给第三人或者为拆迁补偿安置房屋的事实,买房人有权解除合同。

因房屋主体质量不合格不能交付使用或者交付使用后,房屋

主体质量经检验确属不合格，买房人有权解除合同。

因房屋质量问题严重影响正常居住的，买房人有权解除合同。

卖方交付使用的房屋套内建筑面积或者建筑面积与商品房买卖合同约定面积不符，合同又有约定处理方式或约定的处理方式不明确的，若面积误差比绝对值超出3%的，买受人有权解除合同，请求返还购房款及利息。

卖方迟延交付房屋，经催告后在三个月的合理期限内仍未履行的，买房人有权解除合同。

商品房买卖合同约定或者《城市房地产开发经营管理条例》第三十三条规定的办理房屋所有权登记的期限(商品房买卖合同的标的物为尚未建成房屋的，自房屋交付之日起90日;商品房买卖合同的标的物为已竣工房屋的，自合同订立之日起90日)届满后超过一年，由于卖方的原因，导致买房人无法办理房屋所有权登记的，买房人有权解除合同。

以上是商品房买房人有权解除购房合同的十二个法定理由。买房人在行使合同解除权时，要以书面方式通知卖方，合同自通知到达卖方时解除。卖方有异议的，可以请求人民法院(有仲裁协议的为仲裁机构)确认合同解除的效力。合同解除后，尚未履行的，终止履行;已经履行的，根据履行情况和合同的性质，买房人可以要求返还自己已付购房款及利息，并有权要求对方赔偿损失。个别情况下，如在上述理由3至理由7五种情况下，买房人还可以请求法院判令卖方承担不超过已付购房款一倍的赔偿责任。

因单方解除合同需要具备严格的法定条件并要遵循一定的程序，不当行使合同解除权将构成违约。因此购房者如欲解除同购房合同，应事先咨询专业律师并按律师的指导意见行使自己的权利更为稳妥。

商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释

篇六

法定代表人：_____联系电话：_____

买受人姓名：_____

身份证：_____

地址：_____

联系电话：_____

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 买受人所购商品房的基本情况

买受人购买的商品房__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，暂定名__。该商品房阳台是封闭式。

第二条 计价方式与价款

出卖人与买受人约定按下述方式计算该商品房价款：

按建筑面积计算，该商品房单价为每平方米__元，总金额__千__百__拾__万__千__百__拾__元整。

第三条 面积确认及面积差异处理

根据规定按照房地产管理局相关部门实测面积，多退少补。

第四条 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

买受人在签订本合同时，一次性付清所购房屋全部房款。

2、分期付款

第五条 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

2) 逾期超过__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__。

第六条 交付期限

出卖人在__年__月__日前，将商品房交付买受人使用：

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

2、遇政府规划变更。

第七条 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、水、电设施在房屋交付时达到使用条件
- 2、暖气设施在房屋交付后第一个采暖期达到使用条件

第八条

- 1、该商品房所在楼宇的屋面使用权归出卖人所有
- 2、该商品房所在楼宇的外墙面使用权归出卖人所有
- 3、该商品房所在楼宇的命名权归出卖人所有
- 4、该商品房所在小区的命名权归出卖人所有

第九条 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，提交仲裁委员会仲裁。

第十一条 本合同未尽事项，可由双方约定后签订补充协议。

第十二条 本合同共__页，一式__份，具有同等法律效力，合同持有情况如下：

第十三条 本合同自双方签订之日起生效。

出卖人：_____买受人：_____

____年__月__日____年__月__日

商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释 篇七

（合同编号：20075493401）

合同双方当事人：

出卖人：

注册地址： 营业执照注册号： 机构代码证： 法定代表人：
联系电话： 委托代理机构： 注册地址： 营业执照注册号：
机构代码证： 法定代表人：

买受人：

证件类型：

国籍： 联系电话： 证件号码： 联系电话： 联系地址： 共有
情况：

代理人：

国籍： 联系电话： 代表人联系地址： 根据《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国房地产管理法》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，土地面积为

亩，土地使用起始日期为，其中非商业用地终止日期为 ， 商业用地终止日期为 。 1

出卖人经批准，在上述地块上建设商品房，项目名称 。该项目的建设用地规划许可证为 号 ， 建设工程规划许可证号为 ， 规划用途为 ， 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预售商品房，预售商品房批准机关为长沙市房屋产权管理局，商品房预售许可证号为 。

买受人购买的房屋为现房，房屋所有权证号为 。

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）为本合同第一条规定的项目中的：

第 [幢][层] 号房。该商品房的用途为，属结构，该幢房屋建筑层数地上 层，地下 层。

该商品房【合同约定】【产权登记】建筑面积共套内建筑

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 计价方式及付款

出卖人与买受人约定按下列第 种方式计算该商品房价款：

- 1、按建筑面积计算，该商品房单位为（元，总金额（元）。
- 2、按套内建筑面积计算，该商品房单价为每平方米总金额元。
- 3元）。

2

第五条 预售款监管

该商品房的预售款监管机构：，预收款监管账户名称为，账号为。预售款应按法律法规的有关规定监管使用。

买受人应当按合同约定如期足额将房价款缴入上列预售款监管帐户。买受人采用现金直接支付给出卖人房价款的，出卖人收到款项后应及时缴入上列预售款监管帐户。

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

首付款（含定金）元于合同签订之日一次性支付。

2、银行按揭付款

首付款（含定金）元于支付，剩余房款壹拾伍万采用银行按揭方式支付。

因买受人的原因导致买受人未能获得贷款或获得贷款少于申请贷款数额的，出卖人同意买受人在 日内，以自有资金或其他方式支付，并不承担本合同第七条约定的违约责任。

因出卖人的原因导致买受人未能获得贷款或获得贷款少于申

请贷款数额的，买受人可以选择以下第 种方式：

(1) 合同继续履行，具体付款方式和付款期限另行协商，并签订补充协议。

(2) 买受人权解除本合同。

的，买受人可以单方面解除合同，但应书面通知出卖人，出卖人应当在收到 买受人书面通知日内将房价款（包括利息，利息按中国人民银行公布的同期存款利率计算）全部退还给买受人。

3、其他方式

首付款（含定金） 元于本合同签订之日支付。合同签订之后三十日内应付元，剩余房款的支付。

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。

第八条 面积确认及面积差异处理

根据当事人选择的计价方式，本条规定以面积）为依照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。

4

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，提出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。

2. 双方自行约定： 。

第九条 房屋室内层高及差异处理方式

买受人所购房屋的室内层高为 米，若房屋实际交付时室内层高低于该约定，双方同意按如下方式处理：

本合同所述房屋室内层高是指上下两层楼面或楼面与地面之间的垂直距离。

商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释 篇八

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，则出卖人承担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，但不构成犯罪的情形，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。

商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释 篇九

何时采用新版合同?看楼盘《销售许可证》领取时间

日前，市房管局发出“关于启用20xx版《商品房买卖合同示范文本》及调整相关业务工作的通知”（以下简称《通知》）。

《通知》明确：自20xx年1月1日以后取得《商品房预售许可证》进行预售，或取得《商品房现售备案证明书》后进行现售的房地产开发项目，均使用20xx版《商品房买卖合同示范文本》订立合同。之前已预售或现售的房地产开发项目继续使用原合同文本订立合同。

据悉，为了维护购房者权益，相比旧版合同，20xx新版《商品房买卖合同示范文本》中很多条款都是强制性规定，开发商将不能再利用附加协议予以否定。新版合同根据市场情况，分为预售合同和现售合同，其中，“竣工并验收合格”作为判断现售房的标准。

不少购房者关心，采用新版《商品房买卖合同》的时间节点如何判断?记者了解到，按照《通知》规定，是否采用新版《商品房买卖合同》，要看该楼盘拿到《商品房预售许可证》的具体时间。“某楼盘是在20xx年10月份拿到的《商品房预售许可证》，购房者虽在20xx年的2月份买房，签订的仍旧还是旧版购房合同。只有买20xx年1月1日以后拿到预售许可证的楼盘，才能享受新版购房合同带来的权益保护。”市房管局相关负责人提醒。

新版合同有哪些亮点?

交房前购房者有权进行查验

据悉，明年开始，新版《商品房买卖合同》将正式启用，20

多页的内容条款，从源头上规避可能造成购房纠纷的风险，与旧版合同相比，更注重保护购房者合法权益。

法学博士、清华大学法学院副教授□20xx年版《商品房买卖合同》文本修订专家组成员程啸介绍，在新版合同中，对商品房的基本情况、商品房价款、商品房交付条件与交付手续、面积差异处理方式、规划设计变更等内容分列十章，进行详细说明。其中，在房屋基本情况的章节中，除充实“房屋基本情况”的内容外，还新增了“抵押情况”、“房屋权利情况”，对于保护购房者的合法权益，避免纠纷具有很大的益处。

新版合同中，明确规定了两个交付条件，即已经过建设工程竣工验收备案，有相关的证明文件；并取得了房屋的测绘报告。在办理交付手续前，购房者有权对房屋进行查验，开发商不得以缴纳相关税费或者签署物业管理文件作为买受人查验和办理交付手续的前提条件。新版合同针对查验时发现的不同类型的房屋质量问题规定了不同的措施。如是地基基础和主体结构有问题，则表明房屋质量存在严重缺陷，购房者可以无须经过修复阶段，即行解约，并可请求赔偿损失；如是地基基础和主体结构外的房屋质量问题，则应当先修复或更换，若还不行，则可以解约；装饰装修及设备不符合标准的，则应修理、更换或赔偿，不能解约；如果是空气质量或隔音不达标的，由于关涉购房者健康问题，可先要求整改，不行的可以解约。

如何防堵预售款挪用？

多项业务分离避免“猫腻”

预售款挪用，向来是个颇具争议的话题。《通知》对预售资金缴存方式、预售资金查验方式予以调整，并强化了预售合同登记备案工作。

根据《通知》要求□20xx年1月1日起所有网签《商品房买卖合同》的，开发企业应根据与预购人约定的购房付款方式及期限等做好缴款计划；预购人应按照合同约定的付款方式及期限将预售款直接存入监管账户。开发企业不得另设账户收存商品房预售款。除按认购书约定收取的定金外，网签合同前开发企业一律不得收取预售房款。对于已收取的购房定金，在双方正式签约后，开发企业应及时将其转为首付款存入监管账户。

据悉，此前关于预售款监管也有明确规定，要求开发商将预售款打到监管账户中，“专款专用”。但由于我市商品房预售资金的查验、预售合同的登记备案、预售商品房抵押权预告登记等业务是结合在一起办理的，可能导致在办理抵押登记贷款期间，因贷款办理不畅等原因，而延误了预售合同的登记备案，推迟了预售款查验时间。“因此出现购房者虽然交了首付款，但因为银行审批不及时，开发商借机不到房管局备案，在开发商资金出现问题后，已售房屋却被法院查封、预售资金被另账收存和挪用的情况。”

内申请资金查验，并应当在签订商品房预售合同之日起30日内办理预售合同登记备案，两者同时进行，互不影响。若未在期限内申请资金查验或办理预售合同登记备案的，数字房产系统将自动上锁，暂停企业办理其他相关业务。”该负责人强调，“此外，预售合同登记备案与预售商品房抵押权预告登记也是分开办理，如果银行贷款在一个月批不下来要先办理备案，如果银行贷款在一个月内办下来，业务可以合并办理。”

“之前多项业务合并办理，原本是想减轻企业负担，方便企业办事，没想到在执行过程中会出现一些监管漏洞，调整后，虽然麻烦一点，工作量增加了不少，但可以避免购房者的权益受损。”该负责人说。

商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释 篇十

-删除《建设工程质量监督报告》。

本报讯（记者蒋悦飞 通讯员 穗房宣）本报昨日文章《广州买楼网签近期接近于0》报道新版商品房合同可能存在的问题，得到广州市房管局的关注和认可。昨日广州市房管局召开新闻发布会，公布7月6日以来的3天时间，“阳光家缘”网上正式签约14份。新版商品房买卖合同涉及的交楼三条，环保验收条款维持原状，消防验收标准修改为“公安消防部门出具的《建设工程消防验收合格意见书》或备案凭证”，删除《建设工程质量监督报告》。

“与20xx版商品房买卖合同的交房条件相比，20xx版商品房买卖合同最大的特点之一就是严格了开发商的交房条件。”广州市房管局新闻发言人黄文波表示，欢迎社会各界多提宝贵意见。

关于个别媒体反映开发商提出交房时取得商品房的《建设工程质量监督报告》、《建设工程消防验收合格意见书》和《环保验收合格证》有困难的问题，黄文波一一作出解释。

关于环保验收问题：黄文波表示，“交房前，商品房须取得环保部门意见是一定要严格执行的”。

关于排水许可证：根据水务部门意见，在交房时取得排水许可证是可以办到的。同时，20xx版商品房买卖合同第十五条列明的资料中并非必须要《环保验收合格证》，而是“环保部门出具的认可文件或准许使用文件”。对于个别项目办理《环保验收合格证》确有困难的，持环保部门认可文件或准许使用文件也可视为符合交房条件。

关于消防验收问题，20xx版商品房买卖合同将第十五条中

的(四)公安消防部门出具的《建设工程消防验收合格意见书》修改为(四)公安消防部门出具的《建设工程消防验收合格意见书》或备案凭证。