

商品房买卖合同和商品房买卖合同预售 商品房预售买卖合同(汇总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。那么合同应该怎么制定才合适呢？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。

商品房买卖合同和商品房买卖合同预售篇一

[摘要]买受人在购买预售商品房后承担了较大风险，为保障买受人的利益、维护交易安全，法律对商品房预售进行了特别的规制。我国法律除了规定强制性的商品房预售许可制度外，还规定了商品房预售合同登记备案制度。

天津预售商品房合同备案的作用及法律效力是什么呢？什么是商品房预售合同？商品房预售合同是指商品房预售方和预购方双方约定，预售方在约定时间内将建成的商品房所有权转移于预购方，预购方向预售方交付定金或部分房款并按期接受商品房的书面协议。

买受人在购买预售商品房后承担了较大风险，为保障买受人的利益、维护交易安全，法律对商品房预售进行了特别的规制。我国法律除了规定强制性的商品房预售许可制度外，还规定了商品房预售合同登记备案制度。

《中华人民共和国城市房地产管理法》第四十四条规定：商品房预售人应当按照国家有关规定将预售合同报县级以上政府房产管理部门和土地管理部门登记备案。

商品房预售登记备案的作用在于：

1、商品房预售合同备案登记属于一种特殊的不动产登记，即

为保全一项以将来发生不动产物权变动为目的的请求权而为的登记。

2、预售项目只有符合法律规定的预售条件，预售合同才能进行登记备案。登记备案前，登记部门会对开发商所售房屋的相关材料进行全面查阅，这是对开发商和预售项目合法性审查的一道屏障。

3、商品房预售备案登记使得买受人的请求权具有了对抗第三人的效力。房地产开发企业不得再将经过预售登记的房屋出售或抵押，如果开发商将经过预售登记的房屋出售或设定抵押给第三人，该第三人不能通过登记获得所有权，该抵押权也不能对抗预售登记的买受人。这就防止了开发商的一房二卖。

4、预售合同未办理登记备案手续的，不能办理房屋产权权属变更手续。预售合同备案登记作为前置程序，一定程度上保证了交易安全。

目前，我国法律法规及相关规章均明确规定了商品房预售合同登记备案制度，但对于该登记备案制度的性质与效力并未具体规定。学界对此亦无定论。但一般认为，商品房预售合同登记备案属于一种特殊的不动产登记，国外称预告登记或预登记，即为保全一项以将来发生不动产物权变动为目的的请求权而为的登记。一般不动产登记的权利是不动产物权，例如所有权、抵押权等。而预告登记发生时物权尚不存在，物权变动是将来发生的行为，故所登记的权利仍是一种请求权（债权），登记的内容是将来请求发生物权变动。

房屋买受人在商品房预售合同中的权利、房屋是否被查封、房产证是真的还是假的等等，总的来说，只要在行政服务中心房管窗口签订了买卖合同，那您可以基本放心啦，卖方的人也好，房产的权利限制也好，工作人员都帮你检查过了，都没有问题。

还有一点，在房管窗口签订了买卖合同后，卖方则不能再和第三方再次签订买卖合同了，因为房管局的电脑里有了备案了，如果您和卖方的合同不撤销，则卖方永远不能再将此房卖给第三人了。

我们这儿所称的签订买卖合同，在行业也称为二手房合同备案。

提醒一：

如果您购买的房屋属市区范围内，并且您们的买卖未通过中介成交，则您和卖方带好双方身份证、卖方的房产证、土地证至行政服务中心房管1至4号窗口签订合同并进行现场备案，并在经过备案并打印的合同上买卖双方签字认可。

提醒二：

如果买卖双方经有备案资质的中介机构达成交易的，可由中介机构操作人员直接在中介公司进行签订合同并进行合同备案。经过中介机构备案后，则在过户时，不需要重新进行备案了。目前，江阴具备合同备案的中介公司共有六家，分别是联众、联丰、五星、瑞德、嘉和、天鸿六家房产中介。

提醒三：

只有城区范围内的二手房，才是到行政服务中心的房管窗口来办理过户的，非城区范围的，至各乡区房管所办理过户手续。

下面是二手房合同备案的相关知识：

1、二手房合同为什么要备案

依据建设部、中国人民银行《关于加强房地产经纪管理、规

范交易结算资金账户管理有关问题的通知》（建住房〔20xx〕321号）并结合江阴市实际情况，二手房买卖合同进行备案，旨在进一步规范我市二手房交易市场行为，保障二手房交易安全，提高二手房交易的透明度。

2、二手房合同备案的核心内容是什么

我市市区范围内的二手房买卖合同，均须网上备案。买卖双方在申请转移登记申请时，必

须提供经过网上备案的二手房买卖合同。

3、什么是网上备案

网上备案是指二手房交易当事人委托房地产中介机构或登记机构工作人员登录二手房网上备案系统，在线录入《二手房买卖合同》的相关条款内容，并联机将合同打印，在合同上签字盖章的行为。经过备案的二手房买卖合同信息，市民可在江阴房产信息网上通过输入买受人姓名和合同备案号进行查验备案信息。

4、进行网上备案有什么好处

可以维护买卖双方的正当权益，《办法》要求市区范围内的二手房买卖行为，均须进行网上备案，目的就是有效防止购房人误购查封房产、防止一房多卖、避免房地产经纪人违规操作等情形的发生。

5、网上备案会很麻烦吗

网上备案是个全新的操作模式，有个熟悉的过程，二手房交易双方当事人只要按要求提交有效证件，填写相关材料即可，具体操作由经过培训的中介人员或行政服务中心房管窗口工作人员来完成，应该说还是很便利的。

6、如何申请网上备案

目前我市在部分中介机构试点实施网上备案服务，其他有意向的中介机构可向市住房保障和房产管理局房产管理科提出申请。

7、如何进行网上备案

操作员凭电脑密钥登陆备案系统后，输入拟转让房屋所有权证号、房屋所有权人姓名后提交，按备案系统提示进行网上备案。

8、双方自行成交的可以申请网上备案吗如何进行操作

可以，双方自行成交的，可由行政服务中心房管窗口的工作人员提供网上备案服务。

9、网上备案后，当事人需变更或注销《二手房屋买卖合同》怎么办

合同在系统上进行提交后即视为网上备案完成。如在申请办理转移登记之前，二手房买卖双方需对合同进行变更或注销的，合同双方当事人可携带相关证件至行政服务中心房管窗口办理，由中介机构撮合成交的，需中介机构人员同时到场。

10、二手房交易当事人在进行网上备案时应注意哪些事项

(1) 二手房交易当事人应认真阅读有关网上备案的文件；

(3) 网上备案后，二手房交易当事人可根据合同备案登记号，通过江阴房产信息网对网上备案情况进行核实。

应及时至我市住房保障和房产管理局房产管理科或产权监理处投诉。

12、备案的实施日期是什么时间

自20xx年12月28日起，市区范围内申请办理二手房转移登记手续的，必须将二手房买卖合同进行备案。

这里要着重提醒大家的是，备案后的二手房买卖合同办理注销和变更的流程：

上面已经提到，自20xx年12月28日始，我市市区范围内国有土地上的房屋买卖合同，均需进行网上备案。在备案后，如果合同需注销或变更，则买卖双方当事人需携相关资料至行政服务中心房管窗口进行申请办理（如在中介机构进行签约备案，则中介机构工作人员需共同到场）。

在办理时，可先至房产信息网的“政务指南”频道中的“表格下载”中，下载相应的表格

（二手房买卖合同备案变更登记申请表、二手房买卖合同备案注销登记申请表），将申请表内信息填写完毕后，买卖双方携本人身份证明原件、原经过备案的买卖合同、申请表等资料至房管窗口办理。

要提醒大家的是，如二手房买卖合同非中介机构签约备案（是在房管窗口工作人员备案的），则由买卖双方共同提出申请，如合同是中介机构签约备案操作，则需买卖双方、中介机构工作人员三方一起至行政服务中心房管窗口进行申请办理。

在填表过程中，需要注意：1、表格内的经纪机构意见一栏，请在至行政服务中心房管窗口申请前，提前填好，并加盖经纪机构公章；2、表格内的申请人签章栏一栏内的转让人和接收人的签章，必须由当事人在行政服务中心房管窗口工作人员签证下，当面签字；3、此业务，必须当事人（如有中介的，中介机构工作人员也需到场）共同前来办理；4、如买卖合同

是对买方进行变更，如原买方基础上需增加配偶等共有人，请申请时，携带能证明家庭关系的证件资料（如户口本、结婚证等）。

商品房买卖合同和商品房买卖合同预售篇二

合同编号：

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____²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xx□系____定名____，由甲方预售。

第二条乙方自愿向甲方定购上述xx的第____幢____号（第____层）。建筑面积____²，土地面积²（其中：基底分摊____²、公用分摊____²、其他____²）。

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xx售价为：____单价元2，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xx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xx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xx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xx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xx只作____使用，在使用期间不得擅自改变该xx结构和用途，如有损坏应自费修缮。

乙方购置的xx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xx□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

返

商品房买卖合同和商品房买卖合同预售篇三

与该商品房有关的抵押情况为以下第_____种。（其中2和3可以同时选择）

- 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：_____。

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。

商品房买卖合同和商品房买卖合同预售篇四

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。

该商品房只作_____使用，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_____。

商品房买卖合同和商品房买卖合同预售篇五

在通常的商品房按揭纠纷中，一般存在着四个合同，即商品房买卖合同、按揭贷款合同，通过购房人与按揭银行签订的抵押贷款合同中的抵押、回购的具体条款加以确定的抵押担

保合同和保证担保合同。审理商品房按揭纠纷案件，必须首先明确这些合同及其体现的法律关系之间的关系。

司法实践中，普遍的观点认为，按揭合同是购房合同的从合同，不具有独立性，随主合同的变更、消灭而变更、消灭。

（一）按揭合同不应是购房合同的从合同。首先，合同目的相对独立。按揭合同的目的是借贷资金，购房合同的目的是购买房屋，两合同追求的目的并不具有依附性，是各自独立的。其次，两者所生之债务的范围不具有依附性。从合同所生之债务以主合同所生之债务为发生依据和限额，而按揭合同所生的债务可单独产生，双方是相对独立的。第三，购房合同的无效、可撤销并不必然导致按揭合同的无效、可撤销，只会影响到按揭合同的抵押担保标的物发生变化，并不实质影响到资金借贷关系。银行贷出资金，主要考虑的是购房人的资信状况，即使购房合同有瑕疵，导致抵押担保存在问题，但如购房人资信并未下降或又能提供其他担保，则并不影响银行资金安全，银行也不会必然要求解除按揭合同，银行、购房人对按揭合同的解除有选择权。从合同的相对性原则出发，应确认这两个合同是相互独立的。

（二）抵押担保合同、保证担保合同应是借款合同的主合同，以借款合同的存在为前提。但应明确，该主合同是银行与购房人之间签订的借款合同，而非购房人与开发商签订的购房合同。

（三）购房合同通常与抵押担保合同、保证担保合同无关，但如购房合同无效，特别是买卖的标的物属不得抵押的财产，购房人与开发商恶意串通以损害银行利益，以合法形式掩盖非法目的等情形，则将导致这两个担保合同无效。

房地产价值巨大，不应轻易解除合同，使购房者能够转嫁市场风险。同时合同解除后，亦可能使经合法登记的享有优先受偿权的按揭银行的利益遭受损失。考虑到其标的物价值大，

影响大，涉及当事人复杂，各方利益重叠，标的物又成抵押标的，对于涉及按揭的商品房买卖合同不能轻易解除。但也有人认为，应参照香港法律，存在按揭合同的购房合同不经银行同意不得解除，这在外资银行中是一种普遍看法。笔者不同意这种看法。因为英美法中，按揭是转让所有权的担保，在未清偿完债务前，与所有权有关的一切不动产权益都属银行，发生诉讼时银行是以房地产所有人的名义进行诉讼，未经银行同意当然不能解除合同，使所有权发生转移。而我国的按揭实质上是抵押担保，开发商享有在建工程的所有权，在预售登记后购房人享有房屋的期待所有权，这两种权利共同指向的标的物同为按揭合同中的抵押标的物，开发商、购房人同意将该标的物抵押给按揭银行，同意按揭银行享有优先受偿权，共同作出抵押的意思表示，应为按揭合同的实质上的共同抵押人。解除合同实质上是在共同抵押人之间发生权利转移，并不影响银行的优先受偿权，双方当然可以行使权利，解除合同。但考虑到按揭合同的特殊性，在解除合同上要更加慎重。

在下列情形下，购房者的利益遭受了重大损害，可允许购房者解除预售合同：

- 1、发展商迟延交楼，在购房者起诉要求解约时起1年内不能竣工交楼的。此种迟延交楼严重违约，且1年内都不能交楼，购房者无法入住，严重损害订约目的，应依法解约。
- 2、发展商货不对板，所交付的房屋楼层与原约定严重不符，此时可予解除合同。但对于朝向有所变更，应视情况而定。如改变的朝向更有利于居住，通风采光更好，则合同目的尚可达到，不足以构成根本违约，可通过违约金给付等手段加以调整，不宜解约。对于发展商交付的房屋面积缩水或面积加大，如超过原约定面积3%的，视为严重违约，可予解约，但如购房人已入住，从实际出发也不宜再解除。可通过调解，让开发商承担责任，对少面积则退还价款，多面积则由发展商主动放弃该部分价款或以成本价收取。未超过原约定面

积3%的，应视为建房过程中存在的正常误差，可通过调整购房款项加以解决。对于交付的房屋中提供的装修与约定不符的，鉴于装修是房屋的附合物，并非房屋主体，装修不符可通过评估后予以补偿，以给付违约金方式调整，不宜解除合同。

3、房屋质量存在问题，应视不同情况加以认定：如房屋仅存在轻微瑕疵，如漏水、凹凸不平等问题，可通过修补、给付违约金方式补偿业主损失，不应仅因违反合同中的一般性条款就解除合同。对于房屋存在严重质量问题，将足以影响居住者的人身安全，经有权鉴定机关确认后，可视为其不能满足居住目的，可予解除合同。

4、发展商以提供银行按揭为优惠，指定按揭银行为购房者提供贷款，嗣后又无法办妥按揭手续提供贷款。此时鉴于按揭贷款是购房者购房的先决条件，款项的交付是合同的重要条件，不能提供贷款将导致购房者给付不能，且购房者对按揭银行无选择权，其无过错，故应视为合同目的不能达到，可以解除合同。但如果是购房者自行选择按揭银行，则开发商对按揭贷款不能办妥无过错，不应解除合同，应给购房者一定宽限期来缓解资金困难。

5、对于购房者主张开发商所建房屋环境与广告宣传不符而要求解约的，应区分不同情况来对待。如广告用语只是用“鸟语花香”、“人间仙境”等一般描述性用语，应视为对环境的感性宣传，无实际约束力，不应因此予以解约；如广告用语使用明确承诺，如“附近一百米内有名校”等等，则如未符合，一般情况只应视为违约，不应解除合同，因合同的居住目的尚能达到；但如该广告要约非常明确，如“可入广州户口”，却又未能履行，而购房者的购房目的不仅为居住，还因受广告内容吸引，有强烈意愿要求满足广告要约的内容，此时应视为合同目的不能达到，对此种情况可以解除合同。

购房合同解除后，如何处理按揭合同呢？鉴于两者是联系紧

密的相互独立的合同，在购房合同解除后，按揭合同并非必然解除，而应充分尊重当事人的意愿。如果银行、购房人均不主张解除按揭合同，则不应解除。如银行主张解除，但购房人能另行提供等额担保，并无严重违约也不应解除合同。如购房人主张解除合同，银行不同意，则应分情况考虑：1. 如银行是发展商指定，提供按揭是购房人购房的前提条件，则银行与开发商关系紧密，其有监管款项用途之责，现合同目的不能实现，可认为银行违反了对合同项下的实质内容的严格遵守，另外购房人拒交贷款本息，也已严重违约，且此时购房人有严重对抗情绪，继续履行合同已无实际意义，可判决解约。2. 如按揭银行是购房人自行寻找，与开发商无紧密联系，现借款已履行完毕，借款合同目的已达到，因按揭银行无过错，只是购房人违约，在银行不同意解约的情况下，应尊重守约方意愿，不应解约。如果按揭银行、购房人均同意解除合同，则应尊重当事人协商一致的意愿，可一并解除按揭合同。3. 如果事先合同有约定，解除按揭合同需经银行同意，则应尊重约定，一般不应予以解除。但在烂尾楼的情况下，考虑到合同基础的严重丧失，可由法院参照情势变更原则予以解除合同。

解除了预售购房合同和按揭合同，必然涉及到款项的返还。商品房预售按揭中，款项的去向是银行贷款给购房者，购房者向开发商交纳购房款。根据合同的相对性原则，权利人只能向其有合同关系或法定关系特定人主张权利，因此对于款项的返还，应为：

- 1、开发商向购房者返还全部购房款，包括购房者自付款项和从银行贷款所获得的款项。
- 2、购房者向按揭银行返还所借款项本息，但应扣除其已偿还的款项本息。开发商如签署了回购担保等保证条款，则应对其承担连带清偿责任。

对于因烂尾楼而解除合同，如按揭银行是发展商指定，在款

项的返还时，应考虑到银行作为发展商的开户银行，控制资金流向，其未尽到监控义务，对烂尾楼的产生有一定责任，可在款项返还时，适当减少违约金、利息等小业主的支付款项，平衡各方利益。

在款项返还过程中，也要注意维护按揭银行的利益，按揭的标的物是尚未建好的房屋，购房人尚未取得产权，其抵押的标的物严格意义上的产权还属开发商，购房人享有的是一种物权性质的债权，将此种权利进行抵押，开发商也同意在事实上将其享有的在建工程的产权抵押给银行，可认为这种抵押是一种事实上的共同抵押。因此，无论是否解除合同，将房屋的权利配置给开发商还是购房人，都不应影响银行的优先受偿权。在贷款本息未归还之前，房屋的抵押登记备案不应解除，开发商如果另行出售要经按揭银行的同意，否则取得抵押物所有权的受让人必须依有关司法解释代替债务人清偿债务，使抵押权消灭，银行对售房款享有优先受偿权。可考虑开发商向购房者返还的款项中，对属于银行本息数额内部分，将其视为抵押物的变价，银行可实现优先受偿。