# 2024年商品房买卖合同预售合同编号查询(优秀11篇)

来源：网络 作者：雪海孤独 更新时间：2024-12-30

*随着法律观念的日渐普及，我们用到合同的地方越来越多，正常情况下，签订合同必须经过规定的方式。合同的格式和要求是什么样的呢？下面是我给大家整理的合同范本，欢迎大家阅读分享借鉴，希望对大家能够有所帮助。商品房买卖合同预售合同编号查询篇一甲、乙双...*

随着法律观念的日渐普及，我们用到合同的地方越来越多，正常情况下，签订合同必须经过规定的方式。合同的格式和要求是什么样的呢？下面是我给大家整理的合同范本，欢迎大家阅读分享借鉴，希望对大家能够有所帮助。

**商品房买卖合同预售合同编号查询篇一**

甲、乙双方于\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日签订了编号为no：\_\_\_\_\_\_\_\_\_的《\_\_\_\_\_\_\_\_\_市外销商品房预售契约》/《\_\_\_\_\_\_\_\_\_市商品房买卖合同》(下称“该契约”)。现双方经友好协商，达成如下一致意见：

1.甲方同意按本协议约定的时间及条件与乙方处理相关事宜，依该契约的约定，甲方应向乙方返还双倍定金、已付房价款及相应利息共计人民币\_\_\_\_\_\_\_\_元，除尚未归还之银行贷款外，甲方需向乙方实际支付人民币\_\_\_\_\_\_\_\_元。银行贷款部分款项共计\_\_\_\_\_\_\_\_元由甲方\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日直接返还予贷款银行，并向乙方提供银行的收据，做为乙方与银行解除借款合同的依据。

2.双方同意甲方按照下列期限，分期将除银行贷款部分外的购房款直接支付给乙方。

(1)\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日之前，甲方向乙方支付\_\_\_\_\_\_%计\_\_\_\_\_\_\_\_\_元直接返还款项。

(2)\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日之前，甲方向乙方支付\_\_\_\_\_\_%计\_\_\_\_\_\_\_\_\_元直接返还款项。

(3)\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日之前，甲方向乙方支付款项计\_\_\_\_\_\_\_\_\_元，以及交付返还全部银行贷款后银行所提供的收据。

3.乙方如系以银行抵押贷款方式支付部分房价款的，自本协议签署之日起至该契约正式注销之日，每月应向贷款银行支付的抵押贷款月均还款(下称“月均还款”)，由甲方支付，乙方给予必要的配合，且乙方无须再向甲方归还。

4.甲方按本协议第2条第(6)款约定执行完毕后，双方另行签订解约协议解除该契约。自该契约解除后，乙方不再对该契约项下的房屋及其相关建筑享有任何权利，甲方有权另行处置该契约项下房产。在该契约解除之前，如果乙方不再要求退房、解约的，可与甲方另行协商。

5.甲方向乙方支付全款计\_\_\_\_\_\_\_\_\_元之后，并且双方签订解除该契约的文件生效后，乙方应授权甲方至\_\_\_\_\_\_\_\_\_市国土资源与房屋管理局(下称“房地局”)办理该契约注销登记手续之全部所需文件(包括签署递交房地局的解约协议、返还甲方开具的付款票据和合同等)。

6.甲乙双方同意该契约之注销登记手续于甲方向乙方支付完毕全部直接返还款项后15日内办理。

7.本协议自双方签字之后甲方向乙方所支付首批还款计\_\_\_\_\_\_\_\_\_元到达乙方账户开始生效，壹式陆份，甲乙双方各持叁份。

甲方(盖章)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_乙方(盖章)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

代表(签字)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_代表(签字)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

**商品房买卖合同预售合同编号查询篇二**

合同双方当事人:。

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国城市房地产管理法》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。【土地使用权出让合同号】【土地使用权划拨批准文件号】【划拨土地使用权转让批准文件号】为\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。该地块土地面积为\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_，规划用途为\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_，土地使用年限自\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日至\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_日。出卖人经批准，在上述地块上建设商品房，【现定名】【暂定名】\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。建设工程规划许可证号\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_，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【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\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第五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】为依据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。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、双方自行约定：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。2、双方同意按以下原则处理：面积误差比绝对值在3%以内的，据实结算房价款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。

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\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。2、分期付款\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。3、其他方式\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

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。2.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

人支付违约金。买受人要求继续履行合同的，合同继续履行，自本合同第八条规定的最后交付期限的第二天起至实际交付之日止，出卖人按日向买受人支付已交付房价款万分之\_\_\_\_\_\_项中的比率)的违约金。2.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_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。\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第十一条交接。商品房达到交付使用条件后，出卖人应当书面通知买受人办理交付手续。双方进行验收交接时，出卖人应当出示本合同第八条规定的证明文件，并签署房屋交接单。所购商品房为住宅的，出卖人还需提供《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》。出卖人不出示证明文件或出示证明文件不齐全，买受人有权拒绝交接，由此产生的延期交房责任由出卖人承担。由于买受人原因，未能按期交付的，双方同意按以下方式处理：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第十二条出卖人保证销售的商品房没有产权纠纷和债权债务纠纷。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，由出卖人承担全部责任。

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第十三条出卖人关于装饰、设备标准承诺的违约责任。出卖人交付使用的商品房的装饰、设备标准应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按照下述第\_\_\_\_\_\_种方式处理：1.出卖人赔偿双倍的装饰、设备差价。2.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。3.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第十四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.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_3.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_4.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_5.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。如果在规定日期内未达到使用条件，双方同意按以下方式处理：1.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_3.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

价款退还给买受人，并按已付房价款的\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_%赔偿买受人损失。2.买受人不退房，出卖人按已付房价款的\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_%向买受人支付违约金。3.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

**商品房买卖合同预售合同编号查询篇三**

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）。

**商品房买卖合同预售合同编号查询篇四**

营业执照注册号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

企业资质证书号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

法定代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

邮政编码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

委托代理人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

邮政编码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

委托代理机构：\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

法定代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

邮政编码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

买受人(以下简称乙方)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

姓名：\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

国籍：\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

邮政编码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

姓名：\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

国籍：\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

邮政编码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

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。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，是。

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2;该房屋建筑结构、装修及设备标准见本合同附件3;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)见本合同附件4;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5.

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(含附件3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\_\_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1中约定明确。

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2)，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4)，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3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3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《建筑工程质量管理条例》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5)。

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。

第二十三条本合同一方按照本合同约定向另一方送达的任何文件、回复及其他任何联系，必须采用用书面形式，且首先采用直接送达方式送达，直接送达不能、或者另一方在省外、国外的可采用挂号邮寄的方式，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。如以直接送达的方式送达，则于另一方签收时视为已送达;如以挂号邮寄的方式，在投邮后(以寄出的邮戳为准)第\_\_\_\_\_\_\_\_\_日将被视为已送达另一方;若邮件被退回的，可以使用我国法律所允许的其他方式送达。

第二十四条该房屋买卖过程中所发生的税费按照法律、法规、规章的相关规定由甲、乙双方各自承担。

第二十五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分。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。本合同的正文、补充条款、附件以及补充协议中的填空部分，手写体与铅印或者固定格式(如图章条款)不相一致的，以手写体为准。

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。

第二十六条甲、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：(不选定的划除)。

1、向\_\_\_\_\_\_\_\_\_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，\_\_\_\_\_\_\_\_\_各执壹份。

甲方(签字)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_乙方(签字)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

**商品房买卖合同预售合同编号查询篇五**

商品房预售合同是以建造中的房屋为标的物的，属于买卖合同的一种，但商品房预售合同与一般买卖合同又有所不同。

在合同法中，预约合同是当事人约定将来订立一定合同的合同；本合同是为了履行预约合同而订立的合同。预约合同与本合同具有不同的性质和法律效力。预约合同当事人的义务是订立本合同，所以，当事人一方只能请求对方订立合同，而不能依预约的本合同内容请求对方履行。商品房预售合同在成立之时；房屋并不存在或尚未建成，所以带有“预售”的字样，但商品房预售合同绝不是预约合同。因为：在商品房预售合同中，预售方与预购方关于房屋的坐落与面积、价款的交付方式与期限、房屋的交付期限、房屋的质量、违约责任等都有明确的规定，双方无须将来另行订立一个房屋买卖合同，即可以按照商品房预售合同的规定直接履行，并办理房屋产权过户登记手续，达到双方的交易目的。

商品房预售合同的标的物是尚不存在或尚未建成的房屋，所以，房屋的交付期限一般都很长。但将商品房预售合同称之为期货买卖合同是错误的。所谓期货买卖合同，是指期货交易所为进行期货交易而制订的统一规定商品的等级或证券的种类和数量、交货期限和地点等的合同，通常采用“标准合同”形式。期货买卖合同具有如下主要特征：

（2）期货买卖的标的是合同本身，而不是期货买卖合同中所约定的货物；

（4）期货买卖的商品必须具备数量大、价格波动大、便于储存、易于标准化等条件，如粮食、石油、钢材等。

第二，商品房预售合同的标的物是商品房，而不是合同本身；

第三，商品房预售合同的目的在于获取房屋，不具有套期保值和价格发现的功能；第四，由于房屋的面积、坐落、单元等方面存在着诸多的差别，不具有标准化的特征，所以在国际惯例上，房屋不是期货交易的商品，不能用于期货交易。

可见，商品房预售合同不是期货买卖合同。明确商品房预售合同不是期货买卖合同，可以避免利用商品房预售合同进行变相的期货交易，以维护房地产市场交易秩序。

在民法中，附期限的合同是指以一定的期限到来作为合同效力开始或终止根据的合同。如果所附期限是作为合同效力开始的根据，则该期限为延缓期限；如果所附期限是作为合同效力终止的根据，则该期限为解除期限。在附延缓期限的合同中，合同已经成立，但没有发生法律效力，双方当事人都不需要履行自己的义务，也都没有权利请求对方履行义务。只是在期限到来时，双方当事人才开始履行义务；在附解除期限的合同中，合同不仅已经成立，而且已经发生法律效力，双方都已经开始履行自己的义务。在期限到来时，双方当事人不再履行义务，合同终止。在商品房预售合同中，双方约定在将来的一定期限交付房屋，这里确实存在一定的“期限”，但这种期限绝不是附期限合同中的“期限”。因为：

其二，如果将商品房预售合同中的“期限”作为附期限合同中的延缓期限，则商品房预售合同虽然已经成立，但还没有发生法律效力，只在期限到来时，商品房预售合同才发生法律效力。这样，作为预售方就不能要求预购方支付一定的定金或房款。显然，这也不符合商品房预售合同的要求。可见，商品房预售合同并不是附期限的买卖合同。商品房预售合同中的“期限”是一种履行期限，是当事人履行义务的具体时间。

在商品房预售合同中，预购方于多数情况下是分期支付房屋的价款，这种作法类似于分期付款买卖，但它不是分期付款买卖合同。其原因有三：

三是分期付款买卖合同的功能在于出卖方向买受方融资，以满足买受方资金不足的需要。而商品房预售合同的功能在于买受方向出卖方融资，以满足出卖方资金不足的需要。

综上所述，商品房预售合同不是预约买卖合同、期货买卖合同、附期限买卖合同、分期付款买卖合同。如果从法律上为商品房预售合同定性，则商品房预售合同属于远期交货合同。所谓远期交货合同，是合同双方当事人在合同中约定在将来的一定期间内交货的合同。这类买卖合同仅是在交货期限方面与一般买卖合同有所区别，而在合同的订立、货物价格的确定、履行地点等方面与一般买卖合同没有任何差别。当事人必须在合同规定的期限交货，否则即应承担违约责任。

价格纠纷的处理。

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。

不能交付或不按期交付商品房纠纷的处理。

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。

**商品房买卖合同预售合同编号查询篇六**

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\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

**商品房买卖合同预售合同编号查询篇七**

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。

**商品房买卖合同预售合同编号查询篇八**

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从合同，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。

**商品房买卖合同预售合同编号查询篇九**

1、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。

2、声称受到不可抗力事件影响的一方应尽可能在最短的时间内通过书面形式将不可抗力事件的发生通知另一方，并在该不可抗力事件发生后\_\_\_\_\_\_\_\_\_日内向另一方提供关于此种不可抗力事件及其持续时间的适当证据及合同不能履行或者需要延期履行的书面资料。声称不可抗力事件导致其对本合同的履行在客观上成为不可能或不实际的一方，有责任尽一切合理的努力消除或减轻此等不可抗力事件的影响。

3、不可抗力事件发生时，双方应立即通过友好协商决定如何执行本合同。不可抗力事件或其影响终止或消除后，双方须立即恢复履行各自在本合同项下的各项义务。如不可抗力及其影响无法终止或消除而致使合同任何一方丧失继续履行合同的能力，则双方可协商解除合同或暂时延迟合同的履行，且遭遇不可抗力一方无须为此承担责任。当事人迟延履行后发生不可抗力的，不能免除责任。

4、本合同所称\"不可抗力\"是指受影响一方不能合理控制的，无法预料或即使可预料到也不可避免且无法克服，并于本合同签订日之后出现的，使该方对本合同全部或部分的履行在客观上成为不可能或不实际的任何事件。此等事件包括但不限于自然灾害如水灾、火灾、旱灾、台风、地震，以及社会事件如战争（不论曾否宣战）、动乱、罢工，政府行为或法律规定等。

**商品房买卖合同预售合同编号查询篇十**

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

**商品房买卖合同预售合同编号查询篇十一**

乙方(买方)：\_\_\_\_\_\_\_。

甲、乙双方就房屋买卖事项，经协商一致，达成以下合同条款：

一、甲方自愿将坐落在---市--区---园六---号楼房(单元--号楼房(建筑面积---米)楼房出卖给乙方。

二、双方议定上述房地产及附属建筑物总价款为人民币----大写肆拾叁--万元整；大写肆拾叁--万元整；即人民币小写--元。

三、乙方于----年--月--日向甲方支付定金：大写贰--万元整，即小写--元。

四、乙方于----年--月--日第二次付款大写叁--万元整，即小写--元。

五、经甲乙双方同意，甲方于----年---月--14日将该楼房购房合同及楼房一并交付给乙方所有，乙方届时将剩余款项一并付给乙方(乙方在付款时，为确保在以后的房产过户顺利，将暂时暂扣叁仟元购房款，小写3000.00元，待该楼房的房产证顺利过户给乙方时，乙方再把此叁仟元款项付给甲方)。

六、甲方保证该房产合法、权属清楚、有合法的土地使用权(已交纳土地出让金)。甲方保证在该楼过户时积极提供协助，若因甲方原因造成产权不能过户的，产生的一切费用及法律后果由甲方承担。

八、届时该房产应无任何担保、抵押、房产瑕疵，无人租住、使用；无欠账，如电话费、水电费、物业管理费、取暖费、网费、有线电视费等。

九、本合同签订后，如一方违反本合同条款，该方应向对方支付----元的违约金；一方如不能按规定交付房产或按规定支付房款，每逾期一日，应向对方支付五十元罚金，逾期--日视为毁约；如因政府及银行规定，本合同涉及房产手续客观上不能办理过户或银行不能办理按揭导致合同解除，不适用本条款。

十、经双方确认，---年--月--日前，乙方把剩余购房款一次性付给甲方时，甲方届时将该楼房及全部楼房钥匙和此楼购楼的售楼合同及购楼收据全部一并交给乙方。交付该房产时甲方不得损坏该房产的结构、地面和墙壁及不适移动的物件。

十一、双方违约责任如下：甲方如违反本协议，则双倍返还乙方所付购楼款项。乙方如违反本协议，返还乙方所付购楼款项。则甲方不予退还购楼订金。

十二、附加条款：---。

甲方(卖方)：

身份证号：\_\_\_\_\_\_\_。

住址：\_\_\_\_\_\_\_。

电话：\_\_\_\_\_\_\_。

乙方(买方)：\_\_\_\_\_\_\_。

身份证号：\_\_\_\_\_\_\_。

住址：\_\_\_\_\_\_\_。

电话：\_\_\_\_\_\_\_。

丙方(见证人)：\_\_\_\_\_\_\_。

身份证号：\_\_\_\_\_\_\_。

住址：\_\_\_\_\_\_\_。

电话：\_\_\_\_\_\_\_。

签定日期：----年--月--日

签定地点：\_\_\_\_\_\_\_。

身份证号：\_\_\_\_\_\_身份证号：\_\_\_\_\_\_。

联系电话：\_\_\_\_\_\_联系电话：\_\_\_\_\_\_。

根据《中华人民共和国合同法》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房屋达成如下协议：

平方米，公共部位与公用房屋分摊建筑面积平方米。

第二条计价方式与价款出卖人与买受人约定按下述第种方式计算该房屋价款：

1.按建筑面积计算，该房屋单价为(币)每平方米元，总金额(币)千百拾万千百拾元整。

2.按套内建筑面积计算，该房屋单价为(币)每平方米元，总金额(币)千百拾万千百拾元整。

3.按套(单元)计算，该房屋总价款为(币)千百拾万千百拾元整。

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)逾期超过日后，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的违约金。

第四条交付期限出卖人应当在年月日前，依照国家和地方人民政府的有关规定，将具备下列第种条件，并符合本合同约定的房屋交付买受人使用：

1.该房屋经验收合格。

2.该房屋经综合验收合格。

3.该房屋经分期综合验收合格。

4.该房屋取得商品住宅交付使用批准文件。

1.按逾期时间，分别处理(不作累加)。

(2)逾期超过日后，买受人有权解除合同。买受人解除合同的，出卖人应当自买受人解除合同通知到达之日起天内退还全部已付款，并按买受人累计已付款的%向买受人支付违约金。买受人要求继续履行行合同的，合同继续履行，自本合同第八条规定的最后交付期限的第二天起至实际交付之日止，出卖人按日向买受人支付已交付房价款万分之的违约金。

第五条交接。

房屋达到交付使用条件后，出卖人应当书面通知买受人办理交付手续。双方进行验收交接时，出卖人应当出示本合同第八条规定的证明文件，并签署房屋交接单。所购房屋为住宅的，出卖人还需提供《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》。出卖人不出示证明文件或出示证明文件不齐全，买受人有权拒绝交接，由此产生的延期交房责任由出卖人承担。

第六条出卖人保证销售的房屋没有产权纠纷和债权债务纠纷。因出卖人原因，造成该房屋不能办理产权登记或发生债权债务纠纷的，由出卖人承担全部责任。

1.买受人退房，出卖人在买受人提出退房要求之日起日内将买受人已付房价款退还给买受人，并按已付房价款的%赔偿买受人损失。

2.买受人不退房，出卖人按已付房价款的%向买受人支付违约金。

第七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房屋的建筑主体结构、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房屋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房屋有关联的公共部位和设施的使用性质。

第八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，按下述第种方式解决：

1.提交仲裁委员会仲裁。

2.依法向人民法院起诉。

第九条本合同未尽事项，可由双方约定后签订补充协议(附件四)。

第十条合同附件与本合同具有同等法律效力。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。

第十一条本合同连同附件共页，一式份，具有同等法律效力，合同持有的情况如下：出卖人份，买受人份，份。

第十二条本合同自双方签订之日起生效。自本合同生效之日起30天内，由出卖人向申请登记备案。

出卖人(签章)：\_\_\_\_\_买受人(签章)：\_\_\_\_\_。

【法定代表人】：\_\_\_\_\_【法定代表人】：\_\_\_\_\_。

【委托代理人】：\_\_\_\_\_(签章)【委托代理人】：\_\_\_\_\_(签章)。

签订日期：\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_日签订日期：\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_日

本文档由范文网【dddot.com】收集整理，更多优质范文文档请移步dddot.com站内查找