# 预售合同(二十二篇)

来源：网络 作者：梦里花落 更新时间：2025-03-07

*商品房买卖合同预售 商品房买卖合同 预售合同一地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_邮码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_购买方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_...*

**商品房买卖合同预售 商品房买卖合同 预售合同一**

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

邮码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

购买方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

姓名：

性别：

出生：年月日

国藉：

身份证号码：

地址：

邮码：

电话：

分协议书

第一条甲方经批准，取得位于\_\_\_\_市用地面积\_\_\_\_㎡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定购上述楼宇的第\_\_\_\_幢\_\_\_\_号。建筑面积\_\_\_\_㎡，土地面积/㎡。

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/㎡，总金额\_\_\_\_币\_\_\_\_千\_\_\_\_百\_\_\_\_十\_\_\_\_万\_\_\_\_千\_\_\_\_百\_\_\_\_十\_\_\_\_元。

付款方式：乙方按甲方指定收款银行：

账户名称：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_帐号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

分期付款

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××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。

甲方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_乙方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

代表：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_代表：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

年月日年月日

**商品房买卖合同预售 商品房买卖合同 预售合同二**

合同编号：

出卖人：

买受人：

中华人民共和国住房和城乡建设部

中华人民共和国国家工商行政管理总局

目 录

说 明

专业术语解释

第一章 合同当事人

第二章 商品房基本状况

第三章 商品房价款

第四章 商品房交付条件与交付手续

第五章 面积差异处理方式

第六章 规划设计变更

第七章 商品房质量及保修责任

第八章 合同备案与房屋登记

第九章 前期物业管理

第十章 其他事项

说 明

1.本合同文本为示范文本，由中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国国家工商行政管理总局共同制定。各地可在有关法律法规、规定的范围内，结合实际情况调整合同相应内容。

2.签订本合同前，出卖人应当向买受人出示《商品房预售许可证》及其他有关证书和证明文件。

3.出卖人应当就合同重大事项对买受人尽到提示义务。买受人应当审慎签订合同，在签订本合同前，要仔细阅读合同条款，特别是审阅其中具有选择性、补充性、修改性的内容，注意防范潜在的市场风险和交易风险。

4.本合同文本中选择内容、空格部位填写内容及其他需要删除或添加的内容，双方当事人应当协商确定。中选择内容，以划√方式选定;对于实际情况未发生或双方当事人不作约定时，应当在空格部位划×，以示删除。

5.出卖人与买受人可以针对本合同文本中没有约定或者约定不明确的内容，根据所售项目的具体情况在相关条款后的空白行中进行补充约定，也可以另行签订补充协议。

6.双方当事人可以根据实际情况约定本合同原件的份数，并在签订合同时认真核对，以确保各份合同内容一致;在任何情况下，出卖人和买受人都应当分别至少持有一份合同原件。

专业术语解释

1.商品房预售：是指房地产开发企业将正在建设中的取得《商品房预售许可证》的商品房预先出售给买受人，并由买受人支付定金或房价款的行为。

2.法定代理人：是指依照法律规定直接取得代理权的人。

3.套内建筑面积：是指成套房屋的套内建筑面积，由套内使用面积、套内墙体面积、套内阳台建筑面积三部分组成。

4.房屋的建筑面积：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2.20m以上(含2.20m)的永久性建筑。

5.不可抗力：是指不能预见、不能避免并不能克服的客观情况。

6.民用建筑节能：是指在保证民用建筑使用功能和室内热环境质量的前提下，降低其使用过程中能源消耗的活动。民用建筑是指居住建筑、国家机关办公建筑和商业、服务业、教育、卫生等其他公共建筑。

7.分割拆零销售：是指房地产开发企业将成套的商品住宅分割为若干部分分别出售给买受人的销售方式。

8.返本销售：是指房地产开发企业以定期向买受人返还购房款的方式销售商品房的行为。

9.售后包租：是指房地产开发企业以在一定期限内承租或者代为出租买受人所购该企业商品房的方式销售商品房的行为。

商品房买卖合同

(预 售)

出卖人向买受人出售其开发建设的房屋，双方当事人应当在自愿、平等、公平及诚实信用的基础上，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》等法律、法规和规章的规定，就商品房买卖相关内容协商达成一致意见，签订本商品房买卖合同。

第一章 合同当事人

出卖人： 平乐东森投资有限公司

通讯地址： 平乐县平乐镇同乐新区(平乐汽车站门面)

邮政编码： 542400

营业执照注册号： 91450330ma5n18mm4n

企业资质证书号： 4503l0324

法定代表人： 顾松林 联系电话：

委托代理人： × 联系电话： ×

委托销售经纪机构： ×

通讯地址： ×

邮政编码： ×

营业执照注册号： ×

经济机构备案证明号： ×

法定代表人： × 联系电话： ×

买受人：

代表人：

国籍：

证件类型：【身份证】证号：

出生日期： 年 月 日，性别：

通讯地址：

邮政编码： 联系电话：

代理人类型：

国籍：

证件类型： 证号：

出生日期： 年 月 日，性别：

通讯地址：

邮政编码： 联系电话：

第二章 商品房基本状况

第一条 项目建设依据

1.出卖人以【出让】方式取得坐落于 平乐县平乐镇同乐新区汽车站旁东森广场 地块的建设用地使用权。该地块 土地使用权出让合同号 为 平乐土出字20\_017号 ，土地使用权面积为 16715.99 平方米。买受人购买的商品房(以下简称该商品房)所占用的土地用途为 零售商业城镇住宅用地 ，土地使用权终止日期为 2025 年 12 月 6 日。

2.出卖人经批准，在上述地块上建设的商品房项目核准名称为 平乐东森广场 ，施工许可证号为 ，建设工程规划许可证号为 。

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 商品房基本情况

1.该商品房的规划用途为 商业 。

2.该商品房所在建筑物的主体结构为 钢筋混凝土 ，建筑总层数为 层，其中地上 层，地下 层。

3.该商品房为第一条规定项目中的第 栋 层 号。房屋竣工后，如房号发生改变，不影响该商品房的特定位置。该商品房的平面图见附件一。

4.该商品房的房产测绘机构为 广西北斗星测绘科技有限公司 ，其预测建筑面积共 平方米，其中套内建筑面积 平方米，分摊共有建筑面积 平方米。该商品房共有共用部位见附件二。

该商品房层高为 米，有 个阳台，其中 个阳台为封闭式， 个阳台为非封闭式。阳台是否封闭以规划设计文件为准。

第四条 抵押情况

与该商品房有关的抵押情况为 未抵押 。

抵押类型： × ，抵押人： × ，

抵押权人： × ，抵押登记机构： × ，

抵押登记日期： × ，债务履行期限： × 。

抵押权人同意该商品房转让的证明及关于抵押的相关约定见附件三。

第五条房屋权利状况承诺

1.出卖人对该商品房享有合法权利;

2.该商品房没有出售给除本合同买受人以外的其他人;

3.该商品房没有司法查封或其他限制转让的情况;

4. × ;

5. × 。

如该商品房权利状况与上述情况不符，导致不能完成本合同网签备案或房屋所有权转移登记的，买受人有权解除合同。买受人解除合同的，应当书面通知出卖人。出卖人应当自解除合同通知送达之日起15日内退还买受人已付全部房款(含已付贷款部分)，并自买受人付款之日起，按照 4.9 %(不低于中国人民银行公布的同期贷款基准利率)计算给付利息。给买受人造成损失的，由出卖人支付已付房价款一倍的赔偿金。

第三章 商品房价款

第六条 计价方式与价款

出卖人与买受人约定按下述第 种方式计算该商品房价款：

1.按照建筑面积计算，该商品房单价为每平方米 人民币 (币种) 0 元，总价款为 人民币 (币种) 0 元(大写 × 元整)。

2.按照套内建筑面积计算，该商品房单价为每平方米 人民币 (币种) 元，总价款为 人民币 (币种)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元(大写\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元整)。

4.按照套计算，该商品房总价款为 人民币 (币种) 0 元(大写\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元整)。

4.按照 × 计算，该商品房总价款为 × (币种) × 元。

第七条 付款方式及期限

(一)签订本合同前，买受人已向出卖人支付定金 人民币 (币种)\_\_\_\_\_\_\_\_元(大写\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元整)，该定金于 本合同签订 时 抵作 商品房价款。

(二)买受人采取下列第 种方式付款：

1.一次性付款。买受人应当在 年 月 日前支付该商品房全部价款。

2.分期付款。买受人应当在 年 月 日前分 期支付该商品房全部价款，首期房价款\_\_\_\_\_\_\_\_\_(币种)\_\_\_\_\_\_\_\_元(大写\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元整)应当于 年 月 日前支付。

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

3.贷款方式付款： 。买受人应当在 年 月 日前支付首期房价款\_\_\_\_\_\_\_\_\_(币种)\_\_\_\_\_\_\_\_元(大写\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元整)，占该商品房全部价款的\_\_\_\_\_%。

余款\_\_\_\_\_\_\_\_\_(币种)\_\_\_\_\_\_\_\_元(大写\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元整)向\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(贷款机构)申请贷款支付。

4.其他方式：

(三)出售该商品房的全部房价款应当存入商品房预售资金监管账户，用于本工程建设。

该商品房的预售资金监管机构为 桂林银行股份有限公司平乐支行 ，预售资金监管账户名称为 平乐东森投资有限公司 ，账号为 。

该商品房价款的计价方式、总价款、付款方式及期限的具体约定见附件四。

第八条 逾期付款责任

除不可抗力外，买受人未按照约定时间付款的，双方同意按照下列第 1 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 60 日之内，买受人按日计算向出卖人支付逾期应付款万分之 1.00 的违约金。

(2)逾期超过 60 日(该期限应当与本条第(1)项中的期限相同)后，出卖人有权解除合同。出卖人解除合同的，应当书面通知买受人。买受人应当自解除合同通知送达之日起 7 日内按照累计应付款的 5.00 %向出卖人支付违约金，同时，出卖人退还买受人已付全部房款(含已付贷款部分)。

出卖人不解除合同的，买受人按日计算向出卖人支付逾期应付款万分之 50.00 (该比率不低于第(1)项中的比率)的违约金。

本条所称逾期应付款是指依照第七条及附件四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、 × 。

第四章 商品房交付条件与交付手续

第九条 商品房交付条件

该商品房交付时应当符合下列第1、2、 、 项所列条件(可多选)：

1.该商品房已取得建设工程竣工验收备案证明文件;

2.该商品房已取得房屋测绘报告;

3. × ;

4. × 。

该商品房为住宅的，出卖人还需提供《住宅使用说明书》和《住宅质量保证书》。

第十条 商品房相关设施设备交付条件

(一)基础设施设备

1.供水、排水：交付时供水、排水配套设施齐全，并与城市公共供水、排水管网连接。使用自建设施供水的，供水的水质符合国家规定的饮用水卫生标准，

× ;

2.供电：交付时纳入城市供电网络并正式供电，

× ;

3.供暖：交付时供热系统符合供热配建标准，使用城市集中供热的，纳入城市集中供热管网，

× ;

4.燃气：交付时完成室内燃气管道的敷设，并与城市燃气管网连接，保证燃气供应，

× ;

5.电话通信：交付时线路敷设到户;

6.有线电视：交付时线路敷设到户;

7.宽带网络：交付时线路敷设到户。

以上第1、2、3项由出卖人负责办理开通手续并承担相关费用;第4、5、6、7项需要买受人自行办理开通手续。

如果在约定期限内基础设施设备未达到交付使用条件，双方同意按照下列第 1 种方式处理：

(1)以上设施中第1、2、3、4项在约定交付日未达到交付条件的，出卖人按照本合同第十二条的约定承担逾期交付责任。

第5项未按时达到交付使用条件的，出卖人按日向买受人支付 1.00 元的违约金;第6项未按时达到交付使用条件的，出卖人按日向买受人支付 1.00 元的违约金;第7项未按时达到交付使用条件的，出卖人按日向买受人支付 1.00 元的违约金。出卖人采取措施保证相关设施于约定交付日后 90.00 日之内达到交付使用条件。

(2) × 。

(二)公共服务及其他配套设施(以建设工程规划许可为准)

1.小区内绿地率： 年 月 日达到 使用标准 ;

2.小区内非市政道路： 年 月 日达到 使用标准 ;

3.规划的车位、车库： 年 月 日达到 使用标准 ;

4.物业服务用房： 年 月 日达到 使用标准 ;

5.医疗卫生机构： 年 月 日达到 ;

6.幼儿园： 年 月 日达到 ;

7.学校： 年 月 日达到 ;

8. × ;

9. × 。

以上设施未达到上述条件的，双方同意按照以下方式处理：

1.小区内绿地率未达到上述约定条件的， 出卖人有责任按要求完成 。

2.小区内非市政道路未达到上述约定条件的， 出卖人有责任按要求完成 。

3.规划的车位、车库未达到上述约定条件的， 出卖人有责任按要求完成 。

4.物业服务用房未达到上述约定条件的， 出卖人有责任按要求完成 。

5.其他设施未达到上述约定条件的， × 。

关于本项目内相关设施设备的具体约定见附件五。

第十一条 交付时间和手续

(一)出卖人应当在 年 月 日前向买受人交付该商品房。

(二)该商品房达到第九条、第十条约定的交付条件后，出卖人应当在交付日期届满前 10 日(不少于10日)将查验房屋的时间、办理交付手续的时间地点以及应当携带的证件材料的通知书面送达买受人。买受人未收到交付通知书的，以本合同约定的交付日期届满之日为办理交付手续的时间，以该商品房所在地为办理交付手续的地点。

× 。

交付该商品房时，出卖人应当出示满足第九条约定的证明文件。出卖人不出示证明文件或者出示的证明文件不齐全，不能满足第九条约定条件的，买受人有权拒绝接收，由此产生的逾期交付责任由出卖人承担，并按照第十二条处理。

(三)查验房屋

1.办理交付手续前，买受人有权对该商品房进行查验，出卖人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。

2.买受人查验的该商品房存在下列除地基基础和主体结构外的其他质量问题的，由出卖人按照有关工程和产品质量规范、标准自查验次日起 60 日内负责修复，并承担修复费用，修复后再行交付。

(1)屋面、墙面、地面渗漏或开裂等;

(2)管道堵塞;

(3)门窗翘裂、五金件损坏;

(4)灯具、电器等电气设备不能正常使用;

(5) × ;

(6) × 。

3.查验该商品房后，双方应当签署商品房交接单。由于买受人原因导致该商品房未能按期交付的，双方同意按照以下方式处理：

(1) ×

(2) ×

第十二条 逾期交付责任

除不可抗力外，出卖人未按照第十一条约定的时间将该商品房交付买受人的，双方同意按照下列第 1 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 60 日之内(该期限应当不多于第八条第1(1)项中的期限)，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全部房价款万分之 1.00 的违约金(该违约金比率应当不低于第八条第1(1)项中的比率)。

(2)逾期超过 60 日(该期限应当与本条第(1)项中的期限相同)后，买受人有权解除合同。买受人解除合同的，应当书面通知出卖人。出卖人应当自解除合同通知送达之日起15日内退还买受人已付全部房款(含已付贷款部分)，并自买受人付款之日起，按照 4.9 %(不低于中国人民银行公布的同期贷款基准利率)计算给付利息;同时，出卖人按照全部房价款的 0.01 %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，出卖人按日计算向买受人支付全部房价款万分之 1.00 (该比率应当不低于本条第1(1)项中的比率)的违约金。

2. × 。

第五章 面积差异处理方式

第十三条 面积差异处理

该商品房交付时，出卖人应当向买受人出示房屋测绘报告，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 4 种方式处理。

1.根据第六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，买受人有权解除合同。

买受人解除合同的，应当书面通知出卖人。出卖人应当自解除合同通知送达之日起15日内退还买受人已付全部房款(含已付贷款部分)，并自买受人付款之日起，按照 %(不低于中国人民银行公布的同期贷款基准利率)计算给付利息。

买受人选择不解除合同的，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

预测套内建筑面积

2.根据第六条按照建筑面积计价的约定，双方同意按照下列原则处理：

(1)建筑面积、套内建筑面积误差比绝对值均在3%以内(含3%)的，根据实测建筑面积结算房价款;

(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，买受人有权解除合同。

买受人解除合同的，应当书面通知出卖人。出卖人应当自解除合同通知送达之日起15日内退还买受人已付全部房款(含已付贷款部分)，并自买受人付款之日起，按照 %(不低于中国人民银行公布的同期贷款基准利率)计算给付利息。

买受人选择不解除合同的，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。实测建筑面积小于预测建筑面积时，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

预测建筑面积

(3)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。

3.根据第六条按照套计价的，出卖人承诺在房屋平面图中标明详细尺寸，并约定误差范围。该商品房交付时，套型与设计图纸不一致或者相关尺寸超出约定的误差范围，双方约定如下：

× 。

4.双方自行约定：

(1)售房单价保持不变，实际成交总价款按产权登记机关备案核准的套内建筑面积调整，多退少补，不计利息;任何一方不得以面积差异为由要求解除合同。

(2)自出卖人通知买受人结算房款之日起 15日内双方结算，结清应退或应补的房款。结清应退或应补的房款后，方可办理交接房手续。一方不按上述期限履行付款义务的，每日按应付款项的4.9%(不低于中国人民银行公布的同期贷款基准利率)计算给付利息。

第六章 规划设计变更

第十四条 规划变更

(一)出卖人应当按照城乡规划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。

双方签订合同后，涉及该商品房规划用途、面积、容积率、绿地率、基础设施、公共服务及其他配套设施等规划许可内容经城乡规划主管部门批准变更的，出卖人应当在变更确立之日起10日内将书面通知送达买受人。出卖人未在规定期限内通知买受人的，买受人有权解除合同。

(二)买受人应当在通知送达之日起15日内做出是否解除合同的书面答复。买受人逾期未予以书面答复的，视同接受变更。

(三)买受人解除合同的，应当书面通知出卖人。出卖人应当自解除合同通知送达之日起15日内退还买受人已付全部房款(含已付贷款部分)，并自买受人付款之日起，按照 4.9 %(不低于中国人民银行公布的同期贷款基准利率)计算给付利息;同时，出卖人按照全部房价款的 0.01 %向买受人支付违约金。

买受人不解除合同的，有权要求出卖人赔偿由此造成的损失，双方约定如下：

因以上变更导致合同另行签订补充协议的，该商品房单价不变，按变更后实际面积计算房款及其他税费，合同其他条款不变 。

第十五条 设计变更

(一)双方签订合同后，出卖人按照法定程序变更建筑工程施工图设计文件，涉及下列可能影响买受人所购商品房质量或使用功能情形的，出卖人应当在变更确立之日起10日内将书面通知送达买受人。出卖人未在规定期限内通知买受人的，买受人有权解除合同。

(1)该商品房结构形式、户型、空间尺寸、朝向;

(2)供热、采暖方式;

(3) × ;

(4) × ;

(5) × 。

(二)买受人应当在通知送达之日起15日内做出是否解除合同的书面答复。买受人逾期未予以书面答复的，视同接受变更。

(三)买受人解除合同的，应当书面通知出卖人。出卖人应当自解除合同通知送达之日起15日内退还买受人已付全部房款(含已付贷款部分)，并自买受人付款之日起，按照 4.9 %(不低于中国人民银行公布的同期贷款基准利率)计算给付利息;同时，出卖人按照全部房价款的 0.01 %向买受人支付违约金。

买受人不解除合同的，有权要求出卖人赔偿由此造成的损失，双方约定如下：

因以上变更导致合同另行签订补充协议的，该商品房单价不变，按变更后实际面积计算房款及其他税费，合同其他条款不变。

第七章 商品房质量及保修责任

第十六条 商品房质量

(一)地基基础和主体结构

出卖人承诺该商品房地基基础和主体结构合格，并符合国家及行业标准。

经检测不合格的，买受人有权解除合同。买受人解除合同的，应当书面通知出卖人。出卖人应当自解除合同通知送达之日起15日内退还买受人已付全部房款(含已付贷款部分)，并自买受人付款之日起，按照\_4.9\_%(不低于中国人民银行公布的同期贷款基准利率)计算给付利息。给买受人造成损失的，由出卖人支付 【买受人全部损失】 赔偿金。因此而发生的检测费用由出卖人承担。

买受人不解除合同的，出卖人应按变更给买受人造成的实际影响，给予买受人相应补偿。双方应按公平合理的原则就补偿问题另行签订补充协议。

(二)其他质量问题

该商品房质量应当符合有关工程质量规范、标准和施工图设计文件的要求。发现除地基基础和主体结构外质量问题的，双方按照以下方式处理：

(1)及时更换、修理;如给买受人造成损失的，还应当承担相应赔偿责任。

× 。

(2)经过更换、修理，仍然严重影响正常使用的，买受人有权解除合同。买受人解除合同的，应当书面通知出卖人。出卖人应当自解除合同通知送达之日起15日内退还买受人已付全部房款(含已付贷款部分)，并自买受人付款之日起，按照 4.9 %(不低于中国人民银行公布的同期贷款基准利率)计算给付利息。给买受人造成损失的，由出卖人承担相应赔偿责任。因此而发生的检测费用由出卖人承担。

买受人不解除合同的，因以上变更导致合同另行签订补充协议的，该商品房单价不变，按变更后实际面积计算房款及其他税费，合同其他条款不变。

(三)装饰装修及设备标准

该商品房应当使用合格的建筑材料、构配件和设备，装置、装修、装饰所用材料的产品质量必须符合国家的强制性标准及双方约定的标准。

不符合上述标准的，买受人有权要求出卖人按照下列第 1 方式处理(可多选)：

(1)及时更换、修理;

(2)出卖人赔偿双倍的装饰、设备差价;

(3) × ;

(4) × 。

具体装饰装修及相关设备标准的约定见附件六。

(四)室内空气质量、建筑隔声和民用建筑节能措施

1.该商品房室内空气质量符合【国家】标准，标准名称：

《室内空气质量标准》 ，标准文号： gb/t18883-20\_\_ 。

该商品房为住宅的，建筑隔声情况符合【国家】标准，标准名称： 《民用建筑隔声设计规范》 ，标准文号： gb50118-20\_\_ 。

该商品房室内空气质量或建筑隔声情况经检测不符合标准，由出卖人负责整改，整改后仍不符合标准的，买受人有权解除合同。买受人解除合同的，应当书面通知出卖人。出卖人应当自解除合同通知送达之日起15日内退还买受人已付全部房款(含已付贷款部分)，并自买受人付款之日起，按照\_4.9\_%(不低于中国人民银行公布的同期贷款基准利率)计算给付利息。给买受人造成损失的，由出卖人承担相应赔偿责任。经检测不符合标准的，检测费用由出卖人承担，整改后再次检测发生的费用仍由出卖人承担。因整改导致该商品房逾期交付的，出卖人应当承担逾期交付责任。

2.该商品房应当符合国家有关民用建筑节能强制性标准的要求。

未达到标准的，出卖人应当按照相应标准要求补做节能措施，并承担全部费用;给买受人造成损失的，出卖人应当承担相应赔偿责任。

× 。

第十七条 保修责任

(一)商品房实行保修制度。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。具体内容见附件七。

(二)下列情形，出卖人不承担保修责任：

1.因不可抗力造成的房屋及其附属设施的损害;

2.因买受人不当使用造成的房屋及其附属设施的损害;

3. × 。

(三)在保修期内，买受人要求维修的书面通知送达出卖人 30 日内，出卖人既不履行保修义务也不提出书面异议的，买受人可以自行或委托他人进行维修，维修费用及维修期间造成的其他损失由出卖人承担。

第十八条 质量担保

出卖人不按照第十六条、第十七条约定承担相关责任的，由 广西宏喜建筑工程有限公司 承担连带责任。

关于质量担保的证明见附件八。

第八章 合同备案与房屋登记

第十九条 预售合同登记备案

(一)出卖人应当自本合同签订之日起 30 (不超过30日)办理商品房预售合同登记备案手续，并将本合同网签备案情况告知买受人。

(二)有关预售合同网签备案的其他约定如下：

逾期超过30日后没有办理商品房预售合同登记备案手续，甲乙双方任何一方均可自行带齐材料单方申请办理。

第二十条 房屋登记

(一)双方同意共同向房屋登记机构申请办理该商品房的房屋所有权转移登记。

(二)因出卖人的原因，买受人未能在该商品房交付之日起 720 日内取得该商品房的房屋所有权证书的，双方同意按照下列第 2 种方式处理：

1.买受人有权解除合同。买受人解除合同的，应当书面通知出卖人。出卖人应当自解除合同通知送达之日起15日内退还买受人已付全部房款(含已付贷款部分)，并自买受人付款之日起，按照 % (不低于中国人民银行公布的同期贷款基准利率)计算给付利息。买受人不解除合同的，自买受人应当完成房屋所有权登记的期限届满之次日起至实际完成房屋所有权登记之日止，出卖人按日计算向买受人支付全部房价款万分之 的违约金。

2.买受人不得退房，每逾期一日，出卖人按日向买受人支付已付房款万分之壹的违约金，但该违约金的总额最高不超过总房款的百分之二十。

第九章 前期物业管理

第二十一条 前期物业管理

(一)出卖人依法选聘的前期物业服务企业为 深圳市鹏基物业管理有限公司 。

(二)物业服务时间从 年 月 日到 年 月 日。

(三)物业服务期间，物业收费计费方式为【包干制】。物业服务费为 元/月?平方米(建筑面积)。

(四)买受人同意由出卖人选聘的前期物业服务企业代为查验并承接物业共用部位、共用设施设备，出卖人应当将物业共用部位、共用设施设备承接查验的备案情况书面告知买受人。

(五)买受人已详细阅读前期物业服务合同和临时管理规约，同意由出卖人依法选聘的物业服务企业实施前期物业管理，遵守临时管理规约。业主委员会成立后，由业主大会决定选聘或续聘物业服务企业。

该商品房前期物业服务合同、临时管理规约见附件九。

第十章 其他事项

第二十二条 建筑物区分所有权

(一)买受人对其建筑物专有部分享有占有、使用、收益和处分的权利。

(二)以下部位归业主共有：

1.建筑物的基础、承重结构、外墙、屋顶等基本结构部分，通道、楼梯、大堂等公共通行部分，消防、公共照明等附属设施、设备，避难层、设备层或者设备间等结构部分;

2.该商品房所在建筑区划内的道路(属于城镇公共道路的除外)、绿地(属于城镇公共绿地或者明示属于个人的除外)、占用业主共有的道路或者其他场地用于停放汽车的车位、物业服务用房;

3. × 。

(三)双方对其他配套设施约定如下：

1.规划的车位、车库： ;

2.会所： × ;

3. × 。

第二十三条 税费

双方应当按照国家的有关规定，向相应部门缴纳因该商品房买卖发生的税费。因预测面积与实测面积差异，导致买受人不能享受税收优惠政策而增加的税收负担，由 买受人 承担。

第二十四条 销售和使用承诺

1.出卖人承诺不采取分割拆零销售、返本销售或者变相返本销售的方式销售商品房;不采取售后包租或者变相售后包租的方式销售未竣工商品房。

2.出卖人承诺按照规划用途进行建设和出售，不擅自改变该商品房使用性质，并按照规划用途办理房屋登记。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。

3.出卖人承诺对商品房的销售，不涉及依法或者依规划属于买受人共有的共用部位和设施的处分。

4.出卖人承诺已将遮挡或妨碍房屋正常使用的情况告知买受人。具体内容见附件十。

5.买受人使用该商品房期间，不得擅自改变该商品房的用途、建筑主体结构和承重结构。

6. × 。

7. × 。

第二十五条 送达

出卖人和买受人保证在本合同中记载的通讯地址、联系电话均真实有效。任何根据本合同发出的文件，均应采用书面形式，以【邮政快递】方式送达对方。任何一方变更通讯地址、联系电话的，应在变更之日起 7日内书面通知对方。变更的一方未履行通知义务导致送达不能的，应承担相应的法律责任。

第二十六条 买受人信息保护

出卖人对买受人信息负有保密义务。非因法律、法规规定或国家安全机关、公安机关、检察机关、审判机关、纪检监察部门执行公务的需要，未经买受人书面同意，出卖人及其销售人员和相关工作人员不得对外披露买受人信息，或将买受人信息用于履行本合同之外的其他用途。

第二十七条 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，也可通过消费者协会等相关机构调解;或按照下列第 1 种方式解决：

1.依法向房屋所在地人民法院起诉。

2.提交 × 仲裁委员会仲裁。

第二十八条 补充协议

对本合同中未约定或约定不明的内容，双方可根据具体情况签订书面补充协议(补充协议见附件十一)。

补充协议中含有不合理的减轻或免除本合同中约定应当由出卖人承担的责任，或不合理的加重买受人责任、排除买受人主要权利内容的，仍以本合同为准。

第二十九条 合同生效

本合同自双方签字或盖章之日起生效。本合同的解除应当采用书面形式。

本合同及附件共 页，一式 份，其中出卖人 1 份，买受人 1 份， 平乐县房地产管理所1份， 平乐县不动产中心1份， \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_份。合同附件与本合同具有同等法律效力。

出卖人(签字或盖章)： 买受人(签字或盖章)：

【法定代表人】(签字或盖章)： 【法定代表人】(签字或盖章)：

【委托代理人】(签字或盖章)： 【委托代理人】(签字或盖章)：

【法定代理人】(签字或盖章)：

签订时间： 年 月 日 签订时间： 年 月 日

签订地点： 签订地点：

附件一 房屋平面图(应当标明方位)

1.房屋分层分户图(应当标明详细尺寸，并约定误差范围)

2.建设工程规划方案总平面图

附件二 关于该商品房共有共用部位的具体说明(可附图说明)

1.纳入该商品房分摊的共有共用部位的名称、面积和所在位置

2.未纳入该商品房分摊的共有共用部位的名称、所在位置

附件三 抵押权人同意该商品房转让的证明及关于抵押的相关约定

1.抵押权人同意该商品房转让的证明

无

2.解除抵押的条件和时间

无

3.关于抵押的其他约定

无

附件四 关于该商品房价款的计价方式、总价款、付款方式及期限的

具体约定

关于该商品房价款的计价方式、总价款、付款方式及期限的具体约定

一、计价方式：按照套内建筑面积计算，该商品房单价为每平方米 人民币 (币种) 元，

二、总价款：人民币(币种) 元整(大写 元整) 。

三、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：买受人应当在x年x月x日前支付该商品房全部价款人民币(币种)x元(大写 x 元整)(含定金)。

2、分期付款： x (含定金)

3、贷款方式付款：买受人应当于 年 月 日前支付首期房价款人民币(币种) 元整(大写 元整)(含定金)，其余房款人民币(币种) 元整(大写 元整)，以出卖人指定银行办理贷款方式支付至出卖人账户。买受人的贷款申请由银行审批确定，如果银行认为需要买受人增加首付款比例或者不同意放贷，买受人须按银行要求增加首付款或者改为一次性付款。

四、关于逾期付款的补充约定

1、若买受人未按约定期限付清购房款，应按照如下方式承担违约责任：

(1)逾期不超过7日(含)的，买受人按日向出卖人支付应付未付购房款总额千分之一的违约金;

(2)逾期超过7日、不超过15日(含)的，买受人按日向出卖人支付应付未付购房款总额千分之三的违约金;

(3)逾期超过15日、不超过30日(含)的，买受人按日向出卖人支付应付未付购房款总额千分之五的违约金;

(4)逾期超过30日的，出卖人有权单方解除本合同。出卖人未行使合同解除权的，本合同继续履行，自本合同规定的应付款期限之第二天起至买受人实际全额支付应付款之日止，买受人按日向出卖人支付应付未付购房款总额千分之八的违约金，且在买受人支付所延迟支付的购房款和违约金前，出卖人随时可以行使合同解除权。

2、买受人选择分期付款的，若买受人未按约定期限付清任何一期购房款的，均应按照本条第1款约定承担逾期付款的违约责任。

3、如买受人选择银行按揭贷款方式，按揭贷款银行由出卖人指定，买受人应当在接到出卖人通知后7日内到相关按揭银行和房产管理局等部门办理相关手续，提交符合银行和房产管理局要求的全部资料及交纳各项相关费用，并保证在本合同签订后45个工作日内将其剩余房款打入出卖人指定账户，逾期按附件四第四、关于逾期付款的补充约定第1点执行。若买受人自身的原因造成不能办理银行按揭贷款的，买受人应在出卖人通知的期限内与出卖人协商另行选择付款方式，经出卖人同意后10个工作日内到出卖人指定的地点就新的付款方式签订补充协议或交清剩余房款，如在上述期限内出卖人、买受人双方无法就新的付款方式达成协议的，视买受人违约，出卖人有权单方面解除本合同;出卖人解除合同的，买受人按总房价款的5%向出卖人支付违约金。同时，买受人在接到出卖人解除《商品房买卖合同》通知后3个工作日内协助出卖人办理撤销《商品房买卖合同》登记备案手续，每逾期一日按房价总额的万分之三向出卖人支付违约金，逾期超过10日的，出卖人有权没收买受人已付的房款。

4、买受人选择住房公积金贷款付款方式，应在签订本合同后自行办理住房公积金贷款相关手续，并保证在本合同签订后60个工作日内将其住房公积金贷款打入出卖人指定账户，逾期按附件四第四、关于逾期付款的补充约定第1点执行。如买受人申请的住房公积金贷款不能通过审批而无法以住房公积金贷款支付剩余房款的，买受人应在出卖人通知的期限内与出卖人协商另行选择付款方式，经出卖人同意后10个工作日内到出卖人指定的地点就新的付款方式签订补充协议或交清剩余房款;如在上述期限内出卖人、买受人双方无法就新的付款方式达成协议的，视买受人违约，出卖人有权单方面解除本合同;出卖人解除合同的，买受人按总房价款的5%向出卖人支付违约金。同时，买受人在接到出卖人解除《商品房买卖合同》通知后3个工作日内协助出卖人办理撤销《商品房买卖合同》登记备案手续，每逾期一日按房价总额的万分之三向出卖人支付违约金，逾期超过10日的，出卖人有权没收买受人已付的房款。 买受人申请的住房公积金贷款已获批准的，必须不可撤销地授权贷款机构将买受人所贷款项一次性直接付给出卖人作为其所交的剩余房款。买受人因办理住房公积金贷款所发生的各项费用由其自行承担。买受人在约定期限内办好公积金贷款并经银行审批通过后出卖人才办理《商品房买卖合同》备案手续，出卖人不承担因公积金贷款原因导致的合同备案迟延责任。

附件五 关于本项目内相关设施、设备的具体约定

1.相关设施的位置及用途

无

2.其他约定

无

附件六 关于装饰装修及相关设备标准的约定

交付的商品房达不到本附件约定装修标准的，按照本合同第十六条第(三)款约定处理。出卖人未经双方约定增加的装置、装修、装饰，视为无条件赠送给买受人。

双方就装饰装修主要材料和设备的品牌、产地、规格、数量等内容约定如下：

1.外墙：【瓷砖】【涂料】【玻璃幕墙】【其他】【】;。

2.起居室：

(1)内墙：【涂料】【壁纸】【其他】【】;。

(2)顶棚：【石膏板吊顶】【涂料】【其他】【】;。

(3)室内地面：【大理石】【花岗岩】【水泥抹面】【实木地板】【其他】【】;。

3.厨房：

(1)地面：【水泥抹面】【瓷砖】【其他】【】;。

(2)墙面：【耐水腻子】【瓷砖】【其他】【】;。

(3)顶棚：【水泥抹面】【石膏吊顶】【其他】【】;。

(4)厨具： 。

4.卫生间：

(1)地面：【水泥抹面】【瓷砖】【其他】【】;。

(2)墙面：【耐水腻子】【瓷砖】【其他】【】;。

(3)顶棚：【水泥抹面】【石膏吊顶】【其他】【】;。

(4)卫生器具 。

5.阳台：【塑钢封闭】【铝合金封闭】【断桥铝合金封闭】【不封闭】【其他】【】;。

6.电梯：

(1)品牌： ;

(2)型号： 。

7.管道：。

8.窗户：。

9. 。

10. 。

附件七 关于保修范围、保修期限和保修责任的约定

该商品房为住宅的，出卖人应当提供《住宅质量保证书》;该商品房为非住宅的，双方可参照《住宅质量保证书》中的内容对保修范围、保修期限和保修责任等进行约定。

该商品房的保修期自房屋交付之日起计算，关于保修期限的约定不应低于《建设工程质量管理条例》第四十条规定的最低保修期限。

(一)保修项目、期限及责任的约定

1.地基基础和主体结构：

保修期限为 50 ：(不得低于设计文件规定的该工程的合理使用年限);

2.屋面防水工程、有防水要求的卫生间、房间和外墙面的防渗漏：

保修期限为： 5 (不得低于5年);

3.供热、供冷系统和设备：

保修期限为： (不得低于2个采暖期、供冷期);

4.电气管线、给排水管道、设备安装：

保修期限为： 2 (不得低于2年);

5.装修工程：

保修期限为： (不得低于2年);

6. ;

7. ;

8. 。

(二)其他约定

附件八 关于质量担保的证明

兹对本公司承建的平乐县平乐东森广场1#、2#、3#、5#、6#、7#楼做如下质量保证和承诺：

1、该房屋的质量经平乐县建设工程质量监督站核定为合格工程等级。

2、地基基础和主体结构在合理使用年限内，按国家规范规定内容范围承担保修责任。

3、业主在合理使用的前提下，本公司将对商品住宅的各项工程按以下期限保修：

(1)屋面防水保修五年。

(2)有防水要求的卫生间、房间和外墙面的防渗漏保修五年。

(3)电气管线、给排水管道、设备安装保修二年。

(4) 墙面抹灰层脱落保修二年。

(5)管道堵塞保修二个月(使用不当造成堵塞除外)。

4、因用户使用不当、擅自改动房屋结构和设备管线位置、不当装修以及不可抗力的自然因素所造成的损坏和质量问题，本公司不承担保修责任。由此引起的相邻房屋受损由住户承担相应责任。

承诺人：广西宏喜建筑工程有限公司

附件九 关于前期物业管理的约定

1.前期物业服务合同

2.临时管理规约

附件十 出卖人关于遮挡或妨碍房屋正常使用情况的说明

(如：该商品房公共管道检修口、柱子、变电箱等有遮挡或妨碍房屋正常使用的情况)

附件十一 补充协议

经出卖人、买受人双方协商，在平等、自愿、协商一致的基础上，达成如下协议，作为《商品房买卖合同》的有效部分:

一、通知方式约定

1.本合同项下的任何通知、付款要求或各种通讯联系以书面形式按合同第5、6页中买受人的联系地址及联系电话送达对方，或报纸公告形式告知。邮寄凭证即为送达凭证，买受人是否签收不受影响;

2.如买受人的上述通讯地址或联系方式发生变化，应立即书面通知出卖人。否则，由此造成出卖人无法通知买受人办理相关手续而形成的逾期责任全部由买受人承担，逾期责任按相应条款处理;

3.任何通知、付款要求或各种通讯出卖人只按照上述地址发送，或以报纸公告形式告知，即应视作在下列日期被送达:

(1)如果是信函，则为寄发邮局的邮戳之日;

(2)如果是传真，则为发出之日;

(3)如果派人专程送达，则为收件人签收之日;

(4) 如果是报纸公告，则为发刊之日;

4.因通讯联络方式失效造成的损失及责任由变更方承担。

二、出卖人已向买受人明示《商品房买卖合同》、补充协议及法律法规规章规定应明示的其它文件、证书及重要提示。买受人声明已阅悉并理解上述明示的合同文本、补充协议及重要提示，且无异议，对所购买物业的状况、交易条件、周边环境已有充分的了解。出卖人宣传资料不属于构成要约或承诺，如合同约定与销售广告或宣传资料不一致的，以《商品房买卖合同》为准。

三、买受人应自行按相关部门规定交纳所购商品房的契税、合同印花税等相关费用。

四、

1.买受人因未能按时向贷款机构还款而导致出卖人作为借款担保人代买受人还贷的:

(1)买受人应在出卖人的代偿行为发生的第二日起7天内将出卖人的代还款(含本金及利息)如数归还给出卖人，每逾期一日按出卖人待还金额的万分之五向出卖人支付违约金;

(2)出卖人有权按不高于《商品房买卖合同》约定的房价回购买受人所购的房屋(出卖人不计付装修费用)，为此买受人应在接到出卖人通知后5个工作日内与出卖人一同到相关部门办理解除该房屋的抵押登记、《商品房买卖合同》备案登记，房屋预告登记等手续，买受人所购房屋的产权归出卖人所有，出卖人回购该房屋之款在扣除出卖人代还款和买受人逾期偿还出卖人代还款期间的违约金及买受人应承担的其他费用后之余额由出卖人退回买受人，如不足则由出卖人继续向买受人追偿;

(3)如出卖人不回购该房屋的，出卖人有权拍卖该房屋来追偿代买受人偿还的银行贷款及相关费用(包括但不限于诉讼费、评估费、拍卖费、律师费、买受人逾期偿还出卖人代还款期间的违约金等)，如不足则由出卖人继续向买受人追偿;

(4)如出卖人是在交付房屋给买受人后再回购或拍卖该房屋的，买受人应在接到出卖人腾房通知后30天内腾空该房屋并交回给出卖人，每逾期一天按《商品房买卖合同》约定房价的万分之五向出卖人支付违约金。

2.买受人不论选择何种付款方式，在合同约定的交房日期前须交清房款后，出卖人方可为买受人办理交房手续，因买受人未交清房款而逾期交房的，属买受人责任。

3.《商品房买卖合同》备案登记费、房屋预告登记费、公共维修基金、办理不动产权证、水电初装费等用由买受人按照政府及相关部门的收费标准缴纳，此费用由出卖人代收代缴。

五、由于买受人的下列原因之一，出卖人未能按期交付房屋的，出卖人不承担逾期交房的违约责任:

1.买受人在本合同所载明的通讯地址错误、不详或地址变更而未及时以书面形式通知出卖人的，导致交房通知无法送达买受人的;

2.买受人未按交房通知或公告指定的时间前来办理交接手续的;

3.买受人拒不验收房屋或因保修问题拒不收房或验收房屋后非正当原因拒绝签署《房屋交接单》的。

4.因上述买受人原因未能按期交房的，双方同意按以下方式处理:

(1)出卖人可以以邮寄、短信通知或报纸进行通知交房，接到通知日起7日内仍未办理交房相关手续的，直接视为已交接，并按视为交接日开始计算物业管理费;

(2)出卖人通知的交房日期届满之日视为买受人交接验收房屋之日，而且房屋损毁、灭失及其他风险由出卖人转至买受人;

(3)该房屋的保修期从出卖人通知的交房日期届满之日起算;

(4)买受人从出卖人通知的交房日期届满之日起缴纳物业管理服务费、共用水电分摊费;

(5)买受人逾期超过三个月不接收房屋的，出卖人有权解除合同，由买受人按已付房款的10%向出卖人支付解除合同的违约金。

5.买受人如违约而应向出卖人支付违约金时，须在接到出卖人通知后5个工作日内向出卖人交付违约金，否则出卖人有权将交房时间顺延至买受人交清违约金之日。

六、买受人所购房屋取得建筑工程竣工验收备案证明文件即达到交房条件，对买受人提出需整改的问题由出卖人依据本合同第七章第十七条的约定承担保修责任，但不视为质量不合格，买受人不得拒绝收房。

七、买受人无故解除合同的，应按《商品房买卖合同》约定房价总额的20%向出卖人支付违约金。

八、《商品房买卖合同》解除时，出卖人除在办妥解除《商品房买卖合同》手续后60日内将买受人已付房款退回及按《商品房买卖合同》约定支付利息、违约金外，出卖人无须向买受人作出其他任何的赔偿或补偿，买受人的银行贷款利息和房屋装修及其他费用由买受人自理，出卖人不予承担;如是买受人违约而导致《商品房买卖合同》解除的，出卖人有权从应退回的房款中优先扣除买受人应承担的违约金。

九、买受人若是以银行按揭贷款方式支付房款的，《商品房买卖合同》 解除时，则由出卖人在应向买受人退回之房款的限额内垫资代买受人偿还银行贷款而解除房屋抵押，该垫资数额视为出卖人已向买受人退回房款的数额;如出卖人应向买受人退回的房款数额不足以还清买受人之银行贷款而留下余额的，该金额部分由买受人在5天自行解决及还清银行，每逾期一天由买受人按该余额的万分之五向出卖人支付违约金。

十、《商品房买卖合同》解除时，双方须于《商品房买卖合同》解除后7个工作日内一起到房屋产权登记机关注销该套房屋的《商品房买卖合同》备案登记、抵押登记、房屋预告登记等相关手续，逾期未去办理手续的一方视为其违约，每逾期一天由违约方则按《商品房买卖合同》约定房价总额的万分之三向守约方支付违约金。

十一、《商品房买卖合同》解除时，如房屋已交付给买受人的，则买受人应30天内将房屋腾空并交回给出卖人，每逾期一天应按 《商品房买卖合同》约定房价总额的万分之三向出卖人支付违约金。

十二、《商品房买卖合同》 解除时，解除《商品房买卖合同》手续办妥的情形是指:

1.双方签订解除《商品房买卖合同》的协议书;

2.如买受人是以银行按揭贷款方式支付房款的，则银行贷款已还清，已解除房屋抵押登记;

3.应办妥注销《商品房买卖合同》备案登记、房屋预告登记的手续;

4.如房屋已交付给买受人的，则买受人已将房屋交回给出卖人。

十三、买受人委托出卖人为其代办房屋产权登记的，买受人应在接到出卖人关于办理产权登记手续的通知之日起7个工作日内向出卖人提交办理产权证所需的各项材料，并按办证时政府或产权登记机关规定的缴费标准预交办理产权证所需税费(多退少补)。如果买受人不按要求提交有关材料及支付相关税费致使办证受阻时，每逾期一日，买受人应按房价总额的万分之三向出卖人支付违约金。

十四、买受人收房后因其装修房屋过程中造成的水、电、墙体等损坏，均由买受人自行承担责任及赔偿他人因此而遭受的损失。

十五、买受人如对其房屋使用、管理不善而给他人遭受损失的，应承担赔偿责任。

十六、买受人应当遵守东森广场的物业管理规定和业主规约，不得改变房屋结构和楼房外观、公共管井管道的位置及使用功能，未经出卖人或小区物业管理公司同意，不得擅自在公共部位、屋面、外墙、窗外添加任何设备设施，买受人进行室内装饰装修必须遵守物业管理公司的相关规定;如买受人违反前述约定的，应在接到出卖人或物业管理公司的整改通知后7日内完成整改，否则每逾期一日按《商品房买卖合同》约定房价总额的万分之三向出卖人支付违约金;如买受人的行为致使东森广场不能按期通过规划验收而给出卖人或其他业主造成损失的，买受人应承担赔偿责任。同时出卖人或物业管理公司有权拆除买受人擅自安装的设备设施，因此导致的后果由买受人自行承担。

十七、出卖人展示的模型及宣传资料仅供参考，不作为具体承诺，双方有关商品房买卖之事宜(含装饰、设备标准等)均以《商品房买卖合同》及本补充协议为准。

十八、特别说明

小区内未出售的物业(包括但不限于住宅商品房、商铺、储藏室等)由出卖人享有所有权、使用权和收益权。

十九、本补充协议与主合同具有同等法律效力，本补充协议与《商品房买卖合同》不一致的，以本补充协议为准执行。

二十、本补充协议与《商品房买卖合同》同时生效或失效。

本人已通阅本合同正本及其附件、补充协议，并经置业顾问解释，充分知晓、理解合同正本及其附件、补充协议各条款之真正含义。

出卖人(签字或盖章)： 买受人(签字或盖章)：

【法定代表人】(签字或盖章) 【法定代表人】(签字或盖章)

【委托代理人】(签字或盖章) 【委托代理人】(签字或盖章)

【委托代理人】(签字或盖章)

签订时间： 年 月 日 签订时间： 年 月 日

签订地点： 签订地点：

**商品房买卖合同预售 商品房买卖合同 预售合同三**

卖方（以下简称甲方）：＿＿＿＿＿

中文全称：＿＿＿＿＿

英文全称：＿＿＿＿＿

法定代表人：＿＿＿＿＿

注册地址：＿＿＿＿＿

营业执照号码：＿＿＿＿＿

联系电话：＿＿＿＿＿

传?真：＿＿＿＿＿

编码：＿＿＿＿＿

买方（以下简称乙方）：＿＿＿＿＿

鉴于甲、乙双方共同认为，双方于＿＿＿年＿＿＿月＿＿＿日就北京房产预售、预购事宜所订立的编号为＿＿＿＿＿号的《北京市外销商品房预售契约》（以下简称“该契约”）存在未尽事宜，故双方依据该契约第十八条之规定，于该契约订立的同时，就该契约之未尽事宜经充分友好的协商，订立如下补充协议。

第一条?该契约中所述的房价款（亦即购房价款），定金及违约金皆以美元为货币单位。若以港元支付，则按支付当日的美元的换率计算。

第二条?甲方有权用其他质量，价格相当的材料和设备替代契约附件三所列之内容。

第三条?乙方逾期付款，甲方有权依该契约之规定终止该契约、没收乙方已交纳的定金；或甲方有权要求乙方根据契约之规定支付违约金，有权从乙方已付的购房价款中扣除该违约金，余款退还乙方。如乙方已付的购房价款不足以支付该违约金，甲方有权就不足部分向乙方追索。如甲方由此所遭致的损失大于乙方该违约金，乙方还须就超过部分向甲方进行赔偿。

第四条?甲方应按契约规定应具备的时间和条件，将房屋交付给乙方（甲方向乙方发出房产交付使用通知书之日即为甲方向乙方交付房屋之日）。但若甲方遇有下列一种或多种情况，使甲方不能按期将房屋交付给乙方，甲方有权按实际影响的日期相应延迟交付而不承担延迟交付的责任：

1.为遵守该契约签订后中华人民共和国或北京市政府颁布的有关法律、法规与规定；

2.市政配套批准及安装的延误；

3.其他非甲方所能控制的因素，包括但不限于有关政府部门的延迟有关文件的批准。

但以上原因须经北京市有关主管部门出具证明方可作为甲方延期交付房屋使用及免除责任的依据。

第五条?自房屋交付之日起，乙方所购房屋可按契约第十一条之规定享受保修，但属下列情况不予保修：

1.灯具、漏电保护开关及龙头、水掣等易损零部件；

2.经乙方或用户改动的设施及/或设备及因改动而损坏的项目；

3.因不可抗力而引起的任何损坏情况；

4.因第三者责任而导致的损坏；

5.其他因乙方使用保养、维护不善而造成的设施及/或设备失灵、损坏者。

第六条?乙方同意于房屋交付使用时或于甲方要求时签署在物业管理委员会成立之前由甲方或甲方指定的物业管理公司制定的有关北京房产物业管理的公约、规则等文件，按照交纳有关管理、维修、服务等费用。乙方保证遵守该等文件之规定。物业区的所有房屋楼宇（包括乙方所购房屋）将由甲方指定的物业管理公司全权管理，直到物业管理委员会选定物业管理公司之前。

第七条?乙方须在收到甲方发出的房屋交付使用通知书后十四个工作日内到甲方或甲方指定的代理机构办理房屋交付手续。届时乙方除须按约定的付款方式之规定交清应付之全部购房价款外，还须同时支付管理费按金、管理基金、管理费用及其他必须支付的费用。如乙方未依约付款，则甲方有权拒绝为其办理房屋交付手续，并有权追究其违约责任；如乙方虽依约付款，但未按此条规定之期限、方式等要求办理房屋交付手续，则视为甲方已按期并实际交付房屋予乙方使用。

第八条?房屋交付（包括甲方已被视为按期并实际交付）后，不论乙方是否已经实际占有或使用，如被他人占用或遭受意外损害或房屋外部或内部之设备、设施的灭失或被破坏，损害概由乙方自行负责。

第九条?乙方所购房屋只可作为住宅使用，乙方拥有和/或使用该房屋必须遵守中华人民共和国和北京市的法律、法规及社会公德，维护公共设施和公共利益及遵守管理公约规则及管理公司制定的住户守则。未经政府有关部门及物业管理公司同意，乙方不得随意更改其所购房屋的结构、外观、设备设施等，否则由此产生的一切后果由乙方负责，而因此造成甲方或物业区内其他房屋单位业主或住户的损失亦由乙方负赔偿责任。

第十条?房产交易过程中所发生的下列各种税费，由甲、乙双方按下列的规定分别交纳：

1.因签署和执有该契约之正本而发生的印花税，由甲、乙双方各自交纳；

2.因房产买卖而发生的契税由乙方交纳；

3.因房产交易而发生的交易手续费，由甲、乙双方各交纳一半；

4.因乙方取得房屋产权和相关土地使用权而发生之登记费、工本费等费用，由乙方交纳；

5.因房产买卖而发生的\_\_\_\_\_、公证费等法律服务费用由乙方承担；

6.其它应交纳而未在此列明之税费，由甲、乙双方按国家之相关规定办理；

7.因乙方转让其预购的房屋而发生的一切费用由乙方与转受让人依政策有关规定予以承担；

8.因国家开征及/或收取新的税费而发生的税金或费用，按国家之相关规定办理。

第十一条?如乙方转让其预购的房屋，应在其与转受让人在该契约上背书并办理预售契约转让登记后十个工作日内书面通知甲方。

第十二条?乙方及转受让人在该契约上背书并经办理预售转让登记后，乙方在该契约及本补充协议中的全部权利义务由转受让人享有和承担。乙方在转让前所应承担而未承担的违约责任，转让后由转受让人向甲方承担。若乙方及转受让人未能按规定办理预售契约转让登记，则视为该转让无效，乙方应继续履行该契约及本补充协议。

第十四条?对于该契约第十三条及第十五条所述有关预售预购登记及买卖过户手续、领取房屋所有权证件手续，乙方可以集中委托甲方指定的代理机构办理。由此引起的相关费用全部由乙方承担。

第十五条?本补充协议及其附件均是该契约不可分割的一部分，由甲、乙双方在订立该契约之时同时签署，与该契约具有同等法律效力，并在经甲、乙双方办理完预售、预购登记之日起生效。经双方共同申请，由公证处对该契约及本补充协议进行公证。

第十六条?该契约、本补充协议及附件均用中文书写，任何译本只做参考；其它文字文本及条款或意思表示与中文不一致者，均以中文文本为准。

第十七条?该契约、本补充协议及附件之手写与印刷文字经甲、乙双方确认后具有同等法律效力。如有更改，须经甲、乙双方附签。

第十八条?甲、乙任何一方的通讯联系地址、电话等若有任何变化，该方均应在十四个工作日内以书面形式通知对方；甲、乙双方发给对方的任何通知均应按合同载明的地址、收信人以特快专递方式发出。从发出之日起计算第五天（最后一日遇法定节假日顺延），不论对方或其授权代表是否实际收到该通知，即视为对方收到该通知之日，亦即视为该通知已于是日送达对方。

第十九条?该契约及本补充协议正本一式二份，甲、乙双方各执一份；副本三份，由北京市房地产管理局执有二份，公证处执有一份。

甲方（签署）：＿＿＿＿＿乙方（签署）：＿＿＿＿＿

授权代表：＿＿＿＿＿授权代表：＿＿＿＿＿

签约地点：＿＿＿＿＿

签约时间：＿＿＿＿＿

附件一

买方资料

（个人）中文姓名：＿＿＿＿＿

英文姓名：＿＿＿＿＿

证件类别及号码：＿＿＿＿＿

国籍/地区：＿＿＿＿＿/＿＿＿＿＿

通讯地址：＿＿＿＿＿

电?话：＿＿＿＿＿传?真：＿＿＿＿＿

委托代理人/指定联系人姓名：＿＿＿＿＿/＿＿＿＿＿

电?话：＿＿＿＿＿传?真：＿＿＿＿＿

通讯地址：＿＿＿＿＿?（公司）中文名称：＿＿＿＿＿

英文名称：＿＿＿＿＿

营业执照/商业注册证编号：＿＿＿＿＿/＿＿＿＿＿

法定代表人：＿＿＿＿＿

委托代理人：＿＿＿＿＿

电?话：＿＿＿＿＿传?真：＿＿＿＿＿

注册地址：＿＿＿＿＿

通讯地址：＿＿＿＿＿?附件二

付款办法

乙方同意按下列方式向甲方支付购房款：

1.乙方于＿＿＿年＿＿＿月＿＿＿日，向甲方支付购房款的＿＿＿＿＿％（含定金）；

2.乙方于＿＿＿年＿＿＿月＿＿＿日，向甲方支付购房款的＿＿＿＿＿％；

3.乙方于＿＿＿年＿＿＿月＿＿＿日，向甲方支付购房款的＿＿＿＿＿％；

4.乙方于＿＿＿年＿＿＿月＿＿＿日，向甲方支付购房款的＿＿＿＿＿％；

5.乙方于＿＿＿年＿＿＿月＿＿＿日，向甲方支付购房款的＿＿＿＿＿％；

6.剩余之相当于购房总价＿＿＿＿＿％的购房款，乙方以银行按揭方式支付。乙方应自该契约规定之交屋日起十五日内开始办理银行按揭手续，并在四十五日内办理完成按揭手续，使甲方取得该部分房款，若乙方届时不能获得按揭贷款或不能完成按揭贷款手续，则需在该时限届满前自行向甲方付清该＿＿＿＿％购房款。

附件三?总平面图（略）

附件四?户型平面图（略）

**商品房买卖合同预售 商品房买卖合同 预售合同四**

卖方(以下简称甲方)：

法定代表人：

注册地址：

营业执照号码：

联系电话：

传真：

编码：

买方(以下简称乙方)：

鉴于甲、乙双方共同认为，双方于 年 月 日就北京房产预售、预购事宜所订立的编号为 号的《北京市外销商品房预售契约》(以下简称\"该契约\")存在未尽事宜，故双方依据该契约第十八条之规定，于该契约订立的同时，就该契约之未尽事宜经充分友好的协商，订立如下补充协议。

第一条该契约中所述的房价款(亦即购房价款)，定金及违约金皆以美元为货币单位。若以港元支付，则按支付当日的美元的换率计算。

第二条甲方有权用其他质量，价格相当的材料和设备替代契约附件三所列之内容。

第三条乙方逾期付款，甲方有权依该契约之规定终止该契约、没收乙方已交纳的定金;或甲方有权要求乙方根据契约之规定支付违约金，有权从乙方已付的购房价款中扣除该违约金，余款退还乙方。如乙方已付的购房价款不足以支付该违约金，甲方有权就不足部分向乙方追索。如甲方由此所遭致的损失大于乙方该违约金，乙方还须就超过部分向甲方进行赔偿。

第四条甲方应按契约规定应具备的时间和条件，将房屋交付给乙方(甲方向乙方发出房产交付使用通知书之日即为甲方向乙方交付房屋之日)。但若甲方遇有下列一种或多种情况，使甲方不能按期将房屋交付给乙方，甲方有权按实际影响的日期相应延迟交付而不承担延迟交付的责任：

1.为遵守该契约签订后中华人民共和国或北京市政府颁布的有关法律、法规与规定;

2.市政配套批准及安装的延误;

3.其他非甲方所能控制的因素，包括但不限于有关政府部门的延迟有关文件的批准。

但以上原因须经北京市有关主管部门出具证明方可作为甲方延期交付房屋使用及免除责任的依据。

第五条自房屋交付之日起，乙方所购房屋可按契约第十一条之规定享受保修，但属下列情况不予保修：

1.灯具、漏电保护开关及龙头、水掣等易损零部件;

2.经乙方或用户改动的设施及/或设备及因改动而损坏的项目;

3.因不可抗力而引起的任何损坏情况;

4.因第三者责任而导致的损坏;

5.其他因乙方使用保养、维护不善而造成的设施及/或设备失灵、损坏者。

第六条乙方同意于房屋交付使用时或于甲方要求时签署在物业管理委员会成立之前由甲方或甲方指定的物业管理公司制定的有关北京房产物业管理的公约、规则等文件，按照交纳有关管理、维修、服务等费用。乙方保证遵守该等文件之规定。物业区的所有房屋楼宇(包括乙方所购房屋)将由甲方指定的物业管理公司全权管理，直到物业管理委员会选定物业管理公司之前。

第七条乙方须在收到甲方发出的房屋交付使用通知书后十四个工作日内到甲方或甲方指定的代理机构办理房屋交付手续。届时乙方除须按约定的付款方式之规定交清应付之全部购房价款外，还须同时支付管理费按金、管理基金、管理费用及其他必须支付的费用。如乙方未依约付款，则甲方有权拒绝为其办理房屋交付手续，并有权追究其违约责任;如乙方虽依约付款，但未按此条规定之期限、方式等要求办理房屋交付手续，则视为甲方已按期并实际交付房屋予乙方使用。

第八条房屋交付(包括甲方已被视为按期并实际交付)后，不论乙方是否已经实际占有或使用，如被他人占用或遭受意外损害或房屋外部或内部之设备、设施的灭失或被破坏，损害概由乙方自行负责。

第九条乙方所购房屋只可作为住宅使用，乙方拥有和/或使用该房屋必须遵守中华人民共和国和北京市的法律、法规及社会公德，维护公共设施和公共利益及遵守管理公约规则及管理公司制定的住户守则。未经政府有关部门及物业管理公司同意，乙方不得随意更改其所购房屋的结构、外观、设备设施等，否则由此产生的一切后果由乙方负责，而因此造成甲方或物业区内其他房屋单位业主或住户的损失亦由乙方负赔偿责任。

第十条房产交易过程中所发生的下列各种税费，由甲、乙双方按下列的规定分别交纳：

1.因签署和执有该契约之正本而发生的印花税，由甲、乙双方各自交纳;

2.因房产买卖而发生的契税由乙方交纳;

3.因房产交易而发生的交易手续费，由甲、乙双方各交纳一半;

4.因乙方取得房屋产权和相关土地使用权而发生之登记费、工本费等费用，由乙方交纳;

5.因房产买卖而发生的律师费、公证费等法律服务费用由乙方承担;

6.其它应交纳而未在此列明之税费，由甲、乙双方按国家之相关规定办理;

7.因乙方转让其预购的房屋而发生的一切费用由乙方与转受让人依政策有关规定予以承担;

8.因国家开征及/或收取新的税费而发生的税金或费用，按国家之相关规定办理。

第十一条如乙方转让其预购的房屋，应在其与转受让人在该契约上背书并办理预售契约转让登记后十个工作日内书面通知甲方。

第十二条乙方及转受让人在该契约上背书并经办理预售转让登记后，乙方在该契约及本补充协议中的全部权利义务由转受让人享有和承担。乙方在转让前所应承担而未承担的违约责任，转让后由转受让人向甲方承担。若乙方及转受让人未能按规定办理预售契约转让登记，则视为该转让无效，乙方应继续履行该契约及本补充协议。

第十三条乙方取得该房屋产权后如将房屋转让、赠与、抵押或出租，乙方需保证乙方的受让人、赠与人、抵押权人或承租人将书面无条件接受上述管理公约、规则及管理公司制定的住户守则等文件的约束。否则，甲方及/或物业区内之其他房屋所有权人，因此而遭受的任何损失，概由乙方负责。该房屋的受让人、赠与人、抵押权人或承租人已经书面接受上述公约、规则、住户守则等文件的约束后，乙方不再承担有关责任。

第十四条对于该契约第十三条及第十五条所述有关预售预购登记及买卖过户手续、领取房屋所有权证件手续，乙方可以集中委托甲方指定的代理机构办理。由此引起的相关费用全部由乙方承担。

第十五条本补充协议及其附件均是该契约不可分割的一部分，由甲、乙双方在订立该契约之时同时签署，与该契约具有同等法律效力，并在经甲、乙双方办理完预售、预购登记之日起生效。经双方共同申请，由公证处对该契约及本补充协议进行公证。

第十六条该契约、本补充协议及附件均用中文书写，任何译本只做参考;其它文字文本及条款或意思表示与中文不一致者，均以中文文本为准。

第十七条该契约、本补充协议及附件之手写与印刷文字经甲、乙双方确认后具有同等法律效力。如有更改，须经甲、乙双方附签。

第十八条甲、乙任何一方的通讯联系地址、电话等若有任何变化，该方均应在十四个工作日内以书面形式通知对方;甲、乙双方发给对方的任何通知均应按合同载明的地址、收信人以特快专递方式发出。从发出之日起计算第五天(最后一日遇法定节假日顺延)，不论对方或其授权代表是否实际收到该通知，即视为对方收到该通知之日，亦即视为该通知已于是日送达对方。

第十九条该契约及本补充协议正本一式二份，甲、乙双方各执一份;副本三份，由北京市房地产管理局执有二份，公证处执有一份。

甲方(签署)： 乙方(签署)：

授权代表： 授权代表：

签约地点：

签约时间：

**商品房买卖合同预售 商品房买卖合同 预售合同五**

甲方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

乙方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_分行/支行(监控银行)

丙方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_(房地产开发企业)

为加强商品房预售管理，规范商品房预售款使用行为，根据《广东省商品房预售管理条例》的规定，经甲、乙、丙方协商，就位于广州市\_\_\_\_\_\_\_\_\_区\_\_\_\_\_\_\_\_\_路\_\_\_\_\_\_\_\_\_地段，项目名称为\_\_\_\_\_\_\_\_\_，监控账号为\_\_\_\_\_\_\_\_\_楼盘的预售款收存和划拨使用订立如下协议共同遵守。

一、权利

1.甲方负责对商品房预售款收存和使用的日常监督管理，并贯彻实施《广东省商品房预售管理条例》。

2.乙方在为丙方办理预售款拨付时，应要求丙方出具《预售款专用资金拨付批准书》。

3.进入监控账户的预售款未经甲方同意拨付的，一律不准使用。

4.楼宇竣工后，丙方凭竣工验收证明向甲方申请办理监控账户销户手续。经甲方审核批准销户的，丙方持销户批准书向乙方办理账户取消监控手续。

5.根据《广东省商品房预售管理条例》，甲方可以向预售人(丙方)收取监督管理款项千分之二的监督管理服务费。在工程建设期内，丙方向甲方申请使用商品房预售款项，经甲方审核同意支付的，按拨付数额收取千分之二的监督管理服务费。

二、义务

1.甲、乙、丙三方必须严格按照《广东省商品房预售管理条例》的具体要求开设监控专户及签定本协议。

2.甲方应在收到丙方使用预售款申请之日起五天内作出答复;对不同意使用的，应当以书面方式说明理由。

3.乙方应积极配合甲方开展监管工作，按甲方批准的支付额给丙方办理预售款拨付。

4.乙方须将所有按揭贷款划入监控账户，不得直接支付给丙方或转作它用。

5.乙方须按甲方的要求于每个工作日将前一天监控账户的预售款收支情况填报到《房屋管理系统》上，同时要及时在《房屋管理系统》上对监控账户内所收到的每一笔预售款作上标记。

6.丙方不得直接收存预售款。

7.丙方应根据《房屋管理系统》上公布的示范合同文本，与预购人协商拟订合同条款并签订商品房销售合同;应要求预购人按《商品房预售款缴款通知书》将购房款直接存入商品房预售款监控账户，并凭银行出具的存款凭证为预购人换取交款收据。

8.丙方与预购人签订《商品房买卖合同》后10天内，向房地产交易登记机构申请办理商品房买卖合同备案确认手续。在办理合同备案确认手续时，丙方应同时附送银行出具给预购人的商品房预售款存入专用账户的凭证。

9.丙方经甲方批准拨付取得的预售款项，在项目竣工之前，只能用于购买项目建设必需的建筑材料，设备和支付项目建设的施工进度款及法定税费，不得挪作他用。

10.丙方必须遵守《广东省商品房预售管理条例》，并接受甲方管理和监督，切实保障预购人的合法权益。

三、法律责任

丙方违反规定直接收存预售款的，甲方应责令其改正。对情节严重的，应降低或注销其房地产开发资质，并处以违法使用款项百分之十以上百分之二十以下的罚款。

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