# 咸阳市商品房预售合同范本(实用5篇)

来源：网络 作者：浅唱梦痕 更新时间：2024-03-25

*咸阳市商品房预售合同范本1第六条 商品房预售实行预售许可制度。商品房预售条件及商品房预售许可证明的办理程序，按照《城市房地产开发经营管理条例》和《城市商品房预售管理办法》的有关规定执行。第二十二条 不符合商品房销售条件的，房地产开发企业不得...*

**咸阳市商品房预售合同范本1**

第六条 商品房预售实行预售许可制度。

商品房预售条件及商品房预售许可证明的办理程序，按照《城市房地产开发经营管理条例》和《城市商品房预售管理办法》的有关规定执行。

第二十二条 不符合商品房销售条件的，房地产开发企业不得销售商品房，不得向买受人收取任何预订款性质费用。

符合商品房销售条件的，房地产开发企业在订立商品房买卖合同之前向买受人收取预订款性质费用的，订立商品房买卖合同时，所收费用应当抵作房价款；当事人未能订立商品房买卖合同的，房地产开发企业应当向买受人返还所收费用；当事人之间另有约定的，从其约定。

第三十八条 违反法律、法规规定，擅自预售商品房的，责令停止违法行为，没收违法所得；收取预付款的，可以并处已收取的预付款1％以下的罚款。

第四十二条 房地产开发企业在销售商品房中有下列行为之一的，处以警告，责令限期改正，并可处以1万元以上3万元以下罚款。

（一）未按照规定的现售条件现售商品房的；

（二）未按照规定在商品房现售前将房地产开发项目手册及符合商品房现售条件的有关证明文件报送房地产开发主管部门备案的；

（三）返本销售或者变相返本销售商品房的；

（四）采取售后包租或者变相售后包租方式销售未竣工商品房的；

（五）分割拆零销售商品住宅的；

（六）不符合商品房销售条件，向买受人收取预订款性质费用的；

（七）未按照规定向买受人明示《商品房销售管理办法》、《商品房买卖合同示范文本》、《城市商品房预售管理办法》的；

（八）委托没有资格的机构代理销售商品房的。

**咸阳市商品房预售合同范本2**

开发商为了尽快回笼资金，未取得预售许可证的情形下对外销售的情形较为普遍。但是，未取得预售许可证进行房屋销售属于违法违规行为，不但面临行政处罚风险，而且存在合同无效、向买受人赔偿损失的法律风险，因此建议开发商尽量避免在未取得预售许可证进行房屋销售，尤其应避免在未取得预售许可证的情况下向买受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商品房预售许可证明，否则将存在较大的赔偿损失风险。对于买受人来说，在购买房屋时也应核实开发商是否已取得预售许可证，以避免自己购买房屋的目的落空或者遭受较大的经济损失。

来源 | 微信公众号【房地产法律实务前瞻】

你「」是最好的肯定与鼓励

**咸阳市商品房预售合同范本3**

开发企业使用商品房预售资金时，应向监管部门递交付款申请资料，并在监管平台中提交付款信息，经审核符合付款条件的，监管部门出具商品房预售资金拨付通知书并在监管平台中审核通过付款信息。开发企业申请使用商品房预售资金应提交以下资料：

1、商品房预售资金使用申请表;

2、用于支付工程款的，提供监理单位出具的《建设项目分项工程施工完成证明》;

3、用于支付工程建设所需的建筑材料、设备款项、配套设施费用的，提供购销合同、施工合同及发票;

4、用于支付税款、行政事业性收费的，提供缴费通知书;

5、用于归还银行贷款的，提供贷款合同及还款通知书;

6、用于支付办公支出的，提供合同、发票及相关资料;

7、监管部门要求提供的其它资料。开发企业凭监管部门出具的商品房预售资金拨付通知书，到监管银行办理商品房预售资金使用支出手续。

**咸阳市商品房预售合同范本4**

开发商未取得商品房预售许可证进行销售的涉诉案件争议较多地体现在是否适用惩罚性赔偿上。笔者通过检索相关案例发现，对于买受人主张开发商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要求购房款一倍赔偿的，法院会审查开发商在订立商品房买卖合同时是否存在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的欺诈情形。如法院认定开发商存在前述欺诈情形的，通常会根据案件具体情况，酌定判决开发商在不超过已付购房款一倍的范围内承担一定数额的赔偿责任；反之，则不会支持买受人因开发商存在前述欺诈情形要求赔偿的请求，但会支持因合同无效给买受人造成损失的赔偿。此外，需说明的是，新修订的司法解释删除了旧司法解释第九条的规定，但经检索20\_年的案例商品房买卖合同一般签订时间是在20\_年1月1日之前，因此法院判决仍是适用旧司法解释第九条的规定，且笔者暂未搜索到适用《消费者权益保护法》判决开发商承担三倍赔偿责任的案例。

**咸阳市商品房预售合同范本5**

《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》（20\_年3月24日最高人民法院审判委员会第1267次会议通过，法释〔20\_〕7号）第九条规定：“出卖人订立商品房买卖合同时，具有下列情形之一，导致合同无效或者被撤销、解除的，买受人可以请求返还已付购房款及利息、赔偿损失，并可以请求出卖人承担不超过已付购房款一倍的赔偿责任：(一)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；(二)故意隐瞒所售房屋已经抵押的事实；(三)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。”

虽然根据法释〔20\_〕17号《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》已修订，新修订的司法解释删除了旧司法解释第九条的规定，但删除后是否意味着惩罚性赔偿不再适用尚未有明确规定，仍然存在适用《消费者权益保护法》“退一赔三”的可能。而且新修订的《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》于20\_年1月1日施行，根据《最高人民法院关于适用〈^v^民法典〉时间效力的若干规定》，民法典施行前的法律事实引起的民事纠纷案件，当时的法律、司法解释有规定，适用当时的法律、司法解释的规定。开发商如果是在20\_年1月1日之前与买受人签订的商品房买卖合同，如与买受人产生纠纷，仍然应当适用旧的司法解释，因此开发商仍然存在承担不超过已付购房款一倍的赔偿责任的法律风险。

本文档由028GTXX.CN范文网提供，海量范文请访问 https://www.028gtxx.cn