

· 上海
· 律师
· 文丛 ·

商品房买卖 法律实务

笔者为建筑房地产类专业律师，深知房地产领域法律规范之庞杂，
普通购房者维护合法权益之艰难。本书将笔者从事该领域专业的法律服务实践和研究过程中
所积累的经验及观点加以整理总结，
祈望为广大读者在房地产买卖实践中获得诸多法律救济层面的启示。

郑岐山 · 著



上海社会科学院出版社

· 上海
· 律师
· 文丛
·

商品房买卖 法律实务

郑岐山·著



上海社会科学院出版社

图书在版编目(CIP)数据

商品房买卖法律实务/郑岐山著. —上海:上海
社会科学院出版社,2010
(上海律师文丛)
ISBN 978-7-80745-650-6

I. ①商… II. ①王… III. ①住宅-商品交易-法律
-研究-中国 IV. ①D922.181.4

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2010)第 112171 号

商品房买卖法律实务

作 者: 郑岐山

责任编辑: 周 河

封面设计: 闵 敏

出版发行: 上海社会科学院出版社

上海淮海中路 622 弄 7 号 电话 63875741 邮编 200020

<http://www.sassp.com> E-mail: sassp@sass.org.cn

经 销: 新华书店

印 刷: 上海商务联西印刷有限公司

开 本: 787 × 960 毫米 1/16 开

印 张: 22.25

插 页: 2

字 数: 380 千字

版 次: 2010 年 9 月第 1 版 2010 年 9 月第 1 次印刷

ISBN 978-7-80745-650-6/D · 137

定价: 45.00 元

版权所有 翻印必究

序

律师业作为现代服务业重要组成部分越来越受到社会各界的关注。目前,上海律师队伍人数已突破万人,国内外经济、社会的舞台上有着他们活跃的身影。随着上海“四个中心”建设的推进以及上海世博会的召开,上海律师业面临着一个更广阔的发展前景。

伴随着律师业的不断发展,律师业务更趋多元化和专业化。鼓励律师学术上百家争鸣,引导律师潜心钻研、多出成果是上海律协一贯推崇的优良传统。上海律师中也确实有大批的律师在执业实践中,坚持研究、总结,醉心于著书立说。2006年初,上海律协启动了“上海市律师协会文库”的出版工作,给了上海律师一个展示行业精神财富的平台。

“理想的书籍是智慧的钥匙”。四年后的今天,在上海律协文库编委会的支持下,在上海社会科学院出版社的帮助下,又一展示律师智慧的窗口——“上海律师文丛”也与大家见面了。如果说,“文库”更多侧重行业层面的探讨研究,那么新生的“文丛”则是上海律师个人、团队或律师事务

所的智慧结晶。这两部文集都见证着上海律师在高速发展的物质文明和精神文明中始终立于时代进步的前沿。

搭建律师思想碰撞之平台、畅通律师信息传播之渠道、建设律师学问总结之道路、营造律师形象展示之舞台、创建律师文化交流之大厦,始终是上海律协推动律师业发展的出发点和归宿点,也是广大上海律师共同憧憬的理想之境。

上海市律师协会

2010年6月

自序

购买住房对于城市居民来讲,是生活中的大事。但近年来房屋买卖特别是商品房买卖的纠纷却仍然居高不下。究其原因,有开发商信誉不高引起,有社会监管机制不健全所致,亦有购房者本人房屋买卖方面的知识欠缺和法律意识淡薄使然。提高法律意识并掌握相关知识,虽仍难完全杜绝纠纷,却可能避免许多不应发生的风险;即使出现纠纷,也可在通过法律途径处理时能顺利解决或使自己处于较为有利的地位。

笔者身为建筑房地产类的专业律师,深知该领域法律法规之庞杂,常感普通购房者维护自身合法权益之艰难。同时,在多年一直从事该领域专业法律服务的实践和研究过程中,亦积累了自己的经验和观点。应部分客户要求及出于法律工作人员之责任感,将商品房买卖中涉及的法律问题及个人法律服务的经验进行总结,并参考此领域相关著述,整理而成此书。

撰写本书的初始想法,首先是因为在日常法律实务的承办过程中,深感较有深度的针对商品房买卖的法律实务性书籍偏少。其次,《商品房买卖合同解释》出台已经多年,但实务中仍有不少人有错误理解,不少此方面的著述亦有明显不当理解之处。而且,随着《物权法》等的出台,涉及与不动产有关的物权变动效力、担保制度、第三人善意取得等规定以及最高人民法院新近颁布的关于《合同法》及物业管理方面的司法解释,均会对《商品房买卖合同解释》的适用产生影响。

本书针对商品房买卖合同纠纷中的典型问题,从纠纷解决的角度详尽地阐述了各项法律制度的理解与应用,对实务中很多疑难问题给予了专业的分析与对策,并附有大量真实的典型案例及其评析。本书的若干内容包括所引用的案例、所反映的一些现象都是现实社会里商品房买卖过程中的真实情形,进行法律分析方面所引用的规范性文件至今都是有效的,特别是最高人民法院《商品房买卖合同解释》实施以来几乎没有什么变化,而其他方面新出台的法律法规

也及时地吸纳到本书中来,如最高人民法院《关于审理建筑物区分所有权纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》、最高人民法院《关于适用〈中华人民共和国合同法〉若干问题的解释(二)》,就被用于本书多个案例或法律问题的阐释之中。

为方便读者理解与使用,全书内容基本按照购房流程进行编排,好多章节中都通过提出案例或法律问题的形式,对相关问题进行深度探讨,并详细展示相关的法律依据、法理思路;对一些实务中的错误观点、模糊认识以及热点、难点问题,笔者提出了独到性见解,以利读者澄清相关问题的概念、法律性质,寻求正确的对策思路。

本书中所述开发商的若干“不良”行为,并非所有开发商都有,且远未达到房地产销售市场到处是陷阱、到处充斥着风险的程度,而只是说,在房地产销售市场中确实存在着如此情形。如果说在售楼广告中加进了一些夸张性言语,可能是大多数开发商或多或少都会存在的话,那蓄意散布虚假广告的情形就属于个别情形了,而卷款“撤离”的物业公司就更是“凤毛麟角”。但若说众多的购房者真正受到欺骗的概率并非太大的话,那某个购房者遇到欺骗行为时,其受到的伤害的概率就是百分之百的。况且,出现的概率即使小,可毕竟这些不良或欺骗现象确属存在过而且目前仍然不时出现。有此类事件存在,社会及其个人就值得也应该进行必要的防范。因此,购房者在购房过程中,了解一些商品房买卖的知识,掌握必要的防止受骗、受害的技巧和法律规定,无疑是有益无害的。

本书主要对开发商的过错进行叙述,而对于购房者的过错却鲜有提及。这并非说明购房者都是守约的,或购房者没有过错,而是由于房地产市场中购房者与开发商之间实际上处于不对等的地位,开发商往往会在购房合同中增加对自己有利的条款,来削减购房者的利益,但购房者往往只能全盘接受,无法在合同中增加或改变对自身利益进行保护的内容。另外,在专业知识与法律知识的掌控上,购房者也远远不能与开发商抗衡。因此,本书倾向于对保护普通购房者合法权益进行叙述,所述风险防范措施亦主要从购房者角度展开。

但本书对银行、开发商风险防范措施在第七章中作了专门介绍,对开发商风险防范措施与技巧在其他章节中亦有述及。

笔者认为,本书中有不少亮点,如:对《物权法》、《商品房买卖合同解释》等法律规范中相关条款的理解;对预售登记与预告登记区别、按揭贷款相关问题、认购书向购房合同转化的条件、商品房买卖合同中的附赠等相关问题法律性质

的探析;对于案例分析方面的深度解读;等等。本书还注重将商品房买卖纠纷的处理与《合同法》、《民法通则》等基本法律规定相结合,体现在将基本法律、基本法理用于商品房买卖纠纷的处理与阐释之中。

本书的若干观点,系形成于不同的实务背景下,或者说从多个不同的角度进行阐述,因此若干独特及笔者自认为是“亮点”的内容散见于不同案例、不同问题的论述中,而较难系统地整合在一起;也许唯其散见于不同案例、不同问题中,若干观点才真正地体现出其有针对性的效用并展示笔者的独到性见解。

由于开发商一般均会聘请专业律师为其起草合同条款、处理法律问题,而普通购房者则在经济、信息上处于弱势地位,对于房屋交易之法律知识更难与开发商抗衡,因此更需要得到法律方面的帮助。从此意义上说,作为提供法律服务的广大律师,对于普通购房者在房屋交易活动中需要提供的法律服务既应认为是客观需求,亦应视作自己身为法律服务工作者应承担的社会责任。

本书主要着眼于商品房买卖法律实务,正在购房、拟购房的人士,会从本书中得到帮助;已经在购房中遇到麻烦、纠纷的购房者亦可从本书中得到诸多法律救济层面的启示。另外,从一定程度上说,本书大部分内容系对商品房买卖合同方面法律问题的深度探析,因此相信对于房地产业内人士、正在或有志于从事房地产类专业法律服务的人员,尤其是律师同行亦会有所裨益。由于作者水平有限,错误之处在所难免,恳请读者批评指正。

本书在撰写过程中得到了上海市美达律师事务所诸多同仁的大力支持与帮助,在此深表致谢。

郑岐山

2010年7月18日

目 录

自 序	1
第一章 商品房买卖合同中的相关概念	
第一节 与商品房买卖合同有关的几个概念	1
第二节 商品房买卖合同	4
第三节 对于商品房买卖合同中若干可撤销、可变更及无效合同的 辨析及其防范措施	14
第二章 售楼广告	
第一节 售楼广告概述	25
第二节 商品房售楼广告向要约的转化	29
第三节 开发商对虚假售楼广告所应承担的法律责任	32
第四节 设计变更与规划变更之虚假宣传中的法律问题	40
第三章 认购书	
第一节 认购书相关问题概述	46
第二节 认购书之定金条款的适用	51
第三节 认购书向购房合同转化的若干问题	57
第四节 认购书的其他问题	64
第五节 与购房中附赠相关的法律问题	72
第四章 商品房预售	
第一节 商品房预售概述	79
第二节 商品房预售合同	85

第三节 结合《合同法解释二》看商品房预售合同的效力	89
第四节 “先签后换”与“补充协议”	99
第五节 “不可抗力”条款相关问题	106

第五章 商品房现售

第一节 商品房现售的概念及条件	115
第二节 商品房买卖合同的交易程序及购房者如何签订商品房买卖合同	117
第三节 商品房现售合同的主要内容及出售方的义务	120
第四节 商品房质量责任及保修责任	125
第五节 商品房买卖中与项目公司相关的若干纠纷问题	131

第六章 房屋交付中的法律问题

第一节 房屋交付概述	139
第二节 商品房出卖人的质量责任及购房者的相关措施	150
第三节 与商品房面积相关的法律问题	162
第四节 当事人迟延履行时守约方合同解除权的行使	169
第五节 交房时的额外收费问题	180
第六节 房屋交付时配套设施未能完工情形分析	186

第七章 按揭贷款

第一节 按揭贷款的概念与内容	191
第二节 按揭合同内容	199
第三节 按揭担保贷款合同与商品房买卖合同的关系	205
第四节 按揭担保贷款中银行与开发商的风险防范	221
第五节 几个与按揭贷款相关的问题	225

第八章 商品房买卖中的不动产登记

第一节 不动产登记的概念与相关问题	237
第二节 商品房买卖中的三种登记制度	244
第三节 房地产权利登记的程序	251
第四节 开发商协助办理产证的相关问题	254

第九章 商品房买卖活动中的其他问题

第一节 商品房包销中的相关法律问题	262
第二节 以租代售与售后包租	273
第三节 全装修相关问题探讨	282
第四节 改变房屋用途的责任问题	288
第五节 开发商或物业公司非法租售问题	298

第十章 商品房买卖中的特殊纠纷处理

第一节 违约责任及《商品房买卖合同解释》中违约金规定	305
第二节 《商品房买卖合同解释》中的恶意违约及惩罚性赔偿问题 ...	315

主要参考文献	342
--------------	-----

第一章 商品房买卖合同中的相关概念

第一节 与商品房买卖合同有关的几个概念

一、房地产市场

房地产市场是房地产资源的所有利益相关者之间各种经济关系的总和。房地产市场的概念有四种基本含义:(1)是指物权交易的买卖行为发生地。这个“发生地”有多种形式,可以是常设性场所如拍卖场所,也可以是非常设性的场所;可以是有形的场所,也可以是无形的私下交易、网上交易等。(2)是专指需求一方。“有没有市场”、“市场大小”都是指有无需求、需求大小。(3)是指供求双方的力量对比与利益的均衡程度。“房地产市场形势”,实际上指供求双方的力量对比形势以及由供求关系决定的交易双方利益变动形势。(4)是指公开、自由交易对土地、建筑物等资源配置的推动力量。“市场配置资源”,就是指通过公开、自由交易配置资源。我国实行城市土地所有权国有制度并对房地产市场进行严格的管理,因而我国房地产市场具有较强行政色彩。

目前我国的房地产市场发育还不甚健全,处于初步形成时期。我国房地产市场结构分为三级:

(一) 一级市场

即土地使用权出让市场。除国家划拨国有土地使用权的范围以外,国家将国有土地使用权在一定年限内出让给土地使用者,使用者向国家支付土地使用权出让金,出让的方式包括招标、拍卖、挂牌、协议等。商品房买卖的出卖方主体,即房地产开发企业(下称开发商)必须享有所交易房屋的土地使用权方可进行开发经营,购房者要注意提防开发商与其他单位的联建房屋推向市场等开发商不享有土地使用权的情形,以及出卖方被依法剥夺国有土地使用权的情形,以免合法权利得不到实现。

根据国务院颁布的《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》的相关规定,土地使用权的最高年限为居住用地 70 年;工业用地 50 年;教育、科技、文

2 商品房买卖法律实务

化、卫生、体育用地 50 年；商业、旅游、娱乐用地 40 年；综合或其他用地 50 年。

（二）二级市场

即土地使用权出让后的房地产开发经营市场。根据法律法规规定，依法取得的土地使用权，可作价入股、合资、合作开发经营房地产。开发经营房地产，须贯彻经济效益、社会效益、环境效益相统一的原则。某些开发商仅追求经济效益，开发工程选址定点不够科学合理，污染和破坏城市环境，或者建设设施不具备水源、交通、防灾、防污染、防放射性等条件，购房者应注意查明。

（三）三级市场

这是指投入使用后的房地产交易市场，即所谓的存量房市场，或称二手房市场。

从交易内容来分，完整的房地产市场又分为地产市场和房产市场两个部分。房产市场可分为交易新房的一级市场；交易旧房的二级市场；交易使用权、居住权或经营权的租赁市场。按照交易对象的用途可分为住宅市场、商用房地产市场、工业用房市场等专业市场。按照与交易过程的结合关系分，还可进一步延伸出房地产金融市场、保险市场、中介服务市场等。

二、房屋与房屋类型

房屋买卖合同属于特殊的买卖合同，其特殊性就在于买卖的标的房屋是一种不动产。根据《房地产管理法》第 2 条第 2 款规定，房屋是指土地上的房屋等建筑物及构筑物。所谓建筑物是指在土地上建设的供人们居住、生产或进行其他活动的场所，如厂房、办公楼、住宅、饭店、剧院、地下室等。所谓构筑物是指在土地上建设的人们不直接在其内进行生产和生活活动的场所，如水塔、烟囱、桥梁、蓄水池等。

而在法律上，房屋一词应当定位于有一定空间供人居住或用于其他用途的建筑物，但水塔、烟囱、桥梁等构筑物不属于房屋。《房地产管理法》所述房屋，主要是从房地产管理的角度，为便于统一规范和管理，对所有人工设施所做的广泛说明，因此可算是广义上的房屋。而从单一的房地产买卖法律关系出发，作为买卖合同标的物的房屋应仅限于《房地产管理法》中所述建筑物，亦即狭义上的房屋。但是由于房屋属于不动产，它只能附着于土地之上，与土地具有不可分性，因而，房屋买卖的标的不仅仅是房屋，还应包括房屋占有范围内的土地。

我国房屋存在多样性，根据不同标准，可划分为以下几种类型：

（一）按照房屋的用途，可分为住宅用房、商业用房

住宅用房是专供家庭、个人日常生活居住使用的房屋；商业用房是用于商业、工业、旅游、办公等经营性活动的房屋。

(二) 按照房屋的存在状态,可分为现房、期房

现房是指已经建成并能够居住的房屋,买卖现房的行为称为现售。期房是指尚未建成的在建房屋,买卖期房的行为称为预售。

(三) 按照房屋的价值属性,可分为商品房、非商品房

商品房是指房地产开发经营企业建造并用于出售的房屋。非商品房是自建或者委托施工单位并自己使用的工业厂房、写字楼、住宅或其他房屋。

(四) 按照房屋的使用状况,可分为新建房、旧房

新建房是指建成后尚未投入使用的房屋。旧房是指已投入使用的房屋,也即通常所说的二手房。

(五) 按照房屋所处的地理位置或土地所有权性质,可分为城市房屋、农村房屋

处于城市规划区内,在具有国有土地使用权土地上建造的房屋,为城市房屋。处于农村,在集体所有权土地上建造的房屋,为农村房屋。目前由于城市化进程,在城市规划区内还保存属于集体所有权土地上建造的房屋的情形,俗称“城中村”的房屋,由于其仍属于集体土地上的房屋性质,依据目前的法律框架,不能向本农民集体组织之外的主体进行房屋转让。

(六) 按照房屋的所有制性质,可分为公房、私房

公房是指国有房屋和集体所有的房屋,国有房屋又分为直管公房和自管公房。私房是指个人所有、数人共有的自用或出租的住宅和非住宅用房,包括历史遗留的拥有私人所有权的房屋、个人合法建造的房屋和个人购买的房屋。

此外,还有根据国家房改政策出现的经济适用房、拆迁房、房改房、廉租住房等。当然,上述对房屋的分类不是绝对的,有时是会相互转换和重叠的。

三、商品房

在我国,并非所有的房屋都可作为商品在市场上自由交易。如上述分类中所提到的,我国房屋类型有农村房屋与城市房屋之别,农村房屋因其所占用的土地系集体所有土地,目前尚不能完全商品化。城市房屋住宅用房又有城市私房、城市公房和商品房之分。其中城市公房通常是由房屋管理部门享有所有权或由其管理的房屋,以及国有企事业单位投资建成后分配给单位职工,由职工居住并享有使用权的房屋。随着我国房屋改革制度的推行,国家逐步出售公有住宅,目前城市住房基本实现商品化。

从上述对房屋的分类中可看出,商品房为房屋的类型之一。但在我国最高人民法院《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《商品房买卖合同解释》)之前,《房地产管理法》、《城市房地产开发经营管理条

例》(下称《房地产开发经营条例》)、《城市房地产销售管理办法》、《城市商品房预售管理办法》(下称《商品房预售办法》)等法律法规、规章中,甚至最高人民法院《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》等文件中,均有商品房的称谓,但均未对商品房予以定义。在社会实际生活中普遍认为,商品房就是作为商品上市交易的房屋,既有开发商建造的房屋,也包括私有房屋、经济适用房等。也有观点认为,商品房是由开发商建设并出售的房屋,凡是自建或者委托施工单位建设或者参加统建,又是自己使用的住宅和其他房屋,则不属于商品房范畴^①。

“商品房”是比照“商品”概念所作的定义并进行的一种类型划分,与房屋中的“非商品房”相对应。根据我国现行立法和上述对商品所作的解释,结合我国房地产开发经营的实际情况,可以认为,首先,商品房是为进入商品流通领域获得利润而开发建设的房屋,非此目的而建造的房屋不属于商品房。其次,根据《房地产管理法》第29条规定,从事房地产开发和经营的主体即商品房的建造和出卖主体必须具有相应的法定资格。

由上分析可得出结论,商品房应是由开发商建设并向社会公开出售的房屋^②。由此,商品房的主要特征是:(1)系开发商以营利目的而建造;(2)需经房地产有关主管部门批准才可在市场上自由出售;(3)具有商品的全部属性;(4)在法律上具有完整的所有权。

第二节 商品房买卖合同

一、商品房买卖合同概述

买卖合同是出卖人转移标的物所有权于买受人,买受人支付价款的合同。房屋买卖合同是买卖合同的一种,是指出卖人将房屋交付并转移所有权于买受人,买受人支付价款的合同。房屋买卖合同的法律特征既有买卖合同的一般特征,也有其自身固有的特征,主要表现在:(1)出卖人将所出卖的房屋所有权转移给买受人,买受人支付相应的价款;(2)房屋买卖合同是诺成、双务、有偿合同;(3)房屋买卖合同的标的物为不动产,其所有权转移必须办理登记手续;(4)房屋买卖合同属于法律规定的要式法律行为。

^① 高富平、黄双武:《房地产法新论》,中国法制出版社2000年版,第249页。

^② 最高人民法院民事审判第一庭:《商品房合同纠纷理解与适用》,人民法院出版社2003年版,第18页。

（一）商品房买卖合同的概念与特征

商品房买卖合同就是以商品房为标的物的买卖合同。商品房系房屋的类型之一,以商品房为标的物的买卖合同当然属于房屋买卖合同。《商品房买卖合同解释》从司法解释的角度,第一次以规范性文件的形式,对商品房买卖合同的概念作出界定。该解释第1条规定:“本解释所称的商品房买卖合同,是指房地产开发企业(亦称出卖人)将尚未建成或者已竣工的房屋向社会销售并转移房屋所有权于买受人,买受人支付价款的合同。”

商品房买卖合同属于房屋买卖合同的一种,但商品房买卖合同的标的物受限于商品房而非一般房屋,因此商品房买卖合同除了房屋买卖合同的一般特征之外,还具有独特的特点。根据上述定义,可看出商品房买卖合同有以下几个特征:

1. 出卖人具有法定性、特定性,即仅限于开发商

根据《房地产管理法》第29条规定,开发商是以营利为目的,从事房地产开发和经营的企业。设立房地产开发企业必须具备相应的法定条件。商品房买卖合同之出卖人的法定性和特定性也是商品房买卖合同区别于其他房屋买卖合同的重要特征。

2. 标的物可非现实存在

如前述,按照房屋存在的状态,商品房可分为现房与期房。现房是指已经建成即已竣工验收合格并能够居住的房屋;期房是指尚未建成的在建房屋,亦称待建房屋、楼花。

3. 出售行为的社会化、公开化

商品房是由开发商建造并出售的房屋,但开发商建造并出售的房屋并非全是商品房。如由政府组织建设的经济适用住房,尽管也是由开发商建造并出售,但由于经济适用住房自身性质决定,房屋的建设、出售价格、购买人资格等都受政府调控。因此,经济适用住房作为社会保障性和社会福利性住房,不是公开向社会出售的,不属于商品房范畴。

（二）商品房买卖合同的种类

商品房买卖合同分为商品房现售和商品房预售两种形式。根据《商品房销售管理办法》(下称《商品房销售办法》)中的定义,商品房现售,是指开发商将竣工验收合格的商品房出售给买受人,并由买受人支付房价款的行为。商品房预售,是指开发商将正在建设中的商品房预先出售给买受人,并由买受人支付定金或者房价款的行为。根据现行法律规定,现售的商品房应当是已竣工并经验收合格的房屋,并且还须具备供水、供电、供热、燃气、通信等配套基础设施具

备交付使用条件,其他配套基础设施和公共设施具备交付使用条件或者已确定施工进度和交付日期等条件;有些省市还有更高的要求,如上海市规定,商品房现售必须在开发商取得“大产证”后才可进行。

商品房预售是由香港立信置业公司于1954年首创的商品房买卖形式,也称期房买卖,俗称“卖楼花”。目前在世界许多国家和地区,住房预售制度是一种较为普遍的销售现象。在我国,预售商品房必须达到法定的投资比例,取得商品房预售许可证后方可进行。但现实中,开发商为尽快回收筹集建设资金、减少投资成本、降低投资风险,常常违法操作,在商品房刚刚建成竣工还尚未通过竣工验收合格就进行现售,或建设项目刚获批准尚未投资建设就已开始预售,再加上行政管理部门的不规范操作,使得开发商更多地违规销售,导致大量纠纷出现。

(三) 商品房买卖合同的主要条款

商品房买卖合同是当事人双方规范相互之间行为的主要依据。为了规范商品房的交易行为,建设部2003年6月施行的《商品房销售办法》第16条中对商品房买卖合同的内容做出比较明确的规定,建设部与国家工商行政管理局并印发了《商品房买卖合同示范文本》。

依据《商品房销售办法》第16条规定,商品房买卖合同应当明确以下主要内容:

- (1) 当事人名称或者姓名和住所;
- (2) 商品房基本状况;
- (3) 商品房的销售方式;
- (4) 商品房价款的确定方式及总价款、付款方式、付款时间;
- (5) 交付使用条件及日期;
- (6) 装饰、设备标准承诺;
- (7) 供水、供电、供热、燃气、通讯、道路、绿化等配套基础设施和公共设施的交付承诺和有关权益、责任;
- (8) 公共配套建筑的产权归属;
- (9) 面积差异的处理方式;
- (10) 办理产权登记有关事宜;
- (11) 解决争议的方法;
- (12) 违约责任;
- (13) 双方约定的其他事项。