

商品房买卖合同说明

1、本合同文本为示范文本，也可作为签约使用文本。签约之前，买受人应当仔细阅读本合同内容，对合同条款及专业用词理解不一致的，可向当地房地产开发主管部门咨询。

2、本合同所称商品房是指由房地产开发企业开发建设并出售的房屋。

3、为体现合同双方的自愿原则，本合同文本中相关条款后都有空白行，供双方自行约定或补充约定。双方当事人可以对文本条款的内容进行修改、增补或删除。合同签订生效后，未被修改的文本印刷文字视为双方同意内容。

4、本合同文本中涉及到的选择、填写内容以手写项为优先。

5、对合同文本【 】中选内容、空格部位填写及其他需要删除或添加的内容，双方应当协商确定。【 】中选择内容，以划√方式选定；对于实际情况未发生或买卖双方不作约定时，应在空格部位打×，以示删除。

6、在签订合同前，出卖人应当向买受人出示应当由出卖人提供的有关证书、证明文件。

7、本合同条款由浙江省建设厅和浙江省工商行政管理局负责解释。

商 品 房 买 卖 合 同

(合同编号:)

合同双方当事人:

出卖人: 温岭市城市建设综合开发有限责任公司

注册地址: 温岭市太平街道人民东路2号

营业执照注册号: 91331081255493345

企业资质证书号: 温房开字第33108100003号

法定代表人: 郑海华 联系电话: 80610509

邮政编码: 317500

委托代理人: _____ 地址:

邮政编码: _____ 联系电话:

委托代理机构:

注册地址:

营业执照注册号:

法定代表人: _____ 联系电话:

邮政编码:

买受人:

【本人】【法定代表人】姓名: _____ 国籍:

【身份证】【护照】【营业执照注册号】【 】

地址:

邮政编码: _____ 联系电话:

【委托代理人】【 】姓名: _____ 国籍:

地址:

邮政编码：_____电话：

根据《中华人民共和国合同法》、《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_____，土地使用年限以土管部门规定为准。

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为_____，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温岭市建设规划局，商品房预售许可证号为_____。

第三条 买受人所购商品房的基本情况

买受人购买的商品房（以下简称该商品房，其房屋平面图见本合同附件一，房号以附件一上表示为准）为本合同第一条规定的项目中的：

第_____【幢】【座】_____【单元】【层】_____号房。

该商品房的用途为_____，属_____结构，层高为_____，建筑层数地上_____层，地下_____层。

该商品房阳台是【封闭式】【非封闭式】。

该商品房【合同约定】【产权登记】建筑面积共_____平方米，其中，套内建筑面积_____平方米，公共部位与公用房屋分摊建筑面积_____平方米（有关公共部位与公用房屋分摊建筑面积构成说明见附件二）。

_____以房地产管理部门出具的产权证为准

×

架空层编号为：_____ 建筑面积 _____ 平方米（其中套内建筑面积 _____ 平方米，分摊建筑面积 _____ 平方米）。

第四条 计价方式与价款。

出卖人与买受人约定按下述第 1、4 种方式计算该商品房价款：

1、按建筑面积计算，该商品房单价为（人民 币）每平方米 _____ 元，总金额（人 民 币） _____ 千 _____ 百 _____ 拾 _____ 万 _____ 千 _____ 百 _____ 拾 _____ 元整。

2、按套内建筑面积计算，该商品房单价为（ _____ 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，该商品房总价款为（人民 币） _____ 千 _____ 百 _____ 拾 _____ 万 _____ 千 _____ 百 _____ 拾 _____ 元整。

4、按套（建筑面积、套内建筑面积）计算，该架空层单价为（人民 币） 每平方米 / 元，总金额（人民 币） _____ 万 _____ 千 _____ 百 _____ 拾 _____ 元整。

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】（本条款中均简称面积）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，双方同意按下列方式进行处理：

1、双方同意按以下原则处理：

(1) 面积误差比绝对值在 3%以内 (含 3%) 的, 据实结算房价款;

(2) 面积误差比绝对值超过 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 (含 3%) 部分的房价款由买受人补足; 超过 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 (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。

产权登记面积-合同约定面积

面积误差比= $\frac{\text{产权登记面积}-\text{合同约定面积}}{\text{合同约定面积}} \times 100\%$

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。

2、双方自行约定:

(1) _____ × _____ ;

(2) _____ × _____ ;

(3) _____ × _____ ;

(4) _____ × _____ ;

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

银行按揭：乙方必须于____年____月____日前支付不低于30%的房价款（小写）_____元，剩余房款（小写）_____万元。____年____月____日前向出卖人指定银行办妥按揭贷款手续，若买受人未能通过银行贷款资格审查，须于五日内与出卖人另行协商，若买受人逾期支付房款或逾期办理按揭贷款手续，应按本合同第七条之1、2两种方式处理_____；

第七条 买受人逾期付款的违约责任。

买受人如未按本合同规定的时间付款，按下列第壹、贰种方式处理：

1、按逾期时间，分别处理（不作累加）

（1）逾期在20日之内，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三的违约金，合同继续履行；

（2）逾期超过20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0.5%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三（该比率应不小于第（1）项中的比率）的违约金。

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、采用按揭付款方式的买受人，需在合同签定之日起五日内与银行签订贷款协议，买受人逾期办理的，出卖人有权解除合同，并通知买受人，出卖人只退还已付房款，并另行出售该套商品房，若该《商品房买卖合同》已办理合同备案手续，买受人有义务配合出卖人撤销备案登记等手续，若买受人未配合办理撤销备案登记等手续，从出卖人发出通知第十日起，买受人每

日支付房价总款万分之三的违约金，直到该合同撤销备案登记之日起止。

第八条 交付期限。

出卖人应当在买受人付清房款，开具正式发票后 10 日内依照国家和地方人民政府的有关规定，将具备下列第 1 种条件，并符合本合同约定的商品房交付买受人使用：

- 1、该商品房经验收合格。
- 2、该商品房经综合验收合格。
- 3、该商品房经分期综合验收合格。
- 4、该商品房取得商品住宅交付使用批准文件。
- 5、_____ × _____。

但如遇下列特殊原因，除双方协商同意解除合同或变更合同外，出卖人可据实予以延期：

- 1、遭遇不可抗力，且出卖人在发生之日起 15 日内告知买受人的；
- 2、_____ × _____；
- 3、_____ × _____。

第九条 出卖人逾期交房的违约责任。

除本合同第八条规定的特殊情况外，出卖人如未按本合同规定的期限将该商品房交付买受人使用，按下列第 壹 种方式处理：

- 1、按逾期时间，分别处理（不作累加）

（1）逾期不超过 30 日，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三的违约金，合同继续履行；

（2）逾期超过 30 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 60 天内退还全部已付款，并按买受人累计已付款的 0.5 %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，自本合同第八条规定的最后交

2、 _____ ×

_____ ×

_____ ×

经规划部门批准的规划变更、设计单位同意的设计变更导致下列影响到买受人所购商品房质量或使用功能的，出卖人应当在有关部门批准同意之日起 10 日内，书面通知买受人：

- 买受人有权在通知到达之日起 15 日内做出是否退房的书面答复。买受人在通知到达之日起 15 日内未作书面答复的，视同接受变更。出卖人未在规定时间内通知买受人的，买受人有权退房。

_____ X

_____ X

_____ X

×

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：

出卖人有权将该商品房提存，提存费用和商品房约定交付之日后所发生的应由买受人承担的物业管理费用及相关法律责任均由买受人承担。

×

×

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（附件三）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1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、水、电、排污、道路与交房同步；

2、×；

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、按本合同第九条处理；

2、×；

3、×。

第十五条 关于产权登记的约定。

出卖人应当在商品房交付使用后90日内，将办理权属登记需由出卖人提供的资料报产权登记机关备案。如因出卖人的责任，买受人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1.2项处理：

1、买受人退房，出卖人在买受人提出退房要求之日起30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0.5%赔偿买受人损失。

2、买受人不退房，出卖人按已付房价款的0.5%向买受人支付违约金。

3、×

×

第十六条 退房处理。

凡符合《浙江省实施〈中华人民共和国消费者权益保护法〉办法》第二十八条第一款退房条件要求退房的，买受人可以选择按该《办法》第二十八条第三款或本合同约定的条件进行处理。

第十七条 保修责任。

买受人购买的商品房为商品住宅的，《住宅质量保证书》作为本合同的附件。出卖人自商品住宅交付使用之日起，按照《住宅质量保证书》承诺的内容承担相应的保修责任。

买受人购买的商品房为非商品住宅的，双方应当以合同附件的形式详细约定保修范围、保修期限和保修责任等内容。

在商品房保修范围和保修期限内发生质量问题，出卖人应当履行保修义务。因不可抗力或者非出卖人原因造成的损坏，出卖人不承担责任，但可协助维修，维修费用由购买人承担。

《住宅质量保证书》应当符合《浙江省实施〈中华人民共和国消费者权益保护法〉办法》第二十九条的规定。

交付使用后，因买受人不当使用，私自改动设施，设备、结构而导致损失，不在保修范围，由此引起的一切损失买受人自行承担，出卖人不承担任何责任。

第十八条 双方可以就下列事项约定：

1、该商品房所在楼宇的屋面使用权_____公 用

_____；

2、该商品房所在楼宇的外墙面使用权_____公 用

_____；

3、该商品房所在楼宇的命名权_____属开发商

_____；

4、该商品房所在小区的命名权_____属开发商

_____；

5、本合同所定房价不含物业维修基金，物业维修基金定为_____元/m²

共计_____元，由买受人承担；

6、_____×

_____×_____。

第十九条 买受人的房屋仅作_____住宅_____使用，买受人使用期间不得擅自改变该商品房的建筑主

出卖人不得擅自改变与该商品房有关联的公共部位和设施的使用性质。

×

1、提交 × 仲裁委员会仲裁。

第二十一条 本合同未尽事项，可由双方约定后签订补充协议（附件四）。

第二十三条 本合同连同附件共17页，一式五份，具有同等法律效力，合同持有情况如下：

第二十四条 本合同自双方签订之日起生效。

第二十五条 商品房预售的，自本合同生效之日起 30 天内，由出卖人向房管部门 申请登记备案。

买受人（签章）：

【法定代表人】：

【委托代理人】：

【 】:

(签章)

____年____月____日

簽于

附件一：房屋平面图

附件二：公共部位与公用房屋分摊建筑面积构成说明

附件三：装饰、设备标准

1. 外墙：
2. 内墙：
3. 顶棚：
4. 地面：
5. 门窗：
6. 厨房：
7. 卫生间：
8. 阳台：
9. 电梯：
10. 其他：

附件四：合同补充协议

出卖人：温岭市城市建设综合开发有限责任公司

买受人：

根据《房屋登记办法》有关规定，认购商品房或购买商品房现房，当事人可以申请预告登记。

就乙方购买该商品房有关预告登记事项，双方约定如下：

一、本商品房为【×预售】 【√现售】商品房，由【√出卖人与买受人】 【×买受人】向当地房屋登记机构申请预告登记。

二、由出卖人与买受人共同申请预告登记的，双方约定于【×商品房买卖合同（预售）备案】 【√商品房买卖合同（现售）签订】之日起 20 日内申请登记。

出卖人未按约定申请预告登记的，买受人可以单方申请预告登记。

三、申请认购商品房预告登记时，由出卖人提交下列资料中的第 1、3 项，买受人提交下列资料中的第 2、4、5 项。

- 1、登记申请书；
- 2、申请人的身份证明；
- 3、已登记备案的商品房现售合同；
- 4、当事人关于预告登记的约定；
- 5、其他必要材料。

四、购买商品房现房，申请房屋所有权预告登记时，由出卖人提交下列资料中的第 1 项，买受人提交下列资料中的第 1 项。

- 1、登记申请书；
- 2、申请人的身份证明；
- 3、房屋所有权转让合同；
- 4、转让方的房屋所有权证书或者房地产权证书；
- 5、当事人关于预告登记的约定；
- 6、其他必要材料。

五、其他有关事项的约定如下：

1、买受人以银行按揭方式支付房款的，应在抵押合同签订之日 30 日内，由买受人向当地房屋登记机构申请抵押权预告登记。

2、申请抵押权预告登记时，买受人应提交下列资料（具体以房产交易部门的要求为准）：

- （1）、登记申请书；
- （2）、申请人的身份证明；
- （3）、抵押合同；
- （4）、主债权合同；
- （5）、现购商品房预告登记证明；
- （6）、当事人关于预告登记的约定；
- （7）、其他必要材料。

3、买受人未按约定时间及时办理商品房预告登记或抵押权预告登记的，视为买受人违约，买受人应视逾期天数按总房价每日万分之一向出卖人支付违约金。同时，出卖人可以单方申请购买商品房的预告登记或抵押权预告登记。

4、买受人同意，在买受人未能按约定履行或逾期履行配合、协助办理商品房预告登记或合同备案的撤销手续的情况下，出卖人在单方申请能够办理完成撤销商品房预告和合同备案手续的前提下，可以单方面申请撤销商品房预告登记和合同备案手续，本条款具有买受人授权的性质和效力。

5、申请办理预告登记及抵押预告登记需由买受人交纳的费用，由买受人承担。

出卖人（签章）：

买受人（签章）：

年 月 日