

YJG-2003

合同编号：X

# 商品房购销合同

云南省住房和城乡建设厅

监制

云南省工商行政管理局



温馨提示：

扫码关注文山市住房和城乡建设局微信公众号即可查看文山市各开发项目工程进度、开发项目“五证”、开发项目预售资金监管账户、房屋销售情况等信息；个人微信绑定后即可查看购房合同备案情况。为便于您熟悉使用公众号，建议关注公众号后优先点击查看《常用操作简介》。

文山市住房和城乡建设局宣

# 商品房购销合同说明

一、合同签订前，甲乙双方当事人应当仔细阅读本合同内容，对合同中的专业用词理解不一致的，可向当地房地产主管部门咨询。

二、本合同文本中所称商品房是指由房地产开发企业开发建设并且可以出售的房屋。

三、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，供双方自行约定或者补充约定。甲乙双方当事人可以对文本条款的内容进行修改、增补或者删减。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。

四、合同签订前，甲方应当出示本合同涉及的有关证书、证明文件。

五、本合同文本中的【】中的内容为并列的选择项，甲乙双方当事人协商确定后，选择的打√，不选择的打×。

# 商品房购销合同

本合同双方当事人：

商品房出卖人（以下简称甲方）：文山州永成房地产开发有限公司

住所：文山市永通社区城南环城路中段瑞和路 11 号 邮政编码：5300001258

6 号（文山通用机械厂制造有限责任公司老厂区）

法定代表人：李聪

联系电话：13368762123

营业执照注册号：91532600597138183T

资格证书号：x

商品房买受人（以下简称乙方）：张贵福

【本人 x】 【法定代表人 x】 姓名：张贵福 国籍：中国

【身份证（大陆）】：532621198007140716

【地址 x】 【住所 x】 云南省文山壮族苗族自治州文山市新闻路望龙苑小区  
1 幢 3 单元 301 室

邮政编码：x

联系电话：13887535863

共同买受人姓名：叶建文

【本人 x】 【法定代表人 x】 姓名：叶建文 国籍：中国

【身份证（大陆）】：532621197602080047

【地址 x】 【住所 x】 云南省文山壮族苗族自治州文山市新闻路望龙苑小区  
1 幢 3 单元 301 室

邮政编码：x

联系电话：13887534735

共同买受人姓名：x

【本人 x】 【法定代表人 x】 姓名：x 国籍：x

【x】：x

【地址 x】 【住所 x】 x

邮政编码：x

联系电话：x

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》及有关法律、法规规定，甲乙双方在平等、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

甲方以【国有建设用地使用权】方式取得位于文山市城北片区【地块号 x】【不动产单元号 √】532601002001GB00792W000000的地块的土地使用权，土地规划用途为出让。【土地使用权证号 x】【不动产权证号 √】：云（2018）文山市不动产权第 0012137 号。

甲方经批准在上述地块上建设商品房，【暂定名称 x】  
【项目名称 √】：碧翠园一期。建设工程规划许可证号：地字第文山市 201800218 号。

## 第二条 商品房销售依据

乙方购买的商品房为【预售商品房】。

批准预售商品房的机关：x，商品房预售许可证号：x。

## 第三条 乙方所购商品房的基本情况

乙方购买的商品住房（以下简称该商品房），其房屋分户平面图见本合同附件一，为本合同第一条约定项目中的：

第 x 组团 10 幢第 x 单元 16 层 10-1603 号房，属 框剪 结构。该【幢】商品房建筑层数为地上 20 层，地下 45 层。

该商品房的产权登记面积包括套内建筑面积和分摊的共有建筑面积。产权登记面积以产权登记机关确定为准。

#### 第四条 计价方式与价款

甲乙双方约定按下述第 x 种方式计算该商品房价款：

x 1、按套内建筑面积计价，该商品房套内建筑面积为 144.210 平方米，单价为 人民币 （币种） 每平方米 4973.77 元（已包含分摊的共有建筑面积的价格），总金额为 717268.00 元整（大写 柒拾壹萬柒仟貳佰陆拾捌元整）。

x 2、按建筑面积计价，该商品房建筑面积为 171.900 平方米，单价为 人民币 （币种） 每平方米 4172.59 元，总金额为 717268.00 元整（大写 柒拾壹萬柒仟貳佰陆拾捌元整）。

x 3、按套（单元、幢）计价，该商品房总价款为 人民币 （币种） 717268.00 （已包含套内建筑面积及分摊的共有建筑面积的价格）。房屋参考套内建筑面积为 144.210 平方米。

#### 第五条 面积误差的处理

x 一、采用按建筑面积或套内建筑面积计价销售的，合同约定的建筑面积或套内建筑面积与产权登记面积中的建筑面积或套内建筑面积的误差比绝对值在 3% 以内（含 3%）时，按产权登记面积中的建筑面积或套内建筑面积结算购房价款。

合同约定的建筑面积或套内建筑面积与产权登记面积中的建筑面积或套内建筑面积的误差比绝对值超出 3% 时，甲乙双方同意按下述第 x 种方式处理：

x 1、乙方有权提出退房，甲方须在乙方提出退房要求之日起 x 天内将已付款退还给乙方，已发生的交易相关税费由甲方承担。

☒ 2、本合同条款第四条第   x   项约定的单价不变，房价款总金额按产权登记面积中的建筑面积或套内建筑面积计算，合同继续履行。

☒ 3、  x  

☒ 二、按套（单元、幢）计价销售的，合同约定的参考套内建筑面积与产权登记面积中的建筑面积或套内建筑面积有误差的，总价款不作调整。

## 第六条 付款方式及期限

乙方按下列第   3   种方式付款：

☒ 1、一次性付款

  x  

☒ 2、分期付款

  x  

☒ 3、其他方式

  x  

## 第七条 交付期限

甲方应于   x   年   x   月   x   日前，将经建设单位组织验收合格，并符合本合同约定的该商品房交付给乙方。

## 第八条 乙方逾期付款的违约责任

乙方如未按本合同第六条的约定付款，按下列   三   种方式处理：

☒ 一、自本合同约定的应付款时限届满后的次日起至实际付款之日止   x   天内，乙方按每天   x   元向甲方支付违约金，合同继续履行。

逾期 x 天后，乙方按下列【x】种约定承担违约责任。

☒ 1、解除合同，乙方按应付未付款的 x%向甲方支付违约金，甲方向乙方退还已付款，已发生的交易相关税费由乙方承担。

☒ 2、乙方按应付未付款的 x%乘以逾期天数向甲方支付违约金，合同继续履行。

☒ 3、x

☒ 二、x

## 第九条 甲方逾期交房的违约责任

甲方如未按本合同第七条约定的时间交房，按下列【x】种方式处理：

☒ 一、自本合同约定的交房时间届满后的次日起至实际交房之日止 x 天内，甲方按每天 x 元向乙方支付违约金，合同继续履行。

逾期 x 天后，甲方按下列【x】种约定承担违约责任。

☒ 1、解除合同，甲方按乙方已付款的 x%向乙方支付违约金，甲方向乙方退还已付款，已发生的交易相关税费由甲方承担。

☒ 2、甲方按乙方已付款的 x%乘以逾期天数向乙方支付违约金，合同继续履行。

☒ 3、x

☒ 二、x

## 第十条 交接

该商品房经建设单位组织验收合格后，甲方应当以 x 形式通知乙方办理交接手续。交接时，甲方应当向乙方提交《商品房质量保证书》和《商品房使用说明书》。

由于甲方原因，未能按期交接的，责任由甲方承担。甲乙双方同意按以下方式处理：

x

由于乙方原因，未能按期交接的，责任由乙方承担。甲乙双方同意按以下方式处理：

x



### 第十一条 甲方关于价内装饰、设备标准的违约责任

甲方交付的该商品房价内的装饰、设备标准达不到本合同附件二约定标准的，乙方有权要求甲方按 x 补偿。甲方自行提高标准超出原约定标准的费用由甲方承担。

### 第十二条 关于产权登记的约定

x

### 第十三条 其它约定

一、甲方应当按《商品房质量保证书》中的承诺承担相应的保修责任。

二、甲方保证该商品房在交接时没有产权纠纷及债权债务纠纷。如交接后发生该商品房交接前存在的产权纠纷或者债权债务纠纷，由甲方承担责任。

三、单方提出解除合同或者变更本合同约定的，按以下约定处理：

x

四、本合同未尽事项，由甲乙双方另行签订补充协议。

五、合同之附件及补充协议与本合同具有同等法律效力。本合同及其附件内空格部份填写的文字与印刷文字具有同等效力。

六、本合同自签订之日起 30 天内，由甲方向房屋所在地的县或者市房地产管理机关登记备案。

七、本合同连同附件共 19 页，一式 5 份。其中登记机关一份；甲方一份，乙方一份，办理土地证或不动产权证一份，银行或公积金贷款一份。

八、x

#### 第十四条 争议的处理方式

本合同在履行中发生争议,由甲乙双方协商解决。协商解决不成时,选择【x】来解决:【x 1】提交 x 仲裁委员会仲裁;【x 2】依法向人民法院起诉。

【甲方】(签章): \$HTBAZ\$ 【乙方】(签章): \$BPS1\$

\$BPS2\$ \$BPS3\$ \$BPS4\$

\$BPS5\$ \$BPS6\$ \$BPS7\$

【法定代表人】(签章):

\$DCFRZ\$

【法定代表人】(签章): \$FRS

\$

【本人】(签章): \$BRSS1\$ \$B

RSS2\$ \$BRSS3\$ \$BRSS4\$

\$BRSS5\$ \$BRSS6\$ \$BRSS6

\$

【代理人】(签章): \$DLS1\$ \$

DLS2\$ \$DLS3\$ \$DLS4\$ \$DL

S5\$ \$DLS6\$ \$DLS7\$

2019 年 1 月 18 日

签于: x

2019 年 1 月 18 日

签于: x

附件一 该商品房屋分户平面图



*Pilzmüller*

呈/時/州/勒

## 附件二 该商品房价内装饰、设备标准

	墙面	地面	屋顶	门窗
客厅	<u>  X  </u>	<u>  X  </u>	<u>  X  </u>	<u>  X  </u>
卧室	<u>  X  </u>	<u>  X  </u>	<u>  X  </u>	<u>  X  </u>
餐厅	<u>  X  </u>	<u>  X  </u>	<u>  X  </u>	<u>  X  </u>
厨房	<u>  X  </u>	<u>  X  </u>	<u>  X  </u>	<u>  X  </u>
卫生间	<u>  X  </u>	<u>  X  </u>	<u>  X  </u>	<u>  X  </u>
<u>  X  </u>	<u>  X  </u>			

外墙：  X  

厨房设施：  X  

卫生间设施：  X  

阳台：  X  

电梯：  X  

其他：  X  

乙方有特殊要求的另行约定：  X

### 附件三 补充协议

#### 第一条 项目建设依据

甲方以【国有建设用地使用权】方式取得位于 文山市城北片区【地块号 x】【不动产单元号 ☐】532601002001GB00792W000000 的地块的土地使用权，土地规划用途为 出让 。【土地使用权证号 x】【不动产权证号 ☐】：云（2018）文山市不动产权第 0012137 号。

甲方经批准在上述地块上建设商品房，【暂定名称 x】【项目名称 ☐】： 碧翠园一期。建设工程规划许可证号：地字第文山市 201800218 号。

#### 第二条 商品房销售依据

乙方购买的商品房为【预售商品房】。

批准预售商品房的机关：x，商品房预售许可证号：x。

#### 第三条 乙方所购商品房的基本情况

乙方购买的商品住房（以下简称该商品房），其房屋分户平面图见本合同附件一，为本合同第一条约定项目中的：

第 x 组团 10 幢第 x 单元 16 层 10-1602 号房，属 框剪 结构。该【幢】商品房建筑层数为地上 x 层，地下 x 层。

该商品房的产权登记面积包括套内建筑面积和分摊的共有建筑面积。产权登记面积以产权登记机关确定为准。

#### 第四条 计价方式与价款

甲乙双方约定按下述第 x 种方式计算该商品房价款：

x 1、按套内建筑面积计价，该商品房套内建筑面积为 118.340 平方米，单价为 人民币（币种）每平方米 4966.54 元（已包含分摊的共有建筑面积的价格），总金额为 587740.00 元整（大写 伍拾捌萬柒仟柒佰肆拾元整）。

x 2、按建筑面积计价，该商品房建筑面积为 141.060 平方米，单价为 人民币（币种）每平方米 4166.60 元，总金额为 587740.00 元整（大写 伍拾捌萬柒仟柒佰肆拾元整）。

x 3、按套（单元、幢）计价，该商品房总价款为 人民币（币种）587740.00（已包含套内建筑面积及分摊的共有建筑面积的价格）。房屋参考套内建筑面积为 118.340 平方米。

#### 第五条 面积误差的处理

x 一、采用按建筑面积或套内建筑面积计价销售的，合同约定的建筑面积或套内建筑面积与产权登记面积中的建筑面积或套内建筑面积的误差比绝对值在 3% 以内（含 3%）时，按产权登记面积中的建筑面积或套内建筑面积结算购房价款。

合同约定的建筑面积或套内建筑面积与产权登记面积中的建筑面积或套内建筑面积的误差比绝对值超出 3% 时，甲乙双方同意按下述第 x 种方式处理：

x 1、乙方有权提出退房，甲方须在乙方提出退房要求之日起 x 天内将已付款退还给乙方，已发生的交易相关税费由甲方承担。

x 2、本合同条款第四条第 x 项约定的单价不变，房价款总金额按产权登记面积中的建筑面积或套内建筑面积计算，合同继续履行。

x 3、x

x 二、按套（单元、幢）计价销售的，合同约定的参考套内建筑面积与产权登记面积中的

建筑面积或套内建筑面积有误差的，总价款不作调整。

#### 第六条 付款方式及期限

乙方按下列第 3 种方式付款：

☒ 1、一次性付款

☐

☐ 2、分期付款

☐

☒ 3、其他方式

☐

#### 第七条 交付期限

甲方应于 x 年 x 月 x 日前，将经建设单位组织验收合格，并符合本合同约定的该商品房交付给乙方。

#### 第八条 乙方逾期付款的违约责任

乙方如未按本合同第六条的约定付款，按下列 二 种方式处理：

☒ 一、自本合同约定的应付款期限届满后的次日起至实际付款之日止 x 天内，乙方按每天 x 元向甲方支付违约金，合同继续履行。

逾期 x 天后，乙方按下列【x】种约定承担违约责任。

☐ 1、解除合同，乙方按应付未付款的 x%向甲方支付违约金，甲方向乙方退还已付款，已发生的交易相关税费由乙方承担。

☐ 2、乙方按应付未付款的 x%乘以逾期天数向甲方支付违约金，合同继续履行。

☐ 3、x

☒ 二、x

#### 第九条 甲方逾期交房的违约责任

甲方如未按本合同第七条约定的时间交房，按下列【x】种方式处理：

☒ 一、自本合同约定的交房时间届满后的次日起至实际交房之日止 x 天内，甲方按每天 x 元向乙方支付违约金，合同继续履行。

逾期 x 天后，甲方按下列【x】种约定承担违约责任。

☐ 1、解除合同，甲方按乙方已付款的 x%向乙方支付违约金，甲方向乙方退还已付款，已发生的交易相关税费由甲方承担。

☐ 2、甲方按乙方已付款的 x%乘以逾期天数向乙方支付违约金，合同继续履行。

☐ 3、x

☐ 二、x

#### 第十条 交接

该商品房经建设单位组织验收合格后，甲方应当以 x 形式通知乙方办理交接手续。交接时，甲方应当向乙方提交《商品房质量保证书》和《商品房使用说明书》。

由于甲方原因，未能按期交接的，责任由甲方承担。甲乙双方同意按以下方式处理：

☐

由于乙方原因，未能按期交接的，责任由乙方承担。甲乙双方同意按以下方式处理：

X

### 第十一条 甲方关于价内装饰、设备标准的违约责任

甲方交付的该商品房价内的装饰、设备标准达不到本合同附件二约定标准的,乙方有权要求甲方按 x 补偿。甲方自行提高标准超出原约定标准的费用由甲方承担。

## 第十二条 关于产权登记的约定

1、甲方应当在商品房交付使用之日起 60 日内，将需要由甲方提供的办理不动产登记的资料报送文山市不动产登记中心。 2、乙方应当在商品房交付使用之日起 90 日内，将需要由乙方提供的办理不动产登记的资料报送文山市不动产登记中心。 3、在办理不动产登记过程中所产生的税费由甲乙双方按规定各自承担。

### 第十三条 其它约定

一、甲方应当按《商品房质量保证书》中的承诺承担相应的保修责任。

二、甲方保证该商品房在交接时没有产权纠纷及债权债务纠纷。如交接后发生该商品房交接前存在的产权纠纷或者债权债务纠纷，由甲方承担责任。

三、单方提出解除合同或者变更本合同约定的, 按以下约定处理:

X

四、本合同未尽事项，由甲乙双方另行签订补充协议。

五、合同之附件及补充协议与本合同具有同等法律效力。本合同及其附件内空格部份填写的文字与印刷文字具有同等效力。

六、本合同自签订之日起 30 天内，由甲方向房屋所在地的县或者市房地产登记机关登记备案。

七、本合同连同附件共 16 页，一式 5 份。其中登记机关一份；甲方一份，乙方一份，办理土地证或不动产权证一份，银行或公积金贷款一份。合同使用具体详见第 14 页房地产管理机关登记备案栏。

八、本小区前期物业服务公司由甲方通过公开招标准聘，由甲方与中标的物业服务企业签订《前期物业服务合同》，由中标的物业服务企业实施本小区的前期物业服务，乙方承诺按《前期物业服务合同》约定交纳相关物业服务费用，小区成立业主委员会后按相关规定选聘物业服务企业实施物业服务。\_\_\_\_\_

#### 第十四条 争议的处理方式

本合同在履行中发生争议,由甲乙双方协商解决。协商解决不成时,选择【x】来解决:【

【x 1】提交 ☒ 仲裁委员会仲裁；【x 2】依法向人民法院起诉。

【甲方】(签章): \$HTBAZ\$ 【乙方】(签章):

【法定代表人】(签章): \$DCFRZ\$ 【法定代表人】(签章):

【本人】(签章):

【代理人】(签章):

~~2019 年 1 月 3 日~~ ~~2019 年 1 月 3 日~~



签于： x 签于： x

—

附件一 该商品房屋分户平面图

\$HXT\$

附件二 该商品房价内装饰、设备标准

	墙面	地面	屋顶	门窗
--	----	----	----	----

客厅	x	x	x	x
----	---	---	---	---

卧室	x	x	x	x
----	---	---	---	---

餐厅	x	x	x	x
----	---	---	---	---

厨房	x	x	x	x
----	---	---	---	---

卫生间	x	x	x	x
-----	---	---	---	---

x x

外墙： x

厨房设施： x

卫生间设施： x

阳台： x

电梯： x

其他： x

乙方有特殊要求的另行约定： x

—  
附件三 补充协议

第一条 定义 收益专用账户：指根据借款人和贷款人签订的主合同项下质押合同的约定，借款人在贷款人经办分行开立的用于接收借款项目下的全部收益（包括但不限于《政府购买服务协议》项下大关县财政局支付的采购资金及其他资金）的专用账户。除本协议另有约定外，本协议中有关用语的定义与主合同及质押合同相同。

第二条 收益专用账户的开立 借款人已在贷款人经办分行开立收益专用账户，账号为： 53121560000015450000。

第三条 收益专用账户资金来源 本协议项下收益专用账户资金的来源包括但不限于：根据借款人与大关县财政局签订的《政府购买服务协议》的约定，借款人依法享有的如下权益： 1、《政府购买服务协议》项下大关县财政局支付的采购资金及其他资金； 2、与借款项目相关的其他权益。借款人应在收到上述资金后立即（最迟不晚于收到该等资金后 5 个营业日）将该等资金全额划入收益专用账户，并确保主合同约定的还本日、付息日 15 个营业日前收益专用账户中的资金余额不低于当期应还本息。

第四条 收益专用账户监管 （一）贷款人有权定期检查收益专用账户的资金流入、流出情况，借款人应予积极配合； （二）未经贷款人书面同意，收益专用账户中的资金只能专用于偿还主合同项下债务； （三）主合同项下债务到期后借款人未按时偿还的，在还清该笔到期债务之前，借款人不得将收益专用账户中的资金用于除还款之外的其他支出。

第五条 收益专用账户资金还款 （一）主合同项下债务到期时，借款人可用收益专用账户中的资金还款，也可用其他资金还款； （二）在主合同项下当期债务到期日和每季付息日当日，贷款人有权从收益专用账户中扣

收贷款本息；（三）借款人未按主合同约定偿还到期债务的，贷款人有权从收益专用账户无条件扣收还债资金。收益专用账户资金不足以清偿主合同项下全部到期债务的，贷款人有权直接扣划收益专用账户中后续新增资金，直至借款人的到期债务全部得到清偿为止；（四）根据国家法律、法规和规章关于结算问题的有关规定，贷款人根据本协议约定实施扣款行为需有借款人授权的，视为借款人在签订本协议之时已事先对贷款人做出必要授权。

**第六条 借款人的保证和承诺**（一）借款人保证在主合同项下当期债务到期日前 30 日和每季付息日前 30 日，在收益专用账户中备有足够的资金，用以偿还当期债务本息；（二）借款人应严格履行《政府购买服务协议》，以确保可以及时足额获得政府采购资金及相关收益；（三）借款人保证，在本协议签订之前，借款人和其他人签订的法律文件均与本协议不冲突；在本协议生效期间，借款人不得与他人签订损害贷款人在本协议项下权益的法律文件；（四）根据本协议的约定，贷款人根据本协议约定实施扣款行为过程中的银行结算均已得到借款人的授权；（五）贷款人根据本协议行使监管、扣划等权利时，借款人保证全面及时予以配合，包括但不限于按贷款人要求提供文件、报表等资料，出具相关文件，为贷款人行使权利提供便利条件等。（六）未经贷款人事先书面同意，借款人不得以任何形式与相关方变更、解除或变相变更、解除《政府购买服务协议》，不得放弃该协议项下任何权益。

**第七条 违约责任** 借款人违反本协议的约定，贷款人有权要求借款人支付主合同项下借款余额 10% 的违约金。

**第八条 协议的变更和解除**（一）本协议双方当事人不得擅自变更或解除本协议。需要变更或解除本协议时，应经贷款人、借款人协商一致，并达成书面协议。（二）如借款人和贷款人达成协议变更主合同，本协议继续有效。

**第九条 适用法律及争议的解决** 本协议受中国法律管辖并按中国法律解释。借款人、贷款人在本协议履行过程中发生的争议，由双方协商解决；协商不成的，在合同签订地或贷款人住所地人民法院通过诉讼解决。

**第十条 其他事项**（一）本协议的任何附件、补充协议，都是本协议不可分割的组成部分，与本协议具有同等的法律效力。（二）本协议未尽事宜，由贷款人和借款人协商处理，或者按国家法律、法规的规定办理；（三）本协议正本一式贰份，借款人和贷款人各执壹份，副本贰份，借款人执壹份，贷款人执壹份。

**第十一条 协议的生效** 本协议自借款人和贷款人签字盖章之日起生效。



乙方:

## 房地产管理机关登记备案栏

本合同符合有关规定，准予登记备案。登记号：WS202006030006  
号

经 办 人：\$OPERATORSEALS\$

登记备案机关（章）



2020 年 6 月 3 日