

附件 1

SF-2020-0102

合同编号：

广州市商品房买卖合同（预售）

示范文本

出卖人： _____

买受人： _____

广州市住房和城乡建设局制定

广州市市场监督管理局监制

2020 年 9 月

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 预告登记和房屋登记

第九章 前期物业管理

第十章 其他事项

说 明

1. 本合同示范文本由广州市住房和城乡建设局制定，广州市市场监督管理局监制。
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。
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. 签订本合同前，买受人应对商品房项目的规划充分了解，可登陆广州市规划和自然资源局网站（<http://ghzyj.gz.gov.cn>）查询规划公示图；出卖人应向买受人出示建设项目修建性详细规划或建设工程设计方案的总平面规划公示图及批文、《建设工程规划许可证》及公示图等有关证书、证明文件。
7. 合同双方当事人应当遵守本合同第六条的约定，所有预售房款必须按照《商品房预售款缴款通知书》支付到《商品房预售许可证》注明的预售款专用账户上。
8. 房屋面积计算的有关规定，可登陆广州市规划和自然资源局网站（<http://ghzyj.gz.gov.cn>）进行查询。
9. 合同双方当事人应当自签订本合同暨网上签约之日起 30 日内将本合同送不动产登记机构办理预购商品房预告登记手续。
10. 双方当事人可以根据实际情况决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至少持有一份合同原件。出卖人拒绝提供已生效合同给买受人的，可拨打广州 12345 政府服务热线反映。
11. 本合同说明部分，买受人确认已经阅读，并签名：_____。

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. 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。
3. 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。
4. 不可抗力：是指不能预见、不能避免并不能克服的客观情况。
5. 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。
6. 不动产登记：是指不动产登记机构依法将不动产权利归属及其他法定事项记载于不动产登记簿上的行为。
7. 不动产登记机构：是指市、县人民政府确定的办理不动产登记工作的机构。
8. 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数部分分别出售给买受人的销售方式。
9. 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。
10. 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。

广州市商品房买卖合同

(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《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律、法规的规定，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：_____

注册地址：_____

营业执照号码：_____； 资质证书号码：_____

社会统一信用代码：_____

法定代表人：_____； 国籍：_____

证件类型： 身份证 护照 军官证 士兵证 通行证 其他

证件号码：_____

联系电话：_____； 邮政编码：_____

通讯地址：_____

委托代理人：_____； 国籍：_____

证件类型： 身份证 护照 军官证 士兵证 通行证 其他

证件号码：_____

联系电话：_____； 邮政编码：_____

通讯地址：_____

委托代理机构：_____

注册地址：_____

营业执照号码：_____； 资质证书号码：_____

社会统一信用代码：_____

法定代表人：_____； 国籍：_____

证件类型： 身份证 护照 军官证 士兵证 通行证 其他

证件号码：_____

联系电话: _____; 邮政编码: _____
通讯地址: _____

买受人: _____

出生日期: _____; 国籍: _____; 所占份额: _____

证件类型: 身份证 护照 户口簿 出生证 军官证 士兵证 通行证

营业执照 法人登记证书 组织机构代码证 社会团体登记

证书 公司注册证 其他

证件号码: _____

户籍所在地: _____

注册地址: _____

通讯地址: _____

联系电话: _____; 邮政编码: _____

电子邮箱: _____

法定代表人: _____; 国籍: _____

证件类型: 身份证 护照 军官证 士兵证 通行证 其他

证件号码: _____

社会统一信用代码: _____

委托代理人: _____; 国籍: _____

证件类型: 身份证 护照 军官证 士兵证 通行证 其他

证件号码: _____

联系电话: _____; 邮政编码: _____

通讯地址: _____

(买受人为多人时, 可相应增加)

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】【划拨】【_____】方式取得坐落于_____地块的建设用地使用权。该地块【国有土地使用证号】【不动产权证号】【_____】为_____, 土地使用权面积为_____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_____, 土地使用权终止日期为____年__月__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_____，建设用地规划许可证号为_____，建设工程规划许可证号为_____，建筑工程施工许可证号为_____。

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【住宅】【办公】【商业】【_____】。

2. 该商品房所在建筑物的主体结构为_____，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_____【幢】【座】【_____】层_____号，房屋地址：_____. 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_____，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。该商品房共用部位见附件二。

该商品房层高为_____米，该商品房户型结构为____房____厅____厨____卫，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 房屋权利状况承诺

1. 出卖人对该商品房享有合法权利；
2. 出卖人已依法取得该商品房的预售许可证明；
3. 该商品房没有出售给除本合同买受人以外的其他人；
4. 该商品房没有司法查封或其他限制转让的情况；
5. _____；
6. _____。

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预告登记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_____‰（不低于全国银行间同业拆借中心在买受人付款日最近一次公布的相应期限贷款市场报价利率LPR）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】

【买受人全部损失】的违约金。

第三章 商品房价款

第五条 计价方式与价款

出卖人与买受人按照下列第_____种方式计算该商品房价款：

1. 按照套内建筑面积计算，该商品房单价为每平方米_____（币种）_____元，总价款为_____（币种）_____元（大写_____元整）。
2. 按照建筑面积计算，该商品房单价为每平方米_____（币种）_____元，总价款为（币种）_____元（大写_____元整）。
3. 按照套计算，该商品房总价款为_____（币种）_____元（大写元整）。
4. 按照_____计算，该商品房总价款为_____（币种）_____元（大写元整）。

第六条 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_____（币种）_____元（大写元整），该定金于【本合同签订】【交付首付款】【____】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。
 - (1)第一期房价款_____（币种）_____元(大写_____元整)，应当于____年____月____日前支付。
 - (2)第二期房价款_____（币种）_____元(大写_____元整)，应当于____年____月____日前支付。
 - (3)第三期房价款_____（币种）_____元(大写_____元整)，应当于____年____月____日前支付。

3. 贷款方式付款：【公积金贷款】【商业贷款】【____】。买受人应当于____年____月____日前支付首期房价款_____（币种）_____元（大写元整），占全部房价款的____%。

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

双方同意选择以下第____种方式办理按揭贷款手续：

(1) 出卖人代理买受人办理按揭贷款手续。

买受人应在签订本合同并支付首期款后____日内，将申请银行按揭贷款需由买受人提供的证件资料交付出卖人或出卖人指定的第三人。出卖人应一次性如实告知买受人需提供的证件资料，出卖人未告知或告知的内容不完备、不准确，致使买受人未能及时提供证件资料的，由出卖人承担责任。

(2) 买受人自行办理按揭贷款手续。

出卖人应在买受人支付首期款后____日内，将申请银行按揭贷款需由出卖人提供的证件资料交付买受人或买受人指定的第三人。出卖人应一次性提供申请银行按揭贷款的证件资料，出卖人提供的资料不完备、不准确，致使买受人未能及时办理按揭贷款手续的，由出卖人承担责任。

买受人以贷款方式付款，因当事人一方原因未能订立商品房担保贷款合同的处理：

4. 其他方式：

(三) 出售该商品房的全部房价款应当存入预售资金监管账户，用于本工程建设。贷款方式付款的，应要求按揭银行在发放贷款时将全部按揭贷款直接划入预售款专用账户，不得划入其他账户。

该商品房的预售资金监控银行为_____，预售资金监管账户名称为_____，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三。

第七条 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____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____日之内，自第六条约定的付款期限届满之次日起至实际支付之日止，买受人按日计算向出卖人支付逾期应付款万分之____的违约金。

(2) 逾期超过____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____日内按照累计应付款的____%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____（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六条及附件三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

第八条 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：

1. 该商品房已取得建设工程竣工验收备案证明文件或竣工联合验收意见书；
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》。

第九条 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. 邮件通信：商品住宅交付时通邮到户。
4. 燃气：商品住宅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____种方式处理：

（1）以上设施中第1、2、3项在约定交付日未达到交付条件的，出卖人按照本合同第十一条的约定承担逾期交付责任。

第4项未按时达到交付使用条件的，出卖人按日向买受人支付____元的违约金；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____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____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____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____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_____;
2. 小区内非市政道路: ____年____月____日达到_____;
3. 规划的车位、车库: ____年____月____日达到_____;
4. 物业服务用房: ____年____月____日达到_____;
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. 垃圾站: ____年____月____日达到_____;
9. 再生资源回收站: ____年____月____日达到_____;
10. 公厕: ____年____月____日达到_____;
11. 肉菜市场: ____年____月____日达到_____;
12. 变电站: ____年____月____日达到_____;
13. 公共交通站场设施: ____年____月____日达到_____;
14. _____;
15. _____。

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，_____。
2. 小区内非市政道路未达到上述约定条件的，_____。
3. 规划的车位、车库未达到上述约定条件的，_____。
4. 物业服务用房未达到上述约定条件的，_____。
5. 医疗卫生机构未达到上述约定条件的，_____。
6. 幼儿园未达到上述约定条件的，_____。
7. 学校未达到上述约定条件的，_____。
8. 垃圾站未达到上述约定条件的，_____。
9. 再生资源回收站未达到上述约定条件的，_____。
10. 公厕未达到上述约定条件的，_____。
11. 肉菜市场未达到上述约定条件的，_____。

12. 变电站未达到上述约定条件的，_____。

13. 公共交通站场未达到上述约定条件的，_____。

14. 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四。

该商品房项目【开行】【不开行】楼巴。开行楼巴的，设置方案见附件五。

学校和幼儿园的开办事宜、招生范围和条件、招生政策等，以所在区教育局公布为准。

第十条 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) 该商品房达到第八条、第九条约定的交付条件后，出卖人应当在交付日期届满前____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八条和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，不能满足第八条和第九条约定条件的，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，并按照第十一条处理。

(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____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，买受方同意接收的，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) _____。

第十一条 逾期交付责任

除不可抗力外，出卖人未按照第十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_____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____日之内（该期限应当不多于第七条第1（1）项中的期限），自第十条约定的交付期限届满之次日起至实际交付之日起，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（该违约金比率应当不低于第七条第1（1）项中的比率）。

（2）逾期超过____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至实际退款之日起，按照_____‰（不低于全国银行间同业拆借中心在买受人付款日最近一次公布的相应期限贷款市场报价利率LPR）计算给付利息；同时，出卖人按照全部房价款的_____‰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____（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

第十二条 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_____种方式处理。

1. 根据第五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_____‰（不低于全国银行间同业拆借中心在买受人付款日最近一次公布的相应期限贷款市场报价利率LPR）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 |

$$\text{套内建筑面积误差比} = \frac{| \text{实测套内建筑面积} - \text{预测套内建筑面积} |}{\text{预测套内建筑面积}} \times 100\%$$

2. 根据第五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_____‰（不低于全国银行间同业拆借中心在买受人付款日最近一次公布的相应期限贷款市场报价利率LPR）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 |

$$\text{建筑面积误差比} = \frac{| \text{实测建筑面积} - \text{预测建筑面积} |}{\text{预测建筑面积}} \times 100\%$$

3. 因设计变更造成面积差异，双方不解除合同的，应当对面积差异造成的房款补差签署补充协议；无法达成补充协议的，按照本条款第1点及第2点进行面积补差结算。

4. 根据第五条按照套计价的，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：

5. 双方自行约定：

第六章 规划设计变更

第十三条 规划变更

(一) 出卖人应当按照建设工程规划许可的内容进行建设，不得擅自变更；确需变更的，应当经原许可机关批准。原许可机关批准前应当征求利害关系人意见。

变更内容依法应当先经其他有关部门同意的，应当提供相关证明文件。

出卖人组织编制的修建性详细规划、建设工程设计方案总平面图经审定后应当公示，不得擅自修改。确需修改的，出卖人应当按照规划技术规范的要求拟定修订方案并向城乡规划主管部门提出申请，城乡规划主管部门受理后应当采取批前公示、座谈会或者听证会等形式征求利害关系人的意见，并按照下列规定办理：

1. 涉及控制性详细规划修改的，应当先行修改控制性详细规划；

2. 涉及基础设施、公共服务设施和公共安全设施修改的，在批准前，城乡规划主管部门应当征求相关行政管理部门意见；

3. 经审定的商品房项目修建性详细规划、建设工程设计方案总平面图修改涉及产权人的专有部分或者产权人所在建筑物的共有部分的，应当依照相关法律、法规的规定取得产权人的同意。

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) 买受人不接受规划变更事项的，有权解除合同；买受人解除合同的，应当在规划变更通知送达之日起 15 日内做出书面答复。

(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_____ %（不低于全国银行间同业拆借中心在买受人付款日最近一次公布的相应期限贷款市场报价利率 LPR）计算给付利息；同时，出卖人按照全部房价款的_____ %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，出卖人按全部房价款的_____ %向买受人支付违约金。

第十四条 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，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。

(二) 买受人不接受设计变更事项的，有权解除合同；买受人解除合同的，应当在设计变更通知送达之日起 15 日内做出书面答复。

(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_____%（不低于全国银行间同业拆借中心在买受人付款日最近一次公布的相应期限贷款市场报价利率 LPR）计算给付利息；同时，出卖人按照全部房价款的_____%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，出卖人全部房价款的_____%向买受人支付违约金。

第七章 商品房质量及保修责任

第十五条 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。

经建设工程质量监督机构验收不合格，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_____%（不低于全国银行间同业拆借中心在买受人付款日最近一次公布的相应期限贷款市场报价利率 LPR）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】【买受人全部损失】的违约金。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，_____。

（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）由出卖人及时更换、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_____%（不低于全国银行间同业拆借中心在买受人付款日最近一次公布的相应期限贷款市场报价利率 LPR）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，_____。

（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】【地方】标准, 标准名称: _____
_____, 标准文号: _____。

该商品房为住宅的, 建筑隔声情况符合【国家】【地方】标准, 标准名称: _____
_____, 标准文号: _____。

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或自行整改, 整改费用由出卖人承担。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_____%(不低于全国银行间同业拆借中心在买受人付款日最近一次公布的相应期限贷款市场报价利率 LPR) 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。建筑节能信息说明见附件七。

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。

第十六条 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。具体内容见附件八。

(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____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其他损失由出卖人承担。

第十七条 质量担保

出卖人不按照第十五条、第十六条规定承担相关责任的, 由_____承担连带责任。

关于质量担保的证明见附件九。

第八章 预告登记和房屋登记

第十八条 预告登记

双方同意按以下第____种方式办理预告登记:

1. 双方共同办理

双方应于本合同网上签订之日起____日内(不超过30日), 持本合同向房地产登记机构申请办理预告登记。

2. 买受人委托出卖人办理

出卖人应当在本合同网上签订之日起____日内(不超过30日), 为买受人申请办理预告登记。出卖人应如实告知买受人为办理预告登记需要由买受人提供的证件资料。买受人应当及时提供登记机关要求的需买受人提供的证件资料。出卖人未告知或告知的内容不完备、不准确, 致使买受人未能及时提供证件资料的, 由出卖人承担责任。买受人不提供或延迟提供相关资料的, 由买受人承担责任。

若出卖人未在规定或者上述约定的期限内与买受人申请预告登记或者未依买受人委托代为申请预告登记的, 买受人可以按照《广州市城镇房地产登记办法》第四十一条规定, 单方向登记机构申请办理预告登记。

(二) 有关预售合同登记备案的其他约定如下:

_____;

_____。

第十九条 房屋登记

(一) 出卖人应在该商品房项目取得建设工程规划条件核实意见、竣工验收备案证明文件等相关文件之日起90日内, 申请该商品房项目的房屋所有权首次登记。出卖人办妥建设工程项目房屋所有权首次登记后, 双方同意选择以下第____种方式为买受人办理房屋所有权转移登记:

1. 双方共同办理

双方应当在该商品房交付之日起____日内(不超过210日)向不动产登记机构申请办理房

屋所有权转移登记。

2. 买受人委托出卖人办理

出卖人应当在该商品房交付之日起____日内（不超过 240 日）到不动产登记机构为买受人办妥房屋所有权转移登记，并将以买受人为权利人的不动产权证交付买受人。

在此情况下，买受人应当在收到出卖人书面通知后____个工作日内向出卖人提供不动产登记机构要求的、需买受人提供的证件资料。出卖人应一次性如实告知买受人为办理房屋所有权转移登记需要由买受人提供的证件资料。出卖人未告知或告知的内容不完备、不准确，致使买受人未能及时提供证件资料的，由出卖人承担责任。

若出卖人未在规定时间或者上述约定的期限内与买受人申请房屋所有权转移登记的，买受人可以按照《广州市城镇房地产登记办法》第四十九条规定，单方向不动产登记机构申请办理房屋所有权转移登记。

（二）因出卖人的原因，买受人未能按本条第（一）款约定办理该商品房的不动产权证书的，双方同意按照下列第____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____%（不低于全国银行间同业拆借中心在买受人付款日最近一次公布的相应期限贷款市场报价利率 LPR）计算给付利息。同时按该商品房全部房价款的____%向买受人支付违约金，违约金不足以补偿买受人实际损失的，出卖人应补偿其差额。

买受人不解除合同的，自出卖人应当为买受人办理房屋所有权转移登记的期限届满之次日起至实际完成房屋所有权转移登记之日止，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. _____。

（三）因买受人的原因未能在约定期限内完成该商品房的房屋所有权转移登记的，出卖人不承担责任。

第九章 前期物业管理

第二十条 物业管理

（一）出卖人应按照《广东省物业管理条例》的规定，划定物业管理区域，并报物业所在地房地产行政主管部门备案；在物业管理区域内配置物业服务用房。物业服务用房的所有权依法属于全体业主。

（二）出卖人已按照国务院《物业管理条例》及《广东省物业管理条例》规定的方式和条件选聘_____（物业服务企业）进行前期物业管理服务，并签

订书面的前期物业服务合同。物业服务合同期限从____年____月____日到____年____月____日。物业收费计费方式为【包干制】【酬金制】【_____】。物业服务费为每月每平方米建筑面积(人民币)_____元,由买受人自收楼之日起按【月】【季】【半年】【年】按时交纳。出卖人应当将前期物业服务合同的备案情况书面告知买受人。

(三) 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。

(四) 出卖人应制定《临时管理规约》,并在签订本合同前向买受人明示该商品房项目的前期物业服务合同和临时管理规约;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十。

第十章 其他事项

第二十一条 物业专项维修资金

(一) 买受人应当按照有关规定交存物业专项维修资金,物业专项维修资金属于业主所有。首期物业专项维修资金按照下列第____种方式交存:

1. 出卖人按有关规定已预交存物业专项维修资金,凭《广州市物业专项维修资金交存凭证》向买受人收回物业专项维修资金。

2. 买受人在办理房屋收楼手续前自行将首期物业专项维修资金存入房地产行政主管部门委托银行的物业专项维修资金专户。

(二) 买受人未按规定交存首期物业专项维修资金的,出卖人不得将房屋交付买受人。

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

(一) 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, 由承担。

(二) 出卖人向买受人代收的税费:

名称_____, 金额_____(币种)_____元(大写_____元整)。
_____。

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。具体内容见附件十一。

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】【邮寄挂号信】【____】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____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, 也可通过相关机构调解; 或按

照下列第____种方式解决：

1. 依法向房屋所在地人民法院起诉。
2. 提交中国广州仲裁委仲裁。
3. _____。

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（补充协议见附件十三）。

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____份，买受人____份，【____】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）：

【法定代表人】：

【委托代理人】：

买受人（签字或盖章）：

【法定代表人】：

【委托代理人】：

签订时间：____年____月____日

签订地点：_____

本合同网上签订日期为：

签订时间：____年____月____日

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. 城乡规划主管部门审批的修建性详细规划图或建设工程设计方案总平面图的公示图（涉及建筑区划内以及区划外直接相邻的市政规划道路位置及宽度，垃圾压缩站、变电站、公共厕所、综合医院、社区卫生服务中心、卫生站、消防站、派出所、燃气供应站、公交首末站、肉菜市场等配套设施的用途、具体位置、规模等，需以清晰的方式予以标注、说明）

附件二 关于该商品房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用部位的名称、所在位置

附件三 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

附件四 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
2. 其他约定（含建设安排、投入使用或移交政府的时间以及逾期责任）

附件五 楼巴设置方案（含楼巴运营商、线路设置、停靠站点、车型、票价、服务期限及其他约定）

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，按照本合同第十五条第（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】【_____】；

_____。

2. 起居室：

(1) 内墙：【涂料】【壁纸】【_____】；

_____。

(2) 顶棚：【石膏板吊顶】【涂料】【_____】；

_____。

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

_____。

3. 厨房：

(1) 地面：【水泥抹面】【瓷砖】【_____】；

_____。

(2) 墙面：【耐水腻子】【瓷砖】【_____】；

_____。

(3) 顶棚：【水泥抹面】【石膏吊顶】【_____】；

_____。

4. 卫生间：

(1) 地面：【水泥抹面】【瓷砖】【_____】；

_____。

(2) 墙面：【耐水腻子】【瓷砖】【_____】；

_____。

(3) 顶棚：【水泥抹面】【石膏吊顶】【_____】；

_____。

(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】【____】；

_____。

6. 电梯:

(1) 品牌: _____;

(2) 型号: _____。

7. 管道:

_____。

8. 窗户:

_____。

9. 电视电话:

_____。

10. 安防系统:

_____。

11. 保安系统:

_____。

12. _____。

附件七 建筑节能信息说明

一、围护结构保温（隔热）、遮阳设施

（一）墙体

- 1、保温形式[] [A 外保温] [B 内保温] [C 夹芯保温] [D 其他]
- 2、保温材料名称[] [A 挤塑聚苯乙烯发泡板] [B 模塑聚苯乙烯发泡板] [C 聚氨酯发泡] [D 岩棉] [E 玻璃棉毡] [F 保温浆料] [G 其他]
- 3、保温材料性能：密度[kg/m³]、燃烧性能[h]、导热系数[W/M . K]、保温材料层厚度[mm]
- 4、墙体传热系数[w/m². k]

（二）屋面

- 1、保温（隔热）形式[、] [A 坡屋顶] [B 平屋顶] [C 坡屋顶、平屋顶混合] [D 有架空屋面板] [E 保温层与防水层倒置] [F 其他]
- 2、保温材料名称[] [A 挤塑聚苯乙烯发泡板] [B 聚氨酯发泡] [C 加气砼砌块] [D 憎水珍珠岩] [F 其他]
- 3、保温材料性能：密度[kg/m³]、导热系数[W/M . K]、吸水率[%]、保温材料层厚度[mm]
- 4、屋顶传热系数[w/m². k]

（三）外门窗（幕墙）

- 1、门窗类型 [、][、][、][、] [A 断热桥铝合金中空玻璃窗] [B 断热桥铝合金 Low-E 中空玻璃窗] [C 塑钢中空玻璃窗] [D 塑钢 Low-E 中空玻璃窗] [E 塑钢单层玻璃窗] [F 其他]
- 2、外遮阳形式：[、] [A 水平百叶遮阳] [B 水平挡板遮阳] [C 垂直百叶遮阳] [E 垂直挡板遮阳] [F 垂直卷帘遮阳]
- 3、内遮阳材料 [] [A 金属百叶] [B 无纺布] [C 绒布] [D 纱] [F 竹帘] [G 其它]
- 4、门窗性能：传热系数[w/m². k]、遮阳系数[%]、可见光透射比[]、气密性能[]

二、空调、通风、照明系统及其节能设施（公共建筑填写）

- (1) 空调风系统形式：[] [A 定风量全空气系统] [B 变风量全空气系统] [C 风机盘管加新风系统] [D 其他]
- (2) 有无新风热回收装置：[] [A 有] [B 无]
- (3) 空调水系统制式：[] [A 一次泵系统] [B 二次泵系统] [C 一次泵变流量系统]

[D 其他]

(4) 空调冷热源类型及供冷方式: [] [] [A 压缩式冷水(热泵)机组] [B 吸收式冷水机组] [C 分体式房间空调器] [D 多联机] [E 其他] [F 区域集中供冷] [G 独立冷热源集中供冷]

(5) 系统调节装置: [] [A 电动两通阀] [B 电动两通调节阀] [C 动态电动两通阀] [D 动态电动两通调节阀] [E 压差控制装置] [F 对开式电动风量调节阀] [G 其他]

(6) 送、排风系统形式: [] [A 自然通风系统] [B 机械送排风系统] [C 机械排风、自然进风系统] [D 设有排风余热回收装置的机械送排风系统] [E 其他]

(7) 照明系统性能: 照度值[]、功率密度值[]

(8) 节能灯具类型: [A 普通荧光灯] [B T8 级] [C T5 级] [D LED] [E 其他]

(9) 照明系统有无分组控制控制方式: [A 有] [B 无]

(10) 生活热水系统的形式和热源: [A 集中式] [B 分散式] [C 电] [D 蒸汽] [E 燃气] [F 太阳能] [G 其他]

三、可再生能源利用

(一) 太阳能利用: [] [A 太阳能生活热水供应] [B 太阳能采暖] [C 太阳能空调制冷] [D 太阳能光伏发电] [E 其他]

(二) 地源热泵: [] [A 土壤源热泵] [B 浅层地下水水源热泵] [C 地表水源热泵] [D 污水水源热泵]

(三) 风能利用: [] [A 风能发电] [B 其他]

(四) 余热利用: [] [A 利用余热制备生活热水采暖] [B 利用余热制备采暖热水] [C 利用余热制备空调热水] [D 利用余热加热(冷却)新风]

四、建筑能耗与能源利用效率

(一) 本建筑单位建筑面积年度能源消耗量指标(计算值): 采暖[] w/m², 制冷[] w/m²,

(二) 本建筑建筑物用能系统效率(公共建筑): 热(冷)源效率[%]、管网输送效率[%]

(三) 本建筑与建筑节能标准比较: [] [A 优于标准规定] [B 满足标准规定] [C 不符合标准规定]

五、建筑绿色化措施(非绿色建筑物不需填写)

(一) 绿色建筑设计等级[]: [A 一星级] [B 二星级] [C 三星级]

(二) 节水主要措施[]: [A 采用节水器具] [B 采用非传统水源] [C 其他]

(三) 节材主要措施[]: [A 土建装修一体化施工] [B 采用高强高性能混凝土] [C 采用高

强钢] [D 其他]

(四) 节地主要措施[]: [A 控制人均用地面积] [B 合理利用地下空间] [C 合理选用废弃场] [D 其他]

(五) 节能主要措施 (见一至四项内容)

(六) 室内外环境主要措施[、]: [A 种植适应本地气候和土壤条件的乡土植物] [B 住区绿化率不低于 30%] [C 室外采用透水地面] [D 隔声控制满足国家标准] [E 室内空气污染物浓度符合国家标准] [F 其他]

附件八 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：_____（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：_____（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：_____（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

附件九 关于质量担保的证明

附件十 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

附件十一 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)

附件十二 车位租售情况说明（1. 含本房地产开发项目建筑区划内车位和车库规划配建数量、租售方式等情况说明；2. 住宅项目需明确停车收费制定依据、停车收费标准、计费方式、收费标准有效期、有效期届满后的调价方式等内容）

附件十三 补充协议

出卖人和买受人双方承诺遵守住房限购政策有关规定，买受人承诺购房信息申报真实准确，并承担因不实申报所致的相关责任。

2. 临时管理规约

附件十二 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）

附件十三 车位租售情况说明（1. 含本房地产开发项目建筑区划内车位和车库规划配建数量、租售方式等情况说明；2. 住宅项目需明确停车收费制定依据、停车收费标准、计费方式、收费标准有效期、有效期届满后的调价方式等内容）

附件十四 补充协议

出卖人和买受人双方承诺遵守住房限购政策有关规定，买受人承诺购房信息申报真实准确，并承担因不实申报所致的相关责任。

公开类别：主动公开

广州市住房和城乡建设局办公室

2020年9月2日印发
