# **商品房买卖合同（现房销售）**

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》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国物权法》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：        。

通讯地址：        。

邮政编码：        。

营业执照注册号：        。

企业资质证书号：        。

法定代表人：        。联系电话：        。

委托代理人：        。联系电话：        。

委托销售经纪机构：        。

通讯地址：        。邮政编码：        。

营业执照注册号：        。

经纪机构备案证明号：        。

买受人：        。

法定代表人/负责人：        。国籍/户籍所在地：        。

证件类型：身份证/护照/营业执照:        。证号：        。

出生日期：    年    月    日，性别：    。

通讯地址：        。

邮政编码：        。联系电话：        。

委托代理人/法定代理人：        。国籍/户籍所在地：        。

证件类型：身份证/护照/营业执照:        。证号：        。

出生日期：    年    月    日，性别：    。

通讯地址：        。

邮政编码：        。联系电话：        。

（买受人为多人时，可在本章做相应增加）

## **第二章 商品房基本状况**

### ****第一条 项目建设依据****

1.1 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【国有土地使用权证号】【        】为        ，土地使用权面积为    。买受人购买的商品房（以下简称该商品房）所在土地用途为    ，土地使用权终止日期为    年    月    日。

1.2 出卖人经批准，在上述地块上建设的商品房项目（以下简称该商品房项目）核准名称为        ，建设工程规划许可证号为        ，建筑工程施工许可证号为        。

1.3 该商品房项目为【房地产老项目】【房地产新项目】【        】，《建筑工程施工许可证》注明的合同开工日期为    年    月    日；或建筑工程承包合同注明的开工日期为    年    月    日。

### ****第二条 销售****

该商品房已取得【建设工程竣工验收备案证明文件】【《房屋所有权证》】，【备案号】【《房屋所有权证》证号】：        ，【备案机构】【房屋登记机构】：        。

### ****第三条 商品房基本****

3.1 该商品房的规划用途为【住宅】【办公】【        】。

3.2 该商品房所在楼栋的主体建筑结构为    ，建筑层数为    层，其中地上    层，地下    层。

3.3 该商品房为第一条规定项目中的    【幢】【座】【    单元    层    号】。该商品房的平面图见附件一。

3.4 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，共有分摊建筑面积    平方米。该商品房共用部位见附件二。

该商品房层高为    米，有    个阳台，其中    个阳台为封闭式，    个阳台为非封闭式。

### ****第四条 抵押情况****

该商品房的抵押情况为【抵押】【未抵押】。

抵押人：        ，抵押权人：        ，抵押登记机构：        ，抵押登记日期：        ，债务履行期限：        。

抵押权人同意该商品房转让的证明及关于抵押的相关约定见附件三。

### ****第五条 租赁情况****

该商品房的租赁情况为【出租】【未出租】。

出卖人已将该商品房出租，【买受人为该商品房承租人】【承租人放弃优先购买权】。

租赁期限：从    年    月    日至    年    月    日。出卖人与买受人经协商一致，自本合同约定的交付日至租赁期限届满期间的房屋收益归【出卖人】【买受人】所有。

出卖人提供的承租人放弃优先购买权的声明见附件四。

### ****第六条 房屋权利状况承诺****

1.出卖人对该商品房享有合法权利；

2.该商品房没有销售给除本合同买受人以外的其他人；

3.该商品房没有司法查封或其他限制转让的情况；

4.                ；

5.                。

如该商品房权利状况与上述情况不符，导致不能完成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    %（不低于中国人民银行公布的同期贷款基准利率）计算给付利息。给买受人造成损失的，由出卖人支付【全部房价款一倍】【买受人全部损失】【        】的赔偿金。

## **第三章 商品房价款**

### ****第七条 计价方式与价款****

7.1 出卖人与买受人按照下列第    种方式计算该商品房价款：

（1）按照套计算，该商品房总价款（含增值税）为    （币种）    佰    拾    亿    仟    佰    拾    万    仟    佰    拾    元整（大写）。

（2）按照套内建筑面积计算，该商品房单价（含增值税）为每平方米    （币种）人民币    元，总价款（含增值税）为    （币种）    佰    拾    亿    仟    佰    拾    万    仟    佰    拾    元整（大写）。

（3）按照建筑面积计算，该商品房单价（含增值税）为每平方米    （币种）人民币    元，总价款（含增值税）为    （币种）    佰    拾    亿    仟    佰    拾    万    仟    佰    拾    元整（大写）。

（4）按照    计算，该商品房总价款（含增值税）为    （币种）    佰    拾    亿    仟    佰    拾    万    仟    佰    拾    元整（大写）。

7.2 买受人要求开具增值税发票的，出卖人应当开具【增值税专用发票】【增值税普通发票】。

### ****第八条 付款方式及期限****

8.1 签订本合同前，买受人已向出卖人支付定    （币种）人民币（大写）        （￥    元），该定金于【本合同签订】【交付首付款】【        】时【抵作】【        】商品房价款。

8.2 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    期支付该商品房全部价款，首期房价款    （币种）人民币    元（大写：    亿    仟    佰    拾    万    仟    佰    拾    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）人民币    元（大写    亿    仟    佰    拾    万    仟    佰    拾    元整），占全部房价款的    %。

余款    （币种）人民币    元（大写    亿    仟    佰    拾    万    仟    佰    拾    元整）向    （贷款机构）申请贷款支付。

（4）其他方式：        。

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五。

### ****第九条 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：

9.1 按照逾期时间，分别处理（（1）和（2）不作累加）。

（1）逾期在    日之内，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八条及附件五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。

9.2                 。

## **第四章 商品房交付条件与交付手续**

### ****第十条 商品房交付条件****

该商品房交付时应当符合下列第10.1、10.2、    、    项所列条件：

10.1 该商品房已取得建设工程竣工验收备案证明文件；

10.2 该商品房已取得房屋测绘报告；

10.3                 ；

10.4                 。

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》。

### ****第十一条 商品房相关设施设备交付条件****

11.1 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）供暖：交付时供热系统符合供热配建标准，使用城市集中供热的，纳入城市集中供热管网，        ；

（4）燃气：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、4项由出卖人负责办理开通手续并承担相关费用；第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、4项在约定交付日未达到交付条件的，出卖人按照本合同第十二条的约定承担逾期交付责任。

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人民币    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人民币    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人民币    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）                。

11.2 公共服务及其他配套设施（以建设工程规划许可为准）

（1）公共绿地：    年    月    日达到        ；

（2）小区内非市政道路：    年    月    日达到        ；

（3）物业服务用房：    年    月    日达到        ；

（4）医院：    年    月    日达到        ；

（5）幼儿园：    年    月    日达到        ；

（6）学校：    年    月    日达到        ；

（7）规划的车位、车库：    年    月    日达到        ；

（8）                ；

（9）                。

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）公共绿地、绿化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）物业服务用房未达到上述约定条件的，        。

（4）规划的车位、车库未达到上述约定条件，        。

（5）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六。

### ****第十二条 交付时间和手续****

12.1 出卖人应当在    年    月    日前向买受人交付该商品房。

12.2 该商品房达到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）书面通知买受人办理交付手续的时间、地点以及应当携带的证件。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，并按照第十二条处理。

12.3 查验房屋

12.3.1 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。

12.3.2 查验该商品房时，买受人对以下除该商品房地基基础和主体结构外的房屋质量问题提出异议的，由出卖人按照有关工程质量规范和标准自查验次日起    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；

12.3.3 查验该商品房后，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）                。

### ****第十三条 逾期交付责任****

除不可抗力外，出卖人未按照第十二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：

13.1 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九条第1（1）项中的期限），自第十二条约定的交付期限届满之次日起至实际交付之日止，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（该违约金比率应当不低于第九条第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。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    %（不低于中国人民银行公布的同期贷款基准利率）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。

13.2                 。

## **第五章 商品房质量及保修责任**

### ****第十四条 商品房质量****

14.1 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，符合国家及行业标准。

经检测不合格的，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    %（不低于中国人民银行公布的同期贷款基准利率）计算给付利息。给买受人造成损失的，由出卖人支付【全部房价款一倍】【买受人全部损失】【        】的赔偿金。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，        。

14.2 其他质量问题

该商品房质量应当符合国家颁布的工程质量规范、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）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，仍然严重影响正常居住使用的，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    %（不低于中国人民银行公布的同期贷款基准利率）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，        。

14.3 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七。

14.4 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。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    %（不低于中国人民银行公布的同期贷款基准利率）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。

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。

### ****第十五条 保修责任****

15.1 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。

15.2 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；

15.3 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的其他损失由出卖人承担。

### ****第十六条 质量担保****

出卖人不按照第十四条、第十五条约定承担相关责任的，由    承担连带责任。

关于质量担保的证明见附件九。

## **第六章 房屋登记**

### ****第十七条 房屋登记****

17.1 预告登记

（1）双方【同意】【不同意】办理该商品房的预告登记手续。

双方同意办理预告登记的，自办理预售合同登记备案后    日内申请办理该商品房的预告登记手续。如果出卖人未按照双方约定期限申请办理预告登记的，买受人可以单方申请预告登记。

（2）有关预告登记的其他约定如下：

                ；

                。

17.2 房屋所有权转移登记

17.2.1 双方同意共同向房屋登记机构申请办理该商品房的房屋所有权转移登记。

17.2.2 因出卖人的责任，买受人未能在该商品房交付之日起    日内取得该商品房的房屋所有权证书的，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    %（不低于中国人民银行公布的同期贷款基准利率）计算给付利息。买受人不解除合同的，自买受人应当完成房屋所有权登记的期限届满之次日起至实际完成房屋所有权登记之日止，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）                。

17.2.3 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。

## **第七章 物业管理**

### ****第十八条 物业管理****

18.1 出卖人依法选聘的物业服务企业为        ，资质证号为：        。

18.2 前期物业管理期间，物业收费方式：【包干制】【酬金制】【        】。物业费价格为人民币    元/每月•平方米 （ 建筑面积 ） 。

物业服务费用的构成包括物业管理区域清洁卫生费，物业管理区域绿化养护费，物业管理区域秩序维护费，物业共用部位、共用设施设备的日常运行、维护费，        ，        ，        ，        。

18.3 物业服务费用由买受人自行至物业服务企业缴纳。

18.4 物业服务内容（前期物业服务合同、临时管理规约）见附件十。

18.5 出卖人应当将物业共用部位、共用设施承接查验的备案情况书面告知买受人。

18.6 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。

## **第八章 其他事项**

### ****第十九条 建筑物区分所有权****

19.1 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。

19.2 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）                。

19.3 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）        。

### ****第二十条 税费及相关事项****

20.1 双方应当按照国家的有关规定，向相应部门交纳因该商品房买卖发生的税费。

20.2 根据不同情形，增值税按以下方式处理：

（1）出卖人为增值税小规模纳税人的，按照简易计税方法计税，适用5%征收率；

（2）出卖人为增值税一般纳税人的，该商品房项目为新项目的，按照一般计税方法计税，适用11%税率；

（3）出卖人为增值税一般纳税人的，该商品房项目为老项目的，选择【简易计税方法】【一般计税方法】【        】，适用【    %】【    %】【    %】税率/征收率。

20.3 出现本合同第六条、第九条、第十三条、第十四条、第十七条中规定的解除合同情形

的，买受人应当协助出卖人办理开具红字增值税专用发票等事宜。

### ****第二十一条 销售和使用承诺****

21.1 出卖人承诺商品住宅不分割拆零销售；不采取返本销售或者变相返本销售的方式销售商品房。

21.2 出卖人承诺出售的商品房用途与规划用途一致，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。

双方签订合同后，涉及该商品房规划用途、面积、容积率及基础设施、公共服务设施、绿化率等规划许可内容变更的，出卖人应当及时将变更内容书面告知买受人，并应当取得规划行政主管部门的批准。买受人有权选择解除合同或要求出卖人赔偿损失。

21.3 出卖人承诺对商品房的销售，不涉及依法或者依规划属于业主共用的部位和设施的处分。

21.4 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。

### ****第二十二条 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。

### ****第二十三条 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、法规规定或政府机关、监察机构等部门执行公务的需要，未经买受人书面同意，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。

### ****第二十四条 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，也可通过消费者协会等相关部门调解；或按照下列第    种方式解决：

24.1 依法向房屋所在地人民法院起诉。

24.2 提交        仲裁委员会仲裁。

### ****第二十五条 合同效力****

本合同自双方签字或盖章之日起生效。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（补充协议见附件十二）。

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，或不合理地加重买受人责任、排除买受人主要权利内容的，仍以本合同为准。

本合同的解除应当采用书面形式。

### ****第二十六条 其他****

本合同及附件共    页，一式    份，其中出卖人    份，买受人    份，【        】    份，【        】    份。

签署地点：    省    市    区

签署时间：    年    月    日

****出卖人**** （签字或盖章） ****：****

【法定代表人】（签字或盖章）：

【委托代理人】（签字或盖章）：

****买受人 （签字或盖章 ） ：****

【法定代表人】（签字或盖章）：

【委托代理人】（签字或盖章）：

## **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.建设工程规划方案总平面图

## **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　抵押权人同意该商品房转让的证明及关于抵押的相关约定**

1.抵押权人同意该商品房转让的证明

2.解除抵押的条件和时间

3.关于抵押的其他约定

## **附件四 出卖人提供的承租人放弃优先购买权的声明**

## **附件五　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**

## **附件六 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

## **附件七　关于装饰装修及相关设备标准的约定（略）**

## **附件八　关于保修范围、保修期限和保修责任的约定（略）**

## **附件九　关于质量担保的证明**

## **附件十　关于物业管理的约定**

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  补充协议**