商品房买卖合同

合同编号：

出卖人：

住所：

邮编：

统一社会信用代码号码：

资格证书号码：

法定代表人：

联系电话：

委托代理人：

联系电话：

买受人：

国籍：

性别：

出生年月日：

住所（址）：

邮编：

证件名称：

号码：

联系电话：

委托／法定代理人：

住所（址）：

联系电话：

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**

1、出卖人以【出让】【转让】【划拨】方式取得坐落于 地块的国有土地使用权。

2、该地块【国有土地使用证号】【城镇建设用地批准书号】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： ，土地使用年限自 年 月 日至 年 月 日止。

3、出卖人经批准，在上述地块上建设的商品房【地名核准名称】【暂定名】为： ，建设工程规划许可证号为： ，建筑工程施工许可证号为： ，建设工程施工合同约定的开工日期为： ，建设工程施工合同约定的竣工日期为： 。

**第二条 商品房情况**

该商品房销售许可证号： 。

商品房坐落： 区 县 路、道、街。

设计用途 ；建筑结构 ；建筑层数为 层。

建筑面积 平方米，其中：套内建筑面积 平方米，公共部位分摊建筑面积 平方米。

商品房平面图见附件一，商品房抵押、租赁等情况见附件二。

**第三条 计价方式与价款**

出卖人与买受人约定按下述第 种方式计算该商品房价款：

1、按建筑面积计算，该商品房单位为（ 币）每平方米 元，总金额（ 币） 元。

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） 元整。

3、按套（单元）计算，该商品房总价款为（ 币） 元整。

4、 。

**第四条 付款方式及期限**

买受人采取下列第 种方式付款。

1、一次性付款，自签约日起 日内付全部价款 元。（小写： 万元）

2、分期付款。

（1）第一次付款自签约日起 日内付全部价款的 ％； 币 元。（小写： 元）

（2）第二次付款自签约日起 日内付全部价款的 ％； 币 元。（小写： 元）

（3）其余部分在移交房屋前一天付清 ％； 币 元。（小写： 元）

3、贷款方式付款。买受人可以首期支付购房总价款的 ％，其余价款可以向 银行或住房公积金管理机构借款支付。

4、其他方式 。

**第五条 房产交付**

1、房产实物状况、权利状况，符合有关规定和双方约定的，方可交付；不符合有关规定和双方约定的，不得交付。

2、出卖人须于 前，将该房产及相关证明交付买受人。如遇不可抗力，双方约定处理方式：

3、上述相关证明包括： 。

**第六条 产权转移登记及其他相关设施登记**

1、协议订立后，买卖双方应在30日内，到房屋所有权登记机关办理房屋所有权转移登记手续。

2、按照有关规定，其他相关设施应办理登记的，应在规定期限内办理。

3、如因一方原因造成另一方未能及时办理房屋所有权转移登记、其他相关设施登记造成损失的，应依法承担违约责任。

**第七条 出卖人逾期交付商品房的处理**

除遇不可抗力外，出卖人如未按本合同约定日期交付商品房，逾期在 日内的，买受人有权向出卖人追究已付款利息，利息自合同约定出卖人应支付商品房之日次日起至实际交付商品房之日止，按银行同期贷款利率计算。如超过上述约定期限的，买受人有权按照下述的第 种约定，追究出卖人违约责任：

1、合同继续履行。出卖人应支付买受人已付款利息，利息自合同约定出卖人应交付商品房之日次日起至实际交付商品房之日止，按银行同期贷款利率计算。此外，出卖人还应每日按商品房价款的 ‰向买受人支付违约金。

2、解除合同。出卖人应退还买受人已付款、支付已付款利息，利息自合同约定出卖人应交付商品房之日次日起至出卖人退还买受人已付款之日止，按银行同期贷款利率计算。此外，出卖人还应每日按商品房价款的 ‰向买受人支付违约金。买受人的实际损失超过出卖人支付的违约金时，出卖人还应承担赔偿责任。

3、 。

**第八条 买受人逾期付款的处理**

买受人如未按本合同约定的日期付款，逾期在 日内的，出卖人有权追究买受人逾期付款及其利息，利息自合同约定买受人应付款之日次日起至实际付款之日止，按银行同期贷款利率计算。如超过上述约定期限的，出卖人有权按照下述的第 种约定，追究买受人违约责任：

1、合同继续履行。买受人应支付逾期付款及其利息，利息自合同约定买受人应付款之日次日起至实际付款之日止，按银行同期贷款利率计算。此外，买受人还应每日按商品房价款的 ‰向出卖人支付违约金。

2、解除合同。买受人应每日按商品房价款的 ‰向出卖人支付违约金。

3、 。

**第九条 面积确认及面积差异处理**

（一）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。

（二）当事人选择按套计价的，不适用本条约定。

（三）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。

（四）商品房交付后，产权登记面积与合同约定面积发生差异，双方同意按第 种方式进行处理：

1、双方自行约定： 。

2、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出3％时，买受人有权退房。

（五）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。

（六）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；超出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。

面积误差比＝ 产权登记面积－合同约定面积 ×100％

合同约定面积

（七）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。

**第十条 出卖人关于房屋产权状况的承诺**

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债务纠纷的，由出卖人承担全部责任。若出售的商品房设有他项权利的，出卖人应当在出售前征得他项权人的书面同意，并以书面形式公示和明确告知买受人。

**第十一条 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 种方式处理：

1、出卖人赔偿双倍的装饰、设备差价。

2、

3、

**第十二条 出卖人关于基础设施、公共配套建筑正常运行的承诺**

本项目物业管理用房为 m2，位于 幢 单元 房号 ，轴线范围 。

出卖人承诺与该商品房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、于 年 月 日前通水；

2、于 年 月 日前通电；

3、于 年 月 日前通气；

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、

2、

**第十三条 风险责任的转移**

该商品房的风险责任自交付之日起由出卖人转移给买受人。如买受人未按约定的日期办理该房屋的验收交接手续，出卖人应当发出书面催告书一次。买受人未按催告书规定的日期办理该房屋的验收交接手续的，则自催告书约定的验收交接日之第二日起该房屋的风险责任转移由买受人承担。

**第十四条 保修责任**

自买受人实际接收该商品房之日起，出卖人对该商品房的下列部位和设施承担建筑施工质量保修责任，保修期内的保修费用由出卖人承担：

1、墙面，保修 月；

2、地面，保修 月；

3、顶棚，保修 月；

4、门窗，保修 月；

5、上水，保修 月；

6、下水，保修 月；

7、暖气，保修 月；

8、煤气，保修 月；

9、电路，保修 月；

10、 ，保修 月。

保修期内，因不可抗力的因素，或其他非出卖人原因造成的损坏，出卖人无须承担责任，但可协助维修，维修费用由买受人承担。

**第十五条 质量争议的处理**

买受人对该商品房提出有重大质量问题，买卖双方产生争议时，以 出具的书面工程质量评定意见做出处理争议的依据。

**第十六条 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。

2、该商品房所在楼宇的外墙面使用权。

3、 。

**第十七条 房屋的用途**

1、买受人的房屋仅作 使用，买受人使用期间不得擅自改变该商品房的建筑主体结构、承重结构和用途。除本合同及其附件另有规定者外，买受人在使用期间有权与其他权利人共同享用与该商品房有关联的公共部位和设施，并按占地和公共部位与公用房屋分摊面积承担义务。

2、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。

**第十八条 物业管理**

该商品房移交后，买受人承诺遵守小区（楼宇）管理委员会选聘的物业管理公司制定的物业管理规定；在小区（楼宇）管理委员会未选定物业管理机构之前，出卖人指定 公司负责物业管理，买受人遵守负责物业管理的公司制定的物业管理规定。

**第十九条 声明及保证**

出卖人：

1、出卖人有权签署并有能力履行本合同。

2、出卖人签署和履行本合同所需的一切手续（ ）均已办妥并合法有效。

3、在签署本合同时，任何法院、仲裁机构、行政机关或监管机构均未作出任何足以对出卖人履行本合同产生重大不利影响的判决、裁定、裁决或具体行政行为。

4、出卖人为签署本合同所需的内部授权程序均已完成，本合同的签署人是出卖人法定代表人或授权代表人。本合同生效后即对合同双方具有法律约束力。

买受人：

1、买受人有权签署并有能力履行本合同。

2、买受人签署和履行本合同所需的一切手续（ ）均已办妥并合法有效。

3、在签署本合同时，任何法院、仲裁机构、行政机关或监管机构均未做出任何足以对买受人履行本合同产生重大不利影响的判决、裁定、裁决或具体行政行为。

4、买受人为签署本合同所需的内部授权程序均已完成，本合同的签署人是买受人法定代表人或授权代表人。本合同生效后即对合同双方具有法律约束力。

**第二十条 保密**

买卖双方保证对在讨论、签订、执行本协议过程中所获悉的属于对方的且无法自公开渠道获得的文件及资料（包括商业秘密、公司计划、运营活动、财务信息、技术信息、经营信息及其他商业秘密）予以保密。未经该资料和文件的原提供方同意，另一方不得向任何第三方泄露该商业秘密的全部或部分内容。但法律、法规另有规定或双方另有约定的除外。保密期限为 年。

**第二十一条 通知**

1、根据本合同需要一方向另一方发出的全部通知以及双方的文件往来及与本合同有关的通知和要求等，必须用书面形式，可采用 （书信、传真、电报、当面送交等）方式传递。以上方式无法送达的，方可采取公告送达的方式。

2、各方通讯地址如下： 。

3、一方变更通知或通讯地址，应自变更之日起 日内，以书面形式通知对方；否则，由未通知方承担由此而引起的相关责任。

**第二十二条 合同的变更**

本合同履行期间，发生特殊情况时，买卖任何一方需变更本合同的，要求变更一方应及时书面通知对方，征得对方同意后，双方在规定的时限内（书面通知发出 天内）签订书面变更协议，该协议将成为合同不可分割的部分。未经双方签署书面文件，任何一方无权变更本合同，否则，由此造成对方的经济损失，由责任方承担。

**第二十三条 合同的转让**

除合同中另有规定外或经双方协商同意外，本合同所规定双方的任何权利和义务，任何一方在未经征得另一方书面同意之前，不得转让给第三者。任何转让，未经另一方书面明确同意，均属无效。

**第二十四条 争议的处理**

1、本合同受中华人民共和国法律管辖并按其进行解释。

2、本合同在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决，也可由有关部门调解；协商或调解不成的，按下列第 种方式解决：

（1）提交 仲裁委员会仲裁；

（2）依法向人民法院起诉。

**第二十五条 不可抗力**

1、如果本合同任何一方因受不可抗力事件影响而未能履行其在本合同下的全部或部分义务，该义务的履行在不可抗力事件妨碍其履行期间应予中止。

2、声称受到不可抗力事件影响的一方应尽可能在最短的时间内通过书面形式将不可抗力事件的发生通知另一方，并在该不可抗力事件发生后 日内向另一方提供关于此种不可抗力事件及其持续时间的适当证据及合同不能履行或者需要延期履行的书面资料。声称不可抗力事件导致其对本合同的履行在客观上成为不可能或不实际的一方，有责任尽一切合理的努力消除或减轻此等不可抗力事件的影响。

3、不可抗力事件发生时，双方应立即通过友好协商决定如何执行本合同。不可抗力事件或其影响终止或消除后，双方须立即恢复履行各自在本合同项下的各项义务。如不可抗力及其影响无法终止或消除而致使合同任何一方丧失继续履行合同的能力，则双方可协商解除合同或暂时延迟合同的履行，且遭遇不可抗力一方无须为此承担责任。当事人迟延履行后发生不可抗力的，不能免除责任。

4、本合同所称“不可抗力”是指受影响一方不能合理控制的，无法预料或即使可预料到也不可避免且无法克服，并于本合同签订日之后出现的，使该方对本合同全部或部分的履行在客观上成为不可能或不实际的任何事件。此等事件包括但不限于自然灾害如水灾、火灾、旱灾、台风、地震，以及社会事件如战争（不论曾否宣战）、动乱、罢工，政府行为或法律规定等。

**第二十六条 合同的解释**

本合同未尽事宜或条款内容不明确，合同双方当事人可以根据本合同的原则、合同的目的、交易习惯及关联条款的内容，按照通常理解对本合同做出合理解释。该解释具有约束力，除非解释与法律或本合同相抵触。

**第二十七条 补充与附件**

本合同未尽事宜，依照有关法律、法规执行，法律、法规未作规定的，买卖双方可以达成书面补充合同。本合同的附件和补充合同均为本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等的法律效力。

**第二十八条 合同的效力**

1、本合同自双方或双方法定代表人或其授权代表人签字并加盖单位公章或合同专用章之日起生效。

2、本协议一式 份，出卖人、买受人各 份，具有同等法律效力。

3、本合同的附件和补充合同均为本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等的法律效力。

|  |  |
| --- | --- |
| 出卖人（盖章）： | 买受人（盖章）： |
| 法定代表人（签字）： | 法定代表人（签字）： |
| 委托代理人（签字）： | 委托代理人（签字）： |
| 签订地点： | 签订地点： |
| 年 月 日 | 年 月 日 |

附件一： 商品房平面图（略）

附件二： 商品房抵押、租赁等情况（略）

附件三： 商品房装饰、设备标准（略）