JF-2000-009

天津市商品房买卖合同

TIANJIN COMMERCIAL HOUSE SALE CONTRACT

天津市工商行政管理局

监制

天津市房地产管理局

{填写说明}

1、合同当事人订立合同前，须认真协商各项条款。合同一经签字或盖章即生效（当事人另有约定的除外），任何条款的变更须经双方协商一致后，签字或盖章确认。

2、合同应当用钢笔、毛笔、签字笔及打印填写，空格部分若为空白句，应用“/”划掉。涂改之处，须经合同当事人签字或盖章确认。

3、合同自订立之日起30日内，当事人应到商品房买卖合同登记备案机关登记备案。合同发生重大变更、解除及合同文本遗失的，应及时到原备案机关办理相关手续。

4,购房人购买的商品房正在新建商品房预售资金监管中的，按照本合同约定支付的房价款应存入房地产开发企业开立的新建商品房预售资金监管账户。

5、本合同不得翻印。

合同编号：{合同编号}

天津市商品房买卖合同

{出卖人名称}（以下简称甲方）：

法定代表人：{法定代表人} 联系电话：{联系电话}

注册地址：{注册地址} 邮政编码：{邮政编码}

营业执照号码：{营业执照号码}

开户行：{开户行} 帐号：{帐号}

委托代理人（房地产经纪机构）：{代理人信息}

法定代表人：{法定代表人} 联系电话：{联系电话}

注册地址：{注册地址} 邮政编码：{邮政编码}

营业执照号码：{营业执照号码}

房地产经纪机构资格证书编号：{资格证书编号}

开户行：{开户行} 帐号：{帐号}

买受人（以下简称乙方）：{买受人信息}

国籍/法定代表人： {国籍/法定代表人}

身份证（护照）/营业执照号码：{证件号码}

地址：{地址}

邮政编码：{邮政编码} 联系电话：{联系电话}

委托代理人： {代理人信息}

国籍/法定代表人： {国籍/法定代表人}

身份证（护照）/营业执照号码：{证件号码}

地址： {地址}

邮政编码：{邮政编码} 联系电话：{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》等有关法律、法规的规定，甲乙双方遵循平等、自愿、公平、诚实信用、守法的原则，经协商一致，达成如下条款：

第一条 商品房情况 {商品房具体情况}

该商品房销售许可证号： {销售许可证号}

商品房座落： {区、县}

路、道、街 {名称} 。

设计用途 {设计用途}，建筑结构 {建筑结构}，建筑层数为 {建筑层数}层。建筑面积 {建筑面积}平方米，其中：套内建筑面积 {套内建筑面积}平方米，公共部位分摊建筑面积 {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。

商品房土地来源为：{土地来源}。以出让方式取得土地使用权的，土地使用年限自{年份1}年{月份1}月{日期1}日至{年份2}年{月份2}月{日期2}日止。

第二条 商品房价款

商品房销售按建筑面积计算，每平方米价格为 {单价} 元（币种： {币种} ），价款为 {总价} 元，计 {大写总价} （大写）。

第三条 商品房交付日期

商品房竣工，经验收合格后，方可交付；未经验收或验收不合格的，不得交付。甲方于{年份}年{月份}月{日期}日前，将商品房交付乙方。如遇不可抗力，不能履行合同的，双方同意按下列第{选项}种方式处理：

1、变更合同。

2、解除合同。

3、 {内容} 。

第四条 {付款形式及付款时间}

双方约定，乙方按下列{{第{序号}种}}形式付款，商品房正在新建商品房预售资金监管中的，乙方应将全部商品房价款存入甲方新建商品房预售资金监管账号：

1、一次性付款的，乙方应于 {年份} 年 {月份} 月 {日} 日前，一次性存入商品房全部价款元。

2、货款付款的，乙方应于 {年份} 年 {月份} 月 {日份} 日前，一次性存入商品房首付款 {首付款金额} 元，其余价款办理货款。

3、分期付款的，乙方应于 {年1} {月1} {日1} 前，一次性存入商品房首付款 {首付款金额} 元； {年2} {月2} {日2} 前，一次性存入商品房二次付款 {二次付款金额} 元； {年3} {月3} {日3} 前，一次性存入商品房尾款 {尾款金额} 元。

第五条 甲方逾期交付商品房的处理

除遇不可抗力外，甲方如未按本合同第三条约定日期交付商品房，逾期在 {逾期天数} 日内的，乙方有权向甲方追究已付款利息，利息自合同约定甲方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。

如超过上述约定期限的，乙方有权按照下述的第 {选项} 种约定，追究甲方违约责任：

1、合同继续履行。甲方应支付乙方已付款利息，利息自合同约定甲方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，甲方还应每日按商品房价款的{违约金比例}向乙方支付违约金。

2、解除合同。甲方应退还乙方已付款、支付已付款利息，利息自合同约定甲方应交付商品房之日次日起至甲方退还乙方已付款之日止，按银行同期贷款利率计算。此外，甲方还应每日按商品房价款的 {违约金比例} 向乙方支付违约金。乙方的实际损失超过甲方支付的违约金时，甲方还应承担赔偿责任。

3、 {内容}

第六条 乙方{逾期付款}的处理

乙方如未按本合同第四条约定日期付款，逾期在 {逾期天数} 日内的，甲方有权追究乙方逾期付款及其利息，利息自合同约定乙方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，甲方有权按照下述的第 {约定} 种约定，追究乙方违约责任：

1、合同继续履行。乙方应支付逾期付款及其利息，利息自合同约定乙方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，乙方还应每日按商品房价款的 {违约金比例} 向甲方支付违约金。

2、解除合同。乙方应每日按商品房价款的 {违约金比例} 向甲方支付违约金。

3、 {空白部分}

请提供需要修改的文本，我将按照要求进行处理。

第七条 商品房{建筑面积}与{销售建筑面积}差异的处理

商品房建筑面积以房屋所有权证记载面积为法定依据。商品房建筑面积与甲方销售建筑面积差异不超过±3％（包括±3％）的，每平方米价格保持不变，商品房价款按商品房建筑面积与销售建筑面积的差异{多退少补}。面积差异超过±3％的，双方约定如下：

}

第八条 {商品房质量及保修责任}

甲方交付的商品房的质量和设备等应符合国家有关规定和甲方的承诺（见附件三），未达到国家规定标准和承诺的，甲方应承担责任。

在乙方正常使用情况下，甲方应按照《天津市商品住宅质量保证书》的规定履行保修责任。因乙方擅自拆改造成损坏的，甲方不承担责任。

第九条 {商品房配套设施运行的约定}

下列配套设施运行日期约定如下：

1、上水 {具体内容} 。

2、下水 { } 。

3、供电 {内容} 。

4、燃气（气源种类） {气源种类}。

5、暖气 {内容} 。

6、 {内容}

上述配套设施未按约定日期运行的，甲方应在 {天数} 日内采取补救措施，并赔偿乙方损失；超过上述约定期限的，甲方应赔偿损失，并且每项还应按商品房价款的 {百分比} ％向乙方支付违约金。

第十条 {商品房设计变更的约定}

甲方未征得乙方同意，不得擅自变更商品房的房屋设计和环境布局（见附件四）。确需变更的，甲方应自设计变更方案确定之日起

日内与{乙方}协商。

乙方同意变更的，双方订立补充合同。

乙方不同意变更，或甲方擅自变更的，乙方有权解除合同。解除合同的，甲方应退还乙方已付款、支付已付款的利息，利息自乙方付款之日次日起至甲方退还乙方已付款之日止，按银行同期贷款利率计算。此外，甲方还应按商品房价款的 {百分比} ％向乙方支付违约金。

第十一条 商品房交接

商品房交付时，甲方应书面通知乙方办理商品房交接手续，提供《天津市商品住宅质量保证书》和《天津市商品住宅使用说明书》，交接房屋钥匙。

第十二条 {商品房产权登记相关内容}

商品房竣工验收合格后，甲方须在30日内办理房屋所有权初始登记。

初始登记完毕后，甲方应在180日内，及时协助乙方办结房屋所有权转移登记。

以下是我给出的文本：  
甲方未按时办理房屋所有权初始登记或未在约定期限内协助乙方办结房屋所有权转移登记的，按下列第 {选项} 种约定处理：

1、合同继续履行。甲方应按商品房价款的 {违约金比例}%向乙方支付违约金。

2、解除合同。甲方应退还乙方已付款、支付已付款利息，利息自乙方付款之日次日起至甲方退还乙方已付款之日止，按银行同期贷款利率计算。此外，甲方还应按商品房价款的 %向乙方支付违约金。

{ }

第十三条 物业管理 {相关内容}

关于物业管理的服务内容和收费标准等，按有关规定由乙方与物业管理企业订立物业管理合同。

第十四条　产权纠纷和债权债务纠纷的约定

甲方保证在交付商品房时，无产权纠纷和债权债务纠纷。如存在产权纠纷和债权债务纠纷，由甲方承担全部责任。

第十五条　争议处理

本合同发生争议，甲乙双方应协商解决。协商不成时，按下列第 {争议处理方式} 种方式处理：

1、向 {仲裁委员会名称} 仲裁委员会申请仲裁；

2、向人民法院提起诉讼。

第十六条　合同附件

本合同未尽事宜，甲乙双方另行订立补充合同（见附件五）。

附件一至附件五均为本合同不可分割的部分，具有同等效力。

第十七条　合同份数

本合同连同附件共{总页数}页，一式五份，甲、乙双方各执{甲方乙方持有份数}份，备案机关存留{备案份数}份，其他{备用份数}份备用，具有同等效力。

第十八条　合同生效

本合同自甲乙双方签字或盖章之日起生效。当事人另有约定的，按照其约定。

{甲方}：　　　　　　　　 {乙方}：

{日期}　　　　 {日期}

委托代理人：{委托代理人} 委托代理人：{委托代理人}

{年　　月　　日}　　　　 {年　　月　　日}

附件一：{商品房屋平面图}

附：商品房方位图；分门分层平面图（１∶{比例尺}或１∶{比例尺}），将该商品房圈红，加盖骑缝章。

附件二：{商品房抵押、租赁等情况}

附件三：{商品房质量和设备等情况}

附件四：{商品房房屋设计和环境布局情况}

附件五：{补充合同名称}

合　同　登　记　备　案　栏

经办人 ：{经办人}

年　　月　　日