

# 商品房买卖合同

池州市房地产网络信息中心  
<http://www.chzfdc.com>

## 注 意 事 项

- 1、本合同适用于本市商品房内销、外销，预售、销售。
- 2、本合同除签署部分外，一律用打印机打印填写。
- 3、本合同空格部分若无内容，可保留空白。
- 4、本合同不得翻印。

# 商品房买卖合同文本

(合同编号: )

## 第一部分 说明

1、本合同文本为池州市商品房买卖合同格式文本，也可作为签约使用文本。签约之前，乙方应当仔细阅读本合同内容，对合同条款及专业用词理解不一致的，可向当地房地产主管部门咨询。

2、本合同所称商品房是指由房地产开发单位开发建设并出售的房屋。

3、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，供双方自行约定或补充约定。

4、本合同文本涉及到的选择、填写内容以双方约定填写内容为优先。

5、对合同文本中选择内容、空格部位填写内容，双方应当协商确定。如在空格部位未填写内容的，应为实际情况未发生或买卖双方不作约定。

6、在签订合同前，出卖人应当向买受人出示应当由出卖人提供的有关证书、证明文件。

## 第二部分 合同当事人

出卖人（以下简称甲方）：\_\_\_\_\_

注册地址：\_\_\_\_\_

营业执照注册号：\_\_\_\_\_

单位资质证书号：\_\_\_\_\_

法定代表人：\_\_\_\_\_ 联系电话：\_\_\_\_\_

邮政编码：\_\_\_\_\_

委托代理人：\_\_\_\_\_

地址：\_\_\_\_\_

邮政编码：\_\_\_\_\_ 联系电话：\_\_\_\_\_

委托代理机构：\_\_\_\_\_

注册地址：\_\_\_\_\_

营业执照注册号：\_\_\_\_\_

委托单位资质证书号：\_\_\_\_\_

法定代表人：\_\_\_\_\_ 联系电话：\_\_\_\_\_

邮政编码：\_\_\_\_\_

买受人（以下简称乙方）：\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ 姓名：\_\_\_\_\_

国籍：\_\_\_\_\_ 证件名称：\_\_\_\_\_

证件号码: \_\_\_\_\_

地址: \_\_\_\_\_

邮政编码: \_\_\_\_\_ 联系电话: \_\_\_\_\_

【委托代理人】姓名: \_\_\_\_\_ 国籍: \_\_\_\_\_

地址: \_\_\_\_\_ 邮政编码: \_\_\_\_\_ 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》、《物权法》、《房屋登记办法》及《池州市商品房销售管理办法》及其他有关法律、法规之规定，乙方和甲方在平等、自愿、协商一致的基础上就买卖商品房签订本合同。

### 第三部分 房屋情况

#### 第一条 项目建设依据

甲方以\_\_\_\_\_方式取得位于\_\_\_\_\_编号为\_\_\_\_\_的地块的土地使用权。\_\_\_\_\_为\_\_\_\_\_。

该地块土地面积为\_\_\_\_\_，规划用途为\_\_\_\_\_，该土地使用年限自\_\_\_\_\_至\_\_\_\_\_。该地块土地使用权\_\_\_\_\_设定他项权利，抵押期限自\_\_\_\_\_至\_\_\_\_\_。

甲方已与池州市房地产管理局签订 \_\_\_\_\_ 项目开发建设合同。该项目建设周期： \_\_\_\_\_ 至 \_\_\_\_\_。

甲方经批准，在上述地块上建设商品房， \_\_\_\_\_。建设工程规划许可证号为 \_\_\_\_\_，施工许可证号为 \_\_\_\_\_。该工程 \_\_\_\_\_ 设定他项权利，抵押期限自 \_\_\_\_\_ 至 \_\_\_\_\_。

### 第二条 商品房销售依据

乙方购买的商品房为 \_\_\_\_\_。预售商品房批准机关为池州市房地产管理局，商品房预售许可证号为 \_\_\_\_\_。

### 第三条 商品房基本情况

乙方购买的商品房（以下简称该商品房，其房屋平面图见本合同的附件一，房号以附件一上表示为准）为本合同第一条规定的项目中的：乙方向甲方购买上述商品房中 \_\_\_\_\_

商品房。

该商品房的用途为 \_\_\_\_\_，整栋房屋结构性质为 \_\_\_\_\_ 结构，产权登记结构为 \_\_\_\_\_ 结构，层数为 \_\_\_\_\_ 米，建筑层数地上 \_\_\_\_\_ 层，地下 \_\_\_\_\_ 层。

该商品房阳台 \_\_\_\_\_。非封闭阳台

按维护结构水平投影面积一半计算建筑面积。

该商品房\_\_\_\_\_建筑面积共\_\_\_\_\_平方米，其中，套内建筑面积\_\_\_\_\_平方米，公共部位与公用房屋分摊建筑面积\_\_\_\_\_平方米（有关公共部位与公用房屋分摊建筑面积构成说明见附件二）。

该商品房室内装饰装修标准应以经审查的设计图纸和施工合同中的各项内容为准。

#### 第四部分 房屋价款、支付方式及期限

##### 第四条 计价方式与价款

甲方与乙方约定按下述第\_\_\_\_\_种方式计算该商品房价款：

1、按建筑面积计算，该商品房单价为每平方米\_\_\_\_\_元，总金额\_\_\_\_\_（大写：\_\_\_\_\_）（小写\_\_\_\_\_）。

2、按套（单元）计算，该商品房总价款为\_\_\_\_\_（大写：\_\_\_\_\_）（小写\_\_\_\_\_）。

3、\_\_\_\_\_，总价款\_\_\_\_\_（大写：\_\_\_\_\_）（小写\_\_\_\_\_）。

乙方购买该房屋的总房价款（包括本合同附件五《商品房明码标价书》中的内容）是指该房屋和相应比例的土地使用权的总价格。

##### 第五条 付款方式及期限

乙方按下列第\_\_\_\_\_种方式按期付款:

1、一次性付款: \_\_\_\_\_。

2、分期付款: \_\_\_\_\_。

3、购买商品房抵押贷款方式: \_\_\_\_\_。

\_\_\_\_\_。

### 第六条 面积确认及面积差异处理

根据当事人选择的计价方式,本条规定以建筑面积(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。

当事人选择按套计价的,不适用本条约定。

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。

甲方应将房地产主管部门审定的产权登记面积告知乙方。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:

(1)按本合同约定的单价据实计算,多退少补;

(2) \_\_\_\_\_;

(3) \_\_\_\_\_;

(4) \_\_\_\_\_;

2、根据本合同第四条按建筑面积计价的约定,双方同意按以下原则处理:

(1) 建筑面积误差比绝对值在 3%以内 (含 3%) 的, 根据产

权登记建筑面积结算房价款;

(2) 建筑面积误差比绝对值超出 3%时, 乙方有权单方解除合同。

乙方单方解除合同的, 甲方在乙方提出解除之日起 30 天内将乙方已付款退还给乙方, 并按\_\_\_\_\_利率付给利息, 同时按总房价款的\_\_\_\_\_ %向乙方支付违约金。

乙方不解除合同的, 产权登记建筑面积大于合同约定建筑面积时, 建筑面积误差比在 3%以内 (含 3%) 部分的房价款由乙方补足; 超出 3%部分的房价款由甲方承担, 产权归乙方。产权登记建筑面积小于合同约定建筑面积时, 建筑面积误差比绝对值在 3%以内 (含 3%) 部分的房价款由甲方返还乙方; 绝对值超出 3%部分的房价款由甲方双倍返还乙方。面积误差比 = (产权登记面积 - 合同约定面积) / 合同约定面积 × 100%。

乙方选择单方解除的, 必须在申请办理产权登记之前提出, 否则视为放弃该项权利。因设计变更造成面积差异, 双方不解除合同的, 应当签订补充协议。

## 第五部分 交 付

### 第七条 房屋交付期限

甲方应当在\_\_\_\_\_前，依照国家和池州市人民政府的有关规定，将竣工综合验收备案合格并符合本合同约定的商品房交付乙方使用。

但如遇下列特殊原因，除双方协商同意解除合同或变更合同外，甲方可据实予以延期：

1、遭遇不可抗力，且甲方在发生之日起\_\_\_\_\_日内告知乙方的；

2、\_\_\_\_\_

3、\_\_\_\_\_

#### **第八条 交接**

商品房达到交付使用条件后，甲方应当书面通知乙方办理交付手续。双方进行验收交接时，甲方应当出示本合同第七条规定的证明文件，商品房为住宅的应签署《城市商品住宅入住证书》。甲方不出示证明文件或出示证明文件不齐全，乙方有权拒绝交接，由此产生的延期交房责任由甲方承担。

**第九条** 该房屋毁损、灭失的风险责任自该房屋交付之日起由甲方转移给乙方。如乙方未按约定的日期办理该房屋的验收交接手续，甲方应当发出书面催告书一次。乙方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乙方承担。由于乙方原因，未能按期交付的，双方同意按以下方式处理：

-----

---

---

**第十条** 甲方保证销售的商品房没有产权纠纷和债权债务纠纷。因甲方原因，造成该商品房不能办理产权登记或发生债权债务纠纷的，由甲方承担全部责任。

#### **第六部分 规划、设计的变更**

##### **第十一条 规划、设计变更的约定**

经规划部门批准的规划变更、设计单位同意的设计变更导致下列影响到乙方所购商品房质量或使用功能的，甲方应当在有关部门批准同意之日起 10 日内，书面通知乙方：

- (1) 该商品房结构形式、户型、空间尺寸、朝向；
- (2) \_\_\_\_\_；
- (3) \_\_\_\_\_；
- (4) \_\_\_\_\_；

乙方有权在通知到达之日起 15 日内做出是否退房的书面答复。乙方在通知到达之日起 15 日内未作书面答复的，视同接受变更。甲方未在规定时间内通知乙方的，乙方有权退房。

乙方退房的，甲方须在乙方提出退房要求之日起\_\_\_\_天内

将乙方已付款退还给乙方，并按\_\_\_\_\_利率

率付给利息，乙方不退房的，应当与甲方另行签订补充协议。

因甲方自身原因变更设计导致乙方要求退房的，甲方除退还房款、支付利息，还应按照总房价款的\_\_\_\_\_%向乙方支付违约金。

**第十二条** 甲方不得擅自变更已经与乙方约定的小区平面布局，确需变更的应当征得乙方书面同意。

甲方未征得乙方同意变更小区的平面布局，乙方有权退房或要求甲方恢复，如不能恢复的，甲方应当向乙方支付总房价款的\_\_\_\_\_%违约金。

因公共利益需要，政府要求并批准的变更除外。

## **第七部分 公建配套、物业管理及产权登记**

**第十三条** 甲方关于公共配套建筑、基础设施、设备正常运行的承诺。

甲方承诺与该商品房正常使用直接关联的下列基础公共配套建筑设施、设备按以下日期达到使用条件：

序号	公共配套设施设备名称	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	地点	产权归属	交付使用日期
1	物业管理用房				
2	社区服务用房				
3	公共自行车 (摩托车) 停车库				
4	其他公共配套设施、设备				

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、按照约定的项目及交付时间，任何一项发生迟延交付均按照本合同的购房款总额的\_\_\_\_\_ %/日支付违约金，可累计计算。

2、\_\_\_\_\_；

3、\_\_\_\_\_

#### 第十四条 关于产权登记的约定

甲方应当在商品房竣工验收合格后 30 日内办理房屋所有权初始登记。如因甲方的责任，乙方不能在所购买的房屋交付后 90 日内取得房地产权属证书的，双方同意按下列第\_\_\_\_\_项处理：

1、乙方退房，甲方在乙方提出退房要求之日起\_\_\_\_\_日内将乙方已付房价款退还给乙方，并按已付房价款的\_\_\_\_\_ %赔偿乙方损失。

2、乙方不退房，甲方按已付房价款的\_\_\_\_\_ %向乙方支付违约金，同时赔偿乙方因迟延办理登记所增加的登记费用。

3、\_\_\_\_\_。

#### 第十五条 物业管理

本物业由甲方依法选聘的物业服务企业\_\_\_\_\_提供前期物业服务、收费标准、服务内容及质量等（见附件六）；甲方负责监督前期物业服务企业按照前期物业服务合同的约定提供物业服务。

本物业业主大会及业主委员会成立后，前期物业服务合同终止履行。由业主大会及业主委员会重新选聘物业服务企业，服务内容、质量及收费标准另行商议。

#### **第十六条 物业服务的内容和本物业临时管理规约**

乙方已详细阅读本合同附件六有关物业服务的全部内容和物业临时管理规约，乙方同意由甲方依法选聘物业服务企业提供前期物业服务，同意按照本合同附件五中约定的价格和方式交纳物业服务费用；并同意遵守临时管理规约。

#### **第十七条 保修责任**

乙方购买的商品房为商品住宅的，甲方自商品住宅交付使用之日起，按照《城市商品住宅入住证书》承诺的内容承担相应的保修责任。《城市商品住宅入住证书》作为本合同的附件四。

乙方购买的商品房为非商品住宅的，双方应当以合同附件的形式详细约定保修范围、保修期限和保修责任等内容。

在商品房保修范围和保修期限内发生质量问题，甲方应当履行保修义务。因不可抗力或者非甲方原因造成的损坏，甲方不承担责任，但可协助维修，维修费用由乙方承担。

## **第八部分 违约责任**

## 第十八条

### (一) 乙方逾期付款的违约责任

乙方如未按本合同规定的时间付款，按下列第\_\_\_\_\_种方式处理：

#### 1、按逾期时间，分别处理（不作累加）

(1)逾期在\_\_\_\_\_日之内，自本合同规定的应付款期限之第二天起至实际全额支付应付款之日止，乙方按日向甲方支付逾期应付款万分之\_\_\_\_\_的违约金，合同继续履行；

(2)逾期超过\_\_\_\_\_日后，甲方有权解除合同。甲方解除合同的，乙方按累计应付款的\_\_\_\_\_%向甲方支付违约金。乙方愿意继续履行合同的，经甲方同意，合同继续履行，自本合同规定的应付款期限之第二天起至实际全额支付应付款之日止，乙方按日向甲方支付逾期应付款万分之\_\_\_\_\_（该比率应不小于第(1)项中的比率）的违约金。

本条中的逾期应付款指依照本合同第五条规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，按相应的分期应付款与该期的实际已付款的差额确定。

2、\_\_\_\_\_。

### (二) 甲方逾期交房的违约责任

除本合同第七条规定的特殊情况外，甲方如未按本合同规定的期限将该商品房交付乙方使用，按下列第\_\_\_\_种方式处理：

1、按逾期时间，分别处理（不作累加）

(1)逾期不超过\_\_\_\_\_日，自本合同第七条规定的最后交付期限的第二天起至实际交付之日止，甲方按日向乙方支付已交付房价款万分之\_\_\_\_\_的违约金，合同继续履行；

(2)逾期超过\_\_\_\_\_日后，乙方有权解除合同。乙方解除合同的，甲方应当自乙方解除合同通知到达之日起\_\_\_\_\_天内退还全部已付款，并按乙方累计已付款的\_\_\_\_\_%向乙方支付违约金。乙方要求继续履行合同的，合同继续履行，自本合同第七条规定的最后交付期限的第二天起至实际交付之日止，甲方按日向乙方支付已交付房价款万分之\_\_\_\_\_（该比率应不小于第(1)项中的比率）的违约金。

2、\_\_\_\_\_。

(三) 甲方关于装饰、设备标准承诺的违约责任

甲方交付使用的商品房的装饰、设备标准应符合双方约定(附件四)的标准。达不到约定标准的，乙方有权要求甲方按照下述第\_\_\_\_\_种方式处理：

1、甲方赔偿双倍的装饰、设备差价。

2、\_\_\_\_\_。

3、\_\_\_\_\_。

## 第九部分 其他

**第十九条** 双方可以就下列事项约定：

1、本合同一方按照本合同约定向另一方送达的任何文件、回复及其它任何联系，必须用书面形式，且采用挂号邮寄或直接送达的方式，送达本合同所列另一方的地址或另一方以本条所述方式通知更改后的地址。如以挂号邮寄的方式，在邮件到达对方在本合同中所列地址时，视为已送达另一方，如以直接送达的方式送达，则于另一方签收时视作已送达。

2、\_\_\_\_\_

**第二十条** 乙方的房屋仅作\_\_\_\_\_使用，乙方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外，乙方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。

甲方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。

**第二十一条** 本合同在履行过程中发生的争议，由双方当

事人协商解决；协商不成的，按下述第\_\_\_\_\_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。

**第二十二条** 本合同未尽事项，可由双方约定后签订补充协议（附件三）。

本合同在履行过程中需变更的事宜，双方应通过订立变更协议进行约定。

**第二十三条** 合同附件与本合同具有同等法律效力。本合同及其附件内空格部分填写的文字与印刷文字具有同等效力。

**第二十四条** 甲、乙双方在签署本合同时，对各自的权利和义务清楚明白，并愿按本合同约定严格履行，如一方违反本合同，另一方有权按本合同约定要求索赔。

**第二十五条** 本合同连同附件共\_\_\_\_\_页，一式\_\_\_\_\_份，具有同等法律效力，合同持有情况如下：

甲方\_\_\_\_\_份，乙方\_\_\_\_\_份，\_\_\_\_\_份，\_\_\_\_\_份。

**第二十六条** 本合同自双方签订之日起生效。

**第二十七条** 本合同涂改无效。

**第二十八条** 商品房预售的，自本合同生效之日起10天内，由甲方向池州市房地产管理局申请登记备案，并约定由甲方代乙方向池州市房地产管理局申请购买商品房预告登记手续。

甲方（签章）：\_\_\_\_\_ 乙方（签章）：\_\_\_\_\_

【法定代表人】：\_\_\_\_\_【法定代表人】：\_\_\_\_\_

【委托代理人】：\_\_\_\_\_【委托代理人】：\_\_\_\_\_

(签章) (签章)

\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日 \_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

签于\_\_\_\_\_ 签于\_\_\_\_\_

附件一： 房 屋 平 面 图

.....粘.....贴.....线.....

附件二： 公共部位与公用房屋分摊建筑面积构成说明

.....粘.....贴.....线.....

池州市房地产网络信息中心  
http://www.chzfdc.com

附件三：合同补充协议

池州市房地产网络信息中心  
<http://www.chzfdc.com>

附件四：见《城市商品住宅入住证书》（交付时提供）

附件五：见《商品房明码标价书》

附件六：见《物业管理前期服务合同》及《临时管理规约》

池州市房地产网络信息中心  
<http://www.chzfdc.com>

池州市房地产网络信息中心  
<http://www.chzfdc.com>

池州市房地产管理局制