

# 广州市商品房预售合同

合同编号：\_\_\_\_\_

合同当事人：\_\_\_\_\_

**甲方（卖方）：**\_\_\_\_\_

注册地址：\_\_\_\_\_

统一社会信用代码：\_\_\_\_\_

资质证书号码：\_\_\_\_\_

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：\_\_\_\_\_

通讯电话：\_\_\_\_\_

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：\_\_\_\_\_

通讯电话：\_\_\_\_\_

邮政编码：\_\_\_\_\_

通讯地址：\_\_\_\_\_

委托代理机构：\_\_\_\_\_

注册地址: \_\_\_\_\_

统一社会信用代码: \_\_\_\_\_

资质证书号码: \_\_\_\_\_

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: \_\_\_\_\_

通讯电话: \_\_\_\_\_

邮政编码: \_\_\_\_\_

通讯地址: \_\_\_\_\_

**乙方 (买方):** \_\_\_\_\_

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

统一社会信用代码法人登记证书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: \_\_\_\_\_

通讯电话: \_\_\_\_\_

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： \_\_\_\_\_

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： \_\_\_\_\_

通讯电话： \_\_\_\_\_

邮政编码： \_\_\_\_\_

通讯地址： \_\_\_\_\_

**第一条** 本合同依据《中华人民共和国民法总则》、《中华人民共和国合同法》及其他相关法律、法规的规定，由买卖双方在平等、自愿、协商一致的基础上共同订立。

**第二条 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，面积\_\_\_\_\_平方米，规划用途为\_\_\_\_\_，土地使用权年限从\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日起计算，住宅用地 70 年，商业用地 40 年，工业用地 50 年，其他用地 50 年。

甲方经批准，在该地块上投资建设\_\_\_\_\_商品房(填写《商品房预售许可证》记载的项目名称)。该项目的有关批文如下：

1. 《建设用地规划许可证》

颁发机关： \_\_\_\_\_； 编号： \_\_\_\_\_；

2. 《建设工程规划许可证》

颁发机关： \_\_\_\_\_； 编号： \_\_\_\_\_；

3. 《国有土地使用权证》

颁发机关：\_\_\_\_\_； 编号：\_\_\_\_\_；

4. 《建设工程施工许可证》

颁发机关：\_\_\_\_\_； 编号：\_\_\_\_\_；

5. \_\_\_\_\_。

**第三条 商品房销售依据**

乙方购买的商品房为预售商品房。

该商品房作为在建商品房，已具备《广东省商品房预售管理条例》规定的预售条件，已取得《商品房预售许可证》，编号为\_\_\_\_\_；核发机关为\_\_\_\_\_。

**第四条 合同标的物基本情况**

乙方所购商品房为本合同第二条约定的项目中的\_\_\_\_层\_\_\_\_房（下称该商品房），房屋地址：\_\_\_\_\_。

该商品房所在楼宇的主体结构为\_\_\_\_\_结构；建筑物地上层数为\_\_层，地下层数为\_\_层。

该商品房的用途为\_\_\_\_\_，层高为\_\_\_\_\_米。该商品房户型结构为\_\_房\_\_厅\_\_厨\_\_卫，封闭式阳台\_\_个，非封闭式阳台\_\_个。

该商品房合同约定建筑面积共\_\_\_\_\_平方米，其中，套内建筑面积\_\_\_\_\_平方米，共有分摊面积约\_\_平方米。

**第五条 物业服务**

甲方应按照《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。

甲方已按照《广东省物业管理条例》的规定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。

甲方已按照国务院《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具有相应资质的\_\_\_\_\_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\_\_\_\_\_。物业服

务费为每月每平方米建筑面积（人民币）\_\_\_\_\_元，由乙方自收楼之日起按【月】  
【季】 【半年】 【年】 按时交纳。甲方应当负责监督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，并督促物业服务企业于物业服务合同签订之日起  
\_\_\_\_日内报物业所在地房地产行政主管部门和街道办事处、（乡镇人民政府）备案。

甲方应制定《临时管理规约》，并在签订本合同前向乙方明示该商品房项目的前期物业服务合同和临时管理规约；乙方在签订本合同时对遵守《临时管理规约》作出书面承诺。

### **第六条 基本术语的含义**

双方同意，合同中出现的基本术语作如下理解：

1. 首层：本合同所指首层以经规划管理部门批准的设计图纸的标注为准。
2. 建筑面积：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 2.20 米以上（含 2.20 米）的永久性建筑。其中，全封闭阳台按其外围水平投影面积计算全部建筑面积，未封闭阳台按其外围水平投影面积计算一半建筑面积。
3. 套内建筑面积：套内使用面积、套内墙体面积与套内阳台建筑面积之和。
4. 层高：是指地面至楼面或楼面至楼面、楼面至瓦底之间的垂直距离。计算建筑面积的房屋结构，层高均应在 2.20 米以上（含 2.20 米）。
5. 共有分摊面积：整栋建筑物的建筑面积扣除整栋建筑物各套（单元）套内建筑面积之和，并扣除已作为独立使用的地下室、车棚、车库、为多幢服务的警卫室、管理用房以及人防工程等建筑面积，即为整栋建筑的共有建筑面积，其内容包括：
  - (1) 电梯井、管道井、楼梯间、垃圾道、变电室、设备间、公共门厅和过道、地下室、值班警卫室以及为整栋服务的公共用房和管理用房的建筑面积，以水平投影面积计算；
  - (2) 套（单元）与公共建筑之间的分隔墙以及外墙（包括山墙）水平投影面积一半的建筑面积。

6. 已支付房价款：以按揭贷款购房的，该款项不限于乙方自行支付的首期价款，还包括以贷款方式向甲方支付的款项。

### 第七条 计价方式和价款

甲方与乙方约定按下列第\_\_种方式计算该商品房价款：

1. 该商品房以【套】【整层】出售，按套内建筑面积计算房价，单价为每平方米（\_\_币）\_\_\_\_\_元，总金额（\_\_币）\_\_\_\_\_元（大写：\_\_亿\_\_仟\_\_佰\_\_拾\_\_万\_\_仟\_\_佰\_\_拾\_\_元）整。

2. 该商品房以整幢出售，按建筑面积计算房价，单价为每平方米（\_\_币）\_\_\_\_\_元，总金额（\_\_币）\_\_\_\_\_元（大写：\_\_亿\_\_仟\_\_佰\_\_拾\_\_万\_\_仟\_\_佰\_\_拾\_\_元整）。

### 第八条 付款方式

甲方同意乙方按下列第\_\_种方式支付房款：

#### 1. 一次性付款

在\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日支付全部房价款，总金额（\_\_币）\_\_\_\_\_元（大写：\_\_亿\_\_仟\_\_佰\_\_拾\_\_万\_\_仟\_\_佰\_\_拾\_\_元整）。

#### 2. 分期付款

(1) 第一期：自本预售合同网上签订之日起\_\_日内（不超过5日）支付全部房价款的\_\_%，金额（\_\_币）\_\_\_\_\_元（大写：\_\_亿\_\_仟\_\_佰\_\_拾\_\_万\_\_仟\_\_佰\_\_拾\_\_元整）。

(2) 第二期：在\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日前支付全部房价款的\_\_%，金额（\_\_币）\_\_\_\_\_元（大写：\_\_亿\_\_仟\_\_佰\_\_拾\_\_万\_\_仟\_\_佰\_\_拾\_\_元整）。

(3) 第三期：在\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日前支付全部房价款的\_\_%，金额（\_\_币）\_\_\_\_\_元（大写：\_\_亿\_\_仟\_\_佰\_\_拾\_\_万\_\_仟\_\_佰\_\_拾\_\_元整）。

(4) 第四期：在\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日前支付全部房价款的\_\_%，金额（\_\_币）\_\_\_\_\_元（大写：\_\_亿\_\_仟\_\_佰\_\_拾\_\_万\_\_仟\_\_佰\_\_拾\_\_元整）。

(5) 第五期: 在\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日前支付全部房价款的\_\_\_\_%, 金额(\_\_\_\_币) \_\_\_\_\_元(大写: \_\_\_\_亿\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_万\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_元整)。

(6) \_\_\_\_\_。

### 3. 按揭付款方式付款

首期款: 自本预售合同网上签订之日起\_\_\_\_日内(不超过5日)支付全部房价款的\_\_\_\_%, 金额(\_\_\_\_币) \_\_\_\_\_元(大写: \_\_\_\_亿\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_万\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_元\_\_\_\_角\_\_\_\_分整)。

除首期款外, 剩余房款金额(\_\_\_\_币) \_\_\_\_\_元(大写: \_\_\_\_亿\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_万\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_元\_\_\_\_角\_\_\_\_分整), 应于\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日前申请办理银行按揭手续, 并按照按揭方式付款。

按揭银行: \_\_\_\_\_。

委托代理人: \_\_\_\_\_;

注册地址: \_\_\_\_\_;

统一社会信用代码: \_\_\_\_\_; 资质证书号码: \_\_\_\_\_;

法定代表人: \_\_\_\_\_; 联系电话: \_\_\_\_\_;

通讯地址: \_\_\_\_\_;

邮编: \_\_\_\_\_。

(1) 甲方代理乙方办理按揭贷款手续的, 乙方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乙方提供的证件资料交付甲方或甲方指定的第三人。

(2) 乙方自行办理按揭贷款手续的, 甲方应在乙方支付首期款后\_\_\_\_日内, 将申请银行按揭贷款需由甲方提供的证件资料交付乙方或乙方指定的第三人。

### 4. 其他付款方式:

\_\_\_\_\_。

## 第九条 预售款的收存和使用

甲方应当按照《广东省商品房预售管理条例》第三十条的规定使用乙方支付的预售房款, 即在项目竣工之前, 预售房款只能用于购买项目建设必需的建筑材料、设备和支付项目建设的施工进度款及法定税费, 不得挪作他用。

为保证预售款按照上述用途使用，防止挪作他用，乙方应将商品房预售款按照《广东省商品房预售管理条例》的规定支付至以下商品房预售款监控账户，接受广州市国土资源和房屋管理局的监控。

预售款监控银行：\_\_\_\_\_；

预售款监控账号：\_\_\_\_\_。

#### **第十条 逾期付款的违约责任**

##### 1. 一次性付款的：

如果乙方未能按照本合同第八条约定的期限将全部房款支付至预售款监控账号，甲方有权要求乙方每日按总房款\_\_\_\_\_%的标准支付违约金；经甲方催告，逾期超过\_\_\_日，乙方仍未按约支付的，甲方有权解除合同。

##### 2. 分期付款的：

如果乙方未能按照本合同第八条约定的期限将各期房款支付至预售款监控账号，甲方有权要求乙方每日按未支付房价款\_\_\_\_\_%的标准支付违约金；经甲方催告，逾期超过\_\_\_日仍未支付的，甲方有权解除合同。

##### 3. 按揭付款的：

如果乙方未能按照本合同第八条约定的期限将首期款支付至预售款监控账号，甲方有权要求乙方每日按未支付首期房价款\_\_\_\_\_%的标准支付违约金；经甲方催告，逾期超过\_\_\_日仍未支付的，甲方有权解除合同。

甲方代理乙方办理按揭贷款或甲方指定按揭银行的，甲方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监控账户，不得放入其它账户。

乙方自行办理按揭贷款的，乙方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监控账户。

甲方要求解除合同的，甲方应自其要求解除合同通知书到达乙方之日起\_\_\_日内，将乙方已支付房价款退还给乙方。

#### **第十一条 预售合同备案确认和预购商品房预告登记**

双方同意按以下第\_\_\_种方式办理预售合同备案确认和预购商品房预告登记：

##### 1. 甲乙双方共同办理



甲乙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售合同备案确认和预购商品房预告登记。

## 2. 乙方委托甲方办理

甲方应当在本合同网上签订之日起\_\_日内（不超过 30 日），为乙方办妥预售合同备案和预购商品房预告登记，并将预购商品房预告登记证明书交付乙方。乙方应当及时提供登记机关要求的需乙方提供的证件资料。

甲方应如实告知乙方为办理预售合同备案确认和预购商品房预告登记需要由乙方提供的证件资料。甲方未告知或告知的内容不完备、不准确，致使乙方未能及时提供证件资料的，由甲方承担责任。乙方不提供或延迟提供相关资料的，由乙方承担责任。

若甲方未在规定或者上述约定的期限内与乙方申请预告登记或者未依乙方委托代为申请预告登记的，乙方可以按照《广州市城镇房地产登记办法》的规定，单方向登记机构申请办理预购商品房预告登记。

## 第十二条 交房条件

该商品房项目工程竣工验收合格，并取得了建设工程质量监督机构出具的商品房建设项目符合验收管理规定的《建设工程质量监督报告》和规划、公安消防、人防、环保部门出具的认可文件或准许使用文件；满足供水、供气、供电及通邮等必要居住条件，并取得了公共服务单位出具的永久供水、供气、供电、通邮的证明文件。

## 第十三条 房屋交付

甲方应当在\_\_\_\_年\_\_月\_\_日前将作为本合同标的物的房屋交付乙方使用。甲方向乙方交付房屋时，应当向乙方发出收楼通知书，甲方委托物业服务企业或其他中介机构办理交楼手续的，物业服务企业或其他中介机构应当向乙方出示甲方出具的授权委托书。

因不可抗力等原因，房屋需延期交付使用的，甲方应当及时书面告知乙方。

房屋交付使用后，甲方不得以房屋已交付使用为由怠于履行其在本合同中应承担的其它义务，如：办理产权证的义务等。

## 第十四条 延期交房的违约责任

甲方如未能按本合同规定的期限交房，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\_\_\_日的, 甲方应自本合同第十三条约定的交房日期的次日起至实际交付之日止, 每日按总房价款\_\_\_%的标准向乙方支付违约金, 本合同继续履行。

(2) 逾期超过\_\_\_日后, 乙方有权单方面解除合同。

乙方要求解除合同的, 应书面通知甲方, 甲方应在收到乙方解除合同通知之日起\_\_\_日内 (不超过 30 日) 退还乙方已支付房价款并支付利息 (利息以乙方付款日起至甲方退款日止为期间, 按中国人民银行公布同期房地产开发贷款利率计算), 同时按该商品房总价款的\_\_\_%向乙方支付违约金, 违约金不足以补偿乙方实际损失的, 甲方应补偿其差额。

乙方要求继续履行的, 合同继续履行, 甲方应自本合同第十三条约定的交房日期的次日起至实际交付之日止, 每日按总房价款\_\_\_%的标准向乙方支付违约金。

2. \_\_\_\_\_。

由于乙方原因, 导致未能按期交付的, 双方同意按以下方式处理: \_\_\_\_\_。

### 第十五条 房屋交付时的有关资料

甲乙双方进行房屋验收交接时, 甲方应当向乙方提供有关该商品房的下列资料:

- (一) 规划部门出具的《建设工程规划验收合格证》。
- (二) 建设单位出具的《建设工程竣工验收报告》。
- (三) 公安消防部门出具的《建设工程消防验收合格意见书》或备案凭证。
- (四) 供水、供气、供电、通邮的永久使用证明材料。
- (五) 人防、环保部门出具的认可文件或准许使用文件。
- (六) 《房地产 (住宅) 质量保证书》。
- (七) 《房地产 (住宅) 使用说明书》。
- (八) 《临时管理规约》或《管理规约》。
- (九) \_\_\_\_\_。

上述文件中, (一) 至 (五) 项应出示原件并向乙方提供加盖甲方公章的复

印件；（六）、（七）项应载明水电等设施配置说明、有关设备安装预留位置说明、装修注意事项和建筑节能等有关内容，甲方应提供已加盖公章的原件给乙方；（八）项应交由乙方填写或签署。

上述文件不全的，视为不符合交付标准，乙方有权拒绝收楼，由此产生的逾期交付责任由甲方承担。

乙方应当向甲方提供交存住宅专项维修资金有效凭证的复印件，并提供原件核对。

#### **第十六条 交付时的验收**

乙方应在接到收楼通知书之日起\_\_日内对该商品房进行验收，如有异议，应当在验收期限届满之日起\_\_日内以书面形式提出，逾期不提出，视为同意接收该商品房。

乙方认为该商品房不符合交付标准或条件的，应一次性提出异议。甲方在接到乙方异议后，应在\_\_日内对异议部分做出书面答复和处理意见。逾期不予答复及处理的，视为乙方异议事实成立，该商品房视为未交付。

#### **第十七条 风险责任转移**

乙方对甲方所交付的房地产进行验收后，无异议或异议部分经协商处理同意收楼的，该商品房的风险责任自交付之日起由甲方转移给乙方。

甲方通知乙方收楼后，乙方无正当理由拒绝验收或无正当理由拖延验收时间的，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次日起该房屋的风险责任转移由乙方承担。

#### **第十八条 面积确认及面积差异处理**

合同约定的该商品房面积与用于产权登记的实测面积有差异的，以实测面积为准。

1. 选择本合同第七条第一种方式计算该商品房价款的，按以下方式处理。

(1) 套内建筑面积误差比绝对值在\_\_\_%以内（含\_\_\_%）的，按照合同约定的价格据实结算房价款。

(2) 套内建筑面积误差比绝对值超过\_\_\_%的，乙方有权选择单方解除本合同或继续履行本合同。

乙方要求单方面解除本合同的应书面通知甲方，甲方应在收到乙方解除合同通知之日起\_\_\_日内（不超过 30 日）退还乙方已支付房价款并支付利息（利息以乙方付款日起至甲方退款日止为期，按中国人民银行公布的同期房地产开发贷款利率计算）。

乙方同意继续履行本合同的情况下：

房屋实测套内建筑面积大于合同约定套内建筑面积的，其中面积误差比在\_\_\_%以内（含\_\_\_%）部分的房价款由乙方按照约定的价格补足，面积误差比超出 3%部分的房价款由甲方负责，所有权归乙方。

房屋实测套内建筑面积小于合同约定套内建筑面积的，其中面积误差比在\_\_\_%以内（含\_\_\_%）部分的房价款及利息由甲方返还乙方，面积误差比超过\_\_\_%部分的房价款由甲方双倍返还乙方。

面积误差比 = (实测套内建筑面积 - 合同约定套内建筑面积) / 合同约定套内建筑面积 × 100%

2. 选择本合同第七条第二种方式计算该商品房价款的，双方自行约定处理方式如下：\_\_\_\_\_。

### **第十九条 规划、设计的变更**

该商品房预售前，甲方未经乙方同意不得擅自变更该商品房项目的规划、设计；确需变更规划、设计的，甲方应书面征得乙方同意并报规划管理部门审核批准。

甲方擅自改变该商品房项目的规划、设计的，乙方可要求解除买卖合同。

乙方要求解除买卖合同的，应书面通知甲方，甲方应在收到乙方解除合同通知之日起\_\_\_日内（不超过 30 日）退还乙方已支付房价款并支付利息（利息以乙方付款日起至甲方退款日止为期，按中国人民银行公布的同期房地产开发贷款利率计算），同时按该商品房总价款的\_\_\_%向乙方支付违约金，违约金不足以补偿乙方实际损失的，甲方应补偿其差额。

乙方要求继续履行合同的，合同继续履行。因甲方擅自改变规划、设计，造成乙方利益损害的，乙方可要求甲方给予赔偿。

### **第二十条 权利瑕疵担保**

甲方保证无第三人向乙方主张对该商品房的任何权利。由于甲方的原因造成

乙方丧失或者无法取得该商品房所有权，或者所有权受到限制的，乙方可以中止支付相应的价款，并有权解除本合同，甲方应当按照本合同第十四条的有关约定承担违约责任。

乙方在订立本合同时知道第三人对该商品房享有权利的，不适用前款之约定。

## **第二十一条 产权登记**

甲方应在该商品房项目建设工程规划验收合格之日起\_\_\_日内，申请该商品房项目的房地产初始登记。

双方同意选择以下第\_\_\_种方式为乙方办理《房地产权证》：

### **1. 甲乙双方共同办理**

甲乙双方应当在该商品房交付之日起\_\_\_个工作日内（不超过 180 个工作日）向房地产登记机构申请办理房地产转移登记。

### **2. 乙方委托甲方办理**

甲方应当在该商品房交付之日起\_\_\_个工作日内（不超过 210 个工作日）到房地产登记机构为乙方办妥产权登记，并将以乙方为产权人的房地产权证交付乙方。

在此情况下，乙方应当在收到甲方书面通知后\_\_\_个工作日内向甲方提供房地产登记机构要求的、需乙方提供的证件资料。

甲方应一次性如实告知乙方为办理产权登记需要由乙方提供的证件资料。甲方未告知或告知的内容不完备、不准确，致使乙方未能及时提供证件资料的，由甲方承担责任。

若甲方未在规定时间或者上述约定的期限内与乙方申请房地产转移登记的，乙方可以按照《广州市城镇房地产登记办法》的规定，单方向房地产登记机构申请办理预购商品房转移登记。

## **第二十二条 迟延办理产权登记的违约责任**

### **1. 甲乙双方共同办理产权登记的**

如因甲方未履行相关义务造成甲乙双方不能按本合同第二十一条约定期限向房地产登记机构申请办理房地产转移登记的，甲方应自逾期之日的次日开始，每日按该商品房总价款\_\_\_%的标准向乙方支付违约金；逾期时间达到\_\_\_日的，乙方有权自该\_\_\_日届满之日起\_\_\_内解除合同。

## 2. 乙方委托甲方办理产权登记的

如因甲方未履行相关义务造成乙方不能按本合同第二十一条约定期限办妥并取得《房地产权证》的，甲方应自逾期之日的次日开始，每日按该商品房总价款\_\_\_%的标准向乙方支付违约金；逾期达到\_\_\_日的，则乙方有权在该\_\_\_日届满之日起\_\_\_内解除合同。

乙方要求解除合同的，应书面通知甲方，甲方应在收到乙方解除合同通知之日起\_\_\_日内（不超过 30 日）退还乙方已支付房价款并支付利息（利息以乙方付款日起至甲方退款日止为期，按中国人民银行公布的同期房地产开发贷款利率计算），同时按该商品房总价款的\_\_\_%向乙方支付违约金，违约金不足以补偿乙方实际损失的，甲方应补偿其差额。

乙方要求继续履行合同的，合同继续履行，甲方应当自逾期之日的次日起至乙方实际取得《房地产权证》之日止，每日按该商品房总价款\_\_\_%的标准向乙方支付违约金。

### **第二十三条 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. 甲方按约定标准修复、更换，因此造成延期交楼的，按本合同第十四条处理。
3. \_\_\_\_\_。

### **第二十四条 关于基础设施、公共配套建筑正常运行的承诺**

甲方在该商品房交付乙方时，该商品房项目的《建设工程规划许可证》规定的共用设施及附属配套项目，应一并建成并经验收合格；经批准分期建设的，甲方应按批准的进度进行建设并至验收合格。

甲方未按规定时间建成公用设施及附属配套项目并经验收合格的，该商品房不符合交付标准，按下列第\_\_\_种方法处理：

1. 乙方按照本合同第十四条的约定主张权利；
2. 甲方支付该商品房总价款\_\_\_%的违约金给乙方，双方继续履行本合同。甲方承诺在\_\_\_日内交付该共用设施及附属公建配套项目；

3. \_\_\_\_\_。

### **第二十五条 工程质量保修**

正常使用下，该商品房的建筑工程质量保修期限不得低于以下期限：

- (一) 地基基础和主体结构工程, 为设计文件规定的该工程的合理使用年限;
- (二) 屋面防水工程\_\_\_\_年;
- (三) 墙面、厨房和卫生间地面、地下室、管道渗漏\_\_\_\_年;
- (四) 墙面、顶棚抹灰层脱落\_\_\_\_年;
- (五) 地面空鼓开裂、大面积起砂\_\_\_\_年;
- (六) 门窗翘裂、五金件损坏\_\_\_\_年;
- (七) 管道堵塞\_\_\_\_个月;
- (八) 供热、供冷系统和设备\_\_\_\_个采暖期或供冷期;
- (九) 卫生洁具\_\_\_\_年;
- (十) 灯具、电器开关\_\_\_\_个月。

其他部位、部件的保修期限按《房地产（住宅）质量保证书》执行。

房屋建筑工程保修期从交付之日起计算。

在保修期限和范围内的保修费用由甲方负担, 但因乙方使用不当或不可抗力等非甲方原因造成的问题除外。

甲方应在收到乙方通知后\_\_\_\_日内履行保修义务; 甲方对保修责任有异议的, 应在收到乙方通知后\_\_\_\_日内通知乙方。甲乙双方可委托双方认可且具有资质的监理单位予以裁定, 也可委托有资质的建设工程质量检测机构予以检测, 所有费用由责任方承担。

在保修期内, 乙方发出书面保修通知书\_\_\_\_日内, 甲方既不履行保修义务也未书面告知保修责任异议的, 乙方可以自行或聘请他人进行维修, 合理的维修费用由甲方承担。

### **第二十六条 住宅专项维修资金**

乙方应当按照有关规定交存住宅专项维修资金。住宅专项维修资金属于业主所有, 乙方应当在办理房屋收楼手续前自行将首期住宅专项维修资金存入目前房地产行政主管部门委托银行的住宅专项维修资金专户。

乙方未按规定交存首期住宅专项维修资金的, 甲方不得将房屋交付乙方。

1. 越秀区、海珠区、荔湾区、天河区、白云区、黄埔区、南沙区（南沙开发区）、萝岗区（广州开发区）：在中国农业银行广州市各网点和广州市商业银行各网点交存。

2. 花都区：在中国建设银行股份有限公司广州花都新华支行交存。

3. 番禺区：在中国建设银行股份有限公司各网点交存。

4. 从化市：在中国建设银行股份有限公司各网点交存。

5. 增城市：在中国建设银行股份有限公司各网点交存。

**第二十七条 双方可以就下列事项约定：**

1. 利用该商品房所在楼宇的屋面经营的， 所得收益属全体业主共同所有；

2. 利用该商品房所在楼宇的外墙面经营的， 所得收益属全体业主共同所有；

3. \_\_\_\_\_。

**第二十八条 乙方使用房屋注意事项**

该商品房仅作\_\_\_\_（用途）使用，乙方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使用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共用房屋分摊面积承担义务，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。

乙方擅自改变该商品房的建筑主体结构、承重结构和用途的，应当依法承担相关责任。

**第二十九条 关于通知的约定**

本合同要求或允许的通知和通讯， 均自收到时起生效。

**第三十条** 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，按下列第\_\_\_种方式解决：（第1项和第2项只能选择一种）

1. 提交\_\_\_\_仲裁委员会仲裁。

2. 依法向人民法院起诉。

3. \_\_\_\_\_。

**第三十一条** 本合同自\_\_\_\_\_之日起生效。本合同未尽事宜，可由双方约定后签订补充协议作为本合同附件。



**第三十二条** 本合同附件与正文具有同等法律效力。

**第三十三条** 本合同连同附件共\_\_页，一式\_\_份，合同持有情况：甲方\_\_份，乙方\_\_份，房地产登记机构\_\_份，具有同等效力。

(以下无正文，为合同签署页)

甲方(签章)：\_\_\_\_\_

乙方(签章)：\_\_\_\_\_

【法定代表人】：\_\_\_\_\_

【法定代表人】：\_\_\_\_\_

【委托代理人】：\_\_\_\_\_

【代理人】：\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

签订于\_\_\_\_\_

签订于\_\_\_\_\_

本合同网上签订日期为：\_\_\_\_\_

**附件一：《房地产平面层图》**

**附件二：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缩略图**（含建设用地规划许可信息，以及指引购房者向规划部门查询本小区及周边地区的修建性详细规划信息、建筑单体报建信息、市政和公建配套等信息情况的办法）

**附件三：甲方针对该商品房所作具体的说明（含广告）**

**附件四：售楼计划书（含车位、车库的数量、租售方式、租金标准或最高售价等情况）**

**附件五：前期物业服务合同**

**附件六：装饰、设备标准**

室内装修：

地面：

内墙：

天花：

户内门：

工作阳台：

供电设施：

给排水：

煤气：

电视电话：

安防系统：

因特网：

空调位：

外墙：

铝合金门窗：

首层花园：

入户花园：

公共（梯间）装修：

电梯：

天花：

墙身：

地面：

保安系统：

**附件七：本合同补充协议**