

南京市商品房预售合同（官方范本 2007 年版）

《 》商品房预售合同

预售人（下称“甲方”）：_____

预购人（下称“乙方”）：_____

甲方已领取___号《国有土地使用证》，依法享有南京市___区___地块的国有土地使用权；该宗地块地号为_____。

甲方获准在上述地块上开发建设商品房【 】地名核准名称【 】暂定名称为_____。

甲方已领取宁房销第_____号《南京市商品房预售许可证》，依法可以预售相应商品房。

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》以及建设部《城市商品房预售管理办法》、《商品房销售管理办法》等规定，甲、乙双方就商品房预售事宜，经协商一致，订立合同如下。

第一条 合同标的基本情况

一、甲方预售给乙方的商品房（下称“该商品房”）为上述《南京市商品房预售许可证》证载范围中的_____号，该房号为【 】公安审定编号【 】工程暂定编号。该商品房所在楼幢的总平面位置见附件 1 总平面图，套型及分层平面位置图见附件 2。

二、该商品房所在楼幢的主体建筑结构为_____，主体建筑层数为_____层，其中+0.00 米以下_____层，+0.00 米以上_____层，该商品房位于【 】+0.00 米以上【 】+0.00 米以下第_____层。

三、该商品房设计用途为_____，层高_____米（与本层高不一致的部位另见附件 2 中的层高标注）。

四、该商品房的建筑面积_____平方米，其中套内建筑面积_____平方米，共有共用分摊建筑面积_____平方米。计入上述共有共用分摊面积的建筑物部位见附件 3。

五、该商品房的装修装饰材料及设备标准见附件 4。

六、该商品房占用范围内的国有土地使用权，其土地使用权面积在乙方办理国有土地使用权登记时，由政府主管部门核定。该商品房的土地用途为____，土地使用年限自____年____月____日起至____年____月____日止。

七、该商品房所在楼幢当前的工程建设形象进度为_____。

第二条 该商品房的权利瑕疵

一、甲方告知乙方，该商品房存在下列权利瑕疵：

【】其占用范围内的土地使用权已设定抵押，抵押权人为____，抵押登记部门为____，抵押登记日期为_____。

【】已设定在建工程抵押，抵押权人为____，抵押登记部门为____，抵押登记日期为_____。

二、甲方已通知抵押权人预售该商品房的证明和甲方处理上述权利瑕疵的承诺见附件 5。

第三条 定金及其处理办法

一、乙方应于____前向甲方支付定金（大写____元）（小写____元），币种_____。

二、甲、乙双方履行本契约时，定金按下列方式处理：_____。

【】在乙方最后一次付款时充抵合同价款。

【】在____时，甲方一次性返还乙方。

第四条 计价方式与价款

乙方预购该商品房以建筑面积计价，单价为____元/平方米，总价款合计(大写)____，(小写)____，币种为____。该总价款由下列款项构成：

【】房价款：_____元。

【】房屋套内的装饰装修款：_____元。

第五条 付款方式、时间和迟延付款的责任

一、乙方应按下列方式和时间向甲方支付合同价款：

【】一次性付款：_____

【】分期付款：_____

【】预购商品房抵押贷款：_____

按本款约定，乙方应向贷款银行提交完备贷款申请资料的日期，视为乙方应当付款的日期。贷款银行按约发放贷款的，乙方实际向贷款银行提交完备贷款申请资料的日期，视为乙方实际付款的日期。

二、乙方迟延支付合同价款的，应向甲方承担下列违约责任，但甲方依法解除本合同的除外：

【 】按照未付到期价款的中国人民银行同期商业贷款基准利率计算的迟延履行期间的利息，向甲方支付违约金。

【 】按照未付到期价款的万分之____/天计算，向甲方支付迟延履行期间的违约金。

三、乙方迟延支付合同价款，经甲方催告后 日后仍未支付到期价款，且未付到期价款的金额达到总价款____%的，甲方有权解除本合同，并按下列约定清理和结算：

【 】按中国人民银行同期商业贷款基准利率计算，甲方可要求乙方按照总价款在本合同签订之日起至本合同解除之日止同期利息的____倍赔偿损失。甲方应在解除本合同____日内，将已收价款扣除乙方应当赔偿的金额后退还乙方。乙方尚有预购商品房抵押贷款未归还的，甲方可用应当退还乙方的款项代乙方归还已到期的贷款并提前归还尚未到期的贷款。

本合同解除时另有定金的，定金也不予返还。

乙方应在甲方解除本合同 日内，协助甲方到登记机关注销本合同解除前办理的各项登记手续。因乙方原因导致本合同解除前办理的登记手续迟延注销的，乙方承担下列违约责任：

【 】按照总价款的万分之____/天计算，向甲方支付迟延履行期间的违约金。

第六条 房屋交付时间、条件和迟延交付的责任

一、甲方应于____年____月____日前向乙方交付该商品房。

二、该商品房交付时应当符合下列条件：

【√】已取得《建设工程规划验收合格书》和房屋建筑工程竣工验收备案证明材料；

【√】已取得用于房屋权属登记的《房屋测绘成果》；

【 】第二条所列权利瑕疵已消灭；

【 】应当在交付该商品房同时达到甲方承诺条件的附件 6 中的第 项已达到甲方承诺的条件；

该商品房为住宅的，甲方还应当提供《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》。

三、甲方迟延交付该商品房的，应承担下列违约责任；但乙方解除本合同的除外：

【 】按照已收价款的中国人民银行同期商业贷款基准利率计算的迟延期间的利息，向乙方支付违约金。

【 】按照已收价款的万分之_____/天计算，向乙方支付迟延期间的违约金。

【 】按照房地产评估机构评定的同地段同类房屋租金标准计算违约金。

四、甲方迟延交付该商品房，经乙方催告后 日后仍未交付的，乙方有权解除本合同，并按下列约定清理和结算：

【 】按中国人民银行同期商业贷款基准利率计算，乙方可要求甲方按照总价款在本合同签订之日起至本合同解除之日止同期利息的 倍赔偿损失。甲方应在解除本合同 日内，将已收价款退还乙方并同时向乙方支付赔偿金。乙方尚有预购商品房抵押贷款未归还的，甲方可用应当退还和支付给乙方的款项代乙方归还已到期的贷款并提前归还尚未到期的贷款。

本合同解除时另有定金的，还应双倍返还定金。

乙方应在收到以上约定的款项后____日内，协助甲方到登记机关注销本合同解除前办理的各项登记手续。因乙方原因导致本合同解除前办理的登记手续迟延注销的，乙方承担下列违约责任：

【 】按照总价款的万分之_____/天计算，向甲方支付迟延期间的违约金。

第七条 配套基础设施和其他设施

一、甲方对配套基础设施及其它设施的承诺见附件 6。

二、附件 6 中的设施迟延达到甲方承诺条件的，甲方承担下列违约责任，但乙方解除本合同的除外：

【 】按照____元/天·项计算，向乙方支付违约金。

本款约定的违约责任不与第六条约定的迟延交付违约责任累加适用。

三、该商品房交付后，附件 6 中第____项设施迟延达到甲方承诺条件，经乙方催告后____日内仍未达到的，乙方有权解除本合同，并按下列方式处理：_____。

第八条 配套房屋和建筑的产权归属

甲、乙双方约定，附件 7 所列配套房屋和建筑，虽未计入上述共有共用分摊面积，但随商品房的销售，应当无偿转移归全体业主共有，并由全体业主按规定享有权利、承担义务。

除附件 7 所列项目以外的配套房屋和建筑归甲方所有。但权利人应当按规划核定用途使用配套房屋和建筑，不得擅自改变其用途。

第九条 规划和设计变更的约定

一、甲方承诺按已公示的商品房项目的《建设工程规划许可证》和核准图所确定的条件进行建设。

二、经规划行政主管部门批准，该商品房项目的《建设工程规划许可证》规定条件在本合同生效后发生变更，出现下列影响该商品房质量或使用功能的情形，甲方应在变更被批准之日起____日内（应当不超过 10 日）书面通知乙方：_____。

【 】该商品房所在楼幢与相邻楼幢的正面建筑间距比原间距减少____米。

【 】南面相邻楼幢檐口高度增加____米。

【 】该商品房朝向的方位偏角变化值超过____度。

三、经设计单位同意，该商品房的建筑工程设计文件在本合同生效后发生变更，出现下列影响该商品房质量或使用功能的情形，甲方应在变更确立之日起____日内（应当不超过 10 日）书面通知乙方：

【√】该商品房结构形式发生变化。

【√】该商品房户型发生变化。

【√】该商品房空间尺寸发生变化，导致层高降低值超过____厘米，或导致本合同约定的建筑面积变化超过____平方米。

【 】该商品房共有共用建筑面积分摊系数比原系数的增大值超过_____%。

四、乙方收到甲方的通知后____日内作出是否解除本合同的书面答复；乙方在约定的期限内未作书面答复本合同的，按下列约定处理：

【 】视同乙方接受变更以及由此引起的合同价款变更。

五、甲方在约定的期限内未书面通知乙方的，乙方有权解除本合同。

乙方解除本合同的，甲、乙双方按下列约定清理和结算：

【 】甲方应在本合同解除后____日内将已付价款、定金以及按中国人民银行同期商业贷款利率计算的利息返还给乙方，并按总价款的_____%赔偿乙方损失。

六、乙方收到甲方通知后在约定期限内书面答复不解除本合同，或甲方在约定的期限内未书面通知乙方，但乙方不解除本合同的，甲方应按变更给乙方造成的实际影响，给予乙方相应补偿。甲、乙双方应按公平合理的原则协商解决补偿问题；协商不成的，双方按本合同第十八条约定的方式解决争议。

七、该商品房项目和该商品房的建筑工程设计文件在本合同生效后发生其它规划变更或设计变更的，甲、乙双方的权利义务按法律法规和其它国家规定的精神处理。

第十条 房屋交付和接收手续

一、该商品房具备第六条第二款约定的交付条件后，甲方应当在确定的交付日期前____天，书面通知乙方办理交接手续的时间、地点以及应当携带的证件。甲方通知确定的交付日期应当给乙方必要的准备时间和必要的方便。

二、甲、乙双方进行交接时，甲方应当出示第六条第二款约定的证明文件，并满足第六条第二款约定的其它交付条件。甲方不出示证明文件或者出示的证明文件不齐全，或未满足第六条第二款约定的其它交付条件的，乙方有权拒绝接收该商品房，甲方按第六条的约定承担迟延交付的责任。

甲、乙双方进行交接时，甲方明确告知乙方交付的商品房尚未取得第六条第二款约定的证明文件或尚未满足第六条第二款约定的其它交付条件，乙方仍愿意接收该商品房的，视为双方对房屋交付条件的变更。

三、甲、乙双方签署商品房交接单，交接钥匙后即为交付。

四、该商品房已满足交付条件，但乙方收到甲方的书面交房通知后，拒绝接收该商品房或未如期办理交接手续的，按下列方式处理：

【 】乙方按每天 元向甲方支付逾期交接期间的违约金，该房屋毁损、灭失的风险自书面交房通知确定的交付日起由乙方承担。

第十一条 面积差异和其它差异的处理

一、甲、乙双方办理交接手续时，第六条第二款中《房屋测绘成果》载明的该商品房实测面积与第一条约定的面积发生误差的，按下列方式处理：

【 】建筑面积误差比绝对值在___%以内（含本数，不得超过3%）的，按照第四条约定的价格据实结算；

建筑面积误差比绝对值超出上述比值的，乙方有权解除本合同。乙方解除本合同的，甲方应当自本合同解除之日起 日内退还乙方已付价款，并按照年利率___%计算支付利息。乙方同意继续履行本合同，实测建筑面积大于本合同约定建筑面积的，在上述比值以内（含本数）部分的价款由乙方按第四条约定价格补足，超出上述比值部分的价款乙方可不予承担，但其所有权归乙方所有；实测建筑面积小于本合同约定建筑面积的，在上述比值以内（含本数）部分的价款由甲方返还乙方，超出上述比值部分的价款由甲方双倍返还乙方。

二、其它差异的处理：

1、该商品房的实际层高低于第一条约定层高，其误差值超过国家有关规范、标准允许误差值的，甲方承担下列责任：

2、该商品房交付的装饰装修材料和设备标准低于附件4约定标准的，甲方承担下列违约责任：

【 】按交付时的市场差价双倍赔偿乙方。

第十二条 预售款专用和监管

一、甲方保证，在该商品房竣工前，所收取的合同价款专项用于该商品房所在楼幢的工程建设，不挪作他用。

二、甲方已与 银行签订商品房预售款监管合同，银行监管帐户的开户行为 。甲、乙双方同意，乙方在该商品房竣工前支付的合同价款应由上述银行按商品房预收款监管的有关规定监管使用。

第十三条 商品房质量保证

一、甲方承诺该商品房使用合格的建筑材料、构配件，该商品房质量符合国家和省、市颁布的工程质量规范、标准和施工图设计文件的要求。

二、经有市级以上检测资质的省、市建筑工程质量检测机构检测，该商品房主体结构质量确属不合格的，或因该商品房存在重大工程质量问题，严重影响正常使用的，乙方有权解除本合同。乙方解除本合同的，按下列约定清理和结算：

【 】甲方应在本合同解除后____日内退还全部已付款，并按照____利率计算支付利息；给乙方造成经济损失的，由甲方承担赔偿责任。

三、该商品房的工程质量保修范围和保修期见附件 8，保修期自该商品房交付之日起计算。

甲方应按国家规定和本合同约定承担该商品房的工程质量保修责任。保修期内，乙方发现该商品房存在工程质量问题的，应及时通知甲方或其受托人；甲方或其受托人接到乙方的报修通知后应在 小时内到场检查（双方另约时间的除外），并根据工程质量问题的实际情况与乙方商定具体维修日期，及时、合理安排维修。乙方应在甲方或其受托人检查、维修期间给予必要配合。

甲方委托代为承担保修任务的受托人应当在 年内常驻该商品房项目现场。甲方没有将保修任务委托给受托人的，甲方应当在 年内设立常驻该商品房项目现场的报修点。

甲方或其受托人怠于履行该商品房工程质量保修责任的，应当承担下列责任：

【 】按每拖延一天 元计算，向乙方支付违约金。

该商品房在保修期内因工程质量问题造成乙方经济损失的，甲方按下列约定赔偿乙方：

【 】乙方的实际经济损失。

四、甲、乙双方对该商品房工程质量问题发生争议的，任何一方均可委托由市级以上检测资质的省、市建筑工程质量检测机构检测，另一方应当配合和协助检测工作。检测结果支持一方主张的，由对方承担检测费用。

第十四条 前期物业服务（前期物业管理期间签订本合同时适用）

一、本合同签订前，甲方就该商品房所在商品房项目的物业管理已与物业管理企业签订《前期物业服务合同》，并制定了《业主临时公约》。《前期物业服务合同》和《业主临时公约》详见附件 9-1、附件 9-2。

乙方已仔细阅读并自愿遵守该《前期物业服务合同》，同时已签订了《业主临时公约》，并承诺按其规定行使权利、履行义务。

本合同签订后，经业主大会依法产生业主委员会，业主委员会受业主委托与选聘的物业管理企业签订的《物业服务合同》、业主大会制定的《业主公约》依法生效的，上述《前期物业服务合同》、《业主临时公约》自行终止。

二、与该商品房的物业管理有关的其它事项见附件 9-3。

第十五条 合同备案手续和权属登记手续

一、本合同签订后 日内（应当不超过 10 日），甲方应按规定通过南京市网上房地产操作系统，将本合同基本信息传送至南京市房产管理局产权市场处备案。

二、在本合同基本信息传送至南京市房产管理局产权市场处备案后，且在本合同签订后____日内（应当不超过 30 日），甲、乙双方应按规定办理商品房预售合同登记备案手续。

三、乙方为支付合同价款需申请预购商品房抵押登记的，甲、乙双方应当同时或在先办理商品房预售合同登记备案手续。

四、该商品房交付后____日内（应当不超过 90 日），甲、乙双方应当共同申请房屋所有权转移登记。

甲方应当在双方申请房屋所有权转移登记前，将需要由其提供的房屋权属登记资料报送南京市房产管理局产权市场处。

五、甲方承诺：

【 】乙方领取《房屋所有权证》后，乙方有权且应当要求甲方及时配合办理该商品房占用范围内的国有土地使用权变更登记。

【 】乙方领取《房屋所有权证》____天后，乙方有权且应当要求甲方配合办理该商品房占用范围内的国有土地使用权变更登记。

六、因一方过错，导致本条约定的上列手续迟延办理，经对方催告后天仍未办理的，过错方应向对方承担下列违约责任：

【 】按每迟延一天_____元计算，支付违约金。

七、附件 7 中的配套房屋建成后，甲方应按规定及时移交给业主委员会或物业管理企业。其中，物业管理服务用房在甲方办理房屋所有权初始登记时按规定程序以物业管理区域内的全体业主名义申请房屋权属登记；其它符合所有权登记条件的且业主委员会已成立的，甲方应配合业主委员会按有关规定及时办理房屋所有权转移登记，将其登记在全体业主名下。

第十六条 生效条件

甲、乙双方约定，本合同经双方签署并生效。

第十七条 送达

一方向对方送达的有关本合同的文件，以本合同载明的通讯地址为送达目的地；一方若需变更通讯地址，应当及时通知对方。因接收方或其签收人原因导致接收方没有收到送达文件的，视为已送达。

第十八条 争议解决方式

因本合同的订立、效力、履行、变更和转让、终止等发生争议的，甲、乙双方应协商解决。协商不成的，按下列方式解决：

【 】向人民法院提起诉讼。

【 】向南京仲裁委员会申请仲裁。

【 】向_____仲裁委员会申请仲裁。

第十九条 补充协议、附件内容、空格的填写内容的效力

一、本合同未尽事宜，甲、乙双方可签订补充协议。补充协议与本合同具有同等法律效力。但补充协议中的内容系不合理地减轻或免除本合同约定应当由甲方承担的责任，或者不合理地加重乙方责任、排除乙方主要权利的，仍以本合同为准。

二、本合同的附件是本合同不可分割的组成部分，附件内容、空格的填写内容与铅印内容具有同等法律效力。但附件内容、空格部分的填写内容排除铅印部分中的非选用性内容，且系不合理地减轻或免除本合同约定应当由甲方承担的责任，或者不合理地加重乙方责任、排除乙方主要权利的，仍以被排除的铅印内容为准。

第二十条 合同份数及其签订后收执的约定

本合同一式_____份；其中甲方_____份，乙方_____份；乙方另执“乙方办理登记手续专用”文本一份。

附件 1、总平面图

(如粘贴需加盖骑缝章)

附件 2、套型及分层平面位置图

(如粘贴需加盖骑缝章)

附件 3、计入共有共用分摊面积的共有部位

(参见网上房地产公示内容)

附件 4、装饰装修及设备标准

(精装修的，由双方另行约定)

外墙：

内墙：

顶棚：

室内地面：

外窗：

单元防盗门：

分户门：

内门：

厨房： 地面：

墙面：

顶棚：

设施：

卫生间： 地面：

墙面：

顶棚：

洁具：

电梯： 品牌名称和型号：

产地：

其它：

附件 5

甲方已通知抵押权人预售该商品房的证明（如粘贴需加盖骑缝章）甲方处理权利瑕疵的承诺

本合同签订后 天内注销该商品房的抵押登记。

办理商品房预售合同登记备案手续前注销抵押登记。

该商品房交付前注销抵押登记。

办理房屋所有权转移登记前注销抵押登记因甲方原因导致上述注销抵押登记手续迟延办理，经乙方催告后 天内仍未办理，或甲方提供虚假“甲方已通知抵押权人预售该商品房的证明”的，乙方有权解除本合同，并按下列方式清理和结算：

甲方应在本合同解除后 天内将已付价款以及按 利率计算的利息返还乙方，并另按已付价款金额的一倍向乙方承担惩罚性赔偿责任。

附件 6、 配套基础设施及其它设施

1、上水、下水设施：

___年___月___日达到 ；

2、供配电设施：

___年___月___日达到 ；

3、燃气供应设施：___年___月___日达到 ；

4、供暖、供冷设施：___年___月___日达到 ；

5、小区安护设施：

___年___月___日达到 ；

6、公共道路：

___年___月___日达到 ；

7、公共绿地：

___年___月___日达到 ；

8、共用停车库/场

位于：_____

数量：_____

___年___月___日达到 ；

9、会所

位于：_____

约定的用途为：_____ 其他综合零售； 粮油零售； 糕点、面包零售； 其他日用品零售； 正餐服务； 快餐服务； 其他餐饮服务； 家庭服务； 托儿所； 洗染服务； 理发及美容保健服务； 洗浴服务； 摄影扩印服务 其他居民服务业； 家用电器修理； 其他日用品修理； 建筑物清洁服务； 其他清洁服务。

以上概念的涵义以 GB/T4754-2002《国民经济行业分类》为准。

约定的服务对象为：

- 仅限于该商品房项目的物业业主、物业使用人及其随行人。
- 仅限于该商品房所在物业管理区域的物业业主、物业使用人及其随行人。
- 可向社会开放经营。____年____月____日达到；

双方的其它约定：

会所的业主或使用人需改变会所用途的，需由该商品房所在物业管理区域内持有二分之一以上投票权业主参与表决，并取得与会业主中二分之一以上投票权的业主的同意。业主投票权参照业主在业主大会中的投票权确定。

会所的业主或使用人需扩大会所服务对象范围的，需由该商品房所在物业管理区域内持有二分之一以上投票权业主参与表决，并取得与会业主中二分之一以上投票权的业主的同意。业主投票权参照业主在业主大会中的投票权确定。

10、体育设施：_____

约定的服务对象：_____

____年____月____日达到；

11、购物中心：

约定的服务对象：_____

____年____月____日达到；

12、幼儿园：

____年____月____日达到；

13、学校：

____年____月____日达到；

14、其它：

附件 7、未计入共有共用分摊面积但归全体业主共有的房屋和建筑

一、网上房地产已公示的内容：

二、甲、乙双方约定的其他内容：

附件 8、保修范围和保修期

基础设施、房屋的地基基础和主体结构，为设计文件规定的合理使用年限。 房屋防水、有防水要求的卫生间、厨房、房间和外墙面的防渗漏，为____年（不低于 5 年）。

墙面、顶棚抹灰层脱落，为____年（不低于 1 年）。 地面空鼓开裂、大面积起砂，为____年（不低于 1 年）。

电气管线、给排水管道、设备安装和装修，为____年（不低于 2 年）。

管道堵塞，为____个月（不低于 2 个月）。

房屋白蚁预防，为____年（不低于 15 年）。 门窗翘裂、五金件损坏，为____年（不低于 1 年）。 灯具、电器开关，为____个月（不低于 6 个月）。 卫生洁具，为____年（不低于 1 年）。

供热与供冷系统，为____个采暖期、供冷期（不低于 2 个）。

附件 9-3、与物业管理有关的其它重要事项

1、注明承重结构的房屋结构详图

（如粘贴需加盖骑缝章）

共用能耗计量部位：

共用能耗费用分摊办法：

安全合理使用该商品房的其它注意事项：

甲、乙双方的其它约定

预售人（签章）：

预购人（签署）：

住所地：_____

住所地：_____

通讯地址：_____

通讯地址：_____

邮政编码：_____

邮政编码：_____

联系电话： _____

营业执照注册号： _____

法定代表人：

销售代理机构（签章）：

商品房销售员（签署）：

岗位证书号码： _____

签署时间： _____

签署地点： _____

以下由登记机关填写：

1、商品房预售合同登记备案：

2、预购商品房抵押预告登记：

联系电话： _____

身份证件名称和编号： _____

法定代表人/负责人：

代理人（签署）：

身份证件名称和编号： _____

签署时间： _____

签署地点： _____