

南京市商品房买卖合同

(适用商品房内销、外销、预售、销售)

卖方(下称甲方): _____

买方(下称乙方): _____

甲方按照《中华人民共和国城市房地产管理法》等规定,已合法取得南京市_____区_____地块_____平方米国有土地使用权,土地使用权年限自_____年_____月_____日至_____年_____月_____日止,甲方在上述土地上建设的商品房项目名称_____坐落_____。项目总平面见附件1。

甲乙双方经协商一致,就上述项目之商品房买卖,订阅本契约。

注意

1. 如房屋为共有,共同购买人的名字要写全。
2. 看清土地使用权的年限以避免权益受损。
3. 此条为买卖合同标的的详细状况,应尽量详尽、明确,以便交付、验收时对照。

第一条 标的

第一款 乙方向甲方购买上述商品房中_____幢_____单元_____室房屋;该房屋使用功能为_____ (住宅/办公/商业)

该房屋主体建筑总层数_____层,其中_____米以下_____层,_____米以上_____层;属框架框架/框剪/砖混)结构,层高_____米。该房屋建筑面积_____平方米,其中套内建筑面积_____平方米,公用分摊面积_____平方米。与该房屋正常使用直接关联的公共配套设施及其标准见附件2,该房屋的套型及分层平面位置见附件3,装修装饰及设备标准见附件4。

第二款 本契约所称“该房屋”,包括其占用土地范围内国有土地使用权,该房屋的土地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。

第三款 甲方已申领宁内销_____第_____号《南京市商品房销售/外销许可证》,依法可以销售该房屋。

注意

1. 审查开发商的销售许可证所列房屋是否已包含所要购买的房屋在内。
2. 不要疏漏层高，注明套内建筑面积及公用分摊面积。

第二条 价格

乙方购买该房屋以建筑面积计算单价为_____元/平方米，房款合计（大写_____元整）（小写：_____），币种为人民币。

注意：购房单价应以双方实际商定的价格为准，谨防出现多重价格，如有让利，应当明示。

第三条 定金及其处理办法

乙方应于_____年_____月_____日前向甲方支付定金（大写_____万）（小写：_____元），币种为人民币。

甲乙双方履行契约时，定金按下列第_____种方式处理：

1. 在乙方履行附件 5 最后一次付款时，充抵房款。
2. 在空白时，甲方一次性返还乙方。

注意：为使购房手续简化，此款建议选择第一种方式处理。

第四条 付款方式及时间

乙方按照本契约附件 5 载明的付款方式和时间向甲方支付房款。

第二款 如乙方违反本契约附件 5 的约定，乙方承担下列第 2 种违约责任；但甲方解除本契约的除外：

1. 按照中国人民银行同期贷款利息，向甲方支付未付到期房款逾期期间的违约金。

2. 按照每万分之_____计算，向甲方支付未付到期房款逾期期间的违约金。

3. _____

第三款 （以下适用于一次性付款）经甲方催告后____天内，乙方仍未支付到期房款，且未付到期房款的金额达到总房款式____%的，甲方有权解除本契约，并按下列第_____种方式处理：

1. 甲方于解除本契约后 15 天内将已付房款退还乙方，定金不返还；乙方按总房款的____%向甲方支付赔偿金。

注意：赔偿金的比例与甲方违约的情形应当对等，购房者更要考察甲、乙双方哪一方违约的可能性最大。

2. _____

(以下适用于分期付款)经甲方催告后_____天内,乙方仍未支付到期房款,且未付到期房款的金额达到总房款__%的,甲方有权要求乙方支付全部房款或解除本契约,甲方解除本契约时,按下列第1种方式处理:

1. 甲方于解除本契约后_____天内将已付房款退还乙方,定金不返还;乙方按总房款的_____ %向甲方支付赔偿金。

注意:提示事项同上

2. _____

(以下适用于分期付款方式)甲乙双方解除本契约时,按以下约定处理: _____

注意:

1. 就付款方式的期限以及迟延履行所应承担的责任须明确约定,以防产生纠纷无约可依。

2. 如果选择按揭的方式支付房款,注意约定如贷款不获银行批准时的解决办法和处理方式。

第五条 (本条适用于预售商品房)预售款的专用

该房屋竣工前,《_____》商品房的预售款应用于有关该房屋的工程建设,由开户银行监管。

第二款 甲方如将该预售款挪作他用,视为甲方可能丧失履行债务能力;乙方有权中止履行本契约,甲方在_____天内不提供相应担保的,乙方有权解除本契约,并按下列第_____种方式处理:

1. 甲方应于本契约解除后_____天内将已收房款及双倍定金返还乙方;并按总房款的_____ %向乙方支付赔偿金。

注意:赔偿金的比便应不低于乙方按揭贷款的利率,否则购房者的权益无法得以真正的维护,最终遭受损失的仍将是购房者。

2. _____

第六条 房屋交付时间

甲方应于_____年_____月_____日前将该房屋交付乙方。

第二款 甲方逾期交付该房屋的，甲方承担下列第_____种违约责任；
但乙方解除本契除外：

1. 按照中国人民银行同期贷款利息计算，向乙方支付逾期期间已收房款的违约金。

2. 按照每天万分之_____计算，向乙方支付逾期期间已收房款的违约金。

3. _____

注意：

1. 选择第 2 种方式处理的应注意违约金的比例与乙方逾期付款的违约金等。
有些开发商往往会求购房者给予以 3 个月左右的交付宽限期，但并不承担违约责任，此处“陷阱”一定要防。

第三款 甲方逾期交付该房屋，经乙方催告后 30 天内仍未履行的，乙方有权解除本契约，并按下列第 1 种方式处理：

甲方应于本契约解除后 15 天内将已收房款及双倍定金返还乙方，并按总房款_____ %向乙方支付赔偿金。

2. _____

注意：

1. 逾期交房的催告期不要约定太长。

2. 在选择解约的情形下，违约金的比例应高于银行贷款利率，以防开发商在房屋涨价时，不惜违约而另卖高价。

第七条 （本条适用于分期建设、分期验收交付的项目）公共配套设施的交付时间

甲方应按附件 2 载明的时间将与该房屋正常使用直接关联的公共配套设施交付使用。

第二款 如甲方逾期交付上述公共配套设施的，甲方承担下列第_____种违约责任；但乙方解除本契约的除外：

1. 按照每天万分之_____计算,向乙方支付已收房款逾期期间的违约金。

注意:此处应明确约定清楚,有些开发商经常将此处填为空白,而交房时,很多配套设施如道路、水、电、气等根本无法使用,以致房屋实际无法使用,贻害不浅。

2. 双方约定其他处理方式。

第三款 甲方未按前款约定的时间交附件 2 中第 1-6 项公共配套设施,经乙方催告后 30 天内甲方仍未履行的,乙方有权解除本契约,并按下列第 1 种方式处理:

注意:明确注明,如道路、绿化、水、电、气、防盗系统等。

1. 甲方应于本契约解除后 15 天内,将已将房款及双倍定金返还乙方,并按总房款的_____ %向乙方支付赔偿金。

2. _____

第八条 房屋交付标准

甲方应按第一条约定的标准交付该房屋。

第二款 第一条约定的该房屋建筑面积为甲方预测,如与实际交付的面积有误差,按照下列第_____种方式处理:

1. 按《南京市房地产交易管理办法》第 17 条规定的处理办法执行。

2. 按建设部《商品房销售管理办法》的规定处理。

注意:面积误差选择按《南京市房地产交易管理办法》或建设部《商品房销售管理办法》的规定处理,不能选择按实际面积多退少补。

第三款 甲方交付该房屋与第一条约定标准不符合的,甲方承担下列第 1 种违约责任,但本条前款和第 4、5 款另有约定除外;乙方也可以解除本契约:

单价降低每平方米_____元,并一交付该房屋后 30 天内与乙方结算。

注意:此处交付的标准应包括房屋结构、层高、室内及公用分摊面积,如不符合要求,则乙方有权选择解除合同,甲方降价或甲方按总房款的百分之_____承担责任,并加倍赔还定金。此处用“空白”是不明智的。

2. _____

第四款 甲方交付该房屋的公共配套设施低于附件 2 约定标准的,甲方承担

下列第 1 种违约责任：甲方低于附件 2 约定标准交付附件 2 中第_____项公共配套设施的，乙方也可以解除本契约：

1. 单价降低每平方米_____元，并于交付后 30 天内与乙方结算。
2. 采取补救措施使其达到附件 2 约定标准。
3. _____

注意：如甲方交付房屋的公共配套设施装饰装修低于约定标准，可根据具体情况约定由甲方进行补偿，直至解除契约。

第五款 甲方交付该房屋的装修及设备低于附件 4 约定标准的，甲方承担上列第 1 种违约责任：

1. 按有关装饰装修及设备的重置价差价双倍赔偿乙方。
2. 采取补救措施使其达到附件 4 约定标准。
3. _____

注意：此处可约定，如争取补救措施仍不能达到约定标准的，则按重置价差价双倍赔偿乙方。

第六款 乙方依本条上述约定解除本契约时，按下列第 1 种方式处理：

1. 甲方应于本契约解除后 15 天内，将已收房款及双倍定金返还乙方，并按总房款的_____ % 向乙方支付赔偿金。

2. _____

第九条 工程质量验收

甲方取得有关工程验收合格证明文件后，方可将该房屋交付乙方使用。

第二款 该房屋交付后，如有关建设工程质量监督机构责令停止使用的，甲方承担下列第 1 种责任：

1. 视同甲方自始未交付该房屋，并赔偿乙方因此蒙受的一切损失。
2. _____

注意：可选择甲方承担第一种责任。

第十条 房屋交接手续

甲方交付该房屋时，应书面通知乙方；乙方应在书面通知送达之日起 30 天内对该房屋进行验收并与甲方办理交接手续，甲乙双方交接钥匙，签署房屋交接单（见附件 6），即为交付。

第二款 若乙方在上述书面通知送达之日起 30 天内未对该房屋进行验收的，按下列第_____种方式处理：

1. 甲方按每天_____元向乙方收取房屋管理费；该房屋毁损、灭失的风险由乙方承担。

2. 注意：此处交接时间不宜太短且管理费不宜太高。

第十一条 质量保证书和使用说明书

甲方交付该房屋时，应当向乙方提供附件 6《质量保证书》和附件 7《使用说明书》。

第十二条 房屋保修

第一款 保修期按甲方提供的《质量保证书》执行，但该《质量保证书》规定的保修期不得短于国家规定最低保修期。保修期自该房屋交付之日起计算。

第二款 该房屋在保修期内因质量问题造成乙方经济损失的，甲方按下列第_____种约定赔偿乙方：

1. 乙方实际损失。

2. _____

注意：此处可约定实际损失的范围。

第三款 该房屋在保修期内发生重大质量问题，严重影响正常使用的，经有关部门认定系甲方责任的，乙方有权解除本契约。

第十三条 物业管理

有关该房屋的物业管理约定见附件 8。

第十四条 权利瑕疵担保

第一款 下述第三人对该房屋享有下列第_____项权利；甲方保证，该第三人已书面同意甲方将该房屋出卖给乙方：

1. _____（第三人）的抵押权。

2. 承租人（第三人）：_____的权利。

3. _____

注意：

1. 尽可能不购买存在权利瑕疵的房屋。

2. 可以该房屋有对外出租，抵押的情形，应予明确。

3. 可以补充约定如甲方隐瞒权利瑕疵情况下的赔偿责任。

第二款 甲乙双方按下列第_____种方式处理上述第三人权利：

1. （以下适用于抵押权）甲方应于本契约生效后_____天内取得上述第三人向乙方主张上述抵押权的书面保证，并于办理该房屋产权交易过户手续前消灭该抵押权。否则乙方有权立即解除本契约，并要求甲方赔偿占总房款_____ %的赔偿金。

（以下适用于承租人的权利）甲方应于本契约生效后_____天内征得上述第三人同意，从_____时起将甲方的有关租赁合同权利义务转让给乙方；并对预收租金按实与乙方结算。

2. 双方约定的其他处理方式。

第十五条 产权转移手续

该房屋交付后 90 天内，甲乙双方应按有关规定准备完备的资料，协助对方输该房屋产权交易过户及申领有关权证手续。

第二款 如违反前款约定，则不协助方向对方承担上列第 1 种违约责任：

1. 按每天_____元计处，不协助方向对方支付逾期期间的违约金。

注意：应约定如果甲方的原因现使乙方不能取得房地产证的情形如何处理及赔偿责任。

2. _____

第十六条 通讯

一方向对方发送的有关本契约的通讯，以本契约载明的通讯地址为送达目的地。若需变更通讯地址，应当及时通知对方；否则，造成有关通讯不能送达或送达不到的，在一定合理期限后即视为送达。

第十七条 期间

本契约关于期间的约定适用《中华人民共和国民法通则》关于期间的规定。

第十八条 生效条件

甲乙双方约定，本契约在南京市房地产市场管理处办理登记手续后生效。

第十九条 争议解决方式

因本契约的订立、效力、履行、变更和转让及终止等发生争议的，甲乙双方应协商解决；协商不成的，按下列第 1 种方式解决：

1. 人民法院提起诉讼；
2. 向南京仲裁委员会申请仲裁；
3. 向_____仲裁委员会申请仲裁。

注意：解决争议的方式只能选择一种。建议选择向人民法院提起诉讼。

第二十条 附件及空格部分填写内容的效力

本契约未尽事宜，甲乙双方可签订作为附件 9 的补充协议。本契约的附件是本契约不可分割的组成部分，本契约及其附件内空格部分填写的内容与铅印部分具有同等法律效力。

第二十一条 文字

甲乙双方以本契约的汉语文本为正式文本；若其他文字文本与汉语文本有冲突，以汉语文本为准。

第二十二条 合同文本及留存

本契约一式五份；正本二份，甲乙双方各执一份；副本三份，甲方一份，乙方一份，南京市房地产市场管理处一份。

附件

附件 1 总平面图（略）

注意：索要并粘贴总平面图，以防小区总体规划的随意变更。

附件 2 公共配套设施

甲方应按照下列标准和时间交付与该房屋正常使用直接关联的公共配套设施：

1. 名称：_____

标准：_____

交付时间：_____

名称：_____

标准：_____

交付时间：_____

3. 名称：_____

标准：_____

交付时间：_____

4. 名称: _____

标准: _____

交付时间: _____

5. 名称: _____

标准: _____

交付时间: _____

6. 名称: _____

标准: _____

交付时间: _____

附件 3 套型及分层平面位置图 (略)

注意:

1. 套型图应当标明尺寸, 以房屋结构随意变动。

2. 层平面位置图应标明所购房屋的具体位置。

附件 4 装饰装修及设备标准

注意: 交付标准应尽量详细、具体, 用材应当明确而非简单的“毛坯”、“豪华”等形容词。

地面: _____

天花: _____

单元防盗们: _____

分户门: _____

内门: _____

窗: _____

内墙: _____

外墙: _____

厨房: _____

卫生间: _____

附件 5 付款方式及时间

注意:

付款方式, 时间应明确、具体, 如选择按揭的应约定按揭申请, 如不被银行

接受怎么办。对已付房款及定金如何处理。

附件 6-1 质量保证书

房屋交接单

甲方：_____

乙方：_____

物业管理公司：_____

房屋座落：_____

交接日期：_____

交接情况

1. 钥匙：_____
2. 水表、电表齐全，运转正常。
3. 灯具、开关、插座按图施工，不缺件，使用正常。
4. 水龙头齐全，不渗水、滴漏，使用良好。
5. 下水畅通，无阻塞现象。
6. 门窗开关灵活，五金配套齐全，玻璃完好。
7. 地面平整，无跑砂现象；墙面粉刷完好。
8. 厨房设备、设施：
9. 卫生间设备、设施：
10. _____

以上各条经双方核验合格后签字。

甲方签署：_____

乙方签署：_____

物业公司签署：_____

附件 6-2 质量保证书

说明事项

保证人（甲方）：_____

保修实施单位：_____

通讯地址：_____

邮政编码：_____

报修电话：_____

监督电话：_____

1. 保证人保证在本保证书规定的保修范围和保修期限内承担保修责任。
2. 在保修期间内属于保修范围内的质量问题，请业主填写《房屋质量问题通知书》投寄保证人或拨打报修电话。
3. 在收到《房屋质量问题通知书》或接到报修电话后，保证人将及时派人调查核实；确系保修范围之内的，将在三天内安排人员上门维修。
4. 若确系业主非正常使用以及超过设计要求承受能力的自然灾害造成的质量问题，保证人不负责保修；但可接受业主委托，提供维修服务。
5. 保证人将对维修人员的服务质量和服务态度进行反馈跟踪。业主接受保修范围内的维修服务均可获得《维修完毕顾客意见单》一份，特殊情况可拨打监督电话举报。

附件 6-3 质量保证书

保修范围及期限：自房屋交付使用之日起，房屋工程质量保修期如下：

1. 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。
2. 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）。
3. 供热与供冷系统，为_____个采暖期、供冷期（不低于 2 个）。
4. 电气管线、给排水管道、设备安装和装修，为_____年（不低于 2 年）。
5. 墙面、顶棚抹灰层脱落，为_____年（不低于 1 年）。
6. 地面空鼓开裂、大面积起砂，为_____年（不低于 1 年）。
7. 门窗翘裂、五金件损坏，为_____年（不低于 1 年）。
8. 管道堵塞，为_____个月（不低于 2 个月）。
9. 卫生洁具，为_____年（不低于 1 年）。
10. 灯具、电器开关，为_____个月（不低于 6 个月）。
11. 房屋白蚁预防，为_____年（不低于 15 年）。

附件 6-4 质量保证书

保修记录

房屋座落: _____

业主名称: _____

交付日期: _____

维修记录: _____

日期 维修内容 维修单位 维修人员 业主签名 1. _____

_____ 2. _____ 3. _____

_____ 4. _____ 5. _____

_____ 6. _____

备注: _____

附件 6-5 质量保证书

质量问题通知书 _____

_____:

本房屋发现以下质量问题, 请贵单位派人修理为盼。

房屋座落: _____

质量问题: _____

业主名称: _____

联系地址: _____

联系电话: _____

休假日: _____

通知发出日期: _____

附件 6-6 质量保证书

维修完毕顾客意见书 _____

你单位的维修人员的服务态度和服务质量如下, 请调查核实。

维修内容: _____

维修人员: _____

维修日期: _____

服务质量：

1. 满意；
2. 一般；
3. 不满意。

服务态度：

1. 好；
2. 一般；
3. 不好。

特别说明： _____

附件 7-1 使用说明书

说明事项

开发单位： _____

地址： _____

邮编： _____

电话： _____

设计单位： _____

地址： _____

邮编： _____

电话： _____

施工单位： _____

地址： _____

邮编： _____

电话： _____

监理单位： _____

地址： _____

邮编： _____

电话： _____

物业管理单位： _____

地址： _____

邮编：_____

电话：_____

1. 水表、电表均已由水厂、供电局检验，不得随意调换。
2. 不得自行在墙上凿洞，拓宽门窗洞口，加设门窗或自行增设隔墙等，以免破坏结构，发生事故。
3. 不得猛然敲打楼面，不得在楼板上打洞，剪断负筋（丝），以免破坏楼面承载能力。
4. 装修过程中产生的废弃物和杂物严禁向下水道倾倒或随意向楼下乱扔，应堆放在指定位置。
5. 排水横管上不得悬挂重物，吊顶装饰不得封死，排污管检查口严禁封闭。
6. 屋面一般不能上人；更不得自行在屋顶开孔或搭设棚屋，以免破坏屋面防水层和隔热层。
7. 严禁将阳台用作仓库，不得在栏杆（板）上外挑花坛。
8. 分户门外均属公用部位，严禁随意改变原状、堆放杂物。
9. 装修房屋，必须遵守有关技术规范和安全规范，并按物业管理的有关规定办理手续。
10. 因用户使用不当（含不当装修）造成的质量问题，开发单位不承担保修责任；造成质量受损或他人损失的，由用户负责。

附件 7-2 使用说明书

房屋平面示意

附件 7-3 使用说明书

房屋水、电管网示意图

附件 7-4 使用说明书

房屋结构、套型设计特点

附件 7-5 使用说明书

使用前须知

楼面允许荷重：

客厅：_____

卧室：_____

厨房：_____

卫生间：_____

阳台：_____

2. 供水方式：_____

3. 排水方式：_____

4. 供电容量及方式

户额定总容量_____；插座_____；

照明与插座线路_____敷设_____；

插座线_____漏电保护器控制；

插座线为单相三线制，即相、零、地；

电线截面：

插座线：_____

照明线：_____

进户线：_____

线色区分：

相线：_____

零线：_____

接地线：_____

5. 燃气供应方式：_____

6. 中央空调：

集中供暖期：_____

集中供冷期：_____

7. 热水供应：_____

8. 通讯线路：_____

9. 门窗类型：_____

使用注意事项：_____

10. 消防设施配置说明：_____

11. 有关设备、设施安装预留位置说明：安装注意事项：_____

12. 承重墙注意事项:

保温墙注意事项: _____

防水层注意事项: _____

阳台使用注意事项 _____

13. 电梯使用注意事项: _____

14. 安保设施使用注意事项: _____

15. 拿到钥匙后, 应对房屋作全面检查, 发现问题及时与开发商联系。

附件 8 物业管理

(以下适用于物业管理委员成立前)甲方就该房屋所在商品房项目的物业管理已于_____时与_____签订物业管理合同, 委托该公司进行有关物业管理。乙方愿遵守该物业管理合同的有关条件, 并与甲方补充约定如下:

(以下适用于物业管理委员会成立后)该房屋所在商品房项目的物业管理委员会已于_____时成立, 该委员会已选聘物业管理公司进行有关物业管理。乙方愿遵守有关物业管理合同, 并与甲方补充约定如下:

附件 9 补充协议 甲乙双方经协商一致, 订立下列补充协议:

甲方 _____

住所地 _____

通讯地址 _____

邮政编码 _____

证件名称 _____

证件编号 _____

法定代表人 _____

电话 _____

代理人 _____

电话 _____

签署时间 _____

签署地址 _____

乙方 _____

住所地 _____

通讯地址_____

邮政编码_____

证件名称_____

证件编号_____

法定代表人_____

电话_____

代理人_____

电话_____

签署时间_____

签署地址

注意事项

1. 本契约适用于本市商品房内销、外销，预售、销售。
2. 买方留置的正本作为买方办理转让、抵押的凭据。
3. 本契约除签署部分外，一律用打印机打印填写。
4. 本契约空格部分若为空白句，应以“以下空白”注明。
5. 本契约不得有任何涂改。
6. 本契约不得翻印。