

四川省商品房买卖合同（预售）示范文本

出卖人：_____

买受人：_____

商品房买卖合同（预售）

出卖人向买受人出售其依法开发的房屋，双方当事人根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律、法规的规定，就实现以商品房屋占有的交接和所有权的转移登记为主要目的的商品房买卖相关内容，在平等、自愿的基础上协商达成以下一致意见，签订本商品房买卖合同（以下简称本合同）。

第一章 合同当事人

出卖人：_____

通讯地址：_____

邮政编码：_____

营业执照注册号：_____

企业资质证书号：_____

法定代表人：_____ 联系电话：_____

委托代理人：_____ 联系电话：_____

委托销售经纪机构：_____

通讯地址：_____

邮政编码：_____

营业执照注册号： _____

经纪机构备案证明号： _____

法定代表人： _____ 联系电话： _____

买受人： _____ 所占份额： _____

【法定代表人】 【负责人】： _____

【国籍】： _____ 【户籍所在地】： _____

证件类型： 【居民身份证】 【护照】 【营业执照】 【民办非企业登记证书】 【军人证件】 【 】

证件号码： _____

证件签发机关： _____

出生日期： _____年_____月_____日， 性别： _____

通讯地址： _____

邮政编码： _____ 联系电话： _____

【委托代理人】 【法定代理人】： _____

【国籍】： _____ 【户籍所在地】： _____

证件类型： 【居民身份证】 【护照】 【营业执照】 【民办非企业登记证书】

【军人证件】 【 】

证件号码： _____

出生日期： _____年_____月_____日， 性别： _____

通讯地址： _____

邮政编码： _____ 联系电话： _____

该商品房共有情况： _____

(买受人为多人时，可相应增加)

第二章 商品房基本状况

第一条 商品房项目建设依据

(一) 出卖人以【出让】【 】方式取得坐落于_____地块的建设用地使用权。该地块【国有土地使用证号】【 】为_____，土地
使用权面积为_____平方米。

(二) 买受人购买的商品房(以下简称该商品房)所占用的土地规划用途
为_____，土地使用权终止日期为_____年____月____日。

(三) 签订本合同时，出卖人经批准在上述地块上建设的该商品房所在建
筑区划的核准名称为_____，规划的容积率_____，规划
的绿地率_____。

建设用地规划许可证号

为：_____;

建设工程规划许可证号

为：_____;

建筑工程施工许可证号

为：_____;

建设工程施工合同约定的开工日期

为：_____;

建设工程施工合同约定的竣工日期

为：_____。

第二条 订立本合同时，受托为本建筑建设与服务的单位：

工程勘察单

位: _____;

工程监理单

位: _____;

工程设计单

位: _____;

房屋面积测绘单

位: _____;

工程施工总承包单

位: _____;

装修实施单

位: _____;

前期物业服务单

位: _____。

第三条 商品房销售依据

【现售】，该商品房所在楼栋房屋所有权证号为: _____。

【预售商品房】，预售商品房许可机关为: _____，商品房预售许可证号为: _____。

第四条 商品房基本情况

(一) 该商品房为预售许可证_____号下第_____【幢】【座】

【 】

_____单元_____层_____号。房屋竣工后，如房号发生改变，以房屋登记的房号为

准，但不影响该商品房的特定位置。

该商品房所在建设工程规划总平面图、建筑区划划分情况公示于商品房销售现场。

关于该商品房在所在楼栋的平面位置示意图的具体说明，见附件一。

(二) 签订本合同时，该商品房的规划用途为【住宅】【办公】【商业】
【车位】【 】。

(三) 该商品房所在建筑物的主体结构为_____，建筑总层数为_____层，其中地上_____层，地下_____层。

(四) 该商品房层高为_____米，有_____个阳台，其中_____个阳台为封闭式，_____个阳台为非封闭式，阳台是否封闭以规划设计文件为准。

该商品房的户型平面图，见附件一。

(五) 该商品房的预测建筑面积共_____平方米，其中套内建筑面积_____平方米，分摊的共有建筑面积_____平方米；出卖人在销售现场公示该商品房所在楼栋的建筑面积预测报告。

(六) 装修水平是【清水】【简装】【精装】，装修标准时_____元/每平方米。

该商品房共用部位、共用设施设备构成，见附件二。

第五条 抵押情况

与该商品房有关的抵押情况为【抵押】【未抵押】。

抵押类型：_____，抵押

人：_____，

抵押权人：_____，抵押登记机

构：_____，

抵押登记日期：_____， 债务履行期

限：_____。

抵押类型： _____， 抵押

人： _____，

抵押权人： _____， 抵押登记机

构： _____，

抵押登记日期： _____， 债务履行期

限： _____。

抵押权人同意该商品房转让的证明及关于抵押的相关约定，见附件三。

第六条 房屋权利状况承诺

(一) 出卖人对该商品房出售前享有合法权利；

(二) 该商品房没有出售给除本合同买受人以外的其他人；

(三) 该商品房没有被司法查封；

(四) 该商品房除本合同第五条情形外没有其他限制转让的情况；

(五) _____

；

(六) _____

。

第七条 该商品房权利状况与本合同第六条不符，导致不能完成本合同房屋所有权转移登记的，买受人有权解除合同。买受人解除合同的，书面通知出卖人。出卖人自解除合同通知送达之日起15日内退还买受人已付全部房价款

(含已付贷款部分)，并自买受人付款之日起，按照____%（不低于中国人民银行公布的同期贷款基准利率）计算给付利息。给买受人造成损失的，由出卖人支付【已付房价款一倍】【买受人全部损失】的赔偿金。

第三章 商品房价款

第八条 计价方式与价款

出卖人与买受人按照下列第_____种方式计算该商品房价款：

(一) 按照套内建筑面积计算，该商品房单价为每平方米_____（币种）_____元，总价款为_____（币种）_____元（大写_____元整）。

(二) 按照建筑面积计算，该商品房单价为每平方米_____（币种）_____元，总价款为_____（币种）_____元（大写_____元整）。

(三) 按照【套（基本单元）】【幢】【 】计算，该商品房总价款为_____（币种）_____元（大写_____元整）。

(四) 按照_____计算，该商品房总价款为_____（币种）_____元（大写_____元整）。

所购商品房总价款合计：_____大写

第九条 付款方式及期限

(一) 签订本合同前，买受人已向出卖人支付款项_____（币种）_____元（大写_____元整），该款项于【本合同签订】【支付首付款】【 】时【抵作】【 】商品房价款。

(二) 买受人采取下列第_____种方式付款:

1. 一次性付款。买受人在_____年___月___日前支付该商品房全部价款。

2. 分期付款。买受人在_____年___月___日前分___期支付该商品房全部价款; 其中, 买受人于_____年___月___日前首期支付该商品房全部价款的___%, 金额_____ (币种) _____元 (大写_____元整); 买受人于_____年___月___日前第二期支付该商品房全部价款的___%, 金额_____ (币种) _____元 (大写_____元整); 买受人于_____年___月___日前第三期支付该商品房全部价款的___%, 金额_____ (币种) _____元 (大写_____元整); _____。

3. 贷款方式付款: 【公积金贷款】 【商业贷款】 【】。买受人于_____年___月___日前支付首期房价款_____ (币种) _____元 (大写_____元整), 占全部房价款的___%; 余款_____ (币种) _____元 (大写_____元整) 向_____ (贷款机构) 申请贷款支付, 抵押权人: _____, 期限: _____。

4. 其他方式:

_____。

关于该商品房价款的计价方式、总价款、付款方式及期限的具体约定, 见

附件四。

第十条 逾期付款的处理

(一) 除不可抗力外, 买受人未按照本合同约定时间付款的, 双方同意按照下列第____种方式处理:

1. 按照逾期时间, 分别处理 ((1) 和 (2) 不作累加) 。

(1) 逾期在____日之内, 买受人按日计算向出卖人支付逾期应付款万分之____的违约金。

(2) 逾期超过____日 (该期限与本条第 (一) 款第1项第 (1) 目中的期限相同) 后, 出卖人有权解除合同。出卖人解除合同的, 书面通知买受人。买受人自解除合同通知送达之日起15日内按照累计应付款的____%向出卖人支付违约金, 同时, 出卖人退还买受人已付全部房价款 (含已付贷款部分) 。

出卖人不解除合同的, 买受人按日计算向出卖人支付逾期应付款万分之____ (该比率不低于本条第 (一) 款第1项第 (1) 目中的比率) 的违约金。

本条所称逾期应付款是指依照本合同第九条及附件四约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, 按照相应的分期应付款与该期的实际已付款的差额确定。

2. _____

。

(二) 因不可归责于买卖双方的原因, 未能订立商品房担保贷款合同并导致商品房买卖合同不能继续履行的, 双方可以解除合同。解除合同的, 出卖人退还买受人已付购房款本金及其利息或者定金。不解除合同的, 双方于____日内达成新的房价款支付协议, 合同继续履行。

_____。

第十一条 预售款监管

(一) 出售该商品房的全部房价款专户存入预售资金监管账户，专项用于本工程建设。

(二) 该商品房的预售资金监管机构为_____，预售资金监管账户名称为_____，账号为_____，已交购房款金额为_____元。

第四章 规划、设计变更

第十二条 规划、设计变更

(一) 出卖人按照批准的规划、设计建设商品房。该商品房销售后，出卖人不擅自变更规划、设计。

(二) 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该商品房的结构形式、户型、空间尺寸、朝向变化，以及出现本合同当事人约定的其他影响商品房质量或者使用功能情形的，出卖人在变更确立之日起10日内书面通知买受人。

(三) 买受人有权在通知到达之日起15日内做出是否解除合同的书面答复。买受人在通知到达之日起15日内未作书面答复的，视同接受规划、设计变更以及由此引起的房价款的变更。

第十三条 出卖人未在本合同第十二条第(二)款约定期限内书面通知买受人的，买受人有权解除合同。买受人解除合同的，书面通知出卖人。出卖人自解除合同通知送达之日起15日内退还买受人已付全部房价款(含已付贷款部分)，并自买受人付款之日起，按照_____%(不低于中国人民银行公布的同期贷款基准利率)计算给付利息；同时，出卖人按照全部房价款的_____%向买受人支付违约金。

买受人不解除合同的，有权要求出卖人赔偿由此造成的损失，双方约定如下：

。

第五章 面积差异处理

第十四条 面积差异处理

（一）该商品房交付时，出卖人向买受人出示该房屋建筑面积测绘报告，并向买受人提供该商品房的面积实测数据（以下简称实测面积）。实测面积与本合同第四条第（五）款载明的预测建筑面积发生误差的，买卖双方同意按照下列第

_____种方式处理：

1. 根据本合同第八条第（一）款按照套内建筑面积计价的约定，双方同意按照下列原则处理：

- （1）套内建筑面积误差比绝对值在3%以内（含3%）的，据实结算房价款；
- （2）套内建筑面积误差比绝对值超出3%时，买受人有权解除合同。

买受人选择解除合同的，书面通知出卖人。出卖人自解除合同通知送达之日起15日内退还买受人已付全部房价款（含已付贷款部分），并自买受人付款之日起，按照_____%（不低于中国人民银行公布的同期贷款基准利率）计算给付利息。

买受人选择不解除合同的，实测套内建筑面积大于预测套内建筑面积时，套内建筑面积误差比在3%以内（含3%）部分的房价款由买受人补足；超出3%部分的房价款由出卖人承担，产权归买受人所有。实测套内建筑面积小于预测套

内建筑面积时，套内建筑面积误差比绝对值在3%以内（含3%）部分的房价款由出卖人返还买受人；套内建筑面积误差比绝对值超出3%部分的房价款由出卖人双倍返还买受人。

$$\text{套内建筑面积误差比} = \frac{\text{实测套内建筑面积} - \text{预测套内建筑面积}}{\text{预测套内建筑面积}} \times 100\%$$

2. 根据本合同第八条第（二）款按照建筑面积计价的约定，双方同意按照下列原则处理：

（1）建筑面积、套内建筑面积误差比绝对值均在3%以内（含3%）的，根据实测建筑面积结算房价款；

（2）建筑面积、套内建筑面积误差比绝对值其中有一项超出3%时，买受人有权解除合同。

买受人选择解除合同的，书面通知出卖人。出卖人自解除合同通知送达之日起15日内退还买受人已付全部房价款（含已付贷款部分），并自买受人付款之日起，按照_____%（不低于中国人民银行公布的同期贷款基准利率）计算给付利息。

买受人选择不解除合同的，实测建筑面积大于预测建筑面积时，建筑面积误差比在3%以内（含3%）部分的房价款由买受人补足，超出3%部分的房价款由出卖人承担，产权归买受人所有。实测建筑面积小于预测建筑面积时，建筑面积误差比绝对值在3%以内（含3%）部分的房价款由出卖人返还买受人；建筑面积误差比绝对值超出3%部分的房价款由出卖人双倍返还买受人。

$$\text{建筑面积误差比} = \frac{\text{实测建筑面积} - \text{预测建筑面积}}{\text{预测建筑面积}} \times 100\%$$

3. 因规划、设计变更造成面积差异，买卖双方不解除合同的，签署补充协

议。

4. 根据本合同第八条第（三）款按照【套（基本单元）】【幢】【 】计价的，出卖人承诺在房屋平面图中标明详细尺寸，并约定误差范围。该商品房交付时，套型与设计图纸一致，相关尺寸也在约定的误差范围内，维持总价款不变；套型与设计图纸不一致或者相关尺寸超出约定的误差范围，买卖双方约定：【退房】【重新约定总价款】【 】【 】。买受人退房的，由出卖人承担违约责任。

（二）_____

。

第六章 交付条件与交付手续

第十五条 商品房交付条件

（一）该商品房交付给买受人时符合下列第1、2、___、___项所列条件：

1. 该商品房已取得【建设工程竣工验收备案证明文件】【建设工程竣工验收合格证明】；

2. 该商品房已取得房屋面积实测报告书；

3. _____

；

4. _____

。

（二）该商品房为住宅的，出卖人还需提供《住宅使用说明书》、《住宅质量保证书》《住宅工程质量分户验收结果表》。

第十六条 该商品房基础设施设备和相关公共设施的交付使用条件

（一）基础设施设备

1. 供水、排水：交付时供水、排水配套设施齐全，并与城镇公共供水、排水管网连接。使用自建设施供水的，供水的水质符合国家规定的饮用水卫生标准，雨、污水排放纳入城镇雨、污水排放管网；

；

2. 供电：交付时纳入城镇供电网络并正式供电；

；

3. 燃气：交付时完成室内燃气管道的敷设，并与城镇燃气管网连接，保证燃气供应；

；

4. 电话通信：交付时线路敷设到户；

5. 有线电视：交付时线路敷设到户；

6. 宽带网络：交付时线路敷设到户。

以上第1、2项由出卖人负责安装、办理开通手续并承担相关费用；第3、4、5、6项由出卖人负责安装并承担相关费用，买受人自行办理开通手续。

（二）公共服务及其他配套设施（以建设工程规划许可为准）

1. 规划的绿地率：_____年____月____日达到_____；

2. 规划的非市政道路：_____年____月____日达到_____；

3. 规划的车位、车库：_____年____月____日达

到_____;

4. 规划的物业服务用房: _____年____月____日达

到_____;

5. 配置的电梯、消防、安防等设备设施: _____年____月____日达

到_____;

6. 【规划的医疗卫生用房】: _____年____月____日达

到_____;

7. 【规划的幼儿园】: _____年____月____日达

到_____;

8. 【规划的学校】: _____年____月____日达

到_____;

9. _____

。

关于本项目内基础设施设备和相关公共设施的具体约定, 见附件五。

第十七条 基础设施设备和相关公共设施未达到交付使用条件的违约责任

(一) 该商品房交付给买受人时, 未达到本合同第十六条第(一)款约定交付使用条件的, 买卖双方同意按下列第____种方式处理:

1. 第1、2、3项在约定交付日未达到交付条件的, 出卖人按照本合同第十九条的约定承担逾期交付责任; 第4项未按时达到交付使用条件的, 出卖人按日向买受人支付_____ (币种) _____元 (大写_____元整) 的违约金; 第5项未按时达到交付使用条件的, 出卖人按日向买受人支付_____ (币种)

_____元（大写_____元整）的违约金；第6项未按时达到交付使用条件的，出卖人按日向买受人支付_____（币种）_____元（大写_____元整）的违约金。

2. _____

。

（二）该商品房交付给买受人时，未达到本合同第十六条第（二）款约定交付使用条件的，买卖双方同意按照以下方式处理：

第1项未按时达到交付使用条件的，_____；

第2项未按时达到交付使用条件的，_____；

第3项未按时达到交付使用条件的，_____；

第4项未按时达到交付使用条件的，_____；

第5项未按时达到交付使用条件的，_____；

第6项未按时达到交付使用条件的，_____；

第7项未按时达到交付使用条件的，_____；

第8项未按时达到交付使用条件

的, _____;

第9项未按时达到交付使用条件

的, _____。

第十八条 交付时间和手续

(一) 出卖人在_____年____月____日前向买受人交付该商品房。

有以下原因之一需要延期交付该商品房的, 出卖人书面通知买受人:

1. 不可抗力;

2. _____

;

3. _____

。

(二) 该商品房达到本合同第十五条、第十六条约定的交付条件后, 出卖人在交付日期届满前____日, 书面通知买受人查验房屋的时间、办理交接手续的时间、地点以及应当携带的证件材料。

买受人在出卖人书面通知的时间和地点办理该商品房的交接手续。买受人无法在出卖人通知的交付期限内办理该商品房交接手续的, 可以书面委托代理人代为办理该商品房的交接手续。

买受人未收到前述交接通知的, 以本合同约定的交付日期届满之日为办理交接手续的起始时间, 以该商品房所在地为办理交接手续的地点。

。

(三) 买卖双方交接该商品房时, 出卖人向买受人出示满足本合同第十五条约定的证明文件。出卖人不出示证明文件或者出示的证明文件不齐全, 不能满足本合同第十五条约定条件的, 买受人有权拒绝接收, 由此产生的逾期交付

责任由出卖人承担，并按照本合同第十九条处理。

（四）交接程序

买卖双方同意按下列流程办理该商品房的交接手续：

1. 核实买受人身份。出卖人在向买受人交付该商品房时，核验买受人身份（包括多个买受人）；买受人本人因故不能亲自到场而委托他人代为办理的，出卖人核验买受人的书面委托、代理人的身份证明。

2. 查验房屋状况。买受人有权对该商品房进行查验，出卖人不以缴纳相关税费或者签署物业服务契约作为买受人查验和办理交接手续的前提条件。买受人自行或委托第三方查验该商品房时，出卖人予以配合，并与买受人或其委托的第三方对房屋查验情况予以书面记录。

3. 确认房屋建筑面积及相关费用结算。出卖人与买受人依据本合同第十四条的约定确认房屋建筑面积，并结算实测面积差异产生的费用。

4. 办理房屋占有、使用的交接手续。出卖人与买受人办理完前述手续后，出卖人向买受人转交房屋钥匙、用电卡、_____、_____、_____等，双方签署房屋交接单、_____、_____等资料，完成该商品房的交接手续。该商品房为住宅的，出卖人按买受人购买的【套】【幢】发放《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》及《住宅工程质量分户验收结果表》；《住宅使用说明书》除对合理使用住宅有提示外，设施、设备的生产厂家另有说明书的，一并附上。

（五）修复

买受人查验的该商品房存在下列除地基基础和主体结构以外的其他质量问题的，由出卖人按照有关工程和质量规范、标准自查验次日起按以下约定

时间负责修复，并承担修复费用，修复后再行交付。

1. 屋面、墙面、地面渗漏或开裂等，_____日内；
2. 管道堵塞，_____日内；
3. 门窗翘裂、五金件损坏，_____日内；
4. 灯具、电器等电气设备不能正常使用，_____日内；
5. _____，_____日内；
6. _____，_____日内。

第十九条 逾期交房责任

(一) 除不可抗力外，出卖人未按照本合同第十八条第(一)款约定的时间向买受人交付该商品房的，双方同意按照下列第_____种方式处理：

1. 按照逾期时间，分别处理（(1)和(2)不作累加）。

(1) 逾期在_____日之内（该期限不多于本合同第十条第(一)款第1项第(1)目中的期限），自本合同第十八条第(一)款约定的交付期限届满次日起至实际交付之日止，出卖人按日计算向买受人支付全部房价款万分之_____的违约金（该违约金比率不低于本合同第十条第(一)款第1项第(1)目中的比率）。

(2) 逾期在_____日（该期限与本条第(一)款第1项第(1)目中的期限相同）后，买受人有权解除合同。买受人解除合同的，书面通知出卖人。出卖人自解除合同通知送达之日起15日内退还买受人已付全部房价款（含已付贷款部分），并自买受人付款之日起，按照_____%（不低于中国人民银行公布的同期贷款基准利率）计算给付利息；同时，出卖人按照全部房价款的_____%向买受人支付违约金。

买受人要求继续履行合同的，合同继续履行，出卖人按日计算向买受人支付全部房价款万分之_____的违约金（违约金比率不低于本条第（一）款第1项第（1）目中的比率）。

2. _____

。

（二）由于买受人原因，导致该商品房未按本合同第十八条第（一）款约定的时间交付的，双方同意按照以下方式处理：

。

第七章 商品房质量及保修责任

第二十条 商品房质量

（一）地基基础和主体结构

1. 出卖人承诺该商品房地基基础和主体结构合格，并符合国家及行业标准。

2. 买受人对该商品房地基基础和主体结构质量有异议的，可以【自行】【与出卖人共同】委托建设工程质量检测机构重新核验；买受人自行委托申请的，出卖人予以配合。经检测符合工程建设强制性标准的，检测费用由买受人承担；经检测不合格的，检测费用由出卖人承担，买受人有权解除合同。

（1）买受人解除合同的，书面通知出卖人。出卖人自解除合同通知送达之日起15日内退还买受人已付全部房价款（含已付贷款部分），并自买受人付款之日起，按照____%（不低于中国人民银行公布的同期贷款基准利率）计算给付利息。给买受人造成损失的，由出卖人承担相应赔偿责任。

（2）买受人不解除本合同

的, _____。

(二) 其他质量问题

1. 该商品房质量符合有关工程质量规范、标准和施工图设计文件的要求。

2. 发现除地基基础和主体结构以外的其他质量问题的, 双方按照以下方式处理:

(1) 及时更换、修理; 给买受人造成损失的, 出卖人承担相应赔偿责任。

_____。
。

(2) 经过更换、修理, 仍然严重影响正常使用的, 买受人有权解除合同。买受人解除合同的, 书面通知出卖人。出卖人自解除合同通知送达之日起15日内退还买受人已付全部房价款(含已付贷款部分), 并自买受人付款之日起, 按照____%(不低于中国人民银行公布的同期贷款基准利率)计算给付利息。给买受人造成损失的, 由出卖人承担相应赔偿责任。因此而发生的检测费用由出卖人承担。

买受人不解除合同

的, _____。

(三) 装饰装修及设备标准

1. 该商品房使用合格的建筑材料、构配件和设备, 装置、装修、装饰所用材料的产品质量符合国家的强制性标准及双方约定的标准。

2. 不符合前项标准的, 买受人有权要求出卖人按照下列第

(1) 、____、____、

____方式处理(可多选):

(1) 及时更换、修理;

(2) 出卖人赔偿双倍的装饰、设备差价;

(3) _____

;

(4) _____

。

关于装饰装修及相关设备标准的约定，见附件六。

(四) 室内空气质量、建筑隔声和民用建筑节能措施

1. 该商品房室内空气质量符合【国家】【地方】标准，标准名称：_____，标准文号：_____。
2. 该商品房为住宅的，建筑隔声情况符合【国家】【地方】标准，标准名称：_____，标准文号：_____。
3. 买受人对该商品房室内空气质量或建筑隔声情况有异议的，可以委托专业机构检测，出卖人予以配合。经检测符合本合同约定标准的，检测费用由买受人承担。

经检测不符合本合同约定标准的，检测费用由出卖人承担，出卖人负责整改。整改后再次检测发生的费用仍由出卖人承担。因整改导致该商品房逾期交付的，出卖人按照本合同第十九条约定承担逾期交付责任。整改后仍不符合标准的，买受人有权解除合同。买受人解除合同的，书面通知出卖人。出卖人自解除合同通知送达之日起15日内退还买受人已付全部房价款（含已付贷款部分），并自买受人付款之日起，按照_____%（不低于中国人民银行公布的同期贷款基准利率）计算给付利息。给买受人造成损失的，由出卖人承担相应赔偿

责任。

4. 该商品房符合经有关部门批准方案的节能要求。未达到要求的，出卖人按照有关部门批准方案的节能要求补做节能措施，并承担全部费用；给买受人造成损失的，出卖人承担相应赔偿责任。

。

关于该商品房民用建筑节能措施的具体约定，见附件七。

第二十一条 保修责任

（一）商品房实行保修制度。该商品房为住宅的，出卖人自该商品房交付之日起，按照《住宅质量保证书》承诺的内容承担相应的保修责任。该商品房为非住宅的，双方签订补充协议详细约定保修范围、保修期限和保修责任等内容。

关于保修范围、保修期限和保修责任的约定，见附件八。

（二）下列情形，出卖人不承担保修责任：

1. 因不可抗力造成的房屋及其附属设施设备的损害；
2. 因买受人不当使用或擅自改动结构、设备位置和不当装修等造成的房屋及其附属设施设备的损害。

3. _____

。

（三）保修期内，买受人要求对该商品房维修的书面通知送达出卖人____日内，出卖人既不履行保修义务也不提出书面异议的，买受人可以自行或委托他人进行维修，维修费用及维修期间造成的其他损失由出卖人承担。

保修期内，出卖人对该商品房履行保修义务的，买受人提供必要的方便；

因买受人拒绝提供方便导致该商品房相邻部位受到影响的，买受人承担相邻权人及出卖人因此遭受的损失。

保修期内，因出卖人对商品房进行维修，致使房屋原使用功能受到影响，给买受人造成损失的，出卖人承担赔偿责任。

第二十二条 质量担保

出卖人不按照第二十条、第二十一条约定承担相关责任的，由_____承担连带责任。

关于质量担保的证明见附件九。

第二十三条 质量保险

该商品房【是】【否】购买了质量保险，保险机构是_____，保险范围是_____，保险情形有_____，保险期限是_____。

关于质量保险的证明，见附件十。

第八章 合同备案与房屋登记

第二十四条 预售合同登记备案

(一) 出卖人自本合同签订之日起____日（不超过30日）内办理商品房预售合同登记备案手续，买受人在签订本合同之日起30日后可向当地房地产管理部门查询本合同登记备案信息。

(二) 本合同采用网上签约并登记备案的，出卖人保持签约文本与备案文本内容的一致。

(三) 有关预售合同登记备案的其他约定如下：

。

第二十五条 预售合同登记备案的违约责任

(一) 出卖人违反本合同第二十四条第(一)款约定,逾期办理本合同登记备案的,出卖人承担以下违约责任:

。

给买受人造成损失的,承担相应的赔偿责任。

(二) 出卖人违反本合同第二十四条第(二)款约定侵犯买受人权益的,出卖人承担以下违约责任:

。

第二十六条 预告登记

(一) 双方于本合同登记备案之日起____日内向房屋登记机构申请办理该商品房预告登记。

(二) 出卖人未按照前款约定与买受人申请预告登记的,买受人可以单方申请预告登记。

(三) 买受人委托出卖人办理的,及时提供规定的相关资料。出卖人在本合同登记备案之日起____日内,将该商品房预告登记证明交给买受人。

第二十七条 房屋所有权转移登记

买卖双方同意自该商品房按本合同第十八条第(一)款约定交付使用之日起

____日内,共同向房屋登记机构申请办理该商品房的房屋所有权转移登记,

并按规定承担各自应缴纳的税费。

第二十八条 房屋所有权转移登记责任处理

(一) 房屋所有权转移登记违约责任

1. 因出卖人的原因，买受人未能在该商品房交付之日起_____日内取得该商品房的房屋所有权证书的，双方同意按照下列第____种方式处理：

(1) 买受人有权解除合同。买受人解除合同的，书面通知出卖人。出卖人自解除合同通知送达之日起15日内退还买受人全部已付房价款（含已付贷款部分），并自买受人付款之日起，按照____%（不低于中国人民银行公布的同期贷款基准利率）计算给付利息。不解除合同的，自应当完成房屋所有权登记的期限届满之次日起至实际完成房屋所有权登记之日止，出卖人按日计算向买受人支付全部房价款万分之____的违约金。

(2) _____
。

2. 因买受人怠于、迟延提交必要的登记资料、支付相应税费或履行其他应履行的房屋所有权转移登记义务等买受人原因，导致房屋登记迟延的法律责任和风险，由买受人承担。

(二) 买受人委托出卖人办理房屋所有权转移登记的，买受人在接到出卖人发出的房屋所有权证书领取通知后_____日内领取。买受人届满日既不领取房屋所有权证书又不按照委托协议支付法定税费、其他约定费用的，买受人承担以下违约责任：

1. 支付出卖人垫支的法定税费、其他约定费用；

2. 从通知届满之日起至支付法定税费、其他约定费用之日止对出卖人垫支总额按照____%（不低于中国人民银行公布的同期贷款基准利率）计算给付利息。

第九章 前期物业服务

第二十九条 前期物业服务

(一) 在业主、业主大会首次选聘物业服务企业之前，出卖人依法选聘本

合同约定的物业服务企业提供前期物业服务，前期物业服务时间从_____年____月____日到业主、业主大会与其依法选聘的物业服务企业签订物业服务合同生效时止。

(二) 物业服务期间，物业服务费实行包干制的，物业服务计费方式为_____元/月·平方米（建筑面积）。实行酬金制的，物业服务计费方式为_____。

(三) 买受人同意由出卖人选聘的【前期物业服务企业】【房屋查验机构】【 】代为查验并由前期物业服务企业承接物业共用部位、共用设施设备，出卖人将共用部位、房屋共用设施设备承接查验情况予以公示。

(四) 买受人已详细阅读前期物业服务合同和临时管理规约，同意由出卖人依法选聘的物业服务企业实施前期物业管理，遵守临时管理规约；同意由业主、业主大会依法选聘或续聘物业服务企业。

前期物业服务合同、临时管理规约，见附件十一。

(五) 买受人委托出卖人代交专项维修资金的，出卖人应当自受托之日起_____日内，向买受人提交专项维修资金缴纳凭证。

买受人自行缴纳专项维修资金的，应当在商品房交付【时】【之日起_____日内】，向物业管理企业出示专项维修资金缴纳凭证。

释 义：本条是关于专项维修资金缴纳的填写栏目，由双方自行约定。

第十章 其他事项

第三十条 建筑物区分所有权

(一) 买受人对其建筑物专有部分享有占有、使用、收益和处分的权利。

(二) 以下部位归业主共有:

1. 建筑物的基础、承重结构、外墙、屋顶等基本结构部分, 通道、楼梯、大堂等公共通行部分, 消防、公共照明等附属设施、设备, 避难层、设备层或者设备间等结构部分;

2. 该商品房所在建筑区划内的道路(属于城镇公共道路的除外)、绿地(属于城镇公共绿地或者明示属于个人的除外)、占用业主共有的道路或者其他场地用于停放汽车的车位、物业服务用房;

3. _____

。

(三) 双方对其他配套设施约定如下:

1. 规划的车位、车

库: _____;

2. _____

;

3. _____

。

第三十一条 要约邀请与要约

出卖人发布的商品房销售广告和宣传资料, 为要约邀请; 出卖人就商品房开发规划范围内的房屋及相关设施所作的说明、允诺具体确定, 并对本合同的订立以及房屋价格的确定有重大影响的, 买卖双方均视为要约。

第三十二条 房屋不利因素告知

出卖人通过【告知书】【销售现场公示】【 】向买受人告知该商品房周边污水处理厂、垃圾处理站、220KV以上的大型变电站、化学工厂、铁路等可

能引起气味、污染、辐射性、噪音等不利因素。

不利因素告知书，见附件十二。

第三十三条 销售承诺

(一) 出卖人承诺不采取分割拆零销售、返本销售或者变相返本销售的方式销售商品房、不采取售后包租或者变相售后包租的方式销售未竣工商品房。

(二) 出卖人承诺按照规划用途进行建设和出售，不得擅自改变该商品房使用性质，并按照规划用途办理房屋登记。

(三) 出卖人承诺不得擅自占用、处分和经营与该商品房有关的共用部位和相关配套设施设备，不改变其使用功能。

(四) 出卖人在商品房销售现场清晰明示商品房预售方案，并在销售现场及时准确公示房源的可售、认（定）购、签订合同、合同登记备案、限售、抵押、查封等状态信息。

(五) 出卖人在【商品房销售现场】【 】公示该商品房所在建筑区划内按规划配建的机动车位（库）数量或配比、配置形式（地下建筑、机械、地面道路）等信息。

(六) _____
。

第三十四条 出卖人未按照第三十三条的约定履行承诺的，买卖双方同意按以下方式处理：

出卖人未履行该条第（一）项承诺的，_____；

出卖人未履行该条第（二）项承诺

的, _____;

出卖人未履行该条第(三)项承诺

的, _____;

出卖人未履行该条第(四)项承诺

的, _____;

出卖人未履行该条第(五)项承诺

的, _____;

出卖人未履行该条第(六)项承诺

的, _____。

第三十五条 使用承诺

买受人承诺使用该商品房期间, 不得擅自改变该商品房的用途、建筑主体结构

和承重结构。

第三十六条 送达

出卖人和买受人承诺在本合同中记载的通讯地址、联系电话、传真、电子邮箱均真实有效。任何根据本合同发出的文件, 均采用书面形式, 以【邮政快递】【邮寄挂号信】【电子邮件】【 】方式送达对方。任何一方变更通讯地址、联系电话、传真、电子邮箱的, 自变更之日起_____日内通知对方。变更的一方未履行通知义务导致送达不能的, 承担相应法律责任。

第三十七条 买受人信息保护

出卖人对买受人信息负有保密义务。非因法律、法规规定或国家安全机关、公安机关、检察机关、审判机关、纪检、监察、审计部门执行公务的需要, 未经买受人书面同意, 出卖人及其销售人员和相关工作人员不得对外披露

买受人信息，或将买受人信息用于履行本合同之外的其他用途。

第三十八条 争议解决方式

本合同在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决，也可向有关部门、行业组织、消费者权益保护组织等申请调解。不愿意协商、调解，或协商、调解不成的，按照下列第____种方式解决：

(一) 依法向房屋所在地人民法院起诉。

(二) 提交_____仲裁委员会仲裁。

第三十九条 补充协议

对本合同中未约定或约定不明的内容，双方可根据具体情况签订书面补充协议。

补充协议中含有不合理的减轻或免除本合同中约定应当由出卖人承担的责任，或不合理的加重买受人责任、排除买受人主要权利内容的，仍以本合同为准。

第四十条 合同生效

本合同自双方签字、盖章之日起生效。本合同的解除采用书面形式。

本合同及附件共____页，一式____份，其中出卖人____份，买受人____份，【 】____份，【 】____份。合同附件与本合同具有同等法律效力。

本人清楚成都市商品房预售款监管的相关规定，知晓本项目预售款监管专户账号，确认将房款缴至预售款监管专户。

(为确认已阅读上述内容，请购房人抄写以上黑体文字

_____)

出卖人（签字、盖章）：

买受人（签字、盖章）：

【法定代表人】（签字、盖章）：

【法定代表人】（签字、盖章）：

【委托代理人】（签字、盖章）：

【委托代理人】（签字、盖章）：

【法定代表人】（签字、盖章）：

签订时间：_____年___月___日

签订时间：_____年___月___日

签订地点：_____

签订地点：_____

房地产销售服务人员：_____

注册编号：_____

附件一 房屋平面图（应当标明方位）

- （一）该商品房在所在楼栋的平面位置示意图；
- （二）该商品房的户型平面图。

附件二 关于该商品房共用部位、共用设施设备的具体说明（可附图说明）

- （一）纳入该商品房分摊的共用部位的名称、面积和所在位置；
- （二）未纳入该商品房分摊的共用部位的名称、所在位置；
- （三）该商品房的共用设施设备构成。

附件三 抵押权人同意该商品房转让的证明及关于抵押的相关约定

- （一）抵押权人同意该商品房转让的证明；
- （二）解除抵押的条件和时间；
- （三）关于抵押的其他约定。

附件四 关于该商品房价款的计价方式、总价款、付款方式及期限的具体约定

附件五 关于本项目内基础设施设备和相关公共设施的具体约定

- （一）相关设施的位置及用途

1. 住宅楼内水、电、气计量装置实行专有部分一户一贸易结算表，共有部分独立结算表；

2. 安全防范装

置：_____；

3. 消防设施设备装

置：_____；

4. 环卫设施设备装

置: _____;

5. 邮政设施设备装

置: _____;

6. 光纤、网络、通讯等信息技术装备装

置: _____;

7. 机动车停放库(位)的规划配比、数量、位

置: _____;

8. 物业服务用房的建筑面积、位置、使用条

件: _____;

9. 绿化、景观设

置: _____;

10. 按规划配建的公共配套设

施: _____;

11. _____

;

12. _____

。

(二) 其他约定

附件六 关于装饰装修及相关设备标准的约定

(一) 交付的商品房达不到本附件约定装修标准的, 按照本合同第二十条

第（三）款约定处理。出卖人未经双方约定增加的装置、装修、装饰，视为无条件赠送给买受人。

（二）双方就装饰装修主要材料和设备的品牌、产地、规格、数量等内容约定如下：

1. 外墙：【瓷砖】【涂料】【玻璃幕墙】【 】；

。

2. 起居室：

（1）内墙：【涂料】【壁纸】【 】；

。

（2）顶棚：【石膏板吊顶】【涂料】【 】；

。

（3）室内地面：【大理石】【花岗岩】【水泥抹面】【实木地板】
【 】；

。

3. 厨房：

（1）地面：【水泥抹面】【瓷砖】【 】；

。

（2）墙面：【耐水腻子】【瓷砖】【 】；

。

(3) 顶棚：【水泥抹面】 【石膏吊顶】 【 】；

。

(4) 厨

具：_____。

4. 卫生间：

(1) 地面：【水泥抹面】 【瓷砖】 【 】；

。

(2) 墙面：【耐水腻子】 【瓷砖】 【 】；

。

(3) 顶棚：【水泥抹面】 【石膏吊顶】 【 】；

。

(4) 卫生器

具：_____。

5. 阳台：【塑钢封闭】 【铝合金封闭】 【断桥铝合金封闭】 【不封闭】

【 】；

。

6. 电梯：

(1) 品

牌: _____;

(2) 型

号: _____。

7. 管道:

。

8. 窗户:

。

9. _____

。

10. _____

。

附件七 关于商品房民用建筑节能措施的约定

(一) 围护结构保温(隔热)、遮阳设施

1. 墙体

(1) 保温形

式: _____;

(2) 保温材料名

称: _____。

2. 屋面

(1) 保温形

式: _____;

(2) 保温材料名

称: _____。

3. 地面（楼面）

（1）保温形

式：_____；

（2）保温材料名

称：_____。

4. 外门窗（幕墙）

（1）门窗类

型：_____；

（2）外遮阳形

式：_____；

（3）内遮阳材

料：_____。

（二）供热采暖系统及其节能设施

1. 供热方

式：_____；

2. 室内采暖方

式：_____；

3. 室内采暖系统形

式：_____；

4. 系统调节装

置：_____；

5. 热量分摊（计量）方

法：_____。

（三）空调、通风、照明系统及其节能设施（公共建筑）

1. 空调风系统形

式：_____；

2. 有无新风热回收装

置：_____；

3. 空调水系统制

式：_____；

4. 空调冷热源类型及供冷方

式：_____；

5. 系统调节装

置：_____；

6. 送、排风系统形

式：_____；

7. 照明系统性

能：_____；

8. 节能灯具类

型：_____；

9. 照明系统有无分组控制方

式：_____；

10. 生活热水系统的形式和热

源：_____。

(四) 可再生能源利用

1. 太阳能利

用：_____；

2. 地源热

泵：_____；

3. 余热利

用：_____。

附件八 关于保修范围、保修期限和保修责任的约定

(一) 保修项目、期限及责任的约定

1. 地基基础和主体结构：

保修期限为：_____（不低于设计文件规定的该工程的合理使用年
限）；

。

2. 屋面防水工程、有防水要求的卫生间、房间和外墙面的防渗漏：

保修期限为：_____（不低于5年）；

。

3. 供热、供冷系统和设备：

保修期限为：_____（不低于2个采暖期、供冷期）；

。

4. 电气管线、给排水管道、设备安装：

保修期限为：_____（不低于2年）；

。

5. 装修工程：

保修期限为：_____（不低于2年）；

。

6. _____

。

7. _____

。

8. _____

。

（二）其他约定

。

附件九 关于质量担保的证明

附件十 关于质量保险的证明

附件十一 关于前期物业服务的约定

(一) 前期物业服务合同；

(二) 临时管理规约。

附件十二 不利因素告知书

(如：该商品房所在建设工程项目周边可能引起气味、污染、辐射性、噪音等不利因素。)