

# 宜昌市商品房买卖合同

合同编号：\_\_\_\_\_

**合同当事人：**

**出卖人：** \_\_\_\_\_

注册地址： \_\_\_\_\_

统一社会信用代码： \_\_\_\_\_

资质证书号： \_\_\_\_\_

法定代表人： \_\_\_\_\_

联系电话： \_\_\_\_\_

邮编： \_\_\_\_\_

**委托代理人：** \_\_\_\_\_

地址： \_\_\_\_\_

邮编： \_\_\_\_\_

联系电话： \_\_\_\_\_

**委托代理机构：** \_\_\_\_\_

注册地址： \_\_\_\_\_

统一社会信用代码： \_\_\_\_\_

资质证书号： \_\_\_\_\_

法定代表人： \_\_\_\_\_

联系电话： \_\_\_\_\_

邮编： \_\_\_\_\_

**买受人：** \_\_\_\_\_

住所（址）： \_\_\_\_\_

国籍： \_\_\_\_\_

性别： \_\_\_\_\_

出生年月： \_\_\_\_\_

**【身份证】【护照】【统一社会信用代码】：** \_\_\_\_\_

邮编：\_\_\_\_\_

联系电话：\_\_\_\_\_

**委托代理人：**\_\_\_\_\_

国籍：\_\_\_\_\_

住所（址）：\_\_\_\_\_

邮编：\_\_\_\_\_

联系电话：\_\_\_\_\_

**委托代理机构：**\_\_\_\_\_

注册地址：\_\_\_\_\_

统一社会信用代码：\_\_\_\_\_

资质证书号：\_\_\_\_\_

法定代表人：\_\_\_\_\_

联系电话：\_\_\_\_\_

邮编\_\_\_\_\_

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》及其他有关法律、法规的规定，买受人和出卖人在平等、自愿、协商一致的基础上就买卖商品房达成如下协议：

### **第一条 项目建设依据**

出卖人以\_\_\_\_\_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\_\_\_\_\_，土地使用年限自\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日至\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日止。

出卖人经批准，在该地块上投资建设\_\_\_\_\_商品房。

该项目的有关批文如下：

#### 1、《国有土地使用证》

颁发机关：\_\_\_\_\_； 编号：\_\_\_\_\_；

#### 2、《建设工程规划许可证》

颁发机关：\_\_\_\_\_； 编号：\_\_\_\_\_；

#### 3、《建筑工程施工许可证》

颁发机关：\_\_\_\_\_；编号：\_\_\_\_\_。

## 第二条 商品房销售依据

买受人购买的商品房为【现房】/ 【预售商品房】。

1、该商品房作为现房，出卖人已于\_\_\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日向宜昌市建委备案，编号为宜市竣备字[\_\_\_\_\_]第\_\_\_\_\_号。

2、该商品房作为预售商品房，已取得宜昌市房地产管理局核发的《湖北省商品房预售许可证》，编号为\_\_\_\_\_号。

## 第三条 买受人所购商品房的基本情况

买受人所购商品房为本合同第一条规定的项目中的第\_\_\_\_\_【幢】\_\_\_\_\_【座】\_\_\_单元\_\_\_层\_\_\_号房。

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】/ 【净高】不小于\_\_\_\_\_米。该商品房户型结构为\_\_\_室\_\_\_厅\_\_\_厨\_\_\_卫，封闭式阳台\_\_\_个，非封闭式阳台\_\_\_个（见附件一）。本条所称层高是指上下两层楼面或楼面与地面之间的垂直距离；净高是指楼面或地面至上部楼板底面或吊顶底面之间的垂直距离。

该商品房【合同约定】/ 【产权登记】建筑面积共\_\_\_\_\_平方米，其中：套内建筑面积\_\_\_\_\_平方米，公共部位与共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）。

与该商品房有关的抵押情况为：\_\_\_\_\_。

1、该商品房所分摊的土地使用权及在建工程均未设定抵押；

2、该商品房在建工程已经设定抵押，抵押权人为：\_\_\_\_\_，抵押登记部门为：\_\_\_\_\_，抵押登记日期为：\_\_\_\_\_。

抵押权人同意该商品房预售的证明及关于抵押的相关约定见附件三。

如无特别约定，该商品房在建筑材料、设计、防火、给排水、隔音、照明、节能、车库等方面均应当符合有关的国家强制性标准的规定。

## 第四条 买受人所购商品房所在项目的基本情况

1、绿地率\_\_\_\_\_%，物业管理用房建筑面积\_\_\_\_\_平方米，社区居委会用房建筑面积\_\_\_\_\_平方米；

2、停车场建筑面积\_\_\_\_\_平方米；

3、会所建筑面积\_\_\_\_\_平方米；

4、其它：\_\_\_\_\_。

### 第五条 计价方式与价款

该商品房【属于】/ 【不属于】政府定价的商品房。

出卖人与买受人约定按下列第\_\_\_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（\_\_\_\_\_币）每平方米\_\_\_\_\_元，总金额（\_\_\_\_\_币）\_\_\_千\_\_\_百\_\_\_拾\_\_\_万\_\_\_千\_\_\_百\_\_\_拾\_\_\_元整。

2、按套内建筑面积计算，该商品房单价为（\_\_\_\_\_币）每平方米\_\_\_\_\_元，总金额（\_\_\_\_\_币）\_\_\_千\_\_\_百\_\_\_拾\_\_\_万\_\_\_千\_\_\_百\_\_\_拾\_\_\_元整。

3、按套（单元）计算，该商品房总价款为（\_\_\_\_\_币）\_\_\_千\_\_\_百\_\_\_拾\_\_\_万\_\_\_千\_\_\_百\_\_\_拾\_\_\_元整。

4、根据《宜昌市城区商品房预售资金使用管理办法》的规定，出卖人在预售期间不能直接向买受人收取购房款（包括：定金、保证金、首付款、预付款、预售商品房抵押贷款等款项），出卖人协助买受人将购房款直接存入本项目商品房预售资金专用账户。商品房预售资金中\_\_\_%的部分纳入重点监管范围，重点监管范围内的商品房预售资金余额不得低于该项目总投资额的\_\_\_%。

预售资金专用账户名称：\_\_\_\_\_。

预售资金专用账户账号：\_\_\_\_\_。

监管银行名称：\_\_\_\_\_。

监管银行地址：\_\_\_\_\_。

5、\_\_\_\_\_。  
\_。

出卖人不再向买受人收取该商品房房价款外的费用，代收代办费用除外。代收代办费用是指房屋维修基金及办理《土地使用权证》、《房屋产权证》时应由买房人承担的费用。

### 第六条 付款方式及期限

买受人按下列第\_\_\_\_\_种方式按期付款：

- 1、一次性付款。
- 2、分期付款。
- 3、贷款方式付款。
- 4、其他方式付款。

具体付款方式及期限的约定见附件六。

### **第七条 买受人逾期付款的违约责任**

买受人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日起至实际全额支付应付款之日止，买受人按日向出卖人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，出卖人有权解除合同。出卖人解除合同的，买受人按累计应付款的\_\_\_\_\_%向出卖人支付违约金，出卖人应向买受人退还累计已付款。买受人愿意继续履行合同的，经出卖人同意，合同继续履行。自本合同规定的应付款期限之第二日起至实际全额支付应付款之日止，买受人按日向出卖人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依照本合同第六条规定的到期应付款与该期实际已付款的差额确定；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、\_\_\_\_\_。

### **第八条 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】/ 【套内建筑面积】（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（单元）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。

商品房交付后，产权登记面积与合同约定面积发生差异，双方同意按下列第\_\_\_\_\_种方式进行处理：

- 1、双方同意按以下原则处理：

(1) 面积误差比绝对值在 3%以内 (含 3%) 的, 据实结算房价款;

(2) 面积误差比绝对值超出 3%时, 买受人有权退房。

买受人退房的, 出卖人在买受人提出退房之日起\_\_\_\_天内将买受人已付款退还给买受人, 并按\_\_\_\_\_利率付给利息。

买受人不退房的, 产权登记面积大于合同约定面积时, 面积误差比绝对值在 3%以内 (含 3%) 部分的房价款由买受人补足; 绝对值超出 3%部分的房价款由出卖人承担, 产权归买受人。产权登记面积小于合同约定面积时, 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; 绝对值超出 3%部分的房价款由出卖人双倍返还买受人。

面积误差比=(产权登记面积-合同约定面积)/合同约定面积×100%。

因设计变更造成面积差异, 双方不解除合同的, 应当签署补充协议。

2、\_\_\_\_\_。

商品房交付后, 产权登记面积中公共部位、公用分摊建筑面积与合同约定面积误差比绝对值超出\_\_\_\_%(不含本数)时, 双方同意按以下方式处理:

\_\_\_\_\_。

### 第九条 交房期限及条件

1、出卖人应当在\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日前, 将商品房交付买受人使用。

2、出卖人交付的商品房应符合下列条件。

(1) 完成规划、单体工程质量、消防、环保、人防、绿化等专项验收;

(2) 公共配套设施、市政公用设施按设计要求建成, 并满足使用功能要求;

(3) 供电、给水、排水、燃气等设施按设计要求建成, 并经有关行业单位认可达到正常使用条件;

(4) 完成商品房项目竣工交付使用相关手续 (取得商品房项目竣工交付使用备案证);

(5) 电话、有线电视入户并具备开通条件;

(6) \_\_\_\_\_;

(7) \_\_\_\_\_;

(8) \_\_\_\_\_;

因不可抗力或者买卖双方在合同中约定的其它原因, 需延期交付使用的, 出

卖人应当在发生之日起\_\_\_\_日内书面告知买受人。

### 第十条 出卖人逾期交房的违约责任

出卖人如未按本合同规定的期限将该商品房交付买受人使用，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，自本合同第九条规定的最后交付期限的第二日起至实际交付之日止，出卖人按日向买受人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，买受人有权解除合同。买受人解除合同的，出卖人应当自买受人解除合同书面通知到达之日起\_\_\_\_天内退还全部已付款，并按买受人累计已付款的\_\_\_\_%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，自本合同第九条规定的最后交付期限的第二日起至实际交付之日止，出卖人按日向买受人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、\_\_\_\_\_。

### 第十一条 交接

商品房达到本合同第九条约定的交付使用条件后，出卖人应当将办理交接手续的时间、地点以及应当携带的证件等内容 【书面】/ 【报刊公告】通知买受人。双方进行验收交接时，出卖人应当出示本合同第九条规定的证明文件，买受人应对楼地面、墙面和天棚面层质量；门窗安装质量；栏杆安装质量；防水工程质量；室内空间尺寸；给排水系统安装质量；室内电气工程安装质量进行核验后签署房屋交接单。所购商品房为住宅的，出卖人还需提供《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》。出卖人不出示证明文件或出示证明文件不齐全或所购商品房质量有明显缺陷的，买受人有权拒绝交接，由此产生的延期交房责任由出卖人承担，并按第十条处理。

出卖人不得将买受人交纳有关税费(含物业服务费)作为交接该商品房的条件。本合同另有约定的除外。

由于买受人原因，未能按期交付的，双方同意按以下方式处理：\_\_\_\_\_。

## 第十二条 规划、设计变更的约定

下列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影响到买受人所购商品房质量或使用功能的，出卖人应当在有关部门批准同意之日起\_\_\_日内，书面通知买受人。

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

买受人有权在通知到达之日起\_\_\_日内作出是否退房的书面答复。买受人在通知到达之日起\_\_\_日内未作书面答复的，视同接受变更。出卖人未在规定时间内书面通知买受人的，买受人有权退房。

买受人退房的，出卖人须在买受人提出退房要求之日起\_\_\_\_\_天内将买受人已付款退还给买受人，并按\_\_\_\_\_利率付给利息。买受人不退房的，应当与出卖人另行签订补充协议。

**第十三条** 出卖人保证该商品房在办理房地产权属证书时没有产权纠纷和债权债务纠纷。因出卖人原因，造成该商品房不能办理房地产权属证书或发生债权债务纠纷的，由出卖人承担全部责任。

## 第十四条 出卖人关于建筑节能、装饰、设备标准承诺的违约责任

该商品房应当符合本合同附件四中关于建筑节能措施的要求。未达到要求的，出卖人应当按照前述标准及措施的要求补做节能措施，并承担全部费用；因此给买受人造成损失的，出卖人应当承担赔偿责任。

出卖人交付使用的商品房的装饰、设备标准应符合双方约定（见附件四）的标准。装饰、设备达不到约定标准的，买受人有权要求出卖人按照下列第\_\_\_\_\_种方式处理：

- 1、出卖人赔偿双倍的装饰、设备差价。
- 2、\_\_\_\_\_。
- 3、\_\_\_\_\_。

## 第十五条 关于产权登记的约定



出卖人应当在商品房交付使用之日起\_\_\_日内将符合办理房屋权属登记的资料提交产权部门办理该房屋产权证书。因出卖人的责任造成买受人在商品房交付后\_\_\_日内不能办理房地产权属证书的，双方同意按下列第\_\_\_\_\_项处理：

1、买受人退房，出卖人在买受人提出退房要求之日起\_\_\_\_\_日内将买受人已付房价款退还给买受人，并按已付房价款的\_\_\_\_\_ %赔偿买受人损失。

2、买受人不退房，出卖人按已付房价款的\_\_\_\_\_ %向买受人支付违约金。

3、\_\_\_\_\_。

### **第十六条 保修责任**

出卖人向买受人提供的《住宅质量保证书》作为本合同的附件应列明保修范围、保修期、保修责任和保修单位等内容。出卖人自商品住宅交付使用之日起，按照《住宅质量保证书》承诺的内容承担相应的保修责任。

买受人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，出卖人应当履行保修义务。因不可抗力或者非出卖人原因造成的损坏，出卖人不承担责任，但可协助维修，维修费用由买受人承担。

**第十七条** 买受人的房屋仅作\_\_\_\_\_使用，买受人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。本合同另有约定的除外，买受人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。

出卖人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。

该商品房所在楼栋的屋面使用权归本楼栋产权人共有。

该商品房所在楼栋的外墙面使用权归全体产权人共有。

建筑区划内的道路、绿地及其他公共场所、公用设施和物业管理用房属于业主共有。

**第十八条** 买卖双方就下列事项约定：

1、买受人享有该商品房所在楼宇的

(1) \_\_\_\_\_；

(2) \_\_\_\_\_；

(3) \_\_\_\_\_ 【所有权】/ 【使用权】。

2、买受人享有该商品房所在项目的

(1) \_\_\_\_\_；

(2) \_\_\_\_\_；

(3) \_\_\_\_\_ 【所有权】/ 【使用权】。

3、出卖人享有该商品房所在项目的

(1) \_\_\_\_\_；

(2) \_\_\_\_\_；

(3) \_\_\_\_\_ 【所有权】/ 【使用权】。

4、建筑区划内，规划用于停放汽车的车位、车库应当首先满足业主的需要；  
车位属于\_\_\_\_\_；车库属于\_\_\_\_\_。占用业主共有的道路或者其他场地用于停放汽车的车位，属于业主共有。

5、买受人遵守业主临时公约，履行出卖人与\_\_\_\_\_物业公司签订的前期物业服务合同约定的内容（见附件五）。

**第十九条** 出卖人单方解除合同的，应当书面通知买受人，出卖人应在买受人收到书面通知之日起\_\_\_\_日内，按原房价款的\_\_\_\_%向买受人支付违约金，并将买受人已支付的房价款全额退还买受人。如遇房价上涨，出卖人还需向买受人支付按照新价格计算的房价款与原房价款的差额。

买受人单方解除合同的，应当书面通知出卖人，买受人应在出卖人收到书面通知之日起\_\_\_\_日内，按原房价款的\_\_\_\_%向出卖人支付违约金，出卖人将买受人已支付的房价款全额退还买受人。如遇房价下降，买受人还需向出卖人支付原房价款与按照新价格计算的房价款的差额。

**第二十条** 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：（只能选择一种）

1、提交宜昌市仲裁委员会仲裁。

2、提交\_\_\_\_\_仲裁委员会仲裁。

3、依法向人民法院起诉。

**第二十一条** 本合同未尽事宜，可由双方约定后签订补充协议（见附件六）。

**第二十二条** 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。

**第二十三条** 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：

出卖人\_\_\_\_\_份，买受人\_\_\_\_\_份，\_\_\_\_\_份，  
\_\_\_\_\_份。

**第二十四条** 本合同自双方签订之日起生效。

**第二十五条** 商品房为预售的，自本合同生效之日起\_\_\_日内，由出卖人向房产管理部门申请登记备案。

出卖人（签章）

【法定代表人】

【委托代理人】

【委托代理机构】

（签章）

\_\_\_\_年\_\_月\_\_日

签于\_\_\_\_\_

买受人（签章）

【法定代表人】

【委托代理人】

【委托代理机构】

（签章）

\_\_\_\_年\_\_月\_\_日

签于\_\_\_\_\_

附件一：该商品房及所在楼层平面图、立面图、分户平面图

附件二：公共部位与公用房屋分摊建筑面积构成说明

附件三：出卖人对该商品房的说明（抵押权人同意销售证明及其他双方认为应该明确的事项）

附件四：建筑节能措施及装饰、设备标准(全装修另签补充协议)

#### 一、建筑节能

- 1、外墙采用\_\_\_\_\_体系。
- 2、外窗采用\_\_\_\_\_窗。
- 3、屋面按照\_\_\_\_\_保温材料。
- 4、其他节能措施\_\_\_\_\_。

#### 二、装饰、设备标准

- 1、外墙：\_\_\_\_\_。
- 2、内墙：\_\_\_\_\_。
- 3、顶棚：\_\_\_\_\_。
- 4、地面：\_\_\_\_\_。
- 5、门：\_\_\_\_\_。
- 窗：\_\_\_\_\_。
- 6、厨房：\_\_\_\_\_。
- 7、卫生间：\_\_\_\_\_。
- 8、阳台：\_\_\_\_\_。
- 9、电梯：\_\_\_\_\_。
- 10、安防系统：\_\_\_\_\_。
- 11、其它：\_\_\_\_\_。

附件五：前期物业服务内容的约定

#### 一、前期物业服务内容及质量

#### 二、前期物业服务费用项目及价格

#### 三、其他

附件六：合同补充协议