

# 长沙市商品房买卖合同

合同双方当事人：

**出卖人：** \_\_\_\_\_

统一社会信用代码： \_\_\_\_\_

注册地址： \_\_\_\_\_

法定代表人： \_\_\_\_\_

委托代理人： \_\_\_\_\_

联系电话： \_\_\_\_\_

**买受人：** \_\_\_\_\_

证件类型及号码： \_\_\_\_\_

联系电话： \_\_\_\_\_

联系地址： \_\_\_\_\_

委托代理人（法定代表人）联系电话： \_\_\_\_\_

证件类型及号码： \_\_\_\_\_

**共有人：** \_\_\_\_\_

证件类型及号码： \_\_\_\_\_

联系电话： \_\_\_\_\_

联系地址： \_\_\_\_\_

委托代理人（法定代理人）联系电话： \_\_\_\_\_

证件类型及号码： \_\_\_\_\_

共有情况： \_\_\_\_\_

根据《中华人民共和国物权法》《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、法规之规定，出卖人和买受人在平等、自愿、诚实信用的基础上，就买卖商品房达成如下协议：

## 第一条 项目基本情况

出卖人以\_\_\_\_\_方式取得位于\_\_\_\_\_编号为\_\_\_\_\_土地使用权证, 土地使用权面积为\_\_\_\_\_m<sup>2</sup>, 土地规划用途为\_\_\_\_\_, 土地使用权起始日期为\_\_\_\_\_, 其中住宅用地终止日期为\_\_\_\_\_, 其他用地终止日期为\_\_\_\_\_。

出卖人经批准, 在上述地块上建设商品房, 项目名称为\_\_\_\_\_, 规划用途为\_\_\_\_\_。

所购商品房所在楼栋主体结构为\_\_\_\_\_, 建筑层数\_\_\_\_\_层, 其中地上\_\_\_\_\_层, 地下\_\_\_\_\_层。

## 第二条 买受人所购商品房的基本情况

买受人购买的商品房(以下简称该商品房)为\_\_\_\_\_ (1、预售/2、现售) 商品房, 预售许可证号/不动产权证号为\_\_\_\_\_, 规划用途为\_\_\_\_\_。

该商品房为第一条规定\_\_\_\_\_项目中第\_\_\_\_\_ [幢][座]\_\_\_\_\_ [单元]\_\_\_\_\_ [层]\_\_\_\_\_ 号房屋(地址最终以不动产权属证书记载的地址为准, 房屋平面图及位置图见附件一)。房屋竣工后, 如房号发生变化, 不影响该商品房特定位置。

该商品房的房产测绘机构为\_\_\_\_\_, 其\_\_\_\_\_ (1、预测, 2、实测) 建筑面积共\_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>, 其中套内建筑面积\_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>, 分摊共用建筑面积\_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>, 该商品房共用部位见附件二。

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

## 第三条 抵押情况

与该商品房有关的抵押情况为: \_\_\_\_\_。

1、该商品房未设定抵押。

2、该商品房已经设定抵押, 抵押权人为\_\_\_\_\_, 抵押权登记日期为\_\_\_\_\_。

出卖人保证: 该商品房销售已经抵押权人同意; 申请不动产登记时, 抵押权人办理已购商品房的上述抵押权注销登记。

## 第四条 预售款的监管

买受人应当按本合同约定及时足额将预购商品房的购房款缴入下列预售款监管账户。

该商品房的预售款监管机构\_\_\_\_\_, 预售款监管账户名称为\_\_\_\_\_, 账号\_\_\_\_\_。

预售款应按法律法规的有关规定监管和使用。

## 第五条 计价方式及价款

出卖人与买受人约定按下述第\_\_\_\_\_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(人民币)\_\_\_\_\_元/㎡，总房价\_\_\_\_\_元(¥\_\_\_\_\_元)。

2、按套内建筑面积计算，该商品房单价为(人民币)\_\_\_\_\_元/㎡，总房价\_\_\_\_\_元(¥\_\_\_\_\_元)。

3、按套(单元)计算，该商品房总价款为(人民币)\_\_\_\_\_元(¥\_\_\_\_\_元)。

## 第六条 付款方式及期限

买受人按下下列第\_\_\_\_\_种方式按期付款：

1、一次性付款：

首付款(含定金)\_\_\_\_\_元(¥\_\_\_\_\_元)于本合同签订之日支付，剩余房款\_\_\_\_\_元(¥\_\_\_\_\_元)于\_\_\_\_\_支付。

2、贷款方式付款：【公积金贷款】【商业贷款】【\_\_\_\_\_】

买受人以\_\_\_\_\_方式贷款的，应于\_\_\_\_\_向出卖人交付首期房款(含定金)计\_\_\_\_\_元(¥\_\_\_\_\_元)，剩余房款\_\_\_\_\_元(¥\_\_\_\_\_元)向\_\_\_\_\_申请贷款，出卖人应协助办理。买受人应在接到出卖人通知之日起\_\_\_\_\_日内，将申请办理贷款所需的全部资料提交，在接到出卖人或贷款人通知后\_\_\_\_\_日内前往指定地点办理贷款相关手续，并按要求交清相关款项和费用；买受人逾期履行上述义务的，按照本合同第七条处理。

因买受人的原因导致买受人未能获得贷款或获得贷款少于申请贷款数额的，出卖人同意买受人在收到通知之日起\_\_\_\_\_日内，以自有资金或\_\_\_\_\_支付，不承担本合同第七条约定的违约责任；逾期\_\_\_\_\_日，出卖人有权解除合同，并于\_\_\_\_\_日内及时将已付款及同期银行利息退还给买受人。

因出卖人的原因导致买受人未能获得贷款或获得贷款少于申请贷款数额的，买受人可以选择以下第\_\_\_\_\_种方式：

(1) 合同继续履行，具体付款方式和付款期限另行协商，并签订补充协议。

(2) 买受人在\_\_\_\_日内有权解除本合同，合同解除后\_\_\_\_日内出卖人应退还已付款及同期银行利息。

因非归责于双方的原因，导致买受人未能获得贷款或获得贷款少于申请贷款数额的，任何一方均可单方解除合同，且不承担第七条规定的违约责任。合同解除后\_\_\_\_\_日内，出卖人应将已付款及同期银行利息退还给买受人。买受人也可选择继续履行合同，剩余房款

在\_\_\_\_\_日内以自有资金或\_\_\_\_\_支付，或另行签订付款的补充协议。

### 3、其他方式

首付款（含定金）\_\_\_\_\_元于\_\_\_\_\_支付。剩余房款\_\_\_\_\_元于\_\_\_\_\_支付。

## 第七条 买受人逾期付款的违约责任

买受人未按本合同的约定时间付款，双方同意按下列第\_\_\_\_\_种方式处理：

### 1、按逾期时间，分别处理（不作累加）

(1) 逾期未超过\_\_\_\_\_日，自本合同规定的应付款期限之次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\_\_\_\_\_的违约金，合同继续履行；

(2) 逾期超过\_\_\_\_\_日，出卖人有权解除合同。出卖人解除合同的，买受人按应付款的\_\_\_\_\_%向出卖人支付违约金，同时，出卖人退还买受人已付全部房款（含已付贷款部分）。出卖人不解除合同的，自本合同规定的应付款期限之次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\_\_\_\_\_的违约金。

本条中的逾期应付款依照本合同第六条约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，按照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 商品房交付条件

该商品房交付时应当符合下列第\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_项所列条件：

- 1、已取得长沙市住房建设行政主管部门出具的建设工程竣工验收备案证明；
- 2、已经长沙市住房建设行政主管部门备案的《房地产勘测报告书》；
- 3、\_\_\_\_\_。
- 4、\_\_\_\_\_。

该商品房为住宅的，出卖人还应当提供《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》。

## 第九条 商品房相关设施、设备的交付条件

### （一）城市基础设施

- 1、供水、排水：交付时供水、排水配套设施齐全，并与城市公共供水、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；
- 2、供电：交付时纳入城市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，并与城市燃气管网连接，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 项由出卖人负责办理开通手续并承担相关费用；第 3、4、5、6 项需要买受人自行办理开通使用手续。

如果在约定期限内未达到交付使用条件，双方同意按照下列第\_\_\_\_种方式处理：

(1) 以上设施中第 1、2、3 项在约定期限内未达到交付条件的，出卖人按本合同约定承担逾期交付的违约责任；第 4 项未按时达到交付条件的，出卖人按日向买受人支付\_\_\_\_元的违约金；第 5 项未按时达到交付条件的，出卖人按日向买受人支付\_\_\_\_元的违约金；第 6 项未按时达到交付条件的，出卖人按日向买受人支付\_\_\_\_元的违约金。

(2) 出卖人向买受人一次性支付相当于房屋总价款\_\_\_\_%的违约金，并采取措施保证相关设施于\_\_\_\_日之内达到交付条件。届时仍不能达到交付条件的，买受人有权要求退房和给予赔偿，出卖人赔偿金额为\_\_\_\_。

(3) \_\_\_\_\_。

(二) 公共服务及其他配套设施（以建设工程规划许可为准）

1、小区内绿地率：\_\_\_\_年\_\_月\_\_日达到\_\_\_\_\_；

2、小区内非市政道路：\_\_\_\_年\_\_月\_\_日达到\_\_\_\_\_；

3、规划的车位、车库：\_\_\_\_年\_\_月\_\_日达到\_\_\_\_\_；

4、物业服务用房：\_\_\_\_年\_\_月\_\_日达到\_\_\_\_\_；

5、医疗卫生机构：\_\_\_\_年\_\_月\_\_日达到\_\_\_\_\_；

6、幼儿园：\_\_\_\_年\_\_月\_\_日达到\_\_\_\_\_；

7、学校：\_\_\_\_年\_\_月\_\_日达到\_\_\_\_\_；

8、\_\_\_\_\_。

以上设施未达到上述条件的，双方同意按照以下方式处理：

1、小区内绿地率未达到上述约定条件的，\_\_\_\_\_；

2、小区内非市政道路未达到上述约定条件的，\_\_\_\_\_；

3、规划的车位、车库未达到上述约定条件的，\_\_\_\_\_；

4、物业服务用房未达到上述约定条件的，\_\_\_\_\_；

5、医疗卫生机构未达到上述约定条件的，\_\_\_\_\_；

6、幼儿园未达到上述约定条件的，\_\_\_\_\_；

7、学校未达到上述约定条件的，\_\_\_\_\_；

8、其他设施未达到上述约定条件的，\_\_\_\_\_。

关于本项目内相关设施、设备的具体约定见附件三。

#### **第十条 交接时间和手续**

(一) 出卖人应当在\_\_\_\_年\_\_月\_\_日前向买受人交付该商品房。

(二) 该商品房达到第八条、第九条约定的交付条件后，出卖人应当在交付日期届满前\_\_\_\_日（不少于 10 日）将查验房屋的时间、办理交付手续的时间、地点以及应当携带的证件材料的通知书面送达买受人。买受人未收到交付通知书的，以本合同约定的交付日期届满之日为办理交付手续的时间，以该商品房所在地为办理交付手续的地点。

交付该商品房时，出卖人应当出示满足第八条约定的证明文件。出卖人不出示证明文件或者出示的证明文件不齐全，不能满足第八条约定条件的，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，并按照第十一条处理。

(三) 查验房屋

1、办理交付手续前，买受人有权对该商品房进行查验，出卖人不得以缴纳相关税费或者签署物业管理文件作为买受人查验和办理交付手续的前提条件。

2、买受人查验的该商品房存在下列除地基基础和主体结构外的其他质量问题的，由出卖人按照有关工程和产品质量规范、标准自查验次日起\_\_日内负责修复，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；
- (2) 管道堵塞；
- (3) 门窗翘裂、五金件损坏；
- (4) 灯具、电器等电气设备不能正常使用；
- (5) \_\_\_\_\_；
- (6) \_\_\_\_\_。

(四) 查验该商品房后，买受人对出卖人所交付的商品房无异议，双方应当签署商品房交接单。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：

\_\_\_\_\_。

#### **第十一条 逾期交付责任**

除不可抗力外，出卖人未按照第十条约定的时间将该商品房交付买受人的，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（该期限应当不多于第七条第 1 (1) 项中的期限），自第十

条约定的交付期限届满之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 (该违约金比率应当不低于第七条第 1 (1) 项中的比率)。

(2) 逾期超过\_\_\_\_\_日 (该期限应当与本条第 (1) 项中的期限相同) 后, 买受人有权解除合同。买受人解除合同的, 应当书面通知出卖人。出卖人应当自解除合同通知送达之日起\_\_\_\_日内退还买受人已付全部房款 (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\_\_\_\_\_ (该比率应当不低于本条第 1 (1) 项中的比率) 的违约金。

2、\_\_\_\_\_。

## 第十二条 面积差异处理

该商品房交付时, 出卖人应当向买受人出示房屋测绘报告, 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)。实测面积与第二条载明的预测面积发生误差的, 双方同意按照第\_\_\_\_\_种方式处理。

1、根据第五条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。

买受人解除合同的, 应当书面通知出卖人。出卖人应当自解除合同通知送达之日起\_\_\_\_日内退还买受人已付全部房款 (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; 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 = (实测套内建筑面积 - 预测套内建筑面积) / 预测套内建筑面积 × 100%。

2、根据第五条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。

买受人解除合同的，应当书面通知出卖人。出卖人应当自解除合同通知送达之日起\_\_\_\_日内退还买受人已付全部房款（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；绝对值超出 3%部分的房价款由出卖人双倍返还买受人。

建筑面积误差比 = (实测建筑面积 - 预测建筑面积) / 预测建筑面积 × 100%。

(3) 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。

3、根据第五条按套（单元）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，套型与设计图纸不一致或者相关尺寸超出约定的误差范围，双方约定如下：\_\_\_\_\_。

4、双方自行约定：\_\_\_\_\_。

### **第十三条 规划变更**

(一) 出卖人应当按照城乡规划主管部门核发的建设工程规划许可证规定的条件建设商品房，不得擅自变更。

双方签订合同后，涉及该商品房规划用途、面积、容积率、绿地率、基础设施、公共服务及其他配套设施等规划许可内容经城乡规划主管部门批准变更的，出卖人应当在变更确立之日起\_\_\_\_日内将书面通知送达买受人。出卖人未在规定时间内通知买受人的，买受人有权解除合同。

(二) 买受人应当在通知送达之日起\_\_\_\_日内做出是否解除合同的书面答复。买受人逾期未予以书面答复的，视同接受变更。

(三) 买受人解除合同的，应当书面通知出卖人。出卖人应当自解除合同通知送达之日起\_\_\_\_日内退还买受人已付全部房款（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：

\_\_\_\_\_。

### **第十四条 设计变更**



(一) 双方签订合同后, 出卖人按照法定程序变更建筑工程施工图设计文件, 涉及下列可能影响买受人所购商品房质量或使用功能情形的, 出卖人应当在变更确立之日起\_\_\_\_日内将书面通知送达买受人。出卖人未在规定期限内通知买受人的, 买受人有权解除合同。

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

(二) 买受人应当在通知送达之日起\_\_\_\_日内做出是否解除合同的书面答复。买受人逾期未予以书面答复的, 视同接受变更。

(三) 买受人解除合同的, 应当书面通知出卖人。出卖人应当自解除合同通知送达之日起\_\_\_\_日内退还买受人已付全部房款 (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:

\_\_\_\_\_。

## **第十五条 商品房质量**

### **(一) 地基基础和主体结构**

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。

经检测不合格的, 买受人有权解除合同。买受人解除合同的, 应当书面通知出卖人。出卖人应当自解除合同通知送达之日起\_\_\_\_日内退还买受人已付全部房款 (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。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, \_\_\_\_\_。

### **(二) 其他质量问题**

该商品房质量应当符合有关工程质量规范、标准和施工图设计文件的要求。发现除地基基础和主体结构外质量问题的, 双方按照以下方式处理:

(1) 及时更换、修理; 如给买受人造成损失的, 还应当承担相应赔偿责任。

(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, 应当书面通知出卖人。出卖人应当自解除合同通知送达之日起\_\_\_\_日内退还买受人已付全部房款 (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

该商品房应当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必须符合国家强制性标准及双方约定的标准。

不符合上述标准的, 买受人有权要求出卖人按照下列第\_\_\_\_\_种方式处理 (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) \_\_\_\_\_。

具体装饰装修及相关设备标准的约定见附件四。

### (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: \_\_\_\_\_。

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: \_\_\_\_\_。

该商品房室内空气质量或建筑隔声情况经检测不符合标准, 由出卖人负责整改, 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, 应当书面通知出卖人。出卖人应当自解除合同通知送达之日起\_\_\_\_日内退还买受人已付全部房款 (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。经检测不符合标准的, 检测费用由出卖人承担, 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, 出卖人应当承担逾期交付责任。

2、该商品房应当符合国家有关民用建筑节能强制性标准的要求。

未达到标准的, 出卖人应当按照相应标准要求补做节能措施, 并承担全部费用; 给买受人造成损失的, 出卖人应当承担相应赔偿责任。

## 第十六条 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, 双方应当签订

补充协议详细约定保修范围、保修期限和保修责任等内容。具体内容见附件五。

(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的损害;
- 2、因买受人不当使用造成的房屋及其附属设施的损害;
- 3、\_\_\_\_\_。

(三) 在保修期内, 买受人要求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。

### 第十七条 合同备案和产权登记的约定

买受人购买的商品房为预售商品房的, 自合同签订之日起, 出卖人应于\_\_\_日内向长沙市房屋交易管理机构办理商品房预售合同登记备案; 若设定了在建建筑物抵押权登记, 抵押双方应于\_\_\_\_\_日(不超过预告登记时间)内向不动产登记中心申请办理抵押权注销登记; 买卖双方应于\_\_\_\_\_日内向不动产登记中心申请办理预告登记。出卖人没有按约定申请办理合同备案和不动产登记的, 应按本条第五款的约定承担相应责任, 且买受人按规定提交申请材料后可单方申请。

买受人购买的商品房为现售商品房的, 自合同签订之日起, 出卖人应于\_\_\_日内向长沙市房屋交易管理机构办理商品房现售合同登记备案。

买卖双方应当按照国家的有关规定, 缴纳因该商品房买卖发生的税费。

在商品房交付后\_\_\_日内, 出卖人应向不动产登记中心提交办理买受人不动产权证的资料, 并在\_\_\_\_\_日内办妥不动产权证。

如因出卖人的责任, 致使买受人未能在约定期限内办理上述登记, 双方同意按下列第\_\_\_\_\_项处理:

- 1、买受人解除合同的, 出卖人自买受人解除合同通知书送达之日起\_\_\_\_\_日内, 将买受人已付房款(含同期银行利息)退还给买受人, 并按已付房价款的\_\_\_\_\_ %支付违约金。
- 2、买受人不解除合同, 自本合同规定期限的次日起至实际办妥登记之日止, 出卖人每日按已付房款的\_\_\_\_\_ ‰支付违约金。
- 3、\_\_\_\_\_。

如因买受人的原因, 致使出卖人不能在规定期限内为买受人办理上述登记, 双方同意按下列第\_\_\_\_\_项处理:

- 1、出卖人解除合同, 自解除合同通知书送达买受人之日起\_\_\_\_\_日(该时限应当与本

条第五款(1)项中的时限相同)内将买受人已付房价款(含同期银行利息)退还给买受人,买受人按已付房价款的\_\_\_\_\_%(该比率应当不大于本条第五款(1)项中的比率)向出卖人支付违约金。

2、出卖人不解除合同,自本合同规定期限的次日起至实际能办理登记之日止,买受人向出卖人每日按已付房款的\_\_\_\_\_%支付违约金(该比率应当不大于本条第五款(2)项中的比率)。

3、\_\_\_\_\_。

任何一方解除合同,应当在事实发生之日起\_\_\_\_日内,双方到长沙市房屋交易管理机构和不动产登记中心办理相关手续,否则,违约方应当承担\_\_\_\_\_违约责任。

### **第十八条 物业维修资金交存的约定**

签订本合同时,出卖人不得向买受人代收物业维修资金。

买受人应当在申请办理合同备案及不动产首次登记前交存物业维修资金。

买受人未按规定交存物业维修资金的,出卖人不得将房屋交付买受人。

### **第十九条 物业服务的约定**

1、出卖人依法选聘的物业服务企业为\_\_\_\_\_,资质证号为\_\_\_\_\_。

2、前期物业服务期间,物业服务收费方式为\_\_\_\_\_。物业服务期限:自\_\_\_\_\_至\_\_\_\_\_止,物业服务收费价格为\_\_\_\_\_元/月·m<sup>2</sup>(建筑面积),收费起始时间\_\_\_\_\_。

3、买受人同意由出卖人选聘的前期物业服务企业代为查验并承接物业共有共用部位、共用设施设备,出卖人应当将物业共有共用部位、共用设施设备承接查验的备案情况书面告知买受人。

4、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。业主委员会成立后,由业主大会决定选聘或续聘物业服务企业。

该商品房前期物业服务合同、临时管理规约见附件六。

### **第二十条 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、会所：\_\_\_\_\_；

3、\_\_\_\_\_。

### **第二十一条 销售和使用承诺**

1、出卖人销售承诺：

出卖人对该商品房享有合法权利；该商品房没有出售给除本合同买受人以外的其他人；该商品房没有司法查封或其他限制出售的情况。

商品房销售广告及宣传材料的内容对商品房规划范围内房屋及相关设施所作说明和允诺具体明确、对商品房买卖合同的订立及房屋价格的确定有重大影响的，视为合同内容。

出卖人不得采取分割拆零销售、返本销售或者变相返本销售的方式销售商品房；不得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。

出卖人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。出卖人不得擅自改变与该商品房有关的共有共用部位和设施的使用性质。

出卖人对商品房的销售，不得涉及依法或者依规划属于买受人共有的共用部位和设施的处分。

出卖人承诺已将遮挡或妨碍房屋正常使用的情况告知买受人。具体内容见附件七。

如因出卖人隐瞒上述情况，导致买受人不能实现合同目的，不能办理合同备案和不动产登记手续或发生权属纠纷或其他纠纷的，买受人有权要求出卖人支付不低于本合同总价款一倍的赔偿金，并有权退房。买受人退房的，应当书面通知出卖人。出卖人应当自退房通知送达之日起\_\_\_日内，将买受人已付房价款及利息（按银行同期贷款利率计算）退还给买受人。

2、买受人使用承诺：

买受人使用该商品房期间，不得擅自改变该商品房的用途、建筑主体结构和承重结构。

除本合同、补充协议及其附件另有约定外，买受人在使用该商品房期间，有权与其他权利人共同使用与该商品房有关的共用部位和设施，并按照共用部位与共用房屋分摊面积承担义务。

## 第二十二條 不可抗力

雙方因不可抗力不能按照約定履行本合約的，根據不可抗力的影響，部分或全部免除責任，但因不可抗力不能按照約定履行合約的一方當事人應當及時告知另一方當事人，並自不可抗力事件結束之日起\_\_\_\_\_日內向另一方當事人提供證明。

因國家政策調整的原因，導致不能按照約定履行本合約的，雙方可解除合約，且都不承擔因解除合約而產生的違約責任。自解除合約之日起\_\_\_\_\_日內，買受人應當配合賣受人辦理房屋登記撤銷等手續，同時，賣受人應將購房款（含同期銀行利息）全部退還給買受人。

## 第二十三條 送達

賣受人和買受人保證在本合約中記載的通訊地址、聯繫電話均真實有效。任何根據本合約發出的文件，均應採用書面形式，以【郵政快遞】【郵寄掛號信】【\_\_\_\_\_】方式送達對方。任何一方變更通訊地址、聯繫電話的，應在變更之日起\_\_\_\_\_日內書面通知對方。變更的一方未履行通知義務導致送達不能的，應承擔相應的法律責任。

## 第二十四條 買受人信息保護

賣受人對買受人信息負有保密義務。非因法律、法規規定或國家安全機關、公安機關、檢察機關、審判機關、紀檢監察部門執行公務的需要，未經買受人書面同意，賣受人及其銷售人員和相關工作人員不得對外披露買受人信息，或將買受人信息用於履行本合約之外的其他用途。

## 第二十五條 爭議解決方式

本合約在履行過程中發生的爭議，由雙方當事人協商解決，也可請求消費者協會調解；協商不成的，按照下列第\_\_\_\_\_種方式解決（只能選擇一種）：

- 1、依法向房屋所在地人民法庭起訴。
- 2、提交\_\_\_\_\_仲裁委員會仲裁。

## 第二十六條 其他約定

本合約自雙方簽字（蓋章）之日起生效。雙方可以根據具體情況對本合約中未約定、約定不明或不適用的內容簽訂書面補充協議進行變更或補充（補充協議見附件八），但補充協議中含有不合理地減輕或免除本合約中約定應當由賣受人承擔的責任或不合理地加重買受人責任、排除買受人主要權利內容的，仍以本合約為準。本合約附件及補充協議與本合約具有同等法律效力。

本合約連同附件共\_\_\_\_\_頁，一式\_\_\_\_\_份，賣受人\_\_\_\_\_份，買受人\_\_\_\_\_份，按揭銀行\_\_\_\_\_份，公積金中心\_\_\_\_\_份，長沙市房屋交易管理機構和不動產登記中心各一份，各份文本具有同等效力。

出卖人（签章）：\_\_\_

【法定代表人】：\_\_\_

【委托代理人】：\_\_\_

买受人（签章）：\_\_\_

【法定代表人】：\_\_\_\_\_

【委托代理人】：\_\_\_\_\_

共有人（签章）：\_\_\_\_\_

【法定代表人】：\_\_\_

【委托代理人】：\_\_\_

签订时间：\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日

签订地点：\_\_\_\_\_

#### 本合同基本术语释义

1、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。

2、套内建筑面积：由套内房屋的使用面积，套内墙体面积，套内阳台建筑面积三部分组成。

3、民用建筑节能：是指在保证民用建筑使用功能和室内热环境质量的前提下，降低其使用过程中能源消耗的活动。民用建筑：是指居住建筑、国家机关办公建筑和商业、服务业、教育、卫生等其他公共建筑。

4、返本销售：是指房地产开发企业以定期向买受人返还购房款的方式销售商品房的行为。售后包租，是指房地产开发企业以在一定期限内承租或者代为出租买受人所购该企业商品房的方式销售商品房的行为。分割拆零销售，是指房地产开发企业以将成套的商品住宅分

割为数部分别出售给买受人的方式销售商品住宅的行为。



#### 附件一 房屋平面图及位置图

- 1、房屋平面图（应当标明详细尺寸，并约定误差范围）；
- 2、该房屋在整个楼栋中的位置图；
- 3、建设工程设计方案总平面图。

#### 附件二 该商品房共用部位的具体说明（可附图说明）

- 1、纳入该商品房分摊的共用部位的名称、面积和所在位置；
- 2、未纳入该商品房分摊的共用部位的名称和所在位置。

#### 附件三 关于本项目内相关设施、设备的具体约定

- 1、相关设施的位置及用途；
- 2、其他约定。

#### 附件四 关于装饰装修及相关设备标准的约定

交付的商品房达不到本附件约定装修标准的，按照本合同第十五条第(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。

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、\_\_\_\_\_。

#### 附件五 保修范围、保修期限和保修责任的约定

该商品房为住宅的，出卖人应当提供《住宅质量保证书》；该商品房为非住宅的，双方可参照《住宅质量保证书》中的内容对保修范围、保修期限和保修责任等进行约定。

该商品房的保修期自房屋交付之日起计算，关于保修期限的约定不应低于《建设工程质量管理条例》第四十条规定的最低保修期限。

##### (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：\_\_\_\_\_（不得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：\_\_\_\_\_（不得低于5年）；

###### 3、外墙保温：

保修期限为：\_\_\_\_\_（不得低于5年）；

###### 4、供热、供冷系统和设备：

保修期限为：\_\_\_\_\_（不得低于2个采暖期、供冷期）；

###### 5、电气管线、给排水管道、设备安装和装修工程：

保修期限为：\_\_\_\_\_（不得低于2年）；

###### 6、\_\_\_\_\_。

##### (二) 其他约定\_\_\_\_\_。

#### 附件六 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

### 附件七 遮挡或妨碍房屋正常使用的情况

(如: 该商品房公共管道检修口、柱子、变电箱等有遮挡或妨碍房屋正常使用的情况。)

### 附件八 补充协议