合同编号：

黄石市商品房买卖合同（现售）

（示范文本）

 出卖人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

买受人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

黄石市住房和城乡建设局

黄石市市场监督管理局

 监制

二〇二四年三月

**目 录**

说 明

专业术语解释

第一章 合同当事人

第二章 商品房基本状况

第三章 商品房价款

第四章 商品房交付条件与交付手续

第五章 商品房质量及保修责任

第六章　合同网签备案与不动产登记

第七章　物业管理

第八章 其他事项

**说 明**

1.本合同文本在住房和城乡建设部、国家市场监督管理总局共同制定的示范文本基础上，结合我市实际予以调整。

2.签订本合同前，出卖人应当向买受人出示有关权属证书或证明文件。

3.出卖人应当就合同重大事项对买受人尽到提示义务，特别是商品房价款、计价方式、交付条件、抵押情况等。买受人应当审慎签订合同，在签订本合同前，要仔细阅读合同条款，特别是审阅其中具有选择性、补充性、修改性的内容。买受人要充分认识到因市场波动可能带来的风险，注意防范潜在的市场风险和交易风险。

4.本合同文本【】中选择内容、空格部位填写内容及其他需要删除或添加的内容，双方当事人应当依法如实填写或协商确定。

5.出卖人与买受人可以针对本合同文本中没有约定或者约定不明确的内容，根据所售项目的具体情况在相关条款后的空白行中进行补充约定，也可以另行签订补充协议。

6.双方当事人可以根据实际情况约定本合同原件的份数，并在签订合同时认真核对，以确保各份合同内容一致；在任何情况下，出卖人和买受人都应当至少持有一份合同原件。

**专业术语解释**

1. 商品房现售：是指房地产开发企业将竣工验收合格的商品房出售给买受人，并由买受人支付定金或房价款的行为。

2.法定代理人：是指依照法律规定直接取得代理权的人。

3.套内建筑面积：成套房屋的套内建筑面积，由套内使用面积、套内墙体面积、套内阳台建筑面积三部分组成。

4.房屋的建筑面积：是指房屋外墙（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2.20M以上（含2.20M）的永久性建筑。

5.不可抗力：是指不能预见、不能避免并不能克服的客观情况。

6.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。

7.分割拆零销售：是指房地产开发企业将成套的商品住宅分割为若干部分分别出售给买受人的销售方式。

8.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。

9.合同网签备案：是指商品房买卖合同需要通过房地产行政主管部门管理的网签系统签订并办理合同登记备案手续。

10.不动产登记: 是指不动产登记机构依法将不动产权利归属和其他法定事项记载于不动产登记簿的行为。

**商品房买卖合同**

（现 售）

出卖人向买受人出售其开发建设的房屋，双方当事人应当在自愿、平等、公平及诚实信用的基础上，根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律、法规的规定，就商品房买卖相关内容协商达成一致意见，签订本商品房买卖合同。

第一章 合同当事人

出卖人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

企业统一社会信用代码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

开发企业资质证书号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

通讯地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

企业统一社会信用代码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

经纪机构备案证明号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

通讯地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

法定代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

置业顾问： 联系电话：

身份证号码：

买受人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

【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】【企业统一社会信用代码】【\_\_\_\_\_\_】， 号码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

通讯地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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】【企业统一社会信用代码】【\_\_\_\_\_\_】， 号码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

通讯地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

共有方式为【按份共有】【共同共有】，按份共有份额为\_\_\_\_\_\_\_

第二章 商品房基本状况

**第一条** 项目建设依据

1.出卖人以【出让】【划拨】【\_\_\_\_\_】方式取得坐落于\_\_\_\_\_\_\_\_【区】【市】【县】【\_\_\_\_\_】\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_地块的建设用地使用权。该地块【不动产权证书号】【国有土地使用证号】为\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_，土地使用权面积为\_\_\_\_\_\_\_平方米，地类用途为\_\_\_\_\_\_\_。买受人购买的商品房（以下简称该商品房）所占用的土地用途为\_\_\_\_\_\_\_，土地使用权年限自\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_日至\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_日。

2.出卖人经批准，在上述地块上建设的商品房项目核准名称为\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_，建设工程规划许可证号为\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_，建筑工程施工许可证号为\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

**第二条** 销售依据

该商品房已取得【现售备案证明文件】【不动产权属证书】，【现售备案证明文件号】【不动产权属证书号】为\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_，【备案机构】【不动产登记机构】为\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

**第三条** 商品房基本情况

1.该商品房的规划用途为【住宅】【办公】【商业】【\_\_\_\_\_\_\_】，交付标准为【全装修商品房】【毛坯商品房】。

2.该商品房所在建筑物的主体结构为【钢混】【框架】【 】，建筑总层数为\_\_\_\_\_\_\_\_层，其中地上\_\_\_\_\_\_\_\_层，地下\_\_\_\_\_\_\_\_层，【有】【无】电梯。

3.该商品房为第一条规定项目中的第\_\_\_\_\_【幢】【座】【\_\_\_\_】\_\_\_单元\_\_\_\_\_\_层\_\_\_\_\_\_号房（室）。房屋有\_\_\_\_室\_\_\_\_厅\_\_\_\_厨\_\_\_\_卫\_\_\_\_【 】。标准地址为 。

该商品房的平面图见**附件一**。

4.该商品房的房产测绘机构为\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_，其实测建筑面积共\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米，其中套内建筑面积\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米，分摊共有建筑面积\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米。该商品房共有共用部位见**附件二**。

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。

 **第四条** 抵押情况

1.与该商品房有关的抵押情况为【已抵押】【未抵押】。

2.抵押类型：【该商品房所占用的土地使用权设定抵押】

【该商品房在建工程设定抵押】

抵押人： ，抵押权人： ，抵押登记日期： ，债务履行期限： 。

3. 出卖人承诺于该商品房【 年 月 日】【不动产首次登记】前解除抵押。

出卖人未按上述约定解除抵押的，按照逾期时间，分别处理（（1）

和（2）不作累加）。

（1）逾期在 日之内，自约定解除抵押的期限届满之日起至实际

解除之日止，出卖人按日计算向买受人支付全部房价款的 %违约金。

（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90日内退还买受人已付房价款（含已付贷款部分），并自买受人付款之日起，按照 %（不低于全国银行间同业拆借中心在买受人付款日最近一次公布的相应期限贷款市场报价利率LPR）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，合同继续履行，出卖人按日计算向买受人支付全部房价款的 %（该比例应当不低于本条第1项的比率）违约金。

买受人明确知悉合同约定的抵押情况为截至合同签署之日的抵押情

况。

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**。

**第五条** 租赁情况

该商品房的租赁情况为【已出租】【未出租】。

出卖人已将该商品房出租，【买受人为该商品房承租人】【承租人放弃优先购买权】。

租赁期限：从\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日至\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日。出卖人与买受人经协商一致，自本合同约定的交付日至租赁期限届满期间的房屋收益归【出卖人】【买受人】所有。

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

出卖人提供的承租人放弃优先购买权的声明见**附件四**。

**第六条** 房屋权利状况承诺

1.出卖人对该商品房享有合法权利；

2.该商品房没有出售给除本合同买受人以外的其他人；

3.该商品房没有出售给本合同买受人后抵押给其他人；

4.该商品房没有司法查封或其他限制转让的情况；

5. ；6.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

如该商品房权利状况与上述情况不符，导致不能完成本合同网签备案或【 】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90日内退还买受人已付房价款（含已付贷款部分），并自买受人付款之日起，按照合同成立时一年期贷款市场报价利率LPR的 倍（不高于四倍）支付已付房款的利息。给买受人造成损失的，买受人有权请求出卖人【将另行出售或者抵押房屋等再次处分房屋所获得溢价作为损失赔偿金】【支付 的赔偿金】。

第三章 商品房价款

**第七条** 计价方式与价款

该商品房总价款为 （币种，下略） 元（大写\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元整）。其中，毛坯部分价款为 元（大写\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元整）；装饰装修价款为 元（大写\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元整）。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【套】【基本单元】计算，该商品房总价款为\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元（大写\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元整）。

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

3.按照建筑面积计算，该商品房单价为每平方米\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元，总价款为\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元（大写\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元整）。

**第八条** 付款方式及期限

（一）买受人采取下列第 种方式付款：

1.一次性付款。买受人应当在 年 月 日前支付该商品房全部价款。

2.分期付款。买受人应当在 年 月 日前分 期支付该商品房全部价款。

（1）第一期房价款\_\_\_\_\_\_元（大写\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元整）应当于 年 　月 　日前支付。

（2）第二期房价款\_\_\_\_\_\_元（大写\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元整）应当于 年 　月 　日前支付。

（3）第三期房价款\_\_\_\_\_\_元（大写\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元整）应当于 年 　月 　日前支付。

（4）\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

3.首付加贷款方式付款：【商业贷款】【公积金贷款】【商业和公积金组合贷款】【 】。

（1）首付房价款【一次性】【分 期】支付，买受人应当在 年 月 日前支付首付房价款\_\_\_\_\_\_\_\_元（大写\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元整），占该商品房全部价款的\_\_\_\_\_%。

一期首付房价款\_\_\_\_\_\_\_\_元（大写\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元整）应当于 年 　月 　日前支付。

二期首付房价款\_\_\_\_\_\_\_\_元（大写\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元整）应当于 年 　月 　日前支付。

 。

（2）余款\_\_\_\_\_\_\_元（大写\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元整）由买受人申请贷款支付。买受人应当于 年 月 日前向贷款机构提交贷款申请材料，办理贷款审批手续。 年 月 日前贷款没有发放或者发放的贷款不足以支付余款的，按照下列的约定处理： 。

4.其他方式：

 。

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**附件五**。

（二）签订本合同前，买受人已向出卖人支付用于预订该商品房的定金等\_\_\_\_\_\_\_\_元（大写\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元整），于本合同签订时抵作商品房价款。

**第九条** 逾期付款责任

除不可抗力外，买受人未按照约定时间付款的，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（该期限应当与本条第（1）项中的期限相同）后，出卖人有权解除合同。出卖人解除合同的，应当书面通知买受人。出卖人应当退还买受人已付房价款（含以贷款支付部分），同时买受人应向出卖人支付全部房价款\_\_\_\_%的违约金。

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 （该比率不低于第（1）项中的比率）的违约金。

本条所称逾期应付款是指依照第八条及附件五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.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第四章 商品房交付条件与交付手续

**第十条** 商品房交付条件

该商品房交付时应当符合下列第1、2、3、\_\_\_\_、\_\_\_\_项所列条件（可多选）：

1.该商品房已取得竣工验收规划条件核实证明；

2.该商品房已取得竣工验收备案表；

3该商品房已取得房产实测报告；

4. ；

5. 。

**第十一条** 商品房相关设施设备交付条件

（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】【该商品房不开通燃气】【 】；

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手续。

如果在约定的交房期限届满前上述基础设施设备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项在约定交付日未达到交付条件的，出卖人按照本合同第十四条的约定承担逾期交付责任。
2. 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 元的违约金；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 元的违约金；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 元的违约金。出卖人采取措施保证相关设施于约定交付日后 日之内达到交付使用条件。

（2） 。

（二）公共服务及其他配套设施（以规划条件核实数据为准）

1.小区内绿地率： 年 月 日达到 ；

2.规划的车位、车库： 年 月 日达到 ；

3.物业服务用房： 年 月 日达到 ；

4.幼儿园： 年 月 日达到 ；

5. ；

6. 。

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.规划的车位、车库未达到上述约定条件的， 。

3.物业服务用房未达到上述约定条件的， 。

4.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**附件六**。

**第十二条** 交付时间和手续

（一）出卖人应当在 年 月 日前向买受人交付该商品房。

（二）该商品房达到第十条、第十一条约定的交付条件后，出卖人应当在交付期限届满 日前将查验房屋的时间、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。

 。

交付该商品房时，出卖人应当出示满足第十条约定的证明文件。该商品房为住宅的，出卖人还需提供《住宅质量合格证》、《住宅使用说明书》和《住宅质量保证书》。出卖人不出示证明文件/文书或者出示的证明文件/文书不齐全的，或者该商品房实际不能满足第十条约定的该商品房交付条件的，或者第十一（一）条约定的配套基础设施实际未达到交付使用条件的，买受人有权拒绝接房，由此产生的逾期交付责任由出卖人承担，并按照第十四条处理。

（三）查验房屋

1.买受人有权在办理交付手续前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，出卖人不履行保修义务的，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。

（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） 。

3.查验该商品房后，双方应当签署商品房交接单。由于买受人原因导致该商品房未能按期交付的，双方同意按照以下方式处理：

（1） ；

（2） 。

**第十三条** 关于首期住宅专项维修资金交存的约定

所购商品房为住宅（含住宅小区内的非住宅或者住宅小区外与单幢住宅结构相连的非住宅）的，在办理商品房买卖合同（现售）网签备案手续前，买受人应当到指定的维修资金交存窗口或专户管理银行所属营业网点交存首期住宅专项维修资金**。**

买受人未按规定将首期住宅专项维修资金交存至专户管理银行的，出卖人不得将房屋交付给买受人，出卖人不因此承担逾期交付责任。出卖人已作为业主交存过首期住宅专项维修资金的，买受人应当向出卖人支付该住宅专项维修资金。

**第十四条** 逾期交付责任

除不可抗力外，出卖人未按照第十二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（该期限应当不长于第九条第1（1）项中的期限），自第十二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九条第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。出卖人应当退还买受人已付房价款（含以贷款支付部分），并自买受人付款之日起，按照 %（不低于全国银行间同业拆借中心在买受人付款日最近一次公布的相应期限贷款市场报价利率LPR）计算给付利息；同时，出卖人应当按照全部房价款的 %向买受人支付违约金（该违约金比率应当不低于第九条第1（2）项中的比率）。

买受人不解除合同的，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.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第五章 商品房质量及保修责任

**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。

地基基础或者主体结构质量经检测不合格的，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，解除合同的财产后果按照本合同第十四条第1（2）项的约定处理。

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，买受人解除合同的，应当书面通知出卖人，解除合同的财产后果按照本合同第十四条第1（2）项的约定处理。

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，装修、装饰所用材料的产品质量必须符合国家的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（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） 。

具体装饰装修及相关设备标准的约定见**附件七**。

（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，解除合同的财产后果按照本合同第十四条第1（2）项的约定处理。

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。

绿色建筑星级标准： ；

能源消耗指标： ；

主要节能措施： ；

运行维护： 。

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）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，应当依法承担赔偿责任。

（四）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** 质量担保

出卖人不按照第十五条、第十六条约定承担相关责任的，买受人可以请求\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_承担质量责任。

关于质量担保的证明见**附件九**。

第六章 合同网签备案与不动产登记

**第十八条** 现售合同网签备案

（一）买卖双方当事人就合同条款协商一致后，出卖人应当登录黄石市住房和城乡建设局商品房网签备案系统办理商品房现售合同网签备案，并将本合同网签备案情况告知买受人。

（二）有关现售合同网签备案的其他约定如下：

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

**第十九条 不动产登记**

（一）出卖人应当配合买受人办理不动产登记, 并在商品房交付使用之日将取得的不动产首次登记证明文件及相关资料交付给买受人。

（二）出卖人未能在前款规定时间内将不动产首次登记证明文件及相关资料交付给买受人的，双方同意按下列第 项处理：

1.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，解除合同的财产后果按照本合同第十四条第1（2）项的约定处理。

2.买受人不解除合同的，出卖人应当自本条第一款规定的期限届满之日起至实际将不动产首次登记证明文件及相关资料交付给买受人之日止，按日向买受人支付全部房价款万分之 的违约金（该比率应当不低于第九条第1（2）项中的比率）。

3. 。

第七章 物业管理

**第二十条** 物业管理

（一）出卖人依法选聘的前期物业服务企业为 。

（二）物业服务时间从 年 月 日到 。

（三）物业服务期间，物业收费计费方式为【包干制】【酬金制】【　　　】。物业服务费为\_\_\_\_\_\_元/月•平方米（出卖人与前期物业服务企业在政府部门制定的收费标准范围内约定具体标准）。

（四）物业服务用房面积：\_\_\_\_\_平方米。

（五）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用部位、共用设施设备，出卖人应当将物业共用部位、共用设施设备承接查验的备案情况书面告知买受人。

（六）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。业主大会成立后，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**附件十**。

第八章 其他事项

**第二十一条** 建筑物区分所有权

（一）业主对建筑物内的住宅、经营性用房等专有部分享有所有权，对专有部分以外的共有部分享有共有和共同管理的权利。

（二）以下部分归业主共有：

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）、占用业主共有道路或者其他场所增设的车位、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. 。

**第二十二条** 税费

双方应当按照国家的有关规定，向相应部门缴纳因该商品房买卖发生的税费。

**第二十三条**  销售和使用承诺

1.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。

2.出卖人承诺按照规划用途进行建设和出售，不擅自改变该商品房使用性质。出卖人不得擅自改变与该商品房有关的共用部位和设施的使用性质。

3.出卖人承诺对商品房的销售，不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。

4.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**附件十一**。

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

6. 。

7. 。

**第二十四条** 送达

出卖人和买受人保证在本合同中记载的通讯地址、联系电话均真实有效。任何根据本合同发出的文件，均应采用书面形式，以【邮政快递】【邮寄挂号信】【其他】【　　　】方式送达对方。任何一方变更通讯地址、联系电话的，应在变更之日起 日内书面通知对方。变更的一方未履行通知义务导致送达不能的，应承担相应的不利后果。本合同记载的通讯地址适用范围，包括双方之间有关通知等文件的送达，也包括在争议进入诉讼（一审、二审、再审和执行等）、仲裁程序后人民法院、仲裁机构文书的送达。因可归责于当事人的原因导致文件/文书未被其实际接收的，邮寄送达的，以文件/文书退回之日视为送达之日。

**第二十五条**  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、行政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。

**第二十六条** 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，也可通过消费者协会或协商选择 作为合同争议的调解组织先行调解。

经当事人和解、调解后争议仍无法解决或者未就先行调解达成一致的，按照下列第 种方式解决：

1.提交 仲裁委员会仲裁(一裁终局，对仲裁机构的裁决一方当事人不履行的，对方当事人可以向房屋所在地的中级人民法院申请执行)。

2.依法向房屋所在地人民法院起诉(两审终审)。

**第二十七条** 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（补充协议见**附件十二**）。

补充协议中含有不合理地减轻或免除本合同中的出卖人责任、加重买受人责任、限制或者排除买受人主要权利的内容的，仍以本合同为准。

**第二十八条** 合同生效

本合同自双方签字或盖章之日起生效。本合同的解除应当采用书面形式。

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

出卖人（签字或盖章）： 买受人（签字或盖章）：

【法定代表人】（签字或盖章）：　　 【法定代表人】（签字或盖章）：

【委托代理人】（签字或盖章）： 　　【委托代理人】（签字或盖章）：

 【法定代理人】（签字或盖章）：

签订时间： 年 月 日 签订时间： 年 月 日

**附件一 房屋平面图（应当标明方位）**

1.房屋分层分户图2.建设工程规划方案总平面图

**附件二 关于该商品房共有共用部位的具体说明**

1.纳入该栋商品房分摊的共有共用部位的名称、面积和所在位置

（1）电梯井： ；

（2）管道井： ；

（3）楼梯间： ；

（4）变电室： ；

（5）设备间： ；

（6）公共门厅： ；

（7） 。

**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**

1.抵押权人同意该商品房转让的证明

2.关于抵押的其他约定

**附件四 出卖人提供的承租人放弃优先购买权的声明**

**附件五 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**

**附件六 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

（1）规划的车位、车库的位置： ；

（2）物业服务用房的位置： ；

（3）幼儿园的位置： ；

（5） ；

（6） 。

2.其他约定

**附件七 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修、装饰，视为无条件赠送给买受人。

一、外装饰装修部分（该商品房所在幢）

1.外墙： ；

2.电梯： ；

3.公共走道： ；

4.门、窗： ；

5.顶棚： ；

6. 。

二、内装饰装修部分

双方就内装饰装修主要材料和设备的品牌、规格、数量等内容约定如下：

房屋为住宅的，填写以下信息

1.客厅（餐厅）

（1）地面【大理石】【花岗岩】【实木地板】【瓷砖】【 】；

 。

（2）墙面【涂料】【壁纸】【 】；

 。

（3）吊顶【水泥抹面】【石膏吊顶】【 】；

 。

（4）门、窗【 】；

 。

 2.卧室（书房）

（1）地面【大理石】【花岗岩】【实木地板】【瓷砖】【 】；

 。

（2）墙面【涂料】【壁纸】【 】；

 。

（3）门、窗【 】；

 。

3.厨房

（1）地面【大理石】【花岗岩】【实木地板】【瓷砖】【 】；

 。

（2）墙面【涂料】【壁纸】【瓷砖】【 】；

 。

（3）吊顶【水泥抹面】【石膏吊顶】【 】；

 。

（4）橱柜【 】；

 。

（5）厨房设备【 】；

 。

（6）门、窗 【 】；

 。

4.卫生间

（1）地面【大理石】【花岗岩】【实木地板】【瓷砖】【 】；

 。

（2）墙面【涂料】【壁纸】【瓷砖】【 】；

 。

（3）吊顶【水泥抹面】【石膏吊顶】【 】；

 。

（4）淋浴空间【 】；

 。

（5）卫浴【 】；

 。

（6）门、窗【 】；

 。

5.其他

（1）地面【大理石】【花岗岩】【实木地板】【瓷砖】【 】；

 。

（2）墙面【涂料】【壁纸】【 】；

 。

（3）吊顶【水泥抹面】【石膏吊顶】【 】；

 。

6. 。

房屋为非住宅的，填写以下信息

1.规划用途【商业】、【办公】、【 】

 （1）地面【大理石】【花岗岩】【实木地板】【瓷砖】【 】；

 。

（2）墙面【涂料】【壁纸】【 】；

 。

（3）吊顶【水泥抹面】【石膏吊顶】【 】；

 。

（4）门、窗【 】；

 。

2. 。

**附件八 关于保修范围、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.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）；

 。

4.电气管线、给排水管道、设备安装：

保修期限为： （不得低于2年）；

 。

5.装修工程：

保修期限为： （不得低于2年）；

 。

6. 。

7. 。

8. 。

（二）其他约定

 。

**附件九 关于质量担保的证明**

1.质量担保的证明

2.出卖人发生注销情形下质量保修责任承接情况的说明

**附件十 关于物业管理的约定**

1.前期物业服务合同

2.临时管理规约

**附件十一 出卖人关于遮挡或妨碍房屋正常使用情况的说明**

（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）

**附件十二 补充协议**