# 2024年高品房买卖合同 商品楼买卖合同样版(二十三篇)

来源：网络 作者：蓝色心情 更新时间：2024-06-21

*高品房买卖合同 商品楼买卖合同样版一卖方：\_\_\_\_\_注册地址：\_\_\_\_\_营业执照号码：\_\_\_\_\_邮政编码：\_\_\_\_\_法定代表人：\_\_\_\_\_职务：\_\_\_\_\_联系电话：\_\_\_\_\_。委托代理人：\_\_\_\_\_职务：\_\_\_\_\_地址：\_\_\_\_\_邮政编码：...*

**高品房买卖合同 商品楼买卖合同样版一**

卖方：\_\_\_\_\_

注册地址：\_\_\_\_\_

营业执照号码：\_\_\_\_\_邮政编码：\_\_\_\_\_

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

委托代理人：\_\_\_\_\_职务：\_\_\_\_\_

地址：\_\_\_\_\_

邮政编码：\_\_\_\_\_联系电话：\_\_\_\_\_。

委托代理机构：\_\_\_\_\_

注册地址：\_\_\_\_\_

营业执照号码：\_\_\_\_\_邮政编码：\_\_\_\_\_

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

买方：\_\_\_\_\_

姓名：\_\_\_\_\_国籍：\_\_\_\_\_

地址：\_\_\_\_\_

邮政编码：\_\_\_\_\_联系电话：\_\_\_\_\_

委托代理人：\_\_\_\_\_国籍：\_\_\_\_\_电话：\_\_\_\_\_

地址：\_\_\_\_\_邮政编码：\_\_\_\_\_

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》及其他有关法律、法规之规定，在平等、自愿、协商一致的基础上，就乙方向甲方购买商品房，甲、乙双方达成如下协议：

第一条甲方用地依据及商品房坐落位置。

甲方以\_\_\_\_\_方式取得位于\_\_\_\_\_、编号为\_\_\_\_\_的地块的土地使用权。为\_\_\_\_\_。划拨土地使用权转让批准文件号为\_\_\_\_\_。

土地使用权证号为\_\_\_\_\_，土地面积为\_\_\_\_\_。地块规划用途为\_\_\_\_\_，土地使用权年限自\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日至\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日止。

甲方经批准，在上述地块上建设商品房，\_\_\_\_\_，主体建筑物的性质为\_\_\_\_\_，属\_\_\_\_\_结构，建筑层数为\_\_\_\_\_层。工程建设规划许可证号为\_\_\_\_\_。

第二条乙方所购商品房的面积。

乙方向甲方购买商品房建筑面积共\_\_\_\_\_平方米共\_\_\_\_\_。

该商品房分别为本合同第一条规定的项目中的：

第\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_层\_\_\_\_\_号房，

第\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_层\_\_\_\_\_号房，

第\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_层\_\_\_\_\_号房，

第\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_层\_\_\_\_\_号房。

上述面积为面积。如暂测面积与房地产产权登记机关实际测定的面积有差异的，以房地产产权登记机关实际测定面积为准。

根据法律规定的房屋所有权与该房屋占用土地范围内的土地使用权一致的原则，该商品房相应占有的土地使用权，在办理土地使用权登记时由政府主管部门核定。

第三条该商品房销售特征。

该商品房为。

预售商品房批准机关为\_\_\_\_\_，商品房预售许可证号为\_\_\_\_\_。

该商品房为商品房。

外销商品房批准机关为\_\_\_\_\_，外销商品房许可证号为\_\_\_\_\_。

第四条价格与费用。

该商品房政府定价的商品房。按实得建筑面积计算，该商品房单位为每平方米\_\_\_\_\_元，总金额为\_\_\_亿\_\_\_千\_\_\_百\_\_\_拾\_\_\_万\_\_\_千\_\_\_百\_\_\_拾\_\_\_元整。

除上述房价款，甲方依据有关规定代政府收取下列税费：

1.代收\_\_\_，计\_\_\_亿\_\_\_千\_\_\_百\_\_\_拾\_\_\_万\_\_\_千\_\_\_百\_\_\_拾\_\_\_元整

2.代收\_\_\_，计\_\_\_亿\_\_\_千\_\_\_百\_\_\_拾\_\_\_万\_\_\_千\_\_\_百\_\_\_拾\_\_\_元整

3.代收\_\_\_，计\_\_\_亿\_\_\_千\_\_\_百\_\_\_拾\_\_\_万\_\_\_千\_\_\_百\_\_\_拾\_\_\_元整

4.代收\_\_\_，计\_\_\_亿\_\_\_千\_\_\_百\_\_\_拾\_\_\_万\_\_\_千\_\_\_百\_\_\_拾\_\_\_元整

5.代收\_\_\_，计\_\_\_亿\_\_\_千\_\_\_百\_\_\_拾\_\_\_万\_\_\_千\_\_\_百\_\_\_拾\_\_\_元整

6.代收\_\_\_，计\_\_\_亿\_\_\_千\_\_\_百\_\_\_拾\_\_\_万\_\_\_千\_\_\_百\_\_\_拾\_\_\_元整

第五条实际面积与暂测面积差异的处理。

该商品房交付时，房屋实际面积与暂测面积的差别不超过暂测面积的±\_\_\_\_\_%时，上述房价款保持不变。

实际面积与暂测面积差别超过暂测面积的±\_\_\_\_\_%时，甲乙双方同意按下述第\_\_\_\_\_种方式处理：

1.乙方有权提出退房，甲方须在乙方提出退房要求之日起\_\_\_\_\_天内将乙方已付款退还给乙方，并按\_\_\_\_\_利率付给利息。

2.每平方米价格保持不变，房价款总金额按实际面积调整。

3.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第六条价格与费用调整的特殊约定。

该商品房出现下列情况之一时，房价款和代政府收取的税费可作相应调整：

1.由于该商品房属于政府定价的预售商品房，有权批准单位最后核定的价格与本合同第四条规定的价格不一致，按政府有关部门最后核定的每平方米价格调整。

2.预售商品房开发建设过程中，甲方代政府收取的税费标准调整时，按实际发生额调整。

3.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第七条付款优惠。

乙方在\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日前付清全部房价款\_\_\_\_\_%的，甲方给予乙方占付款金额\_\_\_\_\_%的优惠，即实际付款额为\_\_\_亿\_\_\_千\_\_\_百\_\_\_拾\_\_\_万\_\_\_千\_\_\_百\_\_\_拾\_\_\_元整。

第八条付款时间约定。

乙方应当按以下时间如期将房价款当面交付甲方或汇入甲方指定的\_\_\_\_\_银行：

1.\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日前支付全部房价款的\_\_\_\_\_%，计\_\_\_亿\_\_\_千\_\_\_百\_\_\_拾\_\_\_万\_\_\_千\_\_\_百\_\_\_拾\_\_\_元

2.\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日前支付全部房价款的\_\_\_\_\_%，计\_\_\_亿\_\_\_千\_\_\_百\_\_\_拾\_\_\_万\_\_\_千\_\_\_百\_\_\_拾\_\_\_元

3.\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日前支付全部房价款的\_\_\_\_\_%，计\_\_\_亿\_\_\_千\_\_\_百\_\_\_拾\_\_\_万\_\_\_千\_\_\_百\_\_\_拾\_\_\_元

4.\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日前支付全部房价款的\_\_\_\_\_%，计\_\_\_亿\_\_\_千\_\_\_百\_\_\_拾\_\_\_万\_\_\_千\_\_\_百\_\_\_拾\_\_\_元

5.\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日前支付全部房价款的\_\_\_\_\_%，计\_\_\_亿\_\_\_千\_\_\_百\_\_\_拾\_\_\_万\_\_\_千\_\_\_百\_\_\_拾\_\_\_元。

第九条交接商品房时的付款额约定。

在双方交换该商品房时，乙方累计支付的款额应当占全部房价款的\_\_\_\_\_%，计\_\_\_亿\_\_\_千\_\_\_百\_\_\_拾\_\_\_万\_\_\_千\_\_\_百\_\_\_拾\_\_\_元。其余房价款在房地产产权登记机关办完权属登记手续之日起\_\_\_\_\_天内付清。

第十条乙方逾期付款的违约责任。

乙方如未按本合同第八条规定的时间付款，甲方对乙方的逾期应付款有权追究违约利息。自本合同规定的应付款限期之第二天起至实际付款之日止，月利息按\_\_\_\_\_计算。逾期超过\_\_\_\_\_天后，即视为乙方不履行本合同。届时，甲方有权按下述第\_\_\_\_\_种约定，追究乙方的违约责任：

1.终止合同，乙方按累计应付款的\_\_\_\_\_%向甲方支付违约金。甲方实际经济损失超过乙方支付的违约金时，实际经济损失与违约金的差额部分由乙方据实赔偿。

2.乙方按累计应付款的\_\_\_\_\_%向甲方支付违约金，合同继续履行。

3.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第十一条交付期限。

甲方须于\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日前，将经竣工验收合格，并符合本合同附件二所规定的装饰和设备标准的该商品房交付乙方使用。但如遇下列特殊原因，除甲、乙双方协商同意解除合同或变更合同外，甲方可据实予以延期：

1.人力不可抗拒的火灾、水灾、地震等自然灾害

2.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

3.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第十二条甲方逾期交付的违约责任。

除本合同第十一条规定的特殊情况外，甲方如未按本合同规定的期限将该商品房交付乙方使用，乙方有权按已交付的房价款向甲方追究违约利息。按本合同第十一条规定的最后交付期限的第二天起至实际交付之日止，月利息在\_\_\_\_\_个月内按\_\_\_\_\_利率计算自第\_\_\_\_\_个月起，月利息则按\_\_\_\_\_利率计算。逾期超过\_\_\_\_\_个月，则视为甲方不履行本合同，乙方有权按下列第\_\_\_\_\_种约定，追究甲方的违约责任：

1.终止合同，甲方按乙方累计已付款的\_\_\_\_\_%向乙方支付违约金。乙方实际经济损失超过甲方支付的违约金时，实际经济损失与违约金的差额部分由甲方据实赔偿。

2.甲方按乙方累计已付款的\_\_\_\_\_%向乙方支付违约金，合同继续履行。

3.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第十三条设计变更的约定。

预售商品房开发建设过程中，甲方对原设计方案作重大调整时，必须在设计方案批准后\_\_\_\_\_日内书面通知乙方。乙方应当在收到该通知之日起\_\_\_\_\_天内提出退房要求或与甲方协商一致签订补充协议。乙方要求退房的，甲方须在乙方提出退房要求之日起\_\_\_\_\_天内将乙方已付款退还给乙方，并按\_\_\_\_\_利率付给利息。

第十四条交接通知与乙方责任。

预售商品房竣工验收合格后，甲方应书面通知乙方办理交付该商品房手续。乙方应在收到该通知之日起\_\_\_\_\_天内，到甲方指定地点付清本合同第九条规定的应付款项。若在规定期限内，乙方仍未付清全部应付清，甲方有权按本合同第十条规定向乙方追究违约责任。

第十五条交接与甲方责任。

在乙方付清本合同第九条规定的应付款之日起\_\_\_\_\_天内，双方对该商品房进行验收交接、交接钥匙、签署房屋交接单。若因甲方责任在乙方付清全部应付款之日起\_\_\_\_\_后仍未进行验收交接，乙方有权按本合同第十二条的约定追究甲方违约责任。

第十六条甲方关于装饰、设备标准承诺的违约责任。

甲方交付使用的商品的装饰、设备标准达不到本合同附件二规定的标准的，乙方有权要求甲方补偿双倍的装饰、设备差价。

第十七条质量争议的处理。

乙方对该商品房提出有重大质量问题，甲、乙双方产生争议时，以\_\_\_\_\_出具的书面工程质量评定意见作为处理争议的依据。

第十八条甲方关于基础设施、公共配套建筑正常运行的承诺。

甲方承诺与该商品房正常使用直接关联的下列基础设施、公用配套建筑按以下日期投入正常运行：

1.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

2.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

3.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

4.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

5.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

6.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

第十九条关于产权登记的约定。

在乙方实际接收该商品房之日起，甲方协助乙方在房地产产权登记机关规定的期限内向房地产产权登记机关办理权属登记手续。如因甲方的过失造成乙方不能在双方实际交接之日起\_\_\_\_\_天内取得房地产权属证书，乙方有权提出退房，甲方须在乙方提出退房要求之日起\_\_\_\_\_天内将乙方已付款退还给乙方，并按已付款的\_\_\_\_\_%赔偿乙方损失。

第二十条关于物业管理的约定。

该商品房移交后，乙方承诺遵守小区管理委员会选聘的物业管理公司制定的物业管理规定在小区管理委员会未选定物业管理机构之前，甲方指定\_\_\_\_\_公司负责物业管理，乙方遵守负责物业管理的公司制定的物业管理规定。

第二十一条保修责任。

自乙方实际接收该商品房之日起，甲方对该商品房的下列部位和设施承担建筑施工质量保修责任，保修期内的保修费用由甲方承担：

1.墙面保修\_\_\_\_\_月

2.地面保修\_\_\_\_\_月

3.顶棚保修\_\_\_\_\_月

4.门窗保修\_\_\_\_\_月

5.上水保修\_\_\_\_\_月

6.下水保修\_\_\_\_\_月

7.暖气保修\_\_\_\_\_月

8.煤气保修\_\_\_\_\_月

9.电路保修\_\_\_\_\_月

10.\_\_\_\_\_保修\_\_\_\_\_月

11.\_\_\_\_\_保修\_\_\_\_\_月

12.\_\_\_\_\_保修\_\_\_\_\_月

13.\_\_\_\_\_保修\_\_\_\_\_月

14.\_\_\_\_\_保修\_\_\_\_\_月。

保修期内，因不可抗力的因素或其他非甲方原因造成的损坏，甲方无须承担责任，但可协助维修，维修费用由乙方承担。

第二十二条乙方购买的房屋仅作\_\_\_\_\_使用，乙方使用期间不得擅自改变该商品房之房屋结构和用途。除本合同及其附件另有规定者外，乙方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。

甲方不得擅自改变与该商品有关联的公共设施、公共用地的使用性质。

第二十三条甲方保证在交接时该商品房没有产权纠纷和财务纠纷，保证在交接时已消除该商品房原由甲方设定的抵押权。如交接后发生该商品房交接前即存在的财务纠纷，由甲方承担全部责任。

第二十四条自该商品房交付之日起，中规定的甲方权利、义务和责任依法随之转移给乙方。

第二十五条本合同未尽事项，由甲、乙双方另行议定，并签订补充协议。

第二十六条本合同之附件均为本合同不可分割之部分。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。

本合同及其附件和补充协议中未规定的事项，均遵照中华人民共和国有关法律、法规和政策执行。

第二十七条甲、乙一方或双方为境外组织或个人的，本合同应经该商品房所在地公证机关公证。

第二十八条本合同在履行中发生争议，由甲、乙双方协商解决。协商不成的，甲、乙双方同意由\_\_\_\_\_仲裁委员会仲裁。

第二十九条本合同经\_\_\_\_\_公证之日起生效。

第三十条本合同生效后，甲乙双方任何一方无正当理由要求终止合同的，除双方签订补充协议外，责任方须按本合同及其补充协议的有关条款之规定承担违约责任，并按实际已付款的\_\_\_\_\_%赔偿对方损失。

第三十一条本合同自生效之日起\_\_\_\_\_天，由甲方向\_\_\_\_\_申请登记备案。

第三十二条本合同连同附表共\_\_\_\_\_页，一式\_\_\_\_\_份，甲、乙双方各执一份，\_\_\_\_\_各执一份，均具有同等效力。

甲方：

代表人/代理人：

\_\_\_年\_\_\_月\_\_

签于\_\_\_\_\_

乙方：

代表人/代理人：

\_\_\_年\_\_\_月\_\_

签于\_\_\_\_\_

附件一：房屋平面图

附件二：

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.其他：

**高品房买卖合同 商品楼买卖合同样版二**

一、填写范本合同，一定要认真阅读范本说明，按照说明要求的格式、图例填写;

二、合同内容填写指导内容：

(一)合同双方当事人：

出卖人：

按照民法典的有关规定，原则上该当事人应当是符合下列条件的法人：

①具有合法的营业资格和资质;

②是项目的所有人，持有建设用地规划许可证，国有土地使用权证、建设工程规划许可证、持有商品房销售许可证和建设工程施工许可证;

③具有固定的营业场所或者住所;

④电话、邮政编码、法定代表人的情况真实、可靠;

⑤一定要填写全称，不得使用间写内容，商品房买卖合同范本填写。

在填写该出卖人必须注意以下几个方面：

1、区别开发商和投资商或者发展商：在投资房地产开发过程中，按照契约关系可以把参与房地产开发的法人企业区别为开发商、投资商、代理商或者联建方，但是只有符合出卖人条件的当事人才能在本条出卖人一览中署名;

2、代理商即使具备包销资格，也不能作为出卖人在本览中署名，只能在代理机构一栏中署名;关于包销问题涉及开发商和包销商之间的，对于商品房买受人不具备任何约束力。

3、代理商必须具备代理资格和资质;曾经有代理商在郑州市房地产管理局没有办理异地执业手续和备案，郑州市房管局为此停止了该代理机构的所有代理业务，还连累了房地产开发企业，甚至因此处罚房地产开发企业。我们姑且不问郑州市房管局的行政行为是否合法，但是这样做客观上影响了开发企业的形象和销售。

买受人：

可以是法人，也可以是自然人。如果是法人，应当按照法人单位的称谓填写全称，地址，法定代表人以及其他联系方式。另应当填写委托代理人的情况。无论是买受人的法定代表人或者是代理人，均应当填写详细的资料，地址和邮政编码应当填写，不得空缺。代理人和自然人买受人应当填写真实的住址，身份证与实际住址不一致，应当在征得当事人同意后填写实际住址。提供实际住址的责任在于买受人和代理人，该当事人和代理人提供上述住址时，应当让其亲自填写，不能有销售人员代位填写。如果由销售人员代位填写时，应当让代理人和买受人提供手写的关于其实际住址的资料留在销售档案中。

自然人应当详细填写该自然人的情况;如果属于未成年人购房，应当坚持要求其填写监护人，由于格式版本没有提供监护人的内容，可以要求监护人在共有人一览中署名。需要说明的事，买受人一栏中可以填写该未成年人，但是在合同后面签字页的签字行为不能由该未成年人亲自签订，该签字行为是当事人民事行为能力的表示，未成年人不能亲自行使。所以，未成年人购房必须提供法定监护人的情况并由法定监护人代理。

如何确认法定监护人的身份证明?可以从以下几个方面考察：

①该未成年人与法定监护人的户口证明;

②未成年人的父母离婚时，应当察看其父母离婚的协议或者判决书，该协议或者判决书有关于未成年人监护的内容;

③未成年人与其父母为在一起居住生活时，由指定监护人承担法定监护人的责任。这种指定监护可能是生父母授权，也可能是法院或者未成年人保护机关的指定;

④未成年人的父母去世后，其祖父母或者外祖父母可以承担监护人的责任，也可以由未成年人的兄姊担任，这种情况下应当由公证机关或者民政机关的证明。

自然人购房，如果本人不能亲自办理购房事宜，应当要求办理该等事务的当事人提供委托手续，按照民法典的规定，当事人之间的委托可以是特别委托一项或者数项事务，也可以概括委托受托处理一切事项。关键是如何审查这类委托手续的真实内容，如何区别是一揽子委托还是单项委托，这就比较麻烦。不要说不是法律专业的销售人员，就是律师有时候也不能准确辨别其委托的性质。尤其是有的委托书仅仅写明“委托某某代为办理购房事宜”，就很难判断是单项委托者这是一揽子委托。严格审查委托权限的内容应当包括合同签订、履行中款项支付、办理银行按揭手续、办理房屋接收以及与此有关的合同撤销、变更、合同权利义务的承担和主张等事项。同时应当预留委托人(购房者)和受托人的全部身份和委托文件，纳入购房合同档案。

应当注意：有些事项无法通过委托行为实施，比如贷款银行要求贷款当事人亲自签订贷款合同或者保证合同的，这类合同不能由委托人代理。未成年人除其法定监护人或者指定监护人之外，其他当事人不能作为委托人出现，道理很简单，由于其无民事行为能力，当然也就不可能产生合法有效的委托行为。

对于委托书的审查会涉及另一个更加专业的问题即具名代理和匿名代理的问题。在民法典上有两种委托代理关系。一般而论，受托人代理委托人办理委托事项应当以委托人的名义进行，在代理权限范围内的代理行为直接约束委托人和第三人，所以民法典第63条规定：代理人在代理权限范围内，以被代理人名义实施民事法律行为，被代理人对代理人的代理行为承担民事责任。我们称这种代理行为为具名代理。如果代理人不是以被代理人的名义实施代理行为，而是以自己的名义实施民事法律行为，这种情况如何处理?民法典在第402条有如下规定：受托人以自己名义，在委托人的授权范围内与第三人订立的合同，第三人在订立合同时知道受托人与委托人之间的代理关系的，该合同直接约束委托人和第三人，但有确切证据证明该合同只约束受托人和第三人的除外。(天成公司与某购房人之间的合同关系，实际是合法有效的，检察机关的处理是否合法值得商榷)

第一条：项目建设依据：注意以下内容：

1、属于分期规划，尤其是没有取得土地使用权手续的规划，不要纳入本条填写内容。因此该条第二款的“地块”面积应当与土地使用权证记载宗地出让面积一致。

“规划用途”按照《建设用地规划许可证》上的记载为准。如果土地使用证上的记载与建设用地规划许可证上记载不完全一致，应当按照建设用地规划许可证记载为准。按照我国土地管理法的规定，在城市规划区内的土地利用，应当符合城市规划的要求，因此城市规划法相对于土地管理法来说属于特别法。特别法优于普通法。按照国有土地使用权出让和转让暂行条例第十二条的规定，土地规划用途按照下列用途进行规划：住宅、商业、旅游、娱乐用地;教、科、文、卫、体育用地;工业用地;综合或者其他用地。

关于土地使用年限规定：应当按照土地使用证上记载的年限(年月日填写)没有土地使用证或者尚未取得使用证时，在填写时一定要注意按照有关批准文家内容填写。比如没有土地证，只有土地出让合同，在填写时就应当注意从签订出让合同到区的土地证这一段期间的时间问题。

2、关于“商品房”的概念：虽然有关商品房的司法解释可以涵盖几乎所有的开发商出售的房屋建筑，但是我们建议对于本条第三款的内容，还是应当给予必要的区别。把商品房定位在“商品住宅”比较合适，对于不属于商品住宅的其他商品房屋，应当分别给予明确，分别填写：比如：综合办公、物流商业铺面、工业厂房等。

3、建议在本条空白部位补充填写以下内容：该土地使用权范围内的具体的修建性规划按照规划管理部门批准的具体规划文件执行。本条关于土地使用权规划用途的约定与本合同第三条商品房用途不一致的，按照合同第三条规定执行。

第二条：如果出售商品房的审批机关，不是郑州市房管局，应当填写清楚其他审批机关。

第三条：本条填写内容注意以下几点：

1、户型设计比较复杂的商品房，应当在补充内容填写清楚：比如，有跃层的房屋应当分别填写清楚，有沉降设计的部分，也要填写清楚;属于内置楼梯的复式结构要与面积结合起来填写;有飘窗结构或者顶层有老虎窗结构的房屋，应当给予注明是否计算面积，以及如何计算面积;如果有连廊结构的房屋也应当注明是否计算面积以及面积计算办法;

2、对于层高内容应当给予解释或者说明：所谓层高应当是指商品房主体结构层高，并非所有买受人购买的面积层高全部为某一个数据，特殊面积应当说明，包括坡屋面结构，飘窗结构、沉降结构部分的房屋面积所对应的层高不属于一个数据的，应当分别注明。

3、商品房的结构形式：应当按照设计说明部分要求填写：一般情况下的商品房屋结构形式有土木结构、砖木结构、砖混结构、框混结构、全部框架结构、钢结构、混合结构。现代建筑结构形式变化多样，但是按照设计图纸填写，一般不会出错。

4、本条关于商品房的用途的填写，与第一条中土地使用权的规划用途不完全一致。但是在该条关于商品房的用途应当根据具体出售的房屋实际用途填写，在规划为住宅的土地使用权范围内，仍然有个别楼栋或者个别面积属于商业铺面或者其他服务行业用房。

第四条 关于计价方式和价款：

按照商品房销售的规定，建筑面积是计算价款比较符合现实的办法。按套销售或者按照套内面积计算，目前都存在困难。不管是管理机关或者我们的测量规范，都存在不太可行的问题。因此按照建筑面积计算价格是必然选择，实践证明，按照其他销售办法销售的结果，仍然不能排除消费者的心理误区。

如果计价面积中的单价有不一致的地方，应当分别填写单价和总价之间的关系。计价方式中的价格内涵也是一个比较重要的问题：

(1)房地产单价成本核算问题内容，这个问题比较敏感，涉及成本组成，分摊面积和社区配套、共建面积等内容;由于房地产成本核算标准没有统一的标准，更没有统一执行要求，现行价格政策是备案制度，而不是审批制度，开发企业执行自己的成本核算制度，这样开发商在核算过程为了抬高价格可能把所有社区投资成本都纳入成本中并且在价格备案机关留下书面核算文件，而在销售过程中不可能把诸如小学、幼儿园、中学、会所、社区医疗服务等公建面积分摊销售，这样一旦政策变化，会产生对房地产企业毁灭性的后果

(2)市政配套机关或者垄断性公司收费问题既然其集资费用、暖气集资费等;

(3)涉及向国家和地方人民政府交纳的税金等。

(4)国家和体方人民政府不断出台的物业政策以及法律风险问题;比如公共(公建)物业管理规定，民法典等法律法规颁布后，对小区物业以及开发商的利益极其重要。因此，房地产企业必须在价格政策、面积分摊、产权约定等方面未雨绸铆，在销售合同中明确约定，排除任何产权不明确的内容。

第五条 面积确认及面积差异处理：

1、一般情况下，我们主张选择按照本条第2款执行。但是按照第2款执行仍然存在不明晰的地方：主要是因面积增建绝对值超过3%以上部分的面积所产生的契税、维修基金、燃气集资费、暖气集资费等与面积有关的税费承担的问题。示范文本仅仅提供了房价款处理的方式，没有提供与面积差异有关的税费处理的方式。因此，为了不发生争议或者发生争议后减少交易费用，应当明确补充规定关于这部分费税承担问题：“因面积差异产生的契税、维修基金、暖气集资费、燃气集资费(如果有)等据实由买受人承担，多退少补”。

2、如果选择自行约定，那么约定的内容可以如下填写：

①面积误差绝对值在1%以内(含1%)的部分，双方不在办理结算即多不退，少不补;

②面积误差绝对值在1%以上至3%的部分(含3%，其中1%以内部分扣除)，双方同意据实计算即多退少补;

③面积误差绝对值在3%以上至5%以内的部分(含5%)，属于面积短少，出卖人退还该部分房款并按照两倍于该部分短少房款承担该约定违约金支付责任。属于面积增加的，产权归买受人，该部分房款出卖人承担。

前述情况下，双方约定均不主张退房，合同应当继续履行。

④面积误差绝对值在5%以上的(不含5%)，买受人有权提出退房。买受人提出退房的，出卖人应当在30日内退还所有已付房款并自付款之日起承担该资金同期商业银行存款利息，同时承担全部购房款5%的违约金;买受人不退房的，面积误差绝对值在5%以内(含5%)的部分按照本条前述规定处理后，超过5%的部分，双方协商处理并签订补充协议。协商不成按照本款退房处理。

第六条 付款方式及期限

【其他方式】本条其他付款方式是指银行按揭付款或者住房公积金贷款：按照本付款方式的步骤如下：

1)本合同签订生效后7日内，买受人支付首付款计人民币：(例如)123456元;其他应付款人民币 123456 元 ，出卖人提供银行按揭付款协助条件，卖受人向按揭银行申请个人住房抵押借款支付。

2)买受人必须在支付完首付款的同时，提交个人住房抵押借款银行要求其提交的全部个人法律文件，出卖人给予协助。需要出卖人提交的法律文件，出卖人按时提交(需要买受人提交的个人资料见附件内容)

3)非出卖人原因，买受人自完成首付款之日起不能在30日内办理完毕个人住房抵押借款手续并将借款汇入出卖人帐户的，视为买受人付款违约，按照本合同第七条逾期付款约定处理。

4)买受人按照逾期付款承担责任后，买受人可以与出卖人协商变更付款方式，出卖人同意继续履行合同的，双方签订补充协议，变更合同约定，约定具体付款方式。

第七条 买受人逾期付款的违约责任：

增加：按照本合同约定的付款方式和期限，买受人付款逾期或者付款的时间在房屋交付期限之后的，出卖人有权顺延交付日期直至买受人付清全部购房款。

付款预期的违约金，应当能够达到惩罚违约的目的。因此，违约金的约定不能太低，逾期在60日内(含60日)的，按日计算的违约金应当保留在日万分之三(3)之上;

逾期超过60日的，出卖人有权解除合同。出卖人解除合同的，买受人按照累计应付款的( )%向出卖人支付违约金(买受人已经支付的房款在扣除违约金后10日内退还买受人)(这里的违约金的比例与前述第一款违约金的累进结果有直接的逻辑关系)

出卖人要求买受人继续履行合同或者买受人要求继续履行合同并经出卖人同意的，合同继续履行。买受人承担的违约金应当按照应付款部分的日万分之四(4)计算。

本条约定的问题表现在以下几个方面：

(1)解除合同的通知：买受人逾期付款，出卖人通知买受人解除合同，双方关系终止，这是彻底终止双方关系的办法。这种法律关系比较简单，但是必须通知买受人并且最好是书面通知。如果买受人已经产生了部分付款，存在一个核算问题。扣除违约金后，剩余房款存在退还问题，但是示范文本没有约定退还内容，因此需要在合同约定。如果买受人根本没有交付房款，这种情况下，对于出卖人是没有任何担保的，应当尽快解除合同，防止损失扩大。

(2)出卖人要求继续履行合同的权利问题：示范文本没有约定出卖人不解除合同的情况下如何处理，只约定解除合同内容以及买受人要求继续履行合同的内容。因此，出卖人能否要求买受人继续履行合同?回答是肯定的。问题是出卖人要求继续履行合同时的违约金标准如何确定。买受人要求继续履行合同时的违约金在示范合同中有约定，但是出卖人要求继续履行合同的违约金没有约定。

(3)合同解除权的行使期间问题：民法典和相关法律没有规定解除权行使的期间。民法典第 95条规定：法律规定或者当事人约定解除权行使期限，期限届满当事人不行使的，该权利消灭。法律没有规定或者当事人没有约定解除权行使行使期限，经对方催告后在合理期限内不行使的，该权利消灭。最高人民法院在《关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》(以下称高法解释)意见中的第十五条规定“ 根据《民法典》第九十四条的规定，出卖人迟延交付房屋或者买受人迟延支付购房款，经催告后在三个月的合理期限内仍未履行，当事人一方请求解除合同的，应予支持，当事人另有约定的除外。法律没有规定或者当事人没有约定，经对方当事人催告后，解除权行使的合理期限为三个月。对方当事人没有催告的，解除权应当在解除权发生之日起一年内行使;逾期不行使的，解除权消灭”。因此，具有解除权的当事人一方，在规定时间内不行使解除权，超出规定时间就不能提出解除合同的要求。

第八条 交付期限：

(一)关于交付条件：

5.该商品房经五方质量责任主体(出卖人、勘察、设计、施工、监理)联合验收并签署了工程合格意见的，本条约定不应理解为包含有任何取得备案或者取得合格证之类的意思表示。

(二)关于不可抗力以及其他特殊原因延期交付：

1、遭遇不可抗力

2、遭遇重大市政工程施工，影响本合同约定工程施工的，出卖人应当自该事实发生之日起15日内告之买受人，并在此后每经过三十日，告之该事实解除或者延续的情况;

3、持续大雨、大雪、低温天气影响工程施工的。

(三)关于本条第一款中“依照国家和地方人民政府的有关规定”：鉴于对于房屋建筑和市政设施的竣工验收是一项十分专业的工作，而且验收所依据的国家和地方政府的规定是庞杂的。出卖人在提请买受人接受房屋时不能一一列举所有的验收规范和规定。

第九条 出卖人逾期交房的违约责任：(不做修订，但应当注意违约金之间的逻辑关系)

第十条 规划、设计变更的约定： 增加：买受人接到规划、设计变更书面通知或者买受人逾期接到设计、规划变更通知或者房屋交付期限到来时买受人获得了设计、规划变更的事实时，买受人均有权决定退房。买受人提出退房的，出卖人应当自买受人提出退房之书面申请之日起 30 日内将买受人已经支付的房款退还给买受人并自买受人付款之日起，按照月息5‰支付资金利息。买受人决定不退房的，双方应当自知道规划、设计变更事实之日起30日内，协商另行签订补充协议。双方未在约定时间内完成协商过程，任何一方均未向对方提出继续协商的书面要求的，视同双方同意按照退房处理。

第十一条 交接

填写：视同出卖人已经履行了房屋交付的合同义务，买受人自出卖人通知接房之日起承担物业管理费用并对于房屋维护不及时产生的侵权责任、无因管理责任承担赔偿或者补偿责任。

买受人应当在交付之前付清购房款而未完成支付义务的，出卖人将推迟交付直至买受人付清全部房款。出卖人推迟交付不构成任何违约，也不承担任何责任。

第十二条 (出卖人对出卖房屋的瑕疵担保责任)

增加：

发生本条前款产权纠纷或者债权债务纠纷的，出卖人应当尽快与有关当事人协商解决。如果协商不成导致买受人在本合同约定办理产权登记需出卖人履行产权登记备案的期间结束后的180个日历天内或者按照现行法律、行政法规的规定，买受人无法从本质上获得产权登记的，出卖人应当承担相应赔偿责任。本条欠款约定的“不能办理产权登记”包括本款约定的期间不能和本质上不能的情况。

第十五条 关于产权登记的约定：

增加：双方同意对本条第一款所谓“规定期限内”定义如下：①规定期限是指180个日历天;②该期限的起始日为双方约定的出卖人履行备案日期结束日。

我们将本条约定的“规定期间”变成了双方约定期间，是否有效?这点确实容易引起争议。事实上这种约定有其不合理或者广义上的不合法之处。因为按照建设部颁布的《城市房屋权属登记管理办法》(20\_\_年8月15日修订)和《城市房地产转让管理规定》，无论初始登记或者转移登记，上述部门规章的规定都是自事实(合同签订或者房屋竣工)发生之日起90日内办理产权登记。我们约定180天，而且将该180天的起始日期前增加了出卖人的产权登记备案时间，确实不妥。但是我们也找到了客观依据和法律依据。

《高法解释》第十八条 由于出卖人的原因，买受人在下列期限届满未能取得房屋权属证书的，除当事人有特殊约定外，出卖人应当承担违约责任：

(一)商品房买卖合同约定的办理房屋所有权登记的期限;

(二)商品房买卖合同的标的物为尚未建成房屋的，自房屋交付使用之日起90日;

(三)商品房买卖合同的标的物为已竣工房屋的，自合同订立之日起90日。

合同没有约定违约金或者损失数额难以确定的，可以按照已付购房款总额，参照中国人民银行规定的金融机构计收逾期贷款利息的标准计算。

前述司法解释中，并没有排除双方当事人特殊约定的效力，也不否定合同约定的内容。

在实践中下列情况属于房地产开发企业(出卖人)的过错，造成买受人无法按照合同约定取得房屋权属登记手续的情况：

(1)没有依法取得国有土地使用权证书或者证明文件或者土地使用权尚未解除抵押;

(2)变更城市规划或者擅自修改房屋规划设计没有在房地产行政主管部门备案的;

(3)没有办理房屋竣工手续或者办理竣工的手续不全;

(4)房屋抵押或者被法院或者行政机关依法限制出卖的;

(5)预售商品房没有取得预售许可证或者超越预售范围销售商品房的;

(6)商品房销售合同没有在房地产行政主管部门备案的;

(7)没有委托测量并将测量结果按照正常途径报发证单位的;

(8)建设施工手续不全的;

(9)出卖人是开发企业的开发手续和开发资质不符合要求;

(10)商品房买受人没有交纳维修基金，开发企业没有代收上缴的。

(11)出卖人在房屋竣工后由于自身原因无法向房地产管理部门办理产权登记备案。

出现上述情况属于开发企业的责任和过错，出卖人应当承担违约责任。

注意：违约金的约定和违约金本质意义。

事实上本条关于产权登记备案的约定，仍然存在不完善的地方。仅仅着眼于在规定时间内买受人没有取的房地产权属登记证书，并没有约定在规定期间之外不可预见的时间内或者在根本上就无法取得产权证书的情况。如果发生这种情况怎么办?为此司法解释显然注意到合同的不足，通过解释给予补充。这就是第十九条的规定：商品房买卖合同约定或者《城市房地产开发经营管理条例》第三十三条规定的办理房屋所有权登记的期限届满后超过一年，由于出卖人的原因，导致买受人无法办理房屋所有权登记，买受人请求解除合同和赔偿损失的，应予支持。为此，司法解释把最后的解决方式放在了合同解除上。因为在所有的补救办法无效的情况只有使合同归于消灭，才能最终解决当事人之间的争议。

《城市房地产开发经营管理条例》第三十三条规定：预售商品房的购买人应当自商品房交付使用之日起90日内，办理土地使用权变更和房屋所有权登记手续;现售商品房的购买人应当自销售合同签订之日起90日内，办理土地使用权变更和房屋所有权登记手续。房地产开发企业应当协助商品房购买人办理土地使用权变更和房屋所有权登记手续，并提供必要的证明文件。

在实践中，按照房地产登记管理机关的要求，买受人作为产权登记申请人，应当在提出申请时提供以下文件：

(1)产权登记申请人的身份文件;

(2)填写房屋所有权登记申请表和审批表;

(3)商品房交易审批表;

(4)国有土地使用权证书或者其他证明文件;

(5)建设工程规划许可证或者建筑许可证;

(6)施工许可证;

(7)房屋竣工验收证书和其他与房屋竣工验收有关的消防、环保部门的验收文件;

(8)商品房买卖合同;

(9)预售(现售)许可证;

(10)商品房买卖合同备案证明书;

(11)办理产权登记备案表;

上述登记文件中，除第(1)(2)(3)(8)以及契税完税凭证应当由买受人提供外，其他登记资料均应当由开发企业提交，开发企业不能在规定的时间内提交上述资料，应当承担违约责任;按照本司法解释规定，如果买受人因此在上述办证时间结束后的一年内仍然不能提供登记所需文件，应当按照本条解释承担合同解除的责任。出卖人应当承担的民事责任，属于违约责任，应承担买受人因此造成的全部损失或者按照双方约定承担责任。如果不能办理产权登记的原因是由于出卖人存在本解释第八条、第九条规定的情况，出卖人应当按照上述规定承担赔偿责任。

**高品房买卖合同 商品楼买卖合同样版三**

(合同编号： )

合同双方当事人：

出卖人：

注册地址：

营业执照注册号：

企业资质证书号：

法定代表人： 联系电话：

邮政编码：

买受人：

【本人】【法定代表人】：姓名： 国籍：

【身份证】【护照】【营业执照注册号】【 】

地址：

邮政编码： 联系电话：

【委托代理人】【 】姓名： 国籍：

地址：

邮政编码： 联系电话：

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》及其他有关法律、法规之规定，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 出让 方式取得位于桂林市兴安县湘江路、编号为

060003-1、060104 的地块的土地使用权。【√土地使用权出让合同号】【土地使用权划拨批准文件号】【划拨土地使用权转让批准文件号】为 兴国用(20\_\_)第060003-1号、兴国用(20\_\_)第060104 号 。

该地块土地面积为：53693.5m2 ，规划用途为： 住宅 ，土地使用年限自 年 月 日至 年 月 日。

出卖人经批准，在上述地块上建设商品房为【√现定名】【暂定名】： ，建设工程规划许可证号为： ，施工许可证号为： 。

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】。销售商品房批准机关为 房管所 ，商品房预售许可证号为： 。现房销售许可证号为： ×

第三条 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，该商品房平面图见本合同附件一，房号以附件一表示为准)为本合同第一条规定的项目中的：

第 【√幢】【座】 【单元】 【层】 号房。

该商品房的用途为 住宅 ，属 砖混 结构，层高为：

，建筑层数地上 层，地下 层。

该商品房阳台是【封闭式】【√非封闭式】。

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，公共部位与公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)。 ×

第四条 计价方式与价款。

出卖人与买受人约定按下述 1 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)每平方米

元，总金额为(人民币) 佰 拾 万

仟 佰 拾 元整)

2.按套(单元)计算，该商品房总价款为 × 元(大写

× 佰 × 拾× 万×仟 × 佰 × 拾 × 元整)。

3. × 。

第五条 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，双方同意按第 种方式进行处理：

1.双方自行约定：

(1)本合同约定的建筑面积与产权登记面积有差异的，以产权登记机关核发的房屋产权证上的建筑面积为准，以合同约定的单价不变据实结算，多退少补。

(2)因设计变更造成面积差异，双方不解除合同，套内建筑面积单价不变，据实结算，多退少补。

2.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30天内将买受人已付房款退还买受人，并按照银行同期活期存款利率付给利息。

买受人不退房的，产权登记面积大于合同约定面积，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。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。

产权登记面积-合同约定面积

面积误差比= ×100%

合同约定面积

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. 。

第六条 付款方式及期限。

买受人按下列第 种方式付款。

1.一次性付款：买受人于本商品房买卖合同签订当日向甲方支付商品房总价款 元(大写 佰 拾 万

仟 佰 拾 元整)(乙方已付的定金 元(大写 拾 万 仟 佰 拾 元整)抵作房款)。

2.分期付款： × 。

3.银行按揭贷款方式付款。买受人 年 月 日支付购房首付款 元(大写 佰 拾 万

仟 佰 拾 元整)，余款 元，(大写 佰 拾 万 仟 佰 拾 元整)，由买受人办理银行按揭贷款手续。

第七条 买受人逾期付款的违约责任。

买受人如未按照合同约定的时间付款，按照下列第 种方式处理：

1.按逾期时间，分别处理(不作累加)

(1)逾期在 30 日内，自本合同规定的应付款期限之第二天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 2 的违约金，合同继续履行。

(2)逾期超过 30 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 5 %向出卖人支付违约金，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天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 3 (该比率应当不小于第(1)项中的比率)的违约金。

本条中的逾期应付款是指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;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.

(1)从签订本合同之日起，买受人须在10日内备齐办理银行按揭手续所需要的资料，否则，由此而延误办理按揭手续由买受人承担逾期付款的违约责任。

(2)因买受人的原因，银行不予批准或者不予足额批准买受人的按揭贷款的，买受人须在接到银行或者出卖人书面通知之日起10日内，选择一次性付款，并与出卖人签定变更付款方式的补充协议，否则，由买受人承担逾期付款的违约责任。

第八条 交付期限。

出卖人应当在 年 月 日前，依照国家和地方人民政府的有关规定，将具备下列第 种条件，并符合本合同约定的商品房交付买受人使用：

1.该商品房经验收合格;

2.该商品房经综合验收合格;

3.该商品房经分期综合验收合格;

4. 。

但如遇下列特殊原因，除双方协商同意解除合同或变更合同外，出卖人可据实予以延期：

1.遭遇不可抗力，且出卖人在发生之日起 30 日内告知买受人的;

2.签订合同后，因国家法律、法规、地方性法规、规章或者政府规范性文件而影响交房日期的。

3.其它： 。

第九条 出卖人逾期交房的违约责任。

除本合同第八条规定的特殊情况外，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，按照下列第 种方式处理：

1.按照逾期时间，分别处理( 不作累加)

(1)逾期不超过 90 日，自本合同第八条规定的最后交付期限的第二天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 0.5 的违约金，合同继续履行。

(2)逾期超过 90 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通知到达之日起 30 天内退还全部已付款，并按买受人累计已付款的 5 ‰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，自本合同第八条规定的最后交付期限的第二天起至实际交付之日止，出卖人按月向买受人支付已交付房价款万分之 1 (该比率应小于第(1)项中的比率)的违约金。

2. 。

第十条 规划、设计变更的约定。

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下列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10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. 。

买受人有权在通知到达之日起15日内做出是否退房的书面答复。买受人在通知送达之日起15日内未作书面答复的，视同接受变更。出卖人未在规定时限内通知买受人的，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 30天内将买受人已付房款退还给买受人，并按照银行同期活期存款利率付给利息。买受人不退房的，应当与出卖人另行签订补充协议。

。

第十一条 交接。

商品房达到交付使用条件后，出卖人应当书面通知买受人办理交付手续。双方进行验收交接时，出卖人应当出示本合同第八条规定的证明文件，并签署房屋交接单。所够商品房为住宅时，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，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。

由于买受人原因，未能按期交付的，双方同意按照以下方式处理：

买受人在收到交房通知之日起10日内，到出卖人指定的地点付清购房余款并办理交接手续，买受人逾期办理交接手续，应承担所欠购房款的逾期付款违约责任。买受人逾期接房超过30日的，须按日向出卖人支付已付购房款万分之一的房屋保管费。出卖人的交房通知包括按照买受人在本合同预留的电话通知以及《桂林晚报》或者《桂林日报》上的交房通知。

第十二条 出卖人保证销售的商品房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产权登记或发生债权债务纠纷的，由出卖人承担全部责任。

。

第十三条 出卖人关于装饰、设备标准承诺的违约责任。

出卖人交付使用的商品房的装饰、设备标准应当符合双方约定(见附件三)的标准。达不到约定标准的，买受人有权要求出卖人按照下述第 种方式处理：

1.出卖人赔偿双倍的装饰、设备差价。

2.出卖人按市场价赔偿约定标准未做的装饰、设备差价;

3. 。

第十四条 出卖人关于基础设施、公共配套建筑正常运行的承诺。

出卖人承诺与该商品房正常使用直接关联的下列的基础设施、公共配套建筑按以下日期达到使用条件：

1.交房时水电到位;

2.交房时有线电视线、电话线布线到位;

3.交房时排污管到位;

4.其他 。

如果在规定日期内未达到使用条件，双方同意按以下方式处理：

1.出卖人按本合同第九条承担违约责任 。

2. 。

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后 90 个工作日内，将办理权属登记需由出卖人提供的资料报产权登记机关备案。如因出卖人的责任，买受人不能在规定期限内取得房地产权属证书的，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买受人，并按买受人全部已付房价款的 %向买受人支付违约金。

2.买受人不退房，出卖人按已付房价款的 5 ‰向买受人支付违约金。

3. 因买受人的原因，造成该商品房不能在规定的期限内取得房产权属证书的，由买受人承担全部责任。

第十六条 保修责任。

买受人购买的商品房为商品住宅的，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 双方可以就下列事项约定。

1.该商品房所在楼宇的屋面使用权归本栋楼宇买受人使用、维修和保管，或者依据法律、行政法规或者地方性法规的规定确定。

2.该商品房所在楼宇的外墙面使用权归本楼宇住宅全体业主共同使用，由物业管理公司和业主委员会统一管理。或者依据法律、行政法规或者地方性法规的规定确定。

3.该商品房所在楼宇的命名权归出卖人所有;

4.该商品房所在小区的命名权归出卖人所有。

5. 。

第十八条 买受人的房屋仅作为 住宅 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。除本合同及其附件另有规定者外，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。

。

第十九条 本合同在履行过程中发生争议，由双方当事人协商解决;协商不成的，按照下列第 种方式解决：

1.提交 仲裁委员会仲裁。

2.依法向人民法院起诉。

第二十条 本合同未尽事项，可由双方约定后签订补充协议(附件四)。

第二十一条 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。

第二十二条 本合同连同附件共 壹拾贰 页，一式 伍 份，具有同等法律效力，合同持有情况如下：

其中出卖人 叁 份， 买受人 壹 份，兴安县房管所 壹 份。

第二十三条 本合同自双方签定之日起生效。

第二十四条 商品房预售的，自本合同生效之日起30天内，由出卖人向 兴安县房管所 申请登记备案。

出卖人(签章)： 买受人(签章)：

【法定代表人】： 【法定代表人】：

【委托代理人】： 【委托代理人】

(签章) 【 】

年 月 日 年 月 日

签于： 签于：

**高品房买卖合同 商品楼买卖合同样版四**

卖方（以下简称甲方）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

买方（以下简称乙方）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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》及其他有关法律、法规之规定，在平等、自愿、协商一致的基础上，就乙方向甲方购买商品房，甲乙双方达成如下协议：

第一条甲方用地依据及商品房坐落位置

甲方以\_\_\_\_\_\_\_\_\_方式取得位于\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_、编号为\_\_\_\_\_\_\_\_\_的地块的土地使用权。

［土地使用权出让合同号］［土地使用权划拨批准文件号］为\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

划拨土地使用权转让批准文件号为\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

土地使用权证号为\_\_\_\_\_\_\_\_\_，土地面积为\_\_\_\_\_\_\_\_\_。地块规划用途为\_\_\_\_\_\_\_\_\_，土地使用权年限自\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_日至\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_日止。

甲方经批准，在上述地块上建设商品房，［现定名］［暂定名］\_\_\_\_\_\_\_\_\_，主体建筑物的性质为\_\_\_\_\_\_\_\_\_，属\_\_\_\_\_\_\_\_\_结构，建筑层数为\_\_\_\_\_\_\_\_\_层。工程建设规划许可证号为\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第二条乙方所购商品房的面积

乙方向甲方购买商品房（以下简称该商品房）建筑面积共\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米（其中实得建筑面积\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米，公共部位与公用房屋分摊建筑面积\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米），共\_\_\_\_\_\_\_\_\_［套］［间］。（该商品房房屋平面图见本合同附件一，房号以附件一上表示为准）。

该商品房分别为本合同第一条规定的项目中的：

第\_\_\_\_\_\_\_\_\_［幢］［座］\_\_\_\_\_\_\_\_\_层\_\_\_\_\_\_\_\_\_号房，

第\_\_\_\_\_\_\_\_\_［幢］［座］\_\_\_\_\_\_\_\_\_层\_\_\_\_\_\_\_\_\_号房，

第\_\_\_\_\_\_\_\_\_［幢］［座］\_\_\_\_\_\_\_\_\_层\_\_\_\_\_\_\_\_\_号房，

第\_\_\_\_\_\_\_\_\_［幢］［座］\_\_\_\_\_\_\_\_\_层\_\_\_\_\_\_\_\_\_号房。

上述面积为［甲方暂测］［房地产产权登记机关实际测定］面积。如暂测面积与房地产产权登记机关实际测定的面积        有差异的，以房地产产权登记机关实际测定面积（以下简称实际面积）为准。

根据法律规定的房屋所有权与该房屋占用土地范围内的土地使用权一致的原则，该商品房相应占有的土地使用权，在办理土地使用权登记时由政府主管部门核定。

第三条该商品房销售特征

该商品房为［现房］［预售商品房］。

预售商品房批准机关为\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_，商品房预售许可证号为\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

该商品房为［内销］［外销］商品房。

外销商品房批准机关为\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_，外销商品房许可证号为\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第四条价格与费用

该商品房［属于］［不属于］政府定价的商品房。按实得建筑面积计算，该商品房单位［售价］［暂定价］为（\_\_\_\_\_\_\_\_\_币）每平方米\_\_\_\_\_\_\_\_\_元，总金额为（\_\_\_\_\_\_\_\_\_币）\_\_\_\_\_\_\_\_\_元整。

除上述房价款外，甲方依据有关规定收取下列税费：代收\_\_\_\_\_\_\_\_\_，计（\_\_\_\_\_\_\_\_\_币）\_\_\_\_\_\_\_\_\_元整；\_\_\_\_\_\_\_\_\_。上述代收税费合计（\_\_\_\_\_\_\_\_\_币）\_\_\_\_\_\_\_\_\_元整。

第五条实际面积与暂测面积差异的处理。

该商品房交付时，房屋实际面积与暂测面积的差别不超过暂测面积的±\_\_\_\_\_\_％（不包括±\_\_\_\_\_\_％）时，上述房价款保持不变。

实际面积与暂测面积差别超过暂测面积的±\_\_\_\_\_\_\_\_\_％（包括±\_\_\_\_\_\_\_\_\_％时），甲乙双方同意按下述第\_\_\_\_\_\_\_\_种方式处理：

1.乙方有权提出退房，甲方须在乙方提出退房要求之日起\_\_\_\_\_\_\_\_\_天内将乙方已付款退还给乙方，并按\_\_\_\_\_\_\_\_利率付给利息。

2.每平方米价格保持不变，房价款总金额按实际面积调整。

3.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第六条价格与费用调整的特殊约定

该商品房出现下列情况之一时，房价款和代政府收取的税费可作相应调整：

1.由于该商品房属于政府定价的预售商品房，有权批准单位最后核定的价格与本合同第四条规定的价格不一致，按政府有关部门最后核定的每平方米价格调整。

2.预售商        品房开发建设过程中，甲方代政府收取的税费标准调整时，按实际发生额调整。

3.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第七条付款优惠

乙方在\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_日前付清全部房价款\_\_\_\_\_\_\_％的，甲方给予乙方占付款金额\_\_\_\_\_\_\_％的优惠，即实际付款额为（\_\_\_\_\_\_\_\_\_币）\_\_\_\_\_\_\_\_\_元整。

第八条付款时间约定

乙方应当按以下时间如期将房价款当面交付甲方或汇入甲方指定的\_\_\_\_\_\_\_\_\_银行（帐户名称：\_\_\_\_\_\_\_\_\_，帐号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_）；

1.\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_\_日前支付全部房价款的\_\_\_\_\_\_\_\_\_％，计（\_\_\_\_\_\_\_\_\_币）\_\_\_\_\_\_\_\_\_元；

2.\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_\_日前支付全部房价款的\_\_\_\_\_\_\_\_\_％，计（\_\_\_\_\_\_\_\_\_币）\_\_\_\_\_\_\_\_\_元；

3.\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_\_日前支付全部房价款的\_\_\_\_\_\_\_\_\_％，计（\_\_\_\_\_\_\_\_\_币）\_\_\_\_\_\_\_\_\_元；

4.\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_\_日前支付全部房价款的\_\_\_\_\_\_\_\_\_％，计（\_\_\_\_\_\_\_\_\_币）\_\_\_\_\_\_\_\_\_元；

5.\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_\_日前支付全部房价款的\_\_\_\_\_\_\_\_\_％，计（\_\_\_\_\_\_\_\_\_币）\_\_\_\_\_\_\_\_\_元。

第九条交接商品房时的付款额约定

在双方交接该商品房时，乙方累计支付的款额应当占全部房价款的\_\_\_\_\_\_\_\_\_％，计（\_\_\_\_\_\_\_\_\_币）\_\_\_\_\_\_\_\_\_元。其余房价款在房地产产权登记机关办完权属登记手续之日起\_\_\_\_\_\_\_\_\_天内付清。

第十条乙方逾期付款的违约责任

乙方如未按本合同第八条规定的时间付款，甲方对乙方的逾期应付款有权追究违约利息。自本合同规定的应付款限期之第二天至实际付款之日止，月利息按\_\_\_\_\_\_\_\_\_计算。逾期超过\_\_\_\_\_\_天后，即视为乙方履行本合同。届时，甲方有权按下述第\_\_\_\_\_\_种约定，追究乙方的违约责任：

1.终止合同，乙方按累计应付款的\_\_\_\_\_\_\_％向甲方支付违约金。甲方实际经济损失超过乙方支付的违约金时，实际经济损失与违约金的差额部分由乙方据实赔偿。

2.乙方按累计应付款的\_\_\_\_\_\_\_％向甲方支付违约金，合同继续履行。

3.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第十一条交付期限

甲方须于\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_日前，将经竣工验收（包括建筑工程质量验收和按规定必须的综合验收）合格，并符合本合同附件二所规定的装饰和设备标准的该商品房交付乙方使用。但如遇下列特殊原因，除甲、乙双方协商同意解除合同或变更合同外，甲方可据实予以延期。

**高品房买卖合同 商品楼买卖合同样版五**

范本商品房买卖合同，是指房地产开发企业将尚未建成或者已经竣工的房屋向社会销售，转移房屋所有权于买受人，买受人支付价款的合同。下面是b为大家带来的广州商品房买卖合同范本，可供参阅！合同当事人：甲方(卖方)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;注册地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;营业执照号码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;资质证书号码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;法定代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;通讯地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;邮编：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;委托代理机构：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;注册地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;营业执照号码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;资质证书号码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;法定代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;通讯地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;邮编：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.乙方(买方)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;住所(址)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;国籍：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;性别：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;出生年月：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;身份证护照营业执照号码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;通讯地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;邮编：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;委托代理人姓名：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;国籍：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;住所(址)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;身份证：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;通讯地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;邮编：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.委托代理机构：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;注册地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;营业执照号码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;资质证书号码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;法定代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;通讯地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;邮编：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

第一条项目建设依据甲方以\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_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\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_，土地使用权年限自\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日至\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日止。甲方经批准，在该地块上投资建设\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_商品房(填写《商品房预售许可证》记载的项目名称)。该项目的有关批文如下：

1、《建设工程规划许可证》颁发机关：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;编号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

2、《国有土地使用权证》颁发机关：\_\_\_\_市国土资源和房屋管理局;编号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

3、《建设工程施工许可证》颁发机关：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;编号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

4、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第二条商品房销售依据乙方购买的商品房为【现房】【预售商品房】。

1、该商品房作为现房，已办理权属登记，登记机关为\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;并领取了【房地产权属证明书】【房地产权证】，编号为\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

2、该商品房作为在建商品房，已具备《\_\_\_\_省商品房预售管理条例》规定的预售条件，已取得《\_\_\_\_省\_\_\_\_市商品房预售许可证》，编号为：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;颁发机关为\_\_\_\_市国土资源和房屋管理局。

第三条合同标的物基本情况乙方所购商品房为本合同

第一条规定的项目中的第\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_【幢】【梯】【座】\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_【单元】【层】\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_号房(下称该商品房)，测绘地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_区\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_路\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_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\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_，层高为\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_米。该商品房户型结构为\_\_\_\_\_房\_\_\_\_厅\_\_\_\_\_厨\_\_\_\_卫，封闭式阳台\_\_\_个，非封闭式阳台\_\_\_\_个。该商品房【合同约定】(适用于预售)【产权登记】(适用于现售)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。该商品房面积预测算单位：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_注册地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;营业执照号码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;资质证书号码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;法定代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;通讯地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;邮编：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第四条物业管理物业管\_\_\_\_区域业主大会选聘物业管理公司之前，小区(大厦)物业管理服务由甲方选聘物业管理公司提供。甲方应采取符合国务院《物业管理条例》规定的方式和条件选聘物业管理公司，甲方与选聘的物业管理公司签订书面的《前期物业服务合同》。甲方应制定《业主临时公约》向乙方明示并予以说明，乙方在签订本合时，对遵守《业主临时公约》作出书面承诺。

第五条基本术语的含义双方同意，合同中出现的基本术语作如下理解：

1、首层：本合同所指首层以经市规划管理部门批准的设计图纸的标注为准;

2、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以上(含2.20)的永久性建筑;

3、套内建筑面积：套内使用面积、套内墙体面积与套内阳台建筑面积之和;

4、层高：是指地面至楼面或楼面至楼面、楼面至瓦底之间的垂直距离。计算建筑面积的房屋结构，层高均应在2.20米以上(含2.20米)。

5、共有建筑面积：整栋建筑物的建筑面积扣除整栋建筑物各套(单元)套内建筑面积之和，并扣除已作为独立使用的地下室、车棚、车库、为多幢服务的警卫室、管理用房、以及人防工程等建筑面积，即为整栋建筑的共有建筑面积，其内容包括：

(1)电梯井、管道井、楼梯间、垃圾道、变电室、设备间、公共门厅和过道、地下室、值班警卫室以及为整栋服务的公共用房和管理用房的建筑面积，以水平投影面积计算;

(2)套(单元)与公共建筑之间的分隔墙以及外墙(包括山墙)水平投影面积一半的建筑面积。

6、已支付房价款：以按揭贷款购房的，该款项不限于乙方自行支付的首期价款，还包括以贷款向甲方支付的款项。

7、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

8、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第六条计价方式、价款、付款甲方与乙方约定按下述第\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_种方式计算该商品房价款：

1、该商品房属【现售】【预售】，按套内建筑面积计价，该商品房单价为(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_币)每平方米元，总金额(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_币)元(大写：\_\_\_\_亿\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_万\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_元)整。公共部位与共用房屋分摊建筑面积的建设费用已分摊计入上述套内建筑面积销售单价内，不再另行计价。

2、商品房属【现售】【预售】，按【套】【整层】【整幢】出售并计价，总金额(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_币)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元(大写：\_\_\_\_亿\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_万\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_元)整。甲方同意乙方按下列第\_\_\_种方式按期付款：

1、一次性付款总金额(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_币)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元;(大写：\_\_\_\_亿\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_万\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_元整)。在\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日前支付。

2、分期付款

(1)

第一期：自本预售合同签订暨网上备案之日起\_\_\_\_日内(不超过\_\_\_\_日)，即\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日之前支付全部房价款的\_\_\_\_\_%，金额\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_币)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元;(大写：\_\_\_\_亿\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_万\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_元整)。

(2)

第二期：在\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日前支付全部房价款的\_\_\_\_\_%，金额(\_\_\_\_\_\_\_\_\_币)\_\_\_\_\_\_\_\_\_元;(大写：\_\_\_\_亿\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_万\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_元整)。

(3)

第三期：在\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日前支付全部房价款的\_\_\_\_%，金额(\_\_\_\_\_\_\_\_币)\_\_\_\_\_\_\_\_元;(大写：\_\_\_\_亿\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_万\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_元整)。

(4)

第四期：在\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日前内支付全部房价款的\_\_\_\_\_%，金额(\_\_\_\_\_\_\_\_币)\_\_\_\_\_\_\_\_元;(大写：\_\_\_\_亿\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_万\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_元整)。

(5)

第五期：在\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日前支付全部房价款的\_\_\_\_\_%，金额(\_\_\_\_\_\_\_\_币)\_\_\_\_\_\_\_\_元;(大写：\_\_\_\_亿\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_万\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_元整)。

3、按揭贷款方式付款首期款：自本预售合同签订暨网上备案之日起\_\_\_\_日内(不超过\_\_\_\_日)，支付全部房价款的\_\_\_\_\_%，金额(\_\_\_\_\_\_\_\_币)：\_\_\_\_\_\_\_\_元(大写：\_\_\_\_亿\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_万\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_元整)。除首期款外，剩余房款金额(\_\_\_\_\_\_\_\_币)\_\_\_\_\_\_\_\_元(大写：\_\_\_\_亿\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_万\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_元整)。该款应于\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日前申请办理银行按揭手续，并按照按揭方式付款。按揭银行是\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。委托代理人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;注册地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;营业执照号码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;资质证书号码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;法定代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;通讯地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;邮编：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

(1)甲方代理乙方办理按揭手续乙方在签订本合同并支付首期款后\_\_\_\_日内，将申请银行按揭贷款需由乙方提供的证件资料交付甲方或甲方指定的

第三人。

(2)乙方自行办理按揭贷款手续甲方应在乙方支付首期款后\_\_\_\_日内，将乙方申请银行按揭贷款需由甲方提供的证件资料交付乙方或乙方指定的

第三人。

4、其它方式：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第七条付款方式甲乙双方同意乙方支付的预售款应专款专用于工程建设，在工程竣工前不得用于其它用途。为保证预售款专用于工程建设，乙方应将商品房预售款按照《\_\_\_\_省商品房预售管理条例》的规定支付至以下商品房预售款监控账号，接受\_\_\_\_市国土资源和房屋管理局的监控。监控银行：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;监控账号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第八条备案确认【甲方】【乙方】应于本合同网上备案之日起10个工作日内持本合同向\_\_\_\_市房

本文档由028GTXX.CN范文网提供，海量范文请访问 https://www.028gtxx.cn