# 2024年买卖房屋协议 商品房买卖合同模版(21篇)

来源：网络 作者：梦回唐朝 更新时间：2024-06-04

*合同是适应私有制的商品经济的客观要求而出现的，是商品交换在法律上的表现形式。合同是适应私有制的商品经济的客观要求而出现的，是商品交换在法律上的表现形式。那么大家知道正规的合同书怎么写吗？下面是小编为大家整理的合同范本，仅供参考，大家一起来看...*

合同是适应私有制的商品经济的客观要求而出现的，是商品交换在法律上的表现形式。合同是适应私有制的商品经济的客观要求而出现的，是商品交换在法律上的表现形式。那么大家知道正规的合同书怎么写吗？下面是小编为大家整理的合同范本，仅供参考，大家一起来看看吧。

**买卖房屋协议 商品房买卖合同模版篇一**

出卖人：

买受人：

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

该地块土地面积为\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_，规划用途为\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_，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，【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】。预售商品房批准机关为\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_，商品房预售许可证号为\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

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，其房屋平面图见本合同附件一，房号以附件一上表示为准)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\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_，属\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_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。

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【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：

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。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=────────────────× 00%

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。

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、其他方式\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

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\_\_\_\_\_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。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\_\_\_\_\_(该比率应不小于第( )项中的比率)的违约金。

本条中的逾期应付款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，按相应的分期应付款与该期的实际已付款的差额确定。

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.该商品房取得商品住宅交付使用批准文件。

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：

5、遭遇不可抗力，且出卖人在发生之日起\_\_\_\_\_日内告知买受人的;

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\_\_\_\_\_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\_\_\_\_\_\_(该比率应不小于第( )项中的比率)的违约金。

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 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;

买受人有权在通知到达之日起 5日内做出是否退房的书面答复。买受人在通知到达之日起 5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\_\_\_\_\_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，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，双方同意按以下方式处理：\_\_\_\_\_。

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、设备标准应符合双方约定(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。

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基础设施、公共配套建筑按以下日期达到使用条件：

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：

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\_\_\_\_\_\_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。

第十六条 保修责任。

买受人购买的商品房为商品住宅的，《住宅质量保证书》作为本合同的附件。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，维修费用由购买人承担。

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\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

2、该商品房所在楼宇的外墙面使用权\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

3、该商品房所在楼宇的命名权\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

4、该商品房所在小区的命名权\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

第十八条 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。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的争议，由双方当事人协商解决;协商不成的，按下述第\_\_\_\_\_\_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\_\_\_\_\_\_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。

第二十三条 本合同自双方签订之日起生效。

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\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_申请登记备案。

出卖人(签章)：

买受人(签章)：

时间：

**买卖房屋协议 商品房买卖合同模版篇二**

出卖人(以下简称甲方)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

买受人(以下简称乙方)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

甲、乙双方在平等、自愿、协商一致的基础上，就乙方购买甲方出售的《\_\_\_\_\_\_\_\_\_》商品房事宜，订立本合同。

第一条 甲方通过土地使用权【出让】【转让】【划拨】方式取得\_\_\_\_\_\_\_\_\_区/市(县)\_\_\_\_\_\_\_\_\_地块土地使用权，并依法进行了土地使用权登记取得房地产权证，证书号为：\_\_\_\_\_\_\_\_\_，土地面积为：\_\_\_\_\_\_\_\_\_，土地用途为：\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

甲方经批准，在该地块上投资建造《\_\_\_\_\_\_\_\_\_》【暂定名】【现定名】商品房，主体建筑物的建筑结构为\_\_\_\_\_\_\_\_\_结构;建筑物地上层数为\_\_\_\_\_\_\_\_\_层，地下层数为\_\_\_\_\_\_\_\_\_层。

乙方购买的商品房为【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\_\_\_\_\_\_\_\_\_。现房产权登记备案号为\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第二条 乙方向甲方购买\_\_\_\_\_\_\_路\_\_\_\_\_\_\_幢(号)\_\_\_\_\_\_层\_\_\_\_\_\_室(以下简称该房屋)，政府批准的规划用途为\_\_\_\_\_\_\_\_\_

该商品房阳台是【封闭式】，是【非封闭式】。

据甲方暂测该房屋建筑面积为\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米，其中套内建筑面积为\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米、公用分摊建筑面积为\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米。该房屋建筑层高为\_\_\_\_\_\_\_\_\_米。

第三条 乙方购买该房屋，每平方米房屋建筑面积单价为人民币\_\_\_\_\_\_\_\_\_元。(大写)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

根据甲方暂测的房屋建筑面积，乙方购买该房屋的总房价款暂定为人民币\_\_\_\_\_\_\_\_\_元。(大写)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第四条 乙方购买该房屋的总房价款(含附件3中装修、设备价格)是指该房屋和相应比例的土地使用权的总价格。本合同约定的总房价款除该房屋建筑面积的暂测与实测不一致的原因外，不再作变动。

第五条 在该房屋交付时，房屋建筑面积以青岛市国土资源与房屋管理局认定的测绘机构实测面积为准，如甲方暂测面积与实测面积不一致时，除法律、法规、规章另有规定外按下列约定处理：

1、按该房屋每平方米建筑面积单价计算多退少补;

2、甲方同意当暂测面积与实测面积的误差超过\_\_\_\_\_\_\_\_\_%(包括\_\_\_\_\_\_\_\_\_%)，不向乙方收取超过部分的房价款;甲方同意当暂测面积与实测面积的误差超过\_\_\_\_\_\_\_\_\_%(包括\_\_\_\_\_\_\_\_\_%)，乙方有权单方面解除本合同。乙方行使上述解除权时，必须在双方签署《房屋交接书》之时或之前提出，否则视为放弃该项权利。

第六条 签订本合同时，该房屋建设工程(形象进度)已建设到\_\_\_\_\_\_\_\_\_。乙方应当按本合同约定时间如期、足额将房款交付于甲方的预售款监管帐户(预收款监管机构：\_\_\_\_\_\_\_\_\_、帐户名称\_\_\_\_\_\_\_\_\_、帐号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_)预收款按政府规定监管使用。

乙方的付款方式和付款期限由甲乙双方在附件1中约定明确。

第七条 乙方若未按本合同约定的时间足额付款，应当向甲方支付违约金，违约金按逾期未付款额的万分之\_\_\_\_\_\_计算，违约金自本合同的应付款期限之第二天起算至实际付款之日止。逾期超过\_\_\_\_\_\_天后，甲方有权选择下列第\_\_\_\_\_\_种方案追究乙方责任。

甲方有权单方面解除本合同，乙方应当承担赔偿责任。赔偿金额为总房价款的\_\_\_\_\_\_\_\_\_%，甲方有权在乙方已支付的房价款中扣除乙方应支付的赔偿金额，剩余房款退还给乙方。如乙方已支付的房价款不足赔偿的，甲方有权追索。甲方如行使上述解除合同权的，应当自合同约定之乙方应交付房款期限届满止的30日内书面通知乙方，没有通知或逾期通知的，视为放弃权利。

第八条 签订本合同后，甲方不得擅自变更该房屋的建筑设计(见附件2)，确需变更的应当征得乙方书面同意并报规划管理部门审核批准，在获得批准之日起\_\_\_\_\_\_\_\_\_天内与乙方签订本合同变更协议。

甲方未征得乙方同意擅自变更该房屋的建筑设计，乙方有权单方面解除本合同。乙方解除合同的，甲方应当向乙方支付总房价款\_\_\_\_\_\_\_\_\_%违约金。

第九条 甲方不得擅自变更已经与乙方约定的小区平面布局(见附件4)，确需变更的应当征得乙方书面同意。

甲方未征得乙方同意变更小区的平面布局，乙方有权要求甲方恢复，如不能恢复的，甲方应当向乙方支付总房价款的\_\_\_\_%违约金

第十条 甲方应当在\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_日前，依照国家法律、法规、规章等规定将取得的商品房综合验收备案证明以及符合本合同约定的商品房交付乙方使用。

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，甲方可据实予以延期：

遭遇不可抗力，且甲方在不可抗力发生时采取了适当救护措施，并在\_\_\_\_\_\_\_日内书面告知乙方的;

第十一条 甲方如未在本合同第十条约定期限内将该房屋交付乙方，应当向乙方支付违约金，违约金按乙方已支付的房价款日万分之\_\_\_\_\_计算，违约金自本合同第十条约定的.最后交付期限之第二天起算至实际交付之日止。逾期超过\_\_\_\_天，乙方有权选择下列第\_\_\_\_种方案追究甲方责任：乙方有权单方面解除本合同。

第十二条 该房屋符合本合同第十条约定的交付条件后，甲方应在交付之日前\_\_\_\_\_\_天通知乙方办理交付该房屋的手续。乙方应在收到该通知之日起\_\_\_\_\_\_天内，会同甲方对该房屋进行验收交接。房屋交付的标志为\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

在验收交接时，甲方应出示符合本合同第十条约定的房屋交付条件的证明文件，甲方应向乙方提供《商品房质量保证书》和《商品房使用说明书》、同时，甲方应当根据乙方要求提供实测面积的有关资料。

甲方如不出示和不提供前款规定的材料，乙方有权拒绝接收该房屋，由此所产生的延期交房的责任由甲方承担。

由于乙方原因，未能按期交付的，双方同意按第\_\_\_\_\_\_\_种方式处理：

乙方未按期接收房屋，从甲方通知的乙方应当接收房屋之日起承担该房屋的物业管理费，并承担该房屋毁损灭失的全部风险;如果由此导致甲方承担其他连带责任，甲方除按照承担连带责任的实际损失进行追讨外，另可以按日追究乙方合同总价款\_\_\_\_\_%的违约金。

第十三条 甲方应当在商品房交付使用后\_\_\_\_\_\_日内，将办理权属登记需由甲方提供的资料报产权登记机关备案。

如因甲方的责任，乙方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、乙方退房，甲方在乙方提出退房要求之日起\_\_\_\_\_日内将乙方已付房价款退还给乙方，并按已付房价款的\_\_\_\_\_%赔偿乙方损失

2、乙方不退房，甲方按已付房价款的\_\_\_\_\_\_\_\_\_%向乙方支付违约金。

甲方在产权登记中应当履行的义务成就的，应当向乙方发出办理产权登记的书面通知，自乙方接受通知之日起\_\_\_\_\_日内，若乙方不履行其在办理产权登记中所应履行的义务，导致产权登记迟延办理或无法办理，则甲方不承担任何责任。

第十四条 该房屋的风险责任自该房屋交付之日起由甲方转移至乙方。如乙方未按约定日期办理该房屋的验收交接手续的，甲方应当发出书面催告书一次。乙方接收催告书后，未按催告书规定的日期办理该房屋的验收交接手续的，则自催告书约定的验收交接日第二日起该房屋的风险责任转移至乙方承担。

第十五条 甲方保证在向乙方交付该房屋时该房屋没有甲方设定的抵押权，也不存在其它产权纠纷和财务纠纷。如房屋交付后出现与甲方保证不相一致的情况，由甲方承担全部责任，并按照《中华人民共和国消费者权益保护法》第四十九条的规定赔偿乙方。

第十六条 甲方交付的该房屋系验收合格的房屋。如该房屋的装修、设备标准达不到本合同附件3约定的标准，乙方有权要求甲方按实际的装修、设备与约定的装修、设备差价\_\_\_\_\_\_\_\_\_倍给予补偿。如主体结构不符合本合同附件3约定的标准，乙方有权单方面解除本合同，同时甲方应当按照《中华人民共和国消费者权益保护法》第四十九条的规定赔偿乙方。

双方商定对标准的认定产生争议时，应当共同委托本市(或者国内)有资质的建设工程质量检测机构检测并以该机构出具的书面鉴定意见为处理争议的依据。一方向另一方发出共同检测的书面意见后\_\_\_\_\_\_日内，另一方不作答复的，视为同意对方可以单独委托建设工程质量检测机构检测，并同意该机构做出的书面鉴定意见。

第十七条 该房屋交付后，房屋权属证明办妥前，乙方认为主体结构质量不合格的，可以依照第十六条第二款的方式委托本市有资质的建筑工程质量检测机构检测。经核验，确属主体结构质量不合格的，乙方有权单方面解除本合同，同时甲方应当按照《中华人民共和国消费者权益保护法》第四十九条的规定赔偿乙方。

第十八条 乙方行使本合同条款中约定的单方面解除本合同权利时，应书面通知甲方，甲方应当在收到乙方的书面通知起\_\_\_\_\_天内将乙方已支付的房价款(包括利息，利息按中国人民银行公布的同期存款利率计算)全部退还乙方，并承担赔偿责任，赔偿金额为总房价款的\_\_\_\_\_\_\_\_\_%，在退还房价款时一并支付给乙方。

前款及本合同其他条款所称已支付的房价款是包括乙方直接支付的和通过借贷方式支付的房价款。

第十九条 自该房屋验收交接之日起，甲方对该房屋负责保修。保修范围和保修期由甲乙双方参照国务院颁布的《建筑工程质量管理条例》之规定，在本合同附件5中约定。

第二十条 甲方已选聘\_\_\_\_\_\_\_\_\_物业公司对该房屋进行前期物业管理，并与其签订了《前期物业管理服务合同》(见附件五)因该房屋规划用途为\_\_\_\_\_\_\_\_\_用房，甲乙双方已签订了《\_\_\_\_\_\_\_\_\_使用公约》(见附件5)

第二十一条 乙方购买的房屋及其相应占有的土地使用权不可分离。自该房屋的房地产权利转移之日起，甲方与\_\_\_\_\_\_\_\_\_订的编号为\_\_\_\_\_\_\_\_\_的\_\_\_\_\_\_\_\_\_地块的土地使用权出让/转让合同中约定的(本合同甲方的)与该房屋相关的权利、义务和责任转移给乙方。

第二十二条 本合同项下乙方享有的权益(房屋期权)，乙方可以依法转让、抵押。乙方依法行使上述权利时，甲方应予协助。

第二十三条 本合同一方按照本合同约定向另一方送达的任何文件、回复及其他任何联系，必须采用用书面形式，且首先采用直接送达方式送达，直接送达不能、或者另一方在省外、国外的可采用挂号邮寄的方式，送达本合同所列另一方的地址或另一方以本条所述方式通知更改后的地址。如以直接送达的方式送达，则于另一方签收时视为已送达;如以挂号邮寄的方式，在投邮后(以寄出的邮戳为准)第\_\_\_\_\_\_日将被视为已送达另一方;若邮件被退回的，可以使用我国法律所允许的其他方式送达。

第二十四条 该房屋买卖过程中所发生的税费按照法律、法规、规章的相关规定由甲、乙双方各自承担。

第二十五条本合同的补充条款、附件及补充协议均为本合同不可分割的部分。本合同补充条款、补充协议与正文条款不相一致的，以补充条款、补充协议为准。本合同的正文、补充条款、附件以及补充协议中的填空部分，手写体与铅印或者固定格式(如图章条款)不相一致的，以手写体为准。

本合同的未尽事宜及本合同在履行过程中需变更的事宜，双方应通过订立变更协议进行约定。

第二十六条 甲、乙双方在签署本合同时，对各自的权利和义务清楚明白，并愿按本合同约定严格履行，如一方违反本合同，另一方有权按本合同约定要求索赔。

第二十七条 本合同自双方签字之日起生效。双方商定本合同生效之日起30日内由甲方负责向房地产登记机构办理本合同登记备案手续。

若甲方逾期不办理登记备案手续并造成乙方损失的，应当承担赔偿责任。

第二十八条 本合同登记备案后，如发生协议解除本合同的事实时，在事实发生之日起30天内双方持解除合同的书面文件到\_\_\_\_\_\_\_房地产登记机构办理注销本合同登记备案的手续。

第二十九条 甲、乙双方在履行本合同过程中发生争议，应协商解决。协商不能解决的，选定下列第\_\_\_\_\_\_\_种方式解决：(不选定的划除)

1、向\_\_\_\_\_\_\_\_\_裁委员会申请仲裁;

2、依法向人民法院起诉。

第三十条 本合同壹式\_\_\_\_\_\_\_\_\_份，均具有同等效力。其中甲、乙双方各执\_\_\_\_\_\_\_\_\_份，\_\_\_\_\_\_\_\_\_各执壹份。

甲方(签字)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

乙方(签字)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

时间;\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**买卖房屋协议 商品房买卖合同模版篇三**

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

委托代理人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_邮政编码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_委托代理机构：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_注册地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_营业执照注册号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 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\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_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][划拨土地使用权转让批准文件号]为\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

该地块土地面积为\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_，规划用途为\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_，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，[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]。预售商品房批准机关为\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_，商品房预售许可证号为\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

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，其房屋平面图见本合同附件一，房号以附件一上表示为准)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\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_，属\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_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

由于商品房的用途为普通住宅、经济适用住房、公寓及其他高档住宅等居住类房屋，出卖人与买受人约定按下述第一种方式计算该商品房价款，商品房用途为非住宅的，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.按套内建筑面积计算，该商品房单价为(\_\_\_\_\_\_\_\_\_币)每平方米\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元，总金额(\_\_\_\_\_\_\_\_\_币)\_\_\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_\_\_\_\_万\_\_\_\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_\_\_\_元整。

2.按建筑面积计算，该商品房单价为(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_币)每平方米\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元，总金额(\_\_\_\_\_\_\_\_币)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_\_\_\_\_万 \_\_\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_\_\_\_元整。

3.按套(单元)计算，该商品房总价款为(\_\_\_\_\_\_\_\_币)\_\_\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_\_\_万\_\_\_\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元整。

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

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[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)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

(2)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

(3)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

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

2.根据本合同第四条按套内建筑面积计价的约定，双方同意按以下原则处理：

(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，产权登记套内建筑面积大于合同约定套内建筑面积时，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。产权登记套内建筑面积小于合同登记套内建筑面积时，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。

产权登记套内建筑面积-合同约定套内建筑面积

套内建筑面积误差比=\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_× 00%

合同约定套内建筑面积

因设计变更造成面积差异，双方不解除合同的，应当签订补充协议。

3.根据本合同第四条按建筑面积计价的约定，双方同意按以下原则处理：

(1)建筑面积、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)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天内将买受人已付款退还给买受人，\_\_\_\_\_\_\_\_\_利率付给利息。

买受人不退房的，产权登记建筑面积大于合同约定建筑面积时，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。产权登记建筑面积小于合同约定建筑面积时，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。

产权登记面积-合同约定面积

面积误差比=\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_00%

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，应当签订补充协议。

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

2.分期付款\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

3.其他方式\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

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\_\_\_\_\_\_\_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。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\_\_\_\_\_\_\_\_\_(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 交付期限

出卖人应当在\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_日前，依照国家和地方政府的有关规定，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.该商品房取得建筑工程竣工验收备案表。

2.该商品房取得面积实测技术报告书。

3.该商品房经分期综合验收合格。

4.该商品房取得商品住宅交付使用批准文件。

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

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：遭遇不可抗力，且出卖人在发生之日起\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_日内告知买受人的\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

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，按下列第一一种方式处理：

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\_\_\_\_\_\_\_\_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\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(该比率应不小于第( )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 0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)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

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

(7)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

买受人有权在通知到达之日起 5日内做出是否退房的书面答复。买受人在通知到达之日起 5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\_\_\_\_\_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，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，双方同意按以下方式处理：

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

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、设备标准应符合双方约定(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.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

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基础设施、公共配套建筑按以下日期达到使用条件：

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

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

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

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

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

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.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

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后\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_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

买受人购买的商品房为商品住宅的，《住宅质量保证书》作为本合同的附件。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，维修费用由购买人承担。

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

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\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

2.该商品房所在楼宇的外墙面使用权\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

3.该商品房所在楼宇的命名权\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

4.该商品房所在小区的命名权\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

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

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

第十八条 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。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 前期物业服务

本物业由出卖人依法选聘的物业管理企业提供前期物业管理服务，服务内容及质量等见附件四;前期物业管理期间，物业服务收费价格为\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/月平方米，由物业管理企业按年(半年、季)收取。价格构成包括物业区域内保洁费、公共秩序维护费、公共部位共用设施设备日常维护费、绿化养护费、综合管理费、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_、 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

出卖人负责监督物业管理企业按照前期物业服务合同的约定提供物业服务。

第二十条 物业服务的内容和本物业业主临时公约

买受人已详细阅读本合同附件四有关物业服务的全部内容和本物业业主临时公约，买受人同意由出卖人依法选聘物业管理企业提供前期物业服务，同意按照本合同第十九条约定的价格和方式交纳物业服务费用;并同意遵守业主临时公约。

第二十一条 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，按下述第\_\_\_\_\_\_\_\_\_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。

第二十二条 本合同未尽事项，可由双方约定后签订补充协议(附件五)。

第二十三条 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。

第二十四条 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。

第二十五条 本合同自双方签订之日起生效。

第二十六条 商品房预售的，自本合同生效之日起30天内，由出卖人向\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_申请登记备案。

出卖人(签章)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_[法定代表人]：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_[委托代理人]：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_日

买受人(签章)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_[法定代表人]：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_[委托代理人]：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_日

**买卖房屋协议 商品房买卖合同模版篇四**

合同编号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

出卖人甲：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

买受人乙：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国\_\_\_\_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

1、出卖人以【出让】【转让】【划拨】方式取得座落于\_\_\_\_\_\_\_\_\_地块的国有土地使用权。

2、该地块【国有土地使用证号】【\_\_\_\_镇建设用地批准书号】为：\_\_\_\_\_\_\_\_\_，土地使用权面积为：\_\_\_\_\_\_\_\_\_，买受人购买的商品房(以下简称该商品房)所在土地用途为：\_\_\_\_\_\_\_\_\_，土地使用年限自\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日至\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日止。

3、出卖人经批准，在上述地块上建设的商品房【地名核准名称】【暂定名】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：\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

第二条商品房情况该商品房销售许可证号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_.商品房座落：\_\_\_\_\_\_\_\_\_区\_\_\_\_\_\_\_\_\_县\_\_\_\_\_\_\_\_\_路、道、街。

设计用途\_\_\_\_\_\_\_\_\_;建筑结构\_\_\_\_\_\_\_\_\_;建筑层数为\_\_\_\_\_\_\_\_\_层。

建筑面积\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米，其中：套内建筑面积\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米，公共部位分摊建筑面积\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米。

第三条计价方式与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，该商品房单位为(\_\_\_\_\_\_\_\_\_币)每平方米\_\_\_\_\_\_\_\_\_元，总金额(\_\_\_\_\_\_\_\_\_币)\_\_\_\_\_\_\_\_\_元。

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)\_\_\_\_\_\_\_\_\_元整。

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

第四条付款方式及期限买受人采取下列第\_\_\_\_\_\_\_\_\_种方式付款。

1、一次性付款，自签约日起\_\_\_\_日内付全部价款\_\_\_\_\_\_\_\_\_元。

(小写：\_\_\_\_\_\_\_\_\_万元)

2、分期付款。

(1)第一次付款自签约日起\_\_\_\_日内付全部价款的\_\_\_\_\_\_\_\_\_%;\_\_\_\_\_\_\_\_\_币\_\_\_\_\_\_\_\_\_元。

(小写：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元)

(2)第二次付款自签约日起\_\_\_\_日内付全部价款的\_\_\_\_\_\_\_\_\_%;\_\_\_\_\_\_\_\_\_币\_\_\_\_\_\_\_\_\_元。

(小写：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元)

(3)其余部分在移交房屋前一天付清\_\_\_\_\_\_\_\_\_%;\_\_\_\_\_\_\_\_\_币\_\_\_\_\_\_\_\_\_元。

(小写：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元)

3、贷款方式付款。

买受人可以首期支付购房总价款的\_\_\_\_\_\_\_\_\_%，其余价款可以向\_\_\_\_\_\_\_\_\_银行或住房公积金管理机构借款支付。

第五条房产交付

1、房产实物状况、权利状况，符合有关规定和双方约定的，方可交付;不符合有关规定和双方约定的，不得交付。

2、出卖人须于\_\_\_\_\_\_\_\_\_前，将该房产及相关证明交付买受人。

如遇不可抗力，双方约定处理方式：\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

3、上述相关证明包括：\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

第六条产权转移登记及其他相关设施登记

1、协议订立后，买卖双方应在\_\_\_\_日内，到房屋所有权登记机关办理房屋所有权转移登记手续。

2、按照有关规定，其他相关设施应办理登记的，应在规定期限内办理。

3、如因一方原因造成另一方未能及时办理房屋所有权转移登记、其他相关设施登记造成损失的，应依法承担违约责任。

第七条出卖人逾期交付商品房的处理除遇不可抗力外，出卖人如未按本合同约定日期交付商品房，逾期在\_\_\_\_日内的，买受人有权向出卖人追究已付款利息，利息自合同约定出卖人应支付商品房之日次日起至实际交付商品房之日止，按银行同期贷款利率计算。

如超过上述约定期限的，买受人有权按照下述的第\_\_\_\_\_\_\_\_\_种约定，追究出卖人违约责任：

1、合同继续履行。

出卖人应支付买受人已付款利息，利息自合同约定出卖人应交付商品房之日次日起至实际交付商品房之日止，按银行同期贷款利率计算。

此外，出卖人还应每日按商品房价款的\_\_\_\_\_\_\_\_\_向买受人支付违约金。

2、解除合同。

出卖人应退还买受人已付款、支付已付款利息，利息自合同约定出卖人应交付商品房之日次日起至出卖人退还买受人已付款之日止，按银行同期贷款利率计算。

此外，出卖人还应每日按商品房价款的\_\_\_\_\_\_\_\_\_向买受人支付违约金。

买受人的实际损失超过出卖人支付的违约金时，出卖人还应承担赔偿责任。

第八条买受人逾期付款的处理买受人如未按本合同约定的日期付款，逾期在\_\_\_\_日内的，出卖人有权追究买受人逾期付款及其利息，利息自合同约定买受人应付款之日次日起至实际付款之日止，按银行同期贷款利率计算。

如超过上述约定期限的，出卖人有权按照下述的第\_\_\_\_\_\_\_\_\_种约定，追究买受人违约责任：

1、合同继续履行。

买受人应支付逾期付款及其利息，利息自合同约定买受人应付款之日次日起至实际付款之日止，按银行同期贷款利率计算。

此外，买受人还应每日按商品房价款的\_\_\_\_\_\_\_\_\_向出卖人支付违约金。

2、解除合同。

买受人应每日按商品房价款的\_\_\_\_\_\_\_\_\_向出卖人支付违约金。

第九条面积确认及面积差异处理。

(一)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。

(二)当事人选择按套计价的，不适用本条约定。

(三)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。

(四)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：\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

2、双方同意按以下原则处理：

(1)面积误差比绝对值在\_\_\_\_%以内(含\_\_\_\_%)的，据实结算房价款;

(2)面积误差比绝对值超出\_\_\_\_%时，买受人有权退房。

(五)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。

(六)买受人不退房的，产权登记面积大于合同约定面积时，面积误差比在\_\_\_\_%以内(含\_\_\_\_%)部分的房价款由买受人补足;超出\_\_\_\_%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登记面积时，面积误差比绝对值在\_\_\_\_%以内(含\_\_\_\_%)部分的房价款由出卖人返还买受人;绝对值超出\_\_\_\_%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

(七)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。

第十条出卖人关于房屋产权状况的承诺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。

若出售的商品房设有他项权利的，出卖人应当在出售前征得他项权人的书面同意，并以书面形式公示和明确告知买受人。

第十一条出卖人关于装饰、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、设备标准应符合双方约定的标准。

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：出卖人赔偿双倍的装饰、设备差价。

第十二条出卖人关于基础设施、公共配套建筑正常运行的承诺本项目物业管理用房为\_\_\_\_\_\_\_\_\_㎡，位于\_\_\_\_\_\_\_\_\_幢\_\_\_\_\_\_\_\_\_单元\_\_\_\_\_\_\_\_\_房号\_\_\_\_\_\_\_\_\_，轴线范围\_\_\_\_\_\_\_\_\_.出卖人承诺与该商品房直接关联的下列基础设施、公共配套建筑按以下日期达到使用条件：

1、于\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日前通水;

2、于\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日前通电;

3、于\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日前通气;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)、\_\_\_\_\_\_\_\_\_

2)、\_\_\_\_\_\_\_\_\_

第十三条风险责任的转移该商品房的风险责任自交付之日起由出卖人转移给买受人。

如买受人未按约定的日期办理该房屋的验收交接手续，出卖人应当发出书面催告书一次。

买受人未按催告书规定的日期办理该房屋的验收交接手续的，则自催告书约定的验收交接日之第\_\_\_\_日起该房屋的风险责任转移由买受人承担。

第十四条保修责任自买受人实际接收该商品房之日起，出卖人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出卖人承担：

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;保修期内，因不可抗力的因素，或其他非出卖人原因造成的损坏，出卖人无须承担责任，但可协助维修，维修费用由买受人承担。

第十五条质量争议的处理买受人对该商品房提出有重大质量问题，买卖双方产生争议时，以\_\_\_\_\_\_\_\_\_出具的书面工程质量评定意见作出处理争议的依据。

第十六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。

2、该商品房所在楼宇的外墙面使用权。

第十七条房屋的用途

1、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。

除本合同另有规定者外，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。

2、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。

第十八条物业管理该商品房移交后，买受人承诺遵守小区(楼宇)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(楼宇)管理委员会未选定物业管理机构之前，出卖人指定\_\_\_\_\_\_\_\_\_公司负责物业管理，买受人遵守负责物业管理的公司制定的物业管理规定。

第十九条声明及保证出卖人：

1、出卖人有权签署并有能力履行本合同。

2、出卖人签署和履行本合同所需的一切手续(\_\_\_\_\_\_\_\_\_)均已办妥并合法有效。

3、在签署本合同时，任何法院、仲裁机构、行政机关或监管机构均未作出任何足以对出卖人履行本合同产生重大不利影响的判决、裁定、裁决或具体行政行为。

4、出卖人为签署本合同所需的内部授权程序均已完成，本合同的签署人是出卖人法定代表人或授权代表人。

本合同生效后即对合同双方具有法律约束力。

买受人：

1、买受人有权签署并有能力履行本合同。

2、买受人签署和履行本合同所需的一切手续(\_\_\_\_\_\_\_\_\_)均已办妥并合法有效。

3、在签署本合同时，任何法院、仲裁机构、行政机关或监管机构均未作出任何足以对买受人履行本合同产生重大不利影响的判决、裁定、裁决或具体行政行为。

4、买受人为签署本合同所需的内部授权程序均已完成，本合同的签署人是买受人法定代表人或授权代表人。

本合同生效后即对合同双方具有法律约束力。

第二十条保密买卖双方保证对在讨论、签订、执行本协议过程中所获悉的属于对方的且无法自公开渠道获得的文件及资料(包括商业秘密、公司计划、运营活动、财务信息、技术信息、经营信息及其他商业秘密)予以保密。

未经该资料和文件的原提供方同意，另一方不得向任何

第三方泄露该商业秘密的全部或部分内容。

但法律、法规另有规定或双方另有约定的除外。

保密期限为\_\_\_\_\_\_\_\_年。

第二十一条通知

1、根据本合同需要一方向另一方发出的全部通知以及双方的文件往来及与本合同有关的通知和要求等，必须用书面形式，可采用\_\_\_\_\_\_\_\_\_(书信、传真、电报、当面送交等)方式传递。

以上方式无法送达的，方可采取公告送达的方式。

2、各方通讯地址如下：\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

3、一方变更通知或通讯地址，应自变更之日起\_\_\_\_日内，以书面形式通知对方;否则，由未通知方承担由此而引起的相关责任。

第二十二条合同的变更本合同履行期间，发生特殊情况时，买卖任何一方需变更本合同的，要求变更一方应及时书面通知对方，征得对方同意后，双方在规定的时限内(书面通知发出\_\_\_\_\_\_\_\_\_天内)签订书面变更协议，该协议将成为合同不可分割的部分。

未经双方签署书面文件，任何一方无权变更本合同，否则，由此造成对方的经济损失，由责任方承担。

第二十三条合同的`转让除合同中另有规定外或经双方协商同意外，本合同所规定双方的任何权利和义务，任何一方在未经征得另一方书面同意之前，不得转让给

第三者。

任何转让，未经另一方书面明确同意，均属无效。

第二十四条争议的处理

1、本合同受中华人民共和国法律管辖并按其进行解释。

2、本合同在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决，也可由有关部门调解;协商或调解不成的，按下列第\_\_\_\_\_\_\_\_\_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。

第二十五条不可抗力

1、如果本合同任何一方因受不可抗力事件影响而未能履行其在本合同下的全部或部分义务，该义务的履行在不可抗力事件妨碍其履行期间应予中止。

2、声称受到不可抗力事件影响的一方应尽可能在最短的时间内通过书面形式将不可抗力事件的发生通知另一方，并在该不可抗力事件发生后\_\_\_\_日内向另一方提供关于此种不可抗力事件及其持续时间的适当证据及合同不能履行或者需要延期履行的书面资料。

声称不可抗力事件导致其对本合同的履行在客观上成为不可能或不实际的一方，有责任尽一切合理的努力消除或减轻此等不可抗力事件的影响。

3、不可抗力事件发生时，双方应立即通过友好协商决定如何执行本合同。

不可抗力事件或其影响终止或消除后，双方须立即恢复履行各自在本合同项下的各项义务。

如不可抗力及其影响无法终止或消除而致使合同任何一方丧失继续履行合同的能力，则双方可协商解除合同或暂时延迟合同的履行，且遭遇不可抗力一方无须为此承担责任。

当事人迟延履行后发生不可抗力的，不能免除责任。

4、本合同所称不可抗力是指受影响一方不能合理控制的，无法预料或即使可预料到也不可避免且无法克服，并于本合同签订日之后出现的，使该方对本合同全部或部分的履行在客观上成为不可能或不实际的任何事件。

此等事件包括但不限于自然灾害如水灾、火灾、旱灾、台风、地震，以及社会事件如战争(不论曾否宣战)动乱、罢工，政府行为或法律规定等。

第二十六条合同的解释本合同未尽事宜或条款内容不明确，合同双方当事人可以根据本合同的原则、合同的目的、交易习惯及关联条款的内容，按照通常理解对本合同作出合理解释。

该解释具有约束力，除非解释与法律或本合同相抵触。

第二十七条补充本合同未尽事宜，依照有关法律、法规执行，法律、法规未作规定的，买卖双方可以达成书面补充合同。

本合同和补充合同均为本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等的法律效力。

第二十八条合同的效力

1、本合同自双方或双方法定代表人或其授权代表人签字并加盖单位公章或合同专用章之日起生效。

2、本协议一式\_\_\_\_\_\_\_\_\_份，出卖人、买受人各\_\_\_\_\_\_\_\_\_份，具有同等法律效力。

3、本合同和补充合同均为本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等的法律效力。

出卖人(盖章)\_\_\_\_\_\_\_\_\_买受人(盖章)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

**买卖房屋协议 商品房买卖合同模版篇五**

出卖人：

买受人：

根据出卖人、买受人签订的《商品房买卖合同》(合同编号为)(以下简称合同)第二十一条之规定，现就合同未尽事宜，双方达成以下补充约定以资共同信守：

第一条面积确认及面积差异处理。

买受人应在办理该商品房交付手续时与出卖人签订面积及房款差异结算协议，并结清相关房款，否则出卖人有权不予交房、不予为买受人办理房屋所有权证并不视为出卖人逾期交房或逾期办理房屋所有权证，由此产生的风险和不利后果均由买受人承担。

该商品房的预测面积是按照现行房产测量规范及有关补充文件预测所得。

该商品房交付时，如因政府的相关房产测量规范、文件调整导致预测面积与实测面积差异的，不视为出卖人违约，亦不适用合同

第十三条有关面积差异的处理方式。

双方同意按照预测面积与实测面积的差异，由买受人和出卖人据实结算，多退少补。

第二条付款方式及期限

1、一次性付款

买受人于合同签订之日起\_\_\_\_日内(即\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月日之前)向出卖人一次性付清房款人民币(以下币种均为人民币)元(大写：佰拾万仟佰拾元整)(含已付定金元)。

2、贷款方式付款

买受人于合同签订之日起\_\_\_\_日内，向出卖人支付购房总价款的%的首付款元(大写：佰拾万仟佰拾元整)(含已付定金元)。

其余价款元，买受人以方式向贷款的方式进行支付。

第三条贷款实施办法及相关责任

1、买受人在签订合同及本补充协议时，已经充分了解个人住房按揭贷款(包括公积金贷款)的办理条件和程序及需要交纳的全部费用，并承诺自己的实际情况完全符合相关的办理条件。

如因买受人的实际情况与相关要求和条件不符合或因买受人的其他原因，而导致拒绝为买受人提供贷款、或要求变更贷款金额、首付款比例、贷款年限、或要求买受人补充资料、或另行提供担保人时，买受人应无条件地配合并与出卖人协商变更相关合同内容。

2、买受人须自本协议签订之日起\_\_\_\_日内向出卖人提供办理个人住房按揭贷款的相关全部资料(具体内容以贷款确定的为准)并办理按揭贷款;买受人未能按期提交资料或提交的资料不齐全或不符合要求，或者在出卖人通知办理按揭贷款手续之日起\_\_\_\_日内仍未办理按揭贷款手续的，视为买受人违约。

(1)逾期在\_\_\_\_日之内的，买受人应每日按照购房总价款万分之一的标准向出卖人支付违约金;

(2)逾期超过\_\_\_\_日后，买受人应于逾期满\_\_\_\_日的次日一次性支付清购房余款和违约金(每逾期\_\_\_\_日按照购房总价款万分之一的标准向出卖人支付违约金);否则，出卖人有权解除合同，并由买受人按照出卖人的实际损失向出卖人支付违约金。

(3)买受人向申请个人住房贷款的成数及年限以最终批准为准。

如批准的贷款额度与买受人申请的额度不一致，则两者之间的差额作为买受人应当以自有资金支付的首付款，由买受人在批准贷款额度确定之日起\_\_\_\_日内向出卖人一次性付清，买受人延迟支付上述款项的：逾期在\_\_\_\_日内(含\_\_\_\_日)的，应每日按购房总价款的万分之一向出卖人支付违约金;逾期超过\_\_\_\_日的，出卖人有权解除合同，买受人按照出卖人的实际损失向出卖人支付违约金。

3、买受人选择住房公积金按揭付款方式，则需遵照以下条款执行：

(1)买受人应于出卖人发出办理公积金贷款通知后\_\_\_\_日内与前述签订借款合同并办理相应的贷款手续。

公积金贷款成数及年限以公积金管理中心批准的为准。

公积金管理中心批准的贷款额度小于买受人申请额度的差额部分作为买受人应当另行支付的首付款，由买受人在接出卖人的通知之日起\_\_\_\_日内付清。

买受人应根据公积金管理中心的审核要求及时补充资料，并配合出卖人变更相关合同内容。

(2)若买受人在出卖人发出办理公积金贷款通知后\_\_\_\_日内仍不能与上述签订借款合同并办理相应的贷款手续的，应于前述\_\_\_\_日届满的次日一次性付清购房余款或书面通知出卖人按照个人住房按揭贷款办理贷款，否则，出卖人有权解除合同并由买受人按照出卖人的实际损失向出卖人支付违约金。

(3)买受人应自出卖人发出通知后的\_\_\_\_日内向出卖人提供办理个人住房按揭贷款的相关全部资料(具体内容以贷款确定的为准)并办理按揭贷款，逾期的违约责任和处理按照

第二条第2款规定执行。

(4)在出卖人保证期限内，如因买受人未按时偿还贷款导致出卖人承担担保责任，出卖人有权向买受人追偿。

买受人应在出卖人承担保证责任后的次日向出卖人清偿出卖人承担的担保金额及出卖人在此过程中发生的包括律师费等其他费用支出，否则，买受人还应从出卖人实际承担担保责任之日起每日按出卖人承担金额的万分之一向出卖人支付违约金。

(5)因买受人的原因(如未按时偿还贷款)，贷款解除与买受人签订的借款合同或造成出卖人承担保证责任而导致出卖人为买受人偿还贷款的借款和其他款项的，出卖人有权解除合同。

出卖人解除合同时，买受人应向出卖人清偿出卖人(包括)代为偿还的按揭贷款余额及贷款利息、滞纳金、违约金、诉讼费用、律师代理费、房屋所有权证转移登记所缴纳的税费等相关的一切费用和直接及间接损失。

买受人应在出卖人发出解除合同通知后向出卖人腾退该商品房，买受人已经装修的部分无偿归出卖人所有，出卖人不予以补偿。

第四条出卖人逾期交房违约责任的补充

发生下列情形导致合同项下商品房逾期交付的，可据实予以延期，不适用合同

第十条有关出卖人逾期交付商品房的违约责任条款，但出卖人应出具相关证明文件作为免责依据：

a.执行法律、法规和政府规章等强制性文件;

b.其他自然灾害或意外事件;

如因乙方原因导致逾期交房，所产生的费用由乙方承担。

第五条规划、设计变更约定的补充

1、由于政府行政命令、法律法规、规范标准发生变化及不可抗力因素直接导致的规划设计变更，出卖人应在变更确立后\_\_\_\_日内书面告知买受人，但不承担违约责任。

2、买受人有权在通知到达之日起\_\_\_\_日内做出是否退房的书面答复。

买受人在通知到达之日起\_\_\_\_日内未做出书面答复的，视同接受变更，双方权利义务仍按合同及本补充协议约定执行。

3、本合同中所称的商品房设计是指：买受人所购商品房之套内户型设计及买受人所购商品房之所在楼宇的用途设计，设计变更仅指商品房的房型、朝向以及整个楼宇的用途变更。

4、在不影响买受人所购商品房质量或使用功能的前提下，经规划部门批准或设计单位同意，出卖人对原规划设计方案作出局部的调整，可不通知买受人。

若变更无需经过规划部门批准或设计单位同意的，则在不影响买受人所购商品房质量和使用功能的前提下，出卖人可对原规划设计方案进行调整，可不通知买受人。

5、因设计变更导致商品房面积发生变化的，双方应按照本补充协议约定

第五条处理。

6、锅炉房、变电室箱站、调压站、垃圾处理站、化粪池及其他小区配套设施及功能性设施等尚未最终确定的建筑及设施，不属于环境布局范围之内，买受人同意出卖人为了小区的整体利益或应有关主管部门要求对上述设施的最终位置进行调整。

最终位置以实际交付为准，届时本合同继续履行，且出卖人无须因该调整向买受人承担任何责任。

第六条商品房的交付

1、在合同约定的商品房交付时间之前，出卖人应以短信发送电话通知登报通知买受人办理交付手续。

以发送短信或登报形式通知买受人的，通知的送达时间为短信发送之日或登报之日。

出卖人以电话通知的，通知送达的时间为电话接通时间，双方在房屋交付现场补签交付通知书。

届时，买受人未收到交付通知的，以本合同约定的时间为交付时间，以房屋所在地为交付地点。

2、买受人持办理商品房交付通知书办理商品房交付手续，并交接商品房钥匙后，即为合同项下商品房已交付。

自交付之日起，该商品房的风险责任转由买受人承担。

3、如出卖人已如期发出商品房交付通知书或买受人已经领取商品房交付通知书，而买受人在出卖人通知的交付期限内仍未接收商品房，则视为出卖人已将本合同项下的商品房交付予买受人。

自视为交付之日起，该商品房的风险责任转由买受人承担，此后有关商品房的所有费用(包括但不限于水费、电费、煤气费、暖气费、卫生费、物业管理费、有线电视租赁费等)全部由买受人负担，房屋保修期亦从此日起计算。

4、买受人同意接受出卖人的提前交房。

买受人接到出卖人的提前交房通知书后，应在出卖人通知交付房屋的期限内接收房屋，若买受人在出卖人通知的交付期限内未接收商品房的，则视为出卖人已将本合同项下的商品房交付予买受人，该房屋的风险责任归买受人承担，此后有关商品房的所有费用(包括但不限于水费、电费、煤气费、暖气费、卫生费、物业管理费、有线电视租赁费等)全部由买受人负担，房屋保修期亦从此日起计算。

5、如买受人需在合同约定的交房日期前收房，出卖人可在工程竣工验收合格后对买受人提前收房提供方便。

6、房屋交付时，买受人认为房屋本身或者环境、设备存在不符合合同约定的情形，双方应在完成交付后，按照法规和合同约定处理。

7、商品房交付使用时，买受人对房屋及装修质量、公共设施、设备、质量提出异议的，出卖人应当给予解释和说明，仍不能达成一致意见的，买受人可委托有资质的检测部门对其提出的异议部分进行质量检测，如检测部门提出返修意见的，由出卖人承担费用，反之由买受人承担。

8、买受人没有按照合同及本协议之约定付清购房总价款或其他应付款项之前，出卖人有权不予交房。

9、如因发生不可抗力事件等非出卖人所能控制的因素，致使商品房的建筑安装工程或出卖人履行合同规定的义务被延误，则出卖人有权将该商品房交付日期顺延相当于该等时间影响持续的期间，而无须为该延误负任何责任，也无须对买受人补偿任何费用。

10、出卖人推迟交房可以电话或挂号信或特快专递或报纸公告等方式通知买受人。

11、在交付房屋时，买受人如对房屋质量有异议的，则应书面提出。

买受人在接受房屋时，除房屋主体结构存在质量问题或其他影响正常居住使用的房屋质量问题外，不得以房屋的建筑、装修装饰存在质量问题为由拒绝接受房屋。

否则，视为出卖人已经完成交付义务。

买受人在办理商品房接收手续过程中，认为有需要维修的事项，应按《商品房质量保证书》中的规定要求出卖人承担保修义务，但维修事项不能作为买受人拒绝接收商品房并要求出卖人承担逾期交房责任的理由。

12、买受人本人无法在合同约定的交付日期前往办理该商品房交付手续时，可以书面委托代理人办理该商品房的交付手续，但其委托代理除应具备代理的法定要件外，还必须符合以下条件之一：

公证委托，并于合同约定的交付期限届满前向出卖人提交公证书原件;

买受人本人与代理人在房屋交付日期前，携带各自身份证原件及复印件(两份)同时前往，向出卖人当面办理房屋交付的授权委托书原件。

第七条出卖人关于装饰、设备标准承诺违约责任的补充

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(附件

四)的标准，包含以同等品质的材料、设备替代的情形。

如出卖人交付使用的商品房的质量和设备标准与附件四中约定标准不符的，出卖人应使之达到原标准，但出卖人修改后的标准或使用的相关材料标准等同于或高于原标准的，买受人不得提出任何异议或要求出卖人承担任何违约责任。

第八条商品房产权证的办理

1、若买受人委托出卖人办理所购商品房的房屋产权证的，应在接到出卖人办理房产证的通知后向出卖人提交办理房屋产权证所需资料(包括购房合同、夫妻双方或单身身份证复印件、未成年人户口薄及其监护人身份证和户口薄复印件、购房收据、委托书、面积结算协议等)以及相关费用(含专项维修资金、相关税费、面积差异结算款等，如有变化以房管部门、税务部门的规定为准)。

否则，每逾期\_\_\_\_日出卖人可按照购房总价款的万分之一的标准向买受人收取违约金并顺延为买受人办理房屋产权证的时间。

2、若买受人自行办理房产证，应在接到出卖人办理房产证的通知后自行向相关申请办理产权证并承担相应费用，逾期不自行办理的，由买受人承担相应后果。

第九条保修责任

保修期内买受人所购商品房出现属于保修范围内的问题，应以书面方式向出卖人提出，出卖人应在三个工作日内派员予以答复和检修，依据《住宅质量保证书》，及时给予保修服务;如因不可抗力、买受人装修及使用不当等不可归责于出卖人的原因导致的损坏，出卖人不承担责任，但可协助维修，维修费用由买受人承担。

出卖人对与买受人所购商品房相邻的房屋或公共部位及设施进行维修，需买受人协助时，买受人应先行提供便利，对买受人造成损害的，按规定如实进行补偿。

若买受人无正当理由拒绝或不及时协助，对于扩大部分的损失，由买受人承担。

买受人应保护出卖人设置在室内及公共区域的配套设施和管道。

买受人对移交的房屋进行二次装修时，不得损坏房屋建筑结构及配套设施、管道，装修方案须符合政府相关规定并报物业管理公司备案，买受人进行装修施工或装修完毕的房屋不得影响室内及公共区域配套设施、管道及公共设施的正常使用和维护，对造成的损坏应承担相应恢复及赔偿责任。

第十条合同附件二的补充约定

出卖人已向买受人现场公示了房产测绘机构出具的《房屋面积测绘报告》，买受人对报告中披露的该商品房共用部位及共用房屋分摊建筑面积的构成方式予以认可。

十一关于前期物业管理，约定如下：

(1)物业管理单位和委托期限

本项目的物业管理单位为河南公司，管理期限自商品房交付之日起至该项目业主委员会成立后与物业管理服务企业签订新的物业管理服务合同生效时终止。

(2)物业管理服务内容

a)物业共用部位的维修、养护和管理。

b)物业共用设施设备的运行、维修、养护和管理。

c)物业共用部位和相关场地的清洁卫生，垃圾的收集、清运及雨、污水管道的疏通;

d)公共绿化的养护和管理;

e)公共秩序维护、安全防范等事项的协助管理;

6)装饰装修管理服务;

f)物业档案资料管理。

(3)物业管理相关服务费用

本物业管\_\_\_\_区域物业服务收费选择包干制。

物业服务费由业主按其拥有物业的建筑面积交纳，物业服务支出应全部用于该项目《前期物业管理服务合同》约定的支出。

物业服务成本或者物业服务支出构成一般包括以下部分：

(一)管理服务人员的工资、社会保险和按规定提取的福利费等;

(二)物业共用部位、共用设施设备的日常运行、维护费用;

(三)物业管\_\_\_\_区域清洁卫生费用;

(四)物业管\_\_\_\_区域绿化养护费用;

(五)物业管\_\_\_\_区域秩序维护费用;

(六)办公费用;

(七)物业管理企业固定资产折旧;

(八)物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用;

(九)经业主同意的其它费用。

物业共用部位、共用设施设备的大修、中修和更新、改造费用，不得计入物业服务支出或者物业服务成本。

(4)专项维修资金的使用

在业主大会成立之前，专项维修资金按照国家和本物业所在地相关法规规定的方式使用和分摊：

a)由拥有或涉及相关权益的业主投票并获得三分之二或以上投票权通过可以使用，使用完后，由拥有或涉及此部分权益的业主分摊。

b)紧急情况需要即时处理的，由物业管理公司先行使用，使用完后，由拥有或涉及此部分权益的业主分摊。

(5)物业管理用房

开发商按照规定向物业管理公司提供物业管理用房，管理用房产权归属全体业主所有，由物业管理公司在物业管理服务期内无偿使用。

第十二条其他

(一)、鉴于该项目自身属性、规划思路、开发模式等不同于一般社区的特点，且系分期多年开发，同时根据政府批准的规划方案，基础设施与公共配套建筑也将分期建成交付，因此买受人同意：

(1)除买受人所购买商品房所属区域外，\_\_\_\_区域的所有规划(包括但不限于功能规划、组团设置及布局、环境设置及布局、公建和配套设施设置及布局、楼宇布局、道路设置及布局等)、开发时间及开发模式等出卖人均有权做出调整，最终以政府批准的规划方案为准;对于这种调整买受人同意不提出异议;

(2)除买受人签署的商品房买卖合同、本补充协议及相关附件约定的交付项目按约定日期交付外，其他项目(政府实施的除外)的交付时间以双方约定为准。

(3)买受人在使用道路中应当遵从出卖人的提示及项目物业管理公司的管理，并不得以任何理由实施阻断道路、封闭道路、圈占道路、毁损道路设施、随意停放车辆及其他妨碍道路正常使用的行为，上述道路含道路中敷设的桥梁。

(4)公共配套建筑的交付指竣工并达到使用条件。

(5)商业配套设施投入使用的具体时间，由产权所有者确定。

出卖人对商业的经营业态、开业时间等仅作概况介绍，对此并不保证。

(二)、该项目内的公共景观设施由全体业主共享并承担管理维护费用。

(三)、关于本项目内配套设施的所有权。

该商品房所在小区的公建、车位、车库、会所、幼儿园、公共车棚等为出卖人投资建造，所有权属于出卖人。

出卖人本着首先满足业主需要的原则，对以上配套进行销售(出租)，售价(租金)另行约定。

(四)、为保证车位的正常使用，买受人须与出卖人及物业管理公司签署有关车位使用的协议书，并根据协议约定使用车位，不使用自己未取得使用权的车位;同时应按协议约定按时交纳相关费用并自觉遵守协议中其他约定。

(五)、由于维护公共利益的原因(包括但不限于上下水、煤气、暖气管道、烟道、电路设施、公共污水井的检查、维修等)，出卖人或物业服务公司的相关工作人员有权进入买受人所购商品房及附属院落，但应事先通知买受人，买受人有义务予以配合，因买受人原因，包括作为及不作为给出卖人或

第三人造成的损失由买受人承担。

(六)、买受人所购商品房与现场示范单位可能存在部分差异，买受人在签定商品房买卖合同及补充协议时已了解这种差异可能存在，并了解这种可能存在的差异对其所购房屋带来的影响;买受人同意所购商品房的交付以买卖双方签定的商品房买卖合同(包括补充协议)的约定及交付时的实楼为准，上述变化不作为买受人退房及索赔的理由。

(七)、买受人所购商品房所在楼宇、组团及区域的命名权(含更名权)归属出卖人;

(八)、规划上专属于特定房屋的飘窗、空调机位等(以下简称附带部位)，归该房屋的业主专有。

该部分的保修、维修责任，视同专有部分。

买受人已了解该附带部位不计入产权面积，亦不作为计价面积，如将来因测绘规则变化等原因导致该部分被计入产权登记面积，买受人须另外支付合同价款，须按合同关于面积变更的约定处理。

双方应就面积变化签订买卖合同补充协议以便办理产权转移登记，由此须支付的相关税费由买受人承担。

该附带部分是否享有投票权以及是否需要缴纳专项维修资金、物业管理费和采暖费，依照法规及《临时管理规约》的规定。

鉴于附带部位系无偿取得，因此亦不作为商品房的交房条件。

购买商品房的买受人在使用附带部位时不得违法改变其形状、大小及用途，并应遵守《临时管理规约》和后期业主委员会制定的管理规则。

买受人对房屋进行改造后，导致该房屋的实际使用面积与产权登记面积发生差异，由此产生任何权利义务变化的，均与出卖人无关。

(九)、为追求社区整体效果，每栋住宅外檐装饰材料的材质、敷设面积和色彩会有差别，出卖人在示范单位和宣传资料中所示商品房的外檐效果将会根据小区整体要求进行局部调整，买受人对此不得提出任何异议。

(十)、按面积计收的各项费用，产权登记面积确定前，按照合同约定的建筑面积作为计费依据;产权登记面积确定后，以产权登记的建筑面积作为计费依据。

政府相关部门另有规定的除外。

(十一)、合同项下商品房的有线电视、通讯、采暖等配套设施需由买受人向该设施的经营管理单位办理开通使用手续并缴纳相关费用。

(十二)、该房屋内的所有电器设备由生产厂商直接提供保修，具体保修办法和保修期以生产厂商提供的保修文件为准，若因该等电器设备质量事故造成买受人及第三方人身损害或物质损失，由买受人向生产厂商索赔，出卖人给予相应配合。

(十三)、除按商品房买卖合同及补充条款约定或双方同意解除合同外，双方不得以任何其他理由单方解除合同。

买受人购买力、财产等自身客观情况发生变化、出卖人财产、经营状况等自身客观情况发生变化、房产贬值或升值、市场变化、经济形势变化均属商业风险范畴，任何一方不得据此主张解除或变更合同，若任何一方以此为理由拒不履行合同义务的，仍应依法或依约承担相应违约责任。

合同因法律规定或合同约定解除的，双方应在解除商品房买卖合同后三个工作日内互相配合办理本合同备案登记的注销、抵押登记注销、预告登记注销及按揭合同解除等手续，出卖人在前述各项手续办理完毕、买受人将房屋交还给出卖人后的十个工作日内退还买受人已付款项。

按照约定或法律规定应计算违约金或利息的，退款时一并计算。

(十四)、乙方了解,项目的地面规划将有可能根据规划的调整而进行优化与调整,交付标准以政府主管部门的批准文件为准，如有变化不另行通知。

(十五)、双方当事人之间的通讯联络以商品房买卖合同所载明的电话、传真和通信地址为准，双方保证所提供资料的真实性，并对其真实性负责。

一方联络方式如有变更，应在变更后\_\_\_\_日内书面通知对方。

(十六)、商品房买卖合同及本补充协议中，书面通知的送达方式为挂号信或特快专递或项目所在地主要地方报纸媒介公告送达;采用上述方式，通知的送达时间为

(1)挂号信或特快专递发出后\_\_\_\_日，

(2)或公告见报\_\_\_\_日后视为送达。

因一方提供的联系地址不准确或地址变更而导致对方未能实际收到相关通知的，后果由责任方自行承担。

(十七)、双方在履行合同过程中发生争议，协商不成的，任何一方可向平顶山仲裁委员会申请仲裁。

任何一方不得以任何理由，采取非法手段和方式损害对方的人身权、财产权等权利。

否则，应当承担相应的法律责任。

(十八)、关于合同以外资料的效力

(1)凡在签约之前买卖双方任何一方通过口头、书面、实物及其他形式(包括但不限于口头讲解、广告、楼书、示范单位、沙盘、模型等)所表达和提供信息都不再作为确定双方权利义务的依据。

出卖人的售楼书、售楼广告中的资料、数据以政府主管部门的批准文件为准。

(2)出卖人对规划建设范围之外的环境、公共设施、道路交通等的说明或介绍，仅为买受人提供参考信息，不构成出卖人的允诺。

(3)出卖人展示的样板房功能仅为空间布局向导、装修装饰和家俱摆放指引，不能理解为交楼标准或合同的样品

(4)因比例或表现方法所限，部分附属物或构筑物可能未在平面图和模型上标示。

(十九)、在花源项目配套设施交付之前，出卖人有权在项目内进行该项目的广告宣传活动，但以不影响已入住业主的正常生活为限。

(二十)、花源为出卖人商标。

(桃花源不是出卖人商标)

十三项目红线内外不利因素说明

为帮助客户慎重选购房屋，现提示购房人在签署法律文件前特别注意以下事项:

(1)红线外不利因素说明

1、

3、

4、37公交车站点，距离花源约200米，目前尚无公交站牌，本公司只告知信息，不对此提供保证。

最终以政府实施为准。

3、小区北侧距离红线约30米处为正在使用的铁路专线，小区东侧距离红线约100米处为正在使用的铁路专线，可能会对临近楼栋带来不利影响。

4、小区东侧、南侧道路可能会给临近楼栋带来噪音、灯光、尾气等影响。

5、小区东北有垃圾中转站，可能会给临近楼栋带来不利影响。

7、出卖人在制定销售价格时，已充分考虑以上环境不利因素影响。

注：上述提示内容系本公司根据\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月份所获取的相关资料进行整理与概述，未必包含该区域所有信息亦不能作为销售承诺。

若资料有误差或变更，恕不另行通知，亦不承担任何责任。

(2)红线内不利因素说明

1、本小区红线内现规划有以下公共配套设施，在符合国家标准的前提下，仍可能对相邻的住宅产生影响。

2、小区南入口、北入口、东入口，可能对周边住户造成噪音、灯光、尾气等影响。

4、20、21号楼设置商业，可能有噪音、灯光、排烟排气等影响。

5、小区内规划有景观喷泉和健身器材，供业主观赏和使用，请遵守安全提示。

6、小区内设有配套公建、配电设施，可能会给周边楼栋带来不利影响。

7、项目停车方式为地上车库和地下停车场，地下停车场临近楼栋有出入口，可能对停车周边住户产生噪音、尾气及灯光的影响;

十四、本补充协议与《商品房买卖合同》的内容如有冲突，以本补充协议为准。

十五、《商品房买卖合同》及本补充协议之未尽事宜及履行过程中的变更，可经双方协商后另行签署补充协议。

十六、买受人应按本合同约定的付款方式和付款期限，将应付款项通过出卖人现场机刷卡或以现金方式支付于出卖人。

十七、买受人确认，出卖人在签订本合同及其相关补充条款、附件前，已就合同条款尤其是可能会免除或者限制出卖人责任的条款按照买受人的要求进行了提示和说明，买受人已充分理解并同意其全部内容。

十八、本补充协议自双方签字或盖章之日起生效。

协议壹式贰份，双方各执壹份，效力相同。

出卖人(签章)： 买受人(签章)：

\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日 \_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

**买卖房屋协议 商品房买卖合同模版篇六**

一、成交房屋：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

二、甲方须向乙方提交\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米的购房计划。

三、房屋交付日期：\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_日。

四、双方协商房屋单价一次包定。

五、乙方代收煤气管道费每户\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元，电视天线费每户\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元。

六、预购付款结算办法

1.签订合同时，甲方必须向乙方交纳购房定金。甲方不履行合同，无权请求返还定金。乙方不履行合同，应当双倍返还甲方定金。合同履行完定金可抵作购房价款。

2.自签订合同后，甲方应在\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_日内预付第一次购房价款。工程主体完工后预付第二次购房价款。工程竣工移交时结清购房价款。

甲方逾期付款，按中国人民银行有关延期付款的规定向乙方偿付逾期滞纳金。

七、乙方如因计划、设计变更等原因不能履行合同，应提前通知甲方，经双方协商可另行安排房屋，甲方亦可解除合同。乙方在\_\_\_日内返还预收房款，不计利息。

八、本合同自双方单位盖章、法定代表人签章、工商行政管理机关鉴证后正式生效，至乙方给甲方钥匙之日起失效。

九、从交付房屋钥匙之日起，在十二个月内发现因施工质量影响生产、生活的，由乙方在限期内负责维修。

十、产权归属：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

十一、如需提供担保，另立合同担保书。

十二、解决合同纠纷的方式：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

十三、本合同正本二份，副本\_\_\_\_\_\_\_份。

十四、其他约定事项：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

甲方：乙方：

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_日

**买卖房屋协议 商品房买卖合同模版篇七**

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

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

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  市  【区/县/市】 【乡/镇/街道办事处】 【路/街/巷】\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_地块的建设用地使用权，地块所在区县代码为 。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【住宅】【商业】【办公】【工业】【仓储】【其他】，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  ，容积率为  ，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  年  月  日，竣工日期为 年  月  日。

第二条 销售依据

该商品房已取得现售备案证明，现售备案号为\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_，备案机构为\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第三条 商品房基本情况

1.房屋坐落：该商品房为第一条规定项目中的：\_\_\_\_\_\_路\_\_\_\_\_\_号\_\_\_\_\_\_\_(项目)第  【幢】\_\_\_\_\_\_【座】\_\_\_\_\_单元  层 号房，【房屋代码：】该商品房所在楼层的起始层为  ，终止层为 ，层高为 米。

该商品房的平面图见附件一。

2. 建筑主体：该商品房所在建筑物的建筑总层数为 层，其中地上  层，地下层;主体结构为【钢结构】【钢/钢筋混凝土结构】【钢筋混凝土结构】【混合结构】【砖木结构】【其他结构】;【有】【无】电梯。

3.房屋居室：该商品房为【一居室】【二居室】【三居室】【四居室】【五居室】【 】，有室厅厨卫\_\_\_\_【 】;该商品房有\_\_\_\_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)。

4. 实测面积：该商品房的房产测绘机构为\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_，测绘机构统一社会信用代码为  ，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。

5. 户型结构：该商品房的户型结构为【平层】【错层】【复式楼】【跃层】。

6. 房屋类型：该商品房的规划用途(房屋类型)为【住宅】【商业】【办公】【工业】【仓储】【车库】【车位】【其他： 】。

第四条 抵押情况

与该商品房有关的抵押情况为【已抵押】【未抵押】。

抵押类型：【该商品房所占用的土地使用权设定抵押】

抵押人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_，抵押权人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_，

抵押登记日期：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_，债务履行期限：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_，

抵押登记机构：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

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三。

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.该商品房没有司法查封或其他限制转让的情况;

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15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

成损失的，出卖人向买受人支付【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

第七条 计价方式与价款

(一)出卖人与买受人约定按下述第\_\_\*2\_\_种方式计算该商品房(不含装饰装修)价款：

1.按照套内建筑面积计算，该商品房(不含装饰装修)单价为每平方米(人民币)\_\_\_\_\_\_\_\_元，总价款为(人民币)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元(大写\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元整)。

2.按照建筑面积计算，该商品房单价(不含装饰装修)为每平方米)(人民币)\_\_\_\_\_\_\_\_元，总价款为(人民币)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元(大写\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元整)。

3.按【套】【基本单元】计算，该商品房(不含装饰装修)总价款为(人民币)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元(大写\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元整)。

4. 按照计算，该商品房(不含装饰装修)总价款为\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(人民币)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元(大写\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元整)。

(二)该商品房【有】【无】装饰装修，装修工程价款为\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(人民币)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元(大写\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元整)。

(三)该商品房(含装饰装修)全部价款合计为\_\_\_\_\_\_\_\_(人民币)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元(大写\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元整)。

第八条 付款方式及期限

(一)签订本合同前，买受人已向出卖人支付定金(人民币)\_\_\_\_\_\_\_\_元(大写\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元整)，该定金于【本合同签订】【交付首付款】【\_\_\_\_\_\_\_】时【抵作商品房价款】【返还买受人】。

(二)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，首期房价款)(人民币)\_\_\_\_\_\_\_\_元(大写\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元整)应当于\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日前支付。\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

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】【\_\_\_\_\_\_\_\_】。买受人应当在\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日前支付首期房价款(人民币)\_\_\_\_\_\_\_\_元(大写\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元整)，占该商品房全部价款的\_\_\_\_\_%。

余款(人民币)\_\_\_\_\_\_\_\_元(大写\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元整)向\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(贷款机构)申请贷款支付;余款(人民币)\_\_\_\_\_\_\_\_元(大写\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元整)向\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(贷款机构)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。

4.其他方式：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

(三)双方约定全部房价款存入以下资金监管账户：账户名称为\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\*\_\_\_\_\_\_\_\_，开户银行为\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\*\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_，账号为\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\*\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

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。

买受人应当按照有关规定交纳物业专项维修资金。

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

\_\_\*1\_\_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\_30\_日之内，买受人按日计算向出卖人支付逾期应付款万分之\_五\_\_\_的违约金。

(2)逾期超过30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。买受人应当自解除合同通知送达之日起15日内按照累计应付款的\_10\_%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，买受人按日计算向出卖人支付逾期应付款万分之五(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。

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 3 、项所列条件(备注：第1、第2项必须且只能选一项，其他项可多选)：

1.该商品房建设工程经竣工验收合格;

2.该商品房已取得建设工程竣工验收备案证明文件;

3.该商品房已取得有资质的房产测绘机构出具的房屋面积测绘报告(实测绘);

4.满足第十一条第(一)款中出卖人承诺的基础设施设备达到的条件;

该商品房为住宅的，出卖人还需提供《住宅使用说明书》和《住宅质量保证书》。

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，实现一户一表。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，实现一户一表。

由于该商品房为标准厂房，无法纳入城市供电网络的一户一表，但出卖方将实际为买受人安装一户一表并正式供电;

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，实现一户一表。

该商品房为标准厂房，不敷设燃气;

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并承担相关费用。

如果在约定期限内基础设施设备未达到交付使用条件，双方同意按照下列第\*(2)种方式处理：

(1)以上设施中第1、2项在约定交付日未达到交付条件的，出卖人按照本合同第十三条的约定承担逾期交付责任。

第3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)如买受人需开通以上基础设施设备中第3、4、5、6项，由买受人自行向相关部门申请敷设开通。

(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;

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，由出卖人负责建设直至达到建设规划验收条件。

2.小区内非市政道路未达到上述约定条件的，由出卖人负责建设直至达到建设规划验收条件。

3.规划的车位、车库未达到上述约定条件的，由出卖人负责建设直至达到建设规划验收条件。

4.物业服务用房未达到上述约定条件的，由出卖人负责建设直至达到建设规划验收条件。

5.其他设施未达到上述约定条件的，由出卖人负责建设直至达到建设规划验收条件。

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，出卖人应当在交付日期届满前\*10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。

买受人在办理该商品房交接手续前，仍有到期应支付房款或其他相关费用(包括但不限于各期房款、税费、面积补差款、物业专项维修资金、应付违约金等)没有付清的(存在银行贷款的，全部银行贷款金额应划入出卖人指定账户)，出卖人有权延期交房。。

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。出卖人不出示证明文件或者出示的证明文件不齐全，不能满足第十条约定条件的，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，并按照第十三条处理。

(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\_\_\*90\_\_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;

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：

第十三条 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\*1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\*30日之内(该期限应当不多于第九条第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 五 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\*30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15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\*2%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万分之\*五(该比率应当不低于本条第1(1)项中的比率)的违约金。

第五章 商品房质量及保修责任

第十四条 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15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，出卖人承诺整改直至达到国家及行业合格标准。买受人同意不因此而拒绝收房，出卖人不因此承担延期交付的违约责任。。

(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15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，出卖人承诺整改直至达到国家及行业合格标准，由此导致交房延误的，由出卖人按照合同约定承担延期交房的违约责任。

(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、3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.买受人应及时通知出卖人，出卖人经确认属实后，应及时通知承建单位整改使之达到合同约定的标准，买受人同意不因此而拒绝收房，出卖人不因此承担延期交付的违约责任;

具体装饰装修及相关设备标准的约定见附件五。

(三)民用建筑节能措施

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。

买受人同意不因此而拒绝收房，出卖人不因此承担延期交付的违约责任。

第十五条 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。具体内容见附件六。

(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. 因买受人入驻后使用荷载超出设计荷载、自行添置、改动的设施、设备 造成的房屋及其附属设施的损害。

(三)在保修期内，买受人要求维修的书面通知送达出卖人\*10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。

第六章 合同网签备案与不动产登记

第十六条 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，出卖人应当登录房屋所在地住房城乡建设(房地产)主管部门房屋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：\_\_\_\_\_见附件九：补充协议 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第十七条 不动产登记

(一)双方同意共同向房产管理部门和不动产登记部门申请办理该商品房交易手续和不动产登记。

(二)因出卖人的原因，买受人未能在\_\_\_\_\_\_\*商品房交付使用后760个工作日内\_\_\_\_\_\_(约定时间或约定条件)内取得该商品房的不动产权证书的，双方同意按照下列第\_\_\_\*3\_\_\_种方式处理：

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。出卖人应当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。自买受人应当完成房屋交易手续和取得不动产权证的期限届满之次日起至实际全部完成房屋交易手续和取得不动产权证之日止，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.买受人不解除合同的，出卖人自买受人应当取得不动产权证书的期限届满之次日起至实际取得不动产权证书之日止，按日计算向买受人支付买受人已付房价款万分之\_\_\_#\_\_\_的违约金，并于买受人实际取得不动产权证书之日起\_\_\_#\_\_\_日内向买受人支付;

3.\_出卖人未按本合同约定的期限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，逾期超过一年，由于出卖人的原因导致买受人无法办理房屋所有权登记，买受人可以退房，并有权要求出卖人按照已付购房款总额，参照同期全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率计算的贷款利息赔偿损失。

(三)因买受人的原因未能在约定期限内完成该商品房的房屋交易手续和不动产登记的，出卖人不承担责任。

第七章 物业管理

第十八条 前期物业管理

(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 \* 本合同签订之日到业主大会成立并选聘新的物业服务企业止。

(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【\_\_\_\*1.20\_\_\_元/月?平方米(建筑面积)】【\_\_\_\_\_\_元/月/?套】;商品房在交付前的物业费由出卖人承担，商品房交付后的物业费由买受人承担。

(四)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。

(五)出卖人应在销售现场公示前期物业服务合同和临时管理规约，买受人已详细阅读并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。前期物业服务合同和临时管理规约按第\_1\_\_\_种方式处理：(备注：第1、第2项必须且只能选一项)：

1.前期物业服务合同和临时管理规约作为合同附件(附件七)。

2.前期物业服务合同和临时管理规约由出卖人另行提供给买受人。

(六)业主大会设立前适用该章约定。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。

第八章 其他事项

第十九条 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、建筑区划内的公共场所、公共设施和物业服务用房;

3.除法律、行政法规规定的共有部分外，其他不属于业主专有部分，也不属于市政公用部分或者其他权利人所有的场所及设施等。

(三)双方对其他配套设施约定如下：

1.规划的车位、车库：本项目根据规划设计共有个停车位，其中地上停车位个，地下停车位个。;

第二十条 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。

出卖人不代收买受人因购买商品房应缴纳的契税，买受人应按规定自行到税务部门申报缴纳契税。

第二十一条 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。具体内容见附件八。

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、建筑主体结构和承重结构。

6. 出卖人已在销售现场公示前期物业服务合同和临时管理规约，买受人已详细阅读并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，买受人承诺遵守临时管理规约。

第二十二条 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 10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，应承担相应的法律责任。

第二十三条 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。

第二十四条 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等相关机构调解;或按照下列第1种方式解决：

1.依法向人民法院起诉。

2.提交仲裁委员会仲裁。

第二十五条 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(补充协议见附件九)。

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。

第二十六条 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)：

签订时间：年月日 签订时间：年月日

**买卖房屋协议 商品房买卖合同模版篇八**

出卖人(以下简称甲方)：\_\_\_\_\_\_\_\_

现住址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

身份证号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

买受人(以下简称乙方)：\_\_\_\_\_\_\_\_

现住址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

身份证号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

见证方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

见证人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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，甲乙双方在平等、自愿，协商一致的基础上就买卖房屋达成如下协议：

第一条 乙方购买甲方坐落于\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_号楼\_\_\_\_\_\_房间私有楼房住宅一处，建筑面积为\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米(以产权登记面积为准)，产权证号为\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_朝私\_\_\_\_\_\_号\_\_\_\_\_\_土地使用证号为：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_，使用面积为\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米，使用年限\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_日至\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_日止。

第二条 此房屋实际售价\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元整(￥\_\_\_\_\_\_元)。此售价包含公共维修基金及室内所有固定装修、固定配套设备。

第三条 甲方应在签署本合同时，向乙方提供以下证件及复印件：

身份证、户口薄;

房屋所有权证和其他有关证件;

房屋共有人同意或委托出卖的证明;

办理房屋买卖及过户手续应出具的其他文件。

第四条 甲方应保证欲出售的房屋不属于下列情形之一：

无合法证件的房屋(包括违法建设的房屋);

有产权争议的房屋;

经批准用或划拨的建设用地范围内的房屋;

经人民法院裁定限制产权转移或经市人民政府批准代管房屋;

市人民政府规定其他不得出卖的房屋。

第五条乙方应在签署本合同时，向甲方提供以下文件及复印件：

身份证、户口簿;

办理房屋买卖及过户手续应出具的其他文件。

第六条上述房屋在甲方实际交付乙方之日前所发生的费用(取暖费、物业费、水费、电费、天然气费、电话费等)由甲方负责。分担日期以办完过户手续乙方正式接手此房屋的日期为准。具体金额以物业公司的数据为准。

第七条税费分担

甲、乙双方按照国家房地产交易部门的规定缴纳各项税费。

第八条定金

在\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_日见证人代甲方向乙方收取房屋定金人民币\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元作为房款的一部分。

第九条付款方式

首付款 ：乙方提交材料时将首付款\_\_\_\_\_\_元人民币支付给甲方

余款 ：过户完成一次性付清。

注：过户完成首付款和余款当日兑现

第十条违约责任

如乙方违约则定金不予退还，扣除见证人代理费后将余款退还甲方;如甲方违约则见证人扣除代理费后将余款退还乙方，同时甲方向乙方交付人民币\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元违约金。

第十一条交房日期：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第十二条备注：室内留下的固定装修及家具电器包括：(根据家具清单)。此清单是合同的重要组成部分，与本合同具有同等法律效力。

第十三条在本合同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，依法向人民法院提起诉讼。

第十四条本合同未尽事宜，可由双方约定后签订补充协议。本合同的附件及补充协议为本合同不可分割的组成部分，具有同等法律效力。

第十五条本合同及其补充协议、家具清单内，空格部分填写的文与印刷文具有同等效力。

第十六条本合同连同附件共三页，一式三份具有同等法律效力，合同持有情况如下：甲乙双方各执一份，见证人执一份。

第十七条此合同与出售委托合同、承购委托合同及房屋买卖合同同时起法律效力。

第十八条本合同自三方签之日起生效。

第十九条附带家具(见家具清单)

甲方(签)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_乙方(签)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_见证人(签)：\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_日\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_日\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_日

**买卖房屋协议 商品房买卖合同模版篇九**

甲方(出售方)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

乙方(购买方)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

甲乙双方在自愿平等，互惠互利的原则下经友好协商就乙方购买甲方房屋事宜达成协议如下：

第一条甲方自愿将其座落于\_\_\_\_\_\_\_区\_\_\_\_\_\_\_路\_\_\_\_\_\_\_号\_\_\_\_\_\_\_小区\_\_\_\_\_\_\_号楼号，建筑面积平方米，结构房屋及其附属设施、设备出售给乙方。该房产的相关权益随该房产一并转让。

第二条甲乙双方商定该房产的成交价格为人民币元整大写：人民币\_\_\_\_\_\_\_万元整。本合同签订当日，乙方一次性支付甲方\_\_\_\_\_\_\_元整，付款方式为\_\_\_\_\_\_\_。

第三条甲方保证上述房地产权属清晰，无争议;未被判决、裁定限制出售，也未设置抵押，不在建设拆迁范围内并已取得其他共有人同意。

第四条所有购房款付清后本合同自动生效，房屋买卖即成事实。乙方随即享有该房产的所有权，并承担该房产毁损、灭失的风险。甲方及继承人不再享有该房产的所有权，不得再次转卖他人或用作抵押或用作财产继承或用作财产分割等任何权利，如甲方与其他第三方发生产权纠纷或债权债务关系使得乙方无法如本合同约定获取该房产所有权，即甲方违约。

第五条在政策和法律允许范围内，乙方要求甲方过户，甲方或甲方继承人应无条件积极协助乙方到房屋权属登记机关办理过户。过户时产生的所有税费全部由乙方负责缴纳。

第六条物业管理、水、电、燃气、有线电视、电话等相关杂费，按下列约定处理：

1、甲方负责将以上杂费缴纳至合同签定之日(或\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_月止)。

2、合同签定之日后(或\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_月起)由乙方负责。

第七条合同生效当日，甲方应将购买该房产过程中的相关费用票据、房屋产权证书和购房协议等全部资料原件乙交乙方保存。

第八条甲、乙双方从签订合同之日起，均需遵守本合同约定，无论今后房价如何变动，甲、乙双方不得违约。

第九条违约责任

如甲方违约：甲方无条件退还乙方全部购房款，并向乙方支付全部购房款总额的\_\_\_\_\_\_\_%作为违约金赔付乙方，乙方退回甲方该房产和所有房产资料;

如乙方违约：乙方将已支付的购房款作为违约金，并无条件退回甲方该房产和所有房产资料。

第十条本合同未尽事宜，甲、乙双方可另行订立补充条款或补充协议。补充条款或补充协议以及本契约的附件均为本契约不可分割的部分。

第十一条甲、乙双方在履行本协约中若发生争议，可提交\_\_\_\_\_\_\_仲裁委员会仲裁或依法向人民法院起诉讼。

第十二条该合同一式两份，甲、乙双方签字后，立即生效，各持一份，具有同等效力。

甲方签名：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

乙方签名：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_日

**买卖房屋协议 商品房买卖合同模版篇十**

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

委托代理人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

邮政编码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

委托代理机构：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

注册地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

营业执照注册号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

法定代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

邮政编码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

国籍\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

邮政编码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

姓名：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

国籍：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

邮政编码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

该地块土地面积为\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_，规划用途为\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_，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，\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。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。预售商品房批准机关为\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_，商品房预售许可证号为\_\_\_\_\_\_\_\_。

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为本合同第一条规定的项目中的：第\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_号房。

该商品房的用途为\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_，属\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_结构，层高为\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_，建筑层数地上\_\_\_\_\_\_层，地下\_\_\_\_\_\_层。

该商品房阳台是。

该商品房建筑面积共\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_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。

第四条计价方式与价款

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，该商品房单价为每平方米\_\_\_\_\_元，总金额\_\_\_\_\_\_千\_\_\_\_\_\_百\_\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_\_万\_\_\_\_\_\_\_千\_\_\_\_\_\_\_百\_\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_\_\_元整。

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

3.按套计算，该商品房总价款为\_\_\_\_\_\_\_千\_\_\_\_\_\_\_百\_\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_\_\_万\_\_\_\_\_\_\_千\_\_\_\_\_\_\_百\_\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_\_\_元整。

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

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：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

2.双方同意按以下原则处理：

面积误差比绝对值在3%以内的，据实结算房价款;

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天内将买受人已付款退还给买受人，并按\_\_\_\_利率付给利息。

甲方： \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

乙方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日

**买卖房屋协议 商品房买卖合同模版篇十一**

卖方(以下简称甲方)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

买方(以下简称乙方)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

第一条乙方自愿购买甲方的\_\_\_\_\_\_\_\_房屋，房屋用途为\_\_\_\_\_\_\_\_.甲方出售该房屋时亦同时将该房屋分摊的土地使用面积转让给乙方。

第二条\_\_\_\_\_\_\_\_房屋，建筑面积为\_\_\_\_\_\_\_\_平方米(含共有共用面积)，房屋状况详见附件，土地面积\_\_\_\_\_\_\_\_平方米(含共有共用面积)，土地使用期限自房屋产权过户之日起至\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日止。

第三条乙方同意在本合同签定\_\_\_\_\_\_\_\_日内将购房价款全部汇入甲方指定银行。

甲方指定银行：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

银行帐号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

第四条甲方同意在\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日前将房屋交付给乙方。交付时，甲方提交建设工程质量监督部门出具的《北京市建设工程质量合格证书》，并办妥全部交接手续。交付地点：\_\_\_\_\_\_\_\_.

甲方同意按《建设工程质量管理办法》、《北京市建设工程质量条例》及有关规定，自房屋交付之日起对乙方购置的房屋进行保修。

第五条乙方同意在小区物业管理委员会或业主管理委员会未选定物业管理机构之前，其购置的房屋由甲方或甲方指定的物业管理公司负责管理。

第六条双方同意在签定本合同后三十日内，持本合同和有关证件到北京市\_\_\_\_\_\_\_\_房地产交易管理部门办理房屋买卖立契过户手续，并按有关规定申领房地产权属证件。

第七条本合同生效后，除不可抗力外，甲方不按期交付房屋的，乙方有权向甲方追索违约金。违约金自约定房屋交付之日第二天起至实际交付日止，每延期一日甲方按乙方已支付房价款金额的万分之\_\_\_\_(大写数字)向乙方支付违约金。逾期超过\_\_\_\_\_\_\_\_日(遇法定节假日顺延)甲方未交付房屋的，乙方有权终止本合同。合同终止自乙方书面通知送达甲方之日起生效。甲方除在合同终止后30日内向乙方双倍返还定金外，并须将乙方已付的房价款及利息全部退还给乙方。利息按中国人民银行固定资产贷款利率人民币计算。

第八条本合同生效后，除不可抗力外，乙方不按期付款的，甲方有权向乙方追索违约金。违约金自本合同约定付款之日第二天起至实际付款之日止。每延期一日乙方按延期交付价款的万分之\_\_\_\_(大写数字)向甲方支付延期违约金。逾期超过\_\_\_\_\_\_\_\_日(遇法定节假日顺延)乙方仍未付款的，甲方有权终止本合同。合同终止自甲方书面通知送达乙方之日起生效。乙方已交纳的定金甲方不予返还，甲方将乙方已付的房价款退还给乙方。

第九条本合同自双方签字之日起生效，未尽事宜，双方可另签补充协议。本合同的附件和双方签定的补充协议，为本合同不可分割的组成部分，具有同等的法律效力。

第十条本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决。协商不成的，双方同意按以下第\_\_\_\_\_\_\_\_\_(大写数字)种方式解决纠纷。

(一)提交仲裁委员会仲裁。

(二)任何一方均可向房地产所在地人民法院提起诉讼。

第十一条本合同正本一式两份，甲乙双方各执一份，副本\_\_\_\_\_\_\_\_份，房地产交易管理部门……各一份。

甲方(签字)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

法定代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

身份证号码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

邮政编码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

代理人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_日

乙方(签字)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

法定代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

身份证号码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

邮政编码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

代理人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_日

**买卖房屋协议 商品房买卖合同模版篇十二**

代理人：\_\_\_\_\_买受人：\_\_\_\_\_

双方根据《\_\_\_\_市优惠价房出售管理办法》的有关规定，签订本合同。

1.甲方同意将坐落在\_\_\_\_市\_\_\_\_\_区\_\_\_\_\_街道\_\_\_\_\_路\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_支弄\_\_\_\_\_号\_\_\_\_\_室计建筑面积\_\_\_\_\_平方米的房屋以优惠价出售给乙方。

2.上开房屋按住房综合造价的\_\_\_\_\_%\_\_\_\_\_\_\_\_年每平方米建筑面积\_\_\_\_\_元计价，另计房屋地段、层次、朝向、设施因素计算，每平方米建筑面积售价\_\_\_\_\_元，共计售价\_\_\_\_\_元。

3.乙方在合同签定时交纳定金叁百元整。

4.乙方在合同签订后30天内一次付清购房款，甲方给予\_\_\_\_\_%优惠，乙方实付价款\_\_\_\_\_元。

5.乙方要求分期付款，必须征得甲方同意。首期付款占应付款\_\_\_\_\_%，计\_\_\_\_\_元。余额计\_\_\_\_\_元，分\_\_\_\_\_\_\_\_年付清，月利率\_\_\_\_\_‰，余额款本息共计\_\_\_\_\_，每月月底前交付\_\_\_\_\_元，最后在\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月底前全部付清。合同签订后30天内交付首期购房款。

6.乙方分期付款而逾期交付，已交购房款作违约金由甲方收取，从未交款当月起向甲方缴付按公房租金标准计价的临时使用费，补交住宅建设债券。预付维修费按已支出的维修费用结算，多退少补。

7.乙方购房款未付清前调离本市、出国定居或去世，由其代理人或继承人付款。如乙方去世又无继承人，房屋由所在地区、县房管局根据《民法典》向法院申请按绝产接管，未付清的购房款由接管单位补交。

8.甲方收到乙方购房款、维修费，在合同签订30天内交割房屋。

9.甲乙双方按规定办理有关手续，交付有关手续费和产权登记费。乙方分期付款则要购房款全部付清后方可取得房屋所有权证。

10.甲乙双方在合同签订后30天内预付住房售后维修费。甲方按住房综合造价多层住宅\_\_\_\_\_%，提取维修费\_\_\_\_\_元，连同乙方按住房综合造价多层住宅\_\_\_\_\_%预付维修费\_\_\_\_\_元，落实维修单位，负责修理房屋的共用部位和共用设施。

11.上开房屋的基地和园地属国家所有，乙方不得擅自改建或搭建公用部位设施属同幢所有权人共有，乙方保证不侵占使用。

12.乙方保证遵守国家和本市有关土地、私房、建筑管理等的各项法规和规定，按时向提供售后服务和管理的管房单位或组织交纳管理费用。

13.本合同签订之日起生效。乙方履行合同，定金抵付购房款，未履行合同，定金不予返还甲方不履行合同，定金双倍偿还乙方。

14.本契约一式四份。甲乙双方各执一份，房屋所在地管房部门或组织，房产交易所各执一份存证。

甲方：\_\_\_\_\_乙方：\_\_\_\_\_

代表人 \_\_\_\_\_\_\_\_ 代表人\_\_\_\_\_\_\_\_

年\_\_\_\_月\_\_\_\_日\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

**买卖房屋协议 商品房买卖合同模版篇十三**

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

委托代理人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

邮政编码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

委托代理机构：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

注册地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

营业执照注册号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

【身份证】【护照】【营业执照注册号】\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

邮政编码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_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\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_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】【划拨土地使用权转让批准文件号】为\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.该地块土地面积为\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_，规划用途为土地使用年限自\_\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日至\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_日。

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

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，其房屋平面图见本合同附件一，房号以附件一上表示为准)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\_\_\_\_\_\_\_，属\_\_\_\_\_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

由于商品房的用途为普通住宅、经济适用房、公寓及其他高档住宅等居住类房屋，出卖人与买受人约定按下述第1种方式计算该商品房价款;商品房的用途为非住宅的，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。

2.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。

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.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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【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)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

(2)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

(3)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

(4)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

2.根据本合同第四条按套内建筑面积计价的约定，双方同意按以下原则处理：

(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，产权登记套内建筑面积大于合同约定套内建筑面积时，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。产权登记套内建筑面积小于合同约定套内建筑面积时，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。套内建筑面积误差比=产权登记套内建筑面积-合同约定套内建筑面积/合同约定套内建筑面积\_\_\_\_\_\_100%因设计变更造成面积差异.双方不解除合同的，应当签订补充协议。

3.根据本合同第四条按建筑面积计价的约定，双方同意按以下原则处理：

(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，根据产权登记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，产权登记建筑面积大于合同约定建筑面积时，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。产权登记建筑面积小于合同约定建筑面积时，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。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，应不签订补充协议。

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.其他方式\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

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\_\_\_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。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(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1种、第2种和第\_\_\_种条件，并符合本合同约定的商品房交付买受人使用：

1.该商品房取得建筑工程竣工验收备案表。

2.该商品房取得面积实测技术报告书。

3.该商品房经分期综合验收合格。

4.该商品房取得商品住宅交付使用批准文件。

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

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\_\_\_日内告知买受人的;

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

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

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\_\_\_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\_\_\_(该比率应不小于第(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)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

(3)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

(4)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

(5)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

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

(7)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

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。买受人在通知到达之日起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\_\_\_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，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，双方同意按以下方式处理：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

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、设备标准应符合双方约定(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.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

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基础设施司公共配套建筑按以下日期达到使用条件：

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

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

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

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

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

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.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

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后\_\_\_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

买受人购买的商品房为商品住宅的，《住宅质量保证书》作为本合同的附件。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，维修费用由购买人承担。\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

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\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

2.该商品房所在楼宇的外墙面使用权\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

3.该商品房所在楼宇的命名权\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

4.该商品房所在小区的命名权\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

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

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

第十八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。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。\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

第十九条前期物业服务

本物业由出卖人依法选聘的物业管理企业提供前期物业管理服务，服务内容及质量等见附件四;前期物业管理期间，物业服务收费价格为\_\_\_/月?平方米(建筑面积)，由物业管理企业按年(半年、季)收取。价格构成包括物业区域内保洁费、公共秩序维护费、共用部位共用设施设备日常维护费、绿化养护费、综合管理费、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_出卖人负责监督物业管理企业按照前期物业服务合同的约定提供物业服务。

第二十条物业服务的内容和本物业业主临时公约

买受人已详细阅读本合同附件四有关物业服务的全部内容和本物业业主临时公约，买受人同意由出卖人依法选聘物业管理企业提供前期物业服务，同意按照本合同第十九条约定的价格和方式交纳物业服务费用;并同意遵守业主临时公约。

第二十一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，按下述第\_\_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。

第二十二条本合同未尽事项，可由双方约定后签订补充协议(附件五)

第二十三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。

第二十四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。

第二十五条本合同自双方签订之日起生效。

第二十六条商品房预售的，自本合同生效之日起30天内，由出卖人向\_\_\_\_\_\_\_\_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】：\_\_(签章)\_\_\_\_\_\_\_\_

【委托代理人】：\_\_(签章)\_\_\_\_\_\_\_

(签章)(签章)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_日

\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

签于\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

签于\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**买卖房屋协议 商品房买卖合同模版篇十四**

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

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

甲方按照《北京市实施细则》的规定，已合法取得北京市\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_区(县)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_地块的土地使用权，土地面积为\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米，土地使用年限\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_年，自\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_日至\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_日止，国有土地使用证号为\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。甲方在上述地块建设项目的名称为\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_，现已竣工，取得房屋所有权证(房屋所有权证\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_字\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_号)，经北京市房地产管理局审核，准予上市销售，外销许可证号为\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

乙方自愿购买甲方的\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_的房屋，甲方愿意出售，甲方出售该房屋时亦同时将该房屋所占土地使用权同时转让给乙方。双方经友好协商，就上述房屋的买卖事项，订立本合同。

第一条\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_房屋，建筑面积为\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米(含共有共用面积，房屋状况详见附件)，土地面积\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米(含共有共用面积)，土地使用期限自房屋产权过户之日起至\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_日止。

上述面积已经北京市房地产管理局测绘。

第二条双方同意上述房屋售价为每建筑平方米\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_币\_\_\_\_\_\_\_\_元，价款合计为(大写)\_\_\_\_\_\_币\_\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_\_万\_\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_\_元整(小写：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)。乙方预付的定金\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元，在乙方支付购房价款时转为购房价款。

第三条 乙方同意在\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_日前将购房价款全部汇入甲方指定银行。

甲方指定银行：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

银行帐号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

第四条甲方同意在\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_日前将房屋交付给乙方。交付时，甲方提交建筑工程质量监督部门出具的《工程质量竣工核验证书》，并办妥全部交接手续。交付地点：\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

甲方同意按《建筑工程保修办法(试行)》的规定，自房屋交付之日起对乙方购置的房屋进行保修。

第五条 乙方同意其购置的房屋由甲方或甲方委托的管理公司代管。

第六条 双方同意在签定本合同后一个月内，持本合同和有关证件到北京市房地产市场管理处办理房屋买卖立契过户手续，并按有关规定申领房屋所有所权证。

办理上述手续时发生的税费，由双方依照有关规定负担。

第七条本合同生效后，除不可抗力外，甲方不按期交付房屋的，乙方有权向甲方追索违约金。违约金自房屋交付之日第二天起至实际交付日止按中国人民银行固定资产贷款利率计算。逾期超过\_\_\_\_\_\_\_日(遇法定节假日顺延)甲方未交付房屋的，乙方有权终止本合同。合同终止自乙方方面通知送达甲方之日起生效。甲方除在合同终止后30日内向乙方双倍返还定金外，还须并将乙方已付的房价款及利息全部退还给乙方。利息按中国人民银行固定资产贷款利率计算。

第八条本合同生效后，除不可抗力外，乙方不按期付款的，甲方有权向乙方追索违约金。违约金自本合同的约定付款之日起至实际付款之日止按中国人民银行固定资产贷款利率计算。逾期超过\_\_\_\_\_\_\_日终止本合同。合同终止自甲方书面通知送达乙方之日起生效。乙方已交纳的定金甲方不予返还。

第九条 本合同由双方签字之日起生效，未尽事项，双方可另签补充协议。

本合同的附件，为本合同不可分割组成部分，具有同等的法律效力。

第十条本合同的订立、效力解释、履行和争议的解决，均受中华人民共和国法律的管辖。双方因履行合同引起的纠纷，应协商解决，协商不成的，任何一方均可向房地产所在地人民法院提起诉讼。

第十一条 本合同正本一份四份，甲乙双方各一份，北京市房地管理局两份。副本\_\_\_\_\_\_\_份。

甲方(签字)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

法定代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

邮政编码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

代理人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

身份证号码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

乙方(签字)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

法定代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

邮政编码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

代理人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

身份证号码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

签约地点：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

签约时间：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

附件

房屋坐落

地号

房屋结构

竣工日期

质量监督部门

房产平面图

装修标准、设备标准

甲方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

乙方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**买卖房屋协议 商品房买卖合同模版篇十五**

出卖人(以下简称甲方)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

买受人(以下简称乙方)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

甲、乙双方在平等、自愿、协商一致的基础上，就乙方购买甲方出售的《\_\_\_\_\_\_\_\_\_》商品房事宜，订立本合同。

第一条甲方通过土地使用权【出让】【转让】【划拨】方式取得\_\_\_\_\_\_\_\_\_区市(县)\_\_\_\_\_\_\_\_\_地块土地使用权，并依法进行了土地使用权登记取得房地产权证，证书号为：\_\_\_\_\_\_\_\_\_，土地面积为：\_\_\_\_\_\_\_\_\_，土地用途为：\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

甲方经批准，在该地块上投资建造《\_\_\_\_\_\_\_\_\_》【暂定名】【现定名】商品房，主体建筑物的建筑结构为\_\_\_\_\_\_\_\_\_结构;建筑物地上层数为\_\_\_\_\_\_\_\_\_层，地下层数为\_\_\_\_\_\_\_\_\_层。

乙方购买的商品房为【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\_\_\_\_\_\_\_\_\_。现房产权登记备案号为\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第二条乙方向甲方购买\_\_\_\_\_\_\_路\_\_\_\_\_\_\_幢(号)\_\_\_\_\_\_层\_\_\_\_\_\_室(以下简称该房屋)，政府批准的规划用途为\_\_\_\_\_\_\_\_\_

该商品房阳台是【封闭式】，是【非封闭式】。

据甲方暂测该房屋建筑面积为\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米，其中套内建筑面积为\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米、公用分摊建筑面积为\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米。该房屋建筑层高为\_\_\_\_\_\_\_\_\_米。

该房屋建筑设计及平面图见本合同附件2;该房屋建筑结构、装修及设备标准见本合同附件3;该房屋相关情况说明(抵押关系、资料关系、相邻关系及小区平面布局)见本合同附件4;该房屋《前期物业管理服务合同》、《使用公约》或有关承诺书见本合同附件5。

第三条乙方购买该房屋，每平方米房屋建筑面积单价为人民币\_\_\_\_\_\_\_\_\_元。(大写)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

根据甲方暂测的房屋建筑面积，乙方购买该房屋的总房价款暂定为人民币\_\_\_\_\_\_\_\_\_元。(大写)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第四条乙方购买该房屋的总房价款(含附件3中装修、设备价格)是指该房屋和相应比例的土地使用权的总价格。本合同约定的总房价款除该房屋建筑面积的暂测与实测不一致的原因外，不再作变动。

第五条在该房屋交付时，房屋建筑面积以青岛市国土资源与房屋管理局认定的测绘机构实测面积为准，如甲方暂测面积与实测面积不一致时，除法律、法规、规章另有规定外按下列约定处理：

1.按该房屋每平方米建筑面积单价计算多退少补;

2.甲方同意当暂测面积与实测面积的误差超过+\_\_\_\_\_\_\_\_\_%(包括\_\_\_\_\_\_\_\_\_%)，不向乙方收取超过部分的房价款;甲方同意当暂测面积与实测面积的误差超过+-\_\_\_\_\_\_\_\_\_%(包括+-\_\_\_\_\_\_\_\_\_%)，乙方有权单方面解除本合同。乙方行使上述解除权时，必须在双方签署《房屋交接书》之时或之前提出，否则视为放弃该项权利。

第六条签订本合同时，该房屋建设工程(形象进度)已建设到\_\_\_\_\_\_\_\_\_。乙方应当按本合同约定时间如期、足额将房款交付于甲方的预售款监管帐户(预收款监管机构：\_\_\_\_\_\_\_\_\_、帐户名称\_\_\_\_\_\_\_\_\_、帐号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_)。预收款按政府规定监管使用。

乙方的付款方式和付款期限由甲乙双方在附件 中约定明确。

第七条乙方若未按本合同约定的时间足额付款，应当向甲方支付违约金，违约金按逾期未付款额的万分之\_\_\_\_\_\_计算，违约金自本合同的应付款期限之第二天起算至实际付款之日止。逾期超过\_\_\_\_\_\_天后，甲方有权选择下列第\_\_\_\_\_\_种方案追究乙方责任。

甲方有权单方面解除本合同，乙方应当承担赔偿责任。赔偿金额为总房价款的\_\_\_\_\_\_\_\_\_%，甲方有权在乙方已支付的房价款中扣除乙方应支付的赔偿金额，剩余房款退还给乙方。如乙方已支付的房价款不足赔偿的，甲方有权追索。甲方如行使上述解除合同权的，应当自合同约定之乙方应交付房款期限届满止的 30日内书面通知乙方，没有通知或逾期通知的，视为放弃权利。

第八条签订本合同后，甲方不得擅自变更该房屋的建筑设计(见附件2)，确需变更的应当征得乙方书面同意并报规划管理部门审核批准，在获得批准之日起\_\_\_\_\_\_\_\_\_天内与乙方签订本合同变更协议。

甲方未征得乙方同意擅自变更该房屋的建筑设计，乙方有权单方面解除本合同。乙方解除合同的，甲方应当向乙方支付总房价款的\_\_\_\_\_\_\_\_\_%违约金。

第九条甲方不得擅自变更已经与乙方约定的小区平面布局(见附件4)，确需变更的应当征得乙方书面同意。

甲方未征得乙方同意变更小区的平面布局，乙方有权要求甲方恢复，如不能恢复的，甲方应当向乙方支付总房价款的\_\_\_\_%违约金

第十条甲方应当在\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_日前，依照国家法律、法规、规章等规定将取得的商品房综合验收备案证明以及符合本合同约定的商品房交付乙方使用。

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，甲方可据实予以延期：

遭遇不可抗力，且甲方在不可抗力发生时采取了适当救护措施，并在\_\_\_\_\_\_\_日内书面告知乙方的;

第十一条甲方如未在本合同第十条约定期限内将该房屋交付乙方，应当向乙方支付违约金，违约金按乙方已支付的房价款日万分之\_\_\_\_\_计算，违约金自本合同第十条约定的最后交付期限之第二天起算至实际交付之日止。逾期超过\_\_\_\_天，乙方有权选择下列第\_\_\_\_种方案追究甲方责任：

乙方有权单方面解除本合同。

第十二条该房屋符合本合同第十条约定的交付条件后，甲方应在交付之日前\_\_\_\_\_\_天通知乙方办理交付该房屋的手续。乙方应在收到该通知之日起\_\_\_\_\_\_天内，会同甲方对该房屋进行验收交接。房屋交付的标志为\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

在验收交接时，甲方应出示符合本合同第十条约定的房屋交付条件的证明文件，甲方应向乙方提供《商品房质量保证书》和《商品房使用说明书》。同时，甲方应当根据乙方要求提供实测面积的有关资料。

甲方如不出示和不提供前款规定的材料，乙方有权拒绝接收该房屋，由此所产生的延期交房的责任由甲方承担。

由于乙方原因，未能按期交付的，双方同意按第\_\_\_\_\_\_\_种方式处理：

乙方未按期接收房屋，从甲方通知的乙方应当接收房屋之日起承担该房屋的物业管理费，并承担该房屋毁损灭失的全部风险;如果由此导致甲方承担其他连带责任，甲方除按照承担连带责任的实际损失进行追讨外，另可以按日追究乙方合同总价款\_\_\_\_\_%的违约金。

第十三条甲方应当在商品房交付使用后\_\_\_\_\_\_日内，将办理权属登记需由甲方提供的资料报产权登记机关备案。

如因甲方的责任，乙方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.乙方退房，甲方在乙方提出退房要求之日起\_\_\_\_\_日内将乙方已付房价款退还给乙方，并按已付房价款的\_\_\_\_\_%赔偿乙方损失

2.乙方不退房，甲方按已付房价款的\_\_\_\_\_\_\_\_\_%向乙方支付违约金。

甲方在产权登记中应当履行的义务成就的，应当向乙方发出办理产权登记的书面通知，自乙方接受通知之日起\_\_\_\_\_日内，若乙方不履行其在办理产权登记中所应履行的义务，导致产权登记迟延办理或无法办理，则甲方不承担任何责任。

第十四条该房屋的风险责任自该房屋交付之日起由甲方转移至乙方。如乙方未按约定日期办理该房屋的验收交接手续的，甲方应当发出书面催告书一次。乙方接收催告书后，未按催告书规定的日期办理该房屋的验收交接手续的，则自催告书约定的验收交接日第二日起该房屋的风险责任转移至乙方承担。

第十五条甲方保证在向乙方交付该房屋时该房屋没有甲方设定的抵押权，也不存在其它产权纠纷和财务纠纷。如房屋交付后出现与甲方保证不相一致的情况，由甲方承担全部责任，并按照《中华人民共和国消费者权益保护法》第四十九条的规定赔偿乙方。

第十六条甲方交付的该房屋系验收合格的房屋。如该房屋的装修、设备标准达不到本合同附件3约定的标准，乙方有权要求甲方按实际的装修、设备与约定的装修、设备差价\_\_\_\_\_\_\_\_\_倍给予补偿。如主体结构不符合本合同附件3约定的标准，乙方有权单方面解除本合同，同时甲方应当按照《中华人民共和国消费者权益保护法》第四十九条的规定赔偿乙方。双方商定对标准的认定产生争议时，应当共同委托本市(或者国内)有资质的建设工程质量检测机构检测并以该机构出具的书面鉴定意见为处理争议的依据。一方向另一方发出共同检测的书面意见后\_\_\_\_\_\_日内，另一方不作答复的，视为同意对方可以单独委托建设工程质量检测机构检测，并同意该机构做出的书面鉴定意见。

第十七条该房屋交付后，房屋权属证明办妥前，乙方认为主体结构质量不合格的，可以依照第十六条第二款的方式委托本市有资质的建筑工程质量检测机构检测。经核验，确属主体结构质量不合格的，乙方有权单方面解除本合同，同时甲方应当按照《中华人民共和国消费者权益保护法》第四十九条的规定赔偿乙方。

第十八条乙方行使本合同条款中约定的单方面解除本合同权利时，应书面通知甲方，甲方应当在收到乙方的书面通知起\_\_\_\_\_天内将乙方已支付的房价款(包括利息，利息按中国人民银行公布的同期存款利率计算)全部退还乙方，并承担赔偿责任，赔偿金额为总房价款的\_\_\_\_\_\_\_\_\_%，在退还房价款时一并支付给乙方。

前款及本合同其他条款所称已支付的房价款是包括乙方直接支付的和通过贷款方式支付的房价款。

第十九条自该房屋验收交接之日起，甲方对该房屋负责保修。保修范围和保修期由甲乙双方参照国务院颁布的《建筑工程质量管理条例》之规定，在本合同附件5中约定。

第二十条甲方已选聘\_\_\_\_\_\_\_\_\_物业公司对该房屋进行前期物业管理，并与其签订了《前期物业管理服务合同》(见附件五)。因该房屋规划用途为\_\_\_\_\_\_\_\_\_用房，甲乙双方已签订了《\_\_\_\_\_\_\_\_\_使用公约》(见附件5)。

第二十一条乙方购买的房屋及其相应占有的土地使用权不可分离。自该房屋的房地产权利转移之日起，甲方与\_\_\_\_\_\_\_\_\_订的编号为 \_\_\_\_\_\_\_\_\_的\_\_\_\_\_\_\_\_\_地块的土地使用权出让转让合同中约定的(本合同甲方的)与该房屋相关的权利、义务和责任转移给乙方。

第二十二条本合同项下乙方享有的权益(房屋期权)，乙方可以依法转让、抵押。乙方依法行使上述权利时，甲方应予协助。

第二十三条本合同一方按照本合同约定向另一方送达的任何文件、回复及其他任何联系，必须采用用书面形式，且首先采用直接送达方式送达，直接送达不能、或者另一方在省外、国外的可采用挂号邮寄的方式，送达本合同所列另一方的地址或另一方以本条所述方式通知更改后的地址。如以直接送达的方式送达，则于另一方签收时视为已送达;如以挂号邮寄的方式，在投邮后(以寄出的邮戳为准)第\_\_\_\_\_\_日将被视为已送达另一方;若邮件被退回的，可以使用我国法律所允许的其他方式送达。

第二十四条该房屋买卖过程中所发生的税费按照法律、法规、规章的相关规定由甲、乙双方各自承担。

第二十五条本合同的补充条款、附件及补充协议均为本合同不可分割的部分。本合同补充条款、补充协议与正文条款不相一致的，以补充条款、补充协议为准。本合同的正文、补充条款、附件以及补充协议中的填空部分，手写体与铅印或者固定格式(如图章条款)不相一致的，以手写体为准。

本合同的未尽事宜及本合同在履行过程中需变更的事宜，双方应通过订立变更协议进行约定。

第二十六条甲、乙双方在签署本合同时，对各自的权利和义务清楚明白，并愿按本合同约定严格履行，如一方违反本合同，另一方有权按本合同约定要求索赔。

第二十七条本合同自双方签字之日起生效。双方商定本合同生效之日起30日内由甲方负责向房地产登记机构办理本合同登记备案手续。

若甲方逾期不办理登记备案手续并造成乙方损失的，应当承担赔偿责任。

第二十八条本合同登记备案后，如发生协议解除本合同的事实时，在事实发生之日起30天内双方持解除合同的书面文件到\_\_\_\_\_\_\_房地产登记机构办理注销本合同登记备案的手续。

第二十九条甲、乙双方在履行本合同过程中发生争议，应协商解决。协商不能解决的，选定下列第\_\_\_\_\_\_\_种方式解决：(不选定的划除)

1.向\_\_\_\_\_\_\_\_\_裁委员会申请仲裁;

2.依法向人民法院起诉。

第三十条本合同壹式\_\_\_\_\_\_\_\_\_份，均具有同等效力。其中甲、乙双方各执\_\_\_\_\_\_\_\_\_份，\_\_\_\_\_\_\_\_\_各执壹份。

甲方(签字)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

日期：

乙方(签字)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

日期：

**买卖房屋协议 商品房买卖合同模版篇十六**

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：\_\_\_

委托代理机构：\_\_\_

注册地址：\_\_\_

资质证书号：\_

营业执照注册号：\_\_

法定代理人：联系电话：\_\_\_

邮政编码：\_\_\_

买受人：\_\_\_

姓名：\_，国籍(身份证)(护照)\_

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：\_\_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。

出卖人以出让方式取得位于\_编号为\_\_\_地块的土地使用权。

土地使用权出让合同号为\_。

【建设用地批准书】【土地使用权证书】号为\_，土地出让面积为\_\_\_平方米。地块规划用途为\_\_\_，土地使用权年限自\_\_年\_\_月\_\_日\_\_至年\_\_月\_\_日\_\_止。

出卖人经批准，在上述地块上建设商品房，【现定名】【暂定名】\_。工程建设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】。预售商品房批准机关为广州市国土房管局，商品房预售许可证号为\_。。

第三条买受人所购商品房的基本情况。

买受人所购的商品房为【现房】【预售商品房】(以下简称该商品房，其房屋平面图经规划部门批准，见本合同附件一，房号以附件一上表示为准)该商品房为本合同第一条规定的项目中的：第【幢】【座】【单元】【层】[自然层\_\_]\_\_号房。

该商品房的用途为，属结构，层高为米，建筑层数：地上\_\_层，地下层。

该商品房阳台属【封闭式】的个，【非封闭式】的\_\_\_个。

该商品房【合同约定】建筑面积共平方米，其中，套内建筑面积平方米，公共部分与公用房屋分摊建筑面积平方米.

买受人在签订本普通买卖合同时，应与出卖人或其委托的物业管理公司签订《物业管理服务协议》。。

第四条计价方式与价款。

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、该商品房屋属预售，按【套】【整层】出售，按套内建筑面积计算，该商品房单价为(币)每方米\_\_\_元，总金额为(币)\_\_亿\_\_千\_\_百\_\_拾\_\_万\_\_千\_\_百\_\_拾\_\_元整。

公共部位与公用房屋分摊建筑面积的建设费用计入套内建筑面积销售单价内，不再另行计价。

2、该商品房屋属预售，按整幢出售，按建筑面积计算，该商品房单价(币)每平方米\_\_\_元，总金额(币)\_\_亿\_\_千\_\_百\_\_拾\_\_万\_\_千\_\_百\_\_拾\_\_元整。

3、该商品房屋属现房，按【套】【整层】【整幢】出售，总金额为(币)\_\_亿\_\_千\_\_百\_\_拾\_\_万\_\_千\_\_百\_\_拾\_\_元整。。

当事人选择按套计价的，不适用本条约定。

合同约定计价面积与实测计价面积有差异的，以实测计价面积为准。商品房交付后，实测计价面积与合同约定计价面积发生差异，双方同意按以下第\_\_种方式进行处理：

第五条面积确认及面积差异处理。

1、双方同意按以下原则处理：

1)面积误差比绝对值在0.6%以内(含本数)的，买卖双方不作任何补偿;

2)面积误差比绝对值在0.6%以上(不含本数)至3%以内(含本数)的，买卖双方按实测计价面积及本合同约定的房屋单价据实结算;

3)面积误差比绝对值超过3%(不含本数)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天内将买受人已付款退还给买受人，并按利率付给利息。

买受人不退房的，实测计价面积大于合同约定计价面积时，面积误差比3%以内(含本数)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。实测计价面积小于合同约定计价面积时，面积误差比绝对值在3%以内(含本数)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=(实测计价面积-合同约定计价面积)/合同约定计价面积×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、双方自行约定：

第六条付款方式及期限。

买受人应当按时如期将房价款支付到《商品房预售许可证》指定的售房款银行监控账号上(已竣工项目买受人可将房价款直接支付给出卖人)。

监控银行：\_\_\_

监控账号：\_\_\_

买受人按下列第\_\_\_种方式按期付款;

1、一次性付款

**买卖房屋协议 商品房买卖合同模版篇十七**

合同编号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

出 卖 人：\_\_\_ \_\_\_\_\_ \_\_\_

买 受 人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

房屋座落：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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 面积差异处理方式

第六章 规划设计变更

第七章 商品房质量及保修责任

第八章 合同网签备案

第九章 前期物业管理

第十章 其他事项

说 明

1.本合同文本为示范文本，由广西壮族自治区住房和城乡建设厅、广西壮族自治区市场监督管理局、国家税务总局广西壮族自治区税务局、人民银行南宁中心支行、中国银行保险监督管理委员会广西监管局共同制定，适用于广西壮族自治区行政区域内的存量房买卖。各地可在有关法律法规、规定的范围内，结合实际情况调整合同相应内容。

2.签订本合同前，出卖人应当向买受人出示《商品房预售许可证》及其他有关证书和证明文件。

3.出卖人应当就合同重大事项对买受人尽到提示义务。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，注意防范潜在的市场风险和交易风险。

4.当事人应当按照自愿、平等、公平及诚实信用的原则订立合同，任何一方不得将自己的意志强加给另一方。双方当事人可以在协商一致的基础上对本合同文本的内容进行修改、增补或删减。合同生效后，未被修改的文本打印文字视为双方当事人同意内容。

5.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，双方当事人应当协商确定。中选择内容，以划√方式选定;对于实际情况未发生或双方当事人不作约定时，应当在空格部位划×，以示删除。

6.本合同中标注\*的内容为必填项，未标注\*的内容可以根据实际情况填写或不填写。标注为#的内容在其处于有效状态时为必填项。

7.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。

8.根据《民法典》的规定，当事人可以约定一方违约时应当根据违约情况向对方支付一定数额的违约金，也可以约定因违约产生的损失赔偿额的计算方法。约定的违约金低于造成的损失的，当事人可以请求人民法院或仲裁机构予以增加;约定的违约金过分高于造成的损失的，当事人可以请求人民法院或仲裁机构予以适当减少。

9.双方当事人在履行合同中发生争议的，可以通过消费者协会、房地产行业协会等相关机构调解，也可以选择向有管辖权的人民法院起诉，或选择向仲裁委员会申请仲裁。

10.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.商品房预售：是指房地产开发企业将正在建设中的取得《商品房预售许可证》的商品房预先出售给买受人，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.层高：是指上下两层楼板结构面之间或楼板结构面与地板结构面之间的垂直距离。

4.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。

5.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。

6.不可抗力：是指不能预见、不能避免并不能克服的客观情况。

7.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。

8.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。

9.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。

10.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。

11.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。

12.合同网签备案：是指房屋交易合同网上签约备案。

广西壮族自治区商品房买卖合同

(预售)

出卖人向买受人出售其开发建设的房屋，双方当事人在自愿、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： 公司

\*企业统一社会信用代码：

\*开发企业资质证书号： 4503l0619

\*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：

\*买受人：

【法定代表人】【负责人】：

\*【国籍】【户籍所在地√】：

\*【国籍代码】【户籍所在地的区县代码】：

\*证件类型：【居民身份证√】【港澳台身份证】【护照】【企业统一社会信用代码】【 】，证件号码：

\*买受人性质：【本市城镇居民】【本市非城镇居民】【外省市个人】【华侨】【香港同胞】【澳门同胞】【台湾同胞】【军人】【外国个人】

\*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】【港澳台身份证】【护照】【企业统一社会信用代码】【\_\_\_\_\_\_】，证件号码：

#通讯地址：

#联系电话：

(房屋为共有时，可在下表中相应增加买受人)

共有人证件类型证件号码共有方式共有份额

【共同共有】【按份共有】按份共有时填写

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】方式取得坐落于 桂林 市 秀峰 【区】 × 【乡/镇/街道办事处】 × 【路/街/巷】 机场路以北、中隐路以西 地块的建设用地使用权，地块所在区县代码为 450302 。该地块【国有土地使用证号√】为 桂市国用(20\_\_)第000168号 ，土地使用权面积为 109185.3 平方米。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【住宅】【商业】【办公】【工业】【仓储】【城镇住宅、其他商服用地√】，土地使用权(住宅)年限自 20\_\_ 年 06 月 23 日至 2024 年 06 月 22 日，土地使用权(非住宅)年限自20\_\_年06月23日至2024年06月22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 荣和·林溪府

，建设工程规划许可证号为建字第450301\_\_\_\_号，容积率为 1.2 ，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 20\_\_ 年 03 月 18 日，竣工日期为 20\_\_ 年 12 月 31 日。

第二条 预售依据

该商品房已由 桂林市住房和城乡建设局 批准预售，

预售许可证号为 2019090 。

第三条 商品房基本情况

1.房屋座落：该商品房为第一条规定项目中的第 【幢】【座】【栋√ 】\_\_ \_\_\_单元 层 号房(室)，该商品房所在楼层的起始层为 ，终止层为 ，名义层为 ，层高为 3.05 米;

房屋竣工后，如房号发生改变，不影响该商品房的特定位置。该商品房的平面图见附件一。

2. 建筑主体：该商品房所在建筑物的建筑总层数为 层，其中地上 层，地下 层;主体结构为【钢结构】【钢/钢筋混凝土结构】【钢筋混凝土结构√】【混合结构】【砖木结构】【其他结构】;【有】【无√】电梯。

3.房屋居室：该商品房为【一居室】【二居室】【三居室】【四居室】【五居室】【 】，有 x 室 x 厅 x 厨 x 卫\_\_\_\_【 】;该商品房有 x 个阳台，其中 x 个阳台为封闭式， x 个阳台为非封闭式(阳台是否封闭以规划设计文件为准)。

4. 预测面积：该商品房的房产测绘机构为 桂林市房地产测绘中心 ，测绘机构统一社会信用代码为 x1 ，其预测建筑面积共 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。

\*5. 户型结构：该商品房的户型结构为【平层】【错层】【复式楼√】【跃层】。

6. 房屋朝向：该商品房的朝向为【东】【南】【西】【北】【东北】【东南】【西南】【西北】【其他 】向。

\*7. 房屋类型：该商品房的规划用途(房屋类型)为【住宅√】【商业用房】【办公用房】【工业用房】【仓储用房】【车库】。

8.有出售(或赠送、出租)车位、车库或者停车设施的，有关该物业买卖、赠予、租赁合同事项，双方另行约定。

9.有出售(或赠送、出租)储藏室、绿地或其他物业的，有关该物业买卖、赠予、租赁合同事项，双方另行约定。

第四条 抵押情况

与该商品房有关的抵押情况为【已抵押】【未抵押√】。

#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： x，#抵押权人： x ，#抵押登记日期： x ，#债务履行期限： x ，

#抵押登记机构： x 。

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： x ，抵押权人： x ， 抵押登记日期： x ，债务履行期限： x 。

抵押登记机构： x 。

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。

第五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.该商品房没有司法查封或其他限制转让的情况;

4. x ;

5. x 。

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15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 x %(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，出卖人向买受人支付【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

第六条 计价方式与价款

(一)出卖人与买受人约定按下述第 1 种方式计算该商品房(不含装饰装修)价款：

1.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)。

2.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)。

3.按【套】【基本单元】计算，该商品房总价款为\_\_\_\_×\_\_\_(币种)\_\_×\_\_\_元(大写\_\_\_\_×\_\_\_\_元整)。

4.按照 × 计算，该商品房总价款为\_\_\_\_\_×\_\_\_\_(币种)\_\_\_\_\_×\_\_\_\_\_元(大写\_\_\_\_\_\_\_×\_\_\_\_\_\_\_元整)。

(二)该商品房【有】【无√】装饰装修，装修工程价款为\_\_\_\_×\_\_\_\_(币种)\_\_\_\_\_×\_\_\_\_\_元(大写\_\_\_\_\_×\_\_\_\_\_\_\_元整)。

\*(三)该商品房(含装饰装修)全部价款合计为\_\_\_\_\_\_\_\_(币种)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元(大写\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元整)。

第七条 付款方式及期限

(一)签订本合同前，买受人已向出卖人支付定金\_人民币\_(币种)\_\_100000\_元(大写\_\_壹拾万\_\_元整)，该定金于【本合同签订√】【交付首付款】【 】时【抵作商品房价款√】【返还买受人】。

(二)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，首期房价款\_\_ \_\_(币种)\_\_ \_\_元(大写\_\_\_ \_\_元整)应当于 年 月 日前支付。

买受人应于 年 月 日前支付该商品房总价款的 %购房款，计人民币 元(大写：人民币 元整)。买受人应于 年 月 日前支付该商品房总价款的 %购房款，计人民币 元(大写：人民币 元整)

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】【 × 】。买受人应当在 × 年 × 月 × 日前支付首期房价款\_×\_\_(币种)\_\_×\_\_元(大写\_×\_\_元整)，占该商品房全部价款的\_×\_%。

余款\_\_人民币\_\_\_(币种)\_\_×\_\_元(大写\_×\_\_元整)向\_×\_\_(贷款机构)申请贷款支付;余款\_\_×\_\_(币种)\_\_×\_\_元(大写\_\_×\_\_\_元整)向\_\_×\_\_(贷款机构)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。

4.其他方式：

[商业按揭/公积金贷款/商业和公积金组合贷款]：买受人应于本合同签订同时向出卖人支付 %的合同价款，计人民币 元(大写：人民币 元整)(含定金)，其余 %的合同价款，计人民币 元(大写： 人民币 元整)由买受人向银行办理按揭贷款(或住房公积金贷款)手续。

(三)出售该商品房的全部房价款应当存入商品房预售资金监管账户，用于有关的工程建设。

该商品房的预售资金监管机构为 桂林市住房和城乡建设局\_，预售监管账户开户行为 桂林工商银行股份有限公司桂林分行 ，账户名称为 桂林荣和投资有限责任公司，账户： 。

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。

买受人应当按照有关规定交纳物业专项维修资金。

第八条 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 1 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 360 日之内，买受人按日计算向出卖人支付逾期应付款万分之壹 的违约金。

(2)逾期超过 360 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。买受人应当自解除合同通知送达之日起 3 日内按照累计应付款的 10 %向出卖人支付违约金，同时，出卖人退还买受人已付房价款(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 壹 (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七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. × 。

第四章 商品房交付条件与交付手续

第九条 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.该商品房已取得建设工程竣工验收备案证明文件;

2.该商品房已取得有资质的房产测绘机构出具的房屋面积测绘报告(实测绘);

3.满足第十条第(一)款中出卖人承诺的基础设施设备达到的条件;

4. × 。

5. × 。

该商品房为住宅的，出卖人还需提供《住宅使用说明书》和《住宅质量保证书》。

第十条 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，实现一户一表。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。

该房产在交付供水、排水达到使用条件(含临时供水、排水)，因政府配套的市政管线施工延迟或项目周边市政配套不齐全等原因造成该房产供水、排水无法达到正常使用条件的，出卖人无需承担违约责任，买受人承诺不因此拒绝接收该房产;

2.供电：交付时纳入城市供电网络并正式供电，实现一户一表。

该房产在交付时供电达到使用条件(含临时供电)，因政府配套的市政管线施工延迟或项目周边市政配套不齐全等原因造成该房产供电无法达到正常使用条件的，出卖人无需承担违约责任，买受人承诺不因此拒绝接收该房产 ;

3.供暖：交付时供热系统符合供热配建标准，使用城市集中供热的，纳入城市集中供热管网，

本项目未设计有供暖系统，无供暖设施设备;

4.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，实现一户一表。

本项目中的燃气管道及设施设备由燃气公司按照国家标准设计和施工，具体交付时间以燃气公司完工交付时间为准，设施设备的位置及样式等以实际交付时间为准，买受人需要使用管道燃气的应自行向有关单位申请开通使用并交纳相关费用 ;

5.电话通信：交付时线路敷设到户;

6.有线电视：交付时线路敷设到户;

7.宽带网络：交付时线路敷设到户。

以上第1、2、3项由出卖人负责办理开通手续并承担相关费用;第4、5、6、7项需要买受人自行办理开通手续并承担相关费用。

如果在约定期限内基础设施设备未达到交付使用条件，双方同意按照下列第 (2) 种方式处理：

(1)以上设施中第1、2、3、4项在约定交付日未达到交付条件的，出卖人按照本合同第十二条的约定承担逾期交付责任。

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 0 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 0 元的违约金;第7项未按时达到交付使用条件的，出卖人按日向买受人支付 0 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) 以上设施中第1、2、4、5、6、7项在约定交付日未达到交付条件的，按本合同第十二条逾期交房约定处理，并以单项逾期最长的时间为准，不重复累计 ;本条与合同第十二条约定的违约情况重复出现时，不重复计算违约金。

(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. × ;

9. × 。

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， 见附件五 。

2.小区内非市政道路未达到上述约定条件的，见附件五 。

3.规划的车位、车库未达到上述约定条件的， 见附件五 。

4.物业服务用房未达到上述约定条件的， 见附件五 。

5.其他设施未达到上述约定条件的， 见附件五 。

关于本项目内相关设施设备的具体约定见附件五。

第十一条 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)该商品房达到第九条、第十条约定的交付条件后，出卖人应当在交付日期届满前 10 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。

除出卖人另有通知外，买受人应在本合同约定的交房日期之日起10日内到出卖人本项目售楼部办理房产验收和交接手续。房产毁损、灭失的风险及其他风险、责任自交接之日起由出卖人转移到买受人 。

交付该商品房时，出卖人应当出示满足第九条约定的证明文件。出卖人不出示证明文件或者出示的证明文件不齐全，不能满足第九条约定条件的，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，并按照第十二条处理。

(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 30 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) × 。

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)视为该房产已经交接，与房产有关的风险、责任及相关权利义务自合同约定的交房之日起转移到买受人且该房产的保修期及物业管理费自该日起计算;

(2)买受人按日计算每延期一日应向出卖人支付购房款总额的万分之一的违约金 。

第十二条 逾期交付责任

除不可抗力外，出卖人未按照第十一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 2 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八条第1(1)项中的期限)，自第十一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八条第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15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，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. .按逾期时间，分别处理(不作累加)

(1)逾期不超过 360日，自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，出卖人按日向买受人支付已交付房价款万分之壹的违约金，合同继续履行;

(2)逾期超过 360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 60天内退还全部已付款，并按买受人累计已付款的 10 ﹪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，出卖人按日向买受人支付已交付房价款万分之壹(该比率应不小于第(1)项中的比率)的违约金。

(3)出卖人逾期交房的，无论合同是否解除，出卖人依照本条约定支付违约金，视为已足额弥补买受人因出卖人逾期交房而造成的一切损失，买受人不得因此再向出卖人主张其他损失赔偿。

第五章 面积差异处理方式

第十三条 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)。实测面积与第三条载明的预测面积发生误差的，双方同意按照第 4 种方式处理。

1.根据第六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15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 0%(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。

实测套内建筑面积-预测套内建筑面积

预测套内建筑面积

2.根据第六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15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。

实测建筑面积-预测建筑面积

预测建筑面积

(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.根据第六条按照套计价的，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：

(1)售房套内单价保持不变，实际成交总价款按产权登记的套内建筑面积调整，多退少补，不计利息。任何一方不得以面积差异为由要求解除合同 ;

(2)出卖人取得房屋产权登记机关备案的竣工测量建筑面积结果后，将该结果以书面形式通知买受人。买受人在接到该通知之次日起15日内须到出卖人营业场所或指定的其他地点补交或者领回面积差价款;买受人逾期不补交差价或者出卖人拒绝退还差价的，每逾期一日，违约方应按应补交或者应退款金额的万分之八向守约方支付违约金 ;

(3)共有共用建筑面积出现差异的，不得另行结算 。

第六章 规划设计变更

第十四条 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10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。

(二)买受人应当在通知送达之日起15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15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：

买受人不解除合同的，视为买受人接受变更，出卖人无需承担任何赔偿责任。

第十五条 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10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.供热、采暖方式;

3. × ;

4. × ;

5. × 。

(二)买受人应当在通知送达之日起15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15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：

买受人不解除合同的，视为买受人接受变更，出卖人无需承担任何赔偿责任 。

第七章 商品房质量及保修责任

第十六条 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15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 x%(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， 双方另行协商 。

(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15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，双方另行协商 。

(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： 室内空气质量标准 ，标准文号：\_gb/t18883-20\_\_。

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： 民用建筑隔音设计规范 ，标准文号：\_gb50118-20\_\_\_\_\_。

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15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。

× 。

第十七条 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。具体内容见附件七。

(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. 因买受人原因未按时接收房屋造成的房屋及其附属设施的损害、损毁 。

(三)在保修期内，买受人要求维修的书面通知送达出卖人 30 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。

第十八条 质量担保

出卖人不按照第十六条、第十七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八。

第八章 合同网签备案与不动产登记

第十九条 预售合同网签备案

(一)买卖双方当事人就合同条款协商一致后，出卖人应当登录房屋所在地住房城乡建设(房地产)主管部门房屋网签备案系统办理商品房预售合同网签备案，并将本合同网签备案情况告知买受人。

(二)有关预售合同网签备案的其他约定如下：

1、因买受人原因导致合同未能网签备案的，由买受人承担全部责任。

2、因买受人未按约定提供相应材料、未按本合同约定支付相应购房款及办理相关手续、未按合同登记备案部门的规定提供相应的协助的，办理时间应相应顺延 。

第二十条 不动产登记

(一)双方同意共同向房产管理部门和不动产登记部门申请办理该商品房交易手续和不动产登记。

(二)因出卖人的原因，买受人未能在\_\_约定时间\_\_(约定时间或约定条件)取得该商品房的不动产权证书的，双方同意按照下列第\_\_3\_\_种方式处理：

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。出卖人应当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\_0\_%(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。自买受人应当完成房屋交易手续和取得不动产权证的期限届满之次日起至实际全部完成房屋交易手续和取得不动产权证之日止，出卖人按日计算向买受人支付全部房价款万分之 0 的违约金。

2.买受人不解除合同的，出卖人自买受人应当取得不动产权证书的期限届满之次日起至实际取得不动产权证书之日止，按日计算向买受人支付买受人已付房价款万分之\_0\_的违约金，并于买受人实际取得不动产权证书之日起\_0\_日内向买受人支付;

3. 根据《城市房地产开发经营管理条例》第三十二条规定，出卖人应当在预售商品房交付使用后90日内，将需要由其提供的办理房屋登记的资料报送桂林市不动产登记局。“商品房交付使用后90日内，将需要由其提供的办理房屋登记的资料报送桂林市不动产登记局”是指商品房按本合同第十一条约定的交房条件交付使用后90日内出卖人为取得商品房首次登记证明将需由其提供的资料报送桂林市不动产登记局备案，自前述期限届满之日起逾期超过730日，导致买受人无法取得不动产权登记，买受人同意不退房，出卖人按已付房款的1‰向买受人支付违约金。

(三)因买受人的原因未能在约定期限内完成该商品房的房屋交易手续和不动产登记的，出卖人不承担责任。

第九章 前期物业管理

第二十一条 物业管理区域

(一)物业管理区域划分四至为：

东至\_\_规划路\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ;

西至\_\_中隐路\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ;

南至\_\_规划路\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ;

北至\_\_中隐路\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 。

物业服务用房建筑面积为 × 平方米，其中地上建筑面积为 × 平方米，位于 × 【号楼】 × 层 × 单元 × 号;地下建筑面积为 × 平方米，位于 × 【号楼】【幢】【座】 × 层 × 单元 × 号;其中业主大会及业主委员会办公用房建筑面积为 × 平方米，位于 × 【号楼】 × 层 × 单元 × 号。(注：物业服务用房为多处时，双方可自行增加以上内容)

物业管理区域规划平面图详见附件九。

第二十二条 前期物业管理

(一)出卖人依法选聘的前期物业服务企业为 广西荣和物业服务有限责任公司桂林分公司。

(二)物业服务时间从 20\_\_ 年 11 月 2 日到业主大会成立并选聘新的物业服务企业止。

(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\_\_3.0\_元/月?平方米(建筑面积);商品房在交付前的物业费由出卖人承担，商品房交付后的物业费由买受人承担。

(四)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。

(五)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十。

第十章 其他事项

第二十三条 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、建筑区划内的公共场所、公共设施和物业服务用房;

3.除法律、行政法规规定的共有部分外，其他不属于业主专有部分，也不属于市政公用部分或者其他权利人所有的场所及设施等。

4. × 。

(三)双方对其他配套设施约定如下：

1.规划的车位、车库： 本项目建筑区划内，规划用于停放汽车的车库、地面露天停车位、地下停车位、人防车位、架空层停车位(以项目规划总平面图及设计图为准)属出卖人所有，出卖人可通过出售、出租或其他方式处置。如本项目有大商业、酒店、住宅或写字楼的，双方特别明确，大商业、酒店、住宅及写字楼、会所等配套的地上、地下车位(库)，买受人不享有任何权益。如买受人需使用归出卖人所有的地上、地下车位(库)，以有偿方式取得相应使用权，并支付相应费用。但如因出卖人将车位(库)已提供给他人使用，导致无法提供给买受人的，出卖人不承担任何责任 ;

2.会所： 会所产权归出卖人所有 ;

3. x 。

第二十四条 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。因预测面积与实测面积差异，导致买受人不能享受税收优惠政策而增加的税收负担，由 买受人承担。

出卖人不得代收买受人因购买商品房应缴纳的契税，买受人应按规定自行到税务部门申报缴纳契税。

第二十五条 销售和使用承诺

(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。

(三)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。

(四)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。

(五)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。

(六)买受人不得对该房产违规改造、搭建，不得擅自改变该房产及其设施设备的结构、外观(含外墙、外门窗、公共通道护栏及其墙面等部分的颜色、形状、规格和材料);不得封闭、拆除或随意调整包括但不限于消防管道、烟道、给排水管、各种室内管线或阀门;不得封闭管道井的检查口。买受人或其他房产使用人在使用该房产时应自行负责安全，且不得侵犯相邻住户权利 。

(七)买受人不得擅自改变楼房外观(包括未经物业服务公司和政府规划部门同意擅自加装防盗网、招牌、条幅、遮阳棚等)，买受人如进行室内二次装修装饰必须经物业服务公司批准后方可施工且应遵守物业服务公司的装修管理规定 。

第二十六条 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】【】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 7 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，应承担相应的法律责任。

第二十七条 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，也可通过消费者协会等相关机构调解;或按照下列第 1 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。

第二十九条 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(补充协议见附件十二)。

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。

第三十条 合同生效

本合同自双方签字或盖章之日起生效。本合同的变更、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 贰 份，买受人 壹 份，【\_桂林市住房和城乡建设局\_】\_\_壹\_\_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(应当标明详细尺寸，并约定误差范围)

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(可附图说明)

1. 纳入该商品房分摊的共有共用部位的名称、面积和所在位置

2. 未纳入该商品房分摊的共有共用部位的名称、所在位置

附件三 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

1. 抵押权人同意该商品房预售的证明

无

2.解除抵押的条件和时间

无

3.关于抵押的其他约定

无

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

按合同第三章第六条、第七条约定

附件五 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

买受人已知该房产所在小区为分期建设分期交付使用，根据政府批准的规划方案，相应的公共服务及其他配套设施也将分期建成交付，买受人同意不以公共服务及其他配套设施未完全建成拒绝收房。同时买受人已知该房产交付时及交付后小区其他工程可能仍处于施工过程中，且该施工可能会对房产的采光、噪音、通行、粉尘及买受人的使用产生影响，买受人对此无异议，买受人确认不因此而向出卖人主张任何权利或责任，并保证对于小区后续建设的公共服务及其他配套设施的座落地点及对买受人造成的影响等问题，在任何时间不向出卖人提出任何权利主张及索赔。买受人已清楚了解该房产所在整个项目的规划审批情况，并对该房产目前的物理状况、法律状况、周边环境及可能存在的不利因素均予以认可。

2.其他约定

本项目中的燃气设施(如有)、电力设施、自来水设施和消防设施等配套按照政府相关主管部门的要求设计和施工，具体的位置及样式等以实际交付时为准，买受人已知悉相关配套设施可能会位于该房产内或附近，出卖人无需事先通知买受人或取得买受人同意，买受人承诺不因上述配套的相关事宜向出卖人索赔或要求退房

附件六 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，按照本合同第十六条第(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表：

部位序号菜单内容装修材料品牌、产地、规格、数量备注

外墙1外墙瓷砖×

涂料×

玻璃幕墙×

其他×

起居室1内墙涂料×

壁纸×

其他×

2吊顶石膏板吊顶×

涂料×

其他×

3室内地面大理石×

花岗岩×

水泥抹面×

实木地板×

其他×

厨房1地面水泥抹面×

瓷砖×

其他×

2墙面耐水腻子×

瓷砖×

其他×

3吊顶水泥抹面×

石膏吊顶×

其他×

4橱柜洗涤池×

柜门材料×

台面材料×

5厨房设备油烟机×

燃气灶×

6门木门×

玻璃门×

卫生间1地面瓷砖×

石材×

2墙面瓷砖×

石材×

马赛克×

3吊顶铝合金扣板×

防潮石膏板×

4沐浴空间沐浴房×

5卫浴盥洗盆×

马桶×

6门木门×

玻璃门×

阳台1阳台塑钢封闭×

铝合金封闭×

断桥铝合金封闭×

不封闭×

其他×

电梯1

管道1

窗户1

附件七 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 50年 ：(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： 5年 (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);

本项目无供热、供冷系统和设备 。

4.电气管线、给排水管道、设备安装：

保修期限为： 2年 (不得低于2年);

× 。

5.装修工程：

保修期限为： ×(不得低于2年);

本项目为毛坯交付 。

6. × ;

7. × ;

8. × 。

(二) 其他约定

双方约定同意：

1、施工方(建设工程承包单位)按《建设工程质量管理条例》第四十条规定的最低保修期限向出卖人提供保修，保修期自房屋竣工之日起计算。

2、出卖人按建设部建房[1998]102号《商品房住宅实行住宅质量保证书和住宅使用说明书的规定》制定的本房产《住宅质量保证书》约定向买受人提供保修，保修期自房屋交付之日起计算。

附件八 关于质量担保的证明

×

附件九 物业管理区域规划平面图

×

附件十 关于前期物业管理的约定

1.前期物业服务合同

详见荣和·林溪府前期物业服务合同

2.临时管理规约

详见荣和·林溪府临时管理规约

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)

1、根据需要，本项目规划配套的机房、设备等，可能对买受人产生噪音、遮挡等影响，买受人对此没有异议，买受人承诺不因此向出卖人提出任何主张和要求。

2、根据建筑抗震结构安全和消防需要，该房产室内天棚局部可能有结构梁;沿墙可能有结构柱或剪力墙;房产顶部可能有明管;房产内可能有管道井;房产内可能有风机、风机管道、消防栓、燃气管、燃气阀等公用设施设备;该房产所在楼宇可能有正压风井;周边及建筑屋面局部可能设有包括但不限于自动扶梯、室外箱式变压器、电缆分支箱、燃气调压箱、进排风井、油烟净化机组、有线电视设备箱、室外空调机、空中连廊及其他商业经营所必需的设施设备等。前述情况最终以交房实际为准，买受人对此没有异议，买受人承诺不因此向出卖人提出任何主张和要求。

附件十二 补充协议

《商品房买卖合同》补充协议

出卖人：公司

买受人：

年月日

**买卖房屋协议 商品房买卖合同模版篇十八**

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

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

中华人民共和国住房和城乡建设部

中华人民共和国国家工商行政管理总局制定

二一三年月修订

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

第六章房屋登记

第七章物业管理

第八章其他事项

说明

1.本合同文本为示范文本，由中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国国家工商行政管理总局共同制订。各地可在有关法律法规规定的范围内，结合实际情况调整合同相应内容。

2.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，并由买受人支付房价款的行为。商品房现售应当严格按照《商品房销售管理办法》规定的条件和程序进行。

3.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。

4.出卖人应当就合同重大事项对买受人尽到提示义务。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、填充性、修改性的内容，注意防范潜在的市场风险和交易风险。

5.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，双方当事人应当协商确定。中选择内容，以划√方式选定;对于实际情况未发生或双方当事人不作约定时，应当在空格部位打×，以示删除。

6.出卖人与买受人可以针对合同中未约定或约定不详的内容，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。

7.双方当事人可以根据实际情况决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.法定代理人：是指依照法律规定直接取得代理权的人。

2.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。

3.房屋的建筑面积：是指房屋外墙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以上的永久性建筑。

4.不可抗力：是指不能预见、不能避免并不能克服的客观情况。

5.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。

6.房屋登记：是指房屋登记机构依法将房屋权利和其他应当记载的事项在房屋登记簿上予以记载的行为。

7.预告登记：在本合同中是指为保障买受人将来获得商品房所有权，在买卖双方签订商品房买卖合同后，按照约定向登记机构申请办理的登记类型。

8.转移登记：在本合同中是指为使商品房所有权从出卖人转移至买受人所办理的登记类型。

9.房屋登记机构：是指直辖市、市、县人民政府建设主管部门或者其设置的负责房屋登记工作的机构。

10.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分别出售给买受人的方式销售商品住宅的行为。

11.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。

商品房买卖合同

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：

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：

经纪机构备案证明号：

通讯地址：

邮政编码：

营业执照注册号：

买受人：

【法定代表人】【负责人】：【国籍】【户籍所在地】：

证件类型：【身份证】【护照】【营业执照】，证号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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：【身份证】【护照】【营业执照】，证号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

出生日期：年月日，性别：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

邮政编码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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】方式取得坐落于地块的建设用地使用权。该地块【国有土地使用权证号】为，土地使用权面积为。买受人购买的商品房所在土地用途为，土地使用权终止日期为年月日。

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【建设工程竣工验收备案证明文件】【《房屋所有权证》】，【备案号】【《房屋所有权证》证号】：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_，【备案机构】【房屋登记机构】：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

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】。

2.该商品房所在楼栋的主体建筑结构为\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_，建筑层数为\_\_\_\_\_\_\_\_\_层，其中地上\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_层，地下\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_层。

3.该商品房为第一条规定项目中的【幢】【座】\_\_\_\_\_\_\_\_\_单元\_\_\_\_\_\_\_\_\_层\_\_\_\_\_\_\_\_\_号。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，其预测建筑面积共\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米，其中套内建筑面积\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米，共有分摊建筑面积\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米。该商品房共用部位见附件二。

该商品房层高为米，有个阳台，其中个阳台为封闭式，个阳台为非封闭式。

第四条抵押情况

该商品房的抵押情况为【抵押】【未抵押】。

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。

第五条租赁情况

该商品房的租赁情况为【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.该商品房没有销售给除本合同买受人以外的其他人;

3.该商品房没有司法查封或其他限制转让的情况;

4.;

5.。

如该商品房权利状况与上述情况不符，导致不能完成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，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15日内退还买受人已付全部房款，并自买受人付款之日起，按照%计算给付利息。给买受人造成损失的，由出卖人支付【全部房价款一倍】【买受人全部损失】的赔偿金。

第三章商品房价款

第七条计价方式与价款

出卖人与买受人按照下列第种方式计算该商品房价款：

1.按照套计算，该商品房总价款为佰拾亿仟佰拾万仟佰拾元整。

2.按照套内建筑面积计算，该商品房单价为每平方米元，总价款为佰拾亿仟佰拾万仟佰拾元整。

3.按照建筑面积计算，该商品房单价为每平方米元，总价款为佰拾亿仟佰拾万仟佰拾元整。

4.按照\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_计算，该商品房总价款为佰拾亿仟佰拾万仟佰拾元整。

第八条付款方式及期限

签订本合同前，买受人已向出卖人支付定金元，该定金于【本合同签订】【交付首付款】时【抵作】商品房价款。

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，首期房价款元，应当于年月日前支付。

3.贷款方式付款：【公积金贷款】【商业贷款】。买受人应当于\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日前支付首期房价款元，占全部房价款的%。

余款元向申请贷款支付。

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。

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，分别处理和不作累加)。

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。

逾期超过\_\_\_\_\_日项中的期限相同)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。买受人应当自解除合同通知送达之日起\_\_\_\_\_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款。

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\_\_\_\_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、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;

2.该商品房已取得房屋测绘报告;

3.;

4.。

该商品房为住宅的，出卖人还需提供《住宅使用说明书》和《住宅质量保证书》。

第十一条商品房相关设施设备交付条件

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.供暖：交付时供热系统符合供热配建标准，使用城市集中供热的，纳入城市集中供热管网，

;

4.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，

;

5.电话通信：交付时线路敷设到户;

6.有线电视：交付时线路敷设到户;

7.宽带网络：交付时线路敷设到户。

以上第1、2、3、4项由出卖人负责办理开通手续并承担相关费用;第5、6、7项需要买受人自行办理开通手续。

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：

以上设施中第1、2、3、4项在约定交付日未达到交付条件的，出卖人按照本合同第十二条的约定承担逾期交付责任。

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;第7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。

。

公共服务及其他配套设施

1.公共绿地：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日达到;

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

3.物业服务用房：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日达到;

4.医院：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日达到;

5.幼儿园：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日达到;

6.学校：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日达到;

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

8.;

9.。

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.公共绿地、绿化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.物业服务用房未达到上述约定条件的，。

4.规划的车位、车库未达到上述约定条件，。

5.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

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

该商品房达到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书面通知买受人办理交付手续的时间、地点以及应当携带的证件。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九条约定的证明文件。出卖人不出示证明文件或者出示的证明文件不齐全，不能满足第九条约定条件的，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，并按照第十二条处理。

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.查验该商品房时，买受人对以下除该商品房地基基础和主体结构外的房屋质量问题提出异议的，由出卖人按照有关工程质量规范和标准自查验次日起\_\_\_\_\_日内负责修复，并承担修复费用，修复后再行交付。

屋面、墙面、地面渗漏或开裂等;

管道堵塞;

门窗翘裂、五金件损坏;

灯具、电器等电气设备不能正常使用;

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

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

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：

;

。

第十三条逾期交付责任

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，分别处理和不作累加)。

逾期在\_\_\_\_\_日之内项中的期限)，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\_\_\_\_\_的违约金项中的比率)。

逾期超过\_\_\_\_\_日项中的期限相同)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。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15日内退还买受人已付全部房款，并自买受人付款之日起，按照%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\_\_\_\_\_\_项中的比率)的违约金。

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

第五章商品房质量及保修责任

第十四条商品房质量

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，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15日内退还买受人已付全部房款，并自买受人付款之日起，按照%计算给付利息。给买受人造成损失的，由出卖人支付【全部房价款一倍】【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，。

其他质量问题

该商品房质量应当符合国家颁布的工程质量规范、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：

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。

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

经过更换、修理，仍然严重影响正常居住使用的，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15日内退还买受人已付全部房款，并自买受人付款之日起，按照%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，。

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、\_\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_\_方式处理：

及时更换、修理;

出卖人赔偿双倍的装饰、设备差价;

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

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

具体装饰装修及相关设备标准的约定见附件七。

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15日内退还买受人已付全部房款，并自买受人付款之日起，按照%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。

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

第十五条保修责任

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。

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

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。

第十六条质量担保

出卖人不按照第十四条、第十五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。

第六章房屋登记

第十七条房屋登记

预告登记

1.双方【同意】【不同意】办理该商品房的预告登记手续。

双方同意办理预告登记的，自办理预售合同登记备案后\_\_\_\_\_\_\_日内申请办理该商品房的预告登记手续。如果出卖人未按照双方约定期限申请办理预告登记的，买受人可以单方申请预告登记。

2.有关预告登记的其他约定如下：

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

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

房屋所有权转移登记

1.双方同意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。

2.因出卖人的责任，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：

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15日内退还买受人已付全部房款，并自买受人付款之日起，按照%计算给付利息。买受人不解除合同的，自买受人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。

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

3.因买受人的原因未能在约定期限内完成该商品房的房屋所有权转移登记的，出卖人不承担责任。

第七章物业管理

第十八条物业管理

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

前期物业管理期间，物业收费方式：【包干制】【酬金制】【\_\_\_\_\_\_\_\_\_】。物业费价格为\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/月平方米。

物业服务费用的构成包括物业管理区域清洁卫生费，物业管理区域绿化养护费，物业管理区域秩序维护费，物业共用部位、共用设施设备的日常运行、维护费，\_\_\_\_\_\_\_\_，\_\_\_\_\_\_\_，\_\_\_\_\_\_\_\_，\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

物业服务内容见附件十。

出卖人应当将物业共用部位、共用设施承接查验的备案情况书面告知买受人。

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。

第八章其他事项

第十九条建筑物区分所有权

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。

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、绿地、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.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

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

第二十条税费

双方应当按照国家的有关规定，向相应部门交纳因该商品房买卖发生的税费。

第二十一条销售和使用承诺

1.出卖人承诺商品住宅不分割拆零销售;不采取返本销售或者变相返本销售的方式销售商品房。

2.出卖人承诺出售的商品房用途与规划用途一致，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用部位和设施的使用性质。

双方签订合同后，涉及该商品房规划用途、面积、容积率及基础设施、公共服务设施、绿化率等规划许可内容变更的，出卖人应当及时将变更内容书面告知买受人，并应当取得规划行政主管部门的批准。买受人有权选择解除合同或要求出卖人赔偿损失。

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业主共用的部位和设施的处分。

4.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。

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

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

第二十二条送达

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】【\_\_\_\_\_\_\_\_\_】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，应承担相应的法律责任。

第二十三条买受人信息保护

出卖人对买受人信息负有保密义务。非因法律、法规规定或政府机关、监察机构等部门执行公务的需要，未经买受人书面同意，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。

第二十四条争议解决方式

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等相关部门调解;或按照下列第\_\_\_\_\_\_种方式解决：

1.依法向房屋所在地人民法院起诉。

2.提交仲裁委员会仲裁。

第二十五条本合同自双方签字或盖章之日起生效。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,或不合理地加重买受人责任、排除买受人主要权利内容的，仍以本合同为准。

本合同的解除应当采用书面形式。

第二十六条本合同及附件共\_\_\_\_\_\_页，一式\_\_\_\_\_\_份，其中出卖人\_\_\_\_\_份，买受人\_\_\_\_\_\_份，\_\_\_\_\_\_份，\_\_\_\_\_\_份。

出卖人：买受人：

【法定代表人】：【法定代表人】：

【委托代理人】：【委托代理人】：

【法定代理人】：

签订时间：\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日签订时间：\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

签订地点：签订地点：

附件一房屋平面图

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用部位的具体说明

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、所在位置

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.解除抵押的条件和时间

3.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

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，买受人有权要求出卖人就未达标准部分重新装修。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：

内墙：【涂料】【壁纸】【\_\_\_\_\_\_\_】;

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

顶棚：【石膏板吊顶】【涂料】【\_\_\_\_\_\_\_】;

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

室内地面：【大理石】【花岗岩】【水泥抹面】【实木地板】【\_\_\_\_\_\_\_】;

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

3.厨房：

地面：【水泥抹面】【瓷砖】【\_\_\_\_\_\_\_】;

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

墙面：【耐水腻子】【瓷砖】【\_\_\_\_\_\_\_】;

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

顶棚：【水泥抹面】【石膏吊顶】【\_\_\_\_\_\_\_】;

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

厨具：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

4.卫生间：

地面：【水泥抹面】【瓷砖】【\_\_\_\_\_\_\_】;

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

墙面：【耐水腻子】【瓷砖】【\_\_\_\_\_\_\_】;

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

顶棚：【水泥抹面】【石膏吊顶】【\_\_\_\_\_\_\_】;

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

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：

品牌：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

型号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

7.管道：

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

8.窗户：

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

9.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

10.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

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，保修期限不低于国家和地方规定。

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：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

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

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：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

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

3.供热、供冷系统和设备：

保修期限为：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

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

4.电气管线、给排水管道、设备安装：

保修期限为：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

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

5.装修工程：

保修期限为：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

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

6、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

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

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

其他约定

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

附件九关于质量担保的证明

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

附件十二补偿协议

**买卖房屋协议 商品房买卖合同模版篇十九**

出卖方：

证件名：

证件号：

联系地址：

联系电话：

买受方：

证件名：

证件号：

联系地址：

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》及省有关法规、规章的相关规定，甲、乙双方在自愿、公平、诚实信用的基础上，就房屋买卖事项达成如下协议，以资共同遵守。

一、房屋基本情况

甲乙双方通过下列方式：居间介绍，自行买卖，由乙方受让甲方自有房屋及该房屋占用范围内的土地使用权，基本情况如下：

1、甲方出卖房屋座落于\_\_\_\_，房屋类型\_\_\_\_，房地产产权登记的房产证面积\_\_\_\_平方米;房屋结构：\_\_\_\_,建成年份\_\_\_\_，房屋用途为\_\_\_\_。

2、房屋所有权证号：\_\_\_\_，土地使用权证号：\_\_\_\_。

3、随同房屋一并出卖的房屋附属设施设备状况、套内装饰情况：\_\_\_\_

4、房屋租赁情况等说明：\_\_\_\_

5、房屋抵押情况说明：\_\_\_\_

二、房屋买卖总价款及税费等承担

1、甲、乙双方协商一致，确定房屋买卖总价款为人民币\_\_元。

2、因房屋买卖发生的相关税费承担：

3、中介费用\_元，由\_\_承担。支付时间：\_\_\_本合同签订时支付\_\_%，即人民币\_\_\_元，剩余部分\_\_\_元在甲乙双方房屋交付时支付。

三、付款方式

甲乙双方确定在本合同签订之日乙方支付定金\_元，然后再按以下第项方式支付房款：

1.一次性付款。本合同签订之日起日内一次性将总房款支付给甲方。

2.分期付款。

3、其它方式付款：

房款交割采用以下第\_项方式：甲乙双方自行交割;委托贷款金融机构交割。

四、房屋过户及交付

1、甲、乙双方约定在\_\_年\_\_月\_\_前往房地产登记机构办理房产过户手续，并在乙方领取房屋产权证书后日内双方共同到土地使用权登记部门办理土地使用权变更登记。

2、双方约定在\_\_年\_\_月\_\_办理房屋交付手续，由乙方对房屋进行查验，双方签署房屋交接单以示交付完毕。

五、权属瑕疵保证

甲方保证具备对该房屋拥有合法的处置权，有关按揭、抵押债务、税项、租金、物业服务费用以及其他应承担的费用等，甲方均将在交易前办妥，没有产权纠纷和财务纠纷，交易后如有上述未清事项，由甲方承担全部责任。甲方同时提供真实的交易证明材料，配合乙方、委托代理机构办理相关产权过户事宜，并应按国家、地方有关规定或合同约定承担交易过户所需的税、费。

六、对交易房屋质量的声明

甲方保证已如实陈述房地产权属状况、设备、装饰情况和相关关系，乙方对甲方上述转让的房地产具体状况充分了解，自愿买受该房地产。

甲方承诺，自本合同签订之日起至该房屋验收交接期间，凡已纳入本合同附属文件的各项房屋装饰、设备被损坏或被拆除的，应按其价值向乙方支付赔偿金。

七、土地使用权等的约定

房屋产权转移后，该房屋所属土地使用权利、义务和责任依法随之转移。同时，该房屋所涉共有部分的权利义务也一并转移。

八、违约责任

1.本合同一经签订对双方均有约束力。任何一方不得擅自解除本合同。一方解除本合同的，应向守约方支付违约金，该违约金为本合同总价款的

2.除不可抗力因素以及国家法律、法规、政策变化等特殊原因外，甲方未能按本合同第四条的规定办理房屋过户手续或将该房屋及其相关附属设施等移交给乙方使用的，每迟延一天，甲方应按乙方已付房价款的向乙方支付违约金，直到房屋办理过户或交付乙方止。逾期超过天，乙方有权解除本合同，甲方应按照合同总价款的支付违约金。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。甲方应在日内退还乙方已经支付的房款，并支付上述违约金及赔偿款。

3.乙方如未按本合同第三条规定的时间付款的，每逾期一天，乙方应按应付未付款项的向甲方支付违约金，直到乙方付清应付款项止。逾期天，甲方有权解除本合同，乙方应按照合同总价款的支付违约金。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。甲方可以在乙方已经支付的房款中直接扣除上述违约金及赔偿款，并在合同解除后日内将剩余款项退还乙方。

4.因甲方原因导致房产无法过户的，甲方应向乙方支付违约金，违约金为本合同总房款的。

5.由于乙方原因，未能按期交付房屋及相关设施的，双方同意按以下方式处理：

6.若本合同的成就经中介机构中介促成的，任一方违约导致合同无法继续履行的，由违约方承担中介服务费用。

九、其它约定事项：

十、争议处理

甲、乙双方在履行合同中发生争议，应协商解决。协商不成的，甲、乙双方同意采用以下第种方式处理：提交舟山仲裁委员会仲裁;向有管辖权的人民法院提起诉讼。

十一、本合同一式五份，甲、乙双方各执一份，一份送房产登记机关备案，一份送土地登记机关备案。本合同自双方签字起生效。

甲方：乙方：

甲方代理人：乙方代理人：

联系电话：联系电话：

合同签订地：

合同签订时间：

**买卖房屋协议 商品房买卖合同模版篇二十**

卖方\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

买方\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

甲方根据《中华人民共和国城市房地产管理法》及有关规定，已依法通过划拨方式取得重庆市\_\_\_\_\_\_\_\_区\_\_\_\_\_\_\_\_地块的国有土地使用权，土地使用面积为\_\_\_\_\_\_\_\_平方米，国有土地使用证件为\_\_\_\_\_\_\_\_.甲方在上述地块上建设的\_\_\_\_\_\_\_\_，现已具备规定的预售条件，经重庆市房屋土地管理局批准，准予上市预售，经济适用住房销售许可证号为京房内证字第\_\_\_\_号。

乙方自愿购买甲方的\_\_\_\_\_\_\_\_房屋，房屋用途为普通住宅。乙方预购房屋的定金为人民币\_\_\_\_\_\_\_\_元。双方经协商，就该房屋的预售预购事项订立本合同。

第一条\_\_\_\_\_\_\_\_房屋，该房屋状况详见附件一。房屋建筑面积为\_\_\_\_\_\_\_\_平方米，共有共用部位详见附件二。上述建筑面积为甲方暂测面积，房屋竣工后以测绘部门实测面积为准。

甲方出售该房屋时亦同时将该房屋所占用范围内的划拨土地使用权转让给乙方，土地使用面积为\_\_\_\_\_\_平方米，该土地使用面积为甲方暂测面积，房屋竣工后以测绘部门实测面积为准。

第二条甲方双方同意，结算房价款时，房屋的实测建筑面积与暂测建筑面积的误差不超过暂测建筑面积的±\_\_\_\_%时，按照本合同第三条所述房屋单价据实结算;房屋建筑面积误差超过上述约定幅度时，自甲方向乙方出示测绘部门实测面积数据之日起\_\_\_\_日内，甲乙双方同意按下述第\_\_\_\_\_\_\_\_种方式处理：

1.乙方有权解除本合同，合同解除自乙方书面通知送达甲方之日起生效。甲方除在合同解除之日起30日内向乙方双倍返还定金外，并须将乙方已付房价款及利息全部退还乙方。利息按\_\_\_\_利率计算。

2.按照本合同第三条所述房屋单价据实结算。

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

第三条双方同意上述预售房屋售价为每建筑平方米人民币\_\_\_元，价款合计为人民币\_\_仟\_\_佰\_\_拾\_\_万\_\_仟\_\_佰\_\_拾\_\_元整\_\_元。付款方式见本合同附件三。乙方同意按双方订的付款方式如期将购房价款当面交付甲方或汇入甲方指定的银行。乙方所支付的定金在乙方最后一次付款时转为购房价款。甲方售楼款监管银行为\_\_\_\_\_\_\_\_，银行帐号为\_\_\_\_\_\_\_\_.

第四条乙方如未按本合同附件三付款方式规定的时间付款，甲方有权向乙方追索违约金。违约金自本合同约定的付款期限第二日起至实际付款之日止。每延期一日乙方按延期交付价款的万分之\_\_\_\_向甲方支付延期违约金。逾期超过\_\_\_\_日乙方仍未付款的，甲方有权解除本合同。合同解除自甲方书面通知送达乙方之日起生效。乙方已交纳的定金甲方不予返还。

第五条甲方向乙方交付房屋时，应同时提交建设工程质量监督部门出具的《重庆市建设工程质量合格证书》和测绘部门实测面积数据;若双方约定交付初装修房屋的，须按照《重庆市住宅工程实行初装修竣工质量核定规定》的要求，提交建设工程质量监督部门验收合格证件和测绘部门实测面积数据。符合本条款述条件后，甲方交付房屋的日期为\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日。甲方交付的房屋被建设工程质量监督部门认定不合格的，乙方有权解除本合同，甲方在合同解除之日起30日内除向乙方双倍返还定金外，还应全部退还乙方已付的房价款及利息，利息按\_\_\_\_利率计算。

第六条甲方交付房屋的装修、设备与附件规定的标准不符的，甲方同意按\_\_\_\_向乙方补偿。

第七条除不可抗力外，甲方未按期将房屋交付给乙方的，乙方有权向甲方追索违约金。违约金支付时间自本合同约定房屋交付之日第二日起至实际交付之日止，每延期一日，甲方按乙方已交付房价款金额的万分之\_\_\_\_\_\_\_向乙方支付违约金。逾期超过\_\_\_\_日甲方仍未交付房屋的，乙方有权解除本合同。合同解除自乙方书面通知送达甲方之日起生效。甲方在解除合同之日起30日内须将乙方已支付的房价款及利息全部退还给乙方，并向乙方双倍返还定金

第八条本合同签订后，因甲方变更其建筑设计而影响乙方购买房屋的套内面积、平面布局和使用空间的，应于\_\_\_\_日内书面通知乙方。乙方于收到通知之日起\_\_\_\_日内有权解除本合同。合同解除自乙方书面通知送达甲方之日起生效。甲方在解除合同之日起30日内须将乙方已付的购房价款及利息退还乙方，并向乙方双倍返还定金。甲方变更建筑设计不告知乙方的，乙方有权解除本合同，甲方除应退还乙方已付的房价款及利息，并向乙方双倍返还定金外，还应承担补充协议中双方约定的违约责任。

第九条甲方同意按《建设工程质量管理办法》、《重庆市建设工程质量条例》及有关规定、自竣工房屋交付之日起对乙方购置的房屋进行保修。

第十条乙方同意在小区物业管理委员会或业主管理委员会未选定物业管理机构之前，其购置的房屋由甲方或甲方拽定的物业管理公司负责管理。

第十一条双方同意在签订本合同后三十日内，持本合同和有关证件共同到重庆市\_\_\_\_\_\_\_\_房地产交易管理部门办理预售、预购登记手续。

第十二条双方同意房屋符合交用条件时按规定共同到房地产交易管理部门办理房屋买卖过户手续，申领房地权属证件，并按规定交纳有关税费。

第十三条本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决。协商不能解决的，双方同意按以下第\_\_\_\_种方式解决纠纷。

1.提交重庆仲裁委员会仲裁。

2.任何一方均可向房地产所在地人民法院提起诉讼。

第十四条本合同未尽事宜，双方可签订补充协议。本合同的附件和双方签订的补充协议为本合同不可分割的组成部分，具有同等法律效力。

第十五条本合同正本一式两份，甲乙双方各执壹份，副本共\_\_\_\_份，房地产交易管理部门壹份，\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

甲方\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

法定代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

身份证号码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

邮政编码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

代理人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_日

乙方\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

法定代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

身份证号码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

邮政编码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

代理人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_日

**买卖房屋协议 商品房买卖合同模版篇二十一**

编号：no

签订时间： 年 月 日

出卖人：

买受人：

根据出卖人与买受人双方签订的《商品房买卖合同》(以下简称《合同》)，买受人购买荣和·林溪府的下列 1 项房产：

(√)1、住宅： ，建筑面积 m2,套内建筑面积 m2, 单价 元/m2，总价 元;(价格按套内面积计算)

( )2、商铺： 栋 号商铺，建筑面积 m2,套内建筑面积 m2, 单价 元/m2，总价 元;(价格按套内面积计算)

( )3、车位： 地下室 号车位，建筑面积 m2, 套内建筑面积 m2, 单价 元/m2，总价 元;(价格按个计算)

合同总价款为 ￥ 元。

该房产单价和总价均为含增值税价，该房产适用简易计税方法，按照 5 %的税率计税并开具相对应税率的增值税发票。买受人为个人的，出卖人只开具增值税普通发票;买受人为单位的，应在签订《合同》同时主动向出卖人书面提供一般纳税人登记证明、单位名称、税务登记证号、地址、电话、开户银行和账号方可开具增值税专用发票，否则出卖人有权开具增值税普通发票。

在签订合同及本补充协议前，出卖人已依法向买受人明示：《商品房销售管理办法》、《城市商品房预售管理办法》等依法应向房产买受人出示的全部规定，“五证”(《国有土地使用证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《商品房销售(预售)许可证》)，以及《商品房买卖合同》、《商品房买卖合同补充协议》、《临时管理规约》、《前期物业服务合同》示范文本。买受人对前述规定、文件等已仔细阅读、充分理解并同意遵照执行。

现就合同中未尽事宜，经双方充分友好协商一致，签订本补充协议，以资信守：

第一条 付款方式：

买受人自愿选择以下第 项约定的付款方式，原签约定金转为合同价款。

(一)一次性付款：

买受人选择一次性付款的，应按《合同》第六条的约定履行付款义务。

(二)分期付款：

1.首期付款：买受人须在签订《合同》及本补充协议的同时交付合同总价款的 %，计人民币： 佰 拾 万 仟 佰 拾 元整(￥ ，已付定金抵作首期付款)。

2.第二期付款：买受人须于 年 月 日前缴付合同总价款的 %，计人民币： 佰 拾 万 仟 佰 拾 元整(￥ )。

3.第三期付款：买受人须于 年 月 日前付清余款，计人民币： 佰 拾 万 仟 佰 拾 元整(￥ )。买受人付清余款后，方可办理房产交接手续。

4.买受人不得以任何理由迟延或拒绝付款，买受人迟延或拒绝付款的，出卖人有权拒绝向买受人交付房产使用，买受人还应承担逾期付款的违约责任及逾期收房之风险。

5.买受人逾期付款的，逾期在 30 日之内，每逾期一日，买受人按应付款金额的万分之一向出卖人累计支付违约金。逾期在 60 日之内，每逾期一日，买受人按应付款金额的万分之二向出卖人累计支付违约金。逾期在 90 日之内，每逾期一日，买受人按应付款金额的万分之五向出卖人累计支付违约金。逾期超过 90 日的，出卖人有权解除《合同》及补充协议。出卖人解除《合同》及补充协议的，买受人按合同总价款的 20 %向出卖人支付违约金。

(三)银行按揭(商品房担保贷款和住房公积金贷款)：

1.买受人在签订本补充协议时已充分了解个人办理银行按揭贷款和住房公积金贷款应具备的条件及手续。

2、买受人须在签订《合同》及本补充协议的同时向出卖人支付合同总价款的 %作为首期付款，计人民币 元整(￥ ，已付定金抵作首期付款)。

3、其余 %的房款，计人民币 元整(￥ )由买受人向银行办理按揭贷款手续。

4.出卖人负责联系提供贷款的银行，买受人的按揭申请、贷款额度、贷款年限由银行审批确定。买受人应在签订《合同》及本补充协议并交纳首期款之次日起3日内到出卖人联系的银行办理按揭手续，提交符合银行要求的全部资料及缴纳相关费用;经银行审批符合要求并同意发放贷款的，买受人在接到出卖人或银行通知后3日内须到银行指定的地点签订个人购房借款合同及办理抵押登记备案手续。逾期不办理相关手续的或不签订合同的，视为买受人违约，每逾期一日，买受人按合同总价款的万分之一支付违约金，超过10日的，出卖人有权解除合同，并有权要求买受人支付合同总价款20%的违约金。

5.如银行要求买受人提供其它个人相关资料或银行批准的按揭金额低于买受人所申请的按揭金额的，买受人须在接到出卖人或银行通知后10日内向银行提交资料及向出卖人补齐首期款差额。逾期不交资料或不补齐款项，视为买受人违约，每逾期一日，买受人按合同总价款的万分之一支付违约金;逾期超过10日的，出卖人有权解除合同，并有权要求买受人支付合同总价款20%的违约金。

6.如买受人的按揭申请不能通过银行审批的，买受人应另行选择一次性付款或分期付款方式，并在接到出卖人或银行通知后10日内到荣和?林溪府客户服务部办理相关手续。如在上述期限内，买受人未能选定新的付款方式并与出卖人签订协议的，视为买受人不履行合同，出卖人有权解除合同，并可要求买受人支付合同总价款20%的违约金。

7.买受人选择公积金贷款方式办理银行按揭的，自签订《合同》取得合同备案证明之日起5日内(如该房产为现售房的，则自签订《合同》之日起5日内)，买受人自行向公积金管理中心、公积金贷款银行提交办理公积金按揭贷款所需的全部资料并向出卖人提供公积金管理中心受理单和受理号码。买受人签订《合同》取得合同备案证明之日起25个工作日内(如该房产为现售房的，则自签订《合同》之日起25个工作日内)，自行与公积金管理中心和公积金贷款银行联系取得批准贷款手续(包括但不限于办妥抵押登记手续、放款手续等)。在前述期限内，买受人未完成公积金贷款审批并通过审批的，买受人应在公积金管理中心或出卖人通知之日起5日内与出卖人另行确定付款方式，并就新的付款方式重新签订合同;如在5日内买受人与出卖人未能就另行付款的方式达成一致意见，又未获得新的银行按揭贷款来付清购房款的，出卖人有权解除合同，买受人按合同总价款20%向出卖人支付违约金。

8.买受人所获公积金贷款实际金额由公积金管理中心审批确定，如公积金管理中心批准的贷款金额低于买受人所申请的贷款金额的，差额部分买受人须在接到出卖人通知之第二日起5日内付清，或在接到出卖人通知之第二日起15日内与银行就差额部分另行签订个人购房借款合同并完成向出卖人发放贷款。如买受人未按上述期限交清差额款或与银行签订个人购房借款合同并完成发放贷款的，视为买受人违约，逾期超过5日的，出卖人有权解除合同，买受人按合同总价款20%向出卖人支付违约金。

9.出卖人负责联系提供贷款银行，但对买受人的贷款申请是否能通过银行审批以及银行最终是否实际发放贷款并不承担保证责任，买受人仍有义务自行联系贷款银行，并在前述第4项至第8项约定的期限内完成对应的银行贷款手续办理义务并足额向出卖人支付购房款，否则买受人按前述第4项至第8项约定承担对应的违约责任。

10. 买受人必须配合贷款银行办理预购商品房抵押权预告登记、预购转现房抵押(正式抵押)，包括但不限于:在政府相关网站进行刷脸识别认证授权办理抵押等。买受人应在贷款银行或出卖人通知(包括但不限于电话、短信、邮政快件等)之日起3日内配合办理预购商品房抵押权预告登记、预购转现房抵押(正式抵押)。如买受人未在该期间内配合办理，每逾期一日，买受人应向出卖人按房产实际成交总价的万分之一支付违约金。

11.买受人承诺自《合同》签订之日起30日内，如买受人申请的银行贷款仍未足额发放至出卖人银行账户的(出卖人原因导致除外)，买受人应在出卖人通知之日起5日内与出卖人另行确定付款方式，并就新的付款方式重新签订合同;如在5日内买受人与出卖人未能就另行付款的方式达成一致意见，又未获得新的银行按揭贷款来付清购房款的，出卖人有权解除合同，买受人按合同总价款的20%向出卖人支付违约金。

12.买受人因办理按揭贷款手续所发生的各项费用由买受人自行承担。

13.买受人因未依约向银行偿还贷款本息而导致出卖人承担阶段性还款担保责任代买受人还贷(如直接扣划出卖人保证金代偿买受人应支付银行按揭贷款本息等)，买受人应在出卖人的保证代偿行为发生之日起3日内向出卖人偿还代偿款项(包括本、息);否则，自出卖人代偿行为发生之日起，每逾期一日，买受人应按出卖人代偿款项总额的万分之五向出卖人支付逾期还款的违约金，并承担出卖人为追索前述代偿款项而支付的诉讼费用、律师费及差旅费等相关费用。如因买受人拖欠银行贷款本息导致银行向出卖人提出承担连带担保责任要求的，出卖人亦有权解除《合同》，收回该房产另行处理，买受人应按合同总价款的 20 %(非住宅的违约金比例为合同总价款的30%)向出卖人支付违约金。合同因上述原因解除的，买受人应自《合同》解除之日起7日内完成撤销“商品房抵押权预告登记”、“商品房买卖合同登记备案”、“商品房预告登记”的全部手续，向出卖人交回房产(如买受人已对房产进行装修的，装修归出卖人所有，出卖人不对买受人进行补偿;如房屋内有家具或其他物品的，买受人应在出卖人发出通告后限期内搬离该房屋，若买受人怠于搬离的，房屋内的所有物品将视为遗弃物，出卖人有权强制将其搬离并自主处分上述物品，无需做出任何形式的赔偿)，否则每逾期一日，买受人按合同总价的万分之五向出卖人支付逾期交回房产的违约金，同时，出卖人有权通过诉讼途径解决前述合同解除和手续的办理事宜，买受人承担出卖人为此支出的诉讼费用、律师费及差旅费等相关费用。前述撤销“商品房抵押权预告登记”、“商品房买卖合同登记备案”、“商品房预告登记”手续全部办结后，出卖人在扣除其已支付的前述代偿款项(包括银行贷款本、息、违约金以及因银行追索前述款项而支付的诉讼费用、律师费、差旅费等相关费用)以及买受人应承担的前述违约金后，将买受人已支付的购房余款无息退还(如买受人仍有银行贷款未还清，出卖人有权将应退房款直接用于偿还买受人尚欠银行贷款本、息、违约金等，具体还款金额以银行实际收款金额为准，余款无息退还买受人)。

14.买受人所购房产在办理不动产权属转移登记前，该房产所有权属归出卖人所有。如因买受人原因致使该房产被司法机关或行政机关查封、预查封、扣押、冻结、划拨并因此损害到出卖人权益的，出卖人有权选择解除本合同，将该房产收回另行处理，并要求买受人应按合同总价款的 20 %(非住宅的违约金比例为合同总价款的30%)向出卖人支付违约金。

15.买受人保证其支付给出卖人的所有购房款为其合法所有，来源合法，不会被法院、检察院、公安或任何有权机关追索。如因买受人已付购房款被有权机关追索、冻结或导致出卖人丧失占有，出卖人有权立即解除合同，收回该房产另行处理。由此造成的后果全部由买受人承担，且买受人应赔偿出卖人全部损失。

16.由出卖人提供担保，买受人办理银行贷款的，买受人必须无条件不可撤销的委托出卖人代为办理房产《不动产权证书》(以下简称不动产证)及抵押他项权证，并承担代办费用。买受人在签订本合同的同时向出卖人提交委托书(包括：委托出卖人办理不动产证、委托出卖人至银行及房产等部门查询该房产权利状态信息)及办理不动产证、抵押他项权证所需的各项材料(含产权登记机关认为买受人有必要提供的其它资料)，并按办证时政府或产权登记机关规定的缴费标准预交办理房产不动产证、抵押他项权证所需费用(多退少补);买受人在本合同签订之日起30日内向出卖人提交契税发票原件。出卖人代办不动产证前，如需买受人补充提交办证材料的，买受人应在出卖人通知后5日内按出卖人通知补充提交办证材料。如买受人不按要求提交有关材料及支付费用的，每逾期一日，出卖人有权要求买受人按实际成交总价款万分之五支付违约金，逾期10日仍未提交有关办证材料及支付费用的，出卖人有权解除合同，且买受人应按合同总价款的 20 %向出卖人支付违约金。房产不动产证办妥后，由出卖人直接转交抵押银行。

17.买受人承诺其作为房产购买人完全符合国家及桂林市关于购房条件的要求，能够按照国家及桂林市政府部门的要求提供信息和资料，并保证所提供信息、资料的真实准确。在签订《商品房认购协议书》、《合同》前，出卖人已向买受人详尽告知了桂林市购房、车位的相关政策，买受人已清楚地知道桂林市对已购买过车位后再次购买同一小区车位的相关规定及限制。出卖人对买受人是否具备购房的资格没有审查义务，如买受人不符合规定条件签订《商品房买卖合同》，作虚假陈述或向出卖人、桂林市房产交易所、桂林市不动产登记中心、按揭银行提供虚假材料购买房产，导致与出卖人签订的合同无法履行的，出卖人有权单方解除《商品房买卖合同》及本补充协议、收回该房产另行出售。同时，买受人按合同总价款的20%向出卖人支付违约金，买受人的损失自行承担，与出卖人无关。

第二条 房产交接

1、除出卖人另有通知外，买受人应在本合同约定的交房日期之日起10日内到出卖人本项目售楼部办理房产验收和交接手续。房产毁损、灭失的风险及其他风险、责任自交接之日起由出卖人转移到买受人。买受人在出卖人提供的《房屋交接单》上签字同意接收房产或者领取房产钥匙即为房产已经验收和交接。由于本项目规模较大、户数较多，为避免同时办理入住手续的业主过多，等候时间过长，出卖人会在《入伙通知书》或《竣工验收合格通知书》中建议买受人办理入伙手续的具体时间，由此导致的交付时间延迟，不视为逾期，买受人对此无异议。本项目售楼部地址为桂林市琴潭道9号。

如买受人在向出卖人办理交房手续前，还未将属于买受人应当提交办理房产所有权证(《不动产登记证书》)的全部资料(包括但不限于办证委托书、契税发票、身份证、户口本等)提交给出卖人，买受人同意出卖人不交付房产使用，且不视为出卖人违约，在此情形下，房产毁损、灭失的风险自出卖人通知交房之日起由买受人承担。买受人向出卖人提交前述完整资料后，出卖人向买受人交付房产使用。

2、该房产应于 年 月 日前竣工，并经建设、设计、施工、监理、勘察五方验收合格。为利于买受人提前使用房产 ，出卖人与买受人约定，经上述五方验收合格后，出卖人向买受人发出《竣工验收合格通知书》，买受人可在接到出卖人《竣工验收合格通知书》之日起30日内到出卖人本项目售楼部办理房产验收和交接手续，签署《房屋交接单》。签署《房屋交接单》或领取房产钥匙后，即为房产交接完成。房产由买受人占有使用，与房产有关的风险、责任及相关权利义务即转移到买受人。该房产的保修期及物业管理费的缴交也从交接之日起算。

3、《合同》第十一条所述“由于买受人原因未能按期交付”的情况包括但不限于：

(1)出卖人根据买受人在本《合同》所留通讯地址寄出交房通知或在《桂林日报》公告交房通知之日起10日内，买受人未按通知时间办理验收和交接手续的;

(2)在房产取得房产建筑工程竣工验收备案证明的情况下，买受人拒不验收房产或拒绝签署《房产交接单》的;

(3)买受人未能按合同约定付清购房总价款的。买受人以该商品房抵押贷款或公积金贷款或分期付款的方式支付购房款，贷款银行尚未将买受人的贷款发放给出卖人或分期付款未付清购房总价款的;买受人未按约定办理完毕抵押他项权证的。

如出现上述情况，视为房产已经交接，与房产有关的风险、责任及相关权利义务自合同约定的交房之日起转移到买受人且该房产的保修期自该日起计算。

4、买受人逾期办理交房手续，或因买受人原因造成该房产未能按期交付的，买受人应按日向出卖人支付购房款总额的万分之一作为违约金。

5、如发生《合同》第八条中所列特殊原因或以下情形之一的，出卖人可据实顺延交房日期，且无需承担违约责任：

(1)因政府部门政策变化或为遵守政府法令而引起房产延期交付。

(2)因政府部门、市政能源部门进行与该房产所在项目相关联的市政干线工程或采取临时措施而引起房产延期交付。

(3)因政府部门根据法律法规采取某项重要措施、调整规划或遇到目前技术水平暂时无法解决的重大技术问题而导致开发建设周期延长。

(4)政府部门公布的公共卫生事件或其他社会突发事件导致房产延期交付。

(5)任何其他非出卖方所能控制或不可抗力因素导致的情形。

6、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)买受人以该商品房担保贷款和公积金贷款的方式支付购房款的，在贷款银行尚未将买受人的贷款发放给出卖人时，或买受人因违约应向出卖人支付的违约金未全额支付的，出卖人有权延期交房(买受人的贷款发放后或因违约应向出卖人支付的违约金全额支付后，买受人应按约定自行到出卖人处办理房产交接手续，出卖人不再另行通知交房时间);

(2)因供水、供电、管道燃气、排污等市政配套工程施工未能到位及完工的。

7、该房产在交付时水、电达到使用条件(含临时水、电)，因政府配套的市政管线施工延迟或项目周边市政配套不齐全等原因造成该房产水、电无法达到正常使用条件的，出卖人无需承担违约责任，买受人承诺不因此拒绝接收该房产。

8、买受人已知该房产所在小区为分期建设分期交付使用，根据政府批准的规划方案，相应的基础设施与公共配套建筑也将分期建成交付，买受人不得以基础设施未完全建成拒绝收房。同时买受人已知该房产交付时及交付后小区其他工程可能仍处于施工过程中，且该施工可能会对房产的采光、噪音、通行、粉尘及买受人的使用产生影响，买受人对此无异议，买受人确认不因此而向出卖人主张任何权利或责任，并保证对于小区后续建设的基础设施、公共配套的座落地点及对买受人造成的影响等问题，在任何时间不向出卖人提出任何权利主张及索赔。买受人已清楚了解该房产所在整个项目的规划审批情况，并对该房产目前的物理状况、法律状况、周边环境及可能存在的不利因素均予以认可。

9、该房产经建设、施工、监理、设计、勘查五方单体验收合格后，即达到本《合同》约定的交房条件，对房产存在部分瑕疵的情况由出卖人进行整改，但不视为质量不合格，整改期间不视为出卖人逾期交房，买受人不得以此拒绝收房和索赔。

10、房产按约交付时，买受人自行认为房产本身或者设备等存在不符合约定的情形，应在完成交付后要求出卖人按合同约定进行整改。买受人无合法理由拒绝交接的，视为出卖人按时交付。

11、整改工作完成后，买受人应当按照出卖人或物业服务公司通知中约定的验收日期给予验收。买受人无正当理由不得延期、拒绝验收，否则，视通知(含通讯记录、短信)送达之日为整改维修合格日。

12、买受人不得擅自改变该房产及其设施设备的结构、外观(含外墙、外门窗、公共通道护栏及其墙面等部分的颜色、形状、规格和材料);不得封闭或随意调整包括但不限于烟道、给排水管、各种室内管线或阀门;不得封闭管道井的检查口。买受人或其他房产使用人在使用该房产时应自行负责安全，且不得侵犯相邻住户权利。

13、买受人应当按法律规定的要求合理使用房产，买受人使用不当(含装修原因)、擅自改动房产结构、设备位置及更换设施、设备或第三方责任造成房产质量问题，无论该房产是否在保修期内，出卖人对此不承担保修责任，概由买受人自行负责维修。由此造成房产质量受损或出卖人及第三人损失的，由买受人承担全部责任。

14、出卖人或其委托的物业服务公司或其他第三人对买受人或其毗邻业主履行保修义务时，买受人应予配合，否则因此导致的扩大损失由买受人承担。

15、本项目(包括该房产)内的消防通道要保持畅通，买受人及该房产的实际使用人不得堵塞或占用消防道路。否则，买受人应予纠正并赔偿损失。

16、 本项目中的燃气设施(如有)、电力设施、自来水设施和消防设施等配套按照政府相关主管部门的要求设计和施工，具体的位置及样式等以实际交付时为准，买受人已知悉相关配套设施可能会位于该房产内或附近，出卖人无需事先通知买受人或取得买受人同意，买受人承诺不因上述配套的相关事宜向出卖人索赔或要求退房。

17、买受人不得在本项目(包括该房产)内私自向地下开挖私建。否则，买受人应予纠正并赔偿损失。

18、根据需要，本项目规划配套的机房、设备等，可能对买受人产生噪音、遮挡等影响，买受人对此没有异议，买受人承诺不因此向出卖人提出任何主张和要求。

19、 根据建筑抗震结构安全和消防需要，该房产室内天棚局部可能有结构梁;沿墙可能有结构柱或剪力墙;房产顶部可能有明管;房产内可能有管道井;房产内可能有风机、风机管道、消防栓、燃气管、燃气阀等公用设施设备;该房产所在楼宇可能有正压风井;周边及建筑屋面局部可能设有包括但不限于自动扶梯、室外箱式变压器、电缆分支箱、燃气调压箱、进排风井、油烟净化机组、有线电视设备箱、室外空调机、空中连廊及其他商业经营所必需的设施设备等。前述情况最终以交房实际为准，买受人对此没有异议，买受人承诺不因此向出卖人提出任何主张和要求。

20、双方同意，出卖人有权对该房产及其设施设备的结构外观(含外墙、外门窗、阳台栏板、公共通道护栏、空调隔板及其墙面等部分的颜色、形状、规格和材料)等作出优化设计和改进，买受人不得以此为由拒绝收房、提出索赔或其他权利主张、解除《合同》。

21、商铺装修时严禁拆除或改动原烟管所设计的走向、大小，如需增加排烟口需经审批通过后方可另行开孔，若经发现私自将商铺排烟管道进行改造(包括但不仅限于对烟管的拆除、改变大小、改变走向、私自开孔增加排烟等行为)，物业公司有权停止商铺一切施工行为，直至按原设计要求进行修复并通过验收后方可再次进行施工。

22、买受人不得擅自改变楼房外观(包括未经物业服务公司和政府规划部门同意擅自加装防盗网、招牌、条幅、遮阳棚等)，买受人如进行室内二次装修装饰必须经物业服务公司批准后方可施工且应遵守物业服务公司的装修管理规定。

第三条 不动产权证办理

1、买受人应在签订合同之日起30日内向有关部门履行纳税义务，办理房产备案、预告登记、产权登记手续所需缴纳的费用按有关规定由买受人承担。进行产权登记时，产权登记套内建筑面积大于合同约定套内建筑面积的，买受人除按《商品房买卖合同》之第五条第1款向出卖人补交差价款外，因补交面积差价款所产生的税费(含契税)及其他产权登记须缴纳的费用由买受人承担，于3日内由买受人按规定向有关部门缴纳(按个销售的车位或按套、按栋销售的其它房产不适用该条款补交面积差价款之约定)。

2、如买受人购买的该房产为现售房的，即使该房产不动产证已办证至买受人名下，但在出卖人收到买受人应付的全部购房款(包括银行贷款)等其他合同款项前，且该房产未办妥他项权证的，该房产所有权仍归出卖人所有，在该房产办妥他项权证且出卖人收到买受人应付的全部购房款(包括银行贷款)等其他合同款项后，该房产所有权转移至买受人所有。

3、在该房产达到办理不动产证条件的前提下，如买受人以银行按揭贷款方式支付购房款的，在出卖人代办该房产不动产证前，如买受人存在拖欠银行贷款情形的，出卖人有权将代办不动产证期限延期至买受人归还其拖欠的全部银行贷款本息之后(如贷款银行已直接扣划出卖人保证金代买受人还贷的，则延期至买受人全部归还出卖人代偿银行贷款本息之后)且贷款银行出具同意办理该房产不动产证手续之日起360个工作日内，并不视为出卖人违约。

第四条 《合同》项下房产所在的土地使用权现已抵押给x，出卖人销售房产已取得了抵押权人的同意。如因贷款银行变更，上述土地使用权抵押权人变更为其它银行或金融机构时，在不影响合同效力及不损害买受人在合同中合法权益的前提下，出卖人不需再另行向买受人发送通知。

第五条 买受人所购房产应按《合同》约定的用途使用，不得擅自改变其结构和用途。《合同》中明确房产用途为住宅、停车的，买受人不得用于商业经营;《合同》中明确不得用于餐饮业经营的商铺不得用于餐饮业经营。

第六条 规划、设计变更的约定

1、出卖人经规划部门批准或设计单位同意的设计变更(包括但不限于总平规划变更、容积率、建筑密度、绿地率、日照等指标变化等)，不影响买受人所购商品房套内使用功能及房产质量的，不视为出卖人违约;出卖人不需就此另行通知买受人，买受人同意不得以此为理由要求退房或要求支付任何费用。

2、双方约定：出卖人有权对装修物、园艺、环艺、构筑物、小品等进行修改、调整，不需通知买受人，亦不需买受人同意。在不违反法律强制性规定的情况下，出卖人有权对房产的外立面进行修改、调整，不需通知买受人，亦不需买受人同意。

3、买受人同意，出现下列规划、设计变更时出卖人无需通知买受人，买受人不以此为由要求出卖人承担违约或其他责任：

(1)根据合同及本补充协议生效之日后新颁布的法律、法规、规章，或应有关政府主管部门(如消防、建设主管部门等)的要求必须进行的更改;

(2)出卖人对该房产进行的优化设计(比如：窗户或门的开口尺寸及方向变化、飘窗变化、立面设计、颜色、景观变化、空调机位变化、楼梯口位置及楼梯走向以及由于设计优化调整引起的面积、空间尺寸变化等);

(3)未影响该房产结构形式的规划、设计变更的;

(4)不需要政府审批的规划设计变更。

4、经政府有关部门批准的项目商业区域内公共配套设施的变更，不视为出卖人违约。买受人不得以此为由拒绝接收该房产、提出退房或主张其他权益。

5、合同附件所示该房产所在区域的平面布局(如有)为暂定。如为优化原因进行调整，且未降低政府部门批准的规划指标，则出卖人可自主实施，不需提前征得买受人同意。

6.经规划部门批准的规划变更、设计单位同意的设计变更，下列情形买受人同意出卖人不需要书面通知买受人：

(1)该商品房空间面积;

(2)该商品房所在栋与相邻栋正面间距减少的;

7、买受人确认，本项目红线外并非出卖人规划开发范围，不属于出卖人责任范围，出卖人对本项目红线外不负任何义务。因各种原因引起的本项目红线外的调整、变化和影响均与出卖人无关，出卖人对本项目红线外的规划变动以及市政配套项目的建设进度不做任何承诺及承担任何责任。

8、在不影响买受人所购房产套内使用功能和房产质量的情况下，买受人同意出卖人对项目未售部分的规划和设计进行变更(包括但不限于项目已经施工或未施工区域的总平规划变更、容积率、建筑密度、绿地率、日照等指标变化等)，出卖人无需另行征得买受人同意，也无需另行通知买受人，且买受人不得以此为由要求退房或者要求出卖人承担任何的责任、支付任何赔偿。

9、已预售的房产在建筑工程施工过程中，在不影响本商品房的质量和使用功能的情况下，出卖人可对原有规划设计作出局部调整，可不通知买受人，出卖人亦不承担任何违约或赔偿责任。

10、政府或法律要求的变更，属于不可抗力，出卖人不承担任何责任和损失。

第七条 双方就下列事项约定如下：

1、本项目中的房产附带露台或有屋顶天面的，买受人同意所购房产附带露台或有屋顶天面的业主享有对所附带露台或屋顶天面的使用权，买受人自愿放弃对该露台及该房产对应屋顶天面的使用。如本合同项下房产附带露台或有屋顶天面的，买受人在使用所购房产附带的露台或屋顶天面时不得改动按规划设计安装的公共设施设备，不得违规搭建各种建(构)筑物，不得妨碍公共利益。

2、本项目中的房产围蔽有底层花园园林的，买受人同意所购房产围蔽有底层花园园林的业主享有对该花园园林的使用权，买受人自愿放弃对该花园园林的使用。如本合同项下房产围蔽有底层花园园林的，买受人在使用该花园园林时不得改动按规划设计安装的公共设施设备，不得违规搭建各种建(构)筑物，不得妨碍公共利益。

3、买受人同意购买本规划区内 2-1号楼、2-2号楼、2-5号楼、2-6号楼、2-8号楼、2-9号楼、2-10号楼、2-12号楼、2-15号楼及3-1～75号楼的业主单独享有对该楼栋一层架空层停车位的使用权，买受人自愿放弃对该架空层停车位的使用。如买受人为本规划区内 2-1号楼、2-2号楼、2-5号楼、2-6号楼、2-8号楼、2-9号楼、2-10号楼、2-12号楼、2-15号楼及3-1~75号楼的业主，对该楼栋一层架空层的使用范围为所购房产垂直投影所对应的一层架空层停车位面积，且在使用所购房产对应的一层架空层停车位时不得改动按规划设计安装的公共设施设备，不得违规搭建各种建(构)筑物，不得妨碍公共利益，并承担就此发生的费用及维修维护责任，自行承担因使用所可能产生的风险，自行承担前述使用部位建筑应缴纳的一切费用。

4、本项目建筑区划内，规划用于停放汽车的车库、地面露天停车位、地下停车位、人防车位、架空层停车位(以项目规划总平面图及设计图为准)属出卖人所有，出卖人可通过出售、出租或其他方式处置。如本项目有大商业、酒店、住宅或写字楼的，双方特别明确，大商业、酒店、住宅及写字楼、会所等配套的地上、地下车位(库)，买受人不享有任何权益。如买受人需使用归出卖人所有的地上、地下车位(库)，以有偿方式取得相应使用权，并支付相应费用。但如因出卖人将车位(库)已提供给他人使用，导致无法提供给买受人的，出卖人不承担任何责任。

5、买受人同意本项目本栋楼的电梯、屋顶及外墙广告使用权归出卖人所有，本项目的小区命名权、单栋楼宇的命名权归出卖人所有。买受人同意出卖人可在该房产所在楼栋的屋面或外墙设立项目标志、企业标识以及有关企业和项目信息的其他形式的广告标识，买受人对此无任何异议。

6、买受人在使用房产的过程中，无论是自用还是转租他人进行使用，应保证该房产不用于从事当地政府禁止、限制经营或不予许可经营的行业或项目。

7、买受人应在该等第三人购买、实际占有、使用该房产前通知其关于本补充协议的相关约定，并确保其遵守相关的约定;否则，买受人不得将该房产转让、出租或以其它使用方式予第三人。若第三人未能遵守约定的，则由买受人承担相关的违约责任。

8、合同约定的该房产楼栋、楼层编号及房号在办理产权登记时可能变更，最终均以产权登记部门核定为准。如有变更，不影响合同及本补充协议的履行。

9、合同约定的该房产层高非净高，该房产具体层高以实际交付时为准。如实际层高与合同约定不一致，只要实际层高不违反国家及地方的强制性规定，买受人同意按照实际层高收房，不向出卖人提出索赔或退房要求。

10、因国家及地方政府政策、地方政府主管部门、工作程序原因或其他非出卖人原因(如发生债权债务纠纷或产权纠纷等)，造成产权登记机关不能如期接收出卖人所报送的资料、或不能按合同约定时间办理产权登记相关手续的，出卖人不承担任何责任。

11、双方约定：出卖人有权决定取消修建本项目规划的全部或部分机械停车位及地上停车位，如出卖人取消修建本项目规划的全部或部分机械停车位、地上停车位的，由出卖人决定规划机械停车位、地上停车位的变更用途及施工事宜且不视为出卖人违约，出卖人不再另行通知买受人或取得买受人同意，买受人同意不向出卖人主张违约等相关责任。

12、买受人同意出卖人在户内预留地热设备安装的位置距离房屋地面有一定高差高度，由买受人自行安装地热设备或自行回填装修。

13、买受人授权物业服务公司管理并同意：为营造安全、舒适的小区环境，提升小区品质，本小区实行人车分流管理，本小区园林区域、架空层内及其他区域原规划地面车位(含非机动车位)及除本小区商铺前、小区环路外其他区域禁止任何机动车辆、非机动车辆驶入(服务中心专用服务车辆及消防、救护、执行任务之警务车辆除外)。

14、小区内泳池由出卖人投资建成，使用权及其他权益归出卖人所有，买受人同意出卖人对泳池进行封闭经营管理，同意封闭的方式不限于用砌体砌块、铝合金玻璃构件及隔栅、铁艺围栏等，范围也不限于部分绿地、通道等，买受人对此无异议，承诺不因此向出卖人提出任何主张和要求。

15、小区内幼儿园(如有)由出卖人投资建成，产权及其他权益归出卖人所有，出卖人可自主引进教育机构对外招生。具体投入使用及招生时间存在不确定性，招生对象也不限于本项目业主子女，有关招生就读条件等参照政府教育主管部门政策、以引进的教育机构通知为准。买受人对此无异议，承诺不因此向出卖人提出任何主张和要求。

16、因建筑结构不同，每个单元的入户大堂、电梯厅及架空层可能存在面积、布局和装修效果差别，公共区域以交付时的现状为准。

17、本项目部分户型因外立面及设计风格不同，相同户型会有局部细节差异，最终以买卖双方签订的《商品房买卖合同》为准。

18、双方约定：国家对房地产市场的调控政策及政府机关的行政行为(包括但不限于合同版本调整、限制价格、限制备案、限制购买、限制贷款)等因素不构成影响本合同履行的不可抗力，前述因素也不构成本合同情势变更的理由，买受人不得以此为由提出解除合同或变更合同。

19、因地域日照原因，买受人所购房产日照率可能不足三小时，买受人在购房前已知悉并无异议，承诺不因此向出卖人提出任何主张和要求。

第八条 未列入公摊的房产(场地)，包括但不限于荣和?林溪府小区内的商业中心、商业街、会所、综合楼、写字楼、人防车位、地面规划停车位、工具间、幼儿园、球场、泳池等归出卖人所有。出卖人可通过出售、出租或其他方式处置。

第九条 根据《物业管理条例》、《住宅专项维修资金管理办法》及《桂林市物业维修资金管理中心关于调整桂林市住宅专项维修资金交存有关事宜的通知》等国家或地区有关法律法规，买受人应当按照所购买物业的建筑面积交存住宅专项维修资金，用于保修期满后共用部位共用设施设备的维修、更新和改造。

1.买受人交存数额

该商品房交纳标准为：

按建筑面积 电梯房：70 元/平方米，非电梯房：50 元/平方米。

维修资金使用后，当买受人分户帐面住宅专项维修资金余额不足首期住宅专项维修资金交存额的30%时，应当及时续交。

2.交存方式

买受人应当自签署《合同》之日起30日内持《合同》原件和业主身份证原件直接到专户管理银行所属营业网点进行交存。

3.交存时间

该商品房首期住宅专项维修资金，自签署《合同》之日起30日内缴存完毕，且将缴存收据交到营销中心3楼客服部，该份资料原件用于《合同》登记备案使用。

4.违约责任

若因买受人不按规定或逾期缴存物业专项维修资金等原因导致《合同》无法办理登记备案、逾期办理登记备案、无法办理按揭贷款等相关流程的，由此产生的责任和一切后果由买受人承担。同时出卖人有权暂不向买受人交付商品房及暂不办理产权登记备案手续且不视为出卖人违约。买受人自《合同》约定的商品房交付日期起，承担房产毁损、灭失的风险，该房产的保修期及物业管理费的缴交也从《合同》约定的商品房交付日起计算。

第十条 买受人援引本合同及本补充协议条款行使合同解除权的，应在解除权成就之日起30日内行使，并向出卖人发送书面解除通知书，解除通知书应明确援引的具体相关条款并按出卖人要求提供充分明确的证据，否则其行使合同解除权的行为，将不被出卖人所认可。

出卖人、买受人根据《合同》或本补充协议的约定解除合同的，双方应在发出解除合同的通知或签订解除合同的协议后10天内，到产权登记机关撤销《合同》的备案登记和预告登记。同时因购买该房产使买受人或任何第三人占用该房产所在地户口指标的，买受人应在出卖人合同解除通知送达或签订解除合同的协议后10天内，自行办理户口迁出手续，恢复该房产相应的户口指标。买受人逾期办理备案登记和预告登记撤销手续的，逾期办理户口迁出手续的,应按房款总额向出卖人支付每日万分之五的违约金。出卖人因此应向买受人退还房款或其他费用的，应在《合同》备案登记和预告登记撤销完成及户口迁出手续完成后60日内退还(可扣除买受人应支付的违约金及其他应承担费用)。

第十一条 通知方式及效力

1.出卖人的通讯地址为：桂林市琴潭道9号桂林荣和投资有限责任公司客户服务部。买受人通讯地址以《合同》中所留地址为准。任何一方变更通讯地址的，应在变更之第二日起10日内以书面形式通知对方，因通讯联络方式失效造成的损失和责任由变更方承担。如买受人为多人时，出卖人向其中任何一人进行联系或发出任一种方式的通知，即视为向该房产全体买受人发出通知。

2.一方按对方所留的通讯地址邮寄通知的，通知寄出10日后，视为已送达对方，邮件收据、邮戳等邮寄凭证可作为相应的证据。

3.出卖人在发送变更地址、交房等通知时可采取在报纸上发布公告的方式，出卖人在《桂林日报》上发布公告、通知10日后，视为已向买受人送达通知。

第十二条 本合同签订后，如因国家、省、市出台新的规定或政策(包括但不限于税率调整、新增税费、银行贷款政策调整等)导致买受人购房成本增加或同类房产市场价格下降或银行贷款无法办理的，该等风险均由买受人自行承担，买受人不得以此为由向出卖人提出变更购房款、解除合同或赔偿损失等任何请求，出卖人不因此承担任何责任。

第十三条 任何一方因违约造成守约方损失，违约金不足以弥补损失的，违约方应另行向守约方赔偿超出违约金部分的损失。

第十四条 出卖人、买受人双方的权利义务，无论签约双方是否口头或书面确认，仅以《合同》及本补充协议、其他双方正式签署的书面协议约定为准。出卖人通过报纸、电视、广播、户外路牌、海报、宣传品及网络等媒体或其他方式发布的广告(包括但不限于楼书、沙盘、模型、宣传资料以及展示样板间)仅供参考、仅为要约邀请，不是出卖人的要约或承诺，不作为本合同的组成部分，均不作为双方确定权利义务的依据。其中涉及的资料、图示、数据等均以政府主管部门批准文件及交付时实际情况为准。出卖人无需就该等变化通知买受人，亦无需就此对买受人承担责任。

第十五条 沙盘模型及广告宣传资料中如有展示本项目红线内或红线外的广场、绿化、景观、道路等公共设施的，旨在协助提供相关信息，仅为示意，不是出卖人对此作出的任何保证或承诺。如出现与实际状况不一致的情形，最终以实际情况为准，且出卖人不对买受人承担任何责任。

第十六条 本补充协议经双方平等协商一致确定，不存在出卖人单方提供格式条款，也不存在任何欺诈、胁迫、重大误解等不真实意思表示，买受人不得以前述理由主张本补充协议无效、部分无效或要求撤销，并不得以前述理由向出卖人主张任何权利或责任。

第十七条 因履行本合同发生争议的，任何一方可以向出卖人住所地人民法院起诉。

第十八条 本补充协议一式叁份，出卖人持贰份，买受人持壹份，自双方签章之日起生效，本补充协议与《合同》不一致的，以本补充协议为准。

出卖人： 买受人：

授权代表： 委托代理人或法定代理人

签订日期： 年 月 日

本文档由站牛网zhann.net收集整理，更多优质范文文档请移步zhann.net站内查找