

商品房买卖合同

合同编号: *****

合同打印日期:

常熟市房产管理处制定

二〇一三版

使用须知

一、本合同是常熟市房产管理处依据国家、江苏省、苏州市有关法律、法规和政策制定的商品房买卖合同示范文本，常熟市行政区域内商品房买卖应当采用本合同文本。

二、商品房买卖是一种民事法律行为，买卖双方签订本合同之前，应当仔细阅读、并充分了解本合同内容。本合同网上签约操作事宜由常熟市房产管理处负责解释。

三、本合同所称商品房是指由房地产开发企业依法开发建设并出售的房屋。

四、本合同中提示性内容的选择、补充性内容的填入，应当由买卖双方自主协商确定。

空格部位供双方以打“√”方式选定，未选择部位打“×”。

五、买卖双方就商品房买卖事宜达成一致后，应当依托常熟市商品房销售网上管理系统，在线拟订电子合同具体内容并打印出合同草稿，经双方修改、校对确认无误以后，由买受方在线设置合同密码，然后由出卖方即时打印出合同纸质文本，打印合同时自动生成唯一的合同编号及防伪代码，最后经买卖双方签章后由出卖方负责即时上传备案。

六、买受方设置的合同密码，由大小写英文字母和阿拉伯数字单一或交替组成，密码字符7~20个，密码中间不得出现空格或其他符号。

买受方设置合同密码，表示买卖双方对电子合同全部内容的认同。合同密码一经设置，商品房销售网上管理系统自动禁止对电子合同内容进行任何更改。

买受方务必自行设置合同密码，承担慎重保管密码的责任。

七、合同正式打印文本不得做任何涂改。

商品房买卖合同

合同双方当事人：

出卖方：

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：

电子信箱：

邮政编码：

委托代理人：

联系电话：

联系地址：

邮政编码：

委托代理机构：

联系电话：

注册地址：

营业执照注册号：

代理机构备案证书号：

法定代表人： 邮政编码：

买受方： 性别： 联系电话：

国籍/地区：

身份证护照营业执照号码其他

住所（址）：

邮政编码：

委托代理人：

住所（址）：

联系电话：

法定代理人：

住所（址）：

联系电话：

该商品房其它买受人情况详见本合同附件一。

以上所列各方地址均为履行本合同期间之约定送达地址，若有变更应及时通知相关各方。

根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国合同法》等有关法律、法规之规定，买受方和出卖方在平等、自愿、诚实信用和协商一致的基础上就商品房买卖事宜达成如下协议：

第一条：项目建设依据。

1.出卖方以【**出让**】【**划拨**】【_____】方式取得位于_____、地号为_____的地块的国有土地使用权，

【**国有土地使用权证**】【_____】编号为_____。

2.该地块土地面积为平方米_____，土地用途为_____，土地使用权期限截止日期为__年__月__日。

3.出卖方经批准，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_____，建筑工程施工许可证号为_____。

第二条：商品房销售依据。

买受方购买的商品房为下列第【】款：（须选一款）

【**1**】期房：批准机关为常熟市房产管理处，商品房预售许可证号为_____。

【**2**】现房：房屋交付使用备案证号为_____。

第三条：买受方所购商品房的基本情况。

1.买受方购买的商品房（以下简称该商品房）公安门牌编号为_____（该商品房平面图详见本合同附件二）。

2.该商品房规划用途为_____，属_____结构。

3.该商品房所属楼宇主体建筑自然层数为地上_____层、地下_____层，所属自然层为_____层。

4.该商品房【**合同约定**】【**实际交付**】合计建筑面积_____平方米，其中：套内建筑面积_____平方米，共有部分分摊建筑面积_____平方米。

该商品房面积构成及层高说明详见本合同附件三。

5.该商品房共有_____个阳台，其中：_____个封闭式，_____个非封闭式。

6.该商品房为【**装修房**】【**毛坯房**】。

7.其他：

第四条：计价方式与价款。

出卖方与买受方约定按下列第【】款方式计算该商品房价款：（须选一款）

【**1**】按建筑面积计算，该商品房总价款计人民币（¥_____元）_____（房价款构成约定详见本合同附件三），其中装修款按每平方米建筑面积人民币_____元计算。

【**2**】按套内建筑面积计算，该商品房总价款计人民币（_____¥元）_____（房

价款构成约定详见本合同附件三), 其中装修款按每平方米套内建筑面积人民币_____元计算。

【3】按套计算, 该商品房总价款计人民币(¥_____元)_____, 其中装修款按人民币_____元计算。

第五条: 面积、层高差异处理。

1. 面积差异处理:

合同约定面积与实际交付面积有差异的, 以实际交付面积为准。

商品房交付后, 实际交付面积与合同约定面积发生差异, 双方约定按下列第【】项方式进行处理:(须选一项)

【1】按面积计价的, 面积差异按以下原则处理:

- (1) 实际交付面积误差比绝对值在 3%以内(含 3%)的, 据实结算房价款;
- (2) 实际交付面积误差比绝对值超出 3%的, 买受方有权退房。

买受方退房的, 自买受方退房通知书到达之日起____天内, 出卖方将买受方已付房价款退还买受方, 按实承担买受方发生的购房贷款利息及其他购房贷款费用, 并按银行同期贷款利率结算买受方其余已付房价款的利息; 造成买受方损失的, 出卖方依法承担赔偿责任。

买受方不退房的, 实际交付面积大于合同约定面积时, 面积误差比绝对值在 3%以内(含 3%)部分的房价款由买受方补足; 超出 3%部分的房价款由出卖方承担, 产权归买受方。实际交付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方返还买受方; 超出 3%部分的房价款由出卖方双倍返还买受方。

面积误差比 = $\frac{\text{实际交付面积} - \text{合同约定面积}}{\text{合同约定面积}} \times 100\%$

合同约定面积

【2】按套计价的, 实际交付面积误差比绝对值在____%以内, 维持总价款不变; 实际交付面积误差比绝对值超出上述约定的, 双方约定如下: _____

【3】双方自行约定:

2. 层高差异处理双方自行约定:

第六条: 付款方式及期限。

买受方按下列第【】款方式按期付款:(须选一款)

【1】一次性支付

【2】分期支付

【3】其他方式支付

第七条：买受方逾期付款的违约责任。

1.买受方如未按本合同第六条约定向出卖方支付房价款的，按下列第【 】项方式处理：
(须选一项)

【1】按逾期时间，分别作如下处理：(不作累加)

(1)逾期在 天之内，自本合同第六条约定的相应房价款应付期限之第二天起，至出卖方实际收到逾期相应房价款之日止，每逾期一天，买受方按天向出卖方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 (该数字应当等同于本条款第【1】项第(1)段中的数字)天后，出卖方有权解除合同。自出卖方解除合同通知书到达之日起 天内，买受方将房屋退还给出卖方，并按累计应付款的 %向出卖方支付违约金；造成出卖方其他损失的，买受方另行依法承担赔偿责任。买受方要求继续履行合同的，经出卖方同意，合同继续履行，自本合同第六条约定的相应房价款应付款期限之第二天起，至出卖方实际收到逾期相应房价款之日止，每逾期一天，买受方按天向出卖方支付逾期应付款万分之 (该比率应不小于本条款第【1】项第(1)段中的对应比率)的违约金。

本条款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】双方自行约定：

2.若因银行或者住房公积金管理机构不同意买受方购房贷款申请，导致买受方无法按本合同第六条第【3】款约定的期限支付相应房价款的，买卖双方约定按下列第【 】项方式处理：(须选一项)

【1】双方同意解除本合同，另行协商付款方式及付款期限，重新签订商品房买卖合同。

【2】双方同意解除本合同并退房退款，买受方不向出卖方支付违约金。

【3】双方自行约定：

第八条：交付期限及交接手续。

1. 出卖方应当在____年____月____日前，依据国家和地方的有关规定，取得《常熟市商品房交付使用备案通知书》，并将符合本合同约定的商品房交付买受方使用。

2. 商品房达到交付使用条件后，出卖方应当书面通知买受方办理验收交接手续。买受方应当在出卖方交接通知书到达之日起_____天内，会同出卖方共同对该商品房进行勘验。双方进行勘验时，出卖方应当出示本条第1款规定的证明文件。勘验情况符合本合同约定的，双方应当及时签署房屋验收单以示交接。毁损、灭失风险责任自交接之日起由买受方承担，但法律另有规定或者当事人另有约定的除外。

商品房交付时，出卖方还须提供《住宅质量保证书》、《住宅使用说明书》或《非住宅质量保证书》、《非住宅使用说明书》。出卖方不提供或不出示上述文件，买受方有权拒绝交接，由此产生的延期交房责任由出卖方承担。

3、由于买受方原因，未能按期交接的，双方同意按以下方式处理：

第九条：出卖方逾期交房的违约责任。

出卖方如未按本合同约定将该商品房交付买受方使用，按下列第【】款方式处理：（须选一款）

【1】按逾期时间，分别作如下处理：（不作累加）

（1）逾期不超过_____（该数字应对等于本合同第七条第1款第【1】项第（1）段中的对应数字）天，自本合同第八条约定的房屋最后交付期限之第二天起，至房屋实际交付之日止，每逾期一天，出卖方按天向买受方支付本合同第四条约定房屋总价款万分之_____（该比率应对等于本合同第七条第1款第【1】项第（1）段中的对应比率）的违约金，合同继续履行；

（2）逾期超过_____（该数字应对等于本合同第七条第1款第【1】项第（2）段中的对应数字）天后，买受方有权解除合同。自买受方解除合同通知书到达之日起_____（该数字应对等于本合同第七条第1款第【1】项第（2）段中的对应数字）天内，出卖方应当将买受方已付房价款如数退还买受方，并按本合同第四条约定房屋总价款的_____%（该比率应对等于本合同第七条第1款第【1】项第（2）段中的对应比率）向买受方支付违约金；造成买受方其他损失的，出卖方另行依法承担赔偿责任。买受方要求继续履行合同的，合同继续履

行，自本合同第八条约定的房屋最后交付期限之第二天起，至房屋实际交付之日止，每逾期一天，出卖方按天向买受方支付本合同第四条约定房屋总价款万分之_____（该比率应对等于本合同第七条第1款第【1】项第（2）段中的对应比率）的违约金。

【2】双方自行约定：

第十条：规划、设计变更的约定。

本合同签订以后，出卖方不得擅自变更规划、设计。经规划部门批准的规划变更、设计审查机构同意的下列设计变更导致影响到买受方所购商品房质量或使用功能的，出卖方应当在有关部门批准同意之日起10天内，书面通知买受方：

- 1.该商品房结构形式、户型、平面与空间尺寸、朝向、层次、建筑材料以及楼间距、采光；
- 2.该商品房所在楼宇配套设施设备；
- 3.该商品房所在规划范围基础设施、公共配套建筑；
- 4.其他：

买受方有权在通知到达之日起15天内做出是否退房的书面答复。买受方在通知到达之日起15天内未作书面答复的，视同接受变更。出卖方未在规定时间内通知买受方的，买受方有权退房。

买受方退房的，自买受方退房通知书到达之日起_____天内，出卖方将买受方已付房价款退还给买受方，按实承担买受方发生的购房贷款利息及其他购房贷款费用，并按银行同期贷款利率结算买受方其余已付房价款的利息；造成买受方损失的，出卖方依法承担赔偿责任。买受方不退房的，出卖方应当根据买受方实际受到的影响给予合理补偿并另行签订补偿协议。

第十一条：出卖方关于房屋权利的承诺。

1.该商品房抵押情况为下述第【 】项：（须选一项）

【1】出卖方保证该商品房在本合同签订之时未设定任何抵押权。

【2】该商品房在本合同签订之前已经设定【土地】【在建工程】【_____】

抵押权。出卖方保证在本合同签订之时已经征得抵押权人同意出售该商品房的书面文件，承诺在办理该商品房转移登记前解除该抵押，并注销相应的抵押登记。

2.该商品房租赁情况为下述第【 】项：（须选一项）

【1】出卖方保证该商品房在本合同签订之时未租赁给他人。

【2】该商品房在本合同签订之前已经租赁给他人。出卖方应当在本合同签订之时已经征得原承租人同意放弃该商品房优先购买权的书面文件，并在该商品房交付前解除原租赁关系。

3.出卖方保证该商品房交付时不会发生产权纠纷和债权债务纠纷。因出卖方原因，造成该商品房不能及时办理产权登记或发生债权债务纠纷的，由出卖方承担全部责任。

第十二条：出卖方关于房屋质量、装饰、设备标准的承诺。

1.出卖方承诺该商品房使用合格的建筑材料和构配件，商品房质量符合国家和本省、本市颁布的工程质量规范、标准和施工图设计文件的要求。

2.出卖方交付使用的商品房的装饰、设备标准应符合双方约定（见本合同附件四）的标准。达不到约定标准的，买受方有权要求出卖方按照下列第【 】项方式处理：（须选一项）

【1】出卖方赔偿双倍的装饰、设备差价。

【2】双方自行约定：

第十三条：出卖方关于基础设施、公共配套建筑工程正常运行的承诺。

出卖方承诺与该商品房正常使用直接关联的下列基础设施、公共配套建筑于交付时达到使用条件：

1.给排水设施、供电设施；

2.其他：

第十四条：出卖方关于建筑节能标准的承诺。

出卖方应当向买受方明示该商品房的节能措施及保护要求、节能工程质量保修期等基本信息，保证该商品房的建筑节能措施（见本合同附件五）符合国家和地方的建筑节能标准。未达到标准的，出卖方应当按照有关节能标准无偿补做节能措施；造成买受方损失的，出卖方依法承担赔偿责任。

第十五条：关于房屋登记的约定。

1.出卖方应当在该商品房交付使用后及时向房屋权属登记机构申请房屋所有权初始登记。如因出卖方的责任，致使买受方不能在期房交付使用或现房销售合同签订之日起 90 天内申请房屋所有权转移登记的，按逾期时间，分别作如下处理：（不作累加）

（1）逾期不超过____天，自本条款规定的房屋所有权转移登记申请期限之第二天起，

每逾期一天，出卖方按天向买受方支付本合同第四条约定房屋总价款万分之_____（该比率应不大于本合同第九条第【1】款第（1）项中的对应比率）的违约金，合同继续履行；

（2）逾期超过_____（该数字应等同于本条款第（1）项中的对应数字）天后，买受方有权解除合同。自买受方解除合同通知书到达之日起_____天内，出卖方应当将买受方已付房价款如数退还买受方，并按本合同第四条约定房屋总价款的_____%（该比率应不大于本合同第九条第【1】款第（2）项中的对应比率）向买受方支付违约金；造成买受方其他损失的，出卖方另行依法承担赔偿责任。买受方要求继续履行合同的，合同继续履行，自本条款规定的房屋所有权转移登记申请期限之第二天起，每逾期一天，出卖方按天向买受方支付本合同第四条约定房屋总价款万分之_____（该比率应不大于本合同第九条第【1】款第（2）项中的对应比率）的违约金。

2.土地使用权变更登记双方自行约定：

3.该商品房为期房的，买卖双方可以在本合同生效之日起_____天内共同向房屋权属登记机构申请商品房预告登记。出卖方未能在本条款约定时限内与买受方共同申请预告登记的，买受方可以单方申请预告登记。出卖方完成房屋所有权初始登记以后，应当及时通知买受方申请房屋所有权转移登记。

第十六条：保修责任。

出卖方自商品房交付使用之日起，按照《住宅质量保证书》或《非住宅质量保证书》承诺的内容承担相应的保修责任。

在商品房保修范围和保修期限内发生质量问题，出卖方应当履行保修义务。因不可抗力或者非出卖方原因造成的损坏，出卖方不承担责任，但可协助维修，维修费用由买受方承担。

第十七条：共有权益的约定。

1. 该商品房交付使用以后，买受方对共有部位分摊建筑面积依法享有权利，有权与其他权利人共同享用与商品房有关联的公共部位和设施，并按占地和公共部位与共有部位分摊建筑面积承担义务。

2. 该商品房所在楼宇的屋面使用权、外墙使用权归该楼宇全体业主所有。

3. 其他：

第十八条：物业管理约定。

1、本项目物业管理区域为：东至_____，南至_____，西至_____，北至_____。

2、本项目由建设单位通过 公开招标 协议招标方式选聘_____（物业企业名称）实施前期物业管理。

3、前期物业服务费标准：

多层住宅 _____元/月·m²（其中公共服务费_____元/月·m²，代收代交费_____元/月·m²）；

小高层住宅_____元/月·m²（其中公共服务费_____元/月·m²，代收代交费_____元/月·m²）；

高层住宅_____元/月·m²（其中公共服务费_____元/月·m²，代收代交费_____元/月·m²）；

商业_____元/月·m²（其中公共服务费_____元/月·m²，代收代交费_____元/月·m²）；

商务办公楼_____元/月·m²（其中公共服务费_____元/月·m²，代收代交费_____元/月·m²）；

其他_____

购买人应当按照前期物业服务费标准承担物业服务费。

4、本项目汽车停放费由建设单位委托物业服务企业实施，具体收费标准按本市停车收费相关文件执行。

以上条款内容由物业服务企业和购买人在《前期物业服务协议》中作详细约定，《前期物业服务协议》作为本《商品房买卖合同》的附件。

第十九条：买受方购买的该商品房仅作____使用，买受方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，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。

第二十条：遭遇不可抗力，且受不可抗力直接影响的一方在不可抗力发生之日起____天内及时书面告知对方，并在合理时间内提供证明的，可以据实延期，免除其因不可抗力影响导致本合同全部或部分条款无法履行的相应违约责任。

第二十一条：本合同签订之前出卖方及其出卖方委托的销售代理机构发布或提供的售楼广告、宣传资料和样板房、模型，按下列第【 】款方式处理：（须选一款）

【1】售楼广告、宣传资料视为本合同附件，样板房、模型所展示的平面空间布局、装饰标准视为出卖方的具体允诺，出卖方违约的，买受方有权退房。

买受方退房的，自买受方退房通知书到达之日起天内，出卖方将买受方已付房价款退还给买受方，按实承担买受方发生的购房贷款利息及其他购房贷款费用，并按银行同期贷款利率结算买受方其余已付房价款的利息；造成买受方损失的，出卖方依法承担赔偿责任。买受方不退房的，出卖方应当根据买受方实际受到的影响给予合理补偿并另行签订补偿协议。

【2】双方自行约定：

第二十二条：本合同在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决，或提请市消费者权益保护委员会调解；协商、调解不成的，按下述第【 】款方式解决：（须选一款）

【1】提交苏州仲裁委员会仲裁。

【2】依法向人民法院起诉。

第二十三条：本合同未尽事项，双方应当在本合同附件六中补充约定。补充约定中不得约定与本合同内容相冲突的、免除出卖方责任的或排除买受方主要权利的条款。

第二十四条：本合同附件与本合同具有同等法律效力。本合同及其附件内，填空部分载入的文字与固定文字具有同等效力。

第二十五条：本合同连同附件共___页，一式___份，具有同等法律效力，一份电子文本存入常熟市商品房销售网上管理系统备查，纸质文本由出卖方、买受方、_____各留存一份。

第二十六条：本合同电子文本网上备案前，买卖双方必须在纸质文本上签章。出卖方应当在纸质文本打印之日起15天内及时将电子文本提交网上备案。

第二十七条：本合同网上备案以后，买卖双方依据法律规定和本合同相关条款约定行使单方解除合同权或退房权的，对方应当及时配合有权解除方或有权退房方共同申请办理本合同网上备案注销手续；对方不能配合的，有权解除方或有权退房方可以按照本合同第二十一条约定的仲裁或起诉方式确认单方解除合同或单方退房，然后依据生效的法律文书申请办理本合同网上备案注销手续。

第二十八条：本合同自【双方签章】【网上备案】【公证】之日起生效。

附件一：其他买受人情况（粘贴无效）

附件二：房屋平面图（必须粘贴）

（粘贴线）

（双方骑缝签字或盖章处）

附件三：物业管理区域平面图（必须粘贴）

附件四：层高、面积说明及房价款构成（粘贴无效）

1.房屋：

_____层高层；建筑面积_____平方米。其中：套内建筑面积_____平方米，共有部分分摊建筑面积_____平方米。【建筑面积】【套内建筑面积】【套】每平方米人民币_____元，合计人民币（¥_____元）_____。

对房屋各部位不同层高的说明

2.阁楼：

层高 2.2 米以上部位建筑面积_____平方米。其中：套内建筑面积_____平方米，共有部分分摊建筑面积_____平方米。【建筑面积】【套内建筑面积】每平方米人民币_____元，合计人民币（¥_____元）_____。

层高均不足 2.2 米，按下列第_____款方式处理：

【1】按个计算，合计人民币（¥_____元）_____。

【2】双方自行约定：

3.夹层：

层高均不足 2.2 米，按下列第_____款方式处理：

【1】按个计算，合计人民币（¥_____元）_____。

【2】双方自行约定：

4.地下室：

层高均不足 2.2 米，按下列第_____款方式处理：

【1】按个计算，合计人民币（¥_____元）_____。

【2】双方自行约定：

5.半地下室：

层高均不足 2.2 米，按下列第____款方式处理：

【1】按个计算，合计人民币（¥____元）_____。

【2】双方自行约定：

6. 自行车库：

层高均不足 2.2 米，按下列第____款方式处理：

【1】按个计算，合计人民币（¥____元）_____。

【2】双方自行约定：

7. 汽车库：

层高均不足 2.2 米，按下列第____款方式处理：

【1】按个计算，合计人民币（¥____元）_____。

【2】双方自行约定：

8. 【定销商品房】【中低收入家庭住房】【_____】

计价：

基本价部分：建筑面积____平方米，每平方米人民币____元，合计人民币____元。

市场优惠价部分：建筑面积____平方米，每平方米人民币____元，合计人民币____元。

市场价部分：建筑面积____平方米，每平方米人民币____元，合计人民币____元。

附件五：装饰、设备标准（粘贴无效）

1. 外墙：

2. 内墙：

3. 顶棚：

4. 地面：

5. 门窗：

6. 厨房：

7. 卫生间：

8. 阳台：

9. 电梯：

10.其他：

附件六：建筑节能措施（粘贴无效）

1. 一般节能措施：

外墙措施

部位保温型式（外保温、内保温、墙

体自保温、其他）保温材料种类选用厚度(mm)

东墙

南墙

西墙

北墙

外窗措施

部位窗框型材是否断热空气层厚（mm）外遮阳形式是否为低辐射窗

东窗

南窗

西窗

北窗

屋面保温材料种类选用厚度（mm）

架空或外挑楼板保温材料种类选用厚度（mm）

太阳能热水系统供热形式：

【集中集热+集中水箱】【集中集热+分户水箱】

【分户集热+分户水箱】

【配备辅助热源系统】及辅助热源类型：

2.其他：

附件七：合同补充协议（粘贴无效）

（前期物业服务合同、临时管理规约或有关承诺书应按规定另行签订）

合同双方当事人签章

出卖方（盖章）：

买受方（签名或盖章）：

法定代表人（签名或盖章）：

法定代表人（签名或盖章）：

委托代理人（签名）：

法定代表人（签名）：

委托代理机构（盖章）：

委托代理机构（盖章）：

委托代理人（签名）：

____年 ____月 ____日

____年 ____月 ____日

签于：_____

打印人：_____ 打印日期：____年 ____月 ____日