

附件

合同编号：

(二维码)

常州市商品房买卖合同示范文本

(2022 版)

出卖人：_____

买受人：_____

常州市住房和城乡建设局

制定

常州市市场监督管理局

2022 年 7 月

目 录

说 明

专业术语解释

- 第一章 合同当事人
- 第二章 商品房基本状况
- 第三章 商品房价款
- 第四章 商品房交付条件与交付手续
- 第五章 面积差异处理方式
- 第六章 规划与设计变更
- 第七章 商品房质量及保修责任
- 第八章 合同备案与不动产登记
- 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，由常州市住房和城乡建设局、常州市市场监督管理局在国家、省商品房买卖合同示范文本的基础上结合本市实际情况共同制定，适用于本市行政区域内新建商品房预售和现售。

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》或《商品房现房销售备案证》、《售楼说明书》以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. 本合同【 】中选择内容、空格部位填写内容以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。

5. 出卖人与买受人可针对本合同中没有约定或约定不明确的内容，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，也可另行签订补充协议并作为本合同附件。

6. 出卖人与买受人可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，出卖人与买受人都应当至少持有一份合同原件。

7. 本合同签订后，出卖人应当及时办理合同备案手续，以保护双方当事人的合法权益。本合同备案后，买受人可直接扫描合同封面二维码获取备案状态信息。

8. 房地产开发企业在申领成品住房预售许可证前，应当按照不同的装饰装修标准分别制作交付标准样板房。交付标准样板房作为房屋交付依据，在取得商品房交付使用备案通知书3个月后方可拆除或交付买受人。

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. 商品房现售：是指房地产开发企业将已取得《商品房交付使用备案通知书》和《商品房现房销售备案证》的商品房出售给买受人，并由买受人支付定金或房价款的行为。

3. 法定代理人：是指依照法律规定直接取得代理权的人。

4. 房屋的建筑面积：是指买受人所购买的商品房的套内建筑面积与应分摊的公用建筑面积之和。

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

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. 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。

8. 转移登记：是指因不动产买卖、交换、赠与、继承、划拨、转让、分割、合并、裁决等原因致使不动产权属发生转移而进行的不动产登记。

9. 预告登记：是指当事人签订买卖房屋或其他不动产物权的协议，为保障将来实现物权，按照约定向不动产登记机构申请的登记。

10. 分割拆零销售：是指房地产开发企业将成套的商品住房分割为数部分分别出售给买受人的销售方式。

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。

12. 售后包租：是指房地产开发企业以在一定期限内承租或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。

13. 成品住房：是指套内所有功能空间的固定面铺装或涂饰、管线及终端安装、厨房和卫生间的基本设施等全部完成，已具备基本使用功能的住房。

常州市商品房买卖合同

出卖人向买受人出售其开发建设商品房，双方当事人应当在自愿、平等、公平以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：_____

统一社会信用代码：_____

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：_____

通讯地址：_____

邮政编码：_____

统一社会信用代码：_____

经纪机构备案证书号：_____

【法定代表人】【负责人】【 】：_____ 联系电话：_____

买受人：_____

【法定代表人】【负责人】【 】：_____

【国籍】【户籍所在地】【 】：_____

证件类型：【居民身份证】【护照】【营业执照】【 】， 证号：_____

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：【居民身份证】【护照】【营业执照】【 】， 证号：_____

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

(一) 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【不动产权证号】【_____】为_____，土地使用权面积为_____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_____，土地使用权终止日期为_____年_____月_____日。

(二) 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

该商品房已由_____批准【预售】【现售】，【预售许可证】【现售备案证】证号为_____。

第三条 商品房基本情况

(一) 该商品房的规划用途为_____。

(二) 该商品房所在建筑物的主体结构为_____；建筑总层数为_____层，其中地上_____层，地下_____层。【有】【无】电梯。

(三) 该商品房的【施工编号】【公安编号】为_____。

房屋竣工后，如房号发生改变，不影响该商品房的特定位置。该商品房的房屋分层分户图见附件一。

(四) 该商品房【是】【否】为成品住房。

(五) 该商品房的房产测绘机构为_____，其【预测】【实测】建筑面积为_____平方米，其中套内建筑面积为_____平方米，分摊公用建筑面积为_____平方米。

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

(七) _____。

第四条 抵押情况

与该商品房以及所占用土地有关的抵押情况为【抵押】【未抵押】。

抵押类型：_____，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：_____。

(可多个)

抵押权人同意该商品房转让的证明以及关于抵押的相关约定见附件二。

第五条 房屋权利状况承诺

- (一) 出卖人对该商品房享有合法权利；
- (二) 该商品房没有出售或抵偿、转移给除本合同买受人以外的其他人；
- (三) 该商品房没有司法查封或其他限制转让的情况；
- (四) _____。

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备案或商品房转移登记的，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价款（含已付贷款部分），并自买受人付款之日起，按照__%（不低于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。

第三章 商品房价款

第六条 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）。
3. 按照套（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）。

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_____（币种）_____元（大写_____元整），该定金于【签订本合同】【支付首期房价款】【_____】时【抵作】【_____】该商品房价款。

（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，剩余房价款：_____。

3. 贷款方式付款。买受人应当于_____年____月____日前支付首期房价款（币种）_____元（大写_____元整），占全部房价款的_____%；剩余房价款_____（币种）_____元（大写_____元整）由买受人申请【商业贷款】【公积金贷款】【组合贷款】【_____】于_____年____月____日前支付。具体购房贷款办理手续按照下列第_____种方式办理：

（1）买受人自行办理贷款手续。出卖人应当在签订本合同并由买受人支付首期房价款之日起_____日内，将买受人申请发放贷款机构规定需由出卖人提供的证明资料交付买受人或买受人指定的第三人。

（2）出卖人代理买受人办理贷款手续。买受人应当在签订本合同并支付首期房价款之日起_____日内，将申请发放贷款机构规定需由买受人提供的证明资料交付出卖人。

4. 其他方式：_____。

（三）常州市商品房预售资金监管采用第三方托管模式。该商品房预售资金第三方托管机构为：_____，商品房预售资金第三方托管机构设立商品房预售资金监管账户，按照政策要求具体开展商品房预售资金监管工作。买受人直接支付的房价款，由买受人存入现场公示的商品房预售资金监管账户，账户名称：_____，开户行：_____，账号：_____；买受人申请银行按揭贷款、住房公积金贷款的房价款，由贷款银行、住房公积金中心放款至商品房预售资金第三方托管机构用于接收按揭贷款的商品房预售资金监管账户。出卖人应当与买受人、商品房预售资金第三方托管机构签订商品房预售资金托管三方协议。进入商品房预售资金监管账户的预售资金按照商品房预售资金托管三方协议约定的付款方式支付。商品房预售资金托管三方协议具体内容见附件三。

第八条 逾期付款责任

（一）除不可抗力外，买受人未按照本合同约定时间支付房价款的，除本合同另有约定的情形外，双方同意按照下列第_____种方式处理：

1. 按照逾期时间，分别处理（（1）和（2）不作累加）。

（1）自逾期之日起_____日内，买受人应当自逾期之日起按日计算向出卖人支付逾期应付款万分之_____的违约金。

（2）自逾期之日起超过_____日（该期限应当与本条第（一）（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_____日内，按照合同总价款的_____%向出卖人支付违约金。同时，出卖人退还买受人已付全部房价款（含已付贷款部分）。

出卖人不解除合同的，买受人应当自逾期之日起按日计算向出卖人支付逾期应付款万分之_____（该比率应当不低于本条第（一）（1）项中的比率）的违约金。

本条所称逾期应付款是指依照本合同第七条约定的到期应付款与当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当期的实际已付款的差额确定。

2. _____。

(二) 买受人以贷款方式付款，如未能在本合同约定的期限内获得发放贷款机构贷款或获得贷款少于申请贷款金额的，双方同意按照以下不同原因分别处理：

1. 因买受人原因，买受人未能获得发放贷款机构贷款或获得贷款少于申请贷款金额的，出卖人同意买受人在知道或应当知道之日起____日内，以自有资金或其他方式付清应付房价款，在此期限内买受人不承担本条第（一）款约定的逾期付款违约责任。如在上述规定期限内买受人未能以自有资金或其他方式付清应付房价款的，双方均有权在上述期限届满之日起____日内解除本合同。任何一方解除合同的，均应当书面通知对方。买受人应当自解除合同通知送达之日起____日内，按照合同总价款的____%向出卖人支付违约金。同时，出卖人退还买受人已付全部房价款（含已付贷款部分）。

2. 因出卖人原因，买受人未能获得发放贷款机构贷款或获得贷款少于申请贷款金额的，买受人有权解除合同。买受人解除合同的，应当在知道或应当知道之日起____日内书面通知出卖人。出卖人应当自解除合同通知送达之日起____日内退还买受人已付全部房价款（含已付贷款部分），并按照合同总价款的____%（该比率应当不低于本条第（二）（1）项中的比率）向买受人支付违约金。买受人不解除合同的，可采取下列第____种方式处理：

(1) 买受人应当在知道或应当知道之日起____日内，以自有资金或其他方式付清应付房价款，在此期限内买受人不承担本条第（一）款约定的逾期付款违约责任。

(2) _____。

3. 非因出卖人或买受人的原因，导致买受人未能获得发放贷款机构贷款或获得贷款少于申请贷款金额的，双方均有权解除合同。任何一方解除合同的，均应当在知道或应当知道之日起____日内书面通知对方。出卖人应当自解除合同通知送达之日起____日内退还买受人已付全部房价款（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同期存款基准利率）计算给付利息。双方均不解除合同的，可采取下列第____种方式处理：

(1) 买受人应当在知道或应当知道之日起____日内，以自有资金或其他方式付清应付房价款，在此期限内买受人不承担本条第（一）款约定的逾期付款违约责任。

(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同时符合下列条件：

1. 该商品房所在楼幢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建筑面积实测报告；
3. 该商品房所在楼幢已取得《商品房交付使用备案通知书》；
4. _____。

第十条 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) 该商品房达到本合同第九条约定的交付条件后，出卖人应当在交付期限届满前____日（不少于10日）将载明查验房屋的时间、办理交付手续的时间地点以及应当携带的证件材料的交付通知书书面送达买受人。买受人未收到交付通知书的，以本条约定的交付期限届满之日为办理查验房屋以及交付手续的时间，以该商品房所在地为办理查验房屋以及交付手续的地点。

(三) 交付该商品房时，出卖人应当出示满足本合同第九条约定的证明文件，并提供该商品房的使用说明书和质量保证书（以下简称两书）。出卖人不出示满足本合同第九条约定的证明文件和提供两书，或出示的证明文件和提供的两书不齐全的，买受人有权拒绝接收该商品房，由此产生的逾期交付责任由出卖人承担，并按照本合同第十一条约定处理。

(四) 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，出卖人应当给予配合，不得以缴纳相关税费或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. 该商品房存在下列除地基基础和主体结构外的质量问题的，由出卖人按照有关工程和产品质量规范、标准自查验之日起____日内负责修复，并承担修复费用，修复后再行交付。

- (1) 屋面、墙面、地面渗漏、剥落或开裂等；
- (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) _____。

3. 出卖人按照本合同约定的交付时间和交付条件进行交付，且在办理交付手续时该商品房未发现有本条约定的应当由出卖人修复后再行交付的质量问题，双方应当签署商品房交接单，商品房交接单签署日期视为实际交付日期。

因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：

第十一条 逾期交付责任

除不可抗力外，出卖人未按照本合同第十条约定的时间将该商品房交付买受人的，双方同意按照下列第____种方式处理：

1. 按照逾期时间，分别处理（（1）和（2）不作累加）。

（1）自逾期之日起____日内（该期限应当不多于本合同第八条第（一）（1）项中的期限），自本合同第十条约定的交付期限届满之日起至实际交付之日止，出卖人按日计算向买受人支付已付全部房价款（含已付贷款部分）万分之____（该比率应当不低于本合同第八条第（一）（1）项中的比率）的违约金。

（2）自逾期之日起超过____日后（该期限应当与本条第1（1）项中的期限相同），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），并按照合同总价款的____%（该比率应当不低于本合同第八条第（一）（2）项中的比率）向买受人支付违约金。

买受人要求继续履行合同的，本合同继续履行，出卖人应当自本合同第十条约定的交付期限届满之日起至实际交付之日止，按日计算向买受人支付已付全部房价款（含已付贷款部分）万分之____（该比率应当不低于本合同第八条第（一）（2）项中的比率）的违约金。

2. _____。

第五章 面积差异处理方式

第十二条 面积差异处理

该商品房交付时，出卖人应当向买受人出示该商品房所在楼幢房屋面积实测报告，并向买受人提供该商品房面积实测数据（以下简称实测面积）。该商品房实测面积与本合同第三条载明的预测面积发生误差的，双方同意按照下列第____种方式处理：

1. 根据本合同第六条约定按照建筑面积计价的，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该商品房价款；

（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。

买受人选择解除合同的，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%）部分的商品房价款由买受人补足，超出 3% 部分的商品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%）部分的商品房价款由出卖人返还买受人；绝对值超出 3% 部分的商品房价款由出卖人双倍返还买受人。

建筑面积误差比=（实测建筑面积—预测建筑面积）/ 预测建筑面积×100%

（3）因设计变更造成实测建筑面积与预测建筑面积有误差，双方不解除合同的，应当签署补充协议。

2. 根据本合同第六条约定按照套内建筑面积计价的，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，根据实测套内建筑面积结算该商品房价款；

（2）套内建筑面积误差比绝对值超出 3% 的，买受人有权解除合同。

买受人选择解除合同的，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%）部分的商品房价款由买受人补足；超出 3% 部分的商品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%）部分的商品房价款由出卖人返还买受人；绝对值超出 3% 部分的商品房价款由出卖人双倍返还买受人。

套内建筑面积误差比=（实测套内建筑面积—预测套内建筑面积）/ 预测套内建筑面积×100%。

3. 根据本合同第六条约定按照套（单元）计价的，出卖人应当在房屋分层分户图中标明详细尺寸，并约定误差范围为_____。

该商品房交付时，套型与设计图纸不一致或相关尺寸超出约定的误差范围，双方约定如下：_____。

4. 双方自行约定：_____。

第六章 规划与设计变更

第十三条 规划变更

(一) 出卖人应当按照规划行政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。

双方签订本合同后，涉及该商品房规划用途、面积、容积率、绿地率、基础设施、公共服务以及其他配套设施等规划许可内容经规划行政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) 买受人应当在变更通知送达之日起 15 日内作出是否解除合同的书面答复。买受人逾期未书面答复的，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全部房价款（含已付贷款部分），并按照合同总价款的_____%向买受人支付违约金。

买受人不解除合同的，有权要求出卖人赔偿由此造成的损失，双方约定如下：

_____。

第十四条 设计变更

(一) 双方签订本合同后，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. _____。

(二) 买受人应当在变更通知送达之日起 15 日内作出是否解除合同的书面答复。买受人逾期未书面答复的，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全部房价款(含已付贷款部分), 并按照合同总价款的_____%向买受人支付违约金。

买受人不解除合同的, 有权要求出卖人赔偿由此造成的损失, 双方约定如下:

_____。

第七章 商品房质量及保修责任

第十五条 商品房质量

(一) 地基基础和主体结构

出卖人承诺该商品房地基基础和主体结构合格, 并符合国家以及行业标准。

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价款(含已付贷款部分), 并按照合同总价款的_____%向买受人支付违约金。由此而发生的检测费用由出卖人承担。

买受人不解除合同的, _____。

(二) 其他质量问题

该商品房质量应当符合有关工程质量规范、标准和施工图设计文件以及本合同约定的要求。发现除地基基础和主体结构外质量问题的, 除本合同另有约定的情形外, 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. 未按照本合同约定期限修复或经过更换、修理, 仍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价款(含已付贷款部分), 并按照合同总价款的_____%向买受人支付违约金。由此而发生的检测费用由出卖人承担。

买受人不解除合同的, _____。

(三) 装饰装修及设备标准

该商品房应当使用合格的建筑材料、构配件和设施设备, 装置、装饰、装修所用材料的产品质量必须符合国家的强制性标准以及双方约定的标准。

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. _____。

具体装饰装修以及相关设备标准的约定见附件四。

(四) 室内空气质量和建筑隔声

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：_____。

2. 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：_____。

3. 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的，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价款（含已付贷款部分），并按照合同总价款的____%向买受人支付违约金。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。

买受人不解除合同的，_____。

第十六条 保修责任

(一) 商品房实行保修制度。出卖人自该商品房交付之日起，按照质量保证书承诺的内容承担相应的保修责任。具体内容见附件五。

(二) 有下列情形之一的，出卖人不承担保修责任：

1. 因不可抗力造成房屋及其附属设施损害的；
2. 因买受人不当使用造成房屋及其附属设施损害的；
3. _____。

(三) 在保修期内，买受人要求维修的书面通知送达出卖人之日起____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。

第八章 合同备案与不动产登记

第十七条 合同备案

(一) 出卖人应当自本合同签订之日起____日内（不超过 30 日）办理该商品房买卖合同备案手续，并将本合同备案情况告知买受人。

(二) 有关该商品房买卖合同备案的其他约定：_____。

第十八条 预告登记

(一) 双方【同意】【不同意】办理该商品房的预告登记。

(二) 双方同意办理商品房预告登记的, 双方同意由买受人单方向房屋所在地的不动产登记机构提出预告登记申请, 出卖人提供相应的资料协助买受人办理。预告登记后, 未经预告登记的权利人同意, 处分该商品房的, 不生物权效力。

第十九条 转移登记

(一) 双方同意共同向房屋所在地的不动产登记机构申请办理该商品房转移登记。

(二) 因出卖人原因, 买受人未能在该商品房交付之日起_____日内(不超过90日)完成转移登记的, 双方同意按照下列第_____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), 并按照合同总价款的_____%向买受人支付违约金。

买受人不解除合同的, 自买受人按照本条约定应当完成该商品房转移登记的期限届满之日起至实际完成商品房转移登记之日止, 出卖人按日计算向买受人支付已付全部房价款(含已付贷款部分)万分之___的违约金。

2. _____。

(三) 因买受人的原因未能在本条约定期限内完成该商品房转移登记的, 出卖人不承担责任。

第九章 前期物业管理

第二十条 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_____到前期物业服务合同约定的服务期限届满或业主与新物业服务企业订立的物业服务合同生效之时。

(三) 物业服务期间, 物业服务费为_____, 其他费用_____。

第十章 其他事项

第二十一条 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明示属于个人的除外）、占用业主共有的道路或其他场地用于停放汽车的车位、物业服务用房；

3. _____。

（三）双方对其他配套设施约定如下：

1. 规划的机动车库（位）：_____；

2. 规划的非机动车库（位）：_____；

3. _____。

第二十二条 税费

双方应当按照国家的有关规定，向相应部门缴纳因该商品房买卖发生的税费。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_____承担。

第二十三条 销售和使用承诺

（一）出卖人承诺不采取分割拆零销售、返本销售或变相返本销售的方式销售商品房；不采取售后包租或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，不得擅自改变该商品房以及与该商品房有关的共用部位和设施使用性质，并按照规划用途办理不动产登记。

（三）房地产开发项目依法通过竣工验收后到交付使用期间，出卖人不得擅自拆改房屋主体结构或承重结构。

（四）出卖人承诺对商品房的销售，不涉及依法或依规划属于买受人共有的共用部位和设施的处分。

（五）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。具体内容见附件六。

（六）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。

（七）_____。

第二十四条 送达

出卖人和买受人保证在本合同中记载的通讯地址、联系电话均真实有效，双方同意将本合同中记载的通讯地址作为送达地址。任何根据本合同发出的文件，均应当采用书面形式，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，应当在变更之日起_____日内以【邮政快递】【邮寄挂号信】【_____】方式通知对方。变更的一方因未履行通知义务导致不能送达

的，应当承担相应的法律责任。邮寄送达的，以邮件签收之日为送达日；收件方拒绝签收的，以邮件被退回之日为送达日。

第二十五条 买受人信息保护

出卖人对买受人信息负有保密义务。非因法律规定或国家安全机关、检察机关、审判机关、纪检监察部门执行公务的需要，或未经买受人书面同意，出卖人及其销售人员和相关工作人员不得对外披露买受人信息，或将买受人信息用于履行本合同之外的其他用途。

第二十六条 争议解决方式

本合同在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决，也可通过消费者权益保护组织等相关机构调解。如双方当事人协商不成的，双方同意按照下列第____种方式解决：

1. 提交常州仲裁委员会仲裁。
2. 依法向房屋所在地人民法院起诉。

第二十七条 补充协议

对本合同中未约定或约定不明的内容，双方当事人可根据具体情况签订书面补充协议。具体内容见附件七。

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，双方相关的权利义务关系仍以本合同主合同条款为准。

第二十八条 合同生效

本合同自双方签字或盖章之日起生效。本合同的解除应当采用书面形式。

本合同（连同附件）共____页，一式____份，其中出卖人____份，买受人____份，_____。

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）：

签订时间：____年____月____日

【法定代表人】（签字或盖章）：

签订时间：____年____月____日

附件一：房屋分层分户图（应当标明详细尺寸，并约定误差范围）

附件二：抵押权人同意该商品房转让的证明以及关于抵押的相关约定

附件三：商品房预售资金托管三方协议

附件四：关于房屋装饰装修以及相关设备标准的约定

交付的商品房达不到本合同约定的装饰装修标准的，按照本合同第十五条第（三）款的约定处理。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。

双方就该商品房装饰装修主要材料和设备的品牌、生产厂家、型号、质量等级、保修期等内容约定如下：

（一）外装饰装修、公共部位装修以及公共设备部分（该商品房所在楼幢）

- 1.外墙：_____；
- 2.电梯：_____；
- 3.公共走道：_____；
- 4.管道：_____；
- 5.窗户：_____；
- 6.入户门厅：_____；
- 7._____。

（二）内装饰装修部分

双方就该商品房装饰装修主要材料和设备的品牌、生产厂家、型号、质量等级、保修期等内容约定如下（约定内容应当清晰明确，不得出现“同等品牌”、“同级别产品”或“同档次产品”等模糊词语。如表格不够可另附纸张。）：

1.房屋为住宅的，填写以下信息：

项目	名称	品牌	生产厂家	型号	质量等级	保修期	备注
客厅、 餐厅	地面						
	墙面						
	天棚						
主、 次卧	地面						
	墙面						

	天棚							
厨房	地面							
	墙面							
	天棚							
	橱柜							
	洗涤盆							
	龙头							
	灶具							
	排油烟机							
	消毒碗柜							
卫生间	地面							
	墙面							
	天棚							
	便器							
	龙头							
	洗面盆							
	淋浴喷头套件							
	浴缸							
	淋浴房							
	配件							
阳台	地面							
	天棚							
其他	门	入户门						
		户内门						
		五金件						

	电	照明灯具							
		开关插座							
		电线							
	水	水管	冷						
			热						
	智能化	门禁对讲							
		有线电视接口							
		电话接口							
		网络接口							
	设备	空调系统							
		热水供应系统							
		采暖系统							
		新风系统							
		太阳能系统							

2.房屋为非住宅的，填写以下信息：

项目	名称	品牌	生产厂家	型号	质量等级	保修期	备注
地面							
墙面							
天棚							
门							
窗户							
设施设备							

附件五：关于保修范围、保修期限以及保修责任的约定

出卖人应当提供商品房质量保证书，该商品房的保修期自房屋交付之日起计算，保修期限不得低于国家和地方规定。

(一) 保修项目、期限以及责任的约定

1. 地基基础和主体结构：

保修期限为：_____（不得低于设计文件规定的该工程的合理使用年限）；

2. 屋面防水工程、有防水要求的卫生间、房间和外墙面的防渗漏：

保修期限为：_____（不得低于 5 年）；

3. 供热、供冷系统和设备：

保修期限为：_____（不得低于 2 个采暖期、供冷期）；

4. 电气管线、给排水管道、设备安装：

保修期限为：_____（不得低于 2 年）；

5. 装修工程：

保修期限为：_____（不得低于 2 年）；

6. _____；

7. _____；

8. _____。

(二) 其他约定

附件六：出卖人关于遮挡或妨碍房屋正常使用情况的说明以及项目不利因素公示

（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以及项目不利因素等）

附件七：补充协议