

购销合同（房产4）

建设部、国家工商行政管理局

《商品房购销合同示范文本》

_____年____月____日

商品房购销合同说明

1. 本合同所称商品房是指由房地产开发企业开发建设并出售的房屋。
2. 本合同所称现房是指已经过工程质量监督部门验收，并取得质量合格证明文件，可以立即交付使用的商品房。
3. 本合同所称预售商品房是指尚处于建设期，不能立即交付使用的商品房。
4. 本合同第一条，必须填明土地使用权是以出让方式还是以划拨方式取得。以转让方式取得土地使用权的，应当填原土地使用权的取得方式；但原以划拨方式取得的土地使用权在转让中已补办土地使用权出让手续的，则应填以出让方式取得土地使用权。

5. 本合同第二条、第四条所称实得建筑面积是指与商品房购买方独立使用的空间相应的房屋建筑面积，其共用墙从墙体中线计算，非共用墙从墙体外侧计算。

6. [] 中内容为并列的选择项，须根据实际情况选择√。

7. 本合同的部分条款，当实际情况未发生或当事人双方不作约定时，应在空格部位打×，以示删除。

8. 乙方在签订本合同前，有权要求甲方出示本合同提及的甲方有关证书、证明文件和物业管理规定。

9. 本合同条款由中华人民共和国建设部和国家工商行政管理局负责解释。

商品房购销合同

(合同编号：_____)

本合同双方当事人：

卖方（以下简称甲方）：_____

注册地址：_____

营业执照号码：_____ 邮政编码：_____

法定代表人：_____ 职务：_____ 联系

电话：_____

委托代理人： _____ 职务： _____

地址： _____

邮政编码： _____ 联系电话： _____

委托代理机构： _____

注册地址： _____

营业执照号码： _____ 邮政编码： _____

法定代表人： _____ 职务： _____ 联系
电话： _____

买方（以下简称乙方）： _____

[本人] [法定代表人] 姓名： _____ 国籍： _____

[身份证] [护照] [营业执照号码] _____

地址： _____

邮政编码： _____ 联系电话： _____

委托代理人： _____ 国籍： _____ 电话： _____

地址： _____ 邮政编码： _____

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》及其他有关法律、法规之规定，在平等、自愿、协商一致的基础上，就乙方向甲方购买商品房，甲乙双方达成如下协议：

第一条 甲方用地依据及商品房坐落位置

甲方以 _____ 方式取得位于 _____、编号为 _____

的地块的土地使用权。

[土地使用权出让合同号] [土地使用权划拨批准文件号] 为_____。
。

划拨土地使用权转让批准文件号为_____。

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

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

第二条 乙方所购商品房的面积

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

该商品房分别为本合同第一条规定的项目中的：

第_____ [幢] [座] _____层_____号房，
第_____ [幢] [座] _____层_____号房，
第_____ [幢] [座] _____层_____号房，
第_____ [幢] [座] _____层_____号房。

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

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

第三条 该商品房销售特征

该商品房为 [现房] [预售商品房]。

预售商品房批准机关为_____，商品房预售许可证号为_____

。

该商品房为 [内销] [外销] 商品房。

外销商品房批准机关为_____，外销商品房许可证号为_____

。

第四条 价格与费用

该商品房〔属于〕〔不属于〕政府定价的商品房。按实得建筑面积计算，该商品房单位〔售价〕〔暂定价〕为（_____币）每平方米_____元，总金额为（_____币）_____亿_____千_____百_____拾_____万_____千_____百_____拾_____元整。

除上述房价款外，甲方依据有关规定收取下列税费：

1. 代收_____，计（_____币）_____亿_____千_____百_____拾_____万_____千_____百_____拾_____元整；

2. 代收_____，计（_____币）_____亿_____千_____百_____拾_____万_____千_____百_____拾_____元整；

3. 代收_____，计（_____币）_____亿_____千_____百_____拾_____万_____千_____百_____拾_____元整；

4. 代收_____，计（_____币）_____亿_____千_____百_____拾_____万_____千_____百_____拾_____元整；

5. 代收_____，计（_____币）_____亿_____千_____百_____拾_____万_____千_____百_____拾_____元整；

6. 代收_____，计（_____币）_____亿_____千_____百_____拾_____万_____千_____百_____拾_____元整；

上述代收税费合计（_____币）_____亿_____千_____百_____拾_____万_____千_____百_____拾_____元整。

第五条 实际面积与暂测面积差异的处理。

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

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

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

2. 每平方米价格保持不变，房价款总金额按实际面积调整。

3. _____

。

第六条 价格与费用调整的特殊约定

该商品房出现下列情况之一时，房价款和代政府收取的税费可作相应调整：

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

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

3. _____

。

第七条 付款优惠

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

第八条 付款时间约定

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

1. _____年_____月_____日前支付全部房价款的_____%, 计(_____币)_____亿_____千_____百_____拾_____万_____千_____百_____拾_____元;

2. _____年_____月_____日前支付全部房价款的_____%, 计(_____币)_____亿_____千_____百_____拾_____万_____千_____百_____拾_____元;

3. _____年____月____日前支付全部房价款的____%，计（_____币）_____亿_____千_____百_____拾_____万_____千_____百_____拾_____元；

4. _____年____月____日前支付全部房价款的____%，计（_____币）_____亿_____千_____百_____拾_____万_____千_____百_____拾_____元；

5. _____年____月____日前支付全部房价款的____%，计（_____币）_____亿_____千_____百_____拾_____万_____千_____百_____拾_____元。

第九条 交接商品房时的付款额约定

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

第十条 乙方逾期付款的违约责任

乙方如未按本合同第八条规定的时间付款，甲方对乙方的逾期应付款有权追究违约利息。自本合同规定的应付款限期之第二天至实际付款之日止，月利息按_____

计算。逾期超过_____天后，即视为乙方履行本合同。届时，甲方有权按下述第____种约定，追究乙方的违约责任：

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

2. 乙方按累计应付款的_____％向甲方支付违约金，合同继续履行。

3. _____

。

第十一条 交付期限

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

1. 人力不可抗拒的火灾、水灾、地震等自然灾害；

2. _____

；

3. _____

。

第十二条 甲方逾期交付的违约责任

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

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

2. 甲方按乙方累计已付款的_____％向乙方支付违约金，合同继续履行。

3. _____

。

第十三条 设计变更的约定

预售商品房开发建设过程中，甲方对原设计方案作重大调整时，必须在设计方案批准后_____日内书面通知乙方。乙方应当在收到该通知之日起_____天内提出退房要求或与甲方协商一致签订补充协议。乙要求退房的，甲方须在乙方提出退房

要求之日起_____天内将乙方已付款退还给乙方，并按_____利率付给利息。

第十四条 交接通知与乙方责任

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

第十五条 交接与甲方责任

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

第十六条 甲方关于装饰、设备标准承诺的违约责任

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

第十七条 质量争议的处理

乙方对该商品房提出有重大质量问题，甲、乙双方产生争议时，以_____

出具的书面工程质量评定意见作出处理争议的依据。

第十八条 甲方关于基础设施、公共配套建筑正常运行的承诺

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

1. _____；
2. _____；
3. _____；
4. _____；
5. _____；
6. _____；。

第十九条 关于产权登记的约定

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

第二十条 关于物业管理的约定

该商品房移交后，乙方承诺遵守小区（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，甲方指定_____公司负责物业管理，乙方遵守负责物业管理的公司制定的物业管理规定。

第二十一条 保修责任

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

1. 墙面 保修_____月；
2. 地面 保修_____月；
3. 顶棚 保修_____月；
4. 门窗 保修_____月；
5. 上水 保修_____月；
6. 下水 保修_____月；
7. 暖气 保修_____月；
8. 煤气 保修_____月；
9. 电路 保修_____月；
10. _____ 保修_____月；
11. _____ 保修_____月；
12. _____ 保修_____月；
13. _____ 保修_____月；
14. _____ 保修_____月；

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

第二十二条 乙方的房屋仅作_____使用，乙方使用期间不得擅自改变该商品房之房屋结构和用途。除本合同及其附件另有规定者外，乙方在使用期间有权与其他权利人共同享用与该商品房有关联的公共部位和设施，并按占地和公共部位与公用房屋分摊面积承担义务。

甲方不得擅自改变与该商品房有关联的公共设施、公共用地的使用性质。

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

第二十四条 自该商品房交付之日起，〔_____号划拨土地使用权批准文件〕〔甲方与_____签订的_____号土地使用权出让合同〕中规定的甲方权利、义务和责任依法随之转移给乙方。

第二十五条 本合同未尽事项，由甲、乙双方另行议定，并签定补充协议。

第二十六条 本合同之附件均为本合同不可分割之一部分。本合同及其附件内，空格部分填写的文字与印刷文字具有同等效力。

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

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

第二十八条 本合同在履行中发生争议，由甲、乙双方协商解决。协商不成时，甲、乙双方同意由_____仲裁委员会仲裁。（甲、乙双方不在本合同中约定仲裁机构，事后又没有达成书面仲裁协议的，可向人民法院起诉。）

第二十九条 本合同 [经甲、乙双方签字] [经_____公证（指外销房）] 之日起生效。

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

第三十一条 本合同自生效之日起_____天内，由甲方向_____申请登记备案。

第三十二条 本合同连同附件共_____页，一式_____份，甲、乙双方各执一份，_____各执一份，均具有同等效力。

甲方（签章）：

乙方（签章）：

[代表人] / [代理人]：

(签章)

章)

_____年____月____日

日

签于_____

[代表人] / [代理人]：

(签

_____年____月____

签于_____

附件一：房屋平面图

附件二：装饰、设备标准

1. 外墙：
2. 内墙：
3. 顶棚：
4. 地面：
5. 门窗：
6. 厨房：
7. 卫生间：
8. 阳台：
9. 电梯：
10. 其他：