

武汉市商品房买卖合同

武汉市住房保障和房屋管理局
武汉市工商行政管理局

监制

武汉市商品房买卖合同说明

1. 本合同文本为签约使用文本，在签约之前，买受人应当仔细阅读本合同内容，与出卖人充分协商，对合同条款及专业用词理解不一致，应该进一步咨询，达成一致意见。

2. 本合同所称商品房是指房地产开发企业开发建设并出售的房屋。

为体现合同双方的自愿原则，本合同文本中相关条款后的空白行，供双方自行约定或补充约定。双方当事人可以对文本条款的内容进行修改、增补或删减。合同签订后，未被修改的文本印刷文件视为双方同意内容。

3. 对合同文本【】中选择的内容、空格部位的填写及其他需要删除或添加的内容，双方应当协商确定。【】中选择的内容，以划√方式选定；对于实际情况未发生或买卖双方不作约定时，应在空格部位打×，以示删除。

4. 在签订合同前，出卖人应当向买受人出示应当由出卖人提供的有关证书、证明文件。

5. 买受人在签订合同时应认真核对，以确保每份合同内容一致；合同签订后，买受人应当至少持有一份合同原件；双方当事人可以根据实际情况决定本合同原件的份数。

武汉市商品房买卖合同

(合同编号:)

合同当事人:

出卖人_;

注册地址_;

营业执照注册号_; 资质证书号_;

法定代表人_; 联系电话_;

邮编_;

委托代理人_地址_;

邮编_; 联系电话_;

委托代理机构_;

注册地址_;

营业执照注册号_; 资质证书号_;

法定代表人_; 联系电话_;

邮编_;

买受人_;

住所(址)_;

国籍_; 性别_; 出生年月_;

_;

邮编_; 联系电话_;

委托代理人_; 国籍_;

住所(址)_;

邮编_; 联系电话_;

委托代理机构_;

注册地址_;

营业执照号码_; 资质证书号_;

法定代表人_；联系电话_；

邮编__。

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__方式取得位于__、编号为__的地块的土地使用权，面积_平方米，规划用途为__，土地使用年限自__年__月__日至__年__月__日止。

出卖人经批准，在该地块上投资建设__商品房。

该项目的有关批文如下：

1、《国有土地使用证》

颁发机关：__；编号：__；

2、《建设工程规划许可证》

颁发机关：__；编号：__；

3、《建筑工程施工许可证》

颁发机关：__；编号：__；

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】

1、该商品房作为现房，出卖人已于20__年__月__日向武汉市住房保障和房屋管理局备案。

2、该商品房作为预售商品房，已取得武汉市住房保障和房屋管理局核发的《武汉市商品房预售许可证》，编号为【武房开】预售[]__号。

第三条 买受人所购商品房的基本情况

买受人所购商品房为本合同第一条规定的项目中的第__【幢】【座】__单元__层号房。

该商品房所在楼宇的主体结构为__结构，建筑物地上层数为__层，地下层数为__层。

该商品房的用途为__，层高为__米。该商品房户型结构为__房__厅

厨__卫，封闭式阳台__个，非封闭式阳台__个（见附件一）。

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，公共部位与共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）。

如无特别约定，该商品房在建筑材料、设计、防火、给排水、隔音、照明、节能、车库等方面均应当符合有关的国家强制性标准的规定。

第四条 买受人所购商品房所在项目的基本情况

1、绿地率__%，道路建筑面积__平方米，物业管理用房建筑面积__平方米，社区居委会用房建筑面积__平方米；

2、停车场建筑面积__平方米；

3、会所建筑面积__平方米；

4、其它：__。

第五条 计价方式与价款

该商品房【属于】【不属于】政府定价的商品房。

出卖人与买受人约定按下列第__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）__仟__佰__拾__万__仟__佰__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）__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、_____

出卖人不再向买受人收取该商品房房价款外的费用。

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、贷款方式付款。
- 4、其他方式付款。

具体付款方式及期限的约定见附件六

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日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，出卖人应向买受人退还累计已付款。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日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 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（单元）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

按下列第__种方式进行处理：

1、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，面积误差比绝对值在 3%以内（含 3%）部分的房价款由买受人补足；绝对值超出 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。

$$\text{面积误差比} = \frac{\text{产权登记面积} - \text{合同约定面积}}{\text{合同约定面积}} \times 100\%$$

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、该商品房单价不变，以产权登记面积据实结算房价款。

3、__。

商品房交付后，产权登记面积中公共部位、公用分摊建筑面积与合同约定面积误差比绝对值超出____%（不含本数）时，双方同意按以下方式处理：____。

第九条 交房期限及条件

出卖人应当在 20__年__月__日前，将符合下列条件的商品房交付买受人使用。

1、完成规划、单体工程质量、消防、人防、燃气等专项验收；

2、公共配套设施、市政公用设施及园林绿化工程按设计要求建成并满足使用功能要求；

3、供电、给水、排水等设施按设计要求建成，并经有关行业单位认可达到正常使用条件；

4、完成商品房项目竣工交付使用相关手续：

—；

5、供电：—；

6、给水：—；

7、—；

8、—；

9、—；

10、—。

因不可抗力或者买卖双方在合同中约定的其它原因，需延期交付使用的，出卖人应当在发生之日起__日内书面告知买受人。

第十条 关于首期住宅专项维修资金交存的约定

所购商品房为住宅（含住宅小区内的非住宅或者结构与之相连的非住宅）的，买受人在办理房屋交付使用手续前，应当持《武汉市住宅专项维修资金交存通知书》到指定的维修资金交存窗口或专户管理银行所属营业网点进行交存，凭已交存首期住宅专项维修资金的专用票据办理房屋交付使用手续。

买受人未交存首期住宅专项维修资金的，出卖人不得将房屋交付给买受人，由此产生的延期交房责任由买受人承担。出卖人已作为业主交存过首期住宅专项维修资金的，买受人应当向出卖人支付该住宅专项维修资金。

第十一条 出卖人逾期交房的违约责任

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，自本合同第九条规定的最后交付期限的第

二日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书面通知到达之日起__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，自本合同第九条规定的最后交付期限的第二日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、__。

第十二条 交接

商品房达到本合同第九条约定的交付使用条件后，出卖人应当将办理交接手续的时间、地点以及应当携带的证件等内容书面通知买受人。双方进行验收交接时，出卖人应当出示本合同第九条规定的证明文件，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。

出卖人不得将买受人交纳有关税费（含物业服务费）作为交接该商品房的条件。本合同另有约定的除外。

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：__。

第十三条 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。

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。出卖人未在规定时间内书面通知买受人的，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。

_____。

第十四条 出卖人保证该商品房在办理房地产权属证书时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房地产权属证书或发生债权债务纠纷的，由出卖人承担全部责任。

第十五条 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（见附件四）的标准。达不到约定标准的，买受人有权要求出卖人按照下列第__种方式处理：

1、出卖人赔偿双倍的装饰、设备差价。装饰、设备差价以工程造价管理部门核定的为准。

2、__；

3、__；

第十六条 关于产权登记的约定

出卖人应当在商品房交付使用之日起 90 日内办理完房地产初始登记，因出卖人的责任造成买受人不能办理房地产权属证书的，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、__。

第十七条 保修责任

出卖人向买受人提供《住宅质量保证书》应列明保修范围、保修期、保修责任和保修单位等内容作为本合同的附件。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，维修费用由买受人承担。

—。

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。本合同另有约定的除外，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 买卖双方就下列事项约定：

1、买受人享有该商品房所在楼宇的

(1) __；

(2) __；

(3) __[所有权] [使用权]。

2、买受人享有该商品房所在项目的

(1) __；

(2) __；

(3) __[所有权] [使用权]。

3、出卖人享有该商品房所在项目的

- (1) _;
- (2) _;
- (3) _[所有权] [使用权]。

4、买受人遵守业主临时公约，履行出卖人与__物业公司签订的前期物业服务合同约定的内容（见附件五）。

第二十条 出卖人单方解除合同的，应当书面通知买受人，出卖人应在买受人收到书面通知之日起__日内，按原房价款的__%向买受人支付违约金，并将买受人已支付的房价款全额退还买受人。如遇房价上涨，出卖人还需向买受人支付按照新价格计算的房价款与原房价款的差额。

买受人单方解除合同的，应当书面通知出卖人，买受人应在出卖人收到书面通知之日起__日内，按原房价款的__%向出卖人支付违约金，出卖人将买受人已支付的房价款全额退还买受人。如遇房价下降，买受人还需向出卖人支付原房价款与按照新价格计算的房价款的差额。

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 本合同未尽事宜，可由双方约定后签订补充协议（见附件六）。

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 商品房为预售的，自本合同生效之日起 30 日内，由

出卖人向房地产管理部门申请登记备案。

出卖人（签章）

【法定代表人】

买受人（签章）

【法定代表人】

【委托代理人】

【委托代理机构】

（签章）

【委托代理人】

【委托代理机构】

（签章）

二〇__年__月__日签于__

附件一：该商品房及所在楼层平面图

出卖人（签章）：

买受人（签章）：

附件二：公共部位与公用房屋分摊建筑面积构成说明

出卖人（签章）：

买受人（签章）：

附件三：出卖人对该商品房的说明（含节能）

商品房所在项目节能措施及能耗指标基本情况

- 1、外墙采用_____体系；
- 2、外窗采用_____窗；
- 3、屋面采用_____保温材料；
- 4、房屋按照_____标准设计；
- 5、其他措施：_____。

出卖人（签章）：

买受人（签章）：

附件四：装饰、设备标准（全装修另签补充协议）

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. 其它：

出卖人（签章）：

买受人（签章）：

附件五：前期物业服务内容的约定

一、 前期物业服务内容及质量

二、 前期物业服务费用项目及价格

三、 其他

出卖人（签章）：

买受人（签章）：

附件六：合同补充协议

出卖人（签章）：

买受人（签章）：