

合同编号：

（二维码）

南通市商品房买卖合同示范文本

（ 预售 ）

出卖人：_____

买受人：_____

2023 年 月 日

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 装饰装修及设备标准约定

第五章 商品房交付条件与交付手续

第六章 商品房质量与保修责任

第七章 面积差异处理方式

第八章 规划设计变更

第九章 合同备案与不动产登记

第十章 前期物业管理

第十一章 其他事项

说 明

1. 签订本合同前，出卖方应当向买受方出示《商品房预售许可证》及其他有关证书和证明文件。

2. 出卖方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此合同，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。

3. 在本合同文本【 】中划“√”表示选定，划“×”表示不选定；空白部位填写内容，买卖双方当事人应当协商确定，对于实际情况未发生或双方当事人不做约定时，应在空白部位划“×”表示删除。

4. 买卖双方当事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作为本合同附件。

5. 买卖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，双方都应当分别至少持有一份合同原件。

6. 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。

南通市商品房买卖合同

(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：_____

法定代表人：_____ 联系电话：_____

委托代理人：_____ 联系电话：_____

统一社会信用代码：_____

企业资质证书号：_____

销售方式：【自销】【委托销售】

销售人员：_____ 联系电话：_____

委托销售经纪机构：_____

法定代表人：_____ 联系电话：_____

通讯地址：_____

统一社会信用代码：_____

经纪机构备案证明号：_____

经纪人员：_____ 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：_____

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：_____

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，预售许可证号为_____。

第三条 商品房基本情况

(一) 该商品房为_____项目中的_____【幢】【座】_____【号】【室】。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。

(二) 该商品房的规划用途为_____，性质为_____。

(三) 该商品房为【毛坯房】【全装修房】【其他类型商品房_____】。

(四) 该商品房所在建筑物的主体结构为【钢结构】【钢、钢筋混凝土结构】【钢筋混凝土结构】【砖木结构】【混合结构】【_____】，建筑总层数为_____层，其中地上_____层，地下_____层，该商品房所在层数_____层。

(五) 该商品房的预测面积测绘机构为_____，其预测建筑面积共_____平方米，其中套内建筑面积_____平方米，分摊共有建筑面积_____平方米。

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。

(六) 该车库/车位/附房为第一条规定项目中的_____【幢】【座】_____【号】【室】。层高【2.2米以上】【2.2米以下】，属于【地下车库/车位/附房】【半地下车库/车位】【地上车位】，其预测建筑面积共_____平方米。

(七) 出卖人已在销售现场显著位置对该项目不利因素进行公示，具体清单见合同附件二。

第四条 抵押情况

与该商品房有关的抵押情况为【抵押】【未抵押】。

抵押类型：【土地使用权抵押】【在建工程抵押】【_____】；

抵押人：_____；

抵押权人：_____；

抵押登记机构：_____。

抵押权人同意该商品房预售的证明见附件三。

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) 该商品房没有出售给除本合同买受人以外的其他人；

(三) 该商品房没有被司法查封或其他限制转让的情况；

(四) 该商品房交付时，没有第三人向买受人就该商品房及其占用范围的土地使用权主张任何权利；

(五) _____。

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登记备案或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(含已付贷款部分)，并自买受人付款之日起，按照_____% (不低于合同签订日相应期限的贷款市场报价利率 (LPR)) 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】【双方协商：_____】的赔偿金。

第三章 商品房价款

第六条 计价方式与价款

本合同所涉价款均以人民币为计价单位。

(一) 出卖人与买受人按照下列第____种方式计算该商品房价款【含全装修费用】【不含全装修费用】：

1. 按照建筑面积计算，该商品房单价为每平方米_____元，总价款为_____元(大写_____)。附属阁楼单价为每平方米_____元，总价款为_____元(大写_____)。合计总价款为_____元(大写_____)。
2. 按照套计算，该商品房总价款为_____元(大写_____)。

(二) 出卖人通过【出售】【出租】【附赠】方式与买受人约定车库/车位/附房，按照下列第____种方式计算价款：

1. 按照建筑面积计算，该车库/车位/附房单价为每平方米_____元，总价款为_____元(大写_____)。
2. 按照套计算，该车库/车位/附房总价款为_____元(大写_____)。

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_____元(大写_____)，该定金于本合同签订时抵作商品房价款。

(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（非按揭付款）：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(大写_____)，应当于_____年_____月_____日前支付。_____

3. 贷款方式付款（按揭付款）：【公积金贷款】【商业贷款】【组合贷款】。

首付款_____元(大写_____)，占全部房价款的_____%，分_____期支付，应当于_____年_____月_____日前支付全部首付款。余款_____元(大写_____)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。_____年_____月_____日前贷款没有发放或者发放的贷款不足以支付剩余房款的，按照下列约定处理：_____

4. 其他方式：_____。

第八条 资金监管方式

(一)出售该商品房的全部房价款存入预售资金监管账户。

该商品房的预售资金监管机构为_____，监管银行为_____，监管专用账户名称为_____，监管专用账号为_____。

(二)出卖人应在楼盘销售现场公示该商品房的预售资金监管协议、预售资金监管专用账户等相关信息。

(三)出卖人不得以任何形式直接向买受人收存预售资金。

买受人当场支付的定金、首付款、全部房款等预售资金全部直接存入监管专用账户。买受人申请按揭贷款的，由_____（贷款机构）将贷款直接存入监管专用账户。

第九条 逾期付款责任

(一)除不可抗力外，因买受人个人原因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（(1)和(2)不作累加）。

(1)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。

(2)逾期超过_____日后，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（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__的违约金。

本条所称逾期应付款是指依照第七条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. _____。

(二)非买受人个人原因造成的逾期付款，如买受人按约定期限向出卖人推荐的贷款机构提交全部申请材料且符合贷款条件，却因贷款机构原因逾期付款的，买受人无须承担逾期付款责任。

第四章 装饰装修及设备标准约定(全装修房)

第十条 样板房

(一)出卖人应在该项目范围内制作交付标准样板房，样板房设在_____。

(二)出卖人承诺样板房真实反映房型、结构尺寸、装修标准和施工质量等，并向买受人展示交付标准，非交付标准的家居、设备等在现场予以明示。

(三)出卖人已组织设计、施工、监理单位对样板房进行验收，并验收合格。

第十一条 装饰装修及设备标准

(一)双方就装饰装修主要材料和设备的品牌、型号、规格等内容约定如下，出卖人承诺约定内容与施工图报备、样板房、售楼现场公示一致。

1. 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) 电梯厅：_____
- (4) 公共走道：_____
- (5) 给水管材：_____
- (6) 外墙窗：_____
- (7) 入户大堂：_____
- (8) 车库地坪：_____
- (9) 车库顶：_____
- (10) _____
- (11) _____

2. 玄关

- (1) 地面：_____
- (2) 墙面：_____
- (3) 顶棚：_____
- (4) _____
- (5) _____

3. 客厅

- (1) 地面：_____
- (2) 墙面：_____
- (3) 顶棚：_____
- (4) _____
- (5) _____

4. 餐厅

- (1) 地面: _____
- (2) 墙面: _____
- (3) 顶棚: _____
- (4) _____
- (5) _____

5. 厨房

- (1) 地面: _____
- (2) 墙面: _____
- (3) 顶棚: _____
- (4) 厨房橱柜: _____
- (5) 燃气灶: _____
- (6) 油烟机: _____
- (7) 水槽及龙头: _____
- (8) 厨房门: _____
- (9) _____
- (10) _____

6. 主、客卫生间

- (1) 地面: _____
- (2) 墙面: _____
- (3) 顶棚: _____
- (4) 卫生洁具
 - 马桶: _____
 - 台盆: _____
 - 龙头: _____
 - 淋浴龙头: _____
 - 其他: _____
- (5) 台盆柜: _____
- (6) 风暖机: _____
- (7) 户内门: _____
- (8) _____
- (9) _____

7. 主、次卧

- (1) 地面: _____

- (2) 墙面: _____
(3) 顶棚: _____
(4) 橱柜: _____
(5) 户内门: _____
(6) _____
(7) _____

8. 书房

- (1) 地面: _____
(2) 墙面: _____
(3) 顶棚: _____
(4) 橱柜: _____
(5) 户内门: _____
(6) _____
(7) _____

9. 阳台

- (1) 地面: _____
(2) 墙面: _____
(3) 顶棚: _____
(4) _____
(5) _____

10. 空调系统: _____

11. 供暖系统: _____

12. 新风系统: _____

13. 入户门: _____

14. _____

15. _____

16. _____

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。

(二) 双方就装饰装修及设备标准另有特别约定: **【是】** **【否】**

(三) 该商品房装饰装修后的空气质量、建筑隔声等应达到国家环保标准的要求, 装饰装修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不低于双方约定的标准, 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 (可多选):

1. 及时更换、修理;

2. 出卖人赔偿交付时市场价双倍的装饰、设备差价；

3. _____。

（四）该商品房可能受到噪声影响的情况：_____。

出卖人已采取或者拟采取的防治措施：_____。

（五）该商品房所在楼幢达到_____星级设计水平。相关绿色建筑及建筑节能技术措施包括：

1. _____。

2. _____。

3. _____。

（六）该商品房的能源消耗指标、节能措施和保护要求、保温工程保修期等信息：

1. _____。

2. _____。

3. _____。

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。

_____。

第十二条 装饰装修保修责任及投诉处理

（一）建设单位（出卖人）为该商品房装饰装修工程质量的第一责任人，负责该商品房装饰装修的售后服务、保修服务及质量缺陷投诉处理。

（二）在正常使用条件下，该商品房的装饰装修工程保修依据《住宅室内装饰装修管理办法》等相关规定执行。

（三）建设单位对该商品房装饰装修质量保修方式、保修标准、投诉处理的相关约定见附件四。

第五章 商品房交付条件与交付手续

第十三条 交付时间和条件

(一) 出卖人应当在_____年_____月_____日前向买受人交付该商品房。

(二) 该商品房交付时应当符合下列第 1、2、3、_____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. 该商品房（全装修房）与样板房交付标准一致；
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》。

交付该商品房时，出卖人应当出示满足交付约定的证明文件。出卖人不出示证明文件或者出示的证明文件不齐全，不能满足所约定交付条件的，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，并按照第十六条处理。

(三) 该商品房达到约定的交付条件后，出卖人应当在交付日期届满前_____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书面通知【当面】【邮政快递】【微信】【_____】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。

第十四条 查验房屋

(一) 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。

(二) 买受人查验的该商品房(毛坯房)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、标准自查验次日起_____日内负责更换、修理，并承担费用。

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. 吊顶开裂；
6. 瓷砖剥落开裂；
7. 墙面剥落、开裂；
8. 地砖、地板起翘、开裂；
9. _____。

(三) 买受人查验的该商品房(全装修房)与合同约定的装饰装修及相关设备存在不一致,或质量问题的,买受人有权要求更换、修理。出卖人应负责更换、修理,并承担费用。

(四) 查验该商品房后,双方应当办理商品房交接手续。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:

_____。

第十五条 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。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:交付时已被纳入城市供电网络并正式供电,_____;

3. 供暖(若有):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。

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_____种方式处理:

(1) 以上设施中第1、2、3、4项在约定交付日_____年_____月_____日(不迟于房屋交付日)未达到交付条件的,出卖人按照本合同第十六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。

(2) _____。

(二) 出卖人承诺该项目公建配套用房及设施、绿化等均已通过竣工验收备案。

(三) 出卖人关于遮挡或妨碍该商品房正常使用情况的特别说明:

(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. _____;

2. _____。

第十六条 逾期交付责任

除不可抗力外，因出卖人原因未按照第十三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)逾期在___日之内，自第十三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_____（该比率应当不低于第九条第（一）1（1）项中的比率）的违约金。

(2)逾期超过___日后，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_____%（不低于合同签订日相应期限的贷款市场报价利率（LPR））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_____（该比率应当不低于本条第1（1）项中的比率）的违约金。

2. _____。

第六章 商品房质量与保修责任

第十七条 商品房质量

(一) 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。

商品房交付使用后，买受人对该商品房地基基础和主体结构质量提出异议的，出卖人应当予以说明；买受人认为该商品房地基基础和主体结构不合格的，双方委托进行质量检测。经检测合格的，因此发生的检测费用由买受人承担。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____%(不低于合同签订日相应期限的贷款市场报价利率(LPR))计算给付利息。给买受人造成损失的，由出卖人支付【已付房价款百分之____】【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，双方同意按照以下方式处理：

_____。

(二) 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____%(不低于合同签订日相应期限的贷款市场报价利率(LPR))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，双方同意按照以下方式处理：

_____。

第十八条 商品房保修责任

(一) 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。

1. 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：_____ (不得低于设计文件规定的该工程的合理使用年限)；由(责任单位)自报修之日次日起_____日内予以无偿修理。

(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); 由 _____(责任单位) 自报修之日次日起 _____ 日内予以无偿修理。

(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); 由 _____(责任单位) 自报修之日次日起 _____ 日内予以无偿修理。

(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); 由 _____(责任单位) 自报修之日次日起 _____ 日内予以无偿修理。

(5) _____。

2. 其他约定

(1) _____;

(2) _____。

(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. _____。

(三) 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。

第七章 面积差异处理方式

第十九条 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，双方同意按照下列第____种方式处理。

1. 按照建筑面积计价的，双方同意按下列原则处理：

(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____%(不低于合同签订日相应期限的贷款市场报价利率(LPR))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，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，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= (实测建筑面积-预测建筑面积) ÷ 预测建筑面积 × 100%

2. 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，套型与设计图纸一致，相关尺寸在约定误差范围内的，维持总价款不变；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，双方同意按照下列第____种方式处理：

(1) 买受人有权解除合同，并由出卖人承担违约责任；

(2) 重新约定总价款；

(3) _____。

3. 双方自行约定：

第八章 规划设计变更

第二十条 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____%(不低于合同签订日相应期限的贷款市场报价利率(LPR))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：

_____。

第二十一条 设计变更

(一) 本合同签订后，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____%(不低于合同签订日相应期限的贷款市场报价利率(LPR))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：

_____。

第九章 合同备案与不动产登记

第二十二條 预售合同登记备案

(一) 出卖人应当自本合同签订之日起____日内（不超过 30 日）办理商品房预售合同登记备案申请手续，并将本合同登记备案情况告知买受人。

(二) 有关预售合同登记备案的其他约定如下：

_____。

第二十三條 不动产登记

(一) 因出卖人的原因，买受人未能在该商品房交付之日起____日内（不超过 90 日）内取得该商品房的不动产权证书的，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款（含已付贷款部分），并自买受人付款之日起，按照____%（不低于合同签订日相应期限的贷款市场报价利率（LPR））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转移登记的期限届满之次日起至实际完成转移登记之日止，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。

2. _____。

(二) 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。

第十章 前期物业管理

第二十四条 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_____日到_____年_____月_____日。

(三) 物业服务期间，物业公共服务费为_____元/月·平方米(建筑面积)，计费方式为【包干制】【酬金制】【_____】，汽车停放服务收费为_____元/月·辆，车位租金_____元/月·个，公共能耗费按实分摊，其他费用_____。

(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五。

第十一章 其他事项

第二十五条 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、物业服务用房；

3. _____。

(三) 双方对其他配套设施约定如下：

1. 规划的车位、车库：_____；

2. _____；

3. _____。

第二十六条 税费

出卖人和买受人双方应当按照国家、省、市的有关规定，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。

第二十七条 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；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。

2. 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使用性质，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。

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. 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. _____。

第二十八条 送达

出卖人和买受人保证在本合同中记载的通讯地址、联系电话及微信名均真实有效。任何根据本合同发出的文件, 均应采用书面形式, 以【当面】【邮政快递】【微信】【____】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, 因变更一方未予通知而导致送达不能的, 该方应承担相应的法律责任。

第二十九条 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。

第三十条 争议解决方式

本合同在履行过程中发生的或与本合同有关的争议, 由出卖人和买受人协商解决, 也可通过消费者协会等相关机构调解解决, 或按照下列第____种方式解决(二者只能选其一):

1. 依法向商品房所在地人民法院起诉。
2. 提交南通仲裁委员会仲裁。

第三十一条 补充协议

本合同未尽事宜或另有约定的, 双方可根据具体情况签订书面补充协议(补充协议见附件六)。补充协议与本合同内容相悖的, 仍以本合同为准。

第三十二条 合同生效

1. 本合同自双方签字或盖章之日起生效。
2. 本合同及附件共____页, 一式____份, 其中出卖人____份, 买受人____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):

【法定代表人】(签字或盖章):

【委托代理人】(签字或盖章):

签订时间: ____年____月____日

签订地点: _____

买受人(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):

【法定代理人】(签字或盖章):

签订时间: ____年____月____日

签订地点: _____

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 项目不利因素清单

附件三 抵押权人同意该商品房预售的证明

附件四 关于该商品房装饰装修质量保修方式、保修标准的约定

附件五 关于前期物业管理的约定

- 1、前期物业服务合同
- 2、临时管理规约

附件六 补充协议

合同重大事项特别提醒

买受人应当审慎签订此合同,在签订本合同前,要仔细阅读全部合同条款,出卖方应当就合同重大事项对买受人尽到提示义务。以下内容请双方再次予以确认:

1. 买受人购买的_____项目中的_____【幢】【座】_____【号】
【室】商品房所占用的土地用途为:_____。

2. 该商品房的规划用途为:_____,性质为:_____。

3. 出卖人已在销售现场显著位置对该项目以下信息进行公示,买受人已阅读并知晓:

- | | |
|---|---|
| ☐ 红线内外不利因素清单 | ☐ 《商品房销售管理办法》 |
| ☐ 《商品房买卖合同示范文本》 | ☐ 《城市商品房预售管理办法》 |
| ☐ 商品房预售许可证 | ☐ 商品房预售资金监管协议 |
| ☐ 精装修施工图 ☐ 项目总平图 | ☐ 公共配套设施情况 |
| ☐ 规划许可证 ☐ 施工许可证 | ☐ 用地许可证 ☐ 土地使用权证书 |
| ☐ 企业营业执照 ☐ 企业资质证书 | ☐ 销售人员信息 ☐ 预售公告 |
| ☐ 预售方案 ☐ 物价备案表 | ☐ 一房一价表 ☐ 预测面积报告 |
| ☐ 房源可售信息 ☐ 商品房销售委托书 | ☐ 受托销售经纪机构备案证明 |

4. 与该商品房有关的抵押情况为:_____,抵押类型:_____。

5. 出卖人不得以任何形式直接向买受人收存预售资金。买受人当场支付的定金、首付款、全部房款等预售资金全部直接存入监管专用账户。

6. 出卖人已在该项目范围内制作交付标准样板房,样板房设在_____。

7. 买受人已阅读并知晓本合同补充协议内容。

8. 出卖人已提供符合要求的房屋平面图,买受人已查阅。

请买受人将方框中内容描写一遍:

本	人	已	知	晓	并	理	解	本	合	同	全	部	条	款	,	因	履
行	本	合	同	所	产	生	的	争	议	,	同	意	采	取	第	三	十
条	约	定	方	式	解	决	。										

出卖人(签字或盖章):

买受人(签字或盖章):