合同编号：QYDXC-YX-0001

**商品房买卖合同**

**（合同范本）**

安徽省建设厅

 安徽省工商行政管理局 监制

**商品房买卖合同说明**

1、本合同文本为安徽省黄山市屯溪区商品房买卖签约使用文本。签约之前，买受人应当仔细阅读本合同内容，对合同条款及专业用词理解不一致的，可向当地房地产开发主管部门咨询。

2、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。

3、为体现合同双方的自愿原则，本合同文本中相关条款后都有空白行，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。合同签订生效后，未被修改的文本印刷文字视为双方同意内容。

4、本合同除签字外手写无效。

5、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。

6、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。

**商品房买卖合同**

合同双方当事人：

出卖人：黄山青云房地产开发有限公司

注册地址：安徽省黄山市高新技术开发区梅林大道78—1号

营业执照注册号：91341000MA2UCQLQOE(1-1)

企业资质证书号：91341000MA2UCQLQOE(1-1)

法定代表人：张丽敏 联系电话：0559-2521111

邮政编码：245000

委托代理人：此处空白 地址：此处空白

联系电话：此处空白

委托代理机构：此处空白

注册地址：此处空白

营业执照注册号：此处空白

法定代表人：此处空白 联系电话：此处空白

邮政编码：此处空白

买受人：

【本人 】姓名： 国籍：

【身份证 】

地址：

邮政编码： 联系电话：

【委托代理人 】姓名： 国籍：

地址：

邮政编码： 联系电话：

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，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 出让 方式取得位于安徽省黄山市高新技术开发区梅林大道78—1号、编号为 皖（2020）黄山市不动产第0016155号 的地块的土地使用权。土地使用权出让合同号为 3410002020B00029,宗地编号1930的国有建设用地使用权。

该地块土地面积为 47189.50㎡ ，规划用途为 办公/商业 ，土地使用年限自 2020-3-12 日至 2060-3-11 日。

出卖人经批准，在上述地块上建设商品房，【 暂定名 】黄山青云丹霞城。建设工程规划许可证号为 341000202000026 ，施工许可证号为 3410092004080001 。

第二条 商品房销售依据。

买受人购买的商品房为【 预售商品房 】。预售商品房批准机关为 屯溪区房地产管理局 ，预售资金监管帐号为 34050169560809666999 ， 商品房预售许可证号为 。

第三条 买受人所购商品房的基本情况。

买受人购买的商品房（以下简称该商品房，其房屋平面图见本合同附件一，房号以附件一上表示为准）为本合同第一条规定的项目中的：

第 【 幢 】 【 层 】房号为：

 。

该商品房的用途为 商业 ，属 框架 结构，层高为 米，建筑层数地上 层，地下 层。

该商品房阳台是【 非封闭式 】。

该商品房【 合同约定 】建筑面积共 平方米，其中，套内建筑面积 平方米，公共部位与公用房屋分摊建筑面积 平方米（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）。

 。

第四条 计价方式与价款。

出卖人与买受人约定按下述第 1 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（ 人民 币）每平方米 元， 总金额（ 人民 币） 零 千 百 拾 万 千 百

 拾 元整。

2、按套内建筑面积计算，该商品房单价为（ 人民 币）每平方米 元，总金额（ 人民 币） 零 千 百 拾 万 千 百

 拾 元整。

3、按套（单元）计算，该商品房总价款为（ 人民 币） 零 千 百 拾 万 千 百 拾 元整。

4、此处空白

第五条 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 】（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，双方同意按第 1 种方式进行处理：

1、双方自行约定：

产权登记面积以有资质的测绘机构测绘面积为准,多退少补，据实核算

1. ；

此处空白

（2） ；

此处空白

（3） ；

此处空白

1. 。

2、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 中国人民银行同期同类活利率付给利息。

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。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。

产权登记面积－合同约定面积

面积误差比=────────────────×100%

合同约定面积

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。

第六条 付款方式及期限。

买受人按下列 方式按期付款：

1、一次性付款：

2、分期付款：

买受人于 年 月 日付房款人民币 拾 万 仟 佰 拾元整（￥ ），买

受人于 年 月 日前付房款人民币 拾 万 仟 佰 拾 元整（￥ ）

3、其他方式：

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 1 种方式处理：

1.按逾期时间，分别处理（不作累加）

（1）逾期在 90 日之内，自本合同规定的应付款期限之第二天起至

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

 壹 的违约金，合同继续履行；

（2）逾期超过 90 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 5 %向出卖人支付违约金。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天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 壹 （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.本条第1种方式中第（2）项约定累计应付款是指买受人应支付给出卖人的所有房价款即《商品房买卖合同》第四条约定的该商品房房价款的总金额

第八条 交付期限。

出卖人应当在 日前，依照国家和地方人民政府的有关规定，将具备下列第 3 种条件，并符合本合同约定的商品房交付买受人使用：

1．该商品房经验收合格（出示工程竣工验收证明文件）。

2．该商品房经综合验收合格。

3．该商品房经分期综合验收合格。

4．该商品房取得商品住宅交付使用批准文件。

5．此处空白 。

但如遇下列特殊原因，除双方协商同意解除合同或变更合同外，出卖人可根据实予以延期：

1、遭遇不可抗力，且出卖人在发生之日起 30 日内告知买受人的；

2、此处空白 ；

3、此处空白 。

第九条 出卖人逾期交房的违约责任。

除本合同第八条规定的特殊情况外，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 1 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 90 日，自本合同第八条规定的最后交付期限的第二天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 1 的违约金，合同继续履行；

（2）逾期超过 90 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通知到达之日起 10 天内退还全部已付款，并按买受人累计已付款的 5 %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，自本合同第八条规定的最后交付期限的第二天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 壹 （该比率应不小于第（1）项中的比率）的违约金。

2.此处空白 。

第十条 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下列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：

（1）该商品房结构形式、户型、空间尺寸、朝向 ；

（2）此处空白 ；

（3）此处空白 ；

（4）此处空白 ；

（5）此处空白 ；

（6）此处空白 ；

（7）此处空白 。

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。出卖人未在规定时限 内通知买受人的，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 30 天内将买受人已付款退还给买受人，并按银行同期存款活期利率付给利息。买受人不退房的，应当与出卖人另行签订补充协议。

买受人只拥有所购该商品房的权属证书所记载的土地的使用权，除该商品房的权属证书所记载的土地之外的黄山纳尼亚小镇内其他用地（包括与买受人的该商品房相邻的出卖人待开发建设的发展用地），出卖人可依政府部门的最终批准的规划条件和批准的使用功能作任何规划和发展建设，买受人不得干涉。

第十一条 交接。

商品房达到交付使用条件后，出卖人应当书面通知买受人办理交付手续。双方进行验收交接时，出卖人应当出示本合同第八条规定的证明文件，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。

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：买受人如逾期办理交接房手续，则视为出卖人按期交房。

第十二条 出卖人保证销售的商品房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产权登记或发生债权债务纠纷的，由出卖人承担全部责任。

此处空白 。

第十三条 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（附件三）的标准。达不到约定标准的，买受人有权要求出卖人按下述第 2 种方式处理：

1.出卖人赔偿双倍的装饰、设备差价 。

2.出卖人赔偿双倍的装饰、设备差价，但不应因此视为出卖人逾期交付该商品房 。

3.此处空白 。

第十四条 出卖人关于基础设施、公共配套建筑正常运行的承诺。

出卖人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达到使用条件：

1.供水设施在该商品房交付时达到使用条件 ；

2.供电设施在该商品房交付时达到使用条件 ；

3.电信设施在该商品房交付时管线敷设到户，买受人自行申请开通并承担费用，具体开通事宜以相关部门规定为准 ；

4.电视信号设施在该商品房交付时管线敷设到户，买受人自行申请开通并承担费用，具体开通事宜以相关部门规定为准 ；

5.燃气设施在该商品房交付时管线敷设到户，具体开通事宜以相关部门规定为准 。

如果在规定日期内未达到使用条件，双方同意按以下方式处理：

1.出卖人在接到买受人通知后30天内负责补充建设 ；

2.由政府相关部门进行配套的工程，出卖人不承担任何责任 ；

3.此处空白 。

第十五条 关于产权登记的约定。

出卖人应当在商品房交付使用后 30 日内，将办理权属登记需由出卖人提供的资料报产权登记机关备案。如因出卖人的责任，买受人不能在规定期限内取得房地产权属证书的，双方同意按下列第 1、3 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 90 日内将买受人已付房价款退还给买受人，并按已付房价款 2 %赔偿买受人损失。

2．买受人不退房，出卖人按已付房价款 此处空白 %向买受人支付违约金。

3．若遭遇不可抗力或因政府有关部门原因导致产权登记延误，则出卖人不承担任何责任。

第十六条 保修责任。

买受人购买的商品房为商品住宅的，《住宅质量保证书》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，维修费用由购买人承担。

此处空白 。

1. 双方可以就下列事项约定：

1、该商品房所在楼宇的屋面使用权

归该楼全体业主所有 ；

2、该商品房所在楼宇的外墙面使用权

归该楼全体业主所有 ；

3、该商品房所在楼宇的命名权

归开发商所有 ；

4、该商品房所在小区的命名权

归开发商所有 ；

5、屋面使用权由物业管理公司统一管理使用 ；

6、出卖人可以在商品房交付的同时进行室外的市政建设、绿化、智能化等配套工程的补充建设 。

第十八条 买受人的房屋仅作 办公/商业 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。除本合同及其附件另有规定者外，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。

买受人未经政府有关部门或小区物管公司审批同意，擅自改变所购商品房的主体结构、承重结构和用途，由此产生的一切责任由买受人承担 。

第十九条 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 2 种方式解决：

1.提交 此处空白 仲裁委员会仲裁。

2.依法向人民法院起诉。

第二十条 本合同未尽事项，可由双方约定后签订补充协议（附件四）。

第二十一条 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。

第二十二条 本合同连同附件共 21 页，一式 7 份，具有同等法律效力，

合同持有情况如下：

出卖人 2 份，买受人 1 份， 房地产管理局 一份，税务局 一份、 不动产 二份。

第二十三条 本合同自双方签订之日起生效。

第二十四条 商品房预售的，自本合同生效之日起30天内，由出卖人向 屯溪区房地产管理局 申请登记备案。

第二十五条 根据《物业管理条例》买受人签订本合同之前，已书面承诺遵守本物业小区的临时管理规约，并与前期物业服务企业签订前期物业服务合同。第二十六条 签约之前，双方均已阅读本合同内容，并予以确认。

出卖人（签章）： 买受人（签章）：

【法定代表人】： 【法定代表人】：

【委托代理人】： 【委托代理人】：

 （签章） （签章）

签订日期 日 签订日期 日

签于 青云丹霞城 签于 青云丹霞城

附件一：

房屋平面图

附件二：

公共部分与公用房屋分摊建筑面积构成说明

公共部位与公用房屋分摊建筑面积构成由当地房管产权产籍登记部门按政策规定分摊。

附件三：

装饰、设备标准

1. 外墙：外墙涂料；
2. 内墙：水泥砂浆；
3. 室内顶棚：白色腻子下挂100mm；
4. 室内地面：水泥砂浆地面；
5. 门窗：入户门为钢质门，阳台门为铝合金推拉门，窗为铝合金窗框配中空玻璃；
6. 预留给排水及燃气接口；
7. 卫生间：地面为防水涂膜上翻墙面300mm高，预留排水管道；
8. 阳台：顶棚为白色腻子，栏杆为玻璃栏板；
9. 电梯：西奥品牌；
10. 其他：
11. 供电：户内设配电箱，设一灯一开关，一水一插座；
12. 有线电视、通讯网络：户内设弱电箱，有线电视、通讯网络引入户内弱电箱内；
13. 智能化系统：小区配置可视对讲系统、闭路监控系统、门禁系统、周界防范系统、停车场自动管理系统等。各户内设可视对讲分机，并在各入户外设门铃开关；
14. 多层商业标准层电梯间：地面贴地砖，墙面为乳胶漆，顶棚为乳胶漆；楼梯间地面为水泥砂浆，公共走廊地面贴砖，顶棚、墙面为乳胶漆，楼梯栏杆为不锈钢栏杆。
15. 独栋办公楼梯间：地面为水泥砂浆，墙面为水泥砂浆，顶棚白色腻子下挂100mm。

附件四：

合同补充协议

关于付款方式及期限的约定

经买受人与出卖人双方协商一致，买受人应按照下列规定，向出卖人支付购房款：

1. 在签署编号为QYDXC-YX-0001《商品房买卖合同》（以下简称 “合同”）的当日或之前，买受人向出卖人按照合同确定的总房价款的 %支付首期款项，计人民币 元（大写： ）。如买受人在签署合同之前已向出卖人支付定金， 则首期款项中包含已支付的定金。
2. 在签署合同45日内，即 年 月 日，买受人向出卖人按照合同确定的总房价款 %支付房款，计人民币 元（大写： ）。
3. 买受人未按上述约定按时、足额付款的，应依据合同的相关约定承担逾期付款的违约责任。

4、银行按揭付款方式的买受人在合同签订之前，须将办理按揭贷款的全部资料及费用交付给贷款机构或其指定的代理机构（包括但不限于律师事务所）进行初审，并配合办理完成相关手续，如果在合同签订之日买受人未能将办理按揭贷款所需的全部真实有效的申请文件及费用（以贷款机构的要求为准）交付给贷款机构或其指定的代理机构（包括但不限于律师事务所）且经审核通过，则每逾期一天买受人按贷款金额的万分之五向出卖人支付违约金。如果自合同签订之日起超过十五日买受人仍未能将办理按揭贷款所需的全部真实有效的申请文件及费用（以贷款机构的要求为准）交付给贷款机构及其指定的代理机构（包括但不限于律师事务所）且经审核通过，则出卖人有权单方解除合同，此时买受人除每逾期一天按贷款金额的万分之五向出卖人支付违约金外，买受人还需向出卖人支付总房款的2%作为违约金，出卖人有权优先从买受人已付房款中扣除违约和解除合同的违约金和其他相关费用。签订本合同所发生的的全部税、费及申请贷款所发生的各项费用均由买受人承担。

1. 如贷款机构对买受人的按揭贷款申请作出不予贷款的表示或批准贷款额度低于申请额度的（包括因为国家住房贷款政策调整而导致上述情况发生），则买受人须在贷款机构或其指定代理机构或出卖人书面通知送达后七日内一次性或根据分期付款方式分期向出卖人支付该商品房的剩余全部房款，同时根据不同付款方式享受相应的折扣、或补交申请贷款额度与银行审批贷款额度之间的差额并于出卖人签署补充协议，或选择退房并签署合同解除协议，如超出此期限出卖人有权单方解除合同，买受人应向出卖人支付总房款5%作为违约金；如贷款机构对买受人的按揭贷款申请作出不予贷款的表示或批准贷款额度低于申请额度系由于买受人的原因所致，买受人选择退房的，需向出卖人支付房价款总额5%的违约金，由于本条款项下原因导致合同解除的，出卖人有权优先从买受人已付房款中扣除违约金和解除合同的违约金和其他相关费用、签订本合同发生的全部税、费及申请贷款所发生的各项费用均由买受人承担。

6、如出卖人为买受人提供阶段性按揭贷款担保（即出卖人在该房屋他项权证办妥并送达按揭银行前为买受人偿还房款贷款提供担保），则当：

（1）买受人未能按期向贷款银行偿还到期贷款本息，导致出卖人承担担保责任的，买受人应在出卖人向其送达告知函之日起五日内， 将出卖人代其向贷款银行偿还的全部款项及出卖人因此遭受的全部损失（包括但不限于贷款本金、利息、罚息、赔偿金、诉讼或者仲裁费用、律师费等损失）支付给出卖人。同时自出卖人实际承担上述款项之日起至买受人实际向出卖人支付上述全部款项之日止，买受人每日按出卖人已付上述全部款项的万分之五向甲方支付违约金。

（2）买受人未按本条第（1）款约定付清前述全部款项、损失和违约金延迟达30日的，构成严重违约。出卖人有权单方解除合同，买受人应向出卖人支付总房款8%作为违约金。出卖人选择解除合同的，除有权直接扣除本条约定的各项赔偿、违约金外，还有权扣除出卖人代买受人向贷款银行支付的全部款项。

（3）如买受人未能按期向贷款银行偿还到期贷款本息，导致按揭贷款终止《借款合同》并要求出卖人承担担保责任，则买受人除应按照本条约定向出卖人还款、赔偿外，自出卖人代买受人向贷款银行偿还所有担保贷款本息之日起，本合同及其附件、其他相关协议等自动解除。买受人应向出卖人支付总房款的8%作为违约金。

7、在本合同约定的房屋交付日前，如买受人存在违反第7条约定行为，导致出卖人为买受人垫付款项仍未获偿还的，则在本合同约定的交房日期届满及其后，出卖人有权不向买受人交房，直至买受人还清所有欠款并已承担违约责任之日止。如导致本合同解除，出卖人有权不再向买受人交房，但买受人仍应承担违约责任。双方特别明确，本项约定效力优先于其他双方相关约定。

8、买受人应当按合同付款方式约定的时间如期足额将房价款汇入出卖人的预售款账户：

（1）开户银行：建设银行黄山高新技术产业开发区支行

（2）账户名称：黄山市青云房地产开发有限公司

（3）账号：34050169560809666999

（4）买受人如采取电汇的方式支付购房价款，应在汇款单上注明汇款用途为购房款，且买受人应于汇款当日将电汇凭证传真至出卖人，汇款到达出卖人账户之日为付款日；买受人如采取支票的方式支付购房价款，银行票据所在款项到达出卖人账户之日为付款日；买受人如采取银行卡方式支付房价款，出卖人收到划卡之日为付款日，一切银行手续费均应由买受人自行承担，如果银行票据被拒绝承兑，买受人应按合同关于逾期付款的相关约定承担违约责任。

（5）如买受人委托第三方代为办理付款事宜，买受人和第三方应向出卖人提供代付款的有关证明文件。

（6）所有约定须由买受人支付的费用均以人民币支付，以其他币种支付的须征得出卖人同意。如出卖人同意买受人以其他币种付款， 则其他币种与人民币的结算以付款当日银行汇率为准。

（7）不得以旅行支票、国外支票及出卖人不认可的其他方式付款。

（8）出卖人在买受人应付全部房款到达出卖人账户后，向买受人开具正式购房发票。

（9）双方确认，如合同解除，出卖人有权选择与买受人支付房价款相同的付款方式进行退款。

 出 卖 人 ： 买 受 人 ：

年 月 日 年 月 日