

编号：GF-2000-0171

商 品 房 买 卖 合 同

（浙江省 2000 年修改版）

浙 江 省 建 设 厅
浙江省工商行政管理局 印制

商品房买卖合同说明

1、合同文本为示范文本，也可作签约使用文本。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、本合同所称商品是指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、增补或删除。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、本合同文本中涉及到的选择、填写内容以手写项为优先。

5、对合同文本【】是选择内容、空格部位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。

6、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。

7、本合同条款由浙江省建设厅和浙江省工商行政管理局负责解释。

商 品 房 买 卖 合 同

(合同 编 号 : _____)

合同双方当事人:

出卖人: _____ 义乌中国小商品城房地产开发有限公司

注册地址: _____ 浙江省义乌市福田街道稠州北路1255号双创大厦2幢3层

营业执照注册号: _____ 91330782726605690Q

企业资质证书号: _____ 浙房金综字720号

法定代表人: _____ 王 进 坚 _____ 联系电话: _____ 0579-85182996

邮政编码: _____ 322000

委托代理人: _____ 地址: _____

邮政编码: _____ 联系电话: _____

委托代理机构: _____

注册地址: _____

营业执照注册号: _____

法定代表人: _____ 联系电话: _____

邮政编码: _____

买受人: _____

[本人] [法定代表人] 姓名: _____ 国籍: _____

[身份证] [护照] [营业执照注册号] [_____] _____

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：_____ 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 商博路与稠廿路交叉口、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][划拨土地使用权转让批准文件号]为 城拍(2003) 4 号。

该地块土地面积为 5730 平方米，规划用途为 商住综合用地，土地使用年限自 2003 年 9 月 20 日至 2053 年 9 月 19 日。

出卖人经批准，在上述地块上建设商品房，[现定名][暂定名] 商城·名仕家园。建设工程规划许可证号为 (2003) 浙规证 0730081 号，施工许可证号为 330725200312190201。

_____。
_____。

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]。预售商品房批准机关为 义乌市房地产管理处，商品房预售许可证号为 售许字(2004) 第 03 号。

_____。
_____。

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：

_____路_____号
_____间商业用房。

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

该商品房阳台是[封闭式][非封闭式]。

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_____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）____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（_____币）每平方米
元，总金额（_____币）____千____百____拾____万____千____百____拾____元
整。

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

4、_____
_____。

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][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，双方同意按下列方式2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登记面积时，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。

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

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、双方自行约定：

（1）面积误差比绝对值在3%以内（含3%）的，上述房价款保持不变

_____；

（2）面积误差比绝对值超出3%时，双方约定不解除合同。产权登记面积少于合同约定面积的，则3%以内据实结算，超出部分出卖方双倍数返还；产权登记面积大于合同约定面积的，则3%以内据实结算，超出部分买受人不承担费

用;

(3) 经买受人同意的规划变更设计造成面积差异的,不在上述第(1)、(2)项条款范围内,双方约定另行签署补充合同;

(4) 商品房交付后办理产权证,双方同意以补充协议形式最终确认产权登记面积。

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

_____年_____月_____日签订本合同时一次性支付全部房款,计(人民币)_____仟_____佰_____拾_____万_____仟_____佰_____拾_____元整。

2. 其他方式(按揭贷款方式)

①_____年_____月_____日签订本合同时,支付总房款的_____% ,计(人民币)_____佰_____拾_____万_____仟_____佰_____拾_____元整,同时办理余款的银行按揭贷款手续,并付清该商品房做产权证所需的相关费用。

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叁的违约金,合同继续履行;

(2) 逾期超过90日后,出卖人有权解除合同。出卖人解除合同时,买受人按累计应付款的10%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伍(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。

2、_____

第八条 交付期限。

出卖人应当在_____年____月____日前,依照国家和地方人民政府的有关规定,将具备下列第__1__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。
- 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、_____。

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,出卖人可据实予以延期:

- 1、遭遇不可抗力,且出卖人在发生之日起10日内告知买受人的;
- 2、其它特殊原因_____;
- 3、_____。

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 叁 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 30 天内退还全部已付款, 并按买受人累计已付款的 10 %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 伍 (该比率应不小于第(1)项中的比率) 的违约金。

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) _____;
- (3) _____;
- (4) _____;

(5) _____ ;

(6) _____ ;

(7) _____ ;

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 银行同期贷款 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。

_____。

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：

自出卖人送达商品房交付书面通知之日起，三十日内为免费保管期，超过三十日买受人应按日向出卖人支付叁拾元的代保管费。自商品房交付通知书约定的交付日起，物业管理费由买受人自行交纳。

_____。

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。

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照下述第_____种方式处理：

1、出卖人赔偿双倍的装饰、设备差价。

2、出卖人采取补救措施使其达到标准

3、

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、该房屋交付之日通水、通电、通路；

2. _____；

3. _____；

4. _____；

5. _____；

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. _____;
2. _____;
3. _____。

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 90 日内，将办理权属（包括契税证、房屋所有权证和土地使用权证）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 2 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 自延期之日起每天 0.03 % 向买受人支付违约金。

3、 _____
_____。

第十六条 退房处理。

凡符合《浙江省实施〈中华人民共和国消费者权益保护法〉办法》第二十八条第一款退房条件要求退房的，买受人可以选择按该《办法》第二十八条第三款或本合同约定的条件进行处理。

第十七条 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，维修费用由买受人承担。

《住宅质量保证书》应当符合《浙江省实施〈中华人民共和国消费者权益保护法〉办法》第二十九条的规定。

第十八条 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_____

_____；

2、该商品房所在楼宇的外墙面使用权_____

_____；

3、该商品房所在楼宇的命名权_____

_____；

4、该商品房所在小区的命名权_____

_____；

5、_____

_____；

6 _____

_____；

第十九条 买受人的房屋仅作 商 住 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。

_____。
_____。

第二十条 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。

第二十一条 本合同未尽事项，可由双方约定后签订补充协议（附件四）。

第二十二条 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。

第二十三条 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 壹 份，买受人 壹 份，_____份，
_____份，_____份。

第二十四条 本合同自双方签订之日起生效。

第二十五条 商品房预售的，自本合同生效之日起 30天内，由出卖人向 义乌市房地产管理处 申请登记备案。

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）

____年____月____日

____年____月____日

签于

签于

附件一：房屋平面图

附件二：公共部位与公用房屋分摊建筑面积构成说明

附件三：装饰、设备标准

基础：钢筋混凝土结构

主体：采用全现浇框架剪力墙结构

外墙：高级涂料

楼地面：地面毛坯

天花和内墙面：双飞粉披灰

门窗：卷帘门、铝合金窗

水供应：接城市供水网

电供应：接城市供电网

消防系统：商业用房、公共区域设消防设施

保安监控系统：

- 1、地下停车场设置黑白电视监控

物业管理：义乌市中国小商品城物业管理有限公司

附件四：

《商品房买卖合同》补充协议

双方经平等协商，一致同意订立如下条款，作为对名仕家园项目《商品房买卖合同》的补充：

一、关于按揭付款

依据合同第六条约定按揭付款的，买受人应在与出卖人签定商品房买卖合同时备齐按揭银行规定的应由买受人提供的文件及资料，同时办理银行按揭贷款手续，并付清商品房做产权证所需的相关费用。由出卖人指定中国银行义乌市支行为按揭银行，按揭款在按揭合同生效时一次性划入出卖人指定的账号。买受人在银行按揭贷款或抵押手续未办妥之前，出卖人保留该商品房的处分权。买受人如因自身原因在签定合同后15个工作日之内未办理完按揭手续，则出卖人可根据合同第七条约定追究买受人逾期付款的违约责任。办理按揭付款所需的保险费、合同印花税等费用由买受人承担。

二、合同第八条规定的不可抗力和其他特殊原因的范围

不可抗力包括：六级以上的地震；六级以上的大风；24小时以内30mm以上的大雨暴雨；火灾；国家法律规定的疫病；其他不可抗力原因（包括因战争、动乱、空中飞行物或非买卖双方责任造成的损失）。

其他特殊原因包括：

- 1、执行政府的法规、规章等强制性文件；市政配套工程的批准和安装的延误；
- 2、县级以上规划、文物、环保等主管部门根据法律法规的规定采取某行政措施或遇到异常困难及重大技术问题而导致开发建设期延长的，但最长不得超过六个月；
- 3、其它非出卖人所能控制的因素。

三、关于商品房付款通知、交付使用通知

出卖人将催款通知寄送本合同约定的买受人联系地址，即视为有效送达。商品

房交付使用，出卖人以信件通知买受人办理商品房交付手续的，以信件通知的交付日期为本商品房的正式交付日期；出卖人将商品房交付通知书寄送本合同约定的买受人联系地址，即视为有效送达，若买受人在本通知约定时间内未办理商品房交付手续的，视为出卖人已按期交付，房屋的物业管理费等费用由买受人承担。自商品房交付之日起，本合同项下房地产的风险责任转移给买受人。

四、本合同中商品房的房款不包含车位价格，车位买卖双方约定以补充协议形式另行约定。

五、关于产权登记(合同第十五条)

办理房屋产权证及土地证所发生的他项权证费、产权登记费、工本费、契税、测绘费、交易费、印花税、土地分割费、土地登记费、门牌等全部费用由买受人承担。

买受人选择按揭付款的，由出卖人为其代办房屋产权证及土地证，并办妥按揭转抵押手续，买受人应在商品房交付时提供办理产权及转抵押所需的资料。逾期15天不提供的，则买卖双方不受合同第十五条的约定，出卖人保留对该商品房的处置权利，买受人逾期办证按日向出卖人支付总房款的万分之贰的违约金。

合同第十五条和本协议中的商品房交付是指买卖双方实际交接商品房的时间。

六、关于保修和质量争议处理

买卖双方对交付房地产的质量有争议时，买受人可依法向具有工程质量检测资质的机构申请鉴定，以浙江省省级鉴定机构鉴定结果为终极鉴定，对该鉴定结论，双方都应服从。

七、关于前期物业管理

买受人同意，在业主委员会未正式聘任物业管理机构之前，由出卖人聘请的物业管理公司负责物业管理。买受人所购房屋的物业管理费及水电费等相关费用，自房屋交付之日起由买受人承担。在开发商委托管理期间，买受人同意按政府有关部门核批的收费标准交纳物业管理费。物业专项维修基金按照物业管理条例要求，由买受人按规定标准交纳。

八、买受人同意严格遵守《业主临时公约》的相关规定。买受人不得擅自安装防盗门、窗、太阳能热水器等设施；不得擅自改变外立面及物业的使用功能；（详见《业主临时公约》）

九、关于联络方式

双方的联络方式以合同所记载的电话、传真、通信地址为准。双方保证对所提供资料的真实性负责。一方联络方式如有变更，应在变更后五天内以书面形式通知对方，否则由此造成的后果由过错方全额承担。

十、关于房屋交付现状和保修的约定

买受人在购买前已充分了解房屋现状，并至现场查看，并认同房屋现状即为交付标准，买受人对此无异议。因该房屋在交付前已投入使用，随房屋赠送的装修配饰均经过使用，室内装修装饰及现有不可以移动的、装修工程等所有物品均不提供保修服务。

出卖人仅对房屋的主体结构按规定承担保修责任。

出卖人：_____

_____年____月____日

买受人：_____

_____年____月____日

附件五：

