

GF-2023-0171

协议编号:

商品房买卖合同（预售） 示范文本

出卖人: _____

买受人: _____

中华人民共和国住房和城乡建设部

中华人民共和国国家工商行政管理总局

四月

目 录

说明

专业术语解释

第一章协议当事人

第二章商品房基本状况

第三章商品房价款

第四章商品房交付条件与交付手续

第五章面积差异解决方式

第六章规划设计变更

第七章商品房质量及保修责任

第八章协议备案与房屋登记

第九章前期物业管理

第十章其他事项

说 明

1. 本协议文本为示范文本，由中华人民共和国住房和城乡建设部、中

华人民共和国国家工商行政管理总局共同制定。各地可在有关法律法规、规定的范围内，结合实际情况调整协议相应内容。

2. 签订本协议前，出卖人应当向买受人出示《商品房预售许可证》及其他有关证书和证明文献。

3. 出卖人应当就协议重大事项对买受人尽到提醒义务。买受人应当审慎签订协议，在签订本协议前，要仔细阅读协议条款，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。

4. 本协议文本【】中选择内容、空格部位填写内容及其他需要删除或添加的内容，双方当事人应当协商拟定。【】中选择内容，以划√方式选定；对于实际情况未发生或双方当事人不作约定期，应当在空格部位打×，以示删除。

5. 出卖人与买受人可以针对本协议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。

6. 双方当事人可以根据实际情况决定本协议原件的份数，并在签订协议时认真核对，以保证各份协议内容一致；在任何情况下，出卖人和买受人都应当至少持有一份协议原件。

专业术语解释

1. 商品房预售：是指房地产开发公司将正在建设中的取得《商品房预售许可证》的

商品房预先出售给买受人，并由买受人支付定金或房价款的行为。

2. 法定代理人：是指依照法律规定直接取得代理权的人。
3. 套内建筑面积：是指成套房屋的套内建筑面积，由套内使用面积、套内墙体面积、套内阳台建筑面积三部分组成。
4. 房屋的建筑面积：是指房屋外墙（柱）勒脚以上各层的外围水平投影面积，涉及阳台、挑廊、地下室、室外楼梯等，且具有有上盖，结构牢固，层高2.20M以上（含2.20M）的永久性建筑。
5. 不可抗力：是指不能预见、不能避免并不能克服的客观情况。
6. 民用建筑节能：是指在保证民用建筑使用功能和室内热环境质量的前提下，减少其使用过程中能源消耗的活动。民用建筑是指居住建筑、国家机关办公建筑和商业、服务业、教育、卫生等其他公共建筑。
7. 房屋登记：是指房屋登记机构依法将房屋权利和其他应当记载的事项在房屋登记簿上予以记载的行为。
8. 所有权转移登记：是指商品房所有权从出卖人转移至买受人所办理的登记类型。
9. 房屋登记机构：是指直辖市、市、县人民政府建设（房地产）主管部门或者其设立的负责房屋登记工作的机构。
10. 分割拆零销售：是指房地产开发公司将成套的商品住宅分割为数部分分别出售给买受人的销售方式。
11. 返本销售：是指房地产开发公司以定期向买受人返还购房款的方式销售商品房的行为。
12. 售后包租：是指房地产开发公司在一定期限内承租或者代为出租买受人所购该公司商品房的方式销售商品房的行为。

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《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国物权法》、《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一致意见，签订本商品房买卖合同。

第一章协议当事人

出卖人：_____

通讯地址：_____

邮政编码：_____

营业执照注册号：_____

公司资质证书号：_____

法定代表人：_____ 联系电话：_____

委托代理人：_____ 联系电话：

委托销售经纪机构：_____

通讯地址：_____

邮政编码：_____

营业执照注册号：_____

经纪机构备案证明号：_____

法定代表人：_____ 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：_____

出生日期：_____年_____月_____日，性别：_____

通讯地址：_____

邮政编码：_____ 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：_____

出生日期：_____年____月____日， 性别：_____

通讯地址：_____

邮政编码：_____ 联系电话：_____

（买受人为多人时，可相应增长）

第二章商品房基本状况

第一条 项目建设依据

1. 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【国有土地使用证号】【____】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。

2. 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 预售依据

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

1. 该商品房的规划用途为【住宅】【办公】【商业】【____】。

2. 该商品房所在建筑物的主体结构为_____，建筑总层数为_____层，其中地上_____层，地下_____层。

3. 该商品房为第一条规定项目中的_____【幢】【座】【____】_____单元层_____号。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。

4. 该商品房的房产测绘机构为_____，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。该商品房共用部位见附件二。

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献为准。

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：_____，抵押人：_____，

抵押权人：_____，抵押登记机构：_____，

抵押登记日期：_____，债务履行期限：_____。

抵押类型：_____，抵押人：_____，

抵押权人：_____，抵押登记机构：_____，

抵押登记日期：_____，债务履行期限：_____。

抵押权人批准该商品房转让的证明及关于抵押的相关约定见附件三。

第五条 房屋权利状况承诺

1. 出卖人对该商品房享有合法权利；

2. 该商品房没有出售给除本协议买受人以外的其他人；

3. 该商品房没有司法查封或其他限制转让的情况；

4. _____；

5. _____。

如该商品房权利状况与上述情况不符，导致不能完毕本协议登记备案或房屋所有

权转移登记的，买受人有权解除协议。买受人解除协议的，应当书面告知出卖人。出

卖人应当自解除协议告知送达之日起15日内退还买受人已付所有房款（含已付贷款部

分），并自买受人付款之日起，按照%（不低于中国人民银行公布的同期贷款基

准利率）计算给付利息。给买受人导致损失的，由出卖人支付【已付房价款一倍】【买

受人所有损失】的补偿金。

第三章 商品房价款

第六条 计价方式与价款

出卖人与买受人按照下列第_____种方式计算该商品房价款：

1. 按照套内建筑面积计算，该商品房单价为每平方米_____（币种）_____元，总价款为_____（币种）_____元（大写_____元整）。
2. 按照建筑面积计算，该商品房单价为每平方米_____（币种）_____元，总价款为_____（币种）_____元（大写_____元整）。
3. 按照套计算，该商品房总价款为_____（币种）_____元（大写_____元整）。
4. 按照计算，该商品房总价款为_____（币种）_____元（大写_____元整）。

第七条 付款方式及期限

（一） 签订本协议前，买受人已向出卖人支付定金_____（币种）_____元（大写），该定金于【本协议签订】【交付首付款】【_____】时【抵作】【_____】商品房价款。

（二） 买受人采用下列第_____种方式付款：

1. 一次性付款。买受人应当在_____年_____月_____日前支付该商品房所有价款。
2. 分期付款。买受人应当在_____年_____月_____日前分_____期支付该商品房所有价款，首期房价款_____（币种）_____元（大写：_____元整），应当于_____年_____月_____日前支付。

3. 贷款方式付款：【公积金贷款】【商业贷款】【_____】。买受人应当于_____年_____月_____日前支付首期房价款_____（币种）_____元（大写_____元整），占有房价款的_____%。

余款_____（币种）_____元（大写_____）
_____元整）向_____（贷
款机构）申请贷款支付。

4. 其他方式：

_____。

（三）出售该商品房的所有房价款应当存入预售资金监管账户，用于本工程建设。
该商品房的预售资金监管机构为_____，预售资金监管
账户名称为_____，账号为_____。

该商品房价款的计价方式、总价款、付款方式及期限的具体约定见附件四。

第八条 逾期付款责任

除不可抗力外，买受人未按照约定期间付款的，双方批准按照下列第_____种方式
解决：

1. 按照逾期时间，分别解决（（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（该期限应当与本条第（1）项中的期限相同）后，出卖人
有权解除协议。出卖人解除协议的，应当书面告知买受人。买受人应当自解除协议通
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
人退还买受人已付所有房款（含已付贷款部分）。

出卖人不解除协议的，买受人按日计算向出卖人支付逾期应付款万分之_____（该
比率不低于第（1）项中的比率）的违约金。

本条所称逾期应付款是指依照第七条及附件四约定的到期应付款与该期实际已付
款的差额；采用分期付款的，按照相应的分期应付款与该期的实际已付款的差额拟定。

2. _____。

第四章 商品房交付条件与交付手续

第九条 商品房交付条件

该商品房交付时应当符合下列第1、2、____、____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. _____；
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》。

第十条 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：交付时纳入城市供电网络并正式供电，
_____；
3. 供暖：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：交付时完毕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。

假如在约定期限内基础设施设备未达成交付使用条件，双方批准按照下列第____种方式解决：

(1) 以上设施中第1、2、3、4项在约定交付日未达成交付条件的，出卖人按照本协议第十二条的约定承担逾期交付责任。

第5项未准时达成交付使用条件的，出卖人按日向买受人支付_____元的违约金；第6项未准时达成交付使用条件的，出卖人按日向买受人支付_____元的违约金；第7项未准时达成交付使用条件的，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_____日之内达成交付使用条件。

(2) _____。

(二) 公共服务及其他配套设施（以建设工程规划许可为准）

1. 社区内绿地率：_____年_____月_____日达成_____；
2. 社区内非市政道路：_____年_____月_____日达成_____；
3. 规划的车位、车库：_____年_____月_____日达成_____；
4. 物业服务用房：_____年_____月_____日达成_____；
5. 医疗卫生机构：_____年_____月_____日达成_____；
6. 幼儿园：_____年_____月_____日达成_____；
7. 学校：_____年_____月_____日达成_____；
8. _____；
9. _____。

以上设施未达成上述条件的，双方批准按照以下方式解决：

1. 社区内绿地率未达成上述约定条件的，_____。
2. 社区内非市政道路未达成上述约定条件的，_____。
3. 规划的车位、车库未达成上述约定条件的，_____。
4. 物业服务用房未达成上述约定条件的，_____。
5. 其他设施未达成上述约定条件的，_____。

关于本项目内相关设施设备的具体约定见附件五。

第十一条 交付时间和手续

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

(二) 该商品房达成第九条、第十条约定的交付条件后, 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告知书面送达买受人。买受人未收到交付告知书的, 以本协议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。

交付该商品房时, 出卖人应当出示满足第九条约定的证明文献。出卖人不出示证明文献或者出示的证明文献不齐全, 不能满足第九条约定条件的, 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, 并按照第十二条解决。

(三) 查验房屋

1. 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献作为买受人查验和办理交付手续的前提条件。

2. 买受人查验的该商品房存在下列除地基基础和主体结构外的其他质量问题的, 由出卖人按照有关工程 and 产品质量规范、标准自查验次日 ____ 起日内负责修复, 并承担修复费用, 修复后再行交付。

(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) _____ ;

(6) _____ 。

3. 查验该商品房后, 双方应当签署商品房交接单。由于买受人因素导致该商品房未能按期交付的, 双方批准按照以下方式解决:

(1) _____ ;

(2) _____ 。

第十二条 逾期交付责任

除不可抗力外, 出卖人未按照第十一条约定的时间将该商品房交付买受人的, 双

以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。如要
下载或阅读全文，请访问：

<https://d.book118.com/557024200010006124>