

# 四川省商品房买卖合同(预售)示范文本

出卖人向买受人出售其依法开发建设的房屋，双方当事人根据《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律、法规的规定，就实现以商品房屋占有的交接和所有权的转移登记为主要目的的商品房买卖相关内容，在平等、自愿的基础上协商达成以下一致意见，签订本商品房买卖合同(以下简称本合同)。

## 第一章 合同当事人

出卖人：

通讯地址：

邮政编码：

营业执照注册号：

企业资质证书号：

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】 【民办非企业登记证书】

【军人证件】 【】

证件号码：

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】 【民办非企业登记证书】

【军人证件】 【】

证件号码：

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，可相应增加)

## 第二章商品房基本状况

### 第一条商品房项目建设依据

(一)出卖人以【出让】【】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。

(二)买受人购买的商品房(以下简称该商品房)所占用的土地规划用途为，土地使用权终止日期为\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日。

(三)签订本合同时，出卖人经批准在上述地块上建设的该商品房所在建筑区划的核准名称为，规划的容积率，规划的绿地率。

建设用地规划许可证号为：；

建设工程规划许可证号为：；

建筑工程施工许可证号为：；

建设工程施工合同约定的开工日期为：；

建设工程施工合同约定的竣工日期为：。

第二条订立本合同时，受托为本建筑建设与服务的单位：

工程勘察单位：；

工程监理单位：；

工程设计单位：；

房屋面积测绘单位：；

工程施工总承包单位：；

装修实施单位：；

前期物业服务单位：。

第三条商品房预售依据

该商品房已由批准预售，预售许可证号为。

第四条商品房基本情况

(一)该商品房为预售许可证号下第【幢】【座】【】

单元层号。房屋竣工后，如房号发生改变，以房屋登记的房号为准，但不影响该商品房的特定位置。

该商品房所在建设工程规划总平面图、建筑区划划分情况公示于商品房销售现场。

关于该商品房在所在楼栋的平面位置示意图的具体说明，见附件一。

(二)签订本合同时，该商品房的规划用途为【住宅】【办公】【商业】【车位】【】。

(三)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。

(四)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。

该商品房的户型平面图，见附件一。

(五)该商品房的预测建筑面积共平方米，其中套内建筑面积平方米，分摊的共有建筑面积平方米；出卖人在销售现场公示该商品房所在楼栋的建筑面积预测报告。

该商品房共用部位、共用设施设备构成，见附件二。

#### 第五条抵押情况

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：。

抵押权人同意该商品房转让的证明及关于抵押的相关约定，见附件三。

#### 第六条房屋权利状况承诺

(一)出卖人对该商品房出售前享有合法权利；

(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；

(四)该商品房除本合同第五条情形外没有其他限制转让的情况；

(五)；

(六)。

第七条该商品房权利状况与本合同第六条不符，导致不能完成本合同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，书面通知出卖人。出卖人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价款(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】的赔偿金。

### 第三章商品房价款

#### 第八条计价方式与价款

出卖人与买受人按照下列第种方式计算该商品房价款：

(一)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)。

(二)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)。

(三)按照【套(基本单元)】【幢】【】计算，该商品房总价款为(币种)元(大写元整)。

(四)按照计算，该商品房总价款为(币种)元(大写元整)。

#### 第九条付款方式及期限

(一)签订本合同前，买受人已向出卖人支付款项(币种)元(大写元整)，该

款项于【本合同签订】【支付首付款】【】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。买受人在\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日前支付该商品房全部价款。

2. 分期付款。买受人在\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日前分期支付该商品房全部价款；其中，买受人于\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日前首期支付该商品房全部价款的\_\_\_\_%，金额(币种)元(大写元整)；买受人于\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日前第二期支付该商品房全部价款的\_\_\_\_%，金额(币种)元(大写元整)；买受人于\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日前第三期支付该商品房全部价款的\_\_\_\_%，金额(币种)元(大写元整)；。

3. 贷款方式付款：【公积金贷款】【商业贷款】【】。买受人于年\_\_\_\_月\_\_\_\_日前支付首期房价款(币种)元(大写元整)，占全部房价款的\_\_\_\_%；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：

关于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。

第十条逾期付款的处理

(一)除不可抗力外，买受人未按照本合同约定时间付款的，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(该期限与本条第(一)款第1项第(1)目中的期限相同)后，出卖人有权解除合同。出卖人解除合同的，书面通知买受人。买受人自解除合同通知送达之日起15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价款(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(该比率不低于本条第(一)款第1项第(1)目中的比率)的违约金。

本条所称逾期应付款是指依照本合同第九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)因不可归责于买卖双方的原因，未能订立商品房担保贷款合同并导致商品房买卖合同不能继续履行的，双方可以解除合同。解除合同的，出卖人退还买受人已付购房款本金及其利息或者定金。不解除合同的，双方于日内达成新的房价款支付协议，合同继续履行。

### 第十一条 预售款监管

(一)出售该商品房的全部房价款专户存入预售资金监管账户，专项用于本工程建设。

(二)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。

#### 第四章规划、设计变更

##### 第十二条规划、设计变更

(一)出卖人按照批准的规划、设计建设商品房。该商品房销售后，出卖人不擅自变更规划、设计。

(二)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该商品房的结构形式、户型、空间尺寸、朝向变化，以及出现本合同当事人约定的其他影响商品房质量或者使用功能情形的，出卖人在变更确立之日起10日内书面通知买受人。

(三)买受人有权在通知到达之日起15日内做出是否解除合同的书面答复。买受人在通知到达之日起15日内未作书面答复的，视同接受规划、设计变更以及由此引起的房价款的变更。

第十三条出卖人未在本合同第十二条第(二)款约定期限内书面通知买受人的，买受人有权解除合同。买受人解除合同的，书面通知出卖人。出卖人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价款(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;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

---

## 第五章面积差异处理

### 第十四条面积差异处理

(一)该商品房交付时,出卖人向买受人出示该房屋建筑面积测绘报告,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)。实测面积与本合同第四条第(五)款载明的预测建筑面积发生误差的,买卖双方同意按照下列第

种方式处理:

1.根据本合同第八条第(一)款按照套内建筑面积计价的约定,双方同意按照下列原则处理:

(1)套内建筑面积误差比绝对值在3%以内(含3%)的,据实结算房价款;

(2)套内建筑面积误差比绝对值超出3%时,买受人有权解除合同。

买受人选择解除合同的,书面通知出卖人。出卖人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价款(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。

买受人选择不解除合同的,实测套内建筑面积大于预测套内建筑面积时,套内建筑面积误差比在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。实测套内建筑面积小于预测套内建筑面积时,套内建筑面积误差比绝对值在3%以内(含3%)部分的房价款

；套内建筑面积误差比绝对值超出 3%部分的房价款由出卖人双倍返还买受人。

2. 根据本合同第八条第(二)款按照建筑面积计价的约定，双方同意按照下列原则处理：

(1) 建筑面积、套内建筑面积误差比绝对值均在 3%以内(含 3%)的，根据实测建筑面积结算房价款；

(2) 建筑面积、套内建筑面积误差比绝对值其中有一项超出 3%时，买受人有权解除合同。

买受人选择解除合同的，书面通知出卖人。出卖人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价款(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。

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，建筑面积误差比在 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，建筑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；建筑面积误差比绝对值超出 3%部分的房价款由出卖人双倍返还买受人。

3. 因规划、设计变更造成面积差异，买卖双方不解除合同的，签署补充协议。

4. 根据本合同第八条第(三)款按照【套(基本单元)】【幢】【】计价的，

---

时，套型与设计图纸一致，相关尺寸也在约定的误差范围内，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，买卖双方约定：

【退房】 【重新约定总价款】 【】 【】。买受人退房的，由出卖人承担违约责任。

(二)

## 第六章 交付条件与交付手续

### 第十五条 商品房交付条件

(一) 该商品房交付给买受人时符合下列第 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】【建设工程竣工验收合格证明】；

2. 该商品房已取得房屋面积实测报告书；

(二) 该商品房为住宅的，出卖人还需提供《住宅使用说明书》、《住宅质量保证书》《住宅工程质量分户验收结果表》。

### 第十六条 该商品房基础设施设备和相关公共设施的交付使用条件

(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，并与城镇公共供水、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，雨、污水排放纳入城镇雨、污水排放管网；

供电：交付时纳入城镇供电网络并正式供电；

3. 燃气：交付时完成室内燃气管道的敷设，并与城镇燃气管网连接，保证燃气供应；

4. 电话通信：交付时线路敷设到户；

5. 有线电视：交付时线路敷设到户；

6. 宽带网络：交付时线路敷设到户。

以上第 1、2 项由出卖人负责安装、办理开通手续并承担相关费用；第 3、4、5、6 项由出卖人负责安装并承担相关费用，买受人自行办理开通手续。

## (二) 公共服务及其他配套设施(以建设工程规划许可为准)

1. 规划的绿地率：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日达到；

2. 规划的非市政道路：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日达到；

3. 规划的车位、车库：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日达到；

4. 规划的物业服务用房：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日达到；

5. 配置的电梯、消防、安防等设备设施：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日达到；

6. 【规划的医疗卫生用房】：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日达到；

7. 【规划的幼儿园】：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日达到；

8. 【规划的学校】：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日达到；

关于本项目内基础设施设备和相关公共设施的具体约定，见附件五。

第十七条基础设施设备和相关公共设施未达到交付使用条件的违约责任

该商品房交付给买受人时，未达到本合同第十六条第(一)款约定交付使用条件的，买卖双方同意按下列第种方式处理：

1. 第 1、2、3 项在约定交付日未达到交付条件的，出卖人按照本合同第十九条的约定承担逾期交付责任；第 4 项未按时达到交付使用条件的，出卖人按日向买受人支付(币种)元(大写元整)的违约金；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(币种)

元(大写元整)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(币种)元(大写元整)的违约金。

(二)该商品房交付给买受人时，未达到本合同第十六条第(二)款约定交付使用条件的，买卖双方同意按照以下方式处理：

第 1 项未按时达到交付使用条件的，；

第 2 项未按时达到交付使用条件的，；

第 3 项未按时达到交付使用条件的，；

第 4 项未按时达到交付使用条件的，；

第 5 项未按时达到交付使用条件的，；

第 6 项未按时达到交付使用条件的，；

第 7 项未按时达到交付使用条件的，；

第 8 项未按时达到交付使用条件的，；

第 9 项未按时达到交付使用条件的，。

## 第十八条交付时间和手续

(一) 出卖人在\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日前向买受人交付该商品房。

有以下原因之一需要延期交付该商品房的，出卖人书面通知买受人：

不可抗力；

(二) 该商品房达到本合同第十五条、第十六条约定的交付条件后，出卖人在交付日期届满前日，书面通知买受人查验房屋的时间、办理交接手续的时间、地点以及应当携带的证件材料。

买受人在出卖人书面通知的时间和地点办理该商品房的交接手续。买受人无法在出卖人通知的交付期限内办理该商品房交接手续的，可以书面委托代理人代为办理该商品房的交接手续。买受人未收到前述交接通知的，以本合同约定的交付日期届满之日为办理交接手续的起始时间，以该商品房所在地为办理交接手续的地点。

(三) 买卖双方交接该商品房时，出卖人向买受人出示满足本合同第十五条约定的证明文件。出卖人不出示证明文件或者出示的证明文件不齐全，不能满足本合同第十五条约定条件的，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，并按照本合同第十九条处理。

### (四) 交接程序

买卖双方同意按下列流程办理该商品房的交接手续：

1. 核实买受人身份。出卖人在向买受人交付该商品房时，核验买受人身份

---

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/795302302333011120>