附件2

合同编号：_____号

泰安市新建商品房买卖合同（现售）
示　范　文　本

出卖人：_____

买受人：_____

泰安市住房和城乡建设局
泰安市市场监督管理局　制定

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　商品房交付条件与交付手续

第五章　商品房质量及保修责任

第六章　合同备案与不动产登记

第七章　物业管理

第八章　其他事项

说　　明

1.本合同文本为示范文本，由泰安市住房城乡建设局和泰安市市场监督管理局参照山东省住房城乡建设厅、山东省市场监督管理局《山东省新建商品房买卖合同示范文本》，依据《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》和《山东省城市房地产开发经营管理条例》《山东省商品房销售条例》《山东省物业管理条例》等法律、法规，结合本地实际，共同制定发布。

2.签订本合同前，出卖人应向买受人出示有关权属证书或证明文件。

3.出卖人应就合同重大事项对买受人尽到提示义务。买受人应审慎签订合同，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。

4.本合同文本【　】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确定。【　】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时，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。

6.双方当事人可以根据实际情况决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，出卖人和买受人都应当至少持有一份合同原件。

专业术语解释

1.商品房现售：是指房地产开发企业将竣工验收合格的商品房出售给买受人，并由买受人支付房价款的行为。

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，包括阳台、挑廊、地下室、室外楼梯等，且具备有上盖，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，降低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.不动产登记：是指不动产登记机构依法将不动产权利和其他应当记载的事项在不动产登记簿上予以记载的行为。

8.预告登记：是指当事人签订买卖协议或者其他不动产物权的协议，为保障将来实现物权，按照约定向不动产登记机构申请预告登记的行为。预告登记后，未经预告登记的权利人同意，处分该不动产的，不发生物权效力。

9.不动产转移登记：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。

10.不动产登记机构：是指市、县人民政府设置的负责承办不动产登记工作的机构。

11.分割拆零销售：是指房地产开发企业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。

12.返本销售：是指房地产开发企业以定期向买受人返还购房款的方式销售商品房的行为。

泰安市新建商品房买卖合同

（现　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》和《山东省城市房地产开发经营管理条例》《山东省商品房销售条例》《山东省物业管理条例》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：_____

注册地址：_____

邮政编码：_____

统一社会信用代码：_____

企业资质证书号：_____

法定代表人：_____联系电话：_____

电子邮箱：_____

委托代理人：_____联系电话：_____

委托销售经纪机构：_____

注册地址：_____

邮政编码：_____

统一社会信用代码：_____

经纪机构备案证明号：_____

法定代表人：_____联系电话：_____

电子邮箱：_____

买受人：_____

【法定代表人】【本人】：_____

【国籍】【户籍所在地】：_____

证件类型:【居民身份证】【护照】【统一社会信用代码】【_____】,
证号:_____
出生日期:_____年___月___日，性别:_____
通讯地址:_____
电子邮箱:_____
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】【统一社会信用代码】【_____】,
证号:_____
出生日期:_____年___月___日，性别:_____
通讯地址:_____
电子邮箱:_____
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　项目建设依据

1.出卖人以【出让】【划拨】【_____】方式取得坐落于_____地块的国有建设用地使用权。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_____,土地使用权起始日期为_____年___月___日，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　销售依据

该商品房已取得房屋市政工程竣工验收备案证明文件，备案机构为_____；或已取得《不动产权证书》，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，不动产单元号：_____。

4.该商品房的房产测绘机构为_____，其实测建筑面积共_____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件为准。

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：_____，

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。

第五条 租赁情况

1.该商品房的租赁情况为【出租】【未出租】。

2.出卖人已将该商品出租，【买受人为该商品房承租人】【承租人放弃优先购买权】。

租赁期限：从_____年__月__日至_____年__月__日。出卖人与买受人经协商一致，自本合同约定的交付日至租赁期限届满

期间的房屋收益归【出卖人】【买受人】所有。

出卖人提供的承租人放弃优先购买权的声明见附件四。

第六条 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合同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，导致不能完成本合同登记备案或不动产所有权转移登记的，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（含已付贷款本金及利息部分），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

第七条 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）。

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）。

第八条 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_____（币种）_____元（大写_____元整），该定金于【本合同签订】【交付首付款】【_____】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。买受人应当在_____年___月___日前支付该商品房全部价款。

2. 分期付款。买受人应当在____年___月___日前分____期支付该商品房全部价款，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】_____元（大写_____元整），【商业贷款】_____元（大写_____元整）【_____】。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：

_____。

（三）双方约定全部房价款存入以下帐户：账户名称为_____，开户银行为_____，账号为_____。

该商品房价款的计价方式、总价款的具体约定见附件五。

第九条 逾期付款责任

除不可抗力外，买受人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（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（含已付贷款本金及利息部分）。

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八条及附件五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. _____。

第四章　商品房交付条件与交付手续

第十条　商品房交付条件

该商品房交付时应当符合下列第1、2、3_____项所列条件：

1. 该商品房所属单体取得房屋市政工程竣工验收证明文件；

2. 该商品房已取得具备相应资质的测绘单位出具的商品房面积测量文件；

3. 开发项目红线内供水、供电、供气、供暖等配套设施，由建设单位分别组织设计、施工、监理单位进行验收，并出具相应工程竣工验收合格证明文件；

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》。

第十一条　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、4项由出卖人负责办理开通手续并承担相关费用；第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项在约定交付日未达到交付条件的，出卖人按照本合同第十三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）公共服务及其他配套设施（以建设工程规划许可为准）

1. 小区内绿地率：____年__月__日达到_____；

2. 小区内非市政道路：____年__月__日达到_____；

3. 规划的车位、车库：____年__月__日达到_____；
4. 物业服务用房：____年__月__日达到_____；
5. 医疗卫生机构：____年__月__日达到_____；
6. 幼儿园：____年__月__日达到_____；
7. 学校：____年__月__日达到_____；
8. 社区组织用房：____年__月__日达到_____；
9. _____。

以上设施未达到上述条件的，双方同意按照以下方式处理：

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

关于本项目内相关设施设备的具体约定见附件五。

第十二条 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）该商品房达到第十条、第十一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通知书面送达（邮政快递、邮寄挂号信、短信、电子邮件等方式）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。

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，不能满足第十条约定条件的，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，并按照第十三条处理。

（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服务合同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和产品质量规范、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:

（1）_____;

（2）_____。

（四）买受人应在_____年____月____日前，将首期住宅专项维修资金存入住宅专项维修资金专户。

第十三条 逾期交付责任

除不可抗力外，出卖人未按照第十二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（该期限应当不多于第八条第1（1）项中的期限），自第十一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___的违约金（该违约金比率应当不低于第九条第1（1）项中的比率）。

（2）逾期超过____日（该期限应当与本条第（1）项中的期

限相同）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（含已付贷款本金及利息部分），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. _____。

第五章　商品房质量及保修责任

第十四条　商品房质量

（一）地基基础和主体结构

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。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（含已付贷款本金及利息部分），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。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，_____。

（二）其他质量问题

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（含已付贷款本金及利息部分），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，_____。

（三）装饰装修及设备标准

该商品房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（1）、____、____方式处理（可多选）:

（1）及时更换、修理;

（2）出卖人赔偿双倍的装饰、设备差价;

（3）_____;

（4）_____。

具体装饰装修及相关设备标准的约定见附件七。

（四）室内空气质量、建筑隔声和民用建筑节能措施

1. 该商品房室内空气质量符合【国家】【地方】标准，标准名称:_____,标准文号:_____。

该商品房为住宅的，建筑隔声情况符合【国家】【地方】标准,标准名称:_____,标准文号:_____。

该商品房室内空气质量或建筑隔声情况经检测不符合标准，由出卖人负责整改，整改后仍不符合标准的，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（含已付贷款本金及利息部分），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，由出卖人承担相应赔偿责任。经检测不符合标准的，检测费用由出卖人承担，整改后再次检测发生的费用仍由出卖人承担。因整改导致该商品房逾期交付的，出卖人应当承担逾期交付责任。

2. 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。

第十五条 保修责任

（一）商品房实行保修制度。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，双方应当签订补充协议详细约定保修范围、保修期限和保修责任等内容。具体内容见附件八。

（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。

第十六条 质量担保

出卖人不按照第十四条、第十五条约定承担相关责任的，由_____承担连带责任。

关于质量担保的证明见附件九。

第六章 合同备案与不动产登记

第十七条 现售合同备案

（一）出卖人应当自本合同签订之日起【30日内】【_____日内】（不超过30日）办理商品房现售合同网上备案手续，并将本合同登记备案情况告知买受人。

（二）有关现售合同登记备案的其他约定如下：

_____；

_____。

第十八条 预告登记

（一）买卖双方约定，在签署本合同时【同步申请办理预告登记】【另行办理预告登记】【暂不办理预告登记】。住房城乡建设部门和自然资源主管部门实行新建商品房买卖合同网签备案、预告登记信息共享。

1.同步办理预告登记的，买卖双方在签署本合时，一并签署不动产预告登记申请书（附件十二），作为不动产预告登记申请材料。本合同办理备案时，通过信息共享，同步办理预告登记。

2.另行办理预告登记的，买卖双方同意在办理完成本合同备案手续起【当日内】或【　　日内】到当地不动产登记机构办理预告登记。出卖人未按约定与买受人申请预售商品房预告登记的，买受人可以单方申请办理。

3.暂不办理预告登记的，买卖双方可根据实际情况另行约定办理或直接办理不动产转移登记。

（二）已办理预告登记的不动产解除合同时，买卖双方应共同向不动产登记机构申请办理注销预告登记，再申请撤销合同备案，方可解除合同。

（三）有关商品房预告登记的其他约定如下：_____

_____。

第十九条 不动产登记

（一）该商品房【具备】【不具备】交房即可办证条件。双方同意共同向不动产登记机构申请办理该不动产转移登记。

（二）买受人自商品房交付使用之日起【90日内】【_____日

内】（不超过 90 日），办理不动产转移登记手续，出卖人应当协助买受人办理不动产转移登记手续，并提供必要的证明文件。

（三）因出卖人的原因，买受人未能在办理完成该商品房现售合同网上备案手续之日起____日内取得该商品房不动产权证的，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（含已付贷款本金及利息部分），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。买受人不解除合同的，自买受人应当完成不动产转移登记的期限届满之次日起至实际完成不动产转移登记之日止，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. _____。

（四）因买受人的原因未能在约定期限内完成该不动产转移登记的，出卖人不承担责任。

第七章　物业管理

第二十条　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，物业收费计费方式为【包干制】【酬金制】【_____】。物业服务费为____元/月·平方米（建筑面积）。

（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。

（六）业主大会设立前适用该章约定。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十。

第八章　其他事项

第二十一条　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. 会所: _____;

3. _____。

第二十二条　税费

双方应当按照国家的有关规定，向相应部门缴纳因该商品房买卖发生的税费。

第二十三条　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。

2. 出卖人承诺按照规划用途进行建设和出售，不擅自改变

该商品房使用性质，并按照规划用途办理不动产登记。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. 出卖人承诺已将遮挡或妨碍房屋正常使用的情况告知买受人。具体内容见附件十一。

5. 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。

6. _____。

7. _____。

第二十四条 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【邮政快递】【邮寄挂号信】【电子邮件】【_____】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。变更的一方未履行通知义务导致送达不能的，应承担相应的法律责任。

第二十五条 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。

第二十六条 争议解决方式

本合同在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决，也可通过消费者协会等相关机构调解;或按照下列第_____种方式解决:

1.依法向不动产所在地人民法院起诉。

2.提交_____仲裁委员会仲裁。

第二十七条 补充协议

对本合同中未约定或约定不明的内容，双方可根据具体情况签订书面补充协议（补充协议见附件十三）。

补充协议中含有不合理的减轻或免除本合同中约定应当由出卖人承担的责任，或不合理的加重买受人责任、排除买受人主要权利内容的，仍以本合同为准。

第二十八条 合同生效

本合同自双方签字或盖章后，办理完成商品房现售合同网上备案手续之日起生效。本合同的解除应当采用书面形式。

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）：	买受人（签字或盖章）：
【法定代表人】（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）：	【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	签订时间：　　年　　月　　日
签订地点：_____	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　关于该商品房共用部位的具体说明（可附图说明）

1. 纳入该商品房分摊的共用部位的名称、面积和所在位置
2. 未纳入该商品房分摊的共用部位的名称、所在位置

附件三　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

1. 抵押权人同意该商品房转让的证明
2. 解除抵押的条件和时间
3. 关于抵押的其他约定

附件四　出卖人提供的承租人放弃优先购买权的声明

附件五　关于该商品房价款的计价方式、总价款的具体约定

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，该商品房主房（地上建筑物）单价为每平方米_____（币种）_____元，总价款为_____（币种）_____元（大写_____元整）。

配房（地下室、储藏间）编号_____，建筑面积_____平方米，套内面积_____平方米，分摊面积_____平方米，单价为每平方米_____（币种）_____元，总价款为_____（币种）_____元（大写_____元整）。

车库（位）编号_____，建筑面积_____平方米，套内面积_____平方米，分摊面积_____平方米，单价为每平方米_____（币种）_____元，总价款为_____（币种）_____元（大写_____元整）。

合计总价款为_____（币种）_____元（大写_____元整）。

2. 按照建筑面积计算，该商品房主房（地上建筑物）单价为每平方米_____（币种）_____元，总价款为_____（币种）_____元（大写_____元整）。

配房（地下室、储藏间）编号_____，建筑面积_____平方米，套内面积_____平方米，分摊面积_____平方米，单价为每平方米_____（币种）_____元，总价款为_____（币种）_____元（大写_____元整）。

车库（位）编号_____，建筑面积_____平方米，套内面积_____平方米，分摊面积_____平方米，单价为每平方米_____（币种）_____元，总价款为_____（币种）_____元（大写_____元整）。

合计总价款为_____（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）。

附件六　关于本项目内相关设施、设备的具体约定

1. 相关设施的位置及用途

2. 住宅小区内配套建设的政务管理用房、社区居民委员会用房和承担义务教育的中小学校，建设投资由政府承担，属于政府所有；小区内配套建设的会所、幼儿园属【全体业主】【建设单位】【_____】所有。属于建设单位所有的，建设单位应当提供产权归其所有的证明文件，并优先为业主提供服务。

3. 其他约定

附件七　关于装饰装修及相关设备标准的约定

交付的商品房达不到本附件约定装修标准的，按照本合同第十四条第（三）款约定处理。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。

双方就装饰装修主要材料和设备的品牌、产地、规格、数量等内容约定如下：

1. 外墙：【瓷砖】【涂料】【玻璃幕墙】【_____】；

_____。

2. 起居室：

（1）内墙：【涂料】【壁纸】【_____】；

_____。

（2）顶棚：【石膏板吊顶】【涂料】【_____】；

_____。

（3）室内地面：【大理石】【花岗岩】【水泥抹面】【实木地板】【_____】；_____。

3. 厨房：

（1）地面：【水泥抹面】【瓷砖】【_____】；

_____。

（2）墙面：【耐水腻子】【瓷砖】【_____】；

_____。

（3）顶棚：【水泥抹面】【石膏吊顶】【_____】；

_____。

（4）厨具：_____。

4. 卫生间：

（1）地面：【水泥抹面】【瓷砖】【_____】；

_____。

（2）墙面：【耐水腻子】【瓷砖】【_____】；

_____。

（3）顶棚：【水泥抹面】【石膏吊顶】【_____】；

_____。

（4）卫生器具：_____。

5. 阳台：【塑钢封闭】【铝合金封闭】【断桥铝合金封闭】【不封闭】【_____】；_____。

6. 电梯：

（1）品牌：_____；

（2）型号：_____；

（3）生产地及厂家：_____；

（4）电梯速度：_____。

7. 管道：_____。

8. 窗户：_____。

9. _____。

10. _____。

附件八　关于保修范围、保修期限和保修责任的约定

该商品房为住宅的，出卖人应当提供《住宅质量保证书》；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。

（一）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）；

_____。

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）;

_____。

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）;

_____。

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）;

_____。

5. 装修工程:

保修期限为: _____（不得低于 2 年）;

_____。

6. _____。

7. _____。

8. _____。

（二）其他约定。

_____。

附件九　关于质量担保的证明

附件十　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

附件十一　出卖人关于遮挡或妨碍房屋正常使用情况的说明

（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）

附件十二　不动产预告登记申请书

不动产预告登记申请书

<table>
<tr><td rowspan="5">买受人（申请人）</td><td>姓名（名称）</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td>证件种类</td><td></td><td>证件号码</td><td></td></tr>
<tr><td>通讯地址</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td>法定代表人或负责人</td><td></td><td>联系电话</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td rowspan="5">出卖人（义务人）</td><td>姓名（名称）</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td>证件种类</td><td></td><td>证件号码</td><td></td></tr>
<tr><td>通讯地址</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td>法定代表人或负责人</td><td></td><td>联系电话</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td rowspan="3">不动产情况</td><td>坐　落</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td>不动产单元号</td><td></td><td>建筑面积</td><td></td></tr>
<tr><td>不动产类型</td><td>土地和房屋</td><td>规划用途</td><td></td></tr>
<tr><td>询问事项</td><td colspan="4">1.您的申请是否为真实意思表示？　□是；□否。
2.您申请登记的不动产是：□单独所有；□共同共有；□按份共有，其中占比　　%，　　占比　　%。
3.您对登记的不动产房屋面积是否有异议？□是；□否。
4.其他需要询问的有关事项：</td></tr>
<tr><td colspan="5">本申请人（买受人）对填写的上述内容及提交的申请材料的真实性负责。如有不实，申请人愿承担法律责任。

出卖人（签章）：　　买受人（签章）：
委托（法定）代理人（签章）：
年　月　日　　年　月　日</td></tr>
</table>

附件十三　补充协议