

# 贵州省住房和城乡建设厅 贵州省工商行政管理局 文件

黔建房通〔2010〕556号

## 关于印发《贵州省商品房买卖合同示范文本》的通知

各市(州、地),县(市、区、特区)住房和城乡建设局(房管局)、工商行政管理局:

为了完善商品房销售制度,规范商品房销售行为,保护商品房买卖合同双方当事人合法权益,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》、《贵州省城镇房地产开发经营管理条例》、《贵州省合同监督条例》及其他有关法律、法规的规定,省住房和城乡建设厅、省工商行政管理局联合制定了《贵州省商品房买卖合同示范文本》(以下简称《示范文本》),现将《示范文本》印发给你们,并就有关事项通知如下:

一、充分认识推行《示范文本》的意义,大力推广使用《示范文本》。推行《示范文本》,有利于保护当事人的合法权益,

避免因合同缺款少项和当事人意思表示不真实、不确切，而出现显失公平和违法条款；有利于减少商品房买卖合同纠纷，促进合同纠纷的解决；有利于促进房地产市场平稳健康发展。各地要以推行新的《示范文本》为契机，加强房地产市场管理，规范商品房销售行为，维护合同当事人的合法权益。

二、各地应将《示范文本》上传至本部门的网站上供合同当事人下载、使用。

三、各地要组织管理部门和相关企业学习《示范文本》，要结合合同格式条款备案的工作，推行《示范文本》，加强合同格式条款备案管理，各地要在 2011 年 3 月底前将贯彻、落实《示范文本》的情况上报省住建厅和省工商行政管理局。省住建厅将会同省工商行政管理局在 2011 年年底检查各地执行《示范文本》的情况。

四、《示范文本》自 2011 年 1 月 1 日开始使用。2011 年 1 月 1 日以后获得商品房预售许可证或商品房现售备案证明的房地产开发项目，应使用《示范文本》订立合同。

附件：《贵州省商品房买卖合同示范文本》

贵州省住房和城乡建设厅



贵州省工商行政管理局



二〇一〇年十二月二十二日

合同编号：

# 商品房买卖合同

出卖人： \_\_\_\_\_

买受人： \_\_\_\_\_

贵州省住房和城乡建设厅

贵州省工商行政管理局

二〇一〇年十二月

# 索 引

说明

基本术语释义

- 第一章 合同当事人
- 第二章 商品房基本状况
- 第三章 商品房价款的确定方式及总价款、付款方式、付款时间
- 第四章 商品房交付使用条件及日期、交接手续
- 第五章 面积差异处理方式
- 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 房屋登记
- 第九章 前期物业管理
- 第十章 双方约定的其他事项

## 说 明

- 1、本合同文本为示范文本，由贵州省住房和城乡建设厅、贵州省工商行政管理局共同制订。各地可以在有关房地产法律法规规定的范围内，结合实际情况调整合同相应内容。
- 2、商品房预售是指房地产开发企业将正在建设中的房屋预先出售给买受人，由买受人支付定金或房价款的行为。房地产开发企业应当取得商品房预售许可证后方可进行商品房预售。
- 3、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。
- 4、使用本示范文本订立合同，应报办理商品房预售许可证的房地产主管部门和同级工商行政管理部门进行合同格式条款备案。经备案的示范文本，在商品房销售现场公开展示，供当事人阅读。
- 5、签订本合同前，出卖人应当向买受人出示《商品房预售许可证》、《商品房现售备案证明》及其他有关证照和证明文件。
- 6、双方当事人应当按照自愿、公平及诚实信用的原则订立合同，任何一方不得将自己的意志强加给另一方。双方当事人可以对文本条款的内容进行修改、增补或删除。合同生效后，未被修改的文字视为双方当事人同意内容。
- 7、签订本合同前，买受人应当仔细阅读合同条款，特别是审阅其中具有选择性、补充性、填充性、修改性的内容。
- 8、本合同文本中相关条款后留有空白行，供双方当事人自行约定或补充约定。出卖人与买受人可以针对合同中未约定或约定不详的内容，根据所售项目的具体情况签订公平合理的补充协议，也可以在相关条款后的空白行中进行补充约定。
- 9、本合同文本【 】中选择内容、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。
- 10、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，买受人都应当至少持有一份合同原件。**
- 11、根据《中华人民共和国合同法》的规定，当事人可以约定一方违约时应当根据违约情况向对方支付一定数额的违约金，也可以约定因违约产生的损失赔偿额的计算方法。约定的违约金低于造成的损失的，当事人可以请求人民法院或者仲裁机构予以增

加；约定的违约金过分高于造成的损失的，当事人可以请求人民法院或者仲裁机构予以适当减少。

## 基本术语释义

- 1. 建筑面积：**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 2.20 米以上（含 2.20 米）的永久性建筑。
- 2. 套内建筑面积：**由套内房屋的使用面积、套内墙体面积、套内阳台建筑面积三部分组成。
- 3. 层高：**是指上下两层楼面或楼面与地面之间的垂直距离。
- 4. 住宅共用部位：**是指根据法律、法规和房屋买卖合同，由单幢住宅内业主或者单幢住宅内业主及与之结构相连的非住宅业主共有的部位，一般包括：住宅的基础、承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶以及户外的墙面、门厅、楼梯间、走廊通道等。
- 5. 共用设施设备：**是指根据法律、法规和房屋买卖合同，由住宅业主或者住宅业主及有关非住宅业主共有的附属设施设备，一般包括电梯、天线、照明、消防设施、绿地、道路、路灯、沟渠、池、井、非经营性车场车库、公益性文体设施和共用设施设备使用的房屋等。
- 6. 质量缺陷：**是指房屋建筑工程的质量不符合工程建设强制性标准以及合同的约定。
- 7. 住宅专项维修资金：**是指专项用于住宅共用部位、共用设施设备保修期满后维修和更新、改造的资金。
- 8. 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。
- 9. 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。
- 10. 不可抗力：**是指不能预见、不能避免并不能克服的客观情况。
- 11. 法定代理人：**是指依照法律规定直接取得代理权的人。《民法通则》第十四条规定，无民事行为能力人、限制民事行为能力人的监护人是他的法定代理人。
- 12. 中国计量认证（CMA）：**英文“China Metrology Accreditation”的缩写。《中华人民共和国计量法》第二十二条规定，为社会提供公证数据的产品质量检验机构，必须经省级以上人民政府计量行政部门对其计量检定、测试的能力和可靠性考核合格。

**13. 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。**售后包租，**是指房地产开发企业以在一定期限内承租或者代为出租买受人所购该企业商品房的方式销售商品房的行为。**分割拆零销售，**是指房地产开发企业以将成套的商品住宅分割为数部分分别出售给买受人的方式销售商品住宅的行为。

# 商品房买卖合同

## 第一章 合同当事人

出卖人：\_\_\_\_\_

注册地址：\_\_\_\_\_

法定代表人：\_\_\_\_\_ 联系电话：\_\_\_\_\_

营业执照注册号：\_\_\_\_\_

企业资质证书号：\_\_\_\_\_

代理人：\_\_\_\_\_ 联系电话：\_\_\_\_\_

身份证件种类\_\_\_\_\_ 号码\_\_\_\_\_

代理权限：\_\_\_\_\_ 地址：\_\_\_\_\_

代理机构：\_\_\_\_\_

注册地址：\_\_\_\_\_

法定代表人：\_\_\_\_\_ 联系电话：\_\_\_\_\_

营业执照注册号：\_\_\_\_\_

企业资质证书号：\_\_\_\_\_

代理权限：\_\_\_\_\_ 地址：\_\_\_\_\_

买受人：\_\_\_\_\_

【法定代表人】：\_\_\_\_\_ 国籍：\_\_\_\_\_

营业执照注册号：\_\_\_\_\_

注册地址：\_\_\_\_\_ 联系电话：\_\_\_\_\_

【自然人】姓名：\_\_\_\_\_ 国籍：\_\_\_\_\_

身份证件种类：\_\_\_\_\_ 号码：\_\_\_\_\_

地址：\_\_\_\_\_ 联系电话：\_\_\_\_\_

【代理人】姓名：\_\_\_\_\_ 国籍：\_\_\_\_\_

身份证件种类：\_\_\_\_\_ 号码：\_\_\_\_\_

地址：\_\_\_\_\_ 电话：\_\_\_\_\_

代理权限：\_\_\_\_\_

买受人为两人以上的，其共有方式为【共同共有】【按份共有】。  
按份共有的约定份额具体为：\_\_\_\_\_

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》、《贵州省城镇房地产开发经营管理条例》及其他有关法律、法规的规定，出卖人和买受人在平等、自愿、协商一致的基础上就商品房买卖事宜达成如下协议：

## 第二章 商品房基本状况

### 第一条 项目建设依据

出卖人以【出让】【转让】【划拨】方式取得位于\_\_\_\_\_、总土地面积为\_\_\_\_\_平方米、编号为\_\_\_\_\_的地块的建设用地使用权，且土地价款已【全部】【部分】【未付】付清。该建设用地使用权批准文件是\_\_\_\_\_，合同编号是\_\_\_\_\_。

出卖人经批准，在上述地块建设商品房，【建设工程名称】【现定名】【暂定名】为\_\_\_\_\_。建设工程规划许可证号为\_\_\_\_\_。建筑工程施工许可证号为\_\_\_\_\_。建筑工程设计审查批准文号为\_\_\_\_\_。建筑工程施工合同约定的开工日期为：\_\_\_\_\_，建筑工程施工合同约定的竣工日期为：\_\_\_\_\_。

### 第二条 销售依据

买受人购买的商品房为【预售】【现售】商品房。预售商品房批准机关为\_\_\_\_\_，预售许可证号为\_\_\_\_\_。现售商品房备案机关为\_\_\_\_\_，备案号为\_\_\_\_\_。

合同格式条款备案机关是\_\_\_\_\_，备案号是\_\_\_\_\_。

### 第三条 基本情况

买受人购买的商品房（以下简称该商品房，其房屋平面图见附件一），为本合同第一条和第二条约定项目中的：

第\_\_\_\_\_【幢】\_\_\_\_\_【座】\_\_\_\_\_【单元】\_\_\_\_\_【层】\_\_\_\_\_号房，或\_\_\_\_\_。建筑层数地上\_\_\_\_\_层\_\_\_\_\_，地下\_\_\_\_\_层，该商品房位于【地上】【地下】第\_\_\_\_\_层，名义楼层为第\_\_\_\_\_层，该房号为\_\_\_\_\_。房屋竣工后，以房屋所有权登记的地址为准。

该商品房的规划用途为【住宅】【办公】【商业营业用房】【\_\_\_\_\_】，属结构。【层高】【净高】为：\_\_\_\_\_米，【坡屋顶净结构标高】\_\_\_\_\_米。该商品房朝向为：\_\_\_\_\_。有\_\_\_\_\_个阳台，其中\_\_\_\_\_个阳台为封闭式，\_\_\_\_\_个阳台为非封闭式。

该商品房【合同约定】【产权登记】建筑面积\_\_\_\_\_平方米，套内建筑面积\_\_\_\_\_平方米。出卖人委托该商品房面积的房产测绘机构是\_\_\_\_\_。（共用部位与共用房屋分摊建筑面积构成说明见附件二。）

该商品房土地使用权年限自\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日起至\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日止。

### 第四条 抵押情况

与该商品房有关的抵押情况为：\_\_\_\_\_。（2和3可以同时选择）

1、该商品房占用范围内的土地使用权及在建工程均未设定抵押。

2、该商品房占用范围内的土地使用权已经设定抵押，抵押权人为：\_\_\_\_\_，抵押登记部门为：\_\_\_\_\_，抵押登记日期为：\_\_\_\_\_。

3、该商品房在建工程已经设定抵押，抵押权人为：\_\_\_\_\_，抵押登记部门为：\_\_\_\_\_，抵押登记日期为：\_\_\_\_\_。

\_\_\_\_\_。

抵押权人同意该商品房预售或销售的证明及关于抵押的相关约定见附件三。

### 第五条 出卖人关于房屋权利状况的承诺

出卖人承诺：

- 1、该商品房没有权属纠纷和债权债务纠纷；
- 2、该商品房没有销售给除本买受人以外的其他人；
- 3、该商品房没有司法查封或其他受到限制交易的情况；
- 4、\_\_\_\_\_；
- 5、\_\_\_\_\_；
- 6、\_\_\_\_\_。

如因出卖人隐瞒上述情况，导致买受人不能办理预售合同登记备案、房屋登记或发生债权债务纠纷的，买受人有权退房。买受人退房的，应当书面通知出卖人。出卖人应当自收到退房通知之日起30日内，将买受人已付房价款及利息（按银行同期贷款利率计算）退还给买受人，并承担赔偿责任。

\_\_\_\_\_。

### 第六条 租赁情况

该商品房为现房的，租赁情况为：\_\_\_\_\_。

- 1、出卖人未将该商品房出租；
- 2、出卖人已将该商品房出租，【买受人为该商品房承租人】【承租人已放弃优先购买权】。

租赁期限自\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日起至\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日止。出卖人与买受人经协商一致，自本合同约定的交付日至出租期限届满期间的房屋收益归【出卖人】【买受人】所有。

\_\_\_\_\_。

承租人放弃优先购买权的声明见附件四。

### 第三章 商品房价款的确定方式及总价款、付款方式、付款时间

#### 第七条 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（货币单位为人民币）：

1、按照套内建筑面积计算，该商品房单价每平方米\_\_\_\_\_元，总价款（小写）\_\_\_\_\_元，（大写）\_\_\_\_\_元整。

2、按照套（单元）计算，该商品房总价款为（小写）\_\_\_\_\_元，（大写）\_\_\_\_\_元整。

前述约定的商品房价格已包括水、电建设安装费用以及双方约定的附件五所列配套设施的建设安装费用，出卖人不再向买受人收取该商品房总价款以外的费用。

#### 第八条 付款方式及期限

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\_\_\_\_\_日前支付全部房价款。

2、分期付款。买受人应当在\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日前分期支付房价款：\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_。

3、贷款方式付款。买受人以【银行按揭】【公积金贷款】付款的，应于本合同签订之日向出卖人交付首期房款（小写）计\_\_\_\_\_元，余款（小写）\_\_\_\_\_元以【银行按揭】【公积金贷款】支付。买受人应在接到出卖人书面通知之日起\_\_\_\_\_日内，将申请办理银行按揭或公积金贷款所需的全部资料提交给出卖人，在接到出卖人或贷款人书面通知后\_\_\_\_\_日内前往指定地点办理贷款相关手续，并按要求交清相关

款项和费用；买受人逾期履行上述义务的，按照本合同第十条处理。

因买受人的原因导致买受人未能获得贷款或获得贷款少于申请贷款数额的，出卖人同意买受人在收到书面通知之日起\_\_\_\_\_日内，支付不足款项，不承担本合同第十条约定的违约责任；逾期，出卖人有权解除合同，合同解除后\_\_\_\_\_日内将已付款退还买受人。

因出卖人的原因导致买受人未能获得贷款或获得贷款少于申请贷款数额的，买受人可以选择以下第\_\_\_\_\_种方式：

(1) 合同继续履行，具体付款方式和付款期限另行协商，并签订补充协议。

(2) 买受人有权解除本合同，合同解除后\_\_\_\_\_日内出卖人应退还已付款及银行同期贷款利息。

因非归责于双方的原因，导致买受人未能获得贷款或获得贷款少于申请贷款数额的，买受人应在\_\_\_\_\_日内支付不足款项。逾期，任何一方均可单方解除合同，合同解除后\_\_\_\_\_日内，出卖人应退还已付款及银行同期存款利息。

4、其他方式：

\_\_\_\_\_；  
\_\_\_\_\_。

### 第九条 预售所得款监管

出卖人承诺商品房预售所得款项，按法律法规的有关规定监管使用，用于本项目的工程建设。

根据本地商品房预售款监管的具体规定，该商品房的预售款监管机构为：\_\_\_\_\_，预售款监管账户名称为\_\_\_\_\_，账号为：\_\_\_\_\_，监管期限为：\_\_\_\_\_。

### 第十条 逾期付款责任

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，自约定的应付款期限届满之次日起至实际支付应付款之日止，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，并于实际支付应付款之日起\_\_\_\_\_日内向出卖人支付违约金，合同继续履行。

(2) 逾期超过\_\_\_\_\_日（该日期应当与第（1）项中的日期相同）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。买受人应当自收到解除合同通知之日起\_\_\_\_\_日内按照累计的逾期应付款的\_\_\_\_\_%向出卖人支付违约金，并由出卖人退还买受人全部已付款。买受人愿意继续履行合同的，经出卖人同意后，合同继续履行，自约定的应付款期限届满之次日起至实际支付应付款之日止，买受人按日计算向出卖人支付逾期应付款万分之\_\_\_\_\_（该比率应当不小于第（1）项中的比率）的违约金，并于实际支付应付款之日起\_\_\_\_\_日内向出卖人支付违约金。

本条所称逾期应付款是指依照第八条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 商品房交付使用条件及日期、交接手续

### 第十一条 交付时间和条件

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

（二）该商品房交付时应当符合下列第1、2、3、\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_项所列条件：

- 1、该商品房已取得建筑工程竣工验收合格证明文件；
- 2、有资质的房产测绘机构出具的该商品房面积实测技术报告书；
- 3、满足第十二条中出卖人承诺的本项目内相关设施、设备达到的条件；

- 4、\_\_\_\_\_;
- 5、\_\_\_\_\_;
- 6、\_\_\_\_\_;
- 7、\_\_\_\_\_;
- 8、\_\_\_\_\_。

该商品房为住宅的，出卖人还应当提供《住宅质量保证书》、《住宅使用说明书》以及《住宅工程分户验收表》，《住宅质量保证书》承诺的保修范围和保修期限必须符合国家和本地区有关法律、法规的规定及相关标准、规程的要求。

## 第十二条 本项目内相关设施、设备的交付时间与使用条件

### (一) 城市基础设施

- 1、上水、下水：交付时达到使用条件；
- 2、供电：交付时达到使用条件；
- 3、供暖：\_\_\_\_\_年 \_\_\_\_\_月 \_\_\_\_\_日达到\_\_\_\_\_；
- 4、燃气：\_\_\_\_\_年 \_\_\_\_\_月 \_\_\_\_\_日达到\_\_\_\_\_；
- 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\_\_\_\_\_项需要买受人自行办理开通使用手续。

如果在约定期限内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 3、4 项未按时达到交付条件的，出卖人按本合同约定承担逾期交付的违约责任；第 5 项未按时达到交付条件的，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 项未按时达到交付条件的，出卖人按日向买受人支付 \_\_\_\_\_元的违约金。

(2) 出卖人向买受人一次性支付相当于房屋总价款\_\_\_\_\_ %的违约金，并采取措施保证相关设施于\_\_\_\_\_日之内达到交付条件。届时仍不能

达到交付条件的，买受人有权要求退房和给予赔偿，出卖人赔偿数额为\_\_\_\_\_；

(3) \_\_\_\_\_。

## (二) 公共服务设施 (包括但不限于建设工程规划许可证附件及附图中载明的公共服务设施配套建设指标)

1、公共配套设施、市政公用设施及园林绿化工程交付时须按设计要求建成，取得建设、城乡规划等有关部门出具的认可文件或者准许使用文件，并经房地产主管部门备案；

2、运动场：\_\_\_\_\_；

3、游泳池：\_\_\_\_\_；

4、社区医院：\_\_\_\_\_；

5、垃圾站\_\_\_\_\_；

6、\_\_\_\_\_。

以上设施如果在约定期限内未达到交付使用条件，双方同意按照下列第\_\_\_\_\_种方式处理：

(1) 出卖人向买受人一次性支付房屋总价款\_\_\_\_\_ %的违约金，并采取保证措施保证相关设施于\_\_\_\_\_日之内达到交付条件。届时仍不能达到交付条件的，买受人有权要求退房和给予赔偿，出卖人赔偿数额为\_\_\_\_\_；

(2) 每逾期一项，出卖人按日支付房屋总价款\_\_\_\_\_ %的违约金给买受人；

(3) \_\_\_\_\_。

## (三) 商业配套设施

1、幼儿园：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日前竣工；

2、学校：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日前竣工；

3、会所：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日前竣工；

4、购物中心：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日前竣工；

5、\_\_\_\_\_。

以上设施如果在约定期限内未竣工，双方同意按照下列第\_\_\_\_种方式处理：

(1) 出卖人向买受人一次性支付相当于房屋总价款\_\_\_\_\_ %的违约金，并采取措施保证相关设施于\_\_\_\_\_日之内达到交付条件。届时仍不能达到交付条件的，买受人有权要求退房和给予赔偿，出卖人赔偿数额为\_\_\_\_\_；

(2) 每逾期一项，出卖人按日支付房屋总价款\_\_\_\_\_ %的违约金给买受人；

(3) \_\_\_\_\_。

#### (四) 相关设施设备的具体约定

1、\_\_\_\_\_

2、\_\_\_\_\_

3、\_\_\_\_\_

### 第十三条 逾期交房责任

除不可抗力外，出卖人未按照第十一条约定的期限和条件将该商品房交付买受人的，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（该时限应当不小于第十条第1(1)项中的时限），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已交付房价款万分之 \_\_\_\_\_的违约金（该违约金比率应当不小于第十条第1(1)项中的比率），并于该商品房实际交付之日起 \_\_\_\_\_日内向买受人支付违约金，合同继续履行。

(2) 逾期超过 \_\_\_\_\_日（该日期应当与本条第1(1)项中的日期相同），买受人有权退房。买受人退房的，应当书面通知出卖人。出卖人应当自收到退房通知之日起 \_\_\_\_\_日内退还全部已付款，并按照买受人全部已付款的 \_\_\_\_\_% 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，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已付款万分之 \_\_\_\_\_（该比率应当不小于本条第1（1）项中的比率）的违约金，并于该商品房实际交付之日起日内向买受人支付违约金。

2、 \_\_\_\_\_

—。

#### 第十四条 交接手续

（一）该商品房达到第十一条约定的交付条件后，出卖人应当在交付日的\_\_\_\_\_日前，书面通知买受人办理交接手续的时间、地点以及应当携带的证件。双方进行验收交接时，出卖人应当出示满足第十一条及第十二条约定的证明文件。出卖人不出示证明文件或者出示的证明文件不齐全，不能满足第十一条及第十二条约定条件的，买受人有权拒绝接收，由此产生的逾期交房责任由出卖人承担，并按照第十三条处理。

##### （二）查验房屋

1、买受人应在收到书面通知后\_\_\_\_\_日内，办理该商品房的交接手续。

2、出卖人承诺买受人在办理交接手续前有权对所购买的该商品房进行查验，而且不以缴纳相关税费或者签署物业管理文件作为买受人查验该商品房的前提条件。

3、查验该商品房时，买受人对以下除该商品房主体结构 and 地基基础外的房屋质量缺陷提出异议的，由出卖人按照国家 and 地方有关工程质量的规范和标准自查验该商品房之次日起\_\_\_\_\_日内负责修复，并承担修复费用，修复完成后再行交付。因质量缺陷给买受人造成损失的，出卖人应当予以赔偿。

- （1）天面渗水、滴漏；
- （2）墙面、厨房、卫生间地面渗漏；
- （3）墙面、顶棚抹灰层脱落；
- （4）地面空鼓开裂、大面积起砂；
- （5）门窗翘裂、五金件损坏；

- (6) 管道堵塞;
- (7) 卫生洁具开裂、漏水;
- (8) 灯具、电器开关失灵;
- (9) 防盗及对讲系统失灵;
- (10) \_\_\_\_\_;
- (11) \_\_\_\_\_;
- (12) \_\_\_\_\_;
- (13) \_\_\_\_\_。

房屋质量严重影响买受人对房屋的正常使用的, 出卖人按照国家和本地有关工程质量的规范和标准自查验该商品房之次日起\_\_\_\_日内负责修复, 并承担修复费用, 若由此产生的逾期交房责任由出卖人承担, 并按照第十三条处理。修复后或经多次维修仍存在严重影响买受人正常居住使用的质量问题的, 买受人有权退房。买受人退房的, 应当书面通知出卖人, 出卖人应当自收到退房通知之日起\_\_\_\_日内退还全部已付款, 并按照\_\_\_\_利率付给利息, 给买受人造成损失的由出卖人承担赔偿责任。

\_\_\_\_\_。

(三) 查验该商品房后, 买受人对出卖人所交付的商品房无异议, 双方应当签署商品房交接单。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:

\_\_\_\_\_;

\_\_\_\_\_。

(四) 双方同意按照下列第 \_\_\_\_\_ 种方式缴纳相关费用:

1、 买受人同意委托出卖人代买受人向相关单位缴纳下列第 \_\_\_\_\_、 \_\_\_\_\_、 \_\_\_\_\_、 \_\_\_\_\_、 \_\_\_\_\_、 \_\_\_\_\_项费用, 并在签订本合同之日起\_\_\_\_日内将上述费用交给出卖人, 出卖人应当于缴费后\_\_\_\_日内向买受人交付相应缴款凭证。

- (1) 专项维修资金;
- (2) 契税;
- (3) 第二十三条约定的物业服务费用;
- (4) 供暖费;

(5) \_\_\_\_\_;

(6) \_\_\_\_\_。

2、本合同签订后，买受人自行向相关单位缴纳下列第\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_项费用，并在接收该商品房的同时向出卖人出示相应缴款凭证。

(1) 专项维修资金;

(2) 契税;

(3) 第二十三条约定的物业服务费用;

(4) 供暖费;

(5) \_\_\_\_\_;

(6) \_\_\_\_\_。

该商品房为住宅的，买受人应当在办理房屋交付手续前，将首期住宅专项维修资金存入住宅专项维修资金专户。未交纳专项维修资金的，出卖人不得向买受人交付房屋。

## 第五章 面积差异处理方式

### 第十五条 面积差异处理

该商品房交付时，出卖人应当向买受人公示其委托的有资质的房产测绘机构出具的商品房面积实测技术报告书，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）。实测面积与第三条载明的预测面积发生误差的，双方同意按照第\_\_\_\_\_种方式处理。

1、根据第七条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，买受人有权退房。

买受人退房的，应当书面通知出卖人。出卖人应当自收到退房通知之日起 30 日内退还买受人已付房款，并按照\_\_\_\_\_利率付给利息。

买受人不退房的，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%）部分的房价款由出卖人退还买受人；绝对值超出 3% 部分的房价款由出卖人双倍退还买受人。

$$\text{面积误差比} = \frac{\text{房屋实际面积} - \text{合同约定面积}}{\text{合同约定面积}} \times 100\%$$

2、按套（单元）计价的，出卖人承诺在房屋平面图中标明详细尺寸，并约定误差范围。该房屋交付时，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，双方约定如下：

\_\_\_\_\_。

3、双方自行约定：

\_\_\_\_\_；

\_\_\_\_\_。

## 第六章 规划设计变更

### 第十六条 规划变更的约定

出卖人应当按照规划行政主管部门核发的建设工程规划许可证规定的条件建设商品房，不得擅自变更。

双方签订合同后，涉及该商品房规划用途、面积、容积率及基础设施、公共服务设施、绿化率等规划许可内容变更的，出卖人应当及时将变更内容书面告知买受人，并应当取得规划行政主管部门的批准。

如规划变更，买受人选择退房的，应当书面通知出卖人。出卖人应当自收到退房通知之日起 \_\_\_\_\_ 日内退还买受人已付房款，并按照 \_\_\_\_\_ 利率付给利息。

买受人选择不退房的，有权要求出卖人赔偿由此造成的损失，双方约定如下：

\_\_\_\_\_。  
\_\_\_\_\_。

### 第十七条 设计变更的约定

(一) 经行政主管部门审查批准，建筑工程施工图设计文件的下列设计变更影响到买受人所购商品房质量或使用功能的，出卖人应当在设计审查单位批准变更之日起 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、\_\_\_\_\_。

出卖人未在规定时间内通知买受人的，买受人有权退房。

(二) 买受人应当在收到通知之日起 15 日内做出是否退房的书面答复。买受人逾期未予以书面答复的，视同接受变更。

(三) 买受人选择退房的，应当书面通知出卖人。出卖人应当自收到退房通知之日起 \_\_\_\_\_ 日内退还买受人已付房款，并按照 \_\_\_\_\_ 利率付给利息。

买受人选择不退房的，有权要求出卖人赔偿由此造成的损失，双方约定如下： \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_。  
\_\_\_\_\_。

## 第七章 商品房质量及保修责任

## 第十八条 商品房质量的约定

(一) 出卖人承诺交付的房屋主体结构和地基基础合格, 经检测不符合标准和设计要求的, 买受人有权退房。买受人退房的, 应当书面通知出卖人, 出卖人应当自收到退房通知之日起\_\_\_\_\_日内退还全部已付款, 并按照\_\_\_\_\_利率付给利息, 给买受人造成损失的由出卖人承担赔偿责任。因此发生的检测费用由出卖人承担。

(二) 出卖人承诺:

- 1、交付的该商品房使用合格的建筑材料、构配件和设备;
- 2、交付的该商品房的装置、装修、装饰所用材料的产品质量必须符合国家的强制性规范;
- 3、交付的该商品房质量符合国家和本省颁布的工程质量规范、标准和施工图设计文件的要求;
- 4、交付的该商品房的装饰、设备标准应当符合双方约定的标准;
- 5、\_\_\_\_\_;
- 6、\_\_\_\_\_。

如交付的该商品房不符合工程质量规范, 或其对人体有害物质超过国家强制性标准, 危及买受人健康, 或出卖人交付的该商品房达不到约定标准的, 买受人有权要求出卖人按照下列第\_\_\_\_、\_\_\_\_、\_\_\_\_、\_\_\_\_、\_\_\_\_方式处理: (可多选)

- (1) 及时更换、重作、修理;
- (2) 出卖人赔偿双倍的装饰、设备差价;
- (3) 房屋质量问题严重影响正常居住使用的, 买受人有权退房。买受人退房的, 应当书面通知出卖人, 出卖人应当自收到退房通知之日起\_\_\_\_\_日内退还全部已付款, 并按照\_\_\_\_\_利率付给利息, 给买受人造成损失的由出卖人承担赔偿责任。因此而发生的检测费用由出卖人承担;
- (4) \_\_\_\_\_;
- (5) \_\_\_\_\_。

具体装饰和设备标准的约定见附件六。

(三) 关于室内空气质量的约定:

1、买受人认为商品房室内空气存在质量问题，应在保持买受人对于商品房进场装修（包括材料设备进场等）前的状态下，委托具有 CMA 资质的检测机构出具检测报告。经检测该商品房室内空气不符合国家标准的，该检测费用由出卖人承担；否则该检测费用由买受人承担。

2、该商品房室内空气质量经检测不符合国家标准的，买受人有权退房。买受人退房的，应当书面通知出卖人，出卖人应当自收到退房通知之日起日内退还买受人全部已付购房款，并自买受人付款之日起，按照\_\_\_\_\_利率给付利息，给买受人造成其他损失的，由出卖人承担赔偿责任。买受人不退房的，出卖人应在负责整改，整改后检测发生的检测费用仍由出卖人承担。整改期间或因整改导致逾期交付的，出卖人应当承担逾期交付的违约责任。

（四）出卖人和买受人对工程质量问题发生争议的，任何一方均有权委托有资质的建设工程质量检测机构检测，双方均有协助并配合对方检测的义务。

---

---

## 第十九条 住宅保修责任

（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。具体内容见附件七。

（二）在该商品房保修范围和保修期限内发生质量问题，双方有退房约定的，按照约定处理；没有退房约定的，出卖人应在收到买受人通知后日内履行保修义务，买受人应当配合保修。

买受人对住宅内的设备、设施的正常运行签字认可后，自行添置、改动的设施、设备，以及自行装修的，由于装修造成的质量问题及管道堵塞等，由买受人自行承担维修责任。若因此造成房屋质量受损或其他用户损失的，均由责任人承担相应责任。

因不可抗力或者买受人原因造成的损坏，出卖人不承担责任，但可协助维修，维修费用由买受人承担。出卖人对保修责任有异议的，应在收到买受人通知后\_\_\_\_\_日内通知买受人。双方可委托双方认可且具有资质的监理单位予以裁定，也可委托有资质的建设工程质量检测机构予以检测，所有费用由责任方承担。

在保修期内，买受人发出书面保修通知书\_\_\_\_\_日内，出卖人既不履行保修义务也不书面通知保修责任异议的，买受人可以自行或聘请他人进行维修，合理的维修费用由出卖人承担。

## **第二十条 建筑隔声情况**

该商品房为住宅的，出卖人承诺该商品房建筑隔声情况符合《民用建筑隔声设计规范》(GBJ118-88)、《建筑门窗空气声隔声性能分级及检测方法》(GB/T8485-2008)标准，对该商品房所在地声环境状况的描述真实准确。商品房建筑设计文件所标注的建筑隔声情况和环境影响评价文件所表征的所在地声环境状况见附件八。

商品房建筑隔声情况未达到标准的，出卖人应当按照规划设计的要求补做建筑施工隔声措施，并承担全部费用；因此给买受人造成损失的，出卖人应当承担赔偿责任。

---

## **第二十一条 民用建筑节能措施**

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；因此给买受人造成损失的，出卖人应当承担赔偿责任。

---

具体节能信息见附件九。

# **第八章 房屋登记**

## **第二十二条 房屋登记**

## 一、预告登记

(一)本商品房为【预售】【现售】商品房，双方约定由【出卖人与买受人】【买受人】向当地房屋登记机关申请预告登记。

(二)出卖人与买受人共同申请预告登记的，双方约定于【商品房买卖合同（预售）备案】【商品房买卖合同（现售）签订】之日起\_\_\_\_\_日内申请登记。

出卖人未按约定申请预告登记的，买受人可以单方申请预告登记。

(三)申请预购商品房预告登记时，由出卖人提交下列资料中的第\_\_\_\_\_项，买受人提交下列资料中的第\_\_\_\_\_项。

- 1、登记申请书；
- 2、申请人的身份证明；
- 3、已登记备案的商品房预售合同；
- 4、当事人关于预告登记的约定；
- 5、其他必要材料。

(四)申请商品房现房所有权预告登记时，由出卖人提交下列资料中的第\_\_\_\_\_项，买受人提交下列资料中的第\_\_\_\_\_项。

- 1、登记申请书；
- 2、申请人的身份证明；
- 3、房屋所有权转让合同；
- 4、转让方的房屋所有权证书；
- 5、当事人关于预告登记的约定；
- 6、其他必要材料

(五)其他有关事项约定如下：

\_\_\_\_\_；  
\_\_\_\_\_。

## 二、初始登记

出卖人负责在商品房交付使用之日起90日内申请该商品房所有权初始登记。

\_\_\_\_\_；

\_\_\_\_\_。

### 三、转移登记

(一) 出卖人承诺于\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日前，取得该商品房所有权初始登记，并将办理商品房转移登记的有关文书，交付给买受人。

(二) 出卖人不能在前款约定期限内交付办理商品房转移登记的有关文书，双方同意按照下列约定处理：

1、约定日期起\_\_\_\_\_日内，出卖人交付办理商品房转移登记的有关文书的，按已付房价款的\_\_\_\_\_承担违约责任；

2、约定日期起\_\_\_\_\_日以后，出卖人仍不能交付办理商品房转移登记有关文书的，双方同意按下列第\_\_\_\_\_项处理：

(1) 买受人有权退房，买受人退房的，出卖人应当自收到退房通知之日起\_\_\_\_\_日内退还买受人已付款，并按照\_\_\_\_\_利率支付利息。

(2) 买受人不退房的，出卖人自约定日期至实际交付办理商品房转移登记的有关文书之日止，按日向买受人支付已交付房价款\_\_\_\_\_的违约金。

(三) 建筑区划内依法或依照约定属于全体业主共有的公共场所、共用设施和物业服务用房等，由出卖人在申请房屋所有权初始登记时一并申请登记。商品房交付后\_\_\_\_\_日内，出卖人应当将相关登记信息书面告知买受人。

(四) 双方同意按照下列第\_\_\_\_\_种方式办理商品房转移登记：

1、双方共同向房屋登记机关申请办理商品房转移登记。

2、买受人同意委托\_\_\_\_\_向房屋登记机关申请办理房屋权属转移登记，委托费用\_\_\_\_\_元（大写），由\_\_\_\_\_承担。

(五) 其他有关事项约定如下：

1、\_\_\_\_\_。

2、\_\_\_\_\_。

## 第九章 前期物业管理

### 第二十三条 前期物业管理

(一) 出卖人依法选聘的物业服务企业为：\_\_\_\_\_，资质证号为：\_\_\_\_\_，物业服务企业招投标备案号为：\_\_\_\_\_。

(二) 前期物业管理期间，物业服务收费价格为 \_\_\_\_\_/ 月\*平方米 ( 建筑面积 ) 。价格构成包括物业区域内保洁费、公共秩序维护费、共用部位共用设施设备日常维护费、绿化养护费、综合管理费、\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_。

地上停车管理费 \_\_\_\_\_，地下停车管理费\_\_\_\_\_。

(三) 物业服务企业按照第 \_\_\_\_\_ 种方式收取物业服务费。

- 1、按照年收取，买受人应当在每年的 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日前缴费。
- 2、按照半年收取，买受人应当分别在每年的 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日前和 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日前缴费。
- 3、按照季收取，买受人应当分别在每季度后 \_\_\_\_\_ 日内缴费。

(四) 物业服务内容 ( 前期物业服务合同、临时管理规约 ) 见附件十。

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提供前期物业服务，遵守临时管理规约。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。

## 第十章 双方约定的其他事项

### 第二十四条 共有权益的约定

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。行使权利不得危及建筑物的安全，不得损害其他买受人的合法权益。对建筑物专有部分以外的共有部分，享有权利，承担义务；不得以放弃权利为由不履行义务。双方对共有权益的约定如下：

- 1、该商品房所在楼栋的屋面使用权归本楼栋产权人共有；
- 2、该商品房所在楼栋的外墙面使用权归本楼栋产权人共有；

3、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）、占用全体产权人共有的道路或者其他场地用于停放汽车的车位、物业服务用房归全体产权人共有；

4、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归全体产权人共有；

5、\_\_\_\_\_；

6、\_\_\_\_\_；

7、\_\_\_\_\_；

8、\_\_\_\_\_。

## 第二十五条 销售和使用承诺

1、出卖人承诺商品住宅不分割拆零销售；不采取返本销售或者变相返本销售的方式销售商品房；不采取售后包租或者变相售后包租的方式销售未竣工商品房。

2、出卖人承诺按照规划用途进行建设和出售，不得擅自改变该商品房使用性质，并按照规划用途办理房屋登记。

3、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。（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）

4、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。除本合同、补充协议及其附件另有约定外，买受人在使用该商品房期间有权与其他权利人共同使用与该商品房有关的共用部位和设施，并按照共用部位与共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的共用部位和设施的使用性质。

5、\_\_\_\_\_。

6、\_\_\_\_\_。

## 第二十六条 销售广告及宣传资料

商品房销售广告及宣传材料的内容对商品房规划范围内房屋及相关设施所作说明和允诺具体明确、对商品房买卖合同的订立及房屋价格的确定有重大影响的视为合同内容，出卖人违反的，应当承担违约责任。

### **第二十七条 不可抗力**

双方因不可抗力不能按照约定履行本合同的，根据不可抗力的影响，部分或全部免除责任，但因不可抗力不能按照约定履行合同的一方当事人应当及时告知另一方当事人，并自不可抗力事件结束之日起 \_\_\_\_\_日内向另一方当事人提供证明。

### **第二十八条 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、调解解决；协商、调解不成的，按照下列第\_\_\_\_\_种方式解决：

- 1、提交\_\_\_\_\_仲裁委员会仲裁。
- 2、依法向房屋所在地人民法院起诉。

**第二十九条** 本合同自双方签字（盖章）之日起生效。双方可以根据具体情况对本合同中未约定、约定不明或不适用的内容签订书面补充协议进行变更或补充（补充协议见附件十二），但补充协议中含有不合理地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地加重买受人责任、排除买受人主要权利内容的，仍以本合同为准。对本合同的解除，应当采用书面形式。本合同附件及补充协议与本合同具有同等法律效力。

**第三十条** 本合同及附件共 \_\_\_\_\_页，一式\_\_\_\_\_份，具有同等法律效力，其中出卖人 \_\_\_\_\_份，买受人\_\_\_\_\_份， \_\_\_\_\_份， \_\_\_\_\_份。

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 房屋平面图及位置图（应标明方位）

- 1、房屋平面图（应当标明详细尺寸，并约定误差范围）
- 2、该房屋在整个楼栋中的位置图
- 3、建设工程设计方案总平面图

#### 附件二 该商品房共用部位及设施具体情况

- 1、共用部位与共用房屋分摊建筑面积构成说明
  - （1）被分摊的共用部位的名称、用途、所在位置、面积；
  - （2）参与分摊公用建筑面积的商品房名称、用途、所在位置、面积、分摊系数等；
  - （3）不分摊的共用部位；
- 2、关于其他设备、设施所在位置、用途等。

#### 附件三 该商品房取得抵押权人同意销售的证明及抵押的相关约定

- 1、该商品房取得抵押权人同意销售的证明
- 2、解除抵押的条件和时间
- 3、关于抵押的其他约定

#### 附件四 承租人放弃优先购买权的声明

#### 附件五 关于本项目内相关配套设施、设备的具体约定

- 1、相关设施的位置及用途；
- 2、其他约定。

## 附件六 装饰、设备标准的约定

(双方还应当具体约定主要材料和设备的品牌、产地、规格、数量等内容)

交付的商品房的装修部分达不到本附件约定的装修标准的，买房人有权要求出卖人就未达标准部分进行重新装修。对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。但买受人明确表示不接受这部分装置、装修、装饰的，出卖人有义务对其加以拆除，并赔偿买受人因此而遭受的直接损失。

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】【涂料】【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) 电梯品牌名称： \_\_\_\_\_ ；

(2) 电梯速度： \_\_\_\_\_ 米 / 秒；

(3) 电梯载重量: \_\_\_\_\_ 千克;

(4) \_\_\_\_\_ 。

## 7、其他

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_。

## 附件七 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买受人使用之日起计算,保修期限不应低于国家规定的期限。出卖人可以延长保修期。

在保修期限内,出卖人应设立相应机构和人员处理保修问题:

办公时间: \_\_\_\_\_ ;

办公地点: \_\_\_\_\_ ;

联系电话: \_\_\_\_\_ 。

### (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【国家标准:合理使用寿命年限】【 】: \_\_\_\_\_ ;

保修期内,因设计或施工的原因,造成建筑物地基下陷、倾斜及主体结构构件开裂、变形、破损且超出国家设计规范的规定值的,无偿进行保修;

\_\_\_\_\_ 。

#### 2、屋面防水:

保修期限为【国家标准:5年】【 】: \_\_\_\_\_ ;

保修期内,因设计、施工或所用防水材料的质量问题,造成天面渗水、滴漏的,无偿进行保修;

\_\_\_\_\_ 。

#### 3、墙面、厨房和卫生间地面、地下室地面防水:

保修期限为【国家标准:5年】【 】: \_\_\_\_\_ ;

保修期内,因施工或所用材料的质量问题,造成外墙面、厨房、卫生间地面渗漏的,无偿进行保修;

\_\_\_\_\_。

#### 4、墙面、顶棚抹灰层

保修期限为【国家标准：2年】【 】：\_\_\_\_\_；

保修期内，因施工质量问题，造成墙面、顶棚抹灰层脱落的，无偿进行保修；

\_\_\_\_\_。

#### 5、地面

保修期限为【国家标准：2年】【 】：\_\_\_\_\_；

保修期内，因施工质量问题，造成地面空鼓开裂、大面积起砂的，无偿进行保修；

\_\_\_\_\_。

#### 6、门窗、五金件

保修期限为【国家标准：1年】【 】：\_\_\_\_\_；

保修期内，因施工质量问题，造成门窗翘裂、五金件损坏的，无偿进行保修；

\_\_\_\_\_。

#### 7、管道

保修期限为【国家标准：2年】【 】：\_\_\_\_\_；

保修期内，因施工质量问题或产品质量问题，造成管道堵塞的，无偿进行保修；

\_\_\_\_\_。

#### 8、卫生洁具

保修期限为【国家标准：1年】【 】：\_\_\_\_\_；

保修期内，因施工质量问题或产品质量问题，造成卫生洁具开裂、漏水的，无偿进行保修；

\_\_\_\_\_。

#### 9、灯具、电器开关

保修期限为【国家标准：1年】【 】：\_\_\_\_\_；

保修期内，如因施工质量问题，造成灯具、电器开关失灵的，无偿进行保修（不包括灯泡）；

\_\_\_\_\_。

#### 10、防盗及对讲系统

保修期限为【国家标准：1年】【 】：\_\_\_\_\_；

保修期内，因产品或施工质量问题，造成防盗及对讲系统失灵的，无偿进行保修；

- \_\_\_\_\_。
- 11、\_\_\_\_\_；
- 12、\_\_\_\_\_；
- 13、\_\_\_\_\_；
- 14、\_\_\_\_\_；
- 15、\_\_\_\_\_。

(二) 其他约定

附件八 该商品房的建筑设计文件所标注的建筑隔声情况和环境影响评价文件所表征的所在地声环境状况（环境影响评价文件未含声环境状况的应在商品房预售时通过实测取得）。

1、建筑隔声情况

(1) 室内允许噪声级 $\leq$ \_\_\_\_\_dB(A), 符合《民用建筑隔声设计规范》住宅建筑级标准；

(2) 分户墙及楼板计权隔声量 $\geq$ \_\_\_\_\_dB(A), 符合《民用建筑隔声设计规范》住宅建筑\_\_\_\_\_级标准；

(3) 分户层间楼板计权标准化撞击声压级 $\leq$ \_\_\_\_\_dB(A), 符合《民用建筑隔声设计规范》住宅建筑\_\_\_\_\_级标准；

(4) 建筑外窗计权隔声量 $\leq R_w + C_{tr} <$ \_\_\_\_\_ dB(A), 符合《建筑门窗空气声隔声性能分级及检测方法》\_\_\_\_\_级标准；

(5) 阳台门计权隔声量 $\leq R_w + C_{tr} <$ \_\_\_\_\_ dB(A), 符合《建筑门窗空气声隔声性能分级及检测方法》\_\_\_\_\_级标准。

2、所在地声环境状况

(1) 项目边界噪声或振动情况（监测数据可依据环评数据填写）：

①东侧，监测值为昼间\_\_\_\_\_dB(A) ~ \_\_\_\_\_dB(A)，夜间\_\_\_\_\_dB(A) ~ \_\_\_\_\_dB(A)，\_\_\_\_\_(超过/符合)本侧环境质量标准适用区域\_\_\_\_\_类区(具体功能区类别)限值要求，监测时间为年\_\_月\_\_日；

②西侧，监测值为昼间\_\_\_\_\_dB(A) ~ \_\_\_\_\_dB(A)，夜间\_\_\_\_\_dB(A) ~ \_\_\_\_\_dB(A)，\_\_\_\_\_(超过/符合)本侧环境质量标准适用区域\_\_\_\_\_类区(具体功能区类别)限值要求，监测时间为年\_\_月\_\_日；

③南侧，监测值为昼间\_\_dB(A) ~ \_\_dB(A)，夜间\_\_dB(A) ~ \_\_dB(A)，\_\_(超过/符合)本侧环境质量标准适用区域\_\_类区(具体功能区类别)限值要求，监测时间为年\_\_月\_\_日；

④北侧，监测值为昼间\_\_dB(A) ~ \_\_dB(A)，夜间\_\_dB(A) ~ \_\_dB(A)，\_\_(超过/符合)本侧环境质量标准适用区域\_\_类区(具体功能区类别)限值要求，监测时间为年\_\_月\_\_日；

⑤项目所在地周边\_\_(有/无)对本项目产生噪声影响的机场或飞行航道，为(机场名)，飞机噪声监测值为\_\_dB(L<sub>WECPN</sub>)，\_\_(超过/符合)机场周围飞机噪声环境标准\_\_类区域限值要求，监测时间为\_\_年\_\_月\_\_日；

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_。

**(2) 项目边界或内部交通线路情况：**

项目边界(或内部)\_\_(有/无)可能对本项目产生噪声或振动影响的道路(支路及以上级别)、轨道线路、铁路(含专线)，其名称和位置分别是\_\_\_\_\_。

**(3) 商品房交付时项目边界(或内部)在建交通线路情况：**

项目所在地周边(或内部)\_\_(有/无)在建可能对本项目商品房交付时产生噪声或振动影响的道路(支路及以上级别)、轨道线路、铁路(含专线)、机场或飞行航道，其名称和位置分别是\_\_\_\_\_。

**附件九 民用建筑节能信息**

**一、围护结构保温(隔热)、遮阳设施**

**(一) 墙体**

1、保温形式【】【A 外保温】【B 内保温】【C 夹芯保温】【D 其他】

2、保温材料名称【】【A 挤塑聚苯乙烯发泡板】【B 模塑聚苯乙烯发泡板】【C 聚氨酯发泡】【D 岩棉】【E 玻璃棉毡】【F 保温浆料】【G 其他】

3、保温材料性能：密度【 kg/m<sup>3</sup>】、燃烧性能【 h】、导热系数【 W/M.K】、保温材料层厚度【 mm】

4、墙体传热系数【         $w/m^2.k$   】

(二) 屋面

1、保温(隔热)形式【        、         】 【 A 坡屋顶】【B 平屋顶】【C 坡屋顶、平屋顶混合】【D 有架空屋面板】【E 保温层与防水层倒置】【F 其他】

2、保温材料名称【         】【A 挤塑聚苯乙烯发泡板】【B 聚氨酯发泡】【C 加气砼砌块】 【D 憎水珍珠岩】【F 其他】

3、保温材料性能: 密度【         $kg/m^3$ 】、导热系数【         $W/M.K$ 】、吸水率【        %】、保温材料层厚度【         $mm$ 】

4、屋顶传热系数【         $w/m^2.k$   】

(三) 地面(楼面)

1、保温形式【         】【         】【 A 采暖区不采暖地下室顶板保温】【 B 采暖区过街楼面保温】【 C 底层地面保温】【 D 其他】

2、保温材料名称【         】【 A 挤塑聚苯乙烯发泡板】【 B 模塑聚苯乙烯发泡板】【 C 聚氨酯发泡】【 G 其他】

3、保温材料性能: 密度【         $kg/m^3$   】、导热系数【         $W/M.K$   】、保温材料层厚度【         $mm$   】

4、地面(楼面)传热系数【         $w/m^2.k$   】。

(四) 外门窗(幕墙)

1、门窗类型【        、         】【        、         】【        、         】【A 断热桥铝合金中空玻璃窗】【B 断热桥铝合金 loe 中空玻璃窗】【C 塑钢中空玻璃窗】【D 塑钢 loe 中空玻璃窗】【E 塑钢单层玻璃窗】【F 其他】

2、外遮阳形式:【        、         】 【A 水平百叶遮阳】【B 水平挡板遮阳】【C 垂直百叶遮阳】 【E 垂直挡板遮阳】【F 垂直卷帘遮阳】

3、内遮阳材料【         】【A 金属百叶】【B 无纺布】【C 绒布】【D 纱】【F 竹帘】 【G 其它】

4、门窗性能: 传热系数【         $w/m^2.k$   】、遮阳系数【        %  】、可见光透射比【         】、气密性能【         】

二、供热采暖系统及其节能设施

(1) 供热方式:【         】【A 城市热力集中供热】【B 区域锅炉房集中供热】【C 分户独立热源供热】【D 热电厂余热供热】

(2) 室内采暖方式: 【           】【A 散热器供暖】【B 地面辐射供暖】【C 其他】

(3) 室内采暖系统形式: 【A 垂直双管系统】【B 水平双管系统】【C 带跨越管的垂直单管系统】【D 带跨越管的水平单管系统】【E 地面辐射供暖系统】【F 其他系统】

(4) 系统调节装置: 【           】【A 静态水力平衡阀】【B 自力式流量控制阀】【C 自力式压差控制阀】 【散热器恒温阀】【E 其他】

(5) 热量分摊(计量)方法: 【           】【A 户用热计量表法】【B 热分配计法】【C 温度法】【D 楼栋热量表法】【E 其他】

### 三、空调、通风、照明系统及其节能设施(公共建筑)

(1) 空调风系统形式: 【           】【A 定风量全空气系统】【B 变风量全空气系统】 【C 风机盘管加新风系统】 【D 其他】

(2) 有无新风热回收装置: 【       】【A 有】【B 无】

(3) 空调水系统制式: 【       】【A 一次泵系统】 【B 二次泵系统】 【C 一次泵变流量系统】 【D 其他】

(4) 空调冷热源类型及供冷方式: 【       】 【       】【A 压缩式冷水(热泵)机组】 【B 吸收式冷水机组】【C 分体式房间空调器】【D 多联机】【E 其他】 【F 区域集中供冷】 【G 独立冷热源集中供冷】

(5) 系统调节装置: 【           】【A 电动两通阀】【B 电动两通调节阀】【C 动态电动两通阀】【D 动态电动两通调节阀】【E 压差控制装置】【F 对开式电动风量调节阀】【G 其他】

(6) 送、排风系统形式: 【           】【A 自然通风系统】 【B 机械送排风系统】 【C 机械排风、自然进风系统】 【D 设有排风余热回收装置的机械送排风系统】 【E 其他】

(7) 照明系统性能: 照度值【           】、功率密度值【           】

(8) 节能灯具类型: 【A 普通荧光灯】 【B T8 级】 【C T5 级】 【D LED】 【E 其他】

(9) 照明系统有无分组控制控制方式: 【A 有】 【B 无】

(10) 生活热水系统的形式和热源: 【A 集中式】 【B 分散式】 【C 电】 【D 蒸汽】 【E 燃气】 【F 太阳能】 【G 其他】

### 四、可再生能源利用

(一) 太阳能利用: 【           】 【A 太阳能生活热水供应】 【B 太阳能采暖】 【C 太阳能空调制冷】 【D 太阳能光伏发电】 【E 其他】

(二) 地源热泵: 【           】 【A 土壤源热泵】 【B 浅层地下水源热泵】 【C 地表水源

热泵】【 D 污水水源热泵】

(三) 风能利用: 【     】【 A 风能发电】【 B 其他】

(四) 余热利用: 【     】【 A 利用余热制备生活热水采暖】【 B 利用余热制备采暖热水】【 C 利用余热制备空调热水】【 D 利用余热加热(冷却)新风】

#### 五、建筑能耗与能源利用效率

(一) 当地节能建筑单位建筑面积年度能源消耗量指标: 采暖【     】w/m<sup>2</sup>, 制冷【     】w/m<sup>2</sup>,

(二) 本建筑单位建筑面积年度能源消耗量指标: 采暖【     】w/m<sup>2</sup>、制冷【     】w/m<sup>2</sup>

(三) 本建筑建筑物用能系统效率: 热(冷)源效率【     % 】, 管网输送效率【     %  】

(四) 本建筑与建筑节能标准比较: 【     】【 A 优于标准规定】【 B 满足标准规定】【 C 不符合标准规定】

#### 附件十 物业服务

一、前期物业服务合同

二、临时管理规约

三、其他约定

#### 附件十一 买受人关于遮挡或妨碍房屋正常使用的情况的承诺

(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 补充协议