

JF-2000-009

天津市商品房买卖合同

TIANJIN COMMERCIAL HOUSE SALE CONTRACT

天津市工商行政管理局
天津市房地产管理局

监制

填 写 说 明

1、合同当事人订立合同前，须认真协商各项条款。合同一经签字或盖章即生效（当事人另有约定的除外），任何条款的变更须经双方协商一致后，签字或盖章确认。

2、合同应当用钢笔、毛笔、签字笔及打印填写，空格部分若为空白句，应用“/”划掉。涂改之处，须经合同当事人签字或盖章确认。

3、合同自订立之日起 30 日内，当事人应到商品房买卖合同登记备案机关登记备案。合同发生重大变更、解除及合同文本遗失的，应及时到原备案机关办理相关手续。

4、购房人购买的商品房正在新建商品房预售资金监管中的，按照本合同约定支付的房价款应存入房地产开发企业开立的新建商品房预售资金监管账户。

5、本合同不得翻印。

合同编号：_____

天津市商品房买卖合同

出卖人（以下简称甲方）：_____

法定代表人：_____ 联系电话：_____

注册地址：_____ 邮政编码：_____

营业执照号码：_____

开户行：_____ 帐号：_____

委托代理人（房地产经纪机构）：_____

法定代表人：_____ 联系电话：_____

注册地址：_____ 邮政编码：_____

营业执照号码：_____

房地产经纪机构资格证书编号：_____

开户行：_____ 帐号：_____

买受人（以下简称乙方）：_____

国籍/法定代表人：_____

身份证（护照）/营业执照号码：_____

地址：_____

邮政编码：_____ 联系电话：_____

委托代理人：_____

国籍/法定代表人：_____

身份证（护照）/营业执照号码：_____

地址：_____

邮政编码：_____ 联系电话：_____

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》等有关法律、法规的规定，甲乙双方遵循平等、自愿、公平、诚实信用、守法的原则，经协商一致，达成如下条款：

第一条 商品房情况

该商品房销售许可证号：_____

商品房座落：_____区、县_____路、道、街_____。

设计用途_____，建筑结构_____，建筑层数为_____层。建筑面积_____平方米，其中：套内建筑面积_____平方米，公共部位分摊建筑面积_____平方米。

商品房平面图见附件一，商品房抵押、租赁等情况见附件二。

商品房土地来源为：_____。以出让方式取得土地使用权的，土地使用年限自_____年_____月_____日至_____年_____月_____日止。

第二条 商品房价款

商品房销售按建筑面积计算，每平方米价格为_____元（币种：_____），价款为_____元，计_____（大写）。

第三条 商品房交付日期

商品房竣工，经验收合格后，方可交付；未经验收或验收不合格的，不得交付。甲方于_____年_____月_____日前，将商品房交付乙方。如遇不可抗力，不能履行合同的，双方同意按下列第_____种方式处理：

- 1、变更合同。
- 2、解除合同。
- 3、_____。

第四条 乙方付款形式及付款时间

双方约定，乙方按下列第____种形式付款，商品房正在新建商品房预售资金监管中的，乙方应将全部商品房价款存入甲方新建商品房预售资金监管账号：

1、一次性付款的，乙方应于_____年_____月_____日前，一次性存入商品房全部价款元。

2、贷款付款的，乙方应于_____年_____月_____日前，一次性存入商品房首付款_____元，其余价款办理贷款。

3、分期付款的，乙方应于_____年_____月_____日前，一次性存入商品房首付款_____元；_____年_____月_____日前，一次性存入商品房二次付款_____元；_____年_____月_____日前，一次性存入商品房尾款_____元。

第五条 甲方逾期交付商品房的处理

除遇不可抗力外，甲方如未按本合同第三条约定日期交付商品房，逾期在_____日内的，乙方有权向甲方追究已付款利息，利息自合同约定甲方应交付商品房之日次日起至实际交付商品房之日止，按银行同期贷款利率计算。

如超过上述约定期限的，乙方有权按照下述的第_____种约定，追究甲方违约责任：

- 1、合同继续履行。甲方应支付乙方已付款利息，利息自合同约

定甲方应交付商品房之日次日起至实际交付商品房之日止，按银行同期贷款利率计算。此外，甲方还应每日按商品房价款的_____向乙方支付违约金。

2、解除合同。甲方应退还乙方已付款、支付已付款利息，利息自合同约定甲方应交付商品房之日次日起至甲方退还乙方已付款之日止，按银行同期贷款利率计算。此外，甲方还应每日按商品房价款的_____向乙方支付违约金。乙方的实际损失超过甲方支付的违约金时，甲方还应承担赔偿责任。

3、_____。

第六条 乙方逾期付款的处理

乙方如未按本合同第四条约定日期付款，逾期在_____日内的，甲方有权追究乙方逾期付款及其利息，利息自合同约定乙方应付款之日次日起至实际付款之日止，按银行同期贷款利率计算。

如超过上述约定期限的，甲方有权按照下述的第_____种约定，追究乙方违约责任：

1、合同继续履行。乙方应支付逾期付款及其利息，利息自合同约定乙方应付款之日次日起至实际付款之日止，按银行同期贷款利率计算。此外，乙方还应每日按商品房价款的_____向甲方支付违约金。

2、解除合同。乙方应每日按商品房价款的_____向甲方支付违约金。

3、_____。

_____。

第七条 商品房建筑面积与销售建筑面积差异的处理

商品房建筑面积以房屋所有权证记载面积为法定依据。商品房建筑面积与甲方销售建筑面积差异不超过 $\pm 3\%$ （包括 $\pm 3\%$ ）的，每平方米价格保持不变，商品房价款按商品房建筑面积与销售建筑面积的差异多退少补。面积差异超过 $\pm 3\%$ 的，双方约定如下：

_____。

第八条 商品房质量及保修责任

甲方交付的商品房的质量和设备等应符合国家有关规定和甲方的承诺（见附件三），未达到国家规定标准和承诺的，甲方应承担违约责任。

在乙方正常使用情况下，甲方应按照《天津市商品住宅质量保证书》的规定履行保修责任。因乙方擅自拆改造成损坏的，甲方不承担责任。

第九条 商品房配套设施运行的约定

下列配套设施运行日期约定如下：

- 1、上水_____。
- 2、下水_____。
- 3、供电_____。
- 4、燃气（气源种类）_____。
- 5、暖气_____。
- 6、_____。

上述配套设施未按约定日期运行的,甲方应在____日内采取补救措施,并赔偿乙方损失;超过上述约定期限的,甲方应赔偿损失,并且每项还应按商品房价款的____%向乙方支付违约金。

第十条 商品房设计变更的约定

甲方未征得乙方同意,不得擅自变更商品房的房屋设计和环境布局(见附件四)。确需变更的,甲方应自设计变更方案确定之日起____日内与乙方协商。

乙方同意变更的,双方订立补充合同。

乙方不同意变更,或甲方擅自变更的,乙方有权解除合同。解除合同的,甲方应退还乙方已付款、支付已付款的利息,利息自乙方付款之日次日起至甲方退还乙方已付款之日止,按银行同期贷款利率计算。此外,甲方还应按商品房价款的____%向乙方支付违约金。

第十一条 商品房交接

商品房交付时,甲方应书面通知乙方办理商品房交接手续,提供《天津市商品住宅质量保证书》和《天津市商品住宅使用说明书》,交接房屋钥匙。

第十二条 商品房产权登记

商品房竣工验收合格后,甲方须在30日内办理房屋所有权初始登记。

初始登记完毕后,甲方应在180日内,及时协助乙方办结房屋所有权转移登记。

甲方未按时办理房屋所有权初始登记或未在约定期限内协助乙方办结房屋所有权转移登记的,按下列第_____种约定处理:

1、合同继续履行。甲方应按商品房价款的_____ %向乙方支付违约金。

2、解除合同。甲方应退还乙方已付款、支付已付款利息，利息自乙方付款之日次日起至甲方退还乙方已付款之日止，按银行同期贷款利率计算。此外，甲方还应按商品房价款的_____ %向乙方支付违约金。

3、_____。

第十三条 物业管理

关于物业管理的服务内容和收费标准等，按有关规定由乙方与物业管理企业订立物业管理合同。

第十四条 产权纠纷和债权债务纠纷的约定

甲方保证在交付商品房时，无产权纠纷和债权债务纠纷。如存在产权纠纷和债权债务纠纷，由甲方承担全部责任。

第十五条 争议处理

本合同发生争议，甲乙双方应协商解决。协商不成时，按下列第种方式处理：

1、向_____仲裁委员会申请仲裁；

2、向人民法院提起诉讼。

第十六条 合同附件

本合同未尽事宜，甲乙双方另行订立补充合同（见附件五）。

附件一至附件五均为本合同不可分割的部分，具有同等效力。

第十七条 合同份数

本合同连同附件共_____页，一式五份，甲、乙双方各执一份，

备案机关存留一份，其他二份备用，具有同等效力。

第十八条 合同生效

本合同自甲乙双方签字或盖章之日起生效。当事人另有约定的，按照其约定。

甲方：

年 月 日

乙方：

年 月 日

委托代理人：

年 月 日

委托代理人：

年 月 日

附件一：商品房屋平面图

附：商品房方位图；分门分层平面图（1：100 或 1：200），将该商品房圈红，加盖骑缝章。

附件二：商品房抵押、租赁等情况

附件三：商品房质量和设备等情况

附件四：商品房房屋设计和环境布局情况

附件五：补充合同

合 同 登 记 备 案 栏

经办人：

年 月 日