

商品房买卖合同(预售)示范文本

商品房买卖合同(现售)示范文本

法律出版社

商品房买卖合同(预售)示范文本
商品房买卖合同(现售)示范文本

法律出版社

图书在版编目(CIP)数据

商品房买卖合同(预售)示范文本·商品房买卖合同
(现房)示范文本. —北京:法律出版社,2014.8

ISBN 978-7-5118-6706-3

I. ①商… II. III. ①住宅—商品交易—经济
合同—范文—中国 IV. ①D923.65

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2014)第 176056 号

©法律出版社·中国

出版/法律出版社	编辑统筹/法规出版社
总发行/中国法律图书有限公司	经销/新华书店
印刷/北京嘉恒彩色印刷有限责任公司	责任印制/吕亚莉

开本/850毫米×1168毫米 1/32	印张/2.25	字数/40千
版本/2014年8月第1版	印次/2014年8月第1次印刷	

法律出版社/北京市丰台区莲花池西里7号(100073)	
电子邮件/info@lawpress.com.cn	销售热线/010-63939792/9779
网址/www.lawpress.com.cn	咨询电话/010-63939796

中国法律图书有限公司/北京市丰台区莲花池西里7号(100073)

全国各地中法图分、子公司电话:

第一法律书店/010-63939781/9782 西安分公司/029-85388843 重庆公司/023-65382816/2908
上海公司/021-62071010/1636 北京分公司/010-62534456 深圳公司/0755-83072995

书号:ISBN 978-7-5118-6706-3 定价:6.00元

(如有缺页或倒装,中国法律图书有限公司负责退换)

目 录

住房和城乡建设部、国家工商行政管理总局关于印发 《商品房买卖合同示范文本》的通知	(1)
商品房买卖合同(预售)示范文本	(3)
商品房买卖合同(现售)示范文本	(38)

住房和城乡建设部、国家工商行政管理总局 关于印发《商品房买卖合同示范文本》的通知

各省、自治区、直辖市住房城乡建设厅(建委、房地局)、工商行政管理局:

为进一步规范商品房交易行为,保障交易当事人的合法权益,切实维护公平公正的商品房交易秩序,贯彻《合同法》、《物权法》等法律法规和部门规章,住房城乡建设部、工商总局对《商品房买卖合同示范文本》(GF-2000-0171)进行了修订,制定了《商品房买卖合同(预售)示范文本》(GF-2014-0171)、《商品房买卖合同(现售)示范文本》(GF-2014-0172)。现印发给你们,请各地充分认识推行本合同示范文本的意义,积极提倡和引导商品房交易当事人使用本合同示范文本,做好示范文本使用事项和市场交易风险提示等宣贯工作。各地在执行过程中发现的问题和有关建议,及时与住房城乡建设部和工商总局联系。

自本合同示范文本颁布之日起,原《商品房买卖合同示范文本》(GF-2000-0171)同时废止。

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

2014年4月9日

GF-2014-0171

合同编号：

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

制定

二〇一四年四月

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 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 合同备案与房屋登记

第九章 前期物业管理

第十章 其他事项

说 明

1. 本合同文本为示范文本,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,结合实际情况调整合同相应内容。

2. 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》及其他有关证书和证明文件。

3. 出卖人应当就合同重大事项对买受人尽到提示义务。买受人应当审慎签订合同,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. 商品房预售:是指房地产开发企业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,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. 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)主管部门或者其设置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。

11. 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。

12. 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。

商品房买卖合同

(预售)

出卖人向买受人出售其开发的房屋,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: _____

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】
【_____】，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:_____ ,

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,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) 签订本合同前,买受人已向出卖人支付定金

_____ (币种) _____ 元(大写),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_____种付款方式:

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】【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)出售该商品房的全部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 _____。