

# 江苏省住房和城乡建设厅 江苏省市场监督管理局

## 文件

苏建房管〔2024〕574号

### 省住房和城乡建设厅 省市场监督管理局 关于印发《江苏省商品房买卖合同示范文本 (改善型住宅)》的通知

各设区市住房城乡建设局、市场监督管理局，南京市住房保障和房产局：

为进一步规范全省改善型住宅销售行为，保障合同双方当事人的合法权益，切实维护公平公正的改善型住宅交易秩序，根据《民法典》《房地产管理法》等法律法规和部门规章，省住房和城乡建设厅、省市场监督管理局在《商品房买卖合同(预售)示范文本》(GF-2014-0171)、《江苏省商品房(成品住房)买卖合同(预售)示范文本》(JSF-2020-0101)的基础上，制定了《江苏省商品房买卖合同示范文本(改善型住宅)》，现印发给你们。

推行本示范文本对促进全省改善型住宅开发、销售，维护合同双方当事人合法权益具有重要意义，各地要积极提倡和引导改善型住宅交易双方当事人使用本示范文本，做好示范文本使用事项和市场交易风险提示等宣贯工作。各地在执行过程中如发现问题或有意见建议的，请及时向省住房城乡建设厅、省市场监督管理局反馈。



(此件公开发布)

JSF-2024-001

合同编号：

# 江苏省商品房买卖合同示范文本 (改善型住宅)

出卖人：\_\_\_\_\_

买受人：\_\_\_\_\_

江苏省住房和城乡建设厅  
制定  
江苏省市场监督管理局

2024年12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 商品房建筑与配套设施

第五章 商品房装修设计

第六章 面积差异处理方法

第七章 规划与设计变更

第八章 商品房交付备案与不动产登记

第九章 商品房保修

第十章 前期物业管理

第十一章 其他事项

## 说 明

1. 本合同文本为示范文本，由江苏省住房和城乡建设厅、江苏省市场监督管理局共同制定。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文本相应内容。

2. 本合同示范文本适用于本省行政区域内地方自然资源部门明确的在国有土地上规划开发建设的改善型住宅。

3. 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》或《商品房现房销售备案证明》及其他有关证书和证明文件。

4. 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，须仔细阅读合同条款，特别是选择性、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。

5. 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的，应当在空格部位打×，以示删除。

6. 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事项，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。出卖人不可利用补充协议减轻或免除自身责任、加重买受人责任。

7. 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. 改善型住宅：是指落实“适用、经济、绿色、美观”的新时期建筑方针，以提升质量、功能、性能、服务为核心，集成安全、健康、智慧、低碳等理念和技术的住宅。

2. 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。

3. 商品房现售：是指房地产开发企业将竣工验收合格的取得商品房现售备案证明的商品房出售给买受人，并由买受人支付定金或房价款的行为。

4. 法定代理人：是指依照法律规定直接取得代理权的人。

5. 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。

6. 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。

7. 民用建筑是指居住建筑和公共建筑；民用建筑节能是指民用建筑在规划、设计、建造和使用过程中，通过采用新型墙体材料，执行建筑节能标准，加强建筑物用能设备的运行管理，合理设计建筑围护结构的热工性能，提高采暖、制冷、照明、通风、给排水和通道系统的运行效率，以及利用可再生能源，在保证建筑物使用功能和室内热环境质量的前提下，降低建筑能源消耗，合理、有效地利用能源的活动。

8. 不动产登记：是指不动产登记机构依法将不动产权利归属和其他法定事项记载于不动产登记簿的行为。

9. 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。

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若干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价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。

13. 自评价：改善型住宅评价由房地产开发企业组织开展，采用自评价方式，形成《江苏省改善型住宅自评价报告》。评价总得分达到 60-69、70-79、80 及以上时，评价等级相应为 A 级、AA 级、AAA 级。

出卖人向买受人出售其开发建设商品房（改善型住宅），买卖双方当事人在自愿、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》等法律法规的规定，就该商品房买卖相关事宜协商达成一致意见，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：\_\_\_\_\_ 电子邮件：\_\_\_\_\_

统一社会信用代码：\_\_\_\_\_

企业资质证书号：\_\_\_\_\_

法定代表人：\_\_\_\_\_ 联系电话：\_\_\_\_\_

身份证件号：\_\_\_\_\_

委托代理人：\_\_\_\_\_ 联系电话：\_\_\_\_\_

身份证件号：\_\_\_\_\_

项目联系人：\_\_\_\_\_ 联系电话：\_\_\_\_\_

委托销售经纪机构：\_\_\_\_\_

通讯地址：\_\_\_\_\_

邮政编码：\_\_\_\_\_ 电子邮件：\_\_\_\_\_

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：\_\_\_\_\_

委托代理人：\_\_\_\_\_ 联系电话：\_\_\_\_\_

身份证件号：\_\_\_\_\_

项目联系人：\_\_\_\_\_ 联系电话：\_\_\_\_\_

买受人：\_\_\_\_\_

【法定代表人】【负责人】：\_\_\_\_\_

【国籍】【住所地】：\_\_\_\_\_

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：\_\_\_\_\_

电子邮件：\_\_\_\_\_

【委托代理人】【法定代表人】：\_\_\_\_\_

【国籍】【住所地】：\_\_\_\_\_

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：\_\_\_\_\_

电子邮件：\_\_\_\_\_

（买受人为多人时，可相应增加）

共有方式为【按份共有】【共同共有】，按份共有份额为：\_\_\_\_\_

## 第二章 商品房基本状况

### 第一条 改善型住宅自评价

买受人购买的商品房（以下简称该商品房）为改善型住宅。

该商品房自评价等级为【A级】【AA级】【AAA级】，评价方式为自评价，评价阶段：【】预评价【】评价，评价单位\_\_\_\_\_ 评价报告可登录 \_\_\_\_\_ 网址查询。

### 第二条 项目建设依据

一、出卖人以【出让】【划拨】【】方式取得坐落于\_\_\_\_市\_\_\_\_县（市、区）\_\_\_\_\_地块的建设用地使用权。该地块【不动产权证号】【\_\_\_\_\_】为 \_\_\_\_\_，土地使用权面积为 \_\_\_\_\_平方米，土地用途为\_\_\_\_\_。买受人购买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。



二、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\_\_\_\_\_。

### 第三条 销售依据

该商品房已由\_\_\_\_\_批准【预售】【现售】，【预售许可证】【现售备案证】号为\_\_\_\_\_，发证机构名称为\_\_\_\_\_。

### 第四条 商品房基本情况

一、该商品房的规划用途为住宅。

二、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。【有】【无】电梯，所在楼栋电梯数量\_\_\_\_（台）。

三、该商品房为第二条规定项目中的\_\_\_\_\_【幢】【座】【\_\_\_\_】\_\_\_\_\_单元\_\_\_\_层\_\_\_\_号。公安门牌为\_\_\_\_\_。房屋竣工后，如房号发生改变，不影响该商品房的特定位置。该商品房户型为\_\_\_\_【室】\_\_\_\_【厅】\_\_\_\_【厨】\_\_\_\_【卫】\_\_\_\_【\_\_\_\_】，房屋朝向为【\_\_\_\_\_】。该商品房的平面图见附件一。

四、该商品房的房产测绘机构为\_\_\_\_\_，其预测房屋的建筑面积共\_\_\_\_\_平方米，其中房屋的套内建筑面积\_\_\_\_\_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。

五、该商品房层高为\_\_\_\_米，有\_\_\_\_个阳台，\_\_\_\_个露台。阳台是否封闭以规划设计文件为准。

六、\_\_\_\_\_。

### 第五条 抵押情况

与该商品房及所占用土地有关的抵押情况为【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：\_\_\_\_\_

关于抵押的相关文件（按照现行法律法规要求）及相关约定见附件三。

## 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、该商品房没有司法查封或其他限制转让的情况。

\_\_\_\_\_。  
\_\_\_\_\_。

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。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

买受人与出卖人约定按下述第\_\_\_\_\_种方式计算该商品房价款：

一、按照套计算，该商品房总价款为\_\_\_\_\_（币种）\_\_\_\_\_元（大写\_\_\_\_\_元整）；其中，装修工程总价款为\_\_\_\_\_（币种）\_\_\_\_\_元（大写\_\_\_\_\_元整）。

二、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）；其中，装修工程单价为每平方米\_\_\_\_\_（币种）\_\_\_\_\_元，装修工程总价款为\_\_\_\_\_（币种）\_\_\_\_\_元（大写\_\_\_\_\_元整）。

三、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）；其中，装修工程单价为每平方米\_\_\_\_\_（币种）\_\_\_\_\_元，装修工程总价款为\_\_\_\_\_（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）；其中，装修工程总价款为\_\_\_\_\_（币种）\_\_\_\_\_元（大写\_\_\_\_\_元整）。

### 第八条 付款方式及期限

- 一、预售房屋：买卖双方约定出售该商品房的全部房价款应当存入预售资金监管

账户，预售资金监管机构为\_\_\_\_\_，预售资金监管账户名称为\_\_\_\_\_，  
账号为\_\_\_\_\_。重点资金监管额度为：\_\_\_\_\_（总额）\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_（元/平方米）。

现售房屋：买卖双方约定出售该商品房的全部房价款存入以下账户，账户名称为  
\_\_\_\_\_，开户银行为\_\_\_\_\_，账号为\_\_\_\_\_。

二、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】【\_\_\_\_\_】该商品房价款。

三、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.首付加贷款方式付款：【】公积金贷款【】商业贷款【】商业和公积金组合贷  
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\_\_\_\_\_%。

剩余房价款\_\_\_\_\_（币种）\_\_\_\_\_元（大写\_\_\_\_\_元整）由买受人申请  
贷款支付。买受人应当于\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日前向贷款机构提交贷款申请材料，办理贷款审批  
手续。\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日前贷款没有发放或者发放的贷款不足以支付剩余房价款的，按照下  
列约定处理：\_\_\_\_\_。

4.其他方式：\_\_\_\_\_。

该商品房价款的计价方式、总价款、付款方式及期限的其他约定见附件四。

### 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\_\_\_\_%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\_\_\_\_【】的违约金。

本条所称逾期应付款是指依照第八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. \_\_\_\_\_。

## 第四章 商品房建筑与配套设施

### 第十条 地基基础和主体结构

一、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、行业和地方标准。

二、地基基础和主体结构经检测不合格的,买受人有权解除合同。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。

三、买受人不解除合同的,\_\_\_\_\_。

### 第十一条 室内空气质量、建筑隔声和民用建筑节能措施

一、该商品房室内空气质量符合【国家】【行业】【地方】标准,标准名称:\_\_\_\_\_,标准文号:\_\_\_\_\_。

二、该商品房建筑隔声情况符合【国家】【行业】【地方】标准,标准名称:\_\_\_\_\_,标准文号:\_\_\_\_\_。

三、该商品房室内空气质量经双方认可的第三方检测机构检测不符合标准的,由出卖人负责整改,检测费用由出卖人承担。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。整改后仍不符合标准的,买受人有权解除合同,出卖人应支付买受人已付房价款\_\_\_\_\_%的违约金。

四、该商品房建筑隔声情况经双方认可的第三方检测机构检测不符合标准的,由

出卖人负责整改，检测费用由出卖人承担。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。

五、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负责整改，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。

---

## 第十二条 商品房的相关配套设施设备

### 一、基础设施设备

(一) 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，供水的水质应当符合国家规定的饮用水卫生标准，

\_\_\_\_\_。

(二) 供电：交付时纳入城市供电网络并正式供电，\_\_\_\_\_。

(三) 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，\_\_\_\_\_。

(四) 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，\_\_\_\_\_。

(五) 电话通信：交付时线路敷设到户。

(六) 有线电视：交付时线路敷设到户。

(七) 宽带网络：交付时线路敷设到户。

以上第(一)、(二)、(三)项由出卖人负责办理开通手续并承担相关费用。

第(四)、(五)、(六)、(七)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(一)、(二)、(三)、(四)项在约定交付日未达到交付条件的，出卖人按照本合同的约定承担逾期交付责任。

第(五)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(六)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(七)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\_\_\_\_\_，集中绿地面积\_\_\_\_\_m<sup>2</sup>/户。

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.地下机动车库设置【火灾自动报警系统】【排烟设施】【自动喷水灭火系统】  
【消防应急照明】【疏散指示系统等消防设施】。

6.社区养老用房：\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日达到\_\_\_\_\_。

7.邮政快递服务场所：\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日达到\_\_\_\_\_。

8.体育健身设施和场地：\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日达到\_\_\_\_\_。

9.医疗卫生机构：\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日达到\_\_\_\_\_。

10.幼儿园：\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日达到\_\_\_\_\_。

11.学校：\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日达到\_\_\_\_\_。

12.\_\_\_\_\_。

13.\_\_\_\_\_。

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.地下机动车库未达到上述约定条件的，\_\_\_\_\_。

6.社区养老用房未达到上述约定条件的，\_\_\_\_\_。

7.邮政快递服务场所未达到上述约定条件的，\_\_\_\_\_。

8.体育健身设施和场地未达到上述约定条件的，\_\_\_\_\_。

9.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六。

## 第五章 商品房装修设计

### 第十三条 装修设计方案

买受人确认，选择【基础类装修】【提升类装修】设计方案。

买受人与装修设计单位充分沟通确认个性化装修设计方案和装修项目清单。出卖人每户型提供【 】种装修风格，每种装修风格提供【 】类装修材料和设备供买受人选择。其中，买受人选择【 】装修风格，选择【 】类装修材料和设备。

出卖人按照附件五双方约定的装修项目表，统一采购装修材料、统一装修施工。

出卖人委托以下装修设计单位为买受人提供个性装修设计服务：

装修设计单位：\_\_\_\_\_

通讯地址：\_\_\_\_\_

统一社会信用代码：\_\_\_\_\_

企业资质证书号：\_\_\_\_\_

法定代表人：\_\_\_\_\_ 联系电话：\_\_\_\_\_

项目联系人：\_\_\_\_\_ 联系电话：\_\_\_\_\_

### 第十四条 样板房的约定

一、房地产开发企业在申报商品房预售许可证前，应当在现场楼幢内按不同户型设置与交付标准相同的样板房，样板房要真实反映装修标准和施工质量。样板房应当在商品房交付业主\_\_\_\_个月後，方可撤除或销售，并留存经过公证的影像资料备查。

二、出卖人承诺按样板房标准交付。样板房的装饰装修材料、设备及工艺标准等应当与附件五的约定一致。

### 第十五条 “业主预看房”约定

出卖人承诺在分户验收完成后或交付业主前采用【实地查看】【网络查看】的方式，举办“业主预看房”活动，看房天数不应少于5天。“业主预看房”活动具体时间和预约方式，双方另行商定。

### 第十六条 装修材料和设备

一、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及工程施工必须符合国家、行业和地方标准。

不符合上述标准的，买受人有权要求出卖人按照下列第\_\_\_\_、\_\_\_\_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) \_\_\_\_\_。

二、具体装饰装修材料和设备标准的约定详见附件五。

三、出卖人在对装饰装修单位、用材或设备进行变更时应提前\_\_\_\_日征得买受人同意，并对变更部分另行书面约定。

## 第六章 面积差异处理方式

### 第十七条 面积差异处理

该商品房交付时，出卖人应当向买受人出示房屋测绘报告，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）。实测面积与第四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.根据第七条约定，按照套内建筑面积计价的，双方同意按照下列方式处理：

- (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。

买受人解除合同的，应当书面通知出卖人。出卖人应当自解除合同的通知送达之日起 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，房屋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。房屋的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返还买受人；绝对值超出 3%部分的房价款由出卖人双倍返还买受人。

房屋的套内建筑面积误差比 = (实测套内建筑面积 - 预测套内建筑面积) / 预测套内建筑面积 × 100%

2.根据第七条约定，按照建筑面积计价的，双方同意按照下列方式处理：



(1) 房屋的建筑面积、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) 房屋的建筑面积、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。

买受人解除合同的，应当书面通知出卖人。出卖人应当自解除合同的通知送达之日起 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，房屋的建筑面积误差比在 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。房屋的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；绝对值超出 3%部分的房价款由出卖人双倍返还买受人。

房屋的建筑面积误差比 = (实测建筑面积 - 预测建筑面积) / 预测建筑面积 × 100%

(3) 因设计变更造成面积差异，双方不解除合同的，应当签署补充协议。

3. 根据第七条约定，按照套计价的，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。该商品房交付时，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：

\_\_\_\_\_。

4. 双方自行约定：

\_\_\_\_\_。

## 第七章 规划与设计变更

### 第十八条 规划与设计变更

#### 一、规划变更

出卖人应当按照相关主管部门核发的建设工程规划许可证规定的条件建设该商品房，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、绿地率、基础设施、公共服务及其他配套设施等规划许可内容，经相关主管部门批准变更的，出卖人应当在变更确立之日起 10 日内将书面通知送达买受人。出卖人未在规定期限内通知买受

人的，买受人有权解除合同。

## 二、设计变更

双方签订合同后，出卖人按照法定程序变更建筑工程施工图设计文件，涉及下列可能影响买受人所购商品房质量或使用功能情形的，出卖人应当在变更确立之日起 10 日内将书面通知送达买受人。出卖人未在规定期限内通知买受人的，买受人有权解除合同。

- 1.该商品房结构形式、户型、空间尺寸、朝向。
- 2.供热、采暖方式。
- 3.\_\_\_\_\_。
- 4.\_\_\_\_\_。
- 5.\_\_\_\_\_。

三、规划变更与设计变更发生后，出卖人未在规定期限内通知买受人的，买受人有权解除合同。出卖人应于\_\_\_\_日内，支付买受人已付房价款\_\_\_\_%的违约金。

## 四、合同解除

买受人应当在规划变更与设计变更通知送达之日起 15 日内做出是否解除合同的书面答复。买受人逾期未予以书面答复的，视同接受变更。

五、规划变更与设计变更发生后，买受人不解除合同的，双方约定如下：

\_\_\_\_\_。

# 第八章 商品房交付备案与不动产登记

## 第十九条 商品房交付时所需的文件

该商品房交付时应当提交第 1、2、3、4、5、\_\_\_、\_\_\_项所列文件：

- 1.该商品房的建设工程竣工验收备案证明文件；
- 2.该商品房的房屋测绘报告；
- 3.该商品房的《住宅使用说明书》和《住宅质量保证书》；
- 4.该商品房的装饰装修工程设计图纸；
- 5.该商品房的装饰装修隐蔽工程图纸；
- 6.该商品房的室内装饰装修质量证明材料；
- 7.出卖人还应当提交 \_\_\_\_\_；

8. \_\_\_\_\_;

9. \_\_\_\_\_。

## 第二十条 交付手续

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

二、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等相关内容的通知，书面送达买受人。

三、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。

四、交付该商品房时，出卖人应当出示满足本合同第四章、第五章、第八章约定的相关文件。

## 第二十一条 查验房屋

一、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、物业费等作为买受人查验和办理交付手续的前提条件。

二、买受人应按第四章、第五章、第八章所列项目进行验房。

三、买受人查验的该商品房存在除地基基础和主体结构外的质量问题的，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\_\_\_\_日内负责整改，并承担整改费用，整改合格后再行交付。

四、经过整改仍不符合有关标准的，按照以下\_\_\_\_项处理：

1. 买受人解除合同，因此而发生的费用由出卖人承担。

2. 双方协商解决。

买受人不解除合同的，\_\_\_\_\_。

五、房屋交付时，双方应当签署商品房交接单，具体内容见附件七，房屋交接单签署日期视为交付日期。

六、双方协商一致，确定其他查验项目的，约定如下：

\_\_\_\_\_。

## 第二十二条 逾期交付责任

一、由于出卖人的原因导致该商品房未能按照约定的时间交付的：

（一）逾期在\_\_\_\_日之内的，自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。

（二）逾期超过前款期限后，买受人有权解除合同。出卖人应支付买受人已付房

价款\_\_\_\_%的违约金。

(三) 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\_\_\_\_\_【】\_\_\_\_\_ (双方自行约定) 的违约金。

二、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:

\_\_\_\_\_。

### 第二十三条 预售合同登记备案

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) 办理商品房预售合同登记备案手续, 并将本合同登记备案情况告知买受人。

二、有关预售合同登记备案的其他约定如下:

\_\_\_\_\_。

### 第二十四条 房屋预告登记

双方约定【是】【否】进行房屋预告登记。

在该商品房买卖合同签订之日起\_\_\_\_\_天内, 向登记机构\_\_\_\_\_申请办理预告登记。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。

### 第二十五条 不动产登记

一、双方同意共同向不动产登记机构申请办理该商品房的房屋所有权转移登记。

二、因出卖人的原因(不包括第六条), 买受人未能在该商品房交付之日起\_\_日内取得该商品房房屋所有权证书的, 双方同意按照下列第\_\_种方式处理:

1. 买受人有权解除合同。出卖人应支付买受人已付房价款\_\_\_\_%的违约金。

2. 买受人不解除合同, 自买受人应当完成房屋所有权登记的期限届满之次日起至实际完成房屋所有权登记之日止, 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。

3. \_\_\_\_\_。

### 第二十六条 合同的解除

除双方特别约定外, 因出卖人的原因导致买受人解除合同的, 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。出卖人还应承担相应的违约责任或赔偿责任。

## 第九章 商品房保修

### 第二十七条 保修责任

一、商品房实行保修制度。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。装饰装修工程的保修责任，依据国家、行业和地方标准执行。在符合国家规定最低保修期限规定的基础上，地下工程、屋面工程、外墙等公共部位的防水保修期限不应低于10年。具体内容见附件八。

二、下列情形，出卖人不承担保修责任：

(一) 因不可抗力造成的房屋及其附属设施的损害。

(二) 因买受人不当使用造成的房屋及其附属设施的损害。

(三) \_\_\_\_\_。

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。

### 第二十八条 质量担保

双方约定将由\_\_\_\_\_为该商品房质量提供质量担保。出卖人不按照本合同第十条、第二十七条约定承担相关责任的，由\_\_\_\_\_对因质量所引起的相关经济赔偿责任承担连带责任。关于质量担保的证明见附件九。出卖人在注销情形下，质量担保方应按照法律法规和有关政策的规定承担该商品房质量责任。

## 第十章 前期物业管理

### 第二十九条 前期物业管理

一、出卖人依法选聘的前期物业服务企业为\_\_\_\_\_，物业联系人为\_\_\_\_\_，联系电话：\_\_\_\_\_。

使用的智慧物业管理服务平台名称为\_\_\_\_\_，网址为\_\_\_\_\_。

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)。公共能耗服务费\_\_\_\_\_元(月)×平方米(建筑面积)。

四、物业服务企业在该商品房配备的人员有\_\_\_\_\_人，其中通过信息化智能化保障住宅设施设备运行和维护的人员有\_\_\_\_\_人。

五、买受人已仔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。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。

六、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。该商品房前期物业服务合同、临时管理规约见附件十。

## 第十一章 其他事项

### 第三十条 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、以下部分归业主共有：

(一) 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。

(二) 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。

(三) \_\_\_\_\_。

三、双方对其他配套设施约定如下：

(一) 规划的车位、车库：\_\_\_\_\_。

(二) 会所用房：\_\_\_\_\_。

(三) \_\_\_\_\_。

### 第三十一条 税费

双方应当按照国家有关规定，向相应部门缴纳因该商品房买卖发生的税费。因预

测面积与实测面积差异，导致买受人不能享受税收优惠政策而增加的税收负担，由\_\_\_\_\_承担。

### **第三十二条 禁止条款及承诺**

一、出卖人不得采取分割拆零销售、返本销售或者变相返本销售的方式销售商品房。不得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。

二、出卖人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，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。

三、出卖人不得擅自处分依法或者依规划属于全体业主共有的部位和设施。

四、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。

五、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。

六、\_\_\_\_\_。

七、\_\_\_\_\_。

### **第三十三条 送达**

出卖人和买受人保证在本合同中记载的联系方式（包括通讯地址、联系电话、电子邮件）均真实有效。任何根据本合同发出的文件，【】采用书面形式，以【邮政快递】【邮寄挂号信】【\_\_\_\_\_】方式送达对方；【】采用短信方式【】采用电子邮件方式送达对方。任何一方变更联系方式的，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，导致通知未按时送达的，应承担相应的法律责任。

### **第三十四条 买受人信息保护**

出卖人承诺对买受人信息保密。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、纪检监察部门等执行公务的需要，未经买受人书面同意，出卖人及其销售人员、相关工作人员等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。因违反以上承诺，对买受人造成损失的，出卖人应按\_\_\_\_\_向买受人支付赔偿金。

### **第三十五条 争议解决方式**

本合同在履行过程中发生的争议，双方当事人可协商解决，协商不成的，可向\_\_\_\_\_申请调解，也可通过以下第\_\_种方式解决：

- 1.提交\_\_\_\_\_仲裁委员会仲裁;
- 2.依法向\_\_\_\_\_人民法院起诉。

### 第三十六条 补充协议

对本合同中未约定或约定不明的事项，双方可根据具体情况签订书面补充协议。  
具体内容见附件十二。

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，该条款无效，相应条款的权利义务仍以本合同为准。

### 第三十七条 合同生效

本合同自双方签字或盖章之日起生效。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：\_\_\_\_\_



**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
- 3.商品房装饰装修工程设计图 【数字化交付】 【图纸】
- 4.商品房装饰装修隐蔽工程图 【数字化交付】 【图纸】

**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：关于抵押的相关文件（按照现行法律法规要求）及相关约定**

**附件四：关于该商品房价款的计价方式、总价款、付款方式及期限的补充约定**

**附件五：关于装饰装修及相关设备标准的约定**

双方就装饰装修主要材料和设备的品牌、生产厂家、型号、质量等级、保修期等内容约定如下：（约定内容应清晰明确，不得出现“同等品牌”、“同级别产品”或“同档次产品”等模糊词语。如表格不够可另附纸张。）

（一）外装饰装修、公共部位装修以及公共设备部分（该商品房所在楼幢）

- 1.外墙：\_\_\_\_\_；
- 2.电梯：\_\_\_\_\_；
- 3.公共走道：\_\_\_\_\_；
- 4.管道：\_\_\_\_\_；
- 5.窗户：\_\_\_\_\_；
- 6.入户门厅：\_\_\_\_\_；
- 7.\_\_\_\_\_。

(二) 基础类装修项目清单 (示例)

部位		选择勾选	买卖双方协商约定品牌、产地、规格及数量
客厅 餐厅		顶面	
		墙身	
		地面	
		智能系统	
		其他	
厨房		顶面	
		墙身	
		地面	
		厨房门	
		橱柜及台面	
		排烟系统	
		厨房五金	
		厨电及设备	
		智能系统	
	其他		
主卧 套房	卫生间	顶面	
		墙身	
		地面	
		双台盆及台盆柜	
		卫浴五金	
		沐浴间	
		浴缸	
		智能马桶	
		免触座便器	
		暖风机	
		其他	
		顶面	
		墙身	
		地面	
	衣帽间	衣柜	
		衣帽间	
		其他	
		智能系统	
		其他	
	次卧 书房 儿童房		顶面
		墙身	
		地面	
		智能系统	
		其他	

部位		选择勾选	买卖双方协商约定品牌、产地、规格及数量	
阳台		顶面		
		墙身		
		地面		
		电动晾衣架		
	家政设备		家政柜及五金	
			家电	
		其他		
客卫		顶面		
		墙身		
		地面		
		台盆及台盆柜		
		卫浴五金		
		淋浴区		
		智能马桶盖		
		免触座便器		
		其他		
玄关		入户门		
		三合一家用防盗门智能锁		
		玄关天花自动感应灯		
		顶面		
		墙身		
		地面		
	玄关收纳		鞋柜	
			衣柜	
	其他			
其他户内弹性空间				

(表内不足部分可自行添加)

(三) 提升类装修项目清单 (示例)

部位		选择勾选	买卖双方协商约定品牌、产地、规格及数量	
客厅 餐厅		顶面		
		墙身		
		地面		
		家具		
		智能系统		
		其他		
厨房		顶面		
		墙身		
		地面		
		厨房门		
		橱柜及台面		
		排烟系统		
		厨房五金		
	厨电 及设备		智能洗碗机	
			全功能集成灶	
			可移动式插座	
			高速烘手机	
			其他	
	智能系统			
	其他			
主卧 套房	卫生间	顶面		
		墙身		
		地面		
		双台盆及台盆柜		
		卫浴五金		
		沐浴间		
		智能魔镜		
		暖风机		
		电热毛巾架		
		浴缸		
		智能马桶		
		免触座便器		
		其他		
		顶面		
		墙身		
		地面		
	衣帽间		衣柜	
			衣帽间	
			其他	

部位		选择勾选	买卖双方协商约定品牌、产地、规格及数量	
	家具	床、床头柜		
		床垫		
		桌、椅		
		其他		
	梳妆区			
	智能系统			
适老卧室	卫生间	顶面		
		墙身		
		地面		
		台盆及台盆柜		
		卫浴五金		
		坐式淋浴系统		
		电热毛巾架		
		暖风机		
		智能马桶		
		免触座便器		
	其他			
	顶面			
	墙身			
	地面			
	衣帽间	衣柜		
		衣帽间		
		其他		
	家具	床、床头柜		
		床垫		
		桌、椅		
		其他		
	智能健康检测可视化系统			
其他				
次卧 书房 儿童房	顶面			
	墙身			
	地面			
	家具	床、床头柜		
		床垫		
		桌、椅		
		其他		
	智能系统			
阳台	顶面			
	墙身			
	地面			

部位		选择勾选	买卖双方协商约定品牌、产地、规格及数量	
家政设备	电动晾衣架			
	家政柜及五金			
	家电			
	其他			
客卫	顶面			
	墙身			
	地面			
	台盆及台盆柜			
	卫浴五金			
	淋浴区			
	智能马桶盖			
	免触座便器			
	其他			
玄关	抗干扰静音户门			
	三合一家用防盗门智能锁			
	玄关天花自动感应灯			
	顶面			
	墙身			
	地面			
	玄关收纳	鞋柜精灵		
		衣柜精灵		
其他				
储藏室	柜体			
	智能挂衣杆			
	感应灯带式衣通			
	其他			
其他户内弹性空间				

(表内不足部分可自行添加)

(四) 其他装饰装修项目 (示例)

部位		选择勾选	买卖双方协商约定品牌、产地、规格及数量

(表内不足部分可自行添加)

## 附件六：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

## 附件七：房屋交接单

## 附件八：关于保修范围、保修期限和保修责任的约定

出卖人应当提供《住宅质量保证书》。

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。因产品本身的质量缺陷，按国家相关“三包”规定执行。在保修期内的报修，除人为使用不当造成的均实行免费服务。超出报修期限和范围的实行有偿服务。

### （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.地下工程、屋面工程、外墙等公共部位的防水：

保修期限为：\_\_\_\_\_（不应低于 10 年）。

#### 3.卫生间、房间的防渗漏：

保修期限为：\_\_\_\_\_（不应低于 5 年）。

4.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）。

#### 5.电气管线、给排水管道、设备安装：

保修期限为：\_\_\_\_\_（不应低于 2 年）。

#### 6.其他装修工程：

保修期限为：\_\_\_\_\_（不应低于 2 年）。

7.\_\_\_\_\_。

8.\_\_\_\_\_。

9.\_\_\_\_\_。

（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：补充协议**