

商品房买卖合同说明

1、本合同文本为示范文本，也可作为签约使用文本。签约之前，买受人应当仔细阅读本合同内容，对合同条款及专业用词理解不一致的，可向当地房地产开发主管部门咨询。

2、本合同所称商品房是指由房地产开发企业开发建设并出售的房屋。

3、为体现合同双方的自愿原则，本合同文本中相关条款后部有空白行，供双方自行约定或补充约定。双方当事人可以对本条款内容进行修改，增补或删减。合同签订生效后，未被修改的文本印刷文字视为双方同意内容。

4、本合同文本中涉及到的选择、填写内容以手写项为优先。

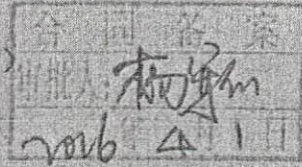
5、对合同文本【】中选择内容、空格部位填写及其他需要删除或添加的内容，双方应当协商确定。【】中选择内容，以划√方式选定；对于实际情况未发生或买卖双方不作为约定时，应在空格部位打×，以示删除。

6、在签订合同前，出卖人应当向买受人出示应当由出卖人提供的有关证书、证明文件。

7、本合同条款由中华人民共和国建设部和国家工商行政管理局负责解释。

商品房买卖合同

(合同编号: 46420160320103154)



合同双方当事人:

出卖人: 濮阳中力置业有限公司

注册地址: 南乐县昌州路西段北侧270号

营业执照注册号: 410923000009707 企业资质证书号: 410903735

法定代表人: 韩 敬 联系电话: 0393-6701111 邮编: 457400

委托代理人: x

地址: x

邮政编码: x 联系电话: x

委托代理机构: x

注册地址: x

营业执照注册号: x 法定代表人: x

邮政编码: x 联系电话: x

买受人: 王艳超

【本人】【法定代表人】姓名: 王艳超 国籍: 中国

【身份证】【护照】【营业执照注册号】: 410923199105156038

住所(址): 南乐县张果屯乡小屯村227号

邮政编码: 457400 联系电话: 15515485866

【委托代理人】【】姓名: x 国籍: x

住所(址): x

邮政编码: x 联系电话: x

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》及其他有关法律、法规之规定,买受人和出售人在平等、自愿、协商一致的基础上就买卖商品房达成如下协议:

第一条 项目建设依据:

出卖人以 出让 方式取得位于 南乐县城区古城路东侧、兴华路南、编号为: x 的地块的土地使用权。

【土地使用权出让合同号】 【土地使用权划拨批准文件号】 【规划土地使用权转让批准文件号】 为: 乐国用(2015)第0021号。

该地块土地面积为: 57374.87m², 规划用途为 商业、居住用地, 土地使用年限自 2015 年 8 月 16 日至 2085 年 8 月 16 日。

出卖人经批准,在上述地块上建设商品房,【现定名】 【暂定名】 中央新城。建设工程规划许可证号为 4109232015015-02, 施工许可证号为 410923201510230101。

第二条 商品房销售依据:

买受人购买的商品房为【现房】 【预售商品房】。预售商品房批准机关为 南乐县住房和城乡建设局, 商品房预售许可证号为 2015026。

第三条 买受人所购商品房的基本情况

买受人购买的商品房(以下简称该商品房,其房屋平面图见本合同附件一,房号以附件一上表示为准)为 本合同第一条规定的项目中的:

第 8# 【幢】 【座】 1 【单元】
16 【层】 1-1602 号房。

该商品房的用途为 住宅 , 属 框剪 结构, 层高为 2.95米 , 建筑层数地上 22 层, 地下 0 层。

该商品房阳台是【封闭式】【非封闭式】【无】。

该商品房【合同约定】【产权登记】建筑面积共 126.80 平方米, 其中, 套内建筑面积 0.00 平方米, 公共部位与公共房屋分摊建筑面积 0.00 平方米(有关部位与公共房屋分摊建筑面积构成说明见附件三)。

第四条 计价方式与价款

出卖人与买受人约定按下述第 1 种方式计算该商品房价款:

1、按建筑面积计算, 该商品房单价为(人民 币)每平方米 2936 元, 总金额(人民 币) X 千 X 百 叁 拾 柒 万 贰 千 贰 百 捌 拾 伍 元整。

2、按套内建筑面积计算, 该商品房单价为(X 币) 每平方米 X 元, 总金额(X 币) X 千 X 百 X 拾 X 万 X 千 X 百 X 拾 X 元整。

3、按套(单元)计算, 该商品房总价款为(X 币) X 千 X 百 X 拾 X 万 X 千 X 百 X 拾 X 元整。

4、X

第五条 面积确认及面积差异处理

根据当事人选择的计价方式, 本条规定以【建筑面积】【套内建筑面积】(本条款中均简称面积)为依据进行面积确认及面积差异处理。

当事人选择套计价的, 不适用本条约定。

合同约定面积与产权登记面积有差异的,以产权登记面积为准。

商品房交付后,产权登记面积与合同约定面积发生差异,双方同意第

2 种方式进行处理:

1、双方自行约定:

(1) _____ x _____;

(2) _____ x _____;

(3) _____ x _____;

(4) _____ x _____;

2、双方同意按以下原则处理:

(1) 面积误差比绝对值在3%以内(含3%)的,据实结算房价款;

(2) 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,出卖人在买受人提出退房之日起30天内将买受人已付款退还给买受人,并按 _____ 基准 _____ 利率付给利息。

买受人不退房的,产权登记面积大于合同约定面积时,面积误差在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,产权登记面积小于合同登记面积时,面积误差比绝对值在3%内(含3%)部分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。

$$\text{面积误差比} = \frac{\text{产权登记面积} - \text{合同约定面积}}{\text{合同约定面积}} \times 100\%$$

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。

第六条 付款方式及期限

买受人按下列第 3 种方式按期限付款:

1、一次性付款: _____

2、分期付款: _____

3、其他方式: 总房款人民币372285元, 已付清首付款人民币152285元,

剩余人民币220000元由银行按揭付清。

第七条 买受人逾期付款的违约责任

买受人如未按本合同规定的时间付款, 按下列第 1、2 种方式处理:

1、按逾期时间, 分别处理 (不作累加)

(1) 逾期在 30 日之内, 自本合同规定的应付款期限之第二天起至实际全额支付应付款之日止, 买受人按日向出卖人支付逾期应付款万分之 1 的违约金, 合同继续履行。

(2) 逾期超过 30 日后, 出卖人有权解除合同, 出卖人解除合同的, 买受人按累计应付款的 1 % 向出卖人支付违约金, 买受人愿意继续履行合同的, 经出卖人同意, 合同继续履行, 自本合同规定的应付款期限之第二天起至实际全额支付应付款之日止, 买受人按日向出卖人支付逾期应付款万分之 1 (该比率应不小于第(1)项中的比率) 的违约金。

本条中的逾期应付款指依照本合同第六规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,按相应的分期应付款与该期的实际已付款的差额确定。

2、买受人逾期付款的不再享受付款方式的优惠,并按照约定承担逾期付款违约责任。

第八条 交付期限

出卖人应当在 2016 年 10 月 31 日前,依照国家和地方人民政府的有关规定,将具备下列第 5 种条件,并符合本合同约定的商品房交付买受人使用:

- 1、该商品房经验收合格。
- 2、该商品房经综合验收合格。
- 3、该合同房经分期综合验收合格。
- 4、该商品房取得商品住宅交付使用批准文件。
- 5、该商品房经勘查、设计、建设、施工、监理五大参建主体联合验收合格。

但如遇下列特殊原因,除双方协商同意解除合同或变更合同外,出卖人可据实予以延期:

- 1、遭遇不可抗力,且出卖人在发生之日起 30 日内告知买受人的;
- 2、自然灾害、战争、武装冲突、罢工等社会异动现象;
- 3、遇政府城市规划调整、市政工程施工、地下文物等阻碍工期的遇到恶劣的气候情况影响工期的。

第九条 出卖人逾期交房的违约责任

除本合同第八条规定特殊情况外, 出卖人如未按本合同规定的期限将该商品房交付买受人使用, 按下列第 2 种方式处理:

1. 按逾期时间, 分别处理 (不作累加)

(1) 按逾期不超过 60 日, 自本合同第八条规定的最后交付期限的第二天至实际交付之日止, 出卖人按日向买受人支付已交付房价款万分之 0.5 的违约金, 合同继续履行。

(2) 逾期超过 60 日后, 买受人有权解除合同。买受人解除合同的, 出卖人应当自买受人解除合同通知到达之日起 30 天内退还全部已付款, 并按买受人累计预付款的 0.5 %向买受人支付违约金, 买受人要求继续履行、自本合同第八条规定的最后交付期限的第二天起至实际交付之日止, 出卖人按日向买受人支付已交付房价款万分之 0.5 (该比率应不小于第(1)项中的比率) 的违约金。

2. 买受人同意给予出卖人90个自然日的延期, 若逾期超过90个自然日买受人有权解除合同, 出卖人应当自买受人解除合同通知达到之日起30日内退还全部已付款, 并按买受人累计付款的0.5%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, 向合同第八条规定的最后交付期限的第二天起至实际交付出卖人按日向买受人支付已交房款0.005%的违约金。

第十条 规划、设计变更的约定

经规划部门批准的规划变更、设计单位同意的设计变更导致下列影响到买受人所购商品房质量或使用功能的, 出卖人应当在有关部门批准同意之日起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) 该商品房户型变更造成面积增减房间的: _____ ;
- (3) 该商品房的结构形式变更,并且影响到房屋质量: _____ ;
- (4) 该商品房的房间或空间尺寸变更超过10%的: _____ ;
- (5) 该商品房朝向变更严重影响采光的: _____ ;
- (6) _____ x _____ ;
- (7) _____ x _____ ;

买受人有权在通知到达之日起15日内作出是否退房的书面答复。买受人在通知到达之日起15日内未作书面答复的,视同接受变更。出卖人未在规定时间内通知买受人的,买受人有权退房。

买受人退房的,出卖人须在买受人提出退房要求之日起 30 天内将买受人已付款退还给买受人,并按 同期银行活期存款 利率付给利息。买受人不退房的,应当与出卖人另行签订补充协议。

x

第十一条 交接

商品房达到交付使用条件后,出卖人应当书面通知买受人办理交付手续,双方进行验收交接时,出卖人应当出示本合同第八条规定的证明文件,并签署房屋交接单,所购商品房为住宅的,出卖人还需提供《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》,出卖人不出示证明文件或出示证明文件不齐全,买受人有权拒绝交接,由此产生的延期交房责任由出卖人承担。

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:

买受人保证会在房屋交接日，到商品房所在地点与出卖人办理房屋交接手
续。买受人同意未按期办理交接手续逾期超过七日的，视为买受人已确认并接收
了该商品房，出卖人将房屋钥匙交物业公司管理。与此同时，买受人同意从该交
房日起房屋财产的风险责任和持有该商品房应承担的物业管理费由其承担。

第十二条 出卖人保证销售的商品房没有产权纠纷和债权债务纠纷。
因出卖人原因，造成该商品房不能办理产权登记或发生债权债务纠纷的，
由出卖人承担全部责任。

因买受人原因，造成该商品房不能办理产权登记或发生债权债务纠纷的，由
买受人承担全部责任。

第十三条 出卖人关于装饰、设备标准承担的违约责任

出卖人交付使用的商品房的装饰，设备标准应符合双方约定（附件
二）的标准。达不到约定标准的，买受人有权要求出卖人按照下述第

2 种方式处理：

- 1、 出卖人赔偿双倍的装饰、设备差价。
- 2、 出卖人同意无条件达到双方约定标准。；
- 3、 _____ X _____

第十四条 出卖人关于基础设施、公共配套建筑正常运行的承诺

出卖人承诺与该商品房正常使用直接关联的下列基础设施、公共配套
建筑按以下日期达到使用条件：

- 1、 临时水、电在第八条约定的时限交付时可以正常使用。；
- 2、 _____ X _____；

3. _____ x _____ ;

4. _____ x _____ ;

5. _____ x _____ ;

如果在规定日期内未达到使用条件, 双方同意按以下方式处理:

1. 发生本合同的第八条所称特殊原因的出卖人有权据实予以延期。交房延期需正常5个工作日通知到业主。 ;

2. _____ x _____ ;

3. _____ x _____ ;

第十五条 关于产权登记的约定

出卖人应当在商品房交付使用后 180 日内, 将办理权属登记需由出卖人提供的资料报产权登记机关备案。如因出卖人的责任, 买受人不能在规定期限内取得房地产权属证书的, 双方同意按下列第 3 项处理:

1. 买受人退房, 出卖人在买受人提出退房要求之日起 x 日内将买受人已付房价款退还买受人, 并按已付款的 x % 赔偿买受人损失。

2. 买受人不退房, 出卖人按已付房价款的 x % 向买受人支付违约金。

3. 买受人退房, 出卖人在买受人提出退房要求之日起30日内将买受人已付房款退还给买受人, 并按同期银行活期存款利息给息, 买受人不退房双方继续履行合同, 出卖人不承担违约责任, 双方另行商定顺延期限。如因买受人手续不全等原因造成房产证不能按期办理的, 其责任由买受人承担。

第十六条 保修责任

买受人购买的商品房为商品住宅的,《住宅质量保证书》作为本合同的附件。出卖人自商品住宅交付使用之日起,按照《住房质量保证书》承诺的内容承担相应的保修责任。

买受人购买的商品房为非商品住宅的,双方应当以合同附件的形式详细约定保修范围、保修期限和保修责任等内容。

在商品房保修范围和保修期限内发生质量问题,出卖人应当履行保修义务。因不可抗力或者非出卖人造成的损坏,出卖人不承担责任,但可协助维修,维修费用由购买人承担。

x

第十七条 双方可以就下列事项约定

- 1、该商品房所在楼宇的屋面使用权 由物业公司统一管理。 ;
- 2、该商品房所在楼宇的外墙面使用权 由物业公司可以统一规划使用,但不影响本楼宇头受人生活。 ;
- 3、该商品房所在楼宇的命名权 属于买受人,但物业公司可以根据业委会的要求变更命名。 ;
- 4、该商品房所在小区的命名权 属于出卖人。 ;
- 5、任何买受人未经出卖人和物业管理公司的书面同意不得在楼宇屋面外墙和小区及地公共建筑设置各类商业广告。 ;
- 6、 _____ x

第十八条 买受人的房屋仅作 居住 使用,买受人使用期间不得擅自改变该商品房的建筑主体结构、承重结构和用途。除本合同及其附件另有

规定者外, 买受人在使用期间有权与其他权利人共同享用与该商品房有关联的公共部位设施, 并按占地和公共部位与公用房屋分摊面积承担义务。

出卖人不得擅自改变与商品房有关联的公共部位和设施的使用性质。

x

第十九条 本合同在履行过程中发生的争议, 由双方当事人协商解决; 协商不成的, 按下述第 2 种方式解决:

1、提交 x 仲裁委员会仲裁。

2、依法向人民法院起诉。

第二十条 本合同未尽事项, 可由双方约定后签订补充协议 (附件四)

第二十一条 合同附件与本合同具有同等法律效力。本合同及其附件内, 空格部分填写的文字与印刷的文字具有同等效力。

第二十二条 本合同连同附件共 28 页, 一式 6 份, 具有同等法律效力, 合同持有情况如下:

出卖人 3 份, 买受人 1 份, 住建局1份, 房份。

第二十三条 本合同自双方签订之日起生效。

第二十四条 商品房预售的, 自本合同生效之日起30天内, 由出卖人向 南乐县住房和城乡建设局 申请登记备案。

出卖人 (签章): _____ 买受人 (签章): 王艳超

【法定代表人】: _____ 【法定代表人】: _____

【委托代理人】: _____ 【委托代理人】: _____

(签章)



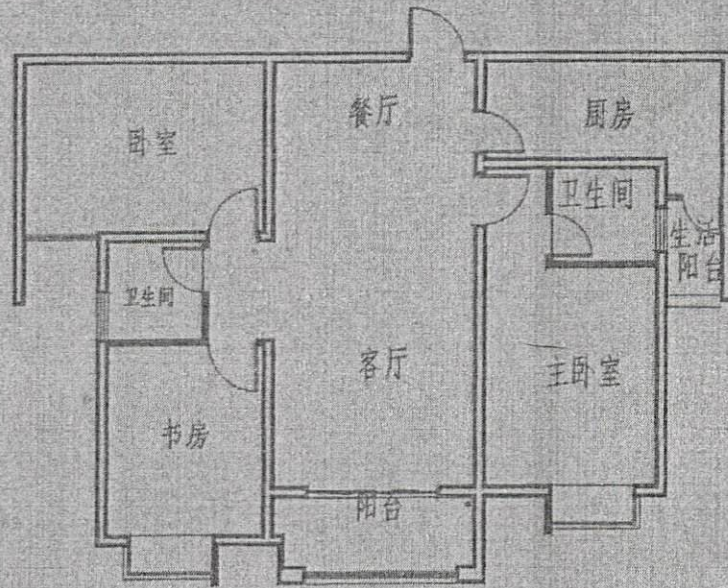
(签章)

2016 年 3 月 20 日 2016 年 3 月 20 日

签于 中央新城售楼部

签于 中央新城售楼部

附件一: 房屋平面图



王艳超

附件二: 装饰、设备标准

1. 外墙: 外墙涂料
2. 内墙: 水泥砂浆压光
3. 顶棚: 客厅、书房、走道、卧室、封闭阳台为腻子找平, 卫生间、厨房、未封闭阳台为原结构面层
4. 地面: 混凝土基层, 预留装修层
5. 门窗: 入户门为安全门, 窗采用塑钢中空玻璃窗
6. 厨房: 预留下水、供水点位
7. 卫生间: 预留下水、供水点位
8. 阳台: 未封闭阳台、预留下水
9. 电梯: x
10. 其他: x

豫 房 预 南 乐 县 字 第 Y201600507 号

预告登记 权利人	王德超
预告登记 义务人	濮阳中万置业有限公司
房屋坐落	南乐县城区古城路东侧、兴华 路南中力中央新城8幢1单元16 层1602号房
预告登记 业务种类	预购商品房预告登记
登记时间	2016-4-12 9:50:33



颁发单位(盖章)

附 记