

GF-2000-0171

合同编号: YS0008536

房屋代码: 147311

商品房买卖合同

出卖人: 大同俊景房地产开发有限公司

买受人: 吴海星

国家住房和城乡建设部

国家工商行政管理局



扫描全能王 创建

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、本合同文本中除买卖双方签字外，手写内容无效，未被修改的文本打印或印刷文字视为双方当事人同意内容。
- 4、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约定时，应在空格部位打×，以示删除。
- 5、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。
- 6、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。



大同市商品房买卖合同

合同双方当事人：

出卖人：大同俊景房地产开发有限公司

注册地址：大同市新开北路1号齿欣大厦11层C1座

营业执照注册号：140200100009136

企业资质证书号：0203523865A

法定代表人：顾朝晖 联系电话：0352-5026666

邮政编码：×

委托代理人：× 地址：×

邮政编码：× 联系电话：×

委托代理机构：×

注册地址：×

营业执照注册号：×

法定代表人：× 联系电话：×

邮政编码：×

买受人：吴海星

本人 姓名：吴海星 国籍：中国

居民身份证：140211198203171334

地址：山西省大同市南郊区马军营乡宋庄242号

邮政编码：037000 联系电话：13903521053

×：× 国籍：×

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》及其他有关法律、法规之规定，买受人和出卖人在平等、自愿、协商一致的基础上就买卖商



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 城区御河东路东侧、编号为 × 的地块的土地使用权 出让证号为: 同 国用 (2012) 第 000073 号。

该地块土地面积为: 92638.91平方米, 规划用途为 住宅, 土地使用年限 2012年05月07日至2082年01月04日 止。

出卖人经批准, 在上述地块上建设商品房, 暂定名: 大同恒大绿洲。建设工程规划许可证号为 建字第 20120017 号, 施工许可证号为 140202201203050101。

建设工程施工合同约定的开工日期为: 2012年04月28日, 建设工程施工合同约定的竣工日期为: 2014年06月28日。

第二条 商品房销售依据

买受人购买的商品房为 预售商品房。预售商品房批准机关为 大同市房产管理局, 商品房预售许可证号为 (2012)晋商房预售同字第1202号。

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 11 号楼 【幢】 【座】 2 单元 【单元】 【层】 1401 号 号房, 房屋代码为 147311。

该商品房的用途为 住宅, 属 钢筋混凝土结构 结构, 总层数为 2.95 米, 建筑层数地上 26 层, 地下 0 层。

该商品房阳台是 其中封闭阳台数为:2, 非封闭阳台数为:0。

该商品房 预测 建筑面积共 144.35 平方米, 其中, 套内建筑面积 114.62 平方米, 公共部位与公用房屋分摊建筑面积 29.73 平方米 (有关公共部位与公用房屋分摊建筑面积构成说明见附件二)。

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 5604.7



元,总金额(人民币) × 仟 × 佰 捌 拾 零 万 玖 仟 零 佰 叁 拾 玖 元整。

2、按套内建筑面积计算,该商品房单价为(×)每平方米 × 元,总金额(×) × 仟 × 佰 × 拾 × 万 × 仟 × 佰 × 拾 × 元整。

3、按套(单元)计算,该商品房总价款为(×) × 仟 × 佰 × 拾 × 万 × 仟 × 佰 × 拾 × 元整。

4、 × 。

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。

当事人选择按套计价的,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,双方同意按第 1 种方式进行处理:

1、双方自行约定:

- (1) 见附件四;
- (2) × ;

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,并按同期中国人民银行活期存款 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。产权登记面积小于合同约定面积时,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。

面积误差比 = (产权登记面积 - 合同约定面积) / 合同约定面积 × 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 种方式按期付款:

- 1、一次性付款: ×
- 2、分期付款: ×
- 3、其他方式: 银行按揭,首付款共计人民币贰拾肆万玖仟零叁拾玖整(小写249039元整)



于2012年5月4日前付清；余款共计人民币伍拾陆万整（小写560000元整）办理银行按揭，并在2012年5月9日前办理完毕银行按揭贷款申请手续。

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种方式处理：

1. 按逾期时间，分别处理（不作累加）

(1) 逾期在90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壹的违约金，合同继续履行。

(2) 逾期超过90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壹（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条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. X

第八条 交付期限。

出卖人应当在2014年9月30日前，依照国家和地方人民政府的有关规定，将具备下列第

1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. 该商品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。

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60日内告知买受人的；
2. 如合同约定的交付期限届满时，买受人仍未能依约向出卖人支付全部到期款项（包括违约金、税费等）；
3. 政府部门对验收及市政配套、安装之延误。

第九条 出卖人逾期交房的违约责任。

除本合同第八条规定的特殊情况外，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1种方式处理：

1. 按逾期时间，分别处理（不作累加）

(1) 逾期不超过90日，自本合同第八条规定的最后交付期限之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壹的违约金，合同继续履行；

(2) 逾期超过90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，并按买受人累计已付款的1%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，自本合同第八条规定的最后交付期限之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壹（该比率应



不小于第(1)项中的比率)的违约金。

2. × 。

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) × ;

买受人有权在通知到达之日起15日内做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 同期中国人民银行活期存款 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。

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:

自《商品房买卖合同》约定交房日期之日起,视为买受人同意该商品房已符合交付条件,并已实际交付买受人;同时买受人应向出卖人选聘的物业服务公司缴交物业服务费及相关费用。

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。 × 。

第十三条 出卖人关于装饰、设备标准承诺的违约责任。

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(附件三)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. 买受人在交楼日如对装饰、设备提出异议,由出卖人按双方约定的标准进行修理、更换重做,并在30日内解决,此段期间不视为延期交房。买受人不得以出卖人交付使用的商品房的装饰、设备标准不符合双方约定的标准为由拒绝接收该商品房 。

3. × 。

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. 供水、供电在该商品房交付使用时达到使用条件 。
2. 电话、有线电视线路在商品房交付使用时安装完毕,由买受人自行申请开通并承担相应



费用。

3. 本项目范围内供热系统在商品房交付使用后第一个采暖季之前安装完毕，具体达到使用条件日期以供热公司规定为准；

4. 本项目范围内燃气线路在商品房交付使用时安装完毕，具体达到使用条件的日期以燃气公司规定为准；

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. 非出卖人自身原因导致上述基础设施在商品房交付后不具备使用条件或未能投入使用的，出卖人不承担违约责任；
2. 出卖人有责任有义务协调相关单位解决存在问题，直至上述基础设施、公共配套达到使用条件。

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 540 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 \times 日内将买受人已付房价款退还给买受人，并按已付房价款 \times % 赔偿买受人损失。
2. 买受人不退房，出卖人按已付房价款的 \times % 向买受人支付违约金。
3. 见附件四。

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《住宅质量保证书》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，维修费用由购买人承担。

出卖人按《住宅质量保证书》承诺的内容承担保修责任的，买受人应对出卖人的保修行为提供必要的便利，如因买受人拒绝出卖人入场维修等原因导致出卖人无法履行保修责任的，由此产生的责任由买受人自行承担。

若买受人房屋的相邻房屋或设施需维修，买受人必须对出卖人的维修行为提供必要的便利。

买卖双方对交付商品房的质量有争议时，买受人可向具有工程质量检测资质的机构申请鉴定，如鉴定结论为主体结构质量不合格，或者属于严重影响正常居住使用的质量问题，买受人在权解除合同，出卖人承担鉴定费用并赔偿买受人损失。若鉴定结果为合格，由买受人承担鉴定费。

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 归全体业主享有 ；
2. 该商品房所在楼宇的外墙面使用权 归全体业主享有 ；



3、该商品房所在楼宇的命名权 属于出卖人所有 ；

4、该商品房所在小区的命名权 属于出卖人所有 ；

5、 × ；

第十八条 买受人的房屋仅作 住宅 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和设施，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该商品房有关联的公共部位和设施的使用性质。

 × 。

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 × 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文字具有同等效力。

第二十二条 本合同连同附件共 12 页，一式 肆 份，具有同等法律效力，合同持有情况如：

出卖人 壹 份，买受人 壹 份， 产 权 办 壹 份， 抵 押 银 行 壹 份， × 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 房 产 管 理 部 门 申请登记备案。

出卖人（签章）：

【法定代表人】：

【委托代理人】：

（签章）

_____年_____月_____日

签字于_____



买受人（签章）：

【法定代表人】：

【委托代理人】：

【 】：

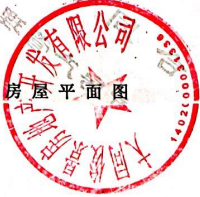
（签章）

_____年_____月_____日

签字于 恒 大 福 州

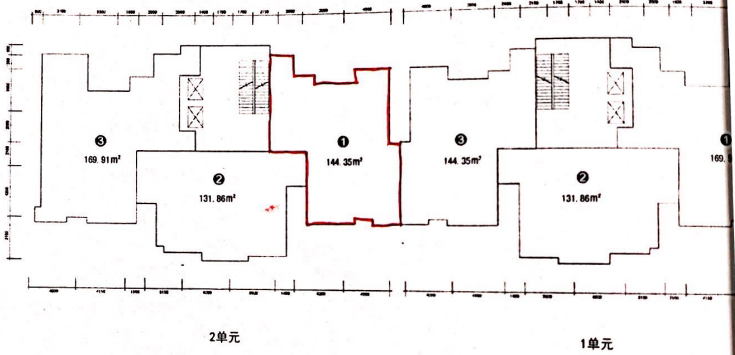


附件一：房屋平面图



吴海星 吴海星

11号楼标准层平面示意图 (2—26)



附件二：公共部位与公用房屋分摊建筑面积构成说明

适用于高层住宅

- 1、各单元的公共门厅、过道
- 2、各单元的楼梯间
- 3、各单元的电梯井、管道井
- 4、各单元的电梯机房
- 5、外墙面积的一半
- 6、其他

吴海星 吴海星



吴海星 吴海星

精装交楼标准

一、住宅室内装修：

- 1、门：入户门：高级装甲入户门，配高级精美入户门锁。
厨、厕、房门：采用高级木饰面门及门套，配高级门锁及五金件。
出阳台门：高级铝合金门。
- 2、窗：采用高级镀膜玻璃铝合金窗，飘窗台配天然石台面。
- 3、客厅：天花：高级乳胶漆，配精美石膏角线；
地面：“萨米特”或“马可波罗”或“博德”高级抛光砖，周边围打线；
墙身：高级乳胶漆。
- 4、过道：天花：高级乳胶漆；
地面：“萨米特”或“马可波罗”或“博德”高级抛光砖；
墙身：高级乳胶漆。
- 5、卧室：天花：高级乳胶漆，配精美石膏角线；
地面：“新绿洲”或“大自然”或“生活家”豪华复合实木地板；
墙身：高级乳胶漆。
- 6、厨房：天花：硅酸钙板吊顶，高级乳胶漆；
地面：“冠珠”或“马可波罗”或“博德”高级防滑砖；
墙身：“冠珠”或“马可波罗”或“博德”高级墙面砖至天花；
橱柜：“志邦”或“海尔”或“雅科波罗”高级吸塑面板组合橱柜，配“普乐美”或“联盟”洗菜盆及“乐家”或“MOEN”（摩恩）或“美标”龙头。
- 7、卫生间：天花：硅酸钙板吊顶，高级乳胶漆；
地面：“冠珠”或“马可波罗”或“博德”高级防滑砖；
墙身：“冠珠”或“马可波罗”或“博德”高级墙面砖至天花；
洁具：选用“乐家”或“伊奈”或“美标”名牌洁具；
龙头：选用“乐家”或“MOEN”（摩恩）或“美标”名牌龙头。
（注：工人房卫生间除外）
- 8、阳台：天花：高级外墙漆；
地面：“马可波罗”或“金意陶”或“博德”高级防滑地砖；
墙身：同建筑外墙材料。

二、住宅配套设施：

- 1、电话：预留电话线接口；（由用户自行申请开通）
- 2、电视：预留有线电视接收接口；（由用户自行申请开通）
- 3、宽带网：预留宽带网接口；（由用户自行申请开通）
- 4、供电：每户设独立电表，电线暗装，配优质名牌配电箱，“罗格朗”或“松下”或“西门子”高级插座面板；
- 5、给排水：每户设独立水表，水管暗装；



附件四：合同补充协议



附件四：合同补充协议

(注：出卖人提请买受人在签署本合同及附件前仔细阅读并了解其内容，未明了处已得到出卖人合理买卖双方自愿、平等、友好协商，对《商品房买卖合同》(以下简称“本合同”)的有关条款变更事项达成本协议，以供双方共同信守。

一、双方同意本合同买受人所购商品房的基本情况条款补充如下：该商品房与相同户型的样板房因楼栋、楼层或地形等不同，局部结构、层高(所有层高均包括楼板厚度)、面积、室内装修可能存在差异，实际交付以合同约定为准。

二、双方同意本合同面积确认及面积差异处理条款变更如下：本条款适用于商品房预售，该商品房使用后，合同约定计价面积与产权登记的建筑面积有差异的，以产权登记建筑面积为准。产权登记建筑面积与合同约定计价面积发生差异(含误差，下同)双方同意按以下原则处理：

1、面积误差比绝对值在0.6%以内(含本数)的，买卖双方不作任何补偿；

2、面积误差比绝对值在0.6%以上(不含本数)至3%以内(含本数)的，买卖双方按产权登记面积本合同约定的房屋单价据实结算；

3、面积误差比绝对值在3%以上(不含本数)的，买受人不退房。产权登记面积大于合同约定计价面积时，面积误差比3%以内(含本数)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，产权登记面积小于合同约定计价面积时，面积误差比在3%以内(含本数)部分的房价款由出卖人返还买受人，超出3%部分的房价款由出卖人双倍返还买受人。

4、该商品房的产权登记面积与本合同约定计价面积发生差异，买受人应于出卖人发出的“退(补)通知书”中指定的期限内办理房款的退(补)手续。

产权登记面积 - 合同约定面积

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

三、双方同意本合同付款方式及期限条款补充如下：

(一)关于银行按揭付款方式的约定(仅适用于选择银行按揭方式者)

1、买受人必须在《楼宇认购书》约定日期内办理完毕银行、公积金贷款申请手续并签署抵押贷款合同，并提供银行、公积金贷款所需的全部真实资料，否则视为逾期付款，买受人按本合同第七条之约定逾期付款的违约责任。

2、买受人申请银行、公积金贷款实际贷款的年限、贷款利率、贷款金额以银行、公积金中心最终审批为准，如银行、公积金中心批准的按揭贷款额低于买受人的申请金额，该差额部分买受人应在银行、公积金中心最终审批之日起5日内付清，否则，视为逾期付款，买受人同意按本合同第七条的约定承担逾期付款违约责任而不提出任何异议。如因买受人确实无法补交差额部分房款致使合同被解除，则买受人应按房屋款10%向出卖人支付违约金。

3、如买受人的按揭申请未获银行、公积金中心最终审批同意的，买受人应在银行、公积金中心审批之日起5日内付清剩余房款，且不能享受付款方式的优惠折扣，逾期付款的买受人应按本合同第七条之约定承担逾期付款的违约责任；如因买受人无法付清房款致使合同被解除，则买受人应按房屋总价款10%向出卖人支付违约金。

4、买受人在办理完毕银行、公积金贷款手续之前，要求终止合同的，买受人所交的全部房款不予以退还，在《楼宇认购书》办理完毕后，买受人未按银行、公积金贷款合同规定期限偿还贷款或要求终止





11号楼标准层平面示意图 (2—26)



扫描全能王 创建