

GF-2014-0172

合同编号:

商品房买卖合同（现售）

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

制定

中华人民共和国国家工商行政管理总局

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 商品房质量及保修责任

第六章 房屋登记

第七章 物业管理

第八章 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有关权属证书或证明文件。

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. 商品房现售：是指房地产开发企业将竣工验收合格的商品房出售给买受人，并由买受人支付房价款的行为。

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。

商品房买卖合同

(现 售)

出卖人向买受人出售其开发建设的房屋，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 销售依据

该商品房已取得【_____】，【备案号】为_____，【备案机构】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。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_____，其实测建筑面积共_____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 租赁情况

该商品房的租赁情况为【出租】【未出租】。

出卖人已将该商品房出租，【买受人为该商品房承租人】【承租人放弃优先购买权】。

租赁期限：从____年____月____日至____年____月____日。出卖人与买受人经协商一致，自本合同约定的交付日至租赁期限届满期间的房屋收益归【出卖人】【买受人】所有。

大_____。

出卖人提供的承租人放弃优先购买权的声明见附件四。

第六条 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4.39%（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【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

出卖人与买受人按照下列第3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）。

第八条 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】【_____】时【抵作】商品房价款。

（二）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。

大_____。

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）双方约定全部房价款存入以下账户：账户名称为佛山市南海区丽雅明轩房地产开发经营有限公司，开户银行为中国工商银行股份有限公司佛山南海桂海支行，账号为2013090309100046452。

该商品房价款的计价方式、总价款、付款方式及期限的具体约定见附件五。

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1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90日之内，买受人按日计算向出卖人支付逾期应付款万分之2的违约金。

（2）逾期超过90日（该期限应当与本条第（1）项中的期限相同）后，出

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 15 日内按照累计应付款的 10 % 向出卖人支付违约金，同时，出卖人退还买受人已付全部房款（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 2 （该比率不低于第（1）项中的比率）的违约金。

本条所称逾期应付款是指依照第七条及附件五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 商品房交付条件与交付手续

第十条 商品房交付条件

该商品房交付时应当符合下列第1、2、____、____项所列条件：

1. 该商品房已取得建设工程竣工验收备案证明文件；
2. 该商品房已取得房屋测绘报告；
3. _____；
4. _____。

该商品房为住宅的，出卖人还需提供《住宅使用说明书》和《住宅质量保证书》。

第十一条 商品房相关设施设备交付条件

（一）基础设施设备

1. 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，供水的水质符合国家规定的饮用水卫生标准，
供水、排水配套设施交付时管线敷设到位，是否接入市政公用管网以及开通以公用部门的提供为准。如因公用部门原因未能接入的，出卖人有责任义务协调相关部门解决存在问题，直至上述基础设施、配套达到使用条件；

2. 供电：交付时纳入城市供电网络并正式供电，
供电设施交付时管线敷设到位，是否接入市政公用管网以及开通以公用部门的提供为准。如因公用部门原因未能接入的，出卖人有责任义务协调相关部门解决存在问题，直至上述基础设施、配套达到使用条件；

3. 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，

该商品房无供暖设施：

4. 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，

燃气设施交付时管线敷设到位，是否接入市政公用管网以及开通以公用部门的提供为准。如因公用部门原因未能接入的，出卖人有责任义务协调相关部门解决存在问题，直至上述基础设施、配套达到使用条件：

5. 电话通信：交付时线路敷设到户；

6. 有线电视：交付时线路敷设到户；

7. 宽带网络：交付时线路敷设到户。

以上第1、2、3项由出卖人负责办理开通手续并承担相关费用；第4、5、6、7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1、2、3、4项在约定交付日未达到交付条件的，出卖人按照本合同第十三条的约定承担逾期交付责任。

第5项未按时达到交付使用条件的，出卖人按日向买受人支付__0__元的违约金；第6项未按时达到交付使用条件的，出卖人按日向买受人支付__0__元的违约金；第7项未按时达到交付使用条件的，出卖人按日向买受人支付__0__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90日之内达到交付使用条件。

（2）车位无1-7项。

（3）商铺无3-7项。

（二）公共服务及其他配套设施（以建设工程规划许可为准）

1. 小区内绿地率：_____年____月____日达到批准的规划设计条件；

2. 小区内非市政道路：_____年____月____日达到批准的规划设计条件；

3. 规划的车位、车库：_____年____月____日达到批准的规划设计条件；

4. 物业服务用房：_____年____月____日达到批准的规划设计条件；

5. 医疗卫生机构：_____年____月____日达到（如有）批准的规划设计条件；

6. 幼儿园：_____年____月____日达到（如有）批准的规划设计条件；

7. 学校：_____年____月____日达到（如有）批准的规划设计条件；

8. _____；

9. _____。

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, 出卖人有责任义务协调解决存在问题, 直至达到批准的规划设计条件。

2. 小区内非市政道路未达到上述约定条件的, 出卖人有责任义务协调解决存在问题, 直至达到批准的规划设计条件。

3. 规划的车位、车库未达到上述约定条件的, 出卖人有责任义务协调解决存在问题, 直至达到批准的规划设计条件。

4. 物业服务用房未达到上述约定条件的, 出卖人有责任义务协调解决存在问题, 直至达到批准的规划设计条件。

5. 其他设施未达到上述约定条件的, 出卖人有责任义务协调解决存在问题, 直至达到批准的规划设计条件。

关于本项目内相关设施设备的具体约定见附件六。

第十二条 交付时间和手续

(一) 出卖人应当在____年____月____日前向买受人交付该商品房。

(二) 该商品房达到第十条、第十一条约定的交付条件后, 出卖人应当在交付日期届满前 10 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的通知书面送达买受人。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。

大_____。

交付该商品房时, 出卖人应当出示满足第十条约定的证明文件。出卖人不出示证明文件或者出示的证明文件不齐全, 不能满足第十条约定条件的, 买受人有权拒绝接收, 由此产生的逾期交付责任由出卖人承担, 并按照第十三条处理。

(三) 查验房屋

1. 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或者签署物业管理文件作为买受人查验和办理交付手续的前提条件。

2. 买受人查验的该商品房存在下列除地基基础和主体结构外的其他质量问题的, 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 90 日内负责修复, 并承担修复费用, 修复后再行交付。

(1) 屋面、墙面、地面渗漏或开裂等;

(2) 管道堵塞;

(3) 门窗翘裂、五金件损坏;

(4) 灯具、电器等电气设备不能正常使用;

(5) _____;

(6) _____。

3. 查验该商品房后，双方应当签署商品房交接单。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：

(1) 如买受人未按约定办理交付手续，买卖合同约定的最后交付时间或出卖人书面通知的最后交付时间届满（以日期较前者为准）即视为交付；

(2) 自交付之日起开始计算保修期限，买受人同时应承担该商品房的一切费用（包括物业管理费等）及政府征收的各项税费。同时，该商品房的风险自交付之日起转移给买受人。

第十三条 逾期交付责任

除不可抗力外，出卖人未按照第十二条约定的时间将该商品房交付买受人的，双方同意按照下列第1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90日之内（该期限应当不多于第八条第1（1）项中的期限），自第十一条约定的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2的违约金（该违约金比率应当不低于第八条第1（1）项中的比率）。

(2) 逾期超过90日（该期限应当与本条第（1）项中的期限相同）后，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4.35%（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；同时，出卖人按照全部房价款的10%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，出卖人按日计算向买受人支付全部房价款万分之2（该比率应当不低于本条第1（1）项中的比率）的违约金。

2. _____。

第五章 商品房质量及保修责任

第十四条 商品房质量

（一）地基基础和主体结构

出卖人承诺该商品房地基基础和主体结构合格，并符合国家及行业标准。

经检测不合格的，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 4.35%（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【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。

买受人不解除合同的，由出卖人负责整改，因整改而给买受人造成损失的，由出卖人承担相应赔偿责任。

（二）其他质量问题

该商品房质量应当符合有关工程质量规范、标准和施工图设计文件的要求。发现除地基基础和主体结构外质量问题的，双方按照以下方式处理：

（1）及时更换、修理；如给买受人造成损失的，还应当承担相应赔偿责任。

X。

（2）经过更换、修理，仍然严重影响正常使用的，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 4.35%（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，由出卖人承担相应赔偿责任。因此而发生的检测费用由出卖人承担。

买受人不解除合同的，由出卖人负责整改，因整改而给买受人造成损失的，由出卖人承担相应赔偿责任。

（三）装饰装修及设备标准

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必须符合国家的强制性标准及双方约定的标准。

不符合上述标准的，买受人有权要求出卖人按照下列第（1）、（3）、X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）因整改给买受人造成损失的，由出卖人承担相应赔偿责任，如市场供应变化，可以同等品质的材料设备代替原标准的材料设备；

（4）_____。

具体装饰装修及相关设备标准的约定见附件七。

（四）室内空气质量、建筑隔声和民用建筑节能措施

1. 该商品房室内空气质量符合【国家】标准，标准名称：《民用建筑工程室内环境污染控制规范》，标准文号：GB50325-2010。

该商品房为住宅的，建筑隔声情况符合【国家】标准，标准名称：

《民用建筑隔声设计规范》，标准文号：GB50118-2010。

该商品房室内空气质量或建筑隔声情况经检测不符合标准，由出卖人负责整改，整改后仍不符合标准的，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4.3%（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，由出卖人承担相应赔偿责任。经检测不符合标准的，检测费用由出卖人承担，整改后再次检测发生的费用仍由出卖人承担。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。

2. 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补做节能措施，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。

第十五条 保修责任

（一）商品房实行保修制度。该商品房为住宅的，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。该商品房为非住宅的，双方应当签订补充协议详细约定保修范围、保修期限和保修责任等内容。具体内容见附件八。

（二）下列情形，出卖人不承担保修责任：

1. 因不可抗力造成的房屋及其附属设施的损害；
2. 因买受人不当使用造成的房屋及其附属设施的损害；
3. _____。

（三）在保修期内，买受人要求维修的书面通知送达出卖人100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。

第十六条 质量担保

出卖人不按照第十四条、第十五条约定承担相关责任的，由_____承担连带责任。

关于质量担保的证明见附件九。

第六章 房屋登记

第十七条 房屋登记

(一) 双方同意共同向房屋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，买受人未能在该商品房交付之日起 360日 内取得该商品房的房屋所有权证书的，双方同意按照下列第 1 种方式处理：

1. 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 4.35%（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。买受人不解除合同的，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 1 的违约金。

2. _____。

(三) 因买受人的原因未能在约定期限内完成该商品房的房屋所有权转移登记的，出卖人不承担责任。

第七章 物业管理

第十八条 物业管理

(一) 出卖人依法选聘的前期物业服务企业为 佛山市南海万联城市资源经营管理有限公司。

(二) 物业服务时间从 2023 年 3 月 1 日到 业主大会选聘其他物业服务企业之日。

(三) 物业服务期间，物业收费计费方式为【包干制】。物业服务费为 _____ 元/月·平方米（建筑面积）。

(四) 买受人同意由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。

(五) 买受人已详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。

(六) 业主大会设立前适用该章约定。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。

该商品房前期物业服务合同、临时管理规约见附件十。

第八章 其他事项

第十九条 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) 以下部位归业主共有：

1. 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；

2. 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；

3. _____。

(三) 双方对其他配套设施约定如下：

1. 规划的车位、车库：归出卖人所有；

2. 会所：_；

3. _____。

第二十条 税费

双方应当按照国家的有关规定，向相应部门缴纳因该商品房买卖发生的税费。

第二十一条 销售和使用承诺

1. 出卖人承诺不采取分割拆零销售、返本销售或者变相返本销售的方式销售商品房。

2. 出卖人承诺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，并按照规划用途办理房屋登记。出卖人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。

3. 出卖人承诺对商品房的销售，不涉及依法或者依规划属于买受人共有的共用部位和设施的处分。

4. 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。

5. 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。

6. 在买受人使用该商品房期间，如出卖人或物业服务公司因设施维护等需要进入买受人的专属空间，或因买受人所购商品房的相邻单元天花或墙体渗漏必须进入买受人所购商品房进行检查维修时，买受人应予配合。

7. 对商品房的使用，应当为相邻权人提供必要便利并不得侵犯相邻权人的权益，买受人与相邻关系人、其他利害关系人的纠纷买受人自行解决，与出卖人无关。

第二十二條 送達

出賣人和買受人保證在本合同中記載的通訊地址、聯繫電話均真實有效。任何根據本合同發出的文件，均應採用書面形式，以【郵政快遞】方式送達對方。任何一方變更通訊地址、聯繫電話的，應在變更之日起10日內書面通知對方。變更的一方未履行通知義務導致送達不能的，應承擔相應的法律責任。

第二十三條 買受人信息保護

出賣人對買受人信息負有保密義務。非因法律、法規規定或國家安全機關、公安機關、檢察機關、審判機關、紀檢監察部門執行公務的需要，未經買受人書面同意，出賣人及其銷售人員和相關工作人員不得對外披露買受人信息，或將買受人信息用於履行本合同之外的其他用途。

第二十四條 爭議解決方式

本合同在履行過程中發生的爭議，由雙方當事人協商解決，也可通過消費者協會等相關機構調解；或按照下列第1種方式解決：

1. 依法向房屋所在地人民法庭起訴。
2. 提交_____仲裁委員會仲裁。

第二十五條 補充協議

對本合同中未約定或約定不明的內容，雙方可根據具體情況簽訂書面補充協議（補充協議見附件十二）。

補充協議中含有不合理的減輕或免除本合同中約定應當由出賣人承擔的責任，或不合理的加重買受人責任、排除買受人主要權利內容的，仍以本合同為準。

第二十六條 合同生效

本合同自雙方簽字或蓋章之日起生效。本合同的解除應當採用書面形式。

本合同及附件共_____頁，一式_____份，其中出賣人_____份，買受人_____份，【_____】_____份，【_____】_____份。合同附件與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）：

签订时间：____年____月____日

签订时间：____年____月____日

签订地点：_____

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

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 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

1. 抵押权人同意该商品房转让的证明
2. 解除抵押的条件和时间
3. 关于抵押的其他约定

附件四 出卖人提供的承租人放弃优先购买权的声明

附件五 关于该商品房价款的计价方式、总价款、付款方式及期限的具体约定

附件六 关于本项目内相关设施、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 关于装饰装修及相关设备标准的约定

交付的商品房达不到本附件约定装修标准的，按照本合同第十四条第（三）款约定处理。出卖人未经双方约定增加的装置、装修、装饰，视为无条件赠送给买受人。

双方就装饰装修主要材料和设备的品牌、产地、规格、数量等内容约定如下：

1. 外墙：【_____】；

_____。

2. 起居室：

- (1) 内墙：【_____】；

_____。

- (2) 顶棚：【_____】；

_____。

- (3) 室内地面：【_____】；

_____。

3. 厨房：

- (1) 地面：【_____】；

_____。

- (2) 墙面：【_____】；

_____。

- (3) 顶棚：【_____】；

_____。

- (4) 厨具：_____。

4. 卫生间：

- (1) 地面：【_____】；

- _____。
- (2) 墙面：【_____】；
- _____。
- (3) 顶棚：【_____】；
- _____。
- (4) 卫生器具_____。
5. 阳台：【_____】；
- _____。
6. 电梯：
- (1) 品牌：_____；
- (2) 型号：_____。
7. 管道：
- _____。
8. 窗户
- _____。
9. _____。
10. _____。

附件八 关于保修范围、保修期限和保修责任的约定

该商品房为住宅的，出卖人应当提供《住宅质量保证书》；该商品房为非住宅的，双方可参照《住宅质量保证书》中的内容对保修范围、保修期限和保修责任等进行约定。

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。

(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. 屋面防水工程、有防水要求的卫生间、房间和外墙面的防渗漏：

保修期限为：_____（不得低于5年）；

_____。

3. 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）；

大_____。

4. 电气管线、给排水管道、设备安装：

保修期限为：_____（不得低于2年）；

大_____。

5. 装修工程：

保修期限为：_____（不得低于2年）；

大_____。

6. _____；

7. _____；

8. _____。

（二）其他约定

大_____。

附件九 关于质量担保的证明

附件十 关于物业管理的约定

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 签订补充协议须知（住宅删除非住宅违建告知书，非住宅删除入学告知书和住宅违建告知书）

（一）、买卖双方可登陆佛山市房产信息网（网址：fsfc.fszj.foshan.gov.cn）查询该购房合同的备案登记情况。具体操作为：登陆网站后进入业务查询界面，输入业务号(合同号)、证件号码及验证码后点击查询即可。如果购房合同未备案的，房屋状态显示为：待备案。已备案的则房屋状态显示为：已备案。

（二）、佛山市南海区关于入学政策的购房注意事项告知书（2019版）：

1、“学位”不属于市场商品，购房不等于“购学位”，购房人士适龄子女是否符合当地义务教育

阶段公办学校招收条件，以当地教育部门当年公布的招生方案为准。

2、义务教育阶段公办学校招生地段划片具有很强的严肃性和不恒定性，不受楼盘的销售广告或销售承诺的影响，学区划分以属地镇（街道）教育部门当年公布的招生方案为准。

3、义务教育公办学校招生录取顺序：按照先户籍生、再政策性借读生、后普通借读生的顺序录取。其中，政策性借读生的学位由各镇（街道）教育局统筹安排；普通借读生的招收名额视学位情况而定。

4、根据佛山市发布的新修订的《佛山市新市民积分制服务管理办法》，自2019年1月1日起佛山不再执行购房获得政策性借读生的待遇政策，统一纳入积分服务体系。参与积分入学申请的新市民须持有本区有效居住证。

5、公办学校非起始年级在有学位的情况下，可招收插班生。如果学校学位已满，该学校原则上不接收插班生。插班生招收条件由各镇（街道）教育行政部门制定，学位由镇（街道）教育局统筹安排。

6、招生政策如有变动，则按政府部门公布的最新政策执行，详询当地镇（街道）教育行政部门（咨询电话见附件）。

本人（签名盖指模）_____在购房前，已清楚知悉以上告知书的全部内容和相关风险，并自愿购房。购房地址：_____

购房人签名（盖指模）：

年 月 日

房地产开发企业（盖章）：

年 月 日

本告知书一式两份，购房者和房地产开发企业各执一份，并存档备查。

本告知书由南海区教育局与南海区国土城建和水务局联合监制（2018年12月）。

义务教育阶段公办学校招生政策咨询电话：

南海区教育局：86335456

各镇（街道）教育局招生咨询电话：

桂城街道教育局 81287335

九江镇教育局 86507851、86589026

西樵镇教育局 86896781

丹灶镇教育局 85411970

狮山镇教育局 86689662

狮山镇官窑片（含松岗） 81191392

狮山镇小塘片（含小狮山） 86689834

狮山镇大圃片 81822581

狮山镇罗村片 86441315

大沥镇教育局 85526373、85510510

里水镇教育局 85613163

(三) 关于防止违法违规建设和占用公共空间等重大风险的特别告知书 (住宅适用)

尊敬的客户:

你购买的 (项目名称、房号) _____, 房屋性质属于住宅, 交楼标准为_____。为防止出现违法违规建设和占用公共空间等非法行为, 避免引发经济损失和矛盾纠纷, 现特别告知您, 请务必严格遵守以下事项:

1、购房前, 务必详细清楚了解拟购房屋 (套间) 的土地用途、规划功能、户型设计、权属范围和用途, 认真查阅经国土规划部门审批的许可文件、规划方案和图纸。如有疑问, 应先行咨询国土、规划、住建和城管等相关部门 (监督电话分别为: 86369912、86293339、81213135、12319)。

2、购房后, 务必严格按照有效审批文件确定的房屋功能和《使用说明书》以及经双方在房产管理部门网上签约平台签订的《商品房买卖合同》等约定使用, 不得擅自改变原房屋规划设计和使用功能, 不得违法违规加建、改建、扩建或实施其他有关违反国土规划和房屋管理等相关规定的行为。

开发商 (盖章):

年 月 日

购房人承诺: 本人 (单位) _____ (签名按指印/盖章) 在购房前已全部知悉上述告知内容和义务, 并保证合法合规使用房屋, (以下内容由购房人抄写并按指印: 不违法违规加建改建扩建、不侵占公共空间) _____。

如违反上述承诺, 本人 (单位) 愿无条件接受任何处罚和信用惩戒等制裁措施, 并消除影响、赔偿损失, 自行承担一切法律后果、经济损失、风险和责任。

购房人 (签名按指印/盖章):

年 月 日

(四) 关于防止违法违规建设和占用公共空间等重大风险的特别告知书 (非住宅适用)

尊敬的客户:

你购买的（项目名称、房号）_____，房屋性质属于非居住功能的_____（按合同中注明的商品房规划用途填写），不得作为住宅使用。为防止出现违法违规建设和占用公共空间等违法行为，避免引发经济损失和矛盾纠纷，现特别告知您，请务必严格遵守以下事项：

1、购房前，务必详细清楚了解拟购房屋（套间）的土地用途、规划功能、户型设计、权属范围和用途，认真查阅经自然资源部门审批的许可文件、规划方案和图纸。如有疑问，应先行咨询自然资源、住建、城管等相关部门（监督电话分别为：86369975、81213135、12319）。

2、购房后，务必严格按照有效审批文件确定的房屋功能和《使用说明书》以及经双方在房产管理部门网上签约平台签订的《商品房买卖合同》等约定使用，不得擅自改变原房屋规划设计和使用功能，不得违法违规加建、改建、扩建或实施其他有关违反国土规划和房屋管理等相关规定的行为。

3、该项目重要信息提示：土地性质为_____，土地使用权年限自_____至_____。你所购房屋用途为_____，水电费标准为_____，前期物业管理费为_____，不具备直接入户、入学和使用燃气等条件。其他有关规划条件、公共配套设施的说明：_____。

开发商（盖章）：

年 月 日

购房人承诺：本人（单位）_____（签名按指印/盖章）在购房前已全部知悉上述告知内容和义务，并保证合法合规使用房屋。本人已知悉该项目为非居住功能的_____（此处由购房人按合同中注明的商品房规划用途填写，并按指印），并承诺_____。（此处由购房人抄写以下内容“不违法违规加建改建扩建、不侵占公共空间”，并按指印）。如违反上述承诺，本人（单位）愿无条件接受任何处罚和信用惩戒等制裁措施，并消除影响、赔偿损失，自行承担一切法律后果、经济损失、风险和责任。

购房人（签名按指印/盖章）：

年 月 日

附件十三 项目不利因素（内容需与项目销售现场公示资料一致）