合同登记号：（ ）商字第（ ）号

重庆市商品房买卖合同（预售）

（征求意见稿）

出卖人：

买受人：

重庆市住房和城乡建设委员会

印制

重庆市市场监督管理局

**目  录**

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

第五章  面积差异处理

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  前期物业服务

第十章 其他事项

**提示**

1．本合同为示范文本，根据相关法律法规，并参照相关部门印发的《商品房买卖合同（预售）示范文本》（GF-2014-0171），结合重庆市实际情况制定。

2．本合同所称商品房,是指由房地产开发企业（以下统称为出卖人）开发建设并出售的房屋。

3．房屋买卖涉及的标的额大、专业性强，签约之前，买受人应当仔细阅读本合同内容，并有权要求出卖人对合同条款及专业术语进行解释说明；买受人也可以自行向专业机构咨询。

4．在签订本合同前，出卖人应当向买受人出示商品房预售许可证或者不动产权属证书。买受人可以通过销售现场电脑登陆“渝悦·安居”网站查询预售许可证或者不动产权属证书所记载具体房屋的面积、拟售价格、是否存在抵押、查封等权利受限制的情况。对预售许可证所记载的具体房屋信息，买受人还可以通过手机扫描预售许可证所附二维码进行查询。实际购房时，买受人应当向销售人员进一步问询核实。

5．买受人在签订本合同时，应当填写真实姓名或者名称；买受人为两人及两人以上的,应当全部填写。买受人未填写真实姓名或者名称，将导致房屋登记名义人与真实权利人不一致，易引发交易风险。

6.出卖人和买受人在签订本合同时，应当填写真实成交价格。填写的价格与真实成交价格不符的，易引发纠纷。若因此偷逃税款、套取银行贷款或存在其它违法行为的，将受到行政处罚；情节严重，构成犯罪的，还可能遭受刑事处罚。

7．本合同文本【 】中选择内容、空格部位填写内容及其他需要增补的内容，双方当事人应当根据自愿原则，协商确定。

8．本市已实行商品房买卖合同网上签约备案制度（下称“网签备案”或者“网签”）。网签备案情况，买受人可以通过查看手机短信提示、扫描本合同首页二维码、登陆“渝悦·安居”网站查询。

**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者房价款的行为。

2.法定代理人：是指依照法律规定直接取得代理权的人。

3.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2.20米以上（含2.20米）的永久性建筑。

4.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。

5.不可抗力：是指不能预见、不能避免且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：是指不动产登记机构依法将房屋权利和其他应当记载的事项在不动产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.不动产登记机构：是指重庆市、区（县）人民政府确定的负责土地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。

**重庆市商品房买卖合同**

（合同编号： ）

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》《重庆市城镇房地产交易管理条例》及相关法律、法规规定，出卖人、买受人双方在平等、自愿、协商一致的基础上签订本商品房买卖合同。

**第一章 合同当事人**

出卖人：

住所地：

通讯地址： 邮编：

统一社会信用代码：

资质证书号码：

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： 邮编：

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：

买受人为自然人的选填

买受人：

【国籍】【户籍所在地】：

【身份证】【外国人永久居留身份证】【护照】【 】

号码：

买受人身份【本市城镇居民】【本市农村居民】【市外城镇居民】【市外农村居民】【港澳台人士】【外国人士】【其他】

通讯地址：

邮编： 联系电话：

【法定代理人】：

【国籍】【户籍所在地】：

【身份证】【外国人永久居留身份证】【护照】【统一社会信用代码】【 】号码

通讯地址：

邮编： 联系电话：

【委托代理人】：

【国籍】【户籍所在地】：

【身份证】【外国人永久居留身份证】【护照】【统一社会信用代码】【 】号码

通讯地址：

邮编： 联系电话：

买受人为非自然人的选填

买受人：

住所地：

通讯地址： 邮编：

统一社会信用代码：

【法定代表人】【负责人】： 联系电话：

委托代理人：

【国籍】【户籍所在地】：

【身份证】【外国人永久居留身份证】【护照】【统一社会信用代码】【 】号码：

通讯地址：

邮编： 联系电话：

（买受人为多人时，可以相应增加）

买受人为两人以上的，其共有方式为以下第 种

（一）【共同共有】

（二）【按份共有】，约定的份额具体为:

 。

**第二章 商品房基本状况**

**第一条** 本商品房的项目名称及土地状况

本商品房项目【现定名】【暂定名】 。

本商品房项目的土地使用权为【出让】【划拨】方式取得，并依法进行了建设用地使用权登记，取得不动产权属证书，证书号为 。该地块土地面积为 平方米，用途为 ，住宅用地土地使用权期限至 年 月

 日止，非住宅用地土地使用权期限至 年 月 日止。

**第二条** 销售依据

商品房预售许可证号： ， 预售商品房批准机关： 。

**第三条** 商品房的基本情况

（一）本商品房坐落为：重庆市 区（县） 街（镇） 。房屋竣工后，如门牌号与本商品房前述坐落不一致的，不影响本商品房的特定位置。所购房屋的楼栋分布及房屋所在位置详见附件一。

（二）本商品房所在幢的楼层共计 层（指本幢楼按规定应当该计算层数的所有层数）。本商品房所在楼层物理层为第 层(指从本商品房所在幢最底层开始计算的楼层)。本商品房所在楼层名义层为第 层(指标识楼层，一般为规划部门或者公安机关确定的楼层)。

（三）本商品房的规划用途为住宅，属于【普通商品住房】【住宅式公寓】【别墅】【其他】；

本商品房的规划用途为非住宅，属于【办公】【商业】【车位】【其他用房】。

（四）本商品房结构为：【钢结构】【钢和钢筋混凝土】【钢筋混凝土结构】【混合结构】【砖木结构】【其他结构】。

（五）本商品房建筑面积 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。本商品房共用部位及设施的说明见附件二。

（六）本商品房户型为：【单间】【单间配套】【一室一厅】【二室一厅】【二室二厅】【三室一厅】【三室二厅】【三室三厅】【四室一厅】【四室二厅】【四室三厅】【五室以上】【其他 】。户型以附件一所示附图为准。

（七）本商品房的层高、净高以设计图为准。（本合同所称层高是指上下相邻两层楼面或者楼面与地面之间的垂直距离。净高是指楼面或者地面至上部楼板底面或者吊顶底面之间的垂直距离。）本商品房的层高、净高如有变更的，按本合同第六章约定的内容执行。

（八）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， 。

（九）供电：交付时纳入城市供电网络并正式供电， 。

（十）本商品房为装修交付商品住宅的，【有】【无】交付样板房展示。若有交付样板房的，则交付样板房设置在 ；交付样板房至少保留至 年 月 日（该时间不得早于本合同约定的商品房交付时间，并且本商品房延期交付的，交付样板房亦应保留至本商品房实际交付），保留期内仅用于展示。

**第四条** 房屋的权利状况

（一）该商品房的抵押情况为【抵押】【未抵押】

抵押范围： ，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五。

（二）出卖人关于房屋权利状况的承诺

1.出卖人承诺对本商品房享有合法权利；

2.本商品房没有销售给除买受人以外的其他人；

3.本商品房没有查封等受到限制交易的情况。

如该商品房权利状况与本条第（一）（二）款所述不符，导致不能完成本合同登记备案或房屋所有权转移登记或损害买受人利益的，买受人有权解除合同。买受人解除合同的，出卖人应于买受人解除合同书面通知到达之日起30日内，退还买受人已付房价款，并自买受人付款之日起，按照年利率 %（不低于合同签订日适用的相应期限贷款市场报价利率LPR）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**

**第五条** 房价款

(一)本商品房为清水房，总成交金额为（人民币） 元整(大写： 元整)，建筑面积单价为（人民币） 元/平方米，套内建筑面积单价为（人民币） 元/平方米。

（二）本商品房为装修房，总成交金额为（人民币） 元整(大写： 元整)，建筑面积单价为（人民币） 元/平方米，套内建筑面积单价为（人民币） 元/平方米。

**第六条** 付款方式及期限

（一）出卖人应当以预售资金监管账户为房价款的收款账户，出售该商品房的全部房价款应当存入预售资金监管账户，且优先用于本工程建设。

本项目商品房预售资金监管银行为 ，账户名称为 ，账号为 。

（二）买受人按下列第 种方式按期付款：

1．一次性付款

本商品房总成交金额 （人民币） 元整（大写： ）。买受人应当于 年 月 日前支付该商品房全部价款。

2．分期付款

本商品房总成交金额 （人民币） 元整（大写： ）。

（1）第一期：

 。

（2）第二期：

 。

（3）第三期：

 。

（4）

 。

 3．按揭付款

本商品房总成交金额 （人民币） 元整（大写： ）。买受人应当于 年 月 日前支付首期房价款 （人民币） 元整（大写： ），余款 （人民币） 元整（大写： ）向贷款机构申请贷款支付。

（三）办理按揭贷款的责任

1．因出卖人的原因，导致买受人未能获得贷款或者获得贷款少于申请贷款数额的，买受人愿意继续履行合同的，双方对具体付款方式、期限另行协商，并签订补充协议；买受人也可以单方解除本合同，出卖人应当于买受人解除合同书面通知到达之日起30日内，退还已收受的房价款，以年利率 %（不低于合同签订日适用的相应期限贷款市场报价利率LPR）标准计付利息给买受人，并按照房价款 %赔偿买受人。

2．因买受人原因，导致买受人未能获得银行贷款或者获得贷款少于申请贷款数额的，买受人最迟应当在出卖人或贷款银行书面通知之日起 日内支付，在此期限内，不承担本合同第七条约定的违约责任。如买受人未能在约定期限内支付，双方按本合同第七条的约定执行。

3．因不可归责于出卖人、买受人双方的事由，导致买受人未能获得银行贷款或者获得贷款少于申请贷款数额的，买受人可以在出卖人或贷款银行书面通知之日起 日之前支付房价款。在此情况下，本合同继续履行。若买受人未能在前述期限内支付，而出卖人、买受人双方仍愿意继续履行合同的，双方可以对具体付款方式、期限另行协商，并签订补充协议。若买受人未能在前述期限内支付且双方未就继续履行合同以及具体付款方式、期限等达成一致的，则出卖人或者买受人均可以单方解除本合同。出卖人应当于其向买受人发出解除合同书面通知到达之日起30日内或者买受人解除合同书面通知送达出卖人之日起30日内，退还已收受的房价款，以年利率 %（不低于合同签订日适用的相应期限贷款市场报价利率LPR）标准计付利息给买受人。

**第七条** 买受人逾期付款的违约责任

除不可抗力外，买受人如未按合同约定的时间付款,按下列第\_\_\_\_种方式处理：

（一）按逾期时间，分别处理（不作累加）：

1．逾期在 日（含）之内，自合同约定的应付款期限之日起至实际支付应付款之日止，买受人应当向出卖人支付逾期付款违约金，该违约金以逾期应付款为基数，按年利率 %计算（该比率不大于第十一条第（一）款第1项中的比率），合同继续履行。

2．逾期超过 日（与本条第（一）款1项约定的日期相同）后，出卖人有权解除合同。出卖人解除合同的，买受人按全部房价款的 %向出卖人支付违约金，出卖人退还买受人全部已付房价款。出卖人不解除合同的，合同继续履行，自合同约定的应付款期限之日起至实际支付应付款之日止，买受人应当向出卖人支付逾期付款违约金，该违约金以逾期应付款为基数，按年利率 %计算（该比率不大于第十一条第（一）款第1项中的比率，且不高于本条第（一）款第1项中的比率）。

本条中的逾期应付款指依照本合同第六条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，按相应的分期应付款与该期的实际已付款的差额确定。

（二）

 。

**第四章 商品房交付**

**第八条 商品房交付条件**

本商品房交付时应当符合以下条件：（一）、 、 、 。

（一）本商品房已通过竣工联合验收，取得《竣工联合验收意见书》。

（二） 。

（三） 。

出卖人还需向买受人提供《商品房使用说明书》和《商品房质量保证书》。

**第九条 商品房相关设施设备交付条件**

（一）基础设施设备

1.生活用水已铺设到户，且纳入城市自来水管网；

2.用电线路铺设到户，且已按照电力部门的供电方案纳入城市供电网络，不使用临时施工用电；

3.小区附近有燃气管网的，完成住宅室内室外燃气管道的敷设并与燃气管网镶接；

4.电话通信线、有线电视线和宽带数据传输信息端口敷设到户；

5.雨水、污水排放已纳入永久性城乡雨水、污水排放系统，确因客观条件所限需要采取临时性排放措施的，应当经水务、环保部门审核同意，并确定临时排放的期限；

6. ；

7. 。

以上第1、2、5、 、 项由出卖人负责办理开通手续并承担相关费用；第3、4、 、 项需要买受人自行办理开通手续。若本商品房系车位的，则以上第1、3、4、5、 不适用。

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、5、 、 项在约定交付日未达到交付条件的，出卖人按照本合同第十一条的约定承担逾期交付责任。第3项未按时达到交付使用条件的，出卖人按日向买受人支付【人民币】【 】 元的违约金；第4项未按时达到交付使用条件的，出卖人按日向买受人支付【人民币】【 】 元的违约金；第 项未按时达到交付使用条件的，出卖人按日向买受人支付【人民币】【 】 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）公共服务及其他配套设施（以建设工程规划许可证为准）

1.小区内绿地率： ；

2.小区内非市政道路：小区与城市道路或者公路之间有道路相连接，已完成小区内的道路建设；

3.规划车位、车库：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日达到 ；

4.物业服务用房：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日达到 ；

5.医疗卫生机构：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日达到 ；

6.幼儿园：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日达到 ；

7.学校：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日达到 ；

8.配套生活垃圾分类设施：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日达到 ；

9.社区菜市场或者社区菜店：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日达到\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

10.已完成销售现场公示的本项目配套设施建设承诺书确定的其他配套设施建设；

11.住宅项目分期建设的，建成的住宅周边场地清洁、道路平整，与施工工地有明显有效的隔离措施。

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.其他设施未达到上述约定条件的， 。

**第十条** 交房期限及交付手续的办理

（一）交付期限

出卖人应当在 年 月 日前，将商品房交付买受人使用。

如因不可抗力不能按期交房，出卖人应当在不可抗力事实发生之日起30日内书面告知买受人，出卖人可以据实延期交房。

（二）交付手续

1.交付准备

出卖人应当于确定交房日的七日前书面通知买受人做好办理交付手续的准备。

2.查验房屋

办理交接手续前，买受人有权对本商品房进行查验。

买受人未查验房屋即占有、使用房屋的，视为认可本商品房质量合格。

3.交接手续

（1）交付该商品房时，出卖人应当出示《竣工联合验收意见书》以及房屋满足第八条第（一）款约定的证明文件，并向买受人发放《商品房质量保证书》和《商品房使用说明书》。出卖人不出示和发放相关文件，或者出示、发放不齐全的，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，并按照第十一条处理。

买受人查验的该商品房存在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 日内负责修复，承担修复费用，并赔偿因此给买受人造成的损失。

“除地基基础和主体结构外的其他质量问题”包括但不限于：

a.屋面、墙面、地面渗漏或开裂等；

b.管道堵塞；

c.门窗翘裂、五金件损坏；

d. ；

e. ；

f. 。

（2）双方签署房屋交接单，完成该商品房的交接手续。房屋交接单应当包括交付物品清单。签署的交接单一式 份，其中出卖人

 份，买受人 份。

（三）如买受人无法定或约定理由而拒绝接房的，自书面交房通知确定的交付使用之日起视为已交付，该房屋毁损、灭失的风险及物业服务费用由买受人承担。

**第十一条** 出卖人逾期交付的违约责任

除本合同第十条约定的因不可抗力外，出卖人未按期向买受人交付符合第八条约定条件的该商品房的，按下列第 种方式处理：

（一）按逾期时间，分别处理（不作累加）：

1.逾期在 日（含）之内，自本合同第十条约定的最后交付期限之日起至实际交付之日止，出卖人应当向买受人支付逾期交房违约金，该违约金以已付房价款为基数，按年利率 %计算（该比率不小于第七条第（一）款第1项中的比率），合同继续履行。买受人有权要求出卖人按月支付违约金。

2.逾期超过 日（与本条第（一）款第1项第（1）目约定的日期相同）后，买受人有权解除合同。买受人要求解除合同的，出卖人应当自解除合同通知到达之日起30日内退还已收受的房价款，以年利率 %（不低于合同签订日适用的相应期限贷款市场报价利率LPR）标准计付利息，并按房价款的 %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，自本合同第十条约定的最后交付期限之日起至达到商品房交付条件之日止,出卖人应当向买受人支付逾期交房违约金，该违约金以已付房价款为基数，按年利率 %计算（该比率不低于本条第(一)款第1项第(1)目中的比率）。

（二）

 。

**第五章 面积差异处理**

**第十二条**  面积确认及面积差异处理

该商品房交付时，出卖人应当向买受人出示房屋测绘报告。在房屋交付时，房屋建筑面积和套内建筑面积以有资质的房屋测绘机构实测面积为准，如实测面积与合同约定面积有差异的，按套内建筑面积和套内建筑面积单价作为面积差异的处理依据，并按下列约定处理：

（一）合同约定房屋套内建筑面积与实测套内建筑面积误差比绝对值在3%以内（含3%）的，据实结算，多退少补。

（二）合同约定房屋总套内建筑面积与实测套内建筑面积误差比绝对值超过3%的，买受人有权解除合同。

买受人解除合同的，出卖人应当在买受人提出解除合同要求之日起30日内，退还已收受的房价款，以年利率 %（不低于合同签订日适用的相应期限贷款市场报价利率LPR）标准计付利息。

买受人不解除合同的，实测套内建筑面积大于合同约定套内建筑面积时，误差比绝对值在3%以内（含3%）部分的房价款由买受人补足，误差比绝对值超出3%部分的房价款由出卖人承担，产权归买受人；实测套内建筑面积小于合同约定套内建筑面积时，误差比绝对值在3%以内（含3%）部分的房价款及以年利率 %（不低于合同签订日适用的相应期限贷款市场报价利率LPR）标准计算的利息由出卖人返还买受人，误差比绝对值超出3%部分的房价款由出卖人双倍返还买受人。

 实测套内建筑面积－合同约定套内建筑面积

面积误差比= ─────────────×100%

 合同约定套内建筑面积

**第六章 规划设计变更**

**第十三条** 规划、设计变更

（一）出卖人应当按照批准的规划、设计建设商品房项目，不得擅自变更。

出卖人规划变更、设计变更导致下列影响到买受人所购商品房质量、使用功能的，出卖人应当在有关部门批准同意之日起10日内将变更内容书面通知买受人：

1．该商品房结构型式、户型、空间尺寸、朝向、层高、净高。

2.

 。

（二）买受人应当在通知到达之日起15日内作出是否解除合同的书面答复。15日内未作书面答复的，视同接受变更。

买受人解除合同的，出卖人应当在买受人以书面形式提出解除合同要求之日起30日内退还已收受的房价款，以年利率 %（不低于合同签订日适用的相应期限贷款市场报价利率LPR）标准计付利息，并向买受人支付房价款 %的违约金。

买受人不解除合同的，应当与出卖人就变更事项另行签订补充协议，给买受人造成损失的，由出卖人赔偿。

（三）出卖人未在合同约定时限内通知买受人的，买受人有权解除合同。买受人解除合同的，出卖人应当在买受人提出解除合同之日起30日，退还已收受的房价款，以年利率 %（不低于合同签订日适用的相应期限贷款市场报价利率LPR）标准计付利息，并向买受人支付房价款 %的违约金。

**第七章 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符合国家及重庆市强制性标准的要求。

若地基基础或者主体结构质量经检测不合格的，买受人有权解除本合同。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30日内退还买受人已付全部房款，并自买受人付款之日起，以年利率 %（不低于合同签订日适用的相应期限贷款市场报价利率LPR）标准计付利息，并向买受人支付房价款 %的违约金。

（二）其他质量问题

该商品房质量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以外的其他质量问题的，双方按照以下方式处理：

1.及时更换、修理；给买受人造成损失的，出卖人承担相应赔偿责任。

2.经过更换、修理，仍严重影响该商品房正常使用的，买受人有权解除合同。买受人解除合同的，书面通知出卖人。出卖人自解除合同通知送达之日起30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，以年利率 %（不低于合同签订日适用的相应期限贷款市场报价利率LPR）标准计付利息。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。

（三）装饰装修及设备标准

出卖人交付使用的商品房的建筑材料、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强制性标准及双方约定的标准（详见附件四）。若设置有交付样板房的，还应与交付样板房展示条件相符。

达不到约定标准的，买受人有权要求出卖人按照下述第 种方式处理（可以多选）：

1.及时更换、修理；

2.出卖人赔偿双倍的装饰、设备差价；

3. 。

（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】【地方】标准，标准名称： ，标准文号： 。

2.该商品房为住宅的，建筑隔声情况符合【国家】【地方】标准，标准名称： ，标准文号： 。

3.经检测，该商品房室内空气质量或者建筑隔声情况符合标准的，检测费用由买受人承担；不符合标准的，出卖人负责整改，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。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，书面通知出卖人。出卖人自解除合同通知送达之日起30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，以年利率 %（不低于合同签订日适用的相应期限贷款市场报价利率LPR）标准计付利息。给买受人造成损失的，由出卖人承担相应赔偿责任。

4.该商品房应当符合经有关部门批准方案的节能要求。未达到要求的，出卖人按照有关部门批准方案的节能要求补做节能措施，并承担全部费用；给买受人造成损失的，出卖人承担相应赔偿责任。

关于该商品房民用建筑节能措施的具体约定，见附件六。

**第十五条**  保修责任

（一）商品房实行保修制度。出卖人自本商品房交付使用之日起，按照《商品房质量保证书》承诺的内容承担相应的保修责任。

（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．因买受人原因造成的房屋及其附属设施的损害；

3．因第三人原因造成的房屋及其附属设施的损害；

4. 。

（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，出卖人不履行保修义务的，买受人可以自行或者委托他人进行维修，维修费用及维修期间造成的其他损失由出卖人承担。

**第八章 合同备案与房屋登记**

**第十六条** 关于办理合同登记备案的约定

（一）出卖人与买受人应当通过重庆市商品房网签系统签订合同，同时将本合同的基本信息传送至房地产交易管理机构进行网上登记备案。

（二）买受人委托出卖人领取本商品房合同登记备案证明。买受人应当在签定本合同 日内，将领取登记备案证明需由买受人提供的资料提供给出卖人。出卖人收到买受人提供的资料后，应当出具收件回执。

（三）如因出卖人的原因，未能进行登记备案的，双方同意按下列方式处理：

1.按逾期时间，分别处理（不作累加）：

（1）逾期在 日（含）之内，自约定向房地产交易管理机构提交资料并得到受理之日起，至出卖人实际提交资料并得到房地产交易管理机构受理之日止，出卖人按日向买受人支付已付房价款万分之\_\_\_\_的违约金（该比率不小于第七条第（一）款第1项中的比率），并于出卖人实际得到房地产交易管理机构受理之日起30日内向买受人支付违约金。

（2）逾期超过 日（与本条本款第（1）项约定的日期相同）后，买受人有权解除合同。买受人要求解除合同的，出卖人应当自解除合同通知到达之日起30日内退还已收受的房价款，以年利率 %（不低于合同签订日适用的相应期限贷款市场报价利率LPR）标准计付利息，并按买受人已付房价款百分之 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，自约定向房地产交易管理机构提交资料并得到受理之日起，至出卖人实际提交资料并得到房地产交易管理机构受理之日止，出卖人按日向买受人支付已付房价款万分之\_\_\_\_（该比率应当不小于本条本款第（1）项中的比率）的违约金，并于出卖人实际得到房地产交易管理机构受理之日起30日内向买受人支付违约金。

2. 。

（四）如因买受人的原因，未能进行登记备案的，出卖人不承担违约责任。

**第十七条** 关于办理预告登记的约定

（一）买受人为一次性付款、分期付款方式购买商品房的，双方【同意】【不同意】办理预购商品房预告登记。双方同意办理预告登记的，双方约定在办理预售合同登记备案后 日内申请办理预购商品房预告登记。若出卖人未按照双方约定申请办理预购商品房预告登记，买受人可以在双方约定期限届满后单方申请办理预告登记。

（二）买受人为按揭方式购买商品房，双方约定在办理预售合同登记备案后 日内申请办理预购商品房预告登记、预购商品房抵押权预告登记。若出卖人未按照双方约定申请办理预购商品房预告登记，应当在双方约定期限届满后 日向买受人支付已付房价款 %的违约金。

（三）买卖双方应当相互配合办理本商品房预告登记、预购商品房抵押权预告登记。由买受人委托出卖人办理的，买受人应当在办理商品房合同登记备案后 日内，将办理本商品房预告登记、预购商品房抵押权预告登记所需买受人提供的资料提供给出卖人。出卖人收到买受人提供的资料后，应当出具收件回执。如买受人未能在约定期限内将办理登记所需买受人提供的资料提供给出卖人，出卖人不承担违约责任。

**第十八条** 关于办理房屋所有权转移登记的约定

（一）双方共同向不动产登记机构申请办理该商品房屋的房屋所有权转移登记。

（二）因出卖人原因，买受人未能在该商品房交付之日起90日内向不动产登记机构提交房屋所有权转移登记申请资料并取得登记受理单的，双方同意按下列方式处理：

按逾期时间，分别处理（不作累加）：

1．逾期在 日（含）之内，自约定买受人向不动产登记机构提交房屋所有权转移登记申请资料并取得登记受理单之日起，至买受人实际向不动产登记机构提交房屋所有权转移登记申请资料并取得登记受理单之日止，出卖人应当向买受人支付逾期办证违约金，该违约金以已付房价款为基数，按年利率 %计算（该比率不小于第七条第（一）款第1项中的比率）。

2．逾期超过 日（与本条本款第1项约定的日期相同）后，买受人有权解除合同。买受人要求解除合同的，出卖人应当自解除合同通知到达之日起30日内退还已收受的房价款，以年利率 %（不低于合同签订日适用的相应期限贷款市场报价利率LPR）标准计付利息，并按买受人已付房价款 %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，自约定买受人向不动产登记机构提交房屋所有权转移登记申请资料并取得登记受理单之日起，至买受人实际向不动产登记机构提交房屋所有权转移登记申请资料并取得登记受理单之日止，出卖人应当向买受人支付逾期办证违约金，该违约金以已付房价款为基数，按年利率 %计算（该比率不低于本条本款第1项中的比率）。

（三）如因买受人的原因，导致未能在约定期限内向不动产登记机构提交房屋所有权转移登记申请资料并取得登记受理单的，出卖人不承担违约责任。但是，在办理房屋所有权转移登记前，出卖人应告知买受人办理相关手续所需资料。

**第九章 前期物业服务**

**第十九条** 前期物业服务

（一）出卖人依法选聘的前期物业服务企业为 。

（二）出卖人应当向买受人出示前期物业服务合同和业主临时管理规约，买受人应当详细阅读有关前期物业服务合同和业主临时管理规约的全部内容。买受人同意，自该房屋交付之日起，接受出卖人在前期物业服务合同中委托的物业服务企业实施物业管理，按时交纳物业服务费用，并遵守业主临时管理规约。业主委员会成立后，对物业服务企业的选聘以及前期物业服务合同的处理等事宜，按照《物业管理条例》等规定执行。

（三）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。

（四）本项目的物业管理用房为\_\_\_\_\_\_平方米，具体位置为：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

**第十章 其它事项**

**第二十条**  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：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

2. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

3. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

**第二十一条** 销售和使用承诺

（一）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、不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）出卖人承诺按照规划用途进行建设和出售，不擅自改变该商品房使用性质，并按照规划用途办理不动产登记；不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，所有共有人同意处分的除外。

（四）出卖人承诺已将房屋存在的不利因素告知买受人。具体内容见附件七。

（五）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。

（六）买卖双方共同承诺未经合法程序不擅自修建建（构）筑物。

（七）房屋用途属人防工程的，应当遵守国家有关人民防空工程维护和平时使用管理规定，平时由所有人使用、维护和管理；当省级或省级以上人民政府发布紧急状态命令，由人民防空主管部门统一集中管理，无偿征用；不得擅自改变人防工程主体结构，拆除、损毁人防工程，损坏人防工程使用效能。

（八）

 。

**第二十二条** 税费及大修基金

（一）本商品房买卖所产生的税费应当由买卖双方按规定各自承担。因本合同第三条第（五）款所述面积与实测面积差异，导致买受人不能享受税费优惠政策而增加的税费负担，由出卖人承担。

（二）买受人应当缴纳的契税金额，由买受人自行缴纳。买受人应当在签订本合同后 日内向税务部门完成缴纳。

（三）买受人应当缴纳的大修基金金额¥ （大写\_\_\_\_\_\_\_\_元整），买受人应当在签订本合同后 日自行缴纳。

**第二十三条** 已付房价款

本合同中的已付房价款，是指买受人已向出卖人支付的房价款(包括定金)，如系按揭购房的，应当包括已向出卖人支付的银行按揭款。

**第二十四条** 通知送达

出卖人和买受人保证在本合同中记载的通讯地址和联系方式均真实有效，并作为仲裁或者诉讼时，仲裁机构或者司法机关送达法律文书的地址。任何根据本合同发出的文件，均采用书面形式，以【邮政快递】【邮寄挂号信】【 】方式送达对方。任何一方变更通讯地址、联系电话的，应当在变更之日起 日内通知对方。变更的一方未履行通知义务导致送达不能的，视为已送达。

**第二十五条**  买受人信息保护

出卖人对买受人信息负有保密义务。非因法律、法规规定或者国家安全机关、公安机关、检察机关、审判机关、纪检监察部门执行公务的需要，未经买受人书面同意，出卖人及其销售人员和相关工作人员不得对外披露买受人信息，或者将买受人信息用于履行本合同之外的其他用途。

**第二十六条** 争议解决方式

本合同在履行过程中发生的争议，由双方协商解决，也可以向不动产所在地的人民调解委员会申请调解；协商、调解不成的，按下述第\_\_\_\_种方式解决：

（一）提交重庆仲裁委员会仲裁。

（二）依法向人民法院起诉。

**第二十七条** 补充协议的签订

本合同未约定或约定不明的内容，可以由双方签订补充协议（具体内容见附件八）。

补充协议中含有与现行法律法规相冲突、不合理的减轻或者免除出卖人责任、不合理的加重买受人责任、排除或限制买受人主要权利内容的，仍以本合同为准。

**第二十八条** 合同附件与本合同具有同等法律效力。

**第二十九条**  合同份数及效力

本合同连同附件共 页，一式 份，具有同等法律效力，其中出卖人、买受人、不动产登记机构、 、 各一份。

**第三十条**  合同生效

本合同自双方签字或者盖章之日起生效。

（以下无正文，为签署栏）

出卖人（签章）： 买受人（签章）：

【法定代表人】： 【法定代表人】：

【委托代理人】： 【委托代理人】：

 【法定代理人】：

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**

（一）本商品房项目楼栋分布图

（二）房屋分层平面图及分户户型图

**附件二：**

**共用部位及设施说明**

**附件三：**

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《商品房质量保证书》；该商品房为非住宅的，双方可参照《商品房质量保证书》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）；

 。

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）；

 。

5.装修工程：

保修期限为： （不得低于2年）；

 。

6. 。

7. 。

8. 。（二）其他约定

 。

**附件四：**

**关于装饰装修及相关设备标准的约定**

（买卖双方应当列明装饰装修主要材料及重要设备的名称、品牌、规格、型号、执行材料（产品）标准等，并可以对其他材料及设备的名称、品牌、规格、型号等进行约定）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：【瓷砖】【涂料】【玻璃幕墙】【 】；

 。

2.起居室：

（1）内墙：【涂料】【壁纸】【 】；

 。

（2）顶棚：【石膏板吊顶】【涂料】【 】；

 。

（3）室内地面：【大理石】【花岗岩】【水泥抹面】【实木地板】【 】；

 。

3.厨房：

（1）地面：【水泥抹面】【瓷砖】【 】；

 。

（2）墙面：【耐水腻子】【瓷砖】【 】；

 。

（3）顶棚：【水泥抹面】【石膏吊顶】【 】；

 。

（4）厨具： 。

4.卫生间：

（1）地面：【水泥抹面】【瓷砖】【 】；

 。

（2）墙面：【耐水腻子】【瓷砖】【 】；

 。

（3）顶棚：【水泥抹面】【石膏吊顶】【 】；

 。

（4）卫生器具 。

5.阳台：【塑钢封闭】【铝合金封闭】【断桥铝合金封闭】【不封闭】【 】；

 。

6.电梯：

（1）品牌： ；

（2）型号： 。

7.管道： 。

8.窗户： 。

9. 。

10. 。

**附件五：**

**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

**附件六：**

**民用建筑节能措施约定**

**附件七：**

**出卖人关于房屋存在的不利因素说明**

**附件八：**

**合同补充协议**