

湖南省住房和城乡建设厅 湖南省市场监督管理局 文件

湘建房〔2024〕94号

湖南省住房和城乡建设厅 湖南省市场监督管理局 关于修订印发《湖南省商品房买卖合同 示范文本》的通知

各市州住房和城乡建设局、市场监督管理局：

我们对现行《关于修订房屋交易合同示范文本的通知》（湘建房〔2022〕47号）中的湖南省商品房买卖合同（预售版示范文本）、湖南省商品房买卖合同（现售版示范文本）进行了修订。现将修订后的《湖南省商品房买卖合同示范文本》印发给你们，

自 2024 年 9 月 1 日起实行，供湖南省内房地产开发企业出售商品房时参考使用。《湖南省住房和城乡建设厅 湖南省市场监督管理局关于修订房屋交易合同示范文本的通知》（湘建房〔2022〕47 号）中的湖南省商品房买卖合同（预售版示范文本）、湖南省商品房买卖合同（现售版示范文本）停止使用。

- 附件：1. 湖南省商品房买卖合同（预售版示范文本）
2. 湖南省商品房买卖合同（现售版示范文本）



湖南省住房和城乡建设厅



湖南省市场监督管理局

2024 年 9 月 10 日

附件 1

合同编号：

湖南省商品房买卖合同（预售）示范文本

出卖人：_____

买受人：_____

湖南省住房和城乡建设厅
湖南省市场监督管理局

监制

二〇二 年 月

商品房交易风险提示

一、房地产开发企业未取得商品房预售许可，擅自销售商品房，并向购房者收取购房款、认筹金、定金、预订款等款项的即是风险。

二、房地产开发企业提供的商品房预售资金监管银行和监管账户与商品房预售许可证公示信息不一致的即是风险。

三、房地产开发企业要求购房者将购房款转入非商品房预售款专用账户的即是风险。

四、房地产开发企业的广告宣传、销售或中介人员的口头承诺与商品房买卖合同内容或商品房实际情况不符的即是风险。

五、房地产开发企业以高于备案价格销售商品房的即是风险。

六、房地产开发企业只签订线下商品房买卖合同且不及时网签备案、不配合购房者申请办理预告登记的即是风险。

七、房地产开发企业以一次性付款、团购费、定金抵购房款等名义明显低于市场价格销售商品房的即是风险。

八、购房者与未办理房地产经纪机构备案或未获委托的房地产中介机构签订购房协议、合同、认购书，或交付定金、意向金、诚意金的即是风险。

九、房地产开发企业、房地产中介机构采取返本销售或变相返本销售、众筹买房、垫付首付款或首付款分期方式变相垫付首付款、以租代售、

物业返租、售后包租或变相售后包租等方式销售商品房的即是风险。

十、银行等金融机构及住房公积金中心向购买主体结构未封顶住房的个人发放住房贷款即为风险。

十一、购房人缴纳的定金、首付款、商业银行与住房公积金中心发放的按揭贷款和住房公积金贷款及其他形式的购房款严格转入监管账户，未直接转入预售监管账户即是风险。

十二、拟购商品房涉及抵押、司法查封等他项权利的即是风险。

十三、房地产开发企业或中介机构协助购房人提供虚假证明材料骗取购房资格或者规避限售政策的即是风险。

十四、购房者违规使用经营贷、消费贷等金融产品支付购房款的即是风险。

十五、房地产开发企业与购房者签订除商品房买卖合同外，同时签订装修等“双合同”的即是风险。

十六、房地产开发企业销售商品房时设置样板房的，应当说明实际交付的商品房质量、设备及装修与样本房是否一致，展示的装修标准、材料品牌、设施设备等与合同约定标准不一致，应将差异点进行提示说明，未进行提示的即是风险。

十七、房地产开发企业收取定金或者订金，并开具收据的，要注明可否退还。未说明即是风险。

定金是对合同有担保性质的资金。指的是给付定金方不履行合同义

务的，无权请求返还定金；接受定金方不履行合同义务的，双倍返还定金。

订金被视为合同可以履行情况下而预先支付的合同款项。合同无法履行订金是可予以退还的。

十八、房地产开发企业对其所开发房产项目配套的学校是学区还是学位，应当根据教育部门批示意见予以公示，未公示或公示内容非教育部门红头文件即是风险。

十九、房地产开发企业应当按照批准的规划、设计建设商品房，并对项目规划进行及时有效公示，商品房销售后，房地产开发企业不得擅自变更规划、设计。房地产开发企业按照法定程序变更规划及设计的，应当在变更确立日起 10 日内对项目规划及设计及时做有效公示，未公示即是风险。

二十、房地产开发企业应当告知购房者，自合同签订之日起，办理商品房预售合同登记备案及预告登记手续，如未在规定时间内完成手续的期限，购房者有权按规定单方申请办理。未告知即是风险。

在商品房交易过程中，如房地产企业未能履行合同约定，购房者有权依据合同及相关法律法规，通过协商、调解、仲裁或诉讼等法律途径维护自身合法权益。涉及违法违规问题可向相关职能部门投诉：

（一）虚假违法宣传、价格违法、利用不公平格式条款等侵害消费者权益等问题向市场监管部门反映；

（二）违规销售、减配交付、房屋质量、验收备案、物业管理等问题向住建部门反映；

（三）产权登记及变更等问题向自然资源部门反映；

（四）涉嫌合同诈骗、非法集资等问题向公安部门反映；

（五）抽挪预售资金、违规发放个人按揭贷、采取垫付首付款，首付款分期方式变相垫付首付款方式销售商品房等问题向住建部门和金融监管部门反映。

商品房买卖合同（预售）说明

1. 本合同文本为示范文本，由湖南省住房和城乡建设厅、湖南省市场监督管理局共同监制，供湖南省内房地产开发企业出售商品房时参照使用。

2. 签订本合同前，出卖人应当向买受人公示《商品房预售许可证》、预售资金监管账户、本合同示范文本及其他有关证书和证明文件，并应当就合同重大事项对买受人尽到提示义务。如为绿色建筑，出卖人应当在销售现场明示绿色建筑等级以及相应技术措施。

3. 商品房预售，所有预售资金应全部交存至预售资金监管账户。

4. 买受人在签订本合同前，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。

5. 买卖双方应审慎签订本合同。本合同文本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。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。

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。

7. 本合同为电子合同，在各方电子签名后生效。

专业术语解释

1. 本合同中所称的商品房：是指由房地产开发企业开发，依法出售的住宅、非住宅及其他建筑物。

2. 绿色建筑，是指在建筑的全寿命期内，节约资源、保护环境、减少污染，为人们提供健康、安全、适用、高效的使用空间，实现人与自然和谐共生的高质量民用建筑。绿色建筑等级按照国家标准，由低到高划分为基本级、一星级、二星级、三星级。

3. 商品房预售：是指房地产开发企业将正在建设的已取得《商品房预售许可证》的商品房预先出售给买受人，并由买受人支付房价款的行为。

4. 预售资金，是指房地产开发企业取得《商品房预售许可证》预售商品房时，购房人按照商品房买卖合同约定支付给开发企业的全部购房款，包括定金、首付款、购房贷款及其他形式的房价款。

5. 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。成套房屋建筑面积包括套内建筑面积和共有建筑面积。

6. 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。

7. 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。

8. 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。

9. 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。

10. 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。

湖南省商品房买卖合同(预售)

(合同编号: _____)

合同双方当事人:

出卖人: _____ 社会信用统一代码: _____

注册地址: _____ 法定代表人: _____

联系电话: _____

委托代理人: _____ 执业证号: _____

身份证号: _____ 联系电话: _____

委托销售经纪机构: _____ 社会信用统一代码: _____

委托代理人(法定代表人): _____ 联系电话: _____

注册地址: _____ 备案证明号: _____

经纪人员: _____ 执业证号: _____

身份证号: _____ 联系电话: _____

买受人: _____

证件类型及号码 _____

联系地址 _____ 联系电话: _____

委托代理人(法定代表人) _____ 联系电话: _____

证件类型及号码 _____

[买受人为多人时,可相应增加,并注明共有情况(共同共有或按份共有,按份共有的,应当注明各自份额)]。

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》及其他有关法律、法规和规章之规定,出卖人和买受人在平等、自愿、诚实信用的基础上,就买卖商品房达成如下协议:

第一条 项目基本情况

出卖人以(出让)(划拨)()方式取得位于 _____ 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_____m²，规划用途为____，土地使用权起始日期为_____年___月___日，终止日期为_____年___月___日。

出卖人经批准，在上述地块上建设商品房，经核准的项目名称为_____。

第二条 买受人所购商品房的基本情况

买受人所购买的商品房为预售商品房，购买楼栋的预售许可证号为_____，规划用途为〔住宅〕〔办公〕〔商业〕〔____〕，预计竣工验收备案时间为____年___月___日，建筑物主体建筑结构为_____，建筑总层数____层，其中地上____层，地下____层。

该商品房为购房人在本市_____（首套、二套及以上）商品房，购房人户籍为_____（本市、本省外地、省外）。

该商品房为绿色建筑商品住宅的，绿色建筑等级为____级。

买受人所购买商品房交付时为[☐毛坯房☐全装修房]，房屋坐落为_____（幢）（座）〔____〕单元____层____号（房屋平面图及位置图见附件一），朝向为_____，户型为____，卧室____间，卫生间____个。如房号等发生变化，不影响该商品房特定位置。

该商品房的房产测绘机构为_____，经房产测绘成果主管部门备案的预测建筑面积为_____m²，其中套内建筑面积_____m²，分摊的共有建筑面积（以下简称分摊面积）_____m²，建筑面积最终以经房产测绘成果主管部门备案的实测建筑面积为准。该商品房共有部位见附件二。

第三条 该商品房（含建筑物和土地使用权）抵押情况

与该商品房有关的抵押情况为：_____。

1. 该商品房未设定抵押。
2. 该商品房已经设定抵押。

（1）该商品房所占用的土地使用权已经设定抵押，抵押权人为_____，抵押当事人[☐已☐未]约定禁止或限制转让抵押财产。

（2）该商品房已经设定在建建筑物抵押，抵押权人为_____，抵押当事人[☐已☐未]约定禁止或限制转让抵押财产。

出卖人保证：该商品房销售已经抵押权人同意，或网签前已通知抵押权人；最迟在房产实测成果报告备案前，与抵押权人共同注销上述抵押权登记。

第四条 预售资金的监管

出卖人和买受人应当按本合同约定及时足额直接或通过住建部门的监控账户将全部购房款（含全装修价格）存入下列预售资金监管账户：

监管银行：_____，监管账户：_____，账号：_____。出卖人和买受人未将购房款缴入预售资金监管账户的，由此产生的相关责任由双方自行承担。

购房款包括但不限于：定金、首付款、分期支付购房款、一次性购房款以贷款方式付款的全部商业贷款和公积金贷款等。

预售资金应按法律、法规、规章、规范性文件等规定和《商品房预售资金监管协议》的约定进行监管和使用。所有预售款项应当用于本工程建设。该商品房的预售资金监管机构为_____。

第五条 计价方式及价款（本合同货币均为人民币）

出卖人与买受人约定按下述第_____种方式计算该商品房价款，具体为：

1. 该商品房交付时为毛坯房，房屋总价为_____元（¥_____），按建筑面积计算，单价_____元/m²；按套内建筑面积计算，单价_____元/m²。

2. 该商品房交付时为全装修房的（买受人选择按第_____号全装修样板房标准交付，交付标准仅指专有部分，详见附件四），总价为_____元（¥_____），按建筑面积折算，毛坯房单价_____元/m²，全装修房的装修单价_____元/m²；按套内建筑面积折算，毛坯房单价_____元/m²，全装修房的装修单价_____元/m²。

买卖双方也可另行签订全装修房合同，并明确交付标准。

第六条 付款方式及期限

买受人以下列第_____种方式按约定时间付款，并承诺，购房资金不存在挪用银行信贷资金等违法违规问题：

1. 一次性付款：买受人于_____年____月____日前支付全部购房款。

2. 分期付款：首付款（含定金）_____元（¥_____）于_____年____月____日前支付，剩余房款_____元（¥_____）于_____年____月____日前支付。

3. 贷款方式付款：☐公积金贷款☐商业贷款☐组合贷款

买受人以_____方式贷款的，应于_____年____月____日前向出卖人交付首期房款（含定金）计_____元（¥_____），剩余房款_____

元(¥_____) 在出卖人办理房屋主体竣工验收备案手续之后, 向_____ 申请贷款支付, 出卖人应协助办理。买受人应在接到出卖人通知之日起____日内, 将申请办理贷款所需的全部资料提交, 在接到出卖人或贷款人通知后____日内前往指定地点办理贷款相关手续, 并按要求交清相关款项和费用; 买受人逾期履行上述义务的, 按照本合同第七条处理。

因买受人的原因导致买受人未能获得贷款或获得贷款少于申请贷款数额的, 出卖人同意买受人在收到通知之日起____日内, 以自有资金或_____支付, 不承担本合同第七条约定的违约责任; 逾期____日, 出卖人有权解除合同, 并在合同解除后____日内将已付款退还给买受人。

因出卖人的原因导致买受人未能获得贷款或获得贷款少于申请贷款数额的, 买受人可以选择以下第____种方式:

(1) 合同继续履行, 具体付款方式和付款期限另行协商, 并签订补充协议。

(2) 买受人在____日内有权解除本合同, 合同解除后____日内出卖人应退还已付款及其已产生的存款利息。

因非归责于双方的原因, 导致买受人未能获得贷款或获得贷款少于申请贷款数额的, 任何一方均可单方解除合同, 且不承担第七条规定的违约责任。合同解除后____日内, 出卖人应将已付款及其已产生的存款利息退还给买受人。买受人也可选择继续履行合同, 剩余房款的在____日内以自有资金或_____支付, 或另行签订付款的补充协议。

4. 其他方式: _____。

第七条 逾期付款责任

除不可抗力外, 买受人未按约定时间付款, 双方同意按下列第____种方式处理:

1. 按逾期时间, 分别处理 ((1) (2) 不作累加)

(1) 逾期未超过____日, 自本合同规定的应付款期限之次日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_____的违约金, 合同继续履行;

(2) 逾期超过____日, 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, 买受人按应付款的____%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，自本合同规定的应付款期限之次日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_____的违约金。

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确定；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. _____。

第八条 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（可多选）：

1. 已取得建设工程竣工验收备案证明文件（表）；
2. 已取得经房产面积测绘成果主管部门备案的房产实测测绘成果报告；
3. 已办理不动产首次登记；
4. 已办理买受人不动产权属证书；
5. _____。

该商品房为住宅的，出卖人还应当提供已备案的《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》。该商品房为绿色建筑商品住宅的，绿色建筑等级及其技术指标等，应当与已备案的《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》中记载的一致。

该商品房为全装修住宅的，出卖人还应当提供《室内环境质量检测报告》。

第九条 商品房相关设施、设备、装饰装修的交付条件

（一）城市基础设施

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；
2. 供电：交付时纳入城市供电网络并正式供电；
3. 燃气：交付时完成室内燃气表安装及表前燃气管道的铺设，并与城市燃气管网连接，保证燃气供应；
4. 电话通信：交付时线路敷设到户，并与城市电话通信网络连接，保证信号联通；
5. 有线电视：交付时线路敷设到户，并与城市有线广播电视网络连接，保证信号联通；
6. 宽带网络：交付时线路敷设到户，并与城市宽带网络连接，保证信号联通。

以上为住宅的交付条件，其中第 1、2 项由出卖人负责办理开通手续并承担相关费用；第 3 项燃气工程安装费用由出卖人承担，开通使用手续由买受人自行联系城市燃气经营企业办理；第 4、5、6 项需要买受人自行办理开通使用手续，并承担相关费用。

非住宅交付条件：_____。

如果在约定期限内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 项在约定期限内未达到交付条件的，出卖人按本合同约定承担逾期交付的违约责任；第 3、4、5、6 项未按时达到交付条件的，出卖人按日分别向买受人支付 _____元的违约金。

(2) 出卖人向买受人一次性支付相当于房屋总价款_____ %的违约金，并采取措施保证相关设施于_____日之内达到交付条件。届时仍不能达到交付条件的，买受人有权要求退房和给予赔偿，出卖人赔偿金额为_____；

(3) _____。

(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_____；

2. 小区内非市政道路：_____年_____月_____日达到交付标准；

3. 规划的车位、车库：_____年_____月_____日达到交付标准；

4. 物业服务用房：_____年_____月_____日达到交付标准；

5. ☐ 幼儿园 ☐ 托儿所：_____年_____月_____日达到交付标准；

6. 学校：_____年_____月_____日达到交付标准；

7. 社区综合服务设施（☐ 社区服务 ☐ 养老 ☐ 医疗 ☐ 文化 ☐ _____等设施）：_____年_____月_____日达到交付标准。

8. _____。

以上设施未达到上述条件的，双方同意按照第十一条的约定处理。

关于本项目内相关设施、设备的具体约定见附件三。

(三) 装饰装修及设备

商品房的装饰装修及设备的交付标准必须符合国家和本地的相关标准及双方约定的标准，且全装修房的装饰装修及设备的交付标准不能低于_____全装修样板房展示的交付标准及质量和工艺水平（具体装饰装修标准及设备的约定见附件四，全装修房也

可另行签订附件或补充协议)。

装饰装修及设备未达到上述标准的,按照本合同第十五条第(三)款约定处理。

该项目如为绿色建筑,其绿色建筑等级、技术指标、相关设施设备维修保护要求等,应按照绿色建筑的标准执行。

第十条 交付时间和手续

(一) 出卖人应当在____年____月____日。

(二) 该商品房达到第八条、第九条约定的交付条件后,出卖人应当在交付日期届满前____日(不少于7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和公告送达(公告载体为____,报纸公告的,至少应连续公告三天)给买受人。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。

交付该商品房时,出卖人应当出示满足第八条约定的证明文件。出卖人不出示证明文件或者出示的证明文件不齐全,不能满足第八条约定条件的,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,并按照第十一条处理。

(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房屋的前提条件(法律法规和本合同另有约定的除外)。

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____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. 买受人查验的全装修房，其交付标准应符合前述第九条第（三）项约定的标准，不符合标准的，按照本合同第十五条第（三）款约定处理。

4、如为绿色建筑的，出卖人应按绿色建筑标准配合购房人验房。

查验该商品房后，买受人对出卖人所交付的商品房无异议，双方应当签署商品房交接单。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：

第十一条 逾期交付责任

除不可抗力外，出卖人未按照第十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_____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（该期限应当不多于第七条第1（1）项中的期限），自第十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_____的违约金（该违约金比率应当不低于第七条第1（1）项中的比率）。

（2）逾期超过_____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，按照合同成立时一年期贷款市场报价利率的_____倍（不高于四倍）计算给付利息；同时，出卖人按照全部房价款的_____ %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，出卖人按日计算向买受人支付全部房价款万分之_____（该比率应当不低于本条第1（1）项中的比率）的违约金。

2. _____。

第十二条 层高和面积差异的处理

（一）买受人所购该商品房层高为_____米，若实际交付时层高低于该约定，双方同意按如下方式处理：_____

1. 房屋整体层高平均值低于合同约定值但不超过国家有关标准规定的允许偏差的，不作处理。

2. 房屋整体层高平均值低于合同约定值且已超过国家有关标准规定的允许偏差、不影响房屋使用功能的，买受人同意按以下方式处理：_____

(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,按照合同成立时一年期贷款市场报价利率的_____倍(不高于四倍)计算给付利息。

(2) 买受人不解除合同,出卖人应给予合理补偿,补偿标准为_____。

(二) 该商品房交付时,经房产面积测绘成果主管部门备案的实测建筑面积或套内建筑面积与第二条载明的预测建筑面积或套内建筑面积发生误差的,双方同意按照第_____种方式处理。

1. 根据第五条按照建筑面积或套内建筑面积计价的约定,双方同意按照下列原则处理:

(1) 建筑面积或套内建筑面积误差比绝对值均在 3%以内(含 3%)的,根据实测建筑面积或实测套内建筑面积结算房价款;

(2) 建筑面积或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,按照合同成立时一年期贷款市场报价利率的_____倍(不高于四倍)计算给付利息。

买受人选择不解除合同的,实测建筑面积或套内建筑面积大于预测建筑面积或套内建筑面积时,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%部分的房价款买受人不承担,产权归买受人所有。实测建筑面积或套内建筑面积小于预测建筑面积或套内建筑面积时,建筑面积或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。

实测建筑面积—预测建筑面积

$$\text{建筑面积误差比} = \frac{\text{实测建筑面积} - \text{预测建筑面积}}{\text{预测建筑面积}} \times 100\%$$

实测套内建筑面积—预测套内建筑面积

套内建筑面积误差比=_____×100%

预测套内建筑面积

(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。

2. 双方自行定：_____。

第十三条 规划变更

(一) 出卖人应当按照城乡规划主管部门核发的建设工程规划许可证规定的条件建设商品房，不得擅自变更。

双方签订合同后，该商品房规划用途、户型、空间尺寸、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规划主管部门同意变更的，涉及买受人专有部分变更的，应当在变更确立之日起 10 日内将书面通知送达买受人，涉及公共部分变更的，通过公示、公布等方式告知买受人。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) 买受人应当在通知送达之日起 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。

(三) 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，按照合同成立时一年期贷款市场报价利率的_____倍（不高于四倍）计算给付利息；同时，出卖人按照全部房价款的_____ %向买受人支付违约金。

买受人不解除合同的，有权要求出卖人赔偿由此造成的损失，双方约定如下：

_____。

第十四条 设计变更

(一) 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、建筑节能、装饰装修；

2. _____；

3. _____。

（二）买受人应当在通知送达之日起 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。

（三）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，按照合同成立时一年期贷款市场报价利率的_____倍（不高于四倍）计算给付利息；同时，出卖人按照全部房价款的_____ %向买受人支付违约金。

买受人不解除合同的，有权要求出卖人赔偿由此造成的损失，双方约定如下：

_____。

第十五条 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，按照合同成立时一年期贷款市场报价利率的_____倍（不高于四倍）计算给付利息。给买受人造成损失的，由出卖人按照☐已付房价款一倍☐买受人全部损失支付赔偿金。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，_____。

（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、装饰装修及设备外质量问题的，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。

_____。

(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, 按照合同成立时一年期贷款市场报价利率的_____倍(不高于四倍)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, _____。

(三) 装饰装修及设备

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, 全装修房的质量不能低于全装修样板房的质量水平。

不符合上述标准的, 买受人有权要求出卖人按照下列第(1)、____、____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) _____。

具体装饰装修及相关设备标准的约定见附件四, 全装修房可另行签订附件。

(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: 《住宅建筑规范》, 标准编号 GB 50368-2005。

该商品房为住宅的, 建筑隔声情况符合国家标准, 标准名称: 《住宅建筑规范》, 标准编号 GB 50368-2005。

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, 按照合同成立时一年期贷款市场报价利率的_____倍(不高于四倍)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。

第十六条 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，如为绿色建筑，还应当按绿色建筑的标准明确保修责任。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。具体内容见附件五。

在保修时间内维修的部位，经维修合格的可重新约定保修期限。

（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. 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 5 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。

第十七条 合同备案和不动产登记的约定

合同备案登记：自合同签订之日起，出卖人应于 30 日内向_____部门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；并根据买受人的授权，申请办理不动产预告登记。出卖人没有按约定申请办理合同登记备案的，应按本条第五款的约定承担相应责任，且买受人有权按规定单方申请办理。

房屋预告登记：合同双方当事人约定在房屋预售合同签订之日起_____天内，向登记机构申请办理预告登记。出卖人没有按约定申请办理房屋预告登记的，应按本条第五款的约定承担相应责任，且买受人有权按规定单方申请办理。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。

在商品住房完成竣工验收备案后 20 个工作日内,出卖人应完成不动产首次登记(第八条商品房交付条件选第 3 项的,不受该期限限制);首次登记完成后 20 个工作日内,为买受人办理好不动产权属证书(买受人未按规定提交资料、未按规定缴纳契税、物业专项维修资金的除外。第八条商品房交付条件选第 4 项的,不受该期限限制)。

非住宅商品房完成竣工验收备案后____个工作日内,出卖人应完成不动产首次登记(第八条商品房交付条件选第 3 项的,不受该期限限制),首次登记完成后 20 个工作日内,为买受人办理好不动产权属证书(买受人未按规定提交资料、未按规定缴纳契税、物业专项维修资金的除外。第八条商品房交付条件选第 4 项的,不受该期限限制)。

如因出卖人的原因,未能在约定期限内完成上述合同登记备案和不动产登记,双方同意按下列第____项处理:

1. 买受人解除合同的,出卖人自买受人解除合同通知书送达之日起____日内,将买受人已付全部房款(含已付贷款部分)退还给买受人,并自买受人付款之日起,按照合同成立时一年期贷款市场报价利率的____倍(不高于四倍)计算给付利息,并按已付房价款的____%向买受人支付违约金。

2. 买受人不解除合同,自本合同规定期限的次日起至实际完成合同登记备案和不动产登记之日止,出卖人每日按已付房价款的____%支付违约金。

3. _____。

如因买受人的原因,致使出卖人未能在约定期限内完成上述合同登记备案和不动产登记,出卖人不承担责任,如因此给出卖人造成损失,买受人应予以赔偿。

任何一方解除本合同,双方应当在解除之日起____日内到____房屋交易管理部门和不动产登记部门办理相应合同网签备案和不动产登记撤销等手续,否则,违约方应当承担____违约责任。

出卖人将房屋另行出售或者抵押等处分给第三人导致本合同无法履行的,买受人有权请求出卖人将另行出售或抵押房屋等再次处分房屋所获得溢价作为损失赔偿金,并按照合同成立时一年期贷款市场报价利率的____倍(不高于四倍)支付已付房款的利息。

第十八条 物业专项维修资金交存的约定

签订本合同时,出卖人不得向买受人代收物业专项维修资金。

买受人应当在申请办理合同登记备案前向维修资金管理专户交存物业专项维修资金。

买受人未按约定交存物业专项维修资金的，出卖人有权不将房屋交付买受人，由此产生的延期交房相关责任由买受人承担。

第十九条 前期物业服务的约定

1. 出卖人依法选聘的前期物业服务企业为_____，物业服务等级为_____。前期物业服务期限自_____至_____止，物业服务收费的形式为_____（1.包干制）（2.酬金制），价格为_____元/月·m²。

2. 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有共用部位、共用设施设备，出卖人应当在交房前将物业共有共用部位、共用设施设备承接查验的备案情况书面告知买受人。

3. 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。业主大会成立且选举产生业主委员会后，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六。

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. 会所：_____；

3. _____。

第二十一条 买卖和使用承诺

（一）出卖人销售承诺：

1. 出卖人对该商品房享有合法权利；该商品房没有出售给除本合同买受人以外的其他人；该商品房没有司法查封或其他限制转让的情况。

2. 商品房销售广告、宣传材料的内容及全装修房的交付标准等对商品房规划范围内房屋及相关设施所作说明和允诺具体明确、对商品房买卖合同的订立及房屋价格的确定有重大影响的，视为合同内容。全装修房的样板房须保留至该户型商品房交付两个月之后拆除。

3. 出卖人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。

4. 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，并按照规划用途办理合同备案和不动产登记。出卖人不得擅自改变与该商品房有关的共有共用部位和设施的使用性质。

5. 出卖人对商品房的销售，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。

6. 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。具体内容见附件七。

7. 如因出卖人隐瞒上述情况，导致不能办理合同登记备案和不动产登记或发生权属纠纷或其他纠纷的，买受人不能实现合同目的，买受人有权要求出卖人支付_____赔偿金，并有权解除本合同。买受人解除本合同的，应当书面通知出卖人。出卖人应当自解除通知送达之日起10日内，将买受人已付全部房款（含已付贷款部分）退还给买受人，并自买受人付款之日起，按照合同成立时一年期贷款市场报价利率的_____倍（不高于四倍）计算给付利息。

8. 出卖人在出售该商品房时，不得诱导、教唆、协助买受人违规获取购房资格。出卖人存在上述行为的，应与买受人解除本合同，并承担相应的法律责任。

（二）买受人承诺：

买受人在购买该商品房时，不得违规获取购房资格；明知自己没有购房资格而与出卖人签订购房合同的，买卖双方应解除本合同，买受人应承担相应的法律责任。

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。

除本合同、补充协议及其附件另有约定外，买受人在使用该商品房期间，有权与其他权利人共同使用与该商品房有关的共用部位和设施，并按照共用部位与共用房屋分摊面积承担义务。

第二十二條 不可抗力

双方因不可抗力不能按照约定履行本合同的，根据不可抗力的影响，部分或全部免除责任，但因不可抗力不能按照约定履行合同的一方当事人应当及时告知另一方当事人，并自不可抗力事件结束之日起____日内向另一方当事人提供证明。

因国家政策调整的原因，导致不能按照约定履行本合同的，双方可解除合同，且都不承担因解除合同而产生的违约责任。自解除合同之日起____日内，双方应当配合办理合同网签备案和不动产登记撤销等手续；同时，出卖人应将买受人已付全部房款（含已付贷款部分）及其已产生的存款利息全部退还给买受人。

第二十三條 送达

出卖人和买受人保证在本合同中记载的通讯地址、联系电话均真实有效。任何根据本合同发出的文件，均应采用书面形式，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送达不能的，应承担相应的法律责任。

第二十四條 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，或将买受人信息用于履行本合同之外的其他用途。

第二十五條 争议解决方式

本合同在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决，也可按照下列第____种方式解决：

1. 提交_____仲裁委员会仲裁。
2. 依法向房屋所在地人民法院起诉。

第二十六條 其他约定

双方可以根据具体情况对本合同中未约定、约定不明或不适用的内容签订书面补充协议进行变更或补充（补充协议见附件八），但补充协议中含有不合理地减轻或免除本

合同中约定应当由出卖人承担的责任或不合理地加重买受人责任、排除买受人主要权利内容的，仍以本合同为准。本合同附件及补充协议与本合同具有同等法律效力。

本合同为电子合同，在各方电子签名后生效，并可根据需要打印，纸质文本与电子文本不一致的，以电子合同文本为准。

出卖人（签章）：

（法定代表人）：

（委托代理人）：

（经纪机构）：

（经纪人员）：

买受人（签章）：

（法定代表人）：

（委托代理人）：

签订时间：_____年____月____日

_____年____月____日

签订地点：_____

附件一 房屋平面图及位置图

1、房屋平面图（应当标明详细尺寸，并约定误差范围）

2、该房屋在整个楼栋中的位置图

3、建设工程规划方案总平面图

附件二 该商品房共有部位的具体说明（可附图说明）

1、纳入该商品房分摊的共有部位的名称、总面积和所在位置

2、该幢未纳入该商品房分摊的共有部位的名称和所在位置

3、经审核的物业管理区域

附件三 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

附件四 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,按照本合同第十五条第(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。

全装修项目所使用的主要装修材料和产品设备的等级标准、品牌范围、数量性能等内容约定如下,未约定或约定不明确的,按照样板房的标准(住宅交付标准不能低于样板房的质量和工艺):

公共部位交付标准

序 号	名称	做法、要求、参数	品牌、型号	备注
1	供水	双水源变频加压二次供水		
		...	...	
2	供电	双电源专变供电		
		...	...	
3	周边防范报警系统	双光束红外对射报警探头		
		...	...	
4	闭路电视监控系统	日夜两用高解像彩转黑半球摄像机		
		蝶式电梯厢专用摄像机		
		...	...	
5	电子巡更系统	多点多线路		
		...	...	
6	背景音乐系统	多个艺术音响		
		...	...	
7	停车管理系统	光纤联网		
		...	...	
8	家居安防系统	每户设置紧急按钮__个		
		...	...	

9	外墙	外保温隔热、高级外墙瓷砖与外墙氟碳漆饰面		
		...	...	
10	电梯	栋 单元电梯数量_台, 载重_kg, _米 / 秒, 层 站		
		...	...	
11	电梯前室	地面: 高档地面砖		
		墙面: 仿瓷涂料或内墙砖		
		电梯门套: 不锈钢或大理石门套		
		天棚: 吊顶、墙漆		
		...	...	
12	公共楼梯	地面: 地面砖及水泥砂浆地面		
		墙面: 仿瓷涂料		
		不锈钢、钢质栏杆扶手		
		楼梯间防火门		
		楼梯间铝合金窗		
		...	...	
13	单元入户大堂	地面: 地面砖		
		墙面: 仿瓷涂料或内墙砖		
		电梯门套: 不锈钢或大理石门套		
		铝合金大堂门		
		天棚: 吊顶、墙漆		
		...	...	
14	地下室	地面: 油漆及水泥砂浆地面, 标线		
		墙面: 仿瓷涂料		
		指示标志、标牌		
		...	...	

毛坯房交付标准

序号	名称	做法、要求、参数、型号、材质	品牌	备注
1	地面工程	水泥砂浆找平		
		...		
2	墙面工程	混合砂浆找平		
		...		
3	天棚	混合砂浆找平		
		...		
4	入户门	安装门套、门（材质、尺寸）		
		...		
5	铝合金外窗	户内外窗（材质、尺寸、玻璃材质、厚度）		
		外窗护栏（材质、尺寸）		
		...		
6	强电	配管、配线（材质、管径、线径）		
		开关、插座		
		电表（型号、容量）		
		...		
7	弱电	光纤入户（型号、带宽）		
		电话线入户		
		有线电视入户		
		...		
8	给水	管道管件预留给水点（材质）		
		水表安装（型号、参数）		
		...		
9	燃气	管道管件（材质）		

		燃气表（型号、参数）		
		...		
10	厨房	预留下水		
		预留排烟道		
		水泥砂浆墙面		
		...		
11	卫生间	预留下水		
		蹲式大便器		
		水泥砂浆墙面		
		...		
12	阳台	预留下水		
		阳台内墙（做法、材质）		
		阳台护栏（材质、尺寸）		
		...		
13	楼宇对讲	配管配线		
		终端设备（参数、型号）		
		...		
14	门禁系统	配管配线		
		终端设备（参数、型号）		
		...		
15	智能安防	配管配线		
		终端设备（参数、型号）		
		...		
16	自来水加压泵房	设备（参数、型号）		
		...		
17	配电间	设备（参数、型号）		
		...		
...	...			

第__号全装修交付标准（装饰部分）

序号	分部 分项工程	工作内容	部位	用材类别	品牌	规格、材质、型号、颜色、 系列号	备注
1	地面工程	磁砖地面	客厅				
			餐厅				
			卧室				
			卫生间				
			厨房				
			阳台				
			过道				
		复合地板					
		实木地板					
		石材					
							
		内墙漆墙面	客厅				
			餐厅				
			卧室				
2	墙面工程	磁板墙面	阳台				
			过道				
			厨房				
		石材墙面	卫生间				
			客厅				
			背景墙				
3	天棚工程	...	...				
		天棚吊顶	客厅				

第__号全装修交付标准（水电部分）

序号	分部 分项工程	工作内容	部位	用材类别	品牌	规格、材质、型号、颜色、 系列号	备注
1	强电线 安装	开槽、配管、配线、暗敷、接地、调试		铜芯线	××品牌	线径	
2	弱电线 安装	开槽、配管、配线、暗敷、调试					
3	给水管 安装	给水管测位、划线、开槽、配管、管件连接、暗敷			××品牌	材质、管径	
4	排水管 安装	排水管测位、划线、开槽、配管、管件连接、安装					
5	开关、插座 安装	...	客厅		××品牌		
		...	餐厅		××品牌		
6	接线盒 安装	...					
7	水龙头 安装	...					
8	淋浴喷头 安装	...					
9	地漏安装	...					

10	灯具安装	...	客厅				
		...	餐厅				
			客厅				
			卧室				
			客厅				
11	洁具安装	座便器					
		蹲便器					
		拖把池					
12	其他		...				

第__号全装修交付标准（家具、电器部分）

序号	分部 分项工程	工作内容	房间	用材类别	品牌	规格、材质、型号、 色、系列号	备注
1	橱柜						
2	吊柜						
3	消毒柜						
4	抽油烟机						
5	灶						
6	鞋柜						
7	其他						

附件五 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. 外墙保温：

保修期限为：_____（不得低于 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：_____（不得低于 2 年）；

6. 装修工程：

保修期限为：_____（不得低于 2 年）；

7、电梯等特种设备： 保修期限为：_____（不得低于 _____ 年）

8、_____

（二）其他约定

_____。

附件六 关于前期物业服务的约定

一、前期物业服务合同（住宅须按照《湖南省住宅类物业项目物业服务导则》约定物业服务等级）

二、临时管理规约

附件七 遮挡或妨碍房屋正常使用的情况

（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）

附件八 补充协议

附件 2

合同编号：

湖南省商品房买卖合同（现售）示范文本

出卖人：_____

买受人：_____

湖南省住房和城乡建设厅

湖南省市场监督管理局

监制

二〇二 年 月

商品房交易风险提示

一、房地产开发企业未取得商品房预售许可，擅自销售商品房，并向购房者收取购房款、认筹金、定金、预订款等款项的即是风险。

二、房地产开发企业提供的商品房预售资金监管银行和监管账户与商品房预售许可证公示信息不一致的即是风险。

三、房地产开发企业要求购房者将购房款转入非商品房预售款专用账户的即是风险。

四、房地产开发企业的广告宣传、销售或中介人员的口头承诺与商品房买卖合同内容或商品房实际情况不符的即是风险。

五、房地产开发企业以高于备案价格销售商品房的即是风险。

六、房地产开发企业只签订线下商品房买卖合同且不及时办理合同备案（即：网签备案）和不动产登记预告登记的即是风险。

七、房地产开发企业以一次性付款、团购费、定金抵购房款等名义明显低于市场价格销售商品房的即是风险。

七、购房者与未办理房地产经纪机构备案或未获委托的房地产中介机构签订购房协议、合同、认购书，或交付定金、意向金、诚意金的即是风险。

八、房地产开发企业、房地产中介机构采取返本销售或变相返本销售、众筹买房、垫付首付款或首付款分期方式变相垫付首付款、以租代售、

物业返租、售后包租或变相售后包租等方式销售商品房的即是风险。

九、银行等金融机构及住房公积金中心向购买主体结构未封顶住房的个人发放住房贷款即为风险。

十、购房人缴纳的定金、首付款、商业银行与住房公积金中心发放的按揭贷款和住房公积金贷款及其他形式的购房款严格转入监管账户，未直接转入预售监管账户即是风险。

十一、拟购商品房涉及抵押、司法查封等他项权利的即是风险。

十二、房地产开发企业或中介机构协助购房人提供虚假证明材料骗取购房资格或者规避限售政策的即是风险。

十三、购房者违规使用经营贷、消费贷等金融产品支付购房款的即是风险。

十四、房地产开发企业与购房者签订除商品房买卖合同外，同时签订装修等“双合同”的即是风险。

十五、房地产开发企业销售商品房时设置样板房的，应当说明实际交付的商品房质量、设备及装修与样本房是否一致，展示的装修标准、材料品牌、设施设备等与合同约定标准不一致，应将差异点进行提示说明，未进行提示的即是风险。

十六、房地产开发企业收取定金或者订金，并开具收据的，要注明可否退还。未说明即是风险。

定金是对合同有担保性质的资金。指的是给付定金方不履行合同义

务的，无权请求返还定金；接受定金方不履行合同义务的，双倍返还定金。

订金被视为合同可以履行情况下而预先支付的合同款项。合同无法履行订金是可予以退还的。

十七、房地产开发企业对其所开发房产项目配套的学校是学区还是学位，应当根据教育部门批示意见予以公示，未公示或公示内容非教育部门红头文件即是风险。

十八、房地产开发企业应当按照批准的规划、设计建设商品房，并对项目规划进行及时有效公示，商品房销售后，房地产开发企业不得擅自变更规划、设计。房地产开发企业按照法定程序变更规划及设计的，应当在变更确立日起 10 日内对项目规划及设计及时做有效公示，未公示即是风险。

十九、房地产开发企业应当告知购房者，自合同签订之日起，办理商品房预售合同登记备案及预告登记手续，如未在规定时间内完成手续的期限，购房者有权按规定单方申请办理。未告知即是风险。

在商品房交易过程中，如房地产企业未能履行合同约定，购房者有权依据合同及相关法律法规，通过协商、调解、仲裁或诉讼等法律途径维护自身合法权益。涉及违法违规问题可向相关职能部门投诉：

（一）虚假违法宣传、价格违法、利用不公平格式条款等侵害消费者权益等问题向市场监管部门反映；

（二）违规销售、减配交付、房屋质量、验收备案、物业管理等问题向住建部门反映；

（三）产权登记及变更等问题向自然资源部门反映；

（四）涉嫌合同诈骗、非法集资等问题向公安部门反映；

（五）抽挪预售资金、违规发放个人按揭贷、采取垫付首付款，首付款分期方式变相垫付首付款方式销售商品房等问题向住建部门和金融监管部门反映。

商品房买卖合同（现售）说明

1. 本合同文本为示范文本，由湖南省住房和城乡建设厅、湖南省市场监督管理局共同监制，供湖南省内房地产开发企业出售商品房时参照使用。

2. 签订本合同前，出卖人应当向买受人公示《商品房现售备案证》、本合同示范文本及其他有关证书和证明文件，并应当就合同重大事项对买受人尽到提示义务。如为绿色建筑，出卖人应当在销售现场明示绿色建筑等级以及相应技术措施。

3. 买受人在签订本合同前，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. 买卖双方应审慎签订本合同。本合同文本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。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. 本合同为电子合同，在各方电子签名后生效。

专业术语解释

1. 本合同中所称的商品房：是指由房地产开发企业开发，依法出售的住宅、非住宅及其他建筑物。

2. 绿色建筑，是指在建筑的全寿命期内，节约资源、保护环境、减少污染，为人们提供健康、安全、适用、高效的使用空间，实现人与自然和谐共生的高质量民用建筑。绿色建筑等级按照国家标准，由低到高划分为基本级、一星级、二星级、三星级。

3. 商品房现售：是指房地产开发企业将已取得竣工备案验收证明的商品房出售给买受人，并由买受人支付房价款的行为。

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。成套房屋建筑面积包括套内建筑面积和共有建筑面积。

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. 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. 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。

8. 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。

9. 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。

湖南省商品房买卖合同（现售）

（合同编号：_____）

合同双方当事人：

出卖人：_____社会信用统一代码：_____

注册地址：_____法定代表人：_____

联系电话：_____

委托代理人：_____执业证号：_____身份证号：_____

联系电话：_____

委托销售经纪机构：_____社会信用统一代码：_____

注册地址：_____备案证明号：_____

委托代理人（法定代表人）_____联系电话：_____

经纪人员：_____执业证号：_____身份证号：_____

联系电话：_____

买受人：_____

证件类型及号码_____

联系地址_____联系电话：_____

委托代理人（法定代表人）_____联系电话：_____

证件类型及号码_____

[买受人为多人时，可相应增加，并注明共有情况（共同共有或按份共有，按份共有的，应当注明各自份额）]

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》及其他有关法律、法规和规章之规定，出卖人和买受人在平等、自愿、诚实信用的基础上，就买卖商品房达成如下协议：

第一条 项目基本情况

出卖人以〔出让〕〔划拨〕〔_____]方式取得位于_____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_____m²，规划用途为_____，土地使用权起始日期为_____年____月____日，终止日期为_____年____月____日。

出卖人经批准，在上述地块上建设商品房，经核准的项目名称为_____。

第二条 买受人所购商品房的基本情况

买受人所购买的商品房为现售商品房，购买楼栋的现售备案号为_____，规划用途为〔住宅〕〔办公〕〔商业〕〔____〕，竣工验收备案时间为_____年____月____日，建筑物主体建筑结构为_____，建筑总层数_____层，其中地上_____层，地下_____层。

该商品房为购房人在本市_____（首套、二套及以上）商品房，购房人户籍为_____（本市、本省外地、省外）。

该商品房为绿色建筑商品住宅的，绿色建筑等级为_____级。

买受人所购买商品房交付时为_____〔☐毛坯房；☐全装修房〕，房屋坐落为_____（幢）（座）〔____〕单元_____层_____号_____（房屋平面图及位置图见附件一），朝向为_____，户型为_____，卧室_____间，卫生间_____个。如房号等发生变化，不影响该商品房特定位置。

该商品房的房产测绘机构为_____，经房产测绘成果主管部门备案的实测建筑面积为_____m²，其中套内建筑面积_____m²，分摊的共有建筑面积（以下简称分摊面积）_____m²，该商品房共有部位见附件二。

第三条 该商品房（含建筑物和土地使用权）抵押、租赁情况

（一）抵押情况

与该商品房有关的抵押情况为：_____。

1. 该商品房未设定抵押。

2. 该商品房已经设定抵押。

（1）该商品房所占用的土地使用权已经设定抵押，抵押权人为_____，抵押当事人〔☐已☐未〕约定禁止或限制转让抵押财产。

（2）该商品房已经设定房屋抵押，抵押权人为_____，抵押当事人〔☐已☐未〕约定禁止或限制转让抵押财产。

出卖人保证：该商品房销售已经抵押权人同意，或在网签前已通知抵押权人；最迟在办理不动产转移登记前，与抵押权人共同注销上述抵押权登记。

（二）租赁情况

与该商品房有关的租赁情况为：_____。

1. 该商品房未对外出租。

2. 该商品房已对外出租，承租人为_____，租赁期限为____年____月____日至____年____月____日。

出卖人保证：该商品房销售已告知承租人，承租人已自愿放弃对该商品房的优先购买权，或出卖人履行通知义务后，承租人在十五日内未明确表示购买。承租人放弃优先购买权的书面声明或出卖人已履行通知义务的有关材料见附件八。

关于上述租赁，出卖人与买受人约定按以下第_____种方式处理：

1. 出卖人应在合同约定的交付期限届满前与承租人协商一致，解除与承租人之间的租赁关系，并腾空使该商品房达到本合同约定的交付标准；出卖人未能与承租人协商一致解除租赁关系的，应当按本合同约定承担逾期交付的违约责任。

2. _____。

第四条 计价方式及价款（本合同货币均为人民币）

出卖人与买受人约定按下述第_____种方式计算该商品房价款，具体为：

1. 该商品房交付时为毛坯房，房屋总价为_____元（¥_____），按建筑面积计算，单价_____元/m²；按套内建筑面积计算，单价_____元/m²。

2. 该商品房交付时为全装修房的（买受人选择按第_____号全装修样板房标准交付，交付标准仅指专有部分，详见附件四），房屋总价为_____元（¥_____），按建筑面积折算，毛坯房单价_____元/m²，全装修房的装修单价_____元/m²；按套内建筑面积折算，毛坯房单价_____元/m²，全装修房的装修单价_____元/m²。

买卖双方也可另行签订全装修房合同，并明确交付标准。

第五条 付款方式及期限

买受人以下列第_____种方式按约定时间付款，并承诺，购房资金不存在挪用银行信贷资金等违法违规问题：

1. 一次性付款：买受人于____年____月____日前支付全部购房款。

2. 分期付款：首付款（含定金）_____元（¥_____）于_____年
月____日前_____支付，剩余房款_____元（¥_____）
于_____年____月____日前支付。

3. 付款方式付款：☐公积金贷款☐商业贷款☐组合贷款

买受人以_____方式贷款的，应于_____年____月____日前向出卖人交付首期房款
（含定金）计_____元（¥_____），剩余房款_____元（¥_____）向_____申请贷款支付，出卖人应协助办理。
买受人应在接到出卖人通知之日起____日内，将申请办理贷款所需的全部资料提交，在
接到出卖人或贷款人通知后____日内前往指定地点办理贷款相关手续，并按要求交清相
关款项和费用；买受人逾期履行上述义务的，按照本合同第六条处理。

因买受人的原因导致买受人未能获得贷款或获得贷款少于申请贷款数额的，出
卖人同意买受人在收到通知之日起____日内，以自有资金或_____支付，
不承担本合同第六条约定的违约责任；逾期____日，出卖人有权解除合同，并在合
同解除后____日内将已付款退还给买受人。

因出卖人的原因导致买受人未能获得贷款或获得贷款少于申请贷款数额的，买受人
可以选择以下第____种方式：

（1）合同继续履行，具体付款方式和付款期限另行协商，并签订补充协议。

（2）买受人在____日内有权解除本合同，合同解除后____日内出卖人应退还
已付款及其已产生的存款利息。

因非归责于双方的原因，导致买受人未能获得贷款或获得贷款少于申请贷款数
额的，任何一方均可单方解除合同，且不承担第六条规定的违约责任。合同解除后____
日内，出卖人应将已付款项及其已产生的存款利息退还给买受人。买受人也可选择继
续履行合同，剩余房款的在____日内以自有资金或_____支付，或另行签订付款
的补充协议。

4. 其他方式_____。

5. 出卖人收款账户：

账户名称：_____；

开户行：_____；

银行账号：_____。

第六条 逾期付款责任

除不可抗力外，买受人未按约定时间付款，双方同意按下列第____种方式处理：

1. 按逾期时间，分别处理（（1）（2）不作累加）

（1）逾期未超过____日，自本合同规定的应付款期限之次日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_____的违约金，合同继续履行；

（2）逾期超过____日，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，买受人按应付款的_____%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，自本合同规定的应付款期限之次日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_____的违约金。

本条中的逾期应付款指依照本合同第五条约定的到期应付款与该期实际已付款的差额确定；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. _____。

第七条 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（可多选）：

1. 已取得建设工程竣工验收备案证明文件（表）；
2. 已取得经房产面积测绘成果主管部门备案的房产实测绘成果报告；
3. 已办理不动产首次登记；
4. 已办理买受人不动产权属证书；
5. _____。

该商品房为住宅的，出卖人还应当提供已备案的《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》。该商品房为绿色建筑商品住宅的，绿色建筑等级及其技术指标等，应当与已备案的《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》中记载的一致。

该商品房为全装修住宅的，出卖人还应当提供《室内环境质量检测报告》。

第八条 商品房相关设施、设备、装饰装修的交付条件

（一）城市基础设施

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；
2. 供电：交付时纳入城市供电网络并正式供电；

3. 燃气：交付时完成室内燃气表安装及表前燃气管道的铺设，并与城市燃气管网连接，保证燃气供应；

4. 电话通信：交付时线路敷设到户，并与城市电话通信网络连接，保证信号联通；

5. 有线电视：交付时线路敷设到户，并与城市有线广播电视网络连接，保证信号联通；

6. 宽带网络：交付时线路敷设到户，并与城市宽带网络连接，保证信号联通。

以上为住宅的交付条件，其中第 1、2 项由出卖人负责办理开通手续并承担相关费用；第 3 项燃气工程安装费用由出卖人承担，开通使用手续由买受人自行联系城市燃气经营企业办理；第 4、5、6 项需要买受人自行办理开通使用手续，并承担相关费用。

非住宅交付条件：_____。

如果在约定期限内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 项在约定期限内未达到交付条件的，出卖人按本合同约定承担逾期交付的违约责任；第 3、4、5、6 项未按时达到交付条件的，出卖人按日分别向买受人支付 _____元的违约金。

(2) 出卖人向买受人一次性支付相当于房屋总价款_____%的违约金，并采取措施保证相关设施于_____日之内达到交付条件。届时仍不能达到交付条件的，买受人有权要求退房和给予赔偿，出卖人赔偿金额为_____；

(3) _____。

(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_____；

2. 小区内非市政道路：_____年____月____日达到交付标准；

3. 规划的车位、车库：_____年____月____日达到交付标准；

4. 物业服务用房：_____年____月____日达到交付标准；

5. ☐ 幼儿园 ☐ 托儿所：_____年____月____日达到交付标准；

6. 学校：_____年____月____日达到交付标准；

7. 社区综合服务设施（☐ 社区服务 ☐ 养老 ☐ 医疗 ☐ 文化 ☐ _____等设施）：_____年____月____日达到交付标准。

8. _____。

以上设施未达到上述条件的，双方同意按照第十条的约定处理：

关于本项目内相关设施、设备的具体约定见附件三。

（三）装饰装修及设备

商品房的装饰装修及设备的交付标准必须符合国家和本地的相关标准及双方约定的标准，且全装修房的装饰装修及设备的交付标准不能低于_____全装修样板房展示的交付标准及质量和工艺水平。（具体装饰装修标准及设备的约定见附件四，全装修房也可另行签订附件）。

装饰装修及设备未达到上述标准的，按照本合同第十二条第（三）款约定处理。

该项目如为绿色建筑，其绿色建筑等级、技术指标、相关设施设备维修保护要求等，应按照绿色建筑的标准执行。

第九条 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）该商品房达到第七条、第八条约定的交付条件后，出卖人应当在交付日期届满前_____日（不少于7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和公告送达（公告载体为_____，报纸公告的，至少应连续公告三天）给买受人。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。

_____。

交付该商品房时，出卖人应当出示满足第七条约定的证明文件。出卖人不出示证明文件或者出示的证明文件不齐全，不能满足第七条约定条件的，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房屋的前提条件（法律法规和本合同另有约定的除外）。

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_____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. 买受人查验的全装修房, 其交付标准应符合前述第八条第(三)项约定的标准, 不符合标准的, 按照本合同第十二条第(三)款约定处理。

4. 如为绿色建筑的, 出卖人应按绿色建筑标准配合购房人验房。

查验该商品房后, 买受人对出卖人所交付的商品房无异议, 双方应当签署商品房交接单。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:

_____。

第十条 逾期交付责任

除不可抗力外, 出卖人未按照第九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_____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(该期限应当不多于第六条第1(1)项中的期限), 自第九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_____的违约金(该违约金比率应当不低于第六条第1(1)项中的比率)。

(2) 逾期超过_____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, 按照合同成立时一年期贷款市场报价利率的_____倍(不高于四倍)计算给付利息; 同时, 出卖人按照全部房价款的_____%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, 出卖人按日计算向买受人支付全部房价款万分之_____ (该比率应当不低于本条第1(1)项中的比率)的违约金。

2. _____。

第十一条 层高和面积差异的处理

(一) 买受人所购该商品房层高为_____米, 若实际交付时层高低于该约定, 双方同意按如下方式处理: _____

1. 房屋整体层高平均值低于合同约定值但不超过国家有关标准规定的允许偏差的, 不作处理。

2. 房屋整体层高平均值低于合同约定值且已超过国家有关标准规定的允许偏差、不

影响房屋使用功能的，买受人同意按以下方式处理：_____

(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，按照合同成立时一年期贷款市场报价利率的_____倍（不高于四倍）计算给付利息。

(2) 买受人不解除合同，出卖人应给予合理补偿，补偿标准为_____。

(二) 该商品房交付时，房屋的实际建筑面积或实际套内建筑面积与第二条载明的建筑面积或套内建筑面积发生误差的，双方同意按照第_____种方式处理。

1. 根据第四条按照建筑面积或套内建筑面积计价的约定，双方同意按照下列原则处理：

(1) 建筑面积或套内建筑面积误差比绝对值均在 3% 以内（含 3%）的，根据实际建筑面积或实际套内建筑面积结算房价款；

(2) 建筑面积或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，按照合同成立时一年期贷款市场报价利率的_____倍（不高于四倍）计算给付利息。

买受人选择不解除合同的，实际建筑面积或套内建筑面积大于第二条载明的建筑面积或套内建筑面积时，建筑面积或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% 部分的房价款买受人不承担，产权归买受人所有。实际建筑面积或套内建筑面积小于第二条载明的建筑面积时，建筑面积或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。

实际建筑面积－第二条载明的建筑面积

建筑面积误差比＝_____ × 100%

第二条载明的建筑面积

实际套内建筑面积－第二条载明的套内建筑面积

套内建筑面积误差比＝_____ × 100%

第二条载明的套内建筑面积

2. 双方自行约

定：_____。

第十二条 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，按照合同成立时一年期贷款市场报价利率的_____倍（不高于四倍）计算给付利息。给买受人造成损失的，由出卖人按照☐已付房价款一倍☐买受人全部损失支付赔偿金。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，_____。

（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、装饰装修及设备外质量问题的，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。

_____。

（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，按照合同成立时一年期贷款市场报价利率的_____倍（不高于四倍）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，_____。

（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，全装修房的质量不能低于全装修样板房的质量水平。

不符合上述标准的，买受人有权要求出卖人按照下列第（1）、_____、_____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) _____。

具体装饰装修及相关设备标准的约定见附件四，全装修房可另行签订附件。

(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：《住宅建筑规范》，标准编号 GB 50368-2005。

该商品房为住宅的，建筑隔声情况符合国家标准，标准名称：《住宅建筑规范》，标准编号 GB 50368-2005。

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，按照合同成立时一年期贷款市场报价利率的_____倍（不高于四倍）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。

_____。

第十三条 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，如为绿色建筑，还应当按绿色建筑的标准明确保修责任。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。具体内容见附件五。

在保修时间内维修的部位，经维修合格的可重新约定保修期限。

(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. 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 5 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。

第十四条 合同备案和不动产登记的约定

自合同签订之日起, 出卖人应于 30 日内向_____部门办理好商品房现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。出卖人没有按约定申请办理合同登记备案的, 应按本条第四款的约定承担相应责任, 且买受人有权按规定单方申请办理。

在商品住房完成竣工验收备案后 20 个工作日内, 出卖人应完成不动产首次登记(第七条商品房交付条件选第 3 项的, 不受该期限限制); 首次登记完成后 20 个工作日内, 为买受人办理好不动产权属证书(买受人未按规定提交资料、未按规定缴纳契税、物业专项维修资金的除外。第七条商品房交付条件选第 4 项的, 不受该期限限制)。

非住宅的商品房交付后____个工作日内, 出卖人应完成不动产首次登记(第七条商品房交付条件选第 3 项的, 不受该期限限制), 首次登记完成后 20 个工作日内, 为买受人办理好不动产权属证书(买受人未按规定提交资料、未按规定缴纳契税、物业专项维修资金的除外。第七条商品房交付条件选第 4 项的, 不受该期限限制)。

如因出卖人的原因, 未能在约定期限内完成上述合同登记备案和不动产登记, 双方同意按下列第_____项处理:

1. 买受人解除合同的, 出卖人自买受人解除合同通知书送达之日起____日内, 将买受人已付全部房款(含已付贷款部分)退还给买受人, 并自买受人付款之日起, 按照合同成立时一年期贷款市场报价利率的____倍(不高于四倍)计算给付利息, 并按已付房价款的____%向买受人支付违约金。

2. 买受人不解除合同, 自本合同规定期限的次日起至实际完成合同登记备案和不动产登记之日止, 出卖人每日按已付房价款的____%支付违约金。

3. _____。

如因买受人的原因, 致使出卖人未能在约定期限内完成上述合同登记备案和不动产登记, 出卖人不承担责任, 如因此给出卖人造成损失, 买受人应予以赔偿。

任何一方解除本合同, 双方应当在解除之日起____日内到____房屋交易管理部门和不动产登记部门办理相应合同网签备案和不动产登记撤销等手续, 否则, 违约方应当承担_____违约责任。

第十五条 物业专项维修资金交存的约定

签订本合同时，出卖人不得向买受人代收物业专项维修资金。

买受人应当在申请办理合同登记备案前向维修资金管理专户交存物业专项维修资金。

买受人未按约定交存物业专项维修资金的，出卖人有权不将房屋交付买受人。由此产生的延期交房相关责任由买受人承担。

第十六条 前期物业服务的约定

1. 出卖人依法选聘的前期物业服务企业为_____，物业服务等级为_____。前期物业服务期限自_____至_____止，物业服务收费的形式为____（1.包干制）（2.酬金制），收费价格为_____元/月·m²。

2. 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有共用部位、共用设施设备，出卖人应当在交房前将物业共有共用部位、共用设施设备承接查验的备案情况书面告知买受人。

3. 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。业主大会成立且选举产生业主委员会后，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六。

第十七条 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. 会所：_____；

3. _____。

第十八条 买卖和使用承诺

（一）出卖人销售承诺：

1. 出卖人对该商品房享有合法权利；该商品房没有出售给除本合同买受人以外的其他人；该商品房没有司法查封或其他限制转让的情况。

2. 商品房销售广告、宣传材料的内容及全装修房的交付标准等对商品房规划范围内房屋及相关设施所作说明和允诺具体明确、对商品房买卖合同的订立及房屋价格的确定有重大影响的，视为合同内容。全装修房的样板房须保留至该户型商品房交付。

3. 出卖人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。

4. 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，并按照规划用途办理合同备案和不动产登记。出卖人不得擅自改变与该商品房有关的共有共用部位和设施的使用性质。

5. 出卖人对商品房的销售，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。

6. 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。具体内容见附件七。

7. 如因出卖人隐瞒上述情况，导致不能办理合同登记备案和不动产登记或发生权属纠纷或其他纠纷的，买受人不能实现合同目的，买受人有权要求出卖人支付_____赔偿金，并有权解除本合同。买受人解除本合同的，应当书面通知出卖人。出卖人应当自解除通知送达之日起10日内，将买受人已付全部房款（含已付贷款部分）退还给买受人，并自买受人付款之日起，按照合同成立时一年期贷款市场报价利率的_____倍（不高于四倍）计算给付利息。

8. 出卖人在出售该商品房时，不得诱导、教唆、协助买受人违规获取购房资格。出卖人存在上述行为的，应与买受人解除本合同，并承担相应的法律责任。

（二）买受人承诺：

买受人在购买该商品房时，不得违规获取购房资格；明知自己没有购房资格而与出卖人签订购房合同的，买卖双方应解除本合同，买受人应承担相应的法律责任。

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。

除本合同、补充协议及其附件另有约定外，买受人在使用该商品房期间，有权与其他权利人共同使用与该商品房有关的共用部位和设施，并按照共用部位与共用房屋分摊面积承担义务。

第十九条 不可抗力

双方因不可抗力不能按照约定履行本合同的，根据不可抗力的影响，部分或全部免除责任，但因不可抗力不能按照约定履行合同的一方当事人应当及时告知另一方当事人，并自不可抗力事件结束之日起____日内向另一方当事人提供证明。

因国家政策调整的原因，导致不能按照约定履行本合同的，双方可解除合同，且都不承担因解除合同而产生的违约责任。自解除合同之日起____日内，双方应当配合出卖人办理合同网签备案和不动产登记撤销等手续，同时，出卖人应将买受人已付全部房款（含已付贷款部分）及其已产生的存款利息全部退还给买受人。

第二十条 送达

出卖人和买受人保证在本合同中记载的通讯地址、联系电话均真实有效。任何根据本合同发出的文件，均应采用书面形式，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送达不能的，应承担相应的法律责任。

第二十一条 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工作人员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。

第二十二条 争议解决方式

本合同在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决，也可按照下列第____种方式解决：

1. 提交____仲裁委员会仲裁。
2. 依法向房屋所在地人民法院起诉。

第二十三条 其他约定

双方可以根据具体情况对本合同中未约定、约定不明或不适用的内容签订书面补充协议进行变更或补充（补充协议见附件九），但补充协议中含有不合理地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地加重买受人责任、排除买受人主要权利内容的，仍以本合同为准。本合同附件及补充协议与本合同具有同等法律效力。

本合同为电子合同，在各方电子签名后生效，并可根据需要打印，纸质文本与电子文本不一致的，以电子合同文本为准。

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〕：

〔经纪机构〕：

〔经纪人员〕：

签订时间：_____年____月____日

_____年____月____日

签订地点：_____

附件一 房屋平面图及位置图

1、房屋平面图（应当标明详细尺寸，并约定误差范围）

2、该房屋在整个楼栋中的位置图

3、建设工程规划方案总平面图

附件二 该商品房共有部位的具体说明（可附图说明）

1、纳入该商品房分摊的共有部位的名称、总面积和所在位置

2、该幢未纳入该商品房分摊的共有部位的名称和所在位置

3、经审核的物业管理区域

附件三 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

附件四 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,按照本合同第十二条第(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。

全装修项目所使用的主要装修材料 and 产品设备的等级标准、品牌范围、数量性能等内容约定如下,未约定或约定不明确的,按照样板房的标准(住宅交付标准不能低于样板房的质量和工艺):

公共部位交付标准

序 号	名称	做法、要求、参数	品牌、型号	备注
1	供水	双水源变频加压二次供水		
		...	...	
2	供电	双电源专变供电		
		...	...	
3	周边防范报警系统	双光束红外对射报警探头		
		...	...	
4	闭路电视监控系统	日夜两用高解像彩转黑半球摄像机		
		蝶式电梯厢专用摄像机		
		...	...	
5	电子巡更系统	多点多线路		
		...	...	
6	背景音乐系统	多个艺术音响		
		...	...	
7	停车管理系统	光纤联网		
		...	...	
8	家居安防系统	每户设置紧急按钮__个		
		...	...	

9	外墙	外保温隔热、高级外墙瓷砖与外墙氟碳漆饰面		
		...	...	
10	电梯	栋 单元电梯数量_台, 载重_kg, _米 / 秒电梯, 层 站		
		...	...	
11	电梯前室	地面: 高档地面砖		
		墙面: 仿瓷涂料或内墙砖		
		电梯门套: 不锈钢或大理石门套		
		天棚: 吊顶、墙漆		
		...	...	
12	公共楼梯	地面: 地面砖及水泥砂浆地面		
		墙面: 仿瓷涂料		
		不锈钢、钢质栏杆扶手		
		楼梯间防火门		
		楼梯间铝合金窗		
		...	...	
13	单元入户大堂	地面: 地面砖		
		墙面: 仿瓷涂料或内墙砖		
		电梯门套: 不锈钢或大理石门套		
		铝合金大堂门		
		天棚: 吊顶、墙漆		
		...	...	
14	地下室	地面: 油漆及水泥砂浆地面, 标线		
		墙面: 仿瓷涂料		
		指示标志、标牌		
		...	...	

毛坯房交付标准

序号	名称	做法、要求、参数、型号、材质	品牌	备注
1	地面工程	水泥砂浆找平		
		...		
2	墙面工程	混合砂浆找平		
		...		
3	天棚	混合砂浆找平		
		...		
4	入户门	安装门套、门（材质、尺寸）		
		...		
5	铝合金外窗	户内外窗（材质、尺寸、玻璃材质、厚度）		
		外窗护栏（材质、尺寸）		
		...		
6	强电	配管、配线（材质、管径、线径）		
		开关、插座		
		电表（型号、容量）		
		...		
7	弱电	光纤入户（型号、带宽）		
		电话线入户		
		有线电视入户		
		...		
8	给水	管道管件预留给水点（材质）		
		水表安装（型号、参数）		
		...		

9	燃气	管道管件（材质）		
		燃气表（型号、参数）		
		...		
10	厨房	预留下水		
		预留排烟道		
		水泥砂浆墙面		
		...		
11	卫生间	预留下水		
		蹲式大便器		
		水泥砂浆墙面		
		...		
12	阳台	预留下水		
		阳台内墙（做法、材质）		
		阳台护栏（材质、尺寸）		
		...		
13	楼宇对讲	配管配线		
		终端设备（参数、型号）		
		...		
14	门禁系统	配管配线		
		终端设备（参数、型号）		
		...		
15	智能安防	配管配线		
		终端设备（参数、型号）		
		...		
16	自来水加压泵房	设备（参数、型号）		
		...		
17	配电间	设备（参数、型号）		
		...		
...	...			

第__号全装修交付标准（装饰部分）

序号	分部 分项工程	工作内容	部位	用材类别	品牌	规格、材质、型号、颜色、 系列号	备注
1	地面工程	磁砖地面	客厅				
			餐厅				
			卧室				
		复合地板 实木地板 石材	卫生间				
			厨房				
			阳台				
			过道				
							
							
							
							
2	墙面工程	内墙漆墙面	客厅				
			餐厅				
			卧室				
			阳台				
		磁板墙面	过道				
			厨房				
			卫生间				
		石材墙面	客厅				
			背景墙				
			...				

第__号全装修交付标准（水电部分）

序号	分部 分项工程	工作内容	部位	用材类别	品牌	规格、材质、型号、颜色、 系列号	备注
1	强电线 安装	开槽、配管、配线、暗敷、接地、调试		铜芯线	××品牌	线径	
2	弱电线 安装	开槽、配管、配线、暗敷、调试					
3	给水管 安装	给水管测位、划线、开槽、配管、管件连接、暗敷			××品牌	材质、管径	
4	排水管 安装	排水管测位、划线、开槽、配管、管件连接、 安装					
5	开关、插 座安装	...	客厅		××品牌		
		...	餐厅		××品牌		
6	接线盒 安装	...					
7	水龙头 安装	...					
8	淋浴喷头 安装	...					

9	地漏安装	...							
10	灯具安装	...		客厅					
		...		餐厅					
				客厅					
				卧室					
11	洁具安装			客厅					
		座便器							
		蹲便器							
12	其他	拖把池							
				...					

第__号全装修交付标准（家具、电器部分）

序号	分部 分项工程	工作内容	房间	用材类别	品牌	规格、材质、型号、 色、系列号	备注
1	橱柜						
2	吊柜						
3	消毒柜						
4	抽油烟机						
5	灶						
6	鞋柜						
7	其他						

附件五 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. 外墙保温：

保修期限为：_____（不得低于 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：_____（不得低于 2 年）；

6. 装修工程：

保修期限为：_____（不得低于 2 年）；

7、电梯等特种设备： 保修期限为：_____（不得低于_____年）

8、_____。

（二）其他约定

_____。

附件六 关于前期物业服务的约定

一、前期物业服务合同（住宅须按照《湖南省住宅类物业项目物业服务导则》约定物业服务等级）

二、临时管理规约

附件七 遮挡或妨碍房屋正常使用的情况

（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）

附件八 承租人放弃优先购买权的书面声明或出卖人已履行通知义务的有关材料

附件九 补充协议

附件 2

合同编号：

湖南省商品房买卖合同（现售）示范文本

出卖人：_____

买受人：_____

湖南省住房和城乡建设厅

湖南省市场监督管理局

监制

二〇二 年 月

商品房交易风险提示

一、房地产开发企业未取得商品房预售许可，擅自销售商品房，并向购房者收取购房款、认筹金、定金、预订款等款项的即是风险。

二、房地产开发企业提供的商品房预售资金监管银行和监管账户与商品房预售许可证公示信息不一致的即是风险。

三、房地产开发企业要求购房者将购房款转入非商品房预售款专用账户的即是风险。

四、房地产开发企业的广告宣传、销售或中介人员的口头承诺与商品房买卖合同内容或商品房实际情况不符的即是风险。

五、房地产开发企业以高于备案价格销售商品房的即是风险。

六、房地产开发企业只签订线下商品房买卖合同且不及时办理合同备案（即：网签备案）和不动产登记预告登记的即是风险。

七、房地产开发企业以一次性付款、团购费、定金抵购房款等名义明显低于市场价格销售商品房的即是风险。

七、购房者与未办理房地产经纪机构备案或未获委托的房地产中介机构签订购房协议、合同、认购书，或交付定金、意向金、诚意金的即是风险。

八、房地产开发企业、房地产中介机构采取返本销售或变相返本销售、众筹买房、垫付首付款或首付款分期方式变相垫付首付款、以租代售、

物业返租、售后包租或变相售后包租等方式销售商品房的即是风险。

九、银行等金融机构及住房公积金中心向购买主体结构未封顶住房的个人发放住房贷款即为风险。

十、购房人缴纳的定金、首付款、商业银行与住房公积金中心发放的按揭贷款和住房公积金贷款及其他形式的购房款严格转入监管账户，未直接转入预售监管账户即是风险。

十一、拟购商品房涉及抵押、司法查封等他项权利的即是风险。

十二、房地产开发企业或中介机构协助购房人提供虚假证明材料骗取购房资格或者规避限售政策的即是风险。

十三、购房者违规使用经营贷、消费贷等金融产品支付购房款的即是风险。

十四、房地产开发企业与购房者签订除商品房买卖合同外，同时签订装修等“双合同”的即是风险。

十五、房地产开发企业销售商品房时设置样板房的，应当说明实际交付的商品房质量、设备及装修与样本房是否一致，展示的装修标准、材料品牌、设施设备等与合同约定标准不一致，应将差异点进行提示说明，未进行提示的即是风险。

十六、房地产开发企业收取定金或者订金，并开具收据的，要注明可否退还。未说明即是风险。

定金是对合同有担保性质的资金。指的是给付定金方不履行合同义

务的，无权请求返还定金；接受定金方不履行合同义务的，双倍返还定金。

订金被视为合同可以履行情况下而预先支付的合同款项。合同无法履行订金是可予以退还的。

十七、房地产开发企业对其所开发房产项目配套的学校是学区还是学位，应当根据教育部门批示意见予以公示，未公示或公示内容非教育部门红头文件即是风险。

十八、房地产开发企业应当按照批准的规划、设计建设商品房，并对项目规划进行及时有效公示，商品房销售后，房地产开发企业不得擅自变更规划、设计。房地产开发企业按照法定程序变更规划及设计的，应当在变更确立日起 10 日内对项目规划及设计及时做有效公示，未公示即是风险。

十九、房地产开发企业应当告知购房者，自合同签订之日起，办理商品房预售合同登记备案及预告登记手续，如未在规定时间内完成手续的期限，购房者有权按规定单方申请办理。未告知即是风险。

在商品房交易过程中，如房地产企业未能履行合同约定，购房者有权依据合同及相关法律法规，通过协商、调解、仲裁或诉讼等法律途径维护自身合法权益。涉及违法违规问题可向相关职能部门投诉：

（一）虚假违法宣传、价格违法、利用不公平格式条款等侵害消费者权益等问题向市场监管部门反映；

（二）违规销售、减配交付、房屋质量、验收备案、物业管理等问题向住建部门反映；

（三）产权登记及变更等问题向自然资源部门反映；

（四）涉嫌合同诈骗、非法集资等问题向公安部门反映；

（五）抽挪预售资金、违规发放个人按揭贷、采取垫付首付款，首付款分期方式变相垫付首付款方式销售商品房等问题向住建部门和金融监管部门反映。

商品房买卖合同（现售）说明

1. 本合同文本为示范文本，由湖南省住房和城乡建设厅、湖南省市场监督管理局共同监制，供湖南省内房地产开发企业出售商品房时参照使用。

2. 签订本合同前，出卖人应当向买受人公示《商品房现售备案证》、本合同示范文本及其他有关证书和证明文件，并应当就合同重大事项对买受人尽到提示义务。如为绿色建筑，出卖人应当在销售现场明示绿色建筑等级以及相应技术措施。

3. 买受人在签订本合同前，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. 买卖双方应审慎签订本合同。本合同文本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。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. 本合同为电子合同，在各方电子签名后生效。

专业术语解释

1. 本合同中所称的商品房：是指由房地产开发企业开发，依法出售的住宅、非住宅及其他建筑物。

2. 绿色建筑，是指在建筑的全寿命期内，节约资源、保护环境、减少污染，为人们提供健康、安全、适用、高效的使用空间，实现人与自然和谐共生的高质量民用建筑。绿色建筑等级按照国家标准，由低到高划分为基本级、一星级、二星级、三星级。

3. 商品房现售：是指房地产开发企业将已取得竣工备案验收证明的商品房出售给买受人，并由买受人支付房价款的行为。

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。成套房屋建筑面积包括套内建筑面积和共有建筑面积。

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. 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. 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。

8. 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。

9. 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。

湖南省商品房买卖合同（现售）

（合同编号：_____）

合同双方当事人：

出卖人：_____社会信用统一代码：_____

注册地址：_____法定代表人：_____

联系电话：_____

委托代理人：_____执业证号：_____身份证号：_____

联系电话：_____

委托销售经纪机构：_____社会信用统一代码：_____

注册地址：_____备案证明号：_____

委托代理人（法定代表人）_____联系电话：_____

经纪人员：_____执业证号：_____身份证号：_____

联系电话：_____

买受人：_____

证件类型及号码_____

联系地址_____联系电话：_____

委托代理人（法定代表人）_____联系电话：_____

证件类型及号码_____

[买受人为多人时，可相应增加，并注明共有情况（共同共有或按份共有，按份共有的，应当注明各自份额）]

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》及其他有关法律、法规和规章之规定，出卖人和买受人在平等、自愿、诚实信用的基础上，就买卖商品房达成如下协议：

第一条 项目基本情况

出卖人以〔出让〕〔划拨〕〔_____]方式取得位于_____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_____m²，规划用途为_____，土地使用权起始日期为_____年____月____日，终止日期为_____年____月____日。

出卖人经批准，在上述地块上建设商品房，经核准的项目名称为_____。

第二条 买受人所购商品房的基本情况

买受人所购买的商品房为现售商品房，购买楼栋的现售备案号为_____，规划用途为〔住宅〕〔办公〕〔商业〕〔____〕，竣工验收备案时间为_____年____月____日，建筑物主体建筑结构为_____，建筑总层数_____层，其中地上_____层，地下_____层。

该商品房为购房人在本市_____（首套、二套及以上）商品房，购房人户籍为_____（本市、本省外地、省外）。

该商品房为绿色建筑商品住宅的，绿色建筑等级为_____级。

买受人所购买商品房交付时为_____〔☐毛坯房；☐全装修房〕，房屋坐落为_____（幢）（座）〔____〕单元_____层_____号_____（房屋平面图及位置图见附件一），朝向为_____，户型为_____，卧室_____间，卫生间_____个。如房号等发生变化，不影响该商品房特定位置。

该商品房的房产测绘机构为_____，经房产测绘成果主管部门备案的实测建筑面积为_____m²，其中套内建筑面积_____m²，分摊的共有建筑面积（以下简称分摊面积）_____m²，该商品房共有部位见附件二。

第三条 该商品房（含建筑物和土地使用权）抵押、租赁情况

（一）抵押情况

与该商品房有关的抵押情况为：_____。

1. 该商品房未设定抵押。

2. 该商品房已经设定抵押。

（1）该商品房所占用的土地使用权已经设定抵押，抵押权人为_____，抵押当事人〔☐已☐未〕约定禁止或限制转让抵押财产。

（2）该商品房已经设定房屋抵押，抵押权人为_____，抵押当事人〔☐已☐未〕约定禁止或限制转让抵押财产。

出卖人保证：该商品房销售已经抵押权人同意，或在网签前已通知抵押权人；最迟在办理不动产转移登记前，与抵押权人共同注销上述抵押权登记。

（二）租赁情况

与该商品房有关的租赁情况为：_____。

1. 该商品房未对外出租。

2. 该商品房已对外出租，承租人为_____，租赁期限为____年____月____日至____年____月____日。

出卖人保证：该商品房销售已告知承租人，承租人已自愿放弃对该商品房的优先购买权，或出卖人履行通知义务后，承租人在十五日内未明确表示购买。承租人放弃优先购买权的书面声明或出卖人已履行通知义务的有关材料见附件八。

关于上述租赁，出卖人与买受人约定按以下第_____种方式处理：

1. 出卖人应在合同约定的交付期限届满前与承租人协商一致，解除与承租人之间的租赁关系，并腾空使该商品房达到本合同约定的交付标准；出卖人未能与承租人协商一致解除租赁关系的，应当按本合同约定承担逾期交付的违约责任。

2. _____。

第四条 计价方式及价款（本合同货币均为人民币）

出卖人与买受人约定按下述第_____种方式计算该商品房价款，具体为：

1. 该商品房交付时为毛坯房，房屋总价为_____元（¥_____），按建筑面积计算，单价_____元/m²；按套内建筑面积计算，单价_____元/m²。

2. 该商品房交付时为全装修房的（买受人选择按第_____号全装修样板房标准交付，交付标准仅指专有部分，详见附件四），房屋总价为_____元（¥_____），按建筑面积折算，毛坯房单价_____元/m²，全装修房的装修单价_____元/m²；按套内建筑面积折算，毛坯房单价_____元/m²，全装修房的装修单价_____元/m²。

买卖双方也可另行签订全装修房合同，并明确交付标准。

第五条 付款方式及期限

买受人以下列第_____种方式按约定时间付款，并承诺，购房资金不存在挪用银行信贷资金等违法违规问题：

1. 一次性付款：买受人于____年____月____日前支付全部购房款。

2. 分期付款: 首付款(含定金)_____元(¥_____)于____年
月____日前_____支付, 剩余房款 _____元(¥_____)
于____年____月____日前支付。

3. 贷款方式付款: ☐公积金贷款☐商业贷款☐组合贷款

买受人以_____方式贷款的, 应于____年____月____日前向出卖人交付首期房款
(含定金)计_____元(¥_____), 剩余房款_____
元(¥_____)向_____申请贷款支付, 出卖人应协助办理。
买受人应在接到出卖人通知之日起____日内, 将申请办理贷款所需的全部资料提交, 在
接到出卖人或贷款人通知后____日内前往指定地点办理贷款相关手续, 并按要求交清相
关款项和费用; 买受人逾期履行上述义务的, 按照本合同第六条处理。

因买受人的原因导致买受人未能获得贷款或获得贷款少于申请贷款数额的, 出
卖人同意买受人在收到通知之日起____日内, 以自有资金或_____支付,
不承担本合同第六条约定的违约责任; 逾期____日, 出卖人有权解除合同, 并在合
同解除后____日内将已付款退还给买受人。

因出卖人的原因导致买受人未能获得贷款或获得贷款少于申请贷款数额的, 买受人
可以选择以下第____种方式:

(1) 合同继续履行, 具体付款方式和付款期限另行协商, 并签订补充协议。

(2) 买受人在____日内有权解除本合同, 合同解除后____日内出卖人应退还
已付款及其已产生的存款利息。

因非归责于双方的原因, 导致买受人未能获得贷款或获得贷款少于申请贷款数
额的, 任何一方均可单方解除合同, 且不承担第六条规定的违约责任。合同解除后____
日内, 出卖人应将已付款项及其已产生的存款利息退还给买受人。买受人也可选择继
续履行合同, 剩余房款的在____日内以自有资金或_____支付, 或另行签订付款
的补充协议。

4. 其他方式_____。

5. 出卖人收款账户:

账户名称: _____;

开户行: _____;

银行账号: _____。

第六条 逾期付款责任

除不可抗力外，买受人未按约定时间付款，双方同意按下列第____种方式处理：

1. 按逾期时间，分别处理（（1）（2）不作累加）

（1）逾期未超过____日，自本合同规定的应付款期限之次日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_____的违约金，合同继续履行；

（2）逾期超过____日，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，买受人按应付款的_____%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，自本合同规定的应付款期限之次日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_____的违约金。

本条中的逾期应付款指依照本合同第五条约定的到期应付款与该期实际已付款的差额确定；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. _____。

第七条 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（可多选）：

1. 已取得建设工程竣工验收备案证明文件（表）；
2. 已取得经房产面积测绘成果主管部门备案的房产实测绘成果报告；
3. 已办理不动产首次登记；
4. 已办理买受人不动产权属证书；
5. _____。

该商品房为住宅的，出卖人还应当提供已备案的《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》。该商品房为绿色建筑商品住宅的，绿色建筑等级及其技术指标等，应当与已备案的《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》中记载的一致。

该商品房为全装修住宅的，出卖人还应当提供《室内环境质量检测报告》。

第八条 商品房相关设施、设备、装饰装修的交付条件

（一）城市基础设施

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；
2. 供电：交付时纳入城市供电网络并正式供电；

3. 燃气：交付时完成室内燃气表安装及表前燃气管道的铺设，并与城市燃气管网连接，保证燃气供应；

4. 电话通信：交付时线路敷设到户，并与城市电话通信网络连接，保证信号联通；

5. 有线电视：交付时线路敷设到户，并与城市有线广播电视网络连接，保证信号联通；

6. 宽带网络：交付时线路敷设到户，并与城市宽带网络连接，保证信号联通。

以上为住宅的交付条件，其中第 1、2 项由出卖人负责办理开通手续并承担相关费用；第 3 项燃气工程安装费用由出卖人承担，开通使用手续由买受人自行联系城市燃气经营企业办理；第 4、5、6 项需要买受人自行办理开通使用手续，并承担相关费用。

非住宅交付条件：_____。

如果在约定期限内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 项在约定期限内未达到交付条件的，出卖人按本合同约定承担逾期交付的违约责任；第 3、4、5、6 项未按时达到交付条件的，出卖人按日分别向买受人支付 _____元的违约金。

(2) 出卖人向买受人一次性支付相当于房屋总价款_____%的违约金，并采取措施保证相关设施于_____日之内达到交付条件。届时仍不能达到交付条件的，买受人有权要求退房和给予赔偿，出卖人赔偿金额为_____；

(3) _____。

(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_____；

2. 小区内非市政道路：_____年____月____日达到交付标准；

3. 规划的车位、车库：_____年____月____日达到交付标准；

4. 物业服务用房：_____年____月____日达到交付标准；

5. ☐ 幼儿园 ☐ 托儿所：_____年____月____日达到交付标准；

6. 学校：_____年____月____日达到交付标准；

7. 社区综合服务设施（☐ 社区服务 ☐ 养老 ☐ 医疗 ☐ 文化 ☐ _____等设施）：_____年____月____日达到交付标准。

8. _____。

以上设施未达到上述条件的，双方同意按照第十条的约定处理：

关于本项目内相关设施、设备的具体约定见附件三。

(三) 装饰装修及设备

商品房的装饰装修及设备的交付标准必须符合国家和本地的相关标准及双方约定的标准，且全装修房的装饰装修及设备的交付标准不能低于_____全装修样板房展示的交付标准及质量和工艺水平。（具体装饰装修标准及设备的约定见附件四，全装修房也可另行签订附件）。

装饰装修及设备未达到上述标准的，按照本合同第十二条第(三)款约定处理。

该项目如为绿色建筑，其绿色建筑等级、技术指标、相关设施设备维修保护要求等，应按照绿色建筑的标准执行。

第九条 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) 该商品房达到第七条、第八条约定的交付条件后，出卖人应当在交付日期届满前_____日（不少于7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和公告送达（公告载体为_____，报纸公告的，至少应连续公告三天）给买受人。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。

交付该商品房时，出卖人应当出示满足第七条约定的证明文件。出卖人不出示证明文件或者出示的证明文件不齐全，不能满足第七条约定条件的，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房屋的前提条件（法律法规和本合同另有约定的除外）。

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_____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. 买受人查验的全装修房, 其交付标准应符合前述第八条第(三)项约定的标准, 不符合标准的, 按照本合同第十二条第(三)款约定处理。

4、如为绿色建筑的, 出卖人应按绿色建筑标准配合购房人验房。

查验该商品房后, 买受人对出卖人所交付的商品房无异议, 双方应当签署商品房交接单。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:

第十条 逾期交付责任

除不可抗力外, 出卖人未按照第九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_____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(该期限应当不多于第六条第1(1)项中的期限), 自第九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_____的违约金(该违约金比率应当不低于第六条第1(1)项中的比率)。

(2) 逾期超过_____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, 按照合同成立时一年期贷款市场报价利率的_____倍(不高于四倍)计算给付利息; 同时, 出卖人按照全部房价款的_____ %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, 出卖人按日计算向买受人支付全部房价款万分之_____ (该比率应当不低于本条第1(1)项中的比率)的违约金。

2. _____。

第十一条 层高和面积差异的处理

(一) 买受人所购该商品房层高为_____米, 若实际交付时层高低于该约定, 双方同意按如下方式处理: _____

1. 房屋整体层高平均值低于合同约定值但不超过国家有关标准规定的允许偏差的, 不作处理。

2. 房屋整体层高平均值低于合同约定值且已超过国家有关标准规定的允许偏差、不

影响房屋使用功能的，买受人同意按以下方式处理：_____

(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，按照合同成立时一年期贷款市场报价利率的_____倍（不高于四倍）计算给付利息。

(2) 买受人不解除合同，出卖人应给予合理补偿，补偿标准为_____。

(二) 该商品房交付时，房屋的实际建筑面积或实际套内建筑面积与第二条载明的建筑面积或套内建筑面积发生误差的，双方同意按照第_____种方式处理。

1. 根据第四条按照建筑面积或套内建筑面积计价的约定，双方同意按照下列原则处理：

(1) 建筑面积或套内建筑面积误差比绝对值均在 3% 以内（含 3%）的，根据实际建筑面积或实际套内建筑面积结算房价款；

(2) 建筑面积或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，按照合同成立时一年期贷款市场报价利率的_____倍（不高于四倍）计算给付利息。

买受人选择不解除合同的，实际建筑面积或套内建筑面积大于第二条载明的建筑面积或套内建筑面积时，建筑面积或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% 部分的房价款买受人不承担，产权归买受人所有。实际建筑面积或套内建筑面积小于第二条载明的建筑面积时，建筑面积或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。

实际建筑面积－第二条载明的建筑面积

建筑面积误差比＝_____ × 100%

第二条载明的建筑面积

实际套内建筑面积－第二条载明的套内建筑面积

套内建筑面积误差比＝_____ × 100%

第二条载明的套内建筑面积

2. 双方自行约

定：_____。

第十二条 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，按照合同成立时一年期贷款市场报价利率的_____倍（不高于四倍）计算给付利息。给买受人造成损失的，由出卖人按照☐已付房价款一倍☐买受人全部损失支付赔偿金。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，_____。

（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、装饰装修及设备外质量问题的，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。

_____。

（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，按照合同成立时一年期贷款市场报价利率的_____倍（不高于四倍）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，_____。

（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，全装修房的质量不能低于全装修样板房的质量水平。

不符合上述标准的，买受人有权要求出卖人按照下列第（1）、_____、_____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) _____。

具体装饰装修及相关设备标准的约定见附件四，全装修房可另行签订附件。

(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：《住宅建筑规范》，标准编号 GB 50368-2005。

该商品房为住宅的，建筑隔声情况符合国家标准，标准名称：《住宅建筑规范》，标准编号 GB 50368-2005。

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，按照合同成立时一年期贷款市场报价利率的_____倍（不高于四倍）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。

_____。

第十三条 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，如为绿色建筑，还应当按绿色建筑的标准明确保修责任。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。具体内容见附件五。

在保修时间内维修的部位，经维修合格的可重新约定保修期限。

(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. 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 5 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。

第十四条 合同备案和不动产登记的约定

自合同签订之日起, 出卖人应于 30 日内向_____部门办理好商品房现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。出卖人没有按约定申请办理合同登记备案的, 应按本条第四款的约定承担相应责任, 且买受人有权按规定单方申请办理。

在商品住房完成竣工验收备案后 20 个工作日内, 出卖人应完成不动产首次登记(第七条商品房交付条件选第 3 项的, 不受该期限限制); 首次登记完成后 20 个工作日内, 为买受人办理好不动产权属证书(买受人未按规定提交资料、未按规定缴纳契税、物业专项维修资金的除外。第七条商品房交付条件选第 4 项的, 不受该期限限制)。

非住宅的商品房交付后____个工作日内, 出卖人应完成不动产首次登记(第七条商品房交付条件选第 3 项的, 不受该期限限制), 首次登记完成后 20 个工作日内, 为买受人办理好不动产权属证书(买受人未按规定提交资料、未按规定缴纳契税、物业专项维修资金的除外。第七条商品房交付条件选第 4 项的, 不受该期限限制)。

如因出卖人的原因, 未能在约定期限内完成上述合同登记备案和不动产登记, 双方同意按下列第_____项处理:

1. 买受人解除合同的, 出卖人自买受人解除合同通知书送达之日起____日内, 将买受人已付全部房款(含已付贷款部分)退还给买受人, 并自买受人付款之日起, 按照合同成立时一年期贷款市场报价利率的____倍(不高于四倍)计算给付利息, 并按已付房价款的____%向买受人支付违约金。

2. 买受人不解除合同, 自本合同规定期限的次日起至实际完成合同登记备案和不动产登记之日止, 出卖人每日按已付房价款的____%支付违约金。

3. _____。

如因买受人的原因, 致使出卖人未能在约定期限内完成上述合同登记备案和不动产登记, 出卖人不承担责任, 如因此给出卖人造成损失, 买受人应予以赔偿。

任何一方解除本合同, 双方应当在解除之日起____日内到____房屋交易管理部门和不动产登记部门办理相应合同网签备案和不动产登记撤销等手续, 否则, 违约方应当承担_____违约责任。

第十五条 物业专项维修资金交存的约定

签订本合同时，出卖人不得向买受人代收物业专项维修资金。

买受人应当在申请办理合同登记备案前向维修资金管理专户交存物业专项维修资金。

买受人未按约定交存物业专项维修资金的，出卖人有权不将房屋交付买受人。由此产生的延期交房相关责任由买受人承担。

第十六条 前期物业服务的约定

1. 出卖人依法选聘的前期物业服务企业为_____，物业服务等级为_____。前期物业服务期限自_____至_____止，物业服务收费的形式为____（1.包干制）（2.酬金制），收费价格为_____元/月·m²。

2. 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有共用部位、共用设施设备，出卖人应当在交房前将物业共有共用部位、共用设施设备承接查验的备案情况书面告知买受人。

3. 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。业主大会成立且选举产生业主委员会后，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六。

第十七条 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. 会所：_____；

3. _____。

第十八条 买卖和使用承诺

（一）出卖人销售承诺：

1. 出卖人对该商品房享有合法权利；该商品房没有出售给除本合同买受人以外的其他人；该商品房没有司法查封或其他限制转让的情况。

2. 商品房销售广告、宣传材料的内容及全装修房的交付标准等对商品房规划范围内房屋及相关设施所作说明和允诺具体明确、对商品房买卖合同的订立及房屋价格的确定有重大影响的，视为合同内容。全装修房的样板房须保留至该户型商品房交付。

3. 出卖人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。

4. 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，并按照规划用途办理合同备案和不动产登记。出卖人不得擅自改变与该商品房有关的共有共用部位和设施的使用性质。

5. 出卖人对商品房的销售，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。

6. 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。具体内容见附件七。

7. 如因出卖人隐瞒上述情况，导致不能办理合同登记备案和不动产登记或发生权属纠纷或其他纠纷的，买受人不能实现合同目的，买受人有权要求出卖人支付_____赔偿金，并有权解除本合同。买受人解除本合同的，应当书面通知出卖人。出卖人应当自解除通知送达之日起10日内，将买受人已付全部房款（含已付贷款部分）退还给买受人，并自买受人付款之日起，按照合同成立时一年期贷款市场报价利率的_____倍（不高于四倍）计算给付利息。

8. 出卖人在出售该商品房时，不得诱导、教唆、协助买受人违规获取购房资格。出卖人存在上述行为的，应与买受人解除本合同，并承担相应的法律责任。

（二）买受人承诺：

买受人在购买该商品房时，不得违规获取购房资格；明知自己没有购房资格而与出卖人签订购房合同的，买卖双方应解除本合同，买受人应承担相应的法律责任。

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。

除本合同、补充协议及其附件另有约定外，买受人在使用该商品房期间，有权与其他权利人共同使用与该商品房有关的共用部位和设施，并按照共用部位与共用房屋分摊面积承担义务。

第十九条 不可抗力

双方因不可抗力不能按照约定履行本合同的,根据不可抗力的影响,部分或全部免除责任,但因不可抗力不能按照约定履行合同的一方当事人应当及时告知另一方当事人,并自不可抗力事件结束之日起____日内向另一方当事人提供证明。

因国家政策调整的原因,导致不能按照约定履行本合同的,双方可解除合同,且都不承担因解除合同而产生的违约责任。自解除合同之日起____日内,双方应当配合出卖人办理合同网签备案和不动产登记撤销等手续,同时,出卖人应将买受人已付全部房款(含已付贷款部分)及其已产生的存款利息全部退还给买受人。

第二十条 送达

出卖人和买受人保证在本合同中记载的通讯地址、联系电话均真实有效。任何根据本合同发出的文件,均应采用书面形式,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送达不能的,应承担相应的法律责任。

第二十一条 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,或将买受人信息用于履行本合同之外的其他用途。

第二十二条 争议解决方式

本合同在履行过程中发生的争议,由双方当事人协商解决,也可按照下列第____种方式解决:

1. 提交____仲裁委员会仲裁。
2. 依法向房屋所在地人民法院起诉。

第二十三条 其他约定

双方可以根据具体情况对本合同中未约定、约定不明或不适用的内容签订书面补充协议进行变更或补充(补充协议见附件九),但补充协议中含有不合理地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地加重买受人责任、排除买受人主要权利内容的,仍以本合同为准。本合同附件及补充协议与本合同具有同等法律效力。

本合同为电子合同,在各方电子签名后生效,并可根据需要打印,纸质文本与电子文本不一致的,以电子合同文本为准。

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〕：

〔经纪机构〕：

〔经纪人员〕：

签订时间：_____年____月____日

_____年____月____日

签订地点：_____

附件一 房屋平面图及位置图

1、房屋平面图（应当标明详细尺寸，并约定误差范围）

2、该房屋在整个楼栋中的位置图

3、建设工程规划方案总平面图

附件二 该商品房共有部位的具体说明（可附图说明）

1、纳入该商品房分摊的共有部位的名称、总面积和所在位置

2、该幢未纳入该商品房分摊的共有部位的名称和所在位置

3、经审核的物业管理区域

附件三 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

附件四 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,按照本合同第十二条第(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。

全装修项目所使用的主要装修材料和产品设备的等级标准、品牌范围、数量性能等内容约定如下,未约定或约定不明确的,按照样板房的标准(住宅交付标准不能低于样板房的质量和工艺):

公共部位交付标准

序 号	名称	做法、要求、参数	品牌、型号	备注
1	供水	双水源变频加压二次供水		
		...	...	
2	供电	双电源专变供电		
		...	...	
3	周边防范报警系统	双光束红外对射报警探头		
		...	...	
4	闭路电视监控系统	日夜两用高解像彩转黑半球摄像机		
		蝶式电梯厢专用摄像机		
		...	...	
5	电子巡更系统	多点多线路		
		...	...	
6	背景音乐系统	多个艺术音响		
		...	...	
7	停车管理系统	光纤联网		
		...	...	
8	家居安防系统	每户设置紧急按钮__个		
		...	...	

9	外墙	外保温隔热、高级外墙瓷砖与外墙氟碳漆饰面		
		...	...	
10	电梯	栋 单元电梯数量_台, 载重_kg, _米 / 秒电梯, 层 站		
		...	...	
11	电梯前室	地面: 高档地面砖		
		墙面: 仿瓷涂料或内墙砖		
		电梯门套: 不锈钢或大理石门套		
		天棚: 吊顶、墙漆		
		...	...	
12	公共楼梯	地面: 地面砖及水泥砂浆地面		
		墙面: 仿瓷涂料		
		不锈钢、钢质栏杆扶手		
		楼梯间防火门		
		楼梯间铝合金窗		
		...	...	
13	单元入户大堂	地面: 地面砖		
		墙面: 仿瓷涂料或内墙砖		
		电梯门套: 不锈钢或大理石门套		
		铝合金大堂门		
		天棚: 吊顶、墙漆		
		...	...	
14	地下室	地面: 油漆及水泥砂浆地面, 标线		
		墙面: 仿瓷涂料		
		指示标志、标牌		
		...	...	

毛坯房交付标准

序号	名称	做法、要求、参数、型号、材质	品牌	备注
1	地面工程	水泥砂浆找平		
		...		
2	墙面工程	混合砂浆找平		
		...		
3	天棚	混合砂浆找平		
		...		
4	入户门	安装门套、门（材质、尺寸）		
		...		
5	铝合金外窗	户内外窗（材质、尺寸、玻璃材质、厚度）		
		外窗护栏（材质、尺寸）		
		...		
6	强电	配管、配线（材质、管径、线径）		
		开关、插座		
		电表（型号、容量）		
		...		
7	弱电	光纤入户（型号、带宽）		
		电话线入户		
		有线电视入户		
		...		
8	给水	管道管件预留给水点（材质）		
		水表安装（型号、参数）		
		...		

9	燃气	管道管件（材质）		
		燃气表（型号、参数）		
		...		
10	厨房	预留下水		
		预留排烟道		
		水泥砂浆墙面		
		...		
11	卫生间	预留下水		
		蹲式大便器		
		水泥砂浆墙面		
		...		
12	阳台	预留下水		
		阳台内墙（做法、材质）		
		阳台护栏（材质、尺寸）		
		...		
13	楼宇对讲	配管配线		
		终端设备（参数、型号）		
		...		
14	门禁系统	配管配线		
		终端设备（参数、型号）		
		...		
15	智能安防	配管配线		
		终端设备（参数、型号）		
		...		
16	自来水加压泵房	设备（参数、型号）		
		...		
17	配电间	设备（参数、型号）		
		...		
...	...			

第__号全装修交付标准（装饰部分）

序号	分部 分项工程	工作内容	部位	用材类别	品牌	规格、材质、型号、 系列号	颜色、	备注
1	地面工程	磁砖地面	客厅					
			餐厅					
			卧室					
			卫生间					
			厨房					
		 复合地板 实木地板 石材 	阳台					
			过道					
								
								
								
								
2	墙面工程	内墙漆墙面	客厅					
			餐厅					
			卧室					
			阳台					
			过道					
		磁板墙面	厨房					
			卫生间					
		石材墙面	客厅					
			背景墙					
		...	...					

3	天棚工程	天棚吊顶					客厅					
							餐厅					
							过道					
							...					
		集中扣板顶					厨房					
							卫生间					
		天棚墙漆					客厅					
							餐厅					
							卧室					
							阳台					
							过道					
		天棚装饰线					客厅					
							餐厅					
							...					
4	门	防盗门					客厅					
		木门					卧室					
		铝合金门					客厅					
							厨房					
5	其他						卫生间					

第__号全装修交付标准（水电部分）

序号	分部 分项工程	工作内容	部位	用材类别	品牌	规格、材质、型号、颜色、 系列号	备注
1	强电电线 安装	开槽、配管、配线、暗敷、接地、调试		铜芯线	××品牌	线径	
2	弱电电线 安装	开槽、配管、配线、暗敷、调试					
3	给水管 安装	给水管测位、划线、开槽、配管、管件连接、暗敷			××品牌	材质、管径	
4	排水管 安装	排水管测位、划线、开槽、配管、管件连接、安装					
5	开关、插座 安装	...	客厅		××品牌		
		...	餐厅		××品牌		
6	接线盒 安装	...					
7	水龙头 安装	...					
8	淋浴喷头 安装	...					

9	地漏安装	...						
10	灯具安装	...		客厅				
		...		餐厅				
				客厅				
				卧室				
				客厅				
11	洁具安装	座便器						
		蹲便器						
		拖把池						
12	其他		...					

第__号全装修交付标准（家具、电器部分）

序号	分部 分项工程	工作内容	房间	用材类别	品牌	规格、材质、型号、颜色、系列号	备注
1	橱柜						
2	吊柜						
3	消毒柜						
4	抽油烟机						
5	灶						
6	鞋柜						
7	其他						

附件五 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. 外墙保温：

保修期限为：_____（不得低于 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：_____（不得低于 2 年）；

6. 装修工程：

保修期限为：_____（不得低于 2 年）；

7、电梯等特种设备： 保修期限为：_____（不得低于_____年）

8、_____。

（二）其他约定

_____。

附件六 关于前期物业服务的约定

一、前期物业服务合同（住宅须按照《湖南省住宅类物业项目物业服务导则》约定物业服务等级）

二、临时管理规约

附件七 遮挡或妨碍房屋正常使用的情况

（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）

附件八 承租人放弃优先购买权的书面声明或出卖人已履行通知义务的有关材料

附件九 补充协议

