

编号：浙 F1-2008-1

- 本示范文本及条文说明，在房地产开发企业售楼处公开展示，供当事人阅读
- 本示范文本制订后新发布实施的法律政策，可向当地主管部门咨询

浙江省商品房买卖合同

浙江省建设厅
浙江省工商行政管理局
2008年12月8日

浙江省商品房买卖合同

(合同编号:_____销_____)

合同双方当事人:

出卖人: 杭州市交通置业有限公司

注册地址: 杭州市下城区中山北路 600 弄 77-2 号 (临)

营业执照注册号: 330100000072570

企业资质证书号: 杭房开 344 号

法定代表人: 葛芑 联系电话: 0571-88906701

邮政编码: _____

委托代理人: _____ 地址: _____

邮政编码: _____ 联系电话: _____

委托代理机构: _____

注册地址: _____

营业执照注册号: _____

法定代表人: _____ 联系电话: _____

邮政编码: _____

买受人: _____

【本人】姓名: _____ 国籍: _____

【身份证】 _____

地址: _____

联系电话: _____ 邮政编码: _____

【无】姓名: _____ 国籍: _____

地址: _____

邮政编码: _____ 电话: _____

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》及其他有关法律、法规之规定, 买受人和出卖人在平等、自愿、协商一致的基础上就买卖商品房达成如下协议:

第一条 项目建设依据

第五条 付款方式及期限

买受人按下列第_____种方式按期付款：

- 1、一次性付款合同签订之日起5个工作日内付清全部房款。
- 2、分期付款_____。
- 3、其他方式_____。

第六条 买受人逾期付款的违约责任

买受人如未按本合同规定的时间付款，按下列第1、2、3种方式处理：

1、按逾期时间，分别处理（不作累加）。

① 逾期在90（含）日之内，自本合同规定的应付款期限之第二天起至实际全额支付应付款之日止，买受人按日向出卖人支付逾期应付款万分之壹的违约金，合同继续履行；

② 逾期超过90日后，出卖人有权解除合同。出卖人解除合同的，买受人按累计应付款的10%向出卖人支付违约金。买受人愿意继续履行合同的，经出卖人同意，合同继续履行，自本合同规定的应付款期限之第二天起至实际全额支付应付款之日止，买受人按日向出卖人支付逾期应付款万分之贰（该比率应不小于第①项中的比率）的违约金。

本条中的逾期应付款指依照本合同第五条规定的到期应付款与该期实际已付款的差额；采取分期付款的，按相应的分期应付款与该期的实际已付款的差额确定。

2、出卖人依据本条约定解除合同的，应在书面形式通知买受人且买受人配合出卖人完成合同备案登记及预告登记的撤销手续和按揭贷款所涉抵押的解除后15日内，将买受人已付款扣除前述违约金后的余款无息退还给买受人。出卖人同意合同继续履行的，在商品房交付前，买受人应向出卖人付清购房款，否则出卖人有权拒绝交房，并不承担违约责任。

3、买受人如遭遇贷款政策变化、个人资信不符合银行要求或贷款额度低于申请额度而导致银行放款不足的，买受人在接到出卖人书面通知之10日内须自行补足房款或与出卖人重新确定付款方式，否则即视为买受人逾期付款。

第七条 交付期限及条件

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

- 1、该商品房经验收合格。
- 2、该商品房经综合验收合格。

- 3、该商品房经分期综合验收合格。
- 4、该商品房取得商品住宅交付使用批准文件。
- 5、该商品房经规划验收合格。

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

- 1、遭遇不可抗力，且出卖人在发生之日起30日内告知买受人的；
- 2、非出卖人过错，县（市）级及县（市）级以上规划、文物、环保、土管、林业、水利、交通、建设等政府部门根据法律、法规的规定采取某项行政措施，而导致开发建设期延长的，出卖人可据实予以延期。

3、本合同所指不可抗力及免责事由的范围包括下列情况：地震、洪灾等自然灾害，战争、动乱、大规模流行性疾病等社会异常事件，以及法律法规和政策的改变等政府行为。

4、交房期限届满，买受人按揭款未到出卖人银行帐户、或买受人未付清房款，出卖人有权拒绝向买受人交房，交付日期相应顺延至买受人付清全部房款，届时出卖人不再另行通知买受人，顺延期限不视为交付逾期。

第八条 出卖人逾期交房的违约责任

除本合同第七条规定的特殊情况以外，出卖人如未按本合同规定的期限将该商品房交付买受人使用，按下列第1、2种方式处理：

- 1、按逾期时间，分别处理（不作累加）。

①逾期不超过90（含）日，自本合同第七条规定的最后期限的第二天起至实际交付之日止，出卖人按日向买受人支付已交付房价款万分之壹的违约金，合同继续履行；

②逾期超过90日后，买受人有权解除合同。买受人解除合同的，出卖人应当自买受人解除合同通知到达之日起15天内退还全部已付款，并按买受人累计已付款的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，自本合同第七条规定的最后交付期限的第二天起至实际交付之日止，出卖人按日向买受人支付已交付房价款万分之贰（该比率应不小于第①项中的比率）的违约金。

- 2、如发生本合同第七条规定的特殊原因，则出卖人不承担违约责任。

第九条 交接

商品房达到交付使用条件后，出卖人应当书面通知买受人办理交付手续。双方进行验收交接时，出卖人应当出示本合同第九条规定的证明文件，并签署房屋交接单。在签署房屋交接单前，出卖人不得拒绝买受人查验房屋。所购商品房为住宅的，出卖人还需提供《住宅质量保证书》和《住宅使用说

说明书》。出卖人不出示证明文件或出示证明文件不齐全，买受人有权拒绝交接，由此产生的延期交房责任由出卖人承担。

由于买受人原因，未能按期交付的，双方同意按以下方式处理：

1、合同第七条约定的日期为最后交付日期，商品房在该日期之前达到合同约定的交付条件的，出卖人有权书面通知买受人交付房屋，买受人可在出卖人寄发的《入伙通知书》中规定的交付时间内前往办理交付手续，并从交付之日的次日起交纳物业管理费。

2、买受人未在交付期限内办理房屋验收交接手续的，则自合同规定的交付日期之次日起，商品房毁损、灭失的风险责任、前期物业管理单位有权按照其前期物业管理的有关规定对该商品房进行管理，由此产生的费用由买受人承担。

3、买受人在该房屋验收中及其后发现的除主体结构质量问题和严重影响正常居住使用质量问题外的质量瑕疵，出卖人将根据法律法规以及该商品房《住宅质量保证书》承诺的内容承担相应的保修责任。

4、买受人购买的商品房保修时间从交付之日开始计算。买受人从交付之日起应承担室内装饰、设备等的保养维护工作及使用能耗费用。

5、如因联系地址变更、信件遗失，买受人在合同约定的房屋交付日仍未收到出卖人交房的书面通知时，应主动与出卖人联系。届时，该商品房已具备交付条件的，买受人应及时对该商品房进行验收交接。

第十条 出卖人保证销售的商品房没有产权纠纷和债权债务纠纷。因出卖人原因，造成该商品房不能办理产权登记或发生债权债务纠纷的，由出卖人承担全部责任。

第十一条 出卖人关于装饰、设备标准承诺的违约责任

出卖人交付使用的商品房的装饰、设备标准应符合双方约定（附件三）的标准。达不到约定标准的，买受人有权要求出卖人按照下述第2种方式处理：

1、出卖人赔偿双倍的装饰、设备差价。

2、出卖人按补偿差价的5%。

第十二条 出卖人关于基础设施、公共配套建筑正常运行的承诺

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

1、已交付部分的建筑区划内道路、水、电接该商品房交付之日前接（贯）通。

2、已交付部分的建筑区划内用水、用电、电信、华数等管线于房屋交付之日具备开通条件，有关开通所需办理的手续及费用由买受人自行承担。

如果在规定期限内未达到使用条件，双方同意按以下方式处理：

1、按本合同第八条处理。

2、如遇本合同第七条所规定的特殊原因，出卖人可据实予以延期，不承担责任。

3、非由出卖人负责实施的建筑区划外的市政大配套未建成或未投入运营，导致建筑区划基础设施及公共配套不具备使用条件的，不视为出卖人违约，并由买受人向有关责任单位主张权利。

第十三条 关于产权登记的约定

出卖人应当在商品房交付使用后 30 日内，将办理权属（包括契证、房屋所有权证和土地使用权证）登记需由出卖人提供的资料报产权登记机关备案。如因出卖人的责任，买受人不能在规定时间内取得房地产权属证书的，双方同意按下列第 1、2 项处理：

1、受人退房，出卖人在买受人提出退房要求之日起且办理完成退房手续后（包括撤销合同备案登记手续及预告登记手续和按揭贷款所涉抵押的解除）15 日内将买受人已付房价款退还给买受人，并按已付房价款的 10 %赔偿买受人损失。

2、买受人不退房，出卖人按已付房价款 5 %向买受人支付违约金。

3、无

第十四条 退房处理

凡符合《浙江省实施〈中华人民共和国消费者权益保护法〉办法》第二十八条第一款退房条件要求退房的，买受人可以选择按该《办法》第二十八条第三款或本合同约定的办法进行处理。

第十五条 保修责任

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

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

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

《住宅质量保证书》应当符合《浙江省实施〈中华人民共和国消费者权益保护法〉办法》第二十九条的规定。

本建筑工程及附属设施发生质量问题时按下述所列范围、期限进行保修。保修期内出现的质量问

题，如已完成保修工作，其对应部位的保修期限不再另外顺延、不重新计算。本建筑工程及附属设施的保修范围为商品房买受人或使用人在正常使用及维护状态下出现的质量问题，不含人为破坏、不当装修、使用不当、不可抗力原因。

保修项目：地基和主体结构

保修期限：设计文件规定的本工程的合理使用年限

保修项目：屋面防水、卫生间和外墙面的防渗漏

保修期限：8年

保修项目：电气管线、给排水管道、设备安装

保修期限：2年

保修项目：装修工程（不含电器）

保修期限：2年

出卖人依约履行义务，买受人应当配合保修，买受人拒绝配合的不视为出卖人违反合同约定及《住宅质量保证书》。

第十六条 双方可以就下列事项约定：

1、该商品房所在楼宇的屋面使用权归该幢楼宇买受人共有；

2、该商品房所在楼宇的外墙面使用权归该幢楼宇买受人共有，其中下层为商铺的，与商铺楼层相连的住宅楼层的下层商铺所有人或使用人无偿使用该商铺对应的外墙面设置店铺招牌、广告等，但店铺招牌、广告等的具体部位尺寸、规格、颜色、材质应符合物业服务公司制定的有关规定，使用时须符合管理规约（包括临时管理规约）及物业服务公司制定的有关规定及政府主管部门相关规定；

3、该商品房所在楼宇的命名权归出卖人所有，具体申报须由杭州市江干区地名办核准；

4、该商品房所在小区的命名权归出卖人所有，具体申报须由杭州市江干区地名办核准；

5、出卖人代政府及相关单位收取的其他税费，按政府有关规定的标准由出卖人向买受人收取。

第十七条 买受人的房屋仅作商业营业用房使用，买受人使用期间不得擅自改变该商品房的建筑主体结构、承重结构和用途。除本合同及其附件另有规定者外，买受人在使用期间有权与其他权利人共同享用与该商品房有关联的公共部位和设施，并按占地和公共部位与公用房屋分摊面积承担义务。

出卖人不得擅自改变与该商品房有关联的公共部位和设施的使用性质。

第十八条 本合同在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决；协商不成的，按下述

第 2 种方式解决：

1、提交杭州仲裁委员会仲裁。

2、依法向人民法院起诉。

第十九条 本合同未尽事项和房屋交接事宜，可由双方约定后签订补充协议（附件四）。

第二十条 合同附件与本合同具有同等法律效力。本合同及其附件内，空格部分填写的文字与印刷文字具有同等效力。

第二十一条 本合同连同附件共 页，一式 份，具有同等法律效力，合同持有情况如下：

出卖人 份，买受人 份，杭州市房产交易产权登记管理中心及相关部门 份，其他 份。

第二十二条 本合同自双方签订之日起生效。

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 】：

（签章）

（签章）

年 月 日

年 月 日

签于

签于

附件一：房屋平面图

附件二：公共部位与公用房屋分摊建筑面积构成说明

按照现行国家规范、省市有关标准及技术文件等的相关规定执行，详见《房屋测绘成果报告书》。

附件三：装饰、设备标准

1、 外墙： 花岗岩石材干挂

2、 内墙： 涂料墙面

3、 顶棚： 乳胶漆顶棚

4、 地面： 细石混凝土面

5、 门窗： 断热铝合金低辐射中空玻璃

6、 厨房： 无

7、 卫生间： 水泥砂浆顶棚，水泥砂浆墙面，水泥砂浆地面

8、 阳台： 无

9、 电梯： 无

10、其他： 无

附件四： 合同补充协议

(一) 合同未尽事宜

无