**EF-2024-0570002 合同编号：**

**合同备案号：**

宜昌市商品房买卖合同（住宅）

（示范文本）

|  |  |
| --- | --- |
| 宜昌市住房和城市更新局 | 监制 |
|  |
| 宜昌市市场监督管理局 |

说 明

1.本合同文本为示范文本，由宜昌市住房和城市更新局、宜昌市市场监督管理局联合制定。在签约之前，买受人应当仔细阅读本合同内容，与出卖人充分协商，对合同条款及专业用词理解不一致的，应该进一步咨询，达成一致意见。

2.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》及其他有关证书和证明文件。

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.对合同文本【 】中选择的内容、空格部位的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；**带\*的为必填项，须填写具体内容。**【 】中选择的内容，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，应在空格部位打×，以示删除。

5.出卖人所作的销售广告和宣传资料的内容符合要约条件的，视为本合同的组成部分，但在本合同中已作另外约定的则以本合同约定为准。

6.出卖人与买受人可以针对本合同文本中没有约定或约定不明确的内容，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，也可另行签订补充协议。补充协议内容与主合同不一致时，以主合同意思表示为准。

7.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。

8.本合同条款由宜昌市住房和城市更新局、宜昌市市场监督管理局负责解释。

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的取得《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.定金：**合同当事人为了证明合同成立及确保合同的履行，根据法律规定，或双方当事人的约定，由当事人一方在合同订立时或订立后、履行前按合同标的额的一定比例，预先付给对方一定数额的货币。给付定金的一方不履行合同或者履行合同不符合约定，致使不能实现合同目的的，无权请求返还定金；收受定金的一方不履行合同或者履行合同不符合约定，致使不能实现合同目的的，应当双倍返还定金。

**4.违约金：**违约金是指合同当事人不履行或不按约定履行合同时，应付给对方当事人的由法律规定或合同约定的一定数额的货币。

**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.房屋建筑面积：**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。

**7.不可抗力：**是指不能预见、不可避免并不能克服的客观情况。

**8.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。

**9.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。

**10.不动产登记：**是指不动产登记机构依法将不动产权利归属和其他法律事项记载于不动产登记簿的行为。

**11.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。

**12.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。

**13.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。

**14.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。

**15.层高：**是指上下两层楼面或楼面与地面之间的垂直距离。

**16.净高：**是指楼面或地面至上部楼板底面或吊顶底面之间的垂直距离。

**17.全装修商品房：**是指在房屋交付前，所有功能空间的固定面全部铺装或粉刷完成，厨房和卫生间的基本设备全部安装完毕。

宜昌市商品房买卖合同

出卖人向买受人出售其开发建设的房屋，双方当事人遵循自愿、平等、公平及诚实信用的原则，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》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：\*

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1：\*

【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：\*

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】【 】，证号：

通讯地址：

邮政编码： ，联系电话：

买受人2：

【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：

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：

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\* 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】/【不动产权证书号】为\* ，土地使用权面积为\* 平方米，土地用途为\* ，土地使用权年限自\* 至\* 止。

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编号为\* ，建筑工程施工许可证编号为\* 。

**第二条 商品房销售依据**

该商品房已取得房地产行政主管部门核发的《湖北省商品房预售许可证》，预售许可证号为\* 。

该商品房已取得房地产行政主管部门核发的《湖北省商品房现售备案证》，现售备案证号为\* 。

**第三条 商品房基本情况**

1.该商品房为【期房】【现房】，位于\* 【幢】\* 单元\* 层\* 号房，不动产单元号\* ，该商品房的具体位置及平面图见附件一。房屋竣工后，门牌号码以公安部门编制为准。

2.该商品房的规划用途为【\* 】。

3.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。

4.该商品房合同约定建筑面积\* 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。该商品房共用部位见附件二。

5.该商品房【层高】【净高】不小于\* 米，有\* 个阳台，其中\* 个阳台为封闭式，\* 个阳台为非封闭式（见附件一）。阳台是否封闭以规划设计文件为准。

6.该商品房为【全装修商品房】【毛坯商品房】。

7.其他： 。

**第四条 抵押情况**

与该商品房有关的抵押情况为\* ；

1.该商品房未设定土地抵押及在建工程抵押；

2.该商品房建设用地使用权已设定抵押，抵押权人： ，抵押登记机构： ，抵押登记日期： ，债务履行期限： 。

3.该商品房在建工程已经设定抵押，抵押权人为： ，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预售的证明及关于抵押的相关约定见附件三。

**第五条 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30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**已付房款**的 %（不低于中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的一年期贷款市场报价利率（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

**第六条 计价方式与价款**

该套商品房总价款为\* （币种）\* 元（大写\* 元整）。

出卖人与买受人按照下列第\* 种方式计算该商品房价款：

1.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 元（大写 元整）。

2.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 元（大写 元整）。

3.按照套计算，该商品房总价款为 （币种） 元（大写 元整）。

4. 。

出卖人不再向买受人收取该商品房房价款外的费用，办证费用除外。出卖人代办不动产权证书的，代办费用 元，由 承担。应由买受人承担的房屋专项维修资金及税、费，由买受人自行向有关部门交纳。

**第七条 付款方式及期限**

（一）买受人采取下列第\* 种方式付款：

1.一次性付款。

2.分期付款。

3.贷款方式付款。

4.其他方式付款。

首付款为 元，具体付款方式及期限的约定见附件四，选择“分期付款”方式的，应明确详细的付款批次、时间、金额。

以上第3种付款方式，若因银行或者住房公积金管理机构不同意买受人购房贷款申请，导致买受人无法按本合同第七条第【 】款约定的方式、期限支付相应房价款的，买卖双方约定按下列第【 】项方式处理：（须选一项）

【1】双方同意变更本合同，另行协商付款方式及付款期限，重新签订商品房买卖合同。

【2】双方同意解除本合同。

【3】双方自行约定： 。

（二）该商品房为期房的，出售该商品房的全部房价款应当存入本项目预售资金监管账户，专项用于本工程建设。**一个预售许可范围内的预售楼栋对应唯一监管账户。**

预售资金监管专用账户名称：\*

账号：\*

监管银行名称：\*

**第八条 逾期付款责任**

（一）对买受人以担保贷款方式付款的，若出现因一方当事人原因未能订立商品房担保贷款合同并导致商品房买卖合同不能继续履行的，对方当事人可以请求解除合同和赔偿损失。若因不可归责于双方的事由未能订立商品房担保贷款合同并导致商品房买卖合同不能继续履行的，当事人可以请求解除合同，出卖人应当将收受的购房款本金及其利息或者定金返还买受人。

（二）除本条第（一）款之情形及不可抗力外，买受人未按照约定时间付款的，双方同意按照下列第\* 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，买受人按日计算向出卖人支付逾期应付款万分之 的违约金。

（2）逾期超过 日（该期限应当与本条第（1）项中的期限相同）后，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 日内按照累计应付款的 %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，买受人按日计算向出卖人支付逾期应付款万分之 （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四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

**第九条 商品房交付条件**

该商品房交付时应当符合下列第1、2、3、 项所列条件：

1.该商品房已取得建设工程竣工验收相关证明文件；

2.该商品房已取得房屋测绘报告；

3.该商品房的《住宅质量合格证》、《住宅使用说明书》和《住宅质量保证书》；

4. 。

**第十条 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；

2.供电：交付时纳入城市供电网络并正式供电；

3.燃气：交付时完成燃气管道敷设到户，并与城市燃气管网连接，保证燃气供应。厨房应独立设置，有直通户外的窗户；

4.电话通信：交付时线路敷设到户；

5.有线电视：交付时线路敷设到户；

6.宽带网络：交付时线路敷设到户。

7. 。

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项中任意一项在约定交付日未达到交付条件的，出卖人按照本合同第十二条的约定承担逾期交付责任。

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 元的违约金；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 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 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为准）

1.小区内绿地率：\* %；

2.物业服务用房建筑面积\* 平方米，位于\* ；

3.规划的车位车库\* 个，其中地上\* 个，地下\* 个；业主共有车位\* 个，人防工程车位\* 个，双方约定用于出售的车位\* 个（地面车位及人防工程车位不得出售），最高售价不超过\* 万元/个，用于出售的车位，未售出前应优先向小区业主出租。用于出租的车位\* 个，最高月租金不超过\* 元/月，有效期截至业主大会成立；业主大会成立后，调整月租金标准的，需经业主大会协商确定。

4.高清晰视频系统能正常投入使用；

5.小区内非市政道路能正常通行；

6.生活垃圾分类设施： 达到 ；

7.其他：

关于本项目内相关设施设备的具体约定见附件五。

**第十一条 交付时间和手续**

（一）出卖人应当在\* 前向买受人交付该商品房。

（二）该商品房达到第九条、第十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或其代理人，同时在市级报刊媒体上公告。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九条约定的证明文件。出卖人不出示证明文件或者出示的证明文件不齐全，不能满足第九条约定条件的，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，并按照第十二条处理。

（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，出卖人应组织买受人对其所购商品住房进行质量查验，不得以缴纳相关税费、物业服务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。买受人有权委托第三方验房机构参与交付查验，出卖人应给予必要的协助。

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。双方同意在\* 日的修复期间内，出卖人不承担逾期交房责任。

（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）全装修房灯具、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\* 方式处理：

（1） ；

（2） 。

**第十二条 逾期交付责任**

除不可抗力外，出卖人未按照第十一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 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 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30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**已付房款**的 %（不低于中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的一年期贷款市场报价利率（LPR））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.

第五章 面积差异处理方式

**第十三条 该商品房交付时，出卖人应当向买受人出示房屋测绘报告，并向买受人提供该商品房的面积实测数据（以下简称实测面积）。实测面积与第三条载明的合同约定面积发生误差的，双方同意按照第**\* **种方式处理。**

1.根据第六条按照建筑面积计价的约定，双方同意按照下列原则处理：

（1）建筑面积误差比绝对值在3%以内（含3%）的，根据实测建筑面积结算房价款；

（2）建筑面积误差比绝对值超出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30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**已付房款**的 %（不低于中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的一年期贷款市场报价利率（LPR））计算给付利息。

买受人选择不解除合同的，实测建筑面积大于合同约定建筑面积时，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%部分的房价款由出卖人承担，产权归买受人所有。实测建筑面积小于合同约定建筑面积时，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。

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 建筑面积误差比= | 实测建筑面积-合同约定面积 | ×100% |
| 合同约定面积 |

2.根据第六条按照套内建筑面积计价的约定，双方同意按照下列原则处理：

（1）套内建筑面积误差比绝对值在3%以内（含3%）的，据实结算房价款；

（2）套内建筑面积误差比绝对值超出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30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**已付房款**的 %（不低于中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的一年期贷款市场报价利率（LPR））计算给付利息。

买受人选择不解除合同的，实测套内建筑面积大于合同约定套内建筑面积时，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% 部分的房价款由出卖人承担，产权归买受人所有。实测套内建筑面积小于合同约定套内建筑面积时，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。

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 套内建筑面积 误差比= | 实测套内建筑面积-合同约定套内建筑面积 | ×100% |
| 合同约定套内建筑面积 |

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。

4.根据第六条按照套计价的，房屋平面图中应标明详细尺寸。该商品房交付时，套型与设计图纸不一致，双方约定如下： 。

5.双方自行约定： 。

第六章 规划设计变更

**第十四条 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，经规划部门批准的规划变更、设计单位同意的设计变更导致商品房的结构型式、户型、空间尺寸、朝向变化，以及出现合同当事人约定的其他影响商品房质量或者使用功能情形的，房地产开发企业应当在变更确立之日起10日内，书面通知买受人。**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30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**已付房款**的\* %（不低于中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的一年期贷款市场报价利率（LPR））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 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、户型、空间尺寸、朝向；

2.该商品房所在楼宇配套设施设备；

3.该商品房所在规划区基础设施、公共配套建筑；

4. 。

（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30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**已付房款**的\* %（不低于中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的一年期贷款市场报价利率（LPR））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：\* 。

第七章 商品房质量及保修责任

**第十六条 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30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**已付房款**的\* %（不低于中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的一年期贷款市场报价利率（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。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且影响结构安全的，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30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**已付房款**的\* %（不低于中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的一年期贷款市场报价利率（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。不符合上述标准的，买受人有权要求出卖人按照下列（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） 。

具体装饰装修及相关设备标准的约定见附件六。

（四）室内空气质量、建筑隔声和民用建筑节能措施

1.全装修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： 。住宅建筑隔声情况符合【国家】【地方】标准，标准名称 ，标准文号： 。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30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**已付房款**的\* %（不低于中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的一年期贷款市场报价利率（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。双方同意在\* 日的整改期间内，出卖人不承担逾期交房责任。

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。

。

**第十七条 保修责任**

（一）商品房实行保修制度。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。具体内容见附件七。

（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10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。

**第十八条 质量担保**

出卖人不按照第十六条、第十七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八。

第八章 合同网签备案及房屋登记

**第十九条 网签备案**

出卖人与买受人应通过商品房网上签约系统签订合同，并提交房屋交易管理部门办理合同备案手续。

**第二十条 房屋登记**

（一）关于该预购商品房预告登记按照以下第\* 种方式处理：

1.双方**同意办理**该预购商品房的预告登记。合同双方当事人约定在本合同签订之日起 天内，向登记机构申请办理预告登记。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。

2.双方**同意不办理**该预购商品房的预告登记。

有关预告登记的其他约定如下 。

（二）双方同意共同向不动产登记机构申请办理该商品房的房屋所有权转移登记。

（三）因出卖人的原因造成买受人在该商品房交付后\* 日内不能办理房屋所有权转移登记的，双方同意按下列第\* 项处理。

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30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**已付房款**的 %（不低于中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的一年期贷款市场报价利率（LPR））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 的违约金。

2. 。

（四）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。

第九章 前期物业服务

**第二十一条 前期物业管理**

（一）出卖人依法选聘的前期物业服务企业为\* 。

（二）前期物业服务时间从\* 到业主委员会与新选聘的物业服务企业签订的物业服务合同生效时止。前期物业服务合同生效之日至物业交付之日的前期物业费，由出卖人承担；物业交付之日后的前期物业费，由买受人承担。

（三）前期物业服务期间，物业收费计费方式为【包干制】【酬金制】【 】。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。

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九。

第十章 其他事项

**第二十二条 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、其他公共场所、公用设施和物业服务用房；

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. 。

**第二十三条 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。因合同约定面积与实测面积差异，导致买受人不能享受税收优惠政策而增加的税收负担，由\* 承担。

**第二十四条 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；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。

2.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。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.出卖人承诺已将规划区内可能对买受人日常生活造成负面影响的各项不利因素告知买受人。具体内容见附件十。

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.出卖人保证销售的商品房没有产权纠纷。因出卖人原因，造成该商品房不能办理不动产登记，由出卖人承担全部责任，买受人可以要求解除合同，并赔偿损失。

7. 。

**第二十五条 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。

**第二十六条 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。

**第二十七条 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，也可通过消费者协会等相关机构调解；经当事人和解、调解后争议仍无法解决或者未就先行调解达成一致的，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。

**第二十八条 补充协议**

对本合同中未约定或约定不明的内容，双方可根据具体情况签订书面补充协议（补充协议见附件十一）。

补充协议中含有不合理的减轻或免除本合同中约定应当由出卖人承担的责任，或不合理的加重买受人责任、排除买受人主要权利内容的，视为无效条款，仍以本合同为准。

**第二十九条 其他约定**

买受人提取公积金支付购房首付款的，买卖双方因任何原因解除本合同的，买受人同意出卖人将买受人提取款项全额返还至买受人公积金账户。

**第三十条 合同生效**

本合同自双方签字或盖章之日起生效。本合同的解除应当采用书面形式。

本合同及附件共\* 页，一式\* 份，其中出卖人\* 份，买受人\* 份，【 】 份，【 】\_ 份。合同附件与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）：

【法定代理人】（签字或盖章）：

签订时间：\* 签订时间：\*

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）

2.建设工程规划方案总平面图**（附清晰完整的总平面图，且与规划部门审批通过的总平面图保持一致，沙盘等宣传物料也应与之保持一致）**

**附件二 关于该商品房共用部位的具体说明（可附图说明）**

纳入该商品房分摊的共用部位（分为所购房屋同层及其他典型共用部位）的名称、面积和所在位置

一、所购房屋同层共用部分

1.走廊通道：\* 面积：\* ㎡，位置：\*

2.设备间：\* 面积：\* ㎡，位置：\*

3.请说明该楼层供水、强弱电、暖通、消防设备间情况：\*

二、其他典型共用部分

1.架空层：\* 面积：\* ㎡，位置：\*

2.大堂：\* 面积：\* ㎡，位置：\*

3.物业服务用房：\* 面积：\* ㎡，位置：\*

4.楼梯间：\* 面积：\* ㎡，位置：\*

5.电梯间：\* 面积：\* ㎡，位置：\*

6.避难层：\* 面积：\* ㎡，位置：\*

7.外墙：\* 面积：\* ㎡，位置：\*

8.屋顶：\* 面积：\* ㎡，位置：\*

9.设备间：\* 面积：\* ㎡，位置：\*

...（请说明该楼栋水、强弱电、消防、排风、消毒设备间情况）

10.道路情况：（须附图说明）

名称：\* 长度：\* m，宽度：\* m，厚度：\* m，道路等级：\*

道路类型（沥青、砼、砖铺路面）:\*

位置：\*

11.绿化情况（须附图说明）：

位置：\* 面积：\* ㎡

绿植名称及数量：\*

12.车位车库情况（须附图说明车库出入口、车位位置，及周边建筑物、设备设施情况）：\*

**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（须列明土地、房屋等抵押情况，未列明的视为无抵押）

2.关于抵押的其他约定

**附件四 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**

**附件五 关于本项目内相关设施、设备的具体约定**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 本项目内相关设施、设备的具体约定 | | | | |
| 序号 | 名称 | 品牌 | 规格及性能参数情况 | 备注 |
| 1 | 给水管道 | \* | 填写提示：分别说明主、分支管直径、材质、压力等数据\* |  |
| 2 | 排水管道 | \* | 同上\* |  |
| 3 | 消防管道 | \* | 同上\* |  |
| 4 | 燃气管道 | \* | 同上\* |  |
| 5 | 室外电缆 | \* | 填写提示：分别说明主、分支电缆，屋内电线的型号、规格、材质等情况\* |  |
| 6 | 室内电线 | \* | 填写提示：分别说明屋内电线的型号、规格、材质等情况\* |  |
| 7 | 电话线路 | \* | 填写提示：说明线缆、设备情况\* |  |
| 8 | 网络线路 | \* | 填写提示：说明线缆、设备情况\* |  |
| 9 | 路灯 | \* | 填写提示：说明安装位置、密度等情况\* |  |
| 10 | 公共区域（室内）照明 | \* | 填写提示：说明安装位置、布置参数等情况\* |  |
| 11 | 小区门禁 | \* | 填写提示：说明主要功能（刷卡、人脸识别等），安装位置\* |  |
| 12 | 单元门 | \* | 填写提示：说明材质、尺寸、功能（防火、防盗、人脸识别等）等情况\* |  |
| 13 | 电梯 | \* | 填写提示：说明尺寸、载重量、功能（载货、载人等）\* |  |
| 14 | 监控系统 | \* | 填写提示：简述监控覆盖范围、主要功能、使用权限等情况\* |  |
| 15 | 消防设施 | \* | 填写提示：说明已安装消防设施功能、数量、位置等情况 |  |
| 16 | 充电桩 |  | 填写提示：说明功能、数量、位置等情况 |  |
|  | ... |  | ... |  |
| 备注：“规格及性能参数情况”栏内容为填写提示，必须对应填写内容。 | | | | |

**附件六 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，按照本合同第十六条第（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：

**一、建筑节能**

1.外墙采用\* 体系。

2.外窗采用\* 窗。

3.屋面按照\* 保温材料。

4.其他节能措施\* 。

**二、装饰、设备标准（须注明主要材料及约定交付设施设备的品牌）**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **装饰、设备信息表** | | | | | | | |
| **区域** | **序号** | **内容** | **装修（装置）类别** | **品牌** | **产地** | **规格、级别、型号** | **备注** |
| 客厅 | 1 | 地面 | ***瓷砖*** | \* | \* | \* |  |
| 2 | 墙面 | ***涂料*** | \* | \* | \* |  |
| 3 | 天花板（吊顶） | ***涂料、灯带*** | \* | \* | \* |  |
| 4 | 门 | ***防盗门*** | \* | \* | \* |  |
| 5 | 门锁 | ***指纹密码锁*** | \* | \* | \* |  |
| 6 | 窗 | ***铝合金玻璃窗*** | \* | \* | \* |  |
| 7 | 设备设施 | ***玄关柜、鞋柜*** | \* | \* | \* |  |
| 8 | ***灯*** | \* | \* | \* |  |
| 9 | 其他 |  |  |  |  |  |
| 餐厅 | 1 | 地面 | ***瓷砖*** | \* | \* | \* |  |
| 2 | 墙面 | ***涂料*** | \* | \* | \* |  |
| 3 | 天花板（吊顶） | ***涂料、灯带*** | \* | \* | \* |  |
| 4 | 门 | ***玻璃推拉门*** | \* | \* | \* |  |
| 5 | 门锁 | ***机械锁*** | \* | \* | \* |  |
| 6 | 窗 | ***铝合金玻璃窗*** | \* | \* | \* |  |
| 7 | 设备设施 | ***餐桌*** | \* | \* | \* |  |
| 8 | ***照明灯*** | \* | \* | \* |  |
| 9 | 其他 |  |  |  |  |  |
| 卧室 | 1 | 地面 | ***瓷砖*** | \* | \* | \* |  |
| 2 | 墙面 | ***涂料*** | \* | \* | \* |  |
| 3 | 天花板（吊顶） | ***涂料、灯带*** | \* | \* | \* |  |
| 4 | 门 | ***实木门*** | \* | \* | \* |  |
| 5 | 门锁 | ***机械锁*** | \* | \* | \* |  |
| 6 | 窗 | ***铝合金玻璃窗*** | \* | \* | \* |  |
| 7 | 设备设施 | ***床*** | \* | \* | \* |  |
| 8 | ***电视机*** | \* | \* | \* |  |
| 9 | 其他 |  |  |  |  |  |
| 厨房 | 1 | 地面 | ***瓷砖*** | \* | \* | \* |  |
| 2 | 墙面 | ***涂料*** | \* | \* | \* |  |
| 3 | 天花板（吊顶） | ***铝扣板*** | \* | \* | \* |  |
| 4 | 门 | ***玻璃推拉门*** | \* | \* | \* |  |
| 5 | 门锁 | ***机械锁*** | \* | \* | \* |  |
| 6 | 窗 | ***铝合金玻璃窗*** | \* | \* | \* |  |
| 7 | 设备设施 | ***燃气灶*** | \* | \* | \* |  |
| 8 | ***抽油烟机*** | \* | \* | \* |  |
| 9 | 其他 |  |  |  |  |  |
| 卫生间 | 1 | 地面 | ***瓷砖*** | \* | \* | \* |  |
| 2 | 墙面 | ***涂料*** | \* | \* | \* |  |
| 3 | 天花板（吊顶） | ***涂料、灯带*** | \* | \* | \* |  |
| 4 | 门 | ***实木门*** | \* | \* | \* |  |
| 5 | 门锁 | ***机械锁*** | \* | \* | \* |  |
| 6 | 窗 | ***铝合金玻璃窗*** | \* | \* | \* |  |
| 7 | 设备设施 | ***洗脸盆、马桶*** | \* | \* | \* |  |
| 8 | ***排气扇*** | \* | \* | \* |  |
| 9 | 其他 |  |  |  |  |  |
| 阳台 | 1 | 地面 | ***瓷砖*** | \* | \* | \* |  |
| 2 | 墙面 | ***涂料*** | \* | \* | \* |  |
| 3 | 天花板（吊顶） | ***涂料、灯带*** | \* | \* | \* |  |
| 4 | 设备设施 | ***洗脸盆、马桶*** | \* | \* | \* |  |
| 5 | ***排气扇*** | \* | \* | \* |  |
| 6 | 其他 |  |  |  |  |  |
| 其他 | 1 | 安防系统 | ***可视门铃*** |  |  |  |  |
| 2 | 请填写其他装饰及设备情况 |  |  |  |  |  |
| **备注：装修（装置）类别填写内容（斜体加粗字体）为参照示例，请按照房屋实际情况填写** | | | | | | | |

**附件七 关于保修范围、保修期限和保修责任的约定**

根据《建设工程质量管理条例》《商品住宅实行住宅质量保证书和住宅使用说明书制度的规定》等规定，住宅保修期从开发企业将竣工验收的住宅交付用户使用之日起计算，保修期限不低于下列期限∶

（一）基础设施工程、房屋建筑的地基基础工程和主体结构工程为设计文件规定的该工程的合理使用年限；

（二）屋面防水工程、有防水要求的卫生间以及房间和外墙面的防渗漏为5年（出卖人承诺保修期: 年）；

（三）墙面、厨房和卫生间地面、地下室、管道保修期为2年（出卖人承诺保修期∶\* 年）;

（四）墙面、顶棚抹灰层脱落、地面空鼓开裂、大面积起砂保修期为1年（出卖人承诺保修期∶\* 年）;

（五）卫生洁具保修期为1年（出卖人承诺保修期∶\* 年）;

（六）供热与供冷系统为2个采暖期、供冷期（出卖人承诺保修期∶\* 个采暖期

（七）灯具、电器开关保修期为0.5年（出卖人承诺保修期\* 年）;

（八）电气管线、给排水管道以及设备安装和装修工程为2年（出卖人承诺保修期∶\* 年）；

（九）电梯质量保修期为1年（出卖人承诺保修期∶\* 年）；

（十）消防设施的保修期限为 年。

商品住宅其他项目的保修期限按《商品住宅质量保证书》中的承诺执行。

约定标准不得低于相应的国家强制性标准，保修期自交付之日起计算。

在保修期限和范围内的保修费用由出卖人负担，但因买受人使用不当或不可抗力等非出卖人原因造成的问题除外。

出卖人应在收到买受人通知后10日内履行保修义务;出卖人对保修责任有异议的，应在收到买受人通知后10日内通知买受人。买卖双方可委托双方认可且具有资质的监理单位予以裁定，也可委托有资质的建设工程质量检测机构予以检测，所有费用由责任方承担。

**附件八 关于质量担保的证明**

**附件九 关于前期物业管理的约定**

1.前期物业服务合同关键信息表

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 前期物业合同要点说明 | | |
| 合同要点 | 要点内容 | 备注 |
| 企业名称 | \* |  |
| 服务期限 | \* |  |
| 服务主要内容 | \* |  |
| 服务标准 | \* |  |
| 服务收费方式 | \* |  |
| 停车场收费方式 | \* |  |
| 装修保证金标准 | \* |  |
| 垃圾清运标准 | \* |  |
| 服务区域 | （须附图说明）\* |  |
| 其他 |  |  |

2.前期物业服务合同（应与经属地物业主管部门备案的前期物业服务合同保持一致，且包含《前期物业服务合同》示范文本主要内容）

3.临时管理规约

**附件十 关于规划区内对买受人日常生活造成负面影响的各项不利因素的说明**

（出卖人须告知包括但不限于：该商品房公共管道检修口、配电箱、柱、梁等有遮挡或妨碍房屋正常使用的情况；房屋相邻处设置配电房、物业用房、垃圾箱、污水井等可能影响购房业主日常生活的公共配套设施布设情况；楼栋电梯是否可每层停靠、起止楼层是否同层设置等）

**附件十一 补充协议**

（补充协议内容与主合同不一致时，以主合同意思表示为准）

**附件一 房屋平面图；**

**附件二 关于该商品房共用部位的具体说明；**

**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；**

**附件四 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；**

**附件五 关于本项目内相关设施、设备的具体约定；**

**附件六 关于装饰装修及相关设备标准的约定；**

**附件七 关于保修范围、保修期限和保修责任的约定；**

**附件八 关于质量担保的证明；**

**附件九 关于前期物业管理的约定；**

**附件十 关于规划区内对买受人日常生活造成负面影响的各项不利因素的说明；**

**附件十一 补充协议。**

以上附件内容，双方已确认。

**出卖人（签字或盖章）： 买受人（签字或盖章）：**

**EF-2024-0570003 合同编号：**

**合同备案号：**

宜昌市商品房买卖合同（商业、办公及其他）

（示范文本）

|  |  |
| --- | --- |
| 宜昌市住房和城市更新局 | 监制 |
|  |
| 宜昌市市场监督管理局 |

说 明

1.本合同文本为示范文本，由宜昌市住房和城市更新局、宜昌市市场监督管理局联合制定。在签约之前，买受人应当仔细阅读本合同内容，与出卖人充分协商，对合同条款及专业用词理解不一致的，应该进一步咨询，达成一致意见。

2.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》及其他有关证书和证明文件。

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.对合同文本【 】中选择的内容、空格部位的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；**带\*的为必填项，须填写具体内容**。【 】中选择的内容，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，应在空格部位打×，以示删除。

5.出卖人所作的销售广告和宣传资料的内容符合要约条件的，视为本合同的组成部分，但在本合同中已作另外约定的则以本合同约定为准。

6.出卖人与买受人可以针对本合同文本中没有约定或约定不明确的内容，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，也可另行签订补充协议。补充协议内容与主合同不一致时，以主合同意思表示为准。

7.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。

8.本合同条款由宜昌市住房和城市更新局、宜昌市市场监督管理局负责解释。

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的取得《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.定金：**合同当事人为了证明合同成立及确保合同的履行，根据法律规定，或双方当事人的约定，由当事人一方在合同订立时或订立后、履行前按合同标的额的一定比例，预先付给对方一定数额的货币。给付定金的一方不履行合同或者履行合同不符合约定，致使不能实现合同目的的，无权请求返还定金；收受定金的一方不履行合同或者履行合同不符合约定，致使不能实现合同目的的，应当双倍返还定金。

**4.违约金：**违约金是指合同当事人不履行或不按约定履行合同时，应付给对方当事人的由法律规定或合同约定的一定数额的货币。

**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.房屋建筑面积：**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。

**7.不可抗力：**是指不能预见、不可避免并不能克服的客观情况。

**8.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。

**9.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。

**10.不动产登记：**是指不动产登记机构依法将不动产权利归属和其他法律事项记载于不动产登记簿的行为。

**11.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。

**12.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。

**13.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。

**14.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。

**15.层高：**是指上下两层楼面或楼面与地面之间的垂直距离。

**16.净高：**是指楼面或地面至上部楼板底面或吊顶底面之间的垂直距离。

**17.全装修商品房：**是指在房屋交付前，所有功能空间的固定面全部铺装或粉刷完成，厨房和卫生间的基本设备全部安装完毕。

宜昌市商品房买卖合同

出卖人向买受人出售其开发建设的房屋，双方当事人遵循自愿、平等、公平及诚实信用的原则，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》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：\*

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1：\*

【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：\*

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】【 】，证号：

通讯地址：

邮政编码： ，联系电话：

买受人2：

【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：

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：

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\* 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】/【不动产权证书号】为\* ，土地使用权面积为\* 平方米，土地用途为\* ，土地使用权年限自\* 至\* 止。

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编号为\* ，建筑工程施工许可证编号为\* 。

**第二条 商品房销售依据**

该商品房已取得房地产行政主管部门核发的《湖北省商品房预售许可证》，预售许可证号为\* 。

该商品房已取得房地产行政主管部门核发的《湖北省商品房现售备案证》，现售备案证号为\* 。

**第三条 商品房基本情况**

1.该商品房为【期房】【现房】，位于\* 【幢】\* 单元\* 层\* 号房，不动产单元号\* ，该商品房的具体位置及平面图见附件一。房屋竣工后，门牌号码以公安部门编制为准。

2.该商品房的规划用途为【\* 】。

3.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。

4.该商品房合同约定建筑面积\* 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。该商品房共用部位见附件二。

5.该商品房【层高】【净高】不小于\* 米，有\* 个阳台，其中\* 个阳台为封闭式，\* 个阳台为非封闭式（见附件一）。阳台是否封闭以规划设计文件为准。

6.该商品房为【全装修商品房】【毛坯商品房】。

7.该商品房【是】【否】为商业、办公类建筑集中设置的配套餐饮区域。

8.该商品房【能】【否】开办产生油烟、异味的餐饮服务项目。

9.其他： 。

**第四条 抵押情况**

与该商品房有关的抵押情况为\* ；

1.该商品房未设定土地抵押及在建工程抵押；

2.该商品房建设用地使用权已设定抵押，抵押权人： ，抵押登记机构： ，抵押登记日期： ，债务履行期限： 。

3.该商品房在建工程已经设定抵押，抵押权人为： ，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预售的证明及关于抵押的相关约定见附件三。

**第五条 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30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**已付房款**的 %（不低于中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的一年期贷款市场报价利率（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

**第六条 计价方式与价款**

该套商品房总价款为\* （币种）\* 元（大写\* 元整）。

出卖人与买受人按照下列第\* 种方式计算该商品房价款：

1.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 元（大写 元整）。

2.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 元（大写 元整）。

3.按照套计算，该商品房总价款为 （币种） 元（大写 元整）。

4. 。

出卖人不再向买受人收取该商品房房价款外的费用，办证费用除外。出卖人代办不动产权证书的，代办费用 元，由 承担。应由买受人承担的房屋专项维修资金及税、费，由买受人自行向有关部门交纳。

**第七条 付款方式及期限**

（一）买受人采取下列第\* 种方式付款：

1.一次性付款。

2.分期付款。

3.贷款方式付款。

4.其他方式付款。

首付款为 元，具体付款方式及期限的约定见附件四，选择“分期付款”方式的，应明确详细的付款批次、时间、金额。

以上第3种付款方式，若因银行不同意买受人购房贷款申请，导致买受人无法按本合同第七条第【 】款约定的方式、期限支付相应房价款的，买卖双方约定按下列第【 】项方式处理：（须选一项）

【1】双方同意变更本合同，另行协商付款方式及付款期限，重新签订商品房买卖合同。

【2】双方同意解除本合同。

【3】双方自行约定： 。

（二）该商品房为期房的，出售该商品房的全部房价款应当存入本项目预售资金监管账户，专项用于本工程建设。**一个预售许可范围内的预售楼栋对应唯一监管账户。**

预售资金监管专用账户名称：\*

账号：\*

监管银行名称：\*

**第八条 逾期付款责任**

（一）对买受人以担保贷款方式付款的，若出现因一方当事人原因未能订立商品房担保贷款合同并导致商品房买卖合同不能继续履行的，对方当事人可以请求解除合同和赔偿损失。若因不可归责于双方的事由未能订立商品房担保贷款合同并导致商品房买卖合同不能继续履行的，当事人可以请求解除合同，出卖人应当将收受的购房款本金及其利息或者定金返还买受人。

（二）除本条第（一）款之情形及不可抗力外，买受人未按照约定时间付款的，双方同意按照下列第\* 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，买受人按日计算向出卖人支付逾期应付款万分之 的违约金。

（2）逾期超过 日（该期限应当与本条第（1）项中的期限相同）后，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 日内按照累计应付款的 %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，买受人按日计算向出卖人支付逾期应付款万分之 （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四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

**第九条 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相关证明文件；

2.该商品房已取得房屋测绘报告；

3. 。

**第十条 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；

2.供电：交付时纳入城市供电网络并正式供电；

3.燃气：【该商品房不开通燃气】【商业、办公类建筑集中设置的配套餐饮区域，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；除集中设置的配套餐饮区域外，其他区域不得设置厨房及相应的燃气管道】

4.电话通信：交付时线路敷设到户；

5.有线电视：交付时线路敷设到户；

6.宽带网络：交付时线路敷设到户。

7. 。

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项中任意一项在约定交付日未达到交付条件的，出卖人按照本合同第十二条的约定承担逾期交付责任。

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 元的违约金；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 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 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为准）

1.小区内绿地率：\* %；

2.物业服务用房建筑面积\* 平方米，位于\* ；

3.规划的车位车库\* 个，其中地上\* 个，地下\* 个；业主共有车位\* 个，人防工程车位\* 个；双方约定用于出售的车位\* 个（地面车位及人防工程车位不得出售），最高售价不超过\* 万元/个，用于出售的车位，未售出前应优先向小区业主出租。用于出租的车位\* 个，最高月租金不超过\* 元/月，有效期截至业主大会成立；业主大会成立后，调整月租金标准的，需经业主大会协商确定。

4.高清晰视频系统能正常投入使用；

5.小区内非市政道路能正常通行；

6.生活垃圾分类设施： 达到 ；

7.其他：

关于本项目内相关设施设备的具体约定见附件五。

**第十一条 交付时间和手续**

（一）出卖人应当在\* 前向买受人交付该商品房。

（二）该商品房达到第九条、第十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或其代理人，同时在市级报刊媒体上公告。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九条约定的证明文件。出卖人不出示证明文件或者出示的证明文件不齐全，不能满足第九条约定条件的，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，并按照第十二条处理。

（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、物业服务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。买受人有权委托第三方验房机构参与交付查验，出卖人应给予必要的协助。

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。双方同意在\* 日的修复期间内，出卖人不承担逾期交房责任。

（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）全装修房灯具、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 方式处理：

（1） ；

（2） 。

**第十二条 逾期交付责任**

除不可抗力外，出卖人未按照第十一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 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 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30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**已付房款**的 %（不低于中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的一年期贷款市场报价利率（LPR））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.

第五章 面积差异处理方式

**第十三条 该商品房交付时，出卖人应当向买受人出示房屋测绘报告，并向买受人提供该商品房的面积实测数据（以下简称实测面积）。实测面积与第三条载明的合同约定面积发生误差的，双方同意按照第**\* **种方式处理。**

1.根据第六条按照建筑面积计价的约定，双方同意按照下列原则处理：

（1）建筑面积误差比绝对值在3%以内（含3%）的，根据实测建筑面积结算房价款；

（2）建筑面积误差比绝对值超出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30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**已付房款**的 %（不低于中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的一年期贷款市场报价利率（LPR））计算给付利息。

买受人选择不解除合同的，实测建筑面积大于合同约定建筑面积时，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%部分的房价款由出卖人承担，产权归买受人所有。实测建筑面积小于合同约定建筑面积时，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。

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 建筑面积误差比= | 实测建筑面积-合同约定面积 | ×100% |
| 合同约定面积 |

2.根据第六条按照套内建筑面积计价的约定，双方同意按照下列原则处理：

（1）套内建筑面积误差比绝对值在3%以内（含3%）的，据实结算房价款；

（2）套内建筑面积误差比绝对值超出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30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**已付房款**的 %（不低于中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的一年期贷款市场报价利率（LPR））计算给付利息。

买受人选择不解除合同的，实测套内建筑面积大于合同约定套内建筑面积时，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% 部分的房价款由出卖人承担，产权归买受人所有。实测套内建筑面积小于合同约定套内建筑面积时，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。

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 套内建筑面积 误差比= | 实测套内建筑面积-合同约定套内建筑面积 | ×100% |
| 合同约定套内建筑面积 |

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。

4.根据第六条按照套计价的，房屋平面图中应标明详细尺寸。该商品房交付时，套型与设计图纸不一致，双方约定如下： 。

5.双方自行约定： 。

第六章 规划设计变更

**第十四条 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，经规划部门批准的规划变更、设计单位同意的设计变更导致商品房的结构型式、户型、空间尺寸、朝向变化，以及出现合同当事人约定的其他影响商品房质量或者使用功能情形的，房地产开发企业应当在变更确立之日起10日内，书面通知买受人。**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30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**已付房款**的\* %（不低于中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的一年期贷款市场报价利率（LPR））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 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、户型、空间尺寸、朝向；

2.该商品房所在楼宇配套设施设备；

3.该商品房所在规划区基础设施、公共配套建筑；

4. 。

（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30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**已付房款**的\* %（不低于中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的一年期贷款市场报价利率（LPR））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：\* 。

第七章 商品房质量及保修责任

**第十六条 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30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**已付房款**的\* %（不低于中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的一年期贷款市场报价利率（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。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且影响结构安全的，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30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**已付房款**的\* %（不低于中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的一年期贷款市场报价利率（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。不符合上述标准的，买受人有权要求出卖人按照下列（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） 。

具体装饰装修及相关设备标准的约定见附件六。

（四）室内空气质量、建筑隔声和民用建筑节能措施

1.全装修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： 。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30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**已付房款**的\* %（不低于中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的一年期贷款市场报价利率（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。双方同意在\* 日的整改期间内，出卖人不承担逾期交房责任。

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。

。

**第十七条 保修责任**

（一）商品房实行保修制度。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。具体内容见附件七。

（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10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。

**第十八条 质量担保**

出卖人不按照第十六条、第十七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八。

第八章 合同网签备案及房屋登记

**第十九条 网签备案**

出卖人与买受人应通过商品房网上签约系统签订合同，并提交房屋交易管理部门办理合同备案手续。

**第二十条 房屋登记**

（一）关于该预购商品房预告登记按照以下第\* 种方式处理：

1.双方**同意办理**该预购商品房的预告登记。合同双方当事人约定在本合同签订之日起 天内，向登记机构申请办理预告登记。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。

2.双方**同意不办理**该预购商品房的预告登记。

有关预告登记的其他约定如下 。

（二）双方同意共同向不动产登记机构申请办理该商品房的房屋所有权转移登记。

（三）因出卖人的原因造成买受人在该商品房交付后\* 日内不能办理房屋所有权转移登记的，双方同意按下列第\* 项处理。

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30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**已付房款**的 %（不低于中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的一年期贷款市场报价利率（LPR））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 的违约金。

2. 。

（四）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。

第九章 前期物业服务

**第二十一条 前期物业管理**

（一）出卖人依法选聘的前期物业服务企业为 \* 。

（二）物业服务时间从\* 到业主委员会与新选聘的物业服务企业签订的物业服务合同生效时止。前期物业服务合同生效之日至物业交付之日的前期物业费，由出卖人承担；物业交付之日后的前期物业费，由买受人承担。

（三）物业服务期间，物业收费计费方式为【包干制】【酬金制】【 】。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。

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九。

第十章 其他事项

**第二十二条 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、其他公共场所、公用设施和物业服务用房；

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. 。

**第二十三条 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。因合同约定面积与实测面积差异，导致买受人不能享受税收优惠政策而增加的税收负担，由\* 承担。

**第二十四条 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；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。

2.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。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.出卖人承诺已将规划区内可能对买受人日常生活造成负面影响的各项不利因素告知买受人。具体内容见附件十。

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.出卖人保证销售的商品房没有产权纠纷。因出卖人原因，造成该商品房不能办理不动产登记，由出卖人承担全部责任，买受人可以要求解除合同，并赔偿损失。

7. 。

**第二十五条 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。

**第二十六条 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。

**第二十七条 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，也可通过消费者协会等相关机构调解；经当事人和解、调解后争议仍无法解决或者未就先行调解达成一致的，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。

**第二十八条 补充协议**

对本合同中未约定或约定不明的内容，双方可根据具体情况签订书面补充协议（补充协议见附件十一）。

补充协议中含有不合理的减轻或免除本合同中约定应当由出卖人承担的责任，或不合理的加重买受人责任、排除买受人主要权利内容的，视为无效条款，仍以本合同为准。

**第二十九条 合同生效**

本合同自双方签字或盖章之日起生效。本合同的解除应当采用书面形式。

本合同及附件共\* 页，一式\* 份，其中出卖人\* 份，买受人\* 份，【 】 份，【 】 份。合同附件与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）：

【法定代理人】（签字或盖章）：

签订时间：\* 签订时间：\*

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）

2.建设工程规划方案总平面图**（附清晰完整的总平面图，且与规划部门审批通过的总平面图保持一致，沙盘等宣传物料也应与之保持一致）**

**附件二 关于该商品房共用部位的具体说明（可附图说明）**

纳入该商品房分摊的共用部位（分为所购房屋同层及其他典型共用部位）的名称、面积和所在位置

一、所购房屋同层共用部分

1.走廊通道：\* 面积：\* ㎡，位置：\*

2.设备间：\* 面积：\* ㎡，位置：\*

3.请说明该楼层供水、强弱电、暖通、消防设备间情况：\*

二、其他典型共用部分

1.架空层：\* 面积：\* ㎡，位置：\*

2.大堂：\* 面积：\* ㎡，位置：\*

3.物业服务用房：\* 面积：\* ㎡，位置：\*

4.楼梯间：\* 面积：\* ㎡，位置：\*

5.电梯间：\* 面积：\* ㎡，位置：\*

6.避难层：\* 面积：\* ㎡，位置：\*

7.外墙：\* 面积：\* ㎡，位置：\*

8.屋顶：\* 面积：\* ㎡，位置：\*

9.设备间：\* 面积：\* ㎡，位置：\*

...（请说明该楼栋水、强弱电、消防、排风、消毒设备间情况）

10.道路情况：（须附图说明）

名称：\* 长度：\* m，宽度：\* m，厚度：\* m，道路等级：\*

道路类型（沥青、砼、砖铺路面）:\*

位置：\*

11.绿化情况（须附图说明）：

位置：\* 面积：\* ㎡

绿植名称及数量：\*

12.车位车库情况（须附图说明车库出入口、车位位置，及周边建筑物、设备设施情况）：\*

**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（须列明土地、房屋等抵押情况，未列明的视为无抵押）

2.关于抵押的其他约定

**附件四 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**

**附件五 关于本项目内相关设施、设备的具体约定**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 本项目内相关设施、设备的具体约定 | | | | |
| 序号 | 名称 | 品牌 | 规格及性能参数情况 | 备注 |
| 1 | 给水管道 | \* | 填写提示：分别说明主、分支管直径、材质、供水压力等数据\* |  |
| 2 | 排水管道 | \* | 同上\* |  |
| 3 | 消防管道 | \* | 同上\* |  |
| 4 | 喷淋装置 | \* | 同上\* |  |
| 5 | 室外电缆 | \* | 填写提示：分别说明主、分支电缆，屋内电线的型号、规格、材质等情况\* |  |
| 6 | 室内电线 | \* | 填写提示：分别说明屋内电线的型号、规格、材质等情况\* |  |
| 7 | 电话线路 | \* | 填写提示：说明线缆、设备情况\* |  |
| 8 | 网络线路 | \* | 填写提示：说明线缆、设备情况\* |  |
| 9 | 路灯 | \* | 填写提示：说明安装位置、密度等情况\* |  |
| 10 | 公共区域（室内）照明 | \* | 填写提示：说明安装位置、布置参数等情况\* |  |
| 11 | 门禁 | \* | 填写提示：说明主要功能（刷卡、人脸识别等），安装位置\* |  |
| 12 | 门 | \* | 填写提示：说明材质、尺寸、功能（防火、防盗、人脸识别等）等情况\* |  |
| 13 | 监控系统 | \* | 填写提示：简述监控覆盖范围、主要功能、使用权限等情况\* |  |
| 14 | 消防设施 | \* | 填写提示：说明已安装消防设施功能、数量、位置等情况\* |  |
| 15 | 充电桩 |  | 填写提示：说明功能、数量、位置等情况 |  |
| 16 | 快递柜 |  | 填写提示：说明安装位置、可存储快递数量等情况 |  |
|  | ... | ... | ... |  |
| 备注：“规格及性能参数情况”栏内容为填写提示，必须对应填写内容。 | | | | |

**附件六 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，按照本合同第十六条第（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：

**一、建筑节能**

1.外墙采用\* 体系。

2.外窗采用\* 窗。

3.屋面按照\* 保温材料。

4.其他节能措施 。

**二、装饰、设备标准（须注明主要材料及约定交付设施设备的品牌）**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **装饰、设备信息表** | | | |
| **序号** | **内容** | **交付标准（如有装修请写明材料、品牌、规格型号等信息）** | **备注** |
| 1 | 地面 | \* |  |
| 2 | 墙面 | \* |  |
| 3 | 天花板（吊顶） | \* |  |
| 4 | 门 | \* |  |
| 5 | 门锁 | \* |  |
| 6 | 窗 | \* |  |
| 7 | 电梯 | \* |  |
| 8 | 其他 |  |  |

**附件七 关于保修范围、保修期限和保修责任的约定**

根据《建设工程质量管理条例》，参照《商品住宅实行住宅质量保证书和住宅使用说明书制度的规定》等规定，保修期从开发企业将竣工验收的房屋交付用户使用之日起计算，保修期限不低于下列期限∶

（一）基础设施工程、房屋建筑的地基基础工程和主体结构工程为设计文件规定的该工程的合理使用年限；

（二）屋面防水工程、有防水要求的卫生间以及房间和外墙面的防渗漏为5年（出卖人承诺保修期: 年）；

（三）墙面、厨房和卫生间地面、地下室、管道保修期为2年（出卖人承诺保修期∶\* 年）;

（四）墙面、顶棚抹灰层脱落、地面空鼓开裂、大面积起砂保修期为1年（出卖人承诺保修期∶\* 年）;

（五）卫生洁具保修期为1年（出卖人承诺保修期∶\* 年）;

（六）供热与供冷系统为2个采暖期、供冷期（出卖人承诺保修期∶\* 个采暖期

（七）灯具、电器开关保修期为0.5年（出卖人承诺保修期\* 年）;

(八）电气管线、给排水管道以及设备安装和装修工程为2年（出卖人承诺保修期∶\* 年）；

（九）电梯质量保修期为1年（出卖人承诺保修期∶\* 年）；

（十）消防设施的保修期限为 年。

约定标准不得低于相应的国家强制性标准，保修期自交付之日起计算。

在保修期限和范围内的保修费用由出卖人负担，但因买受人使用不当或不可抗力等非出卖人原因造成的问题除外。

出卖人应在收到买受人通知后10日内履行保修义务;出卖人对保修责任有异议的，应在收到买受人通知后10日内通知买受人。买卖双方可委托双方认可且具有资质的监理单位予以裁定，也可委托有资质的建设工程质量检测机构予以检测，所有费用由责任方承担。

**附件八 关于质量担保的证明**

**附件九 关于前期物业管理的约定**

1.前期物业服务合同关键信息表

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 前期物业合同要点说明 | | |
| 合同要点 | 要点内容 | 备注 |
| 企业名称 | \* |  |
| 服务期限 | \* |  |
| 服务主要内容 | \* |  |
| 服务标准 | \* |  |
| 服务收费方式 | \* |  |
| 停车场收费标准 | \* |  |
| 装修保证金标准 | \* |  |
| 垃圾清运标准 | \* |  |
| 服务区域 | （须附图说明）\* | 表后附图 |
| 其他 |  |  |

2.前期物业服务合同（应与经属地物业主管部门备案的前期物业服务合同保持一致，且包含《前期物业服务合同》示范文本主要内容）

3.临时管理规约

**附件十 出卖人关于规划区内对买受人日常生活造成负面影响的各项不利因素的说明**

（出卖人须告知包括但不限于：该商品房公共管道检修口、配电箱、柱、梁等有遮挡或妨碍房屋正常使用的情况；房屋相邻处设置配电房、物业用房、垃圾箱、污水井等可能影响购房业主日常生活的公共配套设施布设情况；楼栋电梯是否可每层停靠、起止楼层是否同层设置等）

**附件十一 补充协议**

（补充协议内容与主合同不一致时，以主合同意思表示为准）

**附件一房屋平面图；**

**附件二关于该商品房共用部位的具体说明；**

**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；**

**附件四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；**

**附件五关于本项目内相关设施、设备的具体约定；**

**附件六关于装饰装修及相关设备标准的约定；**

**附件七关于保修范围、保修期限和保修责任的约定；**

**附件八关于质量担保的证明；**

**附件九关于前期物业管理的约定；**

**附件十关于规划区内对买受人日常生活造成负面影响的各项不利因素的说明；**

**附件十一补充协议。**

以上附件内容，双方已确认。

**出卖人（签字或盖章）：买受人（签字或盖章）：**

**EF-2010-05K729001** 合同编号：

合同备案号：

宜昌市存量房买卖合同

（委托经纪机构成交示范文本）

宜昌市住房和城市更新局

监制

宜昌市市场监督管理局

使 用 说 明

1、本合同签约之前，买受人应当仔细阅读本合同内容，与出卖人充分协商，对合同条款及专业用词理解不一致的，应该进一步咨询，达成一致意见。

2、本合同所称存量房，即二手房，是指取得房屋或不动产权属证书的房屋。存量房买卖，是指权利人将取得房屋或不动产权属证书的房屋再次买卖的行为。

为体现合同双方的自愿原则，本合同文本中相关条款后的空白行，供双方自行约定或补充约定。双方当事人可以对文本条款的内容进行修改、增补或删减。合同签订后，未修改的文本印刷文字视为双方同意内容。

3、对合同文本【】中选择的内容、空格部位的填写内容，双方应当协商确定。【】中选择的内容，以划**√**方式选定；对于实际情况未发生或买卖双方不作约定时，应在空格部位打**×**，以示删除。

4、签订合同前，出卖人应当向买受人出示房屋或不动产权属证书及其他有关证书和证明文件。

5、买受人在签订合同时应认真核对，以确保每份合同内容一致；合同签订后，交易双方当事人可以根据实际情况决定本合同原件的份数。

《宜昌市存量房买卖合同（经纪机构版）》经纪机构基本情况

经纪机构公章:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 经纪机构名称 |  | 所在区域 |  |
| 法定代表人 |  | 联系电话 |  |
| 社会统一信用代码 |  | | |
| 经纪人 |  | 经纪人证号 |  |

宜昌市存量房买卖合同

(经纪机构网签版)

出卖人:

身份证号码(社会统一信用代码):

通讯地址: 邮政编码:

法定代表人(负责人): 联系电话:

委托代理人: 联系电话:

买受人:

身份证号码(社会统一信用代码):

通讯地址: 邮政编码:

法定代表人(负责人): 联系电话:

委托代理人: 联系电话:

出卖人和买受人根据《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》、《城市房地产转让管理规定》以及其他有关法律、法规的规定，在平等、自愿、公平、协商一致的基础上就房屋买卖事宜达成如下协议：

第一条 房屋基本情况

（一）出卖人所售房屋（以下简称房屋）坐落于：

房屋所在楼栋建筑总层数为 层，房屋为 层，建筑面积共 平方米，房屋结构为 ，建成年份为 。

房屋附属设施设备、装饰装修、相关物品等具体情况见附件一。

（二）房屋用途为 。

买受人已在本项目中购买坐落于 的商品房，房屋或不动产权属证书号 ,商品房产籍号 ，商品房不动产单元号 。

第二条 房屋权属情况

（一）房屋所有权证号(不动产证号)为

；

（二）房屋占用的国有土地使用权为:【出让】【划拨】方式取得；

土地使用权证号为: 。

（三）房屋性质为 ；

（四）房屋的抵押情况为: ；

1、房屋未设定抵押；

2、房屋已经设定抵押，抵押权人为: ；

3、双方约定： 。

（五）房屋的居住权情况为: ；

1、房屋未设定居住权；

2、房屋已经设定居住权，居住权人为:

3、双方约定： 。

（六）房屋的租赁情况为: ；

1、房屋未出租；

2、出卖人已将该房屋出租给 。双方约定以下列第 种方式处理与承租人的租约；

(1)双方同意由卖方在实际交付房屋时先行解除与承租人的租赁关系，并提前腾空房屋；

(2)双方同意由买方处理与承租人的有关剩余租期事宜。出卖人所收取押金交予买方，剩余租期的租金由买受人收取。

(3) 。

（七）房屋的所有情况为: ；

1、单独所有；

2、按份共有。是否约定份额：（是/否）。

共有人1：姓名： 、身份证号： 、

份额：（按约定份额填写）、联系方式：

共有人2：姓名： 、身份证号： 、

份额：（按约定份额填写）、联系方式：

若还有其他共有人，需列明。

3、共同共有。

共有人1：姓名： 、身份证号： 、

共同关系： 、联系方式：

共有人2：姓名： 、身份证号： 、

共同关系： 、联系方式：

若还有其他共有人，需列明。

第三条 房屋产权及具体状况的承诺

出卖人应当保证该房屋没有产权纠纷，因出卖人原因造成该房屋不能办理产权登记或发生债权债务纠纷的，由出卖人承担相应责任。

出卖人应当保证已如实陈述该房屋权属状况、附属设施设备、装饰装修情况和相关关系。出卖人应当保证自本合同签订之日起至该房屋验收交接完成，对已纳入附件一的各项房屋附属设施设备及其装饰装修保持良好的状况。

出卖人应当保证，若该房屋存在共有人、承租人等优先购买权人，出卖人已经书面通知优先购买权人，优先购买权人已经书面同意放弃优先购买权。

买受人对出卖人出售的该房屋具体状况充分了解，自愿买受该房屋。

买受人对出卖人告知的该房屋所在小区的物业管理公司，物业费收取标准及业主规约等知晓，并自愿遵守。

在房屋交付日以前发生的:【物业管理费】【供暖】【水】【电】【燃气】【有效电视】【电信】【 】(多选)等费用由出卖人承担，交付日以后(含当日)发生的费用由买受人承担。对已缴纳房屋专项维修资金的，出卖人同意其缴纳的该房屋专项维修资金移交至买受人名下。

第四条 成交价格、付款方式及期限

（一）成交方式:出卖人与买受人通过房地产经纪机构达成交易；

（二）成交价格:经双方协商一致,房屋按套计价，房屋成交价格为:人民币(小写): 元(大写): 。该成交价格包括 。

1、含附件一所列该房屋附属设施设备、装饰装修、相关物品等。

2、不含附件一所列该房屋附属设施设备、装饰装修相关物品等。

（三）买受人付款方式及期限:

1、一次性付款： 。

2、分期付款： 。

3、贷款方式付款： 。

4、其他付款方式： 。

第五条 权属转移登记及户口迁出

经双方同意，自本合同签订之日起 日内，双方共同向不动产登记部门申请办理房屋权属转移登记手续。办理转移过户手续应缴纳的有关税费，按国家、省、市政策规定由双方各自承担，或由双方约定： 。

该套房屋【是/否】有户口登记。有户口登记的，出卖人约定房屋交付后 日内将落户于该房屋相关的所有户籍关系迁出，未如期将户口迁出，每逾期一日，按日支付总房价款万分之五的违约金，逾期超过15日的，按总房款20%支付违约金。

第六条 房屋的交付

出卖人应当在 将该房屋交付给

买受人。该房屋交付时，应当履行下列手续：

1、出卖人与买受人共同对该房屋附属设施设备、装饰装修、相关物品清单等具体情况进行验收，记录水、电、气表的读数，并交接该附件一中所列物品；

2、买卖双方在房屋附属设施设备、装饰装修、相关物品清单上签字；

3、移交该房屋房门钥匙；

4、 ；

房屋风险责任自该房屋【所有权转移】【转移占有】之日起转移给买受人。

第七条 房产经纪机构的义务

(一)房地产经纪机构接受委托应当与出卖人、买受人签订居间服务合同，并通过宜昌市不动产交易综合业务平台签约备案并上传本合同文本。

(二)房地产经纪机构应在营业场所公示工商营业执照、房地产经纪机构资格备案证明、收费项目及收费标准。

(三)房地产经纪机构要查看双方提供的身份证资格证明材料及房屋权属证明材料，不得刻意隐瞒该房屋的权利瑕疵、质量瑕疵以及其他影响交易的重大事项。

(四)房地产经纪机构不得直接收取或变相收取双方的交易房款，并有义务指导出卖人，买受人按相关规定办理房屋交易资金监管相关手续。

(五)房地产经纪机构对出卖人、买受人的资料和信息予以保密，未经出卖人、买受人书面同意，不得向他人泄密。

第八条 违约责任

(一)逾期交房责任

出卖人逾期不交付房屋给买受人，买受人不解除合同的，出卖人每逾期一日，按照全部房价款的万分之 向买受人支付违约金；买受人解除合同的，出卖人应退还买受人所付房款，并按全部房款的万分之 向买受人支付违约金。

(二)逾期付款责任

买受人逾期不交付全部房款给出卖人，视为不履行合同，出卖人不解除合同的，每逾期一日，按照全部房价款的万分之

向出卖人支付违约金；出卖人解除合同的，由买受人承担房屋转移过户中双方缴纳的全部税费，并按全部房款的万分之

向出卖人支付违约金。

第九条 免责事由

因不可抗力造成违约的，出卖人、买受人、经纪机构三方友好协商解决。

第十条 双方约定的其他事宜

。

第十一条 争议解决方式

本合同项下发生的争议，由双方协商解决；协商不成的，按照下列第 种方式解决。

(一)提交宜昌市仲裁委员会仲裁。

(二)依法向房屋所在地人民法院起诉。

本合同自双方签字（盖章）之日起生效。双方可以根据具体本合同中未约定、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。对本合同的解除,应当采用书面形式。 本合同附件及补充协议与本合同具有同等法律效力。

本合同及附件共 页，一式 份，其中出卖人 份；买受人 份；具有同等法律效力。

出卖人(签章): 买受人(签章):

委托代理人(签章): 委托代理人(签章):

签订时间: 签订时间:

签订地点: 签订地点: 附件

房屋附属设施设备、装饰装修、相关物品清单等具体情况

**EF-2010-05K729001** 合同编号：

合同备案号：

宜昌市存量房买卖合同

（自行成交示范文本）

宜昌市住房和城市更新局

监制

宜昌市市场监督管理局

使 用 说 明

1、本合同签约之前，买受人应当仔细阅读本合同内容，与出卖人充分协商，对合同条款及专业用词理解不一致的，应该进一步咨询，达成一致意见。

2、本合同所称存量房，即二手房，是指取得房屋或不动产权属证书的房屋。存量房买卖，是指权利人将取得房屋或不动产权属证书的房屋再次买卖的行为。

为体现合同双方的自愿原则，本合同文本中相关条款后的空白行，供双方自行约定或补充约定。双方当事人可以对文本条款的内容进行修改、增补或删减。合同签订后，未修改的文本印刷文字视为双方同意内容。

3、对合同文本【】中选择的内容、空格部位的填写内容，双方应当协商确定。【】中选择的内容，以划**√**方式选定；对于实际情况未发生或买卖双方不作约定时，应在空格部位打**×**，以示删除。

4、签订合同前，出卖人应当向买受人出示房屋或不动产权属证书及其他有关证书和证明文件。

5、买受人在签订合同时应认真核对，以确保每份合同内容一致；合同签订后，交易双方当事人可以根据实际情况决定本合同原件的份数。

宜昌市存量房买卖合同

(自行成交示范文本)

出卖人:

身份证号码(社会统一信用代码):

通讯地址: 邮政编码:

法定代表人(负责人): 联系电话:

委托代理人: 联系电话:

买受人:

身份证号码(社会统一信用代码):

通讯地址: 邮政编码:

法定代表人(负责人): 联系电话:

委托代理人: 联系电话:

出卖人和买受人根据《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》、《城市房地产转让管理规定》以及其他有关法律、法规的规定，在平等、自愿、公平、协商一致的基础上就房屋买卖事宜达成如下协议：

第一条 房屋基本情况

（一）出卖人所售房屋（以下简称房屋）坐落于：

房屋所在楼栋建筑总层数为 层，房屋为 层，建筑面积共 平方米 ，房屋结构为 ，建成年份为 。

房屋附属设施设备、装饰装修、相关物品等具体情况见附件一。

（二）房屋用途为 。

买受人已在本项目中购买坐落于 的商品房，房屋或不动产权属证书号 ,商品房产籍号 ，商品房不动产单元号 。

第二条 房屋权属情况

（一）房屋所有权证号(不动产证号)为:

；

（二）房屋占用的国有土地使用权为:【出让】【划拨】方式取得；

土地使用权证号为: 。

（三）房屋性质为 ；

（四）房屋的抵押情况为: ；

1、房屋未设定抵押；

2、房屋已经设定抵押，抵押权人为: ；

3、双方约定： 。

（五）房屋的居住权情况为: ；

1、房屋未设定居住权；

2、房屋已经设定居住权，居住权人为:

3、双方约定： 。

（六）房屋的租赁情况为: ；

1、房屋未出租；

2、出卖人已将该房屋出租给 。双方约定以下列第 种方式处理与承租人的租约；

(1)双方同意由卖方在实际交付房屋时先行解除与承租人的租赁关系，并提前腾空房屋；

(2)双方同意由买方处理与承租人的有关剩余租期事宜。出卖人所收取押金交予买方，剩余租期的租金由买受人收取。

(3) 。

（七）房屋的所有情况为: ；

1、单独所有；

2、按份共有。是否约定份额：（是/否）。

共有人1：姓名： 、身份证号： 、

份额：（按约定份额填写）、联系方式：

共有人2：姓名： 、身份证号： 、

份额：（按约定份额填写）、联系方式：

若还有其他共有人，需列明。

3、共同共有。

共有人1：姓名： 、身份证号： 、

共同关系： 、联系方式：

共有人2：姓名： 、身份证号： 、

共同关系： 、联系方式：

若还有其他共有人，需列明。

第三条 房屋产权及具体状况的承诺

出卖人应当保证该房屋没有产权纠纷，因出卖人原因造成该房屋不能办理产权登记或发生债权债务纠纷的，由出卖人承担相应责任。

出卖人应当保证已如实陈述该房屋权属状况、附属设施设备、装饰装修情况和相关关系。出卖人应当保证自本合同签订之日起至该房屋验收交接完成，对已纳入附件一的各项房屋附属设施设备及其装饰装修保持良好的状况。

出卖人应当保证，若该房屋存在共有人、承租人等优先购买权人，出卖人已经书面通知优先购买权人，优先购买权人已经书面同意放弃优先购买权。

买受人对出卖人出售的该房屋具体状况充分了解，自愿买受该房屋。

买受人对出卖人告知的该房屋所在小区的物业管理公司，物业费收取标准及业主规约等知晓，并自愿遵守。

在房屋交付日以前发生的:【物业管理费】【供暖】【水】【电】【燃气】【有效电视】【电信】【 】等费用由出卖人承担，交付日以后(含当日)发生的费用由买受人承担。对已缴纳房屋专项维修资金的，出卖人同意其缴纳的该房屋专项维修资金移交至买受人名下。

第四条 成交价格、付款方式及期限

（一）成交方式:出卖人与买受人自行达成交易；

（二）成交价格:经双方协商一致,房屋按套计价，房屋成交价格为:人民币(小写): 元(大写): 。该成交价格包括 。

1、含附件一所列该房屋附属设施设备、装饰装修、相关物品等。

2、不含附件一所列该房屋附属设施设备、装饰装修相关物品等。

（三）买受人付款方式及期限:

1、一次性付款： 。

2、分期付款： 。

3、贷款方式付款： 。

4、其他付款方式： 。

第五条 权属转移登记及户口迁出

经双方同意，自本合同签订之日起 日内，双方共同向不动产登记部门申请办理房屋权属转移登记手续。办理转移过户手续应缴纳的有关税费，按国家、省、市政策规定由双方各自承担，或由双方约定： 。

该套房屋【是/否】有户口登记。有户口登记的，出卖人约定房屋交付后 日内将落户于该房屋相关的所有户籍关系迁出，未如期将户口迁出，每逾期一日，按日支付总房价款万分之五的违约金，逾期超过15日的，按总房款20%支付违约金。

第六条 房屋的交付

出卖人应当在 将该房屋交付给

买受人。该房屋交付时，应当履行下列手续：

1、出卖人与买受人共同对该房屋附属设施设备、装饰装修、相关物品清单等具体情况进行验收，记录水、电、气表的读数，并交接该附件一中所列物品；

2、买卖双方在房屋附属设施设备、装饰装修、相关物品清单上签字；

3、移交该房屋房门钥匙；

4、 ；

房屋风险责任自该房屋【所有权转移】【转移占有】之日起转移给买受人。

第七条 违约责任

(一)逾期交房责任

出卖人逾期不交付房屋给买受人，买受人不解除合同的，出卖人每逾期一日，按照全部房价款的万分之 向买受人支付违约金；买受人解除合同的，出卖人应退还买受人所付房款，并按全部房款的万分之 向买受人支付违约金。

(二)逾期付款责任

买受人逾期不交付全部房款给出卖人，视为不履行合同，出卖人不解除合同的，每逾期一日，按照全部房价款的万分之

向出卖人支付违约金；出卖人解除合同的，由买受人承担房屋转移过户中双方缴纳的全部税费，并按全部房款的万分之

向出卖人支付违约金。

第八条 免责事由

因不可抗力造成违约的，出卖人、买受人双方友好协商解决。

第九条 双方约定的其他事宜

。

第十条 争议解决方式

本合同项下发生的争议，由双方协商解决；协商不成的，按照下列第 种方式解决。

(一)提交宜昌市仲裁委员会仲裁。

(二)依法向房屋所在地人民法院起诉。

本合同自双方签字（盖章）之日起生效。双方可以根据具体本合同中未约定、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。对本合同的解除,应当采用书面形式。 本合同附件及补充协议与本合同具有同等法律效力。

本合同及附件共 页，一式 份，其中出卖人 份；买受人 份；具有同等法律效力。

出卖人(签章): 买受人(签章):

委托代理人(签章): 委托代理人(签章):

签订时间: 签订时间:

签订地点: 签订地点:

附件

房屋附属设施设备、装饰装修、相关物品清单等具体情况

合同编号：

# 宜昌市住房租赁合同

# （示范文本）

出租人：

承租人：

# 填写说明

一、签订本合同前，租赁双方应当出示有效身份证明，出租人应当向承租人出示房屋所有权证明或其他房屋合法来源证明的原件。房屋属于共有的，应提供共有权人同意出租的证明；转租房屋的，应提供原出租人（房屋所有权人）同意转租的证明。证明文件应作为本合同的附件。

二、接受他人委托代理出租房屋的，应在签订本合同前出示委托人开具的授权委托书或出租代理合同，向承租方明示代理权限。通过房地产经纪机构成交的，授权委托书、代理合同、经纪服务合同应当作为本合同的附件。

三、签订本合同前，租赁双方应当仔细阅读合同条款，特别是其中具有选择性、补充性、修改性的内容。对合同文本**□**中选择的内容、空格部分的填写，双方应当协商确定。**□**中选择的内容，以划√方式选定；对于实际未发生或者双方当事人不作约定的，应当打×，以示删除。

四、租赁双方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，以确保各份合同及附件内容一致；在任何情况下，租赁双方都应当至少持有一份合同及附件原件。

五、本合同未尽事宜，租赁双方可在文本的空白行中进行补充约定，或另行签订补充协议，补充协议作为合同的组成部分，与本合同具有同等法律效力。

# 宜昌市住房租赁合同

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》等有关法律、法规规定以及房屋所在地有关规定，甲、乙双方本着平等、自愿、诚信的原则，经协商一致，就住房租赁有关事宜达成如下协议：

出租人（甲方）：

法定代表人（负责人）：

**□**国籍 **□**户籍：

证件类型：**□**居民身份证**□**社会统一信用代码**□**其他

证件号码：

联系电话： 电子邮箱：

邮政编码： 通讯地址：

（出租人为多人时，应相应增加）

委托代理人：

**□**国籍 **□**户籍：

证件类型：**□**居民身份证**□**社会统一信用代码□其他

证件号码：

联系电话： 电子邮箱：

邮政编码： 通讯地址：

承租人（乙方）：

**□**国籍 **□**户籍：

证件类型：**□**居民身份证**□**社会统一信用代码 □其他

证件号码：

联系电话： 电子邮箱：

邮政编码： 通讯地址：

（承租人为多人时，应相应增加;如果承租人为外籍人士,应按照中华人民共和国法律法规有关规定提交相关资料）

### 第一条　房屋基本情况

（一）房屋坐落： （与房屋所有权证明记载地址一致；房屋分租的，应注明分租房间的编号），属 街道办事处（乡镇） 居民委员会（村委会）辖区。

（二）房屋状态：建筑总层数 层，其中地上 层，地下　 　层，该房屋在第　 　层；建筑面积 平方米，出租建筑面积 平方米（房屋分租的，填写分租房间的使用面积）；房屋结构 ；房屋证载用途 。配套设施设备及附属家具家电、装修等状况详见《房屋交付确认书》，见附件1。

（三）房屋户型：□成套住房，\_\_\_室\_\_\_厅\_\_\_厨\_\_\_卫；□非成套住房，单独空间

共享空间包括 **。**房屋平面图见附件2。

（四）出租方式：**□**房屋所有权人出租**□**购房人出租**□**转租□其他 。

（五）房屋权属及代理情况：**□**《房屋所有权证》**□**《不动产权证》**□**《房屋买卖合同》，编号；**□**《国有土地使用证》**□**《集体土地使用权证》，编号；**□**所有权人**□**购房人□其他 ；房屋**□**已**□**未设定抵押，房屋**□**已**□**未被查封；**□**无共有人**□**共有人同意出租；房屋权属证明文件见附件2。房屋**□**由第三人负责代理出租**□**不由第三方负责代理出租，代理出租凭证见附件2。

### 第二条 成交方式

本次房屋租赁通过下列 \_\_\_\_\_\_方式成交：

（一）租赁双方自行成交。

（二）双方当事人委托房地产经纪机构成交，机构名称 ，机构备案号 ，执业经纪人及实名登记号 ，房屋出租经纪服务合同编号 ，房屋承租经纪服务合同编号 。房屋租赁经纪服务合同及经纪机构备案证明见附件3。

（三）住房租赁企业提供租赁服务，企业名称 。

（四）其他 。

第三条 房屋租赁及登记备案

（一）租赁用途：□居住□商业□办公□工业□文教卫□其他 。非住宅用途的房屋，不得作为居住使用；租赁用途为商业的房屋，该套商业用房【能】【否】开办产生油烟、异味的餐饮服务项目。

（二）租赁形式：□整租□分租。如分租□住宅□非住宅，分租房间的具体位置为附件2房屋平面图中所标注区域；客厅、厨房、卫生间等共用部位的使用情况见附件1。

（三）租住人数：本房屋居住人数为 人，最多不超过 人（分租的，填写分租房间的居住人数，严格执行国家、省和各地相关规定）。房屋出租范围内的餐厅、过道、厨房、卫生间、阳台、储物间、车库和地下储藏室不得作为居住使用。

（四）租住人员：本房屋由□乙方本人单独使用（居住）□与他人共同使用（居住）□其他人员使用（居住）。乙方和实际使用（居住）人不一致的或有共同使用（居住）人员的，乙方应当向甲方提供全部实际（居住）人员信息。其他实际使用（居住）人发生变动的，乙方应及时告知甲方。其他实际使用（居住）人信息如下:

姓名 证件类型及号码 联系电话

姓名 证件类型及号码 联系电话

（名单可据实增加）

（五）备案登记：甲乙双方应按照《中华人民共和国城市房地产管理法》《商品房屋租赁管理办法》及《湖北省合同监督条例》等法律法规规章的要求，应当自签订房屋租赁合同之日起30日内，到当地房地产主管部门或者其委托的街道、乡镇等基层组织办理房屋租赁合同备案手续。登记备案信息发生变更或合同解除的，应及时办理备案变更或注销。

乙方属于流动人口范围的，应当依法到房屋所在地公安派出所申报居住登记，甲方应当督促、协助乙方申报居住登记。

第四条　租赁期限

（一）租赁期限交付：本次房屋租赁期 年，自 年 月 日至 年 月 日。甲方应于 年 月 日前，将房屋按约定条件交付乙方。租赁双方经房屋交验，签署《房屋交付确认书》（附件1），并移交房门钥匙后，房屋交付完成。

（二）合同解除：租赁期满或合同解除后，甲方有权收回房屋，乙方应按照原状返还房屋及其附属物品、设施设备，合同另有约定除外。租赁双方应对房屋和附属物品、设施设备及水电使用等情况进行交验，乙方应当结清其应承担的费用，签订《房屋退还确认书》。详见附件4。

（三）租赁期满：乙方继续承租本房屋或甲方不再出租本房屋的，应提前 日通知对方。乙方不再承租本房屋或甲方不再出租本房屋的，应为对方重新招租或腾退房屋提供方便。本房屋继续出租的，乙方在同等条件下可优先承租本房屋，合同另有约定除外。

### 第五条 租金、押金约定

（一）租金标准：本合同约定房屋租金为人民币（大写） 元（小写： 元）/□年□半年□季□月□其他　　，该租金为□含税租金□不含税租金。本房屋租金□包含□不包含□停车库租金□停车位租金，车位（库）租金为人民币（大写）元（小写： 元）/□年□半年□季□月。乙方按 □年□半年□季□月□其他 以□现金□银行转账□其他 方式支付租金。房屋租赁期内，乙方提取公积金支付房租的，甲方应据实予以协助配合。

（二）租金调整：租赁期限内，租金□调整□不调整。如需调整，则自 年 月 日起，每 年按上一年度租金总额的 %上调当年租金标准，乙方应按该标准以前款约定时间及方式向甲方缴纳当年租金。本合同中未约定租金调整次数和幅度的，甲方不得在租赁期内单方面提高租金。

（三）押金管理：人民币（大写） 元（小写： 元）。押金应于 年 月\_\_\_\_日前一次性付清，不计利息。租赁期满或合同解除之日起3日内，甲方将押金抵扣乙方应交而未交的租金、费用以及乙方应当承担的违约金、赔偿金后，剩余部分应如数返还乙方，本合同另有约定的，从其约定。

### 第六条　其他相关费用的承担

（一）租赁期内，下列费用中 及房屋租赁税由甲方承担，

由乙方承担。(1)水费(2)电费(3)网络宽带费(4)供暖费(5)燃气费(6)物业管理费(7)分租服务费(8)车位费(9)公共电费(10)公共水费(11) 。房屋租赁其他费用计收标准见附件1。

（二）房屋分租中其他费用承担的补充约定如下：

。

（三）本合同中未列明的与房屋有关的其他费用均由甲方承担。如乙方垫付了应由甲方支付的费用，甲方根据乙方出示的相关缴费凭据向乙方返还相应费用。

（四）乙方损害房屋所属物业管理区域公共利益或相邻关系人合法权益而支付的费用，或因不当使用房屋行为导致第三人损失而支付的费用，应由乙方承担。

### 第七条 房屋的装修

（一）在租赁期间，乙方经甲方同意的，可对房屋进行装修，但不得损坏房屋的主体结构。

（二）乙方应保证其装修符合国家消防安全的要求，需要进行二次消防验收的，乙方必须在通过消防验收后才能使用。甲方负责协助乙方办理消防验收手续。

（三）合同期限届满或者提前解除合同的，对装饰装修物的处置，双方有约定的按照约定处理，没有约定的，依照法律规定处理。

### 第八条 房屋使用维修安全

（一）甲方义务：保证房屋的建筑结构和设施设备符合建筑、消防等方面的安全条件，不擅自改变房屋内部规划布局且满足基本使用功能，不危及人身安全，并向乙方提供房屋及主要设施设备（如燃气、电器等）安全使用说明书或者安全注意事项的书面说明，督促乙方落实房屋使用安全措施。

（二）乙方义务：保证遵守国家、地方的法律法规规定以及本房屋所属物业管理区域的管理规约，按照规定的房屋用途合理使用房屋，对发现的安全隐患应当自行或者通知甲方消除。

租赁期内，未经甲方书面同意，不得装饰装修、增设或拆改附属设施设备。不得擅自改变房屋用途，不得利用本房屋从事违法活动，不得损害公共利益或者妨碍他人正常工作、生活。

（三）其他事项：租赁期内，租赁双方应共同保障本房屋及其附属物品、设施设备处于适用和安全的状态。

1.对于本房屋及其附属物品、设施设备，因自然属性或合理使用等非乙方原因导致的损毁，乙方应及时通知甲方修复；甲方未在约定时间内维修、更换的，乙方可代为维修、更换，费用由甲方承担。

2.对于本房屋及其附属物品、设施设备，因乙方原因导致的损毁，由乙方负责维修、更换或承担赔偿责任。

3.分租房屋使用中，对于分租承租人应承担的房屋公共部位及其公用附属物品、设施设备的维修赔偿责任，若无法确定具体承租责任人的，应由相关分租承租人平均分担维修赔偿责任。

4.承租人已充分了解该房屋现状及周边环境，对承租期间该房屋的卫生、噪音、空气质量情况予以接受，不得以噪音、甲醛超标等理由要求解除合同，退还佣金、定金等。

### 第九条 其他情况说明

（一）优先购买权：租赁期内，甲方出售本房屋的，按下列第 种方式解决。

1.甲方应当提前 日书面通知乙方，且不得影响乙方正常使用该房屋，乙方收到通知后 日内，未书面回复是否愿意在同等条件下购买本房屋的，视为放弃优先购买权。

2. 。

（二）房屋转租：乙方在租赁期内进行转租或分租所承租房屋及附属设施的，需征得甲方书面同意后，方可在租赁期内将承租房屋部分或全部转租给第三人，并签订转租合同，同时应申请办理房屋租赁登记备案手续。第三人对该房屋及其附属设施造成损坏的，应由乙方向甲方承担赔偿责任。

（三）租赁公共服务：租赁期内，符合当地政府规定条件的承租人，在申请办理居住落户、义务教育、基本医疗、基本养老、就业服务、社会保障、住房保障等公共服务时，甲方应积极予以配合。

### 第十条 合同的解除

（一）经甲乙双方协商一致，可以解除本合同。

（二）有下列情形之一的，本合同终止，甲乙双方互不承担违约责任：

1.因城市建设需要依法拆除或改造租赁期未满的房屋，致使甲乙双方无法履行合同并造成损失的。对城市建设拆除的补偿费的分配由甲乙双方依照有关法律规定确定。

2.因地震、火灾等不可抗力致使房屋毁损、灭失或造成其他损失的。

因上述原因终止合同的，租金按实际使用时间计算多退少补。

（三）甲方有下列情形之一的，乙方有权解除合同，并要求甲方赔偿相应损失：

1.迟延交付房屋达\_\_\_\_\_\_天的。

2.交付的房屋严重不符合本合同条款约定的内容或影响乙方人身、财产安全的。

3.不承担本合同约定的义务，致使乙方无法正常使用房屋的。

4.因权属纠纷致使乙方无法正常使用房屋的。

5. 。

（四）乙方有下列情形之一的，甲方有权解除合同，收回房屋，并要求乙方赔偿相应损失：

1.不按照约定支付租金连续达 日或累计达 日以上的。

2.欠交各类费用超过人民币 元的。

3.擅自改变房屋用途的。

4.擅自拆改变动、损坏房屋结构或擅自改变房屋内部规划布局的。

5.保管不当或不合理使用导致附属物品、设备设施损坏并拒不维修、更换或赔偿的。

6.利用房屋从事违法活动、损害公共利益或者妨碍他人正常工作、生活的。

7.擅自将房屋转租、转借或分租给他人的。

8. 。

### 第十一条 违约责任

（一）甲方保证所出租房屋符合相关法规规定的出租条件。租赁期限内若出现与甲方有关的权属纠纷，由甲方负责，并承担相应法律责任，因此给乙方造成的经济损失，由甲方承担赔偿责任。

（二）甲方应按照合同约定的时间交付房屋，逾期交付房屋的，除退还逾期交付房屋期间的租金外，并按每逾期1日，由甲方按月租金额的 ‰向乙方支付违约金，因此给乙方造成损失的，由甲方承担赔偿责任。

（三）乙方保证按本合同约定的时间和方式支付租金，逾期支付租金的，除补交欠租外，并按每逾期1日，由乙方按月租金额的‰向甲方支付违约金。

（四）除本合同第十条约定情形外，租赁期内甲方需提前收回房屋的，或乙方需提前退租的，应至少提前 日书面通知对方，并按人民币（大写） 元（小写： 元）标准向对方支付违约金。租赁双方按照合同的实际履行时间结算租金及其他相关费用。

（五）乙方擅自对所承租房屋进行装修、装饰或改变原有状态的，甲方可以要求乙方恢复原状或赔偿损失。

（六）房屋租赁期间，甲方采取暴力、威胁或者其他强制方式驱逐乙方，收回住房的，除支付违约金外还应按照相关法律法规承担赔偿责任。

（七）在租赁期届满或本合同提前解除、终止时，乙方应当在该情况发生 日内返还房屋及其附属物品、设施设备的，并将个人物品搬离本房屋，逾期未返还房屋及搬离个人物品的，每逾期1日，由乙方按照本合同约定的租金标准据实计算房屋占用费。逾期超过 日的，视为乙方放弃房屋内物品的所有权，交由甲方任意处置，且甲方因处置该遗留物品所产生的费用由乙方承担。

（八）其他违约责任：

### 第十二条 送达

租赁双方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，均应当采用书面形式，以□邮政快递□邮寄挂号信□电子邮箱□其他\_\_\_\_ \_\_\_方式送达对方。任何一方变更通讯地址、联系电话、电子邮箱的，应当自变更之日起\_\_\_\_\_\_\_日内书面通知其他当事人。变更的一方未履行通知义务导致送达不能的，对方当事人按照约定的通讯地址进行送达的，即使该文件被拒收或者退回，均视为有效送达。

### 第十三条　合同争议的解决方式

本合同在履行中若发生争议，甲乙双方应协商解决。协商不成的，按照下列第 种方式解决：

（一）提交　 　仲裁委员会仲裁。

（二）依法向房屋所在地人民法院起诉。

### 第十四条　其他补充约定

　　　　　　　　 　 　 。

### 第十五条　合同生效

（一）本合同自双方签字盖章之日或约定之日起生效，同时双方应自觉按照相关法律法规规定履行该房屋租赁合同约定的房屋租赁登记备案的法律义务同时言　　　　。

（二）本合同生效后，双方当事人对合同内容的变更或补充应采取书面形式，作为本合同的附件。附件与本合同具有同等的法律效力。

（三）本合同一式 　 份，其中：甲乙双方各执 　　份，提交 　 房屋租赁管理部门一份。

甲方（签字或签章）: 乙方（签字或签章）：

法定代表人（签字或签章）： 法定代表人（签字或签章）：

委托代理人（签字或签章））： 委托代理人（签字或签章））：

电话： 电话：

签订时间： 年 月 日

租赁关系由房地产经纪机构居间或代理的，房地产经纪机构和持证经纪人员应填写以下内容：

房地产经纪机构（签字或签章）：

房地产经纪持证人员姓名：

经纪登记编号： 附件1

# 房屋交付确认书

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **项目（勾选）** | | □**整租**□**分租** | | | | | | |
| **分类** | **名称** | **使用情况** | **名称** | | **使用情况** | | | |
| **附属房屋** | 客厅 | □无 □独立使用 □共用 | 储藏室 | | □无 □独立使用 □共用 编号: | | | |
| 厨房 | □无 □独立使用 □共用 | 地下室 | | □无 □独立使用 □共用 编号: | | | |
| 卫生间 | □无 □独立使用 □共用 | 小房 | | □无 □独立使用 □共用 编号: | | | |
| 阳台 | □无 □独立使用 □共用 | 车库/车位 | | □无 □独立使用 □共用 编号: | | | |
|  |  |  | |  | | | |
| **分类** | **名称** | **交纳人** | | **单价** | **计费起止时间** | | | **备注** |
| **各项费用** | 水费 | □出租人 □承租人 | |  |  | | | 表底数： |
| 电费 | □出租人 □承租人 | |  |  | | | 表底数： |
| 燃气费 | □出租人 □承租人 | |  |  | | | 表底数： |
| 供暖费 | □出租人 □承租人 | |  |  | | |  |
| 物业服务费 | □出租人 □承租人 | |  |  | | |  |
| 分租服务费 | □出租人 □承租人 | |  |  | | |  |
| 公用电费 | □出租人 □承租人 | |  |  | | |  |
| 公用水费 | □出租人 □承租人 | |  |  | | |  |
| 网络宽带费 | □出租人 □承租人 | |  |  | | |  |
|  |  | |  |  | | |  |
| 注：如遇政府部门或实际收费部门调整计收标准的，应据实作相应调整。 | | | | | | | |
| **分类** | **名 称** | **品牌/质地** | | **数量** | | **型号** | **物品状况（保修单）** | |
| **家用电器** | 电视机 |  | |  | |  |  | |
| 空调 |  | |  | |  |  | |
| 冰箱 |  | |  | |  |  | |
| 微波炉 |  | |  | |  |  | |
| 燃气灶 |  | |  | |  |  | |
| 抽油烟机 |  | |  | |  |  | |
| 洗衣机 |  | |  | |  |  | |
| 热水器 |  | |  | |  |  | |
|  |  | |  | |  |  | |
| **家具** | 床 |  | |  | |  |  | |
| 书桌 |  | |  | |  |  | |
| 衣柜 |  | |  | |  |  | |
| 沙发 |  | |  | |  |  | |
| 茶几 |  | |  | |  |  | |
| 餐桌/餐椅 |  | |  | |  |  | |
|  |  | |  | |  |  | |
| **其他设施及装修** | 坐便器 |  | |  | |  |  | |
| 防盗门 |  | |  | |  |  | |
| 客厅地板 | □地砖□木地板□水泥地 | | | | |  | |
| 卧室地板 | □地砖□木地板□水泥地 | | | | |  | |
| 厨卫 | □瓷砖□未贴砖□马赛克 | | | | |  | |
| 窗户 | □木窗□铝合金□塑钢 | | | | |  | |
| 阳台 | □未封□铝合金□塑钢 | | | | |  | |
|  |  | | | | |  | |
| **物品** | **名称** | **物品状况及数量** | | | | | | |
| 遥控器 |  | | | | | | |
| 门禁卡 |  | | | | | | |
| 钥匙 |  | | | | | | |
| 水卡 |  | | | | | | |
| 电卡 |  | | | | | | |
|  |  | | | | | | |
| **报修电话** | **物业服务电话：用水报修电话：供暖报修电话：**  **燃气报修电话：用电报修电话：其他报修电话：** | | | | | | | |

注：本验收表的内容，依据房屋交付时出租人提供的资料、房屋实际情况综合记载。房屋出租人应对填写的内容真实性、完整性负责。

附件2

房屋平面图、权属证明及代理出租凭证等资料

|  |
| --- |
| 粘 贴 处 |

附件3

# 房屋租赁经纪服务合同及经纪机构备案证明

|  |
| --- |
| 粘 贴 处 |

附件4

# 房屋退还确认书

租赁双方已对房屋和附属物品、设施设备及水电使用等情况进行了验收，并办理了退房手续。有关费用的承担和房屋及其附属物品、设施设备的返还**□**无纠纷/**□**附以下说明：

。

甲方（签字或签章）: 　乙方（签字或签章）：

退房时间：年月日