

# 广东省 商品房买卖合同

(适用于商品房预售、销售)

广东省建设厅  
广东省工商行政管理局

## 商品房买卖合同说明

1、本合同文本为示范文本，也可作为签约使用文本。签约之前，买受人应当仔细阅读本合同内容，对合同条款及专业用词理解不一致的，可向当地主管部门咨询。

2、本合同所称商品房是指由房地产开发企业开发建设并出售的房屋。

3、为体现合同双方的自愿原则，本合同文本中相关条款后都有空白行，供双方自行约定或补充约定。合同签订生效后，未被修改的文本印刷文字视为双方同意内容。

4、本合同文本中涉及到的选择、填写内容以手写项为优先。

5、对合同文本【     】中选择内容、空格部位填写及其他需要约定的内容，双方应当协商确定。【     】中选择内容，以划√方式选定；对于实际情况未发生或买卖双方不作约定时，应在空格部位打×，以示删除。

6、在签订合同前，出卖人应当向买受人出示应当由出卖人提供的有关证书、证明文件。

7、本合同条款由广东省建设厅和广东省工商行政管理局负责解释。

# 商品房买卖合同

(合同编号: \_\_\_\_\_ )

## 合同双方当事人:

出卖人: \_\_\_\_\_

注册地址: \_\_\_\_\_

营业执照注册号: \_\_\_\_\_

企业资质证书号: \_\_\_\_\_

法定代表人: \_\_\_\_\_ 联系电话: \_\_\_\_\_

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】 【法定代表人】 姓名: \_\_\_\_\_ 国籍: \_\_\_\_\_

【身份证号码】【护照号码】【营业执照注册号】【 】 \_\_\_\_\_

地址: \_\_\_\_\_

邮政编码: \_\_\_\_\_ 联系电话: \_\_\_\_\_

【委托代理人】【 】姓名: \_\_\_\_\_ 国籍: \_\_\_\_\_

地址: \_\_\_\_\_

邮政编码: \_\_\_\_\_ 联系电话: \_\_\_\_\_

根据国家和省法律、法规和有关规定, 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

出卖人以\_\_\_\_\_方式取得位于\_\_\_\_\_、编号为\_\_\_\_\_的地块的土地使用权, 取得《土地使用权证书》。土地使用权出让合同号为\_\_\_\_\_。

该地块土地面积为\_\_\_\_\_, 规划用途为\_\_\_\_\_, 土地使用权年限自\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日至\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日。

出卖人经批准, 在上述地块上建设商品房, 【现定名】【暂定名】\_\_\_\_\_。建设工程规划许可证号为\_\_\_\_\_, 施工许可证号为\_\_\_\_\_。

## 第二条 商品房销售依据。

买受人购买的商品房为【现房】【预售商品房】。预售商品房批准机关为\_\_\_\_\_，商品房预售许可证号为\_\_\_\_\_。

## 第三条 买受人所购商品房的基本情况。

买受人购买的商品房为【现房】【预售商品房】(以下简称该商品房，其房屋平面图经\_\_\_\_\_规划部门批准，见本合同附件一，房号以附件一上表示为准)。该商品房为本合同第一条规定的项目中的：第\_\_\_\_\_【幢】【座】\_\_\_\_\_【单元】【层】\_\_\_\_\_号房。

该商品房的用途为\_\_\_\_\_，属\_\_\_\_\_结构，层高为\_\_\_\_\_，建筑层数地上\_\_\_\_\_层，地下\_\_\_\_\_层。

该商品房阳台封闭式的\_\_\_\_\_个，非封闭式的\_\_\_\_\_个。

该商品房合同约定建筑面积共\_\_\_\_\_平方米，其中，套内建筑面积\_\_\_\_\_平方米，公共部位与公用房屋分摊建筑面积\_\_\_\_\_平方米(有关公共部位与公用房屋分摊建筑面积构成说明见附件二)。

买受人在签订本买卖合同时，应与出卖人或其委托的物业管理公司签订《前期物业管理服务协议》。

---

---

#### 第四条 计价方式与价款。

出卖人与买受人约定按下述第\_\_\_\_\_种方式计算该商品房价款：

1、该商品房属预售，按【套】【整层】出售，按【套内】【整层内】建筑面积计算，该商品房单价为（\_\_\_\_\_币）每平方米\_\_\_\_\_元，总金额（\_\_\_\_\_币）\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_万\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_元整。

2、该商品房属预售，按整幢出售。按建筑面积计算，该商品房单价为（\_\_\_\_\_币）每平方米\_\_\_\_\_元，总金额（\_\_\_\_\_币）\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_万\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_元整。

3、该商品房属现房，按【套】【整层】【整幢】出售，总价款为（\_\_\_\_\_币）\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_万\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_元整。

第五条 面积确认及面积差异处理。（当事人选择按套计价的，不适用本条约定）

本条款适用于商品房预售，该商品房交付使用后，合同约定计价面积与产权登记面积有差异的，以产权登记面积为准。产权登记面积与合同约定计价面积发生差异（含误差，下同），双方同意按以下原则处理：

1、差异值为±0.6%以内(含本数)的,买卖双方不作任何补偿;

2、差异值为±0.6%以上(不含本数)至±3%以内(含本数)的,买卖双方按买卖合同约定的房屋单价多退少补;

3、差异值超过±3%以上(不含本数)的,买受人可选择多退少补或退回所购商品房。选择退房的,出卖人应在买受人书面提出退房申请的30日内退回已收的全部购房款及利息(以付款日起至退款日止为期,以退款日同期银行固定资产贷款利率计算)。

$$\text{面积差异百分比} = \frac{\text{产权登记面积} - \text{合同约定计价面积}}{\text{合同约定计价面积}} \times 100\%$$

#### 第六条 付款方式及期限。

买受人按下列第\_\_\_\_\_种方式付款:

1、一次性付款

---

---

2、分期付款

---

---

3、其他方式

---

---

买受人应按以上约定的付款方式,将商品房预售款直接存入该商品房项目预售款专用帐户,开户银行为\_\_\_\_\_,专用帐户

为\_\_\_\_\_。凭银行出具的存款凭证，向出卖人换领交款收据。

---

---

### 第七条 买受人逾期付款的违约责任

买受人如未按本合同时间付款，按下列第\_\_\_\_\_种方式处理。

#### 1、按逾期时间，分别处理（不作累加）

（1）逾期在\_\_\_\_\_日之内；自本合同规定的应付款期限之第二天起至实际金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\_\_\_\_\_的违约金，合同继续履行；

（2）逾期超过\_\_\_\_\_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\_\_\_\_\_ %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\_\_\_\_\_（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六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、\_\_\_\_\_

---

---

---

---

**第八条 交付期限。**

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、\_\_\_\_\_。

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\_\_\_\_日内告知买受人的；
  - 2、\_\_\_\_\_。
  - 3、\_\_\_\_\_。
- 

**第九条 出卖人逾期交房的违约责任。**

除本合同第八条规定的特殊情况外，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\_\_\_\_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\_\_\_\_日，自本合同第八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\_\_\_\_\_的违约金，合同继续履行；

(2) 逾期超过\_\_\_\_\_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\_\_\_\_\_天内退还全部已付款，并按买受人累计已付款的\_\_\_\_\_ % 向买受人支付违约金。买受人要求继续履行合同的，合同继续履行，自本合同第八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\_\_\_\_\_ (该比率应不小于第(1)项中的比率)的违约金。

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

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_。

## 第十条 规划、设计变更的约定

该商品房预售，出卖人不得擅自变更该商品房项目的规划、设计。确需变更的，出卖人应书面征得买受人同意。不同意变更的买受人可要求终止买卖合同，出卖人应在买受人提出终止合同申请的30日内退回已付购房款及利息(以付款日起至退款日止为期，以退款日同期银行固定资产贷款利率计算)。

## 第十一条 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八条规定的证明文件，并签署房屋交接单。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：

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_。

**第十二条** 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。

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_。

**第十三条 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\_\_\_\_\_种方式处理：

- 1、出卖人赔偿双倍的装饰、设备差价。

2、\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_。

3、\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_。

**第十四条 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、\_\_\_\_\_；

2、\_\_\_\_\_；

3、\_\_\_\_\_；

4、\_\_\_\_\_；

5、\_\_\_\_\_。

如果在规定日期内未达到使用条件，双方同意按以下方式处理：

1、\_\_\_\_\_；

2、\_\_\_\_\_；

3、\_\_\_\_\_。

**第十五条 关于产权登记的约定。**

出卖人应当在商品房交付使用后\_\_\_\_\_日内，将办理权属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，买受人不能在规定期限内取得房地产权属证书的，双方同意

按下列第\_\_\_\_\_项处理:

1、买受人退房,出卖人在买受人提出退房要求之日起\_\_\_\_\_天内将买受人已付房价款退还给买受人,并按已付房价款\_\_\_\_\_%赔偿买受人损失;

2、买受人不退房,出卖人按已付房价款的\_\_\_\_\_%向买受人支付违约金。

3、\_\_\_\_\_。

#### 第十六条 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。

#### 第十七条 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\_\_\_\_\_;

2、该商品房所在楼宇的外墙面使用权\_\_\_\_\_。

\_\_\_\_\_ ;

3、 \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ ;

4、 \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_。

**第十八条** 买受人的房屋仅作\_\_\_\_\_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商品房有关联的公共部位和设施的使  
用性质。

\_\_\_\_\_。  
\_\_\_\_\_。

**第十九条** 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\_\_\_\_\_种方式解决；

1、提交\_\_\_\_\_仲裁委员会仲裁。

2、依法向人民法院起诉。

**第二十条** 本合同未尽事项，可由双方约定后签订补充协议  
(附件四)。

**第二十一条** 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。

第二十二條 本合同連同附件共\_\_\_\_\_頁，一式\_\_\_\_\_份，具有同等法律效力，合同持有情況如下：

出賣人\_\_\_\_\_份，買受人\_\_\_\_\_份，  
\_\_\_\_\_份。

第二十三條 本合同自雙方簽訂之日起生效。

第二十四條 商品房預售的，自本合同生效之日起30天內，由出賣人向增城市房地產交易所申請登記備案。

出賣人（簽章）：

買受人（簽章）：

【法定代表人】：

【法定代表人】：

【委託代理人】：

【委託代理人】：

（簽章）

（簽章）

\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

簽于\_\_\_\_\_

簽于\_\_\_\_\_

附件一：房屋座落地址\_\_\_\_\_。

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

附件三：装饰、设备标准

1、外墙：

2、内墙：

3、顶棚：

4、地面：

5、门窗：

6、厨房：

7、卫生间：

8、阳台：

9、电梯：

10、其他

# 增城市国土局

## 城镇国有土地转让履行出让合同规定书

增国土合字 (            ) 第        号

土地使用权转让位置, 转让土地位于\_\_\_\_\_镇\_\_\_\_\_路(村)  
\_\_\_\_\_巷\_\_\_\_\_号(土名), 转让面积: \_\_\_\_\_平方米(折合  
\_\_\_\_\_亩), 土地使用用途\_\_\_\_\_, 地块四至:  
东至: \_\_\_\_\_ 西至: \_\_\_\_\_  
南至: \_\_\_\_\_ 北至: \_\_\_\_\_

转让年限: 原土地使用者与增城市国土局签订的出让合同规定年限为\_\_\_\_\_年(从\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日至\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日止)。

受让方必须全部履行增城市国土局与\_\_\_\_\_签订的增国土合字 (            ) 第\_\_\_\_\_号合同中所规定的土地使用用途, 规则及权利义务和责任。

附件四：合同补充协议

## 稅費指南

### 一、收樓時需繳納費用

1. 物業管理費：建築面積 2 元/M<sup>2</sup>/月，花園面積 0.8 元/M<sup>2</sup>/月，預收三個月；
2. 物業專項維修基金：依據政府物業管理部門規定，由購房者按房價的 2% 繳納，具體的收取辦法為收樓時按建築面積 40 元/M<sup>2</sup> 繳納首期專項維修基金，以後每月按建築面積 1 元/M<sup>2</sup> 繳納，繳納至房價的 2% 總額止；
3. 水電周轉金：3000 元/戶；
4. 有線電視報裝費：500 元/台，有線電視管理費 14 元/月；
5. 管道煤氣報裝費：3800 元/戶；
6. 電話初裝費：按電信局規定標準收費；
7. 水電費：按新塘市政規定標準收費，現標準為水費 1.53 元/M<sup>3</sup>，電費 0.75 元/度。

### 二、辦理房產證時政府徵收的稅費

1. 商品房預售監督管理服務費：按成交價的 0.2% 計征；
2. 契稅：按成交價的 3% 計征；
3. 交易手續費：按建築面積 3 元/M<sup>2</sup> 計征；
4. 房屋測繪費：建築面積 100M<sup>2</sup> 以內 120 元/宗，每超 100M<sup>2</sup> 加收 40 元/宗，不足 100M<sup>2</sup> 按 100M<sup>2</sup> 計征；
5. 房地產印花稅：5 元/本，每增加一本加收 5 元；
6. 房屋所有權初始登記費：建築面積 100M<sup>2</sup> 以內 90 元/宗，100M<sup>2</sup> 以上 100 元/宗；
7. 房產證工本費：10 元/本。