

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，可向当地房地产开发主管部门咨询。

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。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删除或添加的内容，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. 本合同条款由中华人民共和国建设部和国家工商行政管理局负责解释。

商品房买卖合同

合同双方当事人：

出卖人：西安旅游集团秦瑞旅游置业发展有限公司

注册地址：西安市碑林区南二环西段 27 号

营业执照注册号：6101001400573

企业资质证书号：陕建房（2004）0613

法定代表人：鲁峰 联系电话：82065798

邮政编码：710061

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：西安饮食股份有限公司

【本人】【法定代表人】姓名：李大有 国籍：中国

【身份证】【护照】【营业执照注册号】【 】6101001400183

地址：西安市碑林区南二环西段 27 号西安旅游大厦六层

邮政编码：710061 联系电话：82065865

【委托代理人】【 】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。

出卖人以出让方式取得位于南二环西段 27 号、编号为 BL10—10—15—1 的地块的土地使用权。【土地使用权出让合同号】
【土地使用权划拨批准文件号】【划拨土地使用权转让批准文件号】为西碑国用 2003 出房第 278 号。

该地块土地面积为 5.555 亩，规划用途为商务写字楼，土地使用年限自 2002 年 4 月 14 日至 2073 年 3 月 25 日。

出卖人经批准，在上述地块上建设商品房，【现定名】【暂定名】西安旅游大厦。建设工程规划许可证号为（2003）199，施工许可证号为2003 年 417（补）号。

_____。

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西安市房屋管理局，商品房预售许可证号为2003094。

_____。

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（以下简称该商品房，其房屋平面图见本合同附件一，房号以附件一上表示为准）为本合同第一条规定的项目中的：

第西安旅游大厦【幢】【座】_____【单元】六【层】整层号房。

该商品房的用途为商务写字楼，属框架减力墙结构，层高为 3.9，建筑层数地上八层，地下一层。

该商品房阳台是【封闭式】 【非封闭式】。

该商品房【合同约定】【产权登记】建筑面积共 1440.01 平方米，其中，套内建筑面积 941.67 平方米，公共部位与公用房屋分摊建筑面积 498.34 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）。

_____。

_____。

第四条 计价方式与价款。

出卖人与买受人约定按下述第壹种方式计算该商品房价款：

1．按建筑面积计算，该商品房单位为（人民币）每平方米 5800 元，总金额（人民币） 千 捌 百 叁 拾 伍 万 贰 千 零 百 伍 拾 捌 元整。

2. 按套内建筑面积计算, 该商品房单价为(_____)币)每平方米_____元, 总金额(_____)币)____千____百____拾____万____千____百____拾____元整。

3. 按套(单元)计算, 该商品房总价款为(_____)币)千____百____拾____万____千____百____拾____元整。

4. _____

_____。

第五条 面积确认及面积差异处理。

根据当事人选择的计价方式, 本条规定以【建筑面积】【套内建筑面积】(本条款中均简称面积)为依据进行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。

合同约定面积与产权登记面积有差异的, 以产权登记面积为准。

商品房交付后, 产权登记面积与合同约定面积发生差异, 双方同意按第贰种方式进行处理:

1. 双方自行约定:

(1) _____

_____;

(2) _____

_____;

(3) _____

_____;

(4) _____

_____。

2. 双方同意按以下原则处理:

(1) 面积误差比绝对值在 3 % 以内 (含 3 %) 的, 据实结
算房价款;

(2) 面积误差比绝对值超出 3 % 时, 买受人有权退房。

买受人退房的，出卖人在买受人提出退房之日起 30 天内将
买受人已付款退还给买受人，并按银行活期存款利率付给利息。

买受人不退房的，产权登记面积大于合同约定面积时，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。产权登记面积
小于合同登记面积时，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。

产权登记面积－合同约定面积

面积误差比＝—————× 100 %

合同约定面积

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。

第六条 付款方式及期限。

买受人按下列第贰种方式按期付款：

1． 一次性付款

_____。

2. 分期付款

本合同生效之日起十五日内，支付捌百万元人民币整；余款待房产证办理好后，再次支付。

3. 其他方式

_____。

第七条 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，按下列第壹种方式处理：

1. 按逾期时间，分别处理（不作累加）

（1）逾期在 30 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 3 的违约金，合同继续履行；

（2）逾期超过 30 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 3% 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 3（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，将具备下列第壹种条件，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. _____。

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。

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下列影响到买受人所购商品房质量或使用功能的, 出卖人应当在有关部门批准同意之日起10日内, 书面通知买受人:

- (1) 该商品房结构形式、户型、空间尺寸、朝向;
- (2) _____;
- (3) _____;
- (4) _____;

(5) _____;

(6) _____;

(7) _____。

买受人有权在通知到达之日起 15 日内做出是否退房的书面答复。买受人在通知到达之日起 15 日内未作书面答复的，视同接受变更。出卖人未在规定时限内通知买受人的，买受人有权退房。

买受人退房的，出卖人须在买受人提出退房要求之日起____天内将买受人已付款退还给买受人，并按_____利率付给利息。买受人不退房的，应当与出卖人另行签订补充协议。

_____。

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：

买受人入住之日起，视为已接受该房屋

_____。

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. 大厦水电、中央空调、电梯已能正常使用；

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 180 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____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____%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属出卖人，买受人可以在允许范围内使用；

2．该商品房所在楼宇的外墙面使用权属出卖人，买受人可以在允许范围内使用；

3．该商品房所在楼宇的命名权属出卖人；

4．该商品房所在小区的命名权_____；

5．_____；

6．_____。

第十八条 买受人的房屋仅作商务写字楼使用，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，按下述第壹种方式解决：

1. 提交西安市仲裁委员会仲裁。
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 本合同連同附件共貳拾肆頁，一式伍份，具有同等法律效力，合同持有情況如下：

出賣人貳份，買受人貳份，房地局辦理產權轉移手續壹份，
_____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 3 0 天內，由出賣人向_____申請登記備案。

出賣人（簽章）：

買受人（簽章）：

【法定代表人】：魯峰

【法定代表人】：李大有

【委託代理人】：

【委託代理人】：

（簽章）

【 】：

（簽章）

_____年____月____日

_____年____月____日

簽于_____

簽于_____

登記機關（蓋章）：

_____年____月____日

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

- 1、 大厦外墙的一半；
- 2、 标准层共用走道、电梯间、楼梯间；
- 3、 地下层的配电室、水箱间、机房、共用楼梯等设备用房；
- 4、 一层管理用房、门厅以及国家规定的有关其他公共部分。

附件三：装饰、设备标准： 见现房

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：

1 0 . 其他：

附件四：合同补充协议

买受人对前期物业服务合同

(编号:) 予以认可, (是、否)

附件五：