

商品房买卖合同

河南省工商行政管理局
河南省建设厅 监制

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，可向当地房地产行政管理部门咨询。

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、增补或删除。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出售该房屋的有关许可证书，证明文件。

7、本合同所指建筑面积及分摊面积的计算依据是GB/T17986.1-2000《房产测量规范》。

8、双方当事人必须确保所填联系方式真实可靠。

9、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

(合同编号: ×)

合同双方当事人:

出卖人: 河南中州裕丰置业有限公司

注册地址: 河南省三门峡市卢氏县东明镇桃花谷路鸿泰金海岸住宅小区东门一号商业房

营业执照注册号: 91411224MA9FPDB681

企业资质证书号: 411203535

法定代表人: 梁志勇 联系电话: 0398-5107777

邮政编码: 456550

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: 河南省体育彩票管理中心

【本人】【法定~~代表~~】姓名: 韩宇 国籍: 中国

【身份证】【护照】【营业执~~照~~注册号】【

12410000415806612F

地址: 河南省郑州市郑东新区如意西路建业总部港D座6楼

邮政编码: 450000 联系电话: 0371-63563620

【委~~托~~代理人】【】姓名: 杜鹏军 国籍: 中国

地址: 郑州市中原区陇海西路169号附5号

邮政编码: 450000 联系电话: 18603713023

共有情况： 单独所有

共有人： ×

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 河南省三门峡市卢氏县永济路与红石谷路交叉口西北角 、编号为 411224002007GB000 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】【国有土地使用证 为 豫（2020）卢氏县不动产权第0010164号 。

该地块土地面积为 41088.99 平方米，规划用途为 商业服务业 ，土地使用年限自 2020 年 09 月 26 日至 2060 年 09 月 26 日。

出卖人经批准， 在上述地块上建设商品房，【现定名】【暂定名】， 春晖苑（教师小区）西区 。建设工程规划许可证号为 411224202100006 ， 施工许可证号为 411224202104130301 。

×

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（销）售商品房批准机关为卢氏县住房和城乡建设局 ，商品房预售许可证号为 2021-36

×

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),为本合同第一条规定的项目中的:

城区永济路与红石谷路交叉口西北角春晖苑西区

S5

【幢】【座】

×

【单元】

1

【层】

102

号房,户型为

×

。

该商品房的用途为 商业服务

属 钢混

结构,层高为 4

米,建筑层

地上 2 层,地下 × 层。

该商品房阳台是【封闭式】【非封闭式】【见附件二】。

该商品房【合同~~约定~~】【产权登记】建筑面积共 83.59 平方米,其中,套内建筑面积 80 平方米,公共部位与公用房屋分摊建筑面积 3.59 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 1 种方式计算该商品房价款:

☒ 1、按建筑面积计算，该商品房单价为（ 人民币 币）每平方米 8900 元，总金额（ 人民币 币） × 亿 × 千 × 百 柒 拾 肆 万 叁 千 玖 百 伍 拾 壹 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） _____ 亿 _____ 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） _____ 亿 _____ 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 1 种方式进行处理：

☒ 1、双方自行约定：

(1) 以卢氏县房产测绘队实测面积为准，实测面积与合同约定面积误差在3%以内（含3%），以房款单价多退少补，不计利息。

(2) 产权登记面积 (实测面积) 大于合同约定面积时, 超出产权登记面积3%部分的房款由出卖人承担, 产权归买受人。

(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 × 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%内 (含3%) 部分的房价款由买受人补足; 超出产权登记面积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。

$$\text{面积误差比} = \frac{\text{产权登记面积} - \text{合同约定面积}}{\text{合同约定面积}} \times 100\%$$

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 1 种方式按期付款：

☒ 1、一次性付款

约定金额：743951元，付款方式：现金，约定付款时间：2025-10-31，
交纳比例：100%；

☐ 2、分期付款

☐ 3、其它方式

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 1 种方式处理：

☒ 1、按逾期时间，分别处理（不作累加）

（1）逾期在 60 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 1 的违约金，合同继续履行；

(2) 逾期超过 60 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 1 %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 2 (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 2023 年 05 月 31 日前, 依照国家和地方人民政府的有关规定, 将具备下列第 5 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、该商品房经五方主体验收后交付。

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 60 日内告知买受人的；

2、因扬尘治理，交通管制，中招、高考期间禁止施工等政府行为或机关政策导致延期的，实发性公共事件等，出卖人不能预防 and 控制的。

3、工程建设施工中，遭遇重大异常困难且不可解决的。

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 1 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 60 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 1 的违约金，合同继续履行；

（2）逾期超过 60 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 30 天内退还全部已付款，并按买受人累计已付款的 1 %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 2 （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。出卖人未在规定时间内通知买受人的，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 _____ 26
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：

自出卖人发出交付通知，注明的交付日期届满之日，视为出卖人已按本合同约定条件交付房屋，该房屋风险责任随之转移给买受人，同时买受人承担交付之日起的物业管理等各项费用。

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 2 种方式处理:

- × 1、出卖人赔偿双倍的装饰、设备差价。
✓ 2、出卖人应尽维修完善义务,直至达到双方约定的标准(详见附件三)

× 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。

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

1、自来水入户至就近房间,设置阀门,每户单独计量,电入户线安装进入室内分支箱止。

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、出卖人应尽维修完善义务，直至达到双方约定的标准(详见附件

三)

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 720 日内，持办理权属登记
需由出卖人提供的资料到产权登记机关备案。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 2
项处理；

✕ 1、买受人退房，出卖人在买受人提出退房要求之日 × 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 0.01 %向买受人
支付违约金。

✕ 3、

第十六条 合同信息备案

本合同自生效之日起30日内由出卖人负责向房地产登记机构办理本合
同的信息备案手续，若出卖人逾期不办理合同信息备案手续并造成买受人
损失的，应当承担赔偿责任。

第十七条 预购商品房预告登记的约定。

- ☒ 1、甲方(出卖人)和乙方(买受人)共同申请预购商品房预告登记。
- ☒ 2、乙方(买受人)单方申请预购商品房预告登记。
- ☒ 3、乙方(买受人)放弃预告登记申请。

预告登记有效期为：自预告登记之日起至甲方办理初始登记后三个月内。

第十八条 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。

在剪力墙结构中，用加气混凝土砌块砌筑的墙体及端墙，若因温差等原因造成墙体局部裂变，受目前建筑技术所限不能完全避免，出卖人不承担相关责任。

第十九条 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 归本栋楼业主共同所有，对其使用应遵守相关法律法规、业主公约，前期业主服务协议以及物业服务公司的规定。

2、该商品房所在楼宇的外墙面使用权 归本栋楼业主共同所有，对其使用应遵守相关法律法规、业主公约，前期业主服务协议以及物业服务公司的规定。

3、该商品房所在楼宇的命名权 归出卖人所有。

4、该商品房所在小区的命名权 归出卖人所有。

5、 ☒

6、 ☒

第二十条 买受人的房屋仅作商业使用，
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。

因买受人擅自改变建筑结构、承重结构用途及关联公共部位和设施的用途，造成房屋损害和使用功能缺陷的，由买受人承担责任并赔偿因此而引起的一切损失。

第二十一条 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_____仲裁委员会仲裁。

☒ 2、依法向人民法院起诉。

第二十二条 本合同未尽事项，可由双方约定后签订补充协议（附件四）。

第二十三条 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。

第二十四条 本合同连同附件共 21 页，一式 6 份，具有同等法律效力，合同持有情况如下：

出卖人 1 份，买受人 3 份，卢氏县房产服务中心1
份，卢氏县不动产登记中心1 份，×
份。

第二十五条 本合同自双方签订之日起生效。

出卖人（签章）：

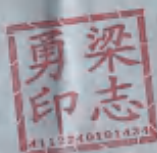


买受人（签章）：



【共有人】（签章）：

【法定代表人】：



【委托代理人】：

【委托代理机构】：

【法定代表人】：

【委托代理人】：杜鹏军

【委托代理机构】：

（签章）：

2025 年 10 月 13 日

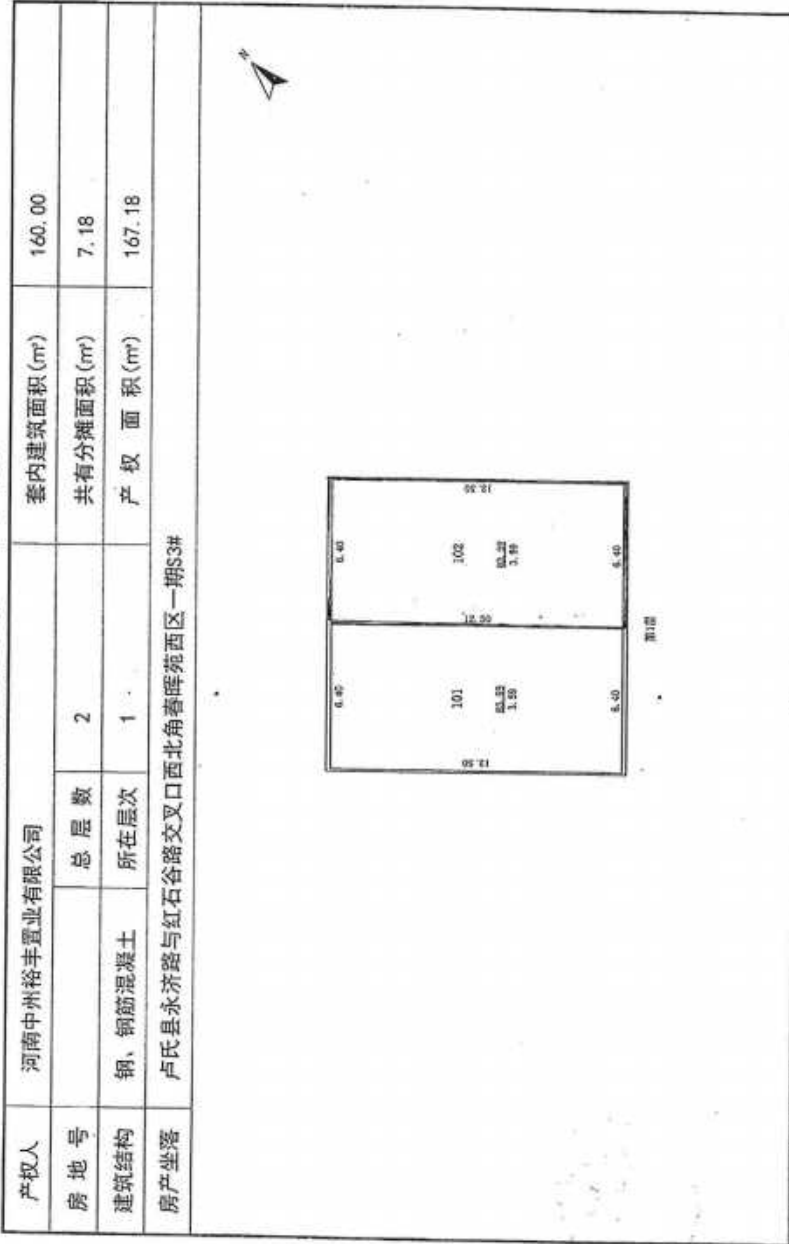
签于

2025 年 10 月 13 日

签于

附件一：房屋平面图

房屋分层分户平面图



附件二：公共部位与公用房屋分摊建筑面积构成说明
根据国家房地产面积测算的相关规定计算。

附件三：装饰、设备标准

1、外墙：真石漆

2、内墙：毛墙面

3、顶棚：毛顶

4、地面：原结构地面

5、门窗：不锈钢门，断桥铝合金窗。

6、厨房： ×

7、卫生间： ×

8、阳台： ×

9、电梯： ×

10、其他： ×

附件四：合同补充协议

《商品房买卖合同》补充协议一

- 1、出卖人负责办理备案登记及《不动产权证书》等相关事宜。办理《不动产权证书》产生的相关费用，按照国家规定由买受人与出卖人各自承担。
- 2、如买受人为按揭贷款购房，买受人必须于签订购房合同之日起15日内提供贷款所需全部资料，且办理贷款过程中产生的相关费用由买受人承担。
- 3、买受人未全力配合提供贷款所需资料，导致贷款无法通过的，买受人必须于本合同签订后30日内一次性付清购房款，否则，买受人必须缴纳总房款的20%给出卖人作为违约金，此套商品房由出卖人另行出售。
- 4、买受人无故退房的，买受人须缴纳总房款的20%给出卖人作为违约金，此套商品房由出卖人另行出售。
- 5、出卖人发出交付通知注明的交付期限届满之日，视为出卖人已按本合同约定条件交付房屋给买受人，该房屋风险责任随之转移给买受人，同时买受人应承担交付之日起的物业管理等各项费用。
- 6、买受人收房时须签订物业管理协议，并严格遵守相关规定。
- 7、房屋建筑的地基基础工程和主体结构，保修时间依据设计文件规定的合理使用年限；屋面防水工程、有防水要求的卫生间、厨房的地面防水工程 and 外墙的防渗漏工程，在正常使用情况下，自交付之日起，5年内由开发企业保修，之后由业主自行维护或向有关部门申请专项维修基金进行维护并由房屋所有人自行管理；电气管线、给排水管道、设备安装等工程，自交付之日起，2年内由开发企业保修；装修工程，自交付之日起，2年内由开发企业保修。

《商品房买卖合同》补充协议二

出卖人：(以下简称甲方):河南中州裕丰置业有限公司

买受人：(以下简称乙方):河南省体育彩票管理中心

- 1、本协议是备案号为无的《商品房买卖合同》(以下简称合同)的补充协议。买卖双方经平等协商，一致同意订立如下条款，作为对合同的修改和补充。
- 2、甲方在签订合同之前已向乙方明示《商品房买卖合同示范本》，乙方已看到并理解上述文本，且无异议。
- 3、买受人所购房屋为河南省体育彩票管理中心三门峡分中心体彩服务站业务用房采购项目，采购编号：[豫财单一采购-2025-118]。
- 4、本合同约定的购房款不包含应由买受人承担的以下全部税费，全部

图

税费合计：34024元。具体税费明细如下：契税29758元；维修基金3344元；登记费550元，印花税372元，上述税费由出卖人代收代缴并代为免费办理不动产权属证书等相关手续。上述费用依据当地相关部门现行收费标准核算，如因不可抗政策性问题，导致税费变更，多退少补（如有退还费用可用于抵扣该房屋物业费），以相关单位开具的发票为准，据实结算。如产生上述约定税费以外的其他办证费用，由出卖人承担（除政策性不可抗因素外）。

5、购房及税费发票：甲方应在收到乙方支付购房款之日起60个工作日内向乙方全额出具正规销售不动产统一发票及代收费用收据（维修基金）等费用，待代收费用正式发票开具后须及时交付乙方）。

6、关于房屋办理房产证：甲方在收到乙方的房屋款项后，甲方应该积极主动办理房产证件，将房产证移交到乙方，不得无故拖延，按合同规定时间内完成。

7、甲方承诺乙方有权在所购买的房屋门头、外墙安装标志、标示等宣传牌，并保证甲方及物业公司不向乙方收取任何费用。

8、甲方承诺交房之日水、电达到正常使用标准，天然气、电话、光纤、网络等必备使用的居住条件由乙方自行申请开通。

9、乙方所购置房屋门前对应区域的空地使用权由乙方享有。乙方可免费使用。

10、本补充协议与《商品房买卖合同》约定不一致的，以本补充协议为准。本补充协议自双方签字盖章之日起生效。

甲方(签字)：

法定代表：

委托代理人：

联系电话：

年 月 日

乙方(签字)：

法定代表：

委托代理人：杜明军

联系电话：

年 月 日



商 品 房 买 卖 合 同

河 南 省 工 商 行 政 管 理 局
河 南 省 建 设 厅 监制

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，可向当地房地产行政主管部门咨询。

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出售该房屋的有关许可证书，证明文件。

7、本合同所指建筑面积及分摊面积的计算依据是GB/T17986.1-2000《房产测量规范》。

8、双方当事人必须确保所填联系方式真实可靠。

9、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

(合同编号: ×)

合同双方当事人:

出卖人: 河南中州裕丰置业有限公司

注册地址: 河南省三门峡市卢氏县东明镇桃花谷路鸿泰金海岸住宅小区东门一号商业房

营业执照注册号: 91411224MA9FPDB681

企业资质证书号: 411203535

法定代表人: 梁志勇 联系电话: 0398-5107777

邮政编码: 456550

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: 河南省体育彩票管理中心

【本人】【法定~~代~~表】姓名: 韩宇 国籍: 中国

【身份证】【护照】【营业执~~照~~注册号】【

1241000041580661

地址: 河南省郑州市郑东新区如意西路建业总部港D座6楼

邮政编码: 450000 联系电话: 0371-63563620

【委~~托~~代理人】【】姓名: 杜鹏军 国籍: 中国

地址: 郑州市中原区陇海西路169号附5号

邮政编码: 450000 联系电话: 18603713023

共有情况： 单独所有

共有人： ×

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 河南省三门峡市卢氏县永济路与红石谷路交叉口西北角 、编号为 411224002007GB000 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】【国有土地使用证 为 豫（2020）卢氏县不动产权第0010164号 。

该地块土地面积为 41088.99 平方米，规划用途为 商业服务业 ，土地使用年限自 2020 年 09 月 26 日至 2060 年 09 月 26 日。

出卖人经批准， 在上述地块上建设商品房，【现定名】【暂定名】 春晖苑（教师小区）西区 。建设工程规划许可证号为 411224202100006 ， 施工许可证号为 411224202104130301 。

×

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（销）售商品房批准机关为卢氏县住房和城乡建设局 ，商品房预售许可证号为 2021-36

×

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),为本合同第一条规定的项目中的:

城区永济路与红石谷路交叉口西北角春晖苑西区

S5

【幢】【座】

×

【单元】

2

【层】

202

号房,户型为

×

。

该商品房的用途为 商业服务

属 钢混

结构,层高为 4

米,建筑层

地上 2 层,地下 × 层。

该商品房阳台是【封闭式】【非封闭式】【见附件二】。

该商品房【合同约定】【产权登记】建筑面积共 83.59

平方米,其中,套内建筑面积 80 平方米,公共部位与公用房屋分摊建筑面积 3.59 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 1 种方式计算该商品房价款:

✓ 1、按建筑面积计算，该商品房单价为（人民币 币）每平方米 8900 元，总金额（人民币 币）× 亿 × 千 × 百 柒 拾 肆 万 叁 千 玖 百 伍 拾 壹 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） 亿 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） 亿 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 1 种方式进行处理：

✓ 1、双方自行约定：

（1）以卢氏县房产测绘队实测面积为准，实测面积与合同约定面积误差在3%以内（含3%），以房款单价多退少补，不计利息。

(2) 产权登记面积 (实测面积) 大于合同约定面积时, 超出产权登记面积3%部分的房款由出卖人承担, 产权归买受人。

(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 × 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%内 (含3%) 部分的房价款由买受人补足; 超出产权登记面积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。

$$\text{面积误差比} = \frac{\text{产权登记面积} - \text{合同约定面积}}{\text{合同约定面积}} \times 100\%$$

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 1 种方式按期付款：

☒ 1、一次性付款

约定金额：743951元，付款方式：现金，约定付款时间：2025-10-31，
交纳比例：100%；

☐ 2、分期付款

☐ 3、其它方式

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 1 种方式处理：

☒ 1、按逾期时间，分别处理（不作累加）

（1）逾期在 60 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 1 的违约金，合同继续履行；

(2) 逾期超过 60 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 1 %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 2 (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 2023 年 05 月 31 日前, 依照国家和地方人民政府的有关规定, 将具备下列第 5 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、该商品房经五方主体验收后交付。

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 60 日内告知买受人的；

2、因扬尘治理，交通管制，中招、高考期间禁止施工等政府行为或机关政策导致延期的，实发性公共事件等，出卖人不能预防和控制的。

3、工程建设施工中，遭遇重大异常困难且不可解决的。

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 1 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 60 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 1 的违约金，合同继续履行；

（2）逾期超过 60 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 30 天内退还全部已付款，并按买受人累计已付款的 1 %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 2 （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。出卖人未在规定时间内通知买受人的，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 26 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：

自出卖人发出交付通知，注明的交付日期届满之日，视为出卖人已按本合同约定条件交付房屋，该房屋风险责任随之转移给买受人，同时买受人承担交付之日起的物业管理等各项费用。

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 2 种方式处理:

× 1、出卖人赔偿双倍的装饰、设备差价。

✓ 2、出卖人应尽维修完善义务,直至达到双方约定的标准(详见附件三)

× 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。

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

1、自来水入户至就近房间,设置阀门,每户单独计量,电入户线安装进入室内分支箱止。

2、×

3、×

4、×

5、×

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、出卖人应尽维修完善义务，直至达到双方约定的标准(详见附件三)

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 720 日内，持办理权属登记需由出卖人提供的资料到产权登记机关备案。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 2 项处理；

× 1、买受人退房，出卖人在买受人提出退房要求之日 × 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 0.01 % 向买受人支付违约金。

× 3、

第十六条 合同信息备案

本合同自生效之日起30日内由出卖人负责向房地产登记机构办理本合同的信息备案手续，若出卖人逾期不办理合同信息备案手续并造成买受人损失的，应当承担赔偿责任。

第十七条 预购商品房预告登记的约定。

- ☐ 1、甲方(出卖人)和乙方(买受人)共同申请预购商品房预告登记。
- ☐ 2、乙方(买受人)单方申请预购商品房预告登记。
- ☒ 3、乙方(买受人)放弃预告登记申请。

预告登记有效期为：自预告登记之日起至甲方办理初始登记后三个月内。

第十八条 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。

在剪力墙结构中，用加气混凝土砌块砌筑的墙体及端墙，若因温差等原因造成墙体局部裂变，受目前建筑技术所限不能完全避免，出卖人不承担相关责任。

第十九条 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 归本栋楼业主共同所有，对其使用应遵守相关法律法规、业主公约，前期业主服务协议以及物业服务公司的规定。

2、该商品房所在楼宇的外墙面使用权 归本栋楼业主共同所有，对其使用应遵守相关法律法规、业主公约，前期业主服务协议以及物业服务公司的规定。

3、该商品房所在楼宇的命名权 归出卖人所有。

4、该商品房所在小区的命名权 归出卖人所有。

5、 ☒

6、 ☒

第二十条 买受人的房屋仅作商业使用，
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。

因买受人擅自改变建筑结构、承重结构用途及关联公共部位和设施的用途，造成房屋损害和使用功能缺陷的，由买受人承担责任并赔偿因此而引起的一切损失。

第二十一条 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_____仲裁委员会仲裁。

☒ 2、依法向人民法院起诉。

第二十二条 本合同未尽事项，可由双方约定后签订补充协议（附件四）。

第二十三条 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。

第二十四条 本合同连同附件共 21 页，一式 6 份，具有同等法律效力，合同持有情况如下：

出卖人 1 份，买受人 3 份，卢氏县房产服务中心1
份，卢氏县不动产登记中心1 份，×
份。

第二十五条 本合同自双方签订之日起生效。

出卖人（签章）：

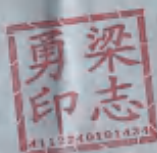


买受人（签章）：



【共有人】（签章）：

【法定代表人】：



【委托代理人】：

【委托代理机构】：

【法定代表人】：

【委托代理人】：杜鹏军

【委托代理机构】：

（签章）：

2025 年 10 月 13 日

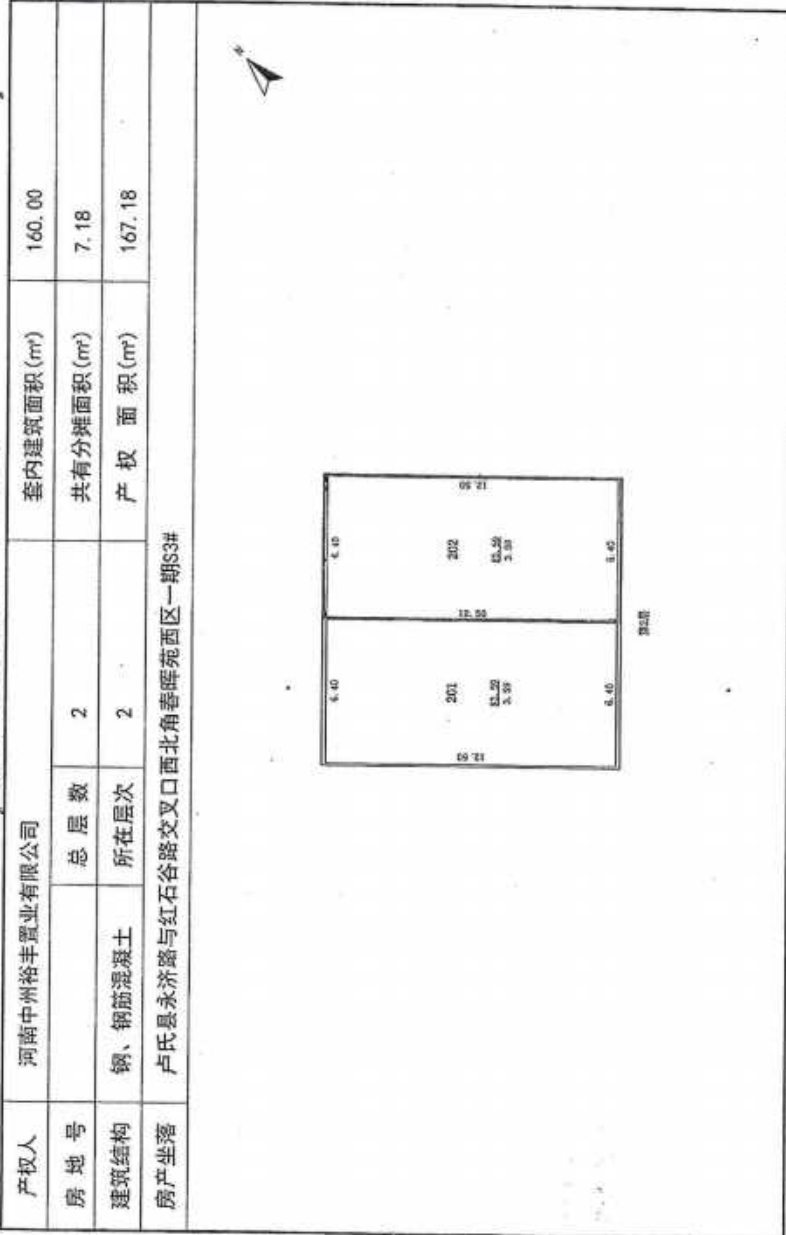
签于

2025 年 10 月 13 日

签于

附件一：房屋平面图

房屋分层分户平面图



卢氏县测绘队

测绘日期：2023年6月28日 比例尺：1:200 绘图：马咏阳 校对：任凤云 复核：贾川

附件二：公共部位与公用房屋分摊建筑面积构成说明
根据国家房地产面积测算的相关规定计算。

附件三：装饰、设备标准

1、外墙：真石漆

2、内墙：毛墙面

3、顶棚：毛顶

4、地面：原结构地面

5、门窗：不锈钢门，断桥铝合金窗。

6、厨房： ×

7、卫生间： ×

8、阳台： ×

9、电梯： ×

10、其他： ×

图

税费合计：34024元。具体税费明细如下：契税29758元；维修基金3344元；登记费550元，印花税372元，上述税费由出卖人代收代缴并代为免费办理不动产权属证书等相关手续。上述费用依据当地相关部门现行收费标准核算，如因不可抗政策性问题，导致税费变更，多退少补（如有退还费用可用于抵扣该房屋物业费），以相关单位开具的发票为准，据实结算。如产生上述约定税费以外的其他办证费用，由出卖人承担（除政策性不可抗因素外）。

5、购房及税费发票：甲方应在收到乙方支付购房款之日起60个工作日内向乙方全额出具正规销售不动产统一发票及代收费用收据（维修基金）等费用，待代收费用正式发票开具后须及时交付乙方）。

6、关于房屋办理房产证：甲方在收到乙方的房屋款项后，甲方应该积极主动办理房产证件，将房产证移交到乙方，不得无故拖延，按合同规定时间内完成。

7、甲方承诺乙方有权在所购买的房屋门头、外墙安装标志、标示等宣传牌，并保证甲方及物业公司不向乙方收取任何费用。

8、甲方承诺交房之日水、电达到正常使用标准，天然气、电话、光纤、网络等必备使用的居住条件由乙方自行申请开通。

9、乙方所购置房屋门前对应区域的空地使用权由乙方享有。乙方可免费使用。

10、本补充协议与《商品房买卖合同》约定不一致的，以本补充协议为准。本补充协议自双方签字盖章之日起生效。

甲方(签字)：

法定代表：

委托代理人：

联系电话：

年 月 日

乙方(签字)：

法定代表：

委托代理人：杜明军

联系电话：

年 月 日

