



商品房买卖合同

商品房买卖合同

河南省
建设厅

河南省工商行政管理局
河南省建设厅 监制



25003384

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。



25003384

商品房买卖合同

(合同编号: 25003384)

合同双方当事人:

出卖人: 河南江均房地产开发有限公司

注册地址: 义马市银杏路西段

营业执照注册号: 914112816959833482

企业资质证书号: 411201345

法定代表人: 张永 联系电话: 13663085366

邮政编码: 472300

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: × 国籍: ×

地址: ×

邮政编码: × 联系电话: ×



25003384

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 城区义马市银杏路西段天河明珠小区、编号为 1/11/11 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 为义国用（2014）第032号】。

该地块土地面积为 13379 平方米，规划用途为 住宅用地，土地使用年限自 2014 年 08 月 28 日至 2083 年 04 月 30 日。

出卖人经批准，在上述地块上建设商品房，【现定名】天河明珠。建设工程规划许可证号为 建字第2014006号，施工许可证号为 B411281201410290101。
×

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义马市住房和城乡建设局，商品房预售许可证号为 2014-41



25003384

×

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:

城区义马市银杏路西段天河明珠小区

1 【幢】 【座】 × 【单元】
1 【层】 0112 号房,户型为 ×。

该商品房的用途为 商业服务

属 其它 结构,层高为 3.7 米,建筑层
地上 26 层,地下 2 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 130.3
平方米,其中,套内建筑面积 125.83 平方米,公共部位与公
用房屋分摊建筑面积 4.47 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 3 种方式计算该商
品房价款:



25003384

✕ 1、按建筑面积计算，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。

✕ 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（人民币 币）× 亿 × 千 × 百 玖 拾 伍 万 陆 千 柒 百 柒 拾 伍 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) 按最终产权测绘面积为准、按合同约定单价据实结算、多退少补、无息；



25003384

(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 × 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 3 种方式按期付款：

☒ 1、一次性付款

☒ 2、分期付款

☒ 3、其它方式

约定金额:956775元,付款方式:现金,约定付款时间:2025-09-15,
交纳比例:100%;备注:实际支付方式:转账。第一次付总房款的70%,合同
备案后,付总房款的30%。付款细则见补充协议;

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 2 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;



25003384

(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 2015 年 02 月 28 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、该商品房经主体联合验收合同



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、法律法规政策变化政府行为以及其他非出卖人自身责任造成：

3、买受人违约的，出卖人按对应期限延期，施工中遇到施工合同约定的允许顺延工期的停水停电或天气自然等原因。

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 90 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 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 30 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。



25003384

× 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) 书面通知指信函或报纸通知；
- (3) 通讯通知指短信或电话通知。
- (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 180 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。

双方未签署补充协议、买受人也不退房的，买受人不因此拒绝收房

□

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：

1、出卖人自通知买受人交房第二日起即视为出卖人已经履行交付义务，出卖人不承担逾期交付责任；2、买受人变更通讯地址未自变更之日起5日内书面通知出卖人的，视为出卖人已在通知日期交付并由买受人承担交房后所产生的全部费用和风险；3、由于买受人原因未能按照交付的责任由买受人承担，如逾期超过15日，视作为出卖人已将房屋交付给买受人，由此产生的相关费用及物业维护不力造成的法律责任由买受人承担

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。



因买受人原因造成商品房不能办理产权登记或发生债权债务纠纷的
由买受人承担全部责任。

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、按合同约定标准补正。

☒ 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、水电在交房时达到接通条件;

2、暖气在商品房交付365天内具备接通条件,通气时间以热力公司
提供时间为准;

3、煤气在商品房交付365天内具备接通条件,通气时间以煤气公司
提供时间为准;

4、☒



25003384

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 360 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 × % 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。

×

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 归出卖人所有

2、该商品房所在楼宇的外墙面使用权 归出卖人所有

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



25003384

5、该商品房所在项目车库、车位、楼顶及其他未明确规定为业主共有内容的所有权归出卖人，楼顶禁止使用，不得违反使用规定。

6、☒

第二十条 买受人的房屋仅作商服使用，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。

买受人不得擅自改变与该商品房有关的公共部位和设施的使用性质，如果擅自改变，应在15日内恢复并赔偿由此造成的损失。

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。

第二十二條 本合同未盡事項，可由雙方約定後簽訂補充協議（附件四）。

第二十三條 合同附件與本合同具有同等法律效力。本合同及其附件內，空格部分填寫的文字與印刷文字具有同等效力。

第二十四條 本合同連同附件共 21 頁，一式 5 份，具有同等法律效力，合同持有情況如下：

出賣人 2 份，買受人 2 份，義馬市住房和城鄉建設局
1 份，× 份，× 份。
份。

第二十五條 本合同自雙方簽訂之日起生效。



【法定代表人】：

【委託代理人】：

【委託代理機構】：



買受人（簽章）：

【共有人】（簽章）：

【法定代表人】：

【委託代理人】：杜鵬宇

【委託代理機構】：

（簽章）：

2025 年 09 月 08 日

簽于 _____

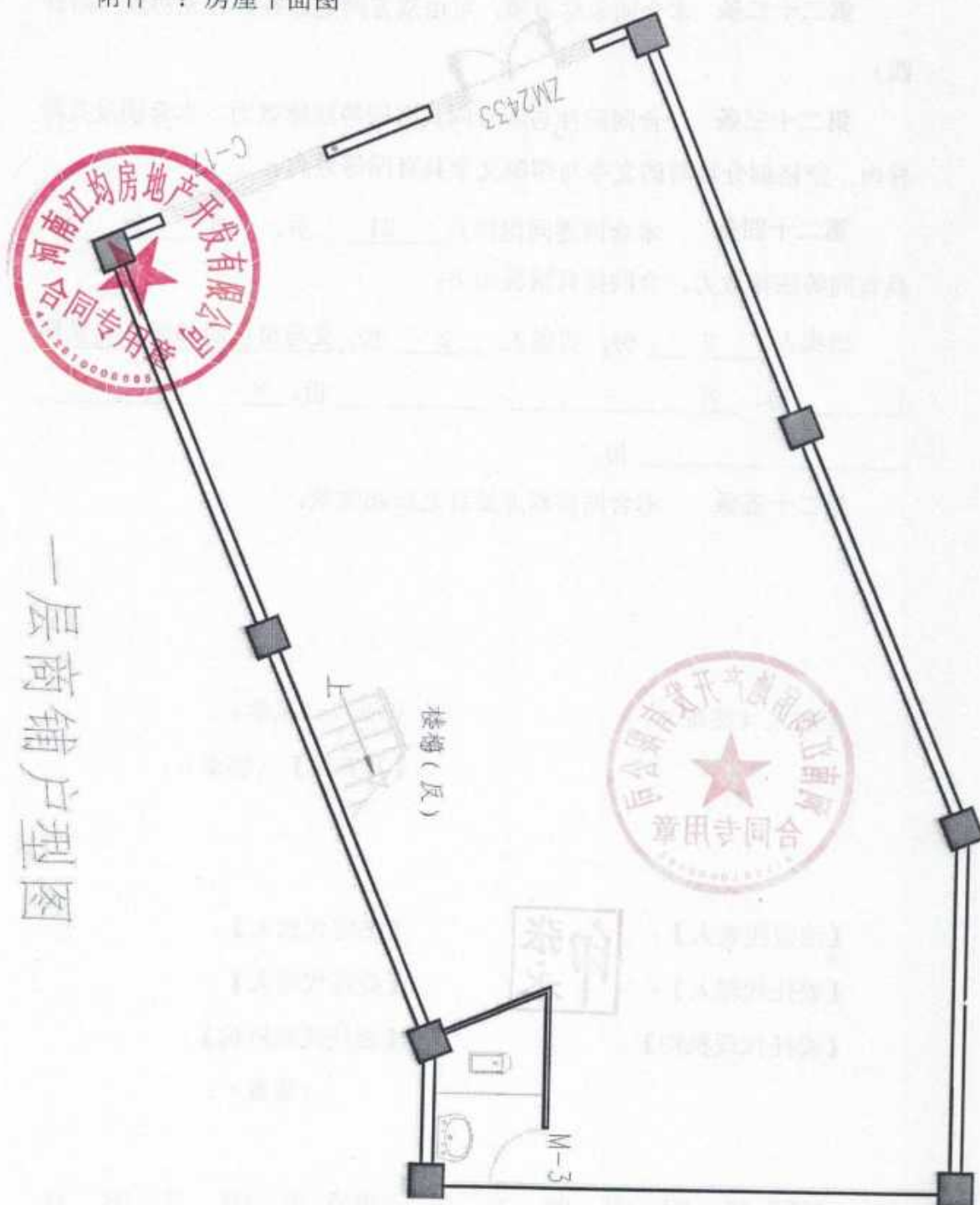
2025 年 09 月 08 日

簽于 _____



25003384

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
公共门厅、过道、电梯前厅、楼梯间电梯井、电梯机房、管道井、专用设备用房



附件三：装饰、设备标准

- 1、外墙：保温层、外墙真石漆
- 2、内墙：砂浆抹面
- 3、顶棚：水泥腻子
- 4、地面：混凝土原浆找平
- 5、门窗：单元门：不锈钢安全玻璃单元门，可视对讲门禁系统
入户门：乙级防火门
窗：断桥铝、双层中空玻璃
- 6、厨房：混凝土原浆找平
- 7、卫生间：找平层
- 8、阳台：断桥铝
- 9、电梯：双电梯
- 10、其他：煤气、暖气管道入户留口，给水入户，安装阀门、水龙头
排水主管安装预留接口，电通



附件四：合同补充协议

《商品房买卖合同》补充协议

出卖人：(以下简称甲方)：河南江均房地产开发有限公司

买受人：(以下简称乙方)：河南省体育彩票管理中心

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。

二、甲方在签订合同之前已向乙方明示《商品房买卖合同示范文本》，乙方已看到并理解上述文本，且无异议。

三、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-2025-98]。

四、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，全部税费合计：46596元。具体税费明细如下：房子的契税为38271元；维修基金为7655元；登记费550元，测绘费120元，总费用为46596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手续。如产生上述约定税费以外的其他税费，由出卖人承担。

五、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（维修基金及预告登记费用，待代收费用正式发票开具后须及时交付乙方）。

六、关于房屋办理房产证：甲方在收到乙方的房屋款项70%后应向甲方指定的三门峡分中心账户（名称：河南省体育彩票管理中心三门峡分中心，开户行：中国建设银行股份有限公司三门峡分行营业部，账号 41001501710050005703）上进行缴纳15万元的办理房产证的押金，由乙方



无息保管，在甲方办理完房产证后，将房产证移交到乙方，全额将办理房产证押金全额退还。

七、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。

八、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。

九、乙方所购置房屋门前对应区域的空地使用权由乙方享有，乙方可无偿使用。

十、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

印 张永

乙方(签字):
法定代表:
委托代理人: 张永军
联系电话:
年 月