

# 最新无产权房屋出租合同(大全5篇)

合同内容应包括劳动双方的基本信息、工作内容与职责、工作时间与休假、薪酬与福利、劳动保护与安全等方面的内容。那么大家知道正规的合同书怎么写吗？下面是小编给大家带来的合同的范文模板，希望能够帮到你哟！

## 无产权房屋出租合同篇一

甲方：（以下简称\_卖方\_）

乙方：（以下简称\_买方\_）

甲、乙双方在平等自愿、协商一致的基础之上，就双方于年月日签订的《合同》（以下简称《原合同》）达成如下补充条款，以资双方恪守。

一、双方清楚明白乙方所购车辆在双方签订《原合同》之前已登记在甲方名下，但甲方保证车辆行驶里程不超过 公里。

二、乙方按照《原合同》的规定向甲方付清车款、保险费以及其他费用。

三、乙方向甲方付清本补充协议第一条规定的车款、保险费和费用，并经双方办理车辆变更登记后，甲方将车辆交付乙方使用。

四、如果因乙方尚未取得小汽车增量指标或因其他原因不能办理车辆变更登记手续，则在乙方向甲方付清本补充协议第一条规定的车款、保险费和其他费用，并按照本补充协议办理车辆保险后，由甲方将车辆交付乙方。当乙方取得小汽车增量指标或具备办理车辆变更登记手续后，甲、乙双方到相关部门办理车辆变更登记手续。

五、甲方通知乙方提取车辆，乙方不得以尚未取得小汽车增量指标或其他原因不能办理车辆变更登记手续为由拒绝提取车辆。乙方在提取车辆时自己或受乙方委托提取车辆的人必须具备车辆相应的合法有效的驾驶资格。

六、乙方在提取车辆时以及提取车辆后至车辆变更登记办理前，应当足额办理机动车交通事故责任强制保险和商业保险(第三者责任险不应当低于人民币壹佰万元)。机动车已经交付的，但没有办理保险单批改手续的，所有权移转，此时买受人尚不是保险合同当事人，而出卖人不是所有人不享有保险利益，都无法获得赔偿。

七、车辆毁损、灭失的风险以及机动车使用的相关责任，在车辆交付乙方前，由甲方承担;车辆交付乙方后由乙方承担。乙方取得车辆后，有权自主使用车辆，但车辆使用的责任和费用由乙方承担，概与甲方无关。如车辆发生交通事故或其他事件，相关责任全部由乙方承担。

八、因任何一方依法解除《原合同》以及本补充协议或《原合同》以及本补充协议因任何原因无效，造成甲方收回车辆的，乙方应当向甲方支付车辆使用期间的使用费，并赔偿甲方损失(可按车辆折旧费计算。)

九、如果乙方未按照《原合同》以及本补充协议的规定付清车款、保险费以及其他费用超过三十日的，甲方有权将车辆依法拍卖，所得价金，应先抵充费用，次充利息，再充原本，如有不足，甲方有权继续追偿。

十、本补充协议与《原合同》互为补充，两者相冲突的，以本补充协议为准。

十一、本补充协议经双方签字盖章生效。

十二、本补充协议一式两份，甲乙双方各执一份，具相同法

律效力。

甲方：

乙方：

年 月 日

## 无产权房屋出租合同篇二

甲方(车库的所有权登记人)：\_\_\_\_\_ 身份证号：

乙方(车库的实际所有人)：\_\_\_\_\_ 身份证号：

丙方(车库的购买人)：\_\_\_\_\_ 身份证号：

现甲、乙、丙三方就位于\_\_\_\_\_，建筑面积共\_\_\_\_\_平方米的车库达成如下协议：

第一条上述车库实际所有人为乙方，甲方为所有权登记人。该车库的占有、使用、收益、处分权利及相关义务均由实际所有人乙方享有或承担。甲、乙双方对此事实均予以认可，并无异议，丙方亦知晓该事实。

第二条上述车库由乙方售给丙方，全部价款共计人民币(大写)：\_\_\_\_\_元。

第三条本合同签订之日起\_\_\_\_\_内，丙方应将上列价款付与乙方，乙方收到全部价款后，应将车库在\_\_\_\_\_之内交付给丙方。

第四条若乙方逾期\_\_\_日，自约定的交付期限第二天起至实际交付之日止，乙方按日向丙方支付已交付价款万分之\_\_\_的违约金，合同继续履行；逾期超过\_\_\_日后，丙方有权解除合

同。丙方解除合同的，乙方应当自丙方解除合同通知到达之日起\_\_天内退还全部已付款，并按丙方已付购款的\_\_%向丙方支付违约金。丙方要求继续履行合同的，合同继续履行，自约定的交付期限第二天起至实际交付之日止，乙方按日向丙方支付购款\_\_%的违约金。

第五条甲方和乙方须保证上述车库没有产权纠纷和债权债务纠纷。因甲乙双方或任意一方的上述原因，造成该车库不能办理产权更名或发生债权债务纠纷的，由实际责任人单独或连带承担全部责任。向丙方赔偿损失，并支付相当于购款\_\_\_\_\_%的违约金。

第六条乙方须确保上述车库适宜使用。在交付之前，丙方有权对车库的质量、装修及附属设施等进行检查，若发现有损坏、安全隐患或不适宜使用的问题，乙方应当在\_\_\_\_\_之内予以维修、更换或其他措施予以解决。若情况严重的或乙方在约定期限内无法解决上述问题，经协商仍不能达成一致的，丙方有权利解除合同，乙方应在\_\_\_\_\_内返还购款。

第七条在甲方取得上述车库的产权证之日起\_\_\_\_\_之内，到相关部门办理更名过户手续，将车库产权更名至丙方名下。所发生的更名相关费用由\_\_\_\_\_承担。

第八条乙方须确保甲方在取得上述车库产权证之日起\_\_\_\_\_之内，能够履行本合同第四条之义务。若甲方违反约定，迟延或拒绝履行更名过户义务，乙方对丙方承担违约责任。

第九条若甲方迟延或拒绝履行约定的更名过户义务，丙方有权单方解除合同。丙方解除合同的，乙方需全额返还丙方的购款及自交付购款之日起至合同解除通知到达乙方之日止的利息，并由\_\_\_\_\_方向丙方支付相当于购款\_\_\_\_\_%的违约金。若乙方要求继续履行合同的，由\_\_\_\_\_方向乙方按日支付，自约定的办理更名手续最后期限第二天起，相当于购款\_\_\_\_\_%的违约金。

第十条自合同签订之日起至车库产权更至丙方名下之日止，在此期间甲方、乙方非因不可抗力、情势变更或行政行为，均不得单方面提出解除合同、不得私自将该车库另行转卖给他人或其他任何损害丙方合法权益之行为。且乙方须对甲方行为负担担保义务。若甲方有上述侵犯丙方合法权益之行为，甲、乙双方须对丙方连带承担违约责任。若乙方单独为上述侵犯丙方合法权益之行为，由乙方单独对丙方承担违约责任。

第十一条若发生第十条所述违约行为，应按第十条约定，由相应的责任主体对丙方承担相当于合同价款\_\_\_\_\_%的违约金，同时责任主体必须继续履行合同义务。若发生第三人善意取得情形，致使无法将该车库更名至丙方名下，相关责任主体须向丙方返还购款及利息，赔偿相应损失，并支付相当于购款\_\_\_\_\_%的违约金。

第十二条上述车库的相关权利义务自交付后均归丙方享有，丙方对上述车库享有占有、使用、收益及处分之权利，并由乙方承担管理和维修方面的有关费用及相关的义务。

第十三条乙方须保证上述车库能够办理产权登记。若上述车库无法办理产权登记，丙方有权单方解除合同，乙方须返还购款，并支付相当于购款\_\_\_\_\_%的违约金。若丙方主张继续履行合同的，乙方须保障丙方对该车库的合法权益不受侵犯，并向丙方支付相当于购款\_\_\_\_\_%的违约金，双方另有约定的除外。

第十四条本契约一式四份，甲、乙双方各执一份，丙方两份(其中一份作产权登记附件)。

甲方(签章)：\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

乙方(签章)：\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

丙方(签章): \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

## 无产权房屋出租合同篇三

二手房屋转让合同是指购房者各售房者在平等协商的基础上，就房屋的买卖所签订的协议。是一方转移房屋所有权于另一方，另一方支付价款的合同。转移所有权的一方为出卖人或卖方，支付价款而取得所有权的一方为买受人或者买方。以下是本站小编为大家精心准备的：无产权房屋转让合同范本3篇，欢迎参考阅读！

甲方：

乙方：

鉴于甲方对乙方有按期偿还450000元(肆拾伍万元)债务的义务，但因甲方资金暂时欠缺，故由乙方以此450000元(肆拾伍万圆)的债权作为支付购买甲方房屋的款项，房屋由乙方进行长期居住。为明确甲乙双方的权利及义务，在平等、自愿的基础上，经甲乙双方协商一致，达成以下约定条款，以资双方共同遵守。

一、本协议所说的标的物房屋位于

二、为尽快处置变现抵债资产，甲方将上述抵债房屋转让给乙方。转让价格为人民币450000元(大写：肆拾伍万元整)。

三、乙方自本合同签定之日起，就享有该房屋的永久居住权，甲方及其亲属应当保证乙方能够正常居住。乙方对该处房产从此享有合法的占有权、使用权、受益权、处分权。

四、房屋在居住期间产生的物业管理费、水电费等费用由居住人交纳和支付。

五、甲方应当保证乙方长期享有该房屋的居住和使用权，在房屋所有权证书因国家相关法律的规定，不能办理的情况下乙方仍然享有该房屋的永久居住和使用权。

六、甲方的承诺保证

甲方保证自己对该转让房屋拥有处分权，转让该房屋不存在法律上的障碍。甲方保证该转让房产不涉及第三方的权利，本合同签订前该房屋集资、购房款、天然气管道安装费、壁挂炉安装费用、物业管理费及其他应当交纳的费用已全部交清，如有尚未交纳或拖欠的费用，由甲方全部承担。

七、乙方办理转让房屋过户手续时，甲方应当积极协助，提供便利。

八、因抵债房屋产权发生纠纷致使乙方无法办理过户手续的，由甲方负责处理并承担相应法律责任。

九、甲方承诺在能够取得该房屋所有权、可办理房屋所有权证书时，自愿将房屋的所有权过户到乙方名下。

十、甲方不得利用本房屋进行违法活动，否则出现的一切后果由甲方自行向乙方承担责任，即退还乙方所有购房款。

十一、若因甲方原因使本协议不能履行，甲方应当向乙方退还所有购房款项。

十二、若因乙方原因使本协议不能履行，乙方所交的房款甲方按照乙方居住年限予以适当退回。

十三、若因甲方等其他不可预测原因使乙方不能对房屋享有

永久使用权和长期居住权时，甲方应当全额退还乙方的购房款。

十四、甲方向乙方保证其妻子、儿女和其他享有继承权的人在乙方实际居住和使用该房屋时，不得主张继承权、共同所有权和其他权利，若在乙方实际占有和居住该房屋时，甲方的亲属主张上述权利的，上述权利归乙方所有。

十五、在乙方实际居住期间甲方不得有将该房屋用于抵押、转让及其他损害乙方长期居住权的行为。否则，甲方在全额退还乙方购房款的同时，还应当另行支付乙方购房款百分之三十(30%)的违约金。

十六、本协议自甲乙双方签字后生效，已经签字任何一方不得反悔，本协议一式三份，双方各执一份，中间人一份。

十七、甲、乙双方签定本协议之日，甲方应当将该房屋的钥匙交付给乙方，以此表明乙方是该处房屋的所有人。同时，甲方必须将与该房屋有关的所有证件及凭证交付予乙方。

十八、因抵债房屋产权发生纠纷致使乙方无法办理过户手续的，由甲方负责处理并承担相应法律责任。

十九、甲方超过约定期限向乙方交付房屋的，应按照收取价款金额的20%向乙方支付违约金。

二十、本合同未尽事宜，由双方另行协商，并签订补充协议，补充协议和本合同具有同等法律效力。

二十一、本协议履行期间，任何一方未经对方书面同意，不得擅自变更或者解除本协议。

二十二、本合同未尽事宜，由双方协商予以补充，补充协议作为本合同的组成部分。



甲方： 乙方：

身份证号： 身份证号：

见证人：

签字日期：

年 月 日

附件：

出让方(以下简称甲方)：

买受方(以下简称乙方)：

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，甲乙双方在平等、自愿、协商一致的基础上就乙方向甲方购买房地产签订此二手房转让合同，以兹共同信守执行。

第一条：

甲方拟将位于 市区 第 栋 单元 号的房地产(房屋平面图见附件一)转让给乙方。乙方对甲方拟转让的房地产作了了解，愿意购买该房地产。

该房地产自用土地使用权面积为 平方米，土地使用权类型为 ，房屋建筑面积为 平方米，其中套内的建筑面积为 平方米，公共部位与公用房屋分摊建筑面积为 平方米(以上面积均以《房地产权证》登记的面积为准)。该房地产甲方于 年 月 日申请产权登记，领取了《房地产权证》，证书号码为 ，房地产权共有(用)证号码为 。

第二条：

甲、乙双方议定该房地产交易总金额为人民币 元整大写 。  
乙方应于合同签订 后天内支付甲方定金人民币 元整大写 。

乙方于 年 月 日前支付第一期房款人民币 元整大写 。

剩余房款人民币 元整，在办理好转让手续并核发新的《房地产权证》时付清。已付定金将在最后付款时冲抵。

### 第三条：

本合同签订之日起三十日内，甲、乙双方应携带有关资料到房屋管理部门办理过户手续。乙方支付所有购房款时，甲方应同时将办理过户后的《房地产权证》交付给乙方。

### 第四条房地产交接

双方同意于 年 月 日由甲方将该房地产交付给乙方使用。

### 第五条：

甲方保证上述房地产没有产权纠纷和财务纠纷或其他权利限制，若发生买卖前即已存在任何纠纷或权利障碍的，概由甲方负责处理，并承担相应法律责任，由此给乙方造成经济损失的，由甲方负责赔偿。

### 第六条：

甲方决定中途不卖及逾期15天仍未交付房地产时，作甲方中途悔约处理，本合同即告解除，甲方应在悔约之日起三日内将所收定金及购房款退还给乙方，另赔偿乙方人民币 元整的违约金。

乙方决定中途不买及逾期30天仍未付清应缴购房款时，作乙方悔约处理，本合同即告解除，乙方所交定金，甲方不予退回，已付购房款甲方在七日内退回乙方。

## 第七条：

办理上述房地产过户所需缴纳的税费，由甲、乙双方按规定各自负责。

## 第八条：

本合同履行过程中如发生争议，双方应及时协商解决，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。

## 第九条：

甲方在收到乙方全额房款的当日向乙方交付合同第一条所列房产及其附属设施的钥匙、水电煤气费缴付专业存折或其他凭证，有线电视用户证，物业费缴付，宽带使用凭证等所有与本合同第一条所列房产相关的附属设施设备和相关服务的权利凭证。以上按原已有的办理，如原无则无需交付。

## 第十条：

甲方保证在本合同约定的房产交付日前所有水、电、煤气、物业、电话、宽带等所涉及的费用已结清，不存在欠费。

## 第十一条：

甲方未按本合同第四条规定将房屋及时交付使用，每逾期一日按照购房总价的2%支付违约金，逾期达一个月以上的即视为甲方不履行本合同，乙方有权解除合同，并向乙方支付房价10%的违约金。

乙方未按合同规定的付款方式付款，每逾期一日，按照逾期

金额的2%支付违约金，逾期达一个月以上的，即视为乙方不履行本合同，甲方有权解除合同并向甲方支付购房款10%的违约金。

## 第十二条：

甲方同意将该房产装修保持不变，防盗门窗、家具、部分电器(卧室内空调，冰箱，洗衣机，热水器等、楼顶杂物间及菜园留给乙方。

## 第十三条：

本合同未尽事宜，双方可协商签订补充协议(附件二)，补充协议与本合同具有同等法律效力。

## 第十四条：

本合同一式三份，甲、乙双方双方各存一份，当地房地产管理部门存一份。自双方签字确认后生效。

甲方(盖章)： 乙方(盖章)：

年\_\_\_\_月\_\_\_\_日 年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

附件一：房屋平面图(与《房地产权证》记载的一致)(略)

附件二：合同补充协议(略)

根据有关法律、法规之规定，在平等、自愿、协商一致的基础上，甲、乙双方达成如下协议：

一、房屋状况：甲方的房屋位于 房，三房二厅一厨一卫二阳台，建筑面积约 平方米，属住宅用途。

二、转让价格：本房屋转让价格为 元人民币，乙方签定本

协议时一次性支付 元给甲方，以银行转帐付款方式，乙方付清购房款后，本合同生效。

三、 交付期限：甲方收齐乙方转让款后，即时将房屋交付给乙方。

四、 甲方责任：甲方保证交接时该房屋没有产权纠纷和财务纠纷，如交接后发生该房屋交接前即存在的产权纠纷和财务纠纷，由甲方承担全部责任。

五、 乙方责任：乙方对该房屋的产权情况、结构情况、目前的使用状况在转让前已有清楚的认识，并对上述情况承担该房屋转让后的责任。乙方在使用期间有权与其他权利人共同享用与该房屋有关联的公共部位和设施，并按公共部位分摊面积承担义务。

六、 本房屋转让前发生的债权债务及电费、水费由甲方负责，转让后发生的债权债务及电费、水费等费用由乙方负责。

七、 其他约定：

1、本房屋不能办理房产证，如因国家政策法规改变而可以补办房产证的，所有费用由乙方负责。

2、本房屋的主体建筑物使用期约为60年，因发生不可抗拒的火灾、水灾、地震、战争等灾害或自然损耗而造成不能继续使用的，乙方不能向甲方或建设单位追索任何责任或赔偿。3、本房屋如因政府的城建规划需要征收征用的，属于该房屋的拆迁补偿归房屋持有人(乙方)所有。

八、 本协议一式二份，由甲方、乙方各执一份，执行本协议如有争

议的，由争议双方协商解决，协商不成的，由 有管辖权的人

民法院裁决。

甲方：（指模） 乙方：（指模）

签字日期：\_\_\_\_年\_\_月\_\_日 签字日期：\_\_\_\_年\_\_月\_\_日

建设单位意见：兹证明甲乙双方在平等、自愿、协商一致的基础上，达成上述房屋转让协议。

建设单位：

年 月 日

## 无产权房屋出租合同篇四

### 商品房买卖合同说明

1、签约之前，买受人应当仔细阅读本合同全部条款，与出卖人充分协商，对合同条款及用词理解不一致的，应当协商达成一致意见，必要时可在合同中对其进行明确约定。合同生效后，双方因合同条款及用词理解不一致等发生合同纠纷，不能通过协商解决的，可以遵循合同约定的争议解决途径依法向人民法院或向仲裁机构申请仲裁。

2、本合同为示范文本，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。合同签订后，未被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。

4、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。

5、如果本合同用于预售，则应当自签订暨网上备案之日起10日内将本合同送房地产交易登记机构办理预售备案确认手续。

6、出卖人和买受人应当遵守本合同第六条、第七条的约定；所有预售房款必须按照《商品房预售款缴款通知书》支付到《商品房预售许可证》指定的预售款监控账户上。

7、为便于政府管理部门通知商品房买卖过程中可能发生的各种事项，建议购房人填写移动电话号码和电子邮箱地址。

8、本合同说明部分，买受人确认已经阅读，并签名：\_\_\_\_\_。

合同当事人：

邮编：\_\_\_\_\_

.

移动电话：\_\_\_\_\_；电子邮箱：\_\_\_\_\_。

邮编：\_\_\_\_\_；联系电话：\_\_\_\_\_。

邮编：\_\_\_\_\_。

第一条项目建设依据

甲方以\_\_\_\_\_方式取得位于\_\_\_\_\_编号为\_\_\_\_\_的地块的土地使用权，面积\_\_\_\_\_平方

米，规划用途为\_\_\_\_\_，土地使用权年限自\_\_\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日至\_\_\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日止。

甲方经批准，在该地块上投资建设\_\_\_\_\_商品房（填写《商品房预售许可证》记载的项目名称）。该项目的有关批文如下：

1、《建设工程规划许可证》

颁发机关：\_\_\_\_\_；编号：\_\_\_\_\_；

2、《国有土地使用权证》

颁发机关：广州市国土资源和房屋管理局；

编号：\_\_\_\_\_；

3、《建设工程施工许可证》

颁发机关：\_\_\_\_\_；编号：\_\_\_\_\_；

4 □ \_\_\_\_\_ □

## 第二条商品房销售依据

乙方购买的商品房为【现房】【预售商品房】。

1、该商品房作为现房，已办理权属登记，登记机关为\_\_\_\_\_；并领取了【房地产权属证明书】【房地产权证】，编号为\_\_\_\_\_。

2、该商品房作为在建商品房，已具备《广东省商品房预售管理条例》规定的预售条件，已取得《广东省广州市商品房预售许可证》，颁发机关为广州市国土资源和房屋管理局；编号为：\_\_\_\_\_。



### 第三条合同标的物基本情况

乙方所购商品房为本合同第一条规定的项目中的第\_\_\_\_\_【幢】【梯】【座】\_\_\_\_\_【单元】  
【层】\_\_\_\_\_号房(下称该商品房)，测绘地址：\_\_\_\_\_区\_\_\_\_\_路\_\_\_\_\_号\_\_\_\_\_房。

该商品房所在楼宇的主体结构为\_\_\_\_\_结构;建筑物地上层数为\_\_\_\_\_层，地下层数为\_\_\_\_\_层。

该商品房的用途为\_\_\_\_\_，层高为\_\_\_\_\_米。该商品房户型结构为\_\_\_\_\_房\_\_\_\_\_厅\_\_\_\_\_厨\_\_\_\_\_卫，封闭式阳台\_\_\_\_\_个，非封闭式阳台\_\_\_\_\_个。

该商品房【合同约定】(适用于预售)【产权登记】(适用于现售)建筑面积共\_\_\_\_\_平方米，其中，套内建筑面积\_\_\_\_\_平方米，公共部位与共用房屋分摊建筑面积\_\_\_\_\_平方米。

邮编：\_\_\_\_\_。

### 第四条物业管理

物业管理区域业主大会选聘物业管理公司之前，小区物业管理服务由甲方选聘物业管理公司提供。甲方应采取符合国务院《物业管理条例》规定的方式和条件选聘物业管理公司，甲方与选聘的物业管理公司签订书面的《前期物业服务合同》。

甲方应制定《业主临时公约》作为向乙方明示并予以说明，乙方在签订本合同时对遵守《业主临时公约》作出书面承诺。

### 第五条基本术语的含义

双方同意，合同中出现的基本术语作如下理解：

1、首层：本合同所指首层以经市规划管理部门批准的设计图纸的标注为准；

3、套内建筑面积：套内使用面积、套内墙体面积与套内阳台建筑面积之和；

4、层高：是指地面至楼面或楼面至楼面、楼面至瓦底之间的垂直距离。计算建筑面积的房屋结构，层高均应在 2.20 米以上(含 2.20 米)。

5、共有建筑面积：整栋建筑物的建筑面积扣除整栋建筑物各套(单元)套内建筑面积之和，并扣除已作为独立使用的地下室、车棚、车库、为多幢服务的警卫室、管理用房、以及人防工程等建筑面积，即为整栋建筑的共有建筑面积，其内容包括：

(2)套(单元)与公共建筑之间的分隔墙以及外墙(包括山墙)水平投影面积一半的建筑面积。

6、已支付房价款：以按揭贷款购房的，该款项不限于乙方自行支付的首期价款，还包括以贷款向甲方支付的款项。

8

□

\_\_\_\_\_ □

## 第六条 计价方式、价款、付款

甲方与乙方约定按下述第\_\_\_\_\_种方式计算该商品房价款：

1、该商品房属【现售】【预售】，按套内建筑面积计价，

该商品房单价为(\_\_\_\_\_币)每平方米 元, 总金额(\_\_\_\_\_币)元(大写: \_\_\_\_\_亿\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_万\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_元)整。

公共部位与共用房屋分摊建筑面积的建设费用已分摊计入上述套内建筑面积销售单价内, 不再另行计价。

2、商品房属【现售】【预售】, 按【套】【整层】【整幢】出售并计价, 总金额(\_\_\_\_\_币)\_\_\_\_\_元(大写: \_\_\_\_\_亿\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_万\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_元)整。

甲方同意乙方按下列第 种方式按期付款:

### 1、一次性付款

总金额(\_\_\_\_\_币): \_\_\_\_\_元;(大写: \_\_\_\_\_亿\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_万\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_元整)。在 年 月 日前支付。

### 2、分期付款

(1)第一期: 自本预售合同签订暨网上备案之日起\_\_\_\_\_日内(不超过 5 日), 即\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日之前支付全部房价款的\_\_\_\_\_% , 金额(\_\_\_\_\_币): \_\_\_\_\_元;(大写: \_\_\_\_\_亿\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_万\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_元整)。

(2)第二期: 在\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日前支付全部房价款的\_\_\_\_\_% , 金额(\_\_\_\_\_币)\_\_\_\_\_元;(大写: \_\_\_\_\_亿\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_万\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_元整)。

(3)第三期: 在\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日前支付全部房价款

的\_\_\_\_%，金额(\_\_\_\_币)\_\_\_\_元；(大写：\_\_\_\_  
亿\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_万\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_元  
整)。

(4)第四期：在\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日前内支付全部房价款  
的\_\_\_\_%，金额(\_\_\_\_币)\_\_\_\_元；(大写：\_\_\_\_  
亿\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_万\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_元  
整)。

(5)第五期：在\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日前支付全部房价款  
的\_\_\_\_%，金额(\_\_\_\_币)\_\_\_\_元；(大写：\_\_\_\_  
亿\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_万\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_元  
整)。

### 3、按揭贷款方式付款

首期款：自本预售合同签订暨网上备案之日起\_\_\_\_日内(不  
超过5日)，支付全部房价款的\_\_\_\_%，金额(\_\_\_\_币)：  
\_\_\_\_元(大写：\_\_\_\_亿\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_万\_\_\_\_  
仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_元整)。

除首期款外，剩余房款金额(\_\_\_\_币)\_\_\_\_元(大写：  
\_\_\_\_亿\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_万\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_  
元整)。该款应于\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日前申请办理银行按揭手  
续，并按照按揭方式付款。

按揭银行是

\_\_\_\_\_。

邮

编：\_\_\_\_\_。

(1)甲方代理乙方办理按揭手续

乙方在签订本合同并支付首期款后\_\_\_\_\_日内，将申请银行按揭贷款需由乙方提供的证件资料交付甲方或甲方指定的第三人。

## (2) 乙方自行办理按揭贷款手续

甲方应在乙方支付首期款后\_\_\_\_\_日内，将乙方申请银行按揭贷款需由甲方提供的证件资料交付乙方或乙方指定的第三人。

## 4、其它方式：

□

## 第七条付款方式

甲方应当按照《广东省商品房预售管理条例》第三十条的规定使用乙方支付的预售房款，即在项目竣工之前，预售房款只能用于购买项目建设必需的建筑材料、设备和支付项目建设的施工进度款及法定税费，不得挪作他用。

为保证预售款按照上述用途使用，防止挪作他用，乙方应将商品房预售款按照《广东省商品房预售管理条例》的规定支付至以下商品房预售款监控账号，接受广州市国土资源和房屋管理局的监控。

监控账

号：\_\_\_\_\_。

## 第八条逾期付款的违约责任

### 1、分期付款

分期付款的，如果乙方未能按照本合同第六条约定的支付期限将各期房款支付至监控账号，甲方有权要求乙方按每日房

价款总额 的标准支付违约金，并有权解除合同 。

## 2 、 一次性付款

一次性付款的，如果乙方未能按照本合同第六条约定的支付期限将全部房款支付至监控账号，甲方有权要求乙方按每日房价款总额 的标准支付违约金，并有权解除合同 。

## 3 、 按揭付款

乙方以按揭贷款支付房款的，首期款应当按照本合同第六条约定的支付期限支付至监控账号；如果乙方未能按照约定期限将首期款支付至监控账号，甲方有权要求乙方按每日房价款总额 的标准支付违约金，并有权解除合同 。

甲方代理乙方办理按揭贷款或甲方指定按揭银行的，甲方应要求按揭银行在发放贷款时将全部按揭贷款直接划入监控账户，不得放入其它账户。如果按揭银行未将全部按揭贷款直接划入监控账户，视作甲方违约，乙方有权要求甲方按每日未入监控账户的按揭款金额的 的标准支付违约金，直至全部按揭款项进入监控账户。

乙方自行办理按揭贷款的，乙方应要求按揭银行在发放贷款时将全部按揭贷款直接划入监控账户。如果按揭银行未将全部按揭贷款直接划入监控账户，视作乙方违约，甲方有权要求乙方按每日未入监控账户的按揭款金额的 的标准支付违约金，直至全部按揭款项进入监控账户。

## 第九条 备案确认

\_\_\_\_\_【甲方】【乙方】应于本合同网上备案之日起 10 个工作日内持本合同向广州市房地产登记机构申请办理网上备案的确认手续。

## 第十条交房期限

甲方应当在\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日前将作为本合同标的物的房屋交付乙方使用。

因不可抗力或者当事人在合同中约定的其它原因，需延期交付使用的，甲方应当及时书面告知乙方。

交付后，甲方不得以房屋已交付使用为借口懈怠其在本合同中应承担的其它义务，如：办理产权证的义务等。

## 第十一条交房条件

甲方交付的房屋应当符合下列第\_\_\_\_种条件：

- 1、该商品房已经有关政府部门办妥竣工验收备案手续；
- 2、该商品房项目已办理初始登记手续。

双方可以在上述条件之外，另行约定交房条件：

3 □ \_\_\_\_\_.

以上交房条件，双方可以任选其一。

双方可以就该商品房的装饰、附属设备的规格、标准等进行协商，达成的一致意见作为本合同的附件。

## 第十二条房屋及有关资料的交接

商品房达到交付使用条件后，甲方应当在合同约定的交付日\_\_\_\_日前通知乙方办理交接手续。乙方应在收到该通知之日起\_\_\_\_日内，会同甲方对该房屋进行验收交接。房屋交付的标志是\_\_\_\_\_。

在双方进行验收交接时，甲方应当出示本合同第十一条约定的房屋交付条件的证明文件及有关资料，并签署交接单。所购商品房为住宅的，甲方还须提供《住宅质量保证书》、《住宅使用说明书》和《商品住宅交楼书》。

甲方提供的《住宅质量保证书》、《住宅使用说明书》和《商品住宅交楼书》应不低于建设行政主管部门制定的《住宅质量保证书》、《住宅使用说明书》和《商品住宅交楼书》的最低要求。

如果甲方不出示上述证明文件及有关资料或出示不齐全，乙方有权拒绝接受交付，由此产生的延期交房的责任由甲方承担。

由于乙方原因，未能按期交付的，双方同意按以下方式处理：

□

### 第十三条 延期交房的违约责任

甲方如未能按本合同规定的期限交房，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，自本合同第十条规定的最后交房期限的第二日起至实际交付之日止，甲方按日向乙方支付已支付房价款的违约金，合同继续履行。

(2)逾期超过\_\_\_\_\_日后，乙方有权单方面解除合同。如果乙方要求继续履行的，合同继续履行，自本合同第十条规定的最后交房期限的第二日起至实际交付之日止，甲方按日向乙方支付已付房价款 0.5% 的违约金。



## 第十四条 风险责任的转移

该商品房的风险责任自交付之日起由甲方转移给乙方。如乙方未按约定的日期办理该房屋的验收交接手续，甲方应当发出书面催告书一次。乙方未按催告书规定的日期办理该房屋的验收交接手续的，则自催告书约定的验收交接日之第二日起该房屋的风险责任转移由乙方承担。

## 第十五条 面积确认及面积差异处理

根据买卖双方选择的计价方式，本条规定以套内建筑面积(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。

当事人选择第六条计价方式 2 的，不适用本条约定。

合同约定计价面积与实测计价面积有差异的，以实测计价面积为准。

商品房交付后，实测计价面积与合同约定计价面积发生差异，双方同意按以下方式进行处理：

### 1、方式一

(1) 面积误差比绝对值在3%以内(含3%)，按照合同约定的价格据实结算；

(2) 面积误差比绝对值超出3%，乙方有权单方面解除合同。

乙方同意继续履行合同，房屋实际面积大于合同约定面积的，面积误差比在3%以内(含3%)部分的房价款由乙方按照约定的

价格补足，面积误差比超出3%部分的房价款由甲方承担，所有权归乙方；房屋实际面积小于合同约定面积的，面积误差比在3%以内(含3%)部分的房价款及利息由甲方返还乙方，面积误差比超过3%部分的房价款由甲方双倍返还乙方。

面积误差比= ( 实测计价面积-合同约定计价面积 )/ 合同约定计价面积× 100 %。

## 2 、方式二

双方自行约定如下：

( 4 ) \_\_\_\_\_ □

## 第十六条规划、设计的变更

该商品房预售前，甲方不得未经乙方同意擅自变更该商品房项目的规划、设计。确需变更的，甲方应征得乙方同意并报规划管理部门审核批准。不同意变更的乙方可要求解除买卖合同。甲方应在乙方提出解除合同之日起的 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，以退款期日同期银行房地产开发贷款利率计算)。

## 第十七条权利瑕疵担保

甲方应当保证作为本合同标的的商品房不存在权利瑕疵，即未设定抵押权、租赁权等；无赔偿义务，如欠缴税费，出让金等；也不存在被法院或其它国家机关、机构、部门查封的情况。

若存在权利瑕疵，甲方应在乙方指定的期限内或合理期限内消除瑕疵；超过指定期限或合理期限未消除瑕疵的，乙方有权单方面解除合同。

## 第十八条产权登记

双方同意选择以下第\_\_\_\_\_方式办理产权登记:

### 1、甲方办理

甲方应当在商品房交付使用后\_\_\_\_\_日内,向产权登记机关为乙方办妥产权登记,并将以乙方为产权人的房地产权证交付乙方。

在此场合,乙方应当及时提供产权登记机关要求的需乙方提供的证件资料。

甲方应如实告知乙方为办理产权登记需要由乙方提供的证件资料。甲方未告知或告知的内容不完备、不准确,致使乙方未能及时提供证件资料的,乙方不承担责任。

### 2、乙方办理

在甲方办结初始登记的前提下,乙方自行办理产权登记的,甲方应在商品房交付使用后\_\_\_\_\_日内将登记机关要求的需甲方提供的证件资料提交乙方。

### 第十九条 迟延办理产权登记的违约责任

甲方违反第十八条的约定的,乙方有权按照下列第\_\_\_\_\_项处理:

1、乙方单方面解除合同并退房。

2、乙方不退房的,甲方按自迟延之日起每日已付房价款的\_\_\_\_\_ %向乙方支付违约金。

3

□

□

## 第二十条甲方关于装饰、设备标准承诺的违约责任

甲方交付使用的商品房的装饰、设备标准应符合双方约定(附件四)的标准。达不到约定标准的,乙方有权要求甲方按照下述第 种方式处理:

1、甲方赔偿双倍的装饰、设备差价;

3

□

□

## 第二十一条乙方单方解除权的行使

乙方行使本合同约定的单方面解除本合同的权利时,应书面通知甲方,甲方应在收到乙方的书面通知之日起 日内将乙方已支付的房价款(包括利息,利息按中国人民银行公布的同期房地产开发贷款利率计算)全部退还乙方,并承担赔偿责任,赔偿金额为已支付房价款的%,在退还房款时一并支付给乙方。

## 第二十二条甲方关于基础设施、公共配套建筑正常运行的承诺

甲方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:

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:

### 第二十三条 保修责任

乙方购买的商品房为商品住宅的，《住宅质量保证书》作为合同的附件。甲方自商品住宅交付使用之日起，按照本合同以及《住宅质量保证书》的承诺内容承担相应的保修责任。

乙方购买的商品房为非商品住宅的，双方应当以合同附件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，甲方应当履行保修义务。因不可抗力或者非甲方原因造成的损坏，甲方不承担责任。

### 第二十四条 专项维修资金

乙方应当按照有关规定缴纳专项维修资金。维修资金属于业主所有，在签订购房合同后缴交，存入房地产行政主管部门目前在银行设立的专款专户中。

2、番禺区设立专款账户的银行：中国建设银行广州市番禺东兴办事处

3、花都区设立专款账户的银行：中国建设银行股份有限公司

4、从化市设立专款账户的银行：中国农业银行从化支行营业部

5、增城市设立专款账户的银行：中国建设银行股份有限公司

第二十五条双方可以就下列事项约定：

1 、该商品房所在楼宇的屋面经营的， 所得收益属全体业主共同所有；

2 、该商品房所在楼宇的外墙面经营的， 所得收益属全体业主共同所有；

3

□ \_\_\_\_\_ □

4

□ \_\_\_\_\_ □

第二十六条乙方使用房屋注意事项

乙方的房屋仅作\_\_\_\_\_使用，乙方使用期内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，乙方在使用期间有权与其它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共用房屋分摊面积承担义务。

甲方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。

第二十七条关于通知的约定

本合同要求或允许的通知和通讯，均自收到时起生效。

第二十八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 、依法向人民法院起诉；

2、提交\_\_\_\_\_仲裁委员会仲裁。

第二十九条本合同未尽事宜，可由双方约定后签订补充协议作为本合同附件。

第三十条合同附件与正文具有同等法律效力。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。

附件一：房屋平面图

附件二：甲方针对该商品房所作的说明(含广告)

附件三：前期物业管理服务合同

附件四：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、其它：

## 附件五：合同补充协议

### 第1部分 合同背景

第1条 销售广告：买受人根据出卖人于\_\_\_\_\_年\_\_月\_\_日刊登在\_\_\_\_\_报第\_\_\_\_\_版的广告，与出卖人取得联系，如双方无法在相关细节上有所说明时，则出卖人提供或发布的广告及宣传品应当作为证据。

第2条 合同原则：出卖、买受双方根据《合同法》的有关规定，本着平等、真实、自愿的原则，就买受人购买出卖人商品房一事达成本合同。

第3条 合同定义：合同中所称“本合同”系指双方所签订的合同，其他合同则冠以合同的具体名称。

第4条 合同目的：买受人购买商品房产为自己住用、通过出租获得利润或在商品房升值时通过及时转让获得利润，或通过其他相关的所有权或用益物权以获得利益。

第5条 合同标的：合同中所称“商品房”或“本商品房”系指买受双方\_\_\_\_\_签订合同即将买卖的商品房。

第6条 协商地点：本合同由各方依次选择谈判地点，分别为出卖人销售场所或为买受人及买受人代理人指定的场所。

第7条 商品房地址：此商品房位于\_\_\_\_\_，目前施工进度情况参照照片。

第9条 土地权利：土地使用权证：\_\_\_\_\_，土地使用期限为；\_\_\_\_\_，土地使用性质为：\_\_\_\_\_。

第10条 规划许可：建设工程规划许可证：\_\_\_\_\_，建



设用地规划许可证：\_\_\_\_\_。

第11条 销售许可：房屋销售许可证：\_\_\_\_\_。

第12条 施工许可：开工证\_\_\_\_\_。

第13条 建筑施工：总设计单位：\_\_\_\_\_，建筑师姓名：  
\_\_\_\_\_，注册建筑师号码：\_\_\_\_\_，总施工单  
位：\_\_\_\_\_，总监理单位：\_\_\_\_\_。

第14条 商品房标准：\_\_\_\_\_，适用标准  
为：\_\_\_\_\_，作为本商品房的设计和建筑标准。

第15条 商品房验收：由\_\_\_\_\_负责验收。

第16条 质量评价：由\_\_\_\_\_负责进行质量评价。

## 第2部分 套内空间

第17条 商品房户型：\_\_\_室\_\_\_厅\_\_\_卫\_\_\_厨

第18条 平面图：见合同附件。

第19条 立面图：见合同附件。

第27条 其他尺寸：\_\_\_\_\_。

第28条 房屋层高：\_\_\_\_\_毫米。

第29条 室内净高：\_\_\_\_\_毫米。

第30条 技术经济指标：\_\_\_\_\_，使用  
率：\_\_\_\_\_，容积率：\_\_\_\_\_。

## 第3部分 商品房质量

第34条 沉降情况：出卖人保证房屋的沉降情况优于北京政府颁布的最高要求。

第35条 平直度：房屋的墙体及平面均应当平直，倾斜角度不得大于0.1度，计算方法为：高度差/直线距离。

第36条 墙体裂缝：出卖人承诺商品房内部无任何裂缝；如双方无法对是否是裂缝达成共识的，由出卖人申请有关机构就此问题进行评价。

第37条 设计质量：商品房设计质量不应低于政府有关机构颁布的最有利于买受人的标准。

第38条 质量证明：出卖人在房屋交付时应当向买受人提供证明其质量的申报手续及质量评价报告。

第39条 质量评价：出卖人在交付商品房前应当提供质量评价报告；买受人有权查验与商品房质量相关的全部文件，有权委托相关机构对商品房质量进行评价。

#### 第4部分 公摊面积

第40条 公摊内容：出卖人应当在说明公摊面积的内容与尺寸，根据目前的情况，公摊内容包括以下几个部分：配电室、公共楼梯、电梯间、泵房。

第41条 面积尺寸：房屋的公摊部分、面积及细节尺寸应当说明，经过测量的应当提供测量报告，使买受人有权可以获得精确的详细内容。

第42条 面积核实：买受人有权根据测量报告对任何一个尺寸进行核实，此等核实无需复杂的测量工具，仅凭于任意一个市场上购买的米尺即可进行测量。

第43条 通知到场：当买受人对公共面积进行测量时，如发现出卖人提供的尺寸与事实不符，可重新测量。

第44条 违约条件：买受人对任何一个尺寸的测量结果，与出卖人提供的图纸不符，则视为出卖人提供的公摊面积不合法，买受人有权拒绝支付公摊面积的费用。

第45条 违约责任：当出现上述违约条件后，出卖人应当在3日内双倍退还公摊面积的价款，并每天支付总房价百分之一的违约金。

## 第5部分 商品房面积

第46条 公用面积：买受人购买的各公用部分名称为：\_\_\_\_\_。

各公用部分面积为：\_\_\_\_\_。

第47条 专用面积：买受人购买的阳台建筑面积：\_\_\_\_\_，室内墙体面积为：\_\_\_\_\_，室内使用面积：\_\_\_\_\_，面积的数字以现有的出卖人提供的平面图纸为标准。

第48条 露台面积：鉴于露台面积并不计算在买受人购买面积中，出卖人将面积为：\_\_\_\_\_平方米的露台之永久使用权交付给买受人，买受人在使用过程中无须支付物业管理费。

第49条 建筑面积：

(1) 面积范围：买受人所购商品房约定建筑面积为 \_\_\_\_\_平方米，如经过实际测量后，面积在\_\_\_\_\_至\_\_\_\_\_平方米之间的，则双方据实结算。

(2) 面积误差：买受人所购商品房建筑面积经过实际测量后，

大于\_\_\_\_\_平方米的，买受人不支付多余价款，出卖人应当据实办理产权登记。

(3) 面积误差：买受人所购商品房建筑面积经过实际测量后，小于\_\_\_\_\_平方米的，出卖人应当根据与约定建筑面积的差值，双倍向买受人支付多收价款，并应据实办理产权登记。

(4) 面积差异：鉴于目前买受人所购商品房面积所适用的契税为2%，如因为出卖人的原因使面积扩大，导致买受人多支付的税费由出卖人承担；买受人不支付由于面积扩大所引起的各种费用的增加，必须支付的由出卖人承担。

#### 第50条 套内建筑面积：

(1) 面积范围：买受人所购商品房约定套内建筑面积为\_\_\_\_\_平方米，如经过实际测量后，面积在\_\_\_\_\_至\_\_\_\_\_平方米之间的，则双方据实结算。

(2) 面积误差：买受人所购商品房套内建筑面积经过实际测量后，大于\_\_\_\_\_平方米的，买受人不支付多余价款，出卖人应当据实办理产权登记。

(3) 面积误差：买受人所购商品房套内建筑面积经过实际测量后，小于\_\_\_\_\_平方米的，出卖人应当根据与约定套内建筑面积的差值，双倍向买受人支付多收价款，并且应当据实办理产权登记。

(4) 面积费用：交房后，套内建筑面积、建筑面积与合同约定相比都发生增加的，应当按相同比例增加，建筑面积增加的比例大于套内建筑面积增加比例的，买受人无须为任何增加的面积支付费用。

(5) 变化比例：交房后，套内建筑面积、建筑面积与合同约定相比都减少的，应当按相同比例减少；建筑面积减少的比例小

于套内建筑面积减少的比例的，出卖人应当按照最有益于买受人的原则退款，买受人有权选择诸多方案中的一个。

#### 第51条 使用面积：

(1) 面积范围：买受人所购商品房约定使用面积为\_\_\_\_\_平方米，如经过实际测量后，面积在\_\_\_\_\_至\_\_\_\_\_平方米之间的，则双方据实结算。

(2) 面积误差：买受人所购商品房使用面积经过实际测量后，大于\_\_\_\_\_平方米的，买受人不支付多余价款，出卖人应据实办理产权登记。

(3) 面积误差：买受人所购商品房使用面积经过实际测量后，小于\_\_\_\_\_平方米的，出卖人应当根据与约定使用面积的差值，双倍向买受人支付多收价款，并且应当据实办理产权登记。

第52条 面积测量：买受人有权在人住前或人住后对室内全部长度、高度尺寸进行测量；如需要对全楼进行测量的，出卖人有义务向买受人提供与本楼相关的图纸。

第53条 测量方法：买受人人住前有权聘请有资质的机构入户进行测量，如双方测量结果存有差异，则有权提请法院或有关机构进行最终决定，在此以前买受人有权先行人住。

第54条 测量机构：测量机构应当是取得中央政府测绘专业管理机构颁发的测量资格的机构，没有专业资格的机构测量的数据无效。

第55条 变化通知：房屋室内任何长度或高度尺寸的任何变化均为合同的变更，出卖人应当于变化时3日内书面通知买受人。

#### 第6部分 室内环境

第56条 日照时间：房屋全年在日照时间最短的一天(冬至日)，其窗户能够接受的满窗日照时间为 \_\_\_\_\_ 小时。

第57条 自然通风：室内通风不低于政府标准的最高要求。

第58条 室内保温：室内保温不低于政府标准的最高要求。

第59条 隔热保温：外墙隔热保温不低于政府标准的最高要求。

第60条 噪音隔声：墙体隔声情况不低于政府标准的最高要求。

第61条 电磁辐射：室内电磁辐射不低于政府标准的最高要求。

## 第7部分 建筑设备

第62条 供水品质：出卖人在买受人入住时提供24小时供水，水源为 \_\_\_\_\_ 市政机构，压力为 \_\_\_\_\_。

第63条 排水品质：出卖人在人住时保证买受人室内的排水设施可以使用。室内排水共有地漏 \_\_\_\_\_ 个，分布在卫生间、厨房。

第64条 密封品质：出卖人应当在买受人入住时提供管道压力测试数据，并保证管道不会出现任何泄漏；如室内出现液体或气体的泄漏，导致买受人的装饰装修家具损坏的，出卖人应当以5倍的上述总款额作为赔偿。

第65条 管线品质：出卖人承诺不在商品房内通行任何公用管线，所谓公用管线是指管线内的物、气体不直接从此管内进入到买受人室内且供买受人单独使用，否则买受人有权拒绝支付任何费用，在修改完成以前，不视为商品房已经交付。

第66条 电梯品质：本单元共有电梯 \_\_\_\_\_ 部，型号为： \_\_\_\_\_；保修时间为 \_\_\_\_\_ 年；买受人可以24小时使用电梯，并可以到达商品房所处层楼，安全责任由出卖人承担。

第67条 消防设施：出卖人提供的消防设施为：\_\_\_\_\_；并在交房取得消防机构的认可。

## 第8部分 电气部分

第68条 电源品质：负荷□\_\_\_\_\_ kva□计费设备为：\_\_\_\_\_，插座位置：\_\_\_\_\_，插座数量：\_\_\_\_\_，电平面图：\_\_\_\_\_，使用时间：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日。如不能达到此要求，则买受人有权退房。

第69条 通讯品质：线路数量：\_\_\_\_\_条，出口位置：见图纸，使用时间为：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日。

第70条 其他线路：有线电视数据线：\_\_\_\_\_，出口位置在：\_\_\_\_\_，使用时间：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日。

## 第9部分 供暖燃气

第71条 供暖设备：供暖设备型号为：\_\_\_\_\_，生产企业：\_\_\_\_\_。

第72条 设备安全：安全使用时间20xx年，出卖人保证燃气设备的安全性，并承担由此产生的产品质量责任，在产品质量争议时由出卖人证明质量问题的责任归属人。

第73条 供暖效果：在室温不低于20度时每个月用气量不高于300立方米，温度：\_\_\_\_\_，湿度：\_\_\_\_\_，暖气片数量\_\_\_\_\_。

第74条 暖气计费：方式及价格：\_\_\_\_\_。

第75条 使用时间：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日。如不能达到此要求，则买受人有权退房。

第76条 燃气品质：燃气设备：\_\_\_\_\_，计量设备：\_\_\_\_\_，  
计费方式及价格：\_\_\_\_\_。

第77条 使用时间：燃气可使用时间为\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日。

## 第10部分 装修标准

第78条 室内装修标准为：见附件所列标准。

第79条 室内装修总价格为：见附件所列价格。

## 第11部分 周边环境

第80条 周边建筑：本商品房周围\_\_\_\_\_米外无其他建筑物，  
从本商品房各窗户、门及门外50米内没有垃圾箱、污水处理  
站、供变电站、停车场等其他设施。

第81条 使用道路：本商品房可使用道路为宽度不低于6米，  
应当可以实现人车分离。

第82条 环境绿化：本商品房\_\_\_\_\_米范围内不可能再建设  
任何非绿化设施。

第83条 气味条款：本商品房敞开门窗后，不会闻到任何异  
味；室内在任何条件下均不会出现异味。

第84条 环保噪声：本商品房敞开门窗后，白天来自室外的声  
音不高于60分贝，夜晚不高于50分贝，室内原有设备不会产  
生任何声音。

第85条 自用车位：出卖人向买受人提供安全停车的车位一处，  
具体位置为：\_\_\_\_\_，买受人无须为此车位支付任  
何费用，且在买受人于\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日时即开始  
使用。



第86条 电磁辐射：出卖人承诺房屋室外500米内及本商品房楼上建造或允许他人建造任何电磁发射装置，包括寻呼台发射台、移动电话发射台、广播电视转发台或其他有辐射的装置。

第87条 如不能达到上述各条要求，则买受人有权退房；如买受人暂时不退房，则出卖人向买受人按日支付违约金，违约金标准为总房价的千分之一。

## 第12部分 社区设施

第88条 社区名称：本商品房所属社区名称为：\_\_\_\_\_，本小区属于政府管理机构认可的合法社区。

第89条 用地面积：本社区总用地面积为：\_\_\_\_\_，总建筑面积为：\_\_\_\_\_平方米，其中商品房面积为\_\_\_\_\_平方米，公用建筑面积为\_\_\_\_\_米。

第90条 建筑总量：社区共有楼房\_\_\_\_\_幢，其中一期工程\_\_\_\_\_幢，二期工程\_\_\_\_\_幢。

第91条 基本原则：社区所属的共用设施系为社区居民生活、工作方便而建设，其功能不得侵害买受人利益。

第92条 参考标准：本社区的公用设施的具体质量、数量由出卖人提供数据标准，不能提供的应当按照出卖人的各种广告资料作为标准。

第93条 绿地面积：社区绿地面积为：\_\_\_\_\_平方米，可使用时间：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日，绿地率不应低于本市标准，交付时绿地率的计算方法为绿地面积与总建筑面积之比。

第94条 公共设施：幼儿园\_\_\_\_\_个，面积为\_\_\_\_\_平方米，

可使用时间：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日；学校\_\_\_\_\_个，其中小学\_\_\_\_\_个，中学\_\_\_\_\_个，面积为\_\_\_\_\_平方米，可使用时间：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日；医院\_\_\_\_\_(级\_\_\_\_等)个，面积为\_\_\_\_\_平方米，可使用时间：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日；停车场\_\_\_\_\_个，面积为\_\_\_\_\_平方米，可使用时间：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日；邮局\_\_\_\_\_个，可使用时间：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日；娱乐设施：\_\_\_\_\_可使用时间：\_\_\_\_\_邮政可使用时间：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日；电话接通时间：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日。

第95条 公共交通：交通公路等级为：\_\_\_\_\_，公路宽度：\_\_\_\_\_，道路质量：\_\_\_\_\_，可使用时间：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日。

第96条 交通安全：社区内应当有人车分行的道路，以保证买受人与家庭成员安全交通，道路标识应当符合国家域本市最高标准。

第97条 居住安全：交付时社区内不应当有正在建设的建筑物，在买受人可能经过的道路绝对不允许有任何可以产生坠落的物品；道路平面绝对不得有可能导致行人或车辆的坑、沟、井或其他产生危险的建筑物或构筑物。

第98条 商品房标识：社区内的所有建筑物应当有明确的标识，以利于买受人的特殊家庭成员能够顺利找到买受人所购商品房。

第99条 建设标准：出买人承诺本社区的设计与施工标准不低于《城市居住区规划设计规范》中的最高标准，如本市有更为有利的设计规范，买受人有权适用于此规范。

第100条 违约确定：对出卖人提供的各种设施是否合乎约定，应当由双方协商，协商不成的，由买受人与出卖人共同随机

选择三人，由其对此争议做出仲裁裁定。

第101条 违约责任：出卖人违反上述约定的，应当继续履行合同，交房时间从承诺全部履行完毕之日开始计算。

### 第13部分 房屋交付

第102条 交付含义：本合同所称交付是指占有权及使用权的交付，以保证买受人可以正常使用，以实现居住目的，并不代表所有权的交付。

第103条 交付时间：商品房交付时间为\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日，社区设施环境交付时间为\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日。

第104条 交付程序：

(1) 入住通知：出卖人向买受人发出入住通知书；

(2) 书面签收：买受人书面签收“收到入住通知书”；

(3) 钥匙收条：买受人书面签收“商品房钥匙收到条”；

(4) 随附资料：出卖人提供商品房质量备案表、商品房长度高度细节尺寸及面积测量结果及其他合同中约定的条件。

(5) 不视为交房：上述条件缺少任何一条，均不构成商品房的交付。

第105条 交付验收：买受人在出卖人所建房屋完工后，可以进入室内进行观察，并可以聘请相关专家对如下项目进行评价：建筑质量、室内设施、室内外环境、社区质量及其他验收。

第106条 延迟交付：当出卖人无法按期交付时，则买受人可

以做出如下选择：通知出卖人解除合同，或继续等待出卖人。

第107条 交付效力：出卖人将房屋交付给买受人后，买受人即享有房屋的使用权、占有权、出租权、收益权，并有权对房屋进行装修。

第108条 文件内容：商品房质量保证书及商品房使用说明书，其内容不得低于政府最高标准。

## 第14部分 所有权证

### 第109条 所有权取得

(1)取得标志：所有权的取得以《房屋所有权证》（简称所有权证）为标志。

(2)取得时间：从\_\_\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日开始，即确认为无法取得。

(4)选择权利：当无法取得产权证后，买受人有权选择是否退房，如买受人同意延长，则可向出卖人发出同意延长办证期的书面证明。

(5)所有权保证：出卖人保证出卖人目前的身份系合法的出卖人，出卖人经过审查后认为买受人目前的身份可以成为合法的购买人，因此出卖人保证买受人可在权属登记机构取得所有权证，如买受人无法取得上述证明，则应退还买受人已经支付的房屋款。

(6)费用分担：

第110条 出卖人办理：出卖人提前30天通知买受人，在买受人提供材料后60日内出卖人将办所有权证的全部资料交付给权属登记机构，出卖人承诺在\_\_\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日前为

买受人办理完毕所有权证。

## 第111条 买受人办理

(1) 出卖人承诺出卖人提供的资料足以使买受人通过个人行为取得所有权证;买受人有权选择是否自己办理所有权证,出卖人在\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日前将备案情况通知买受人,以保证买受人可独立办理所有权证。

(2) 出卖人应当根据权属机构或买受人的要求提供资料,如自前述要求发出之日起30天内出卖人无法提供所需文件,则买受人有权退房。

第112条 相关责任: 买受人提出退房要求后,出卖人除承担前述条款的义务外,还应当赔偿买受人的因取得全部损失所支付的其他相关费用。

## 第15部分 初步验收与保修

第113条 初步验收: 鉴于商品房质量无法立即做出判断,双方认为质量的评价与验收将是一个比较长的过程,买受人仅能对外观部分进行初步使用性评价。

第114条 保修内容: 主体结构、公用部分、环境设施、建筑外表部分、装修部分、室内电气部分、室内暖通部分及其他由出卖人提供的内容。

第115条 质量瑕疵: 如人住后发生漏水、裂缝,应当由出卖人承担责任,并立即进行修复,出卖人不得以任何理由将此责任转移至第三方如不能达到此要求,则买受人有权退房。

第116条 保修期间: \_\_\_\_\_年,从\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日到\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日;不低于建设部《房屋建筑工程质量维修办法》的规定,当开始日期与交房日期不一样的,则

从交房日期开始，按最益于买受人的时间进行计算。

第117条 故障通知：自买受人电话通知后4小时内维修人员应当到达现场，8小时内将故障排除。

## 第16部分 前期物业管理

第118条 物管公司：出卖人应当保证物业管理公司有较好的声誉，有相应的资格与能力来维护买受人的各项权利，买受人有权对物业管理公司进行选择。

第119条 服务期限：首期物业管理公司的服务期限为1年，自\_\_\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日至\_\_\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日，期限届满后，由小区或本楼业主管理委员会另行决定。

第120条 管理费用：保洁费：\_\_\_\_\_元；治安费 \_\_\_\_\_元；水费\_\_\_\_\_元；电费：\_\_\_\_\_元；燃气费：\_\_\_\_\_元；其他费用：\_\_\_\_\_元。

第121条 管理责任：楼内外清洁，出卖人应当在买受人楼层设立可以方便使用的垃圾收集处，至少每小时清理一次；如出卖人将此义务转让给首期物业管理公司，则应当保证其履行义务。

第122条 社区安静：出卖人应当承诺室外瞬时噪声不高于50分贝，以保证买受人的生活舒适。

第123条 证明责任：物业公司负责证明向买受人提供安全及时达标的物业服务，如不能证明则视为出卖人不能提供相应水平的物业服务。

第124条 保安责任：出卖人选择的物业公司应当保证买受人及亲属和相关人员的人身安全、财产安全及汽车安全。

第125条 收费范围：物业公司的收费水平不得高于本市政府的相关规定。

第126条 服务时间：物业管理的时间至少在\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日以前开始，以保证买受人能够及时享受到相应的物业管理服务。

## 第17部分 业主管理委员会

第127条 姓名知情：当本楼居住者达到30%时，出卖人应当将其他业主的姓名及联系方式以信函形式告知买受人，以利于买受人与其他业主进行沟通。

第128条 知情权利：对于出卖人提供各项证据，如证明为假则向买受人支付总房价百分之一的违约金。

第129条 组织权利：买受人有权组织业主管理委员会，出卖人应当积极配合，向买受人提供相应其他业主名单、可联系的电话号码，保证买受人能够与其他业主取得联系。

第130条 通知权利：鉴于买受人的弱势地位，买受人有权向其他业主发布信息或通告，并就质量或物业管理问题与其他业主进行协商，出卖人不得阻碍买受人行使此权利。

第131条 物品交付：出卖人应当及时将业主管理委员会管理的财产交付使用，如不能及时交付，则视为出卖人愿意按本市最低生活保障收入的3倍向业主支付工资。

## 第18部分 消费者权益保护

第132条 身份权利：买受人作为商品房商品的消费者，其知情权应当得到尊重和保护。

第133条 知情内容：施工进度，设计、施工、监理、测量、

物业管理机构的资格，相关设计文件、法律文件。

第134条 权利行使：买受人有权查看原件，并有权保留复印件，出卖人应当书面回答买受人提出的各项质询。

第135条 监督权利：为保护买受人的合法权利，买受人有权对施工进行监督；

第136条 工期计划：出卖人将根据向有关机构提供的工期进行施工，现有的工期计划基础部分(地基土石方、结构、正负零)将于\_\_\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日完成；主体结构完工时间：\_\_\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日；楼外屋面装修完成时间：\_\_\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日；室内装修和设施安装：\_\_\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日；交付使用：\_\_\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日。

第137条 买受人权利：当出卖人无法在上述约定计划内完成相应任务时，除非出卖人提出相应的担保，买受人有权提出解除合同；无须等待最后交房日期。

第138条 验收范围：商品房质量、商品房面积、环境质量、环境面积、水、电、暖、燃气等可能影响商品房质量及居住质量的全部方面。

第139条 验收方式：买受人有权查阅相关文件原件，并有权复印；买受人有权聘请相关专家进入商品房内部进行鉴定。

第140条 验收文件：出卖人应在商品房项目竣工后90天内，提交市建筑质量管理机构出具的质量检测报告。

第141条 欺诈责任：出卖人不能证明自己向买受人提供的许可文件复印件与真实的许可文件系相同内容的，视为对买受人的欺诈。



第142条 消费者组织：买受人在签订本合同后，即有权组织其他消费者对出卖人的施工或管理进行监督，行使《消费者权益保护法》中规定的各项权利。

第143条 撤销权：鉴于买受人的弱势地位，因此买受人有权在签署各种协议后三年内就其中的不平等条款提出行使撤销请求权。

## 第19部分 担保权利

第144条 定金情况：本合同签订之前，买受人已经于\_\_\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日向出卖人支付定金\_\_\_\_\_元，如出卖人不能按时交房，则除承担买受人的延期交付的支付违约金的责任外，还承担不能交付的双倍返还定金的责任。

第145条 土地抵押：出卖人保证在买受人取得《房屋所有权证》前不得以任何形式将土地使用权进行抵押。

第146条 抵押知情：买受人有权在任何时候，要求出卖人提供《土地使用权证》，出卖人在买受人发出通知之日起三天内不能提供的，则视为出卖人违约。

第147条 商品房抵押：出卖人保证此商品房在转移所有权以前未经过任何抵押，出卖人保证此商品房在向买受人转移所有权过程中不会进行任何形式抵押。

第148条 商品房担保：出卖人保证不以此商品房为标的进行任何形式的担保，如发生此等情况，买受人有权在行使撤销权。

第149条 无效担保：出卖人保证本合同的有效性，如本合同无效责任则由出卖人承担，承担赔偿责任的赔偿范围为本合同所列的买受人各项损失。

## 第20部分 变更权利

第150条 合同变更：当出现买受人婚姻变化、买受人生理变化、买受人行为能力变化、买受人支付能力变化、买受人经营情况变化时，双方应对合同进行变更。

第151条 通知方式：出卖人应当以书面形式通知买受人关于出卖人资格的任何变动，没有买受人的书面签字，此变动不对买受人产生任何效力。

第152条 权利转让：未经买受人书面认可，出卖人不得随意转让本合同中的权利和义务；已经转让的，买受人有权向受让人与转让人共同主张合同约定的权利。

第153条 买受人变更：如买受人在本合同执行期间，家庭成员发生变化，出卖人应当根据买受人的要求，对本合同进行相应的修改；当离婚时，出卖人应当根据买受人的离婚协议或判决或调解书，将合同的买受人变更为买受人指定的人。

第154条 权利变更：买受人有权将自己的全部权利和义务转让给自己的家庭成员，现有的合同条款无条件适用于新的买受人。

第155条 通知方式：买受人的任何变更应当以书面形式以挂号送达或亲自送达。

## 第21部分 合同的终止与解除

第156条 合同终止：出卖人按时按质交付商品房，买受人对商品房质量、环境质量、物业管理服务没有提出任何异议；或合同法规定且买受人书面认可的其他情形。

第157条 解除条件：出卖人没有按时交付商品房、或出卖人没有按约定提供商品房质量或环境质量、或出卖人不能交付

商品房、或出卖人不能履行本合同约定的其他责任时均可构成买受人退房的正当事由。

第158条 解除后合同的处理：出卖人返还买受人已经支付的全部项款(包括银行贷款及公积金贷款)，并且赔偿买受人的全部损失，对于延迟交付的应当支付违约金，对于不能交付的还应当支付两倍定金。

## 第22部分 退房条款

第159条 基本原则：双方通过协议或判决或仲裁退房的，应当按照本部分规定的退房程序进行；双方在计算本合同中任何一项费用或金额时需要涉及比例计算的，均以总房价为依据。

第160条 退房通知：买受人提出退房要求的，可以通过挂号信或传真或电话的形式向出卖人提出；有一名证人(与买受人的身份关系不受限制)证明的，也应当认为出卖人通过口头提出过退房要求。

第161条 退房程序：买受人提出退房要求后15日内，出卖人应当退还买受人已经支付的全部房款。

第162条 退还房款：出卖人应当在买受人发出退房通知后将全部购房款返还给买受人，并且办理完毕向公积金管理机构或贷款银行还款手续。如无法办理完成前述内容，则自\_\_\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日至买受人取得全部房款之日，出卖人应当每天向买受人支付总房款千分之一的违约金。

第163条 个人房款：出卖人在解除合同前向买受人退还个人支付的购房款；不能支付的，则出卖人向买受人按日支付违约金，违约金标准为总房价的千分之一。

第164条 银行借款：自买受人发出要求退还房款的通知后，出卖人应当承担买受人向银行归还贷款的义务，并且使银行

向买受人出不已经还清全部贷款的协议或合同。

第165条 借款合同：出卖人应当承担要求银行与买受人解除合同的义务，如不能解除，则由出卖人承担向银行归还借款的义务。

第166条 双倍定金：出卖人还应当向买受人支付双倍定金，买受人有权因为基于出卖人不能履行的违约而取得双倍定金，同时基于出卖人延期履行而取得延期交付的违约金。

第167条 支付违约金：出卖人还应当根据本合同的约定向买受人支付其他各种违约金。

第168条 其他费用：出卖人支付上述钱款后，买受人有权依法或依约要求支付其他费用。

第169条 其他损失：出卖人还应当根据本合同的约定和事实情况赔偿损失，此种损失包括但不限于各种直接损失。

第170条 退房责任：如在\_\_\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日无法退还；房款，应双倍返还定金；上述项目的最终还款期限为\_\_\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日，每延迟一日，出卖人向买受人支付千分之一的违约金。

第171条 禁止行为：在出卖人没有向买受人还清上述款项前，出卖人不得将买受人已经购买的房屋出售、转让或抵押给其他任何人。

## 第23部分 违约责任

第172条 责任前提：本合同所述内容为是对双方在合同履行过程中权利和义务的确认，如出卖人不能满足合同条款中的条款，则买受人有权要求出卖人承担违约责任。

第173条 责任明列：买受人有权选择适用下列违约责任，向出卖人主张权利：

(1)全部房款：返还买受人已经支付的全部款项(包括银行贷款及公积金贷款)；

(2)全部损失：出卖人赔偿买受人的全部损失；

(3)违约金：出卖人向买受人按日支付相当于总房价千分之一的违约金；

(4)双倍定金：出卖人向买受人双倍返还定金；

(5)权利选择：买受人有权就上述违约责任的一部分先行主张权利；一部分权利的实现并不表明买受人放弃其他权利。

第174条 选择权利：当出卖人发生违约时，在确定责任时如发生违约金与返还定金同时适用时，出卖人应当一并给付，除非买受同意不适用选择条款。

## 第24部分 买受人损失

第175条 现实损失：买受人的损失包括以下各项现实损失，支付的房款、买受人贷款利息、买受人已支付房款利息、购买商品房所产生的交通费用、保险费用、查阅资料的费用、公证费用、误工费用、诉讼费用、仲裁费用、律师费用。

第176条 预期损失：买受人的损失还包括以下各项可以预见的费用：租赁其他居住地产生的租赁费用、因外界影响无法正常居住而外出租房的费用。

第177条 伤害损失：医疗费用、误工损失；如因为出卖人提供的设备导致买受人或其亲友伤残的应支付至少10万元至50万元赔偿金给受害人，导致死亡的应支付300万元赔偿金给继承

人。

第178条 律师费用：买受人因为商品房质量、商品房面积、商品房交付时间、商品房环境向出卖人提起诉讼或仲裁申请，出卖人应当承担买受人的律师费用。

## 第25部分 争议与其他

第179条 当本合同产生争议时，买受人有权选择仲裁或诉讼；如选择仲裁，则仲裁管辖机构为：北京仲裁委员会；如选择诉讼，选择法院为：\_\_\_\_\_。

第180条 诉讼或仲裁条款：由于买受人在购买房屋中处于弱势地位，而且诉讼成本相对较大，因此买受人可先就定金或违约金或全部房款或部分房款或其他损失提出。

第181条 相关原则：鉴于出卖人在购买过程中处于优势地位，则双方在相关问题有争议时，出卖人负责证明自己没有过错或没有违约，不能证明的则视为买受人有过错或有违约行为。

第182条 证明责任：买受人在向出卖人主张权利时，出卖人有证明买受人已经放弃权利要求的义务，否则认为买受人主张过此等权利。

第183条 适用法律：如各级政府颁布新法律、法规、规章、范、标准，出卖人应当将法律文本提供给买受人，将复印件交付买受人，买受人有权进行选择。

第184条 法律冲突：在本合同履行过程中，如各种相关法律、法规、规章、规范、标准之间有冲突之处，买受人有权选择适用条款。

第185条 通知：出卖人在合同履行过程发生的各种问题应当在发生之日起3日内书面通知买受人，如

# 无产权房屋出租合同篇五

《城市房屋拆迁管理条例》规定：“实行房屋产权调换的，拆迁人与被拆迁人应当依照本条例二十四条的规定，计算被拆迁人房屋的补偿金额和所调换房屋的价格，结清产权调换的差价”。以下是本站小编为大家精心准备的：无产权房屋买卖合同范本3篇，欢迎参考阅读！

## 第1部分 合同背景

第1条合同原则：鉴于目前买卖双方因为合同不明造成诸多争议，为充分保护双方的合法权益，明确出卖人的合同义务，双方根据《中华人民共和国合同法》等法律的有关规定，本着平等、自愿、公平、诚实信用的原则，经协商一致，就买受人购买出卖人商品房一事达成本合同。

## 第2条文字定义

(3) 本合同所称“本楼”或者“楼房”系指买受人所购商品房所位于的楼座；

(4) 本合同中所称“小区”、“社区”系指房屋所处的社区；

(5) 本合同中所指“退房”，是指买受人解除购房合同的行为。

## 第3条合同标的

本房屋位于\_\_\_\_\_市\_\_\_\_\_区(县)\_\_\_\_\_路\_\_\_\_\_号，目前施工进度情况参照由出卖人提供的照片。

## 第4条合同目的

出卖人知道买受人购买商品房系为自己住用、通过出租获得利润或者在商品房升值时通过及时转让获得利润，或者行使相关的所有权或用益物权以获得利益。出卖人承诺在买受人购买此房屋后，除作为住宅使用外，还可以作为公司办公用房使用，可以取得工商行政管理机构的注册登记许可。如不能达到此标准，则买受人有权退房；如买受人暂不退房，则出卖人每日向买受人支付相当于总房价千分之一的违约金。

## 第5条协商地点

本合同在签订及履行过程中，由各方依次选择谈判地点，分别为出卖人销售场所(\_\_\_\_市\_\_\_\_区(县)\_\_\_\_路\_\_\_\_号)或者为买受人及买受人的代理人指定的场所(\_\_\_\_市\_\_\_\_区(县)\_\_\_\_路\_\_\_\_号)，各方应在会面协商时准备好应当提供的文件资料，以节省双方的时间。

## 第6条销售广告

买受人根据出卖人于\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日刊登在\_\_\_\_报第\_\_\_\_版的广告，参考出卖人提供广告(包括文字、图片、音像资料、电子出版物、网络)，与出卖人就购买商品房一事进行协商；出卖人承诺商品房及周边环境符合广告所描述之内容，双方就可预见的内容进行约定，如双方没有在涉及房屋质量、装修、周边环境等细节作出说明时，则出卖人提供或发布的广告及宣传品可作为证据，证明出卖人承诺提供房屋符合广告宣传品中文字及图案的描述。

## 第7条土地权利

本项目由北京市政府有关机构批准立项，项目的批准文号为：\_\_\_\_；批准文件的主要内容为：\_\_\_\_。  
本宗土地原所有权人为：\_\_\_\_，原土地使用权人为：



\_\_\_\_\_，国有土地出让合同编号  
为：\_\_\_\_\_；土地使用证号码为\_\_\_\_\_，土地  
使用权期限为：\_\_\_\_\_年(自\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_  
月\_\_\_\_\_日至\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日)，土地使  
用权性质为：\_\_\_\_\_ (商业或住宅)。

## 第8条权利担保

考虑到目前出卖人无法提供正式《国有土地使用证》，为保  
证买受人的权利，出卖人承诺于\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_  
月\_\_\_\_\_日前向买受人提供正式《国有土地使用证》，并  
且在他项权利记录中不会有任何担保抵押记录，如到期不能  
提供，则买受人有权要求退房，出卖人则应当承担全部违约  
责任；如出卖人不同意退房，或者虽然同意退房却未自同意之  
日起\_\_\_\_\_日内使买受人取回全部房款以前；出卖人都将因  
缺少《国有土地使用证》而每日向买受人支付总房价千分之  
一的违约金。

## 第9条规划许可

用地规划批准部门为：\_\_\_\_\_，建设工程规划许可  
证：\_\_\_\_\_，建设用地规划许可证：\_\_\_\_\_。

## 第10条销售许可

房屋销售许可部门为：\_\_\_\_\_，房屋销  
售许可证：\_\_\_\_\_；出卖人承诺已经依照《城市房  
地产管理法》的规定，可以提供、办理并具备办理销售许可  
的全部文件。

## 第11条施工许可

施工许可部门：\_\_\_\_\_，施工许可  
证：\_\_\_\_\_ 开工证：\_\_\_\_\_。建筑企

业：总设计单位：\_\_\_\_\_，建筑师姓名：\_\_\_\_\_，注册建筑师号码：\_\_\_\_\_，总施工单位：\_\_\_\_\_，总监理单位：\_\_\_\_\_。

## 第12条商品房标准

商品房将适用标准为：\_\_\_\_\_作为本商品房的设计和建筑标准。商品房验收：由\_\_\_\_\_负责验收；由\_\_\_\_\_负责进行质量评价。

## 第2部分 房屋质量

### 第13条质量原则

考虑到买受人支付的价款，买受人所购房屋各项验收标准不仅要达到合格要求，还应当达到优良标准；出卖人不得仅以房屋质量合格来履行合同义务，而是应当在满足基本质量要求的前提下，同时还需要达到买受人的特别要求，并证明其各项验收标准均达到优良等级。

### 第14条防震减灾

考虑到买受人所购房屋将可能在未来时间内长期使用，出卖人应当向买受人提供楼房地震安全性能评价测试报告，以使买受人的安全在未来得到保障，否则买受人有权退房；暂不退房的，则出卖人应当将房屋修复，修复前视为未交房，并按日向买受人支付总房价千分之一的违约金。

### 第15条墙体平直

房屋的墙体及平面均应当平直，倾斜角度不得大于0.1度，计算方法为：高度差/直线距离；不平直情况并不得超过政府规定的标准；如无法达到此标准，则买受人有权退房；暂不退房

的，则出卖人应当将房屋修复，修复前视为未交房，并按日向买受人支付总房价千分之一的违约金。

## 第16条防水情况

房屋顶棚无水渍、厨房及厕所防水良好、上下水管与地板结合处无漏水、渗水；如无法达到此标准，则买受人有权退房；暂不退房的，则出卖人应当将房屋修复，修复前视为未交房，并按日向买受人支付总房价千分之一的违约金。

## 第17条表面裂缝

出卖人承诺商品房内部无任何裂缝，保温层墙壁表面平整，瓷砖地板平整无松动、无爆裂、无间隙；出卖人保证房屋的沉降情况优于北京政府颁布的最高要求，并对于可能发生的加速沉降或不均匀沉降情况对质量产生的影响向买受人提供检测及评估报告。如果双方无法对是否是裂缝达成共识的，则双方从楼内业主中随机选择3人，由这3人确定是否属于裂缝、漏水、渗水、墙体平直等，此3人的观点应当作为有效证据。出卖人有义务申请有关机构就此问题进行评价，如出卖人不予以申请，则视为存在裂缝，买受人有权退房。

## 第18条质量文件

考虑到房屋质量将在未来相当的时间内对买受人的安全与收益要求有巨大影响，而提供完全的质量文件是出卖人不可推卸的责任与义务，为充分保证买受人的知情权，出卖人除提交竣工验收备案表以外，还应当向买受人提供如下文件：

- (1) 施工单位的竣工报告；
- (2) 监理单位工程质量评价报告；
- (3) 勘察单位质量检查报告；

- (4) 规划部门出具的认可文件;
- (5) 卫生部门出具的水质检验合格文件;
- (6) 环保部门出具的认可文件;
- (7) 消防部门出具的消防验收合格文件;
- (8) 电梯工程监督报告;
- (9) 施工单位签署的质量保修书;
- (10) 抗震评估机会出具的地震安全性能评价报告;

## 第19条文件交付

(2) 如无法按时交付上述文件, 则买受人有权退房; 暂不退房的, 则出卖人应当将房屋修复, 修复前视为未交房, 并按日向买受人支付总房价千分之一的违约金。

## 第20条质量标准

商品房设计质量不应低于各级政府有关机构颁布的最有利于买受人的标准, 本合同最后所列明的各项规范及标准均为出卖人应当遵守的强制性标准, 即出卖人所提供的房屋质量不得低于各项规范的要求; 如无法达到此标准, 则买受人有权退房; 暂不退房的, 则出卖人应当将房屋修复, 修复前视为未交房, 并按日向买受人支付总房价千分之一的违约金。

## 第21条质量证明

考虑到出卖人的优势地位, 出卖人在房屋交付时应当向买受人提供证明其质量合格的申报手续及质量评价报告; 当买受人对此报告提出异议时, 出卖人应当证明这种异议不成立; 出卖人不能证明的则视为存有质量瑕疵, 在瑕疵未消除前不视为

交房。

## 第22条质量评价

出卖人在交付商品房前应当提供质量评价报告;买受人有权查验与商品房质量相关的全部文件,有权委托相关机构对商品房质量进行重新评价;如出卖人拒绝提供文件,或者在买受人申请重新质量评价时拒绝进行协助,则视为房屋质量不符合规定而不能交房;则买受人有权退房,暂不退房的视为未交房,出卖人按日向买受人支付总房价千分之一的违约金。

## 第3部分 户型空间

第23条商品房户型: \_\_\_\_\_室\_\_\_\_\_厅\_\_\_\_\_  
卫\_\_\_\_\_浴\_\_\_\_\_厕\_\_\_\_\_厨,本商品房使用率为:

第34条房屋层高: \_\_\_\_\_毫米;室内净高: \_\_\_\_\_毫米。

第35条立平面图: 平面图中所列面积如无特别说明均为套内使用面积;立面图中所列尺寸如无特别说明均为净高度。

## 第4部分 房屋面积

### 第36条建筑面积

(1)文字定义: 商品房销售的建筑面积为套内建筑面积与分摊的公用面积之和。

(2)总建筑面积为: \_\_\_\_\_平方米,套内建筑面积为: \_\_\_\_\_平方米,阳台建筑面积: \_\_\_\_\_平方米,另室内墙体面积为: \_\_\_\_\_平方米。

### 第37条建筑面积变化

(1)面积范围: 买受人所购商品房约定建筑面积为\_\_\_\_\_平

平方米，如果经过实际测量后，面积在\_\_\_\_\_至\_\_\_\_\_平方米之间的，则双方据实结算，多退少补。

(2) 面积超出：买受人所购商品房建筑面积经过实际测量后，大于\_\_\_\_\_平方米的，出卖人无权要求买受人支付多余价款，并且应当据实办理产权登记。

(3) 面积不足：买受人所购商品房建筑面积经过实际测量后，小于\_\_\_\_\_平方米的，出卖人应当根据与约定建筑面积的差值，双倍向买受人支付多收价款，并且应当据实办理产权登记，当此面积小于\_\_\_\_\_，买受人有权退房，暂不退房的视为未交房，出卖人按日向买受人支付总房价千分之一的违约金。

(4) 面积费用：鉴于目前买受人所购商品房面积所适用的契税为2%，如果因为出卖人的原因使面积扩大，导致买受人不得不支付比原来税率更高的税费，因此而多支付的税费，由出卖人承担；买受人同时有权不支付由于面积扩大所引起的各种费用(物业管理费、取暖费用等)的增加，必须支付的由出卖人承担，买受人保留退房的权利。

### 第38条分摊的公用面积

(1) 文字定义：可分摊的公用面积是指与商品房在同一幢楼内且为本楼提供公共服务的建筑面积。

(2) 基本原则：此部分仅存在于与本楼内部并与本楼建筑结构中存有相联结的部分并且仅向本楼居住者提供非营利性服务，不符合此条件的建筑不得计入公摊面积。

(3) 分摊构成：公共门厅、电(楼)梯前厅、电梯井、电梯间、电梯机房、管道井、消防控制室、水泵房及仅为本楼服务的其他设备间；套与公用建筑空间之间的分隔墙及外墙(包括山墙)墙体面积水平投影面积的一半。

(4)面积核实：因分摊的公用面积涉及范围大、操作过程复杂，使买受人无法核对及查实，可能给合同一方提供欺诈机会；为保证交易的公平性，出卖人根据《房产测量规范》和《房产图图式》提供公摊面积的构成与尺寸，以使买受人可以根据自有的条件对面积进行核对。

### 第39条套内建筑面积

(1)文字定义：套内建筑面积为套内使用面积、套内墙体面积和阳台建筑面积三者之和。

(2)面积范围：买受人所购商品房约定套内建筑面积为\_\_\_\_\_平方米，如果经过实际测量后，面积在\_\_\_\_\_至\_\_\_\_\_平方米之间的，则双方据实结算，多退少补。

(3)面积超出：买受人所购商品房套内建筑面积经过实际测量后，大于\_\_\_\_\_平方米的，出卖人无权要求买受人支付多余价款，并且应当据实测面积办理产权登记。

(4)面积不足：买受人所购商品房套内建筑面积经过实际测量后，小于\_\_\_\_\_平方米的，出卖人应当根据与约定套内建筑面积的差值，双倍向买受人支付多收价款，并且应当据实测面积办理产权登记。

(5)比例增加：交房后，套内建筑面积、建筑面积与合同约定相比都发生增加的，应当按相同比例增加，建筑面积增加的比例大于套内建筑面积增加比例的，买受人无须为任何增加的面积支付费用。

(6)比例减小：交房后，建筑面积、套内建筑面积与合同约定相比都减少的，应当按相同比例减少；建筑面积减少的比例小于套内建筑面积减少的比例的，出卖人应当按照最有益于买受人的原则退款，买受人有权选择诸多方案中的一个。

## 第40条套内使用面积

(1)文字定义：套内使用面积是指各功能使用空间(如卧室、起居室等)墙体内部表面所围合的水平投影面积之和。

(2)面积构成：卧室面积：\_\_\_\_\_平方米、书房面积\_\_\_\_\_平方米，客厅面积：\_\_\_\_\_平方米、卫生间面积各为：\_\_\_\_\_平方米；面积的数字以出卖人现有的平面图纸为标准。

## 第41条使用面积变化：

(1)面积范围：买受人所购商品房约定使用面积为\_\_\_\_\_平方米，如果经过实际测量后，面积在\_\_\_\_\_至\_\_\_\_\_平方米之间的，则双方据实结算，多退少补。

(2)面积超出：买受人所购商品房使用面积经过实际测量后，大于\_\_\_\_\_平方米的，出卖人无权要求买受人支付多余价款，并且应当据实测结果办理产权登记。

(3)面积不足：买受人所购商品房使用面积经过实际测量后，小于\_\_\_\_\_平方米的，出卖人应当根据与约定使用面积的差值，双倍向买受人支付多收价款，并且应当据实测结果办理产权登记。

## 第42条露台面积

鉴于露台面积并不计算在买受人购买面积之中，出卖人将面积为：\_\_\_\_\_平方米的露台之使用权交付给买受人，买受人在使用过程中无须支付物业管理费；如出卖人或者第三人或者行政机构阻碍买受人使用此部分面积，则出卖人应当根据平均房价的三倍与按露台总使用面积计算应当退还给买受人的费用。

## 第43条面积测量



房屋分摊的公用部分、面积及全部长度尺寸应当注明，经过测量的应当提供符合《房产测量规范》和《房产图图式》的测量报告，使买受人有权可以获得精确的详细内容。

#### 第44条测量机构

测量机构应当是取得中央政府机构测绘专业管理机构颁发的测量资格的机构，测量义务不得委托给他人；没有专业资格的机构测量的数据无效，买受人有权拒绝支付房款。

#### 第45条面积核实

买受人有权根据测量报告对任何一个尺寸进行核实，此等核实无需复杂的测量工具，仅凭于任意一个市场上购买的米尺等测量工具即可进行测量。

#### 第46条面积自测

买受人有权在入住前或入住后对室内全部长度、宽度、高度尺寸进行测量；如果需要对全楼进行测量的，出卖人有义务向买受人提供与本楼相关的图纸，买受人也可以召集楼内其他业主共同进行测量。

#### 第47条测量争议

买受人入住前有权聘请有资质的机构入户进行测量，如果测量结果与出卖人提供的测量结果有差异，则双方有权提请法院或者有关机构进行最终决定，在此以前买受人有权先行入住，并且根据最有益于买受人测量的结果支付相关费用。

#### 第48条通知到场

当买受人对公共面积进行测量时，如果发现出卖人提供的尺寸与事实不符，则可以通知出卖人到场进行共同测量，此等

通知可以通过电话、普通信函或挂号信函或特快专递或者传真，买受人接到通知后应当到场；出卖人不到场的，买受人即可自行进行测量。

#### 第49条违约条件

买受人以约定方法得到的任一个尺寸结果，与出卖人提供的图纸不符，则视为出卖人提供的公摊面积不合法，买受人有权拒绝支付公摊面积的费用；出卖人不得以此为理由拒绝交付房屋，并仍应及时为买受人办理《房屋所有权证》。

#### 第50条违约责任

当出现上述违约条件后，出卖人应当在3日内双倍退还公摊面积的价款作为违约金，不能退回的，逾期则每天应当支付总房价百分之一的违约金。

#### 第5部分 建筑设备

##### 第51条用水供应

出卖人在买受人入住时提供24小时供水，水源由市政机构提供，压力为\_\_\_\_\_。出卖人在买受人入住时提供24小时热水，温度为\_\_\_\_\_；价格\_\_\_\_\_。如不能达到此标准，则买受人有权退房；如买受人暂不退房，则出卖人每日向买受人支付相当于总房价千分之一的违约金。

##### 第52条排水设施

出卖人在入住时保证买受人室内的排水设施可以使用。室内排水共有地漏\_\_\_\_\_个，分布在卫生间、厨房等。如不能达到此标准，则买受人有权退房；如买受人暂不退房，则出卖人应向买受人按日支付违约金，违约金标准为总房价的千分之一。

## 第53条管道密封

出卖人应当在买受人入住时提供管道压力测试数据，并保证管道不会出现任何泄露；如果室内发生液体或气体泄露，导致买受人的装饰装修家具损坏的，如果买受人不能证明自己没有责任，则出卖人应当以\_\_\_\_\_倍装修家具款额或者每人每日\_\_\_\_\_元作为赔偿，以补偿买受人在选择装修企业、设计施工所支付的费用与耗费的时间。如液体或气体的泄露给买受人或其亲属或其他人员造成伤害，则出卖人应当同时承担违约责任或侵权责任。

## 第54条管线安装

出卖人承诺不在商品房内通行任何公用管线。所谓公用管线是指管线内的物、气体不直接从此管内进入到买受人室内且供买受人单独使用；如有通过，则视为合同的变更，买受人有权拒绝支付任何费用，并有权要求出卖人进行修改；在修改完成以前，视为商品房仍未交付；不能修改的，则买受人有权退房；如买受人暂不退房，则出卖人每日向买受人支付相当于总房价千分之一的违约金。

## 第55条电梯使用

本单元共有电梯部且不得少于两部，型号为\_\_\_\_\_，额定载重量不得低于\_\_\_\_\_公斤，每部电梯服务住户数量不得超过\_\_\_\_\_户，电梯终生保修，买受人可以24小时使用电梯，并可以到达商品房所处层楼，等待时间不得超过\_\_\_\_\_分钟。如不能达到此标准，则买受人有权退房；如买受人暂不退房，则出卖人每日向买受人支付相当于总房价千分之一的违约金。

## 第56条电梯安全

电梯安全的责任由出卖人承担，当因买受人或其亲属或其他

人员因乘坐电梯受到伤害，受害人及相关权利人有权要求出卖人同时承担违约责任和侵权责任。

## 第57条消防设施

出卖人提供的消防设施为：\_\_\_\_\_；并在交房时取得消防机构的认可；如不能达到此要求，则买受人有权退房；如买受人暂不退房，则出卖人每日向买受人支付相当于总房价千分之一的违约金。

## 第6部分 电气部分

### 第58条电力供应

负荷\_\_\_\_\_kva□计费设备为\_\_\_\_\_，插座位置\_\_\_\_\_，数量\_\_\_\_\_，供电平面图\_\_\_\_\_，可使用时间：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日。如不能达到此要求，则买受人有权退房；如买受人暂不退房，则出卖人每日向买受人支付相当于总房价千分之一的违约金。

### 第59条通讯设施

线路数量\_\_\_\_\_条，出口位置：见图纸，使用时间为：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日，如不能达到此要求，则买受人有权退房；如买受人暂不退房，则出卖人每日向买受人支付相当于总房价千分之一的违约金。

### 第60条其他线路

有线电视数据线至少一条，出口位置在：\_\_\_\_\_，使用时间：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日。如不能达到此要求，则买受人有权退房；如买受人暂不退房，则出卖人每日向买受人支付相当于总房价千分之一的违约金。

## 第7部分 供暖与燃气

### 第61条供暖设备

### 第62条设备安全

安全使用时间20xx年，出卖人保证燃气设备的安全性，并承担由此产生的产品质量责任；在产品质量争议时由出卖人承担质量无瑕疵的证明责任。

### 第63条技术指标

在封闭状态下的室温不低于20度时每个月用气量不高于300立方米，温度：\_\_\_\_\_ 湿度\_\_\_\_\_：暖气片数量\_\_\_\_\_。如不能达到此要求，则买受人有权退房；如买受人暂不退房，则出卖人每日向买受人支付相当于总房价千分之一的违约金。

### 第64条暖气计费

暖气价格不高于政府规定的标准，计费方式\_\_\_\_\_及价格\_\_\_\_\_ 每月\_\_\_\_\_每平方米。

### 第65条使用时间

### 第66条燃气品质

燃气设备：\_\_\_\_\_ 计量设备：\_\_\_\_\_  
计费方式及价格：\_\_\_\_\_；燃气安全装置为\_\_\_\_\_。

### 第67条使用时间

燃气交付使用时间为\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日，如

不能达到此要求，则买受人有权退房；如买受人暂不退房，则出卖人按日支付相当于总房价千分之一的千分之一。

## 第8部分 装修标准

第68条室内装修标准为：见附件标准，出卖人提供的附标标准包括装修部位、工程量、装修标准。

第69条室内装修总价格为：见附件价格，出卖人提供的附件价格包括各工程部分的材料单价与总价。

第70条室内装修标准：室内经过装修不得低于或者超过下述标准《人造板及其制品中甲醛释放限量》、《溶剂型木器涂料中有害物质限量》、《胶粘剂中有害物质限量》、《木家具中有害物质限量》、《壁纸中有害物质限量》、《聚乙烯卷材地中有害物质限量》、《地毯、地毯衬垫及地毯用胶粘剂中有害物质释放限量》、《混凝土外加剂释放限量》、《建筑材料放射性核素限量》及其他安全标准。

第71条违约责任：装修交付使用时间为\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日，如不能达到此交付时间要求并符合前述质量标准，则买受人有权退房；如买受人暂不退房，则出卖人向买受人按日支付相当于总房价千分之一的违约金。

## 第9部分 室内环境

### 第72条日照时间

考虑到采光系决定房屋价格的重要构成内容，出卖人承诺房屋全年在日照时间最短的一天(冬至日)，其窗户能够接受的满窗日照时间为6小时，由出卖人提供具体数据；如不能达到此标准，则买受人有权退房；如买受人暂不退房，则出卖人每日向买受人支付相当于总房价千分之一的违约金。

## 第73条自然通风

考虑到室内通风系决定房屋价格的重要构成内容，出卖人承诺其自然通风性能不低于政府商品房设计标准的最高要求，具体内容 by 出卖人提供数据；如不能达到此标准，则买受人有权退房；如买受人暂不退房，则出卖人每日向买受人支付相当于总房价千分之一的违约金。

## 第74条室内保温

考虑到房屋保温情况将对买受人的生活质量有重要影响，出卖人承诺室内保温不低于政府商品房设计标准的最高要求，具体内容 by 出卖人提供数据；如不能达到此标准，则买受人有权退房；如买受人暂不退房，则出卖人每日向买受人支付相当于总房价千分之一的违约金。

## 第75条房屋隔热

考虑到房屋隔热情况将对买受人的生活质量有重要影响，出卖人承诺外墙隔热不低于政府设计标准的最高要求，具体内容 by 出卖人提供数据；如不能达到此标准，则买受人有权退房；如买受人暂不退房，则出卖人每日向买受人支付相当于总房价千分之一的违约金。

## 第76条噪声隔音

考虑到室内噪声隔音将对买受人的身心健康有重要影响，出卖人承诺墙体隔声情况不低于政府设计标准的最高要求，具体内容 by 出卖人提供数据；如不能达到此标准，则买受人有权退房；如买受人暂不退房，则出卖人每日向买受人支付相当于总房价千分之一的违约金。

第77条电磁辐射：考虑到室内外电磁辐射可能严重影响买受人的身体健康，出卖人承诺不低于政府设计标准的最高要求，

具体内容由出卖人提供数据;如不能达到此标准,则买受人有权退房;如买受人暂不退房,则出卖人每日向买受人支付相当于总房价千分之一的违约金。

## 第10部分 室外环境与绿化

### 第78条周边建筑

本商品房周围 米外无其他建筑物,从本商品房各窗户、门及门外50米内没有公共垃圾处理场所、污水处理站、供变电站、公共停车场、有轨交通工具等其他设施。

### 第79条采光保障

出卖人应当知道在本楼房与其南侧的建筑物之间的距离,并承诺此距离绝对不会影响买受人所购房屋的采光;其间距系数不得少于1.8,以保证买受人所购商品房之室内的采光。

### 第80条环境绿化

本商品房\_\_\_\_\_米范围内不可能再建设任何非绿化设施,如不能达到此标准,则买受人有权退房;如买受人暂不退房,则出卖人每日向买受人支付相当于总房价千分之一的违约金。

### 第81条绿地定义

所谓绿地是处于房屋以外,种植于地面的自然植物,指高度不低于50厘米,可以包括杨树、柳树、槐树、梧桐,其目的在于给买受人以心理上的舒适感觉,并且能够产生隔音、清洁空气的作用,绿化植物寿命不应低于20xx年。

### 第82条绿地面积

考虑到绿地面积将对买受人生活有重要影响,出卖人承诺本



社区绿地面积为：\_\_\_\_\_平方米，绿化率不应低于北京市标准，交付时绿化率的计算方法为地面绿地面积与总建筑面积之比，房屋交付时本社区的绿化率不低于30%，交付使用时间：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日；如不能达到此要求，则买受人有权退房；如买受人暂不退房，则出卖人向买受人按日支付违约金，违约金标准为总房价的千分之一。

### 第83条气味条款

本商品房敞开门窗后，不会闻到任何异味；室内在任何条件下均不会出现异味。双方对是否是异味有争议的，可以随机选择3人进行评价，以多数人的意见作为最终结果；此三人的决定如果未被执行，其决定应当在诉讼中作为决定性证据。

### 第84条环保噪声

本商品房敞开门窗后，白天来自室外的声音不高于60分贝，夜晚不高于50分贝，室内原有设备不会产生任何声音。如不能达到此要求，则买受人有权退房；如买受人暂不退房，则出卖人向买受人按日支付违约金，违约金标准为总房价的千分之一。

### 第85条电磁辐射

出卖人承诺不在房屋室外500米内及本商品房楼上建造或允许他人建造任何电磁发射装置，包括寻呼台发射台、移动电话发射台、广播电视转发台或其他有辐射的装置；如果有此设施，无论是否影响人体健康，买受人均有权退房，出卖人将承担违约责任。如不能达到此要求，则买受人有权退房；如买受人暂不退房，则出卖人向买受人按日支付违约金，违约金标准为总房价的千分之一。

## 第11部分 社区及设施

## 第86条社区名称

本商品房所属社区经政府地名管理机构确定为：\_\_\_\_\_，本小区属于政府管理机构认可的合法社区。考虑到社区名称的稳定性有利于买受人购买房屋的增值，因此出卖人承诺将在未来时间内始终使用的名称为\_\_\_\_\_；如此名称发生变化，出卖人承诺将赔偿给买受人总房价百分之三，作为因名称变更给买受人造成损失的赔偿。

## 第87条自用车位

出卖人向买受人提供安全停车的车位壹处，具体位置为：\_\_\_\_\_，买受人无须为此车位支付任何费用；如果需要支付费用则每月不超过\_\_\_\_\_元，且在买受人于\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日时即开始使用。

## 第88条用地面积

本社区总用地面积为：\_\_\_\_\_，总建筑面积为：\_\_\_\_\_平方米，其中商品房面积为\_\_\_\_\_平方米，公用建筑面积为\_\_\_\_\_米，重要指标：\_\_\_\_\_容积率：\_\_\_\_\_。

## 第89条建筑总量

社区共有楼房\_\_\_\_\_幢，其中一期工程\_\_\_\_\_幢，二期工程\_\_\_\_\_幢，各期工程的开工时间与竣工时间分别为：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日和\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日。

## 第90条设施使用

社区所属的共用设施系为社区居民生活、工作方便而建设，

不应当向买受人及其家庭成员收取费用，其功能不得侵害买受人利益，设计及建筑标准均不低建设部相关技术标准。

## 第91条参考标准

本社区的公用设施的具体质量、数量由出卖人提供数据标准，不能提供的应当按照出卖人的各种广告资料作为标准。

## 第92条公共设施

幼儿园\_\_\_\_\_个，面积为\_\_\_\_\_平方米，交付使用时间：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日；学校\_\_\_\_\_个，其中小学\_\_\_\_\_个，中学\_\_\_\_\_个，面积为\_\_\_\_\_平方米，交付使用时间：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日；医院（\_\_\_\_\_级\_\_\_\_\_等）\_\_\_\_\_个，面积为\_\_\_\_\_平方米，交付使用时间：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日；停车场\_\_\_\_\_个，面积为\_\_\_\_\_平方米，交付使用时间：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日；邮局\_\_\_\_\_个，交付使用时间：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日；娱乐设施：\_\_\_\_\_交付使用时间：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日；邮政交付使用时间：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日；电话接通时间：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日。

## 第93条道路交通

交通公路等级为：\_\_\_\_\_公路宽度：\_\_\_\_\_道路质量：\_\_\_\_\_；所述公路或者道路应当可通过车辆，否则不视为交付，交付使用时间：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日；本商品房可使用道路为宽度不低于6米，社区内应当有人车分行的道路，以保证买受人与家庭成员安全交通，道路标识应当符合国家或北京市最高标准。

## 第94条居住安全

交付时社区内不应当有正在建设的建筑物，在买受人可能经过的道路绝对不允许有任何可以产生坠落的物品；道路平面绝对不得有可能阻碍行人或者车辆的坑、沟、井或者其他产生危险的建筑物或者构筑物。

## 第95条商品房标识

社区内的所有建筑物应当有明确的标识，以利于买受人的特殊家庭成员能够顺利找到买受人所购商品房。

## 第96条建设标准

出买人承诺本社区的设计与施工标准不低于《城市居住区规划设计规范》中的最高标准，如果北京市有更为有利的设计规范，买受人有权适用此规范，双方对标准的选择有争议时，买受人有权从不同的标准选择较为有利的条款适用。

## 第97条违约确定

对出卖人提供的各种设施是否合乎约定，应当由双方协商，协商不成的，由买受人与出卖人共同随机选择三人，选择方法见本合同争议解决中的约定，由其对此争议做出仲裁裁定。

## 第98条违约责任

出卖人违反上述约定的，应当继续履行合同，交房时间从承诺全部履行完毕之日开始计算，详细条款见本合同的违约责任；出卖人不能在宽限期（\_\_\_\_\_日）内完成交付的，买受人有权退房，如买受人暂不退房，则出卖人每日向买受人支付相当于总房价千分之一的违约金。

## 第12部分 价格付款

## 第99条公平价格：

(2) 出卖人不得将同幢的其他房屋以明显优于买受人的价格出售给其他买受人(差额应在合理范围内)，否则将认为是对买受人的歧视或价格欺诈，出卖人承诺并承认买受人有要求同等优待的权利。

## 第100条分期付款

如房屋目前尚不能交付使用，而买受人一次将全部房款交付给出卖人显然存有巨大风险，为此双方商定以如下方式向出卖人支付房款：

(2) 第二次付款：\_\_\_\_\_相当于总房价的20%，由买受人通过贷款银行于房屋主体竣工后支付。

(3) 第三次付款：\_\_\_\_\_相当于总房价的20%，由买受人通过贷款银行于全部内部设备安装完毕后支付。

(4) 第四次付款：\_\_\_\_\_相当于总房价的20%，由买受人通过贷款银行于房屋全部装修工程竣工后支付。

(5) 第五次付款：\_\_\_\_\_相当于总房价的20%，由买受人通过银行于房屋交付使用且入住后支付。

## 第101条工期证明

上述施工进度应当与实际情况相符，而且出卖人应当提交设计企业、施工企业和监理企业出具的证明，此证明除证明工期已经达到付款期限外，还应当由签字证明人承诺如果不能证明工期进度的，则签字企业及签字人承担连带欺诈赔偿责任。

## 第102条银行贷款

如因出卖人原因致使买受人无法取得银行贷款，则出卖人在10日内比照退房条款归还买受人已经支付的全部房款。

### 第103条买受人原因

出卖人证明系买受人原因致使买受人无法取得银行贷款，则出卖人在10日内比照退房条款归还买受人已经支付的全部房款。

## 第13部分 房屋交付

### 第104条交付含义

本合同所称交付是指占有权及使用权的交付，以保证买受人可以正常使用，以实现居住目的，并不代表所有权的交付。

### 第105条交付时间

商品房交付时间为\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日，社区设施环境交付时间为\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日。

### 第106条交付程序

(1) 入住通知出卖人向买受人发出入住通知书

(2) 书面签收：买受人书面签收“收到入住通知书”；

(3) 钥匙收条：买受人书面签收“商品房钥匙收到条”；

(5) 其他条件：其他合同中约定的条件也应当具备，房屋交付时出卖人及其他任何第三方不应再收取任何费用作为买受人入住的先决条件，否则买受人有权依此每天获得总房价百分之一的赔偿金。

(6) 不视为交房：上述条件缺少任何一条，均不构成商品房的

交付。

## 第107条入住费用

入住前买受人应当支付以下费用：物业管理费、产权证费用、车位费用及其他由买受人享受服务的代办费用，除此外无须支付任何费用。

## 第108条强行入住

考虑到买受人在入住前已经支付了大量房款，因此出卖人在交付房屋时不得以任何理由阻碍买受人入住，出卖人同时应当保证所聘请的先期物业管理公司或者其他相关机构和人员也不不得以任何理由阻碍买受人入住；当此等阻碍情况发生后，买受人有权不经过任何机构或人员的许可强行入住，此时任何人的阻挡行为均视为违法。

## 第109条交付验收

买受人在出卖人所建房屋完工后，可以进入室内进行观察，并可以聘请相关专家对其进行评价，出卖人及其聘请的机构或人员，不得以任何理由阻止买受人及有关人员进入。买受人可以进行如下项目的评价与验收：建筑质量、室内设施、室内外环境、社区质量及其他验收。

## 第110条延迟交付

当出卖人无法按期交付时，则买受人有权通知出卖人解除合同，或者以予出卖人 日的宽限期，在宽限期内出卖人仍然不能交付的，买受人有权解除合同。

## 第111条交付效力

出卖人将房屋交付给买受人后，买受人即享有房屋的使用权、

占有权、出租权、收益权，并有权对房屋进行装修。

## 第112条文件内容

商品房质量保证书及商品房使用说明书，其内容不得低于政府最高标准。如不能达到此要求，则买受人有权退房；如买受人暂不退房，则出卖人每日向买受人支付相当于总房价千分之一的违约金。

## 第14部分 初步验收与保修

### 第113条初步验收

鉴于商品房质量无法立即做出判断，买受人无法在交付使用后立即对质量做出判断，因此双方共同认为质量的评价与验收是一个较长的过程，买受人仅能对外观部分进行初步使用性评价。

### 第114条保修内容

主体结构、公用部分、环境设施、建筑外表部分、装修部分、室内电气部分、室内暖通部分及其他由出卖人提供的内容。

### 第115条责任承担

如果入住后发生漏水、裂缝等质量瑕疵，应当由出卖人承担责任，并立即进行修复，出卖人不得以任何理由将此责任转移至第三方如不能达到此要求，则买受人有权退房；如买受人暂不退房，则出卖人每日向买受人支付相当于总房价千分之一的违约金。

### 第116条保修期间]

\_\_\_\_\_年，从\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日  
到\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日；不低于建设部《房屋建



筑工程质量维修办法》的规定，当开始日期与交房日期不一样的，则从交房日期开始，按最益于买受人的时间进行计算。

## 第117条故障排除

自买受人电话通知后4小时内维修人员应当到达现场，8小时内将故障排除。如不能达到此要求，则买受人有权退房；如买受人暂不退房，则出卖人每日向买受人支付相当于总房价千分之一的违约金。

## 第15部分 权属证明

### 第118条房屋所有权

(1)取得标志：房屋所有权的取得以北京市政府颁发的《房屋所有权证》为标志。

(2)取得时间：取得房屋所有权证的最后期限为\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日，如出卖人不能在此最后期限前使买受人取得房屋所有权证，则确认为无法取得房屋所有权证。

(3)违约责任：一旦无法取得产权证后，出卖人应当30日内立即退还买受人已经支付的房屋款，并且赔偿买受人因此而产生的一切损失。

(4)选择权利：当无法取得产权证后，买受人有权选择是否退房，如果买受人同意延长，则可向出卖人发出同意延长办证期的书面证明。

(5)所有权保证：出卖人保证出卖人目前的身份系合法的出卖人，出卖人经过审查后认为买受人目前的身份可以成为合法的购买人，因此出卖人保证买受人凭借出卖人提供的文件能够在北京市房屋所有权登记机构取得《房屋所有权证》及他项权利证书，如买受人无法取得上述证明，则出卖人应当

在10日内立即退还买受人已经支付的房屋款，并且赔偿买受人因此而产生的一切损失：包括银行的贷款利息、银行罚息、诉讼费用、律师费用、装修费用、误工费用、无法居住而租赁房屋的租赁费用、交通费用、因重新购买房屋而产生价格上涨的损失及其他损失。

(6) 费用分担：在办理房屋所有权证时，双方平均承担税款费用。

### 第119条所有权证的办理

(1) 出卖人有义务为买受人办理所有权证书，在买受人入住前30天通知买受人支付办理产权证所需要的全部材料，买受人提供全部材料后60日内出卖人将办房屋所有权证的全部资料(包括出卖人的全部资料)交付给北京市房屋所有权证登记机构，并且出卖人承诺在\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日前为买受人办理完毕房屋所有权证；如买受人在此日期前不能取得所有权证的，买受人有权退房，如不能达到此要求，则买受人有权退房；如买受人暂不退房，则出卖人每日向买受人支付相当于总房价千分之一的违约金。

(2) 买受人有权选择是否自己办理房屋所有权证，出卖人承诺出卖人提供的资料足以使买受人通过个人行为取得房屋所有权证；买受人自己办理所有权证的，则自入住后60天内，最迟日期为\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日，出卖人将全部相关手续交付北京市\_\_\_\_\_区房屋土地管理局进行备案，并将备案情况书面通知买受人，以保证买受人凭此备案可以独立办理房屋所有权证。如不能达到此要求，则买受人有权退房；如买受人暂不退房，则出卖人每日向买受人支付相当于总房价千分之一的违约金。

(3) 如果北京市\_\_\_\_\_区房屋土地管理局在为买受人办理房屋所有权证时，认为出卖人提供的材料不足以办理房屋所有权证，尽管买受人可能无法就此取得证据，但仍视为出卖人违约；出

卖人只有通过取得权属机构出具的证明出卖人手续完备的证明后才能免除自己的违约责任。此时出卖人应当根据北京市区房屋土地管理局或者买受人的要求提供全部资料，如果自前述要求发出之日起60天内出卖人无法提供所需文件，则买受人有权退房。如不能达到此要求，则买受人有权退房；如买受人暂不退房，则出卖人每日向买受人支付相当于总房价千分之一的违约金。

## 第120条转移效力

买受人取得所有权证书后，即取得与房屋相关的全部权利，涉及房屋的风险同时发生转移，出卖人不得以任何理由干涉买受人行使对房屋的所有权。

## 第121条土地使用权

考虑到我国目前实行的土地使用权制度，出卖人还应当向买受人提交《国有土地使用证》，并保证上面载有买受人的姓名与权利，此项证明应当在\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日前为买受人办理完毕。如不能达到此要求，则买受人有权退房；如买受人暂不退房，则出卖人每日向买受人支付相当于总房价千分之一的违约金。

## 第16部分 前期物业管理

### 第122条物管公司

(2)如果出卖人希望买受人选择物业公司，则应当将物业管理公司的情况通知买受人，以使买受人正确选择，在买受人众多的情况下，可以在某个约定的时间内，根据多数人的选择进行决定。

### 第123条服务期限

首期物业管理公司的服务期限不超过1年，自\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日至\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日，期限届满后，由小区或者本楼业主管理委员会另行决定。

### 第124条物管费用

物业公司的收费范围与标准不得超过北京市政府的相关规定，其中保洁费：\_\_\_\_\_元/每月每平方米；治安费\_\_\_\_\_元/每月每平方米；水费：\_\_\_\_\_元/每吨；电费：\_\_\_\_\_元/每度；燃气费：\_\_\_\_\_元/每平方米；其他费用：\_\_\_\_\_元。

### 第125条管理责任

楼内外清洁，出卖人应当在买受人楼层设立可以方便使用的垃圾收集处，至少每小时清理一次；如果出卖人将此义务转让给首期物业管理公司，则应当保证其履行义务。出卖人选择的物业公司应当保证买受人及亲属和相关人员的人身安全、财产安全及汽车安全。

### 第126条社区安静

出卖人应当承诺室外持续噪声不高于60分贝，每小时持续时间不超过5分钟，每月仅能有1天可产生噪声，以保证买受人生活舒适不受影响。

### 第127条服务时间

物业管理的时间至少在\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日以前开始，以保证买受人能够及时享受到相应的物业管理服务。

### 第128条新公司选择

当买受人成立业主委员会后，有权根据法律的规定，重新选择物业公司，此等选择过程不应当受到出卖人及其所选择的

初期物业公司的阻挠。

## 第129条交接责任

出卖人应当保证初期物业公司将如下物品交付给新物业公司：

(2) 大修基金：属于买受人所有的用于维护房屋的大修基金；

(3) 保险单据：原始物业公司向保险公司支付的各项财产、人身保险单据。

(4) 预收费用：初期物业公司已经收取的但没有使用的各项物业管理费用。

(6) 保修单据：与初期物业公司购买的设备相关的全部保修单据，以使业主选择物业公司能够有效地对上述设备进行维护。

## 第130条交接验收

(2) 故障记录：初期物业公司应当对设备或者其他部分存有的各项故障进行提示，没有提示的，则在业主选择物业公司进入后，三个月内发现的故障，均视为初期物业公司有维护义务，不能及时维护的，则应当承担赔偿义务。

## 第131条交接责任

新物业公司及买受人组织有权对应当交付而没有交付的物品进行追偿，因为出卖人应当交付而没有交付，不仅需要交付外，还应当承担没有及时交付给设备维护造成的损失，并承担将设备复原所支付的费用。

## 第132条证明责任

物业公司负责证明向买受人提供安全及时达标的物业服务，如不能证明则视为出卖人不能提供相应水平的物业服务。如

不能达到此要求，则买受人有权退房；如买受人暂不退房，则出卖人向买受人按日支付违约金，违约金标准为总房价的千分之一。

## 第17部分 业主管理委员会

### 第133条姓名知情

为方便买受人组织小区委员会或其他业主维权组织，当本楼居住者达到30%时，出卖人应当将其他业主的姓名及联系方式以信函形式告之买受人，以利于买受人与其他业主进行沟通；但考虑到不影响其他业主的权利，他们书面拒绝的除外。

### 第134条知情权利

出卖人提供的各项证据和资料，如有相反证据足以说明与事实不符，则向买受人支付总房价百分之一的违约金。

### 第135条组织权利

买受人有权组织业主管理委员会，出卖人应当积极配合，为组织业主委员会提供有利证明文件，使其可以及时在相关管理机构处获得批评或登记。如不能达到此要求，则买受人有权退房；如买受人暂不退房，则出卖人每日向买受人支付相当于总房价千分之一的违约金。

### 第136条通知权利

买受人有权向其他业主发布信息或者通告，并就质量或者物业管理问题与其他业主进行协商，出卖人不得阻碍买受人行使此权利；鉴于买受人的弱势地位，出卖人对于买受人在业主管理委员会筹建或运行中的言行，不应向买受人提出任何侵权责任要求。

## 第137条财物交付

出卖人应当将相关财产，在业主管理委员会成立后3日内开始办理交接手续，每天工作时间不低于8小时，并且在30日将全部财产交付完毕，对于其中有损坏的财产应当修复或者以市场价格进行赔偿；如不能达到此要求，则买受人有权退房；如买受人暂不退房，则出卖人每日向买受人支付相当于总房价千分之一的违约金。

## 第18部分 消费者权益保护

### 第138条身份权利

买受人作为商品房的消费者，其知情权利及其他权利应当得到尊重和保护。买受人有权就组织业主维权机构在所居住区内或者新闻媒介发布维权信息，出卖人及聘请的前期物业管理公司不应阻碍买受人行使上述权利。

### 第139条知情内容

买受人有权获知与房屋相关的施工进度、设计、施工、监理、测量、物业管理机构的资格等信息，有权取得与本商品房相关的设计文件、与本商品房所有权相关的法律文件复印件，并有权获得与房屋相关的诉讼信息。

### 第140条施工进度

出卖人将根据向有关机构提供的工期进行施工，现有的工期计划基础部分(地基土石方、结构、正负零)将于\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日完成；主体结构完工时间：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日；楼外屋面装修完成时间：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日；室内装修和设施安装：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日；交付使用：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日。

## 第141条工程监督

鉴于建筑工程完工后，房屋质量的瑕疵可能在短时间内无法发现，为保护买受人的合法权利，买受人有权对施工工期和工程质量进行监督；当出卖人未按照合同约定由完成建筑工程时，或者承建人没有按照政府的强制性规定进行施工时，或者监理人不能履行质量监督义务时，除非出卖人提出相应的担保，买受人有权提出解除合同，无须等待最后交房日期；买受人暂时不退房的，则出卖人向买受人按日支付违约金，违约金标准为总房价的千分之一。

## 第142条参与争议

如出卖人可能与房屋相关的权利与其他第三方进入诉讼或者仲裁，例如设计施工监理担保抵押等争议，应当及时就法律文件、开庭等事项通知买受人，以使买受人对于此事情对未来权利的影响做出正确的判断，保护买受人的合法权利。

## 第143条房屋验收

买受人有权就商品房质量、商品房面积、环境质量、环境面积、水、电、暖、燃气等可能影响商品房质量及居住质量的全部方面进行单项或者综合验收。

## 第144条验收方式

买受人有权查阅相关文件原件，并有权复印；买受人有权聘请相关专家进入商品房内部进行鉴定；买受人进入前提前一天通知出卖人，出卖人应当安排人员协助鉴定，如出卖人或现场管理人员拒绝买受人进行鉴定，则视为出卖人违约。

## 第145条验收文件

出卖人应在商品房项目竣工后90天内，提交市建筑质量管理



机构出具的质量检测报告。如不能达到此要求，则买受人有权退房；如买受人暂不退房，则出卖人每日向买受人支付相当于总房价千分之一的违约金。

### 第146条欺诈责任

出卖人不能证明自己向买受人提供的许可文件复印件与真实的许可文件系相同内容的，视为对买受人的欺诈；出卖人应当向买受人支付总房价款10%的违约金。

### 第147条撤销权

鉴于买受人的弱势地位及房屋质量瑕疵显示的长期性，及买受人在取得房屋所有权过程中，可能将遭受来自各方的胁迫，因此双方均认为构成买受人行使撤销权的事由可能在本合同签订或房屋所有权证取得3年后出现，买受人有权在取得相关机构提供的评估、评价或监测报告后1年内（法律另有规定的除外），就合同条款依法行使撤销请求权，买受人承诺不以时效作为责任免除的理由。

### 第148条消费者组织

买受人在签订本合同后，即有权组织其他消费者对出卖人的施工或者管理进行监督，行使《中华人民共和国消费者权益保护法》中规定的各项权利，买受人不得以任何理由干涉买受人行使此项权利。

### 第149条权利行使

买受人有权查看原件，并有权保留复印件，出卖人应当书面回答买受人提出的各项质询；如不能达到此要求，则买受人有权退房；如买受人暂不退房，则出卖人每日向买受人支付相当于总房价千分之一的违约金。

## 第19部分 抵押担保

### 第150条抵押登记

鉴于买受人在签订合同后即将支付大部分款项，而房屋在短期内尚不能交付，此等情况可能使买受人在未来面临巨大风险；为此出卖人承诺将与买受人所购房屋相关的土地使用证及在建工程抵押给买受人，并在合同签订之日起3天到不动产抵押登记机构办理抵押手续，并且应当在30天内将此程序办理完毕，以使买受人在出卖人面临破产风险时能够优先得到受偿，从而减小买受人可能产生的损失；如不能按时办理抵押登记手续，则买受人有权退房；如买受人暂不退房，则出卖人每日向买受人支付相当于总房价千分之一的违约金。

### 第151条定金情况

本合同签订之前，买受人已经于\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日向出卖人支付定金\_\_\_\_\_元，如出卖人不能按时交房，则除承担买受人的延期交付的支付违约金的责任外，还承担不能交付的双倍返还定金的责任；如无法同时取得定金与违约金，则买受人有权从中选择。

### 第152条土地抵押

出卖人保证在买受人取得《房屋所有权证》前不得以任何形式抵押土地使用权。如不能达到此要求，则买受人有权退房；如买受人暂不退房，则出卖人每日向买受人支付相当于总房价千分之一的违约金。

### 第153条抵押知情

买受人有权在任何时候，要求出卖人提供《国有土地使用证》，出卖人在买受人发出通知之日起三天内不能提供的，则视为出卖人违约。如不能达到此要求，则买受人有权退房；

如买受人暂不退房，则出卖人每日向买受人支付相当于总房价千分之一的违约金。

### 第154条禁止抵押

出卖人保证此商品房在转移所有权以前未经过任何抵押，出卖人保证此商品房在向买受人转移所有权过程中不会进行任何形式抵押；同时保证房屋竣工前的在建工程、施工原材料等未经过任何方式的抵押；如不能达到此要求，则买受人有权退房；如买受人暂不退房，则出卖人每日向买受人支付相当于总房价千分之一的违约金。

### 第155条权利担保

出卖人保证在商品房所有权转移过程中，其他任何第三方不会对买受人所购的房屋提出任何权利(包括但不限于抵押权、留置权等)要求，不会要求买受人支付任何价款以达到取得所有权的目。如发生此等情况，则买受人有权退房；如买受人暂不退房，则出卖人每日向买受人支付相当于总房价千分之一的违约金。

### 第156条无效担保

出卖人保证本合同的有效性，如本合同无效则由出卖人承担全部责任，由出卖人赔偿本合同所列的买受人之各项损失。

## 第20部分 合同变更

### 第157条基础变更

当出现买受人婚姻变化、买受人生理变化、买受人行为能力变化、买受人支付能力变化、买受人经营情况变化时，双方应对合同进行变更。如不能达到此要求，则买受人有权退房；如买受人暂不退房，则出卖人每日向买受人支付相当于总房

价千分之一的违约金。

### 第158条买受人变更

如果买受人在本合同执行期间，家庭成员发生变化，出卖人应当根据买受人的要求，对本合同进行相应的修改；当离婚时，出卖人应当根据买受人的离婚协议或者判决或者调解书，将合同的买受人变更为买受人指定的人。

### 第159条设计变更

考虑到本合同签订后，商品房尚未竣工，期间出卖人可能会对房屋的户型(包括门窗的位置与大小尺寸)、面积、质量、社区设施等进行变动性修改，为此出卖人承诺此等修改在设计完毕后首先应当征得买受人的书面同意及签字，未经过此等认可程序，即使变更设计经过行政管理机构的许可，仍然视为违约；此时买受人有权退房，如买受人暂不退房，则出卖人每日向买受人支付相当于总房价千分之一的违约金。

### 第160条义务转让

未经买受人书面认可，出卖人不得随意转让本合同中的权利和义务；未经买受人许可而转让的，买受人有权继续向出卖人主张合同约定的权利。

第161条权利义务转让/\_\_\_\_\_买受人有权将自己的全部权利和义务转让给自己的家庭成员，转让时出卖人应当签字认可，并与新的买受人签订合同，现有的合同条款无条件适用于新的买受人，如需要增加新的条款，则另行协商；买受人将自己的权利和义务转让给家庭成员以外的其他人的，应当符合合同法的规定。

### 第21部分 合同终止与解除

## 第162条合同终止

当出现以下情况时，本合同终止：

(2) 出现法律规定和合同约定且买受人书面认可的其他情形时。

## 第163条解除条件

出卖人没有按时交付商品房、或出卖人没有按约定提供商品房质量或者环境质量、或出卖人不能交付商品房、或出卖人不能履行本合同约定的其他责任时均可构成买受人解除合同退房的正当事由。

## 第164条解除后果

合同解除后出卖人返还买受人已经支付的全部项款(包括银行贷款及公积金贷款)，并且赔偿买受人的全部损失；对于延迟交付的应当支付延迟违约金，对于不能交付的还应当支付两倍定金。

## 第22部分 退房条款

### 第165条基本原则

双方通过协议或者判决或者仲裁退房的，应当按照本部分规定的退房程序进行；双方在计算本合同中任何一项费用或者金额时需要涉及比例计算的，均以总房价为依据。

### 第166条退房通知

买受人提出退房要求的，可以通过挂号信或者传真或者电话的形式向出卖人提出；有壹名证人(与买受人的身份关系不受限制)证明的，也应当认为买受人通过口头提出过退房要求。

### 第167条退房程序

买受人提出退房要求后15日内，出卖人应当退还买受人已经支付的全部房款，并且负责办理买受人与贷款银行解除或者终止合同的全部手续，在所述手续或者文件尚未签订前，出卖人应当代替买受人向贷款银行支付每月支付的本金与利息。买受人提出退房要求后，出卖人除承担前述条款的义务外，还应当赔偿买受人因请求损害赔偿所支付的其他相关费用。

### 第168条退还房款

出卖人应当在买受人发出退房通知后将全部购房款返还给买受人，并且办理完毕向公积金管理机构或者贷款银行还款手续。如果无法办理完成前述内容，则自买受人发出退房通知后第16日至买受人取得全部房款之日，出卖人应当每天向买受人支付总房款千分之一的违约金。

### 第169条个人房款

出卖人在解除合同前先向买受人退还个人支付的购房款；不能支付的，则出卖人向买受人按日支付违约金，违约金标准为总房价的千分之一。

### 第170条银行借款

自买受人发出要求退还房款的通知后，出卖人应当承担买受人向银行归还贷款的义务，并且向买受人出示已经向银行还清全部贷款及利息的协议或合同。

### 第171条借款合同

出卖人应当承担要求银行与买受人解除合同的义务，如不能解除，则由出卖人承担向银行归还借款的义务；同时出卖人向买受人按日支付违约金，违约金标准为总房价的千分之一。

### 第172条双倍定金

出卖人还应当向买受人支付