

最新商业买卖合同有效期为几年 商业工业品买卖合同(模板6篇)

合同是适应私有制的商品经济的客观要求而出现的，是商品交换在法律上的表现形式。合同是适应私有制的商品经济的客观要求而出现的，是商品交换在法律上的表现形式。合同对于我们的帮助很大，所以我们要好好写一篇合同。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！

商业买卖合同有效期为几年篇一

第一条 标的、数量、价款及交(提)货时间

第二条 质量标准：

第三条 出卖人对质量负责的条件及期限：

第四条 包装标准、包装物的供应与回收：

第五条 随机备品、配件、工具数量及供应方法：

第六条 合理损耗标准及计算方法：无

第七条 标的物所有权自时起转移，但买受人未履行支付价款义务的，标的物属于所有。

第八条 交(提)货方式、地点：

第九条 运输方式及到达站(港)和费用负担：

第十条 检验标准、方法地点和期限：

第十一条 成套设备的安装与调试：

第十二条 结算方式、时间及地点：

第十三条 担保方式(也可另立担保合同)：

第十四条 本合同解除的条件：违约责任

第十五条 合同争议的解决方式：本合同在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决；也可由当地工商行政管理部门调解；调节不成的，按下列第种方式解决：

(一)提交 仲裁委员会仲裁；

(二)依法向人民法院起诉。

第十六条 本合同自起生效。

第十七条 其它约定事项：出卖人(章)：法定代表人：买受人(章)：法定代表人：签约日期：年月日合同范本二供方：_____地址：_____市_____街_____号法定代表人：_____职务：_____需方：_____地址：_____市_____街_____号法定代表人：_____职务：_____经供需双方协商同意，由供方组织生产，需方负责收购下列商品，为保证协商的条款严格履行，特签订此合同，共同遵守。

1. 本合同总产值、具体品名、规格、分期、分批交货计划详见附表。供方要根据合同要求，组织生产，按时、按质、按量交货；需方也要根据合同要求按时、按量接货，并及时支付货款，不得影响供方的生产。

2. 产品的质量标准 and 数量详见附表。以供方检验为主，需方配合抽验，如有异议，写出抽验记录，双方签字备查。生产中的质量和保修期出现的问题由供方负责，交货后由于保管不善造成的问题由需方负责。

(1)产品交货前，供方应严格检验，附合格证，装箱单，以示负责。

(2)抽验，如有不符合标准，有关调换、挑选降价等损失，由供方承担，接受罚则。

3.产品价格规定。根据国家的有关物价政策。按上级物价部门规定的价格执行，详见附表。对于副品、次品、以及低于标准的，本着合情合理、以质论价解决。

4.产品交货结算。产品实行送货制。供方将货送到需方指定仓库，运费由需方负责，点验入库签章后，当即在需方财会股付款。

5.包装规定。

(1)产品包装应符合现行包装标准规定执行，以保证商品的存放和运输安全为前提，以符合运输规定要求为准绳。

(2)如因包装不当，在运输中造成的.损失由供方自负。

(3)包装完整，原件数量短少或规格品种不符，经需方查询供方应给予解决。

6.罚则。

(1)供方无故延期交货或提供产品的品种、规格、质量不符合合同规定，由此造成延误交货时间，每天应付需方延期贷款总值__%的违约金(可由双方约定)。

(2)未经双方协商同意，变更产品数量、质量、品种、规格，包装不符合合同规定标准，影响需方销售部分，向供方赔罚金__%。

(3)由于计划不周，安排不当，或无正当理由造成延期收货付

款影响供方资金使用，向需方索赔罚金____%。

(4)需方中途退货，应付给供方退货部分货款总值__%的违约金。违约金及其他损失赔偿额总和应当相当于用违约所造成的损失，包括合同履行后可以获得的利益，但不得超过违反合同一方订立合同时应当预见到的因违反合同可能造成的损失。违约金过高或过低的，当事人可请求有关机构予以适当调整。

7. 附则。

(1)如因自然灾害或国家政策、法律变更不能履行合同，应于____日内通知对方。由双方协商解决，变更或解除合同。

(2)双方于_____年____月____日在____省(市)签订，自签订之日起生效，至合同规定的有效期结束止。本合同正本一式两份，供需双方各一份，副本若干份，送有关部门。

商业买卖合同有效期为几年篇二

乙方：_____

依据《民法典》及相关法律法规之规定，买卖双方本着平等、自愿、协商一致的原则，就房屋买卖有关事项，达成如下协议：

第一条房屋基本情况

乙方购买甲方合法拥有的坐落于_____市_____区_____，产权证第_____号，建筑面积_____平方米的房产一套。

第二条付款方式

1. 双方议定上述房产出售价格为_____元整。此房价款为甲方净价，甲方不支付交易中的任何费用。

2. 甲方收到乙方定金_____元整，待乙方申请的贷款批准后，即可为乙方准备办理过户手续。甲方需积极配合乙方办理贷款手续。（以收据收条为准）

3. 办理过户手续当日乙方交付甲方首付款_____元整。（以收据收条为准）

5. 买卖上述房产交易过程中产生的一切费用，均由乙方承担缴纳，甲方不承担任何费用。

第三条房屋过户

甲乙双方应积极配合办理过户手续，因甲乙任何一方不配合所造成的损失，由责任方赔偿守约方。

第四条双方责任

1. 甲方保证出售房产符合国家房产上市的规定，并保证产权清晰，无抵押、查封和任何纠纷，保证所提供的材料真实有效，不含虚假内容，若有违反上述约定造成的责任由甲方承担。

2. 甲方应在_____年_____月_____日将该房产交付乙方（以银行划拨余款日为准）。室内现有家电、家具随房屋交接赠送给乙方。

3. 甲方结清该房屋交接日期前的所有费用，交接后发生的费用由乙方承担。

4. 甲方在本合同生效之日起_____日内将户口迁出。

5. 乙方贷款数额不足时，应用现金补齐，否则视为违约。

6. 房屋公共维修基金随房产转移。

第五条合同变更

1. 在合同履行期间，任何一方不得擅自变更，若需变更合同内容，应书面通知对方，征得对方同意后在规定时间内(书面通知发生三日内)签订变更协议，否则造成损失由责任方承担。
2. 本合同的补充协议与本合同具有同等法律效力。

第六条违约责任

本合同签订后，双方不得违约，如甲方违约，双倍返还乙方定金，如乙方违约，定金不退。

第七条合同争议的解决

本合同履行过程中，如发生争议，甲乙双方应协商解决，解决不成时，可向有关有管辖权的人民法院起诉。

第八条本合同经甲、乙双方签字之日起即生效。

第九条本合同共____页，一式____份，甲、乙双方各执一份，均具有同等效力。

第十条其他约定

甲方：_____乙方：_____

身份证号：_____身份证号：_____

电话：_____电话：_____

现住址：_____现住址：_____

签约日期：_____ 签约日期：_____

商业买卖合同有效期为几年篇三

甲方□xxx□男、汉族、身份证号码：. 联系电话：

乙方□xxx□男、汉族、身份证号码：. 联系电话：

甲乙双方在平等自愿的基础上，根据我国《民法典》的规定，达成如下门店房买卖协议：

自甲方交付该门店房时，该门店房的所有权即转移到乙方，甲方在年月日即交付乙方实际占有经营，所有权即转移给乙方，期间相应风险由乙方自行承担。

本协议自双方签字后即生效，双方应该自觉履行合同约定的义务，任何一方违约，需向守约方支付合同总价款30%的违约金。如引起诉讼，还应该承担由此造成的所有损失（包括诉讼费、律师代理费等）。

商业买卖合同有效期为几年篇四

卖方：

身份证：

买方：

身份证：

一、甲、乙双方自愿解除上述房屋的买卖合同。《-----
--

二、自双方签订本协议之日起，买卖合同即终止，双方之间

就买卖合同的争

议全部解决。甲方收回出售给乙方的上述房屋，该房屋的产权即与乙方无关。

□-----

1、乙方已缴付楼款/元。

2、乙方已缴款项自动转为甲方借款，以双方商定利息从借款之日起计息，不计复利。

3、甲方还款事宜另行约定。

五、双方同意，自本协议生效后，双方之间就买卖合同的争议全部解决。任何一方均不对另一方主张买卖合同项下的权利或与买卖合同相关的权利。

□-----

甲方： 乙方：

身份证： 身份证：

年月日年月日

商业买卖合同有效期为几年篇五

地址： ____市____街____号

法定代表人： ____

职务： _____

需方：_____

地址：____市____街____号

法定代表人：_____

职务：_____

经供需双方协商同意，由供方组织生产，需方负责收购下列商品，为保证协商的条款严格履行，特签订此合同，共同遵守。

1. 本合同总产值、具体品名、规格、分期、分批交货计划详见附表。供方要根据合同要求，组织生产，按时、按质、按量交货；需方也要根据合同要求按时、按量接货，并及时支付货款，不得影响供方的生产。

2. 产品的质量标准 and 数量详见附表。以供方检验为主，需方配合抽验，如有异议，写出抽验记录，双方签字备查。生产中的质量和保修期出现的问题由供方负责，交货后由于保管不善造成的问题由需方负责。

(1) 产品交货前，供方应严格检验，附合格证，装箱单，以示负责。

(2) 抽验，如有不符合标准，有关调换、挑选降价等损失，由供方承担，接受罚则。

3. 产品价格规定。根据国家的有关物价政策。按上级物价部门规定的价格执行，详见附表。对于副品、次品、以及低于标准的，本着合情合理、以质论价解决。

4. 产品交货结算。产品实行送货制。供方将货送到需方指定仓库，运费由需方负责，点验入库签章后，当即在需方财会

股付款。

5. 包装规定。

(1) 产品包装应符合现行包装标准规定执行，以保证商品的存放和运输安全为前提，以符合运输规定要求为准绳。

(2) 如因包装不当，在运输中造成的损失由供方自负。

(3) 包装完整，原件数量短少或规格品种不符，经需方查询供方应给予解决。

6. 罚则。

(1) 供方无故延期交货或提供产品的品种、规格、质量不符合合同规定，由此造成延误交货时间，每天应付需方延期贷款总值__%的违约金(可由双方约定)。

(2) 未经双方协商同意，变更产品数量、质量、品种、规格，包装不合同规定标准，影响需方销售部分，向供方赔罚金__%。

(3) 由于计划不周，安排不当，或无正当理由造成延期收货付款影响供方资金使用，向需方索赔罚金__%。

(4) 需方中途退货，应付给供方退货部分货款总值__%的`违约金。违约金及其他损失赔偿额总和应当相当于用违约所造成的损失，包括合同履行后可以获得的利益，但不得超过违反合同一方订立合同时应当预见到的因违反合同可能造成的损失。违约金过高或过低的，当事人可请求有关机构予以适当调整。

7. 附则。

(1) 如因自然灾害或国家政策、法律变更不能履行合同，应

于15日内通知对方。由双方协商解决，变更或解除合同。

(2) 双方于__年__月__日在____省(市)签订，自签订之日起生效，至合同规定的有效期结束止。本合同正本一式两份，供需双方各一份，副本若干份，送有关部门。

(3) 本合同条款如有未尽事宜，由双方协商修订。在执行中如有争议，报仲裁机关解决。

供方：_____

需方：_____

商业买卖合同有效期为几年篇六

第1部分合同背景2

第2部分广告与样品3

第3部分房屋质量3

第4部分户型空间5

第5部分房屋面积5

第6部分建筑设备8

第7部分电气部分8

第8部分供暖与燃气9

第9部分装修标准9

第10部分室内环境10

- 第11部分室外环境与绿化11
- 第12部分社区及设施12
- 第13部分价格付款13
- 第14部分房屋交付14
- 第15部分初步验收与保修15
- 第16部分所有权证15
- 第17部分前期物业管理17
- 第18部分业主委员会17
- 第19部分消费者权益保护18
- 第20部分抵押担保19
- 第21部分合同变更20
- 第22部分合同终止与解除21
- 第23部分退房程序21
- 第24部分违约责任22
- 第25部分买受人损失23
- 第26部分争议与其他23
- 第27部分合同附件25
- 第28部分法律法规及标准25

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《中华人民共和国民法典》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”，是指买受人将房屋或者取得房屋的权利退还给买受人，由出卖人退还买受人支付的购房款的行为。

第3条、合同标的：本房屋位于市区（县）路号楼层室，目前施工进度情况参照由出卖人提供的照片；房屋所在楼房共有单元层，买受人所购房屋以自然习惯计数处于单元层，朝向为。

第4条、居住目的：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，本楼内其他房屋仅可作为住宅使用外，不得作为公司办公用房使用，以保持居住环境的安静与安全。如不能达到此标准，则买受人有权解除合同要求退房；如买受人暂不解除合同要求退房，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、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7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，或者同意退房但没有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8条、相关许可：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：.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9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10条、购买过程：出卖人承诺买受人希望购买的第楼户已经与其他买受人签订了买卖合同，致使买受人的购买目的不能实现；如果买受人发现此套住的宅买卖合同晚于本买卖合同签订的日期，则视为受到出卖人的歧视，出卖人应当向买受人承担的违约赔偿责任为：每平方米支付1000元违约金，或者总额不低于10万元的补偿款。

第11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部分广告与样品

第12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地事进行协商；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14条、样板间：考虑到目前出卖人制作的样板间是促使买受人购买房屋的重要原因，出卖人承诺在未来向买受人提供房屋质量、面积与装修标准不低于样板间，对于足以影响质量的瑕疵，买受人可以选择以下二种方式要求出卖人承担违约责任：

（2）、解除合同：出卖人有权解除合同要求退房；暂不解除合同要求退房的，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、样板间时间：出卖人承诺在买受人入住后三年内保存样板间，并且承诺在拆除样板间时征得买受人的同意，否则将向买受人支付5万元赔偿金。

第3部分房屋质量

第16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17条、建筑施工：出卖人承诺全部建筑材料均符合政府或者专业机构颁布的标准要求，其施工方法亦根据政府相关规范进行，全部材料实验结果及操作规范均可公开以备买受人的查阅。

第18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，否则买受人有权解除合同要求退房；暂不解除合同要求退房的，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19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，则买受人有权解除合同要求退房；暂不解除合同要求退房的，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、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，则买受人有权解除合同要求退房；暂不解除合同要求退房的，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、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，买受人有权解除合同要求退房。

第22条、住宅寿命：出卖人承诺此住宅的安全使用寿命不低于70年，在30年内绝对不会产生主体质量问题，其质量足以抵抗八级地震所产生的不良影响；如果不能满足此等条件，出卖人将以全部房款的两倍向买受人进行赔偿，如果造成买受人及其亲属受到伤害的，按除支付全部医疗救助费用以外，还应当支付50万元赔偿；如果造成造成买受人及其亲属死亡的，则向死者亲属支付300万元赔偿金。

第23条、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，还应当向买受人提效如下文件：

- (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24条、文件交付:

(2)、如无法按时交付上述文件,则买受人有权解除合同要求退房;暂不解除合同要求退房的,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25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,则买受人有权解除合同要求退房;暂不解除合同要求退房的,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26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27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,此等机构可能并非在国内注册或登记;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;则买受人有权解除合同要求退房,暂不解除合同要求退房的视为未交房,出卖人按日向买受人支付总房价千分之一的违约金。

第4部分户型空间

第28条、商品房户型：室厅卫浴厕厨，本商品房使用率为：；房屋层高：毫米；室内净高：毫米；立面图中所列尺寸如无特别说明均为净高度。

第29条、起居室尺寸：长度：宽度：高度：其他：（毫米）；

第30条、书房尺寸：长度：宽度：高度：其他：（毫米）；

第31条、卧室尺寸：长度：宽度：高度：其他：（毫米）；

第32条、卫生间尺寸：长度：宽度：高度：其他：（毫米）；

第33条、厨房尺寸：长度：宽度：高度：其他：（毫米）；

第34条、阳台尺寸：长度：宽度：高度：其他：（毫米）；

第36条、重要门窗：长度：宽度：高度：下沿距地面：（毫米）；

第37条、贮藏空间：长度：宽度：高度：其他：（毫米）；

第5部分房屋面积

第38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。

第39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，买受人有权解除合同要求退房，暂不解除合同要求退房的视为未交房，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40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连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41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，包括要求出卖人退还全部房款或面积变化应退的房款，买受人有权选择诸多退款方案中的一个。

第42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43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44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45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46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47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；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48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49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，出卖人得知通知后应当到场；拒不到场的，买受人即可自行进行测量。

第50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51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6部分建筑设备

第52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，则买受人有权解除合同要求退房；如买受人暂不解除合同要求退房，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53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，则买受人有权解除合同要求退房；如买受人暂不解除合同要求退房，则出卖人应向买受人按日到支付违约金，违约金标准为总房价的千分之一。

第54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5倍装修家具款额或者每人每日500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55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，则买受人有权解除合同要求退房；如买受人暂不解除合同要求退房，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1000公斤，每部电梯服务住户数

量不得超过50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3（或18）分钟。如不能达到此标准，则买受人有权解除合同要求退房；如买受人暂不解除合同要求退房，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57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58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，则买受人有权解除合同要求退房；如买受人暂不解除合同要求退房，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部分电气部分

第59条、电力供应：出卖人承诺以符合市政要求的民用电标准提供电力供应，并承诺绝对不以施工用电向买受人提供电力供应；所提供的电力负荷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，则买受人有权解除合同要求退房；如买受人暂不解除合同要求退房，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、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，则买受人有权解除合同要求退房；如买受人暂不解除合同要求退房，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61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，则买受人有权解除合同要求退房；如买受人暂不解除合同要求退房，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8部分供暖与燃气

第62条、供暖设备：供暖设备名称型号为：生产企业：：适用标准：.安全使用时间20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，则买受人有权解除合同要求退房；如买受人暂不解除合同要求退房，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：出卖人承诺应当于年月日开通暖气供应。如不能达到此要求，则买受人有权解除合同要求退房；如买受人暂不解除合同要求退房，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，则买受人有权解除合同要求退房；如买受人暂不解除合同要求退房，则出卖人按日支付相当于总房价千分之一的千分之一。

第9部分装修标准

第68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69条、施工标准与做法：

(6)、前款没有说明的，由作为本合同附件的《装修施工图》确定。

第70条、装修材料：出卖人提供的材料和设备质量必须符合国家标准，有质量检验合格证明和有中文标识的产品名称、规格、型号、生产厂名、厂址等，不得使用国家明令淘汰的建筑装饰装修材料和设备。出卖人提供的材料和设备必须符合国家环保标准，包括但不限于完工后的室内空气质量，辐射、照明和噪音强度等指标，使买受人达到安全居住、生活的目的。出卖人违反前两款规定的，应当立即更换和重做，更换后的材料和设备不再收费，原工期不变。

第72条、装修价款：该房屋工程总价款为_____元，其中材料费_____元、人工费_____元、管理费_____元、设计费_____元、垃圾清运费_____元、税金_____元、其他费用_____元。工程总价款是各分项价款的总和。前款所述的总价款和分项价款是出卖人的预算价格。结算价格超出预算价格的，买受人按预算价格支付工程总价款；结算价格低于预算价格的，买受人按结算价格支付工程总价款。出卖人对材料费、人工费、管理费、设计费、垃圾清运费的报价，不得超过本合同签订时该费用的市场平均价格；出卖人在本合同中的报价超过市场平均价格的，按市场平均价格结算；双方对前款所述的市场平均价格有异议的，可以委托价格评估部门评估，价格评估部门的评估结论，双方应当接受。

第73条、瑕疵补救：出卖人提供并已经使用的材料和设备与《主要材料报价单》和《辅助材料报价单》的规定不符的，买受人有权选择以下列方式之一处理，出卖人应当接受：

(1)、买受人同意继续使用的，出卖人免收该材料和设备的

费用；

(2)、买受人不同意继续使用的，出卖人应当根据《主要材料报价单》和《辅助材料报价单》的规定更换和重做，更换后的材料和设备费减半收取，原工期不变。

(3)、玻璃幕墙：考虑到玻璃幕墙可能对室内外环境产生不良影响，出卖人承诺未经过买受人同意，不使用玻璃幕墙，否则买受人有权解除买卖合同，买受人暂不解除合同的，则出卖人按总房价的千分之一每日向买受人支付违约金。

第74条、品质保证：出卖人承诺装修时将向买受人提供材料表与设计图，如果没有材料的详细规格，则双方认为由买受人将有权选择最高品质的产品，而计价则由最低计价，例如：双方如果没有就门进行约定，则由买受人选择价值5000元的门，则在最终结算时只能按1000元计价，由出卖人做为对买受人的赔偿。

第75条、装修变更：买受人变更施工内容的，出卖人应当同意。工期、总价款、《主要材料报价单》和《辅助材料报价单》的内容相应变化的，经买受人书面确认后生效。

第76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，则买受人有权解除合同要求退房；如买受人暂不解除合同要求退房，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10部分室内环境

第77条、健康保证：考虑到房屋室内外的各项设备及设施将对买受人的健康产生长久的影响，因此出卖人承诺与本房屋的全部设计条件均依据政府的要求进行设计；如果存有可能会导致疾病传播的设计缺陷；如不能达到此标准，则买受人有权解除合同要求退房；如买受人暂不解除合同要求退房，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78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，则买受人有权解除合同要求退房；如买受人暂不解除合同要求退房，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79条、自然通风：考虑到室内通风涉及买受人的安全，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，具体内容出由出卖人提供数据；如不能达到此标准，则买受人有权解除合同要求退房；如买受人暂不解除合同要求退房，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80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，具体内容出由出卖人提供数据；如不能达到此标准，则买受人有权解除合同要求退房；如买受人暂不解除合同要求退房，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、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，具体内容出由出卖人提供数据；如不能达到此标准，则买受人有权解除合同要求退房；如买受人暂不解除合同要求退房，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82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，具体内容出由出卖人提供数据；如不能达到此标准，则买受人有权解除合同要求退房；如买受人暂不解

除合同要求退房，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83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，具体内容出卖人提供数据；如不能达到此标准，则买受人有权解除合同要求退房；如买受人暂不解除合同要求退房，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11部分室外环境与绿化

第84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。出卖人与本商品房相连的建筑物中没有任何饭店餐饮设施、洗浴场所等其他可能声生油污、躁音等污染的设施，以免使买受人的居住环境受到不良影响。

第85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；其间距系数不得小于1.8，以保证买受人所购商品房之室内的能够直接被阳光所照射。

第86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，则买受人有权解除合同要求退房；如买受人暂不解除合同要求退房，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87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10年。

第88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，则买受人有权解除合同要求退房；如买受人暂不解除合同要求退房，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89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90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，则买受人有权解除合同要求退房；如买受人暂不解除合同要求退房，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91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，买受人均有权解除合同要求退房，出卖人将承担违约责任。如不能达到此要求，则买受人有权解除合同要求退房；如买受人暂不解除合同要求退房，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部分社区及设施

第92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93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94条、建设概况：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，公用建筑面积为平方米，重要指标容积率为：；出卖人承诺在合同或广告中所说明的公共设施均可在买受人入住时投入使用，如果本社区可能进行分期建设，则前述设备及设施均与后期工程无关。

第95条、施工进度：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96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97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，其标准不低于《北京市新建改建居住区公共服务设施配套建设指标》的规定，不能提供的应当按照出卖人的各种广告资料作为标准，最终是否达到标准则出卖人自己证明，否则推定出卖人有违约责任，其违约责任为每平方米1000元。

第98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99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100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101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102条、建设标准：出卖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103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104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，买受人有权解除合同要求退房，如买受人暂不解除合同要求退房，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13部分价格付款

第105条、公平价格：

（1）、买受人所购房屋价格为（大写：元）；

（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。

（3）、均价：出卖人承诺此楼的平均价格为（大写：元），所谓平均价格是指全楼成交款与全楼套内使用面积之比，如果在买受人发现自己所购房屋的均价并非此数额，则有权要求出卖人每平方米支付（大写：元）的违约金。

第106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：

（1）、第一次付款：相当于总房价的20%，由买受人自行于签订合同时支付；

（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)、第四次付款：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107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108条、房款障碍：如因出卖人原因致使买受人无法取得银行贷款或公积金贷款，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；如出卖人证明系买受人原因致使买受人无法取得银行贷款，考虑到买受人可能受到的损失，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14部分房屋交付

第109条、交付含义：本合同所称交付是指占有及使用的交付，以保证买受人可以正常使用，以实现居住目的，并不代表所有权的转移。

第110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111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112条、入住缴费：出卖人不得要求买受人入住前支付以下费用：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；买受人有权拒绝支付任何本合同没有明确说明的费用。

第113条、买受人入住：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入住，此时任何人的阻挡行为均视为违法。

第114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115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116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；如果房屋已经办理完毕竣工备案，则买受人有权进入，并对房屋进行管理与控制。

第117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，则买受人有权解除合同要求退房；如买受人暂不解除合同要求退房，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部分初步验收与保修

第118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119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；出卖人将提供全部施工图、设计图、各种管线图等技术资料，以保证买受人或者买受人的集体组织或者小区业主委员会或者小区居委会能够根据此技术资料对房屋进行全面的修缮与养护；并承诺20年之内买受人所支付的维修成本不可能高于房屋价格的20%。第120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，则买受人有权解除合同要求退房；如买受人暂不解除合同要求退房，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121条、保修期间：年，从年月日到年月日共计五年；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122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，则买受人有权解除合同要求退房；如买受人暂不解除合同要求退房，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部分所有权证

第123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：当无法取得所有权证后，买受人有权选择是否解除合同并且退房，如买受人同意延长等待时间，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124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，则买受人有权解除合同要求退房；如买受人暂不解除合同要求退房，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，则买受人有权解除合同要求退房；如买受人暂不解除合同要求退房，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，则买受人有权解除合同要求退房。如不能达到此要求，则买受人有权解除合同要求退房；如买受人暂不解除合同要求退房，

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125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126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，则买受人有权解除合同要求退房；如买受人暂不解除合同要求退房，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17部分前期物业管理

第127条、物管公司：

□1□□