

# 最新北京购房合同(实用9篇)

现今社会公众的法律意识不断增强，越来越多事情需要用到合同，合同协调着人与人，人与事之间的关系。相信很多朋友都对拟合同感到非常苦恼吧。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!

## 北京购房合同篇一

买方：\_\_\_\_\_

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产签订本合同，以资共同信守执行。

### 第一条：内容约定

(1)乙方同意购买甲方拥有的座落在\_\_\_\_\_市\_\_\_\_\_区\_\_\_\_\_拥有的住宅房产，建筑面积为平方米。(详见土地房屋权证第\_\_\_\_\_号)。

(2)出售房屋的所有权证号：(见复印件附件一);出售房屋的共有使用权证号：\_\_\_\_\_。

(3)该房屋占用范围内的土地使用权随该房屋一并转让。

(4)该房屋的相关权益随该房屋一并转让。

(5)出卖的房屋如存在产权纠纷，由甲方承担全部责任。

第二条：甲方保证已如实陈述上述房屋权属状况和其他具体状况，保证该房屋不受他人合法追索。

第三条：乙方在签订二手房购置合同签订时付给甲方定金(人民币)(大写)元，(小写)元。

第四条：上述房产的交易总价为：人民币\_\_\_\_\_元整(大写：\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_万\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_元整)。本合同签定之日，乙方向甲方支付人民币\_\_\_\_\_元整(大写：\_\_\_\_\_万\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_元整)，作为购房定金。

第五条：付款时间与办法：

- 1、甲乙双方同意以一次性付款方式付款。甲、乙双方定于日内向有关部门申请办理相关附属设施和相关权益的更名手续。
- 2、经双方协商，该房屋交易发生的过户登记费、契税、印花税及其他税费按有关法律规定，由乙方承担。甲方有责任与义务负责协助配合乙方办理产权过户登记手续。
- 3、甲、乙双方约定在收到亳州市谯城区房地产交易中心出具的房屋产权交割回执单的三天内将房款一次付清给甲方。

第六条：交付与支付

- 1、甲方在正式交付房屋前天内腾空该房屋，并在三天内一次性结清本套房屋，物业管理、水、电、有线电视、通讯等费用，并保证上述房屋不存在任何费用及滞纳金与违约金的前提下，将保证上述房屋的结构、室内的装修、洁具、厨柜等物品的完好性与正常使用功能。
- 2、甲方承诺在收到乙方全额房款当日将交易的房产全部交付给乙方使用，并将全部门锁钥匙、电费、自来水费、有线电视等交费证件。

第七条：违约责任

1、甲、乙双方合同签订后，若甲方中途违约，应及时电话通知乙方，并自违约之日起应以乙方所付定金的双倍返还给乙方。若乙方交房中途违约，应及时电话通知甲方，乙方的已付购房定金归甲方所有。

2、如因甲方原因不能办理房产过户手续，甲方承诺乙方已交付的一次性房款按商业银行同期同类贷款双倍利率计付。

#### 第八条：本合同主体

1、甲方是\_\_\_\_\_共\_\_\_\_\_人，委托代理人\_\_\_\_\_即甲方代表人。

2、乙方是\_\_\_\_\_。

亳州市谯城区房地产交易中心一份。

第十条本合同发生争议的解决方式：在履约过程中发生的争议，双方可通过协商、诉讼方式解决。

第十一条本合同未尽事宜，甲乙双方可另行约定，其补充约定经双方签章与本合同同具法律效力。

第十二条双方约定的其他事项：

详情见附件

出卖方(甲方)：\_\_\_\_\_

代理人(甲方)：\_\_\_\_\_

日期：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

## 北京购房合同篇二

甲方：

乙方：

根据《民法典》、《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产签订本合同，以资共同信守执行。

第一条、房屋的基本情况：

甲方房屋座落在\_\_\_\_\_，位于第\_\_\_\_层，房屋结构为\_\_\_\_\_，建筑面积为\_\_\_\_\_平方米，房屋用途为\_\_\_\_\_。

第二条、房屋内部设施设备：

包括\_\_\_\_\_。

第三条、本合同中所述房屋为拆迁安置房，该房屋没有产权纠纷，不存在房屋抵押，债权债务，以及其他权利瑕疵。交易后如有上述未清事项，由甲方承担，乙方不负任何责任。

第四条、上述房产的交易价格：

成交价格为：人民币\_\_\_\_\_元整(大写：\_\_\_\_拾\_\_\_\_万\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_元整)。

第五条、付款时间与办法：

甲乙双方同意以现金付款方式一次性付款，付款于本合同签订三天内。

## 第六条、房屋交付：

甲方应在交房当日( 年\_\_\_\_月\_\_\_\_日)将拆迁安置房屋相关的所有手续和该房有关的文件及票据交付乙方，(以各项文件及票据为证明)。甲方于房屋交付使用时将交易的房产及其附带\_\_\_\_\_的钥匙全部交付给乙方。

## 第七条、甲方逾期交付房屋的违约责任：

除人力不可抗拒的自然灾害等特殊情况下，甲方如未按本合同第六条规定的期限将该房屋交给乙方使用，乙方有权按已交付的房价款向甲方追究违约金，违约金为房价总额的2%。

第八条、如甲方故意隐瞒此房屋的原产权所属人、房屋位置、质量问题，影响乙方的居住及使用时，乙方有权要求退房，一切损失由甲方承担。

第九条、关于产权登记的约定：本房屋五年后若遇到需要办理房屋产权证，土地证等其它手续，甲方无条件协助办理，所产生的费用由乙方负担。

第十条、本合同未尽事项另行协商，签订补充协议，补充协议同本合同具有同等法律效力。

第十一条、争议解决方式：如发生双方争议，首先协商解决；协商不成任何一方向房屋所在地法院起诉。

第十二条、本合同自双方签字之日起发生法律效力，应共同遵守。

本合同一式\_\_\_\_\_份，双方各执\_\_\_\_\_份。

甲方：

乙方：

## 北京购房合同篇三

长沙是个人购房家庭唯一住房保证书购房人姓名身份证号码工作单位联系电话家庭地址住房情况本次购房地址及面积家庭成员称谓姓名身份证号住房情况本人保证：本次所购房屋为家庭唯一住房，上述所填内容真实、准确、无误。如有虚假，即属于虚假纳税申报，将纳入个人诚信黑名单，并按照《中华人民共和国税收征管法》等法律法规的相关规定，承担相应的法律责任。保证人签名：年月日注：

1、家庭成员栏只填写配偶及未成年子女。

## 北京购房合同篇四

### 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，或者给予出卖人 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日的。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双倍定金，并不影响买受人基于出卖人迟延履行合同义务而取得相应的违约金。

## 第173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174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。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175条 退房责任

如果在 \_\_\_\_\_ 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总房款千分之一的违约金。

## 第176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购房屋出售、转让、抵押给其他任何人；如有前述行为的，则视为无效；买受人依然享有本合同规定的各项权利，直至出卖人清偿完毕对买受人负有的全部债务。

## 第177条责任担保

无论是否经过诉讼或仲裁，如出卖人无法归还房款，或赔偿买受人的其他损失时，则应将尚未售出的房屋或在建工程或其他财产为作担保提供给买受人。

## 第23部分 违约责任

### 第178条责任前提

本合同所述内容为对双方在合同履行过程中权利和义务的确认，考虑到买受人在购买房屋时可能承担的巨大风险，如出卖人不能满足合同中某条款中规定的义务，出卖人除承担某条款中规定的违约责任外，还应承担本部分条款中规定的其他责任，以使买受人的权利得到充分的尊重与保护。

### 第179条责任种类

买受人有权选择适用下列一种或几种责任，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：出卖人应当根据本合同列明的内容，赔偿买受人的全部损失。

(3) 日违约金：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：出卖人向买受人支付相当于双倍定金的价款。

### 第180条双倍返还

考虑到买受人为购买房屋所承担的巨大风险，如果出卖人不能如实履行义务，将给买受人造成无法弥补之损失，为此出卖人承诺，当出现如下情况时将除退还全部房款外，另外按日向出卖人支付相当于总房价的千分之一损失：

(1) 土地权利瑕疵：指出卖人未根据土地出让合同付清土地出让金或其他相关价款；

(3) 房屋质量瑕疵：指出卖人提供的房屋不能获得有关机构做出的质量优良的等级评价；

### 第181条选择权利

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，除非买受人书面同意不适用选择条款。

## 第24部分 买受人损失

### 第182条现实损失

买受人的损失包括但不限于以下各项现实损失：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。

### 第183条预期损失

买受人的损失还包括但不限于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、商品房设备质量造成的损失、因此可能的其他获利机会、因房价上涨产生的价格损失，重新购买商品房地时用于洽淡合同的支出。

## 第184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者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185条救济费用

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者仲裁申请，出卖人应当承担买受人的诉讼费用、仲裁费用、律师费用、鉴定费用、测量费用、评估费用。

## 第25部分 争议与其他

### 第186条救济方式

当本合同产生争议时，买受人有权选择仲裁或诉讼;如果选择仲裁，则仲裁管辖机构为：北京仲裁委员会;如果选择诉讼，则诉讼管辖地为房地产所在地法院。

### 第187条诉讼仲裁

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，因此买受人如果就退房提出诉讼或仲裁，可以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，如果法院判决出卖人应当退还上述诉讼请求的任何部分，则出卖人在收到此判决书后不但应当退还定金，而且还应当退还全部房款。

## 第188条通知方式

买受人的关于主体资格、房屋设计、重大质量事件、室内任何长度或高度尺寸的任何变化均为合同的变更;等变更应当以书面形式在事件或者行为发生之日3日内以挂号邮件送达或者亲自送达;出卖人应当以书面形式通知任何变动情况,没有买受人的书面签字认同,此变动不对买受人产生任何效力;如由此变动给买受人造成损失,则出卖人应当承担全部责任。如果买受人不同意上述变化,则有权解除本合同,出卖人应当于3日内退还全部已经支付的房款;买受人也可暂不解除本合同,要求出卖人按原合同交付房屋,出卖人不能按照原合同交付的,则每天向买受人支付相当总房价千分之一违约金直到合同解除。

## 第189条证明原则

鉴于出卖人在购买过程中处于优势地位,而且由于出卖人保存于房屋建筑所需要的全部设计施工等文件,而买受人无法取得此类文件,故则双方发生争议时,应当由出卖人负责证明自己没有过错或者没有违约,不能证明的则视为买受人有过错或者有违约行为。

## 第190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,如果出卖人无法证明买受人曾经书面放弃过权利,则认为买受人主张过此等权利;买受人有权先就证明责任向出卖人提起诉讼,出卖人应当根据买受人的要求提供证据、文件或其他信息。

## 第191条民间仲裁

考虑到正式诉讼及仲裁可能会产生较大的费用,而某些问题可能无须复杂的法律知识仅凭常识即可做出判断,出卖人与

买受人在产生争议时可以先就某些问题自愿选择民间人士进行仲裁，选择的方式为双方共同于某时某地随机邀请三位人士，在双方陈述各自观点后由此三人迅速做出书面裁决；双方应当尊重此裁决的效力，并且自愿予以履行；考虑到此裁决可能不具备强制执行效力，但可作为有效证据在未来的诉讼或仲裁中加以使用。

## 第192条适用法律

如果中央政府或者北京地方政府具有立法资格的机构颁布新法律、法规、规章、规范、标准，买受人有权进行选择，如果出卖人需要适用或者必须适用的，应当将法律文本提供给买受人，并将复印件交付买受人。本合同在适用标准时，使用最优、最高或者最严等含义，均是指最有利于买受人的标准，如双方发生争议，则由买受人确定适用标准。

## 第193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；如果新法律规章中规定过去的法律或者法规失效，而买受人认为应当选择过去的法律或者法规时，则应当适用于过去的法律或者法规，除非买受人认为这种适用对自己不利。

## 第194条合同解释

本合同与《商品房买卖合同》有同等效力，如条款之间有不同含义，则由买受人决定适用何种条款；如本合同条款中存有缺、错字，则由买受人进行更正解释。本合同及其他相关文件均使用汉语，文字为中央政府颁布使用的现行简化汉字；其他语言的文本仅作为参考，如需变更语言，需经当事人双方书面同意。

## 第195条合同数量

## 第196条合同生效

买受人与出卖人或出卖人的代理人共同签字后生效；考虑到合同将首先由买受人签字，而后由出卖人最后盖章，此前全部合同均由出卖人保存，因此合同签订后出卖人应当向买受人提供一份由代理人签字的复印件，待全部合同原件签字或盖章后，出卖人应当承诺负有将合同原件交付给买受人的义务；如果出卖人最终提供的合同原件与签字复印件不一致，则全部合同无效(除非得到买受人的重新认可)。

## 第26部分 合同附件

### 第197条双方资料

出卖人资料包括：出卖人营业执照、出卖人资质证、出卖人代理人身份证；买受人资料包括：买受人身份证复印件，其他代理人身份证复印件。

### 第198条许可文件复印件

市政府立项证明、国有土地使用证、建设工程规划许可证(包括附图)、建设用地规划许可证、房屋销售许可证、开工证。  
入住时交付：房屋竣工验收报告、商品房使用说明书、商品房质量保证书。

### 第199条技术文件复印件

商品房平面图、电气平面图、供水平面图、供暖平面图、其他线路平面图、装修平面图、细部施工图。

第200条上述及其他文件，如果需要确定买受人是否收到，则以买受人提供的收据为依据；对于买受人提交的文件，如果在买受人发出通知后10天内，出卖人没有向买受人发出没有收到文件的声明，则视为出卖人已经收到。

## 第27部分 法律法规及标准

### 第201条基本权利

中华人民共和国民法通则、中华人民共和国合同法、中华人民共和国继承法、中华人民共和国婚姻法、中华人民共和国担保法、中华人民共和国保险法、中华人民共和国消费者权益保护法、中华人民共和国广告法。

### 第202条其他权利

中华人民共和国土地法及实施细则、中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例、北京市实施《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》办法、中华人民共和国城市房地产管理法、权属登记管理办法、房地产经营管理条例、商品房销售管理法、中华人民共和国规划法、北京城市规划条例、中华人民共和国建筑法、北京市建筑市场管理条例、中华人民共和国城市商品房预售管理办法、北京市内销商品房管理暂行规定(95-4-18)、中华人民共和国防震减灾法、中华人民共和国房地产开发经营管理条例、北京市城市房地产开发经营管理条例。

第203条质量面积：中华人民共和国建设工程质量管理条例、建筑质量管理条例、北京市建筑质量管理条例、地震安全性评价管理条例、建设部《房产测量规范》(gb/t17986 1-20xx)、建设部《房产图图式》(gb17986 2-20xx)、北京市商品房销售面积计算及公用建筑面积分摊暂行规定》、《北京房地产测绘细则》。

### 第204条相关技术规范

(1) 城市居住区规划设计规范(gb50180);

(3) 建筑设计防火规范(gbj16);

- (4) 高层民用建筑设计防火规范(gb50045);
- (5) 民用建筑设计通则(jgj37);
- (6) 民用建筑隔声设计规范(gbj118);
- (7) 民用建筑照明设计规范(gbj133);
- (8) 民用建筑节能设计标准(采暖居住建筑部分)(jjg26);
- (9) 建筑给排水设计规范(gbj15);
- (10) 采暖通风和空气调节设计规范(gbj19);
- (11) 城镇燃气设计规范(gb50028);
- (12) 方便残疾人使用的城市道路和建筑物设计规范(jgj50);
- (13) 民用建筑热工设计规范(bg50176);
- (14) 汽车库建筑设计规范(jgj100);
- (15) 建设部等机构颁发的其他建筑装修类规范及验收标准;

附件(略)

共2页，当前第2页12

## 北京购房合同篇五

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国\_\_\_\_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产签订本合同，以资共同信守执行。

第一条乙方同意购买甲方拥有的座落在\_\_\_\_\_市\_\_\_\_\_区\_\_\_\_\_房产住宅，建筑面积为\_\_\_\_\_平方米。。该房房龄\_\_\_\_\_年。

第二条上述房产的交易价格为：总价人民币\_\_\_\_\_元整。

第三条买卖双方签订了房地产买卖合同及乙方付甲方全部购房款后，应立即到房屋所在区的房地产交易中心办理产权过户手续。

第四条付款时间与办法：乙方同意在本合同签订当日一次性向甲方支付全部购房款，共计人民币\_\_\_\_\_元整。约定付款之后在房地产交易中心缴交税费，办理房屋产权过户手续。

第五条交房时间和交房条件：交房时间。在收房时，必须确认甲方已结清水电、煤气、电话、电视、宽带、物业管理费等费用。甲方需将房屋钥匙交与乙方。

第六条税费分担甲乙双方应遵守国家房地产政策、法规，并按规定缴纳办理房地产过户手续所需缴纳的税费。经双方协商，交易产生的一切税费由\_\_\_\_方承担。第七条违约责任本合同经双方签章后生效，并对双方都具有约束力，应严格履行。如有违约，违约方愿承担违约责任，并赔偿利益受损方的相关经济损失。

第八条权利保证约定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。

第九条本合同一式份。甲方产权人一份，乙方一份。

第十条本合同发生争议的解决方式：在履约过程中发生的争议，双方可通过协商、诉讼方式解决。

第十一条本合同未尽事宜，甲乙双方可另行约定，其补充约定经双方签章与本合同同具法律效力。

第十二条双方约定的其他事项：甲方应协助乙方办理更名手续，如物业维修基金、水费，电费，煤气，有线电视，电话，宽带等的过户问题，由此产生的费用由乙方负责。

甲方乙方\_\_\_\_\_

日期：\_\_\_\_\_

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

## 北京购房合同篇六

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》、《北京市城市房地产转让管理办法》及其他有关法律、法规的规定，甲乙双方在平等、自愿、公平协商一致的基础上就存量房屋买卖事宜达成如下协议：

第1条房屋基本情况：

(一)甲方所出售房屋(以下简称该房屋)为【楼房】【平房】，坐落在\_\_\_\_\_区号/室(以房屋所有权证为准)。该房屋所在楼栋建筑总层数为：\_\_层，其中地上\_\_层，地下\_\_层。该房屋所在楼层为\_\_层，建筑面积共\_\_\_\_\_平方米。

(二)该房屋规划设计用途为【住宅】【公寓】【别墅】【办公】【商业】【工业】【其他\_\_\_\_\_】。

(三)该房屋【否】【是】带车位出售，车位坐落：\_\_\_\_\_。产权证号：\_\_\_\_\_。

(四) 该房屋【否】【是】为甲方家庭少有住房;甲方购房时间【否】【是】满五年,满五年依据【房屋所有权证】【契税票】【其他】。

## 第2条房屋权属情况

(一) 该房屋所有权证证号为:\_\_\_\_\_。共有权证证号为:\_\_\_\_\_,填发单位为:\_\_\_\_\_。甲方房屋为共有房屋时,无论是否有共有权证均需提供该房屋共有权人的同意出售声明,若甲方无法提供,将承担因此产生的法律责任。

### (二) 土地使用状况

该房屋占用的国有土地使用权以【出让】【划拨】【其他\_\_\_\_\_】方式获得。该房屋【无土地使用权证】【有土地使用权证】,土地使用权证号为:\_\_\_\_\_。

(三) 该房屋性质为下列选项中第\_\_\_\_\_种情形。

1、商品房;

3、向社会公开销售的经济适用住房甲方需提供《已购经济适用住房上市出售意见》;

4、按经济适用住房管理的房屋(回迁房、安居房、康居房等房屋)

5、其他房屋\_\_\_\_\_。

(四) 该房屋的抵押情况为:【该房屋未设定抵押】【该房屋已经设定抵押】

该房屋已经设定抵押,抵押权人为:\_\_\_\_\_,抵押金额为:人民

币\_\_\_\_\_元整(大写\_\_\_\_\_元整)。该房屋的抵押,甲方应\_\_\_\_\_(填写条件或时间)办理抵押注销手续。

该房屋除前述条款抵押情形外,另有抵押的,抵押权人为:\_\_\_\_\_,抵押金额人民币\_\_\_\_\_元(大写\_\_\_\_\_元整);甲方同意自行于\_\_\_\_\_(填写条件或时间)办理完毕该抵押的解除手续。

(五)该房屋的租赁情况为:【该房屋未出租】【该房屋已经出租】。

甲方已将该房屋出租的,需保证承租人已放弃优先购买权,并能够积极配合房屋交易过程中的评估、房屋交验过程,若因此导致合同无法履行或被撤销,视为甲方违约。

第三条甲方与乙方通过房地产经纪机构居间的方式达销售易

甲方和乙方通过房地产经纪机构居间介绍销售(房地产经纪机构名称:北京存房房地产经纪有限公司,备案证明编号:京经纪(20\_\_)第8300号,房地产经纪执业人员姓名\_\_\_\_\_,资格证书编号\_\_\_\_\_;姓名:\_\_\_\_\_,资格证书编号:\_\_\_\_\_。

第四条销售总价格、付款方式、付款时间

(一)经甲乙双方协商一致,该房屋销售总价为:人民币\_\_\_\_\_元(大写\_\_\_\_\_元整)。乙方应于本合同签订当日向甲方支付定金人民币\_\_\_\_\_元(大写\_\_\_\_\_元整),定金通过【资金监管】【资金存管】【自行交接】方式划转。

本合同资金监管指:北京市房屋管理行政机关为保障买卖双方资金安全,强制性要求资金监管区域交易过程中的资金划转必须通过其设立的资金监管专用账户监管,待产权转

移登记完成资金解除监管。

本合同中资金存管指：为确保交易资金安全，买卖交易双方可向银行申请，将交易资金进行冻结，冻结期内交易双方均不得单方使用、支配；待满足解冻条件后资金解冻。

本合同中资金自行划转指：买卖交易双方未采用资金监管或资金存管的方式，自行交接购房款并签署《自行划转声明》(附件九)的行为。

(二)乙方采取【全款】【贷款】方式支付该房屋销售总价款，具体付款方式及期限的约定。

1、选择全款支付的，甲乙双方一致同意，乙方分【1次】【2次】【3次】向甲方支付除定金之外的所有销售总价款。

第2次，于【办理房屋所有权转移登记当天】【\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日】【其他\_\_\_\_】，乙方向甲方支付人民币\_\_\_\_元(大写：\_\_\_\_元)，资金通过【资金监管】【资金存管】方式划转。

第三次，于【户口迁出当日】【交付房屋当日】【\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日】【其他\_\_\_\_】，乙方向甲方支付人民币\_\_\_\_元(大写：\_\_\_\_元)，资金通过【资金监管】【资金存管】方式划转。

2、乙方选择【商业贷款】【公积金贷款】【组合贷款】申办贷款的，拟贷款金额为人民币\_\_\_\_元(大写：\_\_\_\_元)，甲乙双方一致同意，乙方分【1次】【2次】【3次】【其他\_\_\_\_】向甲方支付除定金与拟贷款金额外的所有销售总价款。

第三次，于【户口迁出当日】【交付房屋当日】【\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日】【其他\_\_\_\_】乙方向甲方支付人民

币\_\_\_\_\_元(大写: \_\_\_\_\_元), 资金通过【资金监管】【资金存管】【自行交接】方式划转。

## 第五条贷款的其他约定

(一) 乙方因自身原因无法获得贷款机构批准贷款的, 甲乙双方同意按以下第\_\_\_\_\_种方式解决:

1、乙方自行筹齐剩余房价款, 最迟在办理产权转移登记申请当天支付给甲方。

2、乙方继续申请贷款, 但再次申请贷款获得批贷函的时间最迟不得超过本合同签订后80日。

3、本合同终止, 甲方应返还乙方已付款, 乙方按销售总价款的10%承担违约责任, 在交易进程中已经发生的各项费用由乙方承担。

(二) 如因国家法律或政策调整导致贷款机构未对乙方批准贷款, 且乙方无法支付该房屋销售总价款的, 本合同终止。甲方返还乙方累计已付购房款, 甲乙双方互不承担违约责任。

## 第六条该房屋买卖交易的

(一) 甲方已如实陈述该房屋权属状况、设备、装修情况。甲方保证本人、共有人同意出售上述房屋, 且保证代理人已获得其合法授权出售上述房屋。甲方保证所提供的涉及本房屋交易的全部资料真实、有效。除合同及本次交易附件载明的房屋权属状况外不存在任何第三方在合同签订前及签订后对该房屋通过抵押、诉讼、查封等方式进行任何妨碍乙方取得房屋所有权的情况。因上述任一原因导致合同无效或不能履行, 甲方应退还累计已收全部房款, 并向乙方承担房屋销售总价20%违约责任及全部赔偿责任。

(二)甲方同意在交付房屋时将房屋附属设施设备及附件十所列物品及装修随同该房屋一并转让给乙方，应保证自本合同签订之日起至完成物业交验止，该房屋保持原状，违反本按本合同第十条第五款承担违约责任。

该房屋的附属设施设备、装饰装修、其它相关物品清单等具体情况，见双方另行签署的补充协议或物品清单(附件十)。

(三)本合同签署之日起，甲乙双方、共有人积极履行该房屋交易过程中的网签、贷款、交税、产权转移登记、抵押、放款、房屋交付等环节的义务并按要求提供材料，若任何一方违反本，按本合同第十条第五款承担违约责任。

## 第七条房屋的交付

(一)甲方应当在\_\_\_\_\_ (填写条件或时间)将该房屋交付给乙方。

(二)该房屋在交付日之前发生的物业管理费、供暖、水、电、燃气、有线电视、电信及其他：\_\_\_\_\_费用由甲方承担，交付日以后(含当日)发生的费用由乙方承担。甲方同意其缴纳的该房屋专项维修资金(公共维修基金)的账面余额无偿转移至买受人名下。

(三)房屋交付的其他约定。

## 第八条税、费相关规定

(一)本次交易应缴纳的所有税、费由【甲方承担全部】【乙方承担全部】【各自承担法律规定的应缴税费】，因约定承担一方不按约定缴纳全部税费，导致合同不能履行或解除的，其应当向对方支付相当于该房屋销售总价20%的违约金。

(二)如甲方该房屋为家庭少有住房，须在交税时保持家庭少

有住房状态;如违反上述约定,造成增加的税费由甲方自行承担。

(三)本合同履行过程中因政策原因需缴纳新的税费的,约定由【甲方】【乙方】【其他\_\_\_\_\_】缴纳;未约定由谁缴纳的由政策规定的缴纳方缴纳。

## 第九条权属转移登记

(一)甲乙双方最晚应于合同签订之日起90日内,共同向房屋权属登记部门申请办理房屋权属转移登记手续。如合同履行期间,因产生需要延长申请办理房屋权属转移登记时间的情况,甲、乙双方应当另行签订书面的补充协议。

(二)因甲方原因致使乙方未能在合同签订之日120日内取得房屋所有权证书的,乙方有权单方解除合同。

1、如乙方选择解除合同,适用本合同第十一条第2款约定。

2、如乙方选择继续履行合同的,甲方应当继续履行房屋权属转移义务,且自本合同约定的履行期限届满之日起至实际产权转移登记之日止,甲方按乙方全部已付款的万分之五/日向乙方支付逾期违约金,并于实际产权转移登记之日向乙方支付。

(三)因乙方原因致使甲方在合同签订之日起120日内未能完成房屋产权转移且乙方未取得房屋产权证书,甲方有权单方解除合同。

1、甲方选择解除合同的,适用本合同第十一条第1款约定。

2、甲方选择继续履行合同的,甲、乙双方应依据实际情况另行书面约定产权转移登记日期,乙方应自本合同约定的履行期限届满之日起至实际产权转移登记之日止,按全部未付金

额的万分之五/日向甲方支付逾期违约金。并于实际产权转移登记之日向甲方支付。

(四)甲方应当在该房屋所有权转移之日起10日内,向房屋所在地的户籍管理机关办理完成原有全部户口迁出手续。如因甲方自身原因未如期或无法将与该房屋相关的户口迁出的,应当向乙方支付房屋总价款10%的违约金,并继续履行全部户口迁出义务。

## 第十条 违约条款

(一)除不可抗力外,甲方逾期交房违约责任:

1、甲乙双方约定房屋交付在该房屋产权转移登记之后的,甲方逾期10日之内交付,自约定的房屋交付期限届满之次日至实际交付房屋之日应按该房屋销售总价万分之五/日向乙方支付逾期违约金,且应于实际交付之日向乙方支付,甲方逾期超过10日,甲方应继续履行房屋交付义务并按该房屋销售总价的5%向乙方支付违约金,该违约金应于房屋实际交付之日支付。

2、甲乙双方约定房屋交付在该房屋产权转移登记之前的,甲方逾期10日之内交付,自约定的房屋交付期限届满之次日至实际交付房屋之日应按该房屋销售总价万分之五/日向乙方支付逾期违约金,且应于实际交付之日向乙方支付,合同继续履行。

甲方逾期超过10日,乙方有权单方解除合同。乙方选择解除合同的,适用本合同第十一条第2款的约定。乙方选择继续履行合同的,甲方应当继续履行,应于该房屋实际交付之日按该房屋销售总价万分之五/日向乙方支付逾期违约金。

(二)除不可抗力外,乙方未按本合同及补充协议约定时间付款的违约责任:

1、乙方逾期在10日之内，合同继续履行。自约定的应付款期限届满之次日起至实际支付应付款之日止，乙方按逾期应付款万分之五/日向甲方支付逾期违约金，并于实际支付应付款之日内向甲方支付违约金。

2、乙方逾期超过10日的，甲方有权单方解除合同。甲方选择解除合同的，适用本合同第十一条第1款约定。

(三)甲方将该房屋出售第三人，导致乙方不能取得房屋所有权证的，乙方有权退房解除合同，乙方选择退房解除合同的，适用本合同第十一条第2款约定。

(四)乙方因个人原因导致贷款机构未对乙方批准贷款，在如下情形时，甲方有权单方解除合同，选择单方解除的，适用第十一条第1款约定。

2、乙方选择继续贷款超过本合同签订之日起80日未获得批准贷款的。

(五)除本合同另有约定的违约责任外，任意一方未履行本合同约定义务，经守约方催告后15日内仍未履行该义务，如合同可继续履行的甲乙双方须继续履行，违约方须按该房屋销售总价的10%向守约方承担违约责任;如构成本合同解除情形的，适用本合同第十一条解除条款约定。

## 第十一条合同解除条款

(一)如甲方依照本合同的约定单方解除本合同，应当以书面的方式进行。本合同自甲方向乙方发出的书面通知到达乙方之日起自动解除。乙方应按销售总价款的20%向甲方承担违约的责任。甲方于合同解除之日退还抵扣违约金后剩余的乙方已付款;如已付款不足以抵扣，乙方应于解除之日支付不足部分。在房屋交易过程中，已经发生的各项费用及其他损失均由乙方承担。解除合同后，乙方另须配合甲方办理注销网上

签约等手续，如未办理甲方可单独追究乙方违约责任。

(二)如乙方依照本合同的约定单方解除本合同，应当以书面的方式进行。本合同自乙方向甲方发出的书面通知到达甲方之日起自动解除。甲方应于5个工作日内将其已经收取的乙方的全部付款返还给乙方，并按照房屋销售总价的20%向乙方支付违约金。如甲方逾期将乙方已经支付款项返还给乙方，则每逾期一日，应按照同期银行贷款利率向乙方支付违约金。在房屋交易过程中，已经发生的各项费用及其他损失均由甲方承担。另解除合同后须配合乙方办理注销网签手续等，如未办理乙方可单独追究甲方违约责任。

## 第十二条 不可抗力

不可抗力：是指本合同签订后，发生了买卖双方无法预见、无法避免、无法控制、无法克服的意外事件或自然灾害(如战争、罢工、征用、台风、地震、火灾、水灾等)以至合同当事人不能依约履行职责或不能如期履行职责，发生意外事件或遭受自然灾害的一方可以免除履行职责的责任或推迟履行职责。但因不可抗力不能按照约定履行合同的一方当事人应当及时告知另一方当事人，并自不可抗力事件结束之日起30日内向另一方当事人提供证明。

上述房屋风险责任自该房屋【所有权转移】【交付房屋】之日起转移给乙方。

## 第十三条 争议解决方式

本合同项下发生的任何争议，由甲乙双方协商解决；协商不成，任何一方可向房屋所在地人民法院起诉。

## 第十四条 其他

(一)本合同自甲乙双方签字或盖章之日起生效。甲乙双方可

以根据具体情况对本合同中未约定、约定不明或不适用的内容签订书面补充协议进行变更或补充。本合同的补充协议与本合同具有同等法律效力。补充协议与本合同约定不一致之处以补充协议为准。

(二) 本合同正文共8页，一式三份，每份均具有同等法律效力；甲乙双方各执一份，北京存房房地产经纪有限公司执一份。

甲方(签章)： 乙方(签章)：

【法定代表人】(签字)： 【法定代表人】(签字)：

【委托代理人】(签章)： 【委托代理人】(签章)：

\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

## 北京购房合同篇七

甲方(卖方)：

乙方(买方)：

甲、乙双方就房屋买卖事项，经协商一致，达成以下合同条款：

一、甲方自愿将坐落在重庆市九龙坡区渝州路2小区3号楼4单元405室(建筑面积120平方米，储藏室40平方米，产权证号st)房地产出卖给乙方，并将与所出卖该房产的相关的土地使用权同时出卖给乙方(附房产证复印件及该房产位置图)。

二、双方议定上述房地产及附属建筑物总价款为人民币大写壹佰万零二千元整；即人民币小写100\_\_元。

三、乙方在签订本合同时，支付定金三十万元整，即小

写300000元。

四、乙方支付定金之日起2个月内，向甲方支付首付款(定金从中扣除)，首付款之外的`款项通过银行住房按揭方式交付(有关期限和程序按照所在按揭银行规定办理)。

五、甲方保证该房产合法、权属清楚、有合法的土地使用权(已交纳土地出让金)。

六、办理房产证手续所产生的有关税费由甲方承担。

七、乙方支付首付款后，甲方即积极配合乙方办理有关房产过户手续，待房产过户到乙方名下之时，乙方应向甲方付清全部房款余额。

八、甲方应在1个月前将该房产交付乙方；届时该房产应无任何担保、抵押、房产瑕疵，无人租住、使用；无欠账，如电话费、水电费、物业管理费、取暖费、入网费、有线电视费等。

九、本合同签订后，如一方违反本合同条款，该方应向对方支付五十万元的违约金；一方如不能按规定交付房产或按规定支付房款，每逾期一日，应向对方支付五十元罚金，逾期30日视为毁约；如因政府及银行规定，本合同涉及房产手续客观上不能办理过户或银行不能办理按揭导致合同解除，不适用本条款。

十、交付该房产，甲方不得损坏该房产的结构、地面和墙壁及不适移动的物件，并将抽风机一台(型号：)，空调两台(型号：)，热水器(型号：)，浴霸(型号：)，饮水机(型号：)，音响两台(型号：258695)，凉衣架，房内灯具，前后门窗窗帘、电脑桌一张，橱卫设施，等让与乙方(含在房屋价值内)。

十一、本协议一式两份，具有同等法律效力，自双方签字之

日生效。

十二、附加条款：

1、转让过后，甲方不的以任何借口干涉乙方对房屋的修改。

甲方(卖方)：赵升(印)身份证号：

住址：重庆市九龙坡区歇台子长石村24号电话：

年月日

乙方(买方)：张沙沙(印)身份证号：

住址：四川省达州市南坝镇23号电话：

年月日

## 北京购房合同篇八

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《北京市城市房地产转让管理办法》及其他有关法律、法规的规定，出卖人和买受人在平等、自愿、公平、协商一致的基础上就存量房屋买卖事宜达成如下协议：

### 第一条房屋基本情况

出卖人所售房屋为【楼房】【平房】，坐落为：\_\_\_\_\_【区】\_\_\_\_\_润枫欣尚\_\_\_\_\_【小区】\_\_6号楼\_\_\_\_\_【幢】【座】【号】\_\_\_\_\_单元\_\_701户\_\_\_\_\_号。该房屋所在楼栋建筑总层数为：\_\_\_\_\_层，其中地上\_\_\_\_\_层，地下\_\_\_\_\_层。该房屋所在楼层为\_\_\_\_\_层，建筑面积共\_\_\_\_\_平方米。

该房屋规划设计用途为【住宅】【公寓】【别墅】【办公】  
【商业】【工业】：\_\_\_\_\_商业\_\_\_\_\_。

该房屋附属设施设备、装饰装修、相关物品清单等具体情况见附件一。

## 第二条房屋权属情况

该房屋所有权人为\_段金作\_\_\_\_，共有权人为，所有权证正在办理中，尚未取得。

房屋共有权人对出售该房屋的意见见附件二。

土地使用状况该房屋占用的国有土地使用权以出让方式获得。  
土地使用权证号为：\_\_\_\_\_，填发单位为：\_\_\_\_\_。

该房屋性质为下列选项中第\_\_\_\_\_种情形：

- 1、商品房；
- 2、已购公有住房；
- 3、向社会公开销售的经济适用住房；
- 4、按经济适用住房管理的房屋；
- 5、其他房屋。

该房屋的抵押情况为：\_\_\_\_\_。

- 1、该房屋未设定抵押；
- 2、该房屋已经设定抵押，抵押权人为：\_\_\_\_\_，抵押登记日期

为：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日，他项权利证证号  
为：\_\_\_\_\_。

该房屋已经设定抵押的，出卖人应于\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日前办理抵押注销手续。

该房屋的租赁情况为：\_\_\_\_\_。

1、出卖人未将该房屋出租。

2、出卖人已将该房屋出租，【买受人为该房屋承租人】【承租人已放弃优先购买权】。

关于房屋权属情况的说明及房屋抵押和租赁情况的具体约定见附件三。

第三条出卖人与买受人自行成交达成交易。

第四条成交价格、付款方式及资金划转方式

经买卖双方协商一致，该房屋成交价格为：人民币\_\_壹佰肆拾万元\_\_元，\_\_\_\_\_元整。

该房屋附属设施设备、装饰装修等的有关价格另有约定的，具体约定见附件一。

买受人采取下列第\_\_\_\_\_种方式付款，具体付款方式及期限的约定见附件四。

1、自行交割，买卖双方签订的《存量房交易结算资金自行划转声明》见附件五。

2、通过存量房交易结算资金专用存款账户划转，买卖双方签订的《存量房交易结算资金划转协议》见附件五。

买受人【是】【否】向出卖人支付定金，定金金额为人民币\_\_\_\_\_，\_\_\_\_\_，定金支付方式为\_\_\_\_\_【直接支付给出卖人】【存入专用账户划转】。

买受人应将房价款存入双方共同委托的\_\_\_\_\_在\_\_\_\_\_银行设立的存量房交易结算资金专用存款账户，账号为\_\_\_\_\_。买受人取得房屋所有权证书后，出卖人持房屋权属登记部门出具的《转移登记办结单》到备案的房地产经纪机构或交易保证机构按照《存量房交易结算资金划转协议》的约定办理资金划转手续。

关于贷款的约定

买受人向【\_\_\_\_\_银行】【公积金管理中心】申办抵押贷款，拟贷款金额为人民币\_\_\_\_\_元，\_\_\_\_\_元整。买受人因自身原因未获得银行或公积金管理中心批准的，双方同意按照第\_\_\_\_\_种方式解决：

买受人自行筹齐剩余房价款，以现金形式支付给出卖人；

买受人继续申请其他银行贷款，至贷款批准，其间产生的费用由买受人自行承担；

本合同终止，买受人支付的定金和房价款应如数返还，双方互不承担违约责任，在申办贷款过程中发生的各项费用由买受人承担。

第五条房屋产权及具体状况的承诺

出卖人应当保证该房屋没有产权纠纷，因出卖人原因造成该房屋不能办理产权登记或发生债权债务纠纷的，由出卖人承

担相应责任。

出卖人应当保证已如实陈述该房屋权属状况、附属设施设备、装饰装修情况和相关关系，附件一所列的该房屋附属设施设备及其装饰装修随同该房屋一并转让给买受人，买受人对出卖人出售的该房屋具体状况充分了解，自愿买受该房屋。

出卖人应当保证自本合同签订之日起至该房屋验收交接完成，对已纳入附件一的各项房屋附属设施设备及其装饰装修保持良好的状况。

在房屋交付日以前发生的【物业管理费】【供暖】【水】【电】【燃气】【有线电视】【电信】：\_\_\_\_\_费用由出卖人承担，交付日以后发生的费用由买受人承担。出卖人同意其缴纳的该房屋专项维修资金的账面余额转移至买受人名下。

## 第六条房屋的交付

出卖人应当在\_\_\_\_\_前将该房屋交付给买受人。该房屋交付时，应当履行下列第\_\_\_\_、\_\_\_\_、\_\_\_\_、\_\_\_\_、\_\_\_\_、\_\_\_\_项手续：

2、买卖双方在房屋附属设施设备、装饰装修、相关物品清单上签字；

3、移交该房屋房门钥匙；

6□\_\_\_\_\_□

## 第七条违约责任

逾期交房责任除不可抗力外，出卖人未按照第六条约定的期限和条件将该房屋交付买受人的，按照下列第\_\_\_\_\_种方式

处理。

1、按照逾期时间，分别处理和(不作累加)。

逾期超过\_\_\_\_\_日(项中的日期相同)后，买受人有权退房。买受人退房的，出卖人应当自退房通知送达之日起\_\_\_\_\_日内退还全部已付款，并按照买受人全部已付款的\_\_\_\_\_%向买受人支付违约金。

2□\_\_\_\_\_□

逾期付款责任

买受人未按照附件四约定的时间付款的，按照下列第\_\_\_\_\_种方式处理。

1、按照逾期时间，分别处理。(和(不作累加))

逾期超过\_\_\_\_\_日(项中的日期相同)后，出卖人有权解除合同。出卖人解除合同的，买受人应当自解除合同通知送达之日起\_\_\_\_\_日内按照累计的逾期应付款的\_\_\_\_\_%向出卖人支付违约金，并由出卖人退还买受人全部已付款。

2□\_\_\_\_\_□

第八条出卖人将该房屋出卖给第三人，导致买受人不能取得房屋所有权证的，买受人有权退房，出卖人应当自退房通知送达之日起\_\_\_\_\_日内退还买受人全部已付款，按照\_\_\_\_\_利率付给利息，并按买受人累计已付房价款的一倍支付违约金。

第九条税、费相关规定

本合同履行过程中，买卖双方应按照国家及北京市的相关规

定缴纳各项税、费，买卖双方承担税费的具体约定见附件六。因一方不按法律、法规规定缴纳相关税费导致交易不能继续进行的，其应当向对方支付相当于房价款\_\_\_\_\_%的违约金。

本合同履行过程中因政策原因须缴纳新的税费的，由政策规定的缴纳方缴纳；政策中未明确缴纳方的，由【出卖人】【买受人】缴纳。

## 第十条 权属转移登记

当事人双方同意，自本合同签订之日起\_\_\_\_\_日内，双方共同向房屋权属登记部门申请办理房屋权属转移登记手续。

买受人未能在\_\_\_\_\_内取得房屋所有权证书的，双方同意按照下列方式处理。

1、如因出卖人的责任，买受人有权退房。买受人退房的，出卖人应当自退房通知送达之日起\_\_\_\_日内退还买受人全部已付款，并按照\_\_\_\_\_利率付给利息。买受人不退房的，自买受人应当取得房屋所有权证书的期限届满之次日起至实际取得房屋所有权证书之日止，出卖人按日计算向买受人支付全部已付款万分之\_\_\_\_\_的违约金，并于买受人实际取得房屋所有权证书之日起\_\_\_\_日内向买受人支付。

2□\_\_\_\_\_□

出卖人应当在该房屋所有权转移之日起\_\_\_\_\_日内，向房屋所在地的户籍管理机关办理完成原有户口迁出手续。如因出卖人自身原因未如期将与本房屋相关的户口迁出的，应当向买受人支付\_\_\_\_\_元的违约金；逾期超过\_\_\_\_\_日未迁出的，自期限届满之次日起，出卖人应当按日计算向买受人支付全部已付款万分之\_\_\_\_\_的违约金。

## 第十一条不可抗力

因不可抗力不能按照约定履行本合同的，根据不可抗力的影响，部分或全部免除责任，但因不可抗力不能按照约定履行合同的一方当事人应当及时告知另一方当事人，并自不可抗力事件结束之日起\_\_\_\_\_日内向另一方当事人提供证明。

上述房屋风险责任自该房屋【所有权转移】【转移占有】之日起转移给买受人。

## 第十二条争议解决方式

本合同项下发生的争议，由双方协商解决；协商不成的，按照下列第\_\_\_\_\_种方式解决。

依法向房屋所在地人民法院起诉；

提交\_\_\_\_\_仲裁委员会仲裁。

第十三条本合同自双方签字之日起生效。双方可以根据具体情况对本合同中未约定、约定不明或不适用的内容签订书面补充协议进行变更或补充。对本合同的解除，应当采用书面形式。本合同附件及补充协议与本合同具有同等法律效力。

附件二、附件三有实际约定内容的，需一并提交。

出卖人： 买受人：

【法定代表人】： 【法定代表人】：

【委托代理人】： 【委托代理人】：

签订地点： 签订地点：

附件一房屋附属设施设备、装饰装修、相关物品清单等具体情况

房屋附属设施设备：

6、空调：【中央空调】【自装柜机\_\_\_\_\_台】【自装挂机\_\_\_\_\_台】：

\_\_\_\_\_

7、电视馈线：【无线】【有线】：\_\_\_\_\_

□\_\_\_\_\_

9、互联网接入方式：【拨号】【宽带】：\_\_\_\_\_

10、其他：

房屋家具、电器、用品情况

1、双人床：

2、单人床：

3、床头柜：

4、梳妆台：

5、衣柜：

6、书柜：

7、写字台：

8、沙发：

9、茶几：

10、椅子：

11、餐桌：

12、电视柜：

13、电视：

14、冰箱：

15、洗衣机：

16、热水器：

17、空调：

18、燃气灶：

19、排油烟机：

20、饮水机：

21、电话机：

22、吸尘器：

23、其他：

房屋配套物品

3、【水卡】 【电卡】 【气卡】 ；

4、【有线电视交费凭证】 【电话交费凭证】 【交费凭证】；

5□

□

## 附件七补充协议及其他约定

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《北京市城市房地产转让管理办法》及其他有关法律、法规的规定，出卖人和买受人在平等、自愿、公平、协商一致的基础上就存量房屋买卖事宜达成如下协议：

### 第一条房屋基本情况

出卖人所售房屋为【楼房】 【平房】，坐落为：\_\_\_\_\_【区】\_\_\_\_\_润枫欣尚\_\_\_\_\_【小区】\_6号楼\_\_\_\_\_【幢】 【座】 【号】\_\_\_\_\_单元\_701户\_\_\_\_\_号。该房屋所在楼栋建筑总层数为：\_\_\_\_\_层，其中地上\_\_\_\_\_层，地下\_\_\_\_\_层。该房屋所在楼层为\_\_\_\_\_层，建筑面积共\_\_\_\_\_平方米。

该房屋规划设计用途为【住宅】 【公寓】 【别墅】 【办公】 【商业】 【工业】：\_\_\_\_\_商业\_\_\_\_\_。

该房屋附属设施设备、装饰装修、相关物品清单等具体情况见附件一。

### 第二条房屋权属情况

该房屋所有权人为\_段金作\_\_\_\_，共有权人为，所有权证正在办理中，尚未取得。

房屋共有权人对出售该房屋的意见见附件二。

土地使用状况该房屋占用的国有土地使用权以出让方式获得。  
土地使用权证号为：\_\_\_\_\_，填发单位  
为：\_\_\_\_\_。

该房屋性质为下列选项中第\_\_\_\_\_种情形：

- 1、商品房；
- 2、已购公有住房；
- 3、向社会公开销售的经济适用住房；
- 4、按经济适用住房管理的房屋；
- 5、其他房屋。

该房屋的抵押情况为：\_\_\_\_\_。

- 1、该房屋未设定抵押；
- 2、该房屋已经设定抵押，抵押权人  
为：\_\_\_\_\_，抵押登记日期  
为：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日，他项权利证证号  
为：\_\_\_\_\_。

该房屋已经设定抵押的，出卖人应于\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日前办理抵押注销手续。

该房屋的租赁情况为：\_\_\_\_\_。

- 1、出卖人未将该房屋出租。
- 2、出卖人已将该房屋出租，【买受人为该房屋承租人】【承租人已放弃优先购买权】。

关于房屋权属情况的说明及房屋抵押和租赁情况的具体约定见附件三。

第三条出卖人与买受人自行成交达成交易。

第四条成交价格、付款方式及资金划转方式

经买卖双方协商一致，该房屋成交价格为：人民币\_\_壹佰肆拾万元\_\_元，\_\_\_\_\_元整。

该房屋附属设施设备、装饰装修等的有关价格另有约定的，具体约定见附件一。

买受人采取下列第\_\_\_\_\_种方式付款，具体付款方式及期限的约定见附件四。

1、自行交割，买卖双方签订的《存量房交易结算资金自行划转声明》见附件五。

2、通过存量房交易结算资金专用存款账户划转，买卖双方签订的《存量房交易结算资金划转协议》见附件五。

买受人【是】【否】向出卖人支付定金，定金金额为人民币\_\_\_\_，\_\_\_\_，定金支付方式为\_\_\_\_  
【直接支付给出卖人】【存入专用账户划转】。

买受人应将房价款存入双方共同委托的\_\_\_\_\_

在\_\_\_\_\_银行设立的存量房交易结算资金专用存款账户，账号为\_\_\_\_\_。

买受人取得房屋所有权证书后，出卖人持房屋权属登记部门出具的《转移登记办结单》到备案的房地产经纪机构或交易保证机构按照《存量房交易结算资金划转协议》的约定办理资金划转手续。

## 关于贷款的约定

买受人向【\_\_\_\_\_银行】【公积金管理中心】申办抵押贷款，拟贷款金额为人民币\_\_\_\_\_元，\_\_\_\_\_元整。买受人因自身原因未获得银行或公积金管理中心批准的，双方同意按照第\_\_\_\_\_种方式解决：

买受人自行筹齐剩余房价款，以现金形式支付给出卖人；

买受人继续申请其他银行贷款，至贷款批准，其间产生的费用由买受人自行承担；

本合同终止，买受人支付的定金和房价款应如数返还，双方互不承担违约责任，在申办贷款过程中发生的各项费用由买受人承担。

## 第五条房屋产权及具体状况的承诺

出卖人应当保证该房屋没有产权纠纷，因出卖人原因造成该房屋不能办理产权登记或发生债权债务纠纷的，由出卖人承担相应责任。

出卖人应当保证已如实陈述该房屋权属状况、附属设施设备、装饰装修情况和相关关系，附件一所列的该房屋附属设施设备及其装饰装修随同该房屋一并转让给买受人，买受人对出卖人出售的该房屋具体状况充分了解，自愿买受该房屋。

出卖人应当保证自本合同签订之日起至该房屋验收交接完成，对已纳入附件一的各项房屋附属设施设备及其装饰装修保持良好的状况。

在房屋交付日以前发生的【物业管理费】【供暖】【水】  
【电】【燃气】【有线电视】【电

信】：\_\_\_\_\_费用由出卖人承担，交付日以后发生的费用由买受人承担。出卖人同意其缴纳的该房屋专项维修资金的账面余额转移至买受人名下。

## 第六条房屋的交付

出卖人应当在\_\_\_\_\_前将该房屋交付给买受人。该房屋交付时，应当履行下列第\_\_\_\_、\_\_\_\_、\_\_\_\_、\_\_\_\_、\_\_\_\_、\_\_\_\_项手续：

2、买卖双方在房屋附属设施设备、装饰装修、相关物品清单上签字；

3、移交该房屋房门钥匙；

6□\_\_\_\_\_□

## 第七条违约责任

逾期交房责任除不可抗力外，出卖人未按照第六条约定的期限和条件将该房屋交付买受人的，按照下列第\_\_\_\_\_种方式处理。

1、按照逾期时间，分别处理和不作累加)。

逾期超过\_\_\_\_\_日(项中的日期相同)后，买受人有权退房。买受人退房的，出卖人应当自退房通知送达之日起\_\_\_\_\_日内退还全部已付款，并按照买受人全部已付款的\_\_\_\_\_%向买受人支付违约金。

2□\_\_\_\_\_□

## 逾期付款责任

买受人未按照附件四约定的时间付款的，按照下列第\_\_\_\_\_种方式处理。

1、按照逾期时间，分别处理。(和不做累加)

逾期超过\_\_\_\_日(项中的日期相同)后，出卖人有权解除合同。出卖人解除合同的，买受人应当自解除合同通知送达之日起\_\_\_\_日内按照累计的逾期应付款的\_\_\_\_%向出卖人支付违约金，并由出卖人退还买受人全部已付款。

2□\_\_\_\_\_□

第八条出卖人将该房屋出卖给第三人，导致买受人不能取得房屋所有权证的，买受人有权退房，出卖人应当自退房通知送达之日起\_\_\_\_日内退还买受人全部已付款，按照\_\_\_\_利率付给利息，并按买受人累计已付房价款的一倍支付违约金。

### 第九条税、费相关规定

本合同履行过程中，买卖双方应按照国家及北京市的相关规定缴纳各项税、费，买卖双方承担税费的具体约定见附件六。因一方不按法律、法规规定缴纳相关税费导致交易不能继续进行的，其应当向对方支付相当于房价款\_\_\_\_%的违约金。

本合同履行过程中因政策原因须缴纳新的税费的，由政策规定的缴纳方缴纳；政策中未明确缴纳方的，由【出卖人】【买受人】缴纳。

### 第十条权属转移登记

当事人双方同意，自本合同签订之日起\_\_\_\_日内，双方共同向房屋权属登记部门申请办理房屋权属转移登记手续。

买受人未能在\_\_\_\_\_内取得房屋所有权证书的，双方同意按照下列方式处理。

1、如因出卖人的责任，买受人有权退房。买受人退房的，出卖人应当自退房通知送达之日起\_\_\_\_日内退还买受人全部已付款，并按照\_\_\_\_\_利率付给利息。买受人不退房的，自买受人应当取得房屋所有权证书的期限届满之次日起至实际取得房屋所有权证书之日止，出卖人按日计算向买受人支付全部已付款万分之\_\_\_\_\_的违约金，并于买受人实际取得房屋所有权证书之日起\_\_\_\_日内向买受人支付。

2□\_\_\_\_\_□

出卖人应当在该房屋所有权转移之日起\_\_\_\_日内，向房屋所在地的户籍管理机关办理完成原有户口迁出手续。如因出卖人自身原因未如期将与本房屋相关的户口迁出的，应当向买受人支付\_\_\_\_\_元的违约金；逾期超过\_\_\_\_日未迁出的，自期限届满之次日起，出卖人应当按日计算向买受人支付全部已付款万分之\_\_\_\_\_的违约金。

\_\_\_\_\_□

## 第十一条不可抗力

因不可抗力不能按照约定履行本合同的，根据不可抗力的影响，部分或全部免除责任，但因不可抗力不能按照约定履行合同的一方当事人应当及时告知另一方当事人，并自不可抗力事件结束之日起\_\_\_\_日内向另一方当事人提供证明。

上述房屋风险责任自该房屋【所有权转移】【转移占有】之日起转移给买受人。

## 第十二条争议解决方式

本合同项下发生的争议，由双方协商解决；协商不成的，按照下列第\_\_\_\_\_种方式解决。

依法向房屋所在地人民法院起诉；

提交\_\_\_\_\_仲裁委员会仲裁。

第十三条本合同自双方签字之日起生效。双方可以根据具体情况对本合同中未约定、约定不明或不适用的内容签订书面补充协议进行变更或补充。对本合同的解除，应当采用书面形式。本合同附件及补充协议与本合同具有同等法律效力。

附件二、附件三有实际约定内容的，需一并提交。

出卖人： 买受人：

【法定代表人】： 【法定代表人】：

【委托代理人】： 【委托代理人】：

签订地点： 签订地点：

附件一房屋附属设施设备、装饰装修、相关物品清单等具体情况

房屋附属设施设备：

6、空调： 【中央空调】 【自装柜机\_\_\_\_\_台】 【自装挂机\_\_\_\_\_台】：

\_\_\_\_\_

7、电视馈线： 【无线】 【有线】： \_\_\_\_\_

□ \_\_\_\_\_

9、互联网接入方式：【拨号】【宽带】：\_\_\_\_\_

10、其他：

房屋家具、电器、用品情况

1、双人床：

2、单人床：

3、床头柜：

4、梳妆台：

5、衣柜：

6、书柜：

7、写字台：

8、沙发：

9、茶几：

10、椅子：

11、餐桌：

12、电视柜：

13、电视：

14、冰箱：

15、洗衣机：

16、热水器：

17、空调：

18、燃气灶：

19、排油烟机：

20、饮水机：

21、电话机：

22、吸尘器：

23、其他：

房屋配套物品

3、【水卡】 【电卡】 【气卡】 ；

4、【有线电视交费凭证】 【电话交费凭证】 【交费凭证】 ；

5□

---

\_\_\_□

装修装饰情况

关于该房屋附属设施设备、装饰装修等的有关价格的具体约定

该房屋所在楼栋【已完成节能改造】 【未进行节能改造】

附件二房屋共有权人对出售该房屋的意见

附件三房屋权属情况的说明及房屋抵押和租赁情况的约定

附件四付款方式及期限的具体约定

附件五《存量房交易结算资金划转协议》或《存量房交易结算资金自行划转声明》

附件六买卖双方承担税费的具体约定

1、出卖人承担的税费为：【所得税】【营业税】【教育费附加】【城建税】【土地增

值税】【印花税】【综合地价款】。

2、买受人承担的税费为：【契税】【印花税】【土地出让金或土地收益】。

附件七补充协议及其他约定

## 北京购房合同篇九

乙方：\_\_\_\_\_

丙方：\_\_\_\_\_房地产服务有限公司

甲、乙、丙三方经协商一致，就乙方向甲方购买房屋一事，达成如下协议：

### 一、房屋概况

出卖房屋坐落于文三路号，建筑面积约平方米，该房屋未办理房产证、契证、土地证。

甲方以该房屋为抵押，在中国工商银行杭州市之江支行办理了按揭贷款(详见房屋购买合同及贷款合同)

二、甲方现同意将该房屋卖给乙方，转让价格暂定为万元，在甲方做出房产证和契证后，在乙方总出价万元(包括转让价和所有其他费用)的范围内对转让价作适当调整。

三、甲、乙双方委托丙方代为办理房屋买卖。

双方各向丙方支付买卖定金万元。

四、在甲方办好产权证和契证后，三方与工行之江支行签定监督支付协议书，乙方按该协议书的约定，将相应款项支付给银行。

五、甲方保证在\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日之前办好土地证。

六、在甲方办好土地证后，丙方代为办理房屋过户手续，乙方到工行之江之行办理房屋转按揭贷款手续。

七、在甲方办好契证和产权证后，(1)甲、乙双方办理房屋交接手续，自乙方与承租人签定新的租赁合同之日起，租金由乙方收取，甲方向乙方移交原租赁合同押金元，并向乙方支付已收取的租金(2)甲方将押金元及已收取的租金7万元于新租赁合同签定之日交付给丙方，在双方结算后由丙方支付给乙方。

八、甲方保证新的房屋租赁合同的租金为万元，否则，甲方将返还乙方转让款万元。

九、税费

1. 该房屋交易的税费由甲乙双方各自承担。

本协议签订后，甲方预付代理方税费元，乙方预付代理方税费元，交易完成后按实际结算。

2. 交易完成后，甲方交付代理方元服务费。

乙方交付代理方元服务费。

十、甲乙双方及代理方责任：

1. 甲方确保房源可靠、手续合法；并提供交易所需的相关证明资料和原房屋承租人放弃该房屋的优先购买权的书面声明。
2. 乙方应按协议履行责任，并提供交易所需的相关证明资料。
3. 代理方确保在\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日前交付乙方《房屋所有权证》，。

土地证在领取房屋所有权证、契证个工作日后交付乙方。

十

一、违约责任：

1. 乙方违约，已交付的定金不予退还。

该定金在扣除代理费元后归甲方所有。

如甲方违约，甲方应赔偿乙方元，赔偿代理方代理费元。

乙方已交付的定金元由代理方负责退还乙方。

2. 在签订《北京市房屋转让合同》后出现的违约责任由违约方承担。

十二、本协议一式三份，甲乙双方和代理方各执一份。

甲方：

乙方：丙方：

联系电话：联系电话：联系电话：