

# 204 条房屋买卖合同

20020717 版

第 1 部分 合同背景

第 2 部分 房屋质量

第 3 部分 户型空间

第 4 部分 房屋面积

第 5 部分 建筑设备

第 6 部分 电气部分

第 7 部分 供暖与燃气

第 8 部分 装修标准

第 9 部分 室内环境

第 10 部分 室外环境与绿化

第 11 部分 社区及设施

第 12 部分 价格付款

第 13 部分 房屋交付

第 14 部分 初步验收与保修

第 15 部分 所有权证

第 16 部分 前期物业管理

第 17 部分 业主管理委员会

第 18 部分 消费者权益保护

第 19 部分 抵押担保

第 20 部分 合同变更

第 21 部分 合同终止与解除

第 22 部分 退房条款

第 23 部分 违约责任

第 24 部分 买受人损失

第 25 部分 争议与其他

第 26 部分 合同附件

第 27 部分 法律法规及标准

## 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：

(1)、 合同中所称“合同”、“本合同”、“约定”等系指目前出卖、买受双方所签订的补充合同，其他合同则冠以合同的具体名称；

(2)、 本合同中所称“房屋”、“本房屋”、“商品房”或“本商品房”等系指目前出卖、买受双方签订合同即将买卖的商品房；

(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的进行协商；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一致的，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 19 条、 文件交付：

(1)、 全部质量文件上述文件应当于入住前交付给买受人，没有上述文件不视为交房；即使买受人入住，仍有权出卖人每日承担千分之一的违约金；

(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24条、起居室尺寸：长度： 宽度： 高度： 其他： （毫米）；

第25条、书房尺寸：长度： 宽度： 高度： 其他： （毫米）；

第26条、卧室尺寸：长度： 宽度： 高度： 其他： （毫米）；

第27条、卫生间尺寸：长度： 宽度： 高度： 其他： （毫米）；

第28条、厨房尺寸：长度： 宽度： 高度： 其他： （毫米）；

第29条、阳台尺寸：长度： 宽度： 高度： 其他： （毫米）；

第30条、过道尺寸：长度： 宽度： 高度： 其他： （毫米）；

第31条、套内楼梯：长度： 宽度： 高度： 其他： （毫米）；

第32条、重要门窗：长度： 宽度： 高度： 下沿距地面： （毫米）；

第33条、贮藏空间：长度： 宽度： 高度： 其他： （毫米）；

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  $\frac{1}{2}$ ，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 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  $\frac{1}{2}$  平方米，如果经过实际测量后，面积在  $\frac{1}{2}$  至  $\frac{1}{2}$  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  $\frac{1}{2}$  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  $\frac{1}{2}$  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 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 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 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：供暖设备名称 型号为： 生产企业： ：适用标准： 。

第 62 条、 设备安全：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： 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 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 10 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：

(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。

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：

(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结构竣工后支付。

(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”；
- (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；
- (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：

(1)、 考虑到前期物业公司由出卖人选择，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；

(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：

(1)、 图纸：供水、排水、电信、暖通、建筑平面图、结构图、强电图、弱电图、电梯、消防、公供区域的照明装修卫生间、各门窗系统；

(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。

(5)、 对外合同：保安合同、户外绿地维护合同、保洁公司的合同、系统设备的维护合同等其他合同；

(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：

(1)、 中央空调：空调机组、水泵、配电柜、消防控制柜、烟感控制系统、喷洒系统、电话系统、有线电视系统、避雷系统、电梯；

(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字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：

(1)、 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时；

(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延迟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。

(5)、 权利选择：当出卖人发生违约时，在确定责任时如果发生违约金与返还定金同时适用时，出卖人应当一并给付，

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；

(2)、 房屋权利瑕疵：指出卖人不能根据国内现行法律取得房屋所有权证的合法证明，或者虽然取得的合法所有权，但是将这种权利抵押给其他任何第三方当事人；

(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；

(4)、影响采光瑕疵：是指出卖人提供的房屋在采光方面不能保证全部南向窗户（接受阳光一方）每日6小时的满窗日照；

(5)、社区设施瑕疵：是指出卖人提供的社区设施不能符合普通消费者根据其提供的广告所产生的预期设想；

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、购买商品房产产生的交通费用、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，重新购买商品房产时用于洽谈合同的支出。

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：考虑到本合同在未来数十年内将作为买受人获得房屋所有权的合法证明，因此合同数量将不同于一般情况，共计壹式 9 份，双方各执 3 份，买受人贷款银行 1 份（如有多家贷款银行则每个银行 1 份），保险公司 1 份，权属登记机构 1 份；

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 1-2000）、建设部《房产图图式》（GB17986 2-2000）、《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）；
- (2)、住宅设计规范（GB50096-1999）；
- (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）（JGJ26）；
- (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;

作者: 北京市隆安律师事务所 秦兵

## 说 明

星欣设计图库资料专卖店拥有最新最全的设计参考图库资料,内容涉及景观园林、建筑、规划、室内装修、建筑结构、暖通空调、给排水、电气设计、施工组织设计等各个领域的设计素材和设计图纸等参考学习资料。是为广大艺术设计工作者优质设计学习参考资料。本站所售的参考资料包括设计方案和施工图案例已达几十万套以上,总量在数千 G 以上。

图库网址 <http://www.xingxcn>

<ftp://xingxin.oicp.net>

联系 QQ: 447255935

电话: 13111542600