

最新房屋借住协议有法律依据吗(模板10篇)

无论是身处学校还是步入社会，大家都尝试过写作吧，借助写作也可以提高我们的语言组织能力。范文怎么写才能发挥它最大的作用呢？以下是小编为大家收集的优秀范文，欢迎大家分享阅读。

房屋借住协议有法律依据吗篇一

住址

乙方：姓名 身份证号

住址

甲乙双方按照互利、互惠、平等、自愿、协商一致的原则，根据《合同法》的有关规定，签订以下协议。

一、甲乙双方在 年 月 日共同出资x元钱，甲出资x元钱，乙出资x元钱，合伙租了一个店铺，做宠物店的生意。

二、位于的商铺是甲乙双方共同出资并以甲方名义承租的，甲乙双方对该商铺享有相同的权利并承担相同的义务。

三、房租每月为_____元（大写），___月一付，商铺以甲方名义承租后，由甲乙双方分别装修、使用。房屋租金、物管、水电等费用原则上由甲乙双方各自承担一半。有啥特殊情况，可由双方协商调整。

五、甲乙两方必须一起商量有关店铺的事，如有一方未经另一方的同意而去做跟店铺有关的事时，视为违约。

六、对于商铺的续租、转租、退租（退租即提前解除合同或合同到期后不再续租）及租赁价格调整等重大事项应由双方协商一致后决定。双方无法达成一致意见时，按如下方式处理：

3、一方希望退租，而另一方不同意时，另一方可向希望退租方支付一定金额的转让费后，由不愿退租方全部租赁；双方无法就此达成一致的，应当共同选择转租或退租。

4、甲乙双方无法就续租的价格（或业主方的涨价要求）达成一致的，应当共同选择转租或退租。

七、甲乙两方当天进行结算营业额，当天把所有的账目清理干净，如有特殊情况甲乙两方进行协商。

八、其它：

九、本协议一式两份，甲乙双方各执一份，具有同等法律效力。协议自签字之日起生效。

合伙人：_____ 合伙人：_____

_____年___月___日_____年___月___日

房屋借住协议有法律依据吗篇二

出租方：（以下简称甲方）

承租方：（以下简称乙方）

甲、乙双方就房屋租赁事宜，达成如下协议：

一、租给乙方居住使用，租赁期限自xx年xx月xx日至xx年xx月xx日，计x个月。

二、本房屋月租金为人民币xx元，按月/季度/年结算。每月月初/每季季初/每年年初x日内，乙方向甲方支付全月/季/年租金。

三、乙方租赁期间，水费、电费、取暖费、燃气费、电话费、物业费以及其它由乙方居住而产生的费用由乙方负担。租赁结束时，乙方须交清欠费。

四、乙方同意预交_____元作为保证金，合同终止时，当作房租冲抵。

五、____月____日。在此期间，任何一方要求终止合同，须提前三个月通知对方，并偿付对方总租金_____的违约金;如果甲方转让该房屋，乙方有优先购买权。

六、因租用该房屋所发生的除土地费、大修费以外的其它费用，由乙方承担。

七、在承租期间，未经甲方同意，乙方无权转租或转借该房屋;不得改变房屋结构及其用途，由于乙方人为原因造成该房屋及其配套设施损坏的，由乙方承担赔偿责任。

八、甲方保证该房屋无产权纠纷;乙方因经营需要，要求甲方提供房屋产权证明或其它有关证明材料的，甲方应予以协助。

九、就本合同发生纠纷，双方协商解决，协商不成，任何一方均有权向法院提起诉讼，请求司法解决。

十、本合同连一式x份，甲、乙双方各执x份，自双方签字之日起生效。

甲方： 乙方： 日期

房屋借住协议有法律依据吗篇三

甲乙双方在平等、自愿、公平和诚实信用的基础上，经协商一致订立合同，以兹共同遵守。

出租方(简称甲方)：承租方(简称乙方)：

一、建筑物地址：

甲方将其属有的位于__市的房屋在良好的状态下出租给乙方住宿使用，房内常住人。

二、房型及房内设施：

房型：房厅卫

房内设施：

三、租赁期限：

租赁期于__年__月__日至__年__月__日止，总共为期__年__月。

四、租金：

双方协定租金为每月(大写)__圆整。乙方以现金形式支付给甲方。支付方式：租金按__个月为壹期支付，第一期租金于__年__月__日付清。以后每期租金提前__日缴纳，甲方收到租金后应予以当面签收。如乙方逾期支付租金超过十天，并且经甲方或中介通知五天内仍未付清租金的，则视为乙方自动退租，构成的违约，并承担违约责任，甲方可单方面提前终止合同，并提前收回房屋。

五、押金：

1、双方议定押金为(大写)__圆整，该保证金不可视为乙方预付的租金。甲方收到保证金后应予以当面签收。

2、甲方应于租赁关系解除后，确认乙方迁空。点清、交还房屋及设施，并付清所有应付费用后，当天将保证金无息返还乙方。

3、因乙方违反本合同的规定而产生的违约金，损害赔偿及其所欠的租金等费用，甲方可在保证金中抵扣，不足部分乙方必须在接到甲方付款通知后十天内补足。

六、其他费用：

乙方应承担租赁期内所使用的费用，并按单如期缴纳，并把缴纳存单保存好，以便查证，以上账单由甲方负责监督催缴。

七、甲方的义务：

1、甲方需按时将房屋及附属设施交付乙方使用。

2、房屋设施如因自然或灾害而受损坏时，甲方有修缮的责任并承担有关的费用。

3、甲方应确保所出租的房屋享有出租的权利，如在租赁期内，该房屋发生所有权全部或部分的转移，设定他项物权或其他影响乙方利益的事情时，甲方应在此项事情发生之日起后五日内通知乙方，并保证所有权人、他项权利人、或其他影响乙方权益的第三者，能继续遵守本合同所有条款，如乙方权益因此而遭受损害，甲方应负赔偿责任。

八、乙方的义务：

1、乙方应按合同的规定，按时支付租金，保证金以及其他各项应付费用。

2、乙方经甲方同意，可以承租用房内进行装修及添置设备。租期满后，乙方可将添置的可拆运的部分自选拆运，并保证不影响房屋的正常使用。

3、未经甲方当面同意，乙方不得将承租的房屋转租或分组，并爱护使用租赁的房屋。如因乙方的过失或过错至使房屋及设施受到损坏，乙方应负赔偿责任。

4、乙方应按本合同的约定合法使用租赁房屋，不得擅自改变使用性质，不应存放危险物品，如因此发生损害，乙方应承担全部责任。

5、乙方不得在房屋内从事任何违法活动，否则将承担一切责任。

九、合同终止及解除的规定：

租赁期满后，乙方应当天内将承租的房屋交还给甲方，如有留置任何物品，在未取得甲方的谅解之下，均视为放弃，任凭甲方办，乙方决无异议。房屋返还时，应当符合正常使用后的状态或租赁当事人约定的状态，不符合的，甲方可以要求乙方恢复；甲方可以自选恢复，由此发生的合理费用，由乙方承担。

甲方(签章)：_____ 乙方(签章)：_____

签订地点：_____ 签订地点：_____

房屋借住协议有法律依据吗篇四

承租人(乙方)：_____

第一条 基本概况

转租人经得出租人的同意，就承租的坐落_____市_____地号(门牌)市区路_____号)层楼房、其楼上全部_____平方米转租与承租人为居住使用。

第二条 转租期限

_____年____月____日起，至_____年____月____日止，计_____年。

第三条 租金

1. 每月租金人民币_____元，每月____日以前缴纳。
2. 保证金人民币_____元，于转租期满交还房屋时无息返还。

第四条 使用转租物的限制

1. 本转租房屋系供居住之用。
2. 未经甲方同意，乙方不得将转租房屋全部或一部分转租、出借、顶让，或以其他变相方法由他人使用转租房屋。
3. 乙方于转租期满应即将转租房屋迁让交还，不得向甲方请求迁移费或任何费用。
4. 转租房屋不得供非法使用；或存放危险物品影响公共安全。
5. 转租房屋有改装设施的必要，乙方取得甲方的同意后得自行装设，但不得损害原有建筑，乙方于交还转租房屋时并应负责回复原状。

第五条 危险负担

乙方应以善良管理人的方式使用转租房屋，除因天灾地变等不可抗拒的情形外，因乙方的过失致转租房屋损毁，应负损

害赔偿之责。转租房屋因自然的损坏有修缮必要时，由甲方负责修理。

第六条 违约责任

1. 乙方违反约定方法使用转租房屋，或拖欠租金达两期以上，经甲方催告限期缴纳仍不支付时，不待转租期限届满，甲方得终止租约。

2. 乙方于终止租约或转租期满不交还房屋，自终止租约或转租期满之翌日起，乙方应支付按房租1倍计算违约金。

第七条 其他特约事项

1. 转租房屋的税费由甲方负责，乙方水电费自行承担。

2. 乙方迁出时，如遗留家具杂物不搬的，视为丢弃，可由甲方处理。

3. 乙方如觅有保证人，应与保证人负连带保证责任。

4. 本合同转租期限未满，一方拟终止租约时，须得对方的同意。

第八条 出租人对于转租人将租赁房屋一部转租与承租人的应予以同意。本合同一式四份，当事人及连带保证人各执一份为凭。

甲方(公章)：_____乙方(公章)：_____

法定代表人(签字)：_____法定代表人(签字)：_____

_____年___月___日_____年___月___日

房屋借住协议有法律依据吗篇五

双方协商，订立本协议，以共同恪守。如下：

一、工程项目：

- 1、_____个房间（_____卧室、_____客厅，以下简称_____个房间）打地角线，包暖气及管线（客厅要对称），房顶四周打石膏线，包三个房间的门、窗；客厅、卧室铺强化木地板；清除所有房间原有涂料，客厅、卧室打腻子，刷立邦漆两次。
- 2、通阳台的门窗处打一吧台，上方根据甲方要求（图纸）做一置物架；阳台东侧打一多用途柜（底下放鞋、上面书柜）、西侧打一吊柜，包阳台、铺磁砖、吊pvc板。
- 3、卫生间、洗脸间、厨房铺磁砖到顶，屋顶吊pvc板；厨房地面铺磁砖，打一灶台。
- 4、房间电源线路根据甲方要求适当调整，客厅门后一多用途柜（底下放鞋，上面挂衣服）。
- 5、未尽细节的之处，由甲方提出方案，商量确定。

二、承包方式：

甲方按乙方要求必须保证装修期间的所需材料（乙方需提前通知甲方），乙方负责施工。

三、质量标准：

施工质量要符合安全要求，装修质量不得低于同一施工类型的装修标准，双方认可。

四、施工期限：

_____年_____月_____日至_____年_____月_____日，如不能按期完成，每天将处罚金_____元。

五、工程造价：

材料由_____方提供，甲方只支付乙方装修人工费_____人民币。

六、付款方式：

工程完工后，经甲方验收，如符合以上施工项目和设计要求，_____天内_____次将装修人工费付清。

七、其它问题：

装修项目的具体要求，由甲方提出，乙方实施。本协议未尽事宜，由双方协商解决。本协议自双方签字之日起生效。

八、本协议一式_____份，甲、乙方各执_____份，具有相同效应。

房屋借住协议有法律依据吗篇六

出租方：

承租方：

根据《中华人民共和国民法典》及有关规定，为明确出租方与承租方的权利义务关系，经双方协商一致，签订本合同。

第一条 房屋座落、间数、面积、房屋质量

第二条 租赁期限租赁期共_____年零_____月，出租方

从_____年____月____日起将出租房屋交付承租方使用，
至_____年____月____日收回。

承租人有下列情形之一的，出租人可能终止合同，收回房屋：

1. 承租人擅自将房屋转租、转让或转借的；
2. 承租人利用承租房屋进行非法活动，损害公共利益的；
3. 承租人拖欠租金累计达__个月的。租赁合同如因期满而终止时，如承租人到期确实无法找到房屋，出租人应当酌情延长租赁期限。如承租方逾期不搬迁，出租方有权向人民法院起诉和申请执行，出租方因此所受损失由承租方负责赔偿。合同期满后，如出租方仍继续出租房屋的，承租方享有优先权。

第三条^租金和租金的交纳期限租金的标准和交纳期限，按国家__的规定执行(如国家没有统一规定的，此条由出租方和承租方协商确定，但不得任意抬高)。

第四条^租赁期间房屋修缮修缮房屋是出租人的义务。出租人对房屋及其设备应每隔____月(或年)认真检查、修缮一次，以保障承租人居住安全和正常使用。出租人维修房屋时，承租人应积极协助，不得阻挠施工。出租人如确实无力修缮，可同承租人协商合修，届时承租人付出的修缮费用即用以充抵租金或由出租人分期偿还。

第五条^出租方与承租方的变更

1. 如果出租方将房产所有权转移给第三方时，合同对新的房产所有者继续有效。
2. 出租人出卖房屋，须在3个月前通知承租人。在同等条件下，承租人有优先购买权。

3. 承租人需要与第三人互换住房时，应事先征得出租人同意；出租人应当支持承租人的合理要求。

第六条[^]违约责任

1. 出租方未按前述合同条款的规定向承租人交付合乎要求的房屋的，负责赔偿__元。

2. 出租方未按时交付出租房屋供承租人使用的，负责偿付违约金__元。

3. 出租方未按时(或未按要求)修缮出租房屋的，负责偿付违约金__元；如因此造成承租方人员人身受到伤害或财物受毁的，负责赔偿损失。

4. 承租方逾期交付租金的，除仍应及时如数补交外，应支付违约金__元。

5. 承租方违反合同，擅自将承租房屋转给他人使用的，应支付违约金__元；如因此造成承租房屋毁坏的，还应负责赔偿。

第七条[^]免责条件房屋如因不可抗力的原因导致毁损和造成承租方损失的，双方互不承担责任。

第八条[^]争议的解决方式本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决；协商不成时，任何一方均可向工商局经济合同仲裁委员会申请调解或仲裁，也可以向人民法院起诉。

第九条[^]其他约定事项

第十条[^]本合同未尽事宜，一律按《中华人民共和国民法典》的有关规定，经合同双方共同协商，作出补充规定，补充规定与本合同具有同等效力。

本合同正本一式两份，出租方、承租方各执一份；合同副本__

份，送__单位备案。

出租方(盖章)：_____承租方(盖章)：_____

签订地点：_____签订地点：_____

_____年___月___日_____年___月___日

房屋借住协议有法律依据吗篇七

乙方(被委托方)：_____房产代理有限公司

依据有关法律规定，在自愿、平等和诚信的原则下，就甲方委托乙方从事房屋购买事宜，双方达成如下协议：

一、乙方责任

- 1、在委托期限内认真地为甲方尽快寻找适合甲方要求的房屋。
- 2、在委托期限内向甲方不限量地提供房源直到满意为止。
- 3、协助甲方同房屋出售人签订买卖合同等程序。

二、甲方责任

- 1、不得与乙方介绍过的房主自行成交，否则乙方有获得本协议中约定的代理佣金。
- 2、不得将乙方提供的卖方信息资料转交他人。

三、服务报酬

如乙方为甲方寻找到合适的房产，甲方应在签订《房屋买卖合同》时，向乙方支付总房款的_____ %作为委托费用，计金额_____元整。

四、违约责任

甲方不得与乙方介绍过的卖方自行成交，否则视为甲方违约，甲方必须支付乙方本协议中约定的佣金。

五、履行本合同而发生的一切争议，双方应友好协商解决。若协商不成，应提交温州市仲裁委员会裁决。

六、本协议一式两份，甲乙双方各执一份，具有同等法律效力。

甲方(签字)：_____

乙方(盖章)_____

房产经纪人(签字)：_____

签约时间： 年 月 日

房屋借住协议有法律依据吗篇八

承租方（以下简称乙方）_____身份证地址_____号码_____

甲、乙双方通过友好协商，就房屋租赁事宜达成协议如下：

一、租赁地点及设施：

室内附属设施：

电器：电话 沐浴 空调 冰箱 彩电 洗衣机 微波炉 吊扇 音响

家俱：_____

二、租用期限及其约定：

房屋租金：每月 ____元人民币；

付款方式：按 ____支付，另付押金 ____ 元，租房终止，甲方验收无误后，将押金退还乙方，不计利息。

第一次付款计 ____元人民币；

租用期内，乙方有下列情形之一的甲方可以终止合同，收回房屋使用权、乙方需担全部责任，并赔偿甲方损失。

乙方擅自将房屋转租、转让或转借的；

乙方利用承租房屋进行非法活动损害公共利益的；

乙方无故拖欠房屋租金达 ____ 天；

连续三个月不付所有费用的。

三、双方责任及义务：

无论在任何情况下，乙方都不能将押金转换为房屋租金；

乙方入住该物业应保持周围环境整洁做好防火防盗工作，如发生事故乙方应负全部责任；

乙方不得擅自改变室内结构，并爱惜使用室内设施，若人为损坏的将给予甲方相应赔偿；如发生自然损坏，应及时通知甲方，并配合甲方及时给予修复。

四、其它未尽事宜，由甲乙双方协商解决，协商不成按有关现行法规办理或提交有关仲裁机关进行仲裁。

本协议一式三份，甲、乙双方各执一份，签字后即行生效。

五、其它说明：

如：入住时的水电煤字数。

出租方： _____ 承租方： _____

联系电话： _____ 联系电话： _____

签约日期： _____年 _____月 _____日

房屋借住协议有法律依据吗篇九

出租方(甲方)：证件类型：

身份证号码：联系电话：承租方(乙方)：：证件类型：

身份证号码：联系电话：依据国家有关法律、法规和政策的规定，甲、乙双方在平等、自愿和协调一致的基础上，就房屋租赁事项达成一致意见，特订立本合同共同遵守。

(一)房屋坐落于间房间

(二)租赁用途、期限：租赁用途为居住，期限自经 年 月 日至 年月 日，共计 年。

(三)租金及押金：每年租金实收： 元(不含税金)，每年 月 日前收取，到时期未缴按千分之一收取滞纳金。(单间 元/间/月__间=元/月__12= 元/年)押金：人民币 元整(：)，租赁期满或合同解除后，房屋租赁押金除抵扣应由乙方承担的费用、租金，以及乙方应当承担的违约赔偿责任外，剩余部分应如数返还给乙方。

(四)租赁期间的费用及房屋维护及维修及相关事项：

1、租赁期内与房屋有关的其他费用由乙方承担，如：电费、

电视收视费、卫生费、室内设施维护维修费等。

2、因乙方保管不当或不合理使用，致使该房屋及其附属物品、设备设施发生损坏或故障的，应负责维修或承担赔偿责任。

3、租赁期的租赁税及经营范围所需缴纳的税费由乙方承担。

4、乙方不得在公共场所张贴不可清洗的广告，涂鸦及海报。

5、乙方应守法经营，甲方不承担乙方在租赁期间内对其自身造成的损失和对第三方造成的任何道德、经济、经营和法律
责任及损失。

6、乙方应注重安全意识，做好自我防护，加强防盗、防火工作等安全工作。

(五) 转租：乙方需事先征得甲方书面同意，方可在租赁期内将房屋部分或全部转租给他人，并就受转租人的行为向甲方承担责任。

(六) 合同解除：

1、经甲乙双方协商一致，可以解除本合同。

2、乙方有下列情形之一的，甲方有权单方解除合同，收回房屋：

a□不按照约定支付租金达日的，欠缴各项费用达元的。

b□擅自改变房屋用途的，擅自拆改变动或损坏房屋主体结构的。

c□保管不当或不合理使用导致附属物品、设备设施损坏并拒不赔偿的。

d□利用房屋从事违法活动、损害公共利益或者妨碍他人正常工作、生活的。

(七) 合同争议的解决办法：本合同项下发生的争议，由事人协商解决；协商不成的，依法向当地的人民法院起诉，或按照另行达成的仲裁条款或仲裁协议申请仲裁。

(八) 本合同一式二份，其中甲方执一份，乙方执一份。本合同生效后，双方对合同内容的变更或补充应采取书面形式，作为本合同的附件。附件与本合同具有同等的法律效力。本合同经双方签字盖章后生效。

出租人(甲方)签章：

承租人(乙方)签章：

联系方式：联系方式：

年 月 日 年 月 日

房屋借住协议有法律依据吗篇十

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”系指房屋所处于的社区；

(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： 其他： （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 ， 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：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 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的是。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入之各项损失。

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。

出卖人(签章)：_____ 买受人(签章)：_____

签订地点：_____ 签订地点：_____