

# 2023年解除买卖合同案例(汇总5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。拟定合同的注意事项有许多，你确定会写吗？下面是小编为大家整理的合同范本，仅供参考，大家一起来看看吧。

## 解除买卖合同案例篇一

。本案中彭某于2009年12月30日将一车共23560公斤小麦送到德安公司营业地，其出卖的标的物内容具体、明确，此行为应视为要约人彭某向受要约人德安公司发出的现物要约；该公司及时安排工作人员进行了当场检验并过磅接收了货物，出具称重单签字确认，应视为受要约人德安公司对受领标的物的数量及质量、品种、等级、价款等符合其要求，依据合同法第二十六条第一款规定，根据交易习惯及诚实信用原则，即依事情性质决定德安公司作出的承诺不需通知，而以已受领标的物的行为即以意思实现的方式对要约作出了有效承诺表示。因此，本案中双方之间买卖合同依法成立、有效，德安公司是该宗货物的买受人。

## 解除买卖合同案例篇二

高三的学生应该是这样的。

大哲学家苏格拉底有一天给他的学生上课。他说：同学们，我们今天不讲哲学，只要求大家做一个简单的动作，把手往前摆动300下，然后再往后摆动300下，看看谁能每天坚持。过了几天，苏格拉底上课时，他请坚持下来的同学举手，结果，90%以上的人举起了手。过了一个月，他又要求坚持下来的同学举手，只有70%多的人举手。过了一年，他又同样要求，结果只有一个人举手，这个人就是后来也成为了大哲学家的

柏拉图。甩手固然甩不出一个哲学家，但在那些人们看似平淡、枯燥的重复中，柏拉图能认准目标、执着追求、始终坚持，相反那些目标游移、耐不住寂寞、不能持之以恒的人是很难有大的作为的。

有一个法国谜语，也是一道的数学推理题，叫“荷花塘之谜”是这样说的：如果池塘中有一朵荷花，每天的面积扩大两倍，30天后就会占满整个荷塘，那么第28天的时候荷塘里会有多少面积的荷花？我们可以算出来：从四分之一面积扩大到整个面积需要两天，也即第28天，荷塘里会有四分之一面积的荷花。

题目很简单，但它背后蕴含的道理却不简单。对每一朵荷花而言，它们的变化速度是一样的，在第29天到来之前，它们费心尽力，也只完成目标的四分之一；而最后的两天却如有神助，拓展了绝大多数。

其实我们生活中的许多事情的发展变化都是这个道理。量的积累达到一定的程度才会发生质变的飞跃的。而这个量变的积累过程是艰苦的缓慢的，是一定要学会持之以恒、循序渐进的，要远离浅尝辄止，千万别奢望一步登天！越是接近顶峰，就越是困难重重；越是到了高三，学习就越不容易。拿破仑有句名言：“当最困难的时候，就是离成功不远了。”第29天，也许是最困难的时候，但也正是离成功最近的时候，只有努力坚持，只有对目标锲而不舍地追求，才能迎来荷花满塘。我们在紧张的备考中，要胸怀自己的目标，凭每日细小的进步和成功去创造高考的辉煌，驽马十驾，功在不舍；牛步虽迟，可达千里！行百里路半九十，让我们谨记：不要输在第29天。

高三这一年，注定是乏味的，劳累的，甚至是痛苦的。到了高三才能真正体会到什么叫夜以继日，什么叫收效甚微，什么是屡战屡败，什么是屡败屡战。面对挫折，选择放弃还是坚定不移地继续前行，取决于你对成功的向往与渴望，取决于你的执着与顽强。成功是蕴含在失败的苦闷和不懈奋斗的

汗水中的。在失败面前要学会坚强，要有斗志和勇气，才可以享受到真正的奋斗的乐趣。我们要与自己的胆怯与懦弱、虚荣与懒惰战斗。我们每个人都有潜在的力量，只不过被时间埋没，被意志影响，被习惯消磨了。有这么一个故事：在大海上，有一片礁石，在礁石的背面，风平浪静，藏在其中的珊瑚虫显得死气沉沉，毫无生机，而且死亡率极高；在礁石的外面，巨浪翻滚，生存于此的珊瑚虫却显得生机勃勃，光彩夺目，并快速地生长繁殖。巨浪的冲击无疑就是珊瑚虫生存的必要条件。人在一定的程度上与珊瑚虫是一样的，也需要冲击、磨擦、锻炼，高考是我们成长道路上第一次大的考验，经受住了这次考验，你也将像珊瑚虫一样光彩照人。高三会有许多不如意，同学们，当你笑的时候，全世界的人都在和你一起笑；当你哭的时候，全世界只有你自己在哭！欢乐可以同享，而痛苦必须你自己勇敢坚强地承受，即使最爱你的父母也替代不了你，也没有办法。你一定要把它看成是历练生命的机会，要义无反顾地迎上去。只有走好高三，羽翼才能丰满，才能振翅高飞。

最慢的学习方法，就是最快的学习方法；最笨的学习方法，就是最聪明的学习方法；最踏实的学习方法，就是最有效率的学习方法。每天按照计划去做，要始终严格要求自己，把规范当作一种习惯。要重视细节，最忌眼高手低，一看就会，一做就错。

俗话说：熟能生巧。想要考得好，就得多做题。卖油翁的故事，同学们耳熟能详，“此无它，唯手熟尔。”贝克汉姆的球技很好，怎么练出来的呢？方法也很简单，就是在整个球队集训完之后，他一个人再练半个小时，一脚一脚的冲着球门踢。想取得成功，方法只有一个，就是一次一次反复地去做，一直做到娴熟自如，没有人比得上你，你就是领军人物。

#### 四、要讲方法、摸规律

高三是宁静而寂寞的，因为少了欢声笑语，少了丰富多彩，

少了悠闲、逍遥和惬意，而这恰恰是我们需要的。岂不闻：宁静致远，淡泊明志，专心致志，心无旁骛吗？环境的安静是我们读书所需，心灵的安静更是读书所需。更何况这种寂寞与安宁又是相对而言的。在别人眼里你也许是寂寞的，但你身处其中，自有别人看不到的风景：基础的日渐扎实，知识的日趋丰富，能力的飞速提高，思维的缜密成熟。纷乱的智慧之光得以聚焦，模糊的意识观念日益清晰，混乱的知识结构走向有序。我们思考着，摸索着，拨开了迷雾，渐渐的，眼前展开了一个开阔的天地，我们豁然开朗。胸中绘无限景致，心头挂欢声笑语。还有什么比这更令人激动、快乐和幸福的？只不过如今我们拥有的是与以往不同的深层次的快乐和幸福。

起早不贪黑，贪黑不起早。每天中午要睡一个午觉，虽然很奢侈，但是很有必要。美国陆军训练所有一句话，“记住你不是超人。”我们同样也要记住这一点，我们不是超人。我们应该及时调整状态，应该及时的休息，并且还要学会随时随地休息。英国的前首相丘吉尔，参加过战争，当过战地记者，学过油画，指导英国人获得了二战的胜利，一年中写了许多的著作，获得了两次诺贝尔奖。问他是什么能够让他的精力始终这么充沛，他回答：“能够坐的时候我绝不站着，能够躺着的时候，我绝不坐着。”说的就是要时刻的注意休息，以便自己在真正需要工作和学习的时候，全部的投入。

## 解除买卖合同案例篇三

### 一、产品描述：

苯乙烯[sm]是石油化工的基本原料，用来生产各种合成树脂，如通用级聚苯乙烯[gps]、高抗冲聚苯乙烯[hyps]、可发性聚苯乙烯[eps]、abs、mbs及各种改性聚苯乙烯树脂等，广泛用于汽车制造，家用电器和玩具制造等工业部门。苯乙烯和丁二烯制成的丁苯橡胶大量用于轮胎制造，丁苯胶乳则用于纺织

和造纸，丁苯嵌段共聚物sbs热塑性弹性体用于制鞋等轻工领域。

目前工业化的苯乙烯生产技术主要有乙苯脱氢法、环氧丙烷联产法及裂解汽油抽提苯乙烯三条路线。乙苯脱氢法是目前国内外生产苯乙烯的主要方法，世界上90%的苯乙烯都是通过乙苯、苯烷基化法生产乙苯，乙苯再催化脱氢生产的。我国苯乙烯生产大多采用乙苯脱氢法。

二、中国苯乙烯供应分析：1、国内供应商简况：

图表1：国内生产企业产能及产量统计

图表2：-扩产统计表

2、进口情况：

图表3：苯乙烯进口来源国分析

韩国和日本对于中国苯乙烯业而言是两个重要的供应国，但随着中东地区的新装置陆续投产，自中东地区的供应量呈现逐渐增长趋势，而东北亚的日韩等国对中国出口量相应缩减。2010年中国自韩国与日本的进口量在179.8万吨，占进口总量的49.84%。2011年中国自中东地区的进口量达到了117万吨，这也使得中东地区成为中国另一大苯乙烯资源供应地区。主要的增长来自于伊朗，由于伊朗石化产能为60万吨/年的苯乙烯装置今年开工较为正常，使得2011年来自伊朗的进口货源成倍增加。同时，沙特雪佛龙77.7万吨/年苯乙烯装置开工稳定，从而使得沙特地区对中国的出口量保持稳定。

三、苯乙烯需求分析：1、按应用领域分析

图表4：苯乙烯主要应用领域

据统计，2011年中国苯乙烯下游需求保持增长，但整体增速有所减缓。在苯乙烯的下游产品中，消耗最大的依然是eps、ps和abs这三大行业。

## 2、按地域分析：

### 图表5：苯乙烯主要应用的地域

华东地区仍是中国苯乙烯的消费重地，2011年统计当地下游需求总量在503.0万吨，占全国总量的60%以上。华南地区的苯乙烯消耗量仅次于华东，约在140.0万吨，占总量的17.6%。

## 四、苯乙烯市场分析

截至2012年底国内苯乙烯装置产能达到668.5万吨/年，2012年底将扩产至774.5万吨/年。按照75%的开工率测算，2012国内苯乙烯产量在500万吨至580万吨之间。

由于全球金融动荡的影响，海外需求不佳，加之人民币持续升值均给中国的出口产业施加重压。另一方面，中国国内房地产市场新一轮政策影响尚未完全显现、家电下乡等需求刺激政策效力减弱。这些均给中国的苯乙烯行业造成了不同程度的阴影。不过中国苯乙烯市场有着庞大的下游需求总量，经济的发展为苯乙烯需求的增长提供了保障。从表观需求来看，自2000年以来，中国苯乙烯市场以每两年100万吨的增长量，由2000年的400万吨增加至2011年的800万吨，除因金融危机国内需求大幅下降以外，其他每年的增长率都在5%-10%之间。特别是2007、2008和2009，这三年的年均增长率都基本超过了15%。预计年中国的苯乙烯行业需求将维持增长，全年表观需求量预计将达到900万吨。

进口方面：2012年中国苯乙烯全年总进口量在334万吨左右，较2011年的360万吨减少了24万吨。预计2013年中国苯乙烯全年总进口量在360万吨左右，恢复至2011年的水平。

0.00

207月1日

800.00

7月1日

207月1日

2011年7月1日

2012年7月1日

2013年7月1日

图表6：纯苯、乙烯、苯乙烯外盘走势对比图

## 解除买卖合同案例篇四

所谓小产权房屋是指经过合法审批在农村土地上开发建设的住宅房屋。如果从土地的性质对房屋进行划分，可以分为，在农村土地上开发建设的房屋就是小产权房屋，在国有无偿划拨土地上开发建设的房屋就是经济适用房，在国有出让土地上开发建设的房屋就是商品房。这里给大家分享一些关于小产权房买卖合同纠纷案例分析，希望对大家有所帮助。

在上海市奉贤区\_\_镇新民村(曾用名“\_\_村”),短短几年间,就有约80多户村民卖掉了宅基地上的小产权房,而买家多为上海市区居民,现众多卖房村民后悔了,纷纷向法院起诉请求当年交易合约无效、收回房屋。

3月30日,奉贤区人民法院第二次开庭审理相关案件,但尚未

作出判决。据本报记者独家获悉，仅整个\_\_镇地区类似的小产权房交易不下千户，更多的交易双方都在关注着这几桩案子的判决结果，但关于小产权房纠纷目前尚无专门的法律可以完全适用，法院的压力也在于此。

然而，小产权房的炒卖还在大规模继续。

奉贤区\_\_镇\_\_村的大量小产权房买卖，集中发生在2002年前后。邹\_\_夫妇称，他们2002年经朋友介绍先后购买了\_\_村230号、242号两套小产权房。原房主现要求收回房屋已并向法院起诉。

据邹\_\_介绍，他们先后以6.5万元和3.6万元分别购买了两套小产权房，单套建筑为200-300平方米，一套居住，一套用作夫妇俩开办的木器工艺品雕刻厂的工作场地。当年邹\_\_是将自己居住在\_\_地区产权房卖掉，用以支付两套小产权房的房款。“若被收回，经济损失不言而喻，更重要的是，我们就没有了住处。”

据记者了解，目前，除了邹\_\_夫妇两套小产权房的纠纷外，还有包括\_\_村241号、爱民村315号、\_\_村1423号等小产权房，原卖房村民已经向法院提起“要求协议无效、原价收回房屋”诉讼。

村民试图收回房屋的原因，除了小产权房确实在这几年中升值明显外，另一个不容忽视的原因是，上海郊区近几年大规模动迁推进迅速，奉贤区也不例外，动迁补偿显然是各方最为关心的利益所在。

除了可能存在的动迁因素外，小产权房买卖炒作本身在当地也相当盛行。

另据邹\_\_等购房者的联名信陈述，要赎回房屋的村民有着共同的特点：卖掉农村房子后都在城镇买了商品房；都另有其他



宅基地建房出租；想原价赎回已售小产权房，并准备再次以高价出售。

“小产权房炒卖的市场不小。”一位曾经运作过小产权房交易的资深中介人士告诉记者，随着城市商品房价格不断上涨，越来越多城市居民丧失了购买普通商品房的能力，而居住困难又实际存在，不少市民会将目光转向尽管性质不同但相对价格便宜的小产权房，解决居住问题。

记者在采访中也发现，除了上述为居住问题退而求其次的小产权房买家外，也有不少专业炒作小产权房的买家进行倒卖。还有一部分买家则是奔着未来的拆迁补偿投机小产权房。

而作为业出售小产权房的当地村民一方，相当一部分村民已实际脱离农村生活，或已经在城市买房或打算在城市买房需要资金，出售小产权房是不少人的选择。

公开的秘密是，不止上海，类似的情况在全国许多地方也存在，随后的纠纷也极为类似。

邹\_\_夫妇当年买的小产权房，均由双方签订房屋买卖合同，并据其提供的材料，还有当地相关属于政府部门出具的见证书。

在2002年签订相关的房屋买卖合同上，交易的原因表述为“为调剂房屋余缺，双方自愿达成房屋交易”，合同正本三份，买卖双方和见证处各执一份，副本二份，送房屋管理部门及规划部门备案。

当年出具见证书的是\_\_镇法律服务所，并有该所见证收费的专用收据。据邹\_\_表示，当年其他的大部分小产权房买卖，都是经过类似的方式实现的。

但现在看来，这样的交易合同和见证，其法律效力尤为有限。

背后的真正原因，或许就在于类似的小产权房纠纷，缺乏专门的法律可以参考。

在上海，唯一让这一系列小产权房纠纷有针对性法律参考的材料，是2004年初由上海市高级人民法院一份“关于印发《关于审理农村宅基地房屋买卖纠纷案件的原则意见》的通知”（沪高法民一20044号）文件。邹\_\_夫妇认为纠纷适用于该意见的第二条“对于将房屋出售给本乡（镇）以外人员的，如果取得有关组织和部门批准的，可以认定合同有效。”另外，根据第四条“对于将房屋出售给本乡（镇）以外的人员，未经有关组织和部门批准，如果合同已实际履行完毕，且购房人已实际居住使用该房屋的，对合同效力暂不表态，实际处理中应本着尊重现状、维持稳定的原则，承认购房人对房屋的现状以及继续占有、居住和使用该房屋的权利”，同样也不应收回房屋。

记者了解到，北京市高院的一份针对小产权房纠纷的会议纪要也指出“要全面考虑到合同无效对双方当事人的利益影响，尤其是出卖人因土地升值或拆迁、补偿所获利益，以及买受人因房屋现值和原买卖价格的差异造成的损失”，避免单纯判决腾退房屋造成“案结事起”的后果。

据了解，法院方面从调解出发，曾提出“房屋使用协议维持现状至动迁为止，一旦动迁，宅基地土地补偿费归原卖房村民所有”的意见，但尚未落实。

## 1、最高人民法院

《最高人民法院关于印发全国民事审判工作会议纪要的通知》（法办[2011]442号）第15条明确，在农村集体所有土地上建造房屋并向社会公开销售，应当依据合同法第五十二条和土地管理法第四十三条规定，认定该买卖合同无效。将宅基地上建造的房屋出卖给本集体经济组织成员以外的人的合同，不具有法律效力；出售给本集体经济组织成员的，应当符合法律、

行政法规和国家政策关于宅基地分配、使用条件的规定。

另外，值得关注的是，《全国民事审判工作会议纪要》（2015年4月征求意见稿）第35条也明确“对于宅基地流转处于非试点地区的，农民出售其宅基地上的房屋给城市居民或者出售给不同农村集体经济组织成员，该房屋买卖合同一般应认定无效。”

## 2、各地高级人民法院

根据《北京市高级人民法院关于印发农村私有房屋买卖纠纷合同效力认定及处理原则研讨会会议纪要的通知》（京高法发[2004]391号）、《北京市人民法院民事审判实务疑难问题研讨会会议纪要》（2006年9月14日），对于农村房屋买卖合同纠纷的处理，北京高院确立了以认定无效为原则、以认定有效为例外的司法裁判尺度。具体说来，买卖双方都是同一集体经济组织的成员，或者诉讼时买受人已经户口迁入所购房屋所在地的集体经济组织的，可以认定合同有效；对于1999年1月1日《土地管理法》修订之前，将房屋转让给回乡落户的干部、职工、退伍军人以及华侨、港澳台同胞的，亦可认定转让合同有效。除此之外，农村房屋买卖合同原则上应认定无效。

根据《安徽省高级人民法院关于审理房屋买卖合同纠纷案件适用法律问题的指导意见》（2012年3月5日）第13、14条之规定，城镇居民、法人或其他组织购买农村集体所有土地上建设的房屋签订的房屋买卖合同应当认定为无效合同；除非买受人在一审法庭辩论终结前取得出卖人所属的农村集体经济组织成员资格且符合其他购买条件，非同一农村集体经济组织成员之间签订的房屋买卖合同，也应当认定为无效合同。

根据《广东省高级人民法院关于审理农村集体土地出让、转让、出租用于非农业建设纠纷案件若干问题的指导意见》（粤高法发[2001]42号）第12条之规定，当事人将农村村民住宅建

设用地转让、出租或以合建形式变相转让农村村民住宅建设用地而签订的合同，一般应认定无效。

根据《上海市高级人民法院民一庭关于审理农村宅基地房屋买卖纠纷案件的原则意见》(沪高法民一[2004]4号)，对于发生在本乡(镇)范围内农村集体经济组织成员之间的农村房屋买卖，认定为有效；对于将房屋出售给本乡(镇)以外的人员的，如果取得有关组织和部门批准的，可以认定为有效；对于将房屋出售给本乡(镇)以外的人员，未经有关组织和部门批准，合同尚未实际履行或购房人尚未实际居住使用该房屋的，该合同应作无效处理；对于将房屋出售给本乡(镇)以外的人员，未经有关组织和部门批准，如果合同已实际履行完毕，且购房人已实际居住使用该房屋的，对合同效力暂不表态，实际处理中应本着尊重现状、维持稳定的原则，承认购房人对房屋的现状以及继续占有、居住和使用该房屋的权利。

1、一方以欺诈、胁迫的手段订立的合同，损害国家利益的。

国家利益具有至高无上的地位，一方的欺诈、胁迫的手段订立合同，损害国家利益的，那必然是无效的合同。如果没有损害国家利益而只是损害了合同相对人的利益，则根据《合同法》5条的规定只能是可变更或撤销的合同。

2、恶意串通、损害国家、集体或者第三人利益的。

恶意串通的合同是指双方当事人非法串通在一起，共同订立某种合同，造成国家、集体或第三者利益的损害。由此可见，行为人的行为具有明显的非法性，据此可以将其作为违法合同对待。

这种合同的特点主要包括：

(1)，当事人出于恶意。恶意是相对于善意而言的，即明知或应知某种行为将造成对国家、集体或第三者的损害，而故意

为之。双方当事人或一方当事人不知或不应知道其行为的损害后果，不构成恶意。当事人出于恶意，表明其主观上具有违法的意图。

(2)，当事人之间互相串通。互相串通，首先是指当事人都具有共同的目的，即都希望通过实施某种行为而损害国家、集体或第三者的利益。共同的目的可以表现为当事人事先达成一致的协议，也可以是一方作出意思表示，而对方或其他当事人明知实施该行为所达到的目的非法，而用默示的方式表示接受。其次，当事人互相配合或者共同实施了该非法行为。在恶意串通行为中当事人所表达的意思是真实的，但这种意思表示是非法的，因此是无效的。

### 3、以合法形式掩盖非法目的的。

以合法形式掩盖非法目的是指当事人实施的行为在形式上是合法的，但在内容和目的上是非法的，这种行为又称为隐匿行为。在实施这种行为中，当事人故意表示出来的形式或故意实施的行为并不是其要达到的目的，也不是其真实意思，而只是希望通过这种形式和行为掩盖和达到其非法目的。比如，通过合法的买卖行为达到隐匿财产、逃避债务的目的；以合作的形式变相移转、划拨土地使用权等等。这种行为就其外表来看是合法的，但是外表行为只是达到非法目的的手段。由于被掩盖的目的是非法的，且将造成对国家、集体或第三者的损害，因此这种行为是无效的。

掩盖非法目的的行为与规避法律的行为并不完全等同。掩盖非法目的的行为是以一种行为掩盖另一种当事人所希望实施的行为；而规避法律行为只是通过实施某种规避行为，达到违法的目的，而并没有实施掩盖的行为。

应当指出，如果当事人所掩盖的目的并不是违法的，而是合法的(如公民之间通过租赁私人房屋的办法掩盖借用的目的)，则应按照行为人的真实意图处理，使被掩盖的行为生效。

#### 4、损害社会公共利益。

社会公共利益体现了全体社会成员的最高利益，违反社会公共利益或公序良俗的合同无效，这是各国立法普遍确认的原则。我国民法虽未采纳公共秩序和善良风俗的概念，但确立了社会公共利益的概念，根据我国《合同法》第52条第4款，损害社会公共利益合同无效，因此凡订立合同危害国家公共安全和秩序(如走私军火、买卖枪支和毒品等)，损害公共道德、危害公共健康和环境(如购买“洋垃圾”等)以及其他损害公共利益的行为，无论当事人是否主张无效，法律和仲裁机构都应主动宣告合同无效。

#### 5、违反法律、行政法规的强制性规定。

## 解除买卖合同案例篇五

买卖合同是一方转移标的物的所有权于另一方，另一方支付价款的合同。转移所有权的一方为出卖人或卖方，支付价款而取得所有权的一方为买受人或者买方。

买卖是商品交换最普遍的形式，也是典型的有偿合同。根据合同法第174条、第175条的规定，法律对其他有偿合同的事项未作规定时，参照买卖合同的规定；互易等转移标的物所有权的合同，也参照买卖合同的规定。

今天本站小编就将与大家分享：房屋买卖合同全本解析相关内容，合同范本具体内容如下，仅供大家阅读参考，快来看看吧！

### 房屋买卖合同全本解析

#### 第1部分合同背景

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

## 第2条文字定义

(3)本合同所称“本楼”或者“楼房”系指买受人所购商品房所位于的楼座；

(4)本合同中所称“小区”、“社区”系指房屋所处的社区；

(5)本合同中所指“退房”，是指买受人解除购房合同的行为。

## 第3条合同标的

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

## 第4条合同目的

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

## 第5条协商地点

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

## 第6条销售广告

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

## 第7条土地权利

本项目由北京市政府有关机构批准立项，项目的批准文号为：\_\_\_\_\_；批准文件的主要内容为：\_\_\_\_\_。  
本宗土地原所有权人为：\_\_\_\_\_，原土地使用权人为：\_\_\_\_\_，国有土地出让合同编号为：\_\_\_\_\_；土地使用证号码为\_\_\_\_\_，土地使用权期限为：\_\_\_\_\_年(自\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日至\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日)，土地使用权性质为：\_\_\_\_\_ (商业或住宅)。

## 第8条权利担保

考虑到目前出卖人无法提供正式《国有土地使用证》，为保证买受人的权利，出卖人承诺于\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_



月\_\_\_\_\_日前向买受人提供正式《国有土地使用证》，并且在他项权利记录中不会有任何担保抵押记录，如到期不能提供，则买受人有权要求退房，出卖人则应当承担全部违约责任；如出卖人不同意退房，或者虽然同意退房却未自同意之日起\_\_\_\_\_日内使买受人取回全部房款以前；出卖人都将因缺少《国有土地使用证》而每日向买受人支付总房价千分之一的违约金。

## 第9条规划许可

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

## 第10条销售许可

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

## 第11条施工许可

施工许可部门：\_\_\_\_\_，施工许可证：\_\_\_\_\_，开工证：\_\_\_\_\_。建筑企业：总设计单位：\_\_\_\_\_，建筑师姓名：\_\_\_\_\_，注册建筑师号码：\_\_\_\_\_，总施工单位：\_\_\_\_\_，总监理单位：\_\_\_\_\_。

## 第12条商品房标准

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

## 第2部分房屋质量

### 第13条质量原则

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

### 第14条防震减灾

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

### 第15条墙体平直

房屋的墙体及平面均应当平直，倾斜角度不得大于0.1度，计算方法为：高度差/直线距离；不平直情况并不得超过政府规定的标准；如无法达到此标准，则买受人有权退房；暂不退房的，则出卖人应当将房屋修复，修复前视为未交房，并按日向买受人支付总房价千分之一的违约金。

### 第16条防水情况

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

### 第17条表面裂缝

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

## 第18条质量文件

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

- (1) 施工单位的竣工报告；
- (2) 监理单位工程质量评价报告；
- (3) 勘察单位质量检查报告；
- (4) 规划部门出具的认可文件；
- (5) 卫生部门出具的水质检验合格文件；
- (6) 环保部门出具的认可文件；
- (7) 消防部门出具的消防验收合格文件；
- (8) 电梯工程监督报告；
- (9) 施工单位签署的质量保修书；

(10) 抗震评估机会出具的地震安全性能评价报告;

## 第19条文件交付

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

## 第20条质量标准

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

## 第21条质量证明

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

## 第22条质量评价

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

### 第3部分户型空间

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

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

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

### 第4部分房屋面积

#### 第36条建筑面积

(1)文字定义：商品房销售的建筑面积为套内建筑面积与分摊的公用面积之和。

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

#### 第37条建筑面积变化

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

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

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

交房，出卖人按日向买受人支付总房价千分之一的违约金。

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

### 第38条分摊的公用面积

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

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

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

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

### 第39条套内建筑面积

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

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

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

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

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

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

#### 第40条套内使用面积

(1) 文字定义：套内使用面积是指各功能使用空间(如卧室、起居室等)墙体内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关阻碍买受人使用此部分面积，则出卖人应当根据平均房价的三倍与按露台总使用面积计算应当退还给买受人的费用。

#### 第43条面积测量

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

#### 第44条测量机构

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

#### 第45条面积核实



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

#### 第46条面积自测

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

#### 第47条测量争议

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

#### 第48条通知到场

当买受人对公共面积进行测量时，如果发现出卖人提供的尺寸与事实不符，则可以通知出卖人到场进行共同测量，此等通知可以通过电话、普通信函或挂号信函或特快专递或者传真，买受人接到通知后应当到场；出卖人不到场的，买受人即可自行进行测量。

#### 第49条违约条件

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

#### 第50条违约责任

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

## 第5部分 建筑设备

### 第51条 用水供应

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

### 第52条 排水设施

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

### 第53条 管道密封

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

### 第54条 管线安装

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

## 第55条电梯使用

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

## 第56条电梯安全

电梯安全的责任由出卖人承担,当因买受人或其亲属或其他人员因乘坐电梯受到伤害,受害人及相关权利人有权要求出卖人同时承担违约责任和侵权责任。

## 第57条消防设施

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

## 第6部分电气部分

### 第58条电力供应

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

## 第59条通讯设施

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

## 第60条其他线路

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

## 第7部分供暖与燃气

### 第61条供暖设备

### 第62条设备安全

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

### 第63条技术指标

在封闭状态下的室温不低于20度时每个月用气量不高于300立方米，温度：\_\_\_\_\_湿度\_\_\_\_\_：暖气片数量\_\_\_\_\_。

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

#### 第64条暖气计费

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

#### 第65条使用时间

#### 第66条燃气品质

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