

2023年商品买卖合同有法律效益吗 二手房商品房买卖合同(优秀9篇)

在人们越来越相信法律的社会中，合同起到的作用越来越大，它可以保护民事法律关系。那么合同书的格式，你掌握了吗？以下是我为大家搜集的合同范文，仅供参考，一起来看看吧

商品买卖合同有法律效益吗篇一

乙方(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》及其它相关法律、法规之规定，买卖双方在平等、自愿、协商一致的基础上就房屋买卖达成如下协议：

1、甲方所拥有的坐落于_____市_____号房屋，建筑面积为_____平方米，其现用途为自住。

2、甲方已于_____年_____月取得上述房屋的所有权证，房屋所有权证号为_____。

3、甲方已于_____年_____月取得上述房屋的国有土地使用证，国有土地使用权证号为_____。

4、甲方自愿将上述房屋所有权及所属土地使用权转让给乙方，乙方自愿购买该房屋，甲方保证上述房屋所有权及土地使用权无产权纠纷和无债权债务纠纷，否则，由甲方承担一切法律责任。

买卖双方同意按套计价，该房屋总价款为人民币_____佰_____拾_____万_____仟_____佰_____拾_____元。

买卖双方同意按下述_____种方式支付房款：

1、一次性付款，乙方于办理该房屋买卖立契过户之日起7日内一次性支付全部购房款。

2、分期付款，乙方于签订本合同之日起7日内支付甲方总房款30%的购房款，剩余购房款于办理房屋立契过户之日起7日内支付。

3、贷款付款，乙方于签订本合同之日起7日内支付甲方总房款30%的购房款，剩余购房款由乙方方向_____申请贷款支付，乙方应于本合同签订之日起7日内向_____提交贷款申请。

乙方于签订本合同当日支付甲方购房定金贰万元，作为购房担保。乙方不购买房屋的，定金不退；反之，甲方不出售该房屋的，双倍返还定金。乙方支付首付款时，定金折抵首付款。

甲方应于办理房屋立契过户之日起7日内将合同约定房屋交付乙方，房屋内设备、设施及装饰见合同附件。

1、在办理产权过户手续时，甲乙双方按国家规定各自承担有关税费。房屋评估费由双方共同承担。

2、甲方已缴纳的公共维修基金和供暖费已计入房屋总价，随房屋转让一并转让给乙方，双方不再另行结算。房屋交付前发生的物业管理费、水电费、煤气费、电话费、网络费及有线电视信号费由甲方承担。房屋交付后发生的物业管理费、水电费、煤气费、电话费、网络费及有线电视信号费由乙方承担。

3、乙方应按合同约定日期支付购房款。乙方未按约定支付购房款的，自本合同约定的应付款期满第二天起至实际支付应付款之日止，乙方按日向甲方支付逾期应付款万分之三的违约金。

乙方逾期付款达60日，甲方有权解除合同，并可向乙方要求逾期应付款3%的违约金。甲方愿意继续履行合同的，自本合同约定的应付款期满第二天起至实际支付应付款之日止，乙方按日向甲方支付逾期应付款万分之三的违约金。

4、甲方应按合同约定日期将合同约定房屋交付乙方。甲方未按约定日期交付房屋的，自本合同约定的交付期满第二天起至实际交付之日止，甲方按日向乙方支付已付购房款万分之三的违约金。

甲方逾期交房达60日，乙方有权解除合同，并可要求甲方支付乙方已付购房款3%的违约金；乙方愿继续履行合同的，自本合同约定的交付期满第二天起至实际交付之日止，甲方按日向乙方支付已付购房款万分之三的违约金。

甲方交付的房屋不符合合同附件约定条件的，视为未交付房屋。

5、甲、乙双方于签订本合同之日起30日内向房屋交易部门提出交易申请。

6、因甲方原因，致不能交易过户的，甲方应退还乙方已付购房款，并向乙方支付总房款5%的赔偿金。

1、提交北京仲裁委员会仲裁；

2、向房屋所在地法院起诉；

十、本合同于_____年_____月_____日在_____市_____签订。

十一、本合同自双方签字盖章之日起生效。

十二、本合同一式肆份，甲、乙双方各执一份，房屋管理部

门备案一份，中介公司备案一份，各份具有相同效力。

商品买卖合同有法律效益吗篇二

合同双方当事人：

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、法规的规定，买受人和出卖人在平等、自愿、协商一致的基础上就买卖商品房达成如下协议：

出卖人以出让方式取得位于_____编号为_____地块的土地使用权。

土地使用权出让合同号为_____。

【建设用地批准书】【土地使用权证书】号为_____，土地出让面积为_____平方米。地块规划用途为_____，土地使用权年限自_____年_____月_____日至_____年_____月_____日止。

出卖人经批准，在上述地块上建设商品房，【现定名】【暂定名】_____。工程建设规划许可证号为_____施工许可证号为_____。

买受人购买的商品房为【现房】【预售商品房】。预售商品房批准机关为_____市国土房管局，商品房预售许可证号为_____。

买受人所购的商品房为【现房】【预售商品房】（以下简称该商品房，其房屋平面图经_____规划部门批准，见本合同附件一，房号以附件一上表示为准）该商品房为本合同第

一条规定的项目中的： 第_____【幢】【座】_____【单元】【层】〔自然层_____〕_____号房。

该商品房的用途为_____，属_____结构，层高为_____米，建筑层数：地上_____层，地下_____层。

该商品房阳台属【封闭式】的_____个，【非封闭式】的_____个。

该商品房【合同约定】建筑面积共_____平方米，其中，套内建筑面积_____平方米，公共部分与公用房屋分摊建筑面积_____平方米。

买受人在签订本买卖合同时，应与出卖人或其委托的物业管理公司签订《物业管理服务协议》。

第四条 计价方式与价款。

出卖人与买受人约定按下述第_____种方式计算该商品房价款： 1、该商品房屋属预售，按【套】【整层】出售，按套内建筑面积计算，该商品房单价为（币）每平方米_____元，总金额为（币）_____亿_____千_____百_____拾_____万_____千_____百_____拾_____元整。

公共部位与公用房屋分摊建筑面积的建设费用计入套内建筑面积销售单价内，不再另行计价。

2、该商品房屋属预售，按整幢出售，按建筑面积计算，该商品房单价（币）每平方米_____元，总金额（币）_____亿_____千_____百_____拾_____万_____千_____百_____拾_____元整。

3、该商品房屋属现房，按【套】【整层】【整幢】出售，总金额为（币）_____亿_____千_____百_____拾_____万_____千_____百_____拾_____元整。

当事人选择按套计价的，不适用本条约定。

合同约定计价面积与实测计价面积有差异的，以实测计价面积为准。商品房交付后，实测计价面积与合同约定计价面积发生差异，双方同意按以下第____种方式进行处理：

1、双方同意按以下原则处理：

1) 面积误差比绝对值在0.6%以内（含本数）的，买卖双方不作任何补偿；

3) 面积误差比绝对值超过3%（不含本数）时，买受人有权退房。

买受人退房的，出卖人在买受人提出退房之日起30天内将买受人已付款退还给买受人，并按_____利率付给利息。

买受人不退房的，实测计价面积大于合同约定计价面积时，面积误差比3%以内（含本数）部分的房价款由买受人补足；超出3%部分的房价款由出卖人承担，产权归买受人。实测计价面积小于合同约定计价面积时，面积误差比绝对值在3%以内（含本数）部分的房价款由出卖人返还买受人；绝对值超出3%部分的房价款由出卖人双倍返还买受人。

面积误差比=（实测计价面积-合同约定计价面积）/合同约定计价面积×100%

因设计变更造成面积差异，双方不解除合同的应当签署补充协议。

2、双方自行约定：

买受人应当按时如期将房价款支付到《商品房预售许可证》指定的售房款银行监控账号上（已竣工项目买受人可将房价

款直接支付给出卖人)。

买受人按下列第_____种方式按期付款;

1、一次性付款

_____.

2、分期付款;

1) _____年_____月_____日前支付全部房价款的_____%; 计
(币) _____亿_____千_____百_____拾_____万_____千_____百_____拾_____元整。

2) _____年_____月_____日前支付全部房价款的_____%; 计
(币) _____亿_____千_____百_____拾_____万_____千_____百_____拾_____元整。

3) _____年_____月_____日前支付全部房价款的_____%; 计
(币) _____亿_____千_____百_____拾_____万_____千_____百_____拾_____元整。

4) _____年_____月_____日前支付全部房价款的_____%; 计
(币) _____亿_____千_____百_____拾_____万_____千_____百_____拾_____元整。

5) _____年_____月_____日前支付全部房价款的_____%; 计
(币) _____亿_____千_____百_____拾_____万_____千_____百_____拾_____元整。

3、其他方式

_____.

买受人如未按本合同规定的时间付款，按下列第____种方式处理：

1、按逾期时间，分别处理（不作累加）

2）、逾期超过____日后，出卖人有权提出解除合同。出卖人解除合同的，买受人按累计应付款的____%向出卖人支付违约金。买受人愿意继续履行合同的，经出卖人同意，合同继续履行，自本合同规定的应付款期限之第二天起至实际全额支付应付款之日止，买受人按日向出卖人支付逾期应付款万分之____（该比率应不小于第1项中的比率）的违约金。

2□

出卖人应当在____年____月____日前，依照国家和地方人民政府的有关规定，将具备下列第____种条件，并符合本合同约定的商品房交付买受人使用：

1、该商品房经验收合格。

2、该商品房经综合验收合格。

3、该商品房经分期综合验收合格。

4□

但如遇下列特殊原因，除双方协商同意解除合同或变更合同外，出卖人可据实予以延期：

1、遭遇不可抗力，且出卖人在发生之日起____日内告知买受

人的；

2□_____.

3□_____.

除本合同第八条规定的特殊情况外，出卖人如未按本合同规定的期限将该商品房交付买受人使用，按下列第____种方式处理：

1、按逾期时间，分别处理（不作累加）：

2) 逾期超过____日后，买受人有权提出解除合同。买受人解除合同的，出卖人应当自买受人解除合同通知到达之日起____天内退还全部已付款，并按买受人累计已付款____%向买受人支付违约金。买受人要求继续履行合同的合同继续履行，自本合同第八条规定的最后交付期限的第二天起至实际交付之日止，出卖人按日向买受人支付已交付房价款万分之一____（该比率应不小于第1项中的比率）的违约金。

2□_____.

该商品房预售，出卖人不得擅自变更该商品房项目的规划、设计。确需变更的，出卖人应书面征得买受人同意。不同意变更的买受人可要求终止买卖合同。出卖人应在买受人提出终止合同申请的30天内退回已付购房款及利息（以付款日起至退款日止为期，以退期日同期银行固定资产贷款利率计算）。

由于买受人原因，未能按期交付的，双方同意按以下方式处理：

_____.

因出卖人原因，造成该商品房不能办理产权登记或发生债权债务纠纷的，由出卖人承担全部责任。

出卖人交付使用的商品房的装饰、设备标准应符合双方约定（附件三）的标准。达不到约定标准的，买受人有权要求出卖人按照下述第____种方式处理：

1、出卖人赔偿双倍的装饰、设备差价。

2□_____

3□_____

1□_____

2□_____

3□_____

4□_____

5□_____

如果在规定日期内未达到使用条件，双方同意按以下方式处理：

1□_____

2□_____

3□_____

出卖人应当在商品房交付使用后____日内，将办理权属登记需由出卖人提供的资料报产权登记机关备案。如因出卖人的

责任，买受人不能在房屋交付使用后____日内取得房地产权属证书的，双方同意按下列第____项处理。

1、买受人退房，出卖人在买受人提出退房要求之日起____日内将买受人已付房价款退还给买受人，并按已付房价款的____%赔偿买受人损失。

2、买受人不退房，出卖人按已付房价款的____%向买受人支付违约金。

3□_____.

买受人购买的商品房为商品住宅的，《住宅质量保证书》作本合同的附件。出卖人自商品住宅交付使用之日起，按照《住宅质量保证书》承诺的内容承担相应的保修责任。

买受人购买的商品房为非商品住宅的，双方应当以合同附件形式详细约定保修范围、保修期限和保修责任等内容。

在商品房保修范围和保修期限内发生质量问题，出卖人应当履行保修义务。因不可抗力或者非出卖人原因造成的损坏，出卖人不承担责任，但可协助维修，维修费用由购买人承担。

双方可以就下列事项约定：

1、该商品房所在楼宇的屋面使用权属全体业主共同所有；

2、该商品房所在楼宇的外墙面使用权属全体业主共同所有；

3□_____□

4□_____.

买受人的房屋仅作_____使用，买

受人使用期内不得擅自改变该商品房的建筑主体结构、承重结构和用途。除本合同及其附件另有规定者外，买受人在使用期间有权与其他权利人共同享用与该商品房有关联的公共部位和设施。并按占地和公共部位与公用房屋分摊面积承担义务。

出卖人不得擅自改变与该商品房有关联的公共部位和设施的使用性质。

本合同在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决；协商不成的按下述第____种方式解决：

1、提交____市仲裁委员会仲裁。

2、依法向人民法院起诉。

本合同未尽事项，可由双方约定后签订补充协议。

合同附件与本合同具有同等法律效力。本合同及其附件内，空格部分填写的文字与印刷文字具有同等效力。

本合同连同附件共____页，一式三份，具有同等法律效力，合同持有情况如下：

出卖人一份，买受人一份，____市房地产交易所一份。

本合同双方签订后30天内向____市房地产交易所办理登记手续后生效。

商品买卖合同有法律效益吗篇三

为了保护房屋交易双方的合法权益，甲乙双方经友好协商，就乙方购买甲方名下的房屋及车库达成如下协议，订立本合同，以便双方共同遵守。

一、房屋基本情况;乙方预定甲方名下的梅河口市东街区区号楼单元房屋及车库号平方,房屋及车库总款为元(小写)_____元(大写_____).

二、乙方同意签订本协议时,支付甲方定金人民币元_____(小写)元(大写),甲乙双方签订《房屋买卖合同》后,乙方支付的定金自动转为购房款。

三、甲乙双方商定,乙方应在年月日前签订《房屋买卖合同》,如乙方拒绝签订《房屋买卖合同》无权要求甲方返还已经收取的定金,甲方拒绝签订《房屋买卖合同》需双倍返还乙方定金。

四、本协议自双方签字之日起生效。

五、本协议一式两份,甲乙双方各执一份,均具有同等法律效力。

甲方:_____乙方;

__年__月__日__年__月__日

商品买卖合同有法律效益吗篇四

卖房人:_____;(以下简称甲方)

买房人:_____;(以下简称乙方)

为了保证甲乙双方签订的房屋买卖合同的顺利履行,经甲乙双方协商,订立此合同,以便双方共同遵守。

第一条甲方愿将座落____市____区____街____段的__房(____室__厅__平米)卖于乙方,永远为业,空口无凭,立字据为证。

第二条该房的房价款计人民币____万__千__百元整(____元)。

第三条由于卖房人房证及发票没有到手，房子的买卖现在不能兑现，经甲乙双方决定甲方不得再卖他人，乙方不能悔约，订立此合同，甲方应在签此合同后一个月之内给予房证或发票等证件。

第四条在房屋买卖合同签订后三日内，乙方支付甲方定金____。

如一方违约，除适用定金罚则外，还应当赔偿因一方违约给对方造成的所有经济损失。

第五条本合同在施行中出现争议，双方协商解决，经协商解决不成诉至法院。

第六条本合同经双方签字、按手印后生效，本合同一式两份，甲、乙方各执一份。

卖房人(甲方)：____签字

身份证号：_____ 联系方式：_____

买房人(乙方)：____签字

身份证号：_____ 联系方式：_____

签字日期：年月日

商品买卖合同有法律效益吗篇五

代理人：_____

根据xxx以及_____市房地产法规的有关规定，甲、乙双方经过平等协商，签订本协议。

一、销售模式说明

本项目商业类产品施行分期销售。

本协议不表明甲乙双方对_____商业类产品进行认购或者进行类似性质的活动，而仅是甲、乙双方约定，待_____商业类产品正式发售后，乙方有按优先权顺序依次享有优先挑选、认购、购买产品的权利。

二、标的物

1. 产品：_____商业产品

2. 物业地址：_____。

三、优先权确认

姓名/公司名称：_____

代理人：_____

身份证号码/护照号码：_____

公司注册号/法人代码：_____

地址/法定地址：_____

电话：_____

邮政编码：_____

传真：_____

电子邮箱：_____

乙方有意购买本协议第二条第一款所指明的物业产品类型，本协议确认的优先权号码为_____。_____居住类产品正式发售后，乙方按优先权顺序依次享有优先挑选、认购、购买本种类产品的权利。

四、优先权保证金

1. 为了确保在项目正式开盘销售时，乙方能够按照所拥有的优先权享有相应的优先挑选及购买产品的权利，经甲乙双方协商一致，乙方愿意以每套产品_____元金额向甲方支付优先权保证金。乙方意向购买的产品数量为_____套，乙方向甲方支付人民币_____元整。

2. 甲、乙双方正式签订《_____市商品房预售合同》，本协议优先权保证金自动充抵部分乙方所购产品首期款。首期款不足部分根据甲、乙双方签订的《_____市商品房预售合同》，乙方需另行补齐。

五、优先权终止及失效

1. 甲方在正式签订《_____市商品房预售合同》前三个工作日电话或书面通知乙方选房，并办理相关购房手续。

2. 乙方与甲方正式签订《_____市商品房预售合同》之前，乙方有权放弃优先权。

3. 在甲方正式通知乙方选房后的三个工作日内，若乙方尚未与甲方正式签署《_____市商品房预售合同》，则视为乙方自愿放弃本协议约定的优先权。

4. 自甲方接到乙方书面告知其自愿放弃优先权之日起，甲方开始为乙方办理免息退还优先权保证金的手续，并在十五

个工作日内将乙方按本协议支付的优先权保证认金无息退还给乙方。同时，本协议自动终止。

六、其他

本协议共三页，一式四份，甲、乙双方各执二份，自双方签章之日起生效。

法定代表人(签字)：_____代理人(签字)：_____

_____年____月____日_____年____月____日

商品买卖合同有法律效益吗篇六

二手商品房买卖合同实用版本

【导语】二手房合同是指购房者和售房者在平等协商的基础上，就房屋的买卖所签订的协议。是一方转移房屋所有权于另一方，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。东星资源网为大家提供《二手商品房买卖合同实用版本》，欢迎阅读。

【篇一】二手商品房买卖合同实用版本

甲方（卖方）：

乙方（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》及其它相关法律、法规之规定，买卖双方在平等、自愿、协商一致的基础上就房屋买卖达成如下协议：

一、标的物

二、房屋价款

买卖双方同意按套计价，该房屋总价款为人民币佰拾万仟佰拾元（包括乙方替甲方偿还的剩余银行贷款）。

三、付款方式

买卖双方同意按下述种方式支付房款：

四、剩余银行贷款还款事项

因该标的房屋在xxx银行存在房屋按揭贷款的事实，甲方尚欠银行贷款数额xxx元，该笔款项由乙方按照甲方与银行签订的《房屋按揭贷款合同》约定的内容予以承担。

五、房屋交付

甲方应于银行贷款偿还完毕并赎回房屋产权证之日起日内将合同约定房屋交付乙方，并配合乙方办理房屋过户手续。

六、甲、乙双方权利与义务

2. 甲方已缴纳的公共维修基金和供暖费已计入房屋总价，随房屋转让一并转让给乙方，双方不再另行结算。房屋交付前发生的物业管理费、水电费、煤气费、电话费、网络费及有线电视信号费由甲方承担。房屋交付后发生的物业管理费、水电费、煤气费、电话费、网络费及有线电视信号费由乙方承担。

3. 乙方应按合同约定日期支付购房款。乙方未按约定支付购房款的，自本合同约定的应付款期满第二天起至实际支付应付款之日止，乙方按日向甲方支付逾期应付款万分之三的违

约金。乙方逾期付款达60日，甲方有权解除合同，并可向乙方要求逾期应付款3%的违约金。甲方愿意继续履行合同的，自本合同约定的应付款期满第二天起至实际支付应付款之日止，乙方按日向甲方支付逾期应付款万分之三的违约金。

4. 甲方应按合同约定日期将合同约定房屋交付乙方。甲方未按约定日期交付房屋的，自本合同约定的交付期满第二天起至实际交付之日止，甲方按日向乙方支付已付购房款万分之三的违约金。甲方逾期交房达60日，乙方有权解除合同，并可要求甲方支付乙方已付购房款3%的违约金；乙方愿继续履行合同的，自本合同约定的交付期满第二天起至实际交付之日止，甲方按日向乙方支付已付购房款万分之三的违约金。

1. 提交xx仲裁委员会仲裁；

2. 向房屋所在地法院起诉；

八、本合同未尽事宜，双方可协商签订补充协议。补充协议及附件，为本合同不可分割的组成部分，具有相同效力。

九、本合同自双方签字盖章之日起生效。

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

【篇二】二手商品房买卖合同实用版本

甲方（出卖方）：_____

身份证号码：_____

乙方（买受方）：_____

身份证号码：_____

甲乙双方根据《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》及其它有关法律、法规之规定，在平等、自愿、协商一致的基础上，就乙方购买甲方房屋事宜订立本合同，以资共同信守执行。

1、甲方转让给乙方房屋基本情况：

2、房屋转让价格（不包括按揭银行的余款）：

2-1、经甲乙双方协商一致，现甲方以总价款_____元整的价格将该房屋转让给乙方。

2-2、本合同2-1条款由双方所确定的转让价格包括以下费用：

2-2-1、该房屋的价款：

2-2-2、甲方对该房屋进行装修装饰施工时，对该房屋所建设和添置的与该房屋不可分离的附属物的价款：

2-2-3、因该房屋转让所产生的交易税款不包括在内。

3、应缴税费的承担：

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缴纳的税费，双方另有约定的，按双方约定执行。

4、房屋的交付：

4-1、甲方应于收到乙方全额房款之日起两日内将该房屋交付乙方并使用。

4-2、甲方逾期向乙方交付该房屋时，每逾期一日，应按乙方支付房款总金额的万分之五向甲方承担违约金。

5、房屋产权证书的过户及办理：

5-1、甲方应于本合同订立后20日内，与该房屋的按揭抵押银行联系帮助乙方办好变更手续。如因甲方原因造成按揭断供银行，造成的一切损失由甲方负责。

5-2、甲方承诺最迟于收到乙方全额方款，依照本合同30日通知乙方共同至高密市房产交易中心办理该房屋的产权证变更过户手续。

5-3、甲方逾期履行以下合同义务时，每逾期一日，应按该房屋总价款的万分之五向乙方支付违约金。

5-3-1、甲方逾期履行5-1条款的银行变更手续；

5-3-2、甲方逾期通知乙方办理该房屋的产权变更手续时；

6、房屋使用费的分担：

6-1、本合同所述的房屋使用费是指一方使用房屋时应缴纳的物业费、水电费、取暖费、电视费等因房屋使用而发生的相关费用。

6-2、甲乙双方按如下约定分担各方的房屋使用费：甲方将该房屋交付乙方之前发生的全部使用费由甲方承担；乙方接收该房屋以后发生的全部费用由乙方承担。

7、其他：

7-1、甲乙双方的通讯地址一方如果迁址或者变更电话，应当书面通知对方。

7-2、未经甲乙双方签署书面文件，不得对本合同进行更改；未尽事宜，由双方当事人另行协商确定。

7-3、双方因本合同发生的全部争议，由双方协商解决，协商不成时有高密市人民法院仲裁解决，胜诉方为解决争议而发生的诉讼费、仲裁费、律师费、交通费和通讯费等由败诉方承担。

7-4、本合同的订立、效力、解释、履行和争议的解决均适用中华人民共和国的法律。

7-5、本合同标题仅为方便阅读，不构成本合同的组成部分亦不作为本合的解释之用。

7-6、本合同自双方签字之日起生效。

7-7、本合同一式两份，双方各持一份。

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

【篇三】二手商品房买卖合同实用版本

甲方：

乙方（买方）：

根据《中华人民共和国合同法》及其他有关法律、法规之规定，就买卖商品房事宜达成如下协议：

第一条甲乙双方经协商，乙方决定购买甲方拥有土地使用权、

房屋所有权的商品房（以下简称商品房），商品房位于xxx□
土地使用权证号为甲方未办理，办清后交给乙方，房屋所有
权证号码为□8xx23□属砖混结构。

第二条乙方向甲方购买商品房的建筑面积共60.02平方米，
共3室1厅1卫。

第三条自商品房交付之日起，商品房所占用的土地使用权依
法随之移给乙方。

第四条商品房售价总额为：人民币陆万贰仟（小写：620xx.00□
元整。

第五条乙方在签合同之日一次支付57000元购房款给甲方。甲
方交出房产证和土地使用分割证；甲方在10天内搬出并交钥
匙给乙方；余下的伍仟（小写：5000.00元）购房款，等到房
屋产权过户到乙方名下后当天付清，如果乙方不按时交付购
房款，每日须向甲方支付相当于总房价0.1%的违约金。

第六条在乙方将57000元购房款交给甲方后，甲方交出房产证、
土地分割使用证和已购公有住房上市准入证，甲方须在10天
内搬出并交钥匙给乙方，否则从乙方付清房款之日起，甲方
每日向乙方支付相当于总房价0.1%的违约金。

第七条乙方需要把该商品房过户到自己的名下时，甲方一定
携带有关商品房登记过户所需的证件、资料、票据等到县房
管所将商品房办理产权登记过户给乙方。否则违约方每日向
未违约方支付相当于总房价0.1%的违约金。

第八条该商品房登记过户又乙方负责，甲方协助（甲方在办
理土地使用证到甲方名下所需支付的费用由甲方负责）所需
税费、契税、评估费等一切费用由乙方负担。如果因甲方原
因造成商品房无法登记过户的，乙方有权立即解除合同，甲
方应当立即退还所收全部房款，如果甲方不按时退款，乙方

有权自确定不能登记过户之日起要求甲方每日支付乙方相当于总房价0.1%的违约金。

第九条该商品房所有权转让后，甲方承诺不拖欠任何管理费用、水费、电费等。并承诺其它任何第三方不会对乙方所购的商品房及该房屋相关设备、设施等提出任何权利要求，不会要求乙方支付除本合同第八条规定以外其他任何价款才能使乙方达到取得商品房的土地使用权、房屋所有权等设施、设备的目的。如发生此情况，则乙方有权解除合同要求退房；如乙方暂不解除合同要求退房，则甲方应自该事件发生之日起每日向乙方支付相当于总房价0.1%的违约金，直到甲方将上述妨碍乙方利益的事项消除。

第十条违约责任，甲乙双方相互遵守协议，如有一方违约将赔偿违约金叁万元。

第十一条本合同及其附件任何一处修改须经甲乙双方在修改处签名摁手印认可，否则作修改无效。

第十二条本合同连同附件共3页，一式3份，甲、乙双方及房产管理机关各执一份，自甲、乙双方签字之日起生效。

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

商品买卖合同有法律效益吗篇七

代理人：_____(以下简称甲乙双方)

买受人：_____

双方根据《xx市优惠价房出售管理办法》的有关规定，签订本合同。

1. 甲方同意将坐落在xx市_____区(县)_____街道(镇)_____路_____ (新村弄)_____支弄_____号_____室计建筑面积_____平方米的房屋以优惠价出售给乙方。

2. 上开房屋按住房综合造价的_____%_____年每平方米建筑面积_____元计价，另计房屋地段、层次、朝向、设施因素计算，每平方米建筑面积售价_____元，共计售价(大写)_____元。

3. 乙方在合同签订时交纳定金叁百元整。

4. 乙方在合同签订后30天内一次付清购房款，甲方给予_____%优惠，乙方实付价款(大写)_____元。

5. 乙方要求分期付款，必须征得甲方同意。首期付款占应付款_____%，计(大写)_____元。余额计(大写)_____元，分_____年付清，月利率_____‰，余额款本息共计(大写)_____，每月月底前交付(大写)_____元，最后在_____年_____月底前全部付清。合同签订后30天内交付首期购房款。

6. 乙方分期付款而逾期交付，已交购房款作违约金由甲方收取，从未交款当月起向甲方缴付按公房租金标准计价的临时使用费，补交住宅建设债券。预付维修费按已支出的维修费用结算，多退少补。

7. 乙方购房款未付清前调离本市、出国定居或去世，由其代理人或继承人付款。如乙方去世又无继承人，房屋由所在地区、县房管局根据《继承法》向法院申请按绝产接管，未付清的购房款由接管单位补交。

8. 甲方收到乙方购房款、维修费，在合同签订30天内交割房屋。

9. 甲乙双方按规定办理有关手续，交付有关手续费和产权登记费。乙方分期付款则要购房款全部付清后方可取得房屋所有权证。

10. 甲乙双方在合同签订后30天内预付住房售后维修费。甲方按住房综合造价多层住宅____%(高层住宅____%)，提取维修费(大写)____元，连同乙方按住房综合造价多层住宅____%(高层住宅____%)预付维修费(大写)____元，落实维修单位，负责修理房屋的共用部位和共用设施。

11. 上开房屋的基地和园地属国家所有，乙方不得擅自改建或搭建；公用部位设施属同幢所有权人共有，乙方保证不侵占使用。

12. 乙方保证遵守国家和本市有关土地、私房、建筑管理等各项法规和规定，按时向提供售后服务和管理的管房单位或组织交纳管理费用。

13. 本合同签订之日起生效。乙方履行合同，定金抵付购房款，未履行合同，定金不予返还；甲方不履行合同，定金双倍偿还乙方。

14. 本契约一式四份。甲乙双方各执一份，房屋所在地管房部门或组织，房产交易所各执一份存证。

甲方(签章)：____ 乙方(签章)：____

代表人(签章)

20xx年__月__日立于：____

商品买卖合同有法律效益吗篇八

甲方(卖方):

乙方(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》及其它相关法律、法规之规定,甲乙双方在平等、自愿、协商一致的基础上就房屋买卖达成如下协议:

一、标的物

1. 甲方所拥有的坐落于北京市号房屋, 建筑面积为平方米, 其现用途为自住。
2. 甲方已于年月取得上述房屋的所有权证, 房屋所有权证号为
3. 甲方已于年月取得上述房屋的国有土地使用证, 国有土地使用权证号为.。
4. 甲方自愿将上述房屋所有权及所属土地使用权转让给乙方, 乙方自愿购买该房屋, 甲方保证上述房屋所有权及土地使用权无产权纠纷和无债权债务纠纷, 否则, 由甲方承担一切法律责任。

二、房屋价款

买卖双方同意按套计价, 该房屋总价款为人民币佰拾万仟佰拾元。

三、付款方式

买卖双方同意按下述种方式支付房款:

1. 一次性付款，乙方于办理该房屋买卖立契过户之日起7日内一次性支付全部购房款。
2. 分期付款，乙方于签订本合同之日起7日内支付甲方总房款30%的购房款，剩余购房款于办理房屋立契过户之日起7日内支付。
3. 贷款付款，乙方于签订本合同之日起7日内支付甲方总房款30%的购房款，剩余购房款由乙方申请贷款支付，乙方应于本合同签订之日起7日内向提交贷款申请。

四、定金

乙方于签订本合同当日支付甲方购房定金贰万元，作为购房担保。乙方不购买房屋的，定金不退；反之，甲方不出售该房屋的，双倍返还定金。乙方支付首付款时，定金折抵首付款。

五、房屋交付

甲方应于办理房屋立契过户之日起7日内将合同约定房屋交付乙方，房屋内设备、设施及装饰见合同附件。

六、乙方同意其购置房屋由原物业管理公司管理，并遵守其管理公约的规定。

七、甲、乙双方权利与义务

1. 在办理产权过户手续时，甲乙双方按国家规定各自承担有关税费。房屋评估费由双方共同承担。
2. 甲方已缴纳的公共维修基金和供暖费已计入房屋总价，随房屋转让一并转让给乙方，双方不再另行结算。房屋交付前发生的物业管理费、水电费、煤气费、电话费、网络费及有线电视信号费由甲方承担。房屋交付后发生的物业管理费、

水电费、煤气费、电话费、网络费及有线电视信号费由乙方承担。

3. 乙方应按合同约定日期支付购房款。乙方未按约定支付购房款的，自本合同约定的应付款期满第二天起至实际支付应付款之日止，乙方按日向甲方支付逾期应付款万分之三的违约金。

乙方逾期付款达60日，甲方有权解除合同，并可向乙方要求逾期应付款3%的违约金。甲方愿意继续履行合同的，自本合同约定的应付款期满第二天起至实际支付应付款之日止，乙方按日向甲方支付逾期应付款万分之三的违约金。

4. 甲方应按合同约定日期将合同约定房屋交付乙方。甲方未按约定日期交付房屋的，自本合同约定的交付期满第二天起至实际交付之日止，甲方按日向乙方支付已付购房款万分之三的违约金。

甲方逾期交房达60日，乙方有权解除合同，并可要求甲方支付乙方已付购房款3%的违约金；乙方愿继续履行合同的，自本合同约定的交付期满第二天起至实际交付之日止，甲方按日向乙方支付已付购房款万分之三的违约金。

甲方交付的房屋不符合合同附件约定条件的，视为未交付房屋。

5. 甲、乙双方于签订本合同之日起30日内向房屋交易部门提出交易申请。

6. 因甲方原因，致不能交易过户的，甲方应退还乙方已付购房款，并向乙方支付总房款5%的赔偿金。

八、因订立本合同和履行本合同产生的争议，包括合同效力，违约纠纷由双方协商解决，协商不成的，按下述第种方式解

决：

1. 提交北京仲裁委员会仲裁；

2. 向房屋所在地法院起诉；

九、本合同未尽事宜，双方可协商签订补充协议。补充协议及附件，为本合同不可分割的组成部分，具有相同效力。

十、本合同于年月日在北京签订。

十一、本合同自双方签字盖章之日起生效。

十二、本合同一式肆份，甲、乙双方各执一份，房屋管理部门备案一份，中介公司备案一份，各份具有相同效力。

甲方： 乙方：

商品买卖合同有法律效益吗篇九

随着人们生活水平的提高,安居乐业,使住房成为市民消费的热点。但随之而来的是围绕住房消费的各类投诉急剧增多,以广州市为例,从20xx年到20xx年连续五年里,涉及住房的消费投诉和来信来访都名列前三名。全国其他房地产发展较快的城市,例如上海、北京、南京的情况也基本类似。“一房多卖”、“烂尾楼”等现象屡屡出现,所以商户买房签合同之前一定要研究清楚条款!以下是本站小编今天为大家精心准备的:北京商品房买卖合同相关范本。内容仅供参考,欢迎阅读!

第1部分 合同背景

第1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，与出卖人取得联系，如双方无法在相关细节上有所说明时，则出卖人提供或发布的广告及宣传品应当作为证据。

第2条 合同原则：出卖、买受双方根据《合同法》的有关规定，本着平等、真实、自愿的原则，就买受人购买出卖人商品房一事达成本合同。

第3条 合同定义：合同中所称“本合同”系指双方所签订的合同，其他合同则冠以合同的具体名称。

第4条 合同目的：买受人购买商品系为自己住用、通过出租获得利润或在商品房升值时通过及时转让获得利润，或通过其他相关的所有权或用益物权以获得利益。

第5条 合同标的：合同中所称“商品房”或“本商品房”系指买受双方_____签订合同即将买卖的商品房。

第6条 协商地点：本合同由各方依次选择谈判地点，分别为出卖人销售场所或为买受人及买受人代理人指定的场所。

第7条 商品房地地址：此商品房位于_____，目前施工进度情况参照照片。

第9条 土地权利：土地使用权证：_____，土地使用期限为；_____，土地使用性质为：_____。

第10条 规划许可：建设工程规划许可证：_____，建设用地规划许可证：_____。

第11条 销售许可：房屋销售许可证：_____。

第12条 施工许可：开工证_____。

第13条 建筑施工：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14条 商品房标准：_____, 适用标准为：_____, 作为本商品房的设计和建筑标准。

第15条 商品房验收：由_____负责验收。

第16条 质量评价：由_____负责进行质量评价。

第2部分 套内空间

第17条 商品房户型：___室___厅___卫___厨

第18条 平面图：见合同附件。

第19条 立面图：见合同附件。

第27条 其他尺寸：_____。

第28条 房屋层高：_____毫米。

第29条 室内净高：_____毫米。

第30条 技术经济指标：_____, 使用率：_____, 容积率：_____。

第3部分 商品房质量

第34条 沉降情况：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。

第35条 平直度：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。

第36条 墙体裂缝：出卖人承诺商品房内部无任何裂缝；如双方无法对是否是裂缝达成共识的，由出卖人申请有关机构就此问题进行评价。

第37条 设计质量：商品房设计质量不应低于政府有关机构颁布的最有利于买受人的标准。

第38条 质量证明：出卖人在房屋交付时应当向买受人提供证明其质量的申报手续及质量评价报告。

第39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评价。

第4部分 公摊面积

第40条 公摊内容：出卖人应当在说明公摊面积的内容与尺寸，根据目前的情况，公摊内容包括以下几个部分：配电室、公共楼梯、电梯间、泵房。

第41条 面积尺寸：房屋的公摊部分、面积及细节尺寸应当说明，经过测量的应当提供测量报告，使买受人有权可以获得精确的详细内容。

第42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即可进行测量。

第43条 通知到场：当买受人对公共面积进行测量时，如发现出卖人提供的尺寸与事实不符，可重新测量。

第44条 违约条件：买受人对任何一个尺寸的测量结果，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。

第45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，并每天支付总房价百分之一的违约金。

第5部分 商品房面积

第46条 公用面积：买受人购买的各公用部分名称为：_____。

各公用部分面积为：_____。

第47条 专用面积：买受人购买的阳台建筑面积：_____，室内墙体面积为：_____，室内使用面积：_____，面积的数字以现有的出卖人提供的平面图纸为标准。

第48条 露台面积：鉴于露台面积并不计算在买受人购买面积中，出卖人将面积为：_____平方米的露台之永久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。

第49条 建筑面积：

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

(2) 面积误差：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，买受人不支付多余价款，出卖人应当据实办理产权登记。

(3) 面积误差：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，并应据实办理产权登记。

(4) 面积差异：鉴于目前买受人所购商品房面积所适用的契税为2%，如因为出卖人的原因使面积扩大，导致买受人多支付的税费由出卖人承担；买受人不支付由于面积扩大所引起的各种费用的增加，必须支付的由出卖人承担。

第50条 套内建筑面积：

(1) 面积范围：买受人所购商品房约定套内建筑面积为_____平方米，如经过实际测量后，面积在_____至_____平方米之间的，则双方据实结算。

(2) 面积误差：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，买受人不支付多余价款，出卖人应当据实办理产权登记。

(3) 面积误差：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，并且应当据实办理产权登记。

(4) 面积费用：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。

(5) 变化比例：交房后，套内建筑面积、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51条 使用面积：

(1) 面积范围：买受人所购商品房约定使用面积为_____平方米，如经过实际测量后，面积在_____至_____平方米

之间的，则双方据实结算。

(2) 面积误差：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，买受人不支付多余价款，出卖人应据实办理产权登记。

(3) 面积误差：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，并且应当据实办理产权登记。

第52条 面积测量：买受人有权在人住前或人住后对室内全部长度、高度尺寸进行测量；如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。

第53条 测量方法：买受人人住前有权聘请有资质的机构入户进行测量，如双方测量结果存有差异，则有权提请法院或有关机构进行最终决定，在此以前买受人有权先行人住。

第54条 测量机构：测量机构应当是取得中央政府测绘专业管理机构颁发的测量资格的机构，没有专业资格的机构测量的数据无效。

第55条 变化通知：房屋室内任何长度或高度尺寸的任何变化均为合同的变更，出卖人应当于变化时3日内书面通知买受人。

第6部分 室内环境

第56条 日照时间：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_____小时。

第57条 自然通风：室内通风不低于政府标准的最高要求。

第58条 室内保温：室内保温不低于政府标准的最高要求。

第59条 隔热保温：外墙隔热保温不低于政府标准的最高要求。

第60条 噪音隔声：墙体隔声情况不低于政府标准的最高要求。

第61条 电磁辐射：室内电磁辐射不低于政府标准的最高要求。

第7部分 建筑设备

第62条 供水品质：出卖人在买受人入住时提供24小时供水，水源为_____市政机构，压力为_____。

第63条 排水品质：出卖人在人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。

第64条 密封品质：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漏；如室内出现液体或气体的泄漏，导致买受人的装饰装修家具损坏的，出卖人应当以5倍的上述总款额作为赔偿。

第65条 管线品质：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，否则买受人有权拒绝支付任何费用，在修改完成以前，不视为商品房已经交付。

第66条 电梯品质：本单元共有电梯_____部，型号为：_____；保修时间为_____年；买受人可以24小时使用电梯，并可以到达商品房所处层楼，安全责任由出卖人承担。

第67条 消防设施：出卖人提供的消防设施为：_____；并在交房取得消防机构的认可。

第8部分 电气部分

第68条 电源品质：负荷□_____ kva□计费设备为：_____，

插座位置：_____，插座数量：_____，电平面图：_____，使用时间：_____年_____月_____日。如不能达到此要求，则买受人有权退房。

第69条 通讯品质：线路数量：_____条，出口位置：见图纸，使用时间为：_____年_____月_____日。

第70条 其他线路：有线电视数据线：_____，出口位置在：_____，使用时间：_____年_____月_____日。

第9部分 供暖燃气

第71条 供暖设备：供暖设备型号为：_____，生产企业：_____。

第72条 设备安全：安全使用时间20xx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证明质量问题的责任归属人。

第73条 供暖效果：在室温不低于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_____。

第74条 暖气计费：方式及价格：_____。

第75条 使用时间：_____年_____月_____日。如不能达到此要求，则买受人有权退房。

第76条 燃气品质：燃气设备：_____，计量设备：_____，计费方式及价格：_____。

第77条 使用时间：燃气可使用时间为_____年_____月_____日。

第10部分 装修标准

第78条 室内装修标准为：见附件所列标准。

第79条 室内装修总价格为：见附件所列价格。

第11部分 周边环境

第80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米内没有垃圾箱、污水处理站、供变电站、停车场等其他设施。

第81条 使用道路：本商品房可使用道路为宽度不低于6米，应当可以实现人车分离。

第82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。

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。

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。

第85条 自用车位：出卖人向买受人提供安全停车的车位一处，具体位置为：_____，买受人无须为此车位支付任何费用，且在买受人于_____年_____月_____日时即开始使用。

第86条 电磁辐射：出卖人承诺房屋室外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。

第87条 如不能达到上述各条要求，则买受人有权退房；如买受人暂时不退房，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12部分 社区设施

第88条 社区名称：本商品房所属社区名称为：_____，本小区属于政府管理机构认可的合法社区。

第89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。

第90条 建筑总量：社区共有楼房_____幢，其中一期工程_____幢，二期工程_____幢。

第91条 基本原则：社区所属的共用设施系为社区居民生活、工作方便而建设，其功能不得侵害买受人利益。

第92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93条 绿地面积：社区绿地面积为：_____平方米，可使用时间：_____年_____月_____日，绿地率不应低于本市标准，交付时绿地率的计算方法为绿地面积与总建筑面积之比。

第94条 公共设施：幼儿园_____个，面积为_____平方米，可使用时间：_____年_____月_____日；学校_____个，其中小学_____个，中学_____个，面积为_____平方米，可使用时间：_____年_____月_____日；医院_____（级_____等）个，面积为_____平方米，可使用时间：_____年_____月_____日；停车场_____个，面积为_____平方米，可使用

时间：_____年____月____日；邮局____个，可使用时间：_____年____月____日；娱乐设施：_____可使用时间：_____邮政可使用时间：_____年____月____日；电话接通时间：_____年____月____日。

第95条 公共交通：交通公路等级为：_____，公路宽度：_____，道路质量：_____，可使用时间：_____年____月____日。

第96条 交通安全：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域本市最高标准。

第97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导致行人或车辆的坑、沟、井或其他产生危险的建筑物或构筑物。

第98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99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，如本市有更为有利的设计规范，买受人有权适用于此规范。

第100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，由其对此争议做出仲裁裁定。

第101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。

第13部分 房屋交付

第102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103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104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及其他合同中约定的条件。

(5) 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105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如下项目进行评价：建筑质量、室内设施、室内外环境、社区质量及其他验收。

第106条 延迟交付：当出卖人无法按期交付时，则买受人可以做出如下选择：通知出卖人解除合同，或继续等待出卖人。

第107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108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。

第14部分 所有权证

第109条 所有权取得

(1)取得标志：所有权的取得以《房屋所有权证》(简称所有权证)为标志。

(2)取得时间：从_____年___月___日开始，即确认为无法取得。

(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可在权属登记机构取得所有权证，如买受人无法取得上述证明，则应退还买受人已经支付的房屋款。

(6)费用分担：

第110条 出卖人办理：出卖人提前30天通知买受人，在买受人提供材料后60日内出卖人将办所有权证的全部资料交付给权属登记机构，出卖人承诺在_____年___月___日前为买受人办理完毕所有权证。

第111条 买受人办理

(1)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有权证；买受人有权选择是否自己办理所有权证，出卖人

在___年___月___日前将备案情况通知买受人，以保证买受人可独立办理所有权证。

(2) 出卖人应当根据权属机构或买受人的要求提供资料，如自前述要求发出之日起30天内出卖人无法提供所需文件，则买受人有权退房。

第112条 相关责任：买受人提出退房要求后，出卖人除承担前述条款的义务外，还应当赔偿买受人的因取得全部损失所支付的其他相关费用。

第15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，双方认为质量的评价与验收将是一个比较长的过程，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 质量瑕疵：如人住后发生漏水、裂缝，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。

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 故障通知：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。

第16部分 前期物业管理

第118条 物管公司：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，买受人有权对物业管理公司进行选择。

第119条 服务期限：首期物业管理公司的服务期限为1年，自_____年___月___日至_____年___月___日，期限届满后，由小区或本楼业主管理委员会另行决定。

第120条 管理费用：保洁费：_____元；治安费 _____元；水费_____元；电费：_____元；燃气费：_____元；其他费用：_____元。

第121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。

第122条 社区安静：出卖人应当承诺室外瞬时噪声不高于50分贝，以保证买受人的生活舒适。

第123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。

第124条 保安责任：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125条 收费范围：物业公司的收费水平不得高于本市政府的相关规定。

第126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17部分 业主管理委员会

第127条 姓名知情：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知买受人，以利于买受人与其他业主进行沟通。

第128条 知情权利：对于出卖人提供各项证据，如证明为假则向买受人支付总房价百分之一的违约金。

第129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，向买受人提供相应其他业主名单、可联系的电话号码，保证买受人能够与其他业主取得联系。

第130条 通知权利：鉴于买受人的弱势地位，买受人有权向其他业主发布信息或通告，并就质量或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。

第131条 物品交付：出卖人应当及时将业主管理委员会管理的财产交付使用，如不能及时交付，则视为出卖人愿意按本市最低生活保障收入的3倍向业主支付工资。

第18部分 消费者权益保护

第132条 身份权利：买受人作为商品房商品的消费者，其知情权应当得到尊重和保护。

第133条 知情内容：施工进度，设计、施工、监理、测量、物业管理机构的资格，相关设计文件、法律文件。

第134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。

第135条 监督权利：为保护买受人的合法权利，买受人有权对施工进行监督；

第136条 工期计划：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137条 买受人权利：当出卖人无法在上述约定计划内完成相应任务时，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。

第138条 验收范围：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。

第139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。

第140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。

第141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。

第142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管理进行监督，行使《消费者权益保护法》中规定的各项权利。

第143条 撤销权：鉴于买受人的弱势地位，因此买受人有权在签属各种协议后三年内就其中的不平等条款提出行使撤销请求权。

第19部分 担保权利

第144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。

第145条 土地抵押：出卖人保证在买受人取得《房屋所有权证》前不得以任何形式将土地使用权进行抵押。

第146条 抵押知情：买受人有权在任何时候，要求出卖人提供《土地使用权证》，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。

第147条 商品房抵押：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。

第148条 商品房担保：出卖人保证不以此商品房为标的进行任何形式的担保，如发生此等情况，买受人有权在行使撤销权。

第149条 无效担保：出卖人保证本合同的有效性，如本合同无效责任则由出卖人承担，承担赔偿责任的赔偿范围为本合同所列的买受人各项损失。

第20部分 变更权利

第150条 合同变更：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。

第151条 通知方式：出卖人应当以书面形式通知买受人关于出卖人资格的任何变动，没有买受人的书面签字，此变动不

对买受人产生任何效力。

第152条 权利转让：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；已经转让的，买受人有权向受让人与转让人共同主张合同约定的权利。

第153条 买受人变更：如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判决或调解书，将合同的买受人变更为买受人指定的人。

第154条 权利变更：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，现有的合同条款无条件适用于新的买受人。

第155条 通知方式：买受人的任何变更应当以书面形式以挂号送达或亲自送达。

第21部分 合同的终止与解除

第156条 合同终止：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；或合同法规定且买受人书面认可的其他情形。

第157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退房的正当事由。

第158条 解除后合同的处理：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159条 基本原则：双方通过协议或判决或仲裁退房的，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金额时需要涉及比例计算的，均以总房价为依据。

第160条 退房通知：买受人提出退房要求的，可以通过挂号信或传真或电话的形式向出卖人提出；有一名证人(与买受人的身份关系不受限制)证明的，也应当认为出卖人通过口头提出过退房要求。

第161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。

第162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贷款银行还款手续。如无法办理完成前述内容，则自_____年___月___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163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164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，并且使银行向买受人出清已经还清全部贷款的协议或合同。

第165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。

第166条 双倍定金：出卖人还应当向买受人支付双倍定金，买受人有权因为基于出卖人不能履行的违约而取得双倍定金，

同时基于出卖人延期履行而取得延期交付的违约金。

第167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168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。

第169条 其他损失：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170条 退房责任：如在_____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千分之一的违约金。

第171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经购买的房屋出售、转让或抵押给其他任何人。

第23部分 违约责任

第172条 责任前提：本合同所述内容为是对双方在合同履行过程中权利和义务的确认，如出卖人不能满足合同条款中的条款，则买受人有权要求出卖人承担违约责任。

第173条 责任明列：买受人有权选择适用下列违约责任，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：出卖人赔偿买受人的全部损失；

(3)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：出卖人向买受人双倍返还定金；

(5) 权利选择：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。

第174条 选择权利：当出卖人发生违约时，在确定责任时如发生违约金与返还定金同时适用时，出卖人应当一并给付，除非买受同意不适用选择条款。

第24部分 买受人损失

第175条 现实损失：买受人的损失包括以下各项现实损失，支付的房款、买受人贷款利息、买受人已支付房款利息、购买商品房的交通费用、保险费用、查阅资料的费用、公证费用、误工费用、诉讼费用、仲裁费用、律师费用。

第176条 预期损失：买受人的损失还包括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。

第177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178条 律师费用：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仲裁申请，出卖人应当承担买受人的律师费用。

第25部分 争议与其他

第179条 当本合同产生争议时，买受人有权选择仲裁或诉讼；

如选择仲裁，则仲裁管辖机构为：北京仲裁委员会；如选择诉讼，选择法院为：_____。

第180条 诉讼或仲裁条款：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，因此买受人可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。

第181条 相关原则：鉴于出卖人在购买过程中处于优势地位，则双方在相关问题有争议时，出卖人负责证明自己没有过错或没有违约，不能证明的则视为买受人有过错或有违约行为。

第182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，否则认为买受人主张过此等权利。

第183条 适用法律：如各级政府颁布新法律、法规、规章、范、标准，出卖人应当将法律文本提供给买受人，将复印件交付买受人，买受人有权进行选择。

第184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。

第185条 通知：出卖人在合同履行过程发生的各种问题应当在发生之日起3日内书面通知买受人，如没有书面通知，则视为没有发生任何不可抗力。

第186条 语言：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，如需变更语言，需经当事人双方书面同意。

第187条 本合同一式6份，双方各执3份；买受人与出卖人代理人共同签字后生效。

第26部分 合同附件

第188条 出卖人资料：出卖人营业执照、出卖人资质证、出卖人代理人身份证、买受人身份证。

第189条 买受人资料：买受人身份证复印件，其他代理人身份证复印件。

第190条 许可文件复印件：市政府立项证明、土地使用权证、建设工程规划许可证、建设用地规划许可证、房屋销售许可证、开工证、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191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192条 上述及其他文件，如需要确定买受人是否收到，则以买受人提供的收据为依据。

第27部分 法律法规及标准

第193条 基本权利：民法通则、合同法。

第194条 继承婚姻：继承法、婚姻法。

第195条 担保保险：担保法、保险法。

第196条 消费权益：消费者权益保护法、广告法。

第197条 土地权利：土地法及实施细则、城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例、本市实施《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》办法。

第198条 房产权属：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。

第199条 商业秘密：反不正当竞争法。

第200条 知识产权：商标法、专利法、著作权法。

第201条 规划建筑：规划法、北京城市规划条例、建筑法、本市建筑市场管理条例。

第202条 销售许可：城市商品房预售管理办法、本市内销商品房管理暂行规定(95—4—18)、房地产开发经营管理条例、本市城市房地产开发经营管理条例。

第203条 面积质量：建设工程质量管理条例、建筑质量管理条例、市建筑质量管理条例、住宅设计规范、本市建设工程质量条例、商品房销售面积测量与计算。

第204条 小区规划：城市居住区规划设计规范、建设部及有关机构颁发的各种强制性规定。

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自用、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估，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20xx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