

# 2023年北京房屋买卖合同中介版(精选10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。合同的格式和要求是什么样的呢？下面就给大家讲一讲优秀的合同该怎么写，我们一起来看看吧。

## 北京房屋买卖合同中介版篇一

甲方（房主）：

乙方（承租人）：

依据《中华人民共和国民法典》及有关法律、法规的规定，甲方乙方在平等自愿的基础上，就房屋租赁的有关事宜达成协议如下：

### 第一条房屋基本情况

（一）房屋坐落于\_\_\_\_市\_\_\_\_区\_\_\_\_\_，  
建筑面积\_\_\_\_\_平方米。

（二）房屋权属情况：甲方持有房屋所有权证，房屋所有权人姓名\_\_\_\_\_，房屋没有进行抵押。

（三）该房屋现有装修及设施情况，由双方在《物业验收单》中加以说明。除双方另有约定外，该《物业验收单》作为甲方按照本合同约定交付乙方使用和乙方在本合同租赁期满交还该房屋的验收收据。

### 第二条房屋租赁情况

(一) 乙方向甲方承诺，租赁该房屋仅作为居住使用，不得转为他用。

### 第三条 租赁期限

(一) 房屋租赁期自\_\_\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日至\_\_\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日，共计\_\_\_\_\_年\_\_\_月。经甲乙双方交验签字并移交房门钥匙及房租后视为交易完成。

(二) 租赁期满或合同解除后，甲方有权收回房屋，乙方应按照原状返还房屋及其附属物品、设备设施。甲乙双方应对房屋和附属物品、设备设施及水电使用等情况进行验收，结清各自应当承担的费用。若乙方继续承租的，应提前\_\_\_日向甲方提出要求，协商一致后双方重新签订房屋租赁合同。

### 第四条 租金及押金

(一) 租金标准及支付方式：人民币\_\_\_\_\_元月。(月租金大写：仟佰拾元整) 支付方式：现金银行转账，押\_\_\_\_\_付\_\_\_\_\_，各期租金支付日期：\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_。

(二) 押金：人民币(大写) \_\_\_\_\_元整。

第五条 其他相关费用的承担方式 租赁期内的下列费用中，\_\_\_\_\_由甲方承担，\_\_\_\_\_由乙方承担：

- (1) 电费
- (2) 水费
- (3) 供暖费
- (4) 燃气费

(5) 物业管理费

(6) 上网费

(7) 物业费。本合同中未列明的与房屋有关的其他费用均由甲方承担。如乙方垫付了应有甲方支付的费用，甲方应根据乙方出示的相关缴费凭据向乙方返还相应费用。

## 第六条房屋维护及维修

(一) 甲方应保证出租房屋的建筑结构和设备设施符合建筑、消防、治安、卫生等方面的安全条件，不得危及人身安全；乙方保证遵守国家、\_\_\_\_市的法律法规规定以及房屋所在小区的物业管理规约。

(二) 租赁期内，甲乙双方应共同保障该房屋及其附属物品、设备设施处于适用和安全的状态。

1、对于该房屋及其附属品、设备设施因自然属性或合理使用而导致的损耗，乙方应及时通知甲方修复。甲方应在接到乙方通知后的\_\_\_\_日内进行维修。逾期不维修的，乙方可代为维修，费用由甲方承担。因维修房屋影响乙方使用的，应相应减少租金或延长租赁期限。

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，乙方应负责维修或承担赔偿责任。

## 第七条合同解除

(一) 经甲乙双方协商一致，可以解除本合同。

(二) 因不可抗力导致本合同无法继续履行的，本合同自行解除。

(三) 甲方有下列情形之一的，乙方有权单方解除本合同：

- 1、迟延交付房屋达\_\_\_\_日的。
- 2、交付的房屋严重不符合合同约定或影响乙方安全、健康的。
- 3、不承担约定的维修义务，致使乙方无法正常使用房屋的。

(四) 乙方有下列情形之一的，甲方有权单方面解除合同，收回房屋：

- 1、不按照约定支付租金达\_\_\_\_日的。
- 2、欠缴各项费用的金额相当于一个月房屋租金的。
- 3、擅自改变房屋用途的。
- 4、擅自拆改变动或损坏房屋主体结构的。
- 5、保管不当或者不合理使用导致附属物品、设备设施损坏并拒不赔偿的。
- 6、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。

甲方：

乙方：

## 北京房屋买卖合同中介版篇二

甲方：

乙方：

依据《中华人民共和国合同法》及相关法律法规，甲乙双方及家庭所有人在平等、自愿、协商的基础上就房屋买卖事宜达成如下协议供互相遵守：

一、甲方将位于\_\_\_\_\_号  
楼\_\_\_\_\_单元\_\_\_\_\_号室房屋和地下停车位（地下停车位\_\_\_\_\_—\_\_\_\_\_）、库房出卖给乙方，其中房屋总面积\_\_\_\_\_平方米。

二、房屋价格：双方约定该房的总价为大写人民币\_\_\_\_\_万\_\_\_\_\_仟元整。乙方已付清了定金贰万元，乙方将剩余伍拾玖万伍仟元整夫妻双方将房屋网签合同签字后一次性付给甲方。

三、此房屋为装修房屋拎包入住，房屋内现有电视柜、滚筒洗衣机、茶几等设施设备一并卖与乙方。

四、付款方式：一次性全额付清房款（定金\_\_\_\_\_元），以收据为证。

五、其他约定：

1、甲方应于合同签订之日起将房屋钥匙，购房协议，购房及入网缴费的所有原始票据，预缴费卡（水、电、天然气、有线电视、供暖）等全部交付乙方。房屋在签合同之日前的所有产生的费用甲方一次性缴清（其中物业费截止\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月，水、电、天然气、有线电视、供暖等以本协议签订时实际余额为准。）

2、乙方在办理产权过户或登记时甲方必须积极配合，无任何条件给乙方提供身份证、户口证明及婚姻证明等，并签字、压印。如不配合或提出其他要求，则视为违约，承担违约责任。以后办理产权过户所需费用由乙方承担。如因甲方的延误，致影响过户登记，因而遭受的损失，由甲方负赔偿责任。

3、甲方保证其出卖给乙方的房屋，产权清楚，绝无债权抵押和他项权利设定或其它纠纷，房屋产权永久性归乙方所有。

4、乙方应在双方办理房屋网签变更手续完毕当日一次性向甲方支付剩余房款\_\_\_\_\_元整。如乙方延误支付剩余房款，致影响过户登记，因而遭受的损失，由乙方依法负赔偿责任。

六、甲方同意配合乙方提供办理房屋所需要的材料及手续，签订购房合同，过户手续过程中的所有费用均由乙方承担。甲方随时配合乙方办理房屋网签变更手续。

七、本协议在履行过程中发生争议，由双方当事人协商解决，可由有关部门调解，协商或调解不成的，依法向房屋所在地的人民法院提起诉讼。

八、本合同一式三份，甲、乙双方各执一份。

九、合同附件：

1、甲、乙双方夫妻的身份证、结婚证、户口本复印件；

2、甲方的购房协议书原件（如房产证、不动产登记证和国有土地使用证办齐应全部交付给乙方）。

3、甲方提供所有原始购房票据原件。

甲方：

乙方：

## 北京房屋买卖合同中介版篇三

房屋买卖合同作为一种特殊的买卖合同，它是指出卖人将房

屋交付并转移所有权与买受人，买受人支付价款的合同。以下是本站小编今天为大家精心准备的：北京房屋买卖合同相关范本。内容仅供参考，欢迎阅读！

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

## 第一条 房屋基本情况

(一) 出卖人所售房屋(以下简称该房屋)为【独立成套楼房】  
【平房】，坐落为： \_\_\_\_\_  
【区(县)】 \_\_\_\_\_ 【小区(街道)】 \_\_\_\_\_  
【幢】 【座】 【号(楼)】 \_\_\_\_\_ 单元 \_\_\_\_\_  
号(室)，该房屋所在楼栋建筑总层数为： \_\_\_\_\_ 层，  
其中地上 \_\_\_\_\_ 层，地下 \_\_\_\_\_ 层。该房屋  
所在层次为 \_\_\_\_\_ 层，建筑面积共 \_\_\_\_\_ 平  
方米。

(二) 该房屋规划设计用途为【住宅】 【公寓】 【别墅】 【办  
公】 【商业】 【 】： \_\_\_\_\_。

该房屋附属设施设备、装饰装修、相关物品清单等具体情况  
见附件一。

## 第二条 房屋权属情况

(一) 该房屋所有权证证号为： \_\_\_\_\_ ，共有权证  
证号为： \_\_\_\_\_ ，填发单位为： \_\_\_\_\_ 。

共有权人对出售该房屋的意见见附件二。

(二) 土地使用状况

该房屋占用国有土地使用权以【出让】【划拨】【 】方式获得。土地使用权证号为：\_\_\_\_\_，填发单位为：\_\_\_\_\_。

(三) 该房屋性质为下列选项中第\_\_\_\_\_种情形：

- 1、商品房；
- 3、向社会公开销售的经济适用住房；
- 5、其他房屋。

(四) 该房屋的抵押情况为：\_\_\_\_\_。

- 1、该房屋未设定抵押。
- 2、该房屋已经设定抵押，抵押权人为：\_\_\_\_\_，抵押登记日期为：\_\_\_\_\_，他项权利证证号为：\_\_\_\_\_。

该房屋已经设定抵押的，出卖人应于\_\_\_\_\_前办理抵押注销手续。

(五) 该房屋的租赁情况为：\_\_\_\_\_。

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

关于房屋权属情况的说明及具体约定见附件三。

第三条 出卖人与买受人通过下列第\_\_\_\_\_种方式达成交易(其中第2、3、4、项可多选)。

- 1、出卖人和买受人自行成交；



选择第2、3、4项的，相关房地产经纪合同见附件四。

#### 第四条 成交价格、付款方式及资金划转方式

(一)经双方协商一致，同意该房屋成交价款为：人民币元(小写)，元整(大写)。买受人同意在签订本合同的同时支付定金人民币元(小写)，元整(大写，不高于成交价格的20%)。

关于该房屋附属设施设备、装饰装修等有关费用另有约定的，具体约定见附件一。

(二)买受人采取下列第种方式付款：

1、自行交割，买卖双方签订的《存量房交易结算资金自行划转声明》见本合同附件五。

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

(1)、买受人支付的定金，买卖双方约定支付方式为【买受人直接支付给出卖人】【存入专用账户划转】。

(2)买受人应将房价款存入双方共同委托的(备案的房地产经纪机构或交易保证机构)在银行设立的存量房交易结算资金专用存款帐户(以下简称“专用帐户”，定金约定直接支付给出卖人的除外)，帐号为。在房地产权属转移后，出卖人持房屋权属登记部门出具的《转移登记办结单》到保证机构按照《存量房交易结算资金划转协议》的约定办理资金划转手续。

具体付款方式及期限的约定见附件六。

(三)关于贷款的约定

买受人向银行(公积金管理中心)申办抵押贷款，买受人因自

身原因未获银行批准的，双方同意按照第 种方式解决：

(1) 买受人自行筹齐剩余房款，以现金形式支付出卖人；

(3) 终止本合同的进行，买卖双方相互清退各种款项，互不承担违约责任，由买受人承担其办理过程中已发生的各项费用。

## 第五条 房屋产权及具体状况的承诺

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

出卖人保证已如实陈述房屋权属状况、设备、装饰装修情况和相关关系，附件一所列的附属设施、设备及装饰随同该房屋一并转让给买受人，买受人对出卖人上述转让的房屋具体状况充分了解，自愿买受该房屋。

出卖人保证自本合同签订之日起至该房屋验收交接完成，对已纳入本合同附件一的各项房屋装饰装修及附属设施设备保持良好的状况。

在房屋交付日以前发生的【物业管理费】【供暖】【水】【电】【燃气】【有线电视】【电信】【 】：费用由出卖人承担，交付日以后(含当日)发生的费用由买受人承担。出卖人缴纳的该房屋专项维修资金(公共维修基金)的账面余额，出卖人同意转移至买受人名下。

## 第六条 房屋的交付

出卖人同意在\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日前将该房屋交付给买受人。该房屋交付时，应当履行下列第\_\_\_\_、\_\_\_\_、\_\_\_\_、\_\_\_\_手续：

1、 出卖人与买受人共同对该房屋附属设施设备、装饰装修、相关物品清单等具体情况

进行验收，记录水、电、气表的读数，并交接该附件一中所列物品；

2、 买卖双方在房屋附属设施设备、装饰装修、相关物品清单上签字；

3、 移交该房屋交房门钥匙；

6□ \_\_\_\_\_ □

## 第七条 违约责任

### (一) 逾期交房责任

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

1、 按照逾期时间，分别处理。（(1)和(2)不作累加）

(2) 逾期超过\_\_\_\_\_日(该日期应当与第(1)项中的日期相同)后，买受人有权退房。买受人退房的，出卖人应当自退房通知送达之日起\_\_\_\_\_日内退还全部已付款，并按照买受人全部已付款的\_\_\_\_\_%向买受人支付违约金。

2□ \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_□

### (二) 逾期付款责任

买受人未按照约定的时间付款的，按照下列第\_\_\_\_\_种方式处理。

1、按照逾期时间，分别处理。（(1)和(2)不作累加）

(2)逾期超过\_\_\_\_日(该日期应当与第(1)项中的日期相同)后，出卖人有权解除合同。出卖人解除合同的，买受人应当自解除合同通知送达之日起\_\_\_\_日内按照累计的逾期应付款的\_\_\_\_%向出卖人支付违约金，并由出卖人退还买受人全部已付款。

2□  
\_\_\_\_\_□

第八条 出卖人将该房屋出卖给第三人，导致买受人不能取得房屋所有权证的，买卖双方约定按照第\_\_\_\_、 种方式处理：

1、买受人有权退房，出卖人应当自退房通知送达之日起\_\_\_\_日内退还买受人全部已付款，按照\_\_\_\_利率付给利息，并按买受人累计已付房价款的一倍支付违约金。

2□ □

第九条 税、费相关规定

本合同履行过程中，买卖双方应按照国家及北京市的相关规定缴纳各项税、费，买卖双方承担税费的具体约定见附件七。因一方不按法律、法规规定缴纳相关税费导致交易不能继续进行的，其应当向对方支付相当于房价款 %的违约金。

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

第十条 权属转移登记

(一)当事人双方确认，自本合同签订之日起日内，双方共同

向房屋权属登记部门申请办理房屋权属转移登记手续。

(二) 买受人未能在房屋交付之日起\_\_\_\_\_日内取得房屋所有权证书的，双方同意按照下列方式处理。

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

2□\_\_\_\_\_□

(三) 出卖人应当在该房屋权利转移之日起日内，向房屋所在地的公安派出机构办

理原有户口迁出手续。如因出卖人自身原因未如期将与本房屋相关的户口迁出的，应当向买受人支付\_\_\_\_\_元的违约金；逾期超过\_\_\_日未迁出的，自逾期超过\_\_\_日起，出卖人应当按日计算向买受人支付全部已付款万分之\_\_\_\_\_的违约金。

\_\_\_\_\_□

## 第十一条 不可抗力

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

上述房屋风险责任自该房屋【权利转移】【转移占有】之日起转移给买受人。

## 第十二条 争议解决方式

本合同在履行过程中发生的争议，由双方协商解决；协商不成的，按照下列第\_\_\_\_\_种方式解决。

(一)提交\_\_\_\_\_仲裁委员会仲裁。

(二)依法向人民法院起诉。

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

第十四条 本合同及附件共\_\_\_\_\_页，一式\_\_\_\_\_份，具有同等法律效力，其中出卖人\_\_\_\_\_份，买受人\_\_\_\_\_份，房屋权属登记部门一份，\_\_\_\_\_份。

出卖人(签章)： 买受人(签章)：

【法定代表人】： 【法定代表人】：

【委托代理人】(签章)： 【委托代理人】(签章)：

签订地点： 签订地点：

第一条 本解释所称的商品房买卖合同，是指房地产开发企业(以下统称为出卖人)将尚未建成或者已竣工的房屋向社会销售并转移房屋所有权于买受人，买受人支付价款的合同。

第二条 出卖人未取得商品房预售许可证明，与买受人订立的商品房预售合同，应当认定无效，但是在起诉前取得商品房预售许可证明的，可以认定有效。

第三条 商品房的销售广告和宣传资料为要约邀请，但是出卖人就商品房开发规划范围内的房屋及相关设施所作的说明和允诺具体确定，并对商品房买卖合同的订立以及房屋价格的确定有重大影响的，应当视为要约。该说明和允诺即使未载入商品房买卖合同，亦应当视为合同内容，当事人违反的，应当承担违约责任。

第四条 出卖人通过认购、订购、预订等方式向买受人收受定金作为订立商品房买卖合同担保的，如果因当事人一方原因未能订立商品房买卖合同，应当按照法律关于定金的规定处理；因不可归责于当事人双方的事由，导致商品房买卖合同未能订立的，出卖人应当将定金返还买受人。

第五条 商品房的认购、订购、预订等协议具备《商品房销售管理办法》第十六条规定的商品房买卖合同的主要内容，并且出卖人已经按照约定收受购房款的，该协议应当认定为商品房买卖合同。

第六条 当事人以商品房预售合同未按照法律、行政法规规定办理登记备案手续为由，请求确认合同无效的，不予支持。

当事人约定以办理登记备案手续为商品房预售合同生效条件的，从其约定，但当事人一方已经履行主要义务，对方接受的除外。

第七条 拆迁人与被拆迁人按照所有权调换形式订立拆迁补偿安置协议，明确约定拆迁人以位置、用途特定的房屋对被拆迁人予以补偿安置，如果拆迁人将该补偿安置房屋另行出卖给第三人，被拆迁人请求优先取得补偿安置房屋的，应予支持。

被拆迁人请求解除拆迁补偿安置协议的，按照本解释第八条的规定处理。

第八条 具有下列情形之一，导致商品房买卖合同目的不能实现的，无法取得房屋的买受人可以请求解除合同、返还已付购房款及利息、赔偿损失，并可以请求出卖人承担不超过已付购房款一倍的赔偿责任：

(一)商品房买卖合同订立后，出卖人未告知买受人又将该房屋抵押给第三人；

(二)商品房买卖合同订立后，出卖人又将该房屋出卖给第三人。

第九条 出卖人订立商品房买卖合同时，具有下列情形之一，导致合同无效或者被撤销、解除的，买受人可以请求返还已付购房款及利息、赔偿损失，并可以请求出卖人承担不超过已付购房款一倍的赔偿责任：

(一)故意隐瞒没有取得商品房预售许可证明的事实或者提供虚假商品房预售许可证明；

(二)故意隐瞒所售房屋已经抵押的事实；

(三)故意隐瞒所售房屋已经出卖给第三人或者为拆迁补偿安置房屋的事实。

第十条 买受人以出卖人与第三人恶意串通，另行订立商品房买卖合同并将房屋交付使用，导致其无法取得房屋为由，请求确认出卖人与第三人订立的商品房买卖合同无效的，应予支持。

第十一条 对房屋的转移占有，视为房屋的交付使用，但当事人另有约定的除外。

房屋毁损、灭失的风险，在交付使用前由出卖人承担，交付使用后由买受人承担；买受人接到出卖人的书面交房通知，无



正当理由拒绝接收的，房屋毁损、灭失的风险自书面交房通知确定的交付使用之日起由买受人承担，但法律另有规定或者当事人另有约定的除外。

第十二条 因房屋主体结构质量不合格不能交付使用，或者房屋交付使用后，房屋主体结构质量经核验确属不合格，买受人请求解除合同和赔偿损失的，应予支持。

第十三条 因房屋质量问题严重影响正常居住使用，买受人请求解除合同和赔偿损失的，应予支持。

交付使用的房屋存在质量问题，在保修期内，出卖人应当承担修复责任；出卖人拒绝修复或者在合理期限内拖延修复的，买受人可以自行或者委托他人修复，修复费用及修复期间造成的其他损失由出卖人承担。

第十四条 出卖人交付使用的房屋套内建筑面积或者建筑面积与商品房买卖合同约定面积不符，合同有约定的，按照约定处理；合同没有约定或者约定不明确的，按照以下原则处理：

(二) 面积误差比绝对值超出3%，买受人请求解除合同、返还已付购房款及利息的，应予支持。买受人同意继续履行合同，房屋实际面积大于合同约定面积的，面积误差比在3%以内(含3%)部分的房价款由买受人按照约定的价格补足，面积误差比超出3%部分的房价款由出卖人承担，所有权归买受人；房屋实际面积小于合同约定面积的，面积误差比在3%以内(含3%)部分的房价款及利息由出卖人返还买受人，面积误差比超过3%部分的房价款由出卖人双倍返还买受人。

第十五条 根据《合同法》第九十四条的规定，出卖人迟延履行房屋或者买受人迟延支付购房款，经催告后在三个月的合理期限内仍未履行，当事人一方请求解除合同的，应予支持，但当事人另有约定的除外。

法律没有规定或者当事人没有约定，经对方当事人催告后，解除权行使的合理期限为三个月。对方当事人没有催告的，解除权应当在解除权发生之日起一年内行使；逾期不行使的，解除权消灭。

第十六条 当事人以约定的违约金过高为由请求减少的，应当以违约金超过造成的损失30%为标准适当减少；当事人以约定的违约金低于造成的损失为由请求增加的，应当以违约造成的损失确定违约金数额。

第十七条 商品房买卖合同没有约定违约金数额或者损失赔偿额计算方法，违约金数额或者损失赔偿额可以参照以下标准确定：

逾期付款的，按照未付购房款总额，参照中国人民银行规定的金融机构计收逾期贷款利息的标准计算。

逾期交付使用房屋的，按照逾期交付使用房屋期间有关主管部门公布或者有资格的房地产评估机构评定的同地段同类房屋租金标准确定。

第十八条 由于出卖人的原因，买受人在下列期限届满未能取得房屋权属证书的，除当事人有特殊约定外，出卖人应当承担违约责任：

(一)商品房买卖合同约定的办理房屋所有权登记的期限；

(二)商品房买卖合同的标的物为尚未建成房屋的，自房屋交付使用之日起90日；

(三)商品房买卖合同的标的物为已竣工房屋的，自合同订立之日起90日。

合同没有约定违约金或者损失数额难以确定的，可以按照已

付购房款总额，参照中国人民银行规定的金融机构计收逾期贷款利息的标准计算。

第十九条 商品房买卖合同约定或者《城市房地产开发经营管理条例》第三十三条规定的办理房屋所有权登记的期限届满后超过一年，由于出卖人的原因，导致买受人无法办理房屋所有权登记，买受人请求解除合同和赔偿损失的，应予支持。

第二十条 出卖人与包销人订立商品房包销合同，约定出卖人将其开发建设的房屋交由包销人以出卖人的名义销售的，包销期满未销售的房屋，由包销人按照合同约定的包销价格购买，但当事人另有约定的除外。

第二十一条 出卖人自行销售已经约定由包销人包销的房屋，包销人请求出卖人赔偿损失的，应予支持，但当事人另有约定的除外。

第二十二条 对于买受人因商品房买卖合同与出卖人发生的纠纷，人民法院应当通知包销人参加诉讼；出卖人、包销人和买受人对各自的权利义务有明确约定的，按照约定的内容确定各方的诉讼地位。

第二十三条 商品房买卖合同约定，买受人以担保贷款方式付款、因当事人一方原因未能订立商品房担保贷款合同并导致商品房买卖合同不能继续履行的，对方当事人可以请求解除合同和赔偿损失。因不可归责于当事人双方的事由未能订立商品房担保贷款合同并导致商品房买卖合同不能继续履行的，当事人可以请求解除合同，出卖人应当将收受的购房款本金及其利息或者定金返还买受人。

第二十四条 因商品房买卖合同被确认无效或者被撤销、解除，致使商品房担保贷款合同的目的无法实现，当事人请求解除商品房担保贷款合同的，应予支持。

第二十五条 以担保贷款为付款方式的商品房买卖合同的当事人一方请求确认商品房买卖合同无效或者撤销、解除合同的，如果担保权人作为有独立请求权第三人提出诉讼请求，应当与商品房担保贷款合同纠纷合并审理；未提出诉讼请求的，仅处理商品房买卖合同纠纷。担保权人就商品房担保贷款合同纠纷另行起诉的，可以与商品房买卖合同纠纷合并审理。

商品房买卖合同被确认无效或者被撤销、解除后，商品房担保贷款合同也被解除的、出卖人应当将收受的购房贷款和购房款的本金及利息分别返还担保权人和买受人。

第二十六条 买受人未按照商品房担保贷款合同的约定偿还贷款，亦未与担保权人办理商品房抵押登记手续，担保权人起诉买受人，请求处分商品房买卖合同项下买受人合同权利的，应当通知出卖人参加诉讼；担保权人同时起诉出卖人时，如果出卖人为商品房担保贷款合同提供保证的，应当列为共同被告。

第二十七条 买受人未按照商品房担保贷款合同的约定偿还贷款，但是已经取得房屋权属证书并与担保权人办理了商品房抵押登记手续，抵押权人请求买受人偿还贷款或者就抵押的房屋优先受偿的，不应当追加出卖人为当事人，但出卖人提供保证的除外。

第二十八条 本解释自20xx年6月1日起施行。

《中华人民共和国城市房地产管理法》施行后订立的商品房买卖合同发生的纠纷案件，本解释公布施行后尚在一审、二审阶段的，适用本解释。

《中华人民共和国城市房地产管理法》施行后订立的商品房买卖合同发生的纠纷案件，在本解释公布施行前已经终审，当事人申请再审或者按照审判监督程序决定再审的，不适用本解释。

《中华人民共和国城市房地产管理法》施行前发生的商品房买卖行为，适用当时的法律、法规和《最高人民法院〈关于审理房地产管理法施行前房地产开发经营案件若干问题的解答〉》。

## 北京房屋买卖合同中介版篇四

乙方（买方）：\_\_\_\_\_

甲、乙双方就房屋买卖事项，经协商一致，达成以下合同条款：

一、甲方自愿将坐落于\_\_\_\_\_市\_\_\_\_\_小区幢室房屋出卖给乙方，（附房产证复印件及该房产位置图）。

二、双方商定上述房地产及附属建筑物总价款为人民币大写\_\_\_\_\_元；即人民币小写\_\_\_\_\_。

三、乙方在签署本合同时向甲方支付合同价款人民币\_\_\_\_\_元\_\_\_\_\_。

四、甲方保证拥有该房产完全、合法的产权，同时权属清楚、有合法的土地使用权（已交纳土地出让金）。

五、从甲方名下直接办理房产证到乙方名下的手续所产生有关税费甲、乙双方各自负担。

六、乙方支付首付款后，甲方应在国家限制的交易期结束后\_\_\_\_\_天内积极配合乙方办理有关房屋产权过户手续。待房产过户到乙方名下之时，乙方向甲方付清全部房款余额元。

七、本合同签订后甲方应保证该房产至甲、乙交易结束（产权过户）期间无任何担保、抵押、户口及房屋质量瑕疵，同

时交付之前该房屋的电话费、水电费、物业管理费、入网费、有线电视费等所有费用均由甲方承担。

八、本合同签订后，甲方未在国家规定的交易限制期结束后\_\_\_\_天内积极配合乙方办理过户手续则视为违约。同时应向甲方支付违约时房屋总价款的\_\_\_\_%即元作为违约金。

九、交付该房产时甲方应当将本房屋所属的维修基金等专属款项所有权一并转为乙方所有，同时积极配合乙方办理相关手续。

十、本合同一期款人民币\_\_\_\_元，已在合同签订时当场支付给甲方，同时甲方应于合同签订之日起\_\_\_\_周之内将房屋交付乙方使用，若有逾期则每天按照合同总价款的\_\_\_\_%支付违约金。

十一、甲、乙双方均认真阅读本合同条款并承诺自愿遵守本合同。

十二、本协议一式\_\_\_\_份，具有同等法律效力，自双方签字之日成立，待交易限制期结束后，甲方积极配合乙方完成产权过户。

乙方（买方）：\_\_\_\_\_

## 北京房屋买卖合同中介版篇五

出卖人（以下简称甲方）：

买受人（以下简称乙方）：

居间方（以下简称丙方）：

甲方拥有位于北京市 区 的房产，面积为 平方米，房屋所有

权证号。乙方自愿购买甲方上述房产并向甲方交纳定金人民币（大写）元整。双方在平等自愿、等价有偿的基础上，就该房屋买卖订立本合同。

第一条 双方同意上述房屋售价为人民币（大写）元整。

元。剩余房款以乙方向银行申请个人住房贷款的方式支付给甲方。

第二条 代理费用及全证过户代办费：

1. 丙方代理费用为人民币元整。签定本合同时方按出售房屋价格%的比例向丙方支付代理费（大写）元整。委托事项完成后（以新房产证下发为准）剩余代理费同时一次性由方支付丙方。

第3条 乙方如未按本合同付款方式规定的时间付款，甲方有权向乙方追索违约

金。违约金自本合同约定的付款期限第二日起至实际付款之日止，每延迟一日乙方按延迟交付价款万分之（大写数字）向甲方支付延期违约金。逾迟超过日（遇法定节假日顺延）乙方仍未付款的，甲方有权解除本合同，其交纳的定金甲方不予返还，并由乙方付丙方全部代理费用及权证过户代办费。

第4条 甲方在收到全部房款之后三日内，将上述房产交予乙方。若甲方在上述期

限内未履行交房义务，应将已收房款及利息全部退还乙方，利息按利率计算并双倍返还定金，同时支付丙方全部代理费及权证过户费。

第5条 甲方保证所提供该房屋资料的真实性并符合国家及徐州市房屋上市有关规

定及政策法规，委托上市房屋交易的合法权利。若违反国家及徐州市相关政策法规而引发的一切法律或经济责任均由甲方承担，并支付丙方全部代付款方式为： ，乙方支付首付款（大写） 2. 甲乙双方各向丙方交纳权证代办费人民币以壹仟伍佰元整。

理费用及权证过户代办费。

第6条 甲乙双方同意在签定本合同后50个工作日（以丙方通知为准），持本合同和

相关证件共同到 房地产交易管理部门办理产权过户手续。办

理产

权过户手续中所发生的相关税费、土地出让金及手续费按国家规定收费标

准由 方支付。

第7条 本合同在履行中如发生争议，三方应协商解决。协商不能解决的，三方同

意按以下第 种方式解决纠纷。

1. 提交 仲裁委员会仲裁。

2. 任何一方均可向房地产所在地人民法院提起诉讼。

第8条

及权证过户费。

第10条 本合同正本一式三份，甲、乙、丙三方各执一份。

第11条 本合同未尽事宜，双方可签定补充协议。本合同的附



件和双方签定的补充

协议为本合同不可分割的组成部分，具有同等法律效力。 -

甲方： 乙方： 丙方：

代理人： 代理人： 经纪人：

年 月 日 年 月 日 年 月 日

甲方(出售方)： 身份证号码：

乙方(买售方)： 身份证号码：

丙方(居间方)：

甲、乙、丙三方根据《中华人民共和国合同法》等有关法律、法规及\*\*\*市相关规定，

本着自愿、公平、平等、诚实信用原则，经协商一致订立本合同。

《北京房屋买卖居间合同》全文内容当前网页未完全显示，  
剩余内容请访问下一页查看。

## 北京房屋买卖合同中介版篇六

乙方： \_\_\_\_\_

丙方： \_\_\_\_\_ 房地产服务有限公司

甲、乙、丙三方经协商一致，就乙方向甲方购买房屋一事，达成如下协议：

## 一、房屋概况

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

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

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

三、甲、乙双方委托丙方代为办理房屋买卖。

双方各向丙方支付买卖定金万元。

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

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

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

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

八、甲方保证新的房屋租赁合同的租金为万元，否则，甲方将返还乙方转让款万元。

## 九、税费

1. 该房屋交易的税费由甲乙双方各自承担。

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

2. 交易完成后，甲方交付代理方元服务费。

乙方交付代理方元服务费。

## 十、甲乙双方及代理方责任：

1. 甲方确保房源可靠、手续合法；并提供交易所需的相关证明资料和原房屋承租人放弃该房屋的优先购买权的书面声明。

2. 乙方应按协议履行责任，并提供交易所需的相关证明资料。

3. 代理方确保在\_\_\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日前交付乙方《房屋所有权证》，。

土地证在领取房屋所有权证、契证个工作日后交付乙方。

## 十

### 一、违约责任：

1. 乙方违约，已交付的定金不予退还。

该定金在扣除代理费元后归甲方所有。

如甲方违约，甲方应赔偿乙方元，赔偿代理方代理费元。

乙方已交付的定金元由代理方负责退还乙方。

2. 在签订《北京市房屋转让合同》后出现的违约责任由违约方承担。

十二、本协议一式三份，甲乙双方和代理方各执一份。

甲方：

乙方： 丙方：

联系电话： 联系电话： 联系电话：

## 北京房屋买卖合同中介版篇七

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)墙体内部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

### 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\_\_\_\_\_。

### 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违约金。

## 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，

具体内容由出卖人提供数据;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20xx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：

(2) 出卖人不得将同幢的其他房屋以明显优于买受人的价格出售给其他买受人(差额应在合理范围内)，否则将认为是对买受人的歧视或价格欺诈，出卖人承诺并承认买受人有要求同等优待的权利。

## 第100条分期付款

如房屋目前尚不能交付使用，而买受人一次将全部房款交付给出卖人显然存有巨大风险，为此双方商定以如下方式向出卖人支付房款：

(2) 第二次付款：\_\_\_\_\_相当于总房价的20%，由买受人通过贷款银行于房屋主体竣工后支付。

(3) 第三次付款：\_\_\_\_\_相当于总房价的20%，由买受人通过贷款银行于全部内部设备安装完毕后支付。

(4) 第四次付款：\_\_\_\_\_相当于总房价的20%，由买受人通过贷款银行于房屋全部装修工程竣工后支付。

(5) 第五次付款：\_\_\_\_\_相当于总房价的20%，由买受人通过银行于房屋交付使用且入住后支付。

## 第101条工期证明

上述施工进度应当与实际情况相符，而且出卖人应当提交设计企业、施工企业和监理企业出具的证明，此证明除证明工期已经达到付款期限外，还应当由签字证明人承诺如果不能证明工期进度的，则签字企业及签字人承担连带欺诈赔偿责任。

## 第102条银行贷款

如因出卖人原因致使买受人无法取得银行贷款，则出卖人在10日内比照退房条款归还买受人已经支付的全部房款。

### 第103条买受人原因

出卖人证明系买受人原因致使买受人无法取得银行贷款，则出卖人在10日内比照退房条款归还买受人已经支付的全部房款。

## 第13部分 房屋交付

### 第104条交付含义

本合同所称交付是指占有权及使用权的交付，以保证买受人可以正常使用，以实现居住目的，并不代表所有权的交付。

### 第105条交付时间

商品房交付时间为\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日，社区设施环境交付时间为\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日。

### 第106条交付程序

- (1) 入住通知出卖人向买受人发出入住通知书；
- (2) 书面签收：买受人书面签收“收到入住通知书”；
- (3) 钥匙收条：买受人书面签收“商品房钥匙收到条”；
- (5) 其他条件：其他合同中约定的条件也应当具备，房屋交付时出卖人及其他任何第三方不应再收取任何费用作为买受人入住的先决条件，否则买受人有权依此每天获得总房价百分之一的赔偿金。
- (6) 不视为交房：上述条件缺少任何一条，均不构成商品房的

交付。

## 第107条入住费用

入住前买受人应当支付以下费用：物业管理费、产权证费用、车位费用及其他由买受人享受服务的代办费用，除此外无须支付任何费用。

## 第108条强行入住

考虑到买受人在入住前已经支付了大量房款，因此出卖人在交付房屋时不得以任何理由阻碍买受人入住，出卖人同时应当保证所聘请的先期物业管理公司或者其他相关机构和人员也不不得以任何理由阻碍买受人入住；当此等阻碍情况发生后，买受人有权不经过任何机构或人员的许可强行入住，此时任何人的阻挡行为均视为违法。

## 第109条交付验收

买受人在出卖人所建房屋完工后，可以进入室内进行观察，并可以聘请相关专家对其进行评价，出卖人及其聘请的机构或人员，不得以任何理由阻止买受人及有关人员进入。买受人可以进行如下项目的评价与验收：建筑质量、室内设施、室内外环境、社区质量及其他验收。

## 第110条延迟交付

当出卖人无法按期交付时，则买受人有权通知出卖人解除合同，或者以予出卖人 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。如发生此等情况，则买受人有权退房；如买受人暂不退房，则出卖人每日向买受人支付相当于总房价千分之一的违约金。

### 第156条无效担保

出卖人保证本合同的有效性，如本合同无效则由出卖人承担全部责任，由出卖人赔偿本合同所列的买受人之各项损失。

## 第20部分 合同变更

### 第157条基础变更

当出现买受人婚姻变化、买受人生理变化、买受人行为能力变化、买受人支付能力变化、买受人经营情况变化时，双方应对合同进行变更。如不能达到此要求，则买受人有权退房；如买受人暂不退房，则出卖人每日向买受人支付相当于总房



价千分之一的违约金。

### 第158条买受人变更

如果买受人在本合同执行期间，家庭成员发生变化，出卖人应当根据买受人的要求，对本合同进行相应的修改；当离婚时，出卖人应当根据买受人的离婚协议或者判决或者调解书，将合同的买受人变更为买受人指定的人。

### 第159条设计变更

考虑到本合同签订后，商品房尚未竣工，期间出卖人可能会对房屋的户型(包括门窗的位置与大小尺寸)、面积、质量、社区设施等进行变动性修改，为此出卖人承诺此等修改在设计完毕后首先应当征得买受人的书面同意及签字，未经过此等认可程序，即使变更设计经过行政管理机构的许可，仍然视为违约；此时买受人有权退房，如买受人暂不退房，则出卖人每日向买受人支付相当于总房价千分之一的违约金。

### 第160条义务转让

未经买受人书面认可，出卖人不得随意转让本合同中的权利和义务；未经买受人许可而转让的，买受人有权继续向出卖人主张合同约定的权利。

第161条权利义务转让/\_\_\_\_\_买受人有权将自己的全部权利和义务转让给自己的家庭成员，转让时出卖人应当签字认可，并与新的买受人签订合同，现有的合同条款无条件适用于新的买受人，如需要增加新的条款，则另行协商；买受人将自己的权利和义务转让给家庭成员以外的其他人的，应当符合合同法的规定。

### 第21部分 合同终止与解除

## 第162条合同终止

当出现以下情况时，本合同终止：

(2) 出现法律规定和合同约定且买受人书面认可的其他情形时。

## 第163条解除条件

出卖人没有按时交付商品房、或出卖人没有按约定提供商品房质量或者环境质量、或出卖人不能交付商品房、或出卖人不能履行本合同约定的其他责任时均可构成买受人解除合同退房的正当事由。

## 第164条解除后果

合同解除后出卖人返还买受人已经支付的全部项款(包括银行贷款及公积金贷款)，并且赔偿买受人的全部损失；对于延迟交付的应当支付延迟违约金，对于不能交付的还应当支付两倍定金。

## 第22部分 退房条款

### 第165条基本原则

双方通过协议或者判决或者仲裁退房的，应当按照本部分规定的退房程序进行；双方在计算本合同中任何一项费用或者金额时需要涉及比例计算的，均以总房价为依据。

### 第166条退房通知

买受人提出退房要求的，可以通过挂号信或者传真或者电话的形式向出卖人提出；有壹名证人(与买受人的身份关系不受限制)证明的，也应当认为买受人通过口头提出过退房要求。

### 第167条退房程序

买受人提出退房要求后15日内，出卖人应当退还买受人已经支付的全部房款，并且负责办理买受人与贷款银行解除或者终止合同的全部手续，在所述手续或者文件尚未签订前，出卖人应当代替买受人向贷款银行支付每月支付的本金与利息。买受人提出退房要求后，出卖人除承担前述条款的义务外，还应当赔偿买受人因请求损害赔偿所支付的其他相关费用。

### 第168条退还房款

出卖人应当在买受人发出退房通知后将全部购房款返还给买受人，并且办理完毕向公积金管理机构或者贷款银行还款手续。如果无法办理完成前述内容，则自买受人发出退房通知后第16日至买受人取得全部房款之日，出卖人应当每天向买受人支付总房款千分之一的违约金。

### 第169条个人房款

出卖人在解除合同前先向买受人退还个人支付的购房款；不能支付的，则出卖人向买受人按日支付违约金，违约金标准为总房价的千分之一。

### 第170条银行借款

自买受人发出要求退还房款的通知后，出卖人应当承担买受人向银行归还贷款的义务，并且向买受人出示已经向银行还清全部贷款及利息的协议或合同。

### 第171条借款合同

出卖人应当承担要求银行与买受人解除合同的义务，如不能解除，则由出卖人承担向银行归还借款的义务；同时出卖人向买受人按日支付违约金，违约金标准为总房价的千分之一。

### 第172条双倍定金

出卖人还应当向买受人支付双倍定金，并不影响买受人基于出卖人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

## 北京房屋买卖合同中介版篇八

甲方（卖方）：

乙方（买方）：

甲、乙双方就房屋买卖事项，经协商一致，达成以下合同条款：

一、甲方自愿将坐落在重庆市九龙坡区渝州路2小区3号楼4单元405室（建筑面积120平方米，储藏室40平方米，产权证号st1002105420□）房地产出卖给乙方，并将与所出卖该房产的相关的土地使用权同时出卖给乙方（附房产证复印件及该房产位置图）。

二、双方议定上述房地产及附属建筑物总价款为人民币大写

壹佰万零二千元整;即人民币小写100xx元。

三、乙方在签订本合同时，支付定金三十万元整，即小写300000元。

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

五、甲方保证该房产合法、权属清楚、有合法的土地使用权（已交纳土地出让金）。

六、办理房产证手续所产生的有关税费由甲方承担。

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

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

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

十、交付该房产，甲方不得损坏该房产的结构、地面和墙壁及不适移动的物件，并将抽风机一台（型号：1005648485），空调两台（型号：0152468549），热水器（型号：1095874554），浴霸（型号：1025456985），饮水机

(型号：1084759264)，音响两台(型号：258695)，凉衣架，房内灯具，前后门窗窗帘、电脑桌一张，橱卫设施，等让与乙方(含在房屋价值内)。

十一、本协议一式两份，具有同等法律效力，自双方签字之日生效。

十二、附加条款：

1、转让过后，甲方不的以任何借口干涉乙方对房屋的修改。

甲方(签章)：乙方(签章)：

甲方代理人(签章)：乙方代理人(签章)：

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

## 北京房屋买卖合同中介版篇九

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

### 第一条房屋基本情况

(一)出卖人所售房屋(以下简称该房屋)为【楼房】【平房】，坐落为：\_\_\_\_\_

【区(县)】\_\_\_\_\_【小区(街道)】\_\_\_\_\_【幢】【座】【号(楼)】\_\_\_\_\_单

元\_\_\_\_\_号(室)。该房屋所在楼栋建筑总层数为：\_\_\_\_\_层，其中地上\_\_\_\_\_层，地下\_\_\_\_\_层。

该房屋所在楼层为\_\_\_\_\_层，建筑面积共\_\_\_\_\_平方米。

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

该房屋附属设施设备、装饰装修、相关物品清单等具体情况见附件一。

## 第二条房屋权属情况

(一)该房屋所有权证证号为：\_\_\_\_\_,  
共有权证证号为：\_\_\_\_\_, 填发单位  
为：\_\_\_\_\_。

房屋共有权人对出售该房屋的意见见附件二。

## (二)土地使用状况

该房屋占用的国有土地使用权以【出让】【划拨】【】方式  
获得。土地使用权证号为：\_\_\_\_\_, 填  
发单位为：\_\_\_\_\_。

(三)该房屋性质为下列选项中第\_\_\_\_\_种情形。

1. 商品房;
3. 向社会公开销售的经济适用住房;
5. 其他房屋。

(四)该房屋的抵押情况为：\_\_\_\_\_。

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

为：\_\_\_\_\_。

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

(五)该房屋的租赁情况为：\_\_\_\_\_。

1. 出卖人未将该房屋出租。

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

关于房屋权属情况的说明及房屋抵押和租赁情况的具体约定见附件三。

第三条出卖人与买受人通过下列第\_\_\_\_、\_\_\_\_、\_\_\_\_种方式达成交易(可多选)。

3. 买受人委托房地产经纪机构代理达成交易(房地产经纪机构名称：\_\_\_\_，备案证明编号：\_\_\_\_，房地产经纪执业人员姓名：\_\_\_\_，资格证书编号：\_\_\_\_)。

《房屋出售委托协议》、《房屋购买委托协议》见附件四。

第四条成交价格、付款方式及资金划转方式

(一)经买卖双方协商一致，该房屋成交价格为：人民币\_\_\_\_\_元(小写)，\_\_\_\_\_元整(大写)。

该房屋附属设施设备、装饰装修等的有关价格另有约定的，具体约定见附件一。



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

1. 自行交割，买卖双方签订的《存量房交易结算资金自行划转声明》见附件五。

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

(1) 买受人【是】【否】向出卖人支付定金，定金金额为人民币\_\_\_\_\_ (小写)，

\_\_\_\_\_ (大写，不高于成交价格的20%)，定金支付方式为\_\_\_\_\_ 【直接支付给出卖人】 【存入专用账户划转】。

(2) 买受人应将房价款人民币\_\_\_\_\_元 (小写)，\_\_\_\_\_元整 (大写) 存入双方共同委托的\_\_\_\_\_ (备案的房地产经纪机构或交易保证机构) 在\_\_\_\_\_银行设立的存量房交易结算资金专用存款账户 (以下简称“专用账户”，定金约定直接支付给出卖人的除外)，账号为\_\_\_\_\_。买受人取得房屋所有权证书后，出卖人持房屋权属登记部门出具的《转移登记办结单》到备案的房地产经纪机构或交易保证机构按照《存量房交易结算资金划转协议》的约定办理资金划转手续。

### (三) 关于贷款的约定

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

(1) 买受人自行筹齐剩余房价款，以现金形式支付给出卖人；

(2) 买受人继续申请其他银行贷款，至贷款批准，其间产生的费用由买受人自行承担；

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

## 第五条房屋产权及具体状况的承诺

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

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

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

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

【】：\_\_\_\_\_费用由出卖人承担，交付日以后(含当日)发生的费用由买受人承担。出卖人同意将其缴纳的该房屋专项维修资金(公共维修基金)的账面余额转移给买受人。

## 第六条房屋的交付

出卖人应当在\_\_\_\_\_ (约定时间或约定条件) 前将该房屋交

付给买受人。该房屋交付时，应当履行下列第\_\_\_\_、\_\_\_\_、\_\_\_\_、\_\_\_\_、\_\_\_\_、\_\_\_\_项手续：

1. 出卖人与买受人共同对该房屋附属设施设备、装饰装修、相关物品清单等具体

情况进行验收，记录水、电、气表的读数，并交接该附件一中所列物品；

2. 买卖双方在房屋附属设施设备、装饰装修、相关物品清单上签字；

3. 移交该房屋房门钥匙；

6. \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_□

## 第七条违约责任

### (一) 逾期交房责任

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

1. 按照逾期时间，分别处理((1)和(2)不作累加)。

(2) 逾期超过\_\_\_\_\_日(该日期应当与第(1)项中的日期相同)后，买受人有权退房。买受人退房的，出卖人应当自退房通知送达之日起\_\_\_\_\_日内退还全部已付款，并按照买受人全部已付款的\_\_\_\_\_ %向买受人支付违约金。

2. \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_□

## (二) 逾期付款责任

买受人未按照附件五约定的时间付款的，按照下列第\_\_\_\_\_种方式处理。

1. 按照逾期时间，分别处理。（(1)和(2)不作累加）

(2)逾期超过\_\_\_\_日(该日期应当与第(1)项中的日期相同)后，出卖人有权解除合同。出卖人解除合同的，买受人应当自解除合同通知送达之日起\_\_\_\_日内按照累计的逾期应付款的\_\_\_\_%向出卖人支付违约金，并由出卖人退还买受人全部已付款。

2. \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_□

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

## 第九条税、费相关规定

本合同履行过程中，买卖双方应按照国家及北京市的相关规定缴纳各项税、费，买卖双方承担税费的具体约定见附件七。因一方不按法律、法规规定缴纳相关税费导致交易不能继续进行的，其应当向对方支付相当于房价款\_\_\_\_%的违约金。

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

## 第十条权属转移登记

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

(二)买受人未能在\_\_\_\_\_ (约定时间或约定条件)内取得房屋所有权证书的，双方同意按照下列方式处理。

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

2. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_□

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

\_\_\_\_\_□

## 第十一条不可抗力

因不可抗力不能按照约定履行本合同的，根据不可抗力的影响，部分或全部免除责任，但因不可抗力不能按照约定履行

合同的一方当事人应当及时告知另一方当事人，并自不可抗力事件结束之日起\_\_\_\_\_日内向另一方当事人提供证明。

上述房屋风险责任自该房屋【所有权转移】【转移占有】之日起转移给买受人。

## 第十二条 争议解决方式

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

(一) 依法向房屋所在地人民法院起诉；

(二) 提交\_\_\_\_\_仲裁委员会仲裁。

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

第十四条 本合同及附件共\_\_页，一式\_\_份，具有同等法律效力，其中出卖人\_\_份；买受人\_\_份；\_\_\_\_份；双方办理转移登记时，应向房屋权属登记部门提交主合同一份，附件二、附件三有实际约定内容的，需一并提交。

出卖人(签章)： 买受人(签章)：

【法定代表人】： 【法定代表人】：

【委托代理人】(签章)： 【委托代理人】(签章)：

签订地点： 签订地点：

# 北京房屋买卖合同中介版篇十

买方：\_\_\_\_\_ (以下简称甲方)

卖方：\_\_\_\_\_ (以下简称乙方)

双方同意买卖下列房屋：\_\_\_\_\_区\_\_\_\_\_路\_\_\_\_\_弄\_\_\_\_\_号\_\_\_\_\_室，建筑面积共\_\_\_\_\_平方米。经双方设立条件如下：

第一条 上述房屋由乙方售给甲方，全部价款共计人民币：\_\_\_\_\_元。

第二条 本契约签订之日起\_\_\_\_\_内，甲方应将上列价款付与乙方，乙方收到全部价款后，应将房屋在一个星期内腾出交给甲方。

第三条 本契约签订后，甲方应向房屋主管部门申请办理房屋所有权登记，所需费用由甲方承担，在取得房屋所有权证后，产权归甲方所有。

第四条 甲方应遵守国家和本市有关房屋管理的政策和规定，未经市有关部门及乙方同意，不得对上述房屋加层和改建。

第五条 房屋基地及底层独用园地属国家所有，仅供甲方使用。甲方应遵守国家和本市有关土地管理的政策和规定。从发给产权证之日起，甲方按国家规定向有关部门缴付房产税(土地使用税)。

第六条 自本契约签订之日起，上述房屋的有关权利义务不论甲方住进与否均归甲方。并按照管理和维修费用分担原则，按月由甲方承担管理和维修方面的有关费用。

第七条 本契约签订之日起，在两年内属于原乙方使用不当

造成的质量问题，由乙方负责保修；属于人为的损坏由甲方自行负责。

第八条 本契约一式三份，乙方一份，甲方两份(其中一份作产权登记附件)。

买方：\_\_\_\_\_ (以下简称甲方)

卖方：\_\_\_\_\_ (以下简称乙方)

签订时间：\_\_\_\_\_