

签商品房买卖合同需要注意(模板10篇)

随着法律观念的日渐普及，我们用到合同的地方越来越多，正常情况下，签订合同必须经过规定的方式。相信很多朋友都对拟合同感到非常苦恼吧。下面是我给大家整理的合同范本，欢迎大家阅读分享借鉴，希望对大家能够有所帮助。

签商品房买卖合同需要注意篇一

商品房买卖合同，是指房地产开发企业将尚未建成或者已经竣工的房屋向社会销售，转移房屋所有权于买受人，买受人支付价款的合同。

商品房销售时，房地产开发企业和买受人应当订立书面商品房买卖合同。

签订前要注意申请楼盘情况

购房人在签订购房合同前，要认真审核开发商的销售许可文件。审查《商品房预售许可证》或竣工验收合格证明(或开发商初始登记的《房地产权证》)和出售许可证明中关于该房地产的内容和范围，包括宗地号、项目名称、栋号、层数、用途、套数、面积等信息与所购买的房地产的栋号、楼层、名称等是否相符。

审查房地产开发企业的营业执照，委托销售的还应审查代理销售企业的营业执照、房地产经纪资格证书和代理销售合同或委托销售证明。

购房者对房价拥有知情权

对商品房面积和房价的计算，购房人拥有知情权，房地产开发企业也有告知义务。房地产开发企业销售(包括预售、现售)商品房时，应在售楼处将有关房屋建筑面积计算资料或测

算资料进行公示，供购房者查阅，公示的资料包括：房屋土地权属调查报告书(房屋土地调查机构提供)、建筑平面布置图(经规划管理部门审核同意)。

签署商品房预售合同时，购房人可要求面积计算表或测算表，开发商应向购房者提供《房屋建筑面积计算表》；签订房屋交接书或签订商品房现售合同时，开发商应向购房者提供《房屋建筑面积测算表》；前述两表中《房屋公用部位建筑面积说明》中必须将分摊的共有部位全部列明，并能与建筑平面布置图对照查核。

签约时商品房买卖合同要看清。

《商品房买卖合同》是购房者保障自己合法权益的主要法律依据，因此购房者不能不慎重看待，在签订《商品房买卖合同》时不要注意以下问题：

(1) 在合同中，应注明与开发商谈定的付款方式

是一次性付款还是按揭付款(或分期付款)，最好注明如申请不到银行按揭时订金等预付付款的处理办法。

(2) 明确注明房屋面积

所购面积要明确注明销售面积(或分摊的公用面积)是多少，实际使用是多少。如面积误差超过约定范围，购房者有权退房并追缴利息损失。

(3) 对交楼日期要有严谨、具体的规定

务必将开发商交付房屋的日期写明确，具体到某年某月某日，不要用模棱两可的措辞来表达。如果开发商在约定的时间不交房，则可以按照此条款追究其违约责任。

(4) 明确煤气通气的准确时间

合同中要写明煤气通气的准确时间，或写明因入住率不够而不能按时通气时，开发商应采取什么应急办法。

(5) 明确产权证发放到购房者手中的准确时间

(6) 认真查核合同附件，注意房屋平面图与所购房屋是否一致

注意是否标明各居室、客厅、厕所的面积；所购房屋的建筑结构、装修及设备的材料、品牌和型号是否确定。

(7) 约定设计变更时如何承担责任

合同中应明确写明房屋建造中如果出现设计变更，新的设计方案应在多长时间内通知购房者，如果购房者要退房应在多长时间内提出，以及卖方应该在多长时间内退款及付其利息。

(8) 仔细研读补充条款的内容

如果购房者认为《商品房买卖合同》内容仍不够详细，可以再签订一个补充协议，把双方认为应该约定的内容规定在补充协议中。协议内容应该公正，双方权利与义务必须对等。应当注意的是，有的开发商事前已拟好了补充协议，这些协议多是按开发商单方面意愿拟定的，其中包含不少不平等的内容，购房者应多加注意。仔细研读补充条款，注意补充条款是否与正式合同相抵触，对不同意的条款可以提出修改，自己有什么需要补充的也可以提出。因为任何合同在正式签订前都是可以修改的。避免疏忽而带来不必要的经济损失或民事纠纷。

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

买卖合同(20xx年4月4日由中华人民共和国建设部发布，自20xx年6月1日起施行的《商品房销售管理办法》第十六条规定：商品房销售时，房地产开发企业和买受人应当订立书面商品房买卖合同。

(1.)房屋手续是否齐全

房产证是证明房主对房屋享有所有权的惟一凭证，没有房产证的房屋交易时对买受人来说有得不到房屋的极大风险。房主可能有房产证而将其抵押或转卖，即使现在没有将来办理取得后，房主还可以抵押和转卖。所以最好选择有房产证的房屋进行交易。

(2.)房屋产权是否明晰

有些房屋有好个共有人，多如有继承人共有的、有家庭共有的、还有夫妻共有的，对此买受人应当和全部共有人签订房屋买卖合同。如果只是部分共有人擅自处分共有财产，买受人与其签订的买卖合同未在其他共有人同意的情况下一般是无效的。

(3.)交易房屋是否在租

签商品房买卖合同需要注意篇二

一般，订立商品房买卖合同需要注意很多，因为商品房买卖涉及到很多的问题，如果不注意的话，可能会引发一些列的法律问题，让购房变得十分艰难。下面，就简要讲述一下订立商品房买卖合同的注意事项。

1、已经交付了全部土地使用权的出让金，取得了土地使用权证书。拥有合法的土地使用权是房地产开发企业进行房地产开发和预售的前提条件，在未取得土地使用权的土地上开发的房屋是非法建筑。购买者要在购买前要求验证开发企业的

土地使用权证，以确保该房屋的合法性。

2、持有建设工程规划许可证。此项规定是房屋开工建设的前提，房地产开发企业只有在其建设项目符合城市规划，领取建设工程规划许可证后才能开工建设。

3、按照预售的商品房计算，投入开发建设的资金达到工程建设总投资的25%以上，并且已经确定施工进度和竣工交付日期。此规定是为了保障工程建设的稳定性和如期交房，避免开发商过分依赖预售款从事项目开发，防止无法如期交房损害购房者的利益。

4、向县级以上人民政府房地产管理部门办理了预售登记，取得商品房预售许可证明(在本市开发房地产的企业应到日照市房地产管理局登记备案并取得该局颁发的商品房预售许可证明)。此规定的目的在于将房地产预售的活动置于政府房地产管理部门的监督之下，从而保证商品房预售的合法性。

1、主体。即房地产开发企业和购房人，应写明双方的名称地址等。

建设工程规划许可证号、商品房预售许可证号、房屋建筑面积、房屋结构、房屋竣工交付日期及附房屋平面图等。 3、面积。预售商品房的面积应以平方米为单位计算，并明确是建筑面积、使用面积还是其他面积。

4、价款。即预售商品房的价金，包括单价和总价，如每平方米多少元。我国《城市房地产管理法》虽然对商品房预售的条件和程序进行了规定，但对预售款实收的数额和期限却没有统一的规定，当事人应在合同中明确。

5、房屋交付方式和期限。逾期交房的免则条件。例如合同中可以约定由于一定的自然事件，如地震、洪水、恶劣天气的影响，房地产开发企业的交房期限可以合理顺延。

6、房屋使用性质。是住宅用房、办公用房还是生产用房或其他。

7、违约责任。包括购房一方不能依约支付价款的责任和预售方不能按时、按质、按量交房的责任。

8、房地产权属登记义务。

9、物业管理条款。

10、纠纷解决方式。如选择诉讼还是仲裁。

11、其他条款或当事人约定的条款。 下面说说购买现房应注意的事项：

签商品房买卖合同需要注意篇三

乙方（卖方）：_____

甲乙双方就房屋买卖事宜，经协商一致，自愿达成如下协议。

甲方自愿将坐落于_____房屋出售给乙方，房屋所有权证证号为：_____，共有权证号：_____，产权面积为：_____平方米，使用性质为：_____，国有土地使用证号为：_____，乙方对该房屋充分了解后愿意购买。该房屋转让时所占有的土地使用权一并转让。

经过甲、乙双方议定，上述房屋转让成交价为人民币（大写）_____，人民币（小写）_____元（含经济适用住房补贴_____万元整，《长沙市经济适用住房货币补贴发放凭证》编号：_____）。

甲、乙双方约定在房屋所有权转移登记过程中所缴纳的税费由_____承担。

双方约定，房屋所有权转移的全额价款按下列第_____种方式付款。

1、一次性付款

应于本合同签订之日起_____日内一次性支付。

2、分期付款

(1) 第一期

(2) 第二期

(3) 第三期

3、银行按揭付款

应于本合同签订之日起_____日内支付首期房款人民币_____元，余款_____元在_____日内由买方向银行申请以按揭方式付清，如未能付清，则本合同自动终止。

甲乙双方应于房屋所有权转移登记完成之日起_____日内将转让房屋交付给乙方，并将与转让房屋有关的权利凭证同时交付。甲方保证所转让的房屋权属明晰，没有房屋所有权转移登记的法律保障。否则，由此产生的法律责任由甲方承担。

任何一方违反本合同约定，均构成违约。违约方应依本合同的约定向守约方承担违约责任。

买卖双方因履行本合同发生纠纷，应尽量协商解决。协商不成的，通过诉讼方式解决。

本合同一式三份，甲、乙双方各执一份，长沙市房屋产权登记机构存档一份。

甲方（签章）：_____乙方（签章）：_____

身份证号码：_____身份证号码：_____

联系电话：_____联系电话：_____

____年__月__日

签商品房买卖合同需要注意篇四

一、定货规格 乙方需向甲方订购d精品果：

(1) 76~80_____件；

(2) 81~85_____件；

(3) 81~90件；

(4) 91以上的____件，按照乙方要求供货，每箱精品果均为每件____元，合计_____箱，总合计_____元。

二、双方的权利与义务

1. 若乙方提前定货，需向甲方，按照预定货量总金额的50%的预交定金，为乙方存放xx期限为_____年__月__日为止。

2. 甲方按照乙方的定货数量妥善保证货源，不得有假冒伪劣产品，假一赔十。

3. 甲方为乙方提供可靠物流服务，物流费用由乙方负责。

三、违约责任

1. 按照定货合同，乙方在预定期限内不能履行合同，应提前30天通知甲方，乙方有权索取交给甲方的预付款。若期限结束，乙方未能履行此合同，甲方有权不退还乙方的预付款，并追究乙方因此造成的全部损失。

2. 按照定货合同，甲方在预定期限内应保质保量，按时交货。若甲方在预定期限内不能履行合同，应提前30天通知乙方，并退还乙方的预付款。若期限结束，甲方未能履行此合同，乙方有权索取交给甲方的预付款，并追究甲方因此造成的全部损失。

四、法律效力

1. 本协议条款的任何变更、修改或增减，需经双方协商同意后签署书面文件，作为本协议不可分割的组成部分，并和本协议具有同样的法律效力。

2. 本协议经双方签字盖章即生效。

3. 本协议一式两份，双方各执一份。

4. 因执行本协议发生的或与本协议有关的一切争议，甲乙双方应通过友好协商解决，如双方协商仍不能达成一致意见时，则提交仲裁机构。

甲方签字：_____

乙方签字：_____

_____年____月____日

签商品房买卖合同需要注意篇五

买方（以下简称乙方）：_____

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》及其他有关规定，为明确商品房买卖双方的权利、义务，经甲、乙双方协商一致，签订本合同并共同遵守。

1、甲方依据_____房许字第_____号《商品房销售许可证》将坐落在_____市_____区_____路
(街)_____号(小区)_____号楼(总层数、用途、
结构)_____单元_____层_____室_____厅_____号(管理号_____)的商品房出售给乙方。

2、乙方购买商品房的_____套，建筑面积(大写)_____平方米，(小写)_____平方米。房屋建筑面积以_____市房地产管理局实地测量后计算的测量结果为准。

3、乙方购买的商品房的土地使用权以(划拨、出让)方式取得，土地使用权年限至_____年_____月_____日。

4、甲方于_____年_____月_____日前将上述所列房屋交付乙方使用。

5、甲方出售的.商品房除《商品房住宅使用说明书》所列设施外，还有_____等设施。

1、经双方协商一致，甲方同意将该商品房按建筑面积每平方米_____元销售给乙方，总价款(小写)_____元，(大写)_____元。

2、自本合同签订之日起_____日内，乙方应向甲方交付购房定金_____元。

3、乙方可将购房款一次付清，也可分期付款。乙方一次性付款的，应于_____年_____月_____日付清全部房款；

乙方分期付款的，其购房定金在第_____次付款时冲抵，分期付款日期、金额为：

合同定额（元） 付款日期

签商品房买卖合同需要注意篇六

根据《中华人民共和国民法典》及其相关法律、法规的规定，甲、乙双方在遵循自愿、平等、公平、诚信的原则基础上，经双方协商一致，签订本合同。

第一条、甲方选定室内门产品款式，购买之前乙方负责上门测量，甲方向乙方支付定金____元，此款可抵充价款；乙方在测量尺寸后并提供色卡，经甲方确认无误，开始制作产品。

第二条、订货及付款方式在货物到达现场，安装完成验收后支付全部价款，合计：人民币____元；（依据结算清单据实结算）

第三条、送货及查验经甲、乙双方约定，乙方于____年____月____日将产品送达到甲方指定地点，并负责安装。

第四条、安装与验收乙方应严格按照产品安装说明进行安装，于____年____月____日完成安装；甲方应在产品安装完毕后与乙方共同验收，如甲方验收未达到约定安装标准的，乙方无条件返工，返工安装后，重新交予甲方验收。

第五条、质量保证

1. 乙方保证所销售的产品质量符合《室内装饰装修材料人造板及其制品中甲醛释放限量》国家标准及行业相关标准；如产品经质量检验机构检验不符合国家强制性标准或合同约定质量标准的，乙方则无条件给予处理或更换。

2. 产品保修期自产品安装、验收合格当日起__个月内，如产品出现变形，翘曲，漆面起泡，颜色不均匀等所有质量问题，乙方负责维修，并保证在__日内派专人上门解决问题；如因甲方人为引起产品损坏，其所需更换的材料费用及运输费用由甲方承担。

第六条、违约责任

（一）甲方责任

1. 合同签订后，乙方无故不履行合同，应双倍返还定金。
2. 甲方逾期付款，每延期一天应按价款总额的__%向乙方支付违约金。

（二）乙方责任

1. 合同签订后，乙方无故不履行合同，应双倍返还定金。并赔偿由此给甲方造成的损失。
2. 如乙方所交付的产品品名、颜色、数量、规格与合同内容不符时，甲方有权拒绝收货，或者向乙方要求换货、退货。
3. 在保修期内，乙方负责安装的产品如不符合安装质量标准和使用要求，乙方未及时维修或重新安装的，因此给甲方造成的损失由乙方承担。

第七条、本合同在执行中如发生争议，由甲乙双方协商解决；协商不成的依法向人民法院起诉方式解决。

第八条、本合同如有未尽事宜，可由双方协商解决；另订附件（详见结算清单）与附件于本合同之内，所订附件在法律上与本合同享有同等效力。

第九条、本合同一式两份，甲、乙双方各执一份。

甲方签字（盖章）： 乙方签字（盖章）：

甲方联系人： 乙方代表人：

电话： 电话

签商品房买卖合同需要注意篇七

乙方(买方)：

单位： 职务： 身份证号： 家庭住址： 邮编： 电话：

乙方(与上述乙方系夫妻关系)：

单位： 职务： 身份证号： 家庭住址： 邮编： 电话：

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、法规之规定，在平等、自愿、协商一致的基础上，甲乙双方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、房屋权的商品房(以下简称商品房)，商品房位于苑幢楼第单元楼号房屋。商品房建于xxxx年xx月x日，土地使用权证号为，房屋权证号为。属x砖混x结构，建筑层数为6层。

第二条乙方向甲方购买商品房的建筑面积共xx平方米，共x室x厅x卫。(该商品房房屋平面图见本合同附件三)。

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转移给乙方。

第四条商品房总金额为共xx万xxxx千xxxx百xxxx拾xxxx(人民币)元整。(括弧外填汉字大写，括弧内填阿拉伯数字，发生

争议以汉字大写为准)

第五条乙方应当在甲乙双方共同到房地产产权登记机关进行办理房屋权属变更登记手续之日付房款%。否则，甲方有权解除合同，或者要求乙方每日甲方支付相当于总房价0.1%的违约金。

鉴于乙方经济困难，甲方同意乙方在乙方居住该商品房3个月内付清房款的%。若乙方违约，甲方有权要求乙方每日甲方支付相当于总房价0.1%的违约金。

甲方应当在甲乙双方共同到房产登记机关进行办理房屋权属变更登记手续之日，即本条款日期将商品房钥匙交付给乙方。否则从该日起，甲方每日向乙方支付相当于总房价0.1%的违约金。

第六条甲乙双方应当在签订合同之日起日内携带有关商品房登记过户所需的证件、资料、票据等，到市房产局将商品房办理产权登记过户给乙方。否则从甲乙双方签订合同之日第日起，违约方每日向未违约方支付相当于总房价0.1%的违约金。

该商品房登记过户由乙方负责，甲方协助，所需契税、评估费等过户费用由乙方负担。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，并自确定不能登记过户之日起有权要求甲方每日支付乙方相当于总房价0.1%的违约金。

甲方应当在甲乙双方办理完毕付清房款之日将商品房钥匙交付给乙方。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。甲方要将房子在过户交屋前，将室内清扫干净，不能留有垃圾，废弃物等。

第七条甲方承诺该商品房内从未发生过任何人死亡、从未发

生过恶性伤人等涉嫌犯罪案件、以及从未发生过其他使社会一般人居住在该房产生精神紧张、惊恐等不利益的不法事件，否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7日内向乙方支付违约金万元，逾期则甲方再每日向乙方支付相当于总房价0.1%的违约金。

该商品房权转移后，甲方承诺其不欠任何物业管理费、水费、电费等。如发生此种情况，甲方承诺在接到乙方所称甲方拖欠上述费用通知之日起7日内结清。否则从乙方通知甲方之日起第8日起，甲方每日向乙方支付相当于总房价0.1%的违约金。

该商品房权转移过程中及转移后，甲方承诺其他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(包括但不限于抵押权、留置权、交纳土地出让金权利等)要求，不会要求乙方支付除房款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，直至甲方将上述妨碍乙方利益行使的事项消除。

第八条本合同之附件均为本合同不可分割之一部分。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。

本合同任何一处修改须经甲乙双方在修改处签名捺手印认可，否则所作修改无效。

第九条本合同经甲、乙双方签字之日起生效。

第十条本合同连同附件共x2x页，一式x3x份，甲、乙双方各执一份，另一份提交市房产局办理过户手续，均具有同等效力。

甲方(签章)： 乙方(签章)：

XXXX年XX月X日 签于XXXXXXXX年XX月X日

签于XX我保证甲方以后不会违约，如果甲方违约，我承担保证责任。

甲方保证人：

身份证号：

单位：

XXXX年XX月X日

我保证乙方以后不会违约，如果乙方违约，我承担保证责任。

乙方保证人：

身份证号：

单位：

签商品房买卖合同需要注意篇八

第1条 销售： 买受人根据人于_____年__月__日刊登在_____报第_____版的，与人取得联系，如双方无法在相关细节上有所说明时，则人提供或发布的及宣传品应当作为证据。

第2条 合同原则： 、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：买受人购买商品房系为自己住用、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”系指买卖双方_____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：人保证房屋的沉降情况优于北京颁布的要求。

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：人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，由人申请有关机构就此问题进行评估。

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

第38条 质量证明：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：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：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，与人提供的图纸不符，则视为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，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，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，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，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稅为2%，如因为人的原因使面积扩大，导致买受人多支付的稅费由人承担；买受人不支付由于面积扩大所引起的各种費用的增加，必须支付的由人承担。

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，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，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，买受入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，人应当按照最有益于买受入的原则退款，买受入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，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，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，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，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：室内通风不低于标准的要求。

第58条 室内保温：室内保温不低于标准的要求。

第59条 隔热保温：外墙隔热保温不低于标准的要求。

第60条 噪音隔声：墙体隔声情况不低于标准的要求。

第61条 电磁辐射：室内电磁辐射不低于标准的要求。

第7部分 建筑设备

第62条 供水品质：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：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：人应当在买受人人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，人应当以5倍的上述总款额作为赔偿。

第65条 管线品质：人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，安全责任由人承担。

第67条 消防设施：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20年，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：人向买受人提供安全停车的车位一处，具置为：_____，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：人房屋室外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、数量由人提供数据标准，不能提供的应当按照人的各种资料作为标准。

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：人违反上述约定的，应当继续履行合同，交房时间从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：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：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：当人无法按期交付时，则买受人可以做出如下选择：通知人解除合同，或继续等待人。

第107条 交付效力：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，则可向人发出同意延长期的书面证明。

(5) 所有权保证：人保证人目前的身份系合法的人，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 人办理：人提前30天通知买受人，在买受人提供材料后60日内人将办所有权证的全部资料交付给权属登记机构，人在_____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) 人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，人在____年____月____日前将备案情况通知买受人，以保证买受人可办理所有权证。

(2) 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，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人提供的內容。

第115条 质量瑕疵：如人住后发生漏水、裂缝，应当由人承担责任，并立即进行修复，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《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：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，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：人应当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，如不能证明则视为人不能提供相应水平的物业服务。

第124条 保安责任：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，人应当将其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，人应当积极配合，向买受人提供相应其他业主名单、可联系电话号码，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，人不得阻碍买受人行使此权利。

第131条 物品交付：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 消费者权利保护

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，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：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 买受利：当人无法在上述约定计划内完成相应任务时，除非人提出相应的担保，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：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：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人的施工或管理进行监督，行使《消费者权益保》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署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____日向人支付定金_____元，如人不能按时交房，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：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，要求人提供《土地使用权证》，人在买受人发出通知之日起三天内不能提供的，则视为人违约。

第147条 商品房抵押：人保证此商品房在转移所有权以前未经任何抵押，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：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：人保证本合同的有效性，如本合同无效责任则由人承担，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：人应当以书面形式通知买受人关于人资格的任何变动，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，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，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，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：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：人没有按时交付商品房、或人没有按约定提供商品房质量或环境质量、或人不能交付商品房、或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：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，人应当退还买受人已经支付的全部房款。

第162条 退还房款：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，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：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，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不已经还清全部贷款的协议或合同。

第165条 借款合同：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，则由人承担向银行归还借款的义务。

第166条 双倍定金：人还应当向买受人支付双倍定金，买受人有权因为基于人不能履行的违约而取得双倍定金，同时基于人延期履行而取得延期交付的违约金。

第167条 支付违约金：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：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：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，人向买受人支付千分之一的违约金。

第171条 禁止行为：在人没有向买受人还清上述款项前，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，如人不能满足合同条款中的条款，则买受人有权要求人承担违约责任。

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：人赔偿买受人的全部损失；

（3）违约金：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：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，人应当一并给付，除非买受人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、购买商品房所产生的交通费用、保险费用、查阅资料的费用、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、商品房环境向人提起诉讼或仲裁申请，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，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：买受人在向人主张权利时，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：如各级颁布新法律、法规、规章、范、标准，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：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；买受人与人代理人共同签字后生效。

第26部分 合同附件

第188条 人资料：人营业执照、人资质证、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、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、及有关机构颁发的各种强制性规定。

甲方(公章): _____

法定代表人(签字): _____

_____年____月____日

乙方(公章): _____

法定代表人(签字): _____

_____年____月____日

签商品房买卖合同需要注意篇九

根据《商品房销售管理规定》的要求,商品房在销售时,房地产开发企业和买受人应当订立书面商品房买卖合同。在商品房买卖合同,双方应当明确以下主要内容:

- (一)当事人名称或者姓名和住所;
- (二)商品房基本状况;
- (三)商品房的销售方式;
- (四)商品房价款的确定方式及总价款、付款方式、付款时间;
- (五)交付使用条件及日期;
- (六)装饰、设备标准承诺;
- (八)公共配套建筑的产权归属;
- (九)面积差异的处理方式;
- (十)办理产权登记有关事宜;

(十一) 解决争议的方法;

(十二) 违约责任;

(十三) 双方约定的其他事项

(一) 当事人名称或者姓名和住所;

一般包括, 买卖双方的名称(姓名)、地址、邮政编码、联系电话。如果有委托代理人的话, 那么包括委托代理人的名称(姓名)、地址、邮政编码、联系电话。

(二) 商品房基本状况;

主要包括以下内容:a[]房屋的坐落位置、朝向、日照时间、采光通风等;b[]所买卖房屋的面积, 应注明实际建筑面积和所分摊的公用建筑面积分别多少;c[]房屋是现房还是预售的商品房;d[]房屋的配套设施和装修标准。

(三) 商品房的销售方式;

在房地产市场中商品房销售的方式有很多, 不同的销售方式下, 当事人之间的权利义务也就有所不同, 所以明确销售方式也是非常重要的, 譬如现房销售, 还是商品房预售, 或者是商品房包销等方式。

(四) 商品房价款的确定方式及总价款、付款方式、付款时间;

《城市房地产交易价格管理暂行规定》第4条规定, 国家对房地产交易价格实行直接管理与间接管理相结合的原则, 建立主要由市场形成价格的机制。保护正当的价格竞争, 禁止垄断、哄抬价格。《商品住宅价格管理暂行规定》中也规定了商品房价格实行市场调节价格, 销售方与购买方可以考虑房屋结构质量低和市场行情等因素对房屋价格在合同中确定。《商

商品房销售管理办法》第18条规定，商品房销售价格由当事人协商议定，国家另有规定的除外。

(五) 交付使用条件及日期。

卖方应在某日期之前，将房屋交付买方。买方应在实际接收房屋之日起，在房地产产权登记机关规定的期限内向房地产产权登记机关办理权属登记手续，卖方应给予必要的协助。对于如何交付，仅仅是交付钥匙就是交付使用，还是需要提供其他的辅助条件？这都需要在合同中明确，最好不要笼统的在合同中写上交付。

(六) 房屋面积条款。

购房者在签订购买现房时合同时在此条款中要求写明建筑面积，及建筑面积中含共用面积的组成部分及具体平米数，使用面积平米数，建筑面积与使用面积的比例；购买预售房还要注意暂测面积与实测面积的误差问题。根据《民法通则》此条款之如此表述“误差在3%之内(含3%)，视为正常误差，但误差部分应按实际面积在合同中规定的单价重新结算；若误差超过3%，则视为卖方违约，卖方应承担违约责任。”在合同中一定要将面积条款方面的内容进一步细化：第一，公用部分的建筑面积，包括个公用部分的名称和面积，如门廊、走道、电梯、公共车位等部分；第二，套内建筑面积或专用部分的建筑面积，包括套内使用面积、套内墙体面积和阳台建筑面积等等。

(七) 质量条款。

购房者在签合同时一定要详细地把质量要求写进合同。如：卧室、厨房、卫生间的装修标准、等级等。合同中应该就房屋的保修范围、保修期限和保修责任等作出明确约定。

(八) 权利瑕疵担保责任条款。

卖方保证在交付房屋时，该房屋没有产权纠纷和财务纠纷，保证在交付时已清除该房屋上原由卖方设定的抵押权。如果房屋交付后发生该房屋交付前即存在的权利纠纷，由卖方承担全部责任。

(九)购房者知情权条款。

一般包括，了解施工进度，并查看设计、勘察、施工、监理测量质量监管物业管理等机构的资格证书；了解与商品房相关的设计资料、建筑材料的质量等。购房者有权查看一切与房屋有关的原文件，并可以请求复印。

(十)违约责任条款。

买卖双方都应切实履行合同中约定的义务，如果买卖双方有任何一方违反合同的约定，则应承担违约责任。在合同中应明确约定买方有按期支付购房款所应承担的违约责任，卖方不按期交付房屋所应承担的违约责任，以及卖方“所交付房屋不符合合同约定所应承担的违约责任等等。

签商品房买卖合同需要注意篇十

合同双方当事人：

出卖人：_____

注册地址：_____

营业执照注册号：_____

企业资质证书号：_____

【法定代表人】

【委托代理人】

买受人：_____

【法定代表人】

【委托代理人】

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、法规之规定，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：

第一条 项目建设依据。

出卖人以_____方式取得位于_____、编号为_____的地块的土地使用权。

【土地使用权出让合同号】
为_____。

【土地使用权划拨批准文件号】
为_____。

【划拨土地使用权转让批准文件号】
为_____。

土地使用年限自_____年_____月_____日至_____年_____月_____日。

出卖人经批准，在上述地块上建设商品房，**【现定名】****【暂定名】**_____。

建设工程规划许可证号为_____，

施工许可证号为_____。

第二条 商品房销售依据。

商品房预售许可证号
为_____。

第三条 买受人所购商品房的基本情况。

示为准)为本合同第一条规定的项目中的:

第_____【幢】【座】_____【单元】
【层】_____号房。

该商品房的用途为_____,属_____结构,层
高为_____,建筑层数地上_____层,地
下_____层。

该商品房阳台是【封闭式】【非封闭式】。

该商品房【合同约定】【产权登记】建筑面积
共_____平方米,其中,套内建筑面
积_____平方米,公共部位与公用房屋分摊建筑面
积_____平方米(有关公共部位与公用房
屋分摊建筑面积构成说明见附件二)。

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、按建筑面积计算,该商品房单价为(_____币)每平
方米_____元,总金额(_____币)_____
千____百____拾____万____千____百____拾____元整。

2、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(_____币)_____千_____百_____拾_____万_____千_____百_____拾_____元整。

3、按套(单元)计算，该商品房总价款为(_____币)_____千_____百_____拾_____万_____千_____百_____拾_____元整。

4□
_____ □

第五条 面积确认及面积差异处理。

根据当事人选择的计价方式，本条规定以【建筑面积】【套内建筑面积】(本条款中均简称面积)为依据进行面积确认及面积差异处理。

当事人选择按套计价的，不适用本条约定。

合同约定面积与产权登记面积有差异的，以产权登记面积为准。

商品房交付后，产权登记面积与合同约定面积发生差异，双方同意按第_____种方式进行处理：

1、双方自行约定：

(4) _____ □

2、双方同意按以下原则处理：

(1) 面积误差比绝对值在3%以内(含3%)的，据实结算房价款；

(2) 面积误差比绝对值超出3%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，产权登记面积大于合同约定面积时，面积误差比在3%以内(含3%)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。产权登记面积小于合同登记面积时，面积误差比绝对值在3%以内(含3%)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。

产权登记面积-合同约定面积

面积误差比=_____×100%

合同约定面积：_____

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。

第六条 付款方式及期限。

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_____。

3、其他方式_____。

第七条 买受人逾期付款的违约责任。

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。

本条中的逾期应付款指依照本合同第六条规定的到期应付款与该期实际已付款的差额；采取分期付款的，按相应的分期应付款与该期的实际已付款的差额确定。

2□
_____□

第八条 交付期限。

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、该商品房取得商品住宅交付使用批准文件。

5□

□

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；

3□

□

第九条 出卖人逾期交房的违约责任。

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的_____%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_____ (该比率应不小于第(1)项中的比率)的违约金。

2□

□

第十条 规划、设计变更的约定。

经规划部门批准的规划变更、设计单位同意的设计变更导致下列影响到买受人所购商品房质量或使用功能的，出卖人应当在有关部门批准同意之日起10日内，书面通知买受人：

(1) 该商品房结构形式、户型、空间尺寸、朝向；

(7) _____
_____ □

买受人有权在通知到达之日起15日内做出是否退房的书面答复。买受人在通知到达之日起15日内未作书面答复的，视同接受变更。出卖人未在规定时间内通知买受人的，买受人有权退房。买受人退房的，出卖人须在买受人提出退房要求之日起_____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，应当与出卖人另行签订补充协议。

_____ □

第十一条 交接。

商品房达到交付使用条件后，出卖人应当书面通知买受人办理交付手续。双方进行验收交接时，出卖人应当出示本合同第八条规定的证明文件，并签署房屋交接单。所购商品房为住宅的，出卖人还需提供《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》。出卖人不出示证明文件或出示证明文件不齐全，买受人有权拒绝交接，由此产生的延期交房责任由出卖人承担。

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：

_____□

第十二条 出卖人保证销售的商品房没有产权纠纷和债权债务纠纷。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。

第十三条 出卖人关于装饰、设备标准承诺的违约责任。

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□

_____□

第十四条 出卖人关于基础设施、公共配套建筑正常运行的承诺。

条件：

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：

3□

_____□

第十五条 关于产权登记的约定。

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，买受人不能在规定期限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□

_____□

第十六条 保修责任。

买受人购买的商品房为商品住宅的，《住宅质量保证书》作为本合同的附件。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的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。

第十七条 双方可以就下列事项约定：

第十八条 买受人的房屋仅

作_____使用，买受人使用期间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。

第十九条 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_____仲裁委员会仲裁。

2、依法向人民法院起诉。

第二十条 本合同未尽事项，可由双方约定后签订补充协议(附件四)。

第二十一条 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。

第二十二条 本合同连同附件共_____页，一式_____份，具有同等法律效力，合同持有情况如下：

出卖人_____份，买受人_____份，
份，_____份。

第二十三条 本合同自双方签订之日起生效。

第二十四条 商品房预售的，自本合同生效之日起30天内，由
出卖人向_____申请登记备案。

出卖人(签章)：_____ 买受人(签章)：_____