

房屋租赁合同代签委托书 房屋买卖委托 合同(精选6篇)

现今社会公众的法律意识不断增强，越来越多事情需要用到合同，合同协调着人与人，人与事之间的关系。那么大家知道正规的合同书怎么写吗？以下是我为大家搜集的合同范文，仅供参考，一起来看看吧

房屋租赁合同代签委托书篇一

被委托人：(以下简称乙方)_____

委托人有位于的房屋，委托联系予以出售，经协商一致，达成如下协议，双方遵照执行。

一、委托人的房产位于，房屋产权证号为，土地使用权证号为，面积为平方米，房屋使用性质为委托人承诺上述的内容真实有效。

二、被委托人为委托人寻找客户，促成和委托人达成房屋买卖协议并协助办理相关手续。

三、委托人的保底价格为净得_____元，委托人不承担过户费、契税等费用。

四、如被委托人介绍的'买房人的价格高于_____元，则超过的部分归被委托人所有。

五、在委托人的卖房款到委托人账户时后一天内，应立即支付被委托人的第四项款项。否则每迟延一天，按应付款项的千分之一支付违约金。

六、本合同一式两份，双方各执一份。

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

房屋租赁合同代签委托书篇二

授权人:

性别: ____出生于____年____月____日

现住址: ____省____市/县____镇/区____街道/小区____号

身份证号码: _____系受托人的。

受托人: 性别: ____

出生于____年____月____日

现住址: ____省____市/县____镇/区____街道/小区____号

身份证号码: _____系授权人的。

本人于____年____月____日出售的位于, 因委托人外地上班无法亲自办理相关事宜, 特委托代理人代办《房屋买卖合同》签订事宜。

委托人: 受托人:

(签名/盖章) (签名/盖章) 时间: 年月日 时间: 年月日

房屋租赁合同代签委托书篇三

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国城市房地产管理法》及其它有关法律、法规和开封市有关规定, 甲、乙双方在平等、自愿、协商一致的基础上, 就乙方购买甲方的房地产事宜, 达成如下协议:

第一条甲方所售房产的基本情况

甲方自愿将自有的房屋产权有偿转让给乙方。该房产具体情况如下:

甲方卖给乙方的房屋系甲方拆迁安置房, 坐落于_____。建筑面积约为_____平方米, 该房现未办理产权证。甲方持有与开封市顺河回族区政府房屋征收办公室签订的《房屋征收补偿安置协议书》。

该房屋的配套设施: 有线电视、天然气。

甲方保证已如实陈述该房产权属状况、装饰情况和相关关系。甲方保证该房屋未设定任何抵押及存在其它权利瑕疵。

第二条房屋价格及付款方式

1、甲、乙双方经协商一致, 同意上述房产成交总价格为_____元(大写_____圆): 上述交易总价包括: _____房款、及其它甲方已经缴纳的与该房屋有关的全部费用。

2、付款方式:

乙方已于_____年_____月_____日向甲方支付定金人民币_____元整;乙方于本合同签订之后向甲方支付购房款_____元(_____万圆),甲方收到该款后向乙方出具收据;乙方预留_____元(万圆)作为押金,待甲方协助乙方办理完过户手续后,乙方再将该押金支付给甲方。

甲方收款账号: _____户名: _____

3、税费承担:甲、乙双方,基于本合同签署之时按照国家及地方规定,本次房屋买卖涉及的税费由乙方承担(不含甲方办理初次房屋登记时所涉税费),除去初次登记所涉税费外,剩余税费的承担由相关部门核算后由乙方进行缴纳。

第三条房产过户手续的办理

1、房屋具备过户条件时,甲、乙双方应及时备齐所有证件资料,在15个工作日内,甲方配合乙方过户到乙方指定人名下,共同向房地产交易部门及金融机构申请办理该房产转让过户。

2、甲、乙双方共同承诺,在办理该房产转让过户手续时相互协助,双方任何一方不积极配合手续办理或者不及时提供相关材料的,按违约处理。

第四条房屋交付

1、甲方收到乙方支付的购房款当日将《房屋征收补偿安置协议书》原件及相应房产手续、收据、发票等文件交给乙方。

2、甲方自行承担该房产物业交割前所发生的物业费及相关费用。房屋交付后,物业费用由乙方承担。

第五条甲、乙双方的权利义务

1、甲方必须保证该房具有合法产权，未作任何抵押、质押、也未出售给他人、也未有一房多卖的现象，且该房屋不存在其它债务纠纷；本合同签署之前，甲方有责任和义务陪同、协助乙方去政府部门来咨询房屋权属的真实性，落实到乙方认可。

2、本合同生效之后，如因甲方原因(包含因甲方自身债务问题导致法院查封该套房产等情况)解除合同或不能继续履行该合同，除甲方应返还乙方已支付的房屋款项及房屋款利息外，甲方还应当赔偿乙方损失(包括但不限于房屋增值收益、装修费用、搬离费等费用)并向乙方支付违约金x元(大写x圆)。

3、本合同生效之后，待能够办理房屋产权登记时，甲方应在15日内及时通知乙方，并于15日内协助乙方办理过户手续；如因甲方的原因导致乙方不能及时办理过户手续时，每逾期1日，甲方向乙方支付购房款的千分之五作为违约金。逾期天数超过30日的，甲方未按照合同约定履行相应义务，乙方有权单方解除本合同，并以书面、短信、微信或者电话等方式通知甲方终止。甲方应当返还乙方已支付的房屋款项及购房款利息，并由甲方赔偿乙方损失(包括但不限于房屋增值收益、装修费用、搬离费等费用)并向乙方支付违约金x元(大写x圆)。

4、甲方承诺与该套住房有关的所有房款已交清，如若与事实不符，甲方应当承担相应的. 赔偿责任；且在未办理过户手续之前，甲方承诺积极协助乙方办理房屋集中供暖等手续。

5、乙方未按本合同约定期限支付各项款项的，甲方有权向乙方追索违约金，违约金自本合同的约定的付款期限第二日至实际付款之日止，每逾期1日，乙方向甲方支付逾期购房款的千分之五作为违约金，合同继续履行。逾期天数超过30日的，乙方未按照合同约定的，甲方有权单方解除本合同，并以书面、短信、微信或者电话等方式通知乙方终止，并将收到的购房款退回乙方，由乙方另行支付甲方违约金x元(大写x圆)。

第六条合同争议及违约处理

- 1、本合同在履行中如发生争议，甲、乙双方应协商解决，协商不能解决的，任何一方均可向房产所在地人民法院提起诉讼。
- 2、如因甲、乙双方任何一方自身原因导致本合同终止，违约一方承担守约方产生的所有合理费用。

第八条甲、乙双方约定的其它事项：

- 1、甲方不能将该房产作为遗产留给子女或将该房产赠予父母、妻子，且不能再次转让。
- 2、该房产如遇拆迁改造，产生的赔偿均归乙方所有；甲方不得以任何理由主张权利。
- 3、本合同生效后，该套房产的所有权和使用权均归乙方所有，无论房产是否升值，甲方均不能以任何借口反悔；甲方不能再向其他人出售该房产，否则由出卖方赔偿乙方因此造成的一切经济损失。
- 4、本合同未尽事宜，由双方另行协商，并签订补充合同，补充合同和本合同具有同等法律效力。
- 5、本合同一式四份，自甲、乙双方签字按印之日起，且乙方将元(大写万圆)支付到甲方账户后生效，双方各执两份，具有同等法律效力。

甲方签字：_____乙方签字：_____

日期：_____日期：_____

合同签订地：_____

房屋租赁合同代签委托书篇四

其委托人：_____，性别：____年____月____日出生，身份证号码：_____。

其受托人：_____，性别：____年____月____日出生，身份证号码：_____。委托原因、事项、权限：

其委托人_____是位于北京市_____号房屋的所有权人（产权证号为：_____），_____是产权共有人。现我们同意出售上述房产。因为我们_____，不能亲自办理该房产的买卖及相关手续，故委托_____为我们的合法代理人，全权代表我们办理如下事项：

2、我们代为到房地产交易管理部门办理此房产权转移、过户等相关事宜；

4、要协助买方以买方名义办理银行贷款相关手续并签署相关文件；

6、受托人在上述委托范围内所进行的一切行为和所签署的一切文件我们均予以承认，并承担由此产生的一切法律后果。

7、一般委托期限：自委托之日起至一个月內委托办理相关事宜。过期后无效。

代理人无转委托权。

委托人：_____

_____年_____月_____日

房屋租赁合同代签委托书篇五

受托人(以下简称乙方): _____

甲方与乙方约定, 由乙方处理甲方房屋事宜。为明确双方之权利义务, 依照《中华人民共和国合同法》及其有关法律法规的规定, 经双方充分协商, 订立本协议。

第一条委托事项

甲方委托乙方处理甲方因建设需要之事宜, 包括对被户的补偿, 安置等一切与相关的事项。

第二条费用及其支付(选择下列第_____项)

(3) 其它方

式: _____.

乙方在处理委托事务时, 其它费用及损失由其自行承担。

第三条报告情况

过程中之一切情况, 乙方应在每(日, 星期, 半个月, 一个月)向甲方作出书面报告。在工作整体完成后, 应向甲方作出详细说明书的书面报告(包括的具体费用及支出情况等一切相关情况)。

第四条报酬及支付(选择下列第_____项)

(2) 甲方按乙方的工作进度, 在乙方完成工作的_____ %时, 甲方应向乙方支付报酬_____ %; 乙方完成工作的_____ %时, 甲方再行向乙方支付报酬_____ %; 完成全部工作后_____ (时间)内, 向乙方支付全部报酬。

第五条委托事务的终止

(1) 甲方因本单位决定终止建设工作的，在对乙方从事本委托协议的费用给予补偿后，可终止本协议。

(2) 乙方遇政府对本单位职能进行调整，而致无法履行本协议的，在赔偿甲方相应损失后可终止本协议。

第六条违约责任

(1) 在本协议履行过程中，甲方未向乙方支付本协议第二条之委托事务费用的，乙方可顺延工作工期，甲方对拖欠的部分款项在按协议支付后，还应按银行同期贷款利息的二倍向乙方承担责任。

(2) 在本协议履行过程中，甲方未向乙方支付本协议第四条之支付委托事务报酬的，甲方对拖欠部门在按协议支付后，还应按银行同期贷款利息的二倍向乙方承担责任。

(3) 乙方未按本协议完成工作的，应赔偿甲方因此所受的直接及间接的损失。

第七条协议纠纷的解决办法

本协议在履行中若发生纠纷，甲乙双方应本着友好的精神予以协商解决，协商不成的，任何一方可向本协议签订地法院起诉。

第八条其他条款

本协议若有未尽事宜，由双方协商达成补充协议。补充协议与本协议具有同等效力。

乙方与被户签订的协议，应按照甲方提供给乙方的《房屋协议》的条款规定，否则甲方的一切直接和间接损失均应由其

负责赔偿。

本协议一式两份。协议正本双方各执一份。

甲方(盖章)：_____乙方(盖章)：_____

代表人(签字)：_____代表人(签字)：_____

_____年____月____日_____年____月____日

房屋租赁合同代签委托书篇六

第2部分 房屋质量

第3部分 户型空间

第4部分 房屋面积

第5部分 建筑设备

第6部分 电气部分

第7部分 供暖与燃气

第8部分 装修标准

第9部分 室内环境

第10部分 室外环境与绿化

第11部分 社区及设施

第12部分 价格付款

第13部分 房屋交付

第14部分 初步验收与保修

第15部分 所有权证

第16部分 前期物业管理

第17部分 业主管理委员会

第18部分 消费者权益保护

第19部分 抵押担保

第20部分 合同变更

第21部分 合同终止与解除

第22部分 退房条款

第23部分 违约责任

第24部分 买受人损失

第25部分 争议与其他

第26部分 合同附件

第27部分 法律法规及标准

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产为自己住用、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的进行协商；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：_____。建筑企业：总设计单位：_____，建筑师姓名：_____，注册建筑师号码：_____，总施工单位：_____，总监理单位：_____。

第12条 商品房标准

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

第2部分 房屋质量

第13条 质量原则

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

第14条 防震减灾

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

第15条 墙体平直

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

第16条 防水情况

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

第17条 表面裂缝

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

第18条 质量文件

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

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

第19条 文件交付

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

第20条 质量标准

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

第21条 质量证明

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

第22条 质量评价

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

第3部分 户型空间

第23条 商品房户型：_____室_____厅_____卫_____浴_____厕_____厨，本商品房使用率为：

第34条 房屋层高：_____毫米；室内净高：_____毫米。

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

第4部分 房屋面积

第36条 建筑面积

(1)文字定义：商品房销售的建筑面积为套内建筑面积与分摊的公用面积之和。

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

第37条 建筑面积变化

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

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

(3)面积不足：买受人所购商品房建筑面积经过实际测量后，小于_____平方米的，出卖人应当根据与约定建筑面积的差值，双倍向买受人支付多收价款，并且应当据实办理产权登记，当此面积小于_____，买受人有权退房，暂不退房的视为未交房，出卖人按日向买受人支付总房价千分之一的违约金。

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

第38条 分摊的公用面积

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

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

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

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

第39条 套内建筑面积

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

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

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

(4)面积不足：买受人所购商品房套内建筑面积经过实际测量

后，小于_____平方米的，出卖人应当根据与约定套内建筑面积的差值，双倍向买受人支付多收价款，并且应当据实测面积办理产权登记。

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

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

第40条 套内使用面积

(1) 文字定义：套内使用面积是指各功能使用空间(如卧室、起居室等)墙体内表面所围合的水平投影面积之和。

(2) 面积构成：卧室面积：_____平方米、书房面积_____平方米，客厅面积：_____平方米、卫生间面积各为：_____平方米；面积的数字以出卖人现有的平面图纸为标准。

第41条 使用面积变化：

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

(2) 面积超出：买受人所购商品房使用面积经过实际测量后，大于_____平方米的，出卖人无权要求买受人支付多余价款，并且应当据实测结果办理产权登记。

(3)面积不足：买受人所购商品房使用面积经过实际测量后，小于_____平方米的，出卖人应当根据与约定使用面积的差值，双倍向买受人支付多收价款，并且应当据实测结果办理产权登记。

第42条 露台面积

鉴于露台面积并不计算在买受人购买面积之中，出卖人将面积为：_____平方米的露台之使用权交付给买受人，买受人在使用过程中无须支付物业管理费；如出卖人或者第三人或者行政机关阻碍买受人使用此部分面积，则出卖人应当根据平均房价的三倍与按露台总使用面积计算应当退还给买受人的费用。

第43条 面积测量

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

第44条 测量机构

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

第45条 面积核实

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

第46条 面积自测

买受人有权在入住前或入住后对室内全部长度、宽度、高度

尺寸进行测量;如果需要对全楼进行测量的,出卖人有义务向买受人提供与本楼相关的图纸,买受人也可以召集楼内其他业主共同进行测量。

第47条 测量争议

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

第48条 通知到场

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

第49条 违约条件

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

第50条 违约责任

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

第5部分 建筑设备

第51条 用水供应

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

第52条 排水设施

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

第53条 管道密封

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

第54条 管线安装

出卖人承诺不在商品房内通行任何公用管线。所谓公用管线是指管线内的物、气体不直接从此管内进入到买受人室内且供买受人单独使用；如有通过，则视为合同的变更，买受人有权拒绝支付任何费用，并有权要求出卖人进行修改；在修改完成以前，视为商品房仍未交付；不能修改的，则买受人有权退

房;如买受人暂不退房,则出卖人每日向买受人支付相当于总房价千分之一的违约金。

第55条 电梯使用

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

第56条 电梯安全

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

第57条 消防设施

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

第6部分 电气部分

第58条 电力供应

负荷_____kva□计费设备为_____,插座位置_____,数量_____,供电平面图_____,可使用时间: _____年_____月_____日。如不能达到此要求,则买受人有权退房;如买受人暂不退房,则出卖人每日向买受

人支付相当于总房价千分之一的违约金。

第59条 通讯设施

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

第60条 其他线路

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

第7部分 供暖与燃气

第61条 供暖设备

第62条 设备安全

安全使用时间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
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体系出具的质量检测报告。如不能达到此要求，则买受人有权退房；如买受人暂不退房，则出卖人每日向买受人支付相当于总房价千分之一的违约金。

第146条 欺诈责任

出卖人不能证明自己向买受人提供的许可文件复印件与真实的许可文件系相同内容的，视为对买受人的欺诈；出卖人应当向买受人支付总房价款10%的违约金。

第147条 撤销权

鉴于买受人的弱势地位及房屋质量瑕疵显示的长期性，及买受人在取得房屋所有权过程中，可能将遭受来自各方的胁迫，因此双方均认为构成买受人行使撤销权的事由可能在本合同签订或房屋所有权证取得3年后出现，买受人有权在取得相关机构提供的评估、评价或监测报告后1年内（法律另有规定的除外），就合同条款依法行使撤销请求权，买受人承诺不以时效作为责任免除的理由。

第148条 消费者组织

买受人在签订本合同后，即有权组织其他消费者对出卖人的施工或者管理进行监督，行使《中华人民共和国消费者权益保护法》中规定的各项权利，买受人不得以任何理由干涉买受人行使此项权利。

第149条 权利行使

买受人有权查看原件，并有权保留复印件，出卖人应当书面回答买受人提出的各项质询；如不能达到此要求，则买受人有权退房；如买受人暂不退房，则出卖人每日向买受人支付相当于总房价千分之一的违约金。

第19部分 抵押担保

第150条 抵押登记

鉴于买受人在签订合同后即将支付大部分款项，而房屋在短期内尚不能交付，此等情况可能使买受人在未来面临巨大风险；为此出卖人承诺将与买受人所购房屋相关的土地使用证及在建工程抵押给买受人，并在合同签订之日起3天到不动产抵押登记机构办理抵押手续，并且应当在30天内将此程序办理完毕，以使买受人在出卖人面临破产风险时能够优先得到受偿，从而减小买受人可能产生的损失；如不能按时办理抵押登记手续，则买受人有权退房；如买受人暂不退房，则出卖人每日向买受人支付相当于总房价千分之一的违约金。

第151条 定金情况

本合同签订之前，买受人已经于_____年_____月_____日向出卖人支付定金_____元，如出卖人不能按时交房，则除承担买受人的延期交付的支付违约金的责任外，还承担不能交付的双倍返还定金的责任；如无法同时取得定金与违约金，则买受人有权从中选择。

第152条 土地抵押

出卖人保证在买受人取得《房屋所有权证》前不得以任何形式抵押土地使用权。如不能达到此要求，则买受人有权退房；如买受人暂不退房，则出卖人每日向买受人支付相当于总房价千分之一的违约金。

第153条 抵押知情

买受人有权在任何时候，要求出卖人提供《国有土地使用证》，出卖人在买受人发出通知之日起三天内不能提供的，则视为出卖人违约。如不能达到此要求，则买受人有权退房；如买受人暂不退房，则出卖人每日向买受人支付相当于总房价千分之一的违约金。

第154条 禁止抵押

出卖人保证此商品房在转移所有权以前未经过任何抵押，出卖人保证此商品房在向买受人转移所有权过程中不会进行任何形式抵押；同时保证房屋竣工前的在建工程、施工原材料等未经过任何方式的抵押；如不能达到此要求，则买受人有权退房；如买受人暂不退房，则出卖人每日向买受人支付相当于总房价千分之一的违约金。

第155条 权利担保

出卖人保证在商品房所有权转移过程中，其他任何第三方不会对买受人所购的房屋提出任何权利(包括但不限于抵押权、留置权等)要求，不会要求买受人支付任何价款以达到取得所有权的目的是。如发生此等情况，则买受人有权退房；如买受人暂不退房，则出卖人每日向买受人支付相当于总房价千分之一的违约金。

第156条 无效担保

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

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