

最新签房屋购买合同应该注意 购买房屋合同(优质14篇)

承包合同是确保双方合作顺利进行的法律桥梁，对于保障双方利益至关重要。范文中的例子可以帮助大家更好地了解转让合同的结构和条款，确保合同的合法性和有效性。

签房屋购买合同应该注意篇一

乙方(代理方)： _____

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国物权法》及其他有关法律、法规的规定，双方在平等、自愿、协商一致的基础上，就本合同所涉房地产的买卖和代理服务事宜，达成协议如下：

第一条委托买卖的标的物

甲方委托乙方出售的房地产(下称该房地产)座落： _____；该房地产产权证号为： _____；房地产权共有证号为： _____；建筑面积为： _____平方米，其中套内建筑面积为： _____平方米。

第二条房屋现状

(该房屋有没有设定抵押或者被查封、被非法占用及其他产权争议，卖方对该房屋是否享有完全的处分权；该房产是否出租他人使用，租赁期限等)

第三条甲方委托乙方办理之事项为：

1、就转让该房产事宜为其提供咨询；

- 2、代表甲方与买受人签订有关房屋转让协议；
- 3、代为办理该房产的立契过户手续；
- 4、在办理上述手续时，代收并代为缴纳政府部门收取有关税费；
- 5、代为向有关部门提交与该房产转让事宜的有关文件；
- 6、代为本人签署与上述事宜有关的一切文件；
- 7、其他有关事宜。

第四条：为完成上述委托事项甲方需向乙方做出以下不可撤销的承诺：

- 1、在委托期间甲方就转让该房产事宜而向乙方做出的任何授权均为不可撤销的授权，甲方不得私自单方面撤销授权。
- 2、保证该房产真实、合法，保证此房产没有任何法律纠纷，在此房产登记过户之前所有与该房产有关的一切费用和债务均由甲方承担。
- 3、甲方应积极协助、配合乙方工作，按照国家有关部门的要求提供房屋交易过户所需的证件、材料及相关费用，履行规定的义务。并且在此保证其向乙方提交之各种证件、文件(包括复印件)均为合法、有效。
- 4、本协议有效期内，甲方不得未经乙方同意，擅自委托他人处理本协议所涉及房屋相关的事务。
- 5、甲方应自签订本协议当日内，将该房产的《房屋所有权证》交与乙方。

甲方同时承诺：在该房产《房屋所有权证》交与乙方后至该

房产产权过户至买受人名下之前甲方不得私自到房管部门办理产权证挂失等损害乙方和买受人的行为。

第五条委托买卖房产的价格及代理费用支付

该房产转让价格为_____元(大写: _____);

在委托买卖的房产成交后,甲方按实际成交价的%向乙方支付代理费。

第六条委托期限

自本合同签订之日起计算,至该房产转移至买受人名下为止。

第七条在委托期限届满之前,任何一方不履行本协议规定的义务,或者迟延履行义务,经催告后在合理期限内仍未履行,或者有其他违约行为致使不能实现协议目的,另一方可因此解除协议,并有权追究对方违约责任。

第八条本协议至上述房产过户完毕时,视为乙方服务内容完成,本协议自动终止。

第九条甲乙双方若因本合同发生争议,争取协商解决,协商不成的双方都有权向济南市槐荫区法院提起诉讼。

第十条本协议一式两份,甲乙双方各执一份。本协议自甲、乙双方签署之日起生效。

甲方: _____ 乙方: _____

签署时间_____年_____月_____日

签房屋购买合同应该注意篇二

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:

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): _____

签订地点: _____ 签订地点: _____

_____年___月___日_____年___月___日

签房屋购买合同应该注意篇三

奚正辉

案例:

乙向甲购买了一套房屋,但是该房屋有法院查封,双方签署了房屋买卖合同,该买卖合同是否有效?对此人们认识不一致。

《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994年7月5日通过□20xx年8月30日修正）第三十八条：“下列房地产，不得转让：（一）以出让方式取得土地使用权的，不符合本法第三十九条规定的条件的；（二）司法机关和行政机关依法裁定、决定查封或者其他形式限制房地产权利的；（三）依法收回土地使用权的；（四）共有房地产，未经其他共有人书面同意的；（五）权属有争议的；（六）未依法登记领取权属证书的；（七）法律、行政法规规定禁止转让的其他情形”。其中第二款明确查封的房地产不得转让。

《最高人民法院关于转卖人民法院查封房屋行为无效问题的复函》（1997年4月7日通过）其中提到：“北京亚运特需供应公司在此后擅自将其已被查封的房产转卖给北京沃克曼贸易开发有限责任公司的行为是违法的，所订立的房屋买卖合同系无效合同”。

其实随着市场经济地不断发展，无论在立法界还是司法界越来越维护交易的稳定，保护合同的效力，强调意思自治。不轻易干预交易，不轻易确认合同无效。

首先，从合同法历次解释的角度分析买卖合同的效力。

《中华人民共和国合同法》（1999年3月15日）第五十二条：“有下列情形之一的，合同无效：（一）一方以欺诈、胁迫的手段订立合同，损害国家利益；（二）恶意串通，损害国家、集体或者第三人利益；（三）以合法形式掩盖非法目的；（四）损害社会公共利益；（五）违反法律、行政法规的强制性规定”。购买查封房屋是违反了《中华人民共和国城市房地产管理法》，属于法律的强制性规定。

《最高人民法院关于适用合同法若干问题的解释（一）》（1999年12月1日通过）第四条：“合同法实施以后，人民法院确认合同无效，应当以全国人大及其常委会制定的法律和国务院制定的行政法规为依据，不得以地方性法规、行政规章为依

据”。购买查封房屋的确是违反了法律的强制性规定。

《最高人民法院关于适用合同法若干问题的解释（二）》（20xx年2月9日通过）第十四条：“合同法第五十二条第（五）项规定的“强制性规定”，是指效力性强制性规定”。

《最高人民法院关于当前形势下审理民商事合同纠纷案件若干问题的指导意见》（20xx年7月7日通过）第15条：“正确理解、识别和适用合同法第五十二条第（五）项中的“违反法律、行政法规的强制性规定”，关系到民商事合同的效力维护以及市场交易的安全和稳定。人民法院应当注意根据《合同法解释（二）》第十四条之规定，注意区分效力性强制规定和管理性强制规定。违反效力性强制规定的，人民法院应当认定合同无效；违反管理性强制规定的，人民法院应当根据具体情形认定其效力”。第16条：“人民法院应当综合法律法规的意旨，权衡相互冲突的权益，诸如权益的种类、交易安全以及其所规制的对象等，综合认定强制性规定的类型。如果强制性规范规制的是合同行为本身即只要该合同行为发生即绝对地损害国家利益或者社会公共利益的，人民法院应当认定合同无效。如果强制性规定规制的是当事人的“市场准入”资格而非某种类型的合同行为，或者规制的是某种合同的履行行为而非某类合同行为，人民法院对于此类合同效力的认定，应当慎重把握，必要时应当征求相关立法部门的意见或者请示上级人民法院”。

《城市房地产管理法》规定了查封的房地产不得转让，应该就是属于管理性强制性规定，并不是效力性强制规定。乙向甲购买了查封房屋，愿意为甲归还其所欠的债务，并解除查封，这在现今社会经常发生，这也是甲清偿债务经常采用的方法。甲乙双方的交易没有损害债权人的利益，跟谈不上损害国家社会利益。若债权人认为甲低价转让侵害其利益，其有权提出撤销权之诉，撤销甲乙双方的买卖行为，无需公权力介入来确认合同无效，从而影响交易的安全性与稳定性。

《城市房地产管理法》第三十八条第（六）款：未依法登记

领取权属证书的房地产不得转让。若购买期房，产权证还没有办理，那么签署的房地产转让合同是否无效呢？这点法律界曾经也有争议，但是目前已经形成了一致意见，转让合同是有效的，只是房地产登记机构不准办理转让登记。第三十八条第（四）款：共有房地产，未经其他共有人书面同意的，不得转让。未经其他共有人书面同意，可能是表见代理，那么就是有效合同；也可能是效力待定，因为其他共有人可能会追认，若追认肯定是有效合同。可见《城市房地产管理法》第三十八条的规定主要是管理性强制规定，违反该规定，并不一定合同无效，只是登记机构从行政管理的角度不给予登记。

认为购买查封房屋的买卖合同无效的人是混淆了合同效力与登记效力，买卖合同是有效的，只是没有登记还没有取得物权，不得对抗善意第三人。区分两则的效力，具有一定的实际意义：

- 1、有利于保护买受人依据合同所享有的占有权。
- 2、买受人有权依据合同主张违约赔偿。若合同无效，违约责任也就无效了。
- 3、买受人有权依据合同要求继续履行合同，要求办理产权登记。若确认合同无效，就要返还房屋，那么就妨碍了现有的财产秩序，也剥夺了买受人主张房屋的权利。

其次，从其他规定分析买卖合同的效力。

《关于依法规范人民法院执行和国土资源房地产管理部门协助执行若干问题的通知》（20xx年2月10日通过）第21条：“已被人民法院查封、预查封并在国土资源、房地产管理部门办理了查封、预查封登记手续的土地使用权、房屋，被执行人隐瞒真实情况，到国土资源、房地产管理部门办理抵押、转让等手续的，人民法院应当依法确认其行为无效，并可视情

节轻重，依法追究有关人员的法律责任”。现在法院的查封都是登记的，被执行人也不太可能隐瞒，登记部门更不能擅自办理登记，若这种情况发生，则要追求其法律责任，该规定明显带有行政管理的色彩。而且该规定只是明确登记行为无效，没有规定转让合同也无效。

《最高人民法院关于人民法院民事执行中查封、扣押、冻结财产的规定》（20xx年10月26日通过）第二十六条：“被执行人就已经查封、扣押、冻结的财产所作的移转、设定权利负担或者其他有碍执行的行为，不得对抗申请执行人。第三人未经人民法院准许占有查封、扣押、冻结的财产或者实施其他有碍执行的行为的，人民法院可以依据申请执行人的申请或者依职权解除其占有或者排除其妨害。人民法院的查封、扣押、冻结没有公示的，其效力不得对抗善意第三人”。（）该规定明确了被执行人的转让行为不得对抗申请执行人，法院的查封没有公示不得对抗善意第三人。其实该规定的基础都是转让合同是有效的，若无效就不可能对抗第三方，而且本条的规定也取代了《最高人民法院关于转卖人民法院查封房屋行为无效问题的复函》。

《中华人民共和国物权法》（20xx年3月16日通过）第十五条：“当事人之间订立有关设立、变更、转让和消灭不动产物权的合同，除法律另有规定或者合同另有约定外，自合同成立时生效；未办理物权登记的，不影响合同效力”。《物权法》明确了合同是否有效依据合同法等规定，不登记不产生物权，也不影响合同的效力。物权法的出台，明确了合同效力与物权登记无关。最典型的规定是抵押权，原来规定抵押不登记，抵押合同无效，但是物权法规定抵押不登记只是抵押权无效，抵押合同还是有效的。

购买查封房屋的转让合同应该是合法有效的，是双方真实意思表示，只是房地产登记机关不受理转让登记，所以买受人也要注意不能取得所有权的风险。

签房屋购买合同应该注意篇四

甲乙双方为购销_____渡假村商品房事宜，经洽商签订合同条款如下，以便共同遵守。

预购房屋按房屋暂定价先付购房款40%，计人民币_____元，（其中10%为定金）。待房屋建设工作量完成一半时再预付30%。房屋竣工交付乙方时按实际售价结清尾款。房屋建筑税款由甲方代收代缴。

甲方应于一九____年____月将验收合格的房屋交付乙方。

1. 本合同生效后，如乙方违约，乙方已缴定金不退；如甲方违约，则应双倍退还定金。

2. 甲方如不能按期交付乙方所购房屋时（除人力不可抗拒原因外），每逾期一天，甲方向乙方承担应交房屋售价万分之一的罚金。甲方通过努力交付房屋，乙方又同意提前接管时，以同等条件由乙方付给甲方作为奖励。

1. 房屋平面位置及占用土地范围图（略）

2. _____渡假村别墅暂行管理办法（略）

甲方：（盖章） 乙方：（盖章）

代表：代表：

地址及电话：地址及电话：

开户银行：开户银行：

帐号：帐号：

年月日

售房方(甲方):

身份证号码:

购房方(乙方):

身份证号码:

签房屋购买合同应该注意篇五

出卖人(甲方): _____ (以下简称甲方)

买受人(乙方): _____ (以下简称乙方)

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国房地产管理法》及其他有关法律、法规之规定,甲、乙双方在平等、自愿、协商一致的基础上,就乙方向甲方购买房产签订本合同,以资共同信守执行。

第一条房屋的基本情况:甲方房屋座落在_____,位于第____层,共____(套),房屋结构为_____,建筑面积为_____平方米,房屋用途为_____。

并附带_____一间,位于_____,面积为_____平方米。

(详见土地房屋权证第_____号)。

乙方对甲方所要出售的房屋做了充分了解,愿意购买该房屋。

第二条房屋内部设施设备:包

括_____。

第三条 本合同中所述房屋为_____,
是_____的家庭(夫妻)共同财产。

原建房售房单位允许转卖,该房屋没有产权纠纷,不存在房屋抵押,债权债务,以及其他权利瑕疵。

交易后如有上述未清事项,由甲方承担,乙方不负任何责任。

第四条 上述房产的交易价格:成交价格为人民币_____元整(大写:____拾____万____仟____佰____拾____元整)。

第五条 付款时间与办法:甲乙双方同意以现金付款方式一次性付款,并已在_____年____月____日将首付款(定金)人民币____拾____万____仟____佰____拾____元整交付甲方,付首款付款当天甲方开出收款收条给乙方,并注明收款数额及款项用途。

第二笔房款人民币____万元整于_____年____月____日付给甲方,第三笔(尾款)房款人民币____拾____万____仟____佰____拾____元整于甲方将本合同所述房屋中的全部户口迁出当日(_____年____月____日)付给甲方。

第六条 房屋交付:甲方应在交房当日(_____年____月____日)将拆迁安置房屋相关的所有手续、余款、拆迁补偿款等一切和该出售房有关的文件及票据交付乙方(以各项文件及票据为证明)。

甲方于房屋交付使用时将交易的房产及其附带_____的钥匙全部交付给乙方。

第七条 户口迁出:甲方应在房屋交付(_____年____

月____日)前将本合同所述房屋中的全部户口迁出。

第八条 甲方逾期交付房屋及逾期户口迁出的违约责任：除人力不可抗拒的自然灾害等特殊情况下，甲方如未按本合同第六条规定的期限将该房屋交给乙方使用，乙方有权按已交付的房价款向甲方追究违约金。

逾期不超过____天，违约金自约定房屋交付之日第二天起至实际交付之日止，每延期____日(遇法定节假日顺延)，甲方按乙方已支付房价款金额的____%(大写数字)向乙方支付违约金，合同继续履行；逾期超过____天(大写数字)，则视为甲方不履行本合同，乙方有权按下列第____种约定，追究甲方的违约责任：

2、终止合同，甲方将乙方累计已付款全额还与乙方，按____%利率付给利息。

3□_____□

如甲方故意隐瞒此房屋的原产权所属人、房屋位置、质量问题，影响乙方的居住及使用时，乙方有权要求退房，一切损失由甲方承担(是否要注明损失的范围)。

甲方如在规定的此房屋户口迁出时间内未将本合同所述房屋中的全部户口迁出，即视为甲方违约，并支付乙方违约金贰仟元整，并应在三十天办理结束全部户口迁出手续。

第九条 关于产权登记的约定：本房屋以后若遇到需要办理房屋产权证，土地证等其它手续，经甲乙双方协商，按以下第____种约定进行：

1、在乙方实际接收该房屋之日起，甲方协助乙方在房地产产权登记机关规定的期限内(____天)向房地产产权登记机关办理权属登记过户手续。

2、乙方自愿在收到甲方的房屋及其手续后，延缓办理房屋产权证，土地证及其过户手续。

但如乙方有办理房屋产权证，土地证及其过户手续的需要，向甲方提出书面要求，甲方应该提供一切与之有关的手续及资料(原房屋产权人的产权证及国土证，原房屋产权人结婚证及复印件，原房屋产权人夫妻双方身份证复印件，其他房屋共有人同意出售的书面意见等)，并协助乙方在房地产产权登记机关规定的期限内(____天)向房地产产权登记机关办理权属登记手续，不得用任何方式拒绝阻挠。

3、因本房建房售房单位及甲方原因，此房房屋产权证，土地证及其手续尚未办理，但因甲方及其房屋共有人资金需要，甲方自愿将此房卖与乙方。

但在办理此房房屋产权证，土地证及其手续时，甲方负责在房地产产权登记机关规定的期限内(____天)将此房房屋产权证，土地证产权直接办理为乙方____(姓名)名下，并在房屋产权证，土地证及其手续办理完毕后____天内交与乙方，所需费用，由____承担。

如因甲方原因不能将此房房屋产权证，土地证产权直接办理为乙方____(姓名)名下，甲方须为乙方办理房屋产权证，土地证及其过户手续，所须费用由____承担。

如因甲方的过失造成乙方不能在房屋产权证，土地证及其手续办理完毕后____天内取得姓名标注为乙方____(姓名)的房地产权属证书，乙方有权提出退房，甲方须在乙方提出退房要求之日起____天内将乙方已付款退还给乙方，按____利率付给利息，并按已付款的__%赔偿乙方损失。

乙方如在本房屋买卖合同成立后，无论办理房屋产权证，土地证及其过户手续与否，将此房出租出售，甲方不得以任何

方法方式阻挠。

在办理房屋产权证，土地证及其过户手续时，甲方应该提供一切与之有关的手续及资料(原房屋产权人的产权证及国土证，原房屋产权人结婚证及复印件，原房屋产权人夫妻双方身份证复印件，其他房屋共有人同意出售的书面意见等)，不得用任何方式拒绝阻挠。

第十条 违约责任条款：

5、当房屋因____市规划再次面临拆迁安置时，拆迁补偿款归乙方所有；

6、当出现因继承、赠与或其他涉及房屋产权所有人变化时，新的产权所有人承担甲方全部责任。

第十一条 双方约定的其他事项：_____。

第十二条 本合同主体

1、甲方是_____共____人，委托代理人为_____即甲方代表人。

甲方及甲方代表人保证出售本房屋，签定本合同的时候经本房屋所有房屋共有产权人同意。

2、乙方是_____，代表人是_____。

3、鉴于_____系未成年人，_____、_____系其法定监护人，_____、_____承诺其有权出售该房屋并全权代理_____签订本合同，且无其他纠纷，否则由此产生的相关责任由_____、_____自行承担。

(注：本条适用于甲方安置户中有未成年人时使用。)

第十三条 本合同如需办理公证，经国家公证机关____公证处公证；但本合同不经过任何法律公证具有同等的法律效力。

本合同在双方签字之日(_____年____月____日)起生效。

本合同中空格部分填写的文字与印刷文字具有同等法律效力。

第十四条 本合同需由甲方，乙方，见证方三方共同签字后方能生效。

本合同一式_____份，一份_____张。

甲方产权人及甲方委托代理人共持一份，乙方一份，见证方(中间人)一份，留存备查。

第十五条 本合同发生争议的解决方式：双方本着友好协商，公平合理的原则签定本合同，签定本合同后，双方应严格遵守执行，不得以任何理由反悔。

在履约过程中发生的争议，双方可通过协商解决。

协商不成的，双方同意按以下方式解决纠纷：

- 1、提交_____仲裁委员会仲裁；
- 2、任何一方均可向有管辖权的人民法院提起诉讼。

第十六条 本合同未尽事宜，甲乙双方可另行约定，其补充约定由甲方，乙方，见证方三方共同协商解决，与本合同同具法律效力。

甲方(签章)：_____ 乙方(签章)：_____

身份证号码：_____ 身份证号码：_____

电话：_____ 电话：_____

_____年____月____日 _____年____月____日

签房屋购买合同应该注意篇六

甲方：__公司

乙方：_____

签订日期：_____

一、成交房屋：_____

二、甲方须向乙方提交_____平方米的购房计划。

三、房屋交付日期：_____年____月____日。

四、双方协商房屋单价一次包定。

五、乙方代收煤气管道费每户_____元，电视天线费每户_____元。

六、预付付款结算办法

1. 签订合同时，甲方必须向乙方交纳购房定金。甲方不履行合同，无权请求返还定金。乙方不履行合同，应当双倍返还甲方定金。合同履行完定金可抵作购房价款。

2. 自签订合同后，甲方应在____日内预付第一次购房价款。工程主体完工后预付第二次购房价款。工程竣工移交时结清购房价款。甲方逾期付款，按中国人民银行有关延期付款的规定向乙方偿付逾期滞纳金。

七、乙方如因计划、设计变更等原因不能履行合同，应提前

通知甲方，经双方协商可另行安排房屋，甲方亦可解除合同。
乙方在____日内返还预收房款，不计利息。

八、本合同自双方单位盖章、法定代表人签章、工商行政管理机关鉴证后正式生效，至乙方给甲方钥匙之日起失效。

九、从交付房屋钥匙之日起，在十二个月内发现因施工质量影响生产、生活的，由乙方在限期内负责维修。

十一、如需提供担保，另立合同担保书，作为本合同附件。

十三、本合同正本二份，副本_____份。

甲方：_____乙方：_____

_____年____月____日_____年____月____日

签房屋购买合同应该注意篇七

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国土地管理法》及有关法律、法规的规定，甲乙双方遵循平等、自愿、公平、诚实信用、守法的原则，经协商一致，达成如下条款：

第一条 房屋情况 该房屋农村集体土地使用证号：

_____ 房屋座落：

_____ 市 _____ 区 _____ 村。

设计用途 房 ， 建筑结构 该房土地来源为：

农村集体土地划拨 年使用至今为_____年。

第二条 该房屋价款规定 该房屋按照协商以总价计算，价款

为30万元，计叁拾万元

第三条 房屋交付日期 经双方签订合同后，乙方付清甲方房款_5_日内方可交付。

甲方 在将房屋交付乙方时如遇不可抗力 时， 且不能履行合同，双方同意按下列第__种方式处理：

1、变更合同

2、 解除合同 居民自住用 ， 建筑层数为____层。

建筑面积_____平方米。

3□ _____

第四条 乙方付款形式及付款时间 ____。

如甲方无异议，乙方将在合同签订__日内按一次性付款形式付款。

第五条 甲方逾期交付商品房的处理：

如超过上述约定期限的，乙方有权按照下述约定，追究甲方违约责任，约定为：

合同继续履行。

甲方应支付乙方已付款利息，利息自合同约定甲方应交付房屋之日次日起至实际交付房屋之日止， 按银行同期贷款利率计算。

此外，甲方还应每日按房屋价款的万分之七向乙方支付违约金。

第六条 乙方逾期付款的处理 如超过上述约定期限的，甲方有权按照下述约定，追究乙方违约责任，约定为：

合同继续履行。

乙方应支付逾期付款及其利息，利息自合同约定乙方应付款之日次日起至实际付款之日止，按银行同期贷款利率计算。

此外，乙方还应每日按房屋价款的万分之七向甲方支付违约金。

第七条 房屋质量及保修责任 甲方交付的房屋的质量和设备等应符合国家有关规定和甲方的承诺，未达到国家规定标准和承诺的，甲方应承担违约责任。

乙方在房屋主体结构完好情况下，承担维修责任。

第八条 房屋及其土地使权力延伸的规定 该房屋及其土地使权力由甲方保证为本人所有，且甲方于_____年____月____日按照合同规定将所属房屋售于乙方。

乙方作为购买者享有该房屋及其土地使权力的一切权利，且双方需声明乙方在购买该房屋后，拥有对于房屋及其不可分割的土地的任何处置权利。

该合同由双方所在村委会给予认可，甲方应将该房屋的农村集体土地使用证转交于乙方，乙方在法律规定和适当机会下将其作废，并在村委会的证明和市/区政府规定的条件下重新办理乙方对于该房屋的农村集体使用证。

第九条 公证人的规定 本合同在_____省_____市_____区_____村村委会的公证下签订，双方对于村委会的公证给与肯定和赞成。

甲方： 乙方：

_____年_____月_____日 _____年_____月_____日

签房屋购买合同应该注意篇八

乙方(购买方)： _____

甲乙双方在自愿平等，互惠互利的原则下经友好协商就乙方购买甲方房屋事宜达成协议如下：

甲方自愿将其座落于_____区_____路_____号_____小区_____号楼号，建筑面积平方米，结构房屋及其附属设施、设备出售给乙方。该房产的相关权益随该房产一并转让。

甲乙双方商定该房产的成交价格为人民币元整大写：人民币_____万元整。本协议签订当日，乙方一次性支付甲方_____元整，付款方式为_____。

甲方保证上述房地产权属清晰，无争议；未被判决、裁定限制出售，也未设置抵押，不在建设拆迁范围内并已取得其他共有人同意。

所有购房款付清后本协议自动生效，房屋买卖即成事实。乙方随即享有该房产的所有权，并承担该房产毁损、灭失的风险。甲方及继承人不再享有该房产的所有权，不得再次转卖他人或用作抵押或用作财产继承或用作财产分割等任何权利，如甲方与其他第三方发生产权纠纷或债权债务关系使得乙方无法如本协议约定获取该房产所有权，即甲方违约。

在政策和法律允许范围内，乙方要求甲方过户，甲方或甲方继承人应无条件积极协助乙方到房屋权属登记机关办理过户。过户时产生的所有税费全部由乙方负责缴纳。

物业管理、水、电、燃气、有线电视、电话等相关杂费，按下列约定处理：

1、甲方负责将以上杂费缴纳至协议签定之日(或_____年_____月止)。

2、协议签定之日后(或_____年_____月起)由乙方负责。

协议生效当日，甲方应将购买该房产过程中的相关费用票据、房屋产权证书和购房协议等全部资料原件乙交乙方保存。

甲、乙双方从签订协议之日起，均需遵守本协议约定，无论今后房价如何变动，甲、乙双方不得违约。

违约责任

如乙方违约：乙方将已支付的购房款作为违约金，并无条件退回甲方该房产和所有房产资料。

本协议未尽事宜，甲、乙双方可另行订立补充条款或补充协议。补充条款或补充协议以及本契约的附件均为本契约不可分割的部分。

甲、乙双方在履行本协议中若发生争议，可提交_____仲裁委员会仲裁或依法向人民法院提起诉讼。

本协议一式两份，甲、乙双方签字后，立即生效，各持一份，具有同等效力。

签房屋购买合同应该注意篇九

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《中华人民共和国民法典》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61条供暖设备：供暖设备名称型号为：生产企业：：适用标准：。

第62条设备安全：安全使用时间20年，出卖人保证燃气设备的安全性，并承担由此产生的产品质量责任；在产品质量争议时由出卖人承担质量无瑕疵的证明责任。

第63条技术指标：在封闭状态下的室温不低于20度时每个月用气量不高于300立方米，温度：湿度：暖气片数量。如不能达到此要求，则买受人有权退房；如买受人暂不退房，则出卖人每日向买受人支付相当于总房价千分之一的违约金。

第64条暖气计费：暖气价格不高于政府规定的标准，计费方式及价格每月每平方米。

第66条燃气品质：燃气设备：计量设备：计费方式及价格：；燃气安全装置为。

第67条使用时间：燃气交付使用时间为_____年___月___日，如不能达到此要求，则买受人有权退房；如买受人暂不退房，则出卖人按日支付相当于总房价千分之一的千分之一。

第68条室内装修标准为：见附件标准，出卖人提供的附标标准包括装修部位、工程量、装修标准。

第69条室内装修总价格为：见附件价格，出卖人提供的附件

价格包括各工程部分的材料单价与总价。

第70条室内装修标准：室内经过装修不得低于或者超过下述标准《人造板及其制品中甲醛释放限量》、《溶剂型木器涂料中有害物质限量》、《胶粘剂中有害物质限量》、《木家具中有害物质限量》、《壁纸中有害物质限量》、《聚乙烯烯卷材地中有害物质限量》、《地毯、地毯衬垫及地毯用胶粘剂中有害物质释放限量》、《混凝土外加剂释放限量》、《建筑材料放射性核素限量》及其他安全标准。

第71条违约责任：装修交付使用时间为_____年___月___日，如不能达到此交付时间要求并符合前述质量标准，则买受人有权退房；如买受人暂不退房，则出卖人向买受人按日支付相当于总房价千分之一的违约金。

第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品质有重要影响，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10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99条公平价格：

(1) 买受人所购房屋价格为（大写：_____元）；

(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：

(1) 第一次付款：相当于总房价的20%，由买受人自行于签订合同时支付；

(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》及其他权利证书，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。

出卖人(签章)：_____买受人(签章)：_____

签订地点：_____签订地点：_____

_____年___月___日_____年___月___日

签房屋购买合同应该注意篇十

身份证号码：_____

购房方(乙方)：_____

身份证号码：_____

关于乙方向甲方购房事宜，双方经协商，达成协议如下：

1. 位置：重庆市秀山土家族苗族自治县万人小区自建房。
2. 房屋类型：建筑面积_____平方米，结构_____楼层，房屋走向：房屋形状：用途。该房产的总占地面积：
3. 该房产连同地产总计房价拾万千百拾元整。

《房屋所有权证》书证号：_____

土地证编号：_____

房屋四界

东：_____

西：_____

南：_____

北：_____

(1) 该房产总价格为人民币_____万元整，协议签定之后，首付万元订金。

(2) 甲方完全搬走之后，再付款人民币_____万元。

(3) 房产产权转让手续顺利办完之后，再付清剩余_____万元。

六、甲方应保证所售房产、地产与周边四邻及其他单位没有所有权纠纷。税费分担的方法甲方承担房产交易所产生的全部费用。

七、甲方应给乙方协调大门的位置及免除重建大门、重新安装水表、电表的费用。

八、乙方购买甲方该项房产，所有费用均属于个人出资购买，其所有权完全属于个人所有。

(一)《房屋所有权证》

(二)《国有土地使用证》

(三)该项房产的房地产评估报告。

甲方：_____

乙方：_____

电话：_____

电话：_____

日期：_____年_____月_____日

日期：_____年_____月_____日

签房屋买卖合同应该注意篇十一

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》及其他有关法律法规，甲乙双方本着公平、自愿的原则，经协商一致，达成房屋买卖合同，条款如下：

第一条房屋基本情况

甲方所卖房屋是住宅楼一栋（四楼四间），砖混结构，坐落在台江县台拱镇秀眉东大道，革东冲320国道旁原龙氏酒楼，土地面积为394.5平方米（土地证号为：台国地土（）第号），建筑面积为730.57平方米。

第二条房屋权属情况

该房屋所有权证（总证）台房权证台江县字第（1999）1779号，现还在台江县信用社抵押贷款，房屋租给高铁民工住宿，于_____年9月15日到期。

第三条房屋成交价款及付款方式

房屋成交价款为208万元。

付款方式：（1）于_____年8月日，先预付定金20万元；

（2）_____年月日付88万元；

（3）_____年2月30日付100万元（春节前付清）。

第四条房屋产权和其他具体状况的承诺

1、甲方应当保证该房屋产权纠纷，因甲方原因造成房屋不能办理产权过户登记或发生债权债务纠纷的，由甲方承担全部责任。

2、该栋房屋原来的水电立户及设施属于乙方所有。

3、房屋交付时间于_____月3月10日前，甲方将房屋、房产证和土地使用证全部交给乙方。

4、乙方得证后，若乙方没有过户，拿我原房产证、土地使用证去贷款或作其他用，甲方概不负责。

5、房屋卖给乙方后属于乙方资产，由乙方随时转让或改造，甲方无权干涉，不论房屋改造或转让，过户、甲方要配合乙方到相关部门办理手续。

6、土地房屋转让的各项税费全部由乙方承担。

第五条除国家政策，天灾人祸，不可抗力的，乙方不按期付清甲方房屋款，每天承担滞纳金200元，甲方未按期交房，同上交纳乙方滞纳金。

第六条未尽事宜，双方共同商量解决。

此合同从签字之日起生效，甲乙双方各持一份。

甲方（公章）：_____

乙方（公章）：_____

法定代表人（签字）：_____

法定代表人（签字）：_____

_____年___月___日

_____年___月___日

签房屋购买合同应该注意篇十二

委托人：（以下简称甲方）

住址：

身份证号码：

工作单位： 电话

居间人：（以下简称乙方）

法定代表人：

住所：

甲方欲购买房屋一套，特委托乙方提供卖房人的信息，帮助甲方与卖房人签定《房屋买卖合同》。经甲、乙双方友好协商，达成如下协议，以咨双方共同遵守。

第一条：欲购买房屋的基本情况

房屋坐落： ；

建筑面积和格局： ；

房屋用途：（住宅或公寓或商业用房等）；

房屋朝向：

房屋建成年限：

房屋总价款：

付款方式：一次性或需银行贷款。

房屋性质为央产房或经济适用房或房改房或商品房，或者房屋性质不限。

以上为基本意向，最终以甲方实际看中的房屋为准。

第二条：甲方委托事项

1. 乙方代为寻找卖房人；
2. 乙方带领其实际参观房屋；
3. 乙方代为审查卖房人基本情况等。

第三条：甲方义务

1. 甲方根据乙方通知参观房屋；
2. 甲方经乙方介绍认识卖房人，不得私下与卖房人签订房屋买卖合同。
3. 支付居间费用。

第四条：乙方义务

乙方应当根据甲方要求挑选合适的房屋。

乙方通知甲方参观房屋，应当提前 小时。

乙方应当向甲方如实提供卖房人的信息；

如甲方需银行提供贷款支付购房款，乙方指导甲方办理银行贷款。向甲方提供合作的银行、银行认可的房屋评估机构以及银行认可的律师事务所等。

第五条：委托期限

本合同委托期限为 月，期满之前，甲方不得解除委托。

或甲方可以解除本委托，但因其解除委托行为给乙方造成损失的，应当承担赔偿责任。合同期满乙方未找到卖方的，本合同终止。

经双方协商一致，可以续定委托合同。

第六条：乙方报酬

乙方完成居间事项，即甲方与乙方提供的卖房人签订《房屋买卖合同》，甲方向乙方支付 元的居间服务报酬。该报酬于甲方与乙方提供的买房人签订《房屋买卖合同》之日支付。

第七条： 违约责任

甲乙双方应认真履行本合同，如有违约，应赔偿守约方的损失。

第八条： 争议解决

双方在履行本合同中的争议应先协商解决；如协商不成，任何一方均有权向有管辖权的法院提起诉讼或向北京仲裁委员会提起仲裁(选择其一)。

第九条： 本合同共 页，自双方签字之日起生效。

第十条： 本合同一式 份，双方各执 份，具有同等法律效力。

甲方(公章)： _____ 乙方(公章)： _____

法定代表人(签字)： _____ 法定代表人(签字)： _____

签房屋购买合同应该注意篇十三

甲方： _____ (_____ 镇 _____ 居委 _____ 组居民)

乙方： _____ (_____ 镇 _____ 村 _____ 组村民)

经甲乙双方共同协商，甲方自愿将所属自己的一幢房屋出售给乙方，现就相关事宜说明如下：

1、本协议所指的房屋为 _____ 市 _____ 区 _____ 镇 _____ 村 _____ 组小地名 _____ 所拥有的住房(木质结构、四列三间)猪圈、牛圈。

2、房屋边界：东至地坝外坎；南至申高应房屋边界；西至屋檐

沟;北至牛圈屋檐。

1、房屋出售价格为人民币 元整(\$ 元)

2、乙方在签订协议时一次性向甲方付清款项。

1、从本合同生效之日起,乙方即拥有该房屋及地基的所有权,此后与该房屋有关的事宜皆与甲方无关。

2、房屋出售后,甲方应尽的义务及应享有的权利全部转让给乙方,因房屋拆迁及其它原因产生的风险及利益概由乙方负责或享有。

此协议一式二份,甲乙双方各执一份,从甲乙双方签字之日起生效。

甲方(签字) 乙方(签字)

年 月 日 年 月 日

证明人(签字)

年 月 日

甲方:

乙方:

签房屋购买合同应该注意篇十四

甲方为_____省_____市_____区/
镇_____居民。

乙方为_____省_____市_____区/
镇_____居民根据《中华人民共和国合同法

法》、《中华人民共和国土地管理法》及有关法律、法规的规定，甲乙双方遵循平等、自愿、公平、诚实信用、守法的原则，经协商一致，达成如下条款：

第一条房屋情况

该房屋农村集体土地使用证

号：_____房

屋座落：_____市_____区_____村_____

路_____。设计用途居民自住用房，建筑结构，建筑层数为_____层。建筑面积_____平方米，其中：房屋建筑面积_____平方米，庭院建筑面积_____平方米。

该房土地来源为：农村集体土地划拨，房屋建于_____年使用至今为_____年。

第二条该房屋价款规定

该房屋按照协商以总价计算，价款为_____元，计_____（大写）

第三条房屋交付日期

经双方签订合同后，乙方付清甲方房款_____日内方可交付。甲方在将房屋交付乙方时如遇不可抗力（如自然灾害及其他不可抗力）时，且不能履行合同，双方同意按下列第_____种方式处理：

1、变更合同

2、解除合同

3□_____

_____□

第四条乙方付款形式及付款时间

如甲方无异议，乙方将在合同签订_____日内按一次性付款形式付款：

第五条甲方逾期交付商品房的处理

如超过上述约定期限的，乙方有权按照下述约定，追究甲方违约责任：

约定为：合同继续履行。甲方应支付乙方已付款利息，利息自合同约定甲方应交付房屋之日次日起至实际交付房屋之日止，按银行同期贷款利率计算。此外，甲方还应每日按房屋价款的万分之七向乙方支付违约金。

第六条乙方逾期付款的处理

如超过上述约定期限的，甲方有权按照下述约定，追究乙方违约责任：

约定为：合同继续履行。乙方应支付逾期付款及其利息，利息自合同约定乙方应付款之

日次日起至实际付款之日止，按银行同期贷款利率计算。此外，乙方还应每日按房屋价款的万分之七向甲方支付违约金。

第七条房屋质量及保修责任

甲方交付的房屋的质量和设备等应符合国家有关规定和甲方的承诺(特别是房屋主体结构的质量需要达到国家关于房屋居住的要求)，未达到国家规定标准和承诺的，甲方应承担责任。乙方在房屋主体结构完好情况下，承担维修责任。

第八条房屋及其土地使用权力延伸的规定

该房屋及其土地使用权利由甲方保证为本人所有，且甲方于_____年____月____日按照合同规定将所属房屋售于本村村民乙方。乙方作为购买者依法享有该房屋及其土地使用的一切权利，且双方需声明乙方在合法购买该房屋后，拥有对于房屋及与其不可分割的土地的任何处置权利(包括被征用、改造、迁移产生的赔偿或者其他形式所产生的赔偿均由乙方所得，与甲方无任何关系，且甲方后代不得对乙方及其后代进行追偿)。

该合同由双方所在村委会给予认可，甲方应将该房屋的农村集体土地使用证转交于乙方，乙方在法律规定和适当机会下予以作废，并在村委会的证明和市/区政府给予的条件下重新办理乙方对于该房屋的农村集体使用证。

第九条公证人的规定

本合同在_____省_____市_____区_____村村委会的公证下签订，双方对于村委会的公证给与肯定和赞成。

公证人(签章)：

甲方： 乙方：