

BF——2005——0116

合同编号:

# 北京市商品房预售合同

出卖人: \_\_\_\_\_

买受人: \_\_\_\_\_

北京市建设委员会

北京市工商行政管理局

# 说 明

1、本合同文本为示范文本，由北京市建设委员会和北京市工商行政管理局共同制订。

2、签订前，出卖人应当向买受人出示商品房预售许可证及其他有关证书和证明文件。

3、当事人应当按照自愿、公平及诚实信用的原则订立合同，任何一方不得将自己的意志强加给另一方。双方当事人可以对文本条款的内容进行修改、增补或删减。合同生效后，未被修改的文本打印文字视为双方当事人同意内容。

4、签订商品房预售合同前，买受人应当仔细阅读合同条款，应当特别仔细审阅其中具有选择性、补充性、填充性、修改性的内容。

5、为体现合同双方的自愿原则，本合同文本中相关条款后留有空白行，供双方自行约定或补充约定。出卖人与买受人可以针对合同中未约定或约定不详的内容，根据所售项目的具体情况签订公平合理的补充协议，也可以在相关条款后的空白行中进行补充约定。

6、本合同文本【】中选择内容、空格部位填写及其他需要删除或添加的内容，双方当事人应当协商确定。【】中选择内容，以划√方式选定；对于实际情况未发生或双方当事人不作约定时，应当在空格部位打×，以示删除。

7、双方当事人在履行合同中发生争议的，可以选择向不动产所在地人民法院起诉，也可以选择向仲裁委员会申请仲裁。如选择申请仲裁的，可以向北京仲裁委员会、中国国际经济贸易仲裁委员会、外地的仲裁委员会申请。

8、双方当事人可以根据实际情况决定本合同原件的份数，并在签订合同时认真核对，以确保各份合同内容一致；在任何情况下，买受人都应当至少持有一份合同原件。

# 北京市商品房预售合同

出卖人: \_\_\_\_\_

通讯地址: \_\_\_\_\_

邮政编码: \_\_\_\_\_

营业执照注册号: \_\_\_\_\_

企业资质证书号: \_\_\_\_\_

法定代表人: \_\_\_\_\_ 联系电话: \_\_\_\_\_

委托代理人: \_\_\_\_\_ 联系电话: \_\_\_\_\_

委托销售代理机构: \_\_\_\_\_

通讯地址: \_\_\_\_\_

邮政编码: \_\_\_\_\_

营业执照注册号: \_\_\_\_\_

买受人: \_\_\_\_\_

【法定代表人】【负责人】: \_\_\_\_\_ 国籍: \_\_\_\_\_

【身份证】【护照】【营业执照注册号】【】: \_\_\_\_\_

出生日期: \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日, 性别: \_\_\_\_\_

通讯地址: \_\_\_\_\_

邮政编码: \_\_\_\_\_ 联系电话: \_\_\_\_\_

【法定代表人】【委托代理人】: \_\_\_\_\_ 国籍: \_\_\_\_\_

【身份证】【护照】【】: \_\_\_\_\_

出生日期: \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日, 性别: \_\_\_\_\_

通讯地址: \_\_\_\_\_

邮政编码: \_\_\_\_\_ 联系电话: \_\_\_\_\_

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》、《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商品房预售事宜达成如下协议：

### 第一条 项目建设依据

出卖人以【出让】【转让】【划拨】方式取得座落于\_\_\_\_\_地块的国有土地使用权。该地块【国有土地使用证号】【城镇建设用地批准书号】为：\_\_\_\_\_，土地使用权面积为：\_\_\_\_\_，买受人购买的商品房(以下简称该商品房)所在土地用途为：\_\_\_\_\_，土地使用年限自\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日至\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日止。

出卖人经批准，在上述地块上建设的商品房【地名核准名称】【暂定名】为：\_\_\_\_\_，建设工程规划许可证号为：\_\_\_\_\_，建筑工程施工许可证号为：\_\_\_\_\_，建设工程施工合同约定的开工日期为：\_\_\_\_\_，建设工程施工合同约定的竣工日期为：\_\_\_\_\_。

### 第二条 预售依据

该商品房已由\_\_\_\_\_批准预售，预售许可证号为：\_\_\_\_\_。

### 第三条 基本情况

该商品房所在楼栋的主体建筑结构为：\_\_\_\_\_，建筑层数为：\_\_\_\_\_层，其中地上\_\_\_\_\_层，地下\_\_\_\_\_层。

该商品房为第一条规定项目中的第\_\_\_\_\_【幢】【座】\_\_\_\_\_【单元】【层】\_\_\_\_\_号，该房号为【审定编号】【暂定编号】，最终以公安行政管理部门审核的房号为准，该商品房平面图及在整个楼栋中的位置图见附件一。

该商品房的用途为【普通住宅】【经济适用住房】【公寓】【别墅】【办公】【商业】【】：\_\_\_\_\_；【层高】【净高】为：\_\_\_\_\_米，【坡屋顶净高】最低为：\_\_\_\_\_米，最高为：\_\_\_\_\_米。该商品房朝向为：\_\_\_\_\_。有\_\_\_\_\_个阳台，其中\_\_\_\_\_个阳台为封闭式，\_\_\_\_\_个阳台为非封闭式。

出卖人委托预测该商品房面积的房产测绘机构是\_\_\_\_\_，其预测建筑面积共\_\_\_\_\_平方米，其中，套内建筑面积\_\_\_\_\_平方米，共用部位与共用房屋分摊建筑面积\_\_\_\_\_平方米。有关共用部位与共用房屋分摊建筑面积构成说明见附件二。

签订本合同时该商品房所在楼栋的建设工程进度状况为\_\_\_\_\_。  
(如: 正负零、地下一层 ... 地上五层、... 结构封顶)

本条所称层高是指上下两层楼面或楼面与地面之间的垂直距离。净高是指楼面或地面至上部楼板底面或吊顶底面之间的垂直距离。

#### 第四条 抵押情况

与该商品房有关的抵押情况为: \_\_\_\_\_。

1、该商品房所分摊的土地使用权及在建工程均未设定抵押;

2、该商品房所分摊的土地使用权已经设定抵押, 抵押权人为: \_\_\_\_\_,  
抵押登记部门为: \_\_\_\_\_, 抵押登记日期为: \_\_\_\_\_。

3、该商品房在建工程已经设定抵押, 抵押权人为: \_\_\_\_\_, 抵押登记部  
门为: \_\_\_\_\_, 抵押登记日期为: \_\_\_\_\_。

(2 和 3 可以同时选择)

\_\_\_\_\_  
抵押权人同意该商品房预售的证明及关于抵押的相关约定见附件三。

#### 第五条 计价方式与价款

该商品房为住宅的, 出卖人与买受人约定按照下列第 1 种方式计算该商品房  
价款。其中, 该商品房为经济适用住房的, 出卖人与买受人约定同时按照下列第  
1 种方式和第 2 种方式分别计算该商品房价款。

该商品房为非住宅的, 出卖人与买受人约定按照下列第\_\_\_\_\_种方式计算  
该商品房价款。

1、按照套内建筑面积计算, 该商品房单价每平方米\_\_\_\_\_元人民币, 总金  
额\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_万\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_元人民币整(大  
写)。

2、按照建筑面积计算, 该商品房单价为每平方米\_\_\_\_\_元人民币, 总  
金额\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_万\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_元人民币整  
(大写)。

3、按照套(单元)计算, 该商品房总价款为\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_万

\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_元人民币整（大写）。

#### 4、其他约定。见附件四

本条所称建筑面积，是指房屋外墙（柱）勒脚以上各层的外围水平投影面积，包括阳台、挑廊、地下室、室外楼梯等，且具备有上盖，结构牢固，层高 2.20 米以上（含 2.20 米）的永久性建筑。

所称套内建筑面积，是指成套商品房（单元房）的套内使用面积、套内墙体面积和阳台建筑面积之和。

### 第六条 付款方式及期限

买受人采取下列第\_\_\_\_\_种方式付款。

1、一次性付款。

2、分期付款。

3、贷款方式付款。买受人可以首期支付购房总价款的\_\_\_\_\_%，其余价款可以向\_\_\_\_\_银行或住房公积金管理机构借款支付。

4、其他方式。

具体付款方式及期限的约定见附件五。

**第七条** 出卖人保证该商品房没有产权纠纷，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，由出卖人承担相应责任。

\_\_\_\_\_。

### 第八条 规划变更的约定

出卖人应当按照规划行政主管部门核发的建设工程规划许可证规定的条件建设商品房，不得擅自变更。

出卖人确需变更建设工程规划许可证规定条件的，应当书面征得受影响的买受人同意，并取得规划行政主管部门的批准。因规划变更给买受人的权益造成损失的，出卖人应当给予相应的补偿。

### 第九条 设计变更的约定

(一) 经规划行政主管部门委托的设计审查单位批准,建筑工程施工图设计文件的下列设计变更影响到买受人所购商品房质量或使用功能的,出卖人应当在设计审查单位批准变更之日起 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;
- 2、供热、采暖方式;
- 3、\_\_\_\_\_;
- 4、\_\_\_\_\_;
- 5、\_\_\_\_\_。

出卖人未在规定时限内通知买受人的,买受人有权退房。

(二) 买受人应当在通知送达之日起 15 日内做出是否退房的书面答复。买受人逾期未予以书面答复的,视同接受变更。

(三) 买受人退房的,出卖人应当自退房通知送达之日起\_\_\_\_日内退还买受人已付房款,并按照\_\_\_\_\_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。

\_\_\_\_\_。

## 第十条 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)

(1)逾期在\_\_\_\_日之内,自约定的应付款期限届满之次日起至实际支付应付款之日起止,买受人按日计算向出卖人支付逾期应付款万分之\_\_\_\_\_的违约金,并于实际支付应付款之日起\_\_\_\_日内向出卖人支付违约金,合同继续履行。

(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。买受人愿意继续履行合同的,经出卖人同意后,合同继续履行,自约定的应付款期限届满之次日起至实际支付应付款之日起止,买受人按日计算向出卖人支付逾期应付款万分之\_\_\_\_\_(该比率应当不小于第(1)项中的比率)的违约金,并于实际支付应付款之日起\_\_\_\_日内向出卖人支付违约金。

本条所称逾期应付款是指依照第六条约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，按照相应的分期应付款与该期的实际已付款的差额确定。

2、\_\_\_\_\_。

### 第十一一条 交付条件

(一) 出卖人应当在\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日前向买受人交付该商品房。  
(二) 该商品房交付时应当符合下列第1、2、\_\_\_\_、\_\_\_\_、\_\_\_\_、\_\_\_\_、  
\_\_\_\_项所列条件；该商品房为住宅的，出卖人还应当提供《住宅质量保证书》  
和《住宅使用说明书》。

- 1、该商品房已取得规划验收批准文件和建筑工程竣工验收备案表；
- 2、有资质的房产测绘机构出具的该商品房面积实测技术报告书；
- 3、出卖人已取得了该商品房所在楼栋的房屋权属证明；
- 4、满足第十二条中出卖人承诺的市政基础设施达到的条件；
- 5、\_\_\_\_\_；
- 6、\_\_\_\_\_；
- 7、\_\_\_\_\_。

### 第十二条 市政基础设施和其他设施的承诺

出卖人承诺与该商品房正常使用直接相关的市政基础设施和其他设施按照  
约定的日期达到下列条件：

1、市政基础设施：

- (1) 上水、下水：\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日 达到\_\_\_\_\_；
- (2) 电：\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日 达到\_\_\_\_\_；
- (3) 供暖：\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日 达到\_\_\_\_\_；
- (4) 燃气：\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日 达到\_\_\_\_\_；  
\_\_\_\_\_；
- (5) \_\_\_\_\_；
- (6) \_\_\_\_\_。

如果在约定期限内未达到条件，双方同意按照下列方式处理：

- (1) \_\_\_\_\_；
- (2) \_\_\_\_\_。

## 2、其他设施

- (1) 公共绿地：\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日 达到\_\_\_\_\_；
- (2) 公共道路：\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日 达到\_\_\_\_\_；
- (3) 公共停车场：\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日 达到\_\_\_\_\_；
- (4) 幼儿园：\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日 达到\_\_\_\_\_；
- (5) 学校：\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日 达到\_\_\_\_\_；
- (6) 会所：\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日 达到\_\_\_\_\_；
- (7) 购物中心：\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日 达到\_\_\_\_\_；
- (8) 体育设施：\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日 达到\_\_\_\_\_；
- (9) \_\_\_\_\_；
- (10) \_\_\_\_\_。

如果在约定期限内未达到条件，双方同意按照下列方式处理：

- (1) \_\_\_\_\_；
- (2) \_\_\_\_\_。

## 第十三条 逾期交房责任

除不可抗力外，出卖人未按照第十一条约定的期限和条件将该商品房交付买受人的，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）

(1) 逾期在\_\_\_\_日之内（该时限应当不小于第十条第（1）项中的时限），自第十一条约定的交付期限届满之次日起至实际交付之日起，出卖人按日计算向买受人支付已交付房价款万分之\_\_\_\_的违约金（该违约金比率应当不小于第十条第（1）项中的比率），并于该商品房实际交付之日起\_\_\_\_日内向买受人支付违约金，合同继续履行。

(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。买受人要求继续履行合同的，合同继续履行，自第十一条约定的交付期限届满之次日起至实际交付之日起止，出卖人按日计算向买受人支付全部已付款万分之\_\_\_\_\_（该比率应当不小于第（1）项中的比率）的违约金，并于该商品房实际交付之日起\_\_\_\_\_日内向买受人支付违约金。

2、\_\_\_\_\_。

#### 第十四条 面积差异处理

该商品房交付时，出卖人应当向买受人公示其委托的有资质的房产测绘机构出具的商品房面积实测技术报告书，并向买受人提供该商品房的面积实测数据（以下简称实测面积）。实测面积与第三条载明的预测面积发生误差的，双方同意按照第\_\_\_\_\_种方式处理：

- 1、根据第五条按照套内建筑面积计价的约定，双方同意按照下列原则处理：
  - (1) 套内建筑面积误差比绝对值在 3%以内(含 3%)的，据实结算房价款；
  - (2) 套内建筑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，出卖人应当自退房通知送达之日起 30 日内退还买受人已付房款，并按照\_\_\_\_\_利率付给利息。

买受人不退房的，实测套内建筑面积大于预测套内建筑面积时，套内建筑面积误差比在 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，产权归买受人所有。实测套内建筑面积小于预测套内建筑面积时，套内建筑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。

实测套内建筑面积—预测套内建筑面积

$$\text{套内建筑面积误差比} = \frac{\text{实测套内建筑面积} - \text{预测套内建筑面积}}{\text{预测套内建筑面积}} \times 100\%$$

- 2、根据第五条按照建筑面积计价的约定，双方同意按照下列原则处理：
  - (1) 建筑面积、套内建筑面积误差比绝对值均在 3%以内(含 3%)的，根据实测建筑面积结算房价款；
  - (2) 建筑面积、套内建筑面积误差比绝对值其中有一项超出 3%时，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 30 日内退还买受人已付房款，并按照\_\_\_\_\_利率付给利息。

买受人不退房的，实测建筑面积大于预测建筑面积时，建筑面积误差比在 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，产权归买受人所有。实测建筑面积小于合同约定建筑面积时，建筑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。

实测建筑面积—预测建筑面积

$$\text{建筑面积误差比} = \frac{\text{实测建筑面积} - \text{预测建筑面积}}{\text{预测建筑面积}} \times 100\%$$

3、双方自行约定：

\_\_\_\_\_。  
\_\_\_\_\_。

## 第十五条 交接手续

(一) 该商品房达到第十一条约定的交付条件后，出卖人应当在交付日的 7 日前，书面通知买受人办理交接手续的时间、地点以及应当携带的证件。双方进行验收交接时，出卖人应当出示第十一条约定的证明文件，并满足第十一条约定的其他条件。出卖人不出示证明文件或者出示的证明文件不齐全，或未满足第十一条约定其他条件的，买受人有权拒绝接收，由此产生的逾期交房责任由出卖人承担，并按照第十三条处理。

(二) 验收交接后，双方应当签署商品房交接单。由于买受人原因未能按期办理交接手续的，双方同意按照下列约定方式处理：

\_\_\_\_\_；  
\_\_\_\_\_。

(三) 双方同意按照下列第\_\_\_\_\_种方式缴纳税费：

1、出卖人不得将买受人交纳税费作为交接该商品房的条件。

\_\_\_\_\_。  
2、买受人同意委托出卖人代交下列第\_\_\_\_、\_\_\_\_、\_\_\_\_、\_\_\_\_、\_\_\_\_、  
\_\_\_\_种税费，并在接收该商品房的同时将上述税费交给出卖人。

- (1) 专项维修资金(公共维修基金)；
- (2) 契税；
- (3) 第二十二条约定的物业服务费用；
- (4) 供暖费；
- (5) \_\_\_\_\_；
- (6) \_\_\_\_\_。

3、买受人自行向相关单位缴纳下列第\_\_\_\_、\_\_\_\_、\_\_\_\_、\_\_\_\_、\_\_\_\_、  
\_\_\_\_种税费，并在接收该商品房的同时向出卖人出示缴纳税费的凭据。

- (1) 专项维修资金(公共维修基金)；
- (2) 契税；
- (3) 第二十二条约定的物业服务费用；
- (4) 供暖费；
- (5) \_\_\_\_\_；
- (6) \_\_\_\_\_。

## 第十六条 商品房质量、装饰、设备标准的约定

(一) 出卖人承诺该商品房使用合格的建筑材料、构配件，该商品房质量符合国家和本市颁布的工程质量规范、标准和施工图设计文件的要求。

(二) 出卖人和买受人约定如下：

1、该商品房地基基础和主体结构质量经检测不合格的，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\_\_\_\_\_利率付给利息，给买受人造成损失的由出卖人承担赔偿责任。  
因此而发生的检测费用由出卖人承担。

买受人要求继续履行合同的，应当与出卖人另行签订补充协议。

\_\_\_\_\_。  
2、该商品房室内空气质量经检测不符合国家标准的，自该商品房交付之日起

起\_\_\_\_\_日内（该时限应当不低于60日），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，给买受人造成损失的由出卖人承担赔偿责任。因此而发生的检测费用由出卖人承担。

买受人不退房的或该商品房交付使用已超过\_\_\_\_\_目的，应当与出卖人另行签订补充协议。

\_\_\_\_\_。  
3、交付该商品房时，该商品房已经由建设、勘察、设计、施工、工程监理等单位验收合格，出卖人应当与买受人共同查验收房，发现有其他问题的，双方同意按照第\_\_\_\_\_种方式处理：

(1) 出卖人应当于\_\_\_\_\_日内将已修复的该商品房交付。由此产生的逾期交房责任由出卖人承担，并按照第十三条处理。

\_\_\_\_\_。  
(2) 由出卖人按照国家和本市有关工程质量的规范和标准在商品房交付之日起\_\_\_\_\_日内负责修复，并承担修复费用，给买受人造成的损失由出卖人承担赔偿责任。

(3) \_\_\_\_\_。  
4、出卖人交付的商品房的装饰、设备标准应当符合双方约定的标准。达不到约定标准的，买受人有权要求出卖人按照下列第\_\_\_\_\_种方式处理：

(1) 出卖人赔偿双倍的装饰、设备差价。  
(2) \_\_\_\_\_；  
(3) \_\_\_\_\_。

具体装饰和设备标准的约定见附件六。

(三) 出卖人和买受人对工程质量发生争议的，任何一方均可以委托有资质的建设工程质量检测机构检测，双方均有协助并配合对方检测的义务。

## 第十七条 住宅保修责任

(一) 该商品房为住宅的，出卖人自该商品房交付之日起，按照《住宅质量

保证书》承诺的内容承担相应的保修责任。

该商品房为非住宅的，双方应当签订补充协议详细约定保修范围、保修期限和保修责任等内容。

(二) 在该商品房保修范围和保修期限内发生质量问题，双方有退房约定的，按照约定处理；没有退房约定的，出卖人应当履行保修义务，买受人应当配合保修。非出卖人原因造成的损坏，出卖人不承担责任。

### 第十八条 住宅节能措施

该商品房为住宅的，应当符合国家有关建筑节能的规定和北京市规划委员会、北京市建设委员会发布的《居民建筑设计节能标准》(DBJ01—602—2004)的要求。未达到标准的，出卖人应当按照《居民建筑设计节能标准》的要求补做节能措施，并承担全部费用；因此给买受人造成损失的，出卖人应当承担赔偿责任。

---

### 第十九条 使用承诺

买受人使用该商品房期间，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、补充协议及其附件另有约定者外，买受人在使用该商品房期间有权与其他权利人共同使用与该商品房有关的共用部位和设施，并按照共用部位与共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的共用部位和设施的使用性质。

---

### 第二十条 产权登记

#### (一) 初始登记

出卖人应当在\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日前，取得该商品房所在楼栋的权属证明。如因出卖人的责任未能在本款约定期限内取得该商品房所在楼栋的权属证明的，双方同意按照下列第\_\_\_\_\_种方式处理：

1、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。买受人不退房的，合同继续履行，自出卖人应当取得该商品房所在楼栋的权属证明期限届满之次日起至实际取得权属证明之日止，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，并于出卖人实际取得权属证明之日起\_\_\_\_日内向买受人支付。

2、\_\_\_\_\_。

#### (二) 转移登记

1、商品房交付使用后，双方同意按照下列第\_\_\_\_种方式处理：

(1) 双方共同向权属登记机关申请办理房屋权属转移登记。

(2) 买受人同意委托\_\_\_\_\_向权属登记机关申请办理房屋权属转移登记，委托费用\_\_\_\_\_元人民币（大写）。

2、如因出卖人的责任，买受人未能在商品房交付之日起\_\_\_\_日内取得房屋所有权证书的，双方同意按照下列第\_\_\_\_种方式处理：

(1) 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\_\_\_\_日内由出卖人支付。

(2) \_\_\_\_\_。

#### 第二十一条 共有权益的约定

1、该商品房所在楼栋的屋面使用权归全体产权人共有；

2、该商品房所在楼栋的外墙面使用权归全体产权人共有；

3、\_\_\_\_\_；

4、\_\_\_\_\_。

#### 第二十二条 前期物业服务

(一) 出卖人依法选聘的物业管理企业为：\_\_\_\_\_，资质证号为：  
\_\_\_\_\_。

(二) 前期物业管理期间, 物业服务收费价格为\_\_\_\_\_ /月·平方米(建筑面积), 由物业管理企业按照【年】【半年】【季】收取。价格构成包括物业区域内保洁费、公共秩序维护费、共用部位共用设施设备日常维护费、绿化养护费、综合管理费、\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_。

地上停车费\_\_\_\_\_、地下停车费\_\_\_\_\_。

(三) 出卖人负责监督物业管理企业按照前期物业服务合同的约定提供物业服务。

(四) 物业服务的内容和业主临时公约的内容见附件七。买受人已详细阅读附件七有关物业服务的全部内容和业主临时公约, 同意由出卖人依法选聘的物业管理企业提供前期物业服务, 遵守业主临时公约。

### **第二十三条 专项维修资金**

买受人委托出卖人代交专项维修资金(公共维修基金)的, 出卖人应当自受托之日起\_\_\_\_日内, 向买受人提交专项维修资金(公共维修基金)缴纳凭证。

买受人自行缴纳专项维修资金(公共维修基金)的, 应当在商品房交付【时】  
【之日起\_\_\_\_日内】，向物业管理企业提交专项维修资金(公共维修基金)缴纳凭证。

### **第二十四条 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。

### **第二十五条 争议解决方式**

本合同在履行过程中发生的争议, 由双方当事人协商解决或申请调解解决; 协商或调解不成的, 按照下列第\_\_\_\_\_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。

**第二十六条** 本合同自双方签字（盖章）之日起生效，未尽事项，双方可以另行签订补充协议。对本合同的变更或解除，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。

**第二十七条** 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，\_\_\_\_\_份。

**第二十八条** 自本合同生效之日起 30 日内，由出卖人向\_\_\_\_\_申请办理该商品房预售合同登记备案手续。出卖人自本合同生效之日起 30 日内未申请预售登记的，买受人可以申请预售登记。预售的商品房已抵押的，预售登记应当由出卖人和买受人双方共同申请。

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)：

【负责人】：

【委托销售代理机构】(签章)：

【委托代理人】(签章)：

签订时间：\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

签订时间：\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

签订地点：

签订地点：

**附件一： 房屋平面图及在整个楼栋中的位置图**

**附件二： 共用部位与共用房屋分摊建筑面积构成说明**

**附件三： 该商品房取得抵押权人同意销售的证明及抵押当事人的相关约定**

**附件四： 计价方式与房款的其他约定**

**附件五： 付款方式及期限的约定**

**附件六： 装饰和设备标准的约定**

1、采暖系统：

- (1) 集中采暖：【散热器】【地板采暖】【 】\_\_\_\_\_；
- (2) 分户采暖：【燃气炉】【电采暖】【 】\_\_\_\_\_；
- (3) 采暖设备品牌：\_\_\_\_\_。

2、保温材料：

- (1) 外墙保温：【挤压聚苯板】【发泡聚苯板】【发泡聚安酯】【 】\_\_\_\_\_。
- (2) 内墙保温：【石膏聚苯板】【 】\_\_\_\_\_。

3、外墙：【瓷砖】【涂料】【玻璃幕墙】【 】\_\_\_\_\_。

4、内墙：【涂料】【壁纸】【 】\_\_\_\_\_。

5、顶棚：【石膏板吊顶】【涂料】【 】\_\_\_\_\_。

6、室内地面：【大理石】【花岗岩】【 水泥抹面】【实木地板】【 】\_\_\_\_\_。

7、门窗：

- (1) 外窗结构尺寸为：\_\_\_\_\_；

(2) 开启方式为: \_\_\_\_\_;

(3) 门窗型材: 【双玻中空断桥铝合金窗】【塑钢双玻璃】【 】\_\_\_\_\_。

8、厨房:

(1) 地面: 【水泥抹面】【瓷砖】【 】\_\_\_\_\_;

(2) 墙面: 【耐水腻子】【瓷砖】【 】\_\_\_\_\_;

(3) 顶棚: 【水泥抹面】【石膏吊顶】【 】\_\_\_\_\_;

(4) 厨具: \_\_\_\_\_。

9、卫生间:

(1) 地面: 【水泥抹面】【瓷砖】【 】\_\_\_\_\_;

(2) 墙面: 【耐水腻子】【涂料】【瓷砖】【 】\_\_\_\_\_;

(3) 顶棚: 【水泥抹面】【石膏吊顶】【 】\_\_\_\_\_;

10、阳台: 【塑钢封闭】【铝合金封闭】【断桥铝合金封闭】【不封闭】

【 】\_\_\_\_\_。

11、电梯:

(1) 电梯品牌名称: \_\_\_\_\_;

(2) 电梯速度: \_\_\_\_米/秒;

(3) 电梯载重量: \_\_\_\_\_千克;

(4) \_\_\_\_\_。

13、其他

\_\_\_\_\_;

\_\_\_\_\_。

## 附件七：物业服务

(本附件内容与出卖人和物业管理企业签订的前期物业服务合同一致)

一、物业服务内容

二、物业服务质量

三、物业收费项目及价格

四、业主临时公约

五、其他约定