

附件 1

BF--2026--0116

合同编号：

# 北京市商品房预售合同

出 卖 人： \_\_\_\_\_

买 受 人： \_\_\_\_\_

预售证号： \_\_\_\_\_

项目名称： \_\_\_\_\_

房屋坐落： \_\_\_\_\_

2026 年 4 月修订

# 目 录

说明

特别提示

术语解释

第一章 商品房基本状况

第二章 商品房价款

第三章 商品房交付条件和交付手续

第四章 面积差异处理方式

第五章 规划设计变更

第六章 商品房质量和保修责任

第七章 合同备案和不动产登记

第八章 前期物业管理

第九章 其他事项

## 说 明

1. 本合同文本为示范文本，由北京市住房和城乡建设委员会、北京市市场监督管理局共同制定，供出卖人与买受人签订商品房预售合同时参照使用。

2. 签订本合同文本前，出卖人应当向买受人出示《北京市商品房预售许可证》及其他有关证书和证明文件。

3. 出卖人应当就合同重大事项对买受人尽到提示义务。买受人应当审慎签订合同，并在签订本合同前仔细阅读合同条款，特别是其中具有选择性、补充性、修改性的内容，注意防范潜在的市场交易风险。

4. 双方当事人可以在协商一致的基础上对本合同文本的内容进行修改、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。

5. 本合同文本中相关条款后留有空白行，供双方当事人自行约定或补充约定。双方当事人可以针对合同中未约定或约定不详的内容，根据所售房屋及所在项目的具体情况，在相关条款后的空白行中进行补充约定，也可以另行签订补充协议。补充约定和补充协议的内容不得违反法律、行政法规的强制性规定，不得违背公序良俗，不得合理地免除或减轻出卖人责任、加重买受人责任、限制买受人主要权利。

6. 本合同文本【 】中选择内容、空格部位填写内容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. 根据《中华人民共和国民法典》的规定，当事人可以约定一方违约时应当根据违约情况向对方支付一定数额的违约金，也可以约定因违约产生的损失赔偿额的计算方法。约定的违约金低于造成的损失的，当事人可以请求人民法院或仲裁机构予以增加；约定的违约金过分高于造成的损失的，当事人可以请求人民法院或仲裁机构予以适当减少。

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，确保各份合同内容一致；在任何情况下，出卖人和买受人都应当至少持有一份合同原件。

# 特别提示

## 一、出卖人须知

### （一）关于规划建设

1. 出卖人应当按照规划自然资源部门核发的建设工程规划许可证规定的条件建设、交付商品房，并按照规划性质销售，非住宅房屋不得擅自改变性质和内部结构作为住宅出售。

2. 出卖人应当按照规划用途办理不动产登记；不得擅自改变与该商品房有关的共有部分和设施的使用性质。

3. 商品房为住宅的，出卖人在工程开工前，应当按照北京市有关规定投保建设工程质量潜在缺陷保险，与保险公司签订书面保险合同，并在销售区域给予公示。买受人在办理房屋交付手续时，出卖人应当将《工程质量潜在缺陷保险告知书》交付买受人。保险范围、保险期限按照现行有关规定执行。

4. 商品房为住宅的，出卖人在房屋销售前，应当按照北京市有关规定办理住宅工程质量保修担保。保修担保范围包括保温、管线、电梯、供暖系统等影响房屋建筑主要使用功能的分项和分部工程。已经投保工程质量潜在缺陷保险，且符合规定的保修范围和保修期限的，可以不再办理保修担保。该商品房为非住宅的，出卖人参照执行。

### （二）关于房屋销售

5. 出卖人不得采取分割拆零销售、返本销售或变相返本销售的方式销售商品房；不得采取售后包租或变相售后包租的方式销售未竣工商品房。

6. 出卖人对商品房的销售，不得涉及依法或依规划属于买受人共有部分和设施的处分。

7. 出卖人在销售商品住房时，不得拒绝买受人使用住房公积金贷款，不得以提高住房销售价格、减少价格折扣等方式限制、阻挠、拒绝买受人使用住房公积金贷款，不得要求或变相要求买受人签署自愿放弃住房公积金贷款权利的书面文件。

8. 出卖人与买受人在签订商品住房预售合同时，应同时标注建筑面积、套内建筑面积及相应单价等有关信息。

### （三）关于绿化管理

9. 根据《北京市绿化条例》第二十五条，居住区、居住小区附属绿化工程竣工后，建设单位应当制作绿地平面图标牌，在居住区、居住小区的显著位置进行永久公示。

## 二、买受人须知

### （一）关于非住宅

10. 非住宅在配套服务设施、土地出让年限、贷款期限、税费等方面均不同于住宅，同时，其水、电等费用标准一般高于住宅，并且非住宅一般不能办理户籍手续。请勿购买出卖人擅自改变规划性质和结构的房屋。

11. 买受人使用期间，不得擅自改变该商品房的性质、建筑主体结构和承重结构。

### （二）关于房屋正式编号

12. 根据《北京市门楼牌管理办法》及《关于调整门楼牌编制工作的通知（试行）》（京规自发〔2022〕88号）有关规定，买受人房屋正式编号以市规划自然资源部门出具的《北京市门楼牌编号确认结果》或公安机关出具的《北京市门楼牌编号证明信》为准。

### （三）关于质量终身责任承诺制

13. 按《北京市建设工程质量终身责任承诺制实施办法》（京建法〔2015〕1号）有关规定，凡在本市行政区域内新建、改建、扩建、翻建且应当办理工程质量监督手续的建设工程，其建设、勘察、设计、施工总承包、监理单位的项目负责人以及为建设工程供应预拌混凝土、预制混凝土构件、钢筋的企业的法定代表人，应当按照国家和本市法律法规和有关规定，对建设工程质量终身责任作出书面承诺，并签署《建设工程质量终身责任承诺书》，对该建设工程在设计使用年限内的工程质量承担相应终身责任。

### （四）关于预告登记

**14. 预告登记是保护买受人权益并预防“一房多卖”“先卖后押”的重要措施。为保障将来实现物权，双方当事人按照约定可以向不动产登记机构申请预告登记。预告登记后，未经预告登记的权利人同意，处分该不动产的，不发生物权效力。**

### （五）关于住房贷款

15. 买受人采取贷款方式支付房价款的，在向商业银行、住房公积金管理部门申请贷款时，应按照国家及本市金融信贷管理相关规定，依法履行相关程序、提交相关材料。

#### （六）关于燃气使用（如涉及）

16. 在房屋交付时，买受人应与燃气供应企业签订《供用气合同》，确保入住后能够安全、稳定地使用燃气。施工、安装以及燃气气质满足国家标准规范要求。

### 三、买卖双方须知

#### （一）关于多次处分违约条款

17. 由双方当事人在合同条款中约定买受人的损失赔偿额的计算方法。

#### （二）关于车位车库租售管理

18. 根据《北京市物业管理条例》第八十条，物业管理区域内规划用于停放车辆的车位、车库，应当首先满足业主的需要。用于出售的，应当优先出售给本物业管理区域内的业主；不出售或者尚未售出的，应当提供给本物业管理区域内的业主使用。满足业主需要后仍有空余的，可以临时按月出租给物业管理区域外的其他人。

#### （三）关于专项维修资金

19. 根据《北京市物业管理条例》第八十一条，《住宅专项维修资金管理办法》第十二条、第十三条，买受人应当遵守国家和本市有关专项维修资金制度，按照规定足额交纳专项维修资金。购买住宅的买受人，以及按照住宅专项维修资金政策应交存资金的非住宅的买受人，应当在办理房屋入住手续前，将首期住宅专项维修资金存入住宅专项维修资金专户。未交存首期住宅专项维修资金的，出卖人不得将房屋交付买受人。

#### （四）关于税费

20. 双方当事人应当按照国家和本市有关规定，向相应部门缴纳因该商品房买卖发生的税费。根据《北京市住房和城乡建设委员会关于禁止房地产开发企业违规收取契税和住宅专项维修资金有关问题的通知》（京建发〔2021〕96号）有关规定，在新建商品房交易过程中，应由买受人缴纳的契税和住宅专项维修资金，买受人应自行缴纳，出卖人不得代收、代缴。出卖人不得将代收买受人应缴契税或住宅专项维修资金，作为商品房销售和交付的前置条件。

21. 新建商品房产权转移等代收、代办服务应由买受人自愿选择，不得混合标价和捆绑收费。

22. 根据《北京市前期物业服务合同》示范文本第十六条，在前期物业服务期间，买受人转让或出租其物业专有部分时，应当将北京市前期物业服务合同、临时管理规约以及物业费、住宅专项维修资金有关费用交纳情况等事项告知新的买受人或承租人，并自买卖合同或租赁合同签订之日起 15 日内，将买卖或出租情况告知物业服务人。买受人转让物业前，应当与物业服务人结清相关费用。

#### （五）关于标准适用

23. 本合同文本中涉及的国家、地方及相关行业标准为本商品房规划设计节点时需符合的标准。



## 术语解释

1. 商品房预售：是指房地产开发企业（出卖人）将正在建设中的取得《商品房预售许可证》的商品房预先出售给买受人，并由买受人支付定金或房价款的行为。
2. 法定代理人：是指依照法律规定直接取得代理权的人。
3. 层高：是指上下两层楼板结构面之间或楼板结构面与地板结构面之间的垂直距离。
4. 净高：是指楼（地）面至楼板结构底面之间的垂直距离。
5. 套内建筑面积：成套房屋的套内建筑面积由套内房屋的使用面积、套内墙体面积，及套内阳台建筑面积三部分组成。非成套房屋的套内建筑面积参考成套房屋的套内建筑面积定义计算。
6. 房屋的建筑面积：是指层高在2.20m以上（含2.20m），有上盖的永久性建筑的外墙（柱）勒角以上各层的外围水平投影面积之和，包括阳台、挑廊、地下室、室外楼梯等。
7. 不可抗力：是指不能预见、不能避免并不能克服的客观情况。
8. 民用建筑节能：是指在居住建筑和公共建筑的规划、设计、建造、使用、改造等活动中，按照有关标准和规定，采用符合节能要求的建筑材料、设备、技术、工艺和管理措施，在保证建筑物使用功能和室内环境质量的前提下，合理、有效地利用能源，降低能源消耗。
9. 绿色建筑：在全寿命期内，节约资源、保护环境、减少污染，为人们提供健康、适用、高效的使用空间，最大限度地实现人与自然和谐共生的高质量建筑。
10. 不动产登记：是指不动产登记机构依法将不动产权利归属和其他法定事项记载于不动产登记簿的行为。
11. 分割拆零销售：是指房地产开发企业将成套的商品住宅分割为数部分分别出售给买受人的销售方式。
12. 返本销售：是指房地产开发企业以定期向买受人返还购房款的方式销售商品房的行为。
13. 售后包租：是指房地产开发企业以在一定期限内承租或代为出租买受人所购该企业商品房的方式销售商品房的行为。
14. 装配式建筑：是由预制部品部件在工地装配而成的建筑，一般由结构系统、外围

护系统、内装系统和设备与管线系统组成，按照结构体系划分包括装配式混凝土建筑、装配式钢结构建筑、装配式木结构建筑及装配式混合结构建筑等。

15. 全装修：建筑功能空间的固定面装修和设备设施安装全部完成，达到建筑使用功能和性能的基本要求。

16. 超低能耗居住建筑：适应气候特征和场地条件，通过被动式建筑设计最大幅度降低建筑供暖、空调、照明需求，通过主动技术措施最大幅度提高能源设备与系统效率，充分利用可再生能源，以最少的能源消耗提供舒适室内环境，且其室内环境参数和能效指标符合相关标准规定的居住建筑。

# 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】 【统一社会信用代码】： \_\_\_\_\_

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】 【统一社会信用代码】： \_\_\_\_\_

经纪机构备案证明号： \_\_\_\_\_

法定代表人： \_\_\_\_\_ 联系电话： \_\_\_\_\_

销售人员姓名： \_\_\_\_\_ 销售人员编号： \_\_\_\_\_

销售人员微信号： \_\_\_\_\_ 联系电话： \_\_\_\_\_

买受人： \_\_\_\_\_

【法定代表人】 【负责人】： \_\_\_\_\_

【国籍】 【户籍所在地】： \_\_\_\_\_

证件类型： 【居民身份证】 【护照】 【营业执照】 【\_\_\_\_】，证号 \_\_\_\_\_

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

通讯地址： \_\_\_\_\_

邮政编码： \_\_\_\_\_ 联系电话： \_\_\_\_\_

微信号： \_\_\_\_\_

【法定代理人】 【委托代理人】： \_\_\_\_\_

【国籍】 【户籍所在地】： \_\_\_\_\_

证件类型： 【居民身份证】 【护照】 【营业执照】 【\_\_\_\_】，证号： \_\_\_\_\_

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

通讯地址：\_\_\_\_\_

邮政编码：\_\_\_\_\_ 联系电话：\_\_\_\_\_

微信号：\_\_\_\_\_

（买受人为多人时，可相应增加）

双方当事人在平等、自愿、公平及诚信的基础上，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》等法律法规的规定，就出卖人向买受人预售其开发建设商品房相关内容协商一致，签订本商品房预售合同。

## 第一章 商品房基本状况

### 第一条 项目建设依据

1. 出卖人以【**出让**】【**转让**】【**划拨**】方式取得坐落于\_\_\_\_\_地块的建设用地使用权。该地块【**不动产权证书号**】【**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\_\_\_\_\_平方米。买受人购买的商品房（以下简称该商品房）所占用的土地用途为\_\_\_\_\_，土地使用年限自\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日至\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日。

2. 出卖人经批准，在上述地块上建设的商品房项目核准名称为\_\_\_\_\_，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 商品房基本情况

1. 该商品房的规划性质为【**住宅**】【**办公**】【**商业**】【**\_\_\_\_\_**】，交付标准为【**全装修商品房**】【**毛坯商品房**】【**精装修商品房**】。

2. 该商品房所在建筑物的主体结构为\_\_\_\_\_，建筑总层数为\_\_\_\_\_层，其中地上\_\_\_\_\_层，地下\_\_\_\_\_层。

3. 该商品房为第一条规定项目中的 \_\_\_\_\_【幢】【座】【】第\_\_\_\_\_单元\_\_\_\_\_层\_\_\_\_\_号，所在单元电梯\_\_\_\_\_部。房屋竣工后，如房号发生改变，不影响该商品房的特定位置。该商品房的平面图等见附件一。

4. 出卖人委托预测该商品房面积的房产测绘机构为\_\_\_\_\_，其预测建筑面积共\_\_\_\_\_平方米，其中套内建筑面积\_\_\_\_\_平方米，分摊共有建筑面积\_\_\_\_\_平方米。与该商品房有关的共有建筑面积分摊情况见附件二。

该商品房【层高】【净高】为\_\_\_\_\_米，【坡屋顶净高】最低为\_\_\_\_\_米，最高为\_\_\_\_\_米。有\_\_\_\_\_个阳台，其中\_\_\_\_\_个阳台为封闭式，\_\_\_\_\_个阳台为非封闭式，阳台总建筑面积\_\_\_\_\_平方米（阳台是否封闭以规划设计文件为准）。

5. 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）

#### 第四条 抵押情况

与该商品房有关的抵押情况为第\_\_\_\_\_种情况。

1. 已抵押；2. 未抵押。

抵押 1:

抵押类型：【该商品房所占用的土地使用权设定抵押】【该商品房在建工程设定抵押】，抵押人：\_\_\_\_\_，抵押权人：\_\_\_\_\_，抵押登记机构：\_\_\_\_\_，抵押登记日期：\_\_\_\_\_，债务履行期限：\_\_\_\_\_。

抵押 2:

抵押类型：【该商品房所占用的土地使用权设定抵押】【该商品房在建工程设定抵押】，抵押人：\_\_\_\_\_，抵押权人：\_\_\_\_\_，抵押登记机构：\_\_\_\_\_，抵押登记日期：\_\_\_\_\_，债务履行期限：\_\_\_\_\_。

\_\_\_\_\_。

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 房屋权利状况承诺

1. 出卖人对该商品房享有合法权利；
2. 该商品房未出售并保证不出售给除本合同买受人以外的其他人；
3. 该商品房无司法查封或其他限制转让的情况；
4. \_\_\_\_\_；
5. \_\_\_\_\_。

如该商品房权利状况与上述承诺不符，导致不能完成本合同登记备案或不动产转移登记的，买受人有权解除合同。买受人解除合同的，应当书面通知出卖人。出卖人应当自解除合同通知送达之日起15日内退还买受人已付全部房价款（含已付贷款部分），并自买受人付款之日起，按照\_\_\_\_\_%（可参照中国人民银行规定的金融机构计收逾期贷款利息的标准）计算给付利息。给买受人造成损失的，出卖人还应当承担赔偿责任，赔偿金额为【\_\_\_\_\_】。

## 第二章 商品房价款

### 第六条 计价方式和价款

该商品房为除独栋别墅、整栋楼房、车库（位）以外的房屋的，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。

该商品房为【独栋别墅】【整栋楼房】【车库】【车位】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，该商品房套内建筑面积单价为每平方米\_\_\_\_\_（币种）\_\_\_\_\_元，核算建筑面积单价为每平方米\_\_\_\_\_（币种）\_\_\_\_\_元，总价款为\_\_\_\_\_（币种）\_\_\_\_\_元（大写\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_亿\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_万\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_元整）。

2. 按照建筑面积计算，该商品房单价为每平方米\_\_\_\_\_（币种）\_\_\_\_\_元，总价款为\_\_\_\_\_（币种）\_\_\_\_\_元（大写\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_亿\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_万\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_元整）。

3. 按照套计算，该商品房总价款为\_\_\_\_\_（币种）\_\_\_\_\_元（大写\_\_\_\_\_佰

\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_亿\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_万\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_元整)。

4. 按照\_\_\_\_\_计算, 该商品房总价款为\_\_\_\_\_ (币种) \_\_\_\_\_元 (大写\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_亿\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_万\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_元整)。

### 第七条 付款方式和期限

(一) 出售该商品房的全部房价款应当存入预售资金监管专用账户, 依据法律法规规定优先用于本工程建设。

该商品房的预售资金监管银行为\_\_\_\_\_, 专用账户名称为\_\_\_\_\_, 专用账户账号为\_\_\_\_\_。

商品房预售时, 买受人应当将购房价款直接存入专用账户。买受人申请抵押贷款的, 出卖人应当提供专用账户作为贷款到账账户。

(二) 签订本合同前, 买受人已向出卖人支付定金\_\_\_\_\_ (币种) \_\_\_\_\_元 (大写\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_亿\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_万\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_元整), 该定金于【本合同签订】【交付首期房价款】【\_\_\_\_\_】时【抵作】【\_\_\_\_\_】商品房价款。

(三) 买受人采取下列第\_\_\_\_\_种方式付款。

1. 一次性付款: 买受人应当于\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日前支付该商品房全部价款。

2. 分期付款: 买受人应当于\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日前分\_\_\_\_\_期支付该商品房全部价款, 首期房价款\_\_\_\_\_ (币种) \_\_\_\_\_元 (大写\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_亿\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_万\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_元整), 应当于\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日前支付。

3. 贷款方式付款: 【公积金贷款】【商业贷款】【\_\_\_\_\_】。

买受人应当于\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日前支付首期房价款\_\_\_\_\_ (币种) \_\_\_\_\_元 (大写\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_亿\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_万\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_元整), 占全部房价款的\_\_\_\_\_%。

余款\_\_\_\_\_ (币种) \_\_\_\_\_元 (大写\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_亿\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_元整)。

\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_万\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_元整)向【\_\_\_\_\_】【住房公积金管理机构委托的商业银行】申请贷款支付。

4. 其他方式:

\_\_\_\_\_。

该商品房价款的计价方式、总价款、付款方式及期限的具体约定见附件四。

### 第八条 逾期付款责任

除不可抗力外,买受人未按照约定时间付款的,双方同意按照下列第\_\_\_\_\_种方式处理:

(一) 按照逾期时间,分别处理(1和2不作累加)。

1. 逾期在\_\_\_\_\_日之内,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。

2. 逾期超过\_\_\_\_\_日(该期限应当与本条第1项中的期限相同),出卖人有权解除合同。出卖人解除合同的,应当书面通知买受人。买受人应当自解除合同通知送达之日起\_\_\_\_\_日内按照累计应付款(总房款-已付房款)的\_\_\_\_\_%向出卖人支付违约金,同时,出卖人退还买受人已付全部房价款(含已付贷款部分)。

出卖人不解除合同的,买受人按日计算向出卖人支付逾期应付款万分之\_\_\_\_\_ (该比率建议不低于第1项中的比率)的违约金。

本条所称逾期应付款是指依照第七条及附件四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。

(二) \_\_\_\_\_。

## 第三章 商品房交付条件和交付手续

### 第九条 商品房交付条件

该商品房交付时应当符合下列第1、2、3、4、\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_项所列条件;同时,出卖人还应当提供《房屋建筑质量保证书》《房屋建筑使用说明书》(该商品房为住宅的,应当提供《北京市住宅工程质量保证书》、《房屋建筑使用说明书》以及《住宅工程质量分户验收表》)。

1. 该商品房已取得规划核验验收合格文件和建设工程竣工验收合格证明文件。  
(其中,竣工验收采用联合验收方式的,应取得《北京市建设工程竣工联合验收通过意见书》)。

2. 该商品房已取得具备相应资质的房产测绘机构出具的《房屋面积测算技术报告书》(实测绘)。

3. 满足第十条中出卖人承诺的基础设施设备、公共服务及其他配套设施达到的条件。

4. 已取得消防、人民防空等验收合格证明文件。

5. 已取得环境卫生设施、防雷装置等验收合格证明文件。

6. 属于本市白蚁危害区域的商品房项目已签订《白蚁预防合同》的,出卖人应当向买受人出具该项目的《白蚁预防合同》或其他实施房屋白蚁预防的证明文件,提供的《北京市住宅工程质量保证书》中必须包括白蚁预防质量保证的内容。(本市白蚁危害区域可通过市住房城乡建设委官方网站进行查询)

7. \_\_\_\_\_。

#### **第十条 商品房相关设施设备交付条件**

出卖人承诺本合同附件五载明的该商品房所在楼栋本期的项目建设方案与北京市住房和城乡建设委员会网站上公示的该项目建设方案一致,并按其期限建设完成本条款约定的相关设施设备,于本合同约定的商品房交付时间同步交付使用,具体约定如下:

##### **(一) 基础设施设备**

1. 供水、排水:交付时供水、排水配套设施齐全,并与城市公共供水、排水管网连接。使用自建设施供水的,供水的水质符合国家规定的饮用水卫生标准。

2. 供电:交付时供电设施应当按照一户一表标准进行建设,纳入城市供电网络并正式供电。

3. 供暖:交付时供热系统符合供热设计和配建标准,具有稳定热源且已完成热态运行调试,供热系统能力匹配建筑供热负荷需求。

4. 燃气(如涉及):交付时完成室内管道的敷设,保证室内通气,安装自闭阀等燃气室内安全防护装置以及方便用户购气、具有异常情况下切断供气并报警等智能管理功能的燃气表。施工、安装以及燃气气质满足国家标准规范要求。

5. 【电话通信】【有线电视】【宽带网络】【\_\_\_\_\_】：交付时线路敷设到户。

6. 【\_\_\_\_\_】：\_\_\_\_\_。

以上第 1、2、3、\_\_\_\_\_项由出卖人负责办理开通手续并承担相关费用；第\_\_\_\_\_项需要买受人自行办理开通手续并承担因开通、使用所产生的费用。

如果在商品房交付时基础设施设备未达到交付使用条件，按照下列方式处理：

(1) 以上设施中第 1、2、3、\_\_\_\_\_项在商品房交付时未达到交付条件的，出卖人按照本合同第十二条约定的方式承担逾期交付责任。

(2) 第\_\_\_\_\_项未按时达到交付使用条件的，按照以下第\_\_\_\_\_种方式处理：

①出卖人按日向买受人支付\_\_\_\_\_元的违约金，并采取措施保证于约定交付日后\_\_\_\_\_日之内达到交付使用条件。

②\_\_\_\_\_。

(3) 其他方式：\_\_\_\_\_。

(二) 公共服务及其他配套设施（以建设工程规划许可为准）

1. 小区内绿地率为\_\_\_\_\_，于\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日前达到交用条件。

2. 小区内非市政道路于\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日前达到交用条件。

3. 规划的车位、车库于\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日前达到交用条件。

4. 物业服务用房于\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日前达到交用条件。

5. 配套生活垃圾分类设施于\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日前达到交用条件。

6. 医疗卫生机构：【无】【有，于\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日前达到交用条件】。

7. 幼儿园：【无】【有，于\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日前达到交用条件】。

8. 学校：【无】【有，于\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日前达到交用条件】。

9. 社区菜市场或社区菜店：【无】【有，于\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日前达到交用条件】。

10. 养老设施：【无】【有，于\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日前达到交用条件】。

11. 【太阳能光伏】【太阳能光热】【地源热泵】【空气源热泵】【其他\_\_\_\_\_】：于\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日前达到交用条件。

12. 【快递柜】【地面停车位】【机械停车位】【配有充电桩的停车位】【小区内路灯】【小区及楼栋门禁】【非机动车停车棚及充电设施】【\_\_\_\_\_】：于\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日前达到交用条件。

\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日前达到交用条件。

13. \_\_\_\_\_。

以上设施未达到上述条件的，双方同意按照以下方式处理：

1. 小区内绿地率未达到上述约定条件的，\_\_\_\_\_。

2. 小区内非市政道路未达到上述约定条件的，\_\_\_\_\_。

3. 规划的车位、车库未达到上述约定条件的，\_\_\_\_\_。

4. 物业服务用房未达到上述约定条件的，\_\_\_\_\_。

5. 配套生活垃圾分类设施未达到上述约定条件的，\_\_\_\_\_。

6. 其他设施未达到上述约定条件的，\_\_\_\_\_。

关于本项目内相关设施设备的具体约定见附件五。

### 第十一条 交付时间和手续

(一) 出卖人应当于\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日前向买受人交付该商品房。

(二) 购买住宅的买受人，以及按照住宅专项维修资金政策应交存资金的非住宅的买受人，应当在办理房屋交付手续前\_\_\_\_\_日内，将首期住宅专项维修资金存入住宅专项维修资金专户。

\_\_\_\_\_。

(三) 该商品房达到第九条、第十条及本条约定的交付条件后，出卖人应当于交付日期届满前\_\_\_\_\_日（不少于 10 日）将查验房屋的时间、办理交付手续的时间地点以及应当携带的证件材料的通知书面送达买受人。买受人未收到交付通知书的，以本合同约定的交付日期届满之日为办理交付手续的时间，以该商品房所在地为办理交付手续的地点。

(四) 查验房屋

1. 办理交付手续前，买受人有权对该商品房进行查验，出卖人不得以缴纳相关税费（住宅专项维修资金除外）或签署物业管理文件作为买受人查验和办理交付手续的前提条件。

2. 买受人查验的该商品房存在下列除地基基础和主体结构外的其他质量问题的，由出卖人按照有关工程和产品质量规范、标准自查验次日起\_\_\_\_\_日内负责修复，并承担修复费用，修复后办理交付手续。

(1) 屋面、墙面、地面渗漏或开裂等；

- (2) 管道堵塞；
- (3) 门窗翘裂、五金件损坏；
- (4) 灯具、电器等电气设备不能正常使用；
- (5) 燃气表、供热系统不能正常稳定运行，热计量、散热器等设备不能正常使用，存在泥沙沉积、系统堵塞、循环不畅等问题；
- (6) \_\_\_\_\_。

3. 该商品房查验合格后，双方应当签署商品房交接单，视为交付完成。因买受人原因导致该商品房未能按期交付的，双方同意按照以下方式处理：

- (1) \_\_\_\_\_；
- (2) \_\_\_\_\_。

4. 交付该商品房时，出卖人应当出示满足第九条约定的证明文件。出卖人不出示证明文件或出示的证明文件不齐全，不能满足第九条约定条件的，买受人有权拒绝接收，由此产生的逾期交付责任由出卖人承担，并按照第十二条处理。

### **第十二条 逾期交付责任**

除不可抗力外，出卖人未按照第十一条约定的时间将该商品房交付买受人的，双方同意按照下列第\_\_\_\_\_种方式处理：

(一) 按照逾期时间，分别处理（1和2不作累加）。

1. 逾期在\_\_\_\_\_日之内（该期限应当不多于第八条第（一）1项中的期限），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止，出卖人按日计算向买受人支付全部房价款万分之\_\_\_\_\_的违约金（该违约金比率建议不低于第八条第（一）1项中的比率）。

2. 逾期超过\_\_\_\_\_日（该期限应当与本条第1项中的期限相同），买受人有权解除合同。买受人解除合同的，应当书面通知出卖人。出卖人应当自解除合同通知送达之日起15日内退还买受人已付全部房价款（含已付贷款部分），并自买受人付款之日起，按照\_\_\_\_\_%（可参照中国人民银行规定的金融机构计收逾期贷款利息的标准）计算给付利息；同时，出卖人按照全部房价款的\_\_\_\_\_%向买受人支付违约金。

买受人不解除合同的，合同继续履行，出卖人按日计算向买受人支付全部房价款万分之\_\_\_\_\_（该比率建议不低于本条第（一）1项中的比率）的违约金。

(二) \_\_\_\_\_。

## 第四章 面积差异处理方式

### 第十三条 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具备相应资质的房产测绘机构出具的《房屋面积测算技术报告书（实测绘）》，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。

（一）根据第六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，买受人有权解除合同。

买受人解除合同的，应当书面通知出卖人。出卖人应当自解除合同通知送达之日起 15 日内退还买受人已付全部房价款（含已付贷款部分），并自买受人付款之日起，按照\_\_\_\_\_ %（可参照中国人民银行规定的金融机构计收逾期贷款利息的标准）计算给付利息。

买受人不解除合同的，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。

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

3. 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。

（二）根据第六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，买受人有权解除合同。

买受人解除合同的，应当书面通知出卖人。出卖人应当自解除合同通知送达之日起15日内退还买受人已付全部房价款（含已付贷款部分），并自买受人付款之日起，按照\_\_\_\_\_%（可参照中国人民银行规定的金融机构计收逾期贷款利息的标准）计算给付利息。

买受人不解除合同的，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。实测建筑面积小于预测建筑面积时，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。

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

3. 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。

（三）根据第六条按照套计价的，出卖人承诺在房屋平面图中标明详细尺寸，并约定误差范围。该商品房交付时，套型与设计图纸不一致或相关尺寸超出约定的误差范围，双方约定如下：

\_\_\_\_\_。

（四）双方自行约定：

\_\_\_\_\_。

## 第五章 规划设计变更

### 第十四条 规划变更

1. 出卖人应当按照规划自然资源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。

双方签订合同后，因规划性质、面积、容积率、绿地率、基础设施、公共服务及其他配套设施等规划内容经规划自然资源部门批准变更的，以及由此引起共有部分建筑面积分摊说明发生变化的，出卖人应当自变更确立之日起10日内将书面通知送达买受人。出卖人未在规定期限内通知买受人的，买受人有权解除合同。

2. 买受人应当自通知送达之日起 15 日内做出是否解除合同的书面答复。买受人逾期未予以书面答复的，视同接受变更。

3. 买受人解除合同的，应当书面通知出卖人。出卖人应当自解除合同通知送达之日起 15 日内退还买受人已付全部房价款（含已付贷款部分），并自买受人付款之日起，按照\_\_\_\_\_%（可参照中国人民银行规定的金融机构计收逾期贷款利息的标准）计算给付利息；同时，出卖人按照全部房价款的\_\_\_\_\_%向买受人支付违约金。

买受人不解除合同的，有权要求出卖人赔偿由此造成的损失，双方约定如下：

\_\_\_\_\_。

### 第十五条 设计变更

（一）双方签订合同后，出卖人按照法定程序变更建筑工程施工图设计文件，涉及下列可能影响买受人所购商品房质量或使用功能情形的，以及由此引起共有部分建筑面积分摊说明发生变化的，出卖人应当自变更确立之日起 10 日内将书面通知送达买受人。出卖人未在规定期限内通知买受人的，买受人有权解除合同。

1. 该商品房结构型式、户型、空间尺寸、朝向；

2. 供热、采暖方式；

3. \_\_\_\_\_；

4. \_\_\_\_\_；

5. \_\_\_\_\_。

（二）买受人应当自通知送达之日起 15 日内做出是否解除合同的书面答复。买受人逾期未予以书面答复的，视同接受变更。

（三）买受人解除合同的，应当书面通知出卖人。出卖人应当自解除合同通知送达之日起 15 日内退还买受人已付全部房价款（含已付贷款部分），并自买受人付款之日起，按照\_\_\_\_\_%（可参照中国人民银行规定的金融机构计收逾期贷款利息的标准）计算给付利息；同时，出卖人按照全部房价款的\_\_\_\_\_%向买受人支付违约金。

买受人不解除合同的，有权要求出卖人赔偿由此造成的损失，双方约定如下：

\_\_\_\_\_。

## 第六章 商品房质量和保修责任

## 第十六条 商品房质量

### （一）地基基础和主体结构

出卖人承诺该商品房地基基础和主体结构符合国家、本市及相关行业标准和施工图设计文件的要求。

经具备相应资质的质量检测机构检测不合格的，买受人有权解除合同。买受人解除合同的，应当书面通知出卖人。出卖人应当自解除合同通知送达之日起15日内退还买受人已付全部房价款（含已付贷款部分），并自买受人付款之日起，按照\_\_\_\_\_%（可参照中国人民银行规定的金融机构计收逾期贷款利息的标准）计算给付利息。给买受人造成损失的，出卖人还应当承担赔偿责任，赔偿金额为【\_\_\_\_\_】。因此而发生的检测费用由出卖人承担。

买受人不解除合同的，\_\_\_\_\_。

### （二）其他质量问题

该商品房质量应当符合国家、本市及相关行业标准和施工图设计文件的要求。经具备相应资质的质量检测机构检测，发现除地基基础和主体结构外质量问题的，双方按照以下方式处理：

1. 及时更换、修理；如给买受人造成损失的，还应当承担相应赔偿责任。

2. 经过更换、修理，仍然严重影响正常使用的，买受人有权解除合同。买受人解除合同的，应当书面通知出卖人。出卖人应当自解除合同通知送达之日起15日内退还买受人已付全部房价款（含已付贷款部分），并自买受人付款之日起，按照\_\_\_\_\_%（可参照中国人民银行规定的金融机构计收逾期贷款利息的标准）计算给付利息。给买受人造成损失的，由出卖人承担相应赔偿责任。因此而发生的检测费用由出卖人承担。

买受人不解除合同的，\_\_\_\_\_。

### （三）装饰装修及设备标准

该商品房使用的建筑材料、构配件和设备以及装置、装修、装饰所用材料的产品质量必须符合国家和本市关于质量、安全、建筑绿色发展等方面的强制性标准及双方约定的标准。

经具备相应资质的质量检测机构检测，不符合上述标准的，买受人有权要求出卖人按照下列第1、\_\_\_\_、\_\_\_\_\_种方式处理（可多选）：

1. 及时更换、修理；
2. 出卖人赔偿双倍的装饰、设备差价；
3. \_\_\_\_\_。

具体装饰装修及相关设备标准的约定见附件六。

#### (四) 建筑绿色发展标准

1. 出卖人承诺该商品房在民用建筑节能和绿色建筑方面合格，并符合国家、本市及相关行业标准。经具备相应资质的质量检测机构检测，未达到标准的，出卖人应当按照相应标准要求补做节能措施，并承担全部费用；给买受人造成损失的，出卖人应当承担相应赔偿责任。

##### (1) 建筑绿色发展要求

绿色建筑符合【国家】【地方】标准，标准名称：\_\_\_\_\_，标准编号：\_\_\_\_\_；绿色建筑星级：【一星级】【二星级】【三星级】。

【是】【否】采用装配式建筑，执行文件/执行标准\_\_\_\_\_，装配式建筑等级：【基本级】、【A(BJ)级】、【AA(BJ)级】、【AAA(BJ)级】。

【是】【否】超低能耗建筑，标准名称：\_\_\_\_\_，标准编号：\_\_\_\_\_。

##### (2) 建筑节能设计标准

符合【国家】【地方】标准，标准名称：\_\_\_\_\_，标准编号：\_\_\_\_\_。

供暖系统形式：【集中采暖】【分户采暖】【\_\_\_\_\_】；供暖单位：\_\_\_\_\_；室内系统：【散热器】【地面辐射】【顶板辐射】【其他\_\_\_\_\_】；供热计量方式：\_\_\_\_\_。

可再生能源利用情况：【生活热水】：\_\_\_\_\_；【供暖空调】：\_\_\_\_\_；【发电或其他】：\_\_\_\_\_。

##### 2. 室内空气质量与建筑隔声措施

出卖人承诺该商品房在室内空气质量方面符合【国家】【地方】标准，标准名称：\_\_\_\_\_，标准编号：\_\_\_\_\_。

商品房建筑设计文件（或施工图）所标注的建筑隔声情况、检测报告所表征的声环境状况、受共用设备噪声/振动影响情况以及已采取或拟采取的隔声减振措施见附件七。

该商品房室内空气质量或建筑隔声情况不符合标准，或附件七所列情况与事实不符的，由出卖人负责整改，整改后仍不符合标准的，买受人有权解除合同。买受人解除合同的，应当书面通知出卖人。出卖人应当自解除合同通知送达之日起15日内退还买受人已付全部房价款（含已付贷款部分），并自买受人付款之日起，按照\_\_\_\_\_%（可参照中国人民银行规定的金融机构计收逾期贷款利息的标准）计算给付利息。给买受人造成损失的，由出卖人承担相应赔偿责任。经检测不符合标准的，检测费用由出卖人承担，整改后再次检测发生的费用仍由出卖人承担。因整改导致该商品房逾期交付的，出卖人应当按照本合同第十二条约定承担逾期交付责任。

### **第十七条 保修责任**

（一）商品房实行保修制度。出卖人应当在建设工程质量保修范围和保修期限内履行保修义务。

该商品房为住宅的，出卖人自该商品房交付之日起，按照附件八约定和《北京市住宅工程质量保证书》承诺的内容承担相应的保修责任。《北京市住宅工程质量保证书》中关于工程质量保修范围、保修期限及保修要求等不得低于国家和本市有关法律法规的规定。

该商品房为非住宅的，买卖双方应当签订补充协议详细约定保修范围、保修期限、保修责任等内容。具体内容见附件八。

（二）下列情形，出卖人不承担保修责任：

1. 因不可抗力造成的房屋及其附属设施的损害；
2. 因买受人不当使用造成的房屋及其附属设施的损害；
3. \_\_\_\_\_。

（三）在保修期内，买受人要求维修的书面通知送达出卖人\_\_\_\_\_日内，出卖人既不履行保修义务也不提出书面异议的，买受人可以自行或委托他人进行维修，维修费用及维修期间造成的其他损失由出卖人承担。对于紧急情况维修的，买受人与出卖人可通过协商处理。

### **第十八条 质量担保**

出卖人未按照第十六条、第十七条约定承担相关责任的，由\_\_\_\_\_承担连带责任。关于质量担保的具体约定见附件九。

出卖人已完成房屋交付申请注销公司的，应当先确定承担项目质量保修责任的法

人单位，或者投保工程质量保险，并将有关情况书面告知买受人。

## 第七章 合同备案和不动产登记

### 第十九条 预售合同登记备案

1. 出卖人应当自本合同签订之日起【7日内】【\_\_\_\_\_日内】（不超过30日）办理商品房预售合同联机备案手续，并将本合同登记备案情况告知买受人。

2. 有关预售合同登记备案的其他约定如下：

\_\_\_\_\_；  
\_\_\_\_\_。

### 第二十条 不动产登记

#### （一）预告登记

出卖人和买受人【同意】【不同意】申请办理预告登记。出卖人和买受人同意申请办理预告登记的，应在房屋预售合同签订之日起\_\_\_\_\_天内共同向不动产登记机构申请预告登记。出卖人未按照约定与买受人申请预告登记的，买受人可单方申请办理预告登记。

预告登记后，债权消灭或者自能够进行不动产登记之日起九十日内未申请登记的，预告登记失效。

已经办理预告登记的房屋，出卖人和买受人解除合同的，应当先行办理注销预售合同联机备案，再办理注销预告登记手续。

#### （二）转移登记

1. 出卖人和买受人共同向不动产登记机构申请办理不动产转移登记。出卖人办理不动产首次登记，并办理完毕不动产转移登记备案手续后，应当在\_\_\_\_\_日内（不超过30日）将上述登记事项通知买受人，买受人接到通知后，可自行向不动产登记机构申请办理不动产转移登记。房屋交接时，出卖人应当将该房屋的房屋登记表、房产平面图各两份交付买受人。房屋坐落、面积和价款发生变化的，出卖人还应当将与买受人签订的补充协议交付买受人。

2.因出卖人的原因，买受人未能在该商品房交付之日起\_\_\_\_\_日内取得该商品房的不动产权证书的，双方同意按照下列第\_\_\_\_\_种方式处理：

(1) 买受人有权解除合同。买受人解除合同的，应当书面通知出卖人。出卖人应当自解除合同通知送达之日起15日内退还买受人已付全部房价款（含已付贷款部分），并自买受人付款之日起，按照\_\_\_\_\_%（可参照中国人民银行规定的金融机构计收逾期贷款利息的标准）计算给付利息。买受人不解除合同的，\_\_\_\_\_。

(2) \_\_\_\_\_。

3. 因买受人的原因未能在约定期限内完成不动产转移登记的，出卖人不承担责任。

## 第八章 前期物业管理

### 第二十一条 前期物业管理

1. 物业管理区域划分四至为：

东至\_\_\_\_\_；

西至\_\_\_\_\_；

南至\_\_\_\_\_；

北至\_\_\_\_\_。

物业服务用房建筑面积为\_\_\_\_\_平方米，其中地上建筑面积为\_\_\_\_\_平方米，位于\_\_\_\_\_【号楼】【幢】【座】\_\_\_\_\_层\_\_\_\_\_单元\_\_\_\_\_号；地下建筑面积为\_\_\_\_\_平方米，位于\_\_\_\_\_【号楼】【幢】【座】\_\_\_\_\_层\_\_\_\_\_单元\_\_\_\_\_号；其中业主大会及业主委员会办公用房建筑面积为\_\_\_\_\_平方米，位于\_\_\_\_\_【号楼】【幢】【座】\_\_\_\_\_层\_\_\_\_\_单元\_\_\_\_\_号。

（注：物业服务用房为多处时，双方可自行增加以上内容）

2. 前期物业服务期限为\_\_\_\_\_年（最长不超过二年），自本项目首套房屋交付之日起算。

前期物业服务合同生效之日至出售房屋交付之日的当月发生的物业费用由出卖人承担。后期由买受人按其拥有物业的建筑面积交纳，具体标准如下：【多层住宅】

\_\_\_\_\_元/平方米·月；【高层住宅】\_\_\_\_\_元/平方米·月；【别墅】\_\_\_\_\_元/平方米·月；【办公楼】\_\_\_\_\_元/平方米·月；【商业物业】\_\_\_\_\_元/平方米·月；【会所】\_\_\_\_\_元/平方米·月；【\_\_\_\_\_物业】\_\_\_\_\_元/平方米·月。

3. 占用该商品房所在建筑区划内的道路（属于城镇公共道路的除外）、绿地（属于城镇公共绿地或明示属于个人的除外）、业主共有的道路或其他场地用于停放汽车的车位由\_\_\_\_\_（停车管理单位）负责管理，停车费用为\_\_\_\_\_元/月，停车收益归全体业主共有；停车管理单位及停车费用调整的，应当按照相关法律法规要求，经业主共同决定并表决通过。

4. 买受人已仔细阅读前期物业服务合同和临时管理规约，同意出卖人选聘的前期物业服务人提供前期物业服务，遵守临时管理规约。

前期物业服务合同期限届满前三个月，由业主共同决定是否继续使用前期物业服务人。期限届满，业主与新物业服务人签订的物业服务合同生效之前，前期物业服务人继续提供服务；期限未满或者未约定前期物业服务期限，业主与新物业服务人签订的物业服务合同生效的，前期物业服务合同终止。

5. 出卖人应当按照前期物业服务合同的约定承担前期物业服务责任。前期物业服务合同、临时管理规约及其他约定见附件十。

## 第九章 其他事项

### 第二十二条 合同解除

除法律规定和本合同约定的出卖人、买受人享有的单方合同解除权外，出卖人或买受人未经另一方同意，不得擅自解除合同。

确需解除合同的，出卖人和买受人按照另行约定达成的解除协议办理。

出卖人将房屋另行出售或者抵押等处分给第三人导致本合同无法履行而解除的，买受人有权要求按照第\_\_\_\_\_种方式赔偿损失：

1. 出卖人将另行出售或者抵押房屋等再次处分房屋所获得溢价作为损失赔偿金，并按照合同成立时一年期贷款市场报价利率的\_\_\_\_\_倍（不高于四倍）支付已付房款的利息。

2. \_\_\_\_\_。

### 第二十三条 建筑物区分所有权

(一) 买受人对其建筑物专有部分享有占有、使用、收益和处分的权利。

(二) 以下部位为共有部分：

1. 建筑物的基础、承重结构、外墙、屋顶等基本结构部分，通道、楼梯、大堂等公共通行部分，消防、公共照明等附属设施、设备，避难层、设备层或设备间等结构部分；

2. 该商品房所在建筑区划内的道路（属于城镇公共道路的除外）、绿地（属于城镇公共绿地或明示属于个人的除外）、占用业主共有的道路或其他场地用于停放汽车的车位、物业服务用房；

3. \_\_\_\_\_。

(三) 双方对其他配套设施约定如下：

1. 规划的车位、车库：\_\_\_\_\_；

2. \_\_\_\_\_。

(四) 出卖人和买受人均不得侵占使用建筑区划内绿地、道路、共有车位等共有部分。

### 第二十四条 其他费用

在该房屋产权转移过程中，买受人【是】【否】选择通过出卖人指定的第三方产权代办单位办理产权转移手续。选择代办服务的，办理不动产权登记的登记费用由买受人承担，办理不动产权转移登记测绘成果费\_\_\_\_\_元由\_\_\_\_\_承担，其他费用\_\_\_\_\_元由\_\_\_\_\_承担。

### 第二十五条 承诺

出卖人承诺已将遮挡或妨碍房屋正常使用的情况告知买受人。具体内容见附件十一。

### 第二十六条 送达

出卖人和买受人保证在本合同中记载的通讯地址、联系电话均真实有效。任何根据本合同发出的文件，均应当采用书面形式，以【邮政快递】【邮寄挂号信】【\_\_\_\_\_】方式送达对方。任何一方变更通讯地址、联系电话的，应当自变更之日起\_\_\_\_\_日内书面通知对方。变更的一方未履行通知义务导致送达不能的，应当承担相应的法律责任。

本合同经买受人签字或盖章后，出卖人应于\_\_\_\_\_日内将盖章后的合同送达至买受人。逾期不送达的，双方约定，出卖人向买受人支付\_\_\_\_\_（币种）\_\_\_\_\_元（大写\_\_\_\_\_元整）作为违约金。

### **第二十七条 买受人信息保护**

出卖人对买受人信息负有保密义务。非因法律、法规规定或国家安全机关、公安机关、检察机关、审判机关、纪检监察部门执行公务的需要，未经买受人书面同意，出卖人及其销售人员和相关工作人员不得对外披露买受人信息，或将买受人信息用于履行本合同之外的其他用途。

### **第二十八条 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，也可申请\_\_\_\_\_调解；或按照下列第\_\_\_\_\_种方式解决：

1. 提交\_\_\_\_\_仲裁委员会仲裁。
2. 依法向房屋所在地人民法院起诉。

### **第二十九条 补充协议**

对本合同中未约定或约定不明的内容，双方可根据具体情况签订书面补充协议（补充协议见附件十二）。

补充约定和补充协议的内容不得违反法律、行政法规的强制性规定，不得违背公序良俗，不得合理地免除或减轻出卖人责任、加重买受人责任、限制买受人主要权利。

### **第三十条 合同生效**

本合同自双方签字或盖章之日起生效。本合同的解除应当采用书面形式。

本合同及附件共\_\_\_\_\_页，一式\_\_\_\_\_份，其中出卖人\_\_\_\_\_份，买受人份，【\_\_\_\_\_】\_\_\_\_\_份，【\_\_\_\_\_】\_\_\_\_\_份。合同附件与本合同具有同等法律效力。

**出卖人（签字或盖章）：**

**【法定代表人】（签字或盖章）：**

**【委托代理人】（签字或盖章）：**

**买受人（签字或盖章）：**

**【法定代表人】（签字或盖章）：**

**【委托代理人】（签字或盖章）：**

**【法定代理人】（签字或盖章）：**

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（应当标明方位）**

1. 房屋分层分户图（应当标明详细尺寸，并约定误差范围）。
2. 建设工程规划许可证所附总平面图。

#### **附件二 与该商品房有关的共有建筑面积分摊情况（详见《房屋面积测算技术报告书（预测绘）》）**

1. 被分摊的共有部分的名称、用途、所在位置。
2. 参与分摊共有建筑面积的商品房的名称、用途、所在位置等。
3. 不分摊的共有部分。

#### **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**

1. 抵押权人同意该商品房预售的证明。
2. 解除抵押的条件和时间。
3. 关于抵押的其他约定。

#### **附件四 关于该商品房价款的计价方式、总价款、付款方式及期限的具体约定**

#### **附件五 关于本项目内相关设施、设备的具体约定**

1. 该商品房所在楼栋本期的项目建设方案。
2. 相关设施的位置及用途。

（注：根据《北京市绿化条例》，2010年3月1日后办理规划许可并在规划许可中注明规划绿地情况的建设工程，应在合同中明确建设工程附属绿地的面积、位置等内容）

3. 其他约定。

#### **附件六 装饰装修及设备标准的约定**

交付的商品房达不到本附件约定装修标准的，按照本合同第十六条第（三）款约定处理。出卖人未经双方约定增加的装置、装修、装饰，视为无条件赠送给买受人。

双方就装饰装修主要材料和设备的品牌、产地、规格、数量等内容约定如下：

1. 建筑节能指标:

(1) 采暖能耗设计指标: \_\_\_\_\_kg 标煤/m<sup>2</sup> 或 kWh/m<sup>2</sup>;

(2) 其他节能设备与设施: \_\_\_\_\_。

2. 采暖系统:

(1) 集中采暖: 【散热器】 【地板采暖】 【风机盘管】 \_\_\_\_\_;

【供热单位】 \_\_\_\_\_;

【采暖计量收费方式】 \_\_\_\_\_;

(2) 分户采暖: 【电采暖】 【空气源热泵】 【电热膜】 【蓄热式电暖气片】

\_\_\_\_\_;

(3) 采暖设备品牌及能效: \_\_\_\_\_。

3. 保温方式与材料:

(1) 外墙

保温方式: 【外保温】 【内保温】

保温材料: 【岩棉】 【挤塑聚苯板】 【石墨聚苯板】 【聚氨酯板】 【 】 \_\_\_\_\_;

燃烧性能: \_\_\_\_\_级

保温厚度: \_\_\_\_\_mm

外墙传热系数: \_\_\_\_\_W/ (m<sup>2</sup> · K) ;

【瓷砖】 【涂料】 【玻璃幕墙】 【 】 \_\_\_\_\_;

(2) 屋面

保温材料: 【挤塑聚苯板】 【发泡聚氨酯】 【 】 \_\_\_\_\_;

燃烧性能: \_\_\_\_\_级

保温厚度: \_\_\_\_\_mm

屋面传热系数: \_\_\_\_\_W/ (m<sup>2</sup> · K) ;

4. 门窗:

(1) 品牌名称: \_\_\_\_\_ ;

(2) 外窗结构尺寸: \_\_\_\_\_;

(3) 开启方式: \_\_\_\_\_;

(4) 门窗型材:【铝合金窗】 【塑料外窗】 【木质外窗】 【钢质外窗】 【 】 \_\_\_\_\_;

(5) 外窗传热系数 \_\_\_\_\_W/ (m<sup>2</sup> · K) ;

- (6)外窗遮阳系数(如设置活动外遮阳设施还应增加综合遮阳系数)\_\_\_\_\_;
- (7) 综合遮阳系数: \_\_\_\_\_;
- (8) 外窗水密性: \_\_\_\_\_;
- (9)外窗气密性: \_\_\_\_\_;
- (10)外窗抗风压性: \_\_\_\_\_;
- (11) 外窗隔声性能: \_\_\_\_\_;
- (12) 中空玻璃型号: \_\_\_\_\_;
- (13) 可见光透射比: \_\_\_\_\_;
- (14) 太阳光反射比: \_\_\_\_\_;
- (15) 中空玻璃密封性能: \_\_\_\_\_;

5. 幕墙玻璃:

- (1) 传热系数: \_\_\_\_\_;
- (2) 可见光透射比: \_\_\_\_\_;
- (3) 太阳得热系数: \_\_\_\_\_;
- (4) 中空玻璃密封性能: \_\_\_\_\_;

6. 可再生能源应用系统:

- (1) 太阳能集热器的安全性能: \_\_\_\_\_;
- (2) 太阳能集热器的热性能: \_\_\_\_\_;
- (3) 太阳能集热系统得热量: \_\_\_\_\_;
- (4) 太阳能集热系统集热效率: \_\_\_\_\_;
- (5) 太阳能集热系统太阳能保证率: \_\_\_\_\_;
- (6) 太阳能光伏组件的发电功率: \_\_\_\_\_;
- (7) 太阳能光伏组件的发电效率: \_\_\_\_\_;
- (8) 太阳能光伏组件背板的最高工作温度: \_\_\_\_\_;

7. 装修:

空间位置	项目内容	建材种类	品牌(绿色建材星级)
起居室	顶棚	【涂料】【石膏板】【 】	
	墙面	【涂料】【壁纸】【 】	

	地面	【实木地板】 【实木复合地板】 【瓷砖】 【 】	
	踢脚	【木质踢脚线】 【PVC 踢脚线】 【瓷砖】 【 】	
	窗台板	【大理石】 【抹灰砂浆】 【 】	
卧室	顶棚	【涂料】 【石膏板】 【 】	
	墙面	【涂料】 【壁纸】 【 】	
	地面	【实木地板】 【实木复合地板】 【瓷砖】 【 】	
	踢脚	【木质踢脚线】 【PVC 踢脚线】 【瓷砖】 【 】	
	窗台板	【大理石】 【抹灰砂浆】 【 】	
储藏室	顶棚	【涂料】 【石膏板】 【 】	
	墙面	【涂料】 【壁纸】 【 】	
	地面	【实木地板】 【实木复合地板】 【瓷砖】 【 】	
	踢脚	【木质踢脚线】 【PVC 踢脚线】 【瓷砖】 【 】	
厨房	顶棚	【抹灰砂浆】 【石膏板】 【 】	
	墙面	【瓷砖】 【耐水腻子】 【 】	
	地面	【实木地板】 【瓷砖】	
	踢脚	【不锈钢】 【瓷砖】 【 】	
	窗台板	【大理石】 【抹灰砂浆】 【 】	
卫生间	顶棚	【抹灰砂浆】 【石膏板】 【 】	
	墙面	【瓷砖】 【耐水腻子】 【 】	
	地面	【实木地板】 【瓷砖】	
	踢脚	【不锈钢】 【瓷砖】 【 】	

	窗台板	【大理石】【抹灰砂浆】【 】	
阳台	顶棚	【涂料】【石膏板】【 】	
	晾衣杆	【不锈钢】【铝合金】【 】	
	墙面	【涂料】【瓷砖】【 】	
	地面	【实木地板】【实木复合地板】 【瓷砖】【 】	
	踢脚	【木质踢脚线】【PVC踢脚线】 【瓷砖】【 】	
	窗台板	【大理石】【抹灰砂浆】【 】	

### 8. 设备设施

设备设施内容		品牌（绿色建材星级）	型号（做法）	数量
厨房	橱柜			
	燃气灶			
	吸油烟机			
	龙头及水槽			
卫生间	浴室柜			
	热水器			
	洗手盆			
	坐便器			
	淋浴房			
	龙头			
	花洒			
	浴霸			
	浴缸			
	水盆柜			

	主卫镜柜			
	置物架			
	毛巾杆			
门	外门			
	内门			
固定家具	玄关柜			
	吊柜			
	储藏柜			
灯具	玄关			
	卧室			
	起居室			
	阳台			
	厨房			
	卫生间			
	储藏室			

附件七 商品房建筑设计文件（或施工图）所标注的建筑隔声情况、检测报告所表征的声环境状况、受共用设备噪声/振动影响情况以及已采取或拟采取的隔声减振措施（声环境状况应当在商品房预售时委托具有 CMA/CNAS 检测资质的单位通过实测取得。以下空白处未按要求填写时均默认为同类标准中最严格限值，“有/无”“是/否”未选择时，均默认“无”或“否”，“超过/优于”未选择时，均默认“优于”）。

### 1. 建筑隔声情况

该商品房为住宅的，建筑隔声情况应符合《住宅项目规范》（GB55038）、《建筑环境通用规范》（GB55016）、《住宅设计规范》（DB11/1740）、《建筑隔声与吸声构造》（08J931）等国家及本市民用建筑隔声设计相关标准。外部噪声源传播至卧

室的噪声限值昼间不大于 40dB、夜间不大于 30dB，内部建筑设备传播至卧室的噪声限值不大于 33dB。楼板厚度不小于 100mm 且隔声构造符合要求，现场测量的计权标准化撞击声压级不应大于 65dB。建筑室内振动符合《住宅建筑室内振动限值及其测量方法标准》(GB/T50355)标准。

该商品房为非住宅的，建筑隔声情况及振动情况应符合《建筑环境通用规范》(GB55016)、《民用建筑隔声设计规范》(GB50118)要求。

## 2. 本项目声环境状况

(1) 预售时本项目声环境现状监测值为:昼间\_\_\_\_dB(A),夜间\_\_\_\_dB(A),监测时间为\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日;根据\_\_\_\_区声环境功能区划,预售时项目所在地的声环境质量标准适用区域为\_\_\_\_类区,执行标准为昼间\_\_\_\_dB(A),夜间\_\_\_\_dB(A)。预售时监测值\_\_\_\_(超过/优于)声环境质量标准。

(2) 预售时本项目周边\_\_\_\_(有/无)可能对本项目产生噪声或振动影响的公路、城市道路、轨道线路、铁路、机场、飞行航道、工业企业(含实验设备)、火车站、充电站、商业综合体、学校、幼儿园等声源,分别是\_\_\_\_。如果有,采取的防治措施为\_\_\_\_(包括:隔声屏障、隔声罩、隔声窗等)。

(3) 预售时尚未建设但规划项目周边\_\_\_\_(有/无)可能对本项目产生噪声影响的公路、城市道路、轨道线路、铁路、机场、飞行航道、工业企业(含实验设备)、火车站、充电站、商业综合体、学校、幼儿园等声源,分别是\_\_\_\_。如果有,拟采取的防治措施为\_\_\_\_(包括:隔声屏障、隔声罩、隔声窗等)。

## 3. 受共用设备噪声/振动影响情况

(1) 该商品房是否可能受到共用设备噪声/振动影响\_\_\_\_(是/否)。具体设备及位置为\_\_\_\_〔如已建或规划设于本楼地下设备间(负\_\_\_\_层)、地上设备层(第\_\_\_\_层)、楼顶或临近建筑/区域各类供排水系统、变配电设施、空调系统、电梯设备、热泵系统、供热系统、通风系统、冷却塔、供气系统、机动车辆进出设备等产生噪声或振动影响的设备、设施、系统〕。采取的防治措施为\_\_\_\_(包括减振垫、减振器、隔声罩、隔声窗等)。

(2) 该商品房的卧室或起居室是否临近电梯井\_\_\_\_(是/否),如果是,采取

的防治措施为 \_\_\_\_\_（包括减振垫、减振器等）。

（3）该商品房符合《住宅室内振动限值及其测量方法标准》（GB/T50355） \_\_\_\_\_（【1级限值】【2级限值】）。

#### 附件八 关于保修范围、保修期限和保修责任的约定

该商品房的保修期自房屋交付之日起计算。共用部位的质量保修期限应当自交付首套住宅之日起计算。质量保修范围、保修期限及保修要求等不得低于国家和本市有关法律法规的规定，并遵守如下约定：

##### （一）住宅保修范围、期限及责任的约定

1. 地基与基础工程质量保修期限为\_\_\_\_\_（应当为设计文件确定的建筑设计使用年限）。

2. 主体结构保修期限为\_\_\_\_\_（应当为设计文件确定的建筑设计使用年限）。

3. 保温工程质量保修期限为\_\_\_\_\_（不得低于5年）。

4. 防水工程质量保修期限为\_\_\_\_\_（不得低于5年）。

5. 装饰装修工程中，室内装修工程质量保修期限为\_\_\_\_\_（不得低于2年，有专门规定保修期限的分项工程应当遵从其规定）；室外涂料装修质量保修期限为 \_\_\_\_\_（不得低于2年）；室外其他材料装修质量保修期限为\_\_\_\_\_（不得低于5年）；外窗与入户门质量保修期限为\_\_\_\_\_（不得低于5年）；其中五金件质量保修期限为\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_（不得低于2年）；护栏和扶手的质量保修期限为\_\_\_\_\_（不得低于5年）。

6. 建筑给水及排水工程质量保修期限为\_\_\_\_\_（不得低于2年），采取隐蔽方式安装的给排水管道和共用部位的给排水管道质量保修期限为\_\_\_\_\_（不得低于10年）；若管线设置在主体结构内，其质量保修期限应当与主体结构设计使用年限相同。

7. 采暖及制冷系统质量保修期限为\_\_\_\_\_（不得低于2年），采取隐蔽方式安装的管线质量保修期限为\_\_\_\_\_（不得低于10年），保修责任未履行或者拖延履行的，保修期顺延至问题解决；若管线设置在主体结构内，其质量保修期限应当与主体结构设计使用年限相同。

8. 电气工程质量保修期限为\_\_\_\_\_（不得低于2年），线缆质量保修期限为\_\_\_\_\_（不得低于5年）。

9. 智能建筑工程质量保修期限为\_\_\_\_\_（不得低于2年）。
10. 通风与空调工程质量保修期限为\_\_\_\_\_（不得低于2年）。
11. 电梯工程质量保修期限为\_\_\_\_\_（不得低于3年）。
12. 室外工程质量保修期限为\_\_\_\_\_（不得低于2年）。

(二) 非住宅保修范围、期限及责任的约定

1. 地基基础和主体结构保修期限为\_\_\_\_\_（不得低于设计文件规定的该工程的合理使用年限）。

2. 屋面防水工程、有防水要求的卫生间、房间和外墙面的防渗漏保修期限为\_\_\_\_（不得低于5年）。

3. 供热、供冷系统和设备保修期限为\_\_\_\_\_（不得低于2个采暖期、供冷期）。

4. 电气管线、给排水管道、设备安装保修期限为\_\_\_\_\_（不得低于2年）。

5. 装修工程保修期限为\_\_\_\_\_（不得低于2年）。

6. \_\_\_\_\_。

7. \_\_\_\_\_。

8. \_\_\_\_\_。

(三) 其他约定

\_\_\_\_\_。

**附件九 关于质量担保的具体约定**

企业破产、解散等清算情况发生后的商品住房质量责任承担主体为\_\_\_\_\_。

质量责任承担主体应当按照有关法律法规等明确的住宅质量保修范围、期限及要求，履行保修责任。

**附件十 关于前期物业管理的约定**

1. 前期物业服务合同
2. 临时管理规约
3. 其他约定

**附件十一 出卖人关于遮挡或妨碍房屋正常使用情况的说明**

（如：该商品房公共管道检修口、柱子、变电箱等有遮挡或妨碍房屋正常使用的情况）

## 附件十二 补充协议

（补充约定和补充协议的内容不得违反法律、行政法规的强制性规定，不得违背公序良俗，不得不合理地免除或减轻出卖人责任、加重买受人责任、限制买受人主要权利）