# 最新住宅购房买卖合同协议书(3篇)

来源：网络 作者：梦回江南 更新时间：2024-08-19

*在人们越来越相信法律的社会中，合同起到的作用越来越大，它可以保护民事法律关系。怎样写合同才更能起到其作用呢？合同应该怎么制定呢？下面是小编给大家带来的合同的范文模板，希望能够帮到你哟!住宅购房买卖合同协议书篇一乙方：一、甲乙双方基于客观真实...*

在人们越来越相信法律的社会中，合同起到的作用越来越大，它可以保护民事法律关系。怎样写合同才更能起到其作用呢？合同应该怎么制定呢？下面是小编给大家带来的合同的范文模板，希望能够帮到你哟!

**住宅购房买卖合同协议书篇一**

乙方：

一、甲乙双方基于客观真实的情况共同作出以下约定：

1、20\_\_年\_\_月\_\_日，甲方委托乙方以乙方名义为甲方购买\_\_市\_\_区\_\_小区\_\_楼\_\_单元\_\_门房屋一套，乙方接受甲方的委托。

2、甲方已于20\_\_年\_\_月\_\_日以乙方名义与\_\_\_\_\_\_\_\_\_有限公司(下称“开发商”)签订认购协议书，该认购协议书的权利义务由甲方享有及承担。

3、由甲方以乙方名义签订《商品房买卖合同》申请银行按揭贷款及办理购房的所有相关手续，甲乙双方均认可银行首付款及每月的按揭贷款等所有购房相关费用全部由甲方支付，甲方是实际出资人。

二、甲乙双方经协商一致、诚实信用的基础上达成如下协议，双方共同严格遵守。

1、乙方代甲方购买的\_\_市\_\_区\_\_小区\_\_楼\_\_单元\_\_门房屋所有权归甲方所有，甲方享有该房屋占有、使用、收益及处分的权利，乙方对受甲方委托购买的房屋无权行使甲方享有的前述权利，亦不得对受甲方委托购买的房屋进行侵占、破坏、转卖、出租、抵押及赠与。

2、购房首付款、按揭还款、抵押费、保险费，所有交款凭据由甲方保管，乙方有义务协助甲方办理交款手续。

3、\_\_市\_\_区\_\_小区\_\_楼\_\_单元\_\_门房屋产权证暂办至乙方名下，产权证由甲方保管，甲方有权在任何时间将产权变更至本人名下，或转让、出租及抵押该房屋，乙方应当协助甲方办理相关手续，不得拒绝。

4、乙方因代理甲方购房的合理交通费、误工费、通讯费等费用由甲方承担。

5、乙方有义务将本协议代理购房事宜通知乙方的所有利害关系人(包括但不限于父母、子女及配偶)，保证其利害关系人不得主张\_市\_区\_\_\_小区\_楼\_单元\_门房屋所有权利。

6、甲方有权随时解除本协议，解除本协议后，乙方有义务协助将受甲方委托购买的房屋更名到甲方指定名下。

7、甲方对该房屋进行的装修及在该房屋内添置的所有家具、家电及物品均归甲方所有。

8、乙方应当恪守诚信，受甲方委托购买的房屋在其名下时不得侵害甲方的利益，如果乙方对受甲方委托购买的房屋进行毁损，乙方应当负责全额赔偿;如乙方恶意侵占、转卖、抵押及赠与该房屋，乙方应当按房屋当时市场价格给予甲方赔偿。

9、乙方不得随意解除本协议，不得拒绝、拖延履行代理购房的协助义务，如随意解除本协议或拒绝、拖延履行代理购房的协助义务给甲方造成损失的，乙方负责全额赔偿。

10、争议的解决方式：

1)双方友好协商。

2)诉至房产所在地的人民法院。

11、本协议一式两份，甲乙双方各执一份，双方签字后成立。

12、本协议自\_市\_区\_\_\_小区\_楼\_单元\_门房屋证办理之日起生效。

乙方：

**住宅购房买卖合同协议书篇二**

合同双方当事人：

出卖人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

注册地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

营业执照注册号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

企业资质证书号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

法定代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

邮政编码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

委托代理人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

邮政编码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

委托代理机构：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

注册地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

营业执照注册号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

法定代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

邮政编码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

买受人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

【本人】【法定代表人】姓名：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_国籍\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

【身份证】【护照】【营业执照注册号】\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

邮政编码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

【委托代理人】姓名：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_国籍：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

邮政编码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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》及其他有关法律、法规之规定，买受人和出卖人在平等、自愿、协商一致的基础上就买卖商品房达成如下协议：

[释义]本部分条文是确认买卖双方当事人的主体资格。

本条款提示点：

1、出卖人的主体资格

我国现行法律、法规将房地产开发企业分为专营开发企业和兼营开发企业，但无论是哪种类型，都需要具备房地产开发主管部门颁布的房地产开发企业资质。不具备开发资质或开发资质已被取缔的企业不能作为出卖人与相对的客户订立《商品房买卖合同》，违者订立的合同无效。

2、买受人的主体资格

、凡具备民事权利能力的法人和自然人均可作为买受人，

、必须具备完全民事行为能力的自然人方可作为签约人订立合同，

、未满18周岁的未成年人订立的合同须经其监护人追认方可生效

、精神病人或间隙性精神病人在精神病发作期间订立的合同须经其监护人追认方可生效，

、未成年人、精神病人的购房行为应当由其监护人作为法定代理人代为签约，

、夫妻关系存续期间，除夫妻双方另有约定，无论以夫或妻的名义购买房屋，该房屋所有权一般均视为夫妻共同财产。

3、出卖人委托代理机构

近年来，开发商委托代理公司进行房屋销售的比例日益增加。在这种情形下，应当将代理机构的名称列入本合同，并如实填写。这样，既明确体现和保障了开发商、代理商之间的委托代理合同关系，也保障了购房人的签约知情权。

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》及其他有关法律、法规之规定，买受人和出卖人在平等、自愿、协商一致的基础上就买卖商品房达成如下协议：

第一条项目建设依据。

出卖人以\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_方式取得位于\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_、编号为\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_的地块的土地使用权。【土地使用权出让合同号】【土地使用权划拨批准文件号】【划拨土地使用权转让批准文件号】为\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

该地块土地面积为\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_，规划用途为\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_，土地使用年限自\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日至\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_日。

出卖人经批准，在上述地块上建设商品房，【现定名】【暂定名】\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。建设工程规划许可证号为\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_，施工许可证号为\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。[释义]本条是出卖人拥有项目的取得和开发建设等前期手续告知义务的内容，目的是为保障买受人知情权。

本条款的提示点：

1、开发商土地取得方式

一般情形下，开发商取得土地的方式为受让国家出让的土地或转让受得他人已缴纳土地出让金的土地。特殊情形下方可获得国家得无偿划拨地，如开发商开发建设规划范畴内得经济使用住房。

未变更土地性质得集体土地使用权不能用作房地产开发非用于经济适用住房建设得划拨地不能用作房地产开发工业用地出让地不能用作房地产开发。

2、土地使用年限

根据我国《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》第十二条的规定：“土地使用出让最高年限按下列用途规定：居住用地70年工业用地50年教育、科技、文化、卫生、体育用地50年商业旅游、娱乐用地40年综合或者其他用地50年。”需要注意的是，该使用年限起始于国有土地使用权出让确定之日，而不是买受人订立购房合同之日经济使用住房因其土地系划拨地，故不存在使用年限的问题。

3、商品房项目的名称无论是现定名还是暂定名，必须与商品发预售许可证或其他相关证件的描述一致。

4、开发商必须拥有《国有土地使用权证》方可申请商品房预售资格。因此，购房者在签订合同之前除了知悉本条所列的[土地使用权出让合同号]、[土地使用权划拨批准文件号]、[划拨土地使用权转让批准文件号]外,更有必要查阅开发商持有的《国有土地使用权证》。着重审查两点：一是看开发商是否已经足额支付土地出让金二是看开发商是否已将土地办理抵押贷款。

第二条商品房销售依据。

买受人购买的商品房为【现房】【预售商品房】。预售商品房批准机关为\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_，商品房预售许可证号为\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

[释义]本条是对商品房销售的描述。

本条款提示点：

1、期房与现房的比较

期房即预售商品房，是指消费者在购买时不具备即买即可入住的商品房，即房地产开发商从取得预售许可证开始至取得房地产权证大产证为止，所出售的商品房为期房。现房指消费者在购买时具备即买即可入住的商品房，即开发商已办妥所售的商品房的大产证的商品房，消费者在签约后立即可以办理入住并取得分户权证。

期房相对于现房，具有下列特点：

优势：、期房一般较现房便宜

、期房的选择空间较现房大

、随着房地产市场的发展，新楼盘品质较旧盘有明显提升。

劣势：具备延期交付、品质变差、权证不能按期交付等法律风险。

2、商品房预售许可证的法律效力

《最高人民法院关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》第二条规定：“出卖人未取得商品房预售许可证明，与买受人订立的商品房预售合同，应当认定无效，但是在起诉前取得商品房预售许可证明的，可以认定有效。”

3、商品房销售的其他依据

一般来说，开发商除获得《商品房预售许可证》外，还应具备下列证件：《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建设工程开工证》、《国有土地使用证》即俗称的“五证齐全，方可预售”。

房地产行政主管部门颁发的预售许可证有按栋编号发放、按批号编号发放等形式，购房人在购房时应“对号入座”，提高自身风险防范能力。

第三条买受人所购商品房的基本情况。

买受人购买的商品房为本合同第一条规定的项目中的：

第\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_【幢】【座】\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_【单元】【层】\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_号房。该商品房的用途为\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_，属\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_结构，层高为\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_，建筑层数地上\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_层，地下\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_层。

该商品房阳台是【封闭式】【非封闭式】。

该商品房【合同约定】【产权登记】建筑面积共\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米，其中，套内建筑面积\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米，公共部位与公用房屋分摊建筑面积\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米。

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

[释义]本条是对合同标的物的详细描述

本条款提示点：

本条涉及到若干建筑专业术语及建筑规范，购房人在购房时应更加切实注意。

1、商品房的用途与房屋结构

这两项对于开发商而言，是其确定工程建设成本的关键点，专业办公用写字楼的工程建设成本一般比砖混结构建筑物建筑成本高出数倍。因此，购房人在选购房屋时应当加以落实。

商品房的用途主要有居住、办公、商品、商住、停车等种类，其用途一经确定，合同双方不履行法律手续不得擅自变更。房屋结构主要有砖混、框架、钢混等几种，不同结构的房屋其使用功能和耐用程度各异。

2、层高≠净高

层高指一层地面至上一层地面的距离，净高则是指地面至天花板的距离，净高=层高-楼板厚度。

购房人在选择预售商品房时应考虑上述两者之间的差异。

3、阳台

阳台的封闭与否对计算商品房的建筑面积至关重要，根据现行《建筑面积计算规划》的规定，封闭阳台按全面积计算使用面积，而敞开式阳台则按全面积的一半计算使用面积。4、建筑面积、套内建筑面积、公共部位与公用房屋分摊建筑面积及使用面积之间的联系。

该套商品房建筑面积=套内建筑面积+公共部位与公用房屋分摊建筑面积

套内建筑面积=套内使用面积+套内强体面积+阳台面积

第四条计价方式与价款。

出卖人与买受人约定按下述第\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_种方式计算该商品房价款：

1、按建筑面积计算，该商品房单价为每平方米\_\_\_\_\_\_元，总金额\_\_\_\_\_千\_\_\_\_\_百\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_万\_\_\_\_\_千\_\_\_\_\_百\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_元整。

2、按套内建筑面积计算，该商品房单价为每平方米\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元，总金额\_\_\_\_\_千\_\_\_\_\_百\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_万\_\_\_\_\_千\_\_\_\_\_百\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_元整。

3、按套计算，该商品房总价款为\_\_\_\_\_千\_\_\_\_\_百\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_万\_\_\_\_\_千\_\_\_\_\_百\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_\_元整。

4、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

[释义]本条是关于商品房计价方式与价款的约定。

本条款提示点：

1、计价方式的改革

多年来，我国一直采用按照建筑面积计价的方式销售商品房，但该种计价方式却存在着诸多弊病，集中体现在总的公用建筑面积难以确定，公用建筑面积计算分摊复杂，开发商非善意误算等。随着房地产经济的活跃与发展，我国北京等地区已经推行按套内建筑面积计价。相信不久的将来，按套内建筑面积计价将成为我国房地产市场的主要计价方式，使购房人真正能享受到“明明白白购房”的待遇。

2、购房人应注意商品房“价外价”问题

个别开发商除收取按面积记得的总价款外，还会向购房人提出收取配套费、教育实施费等其他收费项目，因此，购房人在支付房款时应当对这些收费项目加以关注，如开发商没有法定收费依据的，购房人可以拒付。

第五条面积确认及面积差异处理。

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

当事人选择按套计价的，不适用本条约定。

合同约定面积与产权登记面积有差异的，以产权登记面积为准。

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

1、双方自行约定：

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

2、双方同意按以下原则处理：

面积误差比绝对值在3%以内的，据实结算房价款

面积误差比绝对值超出3%时，买受人有权退房。

买受人退房的，出卖人在买受人提出退房之日起30天内将买受人已付款退还给买受人，并按\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_利率付给利息。

买受人不退房的，产权登记面积大于合同约定面积时，面积误差比在3%以内部分的房价款由买受人补足超出3%部分的房价款由出卖人承担，产权归买受人。产权登记面积小于合同约定面积时，面积误差比绝对值在3%以内部分的房价款由出卖人返还买受人绝对值超出3%部分的房价款由出卖人双倍返还买受人。

产权登记面积-合同约定面积

面积误差比=────────────────×100%

合同约定面积

因设计变更造成面积差异，双方不解除合同的，应当签署补充协议。

[释义]本条是对房屋面积确认依据及房屋面积差异处理方式的约定。

本条款的法律依据：建设部《商品房销售管理办法》第二十条规定：按套内建筑面积或者建筑面积计价的，当事人应当在合同中载明合同约定面积与产权登记面积发生误差的处理方式。合同未作约定的，接以下原则处理：面积误差比绝对值在3%以内的，据实结算房价款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，房地产开发企业应当在买受人提出退房之日起30日内将买受人已付房价款退还给买受人，同时支付已付房价款利息。买受人不退房的，产权登记面积大于合同约定面积时，面积误差比在3%以内部分的房价款由买受人补足超出3%部分的房价款由房地产开发企业承担，产权归买受人。产权登记面积小于合同约定面积时，面积误差比绝对值在3%以内部分的房价款由房地产开发企业返还买受人绝对值超出3%部分的房价款由房地产开发企业双倍返还买受人。

产权登记面积-合同约定面积

面积误差比=----------------------------------------×100%

合同约定面积

本条款提示点：

1、面积确认标准

本条规定以建筑面积或套内建筑面积为面积确认的依据标准，但购房人在签约时亦可主张上述两项面积同时作为依据标准。

2、产权登记面积与购房人实际所得面积不符时的处理

产权登记面积是指房地产行政主管部门确认登记的面积，一般情形下产权登记面积即等同于购房人实际所得到的面积，但如果产权登记测绘单位所作出的测量结果与购房人的实得面积不符，购房人依旧有权利聘请专业测量公司重新测量，并要求房地产行政主管部门对原产权登记面积作出修正处理。3、自行约定的方式

基于设计原因，施工原因以及其他原因，开发商在预售商品房实往往不愿意接受按《商品房销售管理办法》的规定签订面积差异处理条款，而建议购房人选择自行约定的方式，常见的约定方式包括：

、买受人不要求退房，按照产权登记面积和原约定每平方米价格实施多退少补

、正负3%内实施多退少补，多于3%部分按原单价打折计算房价少于3%部分按原单价上浮一定比例退还房款

、将《办法》规定的临界点3%调整为临界点5%

、总价包死条款，即无论产权登记面积是否与约定面积发生差异，均按约定总价计算房款。

相比而言，上述约定方式均没有本条款第二种方式那样更能维护购房人的合法权益，因此建议购房人在签订合同时选择该种面积差异处理方式。

北京市国土资源和房屋管理局拟定的“北京版式范文本”中采用的是建筑面积差异与处理条款，更重视了对购房人权益的保障。

第六条付款方式及期限。

买受人按下列第\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_种方式按期付款：

1、一次性付款\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

2、分期付款\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

3、其他方式\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

[释义]本条是对付款方式及付款时间的约定

本条款提示点：

1、一次性付款

、一次性付款的本意是指购房人在约定期限内向开发商支付完毕100%的购房款，但在实践当中，不少开发商同意选择一次性付款的客户在签约是只支付90%-95%的购房款，留存5%-10%的购房款至房屋交接或权证发放时再行给付。

、开发商为鼓励购房人选择一次性付款方式，往往会在商品房定价的基础上给予一次性付款购房人一定比例的折扣。购房人如选择此种付款方式，可以适时提出折扣请求。

2、按揭付款

、按揭付款不属于分期付款，现在开发商与银行已经在付款方式上取得可高度一致，就是银行为按揭客户向开发商提供一次性付款。对开发商而言，按揭购房人在完善其按揭贷款手续后就已经获得了银行支付的全额房款，购房人只是按与银行签订的《借款合同》逐月向银行还款而已。

、按揭付款方式所产生的法律关系：

、主合同关系有两个：一是开发商与购房人之间的商品房买卖合同关系二是购房人与银行之间的借款合同关系，

、从合同关系有三个：一是购房人以所购物业作为抵押物与银行之间发生的抵押合同关系二是开发商为购房人贷款而向银行提供的保证合同关系三是银行与开发商之间的回购法律关系，即当购房人逾期未还款构成违约，银行依法处分抵押房产，开发商向银行承诺无条件回购该房产，并将回购房款优先直接清偿银行贷款本息，对此购房人在按揭贷款合同中予以书面确认。

、按揭付款条款在签约时属于效力待定的条款，该条款生效的必备要件是银行同意向按揭购房人发放贷款，并与其签订《借款合同》，如属不可归责于当事人双方的事由银行拒绝为购房人提供按揭贷款的，则该条款对买卖双方不具备约束力，由此造成《商品房买卖合同》不能履行双方互不负违约责任，当事人双方可以请求解除《商品房买卖合同》，开发商应当将收受的购房款本金及其利息或者定金返还购房人。但如是因为买、卖双方作为或者不作为的行为导致银行按揭不能，则需要由责任人承担其相应的违约责任，如购房人不提供或提供虚假的申贷资料，开发商拒不承担银行要求的保证担保责任等。

按揭付款方式后续法律问题

、因商品房买卖合同被确认为无效或者被撤销、解除，致使按揭贷款的目的无法实现，买卖双方及银行均有权解除按揭贷款合同，开发商应将所收款项分别退还给购房人和银行

、开发商作为担保人为购房人按揭贷款提供保证担保的方式有两种：一是阶段性保证担保，即开发商提供保证担保的保证期间为按揭贷款合同签订之日起至购房人获得分户产权证并将其房屋所有权办理他项权利登记之日止二是全程保证担保，即开发商在购房人向银行偿还全部贷款本息之前均需承担保证担保责任。按最高院司法解释的规定，购房人未按照按揭贷款合同的约定偿还贷款，但是已经取得房屋权属证书并与银行办理了商品房抵押登记手续，银行如起诉购房人要求偿还贷款本息或主张房屋优先受偿的，不应当追加开发商为共同被告，开发商提供全程担保的除外。如果银行起诉时买卖人与银行尚未完善抵押登记手续，则开发商无论是提供哪种方式的保证担保都会被列为共同被告。

开发商尽早为购房人办理分户权证的意义不仅是履行自身《商品房买卖合同》所约定的义务，还具备解除自身担保法律风险的功能和作用。从近年法院受理的案件类型分析，按揭购房人逾期付款违约纠纷已成为一类主要民事纠纷，即每个楼盘都存在着一定比例的按揭购房人逾期不归还银行贷款的风险隐患，开发商如不重视此类纠纷的预防和风险防范，将造成不必要的经济损失。

第七条买受人逾期付款的违约责任。

.买受人如未按本合同规定的时间付款，按下列第\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_种方式处理：

1.按逾期时间，分别处理

逾期在\_\_\_\_\_日之内，自本合同规定的应付款期限之第二天起至实际全额支付应付款之日止，买受人按日向出卖人支付逾期应付款万分之\_\_\_\_\_的违约金，合同继续履行

逾期超过\_\_\_\_\_日后，出卖人有权解除合同。出卖人解除合同的，买受人按累计应付款的\_\_\_\_\_%向出卖人支付违约金。买受人愿意继续履行合同的，经出卖人同意，合同继续履行，自本合同规定的应付款期限之第二天起至实际全额支付应付款之日止，买受人按日向出卖人支付逾期应付款万分之\_\_\_\_\_项中的比率)的违约金。

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

2.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

[释义]本条是对购房人逾期违约金责任进行约定的条款

本条款提示点

1、逾期付款违约责任分析

逾期付款是买卖合同中的一种典型违约行为，逾期付款未达一定期间，构成根本违约。构成一般违约的，守约方有权要求违约方履行合同并支付一定的违约金构成根本违约的，守约方除有权单方面解除合同外，还有权要求违约方支付承担由于终止合同所造成的相应经济损失。

基于一般违约与根本违约的理论依据，示范文本建立了两种相辅相成的违约责任救济方式。

2、如何设定一般违约与根本违约的合理期间

《最高人民法院关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》第十五条规定出卖人迟延交付房屋或者买受人迟延支付购房款，经催告后在三个月的合理期限内仍未履行，当事人一方请求解除合同的，应予支持，但当事人另有约定的除外。法律没有规定或者当事人没有约定，经对方当事人催告后，解除权行使的合理期限为三个月。对方当事人没有催告的，解除权应当在解除权发生之日起一年内行使，逾期不行使的，解除权消灭。

从上述司法解释分析，基于商品房买卖合同所涉及的标的物是一项重大资产，司法解释的拟定者期望买、卖双方都给予违约方相对较长期限的包容和理解，不主张权利人过快的享有单方解约权。因此，我们建议：在设定本条所规定的开发商有单方解约权的期间条款时，一般应定为3个月为宜，至少不应少于2个月，如果购房人在签订之后由于偶然性原因造成流动资金周转困难而不能如期履约，购房人亦有合理期间进行调整。

3、逾期付款违约金标准的设定

《最高人民法院关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》第十六条规定：当事人以约定的违约金过高为由请求减少的，应当以违约金超过造成的损失30%为标准适当减少当事人以约定的违约金低于造成的损失为由请求增加的，应当以违约造成的损失确定违约金数额。该《解释》第十七条又规定：商品房买卖合同没有约定违约金数额或者损失赔偿额计算发法，违约金数额或者损失赔偿额可以参照以下标准确定：逾期付款的，按照未付购房款总额，参照中国人\*银行规定的金融机构计收逾期贷款利息的标准计算。逾期交付使用房屋的，按照逾期交付使用房屋期间有关主管部门公布或者有资格的房地产评估机构评定的同地段同类房屋租金标准确定。

结合上述两条司法解释，逾期付款违约金设定的标准一般应设在下列区间内：不低于同期银行活期存款利率标准，不高于同期银行逾期贷款利率的130%。设定的标准如果低于或高于上述期间，都有可能导致约定的条款存在法律效力上的瑕疵。

#同期银行贷款利率标准：

1996年5月16日前：每天万分之三，年利率为10.95%

1996年5月17日----1999年1月29日的每天万分之五，年利率为18.25%

1999年1月30----20\_\_年11月21日的每天万分之四，年利率为14.6%

20\_\_年11月22日----20\_\_年3月16日的每天万分之二点一，年利率为7.665%

20\_\_年3月17日至今，在贷款合同中签订的贷款利率水平上加30%-50%。

个案分析：李小姐每月要还银行贷款5000元，按照银行对大多数客户执行的5年期以上商业房贷年利率5.508%来计算：1.调整前：按利率万分之二点一来计算，即5000元×2.1/10000=1.05元。也就是说，李小姐每拖延一天，就要多交1.05元。2.调整后：银行新执行的日罚息利率为5.508%×/365至5.508%×/365，为1.96元—2.26元。对于李小姐来说，她每拖延一日，最少需交纳0.98元，最多则为1.13元。

第八条交付期限。

出卖人应当在\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日前，依照国家和地方人民政府的有关规定，将具备下列第\_\_\_\_\_种条件，并符合本合同约定的商品房交付买受人使用：

1.该商品房经验收合格。

2.该商品房经综合验收合格。

3.该商品房经分期综合验收合格。

4.该商品房取得商品住宅交付使用批准文件。

5.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

但如遇下列特殊原因，除双方协商同意解除合同或变更合同外，出卖人可据实予以延期：

1、遭遇不可抗力，且出卖人在发生之日起\_\_\_\_\_日内告知买受人的

2、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

[释义]本条时对合同标的物交付时间的约定，同时约定了交付的房屋应具备的条件。

本条款提示点

1、如何理解四项条件

所谓工程验收是指对建筑工程本身的验收，包括对房屋基础、主体、水电、排风排气、内外装饰的验收，但不包括小区道路、绿化、停车场及其他配套设施的验收。组织工程验收的主体是开发商本身，由其组织勘察、设计、施工、监理单位并会同当地建设质监单位共同参加，竣工验收合格的，开发商应于15日内向建设主管部门备案。对购房人而言，如果选择的是该条件，开发商只需要获得建设主管部门发出的《竣工验收备案证》即满足交付条件。

该商品房经综合验收合格，是指对整个小区包括主体工程、基础设施、公共配套设施、绿化等进行的整体验收，分期综合验收是指对分期建设的小区按期进行综合验收。该商品房取得商品住宅交付使用批准文件，是指开发商在获得工程验收备案证、规划验收证明、消防验收证明、电梯安全证明、环保、供电、供水、燃气等配套验收证明的基础上向建设主管部门申请办理《新建住宅交付使用许可证》，待建设主管部门颁发许可证书方才满足交付条件。

2、对于各条件的选择

站在开发商的角度，往往首选第一项标准，即工程验收合格即满足交付条件，这本身也是法定的最低条件，我国《建筑法》、《民法典》均强制性规定未经竣工验收的工程不得交付使用。

站在购房人的角度，应首选第四项条件，即取得商品住宅交付使用批准文件，它不仅满足工程验收的各项条件，还需要开发商建成的商品房具备规划验收、消防验收和其他配套设施的验收证明，能最大限度的保障购房人所购物业的质量和功能。

北京市新版《北京市商品房预售合同》示范文本对本条进行修改，具体如下：“该商品房交付时应当符合下列第1、2项和第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\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

广州市于20\_\_年7月1日起已停办商品房综合验收业务，原因是：广州地区开发商与购房人有关“综合验收”的矛盾由来已久，一些购房人在收楼时严格按《广州市商品住宅建设项目验收管理办法》规定，在收楼时要看到“综合验收”合格书才肯收楼，否则就认为自己的权益无法得到保证。但事实上，由于一些开发商的房地产项目是分期进行的，在完成全部开发前，根本不可能拿到“综合验收”通知书。因而，双方在收楼有关综合验收手续有没有的争执，也屡见不鲜。广州市房管局人士对此表示，取消综合验收也不会对业主办理房产证有任何影响。因为发放房产证，是以楼盘是否通过专业验收为依据，而不是以综合验收为依据。

3、开发商据实延期条款

、不可抗力仅指不可预见，不可避免并不能客服的客观情况。造成不可抗力的原因主要有两种情形，一是自然灾害，如洪水、地震、台风、海啸等二是政府行为，如发生战争、强制征收等。在发生不可抗力的事由后，开发商必须在合同约定的期限内将不可抗力的相关情况告知购房人，否则既使发生了不可抗力的事由开发商仍然需要承担延期交房责任。

不可抗力的条件是非常严格的，开发商不得滥用不可抗力条款，即使是在20\_\_年“非典”流行期间，非疫区、非因疫情直接导致施工停顿的工程都不能认定为“不可抗力”事由，那么“雨季停工”、“技术困难”等事由就更不能成为“不可抗力”的理由。

、其他免责事由

对于开发商而言，按约定期限向购房人交付房屋是其主要的合同义务，非特殊原因不得免责。中消协在评点房地产业“霸王条款”中对本条作了重点提示，如某房地产开发商向购房人提供的合同范本中提出一个条款：“非出卖人原因造成的延误因素包括但不限于：政府管制及办证行为滞后、政府市政配套未到位、第三人破坏、高考期间停工或其他政府规定、施工单位工期延误、施工期间停水停电等。出卖人在交房时告知买受人即可据实予以延期交房。”中消协对此的点评意见是：在上述原因中，有的确实可以作为免责事由，如不可抗力等，但也要甄别情况实行部分或全部免责。有些则纯属开发商自身或第三方原因造成，如承建商施工误期、因技术上需要更改图纸、因天气影响或其他异常困难及重大技术问题不能及时解决导致的延误等，这种情况下应由开发商向购房人承担违约责任。其实像高考期间停工、办证行为滞后等内容是开发商可以预料并提前做好准备的，不能作为免责事由。而像施工期间停水停电、第三人破坏等则是第三人原因造成的，开发商应向消费者承担违约责任，再依法律、依约定向第三人追偿。该格式条款私自扩大自己的免责范围，将第三方对开发商违约的风险转嫁到消费者头上，使开发商的逾期行为不必承担任何责任。

第九条出卖人逾期交房的违约责任。

除本合同第八条规定的特殊情况外，出卖人如未按本合同规定的期限将该商品房交付买受人使用，按下列第\_\_\_\_\_\_种方式处理：

1、按逾期时间，分别处理

逾期不超过\_\_\_\_\_日，自本合同第八条规定的最后交付期限的第二天起至实际交付之日止，出卖人按日向买受人支付已交付房价款万分之\_\_\_\_\_的违约金，合同继续履行

逾期超过\_\_\_\_\_日后，买受人有权解除合同。买受人解除合同的，出卖人应当自买受人解除合同通知到达之日起\_\_\_\_天内退还全部已付款，并按买受人累计已付款的\_\_\_\_\_%向买受人支付违约金。买受人要求继续履行合同的，合同继续履行，自本合同第八条规定的最后交付期限的第二天起至实际交付之日止，出卖人按日向买受人支付已交付房价款万分之\_\_\_\_\_\_项中的比率)的违约金。

2、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

[释义]本条是对开发商逾期交房应承担的违约责任的约定。

本条款的提示点：

1、《最高人民法院关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》第十七条规定：如双方没有约定或者约定不明，逾期交付使用房屋的，按照逾期交付使用房屋期间有关部门公布或者有资格的房地产评估机构评定的同地段同类房屋租金标准确定。这个标准相对于购房人逾期付款责任，标准是不同的。司法解释显然更侧重保护购房人的权益，因为从实际意义上分析：同地段同类房屋租金标准往往比全部购房款的同期银行贷款利率还要高的多。笔者在20\_\_年曾经办理过一桩类似诉讼，按全部购房款的同期银行贷款利率标准和按长沙市价格认证中心出具的《估价报告》体现的同地段同类房屋租金标准比较，两者存在3倍的差别。

2、从约定的角度分析本条款，本条款的各项设置应与第七条的约定相对等。如开发商逾期交付房屋的违约金比例与购房人逾期支付购房款的违约金比例相同，构成根本违约期间相同等。

3、开发商逾期交房构成合同解除需要承担的责任：如果因开发商逾期交付房屋导致购房人解除《商品房买卖合同》的，开发商除了需要承担本条款约定的违约责任外，还需要承担购房人支付购房款后约定交房期间之前的利息损失，该损失可按照同期银行利息标准执行。

第十条规划、设计变更的约定。

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

该商品房结构形式、户型、空间尺寸、朝向

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

买受人有权在通知到达之日起15日内做出是否退房的书面答复。买受人在通知到达之日起15日内未作书面答复的，视同接受变更。出卖人未在规定时限内通知买受人的，买受人有权退房。

买受人退房的，出卖人须在买受人提出退房要求之日起\_\_\_\_\_天内将买受人已付款退还给买受人，并按\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_利率付给利息。买受人不退房的，应当与出卖人另行签订补充协议。

[释义]本条是对有关商品房规划、设计变更的程序、范围及法律后果的约定。

本条款的提示点：

1、本条款的法律依据为《商品房销售管理办法》第二十四条的规定，该条款为：“房地产开发企业应当按照批准的规划、设计建设商品房。商品房销售后，房地产开发企业不得擅自变更规划、设计。经规划部门批准的规划变更、设计单位同意的设计变更导致商品房的结构型式、户型、空间尺寸、朝向变化，以及出现合同当事人约定的其他影响商品房质量或者使用功能情形的，房地产开发企业应当在变更确立之日起10日内，书面通知买受人。买受人有权在通知到达之日起15日内做出是否退房的书面答复。买受人在通知到达之日起15日内未作书面答复的，视同接受规划、设计变更以及由此引起的房价款的变更。房地产开发企业未在规定时限内通知买受人的，买受人有权退房买受人退房的，由房地产开发企业承担违约责任。”

2、本条所谓的规划、设计变更包括法定变更和约定变更两种。法定变更是指商品房的结构型式、户型、空间尺寸、朝向变化的变更约定变更是指合同双方当事人在合同中明文约定的影响商品房质量或者使用功能的规划、设计变更。如开发商将原设计应用的现浇楼板改为预制楼板，将原设计使用的隔音材料改为非隔音材料等。但是有的规划、设计事项在原合同中没有约定，并且不影响商品房的质量和使用功能的，如开发商将原设计的普通电话线预埋变更为加装以太网预埋，电线杆位置变更等，开发商可以不通知购房人。

3、购房人的权利限制条款：本条要求购房人在接到开发商变更通知之日起15日内作出要求退房的书面回复，逾期未回复的，视为接受变更。这就涉及到一个重要期间的证据问题，建议开发商在通知购房人时，必须书面通知各购房人，而且必须要求各购房人书面签收通知并注明签收时间，对不作书面签收的购房人，应采用公证送达的方式予以证据保全购房人在书面回复开发商时，亦同样要求开发商书面签收并注明签收时间，对不作书面签收的开发商，应采用公证送达的方式予以证据保全。

4、“买受人不退房的，应当与出卖人另行签订补充协议。”是一个法律白条。这类语句使用在一份全国适用的示范文本中，有失起草者的基本水准。试问，在已经出现危机或者纠纷的情形下，作为弱势群体的购房人还有能力“应当”与开发商达成新的补充协议。因此，这一句话完全可以视为没有。

第十一条交接。

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

由于买受人原因，未能按期交付的，双方同意按以下方式处理：

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

[释义]本条是对商品房交接程序的约定。

本条款的提示点：

1、开发商交付房屋的标准：

房屋达到交付使用条件+《住宅质量保证书》+《住宅使用说明书》

本条的规定较本合同第八条的规定严格。如当事人在第八条中约定商品房经验收合格即满足交付条件，但由于本条款的存在，开发商在交房时就不能仅仅满足竣工验收一项条件，而应满足更全面的“房屋达到交付使用条件”。在长沙市去年的一个案例中，某楼盘因为在交房时未能取得消防验收而被法院裁决延期交付房屋，判令给付购房人逾期交房违约金。

2、《住宅质量保证书》：《住宅质量保证书》是开发商对所售商品房承担质量责任的法律文件，其中应当列明工程质量监督单位核验的质量等级、保修范围、保修期和保修单位等内容。开发商应当按《住宅质量保证书》的约定，承担保修责任。商品房保修期从开发商将竣工验收的房屋交付使用之日起计算。具体保修期限与保修范围是：地基基础和主体结构在合理使用寿命年限内屋面防水为3年墙面、厨房和卫生间地面为1年地下室及管道渗漏为1年墙面、顶棚抹灰层脱落为1年地面空鼓开裂、大面积起沙为1年门窗翘裂、五金件及卫生洁具损坏为1年灯具、电器开关损坏为6个月管道堵塞为2个月供热供冷系统设备为一个采暖期或供冷期其他部位、部件的保修期限，由买卖双方自行约定。

3、《住宅使用说明书》：《住宅使用说明书》应当对住宅的结构、性能和各部位的类型、性能、标准等作出说明，并提出使用注意事项，一般应当包含以下内容：、开发单位、设计单位、施工单位，委托监理的应注明监理单位、结构类型、装修、装饰注意事项、上水、下水、电、燃气、热力、通讯、消防等设施配置的说明、有关设备、设施安装预留位置的说明和安装注意事项、门、窗类型，使用注意事项、配电负荷、承重墙、保温墙、防水层、阳台等部位注意事项的说明、其他需说明的问题。住宅中配置的设备、设施，生产厂家另有使用说明书的，应附于《住宅使用说明书》中。

4、购房人不接受房屋的特殊约定：

在各个楼盘交房的过程中，存在一个普遍现象，就是部分购房人消极对待接收房屋。原因有很多，如购房人对房屋的某处质量问题提出异议、购房人不愿按期支付购房尾款或维修基金、购房人不愿签订物业管理服务协议等等。如果购房人在没有正当理由的情形下拒绝或者消极对待接受房屋，就会给开发商造成被动。因此，一般情况下，有经验的开发商会在本条款的空格处加上一句常见的约定：“入住通知送达七日内未接受房屋的，从第八日起视为房屋已经如约交付，房屋的风险归买受人承担，房屋的物业管理费及其他相关费用也由买受人承担。”

第十二条出卖人保证销售的商品房没有产权纠纷和债权债务纠纷。因出卖人原因，造成该商品房不能办理产权登记或发生债权债务纠纷的，由出卖人承担

全部责任。

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

[释义]本条是对商品房产权瑕疵处理方式的约定。

本条款的提示点：

法律依据：《城市房地产管理法》第三十七条、第三十八条的规定：

第三十七条规定：下列房地产，不得转让以出让方式取得土地使用权的，不符合本法第三十八条规定的条件的司法机关和行政机关依法裁定、决定查封或者以其他形式限制房地产权利的依法收回土地使用权的共有房地产，未经其他共有人书面同意的权属有争议的未依法登记领取权属证书的法律、行政法规规定禁止转让的其他情形。

第三十八条规定了以出让方式取得土地使用权的不得转让的两种情形：按照出让合同约定已经支付全部土地使用权出让金，并取得土地使用权证书按照出让合同约定进行投资开发，属于房屋建设工程的，完成开发投资总额的百分之二十五以上，属于成片开发土地的，形成工业用地或者其他建设用地条件。

第十三条出卖人关于装饰、设备标准承诺的违约责任。

出卖人交付使用的商品房的装饰、设备标准应符合双方约定的标准。达不到约定标准的，买受人有权要求出卖人按照下述第\_\_\_\_\_\_种方式处理：

1.出卖人赔偿双倍的装饰、设备差价。

2.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

3.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。[释义]本条是用于约定开发商关于装饰、设备标准承诺违约责任的约定。

本条款的提示点：

1、本条款是对开发商承诺的合同附件三《装饰、设备标准》设定的违约责任标准。因此，购房人在签订《商品房买卖合同》时应查阅附件内容是否具备，是否明确、具体。

2、按照示范文本的建议，由开发商赔偿双倍的装饰、设备差价是一种买卖双方都能接受的违约救济方式，亦具备公平性。但该约定也存在一定的缺陷，如安装费用的承担、拆除费用的承担、价格的确定等问题，有待进一步深入的约定。

第十四条出卖人关于基础设施、公共配套建筑正常运行的承诺。

出卖人承诺与该商品房正常使用直接关联的下列基础设施、公共配套建筑按以下日期达到使用条件：

1.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

2.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

3.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

4.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

5.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

如果在规定日期内未达到使用条件，双方同意按以下方式处理：

1.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

2.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

3.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

[释义]本条是对基础设施、公共配套建筑交付期限及其违约责任的约定。

本条款的提示点：

1、开发商与购房人之间的费用承担问题：

由于水、电、电话、有线电视、燃气等公用配套设施均属于垄断行业的企业收费项目，开发商在与购房人签订合同时就应当注意签约的技巧问题。如某房地产开发商在签约时特别注明“燃气前期建设费用由出卖人承担，开通费用由买受人承担”，但长沙地区的天然气由新奥\*气公司提供，该公司直接按户收取“天然气工程建设服务费2430元”。这家开发商只能老老实实的贴付了该笔价值近200万元的款项。

类似于公用垄断企业的“初装费”、“建设服务费”、“入网费”、“工料费”“开通费”等不规范的收费名目，开发商在拟定本合同之前应当根据当地各家公用垄断企业制定的收费政策预设条款防范风险。同时，在与购房人洽谈合同时将各项费用一一列明，也更能做到让购房人明明白白消费，保障购房人的知情权。

2、在合同中注明-基础设施、公共配套建筑交付期限对于买卖双方均有益处。

基于公用垄断企业的强有力优势地位，无论是开发商还是购房人都处于绝相对弱势。根据不同的基础设施、公共配套建筑，设定合理期间履行合同对于买卖双方均有益处。如长沙地区某电信公司在开发小区建设过程中虽然预埋了以太网的基础线路，但并没有预置当栋的服务器。只有小区内申请开通以太网的业主达到一定比例的情形下方才设置服务器，开通以太网上网服务。开发商如果在合同中承诺在交房时保证以太网的使用，就不仅是骗人，而且在骗己。

第十五条关于产权登记的约定。

出卖人应当在商品房交付使用后\_\_\_\_\_\_日内，将办理权属登记需由出卖人提供的资料报产权登记机关备案。如因出卖人的责任，买受人不能在规定期限内取得房地产权属证书的，双方同意按下列第\_\_\_\_\_\_项处理：

1.买受人退房，出卖人在买受人提出退房要求之日起\_\_\_\_\_\_日内将买受人已付房价款退还给买受人，并按已付房价款的\_\_\_\_\_\_%赔偿买受人损失。

2.买受人不退房，出卖人按已付房价款的\_\_\_\_\_\_%向买受人支付违约金。

3.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

[释义]本条是对关于产权登记及其违约责任的约定。

本条款的提示点：

1、法律依据：

《商品房销售管理办法》第三十四条：房地产开发企业应当在商品房交付使用之日起60日内，将需要由其提供的办理房屋权属登记的资料报送房屋所在地房地产行政主管部门。

《城市房地产开发经营管理条例》第三十三条预售商品房的购买人应当自商品房交付使用之日起90日内，办理土地使用权变更和房屋所有权登记手续现售商品房的购买人应当自销售合同签订之日起90日内，办理土地使用权变更和房屋所有权登记手续。房地产开发企业应当协助商品房购买人办理土地使用权变更和房屋所有权登记手续，并提供必要的证明文件。

《最高人民法院关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》

第十八条由于出卖人的原因，买受人在下列期限届满未能取得房屋权属证书的，除当事人有特殊约定外，出卖人应当承担违约责任：商品房买卖合同约定的办理房屋所有权登记的期限商品房买卖合同的标的物为尚未建成房屋的，自房屋交付使用之日90日商品房买卖合同的标的物为已竣工房屋的，自合同订立之日起90日。

合同没有约定违约金或者损失数额难以确定的，可以按照已付购房款总额，参照中国人\*银行规定的金融机构计收逾期贷款利息的标准计算。

第十九条商品房买卖合同约定或者《城市房地产开发经营管理条例》第三十三条规定的办理房屋所有权登记的期限届满后超过一年，由于出卖人的原因，导致买受人无法办理房屋所有权登记，买受人请求解除合同和赔偿损失的，应予支持。

2、本地现状及对开发商的建议：

就长沙本地的现状，正常情形下从交付房屋到权证发放需要6-12个月的时间。究其原因，笔者认为有3点：部分验收项目是在交付房屋之后进行本地不实施房屋面积预测制，而适用房屋面积实测制。只有开发商将楼盘建成之后，当地房地产管理机构所属的测绘部门才开始房屋面积测定，相对时间顺延。整体办证顺延。

就上述情况，建议开发商在对本条款进行约定时，适当延长权证交付期间，以避免因权证不能及时到位所发生的损失。

3、不能取得权证的常见原因：

不能办理房地产权证或者不能按期办理房地产权证既有开发商的原因，也有购房人的原因。对开发商而言，如下主要原因都不能办理房屋产权证：1、项目未经立项批准的2、项目未取得规划审批的3、房屋没有销售许可证又无大产证的4、房屋未经验收或验收不合格的5、土地或房屋未解除抵押的6、开发商未交纳相关税费、土地出让金等。对购房人而言，不能办理房屋产权证的主要原因如下：1、购房者没有交纳相关的税费2、没有提供房屋登记发证机关所要求的相关资料及身份证明3、委托他人办理房产证但没有出具授权委托书的。

4、违约救济模式：示范文本中要求购房人采取一种2选1的违约救济模式，即或者选择退房，或者选择不退房。又因为合同终究要过开发商这一道关，购房人最终往往被迫选择了第2项―――不退房。

是不是当事人在合同中约明了“不退房”的条款，就一定不能退房了呢当然不是，只要商品房买卖合同约定或者《城市房地产开发经营管理条例》第三十三条规定的办理房屋所有权登记的期限届满后超过一年，由于开发商的原因，导致购房人无法办理房屋所有权登记的，购房人仍旧可以单方行使主张退房的权利。

第十六条保修责任。

买受人购买的商品房为商品住宅的，《住宅质量保证书》作为本合同的附件。出卖人自商品住宅交付使用之日起，按照《住宅质量保证书》承诺的内容承担相应的保修责任。

买受人购买的商品房为非商品住宅的，双方应当以合同附件的形式详细约定保修范围、保修期限和保修责任等内容。

在商品房保修范围和保修期限内发生质量问题，出卖人应当履行保修义务。因不可抗力或者非出卖人原因造成的损坏，出卖人不承担责任，但可协助维修，维修费用由购买人承担。

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

[释义]本条是对关于商品房保修责任的约定。

第十七条双方可以就下列事项约定：

1、该商品房所在楼宇的屋面使用权\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

2、该商品房所在楼宇的外墙面使用权\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

3、该商品房所在楼宇的命名权\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

4、该商品房所在小区的命名权\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

5、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

6、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

[释义]本条是关于商品房共用部位和建筑物区分所有权的约定。

本条款的提示点：

1、本条款的约定属于无处分权的主体之间不具备法律效力的约定，出现在全国性的示范文本之中实在不应该。屋面使用权、外墙使用权、楼宇命名权、小区命名权这些权利均是不动产所有权衍生而来，当所有权掌握在开发商手中时，这些权利属于开发商当开发商将房屋出售给业主之后，这些权利就归全体业主共同享有且不可分割。任何一个购房个体都无权将屋面使用权、外墙使用权、楼宇命名权、小区命名权进行处置，更不可能在不受开发商影响的情况下达成所谓的一致。

2、“买顶层送屋顶平台”属于无效条款。

屋顶平台或称晒台、露台，是指供人室外活动的上人屋面或底层地面伸出室外的有围护无顶盖的台面。从所有权的角度分析，异产毗连房屋的毗连部分，往往既是某个业主享有专有所有权的建筑单元的一个组成部分，同时也是与其他业主共有的一部分。这个毗连部分同时具有专有及共有的属性。屋顶平台，它不仅是下层单元的“盖”，还是整栋房屋的“顶”，而且平台上半部分及其上部空间不属于下层单元，具有整栋房屋全体业主共同所有的属性。从结构上分析，屋顶平台是房屋建筑最上层的外围护构件，起着覆盖，遮风挡雨、排除雨水积雪和保温隔热的作用。此外，屋顶平台在风力等自然力的作用下，还具备一定的承重作用。从功能上看，屋顶平台是整栋房屋的屋顶，对整栋房屋的消防疏通起着十分关键的作用，是必须的消防安全通道。从所有权的角度出发，商品房在未经出售之前，房屋归房地产开发商所有出售之后，归房屋受让的业主所有。由此，屋顶平台的原始所有权人应以此而推，即商品房在未经出售之前，屋顶平台的所有权人为开发商商品房在出售之后，屋顶平台的所有权人为全体业主。因此，开发商不可能成为屋顶平台永远的主人，它终究是要将权利让渡给全体业主的，在此情形下，他就无权对屋顶平台的使用权加以处置，甚至将屋顶平台使用权当成是一种商品加以买卖盈利。

第十八条买受人的房屋仅作\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_使用，买受人使用期间不得擅自改变该商品房的建筑主体结构、承重结构和用途。除本合同及其附件另有规定者外，买受人在使用期间有权与其他权利人共同享用与该商品房有关联的公共部位和设施，并按占地和公共部位与公用房屋分摊面积承担义务。

出卖人不得擅自改变与该商品房有关联的公共部位和设施的使用性质。

[释义]本条是关于商品房使用用途的约定。一般空格中选填居住、办公、停车、商用等事项。

第十九条本合同在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决协商不成的，按下述第\_\_\_\_\_\_种方式解决：

1.提交\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_仲裁委员会仲裁。

2.依法向人民法院起诉。

[释义]本条是关于争议处理方式的约定。

本条款的提示点：

仲裁与诉讼的比较：根据我国民事诉讼法第34条的规定，因不动产纠纷提起的诉讼，由不动产所在地人民法院管辖，所以在履行商品房买卖合同中发生的争议，可以选择向商品房所在地人民法院起诉。

一般来说对合同争议的解决方式除了诉讼和协商之外

**住宅购房买卖合同协议书篇三**

销方合同编号：

签订地点：

购方签订地点：年月日

甲方在开发商品房，乙方要求购买，现根据中华人民共和国民法典及有关规定，经协商一致签订本合同，以资共同遵守。

第一条购房地址数量户型及分布情况

购房地址：

数量：乙方购买，每建筑面积为平方料，合计建筑面积为平方米。户型及分布

住宅房间厅分布在单元楼号

住宅房间厅分布在单元楼号

住宅房间厅分布在单元楼号

办公用房间分布在单元楼号

经营性用房间分布在单元楼号

第二条价格

住宅房建筑面积元/，乙方购买平方米，合计金额元

办公用房建筑面积元/乙方购买平方米，合计金额元

经营性用房建筑面积元/，乙方购买平方米，合计金额元

总计价款元。余款在房屋交付使用前十日内付清。

第五条交付时间

乙方购买的房屋，甲方应于年月日之前交付给乙方使用，如因不可抗力因素造成不能按期交付使用，交付期顺延。

2、乙方在接到房屋交付通知书十日内，应办妥接收手续。

房屋交付时，甲方应同时向乙方交付有关房屋的购买发票等证明材料。

第六条保修时间

3.土建保修期为壹年，水电保修期为半年，屋面积保修为三年，凡因施工或设计造成的质量问题，均属保修范围，保修期从房屋交付使用之日算起，如因乙方原因推迟交房。保修期不顺延。

第七条违约责任

甲方应在合同规定的时间内将乙方所购买房屋交给乙方，如不能按时交会付，应比照中国人民银行有关延期付款的规定，按逾期交房部分房款总值计算，向乙方偿付违约金。乙方接到甲方交房通知后，应及时办理交持手续，乙方因故拖延房款，或不按时办理接收手续，应按照中国人民银行有关延期付款的规定，向甲方偿付逾期付款的违约金。乙方向甲方交付定金后，如乙方不履行合同，乙方无权请求返还定金。甲方不履行合同，根据双方对等原则，甲方应双倍返还定金给乙方。

4、甲方不能交房的，应向乙方偿付不能交房部分房款总值%的违约金。

5、乙方中途退房的，应向甲方偿付退房部分房款总值%的违约金。

6、乙方超过两个月不办理接收手续，甲方有权另行处理乙方预购房屋。

第八条其它约定事项

第九条争议解决方式

本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决，协商不成时，向\_\_\_\_\_\_\_\_工商行政管理局经济合同仲裁委员会申请仲裁。向\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_人民法院起诉。

本合同一式份，合同双方各执份，合同副本份，送备案。

销方购方

单位地址单位地址

法定代表人法定代表人

委托代理人委托代理人

电话电话

开户银行开户银行

帐号帐号

鉴证意见：

鉴证机关

经办人：

有效期限：年月日至年月日

监制部门：印制单位：

本文档由站牛网zhann.net收集整理，更多优质范文文档请移步zhann.net站内查找