

北京市商品房预售合同（2016）

合同编号：_____

出卖人：_____

买受人：_____

双方当事人在自愿、平等、公平及诚实信用的基础上，根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国物权法》、《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 合同当事人

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： _____

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： _____

【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： _____

（买受人为多人时，可相应增加）

第二章 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】【____】。

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。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用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 【已抵押】 【未抵押】。

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____%（不低于中国人民银行公布的同期贷款基准利率）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【已付房价款一倍】
【_____】。

第三章 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，该商品房单价每平方米_____（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）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。

(二) 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_____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____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：_____。

(三) 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。

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）_____

第四章 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、____、____、____、____、____、____项所列条件；同时，出卖人还应当提供《房屋建筑质量保证书》（该商品房为住宅的，应当提供《住宅质量保证书》）、《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；

2. 该商品房已取得有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、环境卫生设施、防雷装置等验收合格证明文件；

5. 出卖人已取得该商品房所在楼栋的不动产权证书；

6. 商品房所在项目已签订《白蚁预防合同》，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《住宅质量保证书》中必须包括白蚁预防质量保证的内容；

7. _____

8. _____

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出卖人向建设行政主管部门申报并在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，本条款约定的相关设施设备的交用日期与公示的该项目建设方案的日期相符或提前于建设方案约定的日期，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配建标准，使用城市集中供热的，纳入城市集中供热管网，_____；

4. 燃气：交付时完成室内燃气管道的敷设，并与城市燃气管网连接，保证燃气供应，_____；

5. 电话通信：交付时线路敷设到户；

6. 有线电视：交付时线路敷设到户；

7. 宽带网络：交付时线路敷设到户。

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 4、5、6、7 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。

如果在约定期限内基础设施设备未达到交付使用条件，双方同意按照下列第___种方式处理：

（1）以上设施中第 1、2、3、4 项在约定交付日未达到交付条件的，出卖人按照本合同第十二条的约定承担逾期交付责任。

第 5 项未按时达到交付使用条件的，出卖人按日向买受人支付_____元的违约金；第 6 项未按时达到交付使用条件的，出卖人按日向买受人支付_____元的违约金；第 7 项未按时达到交付使用条件的，出卖人按日向买受人支付_____元的违约金。出卖人采取措施保证相关设施于约定交付日后___日之内达到交付使用条件。

（2）_____。

(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: _____年____月____日达到_____;
2. 小区内非市政道路: _____年____月____日达到_____;
3. 规划车位、车库: _____年____月____日达到_____;
4. 物业服务用房: _____年____月____日达到_____;
5. 医疗卫生机构: _____年____月____日达到_____;
6. 幼儿园: _____年____月____日达到_____;
7. 学校: _____年____月____日达到_____;
8. 配套生活垃圾分类设施: _____年____月____日达到_____;
9. 社区菜市场或社区菜店: _____年____月____日达到_____;
10. _____;
11. _____。

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. 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) 该商品房达到第九条、第十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。

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。

（三）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 and 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，修复后再行交付。

- （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）_____；
- （6）_____。

3. 该商品房查验合格后，双方应当签署商品房交接单。由于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）_____。

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（该违约金比率应当不低于第八条第1（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____%（不低于中国人民银行公布的同期贷款基准利率）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_____该比率应当不低于本条第（一）1 项中的比率）的违约金。

（二）_____。

第五章 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有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_____%（不低于中国人民银行公布的同期贷款基准利率）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。

_____实测套内建筑面积－预测套内建筑面积_____

套内建筑面积误差比=_____×100%

_____预测套内建筑面积

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_____%（不低于中国人民银行公布的同期贷款基准利率）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：_____

第六章 规划设计变更

第十四条 规划变更

1. 出卖人应当按照城乡规划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。

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城乡规划主管部门批准变更的，以及由此引起共有部分建筑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_____%（不低于中国人民银行公布的同期贷款基准利率）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_____%（不低于中国人民银行公布的同期贷款基准利率）

率)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: _____

第七章 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_____%(不低于中国人民银行公布的同期贷款基准利率)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【已付房价款一倍】

【_____】。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。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_____%(不低于中国人民银行公布的同期贷款基准利率)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

该商品房应当使用合格的建筑材料、构配件和设备,装置、装修、装饰所用

材料的产品质量必须符合国家和本市的强制性标准及双方约定的标准。

不符合上述标准的，买受人有权要求出卖人按照下列第 1、____、____ 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. _____；
4. _____。

具体装饰装修及相关设备标准的约定见附件六。

（四）民用建筑节能措施

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。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）绿色建筑执行标准及星级情况

绿色建筑符合【国家】【地方】标准，标准名称：_____，标准文号：_____；类型：【设计】【运行】星级：_____；

（2）所执行建筑节能标准

符合【国家】【地方】标准，标准名称：_____，标准文号：_____；

供暖系统形式：【集中采暖】【分户采暖】_____； 供暖单位：_____； 供热计量收费方式：_____；

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：_____，标准文号：_____。

该商品房为住宅的，建筑隔声情况符合民用建筑隔声设计规范的相关规定、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的相关规定。

商品房建筑设计文件所标注的建筑隔声情况、环境影响评价文件所表征的声环境状况及受固定噪声/振动源影响情况见附件七。

该商品房室内空气质量或建筑隔声情况经检测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____%（不低于中国人民银行公布的同期贷款基准利率）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《住宅质量保证书》承诺的内容承担相应的保修责任。《住宅质量保证书》中关于工程质量保修范围、保修期限、保修责任等应当符合国家有关法律法规规定及北京市地方标准《商品住宅工程质量保修规程》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）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。保险范围包括地基基础、主体结构以及防水工程，地基基础和主体结构的保险期至少为10年，防水工程的保险期至少为5年。

（三）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。保修担保范围包括工程保温、管线、电梯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，出卖人可以参照执行。

（四）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. _____。

(五) 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。

第八章 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。预告登记后，未经预告登记的买受人同意，出卖人处分该房屋的，不生物权效力。

出卖人和买受人同意申请办理预告登记的，双方约定买受人可自行向不动产登记机构申请预告登记。预告登记后，债权消灭或自能够进行转移登记之日起三个月内未申请登记的，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，买受人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____%（不低于中国人民银行公布的同期贷款基准利率）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。

第九章 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. 物业服务期限自_____至_____。

前期物业管理期间，本物业管理区域内的物业服务费标准为：【住宅】____元/平方米·月；【办公楼】：____元/平方米·月；【商业物业】：____元/平方

米·月；【___】：___元/平方米·月；【___】：___元/平方米·月。

3. 在交付房屋前，出卖人应当向买受人发放该商品房的“业主一卡通”。买受人入住前，应当与银行、出卖人签订前期物业服务费托收协议，按照上述费用标准，在“业主一卡通”内预存___个月（不超过12个月）的物业服务费。

4. 物业管理区域内规划用于停放车辆的车库、车位，出卖人承诺按照本市有关规定进行销售，不向本物业管理区域业主以外的其他人销售。出卖人出租物业管理区域内规划用于停放车辆的车库、车位的，应当优先出租给本物业管理区域业主。在满足本区域业主需要后，出卖人可将车库、车位出租给本区域业主以外的其他人，租期不超过6个月。

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，应当经建筑区划内专有部分占建筑物总面积1/2以上的业主且占总人数1/2以上的业主同意。

5. 买受人已详细阅读前期物业服务合同和临时管理规约，同意出卖人提供的前期物业服务，遵守临时管理规约。

业主委员会成立后，由业主大会决定选聘或续聘物业服务企业。

6. 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。

第二十二条 专项维修资金

买受人应当按照有关规定交纳住宅专项维修资金。在办理该商品房入住手续前，买受人应当将首期住宅专项维修资金存入住宅专项维修资金专户。未交纳专项维修资金的，出卖人有权拒绝向买受人交付该商品房。

买受人委托出卖人代交专项维修资金的，出卖人自接受委托之日起___日（不超过15日）内，向买受人提交北京市住宅专项维修资金专用收据。

第十章 其他事项

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. _____。

第二十四条 税费

双方应当按照国家的有关规定, 向相应部门缴纳因该商品房买卖发生的税费。

第二十五条 销售和使用承诺

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

2. 出卖人承诺按照规划用途进行建设和出售, 不得擅自改变该商品房使用性质, 并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用部位和设施的使用性质。

3. 出卖人承诺对商品房的销售, 不涉及依法或依规划属于买受人共有的共用部位和设施的处分。

4. 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。

5. 买受人使用该商品房期间, 不得擅自改变该商品房的用途、建筑主体结构 and 承重结构。

6. _____。

7. _____。

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。

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【中国】【北京】房地产业协会或消费者协会等相关机构调解；或按照下列第____种方式解决：

1. 依法向房屋所在地人民法院起诉。
2. 提交北京仲裁委员会仲裁。
3. 提交_____仲裁委员会仲裁。

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）。

补充协议中含有不合理的减轻或免除本合同中约定应当由出卖人承担的责任，或不合理的加重买受人责任、排除或限制买受人主要权利内容的，仍以本合同为准。

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。

[以下无正文，为合同签署页]

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）：

签订日期： 年 月 日

签订地点：

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）：

法定代表人（签字或盖章）：

签订日期： 年 月 日

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用建筑面积分摊情况（详见《房屋面积测算技术报告书（预测绘）》）

1. 被分摊的共用部位的名称、用途、所在位置。
2. 参与分摊共用建筑面积的商品房的名称、用途、所在位置等。
3. 不分摊的共用部位。

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。
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/m² 或 kWh/m²；
 - （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】 _____;

【供热单位】 _____;

【采暖计量收费方式】 _____;

(2) 分户采暖: 【燃气炉】 【电采暖】 【 】 _____;

(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: 【挤压聚苯板】 【发泡聚苯板】

【发泡聚氨酯】 【 】 _____, 保温厚度: _____ mm, 外墙传热系数: _____ W/m²K;

【瓷砖】 【涂料】 【玻璃幕墙】 【 】 _____;

(2) 屋顶

保温方式: 【外保温】 【内保温】, 保温材料: 【挤压聚苯板】 【发泡聚苯板】 【发泡聚氨酯】 【 】 _____, 保温厚度: _____ mm, 屋顶传热系数: _____ W/m²K, 【涂料】 【壁纸】 【 】 _____。

4. 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】 【 】 _____;

(4) 外窗传热系数 _____ W/m²K;

(5) 综合遮阳系数 _____ W/m²K。

5. 内墙: 【涂料】 【壁纸】 【 】 _____。

6. 顶棚: 【石膏板吊顶】 【涂料】 【 】 _____。

7. 室内地面: 【大理石】 【花岗岩】 【水泥抹面】 【实木地板】 【 】 _____。

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) 型号: _____;

(2) 电梯速度: _____米 / 秒;

(3) 电梯载重量: _____千克;

(4) _____。

12. 其他: _____。

附件七 商品房建筑设计文件所标注的建筑隔声情况、环境影响评价文件所表征的声环境状况及受固定噪声/振动源影响情况 (环境影响评价文件未含声环境状况的,应当在商品房预售时通过实测取得,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

该商品房符合民用建筑隔声设计规范【最低要求标准】【高要求住宅标准】。

2. 所在地声环境状况

(1) 项目立项或预售时所在地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;

(2) 项目立项时所在地所处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);

(3) 项目立项时所在地周边 ____ (有/无) 可能对本项目产生噪声或振动影响的道路、轨道线路、铁路、机场、飞行航道、工业企业(含实验设备)等声

源，分别是 _____；

(4) 目前尚未建设但规划项目所在地周边 _____ (有/无) 可能对本项目产生噪声影响的道路、轨道线路、铁路、机场、飞行航道、工业企业(含实验设备)等声源，分别是_____；

(5) 项目建成后所处区域整体环境噪声预测值为昼间____dB(A) ~ ____dB(A)，夜间____dB(A) ~ ____dB(A)。其中受周边噪声或振动影响最严重的区域为____侧(具体方位)，预测昼间将会达到____dB(A)，__ (超过/优于)本地声环境质量标准适用区域标准____dB(A)，夜间将会达到____dB(A)，__ (超过/优于)本地声环境质量标准适用区域标准____dB(A)。

3. 受固定噪声/振动源影响情况

(1) 该商品房是否可能受到固定噪声/振动源影响_____ (是/否)。具体为：_____。

(如：已建或规划设于本楼地下室、地上设备层、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、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)

(2) 该商品房的卧室或起居室是否临近电梯井_____ (是/否)。

(3) 该商品房符合住宅室内振动限值及其测量方法标准_____【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。关于保修期限的约定不应低于北京市地方标准商品住宅工程质量保修规程规定的最低保修期限。

(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）；

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）；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以及北京市地方标准商品住宅工程质量保修规程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