

房屋委建契约书

立契约书人委建人_____（以下简称甲方）与建方_____（以下简称乙方），本契约不动产标示委建事项经由甲乙双方同意订立条款如下，以资共同遵守：

第一条 房地标示：本契约房屋坐落在_____市_____区_____地号土地内定名“_____名宫”，经暂编号A区x栋x楼的房屋一户。

第二条 房屋面积：本契约房屋面积包括室内、阳台及走道、楼梯间、屋顶突物（仅限于水箱及楼梯间，其余部分不计入）地下室、电梯间等公共设施分摊面积在内计约_____平方米，（实际面积以当地政府机关复丈后，建筑改良物所有权状所记载的面积为准），但双方同意建筑改良物所有权状记载面积加上本条前列（阳台走道、楼梯间等）公共设施分摊面积等，即相当于本契约所记载面积，若有增减，而其面积差额未逾百分之二时，双方均不得异议，若增减面积误差超过百分之二时，其误差超过百分二部分，即以该户出售时的平均单价为计算基准，由双方互为补偿。

第三条 本大楼的屋顶除水箱、楼梯间外，乙方的投资、规划，其使用权归乙方，

但乙方应对甲方提供较一般人优惠的服务。

第四条 本大楼地下室产权登记为本大楼全体所有人共有，地下室除机电设备外，其余场地如遇空袭时，应开放为公共避难场所，地下室平时作为停车场，由本大楼管理委员会统筹管理，其办法另详载于本大楼管理委员会管理章程。

第五条 甲方所订购房屋的室内隔间装饰及设备工程，其施工标准悉依x x市政府x x局核准的建造执照图说按图施工，如甲方要求变更或增减等，须征求乙方同意，惟属大楼整体装置者不得删减，变更后的工程款由双方协议定之，但以不少于本契约所定的工程款一次付清与乙方，甲方未缴清增加的工程款前，乙方不得施工，如双方对变更后工程款未能达成协议或甲方拒绝或延迟交付所增加变更的工程款时，视为甲方取消变更或增减，乙方仍按本契约原定项目施工。

第六条 工程期限：本契约房屋建筑工程，乙方应于本契约签订后三个月内开工，自开工之日起七百个工作天完工，并以开始申请使用执照为完工日期。但如有下列情形之一时不在此限，乙方不负迟延完工之责。

(一) 甲方未依约定付款办法的规定交付价款时。

(二) 甲方要求变更内部隔间与设计，致迟延完工时。

(三) 因不可抗力的原因如天灾人祸或法律法规限制等不可归责于乙方的事由, 以致工程不能如期进行时。

(四) 本工程屋外排水沟及巷道铺设工程, 不受本条约完工时限的拘束, 水电等的接通供应悉凭该公用事业作业程序而决定。

第七条 保固期限: 本契约房屋自领到使用执照之日起, 对本契约房屋建筑结构, 乙方应负责保固一年, 但天灾或不可归责于乙方的原因而发生损毁者不在此限(门、窗、玻璃及水电配件、油漆、瓷砖等乙方不负责保固)。

第八条 甲方订购本房地总价款为人民币_____仟_____佰_____拾_____万_____仟整, 包括下列房屋及装修土地价款。

(一) 房屋及装修价款为人民币_____佰_____拾_____万_____仟整。

(二) 土地价款为人民币_____佰_____拾_____万_____仟整, 包括建筑基地, 道路用地及地上物补偿金、土地改良费、公共设施用地等费用。

第九条 付款办法: 本契约房地总价为人民币_____佰_____拾_____万_____仟整, 分为自备款人民币_____佰_____拾_____万_____仟整, 优惠贷款人民币_____佰_____拾_____万_____仟整, 银行贷款人民币_____佰_____拾_____万_____仟整, 甲方应

按下列进度，将分期付款表上的金额，经乙方通知于缴款期限内缴付乙方，绝不拖延短欠。

第十条 贷款办法：本契约房屋甲方如须办理银行贷款时，应另行与乙方签订委托代办贷款契约书及委任书以凭办理贷款事宜。

第十一条 甲方如全部或一部分不履行本契约（第九条）所规定工程进度的约定付款时，其逾期部分甲方愿自通知交款日后第五天起，按日加付千分之一计算滞纳金，上项滞纳金于补交其应付款时一并付与乙方，如逾期滞纳达十五天，经乙方催告仍延不交付时，即视为甲方违约，乙方不得解除本契约及代办贷款委托书，代管印章委托书等与本契约有连带关系的约定，甲方同意将已缴的款项现金部分由乙方没收，以为抵偿乙方所受的损失，乙方并得将甲方所订购的房地另行出售与第三者或为其他处分，甲方绝无异议，甲方若依前条约定的付款规定，以票据支付时，甲方保证兑现，如有遭退票情形等，视为甲方未缴款，依前述约定方式处理。

第十二条 本约房屋如乙方非因第五条的情形而逾期交屋时，其每逾一日按买卖总价千分之一计算违约金与甲方，如乙方因本身因素不履行交屋，及半途发生纠葛不能出卖等情况时，除应将既收价款全数退还甲方外，并应赔偿所付价款同额的损害金子甲方作为乙方不履行本契约的损害赔偿总额。倘因政府颁布禁建等不可归责于乙方的事由，致使乙方不能交付本契约房屋时，双方同意解除本契约，乙方应将甲方所缴付价款加计利息（按照银行一年期定期存款利息计算）退还甲方。

第十三条 本契约房屋已登记于甲方名义，如甲方违约拒付款项，经乙方催告仍不交付时，甲方同意名义变更为乙方或乙方所指定之人，甲方不得另有其他的要求。

第十四条 甲方负责订购本房屋土地，其房屋产权及基地产权的移转登记事项，乙方负责于本房屋建造完成，经政府主管单位发给使用执照，及甲方依约履行其义务后，乙方负责聘请代书与甲方共同委托统筹办理，甲方应按照乙方通知的时间内，将应提出的证件及在有关文件上盖章，连同各项税捐交与乙方或委托的代书以资办理。甲、乙双方应承担的费用如下：

（一） 建筑物登记费、土地登记费、印花税、契税、监证费（或公证费用）各项规费及代办产权登记费用由甲方负担。

（二） 本契约土地移转过户前的土地价款及移转过户时发生的增值税由乙方负担。

（三） 本契约房地移转登记及质押贷款的抵押权设定登记移转规费，公定契纸、印花税、保险费及代办手续费均由甲方负担。

（四） 自领到使用执照之日起所发生的房屋税、地价税、工程受益费不论甲方已否迁入或抬头为任何一方，均由甲方负担如数缴清不得异议。

(五) 以上各项应由甲方负担的费用,如由乙方先行垫付或代缴,甲方应如数归还需要。

第十五条 产权登记:本契约房地产权登记由乙方指定代理人,统一办理土地移转登记,建物所有权登记及贷款抵押权设定登记等手续。

第十六条 本契约房地,乙方保证产权清楚,绝无任何纠纷或设定他项权利现象,如有任何纠葛,乙方应负责清理,不得损害甲方的利益。

第十七条 甲方同意于本房屋完工并接通水电之日起,无论所开列单据的抬头为任何一方,均就负担下列费用:

(一) 本户水电基本费用。

(二) 本房屋自领得使用执照日起的房屋税。

(三) 属于本房屋公共使用应由全体住户分担的水电费用。

(四) 属于本建筑清洁保持、公共设施及设备的整理、操作与维护等事项,应由全体住户分担的管理费用。

(五) 本房屋有关公共管理费用的分担。

第十八条 本契约房屋于建筑完成经主管机关发给使用执照后,甲方应付清下列款项税费等,乙方始行交屋,甲方如不协办或迟延逾期的,致影响本契约各项产权登记或施工进度时视同违约,并应负赔偿乙方一切损失之责。

(一) 缴付本约第十四条第一、三、四项约定应付的税捐。

(二) 办妥产权登记及代办贷款等费用,并预付乙方四个月的利息。

(三) 付清因逾期付款的滞纳金。

(四) 付清本房屋的所有优惠贷款。

第十九条 通知送达:甲乙双方所为的征询、洽商或通知办理事项均以书面按本约所载住址挂号邮寄为之,有拒收或无法投递致退回的,均以邮局第一次投递之日为送达之日。

甲方的住址如有变更时,负有通知乙方的义务。

第二十条 其他事项。

(一) 如甲方半途要求在本契约房屋变更设计, 须以书面征得乙方同意后委托乙方办理, 所需工程费用经双方议定价格后, 差价由甲方于变更同时给付乙方, 但经不减少于原定总价为原则, 如甲方未在约定期间内给付时, 乙方即视为甲方已取消变更设计的要求, 乙方为避免影响工程的进度, 得按原合约图说施工, 甲方绝无异议。

(二) 乙方通知交屋并给迁入证明前, 甲方绝不进行本约房屋自行装潢施工。

(三) 本契约书于付清所定价款办妥交屋手续、土地移转登记完毕甲方领取所有权同时, 本契约书及本约有连带关系的契约、附件, 甲方得一并由乙方收回作废。

第二十一条 本契约的约束与效力:

(一) 甲方未付清房地价款及未取得乙方同意前不得将本契约房地的权利与义务自行转让他人, 但经双方同意后, 本契约所约定事项对甲乙双方权利与义务的受让人合法继承人具有同等约束力。

(二) 本契约附件视为本契约的一部分, 与本契约具有同等效力, 附件未规定的, 依据本契约的规定。

第二十二條 未盡事宜：本契約如有未盡事宜，必要時由甲乙雙方洽定。

第二十三條 契約分存：上述契約事項經雙方同意，恐口頭無憑。特立本契約書一式二份，甲乙雙方各執一份為憑，並自簽訂日起生效，印花稅由甲乙雙方自貼銷。

第二十四條 有關本契約的權義，雙方同意以x x x法院為管轄法院。

立契約書人： _____

甲方： _____

法定代理人： _____

住址： _____

身份證號碼： _____

電話： _____

乙方： _____

住址：_____

身份证号码：_____

电话：_____

_____年____月____日