

# 房屋套内使用面积销售协议

鉴于目前房地产市场中诸多纠纷源于面积数据，为减少房屋交付使用时因面积问题产生的争议、保护买卖双方的合法权益，出卖人和买受人愿意以套内使用面积作为房屋价款结算的依据；本着诚实信用、平等自愿的原则，经双方友好协商，现就房屋套内使用面积条款约定如下：

一、面积定义：套内使用面积等于套内各功能空间使用面积之和，各功能空间使用面积等于各功能空间墙体内表面所围合的水平投影面积之和；所谓功能使用空间包括卧室、起居室（厅）、厨房、卫生间、餐厅、过厅、过道、前室、贮藏室、壁柜等（不包括阳台部分）。

二、面积种类：本协议中所指的暂测面积是指在房屋未交付前，根据出卖人提供的图纸测量得出的面积。本协议所指的实测面积是指在房屋工程竣工后，由相关测量机构根据有关规定，对实际存在的房屋进行测量后得出的面积数据。

三、面积约定：出卖人和买受人根据双方签订的编号为 的《商品房买卖合同》第二十条的规定，买受人所购房屋套内使用面积为 平方米，暂测套内使用面积结果

以出卖人提供的平面图纸为测量依据。

面积误差率= $|\text{暂测套内使用面积}-\text{实测套内使用面积}| \div \text{暂测套内使用面积} \times 100\%$

四、误差处理一：买受人所购房屋套内使用面积经过实际测量后，若实测套内使用面积与暂测套内使用面积出现误差时，当实测套内使用面积大于暂测套内使用面积时，买受人无须支付多余价款。

五、误差处理二：如果实测套内使用面积小于暂测套内使用面积，且面积误差率绝对值在3%（含3%）以内的，则出卖人应当在向买受人出具该商品房的实测面积数据后30日内，向买受人退还房屋差价款，

房屋差价款= $[(\text{暂测套内使用面积}-\text{实测套内使用面积}) \div \text{暂测套内使用面积}] \times 100\% \times \text{房屋总价款}$ 。

六、误差处理三：如果实测套内使用面积小于暂测套内使用面积，面积误差率绝对值超过3%的，则买受人在出卖人向买受人出具该商品房的实测套内使用面积报告后30日内有权退房。如买受人在该期限内未书面提出退房要求，视为买受人接受该房屋的实测套内使用面积；在向买受人出具该商品房的实测面积报告后30日内，对面积误差率超过3%以上的部分，向买受人双倍退还该部分的房屋差价款；面积误

差率绝对值在3%以内的部分仍然根据前条（误差处理二）的规定退还买受人。

七、面积数值：《商品房买卖合同》第三条中所述房屋建筑面积、套内建筑面积、公共部位与公用房屋分摊建筑面积及本协议中所述套内使用面积均为暂测面积；其中该套房屋的实测建筑面积，仍作为出卖人或其他相关机构（如物业公司、房屋权属登记机构）办理权属登记、缴纳税费和物业管理等费用的结算依据。

八、测量机构：对面积数据进行测量时，聘请的测量机构应当具有政府相关部门许可的商品房测量资质。

九、面积实例：为有利于本协议的理解与适用，现举例说明如下：

1、暂测套内使用面积：有一正方形居室，共计售价100万元人民币。四面墙长度相等，站在室内以两墙交接点为起点和终点，测量任意一起点与终点之间的距离均为10米，则内墙周长 $4 \times 10 = 40$ 米，墙厚30厘米，门宽100厘米，因此套内使用面积暂测数据为 $10 \times 10 = 100$ 平方米。

2、实测面积增加：若房屋竣工后实测套内使用面积大于100平方米，则买受人仅支付100万元即可，无须另行结算。

3、实测面积减少一：当实测套内使用面积小于100平方米但大于97平方米（包

括97平方米)，例如实测面积为98平方米，则出卖人向买受人退还该小于部分的房屋差价款，

差价款的具体数额 $[(100-98)/100] \times 100\% \times 100\text{万} = 2\text{万元}$ 。

4、实测面积减少二：当实测套内使用面积小于97平方米时，例如是95平方米，则买受人可以选择解除或者不解除《商品房买卖合同》；当不解除《商品房买卖合同》情况下，由出卖人向买受人支付面积差价款，

差价款数额为 $[(97-95)/100] \times 100\% \times 100\text{万} \times 2 + [(100-97)/100] \times 100\% \times 100\text{万} = 4\text{万元} + 3\text{万元} = 7\text{万元}$ 。

十、其他条款：本协议与《商品房买卖合同》同时签署，具有同等法律效力；如本协议与《商品房买卖合同》有不一致之处，以本协议为准；本协议由中文书写，任何译本仅作参考，其他文字文本之条款或意思表示与中文文本不一致的，均以中文文本为准；本协议一式肆份，出卖人贰份，买受人壹份，房屋买卖合同备案登记机构壹份，各份有同等法律效力。

出卖人：\_\_\_\_\_

买受人：\_\_\_\_\_