

BF—— 2016 —— 0116

合同编号：

北京市商品房预售合同

出卖人：_____

买受人：_____

北京市住房和城乡建设委员会

北京市工商行政管理局

二〇一六年十二月修订

目 录

说明

（特别提示）

术语解释

第一章 合同当事人

第二章 商品房基本状况

第三章 商品房价款

第四章 商品房交付条件和交付手续

第五章 面积差异处理方式

第六章 规划设计变更

第七章 商品房质量和保修责任

第八章 合同备案和不动产登记

第九章 前期物业管理

第十章 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、北京市工商行政管理局共同制定，适用于商品房预售。

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. 当事人应当按照自愿、平等、公平及诚实信用的原则订立合同，任何一方不得将自己的意志强加给另一方。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。

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《合同法》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. 双方当事人在履行合同中发生争议的，可以通过消费者协会、房地产行业协会等相关机构调解，也可以选择向有管辖权的人民法院起诉，或选择向仲裁委员会申请仲裁。如选择申请仲裁的，可以向北京仲裁委员会、中国国际经济贸易仲裁委员会、外地的仲裁委员会申请。

9. 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。

【非住宅的输出此页】

特别提示：

您购买的该商品房规划性质为【商业】【办公】【酒店】【配套】【地下车库】【 】_____，所占用范围内的土地（地类）用途为【商业】【办公】【综合】【配套】【地下车库】【 】_____，土地使用年限为_____年。出卖人应当按照规划行政主管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，不得擅自改变房屋性质和内部结构作为住宅出售。

非住宅在配套服务设施、土地出让年限、贷款期限、税费等方面都不同于住宅，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。因此，特别提示，请勿购买出卖人擅自改变规划性质和结构的房屋。

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

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：是指在建筑的全寿命周期内，最大限度地节约资源（节能、节地、节水、节材）、保护环境和减少污染，为人们提供健康、适用和高效的使用空间，与自然和谐共生的建筑。
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。

北京市商品房预售合同

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____(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 ____ 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。

以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。如要下载或阅读全文，请访问：

<https://d.book118.com/386222142153010120>