

购房补充协议

购房补充协议。

甲方：_____，_____年____月____日生，住_____，身份证号：_____。

乙方：_____，_____年____月____日生，住_____，身份证号：_____。

见证人：_____

甲方与乙方对所购期房的善后事宜，经过充分的协商，根据权利和义务相一致的原那么，达成如下协议：

一、双方确认_____年____月____日与_____公司签订的《_____》，是甲乙双方与_____公司之间真实的意思表示；该《_____》约定双方购置位于_____路_____弄_____家园_____号_____层_____室的商品住宅；该房为期房，_____公司承诺于_____年____月____日前将该房屋交付于甲乙双方。

二、双方确认该房屋首付款总额为人民币_____元〔_____元〕，其中人民币_____〔_____元〕，系乙方_____个人支付，余额全部由甲方_____个人支付；另为购此房，甲方_____个人又向银行贷款人民币

_____〔_____元〕，从_____年_____月_____日起，该贷款系甲方_____个人逐月归还。

三、现乙方_____自愿放弃购房人的权利，自愿将上述购房合同中的权利和义务全部转移给甲方_____。乙方_____承诺协助甲方_____将该房小产证办在何的名下，可向有关单位和政府部门出具放弃产权的书面声明；假设该房小产证只有办在甲乙双方名下，乙方_____承诺将通过转让、更名、赠与等手续放弃该房屋的产权，不向甲方_____主张任何房款并协助甲方_____办理房地产管理部门需要的过户手续。

四、双方商定，在该房屋的小产证办在甲方_____一人名下且甲方_____正式从房地产管理部门拿到房地产证书之日，甲方_____将乙方_____个人支付的人民币_____〔_____元〕一次返还给_____。

五、以上协议双方必须严格遵守，不得违背。假设一方违约，那么应向守约方每日支付房屋总价款额千分之十的违约金。

六、本协议一式三份，甲乙双方及见证律师各执一份；甲乙双方及见证律师三方签字后即生效。

甲方〔签字〕：_____乙方〔签字〕：_____
_____年_____月_____日_____年_____月_____日

见证人〔签字〕：_____

_____年____月____日

拓展阅读

购房装修款补充协议 出卖人：中山市 zz 房地产开

发法定代表人：zz 买受人：

出卖人、买受人在平等、自愿的情况下，根据买卖双方的实情，签订如下协议：

买卖人向出卖人购置的 zz 花园 xx 号楼 xx 房，现出卖人、买受人约定该商品房附带的室内固定装饰，室内家具和电器。总金额 xxx. 该项费用双方约定在商品房音交付使用时由买受人支付给出卖方。

一、该项费用不列入商品房办理房产证的发票中，也不要办证的产权总价中。

二、保修责任：土建局部、水电安装由交付使用之后保修半年，各电器在购置时开具的保修单的保质期限之内。装修木工不在保修之列。

三、装修设备的验收〔装修标准详见合同附件〕，由买受人验收合格后交付买受人。

四、《商品房买卖合同》中未有在本补充条款加以说明的局部不作变更。

五、本补充协议经出卖人与买受人签名后生效，本补充协议《商品房买卖合同》具有同等法律效力。

六、该房装修款共 xx 元，分四期付清，须于 xxxx 年 xx 月 xx 日前付清第一期；xxxx 年 xx 月 xx 日前付第二期；xxxx 年 xx 月 xx 日前付清第三期；xxxx 年 xx 月 xx 日前付完第四期；如买人逾期付款，按《商品房买卖合同》第七条的方式处理。

七、本协议一式两份，出卖人与买受人各执一份。

出卖人： 买受人签名：

法定代表：

二 0xx 年 月 日

购房补充协议怎么写 甲方：_____，
_____年_____月_____日生，住_____，身
份证号：_____。乙方：_____，
_____年_____月_____日生，住_____，身份证
号：_____。见证人：

甲方与乙方对所购期房的善后事宜，经过充分的协商，根据权利和义务相一致的原那么，达成如下协议：

一、双方确认_____年_____月_____日与_____公司
签订的《_____》，是甲乙双方与_____公司之间真

实的意思表示；该《_____》约定双方购置位于_____路_____弄_____家园_____号_____层_____室的商品住宅；该房为期房，_____公司承诺于_____年_____月_____日前将该房屋交付于甲乙双方。

二、双方确认该房屋首付款总额为人民币_____元〔_____元〕，其中人民币_____〔_____元〕，系乙方_____个人支付，余额全部由甲方_____个人支付；另为购此房，甲方_____个人又向银行贷款人民币_____〔_____元〕，从_____年_____月_____日起，该贷款系甲方_____个人逐月归还。

三、现乙方_____自愿放弃购房人的权利，自愿将上述购房合同中的权利和义务全部转移给甲方_____。乙方_____承诺协助甲方_____将该房小产证办在何的名下，可向有关单位和政府部门出具放弃产权的书面声明；假设该房小产证只有办在甲乙双方名下，乙方_____承诺将通过转让、更名、赠与等手续放弃该房屋的产权，不向甲方_____主张任何房款并协助甲方_____办理房地产管理部门需要的过户手续。

四、双方商定，在该房屋的小产证办在甲方_____一人名下且甲方_____正式从房地产管理部门拿到房地

产证书之日，甲方_____将乙方_____个人支付的人民币_____〔_____元〕一次返还给_____。

五、以上协议双方必须严格遵守，不得违背。假设一方违约，那么应向守约方每日支付房屋总价款额千分之十的违约金。

六、本协议一式三份，甲乙双方及见证律师各执一份；
甲乙双方及见证律师三方签字后即生效。

甲方〔签字〕：_____乙方〔签字〕：
_____年____月____日_____年____月____
日

见证人〔签字〕：_____年____月____日

购房合同补充条款签订考前须知

由于标准的购房合同条款的局限性，几乎每一份购房合同都要签订补充协议。

标准的购房合同由于是国家有关部门制定的，条款相比照拟公平合理。

而补充条款是由开发商制定的，往往会限制购房者的权利，甚至采用一些不平等条款损害购房者利益：

1、关于不可抗力：导致开展商逾期交付房屋的原因很多，不可抗力即是其中之一。

由于相关法律规定难以对不可抗力事件一一列明，开展商通常会对不可抗力的范围作扩大性解释，例如将施工过程中出现的重大技术问题或其它开展商不能控制的因素列入不可抗力的范围，以躲避由于逾期交付房屋而需承担的违约责任，对此购房者应该在补充协议中尽量明确不可抗力事件的范围，在出现不可抗力时开展商应该提供政府主管部门、公证机构或专业鉴定机构的性文件才能作为其免责的理由，同时约定当不可抗力事件导致逾期交房超过一定期限时，购房者有权终止合同，要求开展商退还已经支付的全部款项，或者就逾期实际天数要求开展商给予一定数额的经济补偿。

2、公摊面积比例和位置。

由于公摊属于隐性面积，一些开发商只告诉业主一个笼统的数字，这导致公摊纠纷时有发生。

对此，购房者在补充协议中应当约定好公摊的详细数字，并注明公摊的详细位置，特别是对于公摊变更的情况，约定得越详细，对购房者就越有利。

另外，赠送面积可能占用了公摊，比方顶层楼台、一楼庭院等属于全体业主共有，开发商无权赠送。

此外，根据《商品房销售面积计算及公用建筑面积分摊规则》，凡已作为独立使用空间销售或出租的地下室、车棚等，不应计入公用建筑面积局部。

作为人防工程的地下室也不计入公用建筑面积。

实际操作中个别开展商会将经营性用房、人防工程或其他与房屋无关的面积调整实测面积和暂测面积的误差。

购房者可以参照上述有关规定，认真审核开展商在补充协议中列明的分摊范围，对不符合法律规定的局部坚决要求予以删除。

或者在补充协议中明确所购房屋的实际使用率，即实际使用面积与房屋总建筑面积的比率，当开展商交付的房屋达不到约定的标准时，购房者即可以选择退房并要求开展商承当违约责任。

3、关于装修标准：对于预售商品房，特别是约定了精装修的预售商品房，购房者一定要明确该等商品房的装修标准，防止被开展商以进口、高级、先进等不明确的表述误导。

建议在补充协议中详细约定与房屋有关的所有内外装修、设施设备的种类、型号、品牌、颜色、位置、方向、可以参照的市场价格、达不到上述标准的违约责任等，以最大限度地保护自己的利益。

4、房屋所有权证办理的时间。

尽管从外表上看，房屋所有权是由房地产管理部门颁发的，与开展商并没有直接的关系，不应构成其义务。

但在理论中，房屋所有权权证颁发的延迟往往是由于开展商手续不完好、未能履行交纳土地出让金、测绘费等义务。

因此需要让开展商作出相应的承诺，保证在规定期限内履行各项义务以确保购房者顺利获得房屋所有权证，否那么应承当一定数额的罚金，超过约定期限的，购房者还可以退房并要求开发商承当由此给购房者造成的经济损失。

5、贷款办不来怎么办?由于在商品房购房购销过程中，普遍采用按揭贷款或公积金贷款方式分期支付购房款项。

而上述贷款是否会得到批准主要依赖开展商提供的担保情况、购房者本人的资信状况等因素。

假如购房者在签订购房合同并支付了首期购房款后贷款得不到批准，就会面临无法自行支付全部剩余款项，从而承当违约责任的风险。

因此应该在补充协议中分清责任，假如由于开发商原因导致贷款得不到批准，那么购房者可以选择退房并要求开展商承当违约责任;假如由于自身原因，那么届时可以选择变更付款方式或要求退房

6、关于开发商在促销过程中的承诺。

为配合商品房的销售，开发商或个别销售人员都会通过口头介绍、广告宣传等方式在促销过程中就与商品房有关的小区

出承诺。

上述因素直接影响购房者的居住和生活质量，实际是构成房屋价格的一局部，假如不能兑现，必定会使购房者的期望值大打折扣。

对于开发商作出的种种承诺，一定要不厌其烦，一一在补充协议中予以落实，并明确开发商违背该约定的违约责任。

7、退房责任。

按照法律规定，以下情况购房者可退房：面积误差绝对值超过 3%；房屋质量有瑕疵；房屋质量问题严重；开发商单方变更规划；银行按揭失败；开发商没拿到预售答应证；开发商迟迟不交房；合同无效对此，可在补充协议中做详细规定，比方一旦退房是由于开发商原因，开发商需要承当什么责任，什么期限内把房款退还。

8、警觉开发商利用补充协议推脱责任。

例如，合同约定了违约金比例但补充协议里开发商有约定不超过某个比例，这样违约过了一定时间实际就不用支付违约金了。

9、注意优先效力，防止纠纷。

仔细看补充协议的效力，防止开发商约定合同效力优先，那么有利于购房者的补充协议就形同虚设了。

第 1 条 合同原那么：鉴于目前买卖双方因为合同不明造成诸多争议，为充分保护双方的合法权益，明确出卖人的合同义务，双方根据《中华人民共和国合同法》等法律的有关规定，本着平等、自愿、公平、老实信誉的原那么，经协商一致，就买受人购置出卖人商品房一事达本钱钱合同。

第 2 条 文字定义：

1、合同中所称“合同”、“本合同”、“约定”等系指目前出卖、买受双方所签订的补充合同，其他合同那么冠以合同的详细名称；

2、本合同中所称“房屋”、“本房屋”、“商品房”或“本商品房”等系指目前出卖、买受双方签订合同即将买卖的商品房；

3、本合同所称“本楼”或者“楼房”系指买受人所购商品房所位于的楼座；

4、本合同中所称“小区”、“社区”系指房屋所处的社区；

5、本合同中所指“退房”，是指买受人将房屋或者获得房屋的权利退还给买受人，由出卖人退还买受人支付的购房款的行为。

3 条 居住目的：出卖人知道买受人购置商品房系为自己住用、通过出租获得利润或者在商品房升值时通过及时转让获得利润，或者行使相关的所有权或用益物权以获得利益。出卖人承诺在买受人购置此房屋后，本楼内其他房屋仅可作为住宅使用外，不得作为公司办公用房使用，以保持居住环境的安静与平安。如不能到达此标准，那么买受人有权解除合同要求退房；如买受人暂不解除合同要求退房，那么出卖人每日向买受人支付相当于总房价千分之一的违约金。

第 4 条 广告内容：广告平面图中所列面积如无特别说明均为套内使用面积，广告中关于绿化园林的面积应当与房屋具有一样的比例；如实际情况与广告数量误差超过 3%，假如此等误差显然不利于买受人，那么买受人有权解除合同要求退房；暂不解除合同要求退房的，那么出卖人按日向买受人支付总房价千分之一的违约金。

第 5 条 墙体平直：房屋的墙体及平面均应当平直，倾斜角度不得大于 0.1 度，计算方法为：高度差/直线间隔；不平直情况并不得超过政府规定的标准；如无法到达此标准，那么买受人有权解除合同要求退房；暂不解除合同要求退房的，那么出卖人应当将房屋修复，修复前视为未交房，并按日向买受人支付总房价千分之一的违约金。

6 条 防水情况：房屋顶棚无水渍、厨房及厕所防水良好、上下水管与地板结合处无漏水、渗水；如无法到达此标准，那么买受人有权解除合同要求退房；暂不解除合同要求退房的，那么出卖人应当将房屋修复，修复前视为未交房，并按日向买受人支付总房价千分之一的违约金。

第 7 条 住宅寿命：出卖人承诺此住宅的平安使用寿命不低于 70 年，在 30 年内绝对不会产生主体质量问题，其质量足以抵抗八级地震所产生的不良影响；假如不能满足此等条件，出卖人将以全部房款的两倍向买受人进展赔偿，假如造成买受人及其亲属受到伤害的，按除支付全部医疗救助费用以外，还应当支付 50 万元赔偿。

第 8 条 文件：考虑到房屋质量将在将来相当的时间内对买受人的平安与收益要求有宏大影响，而提供完全的质量文件是出卖人不可推卸的责任与义务，为充分保证买受人的知情权，出卖人除提交开工验收备案表以外，还应当向买受人提交如下文件：

- 1、施工单位的开工报告；
- 2、监理单位工程质量评价报告；
- 3、勘察单位质量检查报告；
- 4、规划部门出具的认可文件；
- 5、卫生部门出具的水质检验合格文件；

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/986054111242011025>