

北京市 商品房预售合同与认购书

实用手册

最新文本 专家解读 律师提醒 防范陷阱

法律出版社

北京市建设委员会

北京市工商行政管理局

北京市 商品房预售合同与认购书 实用手册

法律出版社

图书在版编目(CIP)数据

北京市商品房预售合同与认购书实用手册. —北京:
法律出版社, 2005.3

ISBN 7-5036-5429-5

I. 北… II. ①北…②北… III. 住宅—商品交易
—经济合同—中国—手册 IV. D923.64-62

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2005)第 017307 号

©法律出版社·中国

责任编辑/戴伟 陶玉霞

出版/法律出版社	编辑统筹/法规与大众读物出版分社
总发行/中国法律图书有限公司	经销/新华书店
印刷/北京中科印刷有限公司	责任印制/吕亚莉
开本/850×1168 毫米 1/32	印张/3 字数/56 千
版本/2005 年 3 月第 1 版	印次/2005 年 3 月第 1 次印刷

法律出版社/北京市丰台区莲花池西里 7 号(100073)	
电子邮件/info@lawpress.com.cn	电话/010-63939796
网址/www.lawpress.com.cn	传真/010-63939622

法规与大众读物出版分社/北京市丰台区莲花池西里 7 号(100073)	
电子邮件/law@lawpress.com.cn	rpc8841@sina.com
读者热线/010-63939629	传真/010-63939650

中国法律图书有限公司/北京市丰台区莲花池西里 7 号(100073)	
传真/010-63939777	客服热线/010-63939792
网址/www.chinalawbook.com	电子邮件/service@chinalawbook.com
中法图第一法律书店/010-63939781/9782	中法图北京分公司/010-62534456
中法图上海公司/021-62071010/1636	中法图苏州公司/0512-65193110
中法图深圳公司/0755-83072995	中法图重庆公司/023-65382816/2908
中法图西安分公司/029-85388843	

书号:ISBN 7-5036-5429-5/D·5146

定价:6.00 元

出版说明

购房过程中,购房者与开发商相比无论是在信息上还是在法律知识上都处于弱势地位,为保障购房者的正当权益和规范商品房销售,建设部于2000年9月颁发了《商品房买卖合同示范文本》。示范文本的使用一定程度上避免了房地产销售中出现的问题,但由于近几年新的房地产法规的出台,如《商品房销售管理办法》颁布、《城市商品房预售管理办法》的重新修订等,示范文本的不足之处日渐凸显。如出售抵押房屋的告知责任、房屋的主体结构的质量问题、环境污染问题等,示范文本对这些问题都未在条款上予以体现。又如权属登记的责任、配套设施的建设责任等,需要进一步明确。

在总结示范文本的成绩和不足,结合最新政策法规,同时考虑投诉焦点的基础,北京市建设委员会、北京市工商行政管理局于2005年2月22日联合颁发《北京市商品房预售合同》和《北京市商品房认购书》示范文本,并于2005年3月15日起正式启用。

新版示范文本,细分了买卖双方的责任,明确了相关概念的含义,体现了国家最新政策。对比旧版示范文本,新版示范文本在许多地方做出了突破,如节能措施、抵押

情况、工程进度、房屋现状、税费缴纳、房屋质量以及物业管理收费等。为方便购房者更好地理解、适用新版示范文本,北京市展达律师事务所的张永魁律师结合现行法律、法规及操作实践,对《北京市商品房预售合同》和《北京市商品房认购书》示范文本进行了逐条解释,并对常见合同“陷阱”给予了相应提醒。

万望此书能给购房者以借鉴及参考,帮助购房者认清“陷阱”,防范置业风险,则我们心愿足已。

对书中解读内容有不同见解或有心研究的读者可按下面方式与张永魁律师联系:

电话:010-64156655

电子邮箱:zhangyongkui@zdlaw.com.cn

编 者

2005年3月5日

目 录

第一部分 北京市商品房预售合同	(1)
第一条 项目建设依据	(4)
第二条 预售依据	(5)
第三条 基本情况	(6)
第四条 抵押情况	(9)
第五条 计价方式与价款	(10)
第六条 付款方式及期限	(13)
第七条 产权瑕疵的处理	(14)
第八条 规划变更的约定	(15)
第九条 设计变更的约定	(17)
第十条 逾期付款责任	(18)
第十一条 交付条件	(20)
第十二条 市政基础设施和其他设施的承诺	(25)
第十三条 逾期交房责任	(27)
第十四条 面积差异处理	(29)
第十五条 交接手续	(32)
第十六条 商品房质量、装饰、设备标准的约定	(38)
第十七条 住宅保修责任	(42)
第十八条 住宅节能措施	(43)
第十九条 使用承诺	(44)
第二十条 产权登记	(45)
第二十一条 共有权益的约定	(49)
第二十二条 前期物业服务	(50)

第二十三条	专项维修资金	(52)
第二十四条	不可抗力	(53)
第二十五条	争议解决方式	(54)
第二十六条	合同生效及效力	(56)
第二十七条	合同的形式与持有状况	(57)
第二十八条	合同备案义务	(57)
附件一:	房屋平面图及在整个楼栋中的位置图	(59)
附件二:	共用部位与共用房屋分摊建筑面积构成说明	(59)
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	(61)
附件四:	计价方式与房款的其他约定	(61)
附件五:	付款方式及期限的约定	(62)
附件六:	装饰和设备标准的约定	(63)
附件七:	物业服务	(65)
附件八:	补充约定	(66)
第二部分	北京市商品房认购书	(71)
第一条	基本情况	(74)
第二条	销售依据	(75)
第三条	价款与付款方式	(76)
第四条	认购定金	(78)
第五条	定金担保事项与定金法律后果	(81)
第六条	定金的效力期间	(81)
第七条	出卖人的义务与法律责任	(82)
第八条	买受人	(82)
第九条	其他约定	(83)
第十条	生效条件与失效条件	(84)
第十一条	补充协议	(84)
第十二条	协议的持有	(85)

第一部分 北京市商品房预售合同

说 明

1. 本合同文本为示范文本,由北京市建设委员会和北京市工商行政管理局共同制订。

2. 签订合同前,出卖人应当向买受人出示商品房预售许可证及其他有关证书和证明文件。

3. 当事人应当按照自愿、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。双方当事人可以对文本条款的内容进行修改、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。

4. 签订合同前,买受人应当仔细阅读合同条款,应当特别仔细审阅其中具有选择性、补充性、填充性、修改性的内容。

5. 为体现合同双方的自愿原则,本合同文本中相关条款后留有空白行,供双方自行约定或补充约定。出卖人与买受人可以针对合同中未约定或约定不详的内容,根据所售项目的具体情况签订公平合理的补充协议,也

可以在相关条款后的空白行中进行补充约定。

6. 本合同文本【 】中选择内容、空格部位填写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. 双方当事人在履行合同中发生争议的,可以选择向不动产所在地人民法院起诉,也可以选择向仲裁委员会申请仲裁。如选择申请仲裁的,可以向北京市仲裁委员会、中国国际经济贸易仲裁委员会或外地的仲裁委员会申请。

8. 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,以确保各份合同内容一致;在任何情况下,买受人都应当至少持有一份合同原件。

北京市商品房预售合同

出卖人:_____

通讯地址:_____

邮政编码:_____

营业执照注册号:_____

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：_____

买受人：_____

【法定代表人】【负责人】：_____

国籍：_____

【身份证】【护照】【营业执照注册号】：_____

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：_____

【身份证】【护照】：_____

出生日期：_____年_____月_____日，性别：_____

通讯地址：_____

邮政编码：_____联系电话：_____

说明：以上均为合同双方当事人的身份情况，应据实填写，但应注意当事人名称应与身份证件或营业执照名称相一致，以防引起不必要的麻烦。

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《北京市城市房地产转让管理办法》及其他有关法律、法规的规定,出卖人和买受人在平等、自愿、公平、协商一致的基础上就商品房预售事宜达成如下协议:

第一条 项目建设依据

出卖人以【出让】【转让】【划拨】方式取得坐落于_____地块的国有土地使用权。该地块【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:_____,买受人购买的商品房(以下简称该商品房)所在土地用途为:_____,土地使用年限自_____年_____月_____日至_____年_____月_____日止。

出卖人经批准,在上述地块上建设的商品房【地名核准名称】【暂定名】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:_____。

说明:本条是对项目审批手续的描述,包括土地使用权获得方式、土地的面积及用途、土地使用年限和工程的审批状况。

房地产开发企业取得开发用地的方式有两种:一种是有偿取得,另一种是无偿取得。有偿取得是指房地产开发企业通过出让、转让或拍卖方式,并交纳一定

的土地出让金或转让费的形式取得土地使用权,商品房的开发属此种形式。通过有偿方式取得土地使用权,房地产开发企业需与政府部门签订《国有土地使用权出让合同》,以明确双方权利义务。无偿取得是指房地产开发企业直接通过行政划拨方式取得开发用地,经济适用住房即属此种形式。关于土地使用年限,根据《中华人民共和国国有土地使用权出让和转让暂行条例》第12条规定,居住用地土地使用年限为70年,综合用地土地使用年限为50年。

对比原建设部颁发《商品房买卖合同》示范文本,本条增加了建设工程施工合同中对施工工期的约定内容,不但增大了房地产项目的透明度,也一定程度地避免开发商通过推迟交房日期而达到逃避逾期交房违约责任的情况发生。

本条的内容是对项目基本情况的描述,应据实填写,但应审查所填内容与证件内容是否一致。

第二条 预售依据

该商品房已由_____批准预售,预售许可证号为:_____。

说明:本条是对房屋销售依据的描述。根据《城市商品房预售管理办法》的规定,商品房预售实行许可证

制度,房地产开发经营企业只有在取得商品房预售许可证后,方可进行商品房预售。依据上述规定,本示范文本在本条明确约定了商品房预售时应取得商品房预售许可证。

律师提醒:购房者应查看开发商提供的预售许可证的内容与本合同约定房屋是否一致。

第三条 基本情况

该商品房所在楼栋的主体建筑结构为:_____,建筑层数为:_____层,其中地上_____层,地下_____层。

该商品房为第一条规定项目中的第_____【幢】【座】_____【单元】【层】_____号,该房号为【审定编号】【暂定编号】,最终以公安行政管理部门审核的房号为准,该商品房平面图及在整个楼栋中的位置图见附件一。

该商品房的用途为【普通住宅】【经济适用住房】【公寓】【别墅】【办公】【商业】【 】:_____ ;【层高】【净高】为:_____米,【坡屋顶净高】最低为:_____米,最高为:_____米。该商品房朝向为:_____。有_____个阳台,其中_____个阳台为封闭式,_____个阳台为非封闭式。

出卖人委托预测该商品房面积的房产测绘机构是

_____,其预测建筑面积共_____平方米,其中,套内建筑面积_____平方米,共用部位与共用房屋分摊建筑面积_____平方米。有关共用部位与共用房屋分摊建筑面积构成说明见附件二。

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)

本条所称层高是指上下两层楼面或楼面与地面之间的垂直距离。净高是指楼面或地面至上部楼板底面或吊顶底面之间的垂直距离。

说明:本条是对交易标的物——房屋基本情况的约定,具体包括交易房屋的位置、面积、朝向、层高、阳台及现状等。对比建设部颁发《商品房买卖合同》,本示范文本增加了对房屋朝向、阳台数量、面积预测机构及房屋现状的描述,对房屋基本情况的描述更加具体、详细。房屋的位置、面积、朝向、层高、阳台及现状按双方确认的交易房屋约定即可。因阳台的封闭与否,影响着房屋面积的计算,所以本条约定了交易房屋阳台的数量及封闭情况。

关于房屋面积的约定,因其中涉及多个面积概念,下面重点说明。

按照《商品房销售管理办法》第18条规定,商品房建筑面积为套内或单元内建筑面积(以下简称套内建

筑面积)与应分摊的公用建筑面积之和。计算公式如下

该套商品房建筑面积 = 套内建筑面积 + 分摊的公用建筑面积。

上述公式中套内建筑面积,按照《商品房销售面积计算及公用建筑面积分摊规则》规定,套内建筑面积等于套内使用面积加套内墙体面积加阳台建筑面积。计算公式为:

套内建筑面积 = 套内使用面积 + 套内墙体面积 + 阳台建筑面积

其中套内使用面积一般为套内墙体所围空间在地面投影面积(具体计算规则见附录);

套内墙体面积包括公用墙体面积和非公用墙体面积。所谓公用墙体是指商品房各套之间的分隔墙、套与公用建筑空间之间的分隔墙以及外墙。公用墙体水平投影面积的一半计入套内墙体面积,非公用墙体水平投影面积全部计入套内墙体面积。

阳台面积的计算分为封闭阳台和非封闭阳台两种,封闭式阳台按其外围水平投影面积计算建筑面积,非封闭式阳台按上述投影面积的一半计算为套内面积。

分摊的公用建筑面积为套内建筑面积与公用建筑面积分摊系数之积,计算公式为:

分摊的公用建筑面积 = 套内建筑面积 $\times$ 公用建筑面积分摊系数

公用建筑面积分摊系数计算公式为：

公用建筑面积分摊系数 = 公用建筑面积 / 套内建筑面积之和

公用建筑是指不具备独立使用功能，仅为其他建筑提供服务的建筑。可分摊的公用建筑具体范围见示范文本附件说明。

律师提醒：在本条不但应约定房屋建筑面积，还应同时约定房屋套内建筑面积和公共部位和公用房屋公摊面积，以便于今后纠纷处理。

第四条 抵押情况

与该商品房有关的抵押情况为：_____。

1. 该商品房所分摊的土地使用权及在建工程均未设定抵押。

2. 该商品房所分摊的土地使用权已经设定抵押，抵押权人为：_____，抵押登记部门为：_____，抵押登记日期为：_____。

3. 该商品房在建工程已经设定抵押，抵押权人为：_____，抵押登记部门为：_____，抵押登记日期为：_____。（2 和 3 可以同时选择）

_____。

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。

说明：本条是对抵押情况的约定。对比建设部颁发《商品房买卖合同》示范文本，本条是新增条款。

按照《中华人民共和国担保法》第49条规定，抵押期间，抵押人转让已办理登记的抵押物的，应当通知抵押权人并告知受让人转让物已经抵押的情况；抵押人未通知抵押权人或者未告知受让人的，转让行为无效。依据上述规定，为充分保护购房者的知情权，保证出卖人依法履行告知义务，本示范文本新增了本条。

律师提醒：购房者应查看抵押权人同意开发商出卖抵押房屋(或土地)的证明，以避免因开发商未履行通知抵押权人的义务，造成房屋买卖合同无效。

第五条 计价方式与价款

该商品房为住宅的，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。其中，该商品房为经济适用住房的，出卖人与买受人约定同时按照下列第1种方式和第2种方式分别计算该商品房价款。

该商品房为非住宅的，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。