购房、租房法律知识
作者：余欢/编著
出版社：中国电影出版社
字数：300 千字
分类：法律-汇编-中国
版权所有：北京烨子工作室出版日期：2006 年 7 月
书号：INBN-7-106-02781-1

内容提要

购房者在贷款买房时，大多数银行都有“强制性”的规定，必须同时购买“个人抵押贷款房屋保险”。

住房保险包括住房财产保险、个人抵押贷款保险。有此险种是因为银行和借贷人都在寻求保障，因为个人贷款业务期限往往较长，当中可能会出现变数，银行希望借款人在无力偿还贷款时能保障贷款的偿还，而借款人则希望这一保障能使其保留房产；而这种保障是双方都无法解决的，因此引入了住房贷款保险：保险费＝保险金额（即总房价）×保险费率×保险期限。它使得银行在有还贷危险时可以作为保险合同的受益人得到赔付，而交保人出险后也可保住房产。

需要全本请访问 www.ertongbook.com

目录

第一章　购房基本法律知识.....3
购房保险常见问题.....3
套内使用面积如何计算？.....7
违反房地产管理法的行为如何处罚.....7
204 条房屋买卖合同(20020717 版).....8
房地产.....31
临时合同中的订金能退吗？.....31
这些纠纷怎么处理？.....32
燃气开通条件可以写进补充协议中.....33
签订“房屋认购书”要仔细.....34
购房者置业需明确的法律问题.....35
开发商延期交房怎么办.....36
降低买房投资风险.....36
开发商有欺诈行为可双倍赔偿.....38
有效的《建设工程规划许可证》是啥样？.....39
离婚了产权房怎么分？.....40
购房时您花了多少冤枉钱.....40
房产官司应向哪个法院起诉？.....41
贷款购房常见问题.....41
住房贷款保险五大问题亟待改.....45
提前还贷——别忘了要回你的保险费.....47
第二章　小心购房陷阱.....47
身边故事揭示购房陷阱律师出招教你如何防范.....47
买房之后五烦恼,律师给您出招.....57
如何防范商品房套内建筑面积缩水？.....59
不可小视的定金与购房款.....61
购房时会遇到的法律风险.....61
买房几笔糊涂账.....62
购房者维权：广告欺诈寻求保护为何难.....65
小心开发商给你的补充协议.....66
打房产官司的三大误区.....67
第二章　关于业主与物业纠纷的法律知识.....68
买房要交多少零碎钱？.....68
业主大会违法如何处罚.....70
怎样签订物业管理合同.....70
业主人身财产安全物业公司有多大责任.....72
装修管理费该不该收？.....73
《物业管理企业资质管理办法》5 月 1 日施行.....74
第三章　业主与家装公司法律知识.....75
签家装合同需要准备哪些文件.....75
业主对实测面积有异议该怎么办？.....77

工长能代表家装公司吗？.....78
第四章　出租房屋法律知识.....79
出租房屋——维修要看租房合同.....79
如何应付房屋租赁中易见的法律纠纷.....79
出租人您清楚自己的责任和权利吗.....80

第一章　购房基本法律知识

购房保险常见问题

为什么要买住房贷款保险？

购房者在贷款买房时，大多数银行都有“强制性”的规定，必须同时购买“个人抵押贷款房屋保险”。

住房保险包括住房财产保险、个人抵押贷款保险。有此险种是因为银行和借贷人都在寻求保障，因为个人贷款业务期限往往较长，当中可能会出现变数，银行希望借款人在无力偿还贷款时能保障贷款的偿还，而借款人则希望这一保障能使其保留房产；而这种保障是双方都无法解决的，因此引入了住房贷款保险：保险费＝保险金额（即总房价）×保险费率×保险期限。它使得银行在有还贷危险时可以作为保险合同的受益人得到赔付，而交保人出险后也可保住房产。

住房保险主要有个人抵押贷款房屋保险、家庭财产保险和个人购置住房抵押贷款保证保险。而家庭财产保险的投保范围包括房屋及其附属设备，衣服、卧具，家具、燃气用具、厨具、乐器、体育器械，家用电器；附加险有盗窃、抢劫和金银首饰、钞票、债券保险以及第三者责任保险。而个人住房抵押贷款险的保险金额分年计算，保险费率高于抵押贷款屋保险，保险期限不超过２０年。由于此种保险类似寿险，是针对投保人发生人身意外等事故的保险，保险公司为此承担的风险较大，其保险责任也制订得较为严格。

我国现有的几种住房保险形式

1、财产保险。

目前许多城市开展个人住房贷款时要求借款人对抵押物进行财产保险，财产保险只是对贷款所购得住房在遭受火灾等意外事故时对抵押物的价值补偿，以保证抵押权的实现。

2、综合保险。

以苏州、北京为代表，从 1993 年开始为配合职工购建住房低息贷款的开展，降低贷款风险，保证贷款资金安全，由中国人民保险公司苏州分公司开展了综合保险，综合保险责任包括三项内容：

一、对借款人抵押的房产进行财产保险；

二、借款人因意外事故或疾病丧失部分或全部还款能力；

三、借款人因其他原因无法归还贷款或故意赖帐等造成的贷款本息损失。

保险期限为自取得贷款之日起至贷款全部还清之日止。在保险期内，由于上述保险责任中的原因造成贷款本息损失的，由保险公司负责赔偿。与财产保险不同的是，综合保险除包括财产保险外，还对借款人的人身及信用进行了全方位的保险，因而对贷款人的资金安全起到保障作用。

北京市的购房抵押贷款保险与苏州综合保险在财产险和人身意外险相同，第三种保险责任为借款人所在单位倒闭、撤销、被兼并、政策性裁员而失业或收入下降等社会原因致使无法还贷超过 3 个月时，由保险公司负责偿还 24 个月的贷款本息。

3、信用保险。

目前成都、上海等城市正在探索由一个有一定资格的社会中介服务机构即住房置业担保公司对借款人提供信用担保的形式。当个人向银行申请贷款购房时，由住房置业担保公司为个人提供专业担保，当借款人不能按贷款合同还贷时，由住房置业担保公司承担连带责任，负责偿还贷款。住房置业担保公司为个人提供担保时，应当同时要求被担保人以其所购、建住房以抵押方式向住房置业担保公司提供反担保。住房置业担保公司承担连带还贷责任的同时，行使抵押权，依法处分抵押物；并负责将抵押人迁出抵押住房，妥善安置抵押人。需要提出的是，与一般保险不同的是，住房置业担保公司有处置抵押物并受偿的权力。

房地产保险合同的主要内容

①保险人名称和住所。②投保人、被保险人名称和住所，以及人身保险的受益人的名称和住所。③保险标的。④保险责任和责任免除。⑤保险期间和保险责任开始时间。⑥保险价值和保险金额。⑦保险费以及支付办法。⑧保险金赔偿或者给付办法。⑨违约责任和异议处理。⑩订立保险合同的日期。

房屋保险中现房、期房的保险费是如何计算的？

总保险费=保险金额×年保险费率×缴费系数

其中：保险金额为购房总价款；基本险费率为 0.8‰，附加地震险费率为 0.2‰；缴费系数根据不同的贷款年限确定，实际上是贴现系数。

期房的保险费如何计算？

目前有很多贷款购房人购买的是期房，往往要在几个月或一年以后入住，所以我们计收从入住日到贷款结束日的保险费。另外，由于保险费是在贷款发放时提前交纳的，在保险生效前，即入住前尚有一段时间，我们还将扣除在此段时间产生的利息（一年以上期房期的按照一年定期存款利率计算，一年以内期房期的按照活期存款利率计算），就是说，购房人不会因为在贷款发放日提前交纳保险费而产生任何利息上的损失。

个人购房如何办理保险？

个人在购买住房时并无强制保险，但个人因购房申请公积贷款和商业性个人住房担保贷款时，贷款银行要求借款人投保规定险种作为借款条件。银行所指定的险种主要为住房抵押，其他涉及的险种还有贷款保证保险、人身保险。

住房保险属财产险，与抵押行为相联系。该保险与家庭财产保险不同的是其标的专指用

贷款购买的住房，不包括住房以外的装修和其他室内财产。投保抵押住房保险对银行对个人都有利。银行要求购房借款申请人投保此险，是因为在购房借款时住房投置了抵押，抵押物的安全关系到抵押行为的有效性，通过参加保险可以转嫁因自然灾害导致的风险。对个人而言住房价值高，普通家庭需长期积累才能购置，家庭经济承受不起不测的灾祸，就是贷款清偿后或不向银行贷款都有必要替住房加保险。

当银行认为个人购房贷款在还款上存在较大风险时要求借款人投保证险种，投保该险保险人要求以所购住房作借款抵押为条件。该保险主要为保障贷款银行利益，当发生连续 3 个月借款人无法按合同规定履行还本付息时，保险公司先予以赔偿，使银行及时收回贷款和利息，然后保险公司向借款人追偿代付的欠款及利息，如借款人无力偿还债务，则保险公司有权处置抵押住房。

作为购房贷款须保险的，银行方要求保险手续在贷款发放以前办妥。一般程序为银行与个人签订购房借款、抵押等合同后就办理公证和保险，然后办理抵押登记，最后办理放款。

如何签订房地产保险合同？

办理房地产保险，应由投保人与保险人签订保险合同。具体程序是：

第一，填写投保单。投保单的内容有：投保人的名称、投保日期，被保险人或受益人的名称。保险标的名称和数量，保险责任起讫时间，保险价值和保险金额等。投保单是投保人在保险公司申领的作为保险接受投保的依据的文件。

第二，签发保险单。保险人在收到投保人的投保单后，应对投保单的内容逐一审核并实地勘查，在确定符合保险条件后可签发保险单。

第三，收取保险费。投保人应按规定的保险金额、保险期限和保险费率向保险人如期缴纳保险费。房地产保险合同也可由双方的委托来办理，如抵押房地产保险可委托银行办理。

什么是住房保险？住房保险对住房者有什么好处？

一般说来，在住房生产。流通、消费过程中，风险事故可能给住房造成损坏，给住房者带来经济、生活上的困难。为消除可能出现的不利影响，住（租）房人可与保险公司达成一项协议，被保险人通过交付一定的费用以获得保险公司对住房的意外损失给予一定的经济补偿的保证。这种以住房及其有关利益为保险目标的保险，称为住房保险。

那么，住房保险对住房者有什么好处呢？住房保险无论对生产、经营企业，还是对居民个人都有十分重要的作用。主要表现在：

一、住房保险可以保证居民在房屋因遭受自然灾害和意外事故而发生损失时，获得一定的经济补偿，为居民的日常生活提供安全保障。

二、住房保险可维护房产经营者的利益。房产经营者以收取租金为目的。风险事故发生后，住房受损，房租因风险事故中断。如果投保了住房保险，就可以使经营者在这方面的利益获得保障。

三、住房保险可增加被保险人的信用程度。保险具有提高信用，促进资金融通的作用。例如，以住房为抵押物申请银行贷款时，银行常要求申请人将其住房投保，以增加住房的价

需要全本请访问 www.ertongbook.com

值，故住房保险有助于住房所有人信用的提高。

购房怎样投保？

当人们用半生甚至是一生的积蓄，花巨款购买了一套住房、且费尽心机进行装修后，这一巨额房产一旦遇到天灾人祸，怎样可以挽回损失？有资料表明：目前不知怎样投保住房及对住房投保险种不熟悉的占 60%以上；自己主动投保的只占 20%左右。这说明了解住房投保，以及选择相关险种就非常重要。

一、如果是贷款买房，可投保城镇居民贷款保险。该险种的保险责任是因火灾、爆炸、暴风、暴雨、洪水、龙卷风及空中坠落物造成投保房屋损坏。保期自贷款次日零时起到贷款还清之日止。按保险费率和保险金额，年保险费率为 1‰。保险金额按购房合同的实际价值确定。另外，保险公司目前开办的住房保险还有住房抵押保证保险、购房贷款定期人寿保险等。由于住房保险开办时间不长，因此在一些城市抵押保证保险还处于暂停阶段、但做为投保人还可选择其它贷款住房保险。

二、如果已经购买住房，可以选择投保城镇居民家庭财产保险。该险种把房屋、室内装饰财产列为特约承保财产，可以普通险、长效险两种形式承保。还可选城镇住房定额保险，该险种的保险责任，一是火灾、爆炸；二是暴风、暴雨、雷电、洪水、海啸、龙卷风造成的保险房屋倒塌、墙壁同一处的里外裂缝；

三、为防止灾害蔓延、减少投保财产损失而采取的必要措施所造成的物质损耗。其保险期限由投保人选定，普通保期为一年，长效险期为 5 年，期满后退还全部储金。该险种每份 2 万元，购买多份可合并计算保险金额。签订保单时，被保险人姓名、保险财产地址必须逐一写清楚。保险财产数量增减、地址变更或被保险人变动，应及时通知保险公司，办理批改手续。发生灾害事故时应尽力抢救，保护好现场，并在 24 小时内通知保险公司。申请赔偿时，应提供保险单和损失清单，有关证明。

发生提前还款的情况时,如何处理房屋保险？

如果购房人提前偿还了银行贷款本息,可以选择如下两种方法处理未到期的房屋保险合同：

1.变更受益人，由原来的贷款银行变更为购房人本人，保险合同继续有效；

2.退保，按照未到期保险费的 75%退还保险费，保险责任终止

房屋保险的赔款接受人是谁？

在贷款期间内，由于房屋的抵押权人是贷款银行，所以房屋保险的第一赔款接受人，即第一受益人是银行。当本保险公司赔偿时，首先支付贷款购房人所欠贷款银行的贷款本息及相关费用部分，赔款剩余部分支付给购房人，贷款购房人实际上是第二赔款接受人，即第二受益人。随着贷款购房人还款成数的提高，其受益程度也随之提高。

怎样确定房屋财产保险的保险金额?

根据我国财产保险制度规定，确定房屋财产的保险金额，将依据房屋所属是企业还是家庭有所不同。

企业房产保险金额的确定有三种方式：

(1)按照账面原值确定保险金额。账面原值指的是房产在建造或购置时所支出的货币总额。按账面投保是一种不足额的投保。

(2)按照账面原值加成数确定保险金额。账面原值加成数即在保险人与被保险人协商一致的情况下，在房产账面原值的基础上再附加一个成数，使之趋近于重置重建价值。这种投保为足额投保(即保险金额相当于财产实际价值的保险)。

(3)按重置重建成本投保，重置重建成本即重新购置或重新建造房屋所需支付的全部费用。

家庭财产由于没有账册可依，因此家庭房屋的保险金额由投保人根据实际价值，自行估价确定。

套内使用面积如何计算？

套内使用面积是套内房屋使用空间的面积，以水平投影面积计算。按照建设部《住宅建筑设计规范》的规定，套内使用面积的计算按房屋是否为住宅适用不同的计算规范。其中，住宅的套内使用面积的计算方法为：①套内使用面积包括卧室、起居室、过厅、过道、厨房、卫生间、厕所、贮藏室、壁柜等分户门内面积的总和；②跃层住宅中的户内楼梯按自然层数的面积总和计入使用面积；③不包含在结构面积内的烟囱、通风道、管道井均计入使用面积；④内墙面装修厚度均计入使用面积。住宅之外的其他建筑或专有建筑套内使用面积的计算可参照住宅或按专用建筑设计规范的规定进行。

违反房地产管理法的行为如何处罚

擅自批准出让或者擅自出让土地使用权用于房地产开发的，如何处罚？

违反房地产管理法第十条、第十一条的规定，擅自批准出让或者擅自出让土地使用权用于房地产开发的，由上级机关或者所在单位给予有关责任人员行政处分。

未取得营业执照擅自从事房地产开发业务的，如何处罚？

违反房地产管理法第二十九条的规定，未取得营业执照擅自从事房地产开发业务的，由县级以上人民政府工商行政管理部门责令停止房地产开发业务活动，没收违法所得，可以并处罚款。

违反房地产管理法规定转让土地使用权的，如何处罚？

违反房地产管理法第三十八条第一款的规定转让土地使用权的，由县级以上人民政府土地管理部门没收违法所得，可以并处罚款。

违反房地产管理法规定转让房地产的，如何处罚？

违反房地产管理法第三十九条第一款的规定转让房地产的，由县级以上人民政府土地管理部门责令缴纳土地使用权出让金，没收违法所得，可以并处罚款。

违反房地产管理法的规定预售商品房的，如何处罚？

违反房地产管理法第四十四条第一款的规定预售商品房的，由县级以上人民政府房产管理部门责令停止预售活动，没收违法所得，可以并处罚款。

违反房地产管理法的规定，未取得营业执照擅自从事房地产中介服务业务的，如何处罚？

违反房地产管理法第五十七条的规定，未取得营业执照擅自从事房地产中介服务业务的，由县级以上人民政府工商行政管理部门责令停止房地产中介服务业务活动，没收违法所得，可以并处罚款。

没有法律、法规的依据，向房地产开发企业收费的，如何处罚？

没有法律、法规的依据，向房地产开发企业收费的，上级机关应当责令退回所收取的钱款；情节严重的，由上级机关或者所在单位给予直接责任人员行政处分。

房产管理部门、土地管理部门工作人员玩忽职守、滥用职权，构成犯罪的，如何处罚？

房产管理部门、土地管理部门工作人员玩忽职守、滥用职权，构成犯罪的，依法追究刑事责任；不构成犯罪的，给予行政处分。房产管理部门、土地管理部门工作人员利用职务上的便利，索取他人财物，或者非法收受他人财物为他人谋取利益，构成犯罪的，依照惩治贪污罪贿赂罪的补充规定追究刑事责任；不构成犯罪的，给予行政处分。

204 条房屋买卖合同(20020717 版)

作者：北京市隆安律师事务所秦兵

第 1 部分合同背景

第 1 条、合同原则：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、诚实信用的原则，经协商一致，就买受人购买出卖人商品房一事达成本合同。

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，其他合同则冠以合同的具体名称；

(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”系指房屋所处于的社区；

(5)、本合同中所指“退房”，是指买受人解除购房合同的行为。

第 3 条、合同标的：本房屋位于市区（县）路号，目前施工进度情况参照由出卖人提供的照片。

第 4 条、合同目的：出卖人知道买受人购买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买此房屋后，除作为住宅使用外，还可以作为公司办公用房使用，可以取得工商行政管理机构的注册登记许可。如不能达到此标准，则买受人有权退房；如买受人暂不退房，则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 5 条、协商地点：本合同在签订及履行过程中，由各方依次选择谈判地点，分别为出卖人销售场所（市区（县）路号）或者为买受人及买受人的代理人指定的场所（市区（县）路号），各方应在会面协商时准备好应当提供的文件资料，以节省双方的时间。

第 6 条、销售广告：买受人根据出卖人于年月日刊登在报第版的广告，参考出卖人提供广告（包括文字、图片、音像资料、电子出版物、网络），与出卖人就购买商品房一事进行协商；出卖人承诺商品房及周边环境符合广告所描述之内容，双方就可预见的内容进行约定，如双方没有在涉及房屋质量、装修、周边环境等细节作出说明时，则出卖人提供或发布的广告及宣传品可作为证据，证明出卖人承诺提供房屋符合广告宣传品中文字及图案的描述。

第 7 条、土地权利：本项目由北京市政府有关机构批准立项，项目的批准文号为：；批准文件的主要内容为：。本宗土地原所有权人为：，原土地使用权人为：，国有土地出让合同编号为：；土地使用证号码为：，土地使用权期限为：年（自年月日至年月日），土地使用权性质为：（商业或住宅）。

第 8 条、权利担保：考虑到目前出卖人无法提供正式《国有土地使用证》，为保证买受人的权利，出卖人承诺于年月日前向买受人提供正式《国有土地使用证》，并且在他项权利记录中不会有任何担保抵押记录，如到期不能提供，则买受人有权要求退房，出卖人则应当承担全部违约责任；如出卖人不同意退房，或者虽然同意退房却未自同意之日起日内使买受人取回全部房款以前；出卖人都将因缺少《国有土地使用证》而每日向买受人支付总房价千分之一的违约金。

第 9 条、规划许可：用地规划批准部门为：，建设工程规划许可证：，建设用地规划许可证：。

第 10 条、销售许可：房屋销售许可部门为：，房屋销售许可证：；出卖人承诺已经依照《城市房地产管理法》的规定，可以提供、办理并具备办理销售许可的全部文件。

第 11 条、施工许可：施工许可部门：，施工许可证：开工证：。建筑企业：总设计单位：，建筑师姓名：，注册建筑师号码：，总施工单位：，总监理单位：。

第 12 条、商品房标准：商品房将适用标准为：作为本商品房的设计和建筑标准。商品房验收：由负责验收；由负责进行质量评价。

第 2 部分房屋质量

第 13 条、质量原则：考虑到买受人支付的价款，买受人所购房屋各项验收标准不仅要达到合格要求，还应当达到优良标准；出卖人不得仅以房屋质量合格来履行合同义务，而是应当在满足基本质量要求的前提下，同时还需要达到买受人的特别要求，并证明其各项验收标准均达到优良等级。

第 14 条、防震减灾：考虑到买受人所购房屋将可能在未来时间内长期使用，出卖人应当向买受人提供楼房地震安全性能评价测试报告，以使买受人的安全在未来得到保障，否则买受人有权退房；暂不退房的，则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 15 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/直线距离；不平直情况并不得超过政府规定的标准；如无法达到此标准，则买受人有权退房；暂不退房的，则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 16 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；如无法达到此标准，则买受人有权退房；暂不退房的，则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 17 条、表面裂缝：出卖人承诺商品房内部无任何裂缝，保温层墙壁表面平整，瓷砖地板平整无松动、无爆裂、无间隙；出卖人保证房屋的沉降情况优于北京政府颁布的最高要求，并对于可能发生的加速沉降或不均匀沉降情况对质量产生的影响向买受人提供检测及评估报告。如果双方无法对是否是裂缝达成共识的，则双方从楼内业主中随机选择 3 人，由这 3 人确定是否属于裂缝、漏水、渗水、墙体平直等，此 3 人的观点应当作为有效证据。出卖人有义务申请有关机构就此问题进行评价，如出卖人不予以申请，则视为存在裂缝，买受人有权退房。

第 18 条、质量文件：考虑到房屋质量将在未来相当的时间内对买受人的安全与收益要求有巨大影响，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，出卖人除提交竣工验收备案表以外，还应当向买受人提效如下文件：

(1)、施工单位的竣工报告；

(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；

(6)、环保部门出具的认可文件；

(7)、消防部门出具的消防验收合格文件；

(8)、电梯工程监督报告；

(9)、施工单位签署的质量保修书；

(10)、抗震评估机会出具的地震安全性能评价报告；

第 19 条、文件交付：

(1)、全部质量文件上述文件应当于入住前交付给买受人，没有上述文件不视为交房；即使买受人入住，仍有权出卖人每日承担千分之一的违约金；

(2)、如无法按时交付上述文件，则买受人有权退房；暂不退房的，则出卖人应当将房

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 20 条、质量标准：商品房设计质量不应低于各级政府有关机构颁布的最有利于买受人的标准，本合同最后所列明的各项规范及标准均为出卖人应当遵守的强制性标准，即出卖人所提供的房屋质量不得低于各项规范的要求；如无法达到此标准，则买受人有权退房；暂不退房的，则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 21 条、质量证明：考虑到出卖人的优势地位，出卖人在房屋交付时应当向买受人提供证明其质量合格的申报手续及质量评价报告；当买受人对此报告提出异议时，出卖人应当证明这种异议不成立；出卖人不能证明的则视为存有质量瑕疵，在瑕疵未消除前不视为交房。

第 22 条、质量评价：出卖人在交付商品房前应当提供质量评价报告；买受人有权查验与商品房质量相关的全部文件，有权委托相关机构对商品房质量进行重新评价；如出卖人拒绝提供文件，或者在买受人申请重新质量评价时拒绝进行协助，则视为房屋质量不符合规定而不能交房；则买受人有权退房，暂不退房的视为未交房，出卖人按日向买受人支付总房价千分之一的违约金。

第 3 部分户型空间

第 23 条、商品房户型：室厅卫浴厕厨，本商品房使用率为：

第 24 条、起居室尺寸：长度：宽度：高度：其他：（毫米）；

第 25 条、书房尺寸：长度：宽度：高度：其他：（毫米）；

第 26 条、卧室尺寸：长度：宽度：高度：其他：（毫米）；

第 27 条、卫生间尺寸：长度：宽度：高度：其他：（毫米）；

第 28 条、厨房尺寸：长度：宽度：高度：其他：（毫米）；

第 29 条、阳台尺寸：长度：宽度：高度：其他：（毫米）；

第 30 条、过道尺寸：长度：宽度：高度：其他：（毫米）；

第 31 条、套内楼梯：长度：宽度：高度：其他：（毫米）；

第 32 条、重要门窗：长度：宽度：高度：下沿距地面：（毫米）；

第 33 条、贮藏空间：长度：宽度：高度：其他：（毫米）；

第 34 条、房屋层高：毫米；室内净高：毫米。

第 35 条、立平面图：平面图中所列面积如无特别说明均为套内使用面积；立面图中所列尺寸如无特别说明均为净高度。

第 4 部分房屋面积

第 36 条、建筑面积：

(1)、文字定义：商品房销售的建筑面积为套内建筑面积与分摊的公用面积之和。

(2)、总建筑面积为：平方米，套内建筑面积为：平方米，阳台建筑面积：平方米，另室内墙体面积为：平方米。。

第 37 条、建筑面积变化：

需要全本请访问 www.ertongbook.com

(1)、面积范围：买受人所购商品房约定建筑面积为平方米，如果经过实际测量后，面积在至平方米之间的，则双方据实结算，多退少补。

(2)、面积超出：买受人所购商品房建筑面积经过实际测量后，大于平方米的，出卖人无权要求买受人支付多余价款，并且应当据实办理产权登记。

(3)、面积不足：买受人所购商品房建筑面积经过实际测量后，小于平方米的，出卖人应当根据与约定建筑面积的差值,双倍向买受人支付多收价款,并且应当据实办理产权登记，当此面积小于，买受人有权退房，暂不退房的视为未交房，出卖人按日向买受人支付总房价千分之一的违约金。

(4)、面积费用：鉴于目前买受人所购商品房面积所适用的契税为 2%，如果因为出卖人的原因使面积扩大，导致买受人不得不支付比原来税率更高的税费，因此而多支付的税费，由出卖人承担；买受人同时有权不支付由于面积扩大所引起的各种费用（物业管理费、取暖费用等）的增加，必须支付的由出卖人承担，买受人保留退房的权利。

第 38 条、分摊的公用面积：

(1)、文字定义：可分摊的公用面积是指与商品房在同一幢楼内且为本楼提供公共服务的建筑面积。

(2)、基本原则：此部分仅存在于与本楼内部并与本楼建筑结构中存有相连结的部分并且仅向本楼居住者提供非营利性服务，不符合此条件的建筑不得计入公摊面积。

(3)、分摊构成：公共门厅、电（楼）梯前厅、电梯井、电梯间、电梯机房、管道井、消防控制室、水泵房及仅为本楼服务的其他设备间；套与公用建筑空间之间的分隔墙及外墙（包括山墙）墙体面积水平投影面积的一半。

(4)、面积核实：因分摊的公用面积涉及范围大、操作过程复杂，使买受人无法核对及查实，可能给合同一方提供欺诈机会；为保证交易的公平性，出卖人根据《房产测量规范》和《房产图图式》提供公摊面积的构成与尺寸，以使买受人可以根据自有的条件对面积进行核对。

第 39 条、套内建筑面积：

(1)、文字定义：套内建筑面积为套内使用面积、套内墙体面积和阳台建筑面积三者之和。

(2)、面积范围：买受人所购商品房约定套内建筑面积为平方米，如果经过实际测量后，面积在至平方米之间的，则双方据实结算，多退少补。

(3)、面积超出：买受人所购商品房套内建筑面积经过实际测量后，大于平方米的，出卖人无权要求买受人支付多余价款，并且应当据实测面积办理产权登记。

(4)、面积不足：买受人所购商品房套内建筑面积经过实际测量后，小于平方米的，出卖人应当根据与约定套内建筑面积的差值，双倍向买受人支付多收价款，并且应当据实测面积办理产权登记。

(5)、比例增加：交房后，套内建筑面积、建筑面积与合同约定相比都发生增加的，应

当按相同比例增加，建筑面积增加的比例大于套内建筑面积增加比例的，买受人无须为任何增加的面积支付费用。

(6)、比例减小：交房后，建筑面积、套内建筑面积与合同约定相比都减少的，应当按相同比例减少；建筑面积减少的比例小于套内建筑面积减少的比例的，出卖人应当按照最有益于买受人的原则退款，买受人有权选择诸多方案中的一个。

第 40 条、套内使用面积：

(1)、文字定义：套内使用面积是指各功能使用空间（如卧室、起居室等）墙体内表面所围合的水平投影面积之和。

(2)、面积构成：卧室面积：平方米、书房面积平方米，客厅面积：平方米、卫生间面积各为：平方米；面积的数字以出卖人现有的平面图纸为标准。

第 41 条、使用面积变化：

(1)、面积范围：买受人所购商品房约定使用面积为平方米，如果经过实际测量后，面积在至平方米之间的，则双方据实结算，多退少补。

(2)、面积超出：买受人所购商品房使用面积经过实际测量后，大于平方米的，出卖人无权要求买受人支付多余价款，并且应当据实测结果办理产权登记。

(3)、面积不足：买受人所购商品房使用面积经过实际测量后，小于平方米的，出卖人应当根据与约定使用面积的差值，双倍向买受人支付多收价款，并且应当据实测结果办理产权登记。

第 42 条、露台面积：鉴于露台面积并不计算在买受人购买面积之中，出卖人将面积为：平方米的露台之使用权交付给买受人，买受人在使用过程中无须支付物业管理费；如出卖人或者第三人或者行政机构阻碍买受人使用此部分面积，则出卖人应当根据平均房价的三倍与按露台总使用面积计算应当退还给买受人的费用。

第 43 条、面积测量：房屋分摊的公用部分、面积及全部长度尺寸应当注明，经过测量的应当提供符合《房产测量规范》和《房产图图式》的测量报告，使买受人有权可以获得精确的详细内容。

第 44 条、测量机构：测量机构应当是取得中央政府机构测绘专业管理机构颁发的测量资格的机构，测量义务不得委托给他人；没有专业资格的机构测量的数据无效，买受人有权拒绝支付房款。

第 45 条、面积核实：买受人有权根据测量报告对任何一个尺寸进行核实，此等核实无需复杂的测量工具，仅凭于任意一个市场上购买的米尺等测量工具即可进行测量。

第 46 条、面积自测：买受人有权在入住前或入住后对室内全部长度、宽度、高度尺寸进行测量；如果需要对全楼进行测量的，出卖人有义务向买受人提供与本楼相关的图纸，买受人也可以召集楼内其他业主共同进行测量。

第 47 条、测量争议：买受人入住前有权聘请有资质的机构入户进行测量，如果测量结果与出卖人提供的测量结果有差异，则双方有权提请法院或者有关机构进行最终决定，在此

以前买受人有权先行入住，并且根据最有益于买受人测量的结果支付相关费用。

第 48 条、通知到场：当买受人对公共面积进行测量时，如果发现出卖人提供的尺寸与事实不符，则可以通知出卖人到场进行共同测量，此等通知可以通过电话、普通信函或挂号信函或特快专递或者传真，买受人接到通知后应当到场；出卖人不到场的，买受人即可自行进行测量。

第 49 条、违约条件：买受人以约定方法得到的任一个尺寸结果，与出卖人提供的图纸不符，则视为出卖人提供的公摊面积不合法，买受人有权拒绝支付公摊面积的费用；出卖人不得以此为理由拒绝交付房屋，并仍应及时为买受人办理《房屋所有权证》。

第 50 条、违约责任：当出现上述违约条件后，出卖人应当在 3 日内双倍退还公摊面积的价款作为违约金，不能退回的，逾期则每天应当支付总房价百分之一的违约金。

第 5 部分建筑设备

第 51 条、用水供应：出卖人在买受人入住时提供 24 小时供水，水源由市政机构提供，压力为。出卖人在买受人入住时提供 24 小时热水，温度为；价格。如不能达到此标准，则买受人有权退房；如买受人暂不退房，则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 52 条、排水设施：出卖人在入住时保证买受人室内的排水设施可以使用。室内排水共有地漏个，分布在卫生间、厨房等。如不能达到此标准，则买受人有权退房；如买受人暂不退房，则出卖人应向买受人按日支付违约金，违约金标准为总房价的千分之一。

第 53 条、管道密封：出卖人应当在买受人入住时提供管道压力测试数据，并保证管道不会出现任何泄露；如果室内发生液体或气体泄露，导致买受人的装饰装修家具损坏的，如果买受人不能证明自己没有责任，则出卖人应当以 5 倍装修家具款额或者每人每日 500 元作为赔偿，以补偿买受人在选择装修企业、设计施工所支付的费用与耗费的时间。如液体或气体的泄露给买受人或其亲属或其他人员造成伤害，则出卖人应当同时承担违约责任或侵权责任。

第 54 条、管线安装：出卖人承诺不在商品房内通行任何公用管线。所谓公用管线是指管线内的物、气体不直接从此管内进入到买受人室内且供买受人单独使用；如有通过，则视为合同的变更，买受人有权拒绝支付任何费用，并有权要求出卖人进行修改；在修改完成以前，视为商品房仍未交付；不能修改的，则买受人有权退房；如买受人暂不退房，则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 55 条、电梯使用：本单元共有电梯部且不得少于两部，型号为,额定载重量不得低于 1000 公斤，每部电梯服务住户数量不得超过 50 户，电梯终生保修，买受人可以 24 小时使用电梯，并可以到达商品房所处层楼，等待时间不得超过 3（或 18）分钟。如不能达到此标准，则买受人有权退房；如买受人暂不退房，则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 56 条、电梯安全：电梯安全的责任由出卖人承担，当因买受人或其亲属或其他人员

因乘坐电梯受到伤害，受害人及相关权利人有权要求出卖人同时承担违约责任和侵权责任。

第 57 条、消防设施：出卖人提供的消防设施为：；并在交房时取得消防机构的认可；如不能达到此要求，则买受人有权退房；如买受人暂不退房，则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 6 部分电气部分

第 58 条、电力供应：负荷 KVA，计费设备为，插座位置，数量，供电平面图，可使用时间：年月日。如不能达到此要求，则买受人有权退房；如买受人暂不退房，则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 59 条、通讯设施：线路数量条，出口位置：见图纸，使用时间为：年月日，如不能达到此要求，则买受人有权退房；如买受人暂不退房，则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 60 条、其他线路：有线电视数据线至少一条，出口位置在：，使用时间：年月日。如不能达到此要求，则买受人有权退房；如买受人暂不退房，则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 7 部分供暖与燃气

第 61 条、供暖设备：供暖设备名称型号为：生产企业：：适用标准：。

第 62 条、设备安全：安全使用时间 20 年，出卖人保证燃气设备的安全性，并承担由此产生的产品质量责任；在产品质量争议时由出卖人承担质量无瑕疵的证明责任。

第 63 条、技术指标：在封闭状态下的室温不低于 20 度时每个月用气量不高于 300 立方米，温度：湿度：暖气片数量。如不能达到此要求，则买受人有权退房；如买受人暂不退房，则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 64 条、暖气计费：暖气价格不高于政府规定的标准，计费方式及价格每月每平方米。

第 65 条、使用时间：出卖人承诺应当于年月日开通暖气供应。如不能达到此要求，则买受人有权退房；如买受人暂不退房，则出卖人向买受人按日支付违约金，违约金标准为总房价的千分之一

第 66 条、燃气品质：燃气设备：计量设备：计费方式及价格：；燃气安全装置为。

第 67 条、使用时间：燃气交付使用时间为年月日，如不能达到此要求，则买受人有权退房；如买受人暂不退房，则出卖人按日支付相当于总房价千分之一的千分之一。

第 8 部分装修标准

第 68 条、室内装修标准为：见附件标准，出卖人提供的附标标准包括装修部位、工程量、装修标准。

第 69 条、室内装修总价格为：见附件价格，出卖人提供的附件价格包括各工程部分的材料单价与总价。

第 70 条、室内装修标准：室内经过装修不得低于或者超过下述标准《人造板及其制品中甲醛释放限量》、《溶剂型木器涂料中有害物质限量》、《胶粘剂中有害物质限量》、《木家具

中有害物质限量》、《壁纸中有害物质限量》、《聚氨乙烯卷材地中有害物质限量》、《地毯、地毯衬垫及地毯用胶粘剂中有害物质释放限量》、《混凝土外加剂释放限量》、《建筑材料放射性核素限量》及其他安全标准。

第 71 条、违约责任：装修交付使用时间为年月日，如不能达到此交付时间要求并符合前述质量标准，则买受人有权退房；如买受人暂不退房，则出卖人向买受人按日支付相当于总房价千分之一的违约金。

第 9 部分室内环境

第 72 条、日照时间：考虑到采光系决定房屋价格的重要构成内容，出卖人承诺房屋全年在日照时间最短的一天（冬至日），其窗户能够接受的满窗日照时间为 6 小时，由出卖人提供具体数据；如不能达到此标准，则买受人有权退房；如买受人暂不退房，则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 73 条、自然通风：考虑到室内通风系决定房屋价格的重要构成内容，出卖人承诺其自然通风性能不低于政府商品房设计标准的最高要求，具体内容由出卖人提供数据；如不能达到此标准，则买受人有权退房；如买受人暂不退房，则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 74 条、室内保温：考虑到房屋保温情况将对买受人的生活质量有重要影响，出卖人承诺室内保温不低于政府商品房设计标准的最高要求，具体内容由出卖人提供数据；如不能达到此标准，则买受人有权退房；如买受人暂不退房，则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 75 条、房屋隔热：考虑到房屋隔热情况将对买受人的生活质量有重要影响，出卖人承诺外墙隔热不低于政府设计标准的最高要求，具体内容由出卖人提供数据；如不能达到此标准，则买受人有权退房；如买受人暂不退房，则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 76 条、噪声隔音：考虑到室内噪声隔音将对买受人的身心健康有重要影响，出卖人承诺墙体隔声情况不低于政府设计标准的最高要求，具体内容由出卖人提供数据；如不能达到此标准，则买受人有权退房；如买受人暂不退房，则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 77 条、电磁辐射：考虑到室内外电磁辐射可能严重影响买受人的身体健康，出卖人承诺不低于政府设计标准的最高要求，具体内容由出卖人提供数据；如不能达到此标准，则买受人有权退房；如买受人暂不退房，则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 10 部分室外环境与绿化

第 78 条、周边建筑：本商品房周围米外无其他建筑物，从本商品房各窗户、门及门外 50 米内没有公共垃圾处理场所、污水处理站、供变电站、公共停车场、有轨交通工具等其他设施。

第 79 条、采光保障：出卖人应当知道在本楼房与其南侧的建筑物之间的距离，并承诺此距离绝对不会影响买受人所购房屋的采光；其间距系数不得少于 1.8，以保证买受人所购商品房之室内的采光。

第 80 条、环境绿化：本商品房米范围内不可能再建设任何非绿化设施，如不能达到此标准，则买受人有权退房；如买受人暂不退房，则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 81 条、绿地定义：所谓绿地是处于房屋以外，种植于地面的自然植物，指高度不低于 50 厘米，可以包括杨树、柳树、槐树、梧桐，其目的在于给买受人以心理上的舒适感觉，并且能够产生隔音、清洁空气的作用，绿化植物寿命不应低于 10 年。

第 82 条、绿地面积：考虑到绿地面积将对买受人生活有重要影响，出卖人承诺本社区绿地面积为：平方米，绿化率不应低于北京市标准，交付时绿化率的计算方法为地面绿地面积与总建筑面积之比，房屋交付时本社区的绿化率不低于 30%，交付使用时间：年月日；如不能达到此要求，则买受人有权退房；如买受人暂不退房，则出卖人向买受人按日支付违约金，违约金标准为总房价的千分之一。

第 83 条、气味条款：本商品房敞开门窗后，不会闻到任何异味；室内在任何条件下均不会出现异味。双方对是否是异味有争议的，可以随机选择 3 人进行评价，以多数人的意见作为最终结果；此三人的决定如果未被执行，其决定应当在诉讼中作为决定性证据。

第 84 条、环保噪声：本商品房敞开门窗后，白天来自室外的声音不高于 60 分贝，夜晚不高于 50 分贝，室内原有设备不会产生任何声音。如不能达到此要求，则买受人有权退房；如买受人暂不退房，则出卖人向买受人按日支付违约金，违约金标准为总房价的千分之一。

第 85 条、电磁辐射：出卖人承诺不在房屋室外 500 米内及本商品房楼上建造或允许他人建造任何电磁发射装置，包括寻呼台发射台、移动电话发射台、广播电视转发台或其他有辐射的装置；如果有此设施，无论是否影响人体健康，买受人均有权退房，出卖人将承担违约责任。如不能达到此要求，则买受人有权退房；如买受人暂不退房，则出卖人向买受人按日支付违约金，违约金标准为总房价的千分之一。

第 11 部分社区及设施

第 86 条、社区名称：本商品房所属社区经政府地名管理机构确定为：，本小区属于政府管理机构认可的合法社区。考虑到社区名称的稳定性有利于买受人购买房屋的增值，因此出卖人承诺将在未来时间内始终使用的名称为；如此名称发生变化，出卖人承诺将赔偿给买受人总房价百分之三，作为因名称变更给买受人造成损失的赔偿。

第 87 条、自用车位：出卖人向买受人提供安全停车的车位壹处，具体位置为：，买受人无须为此车位支付任何费用；如果需要支付费用则每月不超过元，且在买受人于年月日时即开始使用。

第 88 条、用地面积：本社区总用地面积为：，总建筑面积为：平方米，其中商品房面积为平方米，公用建筑面积为米，重要指标：容积率：。

需要全本请访问 www.ertongbook.com