



冯正元 著

208条商品房 买卖合同及释义

被媒体称为“最牛商品房买卖合同”！

最高人民法院《商品房买卖合同司法解释》起草人冯正元著

这是中国房地产律师十余年的办案实践总结

可谓“一册在手，购房无忧。”

湖南人民出版社



208条商品房 买卖合同及释义

冯正元 著

被媒体称为“最牛商品房买卖合同”！

不仅仅是因为这份合同有46个部分、208条、38000字……

这是一个房地产资深律师十余年的办案实践总结，
可谓“一册在手、购房无忧。”

湖南人民出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

208 条商品房买卖合同及释义 / 冯正元著. —长沙: 湖南人民出版社, 2008. 4

ISBN 978 - 7 - 5438 - 5227 - 3

I. 2... II. 冯... III. 住宅 - 商品交易 - 合同法 - 法律解释 - 中国 IV. D923. 65

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2008) 第 056749 号

208 条商品房买卖合同及释义

作 者: 冯正元

出 版 人: 李建国

责 任 编 辑: 李蔚然

装 帧 设 计: 黄 敏

出版、发行: 湖南人民出版社

网 址: <http://www.hnppp.com>

地 址: 长沙市营盘东路 3 号

邮 编: 410005

经 销: 湖南省新华书店

印 刷: 湖南贝特尔印务有限公司

印 次: 2008 年 4 月第 1 版第 1 次印刷

开 本: 730 × 960 1 / 16

印 张: 21

字 数: 292000

印 数: 1 - 6000

书 号: ISBN 978 - 7 - 5438 - 5227 - 3

定 价: 32.00 元

建议上架: 政治法律

营销电话: 0731 - 2226732

(如发现印装质量问题请与承印厂调换)



序

北京市共信律师事务所 王 工

冯著《208 条商品房买卖合同》一书即将出版，作者来电邀请我为其作序，为此我十分高兴，也为朋友的新作成功问世表示祝贺。

循名责实，本书关键词：第一“208 条”；第二“买卖合同”；第三“商品房”。我国改革开放以来，继早些年北京秦兵律师 204 条商品房买卖合同文本之后，能和我国房地产快速发展国情与时俱进的合同文本恐非本书莫属。它是作者十余年房地产实践并研究了我国《合同法》特别是《物权法》等 12 部法律，《房地产经营管理条例》和最高人民法院有关的司法解释等 18 部法规、解释，《城市房屋产权登记管理办法》等 61 种规章，《住宅设计规范》等 53 种技术规范文件，还参考了很多省市地方性法规或规程的结果。一般人或普通研究者是不易做到的。这也足以证明它确为心血之作，绝非作秀、抄袭之作，而是开发商预售房产、买受人在决意购房之前为避免纠纷或官司值得认真一读的作品。

它是一本合同法论著，首先它立足于《中华人民共和国合同法》。《合同法》的“一般规定”共 8 条，制定该法目的是“为了保护合同当事人的合法权益，维护社会秩序，促进社会主义现代化建设”。“合同是平等主体之间设立、变更、终止民事权利义务的协议”，“一方不得将自己的意志强加给另一方”。自愿、公平、诚信是必须遵守的原则。本法“分则”首项就是“买卖合同”。而商品房买卖合同又是购房者人生中最为重要的买卖合同，该书在



✦
序



《合同法》的基础上对商品房买卖合同条款做了具体详尽的设计和阐述。

其次，它还立足于《中华人民共和国物权法》。《物权法》着重对不动产所有权人的利益加以保护，其中第六章“业主的建筑物区分所有权”将商品房区分为专有部分和共有部分，规定业主对其建筑物专有部分享有占有、使用、收益和处分的权利。对专有部分以外的共有部分享有共有和共同管理的权利。至今我国图书市场还鲜见《物权法》实施后对商品房买卖及权属进一步细化的读物。该书对物权法尚未涉及的内容进行了大胆的探索，特别是对目前国内争议的焦点问题——商品房地下车库等配套设施的物权归属，提出了鲜明的观点，给予了深入浅出的诠释。

《208 条商品房买卖合同》我以为精粹的是：第 16 条、17 条的商品房计价范围；第 105 条约定出卖人在订立合同前必须给买受人出示六种许可文件；第 106 条在商品房交付使用时公示竣工验收等多种文件。第 108 条、109 条还明确约定商品房配套设施的物权归属。这可谓是《208 条商品房买卖合同》与时俱进的创新成果。

本人不仅熟识作者冯律师，而且还是湖南同乡、忘年之交。上个世纪 90 年代邂逅于海南，共度了一段令人难以忘怀的岁月。此后他献身家乡湖南的法治建设，但时有电话往来。应该说，术业有专攻。他在民事诉讼领域摸爬滚打，颇有造诣。《208 条商品房买卖合同》即可证实。没有实践经验，单凭空想是写不出来的。

一书在手，购房无忧，是该书的魅力所在。208 条合同文本固然不便成为实际购房签约的合同文本，只是因为它太厚重、太扎实。但它的内容是科学的、规范的，文字是慎密的、准确的，很多观点是创新的、建设的、有政策法律依据的，足可保护买卖双方的合法权益，督促双方履行应尽的义务。特别适用于买受人支付价款前的必读，亦可满足有关人士进行教学、科研的需要。

冯与我同为律师，我们趋同做人第一，做大写的人；讲人格的人，讲人权的人；做律师第二，做有德的律师，做合格的律师，做维护当事人合法权益、维护法律、维护公平正义的“三维护”律师，并且共勉导师马克思引用意大利诗人但丁的教导：在科学的入口处，这里必须根绝一切犹豫，这里任何怯懦都无济于事

(《神曲》)。

叟言无忌，权以为序。

王 工

2008年4月10日于北京

(注：王工律师，湖南沅江籍人，现年80，是我国第一位参加全国人民代表大会的律师代表；是第一位提出制定律师法、监督法提案，第一位提出主张中国民间对日本强征劳工、慰安妇索赔提案，第一位在全国人民代表大会上即席发言的代表。近年致力为律师维权，被律师界公认为“律师的律师”。)



✦

序



目 录

关于《208 条商品房买卖合同》(奥运版) 的说明	(1)
签合同须知	(15)
买卖合同双方当事人	(17)
第一部分: 订立合同的法律依据	(20)
第二部分: 商品房建设与销售依据	(22)
第三部分: 本商品房基本情况	(33)
第四部分: 计价方式和计价范围	(41)
第五部分: 公平待遇	(48)
第六部分: 付款方式及期限	(55)
第七部分: 逾期付款的违约责任	(61)
第八部分: 商品房交付	(67)
第九部分: 交房时间和标准	(72)
第十部分: 商品房交接程序	(78)
第十一部分: 商品房的验房	(81)
第十二部分: 房屋交接与风险转移	(97)
第十三部分: 逾期交房的违约责任	(100)
第十四部分: 逾期收房的违约责任	(107)
第十五部分: 建筑面积差异处理	(111)
第十六部分: 规划、设计变更的约定	(121)
第十七部分: 商品房建筑工程质量承诺	(124)
第十八部分: 建筑材料及建筑节能质量承诺	(128)
第十九部分: 室内居住环境质量承诺	(131)
第二十部分: 附属设施设备质量承诺	(137)
第二十一部分: 商品房配套设施交付条件承诺	(139)
第二十二部分: 商品房装饰装修质量承诺	(144)



第二十三部分：住宅区规划及室外环境承诺	(151)
第二十四部分：广告责任	(156)
第二十五部分：相关文件公示	(160)
第二十六部分：本商品房配套设施的物权归属	(163)
第二十七部分：相关权益的约定	(168)
第二十八部分：买受人权利保护	(173)
第二十九部分：共有权益的约定	(178)
第三十部分：出卖人关于房屋产权状况的承诺	(183)
第三十一部分：合同登记备案	(187)
第三十二部分：产权登记发证	(191)
第三十三部分：物业技术资料移交	(201)
第三十四部分：保修责任的承诺	(206)
第三十五部分：前期物业服务的承诺	(211)
第三十六部分：专项维修基金的交纳、管理与使用	(214)
第三十七部分：保密约定	(220)
第三十八部分：违约责任及有关解释	(222)
第三十九部分：争议处理及解决方式	(235)
第四十部分：法律适用	(240)
第四十一部分：情势变更	(244)
第四十二部分：不可抗力	(251)
第四十三部分：送达通知的约定	(254)
第四十四部分：司法救济	(256)
第四十五部分：合同生效	(257)
第四十六部分：本合同附件	(260)
208 条商品房买卖合同（条款）	(263)
合作开发房地产如何避免合作纠纷	(319)





【重点理解与说明】

关于《208 商品房买卖合同》的说明

一、《208t 商品房买卖合同》是我国《物权法》实施后的第一部《商品房买卖合同》，她最显著的特点是将《物权法》的法律原则和精神更具体明确的体现于《商品房买卖合同》。

二、《208t 商品房买卖合同》积极配合我国目前的房地产调控政策，有力促进房地产市场进一步规范，把现行房地产政策法规充分应用于商品房买卖合同。

三、208t 充分维护购房者的合法权益。

四、208t 最大程度满足开发商的合理合法要求，保障开发商的合法权益。

五、208t 对商品房建筑质量作了严格的规定，对建筑节能环保作了更具体的要求。

六、208t 符合国情民意，贴近商品房交易实际，尤其便于实际操作。

七、对违约行为依据我国法律法规和司法解释承担违约责任，既具体明确，又公平公正。

八、208t 中很多内容在我国《商品房买卖合同》中是第一次提出，具有新颖性和独创性。

我国《物权法》于2007年10月1日正式实施，《208 商品房买卖合同》（简称208t）是我国《物权法》颁布实施后产生的第一部《商品房买卖合同》。冯正元律师通过近一年的努力，完成了《208 商品房买卖合同》（简称208t）。该合同一方面来源于冯正元律师十余年房地产法律实务操作和办案实践，另一方面运用了他的法律专业知识和对物权法的学习理解，经过精心创作多次修改而成。该合同共有208条，分成46个部分，38000余字。208t





许多条款比以往使用的《商品房买卖合同》任何文本更详尽、更明确、更便于操作、更贴近实际、更体现公平交易，合同中很多条款在我国房地产界和法律界是第一次提出，具有新颖性和独创性。208t 合同的最显著特征是：坚持以《物权法》和《合同法》为主要法律依据，将法律中的有关规定运用到商品房的买卖、交付使用、产权登记、物业权属、房屋质量、售后服务、物业维修等实际操作之中。下面具体介绍一下《208 条商品房买卖合同》（以下简称 208t）的主要特征及内容。

一、208t 是我国《物权法》实施后产生的第一部《商品房买卖合同》，她将《物权法》的法律精神和原则更具体明确的体现于《商品房买卖合同》。

商品房住宅小区配套设施的物权归属在我国司法界、房地产界以及整个房地产市场一直存在争议，应当在买卖合同中明确。208t 第一百零八条约定本商品房小区内未经建设工程规划许可核准、无独立产权、无独立的国有土地使用权证、占用业主共有土地和共有主体结构所建成的道路、绿地、空坪、架空层、休闲场所、人防工程、用于停放汽车的车位，均属于该住宅小区建筑区划内的产权人（业主）共有。

208t 第一百零九条约定，小区的地下车位或车库、人防工程按照建设工程规划许可批准的文件确定权属，有产权的车位车库归出卖人所有，出卖人有权出售、赠与、出租或处置权益。没有产权的地下车位车库，作为本商品住宅小区必备的附属设施，其权属归建筑区划内全体业主按住宅建筑面积的比例按份共有，出卖人无权出售、赠与、租赁或处置权益。

208t 第一百一十三条约定买卖双方承诺本商品房住宅区范围内的地下人防工程不得改变人防使用性质，战时用于防空，平时可用于停车，商品房买卖双方均不得将地下人防工程作为车位出售、赠与或者改变为其他用途。

208t 第一百一十七条约定业主权利的保护，出卖人不得擅自将本住宅小区范围内按照规划批准建设的公共建筑和共有配套设施对他人出售、赠与、出租或者占为己有。如出卖人对属于自有产权的公用配套设施确需转让他人的，须经过小区 2/3 以上业主的

同意，否则，其产权转让行为无效。如出卖人违反本约定，应恢复原状，承担违约责任，并赔偿损失。

208t 第一百一十九条约定该商品房所在楼栋的屋顶使用权归该商品房所在楼宇的全体产权人共有，如利用该商品房所在楼栋的屋顶经营的，所得收益归该商品房所在楼栋的全体业主共同所有，任何单位或个人不得擅自占用。

208t 第一百二十条约定该商品房所在楼栋的外墙面使用权归该商品房所在楼宇的全体产权人共有；如利用该商品房所在楼栋的外墙面进行商业经营的，所得收益属该商品房所在楼栋的全体业主共同所有，任何单位或个人不得擅自占用。

208t 第一百二十一条约定该商品房所在楼栋范围内专有的公用配套设施（包含但不限于道路、楼道、电梯等）的使用权归该商品房所在楼栋的全体产权人共有，任何单位或个人不得擅自占用。该商品房所在楼栋范围内专有的公用配套设施的维护修理义务由该商品房所在楼栋的全体业主共同承担。

二、《208 商品房买卖合同》积极配合我国目前的房地产调控政策，有力促进房地产市场进一步规范，把现行房地产政策法规应用于商品房买卖合同。

为规范房地产市场，防止交易过程中常发生的欺诈行为，给予消费者一视同仁的公平待遇，208t 提出了如下有效的条款：

在第十八条约定，出卖人承诺将已取得预售许可证的楼盘中尚未售出的商品房均应当在售楼现场明码标价挂牌公示，出卖人（包括销售代理机构）不得捂盘不售或故意将尚未出售的套间作为已售套间进行虚假公示。如果买受人有证据证明出卖人对买受人故意捂盘不售或虚假公示，即视为对买受人的不公平待遇。208t 第十九条约定，出卖人承诺给予买受人与同等条件的其他买受人享有一视同仁的房价款优惠待遇。买受人有权享受不低于其他买受人的价格优惠。如买受人有证据证明出卖人在同等条件下不给予同等的房价款优惠，即视为对买受人的不公平待遇。

208t 同时对不公平待遇约定了损失赔偿责任。第一百八十二条约定买受人签订本合同之后有证据证明出卖人对买受人售房时有捂盘不售、故意虚假公示等不公平待遇的事实时，买受人有权



选择退房或者不退房但要求出卖人赔偿损失。买受人选择不退房的,出卖人应当按照买受人已付房款的5%向买受人赔偿损失。208t第一百八十三条约定买受人签订本合同之后有证据证明出卖人对买受人在同等条件下不给予同等价格优惠等不公平待遇的事实时,买受人有权选择退房或者不退房但要求出卖人赔偿损失。买受人选择不退房的,出卖人应当向买受人赔偿损失。损失赔偿额按照买受人的合同房价与出卖人给予他人的优惠房价的差额计算。因此产生的案件受理费、调查费和律师代理费均由败诉方承担。

三、208t 充分维护购房者的合法权益

208t 对购房者的合法权益从多方面给予了公平公正的保护。第十六条约定本商品房的上述房价款中已经包含本商品住宅用地红线范围内的所有地上地下的构筑物、建筑物及附着物。出卖人不得将上述范围内的任何共有空间、共有建筑设施另行作价出售、附赠他人或者占为己有。

208t 第十七条约定本商品房的上述房价款中已经包含本商品房的地基基础、人防工程建筑、主体结构及配套设施设备、市政配套设施和其他公用配套设施设备的造价,出卖人不得在上述房价以外向买受人另行收取包括但不限于水、电、燃气、暖气等市政配套基础设施建设安装费。出卖人不得价外收费、重复收费。

208t 第三十七条约定出卖人不得要求买受人入住之前支付以下费用:物业管理费、房屋装修保证金、水电费周转金、管道燃气初装费等出卖人单方擅自主张收取的费用,买受人有权拒绝支付本合同中未事先明确约定的任何费用。

208t 第一百四十四条约定 买受人购买的房屋与其相应占有的土地使用权不可分离。自该房屋的所有权转移之日起,出卖人应当转让过户给买受人的国有土地使用权应视为同时转移给买受人,出卖人不得擅自利用买受人的土地使用权获取其他收益。

四、208t 最大程度满足开发商的合理合法要求,保护开发商的合法权益。

在付款方式及期限方面,208t 第二十一条约定买受人应当在买卖双方签订《商品房买卖合同》的当天付清首期房款。非特殊

情况买受人当天未交付首期房款的，出卖人有权单方面解除合同，将买受人已订购的商品房另售他人，对买受人已支付的购房定金不予退还。但双方另有约定的除外。

在逾期付款的违约责任方面，208t第二十五条约定分期付款的，如果买受人未能按照本合同约定的期限付款，出卖人有权要求买受人按每日房价款总额0.5‰的标准支付违约金。逾期30日仍未付清的，出卖人有权要求解除合同。

208t第二十六条约定一次性付款的，如果买受人未能按照本合同约定的期限付清全部房款，买受人按逾期付款部分每日0.5‰的标准支付违约金。逾期30日未能按照本合同约定的期限付清全部房款的，出卖人有权要求解除合同。

208t第二十七条约定买受人以按揭方式购房的首期款应当按照本合同约定的期限付清；买受人逾期未交付首期房款的，出卖人有权单方面解除合同，将买受人已订购的商品房另售他人，对买受人已支付的购房定金不予退还。但双方另有约定的除外。

在商品房交付方面，208t第三十二条约定，通知书作为出卖人通知买受人收房的有效凭据，买受人逾期不收房视为买受人违约。买受人变更通信地址、电话后未及时变更预留通信地址的，由买受人承担责任。

208t第四十九条约定买受人如未按约定的期限办理该商品房的验房收房手续，出卖人应当发出书面催告书一次。买受人无正当理由逾期收房的，或者未在催告书规定的期限内办理该房屋的验收交接手续的，则该房屋毁损、灭失的风险自书面交房催告书确定的验收交接之最后一日的第二日起由买受人承担。

在逾期收房的违约责任方面，208t第五十一条约定在买受人付清全部应付房款的前提下，由于买受人原因，未能按期接收房屋的，双方同意按下列方式处理：

1. 自通知收房期限届满之次日起全额计算物业管理费。

2. 买受人逾期收房的，本合同约定由出卖人为其办理房屋所有权证的日期按买受人逾期收房的天数顺延。由于买受人逾期收房的原因导致出卖人未能按期办理房屋所有权证的，由买受人承担责任。

208t 第五十二条约定在买受人未付清全部应付房款的前提下，由于买受人原因，未能按期接收房屋的，双方同意按下列方式处理：

1. 自通知收房期限届满的次日起按全额计算物业管理费。

2. 逾期收房 90 天的，出卖人有权单方解除合同，扣除合同约定的违约金、相关损失及物业服务费后，将房款余额退还买受人。出卖人有权将该商品房另行出售。

在相关权益的约定方面，208t 第一百一十条约定买受人承诺该商品房仅作为住宅（或其他）使用，不得擅自改变本商品房的使用性质，不得擅自改变该商品房的建筑主体结构、承重结构，不得擅自阳台或窗户外安装防盗窗或者悬挂广告牌。

208t 第一百一十二条约定买受人同意在该住宅小区成立业主委员会之前，自该房屋交付之日起，即将所购房屋交出卖人在《前期物业管理服务合同》中委托的物业服务企业统一进行物业服务并遵守房屋使用规约。

在共有权益的约定方面，208t 第一百一十八条约定买受人对其房屋的室内建筑面积享有占有、使用、收益和处分的权利。业主行使权利不得危及建筑物的安全，不得损害相邻其他业主的合法权益。买受人对其室内建筑面积以外的公摊建筑面积，与其他业主共同享有权利，共同承担维修和保养义务。

208t 第一百三十四条约定由于买受人的原因，未能及时提交办证有关资料，或者未交清有关税费或房款，致使出卖人不能在合同约定的时间内取得房屋所有权证，由买受人承担违约责任。

208t 第一百七十九条约定因买受人的过错责任解除合同后，出卖人收回商品房，买受人应按原房价款的 5% 向出卖人支付违约金、赔偿损失。出卖人应当在 10 日内将买受人已支付的房价款全额退还买受人（包括银行贷款及公积金贷款）。如遇房价下降的，买受人还需向出卖人支付原房价款与按照新价格计算的房价款的差额。

208t 第一百八十条约定合同约定买受人应当支付的房款逾期 3 个月不交，经书面催告后仍未交付的，出卖人有权要求解除合同。出卖人自要求解除合同的书面通知送达买受人之日起，有权将该



房屋另售他人，将买受人已经支付的房款扣除买受人按合同约定应支付的违约金和造成的经济损失，余额返还给买受人。如买受人仍不到场，出卖人可以办理提存公证，费用由买受人承担。

五、208t 对商品房建筑质量作了严格的规定，对建筑节能环保作了更具体的要求。

208t 对商品房的质量用较大的篇幅作了详细明确的严格规定。如第十七部分：本商品房建筑工程质量承诺，约定了商品房的地基基础和主体结构的建筑质量，应当按照国家建标 [2001] 157 号《建筑工程施工质量验收统一标准》进行验收。

第十八部分：建筑材料及建筑节能的质量承诺：约定全部建筑材料包括但不限于防火、隔音、照明、采暖、保温、防水、抗震、防雷等均应采用国家有关部门要求的新型节能环保材料，全部材料的质量测试数据应达到国家有关部门制定的行业规范。

208t 第七十三条约定该商品房的建筑节能设计，包括但不限于防火、隔音、照明、采暖、保温、通风、抗震、防雷等；均应当达到中华人民共和国环境保护行业标准 HJ/T2.1~2.3 和 93《环境影响评价技术导则》的规范和要求，对经检测未达到标准的，出卖人应当按照要求补做节能措施，并承担全部费用。

第十九部分：室内居住环境质量的承诺：208t 第七十四条约定出卖人承诺该商品房的居住建筑环境达到国家环境保护行业标准 HJ/T2.1~2.3 和 93《环境影响评价技术导则》的规范和要求，检测未达到标准的，出卖人应当按照要求进行整改返工，并承担全部费用。

208t 第七十五条约定出卖人承诺该商品房室内空气质量。208t 第七十六条约定出卖人须在竣工验收时对商品房进行放射性检测、毛坯房室内空气中甲醛污染检测。第二十部分约定设施设备质量的承诺。208t 第二十一部分约定商品房配套设施交付条件的承诺。

208t 第二十二部分约定商品房装饰装修质量承诺。208t 第九十二条约定装饰装修污染限制标准。208t 第九十三条约定出卖人提供的商品房在交付使用之前，其室内空气质量、辐射、照明和噪音强度等指标必须经专业检测机构的检测。208t 第二十三部分约定住宅区规划及室外环境的承诺：208t 第九十五条约定周边环

境, 208t 第九十六条约定相邻场所, 208t 第九十七条约定日照采光: 出卖人承诺在本栋商品房与其南侧的建筑物之间不得低于国家规定的建筑间距, 保证买受人所购商品房与其南侧的建筑物之间的间距系数不得小于 1: 0.8, 不影响买受人所购房屋的采光。208t 第九十八条约定绿地绿化。208t 第九十九条约定电磁辐射: 出卖人承诺不在本商品住宅区内、电梯内建造或允许他人建造任何电磁辐射发射设施或高频设备装置, 包括移动电话转发射装置、广播电视转发台或其他有辐射的装置。

六、208t 符合国情民意, 贴近商品房交易实际, 便于实际操作。

208t 第九部分约定交房时间和标准。第三十五条约定商品房交付时间: 出卖人应当确保本合同约定的商品房在 年 月 日前达到约定的交付条件和标准。买受人应当自上述交房之日起 30 日内前来验房收房。

208t 第三十六条约定该商品房交付时应当达到的条件和标准。208t 第三十九条约定商品房交接程序。第十一部分约定了商品房的验房方式和验房内容以及验房不合格的处理办法。

208t 第一百二十七条约定合同登记备案, 如因出卖人的责任, 致使本商品房买卖合同不能在上述规定期限内办理合同登记备案的, 出卖人除了应当比照逾期付款承担相应的违约责任外, 买受人有权在逾期备案期间内提出解除合同。

208t 第一百三十条约定产权登记发证, 出卖人应当自本商品房正式交付之日起 60 天内将符合当地产权登记机关要求的下列产权登记资料提交到产权登记机关备案, 申请办理商品房产权初始登记。

208t 第一百三十一条约定出卖人有义务为商品房买受人办理分户房屋所有权证。出卖人应当自商品房交付给买受人使用之日起 90 日内办好房屋所有权证给买受人。

七、对违约行为依据我国法律法规和司法解释承担违约责任, 既具体明确, 又公平公正。

合同中的违约责任首先应明确违约行为的界定, 其次是明确违约责任和经济处罚。208t 第一百二十三条约定土地他项权利:



出卖人保证在买受人签订本《商品房买卖合同》时该商品房所在的土地使用权或者在建工程没有设置任何形式的抵押、担保等他项权利。如有虚假陈述，出卖人愿意按买受人已支付的房款给予不超过一倍的损失赔偿给买受人，买受人并有权解除合同、要求退房。

208t 第一百二十四条约定房屋他项权利：出卖人保证该商品房在买受人签订《商品房买卖合同》时没有设置任何形式的抵押、担保等他项权利，也没有被采取任何形式的查封、冻结等保全措施。如有虚假陈述出卖人愿意按买受人已支付的房款给予不超过一倍的损失赔偿给买受人，买受人并有权解除合同要求退房。（即 NO. 124 条原文）

208t 第一百二十五条约定一房二卖的违约责任：出卖人愿意按买受人已支付的房款给予不超过一倍的损失赔偿给买受人，买受人并有权要求解除合同或者要求继续履行合同。

208t 第一百六十七条约定买受人在订立本合同之后发现出卖人在订立本合同之前已将该房屋出卖给第三人时，买受人有权要求解除合同、返还已付购房款及利息、赔偿损失，并可以要求出卖人承担不超过已付购房款一倍的赔偿责任。

208t 第一百七十四条约定若出卖人自本商品房正式交付之日起 60 天内未能将符合当地产权登记机关要求的下列产权登记资料提交到产权登记机关备案申请办理商品房产权初始登记，每逾期一天，出卖人按照买受人已交付的房款总额的万分之二点一承担违约责任。

208t 第一百七十五条约定商品房交付使用后，合同约定的取得房屋所有权证的期限届满后超过一年仍未取得房屋所有权证的，买受人有权要求解除合同，并要求赔偿装修损失。如遇房价上涨的，出卖人还需向买受人支付按照新价格计算的房价款与原房价款的差额。

208t 第一百一十六条约定出卖人在房屋交付前应当落实该商品住宅的地址、门牌号码、户籍登记、子女入学、社区建设、邮电通信、商业网点等生活配套设施建设，在当地相关职能部门办理好必要的登记核准手续。如出卖人在房屋交付时达不到上述条