# 购房合同补充协议

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”，是指买受人将房屋或者取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。

第3条居住目的

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，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安全。如不能达到此标准，则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，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相同的比例；如实际情况与广告数量误差超过3%，如果此等误差显然不利于买受人，则买受人有权解除合同要求退房；暂不解除合同要求退房的，则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，则买受人有权解除合同要求退房；暂不解除合同要求退房的，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；如无法达到此标准，则买受人有权解除合同要求退房；暂不解除合同要求退房的，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7条住宅寿命

出卖人承诺此住宅的安全使用寿命不低于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；如果不能满足此等条件，出卖人将以全部房款的两倍向买受人进行赔偿，如果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，还应当向买受人提交如下文件：

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．施工单位签署的质量保修书；

抗震评估机会出具的地震安全性能评价报告；

第9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，则买受人有权解除合同要求退房；暂不解除合同要求退房的，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10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，则买受人有权解除合同要求退房；暂不解除合同要求退房的，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11条商品房户型

室厅卫厕厨，本商品房使用率为：\_\_\_\_\_\_\_\_\_，房屋层高：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_毫米；室内净高：\_\_\_\_\_\_\_\_\_毫米；其中起居室尺寸：长度：\_\_\_\_\_\_\_\_\_宽度：\_\_\_\_\_\_\_\_\_高度：\_\_\_\_\_\_\_\_\_（毫米）；主卧室尺寸：长度：\_\_\_\_\_\_\_\_\_宽度：\_\_\_\_\_\_\_\_\_高度：\_\_\_\_\_\_\_\_\_（毫米）；次卧室尺寸：长度：\_\_\_\_\_\_\_\_\_宽度：\_\_\_\_\_\_\_\_\_高度：\_\_\_\_\_\_\_\_\_（毫米）；厨房尺寸：长度：\_\_\_\_\_\_\_\_\_宽度：\_\_\_\_\_\_\_\_\_高度：\_\_\_\_\_\_\_\_\_（毫米）；卫生间尺寸：长度：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_宽度：\_\_\_\_\_\_\_\_\_高度：\_\_\_\_\_\_\_（毫米）；观景阳台尺寸：长度：\_\_\_\_\_\_宽度：\_\_\_\_\_\_\_\_\_高度：\_\_\_\_\_\_\_\_\_（毫米）；

第12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，室内墙体面积为：\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米。

第13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，包括要求出卖人退还全部房款或面积变化应退的房款，买受人有权选择诸多退款方案中的一个。

第14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15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16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；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17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18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19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20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，视为商品房仍末交付；不能修改的，则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，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21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，则买受人有权解除合同要求退房；如买受人暂不解除合同要求退房，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22条暖气计费

暖气价格不高于政府规定的标准，计费方式及价格每季度每平米。

第23条健康保证

考虑到房屋室内外的各项设备及设施将对买受人的健康产生长久的影响，因此出卖人承诺与本房屋的全部设计条件均依据政府的要求进行设计；如果存有可能导致疾病传播的设计缺陷；如不能达到此标准，则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，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24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25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，则买受人有权解除合同要求退房；如买受人暂不解除合同要求退房，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26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27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，买受人均有权解除合同要求退房，出卖人将承担违约责任。如不能达到此要求，则买受人有权解除合同要求退房；如买受人暂不解除合同要求退房，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28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29条施工进程

社区共有楼房幢，其中一期工程\_\_\_\_\_\_\_\_\_幢，二期工程\_\_\_\_\_\_\_\_\_幢，三期工程\_\_\_\_\_\_\_\_\_幢，二期工程的开工时间与竣工时间分别为：\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_\_日和\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_\_日。三期工程的开工时间与竣工时间分别为：\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_\_日和\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_\_日。

第30条公共设施

幼儿园\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_个，面积为\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米，交付使用时间：\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_\_日；停车场\_\_\_\_\_\_\_\_\_个，面积为\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米，交付使用时间：\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_\_日；邮局\_\_\_\_\_\_\_\_\_个，交付使用时间：\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_\_日；会所、健身娱乐设施：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_交付使用时间：\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_\_日；邮政交付使用时间：\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_\_日；电话接通时间：\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_\_日。

第31条居住安全

交付时社区内不应当有正在建设的建筑物，在买受人可能经过的道路绝对不允许有任何可以产生坠落的物品；道路平面绝对不得有可能阻碍行人或者车辆的坑、沟、井或者其他产生危险的建筑物或者构筑物。

第32条商品房标识

社区内的所有建筑物应当有明确的标识，以利于买受人的特殊家庭成员能够顺利找到买受人所购商品房。

第33条违约确定

对出卖人提供的各种设施是否合乎约定，应当由双方协商，协商不成的，由买受人与出卖人共同随机选择三人，选择方法见本合同争议解决中的约定，由其对此争议做出仲裁裁定。

第34条公平价格

1．买受人所购房屋价格为\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_（大写：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元）；

2．出卖人不得将同幢的其他房屋以明显优于买受人的价格出售给其他买受人（差额应在合理范围内），否则将认为是对买受人的岐视或价格欺诈，出卖人承诺并承认买受人有要求同等优待的权利。

3．均价：出卖人承诺此楼的平均价格为\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_（大写：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元），所谓平均价格是指全楼成交款与全楼套内使用面积之比，如果在买受人发现自己所购房屋的均价并非此数额，则有权要求出卖人每平方米支付\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_（大写：\_\_\_\_\_\_\_\_元）的违约金。

第35条房款障碍

如因出卖人原因致使买受人无法取得银行贷款或公积金贷款，则出卖人在10日内比照退房条款归还买受人已经支付的全部房款；如出卖人证明系买受人原因致使买受人无法取得银行贷款，考虑到买受人可能受到的损失，则出卖人在10日内比照退房条款归还买受人已经支付的全部房款。

第36条交付含义

本合同所称交付是指占有及使用的交付，以保证买受人可以正常使用，以实现居住目的，并不代表所有权的转移。

第37条交付时间

商品房交付时间为\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_\_日，社区设施环境交付时间为\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_\_日。

第38条交付程序

1．入住通知：出卖人向买受人发出入住通知书；

2．书面签收：买受人书面签收“收到入住通知书”；

3．钥匙收条：买受人书面签收“商品房钥匙收到条”；

4．随附资料：出卖人提供商品房质量备案表、商品房长度高度细节尺寸及面积测量结果；

5．其他条件：其他合同中约定的条件也应当具备，房屋交付时出卖人及其他任何第三方不应再收取任何费用作为买受人入住的先决条件，否则买受人有权依此每天获得总房价百分之一的赔偿金。

6．不视为交房：上述条件缺少任何一条，均不构成商品房的交付。

第39条入住缴费

出卖人不得要求买受人入住前支付以下费用：物业管理费、产权证费用、车位费用及其他由买受人享受服务的代办费用，除此外无须支付任何费用；买受人有权拒绝支付任何本合同没有明确说明的费用。

第40条买受人入住

考虑到买受人在入住前已经支付了大量房款，因此出卖人在交付房屋时不得以任何理由阻碍买受人入住，出卖人同时应当保证所聘请的先期物业管理公司或者其他相关机构和人员也不得以任何理由阻碍买受人入住；当此等阻碍情况发生后，买受人有权不经过任何机构或人员的许可入住，此时任何人的阻挡行为均视为违法。

第41条交付验收

买受人在出卖人所建房屋完工后，可以进入室内进行观察，并可以聘请相关专家对其进行评价，出卖人及其聘请的机构或人员，不得以任何理由阻止买受人及有关人员进入。买受人可以进行如下项目的评价与验收：建筑质量、室内设施、室内外环境、社区质量及其他验收。

第42条延迟交付

当出卖人无法按期交付时，则买受人有权通知出卖人解除合同，或者以予出卖人日的宽限期，在宽限期内出卖人仍然不能交付的，买受人有权解除合同。

第43条交付效力

出卖人将房屋交付给买受人后，买受人即享有房屋的使用权、占有权、出租权、收益权，并有权对房屋进行装修；如果房屋已经办理完毕竣工备案，则买受人有权进入，并对房屋进行管理与控制。

第44条文件内容

商品房质量保证书及商品房使用说明书，其内容不得低于政府最高标准。如不能达到此要求，则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，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45条初步验收

鉴于商品房质量无法立即做出判断，买受人无法在交付使用后立即对质量做出判断，因此双方共同认为质量的评价与验收是一个较长的过程，买受人仅能对外观部分进行初步使用性评价。

第46条保修内容

主体结构、公用部分、环境设施、建筑外表部分、装修部分、室内电气部分、室内暖通部分及其他由出卖人提供的内容；出卖人将提供全部施工图、设计图、各种管线图等技术资料，以保证买受人或者买受人的集体组织或者小区业主委员会或者小区居委会能够根据此技术资料对房屋进行全面的修缮与养护；并承诺20年之内买受人所支付的维修成本不能高于房屋价格的20%。

第47条责任承担

如果入住后发生漏水、裂缝等质量瑕疵，应当由出卖人承担责任，并立即进行修复，出卖人不得以任何理由将此责任转移至第三方如不能达到此要求，则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，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48条房屋所有权

1．取得标志：房屋所有权的取得以北京市政府颁发的《房屋所有权证》为标志。

2．取得时间：取得房屋所有权证的最后期限为\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_\_日，如出卖人不能在此最后期限前使买受人取得房屋所有权证，则确认为无法取得房屋所有权证。

3．违约责任：一旦无法取得产权证后，出卖人应当30日内立即退还买受人已经支付的房屋款，并且赔偿买受人因此而产生的一切损失。

4．选择权利：当无法取得所有权证后，买受人有权选择是否解除合同并且退房，如买受人同意延长等待时间，则可向出卖人发出同意延长办证期的书面证明。

5．所有权保证：出卖人保证出卖人目前的身份系合法的出卖人，出卖人经过审查后认为买受人目前的身份可以成为合法的购买人，因此出卖人保证买受人凭借出卖人提供的文件能够在北京市房屋所有权登记机构取得《房屋所有权证》及他项权利证书，如买受人无法取得上述证明，则出卖人应当在10日内立即退还买受人已经支付的房屋款，并且赔偿买受人因此而产生的一切损失：包括银行的贷款利息、银行罚息、诉讼费用、律师费用、装修费用、误工费用、无法居住而租赁房屋的租赁费用、交通费用、因重新购买房屋而产生价格上涨的损失及其他损失。

6．费用分担：在办理房屋所有权证时，双方平均承担税款费用。

第49条转移效力

买受人取得所有权证书后，即取得与房屋相关的全部权利，涉及房屋的风险同时发生转移，出卖人不得以任何理由干涉买受人行使对房屋的所有权。