

BF——2022——

合同编号：

北京市共有产权住房 预售合同（试行）

甲方（开发企业）： _____

乙方（购房人）： _____

丙方（代持机构）： _____

预售证号： _____

项目名称： _____

坐 落： _____

北京市住房和城乡建设委员会

北京市市场监督管理局

2022年 月

目 录

说明

特别提示

术语解释

第一章 合同当事人

第二章 共有产权住房基本状况

第三章 共有产权住房价款

第四章 共有产权住房交付条件和交付手续

第五章 面积差异处理方式

第六章 规划设计变更

第七章 共有产权住房质量和保修责任

第八章 合同备案和不动产登记

第九章 前期物业管理

第十章 其他约定

说 明

1. 本合同文本为示范文本，由北京市住房和城乡建设委员会、北京市市场监督管理局共同制定，适用于共有产权住房预售。

2. 签订本合同文本前，甲方应当向乙方出示《北京市商品房预售许可证》及其他有关证书和证明文件。

3. 甲方应当就合同重大事项对乙方、丙方尽到提示义务。乙方、丙方应当审慎签订合同，并在签订本合同前仔细阅读合同条款，特别是其中具有选择性、补充性、修改性的内容，注意防范潜在的市场交易风险。

4. 当事人应当按照自愿、平等、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。三方当事人可以在协商一致的基础上对本合同文本的内容进行修改、增补或删减。合同生效后，未被修改的文本打印文字视为三方当事人同意内容。

5. 三方当事人可以针对合同中未约定或约定不详的内容，根据所售房屋及所在项目的具体情况在相关条款后的空白行中进行补充约定，也可以另行签订补充协议。

6. 本合同文本【 】中选择内容、空格部位填写内容及其他需要删除或添加的内容，三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. 根据《中华人民共和国民法典》的规定，当事人可以约定一方违约时应当根据违约情况向对方支付一定数额的违约金，也可以约定因违约产生的损失赔偿额的计算方法。约定的违约金低于造成的损失的，当事人可以请求人民法院或仲裁机构予以增加；约定的违约金过分高于造成的损失的，当事人可以请求人民法院或仲裁机构予以适当减少。

8. 当事人在履行合同中发生争议的，可以通过消费者协会、房地产行业协会等相关机构调解，也可以选择向有管辖权的人民法院起诉，或选择向仲裁委员会申请仲裁。如选择申请仲裁的，可以向北京仲裁委员会、中国国际经济贸易仲裁委员会、外地的仲裁委员会申请。

9. 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，确保各份合同内容一致；在任何情况下，甲方、乙方和丙方都应当至少持有一份合同原件。

10. 本合同文本中涉及的国家、地方及相关行业规范、标准为本共有产权住房规划设计节点时需符合的规范、标准。

特别提示

您购买的房屋为共有产权住房，在签订合同前，请您认真阅读并知晓《北京市共有产权住房管理暂行办法》全部内容，按照《北京市共有产权住房管理暂行办法》规定和合同约定保障自身权益，履行相应义务。

甲方应当按照规划行政主管部门核发的建设工程规划许可证规定的条件建设、交付该共有产权住房，并按照规划性质销售。乙方使用该房屋期间，不得擅自改变该共有产权住房的性质、建筑主体结构和承重结构。

共有产权住房规划设计按照《北京市共有产权住房规划设计宜居建设导则》执行，装修标准统一实施全装修成品交房，具体按照《关于在本市保障性住房中实施全装修成品交房有关意见的通知》和《关于实施保障性住房全装修成品交房的若干规定》执行。

乙方应严格按照本市共有产权住房转让有关规定执行：

1. 乙方已仔细阅读并知晓《国务院办公厅关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》（国办发〔2011〕1号）《北京市人民政府办公厅关于贯彻落实国务院办公厅文件精神进一步加强本市房地产市场调控工作的通知》（京政办发〔2011〕8号）《关于落实本市住房限购政策有关问题的通知》（京建发〔2011〕65号）《北京市共有产权住房管理暂行办法》（京建法〔2017〕16号）等文件中有关住房限购政策的规定，承诺遵守限购政策规定，提交的材料均真实、合法、有效。

2. 乙方取得不动产权证未满5年的，不允许转让房屋产权份额，因特殊原因确需转让的，可向原分配区住房城乡建设委（房管局）提交申请，由丙方回购。回购价格按购买价格并考虑折旧和物价水平等因素确定。回购的房屋继续作为共有产权住房使用。

3. 乙方取得不动产权证满5年的，可按市场价格转让所购房屋产权份额。（1）乙方向原分配区住房城乡建设委（房管局）提交上市申请，明确出售价格。同等价格条件下，丙方可优先购买。（2）丙方放弃优先购买权的，乙方可在丙方指定的网络服务平台发布转让所购房屋产权份额信息，转让对象应为其他符合共有产权住房购买条件的家庭。新购房人获得房屋产权性质仍为“共有产权住房”，所占房屋产权份额比例不变。

丙方行使优先购买权的房屋价格，应委托房地产估价机构参照周边市场价格评估确定。乙方转让价格明显低于评估价格的，丙方应当按购房人提出的转让价格予以回购。乙方通过购买、继承、受赠等方式取得其他住房的，由丙方按评估的市场价格回购其所有的产权份额。

乙方出租已购共有产权住房的，应在市级代持机构指定的统一网络服务平台发布房屋租赁信息，优先面向保障性住房备案家庭或符合共有产权住房购房条件的家庭出租，乙方和丙方按照所占房屋产权份额获得租金收益的相应部分。

乙方应当按照本市房屋管理有关规定和房屋销售合同约定使用房屋。乙方有违反相关规定和本合同约定，擅自转让、出租等行为的，丙方可以按照合同约定，要求其改正，并追究其违约责任。

术语解释

1. 共有产权住房：是指政府提供政策支持，由建设单位开发建设，销售价格低于同地段、同品质商品住房价格水平，并限制使用和处分权利，实行政府与购房人按份共有产权的政策性商品住房。

2. 商品房预售：是指房地产开发企业（甲方）将正在建设中的取得《商品房预售许可证》的商品房预先出售给乙方，并由乙方支付定金或房价款的行为。

3. 法定代理人：是指依照法律规定直接取得代理权的人。

4. 层高：是指上下两层楼板结构面之间或楼板结构面与地板结构面之间的垂直距离。

5. 净高：是指楼（地）面至楼板结构底面之间的垂直距离。

6. 套内建筑面积：成套房屋的套内建筑面积由套内房屋的使用面积、套内墙体面积，及套内阳台建筑面积三部分组成。

7. 房屋的建筑面积：是指层高在2.20m以上（含2.20m），有上盖的永久性建筑的外墙（柱）勒角以上各层的外围水平投影面积之和，包括阳台、挑廊、地下室、室外楼梯等。

8. 不可抗力：是指不能预见、不能避免并不能克服的客观情况。

9. 民用建筑节能：是指在居住建筑和公共建筑的规划、设计、建造、使用、改造等活动中，按照有关标准和规定，采用符合节能要求的建筑材料、设备、技术、工艺和管理措施，在保证建筑物使用功能和室内环境质量的前提下，合理、有效地利用能源，降低能源消耗。

10. 绿色建筑：是指在全寿命周期内，节约资源(节能、节地、节水、节材)、保护环境、减少污染，为人们提供健康、适用和高效的使用空间，最大限度地实现人与自然和谐共生的高质量建筑。

11. 装配式建筑：是由预制部品部件在工地装配而成的建筑，一般由结构系统、外围护系统、内装系统和设备与管线系统组成，按照结构体系划分包括装配式混凝土建筑、装配式钢结构建筑、装配式木结构建筑及装配式混合结构建筑等。装配式建筑应符合国家及本市的相关标准。

12. 不动产登记：是指不动产登记机构依法将不动产权利归属和其他法定事项记载于不动产登记簿的行为。

北京市共有产权住房预售合同

甲、乙、丙三方在自愿、平等、公平及诚实信用的基础上，根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国城市房地产管理法》《北京市共有产权住房管理暂行办法》等法律、法规的规定，就共有产权住房转让等事宜协商一致，签订本合同。

第一章 合同当事人

甲方： _____

通讯地址： _____

邮政编码： _____

统一社会信用代码： _____

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： _____

经纪机构备案证明号： _____

通讯地址： _____

邮政编码： _____

统一社会信用代码： _____

法定代表人： _____ 联系电话： _____

乙方： _____

户籍所在地： _____

证件类型：【居民身份证】【 _____ 】,证号： _____

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】：_____

户籍所在地：_____

证件类型：【居民身份证】证号：_____

出生日期：_____年_____月_____日，性别：_____

通讯地址：_____

邮政编码：_____ 联系电话：_____

（乙方为多人时，可相应增加）

丙方：_____区_____

通讯地址：_____

统一社会信用代码：_____

法定代表人：_____ 委托代理人：_____

邮政编码：_____ 联系电话：_____

第二章 共有产权住房基本状况

第一条 项目建设依据

（一）甲方以【出让】【转让】【划拨】方式取得坐落于_____地块的建设用地使用权。该地块【不动产权证书号】【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_____平方米。乙方购买的共有产权住房所占用的土地用途为住宅，土地使用年限自_____年_____月_____日至_____年_____月_____日。

（二）甲方经批准，在上述地块上建设的共有产权住房项目核准名称为_____，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_____。

第二条 预售依据

该共有产权住房已由_____批准预售，预售许可证号为_____。

第三条 共有产权住房基本情况

（一）该共有产权住房的规划性质为住宅。

(二) 该共有产权住房所在建筑物的主体结构为_____，建筑总层数为_____层，其中地上_____层，地下_____层，【是】【否】采用装配式建筑，执行标准：【《北京市人民政府办公厅关于加快发展装配式建筑的实施意见》（京政办发(2017)8号)】【《装配式建筑评价标准》(DB11/T 1831-2021)】【其他_____】。

装配式建筑实施全装修，且符合【国家】【地方】标准，标准名称：_____，标准文号：_____，评价等级：【A级】【AA级】【AAA级】。装配式构件生产企业名称：_____。

(三) 该共有产权住房为第一条规定项目中的_____【幢】【座】【_____】第_____层_____号。房号最终以公安部门批准的为准，房屋竣工后，如房号发生改变，不影响该共有产权住房的特定位置。该共有产权住房的平面图等见附件二。

(四) 甲方委托预测该共有产权住房面积的房产测绘机构为_____，其预测建筑面积共_____平方米，其中套内建筑面积_____平方米，分摊共有建筑面积_____平方米。与该共有产权住房有关的共用建筑面积分摊情况见附件三。

该共有产权住房共_____层，为_____层到_____层。其中，_____层【层高】【净高】为_____米，有_____个阳台，其中_____个阳台为封闭式，_____个阳台为非封闭式(以规划设计文件为准)。【坡屋顶净高】最低为_____米，最高为_____米。

(五) 签订本合同时该共有产权住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)

第四条 抵押情况

与该共有产权住房有关的抵押情况为【已抵押】【未抵押】。

抵押类型：【该共有产权住房所占用的土地使用权设定抵押】【该共有产权住房在建工程设定抵押】，抵押人：_____，抵押权人：_____，抵押登记机构：_____，抵押登记日期：_____，债务履行期限：_____。

抵押权人同意该共有产权住房预售的证明及关于抵押的相关约定见附件四。

第五条 房屋权利状况承诺

(一) 甲方对该共有产权住房享有合法权利。

(二) 该共有产权住房未出售并保证不出售给除本合同乙方和丙方以外的其他人。

(三) 该共有产权住房无司法查封或其他限制转让的情况。

(四) _____。

(五) _____。

如该共有产权住房权利状况与上述承诺不符，导致不能完成本合同网签备案或不动产转移登记的，乙方、丙方有权解除合同。乙方、丙方解除合同的，应当书面通知甲方。甲方应当自解除合同通知送达之日起30日内退还乙方已付全部房价款（含已付贷款部分），并自乙方付款之日起，按照____%（不低于同期全国银行间同业拆借中心公布的一年期贷款市场报价利率）计算给付利息。给乙方造成损失的，甲方还应当承担赔偿责任，赔偿金额为【已付房价款一倍】【_____】。

第三章 共有产权住房价款

第六条 计价方式和价款

根据《北京市城市房地产转让管理办法》及《北京市共有产权住房管理暂行办法》《关于实施保障性住房全装修成品交房的若干规定》，该共有产权住房单价每平方米____（币种）_____元（按照套内建筑面积计算），总价款为____（币种）_____元（大写____佰____拾____亿____仟____佰____拾____万____仟____佰____拾____元整）（物业费及有关税费不计入总价款）。

按照共有产权住房项目土地供应文件，该项目销售均价为_____元/平方米（按照建筑面积计价，含全装修价款）；乙方、丙方确认，根据丙方委托的专业机构评估结果，经相关主管部门审核确定，乙方占有房屋产权比例为_____，丙方占有房屋产权比例为_____。

第七条 付款方式和期限

(一) 签订本合同前，乙方已向甲方支付定金____（币种）_____元（大写____仟____佰____拾____万____仟____佰____拾____元整），该定金于【本合同签订】【交付首期房价款】【_____】时【抵作】【_____】共有产权住房价款。

(二) 乙方付款方式为【一次性付款】【分期付款】【贷款方式付款】【_____】。

1. 一次性付款。乙方应当于____年__月__日前支付该共有产权住房全部价款。

2. 分期付款。乙方应当分____期支付购房款。首期房价款____（币种）____元（大写____佰____拾____亿____仟____佰____拾____万____仟____佰____拾____元整），应当于____年__月__日前支付；第二期房价款____（币种）____元（大写____仟____佰____拾____万____仟____佰____拾____元整），应当于____年__月__日前支付。

3. 贷款方式付款：【公积金贷款】【商业贷款】【组合贷】【_____】。

乙方应当于____年__月__日前支付首期房价款____（币种）____元（大写____仟____佰____拾____万____仟____佰____拾____元整），占全部房价款的____%。

余款____（币种）____元（大写____仟____佰____拾____万____仟____佰____拾____元整）向【住房公积金管理机构委托的商业银行】【_____】申请贷款支付。

乙方采取贷款方式支付房价款的，在向商业银行、住房公积金管理部门申请贷款时，应按照国家及本市金融信贷管理相关规定，依法履行相关程序、提交相关材料。

4. 其他方式：_____

（三）出售该共有产权住房的全部房价款应当存入预售资金监管专用账户，依据法律法规规定优先用于本工程建设。

该共有产权住房的预售资金监管银行为_____，专用账户名称为_____，专用账户账号为_____。共有产权住房预售时，乙方应当将购房价款直接存入专用账户。乙方申请抵押贷款的，甲方应当提供专用账户作为贷款到账账户。

第八条 逾期付款责任

除不可抗力外，乙方未按照约定时间付款的，双方同意按照下列第__种方式处理：

（一）按照逾期时间，分别处理（1和2不作累加）。

1. 逾期在____日之内，乙方按日向甲方支付逾期应付款万分之____的违约金。

2. 逾期超过____日（该期限应当与本条第1项中的期限相同），甲方有权解除合同。甲方解除合同的，应当书面通知乙方。乙方应当自解除合同通知送达之日起__

日内按照累计应付款的____%向甲方支付违约金，同时，甲方退还乙方已付全部房价款（含已付贷款部分）。

甲方不解除合同的，乙方按日向甲方支付逾期应付款万分之____（该比率不低于第1项中的比率）的违约金。

本条所称逾期应付款是指依照第七条约定的到期应付款与该期实际已付款的差额；采取分期付款的，按照相应的分期应付款与该期的实际已付款的差额确定。

（二）_____。

非因乙方原因导致乙方贷款逾期支付的，甲方不得追究乙方的违约责任。

第四章 共有产权住房交付条件和交付手续

第九条 共有产权住房交付条件

该项目不采用联合验收的，该共有产权住房交付时应当符合下列第1、2、3、4、____、____、____、____项所列条件；该项目采用联合验收的，商品房交付时应符合下列第3、4、5、____项所列条件。同时，甲方还应当提供《北京市住宅工程质量保证书》《房屋建筑使用说明书》以及《住宅工程质量分户验收表》。

1. 该共有产权住房已取得规划核验验收合格文件和建设工程竣工验收合格证明文件。

2. 该共有产权住房已取得有资质的房产测绘机构出具《房屋面积测算技术报告书（实测绘）》。

3. 满足第十条中甲方承诺的基础设施设备、公共服务及其他配套设施达到的条件。

4. 已取得消防、人民防空等验收合格证明文件。

5. 已取得《联合验收意见通知书》。

6. 已取得环境卫生设施、防雷装置等验收合格证明文件。

7. 甲方已取得该共有产权住房所在楼栋的不动产权证书。

8. 共有产权住房所在项目已签订《白蚁预防合同》，甲方应当向乙方出具该项目的《白蚁预防合同》或其他实施房屋白蚁预防的证明文件，提供的《北京市住宅工程质量保证书》中必须包括白蚁预防质量保证的内容。

9. _____。

第十条 共有产权住房相关设施设备交付条件

该项目建设方案已向建设行政主管部门申报,并已在北京市住房和城乡建设委员会官网及项目售楼场所公示,甲方承诺项目建设方案与北京市住房和城乡建设委员会网站上公示的该项目建设方案一致,本条款约定的基础设施设备、公共服务及配套设施等的交用日期与公示的该项目建设方案的日期相符或提前于建设方案约定的日期,具体约定如下:

(一) 基础设施设备

1. 供水、排水:交付时供水、排水配套设施齐全,并与城市公共供水、排水管网连接。使用自建设施供水的,供水的水质符合国家规定的饮用水卫生标准。

2. 供电:交付时纳入城市供电网络并正式供电。

3. 供暖:交付时供热系统符合供热配建标准,使用城市集中供热的,纳入城市集中供热管网。

4. 燃气:交付时完成室内燃气管道的敷设,并与城市燃气管网连接,保证燃气供应。

5. 电话通信:交付时线路敷设到户。

6. 有线电视:交付时线路敷设到户。

7. 宽带网络:交付时线路敷设到户。

以上第1、2、3项由甲方负责办理开通手续并承担相关费用;第4、5、6、7项需要乙方自行办理开通手续并承担因开通、使用所产生的费用。

如果在约定期限内基础设施设备未达到交付使用条件,双方同意按照下列第____种方式处理:

(1) 以上设施中第1、2、3、4项在约定交付日未达到交付条件的,甲方按照本合同第十二条的约定承担逾期交付责任。

第5项未按时达到交付使用条件的,甲方按日向乙方支付_____元的违约金;第6项未按时达到交付使用条件的,甲方按日向乙方支付_____元的违约金;第7项未按时达到交付使用条件的,甲方按日向乙方支付_____元的违约金。甲方采取措施保证相关设施于约定交付日后____日之内达到交付使用条件。

(2) _____。

(二) 公共服务及其他配套设施(以建设工程规划许可为准)

1. 小区内绿地率为____，建筑面积为____，位于____，应于__年__月__日前达到交用条件。

2. 小区内非市政道路应于____年__月__日前达到交用条件。

3. 规划的车位、车库应于____年__月__日前达到交用条件。

4. 物业服务用房应于____年__月__日前达到交用条件。

5. 医疗卫生机构应于____年__月__日前达到交用条件。

6. 幼儿园应于____年__月__日前达到交用条件。

7. 学校应于____年__月__日前达到交用条件。

8. 配套生活垃圾分类设施应于____年__月__日前达到交用条件。

9. 社区菜市场或社区菜店应于____年__月__日前达到交用条件。

10. _____。

以上设施未达到上述条件的，双方同意按照以下方式处理：

1. 小区内绿地率未达到上述约定条件的，_____。

2. 小区内非市政道路未达到上述约定条件的，_____。

3. 规划的车位、车库未达到上述约定条件的，_____。

4. 物业服务用房未达到上述约定条件的，_____。

5. 其他设施未达到上述约定条件的，_____。

（详见附件五）

第十一条 交付时间和手续

（一）甲方应当于____年__月__日前向乙方交付该共有产权住房。

（二）该共有产权住房达到第九条、第十条约定的交付条件后，甲方应当于交付日期届满前__日（不少于 10 日）将查验房屋的时间、办理交付手续的时间地点以及应当携带的证件材料的通知书面送达乙方。乙方未收到交付通知书的，以本合同约定的交付日期届满之日为办理交付手续的时间，以该共有产权住房所在地为办理交付手续的地点。

交付该共有产权住房时，甲方应当出示满足第九条约定的证明文件。甲方不出示证明文件或出示的证明文件不齐全，不能满足第九条约定条件的，乙方有权拒绝接收，由此产生的逾期交付责任由甲方承担，并按照第十二条处理。

（三）查验房屋

1. 办理交付手续前，乙方有权对该共有产权住房进行查验，甲方不得以缴纳相关税费（住宅专项维修资金除外）或签署物业管理文件作为乙方查验和办理交付手续的前提条件。

2. 乙方查验的该共有产权住房存在下列除地基基础和主体结构外的其他质量问题的，由甲方按照有关工程和产品质量规范、标准自查验次日起___日内负责修复，并承担修复费用，修复后再行交付。

(1) 屋面、墙面、地面渗漏或开裂等。

(2) 管道堵塞。

(3) 门窗翘裂、五金件损坏。

(4) 灯具、电器等电气设备不能正常使用。

(5) _____。

3. 该共有产权住房查验合格后，双方应当签署共有产权住房交接单。由于乙方原因导致该共有产权住房未能按期交付的，双方同意按照以下方式处理：

第十二条 逾期交付责任

除不可抗力外，甲方未按照第十一条约定的时间将该共有产权住房交付乙方的，双方同意按照下列第_____种方式处理：

(一) 按照逾期时间，分别处理（1和2不作累加）。

1. 逾期在___日之内（该期限应当不多于第八条第1项中的期限），自第十一条约定的交付期限届满之次日起至实际交付之日止，甲方按日向乙方支付全部房价款万分之___的违约金（该违约金比率应当不低于第八条第1项中的比率）。

2. 逾期超过___日（该期限应当与本条第1项中的期限相同），乙方有权解除合同。乙方解除合同的，应当书面通知甲方。甲方应当自解除合同通知送达之日起30日内退还乙方已付全部房价款（含已付贷款部分），并自乙方付款之日起，按照___%（不低于同期全国银行间同业拆借中心公布的一年期贷款市场报价利率）计算给付利息；同时，甲方按照乙方支付的房价款的___%向乙方支付违约金。

乙方不解除合同的，合同继续履行，甲方按日计算向乙方支付全部房价款万分之___（该比率应当不低于本条第1项中的比率）的违约金。

(二) _____。

第五章 面积差异处理方式

第十三条 面积差异处理

该商品房交付时,出卖人应当向买受人公示其委托的有资质的房产测绘机构出具的《房屋面积测算技术报告书(实测绘)》,并向买受人提供该共有产权住房的面积实测数据(以下简称实测面积)。实测面积与第三条载明的预测面积发生误差的,双方同意按照第_____种方式处理。

(一)根据第六条按照套内建筑面积计价的约定,双方同意按照下列原则处理:

1. 套内建筑面积误差比绝对值在 3%以内(含 3%)的,据实结算房价款。
2. 套内建筑面积误差比绝对值超出 3%时,乙方有权解除合同。

乙方解除合同的,应当书面通知甲方。甲方应当自解除合同通知送达之日起 30 日内退还乙方已付全部房价款(含已付贷款部分),并自乙方付款之日起,按照_____%(不低于同期全国银行间同业拆借中心公布的一年期贷款市场报价利率)计算给付利息。

乙方不解除合同的,实测套内建筑面积大于预测套内建筑面积时,套内建筑面积误差比在 3%以内(含 3%)部分的房价款由乙方补足;超出 3%部分的房价款由甲方承担,产权归乙方所有。实测套内建筑面积小于预测套内建筑面积时,套内建筑面积误差比绝对值在 3%以内(含 3%)部分的房价款由甲方返还乙方;绝对值超出 3%部分的房价款由甲方双倍返还乙方。

$$\text{套内建筑面积误差比} = \frac{\text{实测套内建筑面积} - \text{预测套内建筑面积}}{\text{预测套内建筑面积}} \times 100\%$$

3. 因设计变更造成面积差异,双方不解除合同的,应当签署补充协议。

(二)根据第六条按照建筑面积计价的约定,双方同意按照下列原则处理:

1. 建筑面积误差比绝对值均在 3%以内(含 3%)的,根据实测建筑面积结算房价款;

2. 建筑面积误差比绝对值其中有一项超出 3%时,买受人有权解除合同。

买受人解除合同的,应当书面通知出卖人。出卖人应当自解除合同通知送达之日起 30 日内退还买受人已付全部房价款(含已付贷款部分),并自买受人付款之日起,按照_____%(不低于起息日前一个工作日全国银行间同业拆借中心的 1 年期贷款市场报价利率)计算给付利息。

建筑面积误差比绝对值超出 3%时，买受人不解除合同的，实测建筑面积大于预测建筑面积时，建筑面积误差比在 3%以内（含 3%）部分的房价款由买受人补足，超出 3%部分的房价款由出卖人承担，产权归买受人所有。实测建筑面积小于预测建筑面积时，建筑面积误差比绝对值在 3%以内（含 3%）部分的房价款由出卖人返还买受人；绝对值超出 3%部分的房价款由出卖人双倍返还买受人。

建筑面积误差比绝对值在 3%以内（含 3%）、套内建筑面积误差比绝对值超出 3%时，买受人不解除合同的，根据实测建筑面积结算房价款。

实测建筑面积－预测建筑面积

$$\text{建筑面积误差比} = \frac{\text{实测建筑面积} - \text{预测建筑面积}}{\text{预测建筑面积}} \times 100\%$$

4. 因设计变更造成面积差异，双方不解除合同的，应当签署补充协议。

（三）双方自行约定：

_____。

第六章 规划设计变更

第十四条 规划设计变更

（一）甲方应当按照城乡规划主管部门核发的建设工程规划许可证规定的条件建设共有产权住房，不得擅自变更。

双方签订合同后，因规划性质、面积、容积率、绿地率、基础设施、公共服务及其他配套设施等规划内容经城乡规划主管部门批准变更的，或出卖人按照法定程序变更建筑工程施工图设计文件涉及下列可能影响买受人所购商品房质量或使用功能情形的，以及由此引起共有部分建筑面积分摊说明发生变化的，甲方应当自变更确立之日起 10 日内将书面通知送达乙方、丙方。甲方未在规定期限内通知乙方的，乙方有权解除合同。

1. 该共有产权住房结构形式、户型、空间尺寸、朝向。

2. 供热、采暖方式。

3. _____。

(二) 乙方应当自通知送达之日起 15 日内做出是否解除合同的书面答复。乙方逾期未予以书面答复的, 视同接受变更。

(三) 乙方解除合同的, 应当书面通知甲方。甲方应当自解除合同通知送达之日起 30 日内退还乙方已付全部房价款(含已付贷款部分), 并自乙方付款之日起, 按照_____%(不低于同期全国银行间同业拆借中心公布的一年期贷款市场报价利率)计算给付利息; 同时, 甲方按照全部房价款的_____%向乙方支付违约金。

乙方不解除合同的, 有权要求甲方赔偿由此造成的损失, 双方约定如下:

_____。

第七章 共有产权住房质量和保修责任

第十五条 共有产权住房质量

(一) 地基基础和主体结构

甲方承诺该共有产权住房地基基础和主体结构符合国家、本市及行业标准和施工图设计文件的要求。

经质量检测机构检测不合格的, 乙方有权解除合同。乙方解除合同的, 应当书面通知甲方。甲方应当自解除合同通知送达之日起 30 日内退还乙方已付全部房价款(含已付贷款部分), 并自乙方付款之日起, 按照_____%(不低于同期全国银行间同业拆借中心公布的一年期贷款市场报价利率)计算给付利息。给乙方造成损失的, 甲方还应当承担赔偿责任, 赔偿金额为【已付房价款一倍】【_____】。因此而发生的检测费用由甲方承担。

乙方不解除合同的, _____。

(二) 其他质量问题

该共有产权住房质量应当符合国家、本市及相关行业标准和施工图设计文件的要求。经质量检测机构检测, 发现除地基基础和主体结构外质量问题的, 双方按照以下方式处理:

1. 及时更换、修理; 如给乙方造成损失的, 还应当承担相应赔偿责任。

2. 经过更换、修理, 仍然严重影响正常使用的, 乙方有权解除合同。乙方解除合同的, 应当书面通知甲方。甲方应当自解除合同通知送达之日起 30 日内退还乙方已付全部房价款(含已付贷款部分), 并自乙方付款之日起, 按照_____%(不低于同期

全国银行间同业拆借中心公布的一年期贷款市场报价利率)计算给付利息。给乙方造成损失的,由甲方承担相应赔偿责任。因此而发生的检测费用由甲方承担。

乙方不解除合同的,_____。

(三) 装饰装修及设备标准

该共有产权住房应当使用合格的建筑材料、构配件和设备,装置、装修、装饰所用材料的产品质量必须符合国家和本市关于质量、安全、节能、绿色建筑等方面的强制性标准及双方约定的标准。

经质量检测机构检测,不符合上述标准的,乙方有权要求甲方按照下列第1、____、_____方式处理(可多选):

1. 及时更换、修理。
2. 甲方赔偿双倍的装饰、设备差价。
3. _____。

甲方应在项目摇号前,将装修菜单内容进行公示,并在项目现场配备样板间。样板间应向全体乙方开放,并保留至交房后六个月,其使用的材料、部品、设备等应当与本合同约定一致。

具体装饰装修及相关设备标准的约定见附件六。

(四) 民用建筑节能措施

1. 甲方承诺该共有产权住房在民用建筑节能和绿色建筑方面合格,并符合国家、本市及相关行业标准。经质量检测机构检测,未达到标准的,甲方应当按照相应标准要求补做节能措施,并承担全部费用;给乙方造成损失的,甲方应当承担相应赔偿责任。

(1) 绿色建筑执行标准及星级情况

绿色建筑符合【国家】【地方】标准,标准名称:_____,标准文号:_____ ;绿色建筑星级等级:【一星级】【二星级】【三星级】。

(2) 建筑节能设计标准

符合【国家】【地方】标准,标准名称:_____,标准文号:_____。

【是】【否】超低能耗建筑,标准名称:_____,标准文号:_____。

供暖系统形式：【集中采暖】【分户采暖】【其他_____】；供暖单位：_____；室内系统：【散热器】【地面辐射】【顶板辐射】【其他_____】；供热计量收费方式：_____；

可再生能源利用情况：【太阳能热水】：_____；【太阳能光伏发电】：_____；【地源热泵】：_____；【空气源热泵】：_____。

2. 室内空气质量与建筑隔声措施。

甲方承诺该共有产权住房在室内空气质量方面符合【国家】【地方】标准，标准名称：_____，标准文号：_____。

该共有产权住房建筑隔声情况符合《民用建筑隔声设计规范（GB 50118）》《住宅设计规范（DB11/1740）》等国家及本市相关隔声标准要求、建筑室内振动符合《住宅建筑室内振动限值及其测量方法标准》（GB/T50355）。共有产权住房建筑设计文件所标注的建筑隔声情况、环境影响评价文件所表征的声环境状况及受固定噪声/振动源影响情况见附件七。

该共有产权住房室内空气质量或建筑隔声情况经质量检测机构检测，不符合标准或附件六所列情况与事实不符的，由甲方负责整改，整改后仍不符合标准的，乙方有权解除合同。乙方解除合同的，应当书面通知甲方。甲方应当自解除合同通知送达之日起30日内退还乙方已付全部房价款（含已付贷款部分），并自乙方付款之日起，按照_____%（不低于同期全国银行间同业拆借中心公布的一年期贷款市场报价利率）计算给付利息。给乙方造成损失的，由甲方承担相应赔偿责任。经检测不符合标准的，检测费用由甲方承担，整改后再次检测发生的费用仍由甲方承担。因整改导致该共有产权住房逾期交付的，甲方应当按照本合同第十二条约定承担逾期交付责任。

第十六条 保修责任

（一）共有产权住房实行保修制度。甲方应当在建设工程质量保修范围和保修期限内履行保修义务。甲方自该共有产权住房交付之日起，按照《北京市住宅工程质量保证书》承诺的内容承担相应的保修责任。《北京市住宅工程质量保证书》中关于工程质量保修范围、保修期限、保修要求等不得低于国家和本市现行有关法律法规、标准规范的规定。具体内容见附件八。

(二) 甲方应当按照北京市有关规定投保建设工程质量潜在缺陷责任保险。与保险公司签订书面保险合同，并在销售区域给予公示，并在乙方办理房屋交付手续时，将《工程质量潜在缺陷保险告知书》交付乙方。保险范围包括地基基础和主体结构工程、保温和防水工程，地基基础和主体结构的保险期间为 10 年，保温和防水工程的保险期间为 5 年。出卖人在房屋销售前，应当按照北京市有关规定办理住宅工程质量保修担保。

(三) 下列情形，甲方不承担保修责任：

1. 因不可抗力造成的房屋及其附属设施的损害。
2. 因乙方不当使用造成的房屋及其附属设施的损害。
3. _____。

因第 2 项原因造成房屋及附属设施损害的，丙方有权要求乙方修复房屋，并承担全部维修费用。

(四) 在保修期内，乙方要求维修的书面通知送达甲方_____日内，甲方既不履行保修义务也不提出书面异议的，乙方可以自行或委托他人进行维修，维修费用及维修期间造成的其他损失由甲方承担。对于紧急情况维修的，乙方与甲方可通过协商处理，_____。

第十七条 质量担保

甲方未按照第十五条、第十六条约定承担相关责任的，由_____承担连带责任。关于质量担保的具体约定见附件九。

第八章 合同备案和不动产登记

第十八条 预售合同网签备案

(一) 甲方应当自本合同签订之日起【7日内】【__日内】(不超过30日)办理预售合同联机备案手续，并将本合同备案情况告知乙方和丙方。

(二) 有关预售合同备案的其他约定如下：

_____。

第十九条 不动产登记

1. 甲方、乙方和丙方共同向不动产登记机构申请办理该共有产权住房的不动产转

移登记。

甲方办理不动产首次登记并办理完毕不动产转移登记备案手续后,乙方和丙方可自行向不动产登记机构申请办理不动产转移登记。房屋交接时,甲方应当将该房屋的房屋登记表、房产平面图各两份交付乙方、丙方。房屋坐落、面积和价款发生变化的,甲方还应当将与乙方、丙方签订的补充协议交付乙方、丙方。

2. 因甲方的原因,乙方和丙方未能在该共有产权住房交付之日起_____日内取得该共有产权住房的不动产权证书的,各方同意按照下列第_____种方式处理:

(1) 乙方和丙方任何一方有权解除合同。乙方和丙方任何一方解除合同的,应当书面通知甲方。甲方应当自解除合同通知送达之日起30日内退还乙方已付全部房价款(含已付贷款部分),并自乙方付款之日起,按照_____%(不低于同期全国银行间同业拆借中心公布的一年期贷款市场报价利率)计算给付利息。乙方和丙方不解除合同的,_____。

(2) _____。

3. 因乙方、丙方的原因未能在约定期限内完成该共有产权住房的不动产转移登记的,甲方不承担责任。

第九章 前期物业管理

第二十条 前期物业管理

(一) 物业管理区域划分四至为:

东至_____;

西至_____;

南至_____;

北至_____。

物业服务用房建筑面积为_____平方米,其中地上建筑面积为_____平方米,位于_____【号楼】【幢】【座】_____层_____单元_____号;地下建筑面积为_____平方米,位于_____【号楼】【幢】【座】_____层_____单元_____号;其中业主大会及业主委员会办公用房建筑面积为_____平方米,位于_____【号楼】【幢】【座】_____层_____单元_____号。(注:物业服务用房为多处时,双方可自行增加以上内容)

(二) 物业服务期限自_____至_____。

前期物业管理期间,本物业管理区域内的物业服务费标准为:_____元/平方米·月。

(三) 该共有产权住房与商品住房分区域实施物业管理的,甲方应当按照本市规划设计指标,分区域建设公共建筑和公用设施,分别配套设备设施;实施统一物业管理的,甲方不得通过增设围栏、绿植等方式将同一个物业管理区域内的共有产权住房与商品住房分割。

(四) 物业管理区域内规划用于停放车辆的车库、车位,甲方承诺按照本市有关规定进行销售,不向本物业管理区域业主以外的其他人销售。甲方出租物业管理区域内规划用于停放车辆的车库、车位的,应当优先出租给本物业管理区域业主。在满足本物业管理区域业主需要后,甲方可将空余车库、车位临时按月出租给本物业管理区域外的其他人。

占用该共有产权住房所在建筑区划内的道路(属于城镇公共道路的除外)、绿地(属于城镇公共绿地或明示属于个人的除外)、业主共有的道路或其他场地用于停放汽车的车位由_____ (停车管理单位)负责管理,停车费用为_____元/月,停车收益归全体业主共有;停车管理单位及停车费用调整的,应当由专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决,并经参与表决专有部分面积过半数的业主且参与表决人数过半数的业主同意。

(五) 乙方已详细阅读前期物业服务合同和临时管理规约,同意甲方提供的前期物业服务,遵守临时管理规约。

业主委员会(物业管理委员会)成立后,由业主大会决定选聘或续聘物业服务企业。

(六) 甲方应当按照前期物业服务合同的约定承担前期物业服务责任。前期物业服务合同、临时管理规约及其他约定见附件十。

第二十一条 专项维修资金

甲方应于办理该共有产权住房首次登记前,到市住房资金管理中心完成商品住宅维修资金账户建立。乙方应于办理该共有产权住房入住手续(房屋交付日期____年__月__日)前,按照有关规定到市住房资金管理中心_____区管理部(地址:_____;联系电话:_____)交存首期住宅专项维修资金。

未交纳专项维修资金的，甲方不得向乙方交付该共有产权住房。由此产生的延期交付情况，甲方不承担相应法律责任。

第十章 其他约定

第二十二条 建筑物区分所有权

(一) 乙方对其建筑物专有部分享有占有、使用、收益和处分的权利。

(二) 以下部位为共有部分：

1. 建筑物的基础、承重结构、外墙、屋顶等基本结构部分，通道、楼梯、大堂等公共通行部分，消防、公共照明等附属设施、设备，避难层、设备层或设备间等结构部分。

2. 该共有产权住房所在建筑区划内的道路（属于城镇公共道路的除外）、绿地（属于城镇公共绿地或明示属于个人的除外）、占用业主共有的道路或其他场地用于停放汽车的车位、物业服务用房。

3. _____。

(三) 双方对其他配套设施约定如下：

1. 规划的车位、车库：_____。

2. _____。

(四) 合同当事人均不得侵占使用建筑区划内绿地、道路、人防、共有车位等共有部位。

第二十三条 税费

甲方、乙方、丙方应当按照国家和本市有关规定，向相应部门缴纳因该共有产权住房买卖发生的税费，甲方不得代收、代缴应由乙方和丙方缴纳的税费。因预测面积与实测面积差异，导致乙方不能享受税收优惠政策而增加的税收负担，由_____承担。

第二十四条 购房资格承诺

乙方通过隐瞒家庭信息、虚假申报、伪造证明材料等方式，骗购共有产权住房的，应当承担相应经济和法律責任，且 10 年内乙方家庭不得在本市申请购买保障性住房、政策性住房。甲方有权向人民法院申请确认合同无效，乙方应当自合同被确认无效之

日起_30_日内按照全部房价款的【2%】【_____】向甲方支付违约金或赔偿金。同时，甲方应当退还乙方已付全部房价款（含已付贷款部分）。

第二十五条 送达

甲方、乙方和丙方保证在本合同中记载的通讯地址、联系电话均真实有效。任何根据本合同发出的文件，均应当采用书面形式，以【邮政快递】 【邮寄挂号信】 【_____】方式送达对方。任何一方变更通讯地址、联系电话的，应当自变更之日起_____日内书面通知对方。变更的一方未履行通知义务导致送达不能的，应当承担相应的法律责任。

第二十六条 买受人信息保护

甲方对乙方信息负有保密义务。非因法律、法规规定或国家安全机关、公安机关、检察机关、审判机关、纪检监察部门执行公务的需要，未经乙方书面同意，甲方及其销售人员和相关工作人员不得对外披露乙方信息，或将乙方信息用于履行本合同之外的其他用途。

第二十七条 争议解决方式

本合同在履行过程中发生的争议，由当事人协商解决，也可申请【中国】【北京】房地产业协会或消费者协会等相关机构调解；或按照下列第_____种方式解决：

1. 依法向房屋所在地人民法院起诉。
2. 提交_____仲裁委员会仲裁。

第二十八条 合同生效

本合同自三方签字或盖章之日起生效。本合同的解除应当采用书面形式。

本合同及附件共_____页，一式_____份，其中甲方_____份，乙方_____份，丙方_____份。合同附件与本合同具有同等法律效力。

甲方（名称）：

法定代表人签署：

委托代理人签署：

甲方盖章：

日期： 年 月 日

乙方（名字）：

乙方本人签署：

委托代理人/法定代理人签署：

乙方盖章：

日期： 年 月 日

丙方（名称）：

法定代表人签署：

委托代理人签署：

丙方盖章：

日期： 年 月 日

签约地点： _____

合同附件

附件一

北京市共有产权住房使用协议

共有产权住房购房人：乙方

购房人一： _____
户籍所在区（县）： _____ 性别： _____ 出生年月日： _____
身份证件号码： _____ 联系电话： _____
委托 / 法定代理人： _____
住所（址）： _____ 联系电话： _____

购房人二： _____
户籍所在区（县）： _____ 性别： _____ 出生年月日： _____
身份证件号码： _____ 联系电话： _____
委托 / 法定代理人： _____
住所（址）： _____ 联系电话： _____

丙方（代持机构）： _____ 区 _____

乙方及乙方同住人已仔细阅读了《北京市共有产权住房管理暂行办法》和相关规定，以及北京市共有产权住房预售合同（以下简称预售合同）、本协议内容，对乙方及乙方同住人享有的权利和应当承担的义务明确、清楚，承诺在居住期间，遵守共有产权住房使用有关规定和预售合同、协议约定，合理使用房屋。有违反相关规定和预售合同、协议约定的，丙方将按管理规定和预售合同、协议约定进行处理。

第一条 同住人基本情况

姓名： _____

户籍所在区（县）：_____ 性别：_____ 出生年月日：_____

身份证件号码：_____ 联系电话：_____

住所（址）：_____

第二条 房屋转让约定

1. 乙方取得不动产权证未满 5 年的，不允许转让房屋产权份额，因特殊原因确需转让的，可向原分配区住房城乡建设委（房管局）提交申请，由丙方回购。回购价格按购买价格并考虑折旧和物价水平等因素确定，具体价格在回购合同中另行约定。

2. 乙方取得不动产权证满 5 年的，可按市场价格转让所购房屋产权份额。

（1）乙方向原分配区住房城乡建设委（房管局）提交上市申请，明确出售价格。同等价格条件下，丙方可优先购买。

（2）丙方放弃优先购买权的，乙方可在丙方建立的网络服务平台发布转让所购房屋产权份额信息，具体份额比例为本合同第六条中明确的乙方拥有的产权比例。转让对象应为其他符合共有产权住房购买条件的家庭。新购房人获得房屋产权性质仍为“共有产权住房”。

3. 丙方行使优先购买权的房屋价格，应委托房地产估价机构参照周边市场价格评估确定。乙方转让价格明显低于评估价格的，丙方应当按购房人提出的转让价格予以回购。

第三条 购买其他住房的约定

乙方同意乙方家庭成员包括本人或同住人购买其他商品住房的，在签订有关房屋转让合同后 30 日内，以书面形式告知丙方。丙方可以在收到乙方告知或者收到相关不动产登记机构书面告知后，按照有关规定由丙方按市场评估价格回购该房屋乙方产权份额。

第四条 房屋出租约定

乙方应在市级统一搭建的网络服务平台发布房屋出租信息。乙方出租住房后，所得租金收益（除应缴纳的相关税费外）按照本合同约定的乙方、丙方所占房屋产权份额比例进行分配，即乙方获得租金收益的_____%，丙方获得全部租金收入的_____%。

乙方及其家庭成员，未经丙方同意不得擅自出租共有产权住房，应按时足额缴纳政府产权份额租金收益，违反规定且拒不改正的，丙方可暂停办理本套住房的回购和上市手续。乙方、丙方可根据本合同约定，另行具体约定租赁相关事宜。

第五条 房屋的居住及查访

乙方承诺，购买的共有产权住房用于本人及家庭成员居住使用。乙方和丙方未协商一致且书面同意的情况下，不得将拥有的产权份额赠与或分割转让给他人，不得擅自转让、调换、出租、出借共有产权住房。

乙方同意，丙方可以采取家访等方式，查实该房屋的居住和使用状况，乙方应当给予配合。

第六条 合理使用的约定

乙方按照相关规定和主合同及本房屋使用协议，合理使用房屋，自房屋交付后5年内，乙方不得对内部装饰装修进行拆除。自合同签订之日起，乙方与丙方没有协商一致，不得将房屋出售、赠与、出租、出借。乙方有擅自出售、赠与、出租、出借行为的，乙、丙双方同意按照以下约定处理：

(一) 乙方收到丙方要求改正的书面通知后，应及时改正。

(二) 乙方未及时改正的，应当按乙方支付房款日万分之___向丙方支付违约金，违约金自书面通知明确的改正日期至实际改正之日止。

(三) 乙方擅自转让、出租等行为将作为不良信用记录，纳入个人信用联合征信系统。

(四) 政府主管部门对乙方擅自转让、出租等行为做出行政处理决定或造成丙方重大损失的，丙方有权在退回乙方原购房款同等金额后，腾退该住房。

第七条 使用房屋相关费用的约定

乙方应当按照本市相关规定和本合同第二十二条约约定，缴纳公共维修资金，关于支取、使用专项维护资金等相关事宜，根据本市有关规定或经乙方、丙方另行约定。

共有产权住房的物业服务费，由乙方承担。具体事宜由乙方和物业服务企业在物业服务合同中进行约定。

乙方（名字）：

丙方：

法定代表人签署：

委托代理人签署：

委托代理人签署：

丙方盖章：

日期： 年 月 日

日期： 年 月 日

附件二

房屋平面图（应当标明方位）

1. 房屋分层分户图（应当标明详细尺寸，并约定误差范围）。
2. 建设工程规划方案总平面图。

附件三

与该共有产权住房有关的共用建筑面积分摊情况

（详见《房屋面积测算技术报告书（预测绘）》）

1. 被分摊的共用部位的名称、用途、所在位置。
2. 参与分摊共用建筑面积的共有产权住房的名称、用途、所在位置等。
3. 不分摊的共用部位。

附件四

该共有产权住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

1. 抵押权人同意该共有产权住房预售的证明。
2. 解除抵押的条件和时间。
3. 关于抵押的其他约定。

附件五

关于本项目内相关设施、设备的具体约定

1. 该共有产权住房所在楼栋本期的项目建设方案。
2. 相关设施的位置及用途。

（注：根据《北京市绿化条例》，2010年3月1日后办理规划许可并在规划许可中注明规划绿地情况的建设工程，应在合同中明确建设工程附属绿地的面积、位置等内容）

3. 其他约定。

附件六

装饰装修及设备标准的约定

一、公共部分

1. 主体结构：【框架结构】【框剪结构】【剪力墙结构】【 】 _____
2. 外墙：
保温方式：【外保温】【内保温】【装配式夹心保温】 _____
保温材料：【挤塑聚苯板】【模塑聚苯板】【岩棉】【发泡聚氨酯】【 】 _____
3. 外窗：
开启方式：【内平开窗】【外平开窗】【外开上悬窗】【内开下悬窗】【 】
种类：【中空玻璃塑料窗】【中空玻璃铝合金窗】【中空玻璃铝木复合窗】【 】 _____
4. 单元入口大堂：
地面：【地面砂浆】【瓷砖】【 】 _____
墙面：【抹灰砂浆】【瓷砖】【 】 _____
顶棚：【抹灰砂浆】【涂料】【石膏板】【 】 _____
照明：【荧光灯】【LED灯（筒灯、面板灯、吸顶灯、管型LED灯）】【 】
5. 公共电梯厅：
地面：【地面砂浆】【瓷砖】【 】 _____
墙面：【抹灰砂浆】【瓷砖】【 】 _____
顶棚：【抹灰砂浆】【涂料】【石膏板】【 】 _____
电梯厅门套、电梯门套：【木门套】【铝合金门套】【 】 _____
照明：【荧光灯】【LED灯（筒灯、面板灯、吸顶灯、管型LED灯）】【 】
6. 电梯：
电梯品牌名称： _____
型号： _____
电梯载重量： _____ 千克
7. 公共楼梯间：
地面：【地面砂浆】【瓷砖】【 】 _____
墙面：【抹灰砂浆】【瓷砖】【 】 _____
顶棚：【抹灰砂浆】【瓷砖】【 】 _____
栏杆：【木栏杆】【铝合金栏杆】【 】 _____
照明：【荧光灯】【LED灯（筒灯、面板灯、吸顶灯、管型LED灯）】【 】

二、户内部分

甲方未经双方约定增加的装置、装修、装饰，视为无条件赠送给乙方。双方就装

饰装修主要材料和设备的品牌、规格、数量等内容约定如下：

1. 采暖系统：

集中采暖：【散热器】【地面辐射】【顶板辐射】【_____】_____

分户采暖：【燃气炉】【电采暖】【_____】_____

采暖设备品牌：_____

2. 电气系统：

供电：_____

有线电视：_____

电话：_____

可视对讲：_____

安防系统：_____

3. 燃气系统：_____

4. 给排水系统：

给水：_____

排水：_____

中水：_____

生活热水：_____

5. 门：

外门开启方式为：【内平开门】【外平开门】【_____】

外门种类：【钢质防护门】【铝合金门】【_____】

内门种类：【实木门】【实木复合门】【木质复合门】【_____】

6. 装修：

空间位置	项目内容	建材种类	品牌（绿色建材等级）
玄关	顶棚	【涂料】【石膏板】【_____】	
	墙面	【涂料】【壁纸】【_____】	
	地面	【实木地板】【实木复合地板】 【瓷砖】【_____】	
	踢脚	【木质踢脚线】【PVC踢脚线】 【瓷砖】【_____】	
起居室	顶棚	【涂料】【石膏板】【_____】	
	墙面	【涂料】【壁纸】【_____】	
	地面	【实木地板】【实木复合地板】 【瓷砖】【_____】	

	踢脚	【木质踢脚线】【PVC踢脚线】 【瓷砖】【 】	
	窗台板	【大理石】【抹灰砂浆】【 】	
卧室	顶棚	【涂料】【石膏板】【 】	
	墙面	【涂料】【壁纸】【 】	
	地面	【实木地板】【实木复合地板】 【瓷砖】【 】	
	踢脚	【木质踢脚线】【PVC踢脚线】 【瓷砖】【 】	
	窗台板	【大理石】【抹灰砂浆】【 】	
储藏室	顶棚	【涂料】【石膏板】【 】	
	墙面	【涂料】【壁纸】【 】	
	地面	【实木地板】【实木复合地板】 【瓷砖】【 】	
	踢脚	【木质踢脚线】【PVC踢脚线】 【瓷砖】【 】	
卫生间 厨房	顶棚	【抹灰砂浆】【石膏板】【 】	
	墙面	【瓷砖】【耐水腻子】【 】	
	地面	【实木地板】【瓷砖】	
	踢脚	【不锈钢】【瓷砖】【 】	
	窗台板	【大理石】【抹灰砂浆】【 】	
阳台	顶棚	【涂料】【石膏板】【 】	
	晾衣杆	【不锈钢】【铝合金】【 】	
	墙面	【涂料】【瓷砖】【 】	
	地面	【实木地板】【实木复合地板】 【瓷砖】【 】	
	踢脚	【木质踢脚线】【PVC踢脚线】 【瓷砖】【 】	
	窗台板	【大理石】【抹灰砂浆】【 】	

7. 设备设施:

设备设施内容		品牌（绿色建材等级）	型号（做法）	数量
厨房	橱柜			

	燃气灶			
	燃气灶			
	龙头及水槽			
卫生间	洗手盆			
	座便器			
	淋浴间			
	龙头			
	花洒			
	浴霸			
	浴缸			
	水盆柜			
门	主卫镜柜			
	外门			
固定家具	内门			
	玄关柜			
	吊柜			
灯具	储藏间/柜			
	玄关			
	卧室			
	起居室			
	阳台			
	厨房			
	卫生间			
	储藏室			

附件七

共有产权住房建筑设计文件所标注的建筑隔声情况、环境影响评价文件所表征（或第三方检测机构出具的）的声环境现状及受固定噪声/振动源影响情况

（以下空白处未按要求填写时均默认为同类标准中最严格限值，“有/无”“是/否”未选择时，均默认“无”或“否”，“超过/优于”未选择时，均默认“优于”）

1. 建筑隔声情况

该共有产权住房符合《民用建筑隔声设计规范》（GB50118）《住宅设计规范》（DB11/1740）等国家及本市相关隔声标准要求。

2. 所在地声环境状况

（1）项目立项或预售时所在地声环境现状监测值为：昼间__dB(A)，夜间__dB(A)，监测时间为__年__月__日。

（2）项目立项时所在地所处的声环境质量标准适用区域为__类区，执行标准为昼间__dB(A)，夜间__dB(A)。

（3）项目立项时所在地周边__（有/无）可能对本项目产生噪声或振动影响的道路、轨道线路、铁路、机场、飞行航道、工业企业（含实验设备）等声源，分别是_____。

（4）目前尚未建设但规划项目所在地周边__（有/无）可能对本项目产生噪声影响的道路、轨道线路、铁路、机场、飞行航道、工业企业（含实验设备）等声源，分别是_____。

（5）项目建成后所处区域整体环境噪声预测值为昼间__dB(A)～__dB(A)，夜间__dB(A)～__dB(A)。其中受周边噪声或振动影响最严重的区域为__侧（具体方位），预测昼间将会达到__dB(A)，__（超过/优于）本地声环境质量标准适用区域标准dB(A)，夜间将会达到__dB(A)，__（超过/优于）本地声环境质量标准适用区域标准dB(A)。

3. 受固定噪声/振动源影响情况

（1）该共有产权住房是否可能受到固定噪声/振动源影响_____（是/否）。
具体为：_____（如已建或规划设于本楼地下室、地上设备层、楼顶或临近建筑/区域各类供排水系统、变配电设施、空调系统、电梯设备、供热系统、通风系统、冷却塔、供气系统、机动车

辆进出设备等产生噪声或振动影响的设备、设施、系统)。

(2) 该共有产权住房的卧室或起居室水平和垂直方向是否临近固定噪声源(是/否), 具体为_____ (如电梯井、水泵房、变压器间、供热房、风机房、柴油发电机房等)。

(3) 该共有产权住房符合《住宅室内振动限值及其测量方法标准》(GB/T50355)
【1级限值】【2级限值】。

附件八

关于保修范围、保修期限和保修责任的约定

该共有产权住房的保修期自房屋交付之日起计算。共用部位的质量保修期限应当自交付首套住宅之日起计算。保修范围及保修期限等不得低于国家和本市现行法律法规、规范标准和规定的要求。除本合同规定外，其他关于保修期限的约定不得低于北京市地方标准《商品住宅工程质量保修规程》(DB11/641-2009)规定的最低保修期限。

(一) 住宅保修范围、期限及责任的约定

1. 地基与基础工程质量保修期限为：_____（应当为设计文件确定的建筑设计使用年限）。

2. 主体结构保修期限为：_____（应当为设计文件确定的建筑设计使用年限）。

3. 保温工程质量保修期限为：_____（不得低于5年）。

4. 防水工程质量保修期限为：_____（不得低于5年）。

5. 装饰装修工程中，室内装修工程质量保修期限为：_____（不得低于2年，有专门规定保修期限的分项工程应当遵从其规定）；室外涂料装修质量保修期限为：_____（不得低于2年）；室外其他材料装修质量保修期限为：_____（不得低于5年）；外窗与入户门质量保修期限为：_____（不得低于5年）；其中五金件质量保修期限为：_____（不得低于2年）；护栏和扶手的质量保修期限为：_____（不得低于5年）；装饰性幕墙的质量保修期限为：_____（不得低于10年）。

6. 建筑给水及排水工程质量保修期限为：_____（不得低于2年），采取隐蔽方式安装的给排水管道和共用部位的给排水管道质量保修期限为：_____（不得低于10年）；若管线设置在主体结构内，其质量保修期限应当与主体结构设计使用年限相同。

7. 采暖及制冷系统质量保修期限为：_____（不得低于2年），采取隐蔽方式安装的管线质量保修期限为：_____（不得低于10年）；若管线设置在主体结构内，其质量保修期限应当与主体结构设计使用年限相同。

8. 电气工程质量保修期限为：_____（不得低于2年），线缆质量保修期限为：_____（不得低于5年）。

9. 智能建筑工程质量保修期限为：_____（不得低于 2 年）。

10. 通风与空调工程质量保修期限为：_____（不得低于 2 年）。

11. 电梯工程质量保修期限为：_____（不得低于 3 年）。

12. 室外工程质量保修期限为：_____（不得低于 2 年）。

_____。

（二）非住宅保修范围、期限及责任的约定

1. 地基基础和主体结构保修期限为：_____（不得低于设计文件规定的该工程的合理使用年限）。

2. 防水工程质量保修期限为：_____（不得低于 5 年）。

3. 供热、供冷系统和设备保修期限为：_____（不得低于 2 个采暖期、供冷期）。

4. 电气管线、给排水管道、设备安装保修期限为：_____（不得低于 2 年）。

5. 装修工程保修期限为：_____（不得低于 2 年）

6. _____。

（三）其他约定

_____。

附件九

关于质量担保的具体约定

企业破产、解散等清算情况发生后的商品住房质量责任承担主体为：_____。

质量责任承担主体应当按照国家及北京现行有关法律法规、标准及《北京市住宅工程质量保证书》规定，以及合同约定在工程质量保险范围和保修期限内履行质量保修责任。

附件十

关于前期物业管理的约定

1. 前期物业服务合同
2. 临时管理规约
3. 其他约定

附件十一

甲方关于遮挡或妨碍房屋正常使用情况的说明

（如该共有产权住房公共管道检修口、柱子、变电箱等有遮挡或妨碍房屋正常使用的情况）

附件十二

补充协议

（注：合同当事人不得擅自添加、修改附件内容，且附件与主合同条款发生冲突时，应以主合同约定为准）