

如需要法律咨询请和 13120775113 或 021-54292838 联系（收费咨询）

上海市商品房出售合同解读——特别告知

一、本合同文本是根据《上海市房地产转让办法》制定的示范文本，印制的合同条款为提示性条款，供未经预售阶段的商品房（现房）出售时当事人双方约定采用。

【解读】合同示范文本，它是由工商行政管理机关和业务主管部门（本处是上海市房屋土地资源管理局）根据实践经验、针对合同签订、履行等过程中经常发生的问题，结合有关法律法规、部门规章等，经过专家拟定的合同文书。

示范文本不同于法律法规，不具有强制性，也就是说合同各方可以采用格式文本，也可以不选择使用格式文本。

合同的条款为提示性，有不少是选择性条款和填充性条款，如合同中很多空白行是让双方协商后自行约定的，另外合同附有补充附件，可以补充约定付款方式等，即使双方在本合同中遗漏约定一些买卖事宜或者需要改变原约定的，还可以通过另外签订补充合同进行约定和修改。在商品房买卖关系中开发商无论在经济实力、信息渠道、专业知识等方面都处于优势地位，“政府版”的示范文本具有权威性，意在平衡房地产买卖双方。

二、购房是一种民事法律行为，涉及的标的额较大、专业性较强、法律规范较多，为更好地维护双方当事人的权益，双方签订合同时应当慎重，力求签订得具体、全面、严密。

【解读】民事法律行为是公民或者法人设立、变更、终止民事权利和义务的合法行为。我国《民法通则》将民事法律行为界定为合法行为。无效的买卖合同不属于民事法律行为，如果购房合同一旦被确定为无效合同，双方不能依据合同的约定处理，只能依据法律规定如缔约过失责任、返还不当得利等形式由过错方承担责任。

三、商品房在取得新建商品房房地产权证（大产证）后，方可出售。在签订出售合同前，房地产开发企业应向购房人出示新建商品房房地产权证（大产证）。新建商品房房地产权证真实性、合法性可向市、区、县房地产交易中心查询。

【解读】所谓“大产证”就是指房地产权利人对土地使用权和房屋所有权初始登记获得的房地产权证书。

大产证的办理过程：新建的房屋，房地产开发企业应当在房屋竣工后的3个月内向登记机关申请房屋所有权初始登记，并应当提交用地证明文件或者土地使用权证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、施工许可证、房屋竣工验收资料以及其他有关的证明文件。对符合规定的申请。房地产管理部门应当作出准予登记的决定，颁发房地产权证，即大产证。

四、房地产开发企业出售已抵押的商品房，应事先以书面形式通知抵押权人，同时，将已抵押的事实告知购房人。未通知抵押权人或未告知购房人的，转让行为无效。购房人在签约前可向市、区、县房地产交易中心查询拟购房屋是否已抵押以及是否存在被司法机关或行政机关依法裁定、决定查封或者其他形式限制房地产权利的情况。

【【解读】《担保法》第四十九条第一款规定：“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。”

购房人在签约前有必要自行或委托律师查询房屋是否存在各种权利限制，如果房地产交易中心已有权利限制的书面登记，而因购房人疏于查询的，不利后果有购房人自己承担，不能以不知情为由对抗已经登记的抵押权人等。

《最高人民法院关于人民法院查封的财产被转卖是否保护善意取得人利益问题的复函》：“人民法院依法查封的财产被转卖的，对买受人原则上不适用善意取得制度。”

房地产是需要登记过户才能转移物权（所有权）的物，《最高人民法院关于人民法院民事执行中查封、扣押、冻结财产的规定》第十七条规定：“被执行人将其所有的需要办理过户登记的财产出卖给第三人，第三人已经支付部分或者全部价款并实际占有该财产，但尚未办理产权过户登记手续的，人民法院可以查封、扣押、冻结；第三人已经支付全部价款并实际占有，但未办理过户登记手续的，如果第三人对此没有过

错，人民法院不得查封、扣押、冻结。”这里所谓的第三人没有过错，就是知情与否的问题，并非指一般道德概念上的过错，即第三人（购房人）在和房地产开发企业签订商品房买卖合同的时候，根据房地产交易中心的记录尚没有权利限制。

五、商品房出售合同签订后应及时向房地产登记机构办理商品房变更登记手续。购房人领取房地产权证（小产证）。

【解读】所谓“小产证”即是指大产证上的房地产分割以后，由购房者取得的房地产权证，也就是我们平时俗称的房产证。

六、双方履行合同发生争议的，可选择向不动产所在地人民法院起诉，也可选择向仲裁委员会申请仲裁。如选择申请仲裁的，可向本市的仲裁委员会申请，也可向外地的仲裁委员会申请，本市仲裁委员会有上海仲裁委员会和上海对外经济贸易仲裁委员会（涉外仲裁）。

【解读】房地产买卖案件的诉讼管辖，即房地产官司在哪里打，根据法律规定这属于特殊的管辖，也就是房地产所在地的人民法院管辖。

解决房地产纠纷的途径有很多种，包括协商、仲裁、诉讼等。如果双方选择仲裁的，必须在合同中明确约定仲裁委员会，如果约定不明的或约定的仲裁委员会不存在的，例约定由上海市的仲裁委员会仲裁，这就属于约定不明，因为在上，海有两个仲裁委员会，一个是中国国际经济贸易仲裁委员会上海分会，另外一个上海仲裁委员会；如约定海宁仲裁委员会，而当地又无仲裁委员会的，这两种情况下都属于无效的仲裁选择条款，应当由法院受理纠纷。

七、本合同文本在市、区、县房地产交易中心对外发售，建议购房人先行购买，仔细阅读。

无忧律师网 <http://www.51lawyer.net> 版权所有，不得转载。

上海市商品房出售合同解读——甲方乙方

甲方（卖方）：_____

住所：_____ 邮编：_____

营业执照号码：_____ 资质证书号码：_____

法定代表人：_____ 联系电话：_____

委托代理人：_____ 联系电话：_____

【解读】房地产开发企业除了取得一般企业应当具备的营业执照，因房地产关系到民生大计必须由有资质的企业来承建，还需要具备房地产开发企业资质，不具备资质的企业不能从事房地产开发业务。房地产开发企业按照企业条件从高到低分为一、二、三、四四个资质等级，除此之外，新成立的房地产开发企业应具有《暂定资质证书》。

法定代表人是指依法代表法人行使民事权利、履行民事义务的主要负责人。如企业的经理或厂长等，法定代表人的行为，等同于企业等法人的行为。

无忧律师网 <http://www.51lawyer.net> 版权所有，不得转载。

乙方（买方）：_____

国籍：_____ 性别：_____ 出生年月日：_____

住所（址）：_____ 邮编：_____

身份证 / 护照 / 营业执照号码：_____ 联系电话：_____

委托 / 法定代理人：_____

住所（址）：_____ 联系电话：_____

【解读】法定代理人是指依照法律规定代替无民事行为能力（未成年人和精神病人）的人行使权利和承担义务的自然人或法人，在房地产买卖合同中常见的是未成年子女的父母（包括亲父母、养父母、有抚养关系的继父母）。

委托代理人，简称代理人，其是经过买方授权，代表买房人利益的人，在授权范围内从事的法律后果由买房人承担，买方在取得房产登记时不能亲自到场的，可出具手写有效委托书委托他人办理。代理人在提交委托书的同时，还应提供委托人及代理人的身份证件，如不能提交委托人身份证件的，委托书需经公证处公证。

上海市商品房出售合同解读——第一条

甲、乙双方在平等、自愿、协商一致的基础上，就乙方购买甲方出售的《_____》商品房事宜，订立本合同。

第一条 甲方依法取得_____区/县地块土地使用权（出让合同编_____号：_____），投资建造的《_____》商品房已竣工，并办理了新建商品房初始登记，取得了房地产权证（大产证）证书号：_____

无忧律师网 <http://www.51lawyer.net> 版权所有，不得转载。

【解读】出让土地使用权是指国家以土地所有者的身份将国有土地使用权在一定年限内让与土地使用者，由土地使用者向国家支付土地使用权出让金的后取得的土地使用权。开发商取得土地使用权出让的方式有三种：协议出让、招标出让和拍卖出让。

一般来说商品房买卖需要查看“五证”，其中包括国土资源局颁发的土地使用权证书；开发商已经缴纳了全部的土地出让金，加盖“人民政府公章”、“房屋土地行政部门公章”、“有偿土地使用证专用章”；如果是“临时土地使用证专用章”表明开发商没有缴足土地出让金，对将来办理房屋产权证书带来不利。

还有一种叫划拨土地使用权，是指经县级以上人民政府依法批准，在土地使用者缴纳补偿、安置等费用后，取得的国有土地使用权，或者经县级以上人民政府依法批准后无偿取得的国有土地使用权。

在我国国家土地所有权是不得转让的，归国家或集体所有，能转让的是使用权。使用权具有一定的期限，比如住宅用地最高期限为70年，商业用地40年，工业用地50年，综合用地50年，由于从批准用地到商品房建成入住需要一段时间，所以住宅商品房的真正使用时间不到70年，不少酒店式公寓是从烂尾楼改造而来，从获得土地使用权到交付给使用者可能已经过了10多年，所以购房者在购买房屋的时候也要考虑土地的使用期限。

新建商品房初始登记就是大产证，房地产开发企业应当在新建商品房竣工验收后交付给买受人之前持有关文件和商品房屋建设项目批准文件办理新建商品房屋初始登记办理新建商品房房地产权证。根据《上海市房地产登记条例》规定，以划拨方式取得土地使用权和新建房屋竣工验收合格后的房地产权利人应当申请房地产初始登记，未经登记的房地产不得转让。大产证是由开发商办理的，是购房者办理小产证的前提。

上海市商品房出售合同解读——第二条

第二条 乙方向甲方购买_____路_____弄《_____》幢_____（号）_____层室（以下简称该房屋）。据上海市房屋土地资源管理局认定的测绘机构测量该房屋建筑面积为_____平方米，其中套内建筑面积为_____平方米、公用分摊建筑面积为_____平方米，该房屋建筑层高为_____米。

该房屋平面图见本合同附件二；该房屋建筑结构、装修及设备标准见本合同附件三；该房屋相关情况（抵押关系、租赁关系、相邻关系及

小区平面图) 见本合同附件四; 该房屋的使用公约见本合同附件五。

无忧律师网 <http://www.51lawyer.net> 版权所有, 不得转载。

【解读】

房屋建筑面积=套内建筑面积+公摊面积

套内建筑面积=套内使用面积+套内墙体面积+阳台建筑面积。

公摊面积的计算: 将整栋房屋的公用建筑面积除以整栋房屋各套内建筑面积之和, 得到房屋的公用建筑面积分摊系数, 而每户购房者所应分摊的公用面积就是用公用建筑面积分摊系数乘以套内建筑面积。

购房人如果觉得房内面积小, 公摊面积大, 或者觉得房屋面积测量有错误的, 可以向房地产局产权主管部门(上海市房屋土地测绘中心)申请复查, 要求原测量单位复测, 原测量单位一般是房地局的测绘部门, 还可以申请上级测绘部门复查。

普通住宅层高不宜高于 2.8 米, 最低不应低于 2.2 米。另外卧室、起居室(厅)的室内净高不应低于 2.40m, 局部净高不应低于 2.10m, 且其面积不应大于室内使用面积的 1/3。利用坡屋顶内空间作卧室、起居室(厅)时, 其 1/2 面积的室内净高不应低于 2.10m。厨房、卫生间的室内净高不应低于 2.20m。厨房、卫生间内排水横管下表面与楼面、地面净距不得低于 1.90m, 且不得影响门、窗扇开启。

房屋层高和室内净高的区别: 层高是指上下两层楼面或楼面与地面之间的垂直距离。室内净高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。所以层高≠净高, 房屋净高=层高一楼板厚度, 所以不能以室内测量的净高来判断是否层高不足。

如果开发商交付的商品房在建筑层高上与合同约定不符, 属于单方变更规划, 是违约行为, 开发商应该赔偿购房人的损失。如果房屋买卖合同有规定的, 按合同规定进行赔偿, 合同没有规定的, 购房者可以和开发商协商或者去法院诉讼, 目前还没有因为层高不足进行赔偿的法定标准。

上海市商品房出售合同解读——第三条

第三条 乙方购买该房屋每平方米房屋建筑面积单价(不包含房屋全装修价格)为人民币_____元。

(大写): _____。

根据该房屋的房屋建筑面积, 乙方购买该房屋的总房价款(不包含房屋全装修价格)为人民币_____元。

(大写): _____。

该房屋的总房价款是指该房屋所有权和该房屋占用范围内土地使用权总价格。

无忧律师网 <http://www.51lawyer.net> 版权所有, 不得转载。

【解读】商品房面积问题争议一直较多, 购房者往往对于公摊面积如何计算不清楚。

房屋建筑面积=套内建筑面积+公摊面积, 套内建筑面积=套内使用面积+套内墙体面积+阳台建筑面积。

公摊面积, 就是整栋房屋的建筑面积减去整栋房屋的套内建筑面积, 并扣除已作为独立使用空间销售或出租的地下室、经营性用房、车棚及人防工程等建筑面积。

将整栋房屋的公用建筑面积除以整栋房屋各套内建筑面积之和, 得到房屋的公用建筑面积分摊系数, 而每户购房者所应分摊的公用面积就是用公用建筑面积分摊系数乘以套内建筑面积。

实际上, 房款的计价方式除了按建筑面积计算外, 还可以根据“按套内建筑面积计算”和“按套(单元)计算”等方式计算, 但开发商为

了保障自己的利益，一般都按照建筑面积计算。

购房者对策：购房者可以自行测量的只有套内使用面积，和起居生活息息相关的也是套内使用面积，而标准合同的第三条的计价方式是按照建筑面积计算，购房者也不妨和开发商在附件里约定套内使用面积或套内建筑面积的大小，即将“得房率”也作为一个单独的内容进行约定，特别是房市到了买方市场，供大于求的时候，购房者可以提出这样的要求。

上海市商品房出售合同解读——第四条

第四条 乙方应按本合同约定的付款方式和付款期限将房价款解入甲方的帐户 / 监管帐户（金融机构 / 监管机构：_____、帐户名称：_____、帐号：_____）。

乙方的付款时间和付款方式由甲、乙双方在本合同附件一中约定明确。

甲方收到乙方支付的每一笔房款时均应开具发票。

无忧律师网 <http://www.51lawyer.net> 版权所有，不得转载。

【解读】 开发商无论从银行的贷款还是预售商品房的购房款，必须用于工程，不得挪作它用，但开发商拆了东墙补西墙抽走建设资金的事情常有发生，工程专业款项不能到位必定影响工程的完工进度，易造成烂尾楼，购房者既得不到房屋所有权，又拿不回预付款，所以非常有必要对预付款进行监管。

上海市实施《城市商品房预售管理办法》细则第六条第四款规定：开发经营企业申请商品房预售，应当符合下列条件：（四）已与在本市注册的银行签订了预售款监管协议。这个地方性的规定把签订银行监管协议作为预售的前提条件，保障购房者的权益。

购房发票：

根据《中华人民共和国发票管理办法》的规定，发票是指在购销商品、提供服务或从事其他经营活动中开具、收取的收付款凭证。未安置规定开局发票的，属于违反发票管理法规的行为，所以开发商在收取了购房者房款的必须开具发票，而不能用收据代替。至于开发商以各种理由不提供发票的，购房者可以向税务部门举报，违法发票管理规定的，由税务机关责令改正，没收非法所得，并可以处 1 万元以下罚款。如果税务部门推诿的，属于行政不作为，购房者可以把税务部门作为行政诉讼的被告，要求其履行行政职责。

至于因开发商不提供发票，给购房者带来的损失，如抵扣税款等损失，可以向法院起诉，以开发商为被告要求其赔偿损失。

值得注意的是，购房者不能将开发商作为被告，起诉要求其开具发票，开具发票是行政法律关系，属于税务部门主管，不是民事法律关系，另外开发商不是行政机关，也不能作为行政诉讼的主体。

上海市商品房出售合同解读——第五条

第五条 乙方如未按合同约定的时间付款，应当向甲方支付违约金，违约金按逾期未付款的日万分之_____计算，违约金自本合同的应付款期限之第二天起算至实际付款之日止。逾期超过_____天，甲方有权选择下列第_____种方案追究乙方责任：

一、甲方有权单方面解除本合同。

二、

无忧律师网 <http://www.51lawyer.net> 版权所有，不得转载。

【解读】本条规定了买方逾期付款应承担的违约责任。

在第五条中，将购房者的违约责任分为两种程度，首先是按逾期天数支付违约金，合同继续履行，当逾期付款到了一定时间，卖方可以解除合同。

承担违约责任要以未付清款项作为基数，而不是以购房总价作为违约金计算的基础，否则有违公平。

商品房因为总价很高，对于大多数的购房者而言都是采取银行按揭贷款的方式，有的购房者过高的估计了自己的贷款能力，在支付了首付后又没有获得银行的贷款，无法按时支付房款，就以银行贷款不能办理作为抗辩理由，其实这种做法是无法律依据的，因为购房者在购房时应当客观的预见存在无法获得贷款的风险。不管付款方式如何，只要买受人没有在合同约定的付款期限内支付房款就构成违约，并且需要承担违约责任。

违约金为多少？如果双方在合同内有约定的，从其约定，没有约定的参照法定标准。《最高人民法院关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》第十七条明确规定，逾期付款的，按照未付购房款总额，参照中国人民银行规定的金融机构计收逾期贷款利息的标准计算。

违约金过高怎么办？

虽然双方在购房合同中可以约定违约金的百分比，不过过高的违约金显然对违约方过于不利，因此《合同法》第一百一十四条规定，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者仲裁机构予以增加；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者仲裁机构予以适当减少。《关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》第十六条：“当事人以约定的违约金过高为由请求减少的，应当以违约金超过造成的损失 30%为标准适当减少；当事人以约定的违约金低于造成的损失为由请求增加的，应当以违约造成的损失确定违约金数额。”

逾期付款至一定期限，出卖方可以解除合同。

上海市商品房出售合同解读——第六条

第六条 乙方支付房价款若采用银行贷款付款的，而银行未按本合同约定的期限代乙方向甲方付款的，仍视为乙方未按合同约定的时间付款，但因甲方原因的除外。

无忧律师网 <http://www.51lawyer.net> 版权所有，不得转载。

【解读】房屋买卖合同和以所买房屋为抵押物向银行进行贷款是两个独立的合同，贷款合同并不是房屋买卖合同的附属合同，房屋上下家或买受人和开发商之间是买卖合同关系，而买受人和放贷银行之间是借贷关系。房屋买卖合同以房屋为合同标的（交易对象）；贷款合同以所借款项为合同标的，而房屋只是抵押物，并非是贷款合同的标的。

因为这两个合同的独立性，所以买房人的贷款未获得银行同意，不能成为其不履行的理由。签订房屋买卖合同的时候，买房人作为有独立思考能力的成年人应当考虑房屋贷款存在能否顺利办理的问题，贷款不成或者贷款金额不足额的，买房人应当另想筹款渠道，不能以贷款办不下来为由不履行房屋买卖合同。何况贷款支付房款只是买方履行付款义务的一种支付手段，房屋价格不会因为支付手段的改变而变化。

签订房屋买卖合同的前提条件便是买受人有支付房款的能力或者买受人认为自己有支付房款的能力，这种能力包括了向银行贷款并获得同意，买受人对自己的购房能力估计错误不能成为法定解除合同的理由。

上海市商品房出售合同解读——第七条

第七条 甲、乙双方按下列第_____种约定确定该房屋交付使用日期：

一、本合同自甲乙双方签署之日起_____天内，甲方向乙方交付该房屋。

二、本合同经_____公证处公证之日起_____天内，甲方向乙方交付该房屋。

三、甲方在收到乙方全部房价款之日起_____天内，甲方向乙方交付该房屋。

四、

无忧律师网 <http://www.51lawyer.net> 版权所有，不得转载。

【解读】本条是房屋交付的时间。

本条的1~4条是并列的选择，第一条是对购房者比较有利的规定，购房者即使没有交清房款也可以得到房屋使用权，第三条对购房者的付款义务有较高的要求，即付清所有购房款才能获得房屋使用权；如果双方约定采用公证后交付房屋的，还应当对公证费用如何承担进行约定，没有约定的，应当双方平均承担。

值得注意的是：房屋交付≠获得房屋所有权，房屋交付代表购房者可以使用该房屋，但获得房屋产权必须办理商品房过户手续，即取得小产证。

上海市商品房出售合同解读——第八条

第八条 甲方向乙方保证在交付该房屋时：

(一) 该房屋没有产权纠纷和财务纠纷；

(二) 甲方未设定抵押权或已清除原由甲方设定的抵押权；

(三) 已缴纳了甲方应缴纳的房屋维修基金。

如交付房屋后发生与甲方保证不相一致的情况，由甲方承担相应违约责任。

无忧律师网 <http://www.51lawyer.net> 版权所有，不得转载。

【解读】本条是关于出卖人权利瑕疵担保责任的约定。权利瑕疵担保责任，即出卖人就标的物所有权不能完全转移给买受人而应当承担的责任。出卖人如果违反一~三的约定时，买受人可以主张的权利有：违约金、实际履行、解除合同、损害赔偿。

所谓房屋没有产权纠纷主要是出卖人无产权或者虽然有产权但是已经出卖给第三人，或者房屋是属于拆迁补偿安置房。

如果房屋上有抵押权的，抵押权人在债务到期不能清偿的情况下，抵押权人可以要求拍卖房屋清偿债务，这样的话对于支付了部分或全部购房款的购房者而言是非常不利的，因此购房者要甚买设有抵押权的房屋。

如果由于一和二的原因造成该商品房不能办理产权登记，开发商应承担违约责任，按照《关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》第八条和第九条的规定导致商品房买卖合同目的不能实现的，无法取得房屋的买受人可以请求解除合同、返还已付购房款及利息、赔偿损失，并可以请求出卖人承担不超过已付购房款一倍的赔偿责任。

房屋维修基金由两部分组成：开发商缴纳的部分和购房者缴纳的部分。如果开发商没有缴纳的，购房者可以要求其补缴。

上海市商品房出售合同解读——第九条

第九条 乙方应在本合同第七条约定的房屋交接期限内到甲方要求的地点办理验收交接手续。该房屋交付的标志为_____该房屋交付之日起，该房屋的风险责任由甲方转移给乙方。

该房屋为_____用房，甲方应向乙方提供《_____质量保证书》和《_____使用说明书》《前期物业管理服务合同》/《_____》。乙方要求提供房屋实测面积的有关资料，甲方应如实提供。

甲方不出示和不提供前款约定的材料，乙方有权拒绝接收该房屋，由此而产生的延期交房责任由甲方承担。

无忧律师网 <http://www.51lawyer.net> 版权所有，不得转载。

【解读】本条是关于出卖人权利瑕疵担保责任的约定。权利瑕疵担保责任，即出卖人就标的物所有权不能完全转移给买受人而应当承担的责任。出卖人如果违反一~三的约定时，买受人可以主张的权利有：违约金、实际履行、解除合同、损害赔偿。

所谓房屋没有产权纠纷主要是出卖人无产权或者虽然有产权但是已经出卖给第三人，或者房屋是属于拆迁补偿安置房。

如果房屋上有抵押权的，抵押权人在债务到期不能清偿的情况下，抵押权人可以要求拍卖房屋清偿债务，这样的话对于支付了部分或全部购房款的购房者而言是非常不利的，因此购房者要甚买设有抵押权的房屋。

如果由于一和二的原因造成该商品房不能办理产权登记，开发商应承担违约责任，按照《关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》第八条和第九条的规定导致商品房买卖合同目的不能实现的，无法取得房屋的买受人可以请求解除合同、返还已付购房款及利息、赔偿损失，并可以请求出卖人承担不超过已付购房款一倍的赔偿责任。

房屋维修基金由两部分组成：开发商缴纳的部分和购房者缴纳的部分。如果开发商没有缴纳的，购房者可以要求其补缴。

上海市商品房出售合同解读——第十条

第十条 甲方交付的该房屋装修、设备标准达不到本合同附件三约定的标准，乙方在办理该房屋交接手续时有权要求甲方按装修、设备差价_____倍补偿。

双方对标准的认定产生争议时，委托本市有资质的建设工程质量检测机构检测并以该机构出具的书面鉴定意见为处理争议的依据。

无忧律师网 <http://www.51lawyer.net> 版权所有，不得转载。

【解读】本条是关于房屋装修和设备标准。

国务院 1999 年颁布《关于推进住宅产业现代化提高住宅质量的若干意见》，要求推广房屋一次性装修或菜单式装修模式，但事与愿违，国务院的倡导性意见目的是节约社会装修成本，但实际上在我们国家连房屋质量都不能保证的前提下，全装修房更是存在众多问题。就本律师陪同买房过程中常遇到如下问题：

- 1、样本房和实际交付的房屋质量相差甚远。
- 2、合同约定的质量标准不够明确，不标明装修材料的品牌和登记，如只注明进口地板或同等级别的地板。
- 3、购房者证据不足，索赔困难。
- 4、索赔金额不大，但需要经过鉴定机构鉴定，手续繁多，甚至出现多个鉴定结论不一致的情况。

所以购买全装修房的时候，应当在附件中签订详细的装修标准，在验收房屋的时候应当带上装修方面的专家前往，发现质量问题应当及时和开发商交涉。

上海市商品房出售合同解读——第十一条

第十一条 如乙方已付清全部房价款，除甲方原因外，乙方未按约定期限办理交付该房屋手续的，甲方应当发出书面催告书一次。乙方未按催告书规定的日期办理该房屋的验收交接手续的，则自催告书规定的验收交接日之第二天起，风险责任转移由乙方承担。

如本合同约定的付款时间（附件一）的最后付款日期迟于本合同第七条约定的房屋交付日期的（即乙方未支付全部房价款时），除甲方原因外，乙方未按约定期限办理交付该房屋手续的，甲方应当发出书面催告书一次。乙方未按催告书规定的日期办理该房屋的验收交接手续的，甲方有权单方面解除本合同。

无忧律师网 <http://www.51lawyer.net> 版权所有，不得转载。

【解读】本条是关于购房者延迟办理房屋交付手续的责任。

分为两种情况，已经全部支付房款和未付钱房款。对于买受人而言，支付房款是主要义务，而办理房屋交接手续和支付房款相比属于次要义务，对于出卖人而言，交付房屋是其主要的合同义务，如果买受人已经付清了房款，即已经履行了主要义务，出卖人就不能以买受人没有履行次要义务而解除合同。但经过催告后买受人仍不办理房屋验收手续的，发生房屋损害、灭失能风险的，由延迟受领的买受人承担。

买受人没有付清房款的，即买受人没有完全履行主要义务的，根据《合同法》第九十四条：有下列情形之一的，当事人可以解除合同：

（三）当事人一方迟延履行主要债务，经催告后在合理期限内仍未履行。第九十五条：法律规定或者当事人约定解除权行使期限，期限届满当事人不行使的，该权利消灭。法律没有规定或者当事人没有约定解除权行使期限，经对方催告后在合理期限内不行使的，该权利消灭。

上海市商品房出售合同解读——第十二条

第十二条 甲方行使本合同条款中约定的单方面解除本合同权利时，应书面通知乙方。在书面通知发出之日起_____日内将乙方已支付的房价款扣除乙方应支付的赔偿金额，剩余房价款退还乙方。赔偿金额以总房价款的_____%计算。

无忧律师网 <http://www.51lawyer.net> 版权所有，不得转载。

【解读】本条规定是单方合同解除权。我国现行法律规定的合同解除主要有协议解除、约定解除和法定解除三种形式，本条所涉及的解除当属约定解除。合同解除具有如下四个特征：

首先，合同是合法有效的合同，无效合同、可撤销的合同不存在合同的解除。

其次，合同解除必须具备法律规定的条件。合同被称为“法锁”，只有债务人履行了自己的义务后，这把“法锁”才能打开。

再次，当约定解除的条件出现之后，合同并不是自动解除，而是需要由有解除权的一方做出合同解除的意思表示，即向对方发出解除合同的通知。

最后，合同解除后，违约责任条款还继续有效，违约方根据约定的违约责任承担。

上海市商品房出售合同解读——第十三条

第十三条 除不可抗力外，甲方如未在本合同第七条约定的期内将该房屋交付乙方使用，应当向乙方支付违约金，违约金按乙方已支付的房价款日万分之_____计算，违约金自本合同第七条约定的最后交付期限之第二天起算至实际交付之日止。逾期超过_____天，乙方有权选择下列第_____种方案追究甲方责任：

一、乙方有权单方面解除本合同。

二、

无忧律师网 <http://www.51lawyer.net> 版权所有，不得转载。

【解读】 本条规定是开发商逾期交付房屋的违约责任。本条将逾期交付房屋分为两种情况：在一定的期限内开发商承担违约金，但合同继续履行，超过一定的期限尚未交房的，购房者可以解除合同。标准合同的这种规定也是符合法律规定和争议解决的一般程序，先给予违约方一定的宽限期，宽限期过后违约方再不履行义务的，即非违约方有合同解除权。

值得注意的是：违约金的百分比的设定，本律师给购房者做一道计算题：

房价 80 万，逾期 180 天，违约金为房价款日万分之零点五，即=800,000×0.00005=40 元/天，那么即使开发商逾期 180 天，违约金合计为：180 天×40 元/天=7200 元，逾期交房了半年，购房者能获得的违约金不过 7200 元，如果说 80 万毛坯新房的月租金为 1500 元，180 天的租金为 1500×6=9000 元，也就是说开发商赔偿的逾期交付违约金还不够购房者租赁同等房屋的租金，这就鼓励了开发商违约，所以购房者在签订本条的时候应当和开发商协定一个合适的比例。

当然违约金比例过高，开发商也可以要求法院或仲裁委员会降低，按照已有的判决来看，违约金总额不高于 30% 的，大都不构成违约金过高。

上海市商品房出售合同解读——第十四条

第十四条 自该房屋正式交付之时起，甲方对该房屋负责保修，并从房地产权利转移之日起继续保修二年 / _____ 年。保修范围由甲、乙双方参照国务院发布的《建设工程质量管理条例》及《上海市房地产转让办法》规定在本合同附件五中约定。

无忧律师网 <http://www.51lawyer.net> 版权所有，不得转载。

【解读】 本条规定是关于开发商对房屋质量的保修规定。

建设部发布的于 1998 年 9 月 1 日起实施的《商品住宅实行住宅质量保证书和住宅使用说明书制度的规定》：住宅保修期从开发企业将竣工验收的住宅交付用户使用之日起计算。商品住宅的保修期限不得低于建设工程承包单位出具的质量保修书约定保修期的存续期，存续期少于《商品住宅实行质量保证书和住宅使用说明书制度的规定》中确定的最低保修期限的，保修期不得低于《商品住宅实行质量保证书和住宅使用说明书制度的规定》中规定的最低保修期限。

房屋正式交付也是一个值得争议的问题，一般来说这些行为可以构成开发商已经交付的标志：

- 1、送达给购房者的房屋交付通知；
- 2、购房者对房屋交付验收的签名；
- 3、购房者接受了房屋钥匙；
- 4、交付住宅商品房的，一并送达《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》；

如果购房者觉得商品房质量有问题的，可以在接收房屋后另行解决，只有在开发商没有提供《建筑工程竣工验收备案表》的情况下才可以

拒收房屋，否则拒收房屋导致的交付延迟，开发商不承担交付延迟的责任。

上海市商品房出售合同解读——第十五/十六条

第十五条 该房屋交付后，乙方认为主体结构不合格的，可以委托本市有资质的建设工程质量检测机构检测。经核验，确属主体结构质量不合格的，乙方有权单方解除本合同。

第十六条 甲方交付的该房屋有其他工程质量问题的，乙方在合同约定的保修期内有权要求甲方除免费修复外，还须按修复费的_____倍给予补偿。

双方商定对该房屋其他工程质量问题有争议的，委托本市有资质的建设工程质量检测机构检测并以该机构出具的书面鉴定意见为处理争议的依据。

无忧律师网 <http://www.51lawyer.net> 版权所有，不得转载。

【解读】 本条规定是关于开发商对房屋质量不合格如何处理的规定。

商品房质量问题通常可分为以下三种：

1、房屋主体结构质量不合格的。

所谓主体结构质量不合格包括两种情况：

A、屋交付前未经验收或经验收不合格。如果出卖人不能出示该商品房的《建筑工程竣工验收备案表》，购房者有权拒绝收房，由此引起的延期交房责任由出卖人承担。

B、房屋交付使用后房屋主体结构质量经核验确属不合格，即房屋地基基础工程和主体结构工程不合格。

对于主体结构质量不合格的。

2、因房屋质量严重影响正常居住使用的，购房人可以请求解除合同和赔偿损失。

“严重影响正常居住使用”法律没有做出明文规定，一般认为：房屋质量问题是无法修复；或是经修复后是否仍然存在威胁购房人人身、财产安全的因素；再是经多次维修房屋仍然存在严重质量缺陷，无法正常使用，严重干扰和影响了购房人的生活。

一旦得到确认，购房者有权拒收、解除合同和要求赔偿损失。

3、在保修范围内的一般质量问题，购房人有权要求出卖人承担修复责任。

交付使用的房屋存在质量问题，在保修期内，出卖人应当承担修复责任；出卖人拒绝修复或者在合理期限内拖延修复的，买受人可以自行或者委托他人修复。修复费用及修复期间造成的其他损失由出卖人承担。

上海市商品房出售合同解读——第十七条

第十七条 该房屋买卖所发生的税费按有关规定由甲、乙双方各自承担。

无忧律师网 <http://www.51lawyer.net> 版权所有，不得转载。

【解读】 本条规定是关于房地产交易税费的规定。商品房交易主要包括以下税费：

(一) 交易手续费：

新建非住房(一手房)、房屋建设工程转让由转让双方各按成交价的 0.08% 缴纳。

新建住房按每平方米 3 元，由转让方缴纳；存量住房按每平方米 5 元，由买卖双方各缴纳 50%。

(二) 登记费：土地转让及非住房 300 元/套、住房 80 元/套，由申请人缴纳。

(三) 图纸费由房地产交易中心代收。

(四) 契税、印花税由相关部门征收或代收。

上海市商品房出售合同解读——第十八条

第十八条 乙方同意，因该物业管理区域尚未成立业主委员会，自该房屋交付之日起，即应将该房屋交甲方在《前期物业管理服务合同》中委托的房屋管理企业统一进行管理、并遵守房屋使用公约。

甲方委托的房屋管理企业承担该房屋的前期房屋管理，管理的期限至业主委员会成立后选聘的新的房屋管理企业接手管理之日。

无忧律师网 <http://www.51lawyer.net> 版权所有，不得转载。

【解读】 在前期物业管理中，由于业主委员会尚未成立，此阶段的物业管理公司是由开发商自行组建或单方选聘的，大多数开发商开发房产项目时，会注册一个全资的物业管理公司，对自己开发的项目进行前期物业管理，所谓肥水不流外人田。

购房者支付物业管理费从房屋交付之日的次月计算，前期物业服务合同生效之日至出售房屋交付之日的当月发生的物业服务费用，由建设单位承担。房屋销售合同未约定前期物业服务收费标准的，由建设单位承担。

交房付费的日期是以销售合同约定的交房日期或开发商通知交房的日期为准。如在交房过程中，因开发商的原因，购房者不能接受交房的条件，此期间的费用则由开发商支付，直到符合收房条件为止。

所以购房者和开发商应当在附件五中对前期物业做出详细的约定，就前期物业管理的期限、收费标准和服务范围与标准等事项做出具体约定。

上海市商品房出售合同解读——第十九条

第十九条 甲、乙双方商定，_年_月_日前，由甲方 / 乙方 / 双方向_____办理价格申报及过户申请手续，申领该房屋房地产权证（小产证）。

因甲方原因，乙方无法在_年_月_前取得房地产权证（小产证），甲方应承担违约责任，违约金为总房价款的__%；年月日之日起的日内，乙方仍无法取得房地产权证（小产证），则乙方有权单方面解除合同。

无忧律师网 <http://www.51lawyer.net> 版权所有，不得转载。

【解读】 这是对开发商承担逾期协助办理产权证书的责任。开发商在整个商品房买卖过程中承担的办证义务分两部分：

一是初始登记时以其为主的办理义务，俗称“大产证”的办理。

二是买受人申办产权时其所承担的协助义务。二即是办理小产证是购房者的义务，而开发商有提供办理小产证所需要的资料的义务，当然购房者也可以委托开发商代为办理。

所谓“甲方原因”导致的无法取得小产证，主要是开发商没有获得大产证，或者将商品房抵押给银行等情况，因不可抗力引起的无法办证开发商可以免除责任，但以下情况不能成为免责理由：由于第三人引起的原因，比如测绘机构不能按时完成测绘。

取得房屋产权证书乃是购房者重大的权利，所以当开发商逾期超过一定期限不能办理，购房者有权解除合同。

上海市商品房出售合同解读——第二十/二十一条

第二十条 乙方行使本合同条款中约定的单方面解除本合同权利时，应书面通知甲方，甲方应当在收到乙方的书面通知之日起_____天内将乙方已支付的房价款（包括利息，利息按中国人民银行公布的同期存款利率计算，下同）全部退还乙方，并承担赔偿责任，赔偿金额以总房价款的_____ %计算，在退还房价款时一并支付给乙方。

前款及本合同其他条款所称已支付的房价款是包括乙方直接的和通过贷款方式支付的房价款。

第二十一条 按本合同约定，甲、乙双方单方解除本合同的，在单方解除合同以前，对方已按合同约定支付违约金的，支付的违约金金额应在按本合同约定的赔偿金额中扣除。

无忧律师网 <http://www.51lawyer.net> 版权所有，不得转载。

【解读】因无过错方解除合同导致的利息损失由过错方承担。

合同解除属于重大事件，所以购房者在解除合同时应当采取书面的形式，根据本条的规定口头表示解除合同的不产生法律效力。购房者在书面通知后应当保留相关凭证，比如 EMS、市内快递的回执等。有必要的时候由律师签发解除合同的律师函并保留有关邮寄凭证。

上海市商品房出售合同解读——第二十二条

第二十二条 甲方或乙方对相对方行使单方面解除本合同有异议的，应在接到对方有关单方面解除本合同的书面通知之日起_____天内，向按第二十七条选定的解决争议机关确认解除合同的效力。

无忧律师网 <http://www.51lawyer.net> 版权所有，不得转载。

【解读】

本条是对合同解除有异议的处理。合同解除是提前终止合同当事人权利义务关系

合同解除相关的诉讼可分为两大类，一是因当事人行使合同解除权而产生的纠纷的诉讼，二是一方诉请裁判机关裁决解除合同的诉讼。本条所规定的是第一种情况。

根据第一种情况，享有合同解除权的一方无需起诉或仲裁要求解除合同，只要向对方主张合同解除即可，如果对方认为合同解除的行使不当，可以向法院或仲裁机构提起确认之诉。

法院或仲裁机构通过审查，确认解除权人是否正当地履行了单方解除权，如果发现合同未被依法解除的，或合同解除的约定或法定事由不

存在的，确认由双方当事人继续履行合同。

上海市商品房出售合同解读——第二十三条

第二十三条 甲方出售的该房屋仅作_____使用，乙方在使用期间不得擅自改变该房屋结构和用途。除本合同附件另有约定外，乙方在使用期间有权享用与该房屋有关联的公共通道和设施，同时应自觉遵守该房屋所在地的有关法律、法规和尊重社会公德、维护公共设施和公共利益。

无忧律师网 <http://www.51lawyer.net> 版权所有，不得转载。

【解读】本条是对房屋用途的说明。

按照房屋用途可以将房屋分为专供居住的住宅、商业用房、工业用房、办公用房等。另外还有商住用途的房屋，即商住两用楼，整栋楼房中既有商用的房屋，又有住宅用途的房屋，但对于单独的每套房屋只能是单独的用途，不能兼顾居住、商用。而商用房屋是不能迁入户籍的，所以作为居住使用的房屋如果考虑需要迁入户籍，应当购买住宅用途的房屋。

在开发商销售完毕所有的房屋后，即使业主对房屋结构进行改动，开发商也绝对不会再就房屋用途问题和购房者发生争议。只有在商品房销售完毕前，购房者对房屋结构和用途的改变影响了开发商销售其它商品房时，才会和购房者发生纠纷。比如购房者改动房屋阳台，使得房屋的整体美观受到破坏，影响开发商销售其它单元。

业主如果在使用房屋的时候影响相邻业主的权益，比如拆除承重墙导致相邻单元出现裂缝，相邻方可以通过要求恢复原状之诉达到维护权益的目的。

从本条中“自觉遵守该房屋所在地的有关法律、法规和尊重社会公德、维护公共设施和公共利益。”非常明显地可以看出本合同的拟定者必定是国家相关行政机关。

上海市商品房出售合同解读——第二十四条

第二十四条 乙方购买的房屋及其相应占有的土地使用权不可分离。自该房屋的房地产权利转移之时起，甲方与_____签订的土地使用权出让 / 转让合同中约定的权利、义务和责任依法转移给乙方。

无忧律师网 <http://www.51lawyer.net> 版权所有，不得转载。

【解读】本条是对房地关系的约定。

由于我们国家的土地所有权不能买卖，只能通过出让土地使用权的形式让房屋所有权人使用土地。当房屋权利转让时，根据“地随房走”原则，土地使用权一并转让。

关于土地使用权，购房者需要注意的是出让土地是有使用年限的，《城镇国有土地使用权出让转让暂行条例》第12条：按照土地的不同使用用途，对出让土地的最高使用年限做了规定：居住用地为70年，工业用地为50年，教育、科技、文化、卫生、体育用地为50年，商业、旅游、娱乐用地为40年，综合或其他用地为50年。

出让土地使用权在土地出让合同规定的使用年限届满时终止，土地上的地上建筑物、其他附着物所有权归国家无偿取得，需要续期的，应当重新签订合同，支付土地使用权出让金。因为土地的使用年限会影响房屋的价值，所以有必要审查土地使用权的期限。

上海市商品房出售合同解读——第二十五/二十六条

第二十五条 本合同的未尽事宜及本合同在履行过程中需变更的事宜，双方将通过订立补充条款、补充协议或变更协议进行约定。

本合同的补充条款、补充协议、变更协议均为本合同不可分割的一部分。本合同补充条款、补充协议、变更协议与正文条款不相一致的，以补充条款、补充协议、变更协议为准。

第二十六条 本合同一方按照本合同约定向另一方送达的任何文件、回复及其它任何联系，必须用书面形式，且采用挂号邮寄或直接送达的方式，送达本合同所列另一方的地址或另一方以本条所述方式通知更改后的地址。

无忧律师网 <http://www.51lawyer.net> 版权所有，不得转载。

【解读】本条是对补充协议、变更协议效力的约定。

如果就一事宜有若干合同的，而这些合同间的约定又不相同的，那么合同之间的效力一般这样确定：签订日期在后的合同视为对签订日期在前的合同的变更。

补充协议可以在合同的附件中写明，也可以采取另行签订的方式。

补充协议或补充条款的内容可以为标准合同中未约定的事项：比如分摊建筑面积、开发商的承诺、全装修房的装修标准等。

第二十六条是对文书送达的要求。

上海市商品房出售合同解读——第二十七条

第二十七条 本合同适用中华人民共和国法律。甲、乙双方在履行本合同过程中发生争议，应协商解决。协商不能解决的，选定下列一种方式解决（不选定的划除）：

1、_____向仲裁委员会申请仲裁；

2、依法向人民法院起诉。

无忧律师网 <http://www.51lawyer.net> 版权所有，不得转载。

【解读】本条是对合同争议通过何种司法途径解决的约定。

如果不作约定额，由房屋所在地的法院管辖，如果约定了明确的仲裁委员会的，由仲裁委员会裁决。裁决和诉讼之间的区别：仲裁是一审终审制，而诉讼有一审和二审，对一审判决不服的可以向上级法院提起上诉。

在以下情况下都只能由法院管辖：

1、对仲裁委员会没有进行约定的；

2、约定了两个以上的仲裁委员会的；

3、约定的仲裁委员会不存在的；

4、约定的仲裁委员会不明确的，比如约定上海地区的仲裁委员会，而上海的仲裁委员会有两个。

附上海的仲裁委员会：

中国国际经济贸易仲裁委员会上海分会

上海市商品房出售合同解读——第二十八条

第二十八条 本合同自双方签署 / _____ 公证处公证之日起生效。

无忧律师网 <http://www.51lawyer.net> 版权所有，不得转载。

【解读】 本条是对合同生效的约定。

本条是可选的，一般来说合同由双方签订后生效，是否进行公证由双方协商决定。

房地产合同公证主要包括房户买卖（预售、转让）合同公证、房产赠与合同公证、房屋租赁合同公证、房屋拆迁补偿合同公证以及土地使用权出让合同公证、土地使用权转让合同公证和合作建房合同公证等。另外，公证机关还办理与房地产事务有关的委托书公证、声明书公证等。

公证费用如果没有特别约定的，由双方各承担一半。

律师认为普通市民购买商品房不需要进行公证，即使经过公证，如果合同条款签订的不够严密，还是会发生争议，当然大额的债务问题是必要公证的。