

公平保护购房人和开发商合法权益，促进房地产业健康发展
PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/483/2021_2022__E5_85_AC_E5_B9_B3_E4_BF_9D_E6_c122_483430.htm 2001年《北京青年报》全文登载了北京隆安律师事务所秦兵律师草拟的204条购房合同补充条款(后作了重新修订，下称“204条”)，在社会上引起了强烈反响。作为从事房地产法律服务的专业律师事务所，我们认为，204条的部分内容存在积极意义，例如第6部分“室内环境”、第7部分“建筑设计”，第8部分“电气部分”、第9部分“供暖燃气”、第10部分“装修标准”、第12部分“社区设施”等部分条款，明确约定了卖方在房屋质量方面承担的基本义务，与建设部和地方部门推荐使用的购房合同范本相比，对购房人的权利的保护更为到位，在一定程度上增强了购房人对期房的信心，并为事后解决房屋质量争议提供了较为具体的合同依据，有利于化解业主与购房人之间的纠纷。但是，从总体上看，204条主要是站在买方的角度约束卖方，对卖方十分苛刻，对买方却较为宽松有利。这样204条就带来了一定负面影响，出现了双方权益平衡上的厚此薄彼，明显有失公平。事实上，卖方合法权益受损害的案件已经大量出现，例如购房人不按期支付按揭贷款导致卖方向银行承担保证责任，购房人在签订购房合同后不及时办理按揭发贷款手续，购房人不及时接受房屋，购房人预留虚假通讯地址导致卖方无法送达相关通知文件等等，并且，由于法律未对公共配套建筑物的产权归属等问题作出规定，也需要双方在补充合同中对此予以明确。但是204条却令人遗憾的忽略了这些问题。另外，从法律专业的角度考虑，204条还

存在条文制订技术不高，语义不准确，专业用语不规范，无谓增加篇幅和条数，缺乏可操作性等问题，因此，很难称之为一份好的合同范本，难以得到房地产企业的响应和采用。尽管204条通过媒体公布有其积极的社会意义，但是由于目前传媒没有对其进行全面、理性的法律分析，故而普通老百姓尚认识不到它存在的若干问题，想当然地将其做为购房合同的范本。一般情况下，买方均不是法律专家，不具备正确的法律判断能力，故而难以对204条作出取舍判断，往往机械要求卖方按照204条签订合同，一旦卖方对某些不公平条款提出修改要求，其往往产生戒备心理，认为自己的购房权利不能得到保护，从而加大房屋的交易难度。由此可见，204条在实践中是有害的。为此，四川杰成律师事务所《护航者》(内部资料)总第三期刊出该所房地产律师集体研究而成的《204条存在哪些问题》一文，供房地产开发企业、购房人参考。从有利于房地产的发展，有利于促成交易，有利于保护买卖双方的合法权益，有利于房地产交易技巧的与日俱进，逐步提高我国开发的总体水平和的愿望出发，杰成律师事务所房地产专业律师总结长期为房地产项目开发提供法律服务的经验，结合我国现行法律、法规和规章，采纳众家之长，经过集体研究，根据成都房地产的发展现状和趋势，制订了《成都市商品房买卖（预售）合同 补充协议（推荐文本）》（以下简称“补充协议推荐文本”），现刊出。由于房地产项目具体情况千差万别，我们相信补充协议推荐文本并不适用所有房地产项目，因此不宜一律照搬推荐文本的所有内容，应根据具体情况进行调整。附一：《成都市商品房买卖（预售）合同》补充协议（推荐文本）出卖人：注册地址

：_____ 邮编：_____ 营业执照号码：_____ 法定代表人：_____ 电话：_____ 买受人：_____ 通讯地址：_____ 邮编：_____ 身份证号码（或营业执照号码）：_____ 联系电话：_____ 买、卖双方经友好协商，就买受人购买出卖人开发的“_____”区_____ 栋_____ 单元_____ 层_____ 号商品房事宜，已签订《成都市商品房买卖（预售）合同》（备案号：_____，以下简称买卖合同）。为了进一步明确各方的权利义务关系，双方签订本协议（以下称本协议）。

第一部分 房屋基本情况

第1条 该房屋的用途为_____，属_____结构，房屋室内高必须符合设计规范要求，建筑层数为地上_____层，地下_____层。如果房屋室内层高低于设计规范要求，误差超过 $\pm 3\text{cm}$ 的，买受人有权解除买卖合同，出卖人应在接到买受人解除买卖合同起15日内将出卖人所支付的房款全部退还买受人，并按银行同期贷款利率支付资金占用利息。

第2条 该商品房的阳台是封闭式/非封闭式。对于不能作为建筑面积进行产权登记的露台等，买受人享有独占使用权。

第二部分 房屋质量要求

第3条 房屋沉降应在国家施工的范围标准和验收标准范围内。

第4条 房屋外墙和内墙墙体垂直偏差以及其墙面、顶棚、地面和门窗等，均应在国家规定的施工标准范围和验收标准之内。

第5条 出卖人承诺商品房墙面和地平裂缝应控制在国家范围标准之内。

第6条 出卖人确保商品房设计质量不低于政府规定的最低标准。

第7条 该商品房质量不符合上述要求的，如果是可以整改的，买受人有权要求出卖人整改的，直至达到规定要求；如果不能整改或者经过两次整改后仍不能达到规定要求的，买受人有权要求出卖人退房，赔偿损失。第

三部分 对房屋质量异议的检测 第8条 如果买受人对商品房质量有异议的，可以向有关检测机构申请鉴定检测，买受人请求出卖人给予必要协助的，出卖人应给予协助。 第9条 因申请房屋质量检测所需费用由买受人支付，如果经检测房屋质量不符合国家规范或者本协议约定，出卖人应赔偿买受人支付的检测费用

第四部分 室内环境 第10条 室内通风不低于政府规范要求。 第11条 室内保温不低于政府规范要求。 第12条 外墙隔热不低于政府规范要求。 第13条 墙体隔音不抵于政府规范要求。 第14条 室内、室外所使用建材、设施和设备等的辐射符合政府规范要求。 第15条 该商品房室内环境不符合上述要求的，如果是可以整改的，买受人有权要求出卖人整改，直达到规定要求，如果不能整改或者经过最多两次整改后仍不能达到规定要求的，买受人有权要求出卖人退房，赔偿损失。

第五部分 附属设备 第16条 该商品房的供冷、供暖设备未经使用，为_____品牌，生产企业为_____。如果出卖人实际选用的供冷、供暖设备价格低于上述规定设备价格，买受人有权要求出卖人给予赔偿。 第17条 在买受人入住时，房屋供冷、供暖设备能够正常工作。否则，买受人有权要求出卖人承认相应法律责任。 第18条 出卖人保证房屋设计水压满足使用要求，设计水压为_____Pa。否则，买受人有权要求出卖人整改直至达到上述规定要求。在交付房屋时，房屋用水设备可以正常使用。如果实际水压不符合设计要求的，出卖人不承担责任。 第19条 交付房屋时，出卖人确保该商品房的排水设施能够正常使用。其中，卫生间设计地漏为_____个，厨房设计地漏为_____个，以及设计地漏为_____个。否则，买受人有权要求出卖人承担整改，赔偿

责任。第20条 出卖人应确保该商品房的管道在保修期内不出现泄露。如室内出现液体或者气体泄露，导致买受人财产、人身损害的，出卖人除应整改合格外，还应给予全额经济赔偿。对于人身损害的，买受人有权要求出卖人承担整改，赔偿责任。第21条 该商品房所在单元安装的电梯为国产/进口，系_____品牌，共_____部，型号为_____，并系未经使用，如果出卖人实际选用的电梯价格低于规定电梯价格的，买受人有权要求出卖人给予赔偿。赔偿金=（规定电梯价格实际电梯价格）÷该单元的户数。第22条 消防应当符合国家相关规定，并在交房时通过验收。第23条 本设备对设备品牌，生产企业所作规定，如果出于采购不能，生产调整等情况出现导致出卖人不能采购到规定设备的，出卖人可以按照性价比相当的原则采购其他品牌的设备。第六部分 电气 第24条 该商品房设计电流负荷为_____，计费方式为_____，插座品牌为_____，插座数量为_____个，在买受人接受该商品房时，出卖人应该保证上述插座安装到位，电力可以投入使用。如果由于出卖人原因导致电力不通的，每延迟一天，出卖人应该向买受人支付违约金人民币_____元，如非因出卖人原因未通电或者电力供应不足，出卖人不承担责任。第25条 该商品房的电话线共_____条，出口分别设置在_____（房间）。第26条 该商品房的电脑网络为_____，出卖人确保买受人在入住的时候能够使用。第27条 该商品房有线电视数据线共_____条，出口分别布置在_____（房间），出卖人确保买受人在入住时候能够使用。第七部分 室内装修标准和价格 第28条 室内装修标准为：见本协议附件《房屋装修标准》。第29条 室内装修总价格为：见本协议附件《房屋装修项

目及价格清单》。 第八部分 小区环境 第30条 该商品房小区的容积率不得过于_____%，（即房屋总建筑面积和总用地面积之比）。 第31条 该商品房小区绿化率（即绿化面积和总面积之比）应达到_____%。 第32条 出卖人应确保该商品房小区设置的总停车位（含地下停车库、停车楼内的停车位和利用小区空置地开发的停车位）不少于_____个，并确保在买受人入住时可以使用。 第九部分 共用配套建筑和设施、设备 第33条 该商品房小区的共用配套建筑和设施、设备、系为小区居民用户生活、工作方便而建设，对其功能的使用、开发应以不侵害买受人的利益为原则。 第34条 该商品房小区共用的配套建筑和设施、设备的具体质量、数量又出卖人提供，不得提供或者签定本协议时未提供的、出卖人在广告中所作之宣传对出卖人具有约束力。 第35条 该商品房小区规划共用配套面积，包括但不限于幼儿园_____个，建筑面积_____平方米；小学_____个，建筑面积为_____平方米；中学_____个，建筑面积为_____平方米；医院_____个，建筑面积为_____平方米；地下停车库（或停车楼）_____个（座），建筑面积共计为_____平方米，会所_____个，建筑面积_____平方米。 第36条 该商品房小区。楼宇规划有共用配套设施、设备，但不限于网球场_____个，游泳池_____个。 第37条 该商品房小区/楼宇内的学校、幼儿园、医院、地下停车场（或停车楼）、商业网点房、会所等共用配套设备由出卖人修建，其费用未计入商品住宅价格成本中，产权归出卖人所有，出卖人可以出售或者出租，因此而产生的收益属于出卖人。 第38条 该商品房小区主道宽度不低于_____米，有条件的应当有人车分行的道路，设

置的道路标识应该符合国家规范标准。 第39条 出卖人应该在该商品房小区内所有的建筑物/楼宇外墙和其他适合的地方设置明显标识，以供识别。 第40条 出卖人未提供上述共用配套建筑和设施，或者虽提供但不符合上述约定，买受人有权要求出卖人提供，继续完善以及承担赔偿责任等。 第41条 该商品房小区/楼宇的供水、供电、供气等共用设备，出卖人应保证其质量符合国家规范标准，满足该商品房小区/楼宇的使用需要。 第十部分 小区/楼宇命名权 第42条 本商品所属小区/楼宇命名为_____，除非政府、司法机关、仲裁委员会等有权机关要求或者裁定改变外，不得改变命名。 第43条 如果出卖人由于经营需要对该小区/楼宇进行重新定位、包装的，出卖人可以改变命名。 第十一部分 款项支付及计价方式 第44条 买受人按照下列第_____种方式向出卖人支付房价款： 1、分期付款： A、于_____年_____月_____日前，支付房价款的_____%，计人民币_____佰_____拾_____万_____仟_____佰_____拾_____元整（含定金）。 B、于_____年_____月_____日前，支付房价款的_____%，计人民币_____佰_____拾_____万_____仟_____佰_____拾_____元整 C、于_____年_____月_____日前，支付房价款的_____%，计人民币_____佰_____拾_____万_____仟_____佰_____拾_____元整 D、于_____年_____月_____日前，支付房价款的_____%，计人民币_____佰_____拾_____万_____仟_____佰_____拾_____元整。 2、按揭付款 A、本合同签订后_____日内，买受人向出卖人支付房价款的_____%，计人民币_____佰_____拾_____万_____仟_____佰_____拾_____元整

(含定金)。B、本合同签订后_____日内,买受人向出卖人支付房价款的_____% ,计人民币_____佰_____拾_____万_____仟_____佰_____拾_____元整。C、房价总额的_____% ,计人民币计人民币_____佰_____拾_____万_____仟_____佰_____拾_____元,又买受人向银行申请按揭贷款,买受人委托银行将取得的按揭发贷款全部一次性转入出卖人制定的帐户。第45条 买受人所购买商品房的按照套内建筑面积销售和计价,在合同约定的房屋套内面积与产权登记套内建筑面积产生误差时,按下列第_____种方式处理。1、面积误差在3%以内(含3%)的,房价款按约定的价格结算,多退少补充。2、面积误差超出3%时,买受人有权要求退房。买受人退房的,出卖人在买受人书面提出退房之日起15日内将买受人已付房价款退还买受人,并按照月利率_____支付利息。买房人不退房的(买受人未向出卖人提出书面申请的,视为不退房),按照约定的价格据实结算房价款。
$$\frac{\text{登记套内面积} - \text{合同约定套内面积}}{\text{合同约定套内面积}} \times 100\%$$
 面积误差比 = _____ 内面积 第46条 买受人所购买的房屋公共部位与公用房屋分摊建筑面积为_____平方米,公摊部分包括以下几项:变电房、楼梯间、电梯井、垃圾道、设备间、共用门厅、过道、泵房、值班室以及其他功能上为整栋建筑服务的公共用房和管理用房。凡已经作为独立使用空间销售或者出租的地下室、车棚等,不应计入公用建筑面积。作为人防工程的地下室也不计入共用建筑面积。第47条 买卖合同中约定的公摊面积与房屋产权登记已确认的公摊面积发生误差,按下列方式处理: 1、买卖合同约定的公摊面积大于房屋产权登记面积

的，买受人不须向出卖人补付任何房价款和其他费用。 2、
买卖合同约定的公摊面积小于房屋产权登记面积的，在 - 5%
范围内（包括 - 5%）的，双方不再结算。小于 - 5%的，小于
- 5%部分，出卖人按照_____元/平方米向买受人退付房
款（买受人不得主张退房） 第48条 天然气入户费人民
币_____元、光纤电视入网费_____元，（合计人
民币_____元），由出卖人代收，本协议签订
后_____日内由买受人支付给出卖人。但是，在交付房
屋同日，出卖人应与买受人按实结算，多退少补。 第49条 买
受人按照下列第_____种约定向出卖人支付价款。 1、
买受人按照人民币_____元/平方米向出卖人房屋底层花
园（面积约_____平方米，以实测面积为准，交付房屋
时进行结算，多退少补）使用权的价款共计人民
币_____元。此款项买受人应该于_____年
_____月_____日前一次性支付给出卖人。 2、
买受人按照人民币_____元/平方米向出卖人房屋顶层花
园（面积约_____平方米，以实测面积为准，交付房屋
时进行结算，多退少补）使用权的价款共计人民
币_____元。此款项买受人应该于_____年
_____月_____日前一次性支付给出卖人。 第50
条 本协议签订_____日内，买受人应按房屋总价
的_____%向出卖人交纳物业维修基金（该费用由出卖
人代收）。物业维修基金属全体业主所有，其管理和使用按
照国家相关规定执行。 第十二部分 按揭贷款 第51条 买受人
须于本协议签订同日向出卖人提供银行按揭贷款的相关资料
。若买受人未提交上述资料或提交资料不齐全，或者在出卖

人通知办理按揭手续之日起10日内，买受人未到银行办理相关手续的，视为买受人违约，出卖人有权追究买受人的违约责任，并按逾期天数每日人民币_____元向买受人收取违约金；买受人逾期时间超过_____日，出卖人有权单方解除合同，并向买受人收取总房价款的_____%违约金。

第52条 如果由于买受人原因不能获得按揭贷款，出卖人在得到银行正式通知5日内须通知买受人解除合同，出卖人退还买受人所支付的所有款项（按银行同期贷款利率计算利息）。

第53条 本协议签订后_____日内，如因出卖人原因导致买受人不能获得按揭贷款的，买受人有权通知出卖人解除合同，出卖人退还买受人所支付的所有款项（按银行同期贷款利率计算利息）。

第54条 在取得按揭贷款后，如因出卖人违约导致买受人解除合同的，买受人向银行支付的按揭贷款利息，应由出卖人给予赔偿。

第55条 在出卖人为买受人申请按揭贷款提供保证的情况下，如果买受人未按期偿还按揭贷款本息，导致银行追究出卖人保证责任的，出卖人在承担保证责任后，有权向买受人追偿。买受人在接到出卖人清偿债务的通知7日内，应将出卖人向银行支付的贷款本息偿还给出卖人，并按照银行同期贷款利率向出卖人支付利息。

第十三部分 房屋交付

第56条 买受人应在出卖人发出书面通知（含信函等）交付房屋通知之日起20日内办理收房手续；超过20日未收房的，视为出卖人交付了房屋。

第57条 交付房屋时，出卖人应向买受人交付该商品房的房屋钥匙，由买受人签收。

第58条 出卖人应详细制订《商品房质量保证书》和《商品房使用说明书》（以下简称“两书”）、并确保“两书”符合本协议约定和国家法律、法规、规章。如果“两书”与本

协议约定和国家法律、法规、规章相抵触的，以本协议约定和国家法律、法规、规章为准。交付房屋时，“两书”应与买受人签收。第59条 出卖人交付房屋时，应当按照国家和地方政府有关规定，将具备下列第_____种条件并符合本合同约定的商品房交付买受人使用：1、该商品房验收合格2、该商品房综合验收合格。3、该商品经分期验收合格。第60条 不符合第51条规定的，视为出卖人交付不能，应按照买卖合同约定承担违约责任。第十四部分 房屋所有权证和土地使用证的办理 第61条 商品房交付后，在出卖人通知买受人办理房屋所有权证书15日内，买受人应当提交房屋分户分权所需一切资料。第62条 买受人超过出卖人要求提供房屋所有权证时间30日未提交相关资料或者提交不全的，每延迟一日，应该按照，应当按照房屋总价每日万分之一向出卖人支付违约金。第63条 在该商品房小区/楼宇的所有房屋产权证办理完毕之日起（以核发为准）_____日内，出卖人应按照相关规定为出卖人办理土地使用权证分户手续。否则每延迟一天，出卖人应按照房屋总价的万分之一点二向买受人支付违约金。第64条 鉴于目前办理土地使用证分户手续的规定不明，操作缺乏规范，买受人同意在由于政府部门原因导致出卖人不能按期办理土地使用权分户手续时。出卖人不承担责任。第65条 如买受人逾期提交相关办理房屋所有权证和土地使用证分户资料或者拒绝提交的，买卖合同和本协议规定的办证时间相应顺延。第十五部分 房屋异产毗连规定 第66条 买受人同意如下第_____项规定：1、买受人享有所购买的别墅/联体别墅/小高层电梯公寓底层花园使用权（面积_____平方米）。2、在买受人所购买。房屋非别墅/

联体别墅/小高层电梯公寓底层花园使用权（面积_____平方米）。第67条 买受人同意如下第_____项的约定：

1、买受人享有所购买房屋顶层花园的使用权（面积_____平方米）。2、在买受人所购买房屋非顶层花园的情况下，买受人放弃其他买受人享有的屋顶花园使用权。

第68条 买受人不得而知改变底层花园，顶层屋顶花园的使用权，不得影响和妨碍为公共目的的使用。第十六部分 广告宣传资料及样板房的效力 第69条 出卖人装修的、供买受人参观的样板房及发布的广告宣传材料作为买受人购房参考，不作为双方交涉、验收、退房等事项的标准和条件。但是，广告内容明确、可以视为邀、约的除外。第十七部分 规划、设计变更的处理 第70条 因规划、设计变更导致商品房的结构模式、户型、空间尺寸、朝向发生变化，出卖人应在设计变成批准后15日内通知买受人，买受人应在通知到达之日起15日内作出是否退房的书面答复，未作书面答复的，视同接受规划、设计变更以及由此引起的房价款变化，买受人退房的，出卖人应在接到买受人退房的书面通知15日内一次性全额退还买受人已交付的款项。否则，每逾期一日，出卖人按应退款项的每日万分之三向买受人支付违约金。第71条 在房屋开发过程中，出卖人请求规划管理部门变更该商品房小区容积率获得规划部门批准，如果经批准调整后的容积率减去本协议约定的容积率小于0.1的，出卖人可以不通知买受人，并且，双方均不得向对方提出任何补偿要求，如果经批准调整变更后容积率减去本协议的约定容积率大于或者等于0.1以上的，买受人应当在获准之日起15日内通知出卖人，买受人应在通知15日内作出是否退房的书面答复，未做出面答复的，视

为接受变更，在买受人接受变更的情况下，出卖人应当按照本协议第71条规定向买受人支付补偿金。如果买受人退房的，出卖人应在接到买受人退房的出面通知15日内一次性全额退还买受人已交付的款项，并按照银行同期贷款利率支付资金占用利息。否则，每逾期一日，出卖人按应退款项每日万分之三向买受人支付违约金。第72条 该商品房小区/楼宇竣工后，实际容积减去本协议约定容积率大于或者等于0.1的，在该商品房未办理房屋产权使用证的情况下，买受人有权通知出卖人解除买卖合同。出卖人在接到买受人解除合同的通知15日内一次性全额退还买受人已交付的款项，并按照银行同期贷款利率支付资金占用利息。否则，每逾期一日，出卖人按应退款本协议第71条向买受人支付违约金。第73条 该商品房小区/楼宇竣工后，实际容积减去本协议约定容积率大于或者等于0.1的，在该商品房未办理房屋产权使用证的情况下，买受人不得要求退房，但是出卖人应当给予买受人补偿。补偿金=（小区/楼宇实际总建筑面积 - 本协议约定的小区/楼宇总建筑面积）÷（小区/楼宇实际总建筑面积 × 该商品房的建筑面积 × 买卖合同约定的房屋销售单价）。第74条 买卖合同所称的规划、设计重大变更的外延，以本部分约定为准。本部分未作约定的，不视为规划、设计重大变更。第十八部分 房屋保修责任 第75条 房屋保修期从房屋竣工验收合格之日起计算。第76条 保修期内发生属于保修范围的质量问题，由出卖人（或者施工单位）或者出卖人委托的物业管理公司免费维修；因不可抗力，买受人装修或者使用不当等原因造成房屋质量问题，出卖人不承担责任。第十九部分 联络 第77条 买受人在本协议中所留联系地址、邮编、电话等联络方式发

生变化时，应立即通知出卖人。否则，由于买受人联络方式变更而导致出卖人不能将有关通知送达买受人的，出卖人自通知发出之日起视为已通知买受人。第78条 双方同意以电话、信函、传真等方式进行联络，对重要事项应采取挂号信或者特快专递方式，出卖人采取特快专递方式联络买受人时，在成都市行政辖区范围内，自邮件寄出之日起5日内视为送达买受人；在成都市行政辖区以外，自邮件寄出之日起10日内视为送达买受人。第二十条 其他约定 第79条 本协议部分条款虽然对各方权利义务作了规定但是未能明确规定违约责任的。守约双方有权按照我国相关法律、法规和最高人民法院有关司法解释请求违约方承担责任。第80条 本协议与买卖合同有冲突的，以本协议规定为准。第81条 本协议一式_____份，经双方签署之日起生效，与甲乙双方签署的《成都市商品房买卖（预售）合同》具有同等法律效力。出卖人执_____份，买受人执_____份。第82条 本协议包括下列各项：1、《房屋户型平面图》2、《房屋装修标准》及《房屋装修项目及价格清单》。出卖人（盖章）：买受人（签名）：授权代表（签名）：年月日备注：1、本协议所称容积率、绿化率、总停车位等经济技术指标，系指一次性开发的小区建成后计算得出的指标，或者分期开发的小区每期建成后各期的指标。2、本协议所第39条所称的“登记套内建筑面积”，系指房屋产权监理机关对该商品房进行面积测量时所具的面积测量报告中所记载的该商品房的套内面积。3、本协议所称小区，是指出卖人在享用土地使用权的宗地上，按照政府批准的规划方案建设而形成的居住区域。4、本协议所称“共用配套面积”，是指由出卖人投资修

建，其成本未计入商品房销售价格中，在功能上为买受人的生活、工作方便服务，可以单独或者分开办理房屋所有权证的建筑，包括但不限于本协议第33条所列建筑物。本协议所称“共用配套设施、设备”，是指在功能上为买受人的生活、服务方便服务的，其成本已经计入商品房销售价格中的设施和设备。

附二：204条存在哪些问题？

一、204条未站在双方立场设定合同权利义务，不利于交易。204条主要是站在购房人的角度设定的双方的权利义务，过多地强调购房人权益的保护，有失公平，不利于房屋交易。例如：

1. 第42条规定买方可仅凭市场上任意购买的来尺作为测量工具，第44条规则约定如购房人的任何结果与卖方提供的图纸不符，就视为卖方提供的公摊的面积不合法等等，既不公平，也不严肃，过于儿戏，一般而言卖方都是不回接受的。
2. 第149条规定卖方须保证合同的有效性，如果应为合同无效，卖方要承担合同无效责任，赔偿买方各项损失。但是，根据相关法律规定，如果合同无效是由买方原应造成，就应由买方承担相应责任。显然，卖方是很难接受该条款的。
3. 第160条规定任何一名证人均可以证明买方以口头形式提出的退房要求，从证据的角度上看是不恰当的，对卖方而言也是极为不利的。
4. 第151条规定卖方资格变动是的通知义务，以及第185条规定得在合同履行过程中发生问题的通知义务，对卖方上午约束均是非常苛刻的。
5. 第165条规定卖方承担着要求银行解除与买方借款合同的义务，对卖方是极不公平的等等。

二、对买方应承担违约责任的约定远远不够，有矫枉过正之嫌。204条很少涉及买方的违约事项以及应当承担的违约责任，过于迎合了所谓“卖方是强势”

群体，购房人是弱势群体”的一般社会观念。实际上，随着房地产市场的发展和竞争日趋激烈，卖方基本上已经形成了“顾客是上帝”的经营理念，为了取得上帝的认同，他们对买方的一般性违约行为都是相当宽容的，例如未按时缴纳购房款、未及时办理按揭贷款手续等等，一般都不会要求买方承担违约责任。但是，对于卖方的违约，买方却往往坚持索赔，并且动不动一媒体曝光、向消协控告等手段，逼迫卖方拿钱买平安、保声誉。在实践中，买方违约行为主要包括：

- （1）不及时提供办理按揭贷款所需资料或者不及时办理按揭贷款；
- （2）不按期偿还按揭贷款本息导致卖方向银行承担保证责任；
- （3）不配合卖方及时办理房屋所有权证导致卖方预留在银行的保证金不能使用以及增加卖方工作负担；
- （4）不及时接受房屋导致卖方对房屋的保管责任延长；
- （5）买方拒绝缴纳房屋维修基金导致卖方成本增加等等，都是完全应当在售房合同中作出明确约定的。但是，204条对买方可能出现的上述违约行为基本上未作规定，缺乏对卖方权益的必要保护。

三、将物业管理问题纳入购房合同中规定，混淆了物业管理关系和房屋买卖法律关系 204条第16部分和17部分14个条文是关于前期物业管理和业务委员会的约定。按照建设部相关规定，在卖方指定了物业管理公司的情况下，买方应与该物业公司签定前期物业管理协定。因此，一般而言，前期物业管理协议是买方与物业管理公司签定的，而不是与卖方签定的。同时，按照现行规定，业务委员会是物业管理自治组织，其如何运作，如何保障业主参与物业自治管理，根本就不是卖方的事。我们同时认为，204条对某些具体物业管理行为性质是错误的，是卖方绝

对不能保证的。例如：第124条对保安责任是这样规定的，“出卖人选择的物业公司应当保证买受人及亲属和相关人员的人身安全、财产安全及汽车安全”。按照这条规定，一旦出现买方被盗、被害等情况，卖方都要承担赔偿责任，而不问买方是否尽到了管理责任。试问，哪一个卖方能作出如此保证？四、将卖方无法控制、客观上无法确定、实践中无法操作的情况和做法写入合同，在实践中肯定是行不通的。204条又不少条文都将卖方无法控制、客观上无法确认的情形写入合同作为卖方义务规定，在实践中肯定是得不到卖方响应的。同时，有些条文在实践中也是无法操作的、行不通的，显得较为荒唐。例如：1.第83条规定在房屋敞开门窗后，不会闻到任何异味。如果异味来自相临小区或者其他单位，买方如何保证？2.第86条规定500米范围内不能有电磁辐射现象，也不是卖方能够保证的。3.第73条规定在室温不低于20度时每月的用气量不超过300立方米。但是，如何界定室温20度的基本条件，诸如开不开门窗，密封程度如何确定，不低于20度的上限是多少，温度是按月平均计算还是按某一特定时间计算，湿度如何计算等等，都是很难确定的。4.第100条规定对社区设施是否符合约定的评价，采取随机选择三人作出裁决的方式作为认定依据，是非常荒唐的。五、个别条款与法律、规范规定相抵触1.第183条约定买方有权选择适用新颁法律、法规、规章和标准，违背了法律适用原则。因为，按照规定，不同层级的法律法规规定有冲突的，应适用上位法，买方无权选择；同时，法律是否有溯及力，也不是买方能够选择的。2.第140条规定在房屋竣工后90日内，卖方应提交质量管理机构

出具的质量检测报告。显然，204条的制定者对建筑法律、法规是不熟悉的。因为，根据《建筑法》、《房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收暂行规定》、《房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案管理暂行办法》等有关规定，房屋竣工验收由建设单位组织进行，质量合格证明由施工单位出具，交建筑工程质量管理机构备案，质检管理部门不再出具质检合格报告。

3.第143条规定买方有权在各种协议签定后三年内对不平等的条款行使撤销权。但是，《合同法》55条规定撤销权的期限却只有一年。因此，第143条的约定与法律规定相抵触，应属于无效。

4.第127条规定卖方应在居住率达到30%时向买方提供其他业主的姓名、联系方式，完全可能导致卖方侵犯其他买方的隐私权，与我国法律保护公民隐私权的规定相抵触。

5.第188条规定卖方营业执照应作为合同附件，既不可能，同时也可能导致卖方违反不得擅自复印企业法人营业执照的相关规定。

6.第119条规定的前期物业管理期为一年，也与成都市不得少于2年的政府规定不一致。因此，该条不能死搬硬套。

7.第20条 - 第33条规定以毫米作为测量房屋尺寸的度量单位，不但与《房屋测量规范》使用的度量单位厘米不一致，而且几乎不可能精确到毫米，缺乏操作性。

六、部分条款重复或交叉，应删除或者合并

1.第147条和第148条都是关于房屋担保的规定，并且意思相同，应合并或者删除。

2.第46 - 51条关于商品房使用面积的规定，十分繁琐、复杂，可简化合并。根据现行《房产测量规范》的规定，我们认为只需对房屋套内面积和公摊面积作出约定即可。为了保证买方权益，我们推荐以套内面积计算房价的做法，辅之

以公摊面积差异的处理原则。 3.第 1 9 3 - 2 0 4 条对适用法律的 1 2 个条文，没有任何实际意义，有凑条数之嫌，完全可以删除。七、部分用语概念不清，易产生歧异例如，第 1 2 部分使用社区的概念，而建设部的有关规定一般是使用小区的概念；第 4 6 条使用的公用面积的概念，全称应是公用建筑面积；第 1 2 条的使用率一词，也不知所指，等等。

100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 www.100test.com