

合同编号： /

房屋编码： /

YWSLID： /

# 浙江省商品房买卖合同（预售）

出卖人： 台州绿地山海房地产开发有限公司

买受人： /

浙江省住房和城乡建设厅

浙江省工商行政管理局

二〇一八年一月

# 目录

说明

专业术语解释

第一章 合同当事人

第二章 商品房基本状况

第三章 商品房价款

第四章 商品房交付条件与交付手续

第五章 面积差异处理方式

第六章 规划设计变更

第七章 商品房质量及保修责任

第八章 合同备案、房屋交易、不动产登记

第九章 前期物业管理

第十章 其他事项

# 说明

1. 本合同文本为示范文本，由浙江省住房和城乡建设厅、浙江省工商行政管理局在国家版（2014年，GF-2014-0171）的基础上根据省实际情况共同研究制定。各地可在有关法律、规定的范围内，结合实际情况调整合同相应内容。

2. 签订本合同前，出卖人应当向买受人出示《商品房预售许可证》及其他有关证书和证明文件。

3. 出卖人应当就合同重大事项对买受人尽到提示义务。买受人应当审慎签订合同，在签订本合同前，要仔细阅读合同条款，特别是审阅其中具有选择性、补充性、修改性的内容，注意防范潜在的市场风险和交易风险。

4. 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，双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。

5. 出卖人与买受人可以针对本合同文本中没有约定或者约定不明确的内容，根据所售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. 双方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，以确保各份合同内容一致；在任何情况下，出卖人和买受人都应当至少持有一份合同原件。

## 专业术语解释

1. 商品房预售：是指房地产开发企业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买受人，并由买受人支付定金或房价款的行为。

2. 法定代理人：是指依照法律规定直接取得代理权的人。

3. 套内建筑面积：是指成套房屋的套内建筑面积，由套内使用面积、套内墙体面积、套内阳台建筑面积三部分组成。

4. 房屋的建筑面积：是指房屋外墙（柱）勒脚以上各层的外围水平投影面积，包括阳台、挑廊、地下室、室外楼梯等，且具备有上盖，结构牢固，层高2.20M以上（含2.20M）的永久性建筑。

5. 不可抗力：是指不能预见、不能避免并不能克服的客观情况。

6. 民用建筑节能：是指在保证民用建筑使用功能和室内热环境质量的前提下，降低其使用过程中能源消耗的活动。民用建筑是指居住建筑、国家机关办公建筑和商业、服务业、教育、卫生等其他公共建筑。（包括工业用地范围内用于办公、生活服务用途的建筑）。

7. 房屋交易手续：是指房屋交易双方依法持相关证明材料到主管部门进行交易确认、领取交易告知单的过程。

8. 不动产登记：是指不动产登记机构依法将房屋、土地等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。

9. 分割拆零销售：是指房地产开发企业将成套的商品住宅或者主管部门规定的最小不可分割单元的其他商品房分割为数部分分别出售给买受人的销售方式。

10. 返本销售：是指房地产开发企业以定期向买受人返还购房款的方式销售商品房的行为。

11. 售后包租：是指房地产开发企业以在一定期限内承租或者代为出租买受人所购该企业商品房的方式销售商品房的行为。

12. 全装修住宅：在住宅交付使用前，户内所有功能空间的固定面全部铺装或粉刷完毕，给水排水、燃气、通风与空调、照明供电以及智能化 等系统基本安装到位，厨房、卫生间等基本设施配置完备，满足基本使用功能的住宅。

# 浙江省商品房买卖合同

(预售)

出卖人向买受人出售其开发建设的房屋，双方当事人应当在自愿、平等、公平及诚实信用的基础上，根据《中华人民共和国合同法》《中华人民共和国物权法》《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律、法规的规定，就商品房买卖相关内容协商达成一致意见，签订本商品房买卖合同。

## 第一章 合同当事人

出卖人：台州绿地山海房地产开发有限公司

通讯地址：浙江省台州市椒江葭沱街道杨家桥108号

邮政编码：/ 电子邮箱：/

统一社会信用代码：91331002MA2APR472H

企业资质证书号：台房开字第33100200114号

法定代表人：姜威 联系电话：057688068888

委托代理人：/ 联系电话：/

委托销售经纪机构：/

通讯地址：/

邮政编码：/

经纪机构统一社会信用代码：/

法定代表人：/ 联系电话：/

买受人：/

【 法定代表人】  
【 负责人】：  
【 国籍】  
【 国籍】：  
【 居民身份证】  
【 护照】  
证件类型：  
【 营业执照证号】  
【 军官证】，

【 居民身份证】  
【 护照】  
证件类型：  
【 营业执照证号】  
【 军官证】，

出生日期： / 年 / 月 / 日，性别： /

通讯地址： /

邮政编码： / 联系电话： /

【 委托代理  
人】 【 法定代  
理人】：

【 国籍】 【  
户籍所在地】： /

【 居民身份  
证】 【 护照】

证件类型： 【 营业执照证号： /  
号】 【 军官  
证】，

出生日期： / 年 / 月 / 日，性别： /

通讯地址： /

邮政编码： / 联系电话： /

## 第二章 商品房基本状况

### 第一条 商品房性质

该商品房为【 全装修住宅】 【 其他类型商品房】。

### 第二条 项目建设依据

1. 出卖人以【 出让】 【 划拨】 方式取得坐落于椒江区葭沚街道工人路以南，富强路以东，中山西路以北地块的建设用地使用权。该地块【 国有土地使用证号】为浙（2019）台州椒江不动产权第0009113号，土地使用权面积为 112112.00平方米。买受人购买的商品房（以下简称该商品房）所占用的土地用途为住宅，土地使用权终止日期为2089年4月17日。

2. 出卖人经批准，在上述地块上建设的商品房项目核准名称为德加小区，建设工程规划许可证号为建字第331001201920010号，施工许可证号为331002201903270101。

3. 全装修住宅对装修部分单独领取施工许可证的，装修部分的施工许可证号为/。

### 第三条 预售依据

该商品房已由台州市椒江区住房和城乡建设局批准预售，预售许可证号为椒售许字（2019）第00207号。

### 第四条 商品房基本情况





## 第六条 房屋权利状况承诺

1. 出卖人对该商品房享有合法权利；
2. 该商品房没有出售给除本合同买受人以外的其他人；
3. 该商品房没有司法查封或其他限制转让的情况；
4.       ；
5.       。

如该商品房权利状况与上述情况不符，导致本合同不能在房产管理部门办理合同备案、房屋交易确认以及不能在不动产登记部门办理不动产登记的，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15日内退还买受人已付全部房款（含已付贷款部分），并自买受人付款之日起，按照中国人民银行公布的同期贷款基准利率%（不低于中国人民银行公布的同期贷款基准利率）计算给付利息。给买受人造成损失的，由出卖人支付【×已付房价款一倍】【√买受人全部损失】的赔偿金。

## 第三章 商品房价款

### 第七条 计价方式与付款

#### （一）商品房价款

幢名称	单元	房号	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	计价方式	单价 (元)	总价 (元)
-----	----	----	------------------------	------	--------	--------

（二）出卖人与买受人按照下列第      种方式说明商品房价款内容。

1. 总价形式。总价款为      （币种）      元（大写      ）。
2. 分价形式。总价款为      （币种）      元（大写      ），其中装修部分价款为      （币种）      元（大写      ）。

### 第八条 付款方式及期限

该商品房的预售资金监管机构为中信银行股份有限公司台州分行，预售资金监管账户名称为台州绿地山海房地产开发有限公司德加小区，账号为8110801011801699194。

为确保商品房预售资金用于相关工程建设，该商品房预售的购房款（包括首付款、分期付款、一次性付款等）由买受人直接存入该预售资金监管账户，出卖人不得擅自收存；各银行机构发放的按揭贷款、住房公积金贷款必须直接划入上述预售资金监管账户内，不得直接支付给出卖人或者转作他用。

（一）签订本合同前，买受人已向出卖人支付定金      （币种）      元（大写      ），该定金于【√本合同签订】【×交付首期房价款】时【√抵作商品房价款】【×退还买受人】。

（二）买受人采取下列第【×1】【×2】【×3】【×4】种方式付款：

1. 一次性付款。买受人应当在      年      月      日前支付该商品房全部价款。



2、分期付款。买受人应当在 $\underline{\quad}$ 年 $\underline{\quad}$ 月 $\underline{\quad}$ 日前分 $\underline{\quad}$ 期支付该商品房全部价款，首期房价款 $\underline{\quad}$ （币种） $\underline{\quad}$ 元（大写 $\underline{\quad}$ ），应当于 $\underline{\quad}$ 年 $\underline{\quad}$ 月 $\underline{\quad}$ 日前支付。

$\underline{\quad}$ 。

3、贷款方式付款：**【×公积金贷款】【×商业贷款】【×组合贷款】**。买受人应当于 $\underline{\quad}$ 年 $\underline{\quad}$ 月 $\underline{\quad}$ 日前支付首期房价款 $\underline{\quad}$ （币种） $\underline{\quad}$ 元（大写 $\underline{\quad}$ ）。剩余房款 $\underline{\quad}$ （币种） $\underline{\quad}$ 元（大写 $\underline{\quad}$ ）由买受人申请贷款支付。买受人应当于 $\underline{\quad}$ 年 $\underline{\quad}$ 月 $\underline{\quad}$ 日前向贷款机构提交贷款申请材料，办理贷款审批手续。

$\underline{\quad}$ 年 $\underline{\quad}$ 月 $\underline{\quad}$ 日前贷款没有发放或者发放的贷款不足以支付剩余房款的，按照下列约定处理：

因买受人原因不符合贷款政策导致买受人无法在前述时间内贷款没有发放或者贷款不足以支付剩余款项的，买受人须于前述付款（放款）期限届满之日后的七日内以现金或出卖人认可的其他方式一次性付清全部剩余房款，否则亦视为买受人逾期付款，买受人应按本合同第九条逾期付款之约定承担违约责任。

4. 其他方式：

$\underline{\quad}$ 。

（三）出售该商品房的全部房价款应当存入预售资金监管账户，用于本工程建设。

该商品房价款的计价方式、总价款、付款方式及期限的具体约定见附件四。

## 第九条 逾期付款责任

除不可抗力外，买受人未按照约定时间付款的，双方同意按照下列第1、2种方式处理：

1. 按照逾期时间，分别处理（（1）和（2）不作累加）。

（1）逾期在90日之内，买受人按日计算向出卖人支付逾期应付款万分之壹的违约金。

（2）逾期超过90日（该期限应当与本条第（1）项中的期限相同）后，出卖人有权解除合同。出卖人解除合同的，应当书面通知买受人。买受人应当自解除合同通知送达之日起15日内按照累计应付款的2%向出卖人支付违约金，同时，出卖人退还买受人已付全部房款（含已付贷款部分）。

出卖人不解除合同的，买受人按日计算向出卖人支付逾期应付款万分之贰（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八条及附件四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。

2.

出卖人依据本条约定解除合同的，出卖人退还房款前，买受人须配合出卖人完成合同备案登记及预告登记的撤销手续和按揭贷款所涉抵押的解除手续（包括公示期届满），否则出卖人顺延退还剩余房款时间。出卖人按照本款所退还的剩余房款系指已扣除买受人违约金后的余款，且该款项不计利息。出卖人同意合同继续履行的，在商品房交付前，买受人应向出卖人付清购房款、违约金等全部款项，否则出卖人有权拒绝交房，并不承担违约责任。

## 第四章 商品房交付条件与交付手续

### 第十条 商品房交付条件

该商品房交付时应当符合下列第1、2、、项所列条件：

1. 该商品房已取得建设工程竣工验收备案证明文件；
2. 该商品房已取得房屋实测测绘报告；
3. ；
4. 。

该商品房为住宅的，出卖人还需提供《住宅使用说明书》和《住宅质量保证书》。

全装修住宅还应当符合下列第5、、项所列条件：

5. 该商品房已取得第三方专业检测机构出具的住宅分户空气质量检测合格报告；
6. ；
7. 。

### 第十一条 商品房相关设施设备交付条件

#### (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，于该商品房交付时达到使用条件；

2. 供电：交付时纳入城市供电网络并正式供电，于该商品房交付时达到使用条件；

3. 燃气：住宅商品房交付时完成室内燃气管道的敷设，并与城市燃气管道连接，保证燃气供应， 非住宅商品房本商品房为车位，无燃气】；

4. 电话通信：交付时线路敷设到户；

5. 有线电视：交付时线路敷设到户；

6. 宽带网络：交付时线路敷设到户；

7. 供暖：；

8. **【车位：交付前达到使用条件】**。

以上第1、2、、项由出卖人负责办理开通手续并承担相关费用；第3、4、5、6、、项需要买受人自行办理开通手续。

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(1)种方式处理：

(1) 以上设施中第1、2、3、、项在约定交付日未达到交付条件的，出卖人按照本合同第十三条的约定承担逾期交付责任。

第4项未按时达到交付使用条件的，出卖人按日向买受人支付50元的违约金；第5项未按时达到交付使用条件的，出卖人按日向买受人支付50元的违约金；第6项未按时达到交付

使用条件的，出卖人按日向买受人支付50元的违约金。第 项未按时达到交付使用条件的，出卖人按日向买受人支付 元的违约金。出卖人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：2022年6月30日达到验收标准；
2. 小区内非市政道路：2022年6月30日达到验收标准；
3. 规划的车位、车库：2022年6月30日达到验收标准；
4. 物业服务用房：2022年6月30日达到验收标准；
5. 医疗卫生机构： 年 月 日达到 ；
6. 幼儿园： 年 月 日达到 ；
7. 学校： 年 月 日达到 ；
8. ；
9. 。

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，另行协商解决。
2. 小区内非市政道路未达到上述约定条件的，另行协商解决。
3. 规划的车位、车库未达到上述约定条件的，另行协商解决。
4. 物业服务用房未达到上述约定条件的，另行协商解决。
5. 其他设施未达到上述约定条件的， 。

(三) 关于本项目内相关设施设备的具体约定见附件五。

(四) 全装修住宅内的装修和设备还应约定以下内容：

1. 厨房交付时可以正常使用， ；
2. 卫生间交付时可以正常使用， ；
3. ；
4. 。

以上内容中第1、2项在约定交付日未达到交付条件的，出卖人按照本合同第十三条的约定承担逾期交付责任。

第 项未按时达到交付使用条件的，出卖人按日向买受人支付 元的违约金；出卖人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。

## 第十二条 交付时间和手续

(一) 出卖人应当在2022年6月30日前向买受人交付该商品房。

(二) 该商品房达到第十条、第十一条约定的交付条件后，出卖人应当在交付日期届满前10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买受人。买受人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，以该商品房所在地为办理交付手续的地点。

交房期限届满，买受人未付清房款及其他任何应付款项（含违约金）、或买受人未按时偿还按揭款导致银行要求出卖人承担担保责任的，出卖人有权拒绝向买受人交房，交付日期相应顺延至买受人付清全部应付款项当日，届时出卖人不再另行通知买受人，顺延期限不视为交付逾期。

交付该商品房时，出卖人应当出示满足第十条约定的证明文件。出卖人不出示证明文件或者出示的证明文件不齐全，不能满足第十条约定条件的，买受人有权拒绝接收，由此产生的逾期交付责任由出卖人承担，并按照第十三条处理。

### （三）查验房屋

1. 办理交付手续前，买受人有权对该商品房进行查验，出卖人不得以缴纳相关税费（住宅专项维修资金除外）或者签署物业管理文件作为买受人查验和办理交付手续的前提条件。

2. 买受人查验的该商品房存在下列除地基基础和主体结构外的其他质量问题的，由出卖人按照有关工程 and 产品质量规范、标准自查验次日起30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）吊顶开裂；
- （6）瓷砖剥落开裂；
- （7）墙面剥落、开裂；
- （8）地砖、地板起翘、开裂；
- （9）∟。

3. 查验该商品房后，双方应当签署商品房交接单。由于买受人原因导致该商品房未能按期交付的，双方同意按照以下方式处理：

（1）合同第十二条约定的日期为最后交付日期，商品房在该日期之前达到合同约定的交付条件的，出卖人可提前交房，买受人应在收到出卖人寄发的《交付通知书》中规定的交付时间内前往办理交付手续，并从《交付通知书》规定的交付截止之日的次月起交纳物业管理费；

（2）买受人无合同及法律依据未在出卖人《交付通知书》规定的交付日期内办理房屋验收交接手续的，则自《交付通知书》规定的交付截止日期之次日起，视为该房屋已交付，相应后果自房屋交付之日起均由买受人承担。本款所述“相应后果”包括但不限于：由买受人承担设备等的保养维护工作、使用能耗费用以及交付期限届满之日起商品房毁损、灭失的风险责任、保修期限的起算、缴纳前期物业管理费用等，前期物业管理单位有权按照其前期物业管理的有关规定对该商品房进行管理。买受人在《交



付通知书》规定的交付日期内办理房屋验收交接手续的，则买受人购买的商品房保修时间从《交付通知书》规定的交付截止日期之次日起算。除本合同所约定的可构成买受人拒绝收房的质量问题外，买受人如在交付验收中发现该房屋存在其他房屋质量问题但不严重影响房屋正常居住使用的，出卖人将根据相关法律法规承担相应的保修责任达到交付条件，买受人不得以此拒绝接受房屋交付，买受人以此为由拒绝接受交付的，出卖人不承担逾期交付的责任，自《交付通知书》规定的交付截止日期之次日起，视为该房屋已交付，相应后果自房屋交付之日起均由买受人承担。买受人应对出卖人采取的保修措施给予配合并进行修复验收，如买受人以拒绝、拖延或其他方式不配合出卖人采取的处理措施的，则视为买受人撤回质量瑕疵异议或认可出卖人的处理措施，相关法律责任由买受人承担。买受人应确保其在合同中所留的联系方式真实有效，如因买受人联系地址、联系电话虚假错误、或变更未告知出卖人、或第三方原因致信件遗失等非出卖人原因，导致买受人在合同约定的房屋交付日仍未收到出卖人交房的书面通知时，不视为出卖人逾期交房，买受人应主动与出卖人联系，并按合同第十二条规定的最后交付日期前往该商品房所在地办理交付手续，逾期办理的，自合同第九条规定的最后交付日期之次日起，视为房屋已交付。买受人逾期接收该商品房，且出卖人仍为买受人购买该商品房的贷款提供担保的，逾期期间买受人应按该商品房总购房款每日万分之一的标准向出卖人支付违约金，直至办理完毕收房手续之日止。

### **第十三条 逾期交付责任**

除不可抗力外，出卖人未按照第十二条约定的时间将该商品房交付买受人的，双方同意按照下列第1种方式处理：

1. 按照逾期时间，分别处理（（1）和（2）不作累加）。

（1）逾期在90日之内（该期限应当不多于第九条第1（1）项中的期限），自第十二条约定的交付期限届满之次日起至实际交付之日止，出卖人按日计算向买受人支付全部房价款万分之壹的违约金（该违约金比率应当不低于第九条第1（1）项中的比率）。

（2）逾期超过90日（该期限应当与本条第（1）项中的期限相同）后，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15日内退还买受人已付全部房款（含已付贷款部分），并自买受人付款之日起，按照中国人民银行公布的同期贷款基准利率%（不低于中国人民银行公布的同期贷款基准利率）计算给付利息；同时，出卖人按照全部房价款的2%向买受人支付违约金。

买受人要求继续履行合同的，合同继续履行，出卖人按日计算向买受人支付全部房价款万分之贰（该比率应当不低于本条第1（1）项中的比率）的违约金。

2. ∟。

## **第五章 面积差异处理方式**

#### 第十四条 面积差异处理

该商品房交付时，出卖人应当向买受人出示房屋测绘报告，并向买受人提供该商品房的面积实测数据（以下简称实测面积）。实测面积与第四条载明的预测面积发生误差的，双方同意按照第2种方式处理。

1. 根据第七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，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15日内退还买受人已付全部房款（含已付贷款部分），并自买受人付款之日起，按照 $\underline{\quad}$ %（不低于中国人民银行公布的同期贷款基准利率）计算给付利息。

买受人选择不解除合同的，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。

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

2. 根据第七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、套内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、套内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15日内退还买受人已付全部房款（含已付贷款部分），并自买受人付款之日起，按照中国人民银行公布的同期贷款基准利率%（不低于中国人民银行公布的同期贷款基准利率）计算给付利息。

买受人选择不解除合同的，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。

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

(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。



3. 根据第七条按照套计价的，出卖人承诺在房屋平面图中标明详细尺寸，并约定误差范围（若未约定误差范围，则视为双方约定误差范围为零误差）。该商品房交付时，套型与设计图纸不一致或者相关尺寸超出约定的误差范围，双方约定如下：

∟。

4. 双方自行约定：

车位面积差异的处理：

双方选择按套计价的，商品房交付后，产权登记面积与合同约定面积有差异的，约定按下列方式处理：按套计价的车位，不计算面积误差，商品房总价款不变。

## 第六章 规划设计变更

### 第十五条 规划变更

（一）出卖人应当按照城乡规划主管部门核发的建设工程规划许可证许可的内容建设商品房，不得擅自变更。双方签订合同后，涉及该商品房规划用途、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许可内容经城乡规划主管部门批准变更的，出卖人应当在变更确立之日起10日内将书面通知送达买受人。出卖人未在规定期限内通知买受人的，买受人有权解除合同。

（二）买受人应当在通知送达之日起15日内做出是否解除合同的书面答复。买受人逾期未予以书面答复的，视同接受变更。

（三）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15日内退还买受人已付全部房款（含已付贷款部分），并自买受人付款之日起，按照中国人民银行公布的同期贷款基准利率%（不低于中国人民银行公布的同期贷款基准利率）计算给付利息；同时，出卖人按照全部房价款的1%向买受人支付违约金。买受人不解除合同的，有权要求出卖人赔偿由此造成的损失，双方约定如下：

∟。

### 第十六条 设计变更

（一）双方签订合同后，出卖人按照法定程序变更建筑工程的施工图设计文件，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，出卖人应当在变更确立之日起10日内将书面通知送达买受人。出卖人未在规定期限内通知买受人的，买受人有权解除合同。

1. 该商品房结构形式、户型、空间尺寸、朝向；
2. 供热、采暖方式；
3. **【上述第1、2点对于车位不适用】**；
4. ∟；
5. ∟。

全装修住宅双方签订合同后，出卖人按照法定程序变更室内装修工程的施工图设计文件，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，出卖人应当在变更确立之日起10日内将书面通知送达买受人。出卖人未在规定期限内通知买受人的，买受人有权解除合同。

1. 商品房使用分区和设计功能发生改变；
2. 增加或减少室内楼梯的数量；
3. 主要使用空间层高降低超过10%；
4.  $\angle$ ；
5.  $\angle$ 。

（二）买受人应当在通知送达之日起15日内做出是否解除合同的书面答复。买受人逾期未予以书面答复的，视同接受变更。

（三）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15日内退还买受人已付全部房款（含已付贷款部分），并自买受人付款之日起，按照中国人民银行公布的同期贷款基准利率%（不低于中国人民银行公布的同期贷款基准利率）计算给付利息；同时，出卖人按照全部房价款的1%向买受人支付违约金。

买受人不解除合同的，有权要求出卖人赔偿由此造成的损失，双方约定如下：

$\angle$ 。

## 第七章 商品房质量及保修责任

### 第十七条 商品房质量

#### （一）地基基础和主体结构

出卖人承诺该商品房地基基础和主体结构合格，并符合国家、地方及行业标准。

商品房交付使用时，买受人对该商品房地基基础和主体结构质量提出异议的，出卖人应当予以说明；买受人认为该商品房地基基础和主体结构不合格的，双方委托进行质量检测。经检测合格的，因此发生的检测费用由买受人承担。经检测不合格的，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15日内退还买受人已付全部房款（含已付贷款部分），并自买受人付款之日起，按照中国人民银行公布的同期贷款基准利率%（不低于中国人民银行公布的同期贷款基准利率）计算给付利息。给买受人造成损失的，由出卖人支付【 $\times$ 已付房价款百分之 $\angle$ 】【 $\surd$ 买受人全部损失】的赔偿金。因此而发生的检测费用由出卖人承担。

买受人不解除合同的，由出卖人负责进行加固或整改至合格，维修期间给买受人造成的实际损失由出卖人承担赔偿责任，如无法修复或修复成本过高，双方协商解决方案，协商无果，出卖人赔偿买受人因此造成的直接损失。

## （二）其他质量问题

该商品房质量应当符合有关工程质量规范、国家、地方、行业标准和施工图设计文件的要求。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；如给买受人造成损失的，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，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15日内退还买受人已付全部房款（含已付贷款部分），并自买受人付款之日起，按照中国人民银行公布的同期贷款基准利率%（不低于中国人民银行公布的同期贷款基准利率）计算给付利息。给买受人造成损失的，由出卖人承担相应赔偿责任。因此而发生的检测费用由出卖人承担。

买受人不解除合同的，由出卖人负责修理至达到正常使用的条件，修理期间按给买受人造成的直接损失的，出卖人予以赔偿。

## （三）装饰装修及设备标准

该商品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的、地方的强制性标准及双方约定的标准。涉及安装的还应符合国家的、地方的强制性标准及双方约定的标准。不符合上述标准的，买受人有权要求出卖人按照下列第（1）、∟、∟方式处理（可多选）：

（1）及时更换、修理；

（2）出卖人赔偿双倍的装饰、设备差价；

（3）∟；

（4）∟。

具体装饰装修及相关设备标准的约定见附件六。

## （四）室内空气质量、建筑隔声和民用建筑节能措施

1. 该商品房室内空气质量符合【√ 国家】【×地方】标准，标准名称：《民用建筑工程室内环境污染控制规范》，标准文号：GB 50325 - 2010。

该商品房为住宅的，建筑隔声情况符合【√ 国家】【×地方】标准，标准名称：《民用建筑隔声设计规范》，标准文号：GB 50118-2010。

该商品房室内空气质量或建筑隔声情况经检测不符合标准，由出卖人负责整改，整改后仍不符合标准的，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15日内退还买受人已付全部房款（含已付贷款部分），并自买受人付款之日起，按照中国人民银行公布的同期贷款基准利率%（不低于中国人民银行公布的同期贷款基准利率）计算给付利息。给买受人造成损失的，由出卖人承担相应赔偿责任。经检测不符合标准的，检测费用由出卖人承担，整改后再次检测发生的费用仍由出卖人承担。因整改导致该商品房逾期交付的，出卖人应当承担逾期交付责任。

2. 该商品房应当符合国家有关民用建筑节能强制性标准的要求。

未达到标准的，出卖人应当按照相应标准要求补做节能措施，并承担全部费用；给买受人造成损失的，出卖人应当承担相应赔偿责任。

∟。

3. 该商品房的绿色建筑及建筑节能技术措施为：

- (1) 围护结构热工性能指标满足国家现行相关建筑节能设计标准的规定；
- (2) 主要功能房间的采光系数满足现行国家标准《建筑采光设计标准》的要求；
- (3) ∟；
- (4) ∟；
- (5) ∟。

### 第十八条 保修责任

(一) 商品房实行保修制度。该商品房为住宅的，出卖人自该商品房交付之日起，按照《住宅质量保证书》承诺的内容承担相应的保修责任。该商品房为非住宅的，双方应当签订补充协议详细约定保修范围、保修期限和保修责任等内容。具体内容见附件七。

(二) 下列情形，出卖人不承担保修责任：

1. 因不可抗力造成的房屋及其附属设施的损害；
2. 因买受人不当使用造成的房屋及其附属设施的损害；
3. 因买受人验收后自行添置、改动设施、设备的或因房屋使用人或其他第三人造成的房屋及其附属设施的损害或因买受人原因延误维修而导致损失扩大的部分。

(三) 在保修期内，买受人要求维修的书面通知送达出卖人60日内，出卖人既不履行保修义务也不提出书面异议的，买受人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出卖人承担。

### 第十九条 质量担保

上海伦明建设（集团）有限公司为该商品房质量提供担保。出卖人不按照第十七条、第十八条约定承担相关责任的，由上海伦明建设（集团）有限公司承担连带责任。

关于质量担保的证明见附件八。

## 第八章 合同备案、房屋交易、不动产登记

### 第二十条 预售合同登记备案

(一) 出卖人应当自本合同签订之日起【 30日内】【 ∟日内】（不超过30日）到当地房地产管理部门办理商品房预售合同备案手续，并将本合同备案情况告知买受人。

(二) 有关预售合同登记备案的其他约定如下：

本合同录入房管部门备案系统后即视为完成了备案手续，并已告知了买受人；办理该商品房预售合同备案手续的期限是指买受人符合购房合同条件且已付清应付房价款，并已向出卖人提供了预售合同备案所需全部材料的前提下起算备案期限，若非

因出卖人原因等造成该商品房预售合同无法及时进行备案的，出卖人对此不承担责任；

∟。

## **第二十一条 房屋交易、不动产登记**

(一) 双方同意共同向房产管理部门和不动产登记部门申请办理该商品房交易手续和不动产登记。

(二) 因出卖人的原因，买受人未能在该商品房交付之日起90日内完成该商品房的房屋交易手续和取得不动产权证的，双方同意按照下列第1、2种方式处理：

1. 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15日内退还买受人已付全部房款（含已付贷款部分），并自买受人付款之日起，按照中国人民银行公布的同期贷款基准利率%（不低于中国人民银行公布的同期贷款基准利率）计算给付利息。买受人不解除合同的，自买受人应当完成房屋交易手续和取得不动产权证的期限届满之次日起至实际全部完成房屋交易手续和取得不动产权证之日止，出卖人按日计算向买受人支付全部房价款万分之壹的违约金。

2. 双方按照附件十三补充协议约定处理。

(三) 因买受人的原因未能在约定期限内完成该商品房的房屋交易手续和不动产登记的，出卖人不承担责任。

## **第九章 前期物业管理**

### **第二十二条 前期物业管理**

(一) 出卖人依法选聘的前期物业服务企业为成都嘉诚新悦物业管理集团有限公司台州分公司。

(二) 物业服务时间从商品房集中交付到业主大会完成选聘物业服务企业。

(三) 物业服务期间，物业收费计费方式为【包干制】【酬金制】【∟】。物业服务费为2.58元/月·平方米（建筑面积）。

(四) 买受人同意由出卖人选聘的前期物业服务企业代为查验并承接物业共用部位、共用设施设备，出卖人应当将物业共用部位、共用设施设备承接查验的情况书面告知买受人。

(五) 买受人已详细阅读前期物业服务合同和临时管理规约，同意由出卖人依法选聘的物业服务企业实施前期物业管理，遵守临时管理规约。业主委员会成立后，由业主大会决定选聘或续聘物业服务企业。

(六) 物业服务用房座落28号楼101，103,104,105,106,108室和30号楼102，103,203室。



该商品房前期物业服务合同、临时管理规约见附件九。

## 第十章 其他事项

### 第二十三条 建筑物区分所有权

(一) 买受人对其建筑物专有部分享有占有、使用、收益和处分的权利。

(二) 以下部位归业主共有：

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、设备层或者设备间等结构部分；

2. 该商品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者明示属于个人的除外）、占用业主共有的道路或者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：归出卖人所有；

2. 会所：归出卖人所有；

3. 按照房产测量规范等法律不计入商品房建筑公共部位及面积，且又不属于法定必须移交业主、物业管理单位和社区机构的建筑物（构筑物），构造内具有独立利用价值的空间或区域，包括储藏室和工具间等地下空间、地下车位（含人防工程）、储藏室、架空层、地下室夹层、球场、泳池、各类康乐设施及其他经营性和服务商业用房、风机房、变电所、开闭所、水泵房、设备层及超出政府规定范围的配套用房等，其所有权（包括使用权、收益权、经营权等）或使用权归出卖人所有。

### 第二十四条 税费

双方应当按照国家的有关规定，向相应部门缴纳因该商品房买卖发生的税费。因预测面积与实测面积差异，导致买受人不能享受税收优惠政策而增加的税收负担，由出卖人承担。

### 第二十五条 销售和使用承诺

1. 出卖人承诺不采取分割拆零销售、返本销售或者变相返本销售的方式销售商品房；不采取售后包租或者变相售后包租的方式销售未竣工商品房；全装修住宅不得对室内装饰装修部分拆分销售。

2. 出卖人承诺按照规划用途进行建设和出售，不得擅自改变该商品房使用性质，并按照规划用途办理交易确认和不动产登记。出卖人不得擅自改变与该商品房有关的共用部位和设施的使用性质。



3. 出卖人承诺对商品房的销售，不涉及依法或者依规划属于买受人共有的共用部位和设施的处分。

4. 出卖人承诺已将遮挡或妨碍房屋正常使用的情况告知买受人。具体内容见附件十。

5. 买受人使用该商品房期间，不得擅自改变该商品房的用途、建筑主体结构和承重结构。

6. 买受人确认：在双方签署本合同前，出卖人已向买受人明示《商品房销售管理办法》、《城市商品房预售管理办法》、《浙江省商品房买卖合同》及补充协议、《前期物业服务合同》、《小区临时管理规约》等示范文本，且出卖人均充分了解和无异议。

7.   。

## 第二十六条 送达

出卖人和买受人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，均应采用书面形式，以【×快递】【×邮寄挂号信】【√快递或邮寄挂号信】方式送达对方。任何一方变更通讯地址、联系电话的，应在变更之日起10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，应承担相应的法律责任。

## 第二十七条 买受人信息保护

出卖人对买受人信息负有保密义务。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，未经买受人书面同意，出卖人及其销售人员和工作人员不得对外披露买受人信息，或将买受人信息用于履行本合同之外的其他用途。

## 第二十八条 争议解决方式

本合同在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决，也可通过消费者权益保护委员会等相关机构调解；或按照下列第1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。

## 第二十九条 补充协议

对本合同中未约定或约定不明的内容，双方可根据具体情况签订书面补充协议（补充协议见附件十三）。

补充协议中含有不合理的减轻或免除本合同中约定应当由出卖人承担的责任，或不合理的加重买受人责任、排除买受人主要权利内容的，仍以本合同为准。

## 第三十条 合同生效

本合同自双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，其中出卖人  份，买受人  份，【  】  份，【  】  份。合同附件与本合同具有同等法律效力。

出卖人（签字或盖章）：

买受人（签字或盖章）：

【法定代表人】（签字或盖章）：

【法定代表人】（签字或盖章）：

【委托代理人】（签字或盖章）：

【委托代理人】（签字或盖章）：

【法定代表人】（签字或盖章）：

签订时间：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

签订时间：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

签订地点：

签订地点：

附件一 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
3. 装修设计方案平面图（全装修住宅提供）（应标明功能和主要空间层高）

附件二 关于该商品房共用部位的具体说明（可附图说明）

1. 纳入该商品房分摊的共用部位的名称、面积和所在位置
2. 未纳入该商品房分摊的共用部位的名称、所在位置

该商品房的公共部位与公用房屋分摊的建筑面积按照国家规定的标准、规范、规则执行。纳入该商品房分摊的共用部位的名称、面积和所在位置以专业测绘机构出具的不动产测绘成果书（房产）为准。

附件三 抵押权人同意该商品房转让的证明及关于抵押的相关约定

1. 抵押权人同意该商品房转让的证明
2. 解除抵押的条件和时间
3. 关于抵押的其他约定

∟。

#### 附件四 关于该商品房价款的计价方式、总价款、付款方式及期限的具体约定

1、买受人知悉主合同约定的该商品房房价款人民币\_\_\_\_\_元(□含车位价款□不含车位价款)为含增值税房价款。如因国家政策导致税率调整，总房价款不作调整。

本合同约定的房价款不含有线电视、电话、网络等项目的开户费用等。买受人同意商品房产权登记时以本合同约定的总房价(含面积差异款)作为缴纳各项费用的基数。

2、买受人声明并保证其支付(包括通过第三人代为支付，买受人同时需提供书面的付款委托书)的购房款及有关费用的所有资金来源完全合法，且买受人和代为付款的第三人对该等资金享有所有权和处分权。若第三方向出卖人主张其对该笔资金的权利或提出异议的，或该笔资金被司法机关、其他单位或第三人追溯而产生其他风险(包括但不限于房屋被查封、款项被冻结等)，买受人有义务消除该种情形及因此对出卖人产生的不利影响，且出卖人有权解除本合同；若出卖人作为房款而收取的该等资金全部或部分被他人通过法律程序主张或被依法强制退还给原代付款第三人或任何第三方的，在商品房尚未交付或物权尚未转移前，即视为买受人自始未付清房价款，按买受人逾期付款论处，买受人无权要求出卖人交付所购商品房且应承担逾期付款的违约责任。

3、如买受人逾期支付房款超过90日的，出卖人未通知解除合同或同意继续履行的，则买卖合同继续履行，买受人应在逾期支付房款第91日起一个月内，付清全部房款并按实际逾期天数向出卖人支付逾期应付款日万分之贰的违约金，否则，出卖人仍有权按照买卖合同正文第九条解约条款处理。

4、如买受人未付清全部房款或者其他任何费用(包括逾期付款违约金)的，则出卖人有权推迟交付该商品房直至买受人付清前述全部款项之日，顺延期间不视为出卖人逾期交付、无需承担任何违约责任，且出卖人不再另行寄送交付通知而不视为违约，买受人需主动至该商品房所在地与出卖人办理房屋交接手续。同时出卖人有权保留对该商品房的所有权，并仍可选择按照买卖合同第九条解约条款处理。

5、如买受人采用银行按揭方式支付房款，因买受人未按期归还银行按揭贷款本息或违反其他义务(包括但不限于拒绝、拖延办理该房屋的过户、抵押登记手续等)，致使出卖人被要求承担保证责任的(包括要求出卖人全额或部分代偿按揭贷款本息、违约金、滞纳金、罚金等)，出卖人有权向买受人追偿因承担保证责任所向贷款机构偿还之款项(包括但不限于贷款本息、罚息、复息等)以及出卖人因向买受人追偿所产生的一切费用(包括但不限于诉讼费、鉴定费、评估费、查档费、律师费)。出卖人在接到银行要求我司承担相应担保责任该等书面通知后1年内有权随时单方解除与买受人签订的买卖合同及其补充协议(如有)，收回所卖房产另行出售。

(1) 出卖人解除买卖合同的，买卖合同自出卖人的解除通知到达买受人时解除。买受人应赔偿出卖人的全部损失(包括但不限于出卖人代付的贷款本息、诉讼费用、律师代理费、差旅费、查档费等以及其他因此造成的损失等)外，还应向出卖人支付总房价款的20%的违约金。在买卖双方撤销合同备案登记手续、预告登记手续和解



除按揭贷款所涉抵押，出卖人通知买受人后将有关款项清偿贷款银行贷款、扣除本条所约定的违约金后，出卖人将剩余房款（若有）无息退还买受人，如买受人已付房款不足以支付出卖人应扣款项，出卖人有权向买受人继续追偿，买受人应在合同解除后十五日内付清，逾期支付的，每逾期一天，则按应付款金额的万分之肆向出卖人支付违约金。

（2）出卖人不解除本合同的，买受人应于收到出卖人书面通知后20日内向出卖人支付被扣划款项20%的违约金、代偿贷款本息及出卖人已支付的其他费用（包括但不限于诉讼费、律师费、交通费、通讯费、各种损失等），买受人逾期支付上述款项的，按本合同逾期付款的约定承担违约责任，逾期超过90天的，出卖人仍有权解除合同。

（3）如上述情况出现时该商品房尚未交付，则在该房屋具备交付条件时，出卖人有权不交付房屋给买受人；若商品房已交付的，买受人须在合同解除后15日内腾空房屋并返还给出卖人，买受人因返还房屋所产生的全部损失，均由买受人自行承担。买受人逾期腾退的，应自应腾退之日起至实际腾退之日止，每日按总房价款的万分之肆支付出卖人房屋占用费。

同时，因本条原因导致合同解除的，如买受人届时仍未办理完毕该房屋产权转移登记的，出卖人有权要求买受人或政府主管部门暂停办理产权转移登记，同时亦可停止一切自身协助义务。

6、买受人选择按揭贷款付款方式的，除本合同另有约定外，同时按以下约定执行：

（1）买受人确定，买受人申请贷款的贷款机构（包括贷款银行、公积金管理机构，下同）由买受人委托，买受人已经充分了解贷款手续的办理条件和程序以及所需交纳的全部费用。买受人除本条第（6）款相关情形外，须在签署本合同的同时办妥按揭贷款申请手续（即按照出卖人或有关贷款机构的要求提供全部必要的材料，签署必要的文件，积极办理贷款、公证、抵押等手续），因此发生的相关费用由买受人承担。就办理贷款所需的材料及应签署的文件，出卖人已告知买受人，买受人确认均已知悉。买受人逾期办妥按揭贷款申请手续的，每逾期一日，买受人应按按揭贷款金额的万分之五向出卖人支付违约金，逾期30日，出卖人有权选择单方面解除本合同。

（2）买受人与贷款机构或贷款机构指定的第三方在办理按揭贷款申请手续或按揭贷款放款手续过程中所产生的所有责任及纠纷（包括但不限于贷款机构未能批准买受人贷款申请，或贷款机构批准的按揭款少于买受人申请的按揭款，或因任何原因导致全部按揭款未在本合同约定的应办妥按揭贷款放款手续期限届满之日前划入出卖人指定账户内的）均由买受人与其委托的贷款机构自行承担解决，与出卖人无关。

（3）买受人提出要求另行办理按揭贷款经出卖人同意的，出卖人不作担保，买受人仍需按照本款约定执行。

7、本合同约定的该商品房总价款未包含政府规定的各种税费（除房价已包含的增值税）、权证费用及配套所需费用，买受人应自行承担下列费用：（1）房屋买卖的相关税费；（2）权证综合费（包括但不限于房地产转移登记费用、委托办证费用等）；（3）商品房预告登记费、商品房抵押权预告登记费及房屋他项权登记费；

（4）专项维修资金；（5）政府主管部门需收取的其他费用；（6）与该商品房有关的

公共设施的开户及服务费用、买受人接受第三方服务或出卖人另行提供的服务而发生的费用，包括但不限于水、电、电话、宽带网络接入等由买受人负责在使用前自行到相关部门办理开通手续并自行缴纳相关费用。买受人应承担的费用种类及金额最终以政府部门实际收取的金额为准。若买受人逾期交纳上述第（1）至（5）项费用的，出卖人有权顺延交付该商品房的时间及延期办理、交付该商品房房地产初始登记权属证书。

8、在买受人付清全部应付款项之日前（如买受人采用按揭付款方式付款且出卖人作为买受人的保证人提供担保的，则在出卖人承担保证责任期间），如因买受人原因导致该商品房被第三人追索或被司法机关采取了预查封、查封等强制措施的，或导致出卖人被起诉的，买受人应及时告知出卖人，出卖人有权解除本合同。如出卖人解除本合同的，买受人应向采取强制措施的司法机关如实陈述事实并就出卖人提出解除强制措施申请（如有）予以配合及提供相关材料。由此而造成的出卖人损失（包括但不限于诉讼/仲裁费、鉴定费、评估费、律师费）由买受人予以赔偿。

9、关于买受人已支付款项的偿还顺序为：买受人支付的款项不足以偿还全部应付款【到期应付款及按照本合同约定的相应违约金（如有）】的，出卖人有权将买受人所支付款项用于优先偿还违约金（如有），偿还违约金（如有）后剩余款项用于偿还其他到期应付款项。

10、买受人逾期支付任何应付款项（包括但不限于房款、违约金、首期物业专项维修资金、税费、应预交的物业服务费用及其他应付费用）的，双方同意按照本合同第九条约定执行，且出卖人有权顺延交付该商品房的时间及延期办理、交付该商品房房地产初始登记权属证书。买受人付清上述款项后，应在实际付清上述款项当日（出卖人不再另行通知），持本人有效身份证明文件及相关收楼文件，亲自到出卖人售楼现场办理房屋收楼手续。买受人未按前述约定办理房屋收楼手续的，应视为出卖人已按照合同约定向买受人交付了该商品房。

如出卖人在买受人未付清上述全部应付款项前交付该商品房予买受人的，并不视为出卖人放弃其依据本合同及本补充协议所享有的任何权利。

11、【关于车位总房价款】车位按套（个）计价，本合同中车位约定的价款为固定总价，本合同约定面积与产权登记面积不一致的，车位总价款不变，双方互不退补。

## 附件五 关于本项目内相关设施、设备的具体约定

1. 相关设施的位置及用途

2. 其他约定

1. 相关设施的位置及用途

2. 本项目5幢、7幢、8幢、17幢、23幢、24幢、26幢楼约20m范围内各设有一个变电站，可能对相邻住户存在一定噪音、灯光等影响；

3. 本项目5幢、8幢、11幢、27幢、28幢、29幢楼约20m范围内设有地库汽车坡道，可能对相邻住户存在噪音、尾气、灯光等影响；

4. 本项目8幢、11幢、26幢、28幢、29幢楼临近小区出入口，可能对相邻住户存在噪音、尾气、灯光等影响；

5. 本项目30幢楼一层，二层局部为养老用房、28幢楼一层局部为电视网络机房，可能对相邻住户存在噪音、灯光等影响；

6. 本项目28幢、30幢楼一层设置物业办公用房、消控室、物业经营，可能对相邻住户存在噪音、灯光等影响；

7. 本项目11幢、14幢楼约20m范围内设有一处垃圾房，可能对部分低层住户存在一定气味影响；

8. 本项目8幢、11幢、14幢、17幢、20幢、22幢、23幢、28幢、29幢楼分别设置了单侧非机动车库坡道，可能对相邻住户存在噪音影响，且可能对客户停放非机动车存在一定不便影响，买受人对此已充分知悉并无异议；

9. 本项目内各楼栋旁分别设置了新风井/排风井/风井，可能对相邻住户存在噪音、废气等影响；

10. 本项目1幢、2幢、28幢、29幢楼旁分别设置了停车区域，可能对相邻住户存在噪音、尾气、灯光等影响；

11. 本项目1幢楼南侧、2幢楼西侧、5幢楼南侧、26幢楼南侧、29幢楼北侧、27幢楼北侧附近地下埋有化粪池，可能对相邻住户存在一定气味影响。

12. 5、8、11、14、17、20、21、22、23、24、25、26号楼北侧和27、28、29号楼南侧入户处存在消防登高场地会出现较大面积的硬质铺装

13. 2幢和5幢约14米范围有一处燃气调压站，11幢和14幢约13.5米范围有一处燃气调压站，28幢北侧7.5m范围有一处燃气调压站，可能对住户产生影响，买受人对此已充分知悉并无异议；

14. 其余内容详见住宅客户告知书

由于规划或者相关法律法规、政策可能存在变动调整，最终交付以政府相关部门审批的实际情况为准。

15. 其他约定

16. 建筑区划内所设的基础设施与公共配套建筑，包括但不限于电力设施（如箱变、开关站、街坊变电站、配电分支箱等）、弱电系统（如有线电视箱、宽带设备等）、供水设施（如水泵房等）、供气设施（如煤气调压站等）、车库安全疏散口、

垃圾房、排风竖井等设施的位置，以政府及电力、煤气、卫生等相关部门最终确定为准，建筑区划平面布局或模型所示位置若有所变动或未标明、示意的设施及位置，除合同特别约定之外，买受人对其设置、增减、移位等表示充分理解，出卖人不构成违约。

17. 燃气、有线（数字）电视、电话、宽带、自来水等配套设施需由买受人向该设施的服务提供商办理开通申请使用手续并缴纳相关费用，各项服务的具体开通时间，将由服务提供商决定。因买受人未申请开通或服务提供商未提供服务导致买受人未能使用的，出卖人不承担责任。出卖人所出售的商品房的价格内，不包含燃气、有线电视、电话、宽带网络初装费/安装费，如有上述费用由买受人自行承担。

## 附件六 关于装饰装修及相关设备标准的约定

交付的商品房达不到本附件约定装修标准的，按照本合同第十七条第（三）款约定处理。出卖人未经双方约定增加的装置、装修、装饰，视为无条件赠送给买受人。

（一）外装饰装修部分（该商品房所在幢）

1. 外墙：【×瓷砖】【√涂料】【×玻璃幕墙】【铝板】【石材】；
2. 电梯：通力电梯；
3. 管道：燃气管道 冷凝水管道 雨水管；
4. 窗户：6中透光LOW-E+12空气+6透明玻璃；
5. ∟；
6. ∟。

（二）内装饰装修部分

双方就内装饰装修主要材料和设备的品牌、产地、规格、级别、数量等内容约定如下（品牌、级别等内容应明确清晰，不得出现“其他同级别产品”等模糊字样）： ∟

	序号	菜单内容	装修材料	品牌、产地、规格、级别、数量	备注
起居厅	1	地面	瓷砖	品牌： <u>鹰牌或马可波罗、蒙娜丽莎、欧雅、景业、新中源</u> 产地： <u>根据厂家自行安排</u> 规格： <u>600×600</u> 级别： <u>合格</u> 数量： <u>以施工图为准</u>	∟
			大理石	品牌： <u>/</u> 产地： <u>根据厂家自行安排</u> 规格： <u>以施工图为准</u> 级别： <u>合格</u> 数量： <u>以施工图为准</u>	∟
			木地板	∟	∟
	2	墙面	涂料	品牌： <u>多乐士</u> 产地： <u>根据厂家自行安排</u> 规格： <u>以施工图为准</u> 级别： <u>合格</u> 数量： <u>以施工图为准</u>	∟
			壁纸	∟	∟
			木饰面	∟	∟
			软包	∟	∟
			石材	∟	∟
	3	吊顶	石膏板	∟	∟
瓷砖			∟	∟	



卧室（书房）	1	地面	石材	品牌： / 产地：根据厂家自行安排 规格：以施工图为准 级别：合格 数量：以施工图为准	∕
			木地板	品牌：欧宝或扬子、德尔未来科技、书香门第、森工金桥 产地：根据厂家自行安排 规格：以施工图为准 级别：合格 数量：以施工图为准	∕
	2	墙面	涂料	品牌：多乐士 产地：根据厂家自行安排 规格：以施工图为准 级别：合格 数量：以施工图为准	∕
			壁纸	∕	∕
			木饰面	∕	∕
			软包	∕	∕
	3	门	木门	品牌：振通或海骊、群升、铭望世家、新力、森工金桥、华品 产地：根据厂家自行安排 规格：以施工图为准 级别：合格 数量：以施工图为准	∕
			玻璃门	∕	∕
	1	地面	瓷砖	品牌：鹰牌或马可波罗、蒙娜丽莎、欧雅、景业、新中源 产地：根据厂家自行安排 规格：600×600 级别：合格 数量：以施工图为准	∕
			石材	∕	∕
墙面		瓷砖	品牌：鹰牌或马可波罗、蒙娜丽莎、欧雅、景业、新中源 产地：根据厂家自行安排 规格：300×600 级别：合格 数量：以施工图为准	∕	
		石材	∕	∕	
				品牌：飞雕或友邦、法狮龙、锦绣明天 产地：根据厂家自行安	∕



厨房		吊顶	铝合金	排 规格: 300×300 级别: 合格	
				数量: 以施工图为准	
			石膏板	/	/
	2	橱柜	洗涤池	品牌: 美标或高仪、杜拉维特、科勒、东陶、九牧 产地: 根据厂家自行安排 规格: 以施工图为准 级别: 合格 数量: 以施工图为准	/
			柜门材料	品牌: 海尔或志邦、佳饰、威乃达、金牌、华帝 产地: 根据厂家自行安排 规格: 以施工图为准 级别: 合格 数量: 以施工图为准	/
			台面材料	品牌: 海尔或志邦、佳饰、威乃达、金牌、华帝 产地: 根据厂家自行安排 规格: 以施工图为准 级别: 合格 数量: 以施工图为准	/
	3	厨房设备	油烟机	品牌: 老板或华帝、方太、博西 产地: 根据厂家自行安排 规格: 以施工图为准 级别: 合格 数量: 以施工图为准	/
			燃气灶	品牌: 老板或华帝、方太、博西 产地: 根据厂家自行安排 规格: 以施工图为准 级别: 合格 数量: 以施工图为准	/
	4	门	木门	/	/
			玻璃门	品牌: 振通或海骊、群升、铭望世家、新力、森工金桥、华品 产地: 根据厂家自行安排 规格: 以施工图为准 级别: 合格 数量: 以施工图为准	/
1	地面	瓷砖	品牌: 鹰牌或马可波罗、蒙娜丽莎、欧雅、景业、新中源 产地: 根据厂家自行安排 规格:	/	

卫生间				300×300 级别：合格 数量：以 施工图为准	
			石材	∕	∕
	2	墙面	瓷砖	品牌：鹰牌或马可波罗、蒙娜丽 莎、欧雅、景业、新中源 产 地：根据厂家自行安排 规格： 300×600 级别：合格 数量：以 施工图为准	∕
				石材	∕
			马赛克	∕	∕
			3	吊顶	铝合金扣板
	防潮石膏板	∕			∕
	4	淋浴空间	淋浴房	品牌：金莎丽或朗斯、圣莉亚、 喜马拉雅、九牧、家家 产地： 根据厂家自行安排 规格：高度 2m 级别：合格 数量：以施工图 为准	∕
				5	卫浴
	马桶	品牌：美标或高仪、杜拉维特、 科勒、东陶、九牧 产地：根据 厂家自行安排 规格：以施工图 为准 级别：合格 数量：以施工 图为准	∕		
	6	门	木门	品牌：振通或海骊、群升、铭望 世家、新力、森工金桥、华品 产地：根据厂家自行安排 规 格：以施工图为准 级别：合格 数量：以施工图为准	∕

			玻璃门	∟	∟
其他未尽事项	∟	∟	∟	∟	∟
	∟	∟	∟	∟	∟
	∟	∟	∟	∟	∟

注：表格不够，可另附纸。

## 附件七 关于保修范围、保修期限和保修责任的约定

该商品房为住宅的，出卖人应当提供《住宅质量保证书》；该商品房为非住宅的，双方可参照《住宅质量保证书》中的内容对保修范围、保修期限和保修责任等进行约定。

该商品房的保修期自房屋交付之日起计算，关于保修期限的约定不应低于国家和省有关法律法规规定的最低保修期限。

### （一）保修项目、期限及责任的约定

#### 1. 地基基础和主体结构：

保修期限为：设计文件规定的该工程的合理使用年限（不得低于设计文件规定的该工程的合理使用年限）；

∟。

#### 2. 屋面防水工程、有防水要求的卫生间、房间、厨房、地下室和外墙面的防渗漏：

保修期限为：8年（不得低于8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：8年（不得低于8年）；

以上均指埋设于墙体、地面内的电气管线、给排水管道及设备安装等隐蔽工程的保修期限，其他电气管线、给排水管道、设备安装的保修期限为2年。

#### 5. 装修工程：

（1）埋设于墙体、地面内的电气网络管线和给排水管道等隐蔽工程保修期限为：8年（不得低于8年）；

其他装修部位的保修期限为：2年。

（2）∟；

（3）∟；

6. ∟；

7. ∟；

8. ∟。

### （二）其他约定

该商品房的“保修期”从交付日或视为交付日开始计算，出卖人根据本合同有权拒绝或顺延交付的，保修期仍以该日为起算日期

橱柜、洁具、电器、智能家居系统等的保修责任由销售商或生产厂家直接承担，保修期限按照保修凭证说明执行

涉及买受人与异产毗连及相邻单元的业主的维修配合事项时，买受人及异产毗连

及相邻单元的业主需共同配合出卖人维修。如因其中任何一方不配合造成出卖人无法履行维修义务，则出卖人不承担责任。



附件八 关于质量担保的证明  
具体详见质量担保证明

## 附件九 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

∟。

## 附件十 出卖人关于遮挡或妨碍房屋正常使用情况的说明

(如：该商品房公共管道检修口、柱子、配电箱等有遮挡或妨碍房屋正常使用情况)

1. 洋房一层A户型厨房外窗被入户大堂遮挡，相比较其他楼层有一定差异，具体详见销售附图，最终以实际交付为准。

2. 5、8、11、14、17幢楼的十七层，23幢的二十四层，20、24幢的二十五层，21、22、25、26、27、28、29幢的二十九层由于装饰线条，相比较其他楼层有一定差异，导致前述楼层中部分房屋的阳台实体防护高度一定差异，具体详见销售附图，最终以实际交付为准。

3. 本项目洋房为北向入户，5、8、11、14、17幢楼为北向入户，20~24幢为北向入户，25、26幢为北向入户，27~29幢是南入户。各楼幢大堂存在位置、高度、大小等差异。

4、8、11、14、17、20、21、22、23、24、25、26、27、28、29号楼建筑内设有室外连廊，可能对部分用户存在采光、视野等方面的影响。

5、E, K户型入户处存在弱电井，可能会对入户门有影响。

6、27、29幢是南入户一层D-1户型次卧和公卫可能会有噪声影响；27~29幢二层D户型主卧飘窗下部有大堂雨蓬，上部有大堂装饰构件，对2-3层D户型主卧视线产生影响。

7、其余内容详见住宅客户告知书

## 附件十一 车位、车库或者停车设施买卖、赠予、租赁协议书

（车位、车库或者停车设施的坐落位置、产权约定、使用期限、面积或尺寸、价款与结算、交付、违约责任等）。

∟。

## 附件十二 其他物业买卖、赠予、租赁协议书

（该物业的名称、面积或尺寸、物业及占用土地的权属情况、价款与结算、交付、违约责任等）。

∟。



### 附件十三 补充协议

（注：出卖人提请买受人在签署本合同及附件前仔细阅读并了解其内容，未明了处在得到出卖人合理解释后再行签约）

出卖人、买受人双方经自愿、平等、友好协商，在双方签订《浙江省商品房买卖合同》（以下简称本合同）的基础上，对本合同的有关条款达成本协议，以供双方共同信守。

#### 一、关于合同当事人的补充约定

买受人承诺已于签署本合同前充分了解中华人民共和国、浙江省及台州市与本合同有关限购限贷的规定，并确认其具备购买该商品房的资格以及该商品房依法可以登记及过户。如因买受人原因，导致本合同不能网上备案或该商品房无法办理过户登记手续等，出卖人有权解除本合同。出卖人解除买卖合同的，买受人应按买卖合同约定房款总金额的10%向出卖人支付违约金，经双方确认出卖人可在通知买受人后扣除买受人应当支付违约金后，将剩余房款无息退还给乙方，该剩余款项中如有银行按揭款项的，则买受人同意出卖人将相应款项直接退还按揭银行。

#### 二、关于商品房基本状况的补充约定

1、本合同第四条所列层高为设计标准层层高，非楼层净高及实际使用高度。买受人所购商品房特殊部位层高在符合国家强制性规范下可能高于或低于该层高。若买受人所购商品房存在不计入建筑面积的空间和另有地下附属面积的，则不适用买卖合同正文第四条所述的层高，以实际交付为准。

2、该商品房内部存在的管线、设施设备（如消防设备等）及梁、柱、板等装置、结构等可能导致该商品房局部区域实际使用高度降低、使用空间减少，可能对后期使用产生影响，买受人对此已知悉且无异议，并承诺不会以此为由拒绝收房、解除合同或索赔。

3、该商品房之实际技术参数与本合同及其他合同文件、技术资料中明确之技术参数间若存在差异，且该差异处于国家、地方、行业之设计、施工及质量标准之合理误差范围内，即为合理，买受人不得因此向出卖人主张任何形式的索赔及补偿，亦不得主张解除本合同。

#### 三、关于商品房价款的补充约定

1、买受人应当依约足额及时支付首期房价款，否则应按照第九条约定承担逾期付款的相应违约责任。

2、买受人声明并保证其支付（包括通过第三人代为支付，买受人同时需提供书面的付款委托书）的购房款及有关费用的所有资金来源完全合法，且买受人和代为付款的第三人对该等资金享有所有权和处分权。若第三方向出卖人主张其对该笔资金的权利或提出异议的，买受人有义务消除该种情形及因此对出卖人产生的不利影响，且出卖人有权解除本合同；若出卖人作为房款而收取的该等资金全部或部分被他人通过法律程序主张或被依法强制退还给原代付款第三人或任何第三方的，在商品房尚未交付或物权尚未转移前，即视为买受人自始未付清房价款，按买受人逾期付款论处，买受人无

权要求出卖人交付所购商品房且应承担逾期付款的违约责任。

3、如买受人逾期支付房款超过90日的，出卖人未通知解除合同或同意继续履行的，则买卖合同继续履行，买受人应在逾期支付房款第91日起一个月内，付清全部房款并按实际逾期天数向出卖人支付逾期应付款日万分之贰的违约金，否则，出卖人仍有权按照买卖合同正文解约条款处理。

4、如买受人未付清全部房款或者其他任何费用（包括逾期付款违约金）的，出卖人有权延迟交付该商品房、不再另行通知而不视为违约，且出卖人有权保留对该商品房的所有权，并仍可选择按照买卖合同第九条解约条款处理。

5、如买受人采用贷款方式支付房款，因买受人未按期归还银行按揭贷款本息或违反其他义务（包括但不限于拒绝、拖延办理该房屋的过户、抵押登记手续等），致使出卖人被要求承担保证责任的（包括要求出卖人全额或部分代偿按揭贷款本息、违约金、滞纳金、罚金等），出卖人有权向买受人追偿因承担保证责任所向贷款机构偿还之款项（包括但不限于贷款本息、罚息、复息等）以及出卖人因向买受人追偿所产生的一切费用（包括但不限于诉讼费、鉴定费、评估费、律师费）。

出卖人在接到银行要求我司承担相应担保责任该等书面通知后2年内有权随时单方解除与买受人签订的买卖合同及其补充协议（如有），收回所卖房产另行出售，具体如下：

（1）出卖人解除买卖合同的，买卖合同自出卖人的解除通知到达买受人时解除。买受人应赔偿出卖人的全部损失（包括但不限于出卖人代付的贷款本息、诉讼费用、律师代理费、差旅费、查档费以及其他因此造成的损失等）外，还应向出卖人支付总房价款的20%的违约金。在买卖双方撤销合同备案登记手续、预告登记手续和解除按揭贷款所涉抵押，并将有关款项偿清贷款银行贷款，经双方确认出卖人通知买受人后扣除本条所约定的违约金后，出卖人将剩余房款（若有）无息退还买受人，如买受人已付房款不足以支付出卖人应扣款项，出卖人有权向买受人继续追偿，买受人应在合同解除后十五日内付清，逾期支付的，每逾期一天，则按应付款金额的万分之肆向出卖人支付违约金。

（2）出卖人不解除本合同的，买受人应于收到出卖人书面通知后20日内向出卖人支付被扣划款项20%的违约金、代偿贷款本息及出卖人已支付的其他费用（包括但不限于诉讼费、律师费、交通费、通讯费、各种损失等），买受人逾期支付上述款项的，按本合同逾期付款的约定承担违约责任，逾期超过90天的，出卖人仍有权解除合同。

（3）如上述情况出现时该商品房尚未交付，则在该房屋具备交付条件时，出卖人有权不交付房屋给买受人；若商品房已交付的，买受人须在合同解除后15日内腾空房屋并返还给出卖人，买受人因返还房屋所产生的全部损失，均由买受人自行承担。买受人逾期腾退的，应自应腾退之日起至实际腾退之日止，每日按总房价款的万分之肆支付出卖人房屋占用费。

因本条原因导致合同解除的，如买受人届时仍未办理完毕该房屋产权转移登记的，出卖人有权要求买受人或政府主管部门暂停办理产权转移登记，同时亦可停止一切自身协助义务。

四、关于商品房交付条件和交付手续的补充约定

1、该商品房交付时，出卖人应当将本合同正文第十条所列的文件在交付现场公示或以其他方式向买受人出示，否则买受人可在交付时提出异议并拒绝收房。为了避免争议，买受人的异议应当以书面形式提出，并应当在交付日起三日内提出。如买受人未在上述期限内提出书面异议的，无论最终是否办理房屋的交接手续，均不得再以出卖人未按照合同正文第十条出具交付证明文件为由主张出卖人的延期交付。

2、该商品房基础设施设备如因下列原因无法具备交付条件的，出卖人可据实予以延期交付，无需承担违约责任：

a. 遭遇不可抗力，且出卖人在发生之日起 30日内告知买受人的。本合同所指不可抗力及免责事由的范围包括下列情况：地震、洪灾等自然灾害，战争、动乱、大规模流行性疾病等社会异常事件，以及法律法规规定的其他情形。

b. 因县（市）级及县（市）级以上规划、文物、环保、土管、林业、水利等政府部门根据法律、法规的规定采取某项行政措施（包括但不限于政府有关活动、节日、庆典、禁令等），而导致开发建设期延长的。

c. 出卖人将竣工备案资料提交政府部门并被接受以后（以政府接收资料日期为准），因政府部门未能按公示的期限办结相关手续从而导致无法按约定交付房屋的。

d. 买受人在合同约定的交付期限届满时，仍未付清全部房价款（包括因任何原因导致贷款机构未在前述期限前将按揭款全部划入出卖人指定账号的情形）或其他任何应付款项（包括但不限于应付违约金、税费、应预交的物业服务费用及其他应付费用）的。

3、合同第十一条的约定仅指设施设备建设完成，并不包含投入运营和实际使用。该商品房所属建筑区划属分期开发建设的，第十一条的交付条件是指整个红线内建筑区划全部建成完全交付使用时所应达到的，不是分期交付时须达到的配置标准。

4、买受人在规定交付时间内应及时办理交付手续，定期进行通风，并对室内外相关设施、设备进行维护，若因买受人原因未能在规定交付期限内办理交付手续，该商品房自规定交付之日起计算保修期限，保修期限届满后，室内外相关设施、设备的维护保养由买受人自行承担，出卖人不再对该商品房提供维护保养服务。

5、若本商品房及其局部在设计、采购、施工、安装时符合国家相关强制性规范、标准，但在建造过程中因国家相关强制性规范、标准发生变更，导致在交付时不符合国家相关强制性规范、标准的，出卖人不承担相应的违约责任或赔偿责任。

6、买受人委托他人办理入住手续的，须出具不可撤销的委托书，除非出卖人同意不办理公证，该委托应当办理公证。出卖人将钥匙交给受托人即视同交付给买受人本人，买受人的受托人在相关文件（含房屋质量验收文件）上的签字，与买受人亲自签字具有同等法律效力。

7、建筑区划红线内所设的基础设施与公共配套建筑，包括但不限于电力设施（如箱变、开关站、街坊变电站、配电分支箱等）、弱电系统（如有线电视箱、宽带设备等）、供水设施（如水泵房等）、供气设施（如煤气调压站等）、车库安全疏散口、垃圾房、排风竖井等设施的位置、规模等，以政府及电力、卫生等相关部门最终确定为准，建筑区划平面布局或模型所示位置若有所变动或未标明、示意的设施及位置，除合同特别约定之外，买受人对其设置、增减、移位等表示充分理解，出卖人不构成

违约。该项目系分期开发，根据政府批准的规划方案，基础设施与公共配套建筑也将分期建成交付，除合同约定的交付项目和日期外，其他项目的交付时间不迟于该项目最后一期竣工交付时间。

8、双方确认，主合同附件已约定交付标准，在实际交房时，部分装修材料或部品有调整的可能，出卖人已约定的装修房的材料、设备、物品的品牌、型号等按不同的户型、装修方案或风格，由出卖人通过采购招投标等方式最终确定，为提高商品房品质，装饰、设备标准所作的变动，或按法律和政策规定实施以及因招投标而变更约定的主要材料和设备品牌、产地等，不视为出卖人违约。

9、买受人在该商品房交付时，对于房屋装饰装修及设备标准提出异议且核实成立的，可按照本合同正文第十七条（三）处理，但买受人不得以此为由拒绝收房，否则出卖人不承担逾期交付的责任。

10、本项目用地红线以外非出卖人规划开发范围，出卖人对建筑区划红线外的情况进行介绍或引用相关资料，仅具有参考作用，不作为出卖人的承诺或保证，具体以实际实施的项目为准。买受人购买该商品房后，该商品房所在建筑区划红线外的环境、规划条件及土地利用情况发生变化，并与出卖人销售该商品房时宣传描述的情况或客观现状不一致的，均不视为出卖人违约，出卖人无需承担任何责任。

11、买受人在查验房屋时，发现除地基基础和主体结构以外的质量问题，包括合同第十二条（三）第2项（1）-（8）约定情形，但该情形不属于严重影响买受人正常居住使用的，出卖人应当及时予以修复，但不承担逾期交付的违约责任。

如买受人对房屋地基基础和主体结构以外的部分质量提出异议并要求检测的，双方委托质量检测。由出卖人先行垫付，若经检测，质量合格的，检测费由买受人承担。若经检测，质量不合格的但不严重影响买受人正常居住使用的，出卖人有义务承担保修责任并尽快予以修复，检测及修复期间，不视为出卖人逾期交付房屋。修复完毕后，买受人应于出卖人发出通知后的7日内对房屋的修复进行验收，逾期不验收，视同买受人已验收完毕且买受人认可出卖人的修复措施。

13、买受人如采用贷款方式支付房款的，在商品房交付使用前，买受人应按产权登记机关规定向贷款银行或其委托的单位提供办理产权转移登记、不动产抵押登记的全部资料（包括委托办理权属登记和抵押登记的授权委托书）并支付相关的税费，否则出卖人有权拒绝向买受人实际交付商品房，买受人承担相应延期收房的责任。

#### 五、关于面积差异处理方式的补充约定

该商品房的合同约定面积系按现行房产测量规范标准及有关补充文件预测所得，在该商品房交付前，如因政府的相关房产测量规范标准、文件调整导致合同约定面积与产权登记面积产生差异的，不视为出卖人违约，也不适用本合同之面积差异处理方式，双方同意以调整后的政府测量规范进行产权登记面积据实结算房屋价款。

按上述方式进行商品房建筑面积差异处理的，即仅按商品房建筑面积进行差异处理，不再对商品房建筑面积构成部分套内建筑面积或公摊面积进行单项差异的处理。

#### 六、关于规划设计变更的补充约定

1、在改变商品房建设工程规划许可证许可内容的前提下，出卖人可以对建筑区划红线内平面布局进行局部调整，买受人表示充分理解，出卖人不构成违约，并无需通知买



受人。

2、因设计优化，单元底层大堂围合可能产生局部变化，由此引起的面积调整，双方同意按竣工交付时实测面积为准。

3、买卖合同项下商品房所属建筑区划红线内为分期开发的，各期规划设计方案以政府最终审定方案为准。出卖人有权对该商品房所属开发期（即本期）外的其他开发区域的规划设计方案进行优化及调整，无需征得本期买受人同意。

4、出卖人为配合法规、规章、政府部门的命令以及不可抗力等因素而对建筑区划平面布局所作出的变更，不构成违约。

5、涉及本合同正文第十五条规划、设计变更，买受人逾期未予以书面答复的，视同接受变更。

6、该商品房结构形式、户型及朝向等设计变更，但买受人同意不退房的，双方按照设计变更后实测建筑面积及本合同约定的计价方式据实结算房价款。

7、买受人自行委托相关单位对该商品房进行装修、改造等而改变该商品房屋原有的结构形式、户型、空间尺寸或使用功能等的，及非出卖人原因导致的建筑区划及该商品房规划设计变更，与出卖人无关，出卖人不承担任何责任。

#### 七、关于商品房质量及保修责任的补充约定

1、该商品房交付时，买受人对地基基础和主体结构质量提出异议的，经出卖人予以说明，买受人仍坚持质量检测的，出卖人应当配合买受人共同委托检测单位，检测费由出卖人垫付。检测合格的，检测费由买受人承担，检测不合格的，检测费由出卖人承担。

2、合同正文第十七条（二）（2）中的“仍然严重影响正常使用的”，是指该商品房存在重大缺陷，以至于房屋的整体居住功能无法实现，并非指房屋中具体设施设备的质量问题。为免歧义，双方明确属于该条款中的严重影响正常使用的情形为屋面严重漏水等情形。在交付过程中，买受人发现的除主体结构质量问题和严重影响正常使用以外的质量问题不影响房屋交接手续的办理，买受人不得以此拒绝接受房屋交付，如买受人以此为由拒绝接受交付的，出卖人不承担逾期交付的责任。

3、买受人同意，在出卖人履行保修义务时给予配合，如因买受人不配合导致维修延误或者损失扩大，出卖人不承担任何责任。若因与买受人所购商品房相邻的物业或公共配套设施需要进行保养维修而需要通过、进入或占用其专用部分的，买受人应当提供必要的便利和配合。若因买受人原因导致出卖人及物业公司无法进行保修及维修的，因此而造成的扩大损失，由买受人承担责任，出卖人及物管公司不承担责任。

4、为了保护建筑物的整体美感和外立面景观效果，未经小区物业管理公司同意，买受人不得随意更改其所购房屋的外观、随意更改或增设相关设施设备。因买受人私自改动或移动商品房结构、设施设备所产生的责任，由买受人自行承担，出卖人不承担保修及赔偿责任。

#### 八、关于合同备案、房屋交易、不动产登记的补充约定

1、第二十一条（二）中“因出卖人的原因”是指出卖人未能在该商品房交付之日起【60】日将办理该商品房初始登记的完整资料递交主管部门。如出卖人已在前述期限



内提交的完整资料（以该部门收件单为准），而主管部门未能在其公示的办理期限内完成交易手续和进行不动产登记的，不属于出卖人的原因，出卖人不承担违约责任。

2、如因买受人原因（包括但不限于未及时提交办理房屋所有权证的任何资料、未及时支付剩余房款或交纳相关税费等）或第三人原因（包括但不限于政策调整、行政机关不作为、迟延作为等）等非出卖人原因导致买受人未能在买卖合同约定的时间内完成房屋交易手续和取得该商品房的不动产权证的，出卖人无需承担违约责任。

3、合同正文第二十一条（二）款的“交付之日”是指商品房实际交付给买受人的时间，若出卖人逾期交房或本合同约定其他情形需要相应顺延交付期限的，则本条买受人完成该商品房交易手续和取得不动产权证的时间相应顺延，该顺延期限内出卖人不承担逾期办证的相应违约责任及赔偿责任。

4、买受人以贷款方式付款或委托出卖人代办产证的，出卖人无需将初始登记的权属证书直接交付给买受人，而是移交给银行指定的代办公司代为办理买受人的房屋权属转移登记，在此情形下，买受人不得依据买卖合同正文第二十一条（二）款的约定向出卖人主张违约责任。

5、买受人与出卖人共同确认：在买受人所购商品房的权属转移、变更登记到买受人名下及以该商品房办妥按揭贷款的抵押登记前，出卖人对该商品房保留初始物权，该权利以及基于该商品房买卖合同及本补充协议而对买受人享有的权利，均优先于除按揭贷款银行的贷款收回权之外的任何其他人之债权。任何第三人基于买受人与出卖人签订的商品房买卖合同而向买受人主张权利，或自行或通过司法机关要求出卖人给予协助时，不论买受人是否以任何形式告知或披露了本协议中的相关条款，均视为任何第三人已知并接受本协议中的有关约定及确认出卖人享有的优先权，买受人对此承担连带责任。

#### 九、关于前期物业管理的补充约定

1、对出卖人已在该商品房阳台、露台等部位统一配置设置的空调机位，买受人同意其安装方案和安装位置，并承诺对安装位置不作随意改变。

#### 十、关于其他事项的补充约定

##### （一）关于建筑区划红线内相关物的权属的约定

1、属于必须移交给业主、物业管理单位的房屋和/或配套经营性设施（如变压器、增压泵），其产权归属于全体买受人共有，出卖人应在整个小区全部建成完全交付使用时一并移交物业管理公司，移交后该类房屋和设施由小区业主委员会或物业管理公司经营、使用，维修、维护费用由全体买受人承担。

2、出卖人、买受人对产权属其享有的房屋或可以独立利用价值的特定空间、设施，其权属登记依国家规定依法办理。未进行权属登记的，其权利享有和行使按照法律法规由买卖双方约定执行。

3、出卖人可以将产权属其拥有的地下车位、储藏室及其它设施，按约定在交付商品房时一并移交归买受人占有、使用，买受人对出卖人按约定交付的车位，其权属登记按政府相关规定实施。

##### （二）关于专有（独占）使用权的约定

1、买受人不得擅自改变使用部位庭院绿地、屋面露台、屋顶花园、地下室的附属建筑

及景观小品用途，不在该部位上建造建筑物、构筑物、开挖（打井、开挖地下室）、封闭、拆除或损坏该部位已有的设施、设备、管线，不得擅自拆除、改变前述庭院绿地、屋面露台、屋顶花园、地下室的附属建筑及景观小品，服从小区物业服务企业及相关管理部门的管理，不得妨碍公共利益，且自房屋交付之日起，承担维护、管理、修缮等义务及费用。但属于《住宅质量保证书》规定的保修责任范围内的，由出卖人承担保修责任，买受人必须予以配合。

#### 十一、关于解除合同、退房的约定

1、无论任何情形导致本合同解除的，买受人均应在合同解除之日起5日内配合、协助出卖人办理需共同申请撤销合同备案登记的手续、预告登记的手续及解除抵押预告登记手续及公示期限届满（若有），且应将商品房及附带的车位等物业设施完好退还给出卖人（如已交付），所有手续办妥后，经双方确认，出卖人在通知买受人后将已付房款并增加或扣减违约金、后无息退还买受人，如买受人通过贷款方式支付剩余购房款的，则买受人同意出卖人将退款中的未清偿的贷款部分本息直接归还贷款银行。如由于买受人不履行上述协助义务的，出卖人有权顺延退款时间。

2、若买受人所购的该商品房被司法机关采取了预查封、查封、扣押等强制措施的，买受人应在当日内及时告知出卖人，并将合同解除的事实报告给有关机关，以免出卖人的合法利益受到侵害。出卖人已提出解除强制措施申请的，买受人应向有关机关如实陈述事实情况并提供相关材料。若买受人因此给出卖人造成损失的，买受人应当承担赔偿责任。

3、出卖人、买受人任何一方解除本合同的，双方所签署的关于车位的《商品房买卖合同》等协议一并解除，若地下车位已交付给买受人的，买受人应自解除本合同之日起五日内将地下车位退还给出卖人（当地工商要求对所收车位款项进行说明），逾期退还的，买受人应当参照《地下车位使用权转让协议》中买受人逾期付款承担违约责任；买受人基于购买该商品房而从出卖人处无偿或有偿取得储藏室或其他具有独立利用价值的空间或设施等，也应相应地无条件地自本合同解除之日起五日内退还给出卖人或其权利继承人，否则应当按照本合同买受人逾期付款的情形承担逾期违约责任。

4、无论何种原因导致合同解除，同时涉及出卖人需按约退款事项的，在出卖人结算期间，买受人涉及破产、清算、保全、强制执行等非正常事件，出卖人收到司法机关出具的针对买受人已支付款项的协助执行通知等相关文件的，则出卖人有权按照相关法律法规执行，买受人对此予以理解。

5、该商品房或商品房买卖合同中的买受人权利被买受人或司法机关以任何形式处置或要求处置的，则受让处置商品房或买受人权利的一方或对买受人享有权利的相关人在处置前或处置后同意首先代为清偿买受人对出卖人应承担的全部合同责任，或同意从该商品房变价款中优先向出卖人支付买受人未付剩余房款及相应的违约金。

6、如该商品房因任何理由被第三方处置，则买受人在该处置行为发生前仍应按买卖合同约定履行支付房款等相关义务，否则，出卖人仍有权单方解除买卖合同或要求买受人按买卖合同约定承担相关违约责任。违约金不足以弥补出卖人损失的，买受人应予以赔偿。

7、除非本补充协议另有约定，经双方确认，出卖人在通知买受人后有权在无息退还买

受人房款前扣除买受人应承担的违约金。

8、除符合本合同约定的退房及解除合同情形之外，任何一方要求解除本合同的，提出方均应向守约方提出书面申请，守约方有权要求提出方继续履行本合同；只有在征得守约方书面同意的情况下才可以解除本合同，同时提出方需承担总房价20%的违约金，且守约方还有权要求提出方就因此给守约方造成的损失承担赔偿责任。

## 十二、其他约定

1、该商品房产权登记面积超过房屋所在地政府部门公布的普通住房最高面积现值，造成有关交易税费标准变更的，出卖人、买受人按规定各自承担，双方均不得提出异议，面积差异的处理按合同及补充协议约定执行。

2、本合同所指书面通知可经专人递交，或以特快专递或邮寄挂号信方式按收件人实际可送达地址邮寄送达。双方送达地址以下列约定为准：

出卖人送达地址为：浙江省台州市椒江区工人西路与富强路交叉口绿地德加公馆销售中心

买受人送达地址为：

通知被视为送达的日期应按如下方法确定：（1）专人递交的通知在对方签收之日视为有效送达；（2）以特快专递或邮寄挂号信方式发送的通知，以签收日为送达日期；如因受送达人自己确认的送达地址不准确、送达地址变更未及时告知、受送达人拒绝签收或无人签收等情形，导致书面文件未能被受送达人实际接收的，邮件回执上注明的文书退回之日视为送达之日。

3、本小区地名管理部门备案名为《德加小区》，推广名为《德加公馆》。如地名管理部门根据相关规定导致该商品房实际幢号、单元号、房号等发生变更与合同约定编号不一致的，以政府地名主管部门确定的编号作为该商品房的最终编号。

4、买受人为两人或多人时，其中一人办理以下事宜即视为其他买受人授权该名人士办理相关事宜：办理与本合同和/或本补充协议有关的财务事宜，包括但不限于领取票据、更换票据、交纳房款、交纳税费、退款、退税、转款等相关手续；领取与本合同和/或本补充协议有关的各类文件，包括但不限于《商品房买卖合同》、《登记备案证明》、《房地产权证》；办理该房屋的交接手续，出卖人向其中一人履行相关义务即视为向全部买受人履行了义务。

6、出卖人工作人员超越本合同约定所做的口头承诺，或未经出卖人盖章确认的承诺，出卖人不承担任何责任，买卖双方不受其约束。

7、未经出卖人同意，本买卖合同项下买受人享有的权益（房屋期权），买受人不能转让、抵押、质押或作出其他任何处置。

8、买受人对所购买房屋的周边环境、配套、交通、位置、空间、结构、朝向及外立面、阳台、空调机位等处理的形式，以及由于上述情况导致该房屋采光、通风、噪音以及其他使用功能等的影响均已充分了解并无异议。

9、买受人同意，在买受人未能按约定履行或逾期履行配合、协助办理商品房预告登记或合同备案的撤销手续的情况下，出卖人在单方申请能够办理完成撤销商品房预告和合同备案手续的前提下，可以单方申请撤销商品房预告登记和合同备案手续。

10、在双方签定本合同（含本补充协议）前，出卖人已向买受人明示了《商品房销售

管理办法》、《城市商品房预售管理办法》、《浙江省商品房买卖合同》以及补充协议、《临时管理规约》、《前期物业管理服务合同》等示范文本，且说明了该项目绿色建筑等级及技术措施、节能设施的保修期限及保护要求；买受人已仔细阅读售楼现场的红线内外不利因素告知及其它特别提示及销售图纸，对其内容均已了解，出卖人已就本合同（含本补充协议）的全部条款，向买受人进行了充分说明与解释，买受人对此并无异议。

11、本补充协议作为商品房买卖合同的附件和组成部分，与商品房买卖合同具有同等法律效力，自双方签字或盖章之日起生效。

出卖人（签章）：

买受人（签章）：

【法定代表人】：

【法定代表人】：

【委托代理人】：

【委托代理人】：

年 月 日

年 月 日