合同编号：

房屋编号：

浙江省商品房买卖合同（预售）

示范文本

出卖人：台州市德翔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。各地可在有关法律法规、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、生活服务等用途的建筑）。

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： 台州市德翔房地产开发有限公司

通讯地址： 浙江省台州市椒江区洪家街道昌平路1号

邮政编码： 318000 电子邮箱： ×

统一社会信用代码： 91331002MA2APC8H9A(1/1)

企业资质证书号： 台房开字第33100200115号

法定代表人： 蒋伟建 联系电话： 0576-88088999

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】【户籍所在地】：

证件类型：【居民身份证】【护照】【营业执照】【 】，证号：

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】：

证件类型：【居民身份证】【护照】【营业执照】【 】，证号：

出生日期： 年 月 日，性别：

通讯地址：

邮政编码： 联系电话：

（买受人为多人时，可相应增加）

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 椒江区洪家街道徐山泾以南、人民路以西，编号为台土告字【2018】066号 地块的建设用地使用权。该地块【√国有土地使用证号】【 × 】为 浙（2018）台州椒江不动产权第0018032号，土地使用权面积为 45046 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用地、商服用地，用地终止日期为住宅用地2088年12月05日，商服用地2058年12月05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 雍璟府 ，建设工程规划许可证号为 建字第331001201920005，施工许可证号为 331002201903070201 。

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规划局批准预售，预售许可证号为 椒售许字（2019）第00483号 。

**第四条 商品房基本情况**

1. 该商品房的规划用途为【√住宅】【×办公】【×商业】【 × 】。

2. 该商品房所在建筑物的主体结构为 框架剪力墙结构 ，建筑总层数为 ，地下 层。

3. 该商品房为第二条规定项目中的 【√幢】【座】【 × 】 单元 × 层 号。房屋竣工后，如房号发生改变，不影响该商品房的特定位置。该商品房的平面图见附件一。

4. 该商品房的房产测绘机构为 台州市椒江安居房产测绘有限公司 ，资质证书号： 丁测资字3331198 ，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。该商品房共用部位见附件二。

该商品房层高为 约2.9 米，有 个阳台，其中 个阳台为封闭式， 个阳台为非封闭式。阳台是否封闭以城乡规划主管部门审定的建设工程设计方案为准。

5.该商品房的施工图设计文件审查机构为 宁波设联建设工程施工图审查中心 ，施工图设计文件审查合格证书编号：浙0001建【2019】-0021 ，绿色建筑等级为【√一星】【×二星】【×三星】【×无 】。

6.有出售（或赠送、出租）车位、车库或者停车设施的，有关该物业买卖、赠予、租赁合同事项，双方另行约定于附件十一。

7.有出售（或赠送、出租）储藏室、绿地或其他物业的，有关该物业买卖、赠予、租赁合同事项，双方另行约定于附件十二。

**第五条 抵押情况**

与该商品房有关的抵押情况为【√抵押】【未抵押】。

抵押类型：不动产抵押，抵押人：台州市德翔房地产开发有限公司，

抵押权人：广发银行股份有限公司台州分行，抵押登记机构：台州市自然资源和规划局，

抵押登记日期：2019年6月25日，债务履行期限：2019年6月21日至2022年6月20日。

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见附件三。

**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 计价方式与价款**

（一）出卖人与买受人按照下列第 2 种方式计算该商品房价款：

1. 按照套内建筑面积计算，该商品房单价为每平方米 × （币种） × 元，总价款为 × （币种） × 元（大写 × ）。

2. 按照建筑面积计算，该商品房单价为每平方米 （币种） 元，总价款为 人民币 （币种） 元（大写 ）。

3. 按照套计算，该商品房总价款为 × （币种） × 元（大写 × ）。

4. 按照 × 计算，该商品房总价款为 × （币种） 元（大写 × ）。

（二）出卖人与买受人按照下列第 1 种方式说明商品房价款内容。

1.总价形式。总价款为 人民币 （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**

（一）签订本合同前，买受人已向出卖人支付定金 人民币 （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】【×返还买受人】。

（二）买受人采取下列第 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 年 月 日前分 期支付该商品房全部价款，首期房价款 人民币 （币种） 元（大写 ），应当于 年 月 日前支付。

于 年 月 日支付房价款 元整（人民币大写： ）； 于 年 月 日支付房价款 元整（人民币大写： ）；作为强调，买受人应于房屋交付前付清总房价款。如买受人有任一期款项未能按照本协议约定时间支付的，视为买受人剩余房价款均已到期，买受人应于逾期付款之次日付清全部剩余房款，否则出卖人有权按照合同第九条的约定追究买受人逾期付款违约责任。

。

1. 贷款方式付款：【公积金贷款】【商业贷款】【 公积金商业混合贷款 】。买受人应当于 年 月 日前支付首期房价款 人民币 （币种）

元（大写 ）。剩余房款 人民币 （币种） 元（大写 ）由买受人申请贷款支付。买受人应当于 年 月 日前向贷款机构提交贷款申请材料，办理贷款审批手续。

年 月 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：（1）因买受人原因，如买受人申请商业贷款不足以支付剩余房款的，买受人应在前述约定日期后7日内补足差额；（2）因买受人原因，如买受人申请的商业贷款未获审批或没有发放的，买受人应当变更付款方式，在前述约定日期后15日内一次性支付剩余房款；（3）如买受人未能按照本款第（1）、（2）项履行的，应按照本合同第九条的约定承担逾期付款违约责任。（4）公积金贷款、组合贷款付款期限约定详见附件四。

4. 其他方式：

× 。

（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。

该商品房的预售资金监管机构为广发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市德翔房地产开发有限公司，账号为9550880214761500276。

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 一的违约金。

（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 5 %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 二 （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. 本合同及补充协议有特别约定的按特别约定执行。

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**

1. 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.燃气：【住宅商品房交付时完成室内燃气管道的敷设，并与城市燃气管网连接，保证燃气供应， × 】

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. × 。

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 1 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 1 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 1 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 90 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：2021年12月31日达到按规划图纸施工完成；

2.小区内非市政道路：2021年12月31日达到竣工验收标准；

3.规划的车位、车库：2021年12月31日达到具备使用条件；

4.物业服务用房：2021年12月31日达到竣工验收标准；

5、医疗卫生机构：\_\_×\_年\_\_\_×\_月\_\_\_×\_日达到\_\_\_\_×\_\_\_；

　　6、幼儿园：2021年12月\_31日达到竣工验收标准；

　　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，由出卖人负责整改。

2.小区内非市政道路未达到上述约定条件的，由出卖人负责整改。

3.规划的车位、车库未达到上述约定条件的，除车位协议另有约定外，由出卖人负责整改完成。

4.物业服务用房未达到上述约定条件的，由出卖人负责整改。

5.其他设施未达到上述约定条件的， 由出卖人负责整改。

6.若涉及违约的，适用于合同中涉及违约责任的条款。

（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。

**第十二条 交付时间和手续**

（一）出卖人应当在 2021 年 12 月 31 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。

1、双方确认即使出卖人未发出交付通知书，买受人也应自行按上述约定时间和地点办理交付手续，买受人未上述约定时间和地点办理交付手续的，视为因买受人原因导致商品未能逾期收房，按本条第（三）款第3点约定处理。

2、如遇到下列特殊原因，出卖人可据实予以延期，不视为出卖人逾期交付：

（1）遭遇不可抗力，且出卖人在发生之日起并具备通知条件后30日内告知买受人的。不可抗力及免责事由的范围包括下列情况：台风、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，以及法律法规和政策的改变等政府行为。

（2）交房期限届满，买受人贷款款项未划付到出卖人指定账户、或买受人应支付给出卖人的购房款或其他任何款项未付清的、或买受人未按时偿还按揭贷款导致银行或公积金管理中心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前述情形消除后7天内，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。

3、本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，出卖人有权书面通知买受人交房，买受人应在出卖人寄发的《交付通知书》中规定的交付时间内前往办理交付手续 。

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和产品质量规范、标准自查验次日起 90 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）买受人查验后，以上质量瑕疵由出卖人按照本合同及其附件约定承担质量修复责任并承担修复费用的，该修复即为房屋保修义务，修复后经双方确认，再行查验交付。

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）.买受人在查验房屋及办理交付手续前，应对付清全部应付房价款、违约金（如有）、赔偿款（如有）、面积差价款、偿还由出卖人代偿的贷款本息或银行通知要求归还的贷款本息和违约金（如有）、付清住宅专项维修基金以及其他由出卖人先行垫付的费用等，否则出卖人有权拒绝办理房屋查验及交付，直至买受人履行完毕全部义务。在此之间，出卖人无需承担任何违约责任。

（2）1.无合同约定或法定理由，买受人逾期收房或因买受人原因导致出卖人拒绝交房的，自交付通知书上载明的交房交付日或本合同约定的交付日期届满之日（如确有证据证明因出卖人原因买受人未收到交付通知书的）起超过15日的，每逾期一日，出卖人有权要求买受人按照房屋总价款万分之二支付违约金，逾期超过90日的，出卖人有权解除合同并要求买受人按照房屋总价款的5%向出卖人支付违约金。2.如因买受人联系地址变更、信件遗失或者其他原因，买受人在本条第（一）款约定的交付期限届满之日仍未收到出卖人交房的书面通知时，应主动与出卖人联系。届时，该商品房已具备交付条件的，买受人应即签收《交付通知书》，并及时对该商品房进行验收交接，出卖人无需承担其他责任。

**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一的违约金（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 5 %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二（该比率应当不低于本条第1（1）项中的比率）的违约金。

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：

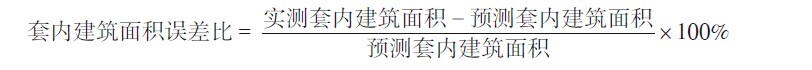
（1）套内建筑面积误差比绝对值在3%以内（含3%）的，据实结算房价款；

（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

× %（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。



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。



（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：

× ；

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：

该损失为买受人因此遭受的且已实际发生的经济损失。

**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. × ；

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. × ；

5. × 。

（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：

该损失为买受人因此遭受的且已实际发生的经济损失。

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【√已付房价款百分之 一 】【×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，由出卖人负责整改到位，合同继续履行；由出卖人支付【已付房价款百分之一】的赔偿金。因此而发生的检测费用由出卖人承担。

（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。

双方同意该等赔偿仅限于在维修时间内的买受人的经济损失相应补偿 。

（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，出卖人负责整改，合同继续履行。

（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】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(2013)

**该商品房为住宅的，建筑隔声情况符合【国家】标准，标准名称：**民用建筑隔声设计规范**，标准文号：** GB 50118-2011 **。**

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。

出卖人赔偿由此给买受人造成的损失。

3.该商品房的绿色建筑及建筑节能技术措施为：

（1） × ；

（2） × ；

（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.因第三人造成的房屋及其附属设施的损害.

（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**

**广东禾润建设工程有限公司、浙江省地矿勘察院有限公司、宁波市民用建筑设计研究院有限公司、中建三局第二建设工程有限责任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，由广东禾润建设工程有限公司、浙江省地矿勘察院有限公司、宁波市民用建筑设计研究院有限公司、中建三局第二建设工程有限责任公司承担连带责任。**

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：

1.买受人应积极配合出卖人办理相关手续，并及时提供合同备案登记所需要的一切资料；

### 2.由于买受人原因造成商品房无法及时登记备案，由买受人自行承担责任。

**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 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 1 的违约金。

2. × 。

（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 广州海伦堡物业管理有限公司台州分公司。

（二）物业服务时间从交付之日起到业主大会完成选聘物业服务企业签订的物业服务合同生效时终止。

（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 按前期物业服务协议约定执行 。

（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）物业服务用房座落位置以房屋交付后相关部门确认为准。

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. 使用时须符合业主临时管理规约以及物业服务单位制定的有关规定 。

（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（按规定配备的公共泊车位除外）：；

2.会所： × ；

3.未计入买受人商品房建筑面积又不属于法定必须移交给业主、物业服务企业和社区机构的建筑物（构筑物）及其构造内可以独立利用价值的空间或区域（包括但不限于架空层、地下室、人防工程空间或区域等），无论出卖人是否办理产权登记，出卖人保留上述设施的所有权（使用权）、土地使用权、管理和收益的权利。买受人如欲购买或使用该类空间或设施，应与出卖人另行签订协议。

**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 买受人 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. 本合同及补充协议有特别约定的按特别约定执行。

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】【 × 】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 15 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相关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，【椒江区房管局】 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）：

【法定代理人】（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

未纳入商品房分摊的部位所有权权属出卖人，出卖人可以通过出售、赠与或出租等方式处分。人防工程为出卖人开发项目时所投资建设，该商品房所在项目人防工程的占有、使用、收益权归出卖人享有（战争时期除外），出卖人有权依法利用该人防工程自行或委托他人进行经营活动。

**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

无

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**

经双方友好协商，就该商品房价款的计价方式、总价款、付款方式及期限做如下具体约定：

一、商品房总价款为含税增值税总价。上述税率若因国家税收政策变动以最新税率为准，但含税总价不变。

二、根据国家、地方有关法律法规及相关文件的规定，该商品房各种计价方式下的商品房价款不包括该商品房的房屋登记费、契税、印花税、制证费、保险费等由政府部门和其它单位规定的相关费用、以及该商品房交付给买受人及买受人入住时应缴付的诸如专项维修资金、电费预存金、有线电视初装费、燃气初装费、装修押金、物业费等费用（若有），以上费用均需由买受人自行承担。

三、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详见本合同第三章第七条、第八条。

1、买受人原采用分期付款、商业按揭贷款和公积金贷款（含组合贷款）的付款方式，若变更为一次性付款方式的，不享受一次性付款方式所享有的购房款优惠折扣（若有），购房款总额仍按本合同约定价款执行。

2、买受人采用公积金贷款（含组合贷款）的，出卖人未按本合同及其他约定收到该笔贷款的，则双方参照本合同第七条、第八条相关约定执行。

3、买受人以银行汇付、贷款等方式支付房款的，款项到达出卖人账户之日为实际付款日。

4、买受人逾期付款超过90日，出卖人选择解除合同的，买受人除应当按照合同约定标准支付违约金外，还应承担出卖人因解除合同而产生的一切费用（包括但不限于律师费、诉讼费、公证费、政府税费、手续费等）。

四、买受人选择贷款方式付款的，应遵守以下约定：

1、买受人在签订本合同之前已详细阅读银行提供的贷款申请人条件等有关贷款的说明资料，已了解办理按揭贷款需提供的全部证明资料；确认本人符合贷款资格，自愿承担贷款不能的风险。

2、因买受人选择按揭付款方式，办理按揭贷款手续所发生的抵押登记费、保险费、公证费、手续费等所有费用均由买受人承担。

3、因政府及相关职能部门和贷款审批部门出台新规定、新政策以及贷款人个人信用问题，导致买受人不符合贷款申请条件或需增加首付款支付比例或提高贷款利率的，双方有权解除合同，若买受人不解除合同的，买受人应按照本合同以及新规定、新政策或贷款审批部门的要求调整付款方式，在本合同约定的付款期限前以自有资金补足款项或增加首付款或按提高后的贷款利率办理贷款手续和签订有关贷款协议并按约定期限放款。

4、如因买受人签约后怠于办理贷款，期间国家政策变化导致贷款无法办理、购房资格取消等，买受人要求解除合同的，出卖人予以同意，但买受人应向出卖人支付合同总价5%的解约违约金，出卖人应向买受人无息返还其已付购房款。非因买受人个人原因导致贷款审批周期较长的，买受人不构成违约。

5、关于出卖人为买受人承担的按揭贷款担保责任：

1）如出卖人作为买受人按揭贷款的阶段性担保人的，在出卖人的担保期限内：

a) 若买受人违反银行按揭贷款合同的有关规定致使出卖人在交房前已承担担保责任而买受人未向出卖人清偿所发生的费用，则出卖人有权暂缓向买受人交付房屋直至买受人向按揭银行及出卖人付清应付款项及利息，且出卖人无需承担逾期交房的责任；

b) 若因买受人原因导致出卖人承担代为清偿等担保责任的，则买受人应在银行扣划出卖人款项后【10】天内向出卖人付清出卖人因此而承担的所有费用(包括全部出卖人被银行划扣的款项、违约金、滞纳金、律师费、诉讼费、调查费及其他费用)，否则出卖人有权单方面解除本合同，在出卖人据此解除合同的情况下，买受人除应向出卖人支付出卖人因此而承担的所有费用外，还应向出卖人支付【总房款的5％】作为违约金；通知买受人后，经双方确认，出卖人有权从买受人已支付的房款中扣除买受人应付的所有费用、违约金和出卖人因此遭受的损失，并将余款直接优先偿还银行的按揭贷款;若买受人的已付房款不足以赔偿买受人应付的所有费用、违约金和出卖人因此遭受的全部损失，出卖人有权追索，买受人另行支付。

c) 若出卖人根据上述b）款解除合同时出卖人已向买受人交付房屋，且买受人名下的房地产权证已在办理之中，则买受人应在收到出卖人解除合同通知书之日起【15】天内与出卖人共同向房地产管理部门撤回办理买受人名下的房地产权证的手续，办理完一切解除合同的相关手续，恢复房屋至可售状态，并将该房屋恢复至交付时的状态交还出卖人，因此产生的一切费用由买受人承担,此情形下按上述b)款约定执行。如买受人未在前述期限内配合出卖人办理合同解除相关手续、注销登记手续的，除按上述b)款约定执行外，每逾期一日，买受人还应按【总房价万分之一】向出卖人支付违约金。

2) 就出卖人承担担保责任代为清偿的所有费用，买受人除应及时向出卖人清偿和支付违约金、赔偿金及相关费用外，还应承担该款项自出卖人向银行代为清偿之日起至买受人向出卖人实际清偿之日止之期间内的利息损失，利息按中国人民银行公布的同期贷款基准利率标准计算。

3）该商品房按揭贷款发放后又被贷款机构要求收回按揭款的，买受人应在按揭贷款机构机构收回按揭款后10日内一次性补足支付该部分购房款，否则视为买受人逾期支付购房款，并自该违约之日起商品房买卖合同第九条承担逾期付款违约责任。

7、如买受人逾期付款、未按时还贷、未履行协助义务（包括注销该商品房相关登记、备案、完成/注销该商品房正式/或预抵押登记等），出卖人有权通过诉讼方式解决。

**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）在不违反法律法规且在不影响小区总体功能及绿化率等规划指标的前提下，出卖人可以对小区平面布局进行局部调整（比如：景观细部节点、区内道路、铺贴方式、地下室采光井等），买受人表示充分理解，出卖人对此应通知。买受人所购买商品房的建筑用材和色彩、绿化营造等均由出卖人根据整体规划审批文件的要求具体确定。出卖人可以根据项目实际情况对小区景观、水系、绿化布置方案等作出适当调整。

（2）由于政府行政命令、法律法规、规范标准发生变化直接导致的规划设计及全装修设计变更，双方同意予以变更；出卖人应在变更确定后10日内书面告知买受人。

**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】【 √ 真石漆】【 玻璃幕墙】【 石材】；**

**2.电梯： 迅达 ；**

**3.管道： 宏岳、顾地、德塑、中财、联塑、雄塑 ；**

**4.窗户： 订制 ；**

**5.其他： × 。**

**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（餐、客厅**  **）** | **1** | **地面** | **瓷砖** | 品牌：顺辉、鹰牌、圣凡尔赛、欧神诺、马可波罗、箭牌、兴至粤、东鹏  产地：广东佛山 规格： 800\*800 级别：合格 |  |
| **2** | **墙面** | **涂料** | 品牌： 三棵树、嘉宝莉、美涂士、紫荆花  产地：北京、广东、浙江 规格： 一底两面 级别：合格 |  |
| **3** | **吊顶** | **涂料** | 品牌： 三棵树、嘉宝莉、美涂士、紫荆花  产地：北京、广东、浙江 规格： 一底两面 级别：合格 |  |
| **卧**  **室**  **（书**  **房）** | **1** | **地面** | **木地板** | 品牌：和邦盛世、卫之天、柏金、生活家  产地： 北京、广东、浙江 规格：强化地板 级别：合格 |  |
| **2** | **墙面** | **涂料** | **品**牌：三棵树、嘉宝莉、美涂士、紫荆花  产地：北京、广东、浙江 规格：一底两面  级别：合格 |  |
| **3** | **门** | **木门** | 品牌：定制 规格： PVC木饰面门 级别：合格 |  |
| **4** | **吊顶** | **涂料** | 品牌： 三棵树、嘉宝莉、美涂士、紫荆花  产地：北京、广东、浙江 规格： 一底两面 级别：合格 |  |
| **厨房** | **1** | **地面** | **瓷砖** | 品牌：顺辉、鹰牌、圣凡尔赛、欧神诺、马可波罗、箭牌、兴至粤、东鹏  产地：广东佛山 规格： 800\*800mm /400\*800mm 级别：合格 |  |
| **墙面** | **瓷砖** | 品牌：顺辉、鹰牌、圣凡尔赛、欧神诺、马可波罗、箭牌、兴至粤、东鹏  产地：广东佛山 规格： 300\*600mm 级别：合格 |  |
| **吊顶** | **铝合金** | 品牌：定制 规格：300\*300mm 级别：合格 |  |
| **2** | **洁具** | **洗涤池** | 品牌：科勒  产地：广东佛山 规格：780x450x200mm  级别：合格 |  |
| **橱柜** | **柜门材料** | 品牌：兴万家、华帝、诗尼曼、皮阿诺、欧派  产地： 广州、浙江、上海 规格： 订制 级别：合格 |  |
| **3** | **厨房设备** | **油烟机** | 品牌：方太  产地：浙江 规格：CXW-200-JQ08TS-H  级别：合格 |  |
| **嵌入式消毒碗柜** | 品牌：方太  产地：浙江 规格：ZTD100J-25  级别：合格 |  |
| **燃气灶** | 品牌：方太  产地：浙江 规格： JZY/T/R-FDIG  级别：合格 |  |
| **4** | **门** | **玻璃门** | 产地： 定制 规格： PVC木饰面玻璃门 级别：合格 |  |
| **卫生间** | **1** | **地面** | **瓷砖** | 品牌：顺辉、鹰牌、圣凡尔赛、欧神诺、马可波罗、箭牌、兴至粤、东鹏  产地：广东佛山 规格： 300\*600 级别：合格 |  |
| **2** | **墙面** | **瓷砖** | 品牌：顺辉、鹰牌、圣凡尔赛、欧神诺、马可波罗、箭牌、兴至粤、东鹏  产地：广东佛山 规格： 300\*600 级别：合格 |  |
| **3** | **吊顶** | **铝合金** | 品牌：订制 规格：300\*300mm 级别：合格 |  |
| **4** | **淋浴空间** | **淋浴龙头** | 品牌：科勒  产地： 广东佛山  规格：单把龙头 级别：合格 |  |
| **5** | **卫浴** | **一体盆** | 品牌：欧伯利、科勒  产地： 广东  规格：定制 级别：合格 |  |
| **马桶** | 品牌：科勒  产地： 广东佛山  规格： 680\*423\*750mm 级别：合格 |  |
| **6** | **门** | **木门** | 品牌：定制 规格： PVC木饰面门 级别：合格 |  |
| **其他未尽事项** | 1. **进户门：** 星月神、赛银将军 **。** 2. **阳台： 1、**地面地砖：顺辉、鹰牌、圣凡尔赛、欧神诺、马可波罗、箭牌、兴至粤、东鹏**；2、天花：**三棵树、嘉宝莉、美涂士、紫荆花 **。** 3. **开关插座：**  西蒙  **。**   特别说明： | | | | |

**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： 与设计文件规定的该工程的合理使用年限相同 （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： 无 （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8年是指埋设于墙体以内部分，其他保修期为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）；

× ；

（2）家居智能化设备工程保修期为自竣工备案完成之日起计算1年；

（3）除特别约定外，装修、装饰等保修期为2年 ；

6. 电气设备等的保修责任由供应厂家承担，具体的保修责任范围和时间根据相关供应厂家的保修条款执行 ；

7.× ；

8.× 。

（二）其他约定

1、本合同第十七条第（一）款的“该商品房地基基础和主体结构不合格”是指商品房因勘察、设计、施工原因，在设计使用期限内发生地基下沉、房屋倾斜、承重的柱墙梁板等构件结构开裂变形等问题，无法维修或维修后经检测认定已超出工程建设强制性标准规定的安全限值的。

2、有关保修期限的约定：如买受人逾期不办理交付手续的，保修期从出卖人交付通知书上确定的交付日期起算；但买受人未收到交付通知书或出卖人未发出交付通知书的，保修期从本合同第十二条约定的交付时间届满的次日开始起算。

3、因不可抗力、买受人或使用人的责任（包括但不限于使用不当、曾经改动等），或因其他不可归责于出卖人的事由而发生的商品房变化及质量问题，出卖人均不承担保修责任和由此产生的损失。

4、非商品房地基基础和主体结构的质量问题、或非其他严重影响居住的质量问题，在保修期内出卖人承担保修责任，导致合同目的不能实现除外，但买受人不得以此为由要求退房，也不得以此为由要求出卖人承担逾期交付等违约责任及其他经济损失；如因出卖人保修行为确实给买受人造成实际损失的，出卖人应根据保修期间给予合理的补偿。

5、有关商品房质量问题，买受人在保修期内有权要求出卖人维修，买受人应按本合同第十八条约定15个工作日内书面通知出卖人，如不属于商品房本身质量问题，出卖人不承担保修责任且无需提出书面异议；如确属商品房质量问题，出卖人应派人进行维修，出卖人履行保修义务时，买受人应当给予必要的配合。 如因买受人不予配合而造成延误或损失进一步扩大，出卖人不承担由此造成的损失。出卖人维修完成15个工作日内，买受人应到场进行验收，如买受人未到场或未提出书面意见的，视为买受人认可商品房质量问题已修复，不再持有任何异议。

6、出卖人违反上述第5条约定未为买受人进行维修的，买受人可向出卖人发出书面催告一次，如出卖人在买受人催告后的30个工作日内仍拒绝或拖延为买受人进行维修的，买受人方可依照本合同第十八条自行或委托他人进行修复，由此产生的维修费用买受人可向出卖人索赔，但必须符合如下条件：（1）买受人必须提供具有相应资质的建设工程质量检测机构出具的书面鉴定意见；（检测相关费用由买受人垫付，检测结果为合格的，费用由买受人承担；如检测结果不合格则由出卖人承担。）（2）符合标准的合理的维修费用清单及发票；（3）有资质的工程造价审价单位出具的损失清单；（4）买受人应于维修款项支付之日起60日内向出卖人提出书面的索赔请求，逾期视为放弃。

7、出卖人交付使用的商品房的装饰、设备标准应符合双方约定的标准，包含以同等品质的材料、设备替代的情形。该房屋内的所有电器、设备由生产厂商直接提供保修，具体保修办法和保修期以生产厂商提供的保修文件为准，若因该等设备在保修期内发生质量事故造成买受人人身损害或物质损失，出卖人先予以赔付买受人，出卖人向生产厂商索赔。

8、出卖人采用商品房规划设计及开始动工时政府有关部门审批通过的建筑隔声、民用建筑节能措施、绿色建筑节能措施标准和规范建造该商品房，若政府有关建筑隔声、民用建筑节能措施、绿色建筑节能措施的政策、规范、标准等后续新增或调整而导致与建成后的商品房建筑隔声、民用建筑节能措施、绿色建筑节能措施不符，出卖人不承担责任 。

**附件八 关于质量担保的证明**

**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

详见《前期物业管理服务合同》

1. 临时管理规约

详见《临时管理公约》

**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、变电箱等有遮挡或妨碍房屋正常使用的情况）

**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）。

由双方另行约定。

**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）。

**由双方另行约定。**

**附件十三 补充协议**

**补充协议**

出卖人、买受人经友好协商，就已签订的《浙江省商品房买卖合同（预售）》（以下简称合同）中未尽事宜，双方达成如下一致意见，特签订本协议, 本协议一经签订即对双方均具有约束力，以资共同遵守。

第一条 在签订合同及本补充协议前，出卖人已向买受人明示《商品房销售管理办法》和“四证”（《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、相关的房屋权证）、《商品房预售许可证》、合同（含所有附件及补充协议）示范文本、《业主临时管理公约》、《前期物业管理服务协议》、公共建筑面积分摊情况说明、建筑节能标准等文件，同时按照买受人要求对可能限制或影响买受人权利的条款做出了合理说明，买受人对前述规定、文件均无任何异议已仔细阅读并充分理解自愿承担约定的一切责任同意遵照执行。买受人已现场了解房屋所处建筑建设现状、进度、房屋相邻建筑、设备设施情况、周边环境的不利影响及项目内外情况，清楚整个项目规划审批情况，对该房屋目前的物理状况、法律状况、周边环境、配套设施及可能存在的不利因素均予以认可。

第二条 关于面积差异的处理

1、因面积差异而产生的出卖人返还房价款或者买受人补足房价款的，均不计算利息，该款项双方应在该商品房交付前结清。因房屋面积差异导致该房屋有关交易税费标准（含契税）变更的，双方按国家相关规定各自承担，双方均不得提出异议。如因面积差异导致契税减少，但政府部门未能进行退还的，出卖人不承担任何责任。

第三条 关于交付标准的补充

1、出卖人按合同正文第【十二】条约定日期将该房屋交付给买受人的条件是买受人已付清全部房价款（包括面积差异款）及相关费用[包括但不限于逾期付款的违约金、由出卖人垫付或代收的费用（包括分时电表安装费、有线电视初装费、水费、维修基金、税费等)]。

2、房屋交付后，买受人自行或委托第三方对房屋进行改造、装修等而产生的一切责任、后果均由买受人自行承担。并不适用合同正文第十六条、第十七条有关全装修住宅设计改变的合同解除约定及违约责任约定。

第四条 对规划、设计变更的补充

1、合同正文第【十五】条第（一）款约定涉及的变更规划许可内容指该商品房所在项目小区建设工程规划许可证红线范围内的规划内容。

2、若出卖人就变更建筑设计向买受人发出书面通知，买受人不同意该变更的，应在收到出卖人发出的书面变更通知之日起15日内以书面形式向出卖人明确表明不同意建筑设计变更的意见；买受人未在该期限内书面答复的或虽书面答复但未明确提出退房的，视为接受变更以及因此可能引起的房屋价款调整，合同继续履行。

3、若因规划、设计变更导致房屋面积变化的，买受人认可，不解除合同的，不受本合同及补充协议面积差异处理相关内容限制，双方同意按照实际测绘面积，据实结算房款。

4、买受人同意，下列规划或设计变更情形，出卖人需通知买受人，买受人不以此为由要求出卖人承担违约责任：

（1）在不影响该房屋的质量或使用功能的前提下，经过规划部门批准或经设计单位同意的变更，或不需要政府部门审批的变更。

（2）对合同签订时小区内尚未施工区域的平面布局进行修改。

买受人对以上情形中的变更表示充分理解，出卖人不构成违约。

5、合同中的“小区”指项目（以下简称“小区”或“该项目”），小区内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、卫生等相关单位最终确定为准。

6、若本小区分期开发，则涉及其他各期项目的平面图规划以最终审核批准的为准，

7、若本小区分期开发，为确保交付后业主使用方便，本小区有局部道路、围墙及相关设施为临时使用性质，待项目后期开发时将进行恢复调整。

第五条 关于房屋交接的补充

1、出卖人有权提前交付房屋，买受人应按出卖人发出的《交付通知书》中规定的交房日期前来办理交接手续。具体交付流程及相关注意事项以出卖人实际《交付通知书》为准。

2、该房屋的风险责任自该房屋交付之日起由出卖人转移给买受人。买受人未按出卖人通知的时间和地点办理该房屋的交接手续的，视为出卖人已按交付通知所载明的日期交付房屋。

3、买受人必须自行到现场办理房屋交接手续，若确有需要委托他人办理的，应该出具经公证的委托书。若买受人为二人及以上时，出卖人向买受人中任何一人办理房屋交接手续的，即为出卖人已向买受人全体成员交付该房屋。

4、房屋交付时，买受人认为房屋主体结构不合格的，可以委托本市有资质的建筑工程质量检测机构检测。若经检测，该房屋质量合格，检测费由买受人承担，出卖人交付通知书上载明的交房日视为交付日。经核验，确属主体质量不合格的，买受人有权解除合同。

5. 买受人在查验房屋时对该商品房存在合同约定的质量问题提出修复或其他异议的，应在该商品房查验交接单上以书面形式一次性提出，由买受人或其授权委托人亲笔签字，否则视为买受人未提出。出卖人按照合同约定修复完毕后应通知买受人进行验收，买受人应在接到通知之日起15日内组织验收，买受人拒绝验收、逾期验收或未提供书面验收意见的，视为买受人已认可相关商品房质量问题已修复，不再持有任何异议。

6、如该商品房达到合同正文第十条约定的交付条件后存在除地基基础和主体结构外的其他导致买受人合同目的不能实现的工程质量问题，买受人有权要求出卖人修复，修复完毕后再行交付，修复后无质量问题的，买受人不可无故延期或拒绝收房。买受人对该商品房的装修、装饰及设施质量有异议的，买受人在该商品房查验交接单上以书面形式一次性提出，由买受人或其授权委托人亲笔签字，否则视为买受人未提出。出卖人进行修缮时，买受人应当给予必要的配合。如因买受人不予配合而造成延误或损失进一步扩大，出卖人对延误的损失和进一步扩大的损失不承担责任。出卖人按照合同正文约定修复完毕后应通知买受人进行验收，买受人应在接到通知之日起15日内组织验收，买受人拒绝验收、逾期验收或未提供书面验收意见的，视为买受人已认可相关商品房质量问题已修复，不再持有任何异议。

7、合同第十三条不可抗力情形包括但不限于如下特殊原因导致的出卖人无法按期交付该商品房，除双方协商同意解除合同或变更合同外，出卖人可据实予以延期，不构成出卖人逾期交付：

（1）因执行合同签署后新颁布的法律、法规导致工程拖期或逾期交房的；

（2）法定传染病或其他重大流行性传染病流行导致工程拖期或逾期交房的；

（3）非出卖人原因的市政配套设施批准或安装延误导致或拆迁原因导致工程拖期或逾期交房的；

（4）政府行为（如戒严等）、群众集会或重大活动（如重大国际国内会议、国家庆典、体育盛会）期间的管制措施导致工程拖期或逾期交房的。

（5）因政府部门、公共事业单位进行与该房屋所在项目相关联的市政干线工程或采取临时措施而工程拖期或逾期交房的；

8、如出卖人提前完成竣工验收进行交付，双方同意出卖人交付合同约定的土地、房屋（不动产）权属证明的期限仍按合同约定的最晚交房时间为起算点，不因实际交付时间的提前而相应提前。

9、因供电部门要求买受人自行办理开通手续、接通供电设施，买受人同意出卖人将本商品房所在小区纳入城市供电网路即视为完成合同第十一条约定的相关设施设备的交付义务，买受人不因此要求出卖人承担违约责任。

第六条 关于房屋工程质量的修复

1、合同所指“修复”是指出卖人在保修期内对该房屋内出现的工程质量问题进行修理、更换（但正常损耗、人为因素等原因造成的质量问题不在保修之列），以达到合同约定的标准。买受人已获知并同意出卖人选用的某些材质因矿物成分、密度等原因，经修复可能存在纹理、颜色、质感等差别。

2、在保修期内发生的属于保修范围的工程质量问题，买受人有权要求出卖人免费修复，但买受人应该给予必要的配合。如因买受人不予配合而造成延误或损失进一步扩大的，出卖人不承担任何责任。保修工作完成后，出卖人可采取电话、短信、微信等多种方式通知买受人验收，买受人应当配合验收。

第七条 关于保修范围和保修期

1、该房屋的保修范围和保修期限以出卖人向买受人提供的《新建住宅质量保证书》为准，保修期从出卖人向买受人交付该房屋或视为交付之日起计算。

2、 除非该房屋不具备合同约定的交付条件，买受人未按出卖人通知的日期办理该房屋的交接手续，保修期以出卖人交付通知上载明的交房之日起算。

3、在保修期内发生的属于保修范围的工程质量问题导致该房屋不能使用的，出卖人除维修外，还应当对买受人造成的损失承担赔偿责任，赔偿标准为根据房屋受影响的程度参照政府指导租赁价格或同地段同类房屋租金标准给予赔偿。

第八条 关于基础设施、公共配套建筑的补充

1、基础设施与公共配套的交付指竣工并达到使用条件，其投入使用的具体业态、时间，由相关业主或经营者确定。出卖人对公共配套、商业的具体业态、开业时间等仅作概况介绍，对此并不保证。

2、合同项下商品房的有线电视、通讯、网络等配套设施需由买受人向该设施的经营管理单位办理开通使用手续并缴纳相关费用。产权登记面积或实际使用面积、空间发生变化可能会导致各类收费标准发生变化，该类费用标准由相关收费单位确定，买受人承担。

3、与该商品房有关联的公共部位及有关设施设备，经政府审批的用途进行变更的，出卖人不承担违约责任。因买受人使用有关设施设备不当引起其他业主、物业使用人不能正常使用该等部位、设施设备的，由物业管理单位协调，由此造成的损失，由应负责任的相关买受人承担。

4、各买受人均同意，在出卖人承担保修责任、物业公司对公共部位进行保养维修或受业主委托进行房屋维修时，若该保修或维修需要通过、进入或占有相邻业主房屋专用部分的，相邻业主应当提供必要的便利和配合。若因相邻业主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，由相邻业主承担责任，出卖人及物业公司不承担责任。

5、若本项目系分期开发建设，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。出卖人对建筑区划内公建、商业性等设施的配套承诺是指整个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。周界安保系统于建筑区划整体交付时完成。

6、非由出卖人负责实施的建筑区划外的市政大配套未建成或未投入运营，导致建筑区划基础设施及公共配套不具备使用条件的，不视为出卖人违约，并由买受人自行向有关责任单位主张权利。

7、上述商业性等配套设施正常运行仅指建设完成，并不包含投入运营和实际使用。出卖人提供的公共配套设施、设备的具体位置、尺寸大小形状均以实际交付时的现状为准。

第九条 关于产证办理

【产证办理通用条款】

1、出卖人办理房屋交易、不动产登记过程中，出卖人及时向登记机关递交登记资料且登记机关出具合格的收件回执后，由于登记机关的原因导致登记延迟的，不视为出卖人违约。

2、出卖人按照不动产登记规定取得该商品房相应初始权属证明（如不动产权证书或《不动产登记结果告知单》，具体证明材料以政府相关部门发放为准）交付给不动产登记机关办理转移登记或交付给按揭银行或办证代理机构或交付给买受人的，即视为出卖人已经完成了合同第二十一条约定的房屋交易、不动产登记义务。

3、依合同约定，买受人如有全部房价款（包括面积差异款）及相关费用[包括但不限于逾期付款的违约金、由出卖人垫付或代收的费用（包括分时电表安装费、有线电视初装费、水费、维修基金、税费等)]未付清的，出卖人可不履行合同规定中的产权登记义务。

4、因合同约定的交房与办证时间互为关联，故若出卖人逾期交房或买受人逾期收房的，则合同第二十一条中出卖人承诺取得房屋权属证书的时间相应顺延，顺延期限与商品房交付的逾期期限相同，该期限内出卖人不承担逾期办证相应的违约责任。若因出卖人原因导致逾期交房或逾期办证而承担违约（或赔偿）责任的，按照主合同相应条款处理。

5、如遇不可抗力、突发性公共事件或法律、法规、政策变动等的限制或非出卖人所能控制的政府行为，出卖人可据实予以延期办理，则相应的产证交付时间也顺延至逾期交房后90日，且不承担合同第二十一条项下的违约责任。

6、如买受人采用的是按揭贷款方式支付购房款的，买受人办理商品房转移登记、抵押登记等手续可以由买受人委托出卖人或出卖人指定公司代办（出卖人或指定单位依委托权限进行办理，如相关部门要求由买受人本人办理的，买受人须配合完成），产生代办费由买受人承担；办理商品房交付手续时，买受人应按照出卖人通知的期限将办理不动产权证书、他项权证所需的全部资料和各项税费（包括契税、专项维修资金等）或已缴纳税费的凭证一并交予出卖人指定的代办人，办妥委托代办手续并支付代办费。

买受人逾期未按上述约定完整提供资料和支付费用的，出卖人无须承担逾期办证等责任。如因买受人原因未能及时办妥不动产权证书、他项权证等而导致出卖人经济损失的，买受人应予以赔偿，如出卖人解除合同的，买受人应向出卖人支付相当于总房价5%的违约金，并承担出卖人超出违约金部分的损失（包括银行贷款本息、罚息等费用）。

7、如果买受人委托办理商品房转移登记手续，出卖人将办理初始登记所取得的该商品房不动产权证书移交给代办公司即视作已交付给买受人，出卖人完成合同第二十一条约定的义务。

第十条 关于合同无效、撤销或终止的补充

1、出卖人或买受人解除合同的，应当以书面方式提出，如双方在【30】日内未就合同解除达成一致意见的，任何一方均有权向合同正文第【二十八】条选定的解决争议机关确认解除合同的效力。

2、合同因法律规定或者约定解除的，双方签署的有关车位转让、使用、租赁及附赠协议等一并解除，若车位已交付给买受人的，买受人应及时将车位按规定返还出卖人；买受人基于购买本合同项下商品房而从出卖人处无偿或有偿取得的车位或其他具有独立利用价值的空间或设施等，也应相应的无偿或者有偿的返还出卖人。如有损坏，照价赔偿。

第十一条 关于销售广告、宣传资料、销售承诺、示范样板区的效力

1、双方之间的权利义务以合同正文及其附件以及本补充协议条款为准。合同一经签订，双方（包括销售人员或其他有关人员）之前就本次房屋买卖在协商过程中形成的各项口头或书面的的表示、意向、承诺、介绍、协议等（如有），均由合同替代而自动终止或失效，对双方均不具有约束力；

2、买受人明知并认可出卖人所展示的模型、沙盘因制作比例、材质、工艺等因素的限制，其立面材质和色彩与实际交付的房屋或实景存在差异，买受人确认该模型或沙盘不作为交付的标准和依据，亦不构成出卖人的义务和责任。同时买受人认可因比例或表现方法所限，部分附属物或构筑物可能未在销售广告、宣传资料、沙盘模型、示范样板区等上标明，买受人同意不以上述事项为由向出卖人主张任何违约或赔偿责任。

3、出卖人展示的样板房为指定户型，分为交付样板房和展示样板房，与买受人所购房屋可能存在差异，实际装修交付标准以交付样板房的装修交付标准为准。展示样板房中的包括但不限于空间格局、功能区设置、户型朝向、设备平台使用、阳台、空调机位、腰线、外立面等仅供参考，与实际房屋交付时会有所不同，不能理解为交付标准或合同的样品**。**

4、出卖人如需解释、变更或解除合同任何条款，或向买受人作出任何保证和承诺，或放弃已方任何权利，或减轻、豁免、延后买受人的任何义务和责任的，均须经出卖人的法定代表人签字并加盖出卖人公司公章予以书面确认，任何销售人员或其他有关人员均无权代表出卖人作出上述表示，否则一律无效，出卖人不承担任何责任。

第十二条 红线内外不利因素告知

1.买受人确认已对该商品房周边环境（包括住宅楼、裙房、周边公建、学校、写字楼、商业、市政道路、工厂、垃圾压缩站、配电室、配套设施等生产生活环境）已充分考察和知悉并在购买时综合考虑了该因素，买受人承诺合同签订后对房屋周边环境现状不持任何异议，不以此向出卖人主张任何利益或要求解除合同。

2、买受人同意为公共利益需要各种管道、管井、线缆穿越买受人所购房屋，为公共利益需要安装消防设施等，买受人同意不据此提出任何索赔要求。

3、本项目红线外属于非出卖人规划开发范围，但对于本项目红线外可能存在的对该房屋的不利影响（包括但不限于环保、噪音、粉尘、废弃、公共设施等），出卖人已经告知买受人，买受人在签署本合同前也已经对小区周边进行详细了解。因各种原因引起的本项目红线外的调整、变化和影响均与出卖人无关。出卖人本项目红线外的规划变动不承担任何责任。

第十三条 关于联系方式

1、买受人承诺合同正文中所载明的联系地址、电话、微信等真实有效，且所列住所（址）系送达地址。买受人的联系方式如有变动的应在变动后【5】天内书面通知出卖人，且需得到出卖人的确认。否则，出卖人按本合同中所载明的联系方式寄送的，即为合法有效送达。若因提供有误，引起合同履行停滞或不能履行，由买受人自行承担责任。若买受人为二人及以上时，出卖人向其中任何一人进行联系或邮寄任何书面文件，即为向买受人全体进行联系或邮寄了书面文件。

2、买受人承诺合同中所提供的联系地址、电话、邮箱、微信等真实有效，且所列住所（址）系送达地址。买受人的联系地址、联系方式如有变动的，买受人应在变动后五天内以书面方式通知出卖人，买受人确认：所有通知均可用上述方式送达。文件送达的时间为：快递发出的，以签收日期为送达日；如无人签收、拒收邮件或对签收有异议的，通过各种方式，有证据证明买受方已知即可，认为通知到位，则以寄出后第3日视为送达日。除非出卖人另行书面通知，甲乙双方对合同的变更、补充、撤销等任何协议的签订，均在该项目售楼处进行。**买受人同意：出卖人有权决定部分通知（含规划设计变更及装修变更等）以短信、电子邮件、微信、电话方式通知，该等通知到达买受人预留号码时即为通知到位。**

第十四条 关于发票开具的约定

1、双方约定，按如下时间和方式开具发票或收据：

（1）出卖人凭相应款项支付凭证按实开具收据，待该房屋交付当天，开具买受人已支付房款的发票。有特殊情况的，双方另行协商。

（2）出卖人将增值税专用发票交付给买受人后，由于买受人使用不当、专票遗失等原因造成损失的与出卖人无关。

2、在合同确认无效、被撤销或提前解除、终止之日起【5】天内，对于买受人已开具的发票，买受人应依规配合出卖人作废或者红字开具增值税专用发票。若因买受人原因导致出卖人已开具发票无法依规作废或者红字开具增值税专用发票的，出卖人有权推迟退还买受人的购房款，直至发票能依规作废或者红字开具。

第十五条 关于限购约定

在签订本合同时，甲、乙双方均已知晓国家和本市住房限售规定，如因违反限售规定，房地产交易中心不予办理房地产登记，甲、乙双方同意按下列约定处理：  
 1、双方共同办理合同网上备案撤销等解除合同手续；  
 2、因未如实提供家庭情况及家庭成员名下拥有的住房情况等属于买受人责任，买受人应承担违约责任，违约金为总房价款的5%。

3.出卖人公示了关于国家和地方限购的规定，买受人知悉并承诺遵守国家与地方关于限购的规定，买受人在签订本合同时保证其本人符合台州市有关限购房屋的规定，并同意承担承诺不实所产生的后果；如本合同签订后，经房屋登记部门审核若买受人暂不符合在台州市购房的资格条件，买受人自愿承担因此暂不能办理买卖合同备案、房屋产权登记的后果（如已备案的，同意无条件撤销备案），并视为买受人根本性违约，应向出卖人支付相当于本合同约定房屋总价5%的违约金；如因此导致买受人无法办理按揭的，买受人应按合同约定期限内无条件全额付清全部购房款。若因此导致买受人逾期付款的，出卖人有权按合同第九条追究买受人违约责任。

**第十六条 钱款来源声明**

1.买受人承诺，本人支付给出卖人的合同约定的所有房款属于合法所有，来源合法，且无任何可能被司法机关或其他单位追溯，如买受人已支付给出卖人的合同约定应交房款或所购房屋被司法机关或其他单位追溯或预查封或产生其他风险，视为买受人违约，买受人同意出卖人有权单方面解除合同及处理该房屋并有权要求买受人支付相当于本合同约定总价款的10%的违约金。

2.买受人承诺，用于购买本合同项下商品房的款项并不存在其他民事行政纠纷（包括但不限于欠付税款、民间借贷、家庭财产纠纷等），不会因此被法院或其他部门查封冻结，如因此造成出卖人损失的，由买受人承担全部责任。

**第十七条 条款提示说明优先性**

1、**.双方一致确认：本补充协议系双方对合同内容具体细化的约定及进一步补充，为合同的重要组成部分，是双方约定的重要内容。**本补充条款与本合同正文具有同等法律效力。

2、买受人确认，出卖人已就合同条款中免除或者限制买受方责任的条款作出了提示，买受方已充分理解并同意其全部内容。

第十九条其他

本补充协议一式 份，经买受人、出卖人双方签字（章）后生效。补充协议与主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）：

签署日期： 签署日期：