## 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：

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：台州碧辉置业有限公司 通讯地址：浙江省台州市椒江区海门街道金泰华庭4幢1单元1502室（仅限办公）

邮政编码： × 电子邮箱： × 统一社会信用代码：91331002MA29YJ2B91 企业资质证书号：台房开字第33100200100号

法定代表人：林恭博 联系电话： 0576-89965714 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海门街道枫南东路以南地块的建设用地使用权。该地块【√国有土地使用证号】【 × 】为 浙（2017）台州椒江不动产权第0020912/0020913号， 土地使用权面积为13108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2087年11月5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碧辉人家，建设工程规划许可证号为建字第331001201820006号，施工许可证号为331002201802050101。
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 X。

### 第三条 预售依据

该商品房已由台州市住房和城乡建设局椒江分局批准预售，预售许可证号为 。

### 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】【 车位 】。
2. 该商品房所在建筑物的主体结构为 框剪结构，建筑总层数为15层， 其中地上15层，地下1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≥2.9米，有 1个阳台，其中X个阳台为封闭式，1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。

1. 该商品房的施工图设计文件审查机构为台州市精筑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【2017】-0255，绿色建筑等级为【√一星】【二星】【三星】【 X】。
2. 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。
3. 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：× ，抵押人：× ， 抵押权人：× ，抵押登记机构：× ， 抵押登记日期：× ，债务履行期限：× 。抵押类型： × ，抵押人：× ， 抵押权人：× ，抵押登记机构：× ， 抵押登记日期：× ，债务履行期限：× 。抵押权人同意该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 计价方式与价款

（一）出卖人与买受人按照下列第 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 人民币 （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 人民币 （币种） 元

（大写 ）。

1. 按照 住宅以建筑面积计算，单价为每平方米人民币 元，住宅总价款为人民币 元（大写 ）；车位按套计算，车位总价款为人民币 元（大写 ） 计算，该商品房总价款为 人民币 （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 ）。

1. 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。 。

1. 贷款方式付款：【公积金贷款】【商业贷款】【 商业和公积金组合贷款 】。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：

 如因买受人原因导致上述贷款未发放或最终批准的贷款金额与买受人申请的贷款金额存在差异的（以下称“差额款项”），买受人必须在合同约定的支付房款期限内，将差额款项支付给出卖人；如非因买受人原因导致上述贷款未发放或最终审批的贷款金额与买受人申请的贷款金额存在差异的（以下称“差额款项”），在合同约定的支付房款期限内，买受人可选择：（1）将差额款项自行支付给出卖人；或（2） 与出卖人签订补充协议，变更付款方式 。

 买受人违反上述约定的，则按照合同相应约定承担逾期付款的违约责任。

1. 其他方式：

 × 。

1. 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营业部，预售资金监管账户名称为台州碧辉置业有限公司，账号为9550880209740200297。

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五的违约金。

（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15%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五（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.本条第1种方式第（2）项中的“累计应付款”是指该商品房的总房价款，即本合同第七条约定的该商品房的总房价款。

 出卖人依据本条第1种方式第（2）项约定愿意继续履行合同的，买受人需向出卖人支付的逾期付款违约金最高不超过合同约定总房价款的15%。

## 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，×；
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，×】【×非住宅商品房×】；

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.车位仅具备公共照明条件，与该车位正常使用相关联的公共照明设施在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 25 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 25 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25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 60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：2020年05月25日达到 **规划验收标准** ；
2. 小区内非市政道路：2020年05月25日达到**规划验收标准** ；
3. 规划的车位、车库：2020年05月25日达到**规划验收标准** ；
4. 物业服务用房：2020年05月25日达到**规划验收标准** ；
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，**出卖人负责整改完善，由此引起的逾期交付责任由出卖人承担。**

2.小区内非市政道路未达到上述约定条件的，**出卖人负责整改完善，由此引起的逾期交付责任由出卖人承担**。

3.规划的车位、车库未达到上述约定条件的，**出卖人负责整改完善，由此引起的逾期交付责任由出卖人承担**。

4.物业服务用房未达到上述约定条件的，**出卖人负责整改完善，由此引起的逾期交付责任由出卖人承担**。

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2020年05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。

但如遇到下列特殊原因，出卖人可据实予以延期：

县（市）级及县（市）级以上规划、文物、环保等行政主管部门根据法律、法规的规定采取某项行政措施而导致本项目开发建设期延长的（出卖人原因除外）；出现不可抗力及免责事由，具体包括下列情况：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；买受人有逾期付款(包括商品房购房款、面积差异款、违约金（如有）、代收代缴款等)的违约行为。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。

1. 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180 日内负责修复，并承担修复费用，修复后再行交付。
2. 屋面、墙面、地面渗漏或开裂等；
3. 管道堵塞；
4. 门窗翘裂、五金件损坏；
5. 灯具、电器等电气设备不能正常使用；
6. 吊顶开裂；
7. 瓷砖剥落开裂；
8. 墙面剥落、开裂；
9. 地砖、地板起翘、开裂；

 （9）×。

1. 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）**视为出卖人已按合同约定的日期交付该商品房，该商品房及其室内装修、装饰、设备毁损灭失的风险责任从该日转移至买受人，房屋保修期限从该日起算**；

（2）**如该商品房存在地基基础和主体结构质量问题的，买受人有权解除合同，除此之外，买受人不得以其他房屋质量瑕疵问题要求解除合同**。

**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、2 种方式处理：

1. 按照逾期时间，分别处理（（1）和（2）不作累加）。
2. 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五 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）。

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15%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 五（该比率应当不低于本条第1（1）项中的比率）的违约金。

 2.根据本条第1种方式第（2）项约定买受人选择解除合同的，买受人应在解除合同条件成就之日起 15 天内书面通知出卖人，买受人逾期未通知的，则视为买受人同意继续履行合同。

买受人根据本条第1种方式第（2）项约定要求合同继续履行的，出卖人需向买受人支付的逾期交房的违约金最高不超过合同约定总房价款的15%。

## 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 4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：
2. 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；
3. 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。



1. 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：
2. 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；
3. 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

 × %（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。



1. 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。
2. 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：

 × 。

1. 双方自行约定：

**根据第七条约定的计价方式，双方同意按照下列原则处理：**

**（1）住宅面积差异的处理**

**①面积误差比绝对值在3％以内（含本数），双方按照本合同约定的单价据实结算房价款；**

**②面积误差比绝对值超出3％的，买受人可选择解除合同或多退少补。买受人选择解除合同的，出卖人应当自买受人解除合同通知送达之日起且买受人配合办理完成退房手续（包括撤销合同备案登记手续、预告登记手续、解除银行贷款合同及归还已开具增值税发票、配合开具红字发票）后15日内退还买受人已付购房款，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存款基准利率计付利息。买受人不解除合同的，实测面积大于合同约定计价面积时，面积误差比在3%以内（含本数）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。实测面积小于合同约定计价面积时，面积误差比绝对值在3%以内（含本数）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。**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 面积误差比= | 实测建筑面积－预测建筑面积预测建筑面积 | ×100% |

**（2）车位面积差异的处理**

**买卖双方一致同意：****因车位按套计价，故车位不做面积差异处理，双方均不做任何退补**。

## 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15%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. × ；

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15%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【×已付房价款百分之×】【√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，合同继续履行，出卖人应负责修复，出卖人承担修复费用。

（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。

 但因买受人使用不当或擅自改动房屋结构、设备位置和不当装修等造成的质量问题及其他损失，由买受人承担责任，因自然灾害及社会因素等不可抗力造成的质量问题，出卖人不承担责任 。

在任何阶段，不管任何原因导致出卖人应承担保修、修补责任，且出卖人在履行保修、修补责任过程中，需要买受人配合、协助的，买受人应进行配合、协助，并同意不因配合和协助提出任何要求。若买受人不进行配合、协助而导致出卖人无法履行保修、修补责任的一切法律后果，出卖人不承担。

1. 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，合同继续履行，出卖人将根据法律规定和本合同约定在保修范围及保修期限内承担保修责任，买受人不得拒绝接受房屋交付。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。

（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：《住宅建筑规范》， 标准文号：GB50368-2005。

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：《住宅建筑规范》，标准文号：GB50368-2005。

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。

1. 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。

 × 。

1. 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. 其他非因出卖人原因导致的房屋损害和损失。

（三）在保修期内，买受人要求维修的书面通知送达出卖人 30 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

巨匠建设集团股份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， 由巨匠建设集团股份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：

**如因买受人不配合或其他非出卖人原因导致预售合同登记备案手续延迟或无法办理的，出卖人无需对此承担任何责任**；

###  × 。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一的违约金。
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东碧桂园物业服务股份有限公司台州分公司。

（二）物业服务时间从物业服务合同签订之日起到业主委员会代表全体业主与物业管理企签订的物业服务合同生效本合同自动终止。

（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2.2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 4号楼。

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. 本项目内占用业主共有的道路或业主共有的绿地的车位归全体业主共有，买受人同意交由前期物业服务企业以有偿使用方式经营。

（三）双方对其他配套设施约定如下：

1.规划的车位、车库：经规划批准建设的车位和车库的所有权及相应的土地使用权归属出卖人，出卖人有权通过出售或出租等约定的方式处分，但应当首先满足业主的需要。买受人明确知悉：为规范本项目小区停车事宜，本项目小区将采取“停车位有偿使用、车辆有偿停放”的管理模式，买受人在入住小区后必须服从物业服务企业对小区停车位的管理，禁止车辆乱停乱放 ；

2.会所： × ；

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，包括地下空间、地下车位（含人防工程范围内部分）、地下经营用房、储藏室、工具间、架空层、地下室夹层、地下泳池及附属用房、商业用房、设备层及超出政府规定范围的配套用房等，其产权或使用权归出卖人所有，出卖人有权将其有偿转让、出租、使用、赠与，或利用其经营为小区业主及周边居民提供有偿服务；

该商品房所在楼宇的屋面使用权归该商品房所在楼宇的全体业主所有，但按设计、规划部门批准的图纸可以由该商品房单独进入的屋面的使用权归该商品房的买受人所有；

本项目内的物业服务用房为全体业主所有。除此之外，出卖人在本项目中按规划批准建设的建筑物、设施均由出卖人投资，其所有权及相应的土地使用权归属出卖人。

**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. 双方一致同意：合同中的“遮挡或妨碍房屋正常使用的情况”是指双方在合同附件十具体约定的该商品房的不利因素情况，不包括因该商品房所在项目规划设计所造成的、公共设施、市政配套设施的安置和维护所造成的遮挡或妨碍 。
7. 对与该商品房相邻尚未出售的其余商品房，出卖人可根据需要作为示范单位对外开放展示。买受人自愿同意不干涉该示范单位对外开放展示活动的正常进行及出卖人对外开放展示时间的设定；

买受人购买的该商品房与出卖人的仍未开发的发展用地相邻的，买受人在签订合同之前已充分知悉相邻的发展用地在日后的发展建设、施工过程中可能会产生影响买受人生活、居住的噪音等问题，买受人不因此追究出卖人的任何责任；

在该项目最后一期竣工交付之前，出卖人有权在项目内进行该项目及出卖人关联公司的广告宣传活动且免于支付买受人任何费用，但以不影响已入住业主日常生活为限。

**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 7 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46页，一式 份，其中出卖人壹份，买受人 壹份，

【椒江区房地产管理局】壹份，【其他】 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）±3%
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

具体数据以台州市椒江安居房产测绘有限公司出具的不动产测绘成果书（房产）为准。

1. 未纳入该商品房分摊的共用部位的名称、所在位置

具体数据以台州市椒江安居房产测绘有限公司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

### 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. 设施名称：物业用房；

位 置：1#楼101室、4#楼一层局部夹层；

用 途：物业管理；

其他约定：全体业主共有，移交小区物业；

1. 设施名称：消防控制室；

位 置：4#楼一层；

用 途：消防管控及小区视频监控；

其他约定：全体业主共有，移交小区物业；

1. 设施名称：养老用房；

位 置：4#楼104室；

用 途：社区居家养老服务；

其他约定：无；

1. 设施名称：变配电房；

位 置：1#楼一层、3#楼一层；

用 途：户内用电的分配和调压；

其他约定：无；

1. 设施名称：弱电机房；

位 置：3#楼正对地下室；

用 途：小区网络接入；

其他约定：无；

1. 设施名称：生活水泵房；

位 置：3#楼与4#楼之间地下室；

用 途：水加压和分配；

其他约定：无；

1. 设施名称：消防水池、消防泵房；

位 置：4#楼正对地下室；

用 途：小区消防系统管理；

其他约定：无；

2.其他约定

### 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+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：外墙涂料+石材；

2.电梯：采用通力品牌 ；

3.管道：雨、污、废水管道为U-PVC管 ；

4.窗户：铝合金中空玻璃门窗；

（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 | 欧神诺或金意陶或东鹏 |  |
| 大理石 | 无 |  |
| 木地板 | 无 |  |
| 2 | 墙面 | 涂料 | 海虹老人或立邦或华润 |  |
| 壁纸 | 无 |  |
| 木饰面 | 无 |  |
| 软包 | 无 |  |
| 石材 | 无 |  |
| 瓷砖 | 无 |  |
| 3 | 吊顶 | 石膏板 | 无 |  |
| 卧室（书房） | 1 | 地面 | 瓷砖 | 无 |  |
| 石材 | 无 |  |
| 木地板 | 现代筑美家居 |  |
| 2 | 墙面 | 涂料 | 海虹老人或立邦或华润 |  |
| 壁纸 | 无 |  |
| 木饰面 | 无 |  |
| 软包 | 无 |  |
| 3 | 门 | 木门 | 无 |  |
| 玻璃门 | 无 |  |
| 厨房 | 1 | 地面 | 瓷砖 | 欧神诺或欧美或协盛 |  |
| 石材 | 无 |  |
| 墙面 | 瓷砖 | 欧神诺或欧美或东鹏 |  |
| 石材 | 无 |  |
| 吊顶 | 铝合金 | 国内品牌 |  |
| 石膏板 | 无 |  |
| 2 | 橱柜 | 洗涤池 | 现代筑美家居 |  |
| 柜门材料 | 无 |  |
| 台面材料 | 现代筑美家居 |  |
| 3 | 厨房设备 | 油烟机 | 老板 |  |
| 燃气灶 | 老板 |  |
| 4 | 门 | 木门 | 无 |  |
| 玻璃门 | 无 |  |
| 卫生间 | 1 | 地面 | 瓷砖 | 欧神诺或欧美或协盛 |  |
| 石材 | 无 |  |
| 2 | 墙面 | 瓷砖 | 欧神诺或欧美或东鹏 |  |
| 石材 | 无 |  |
| 马赛克 | 无 |  |
| 3 | 吊顶 | 铝合金扣板 | 国内品牌 |  |
| 防潮石膏板 | 无 |  |
| 4 | 淋浴空间 | 淋浴房 | 无 |  |
| 5 | 卫浴 | 盥洗盆 | 浪鲸或惠达或贝朗 |  |
| 马桶 | 科勒或美标 |  |
| 6 | 门 | 木门 | 无 |  |
| 玻璃门 | 无 |  |
| 进户门 | 1 | 大门 | 门 | 三荣或大力或星月神或扬子 |  |
| 2 | 锁 | 智能锁 | 皇鼎或八佰 |  |

### 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： 50年（不得低于设计文件规定的该工程的合理使用年限）；

 × 。

1. 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）；

 × 。

1. 供热、供冷系统和设备：

保修期限为： 2年（不得低于2个采暖期、供冷期）；

 × 。

1. 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）；

 × 。

1. 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）；

 × ；

6. × ；

7. × ；

8. × 。

（二）其他约定

 ×

### 附件八 关于质量担保的证明

**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、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）。

### 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

买卖双方就《商品房买卖合同》及附件（以下简称“合同”）的有关条款的变更和未尽事宜自愿达成本补充协议，供买卖双方共同遵守。

**第一条、关于商品房层高**

**（一）合同及本补充协议项下商品房 “层高”为设计住宅标准层层高，非楼层净高，在符合相关规范的前提下，该房屋局部高于或低于该层高，买受人对该商品房层高没有异议，并表示接受。**

**（二）买卖双方一致同意，本合同关于层高的约定仅适用于住宅，不适用于车位。在符合相关设计标准的强制性规定的情况下，车位周边及出入通道等可能存在对车位使用产生不利影响的因素，包括但不限于高度、弯度、坡道、墙、柱、护栏、管网、消火栓及立管、集水井及立管、防火卷帘、排烟风管等，买受人对此表示充分理解，并且承诺不以此为由要求出卖人承担任何赔偿或补偿责任，更不得以此为由要求解除本合同。**

**第二条、关于广告与宣传资料**

（一）买卖双方之间的权利义务以合同为准。出卖人在广告和宣传资料中对商品房开发规划范围内的房屋及相关设施所作的说明和允诺具体确定，并对合同的订立以及房屋价格的确定有重大影响，合同又未作重新约定的，可视为合同条款，对双方具有约束力。一方违约的，应依法承担违约责任。**出卖人在上述广告、宣传资料或协议中已明示不构成要约或者不属于交付标准或交易条件的，不构成合同内容，买卖双方不受其约束。**

（二）合同签订后，在此之前的任何谈判、磋商及意向性的协议均被合同所覆盖或替代。**未经出卖人盖章的书面授权，出卖人雇用的任何人员（包括销售人员）所出具或签署的任何文件均属无效；超出合同约定之外的承诺，必须以书面形式并经双方签字盖章认可方具法律效力。**买受人对此已经知晓并予以同意。

（三）出卖人在销售广告、模型和宣传资料中对本项目开发规划范围之外的环境、公共设施、道路交通等所做不利因素公示及其他说明、示范等仅供买受人参考之用，买受人自行判断核实，不作为合同内容和出卖人承诺内容，双方不受其约束，具体以政府部门批准的实施方案为准。

（四）宣传资料（包括但不限于广告单页、户外广告、销售人员介绍等）中关于本项目周边学校等教育资源的介绍（如有）仅为提供相关信息参考，具体招生规则（包括但不限于是否需要取得产证、户口等）、项目所属学区应以政府教育主管部门的招生公告及办学方的自主要求为准；房屋交付至产证办理的合理周期与入学报名、实际入学时间存在时间差。

（五）因比例和表现方法所限等因素，销售广告、宣传资料、模型等未注明的内容并不代表实际建造的房屋或者小区范围没有根据规划或者设计要求存在相应的设施、设备或配套建筑物、构筑物。

（六）出卖人要求工作人员热情、详尽地向客户介绍楼盘信息，但由于口头传递信息的不确定性及可能的错误，最终以本公司提供的正式文字资料为准。买卖双方的权利义务以合同为准。

**第三条、关于税费及利率**

**（一）买卖双方一致同意并知悉该商品房的不含增值税房价为人民币 元，增值税为人民币 元（税率为： 10.00 %），故买受人应向出卖人支付的总房价为人民币 元（税率以国家现行适用税率为准，合同约定的商品房总房价款不因国家税率政策调整而改变）。**（二）买卖双方应按照国家的有关规定及合同和本补充协议的约定，向相应部门缴纳因该商品房买卖产生的税费。因合同约定面积与产权登记面积差异，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。

（三）合同及补充协议中填写的不低于中国人民银行公布的同期贷款基准利率的利息数字，如未作具体说明，则为年息。

**第四条、关于购房款**

 （一）买受人承诺支付（包括通过第三人代为支付）给出卖人的所有房款属于合法所有，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。若除买受人外的任何第三方向出卖人主张其对该笔资金的权利或异议的，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；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，如届时该商品房尚未交付，则买受人无权要求出卖人交付所购商品房。买受人在前述情形发生后次日未以其它合法资金补足付清房款的，出卖人即有权单方解除合同。

（二）关于贷款的处理

1、买受人若是以贷款方式支付房价款的，因法定或约定原因造成买卖双方已签署的合同解除或终止的，买受人与贷款机构的法律关系所引起的一切后果，均由买受人自行承担。

2、买受人若是以贷款方式支付房价款的，在担保期限内，若买受人逾期还款或违反其他贷款合同约定，导致银行或/和公积金中心发函或提起诉讼要求出卖人承担担保责任或出卖人已实际承担全部或部分担保责任的，则买受人应按以下约定向出卖人承担责任：

若贷款银行或/和公积金中心未行使抵押物优先受偿权或处置抵押物仍未获得足额清偿的，出卖人因承担保证责任需将买受人欠贷款银行或/和公积金中心的所有款项（包括但不限于贷款本金、利息及银行实现债权的费用）代付给贷款银行或/和公积金中心的，买受人自愿同意出卖人可选择向买受人追偿代付款项及出卖人已承担费用或解除合同。

出卖人选择向买受人追偿代付款项及出卖人已承担费用的，买受人应当自出卖人向其发出书面还款通知之日起三天内偿还给出卖人，逾期支付的，按应付未付款的每日万分之 五计付违约金给出卖人。

出卖人选择解除合同的，出卖人代买受人向贷款银行或/和公积金中心支付的贷款本金部分视为买受人欠出卖人的房价款，利息、银行实现债权费用及出卖人已承担费用等视为买受人欠出卖人的债务，买受人应按该商品房总房价款的15%支付违约金给出卖人。

3、出卖人因向买受人追偿款项或解除合同产生的所有费用（包括但不限于案件受理费、财产保全费、评估费用、律师费用）由买受人承担。

如买受人未履行本协议约定或有效司法文书规定的相关责任的，出卖人有权在解除合同后直接从应退房款中扣除上述款项。

（三）合同第七条中载明的商品房总价款即为已享受完各种优惠后的商品房最终成交价，为买受人需实际支付给出卖人的购房款总额。合同签署前的各种优惠、折扣、抵用券、优惠券、团购优惠、其他优惠等，均自动失效，不再对买卖双方具有约束力。购房款总额不再因签订合同前出卖人的口头或书面承诺、广告、宣传资料、宣传活动等所列的优惠条件或其他任何原因而增加或减少。但合同其他条款或合同签署后的补充协议另有约定的，其效力高于本款约定。

（四）购房款补充约定：1、除明确约定为不含税合同价款金额外，合同约定的合同单价、合同总价以及其他合同价款金额均包含税金，税金按照合同约定的支付时点之有效税法规范计算，由买受人承担。2、以银行转账或刷卡方式支付（含首付款及分期付款方式）：银行转账或刷卡付款时间与实际到账时间不一致的，出卖人有权将支付时间直接调整为实际到账时间。以贷款方式支付（含公积金贷款）：出卖人有权将该部分贷款金额付款日期调整为银行实际放款且到达出卖人账户之日。3、买受人如要求出卖人开具增值税专用发票的，须按照出卖人要求配合提供增值税一般纳税人证明等相关资料。4、本协议中载明的面积补差款、违约金、赔偿/补偿金等其他所有款项，均为包含增值税金额，或以包含增值税金额的款项为基数进行计算。5、在出卖人解除连带保证责任前，买受人同意非经出卖人书面同意，不得处分该商品房。

**第五条、关于房屋的权利状况**

**（一）如商品房所在土地或楼宇被设置抵押权，出卖人已经抵押权人同意出售该商品房且出卖人已明确告知买受人被设置抵押情况，买受人不以此为由向出卖人提出任何权利主张。**

**（二）该商品房买受人为多人时，买受人选择第/种方式共有房屋：**

 **1、该商品房由买受人 / 共同共有。**

 **2、该商品房由买受人 / 按份共有； / 占 / ， /占 / 。**

1. **关于交付**
2. **除附件六约定的交付标准外，其他交付如下：**
3. 天花：客厅、餐厅、卧室采用石膏线原天花刷涂料：海虹老人牌或立邦或华润；阳台刷防水涂料：海虹老人牌或立邦或华润；
4. 卧室、书房、厨房、卫生间的房门为PVC门：现代筑美家居；
5. 厨房组合橱柜：现代筑美家居；
6. 淋浴花洒：摩恩或惠达或贝朗；
7. 淋浴屏：优普或浪鲸或九牧；
8. 淋浴间地面瓷砖：欧神诺或金意陶或东鹏；
9. 卫生间水龙头：摩恩或惠达或贝朗；
10. 浴霸：美的或昇辉或欧普；
11. 卫生间洗手台柜、镜柜：现代筑美家居或惠达；
12. 阳台地面地砖：欧神诺或协盛或欧美；
13. 灯具：客厅、餐厅、厨房为LED灯泡，厨房、卫生间为嵌入式厨卫灯，阳台、电梯间为吸顶灯；
14. 厨房：按精装要求施工到位；
15. 卫生间：按精装要求施工到位；
16. 水电：每户安装独立水、电表；
17. 电话、网络：三合一光纤入户：
18. 电视：有线电视入户；
19. 燃气：管道天然气入户；
20. 安全措施：每户配可视电话对讲系统；
21. 地下车位交付标准：外墙：无；墙面：防霉涂料；顶面：防霉涂料；地面：细石混凝土或环氧地坪漆；门窗：无；卫生间：无；厨房：无。

备注：

（一）出卖人在本园区设置的示范单位只作为购房客户感受装修与家具摆设的整体效果之用，该示范单位不作为该商品房的交付标准，附件六为该商品房的交付标准。

（二）该商品房建筑墙体使用的建筑材料中包含有蒸压加气混凝土砌块。该蒸压加气混凝土砌块是符合国家标准的环保节能新型建筑材料，考虑到该建筑材料所具有的特有属性，若买受人对该建筑材料使用不当，会存在不安全因素，但该不安全因素并非属于该建筑材料的质量问题。故出卖人特别提醒买受人：在该商品房墙体中或表面安装管线、墙面开洞，吊挂重物（如安装空调机、热水器、大型挂画等）时，应先向物业服务企业申请，同时应向专业的安装人员说明墙体中使用的建筑材料是蒸压加气混凝土砌块，并应要求安装人员根据该建筑材料的特性使用正确的安装方法。

（三）设备和材料的品牌名称及型号按厂方提供的术语确定，如因厂方的原因调整型号术语的，则按新术语执行，此调整不属于产品变更，出卖人无需承担任何责任。

（四） 如果已约定或确定的材料、设备、物品的品牌或型号在本合同履行中厂家停产或厂家关闭的，或因市场周期，供货及技术更新的变化等原因，附件六产品部分可能会出现缺货或产品升级的现象，导致出卖人无法配置安装的，出卖人有权在不通知买受人的情况下自行选择品牌或品质标准不低于约定品牌和型号的产品予以替代。

**第七条、关于规划设计变更的约定**

**非因出卖人原因导致的建筑区划及该商品房规划设计变更，不适用合同第十五、第十**六条的约定，出卖人不承担违约责任。

**第八条、关于合同解除**

（一）房产因市场变化而贬值或升值等均属商业风险范畴，任何一方不得据此主张解除或变更合同，拒不履行合同义务的，应依法或依约承担违约责任。

（二）合同因法定或约定解除的，出卖人有权从买受人已支付的所有款项中扣减买受人应承担的违约金及有关费用，不足扣减的，买受人应当支付给出卖人。因买受人违约而导致合同解除的，出卖人因此而需支付的诉讼费（包括但不限于案件受理费、财产保全费）、评估费、律师费等以及合同因解除须办理注销登记手续所产生的行政费用（如有），应由买受人承担；出卖人已支付的，有权从买受人已支付的所有款项中扣减。

（三）合同因法定或约定解除的，若买受人是采用按揭付款方式且出卖人已实际收取按揭楼款的，买受人自愿同意出卖人可在该解除条件发生之日后将买受人所欠贷款银行或公积金中心的款项直接代买受人偿还给贷款银行或公积金中心，买受人支付给出卖人的全部房价款（包括按揭楼款）不足以清偿给贷款银行或公积金中心的，不足部分由买受人另行清偿，如出卖人已代为偿还的，则买受人应当自出卖人向其发出书面还款通知之日起3日内偿还给出卖人，逾期支付的，按应付未付款的每日万分之五计付违约金给出卖人。

买受人与贷款银行或公积金中心因借款关系所引起的一切后果，均由买受人自行承担。

**（四）合同因法定或约定解除的，如该商品房已交付给买受人，买受人必须于合同解除之日起10日内将该商品房完好交回出卖人。该商品房的一切附墙、附天花、附地板等固定装修不得破坏，若出卖人出售该商品房时有附带家私、电器和设备的，买受人应当完好返还给出卖人。**

**出卖人对于买受人已投入的装修费用以及其他一切损失无需做任何补偿。**

（五）合同因法定或约定解除的，买受人应在合同解除后3日内配合出卖人至房管部门办理撤销备案手续（包括但不限于提供有关资料、证件原件、本人至房管部门办理等）。如需买受人配偶或亲属配合共同办理的，买受人须协调配偶或亲属如同买受人本人一般给予配合办理。同时买受人还应配合办理完成解除银行贷款合同、归还已开具增值税发票、配合开具红字发票等退房手续。

（六）**买卖双方行使解除权的期限为一年（自解除权发生之日起计算），另有约定的除外。**在此期间内，解除权人放弃行使解除权的，不影响解除权人要求违约方就其违约行为承担违约责任的权利，也不影响解除权人在违约方不履行合同约定的其他义务的情况下行使解除权。

（七）买卖双方因法定或约定原因解除合同关系的，不影响本条关于结算和清理约定的效力。

**第九条、关于限购限贷政策**

（一）买受人知悉并无异议：买受人对于政府和金融机构的限购、限贷政策有充分了解，若因买受人违反相关政策和规定，导致不能办理合同备案登记及该商品房的产权登记，相关违约责任由买受人承担。

（二）如因限购政策导致已签订的合同无法登记备案的，则出卖人有权选择解除合同或要求继续履行，出卖人解除合同的，买受人不得向出卖人提出任何主张。

如因限贷政策导致首付比例增加、贷款利率升高、贷款额度缩减的，均不得作为不办按揭手续、不补交款项或退房的事由，买受人应按照合同约定继续履行相关义务。如因限贷政策导致买受人无法办理按揭贷款的，不作为合同解除事由，买受人应按照合同及配套文件的约定继续履行相关义务。

**第十条、关于房屋查封**

买受人付清全额房款前，因经济纠纷等原因导致公检法机关查封房屋，致使出卖人可能蒙受损失时，出卖人有权与买受人解除合同。合同解除后，买受人已支付的房款，扣除商品房总价款15%的违约金后，剩余的部分，交由司法机关依法查封。

**第十一条、其他约定**

（一）合同因法定或约定解除的，如在进行结算后，出卖人需退还买受人款项，属于出卖人代收代付且已代付的款项无需退还。

**（二）合同项下小区内外存在的不利因素，销售时出卖人已经告知买受人**，以上因素可能会对合同项下的商品房造成一定不利影响。因客观条件的限制，出卖人对上述因素提示可能未臻全面。买受人已知悉并认可该条款的所有内容。

**第十二条、关于送达地址**

**买卖双方确认各自通讯方式以下述约定为准，合同与本条约定不一致的，以本条约定为准。**

买受人通讯地址： ，收件人： ，邮编： ；

出卖人通讯地址：浙江省台州市椒江区海门街道枫南东路与疏港大道交汇处 ，收件人： 台州碧辉置业有限公司 ，邮编：318000。

**买卖双方相互送达与合同有关的文件，应以邮寄或者专差等方式送达至上述约定的通讯地址。本条约定的通讯地址亦为解决纠纷时，法院或仲裁机构（下简称“争议解决机构”）向双方送达法律文书的地址，买受人对此已充分知悉并无异议。**

**双方一致同意：双方应确保各自填写的通讯地址具体、准确无误，且及时履行收件义务。如一方按上述通讯地址发送文件给另一方的，或争议解决机构按上述通讯地址向任何一方送达法律文书，但因另一方拒收、查无此人、地址不详等原因未能收取的，均视为文件已送达。**

**在履行本合同及争议解决机构解决双方纠纷过程中，买受人如有变更通讯地址的应及时书面通知出卖人及争议解决机构。因买受人未及时书面通知导致出卖人或争议解决机构的文件无法送达的，由此产生的后果由买受人自负。**

**第十三条、**本补充协议为合同的有效组成部分，与合同具有同等法律效力，经出卖人和买受人签字（盖章）后随合同生效而生效。

**第十四条、提示**

**出卖人已提请买受人仔细阅读合同、本补充协议条款，特别注意加粗字体部分的条款内容，对各条款作全面、准确的理解，并应买受人的要求作出了相应说明。**

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】：

 （签章） （签章）

签约时间：20 年 月 日