

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： 台州万沚置业有限公司

通讯地址： 浙江省台州市椒江区葭沚街道东平路859-1号119室-2

邮政编码： 318000 电子邮箱： _____

统一社会信用代码： 91330205MA2CJH474M

企业资质证书号： 台房开字第33100200122号

法定代表人： 李效云 联系电话： 0576-27665388

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葭沚街道现代大道以北、学院路以西地块的建设用地使用权。该地块【国有土地使用证号】【×】为浙(2020)台州椒江不动产权第0010191号，土地使用权面积为_____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，土地使用权终止日期为2090年2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心海上城云苑，建设工程规划许可证号为 331002202010006，施工许可证号为 331002202004270401。

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 331002202005270101。

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_____。

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剪结构，建筑总层数为西地块7#地上总层数为17层、9#地上总层数为26层、11#地上总层数为18层；12#地上总层数为17层；地下均为 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建设房地产测绘中心有限公司，资质证书号：丙测资字3320449，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3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[2019]-5164，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：_____，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，按照全国银行间同业拆借中心公布的一年期贷款市场报价利率%（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。

_____。

3. 付款方式付款：【公积金贷款】【商业贷款】【公积金贷款商业混合贷款】。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：详见补充协议第二条。

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_____，预售资金监管账户名称为_____，账号为_____。

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_____日之内，买受人按日计算向出卖人支付逾期应付款万分之_____的违约金。

（2）逾期超过_____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_____日内按照累计应付款的_____ %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_____（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. ① 逾期不超过 60日，自本合同规定的应付款期限之第二天起至实际全额支付应付款之日止，买受人按日向出卖人支付逾期应付款万分之一的违约金，合同继续履行；

②逾期超过 60 日后，出卖人有权解除合同。出卖人解除合同的，买受人按商品房累计应付款的10%向出卖人支付违约金；出卖人愿意继续履行合同的，合同继续履行，自本合同规定的应付款期限之第二天起至实际全额支付应付款之日止，买受人按日向出卖人支付逾期应付款万分之三的违约金。

买受人违约，出卖人选择依法解除合同的，该合同自解除通知书送达买受人预留的地址之日起生效，买受人应在出卖人要求的期限内配合出卖人办妥撤销备案或预告登记等相关手续，在办妥全部解除合同手续后15日内，在买受人支付按合同约定应承担的违约金后，出卖人将买受人已付款项无息退还，如有按揭付款的，买受人同意该款项由出卖人直接优先归还按揭银行。如因买受人原因，该合同解除手续未按时办妥的，买受人应支付出卖人相当于本合同约定累计应付款的万分之一/天的损失补偿金。

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. ×_____。

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。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：2022年11月30日达到竣工备案合格_____；

2. 小区内非市政道路：2022年11月30日达到竣工备案合格_____；

3. 规划的车位、车库：2022年11月30日达到竣工备案合格_____；

4. 物业服务用房：2022年11月30日达到竣工备案合格_____；

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，出卖人同意整改至达到竣工备案合格条件。

2. 小区内非市政道路未达到上述约定条件的，出卖人同意整改至达到竣工备案合格条件。

3. 规划的车位、车库未达到上述约定条件的，出卖人同意整改至达到竣工备案合格条件。

4. 物业服务用房未达到上述约定条件的，出卖人同意整改至达到竣工备案合格条件。

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，双方确认正常使用是指厨房通过相关室内装饰装修工程质量验收；

2. 卫生间交付时可以正常使用，双方确认正常使用是指卫生间通过相关室内装饰装修工程质量验收；

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 _____ 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，买受人也应按上述约定自行按前述约定时间和地点办理交付手续，出卖人应予以交付。

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 and 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) ×_____。

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) 如买受人选择第八条第1、2种付款方式并付清全部房价款，或买受人虽选择第八条第3、4种付款方式但在该商品房交付通知到达前已向银行还清全部本商品房银行按揭贷款本息的，自合同约定的交付期限届满之日起，房屋毁损、灭失的一切风险及物业管理费等相关费用，由买受人承担。房屋保修期亦从此日起计算；

(2) 如出卖人为买受人按揭贷款提供阶段性担保的，买受人必须自行到出卖人指定的交房现场办理交付手续。买受人未在本合同约定的时间内办妥交付手续的，考虑到按揭担保风险，买受人同意：出卖人有权选择按前款规定处理并可以代为办理房屋权属证书及银行的他项权证（所需费用由买受人承担，出卖人有权追偿）或有权选择解除合同并要求买受人支付总房价10%的违约金或有权选择继续履行合同并按总房价万分之三/天追究买受人的违约责任；

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，双方同意按照下列第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 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 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 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 %（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 %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 （该比率应当不低于本条第1（1）项中的比率）的违约金。

2. ① 逾期不超过 60 日，自本合同第十二条规定的最后期限之第二天起至实际交付之日止，出卖人按日向买受人支付全部房价款万分之一 的违约金，合同继续履行；

②逾期超过 60 日后，买受人有权解除合同。买受人解除合同的，出卖人按商品房总价款的10%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，自本合同第十二条规定的最后交付期限的第二天起至实际交付之日止，出卖人按日向买受人支付全部房价款万分之三的违约金。出卖人违约，买受人选择依法解除合同的，应配合出卖人在指定期限内办妥撤销合同备案或预告登记等相关手续，在办妥全部解除合同手续后15个工作日，在买受人支付按合同约定应承担的违约金后，出卖人将买受人已付款无息退还，如有按揭付款的，买受人同意该款项由出卖人直接优先归还按揭银行。如因出卖人原因，该合同解除手续未按时办妥的，出卖人应支付买受人相当于本合同约定总价款的万分之一/日的损失补偿金。

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 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：

- （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。

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

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_____%（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：

(1) 当事人选择【√ 建筑面积】【√ 套内建筑面积】（本条款中均简称面积）作为计价方式时，商品房交付后，实测面积与预测面积发生差异，双方同意按以下方式处理：

①建筑面积、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建筑面积、套内建筑面积误差比绝对值超出3%时，买受人有权退房。

买受人退房的，出卖人在买受人提出退房之日起完成撤销备案、按揭的结清证明等退房手续后 30 日内将买受人已付款退还给买受人，并按全国银行间同业拆借中心公布的一年期贷款市场报价利率。

买受人不退房的，实测面积大于预测面积时，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。实测面

积小于预测面积时，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；超出3%部分的房价款由出卖人双倍返还买受人。

建筑面积误差比=（实测面积－预测面积）/预测面积×100%

（2）双方确定以主合同第四条约定的房屋建筑面积为计价和面积差异处理依据，第四条标注的套内建筑面积及共有建筑面积不作为计价和面积差异处理依据。面积误差导致室内装修变更的，合同价款不再另行调整。

（3）因政府的相关房产测量规范、标准调整的变更导致预测面积与实测面积产生差异的，不论面积误差比是否超过±3%，均不视为出卖人违约，也不适用本合同之面积差异处理方式，双方同意按实测面积和主合同单价约定据实结算房屋价款。

（4）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，均不计收利息；该款项双方应在该商品房交付前结清。买受人未在商品房交付前补足房价款的，出卖人有权按主合同第九条约定处理。

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。出卖人未在规定时间内通知买受人的，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，按照全国银行间同业拆借中心公布的一年期贷款市场报价利率%（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：

双方另行协商。

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, 按照全国银行间同业拆借中心公布的一年期贷款市场报价利率% (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:

视同买受人接受设计变更, 出卖人赔偿的损失为买受人因此遭受的且已实际发生的直接经济损失。

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，按照全国银行间同业拆借中心公布的一年期贷款市场报价利率%（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，如已属危房的，必须搬离，并由出卖人承担维修期间的同地段同类房屋的租金；如不属于危房又难以修复的，由双方另行协商处理。

（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，按照全国银行间同业拆借中心公布的一年期贷款市场报价利率%（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，由出卖人继续履行保修义务，并赔偿直接经济损失。双方同意，本条中相应赔偿责任仅限于在维修时间内的买受人的直接经济损失。

（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：GB50325-2010。

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：GB50118-2010。

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，按照全国银行间同业拆借中心公布的一年期贷款市场报价利率 %（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。

双方同意该等赔偿仅限于在维修时间内的买受人的直接经济损失。

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. 买受人改变房屋结构、改变用途或第三人原因或自然磨损等其它非出卖人原因造成的房屋及附属设施的损害。

(三) 在保修期内，买受人要求维修的书面通知送达出卖人15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

中兴建设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，由中兴建设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：

买受人可自行在台州市房产交易信息服务网、中国台州住宅与房地产网等相关网站查询合同备案情况，出卖人无需另行告知。

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×%（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___×___的违约金。

2. 出卖人需提供办理该商品房的房屋交易手续和不动产登记的相关资料（包括交付初始登记权属证书或登记证明），出卖人自取得商品房不动产初始登记权证，即视为完成本条第（二）项义务。约定日期起 90 日内，出卖人不能交付初始登记权属证书或登记证明的，按总房价的 0.1% 承担违约责任；约定日期起 90 日以后，出卖人仍不能交付初始登记权属证书或登记证明的：买受人退房，出卖人在买受人提出退房要求并办妥退房及备案撤销手续之日起30日内将买受人已付全部房款(含已付贷款部分)退还给买受人，并向买受人按日支付自逾期之日起总房价款万分之一的违约金。买受人不退房，出卖人向买受人支付已付全部房款万分之一的违约金。

（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 杭州万科物业服务有限公司台州分公司。

（二）物业服务时间从 前期合同签订之日 到 首届业主委员会代表全体业主与物业管理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 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）物业服务用房座落物业办公用房11幢一层局部，物业经营用房7幢一层局部、7幢北侧。

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，出卖人有权出售、出租等形式予以处分；

2. 会所：×；

3. 地下室附属用房、储藏室、工具间、夹层及其他地下空间等物业，归出卖人所有，其他依据法律、行政法规属于出卖人所有或由出卖人收益的场地及设施归出卖人所有。

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. × 。

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，【 椒江区住房保障和房管事务中心 】 份，【 按揭银行 】 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

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、【关于总房价款】

买受人确认，出卖人就该商品房所做的有关促销、优惠措施与承诺等均已直接结算并体现在主合同所约定的商品房价款中。买卖双方同意按主合同第七条第一款第2种方式（即按总建筑面积计价）约定总房价款，除该房屋建筑面积的预测与实测不一致的原

因外，该总房价款不再作变动。该总房价款不包括物业专项维修资金，由买受人按约定另行支付给出卖人。

2、【关于物业专项维修资金】

买受人根据《台州市物业专项维修资金管理办法》规定应缴纳物业专项维修资金，买受人同意由出卖人代收代缴，该款项应在该商品房交付前全额付清，逾期视为买受人逾期付款；出卖人有权按主合同第九条及补充协议约定追究买受人的违约责任，如出卖人同意继续履行合同的，出卖人有权推迟交付至买受人付清全部应付款后 15 日。

3、【关于发票】

买受人同意出卖人于所购房产（不动产）交付使用时再统一开具增值税购房发票，增值税购房发票以价税分离形式体现，买受人对此没有异议。如在购房发票开具前遇政府相关部门有新规定，按政府相关最新规定执行。

按照主合同约定或补充协议约定买受人应支付给出卖人所有应付款（包括但不限于首付款、面积补差款、按揭款等所有购房款及违约金等）均为包含增值税金额。

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）主合同项下商品房的燃气、有线电视、电话通信、宽带网络等配套设施出卖人仅负责相关的线路敷设达到要求，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。

（2）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，买受人同意出卖人对此无需书面通知，该等调整不构成出卖人违约。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。

（3）若由于非出卖人原因导致第十五条、第十六条所指的规划设计或全装修设计变更，双方同意不解除合同，出卖人无需承担违约责任，因此导致买受人合同目的无法

实现的除外。

(4) 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，买受人予以接受，出卖人不承担违约责任，由此导致商品房建筑面积发生变化的，双方同意按照本协议第十四条约定处理。

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】【×】；

2. 电 梯： 奥 的 斯 机 电 或 通 力 品 牌；

3. 管道： ×；

4. 窗户： 塑钢门窗；

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 | / | |
| | | | 大理石 | / | |
| | | | 木地板 | / | |
| 2 | 墙面 | 涂料 | / | | |
| | | 壁纸 | / | | |

| | 序号 | 菜单内容 | 装修材料 | 品牌、产地、规格、级别、数量 | 备注 |
|------------|----|------|------|----------------|---|
| | | | 木饰面 | / | |
| | | | 软包 | / | |
| | | | 石材 | / | |
| | | | 瓷砖 | / | |
| | 3 | 吊顶 | 石膏板 | / | |
| 卧室 (书房) | 1 | 地面 | 瓷砖 | / | |
| | | | 石材 | / | |
| | | | 木地板 | / | |
| | 2 | 墙面 | 涂料 | / | |
| | | | 壁纸 | / | |
| | | | 木饰面 | / | |
| | | | 软包 | / | |
| | 3 | 门 | 木门 | / | |
| | | | 玻璃门 | / | |
| | 厨房 | 1 | 地面 | 瓷砖 | 欧神诺 YL005DR 或博德或宏宇同档次 型号（规格：300×300mm） |
| 石材 | | | | / | |

| | 序号 | 菜单内容 | 装修材料 | 品牌、产地、规格、级别、数量 | 备注 |
|-----|----|------|----------|---|-----|
| | | 墙面 | 瓷砖 | 欧神诺 YL005R 或博德或宏宇同档次型号 (规格: 600×300mm) | 选其一 |
| | | | 石材 | / | |
| | | 吊顶 | 铝合金 | / | |
| | | | 石膏板 | / | |
| | 2 | 橱柜 | 洗涤池 | 定制不锈钢整体台面 | |
| | | | 柜门材料 | / | |
| | | | 台面材料 | / | |
| | 3 | 厨房设备 | 油烟机 | / | |
| | | | 燃气灶 | / | |
| | 4 | 门 | 木门 | / | |
| | | 玻璃门 | 塑钢门(带玻璃) | | |
| 卫生间 | 1 | 地面 | 瓷砖 | 欧神诺 YL005DR 或博德或宏宇同档次型号 (规格: 300×300mm) | 选其一 |
| | | | 石材 | / | |
| | 2 | 墙面 | 瓷砖 | 欧神诺 YL005R 或博德或宏宇同档次型号 (规格: 600×300mm) | 选其一 |
| | | | 石材 | / | |
| | | | 马赛克 | / | |

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8年是指埋设于墙体、地面以内部分。

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、主合同第十七条第（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、主合同第十七条第（一）款的检测费承担约定：买受人对商品房质量提出异议，双方同意委托台州市有房屋质量检测资质的单位进行质量检测；检测费用由出卖人先行垫付，买受人提供等额保证；若经检测存在质量问题的，由出卖人承担该检测费用，无质量问题的由买受人承担检测费用。

3、主合同第十七条第（二）款第（2）项约定的“经过更换、修理，仍然严重影响正常使用”主要是指以下情形：

（1）对买受人的身体健康、生命及财产安全产生严重危害的；

(2) 经3次修理仍不能修复，且无法采取其他补救措施的；

(3) 房屋存有重大质量瑕疵且对具体居住使用构成重大功能性障碍的。

4、主合同第十七条第（四）款第1项约定的“整改后仍不符合标准的”，一般是指经 3次整改，该商品房的室内空气质量、建筑隔声仍超出国家的标准的。

如因买受人原因或客观情况变化等非出卖人所能控制的情形导致主合同第十七条第（四）款约定的室内空气质量、建筑隔声检测未达标准，不视为出卖人违约，出卖人无需承担逾期交付或整改等违约责任。

5、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，保修期从主合同第十二条约定的交付时间届满的次日开始起算。

6、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；如因此造成其他业主或出卖人损失的，由责任方承担。

7、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，但买受人不得以此为由要求解除商品房买卖合同，致使买受人合同目的不能实现的除外。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。

8、有关商品房质量问题，买受人在保修期内有权要求出卖人免费维修，买受人应按主合同第十八条约定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。

9、出卖人违反上述第8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15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后30个工作日内向出卖人提出书面的索赔请求。

10、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，双方同意按法律规定处理。出卖人在该房屋交付时，如有保修文件的，应将电器的生产厂商的保修文件等一并移交给买受人。

11、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

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

商品房买卖合同补充协议

特 别 提 示

为确保买受人充分理解合同条款，出卖人特提示买受人在签订前，仔细阅读并充分

理解主合同及相关补充条款、附件等全部条款及内容。若有解释或说明要求，请买受人在签约时向出卖人提出，出卖人将依法给予解释或说明。本协议一经签订即对双方均具有约束力。

出卖人、买受人经友好协商，就已签订的心海上城云苑项目（推广名为：心海上城）的《商品房买卖合同》（以下简称主合同）中未尽事宜，达成如下一致意见：

第一条 对买受人所购商品房基本状况的补充（补充主合同第二章第一至六条）

1、【关于商品房性质】本合同专业术语解释部分对于全装修住宅的解释不作为交付标准、条件及合同内容。关于装修部分的约定以合同附件和本补充协议为准。

2、【关于房号】主合同第四条约定所购房号为购房合同备案幢号和房号，最终产权登记幢号和房号以本辖区地名办和产权管理部门审定为准，如有变更则不影响本合同的履行，买受人不据此要求退房或赔偿。

3、【关于房屋的层高】主合同第四条所列“层高”为设计标准层层高，非楼层净高，局部位置在符合规范前提下存在高于或低于该层高的情况，买受人不得以此为由要求退房或补偿。

4、【关于房屋的阳台】主合同第四条所列商品房阳台个数因各套型不同而不同，具体以合同附图约定为准，建筑样式为非封闭式或封闭式。

5、【关于抵押情况】买受人已知晓该商品房买卖合同签订时的项目土地使用权及在建工程是否抵押等相关情况。

6、【关于房屋权利状况的承诺】主合同第六条作出的承诺为出卖人与买受人签订主合同的房屋权利状况；如在本合同签订后出现所购商品房权利状况的变化导致本合同无法办理备案、交易确认及不动产登记的，买受人有权更换所购商品房或要求解除商品房买卖合同，如选择解除合同的，按主合同第六条约定退还已付款项本息，给买受人造成损失的，由出卖人支付买受人全部损失的赔偿金。如选择更换出卖人开发的其他房屋的，已付款本金转为新购商品房的购房款，利息不再计取；买受人不再要求出卖人赔偿其他

损失。

第二条 关于房屋价款、按揭付款方式付款的补充（补充主合同第三章第七条至九条）

1、如买受人选择商业按揭方式，则按揭贷款应在出卖人发出通知之日起 30 日内全额到达出卖人账户；如买受人选择公积金或混合按揭方式，则按揭贷款应在出卖人发出通知之日起 30 日内全额到达出卖人账户。买受人申请银行贷款的应及时向与出卖人有合作关系的银行提交完备的贷款申请资料，签妥由买受人签署的按揭合同及其他全部文件，缴纳办理按揭贷款所需的费用。除出卖人原因外，因买受人不同意银行放款或买受人未能按期提供相关资料、预缴相关费用等原因导致买受人申请的银行按揭贷款未在约定付款之日全额到达出卖人账户，视为买受人违约，买受人应按主合同第九条承担逾期付款的违约责任。如因出卖人或银行审批进度、贷款额度原因导致买受人申请的银行按揭贷款未在约定付款之日全额到达出卖人账户，不视为买受人逾期付款。

因买受人原因（不可抗力事件除外）导致银行审核发放的按揭贷款金额少于买受人申请的金额或银行不予按揭的，买受人应在收到银行或出卖人通知之日起 10 个工作日内付清全部差额部分，否则自主合同约定付款之日起，买受人按主合同第九条承担逾期付款的违约责任。如发生不可抗力事件导致上述情况发生的，买受人无需向出卖人承担违约责任，买受人可提出解除本商品房买卖合同，出卖人将买受人已付房款无息退回。

2、若因买受人原因银行要求买受人增加首付款比例的，买受人应在收到按揭银行或出卖人的通知后 10 个工作日内增加支付首付款以满足按揭贷款申请要求，否则由此导致银行按揭不能及时发放的，自约定付款之日起，买受人按主合同第九条承担逾期付款的违约责任。

3、如出卖人或按揭银行要求办理商品房预告登记和预购商品房抵押预告登记的，买受人同意：（1）在主合同及补充协议签订的同时向出卖人提供全部办理预购商品房预告登记的资料；（2）买受人应在出卖人通知时间内提供全部办理预购商品房抵押预告登记的资料；（3）按揭客户同意该两项预告登记委托出卖人办理，并应在本买卖合同及补充协议签订同时提交经公证的授权委托书原件。（3）如因买受人原因，导致出

卖人及银行未能在银行按揭合同签订之日起 7 个工作日内办妥预购商品房抵押预告登记，视为买受人违约，出卖人有权追究买受人的违约责任，并要求买受人赔偿由此造成的全部经济损失。

4、在主合同约定期限内，买受人不得以出卖人工程进度的调整导致适用银行不同的按揭政策为由要求出卖人赔偿任何损失。

5、买受人不得以银行按揭贷款年限、利率等变化为由拖延办理按揭贷款手续或要求任何补偿。

6、买受人申请出卖人为其按揭贷款提供阶段性担保，出卖人在担保期间内为其担保，如因买受人的原因而给出卖人造成损失的，买受人同意承担由此给出卖人造成的所有损失（包括银行贷款本息、罚息等相关费用，下同）。

7、买受人申请出卖人为其按揭贷款提供担保，为保障按揭银行和出卖人的合法权益，买受人同意在该房屋他项权证办妥之前，如发生买受人所购的房屋被司法机关预查封、查封或买受人不按时归还银行按揭等事宜，则视为买受人违约，买受人同意出卖人可单方解除合同、并同意配合办理撤销网上合同备案及预告登记和注销房屋权证。买受人应当自违约之日起至合同备案及预告登记等撤销之日起按日向出卖人支付总房价款万分之三的违约金，并赔偿经双方确认的出卖人重新出售该房屋可能造成的房价损失，出卖人收到买受人支付的违约金及损失赔偿款后，将买受人已付房款扣除应偿还银行的按揭贷款后的余额退回至买受人账户。如买受人的已付房款不足赔偿出卖人所述的上述损失和费用的，出卖人有权追索，买受人应另行支付。如合同解除，则买受人应按约定承担违约责任，同时买受人并同意将该房屋委托出卖人依法处理。

第三条 关于商品房交付的补充（补充主合同第四章第十至十三条）

1、双方确认该商品房室内空气质量、建筑隔声应当符合主合同约定标准。买受人如认为不符合标准的应当在该商品房交付时书面提出检测要求。如买受人未在交付时书面提出检测要求的，则视为买受人认可室内空气质量和建筑隔声已符合居住要求。如经检测符合居住标准的，出卖人不承担相关责任。买受人提出检测要求后 30 日内由双方

确认的有资质的检测机构进行检测。如经检测不符合标准的，检测费用由出卖人承担，并由出卖人负责整改，买受人同意在收到整改后的检测合格通知后 5 日内办妥交付手续。如果出卖人整改后仍无法达到可居住标准的，则买受人可根据主合同约定解除本合同，买受人因空气质量或隔声不合格产生的直接经济损失由出卖人承担；如经检测符合标准的，检测费用由买受人承担，并且双方确认该商品房已按原合同约定交付。

2、主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）本项目采取的文物考古或邻近的市政工程建设等措施使该商品房的建造施工停止、暂停，或非出卖人所能控制的市政或其他政府性配套设施未能按时提供；

（2）因政府部门根据法律、法规采取某项重要措施、调整规划而导致开发周期延长；

（3）主合同签订之后颁发新的法律、法规或行政规章，导致出卖人为了遵守新的法律、法规或行政规章而不能按时将该商品房交付使用的；

（4）因政府部门、市政与能源部门进行与该商品房所在项目相关联的市政干线工程或采取临时措施而引起该商品房延期交付；

（5）政府部门公布的公共事件或其他社会突发事件导致该商品房延期交付；

（6）出卖人施工遇到异常困难（包括但不限于因恶劣天气或传染病等原因引起的停工等）且确实无法施工的，出卖人亦可据实延期交付。

3、如买受人未付清应于该商品房交付前或交付时支付的购房款及相关费用【包括因面积差异应补交的房价款、住宅专项维修资金等】，出卖人有权在买受人付清上述购房款及相关费用后再交付该商品房给买受人。

4、如该商品房达到主合同第十条约定的交付条件后存在除地基基础和主体结构及导致买受人合同目的不能实现外的其他工程质量问题，买受人有权要求出卖人修复，修复完毕后买受人同意不以上述原因为由拒绝办理该商品房交付手续。买受人在查验房屋时对该商品房的装修、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。出卖人按照主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。

5、因买受人原因未在主合同约定的交付期限内完成商品房验收交接应当按主合同约定房屋总价款的万分之一/日标准向出卖人支付违约金，若给出卖人造成其它损失的，买受人还应承担赔偿责任。

如买受人系以按揭贷款方式支付房款，因出卖人为买受人提供贷款还款担保，为此买受人同意如因买受人原因逾期完成商品房验收交接导致无法办理不动产登记、抵押登记或买受人接收房屋后未按出卖人通知办理他项权证逾期达 90 天以上的，视为买受人违约，除主合同已有约定外，出卖人有权选择解除合同，则买受人应按主合同第九条约定承担违约责任。

6、为不影响出卖人对该商品房及商品房所在项目的施工，买受人不应在合同约定的交付日期届满之前先行查验该商品房（出卖人组织的工地开放除外），买受人在办理该商品房交付手续时对该商品房进行查验。

7、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主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。

第四条 关于规划设计变更的补充（补充主合同第六章第十五、十六条）

1、主合同第十五条第（一）款约定涉及的变更规划许可内容仅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、如因买受人要求变更规划设计或室内装修的，由买受人承担全部责任，支付由此增加的全部费用（减少的不予退还），不视为出卖人违约；由此导致商品房建筑面积发生变化的，双方同意按照主合同第十六条约定处理。

3、根据主合同第十五、十六条约定，买受人不退房的，视为买受人接受规划设计及全装修设计变更，双方同意不另行签订补充协议，并同意按变更后的房屋面积按主合同约定的单价，按实结算，不适用主合同第十四条的面积差异处理办法，装修费用不再另行调整。若买受人不同意变更但又不在 15 个工作日内办理退房手续，且双方未能在该期限内签订补充协议的，视为买受人接受变更、不退房，双方不再另行签订补充协议并同意单价不变，面积据实结算；涉及室内装修变更的，双方不另外调整商品房价格。

4、若买受人已对本商品房办理验收交接（或视为交付的情况下），均视为买受人已接受本商品房及项目的所有规划和设计变更。

第五条 关于房屋交易、不动产登记的补充（补充主合同第八章第二十条、第二十一条）

1、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。

2、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，买受人应自逾期之日起至解除合同手续办妥之日止按日向出卖人支付总房价万分之三的违约金，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）。

3、非出卖人原因导致买受人不能在约定日期内完成房屋交易并取得不动产权证书的，出卖人无须按主《合同》第二十一条约定承担违约责任。买受人逾期交付房屋的，则相应的产证交付时间也顺延至逾期交房后 90 日。

4、如因买受人原因导致该商品房按揭银行的他项权证无法及时办理的，由买受人承担全部责任，如因此造成按揭银行或出卖人损失的，出卖人有权向买受人追偿。特殊情况下，出卖人有权选择为办理他项权证需要暂时垫付相应的办理权证的税费；如出卖人选择垫付的，买受人不得提出异议，并应在收到出卖人通知后归还全部垫付费用及相应的利息（利率按同期人民银行公布的贷款基准利率计取）。

第六条 关于前期物业管理的补充（补充主合同第九章第二十二条）

1、双方一致同意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的方式为在项目小区公示张贴，无需另行提交书面告知书。

2、物业公司出于小区管理、维护的目的，有权按《前期物业管理服务协议》及购房合同补充协议中的约定，对小区内的设施设备、景观绿化、道路等进行统一管理，对买受人的相关行为进行监督管理，若买受人违反约定的，物业公司有权要求买受人恢复原状并赔偿损失，买受人拒绝的，物业公司有权代为恢复原状，由此产生的一切费用，由买受人承担，物业公司有权向其追偿。

第七条 关于其他事项的补充（补充主合同第十章第二十三至二十六条）

1、除法律另外规定外，建筑区划内，按照房产测量规范等法规、政策未计入买受人商品房建筑面积的建筑物（构筑物）及其构造内具有独立利用价值的空间或区域，其产权归属于出卖人，包括但不限于车位、地下空间、地下汽车位、库房、储藏室、非机动车库等附属用房（但法律规定属于全体业主的除外），出卖人有权将该部分建筑物（构筑物）、空间、区域及其它能独立利用的空间进行自用或出租或以其他方式处置，买受人对此无异议。

2、买受人承诺主合同中所提供的联系地址、电话、邮箱等真实有效，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，若因买受人联系地址、联系方式提供有误或变更后未按照本协议约定通知出卖人的，因此引起主合同及本补充协议内容项下的通知无法及时送达的责任均归于买受人，由买受人承担因此而造成的所有损失，并视为出卖人的所有通知书均已送达。

买受人确认：所有通知可用挂号邮寄、特快专递、专人手递、电子邮件方式送达。文件送达的时间为：以专人手递方式发出的，取得对方签收日为送达日；以挂号邮寄、特快专递发出的，以签收日期为送达日，以电子邮件方式发出的，自到达买受人邮箱服务器为送达日；如无人签收、拒收邮件或对签收有异议的，则以寄出后第 15 日为送达日。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：除主合同明确约定外，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送达。

第八条 关于装饰装修及相关设备标准约定的补充（补充附件六）

买受人已确认该商品房的户型，并以附件六清单中所列的该户型交付标准为装修标准。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。

装饰、设备配置说明

配置如下：

一、电梯厅

顶面：立邦或亚士或三棵树或华德乳胶漆（选其一）

墙面（标准层）：欧神诺或宏宇或博德品牌瓷砖（选其一）

电梯厅门套：不锈钢门套

地面：欧神诺或宏宇或博德品牌瓷砖（选其一）

二、起居室、卧室（书房如有）

顶面：腻子批白

墙面：砂浆

地面：水泥地坪

三、厨房

顶面：原顶

墙面：欧神诺 YL005R 或博德或宏宇品牌同档次型号（规格：600×300（mm））瓷片，（选其一）

地面：欧神诺 YL005DR 或博德或宏宇品牌同档次型号（规格：300×300（mm））瓷片，（选其一）

厨房一体操作台面：定制不锈钢整体台面

门：塑钢门（带玻璃）

四、卫生间

顶面：原顶

墙面：欧神诺 YL005R 或博德或宏宇品牌同档次型号（规格：600×300（mm））瓷片，（选其一）

地面：欧神诺 YL005DR 或博德或宏宇品牌同档次型号（规格：300×300（mm））瓷片，（选其一）

台盆：九牧 12489-1/11p-1 或新乐/宜来/欧神诺同档次型号（选其一）

马桶：九牧 11241-2-1 或新乐/宜来/欧神诺同档次型号（选其一）

台盆龙头：HCG（型号：LF37201L-CP）或九牧或宜来/欧神诺同档次型号（选其一）

门：塑钢门（带玻璃）或木质防火门（不带玻璃）（如购买商品房所在楼幢高于 18 层，则整幢楼全部商品房均有一个卫生间门为防火门）

五、阳台

顶面：乳胶漆，三棵树/立邦/亚士或华德（选其一）

墙面：涂料，三棵树/立邦/亚士或华德（选其一）

地面：水泥地坪

六、共项

开关插座：龙胜 E50 或良信 D1 系列

灯具：欧普或三雄极光品牌灯具

电梯：奥的斯机电或通力

空调：中央空调一台（含内机和外机，不含辅材），美的品牌或同档次品牌，交付后由业主自行安装

备注：

1、活动家具、墙纸（布）及清单未列明的不作为交付标准。

2、如购买商品房所在楼幢高于 18 层，则整幢楼全部商品房均有一个卫生间门为防火门，部分门窗可能为耐火窗或防火窗。

3、以上材料设备未注明产地者均为中国大陆生产，未约定的买受人同意由出卖人自行确定。

4、买受人确认未约定的其他装修使用的材料和设备不再明确品牌型号，并同意由出卖人根据设计进行配置，因厂家产品升级换代导致的型号不一致问题，出卖人不再另行通知。

第九条 关于合同变更和解除的约定

1、买受人购买力、财产等自身客观情况发生变化；出卖人财产、经营状况等自身客观情况发生变化；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。

2、不论因为何种原因主合同依约被解除的，买受人应当在合同解除之日起 10 个工作日内配合出卖人申请撤销网上备案、预告登记信息、预抵押登记等手续，买受人拒绝配合办理上述手续的，则自合同解除之日起，按照合同总价款的万分之一的标准按日向出卖人支付补偿金，直至配合办妥之日。按照约定或法律规定应承担的一切责任，退款时一并计算。

主合同约定的所有合同解除后退还购房款的时间均为办妥《商品房买卖合同》撤销备案、预告登记手续后的 15 日内。

3、主合同被解除后，如买受人以按揭贷款的方式支付购房款的，考虑到出卖人为买受人按揭提供阶段性担保的，买受人同意按照合同约定向出卖人支付违约金及滞纳金等，出卖人收到上述款项后，将买受人已付房款扣除应偿还银行的按揭贷款后的余额无息退回至买受人账户。

如涉及买受人要求出卖人赔偿损失的，该损失应为由此给其造成的直接经济损失。

4、买受人已在银行办理按揭贷款手续的，买受人应当在合同解除之日起 7 个工作日内办妥解除担保贷款合同和解除抵押登记撤销的手续，并向出卖人提供银行按揭已结清的证明；如因买受人未及时提交银行按揭已结清的证明导致商品房买卖合同无法及时

撤销备案的，视为买受人的责任，因此产生的所有责任由买受人承担。

5、买受人行使主合同约定或依法单方解除合同的权利时，须在知悉或应当知悉有权解除合同之日起 15 个工作日内书面通知出卖人，逾期视为放弃该权利；买受人行使主合同约定的单方解除合同的权利时，必须在房屋不动产权证办理之前提出，否则视为放弃该权利。

6、如商品房交付后，本合同解除、撤销或者确认无效的，双方确定房屋交接日，买受人在交接日后仍不归还的，应按照周边房屋租金标准的 2 倍向出卖人支付房屋使用费。该费用自房屋交接日起计算至买受人将房屋返还给出卖人之日。

第十条 关于“专有（独占）使用权”的约定

全体买受人均一致同意：

1、露台由与其结构相通的住宅买受人合理使用，买受人承诺不对露台作任何改动（包括但不限于搭建建筑物及居家设备、改变用途，损害相邻关系、侵害共有权人或相邻权人的其他合法权益）。露台的日常养护和清理由买受人遵照物业相关规定执行，因改动或不及时清理养护而造成的损失，由其自行承担。公共外墙面如需清洁、维修等，而使用露台做吊篮固定点等，买受人须给予无条件配合。该与特定商品房相连通的露台区域面积不计入产权登记面积，无法办理权属证书。该露台不单独计算价格，也不包含在总房价内，买受人并不支付对价。

第十一条 关于红线内外不利因素的说明

出卖人已在项目销售现场向买受人明示法律法规规定应明示的文件、证书及不利因素提示。买受人已阅悉并理解上述明示的文件、证书及不利因素提示，且无异议；签约时对所认购的物业状况、交易条件、周边环境已有充分的了解。

红线外不利因素包括但不限于：

- 1、项目东侧约 500 米中心大道为城市主干道，可能会有噪音、尾气、灯光、扬尘影响。
- 2、项目东侧约 400 米为施工工地，可能会有噪音、震动、扬尘等影响。
- 3、项目东侧约 500 米 S1 轻轨施工工地，可能会有噪音、震动、扬尘等影响。
- 4、项目南侧约 400 米为现代大道施工工地，可能会有噪音、震动、扬尘等影响。
- 5、项目北侧约 300 米为 S1 轻轨施工工地，可能会有噪音、震动、扬尘等影响。
- 6、项目西侧约 400 米台州大道为城市主干道，可能会有噪音、尾气、灯光、扬尘影响。
- 7、项目北侧约 250 米万华汇商业广场，营业期间，可能有噪音产生。
- 8、项目东北侧约 1.5 公里为万达广场，营业期间，可能有一定噪音产生，夜晚可能会有灯光影响。

- 9、项目南侧约 800 米为景观河道，可能会有异味、噪声、蚊虫等影响。
- 10、项目西侧约 200 米有数栋民房，存在后期政府城市规划建造的可能性，本公司对此不做承诺，同时后期施工时可能会有噪音、粉尘、震动等影响。
- 11、项目西侧约 700 米为建材市场，营业期间，可能存在噪音影响。。
- 12、项目西北侧约 100 米有小型信号塔，可能存在电磁辐射影响，但符合高压电磁辐射安全标准。
- 13、项目南侧约 1000 米有高压线，可能存在电磁辐射影响，但符合高压电磁辐射安全标准。
- 14、项目西南侧约 400 米有施工工地，作业期间，可能会有噪音、震动、扬尘等影响。
- 15、项目西南约 700 米有施工工地，可能会有噪音、震动、扬尘等影响。
- 16、项目西南侧约 900 米有工厂，可能会有噪音影响。
- 17、项目东南侧约 1.5 公里银泰城，营业期间，可能有一定噪音产生，夜晚可能会有灯光影响。
- 18、项目沿春潮西路、学院南路规划有多处和合连廊出入口，可能会有噪音、灯光等影响。

项目周边大多数地块暂未出售或动工，故周边建筑对本项目住宅环境的影响暂不能确定，不排除将来周边的建筑施工、建筑业态对本项目造成不利影响。

本项目周边的市政交通道路、交通站点，存在后期政府规划调整的可能性，本公司对此不做承诺。

本公司在制定销售价格时，已充分考虑了以上因素对房屋可能造成的不利影响。

以上信息由本公司根据项目周边现状、政府规划文件等搜集而来，仅对现状进行描述。项目周边可能会因城市发展、建设等各种原因发生变化，非本公司所能控制，因此本公司列出以上信息不意味本公司对此作出了任何承诺或保证。上述信息发生变化时，本公司不再另行通知或公示。

因受条件所限和不同主体之间的认知差异，本公司未必能对所有不利因素一一提示，敬请您在选择购买房屋前，亲临现场，对周边环境仔细考察后再做购买决策。

地上不利因素包括但不限于：

- 1、本小区设有 2 个出入口，主出入口位于 A 区 4 幢和 10 幢之间西侧、B 区 8 幢和 13 幢之间西侧，可能有人流、灯光、噪音、尾气和震动等影响。

- 2、本小区设有 8 个机动车地下车库出入口，位于 A 区 4 幢和 10 幢之间，7 幢南侧，10 幢和 15 幢之间，11 幢北侧、13 幢西侧，B 区 1 幢东侧，2 幢、3 幢和 5 幢之间，8 幢和 13 幢之间，可能有灯光、噪音、尾气和震动等影响。
- 3、本小区设有 4 个非机动车地下车库出入口，位于 A 区 6 幢东侧、13 幢东侧、14 幢西侧，B 区 5 幢西侧，可能有噪音、视线、人流等影响。
- 4、本小区设有地面机动车停车位位于 A 区 2 幢 ~4 幢南侧、7 幢东侧、12 幢东侧和北侧、13 幢 ~15 幢北侧，B 区 11 幢 ~13 幢北侧，可能有噪音、灯光、人流、尾气等影响。
- 5、本小区设有地面非机动车停车位位于 A 区 1 幢南侧、2 幢东南侧、4 幢西侧、5 幢东侧、10 幢西侧、12 幢~15 幢北侧、15 幢西侧，B 区 1 幢~4 幢南侧，1 幢、6 幢和 11 幢东侧，2 幢和 3 幢之间南侧，4 幢西侧，11 幢北侧，11 幢和 12 幢之间北侧，12 幢北侧、13 幢北侧和西北侧，可能有人流、噪音等影响。
- 6、本小区设有物业办公用房位于 A 区 11 幢一层局部，B 区 11 幢二层局部，可能有噪音和环境秩序等影响。
- 7、本小区设有物业经营用房位于 A 区 7 幢一层局部、7 幢北侧，B 区 6 幢东南侧，可能有噪音和环境秩序等影响。
- 8、本小区设有居家养老用房位于 A 区 12 幢一层局部、12 幢南侧和北侧，B 区 5 幢一层局部，可能有噪音和环境秩序等影响。
- 9、本小区设有消防控制室位于 A 区 7 幢一层局部，B 区 11 幢东南侧，可能有噪音等影响。
- 10、本小区设有公变位于 A 区 8 幢南侧、4 幢和 10 幢之间、10 幢和 15 幢之间、11 幢北侧，B 区 2 幢西侧、8 幢北侧、9 幢东侧，可能有噪音、震动和辐射等影响。
- 11、本小区设有专变位于 A 区 8 幢南侧，4 幢和 10 幢之间，B 区 6 幢北侧、13 幢南侧，可能有噪音、震动和辐射等影响。
- 12、本小区设有开闭所位于 A 区 4 幢北侧，B 区 3 幢东侧，可能有噪音和辐射等影响。
- 13、本小区设有共享中心位于 B 区 9 幢一层局部、10 幢一层局部、9 幢和 10 幢之间，可能有噪音影响。
- 14、本小区设有隔油池位于 B 区 11 幢东北侧、1 幢东侧，可能有异味影响。
- 15、本小区设有架空层位于 B 区 1 幢、2 幢、6 幢、11 幢 ~13 幢。
- 16、本小区设有屋顶风机房位于 A 区 1 幢 ~14 幢屋顶，B 区 1 幢屋顶、2 幢屋顶、

- 4 幢 ~13 幢屋顶，可能有噪音和震动等影响。
- 17、本小区设有屋顶水箱位于 B 区 6 幢屋顶，可能有噪音和震动等影响。
- 18、本小区设有地下室风井位于 A 区 1 幢 ~11 幢、13 幢、14 幢，B 区 1 幢 ~13 幢、9 幢东侧、13 幢北侧，可能有噪音、尾气等影响。
- 19、本小区设有地下室采光井位于 A 区 9 幢、11 幢和 14 幢之间，7 幢、8 幢、12 幢和 13 幢之间，B 区 8 幢南侧，7 幢南侧，9 幢、11 幢和 12 幢之间，11 幢和 12 幢之间。
- 20、本小区设有消防登高场地位于 A 区 1 幢北侧、2 幢和 6 幢之间、3 幢 ~5 幢北侧、7 幢和 12 幢之间、8 幢 ~10 幢北侧、11 幢南侧、13 幢 ~15 幢北侧，B 区 1 幢 ~4 幢北侧、5 幢南侧、6 幢北侧、7 幢南侧、8 幢南侧、9 幢北侧、10 幢北侧、幢 ~13 幢南侧。
- 21、本小区设有消防回车场地位于 A 区 7 幢、8 幢和 12 幢之间，B 区 1 幢北侧。
- 22、本小区设有商业位于 A 区 1 幢、2 幢和 5 幢一层及二层局部及裙房，3 幢和 4 幢一层局部及裙房，B 区 1 幢、6 幢和 11 幢东侧，11 幢~13 幢北侧裙房，可能有灯光、人流和噪音等影响。
- 23、本小区设有室外健身场地位于 A 区 6 幢、8 幢、9 幢和 11 幢之间，B 区 5 幢 ~7 幢、9 幢和 10 幢之间，可能有噪音和人流等影响。
- 24、本小区设有垃圾收集点位于 A 区 5 幢和 7 幢之间，B 区 5 幢南侧，可能有观感、噪音和异味影响。
- 25、本小区设有垃圾桶位于 A 区 1 幢~5 幢北侧、6 幢南侧、7 幢~10 幢北侧、11 幢南侧、12 幢南侧、13 幢~15 幢北侧，B 区 1 幢~4 幢北侧、5 幢~8 幢南侧、9 幢和 10 幢北侧、11 幢~13 幢南侧，可能有观感、噪音和异味影响。
- 26、本小区设有 4 个车行出入口位于 A 区 2 幢和 3 幢之间、14 幢东北侧，B 区 2 幢西南侧、11 幢和 12 幢之间北侧，可能有人流、灯光、噪音、尾气和震动等影响。
- 27、本小区设有屋面设备位于 1 幢、6 幢和 11 幢东侧商业屋面，可能有视线和噪音等影响。（示意图标注 27）
- 28、本小区设有社区入口位于 A 区 1 幢北侧、3 幢和 4 幢之间北侧、9 幢和 14 幢之间、11 幢北侧，B 区 2 幢和 6 幢之间西侧、7 幢和 8 幢之间、9 幢东侧、13 幢南侧。
- 29、本小区按电力部门要求设有分支箱，对视线和观感有影响，具体以实际为准。
- 30、本小区设有燃气调压箱和化粪池，实际位置和个数以政府批准的正式文件为准。
- 31、本小区内景观绿化对三层及以下楼层可能存在采光、落叶、飞絮、蚊虫等影响。

地下非机动车库集中设置在 A 区 6 幢、13 幢、14 幢，B 区 5 幢，部分楼栋停车流线较长。

32、本小区 A 区 3 幢、4 幢、9 幢、10 幢、14 幢、15 幢，B 区 1 幢 ~8 幢、11 幢 1 单元、13 幢如遇电梯故障，需要从地库经过楼梯至地面后刷卡进入大堂，才可使用单元内楼梯。

33、本小区 A 区 1 幢、2 幢、3 幢、5 幢、6 幢、7 幢、8 幢 1 单元，B 区 1 幢、6 幢、11 幢地下归家动线需经过人防门。

地下不利因素包括但不限于：

1、本小区地下室设有风机房位于 A 区 1 幢 ~11 幢地下室、1 幢 ~3 幢地下室北侧、6 幢地下室西侧和东侧、7 幢地下室东侧、11 幢地下室东侧、13 幢地下室，B 区 1 幢 ~4 幢地下室、1 幢地下室东侧、5 幢地下室东侧、6 幢地下室及其东侧、7 幢地下室及其北侧、8 幢地下室北侧、9 幢地下室东侧、10 幢地下室西北侧、11 幢地下室、11 幢地下室北侧和东南侧、11 幢和 12 幢地下室之间、12 幢地下室及其西侧、13 幢地下室南侧和北侧，可能有噪音和震动等影响。

2、本小区地下室设有配电间位于 A 区 4 幢地下室、6 幢~11 幢地下室、13 幢地下室、14 幢地下室，B 区 1 幢~10 幢地下室、8 幢地下室北侧、11 幢地下室西北侧、12 幢和 13 幢地下室之间、13 幢地下室南侧，可能有噪音、震动和辐射等影响。

3、本小区地下室设有弱电机房位于 A 区 9 幢地下室、13 幢地下室，B 区 8 幢地下室，可能有噪音、震动和辐射等影响。

4、本小区地下室设有广电机房位于 A 区 10 幢地下室，B 区 7 幢地下室，可能有噪音和辐射等影响。

5、本小区地下室设有通讯机房位于 A 区 3 幢地下室，B 区 8 幢地下室北侧，可能有噪音和辐射等影响。

6、本小区地下室设有报警阀间位于 A 区 3 幢地下室、9 幢地下室，B 区 5 幢地下室东侧，可能有噪音和辐射等影响。

7、本小区地下室设有生活水泵房位于 A 区 4 幢地下室，B 区 13 幢地下室北侧，可能有噪音和震动等影响。

8、本小区地下室设有消防水泵房位于 B 区 10 幢地下室南侧，可能有噪音和震动等影响。

9、本小区地下室设有消防水池位于 B 区 10 幢地下室西侧，可能有噪音和震动等影响。

10、本小区地下室设有人防电站位于 A 区 3 幢地下室及其北侧，可能有噪音、震动和

辐射等影响。

考虑到以上不利的环境因素对居住的影响，与之不利因素相关的房屋总价款确定时已考虑了该因素，买受人对此信息完全知晓。因客观条件的限制，出卖人对上述因素提示可能未全面，买受人在购房前已对上述因素及其他可能影响合同签订及房屋价格的因素做了全面考虑。

上述信息系基于经政府批准的规划及设计方案；因规划及设计方案调整而导致信息变化的，以最终政府批准的规划及设计方案为准，出卖人不再另行通知，亦不承担责任。因比例或表现方法所限，部分附属物或构筑物可能未能在平面图和沙盘模型上标示，买受人已知晓且不持异议。

第十二条 关于销售广告及宣传资料与示范单位的效力

1、项目销售广告、宣传资料、模型、展示厅及示范单位等为要约邀请，双方的权利义务以合同及其附件和本补充协议为准。

2、买卖双方确认：出卖人提供的其它（包括但不限于户型册、楼书）任何关于前述商品房的平面图，仅供参考，不作为合同订立的依据，亦不作为交付的标准。具体以本合同约定及附件房屋平面图为准。

出卖人为该项目所制作的所有广告、宣传资料、沙盘中的景观效果、建筑物外立面效果、景观构筑物与实际建成后的景观、建筑物外立面效果、景观构筑物可能会有差异，对此买受人表示充分理解并不持异议。

3、出卖人对规划建设范围之外的环境、公共设施、道路交通等的说明或介绍，仅供买受人参考之用，不作为合同内容，双方不受其约束。若买受人购买该商品房后，该商品房所在建筑区划外的环境、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，出卖人无需承担任何责任。

4、销售广告、宣传资料、模型等未标明的内容并不代表小区范围内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，买受人不得以此为由要求出卖人承担违约责任。

5、装修示范单位（非交付样板房）或展示厅与实际交付的房屋可能会因楼栋、楼层、单元、户型等差别，结构、面积、门窗、空调机位位置等可能有所不同，在交付时可能存在差异情形，买受人同意以实际交付房屋为准。装修示范单位或装修展示厅仅供买受人参考使用，不作交付标准和依据，也不作为合同要约的内容，买卖双方不受其约束，买受人对此表示理解并不持异议。

第十三条 有关购买该商品房预告登记的约定

根据《房屋登记办法》有关规定，认购商品房或购买商品房现房，当事人可以申请预告登记。就买受人购买该商品房有关预告登记事项，双方约定如下：

- 1、本商品房为预售商品房，由出卖人与买受人向当地房屋登记机构申请预告登记。
- 2、由出卖人与买受人共同申请预告登记的，双方约定于商品房买卖合同（预售）备案之日起 60 日内申请登记。

出卖人未按约定申请预告登记的，买受人可以单方申请预告登记。

第十四条 钱款来源声明

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。

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。

第十五条 条款提示说明

1、出卖人在签约前已充分提示买受人仔细阅读并理解主合同及本补充条款等全部条款及内容，且根据买受人的要求，出卖人已就合同相关内容作出必要解释或说明，买受人已充分了解并接受，自愿承担约定的一切责任。

2、双方一致确认：本补充协议系双方对主合同内容具体细化的约定及进一步补充，为主合同的重要组成部分，是双方约定的重要内容。

第十六条 其他

本补充协议一式 肆 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：

买受人：

代表：

代表：

签订日期： 年 月