

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

二〇二〇年十二

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：台州众安亿盛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银泰城8幢2116室

邮政编码：318000 电子邮箱： /

统一社会信用代码：91331002MA2HH2BM4B

企业资质证书号：浙开暂 1002-2020-2020-0003号

法定代表人：孙志华 联系电话：0576-82657777

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】【____/____】方式取得坐落于台州市椒江区中心大道以西，规划道路二东侧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0024858号，土地使用权面积为39472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11月11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和源府，建设工程规划许可证号为建字第331002202010036号，施工许可证号为331002202011040201。

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331002202012020101。

第三条 预售依据

该商品房已由_____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装配式剪力墙和框架结构，建筑总层数为【18层、19层、26层】 层，其中地上17层、18层、25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。

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贷款市场报价利率（LPR）%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_____（币种）_____元，总价款为_____（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_____种方式说明商品房价款内容。

1. 总价形式。总价款为_____（币种）_____元（大写_____）。

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

第八条 付款方式及期限

该商品房的预售资金监管银行为中国农业银行台州经济开发区支行，预售资金监管账户名称为台州众安亿盛房地产开发有限公司，监管账号为19900101040036862。

为确保商品房预售资金用于相关工程建设，该商品房预售的购房款（包括首付款、分期付款、一次性付款等）由买受人直接存入该预售资金监管账户，出卖人不得擅自收

存；各银行机构发放的按揭贷款、住房公积金贷款必须直接划入上述预售资金监管账户内，不得直接支付给出卖人或者转作他用。

(一)签订本合同前，买受人已向出卖人支付定金_____（币种）_____元（大写_____），该定金于【本合同签订】【交付首期房价款】【_____】时【抵作商品房价款】【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_____（币种）_____元（大写_____），应当于_____年____月____日前支付。

_____。
3. 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_____（币种）_____元（大写_____）。

剩余房款_____（币种）_____元（大写_____）由买受人申请贷款支付。买受人应当于本合同签署【当】日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：如因房地产调控政策、金融政策调整，对买受人所申请贷款的额度与贷款机构实际放贷额度产生差额或所申请贷款未获批准的，买受人可以解除合同，如买受人不解除合同或因其他原因导致贷款未获批准、没有发放或者发放的贷款不足以支付剩余房款的，买受人应当在前述期限届满之日起十日内，自筹资金向出卖人付清全部房款；否则买受人应按本合同第九条约定承担逾期付款的违约责任。

4. 其他方式：

_____。

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 2 % 向出卖人支付违约金，同时，出卖人退还买受人已付全部房款（含已付贷款部分）。

出卖人不解除合同的，买受人按日计算向出卖人支付逾期应付款万分之一（该比率不低于第（1）项中的比率）的违约金。

本条所称逾期应付款是指依照第八条及附件四约定的到期应付款与该期实际已付款的差额；采取分期付款的，按照相应的分期应付款与该期的实际已付款的差额确定。

2. 出卖人依据本条约定解除合同的，以书面形式通知买受人且买受人配合出卖人完成合同备案及预告登记（如有）的撤销手续后，将买受人已付款扣除前述违约金等其他款项后的余款退还给买受人。合同解除及相关登记手续撤销后，出卖人有权将该商品房另行出售。出卖人同意合同继续履行的，在商品房交付前，买受人应向出卖人足额付清房款、违约金等其他费用，否则出卖人有权不交付房屋，保留对商品房的所有权，并不承担逾期交房的违约责任。买受人仍应当自出卖人《交付通知书》规定的交房日期届满之次日起缴纳物业管理费及相关费用。

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： 无 ；

8. 无 。

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

如果在约定期限内基础设施设备未达到交付使用条件，双方同意按照下列第 (1) 种方式处理：

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

第4项未按时达到交付使用条件的，出卖人按日向买受人支付 50 元的违约金；第5项未按时达到交付使用条件的，出卖人按日向买受人支付 50 元的违约金；第6项未按时达到交付使用条件的，出卖人按日向买受人支付 50 元的违约金。第 × 项未按时达到交付使用条件的，出卖人按日向买受人支付 × 元的违约金。出卖人采取措施保证相关设施于约定交付日后 × 日之内达到交付使用条件。

(2) ×

(二) 公共服务及其他配套设施（以建设工程规划许可为准）

1. 小区内绿地率： 2023 年 12 月 30 日达到 绿化验收标准 ；

2. 小区内非市政道路： 2023 年 12 月 30 日达到 规划要求 ；

3. 规划的车位、车库： 2023 年 12 月 30 日达到 规划要求 ；

4. 物业服务用房： 2023 年 12 月 30 日达到 规划要求 ；

5. 医疗卫生机构： × 年 × 月 × 日达到 × ；

(3) 本合同所指不可抗力及免责事由的范围包括下列情况：自然灾害，战争、动乱、社会异常事件、疫情和政府行为。

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。

2. 买受人查验的该商品房存在下列除地基基础和主体结构外的其他质量问题的，由出卖人按照有关工程 and 产品质量规范、标准自查验次日起30个工作日内负责修复，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) 买受人未在《交付通知书》中规定的交付期限届满日（或未书面通知时未在本合同约定的交付日期届满之日）办理房屋验收交接手续的，则自《交付通知书》规定的领房届满日之次日（或未书面通知时在本合同约定的交付日期届满之次日）起，买受人所购房屋及其装饰设备的毁损、灭失的风险责任由买受人承担，出卖人有权按照其前期物业管理的有关规定对该商品房进行管理。

(2) 买受人购买的商品房，包括室内装饰设备等保修时间从交付之日或依据本合同约定视为交付之日起开始计算。买受人应自该日起承担室内装饰设备等的保养维护工作及使用能耗费用。

(3) 房屋未交付前，买受人不得擅自进入房屋进行装修、维修或其他改造。

(4) 买受人在该房屋验收中及其后发现的除主体结构质量问题及第十二条(三).2外的质量瑕疵，出卖人将根据法律法规以及该商品房《住宅质量保证书》承诺的内容承担相应的保修责任并交付，若买受人以此为由拒绝接收的，出买受人自行承担后果，出卖人不承担逾期责任。

(5) 如因联系地址变更或者其他买受人原因，买受人在合同约定的房屋交付日仍未收到出卖人交房的书面通知时，买受人应主动联系出卖人，届时，该商品房已具备交付条件的，买受人应在合同约定的时间内签收《交房通知书》，并及时对该商品房进行验收交接，因买受人逾期签收、验收交接的，出卖人不承担责任。

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（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，按照全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR）%（不低于中国人民银行公布的同期贷款基准利率）计算给付利息；同时，出卖人按照全部房价款的2%向买受人支付违约金。

买受人要求继续履行合同的，合同继续履行，出卖人按日计算向买受人支付全部房价款万分之一（该比率应当不低于本条第1（1）项中的比率）的违约金。

2. 出卖人违约，买受人选择依法解除合同的，应在合同解除条件达成之日15日内通知出卖人，否则视为买受人同意继续履行合同；合同因此被解除的，买受人应配合出卖人在解除合同通知送达之日起15日内办妥撤销备案、预告登记等相关手续，使商品房重新达到可售状态。

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x%（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，按照全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR）%（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：

×
_____。

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贷款市场报价利率（LPR）%（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0.5%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：

买受人同意按规划变更后的现状继续履行合同。

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。出卖人未在规定时间内通知买受人的，买受人有权解

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标准》，标准文号：GB50325-2020。

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：《浙江省住宅设计标准》，标准文号：DB33/1006-2017。

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贷款市场报价利率（LPR）%（不低于中国人民银行公布的同期贷款基准利率）计算给付利息。给买受人造成损失的，由出卖人承担相应赔偿责任。经检测不符合标准的，检测费用由出卖人承担，整改后再次检测发生的费用仍由出卖人承担。因整改导致该商品房逾期交付的，出卖人应当承担逾期交付责任。

2. 该商品房应当符合国家有关民用建筑节能强制性标准的要求。

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

×

3. 该商品房的绿色建筑及建筑节能技术措施为：

(1) 空气源热泵热水系统_____；

(2) 墙体保温系统_____；

(3) 屋面保温系统_____；

(4) 中空玻璃_____；

(5) ×_____。

第十八条 保修责任

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

(二) 下列情形，出卖人不承担保修责任：

1. 因不可抗力造成的房屋及其附属设施的损害；

2. 因买受人不当使用造成的房屋及其附属设施的损害；

3. 因买受人验收后自行添置、改动设施、设备的，或委托他人改造或二次装修的，或因房屋使用人或其他第三人造成的房屋及其附属设施的损害或因买受人原因延误维修而导致损失扩大的部分。

(三) 在保修期内，买受人要求维修的书面通知送达出卖人60日内，出卖人既不履行保修义务也不提出书面异议的，买受人可以自行或委托他人进行维修，维修费用及维修期间造成的其他损失由出卖人承担。

第十九条 质量担保

国强建设集团有限公司为该商品房质量提供担保。出卖人不按照第十七条、第十八条约定承担相关责任的，由国强建设集团有限公司承担连带责任。

关于质量担保的证明见附件八。

第八章 合同备案、房屋交易、不动产登记

第二十条 预售合同登记备案

(一) 出卖人应当自本合同签订之日起【√30日内】【X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：

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

第二十一条 房屋交易、不动产登记

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

(二) 因出卖人的原因，买受人未能在该商品房交付之日起90个工作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，按照全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR）%（不低于中国人民银行公布的同期贷款基准利率）计算给付利息。买受人不解除合同的，自买受人应当完成房屋交易手续和取得不动产权证的期限届满之次日起至实际全部完成房屋交易手续和取得不动产权证之日止，出卖人按日计算向买受人支付全部房价款万分之壹的违约金。

2. _____ × _____。

(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，出卖人不承担责任。

第九章 前期物业管理

第二十二條 前期物业管理

(一) 出卖人依法选聘的前期物业服务企业为 浙江众安物业服务有限公司。

(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 车位60元/月/个，住宅 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 11幢104室；11幢201室（最终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

第二十三條 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；

(三) 双方对其他配套设施约定如下：

1. 规划的车位、车库：经规划准建设的地下车位（除人防车位外）的所有权归出卖人所有。出卖人有权依法出售、出租或以其他方式处分。合同第七条约定的该商品房价款不包括地下停车库（位）的使用、转让等费用；出卖人有权制定地下停车库（位）的使用及转让方法，具体以出卖人届时的公告为准；人防车位（非战时）的使用权及收益权由出卖人依法行使和享有。

2. 会所：_____ × _____；

3. 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，且又不属于法定必须移交给业主、物业管理单位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，其产权或使用权归属于出卖人所有。

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_____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. 合同第七条约定的房价款中不包括如下费用：（1）物业服务费、物业专项维修资金；（2）电视、网络、电话、峰谷电表等开通费用；（3）其他按规定应由买受人缴纳的税费（包括合同印花税、契税等）。

7. _

第二十六条 送达

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： 台州市椒江区

签订地点： 台州市椒江区

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. 非房价款内容：物业维修基金、采暖费（如有）、电话开通费、宽带开通费、有线电视开通费、峰谷电表开通费等业主或实际使用人使用该商品房及其配套设施设备产生的相关费用由业主自行缴纳。
 2. 房价款支付：出卖人不接受信用卡方式的付款，买受人应将相关款项及时足额汇入出卖人监管账户，买受人不得将款项支付给任何个人或其他单位账户。买受人已付款被有关机关冻结或扣划的，视为买受人自始未付清房款。
 3. 本合同约定的商品房总价款为含增值税总价。增值税税率具体以国家有权机关规定为准。因国家税收政策调整等导致税率变化的，双方均同意该商品房含税总价不变。
 4. 出卖人在买受人结清所有款项（包括房屋交接前结清面积差房价款、物业维修基金）后出具房价款全额发票的发票联给买受人。
 5. 涉及返还购房款：因任何原因导致本合同被撤销、解除、终止或无效的，如涉及到出卖人返还买受人已支付的购房款的，应以本合同网签备案手续已解除且出卖人为买受人提供的连带担保责任已终止为前提条件。该等前提条件未成就的，出卖人有权暂缓返还买受人已支付的购房款。
- 如退房时买受人房贷尚未清偿完毕的，买受人应通过提前结清房贷的方式终止与贷款人签署的贷款合同。

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
具体数据以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。
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：【√铝板】【√涂料】【玻璃幕墙】【√ 石材】；
2. 电梯：上海三菱；
3. 管道：雨水立管安装到位，采用UPVC管；燃气立管安装到位，管材以地方燃气公司做法为准；
4. 窗户：中空玻璃；
5. 以上未尽事宜，以实际交付为准；
6. / 。
7. / 。

（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
起居室	1	地面	瓷砖	无	
			大理石	无	
			木地板	无	
	2	墙面	涂料	无	
			壁纸	无	
			木饰面	无	

	序号	菜单内容	装修材料	品牌、产地、规格、级别、数量	备注
			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	无	
	2	墙面	涂料	无	
			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	品牌：博成、冠珠、新东源 产地：国产 规格：300*300mm 级别：合格
石材				无	

	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	品牌：博成、冠珠、新东源 产地：国产 规格：300*600mm 级别：合格	
			石材	无	
		吊顶	铝合金	无	
			石膏板	无	
	2	橱柜	洗涤池	无	
			柜门材料	无	
			台面材料	无	
	3	厨房设备	油烟机	无	
			燃气灶	无	
	4	门	木门	无	
玻璃门			无		
卫生间	1	地面	瓷砖	品牌：博成、冠珠、新东源 产地：国产 规格：300*300mm 级别：合格	
			石材	无	
	2	墙面	瓷砖	品牌：博成、冠珠、新东源 产地：国产 规格：300*600mm 级别：合格	

	序号	菜单内容	装修材料	品牌、产地、规格、级别、数量	备注
			石材	无	
			马赛克	无	
	3	吊顶	铝合金扣板	无	
			防潮石膏板	无	
	4	淋浴空间	淋浴房	无	
	5	卫浴	盥洗盆	立柱盆： 品牌：正得、欧雅洁、德莎 产地：国产 规格：/ 级别：合格	
			马桶	品牌：正得、欧雅洁、德莎 产地：国产 规格：/ 级别：合格	
	6	门	木门	无	
玻璃门			无		
其他 未尽 事项	1	厨房顶棚 /卫生间 顶棚	原顶	无	
	2	厨房设施	不锈钢整体 水槽	品牌：正得、欧雅洁、德莎 产地：国产 规格：600*1200mm 级别：合格	
	3	厨房门/ 卫生间门	铝合金门/ 防火门（安 全间）	品牌：定制 产地：国产 规格：/ 级别：合格	厨房门为铝合 金门；卫生间 门为铝合金门 或防火门（安 全间）

注：表格不够，可另附纸。

附件七 关于保修范围、保修期限和保修责任的约定

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

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

（一）保修项目、期限及责任的约定

1. 地基基础和主体结构：

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

_____ × _____。

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

保修期限为：8年（不得低于8年）；

_____ × _____。

3. 供热、供冷系统和设备：

保修期限为：×（不得低于2个采暖期、供冷期）；

_____ × _____。

4. 电气管线、给排水管道、设备安装：

保修期限为：8年（不得低于8年）；

_____ × _____。

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）全装修工程（不含电器），保修期为2年；各类电器由出卖人协助买受人按照相关电器产品的质量保证书联系厂商承担保修责任；

（3）_____ × _____；

6. _____ × _____；

7. _____ × _____；

8. _____ × _____。

（二）其他约定

本合同“保修期”自交付之日或依据本合同约定视为交付之首日起计算，买受人逾期接收房屋的，保修期仍以该日为起算日期。买受人提出该商品房质量问题的，出卖人会同物业服务企业根据《住宅质量保证书》相关规定实施维修，买受人应积极配合出卖人的维修工作，维修工作完成后，双方应当自出卖人通知之日起十日内进行验收，如买受人未到场验收或未签署意见的，视为买受人认可工程质量问题已修复，通知验收期届满之次日即为维修合格日；若买受人不予配合导致出卖人无法进行保修的，出卖人不承担法律责任。

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

详见双方另行签订的《业主临时管理规约》、《前期物业服务合同》等。

附件十 出卖人关于遮挡或妨碍房屋正常使用情况的说明

本期户型因受所在楼层、位置、外立面、大堂屋面等因素影响，局部户型存在差异。希望买受人在购买之前能清楚的了解所购买的房屋与样板房、户型加配图之间存在的差异，以免引起不必要的误会。请在签署法律文件前特别注意以下事项：

一、本项目本期红线内规划有以下公共配套设施，可能对相邻的房屋产生影响：

(一) 红线内不利因素-地上

1、本小区设有 2 个小区出入口，机动车出入口位于 11 幢西北侧，小区主入口位于 6 幢和 10 幢之间西侧，可能有灯光、噪音、人流和尾气等影响。

2、本小区设有 3 个机动车地下车库出入口，位于 3 幢和 6 幢之间，10 幢西侧，

9 幢北侧、11 幢东侧，可能有灯光、噪音、尾气、视线和采光等影响。

3、本小区设有 3 个非机动车地下车库出入口，位于 2 幢东北侧，3 幢东北侧，10 幢东侧，可能有噪音、视线和采光等影响。

4、本小区设有地面机动车停车位，位于 1 幢至 3 幢南侧，11幢北侧，可能有人流、灯光、噪音和尾气等影响。

5、本小区设有地面非机动车停车位，位于 1幢和2幢之间，8 幢和 9 幢之间东北侧，11 幢西侧，可能有噪音等影响。

6、本小区设有社区用房，位于11幢一二层，可能有噪音和环境秩序等影响。

7、本小区设有养老服务用房，位于 11 幢一层，可能有噪音和环境秩序等影响。

8、本小区设有物业办公用房，位于 11 幢二层，可能有噪音和环境秩序等影响。

9、本小区设有物业经营用房，位于 11 幢裙房一层，可能有噪音和环境秩序等影响。

10、本小区设有开闭所，位于 11 幢裙房一层，可能有噪音、震动、视觉和辐射等影响。

11、本小区设有消防控制室，位于 10 幢一层，可能有辐射和噪音等影响。

12、本小区设有公变，位于 1 幢和 4 幢之间，11 幢裙房一层，可能有噪音、震动、视觉和辐射等影响。

13、本小区设有专变，位于 4 幢和 7 幢之间，可能有噪音、震动、视觉和辐射等影响。

14、本小区设有门卫，位于 6 幢和 10 幢之间，可能有噪音等影响。

15、本小区设有党群服务中心，位于 11 幢二层，可能有噪音和环境秩序等影响。

16、本小区设有卫生服务站，位于 11 幢二层，可能有噪音和环境秩序等影响。

17、本小区设有垃圾收集点，位于 2 幢南侧，可能有观感、异味和噪音等影响。

18、本小区设有公共活动场地，位于 2 幢和 5 幢之间，7 幢和 9 幢之间，且围绕 4 幢、5 幢、7 幢、8 幢、9 幢之间设有跑道，可能有噪音和人流等影响。

19、本小区设有消防门，位于 3 幢和 6 幢之间，6幢北侧，9幢和11幢之间，可能有噪音等影响。

20、本小区设有屋顶消防水箱，位于 8 幢屋顶，可能有噪音和震动等影响。

21、本小区设有风机房，位于 9 幢屋顶，可能有噪音和震动等影响。

22、本小区设有架空层，位于 6 幢一层，10 幢一层，可能有噪音等影响。

23、本小区设有地下室风井，位于 1 幢至 6 幢，9 至 11 幢，2 幢东北侧，4 幢

和 7 幢之间西侧，5 幢东北侧，5 幢和 6 幢之间北侧，9 幢西北侧，9 幢西南侧，可能有噪音等影响。

24、本小区设有门头构架，位于 6 幢和 10 幢之间，可能有视线和采光等影响。

25、本小区设有防爆波电缆井，位于 2 幢东南侧，检修时可能有噪音等影响。

26、本小区设有消防登高场地，位于 1 幢北侧，2 幢北侧，3 幢北侧，4 幢北侧，5 幢北侧，6 幢北侧，7 幢北侧，8 幢北侧，9 幢北侧，10 幢和 11 幢之间。

27、本小区设有消防回车场地，位于 4 幢北侧，7 幢北侧。

28、本小区设有景墙，位于 6 幢北侧，10 幢西南侧，可能有视线等影响。

29、本小区设有化粪池，位于 1 幢南侧，3 幢南侧，8 幢东北侧，可能有噪音、异味和观感等影响。

30、本小区设有燃气调压柜，位于 11 幢北侧，可能有视线和观感等影响。

31、本小区设有围墙，对于临近的住宅可能有采光、视线等影响。

32、本小区 1~11 幢机房层设有电梯机房，可能有噪音和震动等影响。

33、本小区内景观绿化对三层及以下楼层可能有采光、落叶、飞絮、蚊虫等影响。

34、本小区 2 幢，3 幢，6 幢归家动线和 10 幢部分归家动线需经过人防门。

35、本小区非机动车车库集中设置在 2 幢地下室、3 幢地下室、10 幢地下室，其他楼栋停车流线较长。

36、本小区按电力部门设有电缆分支箱，具体位置以实际交付为准，可能有视线和观感等影响。

37、本小区为满足政府海绵城市建设要求，绿地内会设置一定量的下凹绿地、雨水花园等海绵调蓄设施，绿地内部可能有积水等影响。

38、小区所有户型在北立面设置一处设备平台，用于安装中央空调等相关设备设施。

39、本小区 1，4，5，7，8，9 幢，如遇电梯故障，需要从地库经楼梯至室外地面后刷卡进入大堂，才可使用单元内楼梯。

40、关于户型（户型图）变化，由于各个户型单元生活阳台、凸窗、构架造型等，其具体面积大小、形状、采光位置条件因位置不同而略有差异；本地块户型种类较多，户型图不能体现所有户型局部细微变化、部分户型结构存在一定差异，所购买的户型以最终买卖合同确认的为准。

41、沙盘：

a) 沙盘模型因制作比例和材质所限，与实景存在一定差异，仅供购房参考。具体建设结果会与模型效果存在区别，最终交付结果以政府部门核准文件以及双方合同约定

内容为准；

b)、因材质所限，房屋外立面材质的颜色的实际效果与沙盘展示效果有所偏差。

42、剪力墙的差异：受结构设计的影响，同一户型在不同楼栋，结构剪力墙的布置会不同。

43、房产测绘面积：阳台，露台，挑空等空间的面积计算以房产测绘面积报告为准，非全部按一半面积计算或按完全不计入房产面积的方式计算。

(二)红线内不利因素-地下

注意事项：

1、本小区地下室设有风机房位于 1 幢至 6 幢地下室，9 幢至 11 幢地下室，9 幢和 10 幢地下室之间南侧，10 幢地下室西侧，可能有噪音等影响。

2、本小区地下室设有配电间、配电小间，位于 1 幢地下室，4 幢地下室，5 幢地下室，8 幢地下室，9 幢地下室，10 幢地下室，10 幢地下室西侧，9 幢和 10 幢地下室之间南侧，11 幢地下室，可能有震动、噪音和辐射等影响。

3、本小区地下室设有有线电视机房，位于 4 幢地下室，可能有噪音和辐射等影响。

4、本小区地下室设有人防固定电站，位于 6 幢地下室南侧，可能有辐射和噪音等影响。

5、本小区地下室设有人防储油间，位于 6 幢地下室，可能有噪音和异味等影响。

6、本小区地下室设有消防水泵房，位于 9 幢地下室北侧，可能有噪音和震动等影响。

7、本小区地下室设有通信机房，位于 11 幢地下室，可能有噪音和辐射等影响。

8、本小区地下室设有生活水泵房，位于 11 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 9 幢地下室。

10、本小区 4、8、9 幢地下室归家动线可能经过人防区。

11、本小区 1 幢和 2 幢地下室之间，2 幢、3 幢、5 幢、6 幢、10 幢地下室之间有人防。

二、红线外不利因素

注意事项：

1、本项目南侧约 270 米有海城路，可能有噪音、尾气、交通等影响。

2、本项目西北侧约 1 公里处有内环南路，可能有噪音、尾气、交通等影响。

3、本项目东侧有中心大道及 s1 线（在建），可能有噪音、视线等影响，后期施

工及建成后可能有噪音、视线、粉尘、交通等影响。

4、本项目西侧有规划道路，后期建造过程中可能有噪音、视线、粉尘、交通等影响。

5、本项目一公里范围内有若干规划地块，后期施工过程中可能有噪音、粉尘、交通等影响。

6、本项目东南侧约 700m 有路北工业区，作业期间可能存在空气污染、噪音、异味等影响。

7、本项目北侧有未拆迁厂房，可能有噪音、环境污染等影响，拆迁时可能有噪音、粉尘和环境污染等影响。

8、本项目南侧约 950m 有世纪广场，可能有噪音、交通、环境秩序等影响。

9、本项目东北侧约 990 米处有加油站，运营期间可能存在噪音等影响。

10、本项目一公里范围内有报恩寺、水渭庙、西王庙、大雄宝殿，可能有噪音、异味等影响。11、本项目北侧约 450m 处有河流，可能有噪音、异味、环境污染等影响。

12、本项目东侧有电力环网柜位，可能存在电磁辐射等影响。

13、本项目西侧有配电房，可能有噪音和电磁辐射等影响。

14、本项目所在区域属洪家街道管辖，未来存在项目所在区域行政归属变更等原因导致所属学区发生变化的可能，本公司对此不作承诺。本项目周边的市政交通道路、交通站点存在因后期政府规划调整发生变化的可能性，本公司对此不作承诺。

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）。

车位、车库或者停车设施买卖、赠与、租赁的，双方另行签订补充协议。

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）。

若有其他物业买卖、赠与、租赁的，双方另行签订补充协议。

附件十三 补充协议

本补充协议是买卖双方就买卖和源府项目商品房（以下简称“该商品房”）签署的《浙江省商品房买卖合同》（以下简称“《买卖合同》”）补充协议。买卖合同及本补充协议等文件统称为**合同**。除另有规定外，本补充协议与买卖合同的用语具有相同的含义。

一、 承诺及保证

1. 买受人确认，买卖合同文本及本补充协议、全部销售依据（预售许可证等）、前期物业服务合同、临时管理规约，以及法律法规规定其他应当由出卖人明示的文件资料及信息，出卖人**已在项目销售案场进行公示**。
2. 买卖合同文件及本补充协议签署前，**买受人已认真阅读**了买卖合同文本、本补充协议等文件资料，且对该商品房相关信息(包括但不限于项目建设依据、宗地属性及规划条件、户型结构、及竣工备案后自然状态等)和可能影响买受人权利义务条款，**出卖人已采取合理方式提醒买受人注意、并按买受人要求进行解释说明**，该等条款系买卖双方的真实意思表示，不存在显失公平或重大误解的情形，买受人对此予以确认并接受。

3. 出卖人知悉该商品房所属项目内部、周边规划（如市政道路）、以及不利因素（如可能受到道路、噪声、车辆灯光、粉尘、废气、高压线、飞机航线、铁路等）等情形均已向买受人进行**充分说明**，买受人对此**知悉并认可**。如项目周边情况（包括但不限于绿地、道路、公园、学校等）发生变化，均以政府规划为准，出卖人不承担任何责任。
4. 买受人同意并确认，出卖人项目展示的样板间、样板区、示范单位、示范区等**仅作参考展示和参考之用**，不属于合同约定内容，**不作为交付标准**，买受人不得按该等空间及装修风格、配置标准等向出卖人主张权利。
5. 买受人确认，对出卖人设置在该商品房室内、露台、地下室、阁楼、设备间及公共区域的配套设施或建筑（包括但不限于物业用房、配电箱/房、室外消火栓、空调外机、井盖、通风井、车库出入口、垃圾站、消防出入口等）和管道配置及置放位置予以接受。买受人不得改变、损坏或影响该商品房建筑结构、配套设施及管道等正常使用和维护，否则须承担相应的赔偿责任。
6. 本项目非同期开发、不同楼宇或不同户型的商品房之建造装修标准并不完全相同，买受人不得在合同约定之外提出交付标准及条件要求。
7. 买受人确认，买卖合同项下该商品房“单价”、“总价款”，系出卖人根据该商品房所属地块出让金、建造成本费用、品牌溢价、利润、税费以及市场行情等多种因素依法自主定价，并经双方自愿协商后确定的成交价格，买受人对此确认且无异议。并且买受人对于合同约定的交付标准及成交价格已经明确了解。
8. 由于市政或商业配套的落成具有较大不确定性，本项目用地红线外的交通、医疗、教育等市政、商业或公共配套的规划建设并非出卖人所能掌握，出卖人无法保证该等规划建设信息的准确性；项目用地红线内配套的具体业态、经营方、经营模式、开业时间等仅为预估，具体出卖人的公告或书面通知为准。

二、 商品房基本情况

1. 该商品房所属项目名称、所在楼栋幢号以及房号均为暂定，最终以政府相关部门审核确认为准。并且出卖人有权对项目名称、幢号、房号依法申请变更或调整的，买受人予以确认、且无异议。
2. 买卖合同所附商品房平面图仅作为示意之用，具体房屋构造、尺寸以及在整个楼栋或小区中的相对位置以建设主管部门备案的竣工图为准。
3. 买卖合同所述商品房层高为主要层高，该商品房局部层高可能会有所变化（高于或低于主要层高），买受人已完全知悉并认可。

4. 买受人确认, 将根据该商品房所在地主管部门具体规定要求, 按时足额缴纳住宅专项维修基金。
5. 买受人对所购买商品房的**重要建筑信息**, 包括房屋具体位置、朝向、阳台、空调机位、梁柱、外立面等自行做了调查了解, 并且根据需要自行咨询了专业人士或机构, 出卖人对买受人所购商品房内部以及周边可能存在的相关不利因素予以了必要提示, 买受人已阅知售楼处公示牌标注的开关站、公共变电所、垃圾房、煤气调压站、车行及人行出入口、车站车场、通讯基站或中转站、化粪池、水泵房、风机房、消防水箱、人群聚集或运动休闲场地等区内配套设施的位置及可能的调整等信息, 该商品房的定价已经考虑了前述因素, 现买受人认可前述情形因素可能对该商品房使用产生的视野、采光、通风、污染(噪音、震动、气味、反光等)以及其它不利影响。
6. 与设备平台、电梯等设备相邻的房间, 在设备(如空调、空气源热泵、电梯等)运行期间, 可能会受噪音、震动等影响。

三、 付款及逾期付款责任

1. 若选择贷款付款方式的, 买受人承诺并确认如下:
 - (1) 合同签署后当日内, 买受人应向贷款机构提交贷款申请材料, 配合办理贷款审批手续, 包括但不限于向贷款银行/公积金代办机构(以下统称为银行)提出正式贷款申请、提供符合银行要求的全部贷款申请资料、并签订贷款合同及配合办理商品房抵押预告登记, 缴纳银行贷款手续相关费用等(以下统称“贷款手续”); 出卖人给予必要的配合。
 2. 买受人承诺并保证, 由于出卖人为买受人购房按揭贷款向银行提供阶段性连带保证担保, 在出卖人阶段性担保责任解除或终止前买受人将严格按贷款合同约定按期偿还贷款, 以保证出卖人正当利益和买卖合同目的之实现。如买受人逾期偿付按揭贷款的, 视为买受人构成严重违约, 出卖人有权解除合同, 并要求买受人向出卖人支付总房款 2%的违约金。如该违约金不足以补偿出卖人损失的, 出卖人还有权要求买受人赔偿损失。出卖人有权根据法院生效文书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。
 3. 如买受人未按期向银行偿还任何到期贷款本息(含罚息及违约金)的, 或未向出卖人偿还代偿款本息及违约金的, 出卖人有权延期交房、直至买受人付清银行到期贷款本息或出卖人代偿款本息及违约金, 延期交房期间所产生的一切责任及费用(如物业费)均由买受人承担。

4. 双方确认，实际付款日认定标准如下：

- (1) 买受人以现金支付房款的，以交付现金之日为实际付款日；
- (2) 买受人以银行汇付、银行票据(汇票、本票、支票)方式支付房款的，以款项到达出卖人指定银行账户之日为实际付款日；
- (3) 买受人以贷款方式支付房款的，贷款到达出卖人账户之日为实际付款日。

四、规划及设计变更

1. 双方确认，“规划及设计变更”，指买卖双方之间合同签署生效后发生的规划及设计变更。

2. 若规划及设计变更导致【商品房结构形式、户型、空间尺寸及朝向】发生变化、并影响到买受人所购商品房质量或使用功能的，出卖人应当在有关部门同意变更批复之日起 10 日内书面通知买受人；买受人应于收到或应当收到出卖人变更通知之日起 15 日内书面回复是否同意，逾期（未）回复的，视同买受人同意变更。

若规划及设计变更导致房屋建筑面积发生变化的，不受买卖合同“面积差异处理”相关内容约束，买卖双方均同意按实测的建筑面积据实结算房价款。

3. “小区平面布局变更”，仅指小区中住宅建筑在小区中坐落位置的变化。因本项目分期规划、分期开发建设，出卖人依据规划对其他后期地块进行开发，不视为出卖人变更本小区平面布局。

4.在不改变用地性质和容积率等必要规划条件的前提下，出卖人可以自行对买受人所购买的该商品房以外的其他商品房、楼幢、组团或分期的户型套型结构及车位配比进行调整，无需征得买受人同意，但需按规定报经相关主管部门批准。

五、市政配套及其他设施

1. 若出卖人原因造成水、电、燃气等市政基础设施未达到交付条件的，出卖人应在商品房交付之日起 30 日内采取补救措施；若超过 30 日仍未能补救导致买受人无法正常居住使用的，出卖人须补偿买受人因此遭受的实际损失（参考当地同面积的房屋租金）。

2 有线电视、电话、宽带、燃气等配套设施的交付，指竣工并达到使用条件，其使用须由买受人向该等设施服务提供商申请开通使用手续、并缴纳相关费用，具体开通时间由服务提供商决定。

3. 幼儿园、会所、学校、购物中心等配套建筑（如有）的交付，指达到建筑竣工验收条件。投入使用的具体时间由经营者确定。

六、商品房交付

1. 双方确认，发生下述情形之一的，出卖人有权延期交房，并不承担违约责任：
 - (1) 自然灾害导致工程拖期或逾期交房的；
 - (2) 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；
 - (3) 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；
 - (4) 非出卖人原因的市政配套设施批准或安装延误或市政规划变更导致工程拖期或逾期交房的；
 - (5) 施工中因异常恶劣天气影响、发现文物古迹导致工程拖期或逾期交房的；
 - (6) 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（如停工令）导致工程拖期或逾期交房的。
2. 出卖人交房前，买受人应当付清该商品房应付款项及由出卖人代偿代收代缴的款项，包括但不限于该商品房全部应付房款（含面积补差款）、专项维修资金、违约金和/或赔偿金、出卖人代偿的贷款本息（如有），或买受人具有按揭贷款未放、不足及/或买受人未按时还贷的情形等。否则，由此造成出房屋交付逾期的，买受人自行承担责任，出卖人不承担责任。
3. 买受人应在出卖人交房通知规定的交房时间办理房屋交付手续，并履行领受房屋的义务；如买受人未收到出卖人的交房通知，则买受人有义务按买卖合同约定的交房期限前往该商品房所在地办理房屋交接手续；如买受人拒接签收交房通知，买受人自行承担相应责任，以通知到达买受人时视为交付。买受人未按出卖人的要求办妥相关款项的支付手续，并签署与房屋交接相关文件，由此引起的逾期交付责任由买受人自行承担。
 - (1) 买受人已付清合同款项但未按出卖人交房通知书规定的交付时间、地点及要求办理房屋交付手续的，或者买受人在未收到出卖人交房通知情况下，未在买卖合同约定的交房期限前往该商品房所在地办理房屋交接手续的，则自交房通知书规定的交付时间或买卖合同约定的交付期限届满之日视同出卖人按时交房（视为交付）。
 - (2) 自交付（包括视为交付）之日起，出卖人除根据合同约定依法承担保修责任外，该商品房毁损、灭失等风险由买受人承担；该房屋产生的各项费用包括但不限于物业服务费、税费、水费、电费、电视电话初装费、网络服务费等由买受人承担；该房屋的保修期自交付（包括视为交付）之日起计算。
4. 如出卖人逾期交房的，办理产权转移登记的期限自动延期，出卖人承担了逾期交房期间违约责任后，不再承担同时期内配套设施逾期及产权转移登记延期的违约责任；如因出卖人发生同时期内两项以上交付条件外配套设施迟延的，则出卖人按照

迟延时间最长的一项承担迟延履行违约金。

七、关于商品房质量及装饰、设备标准

1. 如买受人对该商品房主体结构质量问题有异议的，由出卖人和买受人协商一致选定有资质的建设工程质量检测机构进行检测、并支付费用。
 - (1) 如检测结果认定主体结构或地基基础合格的，买受人无权退房，并承担全部检测费用。
 - (2) 如检测结果认定主体结构不合格的，出卖人承担全部合理检测费用，买受人有权退房：1) 买受人选择退房的，应在检测结论作出后 15 日内向出卖人发出书面退房通知，否则视为买受人选择继续履行合同。买受人依约通知退房的，出卖人应当自合同解除手续办理完毕并收回商品房后 90 日内退还全部已付款，并按全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率付给补偿费，买受人已缴纳的税费由出卖人承担。2) 买受人选择不退房的，由出卖人负责整改，并承担买受人因整改而造成直接经济损失。
2. 如交付后该商品房存在主体结构之外的其他质量问题的，出卖人应按照国家和本市有关工程质量的规范和标准在保修期内负责修复。
3. 因强制性规范、标准变更，需变动建筑材料和设备标准的，不视为出卖人违约。原定装饰、设备的原材料或产品发生停产、断货或者出现内在缺陷时，在确保不降低性能和质量的情况下，告知买受人后；出卖人有权将装饰材料、设备品牌更换为同档次、质量规格或更高档次的其他品牌材料、装饰、设备，买受人不得以房屋、装饰设备不符合约定为由拒绝接受房屋或要求赔偿损失，出卖人不承担逾期交房或维修、整改、补偿的责任。

八、保修责任

1. 出卖人确认按合同约定的保修范围、保修期限履行保修义务及责任。发生任何质量问题并不导致本合同规定的保修期限发生任何延长或变化。出卖人履行保修义务后，买受人应及时进行验收；如出卖人通知之日起 7 日内买受人未进行验收的，视为买受人确认出卖人已履行保修义务。
2. 若下列情形之一，不属于出卖人保修范围，出卖人不承担免费保修义务：
 - (1) 因买受人使用不当或第三方造成的质量缺陷的；
 - (2) 买受人收房后自行添置、改动设施、设备的，或擅自改动商品房结构、设备位置和不当装修的；
 - (3) 不可归责于任何一方造成的质量缺陷。

- (4) 买受人报修后无正当理由不及时提供必要的配合，导致出卖人无法及时实施检查维修的；
 - (5) 买受人存在过失或过错的其他情形。
3. 《买卖合同》约定“经过更换、修理，仍然严重影响正常使用的”，特指经过更换、修理，仍超出工程建设强制性标准规定的安全限值的情形。

九、商品房产权及相关登记

1. 无论买受人以何种方式购买房屋的，均由买受人自行办理房屋产权登记，与出卖人无关。
2. 买受人以按揭贷款方式付款的，买受人应按本合同约定及出卖人通知提供相关资料，并按预告登记要求申请预告登记，按揭贷款未及时办理的，买受人自行承担预告登记未能按约办理的责任，若此造成损失的由买受人承担，出卖人不承担责任。
3. 买受人以按揭贷款方式付款的，双方一致同意，出卖人应在发出书面交房通知书所载明的交付日期次日起【90】日内完成新建商品房房地产初始登记手续、取得不动产权证书。出卖人在办理初始登记后 30 日内书面通知买受人。由买受人依照出卖人的通知领取办理产权人为买受人的不动产登记证书的相关资料(含《房屋交接书》)，买受人应在收到出卖人初始登记已办理的书面通知之日起【90】日内自行办理完毕不动产登记证书。
4. 如出卖人为买受人按揭贷款承担保证责任的，买受人未在本条约定之期限办理完毕不动产登记证书的，买受人自行承担逾期办理不动产登记证书所造成的责任。

十、共有部分使用收益

出卖人有权在该商品房所在楼栋外墙面等公共部位设立本项目标志或标识、灯箱，以及出卖人或关联公司标识，无须向全体产权人支付任何费用或补偿，买受人对此予以同意、且无异议。

十一、商品房附属附带使用空间

1. 本物业小区内未计入买受人所购房屋面积内的建筑物、构筑物、地下空间、架空层或其他公共设施，包括游泳池、体育场馆、学校、幼儿园、会所、酒店等各种商业服务用房、地下车库、地上车位(占用公共道路、公共绿地的车位除外)、居委会与公安机关办公用房(如有)、金融网点用房等及其附属场地等的所有权、经营收益权由出卖人享有，出卖人有权处分。

2. 与特定商品房毗邻的露台、设备平台、储藏间或库房等（如有）具有利用上的独立性、可以排他使用的空间或平台（前述统称为“特定空间”），由出卖人自行统一区分并交由出卖人指定的买受人独自使用，其他买受人不可撤销地同意并确认放弃此部分使用权（亦不会因业主大会决议或业主大会修改或重新制定业主公约而失效），出卖人无需再另行征得其他全体买受人的同意。指定买受人对特定空间仅拥有使用权，不拥有所有权，且应当遵守国家以及地方的法律法规、业主临时公约、业主公约的规定，服从和遵守业主大会作出的决议。

3. **特定空间（如有）使用的注意事项：**

1) 上述毗邻户上方屋面（露台）（如有）由相应买受人仅作景观用途之合理使用，但不得进行硬质隔离或搭设围改，不得侵犯他人合法权益。前述屋面具体范围以不含安装公共设施的区域或者不适宜划入专门使用范围的区域为界。

2) 买受人不得随意改变屋面的相关功能，不得擅自搭建任何建筑或装置，不得擅自封闭，不得改变其形状、大小、隔离方式、规划用途等，买受人有上述违约行为的，出卖人或物业管理公司有权要求买受人在限定期限内自行拆除，买受人未在限定期限内拆除的，出卖人或者物业公司有权自行拆除，拆除恢复费用由买受人承担。

3) 如拥有屋面或地下室（库房、储藏间）的使用权的买受人应自行负责绿地（庭院）、屋面的维修养护，费用由其自行承担。上述屋面将会设置公共设施（包括但不限于地下管网、沼气池、排污、排水、排烟、排气、太阳能等设施），买受人不得遮盖前述区域内设置的公共设施，不得阻止物业管理公司为公共事务进入前述区域检修。因买受人不配合公共检修造成的损失全部由该买受人承担。

十二、前期物业服务

1. 出卖人依法选聘的物业服务企业为【浙江众安物业服务有限公司】。
2. 买受人同意按前期物业服务合同及临时管理规约规定享有权利、并承担义务。

十三、关于断供之违约责任

买受人若是以银行按揭贷款方式支付房价款的，因任何原因导致出卖人须为买受人承担保证责任的，则买受人应按以下不同情况向出卖人承担责任：

1. 若银行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就不足部分向银行支付的所有款项（包括但不限于贷款本息、罚息、违约金和银行实现债权的费用）以及出卖人因此承担的所有费用（包括但不限于律师费和诉讼费），买受人应在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。买受人逾期支付的，应按未付金额的每

日万分之五计付违约金给出卖人。

2.若银行未行使抵押物优先受偿权，出卖人因承担保证责任需将买受人欠银行的所有款项（包括但不限于贷款本息、罚息、违约金及银行实现债权的费用）代付给银行的，买受人同意出卖人有权选择继续履行合同并向买受人追偿代付款项或者解除合同并向买受人追偿欠款。

3.出卖人选择继续履行合同并向买受人追偿代付款项的，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，按未付金额的每日万分之五计付违约金给出卖人。需说明的是，在出卖人选择继续履行合同并向买受人追偿代付款项的情况下，出卖人仍然有权再次选择解除合同并向买受人追偿款项。

4.出卖人选择解除合同并向买受人追偿欠款的，出卖人代买受人向银行支付的贷款本金部分视为买受人欠出卖人的房价款，利息、罚息、违约金、银行实现债权费用及出卖人已承担费用（包括但不限于律师费和诉讼费等）等视为买受人欠出卖人的债务，同时买受人应按该商品房总房价款的15%支付违约金给出卖人。

5.双方在此同意并确认，一旦出卖人向买受人发出解除合同的书面通知后，本合同自出卖人解除通知到达买受人之时合同解除，其余处理按法律途径解决。

6.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。

十四、合同解除、无效、撤销

1、无论何种原因导致双方签订的商品房买卖合同确认无效、被撤销或提前解除、终止的，买受人均应在合同确认无效、被撤销或提前解除、终止之日起10日内配合出卖人到房屋管理部门办理买卖合同备案登记、预告登记等的撤销、注销手续，如买受人不履行备案、预告登记的撤销、注销配合义务的，买受人自行承担房款结算迟延责任。

2、商品房买卖合同确认无效、被撤销或提前解除、终止的，买受人因违约等需向出卖人支付价款的，出卖人有权根据法院生效文书将该价款从买受人已付房款中扣除，再将剩余部分予以退还；买受人已付房款不足扣除的，出卖人有权向买受人追偿。

十五、通知及送达

1. 买受人确认，合同确认的通讯联系地址、电话持续有效；如需变更的，买受人须提前7日书面通知出卖人（若买受人为两人或多人，则其中任何一人发出的变更通知对全体买受人均具有约束力），否则出卖人按该确认联系地址的寄发函件（如催告函、律师函等）视为有效送达，由此造成损失和不利后果，均由买受人承担。

2. 买受人确认或变更通讯联系地址有误的、或在邮寄途中发生延误或丢失或买受人拒

收的，出卖人不承担任何延误或买受人未收到通知的责任；

3. 双方确认，所有通知均应采用书面形式，即邮寄信件、专递信件、手递材料或公告送达。书面文件以邮寄方式送达的，信件发出后第7日为送达日；以专递方式送达的，信件发出后第7日为送达日；以手递方式送达的，以手递当日为送达日，以公告方式送达的，公告之日为送达日。
4. 买受人确认，合同确认的通讯联系地址、电话持续有效，并人民法院受理合同签订及履行相关争议司法程序中，按该等联系地址寄发传票、裁判等法律文书的，视为有效送达。

十六、其他约定

1. 若因买受人违约而解除合同的，则买受人已付全部政府税费（包括但不限于公证费（如有））不予退还的，由买受人自行承担。
2. 买受人为两人或多人时，买受人同意并不可撤销相互授权任一人均可代表买受人全体办理如下相关事宜：办理合同有关付款事宜，包括但不限于领取票据、更换票据、交纳房款、交纳税费、退款、退税、转款等相关手续；领取合同有关各类文件，包括但不限于商品房买卖合同、登记备案证明、不动产权证书；办理商品房交接手续。出卖人向买受人中任一人履行相关义务即视为向买受人履行了合同义务。
3. 若发生合同签订及履行相关争议的，买卖双方应通过平等协商解决；若协商不成的，任一方均有权向房屋所在地人民法院提起诉讼解决。如出卖人通过诉讼及/或聘请律师处理与买受人的争议的，且该争议系由买受人违约及/或过错导致，出卖人因此产生的全部成本，包括但不限于诉讼费、鉴定费、审价费、律师费等，概由买受人承担，律师费标准参考项目所在地政府颁布的最新律师服务收费指导价标准执行，具体金额以律师事务所开具的发票为准。
4. 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的广告宣传活动，但以不影响已入住业主的正常生活为限。
5. 因无法归责于双方的原因导致无法依约网签及/或备案手续的，双方同意顺延至条件具备或障碍排除后办理，相关后续义务履行也相应顺延，但买受人不予配合办理网签及/或备案手续的除外。若买受人不予配合办理网签及/或备案手续的（包括但不限于迟延备案导致付款迟延、产权办理迟延等），买受人仍应承担相应的违约责任，出卖人对此不承担违约责任。
6. 双方确认，买卖合同项下该商品房的单价、总房价款等均已包含增值税销项税额的固定价款，除另有约定外（如面积差异处理），该等价款不受增值税税率的变化而调

整。

十七、特别确认

1. 买受人承诺，**已充分知悉**近期不断出台的房地产市场**相关限购、限贷等**政策规定，并确认自身仍具备购房资格。
2. 买受人承诺，**充分了解**不断调整的相关房地产**贷款政策（限贷政策）**、以及充分评估自身的付款能力后作出的谨慎购房决定，并确认有能力在无法贷款或无法足额贷款的情况下依约付清全部购房款。若买受人以无法贷款或无法足额贷款为由要求解除合同或拒绝付款的，出卖人有权要求买受人承担违约责任。
3. 双方确认，**已充分知悉**在办理合同网签、备案及不动产登记时买卖双方作出的承诺，仅作为办理该等政府监管手续使用，如该等承诺与合同不一致的，以合同约定为准。

出卖人（签章）：

买受人（签章）：

【法定代表人】：

【法定代表人】：

【委托代理人】：

【委托代理人】：

年 月 日

年 月 日