## 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《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律、法规的规定，就商品房买卖相关内容协商达成一致意见，签订本商品房买卖合同。

## 第一章 合同当事人

出卖人： 台州市公交场站置业有限公司

 通讯地址：浙江省台州市椒江区黄海公路588号

 邮政编码：318000 电子邮箱：×

 统一社会信用代码：91331000MA29WNBJ13

企业资质证书号：浙开二1001-2022-2022-0052号

 法定代表人：徐中美 联系电话：0576-81111088

 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

1. **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东平路南侧、海龙路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（2021）台州椒江不动产权第0000828号，

土地使用权面积为 11802.00平方米。买受人购买的商品房（以下简称该商品房）所占用的土地用途为 城镇住宅用地，土地使用权终止日期为2090 年07月16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 畅行深蓝中心，建设工程规划许可证号为 建字第331001202200047号，施工许可证号为331002202106080101。

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331002202209080101 。

### 第三条 预售依据

该商品房已由 台州市椒江区住房和城乡建设局 批准预售，预售许可证号为 椒售许字（2022）第ZJ00150号。

### 第四条 商品房基本情况

1. 该商品房的规划用途为【住宅】【办公】【商业】【 车位】。

2. 该商品房所在建筑物的主体结构为 剪力墙结构（地下室为框架结构），建筑总层数为18 层， 其中地上17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： 乙测资字33504665 ，其预测建筑面积共 平方米，其中套内建筑面积 平方米，分摊共有建筑面积 平方米。该商品房共用部位见附件二。

该商品房层高为约2.95 米，有 壹个阳台，其中 壹个阳台为封闭式， × 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【台】1建【20222892】，绿色建筑等级为【一星】【√二星】【三星】【 × 】。

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：土地抵押 ，

抵押人：台州市公交场站置业有限公司 ，

抵押权人：交通银行股份有限公司台州分行，

抵押登记机构：台州市自然资源和规划局 ，

抵押登记日期：2021年9月10日，

债务履行期限：2021年8月30日-2024年7月17日。

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 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 × （币种） × 元

（大写 × ）。

4. 按照 × 计算，该商品房总价款为 × （币种） × 元

（大写 × ）。

1. 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. 贷款方式付款：【公积金贷款】【商业贷款】【组合贷款】。买受人应当于 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，买受人在接到出卖人或银行通知的15日内可以解除合同，买受人同意解除合同的，应配合出卖人完成相关解除合同的手续，手续全部完成后，出卖人退还买受人已付的房款及已付房款产生的利息（按同期银行活期存款利息计算）。如买受人不解除合同或因买受人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。

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 交通银行股份有限公司台州分行，预售资金监管账户名称为台州市公交场站置业有限公司，账号为298000911013000062006 。

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。

1. **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和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二的违约金。

（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10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 二 （该比率不低于第（1）项中的比率）的违约金。

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

2. 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违约金。

## 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）、（2） 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 5 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 5 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 5 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）以上设施中第 1、2、3项在约定交付日未达到交付条件的（非出卖人原因导致的或已经接通临时用电的除外），出卖人按照本合同第十三条的约定承担逾期交付责任。

（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：2024年04月30日达到 绿化验收条件；

2.小区内非市政道路： 2024年04月30日达到 建设工程竣工验收条件；

3.规划的车位、车库：2024年04月30日达到 建设工程竣工验收条件；

4.物业服务用房： 2024年 04月30日达到 建设工程竣工验收条件；

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，出卖人应在90日内予以整改。

2.小区内非市政道路未达到上述约定条件的，出卖人应在90日内予以整改。

3.规划的车位、车库未达到上述约定条件的，出卖人应在90日内予以整改。

4.物业服务用房未达到上述约定条件的，出卖人应在90日内予以整改。

5.其他设施未达到上述约定条件的，出卖人应在90日内予以整改 。

（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2024年07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。

 1、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（如环保停工）等政府行为。

（2）政府行政主管部门实施的具体行政行为，或市政配套的批准与施工延误的，或项目竣工验收有关部门验收滞后的，或因法律法规等对验收标准或交付条件的新规定导致开发建设期延长的，出卖人可据实予以延期。

（3）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专项物业维修基金未付清的、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，出卖人有权顺延交付日期，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。

2、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》中规定的领房时间内前往办理领房手续，并从《交付通知书》规定的领房起始日的次日起交纳物业管理费。出卖人按照买受人提供的通讯地址发送以上书面通知后7日内即视为已送达买受人，在上述情形下，若买受人无正当理由未在《交付通知书》中规定的交付期限届满日办理交付手续的，即视同已交付。

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。

1. 查验房屋

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

2.买受人查验的该商品房存在下列除地基基础和主体结构外的其他质量问题的，由出卖人按照有关工程和产品质量规范、标准自查验次日起 60 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. 买受人无正当理由未在《交付通知书》中规定的交付期限届满日办理房屋验收交接手续的，则自《交付通知书》规定的领房起始日之次日起，买受人所购房屋及其装饰设备的毁损、灭失的风险责任、前期物业管理费用、其他实际发生的费用等均由买受人承担，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《交付通知书》规定的交付起始日之次日开始计算。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. 如因联系地址变更或者其他原因，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，买受人应即签收《交房通知书》，并及时对该商品房进行验收交接，出卖人无需承担其他责任。

**第十三条 逾期交付责任**

除不可抗力外，出卖人未按照第十二条约定的时间将该商品房交付买受人的，双方同意按照下列第 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 二 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 %（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 二 （该比率应当不低于本条第1（1）项中的比率）的违约金。

2. 本合同及补充协议中有特别约定的按特别约定执行。如遇到本合同第十二条（二）项规定的情形，则出卖人不承担违约责任。

## 第五章 面积差异处理方式

1. **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、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。



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 %（不低于中国人民银行公布的同期贷款基准利率）计算给付利息。

买受人选择不解除合同的，实测建筑面积大于预测建筑面积时，建筑面积误差比在3%以内（含3%）部分的房价款由买受人补足，超出3%部分的房价款由出卖人承担，产权归买受人所有。实测建筑面积小于预测建筑面积时，建筑面积误差比绝对值在3%以内（含 3%）部分的房价款由出卖人返还买受人；绝对值超出3%部分的房价款由出卖人双倍返还买受人。



（3）因设计变更造成面积差异，双方不解除合同的，应当签署补充协议。

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

 × 。

4.双方自行约定：

车位按个计价，建筑面积误差比在±3%以内，总价款保持不变 。

## 第六章规划设计变更

### 第十五条 规划变更

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

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

（三）买受人解除合同的，应当书面通知出卖人。出卖人应当自解除合同通知送达之日起15日内退还买受人已付全部房款（含已付贷款部分），并自买受人付款之日起，按照全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率 %（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 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：

 视同买受人接受变更，出卖人按照全部房价款的0.5%向买受人赔偿损失。

**第十六条 设计变更**

（一）双方签订合同后，出卖人按照法定程序变更建筑工程的施工图设计文件，涉及下列可能影响买受人所购商品房质量或使用功能情形的，出卖人应当在变更确立之日起10日内将书面通知送达买受人。出卖人未在规定期限内通知买受人的，买受人有权解除合同。

1.该商品房结构形式、户型、空间尺寸、朝向；

2.供热、采暖方式；

3. × ；

4. × ；

5. × 。

 全装修住宅双方签订合同后，出卖人按照法定程序变更室内装修工程的施工图设计文件，涉及下列可能影响买受人所购商品房质量或使用功能情形的，出卖人应当在变更确立之日起10日内将书面通知送达买受人。出卖人未在规定期限内通知买受人的，买受人有权解除合同。

1.商品房使用分区和设计功能发生改变；

2.增加或减少室内楼梯的数量；

3.主要使用空间层高降低超过10%；

4. × ；

5. × 。

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

（三）买受人解除合同的，应当书面通知出卖人。出卖人应当自解除合同通知送达之日起15日内退还买受人已付全部房款（含已付贷款部分），并自买受人付款之日起，按照全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率%（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：

 视同买受人接受变更，出卖人按照全部房价款的0.5%向买受人赔偿损失。

## 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 ×】【√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，出卖人负责修复达到国家强制性标准，并承担违约责任，并通知买受人进行验收，若买受人未在收到通知15日内进行验收的，视为认可。

1. 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。

但因买受人个人原因造成的质量问题及其他损失，由买受人承担责任。

出卖人承担保修、修补责任的，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。若买受人不进行配合、协助而导致出卖人无法履行保修、修补责任的一切后果，自行承担。

（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，出卖人负责修复达到国家强制性标准。

1. 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： GB50325-2020。

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： 《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。

 × 。

3.该商品房的绿色建筑及建筑节能技术措施为：

（1）住宅外窗采用断热铝合金型材和中空玻璃窗（封阳台除外，封阳台下部为双层夹胶玻璃，上部为单层玻璃） ；

（2）住宅外墙有保温层，设在外墙室内侧；

（3）住宅屋面设有保温层；

（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等其它非出卖人原因造成的房屋及附属设施的损害；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 90 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

方远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 方远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：

×

###  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 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%（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台州市祥和公交物业管理有限公司。

（二）物业服务时间从 2024年07月30日 到 2026年07月29日 。

（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 地下车位： 60元/月·个；高层住宅：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 物业办公用房坐落于住宅1层；物业经营用房坐落于住宅1层 。

## 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. 该商品房所在楼宇的屋面露台、屋顶花园等归该幢楼宇买受人共有（但底层为商铺的，业主同意商铺有权在其商铺屋面设置空调外机），使用时须符合本小区《管理规约》（包括临时管理规约）、《物业服务协议》及物业管理其他相关规定。

4.该商品房所在楼宇的外墙面归该幢楼宇买受人共有，其中下层为商铺的，与商铺楼层相连的住宅楼层的外墙面需设置店招，业主同意店招部分外墙面由下层商铺所有人或使用人无偿专用，但店招的具体部位尺寸、规格、颜色、材质应符合物业服务公司制定的有关规定，使用时须符合本小区《管理规约》（包括临时管理规约）、《物业服务协议》及物业管理其他相关规定。

5.买受人同意，出卖人使用该商品房所在楼宇的屋顶、外墙等用于设置该商品房所在小区案名、Logo等亮灯形式的标识标牌。

（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，出卖人可依法作出出售、使用权转让、附赠或出租等处分；

2.会所： ×；

3.住宅建筑区域内，按照房地产测量规范等法律不计入商品房建筑公共部分及面积的空间或区域，包括地下车位（含人防工程范围内部分）、储藏室、工具间、杂物间、商业用房、附属用房等，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。

**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 双方协商解决 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. 由买受人承担的费用如下:（1）物业服务费与物业专项维修资金；（2）电视、燃气、网络、电话、峰谷电表、集中供能等开通费用；（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. 买受人确认：在双方签署本合同前，出卖人在销售现场公示了《商品房销售管理办法》、《城市商品房预售管理办法》、《商品房买卖合同》以及补充协议、《购房提示书》、《建筑节能信息公示》、《管理规约》（包括临时管理规约）、《前期物业服务协议》等文本。

 **第二十六条 送达**

出卖人和买受人保证在本合同中记载的通讯地址、联系电话均真实有效。任何根据本合同发出的文件，均应采用书面形式，以【快递】【邮寄挂号信】【 √快递或邮寄挂号信或微信、短信息或登报公告】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 3 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，【台州市椒江区住房保障与房管事务中心】壹份，【其他部门】 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）

1、本图仅对该商品房墙体中心线以内部分户型图进行标示，除此之外的部分不属于双方之间的约定，不具效力。

2、本图墙体仅表达墙主体部分，保温及粉刷等构造部分均不表达。

3、本图所示门窗(百叶窗)仅表示位置，具体大小、离地高度、分隔、开启方向和方式以实际交付为准。

4、本图最终尺寸以产权实测及核定为准，其余包括但不限于上下水管、阳台、设备阳台、烟道等部分等以该商品房实际交付为准。

5、本图结构墙柱尺寸、位置等以该商品房的竣工图为准，本图中未表示室外装饰构件、花池、采光井等不影响面积的部分。

6、本图未表示水管、线管、通风管等管道，管线位置以该房屋实际交付时的现状为准。

7、本图相同户型单位因单元、楼层不同，局部结构、面积、管线布局等均可能有所不同，具体交付单位细节最终以实际交付为准。

8、本图厨卫设备、洁具仅表示位置示意，不表示具体形态大小及型号，具体以合同约定交付标准为准。

9、本图户内燃气管以实际交付为准。

10、层高约2.95米。

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

备注：以上纳入该商品房分摊的共用部位及未纳入该商品房分摊的公共部位说明摘自该商品房预测绘报告内容。如该商品房实测绘时因政府相关房产测量规则、规范、文件调整或测绘机构的测量口径调整导致上述说明内容调整的，以实测绘报告内容说明为准，并不构成出卖人违约。

### 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

买受人如有需要，买受人可自行向该商品房所在地房屋主管部门核实原件。

2.解除抵押的条件和时间

出卖人承诺于该商品房不动产首次登记前解除抵押。

3.关于抵押的其他约定

买受人同意，出卖人在房屋不动产首次登记完成前有权对本合同商品房有关的土地使用权及在建工程设定抵押并就抵押事项包括登记机关、抵押当事人、债务人、被担保的主债权的数额、登记时间等可进行变更或注销，在不影响买受人权益情况下出卖人可不需另行予以通知。

### 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.其他约定

燃气、有线（数字）电视、电话、宽带、自来水等配套设施需由买受人向该设施的服务提供商办理开通申请使用手续并缴纳相关费用，各项服务的具体开通时间，将由服务提供商决定。因买受人未申请开通或服务提供商未提供服务导致买受人未能使用的，出卖人不承担责任。出卖人所出售的商品房的价格内，不包含燃气、有线电视、电话、宽带网络初装费/安装费，如有上述费用由买受人自行承担。如前述基础设施之全部或部分因项目全装修等原因由出卖人于交付前开通并垫付相关费用的，买受人应于房屋交付时向出卖人偿付出卖人已经垫付的费用。在不影响相关设施及房屋使用功能的情形下，出卖人有权对其位置进行调整。

### 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。

1. 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】【 √局部铝单板幕墙、局部涂料】；

2.电梯：日立（LCA-1000-C0105） ；

3.管道： 塑料管、局部金属管 ；

4.窗户： 铝合金门窗 ；

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 | / | / |
| 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 | 品牌：金牌亚洲、顺辉、东鹏或相当于 规格： 600\*600 级别：合格 | / |
| 石材 | / | / |
| 墙面 | 瓷砖 | 品牌：金牌亚洲、顺辉、东鹏或相当于 规格： 300\*600 级别：合格 | / |
| 石材 | / | / |
| 吊顶 | 铝合金 | / | / |
| 石膏板 | / | / |
| 2 | 橱柜 | 洗涤池 | 定制不锈钢水池 级别：合格 | / |
| 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 | 铝合金玻璃推拉门 级别：合格 | / |
| 卫生间 | 1 | 地面 | 瓷砖 | 品牌：金牌亚洲、顺辉、东鹏或相当于 规格： 600\*600 级别：合格 | / |
| 石材 | / | / |
| 2 | 墙面 | 瓷砖 | 品牌：金牌亚洲、顺辉、东鹏或相当于 规格： 300\*600 级别：合格 | / |
| 石材 | / | / |
| 马赛克 | / | / |
| 3 | 吊顶 | 铝合金扣板 | / | / |
| 防潮石膏板 | / | / |
| 4 | 淋浴空间 | 淋浴房 | / | / |
| 5 | 卫浴 | 盥洗盆 | 品牌：仟纳卫浴、大有·利、诚象或相当于 | / |
| 马桶 | 品牌：龙宫、澳露莎、健威·卫浴或相当于 | / |
| 6 | 门 | 木门 | / | / |
| 玻璃门 | 品牌：定制PV平开门（无玻璃） 级别：合格 | / |
| 其他未尽事项 | / | / | / | / | / |
| / | / | / | / | / |
| / | / | / | / | / |

注：表格不够，可另附纸。

### 附件七 关于保修范围、保修期限和保修责任的约定

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

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

（一）保修项目、期限及责任的约定 1.地基基础和主体结构：

保修期限为： 50年 （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） × ；

（3） × ； 6. × ；

7. × ；

8. × 。

（二）其他约定

 1、该房屋的主体工程保修范围和保修期限以买受人提供的《住宅质量保证书》为准，保修期自交付之日（包括视为交付之日）起算。

2、因买受人或使用人的责任（包括但不限于使用不当、改动不当等）或不可抗力或因其他不可归责于出卖人的事由而发生的质量问题，出卖人均不承担保修责任和由此产生的损失。因买受人自身原因延误保修或不积极配合出卖人维修而扩大的损失，出卖人不承担该部分责任。

3、非房屋地基基础和主体结构的质量问题，在保修期内出卖人承担维修责任。

4、买受人提出该商品房质量问题的，出卖人会同物业管理单位根据《住宅质量保证书》相关规定实施维修，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；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七日内进行验收，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，通知之日为维修合格日，不再持有任何异议。

5、房屋内的电器、设备等保修责任由供应厂家承担，开发商承担连带责任，具体的保修责任范围、保修办法、保修期限根据相关供应厂家的保修条款执行。

### 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）

1、【关于层高的补充约定】本合同第四条所列层高为设计标准层层高，非楼层净高及实际使用高度。买受人所购商品房特殊部位层高在符合国家强制性规范下可能高于或低于该层高。

2、【关于管线及设备的补充约定】该商品房内部存在的管线、设施设备（如消防设备等）及梁、柱、板等装置、结构等可能导致该商品房局部区域实际使用高度降低、使用空间减少，可能对后期装修及使用产生影响。

3、【关于特殊立面的补充约定】本项目因设计风格要求，各楼宇外立面设有装饰墙、装饰构造物、特殊材质等，可能对相邻楼层、相邻户型的日照、采光、视线、景观等产生一定影响。

4、本项目规划有以下公共配套设施，可能对相邻的房屋产生影响：

**（1）红线外不利因素**

1. 本项目西侧为海龙路、北侧为东平路，有噪音、尾气、灯光等影响。
2. 距本项目东北面约150米为椒兰汇商业街、西面约30米为映巷里商业，可能有人流、噪音、油烟等影响。
3. 本项目西面海龙路行车道边，设有地面停车位，可能有人流、噪音、尾气、灯光等影响。
4. 距住宅南面约85米，为邓桥殿、龙发庙。
5. 距本项目东北面约70米，为中石化加油站。
6. 距住宅西南面约50米为通信基站，可能有辐射影响，后期存在迁移可能，最终位置以相关部门实施为准。
7. 本项目北面与西面市政人行道存在改造可能，具体实施时间以政府部门公告为准。本公司只告知信息，不对此提供保证。

**（2）红线内不利因素（地面）**

1. 住宅楼北侧位置设有地面集中停车场，共计18个车位，可能有噪音、尾气、灯光等影响。
2. 住宅楼东南侧、东北侧及办公楼西南侧设有车行出入口，可能有噪音、尾气、灯光等影响。
3. 裙房屋顶设有屋顶花园及健身设施、儿童运动游乐场所，可能有人流、噪音等影响。
4. 裙房1层东侧位置设有开闭所及变配电房。
5. 裙房屋顶花园东南角位置有设备区，可能有噪音、废气等影响。
6. 本项目住宅楼1层北立面位置、裙房屋顶花园东南角位置、裙房2层东侧、裙房2层南侧、办公楼东侧地面、办公楼1层东侧、办公楼9层露台及屋顶设有(公用/消防专用)风机(进风口/排风口)，可能有噪音、废气等影响。
7. 本项目住宅各单元楼楼层通道北侧位置设有电梯，可能有噪音影响。
8. 本项目东侧消防通道边设有项目垃圾收集点，可能有异味影响。
9. 本项目裙房2层南侧设有公共厕所，公交候车厅东南角与办公楼均设有厕所。
10. 本项目裙房及办公楼设有餐饮类配套，在办公屋顶设置排油烟风机，可能有人流、噪 音、油烟、异味等影响。
11. 本项目办公楼南侧、住宅北侧设有室外化粪池，可能有异味影响。
12. 本项目建筑物屋顶设有通讯发射（接收）装置，最终以相关部门实施为准。
13. 本项目1层西侧位置为居家养老服务用房(老年活动用房)。
14. 本项目1层局部位置为物业服务/经营用房。
15. 公交场站东侧绿化带内设置燃气调压站(暂定位置，以实际交付为准)。
16. 裙房1层设有消防控制室。
17. 本项目住宅人行入口位于住宅楼北侧。
18. 消防通道沿项目四周环通，在住宅北侧和办公楼南侧设置消防登高面。
19. 项目南侧设置公交首末站，可能有噪音、人流、车流等影响。
20. 项目办公楼建筑立面为玻璃幕墙，可能存在光污染影响。
21. 屋顶花园靠近3层住宅侧高出住宅3层大面室内地坪约0.8米。

**（3）红线内不利因素（地下）**

1. 风机房(包括排烟机房、排风机房、进风机房)：位于地下1层，可能对相邻住户存在震动、噪音、异味等影响。
2. 风井(包括进风井、排风井、排烟井)：位于地下1层，可能对相邻住户存在震动、噪音、异味等影响。
3. 计量间：位于地下1层，可能对相邻住户存在噪音、辐射等影响。
4. 工具间：位于地下1层，后期可能有一定的工具堆放及人员出入，可能存在管理影响。
5. 消防水池：位于地下1层，可能存在噪音和震动等影响。
6. 消防水泵房：位于地下1层，可能存在噪音和震动等影响。
7. 生活水泵房：位于地下1层，可能存在噪音和震动等影响。
8. 强弱电井：位于地下1层，可能对相邻住户存在噪音、辐射等影响。
9. 热水机房：位于地下1层，可能存在噪音和震动等影响。
10. 运营商机房：位于地下1层，可能存在噪音、震动和辐射等影响。
11. 通信基站：位于地下1层，可能存在噪音、震动和辐射等影响。
12. 地下车库汽车坡道：位于地下1层，可能存在噪音和震动等影响。
13. 地下车库部分根据排水要求设置排水沟、集水坑。
14. 根据消防设计要求，地下室需设置消火栓箱，放置于车位或通道附近。
15. 项目地下非机动车库集中设置在住宅东单元地下室，可能会有人流和噪音等影响。

车位不利因素：

①集水井影响车位：车位15、车位33、车位40

②消火栓箱影响车位：车位30、车位31、车位34、车位35、车位45、车位62、车位80、车位99、车位114、车位118、车位119

③尽端车位：车位1、车位16、车位40、车位41、车位44、车位47、车位67、车位68、车位81、车位118

④墙柱影响车位：车位16、车位23、车位24、车位25、车位26、车位27、车位28、车位29、车位30、车位31、车位32、车位33、车位34、车位35、车位36、车位37、车位38、车位39、车位40、车位41、车位58、车位59、车位63、车位67、车位68、车位72、车位81、车位85、车位91、车位92、车位95、车位96、车位112、车位122、车位123

⑤光厅台阶影响车位：车位20、车位28、车位29、车位38、车位39

⑥开门影响车位：车位72、车位73、车位89、车位90、车位92

⑦卷帘影响车位：车位36、车位58、车位59、车位72、车位95、车位96、车位122、车位123

**（4）住宅部分不利因素**

3层不利因素：

1. 3层部分户型外侧设有公共露台及通道，可能产生人流、噪音、私密性等影响。
2. 部分户型北侧为敞开外廊或电梯厅，南侧为屋顶花园或不上人屋面，可能存在通风、视线、噪音、安全和私密性等影响。
3. 2-1-301、2-1-302、2-1-303、2-1-304、2-2-301、2-2-302户型室外为屋顶花园景观树木，可能存在采光、落叶、飞絮和蚊虫等影响。
4. 2-1-301、2-1-302、2-1-303、2-1-304、2-2-301、2-2-302户型阳台外设有建筑变形缝及屋面排水沟，可能存在采光和蚊虫等影响。
5. 部分户型阳台混凝土翻边较标准层高60cm左右,可能对视线和采光等有影响。
6. 东边套2-1-301户型阳台东南角外有裙房混凝土结构及裙房幕墙、玻璃栏板等建筑构件,可能对视线和采光等有影响。
7. 2-1-301、2-1-302户型北侧敞开外廊楼梯间东侧设有进风井，可能存在噪声、视线、采光等影响。
8. 部分户型外侧为不上人屋面(部分为设备平台)，可能有设备噪音影响。
9. 部分户型为无障碍住房，其室内空间按无障碍住房设计。
10. 部分户型北侧敞开外廊局部设有夜间照明，夜间可能对3层北侧房间产生光照影响。
11. 部分户型为两室一卫户型，有别于其他户型。
12. 下层为办公、商业等非住宅业态，可能产生噪音、异味等影响。

标准层不利因素：

1. 4-16层为标准层，部分户型北侧为敞开外廊或电梯厅，可能存在通风、视线、安全和私密性等影响。
2. 本楼栋1-2层为办公、商业等非住宅业态，3层南侧为屋顶花园，可能产生噪音、异味等影响。

17层不利因素：

1. 户型为顶层户型，其外立面造型与标准层存在部分差异，可能存在采光、视线等影响。
2. 部分户型北侧为敞开外廊或电梯厅，可能存在通风、视线、安全和私密性等影响。
3. 本楼栋1-2层为办公、商业等非住宅业态，3层南侧为屋顶花园，可能产生噪音、异味等影响。
4. 户型为顶层户型，其上方为屋顶及设备机房，并存在部分设施设备，可能存在噪音、震动等影响。

**（5）差异户型说明**

由于该商品房为期房，客观上存在无法穷尽全部可能遮挡或妨碍房屋使用的情况，出卖人已就该点向买受人进行了充分的说明，并提醒买受人注意在附件十中未提及的可能因所在楼栋的外立面中起装饰作用的建筑造型、大线条、装饰构件、造型连梁等，对该商品房的通风、采光、视线、防盗功能产生的不利影响。买受人申明，对出卖人的上述告知及提示已充分理解及认可，且已充分考虑了尚未在附件十中约定但可能存在的不利影响，并在该基础上决定购买该商品房。（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）。关于非标准层及差异户型说明具体内容详见出卖人售楼处公示的《特别提示》。

5、物业管理四至为东至鸿景名苑西边围墙；南至红星名苑邓桥殿北侧围档；西至海龙路；北至东平路。

### 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）。

若有其他物业买卖、赠予、租赁的，双方另行签订协议。

### 附件十三 补充协议

出卖人、买受人在《商品房买卖合同》及前述附件的基础上，经自愿协商确定一致，订立如下条款，作为对《商品房买卖合同》（以下简称“合同”或“本合同”）的修改和补充：

**一、关于商品房基本情况的补充约定**

1、**【关于项目名称及推广名的补充约定】**本合同第二条的商品房项目核准名称“【畅行深蓝中心】”系指该商品房所在项目经地名办核准的名称，本项目推广名为“【绿城·深蓝中心】”。本项目命名权归出卖人所有，买受人同意，商品房交付买受人使用前，出卖人有权变更项目核准名称，但须经所在地地名办重新核准。

2、**【关于测绘单位的约定】**本合同第四条约定的房产测绘机构为该商品房的预测绘机构，今后该商品房实测绘时，相应的房产测绘机构可能发生变更，买受人对此已了解。

3、**【关于司法查封的约定】**本合同签署后，因买受人原因导致该商品房被司法查封或出现其他限制转让情形，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，不适用本合同第六条约定，出卖人不承担违约责任，买受人无权解除合同并自行承担相应责任。

4、**【关于项目自带雨棚的补充约定】**为满足业主雨天出行的生活便利要求，本小区部分或全部单元门安装了雨棚。受雨棚形状和材质影响，可能会对单元门周边商品房业主产生噪音、景观视线遮挡。买受人对此已分了解并无异议。

5、**【关于地砖的补充约定】**小区地砖在雨天、潮湿、洒水等的情况下，可能出现一定程度的走路易滑问题。买受人对此已充分了解并无异议。

6、**【关于树木的补充约定】**小区树木由出卖人根据景观设计、效果选择合适的树种、树形，采取规范的种植施工技术措施进行合理配置。在商品房交付后，可能因树木生长等植物变化，对周边商品房的采光、景观视线等产生一定影响。买受人对此已充分了解。

7、**【关于门窗的补充约定】**本项目依据规范要求，玻璃外门窗采用断热铝合金门窗，封阳台下部为固定双层夹胶玻璃，上部为单层玻璃推拉窗（局部为不可开启单层玻璃固定扇），防水节点依据规范设置。买受人对此己充分了解。

8、**【关于车位尺寸的补充约定】**本项目车位尺寸依据当时台州规范要求设置，普通车位尺寸为2.4米\*5.5米，微型车位2.2米\*4.0米。买受人对此己充分了解。

9、**【关于工程建设的补充约定】**买受人在购房前应对所购房屋及人防非人防地下室车位(库）情况查看及本建筑区划内外情况及本项目开发建设、销售情况知悉，签订本合同即表明买受人对有关所购房屋及人防或非人防地下室车位(库）等情况及本建筑区划内外情况及本项目开发建设、销售情况已作充分了解。

**二、关于买受人付款的约定**

1、本合同约定中涉及买受人付款的，买受人应当按约定时间将全部款项汇入监管帐户。双方同意全部款项以人民币计价，若以其他货币支付的，以付款当日中国人民银行公布的汇率中间价折算为人民币。

2、买受人声明并保证其支付（包括通过第三人代为支付）的购房款及有关费用的所有资金来源完全合法，且对该等资金享有所有权和处分权。若任何第三方向出卖人主张对该等资金的权利或异议的，买受人有义务消除该种情形及因此产生的不利影响；若该等资金全部或部分被他人通过法律程序主张或被依法强制退还给任何第三方的，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。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商品房买卖合同。

3、买受人在合同约定的房价款及应偿付的违约金未付清的情况下，买受人无权要求出卖人交付其所购的商品房，该商品房的所有权属于出卖人，买受人未经出卖人同意不得以任何方式处置该商品房或基于该商品房的合同而设定任何不利于出卖人对该商品房所有权及合同权利的限制。该商品房或商品房买卖合同中的买受人权利被买受人或司法机关以任何形式处置的，则处置所得价款应首先用于清偿买受人未付剩余房款及相应的违约金。

1. **关于对买受人偿还按揭贷款的约定**
2. 买受人向银行申请按揭贷款，按银行有关规定出卖人以承担连带责任保证方式向银行提供担保，故买受人在此确认并承诺：买受人统一按按揭贷款合同约定全面履行合同约定的按期偿还贷款义务，否则由此而引起的法律责任由买受人承担。
3. 如出卖人为买受人购房按揭提供阶段性连带保证担保，在出卖人阶段担保责任解除或终止前买受人应严格按照贷款合同约定按期偿还贷款，以保证出卖人正当利益及本合同目的之实现。若保证期间如买受人原因逾期偿付按揭贷款导致出卖人承担担保责任的，视为买受人构成违约，出卖人有权单方与买受人解除本合同，由此给出卖人造成的相关损失（包括但不限于政府税费、律师费等）和产生的相关责任由买受人承担，同时买受人还应向出卖人支付总房款的10%作为违约金，上述款项出卖人有权从买受人已付购房款中优先扣除。

**四、关于解除合同、退房的约定**

1、出卖人、买受人经协商一致解除合同或依约单方解除合同的，买受人应自解除合同之日起7日内无条件配合、协助出卖人办理相关退房手续、合同备案撤销手续及预告登记撤销手续（如有），将商品房腾空并恢复原状后返还给出卖人（如已交付）。买受人不配合或不协助办理前述手续的，出卖人有权顺延向买受人退还房款直至上述手续办理完成后3个工作日，顺延期间出卖人不构成违约。出卖人在向买受人退还房款时，出卖人有权将买受人已付房款（若有银行贷款的，买受人同意由出卖人将买受人应偿还银行的全部款项直接返还银行，剩余款项仍由出卖人退还买受人）并增加或扣减经双方确认的违约金、损失赔偿金（若有）后退还买受人。如由于买受人不配合办理前述手续，给出卖人造成损失的，买受人应向出卖人承担赔偿责任。

2、若解除时买受人所购的该商品房因买受人的原因被司法机关采取了预查封、查封、扣押等强制措施或抵押、出租给第三方的，买受人应及时告知出卖人，并将合同解除的事实报告给有关机关或告知该第三方，以免出卖人的合法利益受到侵害。属于司法机关采取强制措施的，出卖人已提出解除强制措施申请的，买受人应向有关机关如实陈述事实情况并提供相关材料；属于买受人抵押或出租给第三方的，买受人应当解除该等抵押权或租赁关系。如由于买受人不配合办理相关手续或未履行约定义务，导致出卖人不能及时完成撤销合同备案登记手续、预告登记手续（如有）、重新登记手续（如适用）以及司法强制措施及第三方抵押权、租赁权未被撤销或解除，致使出卖人的合法权益未能得到保障的，出卖人有权拒绝将可退的房款退还给买受人，直至相关手续和措施被撤销或解除为止。若买受人因此给出卖人造成损失的，买受人应当承担赔偿责任。

3、出卖人、买受人任何一方解除本合同，或买受人退房的，买受人基于购买本合同项下商品房而从出卖人处无偿或有偿取得的地下储藏室、地下车位、地下多功能室、地下配套用房或其他具有独立利用价值的空间或设施等，其相应签署的购置协议、附赠协议等合同一并解除，且该等空间或设施若已交付给买受人的，买受人应在解除合同或退房前返还给出卖人或其权利继受人。

**五、关于商品房交付、质量及保修责任的补充约定**

1、本合同第十二条第（二）第1（3）项约定的交付顺延期间，买受人所购房屋产生的责任及损失均由买受人承担，即从该商品房所属批次的商品房整体交付期限届满之日起，该商品房的保修期限开始计算，前期物业服务费用及其他实际发生的费用由买受人承担，该商品房及室内装饰设备毁损、灭失的风险责任归买受人承担。

2、出卖人向买受人出示或在销售现场公示建设工程竣工验收备案证明、房屋实测测绘报告的，即视为出卖人已履行合同第十条约定的证明文件出示义务，买受人不得以出卖人不出示或出示证明文件不齐全为由拒绝收房，买受人拒绝收房的，出卖人不承担逾期交房违约责任。

3、买受人根据本合同第十二条第（三）款第2项提出的地基基础和主体结构外的，出卖人应按照有关工程和产品质量规范、标准自查验次日起60日内负责修复并承担修复费用及修复期间造成的其他损失，买受人仍应于出卖人通知的交付时间办理交付手续。但出卖人超过 60 日且超过交付日期仍未完成修复的，应结合未修复部分对买受人的正常居住使用影响赔偿买受人损失。

出卖人在修复完成后应通知买受人验收，若买受人未收到出卖人的通知的，应当在上述期限届满日自行前往该商品房进行验收，买受人未能及时验收的，视为修复已完成。

4、买受人必须自行到现场办理房屋交接手续。若确有需要委托他人办理的，受托人应持有书面的授权委托书、购房合同、房款收款凭证及受托人本人身份证原件方可办理房屋交付手续，否则出卖人有权拒绝交房，出卖人不承担因此导致的逾期交付的赔偿责任。买受人为两个人或两个以上买受人（或共有人）的，买受人在此确认其互相给予授权，任意一人办理交接手续即完成交付。

5、买受人认为该商品房地基基础和主体结构不合格并根据本合同第十七条第（一）款委托进行质量检测的，检测费用由出卖方垫付、责任方承担。

6、本合同第十七条第（二）款第2项所称的“经过更换、修理，仍然严重影响正常使用”，是指经过六个月的更换、修理，仍无法修复，且导致商品房整体无法正常使用。

7、本合同第十七条第（四）款第1项约定的“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”，是指不符合国家关于空气质量或建筑隔声的强制性标准。非出卖人原因导致无法达到的，出卖人不承担责任。

8、买受人对所购买房屋的周边环境、位置、空间、结构、朝向及外立面、阳台、空调机位等处理的形式，以及由于上述情况导致该商品房采光、通风、噪音以及其它使用功能等的影响均已充分了解。

9、建筑区划内所设的基础设施与公共配套建筑，包括但不限于电力设施（如箱变、开关站、街坊变电站、配电分支箱等）、弱电系统（如有线电视箱、宽带设备等）、供水设施（如水泵房等）、供气设施（如燃气调压站等）、车库安全疏散口、垃圾房、排风竖井等设施的位置，以政府及电力、燃气、卫生等相关部门最终确定为准。

10、买受人经充分了解该商品房交付设施设备标准，买受人充分认可并同意本合同附件六约定的设施设备标准及装修价款。

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

**六、关于规划、设计变更的补充约定**

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

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

**七、关于房屋预告登记及权属登记的约定**

1、买受人以银行按揭方式支付房款的，在抵押合同签订之日起10日内申请办理预告登记及抵押权预告登记，申请办理预告登记及抵押预告登记需由买受人交纳的费用，由买受人承担。

2、若因政府原因，导致买受人无法在本合同第二十一条的期限前取得不动产权属证书的，出卖人不承担违约责任。

3、买受人以按揭贷款方式付款的，由于出卖人为买受人的贷款提供了连带责任的保证担保，在出卖人通知办理不动产登记时，买受人按不动产登记机关规定的标准向出卖人、按揭银行或其委托的单位提供办理产权转移登记、不动产抵押登记的全部资料（包括委托办理权属登记和抵押登记的授权委托书）并支付相关的税费，由此给出卖人产生风险责任的，适用本协议中的相关约定。

4、买受人以按揭贷款方式付款的，若买受人在出卖人催告的合理期限内未办妥产权转移登记、不动产抵押登记的，出卖人有权通过诉讼等一切合法途径要求买受人履行上述义务，买受人除应履行上述义务外，如给出卖人造成损失，还应赔偿因此给出卖人造成的一切损失。

5、买受人应在出卖人向其提供办理产权登记所需的资料前，与出卖人结清应付给出卖人的所有房款。买受人委托出卖人办理该商品房产权登记的，应按办理产权登记的要求向出卖人提供证件、材料和费用。若买受人未与出卖人结清款项的，出卖人有权拒绝将办理权证的资料提供给买受人或拒绝申请办理该商品房的房屋所有权转移登记手续，其后果由买受人承担。

6、出卖人在提供办理权属登记的相关资料后，如因买受人原因导致其不能在规定期限内取得不动产权属证书的，出卖人不承担违约责任及其他法律责任，一切后果由买受人承担。该商品房交付后须缴纳的相关税费由买受人自行承担，如遇政府部门相关政策调整的，则按新政策缴纳相关的税费。

7、若买受人迟延领房，本合同第二十一条约定的期限以商品房实际交付之日或实际领房之日起算。

**八、关于增值税的相关约定**

1. 若买受人为个人或增值税小规模纳税人的，出卖人开具增值税普通发票；若买受人为增值税一般纳税人的且要求出卖人开具增值税专用发票的，出卖人开具增值税专用发票，买受人应提供增值税专用发票的开票信息，并应确保开票信息真实、准确，否则由此产生的责任由买受人自行承担。

2.该商品房单价、总价款为含增值税价款。在本合同履行期间，如增值税税率发生调整的，该商品房含增值税总价款不变，买卖双方不因增值税税率变化而调整房价款或进行房价款补差。

3.买受人为增值税一般纳税人的，不论任何原因导致合同无效、解除、撤销等出卖人需退还房价款的，或者发生面积差异处理时出卖人需返还部分房价款的，出卖人在买受人配合出卖人按现行规定办理红字增值税专用发票开具及履行本合同约定的其他义务后，向买受人退还相应房价款。若买受人未配合办理增值税专用发票有关手续的，出卖人有权顺延退还相应房价款。

**九、关于通知的约定**

1、本合同的任何一方发出的通知，应以中文的书面文字为准，通知日期以通知发出日为准，出卖人、买受人的收件地址为本合同载明的地址。

2、本合同一方向对方发出的通知，符合下列情形之一均视为已送达：

（1）该通知已递交对方的；

（2）该通知以邮寄或快递方式发出后5天的；

（3）以传真、电传或其它类似方法通知后对方以适当的形式确认的。

3、如因出卖人或买受人约定收件地址变更后未及时通知另一方，导致另一方发出的通知无法按时送达，或者在收件地址未变更的情况下，书面通知被以任何原因退回的，视为已送达，相应责任由未及时通知约定联系方式变更的责任方承担。

4、买受人一方若为两人或数人，出卖人向其中一人送达通知均视为向买受人之全体送达。

**十、其他约定**

1、若买受人为两人或两人以上，所有买受人作为该房屋共有人，对买卖合同、本协议及其他合同附件所约定的义务（包括但不限于付款义务）承担连带责任，出卖人有权要求任一共有人履行买受人应履行的全部合同义务。任一共有人对出卖人做出的承诺均构成其他共有人的共同承诺，其他共有人的任何异议不影响该承诺的效力。

2、本合同签署时，买受人已明确知晓：本合同项下商品房所属项目由本合同出卖人委托【绿城房地产建设管理集团有限公司】提供管理服务，并在本合同出卖人承诺遵守某些条款、条件和限制的前提下，同意允许本合同出卖人按约定方式使用“绿城”、“绿城管理”字样及绿城企业标识，否则【绿城房地产建设管理集团有限公司】有权终止“绿城”品牌的许可并退出管理合作。买受人认可并同意：本合同出卖人为本商品房所属项目的开发商，【绿城房地产建设管理集团有限公司】及其关联方绿城房地产集团有限公司不是本项目的开发商、业主或出卖人，而且也未就本项目（包括本项目的设计、施工、质量、维修等）作出任何承诺、保证或担保。

3、本合同签署时，买受人已明确知晓：本合同项下商品房所属项目由本合同出卖人委托绿城房地产建设管理集团有限公司提供管理服务，并在本合同出卖人承诺遵守某些条款、条件和限制的前提下，同意允许本合同出卖人按约定方式使用“绿城”、“绿城管理”字样及绿城企业标识。如出卖人与绿城房地产建设管理集团有限公司之间的委托管理合同被解除或终止的，绿城房地产建设管理集团有限公司有权终止“绿城”品牌的许可并退出管理合作。买受人对此已知悉且无异议，并确认：本合同出卖人为本商品房所属项目的开发商，绿城房地产建设管理集团有限公司不是本项目的开发商、业主或出卖人。

**十一、特别声明**

本补充协议是《商品房买卖合同》的附件和组成部分，与《商品房买卖合同》具有同等法律效力，自双方签字（盖章）之日起生效。

出卖人（签章）： 买受人（签章）：

【法定代表人】： 【法定代表人】：

【委托代理人】： 【委托代理人】：

 年 月 日 年 月 日