



DZL000056759

# 儋州市商品房买卖合同



海南省住房和城乡建设厅

监制

海南省工商行政管理局



DZL000056759

## 儋州市商品房买卖合同说明

1. 鉴于购房涉及的标的额较大、专业性较强、法律规范较多，为更好地维护买卖双方当事人的合法权益，签约之前，买受人应当阅读本合同全部条款，与出卖人充分协商，对合同条款及用词理解不一致的，应当协商达成一致意见，必要时可在合同中予以明确。合同签订后，双方不能通过协商决定的，可以遵循合同约定的争议解决途径申请仲裁机构或人民法院裁决。

2. 本合同所称商品房是指由房地产开发企业开发建设并出售的房屋。

3. 买受人为无行为能力人或限制行为能力人的，应由其法定代理人签订本合同。

4. 本合同为示范文本，为体现合同双方的自愿原则，本合同文本中相关条款后都有空白行，供双方自行约定或补充约定。双方当事人可以对文本条款的内容进行修改、增补或删除。合同签订后，未被修改的文本印刷文字视为双方同意内容。

5. 对合同文本【】中选择内容、空格部位填写及其它需要添加或删除的内容，双方应当协商确定。

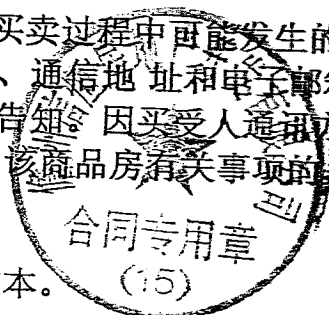
6. 在合同签订前，出卖人应当向买受人出示企业法人营业执照、房地产开发企业资质证书以及本合同规定的项目建设依据和商品房销售依据。

7. 出卖人就商品房开发规划范围内的房屋及相关设施所作的说明和允诺具体明确，并对商品房买卖合同的订立以及房屋价格的确定有重大影响的销售广告和宣传资料应视为本合同内容，出卖人应在签订本合同时向买受人提供，买受人应仔细阅读并了解有关情况。

8. 买受人对小区内的车库（位）有优先购买权和使用权，不计算建筑面积的车库（位）出卖人不得出售。

9. 为便于买卖双方相互告知商品房买卖过程中可能发生各种事项，买卖双方宜填写固定电话号码、移动电话号码、通信地址和电子邮箱地址。上述通讯方式发生变动时，买卖双方应及时相互告知。因买受人通讯方式发生变动未及时告知出卖人，导致出卖人不能及时通知该商品房有关事项的，责任由买受人承担。

10. 商品房预售和现售均可使用本文本。



11. 本合同说明部分，出卖人和买受人确认已经阅读，并盖章或签名 黄XX。



D-ZL-0-0-0-5-6-7-5-9

# 儋州市商品房买卖合同

合同编号:

出卖人: 儋州信恒房地产开发有限公司

注册地址: 海南省儋州市白马井镇滨海新区第一组团B-6-3、B-6-5地块恒大金碧天下综合楼一楼102室;

营业执照注册号: 469003000052138;

企业资质证书号: [2015]儋建房开证暂字第40号;

法定代表人: 汤济泽;

固定电话: /; 移动电话: /;

电子邮箱: /;

通讯地址: 海南省海口市国兴大道61号楼华夏银行大厦8楼; 邮政编码: 570000;

本楼盘售楼电话: 400-036-3333;

通讯地址: 海南省儋州市白马井镇滨海新区规划三路海花岛展示中心; 邮政编码: 570000

委托代理人: /;

身份证 /;

固定电话: /; 移动电话: /

电子邮箱: /;

通讯地址: /; 邮政编码: /;

委托代理机构: /;

注册地址: /;

营业执照号码: /; 备案号码: /

法定代表人: /;



DZL000056759

固定电话: / \_\_\_\_\_; 移动电话: / \_\_\_\_\_

电子邮箱: / \_\_\_\_\_;

通讯地址: / \_\_\_\_\_; 邮政编码: / \_\_\_\_\_;

买受人: 黄政平

人员性质: 自然人 国籍: 中国

身份证: 362129197510131312

住所(址): \_\_\_\_\_

户籍所在地: 江西省赣州市定南县老城镇坳头村大下组175号

居住地: \_\_\_\_\_

通讯地址: 江西省赣州市定南县定南盛凯威实业有限公司 邮政编码  
: 341000

固定电话: \_\_\_\_\_ 移动电话: 18296874566

电子邮箱: \_\_\_\_\_

法定代理人 / \_\_\_\_\_; 国籍: \_\_\_\_\_

身份证 / \_\_\_\_\_;

住所(址): / \_\_\_\_\_;

户籍所在地: / \_\_\_\_\_;

现居地: / \_\_\_\_\_;

通讯地址: / \_\_\_\_\_; 邮政编码: / \_\_\_\_\_;

固定电话: / \_\_\_\_\_; 移动电话: / \_\_\_\_\_;

电子邮箱: / \_\_\_\_\_;

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国物权法》及其它相关法律、法规的规定, 出卖人和买受人在平等、自愿、协商一致的基础上就商品房销售事宜达成如下协议。







DZL000056759

### 第三条 买受人所购商品房的基本情况

买受人所购商品房为本合同第一条规定的项目中的 230 栋(幢) 25 (层) 2504 (房号), 以下称该商品房, 其房屋平面图见本合同附件一, 房号以附件一上表示为准) 项目地址: 海南省儋州市滨海新区第四组团中国海南海花岛。该商品房所在楼宇的主体结构为 钢混 结构; 建筑物地上层数为        / 层, 地下层数为        / 层。

该商品房的用途为 住宅, 该商品房户型结构为 三居室, 层高为 3 米。有封闭式阳台        / 个, 非封闭式阳台        / 个。

出卖人委托预测该商品房面积的房产测绘机构是 儋州日兴房地产测绘服务有限公司。

该商品房合同约定 建筑面积共 90.29 平方米, 其中, 套内建筑面积 67.24 平方米, 公共部位与共有房屋分摊建筑面积 23.05 平方米 (有关公共部位与公用房屋分摊面积构成说明见附件二)。

买受人选择购买编号为        的       , 该        建筑面积        平方米。

### 第四条 计价方式及价款

出卖人与买受人约定按下述方式计算该商品房的价款:

按 建筑面积 计价, 每平方米 ( 人民币 ) 6409 元, 总金额 ( 人民币 ) 578662 元 (大写: 零亿零仟零佰伍拾柒万捌仟陆佰陆拾贰元零角零分整)。

车库 按 个 出售并计价, 总金额 ( 人民币 )        元 (大写: 整)。

### 第五条 付款方式及期限

出卖人同意买受人按下列第 3 种方式按期付款:

1. 一次性付款

2. 分期付款



DZL000056759

### 3.其它方式付款

银行按揭付款方式：2016年1月1日前支付首付款¥178662元，余款¥40万元须在2016年1月1日前办理完毕银行按揭贷款申请手续。

## 第六条 买受人逾期付款的违约责任

买受人如未按本合同规定的时间付款，按下列第 2 种方式处理：

### 1. 按逾期时间分别处理，不作累加：

逾期在 180 日之内，每逾期一天，出卖人有权要求买受人每日按应付而未付房价款部分的万分之 一 支付违约金，合同继续履行。

逾期超过 180 日后，出卖人有权解除合同。出卖人解除合同的，出卖人有权按逾期日数要求买受人每日按应付而未付房价款部分的万分之 一 支付违约金。出卖人应于书面通知买受人解除合同之日起 90 日内，在扣除买受人应支付的违约金后，一次性全部退还买受人支付的房价款及利息。出卖人逾期未退款的，每逾期一日，出卖人应按应退款总额的万分之 一 向买受人支付违约金，直至全部退还款项为止。买受人愿意继续履行合同的，经出卖人同意，合同继续履行，买受人应按逾期日数每日向出卖人支付应付而未付房价款部分万分之 一 的违约金。

### 2.双方自行约定：见合同补充协议。

## 第七条 商品房销售备案确认和预告登记

出卖人应于本合同签订暨网上备案之日起 30 日内（不超过30日），持本合同及相关材料向儋州市房产行政主管部门办理书面备案确认手续。

如买受人要求办理商品房预告登记的，出卖人应于本合同书面备案确认之日起 1 日内，与买受人共同申请办理。

出卖人未按约定与买受人申请办理商品房预告登记的，买受人可持书面合同等备案凭证单方向儋州市房产行政主管部门申请办理商品房预告登记。

买受人选择一次性或分期付款方式的，须付清合同总房款后方可申请办理预告登记；买受人选择银行按揭付款方式的，须按合同约定支付首期款，提供按揭银行核准按揭贷款的相关资料，且按揭银行核准贷款后，方可申请办理预告登记。办理预告登记的相关费用由买受人承担，并由出卖人根据政府相关规定的收费标准代收代缴。买受人应当及时（不超过本合同签订后3个工作日）提供登记机关要求的需买受人提供的证件及相关资料，若买受人逾期提供，则办理期限顺延。由于买受人原因，导致无法按期完成网上备案或办理预告登记的，出卖人





DZL000056759

不承担相应的责任。

## 第八条 交付期限

出卖人应当在 2019年3月30日 前,依照国家和地方人民政府的有关规定,将具备下列第 3 种条件,并符合本合同约定的商品房交付买受人使用:

1.该商品房已完成建设工程规划验收和各种专项验收,并取得建筑工程竣工验收备案证明文件。

2.该商品房项目已经办理房屋所有权初始登记。

3.该商品房经验收合格。

但如遇下列特殊原因,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:

1.因不可抗力且出卖人在事实发生之日起 60 日内告知买受人的。

2.如合同约定的交付期限届满时,买受人仍未能向出卖人支付全额房款(含银行按揭款)及相关应缴款项的(包括违约金、税费等)

3.政府部门对验收及市政配套、安装之延误。

## 第九条 交接

商品房达到交付使用条件后,出卖人应当在合同约定的交付日 5 日前,书面通知买受人办理查验手续及买受人应当携带的证明文件。买受人应在收到该通知之日起 3 日内,会同出卖人对该房屋进行验收交接。如果买受人因故不能亲自到场查验,可以出具书面授权文件委托他人办理。

在双方进行验收交接时,出卖人应当向买受人出示本合同第八条约定的房屋交付条件的证明文件及有关资料,并签署交接单。买受人购买的商品房为商品住宅的,出卖人还应向买受人提供《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》。出卖人向买受人提供的《住宅质量保证书》、《住宅使用说明书》应不低于建设行政主管部门制定的标准。

出卖人交付商品房不出示上述证明文件及有关资料,或出示上述证明文件及有关资料不齐全的,买受人有权拒绝交接。买受人拒绝交接的,双方同意按以下方式处理:

由此产生的延期交房责任由出卖人承担。

该商品房交付使用后,买受人认为主体结构质量不合格的,可以依照有关规



定委托工程质量检测机构重新核验。经核验，确属主体结构质量不合格的，买受人有权单方退房。给买受人造成其他损失的，出卖人应当承担赔偿责任。

由于买受人原因（双方协商同意的情形除外），造成出卖人未能按期交付的，双方同意按以下方式处理：

自《商品房买卖合同》约定交房之日起，视为买受人同意该商品房已符合交付条件，并已实际交付买受人；同时买受人应向出卖人选聘的物业管理公司缴纳物业管理费及相关费用。

房屋交付后，出卖人不得以房屋已交付使用为借口懈怠在本合同中应承担的其它义务，如协助买受人办理房屋所有权登记、土地使用权变更手续并提供必要的证明文件等。

## 第十条 风险责任转移

商品房的风险责任自交付之日起由出卖人转移给买受人。如买受人未按约定的日期办理该房屋的验收交接手续，出卖人应当发出书面催告书一次。买受人未按催告书规定的日期办理该房屋的验收交接手续的，则催告书约定的验收交接日之第二日起该房屋的风险责任由买受人承担。

## 第十一条 出卖人逾期交房的违约责任

除本合同第八条规定的特殊情况外，出卖人未能按本合同约定的期限交房，按下列方式处理（按逾期时间分别处理，不作累加）：

1.逾期在 180 日之内，每逾期一天，买受人有权要求出卖人每日按已付房价款的万分之 一 支付违约金，合同继续履行；

2.逾期超过 180 日后，买受人有权单方面解除合同。买受人要求继续履行合同的，合同继续履行，出卖人按逾期日数每日向买受人支付已付房价款万分之 一 的违约金。

## 第十二条 面积确认及面积差异处理

根据当事人选择的计价方式，本条规定以 建筑面积 （本条款中均简称面积）为依据进行面积确认及面积差异处理。当事人选择第四条按【套】【单元】【整层】【整幢】计价的，不适用本条约定。

合同约定计价面积与产权登记面积有差异的，以产权登记面积为准。

商品房交付后，产权登记面积与合同约定计价面积发生差异，双方同意按以下第 2 种方式进行处理：



DZL000056759

1.双方同意按以下原则处理:

(1) 面积误差比绝对值在3%以内(含3%),按照合同约定的价格据实结算;

(2) 面积误差比绝对值超出3%的,买受人有权单方面解除合同。

买受人同意继续履行合同,产权登记面积大于合同约定面积的,面积误差比在3%以内(含3%)部分的房价款由买受人按照约定的价格补足;超出3%部分的房价款由出卖人承担,所有权归买受人。产权登记面积小于合同约定面积的,面积误差比绝对值在3%内(含3%)部分的房价款及利息自双方确认之日由出卖人一次性返还买受人;绝对值超过3%部分的房价款自双方确认之日由出卖人双倍返还买受人。

面积误差比=(产权登记面积-合同约定计价面积)÷合同约定面积×100%。

因设计变更造成面积差异,双方不解除合同的,应当签署补充协议。

2.双方自行约定:

见合同补充协议。

### 第十三条 规划、设计变更的约定

商品房销售后,房地产企业不得擅自变更规划、设计。经规划部门批准的规划变更、设计单位同意的设计变更导致下列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批准同意变更确立之日起10日内,书面通知买受人:

1. 该商品房结构形式、户型、空间尺寸、朝向;

买受人在通知到达之日起15日内有权做出是否退房的书面答复。买受人在通知到达之日起15日内未作书面答复的,视同接受规划、设计变更以及由此引起的房价款的变更。出卖人未在规定时限内通知买受人的,买受人有权单方面解除合同,但因买受人的原因致使出卖人无法通知的除外。买受人不解除合同的,双方应当另行签订补充协议。

### 第十四条 权利瑕疵担保

出卖人应当保证销售的商品房不存在权利瑕疵,没有产权纠纷和债权债务纠纷,也不存在被司法机关、行政机关依法裁定、决定查封或以其他形式限制房地产权利等情况。



DZL000056759

若存在权利瑕疵，出卖人应在签订本合同时书面告知买受人。买受人愿意购买的，出卖人应在买受人约定的期限内或合理期限内消除瑕疵；超过约定期限或合理期限未消除瑕疵的，买受人有权单方解除合同。

## 第十五条 关于产权登记的约定

出卖人应当自房屋交付之日起 720 日内为买受人办理房屋权属证书。在买受人取得该商品房权属证书后，出卖人应当在 720 日内向土地登记机关申请，为买受人办理土地使用权证。

出卖人应当提前 7 日如实书面告知买受人办理房屋权属证书和土地使用权证登记需要由买受人提供的证件资料，买受人应及时提供。

出卖人向买受人代收办理权属登记所需的相关税费应当符合有关规定的标准。出卖人不得在相关税费标准之外以代办之名向买受人收取额外费用。

如因出卖人的责任，买受人不能在约定期限内取得房地产权属证书的，出卖人自逾期之日起每日按已付房价款的万分之 一 向买受人支付违约金。逾期 365 日以上的，买受人有权单方解除合同。

## 第十六条 关于税款缴纳的约定

根据《中华人民共和国税收征收管理法》的有关规定，双方同意按照以下第 2 种方式缴纳税款：

1. 买受人委托出卖人代缴相关税款。
2. 买受人自行向税务机关缴纳相关税款。

## 第十七条 出卖人关于装饰、设备标准承诺的违约责任

出卖人交付使用的商品房的装饰及设备标准应符合双方约定（附件三）的标准。达不到约定标准的，买受人有权要求出卖人按照下述方式处理：

1. 买受人在交楼日如对装饰、设备提出异议，由出卖人按双方约定的标准进行维修，但不影响双方在交楼日办理房屋交接手续。
2. 买受人不得以出卖人交付使用的商品房的装饰、设备标准不符合双方约定的标准为由拒绝接收该商品房。

## 第十八条 出卖人关于基础设施、公共配套建筑正常运行的承诺

出卖人承诺与该商品房正常使用直接关联的下列基础设施、公共配套建筑按



DZL000056759

以下日期达到使用条件:

1.供水、供电在该商品房交付使用时达到使用条件;

2.电话、有线电视、燃气线路在商品房交付使用时安装完毕,由买受人自行申请开通并承担相应费用。

如果在规定日期内未达到使用条件,双方同意按以下方式处理:

1.非出卖人自身原因导致上述基础设施在商品房交付后不具备使用条件或未能投入使用的,出卖人不承担违约责任。

2.出卖人有责任有义务协调相关单位解决存在问题,直至上述基础设施、公共配套达到使用条件。

## 第十九条 买受人单方解除权的行使

买受人行使本合同约定的单方面解除本合同的权利时,应书面通知出卖人。出卖人须自收到买受人的书面通知之日,一次性将买受人已支付的房价款及同期银行贷款利率计算的利息全部退还买受人。出卖人逾期未退款的,每逾期一日,出卖人应按未退款金额的万分之二向买受人支付违约金,直至全部退完款项为止。

## 第二十条 保修责任

买受人购买的商品房为住宅的,《住宅质量保证书》作为合同的附件,出卖人自房屋交付使用即日起,按照《住宅质量保证书》的承诺内容承担相应的保修责任。

买受人购买的商品房为非住宅的,双方应当以合同附件形式详细约定保修范围、保修期限和保修责任等内容。

在商品房保修范围和保修期限内发生质量问题,出卖人应当履行保修义务。因不可抗力或者非出卖人原因造成的损坏,出卖人不承担责任,但可协助维修,维修费用由购买人承担。

买卖双方对交付商品房的质量有争议时,买受人可向具有工程质量检测资质的机构申请鉴定,如鉴定结论为主体结构质量不合格,或者属于严重影响正常居住使用的质量问题,买受人有权解除合同,出卖人承担鉴定费用并赔偿买受人损失。若鉴定结果为合格,则由买受人承担鉴定费用。

## 第二十一条 前期物业服务



DZL000056759

物业管理区域在业主大会选聘物业服务企业之前，小区物业服务由出卖人根据法律、法规规定方式和条件选聘的物业服务企业负责。该物业服务企业已经在国家、省或者儋州市取得相应物业服务资质。出卖人与该物业服务企业已签订书面《前期物业服务合同》，并依法制定《临时管理规约》。

前期物业管理期间，物业服务收费价格按照《前期物业服务合同》约定，由物业服务企业按月收取。价格构成包括有关政策法规规定的内容。

出卖人负责监督物业服务企业按照前期物业服务合同的约定提供物业服务。

买受人已仔细阅读《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物业服务企业提供前期物业服务，同意按照《前期物业服务合同》约定的价格和方式交纳物业服务费用，承诺遵守《临时管理规约》。（有关前期物业服务内容的约定见附件四）

## 第二十二條 物業專項維修資金

买受人应当按照《物业管理条例》等有关法律法规的规定缴纳物业专项维修资金。物业专项维修资金应存入由儋州市房产行政主管部门在银行设立的专用账户。

繳納標準：合同约定建筑面积×60元；

應繳金額（人民幣）：5417元（大寫：零億零仟零佰零拾零萬伍仟肆佰壹拾柒元零角零分整）。

開戶名：儋州市住房和城鄉建設局；

開戶銀行：中國建設銀行儋州支行營業部；

銀行帳號：46001006236053001654；

## 第二十三條 關於物業管理區域共用部位有關事項的約定

該商品房所在樓宇屋面、外牆面、屋頂的所有權歸該商品房所在樓宇的全體業主所有。利用該商品房所在樓宇屋面、外牆面、屋頂進行經營的，應按照《物業管理條例》等有關法律法規規定辦理。

該商品房所在的物業管理區域共用部位、共用設施、共用設備均屬全體業主所有。利用該商品房所在的物業管理區域共用部位、共用設施、共用設備進行經營的，應按照《物業管理條例》等有關法律法規規定辦理。

3.該商品房所在樓宇的命名權歸出賣人所有；



DZL000056759

4. 该商品房所在小区的命名权归出卖人所有。

## 第二十四条 出卖人关于《民用建筑节能条例》的实施

出卖人应当遵守《民用建筑节能条例》规定，向买受人明示所售商品房的能源消耗指标、节能措施和保护要求、保温工程保修期等信息。出卖人向买受人明示的能源消耗指标（附件五）与实际能源消耗不符的，应当承担民事责任。

## 第二十五条 买受人使用房屋注意事项

买受人的房屋仅作 住宅 使用，买受人使用期内不得擅自改变该商品房的建筑主体结构、承重结构和用途。除本合同及其附件另有规定者外，买受人在使用期间有权与其他权利人共同享用与该商品房有关联的公共部位和设施，并按占地和公共部位与公用房屋分摊面积承担义务。

出卖人不得擅自改变与该商品房有关联的公共部位和设施的使用性质。

买受人未经有利害关系的业主同意，改变房屋用途给利害关系人造成损害的，应当承担相应的赔偿责任。

## 第二十六条 关于通知的约定

本合同涉及重大权益事项应当采用书面告知形式，非重大权益事项亦宜采用书面形式告知。

1. 买受人确认本《商品房买卖合同》双方当事人项下约定的通讯地址为出卖人向买受人发出书面通知的送达地址，买受人不填写地址的，有关书面通知则视买受人所提供的身份证地址为通讯地址。如出现买受人提供地址或身份证地址有误的，由此引起的一切责任由买受人承担。如买受人通讯地址变更，须在五日内书面通知出卖人，否则，出卖人按照上述地址发出通知，即视为已送达买受人。

2. 出卖人按照买受人所提供的通讯地址寄出信件，即视为出卖人已经履行了通知义务。

买受人拒收或由他人代为签收信件的，均视为通知已有效送达买受人。

## 第二十七条

本合同在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决；协商不成的，按下述第 2 种方式解决：

1. 申请海南仲裁委员会仲裁。



DZL000056759

2.依法向有管辖权的人民法院起诉。

## 第二十八条

本合同的未尽事宜及本合同在履行过程中需变更的事项，可由双方约定后签订补充协议作为本合同附件。

## 第二十九条

合同附件与本合同具有同等法律效力。本合同及其附件内，空格部分填写的文字与印刷文字具有同等效力。本合同补充条款、补充协议与本合同条款不一致的，以补充条款、补充协议为准。

## 第三十条

本合同连同附件共 30 页，一式 8 份，具有同等法律效力。合同持有情况如下：出卖人 6 份，买受人 1 份，儋州市房产行政主管部门 1 份。





DZL000056759



出卖人（签章）：

买受人（签章）：

*Handwritten signature*

【法定代表人】：

【法定代表人】：

【代理人】：

【负责人】：



【代理人】：

（签章）

（签章）

2015年12月28日

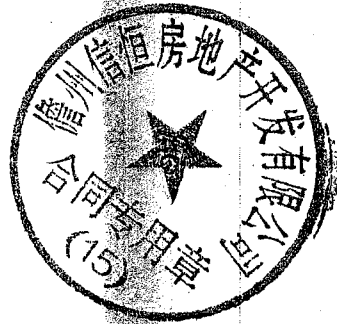
2015年12月28日

签订于 海南儋州

签订于 海南儋州

附件二：公共部位与公用房屋分摊建筑面积构成说明，分摊建筑面积及不属公共部位以及不属于公用房屋分摊建筑部分的面积

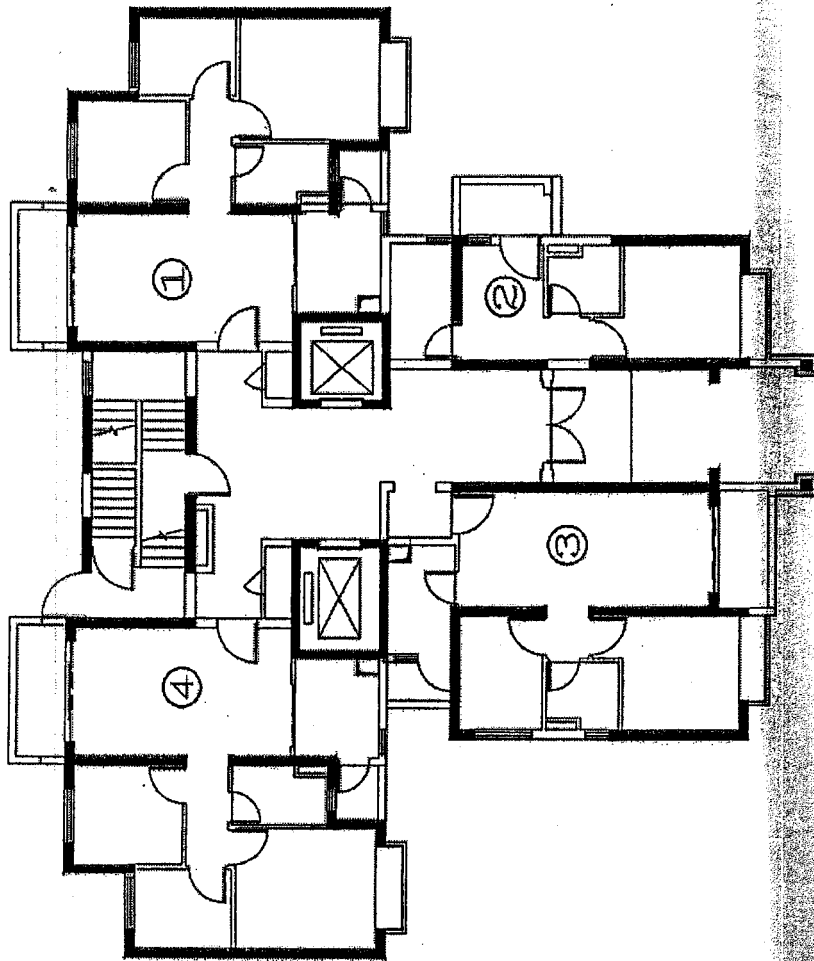
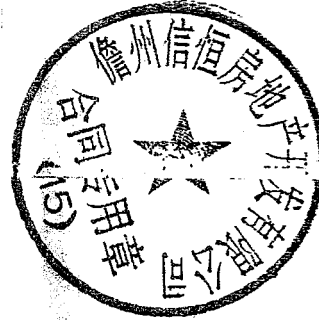
以下空白



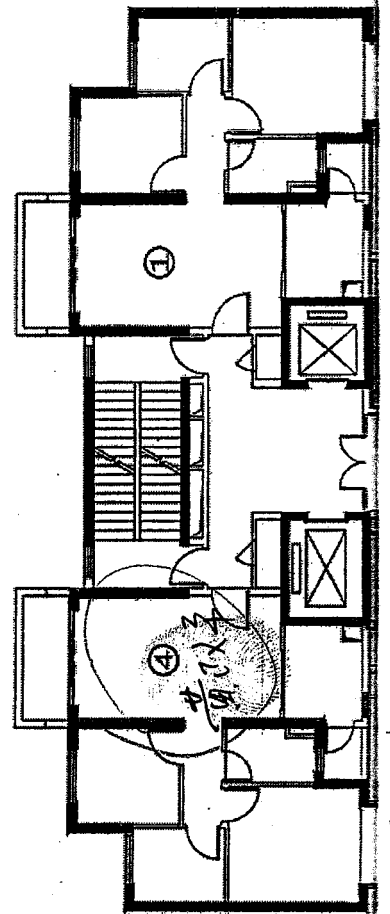
附件一：房屋平面图

以下空白

2-230平  
2-230=2504



L1型高层洋房230#首层户型图



### 附件三：装饰、设备标准

#### 中国海南海花岛项目首期高层住宅楼栋豪华装修交楼标准

##### 一、住宅室内装修：

- 1、门：入户门：高级装甲入户门，配高级精美入户门锁。  
厨、厕、房门：采用高级木饰面门及门套，配高级门锁及五金件。  
出阳台门：高级铝合金门或入户门。
- 2、窗：采用高级镀膜玻璃铝合金窗。
- 3、客厅：天花：高级乳胶漆，配精美石膏角线；  
地面：“兴辉”或“博德”或“蒙娜丽莎”高级抛釉砖；  
墙身：高级乳胶漆。
- 4、过道：天花：高级乳胶漆；  
地面：“兴辉”或“博德”或“蒙娜丽莎”高级抛釉砖；  
墙身：高级乳胶漆。
- 5、卧室：天花：高级乳胶漆，配精美石膏角线；  
地面：“新绿洲”或“大自然”或“世友”豪华复合实木地板；  
墙身：高级乳胶漆。
- 6、厨房：天花：铝扣板吊顶；  
地面：“兴辉”或“欧文莱”或“蒙娜丽莎”高级地砖；  
墙身：“兴辉”或“博德”或“蒙娜丽莎”高级墙面砖；  
橱柜：“皮阿诺”或“海尔”或“志邦”高级吸塑面板组合橱柜，  
配“美标”或“摩恩”或“乐家”龙头。
- 7、卫生间：天花：铝扣板吊顶；  
地面：“兴辉”或“欧文莱”或“蒙娜丽莎”高级地砖；  
墙身：“兴辉”或“博德”或“蒙娜丽莎”高级墙面砖，配精美镜柜；  
洁具：选用“美标”或“乐家”或“TOTO”名牌洁具；  
龙头：选用“美标”或“摩恩”或“乐家”名牌龙头。  
(注：工人房卫生间除外)
- 8、阳台：天花：高级乳胶漆；  
地面：高级地砖；  
非封闭阳台墙身：同本层建筑外墙材料。  
封闭阳台墙身：外墙涂料。

##### 二、住宅配套设施：

- 1、电话：预留电话线接口；(由用户自行申请开通)
  - 2、电视：预留有线电视接收接口；(由用户自行申请开通)
  - 3、宽带网：预留宽带网接口；(由用户自行申请开通)
  - 4、供电：每户设独立电表，电线暗装，配优质名牌电箱，“罗格朗”或“松下”或“西门子”高级开关、插座面板；
  - 5、给排水：每户设独立水表，水管暗装；
  - 6、燃气：每户设独立燃气表，管道燃气入户；(由用户自行申请开通)
  - 7、安防：每户安装可视对讲。家居安防标准配置为客厅设红外线探头一个，入户门设门磁一个，主卧设紧急按钮一个；
  - 8、灯饰：客厅、餐厅、主人房配豪华灯具，其余空间配精美灯具；
  - 9、厨房配送电器：配“海尔”或“华帝”或“老板”燃气炉、抽油烟机、消毒碗柜；
  - 10、卫生间配送五金件：配高级厕纸架、双杆毛巾架。
- \*注：1、发展商有权以同标准之建筑材料及设备代替上述所列各项。  
2、业主一律不得更改剪力墙及厨、厕的间墙

#### 公共部位装修标准

##### 住户大堂及电梯前室

###### 一、室内装修

- 天花：造型天花吊顶，高级乳胶漆；  
地面：“嘉俊”或“蒙娜丽莎”或“欧神诺”高级抛光砖，局部地面拼花；  
墙身：“嘉俊”或“蒙娜丽莎”或“欧神诺”高级抛光砖，局部木饰面造型；

###### 二、配套设施：

- 大门口设电控锁、开门按钮；入口门外侧设可视对讲室外机。

###### 标准层电梯间：

- 天花：高级乳胶漆；  
地面：“嘉俊”或“蒙娜丽莎”或“欧神诺”高级抛光砖；  
墙身：“嘉俊”或“蒙娜丽莎”或“欧神诺”高级抛光砖

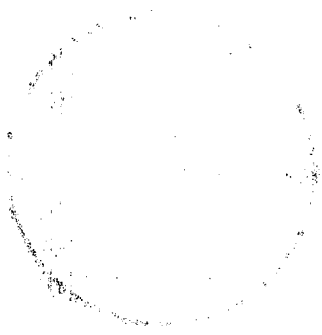
\*注：发展商有权以同标准之建筑材料及设备代替上述所列各项。



3/2

附件四：前期物业服务内容的约定

以下空白



附件五：建筑节能性能、节能措施、保护要求

(中国海南海花岛首期住宅)

一、围护结构保温(隔热)、遮阳设施

(一) 屋面

- 1、保温(隔热)形式：平屋顶；
- 2、保温材料名称：挤塑聚苯乙烯泡沫板；
- 3、保温材料性能：密度 $[30 \text{ kg/m}^3]$ 、导热系数 $[0.037\text{W/M}\cdot\text{K}]$ 、保温材料层厚度 $[40\text{mm}]$ ；
- 4、屋顶传热系数 $[0.87\text{w/m}^2\cdot\text{k}]$ 。

(二) 地面(楼面)：无

(三) 外门窗(幕墙)

- 1、门窗类型：普通铝合金高透低辐射中空玻璃；
- 2、外遮阳形式：水平挡板遮阳和百叶遮阳
- 3、门窗性能：传热系数 $[3.23 \text{ w/m}^2\cdot\text{k}]$ 、自遮阳系数 $[55\%]$ 、可见光透射比 $[0.72]$ 、气密性能 $[6 \text{ 级}]$ 。

二、空调、通风、照明系统及其节能设施(公共建筑)

- (1) 空调风系统形式：分体空调；
- (4) 空调冷热源类型及供冷方式：分体空调；
- (5) 系统调节装置：电子膨胀阀；
- (6) 送、排风系统形式：机械排风系统；
- (7) 照明系统性能：照度值 $[150]$ 、功率密度值 $[\leq 6]$ ；
- (8) 节能灯具类型：T5级；
- (9) 照明系统有无分组控制控制方式：有；
- (10) 生活热水系统的形式和热源： $[ABEF]$   $[A \text{ 集中式}]$   $[B \text{ 分散式}]$   $[C \text{ 电}]$   $[D \text{ 蒸汽}]$   $[E \text{ 燃气}]$   $[F \text{ 太阳能}]$   $[G \text{ 其他}]$ 。

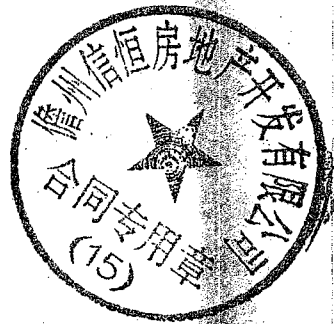
三、建筑能耗与能源利用效率

- (一) 本建筑单位建筑面积年度能源消耗量指标：采暖 $[/]\text{w/m}^2$ 、制冷 $[/]\text{w/m}^2$ ；
- (二) 本建筑建筑物用能系统效率：空调器能效比COP=3.2；
- (三) 本建筑与建筑节能标准比较：满足标准规定。

黄入

附件六：出卖人对商品房买卖合同订立以及房屋价格确定有重大影响的销售广告和宣传资料

以下空白



附件七：本合同补充协议（住宅）

（注：出卖人提请买受人在签署本合同及附件前仔细阅读并了解其内容，未明了处已得到出卖人合理解释）

买卖双方经自愿、平等、友好协商，对《商品房买卖合同》（以下简称“本合同”）的有关条款变更和未尽事项达成本协议，以供双方共同信守。

一、双方同意本合同第三条补充如下：（1）该商品房与相同户型的样板房因所在楼栋、楼层或地形等不同，局部结构、层高、面积可能存在差异。实际交付以合同约定为准，所有层高均包括楼板厚度。（2）如销售的商品房为现房的，实际交付的商品房结构、户型可能与本《商品房买卖合同》及附件、图纸存在差异，买受人承诺在签订本协议之前，已对所购买的商品房进行了现场实地查看，对所购买的商品房的结构、房型等现状做了充分了解，并认可如该商品房实际交付时与《商品房买卖合同》及附件、所附图纸一致时，以实际交付的商品房为准。买受人承诺不因上述差异而拒绝收房或要求解除本《商品房买卖合同》，也不因上述差异向出卖人提出违约、索赔等权利主张。

二、双方同意本合同第五条补充如下：

（一）关于按揭付款方式的约定（仅适用于选择按揭方式者）

1、买受人必须在《楼宇认购书》约定日期内办理完毕银行、公积金按揭申请手续并签署抵押贷款合同（协议），并提供银行、公积金按揭所需的全部真实资料，否则视为逾期付款，买受人按本合同第六条之约定承担逾期付款的违约责任。

2、买受人申请银行、公积金贷款实际贷款的年限、贷款利率、贷款金额以银行、公积金中心最终审批为准，如银行、公积金中心批准的按揭贷款额低于买受人的申请金额，该差额部分买受人应在银行、公积金中心最终审批之日起15日内付清，否则，视为逾期付款，买受人同意按本合同第六条的约定承担逾期付款的违约责任而不提出任何异议。如因买受人确实无法补交差额部分房款致使合同被解除，则买受人应按房屋总价款10%向出卖人支付违约金。

3、如买受人的按揭申请未获银行、公积金中心最终审批同意的，买受人应在银行、公积金中心审批终了之日起15日内付清剩余房款，且不能享受付款方式的优惠折扣，逾期付款的买受人应按本合同第六条之规定承担逾期付款的违约责任。如因买受人无法付清房款致使合同被解除，则买受人应按房屋总价款10%向出卖人支付违约金。

4、在《房屋所有权证》办理完毕前，买受人未按银行、公积金贷款合同规定期限偿还贷款或要求终止贷款合同，导致出卖人承担了保证责任的，视为买受人违约，出卖人享有下列权利：



黄双平

(1) 有权单方解除本《商品房买卖合同》，收回该商品房，买受人所交的全部款项不予退还。同时买受人必须在出卖人履行其保证责任后 30 天内，协同出卖人到房管局办理有关解除合同的手续。

(2) 有权对该商品房以出租、拍卖、申请法院强制执行等方式行使追偿权。

(3) 有权终止或不予办理房地产权证，并无须承担任何责任。

(二) 在《房屋所有权证》办理完毕前，出卖人和买受人双方任何一方无正当理由要求终止合同的，责任方须承担违约责任，并按总房价款的 20% 承担违约金。

三、双方同意本合同第六条补充约定如下：

1、买受人如未按本合同规定的时间付款，按下列方式处理：

按逾期时间，分别处理（不作累加）

(1) 逾期在 180 日之内，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 180 日后，出卖人有权解除合同。出卖人解除合同的，买受人按房屋价款总额的 10% 向出卖人支付违约金。买受人愿意继续履行合同的，经出卖人同意，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一（该比率应不小于第（1）项中的比率）的违约金。

本条中的逾期应付款指依照本合同第五条规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，按相应的分期应付款与该期的实际已付款的差额确定。

四、双方同意本合同第八条补充如下：

1、“该商品房经验收合格”是指：由勘察单位、设计单位、施工单位、监理单位、建设单位对该单位工程质量验收出具《单位（子单位）工程质量竣工验收记录》并取得《建筑工程消防验收意见书》、《电梯安全检验合格证》。

2、买受人选择按揭付款方式购房的，在合同约定交房之日，买受人的银行、公积金个人贷款申请手续未经银行、公积金中心批准的（即按揭款未划入监控帐户），交楼期限顺延。

3、若商品房买卖合同约定的交楼日期或办理交楼手续的日期早于买受人应交最后一期款的日期，买受人须在办理交楼手续日期前付清全部款项，否则出卖人有权不交付该房屋给买方，且出卖人无需承担任何违约责任。

五、双方同意本合同第九条补充如下：

1、如商品房在合同约定交房日期前具备交付使用条件，出卖人提前书面通知买受人办理收楼手续，双方同意以出卖人书面通知的收楼日为交房日期；若买受人未按通知的日

期办理该房屋的验收交接手续，则视为买受人同意该商品房符合交付条件，并已实际交付买受人，同时买受人应向出卖人选聘的物业管理公司缴纳物业管理费及相关费用。

2、该商品房的风险责任自实际交付之日或视为实际交付之日起由出卖人转移给买受人。

3、买受人在接收房屋时，除房屋地基基础和主体结构存在质量问题以及《住宅工程质量分户验收结果表》认为不得交付的情形等其他严重影响正常居住使用的房屋质量问题外，不得以房屋存在质量问题为由拒绝接收房屋，否则，从出卖人书面通知的买受人办理房屋交接手续之日起，视为出卖人已经交付房屋。但买受人接收房屋的，不视为出卖人应当承担的保修义务予以免除，出卖人仍然应当按照法律、法规、规章的规定和合同的约定对该房屋的质量问题进行整改和保修。买受人主张房屋地基基础和主体结构存在质量问题或存在其他严重影响正常居住使用的房屋质量问题，应当取得有海南省资质的建设工程质量检测机构出具的质量检测结论性鉴定意见，否则视为不存在该质量问题。

4、该商品房交付使用后，买受人认为主体结构质量不合格的，~~买受人不退房~~委托工程质量检测机构重新核验，经核验，确属主体结构质量不合格的，~~买受人不退房~~出卖人承担相关维修责任。

5、如买受人对该房屋进行验收交接时，因故不能亲自到现场，~~委托他人办理的~~，须提供公证处开具的公证书证明授权委托书及另行提供委托人、受托人身份证复印件。

六、双方同意本合同第十一条变更如下：

除本合同第八条规定的特殊情况外，出卖人如未按本合同规定的期限将该商品房交付买受人使用，按下列方式处理：

1、按逾期时间，分别处理（不作累加）

（1）逾期不超过 180 日，自本合同第八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已交付房价款万分之一的违约金，合同继续履行；

（2）逾期超过 180 日后，买受人有权解除合同。买受人解除合同的，出卖人应当自买受人解除合同通知到达之日起 30 天内退还全部已付款，并按买受人累计已付款的 1% 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，自本合同第八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已交付房价款万分之一（该比率应不小于第（1）项中的比率）的违约金。

2、逾期超过 180 日后，买受人要求继续履行协议的，上述逾期交房违约金支付比例最高不超过房屋总价的 2%。

七、双方同意本合同第十二条补充约定如下：本条款适用于商品房预售，该商品房交

付使用后，合同约定计价面积与产权登记的面积有差异的，以产权登记面积为准。当事人选择按套计价的，不适用本条约定。产权登记面积与合同约定计价面积发生差异（含误差，下同）双方同意按以下原则处理：

- 1、面积误差比绝对值在 0.6% 以内（含本数）的，买卖双方不作任何补偿；
- 2、面积误差比绝对值在 0.6% 以上（不含本数）至 3% 以内（含本数）的，买卖双方按实测计价面积及本合同约定的房屋单价据实结算；
- 3、面积误差比绝对值超过 3%（不含本数）时，双方同意继续履行合同。实测计价面积大于合同约定计价面积时，面积误差比 3% 以内（含本数）部分的房价款由买受人补足，超出 3% 部分的房价款由出卖人承担，产权归买受人；实测计价面积小于合同约定计价面积时，面积误差比在 3% 以内（含本数）部分的房价款由出卖人返还买受人，超出 3% 部分的房价款由出卖人双倍返还买受人。
- 4、该商品房的实测计价面积与本合同约定计价面积发生差异，买受人应于出卖人发出的“退（补）款通知书”中指定的期限内办理房款的退（补）手续。

$$\text{面积误差比} = \frac{\text{产权登记面积} - \text{合同约定面积}}{\text{合同约定面积}} \times 100\%$$

八、双方同意本合同第十三条变更如下：本商品房项目为分期规划、分期开发，经规划部门批准的变更、设计单位同意的设计变更，该变更为商品房结构形式、户型、空间尺寸、朝向的变更且影响买受人所购商品房质量或使用功能的，出卖人应当书面通知买受人。买受人有权在出卖人发出通知之日起 15 日内作出是否解除合同的书面答复，买受人在出卖人发出通知之日起 15 日内未作书面答复的，视同接受规划、设计变更以及由此引起的房价款的变更。

买受人因上述规划、设计变更要求解除合同的，应配合出卖人办理相关合同解除手续，出卖人应在买受人解除合同并办理完毕相关手续之日起 90 天内无息退还已付购房款。解除合同及办理相关手续的费用由买受人承担。

经规划部门批准或设计单位同意，出卖人对原规划设计方案作出除本条第一款提到的变更外的局部的调整，可不通知买受人。除非买受人因该局部改变而遭受直接损失，否则出卖人不承担赔偿责任。买受人无权因该局部调整解除合同，出卖人不因此承担违约责任。

由于政府行政命令直接导致的规划设计变更，属于不可抗力。出卖人应在变更确立后 30 日内进行公示，但不承担违约责任、赔偿责任。买受人无权因该设计变更解除合同。

九、双方同意本合同第十四条变更如下：出卖人保证销售的商品房没有产权纠纷和债

曹汉平

债权债务纠纷。确属出卖人原因，造成该商品房不能办理产权登记或发生债权债务纠纷的，由出卖人承担相应法律责任。

十、双方同意本合同第十五条补充如下：

1、双方同意本合同约定交楼之次日为办理产权登记期限的起算日，出卖人应当在该日之次日起约定日期内，向产权登记机关为买受人办妥产权登记房屋权属证书。如出卖人延期交楼，办理产权登记期限的起算日为实际交楼之次日。

买受人应在出卖人通知的时间内提供办理产权证所需的资料及缴纳相关税费。逾期 15 天未全部提供或未缴纳相关税费的，出卖人不承担延期办理其产权证的责任。

2、如果买受人未按本合同约定向出卖人支付该商品房应付款（含因实测计价面积与本合同约定计价面积发生差异而产生的须补交的房款），出卖人有权拒绝向买受人交付该商品房或虽然交付了该商品房，但无须协助买受人办理房屋产权交易过户手续，并无须承担任何责任。

3、买受人应在办理该商品房的收楼手续时，按出卖人要求办理产权登记有关手续，包括应向出卖人提交办理上述手续需要的证明文件及签署一切必须文件，须向银行借取资料的，买受人可委托出卖人代为向银行借取。买受人是否提供齐全证明文件以出卖人开具的收件回执为准。否则，出卖人无义务为买受人办理该商品房的房地

4、按揭付款的，办理产权登记手续所需要的文件是否齐全以银行提供为准。如银行提供齐全文件日期迟于第 1 点约定起算日的，以银行提供了齐全文件的次日为产权登记的起算日，不受第 1 点约束。买受人委托出卖人向银行借取文件的，须向出卖人出具委托书。

5、双方同意房屋权属证书中记载的出证日期为出卖人完成办理房屋权属证书义务的截止日期。出卖人办妥房屋权属证书后应书面通知买受人领取，买受人未按出卖人书面通知的时间、地点领取房屋所有权证的，出卖人不承担延期交付产权证的责任。

6、如商品房所在地未颁布办理商品房土地使用权证的相关政策或政府相关职能部门不提供办理商品房土地使用权证的服务，则买受人同意出卖人不办理相关土地使用权证。

7、买受人可委托出卖人代为缴纳办理该商品房房地产合同或权证须缴纳的相关税费、维修基金等，买受人须在当地政府规定的时间前按相关部门文件规定将所有税费、维修基金等委托出卖人代收。买受人也可自行向政府相关部门缴纳全部相关税费、维修基金等，缴纳后须将相关凭证交给出卖人办理有关合同登记及权证手续。根据《海南省地方税务局公告》2012 年第 4 号文规定，买受人应在签订该《商品房买卖合同》之日缴纳契税。上述最终收费项目及标准，按当地政府部门最新规定执行，多退少补。若买受人未在规定时间内向出卖人及时提供自行缴纳税费、维修基金等的相关凭证或委托出卖人代收有关费用，出卖人不承担延期办理其合同或权证等相关责任。

8、双方同意本合同第十五条“如因出卖人的责任，买受人不能在约定期限内取得

3  
房地产权属证书的，出卖人自逾期之日起每日按已付房价款的万分之一向买受人支付违约金。逾期 365 日以上的，买受人有权单方解除合同”内容变更如下：出卖人未能在约定时间内办妥房地产权证的，出卖人每年按已付房款的 0.1%向买受人支付违约金，如房屋交付使用三年后未能办妥房地产权属证，买受人有权退房。

9、如因买受人或产权登记机关的责任致使买受人不能在本条规定日期办妥房地产权属证书的，则出卖人免除因此而产生的买受人不能按期取得房地产权属证书的责任。

十一、双方同意本合同第十八条补充如下：鉴于本项目系分期开发，根据政府批准的规划方案，基础设施与公共配套建筑也将分期建成交付，除合同约定的交付项目和日期外，其他项目的交付时间不迟于本项目最后一期竣工交付时间。

公共配套建筑的竣工并达到使用条件，投入使用（如商铺开业）的具体时间由相关买受人或经营者最终确定。

十二、双方同意本合同第十九条变更如下：按本合同约定或法律规定买受人可以行使合同解除权的，应在解除情形发生之日起三十日内行使，并互相配合办理本合同备案登记的撤销、抵押登记撤销及按揭合同解除等手续。若买受人未在三十天内行使该项权利的，视为买受人自愿放弃该项合同解除权。本补充协议有特殊约定的从约定。

十三、双方同意本合同第二十条补充如下：

1、出卖人按《住宅质量保证书》承诺的内容承担保修责任的，买受人应对出卖人的保修行为提供必要的便利，如因买受人拒绝出卖人入场维修等原因导致出卖人无法履行保修责任的，由此产生的责任由买受人自行承担。

2、若买受人房屋的相邻房屋或设施需维修，买受人必须对出卖人的维修行为提供必要的便利。

十四、双方同意本合同第二十三条补充如下：

买受人同意建筑区划内所有与某住宅单位相邻的花园、绿地、楼宇屋面、露台，由该住宅单位的买受人按合同内容享有使用权。该住宅单位使用花园、绿地、楼宇屋面、露台，其范围、面积，以该住宅单位的出卖人与买受人签订的《商品房买卖合同》的约定的范围、面积、使用期限为准。上述部分，其使用权归各相应单位买受人按合同约定使用，其他买受人对此放弃且不具有使用权。

买受人不得改变花园的绿化用途，不得更改花园内公共设备设施（管线井等），买受

黄以子

人必须维护花园的清洁卫生，负责花园植物的保养，不得在花园里堆放杂物。如物业管理公司须进入花园维修维护，买受人须积极配合，否则出卖人有权授权物业管理公司强行实施。（该条款仅适用于低密度住宅）

未计入商品房建筑面积分摊的公共部位与共用房屋部分，包括但不限于会所、酒店、综合楼、学校、商业街、配套楼、停车场（地上及地下）、架空层、农贸市场、超市等配套建筑，其所有权、收益权属于出卖人。

十五、双方同意本合同第二十七条变更如下：

本合同在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决；协商不成的，依法向房屋所在地人民法院起诉。

十六、其他约定：

1、如买受人购买的商品房与出卖人仍未开发的发展用地相邻，买受人在签署合同之前已充分知道相邻的发展用地在以后的发展建设、施工过程中可能会产生影响买受人生活、居住的噪音、灰尘等问题，买受人不得因此而追究出卖人的任何责任。

2、出卖人针对买受人所购商品房及其所在楼宇、项目做的销售资料及宣传资料（包括但不限于售楼书、宣传折页、报纸、电视广告等）仅供买受人购房时参考，并不视为正式要约之内容，出卖人不因上述广告、宣传资料而承担违约责任。上述广告、宣传资料与本合同及其附件内容不一致的，以本合同及其附件为准。双方在交易过程中口头表示的意向和信息，不构成合同内容，双方不受其约束。



3、因供电、燃气等公建配套在销售之前不能完全完成设计，买受人同意出卖人保留在小区范围内对供电、燃气等公建配套设施位置等进行调整的权利，对此，出卖人无需承担任何赔偿责任。

4、如买受人逾期付款，出卖人依本合同及补充协议的规定解除合同的，出卖人有权在买受人已付房款中直接扣除相应的违约金。

5、买卖双方一致确认，双方已根据各自的要求和实际情况对本合同之所有条款予以充分协商，双方对本合同及补充协议条款中免除或限制对方责任、权利的内容，在签订本合同时已向对方进行特别解释说明。买受人进一步确认，已知悉并认可本合同及本补充协议之全部条款内容，且本合同及本补充协议条款为其真实意思的反映。

6、《商品房买卖合同》解除后，买方应在30日内无条件配合卖方到有关政府部门办理注销合同备案等取消交易的手续，因办理相关手续所支付的费用由违约方承担。双方均无违约而协商同意解除合同的，费用由提出解除合同的一方承担。

十七、如《商品房买卖合同》解除的，买受人同意在退房款中扣除已使用的《品牌家居券》金额。（该条款不适用于拎包入住公寓）

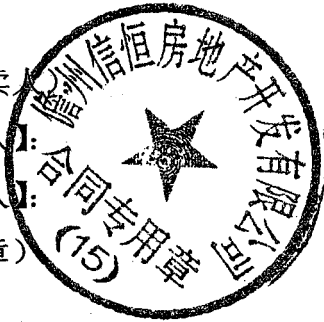
十八、本合同内容与本补充协议内容不一致的，以本补充协议为准。

出卖人（出卖人）

【法定代表人】:

【委托代理人】:

（签章）



买受人（买受人）

【法定代表人】:

【委托代理人】:

（签章）



签订日期: 2015年12月28日

签订日期: 2015年12月28日

