



LGL000011508

通讯地址: 无; 邮政编码: 无;

买受人: 肖佐兵

人员性质: 自然人 国籍: 中国

身份证:

住所(址): 重庆市潼南县

户籍所在地: 重庆市潼南县

居住地: 重庆市潼南县花岩镇

通讯地址: 重庆市潼南县

邮政编码: _____

固定电话: _____ 移动电话

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。

第一条 项目建设依据

出卖人以 出让 方式取得位于 临高县临城镇市政大道西侧 地号



LGL000011508

为LG2011-16 地块的土地使用权, 面积 57038 平方米, 土地用途为 商住处用地, 土地使用权年限 2012年7月6日至2082年6月17日止。

出卖人经批准, 在该地块上投资建设商品房项目 暂定名 为 双杰·蓝海国际。该项目的有关批文如下:

1. 《国有土地使用权证》

颁发机关: 临高县人民政府; 证号: 临国用(2012)第014号;

2. 《建设工程规划许可证》

颁发机关: 临高县住房和城乡建设局; 证号: 46902420120038;

3. 《建筑工程施工许可证》

颁发机关: 临高县住房和城乡建设局; 证号: 469024201410240101;

第二条 商品房销售依据

买受人购买的商品房为 预售商品房

1. 该商品房作为现房, 无, 批准机关为: 无, 证号为无。

2. 该商品房为在建商品房, 已具备《城市商品房预售管理办法》规定的预售条件, 已取得《临高县商品房预售许可证》, 证号为: 2014临房预字016号, 核发机关为 临高县住房保障与房产管理局。

3. 该商品房土地 无 设定抵押。已抵押的土地证号为 无; 抵押权人为 无; 办理抵押登记, 土地他项权利证书号为 无, 抵押权人书面同意出卖人销售该商品房。

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 蓝海国际10#商住楼(幢)16(层)1602(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: 临高县临城镇市政大道西侧。该商品房所在楼宇的主体结构为 框剪 结构; 建筑物地上层数为 17 层, 地下层数为 0 层。

该商品房的用途为 住宅, 该商品房户型结构为 一居室, 层高为 3 米。有封闭式阳台 0 个, 非封闭式阳台 2 个。



LGL000011508

出卖人委托预测该商品房面积的房产测绘机构是临高县房地产交易测绘中心。

该商品房合同约定 建筑面积共49.24平方米，其中，套内建筑面积37.56平方米，公共部位与共有房屋分摊建筑面积11.683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）3500元，总金额（人民币）172340.00元（大写：零亿零仟零佰壹拾柒万贰仟叁佰肆拾零元零角零分整）。

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1种方式按期付款：

1. 一次性付款

签合同支付人民币壹拾柒万贰仟叁佰肆拾零元零角零分整。

2. 分期付款

3. 其它方式付款

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1种方式处理：

1. 按逾期时间分别处理，不作累加：

逾期在3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0.5支付违约金，合同继续履行。

逾期超过30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0.5支付违约金。出卖人应于书面通知买受人解除合同之日起30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



LGL000011508

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 0.5 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 0.5 的违约金。

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临高县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 90 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临高县房产行政主管部门申请办理商品房预告登记。

第八条 交付期限

出卖人应当在 2016年06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 1 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。

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.因政府行为造成延期且出卖人在事发之日起60日内告知买受人的。

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 10 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 30 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》。



LGL000011508

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：

每逾期一天，买受人有权要求出卖人每日按已付房款的万分之零点五支付违约金，合同继续履行。

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：

合同继续履行，从合同约定的交楼之日起计收物业管理。

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 90 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 0.5 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 0.5 的违约金。

第十二条 面积确认及面积差异处理



LGL000011508

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:

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 = $(\text{产权登记面积} - \text{合同约定计价面积}) \div \text{合同约定面积} \times 100\%$ 。

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:

按产权证建筑面积为准。

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。出卖人未在规定时间内通知买受人的,买受人有权单方面解



LGL000011508

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。

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 180 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 30 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 0.05 向买受人支付违约金。逾期 180 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 1 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：



LGL000011508

以同等素质之建筑材料及设备代替附件三的所列各项。

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、公共配套建筑按以下日期达到使用条件：

1.水在该商品房交付使用时达到使用条件；

2.电在该商品房交付使用时达到使用条件；

3.天然气在该商品房交付使用时达到使用条件；

4.电梯在该商品房交付使用时达到使用条件；

5.出卖人保证买受人接房时水电气达到使用条件，但水电开通须在买受人入住后向物业服务企业申请开通；气的开通须在买受人入住后自行向天然气部门申请开通。

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：

出卖人应继续使其达到使用条件。

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 0.5 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。



LGL000011508

第二十一条 前期物业服务

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、省或者临高县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，物业服务企业按 年_____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）

5.有关管理费将自合同约定交楼日期开始计费；如业主提前收楼，则从收楼之日起计费。

第二十二条 物业专项维修资金

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临高县房产行政主管部门在银行设立的专用账户。

缴纳标准:_____;

应缴金额(人民币): _____元(大写: 整)。

开户名: _____;

开户银行: _____;

银行帐号: _____;

第二十三条 关于物业管理区域共用部位有关事项的约定

该商品房所在楼宇屋面、外墙面、屋顶的所有权归该商品房所在楼宇的全体业主所有。利用该商品房所在楼宇屋面、外墙面、屋顶进行经营的，应按照《物业管理条例》等有关法律法规规定办理。

该商品房所在的物业管理区域共用部位、共用设施、共用设备均属全体业主



LGL000011508

所有。利用该商品房所在的物业管理区域共用部位、共用设施、共用设备进行经营的，应按照《物业管理条例》等有关法律法规规定办理。

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。

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。
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

主



LGL000011508

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 _____ 页，一式 5 _____ 份，具有同等法律效力。合同持有情况如下：出卖人 1 _____ 份，买受人 1 _____ 份，临高县房产行政主管部门 3 _____ 份。



LGL000011508

出卖人 (签章):



买受人 (签章)

【法定代表人】:

【法定代表人】:

【代理人】:



【负责人】:

【代理人】:

(签章)

(签章)

2016年 2月 22日

2016年 2月 22日

签订于 _____

签订于 _____

