【委托代理人】【　　】姓名：←此栏空白→　国籍：
联系地址：
邮政编码：　　电话：

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》及其他有关法律、法规之规定，买受人和出卖人在平等、自愿、协商一致的基础上就买卖商品房达成如下协议：

第一条　项目建设依据。

出卖人以 出让 方式取得位于南安市溪美街道溪美社区、编号为 南安市 2007G01 的地块的土地使用权。【土地使用权出让合同号】【土地使用权划拨批准文件号】划拨土地使用权转让批准文件号【国有土地使用权证号】为 南国用（籍）字第 00070321 号 。

该地块土地面积为 14996 平方米，规划用途为 商住 ，土地使用年限自二〇〇七年七月九日至二〇七七年五月十八日。

出卖人经批准，在上述地块上建设商品房，【现定名】【暂定名】 南安市河滨花苑 。建设工程规划许可证号为 建字第 350583200900023 ，施工许可证号为 350583200906050101 补 。

第二条　商品房销售依据。

买受人购买的商品房为【现房】【预售商品房】。预售商品房批准机关为 南安市规划建设局 ，商品房预售许可证号 (南)房预售(2009)第008号 现售商品房备案机关为 ←此栏空白→ ，现售备案号为 ←此栏空白→ 。

出卖人在签订本合同时，已向买受人出示上述国有土地使用权证（或其他有效用地证明文件）、建设工程规划许可证、施工许可证、商品房预售许可证和白蚁预防合同及出卖人的营业执照、开发资质证书等相关证件的原件或复印件。

第三条　买受人所购商品房的基本情况。

买受人购买的商品房（以下简称该商品房，经有权机关批准的房屋所

在层平面图见本合同附件一，房号以附件一表示为准）为本合同第一条规定的项目中的：

第 2 【幢】【座】29、30【单元】【层】【梯2902、3002】号房。

该商品房的用途为 商住 ，属 框架、剪力墙 结构，层高为 2.90 米，位于所在建筑设计标高±0.000【地上】【地下】第29-30层。建筑层数地上最高 30 层，地下 1 层。

该商品房阳台为封闭式 X 个，非封闭式 4 个。

该商品房【合同约定】【产权登记】建筑面积共 185.72 平方米，其中，套内建筑面积 145.90 平方米，公共部位共有分摊建筑面积 39.82 平方米（有关公共部位位置及共有分摊建筑面积计算构成说明见附件二）。

该商品房所在建筑采用的节能措施、指标见附件三。

第四条 计价方式与价款。

出卖人与买受人约定按下述第 2、4 种方式计算该商品房价款：

1、按建筑面积计算，该商品房单价为（_____币）每平方米_____元，总金额（_____币）___千___百___拾___万___千___百___拾___元整。 ←不选择此项→

2、按【套】【间】【位】计算，该商品房总价款为（人民币）零千零百陆拾伍万捌千柒百贰拾零元整。

3、按套内建筑面积计算，该商品房单价为（_____币）每平方米_____元，总金额（_____币）___千___百___拾___万___千___百___拾___元整。 ←不选择此项→

4、本商品房（店面）售价不包括办理房屋产权证、土地使用权证等按规定由买受人支付所需的税费 。

除上述购房款外，其他由出卖人代收的费用项目按以下标准、时间收取_____ ←此栏空白→ _____。

第五条 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】【套内建筑面积】

（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。

当事人选择按【套】【间】【位】计价的，不适用本条约定，双方可在附件六另行约定。

合同约定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，合同约定面积与产权登记面积发生差异，双方同意按以下原则处理：

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，据实结算房价款；

2、建筑面积、套内建筑面积误差比绝对值其中任何一项超出3%时，买受人有权退房。

买受人退房的，出卖人在买受人书面提出退房之日起30日内将买受人已付款（含买受人向银行按揭贷款部分的本金及已支付利息，下同）退还给买受人，并按银行同期活期存款%利率付给利息。

买受人不退房的，按以下方式处理：

产权登记面积大于合同约定面积时，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。产权登记面积小于合同约定面积时，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；绝对值超出3%部分的房价款由出卖人双倍返还买受人。但共有分摊部分面积增加超过其合同约定面积3%的，买受人不承担超出3%部分的房价款。

面积误差比=(产权登记面积－合同约定面积)/ 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。

第六条 付款方式及期限。

如属预售商品房，买受人应当按时依约定将房价款存入到指定的银行预售款监管帐户上。监管帐户应当与办理商品房预售许可时申报的一致。

监管银行：兴业银行南安支行

监管帐户：156300100100040432

买受人按下列第 3 种方式按期付款：

1、一次性付款←不选择此项→。

2、分期付款：

____年____月____日前支付全部购房款的____%，计（人民币）___千___百____拾____万____千____百____拾____元整。

____年____月___日前支付全部购房款的____%，计（人民币）___千___百____拾____万____千____百____拾____元整。

____年____月____日前支付全部购房款的____%，计（人民币）___千___百____拾____万____千____百____拾____元整。

←此栏空白→。

3、其他方式（银行按揭付款）

首期款在合同签订前付总金额的 30.16 %，计人民币 ¥198120.00 元，大写 零 百 壹 拾 玖 万 捌 千 贰 百 贰 拾 零 元整；第二期购房款人民币 元，大写 零 百 肆 拾 陆 万 零 千 零 百 零 拾 零 元整。由买受人向有关银行办理按揭款于 2010 年 2 月 15 日前到位。

第七条　买受人逾期付款的违约责任。

买受人如未按本合同约定的时间付款，按下列第 1 种方式处理：

1、按逾期时间，分别处理（不作累加）

（1）逾期不超过 15 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 1 的违约金，合同继续履行；

（2）逾期超过 15 日后，买受人在出卖人书面催告后 30 日内仍未支付应付款的，出卖人有权解除合同。出卖人解除合同的，买受人按累计应付款的 20 %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 1.5

（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六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。

2、←此栏空白→

。

第八条　交付条件与期限。

出卖人应当在2011年12月31日前，依照国家和地方人民政府的有关规定，将同时符合下列各项约定条件的商品房交付买受人使用：

1、该商品房经建设单位依法组织勘察、设计、施工、监理等单位竣工验收合格和消防验收合格；

2、该商品房所在建筑物生活给排水、用电、电信、有线电视、消防、邮政信报箱等设施达到设计要求条件；

3、该商品房外部道路、绿化、室外照明、消防、环卫及其他商业、社区服务和管理等公共配套建筑、基础设施按规划设计要求建设完成。分期建设的，该商品房所在分期建设部分应按规划设计要求全部完成，并与在建工程之间设置有效的隔离设施和施工安全设施；

4、←此栏空白→

。

如果在规定日期内未达到上述条件，双方同意按以下第1种方式处理：

1、买受人有权拒绝交接，按逾期交房由出卖人承担违约责任；

2、买受人同意接收，出卖人支付买受人（←不选择此项）→_____元违约金。

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、遭遇不可抗力，且出卖人在发生之日起15日内书面告知买受人的；

2、施工中遇到异常困难或重大技术问题或长时间停水、停电等造成无法正常施工；

3、非出卖人可以控制的政策、法令等社会环境因素变更或自然灾害等原因；

4、其他可能出现的非出卖人所能控制的延误时间。如被拆迁人拒不搬迁，政府或司法机关因种种原因未实施强制拆迁的；又如经呈报竣工验收，有关部门未能及时组织验收而拖延等。

第九条 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，按下列第 1 种方式处理：

1、按逾期时间，分别处理（不作累加）

（1）逾期不超过 15 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付款万分之 1 的违约金，合同继续履行；

（2）逾期超过 15 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书面通知到达之日起 30 天内退还全部已付款，并按买受人已付款的 20 %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付款万分之 1.5（该比率应不小于本条第（1）项和第七条中的比率）的违约金。

2、逾期不超过 30 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付款万分之 1 的违约金，逾期超过 30 日以上，按逾期 30 日后开始计算至已交房之日止，出卖人按日向买受人支付已交房款万分之一点五违约金，合同继续履行。

第十条 规划、设计变更的约定。

下列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之日起 10 日内，书面通知买受人：

（1）变更该商品房结构形式、户型、空间尺寸及形状、朝向；

（2）变更小区总体规划设计和基础设施、公共配套设备设施；

（3）变更房屋节能措施及指标；

（4）_____；

（5）_____。

此处空白

买受人有权在通知到达之日起15日内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，视同接受变更不退房。出卖人未在规定时限内通知买受人的，买受人有权退房。

买受人退房的，出卖人须在买受人书面提出退房要求之日起30日内将买受人已付款退还给买受人，并按 银行同期活期存款 利率付给利息。买受人不退房的，应当与出卖人另行签订补充协议；因出卖人原因，造成买受人损失的，出卖人应当给予 买受人 合理补偿。

第十一条 交接。

商品房达到交付使用条件后，出卖人应当书面通知买受人办理交付手续。双方进行验收交接时，出卖人应当出示本合同第八条规定条件已达到的有关证明文件原件，并签署房屋交接单。所购商品房为住宅的，出卖人还需提供《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》。出卖人不出示证明文件或出示证明文件不齐全，或要求收取本合同约定范围以外的费用，买受人有权拒绝交接，由此产生的延期交房责任由出卖人承担。

由于买受人原因，未能按期交付的，双方同意按以下方式处理：

出卖人以信函、传真、电话或其他形式通知买受人，交接商品房（出卖人将交接通知送达本合同注明的买受人地址或用电话通知买受人的，视为买受人收到通知），买受人应于收到该交接通知之日起十五天内到出卖人指定地点办理商品房交接手续。超过期限买受人未作答复的，视同买受人对该商品房认定合格并同意接受。并且，从逾期之日起，买受人应向出卖人支付每天房屋价款 1‰的保管费，并承担该房屋的设备被损坏等产生的一切后果。逾期一个月者，出卖人有权解除合同，并以总房款的 **20%** 向买受人收取违约金。

第十二条　出卖人保证销售的该商品房在向买受人交付时没有出卖人设定的抵押权、产权纠纷和其他债权债务纠纷。

因出卖人原因造成该商品房不能按时办理本合同登记备案、按揭贷款、预告登记、产权登记或发生债权债务纠纷的，由出卖人承担全部责任。

第十三条　出卖人关于室内分隔、装饰、设备标准、节能措施及指标承诺的违约责任。

出卖人交付使用的商品房的室内分隔、装饰、设备标准、节能措施及指标应符合双方约定（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第 2 种方式处理：

1、出卖人赔偿双倍的装饰、设备、节能设施差价。

2、买受人接受该商品房的一切现状。

←此栏空白→

。

第十四条　关于产权登记的约定。

出卖人应当在商品房交付使用后60日内，向当地房屋权属登记机构办理房屋所有权初始预登记，并将办理权属登记需由出卖人提供的资料交付买受人。如因出卖人原因，买受人不能在商品房交付使用后90日内取得房屋权属证书的，双方同意按下列第 3 项处理：

1、买受人退房，出卖人在买受人书面提出退房要求之日起30日内将买受人已付款退还给买受人，并按_____%利率付给利息，同时按已付款的_____%赔偿买受人损失。

2、买受人不退房，出卖人自逾期之日起每日按买受人已付款的_____%向买受人支付违约金。

3、①自逾期之日起出卖人每日按买受人已交房款万分之三赔付买受人；②若买受人未在30天内提供有关证件、缴交有关款项配合出卖人办理产权证，自逾期之日起每日按总房款万分之三赔付出卖人；③办理产权证所需交纳的税费均由买受人承担。

经买受人书面委托，出卖人可向房屋权属登记机构代办权属登记，相

关费用等具体事项在合同附件六中另行约定。

第十五条　保修责任。

买受人购买的商品房为商品住宅的，《住宅质量保证书》作为本合同的附件。出卖人自商品住宅交付使用之日起，按照《住宅质量保证书》承诺的内容承担相应的保修责任。

买受人购买的商品房为非商品住宅的，双方应当以合同附件的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。因不可抗力或者住户不当使用造成的损坏，出卖人不承担责任，但可协助维修，维修费用由购买人承担。

买受人进行室内装修时，应事先按物业管理有关规定办理相关手续，按规定交纳装修押金及装修垃圾搬运费，并严格按照《使用说明书》进行室内装修，否则造成的一切责任及一切费用均由买受人承担。

第十六条　除附件二所列本幢计入分摊面积的公共部位外，以下其他公共部位和小区内公共场所的所有权属全体业主：

公共楼梯可直达的高层楼宇屋面使用权、外墙面使用权、物业管理区域的物业管理用房、公共绿地、公共道路使用权。法律、法规另有规定的除外。

第十七条　买受人购买的该商品房仅作住宅用途使用，买受人使用期间不得擅自改变该商品房的建筑主体结构、承重结构、建筑屋顶、外墙、外窗（含天窗）的隔热、保温结构和用途。买受人擅自改变的，相应法律后果由买受人承担。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关联的公共部位和设施，并承担相应义务。

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。

如违反本条款及第十七条，出卖人有权予以制止，并要求买受人恢复原状，所造成的一切损失及费用均由买受人承担。

第十八条　前期物业服务约定。

本商品房项目由出卖人依法以【招标】【协议】方式选聘_____公司提供前期物业服务，服务内容及质量标准等见合同附件四。

专项维修资金由买受人按有关规定缴交，计人民币零拾壹万叁千零百零拾零元整，于_____年___月___日前缴交到房地产行政主管部门委托的商业银行监管账户上。

监管银行：中国建设银行南安支行

监管帐户：户名：南安市规划建设局（维修资金）

帐号：35001656307052518688

第十九条　买受人已详细阅读并理解本合同附件四有关前期物业服务合同和附件五临时管理规约的全部内容，买受人同意由出卖人依法选聘的物业服务企业按期提供前期物业服务，同意按本合同附件四前期物业服务合同约定的价格和方式交纳物业服务费用，并同意遵守临时管理规约。

第二十条　文书送达。

本合同确定的联系地址为各类通知、文书送达的地址，如有变动应及时通知对方当事人和登记机构，否则造成相关通知文书无法送达的，将视同已经送达，由此产生的法律责任由当事人自行承担。

第二十一条　本合同在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决；也可请求当地消费者委员会调解处理，或者向当地工商行政管理部门申诉。协商不成的，按下述第__1__种方式解决：

1、提交__南安市消费者协会__仲裁委员会仲裁；

2、依法向人民法院起诉。

←不选择此项

第二十二条　本合同未尽事项，可由双方约定后签订补充协议（附件六），但补充协议中不得含有减轻或免除本合同中约定应当由出卖人承担的责任，或加重买受人责任、排除买受人主要权利的内容。

双方同意以下有关广告、宣传资料作为本合同附件←此栏空白→：

←此栏空白→

。

第二十三条　本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。

第二十四条　本合同连同附件共 21 页，一式 肆 份，具有同等法律效力。合同持有情况如下：

出卖人 壹 份（其中房屋权属登记机构办理预售合同登记备案时存档壹份），买受人 贰 份（原件不少于一份），南安市房地产交易管理所壹份。

第二十五条　本合同自双方签订之日起生效。本合同签订之日起 40 日内，由【买受人】向房屋权属登记机构 南安市规划建设局 申请预告登记。

第二十六条　商品房预售的，自本合同生效之日起 30 日内，由出卖人向 南安市房地产交易管理所 办理合同登记备案。

出卖人（签章）：

【法定代表人】：

【委托代理人】：

（签章）经办人黄炜彬

2010 年 1 月 4 日

签于 河滨北路

买受人（签章）：

【法定代表人】：

【委托代理人】：

（签章）

2010 年 1 月 4 日

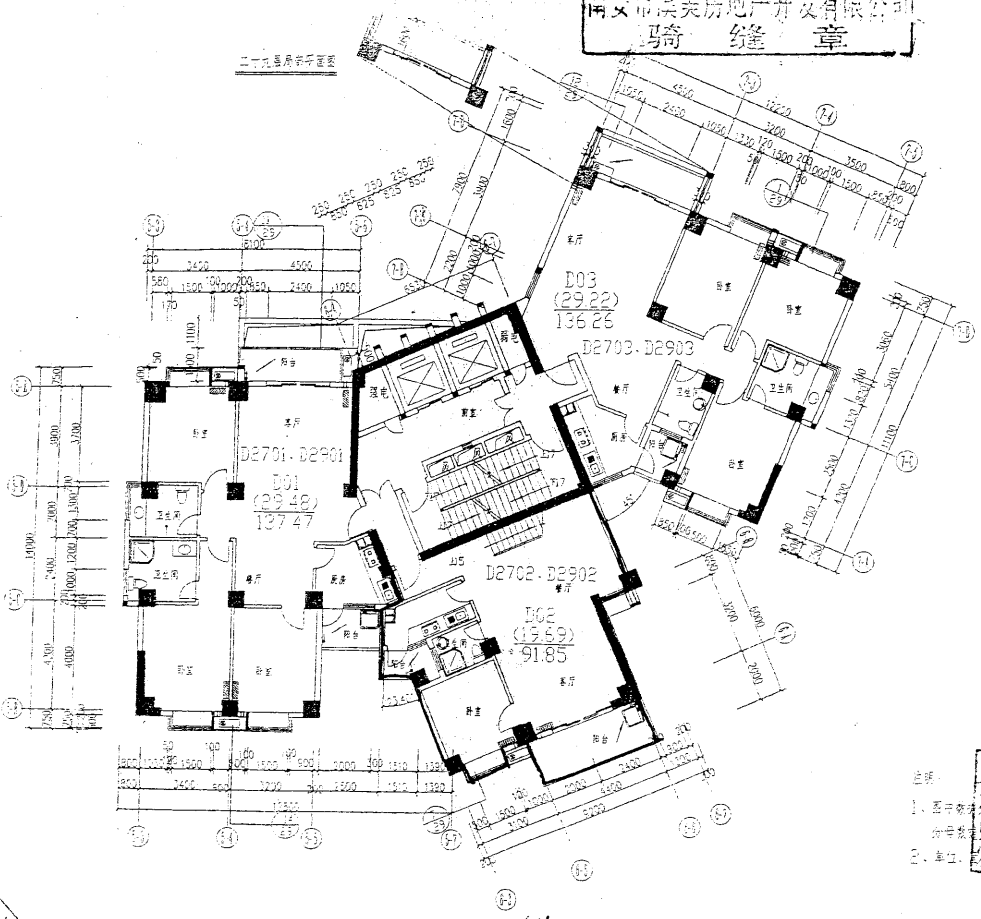
签于 河滨北路

经办人：

审核人：

附件一：房屋分层平面图

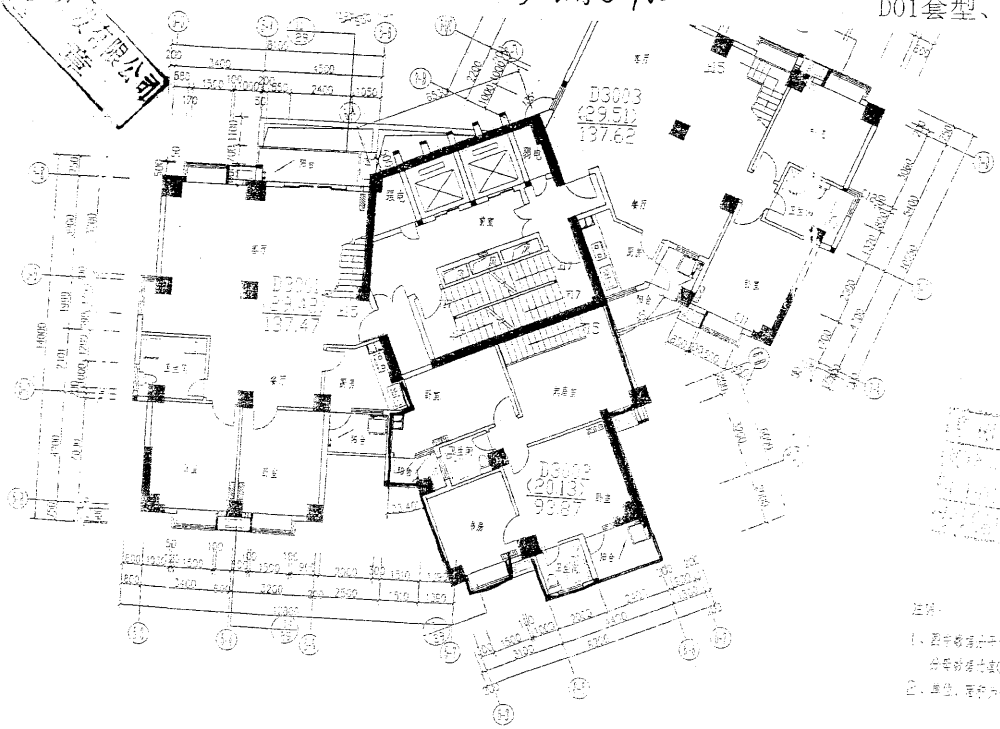
南安市溪美房地产开发有限公司
骑 缝 章



2#D梯2902

2#楼D梯二十七、二十九层平面图 1:100

D01套型、D02套型、D03套型



2#D梯3002

2#楼D梯三十层平面图 1:100

D3001套型、D3002套型、D3003套型

销售不动产统一发票（代开）

记帐联

发票代码 235050992050
发票号码 00058748

开票日期：2010年03月10日

机打代码 机打号码 机器号码	235050992050 00058748		密码区			
付款方名称	林连		身份证号/组织机构代码/纳税人识别号			
收款方名称	南安市溪美房地产开发有限公司		身份证号/组织机构代码/纳税人识别号			
不动产项目名称	不动产项目编号	销售的不动产楼牌号	建筑面积(√) 套内面积( ) (单位:m²)	单价 (单位:元/m²)	金额(元)	不动产所在地区县级行政区划代码及名称 原不动产权证书(房产证)号
河滨花苑		2#D2902-3002		3,546.84	198,720.00	预收购房款
合计金额（元）（大写）	壹拾玖万捌仟柒佰贰拾元整				¥ 198,720.00	
税率、税额	0.05 ¥495,908.00	完税凭证号码	102217000279-1	主管税务机关及代码	南安市地方税务局直属分局 235058320	
备注：						

开票人：傅小云　　开票单位签章：南安市地方税务局征收专用章　　南安市溪美房地产开发有限公司

丰泽票据公司 2009 年 11 月印 48500 份(48500×4)00039001－00087500

南安市溪美房地产开发有限公司
财务专用章

2010年03月10日
23505099205O
00058748

销售不动产统一发票（自开）

2016-04-28　　办证联

发票代码 235001692040
发票号码 00221271

发票代码 发票号码 发票号	235001692040 00221271	校验码	校验码 1225506 网上开票，可登录HTTP://WWW.FJ-L-TAX.G查验
纳税人名称	林连	身份证号/组织机构代码/纳税人识别号	350583196709066011
房地产项目名称	南安市溪美房地产开发有限公司	身份证号/组织机构代码/纳税人识别号	913505837242124123

房地产项目名称	不动产单元代码	销售的不动产坐落地	建筑面积（ ） 单元面积（ ） （单位：m²）	单价（单位：元/m²）	金额（元）	款项性质 1.预售定金 2.预收购房款 3.购房款 4.其它（请注明）
纳税北苑	350583110003334 9	2#D梯2902-3002	185.72（建筑面积）	3846.84	460,000.00	购房款

价税合计（大写）	肆拾陆万元整		460,000.00
备注		主管税务机关及代码	南安市地方税务局城区分局 23505832000

开票人：洪秋嫦　　开票单位（盖章）：南安市溪美房地产开发有限公司

销售不动产统一发票（自开）

发票联

发票代码 235001692040
发票号码 00221271

开票日期：2016-04-28

机打代码 机打号码 机器号码	235001692040 00221271		密码区	校验码 1225506 网上开票，可登录HTTP://WWW.FJ-L-TAX.G查验		
付款方名称	林连		身份证号/组织机构代码/纳税人识别号	350583196709066011		
收款方名称	南安市溪美房地产开发有限公司		身份证号/组织机构代码/纳税人识别号	91350583724213412 3		
不动产项目名称	不动产项目编号	销售的不动产楼牌号	建筑面积（ ） 套内面积（ ） （单位：m²）	单价（单位：元/m²）	金额（元）	款项性质 1.预售定金 2.预收购房款 3.购房款 4.其它（请注明）
润滨花苑	350583110003334 9	2#D梯2902-3002	185.72（建筑面积）	3556.84	460,000.00	购房款
合计金额（元）（大写）	肆拾陆万元整				460,000.00	
备注：			主管税务机关及代码	南安市地方税务局城区分局 23505832000		

开票人：洪秋嬉　　开票单位（盖章）：南安市溪美房地产开发有限公司

福建兴达印务2015年12月印297000份（297000×4）号码起止00000001-00297000

第一联 发票联（付款方付款凭证）