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~~】 3 【~~单元~~】【层】 305室 号房。

该商品房的用途为 成套住宅 ，属 钢筋混凝土 结构，层高为 2.9 米，位于所在建筑设计标高±0.000【地上】【~~地下~~】第 3 层。建筑层数地上最高 34 层，地下 1 层。

该商品房阳台为封闭式 0 个，非封闭式 1 个。

该商品房 【合同约定】【~~权属登记~~】建筑面积共 89.57 平方米，其中，套内建筑面积 69.17 平方米，公共部位共有分摊建筑面积 20.40 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 1 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（ 人民币 ）每平方米 5930.98 元，总金额（ 人民币 ） 零 千 零 百 伍 拾 叁 万 壹 千 贰 百 叁 拾 捌 元整。

2、按 【套】【~~间~~】【~~位~~】计算，该商品房总价款为（ 人民币 ） × 千 × 百 × 拾 × 万 × 千 × 百 × 拾 × 元整。

3、按套内建筑面积计算，该商品房单价为（ 人民币 ）每平方米 × 元，总金额（ 人民币 ） × 千 × 百 × 拾 × 万 × 千 × 百 × 拾 × 元整。

4、×。

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、时间收取详见合同附件六。

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 × 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：中国银行南安支行、建行南安支行、农行南安市支行、中行南安支行

监管帐户：432564131154（中行）、35001656307052525019(建)、13550701040003466(农)、426066263727(中)

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：

× 年 × 月 × 日前支付全部购房款的 × %，计（ × 币） × 千 × 百 × 拾 × 万 × 千 × 百 × 拾 × 元整。

× 年 × 月 × 日前支付全部购房款的 × %，计（ × 币） × 千 × 百 × 拾 × 万 × 千 × 百 × 拾 × 元整。

× 年 × 月 × 日前支付全部购房款的 × %，计（ × 币） × 千 × 百 × 拾 × 万 × 千 × 百 × 拾 × 元整。

×。

3、其他方式办理分期付款方式或办理银行按揭付款方式（详见合同附件六补充协议）。

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 90 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 0.5 的违约金，合同继续履行；

（2）逾期超过 90 日后，买受人在出卖人书面催告 30 日后仍未支付应付款的，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 1 %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 （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、×。

第八条 交付条件与期限。

出卖人应当在 2017 年 02 月 28 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、管道燃气、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、小区内部道路、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、×。

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（ × 币） × 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 30 日内书面告知买受人的；

2、详见合同附件六补充协议。

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 90 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 0.5 的违约金，合同继续履行；

（2）逾期超过 90 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 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付款万分之 1 （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、×。

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）×。

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 退房日银行活期存款 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 × 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：详见合同附件六补充协议。

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、出卖人负责将该套商品房的装饰、设备标准达到合同附件三约定的标准。

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 2 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 0.005 %向买受人支付违约金。

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。

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：

1、该商品房所在楼宇的外墙面使用权归全体买受人所有，但应遵守业主公约；出卖人可在外墙面设置企业或楼宇醒目标识；2、该商品房所在楼宇的住宅顶层屋面使用权归全体买受人所有，但应遵守业主公约；3、小区的命名权归出卖人所有。

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。

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 福建世邦泰和物业管理有限公司南安分公司 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 零 万 柒 千 壹 百 陆 拾 陆 元整，于 2016 年 11 月 30 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：中国银行南安罗东支行

监管帐户：4260 6626 3727

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