

中山市不动产登记资料查询结果



2022051001667

土地面积单位：平方米

房屋面积单位：平方米

权利人		赵天生			不动产单元号		442000114205GB01518F00510056			
证件种类		身份证		证件号码		211224198804139314				
房地坐落		中山市三乡镇白石村文华西路222号华发观山水花园紫萝苑9幢1502房								
不动产权证书号 (土地证号、房产证号)		-----								
房产登记字号		-----								
不动产证明号		粤(2018)中山市不动产证明第0126784号				合同号		-----		
土地信息	土地使用面积	-----	独用土地面积	-----	分摊土地面积	-----	土地用途	-----		
	土地使用权性质	-----	土地权属性质	-----	登记时间	-----	使用期限	-----		
	权利类型		-----							
房屋信息	建筑面积	94.46	专有建筑面积	-----	分摊建筑面积	-----	规划用途	住宅		
	房屋性质	市场化商品房		房屋结构	钢筋混凝土结构		登记时间	2018-11-05		
	共有情况	-----		占有份额	-----		权属状态	现势		
	房屋所有权取得方式	-----					产价(万元)	92.7597		
附记	权利人证件号：211224198804139314 (以下空白)									
抵押信息										
抵押权人	不动产类型	抵押方式	被担保主债权数额 (万元)	债务履行期限起 止	抵押登记/注 销时间	不动产登记证明号	权属状态	担保范围	是否禁止转 让	附记
中国农业银行股份有限公 司中山城区支行	土地和房屋	一般抵押	64.9	2019-01-16起 2049-01-09止	2019-01-31	粤(2019)中山市不动 产证明第0027421号	现势			义务人证件 号:21122419880- 4139314
查封信息										
申请执行入	不动产类型	查封文号	查封登记时间	查封机关	查封类型	解封文号	解封登记时间	解封机关	权属状态	附记
陈婉莹	土地和房屋	(2021)粤2071执 保5173号、 (2021)粤2071民 初18729号	2021-08-03	中山市第一 人民法院	预查封				现势	
廖压西	土地和房屋	(2022)粤2071执 1143-2号、 (2022)粤2071执 1143号	2022-01-29	中山市第一 人民法院	轮候预查封				现势	该查封为轮候查封, 变为第一查封时生效
其他登记信息										
申请人	不动产类型	登记类型		登记时间	登记状态		注销时间	附记		
---	---	---		---	---		---	---		
备注	-----									
经办人:										
打印时间:	2022-05-10 11:58:40									

说明：1. 本查询结果的申请人及持有人对查询结果负有妥善保管、正当使用的义务，因保管不善或不当使用造成的法律后果，自行承担。2. 本查询结果的申请人及持有人对上述信息中涉及的国家机密、个人隐私和商业秘密负有保密义务，不得擅自泄露或不正当使用。

查询申请人： 李志明

尊敬的业主：

为确保商品住宅售后服务质量，维护您的合法权益，根据有关规定，特向您提供《商品住宅质量保证书》，请您仔细阅读。

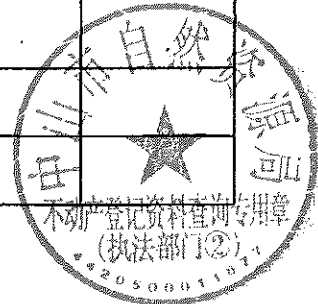


一、商品住宅概况

项目名称	华发观山水花园		
房屋坐落	中山市三乡镇白石村文华西路222号华发观山水花园紫萝苑		
房号	9幢1502房	房屋买受人	赵天生
房屋结构	框架	建筑面积	94.46m ²
质量等级	合格		
交付日期	2019年03月31日	保修起始日	年 月 日
报修单位	名称		
	电话		
	地址		

二、工程竣工验收情况：

验收内容	验收部门	验收结论	验收日期	备注
规划	中山市城乡规划局			
建筑	中山市建设工程质量监督站			
消防	中山市公安消防支队三乡大队			
环保	中山市环境保护局			



赵天生

三、保修范围与保修期限：

保修项目	最低保修期	公司承诺保修期	保修责任	维修处理时限
地基和主体结构	设计文件规定的正常合理使用寿命	设计文件规定的正常合理使用寿命	保修期内如因设计或施工的原因，造成建筑物的地基下陷、开裂、倾斜及主体结构构件开裂、变形、破损、超出国家设计规范的规定值时，本公司将无偿修复并满足有关规范及标准。	根据鉴定结果，实施加固维修
屋面防水	5年	5年	保修期如因防水材料、设计或施工质量而导致天面渗水、滴漏，本公司将无偿维修并满足有关规范及标准。	3日内答复
墙面、厨房和卫生间地面、地下室、管道渗漏	5年	5年	保修期内如因施工质量或所用材料的质量问题而出现的墙面、厨房和卫生间地面漏水。地下室渗漏及管道开裂、渗漏，本公司将无偿维修并满足有关规范及标准。	3日内答复
墙面、顶棚抹灰层脱落	1年	1年	保修期内因施工质量问题出现的墙、顶棚抹灰层脱落，本公司将无偿修复。	3日内答复
地面空鼓开裂、大面积起砂	1年	1年	保修期内因施工质量问题出现的地面饰面空鼓、开裂、大面积起砂，本公司将无偿修复。	3日内答复
门窗翘裂、五金件损坏	1年	1年	保修期内因产品或施工质量问题出现的门窗翘裂、五金件损坏，本公司将无偿维修或更换。	24小时内答复
管道堵塞	2个月	2个月	保修期内因施工质量问题出现的管道堵塞问题，本公司将无偿疏通。	24小时内答复
供热与供冷系统	2个采暖或供冷期	无	保修期内因施工质量问题出现的采暖或供冷故障问题，本公司将无偿维修或更换。	24小时内答复
电气系统、给排水管道、设备安装	2年	2年	保修期内因施工或所用材料质量问题，造成电气系统、给排水管道、燃气管道和燃气设施等工程问题，本公司将无偿维修并满足有关规范及标准。	24小时内答复
卫生洁具	1年	1年	保修期内因产品或施工质量问题出现的卫生洁具开裂，漏水问题，本公司将无偿维修或更换。	24小时内答复
灯具、电器开关	6个月	6个月	保修期内因产品或施工质量出现的问题、随楼附送的灯具（不含光源）、电器及开关失灵问题，本公司将无偿维修或更换，但业主自行改动后不属保修范围。	24小时内答复
保温工程	5年	5年	在保修范围和保修期内发生质量问题的，本公司将无偿进行维修。	3日内答复
装修工程	2年	2年	保修期内因施工或所用材料质量问题，造成装修工程问题，本公司将无偿维修并满足有关规范及标准。	3日内答复
室内智能化系统	2年	2年	保修期内因产品本身或施工质量原因出现的室内智能化系统失灵的问题，本公司将无偿维修。	24小时内答复
白蚁防治	15年	15年	在白蚁防治的保治期限内，发生蚁害，白蚁防治单位将无偿进行灭治。	3日内答复

注：1.商品住宅保修期自房地产开发企业将竣工验收合格的住宅交付商品房买受人之日起计算，公用部位保修期自项目竣工验收合格之日起计算。国家对住宅工程质量保修期另有规定的，保修期限按照国家规定执行。

2.涉及表内未列出的其他部位、部件的保修期限，可由房地产开发企业与商品房买受人自行约定。

朱保民



文件
朱保民

四、保修委托单位

本房地产开发企业作为商品房质量第一责任人，按照商品住宅质量证书和商品房买卖合同的约定，承担商品房保修责任。为方便业主保修，本房地产开发企业委托___/___公司等单位对该商品住宅进行保修。

五、报修及处理：

1. 在保修期内，房屋使用人在正常使用本商品住宅发现房屋出现质量缺陷时，应及时向本公司报修，本公司免费承担保修责任。

2. 在接到用户报修后，本公司将及时到现场核查情况，并在维修处理时限内答复修复时间。除经鉴定需要较长时间外，本公司将于7天内完成修复，并经业主或鉴定机构签署验收合格书；未按规定时限进行维修或逾期未完成维修工作的，业主可自行委托进行质量鉴定和质量维修，鉴定费、维修费用由本公司承担；在履行保修责任过程中需要业主配合、协助的，若业主不配合、协助而导致本公司无法履行保修、修补责任的，相关后果由业主承担。

3. 保修期内，因房屋维修导致其他用户受到影响的，本公司将出面协调；因本公司对商品房进行维修，致使房屋原使用功能受到影响，给购买人造成损失的，本公司依法承担赔偿责任。

六、用户注意事项：

1. 因用户使用不当或擅自改动结构、设备管线位置 and 不当装修而造成质量问题，本公司不承担保修责任；造成房屋质量受损或其他用户损失的，由责任人承担相应责任。因不可抗力造成的质量缺陷，不属于房地产开发企业的保修范畴。

2. 用户使用后，有关商品房质量的来信来访、投诉，本公司将直接或委托物业管理公司及时给予书面答复和在合理期限内妥善处理。

3. 本公司愿承诺的其它内容（见附页）。



商品住宅建设单位

(盖章)

2018年



商品住宅购买人

(签字):

张天华

2018年10月4日



委托书

委托方： 中山市华晟房地产开发有限公司

法定代表人： 刘克 身份证号： 440301195801142955

受托方： 陈佩华 身份证号： 440620196603190323

联系电话： 13928181918

受托方： _____ 身份证号： _____

联系电话： _____

兹委托上述人员作为我单位的代理人，前往房地产交易登记部门办理 华发观山水花园 (楼盘名称) 的商品房交易产权登记相关业务，具体委托事项如下：

合同预告登记相关业务：

- 1、办理预购商品房预告登记送件、领件手续。委托期限至： 2018年12月31日
- 2、办理预购商品房预告注销登记、变更登记、转移登记、更正登记、遗失补发不动产登记证明送件、领件手续。委托期限至： 2018年12月31日
- 3、办理预购商品房抵押预告登记送件、领件手续。委托期限至： _____
- 4、办理预告商品房抵押预告注销登记、变更登记、转移登记、更正登记、遗失补发不动产登记证明送件、领件手续。
委托期限至： _____
- 5、代法定代表人签署商品房买卖合同及签署办理预购商品房预告登记、注销登记、变更登记、转移登记、更正登记、遗失补发不动产登记证明的相关文件。
委托期限至： 2018年12月31日
- 6、代负责人签署办理预购商品房抵押预告登记、抵押预告注销登记、变更登记、转移登记、更正登记、遗失补发不动产登记证明的相关文件。
委托期限至： _____

商品房交易审核相关业务：

- 1、办理商品房交易产权登记申请资料提交及退件手续。委托期限至： _____
- 2、办理商品房土地证的借、还手续。委托期限至： _____
- 3、办理商品房权属证明书的借、还手续。委托期限至： _____

收费发证相关业务：

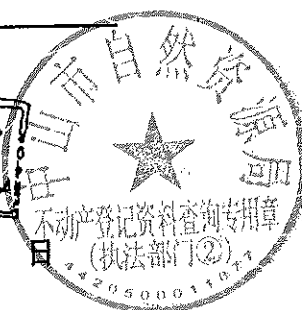
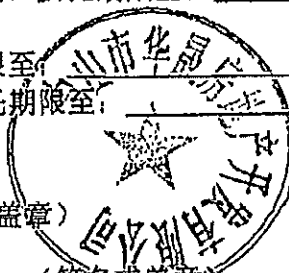
- 1、办理房地产权证代领手续。委托期限至： _____
- 2、办理房地产他项权证代领手续。委托期限至： _____

受托人无转委托权。

委托方：(盖章)

法定代表人：(签名或盖章)

2018 年 9 月 1 日



项目名称: 华发观山水花园

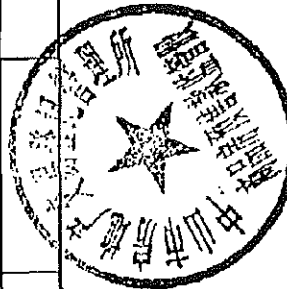
预售人(盖章): 中山市华晟房地产开发有限公司 (预售证号: 中建房(预)字第2017148号)

序号	预售人	用途	建筑面积(平方米)	合同约定付款方式	合同约定商品房价款(元)	已进入专用账户金额(元)	付款比例(%)
1	梁宝惠	住宅	136.41	按揭	403,503	403,503	30
2	周丽芳	住宅	105.46	按揭	302,034	302,034	30
3	许小胤	住宅	105.46	按揭	398,160	398,160	40
4	赵天生	住宅	94.46	按揭	278,597	278,597	30
5	周艳江	住宅	136.41	按揭	1,371,576	549,576	40
6	邱海娟	住宅	94.46	按揭	874,700	262,700	30
7	梁嘉梨	住宅	94.46	按揭	937,988	281,988	30
8	樊志坚	住宅	94.46	按揭	920,040	280,040	30
合计			861.58		8,368,598	2,756,598	

审核人: 程虹

日期: 2018.10.1

复印件



序号	坐落(明细至房号)	预售证号权属证号	建筑面积(平方米)	销售总价(元)	备案价格	认购人	认购人身份证号码/护照号	认购人联系地址	认购日期
117	中山市三乡镇白石村文华西路222号华发观山水花园紫萝苑2栋1204房	2017144	106.17	956592	0	吴冬英	362322198312185425	广东 中山	2017/7/23
118	中山市三乡镇白石村文华西路222号华发观山水花园紫萝苑2栋2703房	2017144	95.22	885550	0	李建军	432301197708150511	广东 中山	2017/8/7
119	中山市三乡镇白石村文华西路222号华发观山水花园紫萝苑9栋1502房	2017148	94.46	927597	0	赵天生	211224198804139314	广东 中山	2017/7/23
120	中山市三乡镇白石村文华西路222号华发观山水花园紫萝苑8栋2301房	2017148	136.41	1371576	0	周艳江	429001197001236475	广东 中山	2017/6/24
	合计	120套	10338.11	90974933					



业务办理验证章
日期 2018-10-19
此复印件与原件相同

复印件



文件
宋志



G2018-32248

商品房预告登记申请表

登记类型	<input checked="" type="checkbox"/> 预告登记 <input type="checkbox"/> 抵押预告登记				
申请类型	<input type="checkbox"/> 变更登记 <input type="checkbox"/> 转移登记 <input type="checkbox"/> 注销登记 <input type="checkbox"/> 补换证登记				
开发企业或银行情况	名称	证件号码		联系电话	
	中山市华晟房地产开发有限公司	91442000668158449K		87337921	
	通讯地址	中山市三乡镇塘敢村布匹市场第1-61号首层	邮政编码	528463	
	委托代理人	身份证号	联系电话		
买受人或抵押人情况	名称	共有情况	国籍	证件类型	证件号码
	赵天生	单独所有	中国	身份证	211224198804139314
	委托代理人	身份证号	联系电话		
	姓名	共有情况	国籍	证件类型	证件号码
房地产交易情况	房地产座落	三乡镇白石村文华西路222号华发观山水花园紫萝苑9幢1502房			
	预售许可证号	中建房(预)字第2017148号	权属证号		
	建筑面积(平方米)	94.46	套内建筑面积(平方米)	77.44	
	土地证号	粤(2016)中山市不动产权第0038277号	房屋用途	住宅	
	合同号	1801093599	交易价格(人民币)元	927597.00	
抵押情况	被担保债权数额	债务履行期限			
	抵押方式	抵押面积			
原不动产登记证明号					
变更情况	变更事项	<input type="checkbox"/> 姓名、名称、身份证明 <input type="checkbox"/> 不动产坐落、界址、用途、面积 <input type="checkbox"/> 其他			
	变更前	变更后			
转移情况	转移事项	<input type="checkbox"/> 继承转移 <input type="checkbox"/> 法院或仲裁委员会文书转移			
	现权利人	姓名\名称	国籍	证件类型	证件号码
补换证明情况 <input type="checkbox"/> 补发预告登记证明 <input type="checkbox"/> 补发抵押预告登记证明 <input type="checkbox"/> 遗失登记证明预告注销					
申请人承诺：双方自愿共同申请，本表填报内容及提交的所有资料均为真实，如有任何虚假，登记机关可终止受理，因虚报而引起的法律责任概由申请人承担。					
权利人： (签章)： 2018年10月4日		义务人： (签章)： 2018年10月4日			

注：本表不能涂改。共有情况包括单独所有，共同共有，按份共有和其它共有。

不动产登记审批表 (不动产登记卡)



201811020069

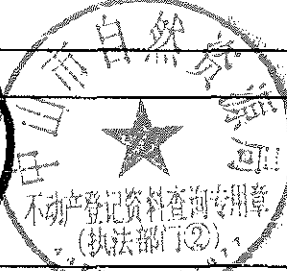
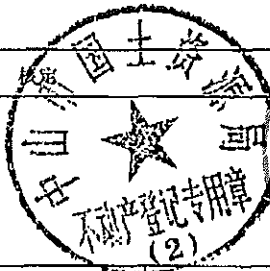
收件日期: 2018年11月02日

单位: 平方米

公顷

亩) 万元

登记原因		预购商品房预告登记					
权利人情况	权利人姓名(名称)	赵天生					
	身份证件种类	身份证		占有份额			
	证件号	211224198804139314					
	义务人姓名(名称)	中山市华晟房地产开发有限公司					
	身份证件种类	营业执照		占有份额			
	证件号	91442000668158449K					
不动产情况	坐落	中山市三乡镇白石村文华西路222号华发观山水花园紫萝苑9幢1502房					
	产权来源			取得价格	92.7597	万元	
	不动产单元号	442000114205GB01518F00510056		不动产类型	土地和房屋		
	面积	204664.4515	房屋面积	94.46	用途	城镇住宅用地 / 住宅	
	期限	国有建设用地使用权 2004-03-23 起 2074-03-22 止					
	原不动产权证书(证明)号	1801093599		权利性质	出让 / 市场化商品房		
抵押情况	被担保债权数额(最高债权数额)			债务履行期限(债权确定期间)	至		
	抵押方式			抵押物面积			
	在建建筑物抵押范围						
申请证书板式	<input checked="" type="radio"/> 单一版 <input type="radio"/> 集成版		申请分别持证	<input checked="" type="radio"/> 是 <input type="radio"/> 否			
其他权利状况	房屋用途: 住宅 建筑面积: 94.46m ² 合同条码: 1801093599 取得价格: 92.7597万元						
附记	权利人证件号: 211224198804139314						
不动产登记审批情况	同意!						
	负责人:	吴杏婷		2018年11月05日			



2018年11月05日

不动产登记询问笔录

被询问人（申请人）姓名： 赵天生

询问地点： 中山市国土资源局办证大厅

1、问：您申请登记的事项是否为您真实意思的表示？

答： 是 否

2、问：您提交的申请资料是否真实、合法、有效？

答： 是 否

3、问：您申请登记的不动产有无其他共有人？（有共有人的，应与共有人共同申请）

答： 有 无

4、问：您申请登记的不动产是否已被依法查封或征收、没收？

答： 是 否

5、问：您申请登记的不动产是否存在权属纠纷？

答： 是 否

6、问：您申请登记该不动产是否是为了未成年人（被监护人）的利益？（未成年人需填写）

答： 是 否

7、问：您有无其他须补充的？

答： 有 _____ 无

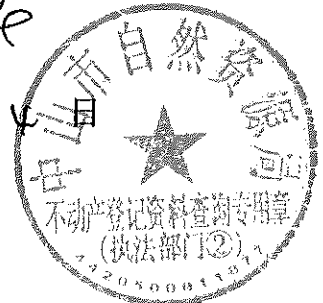
经被咨询人确认，以上询问事项均回答真实、无误。

询问记录人签字： 杜晓彤

被询问人签字： 赵天生

代理人签字： 陈心如

2018 年 10 月 4 日



预购商品房预告登记约定书

预告权利人（买受人）：赵天生 身份证号：211224198804139314

预告义务人（出卖人）：中山市华晟房地产开发有限公司

赵天生 购买位于 三乡镇白石村文华西路222号华发观山水花园紫萝苑9幢1502房 的房屋，买卖双方签订了合同条码为 1801093599 的《中山市商品房买卖合同》。现经买卖双方当事人协商一致，同意向市房地产交易登记管理所申请办理预购商品房预告登记。

买受人（签章）：赵天生
代理人（签章）：

2018 年 10 月 4 日



出卖人（签章）：
代理人（签章）：

2018 年 10 月 4 日



文件
未寄

预告登记授权书

预告权利人（授权人）：赵天生 法定代表人：/

身份证明类型：身份证 证件号码：211224198804139314

联系地址：广东省中山市沙溪镇中信左岸8幢808 联系方式：18680166435

预告义务人（授权人）：中山市华晟房地产开发有限公司 法定代表人：刘克

身份证明类型：身份证 证件号码：440301195801142955

联系地址：中山市三乡镇塘敢村布匹市场第1-01号首层 联系方式：87337921

第三人（受托人）：陈佩华

身份证明类型：身份证 证件号码：440620196603190323

联系地址：中山市沙溪镇新濠路华发生态园 联系方式：87392865

房屋坐落：三乡镇白石村文华西路222号华发观山水花园紫萝苑9幢1502房

合同条码（编号）：1801093599

授权申请办理以下打勾（√）登记业务，委托期限2018年10月4日至2018年12月31日：

- 1. 办理预购商品房预告登记设立
- 2. 办理预购商品房预告登记变更
- 3. 办理预购商品房预告登记转移
- 4. 办理预购商品房注销预告登记
- 5. 办理预购商品房抵押预告登记
- 6. 办理预购商品房抵押预告登记变更
- 7. 办理预购商品房抵押预告登记转移
- 8. 办理预购商品房注销抵押预告登记
- 9. 遗失补发预购商品房预告登记不动产登记证明
- 10. 遗失补发预购商品房抵押预告登记不动产登记证明
- 11. 更正登记

受托人在其权限范围内依法所作的一切行为，接受问询的行为和签署的一切文件，授权人均予以承认。

授权人签名（或盖章）：赵天生



刘克

2018年10月4日



受托人签名（或盖章）：陈佩华

2018年10月4日

【备注：1. 预购商品房预告登记（设立、变更、转移和注销）同时办理合同登记备案、变更、转移和注销业务；2. 自然人为委托人的，需签名并加盖指模；企业为委托人的，需法定代表人签名并加盖公章】

文件
未启

赵天生

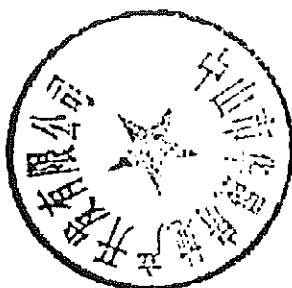
男 汉

1988 4 13

辽宁省昌图县付家街道五
组282号



211224198804139314



复印件



中华人民共和国
居民身份证

签发机关 昌图县公安局

有效期限 2015.02.13-2035.02.13



刘克

男

1958 1 14

广东省珠海市香洲区拱北
联安路9号华发集团公司



440301195801142955



中华人民共和国
居民身份证

签发机关 珠海市公安局

有效期限 2006.12.08-长期

复印件



文件
来源

07

陈佩华

女 汉

1966 3 19

广东省中山市东区村苑新
村秀丽坊1幢501房

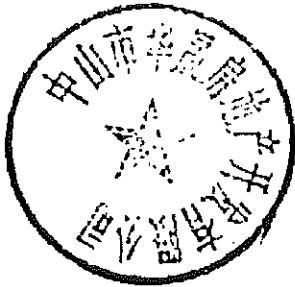


440620196603190323

中华人民共和国
居民身份证

签发机关 中山市公安局

有效期限 2006.08.23-2026.08.23

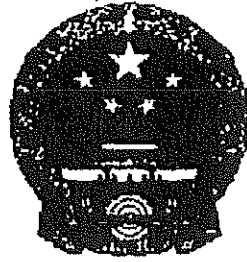


复印件



08

文件
记录



营业执照

(副本) (副本号:1-1)

统一社会信用代码91442000668158449K



中山市华晟房地产开发有限公司

类型 有限责任公司(法人独资)

住所 中山市三乡镇塘敢村布匹市场第1-01号首层

法定代表人 刘克

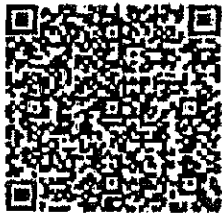
注册资本 人民币伍仟万元

成立日期 2007年10月16日

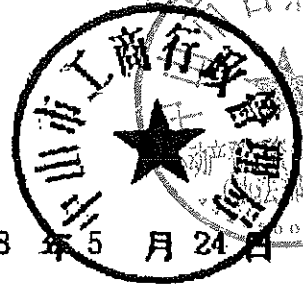
营业期限 2007年10月16日 至 2057年10月15日

经营范围 房地产开发、经营(与资质证同时使用)。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动。) 二

复印件



登记机关



2018 年 5 月 24 日



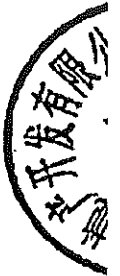
1801093599

三乡镇白石村文华西路 222
号华发观山水花园紫萝苑 9
幢 1502 房

中 山 市

商 品 房 买 卖 合 同

(适用于商品房销售)



本合同由 中山市国土资源局 免费提供
中山市工商行政管理局

文件
保存



1801093599

商品房买卖合同说明

1、本合同文本为示范文本，也可作为签约使用文本。签约之前，买受人应当仔细阅读本合同内容，对合同条款及专业用词理解不一致的，可向当地主管部门咨询。

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；该商品房的具体情况由房地产开发企业提供并对其真实性负责。

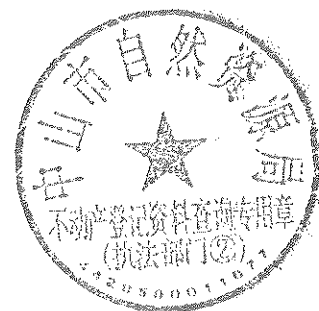
3、为体现合同双方的自愿原则，本合同文本中相关条款后都有空白行，供双方自行约定或补充约定。合同签订生效后，未被修改的文本印刷文字视为双方同意内容。

4、本合同文本中涉及到的选择、填写内容以手写项为优先。

5、对合同文本【 】中选择内容、空格部位填写及其他需要约定的内容，双方应当协商确定。【 】中选择内容，以划√方式选定；对于实际情况未发生或买卖双方不作约定时，应在空格部位打×，以示删除。

6、在签订合同前，出卖人应当向买受人出示应当由出卖人提供的有关证书、证明文件。

7、本合同条款由中山市国土资源局和中山市工商行政管理局负责解释。



文件
编号



1801093599

中山市商品房买卖合同

(合同条码: 1801093599)

合同双方当事人:

出卖人: 中山市华晟房地产开发有限公司

注册地址: 塘敢村布匹市场第 1-01 号首层

营业执照注册号: 91442000668158449K

企业资质证书号: 粤房开证字第 0111478 号

法定代表人: 刘克

联系电话: 0760-87337921

邮政编码: XXX

委托代理人: 陈佩华

地址: XXX

邮政编码: XXX

联系电话: 0760-86616687

委托代理机构: XXX

注册地址: XXX

营业执照注册号: XXX

法定代表人: XXX

联系电话: XXX

邮政编码: XXX



文件
未寄



买受人 赵天生

本人：姓名 赵天生 国籍 中国

身份证 211224198804139314

地址 广东省中山市沙溪镇中信左岸 8 幢 808

邮政编码 XXX

联系电话 18680166435

委托代理人 姓名 XXX 国籍 XXX

地址 XXX

邮政编码 XXX

联系电话 XXX

根据国家法律、法规和广东省有关规定，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 三乡镇白石环村“沙螺坑”、编号为 XX X 的地块的土地使用权。取得 《土地使用权证书》。土地使用权证书号为 粤(2016)中山市不动产权第 0038277 号。

该地块土地面积为 204665.50 平方米，土地用途为 商住，土地使用年限自 XXX 至 2074-03-22 止。

出卖人经批准，在上述地块上建设商品房，暂定名 华发观山水花园 B1-2 区。建设工程规划许可证号为 140042015070019，施工许可证号为 442000201603110501。

XXX

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 该商品房作为预售商品房，已具备《广东省商品房预售管理条例》规定的预售条件，已取得《商品房预售许可证》，证号为 中建房(预)字第 2017148 号，核发机关为中山市建设局。



文件
名称



1801093599

X2 该商品房作为现房, 已具备《商品房销售管理办法》规定的现售条件, 已领取《商品房产权权属证明书》, 证号为: XXX。

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为 预售商品房 (以下简称该商品房, 其房屋平面图经中山市规划部门批准, 见本合同附件一, 房号以附件一上表示为准)。

该商品房座落为

三乡镇白石村文华西路 222 号华发观山水花园紫萝苑 9 幢 1502 房。

该商品房的用途为 住宅, 属 其他 结构, 层高为 2.90 米, 建筑层数地上 34 层, 地下 2 层。

该商品房阳台封闭式的 XXX 个, 非封闭式的 2 个。该商品房户型结构为 二房二厅, 1 厨 2 卫。

该商品房合同约定建筑面积共 94.46 平方米, 其中, 套内建筑面积 77.44 平方米, 公共部位与公用房屋分摊建筑面积 17.02 平方米 (有关公共部位与公用房屋分摊建筑面积构成说明见附件二)。

该商品房测算面积方式: 测绘单位测算。

测绘单位名称: 中山市三乡测绘工程有限公司。

资质证书号码 乙测资字: 4412025。

在业主大会选聘物业管理公司之前, 该商品房所在的小区物业管理服务由出卖人选聘有合法资质的物业管理公司提供物业管理。出卖人与选聘的物业管理公司签订书面的《前期物业服务合同》。

出卖人在销售该商品房前, 应向买受人明示出卖人制定的《临时管理规约》并予以说明, 买受人在签订本合同时, 应对遵守《临时管理规约》作出书面承诺。

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、该商品房属 预售商品房, 按套内建筑面积计价, 单价为 (人民币) 每平方米 11978.27 元, 总金额 (人民币) XXX 仟 XXX 佰 玖拾贰万柒仟伍佰玖拾柒 元整。

公共部位与共用房屋分摊建筑面积的建设费用已分摊计入上述套内建筑面积销售单价内, 不再另行计价。

X2、该商品房属 预售商品房, 按 【套】【整层】【整幢】 出售并计价, 总金额为 () XXX 仟 XXX 佰 XXX 拾 XXX 万 XXX 仟 XXX 佰 XXX 拾 XXX 元整。



文件
米



第五条 面积确认及面积差异处理。(当事人选择按第四条第二种方式计价的, 不适用本条约定)

商品房交付使用后, 合同约定计价面积与实测套内建筑面积有差异的, 以实测套内建筑面积为准。实测套内建筑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、差异值为±0.6%以内(含0.6%)的, 买卖双方不作任何补偿;

2、差异值为±0.6%以上至±3%以内(含3%)的, 买卖双方按买卖合同约定的房屋单价多退少补;

3、差异值超过±3%的, 买受人可选择退回所购商品房或继续履行合同。买受人选择退房的, 出卖人应在买受人书面提出退房申请的30日内退回已收的全部购房款及利息(按同类同期银行按揭贷款利率计算, 由付款日起至退款日止, 下同)。买受人同意继续履行合同的, 房屋实测套内建筑面积大于合同约定计价面积的, 面积差异值在3%以内(含3%)部分的房价款由买受人按照第四条约定的价格补足, 面积差异值超出3%部分的房价款由出卖人承担, 所有权归买受人; 房屋实测套内建筑面积小于合同约定计价面积的, 面积差异值在3%以内(含3%)部分的房价款及利息由出卖人返还买受人, 面积差异值超过3%部分的房价款由出卖人双倍返还买受人。

面积差异百分比=(实测套内建筑面积-合同约定计价面积) × 100% / 合同约定计价面积

第六条 付款方式及限期。

买受人按 银行按揭 方式按期付款:

1、一次性付款

XXX

2、分期付款

XXX

3、银行按揭方式

约定金额:278597元(人民币);付款方式:现金;约定付款时间:2017-08-19;备注:含定金玖万贰仟元整;

约定金额:649000元(人民币);付款方式:商业贷款;约定付款时间:2018-12-02;

4、其他方式

XXX



朱志



1801093599

买受人应按以上约定的付款方式，将商品房预售款直接存入该商品房项目预售款专用帐户，开户银行为 渤海银行股份有限公司中山分行，专用帐户为 2002906833000338。凭银行出具的存款凭证，向出卖人换领交款收据。

XXX

第七条 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、逾期时间，分别处理（不作累加）

(1) 逾期在 30 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 二 的违约金，合同继续履行；

(2) 逾期超过 30 日后，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 二。（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。

X2、XXX

第八条 交付期限。

出卖人应当在 2019年03月31日 前，依照国家和该商品房所在地人民政府的有关规定，在当地建设行政主管部门办理工程竣工验收备案手续，取得《中山市建设工程竣工验收备案登记证》，并将符合本合同约定的商品房交付买受人使用。

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 60 日内告知买受人的；
- 2、因台风、雨天等自然灾害或战争、动乱、罢工等非出卖人所能控制的原因，造成工程延误或停工的；因国家法律、法规、政策的变化或者政府部门工作交接等原因，造成合同不能履行或房屋不能交付的；施工中遇到异常困难或



文件
朱存



重大技术问题不能及时解决，或其他出卖人不能预见或不能抗拒的事情；若出卖人在合理时间内已将验收所需的所有文件递交各有关部门申请办理验收，而有关部门因工作安排未能及时办理导致延误的；其他非出卖人所能控制的事件；

3、XXX

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、逾期时间，分别处理（不作累加）

(1) 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交付房价款万分之二 的违约金，合同继续履行；

(2) 逾期超过 30 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 60 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二（该比率应不小于第（1）项种的比率）的违约金。

X2、XXX

第十条 规划、设计变更的约定。

该商品房预售前，出卖人不得擅自变更该商品房项目的规划、设计。确需变更的，出卖人应书面征得买受人同意。不同意变更的买受人可要求终止买卖合同。出卖人应在受买受人提出终止合同申请的 30 日内退回已付购房款及利息（按同类同期银行按揭贷款利率计算，由付款日起至退款日止）。

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的证明文件，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，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：

如买受人未付清应付款或违约金等款项，出卖人有权拒绝交楼，并不承担逾



朱志



1801093599

期交付的责任；如买受人逾期付款的，出卖人有权按本合同第七条的约定追究买受人的违约责任；2、出卖人在本合同约定的交付期限内向买受人发出书面楼宇交付使用通知，若买受人未按通知载明的期限办理交付手续，则自书面楼宇交付使用通知所载明的办理交付手续的期限届满之日起，视为该商品房已交付，该商品房毁损、灭失等风险由买受人承担，与出卖人无关。该商品房自交付日（含视为交付日）开始计算保修期以及物业费等相关费用。

第十二条 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、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第 2 种方式处理：

×1、出卖人赔偿双倍的装饰、设备差价。

√2、出卖人须以同等品质的材料、设备替代。（注：出卖人在任何场合所设立的样板房并非验收的参照样板或标准）

×3、×××

第十三条 出卖人关于基础设施、公共配套建筑正常运行的承诺。

出卖人承诺与商品房正常使用直接关系的下列基础设施、公共配套建筑按以下日期达到使用条件：

1、公共供水在该商品房交付使用时达到使用条件；

2、电话线路、有线电视线路、宽带网络线路在该商品房交付前安装完毕，燃气管线、供电到达户外，但上述线路、管线、供电等均有买受人自行申请开通；

3、×××

4、×××

5、×××

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、因政府有关部门验收延误，但已达验收或使用标准的，视为符合交付使用条件；

2、符合使用条件的，可以先行接受，暂未达到使用条件的，双方协商解决；



人牛
米忘



3、XXX

第十四条 关于产权登记的约定。

出卖人保证销售的商品房没有产权纠纷和债权债务纠纷。因出卖人原因，造成该商品房不能办理产权登记或发生债权债务纠纷的，由出卖人承担全部责任。

出卖人应当在商品房交付使用后 365 个工作 日内，持办理权属登记需由出卖人提供的资料到产权登记机关备案。如因出卖人的责任，买受人不能在规定期限内取得房地产权属证书的，双方同意按下列第 4 项处理；

X1、买受人退房，出卖人在买受人提出退房要求之日起 XXX 日内将买受人已付房价款退还给买受人，并按已付房价款的 XXX % 赔偿买受人损失。

X2、买受人不退房，出卖人按已付房价款的 XXX % 向买受人支付违约金。

X3、买受人不退房，出卖人自迟延之日起每日按买受人已付房价款的 XX % 向买受人支付违约金。

√4、买受人不退房，出卖人应自前述期限届满之日起按日向买受人支付已付房价款万分之零点五的违约金；因买受人的原因（包括但不限于按揭贷款因有未按时还款记录导致银行不移交商品房买卖合同备案表等文件给出卖人办证，或买受人身份证明文件失效、面积增加买受人不及时支付应补房价款致未能核税，或未及时缴纳办证税费及自行缴纳契税后未及时移交完税证明给出卖人，或对商品房进行拆改建、加建等延误政府部门验收或不能通过验收），导致出卖人不能按时递交办证资料办理产权登记的，出卖人不承担任何责任，且递件办理产权登记期限应相应顺延。出卖人也可向买受人发出书面通知，要求买受人自行办理上述相关手续，并由买受人承担由此产生的一切后果、责任。

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。



文件
未查



1801093599

XXX

第十六条 双方可以就下列事项约定:

- 1、商品房所在楼宇的屋面使用权
属全体业主共同共有，由物业管理公司依法统一管理。
- 2、商品房所在楼宇的外墙面使用权
属全体业主共同共有，由物业管理公司依法统一管理。
- 3、买受人在该商品房外墙及/或屋面装置空调机及其他设备的，需取得物业管理公司的书面同意后方可安装，并该设施的安装不得损害他人权益。
- 4、XXX

第十七条 买受人的房屋仅作 住宅 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。

买受人不得擅自对该商品房或周围作以下变动：1、改变商品房外观；2、加建建筑上盖；3、占用公共地方；4、其他法律、法规或本合同及补充协议不允许的变动。

第十八条 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：

X1、提交 XXX 仲裁委员会仲裁。

√2、依法向人民法院起诉。

第十九条 本合同未尽事项，可由双方约定后签订补充协议。

第二十条 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。

第二十一条 本合同连同附件共 20 页，一式 伍 份，具有同等法律效力，合同持有情况如下：

出卖人 贰 份，买受人 壹 份，中山市房地产交易登记管理所壹份，按揭 银行 壹 份，XXX 份，XXX 份。



Handwritten signature or stamp in the bottom right corner.



第二十二條 本合同自双方签订之日起生效。

第二十三條 商品房预售的，自本合同生效之日起 30 天内，由出卖人向中山市房地产交易登记管理所申请商品房合同销售登记备案。

出卖人 (签章)



【法定代表人】

【委托代理人】

(签章)

陈心平

2018 年 10 月 04 日

签于 中山

买受人 (签章)

袁天生

【法定代表人】

【委托代理人】

(签章)

2018 年 10 月 04 日

签于 中山



文件
已接收



购房人签约注意事项

一、该房屋已由房地产开发企业与物业管理企业签订《中山市前期物业服务合同》(编号:)。购房人对其内容清楚了解并愿意遵守。

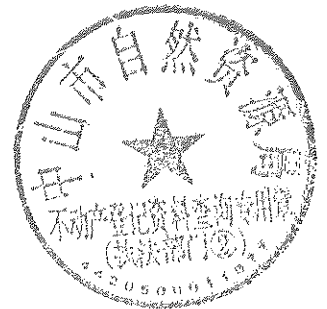
二、购房人签订网上《中山市商品房买卖合同》时,必须亲自录入合同密码,该密码主要用于确认合同变更和合同终止等操作。如果购房人忘记合同密码,可凭《中山市商品房买卖合同》及身份证明文件到中山市房地产交易登记管理所申请重置密码;然后登陆 <http://www.zsfdc.gov.cn> 网站修改合同密码。

三、购房人签订网上《中山市商品房买卖合同》后,可登陆 <http://www.zsfdc.gov.cn> 网站查询该房屋的登记备案状态。若要核实购房人姓名的,可由购房人本人持有效身份证明文件及已签订的《中山市商品房买卖合同》到中山市国土房管档案馆查询。

四、根据《中山市商品房销售合同网上登记备案管理规定》第十条“房地产开发企业应当自提出网上登记备案申请之日起 30 日内,持与购房人签订的书面商品房买卖合同向市国土资源局(房地产管理局)申请办理合同登记备案确认手续”。所以,购房人有权在相应时间内,向房地产开发企业索取已签订的《中山市商品房买卖合同》及相应的《中山市商品房销售登记备案表》。

购房人在签订《中山市商品房买卖合同》前必须认真阅读本注意事项的内容,并签字确认。

购房人确认:

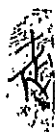
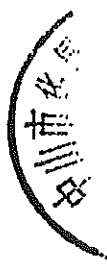


朱志

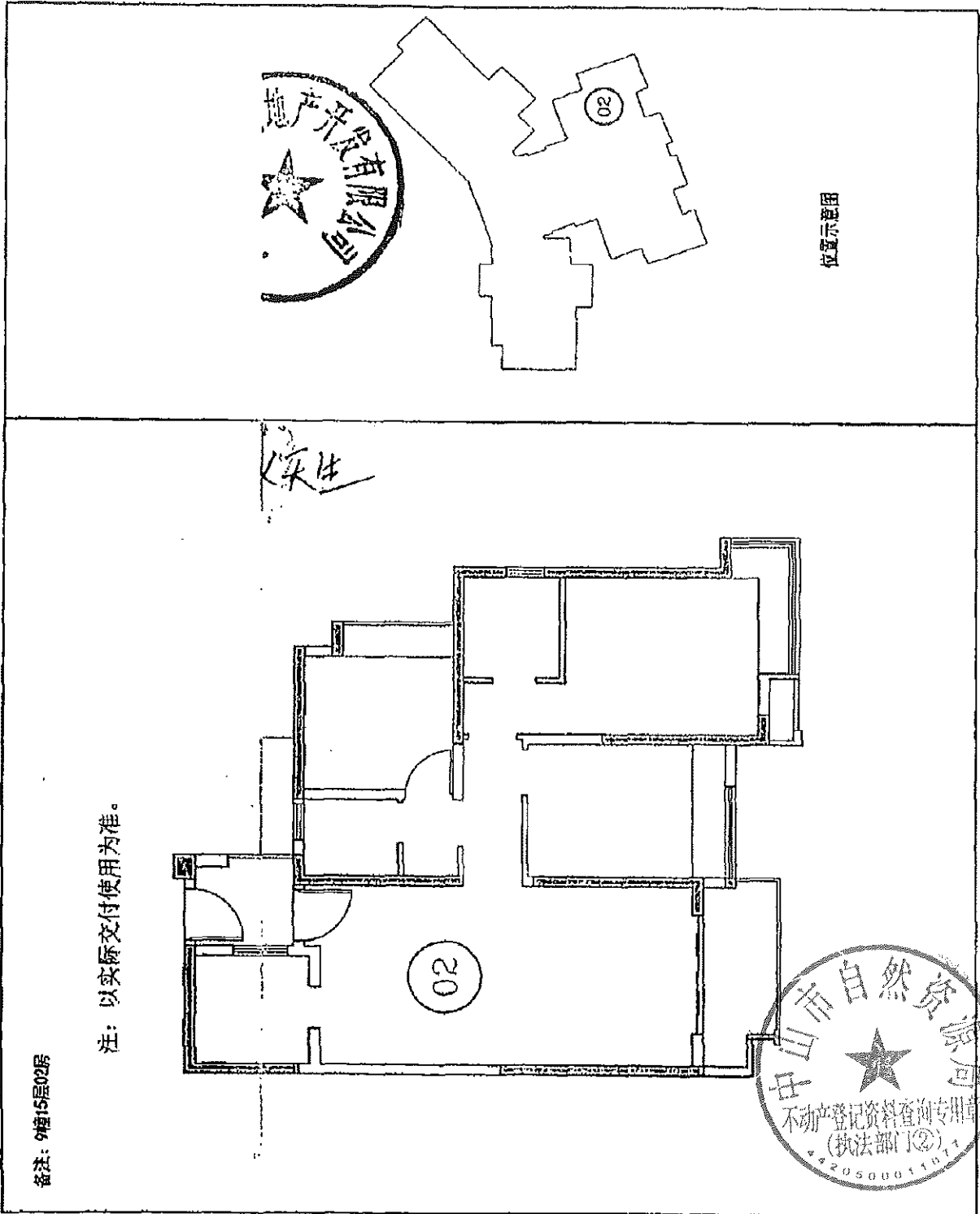


1801093599

附件一：房屋平面图



王 华
米 存



文件
记录



附件二 公共部位与公用房屋分摊建筑面积构成说明
外半墙、入户大堂、公共阳台、公梯、梯厅、电梯、水井、弱电井、电缆井、
电井、配电间、电梯机房。



25

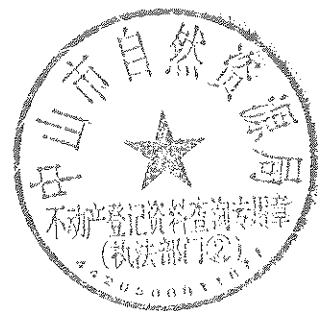
附件
二 公共部位



1801093599

附件三 装饰、设备标准

- 1、外墙
涂料。
- 2、内墙
混合砂浆（卫生间、厨房墙面除外）。
- 3、顶棚
×××
- 4、地面
钢筋混凝土楼板（厨房、卫生间除外）。
- 5、门窗
入户门为防火防盗门（配门锁），铝合金门窗。
- 6、厨房
地面：完成防水涂膜。 墙面：水泥防水砂浆。 天棚：结构板面。
- 7、卫生间
地面：沉箱完成防水涂膜。 墙面：防水砂浆，防水涂膜完成至离楼地面 1.8m 高。 天棚：结构板面。
- 8、阳台
抹水泥腻子、刮白。
- 9、电梯
“三菱”电梯。
- 10、其他
天花：室内部分（卧室、客厅、餐厅及书房）抹水泥腻子。栏杆：铁艺栏杆。智能弱电系统：配彩色可视对讲机；大堂门禁系统；电视、电话、网络管线预留到户内弱电箱（空箱）。供水：给水管入户。供电：供电入户至户内配电箱。供气：燃气入户、留接口。排水：排水主力管到位，预留污水接口。首层及地下室大堂、电梯厅：地面铺瓷砖，墙面铺瓷砖，天花涂料。标准层电梯厅：地面铺瓷砖，墙面铺瓷砖，天花涂料。消防楼梯梯间：步级、平台地坪漆地面，墙面、天花及梯板底刮白。 注：发生不可抗力或情势变更事件，以及材料设备采购不能时，出卖人可按实际情况以同等品质的材料、设备替代上述建筑材料及设备物料。



大牛
米店



1801093599

2、此书一式两份，开发单位与业主各执一份，开发单位必须加盖公章。



文件
已录宗



1801093599

附件六：合同补充协议一
×××



文件
记录

附件六 合同补充协议

出卖人与买受人经平等协商，特订立如下条款，作为对《中山市商品房买卖合同》（以下简称“合同”）的修改和补充。

第一条、买卖合同第三条约定的“层高”系指该商品房首层主客厅层高，其它凡计算面积的建筑空间，其层高均须满足国家有关住宅设计的相关规范。

第二条、本项目相关情况告知

1、本住宅区物业自身情况、周边道路、公共设施等环境出卖人已向买受人明确告知，并在售价中已经充分考虑了各项不利因素可能对住宅造成的影响。

2、买受人承诺：在签订合同时已知悉所购买物业及周边区域已有的小区配套设施、道路交通环境、线网架设、市政配套设施等所在的位置及现状，买受人在合同签订后不得以环境噪声、线网架设干扰等为由，向出卖人主张任何权利。买卖双方的权利义务以合同及本补充协议的约定为准。

第三条、对合同第五条的补充约定

1、双方同意该商品房的面积以实测套内建筑面积为准，若实测套内建筑面积与合同约定的计价面积出现差异的，双方同意继续履行合同，并以套内建筑面积为依据进行面积差异处理。具体的处理原则为：

(1) 面积误差比绝对值在 0.6%（含本数）以内的，双方不作任何补偿。

(2) 面积误差比绝对值在 0.6%（不含本数）以上至 3%（含本数）以内的，双方按合同约定的价格按实际误差数多退少补。

(3) 面积误差比绝对值在 3%（不含本数）以上且该商品房实际面积大于合同约定面积的，面积误差比在 3%（含本数）以内部分的房价款由买受人按照合同约定的价格补足，面积误差比超出 3%部分的房价款买受人不需额外支付，所有权归买受人；面积误差比绝对值在 3%（不含本数）以上且该商品房实际面积小于合同约定面积的，面积误差比在 3%（含本数）以内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。

面积误差百分比 = $(\text{实测套内建筑面积} - \text{合同约定的计价面积}) \div \text{合同约定的计价面积} \times 100\%$

(4) 买受人应在出卖人通知的期限内签署有关确认文件，届时若买受人需补交房价款的，买受人同意在出卖人通知的期限内补足并签署面积差异确认文件，



买受人逾期付清应补交房价款的，则每逾期 1 日，按应补交房价款的万分之一向出卖人支付违约金。

2、若该商品房实测套内建筑面积与合同约定的计价面积出现面积差异需要买受人补交契税等税费的，买受人同意依照相关法规和政策的规定交纳。

第四条、对合同第六条的补充约定

1、选择申请贷款付款的买受人应于签订合同前自行向贷款机构咨询贷款条件、提出贷款申请、提交相关资料，通过贷款机构的初步审核，并确保贷款机构于签订合同之日起 60 日内将贷款款项发放至出卖人的专用账户(以公积金组合贷款方式付款的，则公积金组合贷款的到账时间以公积金管理中心批复的时间为准)，否则，买受人应按合同第七条之约定承担逾期付款的违约责任。

2、申请贷款的年限、金额以贷款机构的最终批复为准。若贷款机构批准的贷款额不足以支付剩余房价款时，买受人应在接到贷款机构或出卖人的通知之日起 7 日内将上述不足部分的款项一次性支付给出卖人；若贷款机构未能批准买受人的贷款申请的，买受人应在接到贷款机构或出卖人的通知之日起 14 日内向出卖人一次性支付全部剩余房价款。买受人未履行前述付款义务的；出卖人有权按照合同第七条及其他相关条款的约定要求买受人承担违约责任。

3、买受人以申请贷款方式付款的，若出卖人就买受人的借款向贷款机构提供了阶段性担保，买受人对出卖人提供的担保予以认可且出卖人无须另行通知买受人。因买受人违反借款合同或迟延办结预告登记证/不动产权证书等原因导致出卖人承担担保责任的，出卖人有权向买受人追偿。在此情形下，出卖人有权选择以下两种方式之一处理：①买受人应自出卖人发出要求买受人履行还款义务的通知之日起 3 日内将出卖人代其偿还的全部款项支付给出卖人，逾期的，则每逾期 1 日，买受人应按出卖人代其偿还金额的 5% 向出卖人支付违约金，逾期超过 30 日的，出卖人有权解除合同并收回该商品房；②出卖人立即解除合同并收回该商品房，买受人应按该商品房总价款的 10% 向出卖人支付违约金（在出卖人提供阶段性担保期间如因买受人原因导致该商品房或合同权益被查封的，出卖人有权直接适用第②种方式处理）。无论出卖人选择何种方式处理，买受人均应按本项约定或者出卖人要求的时



文件
宋蕊

间将出卖人代其偿还的全部款项及买受人按本项约定应承担的违约金支付给出卖人，且需承担出卖人的其他损失及出卖人为实现上述债权而额外支出的全部费用（包括但不限于诉讼费、律师费、公证费、评估费、鉴定费、拍卖费等）。

第五条、对合同第十一条的补充约定

1、根据合同的约定，该商品房取得《中山市建设工程竣工验收备案登记证》即具备交付使用条件，买受人应按出卖人的通知及合同的约定办理收楼手续。房屋交接时，若买受人认为该商品房存在其他质量问题，买受人有权要求出卖人在《住宅质量保证书》规定的保修期内承担保修责任，但无权拒绝办理收楼手续及交纳物业管理费。买受人拒绝办理收楼手续的，出卖人无需承担逾期交付的违约责任。

2、买受人经出卖人书面通知而拒绝办理交付手续的，出卖人《楼宇交付使用通知书》所载明的办理交付手续期限届满之日，即视为出卖人已按合同约定将该商品房交付给买受人使用，该商品房也以该期限届满之日作为保修期限及物业管理费的起算日。

3、交付该商品房时，出卖人应当与买受人共同查验收房，如有异议的，买受人应当在验收期限届满之日起 5 日内以书面形式提出，逾期不提出的，视为该商品房符合交付条件，且买受人同意接收该商品房。

4、买受人必须按时付清全部房价款（含未到期款项以及合同约定的其它应付给出卖人之费用，如需支付违约金的，还须付清违约金）、办证税费，并完全履行合同约定的各项义务方具备收楼或办理《不动产权证》的条件，若因买受人的原因未按时付清各项款项及履行合同约定的其他义务而导致出卖人未按合同约定的时间办理交付使用手续或为买受人办理《不动产权证》的，出卖人不承担逾期交付或逾期办证的法律責任。

5、如因出卖人原因逾期交付的，出卖人将按照合同第九条第 1 种方式进行区别处理，买受人须于《楼宇交付使用通知书》送达之日起 10 日内前往本项目销售现场办理违约金赔付手续或提交书面退房要求，否则，视为买受人放弃追偿或退房权利，出卖人无需向买受人承担逾期交付的违约责任。

6、因小区规划设计要求，不排除在该商品房的周边或花园内有公共建筑（构）筑物或安装的公用设施、设备（包括但不限于给排水管、消防箱、沙



井盖、柱、绿化、配电房、垃圾屋、装饰建筑、水塔等),或因设计需要不排除该商品房室内天花有梁、沉箱或室内有消防、给排水管及其他管线等,买受人无权以此为由拒绝收楼;要求退房或索赔,否则作违约处理,买受人应按相关条款的约定向出卖人承担违约责任。

第六条、对合同第十四条的补充约定

1、若买受人委托出卖人办理该商品房的《不动产权证》的,买受人必须在签订合同的同时一次性付清办理产权登记所需的税费【包括但不限于契税、印花税、登记费等(由出卖人代收)】。此外,该商品房交付时,买受人必须付清全部房价款(含违约金);并按出卖人的通知或要求与出卖人签订面积差异补充协议,结清面积差异价款(如有),否则出卖人有权不予办理《不动产权证》而不承担违约责任。由于政府政策、法律、法规改变或其它影响办证进度的政府行为,出卖人可据实顺延合同第十四条所约定的办证期限。

2、买受人应按出卖人通知的时间签署办证所需提交的文件、向出卖人提交办证所需的资料和缴纳办证的相关费用,逾期的,则每逾期1日,买受人应按合同第四条所约定的该商品房的总价款的万分之三,向出卖人支付违约金。

3、如买受人不按出卖人通知的时间办理房屋交付手续、未及时签署办证所需提交的文件,以及未及时提交办证所需的资料和缴纳办证的相关费用,出卖人将不予办理产权登记手续,且不需承担任何责任。

4、如申请贷款付款的买受人不按时履行还款义务导致贷款机构不配合而致使逾期办理不动产权证书的,出卖人不承担责任。

第七条、对合同第十五条的补充约定

该商品房的质量瑕疵和质量争议不影响该商品房的交付,买受人不得据此拒绝办理交付使用手续。若买卖双方对于该商品房的质量产生争议的,买受人可在办理完毕交付使用手续后、于出卖人通知的交付期限届满之日起10日内,向双方认可的市级以上质量监督管理部门申请鉴定,双方同意以该质量监督管理部门出具的书面工程质量鉴定意见书作为处理争议的依据(质量鉴定费用由主张存在质量问题方先行垫付,并根据最终质量鉴定结果,由责任方承担。工程质量鉴定意见书应于出卖人通知的交付期限届满之日起20日内出具)。如工程质量鉴定意见书认定属非重大质量问题的质量瑕疵,在保修期内的,则由出卖人根据合同第十五条的约定承担保修责任;如工程质



文件
朱启

量鉴定意见书认定确属严重影响正常居住使用的质量问题，买受人有权解除合同，出卖人须在买受人书面提出退房要求之日起 20 日内将买受人已付的房价款退还买受人，并按退款时中国人民银行公布的银行活期存款利率向买受人支付利息【在出卖人退还房价款前，买受人应配合办理该商品房的商品房合同销售登记备案的注销手续（回购手续）以及其他相关手续，如因买受人或贷款机构、政府相关部门的原因造成不能及时办理退房后的回购手续的，出卖人可据以顺延退还房价款的时间而不需承担任何责任】。买受人逾期不申请鉴定或者质量监督管理部门逾期出具工程质量鉴定意见书的，均视为该商品房的质量符合合同约定的标准，出卖人不承担该商品房的质量责任及逾期交付的责任。

第八条、合同因任何原因解除或终止时，买受人向贷款机构申请贷款而导致的贷款利息、律师费等费用，出卖人都无须补偿予买受人。

第九条、合同无论因何种原因解除或终止，买受人均应协助出卖人办理合同的解除或终止及备案注销手续，否则出卖人有权不予办理合同清算及退款手续。

第十条、在签订合同之前，出卖人已经向买受人提供了华发观山水花园项目《临时管理规约》及《前期物业管理服务协议》，买受人已对上述文件作充分了解，并承诺在签订合同的同时签署上述文件。

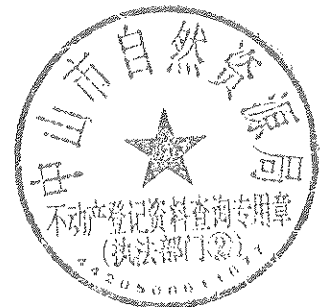
第十一条、买受人同意由珠海华发物业管理服务有限公司中山分公司提供前期物业管理服务，并承诺自出卖人通知的该商品房的交付期限届满之日起，按建筑面积人民币 2.8 元/平方米/月的标准按时交纳物业管理服务费。

第十二条、买受人应在办理交付使用手续之前或同时交纳首期住宅维修基金，首期维修基金暂按建筑面积人民币 70 元/平方米的标准交纳，由出卖人或物业管理公司代为收取，存入银行专户。若买受人未按约定交纳首期维修基金的，出卖人将不予办理房屋交付手续，且不需承担任何责任。

第十三条、关于本小区内属于出卖人产权部位的约定

下列部分由出卖人享有产权：

- 1、室内所有汽车、摩托车停车场/位/库，包括架空层。
- 2、出卖人自用或保留用于出租的超市、综合楼、会所。
- 3、出卖人有权出售但未出售的物业。
- 4、出卖人无计价分摊能独立使用的公共部位。



- 5、非政府要求公建配套范围的学校、幼儿园、超市、康体综合楼。
- 6、出卖人声明的预留用地。
- 7、出卖人与买受人双方有约定属于出卖人拥有的其它物业。

上述物业出卖人有权出售、出租、使用和收益。

第十四条、关于联络和通知，双方补充约定如下

1、任何通知或者文件在下列情况下均被视为已送达

(1) 以邮递形式（应以挂号信或特快专递形式）送达至中山市辖区（含各行政区）以内的地址，于投寄该通知或者文件之日起 2 日后，送达至中山市辖区以外的地址，于投寄该通知或者文件之日起 5 日后，实际送达时间早于以上时间的，以实际送达时间为准。

(2) 以手递形式送达的，于通知或者文件到达收件人处时或者收件人签收时。

2、由于任何一方所留地址错误、不详或无法识别造成通知或者文件无法送达的，责任由该过错方承担。

3、由于一方拒绝签收、地址发生变更未及时通知另一方、离开预留地址，以及其它不可归责于送达方原因造成通知或者文件无法被签收的，应按前述第 1 项第（1）、（2）点的约定，视为通知或者文件已送达。

4、如出卖人以当地主要媒体（如《中山日报》）刊登公告的方式通知的，则该公告通知刊登的日期即为送达日期。

5、双方的联络方式以买卖合同及本补充协议所记载的通信地址、电话为准，双方对各自提供的资料的真实性、完整性负责。一方的联络方式如有变更，应在变更完成之日起 5 日内以书面形式通知另一方。

第十五条、其他约定

1、该商品房单价、总房价款均包含税率为 5% 的增值税。买受人不须在合同所约定的总房价款的基础上向出卖人额外支付增值税款。

2、合同第四条所指的商品房价款，已包括合同附件三约定的装饰、装修设备及出卖人未经约定增加的装置、装饰、装修（如有），并包括合同第十五条约定的出卖人提供的保修服务，但不包括与该商品房有关的其他费用[包括但不限于买受人申请贷款的有关费用（如有）、应由买受人支付的面积差价款及其它应付款、依法应由买受人承担的交易税费、产权登记费用，以及依法定或依约定



文件
已读

应由买受人交纳的物业专项维修资金、物业管理服务费、公摊费用、开通服务设施的费用（如电话、互联网接入、数字电视等）等费用]。

3、出卖人因城建、小区建设、物业管理、公共设施维护、相邻房屋维修之需要，须在该商品房周围的地面、地下及地上埋（架）设电力、电讯、给排水和燃气管线及配电箱、窨井（盖）及其他有关装置，或须进入该商品房的屋面、露台、首层庭院及花园等的，买受人应予同意和理解，并予以配合。

4、如买受人为两人或两人以上的，该商品房的所有买受人均同意，任何一个买受人办理该商品房的验收交接手续，均视为该商品房已经得到全部买受人的认可与接收。

5、买受人应严格按照相关法律、法规的规定及合同的约定使用该商品房，如买受人收楼后存在包括拆除间墙、开通道、开门户、封闭开放（半开放）式阳台或入户花园、露台（平台）等拆改建、扩（加）建行为，造成该商品房不能通过政府有关部门验收，致使该商品房及其他业主的商品房无法或延迟办理及领取不动产权证，从而导致出卖人遭受损失或者被其他业主追偿的，买受人应承担全部责任。如出卖人因此而向第三方承担赔偿责任的，出卖人有权就此向买受人进行追索。

第十六条、特别约定

买受人声明其符合在中山市购房的条件并承诺向出卖人提交真实、有效的相关证明材料。若买受人未能提供可证明其符合购房条件的相关材料或提供虚假、无效的证明材料，导致无法办理商品房预告登记或不动产权证书的，出卖人有权解除买卖合同、另行处置该商品房，在此情形下，买受人承诺无条件配合出卖人办理注销买卖合同备案及撤销预告登记手续，并向出卖人支付人民币玖万贰仟元的违约金。如该违约金不足以弥补出卖人损失的，出卖人有权直接适用要求买受人赔偿出卖人全部损失的方式处理。


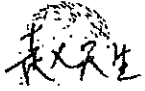
第十七条、关于生效

1、本补充协议经买卖双方充分协商一致后达成，非出卖人提供的格式合同。



2、对本补充协议各项条款之约定，特别是其中有可能限制买受人权利、减轻或免除出卖人义务和责任部分，以及违约责任部分，出卖人已采取合理的方式逐字逐句提请买受人注意并作充分解释、说明，买受人已逐字逐句仔细阅读并已充分了解其全部内容和含义以及各方的权利、义务和责任，并予接受。

3、本补充协议属合同的组成部分，经双方签字、盖章后生效。本补充协议与合同内容有冲突的，以本补充协议的约定为准。

出卖人： 买受人：

日期：2018年10月4日 日期：2018年10月4日



附件1

编号: _____

广东省商品住宅 使用说明书

广东省住房和城乡建设厅监制



说 明

一、为维护住房消费者的合法权益，加强商品住宅售后服务管理，根据国务院《城市房地产开发经营管理条例》、原建设部《商品住宅实行住宅质量保证书和住宅使用说明书制度的规定》和《广东省商品房预售管理条例》等规定，编制本说明书。

二、房地产开发企业在向购买人交付销售的新建商品住宅时，必须向购买人提供《商品住宅使用说明书》。

三、《商品住宅使用说明书》按套发放，一式二份，购买人、房地产开发企业或其委托的物业服务企业等保修单位各持一份。《商品住宅使用说明书》应当作为商品房买卖合同的补充约定。

四、商品房购买人或房屋使用人应仔细阅读《商品住宅使用说明书》中的内容，并按有关规定和要求进行装饰、维修，正确使用各类设施、设备，确保建筑结构、设施的使用安全，维护全体业主的共同利益。

五、商品房购买人或房屋使用人自行添置或擅自改变、移动、改装、损毁房屋结构、设施等，造成房屋质量受损，给其他购买人造成损失的，应当依法承担赔偿责任，房地产开发企业不承担相应的保修责任。

六、本书要求的附图及相关内容应清晰、工整，填写内容涂改无效。

七、本《商品住宅使用说明书》适用于房地产开发企业出售的商品住宅，其他住宅和非住宅的商品房屋，可参照执行。



尊敬的业主：

感谢您惠购本商品房！为使您能充分了解您所居住的住宅结构类型、性能，正确使用各类配套设施，确保建筑结构、设施的使用安全，全面了解装修、装饰、维修等注意事项，维护全体业主的共同利益，请您在使用本住宅及其配套设施之前，仔细阅读本说明书的有关内容，按照有关规定和要求进行装饰、装修、维修和使用，并妥善保存本说明书。

根据国家和本省的相关规定，因用户使用不当或擅自改动结构、设备位置和不当装修等造成的质量问题，建设单位不承担保修责任；因用户使用不当或擅自改动结构，造成房屋质量受损或其他用户损失，由责任人承担相应责任。

为您提供物业服务的是（珠海华发物业管理服务有限公司中山分公司），遇到任何困难，请拨打物业24小时服务电话

0760-8668706（如有更改，我们将及时告知）

建设单位（盖章）

2018年10月4日



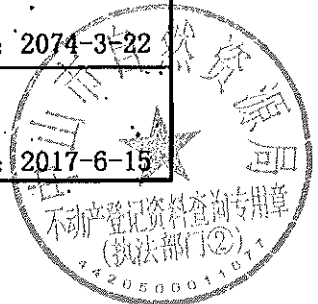
赵永生

一、建设单位及主要责任主体：

参加单位	单位名称	法定代表人	联系电话
建设单位	中山市华晟房地产开发有限公司	刘克	0760-87337912
勘察单位	广东中山地质工程勘察院	刘绍林	0760-23119577
设计单位	珠海泰基建筑设计工程有限公司	林慧娟	0756-2114107
施工单位	宁波锦虹建设有限公司	史善良	0756-8613896
监理单位	广东鸿厦工程管理咨询有限	吴海华	0760-88169368
质量保修受理单位	珠海华发物业管理有限公司	周文彬	0756-8883296
前期物业服务单位	珠海华发物业管理有限公司	周文彬	0756-8883296

二、商品住宅概况：

项目名称	华发观山水花园				
项目地址	中山市三乡镇白石村文华西路222号				
幢(栋)号	9	总层数	34	本栋房屋用途	住宅
层次	15	房号	02	本套房屋用途	住宅
房屋建筑面积	94.46m ²	套内建筑面积	77.44m ²	分摊共有建筑面积	17.02m ²
证件名称	证号	发证(备案)部门	日期		
国有土地使用权证 或不动产权证	粤(2016)中山市不动产权第0038277号	中山市国土资源局	终止日期: 2074-3-22		
商品房销售方式: <input type="checkbox"/> 预售(预售许可证) <input type="checkbox"/> 现售(现售备案证)	中建房(预)字第 2017144号	中山市住房和城乡建设局	初次发证日期: 2017-6-15		



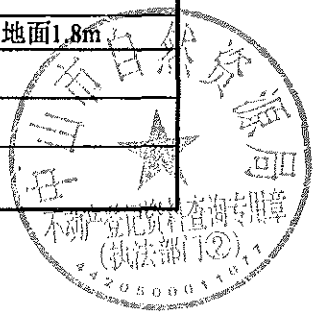
刘克

文件
宗卷

三、商品住宅工程概况：

(一) 房屋结构

地基类型		<input type="checkbox"/> 天然地基 <input checked="" type="checkbox"/> 桩基础 <input type="checkbox"/> 筏型基础 <input type="checkbox"/> 箱型基础 <input type="checkbox"/> 条形基础 其他	
结构类型		<input type="checkbox"/> 框架结构 <input type="checkbox"/> 框剪结构 <input type="checkbox"/> 砖混结构 其他 <u>剪力墙结构</u>	
抗震烈度		<u>7</u> 度	耐火等级 <u>一</u> 级
设计使用荷载及楼板厚度		(1) 客厅： <u>2</u> kN/m ² ，楼板设计厚度 <u>110/120</u> 毫米 楼板隔声措施： <u>/</u> ；楼板撞击声隔声量： <u>/</u> 分贝 (2) 卧室： <u>2</u> kN/m ² ，楼板设计厚度 <u>100/120</u> 毫米 楼板隔声措施： <u>/</u> ；楼板撞击声隔声量： <u>/</u> 分贝 (3) 厨房： <u>2</u> kN/m ² ，楼板设计厚度 <u>100</u> 毫米 (4) 卫生间： <u>2.5</u> kN/m ² ，楼板设计厚度 <u>100</u> 毫米 (5) 阳台： <u>2.5</u> kN/m ² ，楼板设计厚度 <u>100</u> 毫米	
节能措施		屋顶：采取 <u>挤塑聚苯板(ρ=25-32)</u> ；传热系数K： <u>0.71</u> W/(m ² ·K) 外墙：采取 <u>蒸压加气混凝土砌体自保温，东西向外墙(砼墙)内侧加玻化微珠保温砂浆</u> ；传热系数K： <u>2.01</u> W/(m ² ·K) 外窗传热系数K： <u>6.465</u> W/(m ² ·K)；气密性： <u>1.5 ≥ q1 > 1.0</u> m ³ /(m ² ·h)且 <u>4.5 ≥ q2 > 3.0</u> m ³ /(m ² ·h)；玻璃遮阳系数SC： <u>0.813</u> ；玻璃可见光透射比 <u>0.77</u> ；东西向外窗外遮阳技术： <u>/</u> ；可开启面积占房间地面面积比例： <u>不小于外窗所在房间地面面积的10%</u>	
墙体材料	填充材料	外墙	<input checked="" type="checkbox"/> 蒸压加气混凝土砌块 <input type="checkbox"/> 砼小型空心砌块 <input type="checkbox"/> 灰砂砖 <input type="checkbox"/> 剪力墙 <input type="checkbox"/> 蒸压粉煤灰砖 <input type="checkbox"/> 烧结保温砖 其他
		内墙	<input checked="" type="checkbox"/> 蒸压加气混凝土砌块 <input type="checkbox"/> 砼小型空心砌块 <input type="checkbox"/> 灰砂砖 <input type="checkbox"/> 剪力墙 <input type="checkbox"/> 蒸压粉煤灰砖 <input type="checkbox"/> 烧结保温砖 其他
	保温隔热材料		<input checked="" type="checkbox"/> 玻化微珠保温砂浆 <input type="checkbox"/> 聚苯颗粒保温砂浆 <input type="checkbox"/> 挤塑聚苯板 <input type="checkbox"/> 膨胀聚苯板 其他
门窗	玻璃	<input checked="" type="checkbox"/> 普通单层玻璃 <input type="checkbox"/> 普通镀膜玻璃 <input type="checkbox"/> 普通中空玻璃 <input type="checkbox"/> Low-E中空玻璃 其他	
	型材	<input checked="" type="checkbox"/> 普通铝合金 <input type="checkbox"/> 断热桥铝合金 <input type="checkbox"/> 塑钢 其他	
防水材料	墙体	<input checked="" type="checkbox"/> 聚合物砂浆 其他	
	屋面	<input checked="" type="checkbox"/> 防水卷材 <input checked="" type="checkbox"/> 防水涂料	
厨房、卫生间、阳台		卫生间：沉箱完成防水涂膜，墙面防水涂膜完成至离楼地面1.8m	
阳台		<input type="checkbox"/> 封闭式 <input checked="" type="checkbox"/> 非封闭式	
屋面部分	屋面类型	<input checked="" type="checkbox"/> 上人屋面 <input type="checkbox"/> 非上人屋面	
	隔热材料	<input checked="" type="checkbox"/> 挤塑聚苯板 <input type="checkbox"/> 绿化种植 其他	

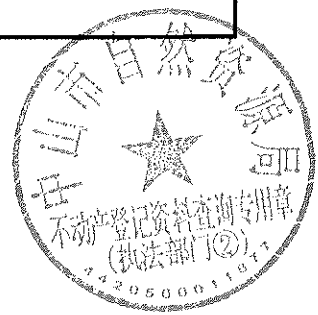


张永生

(二) 房屋设施

名称	容量 (负荷)	用户外(管)线 径及材质	用户内(管)线径 及材质	备注
给水	250L/人.d	管井用户水表前 为钢塑复合管, 用户水表后为 PPR管	DN20、DN25PPR 管	供水方式: <input type="checkbox"/> 市政直供 <input checked="" type="checkbox"/> 二次加压
排水	225 L/人.d	雨水: UPVC给水 塑料管; 污、废水: UPVC 排水塑料管	污、废水: DN100、 DN75、DN50 UPVC排水塑料管 雨水: DN100UPVC给水 塑料管	排水方式: <input type="checkbox"/> 直接排放 <input type="checkbox"/> 二级生化 <input checked="" type="checkbox"/> 化粪池
电气	6/8kW	WDZ-YJY-3*10 PC40	BVV-3*2.5 PC25	供电方式: <input type="checkbox"/> 架空 <input checked="" type="checkbox"/> 埋地电缆
燃气	25m ³ /户.月	镀锌钢管	由用户自行报装	供气方式: <input type="checkbox"/> 煤气 <input checked="" type="checkbox"/> 天然气 <input type="checkbox"/> 管道液化气
厨房	其他:	<input type="checkbox"/> 灶台 <input type="checkbox"/> 自来水管 <input type="checkbox"/> 热水管 <input type="checkbox"/> 燃气管 <input checked="" type="checkbox"/> 预留排烟道		
卫生间	<input checked="" type="checkbox"/> 其他: 预留排气孔	<input type="checkbox"/> 坐便器 <input type="checkbox"/> 浴缸 <input type="checkbox"/> 洗面盆 <input type="checkbox"/> 预留排气道		
通信	连接电话: <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否; 光纤入户: <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否			
有线电视	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无			
对讲系统	<input checked="" type="checkbox"/> 可视 <input type="checkbox"/> 普通			
空调 安装	预留孔: <input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无; 冷凝集水管: <input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无; 空调室外机板: <input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无			

张永生



张永生

四、使用说明和注意事项：

1. 用户使用后，不得随意改变本商品住宅的使用功能、结构、外形及色调。
2. 商品住宅室内地面、承重墙面、顶棚可进行表面装修，但室内地面、承重墙面不得凿除原砼保护面层；严禁在承重墙及公共分隔墙上做嵌入式装修；严禁凿洞或拆除连接阳台的墙体、扩大原有门窗或另开门窗。
3. 楼面荷载及在其上装修的天花板荷载之和不得超过设计使用荷载。
4. 严禁拆除或损坏房屋的柱、梁、板、承重墙、保温隔热材料、上下水管、煤气管道、管道井、房屋防水隔热层等，进户门和外窗位置不得随意改动。
5. 阳台不得随意封闭，不得集中或超负荷堆放物品。
6. 禁止在不上人屋面安装任何设施；在上人屋面安装太阳能或其它设施时，严禁破坏屋面结构和防水层。严禁在屋面上堆放物品，以免破坏屋面防水层或影响屋面排水及造成屋面超载。注意保护落水管并经常清理屋面漏水斗，以免造成堵塞。
7. 排水管应防止外力打击；便器内及地漏口不得扔放手纸、卫生巾、塑料袋、杂物及垃圾等易堵物，排水口的污物应经常清除，以免造成堵塞，影响您及他人的正常使用。
8. 每户单独设电表一只。住户要做到安全用电，不得超过线路及户表的最大允许负荷量。不乱动电表及室内线路，以免造成线路和电器设备的损坏，影响安全及正常使用。
9. 使用燃气时请仔细阅读相关使用说明书和有关使用规定。燃气管道不得私自改装移位；计量表、阀门不得拆卸、乱动，以免漏气，影响您及家人的安全。
10. 室外配有消防管道及消防栓，电梯间配有紧急按钮，平时严禁乱动，遇有紧急情况，方可启动。
11. 不得在公用走廊等公共部位违法搭建及堆放杂物。室内外严禁存放易燃易爆等危险品。
12. 空调安装位置应统一，使用空调不得破坏建筑外立面和影响他人正常生活。



13.安装防盗网应遵守有关规定，不得凸出外墙安装防盗网和晒衣架等；请勿重物撞击，在上面打洞、乱刻乱画，以免损坏墙面装修。

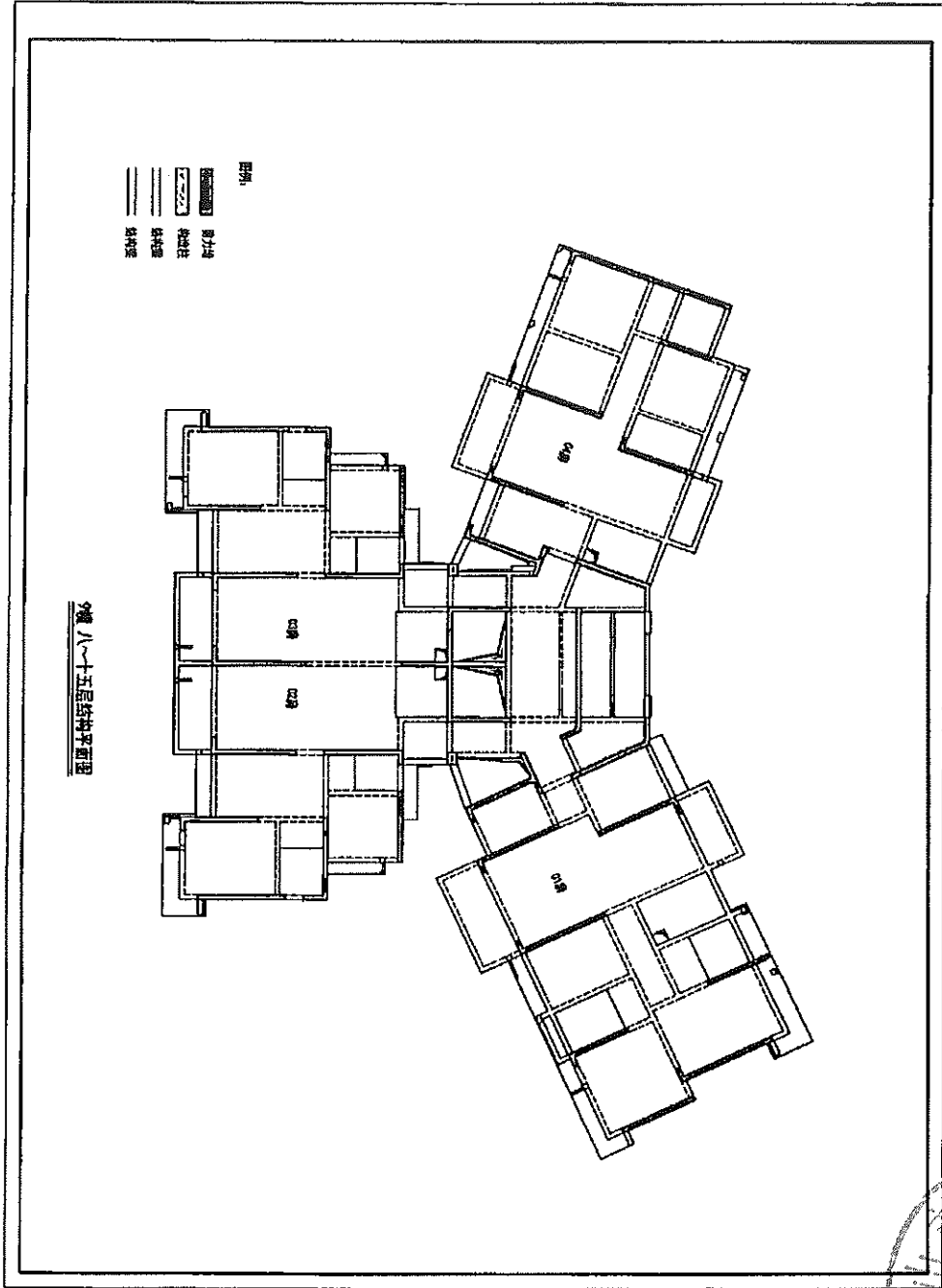
14.其它注意事项参照有关规定执行。

五、附图：

- 1.本套商品住宅建筑主体结构位置平面图
- 2.本套商品住宅给排水布置示意图
- 3.本套商品住宅电气线路布置示意图
- 4.本套商品住宅管道燃气线路布置示意图



1 本套商品住宅建筑主体结构位置平面图



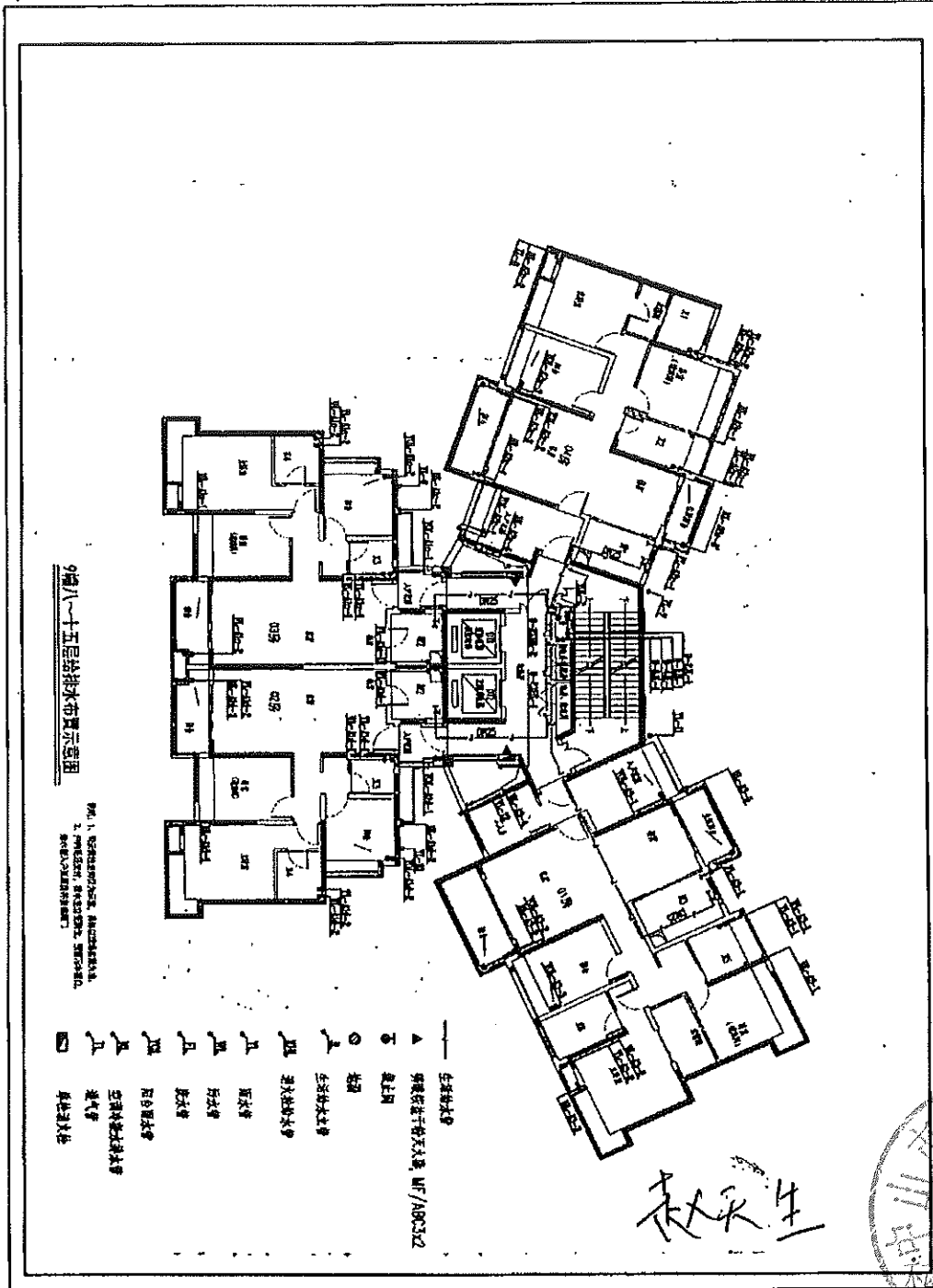
赵永生



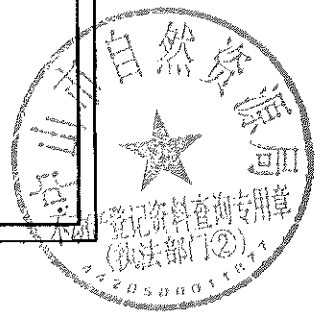
45

文件
已果存

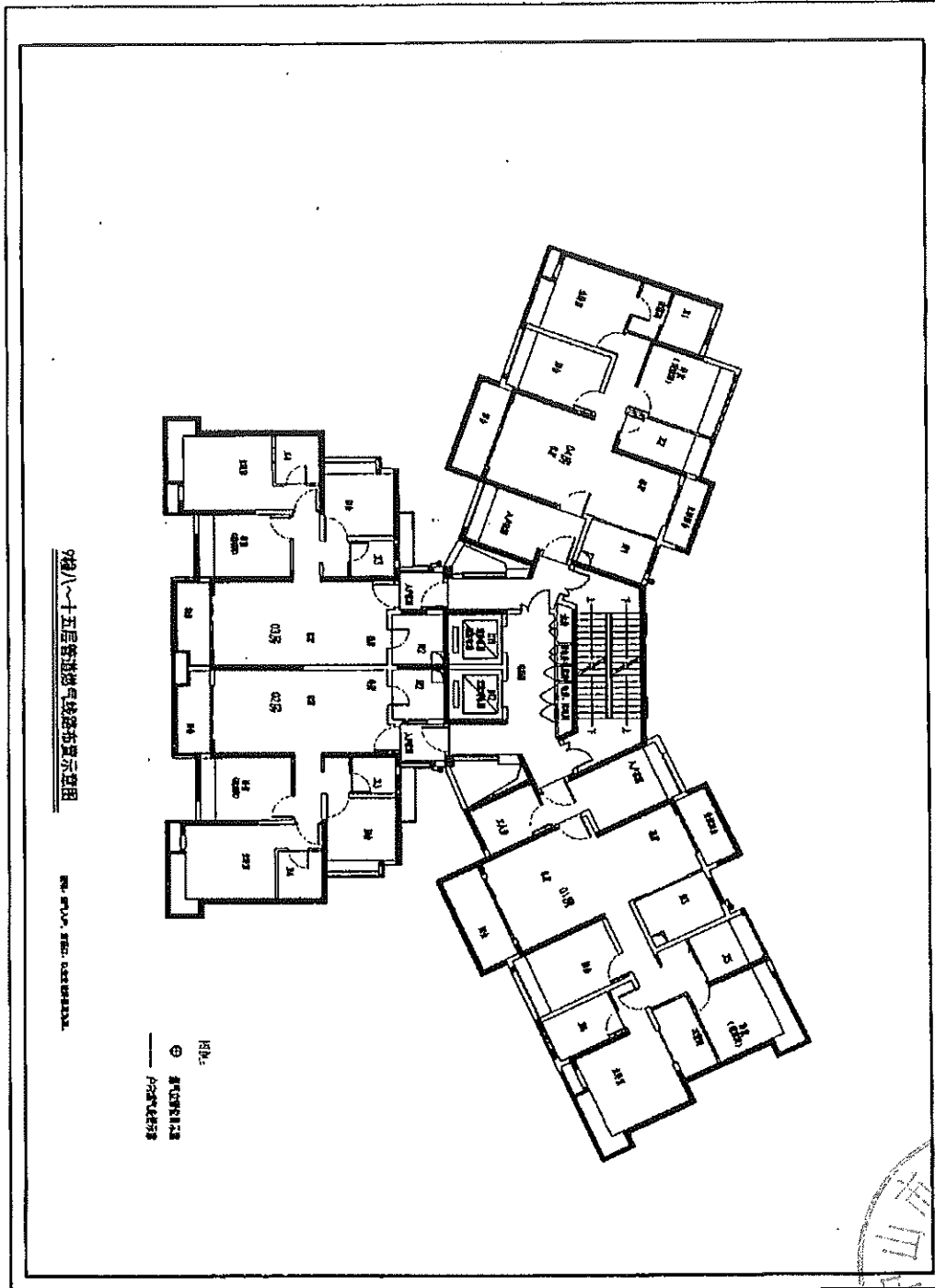
2. 本套商品住宅给排水布置示意图



赵天生



4. 本套商品住宅管道燃气线路布置示意图



Handwritten signature and a fingerprint.



附件2

编号: _____

广东省商品住宅 质量保证书

广东省住房和城乡建设厅监制



说 明

一、为维护住房消费者的合法权益，加强商品住宅售后服务管理，根据国务院《城市房地产开发经营管理条例》《建设工程质量管理条例》《房屋建筑工程质量保修办法》《城市房屋白蚁防治管理规定》《广东省商品房预售管理条例》和原建设部《商品住宅实行住宅质量保证书和住宅使用说明书制度的规定》等规定，编制本说明书。

二、房地产开发企业在向购买人交付销售的新建商品住宅时，必须向购买人提供《商品住宅质量保证书》。

三、《商品住宅质量保证书》按套发放，一式二份，购买人、房地产开发企业或其委托的物业服务企业等保修单位各持一份。《商品住宅质量保证书》应当作为商品房买卖合同的补充约定。

四、本商品住宅质量保修期自开发建设单位将竣工验收合格的住宅交付用户使用之日起计算，保修期不应低于国家规定的期限。

五、因用户使用不当、擅自改动结构、设备位置 and 不当装修等造成的损坏和质量问题，不属于保修范围。

六、因国家政策法规的调整，本《商品住宅质量保证书》有关内容从其规定。

七、本《商品住宅质量保证书》适用于房地产开发企业出售的商品住宅，其他住宅和非住宅的商品房屋，可参照执行。

