

中山市不动产登记资料查询结果



2022032903718

土地面积单位: 平方米

房屋面积单位: 平方米

本页面已使用福昕阅读器进行编辑。福昕软件(C)2005-2009, 版权所有, 未经授权, 禁止复制或建立链接。

权利人		宋春秀				不动产单元号		-----		
证件种类		身份证		证件号码						
房地坐落		中山市大涌镇锦兴花园1幢公寓808房								
不动产权证书号 (地证号、房产证号)		-----								
房产登记字号		-----								
不动产证明号				-----			备案合同号		HTN2016119398	
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	61.49	专有建筑面积	-----	分摊建筑面积	-----	规划用途		住宅	
	房屋性质	-----	房屋结构	钢筋混凝土结构			登记时间		2016-12-01	
	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)		32.9700	
附记	2016-12-01; 已备案 (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沙溪支行	土地和房屋		23	-----起 -----止	2017-01-18/- 2020-05-13	DY201703991	历史			13-5月-20办理了 预购商品房抵押 预告注销登记
查封信息										
申请执行人	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
中山市侨发实业有限公司	土地和房屋	(2020)粤2071执 保3474号	2020-07-20	中山市第一人民 法院	预查封				现势	
中山市侨发实业有限公司	土地和房屋	(2020)粤2071执 保4859号	2020-09-02	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
中山市大涌镇中泉 洗水助剂销售部	土地和房屋	(2020)粤2071执 保7864号	2020-12-21	中山市第一人民 法院	轮候预查封				现势	查封宋春秀名下价值 相当于100000元的份 额该查封为轮候查 封,变为第一查封时 生效
中国银行股份有限公司 广州市绿色金融 改革创新试验区 花都分行	土地和房屋	(2021)粤0114执 14554号之二、 (2021)粤0114执 14554号之一	2021-11-05	广州市花都人民 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
中国银行股份有限公司 广州市绿色金融 改革创新试验区 花都分行	土地和房屋	(2021)粤0114执 14554号之二、 (2021)粤0114执 14554号之一	2021-12-30	广州市花都人民 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
异议信息										
异议申请人				不动产类型			登记时间		登记状态	
-----				-----			-----		-----	
经办人:		-----								
打印时间:		2022-03-29 15:56:24								

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: 许焕军



1601119840

大涌镇锦兴花园 1 幢公寓
808 房

同意办理
2016-12-01
经办人: 胡雪梅

山 市

商品 房 买 卖 合 同

(适用于商品房销售)

备

内部文件
注意保存



G2017-09704



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



1601119840

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。

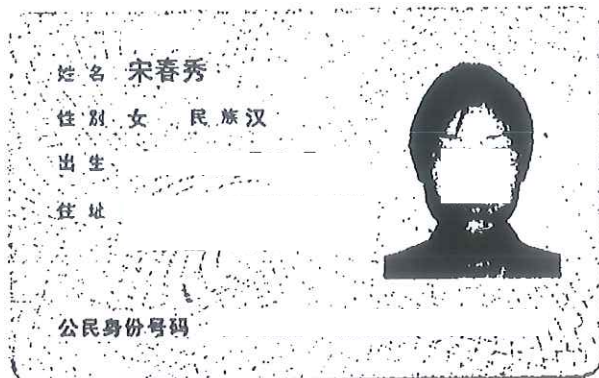
7、本合同条款由中山市国土资源局和中山市工商行政管理局负责解释。

内部文件
注意保存



2

本页已使用福昕阅读器进行编辑。
福昕软件(C)2005-2009, 版权所有, 仅供试用。



内部文件
注意保存



复印件

本页已使用福昕阅读器进行编辑。
福昕软件(C)2005-2009, 版权所有, 仅供试用。

姓名		
性别	男 民族 汉	
出生	1973年2月3日	
住址		
公民身份号码		



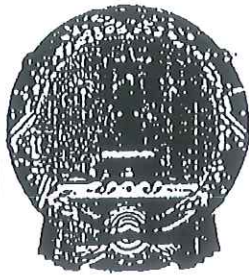
	中华人民共和国
	居民身份证
签发机关 中山市公安局	
有效期限	

复印件

内部文件
注意保存



J



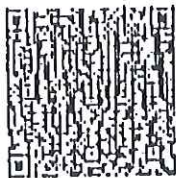
营业执照

注册号 442000000769573

名称	中山锦兴房地产开发有限公司
类型	有限责任公司(法人独资)
住所	中山市大涌镇大涌村沙环(锦兴办公楼首层)
法定代表人	余国峰
注册资本	人民币壹佰万元
成立日期	2013年01月16日
营业期限	长期
经营范围	投资房地产开发;自有物业出租;承接室内装饰设计及装饰工程、园林绿化工程(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。)



文件保存



复印件

登记机关

2014年7月21日





1601119840

中山市商品房买卖合同

(合同条码: 1601119840)

合同双方当事人:

出卖人: 中山锦兴房地产开发有限公司

注册地址: 太涌村沙环(锦兴办公楼首层)

营业执照注册号: 442000000769573

企业资质证书号: 粤房开证暂字第 2111996 号

法定代表人:

联系电话:

邮政编码: XXX

委托代理人: XXX

地址: XXX

邮政编码: XXX

联系电话: XXX

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

内部文件
注意保存



7

本页已使用福昕阅读器进行编辑。
福昕软件(C)2005-2009, 版权所有, 仅供试用。



买受人：宋春秀

本人：姓名：宋春秀 国籍：中国

身份证：

地址：_____

邮政编码：XXX

联系电话：_____

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 大涌镇岚田社区土名“马家山” 编号为 XX 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 中府国用(2013)第2700209号。

该地块土地面积为 36652 平方米，土地用途为 商业住宅，土地使用年限自 XXX 至 2083-02-24 止。

出卖人经批准，在上述地块上建设商品房，现定名 锦兴花园1期。建设工程规划许可证号为 建字第 161212016060005，施工许可证号为 442000201601050101。

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2016318号；核发机关为中山市建设局。



内部文件 注意保存

8

本页已使用福昕阅读器进行编辑。福昕软件(C)2005-2009, 版权所有, 仅供试用。



×2. 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: ×××。

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:

大涌镇锦兴花园 1 幢公寓 808 房。

该商品房的用途为 住宅, 属 框架 结构, 层高为 4.85 米, 建筑层数地上 8 层, 地下 1 层。

该商品房阳台封闭式的 详见附件一 个, 非封闭式的 详见附件一 个。该商品房户型结构为 一房一厅, 详见附件一 厨 详见附件一 卫。

该商品房合同约定建筑面积共 61.49 平方米, 其中, 套内建筑面积 44.12 平方米, 公共部位与公用房屋分摊建筑面积 17.37 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: 中山市大涌测绘工程有限公司 ;

资质证书号码: 4422139 ;

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 7473.35 元, 总金额 (人民币) ××× 仟 ××× 佰 叁拾贰万玖仟柒佰贰拾肆 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。

×2、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 () ××× 仟 ××× 佰 ××× 拾 ××× 万 ××× 仟 ××× 佰 ××× 拾 ××× 元整。

内部文件
注意保存





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 方式分期付款:

1、一次性付款
XXX

2、分期付款
XXX

3、银行按揭方式
约定金额:99724 元(人民币);付款方式:现金;约定付款时
间:2016-10-18;
约定金额:230000 元(人民币);付款方式:商业贷款;约定付款时
间:2016-11-18;

4、其他方式
XXX

内部文件
注意保存





1601119840

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 中国农业银行股份有限公司中山沙溪支行,专用帐户为 44-324601040009452。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 2 种方式处理:

X1、逾期时间,分别处理(不作累加)

(1) 逾期在 XXX 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 XXX 的违约金,合同继续履行;

(2) 逾期超过 XXX 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 XXX %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 XXX (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、(1) 一次性付款或分期付款 如未按本合同约定时间付款的,有权要求买受人每日按总房价款的 0.02%的标准支付违约金,逾期达 30 天的,出卖人有权在无需催告买受人的情况下解除合同,将该商品房另行出售(出售所得全部款项归出卖人所有),同时买受人还应按总房价的 20%向出卖人支付违约金。

(2) 按揭付款的 买受人采用银行按揭方式付款,买受人必须在签订本《中山市商品房买卖合同》的同时签署及提供按揭所需文件,缴交按揭申请所需的律师费、公证费等费用。如买受人违反上述约定(包括但不限于买受人出现未签署办理贷款所需资料、签署文件后未提交文件、未缴清费用等任一违约情况),且逾期超过七天的,出卖人有权在无需催告买受人的情况下解除合同,将该商品房另行出售(出售所得全部款项归出卖人所有),同时买受人还应按总房价的 30%向出卖人支付违约金;如出卖人不解除合同的,合同继续履行,但自买受人逾期之日起,每逾期一天,出卖人有权要求买受人每日按总房价款的 0.02%的标准支付违约金。 买受人保证已对其自己的购买能力有足够的评估,并向出卖人表示其有足够的支付能力在不能以按揭贷款方式支付购房价款或获得的按揭贷款不足以支付购房款时,以现金支付的方式一次性付清余下购房款,因此买受人承诺:若签订合同之后,买受人能否获得银行按揭贷款及申请银行按揭的年限、金额、利率以银行最终批复为准,且无论任何时期因政府调整金融政策的原因,

内部文件
注意保存



11



或者其它非出卖人的原因，导致买受人不能以按揭贷款方式支付购房价款或获得的按揭贷款不足以支付购房款的，买受人必须在收到出卖人或代办按揭的有关单位通知之日起 15 日内变更付款方式并以现金方式交清余下全部购房款，若买受人逾期履行的，出卖人有权立即解除合同，出卖人解除合同的，买受人应向出卖人支付总房价款 30%的违约金，且出卖人有权收回上述商品房另行出售，出售所得全部款项归出卖人所有；如出卖人不解除合同的，合同继续履行，但自买受人逾期之日起，每逾期一天，出卖人有权要求买受人每日按总房价款的 0.02%的标准支付违约金。若国家、政府部门有关住房按揭贷款政策发生变化，要求买受人增加首付比例，买受人应在接到出卖人通知后 10 天内增加支付首付款以满足按揭贷款申请要求，若买受人拒不按政策增付首付款而引起的一切后果和责任，由买受人自行承担。

第八条 交付期限。

出卖人应当在 2019 年 03 月 01 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 90 日内告知买受人的；

2、买受人未付清购房款或其他应付款项或其他非出卖人所能控制的原因；因罢工或雨天(一天内下雨量达 50 毫米或以上，视为对施工单位造成无法正常施工)等恶劣天气以及停水、咸潮、停电、封路等造成施工单位无法正常施工的；政府的规划、环保、供水、电力、消防、文化等行政主管部门根据法律规定采取某项行政措施而导致开发建设期延长的。

3、因政府机关行政行为，或出卖人在合理时间内已将申请验收的所有文件递交各有关部门办理验收，而有关政府因工作安排未能及时办理，或政府部门对验收、市政配套、安装之延误及政策法规发生变化，导致出卖人无法按时交付商品房的。

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 2 种方式处理：

×1、逾期时间，分别处理（不作累加）

(1) 逾期不超过 ××× 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 ××× 的

内部文件
注意保存



12



1601119840

违约金，合同继续履行；

(2) 逾期超过 XXX 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 XXX 天内退还全部已付款，并按买受人累计已付款的 XXX %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 XXX (该比率应不小于第(1)项种的比率)的违约金。

√2、出卖人如未能按本合同和补充协议规定的期限交房，则自本合同和补充协议约定的最后交房期限的第二日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 0.02%的违约金；若逾期超过 180 日仍未能交付该商品房的，则买受人有权解除合同。出卖人承担逾期交房的违约金累计总额最高不超过该商品房总房价款的 5%。

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：

1、在本合同约定交付商品房的期限届满时，若买受人未按合同约定支付房价款(含买受人采用银行按揭贷款方式支付部分房价款而出卖人尚未实际收到该部分款项)、违约金(若有)、装修款(若有)给出卖人，或因买受人自身原因导致按揭申请银行未审批放款，或因买受人原因导致合同未办妥备案，或买受人未付清专项维修基金及其他应付的款项，出卖人有权相应推延交付商品房而无须承担延期交楼的违约责任，但自合同约定的交付期限届满之日起，该商品房毁损、灭失的风险及物业服务费等相关费用由买受人承担。此外，若因此致出卖人发生任何其他费用支出的，则造成的全部损失均由买受人据实承担。2、如买受人在出卖人发出交付通知 30 天后，仍未办理交楼手续，则视同已进行验收交接。上述期限届满次日起，房屋毁损、灭失的风险转移于买受人承担，并开始起计房屋的保修期及物业管理费。买受人的通讯地址已记载于本合同内，出卖方根据该地址寄出挂号邮件，不论买受人是否收到，均以挂号回执上注明

内部文件
意保存

13



的邮寄日期七天后（含第七天）视为已送达该函件给买受人。若邮件被他人签收或退回等，亦视为已送达买受人。若买受人通讯地址发生变动，需书面通知出卖人。商品房交接事宜以按补充协议第四条执行。

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、（1）本合同继续履行，买受人应向出卖人提出意见，经出卖人确认后，由出卖人进行维修，在无法维修情况下，出卖人有权按同类同质产品代替。（2）无法用同类产品代替的，如果实际交付标准低于合同约定交付标准的，出卖人按造价补偿差价，本合同继续履行。出卖人维修或更换代替品后，应及时通知买受人，买受人应于出卖人通知之日起7天内对房屋进行验收，逾期不验收，视同买受人已经验收完毕，同意接收房屋。（注：买受人对商品房的装饰、设备的验收，按附件三的标准执行。出卖人在任何场所所设立的样板房并非验收的参照样板。）

×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、供水、供电在该商品房交付时达到使用条件（到户自理，由买受人自行申请开通并承担相关费用）。如政府部门和相关部门造成的延误，上述日期顺延。

2、电话线路、有线电视线路在商品房交付前按本合同附件三的标准安装完毕，由买受人自行申请开通并承担相关费用。如政府部门和相关部门造成的延误，上述日期顺延。

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：

内部文件
注意保存





1601119840

- 1、如政府部门延误，上述日期顺延。
- 2、本合同继续履行，买受人应先行收楼。
- 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 720 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：

×1、 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。

×2、 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。

×3、 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、 出卖人免责情况详见附件六《合同补充协议》。如由于出卖人的原因导致延误的，买受人不退房，合同继续履行，出卖人按以下方式承担违约责任：出卖人自迟延之日起每日按买受人已付房价款的 0.01% 向买受人支付违约金，但上述违约金累计总额最高不超过买受人累计已付房价款的 1%。

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。

在维修过程中，买受人必须配合出卖人的维修工作，如因买受人不及时配合造成的损失由买受人承担。

内部文件
注意保存



15



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

见本条第 3 点;

2、商品房所在楼宇的外墙面使用权

见本条第 3 点;

3、该商品房所在小区、楼宇的命名权属于出卖人所有; 买受人同意自本合同签订之日起的房屋产权期间, 将该商品房及其所在楼宇的屋面及外墙面交由出卖人或出卖人指定的公司进行使用并经营管理, 并且所得收益归出卖人所有, 但出卖人应承担上述屋面及外墙面的日常维护 (买受人不得再要求出卖人支付任何费用, 且于出卖人经营管理期间内不得收回该使用权)。若买受人转让该商品房给第三人, 则应将本条款所载义务一并转让, 否则由此产生的一切责任及出卖人的全部损失 (包括直接损失及间接损失) 均由买受人承担。

4、该商品房的外墙颜色、绿化以及公共配套设施等, 本合同有约定的从约定, 如没约定或约定不明的以出卖人实际交付的状况为准, 但应符合该商品房项目的规划、设计。

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。

XXX

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 叁 份, 具有同等法律效力, 合同持有情况如下:

内部文件
注意保存



16



1601119840

出卖人 壹 份, 买受人 壹 份, 中山市房地产交易所 壹 份, XXX 份, XXX 份, XXX 份。

第二十二条 本合同自双方签订之日起生效。

第二十三条 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)

2016 年 10 月 18 日

签于 _____

买受人 (签章):

【法定代表人】:

【委托代理人】:

(签章)

2016 年 10 月 18 日

签于 _____



宋君

内部文件
注意保存



17



1601119840

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》到中山市国土房产档案馆查询。

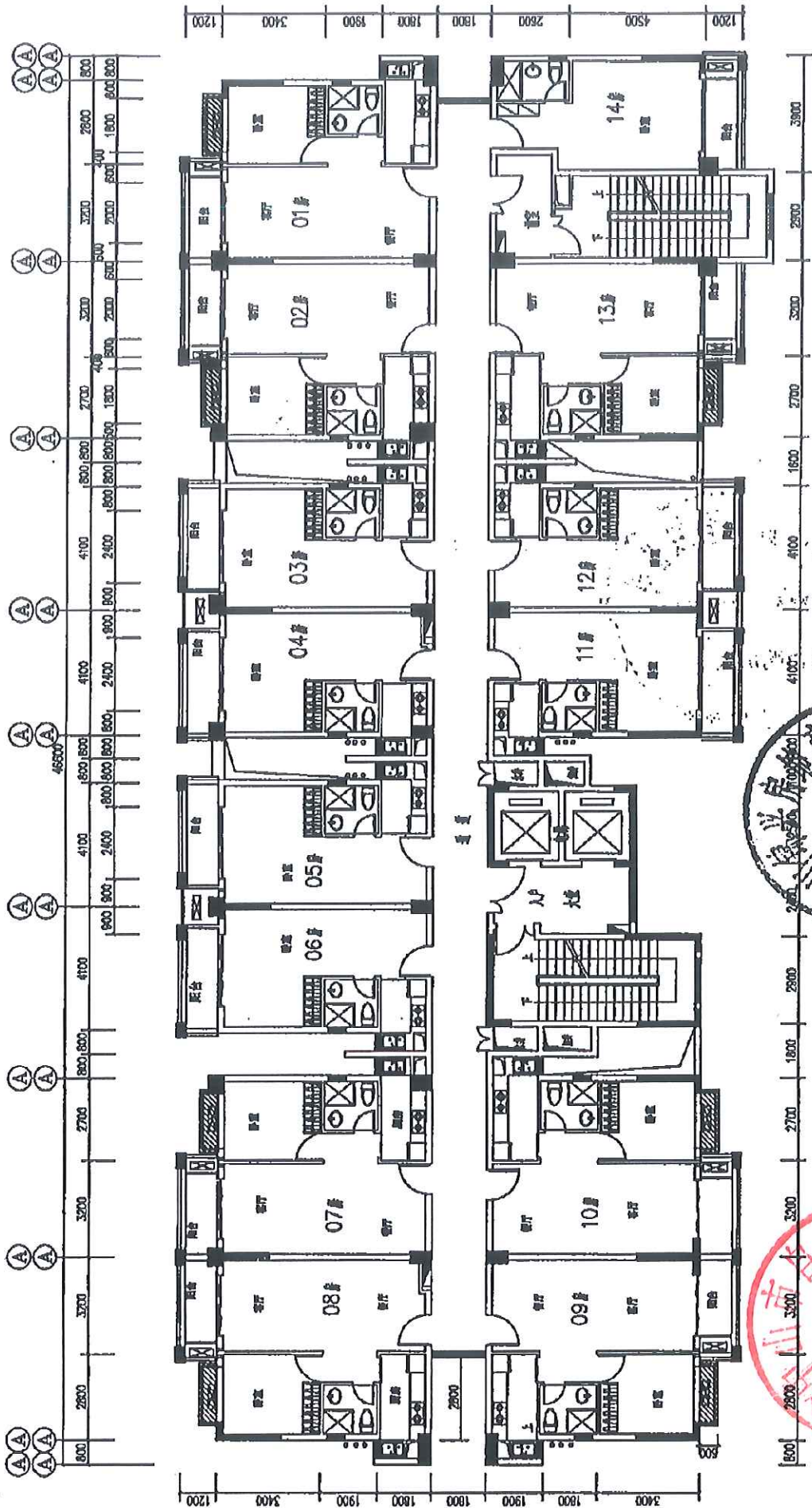
四、根据《中山市商品房销售合同网上登记备案管理规定》第十条“房地产开发企业应当自提出网上登记备案申请之日起 30 日内,持与购房人签订的书面商品房买卖合同向市国土资源局(房地产管理局)申请办理合同登记备案确认手续”。所以,购房人有权在相应时间内,向房地产开发企业索取已签订的《中山市商品房买卖合同》及相应的《中山市商品房销售登记备案表》。

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: 



19



锦兴花园14层平面图

内部文件
注意保存





1601119840

附件一：房屋平面图

内部文件
注意保存





附件二：公共部位与公用房屋分摊建筑面积构成说明

1、本幢梯间、电梯、大堂、电表房、烟井、水井、电井、电梯机房、外墙一半面积由本幢住宅共同分摊，商业功能及其他功能只参与本幢外墙一半面积的分摊。2、阳台按面积 50%计算。3、外墙面积一半计入分摊面积，一半计入套内面积。



内部文件
注意保存



附件三：装饰、设备标准

锦兴花园商品房交楼标准(吉屋)

(一) 公共部位和公共设施

1. 外 墙：贴优质外墙砖。
2. 住宅大堂：地面铺优质防滑耐磨砖，墙面贴优质墙面砖，天花刮塑配灯饰。
3. 电 梯：配置广州日立电梯，轿厢精美装修。
4. 电梯间：水泥石灰砂浆地面、墙面、顶棚批荡。
4. 信 箱：每户设标准不锈钢信报箱一个。
5. 智能系统：小区设置安防系统；各楼梯出入口装防盗大门，每户配置对讲门禁系统，天面出口处设铁门。

(二) 室内部分

1. 顶棚：水泥石灰砂浆批荡。
2. 墙面：水泥砂浆批荡。
3. 地面：混凝土结构找平。
4. 门扇：豪华木门带门套，配门锁。
5. 窗户：高级铝合金窗，配玻璃。
6. 阳台：高级铁护栏。
7. 厨房：设置烟道，预留排水口。
8. 卫生间：作防水处理，预留排污口。
9. 供电设施：各户设独立电表；预留电线接口。
10. 供水设施：小区设立总表，分表到户；预留水接口。
11. 空调：预留空调机位及管孔。
12. 燃气：\
13. 通信设施：宽带网络、电视、电话预留接入口，由用户自行报装。

说明：以上各项最终解释权归属中山锦兴房地产开发有限公司，发展商保留以同等品质或更高品质产品替换的权利。

宋君



内部文件
注意保存



160119840

附件三：装饰、设备标准

- 1、外墙
XXX
- 2、内墙
XXX
- 3、顶棚
XXX
- 4、地面
XXX
- 5、门窗
XXX
- 6、厨房
XXX
- 7、卫生间
XXX
- 8、阳台
XXX
- 9、电梯
XXX
- 10、其他
XXX

内部文件
注意保存



23



1601119840

附件四： **住宅质量保证书**

验收合格证书编号：××× 填发日期：×××

开发单位（盖章）	中山锦兴房地产开发有限公司	电话	0760-85548888
地址	大涌村沙环（锦兴办公楼首层）	邮编	×××
商品房项目名称	锦兴花园 1 期	工程质量等级	合格
验收时间	2019 年 3 月 1 日	交付使用时间	2019 年 03 月 01 日
质量保修受理部门	江西省吉安市建筑安装工程总公司		
联系电话	0760-88557362	答复时限	10 个工作日
保修项目	保修期限	保修责任	
地基和主体结构	合理年限	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、超出国家设计规定的规定值时，发展商将无偿进行修复并满足有关规范及标准。	
屋面防水	5 年	保修期内如因防水材料、设计或施工质量等问题而导致天面渗、滴漏，发展商将无偿进行维修并满足有关规范及标准。	
墙面、厨房的卫生间地面、管道渗漏	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，发展商将无偿进行维修并满足有关规范及标准。	
墙面、顶棚抹灰层脱落	2 年	保修期内因施工质量问题出现的墙、顶棚抹灰层脱落，发展商将无偿进行修补。	
地面饰面空鼓、开裂	2 年	保修期内因施工质量问题出现的地面饰面开裂，发展商将无偿进行修补。	
门窗翘裂、五金件损坏	1 年	保修期内因施工质量问题出现的门窗翘裂、五金件损坏，发展商将无偿进行维修。	
卫生洁具	×××	×××	
灯具、电器及开关	6 个月	保修期内因产品或施工质量问题出现的随楼附送的灯具（不含光源）、电器及开关失灵问题，发展商将无偿进行维修，但业主自行改动后不属保修范围。	
防盗及对讲系统	6 个月	保修期内因产品或施工质量问题出现的防盗及对讲系统失灵的问题，发展商将无偿进行维修。	
管道堵塞	6 个月	保修期内因产品或施工质量问题出现的管道堵塞问题，发展商将无偿进行疏通。	
房屋白蚁防治	15 年	保修期内因产品或施工质量问题出现的白蚁危害问题，发展商将无偿进行防治。	

注：1、保修期是以收楼通知书上注明的收楼日作起始时间。凡业主接收所购买的商品房时，均应与物业公司签订交付验收手续，各业主对住宅内的设备、设施的正常运行要签字认可。业主验收后自行添置及改动的设备、设施均由业主自行承担维修责任。收楼后，业主自行装修的，由于装修造成的质量问题及管道堵塞等，发展商一律不负保修责任，由业主自行维修；若因此造成房屋质量受损或其他用户的损失，均由责任人承担相应的责任。

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。

内部文件
注意保存





160119840

附件五:

住宅使用说明书

商品房项目名称	锦兴花园 1 期		
开发单位 (盖章)	名称	中山锦兴房地产开发有限公司	电话 0760-87777901
	地址	大涌村沙环 (锦兴办公楼首层)	
设计单位	名称	中山市第二建筑设计院有限公司	电话 0760-88363337
	地址	中山市石岐区富豪山庄豪晖苑	
施工单位	名称	江西省吉安市建筑安装工程总公司	电话 0760-88320661
	地址	江西省吉安市吉州区大桥西路 21 号	
监理单位	名称	江西省赣建工程建设监理有限公司	电话 0760-86500881
	地址	江西省南昌市东湖区省政府大院北二路 66 号	
住宅部位	使用说明和注意事项		
主体结构	所有外墙及贴砖部分不能拆除、移动,分户墙不能拆除,主体结构梁、板、柱、墙不能开凿,破坏、拆除,改动非承重墙的位置应经物业管理部 门,设计审查同意方可进行。		
装修装饰	装修图纸须报物业管理部 门审核后按提供的注意事项进行。		
墙体	改动墙体须经物业管理部 门审查同意方可进行。		
上水、下水	所有给、排水主立管不能改动,或毁坏;住户应注意平时天沟及地漏清 疏,避免排水不畅和堵塞下水口。		
供电设施配电负荷	从分户箱到电井及其它公共配电设施不能改动。		
电话	户外通讯设施不能改动。		
公共天线	不能改动户外公共天线设施,不能擅自增加室内终端。		
燃气	遵守燃气公司有关供气规定,不能改表改管或封包燃气管及煤气表。		
消防	不能破坏消防设施,不要阻碍消防通道或遮掩消防设施;非消防用途勿 动用消防水源。		
门、窗	各住户不得随意变动门窗的位置或扩大、缩小门窗的尺寸,为统一外立 面,不得随意改动铝合金窗及玻璃的颜色。		
阳台	加设阳台附属设施必须不影响外墙立面和公共部分的风格。		
防水层	卫生间沉箱及屋面板设有防水层,装修时注意不要破坏,如因业主的原 因造成漏水,由业主负责修复。		
烟囱	不能在烟道管上开孔、打膨胀螺丝,不要封堵烟道。		
空调机位	不要放置除空调机外的其它物品或改作它用,空调机必须安装在指定的 空调机位。		
电线、供水管	业主装修时,未经审批不得随意改动暗装管线。		
防盗电控门	不能改动户外电控门设施,避免户内电控门线路出现短路现象。		
复式天面女儿墙	不要在天面女儿墙上搭设任何构筑物。		
电梯	电梯的使用应遵守电梯的有关管理规定。		



内部文件
注意保存



注: 1、本注意事项如与政府有关规定相抵触,以现行规定为准。如因使用不当或装修造
成房屋结构和设备损坏,由业主负责。

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。

25



附件六：合同补充协议一
×××

内部文件
注意保存



26

附件六：合同补充协议

特别提示

为确保买受人充分理解合同条款，出卖人特提示买受人在签订前，仔细阅读并充分理解本合同及相关补充条款、附件等合同全部条款及内容。若有解释或说明要求，请买受人在签约时向出卖人提出，出卖人将依法给予解释或说明。本合同及相关补充条款、附件一经签订即对双方均具有约束力，并代表买受人已完全理解并自愿接受该内容。

出卖人：中山锦兴房地产开发有限公司

买受人：

双方经平等协商，一致同意订立以下条款，作为对该商品房的《中山市商品房买卖合同》（以下简称“合同”）的修改和补充。

一、补充合同第三条

1、合同第三条所列“层高”是指本合同项下商品房的卧室、客厅的层高，且该层高为上下两层楼面之间的垂直距离，除卧室、客厅外的其他部位在符合规范前提下，局部高于或低于该层高。

2、室内层高的差异在 3%（含）以内的，买受人予以理解和接受且买受人不追究出卖人任何责任，但该层高应当符合相关法律法规之规定；若超过本条约定范围的，双方协商解决。

二、关于面积差异处理（变更合同第五条，原文不保留；如当事人选择按合同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、该商品房套内建筑面积差异值为±0.6%以内（含0.6%）的，合同继续履行且买卖双方不作任何补偿；

2、该商品房套内建筑面积差异值若超过±0.6%（不含0.6%）的，买受人不退房，合同继续履行，且差异值超±0.6%（不含0.6%）的该部份套内建筑面积，双方同意按本合同第四条约定的套内建筑面积单价采取多退少补形式处理[差异值在±0.6%以内（含0.6%）的该部份套内建筑面积，买卖双方不作任何补偿]；买受人同意届时在出卖人通知的期限内签订有关确认文件，若须补回房款价时，买受人应按通知期限补足，逾期补足的，买受人按应付未付款每天万分之五支付违约金，另由此造成的逾期办证违约责任由买受人自行承担。

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

三、关于规划、设计变更（对合同原第十条进行修改，修改后条文如下）

出卖人不得变更本合同项下商品房的结构形式、户型、空间尺寸、朝向。在不影响买受人所购商品房质量或使用功能的前提下，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的调整，可不通知买受人，且不属于违约责任。买受人同意出卖人对项目商业部分园林景观的设计及施工进行调整变更。

由于政府行政命令、法律法规、规范标准发生变化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 日内书面告知买受人，但不承担违约责任。

经规划部门批准的规划变更、设计单位同意的设计变更，导致该商品房结构形式、户型、空间尺寸、朝向的变更而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。买受人有权在通知到达之日起 15 日内做出是



27

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。出卖人未在规定时间内通知买受人的，买受人有权退房。买受人退房时，出卖人须在办妥本合同备案登记的注销、抵押登记注销及按揭合同解除等手续之日起 30 天内将买受人已付款退还给买受人，并按中国人民银行同期贷款利率付给利息。买受人不退房的，应当与出卖人另行签订补充协议。买受人不退房，又不在 15 天内与出卖人另行签订补充协议，视同接受变更，并按出卖人的通知内容及相关买卖合同履行。若买受人接受变更不退房的，本合同第三条约定的建筑面积自动变更为设计变更后的建筑面积(以测绘公司的实测建筑面积为准)，使用功能变更的同此。本合同第四条的总金额按合同约定单价相应调整，差额房款在交房时多退少补。出卖人应在变更确立后 30 日内书面告知买受人，但不承担违约责任。若买受人提出退房时已收楼的，买受人同意自该商品房交付之日起至双方办理完毕注销登记备案之日止每日按总房价的 0.03%向出卖人支付使用费，并承担因此期间因使用该房屋所产生的物业管理费、水电费等一切应缴费用，出卖人有权在退回买受人已付房款总直接扣除上述款项。

四、关于商品房交付(补充合同第八、第十一条)

1、买卖双方同意：买受人未收到交付通知的，则以合同约定交付期限届满当日为交付时间，以房屋所在地为交付地点，买受人应于合同约定交付期限届满当日自行到出卖人处办理收楼手续，若买受人超过合同约定交楼期 10 天仍未办理交收楼手续，则视同已进行验收交接，且房屋毁损、灭失的风险转移于买受人承担，并开始起计房屋的保修期及物业管理费，此外由此产生的一切不利后果均由买受人承担。

2、若因买受人未按本合同约定付清全部房价款或银行按揭未获审批，且合同第八条约定的交付期限已届满的，则除双方另有约定外，双方同意交付使用时间相应顺延至买受人付清全部房价款或银行放款后 30 日，此情况下出卖人无须按合同第八条履行交付的责任，双方同意按本条款约定执行，但合同第八条约定的交付期限届满之日起，房屋毁损、灭失的风险转移于买受人承担，并开始起计房屋的保修期及物业管理费。若测绘部门在出卖人交付时已经实测，而买受人须补面积增加房价款，买受人应在出卖人通知收楼时付清，否则买受人除须按应付款每日 0.05%支付违约金外，出卖人有权在此欠款期不交付该商品房给买受人，而不承担任何逾期交付的责任，直至买受人付清款项为止。

3、该商品房在交付使用时只要符合《中山市商品房买卖合同》第八条约定的条件的，买受人应无条件收楼并办理交接手续，同时商品房保修期开始起算。如果该商品房有未妥善之处或存在属工程保修范围的质量问题，买受人有权要求修补，由出卖人按实情负责修补、保修或给予合理解决，买受人不得藉此拒绝收楼，买受人不得以该商品房有未妥善之处或存在属工程保修范围的质量问题为由拒绝收楼或拒绝办理交付手续或拒绝缴交物业管理费、专项维修基金等相关费用。买受人不接收时，出卖人不承担本合同第九条约定的逾期交楼责任。

五、关于基础设施、公共配套建筑

1、本项目未计入分摊面积部分的建筑，包括但不限于架空层、会所以及其它出卖人保留产权的物业等，其所有权属于出卖人，出卖人有权自行决定出售、出租、自用、使用和收益。出卖人保留的自用物业的产权、预留用地，均属出卖人所有。

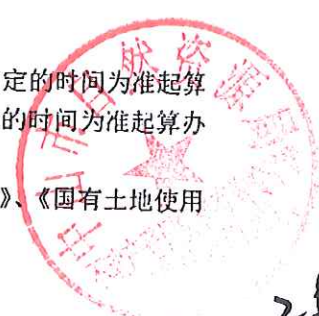
2、本合同第三条约定的该商品房公共部位与公用房屋分摊建筑面积若有差异，买卖双方不调整总房价款。

六、关于产权登记(补充合同第十四条)

1、产权登记期限，商品房实际交付时间早于合同约定的，以合同约定的时间为准起算办理产权登记的期限；商品房实际交付时间晚于合同约定的，以实际交付的时间为准起算办理产权登记的期限。

2、若买受人同意委托出卖人或出卖人指定的机构办理《房地产权证》、《国有土地使用

内部文件
注意保存



28

证》时，买受人在出卖人将该商品房交付其使用时，有责任付清应由其所承担的办理房屋权属证书所需的各项税费及签订面积差异确认文件。

3、由于下列任一情况导致买受人不能按合同约定的期限取得房地产权属证书的，出卖人不承担任何责任并有相应顺延办证期限：(1)、买受人未按出卖人或相关部门通知的时间，逾期提供办理房地产权属证书所需的资料、缴交有关税费及相关费用；(2)、买受人存在违章搭建等违规行为，或买受人的装饰行为导致规划及综合验收不能通过；(3)、买受人有未按时还款记录导致银行不移交商品房买卖合同/备案表影响出卖人办证的；(4)、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；(5)、因政策、规定变化等原因需要买受人增加新的费用、资料或手续的，买受人未在出卖人或政府主管部门通知指定的时间内补足的；(6)、买受人未按时向银行偿还按揭贷款，导致出卖人承担保证责任；(7)、买受人未按合同约定付清全部购房款(含买受人采用银行按揭贷款方式支付部分房价款而出卖人尚未实际收到该部分款项)、违约金(若有)、物业管理费、专项维修基金及其他应付的款项的；(8)、不可抗力；(9)、属买受人的其它原因导致其产权证迟延办理的。

七、关于保修和质量争议处理(补充合同第十五条)

1、保修期限内，在正常使用情况下，发生《质量保证书》中所列项目的质量问题，买受人可以书面通知出卖人，出卖人或物业管理公司应派员前往处理，依据《住宅质量保证书》，及时给予保修服务。因买受人使用不当或擅自改动房屋结构、设备位置 and 不当装修等造成的质量问题及其他损失，一概由买受人承担责任，因自然灾害及社会因素等不可抗力造成的质量问题，出卖人不承担责任。

2、该商品房内的所有洁具、厨房设备、家私、电器设备(若有)等不提供保修。买受人可要求生产厂商直接提供维修服务，具体维修办法以生产厂商提供的具体服务为准。若因该等设备质量事故造成买受人人身损害或物质损失，可由出卖人协助买受人向生产厂商索赔(本条款只适用于样板房)。

3、买受人未按约定的日期办理房屋交付手续，保修期自本合同约定的交付之日起计算。

八、其他内容补充

1、(本条款仅适用于买受人采用银行按揭方式付款)买受人选择按揭付款，为保证买受人顺利获得银行按揭贷款，在商品房权属证书办妥并交付银行之前，由出卖人为买受人按揭银行提供担保，作为买受人贷款之保证人。买受人未能履行其向银行应尽的义务(包括但不限于拖欠银行的月供款)而导致出卖人作为担保责任人而承担担保责任的，出卖人有权解除合同、有权向买受人追偿，并要求买受人支付总房价款30%的违约金，且出卖人有权收回上述商品房另行出售，出售所得全部款项归出卖人所有。

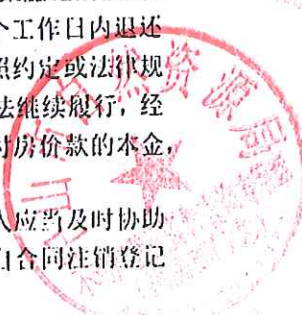
2、若因买受人违约导致合同被解除，且合同被解除时出卖人已交付本合同项下的商品房给买受人的，则买受人必须在出卖人书面通知的限期内迁出，并将该商品房完好交还出卖人和缴清应交之费用，包括但不限于物管费、水电费等。如买受人故意损坏该商品房结构，出卖人有权要求其恢复原状并承担费用。买受人逾期拒不交还该的商品房时，出卖人有权通过法律途径解决。

3、除本合同其它条款有另行约定外，买受人根据法律规定或合同约定有权解除合同的，应在解除合同的条件成就之日起15日内提出书面退房要求，否则，视为买受人放弃解除合同的权力。买受人在约定时间内行使合同解除权的，买受人配合办理本合同备案登记的注销、抵押登记注销及按揭合同解除等手续，出卖人前述各项手续办理完毕后的十个工作日内退还买受人已付款项(其中：尚欠的按揭款由出卖人直接向按揭银行支付)，按照约定或法律规定应计算违约金或利息的，退款时一并计算。非出卖人直接原因导致合同无法继续履行，经双方协商同意解约的，出卖人向买受人退回的房价款最高额不大于买受人已付房价款的本金，买受人其他损失不再赔偿、补偿。

4、本合同无论何种原因被解除，本合同解除后，如合同已经登记，买受人应当及时协助办理注销合同登记事宜，出卖人根据合同约定向买受人退还相关款项的时间自合同注销登记



部文件
注意保存



29

之日起计算；如房屋已经交付使用，自房屋交付之日起（买受人无合法理由拒绝受领的，自出卖人按法律与合同履行交付义务之日起）至买受人退房之日止，买受人每月应按总楼价的0.8%向出卖人支付房屋使用费，出卖人有权在应退还给买受人的相关款项中扣除该费用。

5、本合同的履行过程中，出卖人向买受人发出的任何通知（包括但不限于收楼、提交或补交资料、缴交或补交费用、领取资料文件、变更规划设计等通知），出卖人均可使用如下任何方式之一通知买受人，且均为有效通知：（1）、以挂号信或特快专递邮寄通知。以出卖人将挂号信或特快专递递交邮寄机构（即取得邮寄机构的收件回执）7日后视为送达；（2）、于该商品房当地主要媒体（如中山日报）刊登交付公告。以报纸刊登该公告日视为送达；（3）、电话/短信通知。送达的时间为买受人接到通知交付电话/出卖人发出短信的时间。

6、买受人的通讯地址和联系电话已记载在合同中，如买受人通讯地址和联系方式发生变化，应及时书面通知出卖人，否则造成的通知不能达到的后果，由买受人自行承担。

7、出契证前该商品房的物业管理费，买受人承诺同意按本合同第三条约定的总建筑面积（套内面积+公摊面积）按标准计付，出契证后按产权登记面积计付，自出证日期次月起调整计收，之前已缴付的管理费双方同意不作调整。物业专项维修基金，由买受人承担；买受人缴付的首次物业维修基金按本合同第三条约定的建筑面积计算，暂以每平方米30元计收，且买受人应当在办理收楼手续前缴付；余下的维修基金由买受人按业主大会的决定缴纳。

8、出卖人以广告、售楼书、模型、示范单位（样板间）和其他宣传资料等方式展示的相关内容均为要约邀请，仅供买受人认购参考，不作为出卖人对本项目任何要约及承诺，亦不构成相应购房合同的组成部分，且示范单位（样板间）的装修、设备、设施及室内陈列的家具、装饰物品、电器等内容，均不包含在房价和交付范围之内，有关内容及交付标准均以合同及合同附件为准。

9、出卖人已对该商品房及其周边的配套设施、周边的情况及可能产生的影响向买受人作了详细的介绍和说明，出卖人已告知买受人有关本项目规划设计的有关情况，且因比例或表现方法所限，部分附属物或构筑物可能未在平面图或模型上标示，双方同意以政府有关主管部门最终批准的规划设计方案为准。买受人知悉因本项目规划设计要求，不排除在该商品房的周边或花园内有公共建（构）筑物或安装公用设施设备（包括但不限于有给排水管、消防箱、沙井盖、柱、绿化、配电房、垃圾房、装饰建筑、消防控制中心、水泵房、通讯基站等），或因设计需要不排除买受人购买的商品房室内天花有梁、沉箱、或者室内有消防、给排水管及其他管线等，商铺可用作餐饮用途，但须依法取得相关部门审批，合法经营，买受人同意无权以此为由拒绝收楼或退房索赔。

10、因合同需网上备案登记的，买受人确认在签定《中山市商品房买卖合同》时已认真核对该合同及其附件，如《中山市商品房买卖合同》签定后内容出错的，所产生的一切终止合同的费用及责任由买受人承担。

11、出卖人有权在项目范围内（包括但不限于外墙、顶层屋面等）进行相关广告宣传活
动并无需向买受人支付费用，但以不影响已入住业主的正常生活为限；且架空层的休闲中心、房屋外墙等公共部分的使用权、收益权及处分权均归出卖人拥有，买受人对此无异议，但出卖人应合法、合理使用、处分上述部分，不能对买受人正常使用该商品房产生严重负面影响。

12、买受人在此明确：买受人于签订本合同时，其已知悉中山市地税局、财政局有关纳税申报及缴交契税的现行规定及政策，买受人承诺一定会在中山市地税局、财政局规定的期限内进行纳税申报及缴交契税；否则，如出现逾期情况，有关罚款及法律责任均由买受人独自承担。

13、买受人在此确认：在签定本合同前，出卖人已明确告知买受人该商品房的土地使用权限至2083年2月24日止，买受人对此无任何异议，并且接受该使用年限。

14、买卖双方在此确认：本项目注册（预售登记）名称为：锦兴花园，推广名为：旗山华庭。



15、如由于买受人违约，导致出卖人解除合同的或者向买受人追讨购房款、违约金或者其它费用或者要求买受人承担其它违约责任的，出卖人有权要求买受人承担出卖人因此而发生的一切费用及全部经济损失（包括但不限于利息、诉讼费、律师费、保全费、执行费、评估费、拍卖费等）；若因买受人原因导致出卖人解除合同的，出卖人有权无需再另行通知买受人可自行通过变卖、拍卖等方式处置该商品房。

16、由于本合同签署后仍需按照法律法规要求在有关政府部门进行备案，双方同意：在具备备案条件后无条件协助对方办理相关登记手续，包括但不限于：签署备案合同、相关备案文件、提供相关证件等。本合同及补充协议内容将作为日后签署备案合同的重要依据，双方不得单方变更。

17、本项目楼宇顶层屋面花园、露台、平台的使用权买受人同意授权甲方指定相应单位享有，但该使用时不得改变其用途和外观，并须遵守小区物业管理有关规定以及《业主临时公约》和业主大会/业主委员会、物业管理公司制订的管理规则及议案。作为乙方，本人在签定本合同及其补充协议时，已清楚地知悉和理解前述规划，除甲方指定给归本人享有使用权的部分外，本人放弃本项目其他部分楼宇顶层屋面花园、露台、平台的使用权。

18、买受人享有依法使用□顶层屋面花园\□露台\□平台的使用权面积（具体面积以实际交付为准）权利。该面积未计入本合同项下商品房计价面积，亦不立契。买受人在使用时不得改变其用途，并应遵守业主公约和业主大会/业主委员会制订的管理规则。

19、如该商品房为商铺，则买受人必须按小区的物业管理规定使用商铺的门面和安装广告招牌，对出售方已有的广告招牌或其他公共设施无权要求拆除。对商铺内已有的公共管线管道，买受人有义务允许物业部门或被授权人员为修葺、管理需要进入商铺内，并协助工作人员完成检查维修工作。商铺在使用时必须按经营行业要求办理相关行政审批手续方可经营，若有关部门因经营行业需配备附加有关设备设施作为前置审批条件的，由买受人自行负责和承担费用。

20、买受人知悉并承诺遵守国家与地方关于限购的规定，若买受人暂时不符合在本市购房的条件，买受人自愿承担因此暂不能办理买卖合同备案、房屋产权登记的结果，无权因此解除本合同或主张撤销合同。在具备备案条件或政府相关主管部门同意受理产登登记后，双方将按合同约定的条件办理相应备案或登记，届时若需重新签订相应合同的，双方同意按照与本合同相同的条件签订相应合同或文件，如一方不配合导致相关备案或登记不能办理的，则另一方不承担违约责任。

21、买受人同意小区内所有供水、供电及视讯系统等公共配置设施，出卖人或经出卖人授权物业管理公司有权移交给相关单位接收及维护管理，而无须再征得买受人同意。

22、买受人同意出卖人有权根据实际需要，在经有关部门审批后对该物业的项目名称、区域名称、幢号、房号等作出变更或者重新命名，买受人对此并无异议，且出卖人无须作出任何补偿或者赔偿。

23、买受人办理银行按揭的，如银行要求买受人到指定地点当面签署有关合同或文件的，买受人必须在银行通知之日起三天内到银行指定地点办妥签署合同或文件手续（若未接到银行通知的，自本协议签订之日起15日内，买受人应自行到银行办理当面签署合同或文件的手续）；因买受人逾期办妥相关手续的，每逾期一日，买受人应按房屋总价每日万分之二向出卖人支付违约金，逾期超过15天以上的，出卖人有权解除本合同，并要求买受人承担违约责任，支付合同总价30%的违约金。

九、不利因素说明

1、本项目用地四周邻近酒店、商场、办公楼、娱乐场所及餐饮超市等，可能会有噪音、油烟、废气等不良因素影响。

十、关于解决争议的途径（补充合同第十八条）

双方在履行合同过程中如产生争议，应通过平等协商解决，如协商不成，任何一方均可



内部文件
注意保存



向该商品房所在地的人民法院起诉解决。

十一、关于补充协议的效力（补充合同第二十条）

本补充协议为《商品房买卖合同》不可分割之部分，是双方的真实意思表示，是买卖合同的有效组成部分。买受人在签署本补充协议时对双方各自权利、义务清楚明白，并愿意按照本补充协议严格执行。若买卖合同与本补充协议有抵触的，以本补充协议为准。

十二、本协议一式叁份，自双方签署生效。

出卖人（签章）： 中山汇源房地产开发有限公司

买受人（签章）：

【法定代表人】：

【法定代表人】：

【委托代理人】：

【委托代理人】：

____年__月__日

____年__月__日

签于广东省中山市

签于广东省中山市



内部文件
注意保存



32