

中山市不动产登记资料查询结果



2022090200724

土地面积单位：平方米

房屋面积单位：平方米

权利人		蒋首德			不动产单元号		442000107201GB00830F00330165			
证件种类		身份证		证件号码						
房地坐落		中山市坦洲镇环洲北路9号锦绣国际花城悦湖居8幢1704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		-----			合同号		HTN2018067513			
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	110.99	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	2018-08-07		
	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)	166.6200		
附记	2018-08-07; 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 司中山坦洲支行	土地和房屋		116.6	-----起 -----止	2018-08-16	DY201815857	现势			2018-08-16
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
中国农业银行股份有限公 司中山分行	土地和房屋	(2021)粤2071执 保1339号	2021-03-17	中山市第一人民 法院	预查封				现势	
中山市聚财包装材 料有限公司	土地和房屋	(2021)粤2071执 21890号、 (2021)粤2071执 21890号之二	2022-08-22	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
中国农业银行股份有限公 司中山分行	土地和房屋	(2022)粤2071执 保7296号、 (2022)粤2071民 初25878号	2022-09-01	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。查封价值 15535.03元的产权份 额。
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:	2022-09-02 09:53:01									

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。
3. 不动产登记资料涉及隐私秘密，要严格履行保密义务，未经权利人同意，不得泄露查询获得的登记资料，要按照查询用途使用查询结果，不得将登记资料用于其他用途，不得提供第三方使用。

查询申请人： 李志明

不动产价格查询

不动产基本信息

案件号: [2022]粤2071执5429号

所属行政区: [坦洲镇]

房产类型: [住宅]

房屋产权证号:

不动产地址: [中山市坦洲镇环州北路9号锦绣国际花园悦湖居9幢1704房]

建筑面积: [110.99]

转移面积:

[110.99]

套内面积:

住宅不动产其他信息

交易信息

受理日期: [2022-08-31 14:46:27]

评估单价: [881.87]

评估总价:

[978030]

备注:

获取评估价

打印评估单

重置



坦洲镇环洲北路9号锦绣国际花城悦湖居8幢1704房

已办
2018-03-07
经办人: 胡雪梅

中山市

商品房买卖合同

(适用于商品房销售)

内部文件
注意保存



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



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。

全部文件
注意保存



2


姓名 蒋首德

性别 男 民族 汉

出生 19 年 6 月 5 日

住址 湖南省道县清塘镇大塘村 2组

居民身份证号码



本人自愿提供的 身份证 真实有效
如有虚假 本人愿意承担一切法律责任

姓名 蒋首德

日期 2018年7月27日

本件仅用于购买本公司商品房
房号: 中山路... 8 17/18

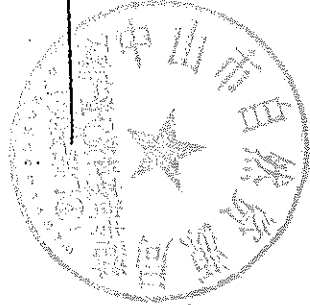
胡海燕



中华人民共和国 居民身份证

签发机关 道县公安局

有效期限 2013.10.29-2023.10.29



内部文件
注意保存

复印件

3

营 业 执 照

(副 本) (副本号:5-1)

统一社会信用代码91442000783897829J

名 称 中山市敏捷房地产有限公司
 类 型 其他有限责任公司
 住 所 中山市坦洲镇环洲北路9号锦绣国际花城花月苑25卡
 法定代表人 谭浩成
 注册 资 本 人民币叁仟万元
 成 立 日 期 2005年12月31日
 营 业 期 限 长期

内部文件
注意保存

经 营 范 围 房地产开发(与资质证同时使用); 销售; 建筑材料; 设计、制作、发布各类广告(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。)

本件仅用于认购业主购买本公司商品房之用
购房地址:中山坦洲镇环洲北路174号

胡海福

2018年



登 记 机 关

复印件

2016 年 5 月 6 日

4

姓名 谭浩成

性别 男 民族 汉

出生 19 年 9 月 8 日

住址 广州市荔湾区西场路16号
三栋702房



公民身份号码

本件仅用于购买本公司商品房之用，
项目名称：敬德国际花园

本人按公司工作规定办事 2018年
若违反愿承担一切法律责任。

复印件与原件相符

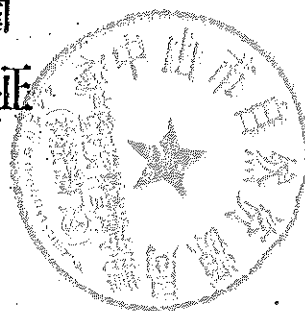
内部文件
注意保存



中华人民共和国
居民身份证

签发机关 广州市公安局番禺分局

有效期限 2005.12.20-2025.12.20



复印件

3

复印件

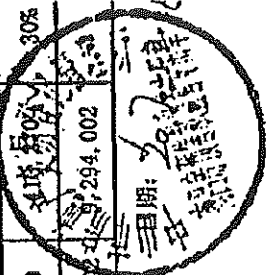
预售商品房首期款缴存情况申报表 (项目名称: 国际花城)

预售证号: 中建房(预)字第2017037号

预售人: 中山市德地房地产开发有限公司

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)	合同约定首期款金额 (元)	已进入专用账号的金额	付款比例
1	陈桂菊	商业住宅	124.81	银行按揭	1,806,836	1,346,836	1,346,836	75%
2	高峰	商业住宅	110.99	银行按揭	1,566,055	476,055	476,055	30%
3	陈慧君	商业住宅	116.54	一次性	1,695,307	1,695,307	1,695,307	100%
4	张燕琼	商业住宅	94.9	银行按揭	1,381,986	414,986	414,986	30%
5	王群妹	商业住宅	124.81	银行按揭	1,817,494	547,494	547,494	30%
6	蒋首德	商业住宅	110.99	银行按揭	1,666,209	500,209	500,209	30%
7	鹿凯	商业住宅	116.54	银行按揭	1,657,284	497,284	497,284	30%
8	邹洪平	商业住宅	94.9	银行按揭	1,379,372	419,372	419,372	30%
9	夏迁迁	商业住宅	110.99	银行按揭	1,579,670	479,670	479,670	30%
10	罗倩	商业住宅	116.54	银行按揭	1,705,542	515,542	515,542	30%
11	杨惠芳; 易晓敏	商业住宅	94.9	银行按揭	1,376,757	416,757	416,757	30%
12	张怀英	商业住宅	124.81	银行按揭	1,810,388	550,388	550,388	30%
13	包志国	商业住宅	110.99	银行按揭	1,642,819	502,819	502,819	30%
14	王淑艳	商业住宅	116.54	银行按揭	1,718,013	518,013	518,013	30%
15	玄甲亮	商业住宅	94.9	银行按揭	1,373,270	413,270	413,270	30%
小计					24,177,002	9,294,002	9,294,002	

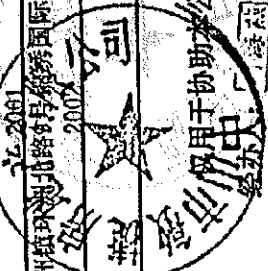
审核人: 冯丽琼



用于协助本公司中山锦绣国际花城项目业主商品房预售备案用

财务: 2018年

文件保存



新建商品住房资格审查通过报送表

房地产开发企业名称(盖章): 中山市敏捷房地产有限公司

项目名称: 锦绣国际花城

开发联系人电话: 林小红 15818967323

编号: GB201807000

业务办理验证单
验证日期: 2018-07-30
此复印件与原件相同

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
1	中山市坦洲镇环洲北路9号锦绣国际花城悦湖居6幢2101房	预售证号: 2017004	116.57	1685407	0	苏娟		中山 坦洲镇海伦印象	2017/1/18
2	中山市坦洲镇环洲北路9号锦绣国际花城悦湖居8幢2102房	预售证号: 2017004	94.92	1353391	0	吴尧明、邓炎、廖		珠海 香洲区前山翠平街155号3栋3单元802房	2017/1/18
3	中山市坦洲镇环洲北路9号锦绣国际花城悦湖居6幢2503房	预售证号: 2017004	124.84	1807380	0	黄德平		中山 坦洲镇工业大道一号四楼	2017/1/16
4	中山市坦洲镇环洲北路9号锦绣国际花城悦湖居6幢802房	预售证号: 2017004	94.92	1334989	0	王水仙		珠海 香洲区珠海大道3989号双城汇11栋2511	2017/1/16
5	中山市坦洲镇环洲北路9号锦绣国际花城悦湖居6幢2402房	预售证号: 2017004	94.92	1347581	0	胡楚苗		中山 坦洲镇汇翠山庄38幢301	2017/1/19
6	坦洲镇环洲北路9号锦绣国际花城悦湖居6幢802房	预售证号: 2017004	94.92	131131	0	伍镇军		珠海 珠海市南屏洪湾中湾建材外1-3号金鹏汽配	2017/2/7
7	坦洲镇环洲北路9号锦绣国际花城悦湖居6幢2203房	预售证号: 2017004	124.84	1833357	0	蒋首德		湖南省永州市金南村三组伍绍军	2017/2/9
8	坦洲镇环洲北路9号锦绣国际花城悦湖居8幢1704房	预售证号: 2017037	110.99	1666209	0	黄冠文		坦洲镇永二街祥街37号	2017/5/20
9	坦洲镇环洲北路9号锦绣国际花城悦湖居8幢2201房	预售证号: 2017037	116.54	1708590	0			中山 坦洲镇城下坊北街7号	2017/7/9

复印件

内部文件 请保存



1801067494

中山市商品房买卖合同

(合同条码: 1801067494)

合同双方当事人:

出卖人: 中山市敏捷房地产有限公司

注册地址: 环洲北路9号锦绣国际花城花月苑25卡

营业执照注册号: 914420007838978291

企业资质证书号: 粤房开证字贰1100019

法定代表人: 谭浩成

联系电话: 0760-86731618

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

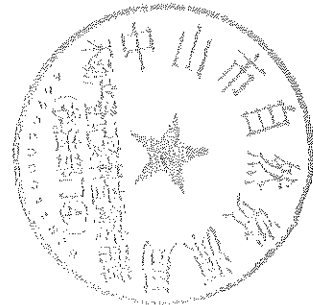
营业执照注册号: XXX

法定代表人: XXX

联系电话: XXX

邮政编码: XXX

内部文件
注意保存



8



买受人：蒋首德

本人： 姓名：蒋首德 国籍：中国

身份证： _____

地址：中山市坦洲镇永二祯祥街37号

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 坦洲镇永一村、编号为 XXX 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(2006)第331142号。

该地块土地面积为 99827.30 平方米，土地用途为 商业住宅，土地使用年限自 XXX 至 2075-11-01 止。

出卖人经批准，在上述地块上建设商品房，现定名 锦绣国际花城3期2区。建设工程规划许可证号为 建字第081212016090062号、建字第081212016090063号，施工许可证号为 442000201611020901。

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2017037号；核发机关为中山市建设局。

9

内部文件
注意保存





×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：

坦洲镇环洲北路9号锦绣国际花城悦湖居8幢1704房。

该商品房的用途为 住宅，属 框架 结构，层高为 3 米，建筑层数地上 28 层，地下 0 层。

该商品房阳台封闭式的 ××× 个，非封闭式的 ××× 个。该商品房户型结构为 三房二厅，××× 厨 ××× 卫。

该商品房合同约定建筑面积共 110.99 平方米，其中，套内建筑面积 89.81 平方米，公共部位与公用房屋分摊建筑面积 21.18 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：中山市坦洲测绘工程有限公司；

资质证书号码：丙测资字44112011；

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。

内部文件
请妥善保存

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 18552.6 元，总金额（人民币）××× 仟 壹佰陆拾陆万陆仟贰佰零拾玖 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。



10



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

内部文件
注意保存

第六条 付款方式及限期。

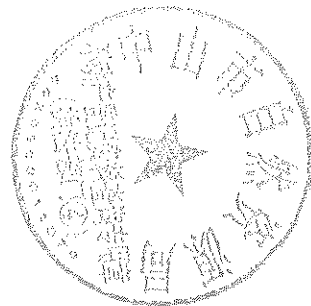
买受人按 银行按揭 方式分期付款:

1、一次性付款
XXX

2、分期付款
XXX

3、银行按揭方式
约定金额:500209 元(人民币);付款方式:现金;约定付款时
间:2018-07-27;
约定金额:1166000 元(人民币);付款方式:商业贷款;约定付款时
间:2018-08-27;

4、其他方式
XXX



11



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 中国银行股份有限公司中山坦洲支行，专用帐户为 678268087654。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。

文件
注意保存

X2、(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总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，出卖人有权选择要求买受人继续履行合同或解除合同。出卖人解除合同的，买受人按总房价 10%向出卖人支付违约金。出卖人要求继续履行合同的，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总房价款万分之二的违约金。(3) 详见附件六。

第八条 交付期限。

出卖人应当在 2018 年 12 月 30 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：

12



1、遭遇不可抗力，且出卖人在发生之日起 30 日内告知买受人的；

2、遭遇恶劣天气，如台风、雨天等；

3、非出卖人所能控制的其它事由，包括但不限于政府规划政策的改变、政府或公用事业部门临时行政行为、突发性社会事件、异常地质状况、地下文物古迹的发掘和保护等因素影响。

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：

X1、逾期时间，分别处理（不作累加）

(1) 逾期不超过 XXX 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 XXX 的违约金，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，买受人同意不退房，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房款万分之一的违约金，但出卖人承担违约金以该商品房总价的 2%为限。

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

内部文件
注意保存



13



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：

若买受人未按《商品房买卖合同》约定时限或出卖人通知时限办理商品房的交接手续，视为该商品房自本合同约定的交房期限届满之次日已交付给买受人，同时，该商品房的风险责任亦由出卖人转移给买受人，买受人须履行物业管理费等相关费用的缴付责任。

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：

X1、出卖人赔偿双倍的装饰、设备差价。

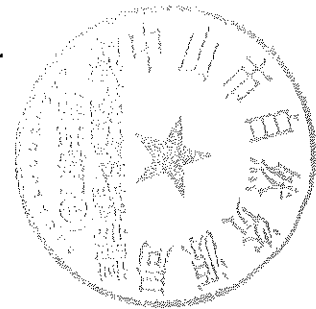
√2、出卖人有权以同类、同等级的材质对附件三所列装饰、设备标准进行调整。买受人有权要求出卖人据实负责保修，但不得藉此拒绝收楼；否则，买受人以该商品房的装饰、设备质量标准不符为由拒绝办理收楼手续而引起的逾期收楼的责任应自行承担。（注：出卖人提供参观的与该商品房相同户型面积示范单位的装饰、设备标准仅供参考，并非交付标准。）

X3、XXX

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、供电设施在该商品房交付日期达到使用条件；
- 2、电话设施在该商品房交付时达到使用条件；
- 3、有线电视设施在该商品房交付日期达到使用条件。
- 4、X
- 5、X



内部文件
注意保存

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：

14



1、详见附件六。

2、X

3、X

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，买受人不能在规定时间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，出卖人自迟延之日起每日按买受人已付房价款的万分之一向买受人支付违约金，但出卖人承担违约金以该商品房总房价款的 2% 为限。 详见附件六。

部文件
注意保存

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。

双方同意非商品住宅的房屋保修范围、保修期限、保修责任与商品住宅一致，双方不再另行约定。

15



1801067494

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

(含平台、露台)买受人同意归按政府规划部门批准的设计图纸可以进入该屋面的商品房业主使用；

2、商品房所在楼宇的外墙面使用权

在成立业主委员会之前由物业管理公司管理使用，成立业主委员会后由业主委员会决定；

3、该商品房所在楼宇的底层花园、部分通道使用权买受人同意归按政府规划部门批准的设计图纸可以进入该底层花园、部分通道的商品房业主使用。

4、X

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。

XXXX

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 1 种方式解决：

√1、提交 广州仲裁委员会中山分会 仲裁委员会仲裁。

X2、依法向人民法院起诉。

内部文件
注意保存

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 21 页，一式 叁 份，具有同等法律效力，合同持有情况如下：

出卖人 壹 份，买受人 壹 份，中山市房地产交易登记管理所 壹 份，X XX 份，XXX 份，XXX 份。

第二十二条 本合同自双方签订之日起生效。

16



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)

2018 年 07 月 27 日

签于 _____



买受人(签章):

【法定代表人】:

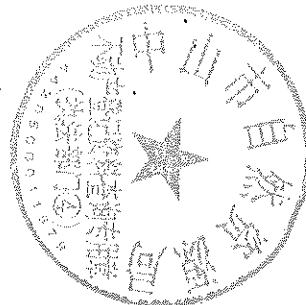
【委托代理人】:

(签章)

2018 年 07 月 27 日

签于 _____

内部文件
注意保存



17



1801067494

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。

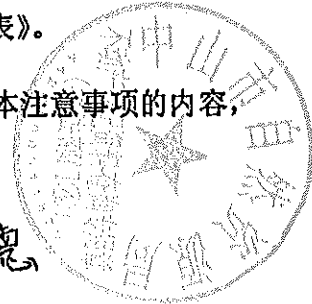
二、购房人签订网上《中山市商品房买卖合同》时,必须亲自录入合同密码,该密码主要用于确认合同变更和合同终止等操作。如果购房人忘记合同密码,可凭《中山市商品房买卖合同》及身份证明文件到中山市房地产交易登记管理所申请重置密码,然后登陆 <http://www.zsfdc.gov.cn> 网站修改合同密码。

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》。

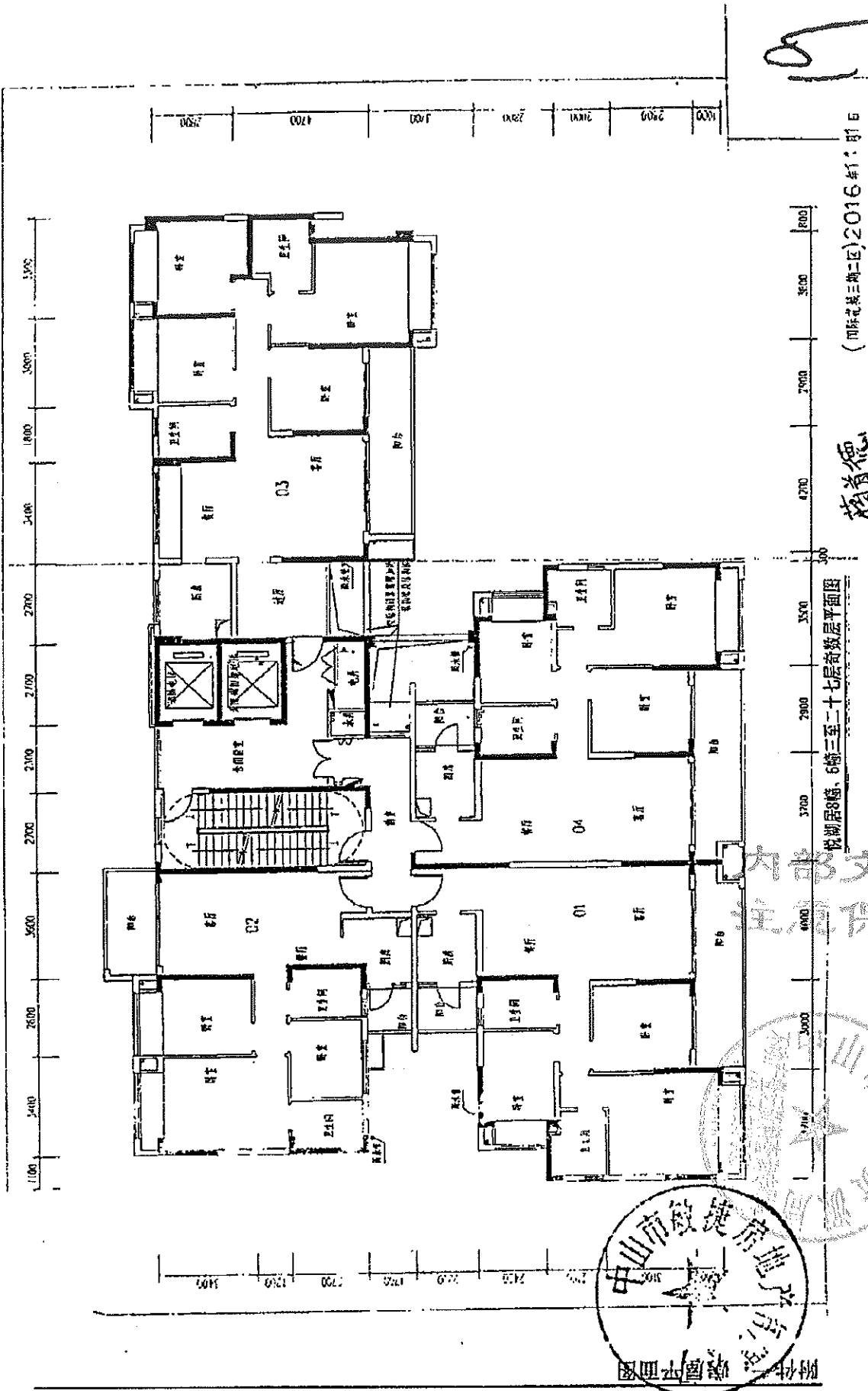
购房人在签订《中山市商品房买卖合同》前必须认真阅读本注意事项的内容,并签字确认。

购房人确认: 蒋春德



内部文件
注意保存

18

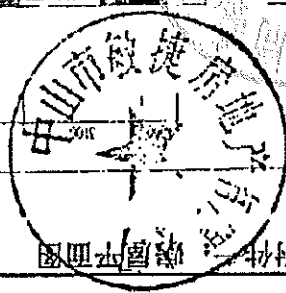


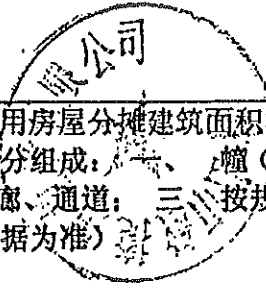
（市陈某某三栋二区）2016 年 1 月 1 日

杨首德

悦湖居8幢、6幢三至二十七层奇数层平面图

内部文件
谨慎保存

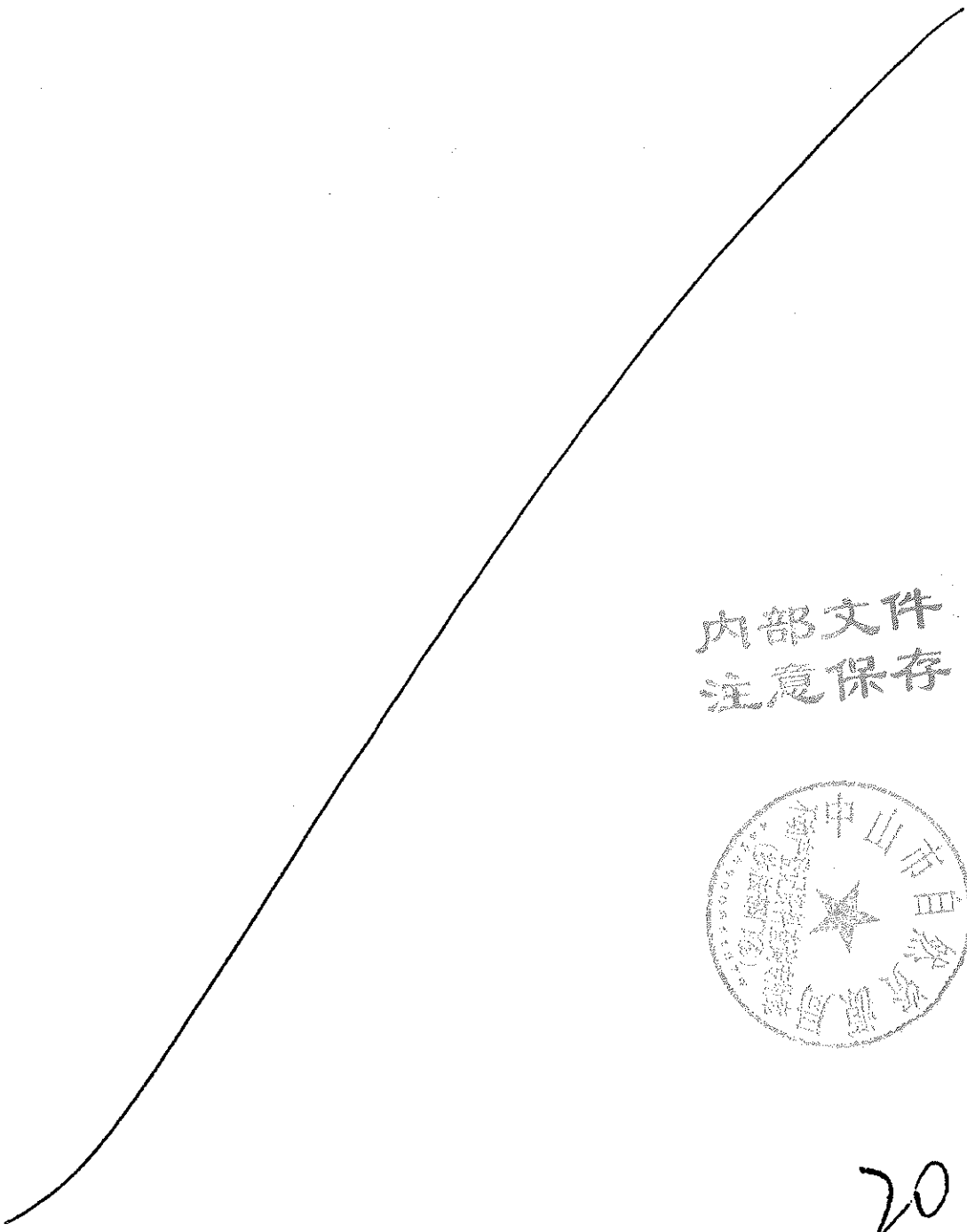




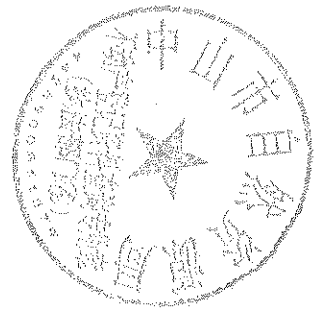
附件二：公共部位与公用房屋分摊建筑面积构成说明

公共分摊面积由以下部分组成：一、幢（座）内公用楼梯、梯间、梯屋；二、幢（座）内公共走廊、通道；三、按规定分摊的墙体面积等。（以测绘部门最后确定的范围、数据为准）

蒋善德



内部文件
注意保存



20



1801067494

附件三：装饰、设备标准

1、外墙

铺贴块料及涂料。

2、内墙

客厅、饭厅：天花局部石膏饰线，油乳胶漆；主、卧室及书房：天花油乳胶漆；墙身油乳胶漆。

3、顶棚

天面：防水隔热层。

4、地面

客厅、饭厅：地面铺块料；主、卧室及书房：铺强化复合地板。

5、门窗

入户门：住宅每户入口大门根据国家消防规范，统一安装复合木门或防火门，配门锁；室内门：木质门，配门锁；窗、阳台门：铝框配玻璃，局部防火窗配置钢框防火玻璃。

6、厨房

吊天花，地面局部铺块料，墙身局部贴块料，配地柜、吊柜、洗菜盆连水龙头、炉具、抽油烟机。

7、卫生间

吊天花，地面铺块料，墙身贴块料，配淋浴屏风、淋浴花洒、座厕、洗手台配水龙头、配梳妆镜、排气扇。

8、阳台

地面铺块料，阳台栏杆为锌钢栏杆加钢化夹层玻璃。

9、电梯

每栋楼安装名牌电梯。

10、其他

主体结构：均为预应力管桩基础，钢筋混凝土框架/框剪结构，所有建筑材料及建造工艺均依照国家有关建筑质量标准合格要求执行；住户大堂（首层）：地面铺块料，墙身贴块料，天花油乳胶漆，配照明灯饰；楼梯：梯级及转台水泥砂浆压光，墙身及天花搨腻子灰刮白，安装照明灯及应急灯；电梯前室：地面铺块料，部分天花扫乳胶漆，配照明灯饰；通信门牌：设置户外邮政信箱，安装门牌；排水/排烟：住宅厨房预留排烟管道接口，卫生间及阳台分别留有排水口；消防设施：按国家规定设置；灯具：室内各功能房间的天花照明预留电源线安装普通白炽灯，厨房、卫生间配照明灯具，阳台配吸顶灯，墙面配电器用插座及开关；一卡通系统：作为小区业主身份象征的 IC 卡，可作为身份识别、车辆出入管理、楼宇对讲门锁等用途；安防系统：小区内主要通道、楼宇出入口、大堂、电梯、车库出入口等重要位置，设置闭路监控系统；水设施：设有户外独立水表一个，户内暗装冷、热水管，配水龙头；电设施：户内暗装配电箱一套，户内管线暗埋或暗装，户外设独立电表一个（若为供电部门要求装设集抄表的，该集抄表由业主向供电部门报装后由供电部门安装）；空调：预留分体式空调室外机安装位置及其排水接口；对讲系统：配有楼宇式可视对讲系统；电信系统：光纤入户（由业主自行报装开通，费用按现行政策规定另计）；电视系统：铜轴电缆入户（由业主自行向广东省广播电视网络股份有限公司中山分公司报装开通，费用按现行政策规定另计）；燃气装置：明装式燃气管道，设独立燃气表一个（燃气表由业主自行报装后统一由中山公用燃气有限公司上门安

全部文件
意保存

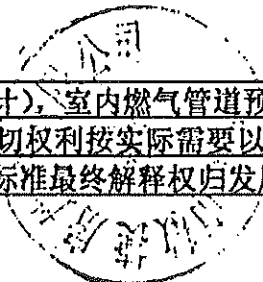


21

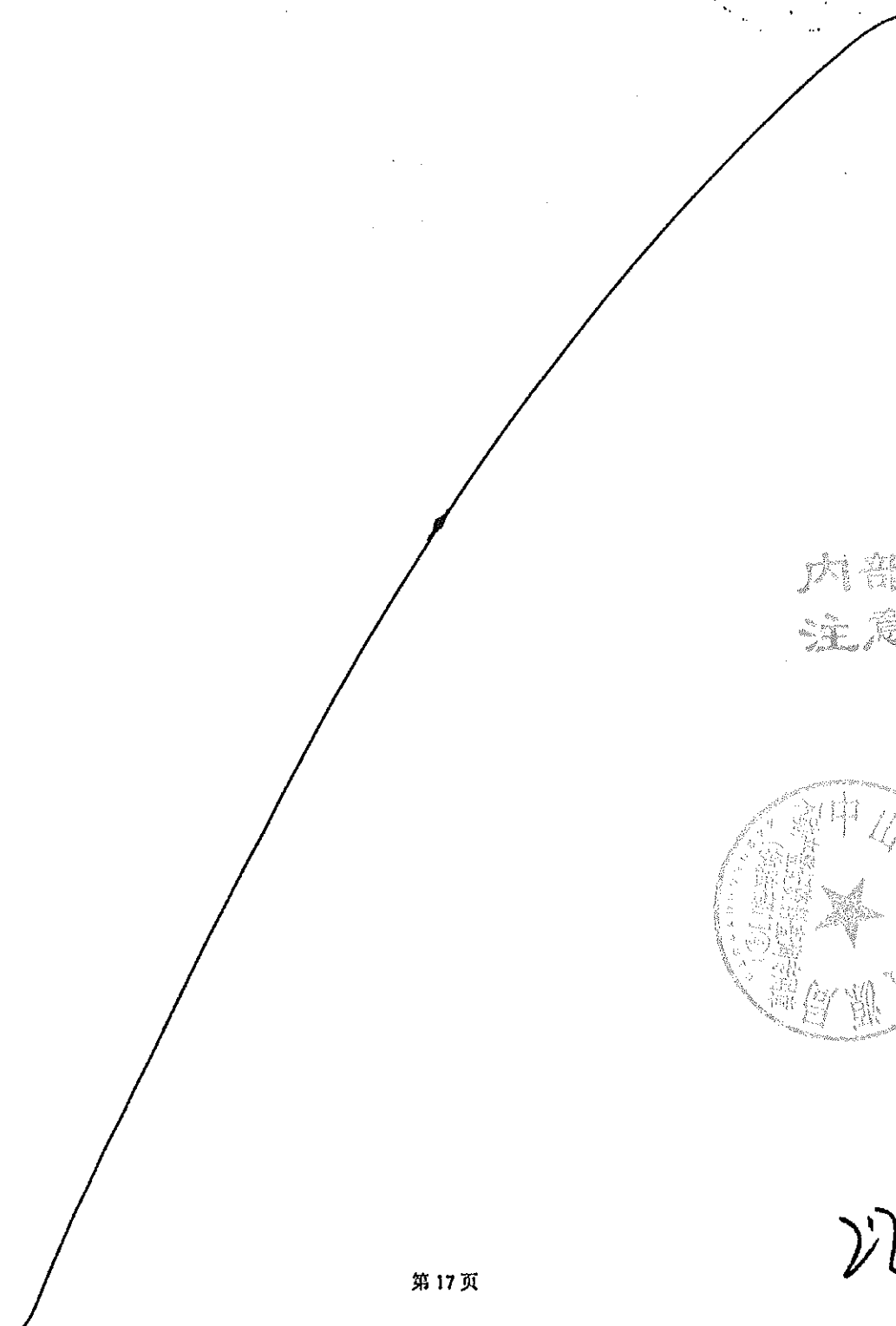


1801067494

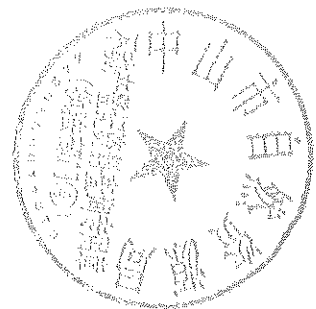
装，费用按现行政策规定另计），室内燃气管道预留燃气热水器及燃气炉接口各一处。注：发展商保留一切权利按实际需要以同等质素之建筑材料及设备代替上述所列各项。※本装修标准最终解释权归发展商所有。



蒋首德



内部文件
注意保存



22



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)	中山市敏捷房地产有限公司		电话	0760-86731618
地址	环洲北路9号锦绣国际花城花月苑25卡		邮编	×××
商品房项目名称	锦绣国际花城3期2区		工程质量等级	×××
验收时间	×××		交付使用时间	×××
质量保修受理部门	×××			
联系电话	×××		答复时限	×××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、倾斜及主体结构开裂、变形、破损、超出国家设计规范的规定值时,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、设计或施工质量问题的而导致天面渗水、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有防水要求的墙面、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和标准。		
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;地砖、墙砖;保修期内因施工质量问题或材料问题而出现的地砖、墙砖空鼓、开裂,发展商将无偿进行修补。		
门窗翘裂、五金件损坏	1年	本保修项目仅指入户门及窗户连其五金件,不包括其它产内门及五金件。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	1年	×		
灯具、电器及开关	6个月	不含光源。		
防盗及对讲系统	1年	保修期内如因施工质量问题 and 产品质量问题,而非人为或未经二次装修的原因造成设备损坏,建设单位将无偿进行维修。		
管道堵塞	2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。但收楼后,业主自行装修的,或对原装修进行修改后,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。		
房屋白蚁防治	×	×		

文件
注意保存

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。

23 蒋尚德



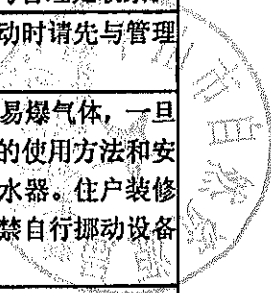
1801067494

附件五:

住宅使用说明书

商品房项目名称	锦绣国际花城 3 期 2 区		
开发单位 (盖章)	名称	中山市敏捷房地产有限公司	电话 0760-86731618
	地址	环洲北路 9 号锦绣国际花城花月苑 25 卡	
设计单位	名称	×××	电话 ×××
	地址	×××	
施工单位	名称	×××	电话 ×××
	地址	×××	
监理单位	名称	×××	电话 ×××
	地址	×××	
住宅部位	使用说明和注意事项		
主体结构	所有外墙、分户墙以及主体结构的钢筋砼梁、板、柱、墙均不能开凿、拆除及移动; 改动非承重墙的位置应经过有关部门审查同意方可进行。		
装修装饰	1、住户对住宅进行装修改造时, 或因其他原因改变房屋建筑使用功能时, 必须先将装修改造方案报物业公司及我司, 经审核批准后方可按审核批准的设计图、文字说明进行施工; 2、装修住宅不得改变建筑整体外观和周围环境。不得封闭阳台和露台。不得在窗外加设防护栅栏; 3、装饰装修产生的废料、杂物、渣土等垃圾应及时清运到物业公司指定地点, 不得将装修所用油漆等废料倒入下水道, 以免造成堵塞。		
墙体	外墙及分户墙均不能开凿、拆除及移动, 改动非承重墙的位置, 应经物业管理部审查同意方可进行。		
上水、下水	上水、下水即给排水: 1、所有给排水主立管不能移动, 接支管或毁坏。住户应注意及时清理露台地漏, 避免排水不畅和堵塞下水口; 2、入住后应及时检查水表底数及水表铅封是否完好。排污时应注意清除水中杂物, 以免造成堵塞; 3、厕浴及有地漏的房间应保证地面坡向地漏, 地漏应该有水封以防止异味。		
供电设施配电负荷	1、不应许改动公共供配电设施; 2、请严格按额定负荷接驳电器, 注意安全。供电设备不得随意更改和移位, 不得超负荷用电, 确有需求请先与管理处联系。		
电话	通讯设备和线路不得随意更改和移位, 需要改动时请先与管理处联系。		
公共天线	户外有线电视设备和线路不得随意更改和移位, 需要改动时请先与管理处联系。		
燃气	1、不可改表改管或封包燃气管及燃气表。燃气属于易燃易爆气体, 一旦泄露可能引发爆炸, 危机人身财产安全, 请先了解正确的使用方法和安全知识, 室内无人时, 请关紧阀门; 2、严禁私装燃气热水器。住户装修时, 严禁封死阀门, 以免影响维护、检修和使用; 3、严禁自行挪动设备位置或拆卸阀门。		
消防	消防设施不得移位、遮挡和损坏, 不得阻碍消防通道, 不得将消防设备改为其它用途。火灾初期, 住户可利用消防设施进行自救。		
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的颜色及样式。		
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。		

文件
注意保存



杨首德

24



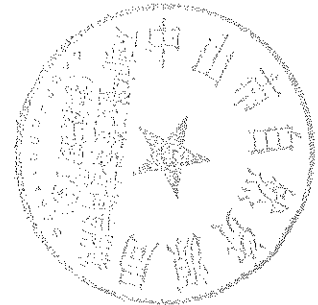
防水层	露台、阳台及屋面、卫生间均设有防水层，注意不要破坏，如因业主的原因造成漏水，该由业主负责自行修复。
烟囱	不要在烟道管上开孔、打膨胀螺丝，不要封堵烟道。
空调机位	室外机放置在指定位置，按预留槽位安装空调管，设有空调冷凝水排水管的，空调机排水管应接入预留管道中。
电线、供水管	×××
防盗电锁门	1、外来人员登记进入小区。单元门外设有室外可视机，访客拨号无误后方可在家看清来访者以确定是否开门；2、设备线路采用暗埋设计。住户装修时切不可随意改动，以免影响到您的使用效果及系统正常工作。线路发生损坏和故障时，请与物业公司联系，切不可自行修理。
复式天面女儿墙	不要在天面女儿墙上搭设任何构筑物。
电梯	严格按电梯管理规定使用，注意不损坏电梯，业主遇紧急情况同物业公司联系。其他说明事项：1、为了保障全体住户的正常使用，物业公司将统一审批、检查装修工作，并负责日常监督。希望全体用户协调一致，共同监督，自觉维护公共利益，营造良好的小区环境；2、未经物业公司批准，设在公共场所的电气、阀门、线路不得随意改造、接线和开闭，以免影响他人利益；3、为了您和他人的家庭幸福，请不要再房内放置易燃、易爆危险物和有毒物品，以免发生危险；4、小区室外环境及设施是大家共享生活空间，请自觉维护。从整体景观及业主使用功能考虑建议在屋面安装太阳能设备；5、为了保障全体业主的利益，设置空调外机、热水系统、晒衣架及其他对景观有影响（或潜在影响）的设备设施应按物业公司指定的位置及要求安装，以免破坏小区整体景观。

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。

蒋春德

内部文件
注意保存



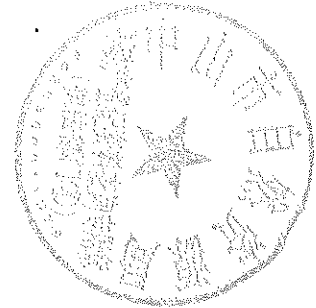
25



1801067494

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（锦绣国际花城）

出卖人、买受人双方补充约定：

出卖人、买受人双方经协商一致，订立如下补充协议，作为对《商品房买卖合同》（以下简称买卖合同）的修改和补充；买卖合同与本补充协议约定不一致的，以本补充协议为准。

一、本合同“合同当事人”：

买受人若为两个或两个以上买受人的，对《商品房买卖合同》及本《补充协议》项下义务的履行和责任的承担均是连带性的。

二、买受人所购商品房的基本情况（对买卖合同第三条的补充）：

1、该商品房与相同户型的样板房或装修概念示范单位因所在楼栋、楼层或地形等不同，局部结构、层高、面积可能存在差异。实际交付以合同约定为准。

2、买受人所购商品房内部各区域层高数以政府规划部门最终批准的文件为准，买卖双方相互不作任何补偿。

3、买卖双方对所涉合同违约条款及责任已有充分了解，并认同其公平性、合法性。

三、本合同第五条“面积确认及面积差异处理”第3项修改、增补为：

（一）差异值超过±3%的，买受人同意放弃退回所购商品房的权利，买卖双方继续履行合同；双方同意按《商品房买卖合同》约定的房屋单价多退少补。

（二）买受人应自收到出卖人面积差异房价款结算书面通知之日起10日内与出卖人签署面积差异确认书，并结算、支付差异房价款；逾期买受人应按日以房价款总额的万分之二计付违约金予出卖人。

（三）该商品房建筑面积和公共部位、共用房屋分摊建筑面积应以实测面积为准，若《商品房买卖合同》约定的建筑面积或公共部位、共用房屋分摊建筑面积与实测面积有差异，买卖双方相互不作任何补偿，不调整房价款总额。

四、本合同第七条“买受人逾期付款的违约责任”修改、增补为：

（一）若出卖人选择解除《商品房买卖合同》的，买受人应自收到出卖人解约通知之日起7日内向出卖人支付违约金并协同出卖人办理《商品房买卖合同》解除及备案注销手续，并承担相关费用；买受人逾期未协同出卖人办理《商品房买卖合同》解除及备案注销手续，自逾期之日起每日以房价款总额的万分之二向出卖人支付违约金。

（二）按揭首期款具体支付比例以银行信贷政策为准，若发生政策性变动需提高首期款支付比例，买受人须按下述第（五）款约定期限支付调整后的首期款数额。

（三）买受人对自己的购买能力、资信状况等应有充分了解和评估，并承诺如实申报家庭购房、负债情况及提供资料。买受人知悉按揭贷款申请能否获得银行审批属买受人自身责任，出卖人对此不作任何保证，也无须承担任何责任。买受人申请按揭贷款的年限、贷款金额及月供额等以银行最终批复为准，相关责任由买受人自行承担。

（四）买受人需按照按揭银行的要求在双方约定签订《商品房买卖合同》及《补充协议》的同日向出卖人或按揭银行提供办理按揭申请所需的全部有效证件、资料，具体按照按揭银行的要求为准。如按揭银行需要买受人补充提交相关证件、资料，买受人应在收到出卖人或按揭银行的通知后3日内提交。

（五）若买受人选择按揭方式支付房价款时，存在如下情形之一者，买受人应自收到出卖人付款通知之日起15日内一次性付清房价款余额；逾期则视为买受人违约，买受人应按《商品房买卖合同》第七条的约定承担违约责任：

- 1、未能在签订《商品房买卖合同》的同日完成办理银行按揭申请手续；
- 2、未能在签订《商品房买卖合同》的同日提供申请银行按揭贷款所需全部有效证件资料和缴清相关费用；
- 3、按揭贷款申请未获银行批准；
- 4、按揭贷款未获银行全额批准；
- 5、按揭申请交送银行后，银行未在《商品房买卖合同》第六条约定的时间内将贷款转入约定出卖人专用账户。

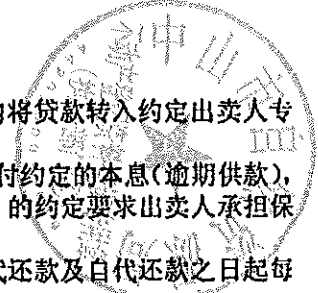
（六）买受人选择按揭方式支付房价款的，若因买受人违约未能按时向银行支付约定的本息（逾期供款），银行根据与买卖双方签订的《个人购房借款抵押合同》（或其它名称的同类合同）的约定要求出卖人承担保证责任的，出卖人有权选择下列方式之一处理：

- 1、出卖人承担保证责任代买受人清偿欠款本息后，有权向买受人追偿全部代还款及自代还款之日起每日按全部代还款的万分之二计算的利息；
- 2、出卖人有权解除与买受人签订的《商品房买卖合同》，买受人应自收到出卖人解约通知之日起7日内向出卖人支付房价款总额10%的违约金并协同出卖人办理《商品房买卖合同》解除及备案注销和房屋抵押注销手续，并承担相关费用；买受人逾期未协同出卖人办理《商品房买卖合同》解除及备案注销和房屋抵押注销手续，自逾期之日起每日以房价款总额的万分之二向出卖人支付违约金。

（七）若买受人选择分期付款方式的，则每次付款均被用作冲抵未清的最早欠款（包括本金及违约金，且按先扣违约金再扣本金的顺序操作）。若买受人逾期支付任一期款项的，均视为买受人违约，买受人应按《商品房买卖合同》第七条的约定承担违约责任。

五、《商品房买卖合同》第八条“交付期限”增补为：梅育德

27



文件
保存

买受人要求出卖人交付的商品房应当符合的条件是指该项目设计、地质勘察、施工、监理、建设单位就商品房所在楼宇发出建筑工程竣工验收报告后。

六、《商品房买卖合同》第十条“规划、设计变更的约定”修改、增补为：

(一) 该条款中“该商品房项目的规划、设计”是指买受人所购商品房的结构型式、户型、空间尺寸、朝向变化以致严重影响房屋的使用或功能的规划、设计变更。

(二) 该商品房所在楼宇之外的本项目范围内其它用地，出卖人可依据政府规划部门最终批准的规划和使用寿命开发、建设及使用。

(三) 买卖双方签订《商品房买卖合同》后，出卖人不得擅自变更该商品房的规划设计；但该变更若取得设计单位和政府规划部门批准，则视为合理变更，买受人不得据此解除《商品房买卖合同》。

(四) 因规划设计要求不排除在该商品房周边或项目用地范围内建有公共配套建筑和安装公用基础设施设备（包括但不限于物业用房、保安室、通信机房、垃圾处理房、配电房和供电管线、强弱电箱、给排水管、供燃气管道、消防箱、沙井盖等），或因规划设计要求不排除买受人购买的该商品房屋内设有梁柱、沉箱、消防设施、给排水管、供燃气管及其它管线设施等，上述情形均不能视为对规划、设计的变更，买受人无权以此为由拒绝收楼或退房或索赔。

(五) 发生上述第（一）款规定的规划、设计变更的，买受人应在出卖人通知到达之日起 10 日做出是否解除合同的书面答复，逾期未作答复的，视同买受人接受该规划、设计变更以及由此引起的房价款的变更，并放弃解除本合同的权利。如出卖人未将变更事宜通知买受人的，买受人应在收楼通知书载明的入住期限或合同约定的交付期限届满之日起 10 日内提出书面异议，逾期未提出异议的，视同买受人接受该规划、设计变更，并放弃解除本合同及要求出卖人赔偿利益损害的权利。如买受人提出书面异议通知出卖人解除《商品房买卖合同》的，出卖人退回买受人已支付的房价款并支付利息（利息按中国人民银行公布的同期存款利率计算），同时按该商品房总房价款的 2% 向买受人支付违约金，不再赔偿其它损失。

七、《商品房买卖合同》第十一条“交接”修改、增补为：

(一) 买受人应在《商品房买卖合同》约定时限或出卖人通知时限（出卖人有权根据实际情况提前交付商品房，出卖人提前交付商品房的，应以书面形式挂号邮寄或者特快专递送达函件，最终收楼时间以该函件所述为准，买受人应按照该函件所述收楼时间前来办理收楼手续等）自行到出卖人售楼部联系并办理商品房的验收交接手续；如买受人逾期未办理的，视为出卖人按时交付，自上述时限届满之次日起买受人应按日以房价款总额的万分之二向出卖人支付违约金；无论买受人是否按时办理商品房验收手续，买受人均应从出卖人交付的次月缴纳物业费。

(二) 买受人若为两个或两个以上的，任何一个买受人办理该商品房验收交接手续的，均视为全部买受人予以认可。

(三) 自该商品房交付之次日起，买受人应缴纳相关费用包括物业管理服务费、水费、电费等。

(四) 买受人无论选择何种付款方式，在《商品房买卖合同》约定时限或出卖人通知时限前未能支付全部房价款（包括但不限于银行未在约定时间内将按揭款转入本合同约定的出卖人的专用账户）、《认购商品房付款确认书》约定应缴纳的费用、面积差异房价款和因违约产生的违约金等，出卖人有权拒绝向买受人交付所购商品房，由此引起的后果由买受人承担。

(五) 出卖人书面通知买受人后，买受人应按照《收楼通知书》的时间和要求办理交房手续。若出现《住宅质量保证书》中的质量问题，不影响房屋正常居住使用的，均属质量保修范围，不影响该商品房的交付，出卖人应按照本合同第十五条承担保修责任，买受人以此拒绝验收房屋、拒绝签收钥匙和拒绝接收本商品房的，视为因买受人原因未能按期交付。本商品房交付时间确定为《收楼通知书》或《商品房买卖合同》中的交房期限届满之日。

(六) 迟延交楼经认定确属出卖人责任的，出卖人承担迟延交楼的违约金最高不超过买受人所购房屋总价的 2%。

八、《商品房买卖合同》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”修改、增补为：

(一) 住宅、商铺不配置供燃气管道；车库仅配置供电管线。

(二) 水表、电表、电话设施、有线电视的使用开通手续由买受人自行到相关单位营业厅办理，如果上述单位委托出卖人代收代缴费用的，买受人应按规定与出卖人办理相关手续。

(三) 该条款所指基础设施逾期交付超过 30 日，出卖人应向买受人按日支付违约金 30 元。若发生《商品房买卖合同》第八条所列特殊原因的，出卖人可据实予以延期且不承担违约责任。

(四) 该商品房满足本合同及补充协议约定的交房条件，即视为该商品房符合交付标准，买受人不得以公共设施及附属配套项目不完善为由拒绝收楼，但出卖人应按《建设工程规划许可证》的规定在本项目全部完成之前建设交付公用设施及附属配套项目，出卖人仍应建设交付公用设施及附属配套项目，经政府部门确认确属出卖人责任的，一次性支付总房价款千分之一的违约金。

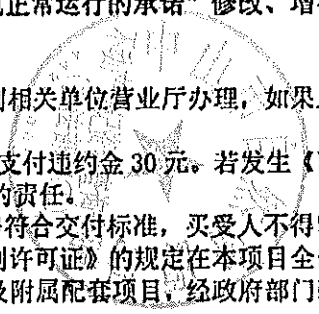
九、《商品房买卖合同》第十四条“关于产权登记的约定”修改、增补为：

(一) 本款所述“因出卖人原因”是指出卖人无法按照产权登记机关的规定提供办理《房地产权证》、《国有土地使用证》须由出卖人提供的所有证件、资料。

(二) 出现下列情形之一的，出卖人可据实顺延办理产权登记和交付《房地产权证》、《国有土地使用证》的期限并不承担相应迟延违约责任：

28

内部文件
保存



1、买受人未能付清全部房价款、《认购商品房付款确认书》约定应缴纳的费用、面积差异房价款和因违约产生的违约金等；

2、买受人未能自收到出卖人书面通知之日起7日内自行到出卖人售楼部向出卖人提交办理产权登记所需要由买受人提供的全部证件资料并签署有关文件；

3、买受人未能自收到出卖人书面通知之日起7日内自行到出卖人售楼部领取该商品房《房地产权证》；

4、出卖人在《商品房买卖合同》约定时间内已向政府产权登记部门提交办理房屋权属证书的资料，因产权登记部门的原因造成迟延的。

(三)若买受人以银行按揭付款方式购买该商品房的，该商品房的产权登记和《房地产权证》的办理须经按揭贷款银行同意及提供必要协助；因此，该商品房的产权登记和《房地产权证》的办理期间自买受人提供全部证件资料、按揭贷款银行确认且提供相关资料之日起相应顺延。

(四)若买受人选择银行按揭付款方式付款的，买受人同意出卖人将办妥的该商品房《房地产权证》运行交由贷款银行保管，由买受人清偿完借款本息后自行向贷款银行索取。

十、《商品房买卖合同》第十五条“保修责任”增补为：

(一)保修期限内，若买受人在正常使用情况下发生《住宅质量保证书》中所列项目的质量问题，由出卖人负责保修。

(二)因买受人使用不当或擅自改动房屋结构、设备位置或不当装修等造成的质量问题及其它损失，一概由买受人自行承担责任。

(三)出卖人在履行保修责任过程中需要买受人配合、协助的，买受人应无条件配合、协助；若买受人不配合、协助而导致出卖人无法履行保修责任的后果由买受人自行承担。

(四)若买受人所购商品房相邻房屋需要维修，买受人应为出卖人及相邻业主提供必要配合、协助。

(五)买卖双方对交付商品房的质量有争议时，买方可向双方认可具有工程质量检测资质的机构申请鉴定，如鉴定结论为主体结构质量不合格，或者属于严重影响正常居住使用的质量问题，买受人有权解除合同，出卖人承担鉴定费用并赔偿买受人损失，赔偿损失最高不超过买受人所购房屋总价的2%。买卖双方对交付商品房的装饰装修及附属设备质量有争议时，以合同约定的交付日期为交付使用时间，出卖人在保修范围和保修期限内承担保修义务。

十一、《商品房买卖合同》第十六条增补为：

出卖人在本项目范围内若有依据政府规划主管部门批准自行投资兴建及设置的商业建筑、酒店、主题公园（游乐场）、非公建配套的学校、幼儿园、会所（俱乐部）、体育场地及建筑设施、泳池、居委室、文化活动室、老人活动中心、卫生站（医院）、停车场、停车位、架空层、预留用房、预留用地等，其所有权及相应的土地使用权归出卖人所有。

十二、《商品房买卖合同》第十七条增补为：

买受人擅自改变该商品房的主体结构、承重结构或与该商品房有关联的设施的使用性质，应承担恢复原状或赔偿损失的责任。

十三、关于通知约定：

(一)出卖人和买受人相互送达与《商品房买卖合同》及本《补充协议》有关的函件，除当面签收的情形外，均应以书面形式挂号邮寄或者特快专递送达；

(二)除《商品房买卖合同》及本《补充协议》约定的特殊情形外，一方寄出函件之日起（以邮递单位收寄日期为准）的第7日，视为该函件已送达对方且生效（包括被退回或被他人签收等）；

(三)送达地址以《商品房买卖合同》及本《补充协议》记载的通信地址为准；

出卖人通信地址：坦洲镇环洲北路9号锦绣国际花城花月苑25卡，邮编：528467；

买受人通信地址：详见《商品房买卖合同》；

一方若变更通信地址应及时书面通知另一方，否则应自行承担由此引起的无法通知、迟延履行等不利后果。

(四)买受人若为两个或两个以上的，出卖人向其中任何一个买受人送达函件即视为对其他买受人送达函件。

(五)甲乙双方同意送达地址适用范围包括双方非诉时各类通知、协议等文件以及就合同发生纠纷时相关文件和法律文书的送达，同时包括在争议进入仲裁、民事诉讼程序后的一审、二审、再审和执行程序。

十四、关于限制经营

(一)该商品房交付给买受人使用后，该商品房不得用于经营房地产中介服务及投资公司项目。

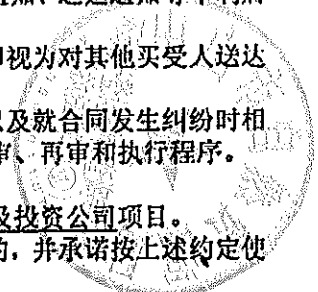
(二)买受人是在充分知悉该商品房上述限制用途的前提下自愿购买该商品房的，并承诺按上述约定使用该商品房，自愿承担因上述限制所产生的一切后果。

(三)若买受人在该商品房办妥权属证书前违反上述承诺的，出卖人有权解除合同，买受人应按该商品房总房价款的10%向出卖人支付违约金。若买受人在该商品房办妥权属证书后违反上述承诺的，买受人除按照出卖人要求限期纠正违约行为外，还应按该商品房总房价款的10%向出卖人支付违约金。

(四)买受人若以转让、出租、抵押等方式处分该商品房的，须在受让人、承租人或抵押权人书面同意受本条第1款约定经营范围限制后方可处分。否则，买受人应按该商品房总房价款的10%向出卖人支付违约金。

十五、关于明示事项：

内部文件
注意保存



29

(一) 出卖人已在本项目销售现场向买受人明示法律法规规定和本合同约定应明示的文件、证书及重要提示。买受人已阅悉并理解上述明示的文件、证书及重要提示，且无异议；对所购买的物业状况、交易条件、周边环境已有充分的了解。

(二) 买受人在签署本合同前，已经充分了解出卖人为推广本项目所发布、出具、陈列或以其他方式作出的售楼广告、售楼书、售楼模型等售楼资料均为要约邀请，并不具备要约条件，因此均不视为买卖合同的组成部分；出卖人在本项目中展示、陈列样板房的目的在于向买受人提供关于装修、使用房屋的启发性思路，因此，除本买卖合同及附件有特别约定外，样板房内的装修装饰、户型、结构、尺寸以及家具和物品的陈列等任何内容均不作为本合同项下房屋的交付标准。

十六、关于合同解除的补充

1、出卖人或买受人按本合同及补充协议的约定行使解除权时，自守约方解约通知送达违约方之日，本合同及补充协议解除。

2、买受人按本合同其他条款行使解除权的，应在解除事由发生之日起 10 日内将解除合同的书面通知送达出卖人，否则视为买受人放弃解除权。

3、买受人按本合同及补充协议的约定行使解除权时，买受人应自发出解约通知之日起 7 天内协同出卖人办妥解除《商品房买卖合同》及注销备案、预告登记、抵押手续，自手续办妥之日起 30 天内出卖人退还买受人已付购房款。买受人逾期未协同出卖人办理解除《商品房买卖合同》、注销备案、预告登记和抵押的手续，自逾期之日起每日以房价款总额的万分之二向出卖人支付违约金。

4、本合同及补充协议解除之日起，出卖人拥有对该商品房完全的所有权。

十七、关于合同注销登记的补充

1、无论何种原因导致本合同解除的，如本合同已办理了登记备案，双方应当相互配合在本合同解除之日起 7 日内共同办理完结登记注销手续。

2、如因买受人原因导致本合同登记注销延期办理的，出卖人有权顺延向买受人退还已付房款余额（如有）、违约金（如有）、利息（如有按银行同期存款利率计算）的时间且买受人应按日向出卖人支付总房款万分之二的违约金直至买受人配合办理完毕本合同的备案登记注销手续。

十八、其它约定：

(一) 买受人同意小区内所有供水、供电及视讯系统等公共配套设施，出卖人或经出卖人授权物业管理公司有权自行移交给相关部门接收及维护管理，而无需再征得买受人同意。

(二) 小区商铺使用必须按经营行业要求办理相关审批手续，若有关部门因经营行业需配备附加有关设施设备作为前置审批条件的，由买受人自行负责及承担费用。商铺制作门头广告不得装出结构，所有安装广告都需报物业公司审批后才能安装；否则出卖人或物业公司有权要求买受人拆除超出墙体结构部分装饰，买受人收到整改通知后 3 天内没有作出整改的，出卖人或物业公司有权自行拆除，由此产生的费用（包括但不限于人工费，垃圾清运费等）均由买受人承担，买受人并应自行承担因此造成的一切损失。

(三) 若买受人委托出卖人代办核交契税手续的，买受人必须在签订本合同的同时向出卖人预缴所需契税款；经核税部门最后核定需退税或补税的，买受人应及时办理相关手续，如因买受人自身延误产生的滞纳金、损失等责任均由其自行承担。若买受人选择自行核税的，应在《商品房买卖合同》签订后 10 至 14 天内积极主动咨询“合同备案时间”，并于本合同备案后 10 天内到有关部门办理核税手续，否则，超期支付或未足额支付税款因此而产生滞纳金的，由买受人自行承担，与出卖人无关，自行核税完毕后，买受人必须将完税证明交由出卖人，以便办理产权登记使用。若有关部门办理核税时间、流程调整，则以有关部门规定为准。

(四) 本《补充协议》系《商品房买卖合同》的附件，若《补充协议》与《商品房买卖合同》约定有不同之处，以本《补充协议》的约定为履行依据。

(五) 《商品房买卖合同》及本《补充协议》若有未尽事宜，买卖双方可另行以书面协议形式约定；买卖双方的全部权利和义务以《商品房买卖合同》及《补充协议》及相关书面协议的约定为准，涉及本项目的所有广告、宣传资料、新闻、楼宇模型等仅供参考，不作为要约内容。

六、本《补充协议》由双方签署后生效。

出卖人（签章）：中山市城捷房地产有限公司

买受人（签名）：陈育德

签约代表：



签约时间： 2018 年 07 月 27 日

30

文件
保存