

2583201800083788

264

合同编号:

深圳市房地产买卖合同

(预售)

深圳市规划和国土资源委员会
深圳市市场监督管理局
2006版

特别提示

1. 在签订本合同之前,买方可要求卖方出示企业法人营业执照、房地产预售许可证、房地产开发资质证书等与房地产开发和销售有关的证明文件,并认真审阅合同内容,仔细确认其中的选择性、补充性、填充性、修改性内容。对合同条款有疑问时,应向法律人士咨询。

2. 为体现双方平等、自愿、协商一致的原则,买卖双方可依照约定对本示范文本条款进行选择、补充、填充、修改。买卖双方的约定应当符合法律、法规及本房地产项目土地使用权出让合同的规定,不得侵害社会公共利益和第三方的合法权益。

3. 本合同文本中所留空格填写双方约定的告知性内容或买卖双方自行约定或补充约定的内容,划线"/"前后文字应在□中划"√"做出单项选择。合同空格处未作约定的部分,均应划线删除。

4. 本合同需手写填写的空格,应当用钢笔、毛笔、签字笔填写,买卖双方应在本合同的正文、附件(包括补充协议)、附图中签字或盖章。

5. 本合同生效后,未被修改的文本印刷文字及空格处填写的有效文字与符号均视为买卖双方合意内容,合同附件及补充协议经买卖双方共同签署后与合同正文具有同等法律效力。

6. 买卖双方可根据实际情况决定本合同原件的份数,在签订时双方应当认真核对,以确保本合同各份内容相同。

7. 本合同生效后,对买卖双方具有法律约束力,买卖双方应当按照本合同中所约定的内容履行自己的义务。

8. 买卖双方签订本合同后,卖方面应及时到房地产权登记机关备案,备案信息可在深圳市规划和国土资源委员会网站(<http://www.szpl.gov.cn>)查询。

9. 买方不应将购房款直接交给卖方,而应按照合同约定的付款方式将预购款汇入代收银行,以便监管。

10. 买方需要办理按揭贷款手续时,卖方承诺代办按揭贷款手续的,应书面告知买方办理按揭贷款所应具备的条件和应提交的资料,并协助买方与银行签订按揭贷款合同。买方无法取得银行按揭贷款的,买卖双方可协商达成补充协议。

深圳市房地产买卖合同（预售）

深（盐）网预买字（2010）第264号

卖方：深圳东部华侨城有限公司

注册地址：深圳市盐田区大梅沙东部华侨城

邮政编码：518083 电话：

法定代表人：葛建序 国籍：中国

☒身份证/☐护照号码：

委托代理人： 国籍：

☐身份证/☐护照号码： 电话：

地址： 邮政编码：

委托代理机构：

注册地址：

邮政编码： 电话：

法定代表人： 国籍：

☐身份证/☐护照号码：

买方：

注册地址：

邮政编码： 电话：

法定代表人： 国籍：

☐身份证/☐护照号码：

委托代理人： 国籍：

☐身份证/☐护照号码： 电话：

地址： 邮政编码：

委托代理机构：

注册地址：

邮政编码： 电话：

法定代表人： 国籍：

☐身份证/☐护照号码：

卖方：

注册地址：

邮政编码： 电话：

法定代表人: _____ 国籍: _____

☐ 身份证/☐ 护照号码: _____

委托代理人: _____ 国籍: _____

☐ 身份证/☐ 护照号码: _____ 电话: _____

地址: _____ 邮政编码: _____

委托代理机构: _____

注册地址: _____

邮政编码: _____ 电话: _____

法定代表人: _____ 国籍: _____

☐ 身份证/☐ 护照号码: _____

卖方: _____

注册地址: _____

邮政编码: _____ 电话: _____

法定代表人: _____ 国籍: _____

☐ 身份证/☐ 护照号码: _____

委托代理人: _____ 国籍: _____

☐ 身份证/☐ 护照号码: _____ 电话: _____

地址: _____ 邮政编码: _____

委托代理机构: _____

注册地址: _____

邮政编码: _____ 电话: _____

法定代表人: _____ 国籍: _____

☐ 身份证/☐ 护照号码: _____

买方: 潘广超 _____ 国籍: 中国

☒ 身份证/☐ 护照号码: _____ 电话: _____

地址: _____ 邮政编码: _____

户籍所在地: 辽宁·沈阳 _____ 所占份额: 100%

公司或机构名称: _____

注册地址: _____ 邮政编码: _____

法定代表人: _____ 国籍: _____

☐ 身份证/☐ 护照号码: _____ 电话: _____

委托代理人: _____ 国籍: _____

☐ 身份证/☐ 护照号码: _____ 电话: _____

地址: _____ 邮政编码: _____

买方: _____ 电话: _____

2010年02月03日
孙雄

☐身份证/☐护照号码: _____ 电话: _____
地址: _____ 邮政编码: _____
户籍所在地: _____ 行占行理: _____
公司或机构名称: _____
注册地址: _____ 邮政编码: _____
法定代表人: _____ 国籍: _____
☐身份证/☐护照号码: _____ 电话: _____
委托代理人: _____ 国籍: _____
☐身份证/☐护照号码: _____ 电话: _____
地址: _____ 邮政编码: _____

买方: _____ 国籍: _____
☐身份证/☐护照号码: _____ 电话: _____
地址: _____ 邮政编码: _____
户籍所在地: _____ 行占行理: _____
公司或机构名称: _____
注册地址: _____ 邮政编码: _____
法定代表人: _____ 国籍: _____
☐身份证/☐护照号码: _____ 电话: _____
委托代理人: _____ 国籍: _____
☐身份证/☐护照号码: _____ 电话: _____
地址: _____ 邮政编码: _____

买方: _____ 国籍: _____
☐身份证/☐护照号码: _____ 电话: _____
地址: _____ 邮政编码: _____
户籍所在地: _____ 行占行理: _____
公司或机构名称: _____
注册地址: _____ 邮政编码: _____
法定代表人: _____ 国籍: _____
☐身份证/☐护照号码: _____ 电话: _____
委托代理人: _____ 国籍: _____
☐身份证/☐护照号码: _____ 电话: _____
地址: _____ 邮政编码: _____

第一条 【订约依据与基础】

本合同依据《中华人民共和国民法通则》、《中华人民共和国合同法》及其他相关法律、法规的规定，由买卖双方在平等、自愿、协商一致的基础上共同订立。

第二条 【项目建设情况】

卖方与深圳市土地和房产主管部门签订深地合字(2003)6032号《土地使用权出让合同书》及补充、补二—————号补充协议，取得位于深圳市盐田区盐田区三洲田片区—————路，宗地编号为J402-0136—，土地面积128324.77平方米的土地使用权。该地块土地用途为居住用地，建筑容积率为—；土地使用权期限自2003年11月11日起至2073年11月10日止。

前款所述土地领取的《房地产证》号码为 深房地字第7000047628号；卖方经批准在该幅土地上兴建商品房，项目名称为东部华侨城天麓八区—；该项目已取得《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《施工许可证》。

本房地产项目地价款已缴清，业经深圳市土地和房产主管部门批准预售，《房地产预售许可证》号为 深房许字(2010)盐田001号。

第三条 【标的房地产情况】

本合同第二条所规定房地产项目中的第3#楼栋一座-01-01-02层01-—号房（房号以附图中楼层平面图为准，层号以附图中立面图为准），是为本合同标的房地产（以下称本房地产），其用途为低密度住宅，建筑面积（面积以所附测绘报告为准）153.37平方米，其中：套内建筑面积144.58平方米。

套内建筑面积计算与共有建筑面积分摊与不分摊范围、建筑面积计算规则及共有建筑面积分摊与不分摊范围及规则详见附件一。

具体楼层和位置及尺寸见所附总平面图、立面图、楼层平面图、剖面图及分户平面图。

本房地产项目配套设施及附属配套项目见附件二。

第四条 [共有部位和其它共用设施设备权益]

本房地产转让时，转让人（卖方）对同宗土地上的道路、绿地、休憩地、空余地、电梯、楼梯、连廊、走廊、天台等共有部位或其它共用设施设备所拥有的权益同时转移。

第五条 [计价方式和价款]

买卖双方约定本房地产按下列第贰种方式计算购房总价款：

壹、按套内建筑面积计算：单价为每平方米人民币 元，总金额为人民币 亿 仟 佰 拾 万 仟 佰 拾 元（小写 元）。

贰、按套计算：

总金额为人民币零亿壹仟玖佰陆拾壹万柒仟叁佰壹拾玖元（小写19617319元）。

第六条 [付款方式和日期]

买方采取下列第贰种方式付款：

壹、一次性付款：

签订本合同之日起 日内一次性付清全部购房款，共计：人民币 亿 仟 佰 拾 万 仟 佰 拾 元（小写 元）。

贰、按揭方式付款：

签订本合同之日起0日内首期支付本房地产总价款的20%，即人民币零亿零仟叁佰玖拾贰万叁仟肆佰陆拾肆元（小写3923464元）。其余价款自签订本合同之日起10日内向银行贷款支付。

叁、分期付款：

1. 自签约之日起 日内付全部楼价款的 %，即人民币 亿 仟 佰 拾 万 仟 佰 拾 元（小写 元）。

2. _____日前付全部楼价款的_____%，即人民币_____亿_____
仟_____佰_____拾_____万_____仟_____佰_____拾_____元(小
写_____元)。

3. _____日前付全部楼价款的_____%，即人民币_____亿_____
仟_____佰_____拾_____万_____仟_____佰_____拾_____元(小
写_____元)。

4. _____

第七条 [买方逾期付款的违约责任]

买方如无正当理由未按本合同第六条约定的期限付款，按下列第
壹种方式处理：

壹、按逾期时间和欠款比例，分别处理：

1. 逾期在90日之内(含90日)，或逾期超过90日但未支付到期价
款的金额未达到全部价款的五分之一的：自约定的应付款期限届满日之
次日起至实际全额支付应付款之日止，买方按日向卖方支付该笔逾期应
付款万分之三的违约金，合同继续履行；

2. 逾期超过90日，且未支付到期价款的金额达到全部价款的五分
之一的，卖方有权要求买方支付全部价款或者在该款项付款期限届满之
日起半年内解除合同。卖方解除合同的，买方按累计应付款的10%向卖
方支付违约金，卖方应当返还买方已付的全部购房价款；买方愿意继续
履行合同的，经卖方同意，合同继续履行，自约定的应付款期限届满日
之次日起至实际全额支付应付款之日止，买方按日向卖方支付逾期应付
款万分之四的违约金。

本条中的逾期应付款是指依照本合同约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。

贰、_____

第八条 [付款证明]

买方支付购房款后，卖方应开具发票等。买方已经付清购房款的，卖
方应当出具付清购房款证明。

第九条 【交付时间和办法】

卖方应当于2010年12月28日前将本房地产交付给买方，交付前应取得法律、法规规定的相应的工程竣工验收合格证明文件。

卖方向买方交付时，应发出《入伙通知书》，《入伙通知书》中应注明实际交付的本房地产的套内建筑面积。

买方对卖方所交付的房地产无异议，或异议部分经协商处理同意收楼的，应对卖方交付的本房地产的钥匙出具收条，该收条视为本房地产实际交付的凭据。

卖方委托物业管理公司办理入伙手续的，应出具授权委托书。

卖方书面通知买方入伙后，买方经验收同意收楼的，本房地产的交付时间为卖方交付本房地产的钥匙之日；卖方通知买方入伙后，买方无正当理由拒绝验收或无正当理由拖延验收时间的，本房地产的交付时间为卖方《入伙通知书》中的入伙期限届满之日。

第十条 【交付的文件】

卖方应在本房地产交付时向买方提供有关本房地产的下列文件：

（一）深圳市房地产登记机关认可的测绘机构出具的预售面积测绘报告和竣工面积测绘报告；

（二）竣工验收合格证明文件；

（三）《房地产（住宅）质量保证书》；

（四）《房地产（住宅）使用说明书》；

（五）《收楼意见书》；

（六）《业主临时公约》；

（七）前期物业管理企业出具的物业共有部位、共用设施设备接管查验清单；

（八）_____

上述文件中的（三）、（四）项，卖方应提供加盖公章的原件；

（一）、（二）、（七）项应出示原件并提供加盖公章的复印件；

（五）、（六）项应出示可查阅或签署。

上述文件不齐全、模糊不清或无效时，买卖双方应协商解决，由此

产生的逾期交付责任由卖方承担。

第十一条 [交付时的验收]

买方收到《入伙通知书》后，应在接到《入伙通知书》之日起 3 日内按《收楼意见书》内容对本房地产进行验收，如有异议，应当在验收期限届满之日起 2 日内以书面形式提出，逾期不提出，视为同意接收本房地产。

买方认为本房地产不符合交付标准或条件的，应在《收楼意见书》中一次性提出异议。卖方在接到买方异议后，应在 15 日内对异议部分做出书面答复和处理意见。逾期不予答复及处理的，视为买方异议事实成立，本房地产视为未交付。

第十二条 [卖方逾期交付的违约责任]

除本合同另有约定的特殊情况外，卖方如未在本合同第九条约定的交付期限内将本房地产交付买方，按下列第壹种方式处理：

壹、按逾期时间，分别处理：

1. 逾期在 90 日之内（含 90 日）的，自约定的交付期限届满日之次日起至实际交付之日止，卖方按日向买方支付本房地产总价款万分之三的违约金，合同继续履行；

2. 逾期超过 90 日的，买方有权在约定的交付期限届满之日起半年内解除合同。买方解除合同的，卖方应当自买方解除合同通知送达之日起 10 日内退还全部已付购房款并支付按中国人民银行公布的同期贷款利率计算的利息，同时按本房地产总价款的 10% 向买方支付违约金，违约金不足以补偿买方实际损失的，卖方应补偿其差额。

买方要求继续履行合同的，合同继续履行，自约定的交付期限届满日之次日起至实际交付之日止，卖方按日向买方支付本房地产总价款万分之四的违约金

貳、

第十三条 【共用设施与附属配套项目】

第十二条 【共用设施与附属配套项目】
 卖方在本房地产交付买方时，本房地产项目的《深圳市土地使用权出让合同书》及其补充协议中规定的共用设施及附属配套项目，应一并建成并经验收合格；经批准分期建设的，应按批准的进度建设并经验收合格（见附件二）。

卖方未按规定时间建成共用设施及附属配套项目并经验收合格的，
本房地产不符合交付标准，按下列第壹种方法处理：

責、買方按照本台同第十二條的約定主張權利;

貳、賣方支付本房地產總價款——%的違約金給買方，雙方繼續履行
 本合同。賣方承諾在——日內交付該共用設施及附屬配套項目；



第十四条 [不可抗力]

因不可抗力致使本房地产不能按本合同第九条约定的时间交付的，卖方应及时通知买方，同时应在合理的期限内提供有关证明，并书面通知买方合理延期后的交付时间。

第十五条 【保條】

本房地产工程质量保修期限,不得低于以下年限:

(一)地基基础和主体结构工程,与设计文件规定的该工程的合理使用年限;

(二) 屋面防水 5 一年:

(三) 墙面、厨房和卫生间地面、管道为2—年；

(四) 墙面、顶棚抹灰要1—2年；

(五) 卫生洁具1—座:

(六) 灯具。由器=表1—半:

(七) 裝修工程1—5

[illegible]

11

保修期自交付之日起计算。

在保修期限和范围内的保修费用由卖方承担，但因买方使用不当或不可抗力等非卖方原因造成的问题除外。

卖方应在收到买方通知后5日内履行保修义务；卖方对保修责任有异议的，应在收到买方通知后5日内通知买方。买卖双方可委托双方认可且具有资质的监理单位予以裁定，也可委托有资质的建设工程质量检测机构予以检测，所有费用由责任方承担。

在保修期内，买方发出书面保修通知书5日内，卖方既不履行保修义务也不书面通知保修责任异议的，买方可以自行或聘请他人进行维修，合理的维修费用由卖方承担。

第十六条 【质量】

本房地产因质量缺陷造成买方损失的，卖方应予以赔偿。

买方在保修期内发现有质量缺陷的，应通知卖方履行保修义务，卖方应按本合同第十五条的约定履行保修义务。

因质量缺陷经两次以上维修后仍不能满足正常使用要求的，或买方认为本房地产主体结构工程质量不合格、不能满足安全使用的，买方可委托由政府指定的建设工程质量检测机构检测，检测结果经原设计单位或具有相应资质等级的设计单位复核确认不能满足正常使用或安全使用的，买方有权解除合同，卖方须按本合同第十二条之有关约定承担损害赔偿赔偿责任。买方不解除合同的，可以要求卖方相应减少价金。

本条所涉及检测及复核等费用均可由买方先行垫付，检测及复核结果为本房地产存在质量缺陷的，费用由卖方承担。

第十七条 【面积差异的处理】

实际套内建筑面积—合同约定的套内建筑面积

面积差异比=—————×100%

合同约定的套内建筑面积

按套内建筑面积计算本房地产价格时，买卖双方约定本房地产实际套内建筑面积与本合同第三条约定的套内建筑面积如存在差异，分别按以下方式处理：

一、本合同约定套内建筑面积在300平方米以下（含本数）的

（一）差异值在 $\pm 0.6\%$ 以内（含本数）的，买卖双方互相不退、不补。

（二）差异值在 $\pm 0.6\%$ 以上（不含本数）至 $\pm 3\%$ 以下（含本数）的：面积超出的，超出的面积视为卖方无偿赠与；面积不足的，卖方应当双倍返还该不足部分的价格予买方（扣除 0.6% 的误差后）。

（三）差异值在 $\pm 3\%$ 以上（不含本数）的，买方有权解除合同。买方解除合同的，卖方应在10日内退还买方已付购房款并支付按中国人民银行公布的同期贷款利率计算的利息，同时按本房地产总价款的10%向买方支付违约金。买方不解除本合同的，依照本款第（二）项方式执行。

二、本合同约定套内建筑面积在300平方米以上（不含本数）的，面积差异处理的约定见附件五。

按套计算房地产价格，买卖双方对于该套房地产的面积有约定的，适用本条。

第十八条 【装置、装修、装饰】

交付的本房地产的装修部分达不到本合同附件三约定的主要装修标准的，买方有权要求卖方就未达标准部分进行重新装修。因重新装修而推迟交付使用日期的，按本合同第十二条的约定处理。

对卖方未经双方约定增加的装置、装修、装饰，视为无条件赠送给买方。但买方明确表示不接受这部分装置、装修、装饰的，卖方有义务对其加以拆除，并赔偿买方因此而遭受的直接损失。

卖方交付的本房地产的装置、装修、装饰所用材料的产品质量必须符合国家的强制性规范。如不符合规范，或其对人体有害物质超过国家强制性标准，危及买方健康的，买方有权要求卖方予以更换、处理，造成买方损失的，卖方应当依法承担赔偿责任。

买卖双方对装置、装修、装饰所用材料的产品质量是否符合国家强制性规范存在争议的，买方可委托由政府指定的机构进行检测，相关的费用由买方先行垫付。检测结果显示不符合国家强制性规范的，检测费用由卖方承担。

第十九条 【规划、设计变更】

已预售的房地产在建筑工程施工过程中，不得随意变更原有规划设计，如确需变更的，分别按以下方式处理：

一、本房地产专用部分的变更，卖方应当征得买方书面同意，并依照相关规定向深圳市规划设计主管部门申报；

二、本项目共有部位、共用设施的用途、设计和项目名称等的变更，卖方应当征得全体受让人五分之四以上的同意并经公证后，向深圳市规划设计主管部门申报，经批准后方可进行相关变更，并应自变更方案获批准之日起15日内书面通知所有购房者。

不同意变更的买方有权自收到书面通知之日起15日内做出解除合同的书面决定；卖方未在规定期限内通知买方的，买方亦可解除合同。买方解除合同的，卖方须在买方通知解除合同之日起10日内，退还买方已付购房款并支付按中国人民银行公布的同期贷款利率计算的利息，同时按本房地产总价款的10%向买方支付违约金；买方可解除合同的，双方应当另行签订补充协议。

卖方不按上述约定的条件擅自改变原有规划设计的，买方有权要求恢复原状或解除合同，卖方应当按照本合同第十二条的有关约定承担责任。

第二十条 【权利之瑕疵担保】

卖方保证第三人不得向买方主张对本房地产的任何权利。由于卖方的原因造成买方无法取得或者丧失本房地产所有权，或者所有权受到限制的，买方有权解除本合同，卖方应当按照本合同第十二条的有关约定承担责任。

买方在订立合同时知道或者应当知道第三人对本房地产享有权利的，不适用前款之约定。

买方有确切证据证明第三人可能就本房地产主张权利的，可以中止支付相应的价款，但卖方须提供适当担保的除外。

第二十一条 【办证义务】

卖方应在取得工程竣工验收证明文件之日起180天内，完成本房地产项目的房地产初始登记。

在将本房地产交付给买方之日起240日内卖方应选择下列第壹种方式为买方办理《房地产证》：

壹、书面通知买方共同（或委托卖方）向深圳市房地产权登记机关申请房地产转移登记，办理《房地产证》；

贰、待初始登记时向深圳市房地产权登记机关出具本房地产卖方委托买方自行登记办证的备案申请，买方于本房地产项目初始登记后径自向深圳市房地产权登记机关申请房地产转移登记，办理《房地产证》。

办理《房地产证》的有关税费，按国家、省、市的规定由买卖双方各自承担。

第二十二条 【延期办证的违约责任】

如卖方未履行相关义务造成买方不能按约定期限取得《房地产证》的，卖方自本房地产交付之日后的第240日起，按日向买方支付本房地产总价款万分之三的违约金。如延期办证的时间达到120日，则买方有权在该120日届满之日起半年内解除合同。

买方解除合同的，卖方应当自买方解除合同通知到达之日起10日内退还买方已付购房款并支付按中国人民银行公布的同期贷款利率计算的利息，同时按本房地产总价款的10%向买方支付违约金，违约金不足以补偿买方实际损失的，卖方应补偿其差额。

买方要求继续履行合同的，合同继续履行，自本房地产交付之日后的第240日起至买方实际取得《房地产证》之日止，卖方按日向买方支付本房地产总价款万分之四的违约金。

第二十三条 【结构与用途禁制】

本房地产仅作低密度住宅使用，买方不得擅自改变本房地产的建筑主体结构、承重结构和用途。若违反此约定，买方应承担恢复原状的责任，造成卖方或第三人损失的，应承担赔偿责任。

第二十四条 【前期物业管理】

卖方应依照物业管理法规规定，以协议方式聘请具有2级资质的物业管理企业 深圳东部华侨城物业管理有限公司 对本项目进行前期物业管理服务。

特区内，前期物业服务合同期限为2年，业主委员会在此期间成立的，业主委员会应与开发建设单位签订委托管理合同，并行使《深圳经济特区住宅区物业管理条例》规定的各项职责，但不得终止委托管理合同；宝安、龙岗两区前期物业服务合同期限为2年（自首个业主入伙之日起计），但期限未满，业主委员会与物业管理企业签订的物业服务合同生效的，前期物业服务合同终止。

物业管理费由买方按每月每平方米建筑面积 9.9 元交纳，本体维修基金由买方按政府规定的标准交纳。

卖方应在签订本合同前向买方明示其与物业管理企业签订的前期物业服务合同和所制定的业主临时公约。

买方在签订本合同时，应同时签署本房地产项目的业主临时公约。

卖方应依法在物业管理区域内配置产权属于全体业主共有的 平方米建筑面积的物业管理用房，其位置见附图6。

已竣工但尚未出售或尚未交付的房地产，由卖方按政府规定的标准交付本体维修基金，并自首次入伙之日起按本条第三款约定的标准交付物业管理费。

卖方应按物业管理法规规定交纳公用设施专用基金。

第二十五条 【文件便利】

卖方应当将本房地产项目的土地使用权出让合同书或者其复印件提供给买方，并有向买方提供查阅、复印、摘抄以下文件的便利之义务：

（一）《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《施工许可证》及《房地产预售许可证》；

（二）主管部门批准的总平面图、立面图、装修平面图、分户平面图；

（三）卖方与物业管理企业签订的《前期物业服务合同》。

第二十六条 【合同备案】

卖方应于本合同生效之日起15日内向深圳市房地产权登记机关作备案登记。

如卖方未履行此项义务，造成买方损失的，应当承担赔偿责任。

买方有权督促卖方履行备案义务。

第二十七条 【通知与送达】

本合同中通知均采用书面形式。通知书如系单位发出应加盖公章，如系个人发出应有签名，如无盖章或签名，视为未通知。买卖双方在收到对方的书面通知时，应当签收。

买卖双方地址以本合同载明的通讯地址为准。如地址发生变更，应及时通知对方。未通知或延迟通知的，由其承担法律后果。

第二十八条 【附件与合同组成】

买卖方可约定其他条款列于附件五中。

附件须经双方签字、盖章方为有效。

本合同的附件及附图均为合同的组成部分。

卖方所做的售楼广告、售楼书等符合要约条件的，视为本合同的组成部分，卖方应承担相应的义务。

第二十九条 【纠纷处理】

本合同发生纠纷时，由买卖双方协商解决；协商不成的，选择下列第叁种方式解决：

壹、向深圳仲裁委员会申请仲裁；

贰、向中国国际经济贸易仲裁委员会华南分会申请仲裁；

叁、向人民法院起诉。

第三十条 【合同数量及持有】

本合同包括附件及附图，共3页，为一式4份，买卖双方各执一份，其他交有关部门，每份合同均具同等法律效力。

第三十一条 【补充和修改】

对本示范文本内容的任何补充和修改，除非是由买方提出的，否则均被视为由卖方提供的格式条款。

第三十二条 【生效】

本合同自 ☐ 公证 / ☒ 签章 / ☐ _____ 年 _____ 月 _____ 日起生效。

卖方（签章）：

卖方代理人（签章）：

2010 年 月 日



卖方（签章）：

卖方代理人（签章）：

年 月 日

卖方（签章）：

卖方代理人（签章）：

年 月 日

卖方（签章）：

卖方代理人（签章）：

年 月 日

买方（签章）：

买方代理人（签章）：

2010 年 月 日

Handwritten signature in black ink.

买方（签章）：

买方代理人（签章）：

年 月 日

买方（签章）：

买方代理人（签章）：

年 月 日

买方（签章）：

买方代理人（签章）：

年 月 日



附件一:

1. 本合同建筑面积计算的规则为: 国家规范或标准: 《房产测量规范》(GB/T17986.1-2000) 和深圳市地方技术规定: 《深圳市房屋建筑面积计算规程》.
2. 法定机构出具的《房屋套内建筑面积测绘图》

卖方(签章):

卖方代理人(签章):



买方(签章)

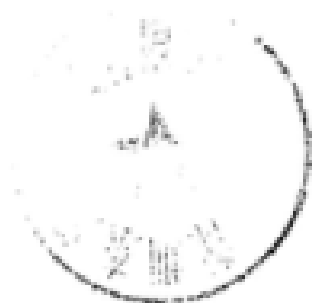
买方代理人(签章):

2010年 1月 26日

2010年 1月 26日

3. 法定机构出具的《房屋共有建筑面积汇总表》

卖方（签章）：



买方（签章）

[Handwritten signature]

卖方代理人（签章）：

买方代理人（签章）：

2010年 月 日

2010年 月 日

附件二:

共用设施和附属配套项目及其建成并验收合格时间:

2010年12月28日

卖方(签章):



卖方代理人(签章):

2010年 1 月 26 日

买方(签章):



买方代理人(签章):

2010年 1 月 26 日

附件三:

装置、装修、装饰标准:

1. 外墙: 高级质感涂料, 无饰面材料等

2. 内墙: 水泥砂浆抹灰

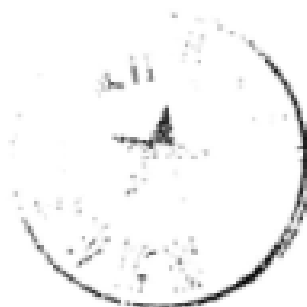
3. 天花: 水泥砂浆抹灰

4. 地面: 水泥砂浆抹灰

5. 门窗: 高级中空LOWE玻璃, 断桥隔热铝合金窗; 入户门为防盗、防火高级仿木压花钢门, 配高级五金锁具

卖方(签章):

卖方代理人(签章):



买方(签章):

买方代理人(签章):

[Handwritten signature]

2010年1月26日

2010年1月26日

6. 厨房: 预留给下水点, 排水点, 热水管接口

7. 卫生间: 预留给下水点, 排水点, 热水管接口

8. 阳台: 预留给下水点

9. 电梯:

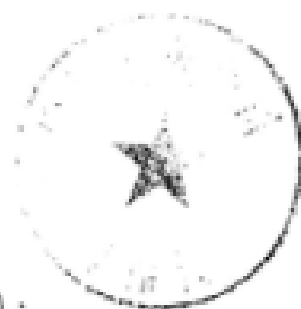
(1) 产地:

(2) 品牌:

(3) 型号:

(4) 其他: 预留电梯井道

10. 其他: 无



卖方(签章):

卖方代理人(签章):

买方(签章):

买方代理人(签章):

2010年 1 月 26 日

2010年 1 月 26 日

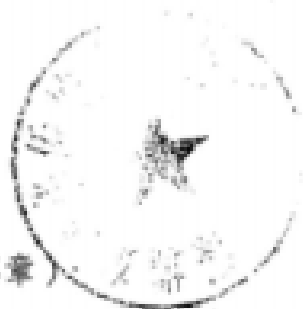
附件四（依照本合同第二十一条约定选择邮寄方式时适用：所填地址须与本合同正文载明的一致）：

深圳市房地产转移登记申请表

转 让 方	申请人	身份证号		份额	
	地 址	电 话		邮编	
	法定代表	身份证号			
	委托代理	身份证号		电话	
	申请人	身份证号		份额	
	地 址	电 话		邮编	
	法定代表	身份证号			
	委托代理	身份证号		电话	
受 让 方	申请人	身份证号		份额	
	地 址	电 话		邮编	
	法定代表	身份证号			
	委托代理	身份证号		电话	
	申请人	身份证号		份额	
	地 址	电 话		邮编	
	法定代表	身份证号			
	委托代理	身份证号		电话	
房地产座落		区 街道办 路		房地产名称	
房地产证号		宗地号		转移价款 元	
套内建筑面积 m ²		编号	套号	建筑面积 m ²	
转移方式： <input type="checkbox"/> 买卖 <input type="checkbox"/> 赠与 <input type="checkbox"/> 继承 <input type="checkbox"/> 限制性转移 <input type="checkbox"/> 其它					
备 注					
<p>申请人承诺：本表填报内容及提交材料是真实的。因提供虚假材料及信息而引起的法律责任，均由申请人承担，请邮寄送达的，按本表填写的地址邮寄送达。</p> <p>转让方： 受让方：</p> <p>（盖章）： （盖章）：</p> <p>法定代表人： 法定代表人：</p> <p>年 月 日： 年 月 日：</p>					

附件五:

买卖双方补充约定:

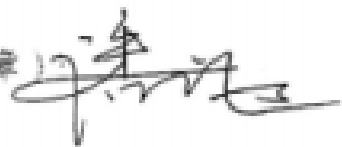


卖方(签章):

卖方代理人(签章):

2010年 月 日

买方(签章):



买方代理人(签章):

2010年 月 日

附件五：(天麓八区)

买卖双方补充约定：

经买卖双方友好协商，就本房地产买卖事宜达成以下补充约定，本约定作为对深（盐）网预买字（2010）第264号《深圳市房地产买卖合同（预售）》（以下简称《买卖合同》）正文的修改和补充；《买卖合同》正文的内容与本补充约定的内容不相符的，以本补充约定为准。

1、买方确认：在签定买卖合同之前，卖方已经采取合理的方式提请买方注意《买卖合同》以及附件中关于买方权利、义务的所有条款，并已按买方的要求对该等条款予以说明，买方对此确认其已理解该等条款的内容与含义并对该等条款无任何异议。

2、买方如果选择《买卖合同》第六条第贰种方式付款，即银行按揭付款，则买方应该自行向银行办理按揭贷款手续，卖方除提供必要的配合外，不承担其他责任和义务。买方应在2010年02月04日前办妥银行按揭手续，即银行向买方发放了贷款并转至卖方指定的银行帐户。如银行贷款额不足以支付购房总价款（扣除买方支付的首期购房款后），则差额部分由买方自行解决并于2010年02月04日前支付给卖方。无论因何种原因（包括但不限于买方的个人信用状况、国家相关监管机构对银行信贷政策的调整、银行自身信贷政策的调整、银行基于独立判断对买方按揭贷款申请作出不同意的决定等）导致买方未能取得银行按揭贷款或在上述约定的期限未能办妥银行按揭并付款，买方应按照《买卖合同》第七条承担违约责任。

3、本房地产转让时按照每套计算本房地产价格的，《买卖合同》的销售面积为竣工查丈面积，销售面积乘以单价计算出来的销售价格如与购房总价款存在差异，以《买卖合同》的购房总价款为准。卖方交付的本房地产实际套内建筑面积与《买卖合同》第三条约定的套内建筑面积如果存在差异，买卖双方互相不退，不补，买方不得因此向卖方提出任何权利主张。

4、买方在签定本《买卖合同》之前，已经充分了解并同意在本项目范围内，各套住宅如附图所示的现有的通过大门以及围栏闭合庭院花园、露台以及对应屋顶专有部分等分属该单位的业主使用，同时维护管理工作由该单位的业主负责。

本项目范围内现有的设置于花园庭院围栏内的停车位归所对应的单位的业主使用，买方应负责对买方所购房屋对应的停车位进行其维护管理。

如果买方对本条所述的露台、花园、地下室以及屋顶的使用权，因卖方原因致使



该使用权丧失的，与卖方无关。

本项目其他未分摊部分的所有权属于卖方。

5、卖方为完善和优化规划设计，施工过程中卖方可能对政府审批后的施工图纸作出局部的变更，买方对此予以认可，并不以此作为要求卖方承担违约责任或其他责任的理由，也不得以此作为要求退房理由。

6、买方确认：买方在签定本《买卖合同》之前，已经知悉本房地产周边的项目如索道、道路、周边现有或未来拟建设的景区以及房屋（包括东部华侨城项目建设过程中以及建成后）有可能对买方入伙后的居住生活产生的影响，买方同意不得因此向卖方提出改变现状的要求或主张任何赔偿或补偿，并保证相邻用地的通行权。

7、卖方向买方发出的通知或其他书面文件可以以邮寄、短信、电话及/或小区内各栋物业大堂公告方式进行，所有通知一经发出即视为送达，但入伙通知、办证通知随之应以书面形式进行通知，《买卖合同》中所载明的双方地址为各方的收件地址，若地址有更改，须及时用书面通知对方，凡按照各方最后地址送达的通知或其他有关文件均为有效送达。

8、具体的办理房产证相关事宜如下：（1）对于双方共同办理房产证的事项，卖方应承担协助和提供必要证明文件的义务：如买方一次性付清全部购房款，则买方应按卖方办证通知中的要求，向卖方索取有关办证资料并自行申请办理房地产证；如买方以按揭方式支付购房款，则买方应在签订按揭合同的同时书面授权其按揭银行代其办证，卖方直接向其按揭银行提供办理房产证的相关资料。（2）卖方按照约定发出办证通知并提交有关资料后，或卖方按照约定发出办证通知而买方怠于向卖方索取有关办证资料的，即视为卖方已适当履行了有关办证的义务，在合同约定的期限内未收到卖方办证通知的，买方应及时向卖方书面查询有关办证情况。

卖方未在《买卖合同》约定的办证期限内向买方发出办证通知，方构成卖方未正确履行其办证的义务。

9、买方在《买卖合同》中规定的时间内，提出关于影响本房地产项目的工程结构安全的质量问题或《买卖合同》所规定的公共设施、公共空间以及配套设施未完成的异议，并且提出确凿依据，卖方逾期不予答复及处理，方构成《买卖合同》第十一条规定的买方对本房地产交付的异议，买方提出的其他不同意见或要求不构成买方对本房地产交付的异议，但卖方应在《买卖合同》规定的时间内书面答复并按照实际



情况进行处理。卖方在答复买方上述所有的异议、不同意见或要求时，买方应在合同规定的卖方答复期限内主动向卖方领取并签收，否则，卖方可在《买卖合同》规定的答复期限到期日后 3 个工作日内将上述书面答复以邮寄或其它适当的方式送达买方，均视为卖方已经在《买卖合同》规定的期限内答复了买方。

买方在接到卖方的书面答复后，应该对卖方采取的处理措施给予配合，如买方以拒绝、拖延或其它方式不配合卖方采取的处理措施时，视为买方撤回异议。

10、入伙事宜：卖方在本房地产项目具备交付条件（注：按照现行的规定，卖方取得由深圳市建设局颁发的关于本房地产项目的《深圳市房屋建筑工程项目竣工验收备案收文回执》即视为具备交付条件）后，即可将房屋交付买方使用，买方不得以除《买卖合同》第十条、第十三条规定的内容以外的理由拒绝或拖延办理房屋入伙手续。买方收到卖方发出的入伙通知后，应按该通知规定的入伙期限内向卖方办理房屋入伙手续，同时签收卖方出具的《准住证》，并以该《准住证》作为本房地产实际交付的最终凭据；本房地产所在的房地产项目具备入伙条件后付清楼款的，买方应在合同规定的时间内办理入伙手续；如买方逾期付款应在付清楼款后 3 日内办理入伙手续，买方未按前述约定办理房屋入伙手续的，均视同房屋已移交给了买方，并开始计收物业管理费。

11、因本次房产转让所产生的契税、登记费、律师费、公证费、保险费以及办理银行按揭、抵押登记手续等事项所发生的全部费用由买方承担。

12、买卖双方按照本房地产《买卖合同》第十二条、第十四条、第十六条、第十九条之规定解除合同的，买卖双方应到深圳市房地产权登记机关办理注销合同备案登记，卖方履行解除合同后的相关义务应当以双方完成本合同注销合同备案登记为前提。

13、《买卖合同》第三十一条修改为：对本示范文本内容的任何补充和修改，须经买卖双方一致同意后方可作出。

14、买卖双方同意：卖方在本房地产销售过程中所发出的售楼广告、售楼书、样板房以及模型展示等所有口头、书面或任何其他方式说明的内容及标准等并不构成要约或承诺，其与《买卖合同》以及本补充约定内容不相抵触或超出《买卖合同》及本补充约定的，以《买卖合同》以及本补充约定内容为准。

卖方（盖章）

（盖章） 日期 2008 年 月 日 王强

附图:

1. 总平面图:

卖方(签章):

卖方代理人(签章):

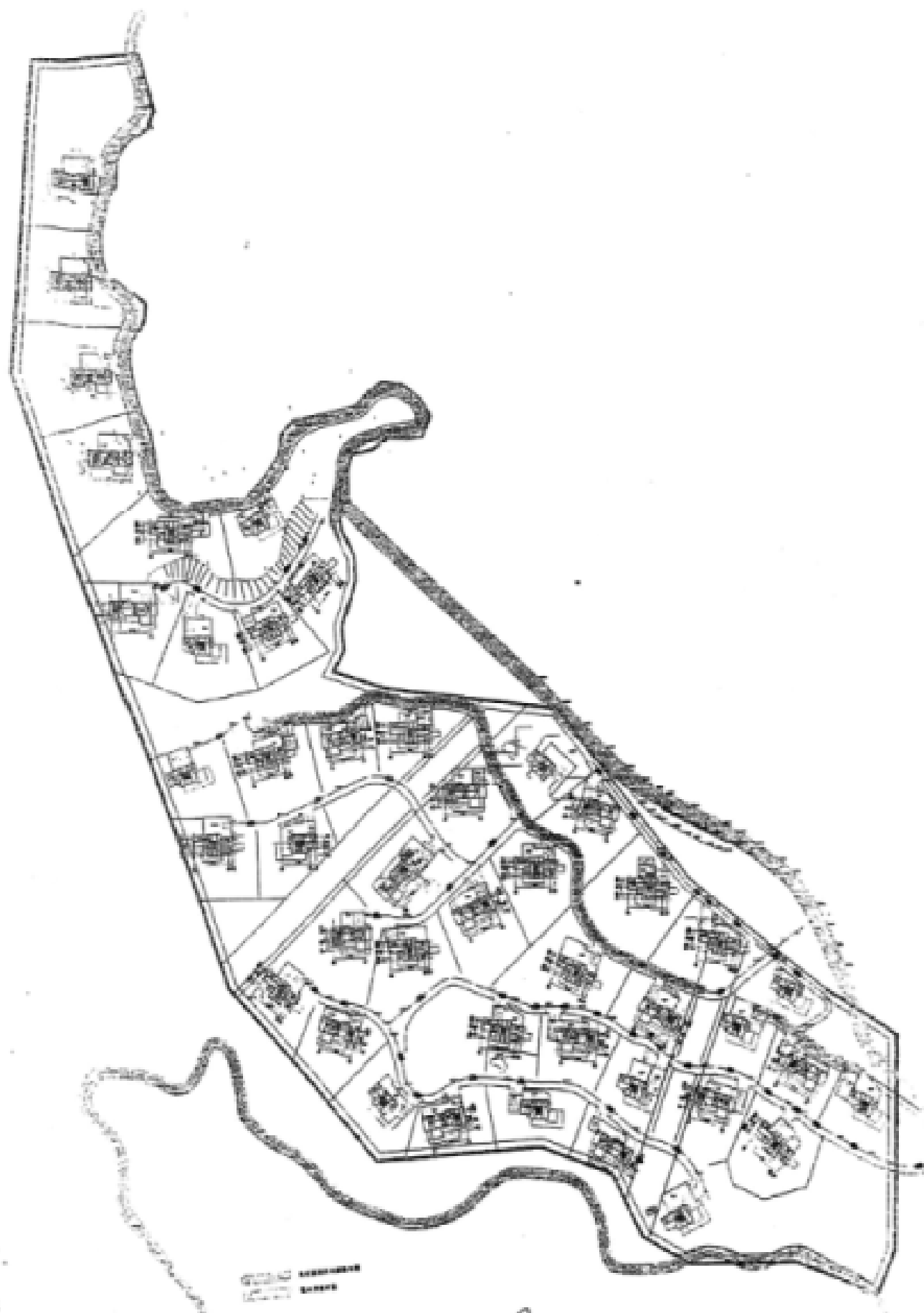


2010年 1 月 26 日

买方(签章):

买方代理人(签章):

2010年 1 月 26 日



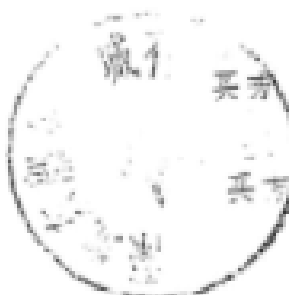
Handwritten signature or initials.

3. 樓層平面圖

美方(签章):

卖方代理人(签章):

200 年 1 月 26 日

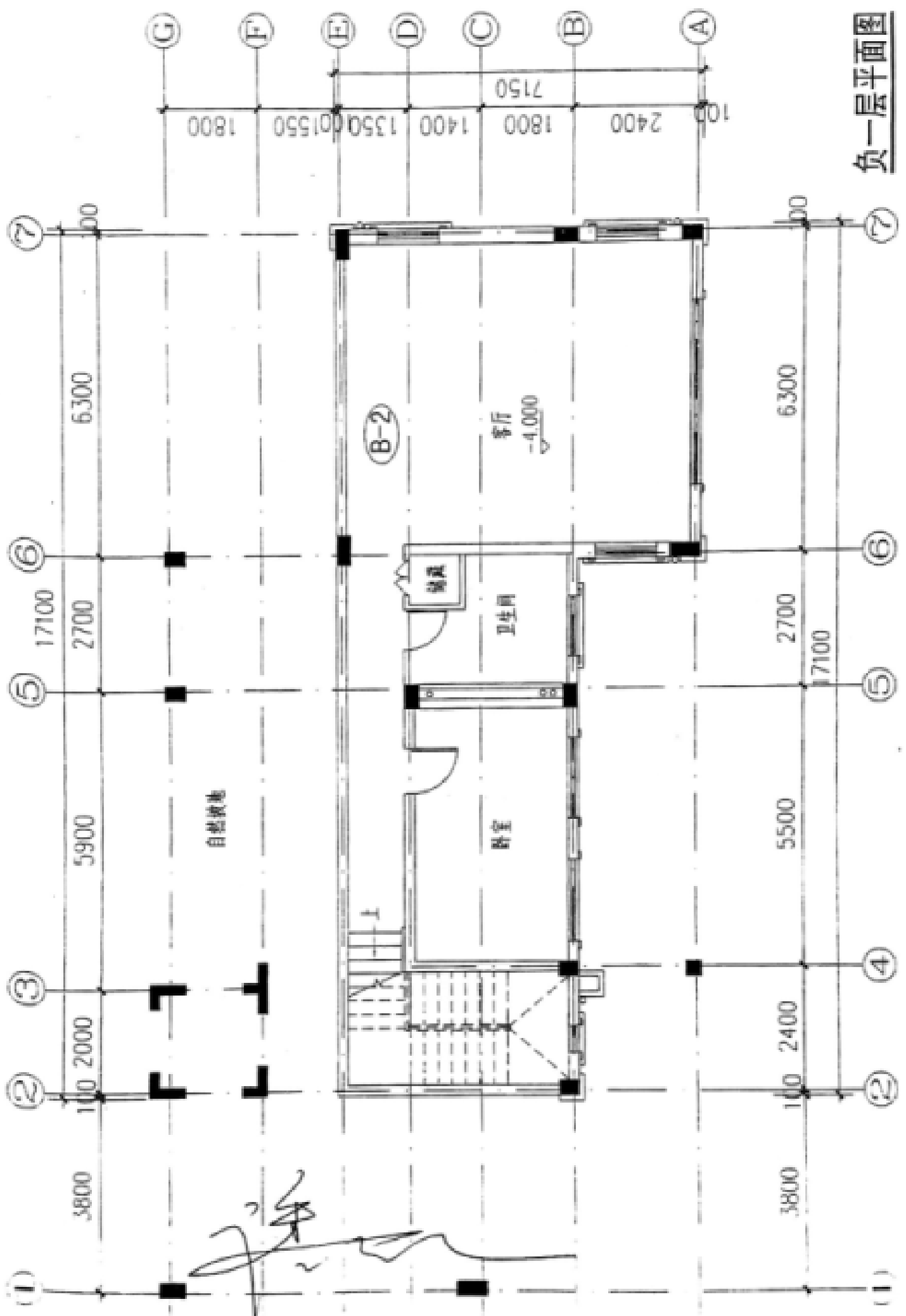


买宗(挂章):

其代理人(蓋章):

2010 年 1 月 24 日

负一层平面图

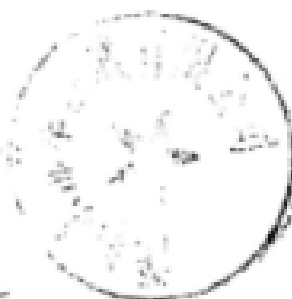


4. 楼层剖面图

卖方（签章）：

卖方代理人（签章）：

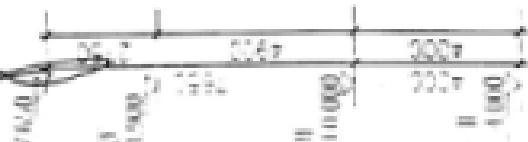
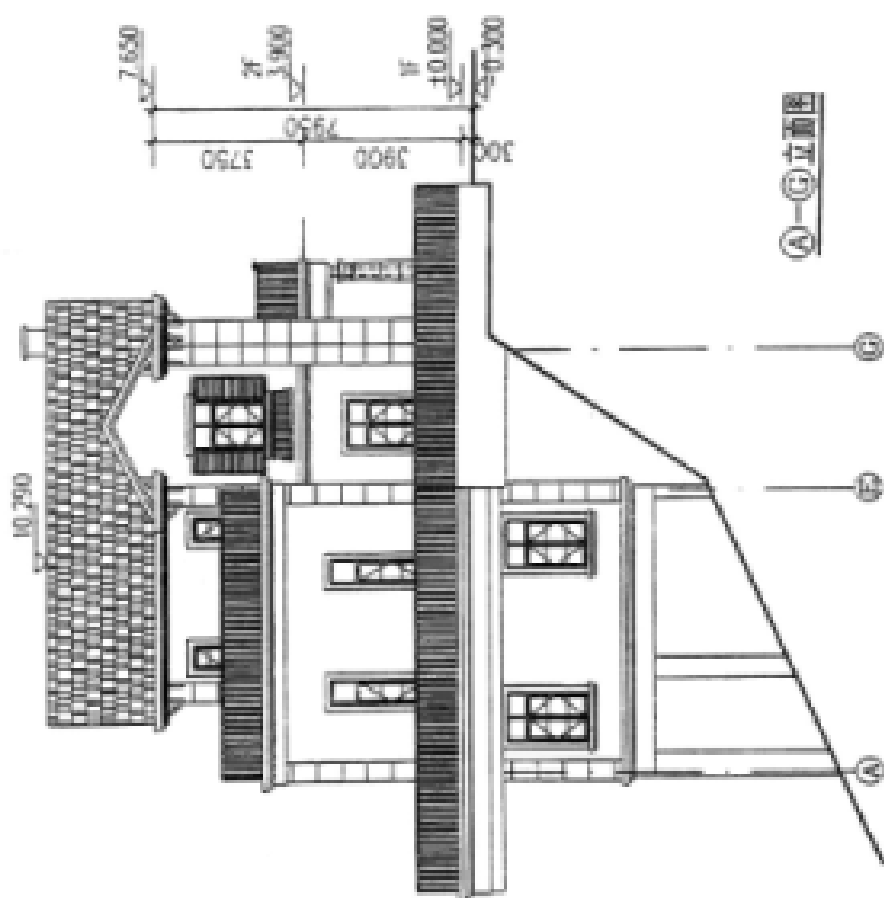
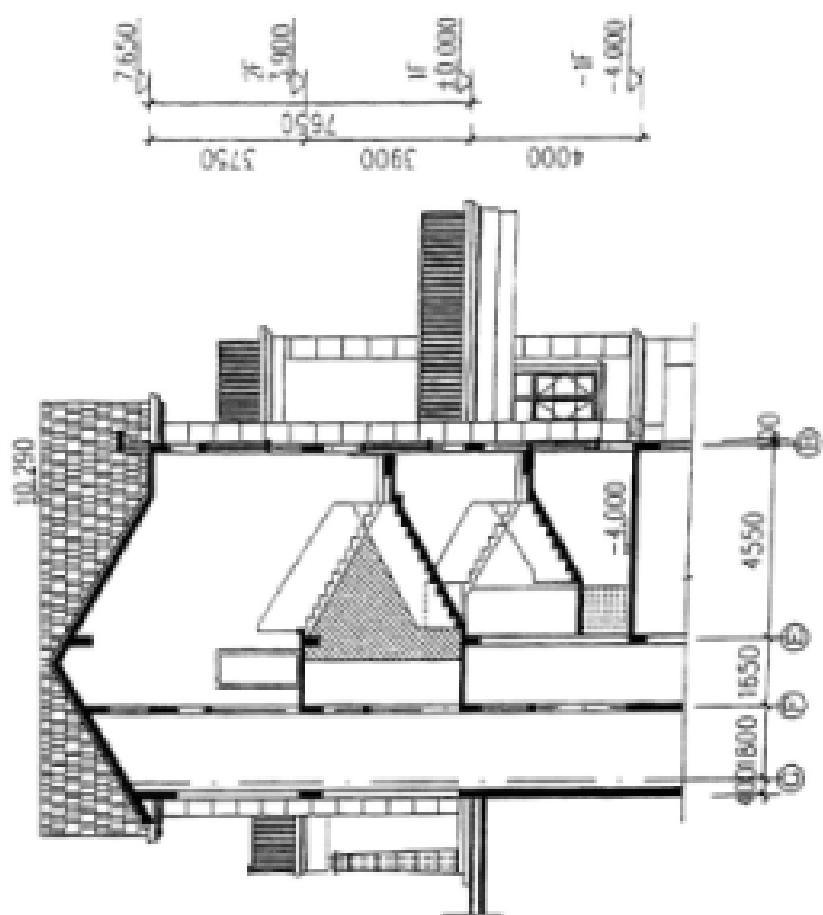
2010 年 1 月 26 日



买方（签章）：

买方代理人（签章）：

2010 年 1 月 26 日



5. 分户平面图

卖方（签章）：

卖方代理人（签章）：

2010年 月 26日

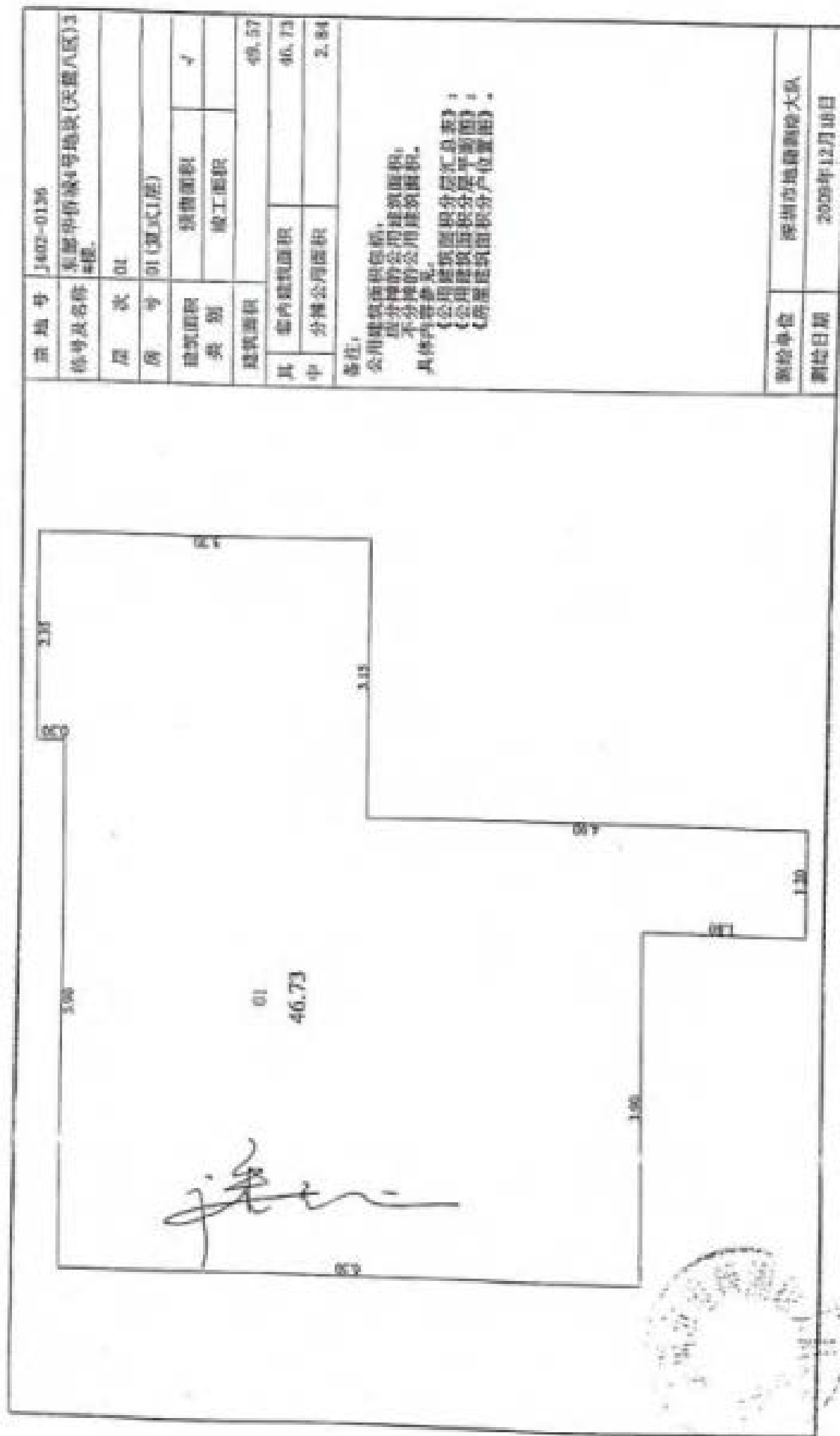


买方（签章）：

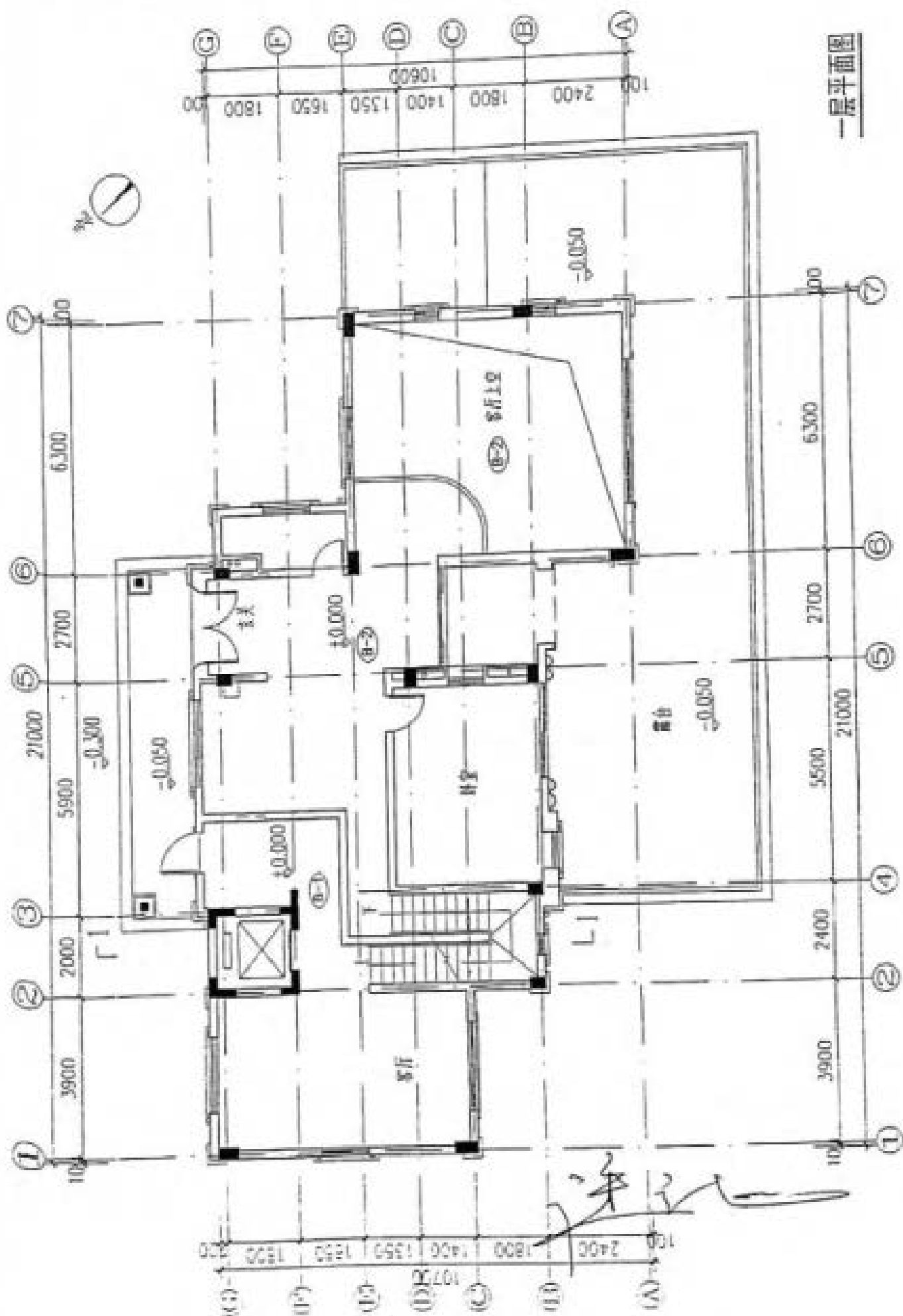
买方代理人（签章）：

2010年 月 26日

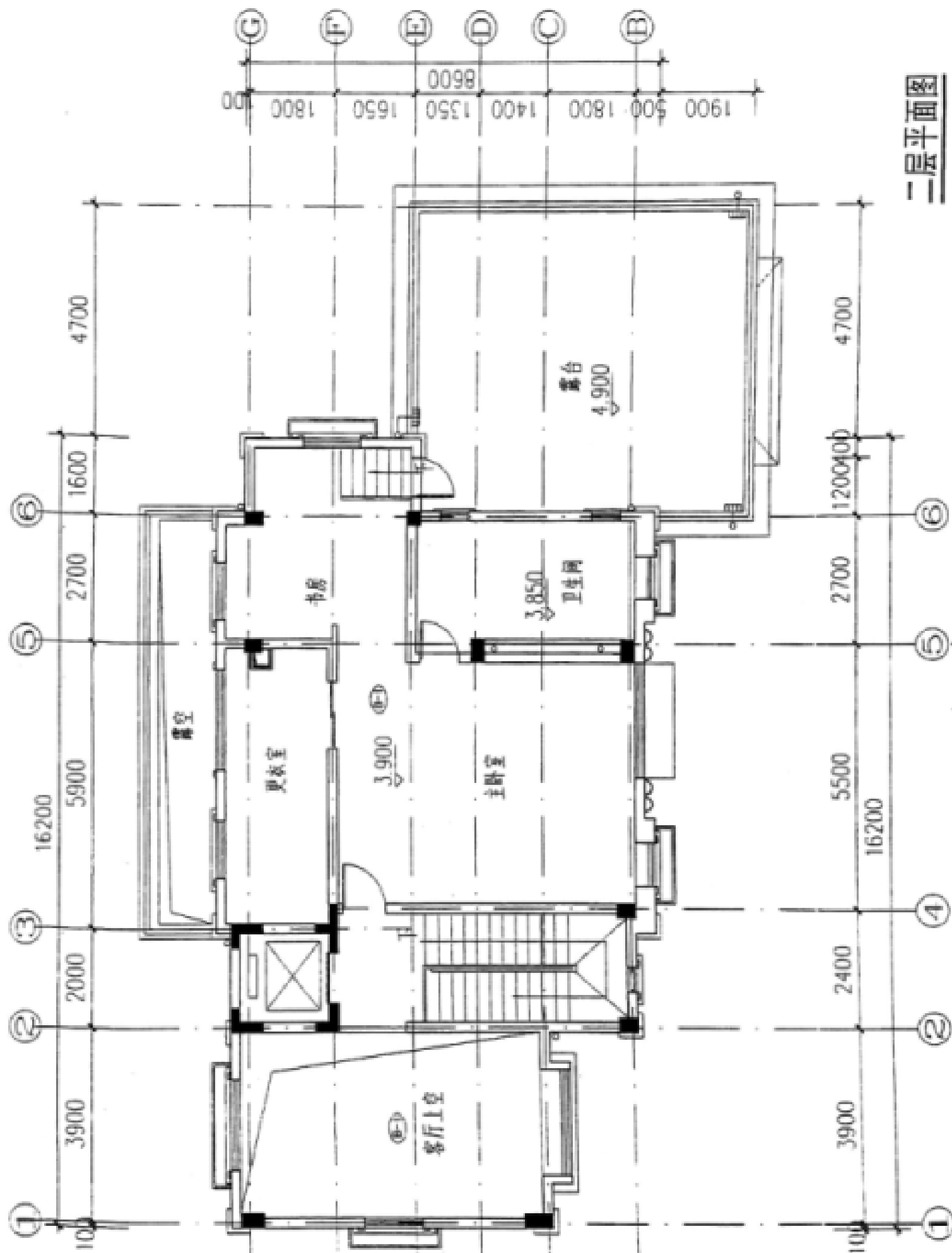
房屋建筑面积分户平面图



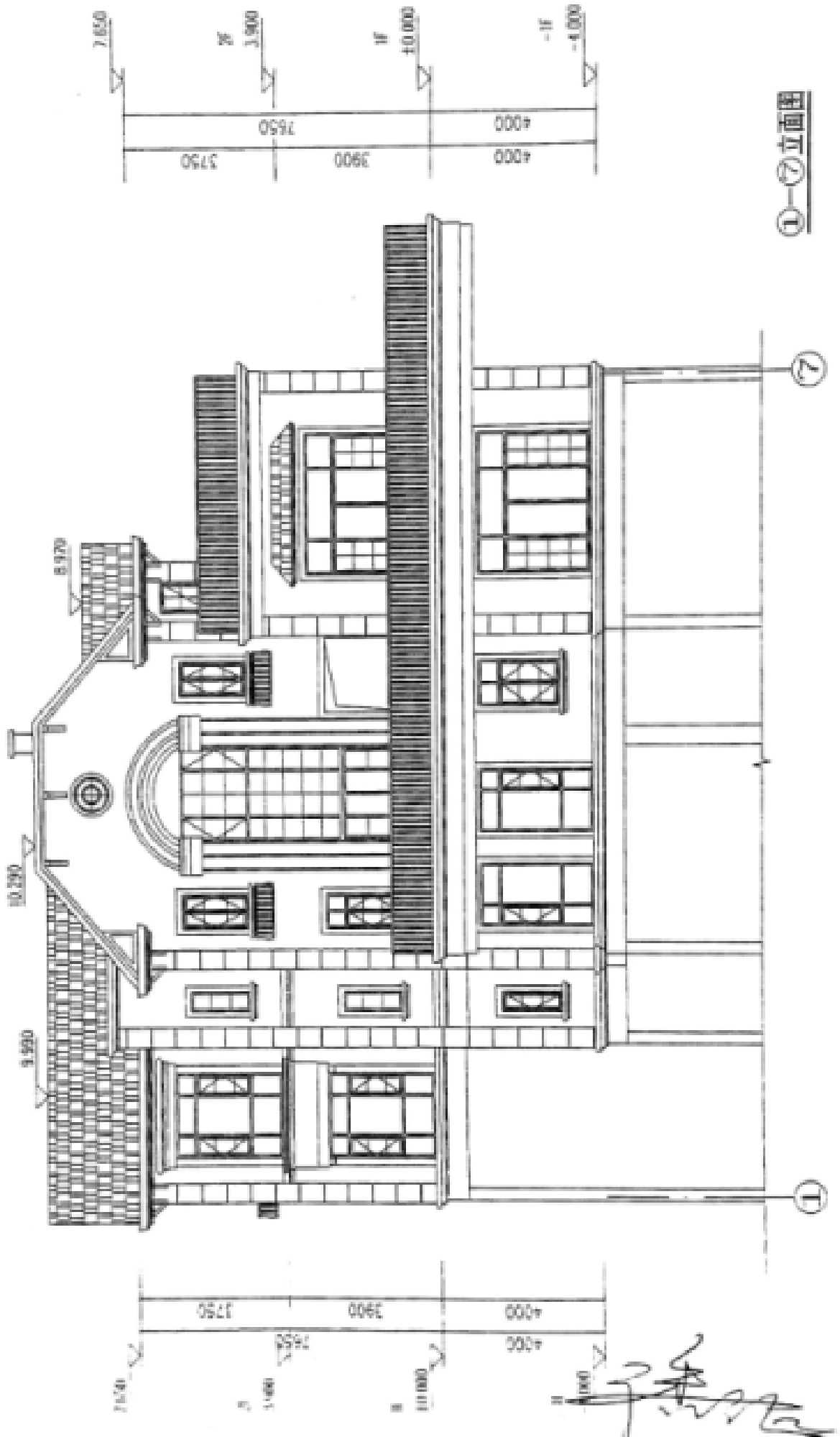
一层平面图



二层平面图



①-⑦立面图



⑦-①立面图

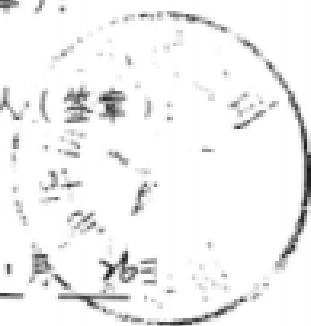


6. 物业管理用房位置图

卖方(签章):

卖方代理人(签章):

2010年 1 月 26日



买方(签章):

买方代理人(签章):

2010年 1 月 26日

A handwritten signature in black ink, likely belonging to the buyer's agent, is written over the signature line.

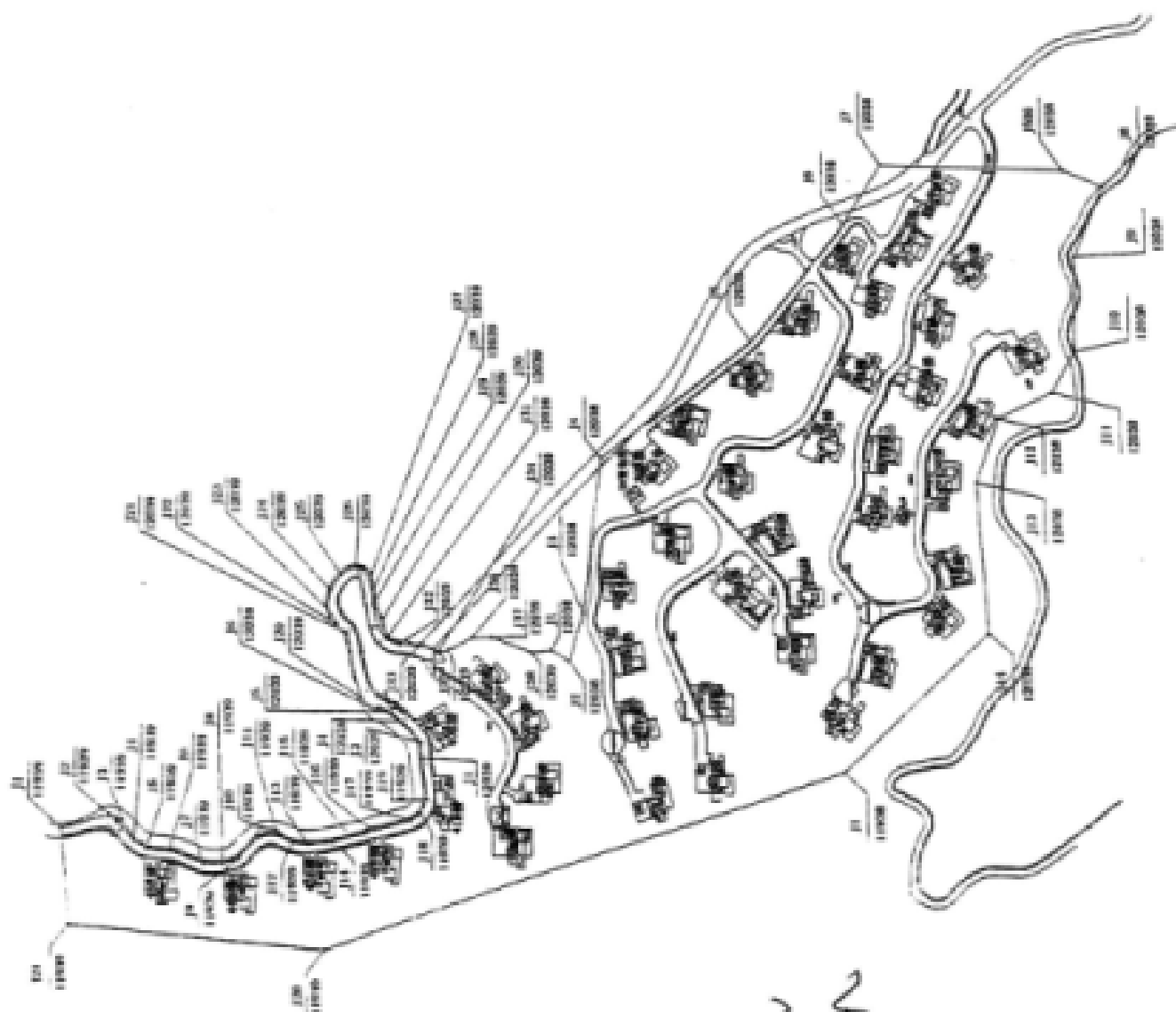
北
①

宗地号 J402-0136

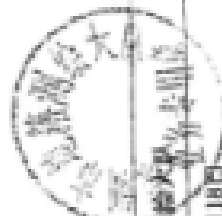
标号或名称 东部华侨城4号地块(天麓八区)油楼

测绘项目概况说明:

“东部华侨城4号地块(天麓八区)”是由深圳市就博工程设计有限公司设计,深圳东部华侨城有限公司建设的低密度住宅项目,位于盐田区三洲田。
本栋建筑属框架结构,地面以上2层,地面以下(含半地下室)1层。



Handwritten signature or mark.



测绘单位

深圳市测绘局

测绘日期

2009年12月18日

合 同 封 面 用 章

贰零零陆年叁月拾伍日

经办人：

张