



合同编号：2019330521YS0011773

浙江省商品房买卖合同（预售）

出卖人：浙江新海置业有限公司

买受人：吴懿、沈懿

签约日期：2019-4-7

浙江省住房和城乡建设厅
浙江省工商行政管理局

二〇一八年一月



目 录

说明

专业术语解释

第一章 合同当事人

第二章 商品房基本状况

第三章 商品房价款

第四章 商品房交付条件与交付手续

第五章 面积差异处理方式

第六章 规划设计变更

第七章 商品房质量及保修责任

第八章 合同备案、房屋交易、不动产登记

第九章 前期物业管理

第十章 其他事项



说 明

1. 本合同文本为示范文本，由浙江省住房和城乡建设厅、浙江省工商行政管理局在国家版（2014年，GF-2014-0171）的基础上根据省实际情况共同研究制定。各地可在有关法律法规、规定的范围内，结合实际情况调整合同相应内容。

2. 签订本合同前，出卖人应当向买受人出示《商品房预售许可证》及其他有关证书和证明文件。

3. 出卖人应当就合同重大事项对买受人尽到提示义务。买受人应当审慎签订合同，在签订本合同前，要仔细阅读合同条款，特别是审阅其中具有选择性、补充性、修改性的内容，注意防范潜在的市场风险和交易风险。

4. 本合同文本【】中选择内容、空格部位填写内容及其他需要删除或添加的内容，双方当事人应当协商确定。【】中选择内容，以划√方式选定；对于实际情况未发生或双方当事人不作约定时，应当在空格部位打×，以示删除。

5. 出卖人与买受人可以针对本合同文本中没有约定或者约定不明确的内容，根据所售项目的具体情况在相关条款后的空白行中进行补充约定，也可以另行签订补充协议。

6. 双方当事人可以根据实际情况决定本合同原件的份数，并在签订合同时认真核对，以确保各份合同内容一致；在任何情况下，出卖人和买受人都应当至少持有一份合同原件。



专业术语解释

1. 商品房预售：是指房地产开发企业将正在建设中的取得《商品房预售许可证》的商品房预先出售给买受人，并由买受人支付定金或房价款的行为。

2. 法定代理人：是指依照法律规定直接取得代理权的人。

3. 套内建筑面积：是指成套房屋的套内建筑面积，由套内使用面积、套内墙体面积、套内阳台建筑面积三部分组成。

4. 房屋的建筑面积：是指房屋外墙（柱）勒脚以上各层的外围水平投影面积，包括阳台、挑廊、地下室、室外楼梯等，且具备有上盖，结构牢固，层高2.20M以上（含2.20M）的永久性建筑。

5. 不可抗力：是指不能预见、不能避免并不能克服的客观情况。

6. 民用建筑节能：是指在保证民用建筑使用功能和室内热环境质量的前提下，降低其使用过程中能源消耗的活动。民用建筑是指居住建筑、国家机关办公建筑和商业、服务业、教育、卫生等其他公共建筑。（包括工业用地范围内用于办公、生活服务等用途的建筑）。

7. 房屋交易手续：是指房屋交易双方依法持相关证明材料到主管部门进行交易确认、领取交易告知单的过程。

8. 不动产登记：是指不动产登记机构依法将房屋、土地等不动产权利归属和其他法定事项记载于不动产登记簿的行为。

9. 分割拆零销售：是指房地产开发企业将成套的商品住宅或者主管部门规定的最小不可分割单元的其他商品房分割为数部分分别出售给买受人的销售方式。

10. 返本销售：是指房地产开发企业以定期向买受人返还购房款的方式销售商品房的行为。

11. 售后包租：是指房地产开发企业以在一定期限内承租或者代为出租买受人所购该企业商品房的方式销售商品房的行为。

12. 全装修住宅：在住宅交付使用前，户内所有功能空间的固定面全部铺装或粉刷完毕，给水排水、燃气、通风与空调、照明供电以及智能化等系统基本安装到位，厨房、卫生间等基本设施配置完备，满足基本使用功能的住宅。



籍】：
 证件类型【身份证
 型：证】号：
 出生日期：____年/____月/____日，性
 别：
 通讯地
 址：
 邮政编 联系电
 码： 话：

第二章 商品房基本状况

第一条 商品房性质

该商品房为【×全装修住宅】【√其他类型商品房】。

第二条 项目建设依据

1. 出卖人以【√出让】【×划拨】方式取得坐落于新市镇环城北路南侧、新北路东侧、状元路西侧编号为(2016)130地块的建设用地使用权。该地块【√国有土地使用证号】为浙(2018)德清县不动产权第0005367号，土地使用权面积为69821平方米。买受人购买的商品房（以下简称该商品房）所占用的土地用途为住宅用地，土地使用权终止日期为2088年3月20日。

2. 出卖人经批准，在上述地块上建设的商品房项目核准名称为江南府，建设工程规划许可证号为建字第330521201800226号，施工许可证号为330521201810260401。

3. 全装修住宅对装修部分单独领取施工许可证的，装修部分的施工许可证号为／。工商格式备案号为／。

第三条 预售依据

该商品房已由德清县住房和城乡建设局批准预售，预售许可证号为德售许字(2019)第00064号。

第四条 商品房基本情况

1. 买卖房屋

房屋坐落	幢号	层高	房号	规划用途	主体结构	总层数	地上层数	地下层数	所在层	建筑面积(m ²)	套内面积(m ²)	分摊面积(m ²)
新市镇江南府16幢3单元305室	16	2.9米	305	住宅	钢筋混凝土	12	11	1	5	117.13	95.1	22.03

附属房屋

幢号	房号	层次	规划用途	主体结构	地上层数	地下层数	建筑面积(m ²)	套内面积(m ²)	分摊面积(m ²)

房屋竣工后，如房号发生改变，不影响该商品房的特定位置。该商品房的平面图见附件一。

2. 该商品房的房产测绘机构为德清县城乡测绘院有限公司，资质证书号：乙测资字3311668，其预测建筑面积共117.13平方米，其中套内建筑面积95.1平方米，分摊共有建筑面积22.03平方米。该商品房共用部位见附



籍】：
 证件类型【身份证
 型：证】号：
 出生日期：年/月/日，性
 别：
 通讯地
 址：
 邮政编
 码： 联系电
 话：

第二章 商品房基本状况

第一条 商品房性质

该商品房为【×全装修住宅】【√其他类型商品房】。

第二条 项目建设依据

1. 出卖人以【√出让】【×划拨】方式取得坐落于新市镇环城北路南侧、新北路东侧、状元路西侧编号为（2016）130地块的建设用地使用权。该地块【√国有土地使用证号】为浙（2018）德清县不动产权第0005367号，土地使用权面积为69821平方米。买受人购买的商品房（以下简称该商品房）所占用的土地用途为住宅用地，土地使用权终止日期为2088年3月20日。

2. 出卖人经批准，在上述地块上建设的商品房项目核准名称为江南府，建设工程规划许可证号为建字第330521201800226号，施工许可证号为330521201810260401。

3. 全装修住宅对装修部分单独领取施工许可证的，装修部分的施工许可证号为/。工商格式备案号为/。

第三条 预售依据

该商品房已由德清县住房和城乡建设局批准预售，预售许可证号为德售许字（2019）第00064号。

第四条 商品房基本情况

1. 买卖房屋

房屋坐落	幢号	层高	房号	规划用途	主体结构	总层数	地上层数	地下层数	所在层	建筑面积(m ²)	套内面积(m ²)	分摊面积(m ²)
新市镇江南府16幢3单元505室	16	2.9米	505	住宅	钢混	12	11	1	5	117.13	95.1	22.03

附属房屋

幢号	房号	层次	规划用途	主体结构	地上层数	地下层数	建筑面积(m ²)	套内面积(m ²)	分摊面积(m ²)

房屋竣工后，如房号发生改变，不影响该商品房的特定位置。该商品房的平面图见附件一。

2. 该商品房的房产测绘机构为德清县城乡测绘院有限公司，资质证书号：乙测资字3311668，其预测建筑面积共117.13平方米，其中套内建筑面积95.1平方米，分摊共有建筑面积22.03平方米。该商品房共用部位见附



幢名称	单元	房号	建筑面积 (m ²)	计价方式	单价 (元)	总价 (元)
16	3	505	117.13	按建筑面积计算	8845.24	1036043

(二) 出卖人与买受人按照下列第【1】【2】种方式说明商品房价款内容。

1. 总价形式。总价款为人民币(币种) 1036043.00元 (大写壹佰零叁万陆仟零肆拾叁元整)。

2. 分价形式。总价款为 (币种) 元(大写)，其中装修部分价款为 (币种) 元(大写)。

第八条 付款方式及期限

(一) 签订本合同前，买受人已向出卖人支付定金 (币种) 元(大写)，该定金于【本合同签订】【交付首期房价款】时【抵作商品房价款】【退还买受人】。

(二) 买受人采取下列第【1】【2】【3】【4】种方式付款：

1. 一次性付款。买受人应当在 年 月 日前支付该商品房全部价款。

2. 分期付款。买受人应当在 年 月 日前分 期支付该商品房全部价款，首期房价款 (币种) 元(大写)，应当于 年 月 日前支付。

 。

3. 贷款方式付款：【公积金贷款】【商业贷款】【组合贷款】。买受人应当于2019年4月7日前支付首期房价款人民币(币种) 416043元 (大写肆拾壹万陆仟零肆拾叁元整)。剩余房款人民币(币种) 620000.00元 (大写陆拾贰万元整)由买受人申请贷款支付。买受人应当于2019年4月7日前向贷款机构提交贷款申请材料，办理贷款审批手续。

2019年6月7日前贷款没有发放或者发放的贷款不足以支付剩余房款的，按照下列约定处理：

具体详见附件四。

4. 其他方式：

 。

(三) 出售该商品房的全部房价款应当存入预售资金监管账户，用于本工程建设。

该商品房的预售资金监管机构为上海浦东发展银行股份有限公司湖州德清支行，预售资金监管账户名称为浙江新海置业有限公司江南府预售资金监管专户，账号为52030078801400000323。

该商品房价款的计价方式、总价款、付款方式及期限的具体约定见附件四。

第九条 逾期付款责任

除不可抗力外，买受人未按照约定时间付款的，双方同意按照下列第1种方式处理：

1. 按照逾期时间，分别处理((1) 和 (2) 不作累加)。

(1) 逾期在90日之内，买受人按日计算向出卖人支付逾期应付款万分之一的违约金。

(2) 逾期超过90日(该期限应当与本条第(1)项中的期限相同)后，出卖人有权解除合同。出卖人解除合同的，应当书面通知买受人。买



受人应当自解除合同通知送达之日起15日内按照累计应付款的3%向出卖人支付违约金，同时，出卖人退还买受人已付全部房款（含已付贷款部分）。

出卖人不解除合同的，买受人按日计算向出卖人支付逾期应付款万分之二（该比率不低于第（1）项中的比率）的违约金。

本条所称逾期应付款是指依照第八条及附件四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，按照相应的分期应付款与该期的实际已付款的差额确定。

2.

（1）出卖人依据本条约定解除合同的，在买受人配合出卖人完成合同备案登记及预告登记（如有）的撤销手续后15日内，将买受人已付款扣除前述违约金后的余款退还给买受人，其中贷款部分买受人不可撤销地委托出卖人直接归还贷款银行。合同解除及相关登记撤销后，出卖人有权将该商品房另行出售。出卖人同意合同继续履行的，在商品房交付前，买受人应向出卖人足额付清违约金。

（2）若商品房买卖合同解除后，买受人所购的商品房因买受人的原因被司法机关采取了预查封、查封、扣押等强制措施的，买受人应立即将上述情况（包括采取预查强制措施的机关、买受人与第三方的纠纷、保全金额等）书面告知出卖人（附相关文件），同时买受人应当将合同解除的事实告知有关机关，以免侵害出卖人的合法权益。出卖人提出解除强制措施申请的，买受人应向有关机关如实陈述事实情况并提供相关材料。若因买受人的原因（包括但不限于买受人不配合办理相关手续、未履行约定义务等）导致出卖人不能及时完成撤销合同备案登记手续、预告登记手续以及司法强制措施未被撤销或解除，致使侵害出卖人的合法权益的，买受人应承担因此给出卖人造成的一切损失。

（3）本合同中如买受人采用按揭方式支付房款，并由出卖人提供担保的，出卖人、买受人、银行之间签订的借款合同（含担保合同）为本合同附件。因买受人未按期归还银行按揭贷款本息，导致出卖人向银行承担保证责任的（包括出卖人清偿全部或部分代偿按揭贷款本息、违约金、滞纳金、罚金等），出卖人有权依法解除合同，并要求买受人自出卖人代偿之日起每日按代偿金额万分之五承担赔偿责任。出卖人因承担担保责任而向买受人提起的追偿纠纷，向原告所在地人民法院起诉。

（4）出卖人、买受人任何一方解除《商品房买卖合同》的，或买受人退房的，出卖人与买受人签署的《车位使用权有偿转让协议》、《储藏室使用权有偿转让协议》或车位使用、租赁及附赠协议等一并当然解除，若地下车位已交付给买受人的，买受人应自解除合同或退房前将地下车位、储藏室返还给出卖人。

第四章 商品房交付条件与交付手续

第十条 商品房交付条件

该商品房交付时应当符合下列第1、2、3、4项所列条件：

1. 该商品房已取得建设工程竣工验收备案证明文件；
2. 该商品房已取得房屋实测测绘报告；
3. /；
4. /。



该商品房为住宅的，出卖人还需提供《住宅使用说明书》和《住宅质量保证书》。

全装修住宅还应当符合下列第5、 \sphericalangle 、 \sphericalangle 项所列条件：

5. 该商品房已取得第三方专业检测机构出具的住宅分户空气质量检测合格报告；

6. \sphericalangle ；

7. \sphericalangle 。

第十一条 商品房相关设施设备交付条件

(一) 基础设施设备

1. 供水、排水：交付时供水、排水配套设施齐全，并与城市公共供水、排水管网连接。使用自建设施供水的，供水的水质符合国家规定的饮用水卫生标准，因供水单位等非出卖人原因造成交付时无法完成的除外（但国家法律法规另有规定的从其规定）；

2. 供电：交付时纳入城市供电网络并正式供电，若该商品房交付时永久性用电尚未接通的，出卖人可接通临时用电代替，以满足买受人正常生活需求，买受人对此予以认可，出卖人无需承担逾期通电的相关违约责任（但国家法律法规另有规定的除外）；

3. 燃气：【 \sphericalangle 住宅商品房交付时完成室内燃气管道的敷设，并与城市燃气管道连接，保证燃气供应，因燃气公司等非出卖人原因造成交付时无法与城市燃气管网连接的，出卖人无需承担相关违约责任（但国家法律法规另有规定的除外）】【 \times 非住宅商品房 \sphericalangle 】；

4. 电话通信：交付时线路敷设到户；

5. 有线电视：交付时线路敷设到户；

6. 宽带网络：交付时线路敷设到户；

7. 供暖： \sphericalangle ；

8. \sphericalangle 。

以上第1、2、 \sphericalangle 、 \sphericalangle 项由出卖人负责办理开通手续并承担相关费用；第3、4、5、6、 \sphericalangle 、 \sphericalangle 项需要买受人自行办理开通手续。

如果在约定期限内基础设施设备未达到交付使用条件，双方同意按照下列第(1)、(2)种方式处理：

(1) 以上设施中第1、2、3、 \sphericalangle 、 \sphericalangle 项在约定交付日未达到交付条件的，出卖人按照本合同第十三条的约定承担逾期交付责任。

第4项未按时达到交付使用条件的，出卖人按日向买受人支付5元的违约金；第5项未按时达到交付使用条件的，出卖人按日向买受人支付5元的违约金；第6项未按时达到交付使用条件的，出卖人按日向买受人支付5元的违约金。第 \sphericalangle 项未按时达到交付使用条件的，出卖人按日向买受人支付 \sphericalangle 元的违约金。出卖人采取措施保证相关设施于约定交付日后60日之内达到交付使用条件。

(2)

本商品房交付前，用水经自来水主管单位验收合格，用电经电力主管单位验收合格，用气经燃气主管单位验收合格，依法即视为符合本合同第十一条、第十二条交付条件及期限约定用水、用电、用气具备商品房正常使用的基本条件。

(二) 公共服务及其他配套设施（以建设工程规划许可为准）



1. 小区内绿地率：2021年9月30日达到规划条件；
2. 小区内非市政道路：2021年9月30日达到规划条件；
3. 规划的车位、车库：2021年9月30日达到规划条件；
4. 物业服务用房：2021年9月30日达到规划条件；
5. 医疗卫生机构：∕年∕月∕日达到∕；
6. 幼儿园：∕年∕月∕日达到∕；
7. 学校：∕年∕月∕日达到∕；
8. ∕；
9. ∕。

以上设施未达到上述条件的，双方同意按照以下方式处理：

1. 小区内绿地率未达到上述约定条件的，由出卖人负责整改，整改期间由出卖人按日向买受人支付已交付房价款万分之零点一的违约金。

2. 小区内非市政道路未达到上述约定条件的，由出卖人负责整改，整改期间由出卖人按日向买受人支付已交付房价款万分之零点一的违约金。

3. 规划的车位、车库未达到上述约定条件的，由出卖人负责整改，整改期间由出卖人按日向买受人支付已交付房价款万分之零点一的违约金。

4. 物业服务用房未达到上述约定条件的，由出卖人负责整改，整改期间由出卖人按日向买受人支付已交付房价款万分之零点一的违约金。

5. 其他设施未达到上述约定条件的，由出卖人负责整改，整改期间由出卖人按日向买受人支付已交付房价款万分之零点一的违约金。

(三) 关于本项目内相关设施设备的具体约定见附件五。

(四) 全装修住宅内的装修和设备还应约定以下内容：

1. 厨房交付时可以正常使用，∕；
2. 卫生间交付时可以正常使用，∕；
3. ∕；
4. ∕。

以上内容中第1、2项在约定交付日未达到交付条件的，出卖人按照本合同第十三条的约定承担逾期交付责任。

第∕项未按时达到交付使用条件的，出卖人按日向买受人支付∕元的违约金；出卖人采取措施保证相关设施于约定交付日后∕日之内达到交付使用条件。

第十二条 交付时间和手续

(一) 出卖人应当在2021年9月30日前向买受人交付该商品房。

(二) 该商品房达到第十条、第十一条约定的交付条件后，出卖人应当在交付日期届满前15日（不少于10日）将查验房屋的时间、办理交付手续的时间地点以及应当携带的证件材料的通知书面送达买受人。买受人未收到交付通知书的，以本合同约定的交付日期届满之日为办理交付手续的时间，以该商品房所在地为办理交付手续的地点。

但如遇到下列特殊原因，出卖人可据实予以延期：1、遭遇不可抗力，且出卖人在发生之日起30日内告知买受人的。本合同所指不可抗力及免责事由的范围包括下列情况：地震、洪灾等自然灾害，战争、动乱、大规模流行性疾病等社会异常事件，以及法律法规和政策的改变等政府行为。2、交房期限届满，买受人应支付给出卖人的任何款项未付清的，或买受人未按时偿还按揭贷款导致银行或公积金管理中心要求出卖



该商品房为住宅的，出卖人还需提供《住宅使用说明书》和《住宅质量保证书》。

全装修住宅还应当符合下列第5、 \sphericalangle 、 \sphericalangle 项所列条件：

5. 该商品房已取得第三方专业检测机构出具的住宅分户空气质量检测合格报告；

6. \sphericalangle ；

7. \sphericalangle 。

第十一条 商品房相关设施设备交付条件

(一) 基础设施设备

1. 供水、排水：交付时供水、排水配套设施齐全，并与城市公共供水、排水管网连接。使用自建设施供水的，供水的水质符合国家规定的饮用水卫生标准，因供水单位等非出卖人原因造成交付时无法完成的除外（但国家法律法规另有规定的从其规定）；

2. 供电：交付时纳入城市供电网络并正式供电，若该商品房交付时永久性用电尚未接通的，出卖人可接通临时用电代替，以满足买受人正常生活需求，买受人对此予以认可，出卖人无需承担逾期通电的相关违约责任（但国家法律法规另有规定的除外）；

3. 燃气：住宅商品房交付时完成室内燃气管道的敷设，并与城市燃气管道连接，保证燃气供应，因燃气公司等非出卖人原因造成交付时无法与城市燃气管网连接的，出卖人无需承担相关违约责任（但国家法律法规另有规定的除外） 非住宅商品房 \sphericalangle ；

4. 电话通信：交付时线路敷设到户；

5. 有线电视：交付时线路敷设到户；

6. 宽带网络：交付时线路敷设到户；

7. 供暖： \sphericalangle ；

8. \sphericalangle 。

以上第1、2、 \sphericalangle 、 \sphericalangle 项由出卖人负责办理开通手续并承担相关费用；第3、4、5、6、 \sphericalangle 、 \sphericalangle 项需要买受人自行办理开通手续。

如果在约定期限内基础设施设备未达到交付使用条件，双方同意按照下列第(1)、(2)种方式处理：

(1) 以上设施中第1、2、3、 \sphericalangle 、 \sphericalangle 项在约定交付日未达到交付条件的，出卖人按照本合同第十三条的约定承担逾期交付责任。

第4项未按时达到交付使用条件的，出卖人按日向买受人支付5元的违约金；第5项未按时达到交付使用条件的，出卖人按日向买受人支付5元的违约金；第6项未按时达到交付使用条件的，出卖人按日向买受人支付5元的违约金。第 \sphericalangle 项未按时达到交付使用条件的，出卖人按日向买受人支付 \sphericalangle 元的违约金。出卖人采取措施保证相关设施于约定交付日后60日之内达到交付使用条件。

(2)

本商品房交付前，用水经自来水主管单位验收合格，用电经电力主管单位验收合格，用气经燃气主管单位验收合格，依法即视为符合本合同第十一条、第十二条交付条件及期限约定用水、用电、用气具备商品房正常使用的基本条件。

(二) 公共服务及其他配套设施（以建设工程规划许可为准）



1. 小区内绿地率：2021年9月30日达到规划条件；
2. 小区内非市政道路：2021年9月30日达到规划条件；
3. 规划的车位、车库：2021年9月30日达到规划条件；
4. 物业服务用房：2021年9月30日达到规划条件；
5. 医疗卫生机构：∕年∕月∕日达到∕；
6. 幼儿园：∕年∕月∕日达到∕；
7. 学校：∕年∕月∕日达到∕；
8. ∕；
9. ∕。

以上设施未达到上述条件的，双方同意按照以下方式处理：

1. 小区内绿地率未达到上述约定条件的，由出卖人负责整改，整改期间由出卖人按日向买受人支付已交付房价款万分之零点一的违约金。

2. 小区内非市政道路未达到上述约定条件的，由出卖人负责整改，整改期间由出卖人按日向买受人支付已交付房价款万分之零点一的违约金。

3. 规划的车位、车库未达到上述约定条件的，由出卖人负责整改，整改期间由出卖人按日向买受人支付已交付房价款万分之零点一的违约金。

4. 物业服务用房未达到上述约定条件的，由出卖人负责整改，整改期间由出卖人按日向买受人支付已交付房价款万分之零点一的违约金。

5. 其他设施未达到上述约定条件的，由出卖人负责整改，整改期间由出卖人按日向买受人支付已交付房价款万分之零点一的违约金。

(三) 关于本项目内相关设施设备的具体约定见附件五。

(四) 全装修住宅内的装修和设备还应约定以下内容：

1. 厨房交付时可以正常使用，∕；
2. 卫生间交付时可以正常使用，∕；
3. ∕；
4. ∕。

以上内容中第1、2项在约定交付日未达到交付条件的，出卖人按照本合同第十三条的约定承担逾期交付责任。

第∕项未按时达到交付使用条件的，出卖人按日向买受人支付∕元的违约金；出卖人采取措施保证相关设施于约定交付日后∕日之内达到交付使用条件。

第十二条 交付时间和手续

(一) 出卖人应当在2021年9月30日前向买受人交付该商品房。

(二) 该商品房达到第十条、第十一条约定的交付条件后，出卖人应当在交付日期届满前15日（不少于10日）将查验房屋的时间、办理交付手续的时间地点以及应当携带的证件材料的通知书面送达买受人。买受人未收到交付通知书的，以本合同约定的交付日期届满之日为办理交付手续的时间，以该商品房所在地为办理交付手续的地点。

但如遇到下列特殊原因，出卖人可据实予以延期：1、遭遇不可抗力，且出卖人在发生之日起30日内告知买受人的。本合同所指不可抗力及免责事由的范围包括下列情况：地震、洪灾等自然灾害，战争、动乱、大规模流行性疾病等社会异常事件，以及法律法规和政策的改变等政府行为。2、交房期限届满，买受人应支付给出卖人的任何款项未付清的，或买受人未按时偿还按揭贷款导致银行或公积金管理中心要求出卖



人承担担保责任的，出卖人有权拒绝向买受人交房，交付日期相应顺延至前述情形消除后7天内，届时出卖人不再另行通知买受人，顺延期限不视为交付逾期，并由买受人承担相应物业管理费用等相关费用。

交付该商品房时，出卖人应当出示满足第十条约定的证明文件。出卖人不出示证明文件或者出示的证明文件不齐全，不能满足第十条约定条件的，买受人有权拒绝接收，由此产生的逾期交付责任由出卖人承担，并按照第十三条处理。

(三) 查验房屋

1. 办理交付手续前，买受人有权对该商品房进行查验，出卖人不得以缴纳相关税费（住宅专项维修资金除外）或者签署物业管理文件作为买受人查验和办理交付手续的前提条件。

2. 买受人查验的该商品房存在下列除地基基础和主体结构外的其他质量问题的，由出卖人按照有关工程和产品质量规范、标准自查验次日起90日内负责修复，并承担修复费用，修复后再行交付。

(1) 屋面、墙面、地面渗漏或开裂等；

(2) 管道堵塞；

(3) 门窗翘裂、五金件损坏；

(4) 灯具、电器等电气设备不能正常使用；

(5) 吊顶开裂；

(6) 瓷砖剥落开裂；

(7) 墙面剥落、开裂；

(8) 地砖、地板起翘、开裂；

(9) 以上问题需经买受人与出卖人双方共同认定，如已导致该房屋完全无法正常居住，则由出卖人按上述要求进行修复后再交付。

3. 查验该商品房后，双方应当签署商品房交接单。由于买受人原因导致该商品房未能按期交付的，双方同意按照以下方式处理：

(1) 买受人房款（包括面积补差款）、物业维修基金、违约金未付清的，出卖人有权拒绝办理验收交接手续，逾期付款责任按本合同第九条处理；

(2) 合同第十二条约定的日期为最后交付日期，商品房在该日期之前达到合同约定的交付条件的，出卖人有权书面通知买受人交房，买受人须按出卖人发出的《入伙通知书》上规定的交房时间、交房地点办理交房手续，未按通知日期前来办理交付手续的，视为相应商品房已交付，房屋毁损、灭失的风险与前期物业管理费自交房截止日次日起由买受人承担。该商品房的保修期自《入伙通知书》规定的交房截止日次日起开始计算。

(3) 双方在《商品房买卖合同》中所写明的通信地址及联系方式为双方履行有关通知、协议等义务之唯一途径。买受人在合同履行期间发生迁址或变更通讯以及变更联系方式的，有义务自变更之日十天内书面形式通知出卖人。否则，本合同中所载买受人通讯地址仍视为买受人有效通讯地址，由此产生的后果由买受人自行承担。如因买受人联系地址、通讯方式变更、提供的通信地址有错漏等，截止本合同约定的房屋交付日期买受人仍未收到出卖人交房的书面通知时，应主动与出卖人联系。届时，该项商品房已具备交付条件的，买受人应当立即签收《入伙通知书》，并及时对该商品房进行验收交接，出卖人无需承担其他责任。 (4) 买受人在房屋验收中及其后发现的除主体结构严重质量问题外的质量瑕疵，出卖人将根据合同约定在保修范围及保修期限内承担保修责任，买受人以此为由拒绝接受交付的，《入伙通知书》上



载明的交房截止日视为房屋实际交付日期，出卖人不承担逾期交付的责任，买受人仍应按照《入伙通知书》规定办理房屋验收交接手续的。

第十三条 逾期交付责任

除不可抗力外，出卖人未按照第十二条约定的时间将该商品房交付买受人的，双方同意按照下列第1、2、3种方式处理：

1. 按照逾期时间，分别处理（（1）和（2）不作累加）。

（1）逾期在90日之内（该期限应当不多于第九条第1（1）项中的期限），自第十二条约定的交付期限届满之次日起至实际交付之日止，出卖人按日计算向买受人支付全部房价款万分之一的违约金（该违约金比率应当不低于第九条第1（1）项中的比率）。

（2）逾期超过90日（该期限应当与本条第（1）项中的期限相同）后，买受人有权解除合同。买受人解除合同的，应当书面通知出卖人。出卖人应当自解除合同通知送达之日起15日内退还买受人已付全部房款（含已付贷款部分），并自买受人付款之日起，按照银行同期贷款利率%（不低于中国人民银行公布的同期贷款基准利率）计算给付利息；同时，出卖人按照全部房价款的3%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，出卖人按日计算向买受人支付全部房价款万分之二（该比率应当不低于本条第1（1）项中的比率）的违约金。

2.

2. 出卖人在向买受人交付房屋时，该房屋已达到合同约定的交付条件，买受人在验收房屋时，对房屋的装修、装饰及设施设备质量有异议的，买受人应在15天内向出卖人提出书面意见，并签订《商品房交接单》，如异议成立，由出卖人在90天内予以修缮。修缮期间，不视为出卖人逾期交付房屋。出卖人修缮完毕后，应按《商品房交接单》约定的方式通知买受人，买受人应于收到通知后的7日内对房屋的修缮进行验收，逾期不验收，视同买受人已验收完毕。

3. 该商品房交付时，若该商品房存在主体结构质量问题之外的其他质量瑕疵问题，出卖人承担及时修复责任，但不影响买受人按照合同规定期限履行对该商品房验收交接的义务。若买受人以此为由拒领该商品房，则出卖人不承担逾期交房责任。

第五章 面积差异处理方式

第十四条 面积差异处理

该商品房交付时，出卖人应当向买受人出示房屋测绘报告，并向买受人提供该商品房的面积实测数据（以下简称实测面积）。实测面积与第四条载明的预测面积发生误差的，双方同意按照第2、4种方式处理。

1. 根据第七条按照套内建筑面积计价的约定，双方同意按照下列原则处理：

（1）套内建筑面积误差比绝对值在3%以内（含3%）的，据实结算房价款；

（2）套内建筑面积误差比绝对值超出3%时，买受人有权解除合同。



买受人解除合同的，应当书面通知出卖人。出卖人应当自解除合同通知送达之日起15日内退还买受人已付全部房款（含已付贷款部分），并自买受人付款之日起，按照 $\underline{\quad\quad\quad}$ %（不低于中国人民银行公布的同期贷款基准利率）计算给付利息。

买受人选择不解除合同的，实测套内建筑面积大于预测套内建筑面积时，套内建筑面积误差比在3%以内（含3%）部分的房价款由买受人补足；超出3%部分的房价款由出卖人承担，产权归买受人所有。实测套内建筑面积小于预测套内建筑面积时，套内建筑面积误差比绝对值在3%以内（含3%）部分的房价款由出卖人返还买受人；绝对值超出3%部分的房价款由出卖人双倍返还买受人。

$$\text{套内建筑面积误差比} = \frac{\text{实测套内建筑面积} - \text{预测套内建筑面积}}{\text{预测套内建筑面积}} \times 100\%$$

2. 根据第七条按照建筑面积计价的约定，双方同意按照下列原则处理：

(1) 建筑面积、套内建筑面积误差比绝对值均在3%以内（含3%）的，根据实测建筑面积结算房价款；

(2) 建筑面积、套内建筑面积误差比绝对值其中有一项超出3%时，买受人有权解除合同。

买受人解除合同的，应当书面通知出卖人。出卖人应当自解除合同通知送达之日起15日内退还买受人已付全部房款（含已付贷款部分），并自买受人付款之日起，按照银行同期贷款利率%（不低于中国人民银行公布的同期贷款基准利率）计算给付利息。

买受人选择不解除合同的，实测建筑面积大于预测建筑面积时，建筑面积误差比在3%以内（含3%）部分的房价款由买受人补足，超出3%部分的房价款由出卖人承担，产权归买受人所有。实测建筑面积小于预测建筑面积时，建筑面积误差比绝对值在3%以内（含3%）部分的房价款由出卖人返还买受人；绝对值超出3%部分的房价款由出卖人双倍返还买受人。

$$\text{建筑面积误差比} = \frac{\text{实测建筑面积} - \text{预测建筑面积}}{\text{预测建筑面积}} \times 100\%$$

(3) 因设计变更造成面积差异，双方不解除合同的，应当签署补充协议。

3. 根据第七条按照套计价的，出卖人承诺在房屋平面图中标明详细尺寸，并约定误差范围（若未约定误差范围，则视为双方约定误差范围为零误差）。该商品房交付时，套型与设计图纸不一致或者相关尺寸超出约定的误差范围，双方约定如下：

∟。

4. 双方自行约定：

(1) 若实测面积或产权登记（指初始登记）面积与合同约定面积误差比绝对值超出3%，且买受人决定解除合同的，则买受人应当于知道或者应当知道实测面积或在



收到产权登记面积权证之日15日内向出卖人书面提出解除合同要求，否则视作不解除合同，并按本合同第十四条中约定的不解除合同条款处理。

(2) 该商品房的合同约定面积系按现行房产测量规范及有关补充文件预测所得，在该商品房交付前，如因政府的相关房产测量规范、标准调整或规划要求的变更导致合同约定面积与产权登记面积产生差异的，不论面积误差比是否超过±3%，均不视为出卖人违约，也不适用本合同之面积差异处理方式，双方同意按产权登记面积和本合同单价约定据实结算房屋价款。

(3) 非出卖人原因导致的设计变更或按本合同第十六条设计变更造成面积差异变更，无论面积误差比是否超过±3%，双方均同意不解除合同并同意按实际产权登记面积和本合同第七条第一款第2项约定的单价结算房价，不适用本合同第十四条的约定（但国家法律法规另有规定的除外）。

(4) 因面积差异而产生的出卖人退还房价款或者买受人补足房价款的；该款项双方应在该商品房交付前结清。买受人未在商品房交付前补足房价款的，出卖人有权按本合同第九条约定处理。

第六章 规划设计变更

第十五条 规划变更

(一) 出卖人应当按照城乡规划主管部门核发的建设工程规划许可证许可的内容建设商品房，不得擅自变更。双方签订合同后，涉及该商品房规划用途、面积、容积率、绿地率、基础设施、公共服务及其他配套设施等规划许可内容经城乡规划主管部门批准变更的，出卖人应当在变更确立之日起10日内将书面通知送达买受人。出卖人未在规定时间内通知买受人的，买受人有权解除合同。

(二) 买受人应当在通知送达之日起15日内做出是否解除合同的书面答复。买受人逾期未予以书面答复的，视同接受变更。

(三) 买受人解除合同的，应当书面通知出卖人。出卖人应当自解除合同通知送达之日起15日内退还买受人已付全部房款（含已付贷款部分），并自买受人付款之日起，按照银行同期贷款利率%（不低于中国人民银行公布的同期贷款基准利率）计算给付利息；同时，出卖人按照全部房价款的1%向买受人支付违约金。买受人不解除合同的，有权要求出卖人赔偿由此造成的损失，双方约定如下：

视同买受人接受变更。

第十六条 设计变更

(一) 双方签订合同后，出卖人按照法定程序变更建筑工程的施工图设计文件，涉及下列可能影响买受人所购商品房质量或使用功能情形的，出卖人应当在变更确立之日起10日内将书面通知送达买受人。出卖人未在规定时间内通知买受人的，买受人有权解除合同。

1. 该商品房结构形式、户型、空间尺寸、朝向；
2. 供热、采暖方式；
3. ∟；
4. ∟；



5. ∟。

全装修住宅双方签订合同后，出卖人按照法定程序变更室内装修工程的施工图设计文件，涉及下列可能影响买受人所购商品房质量或使用功能情形的，出卖人应当在变更确立之日起10日内将书面通知送达买受人。出卖人未在规定期限内通知买受人的，买受人有权解除合同。

1. 商品房使用分区和设计功能发生改变；
2. 增加或减少室内楼梯的数量；
3. 主要使用空间层高降低超过10%；
4. ∟；
5. ∟。

（二）买受人应当在通知送达之日起15日内做出是否解除合同的书面答复。买受人逾期未予以书面答复的，视同接受变更。

（三）买受人解除合同的，应当书面通知出卖人。出卖人应当自解除合同通知送达之日起15日内退还买受人已付全部房款（含已付贷款部分），并自买受人付款之日起，按照银行同期贷款利率%（不低于中国人民银行公布的同期贷款基准利率）计算给付利息；同时，出卖人按照全部房价款的1%向买受人支付违约金。

买受人不解除合同的，有权要求出卖人赔偿由此造成的损失，双方约定如下：

视同买受人接受变更，买受人与出卖人另行签订补充协议。

第七章 商品房质量及保修责任

第十七条 商品房质量

（一）地基基础和主体结构

出卖人承诺该商品房地基基础和主体结构合格，并符合国家、地方及行业标准。

商品房交付使用时，买受人对该商品房地基基础和主体结构质量提出异议的，出卖人应当予以说明；买受人认为该商品房地基基础和主体结构不合格的，双方委托进行质量检测。经检测合格的，因此发生的检测费用由买受人承担。经检测不合格的，买受人有权解除合同。买受人解除合同的，应当书面通知出卖人。出卖人应当自解除合同通知送达之日起15日内退还买受人已付全部房款（含已付贷款部分），并自买受人付款之日起，按照银行同期贷款利率%（不低于中国人民银行公布的同期贷款基准利率）计算给付利息。给买受人造成损失的，由出卖人支付【 $\sqrt{\text{已付房价款百分之二}}$ 】【 \times 买受人全部损失】的赔偿金。因此而发生的检测费用由出卖人承担。

买受人不解除合同的，出卖人应修复至符合国家强制性标准，相关费用由出卖人承担。

（二）其他质量问题

该商品房质量应当符合有关工程质量规范、国家、地方、行业标准和



施工图设计文件的要求。发现除地基基础和主体结构外质量问题的，双方按照以下方式处理：

(1) 及时更换、修理；如给买受人造成损失的，还应当承担相应赔偿责任。

前项规定的买受人损失，是指直接损失（但国家法律法规另有规定的除外）。在以下情况产生的质量问题，出卖人依法不承担责任，（1）具体项目已超过保修期限；（2）因乙方未遵守《住宅使用说明书》而不当使用或擅自改动结构、设备位置及更换设施、设备或第三方责任造成的质量问题；（3）因乙方自身原因延误保修造成的损失扩大部分；（4）不可抗力因素造成的质量问题。

(2) 经过更换、修理，仍然严重影响正常使用的，买受人有权解除合同。买受人解除合同的，应当书面通知出卖人。出卖人应当自解除合同通知送达之日起15日内退还买受人已付全部房款（含已付贷款部分），并自买受人付款之日起，按照银行同期贷款利率%（不低于中国人民银行公布的同期贷款基准利率）计算给付利息。给买受人造成损失的，由出卖人承担相应赔偿责任。因此而发生的检测费用由出卖人承担。

买受人不解除合同的，出卖人应根据《住宅质量保证书》承担保修责任，买受人不得据此拒绝办理交付手续。

（三）装饰装修及设备标准

该商品房应当使用合格的建筑材料、构配件和设备，装置、装修、装饰所用材料的产品质量必须符合国家的、地方的强制性标准及双方约定的标准。涉及安装的还应符合国家的、地方的强制性标准及双方约定的标准。不符合上述标准的，买受人有权要求出卖人按照下列第（1）、（2）、3）、（4）方式处理（可多选）：

(1) 及时更换、修理；

(2) 出卖人赔偿双倍的装饰、设备差价；

(3) 为提高商品房品质，装饰、设备标准所作的变动，或按法律和政策规定实施以及因招投标而变更约定的主要材料和设备品牌、产地等，不视为出卖人违约，但不低于合同约定的同档次品质；出卖人所修建的样板间、样板区、示范单位、示范区、概念展示间等仅作风格展示和标准示范之用；出卖人已在样板房做出温馨提示，非交付标准，室内装修、家具、家电、陈设等除注明外均不属于交付范围。交付标准样板房仅为交付标准示范，相同户型单位因楼栋、楼层等不同，局部结构、面积、层高等可能有所不同。有关该商品房屋的结构、空间、功能系统、装修、配置标准等以双方在本合同中约定的为准，并予以明示；

(4) 若因国家相关强制性规范、标准发生变更，导致本商品房及其局部在设计、采购、施工、安装时符合国家相关强制性规范、标准，而在交付时不符合国家相关强制性规范、未列入附件六的选项标准的，出卖人不承担相应的违约责任或赔偿责任。

具体装饰装修及相关设备标准的约定见附件六。

（四）室内空气质量、建筑隔声和民用建筑节能措施

1. 该商品房室内空气质量符合【√ 国家】【×地方】标准，标准名称：《民用建筑工程室内环境污染控制规范》，标准文号：GB50325-2010。

该商品房为住宅的，建筑隔声情况符合【√ 国家】【×地方】标准，标准名称：《民用建筑隔声设计规范》，标准文号：GB50118-2010。



该商品房室内空气质量或建筑隔声情况经检测不符合标准，由出卖人负责整改，整改后仍不符合标准的，买受人有权解除合同。买受人解除合同的，应当书面通知出卖人。出卖人应当自解除合同通知送达之日起15日内退还买受人已付全部房款（含已付贷款部分），并自买受人付款之日起，按照银行同期贷款利率%（不低于中国人民银行公布的同期贷款基准利率）计算给付利息。给买受人造成损失的，由出卖人承担相应赔偿责任。经检测不符合标准的，检测费用由出卖人承担，整改后再次检测发生的费用仍由出卖人承担。因整改导致该商品房逾期交付的，出卖人应当承担逾期交付责任。

2. 该商品房应当符合国家有关民用建筑节能强制性标准的要求。

未达到标准的，出卖人应当按照相应标准要求补做节能措施，并承担全部费用；给买受人造成损失的，出卖人应当承担相应赔偿责任。

非出卖人原因导致无法达到的，出卖人依法不承担责任。

3. 该商品房的绿色建筑及建筑节能技术措施为：

(1) 外墙采用岩棉板或无机轻集料保温砂浆；住宅外窗采用隔热金属（塑钢）型材+中空玻璃；

(2) 屋面采用无机泡沫保温板；

(3) ∟；

(4) ∟；

(5) ∟。

第十八条 保修责任

(一) 商品房实行保修制度。该商品房为住宅的，出卖人自该商品房交付之日起，按照《住宅质量保证书》承诺的内容承担相应的保修责任。该商品房为非住宅的，双方应当签订补充协议详细约定保修范围、保修期限和保修责任等内容。具体内容见附件七。

(二) 下列情形，出卖人不承担保修责任：

1. 因不可抗力造成的房屋及其附属设施的损害；

2. 因买受人不当使用造成的房屋及其附属设施的损害；

3. 因买受人改变房屋结构、改变用途或第三人侵权或自然磨损等其它非出卖人原因造成的房屋及附属设施的损害。

(三) 在保修期内，买受人要求维修的书面通知送达出卖人30日内，出卖人既不履行保修义务也不提出书面异议的，买受人可以自行或委托他人进行维修，维修费用及维修期间造成的其他损失由出卖人承担。

第十九条 质量担保

浙江三和置业有限公司与浙江新市油脂股份有限公司为该商品房质量提供担保。出卖人不按照第十七条、第十八条约定承担相关责任的，由浙江三和置业有限公司与浙江新市油脂股份有限公司承担连带责任。

关于质量担保的证明见附件八。



第二十条 预售合同登记备案

(一) 出卖人应当自本合同签订之日起【√ 30日内】【× 2日内】(不超过30日)到当地房产管理部门办理商品房预售合同备案手续,并将本合同备案情况告知买受人。

(二) 有关预售合同登记备案的其他约定如下:

办理商品房预售合同登记备案手续的期限是指买受人符合购房合同条件且已付清应付房价款,并已向出卖人提供了购房合同备案所需的全部材料前提下起算备案期限,若非因出卖人原因等造成购房合同无法及时进行备案的,出卖人对此不承担责任;申请办理预告登记及抵押预告登记需由买受人交纳的费用,由买受人承担;

∟。

第二十一条 房屋交易、不动产登记

(一) 双方同意共同向房产管理部门和不动产登记部门申请办理该商品房交易手续和不动产登记。

(二) 因出卖人的原因,买受人未能在该商品房交付之日起90日内完成该商品房的房屋交易手续和取得不动产权证的,双方同意按照下列第1、2种方式处理:

1. 买受人有权解除合同。买受人解除合同的,应当书面通知出卖人。出卖人应当自解除合同通知送达之日起15日内退还买受人已付全部房款(含已付贷款部分),并自买受人付款之日起,按照银行同期贷款利率%(不低于中国人民银行公布的同期贷款基准利率)计算给付利息。买受人不解除合同的,自买受人应当完成房屋交易手续和取得不动产权证的期限届满之次日起至实际全部完成房屋交易手续和取得不动产权证之日止,出卖人按日计算向买受人支付全部房价款万分之二的违约金。

2.

(1) 合同第二十一条约定的日期为出卖人向买受人交付办证所需资料的最后日期。出卖人在该日期之前已经取得办证所需资料的,有权书面通知买受人,买受人应在出卖人书面通知中规定的时间内前往办理商品房转移登记手续。

(2) 若因政府原因,导致出卖人无法在本合同第二十一条约定的期限前,取得该条规定的不动产权证交付给买受人的,出卖人不承担违约责任。

(3) 买受人以按揭贷款方式付款的,由于出卖人为买受人的贷款提供了连带责任的保证担保,买受人应在房屋交付使用前,按产权登记机关规定的标准向出卖人、按揭银行或其委托的单位提供办理产权转移登记、不动产抵押登记的全部资料(包括委托办理权属登记和抵押登记的授权委托书)并支付相关的税费,否则出卖人有权拒绝向买受人实际交付房屋,买受人应承担的义务、责任与风险与延期收房的义务、责任与风险相同,由此给出卖人产生风险责任的,适用本合同中的相关约定。

(4) 买受人应根据出卖人或按揭银行的要求在通知规定的期限内与出卖人、按揭银行共同申请办理商品房买卖合同的预告登记和不动产抵押预告登记;买受人应在出卖人通知向买受人及其委托的办证机构提供办理权属登记的资料的日期后15个工作日内完成所购商品房的产权转移登记及相应的不动产抵押登记。若因买受人原因逾期收房及逾期办妥产权转移登记及相应的不动产抵押登记,导致出卖人向按揭银行承担担保责任的,双方同意按本协议中相关条款的约定追究过错方责任并进行处理。

(5) 买受人应在出卖人向其提供办理产权登记所需的资料前,与出卖人结清应付给出卖人的所有款项。买受人委托出卖人办理该商品房产权登记的,应按办理产权登记的要求向出卖人提供证件、材料和费用。若买受人未与出卖人结清款项的,出卖人有权拒绝将办理权证的资料提供给买受人,其责任与后果由买受人承担。



(6) 买受人在具备办理商品房权属转移登记条件或预告登记的情况下未依法申请办理该商品房权属转移登记或预告登记导致其权利受到侵害的，其后果由买受人和侵权人承担，出卖人不承担与此相关的法律责任。

(7) 若出卖人逾期交房的，则《商品房买卖合同》第二十一条中出卖人承诺取得不动产权证的时间相应顺延，顺延期限与商品房交付的逾期期限相同，该期限内出卖人不承担逾期办证的相应违约责任及赔偿责任。

(8) 买受人应按相关部门或机构规定向出卖人提供相关购房材料，如有虚构或隐瞒而造成商品房买卖合同及补充协议无法履行的，出卖人有权单方解除合同，并由买受人承担合同金额8%的违约金。

(三) 因买受人的原因未能在约定期限内完成该商品房的房屋交易手续和不动产登记，出卖人不承担责任。

第九章 前期物业管理

第二十二條 前期物业管理

(一) 出卖人依法选聘的前期物业服务企业为盛全物业服务股份有限公司。

(二) 物业服务时间从物业交付之日起到第一届业主委员会成立，并与选聘的物业服务企业签订物业服务合同生效之日止。

(三) 物业服务期间，物业收费计费方式为【包干制】【酬金制】【/】。物业服务费为小高层、多层：2.0元/月·平方米（建筑面积）低层排屋：3.0元/月·平方米（建筑面积）商业：2.5元/月·平方米（建筑面积）④车位：50元/月/月·平方米（建筑面积）。

(四) 买受人同意由出卖人选聘的前期物业服务企业代为查验并承接物业共用部位、共用设施设备，出卖人应当将物业共用部位、共用设施设备承接查验的情况书面告知买受人。

(五) 买受人已详细阅读前期物业服务合同和临时管理规约，同意由出卖人依法选聘的物业服务企业实施前期物业管理，遵守临时管理规约。业主委员会成立后，由业主大会决定选聘或续聘物业服务企业。

(六) 物业服务用房座落江南府9幢3单元106室、19幢-状元路23室、23幢-状元路7号、23幢-状元路9号。

该商品房前期物业服务合同、临时管理规约见附件九。

第十章 其他事项

第二十三條 建筑物区分所有权

(一) 买受人对其建筑物专有部分享有占有、使用、收益和处分的权利。

(二) 以下部位归业主共有：



1. 建筑物的基础、承重结构、外墙、屋顶等基本结构部分，通道、楼梯、大堂等公共通行部分，消防、公共照明等附属设施、设备，避难层、设备层或者设备间等结构部分；

2. 该商品房所在建筑区划内的道路（属于城镇公共道路的除外）、绿地（属于城镇公共绿地或者明示属于个人的除外）、占用业主共有的道路或者其他场地用于停放汽车的车位、物业服务用房；

3.

买受人同意，出卖人可以合理使用该商品房所在楼宇的屋顶、外墙等用于设置该商品房所在小区案名、LOGO等亮灯形式或其它形式的标识标牌。

（三）双方对其他配套设施约定如下：

1. 规划的车位、车库：归出卖人所有，出卖人可以另行以出售、附赠或者出租等形式予以处分。国家法律法规另有规定的，从其规定；

2. 会所：∟；

3. （1）屋面露台、底层庭院、地下储藏室、设备平台等区域，非属于专有的部分，为业主共有，但归与该等区域直接连通的商品房的买受人或与出卖人签署了本合同关于地下储藏室的补充协议的买受人专属使用，该买受人享有专有（独占）使用权，其他业主均同意并确认对该等区域不享有使用权，但国家法律法规另有规定的，从其规定。（2）享有专用权的买受人使用前述屋面露台、底层庭院、储藏室、设备平台应当符合设计荷载要求，并遵守管理规约（含临时管理规约）及物业管理单位的规定，不得损害相邻关系，侵害共有权人或相邻人的其他合法权利，破坏房屋结构和外观，严禁搭建。否则由此产生的责任与后果全部由相关买受人承担。（3）享有专用权的买受人不得擅自拆除、改变前述屋面露台、底层庭院的附属建筑小品，且自房屋交付之日起，承担维护、管理、修缮等义务及费用。但属于《住宅质量保证书》规定的保修责任范围内的，由出卖人承担保修责任，享有专用权的买受人必须予以配合。（4）本合同项下屋面露台是指供相关商品房业主使用的屋面室外露天平台；底层庭院是指供底层相关商品房业主使用的室外绿地或花园；地下储藏室是指供与出卖人签署了本合同关于地下储藏室的补充协议的相关商品房业主使用的地下储藏空间；设备平台是指供相关商品房业主使用的平台。（5）建筑区划内，未计入公共部位、占用房屋分摊范围，且又不属于法定须移交给业主、物业管理单位和社区机构的建筑物（构造单元）及其构造内可以独立利用价值的空间或区域，包括配套经营性用房、人防工程的使用权和收益权；架空层、夹层、储藏室、库房、其它地下空间等归出卖人所有。

第二十四条 税费

双方应当按照国家的有关规定，向相应部门缴纳因该商品房买卖发生的税费。因预测面积与实测面积差异，导致买受人不能享受税收优惠政策而增加的税收负担，由责任人承担。

第二十五条 销售和使用承诺

1. 出卖人承诺不采取分割拆零销售、返本销售或者变相返本销售的方式销售商品房；不采取售后包租或者变相售后包租的方式销售未竣工商品房；全装修住宅不得对室内装饰装修部分拆分销售。

2. 出卖人承诺按照规划用途进行建设和出售，不得擅自改变该商品房使用性质，并按照规划用途办理交易确认和不动产登记。出卖人不得擅自改变与该商品房有关的共用部位和设施的使用性质。



3. 出卖人承诺对商品房的销售，不涉及依法或者依规划属于买受人共有的共用部位和设施的处分。

4. 出卖人承诺已将遮挡或妨碍房屋正常使用的情况告知买受人。具体内容见附件十。

5. 买受人使用该商品房期间，不得擅自改变该商品房的用途、建筑主体结构 and 承重结构。

6. 买受人承诺：在使用该商品房期间，自觉遵守有关法律、法规及前期物业服务合同和临时管理规约的约定。

7. 。

第二十六条 送达

出卖人和买受人保证在本合同中记载的通讯地址、联系电话均真实有效。任何根据本合同发出的文件，均应采用书面形式，以【快递】【邮寄挂号信】【 】方式送达对方。任何一方变更通讯地址、联系电话的，应在变更之日起15日内书面通知对方。变更的一方未履行通知义务导致送达不能的，应承担相应的法律责任。

第二十七条 买受人信息保护

出卖人对买受人信息负有保密义务。非因法律、法规规定或国家安全机关、公安机关、检察机关、审判机关、纪检监察部门执行公务的需要，未经买受人书面同意，出卖人及其销售人员和相关工作人员不得对外披露买受人信息，或将买受人信息用于履行本合同之外的其他用途。

第二十八条 争议解决方式

本合同在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决，也可通过消费者权益保护委员会等相关机构调解；或按照下列第种方式解决：

1. 依法向房屋所在地人民法院起诉。
2. 提交仲裁委员会仲裁。

第二十九条 补充协议

对本合同中未约定或约定不明的内容，双方可根据具体情况签订书面补充协议（补充协议见附件十三）。

补充协议中含有不合理的减轻或免除本合同中约定应当由出卖人承担的责任，或不合理的加重买受人责任、排除买受人主要权利内容的，仍以本合同为准。

第三十条 合同生效

本合同自双方签字或盖章之日起生效。本合同的解除应当采用书面形式。

本合同一式份，其中出卖人份，买受人份，【银行】份，【其他相关】份。合同附件与本合同具有同等法律效力。

出卖人（签字或盖章）：

买受人（签字或盖章）：



【法定代表人】（签字或盖章）：

【委托代理人】（签字或盖章）：

签订时间：2019年4月7日

签订地点：江南府售楼部

【法定代表人】（签字或盖章）：

【委托代理人】（签字或盖章）：

【法定代表人】（签字或盖章）：

签订时间：2019年4月7日

签订地点：江南府售楼部



附件一 房屋平面图（应当标明方位）

1. 房屋分层分户图（应当标明详细尺寸，并约定误差范围）
2. 建设工程规划方案总平面图
3. 装修设计方案平面图（全装修住宅提供）（应标明功能和主要空间层高）



附件二 关于该商品房共用部位的具体说明（可附图说明）

1. 纳入该商品房分摊的共用部位的名称、面积和所在位置
2. 未纳入该商品房分摊的共用部位的名称、所在位置

1. 外半墙、电梯间、公共门厅、门廊、门斗、过道、水电井等，以国家规定为准。

（最终纳入该商品房分摊和未纳入该商品房分摊的以实测报告为准）。

2. 建筑区划内，按照房产测量规范等法规、政策未计入买受人商品房建筑面积，未计入公共部位、公用房屋公摊范围且又不属于法定必须移交给业主、物业管理单位和社区机构的建筑物（构筑物）及其构造内可以独立利用价值的空间或区域，其产权归属于出卖人，包括但不限于地下空间、地下车位（含位于人防工程范围内之部分）、地下经营用房、库房、储藏室等能独立利用价值的空间。出卖人有权进行有偿转让、出租、自用、提供给他人使用或以其他方式处置，但国家法律法规另有规定的，从其规定。



附件三 抵押权人同意该商品房转让的证明及关于抵押的相关约定

1. 抵押权人同意该商品房转让的证明
2. 解除抵押的条件和时间
3. 关于抵押的其他约定

若办理抵押的，出卖人承诺在该商品房办理不动产转移登记前解除抵押。因出卖人原因，造成该商品房不能办理产权登记的，由出卖人承担全部责任。



附件四 关于该商品房价款的计价方式、总价款、付款方式及期限的具体约定

(一) 关于买受人付款的约定:

1. 本合同约定中涉及买受人付款的, 买受人应当按约定时间将全部款项(包括但不限于购房款、物业维修基金、违约金、赔偿款等)支付给出卖人或汇入出卖人指定的帐户。

2. 买受人声明并保证其支付(包括通过第三人代为支付)的购房款及有关费用的所有资金来源完全合法, 且买受人和代为付款的第三人对该等资金享有所有权和处分权。若出卖人作为房款而收取的该等资金全部或部分被他人通过法律程序主张或被依法强制退还给原代付款第三人或任何第三方的, 在商品房尚未交付或物权转移前, 即视为买受人自始未付清房价款, 按买受人逾期付款论处, 买受人无权要求出卖人交付所购商品房。买受人在前述情形发生后15日内未以其它合法资金补足付清房款的, 出卖人有权单方解除商品房买卖合同, 并要求买受人承担相应的违约责任。

(二) 关于付款方式及期限的约定:

1. 买受人选择银行按揭贷款方式支付房款的, 应于本《商品房买卖合同》签署之日支付首付款, 剩余房款应在本《商品房买卖合同》签订之日起7日内与按揭银行签订按揭贷款合同, 提交完备的贷款资料, 缴纳办理按揭贷款所需的费用, 办妥按揭贷款手续, 确保按揭贷款足额付至出卖人指定账户。

2. 若因买受人的过错责任, 未在《商品房买卖合同》签订7日内与按揭银行办妥按揭贷款手续的, 买受人须按本合同第九条的约定承担违约责任。

3. 若经按揭银行审查, 要求买受人提高首付款金额或提高贷款利率的, 买受人同意在接到出卖人书面通知的15日内, 向出卖人补足首付款金额, 并与按揭银行办妥按揭贷款手续。

4. 若非出卖人的过错买受人未能通过按揭贷款资格审查, 买受人应在接到出卖人书面通知的15日内, 一次性付清剩余房款或经出卖人同意分期付款, 否则, 按本合同第九条的约定承担违约责任。

5. 若买受人逾期付款而导致合同被解除的, 买受人应在出卖人书面通知的15日内协助、配合出卖人前往房产登记部门办理撤销合同的备案手续。

6. 因国家房贷政策调整, 致使买受人贷款资格或条件受到限制情形的, 双方应以实现合同目的为原则, 另行协商, 积极履行合同。

(三) 关于计价方式与价款的补充事项:

1、关于契税、印花税、物业专项维修资金, 由出卖人在交房时按政府有关规定向买受人代收, 上述款项未包含在本条约定的总价款中, 由出卖人统一代交, 在物业交付时向买受人收取。

2、按照物业管理有关法规、规章规定, 需要交纳新建物业专项维修资金的, 首期交纳标准为 50 元/平方米(以相关部门确定并经当地政府批准后公布的标准为准)。该款项未包含在本条约定的总价款中, 由出卖人统一代交, 在物业交付时向买受人收取。



附件五 关于本项目内相关设施、设备的具体约定

1. 相关设施的位置及用途

2. 其他约定

(1) 出卖人因城市建设、规划小区建设及物业管理等涉及公共利益之需要，而必须在该商品房、楼宇及周围的地面、地下及地上埋（架）设电力、电讯、给排水管线及配电箱、窨井（盖）及其它有关装置时，买受人应予同意和理解，并在今后维护修理时予以配合。

(2) 建筑区划平面布局或模型所示该区划内所设的基础设施与公共配套建筑，包括但不限于电力设施（如箱变、开关站、街坊变电站、配电分支箱等）、弱电系统（如有线电视箱、宽带设备等）、供水设施（如水泵房等）、供气设施（如煤气调压站等）、车库安全疏散口、垃圾房、排风竖井、化粪池、雨水收集系统（设备、处理池等）等设施的位置，以政府及电力、燃气、卫生等相关部门最终确定为准，建筑区划平面布局或模型所示位置若有所变动或未标明、示意的设施及位置，除合同特别约定之外，买受人对其设置、增减、移位等表示充分理解，出卖人不构成违约。

(3) 该商品房所在楼宇的屋面、外墙面的使用权，归该幢楼宇买受人共有；该商品房所在小区、楼宇的命名权，归出卖人所有，具体须由德清县地名办核准，如地名管理部门根据相关规定导致该商品房实际幢号、单元号、房号等发生变更与合同约定编号不一致的，以政府地名主管部门确定的编号作为该商品房的最终编号。

(4) 与本合同商品房一并交付的物业管理用房及经营用房，在小区业主委员会成立前，由物业管理单位负责经营管理，物业管理单位在有利于业主整体利益的情况下，其所签署的委托管理或租赁经营该等用房的合同、协议，对全体业主及今后成立的业主委员会具有约束力，所得收益归业主共有。

(5) 对出卖人已在该商品房阳台、露台等部位统一设计预留配置安装的空调、空气源、家用锅炉等设施设备，买受人同意其安装方案和安装位置，并承诺对安装位置不作随意改变。《商品房买卖合同》项下买受人独立使用的底层庭院、阳台或露台上的附属建筑小品，买受人不得擅自拆除、改变，并自该商品房交付之日起承担维护的义务。

(6) 为了保护建筑物的整体美感和外立面景观效果，买受人不得随意更改其所购房屋的外观、更改或增设相关设备设施（空调机位等）。买受人不得擅自封闭底层庭院、露台或阳台，不得更改或增设室外空调机位、太阳能、卫星转发器等设施设备。因买受人私自改动或移动商品房结构、设施设备所产生的所有责任，由买受人自行承担，出卖人不承担保修及赔偿责任。

(7) 买受人使用阳台（露台）时应符合小区管理规约（包括临时管理规约）及物业管理公司的相关规定，维护小区形象和业主公共利益。

(8) 各买受人均同意，在出卖人承担保修责任、物管公司对公共部位进行保养维修或受业主委托进行房屋维修时，若该保修或维修需要通过、进入或占用相邻业主房屋专用部分的，相邻业主应当提供必要的便利和配合。若因相邻业主原因导致出卖人及物管公司无法进行保修及维修的，因此而造成的扩大损失，由相邻业主承担责任，出卖人及物管公司不承担责任，但该维修以不损害相邻业主居住安全、财产安全为前提。

(9) 燃气、电视、电话、宽带、供水单位配套设施需由买受人向相应服务供应商办理开通手续并交纳费用，各项设施的具体开通时间由服务提供商决定。因买受人未申请开通或服务商未提供服务导致买受人未能使用的，出卖人不承担责任。本合同商品房价格内，未包含燃气、有线电视、电话、宽带初装费与安装费。如有上述费用由买受人自行承担。如前述基础设施的全部或部分由出卖人交付前开通并垫付费用



的，买受人应于房屋交付前向出卖人偿付代垫费用。



附件六 关于装饰装修及相关设备标准的约定

交付的商品房达不到本附件约定装修标准的，按照本合同第十七条第（三）款约定处理。出卖人未经双方约定增加的装置、装修、装饰，视为无条件赠送给买受人。

（一）外装饰装修部分（该商品房所在幢）

1. 外墙：【×瓷砖】【√涂料】【×玻璃幕墙】【×外墙涂料，局部石材、铝板幕墙】；
2. 电梯：品牌电梯；
3. 管道：给水管立管、干管采用衬塑钢管、排水管为UPVC管；
4. 窗户：住宅铝合金或塑钢双层中空玻璃；
5. 门：钢质进户门、户内门不装门框及门扇，预留门洞；
6. 6. 内墙：厨房、卫生间为水泥砂浆拉毛、其余内墙面为混合砂浆或腻子刮平；
7. 顶棚、地面：顶棚腻子刮平、地面水泥砂浆（部分保温地面）；
8. 电视、电话及网络：每户户内预留接口（用户自行申请开通）；
9. 电：一户一表，设一灯、一开关、一插座；
- 水：一户一表，水表至户内设置明管，每户设一个水龙头，内部管路不设；
10. 外墙：部分石材。

（二）内装饰装修部分

双方就内装饰装修主要材料和设备的品牌、产地、规格、级别、数量等内容约定如下（品牌、级别等内容应明确清晰，不得出现“其他同级别产品”等模糊字样）：

	序号	菜单内容	装修材料	品牌、产地、规格、级别、数量	备注
起居厅	1	地面	瓷砖	/	/
			大理石	/	/
			木地板	/	/
	2	墙面	涂料	/	/
			壁纸	/	/
			木饰面	/	/
			软包	/	/
			石材	/	/
	3	吊顶	石膏板	/	/
			瓷砖	/	/
卧室（书房）	1	地面	瓷砖	/	/
			石材	/	/
			木地板	/	/
	2	墙面	涂料	/	/
			壁纸	/	/
			木饰面	/	/
			软包	/	/
	3	门	木门	/	/
			玻璃门	/	/



厨房	1	地面	瓷砖	∕	∕
			石材	∕	∕
		墙面	瓷砖	∕	∕
			石材	∕	∕
		吊顶	铝合金	∕	∕
			石膏板	∕	∕
	2	橱柜	洗涤池	∕	∕
			柜门材料	∕	∕
			台面材料	∕	∕
	3	厨房设备	油烟机	∕	∕
			燃气灶	∕	∕
	4	门	木门	∕	∕
玻璃门			∕	∕	
卫生间	1	地面	瓷砖	∕	∕
			石材	∕	∕
	2	墙面	瓷砖	∕	∕
			石材	∕	∕
			马赛克	∕	∕
	3	吊顶	铝合金扣板	∕	∕
			防潮石膏板	∕	∕
	4	淋浴空间	淋浴房	∕	∕
	5	卫浴	盥洗盆	∕	∕
			马桶	∕	∕
	6	门	木门	∕	∕
			玻璃门	∕	∕
其他未尽事项	∕	∕	∕	∕	∕
	∕	∕	∕	∕	∕
	∕	∕	∕	∕	∕
∕。					

注：表格不够，可另附纸。



附件七 关于保修范围、保修期限和保修责任的约定

该商品房为住宅的，出卖人应当提供《住宅质量保证书》；该商品房为非住宅的，双方可参照《住宅质量保证书》中的内容对保修范围、保修期限和保修责任等进行约定。

该商品房的保修期自房屋交付之日起计算，关于保修期限的约定不应低于国家和省有关法律法规规定的最低保修期限。

（一）保修项目、期限及责任的约定

1. 地基基础和主体结构：

保修期限为：50年（不得低于设计文件规定的该工程的合理使用年限）；

∟。

2. 屋面防水工程、有防水要求的卫生间、房间、厨房、地下室和外墙面的防渗漏：

保修期限为：8年（不得低于8年）；

∟。

3. 供热、供冷系统和设备：

保修期限为：∟（不得低于2个采暖期、供冷期）；

∟。

4. 电气管线、给排水管道、设备安装：

保修期限为：8年（不得低于8年）；

∟。

5. 装修工程：

（1）埋设于墙体、地面内的电气网络管线和给排水管道等隐蔽工程保修期限为：8年（不得低于8年）；

∟。

（2）∟；

（3）∟；

6. 门窗翘裂 1年、五金件1年；

7. 装修工程 2年；

8. ∟。

（二）其他约定

∟。



附件八 关于质量担保的证明
△。



附件九 关于前期物业管理的约定

1. 前期物业服务合同

2. 临时管理规约

1. 详见《前期物业服务合同》

2. 详见《临时管理规约》



附件十 出卖人关于遮挡或妨碍房屋正常使用情况的说明

(如：该商品房公共管道检修口、柱子、变电箱等有遮挡或妨碍房屋正常使用情况)

详见该商品房分层分户图(应当在签订本合同前,明示情况 并由买受人签字确认)



附件十一 车位、车库或者停车设施买卖、赠予、租赁协议书

（车位、车库或者停车设施的坐落位置、产权约定、使用期限、面积或尺寸、价款与结算、交付、违约责任等）。

∟。



附件十二 其他物业买卖、赠予、租赁协议书

（该物业的名称、面积或尺寸、物业及占用土地的权属情况、价款与结算、交付、违约责任等）。

如有其他物业买卖、赠与、租赁的，双方另行签订补充协议。



附件十三 补充协议

× :

出卖人（签章）：

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

