

2013-1810

82501

编号：MF-2007-01 - **No** 0340391

商品房买卖合同

福建省建设厅
福建省工商行政管理局

监制

转让人：王新伟 18905085899

2012. 8. 18.

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，对合同条款中专业用词理解不一致的，可向当地房地产行政管理部门咨询。

2、当事人在签订合同时应认真核对，以确保各份合同内容一致。建议在律师指导下签订本合同。

3、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。

4、本合同文本中涉及到的选择、填写内容以手写项为优先。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。

5、对合同文本【 】中选择内容、空格部位填写及其他需要删除或添加的内容，双方应当协商确定。在【 】中选择内容，以划√方式选定，未选择的打×；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、出卖人为了重复使用而预先拟定，并在订立合同时未与买受人协商的条款，应当符合《中华人民共和国合同法》有关格式条款的规定。

7、未经福建省建设厅和福建省工商行政管理局批准，任何单位和个人不得擅自印制、出售本合同文本。

8、本合同条款由福建省建设厅和福建省工商行政管理局负责解释。

商品房买卖合同

(合同编号: _____)

合同双方当事人:

出卖人: 福建百德置业有限公司

注册地址: 石狮市濠江路东侧假日大厦六楼

营业执照注册号: 350681100035906

企业资质证书号: QZSS-0007-0000524011

法定代表人: 郭其仁 联系电话: 0595-88619999

邮政编码: 362700

委托代理人: X 联系地址: X

身份证号码: X

邮政编码: X 联系电话: X

委托代理机构: X

注册地址: X

营业执照注册号: X

代理机构经当地房地产行政主管部门备案号: X

法定代表人: X 联系电话: X

邮政编码: X

买受人: 王湘缘

【本人】【法定代表人】姓名: 王湘缘

国籍： 中国

【身份证】【护照】【营业执照注册号】【 】号码：

35900219761006104x

联系地址：晋江市新塘杏坂振兴区73号

邮政编码：362700 联系电话：1332823316 88774499

【委托代理人】【X】姓名：X 国籍：X

联系地址：X

邮政编码：X 电话：X

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国物权法》及其他有关法律、法规之规定，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 石狮市二环南路北侧八斗古坑后片区、编号为 2009P-01 的地块的土地使用权。【土地使用权出让合同号】 【土地使用权划拨批准文件号】 【划拨土地使用权转让批准文件号】 【国有土地使用权证号】为 狮地宝国用（2009）第03036号。

该地块土地面积为 37146 平方米，规划用途为 商业、城镇住宅用地，土地使用年限自 2009年11月9日 至 2079年10月14日。

出卖人经批准，在上述地块上建设商品房，【现定名】 【暂定名】百德·东城美居。建设工程规划许可证号为 建字第350581200900181号，

施工许可证号为 359002200911260101 。

第二条 商品房销售依据。

买受人购买的商品房为【现房】【预售商品房】。预售商品房批准机关为 石狮市规划建设局 ，商品房预售许可证号为 (狮)房预售【2010】第013号 。现售商品房备案机关为 ，现售备案号为 。

出卖人在签订本合同时，已向买受人出示上述国有土地使用权证（或其他有效用地证明文件）、建设工程规划许可证、施工许可证、商品房预售许可证和白蚁预防合同及出卖人的营业执照、开发资质证书等相关证件的原件或复印件。

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（以下简称该商品房，经有权机关批准的房屋所在层平面图见本合同附件一，房号以附件一表示为准）为本合同第一条规定的项目中的：

第 8 【幢】【座】 十五 【单元】【层】 1501 号房。

该商品房的用途为 ^{住宅} ，属 ^{框架剪力墙} 结构，层高为 3.0 米，位于所在建筑设计标高 ± 0.000 【地上】【地下】第 十五 层。建筑层数地上最高 十八 层，地下 一 层。

该商品房阳台为 ^{见附} 封闭式 一 个，非封闭式 ^{见附} 件 一 个。

该商品房【合同约定】【产权登记】建筑面积共 145.69 平方米，其中，套内建筑面积 119.66 平方米，公共部位共有分摊建筑面积 26.03 平方米（有关公共部位位置及共有分摊建筑面积计算构成说明见附件二）。

该商品房所在建筑采用的节能措施、指标见附件三。

第四条 计价方式与价款。

出卖人与买受人约定按下述第^{1,4}种方式计算该商品房价款

1、按建筑面积计算，该商品房单价为（^{人民}币）每平方米 6769.84 元，总金额（^{人民}币）零千零百玖拾捌万陆千贰百玖拾捌元整。

2、按【套】【间】【位】计算，该商品房总价款为（^X币）X千X百X拾X万X千X百X拾X元整。

3、按套内建筑面积计算，该商品房单价为（^X币）每平方米 X元，总金额（^X币）X千X百X拾X元整。

4、该商品房总售价不包括契税、教育附加税、印花税、公共维修基金、燃气安装开通费、办理银行按揭贷款等所需的及合同中约定由买受人承担的一切费用，以上所列费用由买受人承担。

除上述购房款外，其他由出卖人代收的费用项目按以下标准、时间收取
详见附件六

第五条 面积确认及面积差异处理。

根据当事人选择的计价方式，本条规定以【建筑面积】【套内建筑面积】（本条款中均简称面积）为依据进行面积确认及面积差异处理。

当事人选择按【套】【间】【位】计价的，不适用本条约定，

双方可在附件六另行约定。

合同约定面积与产权登记面积有差异的，以产权登记面积为准。

商品房交付后，合同约定面积与产权登记面积发生差异，双方同意按以下原则处理：

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，据实结算房价款；

2、建筑面积、套内建筑面积误差比绝对值其中任何一项超出3%时，买受人有权退房。

买受人退房的，出卖人在买受人书面提出退房之日起30日内将买受人已付款（含买受人向银行按揭贷款部分的本金及已支付利息，下同）退还给买受人，并按^{银行同期}活期存款利率付给利息。

买受人不退房的，按以下方式处理：

产权登记面积大于合同约定面积时，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。产权登记面积小于合同约定面积时，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。但共有分摊部分面积增加超过其合同约定面积3%的，买受人不承担超出3%部分的房价款。

面积误差比 = (产权登记面积 - 合同约定面积) / 合同约定面积 × 100%

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。

第六条 付款方式及期限。

如属预售商品房，买受人应当按时依约定将房价款存入到指定的银行预售款监管帐户上。监管帐户应当与办理商品房预售许可时申报的一致。

监管银行：中国建设银行股份有限公司石狮支行

监管帐户：35001658107052529257

买受人按下列第3种方式按期付款：

1、一次性付款 X。

2、分期付款：

X年X月X日前支付全部购房款的X%，计
(X币) 并 佰 拾 万 千 百 拾
 元整。

X年X月X日前支付全部购房款的X%，计
(X币) 千 佰 拾 万 千 百 拾
 元整。

X年X月X日前支付全部购房款的X%，计
(X币) 千 百 拾 万 千 百 拾
 元整。

 X

 X

3、其他方式 详见附件六

第七条 买受人逾期付款的违约责任。

买受人如未按本合同约定的时间付款，按下列第1,2种方式处理：

√ 1、按逾期时间，分别处理（不作累加）

(1) 逾期不超过90日，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壹的违约金，合同继续履行；

(2) 逾期超过90日后，买受人在出卖人书面催告5日后仍未支付应付款的，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壹%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壹点伍（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、办理银行按揭手续后解除合同，买受人应先还清银行贷款并负责配

合银行及出卖人办理撤销按揭、抵押登记手续，在手续全部完成后，
出卖人应在扣除违约金及各项税费后余款退还买受人。

第八条 交付条件与期限。

出卖人应当在2012年5月31日前，依照国家和地方人民政府的有关规定，将同时符合下列各项约定条件的商品房交付买受人使用：

1、该商品房经建设单位依法组织勘察、设计、施工、监理等单位竣工验收合格和消防验收合格；

2、该商品房所在建筑物生活给排水、用电、管道燃气、电信、有线电视、消防、邮政信报箱等设施达到设计要求条件；

3、小区内部道路、绿化、室外照明、消防、环卫及其他商业、社区服务和管理等公共配套建筑、基础设施按规划设计要求建设完成。分期建设的，该商品房所在分期建设部分应按规划设计要求全部完成，并与在建工程之间设置有效的隔离设施和施工安全设施；

4、交付条件与期限以双方另行约定为准，详见附件三，附件六。

_____。
_____。

如果在规定日期内未达到上述条件，双方同意按以下第2种方式处理：

1、买受人有权拒绝交接，按逾期交房由出卖人承担违约责任；

2、买受人同意接收，出卖人支付买受人（人民币）500元违约金。

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30日内书面告知买受人的；

2、延期交付期限以双方另行约定为准，详见附件六

第九条 出卖人逾期交房的违约责任。

除本合同第八条规定的特殊情况外，出卖人如未按本合同规定的期限将该商品房交付买受人使用，按下列第^{1, 2}____种方式处理：

1、按逾期时间，分别处理（不作累加）

(1) 逾期不超过⁹⁰____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付款万分之^壹____的违约金，合同继续履行；

(2) 逾期超过⁹⁰____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书面通知到达之日起⁹⁰____天内退还全部已付款，并按买受人已付款的^壹____%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付款万分之^{壹点伍}____（该比率应不小于本条第(1)项和第七条中的比率）的违约金。

2、办理银行按揭手续后如解除合同，买受人应先协助出卖人办理撤销按揭、抵押登记等手续，在手续全部完成后，买受人方予以退款，撤销按揭、抵押登记所产生的费用及出卖人已交付的所有税费由违约人承担。

第十条 规划、设计变更的约定。

下列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：

(1) 变更该商品房结构形式、户型、空间尺寸及形状、朝向；

(2) 变更小区总体规划和基础设施、公共配套设施设施；

(3) 变更房屋节能措施及指标；

(4) _____ ×
_____ ×

(5) _____ ×
_____ ×

买受人有权在通知到达之日起 15 日内做出是否退房的书面答复。买受人在通知到达之日起 15 日内未作书面答复的，视同接受变更不退房。出卖人未在规定时限内通知买受人的，买受人有权退房。

买受人退房的，出卖人须在买受人书面提出退房要求之日起 30 日内将买受人已付款退还给买受人，并按^{银行同期}利率付给利息。_{期存款}买受人不退房的，应当与出卖人另行签订补充协议；因出卖人原因，造成买受人损失的，出卖人应当给予 _____ × 合理补偿。

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条件已达到的有关证明文件原件，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，

或要求收取本合同约定范围以外的费用，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：~~买受人逾期不办理交付手续的，视为买受人对该商品房及一切所属~~

~~设施均无异议并同意接收该房产，买受人除应缴交自通知交付之日起的各项~~

~~物业管理费用外，并缴交逾期交楼的违约金（详见附件六）~~

第十二条 出卖人保证销售的该商品房在向买受人交付时没有出卖人设定的抵押权、产权纠纷和其他债权债务纠纷。因出卖人原因造成该商品房不能按时办理本合同登记备案、按揭贷款、预告登记、产权登记或发生债权债务纠纷的，由出卖人承担全部责任。

第十三条 出卖人关于室内分隔、装饰、设备标准、节能措施及指标承诺的违约责任。

出卖人交付使用的商品房的室内分隔、装饰、设备标准、节能措施及指标应符合双方约定（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_____种方式处理：

1、出卖人赔偿双倍的装饰、设备、节能设施差价。

√2、买受人在接受房屋时提出上述的问题，经双方协商达成一致意见后，出卖人最迟应在90天内进行施工或更

~~换直达到约定的标准，如无法施工或更换的，出卖人应赔偿不足部分的差价~~

第十四条 关于产权登记的约定。

出卖人应当在商品房交付使用后60日内，向当地房屋权属登记机构办理房屋所有权初始预登记，并将办理权属登记需由出卖人提供的资料交付买受人。如因出卖人原因，买受人不能在商品房交付使用后90日内取得房屋权属证书的，双方同意按下列

第 2 项处理:

1、买受人退房,出卖人在买受人书面提出退房要求之日起 30 日内将买受人已付款退还给买受人,并按 % 利率付给利息,同时按已付款的 % 赔偿买受人损失。

√2、买受人不退房,出卖人自逾期之日起每日按买受人已付款的 银行同期活期存款 向买受人支付违约金。

经买受人书面委托,出卖人可向房屋权属登记机构代办权属登记,相关费用等具体事项在合同附件六中另行约定。

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。因不可抗力或者住户不当使用造成的损坏,出卖人不承担责任,但可协助维修,维修费用由购买人承担。

第十六条 除附件二所列本幢计入分摊面积的公共部位外,以下其他公共部位和小区内公共场所的所有权属全体业主:

小区大门、公共门厅、底层架空、中庭绿化、小区道路、物业管理值班用房、水泵房、垃圾房属全体业主共享,其他未列入公摊的项目属出卖人所有(详见附件六)

法律、法规另有规定的除外。

第十七条 买受人购买的该商品房仅作 住宅 用途使用，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、建筑屋顶、外墙、外窗（含天窗）的隔热、保温结构和用途。买受人擅自改变的，相应法律后果由买受人承担。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关联的公共部位和设施，并承担相应义务。

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。

第十八条 前期物业服务约定。

本商品房项目由出卖人依法以【招标】【协议】方式选聘 福建省德泰物业管理有限 公司提供前期物业服务，服务内容及质量标准等见合同附件四。

专项维修资金由买受人按有关规定缴交，计人民币 X 拾 X 万 X 千 X 百 X 拾 X 元整，于 X 年 X 月 X 日前缴交到房地产行政主管部门委托的商业银行监管账户上。

监管银行：中国建设银行石狮市支行

监管帐户：石狮市规划建设局（账户：35001658107059558888）

第十九条 买受人已详细阅读并理解本合同附件四有关前期物业服务合同和附件五临时管理规约的全部内容，买受人同意由出卖人依法选聘的物业服务企业按期提供前期物业服务，同意按本合同附件四前期物业服务合同约定的价格和方式交纳物业服务费用，并同意遵守临时管理规约。

第二十条 文书送达。

本合同确定的联系地址为各类通知、文书送达的地址，如有变动应及时通知对方当事人和登记机构，否则造成相关通知文书无法送达的，将视同已经送达，由此产生的法律责任由当事人自行承担。

第二十一条 本合同在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决；也可请求当地消费者委员会调解处理，或者向当地工商行政管理部门申诉。协商不成的，按下述第 2 种方式解决：

- 1、提交 × 仲裁委员会仲裁；
- ✓ 2、依法向人民法院起诉。

第二十二条 本合同未尽事项，可由双方约定后签订补充协议（附件六），但补充协议中不得含有减轻或免除本合同中约定应当由出卖人承担的责任，或加重买受人责任、排除买受人主要权利的内容。

双方同意以下有关广告、宣传资料作为本合同附件 ×：

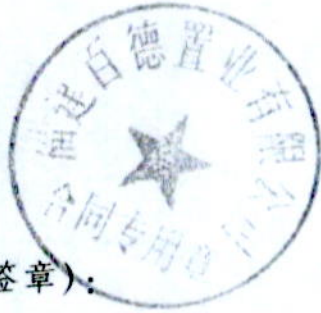
×。
第二十三条 本合同附件与本合同具有同等法律效力。本合同及其附件内，空格部分填写的文字与印刷文字具有同等效力。

第二十四条 本合同连同附件共 24 页，一式 肆 份，具有同等法律效力。合同持有情况如下：

出卖人 贰 份（其中房屋权属登记机构办理预售合同登记备案时存档壹份），买受人 壹 份（原件不少于一份），石狮房产登记交易中心登记收件专用本 壹 份。

第二十五条 本合同自双方签订之日起生效。本合同签订之日起 30 日内，由【买受人】【出卖人】向房屋权属登记机构 石狮市房产登记交易中心（自愿） 申请预告登记。

第二十六条 商品房预售的，自本合同生效之日起 30 日内，由出卖人向 石狮市房产登记交易中心 办理合同登记备案。



出卖人（签章）：

买受人（签章）：王翔伟



【法定代表人】：

【法定代表人】：

【委托代理人】：

【委托代理人】：

（签章）

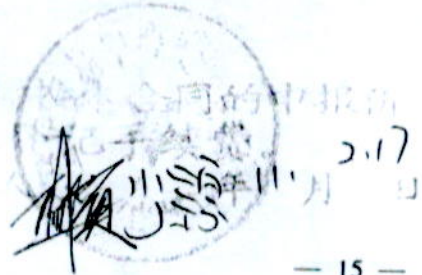
（签章）

2011年 1 月 20 日

2011年 1 月 20 日

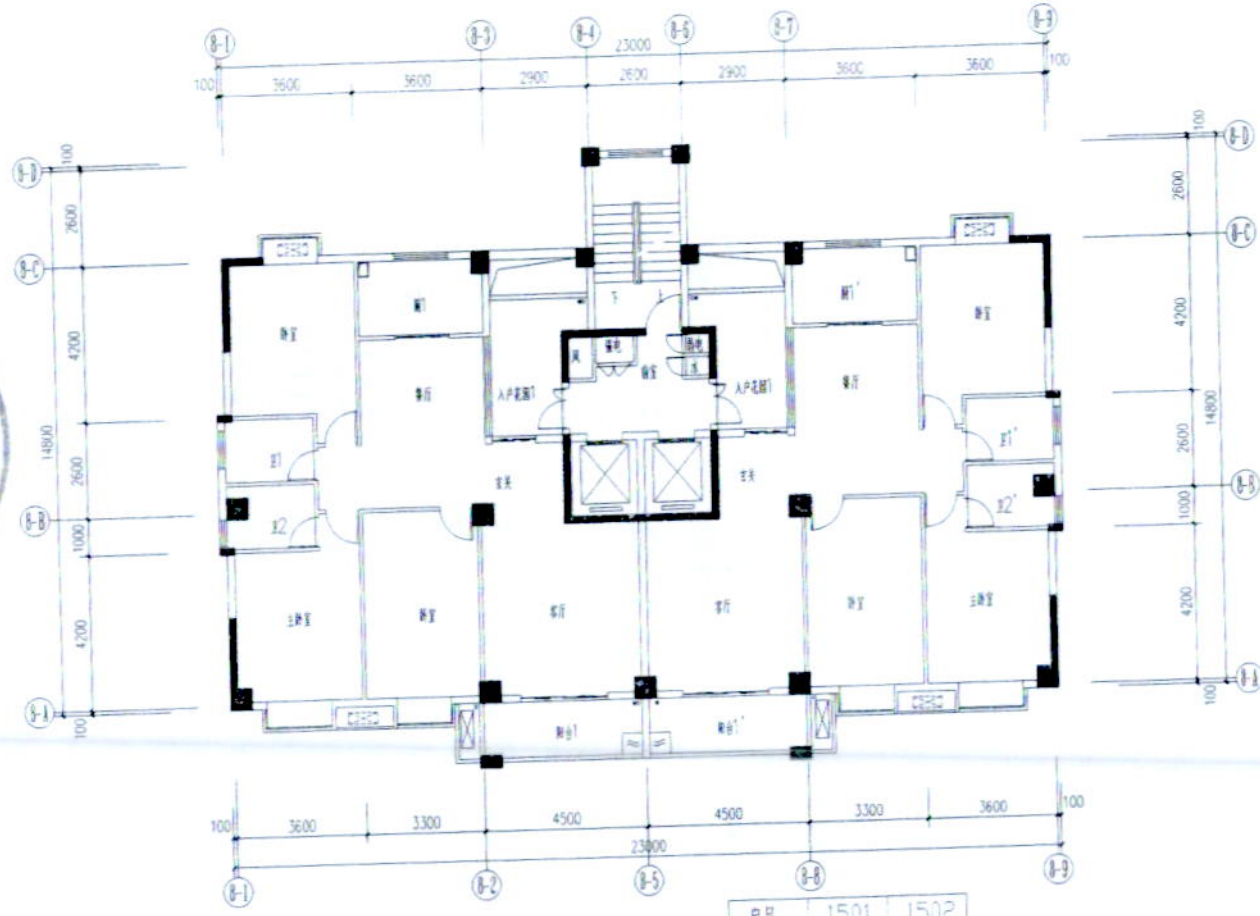
签于 东城美居售楼处

签于 东城美居售楼处





附件一：房屋分层平面图



8#楼十五层平面图

层号	1501	1502
建筑面积	145.69m ²	145.69m ²
南阳台	未封闭	未封闭
北阳台	未封闭	未封闭

附件二：公共部位共有分摊建筑面积构成说明

共用面积分摊的约定协议

- 1、根据中华人民共和国标准GB/T17986.1-2000《房产测量规范》；
- 2、建设部【建住房[2002]74号】文件；
- 3、福建省建设厅【闽建法[2003]11号】文件；
- 4、福建省建设厅【闽建房[2004]117号】文件等。



出卖人：



买受人：王绪涛

附件三：建筑节能措施、指标和室内分隔、装饰装修、设备标准

1、房屋节能措施、围护结构保温隔热性能指标

屋顶：采取 30厚挤塑聚苯板 节能措施，

传热系数 K: $\frac{0.88}{190\text{厚粘土多孔砖}}$ W/ (m² · K)；

外墙：采取 190厚粘土多孔砖 节能措施，

传热系数 K: $\frac{2.28}{\text{铝合金双钢化中空玻璃}}$ W/ (m² · K)；

外窗 (含天窗)：采取 铝合金双钢化中空玻璃 节能措施，

传热系数 K: $\frac{4.1}{0.5}$ W/ (m² · K)；

遮阳系数 SC: $\frac{\leq 1.5}{\leq 4.5}$

气密性: $\frac{\leq 1.5}{\text{面砖和涂料}}$ m³/ (m · h) 且 $\frac{\leq 4.5}{\text{水泥砂浆打底}}$ m³/ (m² · h)

2、外墙： 面砖和涂料

3、内墙： 水泥砂浆打底

4、室内分隔部位： 结构板上刮腻子

5、顶棚： 混凝土结构板

6、楼 (地) 面： 混凝土结构板

7、门窗： 外窗统一安装，户内门窗业主自理；进户门统一安装

8、厨房： 统一预留排水管接口

9、卫生间： 统一预留排水管接口

10、阳台： 地面混凝土结构板；方管栏杆

11、电话： 预埋1×PVC20管至户内第一接线盒处

12、有线电视： 预埋1×PVC20管至户内第一接线盒处

13、互联网络： X

14、电梯： 安装名牌电梯

15、楼梯： 混凝土结构板

16、其他： 见下页

附件四：前期物业服务合同
详见：BDWY-0201

其他：（1）给水、进水

- a、住宅：从各户水表箱按平面图示位置进入户内0.25m
- b、小区采用二次加压供水，由此产生的费用由业主分摊
- c、买受人装修前应先自行安装室内低窗台、错层梯、户内楼梯的防护栏

（2）电气

- a、所有户内仅预留照明管线，其他插座、开关管线及面板、灯具等均不安装，由买受人自理
- b、楼宇对讲系统预埋管至户内第一接线盒处，对讲分机由买受人自理



附件五：临时管理规约

详见：BDWY-0201



附件六：合同补充协议

商品房买卖合同补充协议

根据出卖人与买受人签署的《商品房买卖合同》的第二十二条的规定结合本地实际情况，双方就合同未尽事项达成本补充协议，条款如下：

第一条： 出卖人事先提供的广告资料、宣传资料和复印资料仅作为买受人的参考，不作为合同的任何组成部分，其解释权归出卖人，不作为也不应被视为是双方签订《商品房买卖合同》及本补充协议的決定因素或重大影响因素。

第二条： 根据本地实际情况，关于产权登记和产权证办理的约定双方修改约定如下：

1、出卖人在本项目竣工报完 60 个工作日内向当地房地产权属登记机构办理房屋所有权初始登记，出卖人在《石狮日报》以公告形式通知买受人按公告期限内前来领取办理权属登记需房地产权属登记机构办理房屋所有权初始预登记。初始预登记后由出卖人提供的资料，由买受人向当地房地产权属登记机构办理房屋所有权证。买受人也可书面委托代办房屋所有权证，但应签订书面委托书明确相关事项。

2、如买受人未按公告期限内前来领取办理权属登记需由出卖人提供的资料、或未按规定缴纳买受人应承担的各项费用、或未及时协助受托人办理产权登记相关手续，买受人应自行承担由此产生的一切责任。

3、若买受人贷款买房的，在商品房产权证办理完毕后，买受人应在接到领证通知（包括石狮日报上的公告）后的十五天内到石狮商品房登记机关领取产权证，并及时办理好变更登记手续，买受人如未按约定办理，应赔偿因此给出卖人造成的损失。

百德·东城美居项目物业服务用房及公共配套服务设施基本情况

(一) 该项目社会公益性公共配套服务设施（人民防空工程除外）无。

(二) 该项目非社会公益性公共配套服务设施包括物业服务用房建筑面积 226.55 平方米；设备用房建筑面积包括开闭所、配电室、消控室及安防，建筑面积 526.41 平方米；其他配套用房包括架空层及骑楼等，建筑面积 1750.6 平方米，权属归全体业主所有。

(三) 该项目非公益性公共配套服务设施为医疗卫生及幼托所，其中医疗卫生建筑面积 224.12 平方米；幼托所建筑面积 728.04 平方米，权属归开发企业所有。

(四) 该项目人民防空工程 7324.7 平方米，权属归国家所有，由开发企业使用、受益，纳入小区统一的物业管理。

第三条： 房屋付款方式及期限的约定双方修改约定如下：

(一) 一次性付款：

在签订本合同时一次性付清全部总房款计人民币 佰 拾 万 仟 佰 拾 元整（¥ ）。

(二) 分期付款

在本合同签订时，买受人支付房款计人民币 佰 拾 万 仟 佰 拾 元整（¥ ），于 年 月 日前支付房款计人民币 佰 拾 万 仟 佰 拾 元整

元整(¥ X)。余款计人民币 X 佰 X 拾 X 万 X 仟 X 佰 X 拾 X 元整(¥ X)；
于 X 年 X 月 X 日前一次性付清。

(三) 按揭付款

1、买受人应在签订《商品房买卖合同》时付清首付款为总房款的约 30 %，即人民币 零 万 零 仟 零 佰 零 拾 零 元整(¥ 296298.5)。余款人民币 零 万 零 仟 零 佰 零 拾 零 元整(¥ 690000.5) 在签订《商品房买卖合同》后由买受人向银行申请按揭贷款支付，买受人必须同步提供完整按揭材料并在出卖人通知时间内办理好按揭贷款手续。买受人申请公积金贷款按揭贷款支付的，买受人必须在出卖人通知时间内办理公积金贷款的一切手续。如超过约定的期限 3 天买受人仍未前来办妥银行按揭贷款和公积金贷款手续或出卖人阶段性担保贷款期间，买受人累计三个月未偿还银行或公积金贷款本息，出卖人均有权选择解除《商品房买卖合同》，收回房屋，买受人应以总房价款的 30% 向出卖人支付违约金。(以上通知时间指出卖人以电话或邮件等方式告之买受人的方式，任一方式均为有效)

2、买受人所申请的按揭贷款的具体金额、贷款利率及按揭年限以贷款银行或公积金部门最后审批为准，若因买受人原因造成按揭银行不批准，或批准金额达不到以上第 1 条买受人申请的贷款金额，买受人应在出卖人通知之日起 10 日内，以现金的形式一次性付清余额或差额款，否则视为违约；逾期在 30 日之内，按未付金额日万分之二的标准向出卖人支付违约金，逾期超过 30 日后，出卖人有权解除《商品房买卖合同》，收回房屋，并可要求买受人赔偿损失，买受人应以总房价款的 30% 向出卖人支付违约金。

3、按揭银行办理按揭贷款时，买受人应于出卖人或按揭银行(电话或挂号信件)通知时间后的 7 天内到按揭银行签办有关文件和手续，并缴纳办理按揭贷款所需要的相关费用。买受人逾期未办理的和缴纳相关费用的，视为买受人逾期付款，出卖人可按本合同及补充协议约定的买受人逾期付款的规定要求买受人承担责任，买受人还应以申请按揭贷款金额按日万分之五的标准向出卖人支付违约金。

(四) 分期付款的逾期违约的追加责任约定

买受人逾期付款在 30 日之内，按未付款金额日万分之五的标准向出卖人支付违约金，逾期超过 30 日后，出卖人有权解除《商品房买卖合同》，收回房屋，并可要求买受人赔偿损失，买受人应以总房价款的 20% 向出卖人支付违约金。

(五) 其他相关税费及约定

买受人除支付《商品房买卖合同》约定或上述付款方式约定的房款外，应交纳的其他相关税费包括但不仅限于如下项目：

- 1、办理房屋产权证时，买受人应缴纳的各项相关税费：土地使用权登记费、房屋所有权登记费、契税、教育附加费、印花税、工本费等相关费用；办理按揭贷款的抵押登记费和印花税等；
- 2、除合同中约定由出卖人统一配置交付以外的，其他由买受人自行决定先用且费用自理的配套设施相关费用。
- 3、按有关法律法規和政府有关部门规定的买受人应交存或交纳的专项维修资金等相关费用。
- 4、交房时买受人应交纳物业管理公司的各项相关费用；

5、签订《商品房买卖合同》时，买受人应交纳由出卖人统一代收代缴的燃气公司初装配套费及开户费用人民币3000元/户。（实际代收费用金额以出卖人开具的收款收据为准）

第四条：交付条件、交付期限及交接的约定：

1、文书送达：

买受人确认在“合同双方当事人”一栏所填写的姓名、地址、电话等内容真实有效，买受人再次确认双方邮件联系、文书送达地址为：晋江市新塘杏坂振兴区73号，并同意双方邮件联系的依据，如有变更，需在变更之日起7日内书面通知出卖人，否则出卖人按该姓名、地址、电话邮寄的，不管买受人有无收到（包括被退回）均视为已送达，因此产生的责任均由买受人承担。出卖人向买受人发出的各项书面通知以在《石狮日报》公告的形式或挂号邮件的形式发出，自公告或邮件发出之日起10日内即视为送达买受人。

2、商品房交接的约定：

出卖人的交房通知书以在《石狮日报》公告的形式或挂号邮件的形式发出，自公告或挂号邮件发出之日起10日内即视为送达买受人（以上任一形式均有效）。如买受人未能在规定的时间内办理交接手续，则视为买受人对该商品房及一切所属配套设施均无异议，同意接受使用，此后的一切风险和费用（如物业管理费、公共维修基金、小区公摊费用及关于规范住宅专项维修资金管理有关问题等）均按政府相关规定由买受人承担，买受人并应在交房时支付应付的款项及逾期交房的违约金（每月按总房款的万分之六计取）。

2、商品房交付使用的条件：

双方约定同意，该商品房主体建筑经建设单位依法组织勘察、设计、施工、监理等单位验收合格后且出卖人可提供临时用水用电时，即符合双方约定的商品房交付使用的条件，且作为双方在《商品房买卖合同》中约定的交房日期；永久性用水用电开户由出卖人负责统一申办，但最迟不得超过买受人入住后3个月；小区内公共部位，公共门厅、道路、景观、绿化、智能化安防系统、消防系统等配套设施的工程，出卖人可以据实推迟完工，但最迟不得超过买受人入户后的6个月；其他相关部门配套设施如电信、有线电视等配套设施根据各相关部门据实完成市政配套工程后由业主自行申请开户交费。出卖人提供临时用水用电由买受人据实交付。出卖人统一申办临时客户用电联系卡后，由物业公司另行通知买受人办理过户手续。

4、延期交房的补充约定：

双方同意，如因以下情况导致工程延误，《商品房买卖合同》中约定的交付使用日期可以据实延期：

- (1) 施工中遇到异常困难和重大技术问题无法及时解决，设计重大变更等因素。
- (2) 因政府政策性原因或非出卖人原因而产生的时间延误。
- (3) 施工中遇到六级以上阵风、台风、降雨量10mm以上的中大雨、暴雨天气及其他自然灾害导致工程延误。
- (4) 配合市政府配套安装、检修而停水、停电造成工程无法施工。
- (5) 政府公告、通知、命令停工或交通管制、学校学生考试等原因导致工程

延误。

(6) 其余未尽因素，根据政府相关规定处理。

第五条：前期物业管理与公共部位、设备使用管理：
1、买受人同意，业主委员会成立前，由出卖人协议委托的福建省德泰物业管理有限公司进行前期物业管理，管理本项目的物业及公共部分、共用设备。

2、买受人同意，在签署本协议的同时，与物业服务企业签署《东城美居前期物业管理服务协议书及业主临时管理公约》并自觉遵守相关物业管理规定并按时交纳相关物业管理费用。

第六条：其他约定：

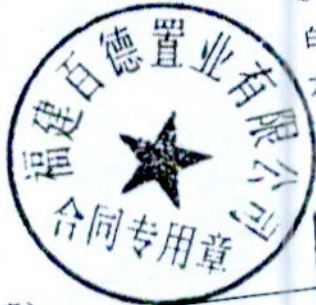
1、因买受人要求取消户内所有飘窗位置的窗台或买受人要求其购买的多套商品房合并为一套进行施工所引起的产权测量面积与合同约定的面积不一致时，以合同约定的面积为准，由此产生的面积差异部分互不补偿，双方均不再承担合同第五条所约定面积差异处理的相关责任与义务。

2、由出卖人投资建设的会所、医疗卫生、幼托所、地下室停车位等的建筑面积不计入公摊面积，其所有权归开发商（即出卖人）所有。在买受人未按《商品房买卖合同》及本补充协议约定付清全部房款之前，出卖人有权暂不向买受人交房、暂不提供买受人办理房屋产权证所需要的资料，且出卖人无需承担任何违约责任。

3、买受人在进行二次装修时不得影响建筑物外立面和整体结构，加装钢丝防盗或无框玻璃等，必须得到物业管理公司同意并按照统一的规格、颜色施工。

第七条：本协议共肆页，与《商品房买卖合同》具有相同法律效力，《商品房买卖合同》中的条款与本补充协议条款有不符时以本补充协议的为准。买受人已就本补充协议的内容与出卖人进行全面得沟通与协商；买受人对买卖合同和补充协议的条款充分理解并同意。

买受人特此声明；出卖人已按提醒买受人注意合同（包括附件，下同）全部条款，并就合同的条款依法向买受人解释（包括法律规应解释的条款），买受人也已认真审阅合同所有条款，对合同条款已知悉及解释，没有任何异议、疑义或不明白之处。为保持合同文本整洁、规范，双方同意以打字印刷方式体现合同条款。



出卖人（签章）：_____

仁郭
印其

签订日期：2011年1月24日

买受人（签章）：_____

签订日期：2011年1月24日

附件六：合同补充协议