

诸暨市自然资源和规划局不动产登记查询证明



编号: G20220906-0014767

申请人: 王威

截至 2022年09月06日, 你(单位)提出不动产登记资料查询申请。经查询人, 所提供的家庭成
情况表如下:

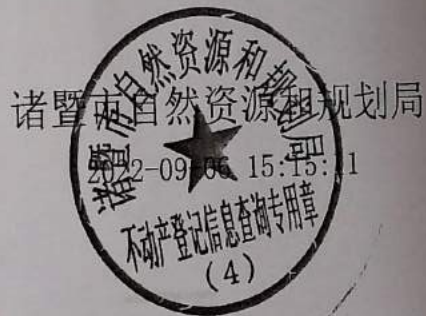
序号	与申请人关系	被查询人	证件类型	证件号码
1		陈涛	身份证	339011197812024434

房产登记结果如下:

序号	权利人	权证号	坐落	用途	户号	面积	登记时间	抵押查封 登记情况
1	陈涛、方朝旦	浙(2020)诸暨市不动产证明 第0030636号	暨阳街道瀚江府 13幢020901室	/住宅	02090 1	126.15m ²	2020-08-25	不动产:有查封,有预告、预 告抵押,无抵押,

以上查询结果依申请仅用于银行、法院、个人参考使用(不得用于其他用途), 查询人对查询结果中涉及国家
机密、个人隐私、商业秘密的信息负有保密义务, 不得泄露给他人, 不得用于非法用途。

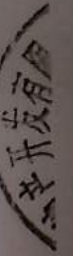
查档用途: 调查取证





合同编号: 2020330681YS0052229

房屋编号: 330681000106830001000035



浙江省商品房买卖合同（预售）

出卖人: 诸暨恒博房地产开发有限公司

买受人: 方朝旦、陈涛

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

浙江省商品房买卖合同

(预售)

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》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）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，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并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。

出卖人向买受人出售其开发建设的房屋，双方当事人应当在自愿、平等、公平及诚实信用的基础上，根据《中华人民共和国合同法》《中华人民共和国物权法》《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律、法规的规定，就商品房买卖相关内容协商一致意见，签订本商品房买卖合同。

第一章 合同当事人

出卖人：诸暨恒博房地产开发有限公司

通讯地址：诸暨市暨阳街道城东路207号

邮政编码：/ 电子邮箱：/

统一社会信用代码：9133068109234503X4

企业资质证书号：诸建房暂2019115号

法定代表人：刘柏艳 联系电话：0575-87780888

委托代理人：/ 联系电话：/

委托销售经纪机构：/

通讯地址：/

邮政编码：/

经纪机构统一社会信用代码：/

法定代表人：/ 联系电话：/

买受人：方朝旦、陈涛

【负责人】：方朝旦

【国籍】：中国

证件类型：【身份证】证号：330681198311272067

出生日期：1983年11月27日，性别：女

通讯地址：诸暨市浣东街道苎萝东路城市之星17幢1单元1401室

邮政编码：311800 联系电话：18858597988

【委托代理人】：/

【国籍】：/

证件类型：【身份证】证号：/

出生日期: / 年 / 月 / 日, 性别: /
 通讯地址: /
 邮政编码: / 联系电话: /
 【负责人】: 陈涛
 【国籍】: 中国
 证件类型: 【身份证】证号: 339011197812024434
 出生日期: 1978年12月02日, 性别: 男
 通讯地址: 诸暨市浣东街道苎萝东路城市之星17幢1单元1401室
 邮政编码: 311800 联系电话: 13589067960
 【委托代理人】: /
 【国籍】: /
 证件类型: 【身份证】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】方式取得坐落于诸暨市暨阳街道环城南路与快速路交叉口东南侧地块的建设用地使用权。该地块【国有土地使用证号】为浙(2019)诸暨市不动产权第0033481号、浙(2019)诸暨市不动产权第0001972号, 土地使用权面积为 89862.20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商住, 土地使用权终止日期为2085年2月9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海伦堡瀚江府, 建设工程规划许可证号为建字第330681201900056号, 建字第330681201900057号, 施工许可证号为330681201911080201, 330681201911080301。

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/。

第三条 预售依据

该商品房已由诸暨市住房和城乡建设局批准预售, 预售许可证号为诸售许字(2019)第00213号。

第四条 商品房基本情况

1. 买卖房屋

房屋坐落	幢号	单元号	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)	套内建筑面积(m ²)	分摊建筑面积(m ²)
暨阳街道暨阳府13幢029001室	13		029001	住宅	钢筋混凝土结构	15	15	1	9	126.15	98.8	27.35

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诸暨市永昌房地产测绘有限公司, 资质证书号: 工测字3332806。该商品房共用部位见附件二。

该商品房层高为2.9米, 有1个阳台, 其中0个阳台为封闭式, 1个阳台为非封闭式, 阳台是否封闭以城乡规划主管部门审定的建设工程设计方案为准。

3. 该商品房的施工图设计文件审查机构为诸暨市建协建设工程施工图审查服务中心, 施工图设计文件审查合格证书编号: 浙0001建【2019】-1161, 绿色建筑等级为【一星】【二星】【三星】。

4. 有出售(或赠送、出租)车位、车库或停车场设施的, 有关该物业买卖、赠予、租赁合同事项, 双方另行约定于附件十一。

5. 有出售(或赠送、出租)储藏室、绿地或其他物业的, 有关该物业买卖、赠予、租赁合同事项, 双方另行约定于附件十二。

第五条 抵押情况

与该商品房有关的抵押情况为【未抵押】抵押】。

抵押类型: 一般抵押

抵押人: 诸暨恒博房地产开发有限公司

抵押权人: 中建投信托股份有限公司

抵押登记机构: 诸暨市自然资源和规划局

抵押登记日期: 2019年12月27日

债务履行期限: 2019年12月26日至2021年12月26日

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见附件三。

第六条 房屋权利状况承诺

1. 出卖人对该商品房享有合法权利;
2. 该商品房没有出售给除本合同买受人以外的其他人;
3. 该商品房没有司法查封或其他限制转让的情况;
4. 如因买受人的原因导致与上述情况不符而不能完成本合同登记备案或房屋所有

权转移登记的，出卖人对此不承担任何责任；

5. /。

如该商品房权利状况与上述情况不符，导致本合同不能在房产管理部门办理备案、房屋交易确认以及不能在不动产登记部门办理不动产登记的，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，按照中国人民银行公布的同期贷款基准利率%（不低于中国人民银行公布的同期贷款基准利率）计算利息。给买受人造成损失的，由出卖人支付【×已付房价款一倍】【√买受人全部损失】赔偿金。

第三章 商品房价款

第七条 计价方式与付款

（一）商品房价款

幢名称	单元	房号	建筑面积 (m ²)	计价方式	单价 (元)	总价
1A		020901	126.15	按建筑面积计算	11935.54	1505669.00

（二）出卖人与买受人按照下列第1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）1505669.00元（大写壹佰伍拾万伍仟玖拾玖元整）。

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）（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】。买受人已于2020年8月5日前支付首期房价款人民币（币种）605669元（大写陆拾万伍仟陆佰陆拾玖元整）。剩余房款人民币（币种）900000.00元（大写玖拾万元整）由买受人申请支付。买受人应当于2020年8月5日前向贷款机构提交贷款申请材料，办理贷款审批手续。

000079

2020年10月5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：

（1）如买受人申请商业贷款不足以支付剩余房款的，买受人应在前述约定日期后7日内自筹资金补足差额；（2）如买受人申请的商业贷款未获审批或没有发放的，买受人应当变更付款方式，在前述约定日期后15日内自筹资金一次性支付剩余房款；（3）如买受人未能按照本款第（1）、（2）项履行的，应按照本合同第九条的约定承担逾期付款违约责任。（4）公积金贷款、组合贷款付款期限约定详见附件四。

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中国银行诸暨新世纪支行，预售资金监管账户名称为诸暨恒博房地产开发有限公司海伦堡·淘江府，账号为405246362505。

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、2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180日之内，买受人按日计算向出卖人支付逾期应付款万分之二的违约金。

（2）逾期超过180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5%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三（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.

本合同及补充协议有特别约定的按特别约定执行。

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、、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. 取得法律、行政法规规定应当由规划、消防等部门出具的认可文件或准许使用文件；

4. 符合房地产开发项目交付使用备案条件，并取得备案证明文件。

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、、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. ；
7. 。

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，若该商品房交付时因周边市政道路的城市公共供水、排水管网尚未竣工的，出卖人不承担逾期交付其他违约责任。出卖人可接通临时用水代替，以满足买受人的正常生活需要，买受人对此予以认可，出卖人无需承担逾期通水及逾期交房的违约责任。临时用水的收费标准按照自来水公司颁布的收费标准执行。交付后，该商品房产生的水费由买受人自行承担；

2. 供电：交付时纳入城市供电网络并正式供电，但因非出卖人原因导致供电与城市供电网络连接的，不视为出卖人违约，出卖人不承担逾期交房的违约责任。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，以满足买受人的正常生活需要，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。临时用电的收费标准按照电力部门颁布的收费标准执行。交付后，该商品房产生的电费由买受人自行承担。另，该商品房用电负荷设计以预测建筑面积为依据设计，买受人予以认可，出卖人对此不承担违约责任；

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，若该商品房交付时因周边市政道路的城市燃气管网尚未竣工的，出卖人仅需完成室内和小区红线内燃气管道的敷设，买受人对此予以认可，出卖人无需承担逾期通气及逾期交付的违约责任，待城市燃气管网竣工后，出卖人负责连接】
【非住宅商品房】；

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：；

8. 。

以上第1、2、、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、、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(2)种方式处理：

(1) 以上设施中第1、2、3、、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 \times 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 \times 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 \times 元的违约金。第 \times 项未按时达到交付使用条件的，出卖人按日向买受人支付 \times 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 \times 日之内达到交付使用条件。

(2) 如因非出卖人原因在约定交付日未达到交付条件的，出卖人不承担违约责任。非出卖人负责实施的建筑区划外的市政配套未建成或未投入运营，导致建筑区划内的基础设施设备不具备使用条件的，出卖人不承担违约责任。

(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：2022年12月20日达到按规划图纸施工完成；
2. 小区内非市政道路：2022年12月20日达到竣工验收标准；
3. 规划的车位、车库：2022年12月20日达到具备使用条件；
4. 物业服务用房：2022年12月20日达到竣工验收标准；
5. 医疗卫生机构： \times 年 \times 月 \times 日达到 \times ；
6. 幼儿园： \times 年 \times 月 \times 日达到 \times ；
7. 学校： \times 年 \times 月 \times 日达到 \times ；
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，不影响该商品房按第十二条约定的交付时间交付，应由出卖人负责整改达到交付条件，但不承担任何责任。

2. 小区内非市政道路未达到上述约定条件的，不影响该商品房按第十二条约定的交付时间交付，应由出卖人负责整改达到交付条件，但不承担任何责任。

3. 规划的车位、车库未达到上述约定条件的，不影响该商品房按第十二条约定的交付时间交付，除车位协议另有约定外，应由出卖人负责整改完成达到交付条件，但不

不承担任何责任。

4. 物业服务用房未达到上述约定条件的，不影响该商品房按第十二条约定的交间交付，应由出卖人负责整改达到交付条件，但不承担任何责任。

5. 其他设施未达到上述约定条件的，按现状办理交付手续，出卖人不承担任任。

(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，X；
2. 卫生间交付时可以正常使用，X；
3. X；
4. X。

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约定承担逾期交付责任。

第X项未按时达到交付使用条件的，出卖人按日向买受人支付X元的违约金；出采取措施保证相关设施于约定交付日后X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2022年12月20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前10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。

双方确认即使出卖人未发出交付通知书，买受人也应自行按上述约定时间和地办理交付手续，买受人未按上述约定时间和地点办理交付手续的，视为因买受人原导致该商品房逾期收房，不视为出卖人逾期交付，出卖人对此不承担责任。

交房期限届满，买受人贷款款项未划付到出卖人指定账户、或买受人应支付出卖人的购房款或其他任何款项未付清的、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，顺延期限不交付逾期。

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（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

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) 买受人查验后，以上质量瑕疵由出卖人按照本合同及其附件约定承担质量修复责任并承担修复费用的，该修复即为房屋保修义务，买受人不以此要求出卖人承担修复期间的逾期交付违约责任。

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) ①买受人在查验房屋及办理交付手续前，应当付清全部应付房价款、违约金（如有）、赔偿款（如有）、面积差价款、偿还由出卖人代偿的贷款本息或银行通知要求归还的贷款本息和违约金（如有）、付清住宅专项维修基金以及其他由出卖人先行垫付的费用等，否则出卖人有权拒绝办理房屋查验及交付，并有权拒绝履行本合同的其它义务，交付日期相应顺延至买受人付清全部应付款项或解决完毕逾期还贷事宜止，届时出卖人不再另行通知买受人，顺延期间不视为出卖人逾期交付。在此之间，出卖人无需承担任何违约责任。②无合同约定或法定理由，买受人逾期收房或因买受人原因导致出卖人拒绝交房的，自交付通知书上载明的交房之日或本合同约定的交付日期届满之日起视为交付，买受人需自行承担延期收房所引致的费用（包括物业服务费、公共能耗费等），该商品房的风险和责任转移至买受人（包括但不限于房屋毁损、灭失等），与房屋有关的义务、保修责任以及所有相关的费用均从该日起由买受人承担，房屋保修期亦从该日起计算，出卖人不承担逾期交房的违约责任；

(2) 无合同约定或法定理由，买受人逾期收房或因买受人原因导致出卖人拒绝交房的，且出卖人仍为买受人购买该商品房的贷款提供担保的，自交付通知书上载明的交房交付日或本合同约定的交付日期届满之日起超过15日的，每逾期一日，出卖人有权要求买受人按照房屋总价款万分之二支付违约金，逾期超过90日的，出卖人有权解除合同并要求买受人按照房屋总价款的10%向出卖人支付违约金。

4. 物业服务用房未达到上述约定条件的, 不影响该房屋交付, 但出卖人不承担逾期交付责任, 应由出卖人负责整改达到交付条件, 但不承担任何责任。

5. 其他设施未达到上述约定条件的, 按现状办理交付手续, 出卖人不承担责任。

(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约定以下内容:

1. 厨房交付时可以正常使用, X;

2. 卫生间交付时可以正常使用, X;

3. X;

4. X。

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约定承担逾期交付责任。

第X项未按时达到交付使用条件的, 出卖人按日向买受人支付X元的违约金; 出卖人采取有效措施保证相关设施于约定交付日后X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2022年12月20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前10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文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。

双方确认即使出卖人未发出交付通知书, 买受人也应自行按上述约定时间和地点办理交付手续, 买受人未按上述约定时间和地点办理交付手续的, 视为因买受人原因导致该商品房逾期收房, 不视为出卖人逾期交付, 出卖人对此不承担责任。

交房期限届满, 买受人贷款款项未划付到出卖人指定账户、或买受人应支付出卖人的购房款或其他任何款项未付清的、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, 顺延期限不计入逾期交付。

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费用(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

出卖人按照有关工程和质量规范、标准自查验次日起90日内负责修复, 并自行承担修复费用, 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) 买受人查验后, 以上质量瑕疵由出卖人按照本合同及其附件约定承担质量修复责任并承担修复费用的, 该修复即为房屋保修义务, 买受人不以此要求出卖人承担逾期期间的逾期交付违约责任。

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) ①买受人在查验房屋及办理交付手续前, 应当付清全部应付房价款、违约金(如有)、赔偿款(如有)、面积差价款、偿还由出卖人代偿的贷款本息或银行通知要求归还的贷款本息和违约金(如有)、付清住宅专项维修基金以及其他由出卖人先行垫付的费用等, 否则出卖人有权拒绝办理房屋查验及交付, 并有权拒绝履行本合同的其它义务, 交付日期相应顺延至买受人付清全部应付款项或解决完毕逾期还贷事宜止, 届时出卖人不再另行通知买受人, 顺延期间不视为出卖人逾期交付。在此期间, 出卖人无需承担任何违约责任。②无合同约定或法定理由, 买受人逾期收房或因买受人原因导致出卖人拒绝交房的, 自交付通知书上载明的交房之日或本合同约定的交付日期届满之日起视为交付, 买受人需自行承担延期收房所引致的费用(包括物业服务费、公共能耗费等), 该商品房的风险和责任转移至买受人(包括但不限于房屋毁损、灭失等), 与房屋有关的义务、保修责任以及所有相关的费用均从该日起由买受人承担, 房屋保修期亦从该日起计算, 出卖人不承担逾期交房的违约责任;

(2) 无合同约定或法定理由, 买受人逾期收房或因买受人原因导致出卖人拒绝交房的, 且出卖人仍为买受人购买该商品房的贷款提供担保的, 自交付通知书上载明的交房交付日或本合同约定的交付日期届满之日起超过15日的, 每逾期一日, 出卖人有权要求买受人按照房屋总价款万分之二支付违约金, 逾期超过90日的, 出卖人有权解除合同并要求买受人按照房屋总价款的10%向出卖人支付违约金。

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，双方按照下列第1、2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180日之内（该期限应当不多于第九条第1（1）项中的期限），自第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款万分之二的违约金（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180日（该期限应当与本条第（1）项中的期限相同）后，买受人解除合同。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，按照中国人民银行公布的同期贷款基准利率（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5%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. 本合同及补充协议有特别约定的按特别约定执行。（1）若逾期交付超过180日的，买受人应书面催告出卖人交房，出卖人自收到买受人书面催告交房通知后30日内仍未交付的，买受人有权解除合同。买受人解除合同的，应在出卖人书面交房通知确定的交付日之首日前向出卖人书面提出。若在出卖人书面交房通知确定的交付日之首日前，买受人未书面提出解除合同，或买受人要求继续履行合同的，合同继续履行。出卖人应于本合同正文约定的交付日的次日起至出卖人书面交房通知确定的交付日之首日止，按日向买受人支付其已付房价款万分之二的违约金。（2）若因国家政策、法律法规调整，导致商品房实际交付时及其后买受人办理房屋交接手续和房地产权属登记、税费（包括但不限于契税、印花税、增值税、专项维修资金等）调整的，买受人应按届时政策、法律法规相关规定自行足额支付。（3）买受人同意，出卖人以商品房交付日为履行行为或承担违约责任起始日的，如遇该商品房延期交付的，则自该起始日均据实顺延。（4）遭遇不可抗力，且出卖人在发生之日起具备通知条件，出卖人应在一个工作日内告知买受人，出卖人可据实予以延期，不视为出卖人逾期交付。本合同所指不可抗力及免责事由的范围包括下列情况：a、自然灾害导致工程延期或逾期交房的；b、因执行合同签署后新颁布的法律、法规导致工程延期或逾期交房的；c、因传染病或其他重大流行性传染病流行导致工程延期或逾期交房的；d、非出卖人原因市政配套设施批准或安装延误导致或拆迁原因导致工程延期或逾期交房的；e、施工因异常恶劣天气影响、复杂地质状况、发现文物古迹导致工程延期或逾期交房的；f、政府行为（如戒严等）、群众集会或重大活动（如重大国际国内会议、国家庆典、重要展会）期间的管制措施导致工程延期或逾期交房的；g、因政府部门、公共事业

进行与该房屋所在项目相关联的市政干线性工程或采取临时措施而工程延期或逾期交房的；h、施工中因异常恶劣天气影响、发现文物古迹导致工程延期或逾期交房的。（5）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，出卖人有权拒绝向买受人交房，交付日期相应顺延至买受人付清全部应付款项后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。

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X%（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退还买受人；绝对值超出3%部分的房价款由出卖人双倍退还买受人。

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

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，按照中国人民银行公布的同期贷款基准利率（不低于中国人民银行公布的同期贷款基准利率）计算

交付利息。

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，产权归出卖人所有。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%）的房价款由出卖人退还买受人；绝对值超出3%部分的房价款由出卖人双倍退还买受人。

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

(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，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：

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) 建筑面积误差比绝对值在3%以内（含3%）的，根据实测建筑面积结算房价款；(2) 建筑面积误差比绝对值超出3%时，双方确认不解除合同，根据实测建筑面积结算房价款。

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、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，按照中国人民银行公布的同期贷款基准利率%（不低于中国人民银行公布的同期贷款基准利率）计算交付利息；同时，出卖人按照全部房价款的×%向买受人支付违约金。买受人解除合同的，有权要求出卖人赔偿由此造成的损失，双方约定如下：

该损失为买受人因此遭受的且已实际发生的直接经济损失。但如果该等变更因政府原因引起，或因买受人的要求引起，则出卖人不承担责任。

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. 上述第2条，本项目上供热、采暖方式不适用；
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。出卖人未在规定时间内通知买受人的，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，按照中国人民银行公布的同期贷款基准利率%（不低于中国人民银行公布的同期贷款基准利率）计算交付利息；同时，出卖人按照全部房价款的×%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：

该损失为买受人因此遭受的且已实际发生的直接经济损失。但如果该等变更系因买受人的要求引起，则出卖人不承担责任。

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，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，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，按照中国人民银行公布的同期贷款基准利率（不低于中国人民银行公布的同期贷款基准利率） 给买受人造成损失的，由出卖人支付【 已付房价款百分之一】 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，出卖人负责修复至合格，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。出卖人不构成逾期交付，双方按照“及时更换、修理”的方式处理。出卖人选择“修理”的方式进行处理，修理后该部位仍无法正常使用或无法修理的，出卖人应采用“更换”该不符合质量要求的部品、部件、材料的方式处理。在出卖人负责更换、修理的责任时，买受人不应就该修理、更换设置任何前提条件，不以双方就损失达成一致为前提条件。买受人以双方未能就赔偿损失达成一致而拒绝出卖人修理、更换的，出卖人仅限于承担更换、修理的责任，因买受人的行为导致损失扩大由买受人自行承担。因出卖人修理、更换给买受人造成损失的，双方同意在出卖人自行修理、更换责任基础上，同意该等赔偿仅限于在维修时间内的买受人的直接经济损失相应补偿，买受人放弃追讨出卖人其他责任的权利。

(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，按照中国人民银行公布的同期贷款基准利率（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，视为买受人已接受该房屋质量，合同继续履行。本合同的“经过更换、修理，仍然严重影响正常使用的”是指该商品房的同一处修理点或一个设施设备，经过更换、修理后仍然超出工程建设强制性标准规定的安全限值无法修复的，买受人有权解除合同。不同修理点或不同的设施设备的质量问题，且不影响该商品房正常使用的，出卖人在质量保修范围内承担保修责任，买受人无权解

(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、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、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)、、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) ；
- (4) 。

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：GB 50325-2010(2013)。

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：GB 50118-2010。

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，按照中国人民银行公布的同期贷款基准利率（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。出卖人赔偿由此给买受人造成的直接损失，并由买受人自行举证证明。非出卖人原因导致无法达到的，出卖人不承担责任。

3. 该商品房的绿色建筑及建筑节能技术措施为：

- (1) 建筑单体经能耗计算后均满足节能设计要求；
- (2) 住宅建筑体形系数符合相关规范设计要求；
- (3) 住宅外窗框与外墙之间缝隙采用高效保温材料填充，并用密封材料嵌缝；
- (4) 建筑内部合理布置平面，厨房、卫生间设置有序的排气孔道；
- (5) 每栋住宅所有户型均配置空气源热水系统。

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. (1) 因买受人改变该商品房建筑主体结构、承重结构和用途造成的房屋附属设施的损害；(2) 该商品房之易损材料、设施、设备、零部件的使用期限已届满；(3) 经买受人或买受人之授权使用人装修、改动的项目；(4) 买受人或买受人授权使用人保养、使用、维护不当而造成的装修、设备、设施的损坏及其他非正常的情况；(5) 买受人原因造成的该商品房及其装修、设备设施损坏；(6) 非强制性法律法规规定的出卖人保修范围以外部分的损坏。(9) 因第三人造成的房屋附属设施的损害。

(三) 在保修期内，买受人要求维修的书面通知送达出卖人90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，维修费用及维修造成的其他损失由出卖人承担。

第十九条 质量担保

广东禾润建设工程有限公司、华汇工程设计集团股份有限公司、浙江永宁工程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、第十八条约定承担责任的，由广东禾润建设工程有限公司、华汇工程设计集团股份有限公司、浙江永宁工程管理有限公司承担连带责任。

关于质量担保的证明见附件八。

第八章 合同备案、房屋交易、不动产登记

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】【× / 日内】(不超过30日)向房地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：

1. 办理该商品房预售合同备案手续的期限自买受人符合购房条件并签订本合同且已付清应付房价款，并已向出卖人提供了合同备案所需的全部材料后开始计算。因出卖人原因造成本合同无法备案或无法及时备案的，出卖人不承担责任。买受人

自行在诸暨市房地产管理处查询合同备案情况，出卖人无需另行告知；若因买受人逾期支付房价款，认购书约定应缴纳的费用及因违约而产生的违约金等，出卖人有权据实顺延办理商品房买卖合同备案确认。

2. 本合同双方当事人不论以何种原因解除本合同的，双方当事人均应互相配合，按照双方约定办理商品房买卖合同的解除登记备案手续。

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360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，按照中国人民银行公布的同期贷款基准利率(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0.1的违约金。

2. 本合同及补充协议有特别约定的按特别约定执行。

(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的，出卖人不承担责任。

第九章 前期物业管理

第二十二条 前期物业管理

(一) 出卖人依法选聘的前期物业服务企业为广州海伦堡物业管理有限公司诸暨分公司。

(二) 物业服务时间从交付之日起到业主大会完成选聘物业服务企业签订的物业服务合同生效时终止。

(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2.2元/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) 买受人已仔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，由业主大会选聘或续聘物业服务企业。

(六) 物业服务用房座落位置以房屋交付后相关部门确认为准。
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

第二十三条 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位、物业服务用房；

使用时须符合业主临时管理规约以及物业服务单位制定的有关规定。

(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（按规定配备的公共泊车位除外）。
2. 会所：；

3. 未计入买受人商品房建筑面积又不属于法定必须移交给业主、物业服务企业社区机构的建筑物（构筑物）及其构造内可以独立利用价值的空间或区域（包括限于架空层、地下室、人防工程空间或区域等），无论出卖人是否办理产权登记，出卖人保留上述设施的所有权（使用权）、土地使用权、管理和收益的权利。买受人欲购买或使用该类空间或设施，应与出卖人另行签订协议。

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，由买受人承担。

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、建筑主体结构和承重结构。

6. 买受人确认：在双方签署本合同前，出卖人在销售现场公示了《商品房销售管理办法》、《城市商品房预售管理办法》、《商品房买卖合同》以及补充协议、《管理规约》（包括临时管理规约）、《前期物业服务协议》等文本。签署《商品房买卖合同》时，同时签署《业主临时管理规约》、《前期物业服务合同》。如项目周边情况（包括但不限于绿地、道路、公园、学校等）发生变化，均以政府规划为准，出卖人不承担任何责任。另出卖人由于受客观条件所限，无法也无义务告知项目周边所有信息。买受人不得改变、损坏或影响房屋建筑结构及配套设施、管道等的正常使用和维护，对造成的损坏应承担相应赔偿责任。

7. 合同第七条约定的房价款中不包括如下费用：（1）物业服务费、物业专享维修资金；（2）电视、网络、电话、燃气、峰谷电表等开通费用；（3）其他按规定应由买受人缴纳的税费（包括印花税、契税等）。

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】【 其他方式】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5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1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

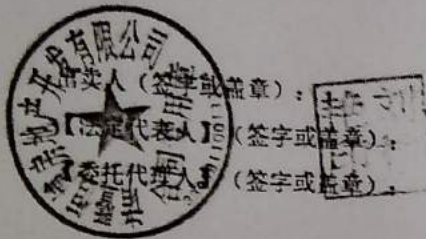
对本合同中未约定或约定不明的内容，双方可根据具体情况签订书面补充协议，协议见附件十三。

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。

本合同及附件共56页，一式7份，其中出卖人2份，买受人1份，【诸暨市房地产中心与不动产登记窗口】3份，【按揭银行】1份，合同附件与本合同具有同等法律效力。

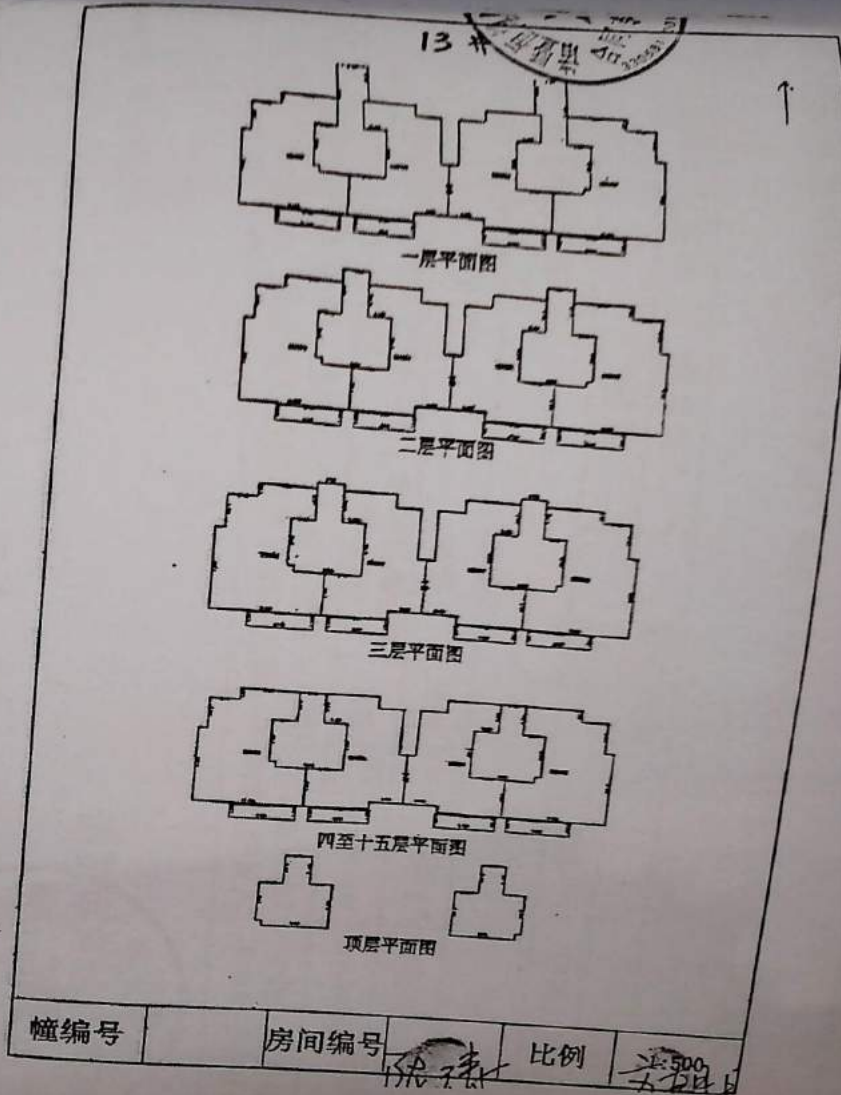


出卖人(签字或盖章): [Signature]
【法定代表人】(签字或盖章): [Signature]
委托代理人(签字或盖章): [Signature]

签订时间: 2020年8月5日
签订地点: 诸暨

买受人(签字或盖章): [Signature]
【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: 2020年8月5日
签订地点: 诸暨



函

诸暨市人民法院：

关于你院征询的依法拍卖被执行人陈涛、方朝旦名下的诸暨市暨阳街道瀚江府13幢020901室的拍卖成交税费，现回复如下：

该税收程序分为两个步骤：

- 一、检查开发商销售给被执行人办理预告登记，是否已缴纳契税，若尚未缴纳，需按购房合同与发票（若有面积差，另提供补充合同，未开发票的先联系开发商开具发票）缴纳首道环节契税；
- 二、被执行人房产拍卖给买受人，明细税费见附件。

诸暨市税务局

2022/10/26

司法拍卖交易税费表

房屋类	房主身	买方身	卖方税费						买方税费		
			增值税	城建税	教育费附加	地方教育附加	个人所得税	土地增值税	印花税	契税	印花税
住宅	个人	个人	1. 2年(含)以上住房免征增值税 2. 不满2年, 全额征收增值税 不含税价*5% 或含税价/1.05*5%	1、增值额*7%/2(市区) 2、增值额*5%/2(县城、镇) 3、增值额*1%/2(非市区、县城、镇)	1. 不含税价小于30万: 免 2. 不含税价大于30万: 增值额*3%/2	1. 不含税价小于30万: 免 2. 不含税价大于30万: 增值额*2%/2	1. 自用五年以上且夫妻双方唯一住房: 免征 2. 全额*3%或(收入额-财产原值-合理费用)*20%	免	免	1. 家庭首套房: 90平方及以下1%, 以上1.5% 2. 第二套住房: 90平方及以下1%, 以上2% 3. 其他: 3%	免
		企业	1. 2年(含)以上住房免征增值税 2. 不满2年, 全额征收增值税 不含税价*5% 或含税价/1.05*5%	1、增值额*7%/2(市区) 2、增值额*5%/2(县城、镇) 3、增值额*1%/2(非市区、县城、镇)	1. 不含税价小于30万: 免 2. 不含税价大于30万: 增值额*3%/2	1. 不含税价小于30万: 免 2. 不含税价大于30万: 增值额*2%/2	1. 自用五年以上且夫妻双方唯一住房: 免征 2. 全额*3%或(收入额-财产原值-合理费用)*20%	免	免	3% 1. 一般纳税人0.05% 2. 小规模0.025%	