

2022-3430

商品房买卖合同—合同号(00022323)

李平

商品房买卖合同（预售）



此件与原件相符

出卖人: _____

买受人: _____



中华人民共和国住房和城乡建设部

制定

中华人民共和国国家工商行政管理总局

二〇一四年四月

说明

1. 本合同文本为示范文本，由中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国国家工商行政管理总局共同制定。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自行中进行补充约定，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。

7. 房屋登记：是指房屋登记机构依法将房屋权利和其他应当记载的事项在房屋登记簿上予以记载的行为。

8. 所有权转移登记：是指商品房所有权从出卖人转移至买受人所办理的登记类型。

9. 房屋登记机构：是指直辖市、市、县人民政府建设（房地产）主管部门或者其设置的负责房屋登记工作的机构。

10. 分割拆零销售：是指房地产开发企业将成套的商品住宅分割为数部分分别出售给买受人的销售方式。

11. 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。

12. 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。

商品房买卖合同

(预售)

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达成一致意见，签订本商品房买卖合同。

第一章 合同当事人

出 卖 人： 石狮市闽南黄金海岸渡假村有限公司

通讯地址： 石狮市永宁黄金海岸渡假村

邮政编码： 362700

营业执照注册号： 913505006115444290

企业资质证书号： QZSS-00060000000011

法定代表人： 陈元米 联系电话： 0595-88605588

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： ×

营业执照注册号： ×

经纪机构备案证明号： ×

法定代表人： × 联系电话： ×

买受人性质： 个人

买受人： 黄志平

【本人】 黄志平

【国籍】【户籍所在地】：中国江西

【身份证】：36073519910106323X

出生日期：1991-01-06，性别：男

通讯地址：福建省厦门市翔安区黎安小镇印斗山东路47号

邮政编码：361100 联系电话：15860700304

【委托代理人】【法定代理人】：×

【国籍】【户籍所在地】：×

证件类型：×，证件号码：×

出生日期：×，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 项目建设依据

1. 出卖人以【出让】方式取得坐落于石狮市永宁镇黄金海岸编号为7#地块的建设用地使用权。该地块【国有土地使用证号】为狮地永国用(2010)第00094号，土地使用权面积为67786.30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2060-04-04。

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中骏黄金海岸 6-3区，建设工程规划许可证号为建字第350581201300178号，建筑工程施工许可证号为FJSGXK-0595-SS-2013-00170。

第二条 预售依据

该商品房已由石狮市国土规划和房产管理局批准预售，预售许可证号为2014040。

第三条 商品房基本情况

1. 该商品房的规划用途为【住宅】。

2. 该商品房所在建筑物的主体结构为钢筋混凝土，建筑总层数为32层，其中地上32

层, 地下 1 层。

3. 该商品房为第一条规定项目中的 中骏·黄金海岸6-3区3幢1602单元。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。

4. 该商品房的房产测绘机构为 泉州纵横测绘有限公司, 其预测建筑面积共 42.57 平方米, 其中套内建筑面积 33 平方米, 分摊共有建筑面积 9.57 平方米。该商品房共用部位见附件二。

该商品房层高为 3.05 米, 有 × 个阳台, 其中 × 个阳台为封闭式, × 个阳台为非封闭式。阳台是否封闭以规划设计文件为准。

第四条 抵押情况

与该商品房有关的抵押情况为 **【未抵押】**。

抵押类型: ×, 抵押人: ×,

抵押权人: ×, 抵押登记机构: ×,

抵押登记日期: ×, 债务履行期限: ×。

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。

第五条 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. ×;
5. ×。

如该商品房权利状况与上述情况不符, 导致不能完成本合同登记备案或房屋所有权转移登记的, 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 年1 % (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**【买受人全部损失】**的赔偿金。

第三章 商品房价款

第六条 计价方式与价款

出卖人与买受人按照下列第 2 种方式计算该商品房价款:

1. 按照套内建筑面积计算, 该商品房单价为每平方米 (× 汇率 ×) × 元, 总价款为 × 元 (大写 ×)。

2. 按照建筑面积计算, 该商品房单价为每平方米 (人民币 汇率 1) 6946.41 元, 总价款为 295709 元 (大写 贰拾玖萬伍仟柒佰零玖元整)。

3. 按照套计算, 该商品房总价款为 (× 汇率 ×) × 元 (大写 ×)。

4. 按照 × 计算, 该商品房总价款为 (× 汇率 ×) × 元 (大写 ×)。

第七条 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 (人民币) 50000 元 (大写 伍萬元整), 该定金于 【 本合同签订且交付首付款 】 时 【 抵作 】 商品房价款。

(二) 买受人采取下列第 3 种方式付款:

1. 一次性付款。买受人应当在 × 前支付该商品房全部价款。

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

3. 贷款方式付款: 【 商业贷款 】。买受人应当于 2016-09-26 前支付首期房价款 (人民币) 65709 元 (大写 陆萬伍仟柒佰零玖元整), 占全部房价款的 20 %。余款 (人民币) 230000 元 (大写 贰拾叁萬元整) 向 × (贷款机构) 申请贷款支付。

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 中国银行石狮支行/中国建设银行石狮分行, 预售资金监管账户名称为 石狮市闽南黄金海岸渡假村有限公司, 账号为 410467267464/ 35001658107052535146-0005。

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。

第八条 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 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 × 日之内, 买受人按日计算向出卖人支付逾期应付款万分之 × 的违约金。

(2) 逾期超过 × 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 × 日内按照累计应付款的 × %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 × (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七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. 按照附件十一补充协议相关约定处理。

第四章 商品房交付条件与交付手续

第九条 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》。

第十条 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, × ;
2. 供电:交付时纳入城市供电网络并正式供电, × ;
3. 供暖:交付时供热系统符合供热配建标准,使用城市集中供热的,纳入城市集中供热管网, × ;
4. 燃气:交付时完成室内燃气管道的敷设,并与城市燃气管网连接,保证燃气供应, × 。
5. 电话通信:交付时线路敷设到户;
6. 有线电视:交付时线路敷设到户;

7. 宽带网络：交付时线路敷设到户。

以上第1、2、3项由出卖人负责办理开通手续并承担相关费用；第4、5、6、7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、4项在约定交付日未达到交付条件的，出卖人按照本合同第十二条的约定承担逾期交付责任。

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 × 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 × 元的违约金；第7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。

(2) 买受人同意收房，出卖人应当在买受人收房后90日内整改达到上述要求；因不可抗力、政府因素或者造成施工进度延缓的气象原因导致不能按期达到使用条件的，买受人同意出卖人可据实顺延交付期限 。

(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：2019-06-30 达到 使用标准 ；
2. 小区内非市政道路：2019-06-30 达到 使用标准 ；
3. 规划的车位、车库：2019-06-30 达到 使用标准 ；
4. 物业服务用房：2019-06-30 达到 使用标准 ；
5. 医疗卫生机构： × 达到 × ；
6. 幼儿园： × 达到 × ；
7. 学校： × 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， 买受人同意收房 。
2. 小区内非市政道路未达到上述约定条件的， 买受人同意收房 。
3. 规划的车位、车库未达到上述约定条件的， 买受人同意收房 。

4. 物业服务用房未达到上述约定条件的, 买受人同意收房。

5. 其他设施未达到上述约定条件的, ×。

关于本项目内相关设施设备的具体约定见附件五。

第十一条 交付时间和手续

(一) 出卖人应当在 2019-06-30 前向买受人交付该商品房。

(二) 该商品房达到第九条、第十条约定的交付条件后, 出卖人应当在交付日期届满前 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。 按照附件十一补充协议相关约定处理。

交付该商品房时, 出卖人应当出示满足第九条约定的证明文件。出卖人不出示证明文件或者出示的证明文件不齐全, 不能满足第九条约定条件的, 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, 并按照第十二条处理。

(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) ×;

(6) ×。

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) 视为买受人对该商品房及一切所属设施均无异议且已接收该商品房, 商品房的风险和物业服务费等费用自动转移由买受人承担;

(2) ×。

第十二条 逾期交付责任

除不可抗力外，出卖人未按照第十一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 × 日之内（该期限应当不多于第八条第1（1）项中的期限），自第十一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 × 的违约金（该违约金比率应当不低于第八条第1（1）项中的比率）。

（2）逾期超过 × 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 × %（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 × %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 × （该比率应当不低于本条第1（1）项中的比率）的违约金。

2. 按照附件十一补充协议相关约定处理。

第五章 面积差异处理方式

第十三条 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）。实测面积与第三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. 根据第六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 × %（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. 根据第六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 × % (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. 根据第六条按照套计价的, 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。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: 按照附件十一补充协议相关约定处理。

第六章 规划设计变更

第十四条 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规定的条件建设商品房, 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 年 % (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 × % 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。

第十五条 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. 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. × 。

(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 年 % (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 × % 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。

第七章 商品房质量及保修责任

第十六条 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, 并符合国家及行业标准。

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 年 % (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【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, 双方协商解决 。

(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、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。 × 。

(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 年1 %（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， 双方协商解决 。

(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【 × 】标准，标准名称： × ，标准文号： × 。

该商品房为住宅的，建筑隔声情况符合【 × 】标准，标准名称： × ，标准文号：
 × 。

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 年1 %（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。 × 。

第十七条 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. 非出卖人原因造成房屋及其附属设施的损害 。

(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，维修费用及维修期间造成的其他损失由出卖人承担。

第十八条 质量担保

出卖人不按照第十六条、第十七条约定承担相关责任的，由 × 承担连带责任。

关于质量担保的证明见附件八。

第八章 合同备案与房屋登记

第十九条 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】（不超过30日）办理商品房预售合同登记备案手续，并将本合同登记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：

 × 。

第二十条 房屋登记

(一) 双方同意共同向房屋登记机构申请办理该商品房的房屋所有权转移登记。

(二) 因出卖人的原因, 买受人未能在该商品房交付之日起 1080 日内取得该商品房的房屋所有权证书的, 双方同意按照下列第 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 × % (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所有权登记的期限届满之次日起至实际完成房屋所有权登记之日止, 出卖人按日计算向买受人支付全部房价款万分之 × 的违约金。

2. 按照附件十一补充协议相关约定处理。

(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所有权转移登记的, 出卖人不承担责任。

第九章 前期物业管理

第二十一条 前期物业管理

(一) 出卖人依法选聘的前期物业服务企业为 福建世邦泰和物业管理有限公司石狮分公司。

(二) 物业服务时间从 2014-05-12 到 2019-05-11。

(三) 物业服务期间, 物业收费计费方式为 **【包干制】**。物业服务费为 住宅1.9 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备案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。

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

第二十二条 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. × 。

（三）双方对其他配套设施约定如下：

1. 规划的车位、车库： × ；

2. 会所： × ；

3. × 。

第二十三条 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 买受人 承担。

第二十四条 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。

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房屋登记。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. × 。

7. × 。

第二十五条 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 **【 邮政快递或者报纸公告 】** 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 7 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。

第二十六条 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。

第二十七条 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，也可通过消费者协会等相关机构调解；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。

第二十八条 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（补充协议见附件十一）。

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。

第二十九条 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 42 页，一式 肆 份，其中出卖人 壹 份，买受人 壹 份，【 石狮市不动产登记中心产权登记收件 】 壹 份，【 石狮市不动产登记中心备案存档 】 壹 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）：



【法定代表人】（签字或盖章）：

【委托代理人】（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）：

附件一 房屋平面图 (应当标明方位)



01、02、10、11户型局部平面图

03、09户型局部平面图

06、07户型局部平面图

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

详见中华人民共和国国家标准

《房产测量规范》GB/T17986.1-2000，GB/T17986.2-2000及各地有关主管部门执行的其他文件、规范。

2. 未纳入该商品房分摊的共用部位的名称、所在位置

详见中华人民共和国国家标准

《房产测量规范》GB/T17986.1-2000，GB/T17986.2-2000及各地有关主管部门执行的其他文件、规范。

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

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

按照合同相关约定处理

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，按照本合同第十六条第（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。

双方就装饰装修主要材料和设备的品牌、产地、规格、数量等内容约定如下：

住宅：

1. 外墙：

【局部马赛克√】 【局部涂料√】 【局部玻璃幕墙√】 【局部石材√】；

2. 起居室：

（1）内墙：

【乳胶漆√】 【瓷砖踢脚线√】 【局部PVC踢脚线√】（大户型）；

（2）顶棚：

【局部硅酸钙板吊顶√】 【局部石膏线条√】 【乳胶漆√】 【白炽灯√】；

（3）室内地面：

【瓷砖√】 【局部大理石√】。

3. 厨房：

（1）地面：

【局部水泥抹面√】 【瓷砖√】 【局部大理石√】；

（2）墙面：

【瓷砖√】；

（3）顶棚：

【铝扣板√】 【嵌入式灯具√】；

（4）厨具：【橱柜√】 【油烟机√】 【龙头√】 【燃气灶√】。

4. 卫生间：

(1) 地面:

【局部瓷砖√】 【局部大理石√】:

(2) 墙面:

【瓷砖√】:

(3) 顶棚:

【铝扣板√】 【嵌入式灯具√】:

(4) 卫生器具: 【热水器√】 【马桶√】 【浴室柜√、镜子√】 【淋浴花洒√】 【台盆龙头√】 【淋浴隔断√】。

5. 阳台:

【洗衣机龙头√】 【地漏√】 【吸顶灯√】:

6. 电梯:

(1) 品牌: 品牌电梯;

(2) 型号: ×。

7. 管道: 设置排水、排污立管, 厨房设置排烟道。

8. 窗户: 外窗铝合金窗, 配中空玻璃/单片钢化白玻; 阳台铝合金栏杆, 配夹胶玻璃。

9. 上述各项标准内容如有表述未尽或与实际交付状况有差异的, 则届时均以实际交付状况为准

10. X。

黄志平

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《建设工程质量管理条例》第四十条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：合理使用期限（不得低于设计文件规定的该工程的合理使用年限）；

X。

2. 屋面防水工程、有防水要求的卫生间、房间和外墙面的防渗漏：

保修期限为：5年（不得低于5年）；

X。

3. 供热、供冷系统和设备：

保修期限为：X（不得低于2个采暖期、供冷期）；

X。

4. 电气管线、给排水管道、设备安装：

保修期限为：2年（不得低于2年）；

X。

5. 装修工程：

保修期限为：X（不得低于2年）；

X。

6. X：

7. X：

8. X。

附件九 关于前期物业管理的约定

1. 前期物业服务合同

狮前期物业备案(2014)字第009号

2. 临时管理规约

狮前期物业备案(2014)字第009号

(物业服务费具体收费标准为: 高层住宅: 1.9元/月/平方米; 低层住宅(洋楼): 3.0元/月/平方米; 别墅: 4.8元/月/平方米; 店面: 5.0元/月/平方米; SOHO办公: 3.0元/月/平方米; 地下车位: 70元/月/个)

附件十一 补充协议

出卖人与买受人在平等协商的基础上,就双方签订的《商品房买卖合同(预售)》(以下简称“购房合同”)达成本补充协议:

第一节 一次性付款或分期付款

第一条、 本节内容仅适用于买受人在购房合同第七条中选择第1种或第2种付款方式,即“一次性付款”或“分期付款”的情况。

第二条、 买受人未按照购房合同约定的付款时间及数额履行付款义务,逾期30日(含30日)以内的,买受人应按未付款总额日0.05%的标准向出卖人支付违约金,购房合同继续履行;逾期超过30日或者实际逾期付款金额达到商品房总价款的20%时,视为买受人根本性违约,出卖人有权要求买受人一次性付清全部已到期的购房款或解除购房合同。如出卖人选择解除购房合同,买受人应无条件配合办理购房合同解除相关手续,同时买受人应按商品房总价款的20%向出卖人支付违约金;如出卖人选择不解除购房合同,则购房合同继续履行,同时自逾期之日,买受人应按未付款总额日0.08%的标准向出卖人支付违约金。

第二节 贷款方式付款

第三条、 本节内容仅适用于买受人在购房合同第七条中选择第3种付款方式,即“贷款方式付款”的情况。

第四条、 买受人在签订购房合同及本补充协议时,已经充分了解个人住房按揭贷款(包括公积金贷款)的办理条件和程序及需要交纳的全部费用,并承诺于购房合同签订当日向出卖人提交办理按揭贷款所需的完整资料、签办相关按揭手续、缴纳办理按揭贷款所需的相关费用,由出卖人代向按揭贷款银行/公积金中心报送。如按揭贷款银行/公积金中心要求增加或重新提交按揭贷款资料、要求补充签办相关按揭手续、增加缴纳办理按揭贷款所需的相关费用,买受人应于出卖人或按揭贷款银行/公积金中心通知之日起3日内提供按揭贷款银行/公积金中心认可的完整资料、补充签办相关按揭手续、增加缴纳因办理按揭贷款所需的相关费用。如买受人逾期提供完整按揭贷款材料或逾期签办相关按揭手续或逾期缴纳办理按揭贷款所需的相关费用,逾期30日(含30日)以内的,应按中请按揭贷款金额日0.05%的标准向出卖人支付违约金;逾期超过30日的,出卖人有权解除购房合同。如出卖人选择解除购房合同,买受人应无条件配合办理购房合同解除相关手续,同时买受人应按商品房总价款的20%向出卖人支付违约金;如出卖人选择不解除购房合同,则购房合同继续履行,同时自逾期之日,买受人应按中请按揭贷款金额日0.08%的标准向出卖人支付违约金。

第五条、 中请按揭贷款的具体金额、按揭贷款年限及利率等以按揭贷款银行/公积金中心最后审批为准。若因买受人原因(包括但不限于买受人征信不良等)或按揭贷款银行/公积金中心的按揭贷款政策造成按揭贷款银行/公积金中心不批准按揭贷款,或批准的按揭贷款金额低于购房合同约定的按揭贷款金额,则买受人应当在出卖人通知之日起3日内,以现金形式一次性向出卖人支付购房合同约定的按揭贷款金额(下称“购房款余额”)或按揭贷款银行/公积金中心批准的按揭贷款金额与购房合同约定的按揭贷款金额的差额

(下称“差额款”)。

无论何种原因,如买受人未能在购房合同及本补充协议签订之日起60日内获得足额按揭贷款,买受人应于60日期限届满后7日内付清购房款余额或差额款。

如买受人未能在本条约定的期限内付清购房款余额或差额款,视为买受人逾期付款,逾期30日(含30日)以内的,买受人应按购房款余额日0.05%的标准向出卖人支付违约金,购房合同继续履行;逾期超过30日的,出卖人有权解除购房合同。如出卖人选择解除购房合同,买受人应无条件配合办理购房合同解除相关手续,同时买受人应按商品房总价款的20%向出卖人支付违约金;如出卖人选择不解除购房合同,则购房合同继续履行,同时自逾期之日,买受人应按购房款余额日0.08%的标准向出卖人支付违约金。

第六条、若因买受人未按照“个人住房按揭贷款合同”规定的期限向按揭贷款银行/公积金中心偿还本金、利息、罚息及其他相关费用,导致按揭贷款银行/公积金中心要求出卖人承担连带保证责任(包括但不限于按揭贷款银行向出卖人发函要求代为支付、按揭贷款银行强制从出卖人账户划拨款项用于代为支付买受人拖欠的按揭贷款及利息等费用、出卖人自行向按揭贷款银行代为支付买受人拖欠的按揭贷款及利息等费用),则出卖人有权不向买受人交房,且有权解除购房合同、收回商品房。如出卖人选择解除购房合同,买受人应无条件配合办理购房合同解除相关手续,同时买受人应按商品房总价款的20%向出卖人支付违约金;出卖人有权从买受人已支付款项中扣除买受人应承担的违约金、诉讼费、律师费等费用及买受人尚欠按揭贷款银行/公积金中心的贷款本金、利息、罚息(由出卖人代买受人向按揭贷款银行/公积金中心偿还)。

第七条、若因买受人未按照“个人住房按揭贷款合同”规定的期限偿还按揭贷款银行/公积金中心贷款本金、利息、罚息及其他相关费用,导致出卖人承担连带保证责任而代为支付,则买受人应在出卖人代为支付之日或出卖人通知买受人之日起5日内还清出卖人代为支付之款项。如买受人逾期偿还,则应当自逾期之日按照购房款总额日0.1%的标准向出卖人支付违约金,直至买受人付清应付之全部款项。

第三节 房屋交接

第八条、出卖人及买受人同意,购房合同第十三条“面积差异处理”的约定调整为:商品房按【建筑面积】计价,商品房交付后,购房合同第三条载明的预测建筑面积与产权登记面积(实测面积)发生差异时,按购房单价据实结算,买受人同意不以面积差异为由要求解除合同或者主张任何补偿。如为买受人应补交差额款的,买受人应当在出卖人通知补交之日支付。否则,每逾期一日,买受人应按应付未付金额的0.05%向出卖人支付违约金。如为出卖人应返还差额款的,买受人同意该差额款可直接抵作该商品房的物业服务费等费用。

第九条、购房合同第三条第4款所约定的房产面积预测测绘机构为购房合同签订时的测绘机构,如面积实测机构变更,买受人认可变更后测绘机构出具的实测结果,并不因测绘机构的变更向出卖人提出任何异议或者主张任何补偿。

第十条、买受人所购商品房附带附属用房的,享有与所购商品房相对应附属用房的使用权,无所有权,该附属用房以实际交付现状为准,不适用购房合同及本补充协议关于面积确认及面积差异处理的约

定, 买受人亦不得以附属用房面积差异为由提出退房要求。附属用房作为商品房附属物, 不得转让、买卖、出租、抵押贷款, 买受人承诺不得更改地下管线等设施。附属用房的使用必须遵守项目物业管理规定和临时管理规约。本条所称附属用房是指与买受人所购房屋处于同一幢, 能够从其房内自然进入, 且在建筑设计上专属于买受人所购房屋的附属用房。

第十一条、 买受人所购商品房附带露台的, 享有与所购商品房相对应露台的使用权, 无所有权, 该露台以实际交付现状为准。买受人对该露台的使用必须遵守项目物业管理规定和临时管理规约, 同时承诺不得阻止物业管理企业为了本幢楼宇的维护和检修等公共事务而通过买受人所购商品房进入露台和无偿临时使用该露台。买受人对露台的使用承诺包括但不限于: 不得破坏变形缝; 露台荷载不得超过1.5KN/平方米; 不得对露台结构层、防水层、保护层造成破坏; 不得对广告栏板顶面进行破坏; 应按照不妨碍他人的原则, 对该露台予以使用、管理、维护并自行承担相关费用。买受人承诺对其他买受人享有的露台使用权予以放弃并无异议, 亦不构成解除购房合同或主张购房合同无效之事由。本条所称露台是指与买受人所购商品房处于同一平面, 能够从其房内自然步入, 且在建筑设计上专属于买受人所购商品房的屋顶或地上平台。

第十二条、 买受人所购底层房屋且附带花园的, 享有与所购商品房相对应的底层花园使用权, 无所有权, 该花园采用绿化或结合其他方式进行分隔, 并以实际交付现状为准。买受人对该花园的使用必须遵守项目物业管理规定和临时管理规约, 同时承诺不得阻止物业管理企业为了本幢楼宇的维护和检修等公共事务进入该花园和无偿的临时使用该花园, 同时承诺不得遮盖花园内的公共井盖和更改地下管线等设施, 并应按照不妨碍他人的原则, 对该花园予以使用、管理、维护并自行承担相关费用。买受人承诺对其他买受人享有的底层花园使用权予以放弃并无异议, 亦不构成解除购房合同或主张购房合同无效之事由。

第十三条、 购房合同第三条所指层高为设计层高。买卖双方确认基于设计需要且在符合规范的前提下, 买受人购买的商品房层高根据所在楼层和位置的不同存在高于或低于该等层高的情形, 最终以该商品房实际交付现状为准, 买受人对此表示理解, 且无任何异议。

第十四条、 买受人同意, 为相邻权利人所有的房屋在包括但不限于设计、建造、通行、修缮等方面提供必要的便利, 并不得就此向相邻权利人及出卖人提出任何权利主张或索赔要求。除附件二所示共有分摊建筑面积及法律规定属于买受人共有的公共面积外, 对于建筑区划内的城镇公共绿地、道路及明示属于出卖人或其他个人的包括但不限于绿地、车位、车库等买受人均不享有所有权; 凡未通过出售、租赁等方式处分所有权或者使用权的车位, 均归出卖人所有。

第十五条、 买受人同意, 项目规划区域内的会所(6-4组团1#)的所有权、经营权、收益权等归出卖人所有, 出卖人有权以出售、附赠或出租的方式进行处分。

第十六条、 出卖人及买受人同意, 购房合同第九条关于“商品房交付条件”、第十条“商品房相关设施设备交付条件”及第十一条关于“交付时间和手续”的约定调整为:

1、 出卖人应当在2019年06月30日前, 将符合以下约定条件的商品房交付买受人使用:

该商品房经建设单位依法组织勘察、设计、施工、监理单位竣工验收合格。

如出卖人未能在上述期限内达到上述交付条件，买受人同意给予出卖人三个月的交房宽展期（下称“宽展期”，宽展期自本条前述的商品房交房期限届满次日开始计算；若发生可以据实顺延的情形，则宽展期亦据实顺延），允许出卖人在宽展期届满日前具备交付条件，并将符合交付条件的商品房交付买受人使用，买受人同意宽展期内购房合同继续履行，且出卖人不承担违约责任。若该商品房提前符合交付条件，出卖人亦有权提前交付，此不构成出卖人违约，买受人同意在出卖人通知的交房期限届满前付清所有购房款并接收该商品房，且承担自出卖人通知的交房期限届满之日起的物业服务费等相关费用。

2、买受人同意，出卖人可在办理完成该商品房交接手续后，补充提交满足购房合同第九条约定的证明文件，买受人承诺不以“文件不齐全”为由拒绝接收该商品房或者要求出卖人承担逾期交房责任。

3、该商品房所在项目范围内的道路、室外照明、消防、环卫等配套设施及公共设施和园林绿化工程的交付，由出卖人根据开发进度分期分批建设和/或待项目整体完工后交付使用的，以项目最后一期/批交付时间为准。购房合同第十条所约定“基础设施设备”与“公共服务及其他配套设施”，如在规定日期内未达到使用条件，买受人同意收房，

4、该商品房相关基础设施设备，以最终实际交付现状为准。买受人同意，基于所购买的商品房分属不同的规划用途，购房合同第十条所约定“基础设施设备”存在如下差异：（1）商品房位于秦岭淮河以南的，无须配置供暖设施；（2）规划用途为商业、车位的，无须配备燃气、宽带；（3）规划用途为办公的，无须配备燃气。买受人已知悉上述配置差异，同意不因此向出卖人提出任何异议或者主张任何补偿。

5、买受人付清商品房总价款、违约金及其他应付的费用（包括面积补差款、物业服务费等）后方可办理该商品房交接手续，否则，出卖人有权拒绝交房且不承担逾期交房违约责任。但该商品房涉及的物业服务费等费用、风险、责任等从购房合同约定的房屋交付日或出卖人通知提前交房期限届满之日（以先到者为准）起由买受人承担。

6、买受人若认为交付的商品房存在质量瑕疵，应在房屋交接单中载明（但不影响买受人根据购房合同约定的期限完成对该商品房的验收交接），并由出卖人核实后进行维修，买受人不得以属于房屋保修范围的质量瑕疵（包括但不限于门窗翘裂、五金件损坏、管线安装、局部渗水、墙皮脱落、因建材收缩变化等正常自然原因引起的细微裂缝、室内地面局部空鼓、开裂、起沙等）为由拒绝接受该商品房。若以此为由拒绝接受该商品房的，则视为该商品房已按时交付，买受人不得以此追究出卖人逾期交房责任，维修期间不视为逾期交付。

第十七条、如遇下列特殊原因，除双方协商同意解除购房合同或变更购房合同外，出卖人可据实予以顺延交房期限及宽展期：

1、遭遇不可抗力；

2、除自然灾害如人力不可抗拒的火灾、水灾、飓风、地震等外，还包括如下原因：

1 市政配套或其他政府行为而引致的延误；

2 为配合政府的法规、规章、命令或市政建设而引起的延误;

3 施工中遇到不可预见的异常困难或以施工当时当地建筑行业所达到的技术水平无法及时解决的困难而引起的延误;

4 造成施工停止或进展缓慢的气象原因 [包括累计24小时降雨超过24mm (含24mm) 或日刮风6级以上 (含6级) 或日最高气温35℃以上 (含35℃) 等];

5 供水、供电部门的停水、停(限)电通知;

6 其他非出卖人所能控制的原因。

若发生上述1、2点可以延期的事实, 出卖人即可据实顺延交房期限而无须履行购房合同约定的通知买受人的义务, 同时, 出卖人也无需对该延误承担任何责任。有疑义的买受人可在交房时向出卖人提出查阅相关事实文件的要求, 出卖人应当给予配合。

3、出卖人因提高房屋质量标准、设备及装修档次需要增加工期可予以延期。因上述优化原因需要增加工期的, 出卖人可以自主实施, 无需提前征得买受人同意, 但如出卖人向买受人发出相关通知, 买受人应在接到通知后7日内给予书面回复, 逾期回复或未书面表示不同意的, 视为买受人同意并接受该调整。

第十八条、 出卖人及买受人同意, 购房合同第十二条关于“逾期交付责任”的约定调整为: 如出卖人超过宽展期届满日仍未达到上述交付条件, 出卖人自宽展期届满之次日起按如下约定承担逾期交房违约责任。

1、逾期不超过90日, 自宽展期届满之次日起至实际交付之日止, 出卖人按日向买受人支付已付款0.005%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30天内退还全部已付款, 并按买受人已付款的1%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, 自宽展期届满之次日起至实际交付之日止, 出卖人按日向买受人支付已付款0.01%的违约金, 且违约金金额不超过买受人已付款的1%。

第十九条、 出卖人及买受人同意, 购房合同第十四条关于“规划变更”和第十五条关于“设计变更”约定调整为:

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, 出卖人可进行变更, 但无须另行通知买受人或者征得买受人同意。

该商品房的结构形式、户型、空间尺寸、朝向、供热采暖方式发生变更, 但不影响该商品房质量或使用功能情形的, 出卖人无须另行通知买受人或者征得买受人同意。

买受人同意不以规划变更或者设计变更向出卖人主张任何赔偿责任或者要求解除合同。

第二十条、 出卖人及买受人同意, 购房合同第十六条关于“商品房质量”的约定调整为:

因“地基基础和主体结构”、“其他质量问题”、“装饰装修及设备标准”及“室内空气质量、建筑隔声和建筑节能措施”存在问题的，买受人同意收房，出卖人在该商品房交接后进行修理或者整改。经修理或者整改后仍不能满足正常居住使用要求的，买受人可委托由出卖人认可的具有相应资质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存在严重质量问题且严重影响买受人正常居住使用的，买受人有权解除合同。买受人解除合同的，出卖人须按买受人已付购房款的1%向买受人支付违约金，并向买受人无息返还已付购房款。买受人不解除合同的，出卖人应当继续履行保修义务，买受人同意不以此为由要求减少价金或者要求其他补偿。

买受人确认，未经本补充协议约定的维修和检测程序，不得以“商品房质量”问题要求解除购房合同。

第二十一条、 出卖人及买受人同意，购房合同第十七条“保修责任”约定补充如下：

买受人在保修期内发现质量问题的，应书面通知出卖人履行保修义务，出卖人应在收到买受人书面通知后90日内履行保修义务；买受人未及时送达通知的，不得向出卖人主张送达维修通知之前的任何损失。

出卖人或者出卖人委托的施工单位完成保修工作后，买受人应当按照出卖人通知的验收日期给予验收，买受人拖延或者拒绝验收的，出卖人发出通知之日视为维修合格之日。买受人应在出卖人维修该商品房时给予出卖人一切必要的配合（包括但不限于提供维修工作面和便利、配合查验等），如因买受人不予配合而导致维修延误或者损失扩大，出卖人不承担任何责任。

在保修期内，收到买受人发出书面保修通知90日内，出卖人既不履行保修义务也不书面提出保修责任异议的，买受人可以自行或聘请他人进行维修，合理的维修费用由出卖人承担。

买受人使用不当（含装修/改造原因）造成该商品房房屋质量问题，无论该商品房是否在保修期内，出卖人对此不承担保修责任，概由买受人自行负责维修，由此造成该商品房质量受损或出卖人及第三人损失的，由买受人承担全部责任。

第二十二条、 若因国家政策、法律法规调整或预测面积与实测面积差异，导致该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证的税、费（包括但不限于契税、印花税、住宅专项维修资金等）调整的，买受人均应按届时的政策、法律法规相关规定自行足额支付。

第二十三条、 出卖人通知买受人商品房交付事宜，买受人应于交付通知规定的时间内，本人或委托代理人（授权委托书须经公证）持有关文件前往指定地点办理交接手续。如买受人未能在规定时间内办理交接手续，自通知的交房期限届满后第8日起，则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商品房，商品房的风险和物业服务费等费用自动转移由买受人承担（该套商品房的保修期限从通知交房之日起计算），但出卖人应按购房合同约定承担保修责任。

由于买受人原因未能在通知的交房期限届满后7日内办理完商品房交接手续的，从通知的交房期限届满后第8日起，买受人应按商品房总价款日0.05%的标准向出卖人支付违约金。若买受人自交房期限届满后第90日仍未办理商品房交接手续的，出卖人有权解除购房合同。如出卖人选择解除购房合同，则买受人应当

无条件配合办理购房合同解除相关手续，同时买受人应按商品房总价款的20%向出卖人支付违约金；如出卖人选择不解除购房合同，则购房合同继续履行，同时自通知的交房期限届满后第8日起，买受人应按商品房总价款日0.08%的标准向出卖人支付违约金，直至商品房交接手续办理完毕之日止。

第二十四条、为便于买受人对该商品房的使用，出卖人对商品房进行的局部改善、调整（包括但不限于阳台、设备平台、采光井、地下室等），买受人予以理解并认可，该商品房最终以实际交付现状为准。

第二十五条、买受人在使用商品房过程中，不得擅自对商品房加建或改变其外观、结构、用途等，否则买受人应自行承担相应法律责任（包括恢复原状、赔偿损失等侵权赔偿的民事责任、行政责任及刑事责任）。如属确需改变的，买受人应征得原设计单位、政府有关部门、出卖人及物业管理企业的书面同意并办理相关审批手续。

第二十六条、出卖人及买受人同意，购房合同第二十条关于“房屋登记”的约定调整为：出卖人应当在商品房取得竣工验收备案证明后24个月内，向商品房所在地房屋权属登记机构办理该商品房房屋所有权初始登记，并通知买受人办理房屋所有权证书，出卖人完成上述事项后，即视为出卖人已履行完毕办理该商品房房屋所有权证书之所有相关责任和义务，即自商品房所有权初始登记完成及出卖人通知之日起，出卖人无须就买受人是否在购房合同或者本协议约定的期限内取得房屋所有权证书承担任何责任。如因出卖人原因（政府因素或者不可抗力等均不可归咎于出卖人）未能在商品房取得竣工验收备案证明后24个月内完成房屋所有权初始登记，买受人不退房，出卖人自逾期之日起按买受人已付款日0.05%的标准向买受人支付违约金，出卖人因此承担违约金金额不超过买受人已付款的1%。如买受人委托出卖人或出卖人指定的第三方办理该商品房房屋所有权证书，则委托办理期限另行计算，不包含于上述24个月内，且相关代办费用由买受人承担。

由于买受人原因未能在出卖人通知规定的期限届满后7日内办理该商品房房屋所有权证书及按揭贷款抵押登记的相关手续的，从通知的办理期限届满后第8日起，买受人应按商品房总价款日0.05%的标准向出卖人支付违约金。若买受人自出卖人通知书规定的办理期限届满后第30日仍不办理该商品房房屋所有权证书或按揭贷款抵押登记的，出卖人有权解除购房合同。如出卖人选择解除购房合同，买受人应无条件配合办理购房合同解除相关手续，同时买受人应按商品房总价款的20%向出卖人支付违约金；如出卖人选择不解除购房合同，则购房合同继续履行，同时自通知的办理期限届满后第8日起，买受人应按商品房总价款日0.08%的标准向出卖人支付违约金，直至该商品房所有权证书及按揭贷款抵押登记手续（如有）办理完毕之日止。

如房屋所有权证与土地使用权证分开办理，则本条约定仅适用于房屋所有权证，不适用于土地使用权证。

在买受人取得该商品房所有权证书之前，商品房的所有权属于出卖人，无论商品房是否已办理房屋交接手续。

第二十七条、如买受人委托出卖人或出卖人指定的第三方代为办理该商品房房屋所有权证书或按揭贷

款抵押登记相关手续，买受人应在办理该商品房交接手续时将办理房屋所有权证书及按揭贷款抵押登记相关手续所需的全部税费交由出卖人或出卖人指定的第三方代缴代办，并提供、签署相关办理文件。如买受人未按时缴交税费并提供、签署相关文件，则出卖人或出卖人指定的第三方不予协助或代为办理房屋所有权证书及按揭贷款抵押登记相关手续，因此产生责任由买受人自行承担。

第二十八条、 买受人同意付清商品房总价款前不向商品房所在地房屋权属登记机构申请办理房屋所有权预告登记，如已办理的，须将相关资料交由出卖人保管。

第四节 前期物业约定

第二十九条、 出卖人在业主委员会成立以前，已选聘 福建世邦泰和 物业管理有限公司石狮分公司对该商品房进行前期物业管理，并与其签订了《前期物业服务合同》及前期物业服务合同补充协议，服务期限截止日期为本项目成立业主大会且其与物业服务企业所签订新的物业服务合同生效之日。买受人同意将该商品房委托给 福建世邦泰和 物业管理有限公司石狮分公司进行管理，并同意《前期物业服务合同》及前期物业服务合同补充协议所约定的服务费收费标准。同时出卖人已制定了《中骏黄金海岸临时管理规约》，买受人已仔细阅读并完全知悉上述服务合同及管理规约之内容，承诺遵守上述《前期物业服务合同》和《中骏黄金海岸临时管理规约》的管理规定。

第三十条、 出卖人按《物业管理条例》规定，制定《中骏黄金海岸临时管理规约》报政府相关主管部门备案，买受人应按《中骏黄金海岸临时管理规约》约定，享有权利并承担义务。

第三十一条、 购房合同第六条约定的商品房价款不包括：（1）印花税；（2）契税；（3）土地登记费、房产登记费、工本费等办理房地产权属证书所需费用；（4）住宅专项维修资金；（5）估价费、保险费、抵押手续费等办理按揭贷款所需费用；（6）该商品房交付时物业管理企业收取的维修基金、物业服务费等的相关费用；（7）其他规定应由买受人缴纳的税费。上述税费由买受人自行承担。

第三十二条、 根据国家及地方物业管理法律、法规等规范性文件规定，买受人应按建筑面积70元/m²的标准缴纳专项维修资金，即人民币贰仟玖佰捌拾元整（¥2980.00元），并同意由出卖人在2019年06月30日前代收代缴。若国家有关部门另行制定专项维修资金标准，按新规定执行。如买受人逾期缴纳专项维修资金拖延产权办理时间，买受人应承担所有责任，出卖人有权拒绝交房且不承担逾期交房违约责任。

第五节 解除合同程序

第三十三条、 买受人根据购房合同约定提出退房或解约要求，应在退房或解约事由发生之日起30日内或出卖人催告之日起15日内以书面方式向出卖人提出，逾期丧失退房或解约的权利。出卖人向买受人发出的关于退房或解约事由通知视为出卖人催告。

第三十四条、 买受人签订购房合同后，无符合购房合同规定的退房条件而单方提出退房的，应按所购商品房总价款的20%向出卖人支付违约金，购房合同终止，出卖人可将该商品房转售他人，买受人不得异议。

第三十五条、 购房合同确定解除后，双方应在10日内持办理购房合同注销手续所需的证明材料并至

原购房合同登记机关办理购房合同注销手续,因办理购房合同注销手续及已付款发票注销手续所产生的费用由买受人承担。若买受人不配合办理购房合同注销手续,每逾期一日,买受人应按已付房款的1%向出卖人支付违约金。

第三十六条、 购房合同解除后,出卖人有权解除与买受人签署的车位买卖合同或车位使用权买卖合同等车位相关协议(如有);如出卖人选择解除车位买卖合同或车位使用权买卖合同等车位相关协议的,出卖人有权收回车位(或者车位使用权)。

第三十七条、 如购房合同解除,需买受人返还该商品房的,除出卖人书面允许保留的装修、设施、设备等(出卖人无需为此给予买受人任何补偿)外,买受人应当在出卖人发出返还该商品房通知之日起30日内,将该商品房恢复至交付原状或出卖人认可的状态,解除该商品房所设定的任何权利负担(包括但不限于他项权利、租赁等)及转移登记于该商品房的户籍(如有),将该商品房返还给出卖人。

如买受人未在上述期限内将该商品房恢复至交付原状或出卖人认可的状态并返还给出卖人,买受人除继续承担前述责任外,还应向出卖人支付购房款总额20%的违约金。出卖人有权在退还买受人已付购房款前扣除前述违约金。同时,出卖人有权采取断水、断电等措施,并有权通过公证等形式,自行腾空该商品房内买受人物品,由此造成损失或责任均由买受人承担。

如该商品房交付(含视为交付)后购房合同解除,买受人应向出卖人支付房屋使用费,计费期间为该商品房交付(含视为交付)之日起至买受人实际返还该商品房之日,计费标准为购房款总额的3%/月。

第六节 其他

第三十八条、 购房合同第一条约定的“中骏黄金海岸 6-3区”为建设项目名称,广告宣传推广名为“中骏黄金海岸 海悦湾”;购房合同签订后,买受人同意出卖人有权自行对本项目地块上建设的商品房的地名或推广名进行(再行)调整,并同意以出卖人最终报政府相关部门核准的地名为准。

第三十九条、 如政府相关部门调整商品房的相关编号,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,以政府相关部门确定的编号作为该商品房的最终编号,出卖人与买受人均不持异议,且不因此向对方主张其他权利。

第四十条、 买受人同意,出卖人可在该商品房所在楼栋的屋面和外墙面设立项目标志、企业标识以及有关企业和项目信息的其他形式的广告标识。出卖人无须向买受人支付任何费用,也不承担任何责任,买受人对此无任何异议。

第四十一条、 出卖人向买受人提供的项目或商品房相关资料和广告(包括但不限于总平面图、效果图、户型图、模型以及有关文字说明)不作为该商品房状况的依据,亦不作为要约。出卖人雇佣或者委托的任何人员(包括销售人员)所出具或签署的任何文件,均应在出卖人予以书面授权或书面确认的情况下对出卖人具有约束力;双方在交易过程中口头表达的意向和介绍信息,与购房合同及本补充协议不一致的或超出购房合同及本补充协议约定的,不构成合同内容。样板房仅为空间布局导向、装修装饰和家具摆放指导,不作为交房标准。该商品房及所在项目应以政府的最后批复及购房合同约定为准。

第四十二条、 购房合同签订时，买受人对该商品房及其周边情况作了充分了解，已现场了解该商品房目前的建设现状和进度，并了解整个项目经审批的规划情况。

第四十三条、 购房合同附件一所附的“房屋分层分户图”为出卖人根据该项目的总平面图及该商品房的设计图纸简化绘制，以实际交付现状为准。就该平面图所载的线条、图形、文字、数字的解释根据设计规范予以解释，如无可适用的设计规范，则由原设计单位负责解释。

根据设计要求途经该商品房的管道，以经批准的设计图纸为准。该商品房内公用管线及公用设备，买受人均不得擅自改动。如该公用管线及公用设备需要进行必要的维护及检修，买受人应同意并予以配合。

第四十四条、 买受人与出卖人确认，购房合同第五条、第十二条、第十三条、第十四条、第十五条、第十六条、第二十条中如约定计算给付利息的利率标准，则均为年利率，且以单利计算（不计算复利）；出卖人因购房合同及本补充协议所承担所有违约金或者赔偿金累计不超过买受人已付购房款的1%。

第四十五条、 出卖人及买受人同意：对于逾期交付商品房、逾期办理初始登记的违约责任在任何情况下均不得同时适用，买受人只能选择其中一项适用而不累加。

第四十六条、 除出卖人及买受人另有约定的除外，双方的联系地址和联系电话以购房合同所填写的为准，买受人保证购房合同中所填写的联系地址为可送达地址。如买受人变更购房合同中的联系地址或联系电话，应在变更之日起三日内书面告知出卖人，否则出卖人以原联系方式与买受人联系即视为已通知买受人，由此产生的一切后果由买受人自行承担。

第四十七条、 买受人为两人或多人时，其中一人办理以下任何事务即视为其他买受人已对其授权且同意由该其中一人办理相关事宜、并认同及承担因此产生的法律后果：办理与本合同有关的财务事宜，包括但不限于领取票据、更换票据、支付购房款、交纳税费、退款、退税、转款等相关手续；领取与本合同有关的各类文件，包括但不限于购房合同、抵押合同、借款合同、登记备案证明等；办理房屋分户权属证书相关事宜，包括但不限于领取办理资料、领取证书等；办理该房屋的交接手续。出卖人向其中一人履行相关义务即视为向全部买受人履行了义务。

第四十八条、 购房合同提及的出卖人向买受人发出的各项通知，出卖人可选择在报纸上刊登公告或按购房合同载明的买受人通讯地址向其寄送书面通知（包括但不限于挂号邮件、EMS、公证送达等具体方式）两种形式中任一种，并自在报纸刊登公告之日起或书面通知寄送后3日起即视为买受人已接到出卖人所发出的通知。购房合同中规定的各项期限均含假期，如到期日最后一天为节假日则顺延至最近一个工作日。

第四十九条、 如买受人属于境外或非当地机构或个人购房的，其提供的资料及购买该商品房的条件应符合国家及政府对境外及异地购房、限购等的政策规定。如因提供的资料及购房条件不符合国家及当地政策精神，导致该商品房不能办理购房合同预告登记及/或交付后不能办理房屋权属证书，由此而引起的相关责任，由买受人自行承担。

第五十条、 买受人确认知悉国家、该商品房所在地方各级人民政府及相关职能部门关于个人及家庭购房的一切资格、条件的审查要求（包括但不限于买受人身份、国籍、户籍、家庭成员名下的房屋面积、套

数以及异地、境外购房等资格、条件等)的全部禁止性、限定性政策规定,并理解和接受国家、地方各级人民政府及相关职能部门对上述政策规定的不时调整和变动。无论何时,买受人均保证其不属于禁止性、限定性政策法规不允许或限制购买的情形。买受人对上述事项承担全部及独立保证责任,并愿意承担因此产生的所有责任及后果。如因买受人不具备购房资格导致合同无法备案或者无法履行的,出卖人有权单方解除合同,并要求买受人按所购商品房总价款的20%向出卖人支付违约金。

第五十一条、本补充协议条款为购房合同不可分割之组成部分,具有同等法律效力。如本补充协议与购房合同及其附件存在不一致的地方,均以本补充协议的约定为准。本补充协议自双方签字盖章之日起生效。

第五十二条、双方在履行购房合同及本补充协议过程中发生争议的,应本着善意的原则协商处理,如无法协商一致的,依法向该商品房所在地人民法院起诉。

第五十三条、买受人确认:出卖人在签订购房合同及本补充协议时,已向买受人出示本项目国有土地使用证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、施工许可证、预售许可证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,买受人对此无异议。

第五十四条、买受人确认:签字之前买受人已经仔细阅读并理解本补充协议的全部内容,相关内容已经与出卖人进行充分协商,出卖人对相关条款已进行全面、合理提示和说明,双方同意接受本补充协议内容并自愿签订本补充协议。

第五十五条、本合同签订之日起30日内,由买受人向房屋权属登记机构石狮市不动产登记中心申请预告登记。



出卖人: (签章)

买受人: (签章)

黄志平

陈元印

签订日期:

合同签订地: 石狮中骏黄金海岸售楼处