

GF-2014-0172

合同编号：202202000504

商品房买卖合同（现售）

出卖人： 开封鼎宇置业有限公司

买受人： 谢水珍



202202000504

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

制定

二〇一四年四月

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 商品房质量及保修责任

第六章 房屋登记

第七章 物业管理

第八章 其他事项

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有关权属证书或证明文件。
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. **商品房现售**：是指房地产开发企业将竣工验收合格的商品房出售给买受人，并由买受人支付房价款的行为。
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。

商品房买卖合同

(现售)

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：_____ 开封鼎宇置业有限公司

通讯地址：_____ 开封市鼓楼区油坊街7号

邮政编码：_____ ×

营业执照注册号：_____ Q

企业资质证书号：_____ ×

法定代表人：_____ 联系电话：_____

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：_____ 谢水珍

【法定代表人】：_____ ×

国籍：_____ 中华人民共和国 _____ 户籍所在地：_____ 本市城区

证件类型：【 身份证 】，证号：_____

出生日期：× 年 × 月 × 日，性别：女
 通讯地址：×
 邮政编码：× 联系电话：× 02
 【委托代理人】：×
 国籍：× 户籍所在地：×
 证件类型：【 × 】，证号：×
 出生日期：× 年 × 月 × 日，性别：×
 通讯地址：×
 邮政编码：× 联系电话：×
 单独所有

第二章 商品房基本状况

第一条 项目建设依据

1. 出卖人以【划拨】方式取得坐落于河南省开封市龙亭区复兴大道、世博大路东侧地块的建设用地使用权。该地块【国有土地使用证号】为20210043385，土地使用权面积为55142.60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：

（1）20210043385城镇住宅用地，土地使用权年限自2015-02-19至2055-02-19止；

（2）20210043385商业服务，土地使用权年限自2015-02-19至2055-02-19止；

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复兴大道北侧C地块“鼎宇馨港”棚户区改造安置房用经济适用住房项目，建设工程规划许可证号为注核字第410200202100036号，建筑工程施工许可证号为410200202107140201。

第二条 销售依据

该商品房已取得【《房屋所有权证》证号】为20210068630，【房屋登记机构】为开封市不动产登记中心。

第三条 商品房基本情况

1. 该商品房的规划用途为【商业服务】。
2. 该商品房所在建筑物的主体结构为钢筋混凝土结构, 建筑总层数为11层, 其中地上11层, 地下0层。
3. 该商品房为第一条规定项目中的房屋, 坐落为【河南省开封市龙亭区鼎宇馨港1号商住楼1-2层商业06】, 房屋所在层次为【1-2层】。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×, 其实测建筑面积共107.52平方米, 其中套内建筑面积0.00平方米, 分摊共有建筑面积0.00平方米该商品房共用部位见附件二。
该商品房层高为×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 租赁情况

该商品房的租赁情况为【未出租】。

出卖人已将该商品房出租, 【×】。

租赁期限: 从×年×月×日至×年×月×日。出卖人与买受人经协商一致, 自本合同约定的交付日至租赁期限届满期间的房屋收益归【×】所有。
×。

出卖人提供的承租人放弃优先购买权的声明见附件四。

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. ×;
5. ×。

如该商品房权利状况与上述情况不符, 导致不能完成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4.90%(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

第七条 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人民币(币种) ×元, 总价款为人民币(币种) ×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(币种) 8784.32元, 总价款为人民币(币种) 944490.00元(大写玖拾肆万肆仟肆佰玖拾元整)。
3. 按照套计算, 该商品房总价款为人民币(币种) ×元(大写×)。
4. 按照×计算, 该商品房总价款为人民币(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人民币(币种) ×元(大写), 该定金于【本合同签订】时【抵作】商品房价款。

(二) 买受人采取下列第1种方式付款:

1. 一次性付款。买受人应当在2022年01月01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，首期房价款人民币（币种）×元（大写：×），应当于×年×月×日前支付。

×。

3. 付款方式付款：【商业贷款】。买受人应当于×年×月×日前支付首期房价款人民币（币种）×元（大写×），占全部房价款的×%。

余款人民币（币种）×元（大写×）向×（贷款机构）申请贷款支付。

4. 其他方式：

×。

（三）双方约定全部房价款存入以下账户：账户名称为×，开户银行为×，账号为×。

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五。

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1.00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90日内按照累计应付款的1.00%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1.00（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五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. ×。

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，因市政供水、排水管网不具备接入条件及其他非出卖人能控制的原因导致供水、排水延误的，出卖人不承担责任；

2. 供电：交付时纳入城市供电网络并正式供电，因市政供电管网不具备接入条件的，出卖人不承担责任。房屋交付时，不具备一户一表纳入城市电网供电的，买受人同意由出卖人提供临时用电并收取电费

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，

因供暖企业原因不能供暖的，出卖人不承担责任；

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，

因供气单位原因未提供供气服务的，出卖人不承担责任；

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十三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) 合同继续履行，出卖人按房款总额的0.3%向买受人支付违约金。

(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：×年×月×日达到×；
2. 小区内非市政道路：×年×月×日达到×；
3. 规划的车位、车库：×年×月×日达到×；
4. 物业服务用房：×年×月×日达到×；
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，×。
2. 小区内非市政道路未达到上述约定条件的，×。
3. 规划的车位、车库未达到上述约定条件的，×。
4. 物业服务用房未达到上述约定条件的，×。
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六。

第十二条 交付时间和手续

(一) 出卖人应当在2022年01月01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×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。

×。

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×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) 买受人查验房屋后认为存在上述(1)、(2)、(3)、(4)项所描述问题但出卖人不认同的，买受人应自查验房屋之日起3个工作日内委托有相关资质的质量检测法人于出卖人代表在场的情况下进行检测，并于合理时间内向出卖人出具质量检测报告。检测报告载明存在质量问题的，出卖人予以修复。买受人未在3个工

作日委托，或委托的法人不具备相关资质，或检测时出卖人代表未在现场的，均视为买受人对房屋质量没有异议：

(2) 因买受人原因未按出卖人规定时间办理完房屋交付手续的，视为出卖人已按本合同约定交付了房屋，房屋风险由买受人承担。若买受人于交付日前未付清房款、面积补差款等相关款项及相关费用的，出卖人可顺延交付日期。已顺延交付日期的，买受人应于付清相关款项及费用之日起的5个工作日内自行到出卖人处办理房屋交付手续，否则视为出卖人自买受人付清相关款项及费用之日起已向买受人交付了房屋。以上房屋风险指房屋保修期开始计算、与房屋有关的包括但不限于物业服务费用、水电费、相关税费及房屋损坏或灭失的风险。

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1.00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4.90%（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1.00%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1.00（该比率应当不低于本条第1（1）项中的比率）的违约金。

2. ×。

第五章 商品房质量及保修责任

第十四条 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4.90%（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，合同继续履行。

(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。

本条范围内，买受人的损失仅指按照相关工程质量规范、标准和施工设计图纸文件要求使该商品房恢复至正常使用时产生的材料和人工费用，其他费用不被定义为买受人的损失。

(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×%（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，合同继续履行。

(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七。

(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×%（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。

×。

第十五条 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。具体内容见附件八。

(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. 买受人不接受或怠于接受出卖人提出的维修方案、阻碍维修施工、拒绝为维修施工提供施工条件等情况之一的；买受人或房屋使用人改变房屋结构的；买受人委托没有装修施工资质的自然人或法人进行施工的；任何形式装修施工造成房屋及附属设施损坏或房屋结构被破坏的；买受人自行加盖或违法改造的；非出卖人原因造成的房屋及附属设施的损害包括但不限于因买受人逾期收房导致的房屋保修期已过国家规定保修期限的。

（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。

第十六条 质量担保

出卖人不按照第十四条、第十五条约定承担相关责任的，由X承担连带责任。

关于质量担保的证明见附件九。

第六章 房屋登记

第十七条 房屋登记

（一）预告登记的申请方式为 2

- 1、双方共同申请该商品房的预告登记。
- 2、买受人单方申请该商品房的预告登记。

（二）转移登记的申请方式为 2

- 1、双方共同申请该商品房的所有权转移登记。
- 2、出卖人提交委托书，由买受人自行申请该商品房的所有权转移登记。

（三）因出卖人的原因，买受人未能在该商品房交付之日起730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 $\times\%$ （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 $\times$ 的违约金。

2. 合同继续履行，出卖人按房款总额的0.3% 向买受人支付违约金。

（四）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。

第七章 物业管理

第十八条 物业管理

（一）出卖人依法选聘的前期物业服务企业为开封润天物业管理有限公司。

（二）物业服务时间从2021年11月01日到2061年11月01日。

（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。

（六）业主大会设立前适用该章约定。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十。

第八章 其他事项

第十九条 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：所有权属于出卖人，出卖人有权依法对车位出租、出售或附赠，价格由出卖人自行确定；

2. 会所：×；

3. 商品房所在楼宇的命名权归出卖人所有。

第二十条 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。

第二十一条 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。

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。具体内容见附件十一。

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. 出卖人就该项目所发布的任何形式的宣传资料(包括但不限于沙盘模型、网页、宣传页、宣传片、户外广告等)不是要约合同内容，对双方不具有约束力，买受人对所购房屋的位置、空间、结构、朝向、外立面、阳台、空调机位、周边的环境与建筑物、构筑物、设施设备等方面，以及由于上述方面导致的该房屋采光、通风、噪音和其他使用功能的影响均已了解并无异议。出卖人可根据项目实际情况对景观、绿化、管网、路网、庭院、房屋建筑用材、色彩等做出适当调整，买受人对此不作异议。项目建筑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、弱电、供水、供气、车库、安全疏散口、垃圾房、排风换气设施等设施的位置，以政府及设计单位、电力、供水、天然气、热力、消防等相关部门最终审批确定为准。

7. 因市政、供水、供电、天然气、热力供应等部门的原因致使房屋逾期交付的，出卖人不承担违约责任。因政府部门原因导致出卖人未能在规定时间内办理完毕本合同的登记备案手续或初始登记于续的出卖人予以适时延期，不承担违约责任。

第二十二條 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】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。

第二十三條 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。

第二十四條 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。

第二十五条 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（补充协议见附件十二）。

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。

第二十六条 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35页，一式4份，其中出卖人3份，买受人1份，【×】×份，【×】×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】

盖章：

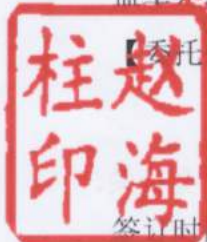
【委托代理人】（签字或盖章）：

买受人（签字或盖章）谢水珍

（签字或【法定代表人】（签字或盖章）：

【委托代理人】（签字或盖章）：

【委托代理人】（签字或盖章）：



签订时间：2022年02月17日

签订时间：2022年02月17日

签订地点：鼎宇馨港

签订地点：鼎宇馨港

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

×

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
×

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 出卖人提供的承租人放弃优先购买权的声明

×

附件五 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

- 1、买受人之间具有共有关系的，共有关系各方应当共同承担本合同约定的权利义务。具有监护关系的合同当事人之间，监护人应当承担合同款项的支付义务。
- 2、以按揭贷款方式支付房款的买受人，在签订本"商品房买卖合同"后七日内应向出卖人指定的银行提供所需要的贷款资料，并应于出卖人通知之日起三日内办理按揭贷款手续。如逾期不提供资料及不办理贷款手续，则出卖人有权从买受人已交房款中扣除总房款的5%，作为买受人向出卖人支付的逾期违约金。
- 3、由于买受人原因导致按揭贷款不能到账的，买受人应在30日内补齐剩余房款，否则出卖人有权解除本合同并收回本合同约定的商品房，另行销售给第三方，同时有权从买受人已交房款中扣除总房款的20%，作为买受人支付给出卖人的逾期付款违约金。
- 4、如买受人采用银行贷款方式支付房款，并由出卖人提供阶段性借款担保的，买受人在该担保期间对银行的违约视同对出卖人的违约(违约条款以银行贷款合同为准，包括但不限于买受人不按时还款、买受人所购房屋被司法机关查封等)，出卖人有权解除本合同并收回本合同约定的商品房，另行销售给第三方，同时有权从买受人已交房款中扣除总房款的20%作为买受人支付给出卖人的逾期付款违约金。买受人同意出卖人从买受人已支付房款中代为扣除应支付银行的借款本息、罚金、违约金、诉讼费、律师费、实现债权的费用及其它各项应由买受人承担的费用，买受人房款不足以支付的应由买受人自行补齐。
- 5、商品房作为商品的一种，其价格会随市场变化进行调整，出卖人不承诺该房屋能保值增值，买受人已考虑了投资风险，自愿购买本合同商品房。

附件六 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

×

附件七 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，按照本合同第十四条第（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：

1. 外墙：【×】；

×。

2. 起居室：

（1）内墙：【×】；

×。

（2）顶棚：【×】；

×。

（3）室内地面：【×】；

×。

3. 厨房：

（1）地面：【×】；

×。

（2）墙面：【×】；

×。

（3）顶棚：【×】；

×。

（4）厨具：×。

4. 卫生间：

（1）地面：【×】；

×。

（2）墙面：【×】；

×。

（3）顶棚：【×】；

×。

(4) 卫生器具 ×。

5. 阳台：【×】；

×。

6. 电梯：

(1) 品牌： ×；

(2) 型号： ×。

7. 管道：

×。

8. 窗户：

×。

9. ×。

10. ×。

附件八 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：设计文件规定的该工程的合理使用年限（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：2个采暖期、供冷期（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：2年（不得低于2年）；

X。

6. X；

7. X；

8. X。

（二） 其他约定

X。

附件九 关于质量担保的证明

×

附件十 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

×

附件十一 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)

×

附件十二 补充协议

1、本合同及补充协议及相关的文件，以双方签字盖章为产生约束力，任何形式的口头承诺均不具备约束力。2、关于第二十五条送达的补充，出卖人发出通知的形式包括但不限于挂号信、特快专递、本市报纸或其他媒体公告、小区内通知、电话通知、短信、微信通知等，并在通知发出后3日即视为有效送达。买受人承诺所填住所地、联系方式真实可靠，并可以随时接收信函、邮件和电话。出卖人可按照合同载明地址或法定地址寄送。买受人要求变更联系方式应当于前以书面形式通知出卖人，否则由此产生的一切责任由买受人承担。3、本合同所指层高为所购房屋大部分空间层高，该房屋局部层高在不违反政府部门批准的规划、设计条件下，由于施工需要可能会略高于或略低于该层主要层高，具体无需出卖人在此揭示，出卖人确保该房屋分户验收合格，买受人已完全知悉并认可以交付时现状为准。4、本合同各项条款中凡空格部位×的，或不做选择的条款、项目的，均为双方明确选择表示"放弃"。对此，出卖人不承担任何责任。5、买受人多于一位自然人的，出卖人向任何一位买受人交付房屋，或视同向任何一位买受人交付房屋的，均视为出卖人履行了交付义务。买受人为法人的，出卖人向其授权委托人交付房屋或视同向其授权委托人交付房屋的，均视为出卖人履行了交付义务。6、若买受人属于政府规定的限购对象或任何出卖人不知情的情况下买受人不具备购买该房屋条件的，双方均可解除合同。7、出卖人不承担房屋因市场变化而产生的价格波动风险。房屋市场价格的涨跌由买受人自行承担。如价格上涨，收益归买受人所有；如价格下跌，损失由买受人承担。8、买受人不得对该商品房及配套设施进行改动，否则，所造成的一切后果由买受人承担；物业公司对此有管理的权力。9、买受人不得在签订本合同后调房。10、买受人同意出卖人在该商品房公共使用部分添置不动产、设施等，该添置的不动产、设施不属于无偿使用，无论是否办理产权登记出卖人保留所有权和管理、
37/37收益的权利。11、公用房屋和公共部位建筑面积的分摊面积及构成按国土资源局的测量和分摊规则执行，出卖人无测量资格。因此买受人如对测量结论以及面积分摊有异议的，应向发证机关申请复测，出卖人不承担产权登记测量责任。12、本协议与《商品房买卖合同》同时签订生效，当两项合同互有矛盾或产生两种以上解释方法时，以补充协议约定的内容为准。13、若买受人需向出卖人

提出诉求，应以买受人签章的纸质文件为载体，出卖人予以受理及回复。非买受人签章或非纸质文件，不视为买受人提出诉求，出卖人不予受理或回复。14、买卖双方对本合同及附件所签订的全部条款和内容均予以认可，明确无误，不存在任何歧义和纠纷。

出卖人(签字或盖章)：

买受人(签字或盖章)：

谢水珍

【法定代表人】：

【法定位表人】：

【委托代理人】：

【委托代理人】：

(签字或盖章)

(签字或盖章)

签订时间：

签订时间：

签订地点：

签订地点：

