

浙江省商品房买卖合同（现售）

出卖人： 杭州钱运置业有限公司

买受人： _____

合同编号： _____

房屋编号： _____



2023-04-28 发布

2023-07-01 施行

浙江省住房和城乡建设厅

浙江省市场监督管理局

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 房屋交易、不动产登记

第七章 物业管理

第八章 其他事项

说 明

1. 为了明确商品房消费者（买受人）和经营者（出卖人）等相关方的权利义务，维护各相关方的合法权益，根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律、法规的规定，结合浙江省房地产行业发展实际制定《浙江省商品房买卖合同示范文本（现售）》（以下简称本《合同示范文本》）。

2. 本《合同示范文本》由浙江省住房和城乡建设厅在国家版（2014年，GF-2014-0171）的基础上根据浙江省实际情况制定，浙江省住房和城乡建设厅、浙江省市场监督管理局共同发布。

3. 本《合同示范文本》由浙江省住房和城乡建设厅负责解释，但不负责对已订立的合同内容进行解释。

4. 本《合同示范文本》供商品房买卖标的物在浙江省行政区域内的买卖当事人参照使用。合同双方当事人可以通过书面形式对本合同内容进行变更或者补充。

5. 本《合同示范文本》内容变更或补充后，双方不得以《合同示范文本》名义签订。

6. 商品房出卖人应在使用商品房买卖合同格式条款（含补充协议格式条款）之日起三十日内，将合同样本报核发其营业执照的市场监督管理部门备案。

7. 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。

8. 签订本合同时，买卖双方合同主体资格应符合法律法规和房屋所在地的房地产管理规定。

9. 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。

10. 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。

11. 本《合同示范文本》中除特别明确外，表示数量、时间的内容均使用阿拉伯数字填写。

12. 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，也可另行签订补充协议。

13. 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（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. 合同网签备案：是指房屋交易双方通过网上合同签订系统进行合同网上签约及备案的过程。

9. 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。

10. 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。

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. 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。

浙江省商品房买卖合同

(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《中华人民共和国民法典》《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：_____杭州钱运置业有限公司_____

通讯地址：_____

邮政编码：_____×_____电子邮箱：_____×_____

统一社会信用代码：_____91330102MA27XDW570_____

企业资质证书号：_____浙开二0101-2019-2022-0947号_____

法定代表人：_____余霖_____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：_____×_____

经纪机构统一社会信用代码：_____×_____

法定代表人：_____×_____联系电话：_____×_____

买受人：_____

【法定代表人】【负责人】：_____

【国籍】【户籍所在地】：_____

证件类型：【居民身份证】【护照】【营业执照】【×】，证号：_____

出生日期：_____年____月____日，性别：_____

通讯地址：_____

邮政编码：_____联系电话：_____

【委托代理人】【法定代理人】：_____

【国籍】【户籍所在地】：_____

证件类型：【居民身份证】【护照】【营业执照】【】，证号：_____

出生日期：_____年____月____日，性别：_____

通讯地址：_____

邮政编码：_____联系电话：_____

（买受人为多人时，可相应增加）

第二章 商品房基本状况

第一条 商品房性质

该商品房为【毛坯住宅】【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】【_____】方式取得坐落于杭州市（设区的市）上城【县】【市】【区】【_____】杭政储出【2017】25号地块的建设用地使用权。该地块【国有土地使用证号】【_____】为浙（2019）杭州市不动产权第0097074号，土地使用权面积为11474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】【商服用地】【_____】，土地使用权终止日期为2058年3月13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钱投新宸商务中心，国有建设用地规划许可证号为地字第330100201700225，建设工程规划许可证号为建字第330100201800296，建筑工程施工许可证号为330100201809210101。

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 销售依据

1. 该商品房已于2023年11月11日取得现售备案证明文件，证号为_____杭售许字（2021）第000135号，备案机构名称为杭州市住房保障和房产管理局。

2. 该商品房【是】【否】取得不动产权证。取得不动产权证日期为2023年____月____日，证号为_____，不动产登记机构名称为杭州市规划和自然资源局。

第四条 商品房基本情况

1. 该商品房的规划用途为【住宅】【办公】【商业】【_____】。

2. 该商品房所在建筑物的主体结构为【钢结构】【钢、钢筋混凝土结构】【钢筋混凝土结构】【砖木结构】【混合结构】【钢框架核心筒结构】，建筑总层

第六条 租赁情况

该商品房的租赁情况为【×出租】【√未出租】。

出卖人已将该商品房出租，【×买受人为该商品房承租人】【×承租人放弃优先购买权】。

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【×出卖人】【×买受人】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。

第七条 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，导致不能在房产管理部门办理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，按照中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的同期贷款市场报价利率（一年期）（不低于合同签订日相应期限的贷款市场报价利率（LPR））计算给付利息。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】的赔偿金。

第三章 商品房价款

第八条 计价方式与价款

（一）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】【__×__】元，总价款为【人民币】【__×__】__×__元（大写：__×__亿__×__仟__×__佰__×__拾__×__万__×__仟__×__佰__×__拾__×__元整）。

2. 按照建筑面积计算，该商品房单价为每平方米【√人民币】【__×__】__元，总价款为【√人民币】【__×__】__元（大写：__亿__仟__佰__拾__万

____仟____佰____拾____元整)。

3. 按照套计算, 该商品房总价款为【人民币】【 × 】____×____元(大写: × 亿 × 仟 × 佰 × 拾 × 万 × 仟 × 佰 × 拾 × 元整)。

4. 按照____×____算, 该商品房总价款为【人民币】【 × 】____×____元(大写: × 亿 × 仟 × 佰 × 拾 × 万 × 仟 × 佰 × 拾 × 元整)。

(二) 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, 交纳标准以相关部门确定并经当地政府批准后公布的标准为准。该款项未包含在商品房价款中, 由出卖人统一代交, 在商品房交付时向买受人收取。

第九条 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】【 × 】元(大写: ____亿____仟____佰____拾____万____仟____佰____拾____元整), 该定金于【本合同签订】【交付首期房价款】【 × 】时【抵作商品房价款】【返还买受人】。

(二) 买受人采取下列第____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【人民币】【 × 】____元(大写: ____亿____仟____佰____拾____万____仟____佰____拾____元整), 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】【公积金贷款、商业组合贷款】【 】。买受人应当于____年____月____日前支付首期房价款【人民币】【 × 】____元(大写: ____亿____仟____佰____拾____万____仟____佰____拾____元整)。剩余房款【人民币】【 × 】____元(大写: ____亿____仟____佰____拾____万____仟____佰____拾____元整)由买受人申请贷款支付。买受人应当于____年____月____日前向贷款机构提交贷款申请材料, 办理贷款审批手续。____年____月____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: 买受人应于前述期限届满之日前以自有资金足额支付剩余商品房全部价款; 否则, 买受人应按照合同第十条的约定承担逾期付款责任。

4. 其他方式: ____×____

(三) 双方约定全部房价款存入以下账户：账户名称为杭州钱运置业有限公司，开户银行为中国农业银行股份有限公司杭州钱江新城支行，账号为19025901040009060。

第十条 逾期付款责任

(一) 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和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二的违约金。

(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1%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九条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. 出卖人不解除合同的，买受人应在商品房交付前向出卖人足额付清违约金。

(二) 双方【是】【否】约定解除合同权行使期限。如选择【是】，出卖人依本条解除合同的，应在解除条件成就之日起×个月内行使，逾期不行使的，解除权消灭。

第四章 商品房交付条件与交付手续

第十一条 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. ×_____；

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、×、×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. × 。

第十二条 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导致交付时无法完成的除外；

2. 供电：交付时纳入城市供电网络并正式供电，
× ；

3. 燃气：【住宅商品房交付时完成室内燃气管道的敷设，并与城市燃气管网连接，保证燃气供应， × 】
【非住宅商品房除1号楼103、106；2号楼101号商铺和四楼配套餐饮外其他房间无燃气管道留头点，燃气管道留头点位于室外，买受人需根据实际需求自行办理相关手续接至室内，并承担相应费用。】；

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十四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【人民币】【×】 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【人民币】【×】 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【人民币】【×】 元的违约金。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【人民币】【×】 元的违约

三条约定的交付时间交付，出卖人不构成逾期交付。；

5. 其他设施未达到上述约定条件的，出卖人负责整改完善并达到约定条件，但未达到上述约定条件不属于本合同项下商品房交付的必要条件，且不影响按合同第十三条约定的交付时间交付，出卖人不构成逾期交付。。

(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十四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【人民币】【×】×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。

第十三条 交付时间和手续

(一) 出卖人应当在_____年_____月_____日前向买受人交付该商品房。

(二) 该商品房达到第十一条、第十二条约定的交付条件后，出卖人应当在交付日期届满前 20 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十一条约定的证明文件。出卖人不出示证明文件或者出示的证明文件不齐全，不能满足第十一条约定条件的，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，并按照第十四条处理。

(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 and 产品质量规范、标准自查验次日起 60 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) _____ × _____。

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) 双方共同确认：本合同签订时该商品房及其相关设施设备均已达到本合同约定的交付使用条件，买受人已按照本条第（二）款、第（三）款约定对该商品房进行查验，对该房屋的各项情况均作了充分了解并对该商品房的地基基础、主体结构无异议，并确认该房屋不存在本条第（三）款第2项约定的需要修复后再交付的其他质量问题，买受人应按本合同约定时间办理交付手续。

双方进一步确认：签署本合同时，因该商品房及其相关设施设备已经达到交付使用条件且买受人已经进行查验并无异议，出卖人无需按本条第（二）款通知买受人查验房屋的时间，买受人同意于该房屋交付前不再对该房屋进行查验，并按现状接收房屋。交付后出卖人按照本合同约定履行保修责任。

(2) 买受人未在《交付通知书》中规定的交付期限届满日（或未书面通知的，在本合同约定的交付日期届满之日）办理房屋验收交接手续的，则自《交付通知书》规定的收房起始日之次日起，买受人所购房屋及其装饰设备的毁损、灭失的风险责任、前期物业管理费用、其他实际发生的费用等均由买受人承担，出卖人有权按照其前期物业管理的有关规定对该商品房进行管理。

(3) 对于买受人在逾期之后查验房屋中提出的质量问题，出卖人仅承担修复责任，不承担逾期交付的法律责任，视为出卖人已按约交付房屋。

第十四条 逾期交付责任

(一)除不可抗力外，出卖人未按照第十三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和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90日之内（该期限应当不多于第十条第1（1）项中的期限），自第十三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二的违约金（该违约金比率应当不低于第十条第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，按照中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的同期贷款市场报价利率（一年期）（不低于合同签订日相应期限的贷款市场报价利率（LPR））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. _____ × _____。

(二) 双方【×是】【√否】约定解除合同权行使期限。如选择【是】，买受人依本条解除合同的，应在解除条件成就之日起×个月内行使，逾期不行使的，解除权消灭。

第五章 商品房质量及保修责任

第十五条 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。

商品房交付使用后，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，按照中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的同期贷款市场报价利率（一年期）（不低于合同签订日相应期限的贷款市场报价利率（LPR））计算给付利息。给买受人造成损失的，由出卖人支付【×已付房价款百分之 】【√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，出卖人承担修复责任，相关费用由出卖人承担，修复期内出

出卖人按买受人实际损失承担违约金。

(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，按照中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的同期贷款市场报价利率（一年期）（不低于合同签订日相应期限的贷款市场报价利率（LPR））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，出卖人承担修复责任，相关费用由出卖人承担，修复期内出卖人按买受人实际损失承担违约金。

(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)、×、×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：GB50325 -2010（2013版）。

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：×，标准文号：×。该商品房可能受到噪声影响的情况：×，出卖人方已采取或者拟采取的防治措施：×。

×_____。

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，按照中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的同期贷款市场报价利率（一年期）（不低于合同签订日相应期限的贷款市场报价利率（LPR））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。

×_____。

3. 该商品房的绿色建筑及建筑节能技术措施：

(1) 本工程外立面门窗采用较低透光率的LOW-E玻璃_____；
(2) 采用下凹式绿地调蓄雨水功能_____；
(3) 采用下沉式庭院增强地下空间的自然采光通风_____；
(4) 采用种植屋面强化屋面隔热_____；
(5) 设置建筑设备监控系统，对中央空调系统、给排水、通风、电梯等系统进行监控，并满足各专业提出的工艺要求。

第十六条 保修责任

（一）商品房实行保修制度。出卖人应当对所售商品房承担质量保修责任。保修期从交付之日起计算。该商品房为住宅的，出卖人按照《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. 买受人改变房屋结构、改变用途或第三人原因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

(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【人民币】【 × 】14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。

(七)物业服务用房座落于1、2号楼幢(施工号:杭政储出[2017]25号地块)307室,
建筑面积303.3平方米,其中地上建筑面积303.3平方米。

该商品房前期物业服务合同、临时管理规约见附件九。

第八章 其他事项

第二十条 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. 买受人同意,出卖人有权无偿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项目案名、Logo等亮灯形式或其他形式的标识标牌。

(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;

2. 会所: ×;

3. 地下室附属用房、储藏室、夹层、人防工程及其他地下空间等物业归出卖人所有;其他未计入公摊面积且构造上具有独立利用价值的空间或区域等,归出卖人所有。

第二十一条 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。

第二十二条 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。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、建筑主体结构和承重结构。

6. 合同第八条约定的房价款中不包括如下费用：（1）物业服务费与物业专项维修资金；（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另行缴纳的税、费（包括合同印花税、契税等）。

7. _____。

第二十三条 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__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。

第二十四条 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。

第二十五条 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、第三方调解组织等相关机构调解；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。

第二十六条 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。

第二十七条 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_____页，一式_____份，其中出卖人_2_份，买受人_2_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）：

买受人（签字或盖章）：

【法定代表人】（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）：

【委托代理人】（签字或盖章）：

【法定代表人】（签字或盖章）：

签订时间：_____年___月___日

签订时间：_____年___月___日

签订地点：_____

签订地点：_____

附件一 房屋平面图（应当标明方位）

1. 房屋分层分户图（含附属用房）（应当标明门窗结构、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）

附件二 关于该商品房共用设施设备等的具体说明（可附图说明）

1. 纳入该商品房分摊的共用设施设备的名称、面积、所在位置及建筑隔音等情况
2. 未纳入该商品房分摊的共用设施设备的名称、面积、所在位置及建筑隔声等情况

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

- 1.1 本项目地下一层设置有垃圾房，用于本项目垃圾桶集中放置及清运处理。
- 1.2 本项目室外区域设置有化粪池，用于本项目生活污水处理。
- 1.3 本项目地下一层设置有锅炉房，用于本项目空调系统制热。
- 1.4 本项目地下一层设置有高压配电室，用于本项目电力分配。
- 1.5 本项目地下二层设置有专用变电所，用于本项目电压变换和分配。
- 1.6 本项目地下二层设置有隔油间，需另配隔油设备，用于本项目产生的污水中悬浮油处理。
- 1.7 本项目地下二层设置有消防水泵房、消防水池，用于本项目消防设施加压供水。
- 1.8 本项目地下二层设置有生活水泵房、生活水箱，用于本项目的生活加压供水。
- 1.9 本项目地下四层预留人防移动电站条件，战时安装，用于本项目人防设备供电。
- 1.10 本项目地下四层设置有冷冻机房，用于本项目空调系统制冷。
- 1.11 本项目设置有相应数量配电间，位于地下一、二、三、四层，用于本项目电力分配。
- 1.12 本项目2号楼一层设置有消防控制室，用于消防监控管理。
- 1.13 本项目1号楼一层西侧设置有开闭所，用于本项目电力供应，最终以电力部门批复为准。
- 1.14 本项目屋顶设置有主楼电梯机房，用于本项目电梯系统运作。
- 1.15 本项目2号楼屋顶设置有消防水池，用于本项目消防供水。

1.16 本项目红线内南侧位置设置有燃气调压站，主要用于本项目锅炉房和商业燃气供应，最终位置以相关部门验收意见为准。

1.17 本项目1号楼屋顶层北部预留有设置有柴发机组，主要用于有需求的业主临时供电。

1.18 本项目设置有通风井道和车库尾气井。

1.19 在不影响相关设施使用功能的情形下，出卖人有权对其位置进行调整。

2. 其他约定

燃气、有线（数字）电视、电话、宽带、自来水等配套设施需由买受人向该设施的服务提供商办理开通申请使用手续并缴纳相关费用，各项服务的具体开通时间，将由服务提供商决定。因买受人未申请开通或服务提供商未提供服务导致买受人未能使用的，出卖人不承担责任。出卖人所出售的商品房的价格内，不包含燃气、有线电视、电话、宽带网络初装费/安装费，如有上述费用由买受人自行承担。如前述基础设施之全部或部分因项目全装修等原因由出卖人于交付前开通并垫付相关费用的，买受人应于房屋交付时向出卖人偿付出卖人已经垫付的费用。燃气管道自室外留头点敷设到户内产生的费用由买受人自行承担。

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，按照本合同第十五条第（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】【 中空LOW-E玻璃】；
2. 电梯：_____ 日立 _____。
3. 管道：_____ 钢塑复合管、铸铁排水管、UPVC管等 _____。
4. 窗户：_____ × _____。
5. _____ × _____。
6. _____ × _____。

（二）内装饰装修部分

双方就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
----	------	------	----------------	----

	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		
			瓷砖		
3	吊顶	石膏板			
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					

	序号	菜单内容	装修材料	品牌、产地、规格、级别、数量	备注
	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					

(三) 房屋建筑品质标准

1. 政府部门规划审批结果中明确该房屋建筑品质标准的，以规划审批结果为准。
出卖人在商品房销售前应当向买受人明示规划审批结果，保证买受人的知情权；

2. _____ × _____ ;

3. _____ × _____ 。

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。

④其他不可归责于出卖人的事由而发生的质量问题。

3. 买受人提出该商品房质量问题的，出卖人会同物业管理单位根据相关规定实施维修，若买受人不予配合导致出卖人无法进行保修的，出卖人不承担法律责任；买受人应积极配合出卖人的维修工作，维修期间，出卖人不承担任何违约责任；维修工作完成后，双方应当自出卖人通知之日起五日内进行验收，如买受人未到场验收或未签署意见的，视为买受人认可工程质量问题已修复，通知之日为维修合格日，不再持有任何异议。

附件八 关于质量担保的证明

附件九 关于物业管理的约定

1. 前期物业服务合同

详见《前期物业服务协议》

2. 临时管理规约

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、配电箱等有遮挡或妨碍房屋正常使用的情况)

双方签订本合同时，买受人所购买房屋已经竣工验收备案，买受人已至房屋及其所在项目现场进行实地查看，买受人对构成或可能构成遮挡或妨碍房屋正常使用的各项情况及其影响，包括但不限于所购买房屋的周边环境、位置、空间、结构、层高、朝向、阳台、空调机位等处理的形式，房屋内部的使用高度、管线、设施设备（如消防设备等）及梁、柱、板等装置、结构等情况，对该房屋外立面的坡屋顶、廊柱、拱门、檐面、装饰墙、装饰构造物、特殊材质等情况，以及前述情况对该房屋的空间、日照、采光、视线、景观、通风、噪音等使用功能、舒适度及安全性等产生的影响，均已充分了解、认可并无异议。

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)

如有车位、车库或者停车设施买卖、转让、赠予、租赁的，双方另行签订协议。

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)

如有其它物业买卖、赠与、租赁的，双方另行签订协议。

附件十三 补充协议

(如变更或撤销商品房买卖合同网签备案、住宅专项维修资金、物业保修金等)

一、关于商品房基本情况的补充约定

1、【关于项目名称及推广名的补充约定】本合同第二条的商品房项目核准名称“【钱投新宸商务中心】”系指该商品房所在项目经地名办核准的名称。本项目命名权归出卖人所有，买受人同意，出卖人有权变更项目核准名称，但须经所在地地名办重新核准。

2、【关于建筑层高的补充约定】主合同所列的层高为该商品房的设计标准层高，该商品房的局部可能会高于或低于该层高，买受人对此已知悉并予以认可。

3、【关于司法查封的约定】本合同签署后，因买受人原因导致该商品房被司法查封或出现其他限制转让情形，导致本合同不能在房产管理部门办理合同备案、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，不适用本合同第七条约定，出卖人不承担违约责任，买受人无权解除合同并自行承担相应责任。

二、关于计价方式与价款的补充约定

1、主合同第八条约定的该商品房单价及房屋总价款包含按照适用的法定税率计算的增值税。买受人充分知悉并同意该商品房单价及房屋总价款不因法定增值税税率的变更而调整。

2、买受人完全认可上述房价计价方式，并同意上述价款构成买卖合同不可拆分的组成部分，并在任何情况下不可更改的同意按上述计价方式得出的总价全额支付给出卖人。任何情况下买受人均不得拒绝支付或要求出卖人退还上述任何一项价款。

3、按照物业管理有关法规、规章规定，需要缴纳新建物业专项维修资金的，缴纳标准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，买受人应在房屋交付时按政府有关规定缴纳物业专项维修资金，由出卖人按有关规定代政府职能部门收取，收取标准按政府有关规定执行(若收取标准发生改变的，以政府修订后的标准为准)。物业专项维修资金计交时以实测建筑面积为准。出卖人代政府及相关单位收取的其他税费，交房时按政府有关规定的标准由出卖人向买受人收取。

4、根据增值税相关规定，不同销售单位可能适用不同增值税征收政策（简易征收 / 一般征收），其对应增值税税率也不相同。买受人所购单位具体所适用的增值税类型及税率，以政府相关规定为准，具体增值税额度，以增值税发票载明信息为准。

5、买受人知悉并确认。本合同内载明的单价、总价、违约金、赔/补偿金，以及买受人缴纳的定金、首付款、按揭款等所有购房款均已包含增值税税额。未来如因国家政策原因发生增值税税率/征收率变化的双方一致确认含税总价保持不变。如税率或征收率有调整，双方一致确认出卖人依照含税总价不变的原则开具增值税发票，即不含税价将根据税率/征收率变化而进行相应调整。

三、关于付款方式及期限的补充约定

1、以按揭贷款方式付款的，买受人确认其在签订主合同及本补充协议时，已经充分了解商品房按揭贷款的办理条件、程序及需要缴纳的全部费用。在向相关银行申请按揭贷款过程中，出卖人仅承担协助办理义务，出卖人不承担买受人的按揭贷款申请必然获得贷款银行批准的保证责任。无论买受人是否取得贷款，均不影响买受人按照主合同及本补充协议的约定应承担的付款义务。有关按揭贷款的具体事项（包括申请按揭的条件与程序、是否批准按揭贷款申请、首付款比例、按揭的年限、可发放的按揭贷款数额、按揭贷款利率等）均由银行提供的资料及审批决定的结果为准，买受人同意无条件接受银行的审批结果，且自行承担因办理按揭贷款而增加的全部费用。

2、买受人应按如下规定办理按揭贷款手续：

2.1 买受人应在主合同及本补充协议签订前向贷款银行提供按揭贷款所必需的符合贷款银行要求的真实的、全面的、有效的全部资料，买受人可以自行选定经出卖人认可或与出卖人办理准入手续的贷款银行，由贷款银行根据买受人的资信条件，审查确认该付款方式的可行性，并获得贷款银行出具的客户贷款资格书面确认。

2.2 买受人应当积极配合完善贷款手续，并在合同签订之日起3日内与贷款银行签署完毕抵押贷款合同等相关合同及完成贷款机构要求的所有手续。买受人按贷款机构或担保方的要求需提供预抵押担保办理预告登记手续的，还应在签订主合同时交纳办理预告登记和/或预抵押登记的相关资料，并办理该商品房预告登记和/或预抵押登记手续。

3、买受人应严格按照主合同及本补充约定的付款期限进行付款，如买受人提前付款或银行提前放款的，买受人不得向出卖人主张任何资金占用损失或其他任何赔偿。出卖人无需就银行提前发放房款事宜书面通知买受人，也无需对此承担任何赔偿责任。

4. 买受人以按揭贷款方式支付房款，并由出卖人提供担保的（如有），因买受人未按期归还按揭贷款本息等原因导致银行要求出卖人承担保证责任的（包括要求出卖人全

额或部分代偿按揭贷款本息、违约金、滞纳金、罚金等），出卖人在接到银行的书面通知后 2 年内均有权随时解除本合同。本合同解除后，双方按下列方式处理：

（1）出卖人有权收回该商品房并另行出售，若商品房已交付的，买受人须在合同解除后 15 日内腾空房屋并返还给出卖人，同时买受人应配合出卖人办理本合同备案登记的注销、抵押登记注销、按揭合同解除及不动产变更登记等手续，同时买受人因返还房屋所产生的全部损失，均由买受人自行承担；

（2）买受人应赔偿出卖人全部损失，包括但不限于出卖人已经承担担保责任而支出的款项和相应损失，以及由此所支出的诉讼费、律师费、公证费、差旅费等各项费用；

（3）买受人还须同时按本合同总房价款的 15%向出卖人支付违约金；

（4）对买受人已支付的房款，出卖人有权先将有关按揭贷款本息及相关罚息、费用等直接归还给银行，剩余房款与买受人应偿付给出卖人的违约金和损失赔偿金于本合同解除之日自动抵销，对于抵销后仍有需退还给买受人的差额款项，则由出卖人按约定条件和程序退还给买受人；对于抵销后买受人尚需向出卖人偿付款项的，出卖人有权继续追讨。

（5）买受人未按时归还银行按揭贷款本息，如果出卖人在接到银行要求承担保证责任的通知后，出卖人未解除本合同及收回该商品房的，买受人首先应按本合同房款总金额的 10%向出卖人偿付违约金。在出卖人代为偿还银行按揭贷款的本息、违约金、滞纳金、罚金等后，即视为出卖人将买受人原通过各种方式已支付的同等金额的房款（包括首付款及按揭贷款）退还给了买受人并用于归还了银行贷款，买受人因此对出卖人存在自始未付清相应金额房价款的逾期付款之事实。在此情形下，出卖人仍享有解除合同或要求买受人继续付款的选择权。如果出卖人通知解除合同的，则出卖人尚可退还给买受人的房款余额，与商品房买卖合同及补充协议约定的买受人应偿付给出卖人的违约金和损失赔偿金于商品房买卖合同解除之日自动抵销，抵销后仍有剩余款项的，则由出卖人按约定条件和程序退还给买受人。如果出卖人未解除合同而要求买受人继续履行付款义务的，买受人应每日按逾期支付房款金额万分之五向出卖人支付违约金。买受人未付清剩余房款及违约金的，出卖人仍享有该商品房的所有权，并有权收回该商品房，同时出卖人可视情况选择解除商品房买卖合同及补充协议，买受人同时应向出卖人承担约定的违约责任（含原逾期付款应偿付的违约金），并配合出卖人办理本合同备案登记的注销、抵押登记注销、按揭合同解除及不动产变更登记等手续。

该商品房或商品房买卖合同中的买受人权利被买受人或司法机关以任何形式处置或要求处置的，则受让处置商品房或买受人权利的一方或对买受人享有权利的相关人在

处置前或处置后应首先代为清偿买受人对出卖人应承担的全部合同责任，或同意从该商品房变价款中优先向出卖人支付买受人未付剩余房款及相应的违约金。

5. 买受人与出卖人共同确认：在买受人所购商品房的权属转移、变更登记到买受人名下及以该商品房办妥按揭贷款的抵押登记前，出卖人基于该商品房买卖合同及本补充协议而对买受人享有的权利，以及对该商品房的初始物权，为优先于除按揭贷款银行的贷款收回权之外的任何其他人之债权的权利，可以对抗任何第三人（按揭银行除外）的权利。任何第三人（按揭银行除外）的权利与出卖人的该等权利及在实现时有冲突或不一致的，出卖人享有无条件的优先权。任何第三人基于买受人与出卖人签订的商品房买卖合同而向买受人主张权利，或自行或通过司法机关要求出卖人给予协助时，不论买受人是否以任何形式告知或披露了本协议中的相关条款，均视为任何第三人已知并接受本协议中的有关约定及确认出卖人享有的优先权。

四、关于商品房交付、质量及保修责任的补充约定

1、本合同第十一条所指的该商品房交付时应取得的房屋实测测绘报告，是指商品房实测机构根据适用测绘规范出具的测绘报告，该报告所载内容不包括未计入公摊、按现行测绘规范不单独计算面积的夹层、阁楼等空间面积，买受人对此表示接受且无异议，并不影响本商品房的交付。

2、本商品房交付前，供水、排水经自来水主管单位验收合格，供电经电力主管单位验收合格，燃气经煤气或燃气主管单位验收合格（如涉及），即视为符合本合同第十二条关于基础设施设备的交付条件；本项目经规划验收合格，即视为符合本合同第十二条关于公共服务及其他配套设施的交付条件。

3、若买受人在合同约定的房屋交付日仍未收到出卖人交房的书面通知的，应当在本合同约定的交付日期届满之日自行前往该商品房所在地出卖人交付现场，若届时该商品房已具备交付条件的，买受人应立即对该商品房进行验收交接。买受人未能在前述约定期限至出卖人项目现场办理交付手续的，除非届时该商品房不具备交付条件的，合同约定的交付日期届满日即视为出卖人已经向买受人交付房屋，出卖人不承担逾期交付责任。

4、出卖人向买受人出示或在销售现场公示建设工程竣工验收备案证明、房屋实测测绘报告的，即视为出卖人已履行合同第十一条约定的证明文件出示义务，买受人不得以出卖人不出示或出示证明文件不齐全为由拒绝收房，买受人拒绝收房的，出卖人不承担逾期交房违约责任。

5、买受人必须自行到现场办理房屋交接手续。若确有需要委托他人办理的，受托人应持有经公证的授权委托书、购房合同、房款收款凭证及受托人本人身份证原件方可办理房屋交付手续，否则出卖人有权拒绝交房，出卖人不承担因此导致的逾期交付的赔偿责任。买受人为两个人或两个以上买受人（或共有人）的，买受人在此确认其互相给予授权，任意一人办理交接手续即完成交付。

6、买受人认为该商品房地基基础和主体结构不合格并根据本合同第十五条第（一）款委托进行质量检测的，检测费用由主张方垫付、责任方承担。检测合格的，该商品房于出卖人通知的交付日期起始日已视为交付给买受人，检测期间买受人所购房屋及其装饰设备的毁损、灭失的风险责任、前期物业管理费用、其他实际发生的费用等均由买受人承担。

7、买受人对所购买房屋的周边环境、位置、空间、结构、朝向及外立面、阳台、空调机位等处理的形式，以及由于上述情况导致该商品房采光、通风、噪音以及其它使用功能等的影响均已充分了解并无异议。

8、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、排风竖井等设施的位置，以政府及电力、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。

9、在商品房交付过程中发生或发现商品房存在质量问题的（主体结构不合格与严重影响正常使用除外），不影响双方按约定的期限办理房屋验收交接手续，在此情况下不构成出卖人延期交房，但出卖人应在商品房交付后按合同相关约定承担相应的责任。

五、关于建筑区划内相关物的权属的约定

1、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，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）及其构造内有独立利用价值的空间或区域，包括但不限于车库、地下车位、地下空间、人防工程、库房、储藏室、夹层、商业用房及超出政府规定范围的配套用房及空间等，其产权归属于出卖人。出卖人有权持有自用、有偿转让、出租、提供给他人使用或以其他方式进行处置。

2、属于必须移交给业主、物业管理单位的房屋和/或配套设施设备（如变压器、增压泵），其产权归属于全体买受人共有，出卖人应在项目全部建成完全交付使用时一并移交物业管理公司，移交后该类房屋和设施设备由小区业主委员会或物业管理公司经营、使用，维修、维护费用由全体买受人承担。

3、出卖人、买受人对产权属其享有的房屋或可以独立利用价值的特定空间、设施、绿地，其权属登记依国家规定依法办理。未进行权属登记的，其权利享有和行使按买卖双方约定执行。

4、买受人同意，出卖人可根据项目开发建设的具体情况需要，对建筑区划内的物业服务用房的面积、功能、用途、坐落位置等作一定的调整，本建筑区划内物业服务用房的面积、功能、用途、坐落位置等以政府最终批准、同意、确认或移交备案的实际情况为准。若因上述调整需要征询买受人相关意见或举行听证程序的，买受人表示同意，并授权出卖人代为行使相关权利。

5、建筑区划内的地下车位，包括无障碍车位、预留充电设施接口汽车位、访客车位、公共车位以及超过规划要求配置的机动车位等，其权属均归出卖人所有，出卖人有权采取自用、出售、附赠、出租、委托经营等方式予以使用或处置。

六、关于房屋权属登记的约定

1、出卖人应在主合同第十八条约定的办理房屋产权期间届满前 10 日向买受人送达产权办理通知书。若买受人在上述期限内未收到出卖人的书面通知的，应当在上述期限届满日自行前往该商品房所在地出卖人现场，若届时该商品房已具备房屋所有权转移登记条件的，买受人与出卖人应立即共同申请办理该商品房的房屋所有权转移登记。买受人未能在前述约定期限至出卖人项目现场与出卖人共同申请办理转移登记的，除非届时该商品房不具备转移登记条件的，则该商品房迟延办理产权转移登记的责任由买受人自行承担。

2、买受人应在收到出卖人产权办理通知书之日起【10】日内与出卖人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。如因买受人的原因未在上述期限与出卖人共同办理导致买受人未能按第十八条约定的期限完成房屋交易手续和取得不动产权证取得该商品房的房屋所有权证书的，出卖人不承担责任。

3、以按揭贷款方式支付房款的，买受人同意委托按揭银行指定的办证中介机构办理该商品房产权转移登记手续，并同意办证中介机构将房屋他项权证直接移交给银行。届时，出卖人有权在完成商品房产权初始登记手续后，将不动产权证交付给按揭银行指

定的办证中介机构即视为出卖人已经履行《商品房买卖合同》第十八条项下全部义务。出卖人亦有权仍要求买受人自行前往出卖人处领取不动产权证，自行或根据按揭银行要求办理产权转移登记手续及房屋抵押登记手续，并将房屋他项权证交付给按揭银行。买受人未能及时办理产权转移登记及房屋抵押登记手续的，相应责任及风险由买受人承担。

4、若因政府原因，导致买受人无法在本合同第十八条的期限前取得不动产权属证书的，出卖人不承担违约责任。

5、若买受人在出卖人催告的合理期限内仍未收房或未办妥产权转移登记、不动产抵押登记的，出卖人有权通过诉讼等一切合法途径要求买受人履行上述义务，买受人除应履行上述义务外，还应赔偿因此给出卖人造成的一切损失。

6、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或拒绝申请办理该商品房的房屋所有权转移登记手续，其后果由买受人承担。

7、买受人在具备办理不动产权属转移登记条件的情况下未依法申请办理不动产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。

8、出卖人在提供办理权属登记的相关资料后，如因买受人原因导致其不能在规定时间内取得不动产权属证书的，出卖人不承担违约责任及其他法律责任，一切后果由买受人承担。该商品房交付后须缴纳的相关税费由买受人自行承担，如遇政府部门相关政策调整的，则按新政策缴纳相关的税费。

9、若出卖人迟延交房、买受人迟延收房，本合同第十八条约定的期限以商品房实际交付之日或实际收房之日起算。

七、关于合同的变更和解除约定

1、买受人根据主合同相应条款选择解除合同的，出卖人在收到买受人书面解除合同之日 15 日内退还给买受人已付全部房款（含已付贷款部分），并按中国人民银行同期贷款利率（一年期 LPR）付给利息。但在出卖人退还款项之前，买受人应配合出卖人办理完毕退房手续（包括撤销合同备案登记手续及预告登记手续）。

2、房产因市场变化而贬值或升值等均属商业风险范畴，任何一方不得据此主张解除或变更合同。拒不履行合同义务的，应依法或依约承担违约责任。

3、合同因法律规定或约定解除的，双方应互相配合办理本合同备案登记的注销、抵押登记注销及按揭合同解除等手续，出卖人在前述各项手续办理完毕、买受人将房屋交还给出卖人后的 15 日内退还买受人已付款项。按照约定应承担的利息的，退款时一并计算。

4、买受人行使合同约定的单方解除权时，应在知悉有权解除合同之日起 30 日内书面通知出卖人，逾期则视为买受人放弃解除权，主合同以及本协议有例外约定的除外。

5、房屋交付后，本合同因买受人任何原因解除、撤销或者确认无效，买受人在向出卖人返还房屋时，应按照同地段同类型房屋出租的租金标准向出卖人支付房屋使用费。该费用自房屋交付之日起计算至买受人将房屋返还给出卖人之日。该费用自出卖人应返还给买受人的房款中扣除，不足扣除的，买受人应在出卖人通知之日起 15 日内补足。

6、合同解除，导致买受人与银行的借款合同解除的，对于买受人应付给银行的贷款余额本息及其他相关费用，出卖人有权直接从应向买受人返还的房价款中扣除并直接将这部分款项支付给银行。

7、因买受人违约而致使出卖人主张权利而解除本合同及收回房屋而实际支出的合理费用（包括但不限于诉讼费、律师费、执行费、提存费、公告费、保管费、评估费、拍卖变卖等费用），均由买受人承担。

八、关于增值税的相关约定

1、该商品房项目采用一般计税方法，增值税税率按照国家规定执行。

2、若买受人为个人或增值税小规模纳税人的，出卖人开具增值税普通发票；若买受人为增值税一般纳税人且要求出卖人开具增值税专用发票的，出卖人开具增值税专用发票，买受人应提供增值税专用发票的开票信息，并确保开票信息真实、准确，否则由此产生的责任由买受人自行承担。

3、该商品房价、总价款为含增值税价款。在本合同履行期间，如增值税税率发生调整的，该商品房含增值税总价款不变，买卖双方不因增值税税率变化而调整房价款或进行房价款补差。

4、买受人为增值税一般纳税人的，不论任何原因导致合同无效、解除、撤销等出卖人需退还房价款的，或者发生面积差异处理时出卖人需退还部分房价款的，出卖人在买

受人配合出卖人按现行规定办理红字增值税专用发票开具及履行本合同约定的其他义务后，向买受人退还相应房价款。若买受人未配合办理增值税专用发票有关手续的，出卖人有权不予退还相应房价款。

九、关于营销宣传的约定

1、出卖人已就该商品房所在项目内部及周边的道路及规划情况向买受人进行了充分说明。如项目周边情况（包括道路、绿地、公园、学校、公共停车场、建筑形态、建筑高度、规划用途等等）发生变化，均以政府规定为准，出卖人不承担责任。买受人已充分了解项目内部及周边道路及其他规划情况，该商品房可能受到道路、噪声、照明、粉尘、废气等周边不利因素的影响。因受条件所限和不同主体之间的认知差异，出卖人无法也无义务告知周边所有信息，买受人对以上内容已经知悉且无异议。本项目红线外非出卖人规划开发范围，因各种原因引起的调整、变化和影响均与出卖人无关，出卖人不再另行告知。

2、本合同签订前有关文件、楼书及其他资料中就《商品房买卖合同》项下商品房及相关设备设施（含建筑区划内公共部分、绿地）所作的表述，与《商品房买卖合同》及其附件规定不一致的，以《商品房买卖合同》及其附件为准，原有的表述不视为合同的要约或组成部分。销售宣传资料、户型布置图、精装修示意图、沙盘模型等仅作为参考，没有合同约束力，最终以竣工后的建筑区划内的房屋效果为准。

3、本项目用地红线以外非出卖人规划开发范围，出卖人对建筑区划外的情况进行介绍或引用相关资料，仅具有参考作用，具体以实际实施的项目为准。买受人购买该商品房后，该商品房所在建筑区划外的环境、规划条件及土地利用情况发生变化并与出卖人销售该商品房时宣传描述的情况或客观现状不一致的，不论任何原因引起的调整、变化和影响均与出卖人无关，出卖人无需承担任何责任。

4、出卖人下属任何员工或代表在本合同及补充协议签署前后向买受人做出的与本合同及补充协议书不一致的承诺和意见均不代表出卖人的意思表示，对出卖人不具有法律约束力，出卖人的一切意思表示均以加盖出卖人公章的书面文件为准，买受人对此确认无异议。

十、关于通知的约定

1、本合同的任何一方发出的通知，应以中文的书面文字为准，通知日期以通知发出日为准，出卖人、买受人的收件地址为本合同载明的地址。

2、本合同一方向对方发出的通知，符合下列情形之一均视为已送达：

(1) 该通知已递交对方的；

(2) 该通知以邮寄或快递方式发出后 3 天的；

(3) 以传真、电传或其它类似方法通知后对方以适当的形式确认的。

3、如因出卖人或买受人约定收件地址变更后未及时通知另一方，导致另一方发出的通知无法按时送达，或者在收件地址未变更的情况下，书面通知被以任何原因退回的，视为已送达，相应责任由未及时通知约定联系方式变更的责任方承担。

4、买受人确认本合同载明的送达地址可以作为因履行本合同产生诉讼，法院诉讼文书（包括但不限于传票、开庭通知书、判决书、裁定书、调解书、限期履行通知书等法律文书）的送达地址。若无人签收，则文书退回之日视为送达；若拒收，则送达人书面记录的拒收日期即视为送达的日期。

5、买受人一方若为两人或数人，出卖人向其中一人送达通知均视为向买受人之全体送达。

十一、其他约定

1、关于该商品房的不利因素，双方一致同意约定如下：

1.1 买受人在签约前已通过查询政府网站和到本项目现场实地查看等方式充分了解本项目红线外公共配套设施及周边建筑、道路、环境、景观等具体情况，买受人承诺不以此为由向出卖人主张任何权利。

1.2 对于主合同及本补充协议签订时所涉项目的不利因素（噪音、辐射、气味、光线、间距、通风、粉尘、航线、轨道交通以及其他传统禁忌等）是指：红线内不利因素包括但不限于：所涉项目基础设施、设备、公共场所、房屋等固定建筑物以及可移动设施设备对买受人房屋的影响；红线外不利因素包括但不限于：该商品房周边的在建工程、道路、公共设施、设备、企业机构等可能对房屋使用产生影响。

1.3 主合同所售房产在售价中已经充分考虑了各项不利因素可能对使用造成的影响，买受人知晓并予以接受，买受人承诺未来不得就此向出卖人提出任何要求或主张。项目外的道路、绿地、学校、基础设施等发生变化，以政府审批的城市规划为准，与出卖人没有任何关系。

2、钱款来源承诺

2.1 买受人承诺，买受人支付给出卖人的主合同及本补充协议约定的所有房款属于合法所有，来源合法，且无任何可能被司法机关或其他单位追溯，如买受人已支付给

卖人的主合同及本补充协议约定应交房款或所购房屋被司法机关或其他单位追溯或预查封或产生其他风险，视为买受人违约，买受人同意出卖人有权单方面解除合同及处理该房屋，并有权要求买受人按照本补充协议关于买受人违约导致合同解除的情形收取违约金，如该违约金不足以赔偿出卖人因此所遭受的损失，出卖人有权要求买受人予以补足。主合同及本补充协议解除后，出卖人在扣除前述违约金或相关损失赔偿款后，可退还的房款除被司法机关查封或扣划外，可书面通知本人领回。

2.2 买受人承诺用于购买主合同项下商品房的款项并不存在其他民事行政纠纷（包括但不限于欠付税款、民间借贷、家庭财产纠纷等），不会因此被法院或其他部门查封冻结，如因此造成出卖人损失的，出卖人有权单方解除主合同及本补充协议，并按照本补充协议关于买受人违约导致合同解除的约定处理。

3、如本合同解除的，出卖人有权解除与买受人签署的《车位（库）使用权转让协议》等相关协议。若车位（库）已交付给买受人的，买受人应自解除合同之日起3日内原状返还该车位，已付车位转让款由出卖人无息退还给买受人。

4、买受人在该商品房办理产权登记前，不得要求变更合同主体。

十二、特别声明

在本合同（含补充协议）签订前，出卖人已就本合同（含补充协议）的全部条款向买受人进行了充分说明与解释，买受人确认补充协议中未含有不合理的减轻或免除主合同中约定应当由出卖人承担的责任、加重买受人责任、限制买受人主要权利，或排除买受人主要权利内容的条款，买受人对此并无异议。补充协议与商品房买卖合同主文及附件不一致的，以补充协议为准。



出卖人（签章）：

【法定代表人】：

【委托代理人】：

买受人（签章）：

【法定代表人】：

【委托代理人】：

年 月 日

年 月 日