海口市商品房买卖合同

|  |  |
| --- | --- |
| 海口市住房和城乡建设局 | 监制 |
| 海口市市场监督管理局 |

**重要提示**

1.本合同示范文本由海口市住房和城乡建设局、海口市市场监督管理局共同制 定。为体现合同双方当事人的自愿原则，本合同部分条款中有供合同双方当事人自 行选择的【】以及可自行约定的空白行。本合同中内容选择、空格填写及补充协议 等，均应由合同双方当事人平等协商确定，并应符合相关法律、法规、规定。

2.合同双方当事人应当在签订本合同前仔细协商本合同全部条款，对合同条款 及用词理解不一致的，应进行充分沟通说明，达成一致意见后，可在合同中明确约 定。合同生效后，合同双方当事人因合同条款及用词理解不一致等发生合同纠纷， 由合同双方当事人通过协商解决；协商不成的，可以遵循本合同约定的争议解决途 径依法向人民法院起诉或向仲裁机构申请仲裁。

3.签订本合同前，出卖人应向买受方出示《商品房现房销售备案表》或《商品 房预售许可证》及其他有关证书和证明文件，并按照装修设计文件设置样板房及产 品展示区。 请买受人在签订合同前仔细查验核对出卖人销售该商品房的合法有效文件。

4.出卖人关于商品房开发规划范围内的房屋及相关设施所作的说明和允诺应具 体明确，对本合同的订立以及房屋价格的确定有重大影响的销售广告和宣传资料应 视为合同内容，出卖人应在签订本合同时向买受人提供，买受人应仔细阅读并了解 有关情况。

5.出卖人预售商品房的，商品房装修质量及标准必须完整认真填写本合同附件 三，明确装饰装修主要材料和设施设备的品牌、产地、规格、数量（或不低于上述 标准的替代产品），不能以“高级”、“高档”等无法衡量的词汇作为标准。

6.买受人对小区内的车库（位）有优先购买权和使用权，不具备独立产权的车 库（位）出卖人不得出售。

7.买受人要及时积极配合出卖人办理商品房买卖合同备案并按照约定办理不动 产预告登记手续，有效防范一房多卖、被抵押和被司法查封的风险。

8.买受人应当按照《住宅专项维修资金管理办法》有关规定交存住宅专项维修 资金，该资金应由买受人自行交存至购房所在地市县房管部门在银行设立的专用账 户，缴交标准和专用账户应在合同中明确。

9.买受人应关注本合同约定解除合同条款，并明确约定满足解除合同条件时， 出卖人应如何退还买受人已付全部房款（含已付贷款部分）。

10.买受人应关注以贷款方式支付房款时，应明确约定贷款支付起始时间；应明 确约定贷款不批准或批准的贷款额度与合同约定额度不一致时，不能视为买受人违 约并应约定合同后续处理方式。

11.为便于合同双方当事人相互告知商品房买卖过程中可能发生的各种事项，合 同双方当事人宜填写固定电话号码、移动电话号码、通信地址和电子邮箱地址。上 述通讯方式发生变动时，合同双方当事人应及时相互告知。因单方通讯方式发生变 动未及时告知另一方，所导致的法律责任，由未尽告知义务的一方独自承担。

12.市县房管部门负责监督建设单位按规定进行新建商品住宅预售、现售。出卖 人存在以下行为的，买受人可拨打投诉（购房所在地市县房管部门）电话：12345反 映情况。

（1）合同双方当事人签订本合同后，买受人至少应持有1份生效合同，但出卖 人拒绝提供生效合同的；

（2）合同双方当事人签订本合同后，买受人应在合同约定时间内上网查询该合 同是否备案和进行不动产预告登记，出卖人在合同约定时间内没有办理该合同备案 或进行不动产预告登记的；

（3）在合同执行过程中对未尽事宜双方可协商签订补充协议，但出卖人在补充 协议中违反相关法律、法规、相关规定和本合同条款，利用自身优势制定格式化补 充协议，或在本合同里加入有失公平的不合理的条款，或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。

13.本合同重要提示部分，买受人确认已经认真阅读，并签名确认：

（签名）。

**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.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。

3.法定代理人：是指依照法律规定直接取得代理权的人。

4.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。

5.房屋建筑面积：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。房屋建筑面积由套内建筑面积和分摊建筑面积两部分组 成。

6.不可抗力：是指不能预见、不能避免并不能克服的客观情况。

7.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。

8.不动产预告登记：根据《中华人民共和国民法典》有关规定，当事人签订买 卖房屋或者其他不动产物权的协议，为保障将来实现物权，按照约定可以向登记机 构申请预告登记。预告登记后，未经预告登记的权利人同意，处分该不动产的，不 发生物权效力。

9.不动产登记：是指不动产登记机构依法将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.不动产转移登记：是指因不动产权利转移，向不动产登记机构申请登记的行 为。

11.不动产登记机构：是指由县级以上地方人民政府确定的，负责本行政区域不 动产登记工作的部门。

**海口市商品房买卖合同**

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》及其他相关法律、法规的规定，买卖双方在自愿、平等、公平及诚实信用的基础上， 就【 】（应与备案项目名称、楼栋号、房号一致）商品房（以下简称该商品房） 买卖相关内容达成一致意见，签订本商品房买卖合同。

第一章 合同当事人

出卖人：×

通信地址：×

邮政编码：×

社会信用代码：×

房地产开发资质证书号：×

法定代表人：×  联系电话：× 电子邮箱：× 委托代理人：×  联系电话：× 电子邮箱：× 委托销售经纪机构：×

通信地址：×

邮政编码：×

社会信用代码：×

经纪机构备案证明号：×

法定代表人：×  联系电话：× 电子邮箱：×

买受人：× 所占产权份额：×% 法定代表人/负责人：×

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：×

电子邮箱×第一条 该商品房项目建设依据

1.出卖人以【 出让】方式取得坐落于海口市海垦路118号 地块的建设用地使用 权。该地块× 为 × ，土地使用权面积为 103441.96 平方米。 该商品房所占用的土地用途为 × ，土 地使用权终止日期为× 年× 月 × 日开始至 × 年 × 月× 日。

经批准，出卖人在上述地块上建设的商品房项目核准名称为绿谷康都9#楼，项目建设相关批准文如下

1、《建设用地规划许可证》 颁发机关：×， 编号：× 颁证日期：×， 有效期：×

2、《国有土地使用权证》颁发机关： 海口市不动产登记局，编号： 琼（2016）海口市不动产权第0006179号颁证日期：2016年10月26日， 有效期：×

3、《建设工程规划许证》

颁发机关：海口市规划局， 编号： 海市规证建（2005）AE-0053-1号 颁证日期：2005年4月30日，有效期：×

4、《建筑工程施工许可证》

颁发机关： 海口市建设局，编号： 460100200612080301

颁证日期： 2006年12月8日， 有效期：×

5、 建筑工程施工合同约定的开工日期为：×，

建筑工程施工合同约定的竣工日期为：×。

6. ×。

第二条 该商品房项目建设主要规划指标

容积率： 2.0 ，建筑密度： 26.1 %，绿地率 43.5 %，建筑高度≦ 32.6 米，停车位

× 个，物业管理用房建筑面积× 平方米。 新建商品住宅在申请预售或现售时，建设单位应当在销售现场进行建设工程设

计方案总平面图公示；应当将建设工程设计方案总平面图作为《商品房买卖合同》 附件；应当在《商品房买卖合同》中明确约定配套公共服务设施建设移交等相关内 容。

该商品房所在项目主要规划指标及小区配套公共服务设施详见合同附件一。

第三条 该商品房销售依据

买受人购买的商品房为预售商品房

1、现房销售该商品房时，该商品房的《建设工程竣工验收备案表》编号为×

备案机关×；《现房销售备案表》编号为×，备案机关×，商品房现售备案价格为

×。

2、预售该商品房时，该商品房的《商品房预售许可证》号为【2016】海房预字

（0165）号； 批准机关海口市住房和城乡建设局，商品房预售备案价格为×， 有

效期为×

第四条 商品房基本情况

1、该商品房的规划用途为×。

2、该商品房所在建筑物的主体结构为框剪，建筑物总层数为 10 层，其中地上 9 层，地下 1 层。

3、该商品房为第一条规定项目中的× 【幢√】【座×】 × 单元 × 层 × 房 号。房屋竣工后，如房号发生改变，不影响该商品房的特定位置，但出卖人有义务 告之买受人房号的变更情况，并应及时办理变更备案和不动产预告登记。

该商品房位置图及平面图详见本合同附件二。

 4、该商品房装修质量及标准

（1）该商品房套内为毛坯交付标准，全装修质量及标准不得低于《海口市全 装修住宅室内装修设计标准》标准，出卖人应在本合同签订前按照装修设计文件设 置样板房及产品展示区（鼓励设置装修施工工艺展示）。

（2）样板房要真实反映装修标准和施工质量，作为房屋交付参照标准，交付的 装修质量和标准不能低于样板房标准。

（3）出卖人未经双方约定增加的设施、设备、装修、装饰，视为无条件赠送给 买受人。

该商品房装修质量及标准详见本合同附件三（实物参照样板房）。

（出卖人必须在合同附件三中载明装饰装修主要材料和设施设备的品牌、产 地、型号、规格、数量或同等品牌）

5、该商品房的房产测绘机构为海南远图测绘有限公司，其实测建筑面积为× 平方米，其中套内建筑面积为× 平方米，分摊共有建筑面积为× 平方米。

该商品房分摊共有建筑面积构成说明详见本合同附件四。

6、该商品房层高为× 米，户型结构为× 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。

7、该商品房有关的抵押情况为请选择

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详见附件五。

第五条 房屋权利状况承诺

 1、签订本合同时，出卖人对该商品房享有合法出售权利；

2、签订本合同时，该商品房没有出售给除本合同买受人以外的其他人；

3、签订本合同时，该商品房没有司法查封或其他限制转让的情况；

4、签订本合同时，如该商品房为现房的，该商品房没有出租的情况；

5. 无。

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不动产

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 4.35 ％（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。

第六条 该商品房计价方式及价款

当事双方约定按下列第 1 种方式计算该商品房价款（含装修价格）:

1、按建筑面积计算，单价为人民币（币种）× 元/平方米 （其中：毛坯房单

价为× 元/平方米， 装修单价为× 元/平方米），总金额为人民币（币种）×

元，大写× 整（其中：毛坯房总价款为 × 元，装修总价款为× 元）。

 2、按套内建筑面积计算，该商品房单价为人民币（币种）× 元/平方米（其

中：毛坯房单价为× 元/平方米， 装修单价为× 元/平方米），总金额为人民币

（币种）× 元，大写 × 整 （其中：毛坯房总价款为 × 元，装修总价款为× 元）。

3、按套计算，该商品房总价款为人民币（币种）× 元，大写 ×（其中：毛坯 房总价款为 × 元，装修总价款为× 元）。

4、整幢出售，按建筑面积计算，单价为人民币（币种）× 元/平方米 （其 中：毛坯房单价为× 元/平方米， 装修单价为× 元/平方米），总金额为×（币 种）× 元，大写 × 整 （其中：毛坯房总价款为 × 元，装修总价款为× 元）。

第七条 该商品房付款方式及期限

1、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× 整），该定金在× 时 【抵作×】【×】该商品房价款。

2、出卖人同意买受人按下列第×种方式支付房款：

（1）一次性付款

买受人应当在× 年× 月× 日前支付全部房价款， 总金额×（币种） × 元（大 写 × 整）

（2）分期付款

①第一期付款：买受人应在× 年× 月× 日前支付全部房价款的 ×%， 金额人 民币（币种） × 元（大写 × 整）

×

（3）贷款方式付款：【 × 】。买受人应于× 前支付全部房价款的 ×%，金额 为人民币（币种） × 元（大写 × 整），余款 人民币（币种） × 元（大写

向【 ×】（贷款机构）申请贷款，并按贷款规定付款。 贷款机构未通过买受 人的贷款申请或通过的贷款额度达不到买受人申请额度的，不能视为买受人违约， 当事双方约定处理方式为： ×

（4）其他付款方式：×。

第八条 该商品房预售资金的收存和使用

该商品房为预售的，出卖人应按照《中华人民共和国城市房地产管理法》、

《城市商品房预售管理办法》、《海口市商品房预售资金监管暂行办法》等有关法 律法规规定使用买受人预付的购房款，不得挪作他用。

为防止预付购房款挪作他用，买受人应按照《海口市商品房预售资金监管暂行 办法》规定将该商品房预付的购房款支付到指定的商品房预售资金监管账户。

预售资金监管机构：×;

预售资金监管账户开户银行: 建行海口秀英支行; 预售资金监管账户名称: 海南三叶投资有限公司; 预售资金监管账号： 46001002436053012485 。

第九条 逾期付款责任

除不可抗力外，买受人未能按照约定的时间付款，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）买受人逾期付款在× 日之内，按日计算向出卖人支付逾期应付款【

×%】的违约金。

（2）买受人逾期付款超过× 日（该逾期期限起始日期应与本条第1项中的起始 日期相同 ）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支付全部房款（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【 ×％】

（该比率不低于本条款第（1）项中的违约金比率）的违约金。 本条所称逾期应付款是指依照第七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. 买受人如未按《商品房买卖合同》第七条约定的时间付款，按下列方式处

理：按照逾期时间，分别处理（1）和（2）不作累加）：（1）逾期在30日之内，自《商品 房买卖合同》第七条约定的应付款期限次日起至实际全额支付应付款之日止，买受 人按日向出卖人支付逾期应付款【万分之一】的违约金，合同继续履行；（2）逾期超

过30日后，出卖人有权解除合同。出卖人解除合同的，买受人应按总价款的5%向出 卖人支付违约金，如出卖人已将房产交付给买受人使用，买受人还应向出卖人按市 场价支付实际占有期间的租金。出卖人不解除合同的，合同继续履行，自本合同约 定的应付款期限次日起至实际全额支付应付款之日止，买受人按日向出卖人支付逾 期应付款【万分之一】的违约金，但该违约金最高不超过合同约定总房价款的

【5%】。本条中的逾期应付款指本合同第七条约定的应付款与该期实际已付款的差 额；采取分期付款的，指按相应的分期应付款与该期的实际已付款的差额确定。

第十条 该商品房销售合同登记备案和不动产预告登记

1、预售合同备案

出卖人应当自本合同签订之日起30 日内（不超过30日），到商品房所在地市县房管部门办理该商品房预售合同备案手续，并将备案相关信息告知买受人。出卖人 应如实一次性告知买受人为办理合同备案，需要由买受人提供的证件资料。买受人 委托出卖人办理合同备案的，应当签订委托协议，出卖人未告知或告知的内容不完 备、不准确，致使买受人未能及时提供证件资料、未能及时办理合同备案， 给买受 人造成损失的，由出卖人承担责任。买受人不提供或延迟提供相关资料的，由买受 人承担责任。

2、不动产预告登记

买卖双方同意申请办理不动产预告登记。

买卖双方同意申请办理不动产预告登记的，买受人可委托出卖人办理，也可自 行办理。

买受人委托出卖人办理的，出卖人应当在本合同签订并备案后 【×】日内， 为买受人办理该商品房不动产预告登记。买受人委托办理不动产预告登记的应签订 委托办理协议，出卖人应一次性将需要买受人提供的相关材料、信息告知买受人， 出卖人未告知或告知的内容不完备、不准确，致使买受人未能及时提供证件资料、 未能及时办理不动产预告登记，给买受人造成损失的，由出卖人承担责任。买受人 不提供或延迟提供相关资料的，由买受人承担责任。

若出卖人未在约定的委托期限内为买受人办理不动产预告登记的，或买受人自 行办理不动产预告登记的，买受人可向登记机构直接申请办理不动产预告登记，出 卖人应当在买受人提出自行办理不动产预告登记手续的 【 3 】日内（不超过3日） 为买受人提供相关资料。

买受人可以对出卖人未按约定办理不动产预告登记行为进行投诉。

3、办理预告登记后出卖人和买受人解除合同的，应当先行办理注销合同备案手

续，再办理注销预告登记手续。

第十一条 该商品房交付条件

该商品房完成国家法律、法规、规章规定的建设工程质量（含防雷和室内空气质量检测）、规划、人防、消防、环保、通讯、园林等专项验收合格，并取得《建设工程竣工验收备案表》；满足供水、排水、供电等必要居住条件。

第十二条 该商品房交付文件

该商品房交付验收时，出卖人应当向买受人提供有关该商品房的下列资料，并 签署交接清单：

1、规划部门出具的认可文件或准许使用文件；

2、建设单位出具的《建设工程竣工验收报告》和《分户验收汇总表》；

3、公安消防部门出具的认可文件或准许使用文件或备案凭证；

4、建设行政管理部门出具的《建设工程竣工验收备案表》；

5、供水、排水、供电、通讯的永久使用证明材料；

6、人防、园林、防雷部门出具的认可文件或准许使用文件；

7、《房屋建筑面积测绘成果报告书》；

8、《室内环境检测报告》；

9、《白蚁预防合同》；

10、《商品住宅质量保证书》；

11、《商品住宅使用说明书》；

12、《临时物业管理规约》或《物业管理规约》；

13、 无

上述文件中，第1-9项应现场公开展示原件并向买受人提供原文件的电子扫描件 或加盖出卖人公章的复印件；第10-11项应载明水电等设施配置说明、有关设备安装 预留位置说明、装饰应注意事项和建筑节能等有关内容， 出卖人应提供已加盖公章 的原件给买受人；第12项应交由买受人填写或签署。

上述文件不全的，视为不符合交付条件，买受人有权拒绝验收，由此产生的逾 期交付责任由出卖人承担。买受人拒绝交接的，双方同意按以下【 2 】方式处理

1、至出卖人提供齐全上述文件及资料之日起为正式交房日期。

2、 双方同意按本合同附件九补充协议处理。

第十三条 该商品房交付时间及手续

1、出卖人应当在×年 ×月 ×日前向买受人交付该商品房。

2、该商品房达到第十一条、第十二条约定的交付条件后，出卖方应当在交付日 期届满前 30 日（不少于30日）将查验房屋、办理交付手续的时间、地点以及应携带 的证件材料的通知书面送达买受人。出卖人委托物业服务企业或其他中介机构办理 交付手续的，物业服务企业或其他中介机构应当向买受人出示出卖人出具的授权委 托书，但不得以委托交房为由免除出卖人应负责任。

买受人没有收到商品房交付通知书的，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，以该商品房所在地点为办理交付的地点

交付该商品房时，出卖人应当出示满足第十一条、第十二条约定的证明文件。 出卖人不出示证明文件或者出示的证明文件不齐全，不能满足约定条件的，买受人

有权拒绝接收该商品房，由此产生的逾期交付责任由出卖人承担，并按照本合同第 十四条处理。

3、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。出卖人 以此为由拒绝交房，买受人无法接收房屋的，视为出卖人延期交房，应当支付违约 金。

（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，应在查验后 1 日内（不超过5日）以书面形式一次性提出异议。逾期不提出，视 为同意接收该商品房。出卖人在接到买受人异议后，应在 × 日内（不超过5日） 开始修复，同时买卖双方应根据质量问题的严重程度约定完成修复的时间；出卖人 应按有关工程和产品质量规范、标准负责进行修复，并承担修复费用， 修复合格后 再行交付。出卖人在接到买受人异议后认为不属于质量问题的， 应在 5 日内（不超 过5日）予以书面答复，逾期不予答复和处理的，视为买受人异议事实成立，该商品 房视为未交付。

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无；

（3）由于买受人原因，导致该商品房未能按期交付的，双方同意按以下方式处 理：买受人必须在出卖人书面通知该商品房交付之日起30日内办理该商品房验收交 接手续，如买受人在此期间既不办理交接手续也不提交正常合理的书面异议的，视 为该商品房已交付。但该商品房在保修期限内存在本条款第（2）项中的质量问题， 出卖人仍应履行维修义务，但不因此承担逾期交付责任。

（4）该商品房查验交付同时双方应当签署该商品房交付使用验收清单。 4、该商品房交付使用后，买受人认为主体结构质量不合格的，可以委托工程质

量检测机构重新核验。经核验，确属主体结构质量不合格的，买受人有权退房；给 买受人造成损失的，出卖人应当依法承担赔偿责任。

第十四条 逾期交付责任

因不可抗力等原因导致交付延期，出卖人在事实发生之日起 10 日内（不超过 10日）书面告知买受人所发生的事实、延误时间，且买受人没有提出异议的，出卖 人可据实予以延期。

出卖人未按照本合同第十三条约定的时间将该商品房交付给买受人的，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九条第一款第1项中约定的期 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 ×%的违约金 （该违约金比率应不低于本合同第九条 第 1款第（1） 项中的违约金比率）。

（2）逾期超过× 日 （该逾期期限起始日应与本条款第（1）项中的起始日相 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×％ （该比率应不低于本合同第九条第一项（2）中 约定的违约金比率）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，出卖人应按日计算向买受人支付 全部房价款×％ （该比率应不低于合同第九条第一项（1）中的违约金比率）的违 约金，直至该商品房交付止。

2、(1)逾期在 90日内，自第十三条约定的交付期限届满之次日起至实际交付之 日或视为交付之日（以二者孰早发生为准）止，每逾期一日，买受人有权要求出卖人 每日按已付房价款的【万分之一】支付违约金，合同继续履行；（2）逾期超过90日 后，买受人有权单方解除合同。买受人要求继续履行合同的，本合同继续履行，自本 合同第十三条约定的期限之次日起至实际交付之日或交付之日（以二者孰早发生为 准）止，出卖人按逾期日数每日向买受人支付已付房价款【万分之一】的违约金，但 累积违约金总额最高不超过该商品房已付房款的5%。（3）买受人选择解除合同的，出 卖人应当自买受人解除合同通知到达之日起30个工作日内退还全部已付款，并按买 受人累计已付款的【5%】向买受人支付违约金；本条所述的逾期日数是指“本合同 第十三条规定的最后交付期限的第二天起至实际交付之日或视为交付之日 （以二者 孰早发生为准）止期间的天数”；除双方约定的可据实予以延期的原因外，出卖人仍 逾期超过90日未能将该商品房交付给买受人的，且买受人选择解除合同的，买受人 应在达到解除合同的条件之日起十五天内书面通知出卖人，否则视为买受人选择继 续履行合同。本条约定的“全部已付款”如属出卖人代收代付且出卖人已代付的费 用，则出卖人无须退还。买受人要求继续履行合同的，出卖人按逾期日数支付的违 约金最高不超过买受人已交付房价款的【5%】。

第十五条 面积确认及面积差异处理

该商品房交付时，出卖人应当向买受人出示房屋建筑面积测绘报告，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）。实测面积与本合同第四条 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、根据本合同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。套内建筑面积误差比

＝（实测套内建筑面积－预测套内建筑面积）÷预测套内建筑面积×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。 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。

建筑面积误差比＝（实测建筑面积－预测建筑面积）÷预测建筑面积×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： 该商品房的产权登记建筑面积与合同约定建筑面积发生差异 的，买卖双方一致同意按如下原则处理：（1）面积差异百分比为±0.6％以内(不含本数）的，买卖双方不作任何补偿；（2）面积差异百分比为±0.6％以上（不含本数）的， 买卖双方同意不解除本合同，按合同第六条约定的单价进行多退少补。建筑面积误 差比=（产权登记建筑面积-合同约定建筑面积）÷合同约定建筑面积×100%因出现面积差异导致出卖人须按约定退房款的情形，若买受人是选择银行贷款按揭方式支付 房价款的，则买受人同意出卖人可选择将该退款直接支付给买受人的贷款按揭银 行，为买受人提前偿还贷款。

第十六条 规划、设计的变更

1、规划变更

（1）出卖人应当按照规划行政管理部门核发的《建设工程规划许可证》规定的 条件建设该商品房，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、基础建 设、公共服务及其他配套设施等规划许可内容经规划行政管理部门批准同意变更 的，出卖人应当在变更确立之日起10日内将书面通知书送达买受人。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。

（2）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。

（3）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书 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 4.35 ％（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 0.005 ％向买受人支付违约金。

买受人不解除合同的，应签署补充协议，有证据证明造成买受人损失的，买受 人有权要求出卖人赔偿由此造成的损失。

2、设计变更

（1）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、装修设计文 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日内将书面通知书送达买受人。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该商品房装修标准、风格、档次；

③ /

④/

（2）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。

（3）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书 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 4.35 ％（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 0.005 ％向买受人支付违约金。

买受人不解除合同的，应签署补充协议，并有权要求出卖人赔偿由此造成的损 失，双方约定：

第十七条 商品房质量

1、 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。 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 4.35 ％ （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， 由出卖人负责修复，修复期间出卖人按每日【50】元支 付违约金 。

2、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）出卖人及时更换、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 4.35 ％（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， 由出卖人负责修复，修复期间出卖人按每日【30】元支 付违约金。

（3）装饰装修及设备标准 该商品房应按本合同附件三约定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、

（4）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 国家标准，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 4.35 ％（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。

第十八条 保修责任及质量担保

1、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。

关于保修范围、保修期限和保修责任详见本合同附件六。

2、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)×.

3、在保修期内，买受人要求维修的书面通知送达出卖人 5 日内（不超过5日），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。

4、质量担保。出卖人不按本合同第十七条及本条约定承担相关责任的，由 本 项目相关施工责任单位 承担连带责任。

关于保修范围、保修期限和保修责任及质量担保相关文件详见本合同附件六。 第十九条 不动产登记

1、出卖人应在该商品房交付验收的同时，一次性如实告知买受人办理不动产转

移登记需要由买受人提供的证件资料，出卖人应当在该商品房取得本合同第十一

条、第十二条约定的各项验收合格并经买受人验收办理交付后 90 日内（不超过90 日）办理完成不动产转移登记。

因出卖人未告知或告知的内容不完备、不准确等原因，使买受人未能及时提供 证件资料，导致未能在约定期限内完成不动产转移登记的，由出卖人承担责任；因 买受人的原因未能在约定期限内完成不动产转移登记的，出卖人不承担责任。

2、因出卖人原因，买受人未能按上款约定时间内取得该商品房的《不动产权证 书》的，双方同意按照下列第 × 、 × 、 × 种方式处理：

（1）出卖人应自逾期之日的次日开始，每日按该商品房总价款 0.005 ％的标 准 （该标准应不低于本合同第九条第1项（1）中违约金比率）向买受人支付违约 金；逾期超过90天的，则买受人有权解除合同。

（2）买受人要求解除合同的，应书面通知出卖人，出卖人应在收到买受人解除 合同通知之日起 30 日内（不超过30日），退还买受人已支付房价款并支付利息

（利息以买受人付款日起至出卖人退款日止为期，利率不低于中国人民银行公布的 同期贷款基准利率），同时按该商品房总价款的 0.005 ％向买受人支付违约金，违 约金不足以补偿买受人实际损失的，出卖人应补偿其差额。

（3）买受人要求继续履行合同的，合同继续履行，出卖人应当自逾期之日的次 日起至买受人实际取得《不动产权证书》之日止，每日按该商品房总价款 0.005 ％ 的标准（该标准应不低于本合同第九条第1项（2）中违约金比率）向买受人支付违 约金。

第二十条 关于税款缴纳的约定

根据《中华人民共和国税收征收管理法》的有关规定，双方同意按照以下第 2 种方式处理：

1、买受人委托出卖人代缴相关税款。出卖人应及时将税款交缴税务部门，不得 挪用。

2、买受人自行向税务机关缴纳相关税款。

第二十一条 前期物业服务

出卖人应按照国务院《物业管理条例》、《海口市经济特区物业管理条例》的 规定划定物业管理区域，物业管理区域在业主大会成立前，由出卖人根据相 关法 律、法规、 规定和条件选聘物业服务企业提供前期物业服务和管理。 出卖人应与 该物业服务企业签订书面《前期物业服务合同》，依法制定《临时管理规约》，并 在签订本合同前向买受人明示《前期物业服务合同》和《临时 管理规约》。

1、出卖人选聘的前期物业服务企业为： 海南海垦物业服务有限公司。

2、物业服务时间从× 年× 月× 日到× 年× 月× 日。

3、该前期物业服务企业服务期间，物业服务费为（人民币） 2.0 元/月/平方米

（建筑面积）。

4、前期物业服务费用的缴交：

（1）买受人已收房的，自收房之日起，由买受人向该前期物业服务企业缴交；

（2）该商品房未交付的，前期物业管理费按以下方式处理：

①该商品房未达到交付条件或具备交付条件但出卖人未通知买受人交验房的， 由出卖人负责交纳前期物业服务费；

②该商品房达到交付条件且出卖人已通知买受人交验房的，自通知发出之日起 30天后，由买受人负责交纳前期物业服务费；

5、买受人同意该物业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。

6、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》。

《前期物业服务合同》、《临时管理规约》详见本合同附件七。

第二十二条 住宅专项维修资金

买受人应当按照《住宅专项维修资金管理办法》有关规定交存住宅专项维修资 金。住宅专项维修资金属于买受人所有，买受人应当在办理该商品房验收交付手续 前自行将该资金交存至购房 所在地市县房管部门在银行设立的专用账户。买受人未 按规定交存住宅专项维修资金的，出卖人不得将该商品房交付给买受人，由此造成 的逾期交付责任由买受人承担。

住宅专项维修资金缴纳标准： 按照合同建筑面积每平方米人民币60元收取，如 遇政府收费变化则以最新标准执行

应缴金额（人民币）：× 元（大写× 整）。

开户名： ×

开户银行： ×

银行账号：×

第二十三条 关于物业管理区域共用部位有关事项的约定

1、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。

2、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、架 空层、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）、地面停车位及非机动车停车位

（棚）、物业服务用房；

地下非人防非产权车位（不可为买受人或其他业主办理不动产证书），买受人同意交由前期物业服务企业以有偿使用方式管理。

3、合同当事双方对其他配套设施约定如下：

（1）规划的车位、车库： 此处特指地下产权车库、车位（可为买受人或其他业 主办理不动产证书）和人防空间、人防车位，所有权及相应的土地使用权归属出卖 人，出卖人有权通过出售或出租等约定的方式处分，但应当首先满足业主的需要。

（2）会所：

(3)/

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、出卖人承诺严格按照用地性质和批准的规划用途进行建设和销售，不隐瞒和 虚假宣传，不擅自改变该商品房使用性质，并按照规划用途办理不动产登记。

3、出卖人承诺该商品房买卖合同订立后，不将该商品房出卖或抵押给第三人。

4、出卖人承诺不擅自改变与该商品房有关的共用部位和设施的使用性质。

5、出卖人承诺不销售、不赠予依法或依规划属于业主共有的共用部位和设施。

6、出卖人样板房保留的时间自交付之日起不少于1年，或者自工程竣工验收备 案之日起不少于2年。

7、买受人不得擅自改变该商品房的用途、建筑主体结构和承重结构，除因装修 工程质量问题影响居住生活外，该商品房装修工程保修期（二年）内不得再次进行 装修（不含装饰）工程。

8、 买受人未经利害关系的业主同意，擅自改变房屋用途给利害关系人造成损害 的，应当承担相应的赔偿责任。

第二十五条 关于通知的约定

1、合同当事双方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 快递方式送达对方。任何一方变 更通讯地址、联系电话、电子邮箱的，应在变更之日起 10 日内（不超过10日）书 面通知对方。变更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。

2、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，否则应承担相应法律责任。

第二十六条 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；协商不成的，按下 述第 2 种方式解决：

1.申请海南仲裁委员会仲裁。

2.依法向有管辖权的人民法院起诉。

第二十七条 其它事项

1、本合同的未尽事宜及在履行过程中需变更的事项，可由双方约定后签订补充 协议。

补充协议必须符合相关的法律、法规和规定，出卖人制定有失公平的格式化补 充协议以减轻或免除本合同中约定应由出卖人承担的责任，或有加重买受人责任、

排除买受人主要权利的内容的，仍以本合同为准。 2、本合同及其附件内，空格部分填写的文字与印刷文字具有同等法律效力。

3、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 合同连同附件共× 页，一式 6 份，具有同等法律效力。合同持有情况如下：出卖人 2 份，买受人 1 份，房管部门 2 份，不动产登记部门 1 份。

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）：

签订时间： 年 月 日 签订时间： 年 月 日

签订地点： 签订地点：

提示：买受人应在本合同约定时间内上网查询该合同是否备案。如未备案应立即向 出卖人质询。

附件一：项目主要规划指标及小区配套公共服务设施

一、主要规划指标： 1、小区绿地率： 43.5%

2、小区内非市政道路：

3、规划的车位、车库：

4、物业服务用房：

5、其他指标： 二、小区公共服务配套设施（标明设施位置及用途） 1、供水设施：

2、供电设施：

3、雨水、污水排放设施：

4、通信及有线电视设施：

5、其他设施： 三、按照土地出让补充协议约定配套的其他公共服务设施（标明设施位置及用

途）

1、医疗卫生设施：

2、学校：

3、幼儿园：

4、其他设施：

×

附件二：该商品房位置图及平面图（应标明方位）

 建设工程设计方案总平面图（标明该商品房的位置）

该商品房分层户图（应标明详细尺寸，并约定误差范围）

附件三、装修质量及标准（实物参照样板房）

交付的商品房达不到本附件约定装修标准的，按照本合同第十七条的约定处 理。

出卖人未经双方约定增加的设施设备、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施设备的品牌、产地、规格、数量等内容约定如 下：

一、外墙:

二、公共空间：

1.墙面：

2.地面：

3.顶棚：

4.楼梯及扶手：

5.电梯：

6.上下水管道：

三、套内空间：

1.入户门及安全门锁：

2.一套内门及五金配件：

3.窗：

4.开关面板：

5.起居室（含客厅、餐厅）

（1）墙面：

（2）地面：

（3）顶棚：

（4）其他：

 6.卧室

（1）墙面：

（2）地面：

（3）顶棚：

（4）其他：

 7.厨房

（1）墙面：

（2）地面：

（3）顶棚：

（4）橱柜：

（5）抽（排）油烟机：

（6）灶具：

（7）其他：

 8.卫生间

（1）墙面：

（2）地面：

（3）顶棚：

（4）洁、浴具：

（5）其他：

9.阳台（露台）

（1）墙面：

（2）地面：

（3）栏杆：

×

附件四：公共部位、公用房屋分摊面积构成说明（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

附件五：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

附件六：保修范围、保修期限、保修责任及质量担保

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、《海南省建筑工程防水技术标准》第三章第 3.0.7款的最低保修期限。

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）；

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 （2018年7月1日前施工图审合格的项目不得低于5年，2018年7

月1日起施工图审合格的项目不得低于10年）；

3.供热、供冷系统和设备：

保修期限为/（不低于2个采暖期、供冷期）；

4.电气管线、给排水管道、设备安装：

保修期限为 2 （不低于2年）；

5.装修工程：

保修期限为/（不低于2年）；

6.

7.

8.

二、其他约定

/

三、质量担保约定

1、在保修期内因不可抗力的因素、用户装修不当或者擅自改变房屋结构、设施 而造成的质量问题，不属于保修范围。

2、保修期限内，在正常使用情况下，发生上述项目的质量问题，由出卖人负责保 修；因该商品房的使用人使用不当或者擅自改动房屋结构、设备位置和不当装修等 造成的质量问题及其他损失，一概由买受人承担责任，因自然灾害及社会因素等不 可抗力造成的质量问题，出卖人不承担责任。

3、在任何阶段，不管任何原因导致出卖人应承担保修、修补责任，且出卖人在履行 保修、修补责任过程中，需要买受人配合、协助的，买受人应进行配合、协助，并 不得为配合和协助提出任何要求。若买受人不进行配合、协助而导致出卖人无法履 行保修、修补责任的一切法律后果均由买受人承担。

附件七：前期物业管理约定

一、《前期物业服务合同》

详见《绿谷康都9号楼前期物业服务合同》

二、《临时管理规约》

详见《业主临时管理规约》

附件八：出卖人对该商品房买卖合同订立以及房屋价格确定有重大影响的广告和 宣传资料

1、出卖人针对买受人所购商品房及其所在楼幢、项目所做的广告宣传资料（包括

 但不限于售楼书、总规图、户型册、沙盘、样板房、户外广告牌、区域模型、报 纸、广播、电视广告、网络广告、宣传单、3D宣传片、灯箱广告等）仅供买受人购 房  时参考，均不视为要约之内容，以政府最终批准的规划设计方案和所签订的本 购房  合同约定内容为准。

2、出卖人在上述广告宣传资料中已明示不属于交付标准或交易条件的，以及双方

 在交易过程中口头表述的意向和信息，不构成合同内容，双方不受其约束。

附件九：补充协议

×