

深圳市安居型商品房买卖合同



深圳市住房和建设局

2015 年版

特别提示

1、在本合同签订之前，应当充分了解安居型商品房的法规与政策，特别是对其产权的限制性规定。签订本合同 10 年后，安居型商品房产权所有人可以根据有关政策规定，申请取得完全产权。

2、在本合同签订之前，应当仔细阅读合同条款，特别是具有选择性、补充性、填充性和修改性的内容。对合同条款或专有术语有疑问时，应当向法律人士进行咨询。

3、本合同文本中所留空格填写买卖双方自行约定或补充约定的内容。合同空格处无约定内容的，应打斜杠“/”。

4、安居型商品房购买申请人及其配偶必须作为买受人；其他共同申请人是否作为买受人，由申请人及共同申请人自行决定。买受人应当依法作为权利人进行不动产权属的登记，不作为买受人的，则不将其作为权利人进行不动产权属的登记。

本合同签订后，本合同附件中列明的买受人及共同申请人均不得再申请保障性住房，但有关法律法规另有规定的除外。

5、买受人如选择向银行或公积金管理机构申请贷款支付购房款的，应在本合同签订前自行向按揭银行或公积金管理机构咨询贷款条件、办理程序、办理时限及申请资料等，并按照本合同约定与按揭银行或公积金管理机构签订借款合同或贷款合同。

深圳市安居型商品房买卖合同

深市安居预字（ ）第_____号

出卖人：_____深圳市人才安居集团有限公司_____

法定代表人：_____赵宏伟_____国家或地区：_____深圳_____

营业执照注册号/机构代码证号：_____91440300MA5DFLBQXP_____

企业资质证书号：_____粤房开证字贰 0200351_____

注册地址：_____深圳市福田区深南大道 2016 号招商银行深圳分行大厦 27-29F
(27 楼-29 楼)_____

邮政编码：_____518000_____电话：_____0755-83080117_____

买受人：_____性别：_____

身份证号码：_____

住址：_____

邮政编码：_____电话：_____

所占份额：_____(根据买受人的数量平均分配份额，以*或*分之一的的方式表示)_____

买受人：_____性别：_____

身份证号码：_____

住址：_____

邮政编码：_____电话：_____

所占份额：_____

买受人：_____性别：_____

身份证号码：_____

住址：_____

所占份额：_____

买受人：_____性别：_____

身份证号码：_____

住址：_____

所占份额：_____

买受人：_____性别：_____

身份证号码：_____

住址：_____

所占份额：_____

第一条 [订约依据与基础]

本合同依据《中华人民共和国民法典》、《深圳市保障性住房条例》、《深圳市安居型商品房建设和管理暂行办法》、《深圳市安居型商品房轮候与配售办法》及相关法律、法规与政策的规定，由买卖双方遵循诚实信用原则，在平等、自愿、公平、协商一致的基础上共同订立。

第二条 [承诺]

出卖人承诺，本房地产项目已经深圳市规划国土部门和深圳市住房保障部门批准向符合购买条件的人员进行销售，并纳入了深圳市保障性住房销售系统。

买受人承诺，买受人符合《深圳市安居型商品房建设和管理暂行办法》及本房地产项目销售公告规定的购买条件，并自愿遵守相关法律、法规和政策的规定。

第三条 [买卖标的情况]

本房地产项目位于深圳市坪山区 坑梓（街道）秀沙路，《深圳市土地使用权出让合同书》编号为深地合字 2020-9007 号，宗地编号为G14313-8018，土地面积49211.16平方米，用途为二类居住用地（安居型商品房），建筑容积率为≤4.5；土地使用权期限自2020 年 8 月 13 日起至2090 年 8 月 12 日止；出卖人经批准在该幅土地上兴建安居型商品房，项目名称为安居梓和苑。

上述项目中的_____号房（房号以附图中楼层平面图为准、层号以附图中立面图为准），是为本合同标的房地产（以下称本房地产）。其用途为住宅，建筑面积_____平方米，其中：套内建筑面积_____平方米。

套内建筑面积计算与共有建筑面积分摊与不分摊范围、建筑面积计算规则及共有建筑面积分摊与不分摊范围及规则均见附件一。

具体楼层和位置及尺寸见所附总平面图、立面图、楼层平面图、剖面图及分户平面图见附件二。

本房地产项目共用设施及附属配套项目见附件三。

第四条 [建筑物区划内共有部分权利的约定]

本房地产转让时，出卖人对建筑物区划内共有部分权利所拥有的共有和共同管理的权利同时转让，但法律法规明确规定不得转让的除外。

本合同所称建筑物区划内共有部分，是指建筑物内的住宅、经营性用房等专有部分以外的共有部分，主要包括：

1. 建筑物的基础、承重结构、外墙、屋顶等基本结构部分；
2. 通道、电梯、楼梯、大堂等公共通行部分；
3. 消防、公共照明等附属设施、设备；
4. 避难层、设备层或者设备间等结构部分；
5. 建筑区划内的道路（属于城镇公共道路除外）；
6. 建筑区划内的绿地（属于城镇公共绿地或者明示属于个人的除外）；
7. 建筑区划内的其他公共场所、公共设施和物业服务用房；
8. 占用业主共有的道路或者其他场地用于停放汽车的车位等；
9. 其他既不属于建筑物专有部分，也不属于市政公用部分或者其他权利人所有的场所及设施。

第五条 [车位、车库归属]

在项目建筑区划内，规划用于停放汽车的车位、车库归出卖人所有，但占用业主共有的道路或者其他场地用于停放汽车的车位属于业主共有。

在项目建筑区划内，规划用于停放汽车的车位、车库应当首先满足业主的需要。

第六条 [计价方式和价款]

本房地产按建筑面积计价，单价为每平方米人民币_____元（小写），总价款为人民币（大写）_____分（小写_____元）（大小写不一致时以大写为准，下同）。

本合同中的购房总价款是指买受人向出卖人支付的全部购房款，不包括买卖本合同约定的房地产所产生的各类税费。

第七条 [付款方式]

买受人采取下列第_____种方式付款：

（一）一次性付款

本合同生效之日起_____日内一次性付清购房总价款（含定金_____元），共计人民币（大写）_____（小写_____元）。

（二）银行贷款方式付款

- 1、本合同生效之日起_____日内首期支付购房总价款的_____%（含定金

元), 即: 人民币 (大写) _____ (小写 _____ 元)。

2、本合同生效之日起 _____ 日内办理银行按揭贷款并向出卖人支付剩余价款, 即: 人民币 (大写) _____ (小写 _____ 元)。

(三) 住房公积金贷款或公积金组合贷款方式付款

1、本合同生效之日起 _____ 日内首期支付购房总价款的 _____ % (含定金元), 即: 人民币 (大写) _____ (小写 _____ 元)。

2、本合同生效之日起 _____ 日内办理住房公积金贷款或住房公积金组合贷款并向出卖人支付剩余价款, 即: 人民币 (大写) _____ (小写 _____ 元)。

(四) 其他方式付款

如果买受人采用前述第 (二)、(三) 种方式支付除首期购房款 (含定金) 之外的剩余价款, 但银行或住房公积金管理机构批准的贷款金额不足以支付剩余价款的, 买受人应于银行或住房公积金管理机构贷款金额作出批准之日起 15 日内一次性向出卖人补足, 否则按逾期付款处理。

买卖双方约定的住房交付期限届满, 买受人仍未付清全部房款的, 出卖人有权拒绝向买受人交房, 并不因此向买受人承担延期交付的违约责任。

第八条 [收款账号]

双方同意, 买受人全部购房款 (含现金和贷款) 均支付至出卖人下列银行与账户:

收款单位: 深圳市人才安居集团有限公司

开户银行: 中国农业银行股份有限公司深圳凤凰支行

银行账号: 41033100040054875

第九条 [贷款特别约定]

(一) 买受人选择向银行申请按揭贷款支付购房款的, 双方约定采取下列第 _____ 种方式办理银行按揭贷款:

1、出卖人代理买受人办理银行按揭贷款手续，买受人应在签订本合同之日起____日内，将申请银行按揭贷款需由买受人提供的证件资料交付出卖人或出卖人指定的第三人。

2、买受人自行办理银行按揭贷款手续，出卖人应在签订本合同之日起____日内，将申请银行按揭贷款需由出卖人提供的证件资料交付买受人或买受人指定的第三人。

(二)未能订立银行个人住房借款合同或公积金管理机构个人住房公积金借款合同或个人住房公积金组合贷款合同的处理：

1、不论何方原因导致未能订立个人住房借款合同或个人住房公积金借款合同或个人住房公积金组合贷款合同，买卖双方同意继续履行本合同的，双方一致同意付款方式更改为一次性付款。付款期限顺延至本合同生效之日起25 个工作日内一次性付清购房总价款。

2、因买受人或出卖人原因未能订立个人购房借款合同或个人住房公积金借款合同或个人住房公积金组合贷款合同并导致本买卖合同不能继续履行的，对方可以要求解除合同。由于买受人原因导致合同无法履行的，买受人无权要求返还定金；由于出卖人原因导致合同无法履行的，出卖人应向买受人双倍返还定金。

3、因不可抗力未能订立个人住房借款合同或个人住房公积金借款合同或个人住房公积金组合贷款合同并导致本合同不能继续履行的，买卖双方均有权根据本合同相关条款约定变更或解除合同。解除合同的，出卖人应当于收到买受人解除合同通知书或双方达成解除协议之日起 10 日内将收取的首期购房价款（含定金）及其利息（按照中国人民银行同期活期存款利率计算）返还买受人。

第十条 [买受人逾期付款的违约责任]

买受人无正当理由未按本合同第七条约定期限付款，按下列第 种方式处理：

(一) 按逾期时间和欠款比例，分别处理：

1、逾期在 90 日之内（含 90 日），或逾期超过 90 日但逾期应付款的金额未达到购房总价款的五分之一的：自约定的应付款期限届满日之次

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 90 日，且逾期应付款的金额达到购房总价款的五分之一的，出卖人有权要求买受人支付购房总价款或者在应付款期限届满之日起半年内解除合同。出卖人解除合同的，买受人按累计应付款的 3%向出卖人支付违约金，出卖人应当返还买受人已付的购房价款；买受人愿意继续履行合同的，经出卖人同意，合同继续履行，自约定的应付款期限届满日之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。

本条中的逾期应付款是指依照本合同约定的到期应付款与该期实际已付款的差额；累计应付款是指依照本合同约定的到期应付款总和。

(二) _____

第十一条 [付款证明]

买受人支付购房款后，出卖人应开具发票。买受人已经付清购房款的，出卖人应当出具付清购房款证明书。

第十二条 [交付时间]

出卖人应当于 2024 年 10 月 31 日前将本房地产交付给买受人，交付前应取得《深圳市建设工程竣工验收备案（回执）》。

第十三条 [交付的文件]

出卖人应在本房地产交付时向买受人提供有关本房地产的下列文件：

(一) 深圳市地籍测绘大队出具的与买受人所购房屋相关部分的预售面积测绘报告和竣工面积测绘报告；

(二) 《深圳市建设工程竣工验收备案（回执）》；

(三) 《安居型商品房质量保证书》；

(四) 《安居型商品房使用说明书》；

(五) 《收楼意见书》；

(六) 《临时管理规约》；

(七) 前期物业服务企业出具的物业共有部位、共用设施设备接管查验清单；

(八) _____。

上述文件中的(三)、(四)项,出卖人应向买受人交付加盖出卖人公章的原件;(一)、(二)、(七)项应出示原件并交付加盖公章的复印件;(五)、(六)项应由买受人填写或签署。

上述文件不全的,视为不符合交付标准,买受人有权拒绝收楼,由此产生的逾期交付责任由出卖人承担。

第十四条 [交付时的查验]

买卖双方应按下列程序进行本房地产的交付和查验:

(一)出卖人向买受人交付前,应按本合同约定地址邮寄或当面送达《入伙通知书》,《入伙通知书》中应注明实际交付的本房地产的建筑面积、套内建筑面积、交付办理期限、交付手续办理地点等。

(二)买受人收到《入伙通知书》后应按《入伙通知书》上约定时间对本房地产进行查验。买受人逾期不查验、不办理入伙手续的,视为本房地产已交付,交付时间为出卖人《入伙通知书》中规定的交付期限届满之日。

(三)买受人查验后无异议,或异议部分经协商处理后同意收楼的,应签署《收楼意见书》并注明领取的钥匙数量。买受人签署《收楼意见书》,应视为本房地产已经实际交付。本房地产的交付时间为买受人签署《收楼意见书》之日。

(四)买受人查验的本房地产存在下列质量问题的,应在《收楼意见书》中列明,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 20 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、地面渗漏或开裂严重的;
- 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、_____/_____。

出卖人对上述质量问题修复完毕后应通知买受人5日内对本房地产重新进行查验。买受人重新查验后,仍有异议的,按本合同第三十二条约定处理。

(五) 买受人查验后虽有异议,但自查验期限届满之日起3日内未在《收楼意见书》中提出的,视为无异议并同意接收本房地产。

(六) 买受人查验时提出的异议如仅属于本条上述第(四)项之外的一般质量通病,在出卖人承诺整改的情况下,买受人不得拒绝签署《收楼意见书》,接收出卖人交付的本房地产。否则,查验之日视为本房地产交付时间。

出卖人委托物业服务企业办理交付手续的,应向物业服务企业出具《授权委托书》,并监督物业服务企业将该《授权委托书》(原件)放置于办理交付手续现场的显著位置。

第十五条 [出卖人逾期交付的违约责任]

除不可抗力、政策变更、买受人原因以及本合同另有约定的特殊情况外,出卖人如未在本合同第十二条约定的交付期限内将本房地产交付买受人,按下列第____种方式处理:

(一) 按逾期时间,分别处理:

1、逾期在180日之内(含180日)的,自约定的交付期限届满日之次日起至实际交付之日止,出卖人按日向买受人支付本房地产总价款万分之一的违约金,合同继续履行;

2、逾期超过180日的,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通知到达之日起10日内退还全部已付购房款(含定金),并支付按中国人民银行公布的同期贷款利率计算的利息,同时按本房地产总价款的3%向买受人支付违约金。

买受人在上述期间内未要求解除合同的,合同继续履行,自约定的交付期限届满日之次日起至实际交付之日止,出卖人按日向买受人支付购房总价款万分之一的违约金。

(二) 买卖双方同意按以下原则处理: _____/_____
_____ / _____。

第十六条 [保修]

出卖人自本房地产交付之日起,按照《安居型商品房质量保证书》承诺的内容承担相应的保修责任。《安居型商品房质量保证书》承诺的保修

范围和最低保修期限必须符合国家和深圳市有关法律、法规的规定及相关标准、规程的要求。

保修期自交付之日起计算。

在保修期限和保修范围内的保修费用由出卖人负担,但因买受人使用不当或不可抗力等非出卖人原因造成的问题除外。

出卖人应在收到买受人通知后 5 日内履行保修义务;出卖人对保修责任有异议的,应在收到买受人通知后 5 日内通知买受人。买卖双方可委托有资质的建设工程质量检测机构予以检测,所有检测费用由责任方承担。

在保修期内,买受人发出书面保修通知书 5 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。

出卖人保修工作完成后,买受人应当按照出卖人书面通知进行保修查验。买受人无正当理由不得延期、拒绝查验,否则,出卖人书面通知送达之日起日为保修查验合格日。

买受人如需拆改室内设备及装修,须按法律法规的规定进行且须书面通知物业服务企业,出卖人就买受人的拆改、装修部分不再承担保修义务;买受人进行拆改、装修而产生的相关费用以及由此给自己或他人造成的任何损失,均由买受人自行承担。

第十七条 [质量]

本房地产因质量缺陷造成买受人实际损失的,出卖人应予以赔偿。

买受人在保修期内发现有质量缺陷的,可以依照本合同第十六条的约定要求出卖人履行保修义务。

因质量缺陷经两次以上维修后仍不能满足正常使用要求的,或买受人认为仍然存在质量缺陷的,买受人可委托由政府指定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仍然存在质量缺陷的,买受人有权选择单方解除合同或协商以其他方式解决或按本合同第三十二条处理。

本条所涉及检测及复核等费用均由买受人先行垫付。如检测及复核结果为本房地产存在质量缺陷的,检测及复核等费用由出卖人承担。

第十八条 [装置、装修、装饰]

交付的本房地产的装修部分达不到本合同附件四约定的主要装修标准的,买受人有权要求出卖人就未达标准部分进行重新装修。因重新装修而推迟交付使用日期的,按本合同第十五条的约定处理。

出卖人交付的本房地产的装置、装修、装饰所用材料的产品质量必须符合国家的强制性规范,如不符合规范,或其对人体有害物质超过国家强制性标准,危及买受人健康的,买受人有权要求出卖人予以更换、处理,造成买受人损失的,出卖人应当依法承担赔偿责任。

买卖双方对装置、装修、装饰所用材料的产品质量是否符合国家强制性规范存在争议的,买受人可委托由政府指定的机构进行检测,相关的费用由买受人先行垫付。检测结果为不符合国家强制性规范的,检测费用由出卖人承担。

第十九条 [面积差异处理]

$$\text{建筑面积差异比} = \frac{\text{实际建筑面积} - \text{合同约定的建筑面积}}{\text{合同约定的建筑面积}} \times 100\%$$

本合同中的实际建筑面积和实际套内建筑面积是指深圳市地籍测绘大队出具的竣工面积测绘报告确定的建筑面积和套内建筑面积。

按照建筑面积计算本房地产价格的,出卖人交付的实际建筑面积与本合同第三条约定的面积如果存在误差,分别按以下方式处理:

(一) 建筑面积差异比绝对值在 0.6% 以内(含本数)的,买卖双方互相不退、不补。

(二) 建筑面积差异比绝对值在 0.6% 以上(不含本数)至 3% 以下(含本数)的:面积超出的,超出的面积视为出卖人无偿赠与;面积不足的,出卖人应当双倍返还该不足部分的价款予买受人(扣除 0.6% 的误差后)。

(三) 建筑面积差异比绝对值在 3% 以上(不含本数)的,买受人有权解除合同。买受人解除合同的,出卖人应当自解除合同通知送达之日起 10 日内退还买受人已付购房款(含定金),同时按购房总价款的 10% 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。买受人不解除合同的,依照本款第(二)项方式执行。

第二十条 [规划与设计变更]

本项目共有部分、共用设施的用途、设计和项目名称等，不得随意变更。如确需变更的，出卖人应当征得全体买受人五分之四以上的同意并公证后，向深圳市规划设计主管部门申报，经批准后方可进行相关变更，并应自变更方案获批准之日起 15 日内书面通知所有买受人。

不同意变更的买受人有权自收到书面通知之日起 15 日内做出解除合同的书面决定；出卖人未在规定期限内通知买受人的，买受人有权在知道规划、设计变更之日起 20 日内解除合同。买受人解除合同的，出卖人须在买受人通知解除合同之日起 10 日内，退还买受人全部已付购房款（含定金）并支付按中国人民银行公布的同期贷款利率计算的利息，同时按本房地产总价款的 3% 向买受人支付违约金；买受人不解除合同的，视为对规划、设计变更的认可，但双方另有约定的除外。

出卖人不按上述约定的条件擅自改变原有规划和设计的，买受人有权要求恢复原状或解除合同，出卖人应当按照本合同第十五条的有关约定承担逾期交付的违约责任。

第二十一条 [权利瑕疵之担保]

出卖人保证第三人不得向买受人主张对本房地产的任何权利。由于出卖人的原因造成买受人丧失或者无法取得本房地产所有权，或者所有权受到限制的，买受人有权解除本合同，出卖人应当按照本合同第二十七条的有关买受人解除合同的约定承担责任。

买受人在订立本合同时知道或者应当知道第三人对本房地产享有权利的，不适用前款之约定。

买受人有确切证据证明第三人可能就本房地产主张权利的，可以中止支付相应的价款，但是出卖人提供了适当担保的除外。

第二十二条 [办证义务]

出卖人应在取得《深圳市建设工程竣工验收备案（回执）》后应尽快完成本房地产项目的初始登记。

出卖人应选择下列第____种方式，在将本房地产交付给买受人之日起 240 日内为买受人办理并取得不动产权证书：

（一）书面通知买受人共同向深圳市不动产登记机关申请本房地产转移登记，办理不动产权证书；

(二)买受人书面委托出卖人向深圳市不动产登记机关申请本房地产转移登记,办理不动产权证书。

买受人在接到出卖人办理不动产权证书的书面通知后____日内,向出卖人或出卖人指定的第三人提供办理不动产权证书所需的证件资料,并缴纳有关税费。

办理不动产权证书的有关税费,按国家、省、市的规定由买卖双方各自承担。

第二十三条 [延期办证的违约责任]

如因可归责于出卖人的原因造成买受人不能按约定期限取得不动产权证书的,出卖人应自本房地产交付之日后的第241日起,按日向买受人支付本房地产总价款万分之一的违约金,直至买受人实际办理不动产权证书之日止。

第二十四条 [结构与用途禁制]

本房地产仅作住宅使用,买受人不得改变其建筑主体结构、承重结构和用途。若违反此约定,买受人应承担恢复原状的责任,造成出卖人或第三方损失的,应承担赔偿责任。

第二十五条 [前期物业服务]

出卖人依照物业管理法规规定聘请物业服务企业安居(深圳)城市运营科技服务有限公司对本房地产项目进行前期物业服务,并签订前期物业服务合同。前期物业服务合同期限为2年。如果前期物业服务期限未届满,但业主委员会成立并按规定选聘了新的物业服务企业、签订物业服务合同的,出卖人与物业服务企业安居(深圳)城市运营科技服务有限公司签订的前期物业服务合同随即终止。

物业服务费由买受人按每月每平方米建筑面积3.5元交纳。日常收取的物业专项维修资金由买受人按政府规定的标准交纳。

出卖人应在签订本合同前向买受人明示其与物业服务企业签订的前期物业服务合同和所制定的业主临时公约。

买受人在签订本合同时,应同时签署本房地产项目的业主临时公约。

出卖人应依法在物业管理区域内配置产权属于全体业主共有的453.41平方米建筑面积的物业管理用房,其位置见附图6。

已竣工但尚未出售或尚未交付的房地产,由出卖人按政府规定的标准交付日常收取的物业专项维修资金,并应自首次入伙之日起按本条第二款约定的标准交付物业服务费。

出卖人应按物业管理法规、规章和政府文件规定交纳首期归集的专项维修资金。

第二十六条 [文件便利]

出卖人应当将本房地产项目的土地使用权出让合同书或者其复印件提供给买受人，并有向买受人提供查阅、复印、摘抄以下文件的便利之义务：

（一）《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建设工程施工许可证》及《房地产预售许可证》；

（二）主管部门批准的总平面图、立面图、楼层平面图、分户平面图；

（三）出卖人与物业管理企业签订的《前期物业服务合同》。

第二十七条 [合同备案]

出卖人应于本合同签订之日起 30 日内向深圳市住房保障部门进行备案。

如双方或一方依据本合同约定或法律规定解除本合同的，出卖人应于本合同解除之日起 30 日内向深圳市住房保障部门申请撤销备案。

买受人有权督促出卖人履行合同备案与撤销备案义务。如出卖人未履行此项义务，造成买受人损失的，应当承担赔偿责任。

第二十八条 [合同解除]

买卖双方或一方依约解除本合同的，除按本合同相关条款约定执行外，还应遵守下列约定：

（一）无论出卖人或买受人依约解除本合同，如果买受人已经入伙，买受人应在收到出卖人发出的解除合同通知或买受人向出卖人发出解除合同通知书之日起 30 日内退出本房地产；逾期退出的，买受人应按购房总价款的万分之四每天向出卖人支付违约金。

（二）如果本合同因买受人原因而解除，自本房地产交付之日起至前述第（一）项规定的应退出本房地产期限届满之日，买受人应按政府相关部门发布的同期同区域同类型的普通商品住房的市场租赁指导价，向出卖人支付租金；如果本合同因出卖人原因而解除，则自本房地产交付之日起至前述第（一）项规定的应退出本房地产期限届满之日，买受人无需向出卖人支付租金。

（三）按本合同有关条款约定计算的利息、租金、违约金和损失进行相互抵

扣后，出卖人应将已收取的购房价款的剩余部分退还给买受人。

买卖双方通过第三十二条约定方式解除本合同的，按仲裁机构或人民法院下达的生效法律文书规定执行。

第二十九条 [处置与收购]

因银行或住房公积金管理机构实现抵押权需处置本房地产的，由银行或住房公积金管理机构向住房保障部门申请按下列顺序和方式处理：

（一）申请收购。自本合同签订之日起至收购之日不超过 10 年（含 10 年）的，收购价格为原购房价；超过 10 年的，收购价格的计算公式为：收购价格=原购房价*[1-1.4%*（本合同签订之日起至申请收购之日的年限-10 年）]；

（二）申请向登记在册的住房保障轮候家庭进行出售；

（三）申请通过拍卖或其它方式进行处置。

在本房地产取得完全产权之前，买受人另行购买拥有住房，或者需转让本房地产，或者买受人户籍迁出深圳市，或者深圳市住房保障政策法规规定的其他情形需处置本房地产的，买受人同意并承诺按深圳市住房保障政策法规规定及时腾退本房地产，并同样按上列（一）、（二）方式处理。

在本房地产取得完全产权之前，买受人若因自身原因向深圳市住房保障部门申请收购的，应确保本房地产没有设定抵押也未被查封，对本房地产享有完全的处分权。否则，房屋抵押或查封状态被解除后，深圳市住房保障部门方能受理，收购价格按本条第一款第（一）项规定执行。

在本房地产取得完全产权之前，已被法院拍卖或者强制执行的，应当按规定补交价差并取得深圳市住房保障部门出具的凭证后，方可申请办理本房地产的产权登记。

如本条内容与届时深圳市住房保障政策法规规定不一致，按届时规定处理。

第三十条 [通知与送达]

本合同中的通知应以书面形式，采用当面签收或邮寄特快专递、公告方式送达。

本人当面签收的，签收日为通知送达日期。未当面签收的，通过邮寄特快专递通知，特快专递签收日为通知送达日期；如接收方拒绝签收或无人签收特快专递的，邮递员第一次上门送达与签注日期视为本通知送达日期。

买卖双方邮寄特快专递的地址以本合同题头写明的注册地址和住址为准。如注册地址或住址发生变更，应及时通知对方。未通知或延迟通知的，由其承担法律后果。

第三十一条 [附件]

本合同附件具体包括：

1、建筑面积计算的规则、《房屋套内建筑面积测绘图》、《房屋共有建筑面积汇总表》；

2、附图；

3、共用设施和附属配套项目及其建成并验收合格时间；

4、装置、装修、装饰标准；

5、入伙通知书；

6、收楼意见书；

7、买受人及共同申请人一览表。

本合同的附件与《深圳市安居型商品房认购协议书》均为本合同的组成部分，与本合同具有同等法律效力。

第三十二条 [不可抗力]

因不可抗力不能履行合同的，根据不可抗力的影响，部分或者全部免除责任，但法律另有规定的除外。当事人迟延履行后发生不可抗力的，不能免除责任。

遇有不可抗力的一方不能履行或部分不能履行合同的，应当及时通知对方，并在合理期限内提供书面证明。

第三十三条 [纠纷处理]

凡因本合同引起或与本合同有关的任何争议，各方可自行和解或提交下列第____个调解中心进行调解：

(一) 深圳市民商事调解中心；

(二) 华南国际经济贸易仲裁委员会（深圳国际仲裁院）调解中心；

一方当事人不愿调解或调解不成的，提交下列第_____种方式解决（只能选择一种方式）：

(一) 提交深圳国际仲裁院仲裁；

(二) 向有管辖权的人民法院起诉。

第三十四条 [合同形成方式]

本合同必须采用电脑打印文本，除出卖人授权代表和买受人本人签名外，手写部分一律无效。

第三十五条 [特别说明]

本合同扉页“特别提示”中的所有条款出卖人已对买受人进行了特别说明，买受人亦明确知道并了解有关内容。

第三十六条 [合同数量及持有]

本合同包括附件及附图，共____页，为一式____份，出卖人执____份，买受人执____份，其他交深圳市住房保障部门和深圳市不动产登记机关用于办理备案和转移登记。每份合同均具有同等法律效力。

第三十七条 [生效]

本合同自出卖人授权代表签字、加盖单位公章，买受人签字并捺指印之日起生效。

(以下无正文)

(签字页)



出卖人(公章):

买受人(签字):

授权代表(签字):

签订日期: _____年____月____日

.....

.....

合同备案情况:

经办人:

备案机构(公章)

_____年____月____日



附件一：

1. 本合同建筑面积计算的规则为：国家规范或标准《房产测量规范》（GB/T17986.1-2000）和深圳市地方技术规定《深圳市房屋建筑面积计算规程》。
2. 法定机构出具的《房屋套内建筑面积测绘图》

出卖人（签章）：
年 月 日

买受人（签名）：

年 月 日

3. 法定机构出具的《房屋共有建筑面积汇总表》

出卖人（签章）：
年 月 日

买受人（签名）：
年 月 日

附件二：

《房屋买卖合同》附件二：房屋买卖合同附件二

附 图

1. 总平面图：



买受人（签名）：

年 月 日



2. 立面图

湖南平興縣



买受人（签名）：

年 月 日

3. 楼层平面图

图面立 .S



买受人（签名）：

年 月 日



4. 楼层剖面图



买受人（签名）：



5. 分户平面图

圖面略顯對



6. 物业管理用房位置图



买受人（签名）：

年 月 日

附件三：

共用设施和附属配套项目及其建成并验收合格时间：

一、共用设施和附属配套项目

- 1、幼儿园
- 2、社区管理用房
- 3、便民服务站
- 4、社区警务室
- 5、社区老年人日间照料中心
- 6、社区健康服务中心
- 7、党群服务中心
- 8、小型垃圾转运站
- 9、物业服务用房
- 10、文化活动室

二、以上各项建成后并验收合格时间为 2024 年 5 月；上述第 1、2、3、4、5、6、7、8 项建成后无偿移交政府，产权归政府所有；上述第 9 项建成后产权属该物业管理区域全体业主所有，任何单位和个人不得改变物业服务用房的用途；上述第 10 项产权归出卖人所有，仅允许整体转让。



附件四：

装置、装修、装饰标准：

1. 外墙：真石漆外墙
2. 内墙：混凝土或轻质隔墙
3. 天花：混凝土
4. 地面：砂浆地面
5. 门窗：入户门为钢质门、带智能锁，外墙窗户为铝合金玻璃窗
6. 厨房：厨房地面为防水涂料，厨房墙面为混凝土或轻质隔墙
7. 卫生间：卫生间地面为防水涂料，卫生间墙面为混凝土或轻质隔墙
8. 阳台：阳台地面为防水涂料
9. 电梯：

(1) 产地：中国中山 (2) 品牌：蒂升 (TKE)

(3) 型号：zeta200MR (4) 其他：/

10. 其他：

- (1) 开关、插座：盖板
- (2) 对讲系统：客厅配置可视对讲一体化机
- (3) 给水：配置给水系统
- (4) 排水：配置排水系统
- (4) 天然气：配置燃气管道

首层大堂及电梯厅：地面瓷砖、墙面瓷砖、顶棚吊顶

标准层走道：地面瓷砖、墙面瓷砖、顶棚吊顶

地下车库：彩色地坪漆地面、墙面顶棚乳胶漆

架空层：地面地砖

消防楼梯间：地面水泥砂浆地面、墙面顶棚乳胶漆

地下室塔楼电梯厅走道：地面瓷砖、墙面瓷砖、顶棚吊顶

出卖人（签章）：

买受人（签名）：

年 月 日

年 月 日

附件五:

入伙通知书

_____女士/先生:

您购买的____安居梓和苑____第____栋____号房已于____年____月____日通过竣工验收,并于____年____月____日取得《深圳市建设工程竣工验收备案(回执)》,已具备入伙条件。

本房地产建筑面积:_____;

套内建筑面积:_____;

交付办理期限:____年____月____日至____年____月____日

交付手续办理地点:_____。

请您携带身份证和《深圳市安居型商品房买卖合同(预售)》原件等文件前来办理入伙手续。请您在本通知交付办理期限内对本房地产进行查验。如有异议,应当在查验期限届满之日起 3 日内在《收楼意见书》中提出;逾期不提出异议,视为同意接收本房地产。

如果您不能亲自前来,可委托他人代办。代办时,除应带齐相关的文件外,还应带上您的委托书和身份证。买受人逾期未办理交付手续的,视为本房地产已交付,交付日期为本通知交付办理截止日期。

如有任何疑问,请致电咨询,电话:_____。

特此通知。

深圳市人才安居集团有限公司



附件六：

收楼意见书

接收物业单元：_____安居梓和苑_____第_____栋_____号房

买受人姓名：_____电话：_____

出卖人移交代理人姓名：_____电话：_____

☐经现场查验，买受人认为出卖人交付的前述物业符合买卖双方签订的《深圳市安居型商品房买卖合同（预售）》约定的交付标准，同意收楼。

☐经现场查验，买受人认为出卖人交付的前述物业存在下列问题需进行整改：

出卖人交付的物业“三表”读数为：水表：_____、电表：_____、气表：_____。

买受人从出卖人（或出卖人委托的物业服务企业）处收取钥匙一共_____把。

本收楼意见书一式三份，出卖人、买受人、物业服务企业各执一份。如果经查验认为接收的物业符合约定交付标准的，买受人一经签署本收楼意见书，即视为办理正式入伙手续。

买受人（签名）：_____

出卖人移交代理人（签名）：_____

出卖人或委托的物业服务企业（盖章）

年 月 日

附件七:

买受人及共同申请人一览表

序号	姓 名	性别	年龄	身份证号码	是否 买受人	与申请人 关系
1						
2						
3						
4						
5						
6						
7						
8						

本附件内容由申请人及成年共同申请人予以确认。

签字: