

合同编号：

深圳市商品房买卖合同
(预售) 示范文本

深圳市住房和建设局
深圳市市场监督管理局

2023年版

目录

特别提示

第一章 合同当事人

第二章 商品房基本情况

第三章 商品房价款

第四章 商品房交付及验收

第五章 面积差异的处理

第六章 规划设计变更

第七章 商品房质量及保修责任

第八章 合同备案与房屋办证

第九章 前期物业服务

第十章 其他事项

附件

特别提示

1. 在签订合同之前，买受人可要求出卖人出示企业法人营业执照、商品房预售许可证、房地产开发资质等级证书等与房地产开发和销售有关的证明文件，并认真审阅合同内容，仔细确认其中的选择性、补充性、填充性、修改性内容。对合同条款有疑问时，应向出卖人或者相关专业人员咨询。

2. 为体现平等、自愿、公平、诚信的原则，双方当事人可依照约定对本示范文本条款进行选择、补充、填充、修改，约定应当符合法律、法规及本房地产项目土地使用权出让合同的规定，不得侵害社会公共利益和第三方的合法权益。

3. 合同生效后，未被修改的文本文字及空格处填写的有效文字与符号均视为双方当事人合意内容。合同附件及补充条款经买受人和出卖人共同签署后与合同正文具有同等法律效力。

4. 双方当事人如采用书面形式签署合同，可根据实际情况决定纸质合同原件的份数，在签订时应当认真核对，以确保合同各份内容相同。

5. 买受人知悉并同意授权主管部门就买卖合同备案事项或进行后续风险管理的过程中向有关部门查询、打印和保存本人及家庭成员政务共享信息，包括但不限于：（1）身份及户籍信息；（2）婚姻状况信息；（3）家庭房产信息；（4）社保信息；（5）个税信息。

授权信息的查询结果作为主管部门审查买受人购房资格的参考。

6. 如无特别说明，本合同中所约定的“日”为自然日。提到的“N日内”包含第N日。

深圳市商品房买卖合同（预售）

深（ ）网预买字（ ）第_____号

出卖人向买受人出售其开发建设的房屋，双方当事人应当在平等、自愿、公平、诚信的基础上，根据《中华人民共和国民法典》及其他相关法律、法规的规定等，就商品房买卖相关内容协商达成一致意见，共同签订本合同。

第一章 合同当事人

出卖人：深圳市兰江房地产开发集团有限公司 资质证书编号：粤房开证字贰0200078

证件类型：统一社会信用代码 证件号码：91440300192269660M

法定代表人：刘海洋 联系电话：0755-23899999 电子邮箱：

国家或地区：中国 证件类型：身份证 证件号码：

注册地址：深圳市南山区环东路西环北路北滨海之窗花园8栋16楼A02

通讯地址：深圳市坪山区马峦街道沙新路与比亚迪路交汇处西北侧

委托代理人： 联系电话： 电子邮箱：

国家或地区： 证件类型： 证件号码：

通讯地址：

委托代理机构：

证件类型： 证件号码：

法定代表人： 联系电话： 电子邮箱：

国家或地区： 证件类型： 证件号码：

注册地址： 通讯地址：

出卖人：深圳市坪山金龟股份合作公司 资质证书编号：

证件类型：统一社会信用代码 证件号码：91440300192476213A

法定代表人：邱旭辉 联系电话：0755-28398156 电子邮箱：

国家或地区：中国 证件类型：身份证 证件号码：

注册地址：深圳市坪山区石井街道金龟社区坪葵路189号四楼

通讯地址：深圳市坪山区石井街道金龟社区坪葵路189号四楼

委托代理人： 联系电话： 电子邮箱：

国家或地区： 证件类型： 证件号码：

通讯地址: _____

委托代理机构: 深圳市兰江房地产开发集团有限公司

证件类型: 统一社会信用代码 证件号码: 91440300192269660M

法定代表人: 刘海洋 联系电话: 0755-23899999 电子邮箱: _____

国家或地区: 中国 证件类型: 身份证 证件号码:

注册地址: 深圳市南山区环东路西环北路北滨海之窗花园8栋16楼A02

通讯地址: 深圳市坪山区马峦街道沙新路与比亚迪路交汇处西北侧

买受人: _____ 所占份额: _____

国家或地区: _____ 证件类型: _____ 证件号码: _____

联系电话: _____ 电子邮箱: _____

通讯地址: _____

公司或机构名称: _____ 所占份额: _____

证件类型: _____ 证件号码: _____

法定代表人: _____ 联系电话: _____ 电子邮箱: _____

国家或地区: _____ 证件类型: _____ 证件号码: _____

注册地址: _____ 通讯地址: _____

委托代理人: _____ 联系电话: _____ 电子邮箱: _____

国家或地区: _____ 证件类型: _____ 证件号码: _____

通讯地址: _____

委托代理机构: _____

证件类型: _____ 证件号码: _____

法定代表人: _____ 联系电话: _____ 电子邮箱: _____

国家或地区: _____ 证件类型: _____ 证件号码: _____

注册地址: _____ 通讯地址: _____

第二章 商品房基本情况

第一条 项目建设情况

出卖人与深圳市规划和自然资源主管部门或土地使用权转让方签订 深圳市土地使用权出让合同书 及 补充协议，取得位于深圳市 坪山 区 马峦（街道）沙新路与比亚迪路交汇处西北侧 路，宗地编号为 440307203010GB00171，宗地号为 （G12315-8018），土地面积 8525.22 平方米的土地使用权。该地块土地用途为 二类居住用地，建筑容积率为 ≤3.04；建设用地使用权期限自 2021 年 10 月 28 日起至 2091 年 10 月 27 日止。

前款所述土地领取的《不动产权证书》编号为 粤（2024）深圳市不动产第0077023号；出卖人经批准在该幅土地上兴建商品房，项目名称为：璟园；该项目已取得《建设用地规划许可证》《建设工程规划许可证》《建筑工程施工许可证》《商品房预售许可证》。

1. 《建设用地规划许可证》

颁发机关：深圳市规划和自然资源局坪山管理局；许可证号：440310202100026；

2. 《建设工程规划许可证》

颁发机关：深圳市规划和自然资源局坪山管理局；许可证号：4403102024GG0027444（改2）；

3. 《建筑工程施工许可证》

颁发机关：深圳市坪山区住房和建设局；许可证号：2024-1180；

4. 《商品房预售许可证》

颁发机关：深圳市坪山区住房和建设局；许可证号：深房许字（2025）坪山00X号。

第二条 商品房情况

本合同第一条所规定商品房项目中的 栋 单元 层，是本合同标的商品房（以下称本房地产）。其用途为 住宅，建筑面积（面积以所附测绘报告为准） 平方米，其中：套内建筑面积 平方米。

有关建筑面积、套内建筑面积、公用建筑面积分摊等情况详见附件一。

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。本商品房项目共用设施及附属配套项目见附件二。

第三条 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、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、架空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、公用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；
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。

依法属于业主共有的部分及设施、设备不得通过补充协议等形式变更权益。

第四条 关于建筑区划内规划停车位的约定

根据本项目《建设用地规划许可证》《建设工程规划许可证》，项目规划停车位共计 300 个，其中，地上 0 个，地下 300 个。根据《中华人民共和国民法典》规定，本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。

第三章 商品房价款

第五条 计价方式与价款

买卖双方约定本房地产按下列第 1 种方式计算本房地产总价款：

1. 按套计算：

总金额为人民币 亿 仟 佰 拾 万 仟 佰 拾 元（
小写 元）。

2. 按套内建筑面积计算：

总金额为人民币 ____ 亿 ____ 仟 ____ 佰 ____ 拾 ____ 万 ____ 仟 ____ 佰 ____ 拾 ____ 元
(小写 _____ 元), 单价为每平方米人民币 _____ 元。

3. 按建筑面积计算:

总金额为人民币 ____ 亿 ____ 仟 ____ 佰 ____ 拾 ____ 万 ____ 仟 ____ 佰 ____ 拾 ____ 元
(小写 _____ 元), 单价为每平方米人民币 _____ 元。

本合同中的商品房总价款是指买受人向出卖人支付的全部购房款, 买卖行为产生的各种税费由法律、法规及政策规定的纳税义务人缴纳。出卖人如向买受人收取、代收因买卖行为产生的各种税费及费用, 应向买受人提供收取、代收各种税费的政策文件, 并征得买受人的同意, 否则, 买受人有权拒绝并依法向相关部门直接缴付。

第六条 付款方式及相关处理

(一) 买受人采取下列第 1/3 种方式付款:

1. 一次性付款:

签订本合同之日起 0 日内一次性付清本房地产总价款, 共计:

人民币 ____ 亿 ____ 仟 ____ 佰 ____ 拾 ____ 万 ____ 仟 ____ 佰 ____ 拾 ____ 元 (小写 _____ 元)。

2. 分期付款:

(1) 自签订本合同之日起 _____ 日内支付购房总价款的 _____ %, 即:

人民币 ____ 亿 ____ 仟 ____ 佰 ____ 拾 ____ 万 ____ 仟 ____ 佰 ____ 拾 ____ 元 (小写 _____ 元)。

(2) 自签订本合同之日起 _____ 日内支付购房总价款的 _____ %, 即:

人民币 ____ 亿 ____ 仟 ____ 佰 ____ 拾 ____ 万 ____ 仟 ____ 佰 ____ 拾 ____ 元 (小写 _____ 元)。

(3) 自签订本合同之日起 _____ 日内支付购房总价款的 _____ %, 即:

人民币 ____ 亿 ____ 仟 ____ 佰 ____ 拾 ____ 万 ____ 仟 ____ 佰 ____ 拾 ____ 元 (小写 _____ 元)。

3. 按揭方式付款:

签订本合同之日起 0 日内首期支付本房地产总价款的 _____ %, 即:

人民币 ____ 亿 ____ 仟 ____ 佰 ____ 拾 ____ 万 ____ 仟 ____ 佰 ____ 拾 ____ 元（小写 ____ 元）。

签订本合同之日起 ____ 30 ____ 日内办理银行贷款并向出卖人支付剩余价款，即：

人民币 ____ 亿 ____ 仟 ____ 佰 ____ 拾 ____ 万 ____ 仟 ____ 佰 ____ 拾 ____ 元（小写 ____ 元）。

买卖双方约定采取下列第 ____（2）____ 种方式办理按揭贷款：

（1）出卖人代理买受人办理按揭贷款手续：

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）买受人自行办理按揭贷款手续：

出卖人应在签订本合同之日起 ____ 2 ____ 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）收款账号（资金监管账号）：

账户名称：____ 深圳市兰江房地产开发集团有限公司 ____； 开户行：____ 中国农业银行股份有限公司深圳坪山支行 ____； 账号：____ 41023300040077668 ____。

本房地产的全部购房款（定金、首付款、分期款、尾款等）应当存入预售资金监管账户。

（三）未能订立商品房担保贷款合同的处理：

1. 不论何方原因导致未能订立商品房担保贷款合同，买卖双方同意继续履行商品房买卖合同的，双方可重新约定付款方式。

2. 因买受人或出卖人原因未能订立商品房担保贷款合同并导致商品房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商品房担保贷款合同并导致商品房买卖合同不能继续履行的，买卖双方均有权要求变更或解除合同。解除合同的，出卖人应当将收受的首期本房地产总价款及其利息（参照行为发生时中国人民银行公布的活期利息的标准）或者定金返还买受人。

4. 在订立商品房担保贷款合同过程中，发生了买卖双方无法预见的、不属于商业风险的重大变化，继续履行合同对于当事人一方明显不公平的，受不利影响的当事人可以与对方重新协商；协商不成的，当事人可以请求人民法院或者仲裁机构变更或者解除合同。解除合同的，出

卖人应当将收受的首期本房地产总价款及其利息（参照行为发生时中国人民银行公布的活期利息的标准）或者定金返还买受人。

第七条 逾期付款责任

除不可抗力外，买受人未按本合同第六条约定的期限付款，双方同意按照下列第（二）种方式处理：

（一）按照逾期时间和欠款比例，分别处理（1和2不作累加）。

1. 逾期在_____日之内，或逾期超过_____日但逾期应付款的金额未达到本商品房总价款的_____%的：自约定的应付款期限届满之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_____的违约金，合同继续履行；

2. 逾期超过_____日（该期限应当与本条第1项中的期限相同），且逾期应付款的金额达到本商品房总价款的_____%（该比例应当与本条第1项中的相同），出卖人有权要求买受人支付本商品房总价款或解除合同。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）。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之日起至实际全额支付应付款之日止，买受人按日计算向出卖人支付逾期应付款万分之_____（该比例不可低于第1项中的比例）的违约金。

本条所称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；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。累计应付款是指依照本合同约定的到期应付款总和。

（二）详见附件四相关约定

采取按揭方式付款的，如因买受人不能按商品房担保贷款合同约定按期还本付息导致按银行要求出卖人承担担保责任，出卖人在承担保证责任后有权向买受人按逾期应付款的120%追偿。

第八条 付款票据

买受人支付购房款后出卖人应出具票据，付清全部购房款后出卖人应开具发票。

第四章 商品房交付及验收

第九条 交付时间和办法

出卖人应当于2026年12月20日前将本房地产交付给买受人，交付前应取得法律、法规规定的建设工程竣工验收合格的备案证明文件。

出卖人向买受人交付前，应发出《入伙通知书》，《入伙通知书》中应注明实际交付的本商品房的套内建筑面积、交付办理期限、交付手续办理地点等。

买受人对出卖人所交付的商品房无异议，或异议部分经协商处理同意收楼的，应对出卖人交付的本房地产的钥匙出具收条，该收条视为本房地产实际交付的凭据。

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。

出卖人书面通知买受人交付后，买受人经验收同意收楼的，本房地产的交付时间为出卖人交付本房地产的钥匙之日；出卖人通知买受人交付后，买受人无正当理由拒绝验收或无正当理由由拖延验收时间的，本房地产的交付时间为出卖人《入伙通知书》中的交付期限届满之日。

第十条 交付文件

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：

1. 测绘部门确认的预售面积测绘报告和竣工面积测绘报告；
2. 法律、法规规定的建设工程竣工验收合格的备案证明文件；
3. 《收楼意见书》；
4. 《业主临时管理规约》或《管理规约》；
5. 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；
6. 无_____。

销售商品住宅的，除上述材料外，还应当提供加盖出卖人公章的《商品住宅使用说明书》《商品住宅质量保证书》。

上述文件中的第1、2、5项应出示原件并提供加盖出卖人公章的复印件；第3、4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。

第十一条 交付验收

买受人应在接到《入伙通知书》之日起2日内按《收楼意见书》内容对本房地产进行验收，如有异议，应当及时在《收楼意见书》中提出。买受人在验收期限届满之日起1日内未提出异议，视为同意接收本房地产。

出卖人在收到买受人异议后，应在15日内对异议部分做出书面答复和处理意见。出卖人逾期不予答复及处理的，视为买受人异议事实成立，视为未交付本房地产。

买受人同意出卖人书面答复和处理意见的，应当在出卖人处理完毕并书面通知买受人之日起2日内对本房地产重新验收。买受人重新验收后，仍有异议的，按本合同第三十一条处理；买受人重新验收后，没有异议的，视为已按重新验收期限交付本房地产。

第十二条 逾期交付责任

除本合同另有约定的特殊情况外，出卖人如未在本合同第九条约定的交付期限内将本房地产交付买受人，双方同意按照下列第（二）种方式处理：

（一）按照逾期时间，分别处理（1和2不作累加）。

1. 逾期在_____日内（该期限应当不多于第七条（一）1项中的期限），自约定的交付期限届满之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_____的违约金，合同继续履行；

2. 逾期超过_____日（该期限应当与本条第1项中的期限相同），买受人有权在约定的交付期限届满之日起半年内解除合同。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10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，参照行为发生时中国人民银行公布的活期利率的标准计算给付利息；同时，出卖人按照本房地产总价款的_____%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，自约定的交付期限届满之日起至实际交付之日止，出卖人按日计算向买受人支付本房地产总价款万分之_____（该比率应当不低于本条第（一）1项中的比率）的违约金。

（二）详见附件四相关约定_____。

第五章 面积差异的处理

第十三条 面积差异处理方式

本房地产交付时，出卖人应当向买受人出示深圳市规划和自然资源调查测绘中心认可的竣工面积测绘报告，并向买受人提供本房地产套内建筑面积的实测数据（以下简称实测套内建筑面积）。实测套内建筑面积与本合同第二条约定的套内建筑面积（以下简称合同约定套内建筑面积）发生误差的，双方同意按照第（三）种方式处理。

（一）根据第五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，据实结算本房地产总价款；
2. 套内建筑面积误差比绝对值超出3%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，参照行为发生时中国人民银行公布的活期利息的标准计算给付利息。

买受人选择不解除合同的，实测套内建筑面积大于合同约定套内建筑面积时，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合同约定套内建筑面积时，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。

$$\text{套内建筑面积误差比} = \frac{\text{实测套内建筑面积} - \text{合同约定的套内建筑面积}}{\text{合同约定的套内建筑面积}} \times 100\%$$

（二）根据第五条按照套计价的，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。本房地产交付时，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：_____

（三）双方自行约定如下：_____详见附件四相关约定

第六章 规划设计变更

第十四条 规划变更

（一）出卖人应当按照深圳市规划和自然资源主管部门核发的建设工程规划许可证规定的条件建设本房地产，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由深圳市规划和自然资源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。出卖人未在规定期限内通知买受人的，买受人有权解除合同。

（二）出卖人在规定期限内通知买受人的，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，参照行为发生时中国人民银行公布的活期利息的标准计算给付利息；同时，出卖人按照本房地产总价款的0%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：

_____。

(四) 出卖人未按上述约定的条件擅自改变原有规划和设计的, 买受人有权要求解除合同或恢复原状, 出卖人应当承担以下责任。

1. 买受人要求解除合同的, 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, 参照行为发生时中国人民银行公布的活期利率的标准计算给付利息。同时, 出卖人按照本房地产总价款的0%向买受人支付违约金。

2. 买受人要求恢复原状的, 应当书面通知出卖人。出卖人于应在180日内予以恢复, 在买受人书面通知出卖人时至双方确认已恢复原状止, 出卖人按日计算向买受人支付本房地产总价款万分之 / 的违约金。

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, 涉及下列可能影响本房地产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. / 。

(二) 出卖人在规定期限内通知买受人的, 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, 参照行为发生时中国人民银行公布的活期利率的标准计算给付利息; 同时, 出卖人按照本房地产总价款的0%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:

/ 。

(四) 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十四条有关条款承担责任。

第七章 商品房质量及保修责任

第十六条 共有设施与附属配套项目

出卖人在本房地产交付买受人时，本房地产项目的《深圳市土地使用权出让合同书》及其补充协议中规定的共用设施及附属配套项目，应一并建成并经验收合格；经批准分期建设的，应按批准的进度建设并经验收合格（见附件二）。

出卖人未按规定时间建成共用设施及附属配套项目并经验收合格的，按下列第（三）种方法处理：

（一）买受人按照本合同第十一条的约定主张权利。

（二）出卖人支付本房地产总价款 / %的违约金给买受人，双方继续履行本合同。出卖人承诺在 / 日内交付该共用设施及附属配套项目。

（三）详见附件四相关约定。

第十七条 质量

本房地产因质量问题造成买受人损失的，出卖人应予以赔偿。

买受人在保修期内发现有质量问题的，应通知出卖人履行保修义务，出卖人应按本合同第十九条的约定履行保修义务。

因质量问题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问题的，买受人可委托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质量问题的，买受人有权解除合同，出卖人须承担损害赔偿赔偿责任。买受人不解除合同的，可以要求出卖人相应减少房屋价款。

本条所涉及检测及复核等费用均可由买受人先行垫付，检测及复核结果为本房地产存在质量问题的，费用由出卖人承担。

第十八条 装饰装修及设备标准

本房地产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。

出卖人应当对样板房的装修装饰材料及其品牌、规格、型号等以书面形式详细说明，并逐项列明是否与销售商品房一致，置于样板房入口等显要位置。出卖人未提供样板房说明，该样板房即为具体确定的商品房及相关设施的说明和允诺；样板房说明中未予以明确的项目，该样板房内容即为具体确定的商品房及相关设施的说明和允诺。

交付的本房地产的装修部分达不到本合同附件三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，按本合同第十二条的约定处理。

对出卖人未经双方约定增加的装置、装修、装饰，视为无条件赠与买受人。但买受人明确表示不接受这部分装修、装置、装饰的，出卖人有义务按合同约定交付标准予以恢复，因此造成买受人损失的，出卖人应予以赔偿。

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有关设计、材料和施工的强制性规范，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、装饰的工程设计、材料质量、工程质量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 保修责任

根据《建设工程质量管理条例》《商品住宅实行住宅质量保证书和住宅使用说明书制度的规定》等规定，住宅保修期从开发企业将竣工验收的住宅交付用户使用之日起计算，保修期限不低于下列期限：

（一）基础设施工程、房屋建筑的地基基础工程和主体结构工程为设计文件规定的该工程的合理使用年限；

（二）屋面防水工程、有防水要求的卫生间以及房间和外墙面的防渗漏为5年（出卖人承诺保修期：___5___年）；

（三）墙面、厨房和卫生间地面、地下室、管道保修期为2年（出卖人承诺保修期：___2___年）；

（四）墙面、顶棚抹灰层脱落、地面空鼓开裂、大面积起砂保修期为1年（出卖人承诺保修期：___1___年）；

（五）卫生洁具保修期为1年（出卖人承诺保修期：___1___年）；

（六）供热与供冷系统为2个采暖期、供冷期（出卖人承诺保修期：___0___个采暖期、供冷期）；

（七）灯具、电器开关保修期为0.5年（出卖人承诺保修期：___0.5___年）；

（八）电气管线、给排水管道以及设备安装和装修工程为2年（出卖人承诺保修期：___2___年）

商品住宅其他项目的保修期限按《商品住宅质量保证书》中的承诺执行。

约定标准不得低于相应的国家强制性标准，保修期自交付之日起计算。

在保修期限和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。买卖双方可委托双方认可且具有资质的监理单位予以裁定，也可委托有资质的建设工程质量检测机构予以检测，所有费用由责任方承担。

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。

第八章 合同备案与房屋办证

第二十条 预售合同备案

出卖人应当自本合同签订之日起10日内通过深圳市房屋交易主管部门认可的平台办理合同备案，买受人有权督促出卖人履行备案义务，同时出卖人应在本合同备案完成后5个工作日内将备案情况告知买受人。

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。

出卖人承诺向深圳市房屋交易主管部门提供备案的商品房买卖合同（含附件）及其条款真实、完整。

第二十一条 商品房权利状况承诺及担保

- （一）出卖人对本房地产享有合法权利；
- （二）本房地产没有出售给除本合同买受人以外的其他人；
- （三）本房地产没有司法查封或其他限制转让的情况；
- （四）_____。

如本房地产权利状况与上述情况不符，由于出卖人的原因造成买受人无法取得或者丧失本商品房所有权，或者所有权受到限制的，买受人有权解除本合同。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10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，参照行为发生时中国人民银行公布的活期利息的标准计算给付利息；同时，出卖人按照本房地产总价款的 5 %向买受人支付违约金。

买受人在签订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，并经买受人同意的除外。

第二十二条 预告登记

买卖双方或买受人 ☐ 是 / ☒ 否 选择在合同备案后向深圳市不动产登记机构申请办理预售商品房买卖预告登记。

选择办理商品房买卖预告登记的,买卖双方同意在合同备案后___/___个工作日内,选择下列第___(一)___种方式向深圳市不动产登记机构申请:

(一) 买卖双方共同向深圳市不动产登记机构申请预售商品房买卖预告登记。

(二) 买卖双方共同委托买受人按揭银行向深圳市不动产登记机构代为申请办理预售商品房买卖预告登记。

(三) 出卖人委托买受人向深圳市不动产登记机构代为申请预售商品房买卖预告登记。

(四) 买受人委托出卖人向深圳市不动产登记机构申请办理预售商品房买卖预告登记。若出卖人未在上述约定的期限内与买受人申请预告登记或者未依买受人委托代为申请预告登记的,买受人可以单方申请办理预售商品房买卖预告登记。

第二十三条 房屋办证义务

(一) 双方同意共同向深圳市不动产登记机构申请办理该商品房的房屋所有权转移登记。

(二) 出卖人应在取得建设工程竣工验收备案证明文件之日起___180___日内,完成本房地产的首次登记。

(三) 出卖人选择下列第___2___种方式为买受人办理并取得《不动产权证书》,办理《不动产权证书》的有关税费,按国家、省、市的规定由双方当事人各自承担:

1. 出卖人采取“交房即发证”的方式为买受人办理并取得《不动产权证书》。

2. 出卖人在将本房地产交付给买受人之日起___90___日内(不得超过90日),选择下列第___(3)___种方式为买受人办理并取得《不动产权证书》:

(1) 书面通知买受人共同向深圳市不动产登记机构申请商品房转移登记,办理《不动产权证书》;

(2) 买受人书面委托出卖人向深圳市不动产登记机构申请商品房转移登记,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》所需的证件资料和有关税费。

(3) 本房地产出卖人办理首次登记时,向深圳市不动产登记机构出具委托买受人自行登记办证的备案申请,买受人于本房地产项目首次登记后径自向深圳市不动产登记机构申请商品房转移登记,办理《不动产权证书》。

第二十四条 延期办证的违约责任

(一) 因出卖人的原因,买受人未能在该商品房交付之日起___90___日内(不得超过90日)取得该商品房《不动产权证书》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10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,参照行为发生时中国人民银行公布的活期利率的标准计算给付利息。

买受人不解除合同的,自合同约定的办证期限届满之日起至实际完成不动产登之日止,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. 详见附件四相关约定

(二) 因买受人的原因或不可抗力导致出卖人未能在约定期限内办理《不动产权证书》的, 出卖人不承担延期办证的违约责任。

第二十五条 结构与用途禁制承诺

本房地产仅作规划用途使用, 买受人不得改变该商品房的建筑主体结构、承重结构和规划用途。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。

第九章 前期物业服务

第二十六条 前期物业服务

(一) 出卖人依法选聘的前期物业服务企业为 深圳市璟园物业服务有限公司。

(二) 前期物业服务合同期限为 2025 年 10 月 1 日到 2027 年 9 月 30 日。前期物业服务期限未满, 但业主大会与物业服务企业签订的物业服务合同生效的, 前期物业服务合同终止。

(三) 前期物业服务期间, 由买受人按每月每平方米建筑面积 3.88 元交纳物业服务费。日常收取的专项维修资金由买受人按政府规定的标准交纳。

(四) 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管理规约。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管理规约。

第二十七条 物业服务用房及专项维修资金

(一) 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 101.48 平方米建筑面积的物业服务用房, 其位置见附图6。

(二) 已竣工但尚未出售或尚未交付的商品房, 由出卖人按政府规定的标准交付日常收取的专项维修资金, 应自首次入伙之日起按第二十六条第三款约定的标准交付物业服务费。

(三) 出卖人应按物业管理法规规定交纳首期归集的专项维修资金。

第十章 其他事项

第二十八条 信息公示及查询

- (一) 购房指引;
- (二) 营业执照和房地产开发企业资质等级证书;
- (三) 建设用地规划许可证、建设工程规划许可证和建筑工程施工许可证;
- (四) 商品房预售许可证(含预售资金监管专用账户信息);
- (五) 建设用地使用权出让合同书;
- (六) 商品房买卖合同示范文本及附件;
- (七) 商品房项目总平面图和测绘报告;
- (八) 商品房能源消耗指标、节能措施和保护要求、保温工程保修期;
- (九) 商品房销售控制表;
- (十) 物业管理区域内规划停车位(库)的数量及平面图;
- (十一) 经备案的前期物业服务合同、业主临时管理规约;
- (十二) 深圳市房地产诚信信息查询方式;
- (十三) 委托房地产经纪机构销售的,应当公示商品房销售委托书及受托房地产经纪机构的备案证书;
- (十四) 安全生产指引;
- (十五) 投诉方式和途径;
- (十六) 本项目绿色建筑等级;
- (十七) 无障碍住房信息;
- (十八) 法律、法规、规章和主管部门要求公示的其他材料。

项目不利因素通常包括项目内外及设计中可能对合同订立以及商品房价格有重大影响的不利因素,主要包括噪音、烟尘、臭气、污染、辐射、通风、采光、视线遮挡等不利因素。除前款规定的材料外,还应当在销售场所显著位置以书面形式说明所销售商品房所受不利因素影响以及采取的必要防治措施(详见附件五)。

销售商品住宅的,除本条第一款、第二款规定的材料外,还应当在销售场所显著位置公示《商品住宅质量保证书》《商品住宅使用说明书》《商品住宅项目基本情况告知书》以及不拒绝买受人使用住房公积金贷款的书面承诺。

通过网络销售的,除在现场公示外也应按照本合同第二十八条相关要求将需公示内容逐项在线上公示。

出卖人应当为买受人查询与所购商品房有关城市规划、公共配套设施、开发进度等信息提供便利。

本商品房所在的学区,以教育主管部门公示的情况为准。

第二十九条 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。本协议载明的地址视为有效的邮寄送达地址，本协议的各项通知和法律文书可以邮寄方式送达对方。

任何根据本合同发出的文件，均应采用书面形式，通知书如系单位发出应加盖公章，如系自然人发出应有签名。如无盖章或签名，视为未通知。买卖双方选择以下第（四）种方式送达：

- （一）邮政快递；
- （二）邮寄挂号信；
- （三）电子邮件；
- （四）详见附件四。

任何一方变更通讯地址、联系电话、电子邮箱等的，应在变更之日起2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。

第三十条 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、纪检监察机关执行公务的需要，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。

第三十一条 争议处理

（一）凡因本合同引起的或与本合同有关的任何争议，由双方当事人协商解决，也可通过深圳市消费者委员会或深圳国际仲裁院调解中心等进行调解。

（二）如若一方当事人不愿调解或调解不成的，应采取下列第2种方式解决：

1. 提交深圳国际仲裁院进行仲裁。
2. 向不动产所在地人民法院起诉。

第三十二条 合同数量及持有

本合同包括附件及附图，共 以实际页数为准 页。如采用纸质合同的方式签署，一式 份，双方当事人各执 份，每份合同均具同等法律效力。

第三十三条 补充条款

对本合同中未约定或约定不明的内容，双方经协商一致，可以依法对本合同签订补充条款（见附件四），但不得违反法律、法规强制性规定以及建设用地使用权出让合同的约定。补充条款中不得包含减轻或免除出卖人责任，或不合理的加重买受人责任、排除买受人主要权利等内容，补充条款中涉及上述内容的，视为无效条款。

第三十四条 合同生效

本合同自双方签字或盖章之日起生效。

第三十五条 合同解除

本合同的解除应当采用书面形式。

交易风险提示

双方当事人在交易之前应按照政府主管部门最新文件的要求，认真核查是否符合购房条件，对不符合条件的，主管部门将不予办理合同备案等手续。对采取弄虚作假、隐瞒真实情况，或者提供虚假证明材料等方式申购商品住房的，主管部门将按照《深圳市住房和建设局关于进一步加强我市商品住房购房资格审查和管理的通知》（深建规〔2021〕2号）等规定对相关当事人进行查处。

声明：

我（们）已明确得知国家及深圳市有关房地产限购政策，并按要求提供相关真实的证明材料，对因提供虚假材料以及不符合政策条件而进行的房产交易行为所产生的法律责任，本人愿承担全部责任。同时，我（们）对本合同的完整性予以确认，并承担因此产生的全部责任。特此声明。

系统提示：请买受人将上述声明抄到下面方框中，并签名（全部买受人）。

声明：

签名：

（可使用电子或手写签章/签名）

附件一

1. 本合同建筑面积计算的规则为：

国家规范：《房产测量规范》（GB/T17986.1-2000）

深圳市地方技术规范：《房屋建筑面积测绘技术规范》（SZJG22-2015）

2. 经法定机构确认的《房屋套内建筑面积测绘图》

3. 经法定机构确认的《房屋共有建筑面积汇总表》

附件二

共用设施和附属配套项目及其建成、验收合格时间：

1. 附属配套项目：物业服务用房、幼儿园等与项目同时建成并通过验收。
2. 共用设施：上下水管道、水箱、加压水泵、电梯、电视电话线路、供电线路、燃气管道、消防设施、设备房与项目同时建成并通过验收。

附件三

装修、装饰、装置标准：

1. 外墙：（应公示材质、位置、比例，例如：xx项目xx栋02层至15层采用铝板，占比不低于80%。）

1栋一层至四层裙房外墙采用铝板及玻璃，占比不低于80%。

1栋一单元外墙采用真石漆及玻璃，占比不低于80%。

1栋二单元外墙采用真石漆及玻璃，占比不低于80%。

2. 房屋：

区域	序号	内容	装修（装置）类别	品牌、产地、规格、级别、型号	备注
客厅	1	地面	瓷砖	冠珠或同档次品牌	
	2	墙面	涂料	立邦或同档次品牌，白色	
	3	天花板（吊顶）	涂料、灯带	涂料：立邦或同档次品牌，白色 灯带：雷士或同档次品牌	
	4	入户门	入户门	王力或同档次品牌	
	5	入户门锁	智能门锁	国产品牌	
	6	窗	铝合金玻璃窗	铝合金窗框+中空玻璃	
	7	收纳	玄关柜	索菲亚或其他同档次品牌	1栋一单元A05和1栋二单元B05户型无
餐厅	1	地面	瓷砖	冠珠或同档次品牌	
	2	墙面	涂料	立邦或同档次品牌，白色	
	3	天花板（吊顶）	涂料、灯带	涂料：立邦或同档次品牌，白色 灯带：雷士或同档次品牌	
卧室	1	地面	复合木地板	生活家或同档次品牌	
	2	墙面	涂料	立邦或同档次品牌，白色	
	3	天花板（吊顶）	涂料	立邦或同档次品牌，白色	
	4	户内门	户内门	江山欧派或同档次品牌	
	5	门锁	门锁	国产品牌	
	6	窗	铝合金玻璃窗	铝合金窗框+中空	

				玻璃	
厨房	1	地面	瓷砖	冠珠或同档次品牌	
	2	墙面	瓷砖	冠珠或同档次品牌	
	3	吊顶	铝扣板	国产品牌	
	4	厨房门	厨房门	钢化玻璃+铝合金边框	
	5	窗	铝合金玻璃窗	铝合金窗框+中空玻璃	
	6	收纳	橱柜	索菲亚或同档次品牌	
	7	收纳	厨盆	恒洁或同档次品牌	
	8	收纳	龙头	恒洁或同档次品牌	
	9	设备	抽油烟机	卡萨帝或同档次品牌	
	10	设备	燃气灶	卡萨帝或同档次品牌	
	11	设备	洗碗机	卡萨帝或同档次品牌	
阳台	1	天花	涂料	立邦或同档次品牌	
	2	地面	瓷砖	冠珠或同档次品牌	
	3	墙面	外墙涂料	立邦或同档次品牌	

区域	序号	内容	装修（装置）类别	品牌、产地、规格、级别、型号	备注
卫生间	1	地面	瓷砖	冠珠或同档次品牌	
	2	墙面	瓷砖	冠珠或同档次品牌	
	3	淋浴空间	淋浴屏	钢化玻璃+铝合金边框	
	4	淋浴空间	花洒套装	科勒或同档次品牌	
	5	卫浴	坐便器	科勒或同档次品牌	
	6	卫浴	洗手盆	科勒或同档次品牌	
	7	卫浴	面盆龙头	科勒或同档次品牌	
	8	卫浴	洗手台、镜柜	索菲亚或同档次品牌	
	9	设备	暖风浴霸	欧普或同档次品牌	
	11	窗	铝合金玻璃窗	铝合金窗框+中空玻璃	
	其他	1	设备	开关插座面板	罗格朗或同档次品牌
	2	房屋灯具	筒灯、吸顶灯、灯带、平板灯	雷士或同档次品牌	
	3	其他五金	洗衣机龙头、地漏	恒洁或同档次品牌	

备注：表格内斜体部分为填写样例，应根据项目实际情况填写。

3. 电梯：

（1）产地：上海 （2）品牌：上海三菱 （3）型号：LEHY-III-S, LEHY-L-S, SD-BS-II （4）其他：/

4. 公共区域：

公共电梯厅室内地面瓷砖、墙面瓷砖、天花吊顶。

5. 管道：

住宅给水干管采用S31603不锈钢管，水表后支管采用PPR管，住宅塔楼污水管采用UPVC管，空调冷凝水管采用UPVC给水管。

其他：

注：

★1. 天然材料因其天然的特性，存在成分、天然纹理、色泽的差异。

★2. 以上所列的装修标准，包含以同档次的材料、设备替代的情形。同档次以市场价格作为参考依据。

附件四

买卖双方补充约定：

如本补充协议的内容与主合同正文的内容不一致、相冲突的，以本补充协议为准。

一、对主合同第三条的补充：

1.1屋顶、外墙：买受人同意出卖人无偿使用屋顶、外墙作为本楼盘名称、LOGO、栋号、开发商名称、标识使用。

1.2电梯、入户大堂、通道：买受人同意出卖人无偿用于出卖人各项的楼盘销售及品牌推广活动。

1.3买受人同意商铺的业主、承租人可使用其所购、所租商铺对应的店招、广告位为自身的商品或提供的服务进行宣传。出卖人、商铺业主及承租人对屋顶及外墙面的使用应遵守物业服务企业的管理规定。

二、对主合同第四条的补充：

除法律明确规定归全体业主共有或归相关业主专有的外，本项目规划的停车位、停车场（包含但不限于地下（含人防工程）的车位、车库）的占有、使用、收益、处分权归出卖人所有。

三、对主合同第五条的补充：

3.1双方约定的本房地产价款，系双方根据主合同及本协议约定交易条件、本房地产自身及各类相关现状（已考虑本房地产所处的红线内外的各种不利因素、本房地产的特殊结构等）、签约当时市场供需状况等衡量、磋商后确定，具有差异性、非可比性和非可复制性。经对商品房及其内外环境进行充分了解、评估后，买受人同意合同约定价款，合同已明确约定与价款相关决定因素，且出卖人已按照买受人的要求对相关因素予以充分说明，不存在遗漏。出卖人同意，本房地产开发规划范围外的交通、教育、商业、市政、自然环境等配套、关联因素非由出卖人控制，如发生延期、变更、取消等任何变化的，买受人均不能因此向出卖人主张减少价款、解除合同、损害赔偿等。

3.2主合同项下购房总价款、单价、面积补差款及合同履行过程中发生的定金、首付款、按揭款、违约金、赔/补偿金等所有款项，均为已包含增值税的金额。除此外，不包括买卖行为产生的其他各项税款及费用。主合同约定的交付标准为装修交付。买受人所购房产适用增值税一般计税征收政策，具体税率以政府相关部门最终确定为准，买受方同意出卖人开具的增值税购房发票以价、税分离形式体现并没有异议。如在购房发票开具前遇政府相关部门有新规定，则以政府相关最新规定执行。办理本房地产权属登记时相关税费（包括但不限于契税、印花税等等）及政府部门系统中的净房屋登记价格（即不含税费的登记价格）的计算方式以办理时政府相关部门的规定为准，出卖人对此不作承诺。

3.3按政府相关规定应由买受人承担的房屋或土地使用税、费等费用(如有)自主合同生效之日起即由买受人缴纳，具体的收费标准、缴纳期限以政府规定为准。

四、对主合同第六、七条的补充：

4.1 买受人未能按主合同第六条约定期限支付任何一期全部或部分款项，包括但不限于因买受人未及时或不配合提交合格的按揭贷款资料导致银行未能在主合同约定的日期内放款的，买受人应按日向出卖人支付逾期应付未付款万分之一的违约金；逾期超过90日的，出卖人还有权解除买卖合同。

出卖人解除合同的，买受人除承担前述违约金之外，还应按购房总价款5%向出卖人支付解约违约金，且买受人应当配合出卖人办理买卖合同解除备案登记手续并交还本房地产，产生的费用全部由买受人承担。如果由于买受人未能按照本合同约定按时支付款项给出卖人造成损失的（包括但不限于该房产重新销售价格与原销售价格之间的差价、各种税费以及为实现该权利而支付的仲裁费、诉讼费、律师费等），买受人除支付上述违约金外，还应当承担赔偿责任。出卖人有权从买受人已付价款中直接扣除上述所有违约金及赔偿金，剩余款项（若有）由出卖人于办妥买卖合同解除备案登记的相关手续后无息退还买受人。若买受人已付价款不足支付违约金及赔偿金的，买受人应当补足差额。如因出卖人解除合同导致买受人被贷款机构或者其他主体追究责任的，买受人自行承担相应责任；如因此给出卖人造成损失的，由买受人补偿出卖人的所有损失。

4.2 如买受人选择按揭付款的，因买受人付清全部首期款系其获得银行/公积金中心贷款的前提条件，买受人获得贷款前逾期支付任何一笔款项超过10日的，出卖人即有权单方解除合同，买受人应按本协议第4.1条第2款的约定承担相关责任。

4.3 买受人选择银行按揭方式付款的，应在签订主合同之同时提交银行按揭所需的全部真实资料，否则视为逾期付款，买受人应按日向出卖人支付剩余未付款万分之一的违约金，逾期90天及以上的，出卖人有权解除合同，除前述违约金外，买受人应按本协议第4.1条第2款之约定承担违约责任。有关贷款的条件、成数、期限、金额、利率、月供以及应提交的资料等，以买受人选定的贷款银行的最后审批为准。

4.4 买受人选择按揭方式付款的，买受人因任何原因未获得贷款（包括但不限于买受人未及时提供相关证件资料、买受人个人或配偶信用记录不良、多次贷款、提供虚假贷款资料、不配合银行提供资料等导致未获银行审批通过、银行信贷政策变动、法律、法规政策调整导致买受人不能获得贷款的情形）或核准的贷款金额小于申请金额等导致出卖人未在约定时间收到全部房款，买受人应当于房地产买卖合同签订后30日内将剩余房款一次性全额支付给出卖人，逾期支付的，买受人应按本协议第4.1条约定承担逾期付款的违约责任。

4.5 如因买受人未按商品房（担保）贷款合同约定按期还本付息或未及时办妥抵押登记相关手续或其他买受人原因，致使贷款机构向出卖人主张（包括但不限于提起诉讼、仲裁、公函、律师函等各类方式）承担担保责任的，构成买受人根本性违约，出卖人有权单方解除合同，合同自出卖人发出书面解除通知之日起即行解除。

如出卖人解除合同的，按以下方式处理相关事项：1）出卖人因合同解除应返还给买受人的购房价款，即时转为出卖人为买受人按揭贷款承担担保责任的质押款，出卖人对该质押款享有优先受偿权；2）出卖人有权径行以该购房价款向贷款机构承担代偿责任，剩余款项扣除买受人按本协议第4.1条第2款向出卖人承

担的解约违约金及赔偿金后，出卖人应不计息返还买受人；3）买受人因本合同解除而产生的其他相关损失，均由买受人自行承担。

4.6出卖人就买受人贷款债务承担保证责任期间（如有），因买受人原因致本房地产遭查封/预查封的，出卖人有权依上述约定立即解除合同并处理相关事项。

4.7买受人付清全额房款前，因经济纠纷导致司法机关查封房屋，致使出卖人可能蒙受损失时，出卖人有权与买受人解除合同。合同解除后，买受人已支付的房款，扣除买受人按本协议第4.1条第2款应向出卖人支付的违约金后剩余的部分，交由司法机关依法查封。

4.8买受人承诺向出卖人支付的所有房款或获取的贷款来源均合法，不会受到任何第三方的追缴、索回，因此导致出卖人收取的买受人房款被追缴、索回的，买受人应当在知晓该追缴、索回事由之日起或出卖人通知后3日内（以在先时间为准）向出卖人补缴全部款项，若买受人未能及时补齐的，出卖人有权立即解除本合同。本合同因此而解除的，买受人应当按照购房总价款的10%向出卖人支付违约金。如果因此给出卖人造成损失的（包括但不限于该房产重新销售价格与原销售价格之间的差价、各种税费以及为实现该权利而支付的仲裁费、诉讼费、律师费等），买受人除支付上述违约金外，还应当承担赔偿责任。若出卖人尚有需向买受人退还的房款的，出卖人有权自该等款项中直接扣除违约金及赔偿金，不足以扣除的，买受人应予以补足，且买受人应当配合出卖人办理解除合同备案登记等相关手续，产生的费用（包括但不限于诉讼费、律师费）全部由买受人承担。如因出卖人解除合同导致买受人被贷款机构或者其他主体追究责任的，买受人自行承担相应责任。

4.9不可抗力是指不可预见、不可避免并不能克服的客观情况。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，不可免除责任。遇有不可抗力的一方不能履行或部分不能履行合同的，应对及时通知对方，并在合理的期限内提供书面证明。

买卖合同双方无法预见的、不属于商业风险的重大变化不包括：①因买受人购买力、财产等自身客观情况发生变化；②出卖人财产、经营状况等自身客观情况发生变化；③市场变化造成房产贬值或升值；④任何一方资信恶化或不足、自始不具备购房资格或贷款条件、市场价格变动、对贷款合同条款未达成一致；⑤第三人违约或侵权等。

五、对主合同第八条的变更和补充：

5.1买受人同意，购房发票可由出卖人在买受人付清全部房款且于本房地产交付完成时统一安排开具并交付给买受人；因计税原因，购房发票开具与买受人的实际付款并不具有必然的关联，发票不作为买受人已付款依据，买受人付款事实以转账单据、收据等实际付款凭证为准。

5.2买受人同意，如贷款机构要求，本房地产抵押未解除前房地产权属证书和发票由贷款机构保管。

六、对主合同第九、十、十一条的变更和补充：

6.1 买卖双方均清楚该物业交付标准为装修房，主合同第九条约定时间为装修交付时间，装修房交付时以合同附件三约定标准进行交付。买受人应按《入伙通知书》中通知的交付时间、交付地点办理本房地产的交付手续，最晚不得迟于主合同第九条约定的本房地产交付时限，逾期视为买受人已按期交付该商品房并通过买受人验收。

依据主合同及本协议之任何条款，凡买受人已办理完毕房屋交付手续或视为交付的，则相应自主合同及本协议约定的交付期限届满之日、视为交付日起，本房地产毁损灭失的风险、物业管理费、物业维修费、公摊水电费、税费等因房屋使用及所有而产生的风险及费用（以下简称“房屋交付后相关费用及风险”），均由买受人承担。

6.2 因本房地产已经竣工验收并取得初始登记，买受人同意，出卖人有权提前交房。出卖人提前交房的，应向买受人发出《入伙通知书》，买受人应在《入伙通知书》规定的期限内办理本房地产的交付手续，逾期视为买受人已按《入伙通知书》通知的日期交付该商品房并通过买受人验收，自《入伙通知书》通知的交付期限届满之日起，房屋交付后相关费用及风险均由买受人承担。

6.3 买受人同意，不论任何原因，截至主合同第九条约定的交付期限届满前买受人仍未收到《入伙通知书》的，则买受人应当在本合同约定的最迟交付日（即主合同第九条约定的本房地产交付使用的时间）前主动与出卖人沟通本房地产交付使用事宜，并于前述交付日前往本房地产所在地接收本房地产，逾期视为出卖人已按期交付本房地产，并通过买受人验收，且自主合同约定的交付期限届满之日起，房屋交付后相关费用及风险均由买受人承担。

6.4 如买受人在主合同约定的本房地产交付时限前未付清购房相关价款（包括但不限于房款、按揭款、面积补差款、违约金、物业维修资金等），视为买受人不具备入伙资格，出卖人有权暂不交付本房地产，无需向买受人发送《入伙通知书》，且无需承担本合同约定的逾期交房责任；买受人应自行于付清全部价款日之次日主动联系出卖人并前往本房地产所在地办理交付手续。合同约定的交付期限届满之日至买受人实际办结交付手续期间的“房屋交付后相关费用及风险”均由买受人承担。

6.5 买受人如认为主合同第十条约定的交付文件不全、拒绝接收房屋或有其他异议的，应在《收楼意见书》中一次性书面明确提出，否则，视为出卖人已向买受人交付了符合合同约定的文件及房屋。如买受人非依上述文件异议而拒收本房地产，其后又以出卖人拒不交付文件作为拒收事由的，除非出卖人根本未具备该等交付文件，否则属买受人无正当理由故意拒收房屋，双方同意此种情形视为出卖人已经履行了交付义务。

6.6 买受人如对出卖人交付的本房地产有异议的，应在出卖人通知的交付期限内，于《收楼意见书》中一次性全部表达、不得分批提出。买受人以其他方式或于其他文件中表达异议，或交付期后又增加其他异议的，该异议不构成买受人拒绝交付房屋的正当事由。如房屋存在需保修的事项，买受人可依据法律规定或主合同约定另行主张相关权利。

6.7 依据《中华人民共和国建筑法》第六十一条、《最高人民法院关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律问题的解释》第十二条、第十三条的相关规定，双方同意：出卖人将取得建设工程竣工验收证明文件（即《深圳市建设工程竣工验收备案（回执）》或同等效力的证明文件）的本房地产交付给买受人，除非有法定理由，买受人不得拒绝接收及受领，否则视为出卖人已交付本房地产。若本房地产存在房屋质量

问题或者买受人在收楼时提出异议，则由出卖人按本合同及房屋质量保修书的约定对其承担保修责任（出卖人无须对异议部分做出书面答复和处理意见）。

已交付（包括视为交付）的房地产，房屋交付后相关费用及风险自主合同第九条约定的交付期限之日起（出卖人依照本协议约定提前交房的，为出卖人通知的交付期限起）由买受人承担。

6.8买受人有权于《收楼意见书》中表达其任何意见，但应将《收楼意见书》签名确认后交由出卖人指定的工作人员签收。因集中收楼工作量等缘故，出卖人签收时暂不对该书中异议事项的真实性、客观性进行核实。出卖人工作人员签收《收楼意见书》的，仅属收到买受人表达的意见，而非对异议事项客观性或真实性的确认、认可或证明。

买受人因任何原因拒收本房地产的，应于《收楼意见书》中明确表达拒收意思，不论其质量异议是否属构成法定拒收事由，如买受人未签名或未表示拒收或意思表示不明的，均视为同意接受交付。

6.9出卖人在收到《收楼意见书》中异议之日起10个工作日以《收楼意见书回函》的形式向买受人答复核实情况、处理意见。《收楼意见书回函》中指定有维修查验日期的，买受人应按期查验，否则视为买受人认同出卖人已维修合格之事实、并同意房屋已交付及质量无瑕疵。买受人逾期未查验的，《收楼意见书回函》中指定的查验日期即为维修合格日（买受人在《收楼意见书》异议事由构成法定拒收事由的，则《收楼意见书回函》中指定的查验日期即为交付完成日）。

6.10双方同意就第十一条第二款中：“逾期不予答复及处理的，视为买受人异议事实成立，本房地产视为未交付”变更为：“逾期不予答复及处理的”。另补充以下内容：

（1）如买受人提出的拒绝交付的理由系“法定事由”的，双方同意由买受人申请，提交买受人及出卖人共同同意的政府指定的建设工程质量检测机构对相关质量问题进行检测鉴定，或者提交主合同第三十一条约定的争议解决机构解决，但最终认定买受人提出的拒绝交付理由不构成“法定理由”的，则所发生的鉴定费用及争议解决费用由买受人承担，且自主合同约定的交付期限届满之日起（出卖人依照本协议约定提前交房的，为出卖人通知的交付期限届满之日起），该房产视为交付，此后房屋交付后相关费用及风险均由买受人承担；

（2）如买受人提出的拒绝交付的理由不属于“法定事由”的，不构成逾期交付，本房地产视为自主合同约定的交付期限届满之日起（出卖人依照本协议约定提前交房的，为出卖人通知的交付期限起），该房产视为交付，此后房屋交付后相关费用及风险均由买受人承担；

（3）如买受人提出的拒绝交付的理由不属于“法定事由”但属于应当保修的质量瑕疵的，出卖人依约承担修复、保修责任。

6.11在本房地产已经竣工验收合格的情况下：买受人于《收楼意见书回函》指定查验日期查验后仍有异议的，如该异议为新增异议的，双方依据第6.6条约定处理。如该异议系不认可回函答复内容、或对回函项下查验内容有异议而仍拒收的，买受人应按附件四第九条约定处理质量争议；如虽提出异议但同意收楼的，异议成立的，出卖人应积极依法承担维修、赔偿损失等质量瑕疵责任。

6.12双方确认，如买受人委托第三方办理本房地产交付手续的，则出卖人仅需向该第三方发送《入伙通知书》，本房地产的交付手续由该第三方办理。出卖人向该第三方交付本房地产的，即视为出卖人已向买受人履行主合同及本补充协议约定的交付义务。

6.13本房产为装修交付的房屋，装修按合同附件三约定标准进行交付，主合同约定之装修项目与房屋主体结构在入伙时一并验收、交付。买受人承诺不以任何理由拒绝该房地产交由出卖人进行装修、或要求出卖人将本房地产恢复至毛坯状态，或要求出卖人退还相关装修费用。

七、对主合同第十二条的变更和补充：

7.1出卖人如未在主合同第九条约定的交付期限内将本房地产交付买受人，按逾期时间分别处理（不作累加）：

（1）逾期不超过90日，自约定的交付期限届满之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90日后，买受人有权在约定的交付期限届满之日起半年内解除合同。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30日内无息退还买受人已付款，同时，出卖人按照本房地产总价款的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，自约定的交付期限届满之日起至实际交付之日止，出卖人按日计算向买受人支付本房地产总价款万分之一的违约金。

7.2如因不可抗力或以下情形之一导致工期延误的，出卖人可顺延交付日期，不视为逾期交付，出卖人无需承担逾期交付的违约责任：

（1）政府规划改变导致设计变更的；

（2）公共突发事件、重大疾病疫情或重要节日、重要庆典、重要会议、中考、高考、政府举办活动、政府对施工、交通、人员流动等实行管制措施的；

（3）气象台发布高温、暴风、台风、地震等恶劣气象条件的；

（4）市政配套设施的批准安装，或非因出卖人原因致使停水、停电的；

（5）施工过程中遇到异常困难或重大技术问题而不能及时解决的；

（6）出卖人将竣工资料、报告提交政府部门并被接受后，等待验收、审批、备案登记的，或政府部门拒收出卖人提交的资料的。

八、对主合同第十三条的补充：

8.1买卖双方同意按套内建筑面积计算面积差异，本房地产公摊面积出现差异的，买卖双方互相不退、不补。如出卖人交付的本房地产实际套内建筑面积与主合同第二条约定的套内建筑面积存在差异的，按以下方式处理：

套内建筑面积误差比=（实际套内建筑面积-合同约定的套内建筑面积）÷合同约定的套内建筑面积×100%

（1）套内建筑面积误差比在±0.6%以内（含本数）的，买卖双方互相不退、不补。

（2）套内建筑面积误差比在±0.6%以上（不含本数）至±3%以下（含本数）的：超出或减少的面积在扣除0.6%合理误差后，买卖双方据实结算（结算单价按本房地产总价款除以买卖合同第二条约定的建筑面积计算），多退少补。

(3) 套内建筑面积误差比在 $\pm 3\%$ 以上(不含本数)的,买受人有权解除买卖合同。买受人应在收到出卖人提供的竣工面积测绘报告之日起15日内决定是否解除买卖合同,并在上述期限内将解除买卖合同的书面通知送达出卖人,否则视为买受人放弃解除权。买受人解除买卖合同的,出卖人应在解除合同备案登记后10日内退还买受人已付购房总价款,并按中国人民银行公布的活期利息的标准支付自买受人付款之日起至退款之日止的利息。买受人不解除本合同的,买卖双方依照上述第2项约定,据实结算,多退少补。

8.2 本合同中实际套内建筑面积是指深圳市地籍测绘大队认可的竣工面积测绘报告确定的套内建筑面积。

(1) 买受人应于出卖人通知的期限内就本房地产面积差异事宜按照上述约定签署补充协议并办理相关结算手续,如买受人经出卖人催告后仍不配合签署补充协议并办理相关结算手续的,每逾期一日,买受人应按照面积差价的万分之一向出卖人支付违约金。

(2) 本房地产面积出现差异而导致登记费、物业管理费、契税以及其他税费增加的,多支出的税费全部由买受人承担。

(3) 按套计算本房地产总价款的,买卖双方对于本房地产的面积有约定的,适用上述约定。

九、对主合同第十四、十五条变更和补充:

9.1 为保证本项目的整体效果及业主的实际使用需要,出卖人在施工过程中可对本项目的共有部分、共有设施进行局部细节调整,该调整不影响本房地产的结构型式、户型、空间尺寸、朝向变化以及出现其他影响商品房质量或者使用功能情形的,出卖人无需单独通知买受人,最终以本房地产及本项目的实际交付现状为准,买受人对此无异议。

9.2 买卖合同附件、附图所载图形如与本房地产项目竣工验收报告对应图形不一致的,以本项目竣工验收报告为准。

9.3 买卖合同第十四条、第十五条所指的规划变更和设计变更不包括以下情形,如发生以下任一情形的,出卖人无需单独通知买受人,最终以本房地产及本项目的实际交付现状为准,买受人对此无异议:

(1) 出卖人根据国家或省、市新颁布的法律、法规、规章或政府有关部门的要求对经批准的规划条件、设计文件所必须进行的规划变更和设计变更。

(2) 因涉及公共利益、城市建设要求、不可抗力、政府部门命令等因素导致的规划变更和设计变更。

(3) 无需政府主管部门事先批准的规划变更和设计变更。

(4) 经政府主管部门批准的规划变更和设计变更,但未改变本项目总体规划用途、面积、容积率、绿地率、基础设施、公共服务指标的。

(5) 经政府主管部门批准或经设计单位同意的规划变更和设计变更,但未改变本房地产的结构形式、户型、空间尺寸、朝向的,或不严重影响本房地产实质性使用功能和质量的。

(6) 出卖人对本房地产及本项目进行的优化设计(如窗户或门的开口尺寸或方向变化,立面设计、线条、颜色变化,景观变化等)。

9.4 在不影响本房地产的结构型式、户型、空间尺寸、朝向变化以及出现其他影响商品房质量或者使用功能情形的前提下,买受人同意出卖人对原规划设计方案(包括但不限于外窗、阳台等)及本房地产室内装饰装修方案作出局部的调整(包括改变装饰工程的做法,设施设备的摆位、走向、安装方法等)。

十、对主合同第十六条的变更和补充:

10.1主合同附件二约定的共用设施及附属配套项目在整个小区全部建成后交付使用, 公用设施由前期物业管理企业查验并接管, 附属配套项目与本房地产项目最后一期同时建成并验收合格。

10.2关于共用设施及配套项目, 出卖人仅负有依法建设并依法律规定或者合同履行相关义务, 其具体投入使用、运营主体、业务变更及期限起始、长短均由政府实际批准及运营者确定。

10.3、本房地产的交楼标准中如约定有线电视、网络设备、电话、燃气等配套设施的, 需由买受人向该设施的经营管理单位办理开通使用手续并缴纳相关费用, 出卖人对此不承担任何责任。

十一、对主合同对第十七条第三、四款变更为如下内容:

本条中的买受人有权解除买卖合同的相关质量问题实质影响范围整体使用的主体结构质量缺陷, 若仅影响房屋单个功能的质量瑕疵则不属于前述质量问题的范围, 比如开关灯具、电器开关、管道、门、窗、玻璃、栏杆、墙面、厨房和卫生间地面、顶棚抹灰层、局部防水等, 由出卖人按照主合同第十九及本附件中的约定进行保修。若同一质量问题经两次查验以上维修后, 买受人仍有异议的, 买受人应聘请由政府指定的建设工程质量检测机构判定质量问题或提交主合同第三十一条约定的争议解决机构解决; 否则, 造成损失扩大的责任应由买受人承担。经上述机构判定:

11.1如属主体结构质量问题或严重影响房屋正常居住使用的, 则买受人有权要求解除合同, 并有权要求出卖人按买受人已付购房款的1%支付违约金(该违约金已包含出卖人根据合同约定已付及应付有违约款项、利息等一切损失)。

11.2如非属上述严重质量问题且已修复达到质量要求的, 出卖人不承担任何责任;

11.3如非属上述严重质量问题但修复不合格的, 买受人有权要求出卖人按照鉴定确定的修复方案修复, 或者要求出卖人赔偿该修复方案对应的修复费用。

十二、对主合同第十八条补充:

12.1买受人在签署本合同前已知晓本房地产为装修交付, 出卖人按主合同附件三约定的装修标准交付本房地产给买受人。主合同附件三所列的主要装修标准, 包含以同等或高于约定品质的材料、设备替代的情形、如因厂家停产或限量生产、货品更新换代、货品采购价格上涨等非出卖人的原因, 导致约定装修设备、材料(含保修期内的装修设备及材料)无法采用, 出卖人有权根据实际情况自行采用质量、档次相同的其他设备及材料替代。

双方同意: 如出卖人交付本房地产给买受人后, 买受人委托第三方对本房地产进行装修的, 则出卖人不再对主合同附件三装修内容与买受人委托第三方装修内容中的交叉或重叠部分向出卖人主张权利或提出异议、或要求出卖人给与任何形式的恢复调整。

12.2买受人知悉进行装修可能需要对本房地产原结构及原平面进行局部变动, 并同意出卖人在装修时对本房地产进行相关的局部变动, 且同意出卖人无需承担因此而造成的面积差异产生的责任。墙面、地面轻微空鼓、划痕等属于正常装修误差, 买受人接收房屋后不得以此要求降价或解约, 出卖人负责免费维修但不承担逾期责任

12.3如因买受人原因，出卖人行使解除权解除买卖合同的，买受人负责在合同解除后15日内恢复出卖人交付原状。

12.4对出卖人未经双方约定增加的装置、装修，视为无条件赠与买受人。买受人在此明确同意并予以接受，并在房屋交付时不对此提出任何异议。

12.5买卖双方一致同意出卖人交付的房屋以附件三约定的交付标准为准，若出卖人的样板房在机电安装、装饰装修、家具电器陈设等存在优于交付标准的情况，也不构成出卖人的允诺。但出卖人所作的说明和允诺具体确定，并对商品房买卖合同的订立以及房屋价格的确定有重大影响的，构成要约。该说明和允诺即使未载入商品房买卖合同，亦应当为合同内容，当事人违反的，应当承担违约责任。

12.6同户型不同楼层因建筑结构的差异，可能导致装修效果存在差异，包括但不限于空间布局、柜体及布品的尺寸、装修及家居摆放的位置及效果。

十三、对主合同第十九条的补充修改：

13.1出卖人维修时买受人应配合协助，否则造成的损失由买受人自行承担。维修完成后，买受人应按照出卖人通知的日期进行验收，买受人不得延期、拒绝验收，否则，通知送达买受人之日视为验收合格日。如出卖人需对相邻商品房或公共部分、公共设施设备进行维修、维护时，买受人应当提供必要的协助和便利；如因买受人未提供协助和便利而造成损失的，买受人应承担赔偿责任。

13.2因买受人使用不当或第三方原因而发生质量问题或损坏的，出卖人不承担保修义务。买受人在交付使用后自行添置、改动的设施设备，出卖人不承担保修义务。因买受人原因导致出卖人无法正常履行保修责任的，对于扩大部分的损失，出卖人不予承担。买卖合同第十九条约定的保修期限为固定期限，不因任何理由延长或顺延。

13.3装修工程中的电器、设施设备（如空调、厨卫设备）的保修办法和保修期以生产厂商提供的保修文件为准，出卖人应在买受人办理交付手续时向买受人提交相关保修文件。

十四、对主合同第二十条的补充修改：

14.1出卖人应于买受人提交齐全全部资料并收到按揭银行同意放款的书面文件（如有）后向深圳市住房和建设局申请网签，并向深圳市房地产权登记机关作备案登记。买受人应按出卖人通知提交相关资料原件申请《深圳市商品房买卖合同（预售）》网签、备案登记。

14.2买受人保证具备政府规定的购买商品房的购房资格和条件，并能按出卖人通知的时间提供政府规定的相应资料，否则，因此导致不能办理合同备案或不能办理不动产权证的，出卖人有权解除买卖合同。出卖人选择解除买卖合同的，买受人向出卖人支付本商品房总价款10%的违约金。如买受人为一次性付款的，出卖人有权直接从买受人已支付的购房款中扣除违约金并将已付购房款的剩余部分（如有）不计利息原路退还给买受人；如买受人为按揭方式付款的，出卖人有权将按揭放款部分金额以及根据按揭合同约定计算的违约金（按揭放款金额及其违约金总额以按揭银行确认的为准）直接从买受人已支付的购房款中退还给按揭银行，并将剩余购房款（如有）扣除本合同约定的违约金后不计利息原路退还给买受人，买受人对此无

异议；出卖人要求继续履行买卖合同的，买卖合同继续履行，从出卖人通知期限届满之次日起，每延期一日，买受人应向出卖人支付本商品房总价款的万分之四的违约金。

14.3 买受人明确知晓，受政府房价及合同网签备案政策影响，本合同签订之日至本合同实际网签备案的时限不确定，且该因素非出卖人可以控制。为此，双方一致同意，如合同签订后，因买受人自身信贷状况、购房资格发生变化，或受政府政策影响，导致买受人购房资格存在障碍，从而本合同无法网签或备案的，任何一方均有权解除本合同。本合同解除的，出卖人将全部房价款无息退还给买受人，解除合同导致的买受人的全部损失，包括但不限于银行贷款违约金、赔偿金、解除合同发生的诉讼费、律师费等，全部由买受人自行承担，与出卖人无关。

十五、对主合同第二十三条增加和修订如下：

15.1 第二十三条第（三）款第2项的“出卖人在将本商品房交付给买受人之日起90日内（不得超过90日）”修订为“出卖人在将本商品房交付给买受人并完成首次登记之日起180日内”。

15.2 对于办理不动产权证书的事项，出卖人仅承担必要的协助和提供必要证明文件的义务，如因买受人原因（包括但不限于怠于履行办证义务、未足额缴纳税费等）导致出卖人延长担保责任期限的，自商品房具备办理不动产权证书条件之日起，每逾期一日买受人应按本商品房总价款的万分之四向出卖人承担违约责任。因买受人原因导致出卖人延期办证的，出卖人无需承担延期办证违约责任。出卖人未在买卖合同约定的期限内办妥商品房初始登记且未按照本条约定提供必要的协助或未能及时提供必要证明文件，出卖人方承担延期办证违约责任。

15.3 买受人未依约付清本商品房总价款、违约金及相关费用的情况下，不论金额多少，出卖人有权推迟买受人入伙时间，也可以推迟协助买受人办理不动产权证书的时间，直至买受人付清有关款项为止。买受人不得据此追究出卖人延期交房或延期办证等相关违约责任。即使因出卖人原因导致办证逾期，若买受人存在未付清房款、税费等情形，出卖人有权暂停计算逾期天数，直至买受人履行完毕义务。

15.4 因本商品房所有权转移登记发生的税费，按办证当时政府相关规定由买卖双方各自承担。如因商品房买卖交易过程中的税费发生变动，规定应由买受人承担的税费，如遇税率或费率调整，买受人应按当时的税率或费率补足相应税费。

15.5 本商品房交付前，买受人未付清本合同约定的本商品房总价款、面积差价、违约金、税费等款项的，出卖人有权不予交付且不予协助办理不动产权证，且不承担逾期交付和逾期办证的违约责任。

十六、主合同第二十四条延期办证的违约责任，按以下方式处理：

补充：如因出卖人原因直接造成买受人不能按约定期限办理房产证的，出卖人应自本房地产完成交付之日后的第360日之次日起至出卖人完成约定的办证义务之日止，由出卖人依照同期同地段政府公布的同类房屋指导租金计算到日的价格，按日向买受人支付违约金（出卖人不再支付其他赔偿款项）。

十七、对主合同第二十六、二十七条的补充：

17.1 买受人确认出卖人已在本房地产销售现场将出卖人与本项目前期物业服务企业签署的《前期物业服务合同》及补充协议(如有)全部条款及内容向买受人展示。买受人确认已详细阅读、理解并承诺接受、遵守该《前期物业服务合同》、《临时管理规约》的全部条款及内容。

17.2 前期物业服务合同的具体合同期限为物业公司与开发企业完成资料交接入驻小区开始至两年期限届满止。

十八、对主合同第二十九条,按以下方式执行:

18.1 买受人确认本合同、认购书或其他签约资料中任一买受人地址及联系方式为有效通讯地址及有效联系方式,买受人通讯地址或联系方式任意一项如有变更,应在变更后五日内书面通知出卖人。

18.2 出卖人按照本合同、认购书或其他签约资料中任一的有效通讯地址和联系方式送达的,不论签收人是否为买受人本人,均视为送达。

18.3 如买受人没有签收、地址发生变更未通知出卖人、或因其他不可归责于出卖人原因而无法签收的,EMS等快递方式或挂号信投递之日起的第三日即视为送达。

18.4 买卖双方确认,在买受人迟延履行合同约定义务(包括但不限于迟延支付房款、缴纳税费或迟延提交按揭资料、备案资料、办理《不动产权证》的相关资料)或拒收EMS等快递或挂号信的情形下,出卖人可通过短信或微信形式通知买受人支付房款、缴纳税费或提交相关资料等,相关短信或微信通知自到达买受人提供的手机号或微信号时即视为送达。

18.5 如买受人为两人或以上的,无论买受人为共同共有或按份共有,除非本合同另有约定的,则:(1) 买受人互相承担连带责任,出卖人按照本合同的约定向其中任何一方履行了义务或承担了责任,即视为对其他方已履行了相应义务或承担了相应责任,出卖人如需向买受人主张权利的,则有权向其中任何一方主张全部权利;(2) 出卖人向任一买受人通知(包括但不限于提交资料通知、房屋交付通知、办证通知、缴交税费通知等)即视为向全体买受人通知,各买受人之间负有互相通知的义务,任一买受人接收了与本商品房有关的通知或资料,即视为全体买受人已接收;(3) 任一买受人办理了房屋交付及保修等手续,包括但不限于接收房屋、签收交付资料及钥匙、提出异议及办理保修等事宜,均视为全体买受人办理了相关手续,即出卖人向全体买受人履行了本合同约定的房屋交付及保修义务。

十九、对主合同第三十五条的补充:

合同解除包括但不限于合同备案登记的注销、抵押登记注销、按揭合同解除等。

19.1 买受人已知悉并充分理解国家及深圳市现行所有的关于购房的限制性政策规定,并保证在本合案签订后至本合同正式备案前保证购买本房地产的资格。由于买受人违反上述限制性规定而导致合同无法继续履行、无法备案或者本房地产无法办理《不动产权证书》的,则出卖人有权解除合同,买受人应按照购房总价款的5%向出卖人支付违约金,造成出卖人其他损失的,买受人应予赔偿,并且买受人应按照本附件条款约定,与出卖人共同办理完解除合同的全部手续,并承担因合同解除发生的全部费用。

19.2 买受人有权单方解除本合同的,应当在本合同约定的买受人有权解除合同事由发生之日起1日书面通知出卖人,逾期视作买受人不行使合同解除权,买受人应当继续履行合同义务,买受人按照本合同约定

有权并且解除本合同的，买受人应当在解除合同通知送达之日起5日内配合出卖人办理解除合同备案登记的相关手续，并主动办理抵押(预告)登记注销/解除、解除担保贷款等清除手每延期一日按本房地产总价款的万分之一向出卖人支付违约金，直至解除合同备案登记等全部清除手续办结之日止。

19.3出卖人基于主合同及本补充协议约定的或法律规定的单方解除权通知买受人解除主合同的，主合同自出卖人《解除合同通知书》送达之日解除，买受人应自收到通知书之日起5日内配合出卖人办理政府房地产销售系统合同数据删除或合同备案注销手续(包括但不限于前往法院或仲裁机构办理合同解除的相关法律文书、向深圳市房地产权登记主管部门办理合同备案注销登记)，(预告)登记注销、解除担保贷款等清除手续，否则每延期一日按本房地产总价款的万分之一向出卖人支付违约金。直至解除合同备案登记等全部清除手续办结之日止。因买受人违约给出卖人造成的所有直接和间接损失(包括但不限于出卖人为履行买卖合同已支付的税费及其他费用、为实现合同权利或解决纠纷、诉讼而花费的诉讼费、公证费、鉴定费、评估费、公告费、执行费、律师费、差旅费等)均由买受人承担。

19.4合同解除的，在上述解除手续全部办理完毕后，出卖人应当无息退还买受人相应款项，按照主合同、本附件或法律规定，如买受人应支付出卖人违约金或承担相关税费的，出卖人有权将相应款项自应退还给买受人的款项中直接扣除，不足部分出卖人有权向买受人进行追偿。

19.5除本合同另有约定外，房屋交付后，本合同因买受人原因解除、撤销或者确认无效，买受人在向出卖人返还房屋时，应按照对应时间段市场上同类地段的房屋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(包括视为交付之日)起计算至买受人将房屋退还给出卖人之日。出卖人有权直接将该费用从应退还给买受人的购房款中扣除，不足扣除的，买受人应在出卖人通知之日起10日内补足。

19.6除本合同另有约定外，在出卖人为买受人承担担保责任的前提下，出卖人如需退还房款或利息给购房人的，如购房人还未还清按揭、还对银行存在应付款项的，则出卖人有权将房款直接退还给银行，相应还款视为已退还给购房人。

二十、重要提示

20.1本项目注册备案名为：璟园，营销推广名为：兰江·璟园。

20.2本项目由深圳市璟园物业服务有限公司，按照《前期物业服务合同》的约定统一管理，区域内公共设施、设备按照物业管理条例等相关法律法规使用、维护。

20.3购买本项目房屋，如申请学位根据积分排位情况未被录取，须服从坪山区义务教育阶段及幼儿园招生政策有关安排，同意并接受学位调剂。本项目的学区划分和学位申请条件以政府教育主管部门和相关学校的最终文件为准，出卖人对此不作承诺，关于学位申请的条件须前往主管部门与学校进行咨询。

20.4出卖人未宣传、未承诺可以对本商品房进行任何改造。买受人承诺不对本商品房实施任何形式的搭建、加建、改建、拆建等行为，不改动外立面，不改动主体结构。

20.5买受人承诺在签订买卖合同前对本项目出卖人以公示等各类方式告知的周边环境及红线内外不用因素，对买受人公示等各类方式告知的情况均予认可，并经反复比较及慎重决策后方签署本合同及其相关文件。同时，因出卖人对个别不利因素未能提示或提示内容如未尽完全清楚、准确、全面的。买受人亦确认不影响其对本房地产的购买决策及对本项目的价格等情况的判断。

买受人已仔细核实现场情况，了解本项目的宗地范围、现状、交付标准及周边状况有可能对买受人所购房屋的居住、生活、景观、采光等产生影响(如噪音、扬尘、油烟、气银灯光、交通等)。买受人对上述状况及其影响无任何异议，并承诺不会就此向出卖人提出任何权利主张，亦不会以此作为出卖人承担违约或赔偿责任的抗辩理由。

20.6本项目在售价中已经充分考虑了以上各项不利因素可能对居住造成的影响。出卖人告知的各类线内外因素是否确切存在、后续变化等均不属于出卖人承诺。在相关权利人处置或履行了必程序后，可能发生调整，出卖人无需再行通知。除合同另有明确约定外，出卖人对其变更调整违约责任，买受人承诺不以此为由向出卖人提出权利主张。

红线外不利因素，非出卖人规划开发范围，信息来源于媒体报道、目前环境现状或相关政府来因各种原因引起的调整、变化和影响，与出卖人无关，届时亦无需再另行通知买受人。

20.7商品房买卖属于市场行为，未来可能会出现由于市场波动或政策变动而引起的房屋价格波动风险，买受人应在购房前充分考虑上述风险，慎重决策，购房后发生的一切市场风险均由买受人。

20.8任何情况下出卖人均不受理买受人提出的换名和加名、减名。

二十一、买卖双方特别确认：

21.1出卖人展示的装修交付展示清单、装修工程材料表等介绍装修内容的清单/物料/宣传用品，仅为介绍相关装修理念、装修设想或装修优化建议等用途，如其中内容并未明确载入买卖合同的（前述情形统称“差异内容”；如电热毛巾架、全屋墙板等），则并非本商品房的最终装置、装修、装饰标准或交付标准，出卖人无义务向买受人就差异内容进行交付或赠送。本商品房的最终装置、装修、装饰标准或交付标准以本合同的约定为准。

21.2如出卖人就差异内容向政府主管部门进行备案的，买受人知悉并同意相关备案行为仅为行政监管所需，并不意味着差异内容因此而构成该房屋的最终装置、装修、装饰标准或交付标准，买受人亦知悉并确认差异内容对于该房屋的售价并未产生任何影响，对本合同等相关购房文件的订立不具有重大影响。

21.3买受人知悉并同意，即便列入本合同的最终装置、装修、装饰标准的材料、设施、设备，因施工周期、产品迭代等客观因素的影响，其品牌、型号、规格等在后期可能会发生变化，买受人同意出卖人可以相同档次、相似功能（不低于原约定的品质）的产品、型号、规格的材料、设施、设备予以替换。

二十二、本附件效力：

22.1合同的补充条款、附件及补充协议均为主合同不可分割的组成部分，与主合同具有同等法律效力。本补充协议就同一事项与主合同约定不一致的，以本补充协议约定为准；本补充协议未尽事宜，执行主合同约定。

22.2本补充条款自双方签字盖章（自然人签字、单位盖章）之日起生效。

（以下为签字页，无正文）

出卖人（签章）：

买受人（签章）：

出卖人代理人（签章）：

买方代理人（签章）：

签订时间： 年 月 日

附件五

一、噪声污染

（一）噪声污染情况

噪声污染情况包括但不限于：周边市政道路交通噪音；本项目地下室出入行车噪音；本项目西侧垃圾收集点工作噪音；周边项目施工噪音；裙房商业产生的人声噪音；周边幼儿园及学校校园广播；项目交付后邻里装修噪音；项目设备运行噪音；上下层相邻单位之间生活噪音等。

（二）建筑隔声情况

本项目外墙、户墙隔声量大于52dB；楼板隔声量大于45dB；外门窗气密性能 ≥ 6 级；外门窗隔声性能 $R_w \geq 27$ dB；卧室、客厅房间楼板的撞击声压级不大于65dB。

（三）噪声污染防治措施

发电机房、水泵房等选用定型的隔振设备（自带）；中空玻璃铝合金窗；全混凝土外墙；加强物业装修管理及日常协调。

二、其他不利因素（包含：垃圾、臭气、辐射等）

（一）情况

本项目1栋一单元首层西侧设置有垃圾收集点，1栋一单元和1栋二单元塔楼设有排油烟设备及管道，项目住宅区西北角、东侧设有格栅池，幼儿园西侧设有隔油池，会造成一定的气味影响。

（二）防治措施

加强垃圾管理分类，分类收集、运输和处理，按规定及时清运。

（三）其他

其他不利因素见《璟园项目购房风险提示》。

附件六

绿色专项承诺

一、基本信息

1. 绿色建筑：本项目满足《绿色建筑评价标准》（GB/T50378- 2019 ）的绿色建筑等级：
[A] [A 一星级] [B 二星级] [C 三星级（最高）]。
2. 建筑节能：本项目按照（《深圳市居住建筑节能设计规范》（SJG45-2018）和《深圳市公共建筑节能设计规范》（SJG44-2018））进行设计和建设。
3. 装配式建筑：本项目满足《深圳市装配式建筑评分标准》要求。

二、绿色建筑性能

（一）安全耐久

1. 空调室外机位是否具备安装、检修和维护条件： [C] [A 检修通道] [B 马道] [C 吊篮固定端] [D预埋件] [E其他_____]
2. 建筑是否设置安全防护的警示和标识系统： [A] [A 是] [B 否]
3. 卫生间、浴室防水防潮
 - （1）地面防水层做法：[聚合物水泥防水砂浆+聚氨酯防水涂料]
 - （2）墙面防潮层做法：[聚合物水泥防水砂浆]
 - （3）顶棚防潮层做法：[聚合物水泥防水涂料]
4. 建筑外门窗的抗风压性能： [$\geq 2.50\text{KPa}$]、水密性能： [$\geq 350\text{Pa}$]

（二）健康舒适

1. 室内空气品质

（1）氨、甲醛、苯、总挥发性有机物、氡等室内主要空气污染物浓度与现行国家标准《室内空气质量标准》GB/T18883规定限值相比： [A] [A 符合限值] [B 比限值低10%]
[C 比限值低20%]

（2）地下车库设置一氧化碳浓度监测装置并与排风设备系统联动： [A] [A 是] [B 否]

2. 声环境

- （1）外墙空气声隔声性能 $R_{w,Ctr}$ [52 dB]
- （2）交通干线两侧卧室、起居室外窗空气声隔声性能 $R_{w,Ctr}$ [30 dB]、其他卧室、起居室外窗空气声隔声性能 $R_{w,Ctr}$ [30 dB]
- （3）户门空气声隔声性能 $R_{w,c}$ [40 dB]
- （4）分户墙空气声隔声性能 $R_{w,c}$ [48 dB]、分户楼板空气声隔声性能 $R_{w,c}$ [48.1 dB]

(5) 户内卧室墙空气声隔声性能 $R_{w,c}$ [48 dB]

(6) 卧室、起居室的分户楼板撞击声隔声性能 $L_{n,w}$ [60 dB]

(三) 生活便利

1. 出行与无障碍

(1) 建筑、室外场地、公共绿地、城市道路相互之间设置连贯无障碍的步行系统: [A]
[A 是] [B 否]

(2) 建筑室内公共区域、室外公共活动场地及道路均满足现行《无障碍设计规范》GB 50763
要求: [A] [A 是] [B 否]

2. 服务设施

(1) 停车场具有电动汽车充电设施或具备充电设施的安装条件: [A] [A 是] [B 否]

(2) 电动汽车停车位数量: [90]

(3) 无障碍汽车停车位数量: [6]

(4) 电动汽车充电桩的车位数占总车位数的比例: [30 %]

(5) 自行车停车位数量: [64]

3. 建筑管理系统

(1) 建筑设备管理系统具有自动监控管理功能 [B] [A 是] [B 否]

(2) 建筑设置信息网络系统 [A] [A 是] [B 否] [C 经论证可不设置]

(四) 资源节约

1. 节水器具

(1) 水嘴用水效率等级: [B] [A 一级] [B 二级] [C 三级] [D 未涉及本项]

(2) 坐便器用水效率等级: [B] [A 一级] [B 二级] [C 三级] [D 未涉及本项]

(3) 蹲便器用水效率等级: [B] [A 一级] [B 二级] [C 三级] [D 未涉及本项]

(4) 小便器用水效率等级: [B] [A 一级] [B 二级] [C 三级] [D 未涉及本项]

(5) 淋浴器用水效率等级: [B] [A 一级] [B 二级] [C 三级] [D 未涉及本项]

2. 非传统水源利用

(1) 非传统水源利用方式: [E] [A 雨水] [B 中水] [C 市政再生水] [D 其他] [E 未涉及本项]

(2) 非传统水源应用于: [/] [A 绿化灌溉] [B 车库及道路冲洗] [C 洗车用水] [D 冲厕用水] [E 冷却水补水] [F 其他]

3. 建筑水耗

(1) 本建筑年度水消耗量: [94940.15m³]

(注: 本值为在常规状态下, 绿色建筑技术实施后, 根据现行标准要求经测算项目运行的理论水耗值)

4. 节材与绿色建材

(1) 是否全装修交付: [A] [A 是] [B 否]

(2) 绿色建材应用比例: [A] [A 不低于30%] [B 不低于50%] [C 不低于70%]
[D未涉及 本项]

5. 节能与可再生能源利用

(1) 围护结构热工性能比 (国家标准节能标准及标准年号) 规定提高幅度 [/ %]
或建筑供暖空调负荷降低幅度 [5 %]

(2) 是否利用可再生能源: [A] [A 是] [B 未涉及本项]

(3) 可再生能源利用比例: [0.23 %]

(4) 可再生能源用途: [B] [A 生活热水] [B 供电] [C 供热供冷]

(5) 可再生能源应用形式: [B] [A 太阳能光热] [B 太阳能光电] [C 地源热泵]
[D 空气源热泵] [E 其他_____]

(五) 环境宜居

1. 绿地率: [40 %]

2. 是否采用包含乔木、灌木、草的复层绿化: [A] [A 是] [B 否]

3. 每100平方米绿地面积的乔木配置数量不少于3株: [A] [A 是] [B 否]

4. 场地年径流总量控制率: [60%]

5. 场地年径流控制率: [A] [A 满足规划指标要求] [B 大于规划指标要求]

三、建筑节能

(一) 墙体

1. 保温形式[B] [A 外保温] [B 内保温] [C 夹芯保温] [D 其他_____]

2. 保温材料名称[G] [A 挤塑聚苯乙烯发泡板] [B 模塑聚苯乙烯发泡板] [C 聚氨酯发泡] [D 岩棉] [E 玻璃棉毡] [F 保温浆料] [G 其他 建筑墙体隔热腻子]

3. 保温材料性能: 密度[500 kg/m³], 燃烧性能 [/ h], 导热系数[0.030 W/m · k], 保温材料层厚度[10 mm]

(二) 屋面

1. 保温 (隔热) 形式[BE] [A 坡屋顶] [B 平屋顶] [C 坡屋顶、平屋顶混合] [D有架空 屋面板] [E 保温层与防水层倒置] [F 其他_____]

2. 保温材料名称[E] [A 挤塑聚苯乙烯发泡板] [B 聚氨酯发泡] [C 加气砼砌块] [D 憎水珍珠岩] [E 其他 挤塑聚苯乙烯泡沫塑料板(XPS)]

3. 保温材料性能: 密度[30 kg/m³]、导热系数[0.03 W/ m · k]、吸水率[≤3 %]、保温材料 层厚度[60 mm]

(三) 外门窗(幕墙)

1. 玻璃类型 [D] [A 普通单层玻璃] [B 普通镀膜玻璃] [C 普通中空玻璃] [D Low-E中空 玻璃] [E 其他]

2. 玻璃厚度 [6mm透光Low-E玻璃+12mm空气+6mm透明玻璃]

3. 型材类型 [B] [A 普通铝合金] [B 断热桥铝合金] [C 塑钢] [D 其他]

4. 外遮阳形式: [E] [A 水平百叶遮阳] [B 水平挡板遮阳] [C 垂直百叶遮阳] [D 垂直挡 板遮阳] [E 垂直卷帘遮阳] [F 其他]

5. 门窗和透明幕墙性能: 传热系数[2.6 W/m² · k]、遮阳系数[0.28 %]、玻璃 可见光透射比 [0.4]、气密性能 [6级]

(四) 空调、通风系统

1. 空调冷热源类型: [B] [A 压缩式冷水(热泵)机组] [B 分体式房间空调器] [C 多 联机] [D 其他]

2. 送、排风系统形式: [AB] [A 自然通风系统] [B 机械送排风系统] [C 机 械排风、自 然进风系统] [D 设有排风余热回收装置的机械送排风系统] [E 其他]

(五) 建筑能耗

1、本建筑单位建筑面积年度能源消耗量: [0.0238吨标准煤/平方米]

(注: 本值为在常规状态下, 绿色建筑技术实施后, 根据现行标准要求经测算项目运行的理论能耗值。)

四、装配式建筑

1. 项目是否为装配式建筑项目: [A] [A 是] [B 未涉及本项]

2. 预制构件的种类: [ABC] [A 预制凸窗] [B 预制外墙板] [C 叠合楼板] [D 预制楼梯] [E 预制阳台] [F 钢筋桁架楼承板] [G 预制剪力墙] [H 预制梁] [I 预制柱] [G其他]

3. 装配式装修的种类: [B] [A装配式吊顶] [B装配式内隔墙] [C整体厨房] [D 整体卫生间] [E其他]

附图：

1. 总平面图（图中最小文字、数字应大于六号字）；
2. 立面图（图中最小文字、数字应大于六号字）；
3. 楼层平面图（图中最小文字、数字应大于六号字）；
4. 楼层剖面图（图中最小文字、数字应大于六号字）；
5. 分户平面图（图中最小文字、数字应大于六号字）；
6. 物业管理用房位置图。

出卖人（签章）：

买受人（签章）：

出卖人代理人（签章）：

买受人代理人（签章）：

____年____月____日
日

____年____月____