

商品房买卖合同

河南省工商行政管理局

河南省建设厅

监制

商品房买卖合同说明

1、本合同文本为示范文本，也可作为签约使用文本。签约之前，买受人应当仔细阅读本合同内容，对合同条款及专业用词理解不一致的，可向当地房地产开发主管部门咨询。

2、本合同所称商品房是指由房地产开发企业开发建设并出售的房屋。

3、为体现合同双方的自愿原则，本合同文本中相关条款后都有空白行，供双方自行约定或补充约定。双方当事人可以对文本条款的内容进行修改、增补或删除。合同签订生效后，未被修改的文本印刷文字视为双方同意内容。

4、本合同文本中涉及到的选择、填写内容以手写项为优先。

5、对合同文本【 】中选择内容、空格部位填写及其他需要删除或添加的内容，双方应当协商确定。【 】中选择内容，以划√方式选定；对于实际情况未发生或买卖双方不作约定时，应在空格部位打×，以示删除。

6、在签订合同前，出卖人应当向买受人出示应当由出卖人提供的有关证书、证明文件。

7、本合同所指建筑面积及分摊面积的计算依据是郑州市人民政府郑政文【2001】20号文件关于《郑州市房屋建筑面积测算及共有共用建筑面积分摊规则》通知。

8、双方当事人必须确保所填联系方式真实可靠。

9、本合同条款由中华人民共和国建设部和国家工商行政管理局负责解释。

邮政编码：_____ 联系电话：_____

共有人：_____

姓名：_____ 国籍：_____

【身份证】 【护照】 【 】 _____

【委托代理人】 【 】 姓名：_____ 国籍：_____

地址：_____

邮政编码：_____ 联系电话：_____

委托代理机构：_____

注册地址：_____

营业执照注册号：_____

企业资质证书号：_____

法定代表人：_____

邮政编码：_____ 联系电话：_____

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》及其他有关法律、法规之规定，买受人和出卖人在平等、自愿、协商一致的基础上就买卖商品房达成如下协议：

第一条 项目建设依据。

出卖人以出让方式取得位于二七区德化街西、苑陵街北德化大厦编号为EQ1-354-48的地块的土地使用权。国有土地使用证为（土地证编号：郑 国用（2013）第 0034 号）。

该地块土地面积为6773.22 m²，规划用途为商业服务业，土地使用年限自2013 年 2 月 5 日至2053 年 2 月 13 日。

出卖人经批准，在上述地块上建设商品房，现定名德化大厦。建设工程规划许可证号为郑规建（建筑）字第【410100201309119】，施工许可证号为郑重许字（2013）第34号。

第二条 商品房销售依据。

买受人购买的商品房为【**预售商品房**】。预（销）售商品房批准机关为郑州市住房保障和房地产管理局，商品房预售许可证号为郑房管销字第 3256 号。

第三条 买受人所购商品房的基本情况。

买受人购买的商品房（以下简称该商品房，其房屋平面图见本合同附件一）为本合同第一条规定的项目中的：

二七区德化街西、苑陵街北

德化大厦【**幢**】5【**层**】565号房，户型为其他。该商品房的用途为商业服务，属钢混结构，层高5.1米建筑层数地上24层，地下2层。

该商品房合同约定建筑面积共124.47平方米，其中，套内建筑面积71.75平方米，公共部位与公用房屋分摊建筑面积52.72平方米（有关公共部位与公用房屋分摊建筑面积构成说明见附件二）。

第四条 计价方式与价款。

出卖人与买受人约定按下述第1种方式计算该商品房价款：

1、按建筑面积计算，该商品房单价为（_____币）每平方米40170元，总金额（5000000人民币）伍百零拾零万零千零百零拾零元整。

2、按套内建筑面积计算，该商品房单价为（×币）每平方米×元，总金额（×币）×千×百×拾万×千×百×拾×元整。

3、按套（单元）计算，该商品房总价款为（×币）×千×百×拾×万×千×百×拾×元整。

4、×
_____。

第五条 面积确认及面积差异处理。

根据当事人选择的计价方式，本条规定以【**建筑面积**】（本条款中均简称面积）为依据进行面积确认及面积差异处理。

当事人选择按套计价的，不适用本条约定。

合同约定面积与产权登记面积有差异的，以产权登记面积为准。

商品房交付后，产权登记面积与合同约定面积发生差异，双方同意按第2种方式进行处理：

×1、双方自行约定：

(1) ×_____；

(2) ×_____；

(3) _____ × _____ ;

(4) _____ × _____ 。

√2、双方同意按以下原则处理：

(1) 面积误差比绝对值在 3%以内（含 3%）的，据实结算房价款；

(2) 面积误差比绝对值超出 3%时，买受人有权退房。

买受人退房的，出卖人在买受人提出退房之日起 30 天内将买受人已付款退还给买受人，并按 中国人民银行同期活期存取基准 利率付给利息。

买受人不退房的，产权登记面积大于合同约定面积时，面积误差比在 3%以内（含 3%）部分的房价款由买受人补足；超出产权登记面积 3%部分的房价款由出卖人承担，产权归买受人。产权登记面积小于合同约定面积时，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。

$$\text{面积误差比} = \frac{\text{产权登记面积} - \text{合同约定面积}}{\text{合同约定面积}} \times 100\%$$

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。

第六条 付款方式及期限。

买受人按下列第 2 种方式按期付款：

1、一次性付款

、分期付款

约定金额：2500000 元，付款方式：现金；约定付款时间：2016 年 2 月 29 日；交纳比例：50%；余款 2500000 元于 2016 年 3 月 21 日前缴清。

3、其他方式

第七条 买受人逾期付款的违约责任。

买受人如未按本合同规定的时间付款，按下列第 1 种方式处理：

√1. 按逾期时间，分别处理（不作累加）

（1）逾期在 90 日之内，自本合同规定的应付款期限之第二天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 0.5 的违约金，合同继续履行；

（2）逾期超过 90 日后，出卖人有权解除合同。出卖人解除合同的，买受人按累积已付款的 1 % 向出卖人支付违约金。买受人愿意继续履行合同的，经出卖人同意，合同继续履行，自本合同规定的应付款期限之第二天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

0.5 的违约金。

本条中的逾期应付款指依照本合同第六条规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，按相应的分期应付款与该期的实际已付款的差额确定。

2. _____

第八条 交付期限。

出卖人应当在2016年8月31日前，依照国家和地方人民政府的有关规定，将具备下列第5种条件，并符合本合同约定的商品房交付买受人使用：

1. 该商品房经验收合格。
2. 该商品房经综合验收合格。
3. 该商品房经分期综合验收合格。
4. 该商品房取得商品住宅交付使用批准文件。

√5、该商品房建设工程竣工验收合格，并向建设行政主管部门报送备案材料，取得建设行政主管部门竣工备案表；配套的基础设施和公共设施按照本合同第十四条约定内容已完成；前期物业管理已经落实。

但如遇下列特殊原因，除双方协商同意解除合同或变更合同外，出卖人可据实予以延期：

1、遭遇不可抗力，且出卖人在发生之日起30日内告知买受人的；

2、遇政府重大城市规划,市政工程,恶劣的气候等情况,影响工期的,在受到影响的范围内,交房日期相应顺延;

3、买受人逾期付款的,除按合同第七条承担违约责任,交房日期相应顺延;

4、其他非出卖人原因造成该房屋不能交付使用的。

第九条 出卖人逾期交房的违约责任。

除本合同第八条规定的特殊情况外,出卖人如未按本合同规定的期限将符合约定标准的商品房交付买受人使用,按下列第1种方式处理:

√1、按逾期时间,分别处理(不作累加)

(1)逾期不超过90日,自本合同第八条规定的最后交付期限的第二天起至实际交付之日止,出卖人按日向买受人支付已交付房价款万分之0.5的违约金,合同继续履行;

(2)逾期超过90日后,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60天内退还全部已付款,并按买受人累计已付款的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,自本合同第八条规定的最后交付期限的第二天起至实际交付之日止,出卖人按日向买受人支付已交付房价款万分之0.5的违约金。

×2. _____

_____。

第十条 规划、设计变更的约定。

经规划部门批准的规划变更、设计单位同意的设计变更导致下列影响到买受人所购商品房质量或使用功能的，出卖人应当在有关部门批准同意之日起 10 日内，书面通知买受人：

- (1) 该商品房结构形式、户型、空间尺寸、朝向；
- (2) _____ × _____；
- (3) _____ × _____；
- (4) _____ × _____；
- (5) _____ × _____；
- (6) _____ × _____；
- (7) _____ × _____。

买受人有权在通知到达之日起 15 日内做出是否退房的书面答复。买受人在通知到达之日起 15 日内未作书面答复的，视同接受变更。出卖人未在规定时间内通知买受人的，买受人有权退房。

买受人退房的，出卖人须在买受人提出退房要求之日起 30 天内将买受人已付款退还给买受人，并按 中国人民银行同期活期存款基准 利率付给利息，买受人不退房的，应当与出卖人另行签订补充协议。

买受人退房的退款利率为：中国人民银行同期活期存款基准利率；计息时间为：收到总房款之日起，至实际退款之日止。

第十一条 交接。

商品房达到交付使用条件后，出卖人应当书面通知买受人办理交付手续。双方进行验收交接时，出卖人应当出示本合同第八条规定的证明文件，并签署房屋交接单。所购商品房为住宅的，出卖人还需提供《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》。出卖人不出示证明文件或出示证明文件不齐全，买受人有权拒绝交接，由此产生的延期交房责任由出卖人承担。

由于买受人原因，未能按期交付的，双方同意按以下方式处理：

(1) 视为出卖人已履行交付义务，出卖人不承担逾期交付责任；

(2) 买受人愿意接受郑州市永威物业服务有限公司管理，在签订本合同的同时签订《前期物业服务合同》及《业主临时管理规约》。

第十二条 出卖人保证销售的商品房没有产权纠纷和债权债务纠纷。因出卖人原因，造成该商品房不能办理产权登记或发生债权债务纠纷的，由出卖人承担全部责任。

由买受人原因造成该商品房不能办理产权登记或发生债权债务纠纷的，由买受人承担全部责任。

第十三条 出卖人关于装饰、设备标准承诺的违约责任。

出卖人交付使用的商品房的装饰、设备标准应符合双方约定（附件三）的标准。达不到约定标准的，买受人有权要求出卖人按照下述第 2 种方式处理：

1. 出卖人赔偿双倍的装饰、设备差价。

√2. 出卖人3个月内按合同附件三约定的标准整改，超过3个月仍然不能完善的，出卖人据实补偿装饰、设备差价。

3. ×_____。

第十四条 出卖人关于基础设施、公共配套建筑正常运行的承诺。

出卖人承诺与该商品房正常使用直接关联的下列基础设施、公共配套建筑按以下日期达到使用条件：

1. 供水设施：2016年8月30日达到：使用条件；供水方式为市政管网直接供给，供水设施设备应取得城市公共供水企业出具的验收合格证明文件。雨污水设施：2016年8月30日达到：正常使用；排水方式为接入市政管网，并取得城市管理部门出具的室外排水设施验收合格证明文件。

2. 供配电设施：2016年8月30日达到：使用条件；运行方式为市政电力直接供给，电力配套设施工程取得电力企业验收合格证明文件。

3. 燃气供应设施：2016 年 8 月 30 日达到：验收合格；运行方式为市政燃气直接供给，取得燃气企业出具的验收合格证明文件。

4. 供暖设施：2016 年 8 月 30 日达到：入户使用；运行方式为市政集中供暖；

5. 电话、有线电视、网络线路等弱电设施于 2016 年 8 月 30 日敷设到户，达到申请使用条件。

如果在规定日期内未达到使用条件，双方同意按以下方式处理：

√ 1、买受人同意出卖人提供替代条件，使用费用按地域行业标准由买受人承担直至满足本合同约定的交付配套标准

√ 2、出卖人在 6 个月完善（此期间内不承担违约责任），6 个月届满后仍未达到申请使用条件的则赔偿因此给买受人造成的直接经济损失。

√ 3、由于政府相关部门原因或不可抗力因素，导致基础设施或公共配套无法在规定日期内达到使用条件的，买受人应免除出卖人的责任。

第十五条 关于产权登记的约定。

出卖人应当在使用前30日（不少於 30 日）内，将办理权属登记需由出卖人提供的资料报产权登记机关备案。如因出卖人的责任，买受人不能在规定期限内取得房地产权属证书的，双方同意按下列第1商品房交付项处理：

√ 1. 买受人退房，出卖人在买受人提出退房要求之日起

30 日内将买受人已付房价款退还给买受人，并按已付房价款的 0.1% 赔偿买受人损失。

× 2. 买受人不退房，出卖人按已付房价款的 × % 向买受人支付违约金。

× 3. 关于产权登记的约定见附件四第六条约定内容执行。

第十六条 预售商品房预告登记的约定。

√1、甲方（出卖人）和乙方（买受人）共同申请预购商品房预告登记。

2、乙方（买受人）单方申请预购商品房预告登记。

3、乙方（买受人）放弃预告登记申请。

预告登记有效期为：自预告登记之日起至出卖人办理初始登记后三个月内。

第十七条 保修责任。

买受人购买的商品房为商品住宅的，《住宅质量保证书》作为本合同的附件。出卖人自商品住宅交付使用之日起，按照《住宅质量保证书》承诺的内容承担相应的保修责任。

买受人购买的商品房为非商品住宅的，双方应当以合同附件的形式详细约定保修范围、保修期限和保修责任等内容。

在商品房保修范围和保修期限内发生质量问题，出卖人应当履行保修义务。因不可抗力或者非出卖人原因造成的损坏，出卖人不承担责任，但可协助维修，维修费用由购买人承担。

保修期从约定交付使用之日起计算。

第十八条 双方可以就下列事项约定：

- 1、该商品房所在楼宇的屋面使用权 归该楼宇全体产权人；
- 2、该商品房所在楼宇的外墙面使用权 归该楼宇全体产权人；
- 3、该商品房所在楼宇的命名权 归出卖人；
- 4、该商品房所在小区的命名权 归出卖人；
- 5、买受人同意出卖人有权 无偿 在项目所有楼宇的外墙面、楼顶等公共部位设置出卖人的公司名称、标志等；
- 6、_____。

第十九条 买受人的房屋仅作 办公、商业 使用，买受人使用期间不得擅自改变该商品房的建筑主体结构、承重结构和用途。除本合同及其附件另有规定者外，买受人在使用期间有权与其他权利人共同享用与该商品房有关联的公共部位和设施，并按占地和公共部位与公用房屋分摊面积承担义务。

出卖人不得擅自改变与该商品房有关联的公共部位和设施的使用性质。

本小区内所有的公共部位、设施和公共绿地等，除附件四另有规定的外，任何买受人均不得改变、占用和损毁，均应按照物业服务企业的管理规定执行。

第二十条 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. 提交 × 仲裁委员会仲裁。
2. 依法向人民法院起诉。

第二十一条 本合同未尽事项，可由双方约定后签订补充协议（附件四）。

第二十二条 合同附件与本合同具有同等法律效力。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效力。

第二十三条 本合同连同附件共 26 页，一式 陆 份，具有同等法律效力，合同持有情况如下：

出卖人 贰 份，买受人 壹 份，郑州市房地产行政主管部门 壹 份，产权处 壹 份，银行 X 份。

第二十四条 本合同自双方签订之日起生效。



【法定代表人】：

【委托代理人】：

【委托代理机构】：



买受人（签章）：

【共有人】（签章）：

【法定代表人】：

【委托代理人】：

【委托代理机构】：

（签章）：



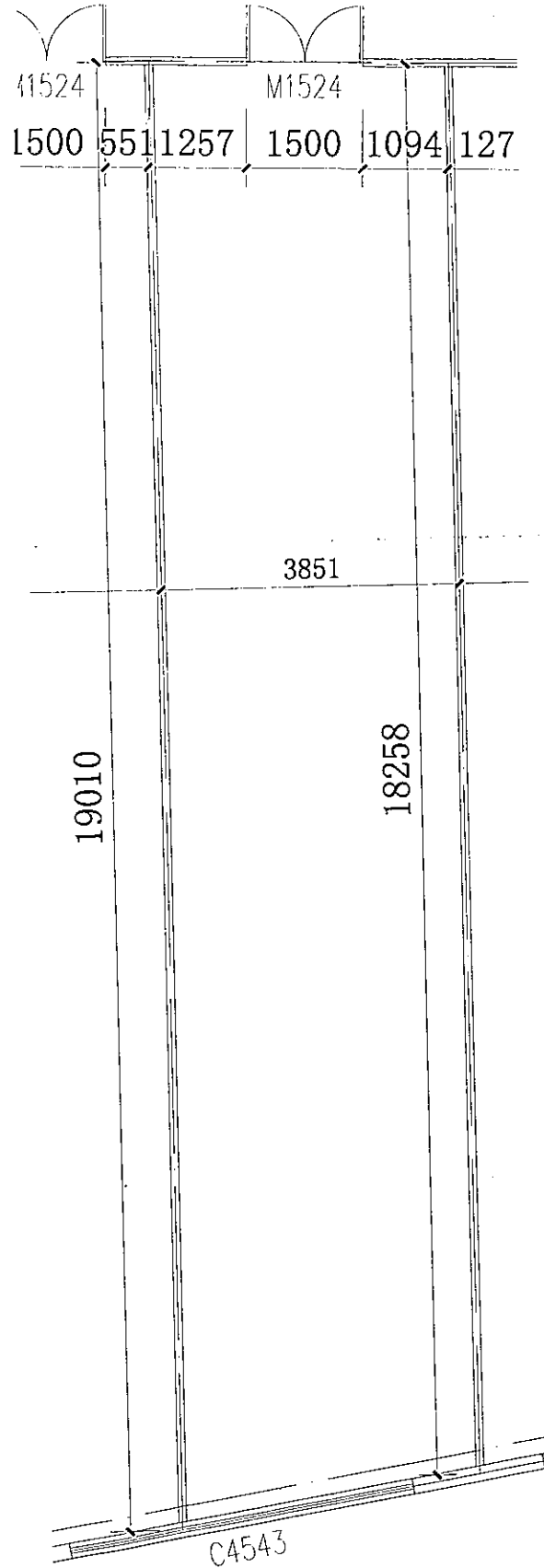
2016年3月1日

签于_____

2016年3月1日

签于_____

附件一： 房屋平面图



附件二：公共部位与公用房屋分摊建筑面积构成说明

1、共用部位与共用房屋分摊建筑面积构成说明

该商品房【合同约定√】【产权登记】建筑面积共 124.47 平方米，其中，套内建筑面积 71.75 平方米，公共部位与公用房屋分摊建筑面积 52.72 平方米。参与分摊的公共部位与公用房屋为 冷冻机房及换热站、冷却塔补水泵房、消防水池、生活泵房、柴油发电机、变电所、监控机房、办公入口大厅、弱电机房、消防控制室、水箱间、排风机房等；分摊方式为：按比例分摊。

2、按规划该商品房有 / 个阳台，其中 / 个阳台为封闭式， / 个阳台为非封闭式。

3、未计入分摊但属全体业主所有的房屋及公共设施：物业用房 等。

4、其它设施的约定：

(1) 按照规划本小区内配建的人防工程位于 -2~-1，面积为 8369.11 m²，根据《人民防空法》和《物权法》的相关规定，该人防工程的产权属于郑州市人民政府，平时由出卖人作为 车库 使用。

(2) 按规划配建的停车位 481 m²，其中地面 0.00 m²，地下 2056.69 m²，其产权属于 开发商，出卖人采取 出租 方式向小区业主提供。

(3) 按规划配建的会所位于 / ，面积为 / ，使用性质为 / ，其产权属于 / ，由 / 经营管理。

(4) 按规划配建的教育设施位于____/____, 面积为____/____
m², 其产权属于____/____, 服务对象为____/____, 由____/____经营管
理。

附件三： 装饰、设备标准

- 1、外墙面：幕墙外墙面
- 2、内墙面：混合砂浆墙面
- 3、顶棚：做至结构层
- 4、地面：做至结构层
- 5、门：防盗门
- 6、厨房：无
- 7、卫生间：无
- 8、阳台：无
- 9、电梯：品牌电梯，取得使用合格证
- 10、其他：电话：电话通信线敷设到户。
网络：光纤入户。

附件四：补充协议

一、合同签订和告知

1、在签订合同及补充协议前，出卖人已经向买受人明示了《商品房预售许可证》、《国有土地使用证》《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》及相关政策规定，以及该《商品房买卖合同》（含附件）、《临时管理规约》、《前期物业服务合同》等资料。买受人对前述文件、合同等已仔细阅读并对条款表达之内容理解完全一致，买受人对房屋及周边环境的状况予以认可。

2、双方所填写的名称、地址、联系方式均保证准确有效。发生变更的以书面通知为准，因联系方法变更而无法有效送达的，由变更方承担违约责任。本合同所述的书面通知是指用传真、挂号邮寄、特快专递、专人手递等方式送达。

二、关于预售资金监管的约定

该项目已实行预售资金监管。预售款监管银行为中信银行郑汴路支行；预售款存款专用账户为河南大正投资置业有限公司；预售款存款专用账号为73926101826000697。

三、关于按揭贷款付款的补充约定

1、买受人应于___/___年___/___月___/___日前支付首付款（小写）¥___/___元，剩余房款___/___元贷款支付。

2、买受人承诺已对按揭贷款政策充分了解且具备按揭贷款条件。贷款方式为【商业性贷款√】【住房公积金贷款】，买受人【同意出卖人指定银行】，买受人应按贷款银行的要求于签订《商品房买卖合同》的当日向【贷款方】【√出卖人】提交并签署申请贷款所需的资料、交清因按揭贷款而产生的相关费用；出卖人应提供因买受人贷款所需由出卖人提供的资料。

3、因买受人的原因导致未能获得银行贷款或获得贷款少于申请贷款数额，造成延迟付款、不足额付款等情形，出卖人同意买受人在30日(不少于7日)内一次性支付，不承担违约责任。逾期参照本合同第七条处理。

4、因出卖人的过错导致未能获得银行贷款或获得贷款少于申请贷款数额的，买受人同意按以下方式处理：由双方另行协商变更付款方式。

5、因非双方原因，导致未能获得银行贷款或少于申请贷款数额的，双方应就具体付款方式或解除合同另行协商，并签订补充协议；协商不成的，参照本合同第二十一条处理。

6、如果出卖人为买受人提供阶段性贷款担保的，双方约定如下：

(1) 买受人未能按期向按揭银行偿还到期贷款本息，导致出卖人承担担保责任的，买受人应在出卖人向其送达告知函

之日起3日内，将出卖人代其向按揭银行偿还的全部款项（包括但不限于贷款本金、利息、罚息、赔偿金等），及出卖人因此遭受的全部损失（包括但不限于诉讼或者仲裁费用、律师费等损失）支付给出卖人，同时自出卖人实际承担上述款项之日起，至买受人实际向出卖人支付全部款项之日止，买受人应按日向出卖人支付相当于上述全部款项（包括代偿银行款项及损失赔偿金）万分之五的补偿金。

（2）买受人没有按本项第（1）小项约定付清全部款项（包括违约金）延迟达30日，构成本合同项下严重违约。出卖人有权选择立即解除本合同。出卖人选择解除合同的，除有权按照本合同第七条约定扣除相关费用外，还有权扣除其代买受人向按揭银行支付的全部款项。

（3）如买受人未能按期向按揭银行偿还到期贷款本息，导致按揭银行终止《借款合同》并要求出卖人承担担保责任，则买受人除应照本条前款约定向出卖人还款、赔偿及支付补偿金外，自出卖人代买受人向贷款银行偿还所有担保贷款本息之日起，本合同及附件自动解除。买受人应按照本合同的有关约定承担违约责任。

四、关于房屋交付的补充约定

1、该房屋达到交付条件后，出卖人发出房屋交付书面通知，双方应按约定的时间和地点办理房屋交付手续。

2、交接时出卖人应提供达到交付条件的有关证明资料(共用部位、共用设施设备的交付使用由物业公司承接验收并向业主提供查验记录)，双方应按约定进行现场查验，交接资料不齐或现场不符合交付条件的，买受人有权拒绝接收，出卖人不得以缴纳相关税费或者签署房屋交接单等作为买受人现场查验的前提条件。房屋交付时，双方应签署房屋交接单，买受人对交付条件存在异议的应向监督管理部门提出复核申请。

五、交存首期房屋专项维修资金的约定

买受人应当在商品房屋交付使用前交存首期房屋专项维修资金，应交金额(人民币) 捌千零佰玖拾壹元整(小写¥8091元)。买受人同意按下列第2种方式交存：

1、买受人自行交存。买受人在本合同约定的房屋交付使用日期前将上述款项直接存入房屋专项维修资金专户。

买受人未及时交存房屋专项维修资金，出卖人因办理房屋初始登记需要代买受人交存的，买受人应当按照同期银行定期存款利率向出卖人支付利息。

2、委托出卖人代交。买受人在房屋交付使用前将上述款项交付出卖人，出卖人自收到该款项之日起30日内存入房屋专项维修资金专户，并向买受人提交房屋专项维修资金缴纳的专用凭证。

逾期未将代交的款项存入房屋专项维修资金专户的, 出卖人应当按照《郑州市房屋专项维修资金管理办法》的规定补交双倍利息。

六、产权登记的约定

1、产权初始登记

出卖人应当在 2016 年 10 月 31 日 (房屋交付使用后 60 日) 前, 将需要由其提供的办理房屋权属初始登记的资料报送郑州市住房保障和房地产管理局。

出卖人在约定时限内未报送上述申报资料或报送资料不齐未被房地产行政主管部门受理的, 按日向买受人支付总房款的 0.005 % 违约金。

2、转移登记

出卖人取得该商品房初始登记后, 双方约定该商品房所有权转移登记按以下方式办理:

【】买受人委托出卖人办理该商品房转移登记。买受人应在商品房交付使用时向出卖人提供办理产权登记所需资料, 出卖人应当在取得该商品房初始登记后 180 日内, 取得买受人该房屋所有权证, 并及时通知买受人领取。

【】买受人自行申请办理。出卖人应在买受人提出书面申请的 15 日内提供办理转移登记由其提供的所需资料。

如因出卖人的责任, 买受人不能在约定期限内取得该商品房权属证书的, 双方约定按以下方式处理:

【×】买受人解除合同的，出卖人应在本合同解除后 × 日内（不超过 7 日）退还全部已付房款，并按已付房款的 × % 赔偿买受人损失。

【√】买受人不解除合同的，出卖人按日向买受人支付总房款 0.005 % 的违约金。

七、前期物业服务

出卖人依法选聘的前期物业服务企业为：郑州市永威物业服务有限公司。前期物业管理期间，物业服务收费方式为：【包干制√】【酬金制】【×】：包干制。物业服务收费价格为 20 月·平方米（建筑面积）。价格构成包括物业人工、福利、社会保险费、物业区域内保洁费、公共秩序维护费、共用部位共用设施设备日常运行、维护费、共用部位、共用设施设备及公众责任保险、绿化养护费、综合管理费、办公费用、固定资产折旧费、法定税费、经业主同意的其它费用。

本合同签订前买受人已仔细阅读并认可《前期物业服务合同》和《临时管理规约》中约定内容，同意由出卖人依法选聘的物业服务企业提供前期物业服务，签订《前期物业服务合同》，书面承诺遵守《临时管理规约》。该商品房交付使用后，业主大会成立并选举产生业主委员会，业主委员会依法与物业服务企业签订的《物业服务合同》、制定的《管理规约》生效的，上述《前期物业服务合同》、《临时管理规约》自行终止。

八、双方其它约定：

1、除书面记载于商品房买卖合同和本补充协议中之外，出卖人的置业顾问（包括出卖人授权代理人）的口头承诺和保证，不构成出卖人的合同义务。

2、买受人之间具有共有关系的，应当共同承担本合同的权利义务。共有关系的一方不具备履行合同能力的，其它共有人应当连带承担合同履行义务；具有监护关系的合同当事人之间，监护人应当承担支付房款等义务。

3、关于送达方式的约定：若买受人为多人时，出卖人向其中任何一人进行联系或发出任一种方式的通知，即视为向买受人全体发出通知。

4、因买受人申请办理按揭贷款发生的费用，由买受人承担。

5、在合同约定交房前，购房人的房款未交齐或按揭款未到账的，房屋交付日期相应顺延到房款交齐或者按揭款到账之日后七日内办理。

6、关于房屋质量、结构和配套设施的约定：

(1) 买受人提出的房屋、结构、装修装饰、配套设施等质量问题，须经该房屋所在地建设主管部门指定的具备资质的鉴定机构鉴定，确属保修期内出卖人依法应保修范围，出卖人按照本合同约定承担保修责任。但买受人使用不当（含装修原因）造成房屋质量问题，无论该房屋是否在保修期内，出卖人对此不承担保修责任，由买受人负责维修，由此造成房屋质量

受损或其他损失的，由买受人承担全部责任。

(2) 根据建筑抗震结构安全需要，该房屋室内可能存在天棚局部有结构梁、沿墙有结构柱或剪力墙，卫生间顶部可能有明管；厨房、卫生间可能有管道井。最终以交房现状为准，买受人对此无异议。

(3) 属于相邻业主的侵权行为或者不配合维修行为造成的损失和责任，受损害的业主或者使用人应当向该侵权人主张赔偿，出卖人或者物业管理公司提供必要的协助。

7、关于面积确认及面积差异处理的约定：

(1) 本合同的房屋销售建筑面积为销售预测面积；房屋竣工验收合格后，以测绘单位对房屋实际面积最终测量结果为准。双方就面积差异问题协商一致不解除合同的，应当按照最终测量结果办理面积差异款结算手续；面积差异款应在接到出卖人通知办理之日起7日内（最迟不得迟于交房前）办理结算完毕，无须支付利息；任何一方逾期办理面积误差款结算的，自逾期之日起按照日万分之一计算利息。该结算手续完成后，买受人才具备要求出卖人交房及办理产权登记或要求出卖人协助办理产权的权利。在买受人未结算完成面积差异款之前，出卖人有权拒绝交房，拒绝接受代理产权登记办理的委托。

(2) 买受人因面积差异绝对值超过3%提出退房的，自出卖人收到买受人书面退房要求且被依法确认成立之日起至退房款之日止，按照中国人民银行同期活期存款基准利率计息。

(3) 出卖人无测量资格，买受人如果对测量结论以及面积分摊有异议，应当向发证机关申请复测，出卖人不承担任何面积复测义务。

8、关于办理产权登记手续的约定：因买受人原因导致无法办理登记手续的，出卖人不承担任何责任；产权登记仅指房屋权属登记，不包括土地登记手续。

9、关于买受人配合维修的义务：出卖人依相关保修法律规定履行保修义务，买受人应当配合，买受人拒绝配合导致无法维修的，出卖人不再承担维修责任。

10、属于预售商品房的，在没有办理产权登记手续之前，合同约定的权利义务不得转让。买受人转让合同的权利义务的行为对出卖人无效，出卖人不承担协助买受人办理转移、变更登记义务。如果合同转让的行为给出卖人造成损失或者增加出卖人负担的，转让合同权利的双方对出卖人承担连带赔偿责任。

11、本商品房买卖合同对房号的约定以郑州市住房管理部门备案为准，若与公安机关最终所排房号不一致，出卖人不承担责任。

12、其他需要约定的事项：

(1) 本房无主合同中第十四条三项的燃气设备_

(2) 在本合同签订之日，乙方应向甲方支付房款2500000元（贰佰伍拾万元），在本合同签订后21日内，乙方应向甲方缴清剩余房款2500000元（贰佰伍拾万元）。

(3) 付款方式：银行转账。

甲方银行账户：河南大正投资置业有限公司

甲方银行账号：3719 0305 4110 402

甲方银行开户行：招商银行郑州建设路支行

若双方认为其他事项仍需要做出详细具体约定的，可以另行签订补充协议对此做出约定。

九、补充协议的效力

本补充协议作为合同附件，与本合同正文具有同等法律效

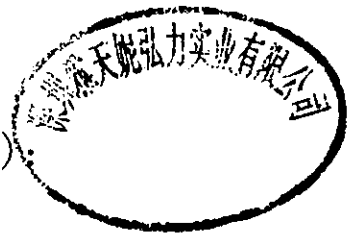
力。



委托代理人:



买受人(签章):



委托代理人:



签署地点:

签署日期: 2016年 3月 1日