

本合同适用于已经初始登记、但尚未转移登记的房地产转让 合同 ID :

深圳市房地产买卖合同 (一手房现售)

深圳市规划和国土资源委员会
深圳市市场监督管理局
2016 年版

特别提示

1. 在签订本合同之前，买方可要求卖方出示企业法人营业执照、房地产开发资质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，应向法律人士咨询。

2. 为体现双方平等、自愿、协商一致的原则，买卖双方可依照约定对本示范文本条款进行选择、补充、填充、修改。买卖双方的约定应当符合法律、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. 本合同文本中所留空格填写卖方既定的告知性内容或买卖双方自行约定或补充约定的内容。斜线“/”前后文字应在□中划“√”做出单项选择。合同空格处未作约定的部分，均应划线删除。

4. 本合同需手写填写的空格,应当用钢笔、毛笔、签字笔填写。买卖双方应在本合同的正文、附件（包括补充协议）、附图中签字或盖章。

5. 本合同生效后，未被修改的文本印刷文字及空格处填写的有效文字与符号均视为买卖双方合意内容。合同附件及补充协议经买卖双方共同签署后与合同正文具有同等法律效力。

6. 买卖双方可根据实际情况决定本合同原件的份数，在签订时双方应当认真核对，以确保本合同各份内容相同。

7. 本合同生效后，对买卖双方具有法律约束力，买卖双方应当按照本合同中所约定的内容履行自己的义务。

8. 买方需要办理按揭贷款手续时，卖方承诺代办按揭贷款手续的，应书面告知买方办理按揭贷款所应具备的条件和应提交的资料，并协助买方与银行签订按揭贷款合同。买方无法取得银行按揭贷款的，买卖双方可协商达成补充协议。

深圳市房地产买卖合同（现售）

深（ ）房现买字（ ）第 号

卖方：_____

注册地址：_____

邮政编码：_____ 电话：_____

法定代表人：_____ 国籍：_____

身份证/护照/其他证件号码：_____

委托代理人：_____ 国籍：_____

身份证/护照/其他证件号码：_____ 电话：_____

地址：_____ 邮政编码：_____

委托代理机构：_____

注册地址：_____

邮政编码：_____ 电话：_____

法定代表人：_____ 国籍：_____

身份证/护照/其他证件号码：_____

卖方：_____

注册地址：_____

邮政编码：_____ 电话：_____

法定代表人：_____ 国籍：_____

身份证/护照/其他证件号码：_____

委托代理人：_____ 国籍：_____

身份证/护照/其他证件号码：_____ 电话：_____

地址：_____ 邮政编码：_____

委托代理机构：_____

注册地址：_____

邮政编码：_____ 电话：_____

法定代表人：_____ 国籍：_____

身份证/护照/其他证件号码：_____

卖方：_____

注册地址：_____

邮政编码：_____ 电话：_____

法定代表人：_____ 国籍：_____

身份证/护照/其他证件号码：_____

委托代理人：_____ 国籍：_____

身份证/护照/其他证件号码：_____ 电话：_____

地址：_____ 邮政编码：_____

委托代理机构：_____

注册地址：_____

邮政编码：_____ 电话：_____

法定代表人：_____ 国籍：_____

身份证/护照/其他证件号码：_____

卖方：_____

注册地址：_____

邮政编码：_____ 电话：_____

法定代表人：_____ 国籍：_____

身份证/护照/其他证件号码：_____

委托代理人：_____ 国籍：_____

身份证/护照/其他证件号码：_____ 电话：_____

地址：_____ 邮政编码：_____

委托代理机构：_____

注册地址：_____

邮政编码：_____ 电话：_____

法定代表人：_____ 国籍：_____

身份证/护照/其他证件号码：_____

买方：_____ 国籍：_____

身份证/护照/其他证件号码：_____ 电话：_____

地址：_____ 邮政编码：_____

户籍所在地：_____ 所占份额：_____

公司或机构名称：_____

注册地址：_____ 邮政编码：_____

法定代表人：_____ 国籍：_____

身份证/护照/其他证件号码：_____ 电话：_____

委托代理人：_____ 国籍：_____

身份证/护照/其他证件号码：_____ 电话：_____

地址：_____ 邮政编码：_____

买方：_____ 国籍：_____

身份证/护照/其他证件号码：_____ 电话：_____

地址：_____ 邮政编码：_____

户籍所在地：_____ 所占份额：_____

公司或机构名称：_____

注册地址：_____ 邮政编码：_____

法定代表人：_____ 国籍：_____

身份证/护照/其他证件号码：_____ 电话：_____

委托代理人：_____ 国籍：_____

身份证/护照/其他证件号码：_____ 电话：_____

地址：_____ 邮政编码：_____

买方：_____ 国籍：_____

身份证/护照/其他证件号码：_____ 电话：_____

地址：_____ 邮政编码：_____

户籍所在地：_____ 所占份额：_____

公司或机构名称：_____

注册地址：_____ 邮政编码：_____

法定代表人：_____ 国籍：_____

身份证/护照/其他证件号码：_____ 电话：_____

委托代理人：_____ 国籍：_____

身份证/护照/其他证件号码：_____ 电话：_____

地址：_____ 邮政编码：_____

买方：_____ 国籍：_____

身份证/护照/其他证件号码：_____ 电话：_____

地址：_____ 邮政编码：_____

户籍所在地：_____ 所占份额：_____

公司或机构名称：_____

注册地址：_____ 邮政编码：_____

法定代表人：_____ 国籍：_____

身份证/护照/其他证件号码：_____ 电话：_____

委托代理人：_____ 国籍：_____

身份证/护照/其他证件号码：_____ 电话：_____

地址：_____ 邮政编码：_____

-----本页中以下内容为空白

第一条 [订约依据与基础]

本合同依据《中华人民共和国民法通则》、《中华人民共和国合同法》及其他相关法律、法规的规定，由买卖双方在平等、自愿、协商一致的基础上共同订立。

第二条 [标的房地产情况]

卖方与深圳市土地和房产主管部门签订深地资合字(2014)1021号《土地使用权出让合同》及-----补充协议，取得位于深圳市宝安区宝安区西乡街道，宗地代码为440306008009GB00006（宗地号为A101-0021），土地面积40194.76平方米的土地使用权。该地块土地用途为商务公寓+商业用地，建筑容积率为≤2.03；土地使用权期限自2014年06月09日起至2054年06月08日止。卖方经批准在该幅土地上兴建商品房，项目名称为铂寓轩。本项目地价款已缴清，并已经初始登记。

坐落于深圳市宝安区西乡街道铂寓轩 号楼第 层 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），不动产证号为-----。其用途为公寓/住宅/别墅/办公/商业/厂房/_____，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。

本房地产项目共用设施及附属配套项目见附件二。

第三条 [共有部位和其它共用设施设备权益]

本房地产转让时，转让人（卖方）对同宗土地上的道路、绿地、休憩地、空余地、电梯、楼梯、连廊、走廊、天台等共有部位或其它共用设施设备所拥有的权益

同时转移。

第四条 [计价方式和价款]

买卖双方约定本房地产按下列第壹种方式计算购房总价款：

壹、按套内建筑面积计算：单价为每平方米人民币_____元，总金额为人民币_____亿_____仟_____佰_____拾_____万_____仟_____佰_____拾_____元（小写_____元）。

贰、按套计算：总金额为人民币_____亿_____仟_____佰_____拾_____万_____仟_____佰_____拾_____元（小写_____元）。

第五条 [付款方式 and 日期]

买方采取下列第_____种方式付款：

壹、一次性付款：

签订本合同之日 / 签订本合同之日起__日内一次性付清全部购房款，

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

贰、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）。其余价款自签订本合同之日起_____日内向银行贷款支付。

叁、分期付款：

1. 自签约之日起__日内付全部楼价款的__%，即：人民币__亿__仟__佰__拾__万__仟__佰__拾__元，小写__元。

2. 自签约之日起__日内付全部楼价款的__%，即：人民币__亿__仟__佰__拾__万__仟__佰__拾__元，小写__元。

3. 自签约之日起__日内付全部楼价款的__%，即：人民币__亿__仟__佰__拾__万__仟__佰__拾__元，小写__元。

4. -----。

第六条 [买方逾期付款的违约责任]

买方如无正当理由未按本合同第五条约定的期限付款，按下列第壹种方式处理：

壹、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 日但未支付到期价款的金额未达到全部价款的五分之一的：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，买方按日向卖方支付该笔逾期应付款万分之三的违约金，合同继续履行；

2. 逾期超过 90 日，且未支付到期价款的金额达到全部价款的五分之一的，卖方有权要求买方支付全部价款或者在该款项付款期限届满之日起半年内解除合同。卖方解除合同的，买方按累计应付款的 10%向卖方支付违约金，卖方应当返还买方已付的全部购房价款；买方愿意继续履行合同的，经卖方同意，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，买方按日向卖方支付逾期应付款万分之四的违约金。

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；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。

贰、-----
-----。

第七条 [付款证明]

买方支付购房款后，卖方应开具发票。买方已经付清购房款的，卖方应当出具付清购房款证明书。

第八条 [交付时间和办法]

卖方应当于二二一年二一月二二日前将本房地产交付给买方，交付前应取得法律、法规规定的相应的工程竣工验收合格证明文件。

卖方向买方交付时，应发出《入伙通知书》，《入伙通知书》中应注明实际交付的本房地产的套内建筑面积。

买方对卖方所交付的房地产无异议，或异议部分经协商处理同意收楼的，应对卖方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。

卖方委托物业管理公司办理入伙手续的，应出具授权委托书。

卖方书面通知买方入伙后，买方经验收同意收楼的，本房地产的交付时间为卖方交付本房地产的钥匙之日；卖方通知买方入伙后，买方无正当理由拒绝验收或无正当理由拖延验收时间的，本房地产的交付时间为卖方《入伙通知书》中的入伙期限届满之日。

第九条 [交付的文件]

卖方应在本房地产交付时向买方提供有关本房地产的下列文件：

- (一) 深圳市房地产登记机关认可的测绘机构出具的竣工面积测绘报告；
- (二) 竣工验收合格证明文件；
- (三) 《房地产（住宅）质量保证书》；
- (四) 《房地产（住宅）使用说明书》；
- (五) 《收楼意见书》；
- (六) 《业主临时公约》或《业主公约》；
- (七) 物业管理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，卖方应提供加盖公章的原件；（一）、（二）、（七）项应出示原件并提供加盖公章的复印件；（五）、（六）项应由买方填写或签署。

上述文件不全的，视为不符合交付标准，买方有权拒绝收楼，由此产生的逾期交付责任由卖方承担。

第十条 [交付时的验收]

买方收到《入伙通知书》后，应在接到《入伙通知书》之日起3日内按《收楼意见书》内容对本房地产进行验收，如有异议，应当在验收期限届满之日起1日内以书面形式提出，逾期不提出，视为同意接收本房地产。

买方认为本房地产不符合交付标准或条件的，应在《收楼意见书》中一次性提出异议。卖方在接到买方异议后，应在30日内对异议部分做出书面答复和处理意见。逾期不予答复及处理的，视为买方异议事实成立，本房地产视为未交付。

第十一条 [卖方逾期交付的违约责任]

除本合同另有约定的特殊情况外，卖方如未按本合同第八条约定的期限将本房地产交付买方，按下列第壹种方式处理：

壹、按逾期时间，分别处理：

1. 逾期在 90 日之内（含 90 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，卖方按日向买方支付本房地产总价款万分之三的违约金，合同继续履行；

2. 逾期超过 90 日的，买方有权在约定的交付期限届满之日起半年内解除合同。买方解除合同的，卖方应当自买方解除合同通知到达之日起 10 日内退还全部已付购房款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 10% 向买方支付违约金，违约金不足以补偿买方实际损失的，卖方应补偿其差额。

买方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日之次日起至实际交付之日止，卖方按日向买方支付本房地产总价款万分之四的违约金。

贰、-----
-----。

第十二条 [保修]

本房地产工程质量保修期限，不得低于以下年限：

（一）地基基础和主体结构工程，为设计文件规定的该工程的合理使用年限；

- (二) 屋面防水 5年；
- (三) 墙面、厨房和卫生间地面、管道为 2年；
- (四) 墙面、顶棚抹灰层 2年；
- (五) 卫生洁具 0年；
- (六) 灯具、电器开关 0.50年；
- (七) 装修工程 2年。

其他项目的保修期限按《房地产(住宅)质量保证书》中的承诺执行。

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卖方负担，但因买方使用不当或不可抗力等非卖方原因造成的问题除外。

卖方应在收到买方通知后 5 日内履行保修义务；卖方对保修责任有异议的，应在收到买方通知后 5 日内通知买方。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，买方发出书面保修通知书 5 日内，卖方既不履行保修义务也不书面通知保修责任异议的，买方可以自行或聘请他人进行维修，合理的维修费用由卖方承担。

第十三条 [质量]

本房地产因质量缺陷造成买方损失的，卖方应予以赔偿。

买方在保修期内发现有质量缺陷的，应通知卖方履行保修义务，卖方应按本合同第十二条的约定履行保修义务。

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，或买方认为本房地产主体结构工程质量不合格、不能满足安全使用的，买方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不能满足正常使用或安全使用的，买方有权解除合同，卖方须按本合同第十一条之有关约定承担损害赔偿责任。买方不解除合同的，可以要求卖方相应减少价

金。

本条所涉及检测及复核等费用均可由买方先行垫付，检测及复核结果为本房地产存在质量缺陷的，费用由卖方承担。

第十四条 [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三约定的主要装修标准的，买方有权要求卖方就未达标部分进行重新装修。因重新装修而推迟交付使用日期的，按本合同第十一条的约定处理。

对卖方未经双方约定增加的装置、装修、装饰，视为无条件赠送给买方。但买方明确表示不接受这部分装置、装修、装饰的，卖方有义务对其加以拆除，并赔偿买方因此而遭受的直接损失。

卖方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，危及买方健康的，买方有权要求卖方予以更换、处理，造成买方损失的，卖方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，买方可委托由政府指定的机构进行检测，相关的费用由买方先行垫付。检测结果为不符合国家强制性规范的，检测费用由卖方承担。

第十五条 [规划、设计变更]

本项目共有部位、共用设施的用途、设计和项目名称等，如确需变更的，卖方应当征得全体受让人五分之四以上的同意并经公证后，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 日内书面通知所有购房者。

不同意变更的买方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；卖方未在规定期限内通知买方的，买方亦可解除合同。买方解除合同的，卖方须在买方通知解除合同之日起 10 日内，退还买方已付购房款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 10%向买方支付违约金；买方不解除合同的，双方应当另行签订补充协议。

卖方不按上述约定的条件擅自改变原有规划设计的，买方有权要求恢复原状或解除合同，卖方应当按照本合同第十一条的有关约定承担责任。

第十六条 [权利瑕疵之担保]

卖方保证第三人不得向买方主张对本房地产的任何权利。由于卖方的原因造成买方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，买方有权解除本合同，卖方应当按照本合同第十一条的有关约定承担责任。

买方在订立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。

买方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，但是卖方提供了适当担保的除外。

第十七条 [办证义务]

在将本房地产交付给买方之日起 90 日内，卖方应书面通知买方共同（或委托卖方）向深圳市房地产权登记机关申请房地产转移登记，为买方办理《房地产证》。

办理《房地产证》的有关税费，按国家、省、市的规定由买卖双方各自承担。

第十八条 [延期办证的违约责任]

如因可归责于卖方的原因造成买方不能按约定期限取得《房地产证》的，卖方应自本房地产交付之日后的第 120 日起，按日向买方支付本房地产总价款万分之三的违约金。如延期办证的时间达到 120 日，则买方有权在该 120 日届满之日起半年内解除合同。

买方解除合同的，卖方应当自买方解除合同通知到达之日起 10 日内退还买方已付购房款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 10%向买方支付违约金，违约金不足以补偿买方实际损失的，卖方应补偿

其差额。

买方要求继续履行合同的，合同继续履行，自本房地产交付之日后第 240 日起至买方实际取得《房地产证》之日止，卖方按日向买方支付本房地产总价款万分之四的违约金。

第十九条 [结构与用途禁制]

本房地产仅作商业使用，买方不得改变该房地产的建筑主体结构、承重结构和用途。若违反此约定，买方应承担恢复原状的责任，造成卖方或第三方损失的，应承担赔偿责任。

第二十条 [物业管理]

本房地产由 深圳市特区建设发展集团有限公司（开发商名称）/-----
小区业主委员会于 2014 年 08 月 21 日以 招标/ 协议方式聘请具有 3 级资质的
物业管理企业 深圳市大铲湾港区配套设施管理有限公司 对本项目进行物业管理服务，
物业管理服务合同期限为 2014 年 09 月 19 日至 2017 年 09 月 18 日。

物业管理费由买方按每月每平方米建筑面积 5.50 元交纳，本体维修基金由买方按政府规定的标准交纳。

卖方应在签订本合同前向买方明示本房地产项目的物业服务合同和业主公约或业主临时公约；买方在签订本合同时，应同时签署本房地产项目的业主公约或业主临时公约。

卖方依法在物业管理区域内配置产权属于全体业主共有的 199.85 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，由卖方按政府规定的标准交付本体维修基金，并自首次入伙之日起按本条第二款约定的标准交付物业管理费。

卖方应按物业管理法规规定交纳公用设施专用基金。

第二十一条 [文件便利]

卖方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方，并有向买方提供查阅、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》、《施工许可证》等；

（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）卖方或业主委员会与物业管理企业签订的《物业服务合同》。

第二十二条 [通知与送达]

本合同中通知均采用书面形式。通知书如系单位发出应加盖公章，如系个人发出应有签名。如无盖章或签名，视为未通知。买卖双方收到对方的书面通知时，应当签收。

第二十三条 [附件与合同组成]

买卖双方可约定其他条款列于附件四中。

附件须经双方签字、盖章方为有效。

本合同的附件及附图均为合同的组成部分。

第二十四条 [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，并在合理的期限内提供书面证明。

第二十五条 [争议解决]

凡因本合同引起的或与本合同有关的任何争议，各方可自行和解决或提交下列机构贰调解：

壹、深圳市民事调解中心；

贰、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，可选择下列第叁种方式解决：

壹、提交深圳仲裁委员会仲裁；

贰、提交华南国际经济贸易仲裁委员会（深圳国际仲裁院）在深圳进行仲裁；

叁、向有管辖权的人民法院起诉。

第二十六条 [合同数量及持有]

本合同包括附件及附图，共 [] 页，为一式 份，卖方、买方各执一份，其他交有关部门。每份合同均具有同等法律效力。

第二十七条 [补充和修改]

对本示范文本内容的任何补充和修改，除非是由买方提出的，否则均被视为由卖方提供的格式条款。

第二十八条 [生效]

本合同自 公证 / 签章 / 年 月 日起生效。

《关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的若干措施》出台后的交易风险提示

2016年10月4日，市政府办公厅发布《关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的若干措施》（深府办[2016]28号），明确在本市暂时实行限定居民家庭购房套数政策。本市户籍居民家庭（含部分家庭成员为本市户籍居民的家庭）继续执行限购2套住房的政策；本市户籍成年单身人士（含离异）在本市限购1套住房；能提供自购房之日起计算的前5年及以上在本市连续缴纳个人所得税或社会保险证明的非本市户籍居民家庭，限购1套住房；对境外机构和个人购房，严格按照有关政策执行。

买卖双方交易之前应按照深府办[2016]28号文的要求，认真核查是否符合购房条件，对不符合条件的，市主管部门将不予办理预售商品房备案、一手房现售及二手房交易过户等手续。对提供虚假信息、材料进行交易的，该交易行为无效，因此造成的法律责任由买卖双方自行承担。

声明：

我(们)已明确得知国家有关房屋限购政策(国发 [2010]10 号，深府办[2016]28 号)，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。特此声明。

系统提示：请买方将上述声明亲笔抄到下面方框中，并签名(全部买方)。

声明：

签名：

卖方（签章）：

卖方代理人（签章）：

____年____月____日

买方（签章）：

买方代理人（签章）：

____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范：《房屋建筑面积测绘技术规范》（SZJG/T22-2006）。

2. 法定机构出具的《房屋套内建筑面积测绘图》。

卖方（签章）：

卖方代理人（签章）：

_____年_____月_____日

买方（签章）：

买方代理人（签章）：

_____年_____月_____日

3. 法定机构出具的《房屋共有建筑面积汇总表》。

卖方（签章）：

卖方代理人（签章）：

____年____月____日

买方（签章）：

买方代理人（签章）：

____年____月____日

附件二：

共用设施和附属配套项目及其建成并验收合格时间：

邮电所、储蓄所、公厕、物业服务用房、业主委员会、再生资源回收点等。上述公用设施和附属配套项目均按合同第八条的约定时间交付。

无

卖方（签章）：

卖方代理人（签章）：

____年____月____日

买方（签章）：

买方代理人（签章）：

____年____月____日

附件三：

装置、装修、装饰标准：

1. 外墙：外墙砖；
2. 内墙：抹灰；
3. 地面：水泥砂浆地面；
4. 门窗：铝合金窗；铝合金门或木门；
5. 橱窗： 无。

卖方（签章）：

卖方代理人（签章）：

_____年_____月_____日

买方（签章）：

买方代理人（签章）：

_____年_____月_____日

附件四：补充协议

应买方要求，卖方就本合同中的全部条款作了详细的解释与说明，经买方提出并经双方讨论协商一致，特作补充解释和约定如下：

一、买方须知

1、买方声明和保证，买方具有完全的购房资格或权利并已获得充分的授权签署和履行本合同；如因买方没有完全的购房资格或权利或没有获得充分的授权而致使本合同解除/终止/无效的，卖方有权要求买方支付购房总价款的 15%的违约金。

2、买方声明和保证，买方在签署本合同之前，已事先对本房地产之状况、社区环境、配套设施状况、道路交通环境、线网架设、市政设施等环境进行了充分了解和实地查看，并在此基础上与卖方达成本合同所述的交易。

3、买方声明和保证，买方应在接到卖方要求其提供卖方、政府、主管部门、银行等单位需要的任何文件、资料、证件等材料（包括但不限于身份证、营业执照、纳税证明、收入证明、公证委托书等）的通知后按照卖方通知的期限提供上述材料。如果买方未在卖方通知的期限内提供，或买方提供的文件、资料、证件等材料有不真实、不符合要求、失效等情况的，卖方有权要求买方支付本合同购房总价款 15%的违约金，并有权解除本合同。

4、买方声明和保证，买方应在接到卖方要求其到卖方、政府、主管部门、银行等单位办理买卖本房地产相关手续的通知后按照卖方通知的期限进行处理。如果买方未在卖方通知的期限内办理，卖方有权要求买方支付本合同购房总价款 15%的违约金，并有权解除本合同。

二、对本合同第五条的补充约定

1、双方同意对本合同第五条补充约定如下：如买方采取按揭方式付款的，买方应于支付首期购房款之日向其选定的按揭银行申请按揭贷款，提供按揭银行要求的任何资料、证明和文件并完成按揭贷款合同及其他与此有关的一切协议和文件的签署。买方应自行承担不能获得银行按揭贷款或者不能获得足额的银行按揭贷款的风险。

卖方（签章）：

买方（签章）：

卖方代理人（签章）：

买方代理人（签章）：

_____年_____月_____日

_____年_____月_____日

2、双方同意对本合同第五条补充约定如下：如买方委托第三方代为付款，买方和第三方应向卖方提供代付款的相关证明文件，否则不产生付款的法律效力。

3、双方同意对本合同第五条第二款补充约定如下：因不可抗力未能订立商品房担保贷款合同并导致本合同解除的，买方应配合卖方完成本合同的解除网签、解除备案等所有手续，由此产生的解除合同所产生的费用，由买卖双方共同平均分担。卖方在买方配合完成上述手续并且扣除了买方应承担的费用后，将已付房款的余额无息返还给买方。

4、买方保证所支付的购房款及有关费用的资金来源合法。若国家或第三人向卖方主张对该等资金的权利并最终导致卖方将该等资金退还国家或第三人的，买方应向卖方承担赔偿责任。赔偿金额应为卖方退还金额的两倍。

三、对本合同第六条的补充约定

1、买方逾期支付购房款的，每逾期一天应向卖方支付逾期金额万分之三的违约金，逾期超过 30 天的，卖方有权解除本合同且买方按本合同购房总价款的 15%向卖方支付违约金。

2、若买方选择按揭付款，支付首期款后 5 个工作日内，无法向其按揭银行提供按揭所需全部资料的，每逾期一天应向卖方支付逾期金额万分之三的违约金，逾期超过 30 天的，卖方有权解除本合同且买方按本合同购房总价款的 15%向卖方支付违约金。

3、若买方选择按揭付款，实际按揭贷款的数额、年限、贷款利率等以银行最终批复为准。在签订本合同之日起 30 日内银行核准的贷款金额小于申请金额或贷款申请未获银行最终批准，则买方应在卖方或银行书面通知的期间内缴足全部未获核准的款项，每逾期一天应向卖方支付逾期金额万分之三的违约金，逾期超过 30 天的，卖方有权解除本合同且买方按本合同购房总价款的 15%向卖方支付违约金。

4、若买方在本房地产办理完毕抵押登记前未按银行规定按时足额偿还贷款本息，导致银行划扣卖方保证金或对卖方造成其他损害的，卖方有权要求买方赔偿损失，赔偿的损失包括银行划扣的保证金及利息、诉讼费用、律师代理费以及其他因此造成的损失。卖方向买方主张赔偿权利之日起满 30 天，买方仍未向卖方清偿的，卖方有权解除本合同，买方除应当赔偿卖方损失

卖方（签章）：

买方（签章）：

卖方代理人（签章）：

买方代理人（签章）：

____年____月____日

____年____月____日

外，还应按本合同购房总价款的 15%向卖方支付违约金。

四、对本合同第七条的补充

将第七条中的“买方支付购房款后，卖方应开具发票”修改为“购房发票及付清房款证明由卖方统一安排开具：在买方付清全部房款、并签订买卖合同且本项目完成竣工验收后开具。”

五、对本合同第八条的补充约定

1、买方付清全部楼款或在银行发放贷款（以卖方收到全部楼款之日起计算）之后，卖方向买方发出《入伙通知书》。买方收到《入伙通知书》7日内为入伙和验收期限届满之日，买方应于该日期前对本房地产进行验收及办理入伙手续。买方无正当理由拒收钥匙，本房地产的交付时间为上述约定的入伙和验收届满之日。如买方未付清房款（包括但不限于购房款、违约金、按揭贷款等），卖方有权拒绝交付本房地产直至买方付清全部房款及应由买方支付的全部款项/费用为止，且卖方无须承担延期交楼的违约责任。

2、若因买方逾期未收楼，在上述约定的入伙和验收届满之日，视为卖方已实际交付本房地产给买方使用。此后，本房地产的风险已转移给买方，本房地产的一切责任、损失包括商品房及其设备设施、装修（若有）的耗损、破损及灭失等均与卖方无关，由买方自行负责。本房地产自卖方交付日（含实际交付日）次日起算物业管理费及其他应由买方承担的费用。

3、本房地产的所有买方均同意，若买方为两人或两人以上的，任何一个买方已办理本房地产的验收交接手续，均视为本房地产已经全部买方予以认可接收。

4、本房地产交付时，卖方还须向买方出示房地产竣工面积测绘报告，本房地产面积以测绘部门竣工时实际测量的结果为准，双方在本房地产交付时按该实测套内建筑面积结算房价款。

六、对本合同第九条的修改：

1、“业主临时公约”，根据政府部门相关规定已更名为“临时管理规约”。

2、本合同第九条第二款修改为：上述文件中的（三）、（四）项，卖方提供加盖公章的原件；（一）、（二）、（七）项卖方应在本房地产交付时向买方在现场展示复印件，不再向买方提供原件或复印件；（五）、（六）项应由买方填写或签署，即视为符合交付标准。

卖方（签章）：

买方（签章）：

卖方代理人（签章）：

买方代理人（签章）：

____年____月____日

____年____月____日

七、对本合同第十条的补充约定与修改

1、若本房地产项目已完成政府规定的竣工验收备案手续，本房地产即符合本合同约定的交付标准或条件。

2、对本合同第十条第一款补充约定如下：交付验收时，如果本房地产主体质量不合格或严重影响正常居住和使用，买方需提供法定鉴定机构出具的鉴定报告后，有权拒绝接受本房地产的交付，否则视为本房地产交付，交付时间为《入伙通知书》中的交付期限届满之日。如果本房地产存在质量瑕疵，但主体质量合格，并不严重影响正常使用，买方无权拒绝接受本房地产的交付，本房地产已交付，交付时间为《入伙通知书》中的交付期限届满之日。房屋质量瑕疵由卖方按本合同的约定承担保修责任（保修期间不视为逾期交付）。已交付的（包括视为交付）本房地产的毁损、灭失等风险及物业管理费用等所有费用由买方承担。

3、双方同意将本合同第十条第二款修订为：“卖方在收到买方异议后，应在 15 日内对异议部分做出书面答复和处理意见。买方不同意卖方书面答复和处理意见的，卖方应按照本合同第十二条、第十三条的约定履行保修义务。保修完成后，买方应当按照卖方通知的验收期限予以验收。买方无正当理由不得延迟、拒绝验收，否则视卖方通知的验收期限的最后一天为保修合格日。

4、如买方未按照交付通知书规定的时间、地点及流程与卖方办理本房地产交接手续，或拒绝签订《收楼意见书》或类似文件，或因卖方对买方提出的工程瑕疵予以返修/保修，或买方未按交付通知书的要求支付物业管理费、专项维修资金及其他相关费用等情况，导致卖方无法与买方完成全部交接手续的，均不影响卖方向买方交付商品房义务的完成，亦不构成本合同第十一条约定的逾期交房责任，并视《入伙通知书》规定收楼时间的最后一日为卖方向买方实际交房的时间，且从该日之次日起，买方承担如下责任和义务：

①本房地产有关的全部权利、责任和风险均由买方享有和承担。

卖方（签章）：

买方（签章）：

卖方代理人（签章）：

买方代理人（签章）：

____年____月____日

____年____月____日

②买方应按日向卖方支付房价款总额万分之叁的违约金，至实际办理本房地产交接手续当日止，逾期超过六十天的，卖方有权解除本合同，并要求买方交付回本房地产并支付本合同购房款总额 15%的违约金。

③本房地产发生的管理费及其他相关费用及逾期交纳各项费用的滞纳金均由买方承担，买方不得因逾期办理商品房交接手续而要求减免任何费用，如买方拒交或少交上述费用，则卖方或相关单位有权依法通过包括法律途径在内的一切手段进行追偿。

八、对本合同第十一条的补充

1、如卖方确有特殊原因未能按照买卖合同的约定交房，买方同意给予卖方最长不超过 90 日的宽限期，但卖方应提前书面通知买方确定的具体交房时间。卖方在此宽限期内向买方交付房屋的，不视为卖方逾期交房。

2、如遇下列情形，除双方协商同意解除合同或变更合同外，卖方可据实予以延期，不视为卖方逾期交房：

(1) 遭遇不可抗力；

(2) 买方未付清应付房价款或违约金；

(3) 突发性公共事件或法律政策变动的限制；

(4) 因县级以上规划、文物、环保等行政主管部门根据法律法规采取某项行政行为，或影响开发、施工、材料运输的政府管制或政策而导致开发建设期延长的；

(5) 建设中遇到重大技术问题而导致开发建设期延长，且卖方在 30 日内告知买方；

(6) 其他非因卖方的过错及卖方所能控制的原因导致延期。

3、除前述两款情形外，卖方未按照约定的期限和条件将该房屋交付买方的，买方同意合同仍继续履行，但卖方应当按照逾期时间分别承担如下违约责任：

(1)逾期在 _60_ 日之内（含 60 日），自逾期之日起至实际交付之日止，卖方按日计算向买方支付已付房价款万分之 _壹_ 的违约金，并于本房地产实际交付之日向买方支付违约金。

卖方（签章）：

买方（签章）：

卖方代理人（签章）：

买方代理人（签章）：

____年____月____日

____年____月____日

(2)逾期超过 _60_ 日的，自逾期之日起至实际交付之日止，卖方按日计算向买方支付已付

房价款万分之 叁 的违约金，并于本房地产实际交付之日向买方支付违约金。

九、对本合同第十二条的补充约定

1、本房地产工程质量保修期限以竣工验收之日起计。

2、保修工作完成后，买方应在接到卖方通知中约定的验收期限内予以验收。买方无正当理由不得延迟、拒绝验收，否则视卖方通知的验收期限的最后一天为保修合格日。

十、将本合同第十三条修改为：

保修期间房屋不能正常居住使用的，卖方提供临时居住房屋或者按同地段同类房屋租金标准补偿后，不再承担其它赔偿责任。

因质量问题经多次维修后仍不能满足正常使用要求的，或买方认为仍然存在质量问题的，买方可委托有资质的建设工程质量检测机构检测。检测结果经双方共同委托的第三方检测机构复核确认存在质量

问题的，根据质量问题的严重程度，买卖双方依法处理。

十一、对本合同第十四条的修改

该房屋为毛坯交付，在本合同签署时，买方已对房屋现状进行现场查验，同意按照现状进行交付。

如因买方原因，卖方行使解除权解除本合同的，买方应在本合同解除后五日内将本房地产恢复原状并交还给卖方；买方逾期交房的，卖方有权直接收回本房屋，本房屋内的二次装修及其他未搬离的物品无偿归卖方所有。

十二、将本合同第十五条修改为：

1、在不影响本房地产的质量和使用功能的前提下，卖方有权对原有规划设计作出局部调整，买方表示理解、同意并予以接受。

卖方（签章）：

买方（签章）：

卖方代理人（签章）：

买方代理人（签章）：

____年____月____日

____年____月____日

2、政府或法律法规要求的变更与调整，属于不可抗力，卖方不做另行通知且不承担违约责任。

十三、将本合同第十七条修改为：

1、如买卖双方共同委托买方的贷款银行办理该房产的《房地产证》，则买方应按卖方通知交纳各种应由买方承担的税费和提供办证所需的全部资料。卖方在本合同约定的交付截止日起360个工作日内办妥初始登记并将相关资料提交给政府主管部门或贷款银行之后即视为履行了办证义务。如需买方补充办证资料或费用，买方应在接到贷款银行或卖方通知后3天之内将符合要求的资料或应交的费用提供给贷款银行。如因买方未按卖方通知的期限承担税费和提供资料的，卖方无需承担延期办证的违约责任。

2、如买方自行办证的，则卖方在本合同约定的交付截止日起360个工作日内办理完初始登记即视为履行了办证义务。买方应按卖方书面通知上时间及地点领取办证的相关资料，买方延误的，逾期办证的责任由买方自行承担。

3、如买方委托卖方办理《房地产证》且卖方接受委托的，买方应按本合同约定及政府规定按时缴纳相关费用、并在卖方书面通知的时间内及时提供办理《房地产证》所需的办证资料及缴纳相关费用。除因买方或第三方等原因推迟办证手续或顺延办证期限外，卖方应在本合同约定的交付截止日起360个工作日内履行办证义务。

4、如卖方逾期交房但卖方向买方支付逾期交房违约金的，买方同意卖方在本房地产实际交付之日起360个工作日内履行办证义务（含视为履行办证义务）。如因买方或第三人等原因影响办证进度的，卖方有权推迟办证手续或顺延办证期限且无需承担任何责任。

5、买方委托卖方或银行办证，若因买方的原因包括但不限于：因按揭供款有不按时还款记录而导致银行拒绝提供商品房买卖合同备案表等文件给卖方办证，或买方身份证明文件失效，或不及时缴交办证税费，或自行缴交契税后未及时移交完税证明给卖方，或未付清全部房价款，或买方在卖方通知的期限内未签订面积差异确认文件，或对房地产进行拆改建、加建等延误政府有关部门验收或不能通过验收，或不按时提交、补交符合办证要求的全部资料，导致卖方不能按时递交办理产权登记资料，

卖方（签章）：

买方（签章）：

卖方代理人（签章）：

买方代理人（签章）：

____年____月____日

____年____月____日

卖方不承担任何责任且有权相应推迟办证手续。由于政府政策、法律法规改变或其它影响办证进度的政府行为，办证期限亦应顺延。若买方不按卖方通知的要求完成其责任，则卖方有

权不再继续为买方

办理产权登记手续，由买方自行办理和解决，所产生的责任、损失均与卖方无关。此外若有证据证实是由于政府有关部门、按揭银行、测绘部门等第三方延误的，买方同意卖方亦有权相应顺延办证期限。

6、如卖方逾期履行本合同及补充协议规定的办证义务（包含视为履行办证义务的情形），卖方应自逾期之日起按日向买方支付总房价款万分之一的延期办证违约金。如出现本补充协议规定顺延办证期限或推迟办证手续的情形，卖方应自顺延办证期限届满之日或推迟办证手续的原因消除并在顺延办证期限届满之日起按日向买方支付总房价款万分之一的延期办证违约金。如出现因延期办证而买方有权解除合同的情形，买方要求继续履行合同的，延期办证违约金亦按照本补充协议的有关规定执行。

7、如卖方为买方按揭贷款承担担保责任，但买方未按卖方通知的时间配合办理《房地产证》的，买方应每日按照购房总价款的万分之三向卖方支付违约金直至买方按要求配合办理《房地产证》为止，卖方有额外损失的，买方应予以赔偿。

8、买方未按合同约定付清全部购房款（含按揭贷款的购房款）之前，卖方有权不予协助买方办理房地产转移登记，且不承担延期办证违约责任。

9、如因买方原因导致本房地产转移登记手续于本合同约定的期限内无法办理完成，且逾期超过六十天仍无法办理完成的，卖方有权解除本合同，并要求买方退还本房地产，并支付本合同购房款总额 15%的违约金。

十四、物业服务合同的约定：

1、买方确认卖方已在本房地产销售现场将卖方与深圳市大铲湾港区配套设施管理有限公司签署的《前期物业服务合同》、《临时管理规约》全部条款及内容向买方展示。买方承诺已仔细阅读并理解该《前期物业服务合同》、《临时管理规约》的全部条款及内容。买方同意接受并遵守该《前期物业服务合同》、《临时管理规约》的全部内容。

卖方（签章）：

买方（签章）：

卖方代理人（签章）：

买方代理人（签章）：

____年____月____日

____年____月____日

《前期物业服务合同》的终止期限修订为：自本项目业主委员会与物业服务公司依法签署的新物业服务合同生效之日起终止。

2. 买方使用本房地产或使用公共区间时，应遵守《临时管理规约》、《前期物业管理服务合同》和相关法律法规的规定，接受物业服务企业的合法监督和管理，不得影响其他业主和房产使用人的正常生活、不得侵害其他业主的合法权益。买方不得违反规划、消防相关规定，违法加建构造物建筑物、挤占消防通道，占用业主共有的公共空间的，应征得业主大会的同意并缴纳相关费用。

十五、本合同的终止、解除、撤销等补充约定

1、本合同因法律规定或按本合同约定或双方协商一致解除/终止的，买方应配合卖方办理本合同解除网签、备案登记注销、抵押权预告登记注销及按揭合同解除等手续，卖方有权在办理完毕以上手

续后在买方已交付的款项中扣除买方应承担的违约金及其他应由买方承担的款项之后的余额无息返还给买方。如果以上手续需要收取相关费用，则该费用由买方承担，买方不愿意支付导致卖方支付该费用的，卖方有权在应退还给买方的款项中扣除。

2、如发生本合同约定的买方有权解除本合同的事由，买方应在该等事由发生之日起 15 日内决定是否行使解除权，逾期视为放弃解除权。

3、本合同生效后，不论本合同因何种原因被解除、撤销或确认无效的，买方有义务在前述事实发生之日起七日内配合卖方办理本合同解除网签、备案登记注销、抵押权预告登记注销及按揭合同解除等手续，卖方应在上述手续办理完毕后的十个工作日内退还买方相应款项，买方按照约定或法律规定应向卖方支付违约金的，卖方有权将相应违约金从应返还给买方的款项中直接扣除。买方拒不提供协助义务的，每延迟一天，应按购房总价款的万分之三向卖方支付违约金，直至相关手续办完为止。

4、本房地产交付后，不论本合同因何种原因被解除、撤销或者被确认无效，买方在向卖方返还本房地产时，应按照使用期间同地段同类房屋的租金标准向卖方支付房屋使用费。该费用

卖方（签章）：

买方（签章）：

卖方代理人（签章）：

买方代理人（签章）：

_____年____月____日

_____年____月____日

自本房地产交付之日起计算至买方将本房地产实际交还给卖方之日，卖方可从应返还给买方的购房款中直接扣除该费用，不足扣除的，买方应在卖方通知之日起七日内补足。

十六、对本合同第二十二条款的补充约定

一方联系方式如有变更，应在变更后五天内书面通知对方。本合同的通知以特快专递发出的，如任何一方拒绝签收、地址发生变化未通知另一方、或因其他不可归责于对方原因而无法签收的，则自特快专递发出之日起的第3天视为送达日。

十七、按政府相关规定应由买方承担的有本房地产的土地使用费等税费自本合同生效之日起即由买方缴纳，具体的收费标准、缴纳期限以政府规定为准。本房地产的有线电视、网络设备、电话、燃气等配套设施需由买方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。

十八、权益保留

1、本项目内的规划车位、车库以及依法不属于业主共有部分的其他场地或空间的所有权均归卖方所有，卖方有权进行处分。

2、为保持本物业区域的统一外观和统一管理，买方同意卖方可在本物业区域内的公共地方（包括楼宇外墙、商业裙楼外立面、屋顶、避难层等）和服务设施无偿张贴通知、广告类信息以及安装招牌等固定设施，但不得影响买方正常工作和起居生活。

十九、买卖双方的权利与义务以本合同载明的条款为唯一依据。卖方的任何用于宣传、展示的影音、文字、图像及实物（如：广告、楼书、模型、样板房等）均为一般概念性说明，不构成要约，都不能作为成就双方交易的依据，不构成买卖合同的内容。

二十、对本合同第二十五条的修改

因本合同产生的争议，双方不能协商解决的，向本房地产所在地法院起诉。

二十一、对于任何同时签订了购买位于同一楼层直接相邻的两套房产的买卖合同的买方，如果有关其中任何一套房产的买卖合同不论任何原因而解除/终止/失效/无效，有关另一套房产的买卖合同亦同时解除/终止/失效/无效。

卖方（签章）：

买方（签章）：

卖方代理人（签章）：

买方代理人（签章）：

_____年____月____日

_____年____月____日

二十二、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本房地产价格波动风险，买方在购房前应充分考虑上述风险，慎重决策。购房后发生的一切市场

风险、经济及法律责任概由买方自行承担。

二十三、卖方已将本项目《土地使用权出让合同书》及其补充协议、《房地产证》、《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》、主管部门批准的总平面图、立

面图、楼层平面图、分户平面图、一手楼购房指引以及《临时管理规约》、《前期物业服务合同》范本展示给买方，买方已知悉并接受前述文件的全部条款及内容。

二十四、卖方就本房地产项目下列现状向买方做如下告知：

本项目建设范围外非卖方规划开发范围，其规划功能、用途以政府规划为准，因各种原因引起的调整、变化和影响均与卖方无关。

二十五、若买方为两人或两人以上的，任何一人的行为对其它买方均具有法律约束力。

二十六、补充条款为本合同不可分割的组成部分，补充条款与合同正文不一致的，以补充条款为准。

卖方（签章）：

买方（签章）：

卖方代理人（签章）：

买方代理人（签章）：

____年____月____日

____年____月____日

附图：

1. 总平面图：

卖方（签章）：

卖方代理人（签章）：

____年____月____日

买方（签章）：

买方代理人（签章）：

____年____月____日

2. 立面图

卖方（签章）：

卖方代理人（签章）：

____年____月____日

买方（签章）：

买方代理人（签章）：

____年____月____日

3. 楼层平面图

卖方（签章）：

卖方代理人（签章）：

____年____月____日

买方（签章）：

买方代理人（签章）：

____年____月____日

4. 楼层剖面图

卖方（签章）：

卖方代理人（签章）：

____年____月____日

买方（签章）：

买方代理人（签章）：

____年____月____日

5. 分户平面图

卖方（签章）：

卖方代理人（签章）：

____年____月____日

买方（签章）：

买方代理人（签章）：

____年____月____日

6. 物业管理用房位置图

卖方（签章）：

卖方代理人（签章）：

____年____月____日

买方（签章）：

买方代理人（签章）：

____年____月____日