

# 商品房预售合同

合同编号：\_\_\_\_\_

出卖人：\_\_\_\_\_

注册地址：\_\_\_\_\_

通讯地址：\_\_\_\_\_ 邮政编码：\_\_\_\_\_

营业执照注册号：\_\_\_\_\_ 企业资质证书号：\_\_\_\_\_

法定代表人：\_\_\_\_\_ 国籍：\_\_\_\_\_

【身份证】【护照】【\_\_\_\_\_】\_\_\_\_\_

固定电话：\_\_\_\_\_ 移动电话：\_\_\_\_\_ 电子邮箱：\_\_\_\_\_

本楼盘售楼处通讯地址：\_\_\_\_\_

电话：\_\_\_\_\_ 邮政编码：\_\_\_\_\_

委托代理人：\_\_\_\_\_ 国籍：\_\_\_\_\_

【身份证】【护照】【\_\_\_\_\_】\_\_\_\_\_

固定电话：\_\_\_\_\_ 移动电话：\_\_\_\_\_ 电子邮箱：\_\_\_\_\_

通讯地址：\_\_\_\_\_ 邮政编码：\_\_\_\_\_

委托代理机构：\_\_\_\_\_

注册地址：\_\_\_\_\_

营业执照号码：\_\_\_\_\_ 备案号码：\_\_\_\_\_

法定代表人：\_\_\_\_\_ 国籍：\_\_\_\_\_

【身份证】【护照】【\_\_\_\_\_】\_\_\_\_\_

固定电话：\_\_\_\_\_ 移动电话：\_\_\_\_\_ 电子邮箱：\_\_\_\_\_

通讯地址：\_\_\_\_\_ 邮政编码：\_\_\_\_\_

买受人：\_\_\_\_\_

【法定代表人】【负责人】：\_\_\_\_\_国籍：\_\_\_\_\_

【身份证】【护照】【营业执照注册号】【\_\_\_\_\_】\_\_\_\_\_

出生年月：\_\_\_\_\_性别：\_\_\_\_\_国籍：\_\_\_\_\_

固定电话：\_\_\_\_\_移动电话：\_\_\_\_\_电子邮箱：\_\_\_\_\_

通讯地址：\_\_\_\_\_邮政编码：\_\_\_\_\_

户籍所在地：\_\_\_\_\_省(自治区、直辖市)\_\_\_\_\_市\_\_\_\_\_县(区)\_\_\_\_\_

居住地：\_\_\_\_\_省(自治区、直辖市)\_\_\_\_\_市\_\_\_\_\_县(区)\_\_\_\_\_

【委托代理人】【法定代理人】：\_\_\_\_\_国籍：\_\_\_\_\_

【身份证】【护照】【\_\_\_\_\_】\_\_\_\_\_

出生年月：\_\_\_\_\_性别：\_\_\_\_\_邮政编码：\_\_\_\_\_

通讯地址：\_\_\_\_\_

固定电话：\_\_\_\_\_移动电话：\_\_\_\_\_电子邮箱：\_\_\_\_\_

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》及其他有关法律、法规的规定，出卖人和买受人在平等、自愿、公平、协商一致的基础上就商品房预售事宜达成如下协议。

### 第一条 项目建设依据

出卖人以【出让】【转让】【划拨】方式取得座落于\_\_\_\_\_

地块的国有土地使用权。该地块【国有土地使用证号】【\_\_\_\_\_】

为：\_\_\_\_\_，土地使用权面积为\_\_\_\_\_，买受人购买的商品

房（以下简称该商品房）所在土地用途为：\_\_\_\_\_，土地使用年限自\_\_\_\_\_

年\_\_\_\_月\_\_\_\_日至\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日止。

出卖人经批准，在上述地块上建设的商品房【地名核准名称】【暂定名】为：

\_\_\_\_\_，建设工程规划许可证号为：\_\_\_\_\_，建筑工程  
施工许可证号为：\_\_\_\_\_，建设工程施工合同约定的开工日期  
为：\_\_\_\_\_，建设工程施工合同约定的竣工日期为：\_\_\_\_\_。

## 第二条 预售依据

1. 该商品房已由\_\_\_\_\_批准预售，商品房预售许可证号  
为：\_\_\_\_\_。

2. 该商品房土地【已】【无】设定抵押。已抵押的土地证号为\_\_\_\_\_，  
抵押权人为\_\_\_\_\_，抵押权人同意出卖人销售该商品房。

## 第三条 商品房基本情况

该商品房为本合同第一条规定\_\_\_\_\_项目中的第\_\_\_\_\_【幢】【座】  
【层】【单元】\_\_\_\_\_号，项目地址：海口市\_\_\_\_\_区\_\_\_\_\_路\_\_\_\_\_号，该房号为  
【审定编号】【暂定编号】。该商品房平面图及在整栋中的位置图见附件一。

该商品房所在楼宇的主体结构为\_\_\_\_\_结构，建筑物地上层数为\_\_\_\_\_层，地下  
层数为\_\_\_\_\_层。

该商品房的用途为\_\_\_\_\_，【层高】【净高】为\_\_\_\_\_米。有封闭式阳台  
\_\_\_\_\_个，非封闭式阳台\_\_\_\_\_个。

出卖人委托预测该商品房面积的房产测绘机构是\_\_\_\_\_，其预  
测建筑面积共\_\_\_\_\_平方米，其中，套内建筑面积\_\_\_\_\_平方米；共用部位与共  
用房屋分摊建筑面积\_\_\_\_\_平方米。有关公共部位与公用房屋分摊面积构成说  
明见附件二。

买受人选择购买编号为\_\_\_\_\_的车库（位），车库（位）建筑面积\_\_\_\_\_平  
方米。

本条所称层高是指上下两层楼面或楼面与地面之间的垂直距离。净高是指楼面或地面至上部楼板底面或吊顶底面之间的垂直距离。

本条所称建筑面积,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 2.20 米以上(含 2.20 米)的永久性建筑。

本条所称套内建筑面积,是指成套商品房(单元房)的套内使用面积、套内墙体面积和阳台建筑面积之和。

#### **第四条 抵押情况**

与该商品房有关的抵押情况为:\_\_\_\_\_。

1. 该商品房所分摊的土地使用权及在建工程均未设定抵押;

2. 该商品房所分摊的土地使用权已经设定抵押,抵押权人为:\_\_\_\_\_,抵押登记部门为:\_\_\_\_\_,抵押登记日期为:\_\_\_\_\_。

3. 该商品房在建工程已经设定抵押,抵押权人为:\_\_\_\_\_,抵押登记部门为:\_\_\_\_\_,抵押登记日期为:\_\_\_\_\_。

(2 和 3 可以同时选择)\_\_\_\_\_。

抵押权人同意该商品房预售的证明及关于抵押的相关约定见附件三。

#### **第五条 计价方式及价款**

出卖人与买受人约定按\_\_\_\_\_方式计算该商品房价款:

1. 按【建筑面积】【套内建筑面积】计价,每平方米\_\_\_\_\_元人民币,总金额\_\_\_\_\_元人民币\_\_仟\_\_佰\_\_拾\_\_万\_\_仟\_\_佰\_\_拾\_\_元整(大

写)。

2. 按【套】【单元】【整层】【整幢】出售并计价，总金额  
元人民币\_\_仟\_\_佰\_\_拾\_\_万\_\_仟\_\_佰\_\_拾\_\_元整（大写）。

3. 其他约定，见附件四。

车库（位）按每【个】【位】出售并计价，总金额（\_\_\_\_\_币）  
元

（大写：\_\_仟\_\_佰\_\_拾\_\_万\_\_仟\_\_佰\_\_拾\_\_元整）。

### 第六条 付款方式及期限

出卖人同意买受人按下列第\_\_\_\_种方式按期付款：

1. 一次性付款

2. 分期付款

3. 贷款方式付款。买受人可以首期支付购房总价款的\_\_\_\_%，其余价款可以向  
银行或\_\_\_\_\_住房公积金管理机构贷款支付。

4. 其他方式

具体付款方式及期限的约定见附件五。

### 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\_\_\_\_种方式处理：

1. 按逾期时间，分别处理（不作累加）

(1) 逾期在\_\_\_\_日之内，每逾期一天，出卖人有权要求买受人每日按应付  
房价款的万分之\_\_\_\_\_支付违约金，合同继续履行；

(2) 逾期超过\_\_\_\_日后，出卖人有权解除合同。出卖人解除合同的，出卖  
人有权按逾期日数要求买受人每日按应付房价款的万分之\_\_\_\_\_支付违约金。出

出卖人应于书面通知买受人解除合同之日起 3 日内, 在扣除买受人应支付的违约金后, 一次性全部退还买受人支付的房价款及利息。出卖人逾期未退款的, 每逾期一日, 出卖人应按应退款总额的万分之\_\_\_向买受人支付违约金, 直至全部退还款项为止。买受人愿意继续履行合同的, 经出卖人同意, 合同继续履行, 买受人应按逾期日数每日向出卖人支付应付房价款万分之\_\_\_的违约金。

2、\_\_\_\_\_。

### **第八条 预售款的监管**

出卖人应当按照《城市商品房预售管理办法》等相关规定使用商品房预售款, 即在项目竣工之前, 预售款只能用于购买建设必须的建筑材料、设备和支付项目建设的施工进度款及法定税费, 不得挪作他用。

为保证预售款按照上述用途使用, 买受人应当将商品房预售款存入《商品房预售许可证》载明的商品房预售款监管银行、账号, 出卖人使用预售款应接受市县房地产行政主管部门、监管银行监管。

监管银行: \_\_\_\_\_; 监管账号: \_\_\_\_\_。

### **第九条 权利瑕疵担保**

出卖人应当保证销售的商品房不存在权利瑕疵, 没有产权纠纷和债权债务纠纷, 也不存在被司法机关、行政机关依法裁定、决定查封或以其他形式限制房地产权利等情况。

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, 出卖人应按房价款总额的\_\_\_%向买受人支付违约金, 并赔偿买受人损失。

### **第十条 规划变更的约定**

出卖人应当按照规划行政主管部门核发的建设工程规划许可证规定的条件建设商品房, 不得擅自变更。

出卖人确需变更建设工程规划许可证规定条件的,应当书面征得受影响的买受人同意,并取得规划行政主管部门的批准。因规划变更给买受人的权益造成损失的,出卖人应当给予相应的补偿。

### **第十一条 设计变更的约定**

(一) 经图纸审查单位核准,建筑工程施工图设计文件的下列设计变更影响到买受人所购商品房质量或使用功能的,出卖人应当在设计审查单位批准变更之日起 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、地基基础、主体结构(修改任意一项的均需履行告知义务);

2. \_\_\_\_\_;

3. \_\_\_\_\_;

4. \_\_\_\_\_。

出卖人未在规定时间内通知买受人的,买受人有权退房。

(二) 买受人应当在通知送达之日起 15 日内做出是否退房的书面答复。买受人逾期未予以书面答复的,视同接受变更。

(三) 买受人退房的,出卖人应当自退房通知送达之日起 3 日内退还买受人已付房款,并按照\_\_\_\_\_利率付给利息。

(四) 因设计变更造成面积差异,买受人不退房的,双方不解除合同的,应当签署补充协议。

### **第十二条 交付条件**

(一) 出卖人应当在\_\_\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日前向买受人交付该商品房。

(二) 该商品房交付时应当符合下列第 1、2、\_\_\_、\_\_\_、\_\_\_、\_\_\_、\_\_\_项所列条件;该商品房为住宅的,出卖人还应当提供《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》。

1. 该商品房已取得建设工程规划验收批准文件和建筑工程竣工验收备案文件;

2. 有资质的房产测绘机构出具的该商品房面积实测技术报告书;
3. 出卖人已取得了该商品房所在楼栋的房屋权属证明;
4. 满足第十三条中出卖人承诺的市政基础设施达到的条件;
5. \_\_\_\_\_;
6. \_\_\_\_\_;
7. \_\_\_\_\_。

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. 因不可抗力且出卖人在事实发生之日起\_\_日内告知买受人的;

### **第十三条 市政基础设施和其他设施的承诺**

出卖人承诺与该商品房正常使用直接相关的市政基础设施和其他设施按照约定的日期应达到国家、有关部门规定的标准或附件规定的标准,并符合下列条件:

#### 1. 市政基础设施

(1) 上水、下水: \_\_\_\_\_年 \_\_\_\_\_月 \_\_\_\_\_日 达到\_\_\_\_\_;

(2) 电: \_\_\_\_\_年 \_\_\_\_\_月 \_\_\_\_\_日 达到\_\_\_\_\_;

(3) 燃气: \_\_\_\_\_年 \_\_\_\_\_月 \_\_\_\_\_日 达到\_\_\_\_\_;

(4) \_\_\_\_\_;

(5) \_\_\_\_\_;

如果在约定期限内未达到条件，双方同意按照下列方式处理：

(1) 出卖人承担违约责任，每延期一日按房价款的万分之\_\_\_\_\_支付违约金；

(2) \_\_\_\_\_。

## 2. 其他设施

(1) 公共绿地：\_\_\_\_\_年 \_\_\_\_\_月 \_\_\_\_\_日达到\_\_\_\_\_；

(2) 公共道路：\_\_\_\_\_年 \_\_\_\_\_月 \_\_\_\_\_日达到\_\_\_\_\_；

(3) 公共停车场：\_\_\_\_\_年 \_\_\_\_\_月 \_\_\_\_\_日达到\_\_\_\_\_；

(4) \_\_\_\_\_  
；

(5) \_\_\_\_\_。

如果在约定期限内未达到条件，双方同意按照下列方式处理：

(1) 出卖人承担违约责任，每延期一日按房价款的万分之\_\_\_\_\_支付违约金；

(2) \_\_\_\_\_。

## 第十四条 逾期交房责任

除不可抗力外，出卖人未按照第十二条约定的期限和条件将该商品房交付买受人，按照下列第\_\_\_\_\_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（该时限应当不小于第七条第 1 款第（1）项中的时限），自第十二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已交付房价款万分之\_\_\_的违约金（该违约金比率应当不小于第七条第（1）项中的比率），并于该商品房实际交付之日起\_\_\_日内向买受人支付违约金，合同继续履行。

(2) 逾期超过\_\_\_日（该日期应当与上述第（1）项中的日期相同）后，买受人有权退房。买受人退房的，出卖人应当自退房通知送达之日起 3 日内退还买受人全部已付款，并按照买受人全部已付款的\_\_\_%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，自第十二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已付款万分之\_\_\_（该比率应当不小于第（1）项中的比率）的违约金，并于该商品房实际交付之日起\_\_\_日内向买受人支付违约金。

2. \_\_\_\_\_。

## **第十五条 面积差异处理**

该商品房交付时，出卖人应当向买受人公示其委托的有资质的房产测绘机构出具的商品房面积实测技术报告书，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）。实测面积与第三条载明的预测面积发生误差的，双方同意按第\_\_\_种方式处理：

1. 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，买受人有权退房。

买受人不退房的，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；绝对值超过 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 X 100%。

2. 根据第五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一项超出 3%时，买受人有权退房。

买受人退房的，出卖人应当自退房通知送达之日起 3 日内退还买受人已付房款，并按照\_\_\_\_利率付给利息。

买受人不退房的，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。实测建筑面积小于合同约定建筑面积时，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；绝对值超过 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 X 100%。

3. 双方自行约

定：\_\_\_\_\_。

## 第十六条 交接手续

(一) 该商品房达到第十二条约定的交付条件后, 出卖人应当在交付日的 7 日前, 书面通知买受人办理交接手续的时间、地点以及应当携带的证件。双方进行验收交接时, 出卖人应当出示第十二条约定的证明文件, 并满足第十二条约定的其他条件。出卖人不出示证明文件或出示的证明文件不齐全, 或未满足第十二条约定的其他条件, 买受人有权拒绝接收, 由此产生的逾期交房责任由出卖人承担, 并按照第十四条处理。

(二) 验收交接后, 双方应当签署商品房交接单。由于买受人原因未能按期办理交接手续的, 双方同意按照下列约定方式处理:

#### **第十七条 商品房质量、装饰、设备标准的约定**

(一) 出卖人承诺该商品房使用合格的建筑材料、构配件, 该商品房质量符合国家和市县颁布的工程质量规范、标准和施工图设计文件的要求。

(二) 出卖人和买受人约定如下:

1. 出卖人和买受人对工程质量问题发生争议的, 任何一方均可以委托有资质的建设工程质量检测机构检测, 双方均有协助并配合对方检测的义务。

2. 该商品房地基基础和主体结构质量经检验不合格的, 买受人有权退房。买受人退房的, 出卖人应当自退房通知送达之日起 3 日内退还全部已付款, 并按照利率付给利息, 同时应按合同房价款总额的\_\_\_\_\_%向买受人支付违约金, 给买受人造成损失的由出卖人承担赔偿责任。因此而发生的工程质量检测费用由出卖人承担。

买受人要求继续履行合同的, 应当与出卖人另行签订补充协议。

3. 交付该商品房时, 该商品房已经由建设(规划)、勘察、设计、施工、工程监理等单位验收合格, 出卖人应当与买受人共同查验收房, 发现有其他问题的,

双方同意按照第\_\_\_\_\_种方式处理;

(1) 出卖人应当于\_\_\_\_\_日内将已修复的该商品房交付。由此产生的逾期交房责任由出卖人承担, 并按照第十四条处理。

(2) 由出卖人按照国家和本市有关工程质量的规范和标准在商品房交付之日起\_\_\_\_\_日内负责修复, 并承担修复费用, 给买受人造成的损失由出卖人承担赔偿责任。

(3) \_\_\_\_\_。

4. 出卖人交付的商品房的装饰、设备标准应当符合双方约定的标准。达不到约定标准的, 买受人有权要求出卖人按照下列第\_\_\_种方式处理:

(1) 出卖人赔偿双倍的装饰、设备价款。

(2) \_\_\_\_\_;

(3) \_\_\_\_\_。

该商品房装饰、设备标准见附件六。

#### **第十八条 风险责任转移**

商品房的风险责任自交付之日起由出卖人转移给买受人。如买受人未按约定的日期办理该房屋的验收交接手续, 出卖人应当发出书面催告书一次。买受人未按催告书规定的日期办理该房屋的验收交接手续的, 则催告书约定的验收交接日之第二日起该房屋的风险责任由买受人承担。(注: 催告时限, 国内购房者催告期不短于 60 天, 国外购房者催告期不短于半年)

#### **第十九条 关于产权登记的约定**

出卖人应当自房屋交付之日起\_\_\_日内为买受人办理房屋权属证书。在买受人取得该商品房权属证书后\_\_\_\_\_日内, 出卖人应当向土地登记机关申请, 为买

受人办理土地使用权证。

出卖人应当如实书面告知买受人办理房屋权属证书和土地使用权证登记需要由买受人提供的证件资料，买受人应及时提供。

出卖人应当如实告知买受人须缴纳的国家和政府有关部门规定的税费，如实按照国家及政府有关部门规定的税费标准向买受人代收办理权属登记所需的相关费用。出卖人不得在相关费用标准之外以代办之名向买受人收取额外费用。

房屋交付使用后，出卖人自房屋交付之日起 90 日内未给买受人办理房屋所有权证的，买受人可单方面向房产管理部门申请办理，出卖人应自收到买受人自行办理房屋所有权证通知之日起 7 日内向买受人提供有关材料，并按买受人已交房款的\_\_\_\_\_%向买受人支付违约金，买受人办理房屋所有权证应由出卖人承担的费用，从其交纳的质量保证金中扣付。

如因出卖人的责任，买受人不能在约定期限内取得房地产权属证书的，出卖人自逾期之日起每日按买受人已付房款万分之\_\_\_向买受人支付违约金。逾期 30 天以上的，买受人有权单方解除合同，出卖人应自收到买受人解除合同通知之日起 3 日内全部退还买受人已付房款，并按银行\_\_\_\_\_利率付买受人利息。买受人不解除合同的，出卖人应按房价款的\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_%支付违约金，并可延期在\_\_\_\_日内办理完毕房屋所有权证。

## **第二十条 住宅保修责任**

买受人购买的商品房为住宅的，《住宅质量保证书》作为合同的附件，出卖人自房屋交付使用即日起，按照《住宅质量保证书》的承诺内容承担相应的保修责任。

买受人购买的商品房为非住宅的，双方应当以合同附件形式详细约定保修范

围、保修期和保修责任等内容。

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，维修费用由买受人承担。

#### **第二十一条 出卖人关于《民用建筑节能条例》的实施**

出卖人应当遵守《民用建筑节能条例》规定，向买受人明示所售商品房的能源消耗指标、节能措施和保护要求、保温工程保修期等信息。出卖人向买受人明示的能源消耗指标与实际能源消耗不符的，应当承担民事责任。该商品房能源消耗指标、节能措施和保护要求、保温工程保修期见附件七。

#### **第二十二条 买受人单方解除权的行使**

买受人行使本合同约定的单方面解除本合同的权利时，应书面通知出卖人。出卖人应自收到买受人的书面通知之日起3日内，一次性将买受人已支付的房价款及利息全部退还买受人。出卖人逾期未退款的，每逾期一日，出卖人应按未退款金额及利息的万分之\_\_向买受人支付违约金，直至全部退完款项为止。

#### **第二十三条 共有权益的约定**

1. 该商品房所在楼栋的屋面使用权归全体产权人共有；
2. 该商品房所在楼栋的外墙面使用权归全体产权人共有；
3. 该商品房所在小区的物业会所（纳入公摊的）归全体产权人共有。

#### **第二十四条 前期物业服务**

1. 物业管理区域在业主大会选聘物业服务企业之前，小区物业服务由出卖人根据法律、法规规定方式和条件选聘的物业服务企业负责。该物业服务企业应已经在国家、省或者市县取得了相应物业服务资质。出卖人与该物业服务企业已签

订书面《前期物业服务合同》，并依法制定《临时管理规约》。

2. 前期物业管理期间，物业服务收费价格按照《前期物业服务合同》约定，由物业服务企业按月收取。价格构成包括有关政策法规规定的内容。

3. 出卖人负责监督物业服务企业按照前期物业服务合同的约定提供物业服务。

4. 出卖人应于签订本合同时将《前期物业服务合同》和《临时管理规约》交付买受人。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物业服务企业提供前期物业服务，同意按照《前期物业服务合同》约定的价格和方式交纳物业服务费用，承诺遵守《临时管理规约》。前期物业服务内容的约定见附件八。

#### **第二十五条 物业专项维修资金**

买受人应当在房屋交付之日起 30 日内按照有关规定缴纳物业专项维修资金。物业专项维修资金应存入由市房地产行政主管部门在银行设立的专用账户。

缴纳标准：\_\_\_\_\_；

应缴金额（人民币）：\_\_\_\_\_元（大写：\_\_\_\_\_元整）。

缴交银行：\_\_\_\_\_；

银行帐号：\_\_\_\_\_。

#### **第二十六条 关于物业管理区域共用部位有关事项的约定**

1. 该商品房所在楼宇屋面、外墙面、屋顶的所有权归该商品房所在楼宇的全体业主所有。利用该商品房所在楼宇屋面、外墙面、屋顶进行经营的，应依照有关法律法规规定办理。

2. 该商品房所在的物业管理区域共用部位、共用设施、共用设备均属全体业

主所有。利用该商品房所在的物业管理区域共用部位、共用设施、共用设备进行经营的，应按照国家有关法律、法规规定办理。

### **第二十七条 买受人使用房屋注意事项**

买受人的房屋仅作\_\_\_\_\_使用，买受人使用期内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。

买受人未经有利害关系的业主同意，不得改变房屋用途，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。

### **第二十八条 书面备案确认和预告登记**

出卖人应于本合同签订暨网上备案之日起\_\_\_日内（不超过 30 日），持本合同及相关资料向房屋所在地的市、县房地产行政主管部门办理书面备案确认手续。

出卖人应于本合同书面备案确认之日起 10 日内，与买受人申请办理商品房预告登记。

出卖人未按约定与买受人申请办理商品房预告登记的，出卖人应及时告知买受人，并向买受人提供申请办理商品房预告登记应由出卖人提供的材料。买受人可持书面合同等备案凭证单方向房屋所在地的市、县房地产行政主管部门申请办理预购商品房预告登记。

### **第二十九条 关于通知的约定**

本合同涉及重大权益事项应当采用书面告知形式，非重大权益事项亦宜采用书面形式告知。

**第三十条** 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\_\_\_种方式解决：

1. 提交海口仲裁委员会仲裁。
2. 依法向有管辖权的人民法院起诉。

**第三十一条** 本合同的未尽事宜及本合同在履行过程中需变更的事项，可由双方协商后签订补充协议并作为本合同附件。

**第三十二条** 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。本合同补充条款、补充协议与本合同条款不相一致的，以补充条款、补充协议为准。

**第三十三条** 本合同连同附件共\_\_\_\_页，一式\_\_份，具有同等法律效力。合同持有情况如下：出卖人\_\_份，买受人\_\_份，市县房产行政主管部门\_\_份。

出卖人（签章）： \_\_\_\_\_ 买受人（签章）： \_\_\_\_\_

【法定代表人】： \_\_\_\_\_ 【法定代表人】： \_\_\_\_\_

【委托代理人（签章）】： \_\_\_\_\_ 【委托代理人（签章）】： \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日 \_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

签订于\_\_\_\_\_ 签订于\_\_\_\_\_

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，分摊建筑面积及不属于公共部位以及不属于公用房屋分摊建筑部分的面积

附件三：该商品房取得抵押权人同意销售的证明及抵押当事人的相关约定

附件四：计价方式及价款的其他约定

附件五：具体付款方式及期限的约定

附件六：装饰、附属设施和设备、小区建设等标准

附件七：能源消耗指标、节能措施和保护要求、保温工程保修期

附件八：前期物业服务内容的约定

1. 前期物业服务内容及质量
2. 物业服务临时管理规约
3. 前期物业服务费用项目及价格

附件九：本合同补充协议

附件十：出卖人就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具体事项等，以及对该商品房买卖有重大影响的销售广告和宣传资料