



202200038800

上海市商品房预售合同



25000015663829

上海市房屋土地资源管理局
上海市工商行政管理局

制定
监制

二零零零年印制

特 别 告 知 一

一、本合同文本是根据《上海市房地产转让办法》制定的示范文本，打印的合同条款为提示性条款，供双方当事人约定采用。

二、购房是一种民事法律行为，涉及的标的额较大、专业性较强、法律规范较多，为更好地维护双方当事人的权益，双方签订合同时应当慎重，力求签订得具体、全面、严密。

三、在签订预售合同前，房地产开发企业应向购房人出示商品房预售许可证。预售许可证真实性、合法性及该商品房屋是否存在重复预售和被司法机关查封等权利转移受限制的情况，购房人可向该商品房屋所在地的区县房地产交易中心查阅。

四、为保护合同双方当事人的合法权益，双方可以将预售广告、售楼书约定为商品房预售合同的附件。

五、预售的商品房是房地产开发企业正在建设中的房屋(或已建成但未经初始登记的房屋)，该房屋的面积、交房日期、质量等方面都存在着不确定因素。房屋买卖双方签约前，应对下列问题予以充分了解：

1、商品房预售时房屋的建筑面积是暂测的，房屋交付时则以上海市房屋土地资源管理局认定的测绘机构实测建筑面积为准。预售合同中须明确载明房屋的建筑面积、套内建筑面积、公用分摊建筑面积。暂测面积与交付时实测面积不一致，按《上海市房地产转让办法》第四十四条规定处理。

【第四十四条（预售商品房交付时建筑面积增减的处理）。

预售商品房交付时，其建筑面积与预售合同的约定出现增减的，应当按照下列规定处理：

（一）因按照本办法第二十七条第二款规定分摊房屋共用部位的建筑面积或者因具有相应资质的测量机构实际勘测的误差而造成建筑面积增减的，预售合同约定的转让总价格不变。

（附第二十七条第二款：房屋转让时，房屋的共用部位、共用设备与自用部位、自用设备同时转让；共用部位的建筑面积按照国家和本市有关规定由房地产权利人分摊。）

（二）因预售商品房的建筑设计变更而造成建筑面积增减的，按照本办法第三十九条的规定处理。



（附第三十九条：已经预售的商品房，房地产开发企业不得擅自变更其建筑设计；确需变更的，应当在征得预购人同意并报规划管理部门审核批准后，与预购人订立预售合同的变更协议。

未征得预购人同意，房地产开发企业变更预售商品房的建筑设计的，预购人有权解除预售合同，并由房地产开发企业承担违约责任。）

（三）除本条第（一）项、第（二）项所列的情形外，建筑面积超过预售合同约定的，受让人可以不承担增加建筑面积部分的价款；建筑面积不足预售合同约定的，房地产开发企业应当将减少建筑面积部分的价款退还受让人。但预售合同另有约定的，从其约定。】

2、按照《上海市新建住宅交付使用许可规定》第二条规定：“本市对新建住宅实行交付使用许可制度。新建住宅建设工程竣工验收合格后，其配套设施应当具备居民入住的基本条件，并取得新建住宅交付使用许可证，方可交付使用”。

3、国务院发布的《建设工程质量管理条例》规定，施工单位对商品房屋的质量的保修期限为：“（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、房间和外墙面的防渗漏，为5年；（三）供热与供冷系统，为2个采暖期、供冷期；（四）电气管线、给排水管道、设备安装和装修工程，为2年。”保修期限自竣工合格验收之日起计算。

房地产开发企业对购房人购买的商品房屋的保修责任从房屋交付之日起承担，保修期自房地产权利转移之日起，不得少于两年。

4、房屋交付使用后，房屋的主体结构质量不合格的，按国务院发布的《城市房地产开发经营管理条例》第三十二条关于“商品房交付使用后，购买人认为主体结构质量不合格的，可以向工程质量监督单位申请重新核验。经核验，确属主体结构质量不合格的，购买人有权退房；给购买人造成损失的，房地产开发企业应当依法承担赔偿责任。”的规定处理。

六、双方履行合同发生争议的，可选择向不动产所在地人民法院起诉，也可选择向仲裁委员会申请仲裁。如果选择申请仲裁的，可向本市的仲裁委员会申请，也可向外地的仲裁委员会申请，本市的仲裁委员会有上海仲裁委员会和中国国际经济贸易仲裁委员会上海分会（涉外仲裁）。

七、买卖双方当事人签订商品房预售合同，为保障将来实现物权，按照约定可以向登记机构申请预告登记。预告登记后，未经预告登记的权利人同意，处分



202200038800

该不动产的，不发生物权效力。预告登记后，债权消灭或者自能够进行不动产登记之日起三个月内未申请登记的，预告登记失效。

八、本合同文本由房地产开发企业与购房人谈妥事宜，由房地产开发企业在计算机中填写后打印生成。建议购房人在正式签订合同前仔细阅读打印的合同内容。

特 别 告 知 二

一、买卖双方当事人在签订本合同前，应当知晓国家和本市住房限售规定，本合同约定的买卖双方当事人转让房屋应当符合限售规定。如购房人未如实提供家庭情况及家庭成员名下拥有的住房情况，应承担由此引起的“不予办理房地产登记”等一切法律责任及经济责任。

《上海市政府办公厅关于贯彻落实〈国务院办公厅关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知〉的实施意见》（沪府办发〔2011〕6号）第七条：“暂定在本市已有1套住房的本市户籍居民家庭、能提供自购房之日起算的前2年内在本市累计缴纳1年以上个人所得税缴纳证明或社会保险（城镇社会保险）缴纳证明的非本市户籍居民家庭，限购1套住房（含新建商品住房和二手住房）。对在本市已拥有2套及以上住房的本市户籍居民家庭、拥有1套及以上住房的非本市户籍居民家庭、不能提供2年内在本市累计缴纳1年以上个人所得税缴纳证明或社会保险（城镇社会保险）缴纳证明的非本市户籍居民家庭，暂停在本市向其售房。违反规定购房的，不予办理房地产登记。

《上海市人民政府办公厅转发市住房城乡建设管理委等四部门关于进一步完善本市住房市场体系和保障体系促进房地产市场平稳健康发展若干意见的通知》（沪府办发〔2016〕11号）第三条规定：提高非本市户籍居民家庭购房缴纳个人所得税或社会保险的年限，将自购房之日起计算的前3年内在本市累计缴纳2年以上，调整为自购房之日前连续缴纳满5年及以上。

二、购房人在签订本合同前，可以向财税部门、贷款银行咨询相关税收、信贷政策，了解房屋转让涉及的税费，慎重确定购房款支付方式。



上海市商品房预售合同

甲方(卖方): 上海新联弈房地产发展有限公司

住所: 秀浦路3999弄1号 邮编: 201315

营业执照号码: 91310000782427649N

资质证书号码: 沪房管(浦东)第000923号

法定代表人: 程刚 联系电话: 68160161

委托代理人: 联系电话:

乙方(买方): 汪野

国籍: 中国 居住(注册)所在省市: 上海

个人/公司 个人 性别: 男 出生年月日: 1989-09-01

住所(址): 场中路3386弄4号1101室 邮编: 200000

证件名称: 身份证 号码: 420203198909014311

联系电话: 18612992401

委托/法定代理人: 联系电话:

住所(址):

乙方(买方): 刘晓琪

国籍: 中国 居住(注册)所在省市: 上海

个人/公司 个人 性别: 女 出生年月日: 1989-01-05

住所(址): 场中路3386弄4号1101室 邮编: 200000

证件名称: 身份证 号码: 610113198901052527

联系电话: 18612992401

委托/法定代理人: 联系电话:

住所(址):



202200038800

甲、乙双方在平等、自愿、协商一致的基础上，就乙方购买甲方预售的《浦荟铭庭》商品房事宜，订立本合同。

第一条 甲方通过土地使用权出让方式取得南汇区区/市1550300020079002地块土地使用权，并依法进行了土地使用权登记取得房地产权证，证书号为：沪(2019)浦字不动产权第137807号土地面积为：66091平方米，土地用途为：普通商品房。

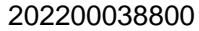
甲方经批准，在该地块上投资建造《浦荟铭庭》（暂定名/现定名）商品房，主体建筑物的建筑结构为钢混结构；建筑物地上层数为4层，地下层数为1层。

上述商品房已具备《上海市房地产转让办法》规定的预售条件，南汇区房屋土地管理局已批准上市预售（预售许可证编号：浦东新区房管(2022)预字0000005号）。

第二条 乙方向甲方购买康涵路路188弄弄《浦荟铭庭》1号1层101（复式）室（以下简称该房屋），政府批准的规划用途为居住。

据甲方暂测该房屋建筑面积为175.19平方米，其中套内建筑面积为165.13平方米、公用分摊建筑面积为10.06平方米，另有地下附属面积76.95平方米（价格详见补充条款）。该房屋建筑层高为1层及4层约3.3m，2层及3层约3.1m米。

该房屋建筑设计及平面图见本合同附件二；该房屋建筑结构、装修及设备标准见本合同附件三；该房屋相关情况描述（抵押关系、资料关系）见本合同附件四，（相邻关系及小区平面布局）见本合同附件六；该房屋《前期物业管理服务合同》、《使用公约》或有关承诺书见本合同附件五。



第三条 乙方购买该房屋，每平方米房屋建筑面积单价（不包含房屋全装修价格）为人民币 ￥ 84694.01 元。

根据甲方暂测的房屋建筑面积，乙方购买该房屋的总房价款（不包含房屋全装修价格）暂定为人民币 ¥ 14837544.00 元。

该房屋全装修总价为人民币 ¥ 元。
(大写)：_____。

第四条 乙方购买该房屋的总房价款（含附件三中装修、设备价格）是指该房屋和相应比例的土地使用权的总价格。本合同约定的总房价款除该房屋建筑面积的暂测与实测不一致的原因外，不再作变动。

第五条 在该房屋交付时，房屋建筑面积以上海市房屋土地资源管理局认定的测绘机构实测面积为准，如甲方暂测面积与实测面积不一致时，除法律、法规、规章另有规定外按下列约定处理：

1、按该房屋每平方米建筑面积单价计算多退少补；

2、甲方同意当暂测面积与实测面积的误差超过+ 3.00 %（包括 3.00 %），不向乙方收取超过部分的房价款；甲方同意当暂测面积与实测面积的误差超过- 3.00 %（包括- 3.00 %），乙方有权单方面解除本合同。乙方行使单方解除权时，必须在双方签署《房屋交接书》之时或之前提出，否则视为放弃该项权利。

第六条 签订本合同时，该房屋建设工程建设到符合预售条件。乙方应当按本合同约定时间如期足额将房价款解入甲方的预售款监管帐户（预售款监管机构：中国农业银行股份有限公司上海浦东分行、帐户名称上海新联弈房地产发展有限公司、帐号：03340300040091172）。预售款按政府规定监管使用。

乙方的付款方式和付款期限由甲乙双方在附件一中约定明确。

第七条 乙方若未按本合同约定的时间付款，应当向甲方支付违约金，违约金按逾期未付款额的日万分之 3 计算，违约金自本合同的应付款期限之第二天起算至实际付款之日止，逾期超过 60 天后，甲方有权选择下列第 贰 种方案追究乙方责任：

壹、甲方有权单方面解除本合同，乙方应当承担赔偿责任。赔偿金额为总房价款的 10 %，甲方有权在乙方已支付的房价款中扣除乙方应支付的赔偿金额，剩余房款退还给乙方。如乙方已支付的房价款不足赔偿的，甲方有权追索。

甲方如行使解除合同权的，应当书面通知乙方。

贰、 见补充条款第七条的约定

第八条 签订本合同后，甲方不得擅自变更该房屋的建筑设计（见附件二），确需变更的应当征得乙方书面同意并报规划管理部门审核批准，在获得批准之日起 30 天内与乙方签订本合同变更协议。

甲方未征得乙方同意擅自变更该房屋的建筑设计，乙方有权单方面解除本合同。

第九条 甲方不得擅自变更已经与乙方约定的小区平面布局（见附件六），确需变更的应当征得乙方书面同意。

甲方未征得乙方同意变更小区的平面布局，乙方有权要求甲方恢复，如不能恢复的，甲方应当向乙方支付总房价款的 0 %违约金。

第十条 该房屋的交付必须符合下列第 叁 种方案所列条件：

壹、办理了房地产初始登记手续，取得新建商品房房地产权证（大产证）；甲方对该房屋设定的抵押已注销，甲方已按规定缴纳了物业维修基金。

贰、取得了《住宅交付使用许可证》；甲方对该房屋设定的抵押已注销；甲方已按规定缴纳了物业维修基金；甲方承诺在_____年_____月_____日前办理房地产初始登记手续，取得新建商品房房地产权证（大产证），如到时不能取得商品房房地产权证（大产证），乙方有权单方面解除本合同。

叁、甲方已经取得了《住宅交付使用许可证》。甲方承诺在2023年05月31日前办理房地产初始登记手续，乙方同意，在任何情况下，不因甲方逾期取得大产证而单方面解除本合同。如甲方逾期取得大产证，乙方同意给予甲方六个月的宽展期，如宽展期满后甲方仍无法取得大产证的，自宽展期满之日起，每逾期一日，甲方应按乙方已付房款的万分之一向乙方承担违约责任，但甲方应支付的违约金总额最高不超过乙方累计已付款的1%。

第十一条 甲方定于 2023 年 02 月 28 日前将该房屋交付给乙方，除不可抗力外。

第十二条 甲方如未在本合同第十一条约定期限内将该房屋交付乙方，应当向乙方支付违约金，违约金按乙方已支付的房价款日万分之 3 计算，违约金自本合同第十一条约定的最后交付期限之第二天起算至实际交付之日止。逾期超过 120 天，乙方有权选择下列第 贰 种方案追究甲方责任：

壹、乙方有权单方面解除本合同。

贰、请参见补充条款第十条

第十三条 该房屋符合本合同第十条约定的交付条件后，甲方应在交付之日前 3 天书面通知乙方办理交付该房屋的手续，乙方应在收到该通知之日起 3 天内，会同甲方对该房屋进行验收交接。房屋交付的标志为 详见补充条款一中

的第十条。

在验收交接时，甲方应出示符合本合同第十条约定的房屋交付条件的证明文件，因该房屋用途为居住用房，甲方应向乙方提供《上海市新建住宅质量保证书》和《上海市新建住宅使用说明书》。同时，甲方应当根据乙方要求提供实测面积的有关资料。

甲方如不出示和不提供前款规定的材料，乙方有权拒绝接受该房屋，由此而产生的延期交房的责任由甲方承担。

第十四条 在甲方办理了新建商品房房地产初始登记手续、取得了房地产权证（大产证）后30日内，由甲、乙双方签署本合同规定的《房屋交接书》。《房屋交接书》作为办理该房屋过户手续的必备文件。

甲、乙双方在签署《房屋交接书》之日起90天内，由双方依法向浦东新区房地产交易中心办理价格申报、过户申请手续、申领该房屋的房地产权证（小产证）。

第十五条 该房屋的风险责任自该房屋交付之日起由甲方转移给乙方。如乙方未按约定的日期办理该房屋的验收交接手续，甲方应当发出书面催告书一次。乙方未按催告书规定的日期办理该房屋的验收交接手续的，则自催告书约定的验收交接日之第二日起该房屋的风险责任转移由乙方承担。

第十六条 甲方保证在向乙方交付该房屋时该房屋没有甲方设定的抵押权，也不存在其它产权纠纷和财务纠纷。如房屋交付后出现与甲方保证不相一致的情况，由甲方承担全部责任。

第十七条 甲方交付的该房屋系验收合格的房屋。如该房屋的装修、设备标准达不到本合同附件三约定的标准，乙方有权要求甲方按实际的装修、设备与约定的装修、设备差价0倍给予补偿。如主体结构不符合本合同附件三约定的标准

，乙方有权单方面解除本合同。

双方商定对标准的认定产生争议时，委托本市有资质的建设工程质量检测机构检测，并以该机构出具的书面鉴定意见为处理争议的依据。

第十八条 该房屋交付后，乙方认为主体结构不合格的，可以委托本市有资质的建筑工程质量检测机构检测。经核验，确属主体结构质量不合格的，乙方有权单方面解除本合同。

第十九条 乙方行使本合同条款中约定的单方面解除本合同权利时，应书面通知甲方，甲方应当在收到乙方的书面通知起 90 天内将乙方已支付的房价款（包括利息，利息按中国人民银行公布的同期存款利率计算）全部退还乙方，并承担赔偿责任，赔偿金额为总房价款的 3 %，在退还房价款时一并支付给乙方。

前款及本合同其他条款所称已支付的房价款，是包括乙方直接支付的和通过贷款方式支付的房价款。

第二十条 按本合同约定，甲、乙双方单方解除合同的，在单方解除合同以前，对方已按合同约定支付违约金的，支付的违约金金额应在按本合同约定的赔偿金额中扣除。

第二十一条 甲方或乙方对相对方行使单方面解除本合同有异议的，应在接到对方有关单方面解除本合同的书面通知之日起 30 天内，向按第三十三条选定的解决争议机关确认解除合同的效力。

第二十二条 甲方交付该房屋有其他工程质量问题的，乙方在保修期内有权要求甲方除免费修复外，还须按照修复费的 0 倍给予补偿。



202200038800

双方商定对该房屋其他工程质量问题有争议的，委托本市有资质的建设工程质量检测机构检测，并以该机构出具的书面鉴定意见为处理争议的依据。

第二十三条 自该房屋验收交接之日起，甲方对该房屋负责保修。保修范围和保修期由甲乙双方依照国务院发布的《建筑工程质量管理条例》及《上海市房地产转让办法》的规定在本合同附件五中约定。

第二十四条 甲方已选聘 上海仁恒物业管理有限公司 物业公司对该房屋进行前期物业管理，并与其签订了《前期物业管理服务合同》（见附件五）。因该房屋规划用途为 居住 用房，甲乙双方已签订了《浦荟铭庭临时管理规约 使用公约》（见附件五）。

第二十五条 乙方购买的房屋及其相应占有的土地使用权不可分离。自该房屋的房地产权利转移之日起，甲方与 上海市浦东新区规划和土地管理局 签订的 土地使用权 出让 合同中约定的权利、义务和责任转移给乙方。

第二十六条 本合同项下乙方享有的权益（房屋期权），乙方可以依法转让、抵押。乙方依法行使上述权利时，甲方应予协助。

第二十七条 本合同一方按照本合同约定向另一方送达的任何文件、回复及其他任何联系，必须用书面形式，且采用挂号邮寄或直接送达的方式，送达本合同所列另一方的地址或另一方以本条所述方式通知更改后的地址。如以挂号邮寄的方式，在投邮后（以寄出的邮戳为准）第 3 日将被视为已送达另一方，如以直接送达的方式送达，则于另一方签收时视为已送达。

第二十八条 该房屋买卖过程中所发生的税费按有关规定由甲、乙双方各自承担。

第二十九条 本合同的补充条款、附件及补充协议均为本合同不可分割的部分。本合同补充条款、补充协议与正文条款不相一致的，以补充条款、补充协议为

准。

本合同的未尽事宜及本合同在履行过程中需变更的事宜，双方应通过订立变更协议进行约定。

第三十条 甲、乙双方在签署本合同时，对各自的权利和义务清楚明白，并愿按本合同约定严格履行，如一方违反本合同，另一方有权按本合同约定要求索赔。

第三十一条 本合同自双方签字/ / 公证处公证之日起生效。双方商定本合同生效之日起 60 日内由甲乙双方共同向房地产登记机构办理预告登记。其中一方逾期不配合办理预告登记的，另一方有权单方办理预告登记。

第三十二条 本合同登记备案后，如发生协议解除本合同的事实时，在事实发生之日起30天内双方持解除合同的书面文件到 浦东新区 房地产登记机构办理注销本合同登记备案的手续。

甲方或乙方依据本合同有关条款的约定单方解除本合同的，甲方或乙方应凭单方面解除合同的书面通知的送达凭据单方面到房地产登记机构办理注销本合同登记备案的手续。

第三十三条 甲、乙双方在履行本合同过程中发生争议，应协商解决。协商不能解决的，选定下列第 贰 种方式解决：（不选定的划除）

壹、向 / 仲裁委员会申请仲裁；

贰、依法向人民法院起诉。

第三十四条 本合同壹式 7 份，均具有同等效力。其中甲、乙双方各执 2 份， 房地产交易中心 、 税务局 、 贷款银行（如有） 各执壹份

附 件 一

付款方式和付款期限

按条件付款

一、甲乙双方确认，乙方选择按照如下方式支付房款：

首套房贷款客户：自签订《认购协议》日起7日内或甲方书面通知之日，于2022年2月21日前到售楼处签署本合同，实际已于2022年2月17日支付了不少于35%的房款5197544元（大写：伍佰壹拾玖万柒仟伍佰肆拾肆元整），并提供贷款银行所需材料，且自签订本合同之日起90日内支付剩余房款9640000元（大写：玖佰陆拾肆万元整）。

二、若乙方通过向银行申请按揭贷款支付部分房价款的，则有如下规定：

（1）、采取按揭贷款的，乙方应在本合同签订当日，向贷款银行/公积金代办机构（以下统称为“银行”）提出正式的贷款申请，按照银行要求签订贷款合同及配合办理该房屋抵押预告登记，缴纳相关费用。乙方办理按揭贷款发生的一切费用均由乙方自行承担。不论何种情况下，甲方均没有义务为乙方按揭贷款提供担保。如乙方提出要求甲方提供担保的，提供担保与否由甲方自行决定，甲方有权拒绝为乙方提供担保且无需就拒绝之决定通知乙方及/或说明拒绝原因，是否取得银行按揭贷款及/或取得甲方之担保不影响乙方按本合同附件一约定付款期限内及时支付房价款的责任。

（2）、乙方的付款安排是在充分了解不断调整的相关贷款政策后，经综合考虑予以确定，甲方对乙方能否足额或部分获得贷款及贷款条件，不作任何承诺及保证。若因国家有关按揭贷款政策发生变化，贷款银行要求乙方增加首付款比例的，则乙方同意在本合同约定期限内增加支付首付款并按照银行要求配合补充材料，以满足按揭贷款申请要求。若非因甲方原因导致贷款的房价款未约定期限内足额全部到达甲方账户的，乙方应在本合同约定期限自筹资金支付剩余购房款项，乙方逾期支付的，应按本合同约定承担逾期付款违约责任。

附件二
该房屋建筑设计及平面图

房屋建筑面积计算表

<div><div><div><div><div>04(复式)</div><div>01(复式)</div><div>04(复式)</div><div>01(复式)</div></div></div><div>2层</div></div><div><div><div><div>04(复式)</div><div>01(复式)</div><div>04(复式)</div><div>01(复式)</div></div></div><div>1层</div></div><div><div><div><div>03(复式)</div><div>02(复式)</div><div>03(复式)</div><div>02(复式)</div></div></div><div>地下1层</div></div><div><div>0</div><div>6</div><div>12</div><div>18</div><div>单位：米</div></div></div>				
座落地址	康涵路	幢号与门牌	1(188弄1)	
所在名义层	1_2	室号与部位	01(复式)	
所在实际层	1	建筑面积	175.19	
自然层数	4	其中	套内面积	165.13
地下层数	1		分摊面积	10.06
权属调查员	季世荣	地下建筑面积	76.95	
建筑面积计算单位	上海市浦东新区房屋状况信息中心			面积单位：平方米

附 件 三

该房屋建筑结构、装修及设备标准

公共部位：

首层大堂：地面主材为瓷砖；墙面主材为墙砖；顶棚主材为石膏板乳胶漆吊顶；电梯门套主材为不锈钢

地库大堂：地面主材为地砖；墙面主材为墙砖；顶棚主材为石膏板吊顶

电梯厅：地面主材为地砖；墙面主材为墙砖，顶棚主材为石膏板吊顶；电梯门套主材为不锈钢

楼梯间（包括踏步及休息平台）：水泥砂浆楼面（4层及以上水泥砂浆，3层及以下铺设地砖）；墙面白色涂料；顶棚白色涂料；水泥砂浆踢脚

电梯：上海三菱品牌或同等档次品牌电梯

地下机动车库：环氧地坪或耐磨地坪；墙面防霉涂料；顶棚白色防水防霉涂料

外立面：主材为铝板、石材、涂料（该处材料表述顺序不代表用材主次、最终以规划审批批准为准）

【浦荟铭庭】项目177-190户型（复式）交付标准

（适用于康涵路188弄1-29号楼，对其他幢楼不适用，特此说明）

结构：装配整体式剪力墙结构。

外墙：铝板、石材、涂料（该处材料表述顺序不代表用材主次，最终以规划审批批准为准）

外墙门窗：住宅采用铝合金门窗，

内墙：砂浆粉刷完成。

地面：细石混凝土保护层浇筑完成。

顶面：白色乳胶漆。

入户门及地下室入户门：为普通钢质门。

入户门锁：普通门锁（非电子门锁）。

阳台及其他：栏杆为玻璃栏板以及金属栏杆。

供电：单相/三相电源进户（按供电公司要求）。

燃气：天然气计量表具（以政府最终批文为准，天然气初装费由乙方另行支付）。

通讯：通信由光纤入户（网络和电话的开通手续及其相关费用均由乙方自行申办开通并承担由此引起的一切费用）。

有线电视：客厅、主卧设有有线电视终端面板（有线电视的开通手续及其相关费用均由乙方自行申办开通并承担由此引起的一切费用）。

电梯：上海三菱品牌或同等档次品牌电梯（注：详见下方特别告知第（2）项）电梯轿厢实际交付时无装修，为毛坯交付。

安保：上叠电梯设梯控系统；每户配设狄耐克或同等品牌可视对讲系统；室内紧急报警按钮。小区设有车辆管理系统，各主要出入口设有闭路电视监控系统，周边围墙设有周界报警系统，园区内和楼宇公共部位内设有巡更系统。小区内设有独立中央监控中心。住宅一、二、三、四层及顶层对外窗户均设有防入侵报警探测装置。

太阳能：上叠户型在屋顶设置太阳能板，下叠户型在一楼南面公共绿地处设置太阳能板。

特别告知：

(1) 上述材料、设备、物品的品牌、型号等由甲方最终确定或通过采购招标方式确定，并且乙方对甲方所提供的上述材料、设备的品牌均予以认可。若上述材料、设备、物品的品牌或型号在本合同履行中因供应商停产或关闭的，甲方有权在不通知乙方的情况下自行选择同种类同档次的其他品牌和型号。除附件三约定交付内容外，该房屋的交付标准均不含软饰（包括可移动家具、装饰灯具、饰品、厨具、床上用品、窗帘窗纱等）；

(2) 针对电梯维保事项的特殊提示：本项目复式为毛坯交付。本处电梯系由甲方赠送，电梯工程质保期限为房屋交付之日起24个月。质保期内的保养由甲方负责，但就维修事项，甲方不对非因电梯本身质量问题以外的维修事项负责，因由乙方使用不当等乙方原因造成的事项由乙方自行负责并承担责任。质保期满后，电梯维修保养事项均由乙方自行负责。

特别提示：

1. 上述交付标准中若有石材、木材或其他材料的，因天然原因、厂家发货批次等原因可能存在密度、裂缝、纹理、色泽、观感上的差别，均属正常。
2. 上述交付标准中，木饰面、门、柜体、木地板等，因天然木色及厂家发货批次等原因，可能出现色差，均属正常。
3. 创意展示间仅为装修效果展示，本项目复式为毛坯交付，未列入交付标准清单的，均为非交付标准。
4. 上述材料、设备、物品的品牌、型号等由甲方最终确定。若上述材料、设备、物品的品牌或型号因供应商停产或倒闭的，甲方有权自行选择同等或相近种类、档次的其他品牌和型号，甲方保留对其进行变更或调整的权利。

附 件 四

该房屋权属情况（产权、抵押、租赁）

房 屋 土 地 状 况

地号	康桥镇2街坊79/2丘	使用期限	2019-02-27至2089-02-26	批准用途	普通商品房
总面积	66091	共用面积	66091	使用权来源	出让

产 权 信 息

权利人	上海新联弈房地产发展有限公司	权证或证明号	沪(2019)浦字不动产权第137807号
共有人与共有情况			
房屋坐落	康桥镇2街坊79/2丘		
受理日期	2019-11-28	核准日期	2019-12-20
备注	1、 1) 受让人应当按出让年限整体持有社区配套商业物业、商业住宅用地配套商业物业（除按照相关规定应当移交政府及政府有关部门的物业除外）。 2) 受让人应当按出让年限自持建筑面积不低于100%（计3934.6平方米以上）的商业物业，同一出让合同另含：康桥镇2街坊70/1丘。 3) 受让人应当按出让年限自持建筑面积不低于20%（计22470.97平方米以上）的住宅物业（除按照相关规定及合同约定应当移交政府及政府有关部门的保障房等物业外），以上自持面积须用于租赁，同一出让合同另含：康桥镇2街坊70/1丘。 2、自持部分物业转让时需出让人同意。 3、自持物业应整体抵押，不得分割抵押。 4、出资比例：上海新联弈房地产发展有限公司【该公司注册资本为600万元，上海市浦东新区房地产（集团）有限公司占100%】 股权结构： 实际控制人： 变更以上内容的需出让人同意。 5、自持部分房屋所有权应记载在同一房屋土地登记簿，并发放一本不动产权证，不得分证办理。		



202200038800

打印时间：2022年02月21日 09时08分12秒

附 件 五

该房屋《前期物业管理服务合同》、《使用公约》或有关承诺书

临 时 管 理 规 约

为了维护 浦荟铭庭 （以下简称本住宅小区）全体业主（包括业主、物业买受人、使用人、承租人等，以下所称的“业主”均系同一含义）在物业管理活动中的合法权益，维护公共环境和秩序，保障物业的安全与合理使用，规范物业服务企业选聘，根据《中华人民共和国物权法》、《物业管理条例》、《上海市住宅物业管理规定》等规定，结合本住宅小区的实际情况，制定本规约。

第一部分 物业的使用

第一条 （业主的权利与义务）

业主是物业管理的责任主体。业主在物业管理活动中依照《中华人民共和国物权法》、《物业管理条例》、《上海市住宅物业管理规定》等相关法律、法规的规定以及本规约约定，享受相应的权利，履行相应的义务。

本住宅小区内，属于建设单位所有且未销售的物业，其共有部分应当纳入统一管理。

第二条 （相邻关系）

业主应当遵守相关物业管理法律、法规、规章、制度和本规约约定，按照有利于物业使用、安全以及公平、合理的原则，正确处理供水、排水、通行、通风、采光、噪音、维修、装饰装修、环境卫生、环境保护等方面的相邻关系。

第三条 （物业使用原则）

业主在物业使用中，应当遵守物业使用的相关规定以及本物业管理区域车辆停放、电梯使用、空调安装、垃圾投放等管理制度和约定，不从事法律、法规、规章、规范性文件和规约中规定的禁止性行为。

第四条 （物业装饰装修）

业主应当按照下列规定装饰装修物业：



（一）装饰装修房屋应当遵守国家、本市的相关规定以及本规约约定，遵守装饰装修的注意事项，不从事破坏房屋承重结构、破坏外立面墙体等装饰装修的禁止行为；

（二）装饰装修房屋前，应当事先告知物业服务企业，并会同装饰装修单位与物业服务企业签订住宅装饰装修管理协议，并由业主签收有关部门的管理通知及装修须知后方可进行装修施工。

（三）如实填写《房屋装饰装修（零星施工）登记备案表》，随附房地产权证、业主身份证复印件，交至物业服务企业（小区管理处）；属于使用人、承租人装饰装修的，还需另附租赁合同、使用人或承租人身份证复印件和业主授权文书。同时，积极配合物业服务企业办理施工单位和施工人员的出入凭证，积极配合物业服务企业对出入小区施工工具、装饰装修材料的查验记载。

（四）在装饰装修房屋期间，应当允许并配合物业服务企业对装饰装修房屋情况的现场巡查。凡发现违反规定擅自分割搭建，或将厨房、卫生间、不分门进出的客厅改变功能的，物业服务企业有权劝阻制止，经劝阻制止不改正的，物业服务企业在书面告知政府相关管理部门的同时，有权阻止该户施工人员、装修材料、家具物品等进入本小区。

（五）在指定地点放置装饰装修材料及装修垃圾，不得擅自占用共有部分和公共场所；

（六）施工期间应当采取有效措施，减轻或避免施工过程中对相邻业主或使用人日常生活造成的影响，每日18时至次日8时以及法定节假日（含双休日）全天，不得在住宅楼内进行敲、凿、锯、钻等产生噪声的装饰装修作业；在其他时间进行装饰装修作业的，应当采取噪声防治措施，避免干扰他人正常生活。

（七）合理使用水、电、气等共用设施设备，不得擅自移装、拆改；业主在装修住宅中，应预留共用设备的检修孔，方便共用设备的维修。

（八）因装饰装修房屋影响物业共有部分、共用设施设备的安全使用以及侵害相邻业主合法权益的，应及时恢复原状并承担相应的赔偿责任。

（九）发现装饰装修企业、施工人员有强制装饰装修行为的，应及时向公安机关或相关部门报告。

第五条 （物业转让、租赁规范和违规行为的处置）

业主应当遵守国家、本市关于房屋买卖、使用及租赁的有关规定，尊重社会公德，不得危及住宅物业的安全，不得损害其他业主的合法权益，并履行治安、消防、卫生等方面的安全责任。



业主转让或者出租物业时，应将本规约作为物业专有部分转让合同或者租赁合同的附件。业主转让或者出租物业后，当事人应当于物业专有部分买卖合同或者租赁合同签订之日起30日内，将物业专有部分转让或者出租情况向政府相关管理部门备案（若需），同时告知物业服务企业、业主委员会。

业主转让物业前，应当与物业服务企业结清包括但不限于物业服务费用、物业服务资金、建筑物及其附属设施维修基金等应缴费用；业主出租物业，约定由承租人交纳物业服务费用、物业服务资金的，从其约定，业主负连带交纳责任。业主转让或者出租物业时，须将本规约作为物业转让合同或者租赁合同的附件。业主转让或者出租物业后30日内，双方当事人应将物业转让或者出租情况以及通讯方式告知物业服务企业。

居住房屋租赁，必须符合本市规定的房屋出租条件、最小出租单位、最低承租面积和租住人数限制等相关规定。不得将房屋用作集体宿舍出租；不得擅自改变房屋原设计功能和布局；不得将一间原始设计为居住空间的房间分割、分隔、搭建后出租，或按床位出租；不得将原始设计为厨房、卫生间、阳台和地下储藏室等非居住空间出租供人员居住。

有上述违法违规行为，物业服务企业可书面要求业主或承租人限期纠正。违法违规行为被有关管理部门责令改正的，业主应当及时整改，或书面授权第三方机构代为整改，并采取临时性措施，确保出租房屋使用安全。

第六条 （擅自改变物业使用性质的处置）

业主应当按照规划管理部门批准或者房地产权证书载明的用途使用物业，不得擅自改变物业使用性质。擅自改变物业使用性质，损害其他业主或使用人合法权益的，相关业主或使用人可以向物业服务企业、相关行政管理部门及其设立的服务热线投诉举报；物业服务企业可以书面要求业主或使用人限期改正。

第七条 （违法搭建的处置）

业主在物业使用过程中，不得违法搭建建筑物、构筑物；不得将房屋内卧室、起居室等部位改为卫生间或厨房间；不得改变卫生间、厨房间的原始设计位置；不得改变房屋的基础、承重墙体、梁柱、楼盖、屋顶等房屋原始设计承重构件，以及扩大承重墙上原有的门窗尺寸，拆除连接房屋与阳台的砖、混凝土墙体的行为。

1、业主不得在相关物业的外墙延伸部分的立面（包括但不限于阳台、露台、天台、内庭院、内庭院上空、门、窗的立面和外立面等）上安装任何户外遮光帘、遮雨蓬、花架、金属支框架、旗杆、招牌或其他任何伸出物及装置，严禁破墙开窗

及堵塞任何窗户，损坏房屋外貌。

2、业主不得以任何形式封闭阳台、露台、天台、内庭院（园）、内庭院（园）上空，改变立面或影响外观。

3、业主不得占用或损坏物业共用部位、共用设备、公共设施或移装共用设备以及移装、改装、拆除专有设施、设备。

4、严禁在建筑物外墙（外立面）、阳台、露台、屋顶、底层的庭园（天井）、内庭院（园）、内庭院（园）上空、下沉式庭院（园）、顶层的屋顶以及道路或其他场地搭建任何形式的建筑物，严禁在上述部位安装卫星电视地面接收设施、太阳能设备。

5、不得在住宅走廊、通道、楼梯间、电梯厅或其他共用、公共地方以及专用部位堆放、悬挂或弃置任何物品；不得在阳台外、窗外、屋顶吊挂、晾晒衣物，衣服、被子等晾晒物只能悬置于阳台的活动式衣架上，并不得翻置于护栏或护墙的外延。

业主有违法搭建行为的，相关业主可以向物业服务企业、相关行政管理部门举报；物业服务企业可以书面要求业主或使用人限期改正；逾期拒不改正并拆除的，物业服务企业有权向上海市浦东新区人民法院提起诉讼。

第八条 （电梯的安全使用管理及安全隐患的处置）

业主应当遵守法律、法规明确的电梯安全使用管理规定，遵守安全使用说明和安全注意事项，不得实施下列行为：

- （一）乘用明示处于非安全状态的电梯；
- （二）超过额定载荷使用电梯或乘用超过额定载荷的电梯；
- （三）采用非正常手段开启电梯层门或轿箱门；
- （四）破坏电梯安全警示标志、报警装置或电梯内设、装饰及零部件；
- （五）携带危险品乘用电梯；
- （六）其他影响电梯安全运行的行为。

学龄前儿童应当在成年人陪同下乘用电梯。

电梯故障或存在安全使用风险，经质量技术监督部门和特种设备检测检验机构检测，需要进行安全评估和修理、改造、更新并由检验机构或质量技术监督部门发出整改通知的，由业主或部分共有业主委托有资质的专业单位实施安全评估和修理、改造、更新，相关费用由相关业主或部分共有业主共同承担，所需经费可按相关规定在住宅专项维修基金中列支，也可由相关业主或部分共有业主自行筹集。

第九条（空调的安装使用管理及安全隐患的处置）

业主应当按住宅设计规范、住宅设计标准明确的要求安装空调，安装在统一专门用于安装空调设备的座板和空调冷凝水排水管道或接纳空调冷凝水的阳台排水系统；不得在空调设备上增加其他负载，并定期对空调设备的安全进行维护和检查。发生下列情况之一的，相关业主应当及时采取措施消除安全隐患：

- （一）空调设备超过设计使用期限的；
- （二）空调设备安装架和紧固件出现松动或者严重锈蚀的；
- （三）物业服务企业告知空调设备安装架和紧固件出现松动或者严重锈蚀的。

如需在其单元增装空调机，必须在事前取得物业服务企业同意，并按其指定的位置安装。

业主使用空调产生噪声超过国家和本市有关环境噪声标准的，应当停止使用，并采取维修、更新等有效措施，降低噪声污染。

第十条（物业消防安全管理和隐患处置）

业主应当遵守国家和本市相关法律、法规和规范性文件的规定，依法依规安全使用和维护本物业管理区域内的消防设施设备；不得占用或封闭消防应急疏散通道、占用消防登高面；不得损坏消防设施设备，不得影响消防安全。业主有违反消防安全的行为被公安机关等部门责令整改的，应当按照要求及时整改。

第十一条（车辆停放管理）

业主应当遵守本住宅物业管理区域机动车停车管理制度，听从停车管理人员的指挥，按照规定或者约定交纳车辆停放费用，如实向物业服务企业或停车管理服务单位提供有效的通讯联系方式，为突发事件处置提供便利。

本住宅物业管理区域内属全体业主共有的机动车停车位共 / 个，其中设置固定停车位 / 个，不固定停车位 / 个，机动车停车位应当按照业主优先及每户首辆车优先的原则予以使用，委托物业服务企业出租机动车停车位，相关业主应提供房屋产权证、车辆产权证等材料，办理机动车停车位租赁登记手续并签订相关车位租赁合同。

机动车停车位收费标准如下：

- （一）长期停车：每个每月1000 元，由车位所有人与车位承租人签订租赁合同。
- （二）停车位物业服务费按以下标准收取：

1. 地下机动车库车位按个收取、按季度支付车位管理费，每月每个车位的车位管理费为150 元人民币。物业公司按10%的比例从该笔费用中提取酬金。
2. 车位所有权人或使用人在办理车位交接手续时一次性向物业公司预缴3个月车位



管理费，以后本车位管理费每季缴纳一次，业主应于当季首月15日前一次性付清。

3. 车位所有权人或使用人逾期缴纳车位管理费，每逾期一日，物业公司可以按应缴费用的每日千分之三向车位所有权人/使用人加收滞纳金。

4. 摩托车、助动车、自行车均停放于专用停放点内，按季收取管理费用，每车位的收费标准按物业公司公示价格执行。

（三）临时停车：1小时以内收取5元；超过1小时的，按照每小时5元计费；8小时-24小时的按40元计费，超过24小时的重新计费。属产权人所有。

有产权车位或与车位所有权人签订长期车位租赁合同（租赁期一年以上）且经过其同意的新能源汽车用户可以按照有关规定申请安装自用充电设施。

车辆停放不得占用、堵塞、封闭疏散通道、安全出口和消防车通道，不得妨碍消防设施的使用，不得擅自停放他人车位，不得影响行人和其他车辆的正常通行。对车辆违反本规约擅自停放经劝阻无效的，由物业服务企业可以采取包括但不限于锁车、强制拖离等措施，由此导致车辆受损或拖车产生的牵引车、临时停放等相关费用，由违规擅自停车者承担。

业主不得在物业管理区域内属业主共有的车位或道路上擅自设置地锁。擅自设置地锁行为的，物业服务企业可以劝阻；劝阻无效的，物业服务企业可以书面要求其限期整改；逾期未整改的，由物业服务企业予以处理。

车辆停放管理的其他规定：

1. 各车位业主或租用人必须遵守地下车库车辆进入限制高度、长度的规定，车位只能用作停泊符合停放规定的车辆，所有超过规定的车辆（包括货车、货柜车、巴士等）均禁止进入地下车库内；禁止不能提供本小区地库车位停放证明的车辆进入地库；禁止任何装载或携带易燃、易爆及易腐蚀物品的车辆进入本小区停车库（特殊时期除外）。

2. 各车位业主或租用人的车辆必须遵守车库内设置的交通标志，并按交通标志的指示行驶；产权车位业主或租用人的车辆应停放在专有车位内，对因疏忽或故意引起的损失负责赔偿；

3. 各车位业主或租用人驶进车库或停泊车辆期间均有责任按规定向管理者出示其有效的停车证明，进入地下车库停泊的车辆须按照管理规定在专有车位内停放，不得随意停放以妨碍交通及占用他人的车位。

4. 各车位业主或租用人不得在车位周围装上铁枝、围栏、门闸、卷帘门或锁链等装置；

5. 各车位业主或租用人不得在车位内放置货物或其它物件；
6. 各车位业主或租用人须对蓄意或非蓄意破坏车场设施的行为负责；
7. 各车位业主或租用人不得在地下车库洗车（专业洗车公司例外），亦不得使用车库内的所有设施作私人用途；停泊车辆必须保持适合行驶状态，严禁任何漏油、漏气车辆停泊于本停车库，除特殊情况下获得管理人员批准外，使用人不得在本小区停车库内维修车辆。
8. 各车位业主或租用人的车辆资料如有更改或遗失由管理者发出的任何许可证，该业主须及早通知管理者以维护对有关业主的服务并避免引起损失；
9. 不得妨碍本车场其它车辆出入。
10. 各车位业主或租用人需保管好相关车位停放证明，并不可外借或用做它途。如有遗失必须通知物业进行登记及补办（补办费用自行承担），否则产生的损失由业主自行承担。
11. 停车收费指：场地使用管理费不包含车辆保管费，如车辆被盗、被损，物业服务企业不承担责任。
12. 各车位业主或租用人使用车位时，需配合车库管理方对车位周边公共设施的维修，以及必要时对停放车辆进行移动等。

第十二条 （垃圾分类管理）

业主按照相关法律、法规、规章的规定，对其产生的生活垃圾进行户内分类并分类投放；应当爱护垃圾厢房、垃圾分类收集容器等生活垃圾分类设施设备。如有违反前款行为的，由物业服务企业予以劝阻；劝阻无效的，物业服务企业可以将上述行为人及其行为在公示栏中予以公示。

第十三条 （物业使用的其它约定）

全体业主在物业使用中，还应遵守下列约定：

1. 严禁在本小区内燃放烟花、爆竹；
2. 不得随意丢弃垃圾或高空抛物（所有因日常作为所产生的垃圾：生活垃圾应以胶袋装妥，收紧袋口放置到指定位置的容器内或临时垃圾收集站。并严格按照《上海市生活垃圾管理条例》等政府相关要求及物业管理规定，分别放置于指定地点对应的容器内。建筑垃圾及生活中的大件废弃物应当堆放到物业公司指定区域，随意堆放将承担相应责任以及代为清理的费用）；
3. 严禁存放易燃、易爆、剧毒、放射性等危险物品和排放有毒、有害、有污染的危险物质等，严禁收藏拥有任何危险品（如枪支弹药、炸药等）和毒品等，以保证业主的安全；



202200038800

4. 不得在本小区内乱设摊、乱设集贸市场，不得擅自使用公共区域的水电资源；
5. 严禁随地吐痰、便溺，严禁乱扔烟蒂、纸屑、果皮、饮料罐、口香糖等废弃物；
6. 业主及使用人不得在本小区公共地方或公共服务设施以及树木、栏杆上张贴任何招贴、通告、招牌、广告等或在该等有形物上乱涂写、乱刻画、乱吊挂等；
7. 不得在本小区内的非运动场所进行足球、篮球等可能妨碍或影响他人的运动或游戏，所有运动必须在专用场所内进行；
8. 机动车及非机动车均应停放在车库等指定地点，机动车若需临时上、下客只限在物业公司允许的地点；
9. 物业服务企业及其管理服务机构，有权根据停车库实际使用情况，禁止无法提供车位停放证明的车辆进入和使用本小区车库（特殊时期除外）。对于停放于非停放点的机动车和非机动车，物业公司有权采取相应措施（包括但不限于现场阻止、张贴告知书或告示、拖离等举措）以保证小区的交通秩序和安全；
10. 鉴于园区道路的规划、格局，为了保障园区交通秩序、道路设施完好和行人安全，机动车在小区地库内限速行驶，时速最高不得超过5公里，禁止鸣喇叭，机动车及非机动车必须停放到地面或地下车库指定位置；大型机动车辆禁止驶入本小区地库；
11. 搬场、装修车辆须事先预约，并按约定时间段接受现场服务人员的指挥和登记，并在管理人员指定的卸货区域或专用区域内有序停靠，由业主自行安排人员短驳到相应单元地下入口处；
12. 不得有聚众喧闹、噪声扰民等影响邻居正常生活或其它不道德的行为；
13. 为了减少疾病的传播途径及防止意外伤害事故的发生，园区内不得饲养禽类，业主饲养犬类（包括猫、兔、鸽等）宠物，必须严格遵守本市《犬类管理办法》及其他相关规定。

第十四条 （文明居住管理）

业主应当自觉遵守《上海市民文明居住行为规范》，不得发生违反规范的不文明居住行为。违反规范且属于公民物业使用领域征信范围的，将被纳入本市公共信用信息平台。

第二部分 物业服务企业的变更

第十五条 （物业服务企业变更的情形）

前期物业管理期间发生下列情形之一的，建设单位应当通过公开招标的方式另聘

物业服务企业：

- （一）物业服务企业违约，致使合同目的不能达到的；
- （二）物业服务企业书面提出解除合同；
- （三）物业服务企业因解散、破产等原因无法履行物业服务合同的；
- （四）前期物业服务合同届满，物业服务企业不愿继续提供服务的。

第十六条 （选聘方案的制定）

建设单位应根据物业管理区域规模、实施物业服务的客观需要、业主对物业服务的要求等，拟订物业服务企业选聘方案。

选聘方案确定后应书面通知业主并在物业管理区域内公告，并按照物业管理招投标的相关规定组织实施。

第十七条 （物业服务合同的签订）

公开招标工作完成后，建设单位代表全体业主与中标物业服务企业签订物业服务合同，并将选聘结果书面通知业主，同时在物业管理区域内公告。

第十八条 （无法及时选聘的处理）

因物业服务企业突然撤离等原因，建设单位无法及时另聘物业服务企业的，在另聘物业服务企业之前，可以采取以下 （二） 方式管理住宅小区：

- （一）建设单位临时自行管理；
- （二） 请求 康桥镇 人民政府推荐专业服务单位临时代管，建设单位与代管的专业服务单位签订临时代管协议，明确临时代管期限、服务内容、服务标准和收费标准。全体业主按临时代管协议的约定支付物业服务费。

第三部分 业主大会、业主委员会的组建

第十九条 （组建原则）

业主应当自觉接受 康桥镇 人民政府、房屋行政管理部门、居（村）民委员会等相关管理部门的业务指导，依法有序组建业主大会、业主委员会。

第二十条 （筹备组的组建）

业主大会筹备组由 康桥镇 人民政府会同 浦东新 区房屋行政管理部门组建。业主大会筹备组（以下简称筹备组）成员由业主代表，建设单位代表，街道办事处/乡（镇）人民政府代表，房管办事处代表，物业所在地居（村）民委员会代表组成。筹备组中的业主代表，由街道办事处/乡（镇）人民政府组织业主推荐产生。

筹备组在业主委员会依法成立后自行解散。

第二十一条（筹备组业主代表和业委会候选人条件）

筹备组业主代表和业委会候选人应当符合国务院《物业管理条例》、《上海市住宅物业管理规定》规定的条件，业主委员会(以下简称业委会)由 5 人组成，任期为 5 年。

有下列情形之一的且未改正的，不得担任筹备组业主代表、业委会候选人和业委会委员：

- （一）损坏房屋承重结构的；
- （二）违法搭建建筑物、构筑物的；
- （三）破坏房屋外貌的；
- （四）擅自改变物业使用性质的；
- （五）欠交物业服务费的；
- （六）欠交或未续筹专项维修基金；
- （七）违反本规约有关房屋租赁使用规定的；
- （八）其它 等法律、法规规定的其它物业使用禁止行为。

第二十二条（业主委员会候选人的产生）

业委会委员候选人由筹备组通过召开业主代表、部分业主会议直接听取业主意见方式产生，并按规定在物业管理区域内公示、公告。

第二十三条（首次业主大会会议表决事项）

筹备组应在成立之日起90日内，组织业主召开首次业主大会会议。首次业主大会会议应表决通过如下事项，并以书面形式在物业管理区域内公告：

- （一）表决通过《业主大会议事规则》，应当就业主大会的议事方式、表决程序、业主小组的设立、业主委员会的组成、任期、罢免和补选等事项作出约定；
- （二）表决通过《管理规约》，应当就有关物业的使用、维护、管理、业主的共同利益，业主应当履行的义务，违反管理规约应当承担的责任等事项作出约定；
- （三）表决通过《专项维修基金管理规约》，应当就专项维修基金使用、续筹以及公共收益归属等事项作出约定；
- （四）选举产生第一届业主委员会成员。

第二十四条（业主提交通讯联系方式的义务）

各业主应当通过建设单位或者直接向物业服务企业提供联系地址、通讯方式。业主不提供或未及时提供联系地址、通讯方式的，物业管理活动中相关资料按原预留联系地址、通讯方式送达或投入物业所在地的该户业主信报箱、房屋内为有效送达方式。

第四部分 物业的维修、养护和共有部分收益

第二十五条 （物业的维修和养护）

业主共同约定应当按照下列规定维修养护物业：

- （一）对物业专有部分的维修养护，不侵害其他业主的合法权益；
- （二）因维修养护物业确需进入相关业主的专有部分时，业主或物业服务企业应事先告知相关业主，相关业主应给予必要配合。相关业主阻挠维修养护造成物业损坏及其他损失的，应负责修复并承担赔偿责任。
- （三）因维修物业或者公共利益，确需临时占用道路、场地的，须向物业服务企业提出书面申请，物业服务企业应在接到申请之日起 30 日内作出是否同意的书面决定；逾期不作出决定的，视为同意。业主临时占用道路、场地的，须在约定的时间内恢复原状；造成损失的，应当赔偿。
- （四）物业在使用中存在安全隐患，已经或者即将危及公共利益及他人利益的，责任人应当及时应急维修；责任人不履行或者无法履行应急维修义务，且需进入物业内部应急维修的，授权物业服务企业可在公安机关或者居委会到场见证下实施应急维修，维修中发生的费用由责任人承担。

（五）建设单位应按国家规定的保修期限和保修范围承担物业的保修责任。在保修期内出现的质量问题由建设单位在约定时限内解决。建设单位拒绝修复或者拖延修复等未按规定承担保修责任的，业主向建设行政管理部门投诉，也可以按照物业保修金使用的相关规定进行修复。

第二十六条 （维修基金的筹集和使用）

业主应当按照下列规定筹集和使用维修基金：

- （一）按照规定交纳专项维修基金；原未交纳首期维修基金的业主，按以下第 1 项方式补建，补建的维修基金，由物业服务企业在收取物业服务费时予以代收：
 - 1. 根据房屋建筑面积，按 38.85 元/平方米一次性交纳；
 - 2. 分 / 次交纳，根据房屋建筑面积，按每次不少于 / 元/平方米交纳。
- （二）维修基金的账务由物业服务企业代管；
- （三）维修基金使用管理按照政府有关规定执行；
- （四）在转让或者抵押物业时，应当同时向房地产登记机构提供已足额交纳维修基金的相关凭证；



202200038800

（五）维修基金余额不足首次筹集资金总额的30%时，按下列第 1 项方式续筹，再次筹集后维修基金余额，不得少于首期维修基金应交纳的金额（首期维修基金建设单位和购房应交纳金额的总和），再次筹集的维修基金，由物业服务企业在收取物业服务费时予以代收：

1. 一次性交纳；
2. 分期交纳，按 元/平方米逐月交纳（ 个月内一次性交纳筹足）。

（六）物业服务企业至少每半年向全体业主公布一次下列情况：

1. 维修基金收入、支出和结存的金额；
2. 利用住宅物业管理区域共用部分从事停放车辆、设置广告等经营性活动而获取的收入和使用情况；

上述账目公布信息张贴于小区公告栏及相关门牌幢出入口。

第二十七条 （共有部分收益的来源）

本住宅小区内物业共有部分收益一般包括：占用全体业主共用的道路或者其他场地的停放车辆所得的收益；电梯轿厢、单元门厅、走廊通道、外墙和公共场地户外广告收益；属于全体业主所有的游泳池等文体设施经营收益；物业服务企业违反物业服务合同约定所支付的违约金、赔偿金等。

第二十八条 （物业共有部分收益归属和分配）

本物业管理区域共有部分收益归全体业主共有，禁止任何单位、个人侵占、处分或者改作他用。

业主对共有部分，享有权利，承担义务，不得以放弃权利不履行义务；

本物业管理区域共有部分收益，按照业主专有部分占建筑物总面积的比例分配。

第二十九条 （物业共有部分的公众责任保险）

本住宅小区内物业共有部分公众责任保险，由业主按其专有部分占建筑物总面积的比例大小承担投保费用，委托物业服务企业投保的，应在物业服务合同中约定。

在物业服务企业向保险公司投保相关险种后，凡确因共用设备或公共设施原因或其他确属物业公司责任造成业主人身伤害（亡）、财产损失的，由保险公司理赔。

第三十条 （物业管理费用的缴付）

物业服务企业根据下述标准按照建筑面积向全体业主收取物业管理费

1. 高层住宅：人民币5.60元/月·平方米；

2. 多层住宅：人民币5.60元/月·平方米；
3. 商业用房：人民币3.98元/月·平方米；
4. 多层住宅地下室：人民币5.60元/月·平方米；
5. 租赁房、保障房：人民币3.98元/月·平方米。

本条约定的物业管理费不含物业大修和专项维修费用，物业大修和专项维修费用按规定在维修基金中列支，并按规定分摊。

全体业主在办理房屋交接手续时一次性向物业服务企业预缴三个月的物业管理费，以后本物业管理费每季缴付一次，业主应于当季首月15日前一次性付清。逾期缴纳物业管理费的，每逾期一日，物业服务企业可以按应缴费用的每日千分之三向欠费业主加收滞纳金。

本合同项下每一次收取（支付）费用，按月金额的个（分）位实行“四舍五入”的方法，若总金额为××××.14元，则收取（支付）××××.10元；若总金额为××××.15元，则收取（支付）××××.20元，以此类推。

第三十一条 （未按规定交付有关费用的处置）

业主未按规定和约定支付包括但不限于物业服务费、停车费服务费等应缴费用的，物业服务企业应当督促其限期交付，业主逾期仍不支付的，物业服务企业可以在物业管理区域内公布欠交情况、注明欠缴费用的业主室号进行催讨；仍不交付的，物业服务企业可以向上海市浦东新区人民法院起诉，并可以按相关约定将相关业主欠交物业服务费信息报送市公共信用信息平台。

第五部分 附 则

第三十二条 （规约的制定）

本规约由建设单位制定，在物业销售时向物业买受人明示，并予以说明。

物业买受人在与建设单位签订买卖合同时，应当书面承诺遵守本规约。

第三十三条 （违约处理）

（一）业主违反本规约的约定，物业服务企业有权责令行为人限期改正。违法、违约行为构成相邻妨害的，相邻业主可以向人民法院提起诉讼，要求排除相邻妨害，维护自身权益。

（二）业主未与物业服务企业签订住宅装饰装修管理协议的，物业服务企业可以禁止施工人员、施工工具、装修材料、家具物品等进入物业管理区域。

第三十四条 （连带责任）

物业使用人违反本规约的，相关业主承担连带责任，但业主已经采取积极措施的除外。

第三十五条 （规约的效力）

本规约自本物业管理区域内的首套物业销售之日起生效，至业主大会成立并通过《管理规约》后终止。

第三十六条 （矛盾纠纷的调处）

各业主在物业使用中产生矛盾纠纷时，本着互谅互让的原则，同意由 康桥镇人民政府、居（村）民委员会设立的人民调解委员会居间调解处理。

在业主大会、业主委员会组建过程中遇有矛盾冲突时，各业主同意提交街道办事处/乡镇人民政府住宅小区综合管理联席会议进行协调解决。

第三十七条 （规约的生效、附件及修改）

本规约一经制订并经有关部门备案后即生效，其效力及于全体业主，在新规约未生效前，本规约一直有效。

在住宅交付使用时由各业主签收的住户手册（包括小区各项管理制度）均作为本规约的附件。附件与本规约具有同等的法律效力。

本规约的修改权在业主委员会未成立前归开发商和物业公司，在业主委员会成立后归属业主委员会（或业主大会）。

在业主委员会成立前，开发商和物业公司可依据法律、法规及有关规定、对本规约予以修改。

第三十八条 适用对象

本规约的一切条款、附件，对物业公司与业主以及业主的受让/继承/受赠/承租/使用人均具同等的法律约束力。

第三十九条 争议的解决方式

凡因执行本规约所发生的或与本规约有关的一切争议，由本规约各方协商解决，协商不成的，任何一方均可向上海市浦东新区人民法院起诉。

本规约及附件以中文写就，正本一式二份，物业公司与业主各执一份，具有同等法律效力。

附件一：确认函

（以下无正文）

物业公司：上海仁恒物业管理有限公司

签署：

日期：

业主：

签署：

日期：

附件一：

确认函

致管理者：上海仁恒物业管理有限公司

为维护及促进“浦荟铭庭”住宅区的管理，本人/我等/我司同意遵守本《临时管理规约》及一切管理制度及有关修订（下指“管理文件”）。

本人/我等/我司亦同意在转让房屋等物业时，在有关买卖合约签署之日起30天内就使用变化情况以书面形式或其他有效方式通知贵司，并陪同受让/受赠/等权利人前往贵司签署管理文件及确认函，存于贵司，以确保受让/受赠/等权利人遵守管理文件的规定。

在受让/受赠/等权利人与贵司签署管理文件及确认函之前，如受让/受赠/等权利人有违反管理文件的行为（包括但不限于拖欠物业管理费或其他费用），本人/我等/我司/将与受让/受赠/等权利人共同承担连带责任。



康涵路188弄1号101室业主

签署:

年 月 日



附 件 六

该房屋相邻关系及小区平面布局

补充条款 一

甲、乙双方经协商，就《上海市商品房预售合同》（包含附件，以下简称“本合同正文”）进行补充及变更约定，一致同意订立如下条款，共同遵照执行。根据合同正文第二十九条约定，补充条款与正文条款不相一致的，以补充条款为准，为此，甲方特别提示乙方认真阅读本补充条款的约定。除本补充协议另有规定外，本补充协议的用语与本合同的用语具有相同的含义。

第一条、承诺与保证

★1.1、在签署本合同前，乙方已认真阅读了本合同正文及附件、本补充条款，且对于可能限制、影响乙方权利的条款，甲方已采取合理的方式提请乙方注意并作充分说明，乙方明确理解本合同各条款的含义，知悉双方的权利和义务并同意遵照执行，经甲方与乙方进行充分协商，并按自愿、公平及诚实信用的原则订立本合同。乙方不得（且无权）以本合同或补充条款构成格式条款为由拒绝履行，也不得（且无权）以任何理由，要求对方承担合同及补充条款约定之外的责任或要求免除或减轻己方的义务。

1.2、甲方在签订本合同之前已通过现场公示的方式向乙方明示并出示了本合同正文及附件、本补充条款、全部销售依据（《营业执照》、《房地产开发企业资质证书》、《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》、《商品房预售许可证》或《商品房屋初始登记证明》、《上海市前期物业服务合同》及收费标准、《临时管理规约》、《一房一价表》等可能影响乙方居住和房屋价值的信息，并做出了完整、充分、合理的说明，乙方已清楚及/或充分预见到该商品房相关的信息包括但不限于建设依据、规划条件、设计条件、结构形式、法律状况等，乙方对此予以确认。

1.3、乙方承诺不得以购买力、财产、家庭情况变化等自身客观情况发生变化或未能获得银行贷款或房产因市场变化而贬值或升值等原因据此主张解除或变更本合同，若以上述情形为由拒不履行合同的，乙方应承担违约责任。

★1.4、乙方承诺，根据国家法律法规和规定，对自身是否具备购房资格已充分知悉，在确认自身具备购房资格和条件的前提下自愿签署本合同，如将来乙方因购房资格限制无法办理网签、备案、办理产证的，均由乙方按照本合同及相关补充条款约定自行承担相关责任，与甲方无关。

第二条、充分告知和充分知情

2.1、本合同中的“小区”仅指本项目【备案名：浦荟铭庭 推广名：浦发仁恒·珊瑚世纪】（以下简称“小区”或“该项目”），前述“浦荟铭庭”、“浦发仁恒·珊瑚世纪”两个名称系指代同一小区，并以“浦荟铭庭”名称为准；乙方对此完全了解，并声明及保证其不会且无权因此主张任何解除本合同及/或向甲方提出任何索赔要求或任何其他形式的权利、要求。

2.2、甲方已就该商品房项目内部及周边的道路、配套设施及规划情况、不利因素等向乙方进行了充分说明。如项目周边情况（包括但不限于绿地、道路、公园、学校等）发生变化，均以政府规划为准，另甲方由于受客观条件所限，无法也无义务告知项目周边所有信息。

甲方对上述周边情况及其变化不承担任何责任。

2.3、乙方已充分知悉本项目代建方为【上海仁恒投资管理有限公司】；销售方为【上海仁恒实业发展有限公司】；开发商为【上海新联弈房地产发展有限公司】。乙方对此完全了解，并声明及保证其不会且无权因此主张任何解除本合同及/或向甲方提出任何索赔要求或任何其他形式的权利、要求。

2.4、在本合同订立之前，乙方已对该房屋的位置、空间、结构、朝向、外立面、采光、通风、房型、房屋性质和用途，以及该房屋所在之小区以及周边的环境、粉尘、废气、噪音、道路、交通、公共设施等情况作了全面的了解。乙方已充分了解因项目内部及周边的道路、配套设施及规划情况，该商品房可能受到道路、噪声、车辆灯光、粉尘、废气、高压线、飞机航线、铁路、垃圾站、动拆迁等周边不利因素的影响。乙方承诺本合同生效后不得以前述任何情形为理由向甲方主张任何的索赔或提出任何其它权利要求。

2.5、乙方对甲方设置在室内、庭院、露台、地下室、阁楼、设备间及公共区域的配套设施、建筑（包括但不限于物业用房、业主活动场所、配电箱/房、室外消火栓、空调外机、井盖、通风井、车库出入口、垃圾站、消防出入口等设施或建筑）和管道的配置、置放位置予以接受。乙方不得改变、损坏或影响房屋建筑结构及配套设施、管道等的正常使用和维护，对造成的损坏应承担相应赔偿责任。

★2.6、该项目周边以及小区内存在可能对该房屋产生不利影响的因素，甲方已在销售时就项目现状进行描述并在房价中考虑了这些因素。但项目周边可能会因城市发展、建设等各种原因发生变化，非甲方所能控制，因此甲方描述之项目及周边信息不意味着甲方对此作出任何承诺或保证，信息发生变化时，甲方不再另行



通知或公示。因受条件所限和不同主体之间的认知差异，甲方未必能对所有不利因素一一提示，乙方确认在选择购买房屋前，已亲临现场或已对周边环境仔细考察后自行作出购买决策。因规划及设计方案调整而导致甲方披露的信息变化的，以最终政府批准的规划及设计方案为准。

第三条、对房屋基本情况的补充约定

3.1、本合同正文条款第一条补充如下：由于本小区规划设计原因，存在部分建筑物内不同单元地上层数不同的情况。如无特殊说明，合同第一条中所述的“建筑物地上层数”均指该房屋所在建筑物最高单元的地上层数，而不一定是所在单元的地上层数。

3.2、本合同正文条款第二条补充如下：合同中的建筑层高为该商品房毛坯状态的设计标准层高，在符合相关规范的前提下，该商品房局部可能因户型设计、结构性原因略有变化，乙方充分明白并认可该变化，并放弃向甲方主张任何权利。该房屋装修后各部位的净高并不适用该房屋层高的约定，房屋中可能存在的桁、梁等特殊部位也不适用关于房屋层高的约定。在房屋交付时，该房屋层高（按国家标准测量）高于本合同约定层高，或实际高度与约定高度之差未超过国家标准规定施工允许误差，不属于甲方违约。

合同中所指楼层为实际楼层，乙方所购房屋的幢号、单元号、室号等与行政主管部门最终确定的不一致的，则乙方同意以行政主管部门最终确定的编号为准，乙方不得据此向甲方主张任何权利或追究甲方的任何责任。

3.3、合同正文第二条第一款所述之房号为暂定房号，该房屋实际的幢号、单元号、房号、门牌号码以及所在小区的实际名称与合同约定不一致的，以政府地名管理部门、公安部门最终确定的为准。

3.4、本合同【附件二】的该商品房平面图和【附件六】的小区平面布局图仅作为示意所用，房屋具体构造与尺寸及在整个楼栋或小区中的相对位置最终以城建档案归档的工程图纸为准。若该商品房的实际房屋朝向或相对位置有偏差，乙方声明及保证其不会且无权因此主张任何解除本合同及/或向甲方提出任何索赔要求或任何其他形式的权利、要求。

第四条、关于合同价款的补充约定

4.1、本合同正文条款第三条补充如下：

1) 由于网上预售合同模块设置的原因，预售合同正文第三条显示了不包含房屋全

装修价格的单价和总价。

2) 本次交付的房屋为毛坯交付, 预售合同正文约定的商品房总房价款未包括房价以外的一切相关费用。房价以外的费用包括但不限于: 1) 合同印花税; 2) 物业管理费; 3) 房屋公共维修基金; 4) 契税; 5) 房产登记费、工本费; 6) 燃气、供暖设施设备、电话、宽带网络安(初)装费等(若有); 7) 与该房屋之买卖、办理相关登记过户等手续有关的各种税及费用, 包括但不限于律师服务费、公证费、办理产权过户的登记费、手续费及其他税/费用等, 均由乙方负担, 但法律另有规定的除外; 8) 其他按规定应由乙方承担的税费。

4.2、乙方在支付房款当日, 甲方凭相应款项支付凭证按实开具收据, 待该房屋交付当天且房款全部付清后, 开具乙方已支付房款的发票。有特殊情况的, 双方另行协商。

第五条、关于合同面积以及预测建筑面积与实测建筑面积不一致时的处理的补充约定

对本合同正文条款第五条补充如下:

5.1、在该房屋交付时, 房屋建筑面积以上海市房屋土地资源管理局认定的测绘机构实测建筑面积为准, 不区分公摊面积和套内面积。当实测套内建筑面积及公用分摊建筑面积的增减造成房屋建筑面积增减时, 无论实测套内、公用分摊建筑面积增减误差是否超过3%, 均以房屋建筑面积为准, 适用后文第5.2、5.3条之约定。乙方不得以套内建筑面积、公摊建筑面积差异要求甲方承担返还房价款或其他违约责任。

★5.2、因政府部门的房屋建筑面积测绘标准调整或因政府相关部门提出本项目的变更或按本合同正文第八条设计变更造成面积差异变更的, 不论面积误差比是否超过 $\pm 3\%$, 双方均同意不解除本合同并按合同约定的计价方式以该房屋每平方米的单价据结算房价款, 多退少补。

5.3、除第5.2款约定的情形外, 如该房屋实测建筑面积与本合同所载预测建筑面积不一致时, 按下列约定处理:

(1) 若该房屋实测建筑面积大于预测建筑面积时, 且面积误差比绝对值在3.00%以内(含3%)的, 本合同继续履行, 双方据实结算房价款。

(2) 若该房屋实测建筑面积大于预测建筑面积时, 且面积误差比超过3.00%时, 本合同继续履行, 乙方应当及时按照甲方通知补足面积误差比在3%以内(含3%)的房价款, 而超出3%部分的房价款由甲方承担, 而其所有权归乙方。



(3) 若该房屋实测建筑面积小于预测建筑面积，且面积误差比超过3.00%的，若乙方同意继续履行合同的，甲方退还不足面积的房价款（不计利息）。若乙方不同意继续履行合同的，则乙方有权单方面解除本合同，并应于收到甲方提供的实测建筑面积资料后15日内行使该等解除权，即乙方应于该期限内将解约通知送达至甲方，未如期送达的，即视为乙方已不可撤销地放弃该解除权。在该等情况下，甲方应及时退还不足面积的房价款，该笔退还的房价款不计利息。如甲方在上述乙方可行使解除权的期限内退还乙方该等不足面积的房价款的，但乙方在收到该笔退款后3日内或乙方收到甲方提供的实测建筑面积资料后的15日内（以时间发生在前者为准）仍未行使解除权的，即乙方未在前述期限内将解约通知送达至甲方的，视为乙方已不可撤销地放弃解除权。

为免歧义，双方一致确认并同意，在核查该房屋实测建筑面积与预测建筑面积的误差比时，均不应将该房屋的地下室之建筑面积（如有）计算在内。该房屋的房价款不因该等地下室的实测建筑面积与预测建筑面积之不一致而进行任何调整。

5.4、甲乙双方约定上述建筑面积的每平方米的单价均按照本合同约定的该房屋每平方米房屋建筑面积单价计算。

★5.5、因面积差异而产生的甲方返还房价款或者乙方补足房价款的，该款项双方应在该商品房交付前结清。若乙方在甲方书面通知的办理交付手续的期限内未补足面积差价款的，应承担本合同约定的逾期付款违约责任。因房屋面积差异导致该房屋有关交易税费标准（含契税）变更的，甲乙双方按国家相关规定各自承担，双方均不得提出异议。

第六条、关于付款方式的补充约定

甲乙双方同意对本合同正文条款第七条及合同附件一补充如下：

6.1、合同第七条“乙方若未按本合同约定的时间付款”中“本合同约定”指合同及附件一的约定。

6.2、若乙方拟以按揭贷款（包括个人住房商业性贷款和/或公积金贷款）支付剩余房款，则乙方同意遵守以下约定：

(1) 按揭付款是指乙方向贷款银行申请房价款贷款，并在获得贷款银行的贷款批准后，由贷款银行发放贷款至甲方指定账户作为乙方向甲方支付的房价款的一部分。

(2) 如乙方委托甲方代为向银行申请贷款的，乙方承诺自身的资质条件符合贷款银行的要求，乙方应于签约当日向甲方及贷款银行提供完整材料供贷款银行审查



，必须按照贷款银行的要求在银行指定的时间内办理有关按揭贷款的所有手续并签署相关文件（包括但不限于提供身份证、户口本、婚姻证明、收入证明、签订借款合同、抵押合同、征信查询授权书、办理公证、交纳担保费等），办理贷款的全部相关费用由乙方自行承担。贷款是否能够成功办理及/或足额办理取决于乙方自身资质，与甲方无关，甲方无义务保证乙方一定能够获得银行的贷款的部分或全部。

若乙方自行联系银行办理按揭以支付房款，应提前【20】日得到甲方书面同意。甲方有权决定是否提供贷款担保等方面的配合，并不承担任何责任。乙方确认自愿承担贷款不能的风险，乙方未能在约定期限内以按揭方式付清房款的，与甲方无关，乙方承担逾期付款相应的违约责任。

（3）乙方应充分考虑到国家的按揭贷款政策及按揭贷款审批和发放流程中可能产生的各种不确定因素。不论任何原因（包括但不限于乙方未能与贷款银行签订按揭贷款合同、乙方的贷款申请未获得贷款银行批准、贷款银行所批准的贷款金额或贷款银行实际房款的金额不足以支付剩余房款等）致使甲方未能按约定的期限收到乙方本拟通过银行贷款支付的款项的，乙方同意继续履行本合同而不以任何理由要求解除本合同，并有义务以自有资金在剩余房价款约定的付款期限内付清所有的剩余房价款。

6.3、无论任何原因，乙方均不得从应付予甲方的房价款中直接抵扣、扣除、索还任何款项。

6.4、乙方承诺：在签署本合同时，乙方具有履行本合同的权利能力与义务能力。若由于限购令等任何国家政策原因致使乙方无法履行本合同的（包括但不限于无法取得贷款、无法办理产证），责任均由乙方承担，甲方不承担任何责任。同时甲方有权要求乙方继续履行合同或解除合同，并有权要求乙方按照本合同的约定承担违约责任。

第七条、关于付款日期及违约责任的补充约定

7.1、付款日是指：乙方以现金支付房价款的，以向甲方交付现金之日为付款日；乙方以银行汇款方式支付房价款的，以汇款到达甲方指定账户之日为付款日；乙方以银行按揭贷款方式支付的，以贷款（及/或乙方自行补足的款项）到达甲方指定账户之日（以时间发生在后者为准）为付款日。

7.2、实际付款日是指乙方将有关的逾期应付款（包括其违约金及其他有关的应付款项（如有））按照本合同的约定全额支付给甲方的付款日当日。



7.3、乙方若未按本合同约定的时间支付任何房款的，均视为乙方逾期付款，应按下列方式处理：

(1) 乙方逾期付款累计在六十(60)日(含六十(60)日)之内的，则本合同约定的应付款期限届满后的第一天起至乙方实际付款日为止的连续期间，乙方应按日向甲方支付逾期应付款的万分之三(0.03%)的违约金，本合同继续履行；

(2) 乙方逾期付款累计超逾六十(60)日的，则甲方有权选择：

(a) 继续履行本合同(无须书面通知乙方)，则第六十一(61)日起至乙方实际付款日为止期间，乙方须按日向甲方支付逾期应付款万分之三(0.03%)的违约金；

或按(b)解除本合同，在该等情况下，乙方应向甲方支付房价款的百分之三

(3%)作为违约金。为避免歧义，甲方在选择本合同继续履行后，在乙方付清全额房价款及违约金前，甲方有权随时解除本合同而无需承担任何责任，即，甲方要求乙方继续履行合同并不意味着甲方放弃单方面解除合同的权力。

(3) 若本合同因乙方原因而被甲方予以解除的，则乙方应按照甲方的要求在甲方指定的期限内向有关的房地产登记机构、公证部门(如有)等相关部门及单位办理本合同的解除及注销本合同的登记备案手续，如乙方未在甲方指定的期限内完成上述事宜则应按总房价款日万分之三的标准向甲方支付违约金。乙方已付的房价款在扣除违约金、赔偿金后的剩余款项由甲方在相关政府部门注销本合同登记备案后【六十(60)】日内不计利息的退还给乙方。

7.4、本合同签订后，因乙方原因导致该房屋被法院司法查封、预查封或权利限制的，视为乙方恶意违约，甲方有权立即单方面解除合同，乙方应按照总房价款的20%向甲方赔偿违约金。

7.5、因乙方违约行为，甲方通过法律途径向乙方主张违约金或损失赔偿的，甲方因此所产生的诉讼费、保全费、公证费、律师费、执行费等全部费用均应由乙方承担。

第八条、关于房屋建筑设计变更的补充约定

甲、乙双方同意对本合同正文条款第八条、第十九条及附件二补充如下：

8.1、该房屋的建筑设计仅指该房屋的建筑平面设计。

8.2、甲方须通知乙方的变更内容仅限于甲方对已报经规划管理部门审核批准文件内容的变更，仅指合同签订生效后，对合同附件二“该房屋建筑设计及平面图”中明示的该房屋房型、结构内容不合理改动而产生的变化。



★8.3、下列变更，甲方无须书面通知乙方或经乙方同意，且乙方不得据此行使合同解除权：

- (1) 无须经城乡规划主管部门批准的变更；
- (2) 根据本合同生效之日后新颁布的法律、法规、规章或有关政府主管部门的要求或政策必须进行的更改；
- (3) 对本合同签订时小区内尚未施工区域的平面布局进行修改；
- (4) 甲方为配合法律、法规、规章、政府部门的命令、通知以及其他不可抗力或不可控因素而对该房屋作出的设计变更或变化；
- (5) 不影响该商品房的质量或使用功能的变更；
- (6) 在不影响或未严重影响该房屋的质量或实用功能的前提下，经过规划部门批准或经设计单位同意的变更或无需政府部门审批的规划设计变更；
- (7) 甲方对该房屋进行的优化设计（如窗户或门的开口尺寸或方向变化、立面设计、颜色、景观变化等）；
- (8) 根据本合同生效之日后新颁布的法律、法规、规章或有关政府主管部门的要求或政策必须进行的更改。

8.4、除第8.3款约定的情形外，若甲方就变更建筑设计向乙方发出书面通知，乙方不同意该变更的，应在收到甲方发出的书面变更通知之日起十五（15）日内以书面形式向甲方明确表明不同意建筑设计变更的意见；乙方未在该期限内书面答复的，视为同意变更。

★8.5、如乙方以甲方未征得乙方同意擅自变更该房屋的建筑设计为由而提出单方面解除本合同，且法院或政府相关部门确认属甲方擅自变更该房屋建筑设计的，甲方应向乙方承担的违约金为乙方已付房款的0.03%，不适用本合同正文第十九条的约定。

乙方不解除合同的，甲、乙双方约定如下：

乙方同意，甲方不再就规划、设计变更向乙方承担任何违约责任或支付损失赔偿。乙方不得将规划、设计变更作为拒绝接收该房屋的理由。若乙方已接收该房屋（包括视为交付）或实际已使用该房屋的，无论何种原因均视为乙方已接受本合同项下该房屋的全部（包括规划变更）。

★8.6、乙方确认本合同附件三外立面为铝板、石材、涂料，该标准为原设计变更后标准，外立面最终交付标准以政府规划部门的审核批准为准。鉴于本处外立面的变更不影响该商品房的质量及使用功能，如政府最终审核标准与本处不一致，根据补充条款第8.3条之约定，甲方将不再就本项变更另行予以通知并无须就上

述变更征求乙方同意。乙方不得据此行使合同解除权。乙方对此予以确认。

第九条、关于小区平面布局变更的补充约定

甲乙双方同意对本合同正文条款第九条及附件六补充如下：

9.1、在获得相关政府部门的批准之情况下，甲方可变更《浦荟铭庭》小区的平面布局而不视为甲方违约。

9.2、小区平面布局图仅作为《浦荟铭庭》内建筑物的平面布局示意图，该小区平面布局图最终以上海市政府主管部门批准的施工图为准。

9.3、对《浦荟铭庭》内的配套建筑、附属设施以及其他设施设备（包括但不限于消防设施及通道、煤气调压站、车库安全疏散口、排风竖井及水泵房、绿化、围墙、路灯、电力设施、各种管线、电话或CATV井、分支箱、垃圾箱等）的位置及该项目销售资料、模型中所示位置仅供参考，其位置最终以政府有关部门及相关公用事业单位审核确定的位置为准；乙方认可目前的和甲方今后的设置方案，无权要求改动或擅自改动；如有所改动，乙方表示充分理解，亦不会将此作为甲方的违约责任。乙方已经熟知该房屋所在小区以及周边的环境、通风、采光、道路、交通、公共配套设施以及其他非该房屋本身事项之现状，乙方不得就此向甲方提出这些方面的要求或主张。

★9.4、下列小区平面布局变更，甲方无须书面通知乙方或经乙方同意，且不构成违约：

（1）甲方为配合法律、法规、规章、政府部门的命令、通知以及其他不可抗力因素而对本小区平面布局所作出的变更；

（2）在不影响小区总体功能及日照、绿化率等规划指标情况下对本小区平面布局进行局部调整；

（3）在符合多数购房人利益的情况下对本小区平面布局进行局部调整；

（4）对本合同签订时小区内尚未施工区域的平面布局进行修改；

（5）因小区业主共同利益、公共利益、社会利益、军事要求、政府要求或法规规定的变更本小区平面范围及布局的。

第十条、关于房屋交付的补充约定

甲乙双方同意对本合同正文条款第十、十一、十二、十三、十五条补充如下：

10.1、该房屋的交付条件以合同第十条约定为准。合同第十条关于甲方承诺取得大产证的约定并非该房屋的交付条件，而是在房屋交付之后甲方应该履行的义务



。合同第十三条中的“合同第十条约定的房屋交付条件的证明文件”指《住宅交付使用许可证》。

★10.2、甲方承诺按本合同约定的交付日期将该房屋交付给乙方。如甲方未按本合同约定的交付日期将该房屋交付予乙方的，应按如下约定处理：

（1）若延期交房在120天（含120天）之内的，则自本合同约定的交付日期后的第一天起至甲方实际交付或视为交付之日的连续期间，甲方应按日向乙方支付已付房价款的万分之三的违约金，本合同继续履行。

（2）若延期交房超逾120天的，则自第121天起，乙方有权选择行使单方解除权，且乙方行使单方解除权的必须在逾期120天届满次日起的30天内行使，超过30天不行使的该解除权归于消灭。若乙方选择继续履行本合同的，甲方应向乙方按日支付已付房价款的万分之三的违约金，但违约金总额最高不超过已付房价款的百分之三（3%），除此以外甲方不再承担其它违约赔偿责任。若乙方选择解除合同的，甲方向乙方支付不超过乙方已付房价款的百分之三（3%）作为违约金（已包含延期交房的日违约金），除此以外甲方不再承担其它违约赔偿责任。

10.3、如发生下列情形，除双方协商解除合同外，甲方可根据实际情况将交付房屋的时间予以顺延，交付时间顺延至下列情形消失后20个工作日内，该等延期交房情形不视为甲方逾期交付房屋，乙方予以同意，甲方不承担任何违约责任（且如根据本条约定推迟交付房屋的，甲方无需就推迟交付事宜通知乙方）：

（1）合同约定的交付期限届满时，乙方未能依约向甲方或政府部门支付全部应付款项的（包括：全部房价款、面积补差款、逾期付款违约金、税费等）；

（2）乙方所购房屋因乙方原因存在法律纠纷涉诉，该房屋被法院司法查封、预查封、拍卖的，交付相应顺延；

（3）因乙方未在甲方通知的时间内接收房屋或拒绝配合甲方接收房屋的，交付时间相应顺延；

（4）受政策或政府专业部门或机构有关规定的的影响；

（5）政府法规改变或行政命令等政府行为而引致的延误，包括但不限于政府举行重大活动期间禁止或限制施工等影响整体项目开发进度的情形；

（6）市政配套的批准、建设或安装，教育设施的批准、建设等政府部门或机构对验收的延误或影响；

（7）施工中因异常恶劣天气影响、发现文物古迹、瘟疫（传染病）大规模爆发和流行等影响施工进度；

（8）发生自然灾害（如：台风、地震、水灾、火灾）及社会事件（如：战争、骚



乱、瘟疫、政府干预、不颁发许可证、罢工、征收、征用等）等不可抗力情形的，甲方在不可抗力情形发生之日起两个月内告知乙方的；

（9）其他不可预见、不能避免并不能克服的非甲方原因的客观情况。

10.4、乙方同意甲方自己或委托合同中选聘的物业公司办理房屋交付手续。乙方应当在甲方书面通知的交房时间接收房屋；该房屋的交付条件、标准仅以合同约定为准。双方对房屋质量问题产生纠纷不得成为拒绝接收房屋交付的理由。房屋交付后，乙方可就房屋质量问题要求甲方整改或维修。在该房屋达到合同约定的交付条件但乙方验房后要求甲方在交付前整改或维修后再收房的，经甲方同意后的维修行为不构成甲方逾期交房。

10.5、在房屋交付过程中发生或发现下列情形的，不影响双方按约定的期限办理房屋验收交接手续，在此情况下不构成甲方延期交房，但甲方应在房屋交付后按合同相关约定承担相应的责任：（1）质量问题（主体结构不合格除外）；（2）装修和设备标准达不到合同附件三约定的标准；（3）相关设备及配套设施不符合《新建住宅使用说明书》之约定；（4）乙方提出的其他问题（甲方未取得《住宅交付使用许可证》或主体结构不合格的除外）。

10.6、乙方如因上述问题拒绝办理入住手续，视为乙方逾期收房。乙方逾期收房的，逾期收房超过30日的，则从第31日起，每逾期一天应向甲方支付总房款万分之一的违约金，逾期达到180日的，甲方有权单方解除本合同，由此造成的一切损失均由乙方自行承担，同时乙方应向甲方支付总房款的3%的违约金。

10.7、该房屋符合本合同第十条约定的交付条件后，甲方有权提前3天书面通知乙方实际的交付时间，通知发出的日期即视为交付日，乙方对此表示同意并确认。乙方应按甲方书面通知规定的时间和地点办理交接该房屋的交付手续。该房屋的风险责任自该房屋交付日（即甲方发出通知之日）起由甲方转移给乙方。乙方未收到《交付通知书》的，可于合同第十一条约定的交付期限的最后一天与甲方办理该房屋的交付手续，以该房屋所在地为交付地点。乙方应在该日期和地点与甲方办理该房屋的交接手续。

★10.8、双方确认符合下列情况之一的，均构成该房屋的交付使用，以最早发生日为交付日并可作为该房屋交付的标志：

- （1）乙方签署房屋交接确认书或领取钥匙、签署《钥匙领用单》等书面文件；
- （2）乙方开始对该房屋进行装修或其他方式使用该房屋；
- （3）乙方缴纳物业管理费；
- （4）甲方按合同约定地址寄送《交房通知书》；

(5) 根据本合同规定视为交房的其他情形。

★10.9、该房屋的风险责任自该房屋交付（包括视为交付）之日起由甲方转移给乙方。如乙方未按约定的日期办理该房屋的验收交接手续，甲方有权不再发出书面催告书。

乙方同意，甲方可在满足合同约定的交付条件后，提前通知乙方交房，通知发出日期即为交付日，乙方应按甲方书面通知的期限办理房屋验收交接手续。甲方提前交付该商品房的，无需经乙方同意，且房屋物业管理费及其他费用自实际交付使用之日或视同交付之日起计算并由乙方负责承担。

房屋符合本合同第十条约定的交付条件的（即取得《住宅交付使用许可证》），乙方未按甲方通知的时间和地点办理该房屋的交接手续或拒绝办理交房手续的，视为甲方已于交付通知发出之日交付房屋（即“视为交付”）。自甲方交付或视为交付房屋之日起，房屋毁损、灭失等的风险及物业管理费等相关费用，由乙方承担。房屋保修期亦从次日起计算。且，与该商品房有关的财产风险及费用（包括但不限于各项税费、物业服务费用以及任何其它与房屋相关的杂费及房屋毁损灭失的风险）即转由乙方承担，该商品房发生的各项管理费用及相关费用开始起算；因此造成甲方损失或给甲方增加的其它费用，也应由乙方承担。

无论何种原因导致甲方实际交付时间迟延，不动产权证/房地产权属证书的办理日期相应顺延。

若乙方委托的施工单位、供货单位的装修、安装、放置物品对该房屋有所改变的，乙方不得因此主张该房屋不符合交付标准，并不得向甲方要求任何赔偿。对于该房屋因上述乙方委托装修、安装、放置物品而被改变或者破坏部位的保修责任不再由甲方承担。若本合同因任何原因解除的，乙方不得就其委托的施工单位对该房屋装修施工的成果向甲方主张任何赔偿或进行其他索偿。

在验收交接时，甲方应出示符合本合同第十条约定的房屋交付条件的证明文件，因该房屋用途为居住用房，甲方应向乙方提供《上海市新建住宅质量保证书》和《上海市新建住宅使用说明书》。同时，甲方应当根据乙方要求提供实测面积的有关资料。

第十一条、关于房屋产权过户手续的补充约定

11.1、乙方同意，甲方有权在乙方交清首期款（银行按揭付款方式及分期付款方式）或收到全部房款（一次性支付）后，通过网上系统签署本合同。

11.2、双方对于该房屋预告登记的约定如下：



双方同意，在乙方符合下述条件后，甲乙双方按照房屋登记主管部门的要求提交各自需准备的资料共同赴房地产交易中心办理房屋预告登记。乙方同意且明确知悉：甲方在下述期限内完成递交预告登记所有资料后，甲方的配合办理预告登记的义务即履行完毕。

（1）乙方一次性付款的，自乙方付清全部房价款以及其他应付款项（含应当支付的违约金）后六十（60）日内；

（2）乙方办理银行贷款的，在乙方的贷款申请提交银行审核批准且向甲方提供贷款合同已签署完毕的证明后六十（60）日内；

（3）乙方办理个人住房公积金贷款的，在乙方到公积金管理中心及其指定的银行办理完所有贷款手续后六十（60）日内。

在此之前，甲方有权不为乙方办理预告登记，且乙方不得单方面办理预告登记。如因乙方原因（包括但不限于未在约定的期限内提交申请预告登记的资料或未按时与甲方共同办理预告登记申请手续等）无法办理预告登记所造成的损失由乙方自行承担。若因政府原因无法办理网签手续而导致后续相关预告登记无法办理的，甲方无需承担责任，预告登记办理的时间待网签办理完成并满足上述条件后相应顺延。

11.3、在甲方已办理了新建商品房房地产初始登记手续，取得了载列甲方为该房屋之房地产权人的房地产权证（大产证），且在下列条件均得到满足（或被甲方豁免）时，甲方有义务配合乙方办理该房屋的产权转移的过户登记手续：

（1）甲方已经收妥本合同附件一约定的全部房价款；

（2）甲方已经收妥本合同项下乙方应支付的任何其他费用；

（3）乙方已经签署了《房屋交接书》；

（4）不存在因国家法律或政策原因致使乙方无法购买该房屋的情形。

第十二条、关于房屋小产证办理的补充约定

甲乙双方同意对本合同正文条款第十四条补充如下：

★12.1、本合同第十四条全文变更为：甲方在办理了新建商品房房地产初始登记手续、取得了房地产权证（大产证）后30日内书面通知乙方签署本合同规定的《房屋交接书》。甲乙双方签署的《房屋交接书》仅作为办理该房屋过户手续的必备文件。

乙方应自行办理该房屋的房地产权证（小产证）。乙方应在该房屋大产证取得后120日内（即自签署《房屋交接书》之日起90日内）办理完毕产权登记所需相关手



续，包括但不限于向房屋登记部门提供符合要求的办理产权登记时需要提供的全部资料，缴纳乙方应缴纳的相关税费（包括但不限于专项维修基金、契税、产权登记费、物业费等），取得该房屋小产证，并在贷款银行要求的时间内办妥正式抵押登记手续。

12.2、乙方以按揭贷款方式付款且甲方提供担保的，乙方承诺不可撤销地委托甲方或者其指定的办证公司代为办理该房屋不动产权证/房地产权属证明和抵押权证。在交付当日或甲方另行通知的时间内，乙方需提供办理不动产权证/房地产权属证明和抵押权证所需材料，包括但不限于提交或补充办理不动产权证/房地产权属证书所需的材料（房款全额发票、契税发票、公共维修基金发票、结算单等），签署相关办证材料并承担相应代办费用。办理不动产权证/房地产权属证明和抵押权证所需费用（契税、维修基金、登记费等）均由乙方承担，且须在交付当日向甲方或者甲方指定的办证公司预交。

乙方在甲方通知后三十（30）日内拒绝提供办理不动产权证/房地产权属证书或抵押权证所需材料或拒绝向甲方预交办理不动产权证/房地产权属证书和抵押权证的契税、维修基金等费用的，或其他因乙方的行为（包括但不限于房屋被预查封、查封，迟延办理或拒绝办理产证或抵押权证，或擅自出售房屋等）致使甲方不能按照贷款担保合同约定及时解除担保责任的，则乙方同意按照下列约定承担违约责任：

- （1）甲方有权不交付合同标的房屋并要求乙方向甲方提供反担保或补充担保；
- （2）乙方自甲方通知后第三十一（31）日起向甲方支付房屋总价款每日万分之五（0.05%）的违约金；逾期超过三十（30）日，甲方有权解除合同并向乙方收取房屋总价款百分之十（10%）的违约金。

12.3、在甲方阶段性保证责任解除前，乙方未按照银行和/或公积金贷款合同规定期限偿还贷款或终止贷款合同，导致甲方为乙方承担保证责任的，视为乙方恶意违约，甲方有权单方面解除合同，收回该房屋，乙方应按照总房价款的20%向甲方赔偿违约金。造成甲方其他经济损失的，乙方应予以赔偿。

如果乙方向贷款银行申请按揭贷款，若因乙方原因导致甲方承担代为清偿等担保责任的，则乙方在此确认并承诺如下：

- 1）乙方同意按按揭贷款合同约定全面履行合同约定的按期偿还贷款义务，否则由此而引起的法律责任由乙方承担。
- 2）在保证期间，如乙方原因导致甲方承担担保责任的，乙方必须自甲方承担担保责任之日起7日内归还甲方代还的全部款项，并按以下方式承担违约责任：



(a) 乙方自甲方承担担保责任之日起按甲方代其向贷款银行还款金额每日万分之三的标准向甲方支付违约金；

(b) 乙方自甲方承担担保责任之日起超出7日仍未归还甲方代还全部款项的，甲方有权解除合同，在甲方据此解除合同的情况下，乙方除应向甲方支付甲方因此而承担的所有费用外(包括全部甲方被银行划扣的款项、违约金、滞纳金、律师费、诉讼费、调查费及其他费用)，还应向甲方支付总房款的20%作为违约金，该违约金不足以补偿甲方损失(包括但不限于房屋降价损失)的，甲方有权另行向乙方追索；甲方有权直接从乙方已支付的房款中扣除乙方应付的所有费用、违约金和甲方因此遭受的全部损失，并将余款直接优先偿还银行的按揭贷款。

(c) 根据上述情况，甲方解除本合同时甲方已向乙方交付房屋，且乙方名下的房地产权证已在办理之中，则乙方应在收到甲方解除合同通知书之日起10天内与甲方共同向房地产管理部门撤回办理乙方名下的房地产权证的手续，办理完一切解除合同的相关手续，恢复房屋至可售状态，并将该房屋恢复至交付时的状态交还甲方，因此产生的一切费用由乙方承担，此情形下按上述条款约定执行。如乙方未在前述期限内配合甲方办理合同解除相关手续、注销登记手续的，除按上述条款约定执行外，每逾期一日，乙方还应按总房价万分之三向甲方支付违约金。

3) 甲方按合同约定向乙方交付房屋时，如乙方未按期向按揭贷款银行偿还任何到期贷款本息或/和罚息的或未向甲方偿还代偿的全部款项及利息、违约金的，甲方有权延迟向乙方交付该商品房直至乙方偿还完毕拖欠按揭贷款银行或甲方的任何贷款本息/和罚息。延迟交付期间产生的一切责任及费用由乙方承担。

4) 甲方承担担保责任后，可向本合同项下商品房所在地人民法院提起诉讼要求乙方补偿甲方为乙方向贷款银行履行担保责任而受到的全部损失(包括但不限于按揭款本金、利息、违约金、赔偿金、律师费、诉讼费)。

5) 鉴于在乙方所购房屋办理完毕按揭贷款银行抵押登记手续之前，甲方无偿为乙方向按揭贷款银行提供阶段性担保，在该商品房的全部权属转移登记、按揭贷款银行抵押登记手续办理完毕且甲方阶段性担保责任解除之前，甲方保留本合同项下商品房的所有权。

★12.4、甲方为乙方按揭贷款承担保证责任的，若由于乙方原因(包括但不限于乙方不及时签署《房屋交接书》，不及时办理小产证、不及时将小产证或者其他权证等资料交付按揭贷款银行等)，甲方的保证责任未能在取得大产证之日起【90】天内解除的，每逾期一日，乙方按总房价款的万分之三(0.03%)向甲方支付违约金，甲方的保证责任未能在取得大产证之日起【120】天内解除的，甲方有权



解除本合同，乙方应按照总房价款的百分之二十（20%）向甲方赔偿违约金。造成甲方其他经济损失的，乙方应予以赔偿。

12.5、如由于甲方办理大产证延迟而导致乙方未能在本合同约定的时间内取得房地产权证的，乙方同意给予甲方六个月的宽展期，如宽展期满后甲方仍无法取得房地产权证，自宽展期满之日起，每逾期一日，甲方应按乙方已付房款的万分之一向乙方承担违约责任，但甲方应支付的违约金总额最高不超过乙方累计已付款的百分之一（1）%，本合同继续履行，乙方不可退房。

12.6、双方确认，如存在或发生下列任何一种情形导致大产证办理延迟的，甲方有权据实延期办理而不承担任何责任，乙方无权就此要求甲方支付任何违约金或要求退房：

（1）发生本补充协议第十条第3款约定的各种可以延期交房情形，进而交房被延迟的；

（2）甲方为取得相关政府部门的批准、许可、备案等而递交了所需文件，却未能被依法受理及/或在规定办理时限届满时取得政府批文；

（3）本合同签署后颁发新的法律法规、行政规章以及技术规范，导致甲方为了遵守该等新规而不能按时取得新建该房屋初始登记的。

第十三条、关于单方解除劳动合同的补充约定

甲乙双方同意对本合正文条款第十九条补充及修改如下：

★13.1、除本合同另有约定外，如出现了法定或本合同约定的乙方可行使单方解除权的情形，乙方应书面通知甲方，并应在本合同约定之解除权成立之日或依法有权解约之事由成立之日起【三十日（30）】内将书面通知送达至甲方，未如约送达的即为放弃该解除权。

除本合同另有约定外，甲方应当在双方办理完成各项解除手续包括但不限于退房、解除合同、注销本合同相关登记备案、收回购房发票等并按照规定缴纳相关税费（如有）后的【九十（90）】日内，将乙方已支付的房价款全部无息退还乙方，并支付已付房价款百分之三（3%）的赔偿金承担赔偿责任。前款及本合同其他条款所称已支付的房价款，是包括乙方直接支付的和通过贷款方式支付的房价款。为免歧义，无论本合同是否有相反规定，在双方完成该房屋的交付手续，除非该房屋主体结构存在重大质量瑕疵从而严重影响使用的，乙方无权解除本合同。由于乙方原因导致上述各项手续未办理完毕的，甲方有权暂不退还乙方款项，并不承担包括支付利息在内的任何赔偿责任。

第十四条、关于合同权益转让的补充约定

甲乙双方同意对本合同正文条款第二十六条补充及修改如下：

14.1、在取得小产证之前，乙方不得转让（包括更名、出售、赠予）其在本合同项下的任何权利、权益和义务。

第十五条、关于房屋工程质量的补充约定

15.1、甲方交付该房屋是否有质量瑕疵的标准，按建设部有关质量缺陷的规定认定，确属质量瑕疵，甲方在法定保修期内予以修理，但不影响甲乙双方办理该房屋的交房手续，乙方不得以主观评判该房屋存在质量问题为由延迟或拒绝办理该房屋的交房手续（除房屋主体结构不合格或其他足以影响居住安全的情况之外），否则视为乙方拒绝接收该房屋，甲方不承担逾期交房责任。

15.2、甲方对该房屋的建筑工程质量保修期限为自甲方向乙方交付该房屋之日起计算；乙方逾期收房时，保修期从交付通知书上载明的交付日期或视为交付起（以孰早者为准）计算。保修期满后不得以任何理由予以延长。但因不可抗力的因素，属于国家法律、法规或地方法规、规章或地方法规、规章或设计、施工、验收规范许可范围内的瑕疵，以及其他非归责于甲方的原因而造成的损失，甲方不承担保修责任。在正常使用情况下发生的工程质量瑕疵、或乙方自行装修部分以及使用中的自然损耗或人为损坏，甲方不承担保修责任。在正常使用条件下，质量保修期限为：

- （1）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；
- （2）屋面防水工程、有防水要求的卫生间、房间和外墙面的防渗漏，为5年；
- （3）电气管线、给排水管道、设备安装，为2年。

15.3、该房屋的标准达不到本合同附件三约定的标准或者该房屋存在非属于主体结构的瑕疵，则由甲方根据本合同的规定予以修复，但不影响甲乙双方办理该房屋的交房手续，乙方不得以此为由延迟或拒绝办理该房屋的交房手续，乙方也不得以该房屋的标准达不到本合同附件三约定的建筑装饰材料为由延迟或拒绝办理该房屋的交房手续。

15.4、该房屋的装修标准仅限于预售合同正文附件三中装修、设备所列的装饰、设备标准，不包括窗帘轨道、窗帘以及任何家具、室内陈设、家用电器等的配置。对于本合同附件三尚未列明具体品牌、产地、规格、数量的装饰装修和设备，以及其余未列明的装饰装修和设备，乙方同意甲方可不另行通知其确认而自行

确定，以实际交付为准。甲方有权自主决定以同等质量和规格的建筑材料代替本合同附件三约定的建筑装饰材料，以确保达到本合同附件三约定的标准。

15.5、甲、乙协商一致，双方对标准的认定产生争议时，以双方共同委托的有资质的鉴定机构出具的书面鉴定意见为处理争议的依据。若鉴定结论认为该房屋的设备标准没有达到附件三约定的标准，则鉴定费由甲方承担，反之则由乙方承担。同样，对于根据本合同正文第十八条所进行的鉴定，若鉴定结论认为该房屋主体结构不合格，则鉴定费由甲方承担，反之则由乙方承担。

第十六条、关于物业管理用房及配套建筑的补充约定

16.1、本项目经政府部门共有产权认定的设施、用房或部位（包括但不限于：物业管理用房、架空层、管道设备夹层、非机动车车库、水泵房、配电间、消控室、垃圾房、门卫室等）由小区全体业主共有；本项目经政府部门公益性认定的设施、用房或部位（包括但不限于：居委用房、老年康体活动室、文化活动室、治安联防站、物资回收站、开关站、街坊站等）由相关认定单位接收；其他如沿街商铺、限售车位等产权由甲方持有。

★16.2、本小区9栋楼的一层设为架空层，分别为40号41号、34号35号、42号43号、48号49号、52号53号、54号55号、56号57号、58号59号60号、61号，可能有人流量、噪音、视线等影响。甲方根据本项目具体情况，可能（有权但并无义务）将【54、55】号楼（工程编号为27幢）、【56、57】号楼（工程编号为28幢）、【58、59、60】号楼（工程编号为29幢）、【42、43】号楼（工程编号为21幢）首层大堂架空层做室内化功能空间使用，具体用途待定，架空层设置实际情况以交付现状为准，业主对此无异议。如后期应业主大会/业主委员会、政府相关部门或任何有权第三方要求须将架空层恢复原状的，业主对此无异议且应无条件配合，敬请知悉。

第十七条、关于庭院、露台、地下室（如有）等特定部位的约定

17.1、与本项目该商品房相连的绿化区、露台、屋顶露台等特定部位（如有，下称“特定部位”）系属本项目住宅小区内所有业主共有，乙方对此不持异议并确认，甲方从未就该特定部位属乙方所有或可供乙方专属使用作出过任何形式的承诺或说明。

17.2、该特定部位不应作为乙方购买该商品房的条件，该特定部位存在与否及其状态、面积等因素不应影响乙方购买该商品房的决定亦不应影响该商品房的价款



。乙方支付的购房款项中未包含该特定部位的价款。其后，无论有无该特定部位，以及无论该特定部位的最终的实际交付情况，乙方均无权向甲方作出包括但不限于要求解除或撤销或变更合同或要求减少价款等在内的任何主张。

17.3、该特定部位的布局、空间、组成及围合方式等均以实际交付为准。乙方不应以甲方交付该商品房时该特定部位的状态、面积等与该特定部位相关的任何理由拒绝收房或向甲方提出任何要求。

17.4、乙方已详细阅读并理解本项目《前期物业服务合同》和《临时管理规约》。在本项目住宅小区内所有业主同意乙方专属使用该特定部位的前提下，乙方严格依据法律、法规、《临时管理规约》、物业管理制度等规定合法合规使用该特定部位，不在该特定部位内搭建任何建筑物、构筑物，不改变房屋或场地的结构和外观或作出其他违反其规划用途的行为，否则由此产生的一切责任（包括但不限于民事责任、行政责任等）由乙方自行承担。且甲方及物业服务单位或者第三方有权采取包括但不限于强制拆除、代为维护、清理等措施将该特定部位恢复原状，对于因采取此等措施而产生的全部费用（无论多少）概由乙方承担，且甲方有权加收上述费用的30%作为相关单位或自然人的管理费。

17.5、如后期业主大会/业主委员会、政府相关部门或任何有权第三方对乙方专属使用该特定部位产生异议并要求乙方原状返还该特定部位的，乙方应无条件予以配合，自费将该特定部位恢复原状，并承诺不会因此向包括甲方在内的任何人提出任何赔偿要求。

17.6、如本项目公共部位或相关建筑维修、维护须使用该特定部位的，乙方应积极予以配合，并同意无条件协助上述维修、维护工作。

17.7、乙方应自负费用承担该特定部位的清洁、维护、保养等工作。

17.8、有关该特定部位的相关事项约定均以本合同及《特定部位确认函》为准，此前任何针对该特定部位的销售广告、模型及其他宣传资料对甲方均不具有约束力。

第十八条、关于房屋设备及其保修的约定

18.1、甲方需使用乙方所购房屋空间对乙方所购房屋相邻的房屋或公共部位的设施、设备进行维修、维护时，乙方应当履行协助甲方保修的义务，提供必要的协助和便利，若在维修过程中，对乙方造成损害的，按乙方所遭受的实际损失进行补偿。若乙方不提供便利或拒不协助的，因此对相邻的房屋或公共部位及设施、设备造成的扩大损失由乙方承担赔偿责任。物业现场管理方为避免现场损失扩

大，有权无需乙方许可先行进入紧急抢修。

18.2、甲方应按照《上海市新建住宅质量保证书》承诺的保修范围和保修期限对该房屋承担相应的保修责任，但出现下列情形之一，甲方将不承担赔偿责任：

- (1) 因乙方使用不当或第三方造成的质量缺陷；
- (2) 乙方验收后自行添置，改动设施，设备；
- (3) 乙方擅自改动结构、设备位置和不当装修；
- (4) 不可抗力造成的质量缺陷。
- (5) 在发生需维修的事宜后，乙方无正当理由不及时提供必要的配合，导致甲方整改行为无法及时实施和完成，经甲方书面催告后，在甲方要求的日期内仍拒不配合的；
- (6) 其他乙方存在过失或过错或不作为的情形。

★18.3、在保修期内，该房屋如有质量问题，除本合同另有约定外，甲方应负责免费修复，但保修期限并不因此而延长或重新起算。由于上述修复工程造成其他损坏而需要维修，甲方仅承担维修责任，且甲方不对该项维修承担保修责任。同时乙方在此确认，该房屋在保修期内发生的属于甲方保修范围的质量问题，除要求甲方予以免费维修外，乙方不再向甲方主张任何额外经济补偿/赔偿。

每次在保修期内发生的属于保修范围内的工程质量问题，乙方均须向甲方书面报修并给予甲方至少三（3）个月的维修期及必要的配合。乙方书面报修后，在该维修期内，甲方仅承担免费维修责任，不承担租金、房屋使用费或影响使用的其他法律责任。若因乙方过错造成维修延误或损失进一步扩大的，甲方不承担责任。保修期内，甲方的修复以国家标准为准。若因修复原料的供应限制或停产，乙方同意甲方采用同品牌或同档次近似产品替代，或甲方依据便利修复原则选择合适的原料，由此导致保修部位修复后有质感、色泽差异但不影响实际使用的，乙方表示接受并予以认可。乙方签字确认后视为合格；乙方不签字确认或乙方认为修复不合格的，由乙方出示有资质的第三方鉴定机构出具的不合格报告，否则视为修复合格。该房屋及其附属设施设备因不可抗力或者因乙方的责任、使用不当、曾经改动、或其他非归责于甲方的事由而发生的质量问题与损坏，甲方不承担责任。

18.4、乙方提出该房屋质量问题的，甲方根据《上海市新建住宅质量保证书》相关规定实施维修，若乙方不予配合导致甲方无法进行保修的，甲方不承担法律责任。维修工作完成后，双方应当自甲方通知之日起七日内进行验收，如乙方无正当理由未到场验收或未签署意见的，视为乙方认可工程质量问题已修复，通知之

日为维修合格日。

18.5、在乙方提出的质量瑕疵异议的保修期内，乙方应当对甲方采取的处理措施给予配合。如乙方以拒绝、拖延或其他方式不配合取的，视为乙方撤回质量瑕疵异议。

★18.6、乙方确认，完全知晓完成本合同所列装修事项中使用的部分天然材质的材料，必然存在纹理、色差、斑点、裂纹等感官效果；非天然材质的同一种材料也会因采购时间、产品批次等的不同，而存在不同的感官效果。项目内相同户型单位，因楼栋、楼层、单元等差别，导致局部结构、面积和装饰物品、门窗、电器等设备的具体位置可能有所不同。乙方不得以此作为该房屋或者装修部分的质量问题要求甲方承担责任，甲方也无义务对其进行更换、修理、重做或整改。

18.7、乙方确认，本合同附件三所列交付标准最终以政府规划部门的审核批准为准。若日后发生不影响该商品房的质量及使用功能的变更，或政府最终审核标准与本合同附件三内容不一致的，根据补充条款第8.3条之约定，甲方将不再就变更另行予以通知并无须就上述变更征求乙方同意，且乙方不得据此行使合同解除权。

第十九条、关于合同解除及违约责任的补充约定

19.1、除非甲方和乙方双方协商一致并达成书面协议，或出现了本合同及本补充条款的其他条款中约定的本合同解除情况或法定的解除情形外，甲方和乙方中的任何一方均不得单方面解除本合同。若乙方擅自单方面提出解除本合同的，在征得甲方同意后本合同可提前解除，但乙方应向甲方支付总房价款的百分之三

（3%）作为违约金，该违约金甲方有权但无义务从乙方已支付的房价款中扣除，余额（若有）无息退还乙方。甲方的直接及间接损失超过乙方支付的违约金，不足部分由乙方补足。

19.2、双方协商一致解除本合同或因任何原因导致本合同解除的，乙方应当在甲方发出书面通知之日起十（10）日内配合甲方按照房地产主管部门及/或其他机构的要求办理完毕本合同解除及本合同注销登记手续（包括该房屋的产权回转至甲方名下的登记手续，如需），包括但不限于签署解约协议、提供相应资料、办理公证手续（如需）、到房地产主管本门办理注销合同登记备案手续等。如乙方未在前述规定时间内配合甲方办理前述注销登记手续及该房屋返还予甲方的过户登记手续，乙方除应支付本合同约定的违约金外，每逾期一日，还应支付相当于总房款万分之三的违约金。且甲方有权拒绝在双方约定的退款期限内向乙方返还应



当返还的各种款项（包括但不限于房价款等）。乙方已在银行办理按揭贷款手续的，应当在本合同确认无效、被撤销或提前解除、终止之日起3个工作日内办妥解除贷款担保合同和抵押登记撤销的手续。

19.3、若在本合同解除时，乙方已完成了该房屋的交付，则乙方应当在本合同解除之日起十（10）日内，按照甲方向乙方交付该房屋时的状况向甲方返还该房屋且甲方无需给予乙方任何补偿，在向甲方返还该房屋之日前已发生的水、电、通讯、物业服务等费用，均由乙方承担。若乙方未按期返还该房屋，或返还的该房屋不符合甲方向乙方交付时的状况的，甲方有权拒绝在本合同约定的还款期限内向乙方返还应当返还的各种款项（包括但不限于房价款等）并有权根据乙方逾期返还房屋的时间按房价款的日万分之三收取房屋占有使用费，并不承担任何责任。

若乙方逾期返还房屋且在甲方书面催告的期限内仍未返还的，甲方有权在任何时间内进入并收回该房屋，乙方放置于该房屋内的一切设施设备包括装修等物品将被视为放弃物，归甲方所有，任由甲方处置，甲方无须为此给予乙方任何补偿。同时甲方有权自行完成恢复原状、拆除、搬出和修复工作，所产生的费用由乙方承担，甲方有权按将该房屋恢复到交付使用时状态所需费用的预算，在应向乙方退还的房价款中先行扣除；届时甲方亦有权选择保留该房屋内的装修和设施设备，甲方无须为此给予乙方任何补偿。

19.4、如果本合同解除时，甲方已将商品房销售发票交付乙方的，则乙方应在解除合同后3日内将已取得的发票原件交还给甲方。若乙方取得的是增值税专用发票的，乙方须根据国家相关税收法规规定配合甲方完成退票手续。若因乙方未能按时交还发票或不配合甲方完成退票手续的，甲方有权从乙方的已付房款中扣除税款，如乙方已付房款不足以扣除的，甲方有权追偿。

19.5、甲方将在办理完毕合同注销登记手续且乙方已经腾房（如已交房）后90日内，将乙方已付房价款扣除违约金及各种相关费用（包括但不限于代为偿还的按揭贷款利息及罚息（如有）、甲方为签订及解除本合同而实际产生的费用（如印花税、律师费及手续费）、房屋使用费（如有）及甲方其他损失等）后的余额（如有）无息返还乙方，如乙方已付房价款不够扣除，甲方享有继续追索的权利。

19.6、该商品房的权属证书已过户至乙方名下后，贷款银行解除按揭合同并要求甲方承担连带担保责任的，则甲方有权选择解除商品房买卖合同，或由乙方直接还款。由此发生的费用（包括但不限于政府税费、律师费等）和产生的相关责任

由乙方承担，同时乙方应按照本合同总房款的5%向甲方支付违约金。

19.7、甲方及乙方双方同意：对于房屋迟延交付、房屋权属转移登记迟延的违约责任在任何情况下均不得同时适用，乙方只能选择其中一项适用不累加。

第二十条、关于基础设施、公共配套建筑的交付的补充约定

20.1、公共配套建筑的交付指竣工并达到使用条件。投入使用的具体时间，由相关建筑的业主确定，与甲方无关。小学（如有）其施教范围由政府教育主管部门确定。

20.2、有限电视、电话、网络、燃气、水、电等配套设施需由乙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，如甲方已先行垫付的，乙方应在房屋交付时另行向甲方支付。各项服务的具体开通时间，将由服务提供商决定。

★20.3、本项目按照政府要求配建保障性住房，位于红线范围内【61】号楼（康涵路188弄61号），层数为【17】层（其中地上【17】层，地下【0】层）。本项目内亦存在甲方自持物业，位于红线范围内【54、55、56、57、58、59、60】号楼（康涵路188弄54-60号），层数为【16】层（其中地上【16】层，地下【0】层）。乙方确认知晓，上述保障性住房及甲方自持物业将与所在地块该房屋统筹配置并共享配套基础设施和公建设施，保障性住房将移交给区公共租赁住房运营机构进行运营与管理，甲方自持物业将由甲方自行运营与管理。

★20.4、本项目地块内设置不低于地块面积8%（计5287.3平方米以上）的公共广场，广场不得设置围墙以满足24小时对外开放，具体以规划最终审批文件为准；地块内设置南北向公共（步行）通道一条，宽度不小于6米，长度不小于204米，具体以规划最终审批文件为准。公共通道两端不得设置围墙，且通道应保持24小时向公众开放。上述公共通道及公共广场建成后将无偿移交康桥镇人民政府，由政府负责运营管理。

★20.5、本项目红线范围内设置社区级公共服务设施位于红线范围内【56、57、58、59、60、61、62】号楼，其中包含居委会一处，建筑面积640平方米（计容）；老年人日料中心，建筑面积不小于200平方米（不计容）；社区学校，建筑面积不小于1000平方米（不计容）；社区食堂，建筑面积不小于200平方米（不计容），具体以相关政府部门的规划最终审批文件为准，以上公共服务设施建成后将移交康桥镇人民政府所有，由康桥镇人民政府负责运营管理。

第二十一条、关于项目权益说明

21.1、未计入公摊面积的以下房屋与部位，除法律另有规定或合同另有约定外，归甲方所有，包括但不限于：小区内的地下停车库（位）、架空层停车位的产权归甲方所有，甲方有权依法销售、出租并获取收益。

第二十二条、关于款项返还

22.1、根据本合同及本补充条款的约定，当甲方应退还任何款项给乙方时，若乙方以贷款方式支付该房屋的房价款的，除贷款银行确认贷款本息及按揭贷款合同项下违约金（若有）已经全部清偿之外，乙方同意并不可撤销地授权甲方将该部分款项直接退还给贷款银行，甲方将前述款项退还给贷款银行即视为已将该款项退还给乙方。倘若该部分款项退还贷款银行后有剩余的，甲方应将该等剩余款项退还给乙方。

第二十三条、关于前期物业管理服务

23.1、乙方同意选聘上海仁恒物业管理有限公司作为前期物业服务单位（前期物业管理服务期间），物业费按房屋实测建筑面积计算，每平方米人民币【5.6】元每月。乙方确认乙方有义务就本合同中约定的该房屋实测建筑面积及时、足额的向物业服务公司缴纳物业管理费。该房屋的物业服务费自该房屋交付的次月起由乙方支付，若乙方未按合同约定的日期办理验收交接手续，该房屋的物业费及其他应由该房屋业主或使用人承担的费用自甲方发送书面交付通知书之日的次月起由乙方支付。

23.2、本项目实行统一管理，乙方承诺遵守甲方制定的《浦荟铭庭临时管理规约》，并遵守甲方与甲方选聘的物业服务公司（上海仁恒物业管理有限公司）签订的《前期物业服务合同》。乙方同意并接受由上海仁恒物业管理有限公司在符合法律法规规定的情况下制定具体的物业管理实施和物业管理费收取的办法。在《浦荟铭庭》业主大会成立并依法自行选聘物业管理公司之前，由甲方委托、乙方同意聘任的上海仁恒物业管理有限公司根据双方签署的《前期物业管理服务合同》，对《浦荟铭庭》整个小区进行管理。

第二十四条、其他费用

24.1、乙方应按国家政策规定或其自愿交纳各种相关费用、税费，包括律师服务费（如有）、公证费（如有）、办理产权过户的登记费、手续费及其他税费等。计税依据以本合同第三条约定的该房屋总房价款为准；若由于房屋面积差异产生



202200038800

房屋总价款增减时，以增减后的该房屋总房价款作为计税依据，但在此之前已缴纳给政府相关部门的各类相关费用、税费未能进行退还的，甲方不承担任何责任。

第二十五条、合同条款独立性

25.1、因国家法律、地方法规及职能部门政策等的变更导致本合同的相关内容部分失效或部分不能执行，并不妨碍本合同其他部分的正确履行。双方应根据变更后的法律、法规、政策等对本合同内容做相应变更或签署补充协议，任何一方不能以此为理由单方面解除本合同。

第二十六条、物业维修金

26.1、乙方同意于领取房屋钥匙的同时或之前，根据有关法律法规的规定缴纳该房屋的物业维修基金。

第二十七条、钱款来源合法

27.1、乙方保证其支付的房价款项及有关费用的所有资金来源完全合法并享有所有权。如第三人向甲方主张对该笔资金的权利并最终导致甲方将该笔资金的权利并最终导致甲方将该笔资金退还第三人的，乙方应向甲方承担赔偿责任，赔偿金额为甲方退还第三人资金数额的二（2）倍。

27.2、出现上述情形，如商品房尚未交付或办理物权转移登记手续的，则甲方有权停止交房或（配合）办理小产证且无需为此承担任何责任。甲方有权单方面解除本合同，并另行出售。

第二十八条、关于销售广告及宣传资料、示范单位、销售员口头介绍的效力

28.1、双方的权利义务以合同及其附件和本补充条款为准。

★28.2、甲方此前在书面的销售广告和宣传资料、模型中对该项目开发规划范围内的房屋及相关设施所作的说明和允诺与认购意向书、认购协议、预售合同及相关的提示文件内容有冲突的，以认购意向书、认购协议、预售合同及相关的提示文件为准，书面的销售广告和宣传资料、模型不构成合同内容，双方不受其约束。

★28.3、甲方通过报刊杂志、电视、广播、户外路牌、楼书、海报、宣传品、手机短信及网络等媒体或其他方式发布的广告、宣传资料，或楼盘模型、售楼书或



其他文字载体中的所有图片、资料数据、说明、视频等，凡未列入本合同、附件、本补充条款之中的，对甲方没有约束力。乙方不得援引其中任何内容或信息以解释任何事项，或据以提出任何主张或要求，甲、乙双方的权利义务及责任均以本合同及本补充协议的约定为准。

★28.4、该房屋交付标准示范单位（包括但不限于：效果展示间、示范区域）仅作风格展示和参考之用，不构成合同内容，不属于甲方的交付标准或交付条件，甲方不受其约束。有关该商品房的结构、空间、功能系统、装修、配置标准等以双方在本合同中约定的为准。

28.5、因比例和表现方法所限等因素，销售广告、宣传资料、模型等未标明的内容并不代表实际建造的房屋或者小区范围没有根据规划或者设计要求存在相应的设施、设备或配套建筑物、构筑物，乙方对此予以充分理解。

★28.6、甲方销售人员或代理公司销售人员在房屋销售过程中口头或书面表达的意向和介绍信息，包括但不限于超越合同及广告宣传书面资料作出的介绍、说明或承诺，以及未经相对人同意的录音、录像，凡未经甲方书面盖章确认的，均不视为甲方的意思表示，不构成合同内容，对甲方无约束力。

28.7、宣传资料（包括但不限于广告单页、户外广告、销售人员介绍等）中关于项目周边学校等教育资源的介绍（如有）仅作为提供相关信息参考，具体招生规则（包括但不限于是否需要取得产证、户口等），项目所属学区应以政府教育主管部门的招生公告及办学方的自主要求为准：预售合同无法认定为教育局报名条件之一；房屋交付至产证办理的合理周期与入学报名、实际入学时间存在时间差。乙方在签订合同前就自身户籍、居住年限、子女、社保等就读条件以及就子女入园、入学情况、招生政策等仔细咨询过当地主管教育部门，最终入学取决于幼儿园、教委、学校的最新政策和招生简章，政策具有时效性和不稳定性，乙方确认对此知悉并不持异议。

28.8、乙方确认：对于本合同的订立以及对于该商品房交易条件有重大影响的因素，乙方已充分知悉，并已全部被列入本合同、附件及补充条款中。

第二十九条、关于通知及送达

29.1、双方承诺合同中所提供的联系地址、电话等真实有效，且所列联系地址系通知、答复以及双方因合同引起的任何争议提起诉讼或提交相关部门处理时，法院或相关部门寄送司法文书及其他文件资料的送达地址，如有变动应及时书面通知对方，若因提供有误或在变更后未及时通知对方，引起合同履行停滞或不能履

行，由提供方承担责任。

29.2、本合同及本补充条款规定由一方发给另一方的任何通知，必须以书面形式送达。双方均保证其在在本条如下所提供的通讯地址、传真号码的真实性和可靠性，双方均按本合同所列传真电话、地址进行联络。任何一方所留地址不详造成通知无法送达的，相关责任均由过错方承担。若有变更，应提前七（7）日以书面形式通知对方，任何一方若有两人或多人，任何通知向其中一人发出即视为向该全体发出。

甲方：

通讯地址：

电话号码：

乙方联系方式见本合同内的乙方信息（在该房屋交付后，该房屋的地址也可以作为有效地址）。

29.3、任何通知或其他通讯在下列情况下均被视为已被送达（无论是未签收或被拒收或由其他第三人代收的）：

- 1) 如以邮递形式（应以邮资预付的挂号信件或快递形式递送）送至上海市以内的地址，于投寄该文件三（3）日后视为送达；
- 2) 如以邮递形式（应以邮资预付的挂号信件或快递形式递送）送至上海市以外且在中华人民共和国境内的地址，于投寄该文件七（7）日后视为送达；
- 3) 如以邮递形式（应以邮资预付的挂号信件或快递形式递送）送至中华人民共和国境外的地址，于投寄该文件二十（20）日后视为送达；
- 4) 如以传真形式递送的，于传送及出示发送报告确定文件已经成功发送后的第一个工作日视为送达；
- 5) 如以当面递交形式递送的，于收件人签收时视为送达。

第三十条、关于合同承继

30.1、本合同对任何一方的合法继承人、承继人、受让人、受赠人均有约束力。

第三十一条、特别说明

★31.1、甲方雇佣的任何人员（包括销售人员）所出具或签署的本合同有关的任何文件，均应在甲方予以书面授权或确认的情况下方对甲方具有约束力。甲方所作的售楼广告、售楼书、宣传资料、样板房（创意展示间）、模型的画片、数据、照片、文件或其它与该房屋及/或该房屋所在楼盘有关的资料仅为宣传目的而设



202200038800

立或提供，不列为本合同的附件或组成部分，乙方不得援引其中任何内容或信息以解释任何事项，或据以提出任何主张或要求。乙方确认：对于本合同的订立以及对于该商品房交易条件有重大影响的因素，乙方已充分知悉，并已全部列入本合同、附件及补充条款中。

第三十二条、合同生效

32.1、本合同自双方签署之日起立即生效。若本合同乙方为两人或两人以上，其中任何一人签署，本合同即对所签署之人生效。乙方为两人或多人时，其中一人办理与本合同履行有关的包括但不限于以下事宜，即视为其他乙方授权该名人士办理相关事宜：办理与本合同有关的财务事宜，包括但不限于领取票据、更换票据、交纳房款、交纳税费、退款、退税、转款等相关手续；领取与本合同有关的各类文件；办理该房屋的交付手续，甲方向其中一人履行相关义务即视为向全部乙方履行了义务。政府部门所要求的公证手续和法律法规所要求的备案登记或过户手续并非本合同的生效要件。即便本合同尚未经公证（如需要）或者本合同未经在政府房地产交易登记部门登记备案或过户，双方仍得以援引本合同任何条款向对方提出任何要求或主张。

第三十三条、其它

33.1、本补充条款构成本合同不可分割的组成部分，与本合同正文以及所载列的其它附件一并构成一份完整的房屋预售合同。

33.2、若本补充条款与本合同正文的相关规定不一致时，则以本补充条款的约定为准。

33.3、在本合同履行过程中出现的纠纷，双方协商解决不成的，任一方可向本合同项下商品房所在地人民法院提起诉讼。

第三十四条、特别确认

34.1、乙方承诺并保证乙方购买该房屋符合本合同签署时中国法律法规及政策对于购买主体资格之要求。乙方确认其已清楚并理解国家及上海市现行的所有有关房屋的限购政策，乙方确认其签署本合同时符合在上海市新购住宅的条件，乙方承诺其申报的《购房人家庭成员及名下住房情况申报表》所述之内容及/或乙方出示的纳税或者社会保险证明均是真实及完整的，不存在任何遗漏或误导甲方的情形。如因乙方购买该房屋不符合中国法律法规及政策规定（不论相关的法律法规



政策发布在本合同签署之前还是之后），或因任何乙方原因而导致本合同不能备案、登记、过户的，一切风险和责任由乙方承担，与甲方无涉，乙方不得以前述理由要求解除本合同。在该等情况下，乙方已经发生的与本合同有关的所有费用（包括但不限于公证费和律师费等，如有）由乙方自行承担；同时甲方有权（但非甲方义务）以书面通知的形式要求解除本合同，乙方应自收到书面通知之日起十

（10）日内配合甲方签订本合同之解除协议并办理解除本合同的所有手续，包括但不限于注销本合同之备案登记。并且，在该等情况下，乙方应按补充条款二约定的方式向甲方支付违约金，如该违约金不足以弥补甲方损失，乙方还应继续赔偿甲方的任何直接及间接的损失。双方确认，如本款约定与其他提交给任何政府部门的相关文件（包括但不限于《购房人家庭成员及名下住房情况申报表》）中约定或者表述存在冲突的，则不论签署时间前后，均应以本款约定为准。

★34.2、本项目计分排序程序系为贯彻落实上海市《关于促进本市房地产市场平稳健康发展的意见》，优先满足“无房家庭”自住购房需求而制定。根据上海市《关于进一步加强本市房地产市场管理的通知》（沪建房管联〔2021〕129号），对按照优先购房政策购买的新建商品住房，在购房合同网签备案满5年后方可转让。甲方已向乙方告知并解释上述规定。乙方明确知悉并确认，本项目启动计分排序程序的，乙方自办理该房屋网签备案之日起5年内不得转让该房屋且无权以该房屋自网签备案之日起5年内不可转让为由要求解除本合同或向甲方提出其他任何赔偿要求。

34.3、甲方已经对本合同、附件及补充条款予以详尽的介绍并对相关约定、尤其“粗体”条款的约定作了重点提示、说明和解释。

第三十五条、不可抗力

★35.1、双方确认，本合同约定的该房屋交付时间、办理大产证时间系未受到不可抗力影响情况下的时间。本合同及补充条款项下“不可抗力”是指合同当事人在签订合同时不可预见，在合同履行过程中不可避免且不能克服的自然灾害和社会性突发事件，如地震、海啸、瘟疫、骚乱、戒严、暴动、战争等情形，但付款行为不适用不可抗力条款。

★35.2、双方确认，本合同系双方在新型冠状病毒感染的肺炎疫情（下称“本次疫情”）已在全国范围内发生但未结束之前签署，但本合同约定的该房屋交付时间、办理大产证时间未考虑本次疫情，本合同签署时该房屋的建设工程已受到本次疫情影响。鉴于本次疫情为不可抗力，且尚无法预估本次疫情何时结束，该房

屋的实际交付时间、大产证办理时间可能受本次疫情影响相应顺延，不视为甲方违约。该房屋的正式交付时间、大产证办理时间如有变化，以甲方另行通知的时间为准。乙方同意积极配合甲方在甲方另行通知的交付时间内接收房屋。

在签订本补充协议前，甲方就加“★”条款提请乙方特别注意，并说明其中部分条款内容对乙方可能产生不利影响。同时，乙方已就其他存疑条款向甲方提出，甲方就相关条款已按乙方要求做出了解释和说明，双方已就相关条款进行过协商。乙方已注意到上述加“★”条款中部分内容涉及免除、限制甲方的责任或者限制乙方的权利，但乙方均认可并自愿接受预售合同正文以及本补充协议（包含标注“★”符号的条款在内）的所有条款。乙方承诺不援引格式条款有关规定，不要求甲方承担约定之外责任。

乙方确认，甲方已就本合同条款中免除或者限制甲方责任的条款作了特别提示，乙方已充分理解并同意其全部内容。

乙方（签字或盖章）：签订时间： 年 月 日

补充条款 二

在签订本合同时，甲、乙双方均已知晓国家和本市住房限购规定，如因违反限购规定，房地产交易中心审核未通过，并出具《房屋交易审核情况通知书》的，甲、乙双方同意按下列约定处理：

- 1、双方共同办理合同网上备案撤销等解除本合同手续；
- 2、因未如实提供家庭情况及家庭成员名下拥有的住房情况等属于乙方责任，乙方应承担违约责任，违约金为人民币 ¥200000 元。



甲方（名称）：上海新联弈房地产发展
有限公司

乙方（名称或名字）：汪野
刘晓琪

法定代表人签署：

乙方本人签署：

法定代表人的
委托代理人签署：

的委托代理人/
法定代理人签署：

甲方盖章：

乙方盖章：

日期： 年 月 日

日期： 年 月 日

签于：

签于：

甲方拟签人员： 杨阳

销售员证书号： 170203030417608

甲方确认人员： 王瑜

销售员证书号： 150720030416556

网上合同签订时间： 2022年02月21日 09时02分25秒