

FZ2212XJ072135

编号：GF-2014-0171

商品房买卖合同（预售）

出卖人：福州中和投资发展有限公司

买受人：黄文彬,赖美娟

中华人民共和国住房和城乡建设部
中华人民共和国国家工商行政管理总局

制定

1003575129

目录

说明

专业术语解释

第一章 合同当事人

第二章 商品房基本状况

第三章 商品房价款

第四章 商品房交付条件与交付手续

第五章 面积差异处理方式

第六章 规划设计变更

第七章 商品房质量及保修责任

第八章 合同备案与房屋登记

第九章 前期物业管理

第十章 其他事项

说 明

1.本合同文本为示范文本，由中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国国家工商行政管理总局共同制定。各地可在有关法律法规、规定的范围内，结合实际情况调整合同相应内容。

2.签订本合同前，出卖人应当向买受人出示《商品房预售许可证》及其他有关证书和证明文件。

3.出卖人应当就合同重大事项对买受人尽到提示义务。买受人应当审慎签订合同，在签订本合同前，要仔细阅读合同条款，特别是审阅其中具有选择性、补充性、修改性的内容，注意防范潜在的市场风险和交易风险。

4.本合同文本【】中选择内容、空格部位填写内容及其他需要删除或添加的内容，双方当事人应当协商确定。【】中选择内容，以划 方式选定；对于实际情况未发生或双方当事人不作约定时，应当在空格部位打×，以示删除。

5.出卖人与买受人可以针对本合同文本中没有约定或者约定不明确的内容，根据所售项目的具体情况在相关条款后的空白行中进行补充约定，也可以另行签订补充协议。

6.双方当事人可以根据实际情况决定本合同原件的份数，并在签订合同时认真核对，以确保各份合同内容一致；在任何情况下，出卖人和买受人都应当至少持有一份合同原件。

专业术语解释

1. 商品房预售：是指房地产开发企业将正在建设中的取得《商品房预售许可证》的商品房预先出售给买受人，并由买受人支付定金或房价款的行为。
2. 法定代理人：是指依照法律规定直接取得代理权的人。
3. 套内建筑面积：是指成套房屋的套内建筑面积，由套内使用面积、套内墙体面积、套内阳台建筑面积三部分组成。
4. 房屋的建筑面积：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2.20M以上（含2.20M）的永久性建筑。
5. 不可抗力：是指不能预见、不能避免并不能克服的客观情况。
6. 民用建筑节能：是指在保证民用建筑使用功能和室内热环境质量的前提下，降低其使用过程中能源消耗的活动。民用建筑是指居住建筑、国家机关办公建筑和商业、服务业、教育、卫生等其他公共建筑。
7. 房屋登记：是指房屋登记机构依法将房屋权利和其他应当记载的事项在房屋登记簿上予以记载的行为。
8. 所有权转移登记：是指商品房所有权从出卖人转移至买受人所办理的登记类型。
9. 房屋登记机构：是指直辖市、市、县人民政府建设（房地产）主管部门或者其设置的负责房屋登记工作的机构。
10. 分割拆零销售：是指房地产开发企业将成套的商品住宅分割为数部分分别出售给买受人的销售方式。
11. 返本销售：是指房地产开发企业以定期向买受人返还购房款的方式销售商品房的行为。
12. 售后包租：是指房地产开发企业以在一定期限内承租或者代为出租买受人所购该企业商品房的方式销售商品房的行为。

商品房买卖合同（预售）

（合同编号：FZ2212XJ072135）

出卖人向买受人出售其开发建设的房屋，双方当事人应当在自愿、平等、公平及诚实信用的基础上，根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律、法规的规定，就商品房买卖相关内容协商达成一致意见，签订本商品房买卖合同。

第一章 合同当事人

甲方(出卖人)： 福州中和投资发展有限公司
通讯地址： 福建省福州市晋安区福马路478号鼓山镇人民政府办公楼七层723室
邮政编码： 350001
营业执照注册号： 91350100MA33JXGU65
企业资质证书号： FZ-61700000801000
法定代表人： 沈永明 联系电话： 88380000
委托代理人： 联系电话：
委托销售经纪机构：
通讯地址：
邮政编码：
营业执照注册号：
经纪机构备案证明号：
法定代表人： 联系电话：

乙方(买受人): 黄文彬

乙方类型: 个人

国籍: 中国

户籍: 福建省三明市沙县

证件类型: 身份证

证件号码: 350427198505234530

出生日期: 1985-05-23

性别: 男

通讯地址: 福州市闽侯荆溪厚屿村入园路大世界家1#904

联系电话: 15980222735

邮政编码: 350000

委托代理人\法定
代理人:

国籍:

户籍:

通讯地址:

联系电话:

邮政编码:

乙方(买受人): 赖美娟

乙方类型: 个人

国籍: 中国

户籍: 福建省龙岩市武平县

证件类型: 身份证

证件号码: 350824199011054182

出生日期: 1990-11-05

性别: 女

通讯地址: 福州市闽侯荆溪厚屿村入园路大世界家1#904

联系电话: 15280042109

邮政编码: 350000

委托代理人\法定
代理人:

国籍:

户籍:

通讯地址:

联系电话:

邮政编码:

第二章 商品房基本情况

第一条 项目建设依据

1.出卖人以 出让 方式取得坐落于 福建省福州市晋安区福马路北侧，浦乾路东侧，红光村及周边地块旧屋区改造项目出让地块一 地块的建设用地使用权。该地块 国有土地使用证号 为 闽（2022）福州市不动产权第0000033号 ，土地使用权面积为 31859.96 平方米。买受人购买的商品房（以下简称该商品房）所占用的土地用途为 住宅用地-城镇住宅用地（普通商品住宅）、商服用地-零售商业用地（商铺、商场）、餐饮用地（饭店、餐厅） ，土地使用权终止日期为 2092年02月17日 。

2.出卖人经批准，在上述地块上建设的商品房项目核准名称为 保利云光公馆 ，建设工程规划许可证号为 建字第350100202200015号 ，建筑工程施工许可证号为 350100202205090101 。

第二条 预售依据

该商品房已由 福州市住房保障和房地产管理局 批准预售，预售许可证号为 FZ许20220177 。

第三条 商品房基本情况

1.该商品房的规划用途为 住宅 。

2.该商品房所在建筑物的主体结构为 剪力墙结构 ，建筑总层数为 28 层，其中地上 27 层，地下 1 层。

3.该商品房为第一条规定项目中的 晋安区鼓山镇双福路7号保利云光公馆5#楼703单元 。房屋竣工后，如房号发生改变，不影响该商品房的特定位置。该商品房的平面图见附件一。

4.该商品房的房产测绘机构为 福建省地质测绘院 ，其预测建筑面积共 89.2 平方米，其中套内建筑面积 67.72 平方米，分摊共有建筑面积 21.48 平方米。该商品房共用部位见附件二。

该商品房层高为 2.9 米，有 1 个阳台，其中 0 个阳台为封闭式， 1 个阳台为非封闭式。阳台是否封闭以规划设计文件为准。

第四条 抵押情况

与该商品房有关的抵押情况为 未抵押 。

抵押类型： *空* 。

抵押人： *空*

抵押权人： *空* 。

抵押登记机构： *空*

抵押登记日期： *空* 。

债务履行期限： *空*

抵押类型： *空* 。

抵押人： *空*

抵押权人： *空* 。

抵押登记机构： *空*

抵押登记日期： *空* 。

债务履行期限： *空*

抵押权人同意该商品房转让的证明及关于抵押的相关约定见附三。

第五条 房屋权利状况承诺

1. 出卖人对该商品房享有合法权利；
2. 该商品房没有出售给除本合同买受人以外的其他人；
3. 该商品房没有司法查封或其他限制转让的情况；
4. *空* ；
5. *空* ；

如该商品房权利状况与上述情况不符，导致不能完成本合同登记备案或房屋所有权转移登记的，买受人有权解除合同。买受人解除合同的，应当书面通知出卖人。出卖人应当自解除合同通知送达之日起15日内退还买受人已付全部房款（含已付贷款部分），并自买受人付款之日起，按照 LPR利率报价 % (不低于中国人民银行公布的同期贷款基准利率) 计算给付利息。给买受人造成损失的，由出卖人支付 买受人全部损失 的赔偿金。

第三章 商品房价款

第六条 计价方式与价款

出卖人与买受人按照下列第 2 种方式计算该商品房价款：

- 1.按照套内建筑面积计算，该商品房单价为每平方米 人民币（币种）*空* 元，总价款为 人民币（币种）*空* 元(大写 *空*)。
- 2.按照建筑面积计算，该商品房单价为每平方米 人民币（币种）27466.37 元， 总价款为 人民币（币种）2450000.00 元(大写 贰佰肆拾伍万圆整)。
- 3.按照套计算，该商品房总价款为 人民币（币种）*空* 元（大写 *空* ）。
- 4.按照 *空* 计算，该商品房总价款为 人民币（币种）*空* 元（大写 *空* ）。

第七条 付款方式及期限

（一）签订本合同前，买受人已向出卖人支付定金 人民币（币种）50000 元（大写 伍万圆整 ），该定金于 本合同签订 时 抵作 商品房价款。

（二）买受人采取下列第 4 种方式付款：

- 1.一次性付款。买受人应当在 *空* 前支付该商品房全部价款。
- 2.分期付款。买受人应当在 *空* 前分 *空* 期支付该商品房全部价款，首期房价款 人民币（币种）*空* 元(大写： *空*)，应当于 *空* 前支付。

空

- 3.贷款方式付款：*空*。买受人应当于 *空* 前支付首期房价款 人民币（币种）*空* 元(大写：*空*)，占全部房价款的 *空* %。

余款 人民币（币种）*空* 元(大写：*空*)向 *空*（贷款机构）申请贷款支付。

- 4.其他方式：

市直：首付分期付款方式付款：【公积金组合贷款】。买受人应当于2022年12月9日前支付首期房价款人民币(币种)250000元（大写贰拾伍万 圆整），占全部房价款的10.20%；并于2023年1月15日前支付二期房价款人民币(币种)550000元（大写伍拾伍万 圆整），占全部房价款的22.44%(其中第二期房价款买受人可通过向福州住房公积金中心申请提取公积金的方式用于支付首付款，具体金额以公积金中心审批为准，审批额度不足支付该期房价款的，买受人应自行补足。)；余款人民币(币种)1650000元（大写 壹佰陆拾伍万圆整）向按揭银行（贷款机构）申请贷款支付。

无论买受人选择以上何种方式向出卖人支付房款，贷款的具体金额、利率、期限、归还方式以及贷款是否获得贷款机构批准以买受人与贷款机构签订的贷款合同为准，出卖人在此不做任何承诺。同时未经买卖双方同意买受人不得变更付款方式，否则应当承担相应的违约责任。

（三）出售该商品房的全部房价款应当存入预售资金监管账户，用于本工程建设。

该商品房的预售资金监管机构为 兴业银行股份有限公司福州西湖支行，预售资金监管账户名称为 福州中和投资发展有限公司预售资金监管专户，账号为 116050100100220879。

该商品房价款的计价方式、总价款、付款方式及期限的具体约定见附件四。

第八条 逾期付款责任

除不可抗力外，买受人未按照约定时间付款的，双方同意按照下列第 2 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 *空* 日之内，买受人按日计算向出卖人支付逾期应付款万分之 *空* 的违约金。

（2）逾期超过 *空* 日（该期限应当与本条第（1）项中的期限相同）后，出卖人有权解除合同。出卖人解除合同的，应当书面通知买受人。买受人应当

自解除合同通知送达之日起 *空* 日内按照累计应付款的 *空* %向出卖人支付违约金，同时，出卖人退还买受人已付全部房款（含已付贷款部分）。

出卖人不解除合同的，买受人按日计算向出卖人支付逾期应付款万分之 *空*（该比率不低于第（1）项中的比率）的违约金。

本条所称逾期应付款是指依照第七条及附件四约定的到期应付款与该期实际已付款的差额；采取分期付款的，按照相应的分期应付款与该期的实际已付款的差额确定。

2. 详见附件十一合同补充协议约定。 。

第四章 商品房交付条件与交付手续

第九条 商品房交付条件

该商品房交付时应当符合下列第1、2、 *空* 、 *空* 项所列条件：

- 1.该商品房已取得建设工程竣工验收备案证明文件；
- 2.该商品房已取得房屋测绘报告；
3. *空* 。
4. *空* 。

该商品房为住宅的，出卖人还需提供《住宅使用说明书》和《住宅质量保证书》。

第十条 商品房相关设施设备交付条件

（一）基础设施设备

1.供水、排水：交付时供水、排水配套设施齐全，并与城市公共供水、排水管网连接。使用自建设施供水的，供水的水质符合国家规定的饮用水卫生标准， 供水、排水配套设施齐全，非因出卖人原因，供水、排水系统未与城市公共供水、排水管网连接（包括但不限于城市公共供水、排水管网未铺设至该商品房所在地块等原因），买受人同意视为符合交付条件 ；

2.供电：交付时纳入城市供电网络并正式供电，小区内供电配套设施齐全，非因出卖人原因，供电系统未与城市公共供电网络连接（包括但不限于城市公共供电网络未铺设至该商品房所在地块等原因），买受人同意视为符合交付条件。

3.供暖：交付时供热系统符合供热配建标准，使用城市集中供热的，纳入城市集中供热管网，但因本项目所处地理因素，买卖双方约定出卖人无须履行此项义务。

4.燃气：交付时完成室内燃气管道的敷设，并与城市燃气管网连接，保证燃气供应，但非因出卖人原因导致的无法与城市燃气管网连接以及供应燃气的视为符合交付条件，出卖人无需承担违约责任。如政府主管部门或燃气公司对开通燃气及燃气供应方面在本合同约定之外设置其他条件的，由买受人承担满足相关。

5.电话通信：交付时线路敷设到户；

6.有线电视：交付时线路敷设到户；

7.宽带网络：交付时线路敷设到户。

以上第1、2、3项由出卖人负责办理开通手续并承担相关费用；第4、5、6、7项需要买受人自行办理开通手续。

如果在约定期限内基础设施设备未达到交付使用条件，双方同意按照下列第（2）种方式处理：

（1）以上设施中第1、2、3、4项在约定交付日未达到交付条件的，出卖人按照本合同第十二条的约定承担逾期交付责任。

第5项未按时达到交付使用条件的，出卖人按日向买受人支付 *空* 元的违约金；第6项未按时达到交付使用条件的，出卖人按日向买受人支付 *空* 元的违约金；第7项未按时达到交付使用条件的，出卖人按日向买受人支付 *空* 元的违约金。出卖人采取措施保证相关设施于约定交付日后 *空* 日之内达到交付使用条件。

(2) (2) 出卖人违反本款一项或几项约定，买受人同意收房，出卖人应一次性支付买受人2000元的违约金；非因出卖人原因使上述基础设施设备未达交付使用条件的，出卖人无须承担责任。在房屋符合交付条件的情况下，买受人不得因设施设备问题拒绝接收房屋。 。

(二) 公共服务及其他配套设施（以建设工程规划许可为准）

- 1.小区内绿地率： 2024年06月30日 达到： 本期建设工程规划许可要求 ；
- 2.小区内非市政道路： 2024年06月30日 达到： 本期建设工程规划许可要求 ；
- 3.规划的车位、车库： 2024年06月30日 达到： 本期建设工程规划许可要求 ；
- 4.物业服务用房： 2024年06月30日 达到： 本期建设工程规划许可要求 ；
- 5、医疗卫生机构： *空* 达到： *空* ；
- 6.幼儿园： *空* 达到： 交付政府条件 ；
- 7.学校： *空* 达到： *空* ；
8. *空* ；
9. *空* 。

以上设施未达到上述条件的，双方同意按照以下方式处理：

- 1.小区内绿地率未达到上述约定条件的， 合同继续履行，买受人按现状办理交付手续，出卖人应当按照规划要求整改到位，但买受人同意出卖人不因此承担违约责任或赔偿责任 。
- 2.小区内非市政道路未达到上述约定条件的， 合同继续履行，买受人按现状办理交付手续，出卖人应当按照规划要求整改到位，但买受人同意出卖人不因此承担违约责任或赔偿责任 。
- 3.规划的车位、车库未达到上述约定条件的， 合同继续履行，买受人按现

状办理交付手续，出卖人应当按照规划要求整改到位，但买受人同意出卖人不因此承担违约责任或赔偿责任。

4. 物业服务用房未达到上述约定条件的，合同继续履行，买受人按现状办理交付手续，出卖人应当按照规划要求整改到位，但买受人同意出卖人不因此承担违约责任或赔偿责任。

5. 其他设施未达到上述约定条件的，*空*。

关于本项目内相关设施设备的具体约定见附件五。

第十一条 交付时间和手续

(一) 出卖人应当在 2024年10月30日 前向买受人交付该商品房。

(二) 该商品房达到第九条、第十条约定的交付条件后，出卖人应当在交付日期届满前 10 日（不少于10日）将查验房屋的时间、办理交付手续的时间地点以及应当携带的证件材料的通知书面送达买受人。买受人未收到交付通知书的，以本合同约定的交付日期届满之日为办理交付手续的时间，以该商品房所在地为办理交付手续的地点。

出卖人发出书面交付通知的，买受人应按通知载明的日期办理房屋交付手续，买受人未按通知载明的时间办理房屋交付手续（包括收房并签署商品房交接单）的，视为该商品房在通知载明的时间已交付。其他详见本合同附件十一。

交付该商品房时，出卖人应当出示满足第九条约定的证明文件。出卖人不出示证明文件或者出示的证明文件不齐全，不能满足第九条约定条件的，买受人有权拒绝接收，由此产生的逾期交付责任由出卖人承担，并按照第十二条处理。

(三) 查验房屋

1. 办理交付手续前，买受人有权对该商品房进行查验，出卖人不得以缴纳相关税费或者签署物业管理文件作为买受人查验和办理交付手续的前提条件。

2. 买受人查验的该商品房存在下列除地基基础和主体结构外的其他质量问

题的，由出卖人按照有关工程和产品质量规范、标准自查验次日起 90 日内负责修复，并承担修复费用，修复后再行交付。

(1) 屋面、墙面、地面渗漏或开裂等；

(2) 管道堵塞；

(3) 门窗翘裂、五金件损坏；

(4) 灯具、电器等电气设备不能正常使用；

(5) 买受人查验后，出卖人依本合同及其附件承担质量修复责任并承担修复费用，但买受人确认不以此由要求出卖人承担修复期间的违约责任或要求赔偿损失。其它详见本合同附件十一补充协议相关约定。

(6) *空*。

3. 查验该商品房后，双方应当签署商品房交接单。由于买受人原因导致该商品房未能按期交付的，双方同意按照以下方式处理：

(1) 详见本合同附件十一补充协议。

(2) 详见本合同附件十一补充协议。

第十二条 逾期交付责任

除不可抗力外，出卖人未按照第十一条约定的时间将该商品房交付买受人的，双方同意按照下列第 2 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 *空* 日之内〔该期限应当不多于第八条第1（1）项中的期限〕，自第十一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房价款万分之 *空* 的违约金（该违约金比率应当不低于第八条第1（1）项中的比率）。

(2) 逾期超过 *空* 日（该期限应当与本条第（1）项中的期限相同）后，买受人有权解除合同。买受人解除合同的，应当书面通知出卖人。出卖人应当

自解除合同通知送达之日起15日内退还买受人已付全部房款（含已付贷款部分），并自买受人付款之日起，按照 *空* %（不低于中国人民银行公布的同期贷款基准利率）计算给付利息；同时，出卖人按照全部房价款的 *空* %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，出卖人按日计算向买受人支付全部房价款万分之 *空* （该比率应当不低于本条第1（1）项中的比率）的违约金。

2.（1）买受人同意不解除合同，自本合同第十一条约定的交付期限届满之次日起至实际交付之日止，出卖人按买受人支付已付购房款日万分之一向买受人支付违约金。（2）买受人确认如因买受人原因导致该商品房未能按期交付的，出卖人不承担逾期交付的违约责任。（3）如发生本合同约定的不可抗力或附件十一约定的特殊原因的，出卖人可据实顺延交房日期，无需承担违约责任。

第五章 面积差异处理方式

第十三条 面积差异处理

该商品房交付时，出卖人应当向买受人出示房屋测绘报告，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，双方同意按照第 4 种方式处理。

1.根据第六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，买受人有权解除合同。

买受人解除合同的，应当书面通知出卖人。出卖人应当自解除合同通知送达之日起15日内退还买受人已付全部房款（含已付贷款部分），并自买受人付款之日起，按照 *空* %（不低于中国人民银行公布的同期贷款基准利率）计算给付利息。

买受人选择不解除合同的，实测套内建筑面积大于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；绝对值超出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 × 100%

2. 根据第六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有一项超出3%时，买受人有权解除合同。

买受人解除合同的，应当书面通知出卖人。出卖人应当自解除合同通知送达之日起15日内退还买受人已付全部房款（含已付贷款部分），并自买受人付款之日起，按照 *空* %（不低于中国人民银行公布的同期贷款基准利率）计算给付利息。

买受人选择不解除合同的，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。实测建筑面积小于预测建筑面积时，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；绝对值超出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 × 100%

（3）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。

3. 根据第六条按照套计价的，出卖人承诺在房屋平面图中标明详细尺寸，并约定误差范围。该商品房交付时，套型与设计图纸不一致或者相关尺寸超出约定的误差范围，双方约定如下：

空

4. 双方自行约定：

商品房交付时的面积差指的是实测建筑面积与合同约定的预测建筑面积之差，非套内建筑面积之差，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 × 100%。 建筑面积误差比绝对值在3%以内（含3%）的，双方据实结算房价款；建筑面积误差比绝对值超出3%的，买受人有权解除合同，买受人解除合同的，应当书面通知出卖人，出卖人在解除合同通知书送达之日起30日内将买受人已付款（含买受人向银行贷款部分的本金及已支付利息）退还给买受人，并按全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率计算给付利息。买受人不解除合同的，双方就建筑面积差异签订补充条款并据实结算房价款

第六章 规划设计变更

第十四条 规划变更

（一）出卖人应当按照城乡规划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。

双方签订合同后，涉及该商品房规划用途、面积、容积率、绿地率、基础设施、公共服务及其他配套设施等规划许可内容经城乡规划主管部门批准变更的，出卖人应当在变更确立之日起10日内将书面通知送达买受人。出卖人未在规定时间内通知买受人的，买受人有权解除合同。

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

（三）买受人解除合同的，应当书面通知出卖人。出卖人应当自解除合同通知送达之日起15日内退还买受人已付全部房款（含已付贷款部分），并自买受人付款之日起，按照 全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率 %（不低于中国人民银行公布的同期贷款基准利率）计算给付利息；同时，出卖人按照全部房价款的 *空* %向买受人支付违约金。

买受人不解除合同的，有权要求出卖人赔偿由此造成的损失，双方约定如下：

合同继续履行，因设计规划变更造成买受人直接财产损失的，出卖人应当给予赔偿。实际未对买受人利益造成影响的，出卖人不承担赔偿责任。

第十五条 设计变更

（一）双方签订合同后，出卖人按照法定程序变更建筑工程施工图设计文件，涉及下列可能影响买受人所购商品房质量或使用功能情形的，出卖人应当在变更确立之日起10日内将书面通知送达买受人。出卖人未在规定期限内通知买受人的，买受人有权解除合同。

- 1.该商品房结构形式、户型、空间尺寸、朝向；
- 2.供热、采暖方式；
3. *空*
4. *空*
5. *空*

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

（三）买受人解除合同的，应当书面通知出卖人。出卖人应当自解除合同通知送达之日起15日内退还买受人已付全部房款（含已付贷款部分），并自买受人付款之日起，按照 全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率 %（不低于中国人民银行公布的同期贷款基准利率）计算给付利息；同时，出卖人按照全部房价款的 *空* %向买受人支付违约金。

买受人不解除合同的，有权要求出卖人赔偿由此造成的损失，双方约定如下：

合同继续履行，因设计规划变更造成买受人直接财产损失的，出卖人应当给予合理赔偿。实际未对买受人利益造成影响的，出卖人不承担赔偿责任

第七章 商品房质量及保修责任

第十六条 商品房质量

（一）地基基础和主体结构

出卖人承诺该商品房地基基础和主体结构合格，并符合国家及行业标准。

经检测不合格的，买受人有权解除合同。买受人解除合同的，应当书面通知出卖人。出卖人应当自解除合同通知送达之日起15日内退还买受人已付全部房款（含已付贷款部分），并自买受人付款之日起，按照 全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率 %（不低于中国人民银行公布的同期贷款基准利率）计算给付利息。给买受人造成损失的，由出卖人支付 买受人全部损失 的赔偿金。因此而发生的检测费用由出卖人承担。

买受人不解除合同的， 合同继续履行，出卖人应当赔偿买受人因此遭受的直接损失 。

（二）其他质量问题

该商品房质量应当符合有关工程质量规范、标准和施工图设计文件的要求。发现除地基基础和主体结构外质量问题的，双方按照以下方式处理：

（1）及时更换、修理；如给买受人造成损失的，还应当承担相应赔偿责任。

空

（2）经过更换、修理，仍然严重影响正常使用的，买受人有权解除合同。买受人解除合同的，应当书面通知出卖人。出卖人应当自解除合同通知送达之日起15日内退还买受人已付全部房款（含已付贷款部分），并自买受人付款之日起，按照 全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率 %（不低于中国人民银行公布的同期贷款基准利率）计算给付利息。给买受人造成损失的，由出卖人承担相应赔偿责任。因此而发生的检测费用由出卖人承担。

买受人不解除合同的， 详见附件十一合同补充协议 。

（三）装饰装修及设备标准

该商品房应当使用合格的建筑材料、构配件和设备，装置、装修、装饰所

用材料的产品质量必须符合国家的强制性标准及双方约定的标准。

不符合上述标准的，买受人有权要求出卖人按照下列第（1）、 *空* 、 *空* 、 *空* 方式处理（可多选）：

- （1）及时更换、修理；
- （2）出卖人赔偿双倍的装饰、设备差价；
- （3） *空* ；
- （4） *空* ；

具体装饰装修及相关设备标准的约定见附件六。

（四）室内空气质量、建筑隔声和民用建筑节能措施

1.该商品房室内空气质量符合 国家 标准，标准名称：《民用建筑工程室内环境污染控制规范》，标准文号：GB50325-2020。

该商品房为住宅的，建筑隔声情况符合 国家 标准，标准名称：《民用建筑隔声设计规范》，标准文号：GB50118-2010。

该商品房室内空气质量或建筑隔声情况经检测不符合标准，由出卖人负责整改，整改后仍不符合标准的，买受人有权解除合同。买受人解除合同的，应当书面通知出卖人。出卖人应当自解除合同通知送达之日起15日内退还买受人已付全部房款（含已付贷款部分），并自买受人付款之日起，按照 全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率 %（不低于中国人民银行公布的同期贷款基准利率）计算给付利息。给买受人造成损失的，由出卖人承担相应赔偿责任。经检测不符合标准的，检测费用由出卖人承担，整改后再次检测发生的费用仍由出卖人承担。因整改导致该商品房逾期交付的，出卖人应当承担逾期交付责任。

2.该商品房应当符合国家有关民用建筑节能强制性标准的要求。

未达到标准的，出卖人应当按照相应标准要求补做节能措施，并承担全部费用；给买受人造成损失的，出卖人应当承担相应赔偿责任。

空

第十七条 保修责任

（一）商品房实行保修制度。该商品房为住宅的，出卖人自该商品房交付之日起，按照《住宅质量保证书》承诺的内容承担相应的保修责任。该商品房为非住宅的，双方应当签订补充协议详细约定保修范围、保修期限和保修责任等内容。具体内容见附件七。

（二）下列情形，出卖人不承担保修责任：

1. 因不可抗力造成的房屋及其附属设施的损害；
2. 因买受人不当使用造成的房屋及其附属设施的损害；
3. 其他因不可归责于出卖人原因造成的房屋及其附属设施的损害。

（三）在保修期内，买受人要求维修的书面通知送达出卖人 90 日内，出卖人既不履行保修义务也不提出书面异议的，买受人可以自行或委托他人进行维修，维修费用及维修期间造成的其他损失由出卖人承担。

第十八条 质量担保

出卖人不按照第十六条、第十七条约定承担相关责任的，由 *空* 承担连带责任。

关于质量担保的证明见附件八。

第八章 合同备案与房屋登记

第十九条 预售合同登记备案

（一）出卖人应当自本合同签订之日起 30 日内（不超过30日）办理商品房预售合同登记备案手续，并将本合同登记备案情况告知买受人。

（二）有关预售合同登记备案的其他约定如下：

本合同签订之日起30日内，由出卖人向房屋权属登记机构福州市不动产登

记和交易中心申请预告登记。

非因出卖人原因造成合同登记备案延迟的责任由买受人承担。在本合同生效后，若买受人未按照约定履行付款义务，出卖人可以依据先履行抗辩权相应推迟向房产管理机关申请本合同登记备案的时间。

第二十条 房屋登记

（一）双方同意共同向房屋登记机构申请办理该商品房的房屋所有权转移登记。

（二）因出卖人的原因，买受人未能在该商品房交付之日起 720 日内取得该商品房的房屋所有权证书的，双方同意按照下列第 2 种方式处理：

1. 买受人有权解除合同。买受人解除合同的，应当书面通知出卖人。出卖人应当自解除合同通知送达之日起15日内退还买受人已付全部房款（含已付贷款部分），并自买受人付款之日起，按照 *空* %（不低于中国人民银行公布的同期贷款基准利率）计算给付利息。买受人不解除合同的，自买受人应当完成房屋所有权登记的期限届满之次日起至实际完成房屋所有权登记之日止，出卖人按日计算向买受人支付全部房价款万分之 *空* 的违约金。

2. 详见附件十一合同补充协议。

（三）因买受人的原因未能在约定期限内完成该商品房的房屋所有权转移登记的，出卖人不承担责任。

第九章 前期物业管理

第二十一条 前期物业管理

（一）出卖人依法选聘的前期物业服务企业为 保利（厦门）物业管理有限公司。

（二）物业服务时间从 2024年06月30日 到 2027年06月29日。

（三）物业服务期间，物业收费计费方式为 包干制。物业服务费为 详见合同附件九 元/月·平方米（建筑面积）。

(四) 买受人同意由出卖人选聘的前期物业服务企业代为查验并承接物业共用部位、共用设施设备, 出卖人应当将物业共用部位、共用设施设备承接查验的备案情况书面告知买受人。

(五) 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的物业服务企业实施前期物业管理, 遵守临时管理规约。业主委员会成立后, 由业主大会决定选聘或续聘物业服务企业。

该商品房前期物业服务合同、临时管理规约见附件九。

第十章 其他事项

第二十二条 建筑物区分所有权

(一) 买受人对其建筑物专有部分享有占有、使用、收益和处分的权利。

(二) 以下部位归业主共有:

1. 建筑物的基础、承重结构、外墙、屋顶等基本结构部分, 通道、楼梯、大堂等公共通行部分, 消防、公共照明等附属设施、设备, 避难层、设备层或者设备间等结构部分;

2. 该商品房所在建筑区划内的道路(属于城镇公共道路的除外)、绿地(属于城镇公共绿地或者明示属于个人的除外)、占用业主共有的道路或者其他场地用于停放汽车的车位、物业服务用房;

3. *空*。

(三) 双方对其他配套设施约定如下:

1. 规划的车位、车库: 详见附件十一合同补充协议。

2. 会所: 详见附件十一合同补充协议。

3. 详见附件十一合同补充协议。

第二十三条 税费

双方应当按照国家的有关规定，向相应部门缴纳因该商品房买卖发生的税费。因预测面积与实测面积差异，导致买受人不能享受税收优惠政策而增加的税收负担，由 买受人 承担。

第二十四条 销售和使用承诺

1.出卖人承诺不采取分割拆零销售、返本销售或者变相返本销售的方式销售商品房；不采取售后包租或者变相售后包租的方式销售未竣工商品房。

2.出卖人承诺按照规划用途进行建设和出售，不得擅自改变该商品房使用性质，并按照规划用途办理房屋登记。出卖人不得擅自改变与该商品房有关的共用部位和设施的使用性质。

3.出卖人承诺对商品房的销售，不涉及依法或者依规划属于买受人共有的共用部位和设施的处分。

4.出卖人承诺已将遮挡或妨碍房屋正常使用的情况告知买受人。具体内容见附件十。

5.买受人使用该商品房期间，不得擅自改变该商品房的用途、建筑主体结构 and 承重结构。

6. *空* 。

7. *空* 。

第二十五条 送达

出卖人和买受人保证在本合同中记载的通讯地址、联系电话均真实有效。任何根据本合同发出的文件，均应采用书面形式，以 邮政快递 方式送达对方。任何一方变更通讯地址、联系电话的，应在变更之日起 10 日内书面通知对方。变更的一方未履行通知义务导致送达不能的，应承担相应的法律责任。

第二十六条 买受人信息保护

出卖人对买受人信息负有保密义务。非因法律、法规规定或国家安全机关、公安机关、检察机关、审判机关、纪检监察部门执行公务的需要，未经买受人

书面同意，出卖人及其销售人员和相关工作人员不得对外披露买受人信息，或将买受人信息用于履行本合同之外的其他用途。

第二十七条 争议解决方式

本合同在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决，也可通过消费者协会等相关机构调解；或按照下列第 1 种方式解决：

1. 依法向房屋所在地人民法院起诉。
2. 提交 *空* 仲裁委员会仲裁。

第二十八条 补充协议

对本合同中未约定或约定不明的内容，双方可根据具体情况签订书面补充协议（补充协议见附件十一）。

补充协议中含有不合理的减轻或免除本合同中约定应当由出卖人承担的责任，或不合理的加重买受人责任、排除买受人主要权利内容的，仍以本合同为准。

第二十九条 合同生效

本合同自双方签字或盖章之日起生效。

本合同的解除应当采用书面形式。本合同及附件共 88 页，一式 伍 份，其中出卖人 贰 份，买受人 壹 份，[房屋权属登记机构] 壹 份，[其他有关单位] 壹 份。合同附件与本合同具有同等法律效力。

出卖人（签字或盖章）：

买受人（签字或盖章）：

【法定代表人】（签字或盖章）：

【法定代表人】（签字或盖章）：

【委托代理人】（签字或盖章）：

【委托代理人】（签字或盖章）：

【法定代表人】（签字或盖章）：

签订时间：

签订时间：

签订地点：

签订地点：

附件一：房屋平面图（应当标明方位）

- 1.房屋分层分户图（应当标明详细尺寸，并约定误差范围）
- 2.建设工程规划方案总平面图

附件二：关于该商品房共用部位的具体说明（可附图说明）

1. 纳入该商品房分摊的共用部位的名称、面积和所在位置

2. 未纳入该商品房分摊的共用部位的名称、所在位置

按照国家有关规定执行。

附件三 抵押权人同意该商品房转让的证明及关于抵押的相关约定

- 1.抵押权人同意该商品房转让的证明
- 2.解除抵押的条件和时间
- 3.关于抵押的其他约定

该商品房无抵押情况。

附件四 关于该商品房价款的计价方式、总价款、付款方式及期限的具体约定

一、对本合同第六条的补充：（除非特别指明，否则“本合同”是指除了附件之外的《商品房买卖合同》主文条款。上下文均指相同含义，不再一一指出。）

如本合同约定的单价与总价不相符（即：约定的单价与约定的面积的乘积不等于约定的总价），则以约定的总价为准。

1.本合同约定的商品房价款未包括房价以外的一切相关费用。上述房价以外由买受人承担的费用包括但不限于：

- （1）合同印花税；
- （2）物业管理费；
- （3）专项维修资金；
- （4）契税；
- （5）电话安装费、宽带网络安装费、水电开户费及预存金等；
- （6）合同预告登记费；
- （7）抵押预告登记费；
- （8）其他按规定应由买受人承担的税费等费用。

2.根据国家相关规定，2016年5月1日起房地产行业实施“营改增”，买受人确认完全理解此规定，并认可所购的房产（不动产）与出卖人签署的相关资料（销售认购协议书、商品房买卖合同，以及所有相关的补充协议、文件等）内载明的单价、总价、面积补差款、违约金、赔/补偿金，以及缴纳的定金、首付款、按揭款等所有购房款，均为包含增值税金额。不同销售单位可能适用不同增值税征收政策（简易征收 / 一般征收），其对应增值税税率也不相同。买受人所购房产具体所适用的增值税类型及税率，以政府相关规定为准，具体增值税额度，以增值税发票载明信息为准。

3.买受人同意：出卖人于所购房产（不动产）交付使用时再统一开具增值税购房发票；对增值税购房发票以价税分离形式体现没有异议；如在购房发票开具前遇政府相关部门有新规定，则以政府相关最新规定执行。

买受人确认：发票需满足增值税发票开具的条件方可开具，且发票开具的条件

和时间还应满足本合同及补充协议约定的其他条件。买受人同意出卖人在满足前述条件后开具发票。

4. 按照合同约定或法律规定买受人应支付给出卖人的所有应付款（包括但不限于定金、首付款、面积差款、按揭款等多种购房款及违约金等）均为包含增值税金额，实际退付将依据退款办理时政府相关部门就增值税相关政策确定是否扣税后无息退回给买受人（如政策或主管部门要求缴纳增值税的，则出卖人有权从应退给买受人的款项中相应扣除）。

其中：合同预告登记费（如有）、抵押预告登记费（如有）根据相关部门规定标准在签署合同时收取；办理房屋产权登记之契税、印花税、物业专项维修资金及因购置房产所发生的应由买受人承担的一切税费均由买受人根据相关部门规定缴纳；开通本合同项下商品房户内水电时，如相关政府主管部门要求预缴的费用，买受人同意由出卖人先行垫付，待办理房屋交接手续前支付给出卖人。买受人保证在办理相关手续前及时按规定缴纳上述相关税费。因商品房面积变化引起的买受人负担的税费变化的风险，由买受人承担，买受人逾期缴纳相关税费导致有关手续无法办理的责任由买受人承担。

二、对本合同第七条的补充：

1、 买受人应付房款中含有贷款款项（包括但不限于商业贷款、公积金贷款、组合贷等各种付款方式中的贷款部分，以下统称“贷款款项”）的，在向银行/公积金中心（以下统称“银行”）申请贷款过程中，买受人对于自身是否具备获得贷款条件以及国家可能随时对贷款政策进行调整的风险已有充分了解，无论买受人是否取得银行贷款，均不影响买受人按照本合同及补充协议约定应承担的付款义务。出卖人有关贷款的陈述或宣传及所提供的资料仅供买受人参考，有关贷款的具体事项（包括申请贷款的条件与程序、是否批准贷款申请、首付款比例、可发放的贷款数额、贷款利率等）均以贷款银行提供的资料及放款时点决定的结果为准，出卖人在此不做任何承诺。买受人同意无条件接受贷款银行放款时点决定的结果，且自行承担因办理贷款而增加的全部费用。除非合同约定的情形或经买卖双方同意，买受人不得变更付款方式，否则应当按约定承担相应的违约责任。

2、 买受人以一次性付款或分期付款方式支付购房款及贷款方式中的首付款部分，

应按本合同第七条约定的期限完成支付义务。逾期付款的，买受人应按本合同第八条以及附件十一之约定承担逾期付款的违约责任。

3. 贷款部分，买受人承诺按照下列约定期限履行购房款的支付义务：

（1）买受人选择商业贷款方式支付商品房价款的，买受人应当在签订本《商品房买卖合同》之日起30日内向贷款机构提交齐全贷款所需材料并通过贷款机构的贷款审批，并确保上述款项在签订本《商品房买卖合同》之日起40日内到达出卖人账户。若买受人所购房屋的首付款为分期支付的，则买受人应当在合同约定的最后一期首付款付款期限届满之日起10日内向贷款机构提交齐全贷款所需材料并通过贷款机构的贷款审批，并确保按揭贷款款项在合同约定的最后一期首付款付款期限届满之日起20日内到达出卖人账户。

若买受人未能在签订本《商品房买卖合同》之日起30日内向贷款机构提交齐全贷款所需材料并通过贷款机构的贷款审批的，则买受人同意在签订本《商品房买卖合同》之日起50日内以一次性付款的方式向出卖人支付全部购房款，逾期则买卖双方同意按照附件十一合同补充协议关于逾期付款的违约责任之条款执行。若买受人所购房屋的首付款为分期支付的，买受人未能在合同约定的最后一期首付款付款期限届满之日起10日内向贷款机构提交齐全贷款所需材料并通过贷款机构的贷款审批的，则买受人同意在合同约定的最后一期首付款付款期限届满之日起30日内以一次性付款的方式向出卖人支付全部购房款，逾期则买卖双方同意按照附件十一合同补充协议关于逾期付款的违约责任之条款执行。

若买受人的贷款款项未能在本《商品房买卖合同》签订之日起40日内全款到达出卖人账户的，则买受人同意在上述付款期限届满之日起10日内以一次性付款的方式向出卖人支付全部购房款，若逾期则买卖双方同意按照附件十一合同补充协议关于逾期付款的违约责任之条款执行。若买受人所购房屋的首付款为分期支付的，买受人的贷款款项未能在合同约定的最后一期首付款付款期限届满之日起20日内全款到达出卖人账户的，则买受人同意在上述付款期限届满之日起10日内以一次性付款的方式向出卖人支付全部购房款，若逾期则买卖双方同意按照附件十一合同补充协议关于逾期付款的违约责任之条款执行。

若本合同签订之日前所购房屋工程尚未具备银行放款条件的，买受人应当确保贷款款项在所购房屋工程具备银行放款条件之日起10日内到达出卖人账户。买受人的贷款款项未能在所购房屋工程具备银行放款条件之日起10日内到达出卖

人账户的，则买受人同意在上述付款期限届满之日起10日内以一次性付款的方式向出卖人支付全部购房款。若逾期则买卖双方同意按照附件十一合同补充协议关于逾期付款的违约责任之条款执行。

该商品房总价不因上述付款方式调整而变化。

(2)通过公积金贷款、商业与公积金组合贷款方式支付的贷款部分，买受人应当在签订本《商品房买卖合同》之日起30日内向贷款机构提交齐全贷款所需材料并通过公积金贷款、商业与公积金组合贷款审批；同时买受人应确保上述款项在签订本《商品房买卖合同》之日起40日内到达出卖人账户。若买受人所购房屋的首付款为分期支付的，则买受人应当在合同约定的最后一期首付款付款期限届满之日起30日内向贷款机构提交齐全贷款所需材料并通过贷款机构的贷款审批，并确保按揭贷款款项在合同约定的最后一期首付款付款期限届满之日起40日内到达出卖人账户。

买受人通过公积金贷款、商业与公积金组合贷款方式支付贷款部分的，无论何种原因（包括但不限于因相关政策变化导致买受人无法通过有权机关审核、相关有权机关暂停公积金贷款等）不能在上述期限内向贷款机构提交齐全贷款所需材料并通过公积金贷款、公积金与商业贷款审批或付清全部房款的，买受人均应当在上述约定的期限届满之日将付款方式变更为商业贷款方式或一次性付款方式。若付款方式变更为商业贷款方式的，应确保贷款款项在变更之日起30日内全款到达出卖人账户。若付款方式变更为一次性付款的，应确保贷款款项在变更之日起10日内全款到达出卖人账户。逾期则买卖双方同意按照合同附件十一补充协议关于逾期付款的违约责任之条款执行。

若本合同签订之日前所购房屋工程尚未具备银行放款条件的，买受人应当确保贷款款项在所购房屋工程具备银行放款条件之日起10日内到达出卖人账户。买受人的贷款款项未能在所购房屋工程具备银行放款条件之日起10日内到达出卖人账户的，则买受人同意在上述付款期限届满之日起10日内以一次性付款的方式向出卖人支付全部购房款。若逾期则买卖双方同意按照附件十一合同补充协议关于逾期付款的违约责任之条款执行。

该商品房总价不因上述付款方式调整而变化。

(3)出卖人未在本款第(1)、(2)项约定期限内足额收到买受人的贷款款项的（包括银行拒绝买受人贷款申请或买受人无法依照上述任何一种约定履行付

款义务等情形），视为买受人逾期付款，买受人应按本合同第八条及附件十一之约定承担逾期付款的违约责任。

4. 在买受人还清贷款本息前，与该商品房相关的所有资料原件均可由出卖人转交银行保管。

5. 本条所涉及的银行预售款监管帐户包括出卖人办理预售许可申报时获批准的监管账户及经相关主管部门批准追加的所有监管账户。

附件五 关于本项目内相关设施、设备的具体约定

1. 相关设施的位置及用途

2. 其他约定

如本项目系分期开发、根据政府批准的规划方案，基础设计与公共配套建筑（如有）分期建成交付，除合同约定交付日期的基础设施、公共配套建筑（如有）外，其他基础设施、按套建筑（如有）的交付时间不迟于该项目最后一期商品房交付的时间。

附件六 关于装饰装修及相关设备标准的约定

交付的商品房达不到本附件约定装修标准的，按照本合同第十六条第（三）款约定处理。出卖人未经双方约定增加的装置、装修、装饰，视为无条件赠送给买受人。

双方就装饰装修主要材料和设备的品牌、产地、规格、数量等内容约定如下：

1. 外墙： *空* ；

外墙涂料

2. 起居室：

（1）内墙： *空* ；

砂浆

（2）顶棚： *空* ；

腻子

（3）室内地面： *空* ；

混凝土楼板

3. 厨房：

（1）地面： *空* ；

防水涂料

（2）墙面： *空* ；

砂浆

（3）顶棚： *空* ；

混凝土楼板

（4）厨具： 无

4.卫生间：

(1) 地面： *空* ；

防水涂料

(2) 墙面： *空* ；

距楼面2米范围内的墙面为防水涂料，距楼面2米以上的墙面为砂浆

(3) 顶棚： *空* ；

混凝土楼板_

(4) 卫生器具： 无

5.阳台： *空* ；

地面水泥砂浆、墙面外墙涂料、顶棚腻子

6.电梯：

(1) 品牌： 奥的斯或同等级品牌

(2) 型号： *空*

7.管道

空

8.窗户：

铝合金

9. *空*

10. *空*

附件七 关于保修范围、保修期限和保修责任的约定

该商品房为住宅的，出卖人应当提供《住宅质量保证书》；该商品房为非住宅的，双方可参照《住宅质量保证书》中的内容对保修范围、保修期限和保修责任等进行约定。

该商品房的保修期自房屋交付之日起计算，关于保修期限的约定不应低于《建设工程质量管理条例》第四十条规定的最低保修期限。

(一)保修项目、期限及责任的约定

1.地基基础和主体结构：

保修期限为： 50 年 （不得低于设计文件规定的该工程的合理使用年限）；

空

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：

保修期限为： 5年 （不得低于5年）

空

3.供热、供冷系统和设备：

保修期限为： *空* （不得低于2个采暖期、供冷期）

空

4.电气管线、给排水管道、设备安装：

保修期限为： 2年 （不得低于2年）；

空 ；

5.装修工程：

保修期限为： 2年 （不得低于2年）

空

6. *空*

7. *空*

8. *空*

(二) 其他约定

无

附件八 关于质量担保的证明

无

附件九 关于前期物业管理的约定

1. 前期物业服务合同

2. 临时管理规约

福建省前期物业服务合同

甲方（开发建设单位）：福州中和投资发展有限公司

营业执照注册号：91350100MA33JXGU65

企业资质证书号：FZ61700000801000

组织机构代码：×

法定代表人：沈永明

通讯地址：福建省福州市晋安区福马路478号鼓山镇人民政府办公楼七层723室

邮政编码：350000 联系电话：0591-88511112

委托代理人：林秀花

通讯地址：福建省福州市晋安区福马路478号鼓山镇人民政府办公楼七层723室

邮政编码：350000 联系电话：0591-88511112

乙方（物业服务企业）：保利（厦门）物业管理有限公司

营业执照注册号：913502115750120882

企业资质等级及证书号：三级02030421

组织机构代码：×

法定代表人：段钢

通讯地址：厦门市集美区东安北五里3号海上五月花5期一楼物业服务中心

邮政编码：361021 联系电话：0592-2930906

委托代理人：翁佳辉 联系电话：0592-2930906

通讯地址：厦门市集美区东安北五里3号海上五月花5期一楼物业服务中心

邮政编码： 361021 联系电话： 0592-2930906

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国物权法》、国务院《物业管理条例》、《福建省物业管理条例》等有关法律、法规的规定，在平等、公平、诚实信用基础上，甲方以【公开招标】【邀请招标】【协议】方式选聘乙方提供前期物业服务的有关事宜，订立本合同。

甲方应将本合同作为购房合同的附件并向购房人明示。

乙方提供服务的受益人为物业管理区域内的全体业主；全体业主（以下简称“业主”）享有本合同约定的权利，履行本合同约定的义务。

第一条 委托物业项目（以下简称“本物业”）的基本情况：

本物业名称： 保利云光公馆

物业类型：【多层住宅】【高层住宅】【别墅】【商业】

坐落位置：福州市晋安区福马路北侧，浦乾路东侧，红光村及周边地块旧屋区改造项目出让地块一

物业管理区域四至：

东至 规划教育用地

南至 福马路

西至 浦乾路

北至 规划绿地

本物业分 一 期开发建设，总占地面积： 31860 平方米

总建筑面积： 103807.09 平方米。其中：

多层住宅 / 平方米 高层住宅 54608.48 平方米

别 墅 / 平方米 商 业 2000.27 平方米

配套公建 3041.24 平方米

其他（人才限定住房） 20000 平方米

规划平面图和物业管理区域内的物业构成细目见附件一、二。

第二条 前期物业服务合同期限

本合同期限为 三 年，自 2024 年6 月 30 日起至2027年 6 月 29 日止。在本合同期限内，业主委员会代表全体业主与物业服务企业签订的物业服务合同生效时，本合同自动终止。

第三条 乙方提供物业服务的主要内容：

- （一）根据法律、法规和临时管理规约的授权制订物业服务有关制度、物业服务方案、工作计划并组织实施；保管相关的工程技术资料、承接查验资料；
- （二）负责本物业共用部位的日常维修、养护和管理。本物业共用部位细目见附件三；
- （三）负责本物业共用设施设备的日常维修、养护和管理。本物业共用设施设备细目见附件四；
- （四）负责本物业共用部位、公共区域的清洁卫生、垃圾清运等；
- （五）负责本物业公共园林、景观及设施的养护和管理；
- （六）负责维护本物业管理区域内的公共秩序并协助做好安全防范工作；
- （七）其他服务事项：
 - 1、 / ；
 - 2、 / ；
 - 3、 / ；
 - 4、 / 。

第四条 乙方按照以下第 1 种物业服务标准提供住宅的物业服务：

- 1. 《 福州 【市】【县】住宅物业服务等级标准及收费指导价》中的 一 级物业服务标准，详见附件五；
 - 2. 选择《 / 【市】【县】住宅物业服务等级标准及收费指导价》中不同等级的具体物业服务事项和标准，详见附件五；
- 非住宅的物业服务标准以及甲、乙双方约定的 《 / 【市】【县】住宅物业服务等级标准及收费指导价》范围以外的具体服务事项和标准，详见附件六。

第五条 甲方权利义务

- （一）代表业主要求乙方按本合同约定提供物业服务，对乙方提供的物业服务有监督、建议的权利；
- （二）代表业主审定乙方提交的物业服务方案及公共管理制度，听取乙方提出的合理化建议；
- （三）监督并配合乙方物业服务工作的实施及公共管理制度的执行；
- （四）在销售物业时，应当向购房人明示本合同的内容，并组织购房人对本合同的内容和临时管理规约予以书面确认；

- (五) 按照国家有关规定和物业买卖合同的约定, 移交权属明确、资料完整、质量合格、功能完善、配套齐全的物业;
- (六) 负责将物业管理用房向房屋登记机构申请办理房屋所有权初始登记;
- (七) 按照住房和城乡建设部《物业承接查验办法》(建房[2010]165号)等有关规定与乙方办理物业承接查验手续;
- (八) 督促业主、物业使用人按时交纳物业服务费; 对业主或物业使用人违反临时管理规约的行为予以劝阻、制止;
- (九) 按照省物价局、省住房和城乡建设厅《福建省物业服务收费管理办法》(闽价服[2010]267号)规定, 全额支付已竣工但尚未出售或尚未交给购房人物业的物业服务费;
- (十) 按照法律法规的规定和商品房质量保证书的约定, 承担物业保修责任;
- (十一) 当事人约定的其他权利义务:
- 1、 / ;
 - 2、 / ;
 - 3、 / 。

第六条 乙方权利义务

- (一) 依照本合同约定的物业服务内容和标准提供相应的物业服务, 并承担物业服务责任, 接受甲方、业主的监督;
- (二) 依照国家、本省有关规定和本合同约定, 制订物业服务方案和公共管理制度; 负责编制本物业的年度维修养护计划, 并组织实施;
- (三) 不得将本物业整体委托给其他方管理, 但可以将本合同中的专项服务事项委托给专业性服务企业;
- (四) 应当在本物业的醒目位置, 将服务内容、服务标准和收费项目、收费标准等有关情况进行公示;
- (五) 妥善保管和使用本物业的档案资料, 及时记载有关变更信息, 不得将业主信息用于物业管理活动之外的其他用途;
- (六) 依照本合同约定向甲方、业主收取物业服务费和特约服务费;
- (七) 对甲方、业主违反国家、本省有关物业管理的法律法规和临时管理规约的行为, 进行劝阻、制止, 劝阻、制止无效的应及时书面报告有关行政主管部门;
- (八) 应当将住宅装饰装修禁止行为以及允许施工的时间、废弃物的清运与处置等注

意事项告知业主。对业主在装饰装修过程中违反国家有关规定以及临时管理规约的行为进行劝阻、制止，劝阻、制止无效的，对违反国家有关规定的行为，应当在24小时内书面报告有关执法部门；对违反临时管理规约的行为，应当在24小时内报告甲方；

（九）应当按照住房和城乡建设部《物业承接查验办法》（建房〔2010〕165号）等有关规定，自本物业交接后30日内，持有关文件向本物业所在地的县（市、区）房地产主管部门办理备案手续；

（十）负责维护本物业管理区域内的公共秩序并协助做好安全防范工作；

（十一）当事人约定的其他权利义务：

- 1、 / ；
- 2、 / ；
- 3、 / 。

第七条 物业服务费的标准和收取办法

前期物业服务收费按照《福建省物业服务收费管理办法》（闽价服〔2010〕267号）规定实行。

（一）收费标准

1、本合同的计费方式实行包干制。按照本物业所在地市、县政府价格主管部门会同同级房地产主管部门公布的《物业服务等级标准及收费指导价》的 一 级物业服务标准，详见附件五；

2、物业服务费按建筑面积计算（本收费标准【 不含公共水电分摊费】【包含公共水电分摊费】）：

- （1）多层住宅： / 元/月·平方米
- （2）高层住宅： 3.00 元/月·平方米
- （3）别墅： / 元/月·平方米
- （4）配套公建： / 元/月·平方米
- （5）办公楼： / 元/月·平方米
- （6）商业物业： 5.00 元/月·平方米
- （7）人才限价商品房： 2.50 元/月·平方米

3、乙方自用部分的物业服务费由乙方自行承担；物业共用部位及共用设施设备用水用电费用由相关业主按照【 户】 【建筑面积】分摊。

4、甲方、业主向乙方支付物业服务费后，乙方按照本合同约定的服务内容和标准提供

服务，自负盈亏。

（二）物业服务费构成

物业服务费包括物业服务成本（由人员费用、物业共用部位和共用设施设备日常运行维护费用、绿化养护费用、清洁卫生费用、秩序维护费用、物业共用部位和共用设施设备及公众责任保险费用、办公费用、固定资产折旧费以及经业主大会同意的其它费用组成）、法定税费和乙方的合理利润。

（三）收费起始时间

物业服务费从本物业交付买受人之日起按月收取。业主自愿预缴的除外。

业主应于每月 5 日前向乙方支付物业服务费。

（四）其它

1、物业服务费按照房屋所有权证记载的房屋建筑面积（不含与住宅配套的附属间面积）收取。未办理房屋所有权证的，已出售的物业服务费暂按房屋买卖合同标明的建筑面积收取；尚未出售的，按照商品房预售建筑面积收取。房屋所有权登记办理后按登记面积结算，多退少补。

2、本合同期满但未成立业主大会的，如服务内容和收费标准不变，由乙方在合同期满前一个月在本物业的醒目位置进行公示。合同期满后，乙方仍提供不低于本合同约定内容和标准的服务，若无专有部分占建筑物总面积过半数的业主且占总人数过半数的业主（以下简称“双过半业主”）提出异议的，可继续适用本合同；如要调整收费标准，则必须经过双过半业主同意，由乙方与业主在公布的指导价范围内重新约定。

3、本合同履行期间，物业服务成本因政策性因素或服务项目和内容发生较大变动时，如要调整收费标准，乙方应在本物业的醒目位置就物业服务成本变动情况进行公示，并经双过半业主同意，由乙方与业主在公布的指导价范围内协商重新约定具体收费标准。

4、本合同生效之日起至出售房屋交付之日的当月期间发生的物业服务费，由甲方承担；已竣工未出售房屋的物业服务费由甲方承担；出售房屋交付之日后的次月至本合同终止之日的当月发生的物业服务费，由物业买受人按照房屋买卖合同约定的前期物业服务收费标准承担；甲方售房时承诺减免物业服务费的，所减免部分的物业服务费由甲方承担。

5、甲方、业主约定由物业使用人支付物业服务费的，从其约定，甲方、业主负连带支付责任。甲方、业主与物业使用人之间的交费约定，甲方、业主应及时书面告知乙方。

6、物业发生产权转移时，原业主应当结清物业服务费。物业服务费结算至产权转移之日的当月止。

7、利用物业共用部位、共用设施设备进行经营的，必须遵守法律、法规和临时管理规约等规定，应当征得相关业主、乙方同意；已成立业主大会的，还须经业主委员会同意后，按照规定办理相关手续。所得收益应当主要用于补充住宅专项维修资金。

8、乙方对物业管理区域内同一时间交付且同一使用性质和同一类型的物业，应按统一标准收取物业服务费。

第八条 车位使用费及停放服务费

（一）占用业主共有的道路或其他场地停放机动车辆的车位，使用人按照 / 元/个·月的标准向乙方支付场地使用费，场地使用费归全体业主所有。同时，乙方按照 元/个·月的标准收取车辆停放服务费，车辆停放服务费归乙方所有。

（二）机动车辆停放服务费（含业主有产权的车位、车库）：车位使用人按地面车位（含架空层车位） 70 元/个·月；地下车位 70 元/个·月；封闭式车库车位 / 元/个·月； / 车位 / 元/个·月标准向乙方支付。

（三）甲方、业主对机动车辆有保管要求的，须另行与乙方签订机动车辆保管合同。

（四）非机动车辆停车服务费： / 。

第九条 代办服务费和特约服务费

（一）代办服务费

乙方可以接受供水、供电、供热、供气、通信、有线电视、 / 等有关部门或甲方委托，提供代办服务，代办服务费按以下方式收取：

- 1、甲方与相关部门办理移交手续前，代办服务费由甲方支付；
- 2、甲方与相关部门办理移交手续后，代办服务费由乙方方向委托方收取。

（二）特约服务费

甲方、业主委托乙方提供本合同约定以外另行约定的特约服务，其费用由双方约定。

第十条 物业管理用房

甲方应当在本物业承接查验协议签订后十日内按有关规定向乙方无偿提供并移交能够直接投入使用的物业管理用房。

物业管理用房建筑面积为318.93 平方米，其中地上建筑面积为 318.93 平方米，位于 1#、P3#、6# 【号楼】【幢】【座】 一 层 / 单元 / 号；地下建筑面积为 /

平方米，位于 / 【号楼】【幢】【座】 / 层 / 单元 / 号；业主大会及业主委员会办公用房建筑面积为 / 平方米，位于 / 【号楼】【幢】【座】 / 层 / 单元 / 号。

物业管理用房属全体业主所有，乙方负责维修、养护，不得买卖和抵押，并不得改变物业管理用房的用途。

第十一条 物业承接查验

（一）甲方在物业竣工验收合格后交付业主使用前，应当与乙方办理承接查验手续，现场查验20日前，甲方应当向乙方移交下列资料：

- 1、竣工总平面图，单体建筑、结构、设备竣工图，配套设施、地下管网工程竣工图等竣工验收资料；
- 2、共用设施设备清单及其安装、使用和维护保养等技术资料；
- 3、供水、供电、供气、供热、通信、有线电视等准许使用文件；
- 4、物业质量保修文件和物业使用说明文件；
- 5、物业承接查验所必需的其他资料。

（二）甲方未能及时整改的遗留问题，双方约定按以下方式解决：

/ 。

（三）承接查验费用

本物业承接查验费用由【 甲方】【乙方】按【包干】【 按实结算，多还少补】的方式承担，承接查验费用 / 元。

第十二条 本物业承接查验协议生效后，当事人一方不履行协议约定的交接义务，导致本合同无法履行的，应当承担对方损失及违约责任。

物业承接查验协议作为本合同的补充协议，具有同等法律效力。

第十三条 专项维修资金的归集和使用按照《住宅专项维修资金管理办法》（建设部、财政部令第165号）、《福建省商品住宅专项维修资金使用暂行办法》（闽建房〔2009〕30号）等有关规定执行。

第十四条 违约责任

（一）甲方违反本合同第十一条的约定，致使乙方的管理服务无法达到本合同第三条、第四条约定的服务内容和标准的，乙方不承担违约责任。

除前款规定的情况外，乙方的管理服务达不到本合同第三、四条约定的服务内容和标准的，应以违约事项涉及并收取的物业服务费为基数向相应业主支付 1倍

的违约金。

(二) 乙方违反本合同第七条、第八条约定,擅自提高收费标准的,对超出标准部分,业主有权拒绝支付;已经支付的,业主有权要求乙方 / 倍返还。

甲方、业主违反本合同第七条、第八条约定,经乙方书面催缴,未能按时足额支付物业服务费,应当按照 逾期应付款每日3‰的标准 向乙方支付违约金。

(三) 甲方违反本合同约定的义务,致使乙方未能完成本合同约定的服务内容和标准,乙方有权要求甲方在 15 日内解决,逾期未解决的,乙方可依法解除本合同;造成乙方经济损失的,甲方应予赔偿。

(四) 乙方违反本合同约定的义务,致使本合同约定的服务内容和标准未能完成,甲方有权要求乙方在 15 日内解决,逾期未解决的,甲方可依法解除本合同,并有权要求乙方按其减少的服务支出费用予以赔偿。

(五) 甲乙双方根据本合同约定,单方解除合同的,应以书面形式在三十日前告知对方。对解除合同有异议的一方可向人民法院提起诉讼。

甲乙任何一方无正当理由提前解除合同的,应当向对方支付 10000 元的违约金;给对方造成的经济损失超过违约金的,还应当给予赔偿。

(六) 本合同其他相关违约责任约定:

(1) / ;

(2) / ;

(3) / 。

第十五条 物业保修的约定

甲方应当按照国家规定的保修期限和保修范围,承担物业共用部位、共用设施设备的保修责任。

甲方可以委托乙方提供物业共用部位、共用设施设备的保修服务,服务内容和费用由双方约定。

第十六条 不可抗力的约定

本合同执行期间,如遇不可抗力,致使本合同部分或全部无法履行的,双方应当按照有关法律、法规规定及时协商处理。

第十七条 免责条款

以下情况乙方不承担责任:

(一) 因不可抗力导致物业服务中断的;

- (二) 乙方已履行本合同约定义务，但因物业本身固有瑕疵造成损失的；
- (三) 因维修养护物业共用部位、共用设施设备需要且事先采用合理方式告知业主，暂时停水、停电、停止共用设施设备使用等造成损失的；
- (四) 因非乙方责任出现供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视及其他共用设施设备运行障碍造成损失的；
- (五) 因非乙方责任而出现需要维修的项目，但关联业主或使用人不配合而造成的损失；
- (六) 本合同其他相关违约责任约定：
- 1、 / ；
- 2、 / ；
- 3、 / 。

第十八条 争议处理

本合同在履行中如发生争议，双方可以通过协商解决；协商不成的，采取以下第 2 种方式解决：

- 1、向 / 仲裁委员会申请仲裁；
- 2、向 福州市晋安区 人民法院提起诉讼。

第十九条 合同附件

- (一) 双方可以对本合同的条款进行补充，以书面形式签订补充协议，补充协议与本合同具有同等效力。
- (二) 本物业承接查验协议作为本合同的补充协议，具有同等法律效力。
- (三) 本合同附件均为合同有效组成部分。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。

本合同及其附件和补充协议中未规定的事宜，均遵照国家和本省有关法律、法规和规章执行。

第二十条 本合同签订之日起三十日内，甲方持本合同到县（市、区）房地产主管部门办理备案。

第二十一条 其他约定事项：

- (一) / ；
- (二) / ；
- (三) / 。

第二十二条 本合同自签订之日并经双方签字（盖章）后生效。

第二十三条 合同正本连同附件一式 陆 份，甲乙双方及县（市、区）物业管理行政主管部门（备案）各执一份，售房现场公示一份，具有同等法律效力。

甲方（开发建设单位）：	乙方（物业服务企业）：
福州中和投资发展有限公司	保利(厦门)物业管理有限公司
住所：福建省福州市晋安区	住所：厦门市集美区东安北五里
福马路478号鼓山镇人民政府	3号海上五月花5期一楼
办公楼七层723室	物业服务中心

法定代表人：	法定代表人：
委托代理人：	委托代理人：
邮政编码：	邮政编码：
电话：0591-88511112	电话：0592-2930906
传真：	传真：
年 月 日	年 月 日

附件：

保利云光公馆1-3#、5-6#楼高层住宅的物业增值服务内容：

管 理 处 设 置 （1）小区内设置管理处。

（2）办公场所整洁有序，有专门的业主或使用人接待区域。

（3）配置办公家具、电话、电脑、网络、打印机等办公设备，并开通业主QQ群、微信群、管家一对一服务等网络沟通平台。

（4）急救药箱服务：提供感冒药、风油精、酒精、外伤止血绷带、创口贴、中药品等非处方急救药品，业户必须要根据个人对药物无过敏史谨慎使用。

（5）临时储物服务：为业主提供行李、包裹等非重要物品的临时存放。

门岗 （1）各出入口设专人 24 小时值勤，小区主出入口实行双人值勤，并有详细交接班 记录和外来人员、车辆、大件物品进出登记和异常情况处置记录。

（2）保持小区入口环境整洁、有序、道路畅通，礼貌询问外来人员，增加人脸识别 系统并通过电话、对讲系统等方式联系住户核对信息，决定是否放行，劝阻无关 外来人员、车辆随意进入小区。

（3）协助公安机关做好常住人口、流动人口和出租房屋登记管理工作，对不履行 义务的业主，应及时向公安机关报告。协助有关部门制止违法、违规的行为。

服务 公示 公示 24 小时服务电话，业主咨询、投诉在 24 小时内予以答复处理； 业主报急 修的 20 分钟内到达现场处理（预约除外），有完整的报修、维修记录，并有 回访制 度，回访率达 100%，满意率达 95%以上。

日 常 管 理 与 服 务 （1）每年至少 2 次征询并走访业主对物业服务的意见、建议， 走访住户不低于 100%， 满意率达 90%以上； 对业主提出的意见、建议进行分析并在 7 天内予以整改，因客 观原因确实无法整改的应向相关业主说明原因，并有相关征 询情况及整改记录档案 资料。

（2）每半年开展 4 次以上健康有益的社区文化活动。主要节假日在小区做节日环 境布置。

设有业主档案室，各类物业管理纸质档案资料分类归档，排列整齐有序，有完整的 档案目录清单，查询方便 。

（3）对违反法规规定和管理规约的行为进行劝阻、制止，劝阻、制止无效的，及 时报告有关行政管理部门。

(4) 钥匙委托保管服务:接受空置或闲置单元业户钥匙委托管理。遇灾害天气或定时通风时段,安排人员至单元巡视,并将单元房情况及时反馈业户。

(5) 便民设施外借服务:提供手推车、手机充电器、打气筒、雨伞、小型维修工具的外借服务。

共用部位维护

装 修 管 理 (1) 按照住宅装饰装修管理有关规定和管理规约要求,建立完善的小区装饰装修管理制度。依规定与装修人签订装饰装修管理服务协议,告知装修人有关装修的禁止行为和注意事项,并加强监督管理。

(2) 每天至少巡查 1 次装修施工现场,并有记录。发现影响房屋外观、危及房屋结构安全及拆改共用管线等违反国家有关规定以及违反管理规约行为的,应及时劝阻、制止,劝阻、制止无效的应在 24 小时内报告有关行政管理部门。

(3) 装修产生的建筑垃圾应在指定地点临时堆放,并采取围挡、遮盖等措施。

供 水 系 统 (1) 未移交供水企业的供水设备,每天巡查 1 次。每季 1 次对水泵润滑点加油,

及时对泵房、管道等进行除锈、油漆,对水泵实施全面维护保养,保证二次供水正常,泵房整洁。

(2) 未移交供水企业的水箱、蓄水池,每年定期清洗 4 次,并将水质送检化验,二次供水水质符合国家生活用水标准。

(3) 未移交供水企业的水箱、蓄水池应保持水箱、蓄水池盖板完好并加锁,溢流管口安装有金属防护网并保持完好。

门 窗 每两天至少巡查 1 次楼梯通道以及其他共用部位的公共门窗、玻璃、防火门、消防器材等配套设施,保持设施完好,有损坏现象的 3 天内恢复正常(物业服务企业

无法掌控时间如外修或到外地购零件等特殊原因除外），巡查、维修和保养记录齐全。

围墙 每周巡查 1 次，发现损坏立即修复，铁栅栏围墙表面无锈蚀，保持围墙完好。遇到暴风雨等异常情况要加强巡查和维护。

道路、场地等

每周巡查 1 次道路、路面、侧石、井盖等，发现损坏 3 天内修复，保持路面平整、无破损、无积水，无井盖缺失，侧石平直无缺损。

休闲椅、（1）每日巡查 1 次，发现损坏立即修复，保持原有面貌，保证其安全使用。

（2）每日巡查 1 次，发现损坏立即修复，保证器械、设施的安全使用（如需更换室外健身设施等的除外）。

安全标志 设施设备标志齐全、规范，容易危及人身安全的设施设备有明显警示标志和防范措施。每月检查 1 次，保证标志清晰完整，设施运行正常。

共用设施设备维护

消防设施、设备（1）制定并执行消防安全制度、消防安全操作规则、灭火和应急疏散预案。

（2）消防泵每月启动 1 次并作记录，每年保养 1 次，保证其运行正常。

（3）消防栓每月巡查 1 次，消防栓箱内各种配件齐全完好。

（4）每季检查 1 次探测器，不合格的应当及时调换。

（5）每半年检查 1 次消防水带，阀杆处加注润滑油并作 1 次放水检查。

（6）每月检查 1 次配备的灭火器，临近失效立即更新或充压。

弱电 加强对视频监控、楼宇对讲、周界报警、电子巡更等技防设施日常维护，确保运转正常有效，维护及时，一般性故障当日内修复。

公共秩序维护

巡逻岗（1）秩序维护员按照指定路线和时间进行全天 24 小时巡逻，每 2 小时对重点区域、重点部位巡逻 1 次，有巡查记录存档。

(2) 接到火警、警情或求助电话后，5 分钟内尽快到达现场，并及时采取应急措施，

同时报告管理处与警方，协助做好救助工作。(3)

巡查中发现违规行为、不安全状况等异常情况时，应立即通知管理处，并在现场采取必要措施，按规定及时报告有关部门。

公共区域保洁

雨污井 化粪池 (1) 每天巡查 1 次污水泵等排水系统，确保排水系统运行正常。

(2) 每季 1 次润滑加油。

(3) 每年至少 1 次对排水系统全面维护保养。

(4) 户外共用雨、污水管道每年疏通 1 次；雨、污水井每季度检查 1 次，及时清陶；化粪池每年清掏 1 次。

(5) 污水排放符合环保要求。

消蚊、蝇、蟑螂孳生季节(4—10 月份) 每月消杀 2 次，其它季节根据小区情况制定

毒、消杀 具体计划；灭鼠每季进行 1 次，无明显鼠迹。

项目独有特约服务

特色管家服务 小区设置“安心管家”服务，每户指定服务管家，为业主提供全方位，多模块物业服务

提供管家微信服务，业主可随时随地提出服务需求

祝福服务：应业户要求，在其婚庆、乔迁、寿诞等喜庆节日，送上祝福，形式不限。

装修协助 每日一次协助业主检查装修规范

其他便民服务 健康诊疗服务：定期联系医疗机构，在小区内开展健康诊疗和养生知识讲座。

用电安全咨询服务：不定期开展用电安全知识的宣传，提供咨询、检查和指导服务。

小区主出入口免费提供平板车，购物车给业主使用

联盟商家优先给业主提供最优惠尊享服务

临时管理规约

第一章 总则

第一条 根据《物业管理条例》和相关法律、法规、政策，建设单位在销售物业之前，制定本临时规约，对有关物业的使用、维护、管理，业主的共同利益，业主应当履行的义务，违反规约应当承担的责任等事项依法作出约定。

第二条 建设单位应当在物业销售前将本临时规约向物业买受人明示，并予以说明。

物业买受人与建设单位签订物业买卖合同时对本临时规约予以的书面承诺，表示对本临时规约内容的认可。

第三条 本临时公约对建设单位、业主和物业使用人均有约束力。

第四条 建设单位与物业管理企业签订的前期物业服务合同中涉及业主共同利益的约定，应与本临时规约一致。

第二章 物业基本情况

第五条 本物业管理区域内物业的基本情况

物业名称 保利云光公馆 ；

座落位置 福州市晋安区福马路北侧，浦乾路东侧，红光村及周边地块旧屋区改造项目出让地块一 ；

物业类型 住宅、商业 ；

建筑面积 103807.09 平方米 。

物业管理区域四至：

东至 规划教育用地

南至 福马路

西至 浦乾路

北至 规划绿地

第六条 根据有关法律法规和物业买卖合同，业主享有以下物业共用部位、共用设施设备的所有权：

- 1、由单幢建筑物的全体业主共有的共用部位，包括该幢建筑物的承重结构、主体结构，公共门厅、公共走廊、公共楼梯间、户外墙面、屋面等；
- 2、由单幢建筑物的全体业主共有的共用设施设备，包括该幢建筑物内的给排水管道、落水管、水箱、水泵、电梯、冷暖设施、照明设施、消防设施、避雷设施等；
- 3、由物业管理区域内全体业主共有的共用部位和共用设施设备，包括围墙、池井、照明设施、共用设施设备使用的房屋、物业管理用房等。

第七条 在本物业管理区域内，根据物业买卖合同，以下部位和设施设备为建设单位所有：

1. 本物业小区内未计入买受人所购房屋建筑面积内的建筑物、构筑物、地上空间，地下空间等其他公共设施，包括游泳池、体育场馆、学校、幼儿园、会所、酒店、菜市场、医院、各种商业服务用房、地下车库、地上车位（占用公共道路、公共绿地的车位除外），居委会与公安机关办公用房（如有）、金融网点用房等及其附属场地等；

2、建设单位合法拥有产权且未出售的建筑。

建设单位行使以上部位和设施设备的所有权，不得影响物业买受人正常使用物业。

第三章 物业的使用

第八条 业主对物业的专有部分享有占有、使用、收益和处分的权利，但不得妨碍其他业主正常使用物业。

第九条 业主应遵守法律、法规的规定，按照有利于物业使用、安全、整洁以及公平合理、不损害公共利益和他人利益的原则，在供电、供水、供热、供气、排水、通行、通风、采光、装饰装修、环境卫生、环境保护等方面妥善处理与相邻业主的关

系。

第十条 业主应按设计用途使用物业。因特殊情况需要改变物业设计用途的，业主应在征得相邻业主书面同意后，报有关行政主管部门批准，并告知物业管理企业。

第十一条 业主需要装饰装修房屋的，应事先告知物业管理企业，并与其签订装饰装修管理服务协议。

业主应按装饰装修管理服务协议的约定从事装饰装修行为，遵守装饰装修的注意事项，不得从事装饰装修的禁止行为。

第十二条 业主应在指定地点放置装饰装修材料及装修垃圾，不得擅自占用物业共用部位和公共场所。

本物业管理区域的装饰装修施工时间为8：00-12：00 14：00-18：00，其他时间不得施工。

第十三条 因装饰装修房屋影响物业共用部位、共用设施设备的正常使用以及侵害相邻业主合法权益的，业主应及时恢复原状并承担相应的赔偿责任。

第十四条 业主应按有关规定合理使用水、电、气、暖等共用设施设备，不得擅自拆改。

第十五条 业主应按设计预留的位置安装空调，未预留设计位置的，应按物业管理企业指定的位置安装，并按要求做好噪音及冷凝水的处理。

第十六条 业主及物业使用人使用电梯，应遵守本物业管理区域的电梯使用管理规定。

第十七条 在物业管理区域内行驶和停放车辆，应遵守本物业管理区域的车辆行驶和停车规则。

第十八条 本物业管理区域内禁止下列行为：

- 1、损坏房屋承重结构、主体结构，破坏房屋外貌，擅自改变房屋设计用途；
- 2、占用或损坏物业共用部位、共用设施设备及相关场地，擅自移动物业共用设施设备；
- 3、违章搭建、私设摊点；
- 4、在非指定位置倾倒或抛弃垃圾、杂物；
- 5、违反有关规定堆放易燃、易爆、剧毒、放射性物品，排放有毒有害物质，发出超标噪声；
- 6、擅自在物业共用部位和相关场所悬挂、张贴、涂改、刻画；

7、利用物业从事危害公共利益和侵害他人合法权益的活动；

8、法律、法规禁止的其他行为。

第十九条 业主和物业使用人在本物业管理区域内饲养动物不得违反有关规定，并应遵守以下约定：

业主、物业使用人饲养犬只的，不得干扰他人正常生活，不得破坏环境卫生和公共设施；携犬出户时，应当束犬链牵引，携大型犬出户时，还应当为大型犬配戴嘴套。

第四章 物业的维修养护

第二十条 业主对物业专有部分的维修养护行为不得妨碍其他业主的合法权益。

第二十一条 因维修养护物业确需进入相关业主的物业专有部分时，业主或物业管理企业应事先告知相关业主，相关业主应给予必要的配合。

相关业主阻挠维修养护的进行造成物业损坏及其他损失的，应负责修复并承担赔偿责任。

第二十二条 发生危及公共利益或其他业主合法权益的紧急情况，必须及时进入物业专有部分进行维修养护但无法通知相关业主的，物业管理企业可向相邻业主说明情况，在第三方（如所在地居委会或派出所）的监督下，进入相关业主的物业专有部分进行维修养护，事后应及时通知相关业主并做好善后工作。

第二十三条 因维修养护物业或者公共利益，业主确需临时占用、挖掘道路、场地的，应当征得建设单位和物业管理企业的同意，并在约定期限内恢复原状。

第二十四条 物业存在安全隐患，危及公共利益或其他业主合法权益时，责任人应当及时采取措施消除隐患。

第二十五条 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。

建设单位在保修期限和保修范围内拒绝修复或拖延修复的，业主可以自行或委托他人修复，修复费用及修复期间造成的其他损失由建设单位承担。

第二十六条 本物业管理区域内的全体业主按规定缴存、使用和管理物业专项维修资金。

第五章 业主的共同利益

第二十七条 为维护业主的共同利益，全体业主同意在物业管理活动中授予物业管理企业以下权利：

1、根据本临时规约配合建设单位制定物业共用部位和共用设施设备的使用、公共秩序和环境卫生的维护等方面的规章制度；

2、以批评、规劝、公示、等必要措施制止业主、物业使用人违反本临时规约和规章制度的行为；

第二十八条 建设单位应在物业管理区域内显著位置设置公告栏，用于张贴物业管理规章制度，以及应告知全体业主和物业使用人的通知、公告。

第二十九条 本物业管理区域内，物业服务收费采取包干制方式。业主应按照前期物业服务合同的约定按时足额交纳物业服务费用。

物业服务费用是物业服务活动正常开展的基础，涉及全体业主的共同利益，业主应积极倡导欠费业主履行交纳物业服务费用的义务。

第三十条 利用物业共用部位、共用设施设备进行经营的，应当在征得相关业主、物业管理企业的同意后，按规定办理有关手续，业主所得收益主要用于补充专项维修资金。

第六章 违约责任

第三十一条 业主违反本临时公约关于物业的使用、维护和管理的约定，妨碍物业正常使用或造成物业损害及其他损失的，其他业主和物业管理企业可依据本临时规约向人民法院提起诉讼。

第三十二条 业主违反本临时公约关于业主共同利益的约定，导致全体业主的共同利益受损的，其他业主和物业管理企业可依据本临时规约向人民法院提起诉讼。

第三十三条 建设单位未能履行本临时规约约定义务的，业主和物业管理企业可向有关行政主管部门投诉，也可根据本临时规约向人民法院提起诉讼。

第七章 附则

第三十四条 本临时规约所称物业的专有部分，是指由单个业主独立使用并具有排他性的房屋、空间、场地及相关设施设备。

本临时规约所称物业的共用部位、共用设施设备，是指物业管理区域内单个业主专有部分以外的，属于多个或全体业主共同所有或使用的房屋、空间、场地及相关设

施设备。

第三十五条 业主转让或出租物业时，应提前书面通知物业管理企业，并要求物业继受人签署本临时规约承诺书或承租人在租赁合同中承诺遵守本临时规约。

第三十六条 本临时规约由建设单位、物业管理企业和每位业主各执一份。

第三十七条 本临时规约自首位物业买受人承诺之日起生效，至业主大会制定的《管理规约》生效之日终止。

承诺书

本人为 保利云光公馆 号楼 单元商品房 （物业名称及具体位置，以下称该物业）的买受人，为维护本物业管理区域内全体业主的共同利益，本人声明如下：

一、确认已详细阅读福州中和投资发展有限公司（建设单位）制定的“保利云光公馆临时管理规约”（以下称“本临时规约”）；

二、同意遵守并倡导其他业主及物业使用人遵守本临时规约；

三、本人同意承担违反本临时规约的相应责任，并同意对该物业的使用人违反本临时规约的行为承担连带责任；

四、本人同意转让该物业时取得物业继受人签署的本临时规约承诺书并送交建设单位或物业管理企业，建设单位或物业管理企业收到物业继受人签署的承诺书前，本承诺继续有效。

承诺人（签章）

_____年____月____日

附件十 出卖人关于遮挡或妨碍房屋正常使用情况的说明

(如:该商品房公共管道检修口、柱子、变电箱等有遮挡或妨碍房屋正常使用情况)

为尊重买受人的知情权,使买受人更充分地了解本项目的相关信息,出卖人就本项目下列现状向买受人做如下告知,买受人确认已详细阅读,并就相关事实进行了解和确认,作为买受人购房的参考。

一、红线内不利因素

- 1、小区业态:本小区内P3#楼一层, S1#楼, S2#楼, S3#楼, 6#楼一层西侧为商铺,商业运营可能带来一定噪音、异味、环境秩序方面、光污染等的影响; 6#楼一层为快递服务用房, P1#楼为门卫收发室,运营可能带来一定的噪音、环境秩序方面、光污染等的影响。
- 2、公共外廊:本项目根据产品及户型设计,高层楼幢(公共外廊入户。外廊为开放式设计,设有防护栏杆(高度约1.1m),符合国家规范要求,不排除恶劣天气下有雨水进入,存在湿滑等影响。
- 3、地面机动车车位:本项目规划有地面集中机动车停车场4个,分别位于8#楼北侧、7#楼西侧、3#楼西侧、1#楼东侧及南侧附近,可能有噪声、灯光等影响。
- 4、地面非机动车车位:本项目规划有地面非机动车停车场3个,分别位于8#楼东侧、5#楼北侧、5#楼东侧、6#楼西侧、3#楼西北侧、2#楼东侧、1#楼东侧及南侧;可能存在噪音、灯光等影响。
- 5、全龄化养老设施:本项目S5#楼有规划全龄化养老设施,可能会有噪音、环境秩序方面、光污染等影响。
- 6、物业管理用房:本项目1#楼一层、P3#楼一层、6#楼一层为物业管理用房,可能会有噪音、环境秩序方面等影响。
- 7、机动车库出入口/小区车行出入口:本小区有2个机动车库出入口,分别位于P1#楼南侧及北侧;2个小区车行出入口,分别位于P1#楼西南侧及S5#楼西北侧。出入口开放情况以后期物业管控为主,车辆进出可能存在噪音影响。
- 8、非机动车库出入口:本小区有1个非机动车库出入口,位于8#楼东侧,车辆进出可能存在噪音影响。
- 9、化粪池(埋于地下):本项目在8#楼西北侧、1#楼西南侧,可能对临近的住宅产生异味

等影响。

10、垃圾集散间:本项目7#楼地下室附近设置垃圾集散间;8#楼地面东侧、1#楼东南侧可能存在地面垃圾集散房。可能会对临近住宅产生异味等影响,后期根据物业管理需求可能存在调整。

11、弱电机房:1#楼一层为电视机房、6#楼一层为通信机房,运营可能带来一定的噪音、环境秩序方面、光污染等的影响。

12、屋顶消防水箱等:本项目于5#楼屋顶设置消防水箱,可能存在噪音影响。

13、生活水池、泵房,消防水池、泵房等:本项目6#楼地下一层附近设有生活水池水泵房,(主楼投影区内),2#楼地下一层附近设有消防泵房及其控制室、消防水池(主楼投影区内),可能存在噪音影响。

14、商业街区:商业街区部分对周边住户有一定影响。

15、装配式建造:根据相关规定,本项目2#3#5#6#楼采用装配式方式建造,会存在以下情况:

- a. 根据国家规范,叠合楼板比普通现浇板厚10mm~30mm,对净高略有影响;
- b. 根据国家规范采用双向叠合板整体式接缝连接,此接缝非结构裂缝,不存在漏水,且不影响结构安全

16、主要人行出入口:主要人行出入口为7#楼西南侧、6#楼西北侧,可能对周边6#7#楼栋用户造成一定噪音影响。

17、地下室楼梯:本项目P2#楼北侧有地下室疏散楼梯,可能对周边8#楼栋用户造成一定噪音、灯光、气味等影响。

18、人防门槛:本项目7#楼、8#楼、P1#楼、P2#楼、S5#楼地下一层及附近设有人防工程,穿越人防与非人防区域的通道上局部设置有门槛的人防门,对用户停车后回家行走路程及体验有一定的影响。

19、柴油发电机房及烟囱:本项目P3#楼1#楼之间、8#楼东侧地下室一层设置柴油发电机房,1#楼西端户所有户型北侧卧室山墙处贴有一排烟道,8#楼东端户所有户型厨房北侧外墙外贴有一排烟道,从一层升至屋面(有隔热措施且发电机房很少使用),柴油发电机房应急启用时,可能存在一定噪音、异味、共振等影响。

20、消控室:本项目6#楼一层设置消控室,可能对二层203、205住宅产生噪音等的影响。

21、变配电室:P3#楼S2#楼6#楼裙房西侧一层、P2#楼为配电房,对楼上住户可能有噪

音等的影响。

22、屋面电梯机房：住宅各楼栋屋面均设有屋面电梯机房，可能对相邻住宅产生噪音、共振等影响。

23、非标准户型：非标准层的户型在外立饰面、局部结构、层高、窗高、飘窗、管道等方面可能存在差异，会一定程度影响采光、通风、噪音、视野。

24、地下室配套用房：部分楼栋地下室设加压送风机房及采光通风井。部分楼栋地下室均设有风机房。风井设置在架空内或主楼墙边，(风井分别设置在1#楼东西侧，2#楼东西侧、核心筒东侧，3#楼核心筒中部和东侧、西侧，5#楼东西侧，6#楼东侧、南侧，7#楼东西侧、核心筒东侧，8#楼核心筒北侧、核心筒东西侧，东侧，P3#楼北侧，)1#楼地下一层附近设有：充电桩电表间、进风机房、排风机房、配电小间；2#楼地下一层附近设有：消防泵房及其控制室、消防水池、进风机房、排风机房、充电桩电表间；3#楼地下一层附近设有：进风机房、排风机房、充电桩表间；5#楼地下一层附近设有：配电小间、排风机房、进风机房；6#楼地下一层附近设有：生活水池水泵房、专用变压器及低压开关室、5#变压器及低压开关室、配电小间、进风机房、排风机房；7#楼地下一层附近设有：移动柴油电站、垃圾集散间、战时风机房、排风机房；8#楼地下一层附近设有：战时风机房、电信间、配电小间、进风机房、排风机房；S3#楼地下一层附近设有：2#变压器及低压开关室；S5#楼地下一层附近设有防化通讯值班室兼配电小间、充电桩电表间；P2#楼地下一层附近设有3#变压器及低压开关室、2#发电机房；P3#楼地下一层附近设有1#变压器及低压开关室、4#变压器及低压开关室、1#发电机房；各设备运作时可能会有噪音、异味、电磁辐射、环境秩序方面等的影响。

25、运动游戏场所：本项目1#楼北侧、2#3#楼南侧、3#楼北侧、5#楼北侧，6#楼南侧、7#楼北侧、8#楼南侧地面一层可能设置运动游戏场所，对周边住户会有一定的噪音和环境秩序影响。

26、屋面凸出构筑物：：本项目P3#楼、S1#楼、S2#楼、S3#楼、6#楼首层商业、S5#楼等裙房屋面，后期根据施工图深化，可能会存在餐饮排烟道、排气道及风井等构筑物凸出屋面。对周边业主会有一定的噪音、异味、视线感受等影响。

二、红线外不利因素：

项目西侧有高层建筑，可能存在采光、视野等影响

项目西侧500米左右有地铁站，可能存在噪音等影响

项目南侧有串珠公园，可能存在采光、视野等影响

项目北侧500米左右有浦东河公园河道，可能存在气味等影响

项目东侧靠近红光小学，可能存在噪音等影响

项目北侧350米有鼓山实验幼儿园，可能存在噪音等影响

项目北侧300米有红光苑小学，可能存在噪音等影响

项目东侧地块为规划九年一贯制学校，未来可能存在噪音等影响

项目南侧50米靠近福马路，可能存在汽车尾气、粉尘、噪音等影响

项目西侧50米有规划路，可能存在汽车尾气、粉尘、噪音等影响

？项目西侧50米有公交站点，可能存在噪音、灯光等影响

？项目东侧有300米靠近福光路，可能存在汽车尾气、粉尘、噪音等影响

？距离项目东侧200米处有福马加油站，距离项目西侧1000米以内有闽海加油站、中国石化，可能存在气味等影响

？项目东北角有福兴妇产医院总院，可能存在噪音、气味影响

？项目西侧400米处有福兴妇产医院，可能存在噪音、气味影响

？项目西北侧800米处有武警福州市支队医院，可能存在噪音、气味等影响

？项目东侧200米处有茶叶交易城，可能存在噪音、气味等影响

？距离项目西北侧500米处有监狱或看守所，可能存在噪音等影响

？项目东北侧200米有红光村祠堂，可能存在噪音、宗教禁忌等方面的影响

？项目西侧70米有小型庙宇，可能存在噪音、宗教禁忌等方面的影响

？项目东北侧200米处存在轻型厂房，可能存在噪音、气味等影响

？项目西南侧200米处存在高压线路及配套设备房，可能存在辐射性等影响

由于受条件限制，出卖人难以穷举本项目红线内外所有现状，买受人确认购买前已仔细比较，并慎重决策后方签署本合同及其补充约定。买受人确认以上告知均属现状或出卖人根据相关规划得知的消息，若发生变更（除合同补充协议中约定需告知的情况外），出卖人无义务另行告知。本项目红线外非出卖人规划开发范围，因此，因各种原因引起的调整、变化和影响均与出卖人无关。此外，本项目售价中已充分考虑了各不利因素可能对居住造成的影响，买受人不得因该不利因素向出卖人提出赔偿主张。买受人充分知悉并理解上述风险所提示的内容，并确认对此无异议。

附件十一 补充协议

特 别 提 示

为确保买受人充分理解合同条款，出卖人特提示买受人在签订前，详细阅读并充分理解本合同及相关补充条款、附件等合同全部条款及内容。出卖人已经对本合同及相关补充条款、附件等合同全部条款及内容做了必要的解释、说明和提醒。本合同一经签订即对双方均具有约束力。

买受人、出卖人双方经协商一致，订立如下条款，作为对《商品房买卖合同》（以下简称“本合同”）的修改和补充：

一、对本合同第一章“合同双方当事人”作如下补充

1. 合同第一章载明的双方地址为各类通知、文书送达的地址，同时视为法院诉讼/仲裁机构仲裁文书的送达地址（包括但不限于一审、二审、执行阶段所有文书的送达地址）。
2. 任何一方地址如有变动应及时以书面形式通知其他各方，否则出卖人在未接到买受人的书面通知之前只须按本合同中注明的通信地址发送通知或文件，即视为出卖人已履行通知义务并已送达买受人（即使退件也不例外）。如买受人拒绝签收、地址发生变化未通知出卖人、或因其他不可归责于出卖人原因而无法签收的，则以出卖人寄出日起第三日视为送达日，由此产生的法律责任由买受人自行承担。
3. 若买受人为两人或多人，出卖人向其中任何一人进行联系或发出通知，即视为向全体买受人发出通知。

二、对本合同第二章作如下补充

1. 买受人确认在签订本商品房买卖合同及本补充协议前，已阅悉并理解出卖人按照法律、法规、规章规定向其明示的所有事项，包括但不限于《商品房销售管理办法》、《城市商品房预售管理办法》等依法应向买受人出示的全部规定及“五证”（《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》、《商品房销售（预售）许可证》）等文件，以及《业主临时管理规约》、《前期物业服务合同》等文件，并在查验后确认本合同第一、二章所披露的内容是真实有效的。买受人对前述规定、文件等已仔细阅读并同意遵照执行。买受人已现场了

解该商品房所处建筑建设现状、进度及房屋相邻建筑、设备设施情况、周边环境的不利影响及项目内外情况，清楚整个项目规划审批情况，对该商品房目前的物理状况、法律状况、周边环境及可能存在的不利因素均予以认可。

2.《商品房买卖合同》及本补充协议中所约定的项目名称、房号及楼号是根据福州市住房和城乡建设局预售批文而确定的，最终的门牌号以有关部门核定为准。该房屋对应的办理产权登记，过户手续，户口及通邮等的名称及房号以政府有关部门的批准文件为准，出卖人无需对该信息变更承担责任。

3.本合同附件一附带“总平面图”为出卖人根据该项目规划审批的建筑平面图进行简化绘制，仅是对该商品房座落、空间的承诺。如因绘制过程的疏忽等原因导致其设计图纸不一致之处，则以经政府批准的设计图纸为准。就该平面图所载的线条、图形、文字、数字的解释根据设计规范予以解释，如无可适用的设计规范，则由原设计单位负责解释。

4.本合同第三条规定的“层高”仅指基本层高，非楼层净高，在符合规范前提下，局部位置高于或低于该层高，房屋的实际层高及局部层高以经政府批准的设计图纸为准。根据政府批准的设计图纸，该商品房局部层高可能由于房屋功能、管道设置等因素存在差异，买受人对此予以谅解，出卖人无须因此承担责任。

5.买受人购买房屋的建筑面积中包含套内建筑面积以及公共部位和公用房屋分摊建筑面积，在本合同中的整套建筑面积或分别的两个面积均为暂定数，在交房后可能因公摊面积的测算办法、建筑误差等原因发生一定的变化，最终产权面积根据政府相关机构审核通过的实测报告为准。

6.本合同第三条所列商品房的阳台个数如与合同附件一附图不一致，则以合同附图为准。

7.本合同第三条载明的地下层数系针对整个项目的一般描述，并不代表每个具体楼栋或者建筑之下均有相同的地下层数。某个具体位置是否有地下室或者地下层数多少，以实际交付状况为准，出卖人对此不承担任何法律责任。

三、对本合同第六、七、八条的补充

1.对于贷款款项部分：

若出卖人未在本合同第七条及附件四约定的期限内收到所有贷款款项的，出卖人有权解除合同，且买受人应按本合同总价款的10%向出卖人支付违约金（该违约金可从买受

人已付房价款中直接扣收)。出卖人不解除合同的,合同继续履行,自前述付款期限届满之次日起至实际全额支付应付款之日止,买受人按日向出卖人支付逾期应付款万分之五的违约金。且在买受人支付完毕逾期款项及逾期付款违约金前,出卖人有权随时行使合同解除权。

2.对于贷款之外的其他应付款部分,买受人如未按约定的时间付款,应按以下约定承担责任:

(1)逾期支付任何一期房款在30日内(含当日),自本合同规定的应付款期限届满之第二日起至实际全额支付应付款之日止,买受人按日向出卖人支付逾期应付款万分之五的违约金。且在买受人支付完毕逾期款项及逾期付款违约金前,出卖人有权随时行使合同解除权。

(2)逾期支付任何一期房款超过30日的,出卖人有权解除本合同。出卖人解除本合同的,买受人按本合同总价款的10%向出卖人支付违约金(该违约金可从买受人已付房价款中直接扣收)。出卖人不解除本合同的,自本合同规定的应付款期限届满之第二日起至实际全额支付应付款之日止,买受人按日向出卖人支付逾期应付款万分之五的违约金,且在买受人支付完毕逾期款项及逾期付款违约金前,出卖人有权随时行使合同解除权。

3.前款约定的“逾期应付款”指依照本合同第七条、第十三条及附件四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。分期付款逾期超过一期的,后期支付的款项应先用于支付上一期逾期付款的违约金,其次用于补足欠款本金,再次用于支付其后的应付款项。

4.买受人以支票或银行转帐方式付款的,以银行到帐通知作为已付款及付款时间的证明,其他付款证明(如收据、发票等)与其相矛盾的,不得对抗该证明。

5.若因任何原因导致银行要求出卖人承担保证责任,均构成买受人根本违约,买受人应在出卖人通知后5日内,将出卖人代其向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、银行提起诉讼或者仲裁所产生的案件受理费、律师费、公告费等),及出卖人因此遭受的全部损失(包括但不限于出卖人代买受人垫付银行的贷款本息、诉讼/仲裁费用、律师费用、保全费用、保全保险或者担保费用、执行费用、公告费等)支付给出卖人,并应向出卖人支付合同总价款20%的违约金。此外,出卖人还有权解除本合同,并要求买受人按照上述约定承担违约责任;出卖人不解除本合同的,自出卖人通知后5日起至实际全部支付上述应付款(包括但不限于代其向银行偿还

的全部款项、律师费等)之日止,买受人按日向出卖人支付逾期应付款万分之五的违约金,且在买受人支付完毕上述应付款项及逾期付款违约金前,出卖人有权随时行使合同解除权。

6. 若因买受人原因或者其他非出卖人原因导致买受人所购商品房被采取财产保全措施、强制执行措施或者其他限制权利措施的,无论购买人选择何种付款方式(在前述措施采取之前,对于非贷款方式的,买受人已经付清全部购房款和有关费用;对于贷款方式的,买受人已经还清全部贷款和有关费用的情形除外),均视为买受人构成根本违约。在这种情况下,对于非贷款方式的,买受人应在前述措施采取之日起十五日内付清全部购房款或者提供出卖人接受的其他足额担保;对于贷款的,买受人应在前述措施采取之日起三十日内付清全部贷款或者提供出卖人接受的其他足额担保。否则,出卖人有权解除合同,买受人应按所购商品房总价款的20%向出卖人承担违约金,并应赔偿出卖人的全部损失(包括但不限于诉讼/仲裁费、保全费用、保全保险或者担保费用、律师费、执行费、公告费、拍卖费等)。

7. 因买受人违约(包括但不限于本合同第八条、本条和附件四约定的违约情形等)导致出卖人产生的一切损失及费用(包括但不限于出卖人代买受人垫付银行的贷款本息、诉讼/仲裁费、保全费用、保全保险或者担保费用、律师费、执行费、公告费、出卖人代为缴纳的税费等)由买受人承担。

8. 对于依照合同约定应由买受人支付的所有违约金及损失赔偿款项,出卖人均有权直接在买受人已付款项中直接扣除,也有权要求买受人另行支付;出卖人直接扣除后不足扣除的部分有权向买受人继续追偿,且不足扣除部分自出卖人发出扣除通知之日起视为买受人逾期付款,每日应承担应付款项千分之一的违约金。

9. 本合同第六条约定价款系买受人根据商品房结构、面积、户型、朝向、层数、装饰装修情况、设施设备、地理区位、周边环境、现状以及今后可能出现的各种变化等众多因素,自主充分考虑后与出卖人协商一致确定的价款。预售方案或者宣传材料以及其他资料中,如有装修标准或者装饰、设备涉及价格描述的,均不构成单独的要约,也不构成单独作价或者估价。有关装饰装修和设施设备标准,均以本合同附件五、附件六约定为准。

10. 买受人知悉并确认:买受人应在本项目指定收款处支付购房费用,所有交易房款均须支付至出卖人公示的本项目资金监管账户,并由出卖人提供统一编号且盖有出卖人名称字样的财务专用章的收据或发票,出卖人从未委托任何第三方(包括销售人员)

协助收取任何费用。如本项目工作人员（包括销售人员）或任何其他人员要求买受人向个人账户（包括个人微信、支付宝、银行卡等）支付购房费用，属其个人违法行为，出卖人不承担任何法律责任。

四、对本合同第九条、第十条、第十一条做如下补充及变更

1. 本合同第九条约定的交付条件1中所指的商品房建设竣工验收备案证明文件仅指毛坯竣工验收备案证明文件；本合同第九条约定的交付条件2中所指的商品房实测面积报告仅指测绘机构提供的测绘报告。

2. 出卖人“向买受人交付该商品房”的义务应理解为出卖人在约定的时间取得符合本合同第九条约定交付条件的证明并向买受人发出交房通知。本条所约定交房时间包括所约定的当日。

3. 出卖人可根据商品房的开发、建设情况决定提前交房的，买受人应根据出卖人寄发的交付通知约定办理交接手续。

4. 在该商品房达到交付条件时，除买受人未按合同约定支付房价款或违约金外，出卖人应以挂号信或特快专递按本合同文书送达联系地址寄发《交付通知书》，或以报纸公告形式，通知买受人办理交付手续；买受人应在出卖人寄发的交付通知载明的交房时间到商品房所在地或出卖人另行通知的地点办理房屋交付手续。在买受人付清全部购房款、违约金前，出卖人有权拒绝交房，且不视为出卖人违约。不论出卖人以何种方式通知买受人办理该商品房交付手续，如买受人未收到《交付通知书》的，均以出卖人通知载明的办理交付时间为交付时间，以该商品房所在地为交付地点。

5. 出卖人和买受人双方确认：在该商品房具备本合同约定的交付条件的情况下，若买受人在收房过程中认为房屋存在非主体结构 and 地基基础的质量问题（包括但不限于管线安装、局部墙面渗水、墙皮脱落、因建材收缩变化等自然原因引起的细微裂缝、室内地面局部平空鼓、龟裂、起沙等），买受人应在房屋交接单上注明，出卖人经核实后按合同约定承担保修责任，但买受人不得以此或其他任何理由拒绝签署房屋交接单。买受人不得以本款上述原因为由主张出卖人逾期交房，维修期间不视为逾期交付，维修期间物业服务费等相关费用仍应由买受人承担。双方特别明确，本款约定效力优先于所有双方相关约定。

6. 在所购房产交付买受人之前，若因买受人原因或者其他非出卖人原因导致买受人所购商品房被采取财产保全措施、强制执行措施或者其他限制权利措施，或者被司法机

关（包括但不限于法院、检察院、公安机关、仲裁委员会等）或者政府部门（合并简称“有关部门”）限制出卖人向买受人交付的，则自出卖人通知载明的办理交付时间之日起（以出卖人公示或者向买受人或者其他业主通知载明的办理交付时间为准），视为出卖人已经完成交付义务，买受人应当承担自该日起的所有风险和物业管理费用及公共维修金等费用。如果有关部门采取措施不当给买受人造成的损失，应由买受人依法向有关部门主张权利，出卖人不承担因为配合有关部门的命令而产生的任何责任。

7.在商品房交付前，如买受人存在违反合同约定的行为，出卖人有权不向买受人交付，直至买受人按约定全部履行义务为止，且出卖人不承担逾期交付责任。双方特别明确，本款约定效力优先于所有双方相关约定。

8.买受人未按本合同及补充协议约定付清全部应付款项（包括但不限于该商品房总价款、违约金、赔偿金）及由出卖人代收代缴的全部费用的，出卖人有权拒绝交付该商品房直至买受人付清前述款项及费用为止。买受人将逾期款项付清后，出卖人于买受人付清全款之日起5个工作日内将房屋交付给买受人，但该商品房的保修期、毁损灭失的风险和买受人应承担的物业管理费等相关费用仍按照该房屋所在楼栋交付通知载明的交付时间之日起算。这种情况下，出卖人不承担逾期交付的各种法律责任。

9.买受人确认：自本合同约定的交付日起，出卖人交付的商品房在具备第九条约定的条件后，虽未满足第十条约定的条件但出卖人交付的商品房可以满足买受人基本生活使用或者未对买受人造成实际严重损害的（比如不影响装修或者业主未实际入住），包括但不限于第十条约定的设施设备通过临时管网而非正式市政网络提供生活日常用水、电、燃气等，或者出卖人提供临时用水用电，买受人可以使用罐装煤气或者电磁炉、电热水器等，出卖人不承担任何违约责任。

10.买受人确认：买受人所购商品房为商业/商务办公性质的，交付时无供暖、燃气、电话通信、有线电视、宽带网络等基础设施设备。

11.对本合同第十一条第（二）款的补充：房屋交付或视为交付之日，为该商品房保修期和买受人应承担房屋物业管理费等相关费用的起算时间；房屋自交付或视为交付之日起，该商品房损毁、灭失的风险均由买受人承担，出卖人的保修责任不因买受人迟延接受房屋而延长。

12.对本合同第十一条第（三）款第3项的补充：查验该商品房后，双方应当签署商品房交接单。由于买受人原因导致该商品房未能按期交付的，双方同意按照以下方式处

理：

买受人无法定或约定理由拒不接收或不按时接收该商品房的，视为出卖人已经按照交付通知载明的交付时间交付。该商品房毁损、灭失的风险及物业管理费等相关费用，自视为交付之日起由买受人承担。同时该商品房保修期自视为交付之日起计算，即出卖人的保修责任不因买受人迟延接收房屋而延长。

五、对本合同第十二条的补充

1.如发生本合同约定的不可抗力或以下情形之一的，出卖人可据实顺延交房日期，无需承担违约责任：

- (1) 市政配套而引致的延误，包括停水、停电等情况造成无法正常施工的；
- (2) 为配合政府的法规、规章命令和市政建设而引起的延误；
- (3) 遇到政府作出禁止施工作业、实施交通管制等决定，造成无法正常施工；
- (4) 遇到昼夜降雨超过50MM、六级或六级以上大风天气造成无法正常施工的；
- (5) 非出卖人原因导致或引起的工人停工或罢工，以及施工过程中遇到的其他非出卖人所能控制的阻挠、影响、障碍等；
- (6) 因政府政策性限制（包括节日、高考期间施工管制）、征用、政府逾期交地或政府规划变更、政府主管部门验收时间滞后等政府行为；
- (7) 首付款、银行按揭款未到达出卖人账户或买受人逾期付款，或仍有其他费用（含契税、物业维修基金等税费）尚未付清；
- (8) 人力不可抗拒、不可克服、不可避免的异常天气（如台风）、疫情（如非典型性肺炎）、异常地质情况、政府行为及公共事业部门所引起的原因及事故等原因；
- (9) 其他非出卖人所能控制的因素。

上述顺延交房事由，如果为台风、热带风暴、地震、节日、高考期间管制等众所周知的或已通过相关媒介予以宣传、报道，则出卖人无需承担该项中关于“告知”的义务。

2.除以上约定的顺延交房事由外，发生下列“特殊原因”出卖人可凭福州市有关主管部门、单位或该项目的勘探、设计、施工、监理或建筑本项目的其他相关专业机构出具的证明文件予以延期而无须另行证明该等延误对工期的实际影响，且无须通知买受人，也无须为该延误负任何责任（包括但不限于无须对买受人补偿任何费用和损失）。

本款所指的“特殊原因”包含以下情形：非出卖人原因造成的停水、停电等情况所引致的延误，以及为配合法规、规章和政策、规定等的执行（包括因高考、中考期间的停工限工要求等）、或配合政府重要活动及其他市政建设需要所引致的延误；施工中遇到不可预见的异常困难或以施工当时当地建筑行业所达到的技术水平无法及时解决的困难；遇到日降雨量在50毫米以上的降雨、6级以上（含6级）大风或5级以上（含5级）地震。政府及相关单位（含垄断性行业）的行为造成的延误（如市政设施及相应配套设施建设不全）。其他非出卖人所能控制的因素。

六、对本合同第十三条做如下补充及变更

1. 出卖人对因法定面积计算依据或准则发生变更所导致的面积差异不承担责任。
2. 无论何原因，造成实测面积与预测面积不一致或其他情形，导致买受人承担补缴税费责任和其他支出及损失的，买受人均予以自愿承担并缴交，一切法律责任与出卖人无关。
3. 双方依约定根据实测面积据实结算房屋价款。
4. 买受人应于出卖人发出通知之日起3日内向出卖人补缴不足部分房款（产权登记面积大于合同约定面积时），否则应按本合同第八条及附件十一约定承担逾期付款违约责任，且出卖人有权停止履行房屋交付及房屋产权登记义务。若买受人多交房款应退回的，则优先折抵本商品房办理房产证的相关税费（包含且不限于契税、不动产登记费、印花税等）及因履行过程产生的违约金等，折抵完毕后仍有余款的，买受人应在接到出卖人通知的7日内办理退款手续。

七、对本合同第十四、十五条的补充

1. “商品房质量”是指签订本合同时根据设计已经确定的、买受人所购单元的建筑主体结构、承重结构、该商品房户型、形状及朝向。“使用功能”是指按照本合同第三条约定的商品房用途应当具备的常规性使用功能。双方同意，对规划部门批准的规划变更、设计单位同意的设计变更导致严重影响到买受人所购商品房质量或使用功能的，出卖人可以在有关部门批准同意之日起45日内，书面通知买受人。对于本合同约定的变更小区总体规划和基础设施、公共配套设备设施，仅指小区规划指标中容积率出现超出5%以上幅度的变更，或者基础设施、公共配套设备设施发生改变导致应有的必要功能缺失的；变更节能措施和指标，仅指商品房的节能指标出现超出5%幅度以上

的变更，除前述约定之外发生的小区总体规划和基础设施、公共配套设备设施以及节能措施和指标的变更，视为买受人所购商品房质量或使用功能不受影响。

2. 买受人同意出现下列情形的，出卖人无需通知买受人，且买受人对上述变更无异议：

（1）合同订立后根据国家或地方政府新颁布的法律、法规、规章或政府有关部门的要求对经批准的规划条件 and 设计文件所进行的规划、设计变更；

（2）不严重降低买受人所购商品房质量或使用功能的变更；

（3）变更不直接影响买受人所购房屋的正常使用的；

（4）发生依补充协议视为买受人所购商品房质量或使用功能不受影响的情况；

（5）出卖人对该房地产项目或者商品房进行的优化设计（如对本项目景观规划进行布局调整、门窗开口尺寸变化、立面设计、颜色改变、景观变化、空调机位调整等）；

（6）不需要按照法定程序审批的设计变更；

（7）出卖人有权根据实际情况对本项目景观规划进行布局调整。

3. 发生本条约定的规划、设计变更但买受人不退房的，应在规划、设计变更通知送达之日起15日内与出卖人签订补充协议，逾期视为买受人接受变更。本条的“书面通知”，出卖人可采取信函、登报及售楼现场公示等方式进行告知。出卖人采取前述任何一种方式告知买受人即应视为已通知买受人。

4. 因设计变更导致商品房面积发生变化的，双方同意按照本合同第十三条处理。买受人同意在符合规划条件下，出卖人可对本项目其余地块后期方案进行调整。

5. 该房屋交付即视为买受人已经确认并接受该房屋的结构形式、户型、空间尺寸及朝向等现状，如房屋交付前存在规划及设计变更，无论该等规划及设计变更是否曾通知买受人，均视为买受人同意该等规划及设计变更，并不得向出卖人主张权利。

八、关于本合同第十六条出卖人关于装饰、设备标准（本合同附件六）的补充

1. 买受人确认，在购买本合同项下商品房前，出卖人已详细告知附件六约定的交付标准，买受人对此无异议。

2. 对未达标准部分，出卖人可提供同等级、同品质的其他装饰、设备进行替换。

3. 出卖人交付的商品房的装置、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，买受人有权要求出卖人予以更换、处理，造成买受人直接经济损失的，出卖人应当依法承担赔偿责任。

- 4.如出卖人所交付商品房的装饰装修及设备标准高于合同约定标准的，买受人不得以此为由要求出卖人承担违约责任，出卖人也不得以此要求买受人增加费用。
- 5.买受人、出卖人对装置、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，双方可共同委托由政府指定的有检测资质的机构进行检测，检测费用由买受人先行支付，如最终鉴定结果为不符合国家强制性规范的，买受人先行支付的检测费用由出卖人承担。
- 6.本合同中关于装饰、设备相关标准与国家强制性规范冲突时，按国家强制性规范实施。
- 7.除上述约定外，如交付时该房屋装修装饰或设备达不到约定标准，买受人应在该房屋交付之日起15日内向出卖人提出书面异议，出卖人应在双方确认之日起90日内就未达到部分采取补救措施。出卖人可以进行整改（整改期间不视为出卖人逾期交付），也可以一次性补偿买受人实际装饰设备与约定装饰设备的差价以替代整改义务。除上述补救措施外，买受人不得以房屋装修装饰或设备达不到约定标准影响使用为由，要求补偿或者提出其他要求。如买受人未在该房屋交付之日起15日内向出卖人提出书面异议的，视为买受人认可该房屋装修装饰或设备达到约定标准。
- 8.本合同签订时，买受人已现场考察了样板间（如有），并已知悉该样板间仅作为装修的参考，不作为房屋交付的标准。买受人所购房屋的装修风格、装修材料及交付标准等，以本合同及附件约定为准，不以样板间所示为准。
- 9.该房屋装修装饰出卖人按国家相关规定对其承担质量维修及赔偿责任。该部分设施设备（如有）的售后服务、保修等事项，以生产厂家或销售商的承诺为准。该等设施设备包括但不限于：电梯、橱柜、灶具、吸油烟机、水槽、龙头、洁具、热水器及家用电器等。
- 10.买受人知悉本合同列明的石材、天然石材、瓷砖及地板等材料（如涉及），因其自身特性可能存在色差，买受人对此无异议，保证不以该材料存在色差为由向出卖人主张权利。

九、对本合同第十七条做如下补充及变更

- 1.保修期自房屋交付（包括视为交付）之日起算。
- 2.双方确定，严重影响正常使用的房屋问题仅指经买卖双方共同指定或法院/仲裁委指定的鉴定机构鉴定确认的房屋地基基础和房屋主体结构质量问题。本条提到的所有需

要鉴定确定的质量问题，鉴定费用均需由买受人先支付，鉴定结论是存在质量问题的，鉴定费用最终由出卖人承担，鉴定结论是不存在质量问题的，鉴定费用由买受人承担。

3. 如该房屋存在地基基础和主体结构工程以外的质量或装修问题，经买卖双方共同指定或法院/仲裁委指定的鉴定机构鉴定，确属保修期内出卖人依法应保修范围，并经出卖人复核确认的，出卖人应当按照本合同约定承担保修责任，但买受人不得以此为由拒绝或拖延办理房屋交付手续，否则视为已交付，并按买受人原因造成房屋未能按期交付执行。

4. 买受人确认，该房屋装修、设施标准以本合同约定为准，其中未提及的装修及设施不属于出卖人负责范围。

5. 买受人不得擅自改变该房屋及其设施设备结构、外观（含外墙、外门窗、阳台栏板、公共通道护栏及其墙面等部分的颜色、形状、规格和材料）；不得封闭室内煤气（或天然气）管线，不得随意调整煤气（或天然气）管线；不得封闭管道井的检查口。买受人或其他房屋使用人在使用该房屋飘窗（如有）时应自行负责安全，且不得侵犯相邻住户权利。买受人如需安装防盗网，应按物业服务公司规定办理。

6. 出卖人或其委托的物业服务公司或其他第三人对其买受人或其毗邻业主履行保修义务时，买受人应予配合，否则因此导致的扩大损失由买受人承担。出卖人按照本合同约定承担保修责任，并安排保修单位进行维修工作时，买受人不得以任何理由拒绝；若买受人拒绝维修人员进入，造成维修工作不能进行，则出卖人对买受人此次提出的需要保修的事项免除保修责任。

十、对本合同第十九条的补充约定

1. 出卖人已向买受人全面介绍了行政机关对购房资格的限制性规定。买受人知悉并承诺遵守国家与地方关于限购的规定，若买受人暂不符合在本市购房的条件或因政策调控、行政备案系统等原因导致不能及时备案，买受人自愿承担因此暂不能办理商品房买卖合同备案、房屋产权登记的后果，无权因此解除合同或主张撤销合同。在具备备案条件或政府相关主管部门同意受理产权登记后，双方将按合同约定的条件办理相应备案或登记，届时若需重新签订相应合同的，则双方同意按照与本合同相同的条件签订相应合同或文件，如一方不配合导致相关备案或登记不能办理的，则另一方不承担违约责任。

2. 买受人、出卖人双方一致同意，若买受人暂不符合在福州市或本项目所在地购房的条件，因此暂不能办理合同备案的，本合同第十九条关于办理合同备案的期限自具备备案条件、政府相关主管部门同意受理备案申请之日起计算。

3. 出卖人向房屋权属登记机构申请合同登记备案及预告登记的时间为已办理网签且自本合同约定的最后一笔首付款缴清之日起60日内，买受人必须予以配合（包括但不限于提交合同登记备案及预告登记所需的全部材料以及前往房屋权属登记机构进行现场确认等），否则出卖人不承担逾期办理上述事项的责任。

4. 买受人确认：在签订本合同及本合同补充协议前，出卖人已明确告知办理合同登记备案及预告登记所需提交的所有材料（包括但不限于身份证、户口本等材料，具体以房屋权属登记机构实际要求为准）。

买受人应于本合同签订之日起七日内向出卖人交齐上述办理合同登记备案及预告登记所需的全部材料。否则，每逾期一日，买受人应按本合同购房总价款的万分之五向出卖人支付违约金，逾期超过二十日的，出卖人可以解除合同，买受人还应按本合同购房总价款的10%向出卖人支付违约金。若相关房屋权属登记机构审查中要求买受人补正或补齐材料，则买受人应于出卖人发出补齐材料通知之日起五日内补齐材料送交出卖人，每逾期一日，买受人应按本合同购房总价款的万分之五向出卖人支付违约金，逾期超过二十日的，出卖人可以解除合同，买受人还应按本合同购房总价款的10%向出卖人支付违约金。

5. 有下列情形之一的，视为买受人违约，出卖人有权拒绝本商品房的预告登记申请：

（1）买受人未能按照约定全面履行付款义务或者办妥全部贷款手续（包括但不限于提供各类贷款所需资料并获得贷款发放）；

（2）买受人未能配合出卖人及相关部门（包括但不限于土地和房地产管理等政府部门，以及银行等相关机构）完善各种相关手续及各类程序所需资料。

6. 买受人出现上述违约情形之一的，出卖人拒绝进行房屋预告登记申请，因此导致买受人的付款义务（包括但不限于现金、转账或者贷款支付，以及办理贷款手续等）逾期的，买受人应适用附件十一补充协议关于买受人逾期付款应承担违约责任的约定承担相应的违约责任。

7. 买受人的上述违约情形消除后，出卖人应继续申请本商品房预告登记，本合同第十九条规定的预告登记申请期限自买受人上述违约情形消除后第一个工作日起重新计算。

十一、对本合同第二十条的补充约定

1. 出卖人在本条中所承担的办证义务，仅指出卖人将办理房屋权属初始预登记需由出卖人提供的资料报送当地权属登记机构（若存在收件单的应取得登记机构出具的收件单），即视为出卖人已履行本条关于由出卖人所承担的办证义务。
2. 出卖人因自身原因未在房屋交付后720日内办理完毕房屋的初始登记，而致使买受人无法办理房屋产权登记的，买受人同意不解除合同，出卖人按日向买受人支付已付房款万分之零点一的违约金。
3. 买受人承诺在出卖人通知办理房屋权属登记的一个月内到指定地点办理预售房屋产权面积确认，并在出卖人通知办理房屋权属登记的120日内办妥房屋权属证书。若出卖人为买受人按揭贷款承担保证责任的，买受人还应协助银行解除出卖人为买受人的贷款而设立的担保责任。买受人违反上述义务的，每逾期一日买受人应向出卖人支付总房款万分之一的违约金，直至实际解除出卖人担保责任为止。
4. 买受人、出卖人双方一致同意，若买受人暂不符合在福州市购房的条件，因此暂不能办理产权登记的，本合同第二十条关于办理产权登记的期限自具备产权登记条件、政府相关主管部门同意受理产权登记申请之日起计算。
5. 本合同第二十条约定的买受人原因包含且不限于以下情形：
 - （1）买受人委托出卖人协助办理《不动产权证书》的，未在出卖人通知的《不动产权证书》资料提交及办理日期内，及时办妥委托代办手续；
 - （2）买受人委托出卖人协助办理《不动产权证书》的，未及时将办理《不动产权证书》所需的全部资料或各项税费（包括契税、不动产登记费、印花税等）或已缴纳税费的凭证一并交予出卖人；
 - （3）未及时与出卖人签订实测面积确认协议，结清面积差价款；
 - （4）买受人委托非出卖人以外的第三方办理《不动产权证书》的，在出卖人发出书面通知后未及时领取相关办证材料的；
 - （5）买受人不符合办理福州《不动产权证书》相关政策条件或非因出卖人原因导致该商品房被采取财产保全措施、强制执行措施或者其他限制权利措施的；
 - （6）买受人未履行完毕及时付款义务的；
 - （7）其他非因出卖人原因导致的《不动产权证书》无法办理的情形。

十二、对本合同第二十一条的补充

1. 买受人同意，在业主大会聘任物业管理企业之前，由出卖人委托 保利（厦门）物业

管理有限 公司对本项目实施物业服务，并与其签订《前期物业服务合同》。根据《前期物业服务合同》的约定：本项目物业服务费标准为高层住宅物业服务费为 3 元/月·平方米（建筑面积），人才限价商品房：2.50 元/月·平方米（建筑面积）。以上物业服务费不包含小区及楼宇内公共水电的分摊费用、房屋公共维修金、城市生活垃圾处理费和土头清运费（土头清运费又称装修垃圾清运费/建筑废土清运费）。

物业服务费经由业主大会或业主委员会与物业服务公司协商调整或经政府物价部门审批或物价部门备案的，按照调整后的费用标准执行。

2. 买受人确认出卖人已在该商品房销售现场将出卖人与保利（厦门）物业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受人展示。买受人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。买受人同意接受并遵守该《前期物业服务合同》、《（临时）管理规约》的全部权利及义务约定。

3. 该商品房所在小区内出卖人所有的停车位、物业共用部位、公共场地、物业共用设施设备委托保利（厦门）物业管理有限公司经营。在本项目未完全交付最后一期工程前，出卖人有权在项目内进行项目的广告宣传活动，但以不影响买受人的正常生活为限。

4. 买受人须按《前期物业服务合同》的规定支付物业服务费用、公共维修基金及其他费用，该费用自商品房交付之日或视同交付之日起由买受人支付。

十三、对本合同第二十二条的补充

1. 规划上专属于特定商品房的庭院、露台、屋顶平台和地下室等面积，归该商品房的业主专有。该部分的保修、维修责任，视同专有部分。该部分如何办理权属登记，依照法规规定。该部分是否享有投票权以及是否需要缴纳专项维修资金、物业管理费，依照法规及《（临时）管理规约》的规定。所有上述面积的使用均应遵守《（临时）管理规约》、《前期物业服务合同》以及业主委员会制定的规则。归属于买受人使用的露台、平台、花园等未经相关部门书面批准同意，不得改变其使用功能，不得随意在露台、平台、花园等违章搭建花架、遮雨棚、防盗网、无框推拉玻璃窗等各种建筑物、构筑物或封闭阳台、平台、露台等，否则出卖人和物业公司均有权采取措施予以制止并责令其恢复原状，且有权视情节情况提交相关部门予以处罚。

2. 建筑区划内以下部分属于出卖人所有：

(1) 本项目内的所有停车位为出卖人投资建造, 所有权属于出卖人。因此所产生的收益也归出卖人所有。出卖人有权对车位进行销售、出租或赠送, 价格另行约定。地下停车场(位/库)已出售、赠与的归车位买受人所有, 尚未出售、赠与的归出卖人所有。

(2) 包括但不限于幼儿园、会所、地下室、地下车位(库)等未计入公共部位与公共房屋分摊建筑面积的建筑物、具有使用功能的建筑空间的所有权属于出卖人, 出卖人可以通过出售、赠与或出租等方式处分上述建筑物。

(3) 该商品房所在楼宇的命名权属出卖人享有, 且未经出卖人书面同意不许更改。

(4) 该商品房所在小区的命名权属出卖人享有, 且未经出卖人书面同意不许更改。

3. 建筑区划内以下部分属于其他权利人所有: 供水、供电、供气、通信、有线电视等管网、设施、设备, 由提供该项专业服务的经营者所有。

十四、对本合同第二十三条的补充

1. 若买受人的实际支付金额与完税房款不一致导致需进行税务处理的, 买受人同意根据出卖人的要求配合完成税务处理措施(包括但不限于为完成该税务处理措施所进行的发票开具申请单填报、配合主管税务机关完成核对工作等); 若因买受人原因税务处理延迟或无法进行税务处理的, 每延迟一日, 买受人应承担除合同总价万分之三的违约金外, 还应承担由此给出卖人及其自身造成的所有损失。

2. 买受人需按照国家相关规定缴纳相应的税金。出卖人应按照国家税收规定履行代收义务, 代收费用的发票以政府有关部门出具的票据为准, 出卖人向买受人出具的发票不包含上述代收费用。

3. 本合同约定的所有违约金、赔偿金、买受人依据合同约定应赔偿给出卖人的所有损失及上述各类支出产生的应缴纳税费均可从买受人的已付房款中直接扣收。

十五、对本合同第二十四条的补充

1. 买卖双方均同意该商品房的状况以本合同及其附件约定内容为准。买卖双方的一切合同权利义务应当符合政府政策法规且以买卖双方书面确认为必要条件, 非本合同约定的条件不属于出卖人履行本合同义务的范围, 出卖人不受约束。

2. 出卖人就本项目的房屋及相关配套设施所作楼书、户型折页、模型、展示间、广告等, 以及向买受人送达的刊物、信函等宣传文件、资料、置业顾问对于项目情况的口

头介绍等，仅供买受人初步了解本项目之用，不作为合同要约亦不构成出卖人的允诺。

3. 因比例或表现方法所限，部分附属物或构筑物可能未在平面图和模型上标示。

4. 买受人有权与本项目其他业主共同使用楼宇公共部分，但不得擅自改变楼宇结构、公共设施、外墙外观，不得在楼宇的公共场所堆放私人物品，否则出卖人和物业管理企业均有权采取措施予以制止并责令其恢复原状，且有权视情节情况提交相关部门予以处罚。

5. 出卖人对本项目商业、公共配套的宣传不构成合同内容，本项目商铺的经营业态、经营范围、开业时间由相关买受人或产权所有人自行决定，出卖人对此不保证。

6. 除双方另行以书面形式达成补充协议外，本合同及其附件构成约束出卖人与买受人双方的全部的、唯一的合同文件，买卖双方的权利义务以本合同及其附件、补充协议为准。因此，双方同意：出卖人雇佣的任何人员(包括销售人员)和销售代理单位(包括销售代理单位雇佣的人员)所出具或签署的与本合同及本补充协议有关的任何文件，在未经出卖人加盖公章确认的情况下对出卖人无约束力。出卖人已明示不属于交付标准或交易条件的，以及双方在交易过程中口头表达的意向和信息，不构成合同内容，双方不受其约束。出卖人工作人员个人、代理公司销售人员及销售现场的其他工作人员无权对能否获得贷款、贷款条件、能否预告登记及能否产权过户、合同条件等做出任何承诺，如有承诺，则该等承诺不构成合同内容，对出卖人无约束力。

十六、对本合同第二十五条的补充

1. 买卖双方地址以本合同载明的通讯地址及联系方式为准，作为本合同履行过程以及争议解决中的法律文书送达地址，用于接收合同履行和仲裁、诉讼、执行以及其他法律程序所涉及之相关法律文件。买卖双方对以下事项达成合意：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，则自出卖人寄出日起的第3日视为送达日。

2. 如买受人有两个以上(含两个)的，各买受人就本协议及本合同项下全部义务承担连带责任。在本合同及本协议履行过程中，需由买受人签署相关文件、手续或领取有关款项、凭证(包括但不限于办理交房手续、领取购房发票、领取有关款项)的，其中任何一人办理均视为已取得其他共有人的同意及授权，出卖人即可给予办理相关手续，其他共有人对此无异议。出卖人如需向买受人送达通知的，则送达其中任一个，

即视为送达全体买受人。

十七、对本合同第二十六条的补充

双方确认：为提高买受人房屋服务品质，买受人愿意配合出卖人或其委托的独立机构对买受人进行的客户满意度调研等活动，该等情形不视为违反本合同第二十六条之约定。

十八、对本合同第二十七条的补充

出卖人、买受人在履行合同过程中如产生争议，应通过平等协商、提请政府主管部门或者消费者委员会调解、向人民法院起诉等途径解决。任何一方不得以任何理由采取非法手段损害对方的人身权、财产权等权利。

十九、关于小区专有、公共部分使用及广告事宜的补充

1. 该商品房所在小区可用于经营的公共配套设施、设备和场地中，所有权属于业主的部分，由物业服务公司经营。规划上专属于某一套房地产的面积属于该房产专有部分的组成部分，归该房产购买人所有。对设计用于某一房屋放置空调等的设备平台的使用权归该房屋所有人所有（公用的空调主机位属于双方业主共有）。整栋楼的楼顶平台中，专属于（天然形成）顶层及底层单元的面积由顶层及底层单元购房人享有使用权，其他公共面积归本栋楼全体业主共有并遵守《前期物业服务合同》以及业主委员会制定的规则。归属于买受人所有或使用的露台、平台、庭院等未经相关部门书面批准同意，不得改变其使用功能，不得随意在露台、平台、庭院等违章搭建各种建筑物、构筑物，否则出卖人和物业公司均有权采取措施予以制止并责令恢复原状，且有权视情节情况提交相关部门予以处罚。
2. 在本项目未完全交付最后一期工程前，买受人同意出卖人可以在共有部位、公共场地无偿设置广告，但该广告设置不应影响买受人的正常生活。
3. 买受人（或承租人）欲发布户外广告应事先向出卖人或出卖人指定的管理公司或物业公司提出申请。申请内容应包括但不限于楼体广告、商铺门口广告、灯箱广告等招牌和广告设计内容、大小尺寸、摆放位置等具体事项。经出卖人或出卖人指定的管理公司或物业公司同意后，再由买受人（或承租人）上报政府有关主管部门审批，获取相关批示文件后方能施工及张贴。买受人（或承租人）应按照相关管理规定向管理公

司或物业公司上缴相应的费用。

二十、合同的变更和解除

1. 买受人购买力、财产等自身客观情况发生变化；出卖人财产、经营状况等自身客观情况发生变化；房产因市场变化而贬值或升值等均属商业风险范畴，任何一方不得据此主张解除或变更合同。拒不履行合同义务的，应依法或依约承担违约责任。

2. 关于本合同、补充协议及附件中涉及的单方解除权的补充

(1) 除本合同、补充协议及附件中特别约定解除事由所对应的买受人单方行使解除权期限的情况外，买受人解除合同的条件成就，应在知晓或者应当知晓解除事由发生或接到出卖人书面通知之日起60日内，决定是否解除合同，逾期未书面通知出卖人解除合同的，视为继续履行合同。

(2) 依照本合同、补充协议及附件的约定，出卖人解除合同的，应在知晓或者应当知晓解除事由之日起720日内行使合同解除权。

买受人充分知悉并理解上述风险所提示的内容，并确认对此无异议。

3. 因买受人违约导致出卖人解除合同的，出卖人有权从买受人已付购房款中优先扣除包括但不限于：买受人尚欠银行的贷款本金及利息/出卖人代买受人垫付银行的贷款本息、违约金、损失赔偿、诉讼/仲裁费用、律师费、执行费用、公告费、房屋使用费等，并在满足下列条件后30个工作日内无息退还买受人剩余已付房款：

(1) 买受人配合出卖人办理解除该商品房买卖合同（包含且不限于备案、预告登记等手续），使该商品房的相关状况与本合同第二章一致，且解除合同相关费用由买受人承担；因购买该房屋使买受人或任何第三人占用该房屋所在地工商登记指标的，买受人应自行办理工商登记地址迁出手续，恢复该房屋相应的工商登记指标。

(2) 选择贷款方式且出卖人为其承担担保责任的，还应解除出卖人的担保责任。买受人仍存在银行应付款欠款的，出卖人有权将买受人已付购房款优先支付给贷款银行以清偿买受人的银行贷款本金及利息、滞纳金、违约金等费用。相应支付给贷款银行的款项视为已退还给购房人。

(3) 买受人配合出卖人进行相关税务及票务处理，包括但不限于交回相关的发票给出卖人、买受人向主管税务机关填报《开具红字增值税专用发票申请单》、协助完成主管税务机关相关核对工作，保证出卖人正常开具红字增值税专用发票等。买受人拒不配合的，出卖人有权在退款金额中扣减相应税款，同时买受人还应按照附件十一的规

定承担违约责任及应缴纳的税费。

(4) 合同解除, 需买受人腾退该房屋的, 除出卖人书面允许保留的装修外(出卖人无需补偿装修费), 买受人应当于出卖人腾退房屋通知送达之日起30日内, 将该房屋恢复至交付时原状, 解除该房屋所设定的任何权利负担(包括但不限于他项权利、租赁等), 将该房屋交还给出卖人。

如买受人未在上述期限内将该房屋恢复原状并交还出卖人, 则除继续承担前述责任外, 买受人应每日向出卖人支付购房款总额千分之三的违约金; 逾期超过十日的, 买受人还应向出卖人支付购房款总额20%的违约金。出卖人有权在退还买受人已付购房款前扣除前述违约金。

如买受人在前述期限内未腾退房屋, 出卖人有权采取断水、断电等措施, 并有权通过公证、见证等形式, 自行进入该房屋, 腾空该房屋内买受人物品, 强行收回该房屋, 由此造成损失或责任均由买受人承担。

4. 若买受人未能满足上述条件的, 出卖人有权拒绝履行本条约定的退款义务直至买受人满足上述条件为止。因买受人未能及时履行上述义务导致合同延迟解除或出卖人承担担保责任的, 按照附件四及本附件十一承担违约责任。

5. 房屋交付后, 本合同因任何原因解除、撤销或者确认无效, 买受人在向出卖人返还房屋时, 应按照每日500元标准向出卖人支付房屋使用费。该费用自房屋交付之日起计算至买受人将房屋返还给出卖人之日。该费用从出卖人退还的购房款扣除, 不足扣除的, 买受人应在出卖人通知之日起10日内补足。

6. 出卖人与买受人不论何种原因导致解除本商品房买卖合同的, 由出卖人负责办理撤销/注销商品房合同登记备案的相关事宜, 因此产生的费用, 由商品房买卖合同违约一方承担。如撤销/注销备案需要买受人配合办理完成的, 买受人应按出卖人通知的时间配合办理, 否则买受人应每日向出卖人支付合同总价款千分之三的违约金; 逾期超过十五日的, 应承担本合同约定的商品房总价款的20%的违约金。

7. 买受人保证其支付给出卖人的所有购房款为其合法所有, 来源合法, 不会被法院、公安或任何有权机关追溯。如因买受人已付购房款被有关机关追溯、冻结或导致出卖人丧失占有, 出卖人有权立即解除本合同及本补充协议, 收回该房屋另行处置。由此造成的后果全部由买受人承担, 且买受人应承担合同总价款20%的违约金, 并赔偿出卖人全部的损失(包括但不限于出卖人因此支出的诉讼费、保全费用、保全保险或者担保费用、律师费、执行费、公告费等)。

8.除法律及本合同另有约定外，任何一方非经对方同意无权单方解除本合同。

二十一、关于教育设施不确定信息告知

幼儿园、小学、中学等教育设施（简称“教育设施”）是城市公共生活配套的重要组成部分。本项目销售过程中，部分展示与介绍可能涉及项目内及周边已有或规划中教育设施。买受人已充分知悉并接受如下内容：

- 1.教育设施与社区间的招生对应关系由当地政府教育主管部门确定。
- 2.教育主管部门基于行政优益权可能随时对社区与教育设施的对应关系进行调整（无论前期是否已有协议或承诺），出卖人对此无法控制。
- 3.根据教育主管部门公示，一个教育设施通常对应多个社区，本社区不因临近或其他原因享有优先就读权。
- 4.即使社区与教育设施存在有效对应关系，并不意味着该社区人员可无条件就读该教育设施；教育设施就读通常需要就读人满足特定条件（如户口归属、居住时长等）。
- 5.本项目销售时对处于规划或建设阶段的教育设施所介绍的开学时间仅为预估参考，教育设施的实际开学时间可能与计划存在【1-3年】甚至更长时间的偏差，若买受人对就读时间有刚性需求，无法接受开学时间延期，请谨慎进行购房决策。
- 6.出卖人在交易过程中提供的各类教育设施信息均来自政府相关主管部门、教育机构公开信息或商业合约，相关信息更新截止于本合同签订时点，后续各类相关值息可能发生变化。
- 7.教育设施相关最新信息及情况，须以政府相关主管部门、教育机构公开最新信息为准。
- 8.关于“教育设施不确定信息”的其他内容，买受人已详细阅读本项目售楼部所公示的相关内容。

二十二、关于格式条款提示说明和确认

双方确认，为确保买卖双方严格履行合同权利义务，买受人在签字确认前出卖人再次提示买受人仔细阅读《商品房买卖合同》（含合同说明）、补充协议、附件等全部内容。

本合同及本协议内容均系双方真实意思表示，不存在不合理地减轻或免除本合同中约定应当由出卖人承担的责任或不合理地加重买受人责任、排除买受人主要权利内容的

情形，双方应予遵守，买受人承诺不得以此为由对本合同及附件十一的条款提出异议或要求解除本合同及本补充协议或要求宣告本合同及本补充协议的条款无效。

二十三、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组成部分。补充条款与合同正文内容冲突时，以补充条款为准。

二十四、本补充协议为主合同的附件，与主合同同时生效。

附件一 房屋平面图（应当标明方位）

- 1.房屋分层分户图（应当标明详细尺寸，并约定误差范围）
- 2.建设工程规划方案总平面图



