## 合同编号：

房屋买卖合同

出卖人：达州房地集团有限公司

买受人：

目 录

## 说 明

专业术语解释

第一章 合同当事人

第二章 房屋基本状况

第三章 房屋价款

第四章 房屋交付条件与交付手续

第五章 房屋质量及保修责任

1. 房屋登记
2. 物业管理

第八章 其他事项

说 明

1.签订本合同前，出卖人应当向买受人出示有关权属证书或证明文件。

2.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。

3.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。

4.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。

5.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.法定代理人：是指依照法律规定直接取得代理权的人。

2.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。

3.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。

4.不可抗力：是指不能预见、不能避免并不能克服的客观情况。

5.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。

6.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。

7.所有权转移登记：是指房屋所有权从出卖人转移至买受人所办理的登记类型。

8.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。

9.分割拆零销售：是指房地产开发企业将成套的住宅分割为数部分分别出售给买受人的销售方式。

10.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房屋的行为。

房屋买卖合同

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》、《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律、法规的规定，就房屋买卖相关内容协商达成一致意见，签订本房屋买卖合同。

## 第一章 合同当事人

　　出卖人：达州房地集团有限公司

通讯地址：达州市柴市街徐公祠

邮政编码： 635000

统一社会信用代码： 91511700210250630K

企业资质证书号：511700A080

法定代表人： 苟 耘

联系电话： 0818-2122317

委托代理人： 联系电话：

委托销售经纪机构： 四川达洲拍卖有限公司

　　通讯及送达地址： 达州市通川区荷叶街57号4楼 邮政编码：635000 　　统一社会信用代码： 915117007009069021M

经纪机构备案证明号： 5200021100001997

　　法定代表人： 黄忠友 联系电话： 0818-2148388

买受人：

　　【法定代表人】【负责人】：

　　【户籍所在地】：

证件类型：【居民身份证】【营业执照】，证号：

出生日期： 年 月 日，性别：

通讯及送达地址： 邮政编码：

联系电话：

　　【委托代理人】【法定代理人】： /

　　【户籍所在地】： /

证件类型：【居民身份证】【护照】，证号： /

　　出生日期： / 年 / 月 / 日，性别： /

电子邮箱： / 通讯及送达地址： /

　　邮政编码： / 联系电话： /

　　（买受人为多人时，可相应增加）

## 第二章 房屋基本状况

**第一条 项目建设依据**

1.出卖人以 【划拨】方式取得坐落于 通川区西外塔石路335号地块的建设用地使用权。该地块 【国有土地使用证号】为川（2017）达州市不动产权第0005158号，土地使用权面积为 9100 平方米。买受人购买的房屋 （以下简称该房屋） 所占用的土地用途为 城镇住宅用地，土地使用权终止日期为 × 年 × 月 × 日。

2.出卖人经批准，在上述地块上建设的房屋项目核准名称为 塔石新居拆迁安置房， 建设工程规划许可证号为 建字第（2017）35号，建筑工程施工许可证号为 511700201807090201。

**第二条 销售依据**

该房屋已取得 【《达州市人民政府常务会议议定事项通知》（达市府定字[2019]153号】【《不动产权证》（ × ）号】，【房屋登记机构】为 达州市不动产登记中心。

**第三条 房屋基本情况**

1.该房屋的规划用途为【住宅】。

2.该房屋所在建筑物的主体结构为 框剪 ，建筑总层数为 层，

其中地上 层，地下 / 层。

3.该房屋为第一条规定项目中的 　【幢】 单元　　层 　　号。

房屋平面图详见附件一。

　　4.该房屋的房产测绘机构为达州市恒诚测绘服务有限公司 ，其实测绘面积共 平方米，其中套内建筑面积 平方米，分摊共有建筑面积 平方米。

**第四条 抵押情况**

与该房屋有关的抵押情况为【未抵押】。

抵押人： × ，抵押权人： ×， 抵押登记机构： ×，抵押登记日期： × ， 债务履行期限： × 。

**第五条 租赁情况**

该房屋的租赁情况为【未出租】。

租赁期限：从 × 年 × 月 × 日至 × 年 × 月 × 日。

**第六条 房屋权利状况承诺**

1.出卖人对该房屋享有合法权利；

2.该房屋没有出售给除本合同买受人以外的其他人；

3.该房屋没有司法查封或其他限制转让的情况；

4. 该房屋以交付的现状为准 ；

如该房屋权利状况与上述情况不符，导致不能完成房屋不动产权属转移登记的，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并生效之日起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0.00001% （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。

## 第三章 房屋价款

**第七条 计价方式与价款**

出卖人与买受人按照下列第种方式计算该房屋价款：

1.按照套内建筑面积计算，该房屋单价为每平方米（人民币）× 元，总价款为（人民币） ×元（大写 × 元整）。

2.按照建筑面积计算，该房屋单价为每平方米（人民币） 元，总价款为（人民币） 元（大写： 元整）。

3.按照套计算，该房屋总价款为（人民币） × 元 （大写 × 元整）。

4.按照拍卖成交价计算，该房屋总价款为（人民币） × 元（大写

× 元整）。

**第八条 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） ×元 （大写： × 元整 ）。

（二）买受人采取下列第 种方式付款：

1．一次性付款。买受人应当在 年 月 日前支付该房屋全部价款。

2.分期付款。

（1）买受人按照全部价款的60%、20%、20%分三期付清，首期房价款（人民币） 元（大写： 元整），应当在签订房屋买卖合同时支付；第二期房价款（人民币） 元（大写： 元整），应当在 年 月 日前支付；第三期房价款（人民币） 元（大写： 元整），应当在 年 月 日前支付。

（2）买受人选择分期付款的，只有在买受人购房款总额全部付清后，出卖人方予以交房。

3.贷款方式付款：【公积金贷款】【商业贷款】【×】。买受人应当于 × 年 ×月×日前支付首期房价款（人民币） ×元（大写： × 元整），占全部房价款的 × ％。

4.其他方式：

× 。

（三） 双方约定全部房价款存入以下账户：账户名称为达州房地集团有限公司，开户银行为中国建设银行股份有限公司达州通川支行，账号为 51001756036050753519。

**第九条 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，双方同意按照下列方式处理：

1.选择一次性付款方式逾期支付房价款的或选择分期付款逾期支付首期房价款的，买受人所交竞买保证金不予退还，且出卖人有权单方无条件解除本合同，将本合同标的物（买受人所购房产）另行进行拍卖。再行拍卖的成交价款低于原拍卖成交价款的，原买受人应当补足差额并按本合同约定的购房款总额的10%向出卖人支付违约金，且由此给买受人带来的所有经济损失全部由买受人承担。

2.买受人选择分期付款的，逾期支付第二期或第三期房价款的，按照逾期时间，分别做以下处理（（1）和（2）不作累加）：

（1）逾期在 30 日之内，买受人按日计算向出卖人支付逾期应付款万分之六的违约金。

（2）逾期超过 30 日（该期限应当与本条第（1） 项中的期限相同） 后，出卖人有权单方无条件解除合同，将本合同标的物（买受人所购房产）另行进行销售。再行销售的成交价款低于原拍卖成交价款的，原买受人应当补足差额并按本合同约定的购房款总额的10%向出卖人支付违约金，且由此给买受人带来的所有经济损失全部由买受人承担。出卖人已收取的购房款在扣除买受人应支付的违约金和赔偿金后的剩余款项无息退还给买受人。出卖人解除合同的，应当书面或电子邮箱通知买受人。

（3）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八（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八条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。

3、买受人逾期支付房价款，出卖人实现债权的费用（包括但不限于诉讼费、保全费及保全担保费、评估费、鉴定费、律师代理费、差旅费等）由买受人承担。

## 第四章 房屋交付条件与交付手续

**第十条 房屋交付条件**

该房屋交付时应当符合下列第1、2、 × 、 × 项所列条件：

1.该房屋已取得建设工程竣工验收证明文件；

2.该房屋已取得房屋测绘报告；

3. × ；

4. × 。

该房屋为住宅的，出卖人还需提供《住宅使用说明书》和《住宅质量保证书》。

**5.买受未按本合同约定付清购房款的，出卖人有权拒绝交付房屋。**

**第十一条 房屋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， × ；

2.供电：交付时纳入城市供电网络并正式供电， × ；

3.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， × ；

4.电话通信：交付时线路敷设到户；

5.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户手续并承担相关费用；第4、5 项需要买受人自行办理开户手续。

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十三条的约定承担逾期交付责任。

　　第4项未按时达到交付使用条件的，出卖人按日向买受人支付 × 元的违约金；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 × 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 15日之内达到交付使用条件。

（2）由出卖人及时与相关部门协调解决。

1. 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：2021年 6月 30 日达到使用条件 ；

2.小区内非市政道路： 2020年 9 月 25 日达到 使用条件 ；

3.规划的车位、车库： 2020年 9月 25 日达到 使用条件 ；

4.物业服务用房： 2020年 9 月 25 日达到 使用条件 ；

5.医疗卫生机构： × 年 × 月 ×日达到 × ；

6.幼儿园： × 年 × 月 × 日达到 × ；

7.学校： × 年 × 月 × 日达到 × ；

8. × ；

9. × 。

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，由出卖人进行完善 。

2.小区内非市政道路未达到上述约定条件的，由出卖人进行完善 。

3.规划的车位、车库未达到上述约定条件的，由出卖人进行完善 。

4.物业服务用房未达到上述约定条件的，由出卖人进行完善 。

5.其他设施未达到上述约定条件的， × 。

**第十二条　交付时间和手续**

（一） 出卖人应当在买受人付清成交价款后15个工作日内与买受人及拍卖机构签署房屋移交确认书（一式叁份，三方各执一份）。

（二） 该房屋达到第十条、第十一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，以该房屋所在地为办理交付手续的地点。

　　×　　。

　　交付该房屋时，出卖人应当出示满足第十条约定的证明文件。出卖人不出示证明文件或者出示的证明文件不齐全，不能满足第十条约定条件的，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，并按照第十三条处理。

（三） 查验房屋

　　１.办理交付手续前，买受人有权对该房屋进行查验，出卖人不得以缴纳相关税费作为买受人查验和办理交付手续的前提条件。

　　２.买受人查验的该房屋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 30 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.查验该房屋后，双方应当签署房屋移交确认书。由于买受人原因导致该房屋未能按期交付的，双方同意按照以下方式处理：

× 。

**第十三条 逾期交付责任**

　　除不可抗力外，出卖人未按照第十二条约定的时间将该房屋交付买受人的或买受人未在约定时间内到出卖人处办理交付手续的，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 × 日之内（该期限应当不多于第九条第1 （1） 项中的期限），自第十二条约定的交付期限届满之次日起至实际交付之日止，出卖人按日计算向买受人支付全部房价款万分之 × 的违约金（该违约金比率应当不低于第九条第1 （1） 项中的比率）。

(2)逾期超过 × 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 × % （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 ×%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 × （该比率应当不低于本条第1 （1） 项中的比率） 的违约金。

2. 由于出卖人或买受人原因，导致该房屋未按约定时间交付的，双方同意按照以下方式处理：

出卖人逾期未办理交付手续的，按拍卖成交价的1‰按日计算向买受人支付违约金；买受人逾期在60日之内未办理交付手续的，按拍卖成交价的1‰按日计算向出卖人支付违约金；买受人逾期超过60日未办理交付手续的，出卖人有权解除合同，并在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，买受人按照全部房价款的 0.5%向出卖人支付违约金。

## 第五章 房屋质量及保修责任

**第十四条 房屋质量**

（一） 地基基础和主体结构

1. 出卖人承诺该房屋地基基础和主体结构合格，并符合国家及行业标准。

2. 买受人对该房屋地基基础和主体结构质量有异议的，可以【由建设主管部门】委托建设工程质量检测机构重新核验；买受人自行委托申请的，出卖人予以配合。经检测符合工程建设强制性标准的，检测费用由买受人承担；经检测不合格的，检测费用由出卖人承担，买受人有权解除合同。

（1）买受人解除合同的，书面通知出卖人。出卖人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，并自买受人付款之日起，按照中国人民银行公布的同期贷款基准利率% （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，由出卖人依法进行赔偿。

（2）买受人不解除合同的，由出卖人协调相关单位处理 。

（二） 其他质量问题

1. 质保期时间以工程竣工验收报告时间之日起计算。

2. 该房屋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。

给买受人造成的损失需经出卖人、买受人双方共同认可的权威机构进行鉴定并取得损失鉴定报告；依据鉴定报告确定造成损失的责任人，由责任人与买受人共同协商损失赔偿方案；非出卖人直接全部责任造成的质量问题，出卖人不承担任何责任和经济赔偿。

（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，书面通知出卖人。出卖人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 0.00001%（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，由出卖人协调相关单位处理。

（三）装饰装修及设备标准

该房屋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）、 ×、 ×、×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） × ；

（4） × 。

（四） 室内空气质量、建筑隔声和民用建筑节能措施

1. 该房屋室内空气质量符合【民用建筑工程室内环境污染物浓度限量Ⅰ类民用建筑工程】，标准名称：《民用建筑工程室内环境污染控制规范》，标准文号：GB50325-2010。

2. 该房屋为住宅的，建筑隔声情况符合【住宅建筑三级】 标准，标准名称： 《民用建筑隔声设计规范》，标准文号： GB50118-2010。

1. 买受人对该套房屋室内空气质量或建筑隔声情况有异议的，可以委托专业机构检测，出卖人予以配合。经检测符合本合同约定标准的，检测费用由买受人承担。

经检测不符合本合同约定的，检测费用由出卖人承担，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，书面通知出卖人。出卖人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，并自买受人付款之日起，按照中国人民银行公布的同期贷款基准利率% （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。

4. 该房屋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。

**第十五条 保修责任**

（一） 房屋实行保修制度。该房屋为住宅的，出卖人自该房屋交付之日起，按照《住宅质量保证书》承诺的内容承担相应的保修责任。该房屋为非住宅的，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。具体内容见附件二。

（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.因买受人不当使用或擅自改动结构、设备位置和不当装修等造成的房屋及其附属设施设备的损害。

3. 若房屋墙、板、梁、柱结构及外墙漆、外墙砖、内墙抹灰层有裂纹的，应以国家建筑规范为验收标准，而不能以视觉观感和触摸效果为验收标准，其裂纹只要不影响主体结构安全，买受人应接受现状并接房，若因房屋质量未达到国家建筑规范要求，买受人应追诉导致不满足规范的直接责任方，出卖人有协调义务；其他非出卖人直接全部责任造成的房屋质量问题及附属设施、设备的损害，以及超出保修期限的质量问题及附属设施、设备的损害的修复责任由买受人自行承担，因修复所产生的所有费用全部由买受人自行承担；如买受人拒绝配合出卖人维修的，因此扩大的损失由买受人自行承担，买受人超过30日后仍不通知责任方维修的，出卖人不再承担保修责任；若房屋交付后第三方（人）造成买受人房屋及其专属设施、设备毁损，出卖人不承担保修责任。

（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。

## 第六章 房屋登记

**第十六条 房屋登记**

（一） 双方同意共同向房屋登记机构申请办理该房屋的不动产权属转移登记，并由双方依照规定承担各自应缴纳的税费。

（二） 因出卖人的原因，买受人未能在该房屋成交价款全部付清之日起730个工作日内取得该房屋的不动产权属证书的，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，书面通知出卖人。出卖人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，并自买受人付款之日起，按照 × % （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转移登记的期限届满之次日起至实际完成房屋所有权转移登记之日止，出卖人按日计算向买受人支付全部房价款万分之 × 的违约金。

（2）由买受人协调相关部门及时办理，直至解决。

（三） 因买受人怠于、迟延提交必要的登记资料、支付相应税费或履行其他应履行的房屋不动产权属转移登记义务等买受人原因，导致房屋转移登记迟延的法律责任和风险，由买受人承担。

（四）本合同标的物以房屋现状（含已取得土地及房屋性质）出售，买受人对此已完全知晓并接受。如买受人须改变房屋及土地性质和用途，在办理不动产转移登记时，由买受人自行向相关部门申请变更并承担相关税费。

## 第七章 物业管理

**第十七条 物业管理**

（一） 出卖人依法选聘的前期物业服务企业为四川嘉宾物业服务有限责任公司达州市通川区分公司。

（二） 物业服务时间从从 年 月 日至业主大会与其依法选聘的物业服务企业签订物业服务合同生效时止。

（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 1.2 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。

（六）业主大会设立前适用该章约定。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。

## 第八章 其他事项

**第十八条 建筑物区分所有权**

（一） 买受人在付清全部成交价款前，对其建筑物专有部分享有占有、使用的权利，但不得进行出租、抵押或出售。 买受人在付清全部成交价款后，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.该房屋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. × 。

（三） 双方对其他配套设施约定如下：

1.规划的车位、车库：全部归出卖人所有；

2.会所： × ；

3. × 。

**第十九条 税费**

双方按照国家相关规定各自承担房屋买卖过程中发生的税费，土地出让金由买受人承担。

**第二十条 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。

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

　　３.出卖人承诺对房屋的销售，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。

　　５.买受人使用该房屋期间，不得擅自改变该房屋的用途、建筑主体结构和承重结构。

　　６.　　× 　　。

　　７. 　×　　 。

**第二十一条 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、电子邮箱均真实有效。任何根据本合同发出的文件，原则上应采用书面形式，并以【邮政快递】方式送达对方，除前述送达方式外，出卖人也可以以短信、电子邮件及公告方式向买受人送达。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。

**第二十二条 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。

**第二十三条　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；协商或调解解决不成时，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 仲裁委员会仲裁。

**第二十四条　合同生效**

　　本合同自双方签字并盖章之日起生效。本合同的解除应当采用书面形式。

本合同及附件共 　页，一式 陆　份，其中出卖人 肆　份，买受人 贰份，【　】　× 份，【　】　× 份。合同附件与本合同具有同等法律效力。

签署页本页无正文

|  |  |
| --- | --- |
| 出卖人（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）：  【法定代理人】（签字或盖章）：  电子邮箱： | 买受人（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）：  【法定代理人】（签字或盖章）：  电子邮箱： |
| 签订时间： 年 月 日  签订地点： | 签订时间： 年 月 日  签订地点： |

附件一 房屋平面图

1.房屋所在楼栋的平面位置示意图。

2.房屋测绘图。

附件二 关于保修范围、保修期限和保修责任的约定

该房屋为住宅的，出卖人应当提供《住宅质量保证书》；该房屋为非住宅的，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。

该房屋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》第四十条的最低保修期。

（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)；

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： 从该幢房屋主体验收后5 年（不得低于设计文件规定的该工程的合理使用年限）；

3.电气管线、给管水管道、设备安装：

保修期限为： 2年 （不得低于2年）；

4． × 。

（二）其他约定。

　　　×　　。