合同编号：

儋州市安居房买卖合同示范文本

（现售）

甲方（出卖人）：

乙方（买受人）：

儋州市住房和城乡建设局儋州市市场监督管理局

制订

二〇二三年 月

# 特别提示

1.在签订本合同前，乙方应当充分了解本省和市安居房的法规与政策，特别是共有产权和上市交易的限制性规定，乙方愿意履行相应义务和受其约束。

2.为体现合同当事人的自愿原则，本合同中部分条款中有供合同各方当事人自行选择的【】以及可自行约定的空白行。本合同中内容选择、空格填写及补充协议等，均应由合同当事人平等协商确定。对于实际情况未发生或不作约定时，应在空格部位打“/”，以示删除。

3.在签订本合同文本前，合同当事人应当仔细阅读合同条款及附件，甲方应当就合同重大事项对乙方尽到提示义务，乙方应当在熟知相关规定、逐一阅读本合同条款的前提下，审慎签订本合同，特别是其中具有选择性、补充性、填充性和修改性的内容，注意防范潜在的交易风险。

4.甲、乙双方签订本合同后，甲方及时到房地产权登记机关备案。

5.乙方需要办理按揭贷款手续时，甲方承诺代办按揭贷款手续的， 应书面告知乙方按提贷款所应具备的条件和应提交的资料，并协助乙 方与银行签订按揭贷款合同，乙方无法取得银行按揭贷款的，双方可 协商达成补充协议。

6.乙方不应将购房款直接交给甲方，而应按照合同约定的付款方式将预购款汇入监管银行。

7.合同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，各方都应当至少持有一份合同原件。

8.以上内容，乙方确认已经阅读，并签名： 。

# 术 语

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：成套房屋的套内建筑面积由套内房屋的使用面积，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、不能避免且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.不动产登记：是指不动产登记机构依法将不动产权利归属和其他法定事项记载于不动产登记簿的行为。

7.预告登记：在本合同中是指为保障乙方将来获得安居房所有权， 在买卖双方签订安居房买卖合同后，按照约定向登记机构申请办理的登记类型。

8.转移登记：在本合同中是指为使安居房所有权从甲方转移至乙方所办理的登记类型。

9.不动产登记机构：县级以上地方人民政府应当确定一个部门为本行政区域的不动产登记机构，负责不动产登记工作，并接受上级人民政府不动产登记主管部门的指导、监督。

10.安居房：是指由政府提供政策优惠，按照有关标准建设，限定销售对象、销售价格、套型面积和转让年限，实行政府与购房人按份共有产权，面向符合条件的本地居民家庭和引进人才供应的共有产权住房。

11.安居房的主管部门：儋州市住房和城乡建设部门是本市安居房保障工作的行政主管部门，负责本市安居房的指导和监督管理工作。

12.共同申请人：购买安居房应当以家庭为单位申请，申请人配偶和未成年子女应当列为共同申请人。

13.基层教师和医务人员概念及范围的理解，以海南省及儋州市的相关政策、规范性文件的规定为准。

儋州市安居房买卖合同

（现售）

乙方符合购买甲方开发的本合同中安居房资格。各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》、《海南自由贸易港安居房建设和管理若干规定》及安居房管理方面法律、法规及规章的规定，就安居房买卖相关内容协商达成一致意见，签订本安居房买卖合同。

## 合同当事人

 **甲方（出卖人）**： 法定代表人： 彭伟

通讯地址：

邮政编码： 联系电话：

统一社会信用代码：

电子邮箱：

 **乙方（买受人）：** 性别：

户籍所在地：

身份证证号：

通讯地址：

联系电话： 所占份额：

**【委托代理人/法定代理人】**【 】：

【国籍】【户籍所在地】：

证件类型：【身份证/护照/营业执照】【】，证号：

性别： ，出生日期： 年 月 日

通讯地址：

联系电话： 所占份额：

**共同申请人：** 性别：

户籍所在地：

身份证证号：

**共同申请人：** 性别：

户籍所在地：

身份证证号：

**共同申请人：** 性别：

户籍所在地：

身份证证号：

（共同申请人超过三人时，可在本章做相应增加）

**第一条 项目建设依据**

1.甲方以【出让】方式取得坐落于 地块的建设用地使用权。该地块【国有土地使用权证号】为 ，土地使面积为 。乙方购买的安居房所在土地用途为住宅，土地使用权终止日期为 2091年 1月 22 日。

2.甲方经批准，在上述地块上建设的安居房项目核准名为 ，建设工程规划许可证号为 ，建筑工程施工许可证号为 。

## 第二条 销售依据

1.该安居房已取得建设工程竣工验收备案证明文件， 备案号： ，备案机关： 。

2.《现房销售备案表》编号为： ，备案机关: 。

## 第三条 安居房基本情况

1.该安居房的规划用途为住宅。

2.该安居房所在楼栋的主体建筑结构为 ，建筑层数为 层，其中地上 层，地下 层。

3.该安居房为第一条规定项目中的 【幢】【座】单元 层 号。该安居房的平面图见附件一。房屋竣工后，如房号发生改变，不影响该安居房的特定位置，但出卖人有义务告之买受人房号的变更情况，并应及时办理变更备案和不动产预告登记。

4.该安居房的房产测绘机构为 ，其实测建筑面积共 平方米，其中套内建筑面积 平方米，共有分摊建筑面积 平方米。该安居房共有部分见附件二。

该安居房层高为 米，有 个阳台，其中 个阳台为封闭式， 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

该安居房的抵押情况为【已抵押/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： 。

抵押权人同意该安居房转让的证明及关于抵押的相关约定见附件三。

## 第五条 房屋权利状况

甲、乙双方约定，乙方通过购买拥有该安居房的 70％产权，其余30%产权归政府所有。

## 第六条 计价方式与价款

甲方与乙方按照下列第 种方式计算该安居房价款：

1.按照套计算，该安居房总价款为 （币种） 佰 拾 万 仟 佰 拾 整（ 大写 ）。

2.按照套内建筑面积计算，该安居房单价为每平方米 （币种）元，总价款为 （币种） 佰 拾 万 仟 佰 拾 整（ 大写 ）。

3.按照建筑面积计算，该安居房单价为每平方米 （币种）元，总价款为 （币种） 佰 拾 万 仟 佰 拾 整（ 大写 ）。

4.按照 计算，该安居房总价款为 （币种） 佰 拾 万 仟 佰 拾 整（ 大写 ）。

## 第七条 付款方式及期限

乙方采取下列第 种方式付款：

1.一次性付款。乙方应当在 年 月 日前支付该安居房全部价款。

 。

2.分期付款。乙方应当在 年 月 日分 期支付该安居房全部价款，首期房价款 （币种） 元 佰 拾 万 仟 佰 拾 元整），应当于 年 月 日前支付。

3.贷款方式付款：【公积金贷款】 【商业贷款】 【组合贷】。乙方应当于 年 月 日前支付首期房价款 （币种） 元 佰 拾 万 仟 佰 拾 元整），占全部房价款的 ％。余款 （币种） 元 佰 拾 万 仟 佰 拾 元整）向 （贷款机构）申请贷款支付。

4.其他方式：

 。

该安居房价款的计价方式、总价款、付款方式及期限的具体约定见附件四。

## 第八条 贷款特别约定

（一）乙方选择向银行申请按揭贷款支付购房款的，双方约定采取下列第 种方式办理银行按揭贷款：

1.甲方代理乙方办理银行按揭贷款手续，乙方应在签订本合同之日起 日内，将申请银行按揭贷款需由乙方提供的证件资料交付甲方或甲方指定的第三人。

2.乙方自行办理银行按揭贷款手续，甲方应在签订本合同之日起 15 日内，将申请银行按揭贷款需由甲方提供的证件资料交付乙方或乙方指定的第三人。

（二）未能订立银行个人住房借款合同或公积金管理机构个人住房公积金借款合同或个人住房公积金组合贷款合同的处理：

1.不论何方原因导致未能订立个人住房借款合同或个人住房公积金借款合同或个人住房公积金组合贷款合同，买卖双方同意继续履行本合同的。双方一致同意付款方式更改为一次性付款。付款期限顺延至本合同生效之日起 25 个工作日内一次性付清购房总价款。

2、因乙方或甲方原因未能订立个人住房借款合同或个人住房公积金借款合同或个人住房公积金组合贷款合同并导致本买卖合同不能继续履行的，双方可以要求解除合同。由于乙方原因导致合同无法履行的，乙方应当按照合同价款的 5 %向甲方支付违约金；由于甲方原因导致合同无法履行的，甲方应当按照合同价款的 5 %向乙方支付违约金。

3.因不可抗力未能订立个人住房借款合同或个人住房公积金借款合同或个人住房公积金组合贷款合同并导致本买卖合同不能继续履行的，买卖双方均有权根据本合同相关条款约定变更或解除合同。解除合同的，甲方应当于收到乙方解除合同通知书或双方达成解除协议之日起 10 日内将收取的首期购房价款（含定金）及其利息（按照中国人民银行同期活期存款利率计算返还乙方）

第九条　该安居房资金的收存

双方约定全部房价款存入以下账户：

账户名称为： ；

开户银行为： ；

账号为：： ；

\*买受人须将该安居房的全部房价款存入以上资金账户。

## 第十条 逾期付款责任

除不可抗力外，乙方未按照约定时间付款的，甲乙双方同意按照下列第 种方式处理：

1.按照逾期时间，分别处理 (（1）和（2）不作累加 ) 。

（1）逾期在 日之内，乙方按日计算向甲方支付逾期应付款万分之 的违约金。

（2）逾期超过 日（该期限应当与本条第（1）项中的期限相同）后，甲方有权解除合同。甲方解除合同的，应当书面通知乙方。乙方应当自解除合同通知送达之日起 日内按照累计应付款的 %向甲方支付违约金，同时，甲方退还乙方已付全部房款（含已付贷款部分）。甲方不解除合同的，乙方按日计算向甲方支付逾期应付款万分之 （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。

1. 。

## 第十一条 安居房交付条件

该安居房交付时应当符合下列所列条件：

1.《建设工程竣工验收备案表》；

2.公安消防部门出具的认可文件或准许使用文件或备案凭证；

3.人防、园林、防雷部门出具的认可文件或准许使用文件；

4.《房屋建筑面积测绘成果报告书》；

5.《室内环境检测报告》；

6.安居房质量保证书；

7.安居房使用说明书；

8.临时管理规约；

9.前期物业服务企业出具的物业共用部位、共用设施设备承接查验清单。

上述文件中，第 1-5 项和第 9 项应现场公开展示原件并向乙方提供原文件的电子扫描件或加盖甲方公章的复印件；第 6-7 项应载明水电等设施配置说明、有关设备安装预留位置说明、装饰应注意事项和建筑节能等有关内容，甲方应提供已加盖公章的原件给乙方；第 8 项应交由乙方填写或签署。

## 第十二条 交付时间和手续

（一）甲方应当在 年 月 日前向乙方交付该安居房。

（二）该安居房达到第十条约定的交付条件后，甲方应当在交付日期届满前 日（不少于 10 日）书面通知乙方办理交付手续的时间、地点以及应当携带的证件。乙方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，以该安居房所在地为办理交付手续的地点。

 买受人委托第三人办理交付手续的，第三人应当向出卖人出示授权委托书，委托收房引发的法律后果有买受人承担。买受人没有收到安居房交付通知书的，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，以该安居房所在地点为办理交付的地点。

交付该安居房时，甲方应当出示满足第十条约定的证明文件。甲方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，乙方有权拒绝接收，由此产生的逾期交付责任由甲方承担， 并按照第十二条处理。

（三）查验房屋

1.办理交付手续前，乙方有权对该安居房进行查验，甲方不得以缴纳相关税费或者签署物业管理文件作为乙方查验和办理交付手续的前提条件。

2.查验该安居房时，乙方对以下除该安居房地基基础和主体结构外的房屋质量问题提出异议的，由甲方按照有关工程质量规范和标准自查验次日起 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） / ；

（6） / 。

3.查验该安居房后，甲乙双方应当签署安居房交接单。由于乙方原因导致该安居房未能按期交付的，甲乙双方同意按照以下方式处理：

（1） 买受人必须在出卖人书面通知该安居房交付之日起 30 日内办理该安居房验收交接手续，如买受人在此期间既不办理交接手续也不提交正常合理的书面异议的，视为该安居房已交付。但该安居房在保修期限内存在本条款第2.项中的质量问题，出卖人仍应履行维修义务，但不因此承担逾期交付责任 ；

（2） 该安居房交付使用后，买受人认为主体结构质量不合格的，可以委托工程质量检测机构重新核验。经核验，确属主体结构质量不合格的，买受人有权退房；给买受人造成损失的，出卖人应当依法承担赔偿责任 。

甲方委托物业服务企业办理交付手续的，应向物业服务企业出具《授权委托书》，并监督物业服务将《授权委托书》（原件）放置于办理交付手续现场的显著位置。

## 第十三条 逾期交付责任

除不可抗力外，甲方未按照第十一条约定的时间将该安居房交付乙方的，甲乙双方同意按照下列第 种方式处理：

1.按照逾期时间，分别处理 (（1）和（2）不作累加 ) 。

（1）逾期在 日之内（该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，甲方按日计算向乙方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，乙方有权解除合同。乙方解除合同的，应当书面通知甲方。乙方解除合同的，应当书面通知甲方。甲方应当自解除合同通知送达之日起 15 日内退还乙方已付全部房款（含已付贷款部分），并自乙方付款之日起按照 %(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，甲方按照全部房价款的 %向乙方支付违约金。

乙方要求继续履行合同的，合同继续履行，甲方按日计算向乙方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.出卖人未能按本合同第十一条约定的期限将房屋交付给买受人的，（1）自本合同第十一条约定的交付期限届满之次日起出卖人按日计算向买受人支付已付房价款万分之一的违约金，直至本安居房实际交付/视为交付之日止。（2）逾期超过30日未交付的，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，出卖人应当自解除通知送达之日起60个工作日内，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贷款市场报价利率（LPR） %计算给付利息。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已付房价款万分之一的违约金。（（1）和（2）不作累加） 。

## 第十四条 安居房质量

（一）地基基础和主体结构

甲方承诺该安居房地基基础和主体结构合格，符合国家及行业标准。

经检测不合格的，乙方有权解除合同。乙方解除合同的，应当书面通知甲方。甲方应当自解除合同通知送达之日起 15 日内退还乙方已付全部房款（含已付贷款部分），并自乙方付款之日起，按照 全国银行间同业拆解中心公布的贷款市场报价利率（LPR） %(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。给乙方造成损失的，由甲方支付【全部房价款一倍/乙方全部损失】的赔偿金。因此而发生的检测费用由甲方承担。

乙方不解除合同的，双方另行协商处理。

（二）其他质量问题

该安居房质量应当符合国家颁布的工程质量规范、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，甲乙双方按照以下方式处理：

（1）及时更换、修理；如给乙方造成损失的，还应当承担相应赔偿责任。

 甲方及时更换、修理后，在符合国家颁布的工程质量规范、标准后，视为整改完毕。后续乙方对于已经符合国家标准部分有更高要求的，可自行进行品质提升，甲方可以予以协助 。

（2）经过更换、修理，仍然严重影响正常居住使用的，乙方有权解除合同。乙方解除合同的，应当书面通知甲方。甲方应当自解除合同通知送达之日起 15 日内退还乙方已付全部房款（含已付贷款部分），并自乙方付款之日起，按照 全国银行间同业拆解中心公布的贷款市场报价利率（LPR） %（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。给乙方造成损失的，由甲方承担相应赔偿责任。因此而发生的检测费用由甲方承担。

乙方不解除合同的， 双方另行协商处理。

（三）装饰装修及设备标准

该安居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规范，如不符合规范， 或其对人体有害物质超过国家强制性标准，危及乙方健康的，乙方有 权要求甲方予以更的确、处理，造成乙方损失的，甲方应当依法承担 赔偿责任。

该安居房的装修部分应当符合本合同附件七约定的主要装修标准，不符合标准的，甲方应对未达标部分进行重新装修，因重新装修而推迟交付使用日期的，按本合同第十二条的约定处理。

买卖双方对装置、装修、装饰所用材料的产品质量是否符合国家强制性规范存在争议的，乙方可委托由政府指定的机构进行检测， 相关的费用由乙方先行垫付，检测结果为不符合国家强制性规范的， 检测费用由甲方承担。

具体装饰装修及相关设备标准的约定见附件五。

（四）室内空气质量、建筑隔声和民用建筑节能措施

1.该安居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： GB50325-2010。

该安居房为住宅的，建筑隔声情况符合【国家】标准，标准名称： 《建筑隔声评价标准》，标准文号： GBT50121-2005。

该安居房室内空气质量或建筑隔声情况经检测不符合标准，由甲方负责整改，整改后仍不符合标准的，乙方有权解除合同。乙方解除合同的，应当书面通知甲方。甲方应当自解除合同通知送达之日起15 日内退还乙方已付全部房款（含已付贷款部分），并自乙方付款之日起，按照全国银行间同业拆解中心公布的贷款市场报价利率（LPR）%（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。给乙方造成损失的，由甲方承担相应赔偿责任。经检测不符合标准的，检测费用由甲方承担，整改后再次检测发生的费用仍由甲方承担。因整改导致该安居房逾期交付的，甲方应当承担逾期交付责任。

 / 。

2.该安居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，甲方应当按照相应标准要求补做节能措施，并承担全部费用；给乙方造成损失的，甲方应当承担相应赔偿责任。

 / 。

## 第十五条 面积差异处理

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)建筑面积误差比绝对值其中有一项超出3%时，面积超出的， 超出部分的面积视为甲方无偿赠与；面积不足的，甲方应当双倍返还该不足部分的价款予乙方。

## 第十六条 保修责任

（一）安居房实行保修制度。甲方自该安居房交付之日起，按照《安居房质量保证书》承诺的内容承担相应的保修责任。具体内容见附件六。

（二）下列情形，甲方不承担保修责任：

1.因不可抗力造成的房屋及其附属设施的损害；

2.因乙方不当使用造成的房屋及其附属设施的损害；

3. 其他非出卖人原因造成的损坏 。

（三）在保修期内，乙方要求维修的书面通知送达甲方 5日内，甲方既不履行保修义务也不提出书面异议的，乙方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甲方承担。

## 第十七条 质量担保

该安居房因质量缺陷造成乙方实际损失的，甲方应予以赔偿。乙方在保修期内发现有质量缺陷的，可以依照本合同第十五条的约定要求甲方履行保修义务。

因房屋质量问题严重影响正常居住使用，或乙方认为房屋主体结构存在质量缺陷，乙方可委托建设工程质量检测机构检测，检测结果确属不合格的，乙方有权解除合同或者协商以其他方式解决或按本合同第二十八条规定处理。

甲方不按照约定承担相关责任的，由承建该项目相关施工单位承担连带责任。

关于质量担保的证明见附件七。

## **第十八条 不动产登记**

（一）不动产登记机构将在安居房权属证书中注明“安居房”字样（具体以登记机关需要注明的事项为准）。

1. 不动产转移登记

1.甲乙双方同意共同向房屋登记机构申请办理该安居房的不动产转移登记。

2.因甲方的责任，乙方未能在该安居房交付之日起 540个工作日内取得该安居房的不动产权证书的，甲乙双方同意按照下列第 1 种方式处理：

（1）乙方有权解除合同。乙方解除合同的，应当书面通知甲方。甲方应当自解除合同通知送达之日起 15 日内退还乙方已付全部房款（含已付贷款部分），并自乙方付款之日起，按照 全国银行间同业拆解中心公布的贷款市场报价利率（LPR）%（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。乙方不解除合同的，自乙方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，甲方按日计算向乙方支付全部房价款万分之一的违约金。

（2）/ 。

3.因乙方的原因未能在约定期限内完成该安居房的房屋所有权转移登记的，甲方不承担责任。

## 第十九条 物业管理

（一）甲方依法选聘的物业服务企业为 。

（二）前期物业管理期间，物业收费方式：【√包干制/酬金制】。物业费价格为 /月·平方米( 建筑面积 )。

物业服务费用的构成包括物业管理区域清洁卫生费，物业管理区域绿化养护费，物业管理区域秩序维护费，物业共用部位、共用设施设备的日常运行、维护费， ， ， ， 。

（三）物业服务内容（前期物业服务合同、临时管理规约）见附件八。

（四）甲方应当将物业共用部位、共用设施承接查验的备案情况书面告知乙方。

（五）乙方已详细阅读前期物业服务合同和临时管理规约，同意由甲方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。

## 第二十条 建筑物区分所有权

（一）乙方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.该安居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.其他既不属于建筑物专有部分，也不属于市政公共部分或者其他权利人所有的场所及设施。

（三）甲乙双方对其他配套设施约定如下：

1.规划的车位、车库： 归出卖人所有(除公摊面积外）， 出卖人有权通过出售、附赠或者出租的方式进行处分；

2.会所： / ；

3. 除根据土地出让条件及规划设计条件为公建配套需要向相关部门移交以及法律明 确规定属全体业主共有、依法或依约定归相关业主专有的外，如有以下不动产、相关设施设备的，其所有权或相关权益归出卖人所有，出卖人有权进行处分、支配：1）本项目内规划的停车位、停车场（包括但不限于地上、地下的车位、车库）；2）本项目内的医院、学校、幼儿园、酒店、农贸市场、商业等配套以及其他未列入公共分摊面积部分的建筑物、构建物、附属物及地下空间；3)任何一方均不得擅自改变以上不动产、相关设施设备的规划功能及用途;4)建筑区划内的供水、供电、供气、供热、通信、有线电视等管线、设施、设备，由提供该项专业服务的经营者所有，接入业主户内的使用终端属于业主所有。

## 第二十一条 税费

甲乙双方应当按照国家的有关规定，向相应部门交纳因该安居房买卖发生的税费。

## 第二十二条 承诺与保证

（一）甲方承诺

1.甲方承诺本项目已经儋州市住房保障部门批准向符合购买条件的人员，严格按照规定的销售价格进行销。

2.甲方承诺出售的安居房用途与规划用途一致，并按照规划用途办理房屋登记。甲方不得擅自改变与该安居房有关的共用部位和设施的使用性质。

3.甲方承诺对安居房的销售，不涉及依法或者依规划属于业主共用的部位和设施的处分。

（二）乙方（及共同申请人）承诺

1.乙方（及共同申请人）使用该安居房期间，不得擅自改变该安居房的用途、建筑主体结构和承重结构。

2.乙方（及共同申请人）承诺对其提交的申请材料和申报信息的真实性、准确性、合法性负责，并同意接受政府主管部门对住房状况等的核查，应当配合政府对举报线索调查取证，共同做好安居房的使用管理。

3.乙方（及共同申请人）因骗购安居房造成的损失由其自行承担。

4.乙方不符合配售安居房条件，以隐瞒或者虚报户籍、婚姻和住房等状况的方式弄虚作假，或者采取贿赂等不正当手段骗购该安居房的，甲方有权解除本合同，乙方应根据甲方的通知，向甲方退回该安居房，乙方逾期不退回的，按照本合同价款的 10%支付违约金。

## 第二十三条 合同解除

甲方和乙方（及共同申请人）需更名、换房或解除合同的，应当先征得本地区住房保障实施机构同意，并按规定办理相关手续。本合同的解除应当采用书面形式。

## 第二十四条 送达

## 甲方、乙方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】【邮寄挂号信】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或延迟通知导致送达不能的，应承担相应的法律责任。

## 第二十五条 乙方信息保护

## 甲方对乙方信息负有保密义务。非因法律、法规规定或政府机关、监察机构等部门执行公务的需要，未经乙方书面同意，不得对外披露乙方信息，或将乙方信息用于履行本合同之外的其他用途。

## 第二十**六**条 争议解决方式

本合同在履行过程中发生的争议，由合同当事人协商解决，也可通过消费者协会等相关部门调解；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 / 仲裁委员会仲裁。

**第二十七条** 本合同自各方签字或盖章之日起生效。本合同及附件共 页，一式 份，其中甲方 份，乙方 份，【 】 份，【 】 份。

**第二十八条** 未尽事宜，经双方协商一致，签订补充合同，补充合同与本合同具有同等效力。

甲方 (签字或盖章) ： 乙方 /共同申请人(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 )：

【法定代理人】( 签字或盖章 )：

签订时间： 年 月 日 签订时间： 年 月 日

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 关于该安居房共有部分的具体说明（可附图说明）

1.纳入该安居房分摊的共有部分位的名称、面积和所在位置

2.未纳入该安居房分摊的共有部分的名称、所在位置

**附件三 抵押权人同意该安居房转让的证明及关于抵押的相关约定**

1.抵押权人同意该安居房转让的证明

2.解除抵押的条件和时间

3.关于抵押的其他约定

**附件四 关于该安居房价款的计价方式、总价款、付款方式及期限的具体约定**

**附件五 关于装饰装修及相关设备标准的约定**

交付的安居房达不到本附件约定装修标准的，乙方有权要求甲方就未达标准部分重新装修。甲方未经双方约定增加的装置、装修、装饰，视为无条件赠送给乙方。

甲乙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：【瓷砖】【涂料】【玻璃幕墙】【 】；

 。

1. 起居室：
2. 内墙：【√涂料】【壁纸】【 】；

 。

1. 顶棚：【石膏板吊顶】【√涂料】【 】；

 。

1. 室内地面：【大理石】【花岗岩】【水泥抹面】【实木地板】【 √瓷砖】；

 。

3.厨房：

1. 地面：【水泥抹面】【√瓷砖】【 】；

 。

1. 墙面：【耐水腻子】【√瓷砖】【 】；

 。

1. 顶棚：【水泥抹面】【石膏吊顶】【 √铝扣板】；

 。

1. 厨具：

 吸油烟机、燃气灶 。4.卫生间：

1. 地面：【水泥抹面】【√瓷砖】【 】；

 。

1. 墙面：【耐水腻子】【√瓷砖】【 】；

 。

1. 顶棚：【水泥抹面】【石膏吊顶】【 √铝扣板】；

 。

1. 卫生器具

 马桶、面盆及龙头、花洒、浴室柜（包含台面）、镜面 。

5.阳台：【塑钢封闭】【√铝合金封闭】【断桥铝合金封闭】【不封闭】

【 】；

 。6.电梯：

1. 品牌：

 奥的斯 \_；

1. 型号：

 。

7.管道：

 。

8.窗户：

 铝合金 。

9. 。

10. 。

## 附件六 关于保修范围、保修期限和保修责任的约定

该安居房为住宅的，甲方应当提供《住宅质量保证书》；该安居房为非住宅的，甲乙双方可参照《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。

该安居房的保修期自房屋交付之日起计算，保修期限不低于国家和地方规定。

（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： 10年（不得低于 5 年）；

 。

3.供热、供冷系统和设备：

保修期限为： / （不得低于 2 个采暖期、供冷期）；

 。

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）；

 。

5.装修工程：

保修期限为： 2 年（不得低于 2 年）；

 。

6、 / ；

7、 / ；

8、 / 。

（二）其他约定

1.出卖人免责的情形：（1）具体项目已过保修期限；（2）因买受人使用不当、未经出卖人、物业管理公司同意，擅自装修及改建、改造或擅自改动结构、设备设置、或维修不当等造成的质量问题；（3）因买受人自身原因延误保修造成的损失扩大部分；（4）交付后因买受人使用不当或其他原因造成的表面瑕疵问题（如部品表面划痕、凹痕和污渍等）；（5）房屋及装修材料的自然损耗不属于保修范围；（6）不可抗力因素引起的质量问题。

2.保修工作完成后，买受人应当按照出卖人通知中约定的验收日期给予验收。 买受人无正当理由不得延期、拒绝验收，否则，视通知送达之日为维修合格日。 若经过验收后，双方对维修工作予以认可，买受人确有证据证明出卖人未完成保 修义务的除外。

3.若同一质量问题经两次查验以上维修后，买受人仍有异议的，买受人应聘请有资质的建设工程质量检测机构判定质量问题或提交本合同第二十六条约定的争议解决机构解决；否则，造成损失扩大的责任应由买受人承担。经上述机构判定：如非属上述严重质量问题且已修复达到质量要求的，出程质量仍有不同意见的，则以有资质的检测单位出具的检测报告为准，但出卖人不承担任何责任；如非属上述严重质量问题但修复不合格的，出卖人应按照鉴定确定的修复方案修复，也有权选择赔偿该修复方案对应的修复费用。

4.上述所称“严重影响房屋正常居住使用”，是指房屋存在安全危险或者严重功能缺陷，且经维修整改不能解决，且致使合同目的不能实现的情形。

## 附件七 关于质量担保的证明

以房屋交付时出卖人出具安居房质量保证书为准

**附件八 关于物业管理的约定**

1.（前期）物业服务合同

2.（临时）管理规约

**附件九 基层医务人员的专属条款**

买受人属于基层教师或医务人员的，还需遵守《海南省人民政府办公厅关于解决全省基层教师和医务人员住房问题的指导意见》（琼府办〔2020〕21号）、《关于印发<儋州市解决教育、医务人员安居型商品住房实施方案>的通知》（儋建〔2020〕117号）、《儋州市人民政府办公室关于印发<儋州市安居型商品住房管理实施办法>的通知》（儋府办规〔2021〕2号）等安居型商品住房相关政策中关于申购条件、供后管理等规定。

出卖人： 买受人：

年月日 年月日