

合同编号：LAX2018001

# 商品房买卖合同

(龙里县 2015 年棚户区改造草原路安置房)

出卖人： 龙里县安厦房地产开发有限责任公司

买受人： \*\*\*

贵州省住房和城乡建设厅

贵州省工商行政管理局

二〇一〇年十二月

# 索 引

说明

基本术语释义

第一章 合同当事人

第二章 商品房基本状况

第三章 商品房价款的确定方式及总价款、付款方式、付款时间

第四章 商品房交付使用条件及日期、交接手续

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 房屋登记

第九章 前期物业管理

第十章 双方约定的其他事项

## 说 明

- 1、本合同文本为示范文本，由贵州省住房和城乡建设厅、贵州省工商行政管理局共同制订。各地可以在有关房地产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、商品房预售是指房地产开发企业将正在建设中的房屋预先出售给买受人，由买受人支付定金或房价款的行为。房地产开发企业应当取得商品房预售许可证后方可进行商品房预售。
- 3、商品房现售，是指房地产开发企业将竣工验收合格的商品房出售给买受人，并由买受人支付房价款的行为。
- 4、使用本示范文本订立合同，应报办理商品房预售许可证的房地产主管部门和同级工商行政管理部门进行合同格式条款备案。经备案的示范文本，在商品房销售现场公开展示，供当事人阅读。
- 5、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》、《商品房现售备案证明》及其他有关证照和证明文件。
- 6、双方当事人应当按照自愿、公平及诚实信用的原则订立合同，任何一方不得将自己的意志强加给另一方。双方当事人可以对文本条款的内容进行修改、增补或删除。合同生效后，未被修改的文字视为双方当事人同意内容。
- 7、签订本合同前，买受人应当仔细阅读合同条款，特别是审阅其中具有选择性、补充性、填充性、修改性的内容。
- 8、本合同文本中相关条款后留有空白行，供双方当事人自行约定或补充约定。出卖人与买受人可以针对合同中未约定或约定不详的内容，根据所售项目的具体情况签订公平合理的补充协议，也可以在相关条款后的空白行中进行补充约定。
- 9、本合同文本【 】中选择内容、空格部位填写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。
- 10、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，买受人都应当至少持有一份合同原件。**
- 11、根据《中华人民共和国合同法》的规定，当事人可以约定一方违约时应当根据违约情况向对方支付一定数额的违约金，也可以约定因违约产生的损失赔偿额的计算方法。约定的违约金低于造成的损失的，当事人可以请求人民法院或者仲裁机构予以增加；约定的违约金过分高于造成的损失的，当事人可以请求人民法院或者仲裁机构予以适当减少。

## 基本术语释义

- 1. 建筑面积：**房屋外墙（柱）勒脚以上各层的外围水平投影面积，包括阳台、挑廊、地下室、室外楼梯等，且具备有上盖，结构牢固，层高 2.20 米以上（含 2.20 米）的永久性建筑。
- 2. 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. 层高：**是指上下两层楼面或楼面与地面之间的垂直距离。
- 4. 住宅共用部位：**是指根据法律、法规和房屋买卖合同，由单幢住宅内业主或者单幢住宅内业主及与之结构相连的非住宅业主共有的部位，一般包括：住宅的基础、承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶以及户外的墙面、门厅、楼梯间、走廊通道等。
- 5. 共用设施设备：**是指根据法律、法规和房屋买卖合同，由住宅业主或者住宅业主及有关非住宅业主共有的附属设施设备，一般包括电梯、天线、照明、消防设施、绿地、道路、路灯、沟渠、池、井、非经营性车场车库、公益性文体设施和共用设施设备使用的房屋等。
- 6. 质量缺陷：**是指房屋建筑工程的质量不符合工程建设强制性标准以及合同的约定。
- 7. 住宅专项维修资金：**是指专项用于住宅共用部位、共用设施设备保修期满后维修和更新、改造的资金。
- 8. 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。
- 9. 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。
- 10. 不可抗力：**是指不能预见、不能避免并不能克服的客观情况。
- 11. 法定代理人：**是指依照法律规定直接取得代理权的人。《民法通则》第十四条规定，无民事行为能力人、限制民事行为能力人的监护人是他的法定代理人。
- 12. 中国计量认证（CMA）：**英文“China Metrology Accreditation”的缩写。《中华人民共和国计量法》第二十二条规定，为社会提供公证数据的产品质量检验机构，必须经省级以上人民政府计量行政部门对其计量检定、测试的能力和可靠性考核合格。
- 13. 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。**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。**分割拆零销售，**是指房地产开发企业以将成套的商品住宅分割为数部分分别出售给买受人的方式销售商品住宅的行为。

# 商品房买卖合同

## 第一章 合同当事人

出卖人： 龙里县安厦房地产开发有限责任公司

注册地址： 龙里县冠山街道西关坡（加油站旁）

法定代表人： 王大华 联系电话： 0854-5620219

营业执照注册号： 915227302164615190

企业资质证书号： 黔房开字 G0075-1

代理人： / 联系电话： /

身份证件种类 / 号码 /

代理权限： / 地址： /

代理机构： /

注册地址： /

法定代表人： / 联系电话： /

营业执照注册号： /

企业资质证书号： /

代理权限： / 地址： /

买受人： \*\*\*

【法定代表人】： / 国籍： /

营业执照注册号： /

注册地址： / 联系电话： /

【自然人】姓名： \*\*\* 国籍： \*\*\*

身份证件种类： 身份证 号码： \*\*\*

地址： \*\*\* 联系电话： \*\*\*

【代理人】姓名： / 国籍： /

身份证件种类： / 号码： /

地址： / 电话： /

代理权限： /

/

买受人为两人以上的，其共有方式为【共同共有√】【按份共有】。

按份共有的约定份额具体为：\_\_\_\_/\_\_\_\_。

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《贵州省城镇房地产开发经营管理条例》及其他有关法律、法规的规定，出卖人和买受人在平等、自愿、协商一致的基础上就商品房买卖事宜达成如下协议：

## 第二章 商品房基本状况

### 第一条 项目建设依据

出卖人以【出让√】【转让】【划拨】方式取得位于龙里县龙山镇草原路、总土地面积为6485.57平方米、编号为黔(2018)龙里县不动产权第0004254号的地块的建设用地使用权，且土地价款已【全部√】【部分】【未付】付清。该建设用地使用权批准文件是国有建设用地使用权出让合同，合同编号是522730-2018-CR-0013。

出卖人经批准，在上述地块建设商品房，【建设项目名称√】【现定名】【暂定名】为龙里县2015年棚户区改造草原路安置房。建设工程规划许可证号为建字第5200002016157589号。建筑工程施工许可证号为5227301612120109-SX-002。建筑工程设计审查批准文号为黔建设质监【2016】0741(设计)号。建筑工程施工合同约定的开工日期为：2016年9月28日，建筑工程施工合同约定的竣工日期为：2018年3月22日。

### 第二条 销售依据

买受人购买的商品房为【预售√】【现售】商品房。预售商品房批准机关为龙里县房地产管理局，预售许可证号为龙商房预告字第20180801。现售商品房备案机关为\_\_\_\_\_，备案号为\_\_\_\_\_。合同格式条款备案机关是/，备案号是/。

### 第三条 基本情况

买受人购买的商品房（以下简称该商品房，其房屋平面图见附件一），为本合同第一条和第二条约定项目中的：

第 A 【幢】    /    【座】 A 【单元】 4 【层】 A-4-1 号房。建筑层数地上 4 层，地下    /    层，该商品房位于【地上 】【地下】第 4 层，名义楼层为第 4 层，该房号为 A-4-1。房屋竣工后，以房屋所有权登记的地址为准。

该商品房的规划用途为【住宅 】【办公】【商业营业用房】，属 框架 结构。【层高】【净高】为：3 米，【坡屋顶净结构标高】    /    米。该商品房朝向为：  。有 1 个阳台，其中    /    个阳台为封闭式，1 个阳台为非封闭式。

该商品房【合同约定】【产权登记 】建筑面积 131.66 平方米，套内建筑面积 100.75 平方米。出卖人委托该商品房面积的房产测绘机构是 龙里县佳誉房地产交易服务中心。（共用部位与共用房屋分摊建筑面积构成说明见附件二。）

该商品房土地使用权年限自 2019 年 05 月 06 日起至 2089 年 05 月 05 日止。

#### 第四条 抵押情况

与该商品房有关的抵押情况为：1。（2和3可以同时选择）

1、该商品房占用范围内的土地使用权及在建工程均未设定抵押。

2、该商品房占用范围内的土地使用权已经设定抵押，抵押权人为：   /   ，抵押登记部门为：   /   ，抵押登记日期为：   /   。

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

抵押权人同意该商品房预售或销售的证明及关于抵押的相关约定见附件三。

#### 第五条 出卖人关于房屋权利状况的承诺

出卖人承诺：

1、该商品房没有权属纠纷和债权债务纠纷；

2、该商品房没有销售给除本买受人以外的其他人；

- 3、该商品房没有司法查封或其他受到限制交易的情况；
- 4、\_\_\_\_\_；
- 5、\_\_\_\_\_；
- 6、\_\_\_\_\_。

如因出卖人隐瞒上述情况，导致买受人不能办理预售合同登记备案、房屋登记或发生债权债务纠纷的，买受人有权退房。买受人退房的，应当书面通知出卖人。出卖人应当自收到退房通知之日起30日内，将买受人已付房价款及利息（按银行同期贷款利率计算）退还给买受人，并承担赔偿责任。

赔偿责任按已收房款的10%进行赔偿。

### 第六条 租赁情况

该商品房为现房的，租赁情况为：\_\_\_\_\_1\_\_\_\_\_。

- 1、出卖人未将该商品房出租；
- 2、出卖人已将该商品房出租，【买受人为该商品房承租人】【承租人已放弃优先购买权】。

租赁期限自\_\_\_\_/\_\_\_\_年\_\_\_\_/\_\_\_\_月\_\_\_\_/\_\_\_\_日起至\_\_\_\_/\_\_\_\_年\_\_\_\_/\_\_\_\_月\_\_\_\_/\_\_\_\_日止。出卖人与买受人经协商一致，自本合同约定的交付日至出租期限届满期间的房屋收益归【出卖人】【买受人】所有。

\_\_\_\_\_。

承租人放弃优先购买权的声明见附件四。

## 第三章 商品房价款的确定方式及总价款、付款方式、付款时间

### 第七条 计价方式与价款

出卖人与买受人约定按下述第\_\_1\_\_种方式，计算该商品房价款（货币单位为人民币）：

1、按照套内建筑面积计算，该商品房单价每平方米4155.62元，总价款（小写）418679.00元，（大写）肆拾壹万捌仟陆佰柒拾玖元整。

2、按照套（单元）计算，该商品房总价款为（小写）\_\_\_\_\_元，（大写）元整。

前述约定的商品房价格已包括水、电建设安装费用以及双方约定的附件五所





(一) 出卖人应当在 2019 年 4 月 30 日前向买受人交付该商品房。

(二) 该商品房交付时应当符合下列第 1、2、3、    /    、    /    、    /    、    /     项所列条件：

- 1、该商品房已取得建筑工程竣工合格证明文件；
- 2、有资质的房产测绘机构出具的该商品房面积实测技术报告书；
- 3、满足第十二条中出卖人承诺的本项目内相关设施、设备达到的条件；
- 4、  买受人款项全部付清后  ；
- 5、  /  ；
- 6、  /  ；
- 7、  /  ；
- 8、  /  。

该商品房为住宅的，出卖人还应当提供《住宅质量保证书》、《住宅使用说明书》以及《住宅工程分户验收表》，《住宅质量保证书》承诺的保修范围和保修期限必须符合国家和本地区有关法律、法规的规定及相关标准、规程的要求。

## 第十二条 本项目内相关设施、设备的交付时间与使用条件

### (一) 城市基础设施

- 1、上水、下水：交付时达到使用条件；
- 2、供电：交付时达到使用条件；
- 3、供暖：    /     年     /     月     /     日达到     /    ；
- 4、燃气：    /     年     /     月     /     日达到     /    ；
- 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、5、6、7 项需要买受人自行办理开通使用手续。

如果在约定期限内未达到交付使用条件，双方同意按照下列第 (1) 种方式处理：

(1) 以上设施中第 3、4 项未按时达到交付条件的，出卖人按本合同约定承担逾期交付的违约责任；第 5 项未按时达到交付条件的，出卖人按日向买受人支付

10 元的违约金；第 6 项未按时达到交付条件的，出卖人按日向买受人支付 10 元的违约金；第 7 项未按时达到交付条件的，出卖人按日向买受人支付 10 元的违约金。

(2) 出卖人向买受人一次性支付相当于房屋总价款     /     % 的违约金，并采取  
措施保证相关设施于     /     日之内达到交付条件。届时仍不能达到交付条件的，买  
受人有权要求退房和给予赔偿，出卖人赔偿数额为     /     ；

(3)     /      
/     。

### (二) 公共服务设施(包括但不限于建设工程规划许可证附件及附图中载明的 公共服务设施配套建设指标)

1、公共配套设施、市政公用设施及园林绿化工程交付时须按设计要求建成，  
取得建设、城乡规划等有关部门出具的认可文件或者准许使用文件，并经房地产  
主管部门备案；

2、运动场：     /     ；

3、游泳池：     /     ；

4、社区医院：     /     ；

5、垃圾站     小型封闭式垃圾箱 1 个 ；

6、     /     。

以上设施如果在约定期限内未达到交付使用条件，双方同意按照下列第 (1)  
种方式处理：

(1) 出卖人向买受人一次性支付房屋总价款 0.1 % 的违约金，并采取措施  
保证相关设施于 30 日之内达到交付条件。届时仍不能达到交付条件的，买受  
人有权要求退房和给予赔偿，出卖人赔偿数额为 以实付款超期实际天数按中国  
人民银行规定的金融机构逾期贷款利率计付利息 ；

(2) 每逾期一项，出卖人按日支付房屋总价款     /     % 的违约金给买受人；

(3)     /      
/     。

### (三) 商业配套设施

1、幼儿园：     /     年     /     月     /     日前竣工；

2、学校：     /     年     /     月     /     日前竣工；

- 3、会所：\_\_\_/\_\_\_年\_\_\_/\_\_\_月\_\_\_/\_\_\_日前竣工；
- 4、购物中心：\_\_\_/\_\_\_年\_\_\_/\_\_\_月\_\_\_/\_\_\_日前竣工；
- 5、\_\_\_/\_\_\_

\_\_\_\_\_。

以上设施如果在约定期限内未竣工，双方同意按照下列第\_\_\_/\_\_\_种方式处理：

(1) 出卖人向买受人一次性支付相当于房屋总价款\_\_\_/\_\_\_%的违约金，并采取  
措施保证相关设施于\_\_\_/\_\_\_日之内达到交付条件。届时仍不能达到交付条件的，买  
受人有权要求退房和给予赔偿，出卖人赔偿数额为\_\_\_/\_\_\_；

(2) 每逾期一项，出卖人按日支付房屋总价款\_\_\_/\_\_\_%的违约金给买受人；

(3) \_\_\_/\_\_\_。

#### (四) 相关设施设备的具体约定

- 1、\_\_\_/\_\_\_
- 2、\_\_\_/\_\_\_
- 3、\_\_\_/\_\_\_

### 第十三条 逾期交房责任

除不可抗力外，出卖人未按照第十一条约定的期限和条件将该商品房交付买受人的，按照下列第 1(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 30 日之内（该时限应当不小于第十条第1（1）项中的时限），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已交付房价款万分之 3的违约金（该违约金比率应当不小于第十条第1（1）项中的比率），并于该商品房实际交付之日起 30 日内向买受人支付违约金，合同继续履行。

(2) 逾期超过 30 日（该日期应当与本条第1（1）项中的日期相同），买受人有权退房。买受人退房的，应当书面通知出卖人。出卖人应当自收到退房通知之日起 30 日内退还全部已付款，并按照买受人全部已付款的 3 % 向买受人支付违约金。买受人要求继续履行合同的，合同继续履行，自第十一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



- (10) \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_;
- (11) \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_;
- (12) \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_;
- (13) \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_。

房屋质量严重影响买受人对房屋的正常使用，出卖人按照国家和本地有关工程质量的规范和标准自查验该商品房之次日起 30 日内负责修复，并承担修复费用，若由此产生的逾期交房责任由出卖人承担，并按照第十三条处理。修复后或经多次维修仍存在严重影响买受人正常居住使用的质量问题的，买受人有权退房。买受人退房的，应当书面通知出卖人，出卖人应当自收到退房通知之日起 30 日内退还全部已付款，并按照 中国人民银行规定的金融机构逾期贷款 利率付给利息，给买受人造成损失的由出卖人承担赔偿责任。

给买受人造成损失的按已付房款的 1% 给予赔偿。

(三) 查验该商品房后，买受人对出卖人所交付的商品房无异议，双方应当签署商品房交接单。由于买受人原因，未能按期交付的，双方同意按以下方式处理：

如买受人逾期办理交接手续超过 15 日的，则按每日 10 元向出卖人交纳管房费。

(四) 双方同意按照下列第 2 种方式缴纳相关费用：

1、 买受人同意委托出卖人代买受人向相关单位缴纳下列第      /      /      /      /      /      项费用，并在签订本合同之日起      /      日内将上述费用交给出卖人，出卖人应当于缴费后      /      日内向买受人交付相应缴款凭证。

(1) 专项维修资金；

(2) 契税；

(3) 第二十三条约定的物业服务费用；

(4) 供暖费；

(5) \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_；

(6) \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_。

2、 本合同签订后，买受人自行向相关单位缴纳下列第 (1) / (2) / (3) /      /      /      项费用，并在接收该商品房的同时向出卖人出示相应缴款凭证。

- (1) 专项维修资金;
- (2) 契税;
- (3) 第二十三条约定的物业服务费用;
- (4) 供暖费;
- (5) \_\_\_\_\_;
- (6) \_\_\_\_\_。

该商品房为住宅的，买受人应当在办理房屋交付手续前，将首期住宅专项维修资金存入住宅专项维修资金专户。未交纳专项维修资金的，出卖人不得向买受人交付房屋。

## 第五章 面积差异处理方式

### 第十五条 面积差异处理

该商品房交付时，出卖人应当向买受人公示其委托的有资质的房产测绘机构出具的商品房面积实测技术报告书，并向买受人提供该商品房的面积实测数据（以下简称实测面积）。实测面积与第三条载明的预测面积发生误差的，双方同意按照第 1 种方式处理。

- 1、根据第七条按照套内建筑面积计价的约定，双方同意按照下列原则处理：
  - (1) 套内建筑面积误差比绝对值在 3% 以内（含 3%）的，据实结算房价款；
  - (2) 套内建筑面积误差比绝对值超出 3% 时，买受人有权退房。

买受人退房的，应当书面通知出卖人。出卖人应当自收到退房通知之日起 30 日内退还买受人已付房款，并按照 中国人民银行规定的金融机构逾期贷款 利率付给利息。

买受人不退房的，实测套内建筑面积大于预测套内建筑面积时，套内建筑面积误差比在 3% 以内（含 3%）部分的房价款由买受人补足；超出 3% 部分的房价款由出卖人承担，产权归买受人所有。实测套内建筑面积小于预测套内建筑面积时，套内建筑面积误差比绝对值在 3% 以内（含 3%）部分的房价款由出卖人退还买受人；绝对值超出 3% 部分的房价款由出卖人双倍退还买受人。

$$\text{面积误差比} = \frac{\text{房屋实际面积} - \text{合同约定面积}}{\text{合同约定面积}} \times 100\%$$

2、按套（单元）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。该房屋交付时，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：

\_\_\_\_\_。

3、双方自行约定：

房屋面积以产权登记套内建筑面积为准，并以此进行最终结算。

## 第六章 规划设计变更

### 第十六条 规划变更的约定

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

双方签订合同后，涉及该商品房规划用途、面积、容积率及基础设施、公共服务设施、绿化率等规划许可内容变更的，出卖人应当及时将变更内容书面告知买受人，并应当取得规划行政主管部门的批准。

如规划变更，买受人选择退房的，应当书面通知出卖人。出卖人应当自收到退房通知之日起 30 日内退还买受人已付房款，并按照 中国人民银行规定的金融机构逾期贷款 利率付给利息。

买受人选择不退房的，有权要求出卖人赔偿由此造成的损失，双方约定如下：

\_\_\_\_\_。

\_\_\_\_\_。

### 第十七条 设计变更的约定

(一) 经行政主管部门审查批准, 建筑工程施工图设计文件的下列设计变更影响到买受人所购商品房质量或使用功能的, 出卖人应当在设计审查单位批准变更之日起 10 日内, 书面通知买受人。

- 1、该商品房结构形式、户型、空间尺寸、朝向;
- 2、\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_;
- 3、\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_;
- 4、\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_;
- 5、\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_。

出卖人未在规定时间内通知买受人的, 买受人有权退房。

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

(三) 买受人选择退房的, 应当书面通知出卖人。出卖人应当自收到退房通知之日起 30 日内退还买受人已付房款, 并按照 中国人民银行规定的金融机构逾期贷款 利率付给利息。

买受人选择不退房的, 有权要求出卖人赔偿由此造成的损失, 双方约定如下:

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_。

## 第七章 商品房质量及保修责任

### 第十八条 商品房质量的约定

(一) 出卖人承诺交付的房屋主体结构和地基基础合格, 经检测不符合标准和设计要求的, 买受人有权退房。买受人退房的, 应当书面通知出卖人, 出卖人应当自收到退房通知之日起 30 日内退还全部已付款, 并按照 中国人民银行规定的金融机构逾期贷款 利率付给利息, 给买受人造成损失的由出卖人承担赔偿责任。因此发生的检测费用由出卖人承担。

(二) 出卖人承诺:

- 1、交付的该商品房使用合格的建筑材料、构配件和设备;
- 2、交付的该商品房的装置、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;
- 3、交付的该商品房质量符合国家和本省颁布的工程质量规范、标准和施工图

设计文件的要求；

4、交付的该商品房的装饰、设备标准应当符合双方约定的标准；

5、\_\_\_\_\_；

6、\_\_\_\_\_。

如交付的该商品房不符合工程质量规范，或对人体有害物质超过国家强制性标准，危及买受人健康，或出卖人交付的该商品房达不到约定标准的，买受人有权要求出卖人按照下列第（1）、（3）、（4）、\_\_\_\_/\_\_\_\_、\_\_\_\_/\_\_\_\_方式处理：（可多选）

（1）及时更换、重作、修理；

（2）出卖人赔偿双倍的装饰、设备差价；

（3）房屋质量问题严重影响正常居住使用的，买受人有权退房。买受人退房的，应当书面通知出卖人，出卖人应当自收到退房通知之日起30日内退还全部已付款，并按照中国人民银行规定的金融机构逾期贷款利率付给利息，给买受人造成损失的由出卖人承担赔偿责任。因此而发生的检测费用由出卖人承担；

（4）第（3）款中赔偿责任按已付房款的1%进行赔偿；

（5）\_\_\_\_\_。

具体装饰和设备标准的约定见附件六。

（三）关于室内空气质量的约定：

1、买受人认为商品房室内空气存在质量问题，应在保持买受人对于商品房进场装修（包括材料设备进场等）前的状态下，委托具有CMA资质的检测机构出具检测报告。经检测该商品房室内空气不符合国家标准的，该检测费用由出卖人承担；否则该检测费用由买受人承担。

2、该商品房室内空气质量经检测不符合国家标准的，买受人有权退房。买受人退房的，应当书面通知出卖人，出卖人应当自收到退房通知之日起30日内退还买受人全部已付购房款，并自买受人付款之日起，按照中国人民银行规定的金融机构逾期贷款利率给付利息，给买受人造成其他损失的，由出卖人承担赔偿责任。买受人不退房的，出卖人应在负责整改，整改后检测发生的检测费用仍由出卖人承担。整改期间或因整改导致逾期交付的，出卖人应当承担逾期交付的违约责任。

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

## 第十九条 住宅保修责任

(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) 在该商品房保修范围和保修期限内发生质量问题,双方有退房约定的,按照约定处理;没有退房约定的,出卖人应在收到买受人通知后 15 日内履行保修义务,买受人应当配合保修。

买受人对住宅内的设备、设施的正常运行签字认可后,自行添置、改动的设施、设备,以及自行装修的,由于装修造成的质量问题及管道堵塞等,由买受人自行承担维修责任。若因此造成房屋质量受损或其他用户损失的,均由责任人承担相应责任。

因不可抗力或者买受人原因造成的损坏,出卖人不承担责任,但可协助维修,维修费用由买受人承担。出卖人对保修责任有异议的,应在收到买受人通知后 15 日内通知买受人。双方可委托双方认可且具有资质的监理单位予以裁定,也可委托有资质的建设工程质量检测机构予以检测,所有费用由责任方承担。

在保修期内,买受人发出书面保修通知书 30 日内,出卖人既不履行保修义务也不书面通知保修责任异议的,买受人可以自行或聘请他人进行维修,合理的维修费用由出卖人承担。

## 第二十条 建筑隔声情况

该商品房为住宅的,出卖人承诺该商品房建筑隔声情况符合《民用建筑隔声设计规范》(GBJ118—88)、《建筑门窗空气声隔声性能分级及检测方法》(GB/T8485—2008)标准,对该商品房所在地声环境状况的描述真实准确。商品房建筑设计文件所标注的建筑隔声情况和环境影响评价文件所表征的所在地声环境状况见附

件八。

商品房建筑隔声情况未达到标准的，出卖人应当按照规划设计的要求补做建筑施工隔声措施，并承担全部费用；因此给买受人造成损失的，出卖人应当承担赔偿责任。

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_。

### 第二十一条 民用建筑节能措施

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；因此给买受人造成损失的，出卖人应当承担赔偿责任。

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_。

具体节能信息见附件九。

## 第八章 房屋登记

### 第二十二条 房屋登记

#### 一、预告登记

(一)本商品房为【预售√】【现售】商品房，双方约定由【出卖人与买受人√】【买受人】向当地房屋登记机关申请预告登记。

(二)出卖人与买受人共同申请预告登记的，双方约定于【商品房买卖合同（预售）备案√】【商品房买卖合同（现售）签订】之日起 30 日内申请登记。

出卖人未按约定申请预告登记的，买受人可以单方申请预告登记。

(三)申请预购商品房预告登记时，由出卖人提交下列资料中的第 1、3、 项，买受人提交下列资料中的第 2、4、5 项。

- 1、登记申请书；
- 2、申请人的身份证明；
- 3、已登记备案的商品房预售合同；
- 4、当事人关于预告登记的约定；
- 5、其他必要材料。

(四)申请商品房现房所有权预告登记时，由出卖人提交下列资料中的第  /

项，买受人提交下列资料中的第\_\_\_/\_\_\_项。

- 1、登记申请书；
- 2、申请人的身份证明；
- 3、房屋所有权转让合同；
- 4、转让方的房屋所有权证书；
- 5、当事人关于预告登记的约定；
- 6、其他必要材料

(五)其他有关事项约定如下：

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_;  
\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_。

## 二、初始登记

出卖人负责在商品房交付使用之日起 90 日内申请该商品房所有权初始登记。

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_;  
\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_。

## 三、转移登记

(一)出卖人承诺于 2019 年 03 月 31 日前，取得该商品房所有权初始登记，并将办理商品房转移登记的有关文书，交付给买受人。

(二)出卖人不能在前款约定期限内交付办理商品房转移登记的有关文书，双方同意按照下列约定处理：

1、约定日期起 90 日内，出卖人交付办理商品房转移登记的有关文书的，按已付房价款的 万分之一 承担违约责任；

2、约定日期起 90 日以后，出卖人仍不能交付办理商品房转移登记有关文书的，双方同意按下列第 (2) 项处理：

(1)买受人有权退房，买受人退房的，出卖人应当自收到退房通知之日起\_\_\_/\_\_\_日内退还买受人已付款，并按照\_\_\_/\_\_\_利率支付利息。

(2)买受人不退房的，出卖人自约定日期至实际交付办理商品房转移登记的有关文书之日止，按日向买受人支付已交付房价款 万分之一 的违约金。

(三)建筑区划内依法或依照约定属于全体业主共有的公共场所、共用设施和

物业服务用房等，由出卖人在申请房屋所有权初始登记时一并申请登记。商品房交付后60日内，出卖人应当将相关登记信息书面告知买受人。

(四) 双方同意按照下列第    /    种方式办理商品房转移登记：

1、双方共同向房屋登记机关申请办理商品房转移登记。

2、买受人同意委托    /    向房屋登记机关申请办理房屋权属转移登记，委托费用    /    元（大写），由    /    承担。

(五) 其他有关事项约定如下：

1、    /    。

2、    /    。

## 第九章 前期物业管理

### 第二十三条 前期物业管理

(一) 出卖人依法选聘的物业服务企业为：龙里县广厦物业管理有限责任公司，资质证号为：黔南物服字第051号，物业服务企业招投标备案号为：    /    。

(二) 前期物业管理期间，物业服务收费价格为 暂按每平方米（建筑面积）1.00元（最终以龙里县物价管理部门标准计收）。价格构成包括物业区域内保洁费、公共秩序维护费、共用部位共用设施设备日常维护费、绿化养护费、综合管理费、    /    、    /    、    /    。

地上停车管理费 按龙里县物价局管理部门审批的标准执行，地下停车管理费 按龙里县物价局管理部门审批的标准执行。

(三) 物业服务企业按照第     1     种方式收取物业服务费。

1、按照年收取，买受人应当在每年的     1     月     15     日前缴费。

2、按照半年收取，买受人应当分别在每年的     /     月     /     日前和     /     月     /     日前缴费。

3、按照季收取，买受人应当分别在每季度后     /     日内缴费。

(四) 物业服务内容（前期物业服务合同、临时管理规约）见附件十。

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提供前期物业服务，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。

## 第十章 双方约定的其他事项

### 第二十四条 共有权益的约定

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。行使权利不得危及建筑物的安全，不得损害其他买受人的合法权益。对建筑物专有部分以外的共有部分，享有权利，承担义务；不得以放弃权利为由不履行义务。双方对共有权益的约定如下：

1、该商品房所在楼栋的屋面使用权归本楼栋产权人共有；

2、该商品房所在楼栋的外墙面使用权归本楼栋产权人共有；

3、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）、占用全体产权人共有的道路或者其他场地用于停放汽车的车位、物业服务用房归全体产权人共有；

4、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归全体产权人共有；

5、\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_；

6、\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_；

7、\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_；

8、\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_。

### 第二十五条 销售和使用承诺

1、出卖人承诺商品住宅不分割拆零销售；不采取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。

3、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。具体内容见附件十一。（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的情况）

4、买受人使用该商品房期间，不得擅自改变该商品房的用途、建筑主体结构和承重结构。除本合同、补充协议及其附件另有约定外，买受人在使用该商品房期间有权与其他权利人共同使用与该商品房有关的共用部位和设施，并按照共用部位与共用房屋分摊面积承担义务。

出卖人不得擅自改变与该商品房有关的共用部位和设施的使用性质。

5、\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_。

6、\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_。

## 第二十六条 销售广告及宣传资料

商品房销售广告及宣传材料的内容对商品房规划范围内房屋及相关设施所作说明和允诺具体明确、对商品房买卖合同的订立及房屋价格的确定有重大影响的视为合同内容，出卖人违反的，应当承担违约责任。

## 第二十七条 不可抗力

双方因不可抗力不能按照约定履行本合同的，根据不可抗力的影响，部分或全部免除责任，但因不可抗力不能按照约定履行合同的一方当事人应当及时告知另一方当事人，并自不可抗力事件结束之日起 30 日内向另一方当事人提供证明。

## 第二十八条 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、调解解决；协商、调解不成的，按照下列第 2 种方式解决：

1、提交      /      仲裁委员会仲裁。

2、依法向房屋所在地人民法院起诉。

**第二十九条** 本合同自双方签字（盖章）之日起生效。双方可以根据具体情况对本合同中未约定、约定不明或不适用的内容签订书面补充协议进行变更或补充（补充协议见附件十二），但补充协议中含有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，仍以本合同为准。对本合同的解除，应当采用书面形式。本合同附件及补充协议与本合同具有同等法律效力。

**第三十条** 本合同及附件共   52   页，一式   7   份，具有同等法律效力，其中出卖人   2   份，买受人   1   份，  按揭1份，房管3份  。

出卖人（签章）：

买受人（签章）：

【法定代表人】：

【法定代表人】：

【委托代理人】：

【委托代理人】：

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 房屋平面图及位置图（应标明方位）**

- 1、房屋平面图（应当标明详细尺寸，并约定误差范围）
- 2、该房屋在整个楼栋中的位置图
- 3、建设工程设计方案总平面图

## 附件二 该商品房共用部位及设施具体情况

### 1、共用部位与共用房屋分摊建筑面积构成说明

- (1) 被分摊的共用部位的名称、用途、所在位置、面积；
- (2) 参与分摊公用建筑面积的商品房名称、用途、所在位置、面积、分摊系数等；
- (3) 不分摊的共用部位；

### 2、关于其他设备、设施所在位置、用途等。

**附件三 该商品房取得抵押权人同意销售的证明及抵押的相关约定**

- 1、该商品房取得抵押权人同意销售的证明
- 2、解除抵押的条件和时间
- 3、关于抵押的其他约定

附件四 承租人放弃优先购买权的声明

## 出卖人声明

该房屋是在建的期房，出卖人未曾出租，如有不实，凭此声明承担相应的法律责任。  
特此声明

出卖人：龙里县安厦房地产开发有限责任公司

2018年 月 日

## 附件五 关于本项目内相关配套设施、设备的具体约定

1、相关设施的位置及用途；

2、其他约定。

(1) 供电：一户一表供电，电源线引至进户门处，其余由业主自行安装。

(2) 供水：供水管道安装至厨房、卫生间，其余由业主自行安装。

(3) 排水：卫生间预留排水接口一个，厨房预留盆池、地漏接口各一个，位置由出卖人统一定位。

(4) 闭路电视主线到小区内，开通手续由业主自理。

## 附件六 装饰、设备标准的约定

(双方还应当具体约定主要材料和设备的品牌、产地、规格、数量等内容)

交付的商品房的装修部分达不到本附件约定的装修标准的，买房人有权要求出卖人就未达标部分进行重新装修。对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。但买受人明确表示不接受这部分装置、装修、装饰的，出卖人有义务对其加以拆除，并赔偿买受人因此而遭受的直接损失。

1、外墙：**【瓷砖】【涂料】【玻璃幕墙】**【      】 \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ 。

2、起居室：

(1)内墙：**【涂料】【壁纸】**【      】 水泥混合砂 \_\_\_\_\_ 。

(2)顶棚：**【石膏板吊顶】【涂料】**【      】 水泥混合砂浆 \_\_\_\_\_ 。

(3)室内地面：**【大理石】【花岗岩】【水泥抹面】【实木地板】**【      】 水泥砂浆抹平 \_\_\_\_\_ 。

3、厨房：

(1)地面：**【水泥抹面】【瓷砖】**【      】 水泥砂浆抹平 \_\_\_\_\_ ；

(2)墙面：**【耐水腻子】【瓷砖】**【      】 水泥砂浆抹平 \_\_\_\_\_ ；

(3)顶棚：**【水泥抹面】【石膏吊顶】**【      】 水泥混合砂浆装修 \_\_\_\_\_ ；

(4)厨具： \_\_\_\_\_ 由业主自理 \_\_\_\_\_ 。

4、卫生间：卫生间预留排水管接口，防水层做完，试水不渗。

(1)地面：**【水泥抹面】【瓷砖】**【      】 水泥砂浆抹平 \_\_\_\_\_ ；

(2)墙面：**【耐水腻子】【涂料】【瓷砖】**【      】 水泥砂浆抹平 \_\_\_\_\_ ；

(3)顶棚：**【水泥抹面】【石膏吊顶】**【      】 水泥混合砂浆装修 \_\_\_\_\_ ；

(4)卫生器具： \_\_\_\_\_ 由业主自理 \_\_\_\_\_ 。

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)电梯品牌名称： \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ ；

(2)电梯速度：1.75 米 / 秒；

(3)电梯载重量： \_\_\_\_\_ 1000 \_\_\_\_\_ 千克；

(4) \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ 。

7、其他

门窗：除进户门外，其余户内仅留门洞由买受人自行安装，外窗为塑钢窗。

## 附件七 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买受人使用之日起计算，保修期限不应低于国家规定的期限。

出卖人可以延长保修期。

在保修期限内，出卖人应设立相应机构和人员处理保修问题：

办公时间：每周一至周五 上午 8：30-12：00 下午：14：30 至 18：00；

办公地点：龙里县龙山大道西关坡加油站旁国资大楼；

联系电话：0854-5636979。

### （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【国家标准：合理使用寿命年限√】【】：      /      ；

保修期内，因设计或施工的原因，造成建筑物地基下陷、倾斜及主体结构构件开裂、变形、破损且超出国家设计规范的规定值的，无偿进行保修；

      /      。

#### 2、屋面防水：

保修期限为【国家标准：5年√】【】：      /      ；

保修期内，因设计、施工或所用防水材料的质量问题，造成天面渗水、滴漏的，无偿进行保修；

      /      。

#### 3、墙面、厨房和卫生间地面、地下室地面防水：

保修期限为【国家标准：5年√】【】：      /      ；

保修期内，因施工或所用材料的质量问题，造成外墙面、厨房、卫生间地面渗漏的，无偿进行保修；

      /      。

#### 4、墙面、顶棚抹灰层

保修期限为【国家标准：2年√】【】：      /      ；

保修期内，因施工质量问题，造成墙面、顶棚抹灰层脱落的，无偿进行保修；

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ 。

5、地面

保修期限为【国家标准：2年√】【】：\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ ；

保修期内，因施工质量问题，造成地面空鼓开裂、大面积起砂的，无偿进行保修；

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ 。

6、门窗、五金件

保修期限为【国家标准：1年√】【】：\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ ；

保修期内，因施工质量问题，造成门窗翘裂、五金件损坏的，无偿进行保修；

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ 。

7、管道

保修期限为【国家标准：2年√】【】：\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ ；

保修期内，因施工质量问题或产品质量问题，造成管道堵塞的，无偿进行保修；

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ 。

8、卫生洁具

保修期限为【国家标准：1年√】【】：\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ ；

保修期内，因施工质量问题或产品质量问题，造成卫生洁具开裂、漏水的，无偿进行保修；

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ 。

9、灯具、电器开关

保修期限为【国家标准：1年√】【】：\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ ；

保修期内，如因施工质量问题，造成灯具、电器开关失灵的，无偿进行保修（不包括灯泡）；

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ 。

10、防盗及对讲系统

保修期限为【国家标准：1年√】【】：\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ ；

保修期内，因产品或施工质量问题，造成防盗及对讲系统失灵的，无偿进行保修；

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ 。

11、\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ ；

12、\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ ；

13、\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ ；

14、\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ ；

15、\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ 。

(二) 其他约定

附件八 该商品房的建筑设计文件所标注的建筑隔声情况和环境影响评价文件所表征的所在地声环境状况（环境影响评价文件未含声环境状况的应在商品房预售时通过实测取得）。

1、建筑隔声情况

(1) 室内允许噪声级 $\leq$ \_\_\_\_\_dB(A), 符合《民用建筑隔声设计规范》住宅建筑\_\_\_\_\_级标准;

(2) 分户墙及楼板计权隔声量 $\geq$ \_\_\_\_\_dB(A), 符合《民用建筑隔声设计规范》住宅建筑\_\_\_\_\_级标准;

(3) 分户层间楼板计权标准化撞击声压级 $\leq$ \_\_\_\_\_dB(A), 符合《民用建筑隔声设计规范》住宅建筑\_\_\_\_\_级标准;

(4) 建筑外窗计权隔声量 $\leq R_w + C_{tr} <$ \_\_\_\_\_dB(A), 符合《建筑门窗空气声隔声性能分级及检测方法》\_\_\_\_\_级标准;

(5) 阳台门计权隔声量 $\leq R_w + C_{tr} <$ \_\_\_\_\_dB(A), 符合《建筑门窗空气声隔声性能分级及检测方法》\_\_\_\_\_级标准。

2、所在地声环境状况

(1) 项目边界噪声或振动情况（监测数据可依据环评数据填写）:

①东侧，监测值为昼间\_\_\_\_\_dB(A) ~ \_\_\_\_\_dB(A)，夜间\_\_\_\_\_dB(A) ~ \_\_\_\_\_dB(A)，\_\_\_\_\_(超过/符合)本侧环境质量标准适用区域\_\_\_\_\_类区(具体功能区类别)限值要求，监测时间为\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日;

②西侧，监测值为昼间\_\_\_\_\_dB(A) ~ \_\_\_\_\_dB(A)，夜间\_\_\_\_\_dB(A) ~ \_\_\_\_\_dB(A)，\_\_\_\_\_(超过/符合)本侧环境质量标准适用区域\_\_\_\_\_类区(具体功能区类别)限值要求，监测时间为\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日;

③南侧，监测值为昼间\_\_\_\_\_dB(A) ~ \_\_\_\_\_dB(A)，夜间\_\_\_\_\_dB(A) ~ \_\_\_\_\_dB(A)，\_\_\_\_\_(超过/符合)本侧环境质量标准适用区域\_\_\_\_\_类区(具体功能区类别)限值要求，监测时间为\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日;

④北侧，监测值为昼间\_\_\_\_\_dB(A) ~ \_\_\_\_\_dB(A)，夜间\_\_\_\_\_dB(A) ~ \_\_\_\_\_dB(A)，\_\_\_\_\_(超过/符合)本侧环境质量标准适用区域\_\_\_\_\_类区(具体功能区类别)限值要求，监测时间为\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日;

⑤项目所在地周边\_\_\_\_\_(有/无)对本项目产生噪声影响的机场或飞行航道，为\_\_\_\_\_（机场名），飞机噪声监测值为\_\_\_\_\_dB ( $L_{WECPN}$ )，\_\_\_\_\_(超过/符合)机场周围飞机噪声环境标准\_\_\_\_\_类区域限值要求，监测时间为\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日;

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_;  
\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_;  
\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_;

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ 。

**(2) 项目边界或内部交通线路情况：**

项目边界（或内部）\_\_\_/\_\_\_（有/无）可能对本项目产生噪声或振动影响的道路（支路及以上级别）、轨道线路、铁路（含专线），其名称和位置分别是\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_。

**(3) 商品房交付时项目边界（或内部）在建交通线路情况：**

项目所在地周边（或内部）\_\_\_（有/无）在建可能对本项目商品房交付时产生噪声或振动影响的道路（支路及以上级别）、轨道线路、铁路（含专线）、机场或飞行航道，其名称和位置分别是\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_。

**附件九 民用建筑节能信息**

**一、围护结构保温（隔热）、遮阳设施**

**（一）墙体**

1、保温形式【 **B** 】【 A 外保温】【B 内保温】【C 夹芯保温】【D 其他】

2、保温材料名称【 **A** 】【A 挤塑聚苯乙烯发泡板】【B 模塑聚苯乙烯发泡板】【C 聚氨酯发泡】【D 岩棉】【E 玻璃棉毡】【F 保温浆料】【G 其他】

3、保温材料性能：密度【  $\leq 300 \text{ kg/m}^3$  】、燃烧性能【 1 h 】、导热系数【  $\leq 0.07 \text{ W/M.K}$  】、保温材料层厚度【 20 mm 】

4、墙体传热系数【  $1.672 \text{ w/m}^2 \cdot \text{k}$  】

**（二）屋面**

1、保温（隔热）形式【 **E** 、  】【 A 坡屋顶】【B 平屋顶】【C 坡屋顶、平屋顶混合】【D 有架空屋面板】【E 保温层与防水层倒置】【F 其他】

2、保温材料名称【 **A** 】【A 挤塑聚苯乙烯发泡板】【B 聚氨酯发泡】【C 加气砼砌块】 【D 憎水珍珠岩】【F 其他】

3、保温材料性能：密度【  $\geq 25 \sim 35 \text{ kg/m}^3$  】、导热系数【  $\leq 0.029 \text{ W/M.K}$  】、吸水率【  $\leq 1.5 \text{ vol\%}$  】、保温材料层厚度【 50 mm】

4、屋顶传热系数【  $0.68 \text{ w/m}^2 \cdot \text{k}$  】

**（三）地面（楼面）**

1、保温形式【 **D** 】【 A 采暖区不采暖地下室顶板保温】【 B 采暖区过街楼面保温】【 C 底层地面保温】【 D 其他】

2、保温材料名称【 **D** 】【 A 挤塑聚苯乙烯发泡板】【 B 模塑聚苯乙烯发泡板】【 C 聚氨酯发

泡】【D 保温砂浆】【E 其他】

3、保温材料性能：密度【 $\leq 300\text{kg/m}^3$ 】、导热系数【 $\leq 0.07\text{W/M}\cdot\text{K}$ 】、保温材料层厚度【20mm】

4、地面（楼面）传热系数【 $1.453\text{w/m}^2\cdot\text{k}$ 】。

#### （四）外门窗（幕墙）

1、门窗类型【**C**】【A 断热桥铝合金中空玻璃窗】【B 断热桥铝合金 1oe 中空玻璃窗】【C 塑钢中空玻璃窗】【D 塑钢 1oe 中空玻璃窗】【E 塑钢单层玻璃窗】【F 其他】

2、外遮阳形式：【**无**】【A 水平百叶遮阳】【B 水平挡板遮阳】【C 垂直百叶遮阳】【E 垂直挡板遮阳】【F 垂直卷帘遮阳】

3、内遮阳材料【**无**】【A 金属百叶】【B 无纺布】【C 绒布】【D 纱】【F 竹帘】【G 其它】

4、门窗性能：传热系数【 $3.4\text{w/m}^2\cdot\text{k}$ 】、遮阳系数【 $/\%$ 】、可见光透射比【 $/$ 】、气密性能【**4级**】

#### 二、供热采暖系统及其节能设施

（1）供热方式：【**无**】【A 城市热力集中供热】【B 区域锅炉房集中供热】【C 分户独立热源供热】【D 热电厂余热供热】

（2）室内采暖方式：【**C**】【A 散热器供暖】【B 地面辐射供暖】【C 其他】

（3）室内采暖系统形式：【**F**】【A 垂直双管系统】【B 水平双管系统】【C 带跨越管的垂直单管系统】【D 带跨越管的水平单管系统】【E 地面辐射供暖系统】【F 其他系统】

（4）系统调节装置：【**E**】【A 静态水力平衡阀】【B 自力式流量控制阀】【C 自力式压差控制阀】【D 散热器恒温阀】【E 其他】

（5）热量分摊（计量）方法：【**F**】【A 户用热计量表法】【B 热分配计法】【C 温度法】【D 楼栋热量表法】【E 其他】

#### 三、空调、通风、照明系统及其节能设施（公共建筑）

（1）空调风系统形式：【**无**】【A 定风量全空气系统】【B 变风量全空气系统】【C 风机盘管加新风系统】【D 其他】

（2）有无新风热回收装置：【**B**】【A 有】【B 无】

（3）空调水系统制式：【**无**】【A 一次泵系统】【B 二次泵系统】【C 一次泵变流量系统】【D 其他】

（4）空调冷热源类型及供冷方式：【**无**】【A 压缩式冷水（热泵）机组】【B 吸收式冷水机组】【C 分体式房间空调器】【D 多联机】【E 其他】【F 区域集中供冷】【G 独立冷热源集中供冷】

- (5) 系统调节装置：【 无 】【A 电动两通阀】【B 电动两通调节阀】【C 动态电动两通阀】  
【D 动态电动两通调节阀】【E 压差控制装置】【F 对开式电动风量调节阀】【G 其他】
- (6) 送、排风系统形式：【 A 】【A 自然通风系统】【B 机械送排风系统】【C 机械排风、自然进风系统】  
【D 设有排风余热回收装置的机械送排风系统】【 E 其他】
- (7) 照明系统性能：照度值【 150Lx 】、功率密度值【 6W/平方米 】
- (8) 节能灯具类型：【 A 】【 A 普通荧光灯】【 B T8 级】【 C T5 级】【 D LED 】【 E 其他】
- (9) 照明系统有无分组控制控制方式：【 B 】【 A 有】【 B 无】
- (10) 生活热水系统的形式和热源：【 G 】【 A 集中式】【 B 分散式】【 C 电】【 D 蒸汽】  
【 E 燃气】【 F 太阳能】【 G 其他】

#### 四、可再生能源利用

- (一) 太阳能利用：【 E 】【 A 太阳能生活热水供应】【 B 太阳能采暖】【 C 太阳能空调制冷】  
【 D 太阳能光伏发电】【 E 其他】
- (二) 地源热泵：【 无 】【 A 土壤源热泵】【 B 浅层地下水源热泵】【 C 地表水源热泵】  
【 D 污水水源热泵】
- (三) 风能利用：【 无 】【 A 风能发电】【 B 其他】
- (四) 余热利用：【 无 】【 A 利用余热制备生活热水采暖】【 B 利用余热制备采暖热水】【 C 利用余热制备空调热水】  
【 D 利用余热加热（冷却）新风】

#### 五、建筑能耗与能源利用效率

- (一) 当地节能建筑单位建筑面积年度能源消耗量指标：采暖【 38 】w/m<sup>2</sup>，制冷【 41 】w/m<sup>2</sup>，
- (二) 本建筑单位建筑面积年度能源消耗量指标：采暖【 38 】w/m<sup>2</sup>、制冷【 42 】w/m<sup>2</sup>
- (三) 本建筑建筑物用能系统效率：热（冷）源效率【 无 】、管网输送效率【 无 】
- (四) 本建筑与建筑节能标准比较：【 B 】【 A 优于标准规定】【 B 满足标准规定】【 C 不符合标准规定】

附件十 物业服务

一、前期物业服务合同

## 前期物业管理服务合同

甲 方（购房人）：\*\*\*

身份证号：\*\*\*\*\*

联系电话：\*\*\*\*\*

乙方（物业服务企业）：龙里县广厦物业管理有限责任公司

法定代表人：杨昌举

公司地址：龙里县西关坡加油站旁国资大楼

邮政编码：551200

资质等级：叁级（暂定）

### 第一章 物业基本情况

本物业名称：龙里县 2015 年棚户区改造草原路安置房

甲方所购房屋买卖（预售）合同编号为：LAX2018001

甲方所购买物业基本情况：

物业类型：商住

建筑面积：131.33 平方米

座落位置：龙里县 2015 年棚户区改造草原路安置房 楼 A 栋 A-4-1 号

### 第二章 双方的权利和义务

根据有关法律、法规，在自愿、平等、协商一致的基础上，甲方在签订《房屋买卖（预售）合同》时，与乙方就前期物业管理服务达成如下合同：

#### 第一条 双方的权利和义务

##### （一）甲方的权利和义务

- 1、参加、出席业主大会或被推选参加、出席业主代表大会，享有相应的权利。
- 2、监督乙方的物业管理服务行为，就物业管理的有关问题向乙方提出意见和建议。
- 3、遵守本物业的《临时管理规约》。
- 4、依据本合同向乙方交纳物业管理服务费用及其它费用。
- 5、装饰装修房屋时，遵守有关规定并与乙方签订《房屋装饰装修管理合同》并交纳相关费

用：装修管理费按合同建筑面积 3.00 元/月·m<sup>2</sup>，垃圾清运费按合同建筑面积 5.00 元/次·m<sup>2</sup>。

6、不得占用、损坏本物业的共用部位、共用设施设备或改变其使用功能。因搬迁、装饰装修等原因确需合理使用共用部位、共用设施设备的，应事先通知乙方，并在约定的期限内恢复原状；造成损失的，应给予赔偿。

7、转让房屋时应事先通知乙方，告知受让方与乙方签订本合同。

8、对承租人、使用人及访客等违反本物业的《临时管理规约》造成的损失、损害承担民事责任。

9、按照安全、公平、合理的原则，正确处理物业的给排水、通风、采光、维修、通行、卫生、环保等方面的相邻关系，不得侵害他人的合法权益。

10、接受乙方的管理和服务。

## （二）乙方的权利和义务

1、由乙方实施“草原小区 7 号商住楼”前期物业管理服务。

3、严格规范物业管理服务行为，按本合同规定实施物业管理，并承担相应的责任。

4、根据有关法规和政策，结合实际情况，制定本物业的《临时管理规约》并书面告知甲方。

5、负责建立健全本物业的物业管理档案资料。

6、在保修期内按规定承担保修责任，接受本项目开发建设单位的委托提供保修服务，由开发建设单位承担相应费用。

7、在办理入住时，依据本合同按相关规定向甲方收取物业管理服务费用。

8、在办理装修前，依据本合同及相关法规与甲方订立《房屋装饰装修管理合同》并由其收取相应的费用。

9、制止违反本物业《临时管理规约》的行为。

10、按规定配合组织召开业主大会或业主代表大会。

11、不得占用本物业的共用部位、共用设施设备或改变其使用功能。

12、可委托专业公司承担本物业专项工程任务，但不得将本物业的整体管理责任转让给第三人。

13、自本合同终止之日起 15 日内，与业主委员会选聘的物业管理企业办理本物业的物业管理移交手续，物业管理移交手续须经业主委员会确认。

## 第三章 物业服务的内容

第二条 乙方需向甲方提供如下内容的物业管理服务：

（一）按《住宅质量保证书》的规定，提供保修服务。

(二) 制定物业管理制度和《临时管理规约》，制止违反物业管理制度和《临时管理规约》的行为。

(三) 编制物业管理服务和财务年度计划。

(四) 当业主、使用人装修物业时，根据《住宅室内装饰装修管理办法》与其签订《房屋装饰装修管理合同》，严格履行合同条款并收取费用。

(五) 为业主、使用人办理入住手续。

(六) 房屋共用部位的维护和管理。共用部位是指房屋主体承重结构部位（包括基础、内外承重墙体、柱、梁、楼板等）、户外墙面、楼梯间、走廊通道等。

(七) 房屋共用设备及其运行的维护和管理。

共用设备是指共用给排水管道、落水管、电梯、避雷装置、公共照明、安全监控、消防设施、二次加压水泵及水箱、门禁等。

(八) 房屋共用设施及其运行的维护和管理：共用设施是指非市政道路及路灯、化粪池、垃圾箱。

(九) 附属配套建筑和设施及构筑物的维修、养护与管理。

(十) 公共绿地、花木、建筑小品的养护与管理。

(十一) 公共环境卫生管理。包括：公共场所、场地、房屋共用部位、非市政道路的清扫保洁及垃圾的收集。

(十二) 住宅区内的停车车位，对未参加车辆损失保险、车辆玻璃破碎保险、车辆盗抢保险的，龙里县广厦物业管理有限责任公司有权制止停放。

(十三) 维护社区公共秩序。

包括：安全监控、巡签、门岗值守。发生刑事案件依照法律规定报公安部门处理。

(十四) 与房屋及附属建筑物改建装修相关的垃圾清运、材料运输、电梯使用、人员出入等的管理。

(十五) 物业档案管理。

包括物业工程图纸、竣工验收资料、产权资料、业主档案、维修档案。

(十六) 负责向业主和使用人收取物业管理服务费、装修管理相关费用，经有关部门委托可代收电费、水费、煤气费、房租等费用。

(十七) 接受乙方委托，对乙方房屋自用部位、自用设备进行维修、养护及其他服务并收取费用。

## 第四章 物业服务标准

第三条 乙方将依据甲乙双方签订的本合同及《贵州省物业管理条例》、《贵州省住宅小区物业管理等级服务评定（试行）标准》提供的服务标准如下：

### （一）房屋及维修管理

- 1、房屋外观完好、整洁，无脏损和妨碍市容观瞻现象。
- 2、房屋组团号、幢号、单元号有明显标志。
- 3、封闭阳台、空调安装、抽油烟机排气孔等统一有序，房屋立面无悬挂物。
- 4、一楼护栏无探出墙面现象，二楼以上无护栏。
- 5、房屋完好率 98% 以上。
- 6、房屋大中修有完整的开工报告及工程预算书，履行安全技术交底手续，工程质量验收手续齐全，决算书经过有关部门审计，有完整的竣工报告并建立有关保修制度，工程资料存档备查。
- 7、房屋小修、急修及时率 98% 以上，合格率达 100%，险情排除及时率达 100%，有维修记录和回访记录。

8、房屋档案资料管理完善，按幢、单元、户立档。

### （二）共用设备管理

- 1、设备图纸、档案资料齐全，设备台帐记录清晰，管理完善，随时查阅。
- 2、专业技术人员、维修操作人员严格执行操作规程，按要求经过专业培训，持证上岗。
- 3、设备良好，运行正常，有设备运行记录。有保养检修制度，无事故隐患。
- 4、小区内生活用水（高压水泵、水池、水箱）有严密的管理措施，有二次供水卫生许可证和操作人员健康许可证。水质检验合格。
- 5、电梯正常运行，电梯厢清洁卫生，通风、照明良好。
- 6、电梯有专业队伍维修保养，安全运行和维修养护规章制度健全，运行养护有记录。

### （三）共用设施管理

- 1、小区内公共配套服务设施完好，并按原设计用途使用。
- 2、公共照明设施设备齐全，运行正常。
- 3、道路畅通，路面平坦无损坏。
- 4、污水排放畅通，沟道无积水。
- 5、危险部位标志明显，有防范措施。

### （四）绿化及养护管理

1、公共绿地、庭院绿化布局合理，花草、树木、建筑小品配置得当。

2、绿化有专人养护和管理，无损坏、践踏现象，无病虫害及枯死现象。对绿地、花木等定期浇水、施肥、除虫、修剪、清除枯叶。

#### （五）环境卫生管理

1、小区内环卫设施完善，设有果皮箱、垃圾桶、垃圾房等保洁设施。

2、楼道内实行垃圾袋装化，其他垃圾桶装化，日产日清。

3、楼梯间、通道、走廊的地面、墙面和楼梯扶手、窗台无灰尘，窗户明亮。楼道内无乱堆乱放现象。设备间清洁卫生，通风照明良好。

4、道路、庭院、绿地、共用场地无杂物，保持清洁。

5、雪后及时融冰除雪，扫净小区内道路和楼间积雪；雨后及时清理污水。

6、小区内无马路摊点、市场，商业网点牌匾美观整齐、管理有序。

7、小区内无违章临时建筑。

8、小区内无乱堆、乱放、乱贴、乱画、乱刻和乱挂现象。

9、共用场地定期清洁，地面无油渍等污染现象。

#### （六）社区秩序维护

1、小区门岗实行 24 小时值守，区域内实行不对称时间巡逻签到制度。

2、值班人员按规定着装，熟悉辖区情况，工作规范，作风严谨，有值班巡逻记录，各项管理措施落实。

#### （七）停车场及车辆停放管理

1、停车场车辆停放有序，场地清洁卫生无污染、无破损，车辆管理制度完善。

2、按物价部门核定的价格收费，不乱收费。

#### （八）消防

1、消防系统标志明显，设备完好，可随时启用。

2、配备专职或兼职消防管理人员及消防队员。

3、消防通道畅通无阻。

（九）按《房屋装饰装修管理合同》实施装修管理及收费。

## 第五章 费用的收取与使用

第四条 自开发建设单位公告交房之日起 15 日后起，物业管理服务费用（不包括房屋共用部位、共用设施设备大中修、更新、改造的费用）由甲方按下述标准向乙方交纳：

（一）住宅按建筑面积物管费收取标准如下；高层住宅每月每平方米 1.30 元

(二) 非住宅按建筑面积每月每平方米 2.00 元;

(三) 甲方交纳费用时间: 按年预交;

(四) 甲方出租物业时物业管理服务费用由甲方交纳;

(五) 甲方转让物业时, 须交清转让之前的物业管理服务费用;

(六) 合同有效期内, 根据物价水平调整物业管理服务费收费标准的, 从公示后并于相关部门备案之日起由乙方按调整标准向甲方收取;

(七) 保修期内物业的维修养护执行建筑工程保修的有关规定。开发建设单位可委托乙方提供保修服务, 并按规定向乙方支付相应费用;

(八) 保修期满后发生的房屋共用部位、共用设施设备的维修养护更新费用, 按相关文件执行:

1、维修基金及利息的使用由乙方提出年度使用计划, 经物业管理行政主管部门审核后划拨;

2、维修基金及利息不敷使用时, 经物业管理行政主管部门审核批准, 按业主占有的房屋建筑面积比例续筹。

(十) 受有关部门或单位的委托, 乙方可提供水费、电费、燃(煤)气费、房租等代收代缴收费服务(代收代缴费用不属于物业管理服务费用), 收费标准执行政府规定;

(十一) 甲方委托乙方对房屋自用部位、自用设备实施维修养护及其他服务时, 乙方可按约定标准向甲方收取服务费。

(十三) 在实行封闭物业管理的住宅区内的停车车位, 由乙方对停放车辆的业主、使用人实行委托服务, 按《房屋买卖(预售)合同》收取车位费。车位费收入扣除经营管理成本后结余部分, 主要用于:

1、物业共用部位、共用设施设备维修;

2、绿地养护;

3、弥补减免的物业管理服务费;

4、便民服务费用;

5、业主委员会办公经费。

第五条 乙方需每半年向业主、使用人公布一次物业管理服务费收支情况, 每年 1 月份向业主公布全年维修基金及利息收支情况。

第六条 乙方负责签订利用本物业管理区内房屋、共用设施、共用场地设置的户外经营性广告及商亭、摊点等有偿使用合同并负责收取有偿使用费。

有偿使用费收入扣除成本后结余部分用于

- 1、物业共用部位、共用设施设备维修；
- 2、绿地养护；
- 3、弥补减免的物业管理服务费；
- 4、便民服务费用；
- 5、业主委员会办公经费。

## 第六章 违约责任

### 第七条 违约责任

（一）乙方违反本合同，未达到管理约定目标的，甲方有权督促乙方限期改正，逾期未改正给甲方造成损失的，乙方应给予赔偿并承担相应的法律责任。

（二）甲方违反本合同，使乙方未达到约定的物业管理服务质量目标的，乙方有权要求甲方限期改正，逾期未改正造成损失的，甲方应给予赔偿并承担相应的法律责任。

（三）乙方违反本合同，不经公示备案而擅自提高收费标准或乱收费的，甲方有权要求清退所收费用及利息。

（四）甲方违反本合同，不按本合同约定的收费标准和时间交纳有关费用的，乙方有权要求甲方补交，并从逾期之日起按应交费用的3%按日交纳滞纳金，或向人民法院起诉。

（五）因未按规定交纳维修基金，或维修基金及利息不敷使用时未按规定续交维修资金，造成物业失修失养导致业主、使用人财产损失和人身伤害的，由未交费的责任人承担相应法律责任。

（六）乙方不按规定使用维修基金及利息，或将维修基金及利息挪作他用造成甲方经济损失或导致物业失修失养，乙方应承担违约责任并予以经济赔偿。

（七）任何一方擅自提前终止本合同的，违约方应赔偿对方1000元的违约金；造成对方经济损失的，应给予经济赔偿。

## 第七章 其他事项

第八条 本合同有效期内突发性紧急抢修排险费用，由乙方先行垫付，按相关业主拥有的建筑面积比例分摊，由乙方负责于工程开工起7日内向乙方收缴，逾期未缴纳的，按应分摊金额的5%按日交纳滞纳金，乙方也可向人民法院提起诉讼。

第九条 为维护公众、业主、使用人的切身利益，在不可预见情况下，如发生煤气泄漏、漏电、火灾、水管破裂、救助人命、协助公安机关执行任务等突发事件，乙方因采取紧急措施

造成甲方必要的财产损失的，按有关法律规定处理。

第十条 在本合同执行期间，如遇不可抗力，致使合同无法履行，双方按有关法律规定处理。

第十一条 本合同中未尽的事宜，均遵照国家有关法律、法规和规章执行。

第十二条 本合同在履行中如发生争议，双方协商解决或向物业管理行政主管部门申请调解；协商或调解无效的，双方可采取以下措施：

（一）向当地仲裁委员会申请仲裁；

（二）向人民法院起诉。

第十三条 本合同正本连同附件具有同等法律效力。

第十四条 在签订本合同前，乙方已将合同样本送龙里县物业管理行政主管部门备案。

第十五条 本合同自签订之日起生效，至业主委员会与重新选聘的物业服务企业签订委托合同并进场之日终止。

甲方（签章）：

乙方（签章）：

甲方代表：

乙方代表：

签订日期： 年 月 日

签订日期： 年 月 日

签订地点：

签订地点：

## 二、临时管理规约

### 临时管理规约

为维护小区全体业主的合法权益，保障本小区物业安全合理使用，维护小区的公共秩序，建立全体业主必须遵守的共同行为准则，建设整洁美观、生活有序、和睦相处的小区，制订本《临时管理规约》。

#### 第一章 业主的权利

- 一、依法享有对自己所拥有物业的各项权利。
- 二、依法享有合理使用小区共用部位，共用设施设备的权利。
- 三、有权监督物业服务公司履行《前期物业服务合同》，对小区的物业服务提出建议、意见或批评。
- 四、有权就本小区的物业服务向行政主管部门投诉或提出意见、建议。
- 五、有权依法组织成立业主大会、业主委员会，业主大会代表全体业主，对物业小区的各项管理事项有决定权。
- 六、有权根据小区共用部位，共用设施设备状况，要求物业服务公司及时组织或者联系维修责任人维修养护。
- 七、有权对本小区物业服务的公共事项向物业服务公司提出意见和建议。
- 八、有权要求物业服务公司对本小区内各种违章建筑、违章装饰装修以及其他违反物业管理规定的行为予以制止、纠正。
- 九、全体业主对未按物业行政部门规定选聘物业服务公司管理，以及未取得物价部门批准的物业服务收费标准，可以拒绝交纳物业服务费。
- 十、占用小区道路、绿地、广场、空地停车的净收益，属全体业主共同所有，主要用于补充专项维修资金。

## **第二章 业主的义务**

- 一、物业竣工验收交付使用后，业主应当依照《前期物业服务合同》与物业服务公司办妥物业入住有关手续，签署有关文件。
- 二、业主必须按规定依时缴纳应支付的物业服务费。
  - 1、业主应当于每个收费期开始前 10 日内向乙方交纳 12 个月的物业服务费，业主与物业使用人约定由物业使用人交纳的，从其约定，业主负连带交纳责任，包括建设单位未售出或尚未交给物业买受人的物业服务费。
- 三、本物业服务区域内禁止下列行为的行为：
  - 1、不得擅自占用公共走道、大堂、绿地、屋面等共用部位，共用设施设备。
  - 2、不得擅自改变共用部位、共用设施设备用途；不得妨碍他人合法使用共用部位、共用设施设备。
  - 3、不得损坏路灯、消防设备、水泵、电房、避雷器、道路、花基（栏）等共用设施设备。
  - 4、不得制造超标准噪声，破坏公众安宁；不得聚众喧闹。
  - 5、不得乱堆放杂物；不得堆放易燃、易爆、剧毒、放射性物品，但自用生活性燃料除外。

- 6、不得排放有毒、有害物质或烟尘污染环境。
- 7、不得违反房屋的规划设计要求，改变建筑物的用途。
- 8、法律、法规规定禁止的其他行为。

四、业主在本小区内不得有违反环境卫生管理的行为：

- 1、不得有影响市容的乱搭、乱贴、乱挂、乱写乱画等；
- 2、遵守市容及环境卫生保洁规定，自觉将家居杂物、垃圾投放到指定的场地，不得乱抛垃圾、杂物，严禁从门窗、阳台向外抛掷垃圾和杂物。
- 3、不得损坏公共绿化及设施，包括公共绿地、花草树木、建筑小品、体育设施等。不得向绿地、花草树木泼污水和有害物质。
- 4、业主饲养动物，应当遵守当地政府的有关规定，并告知物业服务公司。
- 5、注意保护楼梯等共用场地的环境卫生，如有物品洒落在共用场地，请自行清除，污染、破坏地面，需恢复原样。
- 6、法律、法规规定禁止的其他行为。
- 7、其他\_\_\_\_\_。

五、业主在本小区内必须遵守的治安、消防管理的行为：

- 1、不得利用房屋窝藏犯罪人员和赃物或其他从事危害公共利益的活动，对违法犯罪人员和行为及时举报。
- 2、如有亲戚等外来人员住宿，应按规定向有关部门申报。
- 3、业主出租房屋，应符合法律法规和有关规定，并告知物业服务公司，协助物业服务公司通知承租人履行非业主使用人的义务。
- 4、爱护各种防火设施设备，遵守防火各项规定，发现火灾隐患，应及时通知物业服务公司处理。
- 5、楼层防火门应保持关闭状态，不可私自加锁或长期打开。
- 6、管理好电炉、燃气用具，使用电炉、燃气炉时请勿外出。
- 7、法律、法规规定禁止的其他行为。
- 8、其他 。

六、业主在本小区内必须遵守的交通管理行为：

- 1、不得随意停放车辆，车辆应当停放在停车场或物业服务公司指定的停放点保管。
- 2、严禁鸣喇叭，车辆停放时应当及时关闭发动机。

3、除救护车、公安消防车、清洁车、工程抢险车等特殊车辆外，其他机动车进入小区，应当严格遵守小区的交通管理规则。

4、法律、法规规定禁止的其他行为。

七、有关安装空调、装饰装修的约定。

1、应当将空调机外机安装在建筑设计指定位置，并注意安装牢固，防止跌落。发现有不牢固的情况，应当及时加固。

2、空调机冷凝水应当接入统一管道，不得随处滴漏。

3、空调机外机发出超标噪音的，应当停止使用，经排除故障或更换再使用。

4、业主对房屋进行装修，应当遵守有关规定，不得对房屋内外承重墙、梁、柱、板、阳台、天台、屋面及通道进行违章凿、拆、搭、占。

5、业主如需安装空调和对房屋进行装饰装修，在事前告知物业服务公司，物业服务公司应当告知业主禁止行为和注意事项。业主装饰装修时违反禁止行为和注意事项的，自行承担责任。

6、物业服务公司可向装饰装修人收取装修保证金；住宅装修保证金 3000 元/户，写字楼/商铺装修保证金 2000 元/户(50 m<sup>2</sup>以内，超出部分加收 30 元/m<sup>2</sup>) 在装修完工后，经检查对共用部位、共用设施设备没有损坏的，无息退还。

7、法律、法规规定禁止的其他行为。

八、业主承诺在与其他物业使用人建立使用、修缮、改造物业法律关系时，应告知对方本公约的规定。

### 第三章 违约处理

一、业主未按时交纳物业服务费，处每日 2‰ 的滞纳金；无正当理由超过 3 个月不交的，物业服务公司可以将欠缴费用的业主名单予以公布，并且物业服务公司经业主大会决定可以采取法律催缴措施；逾期仍未交纳的，由物业服务公司依法向人民法院提起诉讼。

二、业主违反业主义务中第三、四、五、六、七条，物业服务公司有权制止。拒绝纠正的，物业服务公司可以将业主违反规定的行为予以公布，亦经业主大会决定可以采取督促改正，造成损失的，有权要求赔偿，物业服务公司也可以通过政府有关职能部门、街道、居委会配合处理。

三、业主违规安装空调和装饰装修房屋的，物业服务公司可将业主的装饰装修保证金扣押，督促业主改正。造成他人房屋被损坏，包括渗、漏、堵等，拒绝维修和配合修缮的，业主负责修缮费等费用。

四、占用共用部位、共用设施设备的业主（包括建设单位）拒绝退出的，物业服务公司可以向相关部门报告，由相关部门依法处理。

五、建设单位不按规定配置物业管理用房的，物业服务公司应当向行政主管部门报告，由行政主管部门依法处理。

六、物业使用人违反《临时管理规约》的规定，由业主承担连带责任。

#### 第四章 其他事项

一、本《临时管理规约》由物业建设单位制定，并应当在物业销售时向物业买受人明示，并予以说明。

二、本《临时管理规约》应当报物业所在地区（县）行政主管部门备案，本规约自备案之日起生效。

三、已生效的《临时管理规约》对 龙里县 2015 年棚户区改造草原路安置房 的所有业主、物业使用人和物业服务公司具有约束力。

四、房屋共用部位、共用设施设备的内容包括如下：

1、共用部位包括基础、人防地下室、内外承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶、户外墙面、门厅、楼梯间、走廊通道、垃圾箱等。

2、共用设施设备包括物业的上下水管道、落水渠道、水箱、加压水泵、电梯、供电线路、照明、消防设施、绿地、空地、道路、桥、路灯、沟渠、池、井，以及无上盖的共用配套设施设备等。

#### 第五章 附 则

一、本《临时管理规约》经业主（物业买受人）作出书面承诺时对承诺人生效。

二、本《临时管理规约》自新《管理规约》通过之日起，效力终止。

业主签名：

年 月 日

## 承诺书

本人为龙里县 2015 年棚户区改造草原路安置房 幢 A 栋 A-4-1 室（物业名称及具体位置，以下称该物业）的买受人，为维护本物业服务区域内全体业主的共同利益，本人声明如下：

一、确认已仔细阅读龙里县安厦房地产开发有限责任公司（建设单位）制定的“草原小区 7 号商住楼业主《临时管理规约》”；

二、同意遵守并倡导其他业主及物业使用人遵守《临时管理规约》；

三、本人同意承担违反《临时管理规约》的相应责任，并同意对该物业的使用人违反《临时管理规约》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《临时管理规约》承诺书并送交建设单位或物业服务企业，建设单位或物业服务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

三、其他约定

#### **附件十一 买受人关于遮挡或妨碍房屋正常使用的情况的承诺**

（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的情况）

#### **附件十二 补充协议**

买受人同意四层室外露台（可使用部分的室外露台范围详见附件一图纸）为该露台对应的四层业管理、维护及使用，但无产权。该部分的室外露台仅作露台及栽种花草使用，四层对应业主不得搭建任何类似建筑物。