

拍卖公告

受温岭市城市建设综合开发有限责任公司委托，定于 2020 年 8 月 30 日 9:30 时，在温岭国际大酒店（新大楼）三楼铂尊厅对温岭市城东街道九龙汇商业街 F 区 13 套商品房及 6 间配套储藏室和温岭市城东街道横湖中路 25 号横湖丽苑 8 套商品房及配套储藏室进行公开拍卖，现将有关事项公告如下：

一、拍卖标的物及起拍价：

（一）温岭市城东街道九龙汇商业街 F 区 13 套商品房及 6 间配套储藏室

商品房					配套储藏室			备注
序号	单元	房号	建筑面积 (m ²)	起拍价 (万元)	编号	建筑面积 (m ²)	价格 (万元)	
1	二单元	303	141.54	134.5	136	13.04	1.69	
2	三单元	306	141.54	128.2	154	7.31	0.95	楼梯间遮挡
3	四单元	307	141.54	134.5	157	8.44	1.09	
4	一单元	601	143.22	129.8	146	7.88	1.02	
5	一单元	602	143.22	126	147	8.44	1.09	
6	二单元	603	143.22	126				
7	二单元	604	143.22	126				
8	三单元	605	143.22	126	150	7.88	1.02	
9	三单元	606	143.22	126				
10	四单元	607	143.22	126				
11	四单元	608	143.22	126				
12	五单元	609	143.22	126				
13	五单元	610	143.22	126				

（二）温岭市城东街道横湖中路 25 号横湖丽苑 8 套商品房及配套储藏室

商品房					配套储藏室			备注
序号	幢号	房号	建筑面积 (m ²)	起拍价 (万元)	编号	面积 (m ²)	价格 (万元)	
1	1 幢	502	141.83	150.9	412235	10.95	1.4	储藏室无不动产权证
2	1 幢	702	141.83	153.9	412239	10.95	1.4	
3	1 幢	801	153.35	168.1	412244	10.95	1.4	
4	1 幢	802	141.83	152.4	412243	10.95	1.4	
5	5 幢	602	206.31	197.1	5-602	20.63	3.3	
6	5 幢	603	206.31	197.1	5-603	20.63	3.3	

7	6幢	601	157.57	155.6	6-601	20.77	3.3	
8	6幢	603	211.62	202.1	6-603	22.5	3.6	

注：1、以上拍卖商品房土地使用性质均为划拨用地，土地出让金由委托人负责交纳。

2、本次拍卖商品房配套储藏室，其中储藏室价格为定值（拍卖成交后，储藏室按表内价格保持不变）。

二、拍卖方式：增价拍卖，价高者得（不设保留价）。

三、展示时间：2020年8月24日至2020年8月27日 上午8:30-下午5:00止（工作时间），展示地点为标的所在地现场。

温岭市城东街道九龙汇商业街F区：

联系人：王先生 联系电话：13989679508、86088900

温岭市城东街道横湖中路25号横湖丽苑：

联系人：叶先生 联系电话：13989646608、86120609

四、报名手续、时间及地点：具备完全民事行为能力的自然人、法人或其他组织均可报名，报名者需交纳竞买保证金10万元/套（户名：温岭市产权交易有限公司，帐号：580008806600118，开户行：浙江民泰商业银行台州温岭支行）。自然人带本人身份证原件、复印件及银行回单；单位带营业执照副本、公章、法定代表人身份证、授权委托书、承办人身份证及银行回单，于2020年8月26日-2020年8月27日（上午8:30-12:00，下午2:00-5:00，竞买保证金以银行到账时间为准）至温岭市太平街道锦屏路50号（质监大楼）8楼办理报名登记手续并领取竞买资料，未中拍者的竞买保证金在三个工作日内无息退还。

五、拍卖的详细资料 and 具体要求，竞买人可到温岭市公共资源交易中心（<http://new.wl.gov.cn/col/col1402172/index.html>）网站下载。

特别说明：为配合目前的防疫工作，各位竞买人请佩戴口罩，主动出示身份证和健康码，“健康码”为绿码、体温测量正常的，登记身份证后方可入场报名。

报名咨询电话：0576-86208105 0576-86208413

委托方电话：0576-80610509

温岭市产权交易有限公司

浙江天恒拍卖有限公司

2020年7月30日

拍 卖 须 知 及 规 则

受温岭市城市建设综合开发有限责任公司的委托，对其所有的温岭市城东街道九龙汇商业街F区13套商品房及6间配套储藏室和温岭市城东街道横湖中路25号横湖丽苑8套商品房及配套储藏室进行公开拍卖，为切实保障拍卖当事人的权利和义务，根据《中华人民共和国拍卖法》及拍卖的有关规定，特制定本拍卖会拍卖规则。

一、本次拍卖会在公开、平等竞争的条件下进行，一切活动都具备法律效力。

二、竞买人在本次标的公告期内，应认真阅读本拍卖会资料。竞买人有异议的，应在竞买报名前提出。竞买人完成报名手续后即表明已充分了解拍卖项目的一切现状（包括缺陷），接受本拍卖会资料的全部内容和要求，并不以任何形式对本拍卖会资料的内容提出异议。温岭市产权交易有限公司及浙江天恒拍卖有限公司不承担和担保标的品质和 Related 瑕疵等任何责任。拍卖时，拍卖师也不再回答竞买人提出的有关标的的任何问题。竞买人报名竞买后，不得以事先未进行咨询等任何理由反悔，责任由竞买人自负。

三、若至竞买报名截止时间，没有合格竞买人报名或只有一家合格竞买人报名，则自然撤拍；若至竞买报名截止时间止，有两家（或两家以上）合格竞买人报名，则采取拍卖方式确定买受人。

四、竞买人必须按《拍卖公告》规定时间按时到场参加竞买（每个号牌最多只允许2个人入场参加竞买；为配合目前的防疫工作，进入会场人员请佩戴口罩，主动出示身份证和健康码，“健康码”为绿码、体温测量正常的，登记身份证后方可入场，竞买人凭身份证及保证金收据领取应价牌（应价牌代表竞买人资格，必须妥善保管，若损坏或遗失则责任自负），并按指定位置就坐，相邻位置保持间隔距离；竞买人不按时到场参加竞买，即视作自动放弃；竞买人自己不能到场参加竞买而委托他人代为竞买的，在拍卖开始前必须向温岭市产权交易有限公司及浙江天恒拍卖有限公司提交由企业法定代表人本人签名的授权委托书（报名竞买人为自然人的不能转委托）。

五、竞买人进入拍卖会会场必须遵守场内公共秩序，不得阻挠其他竞买人叫价，

不得阻碍拍卖师的竞拍工作，更不得有恶意操纵他人拍卖等违法行为。一经发现，温岭市产权交易有限公司及浙江天恒拍卖有限公司将取消该竞买人竞买资格，该竞买人应承担全部法律责任，其所交竞买保证金不予退还，并由司法机关依法追究其法律责任。

六、拍卖会开始后，如所有竞买人对本场拍卖会中的标的物的拍卖起拍价均不应价并导致不成交的，则视所有竞买人自动放弃受让，其已缴纳的竞买保证金在拍卖活动结束后 3 个工作日内，全额无息予以退还。

七、竞买过程中，竞买人一定要认真严肃地进行竞买，一经应价，不得反悔，其所交竞买保证金不予退还并承担全部法律责任。

八、本次拍卖的标的物，采用无保留价的增价拍卖方式对标的物拍卖。拍卖师报出起拍价后，竞买人可采用“无声应价”和“有声应价”的方式。即在拍卖师报出价格后举牌表示应价（无声应价），也可直接举牌并同时应价（有声应价），报价不得低于拍卖师的最新叫价及加价幅度。

九、当拍卖标的物被叫到最高应价时经拍卖师三次报价均无人继续加价，以拍卖师落槌视为成交。

十、拍卖成交后，买受人（以最高应价购得拍卖标的的竞买人）必须当场与温岭市产权交易有限公司和浙江天恒拍卖有限公司签订《拍卖成交确认书》，并在被确定为买受人后当日与委托方签订《商品房买卖合同》，同时将叫价号牌还给现场工作人员。买受人若不签订上述文件和相关协议的，所交竞买保证金不予退还，承担法律责任，并按《中华人民共和国拍卖法》的有关规定承担赔偿责任（包括但不限于拍卖标的的再行拍卖时，补偿再行拍卖的成交价格低于本次拍卖成交价格而形成的全部差价、再行拍卖的费用等）。

十一、拍卖成交款的付款时间及方式：一次性付款的买受人必须在 2020 年 9 月 8 日前付清拍卖成交款及相关配套设施费用；银行按揭的买受人，需征得出卖人同意，在合同签订之日起五日内与银行签订贷款协议，在 2020 年 9 月 8 日前付清房价首付款及相关配套设施费用。

十二、买受人签订《拍卖成交确认书》后，其所交竞买保证金将全部或者部分作为佣金服务费扣除（不足应由买受人另行补足）。如有余额（竞买保证金扣除佣金服务费后的部分），则在《商品房买卖合同》签订后转为购房款的组成部分。

十三、买受人的佣金服务费在竞买保证金中扣除，按拍卖成交价1.18%收取。

十四、本次商品房的买受人还需交纳房屋维修基金，其他水、电、燃气、数字电视、宽带、电话等相关生活配套设施由买受人自行到相关部门申请办理开户并承担相关费用；物业管理费在房屋交付后次月开始由买受人负责支付；以上费用以相关部门收费标准为准。

十五、买受人在付清拍卖成交款及相关配套设施费用后7日内，凭付款证明及《拍卖成交确认书》《商品房买卖合同》等相关证件，与温岭市城市建设综合开发有限责任公司办理房屋交接手续。

十六、委托方有权在拍卖开始前依法撤回拍卖标的。若因委托方撤回标的或不可抗力或客观必要的原因，温岭市产权交易有限公司或浙江天恒拍卖有限公司有权取消或推迟本次拍卖会，由此对竞买人造成的损失由竞买人自负，竞买人不得向委托方、温岭市产权交易有限公司及浙江天恒拍卖有限公司追索竞买保证金利息及其他任何费用与责任。

十七、如遇特殊情况，温岭市产权交易有限公司或浙江天恒拍卖有限公司有权对拍卖会资料进行修正，如有修正或有其他未尽事宜，将在拍卖会开始前以书面形式或在拍卖会上口头公开告知全体参会竞买人。

十八、本拍卖会资料解释权归委托方、温岭市产权交易有限公司及浙江天恒拍卖有限公司，并以温岭市产权交易有限公司及浙江天恒拍卖有限公司的解释为终局意见。

温岭市产权交易有限公司

浙江天恒拍卖有限公司

2020年7月30日

拍卖标的物说明及特别约定

温岭市产权交易有限公司和浙江天恒拍卖有限公司根据本次拍卖各标的具体情况，提请各位竞买人认真阅读以下拍卖标的的情况说明，如竞买人一经做出竞买决定即视为完全了解本拍卖标的所有情况和注意事项，并承担一切相关的风险和责任。

本次拍卖标的均按现状进行拍卖，拍卖标的的概况和竞买保证金等请详见《拍卖公告》，标的其他需说明情况如下：

1、本次拍卖温岭市城东街道九龙汇商业街 F 区商品房的权利性质为划拨/市场化商品房，用途为城镇住宅用地/住宅，储藏室权利性质为划拨/市场化商品房，用途为城镇住宅用地/储藏室；温岭市城东街道横湖中路 25 号横湖丽苑商品房权利性质为划拨/市场化商品房，用途为住宅用地/住宅，储藏室权利性质为划拨/市场化商品房，用途为住宅用地/住宅（拍卖标的土地出让金由温岭市城市建设综合开发有限责任公司交纳）；商品房和储藏室实际面积以不动产管理部门登记为准。

2、拍卖标的的商品房中配套的储藏室价格为定值，拍卖成交价超出起拍价的溢价部分均计入商品房开票价（拍卖成交价的商品房和储藏室价格分开开具）。买受人其实际拍卖成交价为拍卖落槌价加上储藏室定值。

3、本次商品房拍卖成交后的买受人应当场与温岭市产权交易有限公司签订《拍卖成交确认书》，当日与温岭市城市建设综合开发有限责任公司签订《商品房买卖合同》（样稿附后）。逾期未签的其所交竞买保证金不予退还，并按《中华人民共和国拍卖法》的有关规定承担赔偿责任（包括但不限于拍卖标的的再行拍卖时，补偿再行拍卖的成交价格低于本次拍卖成交价格而形成的全部差价、再行拍卖的费用等）。

4、付款方式及时间：一次性付款的买受人必须在 2020 年 9 月 8 日前付清拍卖成交款及相关配套设施费用；银行按揭的买受人，需征得出卖人同意，在合同签订之日起五日内与银行签订贷款协议，在 2020 年 9 月 8 日前付清房价首付款及相关配套设施费用（户名：温岭市城市建设综合开发有限责任公司；开户行：中

国工商银行股份有限公司温岭支行；账号：1207041109049023012），若买受人逾期未交，按照与委托方签订的《商品房买卖合同》约定承担违约责任。

拍卖成交后，买受人的竞买保证金扣除佣金服务费后自动转为购房款；未中拍者的竞买保证金在拍卖结束后3个工作日内无息退还。

买受人付清全部款项后，由温岭市城市建设综合开发有限责任公司开具购房发票等给买受人。

5、佣金服务费：买受人的佣金服务费在竞买保证金中扣除，按拍卖成交价1.18%收取。

6、本次商品房的买受人还需交纳房屋维修基金，其他水、电、燃气、数字电视、宽带、电话等相关生活配套设施由买受人自行到相关部门申请办理开户并承担相关费用；物业管理费在房屋交付后次月开始由买受人负责支付；以上费用以相关部门收费标准为准。

7、其他未明确缴费义务人的费用均由买受人交纳。

8、标的物交割：买受人在付清拍卖成交款及相关配套设施费用后7日内凭付款证明及《拍卖成交确认书》《商品房买卖合同》等相关证件，与温岭市城市建设综合开发有限责任公司办理房屋交接手续，由买受人核验查收并签字盖章。

9、产权办证：在办理完交接手续后，由温岭市城市建设综合开发有限责任公司分批通知买受人带《商品房买卖合同》、身份证等到温岭市行政服务中心办理不动产权证，并在15日内办理完毕。因买受人原因不能及时办理，所造成的一切责任由买受人承担。

10、产权过户税费：本次拍卖标的买受人在办理产权证过程中产生的契税、增值税、手续费及工本费等相关税费，由买受人和产权单位按国家法律法规规定各自承担。

其他特别事项说明：

1、本次拍卖标的物的任何口头介绍、评价以及其他文字、图片、数据等仅供参考，不构成对拍卖标的物的任何承诺与保证。竞买人应以现场勘察并亲自调查

为准。标的位置、面积、内部结构、实际品质等应以实地展示为准，如遇公告面积、用途和性质等与实际办理有差异时，应以登记机关发证为准，不影响本次拍卖的成交价和成交关系，不多退少补。竞买人进入拍卖现场即表明已认可该标的物的现状，温岭市城市建设综合开发有限责任公司、温岭市产权交易有限公司和浙江天恒拍卖有限公司不作任何担保。

2、竞买人应对拍卖标的情况（权属、占有使用、租赁、欠费等）进行详细的了解核实，对标的过户、办证所涉的税、费及瑕疵等情况进行了充分了解，并对国家税收政策及房屋限购政策等情况进行充分了解，愿意接受标的现状及一切已知和未知的瑕疵。拍卖成交后，买受人不享有瑕疵请求权，对自己竞买行为承担法律责任。

3、竞买人应对其自身能否办理银行按揭以及首付款比例等问题自行向有关银行咨询并落实，拍卖成交后，如不能办理银行按揭的，须在规定期限内将全部拍卖成交款汇入委托人账户，否则应承担违约责任。

4、竞买人需准确无误填写信息，拍卖会开始前需更改信息的，应当提交相关书面申请资料，经拍卖人确认后方为有效；拍卖会一旦开始，竞买人所有报名信息一律不能更改，凡竞买人填报竞买信息错误的责任由竞买人自行承担。

温岭市产权交易有限公司
浙江天恒拍卖有限公司

2020年7月30日

拍卖成交确认书（样稿）

拍卖人：温岭市产权交易有限公司

浙江天恒拍卖有限公司

电 话：0576—86208413

0571—87298290

地 址：浙江省温岭市太平街道锦屏路 50 号（质监大楼） 浙江省杭州市西湖区体育场路 580 号 2 号楼 707 室

买受人： 身份证：

住 所： 电 话：

买受人于 2020 年 8 月 30 日在温岭国际大酒店（新大楼）三楼铂尊厅 举办的“温岭市城东街道九龙江商业街 F 区 13 套商品房及 6 间配套储藏室和温岭市城东街道横湖中路 25 号横湖丽苑 8 套商品房及配套储藏室拍卖会”上，通过公开竞买，竞得下列标的，现根据《中华人民共和国拍卖法》等相关法律法规，双方签订本拍卖成交确认书予以确认，并就有关事项达成如下协议：

一、拍卖成交标的：温岭市_____街道 _____商品房

标的 序号	商品房			配套储藏室		总价（万元）
	房号	建筑面积 (m ²)	成交价 (万元)	编号	价格 (万元)	

二、拍卖成交总价大写人民币：_____元整。

三、佣金服务费大写人民币：_____元整 ¥_____（按拍卖成交价 1.18%收取）。

四、付款方式：一次性付款的买受人必须在 2020 年 9 月 8 日前付清拍卖成交款及相关配套设施费用；银行按揭的买受人，需征得出卖人同意，在合同签订之日起五日内与银行签订贷款协议，在 2020 年 9 月 8 日前付清房价首付款及相关配套设施费用。

五、买受人逾期不付清上述款项的，按照与委托方签订的《商品房买卖合同》约定承担违约责任。

六、买受人在付清全部款项后，由买受人凭付款证明及《拍卖成交确认书》等相关证件，与委托方办理交接手续。

七、本确认书在履行中若发生争议，双方应协商解决，协商不成的，可采取下列两种方式解决：

(1)、向 _____ 仲裁委员会申请仲裁。 (2)、向温岭市人民法院起诉。

八、拍卖人在拍卖前提供的《拍卖须知及规则》、《拍卖标的物说明及特别约定》以及买受人在拍卖前签订的竞买协议、拍卖人提供的文件和资料为本确认书的有效组成部分。

九、其他相关事宜：

十、本《拍卖成交确认书》一式五份，拍卖人、买受人各执一份，委托方执二份，双方签字盖章即生效。

买受人（盖章）：

拍卖人（盖章）：温岭市产权交易有限公司

浙江天恒拍卖有限公司

法定代表人/授权代表（签字或盖章）：

法定代表人/授权代表（签字或盖章）：

2020 年 月 日

商品房买卖合同说明

1、本合同文本为示范文本，也可作为签约使用文本。签约之前，买受人应当仔细阅读本合同内容，对合同条款及专业用词理解不一致的，可向当地房地产开发主管部门咨询。

2、本合同所称商品房是指由房地产开发企业开发建设并出售的房屋。

3、为体现合同双方的自愿原则，本合同文本中相关条款后都有空白行，供双方自行约定或补充约定。双方当事人可以对文本条款的内容进行修改、增补或删除。合同签订生效后，未被修改的文本印刷文字视为双方同意内容。

4、本合同文本中涉及到的选择、填写内容以手写项为优先。

5、对合同文本【 】中选内容、空格部位填写及其他需要删除或添加的内容，双方应当协商确定。【 】中选择内容，以划√方式选定；对于实际情况未发生或买卖双方不作约定时，应在空格部位打×，以示删除。

6、在签订合同前，出卖人应当向买受人出示应当由出卖人提供的有关证书、证明文件。

7、本合同条款由浙江省建设厅和浙江省工商行政管理局负责解释。

商品房买卖合同

(合同编号: _____)

合同双方当事人:

出卖人: _____温岭市城市建设综合开发有限责任公司

注册地址: _____温岭市太平街道人民东路2号

营业执照注册号: _____91331081255493345

企业资质证书号: _____温房开字第33108100003号

法定代表人: _____郑海华_____联系电话: _____80610509

邮政编码: _____317500

委托代理人: _____地址:

邮政编码: _____联系电话:

委托代理机构:

注册地址:

营业执照注册号:

法定代表人: _____联系电话:

邮政编码:

买受人:

【本人】【法定代表人】姓名: _____国籍:

【身份证】【护照】【营业执照注册号】【 】

地址:

邮政编码: _____联系电话:

【委托代理人】【 】姓名: _____国籍:

地址:

邮政编码：_____电话：

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》及其他有关法律、法规之规定，买受人和出卖人在平等、自愿、协商一致的基础上就买卖商品房达成如下协议：

第一条 项目建设依据。

出卖人以_____方式取得位于____、编号为_____的地块的土地使用权。【土地使用权出让合同号】【土地使用权划拨批准文件号】【划拨土地使用权转让批准文件号】为_____。

该地块土地面积为_____，规划用途为_____，土地使用年限以土管部门规定为准。

出卖人经批准，在上述地块上建设商品房，【现定名】【暂定名】_____。建设工程规划许可证号为_____，施工许可证号为_____。

第二条 商品房销售依据。

买受人购买的商品房为【现房】【预售商品房】。预售商品房批准机关为_____温岭市建设规划局_____，商品房预售许可证号为_____。

第三条 买受人所购商品房的基本情况

买受人购买的商品房（以下简称该商品房，其房屋平面图见本合同附件一，房号以附件一上表示为准）为本合同第一条规定的项目中的：

第_____【幢】【座】_____【单元】【层】_____号房。

该商品房的用途为_____，属_____结构，层高为_____，建筑层数地上_____层，地下_____层。

该商品房阳台是【封闭式】【非封闭式】。

该商品房【合同约定】【产权登记】建筑面积共_____平方米，其中，套内建筑面积_____平方米，公共部位与公用房屋分摊建筑面积_____平方米（有关公共部位与公用房屋分摊建筑面积构成说明见附件二）。

_____以房地产管理部门出具的产权证为准

×

架空层编号为：_____ 建筑面积 _____ 平方米（其中套内建筑面积
平方米，分摊建筑面积 _____ 平方米）。

第四条 计价方式与价款。

出卖人与买受人约定按下述第__1、4__种方式计算该商品房价款：

1、按建筑面积计算，该商品房单价为（__人民__币）每平方米_____元，总金额（__人
民__币）_____千_____百_____拾_____万_____千_____百
_____拾_____元整。

2、按套内建筑面积计算，该商品房单价为（_____币）每平方米_____元，总金额
（_____币）_____千_____百_____拾_____万_____千_____百
_____拾_____元整。

3、按套（单元）计算，该商品房总价款为（__人民__币）_____千_____百
_____拾_____万_____千_____百_____拾_____元整。

4、按套（建筑面积、套内建筑面积）计算，该架空层单价为（__人民__币）每平方米__/_元，
总金额（__人民__币）_____万_____千_____百_____拾
_____元整。

第五条 面积确认及面积差异处理。

根据当事人选择的计价方式，本条规定以【建筑面积】【套内建筑面积】（本条款中均简
称面积）为依据进行面积确认及面积差异处理。

当事人选择按套计价的，不适用本条约定。

合同约定面积与产权登记面积有差异的，以产权登记面积为准。

商品房交付后，产权登记面积与合同约定面积发生差异，双方同意按下列方式进行处理：

1、双方同意按以下原则处理：

(1) 面积误差比绝对值在 3%以内 (含 3%) 的, 据实结算房价款;

(2) 面积误差比绝对值超过 3%时, 买受人有权退房。

买受人退房的, 出卖人在买受人提出退房之日起 30 天内将买受人已付款退还给买受人, 并按__×__利率付给利息。

买受人不退房的, 产权登记面积大于合同约定面积时, 面积误差比在 3%以内 (含 3%) 部分的房价款由买受人补足; 超过 3%部分的房价款由出卖人承担, 产权归买受人。产权登记面积小于合同登记面积时, 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。

产权登记面积—合同约定面积

$$\text{面积误差比} = \frac{\text{产权登记面积} - \text{合同约定面积}}{\text{合同约定面积}} \times 100\%$$

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。

2、双方自行约定:

(1) _____ × _____ ;

(2) _____ × _____ ;

(3) _____ × _____ ;

(4) _____ × _____ ;

第六条 付款方式及期限。

买受人按下列第_____种方式按期付款:

1、一次性付款

_____ ;

2、分期付款

_____;

3、其他方式

银行按揭：乙方必须于____年____月____日前支付不低于30%的房价款（小写）_____元，剩余房款（小写）_____万元。____年____月____日前向出卖人指定银行办妥按揭贷款手续，若买受人未能通过银行贷款资格审查，须于五日内与出卖人另行协商，若买受人逾期支付房款或逾期办理按揭贷款手续，应按本合同第七条之1、2两种方式处理_____；

第七条 买受人逾期付款的违约责任。

买受人如未按本合同规定的时间付款，按下列第壹、贰种方式处理：

1、按逾期时间，分别处理（不作累加）

（1）逾期在20日之内，自本合同规定的应付款期限之第二天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三的违约金，合同继续履行；

（2）逾期超过20日后，出卖人有权解除合同。出卖人解除合同的，买受人按累计应付款的0.5%向出卖人支付违约金。买受人愿意继续履行合同的，经出卖人同意，合同继续履行，自本合同规定的应付款期限之第二天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三（该比率应不小于第（1）项中的比率）的违约金。

本条中的逾期应付款指依照本合同第六条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。

2、采用按揭付款方式的买受人，需在合同签订之日起五日内与银行签订贷款协议，买受人逾期办理的，出卖人有权解除合同，并通知买受人，出卖人只退还已付房款，并另行出售该套商品房，若该《商品房买卖合同》已办理合同备案手续，买受人有义务配合出卖人撤销备案登记等手续，若买受人未配合办理撤销备案登记等手续，从出卖人发出通知第十日起，买受人每

日支付房价总款万分之三的违约金，直到该合同撤销备案登记之日起止。

第八条 交付期限。

出卖人应当在买受人付清房款，开具正式发票后 10 日内依照国家和地方人民政府的有关规定，将具备下列第1种条件，并符合本合同约定的商品房交付买受人使用：

- 1、该商品房经验收合格。
- 2、该商品房经综合验收合格。
- 3、该商品房经分期综合验收合格。
- 4、该商品房取得商品住宅交付使用批准文件。
- 5、_____ × _____。

但如遇下列特殊原因，除双方协商同意解除合同或变更合同外，出卖人可据实予以延期：

- 1、遭遇不可抗力，且出卖人在发生之日起15日内告知买受人的；
- 2、_____ × _____；
- 3、_____ × _____。

第九条 出卖人逾期交房的违约责任。

除本合同第八条规定的特殊情况外，出卖人如未按本合同规定的期限将该商品房交付买受人使用，按下述第壹种方式处理：

- 1、按逾期时间，分别处理（不作累加）

（1）逾期不超过30日，自本合同第八条规定的最后交付期限的第二天起至实际交付之日止，出卖人按日向买受人支付已交付房价款万分之三的违约金，合同继续履行；

（2）逾期超过30日后，买受人有权解除合同。买受人解除合同的，出卖人应当自买受人解除合同通知到达之日起60天内退还全部已付款，并按买受人累计已付款的0.5%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，自本合同第八条规定的最后交

付期限的第二天起至实际交付之日止，出卖人按日向买受人支付已交付房价款万分之三（该比率应不小于第（1）项中的比率）的违约金。

2、_____×

_____×

_____×_____。

第十条 规划、设计变更的约定。

经规划部门批准的规划变更、设计单位同意的设计变更导致下列影响到买受人所购商品房质量或使用功能的，出卖人应当在有关部门批准同意之日起 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）_____×_____；

（6）_____×_____；

（7）_____×_____；

买受人有权在通知到达之日起 15 日内做出是否退房的书面答复。买受人在通知到达之日起 15 日内未作书面答复的，视同接受变更。出卖人未在规定时限内通知买受人的，买受人有权退房。

买受人退房的，出卖人须在买受人提出退房要求之日起×天内将买受人已付款退还给买受人，并按×利率付给利息。买受人不退房的，应当与出卖人另行签订补充协议。

_____×

_____×

_____×

_____ ×

第十一条 交接。

商品房达到交付使用条件后，出卖人应当书面通知买受人办理交付手续。双方进行验收交接时，出卖人应当出示本合同第八条规定的证明文件，并签署房屋交接单。所购商品房为住宅的，出卖人还需提供《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》。出卖人不出示证明文件或出示证明文件不齐全，买受人有权拒绝交接，由此产生的延期交房责任由出卖人承担。

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：

出卖人有权将该商品房提存，提存费用和商品房约定交付之日后所发生的应由买受人承担的物业管理费用及相关法律责任均由买受人承担。

_____ ×

_____ ×

第十二条 出卖人保证销售的商品房没有产权纠纷和债权债务纠纷。因出卖人原因，造成该商品房不能办理产权登记或发生债权或发生债权债务纠纷的，由出卖人承担全部责任。

_____ ×

_____ ×

_____ ×

第十三条 出卖人关于装饰、设备标准承诺的违约责任。

出卖人交付使用的商品房的装饰、设备标准应符合双方约定（附件三）的标准。达不到约定标准的，买受人有权要求出卖人按照下述第 1 种方式处理：

1、出卖人赔偿双倍的装饰、设备差价。

2、_____ ×

_____ ×

3、_____ ×

×

第十四条 出卖人关于基础设施、公共配套建筑正常运行的承诺。

出卖人承诺与该商品房正常使用直接关联的下列基础设施、公共配套建筑按以下日期达到使用条件：

- 1、水、电、排污、道路与交房同步_____；
- 2、_____ × _____；
- 3、_____ × _____；
- 4、_____ × _____；
- 5、_____ × _____。

如果在规定日期内未达到使用条件，双方同意按以下方式处理：

- 1、按本合同第九条处理_____；
- 2、_____ × _____；
- 3、_____ × _____。

第十五条 关于产权登记的约定。

出卖人应当在商品房交付使用后90日内，将办理权属登记需由出卖人提供的资料报产权登记机关备案。如因出卖人的责任，买受人不能在规定期限内取得房地产权属证书的，双方同意按下列第1.2项处理：

- 1、买受人退房，出卖人在买受人提出退房要求之日起30日内将买受人已付房价款退还给买受人，并按已付房价款的0.5 %赔偿买受人损失。
 - 2、买受人不退房，出卖人按已付房价款的0.5 %向买受人支付违约金。
 - 3、_____ × _____。
- _____ × _____。

第十六条 退房处理。

凡符合《浙江省实施〈中华人民共和国消费者权益保护法〉办法》第二十八条第一款退房条件要求退房的，买受人可以选择按该《办法》第二十八条第三款或本合同约定的条件进行处理。

第十七条 保修责任。

买受人购买的商品房为商品住宅的，《住宅质量保证书》作为本合同的附件。出卖人自商品住宅交付使用之日起，按照《住宅质量保证书》承诺的内容承担相应的保修责任。

买受人购买的商品房为非商品住宅的，双方应当以合同附件的形式详细约定保修范围、保修期限和保修责任等内容。

在商品房保修范围和保修期限内发生质量问题，出卖人应当履行保修义务。因不可抗力或者非出卖人原因造成的损坏，出卖人不承担责任，但可协助维修，维修费用由购买人承担。

《住宅质量保证书》应当符合《浙江省实施〈中华人民共和国消费者权益保护法〉办法》第二十九条的规定。

交付使用后，因买受人不当使用，私自改动设施，设备、结构而导致损失，不在保修范围，由此引起的一切损失买受人自行承担，出卖人不承担任何责任。

第十八条 双方可以就下列事项约定：

1、该商品房所在楼宇的屋面使用权_____公 用

_____；

2、该商品房所在楼宇的外墙面使用权_____公 用

_____；

3、该商品房所在楼宇的命名权_____属开发商

_____；

4、该商品房所在小区的命名权_____属开发商

_____；

5、本合同所定房价不含物业维修基金，物业维修基金定为_____元/m²

共计_____元，由买受人承担；

6、_____×

_____×_____。

第十九条 买受人的房屋仅作_____住宅_____使用，买受人使用期间不得擅自改变该商品房的建筑主

体结构、承重结构和用途。除本合同及其附件另有规定者外，买受人在使用期间有权与其他权利人共同享用与该商品房有关联的公共部位和设施，并按占地和公共部位与公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联的公共部位和设施的使用性质。

_____ ×

_____ × _____。

第二十条 本合同在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决；协商不成的，按下述第二种方式解决：

1、提交×仲裁委员会仲裁。

2、依法向人民法院起诉。

第二十一条 本合同未尽事项，可由双方约定后签订补充协议（附件四）。

第二十二条 合同附件与本合同具有同等法律效力。本合同及其附件内，空格部分填写的文写与印刷文字具有同等效力。

第二十三条 本合同连同附件共17页，一式五份，具有同等法律效力，合同持有情况如下：

出卖人壹份，买受人壹份，房管部门壹份，土管部门壹份，温岭市产权交易有限公司壹份。

第二十四条 本合同自双方签订之日起生效。

第二十五条 商品房预售的，自本合同生效之日起 30 天内，由出卖人向房管部门申请登记备案。

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】：

（签章）

【 】：

（签章）

_____年____月____日

_____年____月____日

签于

签于

附件一：房屋平面图

附件二：公共部位与公用房屋分摊建筑面积构成说明

附件三：装饰、设备标准

1. 外墙：
2. 内墙：
3. 顶棚：
4. 地面：
5. 门窗：
6. 厨房：
7. 卫生间：
8. 阳台：
9. 电梯：
10. 其他：

附件四：合同补充协议

出卖人：温岭市城市建设综合开发有限责任公司

买受人：

根据《房屋登记办法》有关规定，预购商品房或购买商品房现房，当事人可以申请预告登记。

就乙方购买该商品房有关预告登记事项，双方约定如下：

一、本商品房为【×预售】 【√现售】商品房，由【√出卖人与买受人】 【×买受人】向当地房屋登记机构申请预告登记。

二、由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20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现售合同；
- 4、当事人关于预告登记的约定；
- 5、其他必要材料。

四、购买商品房现房，申请房屋所有权预告登记时，由出卖人提交下列资料中的第1项，买受人提交下列资料中的第1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或者房地产权证书；
- 5、当事人关于预告登记的约定；
- 6、其他必要材料。

五、其他有关事项的约定如下：

1、买受人以银行按揭方式支付房款的，应在抵押合同签订之日 30 日内，由买受人向当地房屋登记机构申请抵押权预告登记。

2、申请抵押权预告登记时，买受人应提交下列资料（具体以房产交易部门的要求为准）：

- (1)、登记申请书；
- (2)、申请人的身份证明；
- (3)、抵押合同；
- (4)、主债权合同；
- (5)、现购商品房预告登记证明；
- (6)、当事人关于预告登记的约定；
- (7)、其他必要材料。

3、买受人未按约定时间及时办理商品房预告登记或抵押权预告登记的，视为买受人违约，买受人应视逾期天数按总房价每日万分之一向出卖人支付违约金。同时，出卖人可以单方申请购买商品房的预告登记或抵押权预告登记。

4、买受人同意，在买受人未能按约定履行或逾期履行配合、协助办理商品房预告登记或合同备案的撤销手续的情况下，出卖人在单方申请能够办理完成撤销商品房预告和合同备案手续的前提下，可以单方面申请撤销商品房预告登记和合同备案手续，本条款具有买受人授权的性质和效力。

5、申请办理预告登记及抵押预告登记需由买受人交纳的费用，由买受人承担。

出卖人（签章）：

买受人（签章）：

年 月 日