

附件五：合同补充协议



x



Handwritten signature and red stamp



附件五：合同补充协议



HFB20190729004829



附件五：合同补充协议

买、卖双方经友好协商，现就《商品房买卖合同》之未尽事宜，订立本补充协议：

第一条 《商品房买卖合同》及本补充协议构成买卖双方关于房屋买卖的全部内容，并取代之前双方所签署的房屋订购书及出卖人所提供的一切资料等。

第二条 在买受人以向银行申请按揭贷款的方式向出卖人支付部分房价款的情况下，买受人须在本协议签订之日起五日内向银行提交齐备申请贷款所需的全部材料。由于买受人的原因所致，使银行按揭贷款未果。按《商品房买卖合同》第七条之规定办理。

第三条 买受人依第九条有权提出退房或解除合同的，应当自其知道或者应当知道有权提出解除合同之日起15日内以书面形式提出，否则视为买受人同意继续履行合同。

第四条 房屋交付

1. 买受人须按出卖人通知中规定的期限和地点，与出卖人或委托的物业公司办理房屋交付手续。因为买受人自身原因未能在规定的期限和地点办理交付手续的，视为出卖人已按时向买受人实际交付了该房屋。房屋交付或视为按时交付之日起，与该房屋有关的风险责任随之转移给买受人。

2. 办理房屋交接时，买受人须按《商品房买卖合同》及有关约定交清全部应交之价款，如因买受人未付清款项而使出卖人未将房屋交付买受人的或买受人无出卖人认可理由逾期收房的，逾期15日以上按天数计算买受人向出卖人支付100元/天的违约金，并承担交房之日起的物业费、采暖等一切费用，出卖人不承担延误交付房屋的违约责任。

第五条 因买受人的原因致使主合同不能履行或者要求解除主合同的，买受人应向出卖人支付总房价款的10%资金，作为违约金并承担因解除合同所产生的所有费用。

第六条 《商品房买卖合同》中第十五条"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"，其中："规定期限"指自该房屋实际交付之日起1095日之内。

第七条 根据有关规定买受人是办理房屋权属登记的申请人和义务人，出卖人仅尽向产权登记机关提供合法有效的产权登记资料和相关证明文件，以及协助义务。买受人可以委托出卖人办理产权登记手续，但应支付相应的费用，并按照其要求及时缴纳印花税、契税、产权登记费、产权证工本费等各项税费（该项税费在房屋交付时付清）。

第八条 买受人保证其提供给出卖人的联系地址、联系电话号码、传真均真实有效，如有变更后十日内以书面形式通知出卖人。

第九条、小区规划为人车分流设计，小区内地面上严禁机动车驶入，小区大门外两侧十米内严禁停放机动车辆。

第十条、本补充协议是《商品房买卖合同》不可分割的一部分，本协议如有与《商品房买卖合同》的约定不一致的地方，以本协议为准。



张



附件四：物业服务

(本附件内容应与建设单位和物业管理企业签订《前期物业服务合同》的内容相一致)

一、物业服务主要内容

- 1、房屋建筑主体共用部分的维修、使用和管理包括：楼盖、屋顶、外墙面、承重结构、管道井；
- 2、共用设施、设备的维修、养护、运行和管理包括：公用的上、下水管道、落水管、垃圾箱、共用照明、建筑物防雷设施、安防设施；
- 3、附属建筑物、构筑物的维修、养护和管理包括：道路、室外上、下水管道、化粪池、沟渠、池、井、停车场等；
- 4、共用绿地、花木、建筑小品等的维护与管理；
- 5、交通与车辆停放秩序的管理；
- 6、公共环境卫生，包括公共场所、房屋共用部分的清洁卫生，垃圾的收集、清运；协助公安部门维护物业管理区域内的公共秩序，包括巡逻、门岗执勤；协助开展社区文化娱乐活动。

二、物业服务质量标准

- 1、房屋及设施的各项维修、养护：有应急方案和现场处理措施，处理记录；
- 2、公共环境：公共区域每天清扫两次，干净整洁，垃圾日产日清；
- 3、绿化：花草树木生长良好；
- 4、公共秩序维护与协助消防：每天巡逻不少于8次，并做好记录，保证消防通道畅通；房屋共用部分、共用设施设备的急修、小修：接到通知后及时到达现场，预约维修按双方约定的时间到达现场；物业服务收费，按有关规定执行。

三、其他约定

- 1、☒
- 2、☒
- 3、☒



HFB20190729004829





HFB20190729004829

附件三：装饰、设备标准

1. 外墙：
涂料
2. 内墙：
腻子挂白找平
3. 顶棚：
腻子挂白找平
4. 地面：
卧室、厨房、卫生间、客厅地板砖
5. 门窗：
断桥铝、双层中空玻璃、塑钢窗、纱扇
6. 厨房：
进排水管预埋到位、墙砖
7. 卫生间：
进排水管预埋到位、墙砖
8. 阳台：
楼艺玻璃全封闭
9. 电梯：
有
10. 其他：
×



赵伟





HFB2019072900482

附件二:

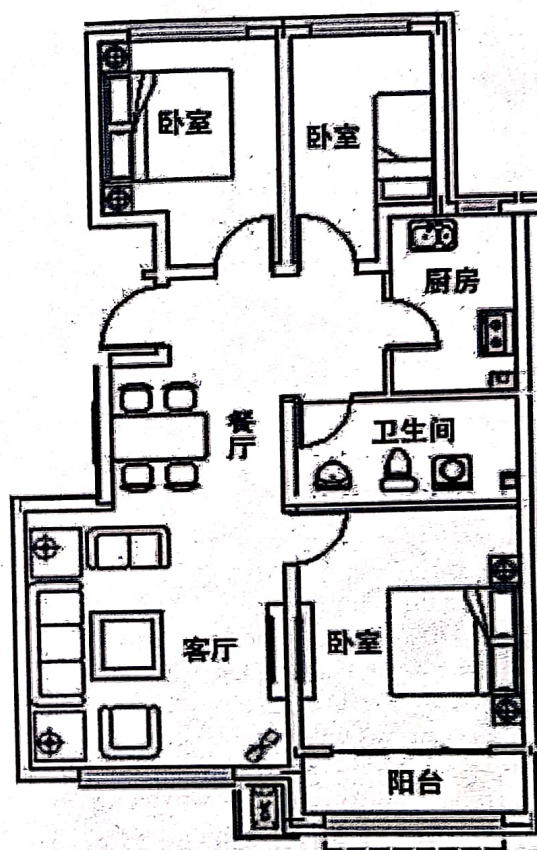
公共部位与公用房屋分摊建筑面积构成说明



HFB20190729004829



附件一： 房屋平面图



此户型图仅供参考, 最终以实际交房为准

赵伟





HFB20190729004829

第二十六条 本合同连同附件共 21 页，一式 8 份，具有同等法律效力，

合同持有情况如下：

出卖人 1 份，买受人 1 份，其他 1 份，
相关部门各 1 份。

第二十七条 本合同自双方签订之日起生效。

第二十八条 商品房预售的，自本合同生效之日起30天内，由出卖人向

怀来县住房和城乡建设局

申请登记备案。

出卖人（签章）：



买受人（签章）：赵伟

【法定代表人】

【法定代表人】

【委托代理人】

【委托代理人】

（签章）



【

（签章）

2019年 08 月 01 日 签于

京西房地产开发有限公司售楼中心



方米；由物业管理企业按_____年（季、半年）收取。价格构成包括物业区域内保洁费、公共秩序维护费、公用部位共用设施设备日常维护费、绿化养护费、综合管理费、
、 详见《物业服务合同》、_____×、_____×

出卖人负责监督物业管理企业按照前期物业服务合同的约定提供物业服务。

第二十条 买受人已详细阅读本合同附件四有关物业服务的全部内容和本物业主临时公约，买受人同意由出卖人依法选聘物业管理企业提供前期物业服务，同意按照本合同第十九条约定的价格和方式交纳物业服务费用；并同意遵守业主临时公约。

第二十一条 集中供热

出卖人在销售商品房时要向买受人出示所售商品房的能源消耗指标、供热计量及节能措施等资料。同时应标明商品房的能源消耗指标_____×；供热
量方式 面积_____；节能措施 外墙保温_____

第二十二条 交纳住房专项维修资金

为加强住房售后的维修管理，维护房屋产权所有人的合法权益，保障住房共用部位共用设施设备保修期满后的中修、大修、更新、改造。买受人应按照《张家口市住房专项维修资金管理实施办法》的规定，到房管部门交纳住房专项维修资金。

第二十三条 因履行本合同发生的争议，由双方当事人协商解决；协商不成的，采用下列第 2 种方式解决：

- 1、提交张家口仲裁委员会仲裁；
- 2、依法向人民法院起诉。

第二十四条 本合同未尽事项，可由双方约定后签订补充协议（附件五）。

第二十五条 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字与印刷文字具有同等效力。



第十七条 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
归业主所有, 由物业公司统一管理

2. 该商品房所在楼宇的外墙面使用权
归业主所有, 由物业公司统一管理

3. 该商品房所在楼宇的命名权
归物业公司和出卖人所有

4. 该商品房所在小区的命名权
归物业公司和出卖人所有

5. 出卖人、买受人双方约定: 可以申请商品房预告登记
双方同意办理

6. x

第十八条 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。

第十九条 前期物业服务。

本物业由出卖人依法选聘的物业管理企业提供前期物业管理服务, 服务内容及质量等见附件四; 前期物业管理期间, 物业服务收费价格为 x 元/月·建筑平





1. 按本合同第九条规定执行

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 1095 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 3 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 × 日内将买受人付房价款退还给买受人，并按已付房价款的 × %赔偿买受人损失。
2. 买受人不退房，出卖人按已付房价款的 × %向买受人支付违约金。
3. 参照附件五《合同补充协议》，非出售人原因，导致无法或延期办理权属登记，出售人有权延期办理，并不承担任何责任。

第十六条 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，维修费用由买受人承担。

×





HFB20190729004829

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债务纠纷的，由出卖人承担全部责任。

x

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 2 种方式处理：

1. 出卖人赔偿双倍的装饰、设备差价。

2. 出卖人赔偿装饰、设备的差价

3. x

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. 该商品房交付使用时，供电、供暖、上下水达到使用条件；

2. x

3. x

4. x

5. x

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：



- (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 30 天内将买受人已付款退还给买受人，并按 中国人民银行同期活期存款 利率付给利息。买受人不退房的，应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。所售商品房为住宅的，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：
参照《附件五：合同补充协议》





HFB20190729004829

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，按下列第 1 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 壹 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 30 天内退还全部已付款，并按买受人累计已付款的 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 壹 （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) ×；



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. ^x

第八条 交付期限。

出卖人应当在2020年11月30日前，依照国家和地方人民政府的有关规定，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. ^x

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30日内告知买受人的；
2. 遇政策及相关部门政策改变

3. 其他原因，确需延期的
如遇以上特殊原因，导致出售人推迟买受人所购房屋的交付时间，出售人不支付买受人任何赔偿





HFB20190729004829

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

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。

第六条 付款方式及期限。

买受人按下列第 3 种方式按款付款：

1. 一次性付款

x

2. 分期付款

x

3. 其他方式

买受人于2019年07月18日交付房屋首付款 剩余房款办理银行贷款

出卖人预售商品住房或现售配套设施未全部竣工验收交付使用的商品住房，收取买受人的购房款最多不超过其总额的90%，其余的10%，待配套设施全部竣工、经有买受人代表参加的验收并确认合格后，方予收取。

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 1 种方式处理：

1. 按逾期时间，分别处理（不作累加）

(1) 逾期在 30 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 壹 的违约金，合同继续履行；

(2) 逾期超过 30 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 3 %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 壹 （该比率应不小于第（1）项中的比率）的违约金。



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的，双方同意按第1

种方式进行处理：

1. 双方自行约定：

(1) 以产权登记面积为准据实结算房款

(2) ×

(3) ×

(4) ×

2. 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出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
人，并按 中国人民银行 同期活期存款 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（
3%）部分的房价款由买受人补足；超出3%的部分的房价款由出卖人承担，产权归买
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





HFB20190729004829

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 9 ☒【幢】【座】 1 ☒【单元】【层】 1层101 号房。

该商品房的用途为 住宅 属 钢混 结构，层高为 2.9米，建筑层数地上 13 层，地下 2 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 105.91 平方米，其中，套内建筑面积 83.95 平方米，公共部位与公用房屋分摊建筑面积 21.96 平方米（有关公共部位与公用房屋公摊建筑面积构成说明见附件二）。
坐落：怀来县沙城镇新兴北路西侧迎宾东街南侧京西梦源住宅小区9幢。附带储藏室0单元-2层-2-03号，建筑面积为：11.28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 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 8761.56 元，总金额（ 人民 币） 零 千 壹 百 零 拾 贰 万 陆 千 柒 百 陆 拾 捌 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（ × 币） × 千 × 百 × 拾 × 万 × 千 × 百 × 拾 × 元整。

4. 楼房面积:105.91平方米	单价:9290元	房屋总价:983904元
储藏室面积:11.28平方米	单价:3800元	储藏室总价:42864元
地上地下总价:1026768元		





邮政编码: × 联系电话: 18600363242

【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 出让 方式取得位于 沙城镇新兴北路西侧迎宾东街南侧 、编号为 怀国用(2014)第C80号 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 C13073020140061

该地块土地面积为 48415.91平方米 , 规划用途为 商业、住宅 , 土地使用年限自 2014 年 12 月 26 日至 2084 年 12 月 5 日。

出卖人经批准, 在上述地块上建设商品房, 【现定名】 【暂定名】 京西梦源住宅小区 。建设工程规划许可证号为 建字第13073020160085号 , 施工许可证号为 130730X16098

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 怀来县行政审批局 , 商品房预售许可证号为 (2019怀)房预售证第024号





HFB20190729004829

商品房买卖合同

HFB20190729004829

合同双方当事人:

出卖人: 怀来县京西房地产开发有限公司

注册地址: 怀来县沙城镇董存瑞东街南侧

营业执照注册号: 91130730774417694C

企业资质证书号: 冀建房开张字第164号

法定代表人: 任瑞鹏 联系电话: 15343136658

邮政编码: 075400

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: 赵伟

【☒本人】 【法定代表人】 姓名: 赵伟 国籍: 中国【☒身份证】 【护照】 【营业执照注册号】 【☐ 】 130732198805050334

地址: 河北省张家口市赤城县龙门山镇赵家庄村国道南街2号





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。

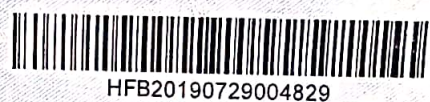
5、对合同文本【 】中选择内容、空格部位填写及其他需要删除或添加内容，双方应当协商确定。【 】中选择内容，以划√方式选定；对于实际情况未发生或买卖双方不作约定时，应在空格部位打×，以示删除。

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、本合同条款由张家口市法制办公室和张家口市住房和城乡建设局负责解释。



怀来县房地产交易所
合同备案专用章
经办人 周业楠
2019年9月11日



HFB20190729004829

2019 年第 954 号

商品房买卖合同

(GF-2000) (示范文本)

梦源

9-1-101

赵伟

水

张家口市住房和城乡建设局

监制

张家口市人民政府法制办公室

3



扫描全能王 创建