

2024-D3-006552

海南省商品房买卖合同

(预售)

出卖人：海南农垦南繁投资有限公司

买受人：广西壮族自治区农业科学院

海南省住房和城乡建设厅

监制

海南省市场监督管理局

重要提示

1. 本合同示范文本由海南省住房和城乡建设厅、海南省市场监督管理局共同制定。为体现合同双方当事人的自愿原则，本合同部分条款中有供合同双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，均应由合同双方当事人平等协商确定，并应符合相关法律、法规、规定。

2. 合同双方当事人应当在签订本合同前仔细协商本合同全部条款，对合同条款及用词理解不一致的，应进行充分沟通说明，达成一致意见后，可在合同中明确约定。合同生效后，合同双方当事人因合同条款及用词理解不一致等发生合同纠纷，由合同双方当事人通过协商解决；协商不成的，可以遵循本合同约定的争议解决途径依法向人民法院起诉或向仲裁机构申请仲裁。

3. 签订本合同前，出卖人应向买受方出示《商品房现房销售备案表》或《商品房预售许可证》及其他有关证书和证明文件，并按照装修设计文件设置样板房及产品展示区。请买受人在签订合同前仔细查验核对出卖人销售该商品房的合法有效文件。

4. 出卖人关于商品房开发规划范围内的房屋及相关设施所作的说明和允诺应具体明确，对本合同的订立以及房屋价格的确定有重大影响的销售广告和宣传资料应视为合同内容，出卖人应在签订本合同时向买受人提供，买受人应仔细阅读并了解有关情况。

5. 出卖人预售商品房的，商品房装修质量及标准必须完整认真填写本合同附件三，明确装饰装修主要材料和设施设备的品牌、产地、规格、数量（或不低于上述标准的替代产品），不能以“高级”、“高档”等无法衡量的词汇作为标准。

6. 买受人对小区内的车库（位）有优先购买权和使用权，不具备独立产权的车库（位）出卖人不得出售。

7. 买受要及时积极配合出卖人办理商品房买卖合同备案并按照约定办理不动产预告登记手续，有效防范一房多卖、被抵押和被司法查封的风险。

8. 买受人应当按照《住宅专项维修资金管理办法》有关规定交存住宅专项维修资金，该资金应由买受人自行交存至购房所在地市县房管部门在银行设立的专用账户，缴交标准和专用账户应在合同中明确。

9. 买受人应关注本合同约定解除合同条款，并明确约定满足解除合同条件时，出卖人应如何退还买受人已付全部房款（含已付贷款部分）。

10. 买受人应关注以贷款方式支付房款时，应明确约定贷款支付起始时间；应明确约定贷款不批准或批准的贷款额度与合同约定额度不一致时，不能视为买受人违约并应约定合同后续处理方式。

11. 为便于合同双方当事人相互告知商品房买卖过程中可能发生的各种事项，合同双方当事人宜填写固定电话号码、移动电话号码、通信地址和电子邮箱地址。上述通

讯方式发生变动时，合同双方当事人应及时相互告知。因单方通讯方式发生变动未及时告知另一方，所导致的法律责任，由未尽告知义务的一方独自承担。

12. 市县房管部门负责监督建设单位按规定进行新建商品住宅预售、现售。出卖人存在以下行为的，买受人可拨打投诉（购房所在地市县房管部门）电话：_____反映情况。

（1）合同双方当事人签订本合同后，买受人至少应持有1份生效合同，但出卖人拒绝提供生效合同的；

（2）合同双方当事人签订本合同后，买受人应在合同约定时间内上网查询该合同是否备案和进行不动产预告登记，出卖人在合同约定时间内没有办理该合同备案或进行不动产预告登记的；

（3）在合同执行过程中对未尽事宜双方可协商签订补充协议，但出卖人在补充协议中违反相关法律、法规、相关规定和本合同条款，利用自身优势制定格式化补充协议，或在本合同里加入有失公平的不合理的条款，或不合理的减轻或免除本合同中约定应当由出卖人承担的责任，或不合理的加重买受人责任、排除买受人主要权利内容的。

13. 本合同重要提示部分，买受人确认已经认真阅读，并签名确认：_____（签名）。



专业术语解释

- 1. 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。
- 2. 商品房预售：是指房地产开发企业将正在建设中的取得《商品房预售许可证》的商品房预先出售给买受人，并由买受人支付定金或房价款的行为。
- 3. 法定代理人：是指依照法律规定直接取得代理权的人。
- 4. 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。
- 5. 房屋建筑面积：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。房屋建筑面积由套内建筑面积和分摊建筑面积两部分组成。
- 6. 不可抗力：是指不能预见、不能避免并不能克服的客观情况。
- 7. 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。
- 8. 不动产预告登记：根据《中华人民共和国民法典》有关规定，当事人签订买卖房屋或者其他不动产物权的协议，为保障将来实现物权，按照约定可以向登记机构申请预告登记。预告登记后，未经预告登记的权利人同意，处分该不动产的，不发生物权效力。
- 9. 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。
- 10. 不动产转移登记：是指因不动产权利转移，向不动产登记机构申请登记的行为。
- 11. 不动产登记机构：是指由县级以上地方人民政府确定的，负责本行政区域不动产登记工作的部门。

海南省商品房买卖合同
(预 售)

出卖人向买受人出售其开发的房屋，双方当事人应当自愿、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》、《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律、法规的规定，就商品房买卖相关内容协商达成一致意见，签订本商品房买卖合同。

合同当事人

出卖人：海南农垦南繁投资有限公司
通讯地址：海南省三亚市崖州区南滨农场水乡路6号
邮政编码：572000
社会信用代码：91469033MA5TFJJW9T
房地产开发资质证书号：房46020000175
法定代表人：唐亚珍 联系电话：0898-31096168
纳税人类型：一般纳税人
纳税人识别号：91469033MA5TFJJW9T
电子邮箱：nftzgs@hsf.com.cn
委托代理人： 联系电话：
电子邮箱：
委托销售经纪机构：
通讯地址：
邮政编码：
社会信用代码：
经纪机构备案证明号：
法定代表人： 联系电话：
电子邮箱：

买受人：广西壮族自治区农业科学院

所占产权份额：_____

法定代表人（负责人）：邓国富

国籍(户籍所在地)：中国

证件类型：法人代码证 证号：124500004985049346

出生日期：_____ 性别：_____

通讯地址：广西壮族自治区南宁市大学东路174号

邮政编码：530007 联系电话：0771-3249302

电子邮箱：_____

代理人：_____

国籍(户籍所在地)：_____

证件类型：_____

证件号码：_____

通讯地址：_____

邮政编码：_____

联系电话：_____

电子邮箱：_____

第一条 该商品房项目建设依据

出卖人以出让方式取得坐落于三亚市崖州区崖州湾科技城地块的建设用地使用权。该地块【国有土地使用权证号】为：琼（2021）三亚市不动产权第0006143号，土地使用权面积为24974.11平方米。 买受人购买的商品房(以下简称该商品房)所占用的土地用途为：商务金融用地， 土地使用权使用期限为：2021年4月2日开始至2060年9月15日终止。

/。

经批准，出卖人在该地块上建设的商品房项目核准名称为：中国南繁中心项目，项目建设相关批准文如下：

1. 《建设用地规划许可证》
颁发机关： /
编号：/
颁证日期：_____ 有效期： /
2. 《国有土地使用权证》
颁发机关： 三亚市自然资源和规划局

编号：46000836706

颁证日期： 2021年4月2日 有效期： 2060/9/15

3. 《建设工程规划许可证》
颁发机关： 三亚崖州湾科技城管理局
编号：建字第465204202220007
颁证日期： 2022年7月18日 有效期： /

4. 《建筑工程施工许可证》
颁发机关： 三亚崖州湾科技城管理局
编号：465204202212080301
颁证日期： 2022年12月8日 有效期：_____

5. 建筑工程施工合同约定的开工日期为：_____

建筑工程施工合同约定的竣工日期为：_____

6. /

第二条 该商品房项目建设主要规划指标

容积率 5.0 ， 建筑密度： 39.97 %， 绿地率： 30 %，建筑高度 $\leq$ 139.65米， 停车位1145个，物业管理用房建筑面积149（塔楼A）、309.86（塔楼B）平方米。

新建商品住宅在申请预售或现售时，建设单位应当在销售现场进行建设工程设计方案总平面图公示；应当将建设工程设计方案总平面图作为《商品房买卖合同》附件；应当在《商品房买卖合同》中明确约定配套公共服务设施建设移交等相关内容。

该商品房所在项目主要规划指标及小区配套公共服务设施详见合同附件一。

第三条 该商品房预售依据

预售该商品房时，该商品房的《商品房预售许可证》号为：三房预许字[2024]057号；批准机关：三亚市住房和城乡建设局，商品房预售备案价格为：/（元/平方米），有效期为：。

第四条 该商品房基本情况

1. 该商品房的规划用途为：商业。
2. 该商品房所在建筑物的主体结构为：框架结构，建筑总层数为：3层，其中地上3层，地下0层。

3. 该商品房为第一条规定项目中的多层商业【幢】商业D3【层】301商铺号房。房屋竣工后,如房号发生改变,不影响该商品房的特定位置,但出卖人有义务告知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。

该商品房位置图及平面图详见本合同附件二。

4. 该商品房装修质量及标准

(1)该商品房套内为毛坯交付标准,全装修质量及标准不得低于《海南省全装修住宅室内装修设计标准》标准,出卖人应在本合同签订前按照装修设计文件设置样板房及产品展示区(鼓励设置装修施工工艺展示)。

(2)样板房要真实反映装修标准和施工质量,作为房屋交付参照标准,交付的装修质量和标准不能低于样板房标准。

(3)出卖人未经双方约定对该商品房增加的设施、设备、装修、装饰,视为无条件赠送给买受人。

该商品房装修质量及标准详见本合同附件三(实物参照样板房)。

(出卖人必须在合同附件三中载明装饰装修主要材料和设施设备的品牌、产地、型号、规格、数量或同等品牌)

5. 该商品房的房产测绘机构为:海南典诚工程有限公司,其建筑面积为:394.06平方米,其中套内建筑面积:286平方米,分摊共有建筑面积为:108.06平方米。

该商品房分摊共有建筑面积构成说明详见本合同附件四。

6. 该商品房层高为4.5米,户型结构为1房/厅/厨/卫,有0个阳台,其中0个阳台为封闭式,0个阳台为非封闭式。阳台是否封闭以规划设计文件为准。

7. 该商品房有关的抵押情况为: 抵押。

抵押类型: 土地抵押,

抵押人: 海南农垦南繁投资有限公司,

抵押权人: 海南农村商业银行股份有限公司三亚支行、海南农村商业银行股份有限公司文昌支行、海南农村商业银行股份有限公司澄迈支行、海南农村商业银行股份有限公司乐东支行、海南农村商业银行股份有限公司东方支行、海南农村商业银行股份有限公司屯昌支行、海南农村商业银行股份有限公司定安支行、海南农村商业银行股份有限公司临高支行,

抵押登记机构: 三亚市自然资源和规划局,

抵押登记日期: 2024年2月5日,

债务履行期限: 2034年1月18日。

抵押类型: _____,

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: _____。

/ _____。

抵押人告知抵押权人销售该商品房的相关证明详见附件五。

第五条 房屋权利状况承诺

1. 签订本合同时,出卖人对该商品房享有合法出售权利;

2. 签订本合同时,该商品房没有出售给除本合同买受人以外的其他人;

3. 签订本合同时,该商品房没有司法查封或其他限制转让的情况;

4. 签订本合同时,如该商品房为现房的,该商品房没有出租的情况;

5. _____。

如该商品房权利状况与上述情况不符,导致不能完成本合同登记备案或不动产权转移登记的,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,按照全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率%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,由出卖人支付 买受人全部损失的赔偿金。

第六条 该商品房计价方式及价款

当事双方约定按下列第2种方式计算该商品房价款(含装修价格):

1. 按套内建筑面积计算,该商品房单价为(人民币)×元/平方米(其中:毛坯房单价为 ×元/平方米, 装修单价为×元/平方米), 总价款为(人民币)×元,大写: ×。其中(毛坯房总价款为×元, 装修总价款为×元)。

2. 按照建筑面积计算,该商品房单价为(人民币)11555元/平方米(其中:毛坯房单价为 11555元/平方米, 装修单价为0元/平方米), 总价款为(人民币)4553363元,大写: 肆佰伍拾伍万叁仟叁佰陆拾叁元整。其中(毛坯房总价款为4553363元, 装修总价款为0元)。

3. 按照套计算,该商品房总价款为(人民币)×元整(大写: ×)。其中(毛坯房总价款为×元, 装修总价款为×元)。

4. 整幢出售,该商品房按×计算,单价为(人民币)×元/平方米(其中:毛坯房单价为 ×元/平方米, 装修单价为×元/平方米), 总价款为(人民币)×元,大写: ×。其中(毛坯房总价款为×元, 装修总价款为×元)。

*以上购房款含增值税金额。

第七条 该商品房付款方式及期限

1. 签订本合同前，买受人已向出卖人支付定金2280000元（大写）贰佰贰拾捌万元整，该定金于本合同签订时抵作商品房价款。
2. 出卖人同意买受人按下列第 1 种方式支付房款：
- (1) 一次性付款。买受人应当在2025年6月30日前支付该商品房全部价款。
- (2) 分期付款
- ①第一期房价款：买受人应在×前支付全部房价款的 ×%，金额（人民币） ×元（大写：×）。
- ②第二期房价款：买受人应在×前支付全部房价款的 ×%，金额（人民币） ×元（大写：×）。
- ③第三期房价款：买受人应在×前支付全部房价款的 ×%，金额（人民币） ×元（大写：×）。
- ④第四期房价款：买受人应在×前支付全部房价款的 ×%，金额（人民币） ×元（大写：×）。
- ⑤第五期房价款：买受人应在×前支付全部房价款的 ×%，金额（人民币） ×元（大写：×）。
- ⑥×。
- (3) 贷款方式付款：×。买受人应当于×前支付全部房价款的×%，金额×元（大写×）。
- 余款×元（大写×）向×（贷款机构）申请贷款支付。
- 贷款机构未通过买受人的贷款申请或通过的贷款额度达不到买受人申请额度的，不能视为买受人违约，当事双方约定处理方式： 。
3. 其他方式： 。

第八条 该商品房预售资金的收存和使用

该商品房为预售的，出卖人应按照《中华人民共和国城市房地产管理法》、《城市商品房预售管理办法》、《海南省商品房预售资金监管暂行办法》等有关法律法规规定使用买受人预付的购房款，不得挪作他用。

为防止预付购房款挪作他用，买受人应按照《海南省商品房预售资金监管暂行办法》规定将该商品房预付的购房款支付到指定的商品房预售资金监管账户。

预售资金监管机构： 三亚市住房和城乡建设局；

预售资金监管账户开户银行： 招商银行股份有限公司三亚分行营业部；

预售资金监管账户名称： 海南农垦南繁投资有限公司；

预售资金监管账号： 899900777310006。

*买受人须将该商品房的全部房价款存入以上预售资金监管账户

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，双方同意按照下列第1种方式处理：
1. 按照逾期时间，分别处理（（1）和（2）不作累加）。
- (1) 买受人逾期付款在90日之内，按日计算向出卖人支付逾期应付款0.01%的违约金。
- (2) 买受人逾期付款超过90日（该逾期期限起始日期应与本条第 1 项中的起始日期相同）后，出卖人有权解除合同。出卖人解除合同的，应当书面通知买受人。买受人应当自解除合同通知送达之日起10日内按照累计应付款的1% 向出卖人支付违约金，同时，出卖人应在90日内退还买受人已支付全部房款（含已付贷款部分）。
- 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0.01%（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。
2. _____。

第十条 该商品房预售合同备案和不动产预告登记

1. 预售合同备案
- 出卖人应当自本合同签订之日起30日内（不超过30日），到商品房所在地市县房管部门办理该商品房预售合同备案手续，并将备案相关信息告知买受人。出卖人应如实一次性告知买受人为办理合同备案，需要由买受人提供的证件资料。买受人委托出卖人办理合同备案的，应当签订委托协议，出卖人未告知或告知的内容不完备、不准确，致使买受人未能及时提供证件资料、未能及时办理合同备案，给买受人造成损失的，由出卖人承担责任。买受人不提供或延迟提供相关资料的，由买受人承担责任。
2. 不动产预告登记
- 买卖双方不同意申请办理不动产预告登记。
- 买卖双方同意申请办理不动产预告登记的，买受人可委托出卖人办理，也可自行办理。

买受人委托出卖人办理的，出卖人应当在本合同签订并备案后 90日内， 为买受人办理该商品房不动产预告登记。买受人委托办理不动产预告登记的应签订委托办理协议，出卖人应一次性将需要买受人提供的相关材料、信息告知买受人，出卖人未告知或告知的内容不完备、不准确，致使买受人未能及时提供证件资料、未能及时办理不动产预告登记，给买受人造成损失的，由出卖人承担责任。买受人不提供或延迟提供相关资料的，由买受人承担责任。

若出卖人未在约定的委托期限内为买受人办理不动产预告登记的,或买受人自行办理不动产预告登记的,买受人可向登记机构直接申请办理不动产预告登记,出卖人应当在买受人提出自行办理不动产预告登记手续的3日内(不超过3日)为买受人提供相关资料。

买受人可以对出卖人未按约定办理不动产预告登记行为进行投诉。

3. 办理预告登记后出卖人和买受人解除合同的,应当先行办理注销合同备案手续,再办理注销预告登记手续。

第十一条 该商品房交付条件(*买卖双方必须协商一致选择交付条件)

该商品房完成国家法律、法规、规章规定的建设工程质量(含防雷和室内空气质量检测)、规划、人防、消防、环保、通讯、园林等专项验收合格,并取得《建设工程竣工验收备案表》;满足供水、排水、供电等必要居住条件。

第十二条 该商品房交付文件

该商品房交付验收时,出卖人应当向买受人提供有关该商品房的下列资料,并签署交接清单:

1. 规划部门出具的《建设工程规划验收合格证》;
2. 建设单位出具的《建设工程竣工验收报告》和《分户验收汇总表》;
3. 公安消防部门出具的《建设工程消防验收合格意见书》或备案凭证;
4. 建设行政管理部门出具的《建设工程竣工验收备案表》;
5. 供水、排水、供电、通讯的永久使用证明材料;
6. 人防、环保、园林、防雷部门出具的认可文件或准许使用文件;
7. 《房屋建筑面积测绘成果报告书》;
8. 《室内环境检测报告》;
9. 《白蚁预防合同》;
10. 该商品房为住宅的,需提供《商品住宅质量保证书》;
11. 该商品房为住宅的,需提供《商品住宅使用说明书》;
12. 《临时物业管理规约》或《物业管理规约》;
13. /;

上述文件中,第1-9项应现场公开展示原件并向买受人提供原文件的电子扫描件或加盖出卖人公章的复印件;第10-11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,出卖人应提供已加盖公章的原件给买受人;第12项应交由买受人填写或签署。

上述文件不全的,视为不符合交付条件,买受人有权拒绝验收,由此产生的逾期交付责任由出卖人承担。买受人拒绝交接的,双方同意按以下方式处理:

- (1) 至出卖人提供齐全上述文件及资料之日起为正式交房日期。
- (2) 双方同意按合同附件九补充协议第二条第1款处理。

第十三条 该商品房交付时间及手续

1. 出卖人应当在2025年12月30日前向买受人交付该商品房。
/

2. 该商品房达到第十一条、第十二条约定的交付条件后,出卖人应当在本条第1款约定的交付日期届满前30日(不少于30日)将查验房屋、办理交付手续的时间、地点以及应携带的证件材料的通知书面送达买受人。出卖人委托物业服务企业或其他中介机构办理交付手续的,物业服务企业或其他中介机构应当向买受人出示出卖人出具的授权委托书,但不得以委托交房为由免除出卖人应负责任。

买受人没有收到商品房交付通知书的,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,以该商品房所在地点为办理交付的地点。

交付该商品房时,出卖人应当出示满足第十一条、第十二条约定的证明文件。出卖人不出示证明文件或者出示的证明文件不齐全,不能满足约定条件的,买受人有权拒绝接收该商品房,由此产生的逾期交付责任由出卖人承担,并按照本合同第十四条处理。

3. 查验房屋

(1) 办理交付手续前,买受人有权对该商品房进行查验,出卖人不得以缴纳相关税费或者签署物业管理文件作为买受人查验和办理交付手续的前提条件。出卖人以此为由拒绝交房,买受人无法接收房屋的,视为出卖人延期交房,应当支付违约金。

(2) 买受人查验的该商品房存在下列除地基基础和主体结构外的其他质量问题的,应在查验后5日内(不超过5日)以书面形式一次性提出异议。逾期不提出,视为同意接收该商品房。出卖人在接到买受人异议后,应在5日内(不超过5日)开始修复,同时买卖双方应根据质量问题的严重程度约定完成修复的时间;出卖人应按有关工程和产品质量规范、标准负责进行修复,并承担修复费用,修复合格后再行交付。出卖人在接到买受人异议后认为不属于质量问题的,应在5日内(不超过5日)予以书面答复,逾期不予答复和处理的,视为买受人异议事实成立,该商品房视为未交付。

- 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) 。

(3) 由于买受人原因,导致该商品房未能按期交付的,双方同意按以下方式处理:买受人必须在出卖人书面通知该商品房交付之日起30日内办理该商品房验收交接手续,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

商品房已交付。但该商品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。

(4) 该商品房查验交付同时双方应当签署该商品房交付使用验收清单。

4. 该商品房交付使用后,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。

第十四条 逾期交付责任

因不可抗力等原因导致交付延期,出卖人在事实发生之日起10日内(不超过10日)书面告知买受人所发生的事实、延误时间,且买受人没有提出异议的,出卖人可据实予以延期。

出卖人未按照本合同第十三条约定的时间将该商品房交付给买受人的,双方同意按照下列第1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90日之内(该期限应当不多于第九条第一项(1)中约定的期限),自第十三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0.01%的违约金(该违约金比率应不低于本合同第九条第1款第(1)项中的违约金比率)。

(2) 逾期超过90日(该逾期期限起始日应与本条款第(1)项中的起始日相同)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,按照全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率%(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;同时,出卖人按照全部房价款的1%(该比率应不低于本合同第九条第一项(2)中约定的违约金比率)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,出卖人应按日计算向买受人支付全部房价款0.01%(该比率应不低于合同第九条第一项(1)中的违约金比率)的违约金,直至该商品房交付止。

2. _____。

第十五条 面积确认及面积差异处理

该商品房交付时,出卖人应当向买受人出示房屋建筑面积测绘报告,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)。实测面积与本合同第四条载明的预测面积发生误差的,双方同意按照第4种方式处理。

1. 根据本合同第六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,按照全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率%(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。

买受人选择不解除合同的,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。

$$\text{套内建筑面积误差比} = \frac{\text{实测套内建筑面积} - \text{预测套内建筑面积}}{\text{预测套内建筑面积}} \times 100\%$$

(3) 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. 根据第六条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、套内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、套内建筑面积误差比绝对值其中有一项超出3%时,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,按照全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率%(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。

买受人选择不解除合同的,实测建筑面积大于预测建筑面积时,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。实测建筑面积小于预测建筑面积时,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。

$$\text{建筑面积误差比} = \frac{\text{实测建筑面积} - \text{预测建筑面积}}{\text{预测建筑面积}} \times 100\%$$

(3) 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。

3. 根据第六条按照套计价,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。该商品房交付时,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:

4. 双方自行约定:

该商品房的产权登记建筑面积与合同约定建筑面积发生差异的,买卖双方一致同意按如下原则处理:(1) 面积差异百分比绝对值在1.5%以内(含1.5%)的,买卖双方不作任何补偿;(2) 面积差异百分比绝对值大于1.5%小于3%(含3%)的,双方同意不解除本合同,按合同第六条约定的单价进行据实结算。除此之外,出卖人无须承担其他任何责任,如因此产生其他损失的,由买卖双方自行承担。(3) 面积差异百分比绝对值大于3%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之日起90日内退还买受人已付全部房款(含已付贷款部分);买受人选择不解除合同的,产权登记建筑面积大于合同约定建筑面积时,建筑面积误差部分的房价款由买受人补足。产权登记建筑面积小于合同约定建筑面积时,建筑面积误差部分的房价款由出卖人返还买受人。建筑面积误差比=(产权登记建筑面积-合同约定建筑面积)/合同约定建筑面积×100%。因出现面积差异导致出卖人须按约定退房的情形,若买受人是选择贷款机构按揭贷款方式支付房价款的,则买受人同意由出卖人将该退款直接支付给买受人的贷款按揭机构,为买受人提前偿还贷款。。

第十六条 规划设计变更

1. 规划变更

(1) 出卖人应当按照规划行政管理部门核发的《建设工程规划许可证》规定的条件建设该商品房,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、绿地率、基础建设、公共服务及其他配套设施等规划许可内容经规划行政管理部门批准同意变更的,出卖人应当在变更确立之日起10日内将书面通知书送达买受人。出卖人未在规定期限内通知买受人的,买受人有权解除合同。

(2) 买受人应当在通知送达之日起15日内做出是否解除合同的书面答复。买受人逾期未予以书面答复的,视同接受变更。

(3) 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书送达之日起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,按照全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率%(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;同时,出卖人按照全部房价款的/%向买受人

支付违约金。买受人不解除合同的,应签署补充协议,有证据证明造成买受人损失的,买受人有权要求出卖人赔偿由此造成的损失。

2. 设计变更

(1) 双方签订合同后,出卖人按照法定程序变更建筑工程施工图、装修设计文件,涉及下列可能影响买受人所购商品房质量或使用功能情形的,出卖人应当在变更确立之日起10日内将书面通知书送达买受人。出卖人未在规定期限内通知买受人的,买受人有权解除合同。

1) 该商品房结构形式、户型、空间尺寸、朝向;

2) 该商品房装修标准、风格、档次;

3) _____;

4) _____;

(2) 买受人应当在通知送达之日起15日内做出是否解除合同的书面答复。买受人逾期未予以书面答复的,视同接受变更。

(3) 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书送达之日起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,按照全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率%(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;同时,出卖人按照全部房价款的/%向买受人支付违约金。买受人不解除合同的,应签署补充协议,并有权要求出卖人赔偿由此造成的损失,双方约定:

/。

第十七条 商品房质量

1. 地基基础和主体结构

出卖人承诺该商品房地基基础和主体结构合格,并符合国家及行业标准。经检测不合格的,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,按照全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率%(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,由出卖人支付买受人全部损失的赔偿金。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, 合同继续履行。

2. 其他质量问题

该商品房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。

(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，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，按照全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率%（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。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，合同继续履行。

(3) 装饰装修及设备标准

该商品房应按本合同附件三约定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）、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) 。

(4) 室内空气质量、建筑隔声和民用建筑节能措施

1) 该商品房室内空气质量应符合国家标准，标准名称：，标准文号：。

该商品房为住宅的，建筑隔声情况符合国家标准，标准名称：，标准文号：。

该商品房室内空气质量或建筑隔声经检测不符合标准，由出卖人负责整改，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，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，按照全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率%（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。经检测不符合标准的，检测费用由出卖人承担，整改后再次检测发生的费用仍由出卖人承担。因整改导致该商品房逾期交付的，出卖人应当承担逾期交付责任。

2) 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；给买受人造成损失的，出卖人应当承担相应赔偿责任。

/

第十八条 保修责任及质量担保

1. 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。

2. 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) 因买受人不当使用造成的房屋及其附属设施的损害；

(3) 买受人自行装修造成损坏，买受人对房屋的改动或改造，买受人自行装修及使用过程中的自然损耗和人为损耗以及其他不可归责于出卖人的、其他非出卖人原因造成的房屋及其附属设施的损害。

3. 在保修期内，买受人要求维修的书面通知送达出卖人5日内（不超过5日），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。

4. 质量担保

质量担保。出卖人不按本合同第十七条及本条约定承担相关责任的，由本项目相关施工单位承担连带责任。

关于保修范围、保修期限和保修责任及质量担保相关文件详见本合同附件六。

第十九条 不动产登记

1. 出卖人应在该商品房交付验收的同时，一次性如实告知买受人办理不动产转移登记需要由买受人提供的证件资料，出卖人应当在该商品房取得本合同第十一条、第十二条约定的各项验收合格并经买受人验收办理交付后90日内（不超过90日）办理完成不动产转移登记。

因出卖人未告知或告知的内容不完备、不准确等原因，使买受人未能及时提供证件资料，导致未能在约定期限内完成不动产转移登记的，由出卖人承担责任；因买受人的原因未能在约定期限内完成不动产转移登记的，出卖人不承担责任。

2. 因出卖人原因，买受人未能按上款约定时间内取得该商品房的《不动产权证书》的，双方同意按照下列第：（1）、（2）、（3）种方式处理：

(1) 出卖人应自逾期之日的次日开始，每日按该商品房总价款的标准/%（该标准应不低于本合同第九条第1项（1）中违约金比率）向买受人支付违约金；逾期超过90天的，则买受人有权解除合同。

(2) 买受人要求解除合同的，应书面通知出卖人，出卖人应在收到买受人解除合同通知之日起【30】日内（不超过30日），退还买受人已支付房价款并支付利息（利息以买受人付款日起至出卖人退款日止为期，利率不低于中国人民银行公布的同期贷

款基准利率)，同时按该商品房总价款的【/%】向买受人支付违约金，违约金不足以补偿买受人实际损失的，出卖人应补偿其差额。

(3) 买受人要求继续履行合同的，合同继续履行，出卖人应当自逾期之日的次日起至买受人实际取得《不动产权证书》之日止，每日按该商品房总价款【/%】的标准（该标准应不低于本合同第九条第1项（2）中违约金比率）向买受人支付违约金。

第二十条 关于税款缴纳的约定

根据《中华人民共和国税收征收管理法》的有关规定，双方同意按照以下第2种方式缴纳税款：

1. 买受人委托出卖人代缴相关税款。出卖人应及时将税款交缴税务部门，不得挪用。
2. 买受人自行向税务机关缴纳相关税款。

第二十一条 前期物业服务

出卖人应按照国务院《物业管理条例》、《海南省经济特区物业管理条例》的规定划定物业管理区域，物业管理区域在业主大会成立前，由出卖人根据相关法律、法规、规定和条件选聘物业服务企业提供前期物业服务和管理。出卖人应与该物业服务企业签订书面《前期物业服务合同》，依法制定《临时管理规约》，并在签订本合同前向 买受人明示《前期物业服务合同》和《临时管理规约》。

1. 出卖人选聘的前期物业服务企业为：海南海垦物业服务有限公司。
2. 该前期物业服务企业约定合同期限为到。
3. 该前期物业服务企业服务期间，物业服务费为（人民币）7元/月·平方米（建筑面积）。
4. 前期物业服务费用的缴交：
 - (1) 买受人已收房的，自收房之日起，由买受人向该前期物业服务企业缴交；
 - (2) 该商品房未交付的，前期物业管理费按以下方式处理：
 - 1) 该商品房未达到交付条件或具备交付条件但出卖人未通知买受人交验房的，由出卖人负责交纳前期物业服务费；
 - 2) 该商品房达到交付条件且出卖人已通知买受人交给房的，自通知发出之日起30天后，由买受人负责交纳前期物业服务费；
5. 买受人同意该物业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。
6. 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。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。

《前期物业服务合同》、《临时管理规约》详见本合同附件七。

。

第二十二条 住宅专项维修资金

买受人应当按照《住宅专项维修资金管理办法》有关规定交存住宅专项维修资金。住宅专项维修资金属于买受人所有，买受人应当在办理该商品房验收交付手续前自行 将该资金交存至购房所在地市县房管部门在银行设立的专用账户。买受人未按规定交存住宅专项维修资金的，出卖人不得将该商品房交付给买受人，由此造成的逾期交付责任由买受人承担。

住宅专项维修资金缴纳标准：60元/平方米
应缴金额（人民币）：23643.6元（大写：贰万叁仟陆佰肆拾叁元陆角元）。
开 户 名：海南农垦南繁投资有限公司
开户银行：海南农村商业银行股份有限公司三亚南滨支行
银行帐号：1019774300000118
/。

第二十三条 关于物业管理区域共用部位有关事项的约定

1. 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。
2. 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、架空层、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）、地面停车位及非机动车停车位（棚）、物业服务用房；
 - (3) /。
3. 合同当事双方对其他配套设施约定如下。
 - (1) 规划的地下车位或架空层车位、车库：除人防车位外，本项目其他车位、车库归全体业主共有；
 - (2) 会所：（如有）由出卖人投资建设，其所有权及相应的土地使用权归属出卖人，任何一方均不得改变其规划用途及功能；
 - (3) 商品房所在的物业管理区域共用部位、共用设施、共用设备的权属，有约定的从约定，无约定的归属全体业主所有。利用该商品房所在的物业管理区域共用部位、共用设施、共用设备进行经营的，应按照《物业管理条例》等有关法律法规规定办理。规划上专属于特定房屋的露台、屋面、庭院、阳台、平台等独立于其他专有面

积和公共面积的使用权归该房屋买受人专有，该部分的保修、维修责任，视同专有部分。除相关法律法规属全体业主所有或需移交相关职能部门外，该房屋所在小区属出卖人所有的部分：1. 本项目内的报告厅、接待室、展厅等，由出卖人投资建设，所有权属于出卖人。出卖人有权出租、对外合作经营或承包经营等，其建设和投入使用时间由出卖人自行决定，如按照政府规定，应交付政府的，其投入使用时间由政府自行确定；2. 本项目内出卖人投资建造的，所有权或收益权属于出卖人，由出卖人根据情况租赁；3. 出卖人有权出售尚未售出的物业。出卖人对上述物业拥有包括但不限于出租、抵押、使用、收益等权利。

第二十四条 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. 出卖人承诺严格按照用地性质和批准的规划用途进行建设和销售，不隐瞒和虚假宣传，不得擅自改变该商品房使用性质，并按照规划用途办理不动产登记。
3. 出卖人承诺该商品房买卖合同订立后，不将该商品房出卖或抵押给第三人。
4. 出卖人承诺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. 出卖人承诺不销售、不赠与依法或依规划属于业主共有的共用部位和设施。
6. 出卖人样板房保留的时间自交付之日起不少于1年，或者自工程竣工验收备案之日起不少于2年。
7. 买受人不得擅自改变该商品房的用途、建筑主体结构和承重结构，除因装修工程质量问题影响居住生活外，该商品房装修工程保修期（二年）内不得再次进行装修（不含装饰）工程。
8. 买受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，买受人未经利害关系的业主同意，擅自改变房屋用途给利害关系人造成损害的，应当承担相应的赔偿责任。

第二十五条 关于通知的约定

1. 合同当事双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，以快递方式送达对方。任何一方变更通讯地址、联系电话、电子邮箱的，应在变更之日起10日内（不超过10日）书面通知对方。变更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。
2. 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，否则应承担相应法律责任。

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，由双方当事人协商解决；协商不成的，按下述第2种方式解决：

1. 申请海南仲裁委员会仲裁。
2. 依法向有管辖权的人民法院起诉。

第二十七条 其它事项

1. 本合同的未尽事宜及在履行过程中需变更的事项，可由双方约定后签订补充协议。

补充协议必须符合相关的法律、法规和规定，出卖人制定有失公平的格式化补充协议以减轻或免除本合同中约定应由出卖人承担的责任，或有加重买受人责任、排除买受人主要权利的内容的，仍以本合同为准。

2. 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法律效力。
3. 本合同自双方签字或盖章之日起生效。本合同的解除应当采用书面形式。

本合同及附件共52页，一式5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，按揭机构0份，不动产登记部门3份。

出卖人：

（签字或盖章）

【法定代表人】：合同专用章

（签字或盖章）

【委托代理人】：

（签字或盖章）

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）

【法定代表人】：

（签字或盖章）

签订时间：2025年2月5日

签订地点：

签订时间：2025年2月5日

签订地点：

*买受人在签署本合同时，应认真阅知本合同（含附件）中买卖双方权利与义务的相关约定，若有异议之处，请务必与出卖人协商一致后再签署；

*出卖人应明确告知买受人该项目的预售资金监管账户，否则由此引起的相关责任由出卖人自行承担；

*买受人应确认将该房款存入本合同第八条约定的预售资金监管账户内，否则由此引起的相关责任由买受人自行承担。