

BF——2017——0142

合同编号：

北京市共有产权房预售合同 (试行)

开发企业（甲方）： 北京首开新奥置业有限公司

购 房 人（乙方）： _____

代持机构（丙方）： 北京市燕东保障性住房建设投资有限公司

北京市住房和城乡建设委员会

北京市工商行政管理局

目录

说明

（特别提示）

术语解释

第一章 合同当事人

第二章 共有产权住房基本状况

第三章 共有产权住房价款

第四章 共有产权住房交付条件和交付手续

第五章 面积差异处理方式

第六章 规划设计变更

第七章 共有产权住房质量和保修责任

第八章 合同备案和不动产登记

第九章 前期物业管理

第十章 其他规定

说明

1. 本合同文本为示范文本，由北京市住房和城乡建设委员会、北京市工商行政管理局共同制定，适用于共有产权住房预售。

2. 签订本合同文本前，甲方应当向乙方出示《北京市共有产权房预售许可证》及其他有关证书和证明文件。

3. 甲方应当就合同重大事项对乙方尽到提示义务。乙方应当审慎签订合同，并在签订合同前仔细阅读合同条款，特别是其中具有选择性、补充性、修改性的内容，注意防范潜在的市场交易风险。

4. 当事人应当按照自愿、平等、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。三方当事人可以在协商一致的基础上对本合同文本的内容进行修改、增补或删减。合同生效后，未被修改的文本打印文字视为三方当事人同意内容。

5. 本合同文本中相关条款后留有空白行，供三方当事人自行约定或补充约定。三方当事人可以针对合同中未约定或约定不详的内容，根据所售房屋及所在项目的具体情况在相关条款后的空白行中进行补充约定，也可以另行签订补充协议。

6. 本合同文本【】中选择内容、空格部位填写内容及其他需要删除或添加的内容，三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。

7. 根据《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，当事人可以请求人民法院或仲裁机构予以增加；约定的违约金过分高于造成的损失，当事人可以请求人民法院或仲裁机构予以适当减少。

8. 三方当事人在履行合同中发生争议的，可以通过消费者协会、房地产行业协会等相关机构调解，也可以选择向有管辖权的人民法院起诉，或选择向仲裁委员会申请仲裁。如选择申请仲裁的，可以向北京仲裁委员会、中国国际经济贸易仲裁委员会、外地的仲裁委员会申请。

9. 三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，确保各份合同内容一致；在任何情况下，甲方、乙方和丙方都应当至少持有一份合同原件。

特别提示

您购买的房屋为共有产权住房，在签订合同前，请您认真阅读并知晓《北京市共有产权住房管理暂行办法》全部内容，按照《北京市共有产权住房管理暂行办法》规定和合同约定保障自身权益，履行相应义务。

甲方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、交付该共有产权住房，并按照规划性质销售。乙方使用该房屋期间，不得擅自改变该共有产权住房的性质、建筑主体结构和承重结构。

共有产权住房规划设计按照《北京市共有产权住房规划设计宜居建设导则》执行，装修标准统一实施全装修成品交房，具体按照《关于在本市保障性住房中实施全装修成品交房有关意见的通知》和《关于实施保障性住房全装修成品交房的若干规定》执行。

乙方应当严格按照本市共有产权住房转让有关规定执行：

1. 乙方取得不动产权证未满5年的，不允许转让房屋产权份额，因特殊原因确需转让的，可向原分配区住房城乡建设委（房管局）提交申请，由丙方回购。回购价格按购买价格并考虑折旧和物价水平等因素确定。回购的房屋继续作为共有产权住房使用。

2. 乙方取得不动产权证满5年的，可按市场价格转让所购房屋产权份额。（1）乙方向原分配区住房城乡建设委（房管局）提交上市申请，明确出售价格。同等价格条件下，丙方可优先购买。（2）丙方放弃优先购买权的，乙方可在丙方指定的网络服务平台发布转让所购房屋产权份额信息，转让对象应为其他符合共有产权住房购买条件的家庭。新购房人获得房屋产权性质仍为“共有产权住房”，所占房屋产权份额比例不变。

丙方行使优先购买权的房屋价格，应委托房地产估价机构参照周边市场价格评估确定。乙方转让价格明显低于评估价格的，丙方应当按购房人提出的转让价格予以回购。乙方通过购买、继承、受赠等方式取得其他住房的，由丙方按评估的市场价格回购乙方所有的产权份

额。

乙方应按照本市共有产权住房出租管理规定执行，在市级代持机构建立的统一网络服务平台发布房屋租赁信息，优先面向保障性住房备案家庭或符合共有产权住房购房条件的家庭出租，购房人和代持机构按照所占房屋产权份额获得租金收益的相应部分。

乙方应当按照本市房屋管理有关规定和房屋销售合同约定使用房屋。乙方有违反相关规定和本合同约定，擅自转让、出租等行为的，丙方可以按照合同约定，要求其改正，并追究其违约责任。

术语解释

1. 共有产权住房：是指政府提供政策支持，由建设单位开发建设，销售价格低于同地段、同品质商品住房价格水平，并限制使用和处分权利，实行政府与购房人按份共有产权的政策性商品住房。

2. 共有产权房预售：是指房地产开发企业（甲方）将正在建设中的取得《共有产权房预售许可证》的共有产权房预先出售给乙方，并由乙方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. 层高：是指上下两层楼板结构面之间或楼板结构面与地板结构面之间的垂直距离。

5. 净高：是指楼（地）面至楼板结构底面之间的垂直距离。

6. 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，及套内阳台建筑面积三部分组成。非成套房屋的套内建筑面积参考成套房屋的套内建筑面积定义计算。

7. 房屋的建筑面积：是指层高在2.20m以上（含2.20m），有上盖的永久性建筑的外墙（柱）勒角以上各层的外围水平投影面积之和，包括阳台、挑廊、地下室、室外楼梯等。

8. 不可抗力：是指不能预见、不能避免并不能克服的客观情况。

9. 民用建筑节能：是指在居住建筑和公共建筑的规划、设计、建造、使用、改造等活动中，按照有关标准和规定，采用符合节能要求的建筑材料、设备、技术、工艺和管理措施，在保证建筑物使用功能和室内环境质量的前提下，合理、有效地利用能源，降低能源消耗。

10. 绿色建筑：是指在建筑的全寿命周期内，最大限度地节约资源（节能、节地、节水、节材）、保护环境和减少污染，为人们提供健康、适用和高效的使用空间，与自然和谐共生的建筑。

11. 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。

北京市共有产权住房预售合同

甲、乙、丙三方在自愿、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》等法律、法规的规定，就共有产权住房预售事宜协商订立本合同。

第一章 合同当事人

甲方：_____北京首开新奥置业有限公司_____

通讯地址：_____北京市通州区宋庄镇徐辛庄大街1号516室_____

邮政编码：_____

营业执照注册号：_____91110112MA01A6DP6J_____

企业资质证书号：_____TZ-A-X1066_____

法定代表人：_____张斌_____联系电话：_____×_____

委托代理人：_____×_____联系电话：_____×_____

委托销售代理机构：_____北京金网络联行地产顾问有限公司_____

经纪机构备案证明号：_____京经纪（2005）第3566号_____

通讯地址：_____朝阳区郎家园6号朗园七号馆2层_____

邮政编码：_____100022_____

营业执照注册号：_____91110116781735631M_____

法定代表人：_____张静颐_____联系电话：_____×_____

乙方： _____

【户籍所在地】： _____

证件类型：【居民身份证】，证号： _____

出生日期： _____年_____月_____日，性别： _____

通讯地址： _____

邮政编码： _____ 联系电话： _____

【法定代理人】【委托代理人】： _____

【户籍所在地】： _____

证件类型：【居民身份证】证号： _____

出生日期： _____年_____月_____日，性别： _____

通讯地址： _____

邮政编码： _____ 联系电话： _____

丙方： 北京市燕东保障性住房建设投资有限公司（代持机构）

通讯地址： 北京市通州区张家湾镇广源西街9号235 邮政编码： 101113

营业执照注册号： 91110112MA0182605K

法定代表人： 李书明

委托代理人： × 联系电话： ×

第二章 共有产权住房基本状况

第一条 项目建设依据

（一）甲方以出让方式取得坐落于北京市通州区通州新城0204街区TZ00-0024-0006、0007

地块R2二类居住用地地块的建设用地使用权。该地块国有土地使用证号为：京（2019）通不动产权第0013215号、京（2019）通不动产权第003216号 土地使用权面积为：65516.17平方米，乙方购买的共有产权住房所占用的土地用途为住宅，土地使用年限自 2017年11月8日至2087年11月7日。

（二）甲方经批准，在上述地块上建设的共有产权住房项目核准名称为：尚城家园，建设工程规划许可证号为：按实际情况填写，建筑工程施工许可证号为：按实际情况填写，建设工程施工合同约定的开工日期为：按实际情况填写，建设工程施工合同约定的竣工日期为：按实际情况填写。

第二条 预售依据

该共有产权住房已由北京市住房和城乡建设委员会批准预售，预售许可证号为：京房售证字（2020）48号

第三条 共有产权住房基本情况

（一）该共有产权住房的规划性质为住宅。

（二）该共有产权住房所在建筑物的主体构为：钢筋混凝土结构，建筑总层数为：按实际情况填写层，其中地上按实际情况填写层，地下按实际情况填写层。

（三）该共有产权住房为第一条规定项目中的_#住宅楼【幢】【座】第层_号。房屋竣工后，如房号发生改变，不影响该共有产权住房的特定位置。该共有产权住房的平面图等见附件二。

（四）甲方委托预测该共有产权住房面积的房产测绘机构是北京龙泰经纬测绘有限公司，其预测建筑面积共平方米。其中，套内建筑面积平方米，分摊共有建筑面积平方米。与该共有产权住房有关的共用建筑面积分摊情况见附件三。

该共有产权住房层高为2.9米，【坡屋顶净高】最低为×米，最高为×米。所有阳台均为封闭式。

（五）签订本合同时该共有产权住房所在楼栋的建设工程进度状况为正负零。

（如：正负零、地下一层、•••地上五层、•••结构封顶）

第四条 抵押情况

与该共有产权住房有关的抵押情况为【已抵押×】【未抵押√】。

抵押类型：【该共有产权住房所占用的土地使用权设定抵押×】【该共有产权住房在建工程设定抵押×】，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：____×____。

抵押类型：【该共有产权住房所占用的土地使用权设定抵押】【该共有产权住房在建工程设定抵押】，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：____×____。

抵押权人同意该共有产权住房预售的证明及关于抵押的相关约定见附件四。

第五条 房屋权利状况承诺

- (一) 甲方对该共有产权住房享有合法权利；
- (二) 该共有产权住房未出售并保证不出售给除本合同乙方以外的其他人；
- (三) 该共有产权住房无司法查封或其他限制转让的情况；
- (四) ×
- (五) ×。

如该共有产权住房权利状况与上述承诺不符，导致不能完成本合同登记备案或不动产转移登记的，乙方、丙方有权解除合同。乙方、丙方解除合同的，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价款（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。给乙方、丙方造成损失的，甲方还应当承担赔偿责任，赔偿金额为×详见附件十三《北京市共有产权住房预售合同》补充协议。

第三章 共有产权住房价款

第六条 计价方式和价款

根据《北京市城市房地产转让管理办法》及《关于实施保障性住房全装修成品交房的若干

规定》，该共有产权住房单价每平方米人民币（币种）元（按照套内建筑面积计算），总价款人民币（币种）元（大写×佰×拾×亿×仟×佰×拾×万×仟×佰×拾元整）。

按照共有产权住房项目土地供应文件，该项目销售均价为21000元/平方米（按照建筑面积计价，含全装修费用）；乙方、丙方确认，根据丙方委托的专业机构评估结果，经相关主管部门审核确定，乙方占有房屋产权比例为50%，丙方占有房屋产权比例为50%。

第七条 付款方式和期限

（一）签订本合同前，乙方已向甲方支付定金人民币（币种）100000元（大写）×佰×拾×亿×仟×佰×拾×万×仟×佰×拾×元整），该定金于本合同签订时抵作共有产权住房价款。

（二）乙方采取下列第4种方式付款。

1. 一次性付款。乙方应当于×年×月×日前支付该共有产权住房全部价款。

2. 分期付款。乙方应当于×年×月×日前分×期支付该共有产权住房全部价款，首期房价款×（币种）×元（大写×佰×拾×亿×仟×佰×拾×万×仟×佰×拾×元整），应当于×年×月×日前支付。

3. 贷款方式付款：×。

乙方应当于×年×月×日前支付首期房价款×（币种）×元（大写×佰×拾×亿×仟×佰×拾×万×仟×佰×拾×元整），占全部房价款的×%。

余款×（币种）×元（大写×佰×拾×亿×仟×佰×拾×万×仟×佰×拾×元整）向×、×申请贷款支付。

4. 其他方式：

详见附件十三《北京市共有产权住房预售合同》补充协议。

（三）出售该共有产权住房的全部房价款应当存入预售资金监管专用账户，依据法律法规规定优先用于本工程建设。

该共有产权住房的预售资金监管银行为按实际情况填写，专用帐户名称为按实际情况填写，专用账户账号为按实际情况填写。

共有产权住房预售时，乙方应当将购房价款直接存入专用账户。乙方申请抵押贷款的，甲方应当提供专用账户作为贷款到账账户。

该共有产权住房价款的计价方式、总价款、付款方式及期限的具体约定见附件五。

第八条 逾期付款责任

除不可抗力外，乙方未按照约定时间付款的，双方同意按照下列第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×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），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价款（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及附件五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. 详见附件十三《北京市共有产权住房预售合同》补充协议。

第四章 共有产权住房交付条件和交付手续

第九条 共有产权住房交付条件

该共有产权住房交付时应当符合下列第1、2、3、×、×、×、×、×项所列条件；同时，甲方还应当提供《住宅质量保证书》、《房屋建筑使用说明书》以及《住宅工程质量分户验收表》。

1. 该共有产权住房已取得规划核验验收合格文件和建设工程竣工验收合格证明文件；

2. 该共有产权住房已取得有资质的房产测绘机构出具《房屋面积测算技术报告书（实测绘）》；

3. 满足第十条中甲方承诺的基础设施设备、公共服务及其他配套设施达到的条件；

4. 已取得消防、人民防空、环境卫生设施、防雷装置等验收合格证明文件；

5. 甲方已取得该共有产权住房所在楼栋的不动产权证书；

6. 共有产权住房所在项目已签订《白蚁预防合同》，甲方应当向乙方出具该项目的《白蚁预防合同》或其他实施房屋白蚁预防的证明文件，提供的《住宅质量保证书》中必须包括白蚁预防质量保证的内容；

7. ×；

8. ×。

第十条 共有产权住房相关设施设备交付条件

甲方承诺本合同附件六载明的该共有产权住房所在楼栋本期的项目建设方案与甲方向建设行政主管部门申报并在北京市住房和城乡建设委员会网站上公示的该项目建设方案一致，本条款约定的相关设施设备的交用日期与公示的该项目建设方案的日期相符或提前于建设方案约定的日期，具体约定如下：

（一）基础设施设备

1. 供水、排水：交付时供水、排水配套设施齐全，并与城市公共供水、排水管网连接。使用自建设施供水的，供水的水质符合国家规定的饮用水卫生标准，

详见附件十三《北京市共有产权住房预售合同》补充协议；

2. 供电：交付时纳入城市供电网络并正式供电，

详见附件十三《北京市共有产权住房预售合同》补充协议；

3. 供暖：交付时供热系统符合供热配建标准，使用城市集中供热的，纳入城市集中供热管网，

详见附件十三《北京市共有产权住房预售合同》补充协议；

4. 燃气：交付时完成室内燃气管道的敷设，并与城市燃气管网连接，保证燃气供应，

详见附件十三《北京市共有产权住房预售合同》补充协议；

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、3项由甲方负责办理开通手续并承担相关费用；第4、5、6、7项需要乙方自行办理开通手续并承担因开通、使用所产生的费用。

如果在约定期限内基础设施设备未达到交付使用条件，双方同意按照下列第(2)种方式

处理：

(1) 以上设施中第1、2、3、4项在约定交付日未达到交付条件的，甲方按照本合同第十二条的约定承担逾期交付责任。

第5项未按时达到交付使用条件的，甲方按日向乙方支付×元的违约金；第6项未按时达到交付使用条件的，甲方按日向乙方支付×元的违约金；第7项未按时达到交付使用条件的，甲方按日向乙方支付×元的违约金。甲方采取措施保证相关设施于约定交付日后×日之内达到交付使用条件。

(2) 详见附件十三《北京市共有产权住房预售合同》补充协议。

(二) 公共服务及其他配套设施（以建设工程规划许可为准）

1. 小区内绿地率：×年×月×日达到×；
2. 小区内非市政道路：×年×月×日达到×；
3. 规划的车位、车库：×年×月×日达到×；
4. 物业服务用房：×年×月×日达到×；
5. 医疗卫生机构：×年×月×日达到×；
6. 幼儿园：×年×月×日达到×；
7. 学校：×年×月×日达到×；
8. 配套生活垃圾分类设施：×年×月×日达到×；
9. 社区菜市场或社区菜店：×年×月×日达到×；
10. ×；
11. ×。

以上设施未达到上述条件的，双方同意按照以下方式处理：

1. 小区内绿地率未达到上述约定条件的，×；
2. 小区内非市政道路未达到上述约定条件的，×；
3. 规划的车位、车库未达到上述约定条件的，×；
4. 物业服务用房未达到上述约定条件的，×；
5. 其他设施未达到上述约定条件的，×。

详见附件十三《北京市共有产权住房预售合同》补充协议关于本项目内相关设施设备的具

体约定见附件六。

第十一条 交付时间和手续

(一) 甲方应当于2023年5月31日前向乙方交付该共有产权住房。

(二) 该共有产权住房达到第九条、第十条约定的交付条件后，甲方应当于交付日期届满前10日（不少于10日）将查验房屋的时间、办理交付手续的时间地点以及应当携带的证件材料的书面送达乙方。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，以该共有产权住房所在地为办理交付手续的地点。

×。

交付该共有产权住房时，甲方应当出示满足第九条约定的证明文件。甲方不出示证明文件或出示的证明文件不齐全，不能满足第九条约定条件的，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，乙方有权对该共有产权住房进行查验，甲方不得以缴纳相关税费（住宅专项维修资金除外）或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. 乙方查验的该共有产权住房存在下列除地基基础和主体结构外的其他质量问题的，由甲方按照有关工程 and 产品质量规范、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) 详见附件十三《北京市共有产权住房预售合同》补充协议；

(6) ×。

3. 该共有产权住房查验合格后，双方应当签署共有产权住房交接单。由于乙方原因导致该共有产权住房未能按期交付的，双方同意按照以下方式处理：

(1) 详见附件十三《北京市共有产权住房预售合同》补充协议；

(2) ×。

第十二 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共有产权住房交付乙方的，双方同意按照下列第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×日之内（该期限应当不多于第八条第1（1）项中的期限），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，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八条第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。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价款（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，甲方按照乙方支付的房价款的×%向乙方支付违约金。

乙方不解除合同的，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. 详见附件十三《北京市共有产权住房预售合同》补充协议。

第五章 面积差异处理方式

第十三条 面积差异处理

该共有产权住房交付时，甲方应当向乙方公示其委托的有资质的房产测绘机构出具的《房屋面积测算技术报告书（实测绘）》，并向乙方提供该共有产权住房的面积实测数据（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，双方同意按照下列方式处理。

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，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价款（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。

乙方不解除合同的, 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%)部分的房价款由乙方补足; 超出3%部分的房价款由甲方承担, 产权归乙方所有。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%)部分的房价款由甲方返还乙方; 绝对值超出3%部分的房价款由甲方双倍返还乙方。

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

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。

详见附件十三《北京市共有产权住房预售合同》补充协议

第六章 规划设计变更

第十四条 规划变更

(一) 甲方应当按照城乡规划主管部门核发的建设工程规划许可证规定的条件建设共有产权住房, 不得擅自变更。

双方签订合同后, 因规划性质、面积、容积率、绿地率、基础设施、公共服务及其他配套设施等规划内容经城乡规划主管部门批准变更的, 以及由此引起共有部分建筑面积分摊说明发生变化的, 甲方应当自变更确立之日起10日内将书面通知送达乙方。甲方未在规定期限内通知乙方的, 乙方有权解除合同。

(二) 乙方应当自通知送达之日起15日内做出是否解除合同的书面答复。乙方逾期未予以书面答复的, 视同接受变更。

(三) 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价款(含已付贷款部分), 并自乙方付款之日起, 按照 $\times\%$ (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 $\times\%$ 向乙方支付违约金。

乙方不解除合同的，有权要求甲方赔偿由此造成的损失，双方约定如下：

详见附件十三《北京市共有产权住房预售合同》补充协议。

第十五条 设计变更

（一）双方签订合同后，甲方按照法定程序变更建筑工程施工图设计文件，涉及下列可能影响乙方所购共有产权住房质量或使用功能情形的，以及由此引起共有部分建筑面积分摊说明发生变化的，甲方应当自变更确立之日起10日内将书面通知送达乙方。甲方未在规定期限内通知乙方的，乙方有权解除合同。

1. 该共有产权住房结构形式、户型、空间尺寸、朝向；
2. 供热、采暖方式；
3. ×；
4. ×；
5. ×。

（二）乙方应当自通知送达之日起15日内做出是否解除合同的书面答复。乙方逾期未予以书面答复的，视同接受变更。

（三）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价款（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。详见附件十三《北京市共有产权住房预售合同》补充协议。

第七章 共有产权住房质量和保修责任

第十六条 共有产权住房质量

（一）地基基础和主体结构

甲方承诺该共有产权房地基基础和主体结构符合国家、本市及行业标准和施工图设计文件的要求。

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价款（含已付贷款部分），并自乙方付款之日起，按照 $\times\%$ （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，甲方还应当承担赔偿责任，赔偿金额为【已付房价款一倍 \times 】【详见附件十三《北京市共有产权住房预售合同》补充协议】。因此而发生的检测费用由甲方承担。乙方不解除合同的，详见附件十三《北京市共有产权住房预售合同》补充协议。

（二）其他质量问题

该共有产权住房质量应当符合国家、本市及相关行业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；如给乙方造成损失的，还应当承担相应赔偿责任。

详见附件十三《北京市共有产权住房预售合同》补充协议。

2. 经过更换、修理，仍然严重影响正常使用的，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价款（含已付贷款部分），并自乙方付款之日起，按照 $\times\%$ （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。因此发生的检测费用由甲方承担。乙方不解除合同的，详见附件十三《北京市共有产权住房预售合同》补充协议。

（三）装饰装修及设备标准

该共有产权住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和本市的强制性标准及双方约定的标准。

不符合上述标准的，乙方有权要求甲方按照下列第1、3、 \times 方式处理（可多选）：

1. 及时更换、修理；
2. 甲方赔偿双倍的装饰、设备差价；

3. 甲方按照双方约定的标准补做未达到标准部分装饰、设备，或以同档次的装饰、设备进行替换。乙方不得以房屋的装饰、设备不符合约定为由拒绝接收房屋，甲方不因此承担逾期交房责任。该共有产权住房套内及共用部分的装饰、设备标准以《预售合同》附件七的约定为准，但甲方有权以同档次或更高档次的装饰、设备更换前述装饰、设备，对此，乙方无任何异议且不视为甲方违约；

4. \times 。

甲方应在项目摇号前，将装修菜单内容进行公示，并在项目现场配备样板间。样板间应向全体乙方开放，并保留至交房后六个月，其使用的材料、部品、设备等应当与本合同约定一致。

具体装饰装修及相关设备标准的约定见附件七。

（四）民用建筑节能措施

1. 甲方承诺该共有产权住房在民用建筑节能和绿色建筑方面合格，并符合国家、本市及相关行业标准。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。

（1）绿色建筑执行标准及星级情况

绿色建筑符合【国家】【地方 】标准，标准名称：《绿色建筑评价标准》，标准文号：DB11/T825-2015；类型：【设计 】【运行】星级：二星；

（2）所执行建筑节能标准

符合【国家】【地方 】标准，标准名称：《居住建筑节能设计标准》及《公共建筑节能设计标准》，标准文号：DB11/891-2012（2013年版）及DB11/687-2015；

供暖系统形式：【集中供暖 】；供暖单位：；供热计量收费方式：；

可再生能源利用情况：【生活热水】：；【供暖空调】：；【发电或其他】：；

2. 室内空气质量与建筑隔声措施。

甲方承诺该共有产权住房在室内空气质量方面符合【国家 】【地方】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：GB 50325-2010(2013年版)。

该共有产权住房建筑隔声情况符合《民用建筑隔声设计规范》（GB 50118-2010）、建筑室内振动符合《住宅建筑室内振动限值及其测量方法标准》（GB/T50355）。共有产权住房建筑设计文件所标注的建筑隔声情况、环境影响评价文件所表征的声环境状况及受固定噪声/振动源影响情况见附件八。

该共有产权住房室内空气质量或建筑隔声情况经检测不符合标准或附件八所列情况与事实不符的，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价款（含已付贷款部分），并自乙方付款之日起，按照 $\times\%$ （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。因整改导致该共有产权住房逾期交付的，甲方应当按照本合同第十二条约定承担逾期交付责任。

详见附件十三《北京市共有产权住房预售合同》补充协议。

第十七条 保修责任

(一) 共有产权住房实行保修制度。甲方应当在建设工程质量保修范围和保修期限内履行保修义务。甲方自该共有产权住房交付之日起，按照《住宅质量保证书》承诺的内容承担相应的保修责任。《住宅质量保证书》中关于工程质量保修范围、保修期限、保修责任等应当符合国家有关法律、法规规定及北京市地方标准《商品住宅工程质量保修规程》(DB11/T641-2018)的规定。具体内容见附件九。

(二) 甲方在工程开工前，应当按照北京市有关规定投保建设工程质量潜在缺陷责任保险。保险范围包括地基基础、主体结构以及防水工程，地基基础和主体结构的保险期至少为10年，防水工程的保险期至少为5年。

详见附件十三《北京市共有产权住房预售合同》补充协议。

(三) 甲方在房屋销售前，应当办理住宅工程质量保修担保。保修担保范围包括工程保温、管线、电梯等影响房屋建筑主要使用功能的分项和分部工程。已经投保工程质量潜在缺陷保险，且符合规定的保修范围和保修期限的，可以不再办理保修担保。

详见附件十三《北京市共有产权住房预售合同》补充协议。

(四) 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. 详见附件十三《北京市共有产权住房预售合同》补充协议。

因第2项原因造成房屋及附属设施损害的，丙方有权要求乙方修复房屋，并承担全部维修费用。

(五) 在保修期内，乙方要求维修的书面通知送达甲方×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。对于紧急情况维修的，乙方与甲方可通过协商处理，×。

详见附件十三《北京市共有产权住房预售合同》补充协议。

第十八条 质量担保

甲方未按照第十六条、第十七条约定承担相关责任的，由×承担连带责任。

关于质量担保的具体约定见附件十。

第八章 合同备案和不动产登记

第十九条 预售合同登记备案

(一) 甲方应当自本合同签订之日起【7日内】【30日内√】(不超过30日)办理预售合同联机备案手续，并将本合同登记备案情况告知乙方和丙方。

(二) 有关预售合同登记备案的其他约定如下：

 ×；

 ×。

第二十条 不动产登记

(一) 预告登记

甲方和乙方、丙方【同意】【√不同意】申请办理预告登记。预告登记后，未经预告登记的乙方同意，甲方处分该房屋的，不生物权效力。

甲方和乙方、丙方同意申请办理预告登记的，共同约定乙方和丙方可自行向不动产登记机构申请预告登记。预告登记后，债权消灭或自能够进行转移登记之日起三个月内未申请登记的，预告登记失效。

已经办理预告登记的房屋，甲方和乙方、丙方解除合同的，应当先行办理注销预售合同联机备案，再办理注销预告登记手续。

(二) 转移登记

1. 甲方、乙方和丙方共同向不动产登记机构申请办理该共有产权住房的不动产转移登记。

甲方办理不动产首次登记并办理完毕不动产转移登记备案手续后，乙方和丙方可自行向不动产登记机构申请办理不动产转移登记。房屋交接时，甲方应当将该房屋的房屋登记表、房产平面图各两份交付乙方、丙方。房屋坐落、面积和价款发生变化的，甲方还应当将与乙方、丙

方签订的补充协议交付乙方、丙方。

2. 因甲方的原因，乙方和丙方未能在该共有产权住房交付之日起730日内取得该共有产权住房的不动产权证书的，双方同意按照下列第2种方式处理：

(1) 乙方和丙方任何一方有权解除合同。乙方和丙方任何一方解除合同的，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价款（含已付贷款部分），并自乙方付款之日起，按照 $\times\%$ （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。乙方和丙方不解除合同的， \times 。

(2) 详见附件十三《北京市共有产权住房预售合同》补充协议。

3. 因乙方的原因未能在约定期限内完成该共有产权住房的不动产转移登记的，甲方不承担责任。

第九章 前期物业管理

第二十一条 前期物业管理

(一) 物业管理区域划分四至为：

东至北至潞苑二街；

西至南至疃里南街；

南至西至潞邑西路；

北至冬至潞苑四街。

物业服务用房建筑面积为约150平方米，其中地上建筑面积为约150平方米，位于【14号楼】【幢】【座】1层1单元 \times 号；地下建筑面积为 \times 平方米，位于 \times 【号楼】【幢】【座】 \times 层 \times 单元 \times 号；其中业主大会及业主委员会办公用房建筑面积为 \times 平方米，位于 \times 【号楼】【幢】【座】 \times 层 \times 单元 \times 号。（注：物业服务用房为多处时，双方可自行增加以上内容）

(二) 物业服务期限自 \times 至 \times 。

前期物业管理期间，本物业管理区域内的物业服务费标准为：3.4元/平方米·月。

(三) 该共有产权住房与商品住房分区域实施物业管理的，甲方应当按照本市规划设计指标，分区域建设公共建筑和公用设施，分别配套设备设施；实施统一物业管理的，甲方不得通

过增设围栏、绿植等方式将同一个物业管理区域内的共有产权住房与商品住房分割。

（四）在交付房屋前，甲方应当向乙方发放该共有产权住房的“业主一卡通”。乙方入住前，应当与银行、甲方签订前期物业服务费托收协议，按照上述费用标准，在“业主一卡通”内预存12个月（不超过12个月）的物业服务费。

（五）物业管理区域内规划用于停放车辆的车库、车位，甲方承诺按照本市有关规定进行销售，不向本物业管理区域业主以外的其他人销售。甲方出租物业管理区域内规划用于停放车辆的车库、车位的，应当优先出租给本物业管理区域业主。在满足本区域业主需要后，甲方可将车库、车位出租给本区域业主以外的其他人，租期不超过6个月。

占用该共有产权住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明示属于个人的除外）、业主共有的道路或其他场地用于停放汽车的车位由甲方委托的物业公司（停车管理单位）负责管理，停车费用为按照政府审批的标准收费元/月，停车收益归全体业主共有；停车管理单位及停车费用调整的，应当经建筑区划内专有部分占建筑物总面积1/2以上的业主且占总人数1/2以上的业主同意。

（六）乙方已详细阅读前期物业服务合同和临时管理规约，同意甲方提供的前期物业服务，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。

（七）甲方应当按照前期物业服务合同的约定承担前期物业服务责任。前期物业服务合同、临时管理规约及其他约定见附件十一。

第二十二条 专项维修资金

乙方应当按照有关规定交纳住宅专项维修资金。在办理该共有产权住房入住手续前，乙方应当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，甲方有权拒绝向乙方交付该共有产权住房。

乙方委托甲方代交专项维修资金的，甲方自接受委托之日起15日（不超过15日）内，向乙方提交北京市住宅专项维修资金专用收据。

第十章 其他事项

第二十三条 建筑物区分所有权

(一) 乙方对其建筑物专有部分享有占有、使用的权利。

(二) 以下部位为共有部分：

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、设备层或设备间等结构部分；

2. 该共有产权住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明示属于个人的除外）、占用业主共有的道路或其他场地用于停放汽车的车位、物业服务用房；

3. 。

(三) 甲方、乙方、丙方方对其他配套设施约定如下：

1. 规划的车位、车库：由甲方自行经营、销售；

2. 该共有产权住房所在建筑区划内配建的居住公共服务设施，由甲方按相关规定移交或使用；该共有产权住房所在建筑区划内的未计入该共有产权住房共用部位与共用房屋分摊建筑面积的所有部位与房屋（包括但不限于库房、设备用房等），由甲方自行经营、使用或按相关规定处理。

第二十四条 税费

甲方、乙方应当按照国家的有关规定，向相应部门缴纳因该共有产权住房买卖发生的税费。

第二十五条 购房资格承诺

乙方应当仔细阅读并知晓《国务院办公厅关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》（国办发〔2011〕1号）、《北京市人民政府办公厅关于贯彻落实国务院办公厅文件精神进一步加强本市房地产市场调控工作的通知》（京政办发〔2011〕8号）、《关于落实本市住房限购政策有关问题的通知》（京建发〔2011〕65号）、《北京市共有产权住房管理暂行办法》等文件中有关住房限购政策的规定，承诺遵守限购政策规定，提交的材料均真实、合法、有效。

乙方通过隐瞒家庭信息、虚假申报、伪造证明材料等方式，骗购共有产权住房的，或承

诺腾退公租房、公房未在规定时间内腾退的，应当承担相应法律责任，且10年内乙方家庭不得在本市申请购买保障性住房、政策性住房。甲方有权向本合同约定的人民法院或仲裁机构申请确认合同无效，乙方应当自合同被确认无效之日起60日内按照全部房价款的10%向甲方支付违约金或赔偿金。同时，甲方应当退还乙方已付全部房价款（含已付贷款部分）。

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，由当事人协商解决，也可申请【中国】【北京】房地产业协会或消费者协会等相关机构调解；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. 提交北京仲裁委员会仲裁。
3. 提交x仲裁委员会仲裁。

第二十七条 补充协议

对本合同中未约定或约定不明的内容，三方可根据具体情况签订书面补充协议（补充协议见附件十三）。

补充协议中含有不合理的减轻或免除本合同中约定应当由甲方承担的责任，或不合理的加重乙方责任、排除或限制乙方主要权利内容的，仍以本合同为准。

第二十八条 合同生效

本合同自三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 页，一式 份，其中甲方 份，乙方 份，丙方 份，【x】 份。合同附件与本合同具有同等法律效力。

甲方（名称）：北京首开新奥置业有限公司

法定代表人签署：

法定代表人的委托代理人签署：

甲方盖章：日期：年月日

乙方（姓名）：

乙方本人签署：

的委托代理人/法定代理人签署：

乙方盖章：日期：年月日

丙方：北京市燕东保障性住房建设投资有限公司（代持机构）

法定代表人签署：

法定代表人的委托代理人签署：

丙方盖章：日期：年月日

签约地点：尚城家园售楼处

合同附件

附件一

北京市共有产权住房使用协议

协议当事人：

乙方：共有产权住房购房人

购房人一： _____

户籍所在区（县）： _____ 性别： _____ 出生年月日： _____

身份证件号码：联系电话： _____

委托 / 法定代理人： _____

住所（址）：联系电话： _____

购房人二：

户籍所在区（县）： _____ 性别： _____ 出生年月日： _____

身份证件号码：联系电话： _____

委托 / 法定代理人： _____

住所（址）：联系电话：__

同住人：

户籍所在区（县）：_____ 性别：_____ 出生年月日：_____

身份证件号码：联系电话：_____

委托 / 法定代理人：_____

住所（址）：_____ 联系电话：_____

丙方：北京市燕东保障性住房建设投资有限公司（代持机构）

乙方及乙方同住人已仔细阅读了《北京市共有产权住房管理暂行办法》和相关规定，以及本合同、协议内容，对乙方及乙方同住人享有的权利和应当承担的义务明确、清楚，承诺在居住期间，遵守共有产权住房使用有关规定和合同、协议约定，合理使用房屋。有违反相关规定和合同、协议约定的，丙方将按管理规定和合同、协议约定进行处理。

第一条 房屋转让约定

1、乙方取得不动产权证未满5年的，不允许转让房屋产权份额，因特殊原因确需转让的，可向原分配区住房城乡建设委（房管局）提交申请，由丙方回购。回购价格按购买价格并考虑折旧和物价水平等因素确定，具体价格在回购合同中另行约定。

2、乙方取得不动产权证满5年的，可按市场价格转让所购房屋产权份额。

（1）乙方向原分配区住房城乡建设委（房管局）提交上市申请，明确出售价格。同等价格条件下，丙方可优先购买。

（2）丙方放弃优先购买权的，乙方可在丙方指定的网络服务平台发布转让所购房屋产权份额信息，具体份额比例为本合同第六条中明确的乙方拥有的产权比例。转让对象应为其他符合共有产权住房购买条件的家庭。新购房人获得房屋产权性质仍为“共有产权住房”。

3、丙方行使优先购买权的房屋价格，应委托房地产估价机构参照周边市场价格评估确定。乙方转让价格明显低于评估价格的，丙方应当按购房人提出的转让价格予以回购。

第二条 购买其他住房的约定

乙方同意乙方家庭成员包括本人或同住人购买其他商品住房的，在签订有关房屋转让合同后30日内，以书面形式告知丙方。丙方可以在收到乙方告知或者收到相关房地产登记机构书面告

知后，按照有关规定由丙方按市场评估价格回购该房屋乙方产权份额。

第三条 房屋出租约定

乙方应在统一的网络服务平台发布房屋租赁信息，优先面向保障性住房备案家庭或符合共有产权住房购房条件的家庭出租，所得租金收益（除应缴纳的相关税费外）按照本合同约定的乙方、丙方所占房屋产权份额比例进行分配，即乙方获得租金收益的50%，丙方获得全部租金收入的50%。乙方、丙方可根据本合同约定，在租赁合同中就租赁相关事宜另行具体约定。

第四条 房屋的居住及查访

乙方承诺，购买的共有产权住房用于本人及家庭成员居住使用。乙方和丙方未协商一致且书面同意的情况下，不得将拥有的产权份额赠与或分割转让给他人，不得擅自转让、调换、出租、出借共有产权住房。

乙方同意，丙方可以采取家访等方式，查实该房屋的居住和使用状况，乙方应当给予配合。

第五条 合理使用的约定

乙方按照相关规定和主合同及本房屋使用协议，合理使用房屋，自房屋交付后5年内，乙方不得对内部装饰装修进行拆除。自主合同签订之日起，乙方与丙方没有协商一致，不得将房屋出售、赠与、出租、出借。乙方有擅自出售、赠与、出租、出借行为的，乙、丙双方同意按照以下约定处理：

（一）乙方收到丙方要求改正的书面通知后，应及时改正，并将不当收益交给丙方；

（二）乙方未及时改正的，应当按乙方支付房款日万分之贰向丙方支付违约金，违约金自书面通知明确的改正日期至实际改正之日止；

（三）乙方擅自转让、出租等行为将作为不良信用记录，纳入个人信用联合征信系统；

（四）政府主管部门对乙方擅自转让、出租等行为做出行政处理决定或造成丙方重大损失的，丙方有权在退回乙方原购房款同等金额后，收回该住房。

第六条 使用房屋相关费用的约定

乙方应当按照本市相关规定和本合同第二十二条约约定，缴纳公共维修资金，关于支取、使用等相关事宜，根据本市有关规定或经乙方、丙方另行约定。

共有产权住房的物业服务费，由乙方承担。具体事宜由乙方和物业服务企业在物业服务合同中进行约定。

乙方（姓名）：

同住人本人签署：

的委托代理人/

法定代理人签署：

同住人盖章：

日期：年月日

丙方：北京市燕东保障性住房建设投资有限公司

法定代表人签署：

委托代理人签署：

区（代持机构）盖章：

日期：年月日

附件二房屋平面图（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）。

详见附件

2. 建设工程规划方案总平面图。



附件三与该共有产权住房有关的共用建筑面积分摊情况（详见《房屋面积测算技术报告书（预测绘）》）

1. 被分摊的共用部位的名称、用途、所在位置。
2. 参与分摊共用建筑面积的共有产权住房的名称、用途、所在位置等。
3. 不分摊的共用部位。

附件四 该共有产权住房取得抵押权人同意销售的证明及抵押当事人的相关约定
无

附件五关于该共有产权住房价款的计价方式、总价款、付款方式及期限的具体约定
详见附件十三《北京市共有产权住房预售合同》补充协议

附件六关于本项目内相关设施、设备的具体约定

1. 该共有产权住房所在楼栋本期的项目建设方案。

通州（2019）7-1号

本项目建设方案执行《北京市新建商品住宅小区住宅与市政公用基础设施、公共服务设施同步交付使用管理暂行办法》（京建法〔2007〕99号）规定及相关要求，依据2019规自（通）建字0105号，2019规自（通）建字0084号编制，具体内容如下：

一、总体建设分期

该项目建筑面积255954.72平方米，其中住宅建筑面积159161.95平方米（含商品住宅建筑面积0.00平方米，政策性住房建筑面积159161.95平方米），商业建筑面积2864.75平方米，办公建筑面积0.00平方米，其他建筑面积93928.02平方米，共分三期开发建设。项目位于通州区宋庄镇，四至范围：东至潞苑四街，南至疃里南街，西至潞邑西路，北至潞苑二街。

计划建设时间为2019年10月15日至2022年10月31日。

二、建设内容

一期建筑面积77343.58平方米，其中住宅建筑面积46471.68平方米（含商品住宅建筑面积0.00平方米，政策性住房建筑面积46471.68平方米），商业建筑面积1308.77平方米，办公建筑面积0.00平方米，其他建筑面积29563.13平方米。

其中公共服务设施咖啡馆、177.03平方米、建设位置：位于22#配套楼地下一层；菜市场、213.67平方米、建设位置：位于22#配套楼一层；健身房、136.21平方米、建设位置：位于22#配套楼地下一层；其他商业服务1、1045.10平方米、建设位置：位于23#配套楼一层二层；27#配电室、270.00平方米、建设位置：位于0007地块内；有线电视机房、50.00平方米、建设位置：位于东区17#住宅楼地下二层；小型商服（便利店）、50.00平方米、建设位置：位于14#住宅楼一层；物业服务用房、150.00平方米、建设位置：位于14#住宅楼一层；宏峰窝基站机房、70.00平方米、建设位置：位于东区14#住宅楼地下二层；存自行车处2、862.69平方米、建设位置：位于14#楼地下一层；固定通信机房、70.00平方米、建设位置：位于东区14#住宅楼地下二层；居民汽车场库4、20175.00平方米、建设位置：位于31#地下车库；高基配电室、200.00平方米、建设位置：位于东区23#配套楼投影下31#地下车库内；燃气调

压柜 1、用地面积 6.00 平方米、建设位置：在 0007 地块内；雨水调蓄设施 1、/平方米、建设位置：位于东地块 16#楼西侧；污水处置及再生利用装置 2、265.00 平方米、建设位置：0007 一处，14#楼东侧。位于地下车库内。

本期代征道路/、/平方米、建设位置/。

本期代征绿化/、/平方米、建设位置/。

计划建设时间:2019 年 10 月 15 日至 2022 年 10 月 31 日。

二期建筑面积 74863.65 平方米，其中住宅建筑面积 46838.90 平方米（含商品住宅建筑面积 0.00 平方米，政策性住房建筑面积 46838.9 平方米），商业建筑面积 526.40 平方米，办公建筑面积 0.00 平方米，其他建筑面积 27498.35 平方米。

其中公共服务设施 26#配电室、225.00 平方米、建设位置：位于 0006 地块内；社区管理服务用房、351.02 平方米、建设位置：位于 24#配套楼二层；其他商业服务 2、505.32 平方米、建设位置：位于 24#配套楼一层；居民汽车场库 2、7975.00 平方米、建设位置：位于 32#地下车库；28#配电室、225.00 平方米、建设位置：位于 0007 地块内；再生资源回收站、21.08 平方米、建设位置：位于 21#公共服务设施一层；图书馆、75.01 平方米、建设位置：位于 19#住宅楼一层；公共厕所、70.00 平方米、建设位置：位于 21#公共服务设施一层；有线电视光电转换间、30.00 平方米、建设位置：位于 30#车库地下一层，9#楼东侧；居民汽车场库 1、9491.00 平方米、建设位置：位于 30#地下车库；室内覆盖系统机房、75.00 平方米、建设位置：位于 30#车库地下一层，7#楼南侧；出租汽车站、用地面积 83.00 平方米、建设位置：位于 24#配套商业南侧；雨水调蓄设施 2、/平方米、建设位置：位于西区地块 6#楼南侧；室外运动场地、用地面积 1032.00 平方米、建设位置：位于西侧 0006 地块南侧，7#楼南侧。

本期代征道路/、/平方米、建设位置/。

本期代征绿化/、/平方米、建设位置/。

计划建设时间:2019 年 10 月 21 日至 2022 年 10 月 31 日。

三期建筑面积 103747.49 平方米，其中住宅建筑面积 65851.37 平方米（含商品住宅建筑面积 0.00 平方米，政策性住房建筑面积 65851.37 平方米），商业建筑面积 1029.58 平方米，办公建筑面积 0.00 平方米，其他建筑面积 36866.54 平方米。

其中公共服务设施污水处置及再生利用装置 1、235.00 平方米、建设位置：0006 一处，

6#楼东北侧。位于地下车库内；固定通信设备间、60.00 平方米、建设位置：位于 29#车库地下一层，北侧坡道侧面；居民汽车场库 3、23035.78 平方米、建设位置：位于 29#地下车库；25#配电室、225.00 平方米、建设位置：位于 0006 地块内；其他商业服务 3、1029.58 平方米、建设位置：位于 20#配套楼一层二层；存自行车处 1、643.09 平方米、建设位置：位于 8#楼地下一层；透水铺装、用地面积 14726.09 平方米、建设位置：随景观设置；存自行车处 3、用地面积 3819.23 平方米、建设位置：地上随景观停放；燃气调压柜 2、用地面积 6.00 平方米、建设位置：在 0006 地块内；生活垃圾收集点、用地面积 90.00 平方米、建设位置：位于每栋楼出入口旁；下凹式绿地、用地面积 16508.34 平方米、建设位置：随景观设置；居民汽车场库 5、用地面积 383.75 平方米、建设位置：0006 地块 7#住宅楼北侧地上；0007 地块 14#住宅楼北侧地上；再生资源回收点、用地面积 6.00 平方米、建设位置：随景观设置。

本期代征道路代征道路、用地面积 5825.05 平方米、建设位置：/。

本期代征绿化/、/平方米、建设位置/。

计划建设时间:2019 年 10 月 31 日至 2022 年 10 月 31 日。

三、建设时序

1. 一期项目

22#配套商业、23#配套商业、13#住宅楼、27#配电室、15#住宅楼、17#住宅楼、14#住宅楼、12#住宅楼、31#地下车库、11#住宅楼、16#住宅楼应与咖啡馆、菜市场、健身房、其他商业服务 1、小型商服（便利店）、物业服务用房、存自行车处 2、居民汽车场库 4 等居住公共服务设施、27#配电室、有线电视机房、宏蜂窝基站机房、固定通信机房、高基配电室、燃气调压柜 1、雨水调蓄设施 1、污水处置及再生利用装置 2 等市政公用基础设施、小区内道路一同办理工程施工招标、施工许可、竣工验收。

最后一栋 16#住宅楼竣工验收前，应完成本期内所有公共服务设施、市政公用基础设施、代征道路及代征绿化。

2. 二期项目

10#住宅楼、9#住宅楼、18#住宅楼、26#配电室、6#住宅楼、24#配套商业、28#配电室、32#地下车库、21#公共服务设施、19#住宅楼、30#地下车库应与社区管理服务用房、其他商业服务 2、居民汽车场库 2、再生资源回收站、图书馆、居民汽车场库 1、出租汽车站、室外运

动场地等居住公共服务设施、26#配电室、28#配电室、公共厕所、有线电视光电转换间、室内覆盖系统机房、雨水调蓄设施 2 等市政公用基础设施、小区内道路一同办理工程施工招标、施工许可、竣工验收。

最后一栋 6#住宅楼竣工验收前，应完成本期内所有公共服务设施、市政公用基础设施、代征道路及代征绿化。

3. 三期项目

29#地下车库、3#住宅楼、1#住宅楼、4#住宅楼、2#住宅楼、7#住宅楼、25#配电室、20#配套商业、5#住宅楼、8#住宅楼应与居民汽车场库 3、其他商业服务 3、存自行车处 1、存自行车处 3、居民汽车场库 5、再生资源回收点等居住公共服务设施、污水处置及再生利用装置 1、固定通信设备间、25#配电室、透水铺装、燃气调压柜 2、生活垃圾收集点、下凹式绿地等市政公用基础设施、小区内道路一同办理工程施工招标、施工许可、竣工验收。

最后一栋 4#住宅楼竣工验收前，应完成本期内所有公共服务设施、市政公用基础设施、代征道路及代征绿化。

四、物业管理区域

本居住小区分一个物业管理区域，具体范围东至潞苑四街，南至疃里南街，西至潞邑西路，北至潞苑二街。

建设单位：北京首开新奥置业有限公司（盖章）

附件七

装饰装修及设备标准的约定

一、公共部分

1. 主体结构：装配整体式剪力墙结构；
2. 外墙：涂料；
3. 外窗：断桥铝合金窗；
4. 单元入口大堂
地面：瓷砖；
墙面：瓷砖；
顶棚：涂料；
照明：节能灯；
5. 公共电梯厅
地面：瓷砖；
墙面：瓷砖；
顶棚：涂料；
电梯门套：钢制喷漆；
照明：节能灯；
6. 电梯： ；
7. 公共楼梯间
地面：水泥地面；
墙面：涂料；
顶棚：涂料；
栏杆：金属；
照明：节能灯；

二、户内部分

甲方未经甲方、乙方双方约定增加的装置、装修、装饰，视为无条件赠送给乙方。甲方、乙方就装饰装修主要材料和设备的品牌、规格、数量等内容约定如下：

1. 采暖系统：

集中采暖：【散热器√】【地板采暖】【 】散热器；

分户采暖：【燃气炉】【电采暖】【 】无；

采暖设备品牌：；

2. 电气系统：

供电：单向 220V 入户，一户一表；

有线电视：敷设到户，用户申报开通；

电话：敷设到户，用户申报开通；

可视对讲：每户均设置可视对讲终端；

安防系统：每户设有紧急呼救按钮接口，首层住户外窗设置红外幕帘探测器接

 ；

3. 燃气系统： 每户设独立燃气表，燃气管道入户 ；

4. 给排水系统：

给水： 市政给水 ；

排水： 现阶段排至污水处理系统，经处理后排放市政管网；后期污水处理厂建成后可直接排入其市政管网 ；

中水： 现阶段使用经污水处理系统处理后再生水为水源；后期市政中水管网建成后直接接入市政中水 ；

生活热水： 太阳能热水（燃气辅热） 。

5. 门窗：

外窗结构尺寸为： 以设计图纸为准 ；

开启方式为： 内平开内倒 ；

门窗型材： 断桥铝合金

户门： 钢制防盗门

6. 装修：

空间位置	项目内容	建材种类	建材品牌
玄关	顶棚	涂料	金隅或同档次品牌
	墙面	涂料	金隅或同档次品牌
	地面	强化复合木地板	霍尔茨或同档次品牌
	踢脚	木踢脚	霍尔茨或同档次品牌
起居室	顶棚	涂料	金隅或同档次品牌
	墙面	涂料	金隅或同档次品牌
	地面	强化复合木地板	霍尔茨或同档次品牌
	踢脚	木踢脚	霍尔茨或同档次品牌
卧室	顶棚	涂料	金隅或同档次品牌
	墙面	涂料	金隅或同档次品牌
	地面	强化复合木地板	霍尔茨或同档次品牌
	踢脚	木踢脚	霍尔茨或同档次品牌
卫生间	顶棚	铝扣板	洛克菲勒或同档次品牌
	墙面	瓷砖	雅格兰或同档次品牌
	地面	瓷砖	雅格兰或同档次品牌
厨房	顶棚	铝扣板	洛克菲勒或同档次品牌
	墙面	瓷砖	雅格兰或同档次品牌
	地面	瓷砖	雅格兰或同档次品牌
阳台	顶棚	涂料	金隅或同档次品牌
	墙面	涂料	金隅或同档次品牌
	地面	瓷砖	雅格兰或同档次品牌
	踢脚	木踢脚	霍尔茨或同档次品牌
空间位置	项目内容	建材种类	建材品牌
厨房	橱柜	整体橱柜	霍尔茨或同档次品牌

	烟机\灶具	不锈钢	海尔或同档次品牌
	热水器	太阳能燃气辅热热水器	万家乐或同档次品牌
	龙头/水槽	冷热水龙头/ 不锈钢水槽	九牧或同档次品牌
卫生间	洗手盆	陶瓷	九牧或同档次品牌
	座便器	陶瓷	九牧或同档次品牌
	龙头	冷热水龙头	九牧或同档次品牌
	花洒	淋浴龙头	九牧或同档次品牌
	浴霸	浴霸	欧普或同档次品牌
	五金配件	置物架、毛巾杆、手纸盒等	九牧或同档次品牌
	水盆柜	颗粒板	九牧或同档次品牌
安装门	卫生间镜柜	颗粒板	九牧或同档次品牌
	入户门	钢质门	华安或同档次品牌
固定家具	户内门	实木复合门	霍尔茨或同档次品牌
	玄关柜	颗粒板	霍尔茨或同档次品牌
灯具	玄关	节能灯	欧普或同档次品牌
	卧室	节能灯	欧普或同档次品牌
	起居室	节能灯	欧普或同档次品牌
	阳台	节能灯	欧普或同档次品牌
	厨房	节能灯	欧普或同档次品牌
	卫生间	节能灯	欧普或同档次品牌
开关插座	玄关	单联单控/双联单控	施耐德或同档次品牌
	卧室	单联单控/双联单控	施耐德或同档次品牌
	起居室	单联单控/双联单控	施耐德或同档次品牌
	阳台	单联单控/双联单控	施耐德或同档次品牌
	厨房	单联单控/双联单控	施耐德或同档次品牌
	卫生间	单联单控/双联单控	施耐德或同档次品牌

附件八 共有产权住房建筑设计文件所标注的建筑隔声情况、环境影响评价文件所表征的声环境状况及受固定噪声/振动源影响情况。

1. 建筑隔声情况

该共有产权住房符合《民用建筑隔声设计规范》（GB50118）【最低要求标准】【高要求住宅标准】。

绿色建筑二星级住宅室内允许噪声级 (A声级, dB)				
房间名称	低限要求	平均值要求	高标准要求	设计值
卧室、起居室	≤45 (昼) /≤37 (夜)	≤43 (昼) /≤34 (夜)	≤40 (昼) /≤30 (夜)	≤43 (昼) /≤34 (夜)
绿色建筑二星级住宅构件隔声标准 (dB)				
构件	低限要求	平均值要求	高标准要求	设计值
分户墙、分户楼板	>45	≥48	>50	>45
户门	≥25	≥27	≥30	≥25
交通干线两侧 卧室、起居室外窗	≥30	≥33	≥35	≥30
其他外窗	≥25	≥28	≥30	≥30
外墙	≥45	≥48	≥50	>45
卧室、起居室与 邻户房间之间	>45	≥48	>50	>45
楼板计权撞击 声隔声	≤75	≤70	≤65	<65

2. 所在地声环境状况

(1) 项目立项或预售时所在地声环境现状监测值为：昼间55.4dB(A)～60.8dB(A)，夜间46.2dB(A)～54.4dB(A)，监测时间为2018年6月5~6日；

(2) 项目立项时所在地所处的声环境质量标准适用区域为2类区，执行标准为昼间60dB(A)，夜间50dB(A)；

(3) 项目立项时所在地周边无（有/无）可能对本项目产生噪声或振动影响的道路、轨道线路、铁路、机场、飞行航道、工业企业（含实验设备）等声源，分别是×；

(4) 目前尚未建设但规划项目所在地周边有（有/无）可能对本项目产生噪声影响的道路、轨道线路、铁路、机场、飞行航道、工业企业（含实验设备）等声源，分别是潞苑二街、潞邑西路；

(5) 项目建成后所处区域整体环境噪声预测值为昼间55.4dB(A)～60.8dB(A)，夜间46.5dB(A)～54.5dB(A)。其中受周边噪声或振动影响最严重的区域为项目北侧（具体方位），预测昼间将会达到60.8dB(A)，超过（超过/优于）本地声环境质量标准适用区域标准60dB(A)，夜间将会达到54.5dB(A)，超过（超过/优于）本地声环境质量标准适用区域标准50dB(A)。

3. 受固定噪声/振动源影响情况

(1) 该共有产权住房是否可能受到固定噪声/振动源影响是（是/否）。具体为：机动车辆进出设备等产生噪声或振动影响的设备、设施、系统。（如：已建或规划设于本楼地下室、地上设备层、楼顶或临近建筑/区域各类供排水系统、变配电设施、空调系统、电梯设备、供热系统、通风系统、冷却塔、供气系统、机动车辆进出设备等产生噪声或振动影响的设备、设施、系统）。

(2) 该共有产权住房的卧室或起居室是否临近电梯井否（是/否）。

(3) 该共有产权住房符合《住宅室内振动限值及其测量方法标准》（GB/T50355）【1级限值】**【2级限值】**。

附件九关于保修范围、保修期限和保修责任的约定

该共有产权住房的保修期自房屋交付之日起计算。共用部位的质量保修期限应当自交付首套住宅之日起计算。关于保修期限的约定不应低于北京市地方标准《住宅工程质量保修规程》（DB11/T 641-2018）规定的最低保修期限。

（一）保修项目、期限及责任的约定

1. 地基与基础工程质量保修期限为：设计文件确定的建筑设计使用年限（应当为设计文件

确定的建筑设计使用年限)；

×。

2. 主体结构保修期限为：设计文件确定的建筑设计使用年限（应当为设计文件确定的建筑设计使用年限）；

×。

3. 保温工程质量保修期限为：10年

夹心保温工程的保修期限应同于建筑主体工程质量保修期限；屋顶保温质量保修期限不得低于5年。

4. 防水工程质量保修期限为：10年；

×。

5. 装饰装修工程中，室内装修工程质量保修期限为：5年；

室外装修工程质量保修期限为：5年；

外窗与入户门质量保修期限为：5年；其中五金件质量保修期限为：2年；

×。

6. 建筑给水及排水工程质量保修期限为：5年，采取隐蔽方式安装的给排水管道和共用部位的给排水管道质量保修期限为：10年；若管线设置在主体结构内，其质量保修期限应当与主体结构设计使用年限相同；

×。

7. 采暖及制冷系统质量保修期限为：2个完整采暖季、共冷期，采取隐蔽方式安装的管线质量保修期限为：10年；若管线设置在主体结构内，其质量保修期限应当与主体结构设计使用年限相同；

×。

8. 电气工程保修期限为：2年，线缆质量保修期限为：5年；

×。

9. 智能建筑工程质量保修期限为：5年；

×。

10. 通风与空调工程质量保修期限为：2个完整采暖季；

×。

11. 电梯工程质量保修期限为：3年；

12. 室外工程质量保修期限为：5年

(二) 其他约定

详见附件十三《北京市共有产权住房预售合同》补充协议。

附件十关于质量担保的具体约定

企业破产、解散等清算情况发生后的商品住房质量责任承担主体为：北京城市开发集团有限责任公司

质量责任承担主体应当按照有关法律法规以及北京市地方标准《商品住宅工程质量保修规程》(DB11/T641-2018)等明确的住宅质量保修范围、期限及要求，履行保修责任。

附件十一关于前期物业管理的约定

1. 前期物业服务合同
2. 临时管理规约
3. 其他约定

1. 前期物业服务合同

合同编号：

北京市前期物业服务合同

甲方（业主）：

乙方（建设单位）：

北京市住房和城乡建设委员会

北京市工商行政管理局

二〇一〇年十月

使用说明

1. 本合同文本为示范文本，由北京市住房和城乡建设委员会与北京市工商行政管理局共同制定，供建设单位与业主签订前期物业服务合同时使用。

2. 本合同文本中所称前期物业服务，是指建设单位承担前期物业服务责任，按合同的约定，对物业管理区域内的建筑物、构筑物及配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、管理，维护物业管理区域内的环境卫生和相关秩序的活动。

3. 本合同文本“【】”中的选择内容、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做约定的，应当在空格部位划“×”，以示删除。

4. 双方当事人签订本合同时应当认真核对合同内容，合同一经签署，对双方均有法律约束力。

北京市前期物业服务合同

甲方（业主）：

【法定代表人】【负责人】：国籍：

【身份证】【护照】【营业执照注册号】【】：

出生日期：年月日性别：

通讯地址：

邮政编码：联系电话：

【法定代理人】【委托代理人】：国籍：

【身份证】【护照】【】：

出生日期：年月日性别：

通讯地址：

邮政编码：联系电话：

乙方（建设单位）：

营业执照注册号：

房地产开发企业资质证书号：

组织机构代码：

【法定代表人】【委托代理人】：

通讯地址：

邮政编码：联系电话：

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国消费者权益保护法》、《物业管理条例》及《北京市物业管理办法》等有关法律、法规和规章的规定，在自愿、平等、公平、诚实信用的基础上，就乙方为甲方提供前期物业服务的有关事宜，协商订立本合同。

第一章 物业项目基本情况

第一条本物业项目（以下简称“本物业”）基本情况如下：

名称：【地名核准名称】【暂定名】尚城家园。

类型：【住宅】【办公】【商业】【】共有产权住房。

坐落位置：通州区（县）×路（街）宋庄镇。

规划建筑面积：16 平方米。

第二条物业管理区域四至：

东：潞苑四街

南：疃里南街

西：潞邑西路

北：潞苑二街

规划平面图和物业管理区域内的物业构成明细分别见附件一、二。

第三条物业服务用房主要用于物业服务企业客服接待、项目档案资料保存、工具物料存放、人员值班备勤、业主大会及业主委员会办公用房等。

物业服务用房建筑面积约为 150 平方米，其中地上建筑面积约为 150 平方米，位于【号楼】【幢】【座】×层×单元×号；地下建筑面积为×平方米，位于×【号楼】【幢】【座】×层×单元×号；其中业主大会及业主委员会办公用房建筑面积为×平方米，位于×【号楼】【幢】【座】×层×单元×号。

（注：物业服务用房为多处时，双方可自行增加以上内容）

第二章 物业服务事项、标准及有关约定

第四条乙方指定物业服务项目负责人为：：联系电话：。乙方更换项目负责人的，应当于 7 日内在本物业管理区域内的显著位置公示。

第五条乙方提供的前期物业服务包括以下主要内容：

1. 制订物业服务工作计划并组织实施；保管相关的工程图纸、档案与竣工验收资料等；根据

法律、法规和临时管理规约的授权制订物业服务的有关制度；

2. 负责本物业管理区域内共用部位的日常维修、养护和管理。物业共用部位明细见附件三；

3. 负责本物业管理区域内共用设施设备的日常维修、养护、运行和管理。物业共用设施设备明细见附件四；

4. 负责共有绿地、景观的养护和管理；

5. 负责清洁卫生服务，包括物业共用部位、公共区域的清洁卫生，垃圾的收集等；

6. 负责协助维护公共秩序和协助做好安全防范工作；

7. 其他服务事项：×

第六条乙方按以下第 1 种方式提供住宅的前期物业服务：

1. 《住宅物业服务标准》中的三级物业服务标准，详见附件五；

2. 选择《住宅物业服务标准》中不同等级的具体物业服务事项和标准，详见附件五；

非住宅的物业服务标准以及甲、乙双方约定的《住宅物业服务标准》范围以外的具体服务事项和标准，详见附件六。

第七条经乙方委托的物业服务评估监理机构评估测算，本物业管理区域内的物业服务费标准为：**【住宅】** 3.4 元/平方米·月；**【办公楼】**：×元/平方米·月；**【商业物业】**：×元/平方米·月；**【会所】**：×元/平方米·月；地下车库停车管理费：120 元/辆·月。物业服务费用评估报告摘要详见附件七。

第八条交付房屋前，乙方应当向甲方发放该套房屋的“业主一卡通”。甲方入住前，甲、乙双方与×银行签订前期物业服务费托收协议，甲方按第七条约定的物业服务费标准在“业主一卡通”内预存 12 个月（不超过 12 个月）的物业服务费。

第九条在完成物业共用部分交接前，乙方不得向甲方收取物业服务费。但发生下列情形之一的，甲方应当缴纳物业服务费：

1. 筹备组成立满 3 个月未召开首次业主大会会议的；

2. 首次业主大会会议未决定解除前期物业服务合同且未确定物业管理方式的；

3. 首次业主大会会议结束后，乙方向全体业主发出书面查验通知之日起 30 日内未开始查验的；

4. 物业共用部分经查验符合相关标准，乙方向全体业主发出书面交接通知之日起 30 日内未

完成交接的。

第十条发生第九条约定情形之一的，自该情形出现之次日起，乙方可按前期物业服务费托收协议的约定，通过银行从“业主一卡通”中划转相应的物业服务费。但除非发生第九条约定的情形，否则任何一方均不得从该账户中划转任何款项。

第十一条乙方对甲方物业专有部分提供维修养护或其他特约服务的，甲、乙双方应当签订特约服务协议，服务事项、标准及费用由双方在协议中约定。

甲方或物业使用人在符合相关法律规定的前提下，利用住宅物业从事经营活动的，乙方可按照商业物业标准收取相应的物业服务费。

第十二条乙方接受供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视等公用事业服务单位委托代收使用费用的，不得向甲方收取手续费等额外费用，不得限制或变相限制甲方或物业使用人购买或使用。

第十三条物业装饰装修前，甲、乙双方签订书面装饰装修服务协议，乙方应当告知甲方相关的禁止行为和注意事项，并将装饰装修的时间、地点等情况在甲方所在楼内公示。除约定收取【装修管理费】 3 元/平米、【装修保证金】3000 元/户、【装修垃圾清运费】 8 元/平米、【装修出入证】10 元/个外，乙方不得另行收取其他任何费用。如收取装修保证金的，未造成共用部位、共用设施设备或承重结构损坏，乙方应当在完工后 7 日内将装修保证金全额退还甲方。

第十四条在前期物业管理期间，甲方转让或出租其物业时，应当将本合同、临时管理规约以及有关费用缴纳情况等事项告知受让人或承租人，并自《预售合同》或租赁合同签订之日起 15 日内，将买卖或出租情况告知乙方。甲方转让物业前，应当与乙方结清相关费用。

第三章 权利与义务

第十五条甲方的权利义务：

1. 有权要求乙方按合同约定提供物业服务；
2. 监督乙方履行本合同，对乙方提供的物业服务有建议、督促的权利；
3. 对本物业管理区域内专项维修资金的使用及物业共用部分的经营收益和使用情况，享有知

情权和监督权；

4. 遵守临时管理规约以及物业管理区域内物业共用部分的使用、公共秩序和环境卫生的维护等方面的规章制度；

5. 按照国家和本市有关规定缴纳专项维修资金；

6. 根据本合同的约定缴纳物业服务费和特约服务费；

7. 对乙方根据合同和有关规章制度提供的管理服务给予必要配合；

8. 有关法律规定和当事人约定的其他权利义务。

第十六条乙方的权利义务：

1. 可自行或选聘物业服务企业提供物业服务，并承担物业服务责任；

2. 按本合同约定的物业服务事项和标准提供物业服务；

3. 妥善保管和正确使用本物业的档案资料，及时记载有关变更信息，不得将业主信息用于物业管理活动之外的其他用途；

4. 及时向全体业主和物业使用人通报本物业管理区域内有关物业服务的重大事项，及时处理甲方和物业使用人的投诉，接受甲方和物业使用人的监督；

5. 对甲方和物业使用人违反本合同和临时管理规约的行为，采取告知、劝阻和向有关主管部门报告等方式督促甲方和物业使用人改正；

6. 不得擅自占用本物业管理区域内的共用部分或擅自改变其使用用途。不得擅自将业主所有的共用部分用于经营活动。不得擅自占用、挖掘本物业管理区域内的道路、场地，确需临时占用、挖掘本物业管理区域内道路、场地的，应当按规定办理相关手续，制定施工方案，开工前要在物业管理区域内公示，施工过程中尽可能减少对业主的影响，并及时恢复原状；

7. 乙方实施锅炉、电梯、电气、制冷以及有限空间、高空等涉及人身安全的作业，应当具备相应资质或委托具备相应资质的单位实施，委托其他单位实施的，应当明确各自的安全管理责任；

8. 有关法律规定和当事人约定的其他权利义务。

第四章 合同终止

第十七条业主大会成立并确定物业管理方式后，与乙方完成物业共用部分查验交接的，自完成查验交接之日起，本合同终止。

第十八条 本合同终止时，甲、乙双方应当共同做好交接事宜，包括物业服务费用的清算、对外签订的各种协议的执行、物业共用部分查验交接以及移交相关档案资料等，见附件八。

第五章 违约责任

第十九条甲、乙双方对物业服务质量发生争议的，双方可共同委托物业服务评估监理机构就乙方的物业服务质量是否符合本合同第六条约定的服务标准进行评估；乙方服务达不到本合同第六条约定的服务内容和标准的，应当承担采取补救措施或赔偿损失等违约责任。

除不可预见的情况外，乙方擅自停水、停电的，甲方有权要求乙方限期解决，乙方应当承担相应的民事责任。

第二十条乙方违反本合同第七条的约定，擅自提高物业服务费标准，甲方和物业使用人就超额部分有权拒绝缴纳，同时乙方应当按应交物业费总额的 10% 的标准向甲方支付违约金。

第二十一条如果乙方违反本合同第十六条第 3 款的约定，擅自将甲方信息用于物业管理活动之外的，应当按应交物业费总额的 10% 的标准向甲方支付违约金，如违约金数额不足以弥补甲方所遭受的直接损失的，乙方应当补足。

第二十二条甲方违反第十一条的约定，或在“业主一卡通”中预存的费用不足以支付物业服务费，经乙方书面催缴后甲方仍未续缴的，甲方应当按逾期每日万分之五的标准向乙方支付违约金。

甲方违反本合同的约定，实施妨害物业服务行为的，应当承担恢复原状、停止侵害、排除妨碍等相应的民事责任。

第二十三条除本合同另有约定外，甲、乙双方可以结合具体情况对违约责任进行补充，见附件九。任何一方的违约行为给他方造成损失的，均应当承担相应的赔偿责任。

第二十四条因不可抗力致使合同部分或全部无法履行的，根据不可抗力的影响，部分或全部

免除责任。

第二十五条为维护公共利益，在不可预见情况下，如发生煤气泄露、漏电、火灾、暖气管、水管破裂、协助公安机关执行任务等突发事件，乙方因采取紧急避险措施造成损失的，应当按有关规定处理。

第二十六条乙方有确凿证据证明属于以下情况的，可免于承担违约责任：

1. 由于甲方或物业使用人自身的责任导致乙方的服务无法达到合同约定的；
2. 因维修养护本物业管理区域内的共用部位、共用设施设备需要且事先已告知甲方或物业使用人，暂时停水、停电、停止共用设施设备使用等造成损失的；
3. 非乙方责任出现供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视及其他共用设施设备运行障碍造成损失的。

第六章 争议解决

第二十七条合同履行过程中发生争议的，双方可通过协商解决或向物业所在地物业纠纷人民调解委员会申请调解解决；不愿协商、调解或协商、调解不成的，可按以下第 1 种方式解决：

1. 向北京市通州区人民法院提起诉讼；
2. 向×仲裁委员会申请仲裁。

第七章 附则

第二十八条本合同经双方签字（盖章）后生效。

第二十九条合同正本连同附件一式贰份，甲方、乙方双方各执一份，具有同等法律效力。

第三十条其他约定：×

甲方：

乙方：

委托代理人：

委托代理人：

年 月 日

年 月 日

附件一：规划平面图

附件二：物业构成明细

类型	楼（幢）号	套（单元） 数	建筑面积 （平方米）	备注
高层住宅				以最终实测为准
商业				以最终实测为准
物业服务用房				以最终实测为准
社区管理服务用房				以最终实测为准
社区卫生服务站				以最终实测为准
公共厕所				以最终实测为准
菜市场				以最终实测为准
小型商服				以最终实测为准
再生资源回收站				以最终实测为准
自行车库				以最终规划为准
机动车停车位				以最终规划为准

附件三：物业共用部位明细

1. 房屋承重结构；
2. 房屋主体结构；
3. 公共门厅；
4. 公共走廊；
5. 公共楼梯间；
6. 内天井；
7. 户外墙面；
8. 屋面。
9. 上下水管道；
10. 生活水箱；
11. 加压水泵；
12. 电梯；
13. 住宅区道路。

附件四：物业共用设施设备明细

1. 电梯：
垂直梯最终以竣工图为准；
2. 绿化率：35% ；
楼间、集中绿地最终以竣工图为准平方米；
砖石铺装最终以竣工图为准平方米。
3. 区域内市政：
【道路】【楼间甬路】最终以竣工图为准平方米；
【室外上下水管道】最终以竣工图为准米；
【沟渠】×；
【蓄水池】最终以竣工图为准个；

- 【化粪池】最终以竣工图为准个；
- 【雨水井】最终以竣工图为准个；
- 变配电系统包括以竣工图为准；
- 高压双路供电电源以竣工图为准；
- 公共照明设施【路灯】×个；【草坪灯】×个；【】×个；
- 【物业管理区域的外围护拦及围墙】有；
- 【高压水泵】【高压水箱】以竣工图为准个；
- 【污水泵】以竣工图为准个；
- 【中水及设备系统】最终以竣工图为准；
- 【×】×。
4. 【燃气调压站】最终以竣工图为准；
 5. 消防设施包括有；
 6. 监控设施包括有；
 7. 避雷设施包括有；
 8. 空调设备：【中央空调系统】使用范围×；
 9. 有线电视有；
 10. 电脑网络线有；
 11. 电讯电话有；
 12. 车道；
 13. 地上机动车停车场最终以竣工图为准；
 14. 自行车库×平方米；
 15. 垃圾中转站×个；
 16. 信报箱个；
 17. 值班室×平方米；
 18. 物业服务用房 150 平方米；

附件五：物业服务事项和标准：执行北京市住宅物业管理服务等级规范三级标准

1 住宅物业服务三级标准

1.1 基本要求

1.1.1 客户服务场所

- 1) 设置客户服务中心，配置办公家具、电话等办公设备。
- 2) 公示物业服务企业资质证书或复印件、项目负责人照片，物业服务事项、服务标准、收费项目、收费标准等相关信息。提供特约服务的，公示特约服务项目及服务标准、收费标准。
- 3) 客户服务中心工作时间，工作日不少于 8 小时，其他时间设置值班人员。
- 4) 设置并公示 24 小时服务电话。

1.1.2 人员

- 1) 从业人员按照相关规定取得职业资格证书。
- 2) 从业人员分岗位统一着装、佩戴标志。
- 3) 配备物业服务项目负责人，房屋建筑安全管理员。
- 4) 项目负责人具有 2 年以上物业服务企业同等岗位工作经历，为本市项目负责人信用信息档案登记在册人员。

1.1.3 制度

- 1) 建立共用部位及共用设施设备维修养护、消防安全防范、绿化养护、环境卫生、公共秩序维护等管理制度。
- 2) 建立突发公共事件的应急预案。
- 3) 建立培训体系，定期组织培训与考核。
- 4) 建立物业服务工作记录。

1.1.4 档案

- 1) 建立物业管理档案。
- 2) 配备档案管理人员。
- 3) 应用计算机管理基本信息、基础资料、维修养护资料、收费资料等。

1.1.5 标志

设置安全警示、作业施工警示、温馨提示等物业服务标志。

1.1.6 客户服务

1) 每年第一季度公示上一年度物业服务合同履行情况、收支情况、本年度收支预算。

2) 涉及业主或使用人正常生活的重要物业服务事项。

应在主要出入口、各楼单元门内张贴通知，履行告知义务。

3) 对违反治安、规划、环保等方面法律、法规规定的行为，应劝阻并报告相关行政主管部门。

4) 水、电急修 20 分钟内，其它报修按双方约定时间到达现场；由专项服务企业负责的设施设备应在 30 分钟内告知。报修进行回访。

5) 业主或使用人提出的意见，建议、投诉在 2 个工作日内回复。投诉进行回访。

6) 每年公开征集 1 次物业服务意见，公示整改情况。

7) 每月组织 1 次项目服务质量检查，重要节假日前组织安全检查。

8) 每年组织业主参观共用设施设备机房。

9) 每年至少组织 1 次社区文化活动。

10) 设置公共信息栏；配合相关部门进行公益性宣传。

11) 按规定投保物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险。

12) 有条件的提供室内清洁、洗衣、做饭、洗车、财物保管、票务代理等特约服务。

1.1.7 专项服务委托管理

1) 签订专项服务委托合同，明确各方权利义务。

2) 专项服务企业应符合相关行政主管部门的资质要求；操作人员应持有相应的职业资格证书。

3) 专项服务企业人员统一着装，佩戴标志。

4) 对专项服务进行监督管理及评价。

1.2 共用部位及共用设施设备运行、维修养护

1.2.1 综合管理

1) 建立房屋及共用设施设备的基础档案。

2) 运行、检查、维修养护记录应每月归档。

3) 组织实施房屋使用安全情况评估检查。

4) 共用部位检查中发现的问题, 应按照责任范围编制修缮计划, 并按计划组织修缮; 共用设施设备运行中出现的故障及检查中发现的问题, 应即时组织修复。

5) 每年第四季度制定下一年度维修养护计划。

6) 特种设备按照有关规定运行、维修养护和定期检测。

7) 雷电、强降水、大风、沙尘暴等极端天气前后进行检查并落实防范措施。

8) 设备机房

(1) 每月清洁 1 次, 室内无杂物。

(2) 设置挡鼠板、鼠药盒或粘鼠板。

(3) 在明显易取位置配备消防器材, 每月检查 1 次消防器材, 确保完好有效。

(4) 设施设备标志、标牌齐全。

(5) 在显著位置张贴或悬挂相关制度、证书。

(6) 交接班记录、工作日志等齐全、完整。

1.2.2 共用部位

1) 房屋结构

每季度检查 1 次梁、板、柱等结构构件, 外观出现变形、开裂等现象时, 应申请房屋安全鉴定, 同时采取必要的防护措施。按鉴定结果组织修缮。

2) 建筑部件

(1) 每季度检查 1 次外墙贴饰面或抹灰、屋檐、阳台、雨罩、空调室外机支撑构件等。

(2) 每月巡查 1 次共用部位的门、窗、玻璃等。

(3) 每季度检查 1 次共用部位的室内地面、墙面、天棚; 室外屋面、散水等。

(4) 每年上汛前和强降雨后检查屋面防水和雨落管等。

3) 附属构筑物

(1) 每月巡查 1 次道路、场地、阶梯及扶手、侧石、管井、沟渠等。

(2) 每季度检查 1 次雨、污水管井等。

(3) 每月巡查 1 次大门、围墙、围栏等。

(4) 每月巡查 1 次休闲椅、凉亭、雕塑、景观小品等。

(5) 每年检测 1 次防雷装置。

1.2.3 空调系统

- 1) 运行前对冷水机组、循环水泵、风机、风机盘管、水处理等设施设备进行系统性检查。
- 2) 运行期间每日巡视 1 次空调系统，保证室内温度符合相关规定。
- 3) 制定节能措施，每月对能源消耗进行统计、分析。
- 4) 每年检查 1 次管道、阀门并除锈。
- 5) 每年检验 1 次压力容器、仪表噪声。
- 6) 每年清洗消毒 1 次新风机、空气处理机滤网、表冷器、箱体、风机盘管滤网等。
- 7) 每年对空调系统进行 1 次整体性维修养护。

1.2.4 二次供水设施

- 1) 按照卫生防疫部门的要求使用消毒设备，水箱按规定清洗消毒、水质化验，水质符合国家生活饮用水卫生标准。
- 2) 每日巡视 2 次水箱间、水泵房，检查设备运行状况。
- 3) 每季度切换 1 次备用水泵。
- 4) 每年检查 2 次水泵润滑情况，补充或更换润滑剂；每年养护 1 次水泵。
- 5) 每年对供水管道、阀门等进行除锈、刷漆，每年入冬前对暴露管道进行防冻处理。
- 6) 水箱、蓄水池盖板应保持完好并加锁，钥匙由专人保管；溢流管口、透气口应安装金属防护网并保持完好。

1.2.5 排水系统

1) 排水设施

每年上汛前对雨、污水井、屋面雨水口等设施进行检查，组织清理、疏通。每次降雨前后对主要排水口、管井进行检查。

2) 污水泵

汛期每日巡视 2 次，平时每周巡视 1 次，检查设备运行状态；每 2 周进行 1 次手动启动测试；每季度养护 1 次。

3) 化粪池

每半年检查 1 次化粪池；组织安排清掏。

1.2.6 照明和电气设备

1)楼内照明

每周巡视 3 次，一般故障 1 日内修复；复杂故障 5 日内修复。

2)楼外照明

每周巡视 1 次，一般故障 1 日内修复；复杂故障 1 周内修复；每月调整 1 次时间控制器。

3)应急照明

每日巡视 1 次，发现故障，即时修复。

4)低压柜

每日巡视 2 次设备运行状况；每年养护 1 次，养护内容包括紧固、检测、清扫；每年检查 1 次电气安全。

5)低压配电箱和低压线路

每月巡视 1 次设备运行状况；每年养护 1 次，养护内容包括紧固、检测、清扫。

6)控制柜

每 2 周巡视 1 次设备运行状况；每年养护 1 次，养护内容包括紧固、检测、调试、清扫。

7)发电机

每月试运行 1 次，保证运行正常；每年活化 1 次蓄电池；

每周巡视 1 次充电机和蓄电池。

8)检测

每 5 年检验 1 次内部核算电能表。

9)配电室、楼层配电间

防小动物措施完备；穿墙线槽周边封堵严密；锁具完好；电缆进出线和开关标志准确。

1.2.7 安全防范系统

1)报警控制管理主机

每日巡查 1 次，检查设备运行状态；每 2 周表面清洁 1 次；每半年内部除尘 1 次。

2)对讲门口机

每月检查 1 次按键、显示屏等；每月表面清洁 1 次；每半年内部除尘 1 次。

3)网络控制箱

每半年检查 1 次外观、接线；每季度表面清洁 1 次；每半年内部除尘 1 次。

4) 红外对射探测器

每季度检查 1 次接线、探测范围、防水状况等；每季度表面清洁 1 次；每半年内部除尘 1 次。

5) 图像采集设备

每周检查 1 次监视画面、录像功能；每 2 周表面清洁 1 次；每半年内部除尘 1 次。

6) 摄像机

每季度检查 1 次聚焦、红外夜视、接线、防水状况等，进行相应的调试；每季度镜头表面清洁 1 次；每年防护罩内部除尘 1 次。

7) 解码器

每半年检查 1 次防雨罩、接线等，进行相应的调试；每半年表面清洁 1 次；每年内部除尘 1 次。

8) 云台

每半年检查 1 次运转、接线，进行清晰度调校；每半年表面清洁 1 次；每年转动部位上润滑油 1 次。

9) 巡更点

每月检查 1 次外观；每月表面清洁 1 次；每日存储巡更记录。

10) 读卡器

每月检查 1 次外观；每月表面清洁 1 次，查看防水状况。

11) 电磁锁门锁

每 2 月检查 1 次吸力、外观、接线。

12) 出门按钮

每 2 月检查 1 次开锁功能、接线。

1.2.8 电梯

1) 电梯在投入使用前或者投入使用后 30 日内，应向相关行政主管部门办理使用登记。登记标志应置于或附着于电梯的显著位置。

2) 在电梯安全检验合格有效期届满前 1 个月，应向电梯检验检测机构提出定期检验申请。

3) 日常维护保养和定期检查中发现的问题应及时排除；电梯的安全附件、安全保护装置、测量调控装置及有关附属仪器仪表应每年进行校验、检修。

4)应与有资质的电梯制造、安装、改造、维修单位签订电梯维保合同,约定维护保养的内容、要求、频次、期限以及双方的权利、义务与责任。对专项服务企业的维修保养工作进行监督,对专项服务企业定期检修计划的落实情况进行监督。

5)配备电梯安全管理人员。定期对电梯安全管理人员进行特种设备安全培训,保证其具备必要的安全知识。

6)制定电梯应急救援预案并定期演练。发生电梯困人或其它重大事件时,应立即启动事故应急预案,组织救援,并及时向相关行政主管部门报告。物业服务人员应在15分钟内到达现场,专业维修人员应在30分钟内到达现场。

1.2.9 水景

1)启用前进行防渗漏和防漏电检查,防止渗漏,保证用电安全。

2)使用期间每周巡查2次喷水池、水泵及其附属设施,每月检查1次防漏电设施。

3)设置必要的安全警示标志。

4)水质符合卫生要求。

1.3 消防安全防范

1.3.1 综合管理

1)建立、落实消防安全责任制,设消防安全负责人,逐级逐岗明确消防安全职责。

2)成立义务消防队,配备必要的消防器材,相关人员掌握消防基本知识和技能;每年组织1次有员工、业主或使用人参加的消防演练。

3)设置消防安全宣传专栏,组织开展经常性的消防安全宣传教育;每年对员工进行2次消防安全培训。

4)每日防火巡查1次,每月防火检查1次,按照规定每年检测1次建筑消防设施;保障疏散通道、安全出口、消防车通道和消防设施、器材符合消防安全要求。

5)发现消防安全违法行为和火灾隐患,立即纠正、排除;无法立即纠正、排除的,应向公安机关消防机构报告。

6)消防控制室设专人24小时值班,每班2人,及时处理各类报警、故障信息。

7)发生火情立即报警,组织扑救初起火灾,疏散遇险人员,协助配合公安机关消防机构工作。

1.3.2 消防设施设备维修养护

1) 火灾自动报警系统

(1) 火灾报警控制器、联动控制设备

每日巡查 1 次设备运行情况，保证 24 小时连续正常运行；每月检查测试 1 次报警控制器、联动控制设备的报警、联动控制、显示、打印等功能；每年机柜内部除尘 1 次。

(2) 火灾报警探测器、手动报警按钮、警报装置

每月抽查测试 1 次火灾报警探测器、手动报警按钮、警报装置的报警、警报功能；探测器投入运行 2 年后，每 3 年由专业清洗单位清洗 1 次。

(3) 备用电源

每月检测切换 1 次主、备电源；每季度备用电源、蓄电池充放电试验 1 次。

2) 消防广播系统

每月检查测试 1 次消防专用电话、重要场所的对讲电话、对讲电话主机、播音设备、扩音器、扬声器的联动、强制切换功能，并测试音量；每年机柜内部除尘 1 次；每年机柜内的设备内部除尘 1 次。

3) 防排烟系统

每月检查测试 1 次防排烟风机、排烟阀的联动功能，核对风速；每年养护 1 次防排烟风机、电源控制柜、风口、排烟阀等。

4) 防火分隔设施

每月抽查测试 1 次防火门的启闭功能、防火卷帘的手动和自动控制功能、电动防火阀的联动关闭功能；每年在防火卷帘门的电机转动、齿轮链条传动部位补充 1 次润滑油，电控箱内部除尘 1 次；每年维修养护 2 次防火门附件，在门的转动部位补充 1 次润滑油。

5) 水灭火系统

消防泵、喷淋泵每月盘车 1 次，每半年检查 1 次润滑情况；每年养护 1 次室内、外消火栓。

6) 应急照明、疏散指示标志

每月测试切断正常供电 1 次，测量 1 次照度和供电时间。

7) 消防电梯

每月检查测试 1 次按钮迫降和联动控制功能，轿箱内消防电话。

8)灭火器

每日巡查 1 次灭火器数量、位置情况，每月检查核对 1 次灭火器选型、压力和有效期，保证处于完好状态。

1.4 绿化养护

1.4.1 基本要求

1)乔木

植株生长正常，主枝基本完整，植株保存率高于 95%，年成活率高于 95%，生长季节叶片保存率高于 85%。

2)灌木

植株生长正常，主枝完整，保存率在 95%以上，年成活率高于 95%。

3)绿篱和色块

植株生长整齐，保存率高于 95%，年成活率高于 95%。

4)地被和花坛植物

地被植物覆盖率高于 95%，花坛植物死亡率超过 5%后能及时补栽或更换。

5)草坪

草坪基本整齐，覆盖率高于 95%。

1.4.2 绿化养护内容

1)灌溉

有计划地进行浇灌，灌溉水下渗充足均匀，无明显旱涝情况发生；一般植物确保在萌芽前、4 月、5 月、秋季、入冬前浇水 1 次，冷季型草坪根据长势和土壤情况适当增加灌溉次数。

2)施肥

根据植物生长情况施肥，乔木每 2 年施肥 1 次至 2 次；灌木每年施肥 1 次至 2 次；地被和草坪植物每年施肥 2 次至 3 次；花坛植物根据生长情况进行追肥；尽量减少对化肥的依赖。

3)病虫害防治

根据病虫害发生规律，植物生长季每月至少检查 3 次病虫害情况；并根据检查结果防治病虫

害，不因病虫害出现提前落叶、死亡现象。

4) 整形修剪

乔木每年冬季修剪 1 次；灌木每年生长季节和冬季修剪 1 次；绿篱和色块每年五一前、国庆节前、冬季修剪 1 次；冷季型草坪应根据长势生长季节每月修剪 1 次至 2 次，全年至少修剪 12 次。

5) 除草

每年全面除草 3 次，重点绿地增加除草次数；出现杂草的绿地面积不超过总绿地面积的 10%，季节性杂草能得到有效控制。

6) 垃圾处理

绿化作业产生的垃圾和绿地内的垃圾杂物每周处理 3 次。

1.4.3 工作检查

1) 生长季节每月检查 3 次绿化工作。

2) 编制每季度绿化养护措施和工作计划。

3) 有绿化档案。

1.5 环境卫生

1.5.1 生活垃圾的收集、清运

1) 实行生活垃圾分类收集。

2) 配置密闭式垃圾收集容器，有分类标志。

3) 每 2 周至少清洗 1 次垃圾收集容器。蝇、蚊孳生季节每日喷洒 1 次杀虫药。

4) 每日清运 1 次生活垃圾到指定的垃圾消纳场所，不得乱堆乱倒。

5) 垃圾清运车外观整洁。

1.5.2 物业共用部分清洁

1) 楼内

(1) 大堂、一层候梯厅

每日清扫并清拖 1 次大堂、一层候梯厅地面。

每周擦拭 1 次信报箱、大堂玻璃。

每月擦拭 1 次大堂、候梯厅墙面。

每日巡视保洁 1 次大堂、一层候梯厅。

(2) 楼道、楼梯

每周清扫 1 次、每 2 周清拖 1 次楼道、楼梯地面。

每 2 周擦拭 1 次楼梯扶手、栏杆、窗台、防火门、消火栓、指示牌等共用设施。

每季度除尘 1 次楼内灯具。

每日巡视保洁 1 次楼道、楼梯。

2) 电梯轿箱

每日擦拭 1 次电梯轿厢门、面板。

每日清拖 1 次轿厢地面。

不锈钢或其他材料装饰的电梯轿厢,每月护理 1 次;石材装饰的电梯轿厢,每季度养护 1 次。

每日巡视保洁 2 次电梯轿箱。

3) 天台、屋面

每季度清扫 1 次天台、屋面;雨季期间,每 2 月清扫 1 次天台、屋面。

每月巡查 1 次天台、内天井,有杂物及时清扫。

4) 楼外道路及设施

每日清扫 1 次、巡视保洁 2 次楼外道路。

每月清洁 1 次楼外公共照明及共用设施;每季度清洁 1 次雨蓬、门头等。

5) 水景

根据水质情况进行消毒净化处理。

使用期间每周清洁 2 次水面;每年清洁 2 次水池池底。

6) 有害生物预防和控制

配合相关部门进行有害生物预防和控制。

投放药物应预先告知,投药位置有明显标志。

7) 雨雪天气清洁

雨后对小区内主路、干路积水进行清扫。

降雪时,及时清扫积雪,铲除结冰。夜间降雪的,主要道路的冰雪在次日 10:00 前清扫干净。

1.5.3 工作检查和记录

- 1) 每日检查 1 次清洁质量, 做好记录。
- 2) 每季度全面检查 1 次清洁质量, 做好记录。
- 3) 清洁档案齐全。

1.6 公共秩序维护

1.6.1 主要出入口有专人 24 小时值守。

1.6.2 制定巡查路线, 巡视检查并做好记录。6: 00 至 22: 00 巡视 2 次、22: 00 至次日 6: 00 巡视 1 次。

1.6.3 巡视检查停车场, 维护道路、场地使用秩序。

1.6.4 机动车辆凭证出入。

1.6.5 安防控制室设专人 24 小时值守; 监控影像资料、报警记录, 应留存 30 日备查; 管理制度、应急预案张贴在显著位置。

1.6.6 对违法行为立即报警, 协助相关部门处理。

1.6.7 每年进行 2 次专项应急预案演习, 做好记录。

1.6.8 备勤人员 24 小时待岗。

1.6.9 记录与档案

- 1) 各项工作记录完整有效。
- 2) 档案齐全。

1.7 装饰装修管理

1.7.1 建立装饰装修管理服务制度。

1.7.2 建立装饰装修管理档案。

1.7.3 受理业主或使用人的装饰装修申报登记, 与业主或使用人、装饰装修企业签订住宅室内装饰装修管理服务协议, 告知业主或使用人在装饰装修工程中的禁止行为和注意事项。

1.7.4 装饰装修期间每日巡查 1 次现场, 发现业主或使用人未申报登记或者有违法违规行为的, 应立即劝阻; 拒不改正的, 报告相关行政主管部门及业主、业主委员会, 并在物业管理区域内公示。

1.7.5 装饰装修结束后进行检查，对违反住宅室内装饰装修管理服务协议的当事人按照约定处理。

1.7.6 委托清运装修垃圾的，应在指定地点临时堆放，采取围挡、遮盖措施，在 2 日内清运。自行清运装修垃圾的，应采用袋装运输或密闭运输的方式，在 2 日内清运。

附件六：其他服务事项和标准：

无

附件七：物业服务费用评估报告摘要：

附件八：移交资料清单

1. 物业管理区域划分资料；
2. 建设用地规划许可证和建设工程规划许可证的附件、附图；
3. 竣工验收报告及竣工总平面图，单体建筑、结构、设备竣工图、配套设施、地下管网工程竣工图、消防验收等竣工验收资料；
4. 设施的出厂随机资料，安装、验收、使用、维护保养和定期检验等技术资料，运行、维护保养记录；
5. 物业质量保修文件和物业使用说明文件；
6. 业主名册；
7. 物业管理必需的其他资料。

附件九：违约责任约定：无

2. 临时管理规约

北京市住宅区临时管理规约
使用说明

1. 本临时管理规约文本为示范文本，由北京市住房和城乡建设委员会制定。临时管理规约是自首户业主入住之日起至业主大会成立期间，业主与业主、业主与建设单位等主体之间，对有关物业的使用、维护、管理，业主的共同利益，业主应当履行的义务，违反临时管理规约应当承担的责任等事项的约定。

2. 物业管理区域内，业主依法享有法律、法规和规章等规定的权利，并履行相应义务。

3. 相关行政管理部门在依法执行公务需要进入物业管理区域时，各相关主体应当予以配合。

4. 本示范文本自发布之日起启用。

尚城家园临时管理规约

第一部分 物业基本情况

一、物业管理区域

东：潞苑四街

南：疃里南街

西：潞邑西路

北：潞苑二街

物业管理区域内的物业构成明细详见《前期物业服务合同》。

二、物业服务用房

物业服务用房建筑面积为 150 平方米，其中地上建筑面积为 150 平方米，位于；地下建筑面积为 / 平方米，位于 / 。

其中业主大会及业主委员会办公用房建筑面积为×平方米。

第二部分 物业专有部分交付、使用、维修和管理

三、物业乙方在办理房屋交付手续前，应当向建设单位领取所购房屋的“业主一卡通”，与银行、建设单位签订前期物业服务费托收协议，并按照前期物业服务合同约定的费用标准在“业主一卡通”内预存 12 个月（不超过 12 个月）的物业服务费。

新建房屋建筑，建设单位在交付使用时，应当向物业乙方提交质量保证书、房屋建筑使用说

说明书及其他文件，明确告知物业乙方房屋建筑的各项性能指标、使用与维护保养要求、质量保修内容等。

四、物业专有部分维修、使用和管理

（一）业主对物业的专有部分享有占有、使用、收益和处分的权利，但不得侵害其他人的合法权益，遵守供电、供水、供热、供气、排水、通行、通风、采光、装饰装修、环境卫生、环境保护等方面的相关规定。

业主、物业使用人在使用专有部分时应当遵守《北京市城镇房屋建筑使用安全综合治理办法》等有关法律法规和规章的规定。

物业保修期满后，业主自行承担其物业专有部分的维修养护责任。因维修养护不及时或者未采取措施消除物业安全隐患给其他业主造成损失的，应当承担相应责任。

（二）业主、物业使用人应当按照规划用途使用物业。确需改变物业规划用途的，应当依法办理相关手续。

业主、物业使用人应当按照规定合理使用水、电、气、热等设施设备，不得擅自拆改。

（三）业主、物业使用人应当按照设计预留的位置安装空调，未预留设计位置的，应当与建设单位协商确定合理位置，并做好噪音预防及冷凝水处理。

（四）建设单位需要进入专有部分对物业共用部分进行维修、养护、更新、改造时，应当提前通知相关业主、物业使用人，相关专有部分的业主、物业使用人应当予以配合，造成专有部分损失的，责任人应当依法承担恢复原状、赔偿损失等法律责任。

建设单位确实无法通知业主、物业使用人的，应当在公安部门、街道办事处、乡镇人民政府和其他业主的监督下，先行进行维修，事后应当及时通知相关业主、物业使用人，并做好善后工作。

（五）业主出租或者转让专有部分的，应当遵守房屋租赁以及房屋转让的有关规定，告知承租人和乙方本临时管理规约的内容，并将出租及转让情况告知建设单位。

第三部分 物业共用部分使用、维修和管理

五、业主对物业共用部分享有权利、承担义务，不得以放弃权利不履行义务。

六、业主、物业使用人等在使用物业共用部分时，应当遵守建设单位根据《前期物业服务合

同》制订的物业共用部分使用、公共秩序和环境卫生维护等方面的规章制度。

因使用人不当使用给物业共用部分造成损害的，责任人应当依法承担恢复原状、赔偿损失等法律责任。

七、建设单位应当按照《前期物业服务合同》的约定，对物业共用部分进行日常维修、养护、运行和管理。

八、业主、物业使用人在使用物业共用部分时，应当遵守下列约定：

（一）宠物饲养：业主、物业使用人应当遵守《北京市养犬管理规定》，实时清理宠物便溺物。

（二）车辆停放：业主、物业使用人应当与停车管理单位签订停车管理协议，按位停车；在小区地面行驶时，要注意减速避让行人；车辆出入应按规定出示相应证件或登记。

占用消防通道的，停车管理单位应当劝阻；拒不改正的，停车管理单位应当及时报告消防主管部门。

（三）电梯使用：业主、物业使用人应当遵守《乘梯须知》，和《北京市住宅电梯使用管理规定》。

（四）阳台封闭：本小区阳台统一封闭，若业主自行更换应采用色彩统一，与建筑外立面协调，风格一致。

（五）太阳能热水器安装： / 。

（六） / 。

（七） / 。

九、本物业管理区域内禁止以下行为：

（一）擅自拆改房屋承重结构、主体结构、改变房屋外观；

（二）擅自占用或损坏物业共用部分、移动物业共用设施设备；

（三）违章搭建、私设摊点；

（四）在非指定位置倾倒或抛弃垃圾、杂物；

（五）违反有关规定堆放易燃、易爆、剧毒、放射性物品，排放大气污染物、水污染物、噪声、光、电磁波辐射等有害物质；

（六）擅自在物业共用部分悬挂、张贴、涂改、刻画；

(七) 利用物业从事危害公共利益和侵害他人合法权益的活动;

(八) 法律、法规、规章和本规约禁止业主的其他行为。

十、业主应当按照规定交存住宅专项维修资金，按照《前期物业服务合同》的约定缴纳物业服务费用。

十一、为维护物业管理区域安全秩序，秩序维护人员可以对陌生来访人进行询问并登记来访情况，业主、物业使用人应当告知来访人予以配合。

发生火险、盗窃、人身伤亡等安全事故的，业主、建设单位应当向公安机关反映有关情况。建设单位应当配合公安机关的调查取证，监控录像保存等应当符合有关规定。

十二、建设单位对业主、物业使用人出现的不符合物业共用部分使用要求的行为，可以采取批评、规劝等方式予以劝阻。

十三、建设单位不得擅自利用业主依法享有的物业共用部分进行经营活动。

建设单位应当于每年第一季度公示上一年度前期物业服务合同履行情况、物业服务项目收支情况。

第四部分前期物业服务

十四、建设单位承担本物业管理区域前期物业服务责任。具体物业服务事项、服务标准和物业服务费用标准等按照《前期物业服务合同》约定执行。

第五部分装饰装修

十五、装修人和装修人委托的装饰装修企业以及建设单位应当遵守《住宅室内装饰装修管理办法》（中华人民共和国建设部令第110号）等法律、法规、规章的规定。

十六、装修人在住宅室内装饰装修工程开工前，应当向建设单位申报登记。建设单位应当将住宅室内装饰装修工程的禁止行为和注意事项告知装修人和装修人委托的装饰装修企业。

十七、法定休息日、节假日全天及工作日12时至14时、18时至次日8时，禁止在已竣工交付使用的住宅楼内进行产生噪声的装修作业。在其他时段内进行装修作业的，应当采取措施，减轻对周围生活环境的干扰。

建设单位应当将装饰装修的时间要求、地点等情况在业主所在楼内公示。

十八、建设单位应当加强对装饰装修活动的巡查、监督。装修人不得拒绝和阻碍建设单位依据住宅室内装饰装修管理服务协议的约定，对住宅室内装饰装修活动的监督检查。

装修人和装修人委托的装饰装修企业拒不办理申报登记或者违反相关规定及装饰装修服务协议的，建设单位应当及时告知并劝阻；拒不改正的，建设单位应当及时向有关主管部门报告，并在物业管理区域内公示。

十九、业主、物业使用人因装修房屋影响物业共用部分正常使用的，应当及时恢复；给其他业主、物业使用人造成损失的，应当承担赔偿责任。

二十、其他： /

（注：参照《住宅室内装饰装修管理办法》，中华人民共和国建设部令第110号）

第六部分首次业主大会会议筹备

二十一、物业管理区域内已交付业主的专有部分达到建筑物总面积50%以上的，建设单位应当向物业所在地街道办事处、乡镇人民政府报送筹备首次业主大会会议所需资料，并推荐业主代表作为临时召集人，召集占总人数5%以上或者专有部分占建筑物总面积5%以上的业主向物业所在地街道办事处、乡镇人民政府提出书面申请成立业主大会；占总人数5%以上或者专有部分占建筑物总面积5%以上的业主也可以自行向物业所在地街道办事处、乡镇人民政府提出书面申请成立业主大会。

二十二、建设单位应当自首次业主大会会议筹备组成立之日起7日内向筹备组提供业主名册、业主专有部分面积、建筑物总面积等资料，并承担筹备及召开首次业主大会会议所需费用

筹备组可以与建设单位协商所需费用的事项(包括打印、复印相关材料的费用，必要的通讯和交通费用等)和具体数额。

第七部分物业项目查验交接

二十三、业主共同决定解除前期物业服务合同并且确定物业管理方式的，建设单位应当与全体业主就物业共用部分进行查验交接。具体方法按照北京市物业项目交接有关规定执行。

二十四、物业共用部分经查验符合相关标准，不免除建设单位按照国家规定和《预售合同》约定的保修期限、范围等应当承担的保修责任。

第八部分争议解决

二十五、业主、物业使用人和建设单位在物业使用、管理中产生矛盾纠纷时，可以提请物业管理纠纷人民调解组织调解处理，也可以依法申请仲裁或者向人民法院提起诉讼。

二十六、违反本临时管理规约或者有关法律、法规、规章的规定，造成其他权利人人身伤害、财产损失的，责任人依法承担赔偿责任。

二十七、物业使用人违反本临时管理规约的，业主承担连带责任。

第九部分附则

二十八、本规约所称物业使用人，包括房屋承租人、共居人等。

二十九、物业管理区域内，建设单位尚未出售和虽已出售但尚未交付的部分，由建设单位享有业主权利、承担业主义务。

三十、本规约对本物业管理区域内的业主及物业使用人等具有约束力。物业转让的，本规约效力直接及于物业受让人。

三十一、本规约由业主、建设单位各持一份。

三十二、相关行政管理部门在依法执行公务需要进入物业管理区域时，各相关主体应当予以配合。

三十三、本规约作为房屋《预售合同》的附件，自该物业项目首个乙方签字承诺之日起生效，至业主共同决定的管理规约生效之日起终止。

承诺书

本人是尚城家园（小区名称）号楼单元号的乙方，已经仔细阅读并承诺遵守《尚城家园临时管理规约》。

业主（签章）：

年 月 日

3. 其他约定

无

附件十二甲方关于遮挡或妨碍房屋正常使用情况的说明

(如: 该共有产权住房公共管道检修口、柱子、变电箱等有遮挡或妨碍房屋正常使用的情况)
本项目存在以下可能影响居住环境的不利因素及风险提示:

1. 甲乙双方一致确认, 乙方在购买该房屋并签订《预售合同》之日前, 已明确知晓 3 号楼南侧, 7 号楼西侧部分地下车库地下一层设有污水处理站一个; 14 号楼东侧地下车库地下一层设有污水处理站一个, 甲方已明确告知乙方, 乙方已明确知晓并经慎重考虑后仍自愿购买该房屋。

2. 甲乙双方一致确认, 乙方在购买该房屋并签订《预售合同》之日前, 已明确知晓暂定 1 号楼与 3 号楼之间有燃气调压站一个以及 11 号楼与 12 号楼之间有燃气调压站一个, 18 号楼南侧有锅炉房专用燃气调压站一个(燃气调压站位置最终以竣工为准), 甲方已明确告知乙方, 乙方已明确知晓并经慎重考虑后仍自愿购买该房屋。

3. 甲乙双方一致确认, 乙方在购买该房屋并签订《预售合同》之日前, 已明确知晓 3 号楼与 6 号楼之间, 14 号楼南侧与 16 号楼西侧之间, 分别有化粪池一个, 甲方已明确告知乙方, 乙方已明确知晓并经慎重考虑后仍自愿购买该房屋。

4. 甲乙双方一致确认, 乙方在购买该房屋并签订《预售合同》之日前, 已明确知晓 18 号楼东侧地下部分有锅炉房一个, 南侧一层有泻爆口一个, 并在 18 号楼东侧山墙有锅炉房的供暖排烟管道一个, 甲方已明确告知乙方, 乙方已明确知晓并经慎重考虑后仍自愿购买该房屋

5. 甲乙双方一致确认, 乙方在购买该房屋并签订《预售合同》之日前, 已明确知晓自行车库设置在 8 号楼以及 14 号楼地下一层, 自行车出入口位于 8 号楼西侧山墙, 14 号楼东侧山墙, 甲方已明确告知乙方, 乙方已明确知晓并经慎重考虑后仍自愿购买该房屋。

6. 甲乙双方一致确认, 乙方在购买该房屋并签订《预售合同》之日前, 已明确知晓 1 号楼南侧、4 号楼北侧设有配电室一个; 7 号楼南侧、9 号楼北侧侧设有配电室一个; 12 号楼南侧、

14 号楼北侧设有配电室一个；17 号楼南侧、19 号楼北侧设有配电室一个。每个配电室旁边均设置有一个人防出入口，甲方已明确告知乙方，乙方已明确知晓并经慎重考虑后仍自愿购买该房屋。

7. 甲乙双方一致确认，乙方在购买该房屋并签订《预售合同》之日前，已明确知晓 4 号楼东侧，5 号楼西侧，7 号楼西侧及东侧，11 号楼东侧及西侧，14 号楼西侧，17 号楼西侧 14 号楼东南侧有贴建（通风口），甲方已明确告知乙方，乙方已明确知晓并经慎重考虑后仍自愿购买该房屋。

8. 甲乙双方一致确认，乙方在购买该房屋并签订《预售合同》之日前，已明确知晓 2 号楼南侧、5 号楼北侧设有人防战时出入口，4 号楼南侧、7 号楼北侧设有人防战时出入口，14 号楼南侧、17 号楼北侧设有人防战时出入口，18 号楼东侧设有车库出入口。

9. 甲乙双方一致确认，乙方在购买该房屋并签订《预售合同》之日前，已明确知晓 1 号楼东侧单元山墙面无窗，2#楼西侧单元山墙面无窗，3#楼北侧山墙面无窗，4 号楼东侧山墙以及 5 号楼西侧山墙，7 号楼东侧山墙 8 号楼西侧山墙，13#楼东侧山墙无窗，17#楼东西两侧山墙无窗，16 号楼南侧以及 19#楼北侧山墙无窗，甲方已明确告知乙方，乙方已明确知晓并经慎重考虑后仍自愿购买该房屋。

10. 甲乙双方一致确认，乙方在购买该房屋并签订《预售合同》之日前，已明确知晓 7 号楼楼顶有一个人防警报控制室，2 号楼楼顶设有消防水箱间甲方已明确告知乙方，乙方已明确知晓并经慎重考虑后仍自愿购买该房屋。

11. 甲乙双方一致确认，乙方在购买该房屋并签订《预售合同》之日前，已明确知晓 20 号楼、21 号楼、22 号楼以及 23 号楼、24 号楼为配套商业以及公共服务设施，五幢楼与邻近住宅楼之间有居住小区外墙围栏，甲方已明确告知乙方，乙方对此无异议，乙方已明确知晓并经慎重考虑后仍自愿购买该房屋。

12. 甲乙双方一致确认，乙方在购买该房屋并签订《预售合同》之日前，13 号楼东侧、15 号楼东侧设有地下室疏散楼梯，上有阳光板甲方已明确告知乙方，乙方对此无异议，乙方已明确知晓并经慎重考虑后仍自愿购买该房屋。

13. 甲乙双方一致确认，乙方在购买该房屋并签订《预售合同》之日前，已明确知晓，9#楼东侧与 10 号楼之间、10 号楼北侧，2 号楼南侧与 5 号楼北侧之间、12 号楼南侧与 14 号楼北

侧之间，18号楼北侧设有机动车坡道出入口，且出入口上设有阳光板以及人防通风竖井，甲方已明确告知乙方，乙方已明确知晓并经慎重考虑后仍自愿购买该房屋。

14. 甲乙双方一致确认，乙方在购买该房屋并签订《预售合同》之日前，已明确知晓，14#楼西侧单元首层为小型便利商服以及物业服务用房，19#楼西侧单元首层为图书馆，甲方已明确告知乙方，乙方已明确知晓并经慎重考虑后仍自愿购买该房屋。

15 甲乙双方一致确认，乙方在购买该房屋并签订《预售合同》之日前，已明确知晓，用地北侧距离1#楼、11#楼约20米处距离2#楼、12#楼约30米处存在高架高压电缆，乙方已明确知晓并经慎重考虑后仍自愿购买该房屋。

16、甲乙双方一致确认，乙方在购买该房屋并签订《预售合同》之日前，已明确知晓，首层无障碍坡道会对对应住宅外窗产生一定遮挡，甲方已明确告知乙方，乙方已明确知晓并经慎重考虑后仍自愿购买该房屋。

17. 甲乙双方一致确认，乙方在购买该房屋并签订《预售合同》之日前，已明确知晓，因本项目在取得规划许可时，《北京市生活垃圾管理条例》尚未施行，故本项目在规划时，无需规划建设配套生活垃圾分类设施。对此事宜，甲方已明确告知乙方，乙方已明确知晓并经慎重考虑后仍自愿购买该房屋。因此在乙方后续房屋使用过程中，由此导致的任何问题甲方不承担任何责任，甲方也不负责解决相关问题，乙方对此无异议，乙方并确认在购买该房屋后，不再因该问题向甲方主张任何形式的赔偿或补偿。

附件十三补充协议

《北京市共有产权住房预售合同》补充协议

甲方：北京首开新奥置业有限公司

乙方：

丙方：北京市燕东保障性住房建设投资有限公司

鉴于甲乙丙三方于年月日，就乙方购买甲方开发的（尚城家园）项目（以下简称“本项目”）楼单元号房屋（以下简称“该房屋”）签订了《北京市共有产权住房预售合同》（以下简称“《预售合同》”）及其附件，现经友好协商，三方就《预售合同》及其附件的未尽事宜，达成如下补充协议：

第一条关于销售的补充约定

1、甲方在签订《预售合同》及其附件前已向乙方明示《预售合同》示范文本、所有预售合同附件、《建设用地规划许可证》、《国有土地使用权证》、《建设工程规划许可证》、《建设工程施工许可证》、《共有产权住房预售许可证》及其附件、附图、《房屋面积测算技术报告书》（预售登记测绘）、所售楼栋的销控信息表、经房地产交易主管机关审核的预售方案、经房地产交易主管机关备案的《销售机构和销售人员情况表》、建筑隔声情况的建筑设计文件和环境影响评价文件、《前期物业服务合同范本》、《临时管理规约》，共用建筑面积分摊情况说明，同时按照乙方要求做出了合理说明，乙方已清楚无异议。

2、甲乙双方确认：

(1)《预售合同》及其附件及本补充协议一经签订，甲乙双方（包括销售人员或其他有关人员）之前就该房屋买卖在协商过程中形成的各类口头或书面的表示、意向、承诺、介绍、协议等（如有），均由《预售合同》及其附件及本补充协议替代而自动终止或失效，对甲乙双方均不具有约束力。

(2)甲方所做的样板间及各种楼书、模型、销售广告、宣传资料等仅供乙方参考，不构成甲方为本项目所作之任何承诺，亦不构成《预售合同》及其附件及本补充协议的组成部分，有关

内容均以《预售合同》及其附件及本补充协议为准。对于甲方发布的广告和宣传资料中涉及但《预售合同》及其附件、本补充协议未约定的事项，不作为交房标准，甲方不受其内容约束。乙方声明，对甲方的上述告知及提示以充分理解而不持有异议，不会为此向甲方追究责任或要求任何形式的赔偿。

(3)甲方对共有产权住房开发规划范围内的（包括但不限于）该房屋周边环境、户型结构、空间尺寸、朝向、日照、层高等均向乙方履行了详尽的告知和提示义务，乙方认可该房屋周边环境、户型结构、空间尺寸、朝向、日照、层高等。甲方就该房屋所在楼栋的外立面中主要起到装饰作用的建筑造型，对该房屋的通风、采光、防盗、防雨等功能可能产生的不利影响，已经向乙方进行了充分地说明，并提醒乙方对此类影响给予必要的注意。乙方声明，对甲方的上述告知及提示已充分理解，对于所购买的该房屋（包括但不限于）周边环境、户型结构、空间尺寸、朝向、日照、层高、建筑结构连接的建筑造型等可能对乙方使用造成的各种影响不持异议。乙方不为此向甲方追究责任或要求任何形式的赔偿。

(4)乙方在购买该房屋并签订《预售合同》及其附件及本补充协议之前，已经对本项目的周边环境进行过审慎考察，并已明确知晓该房屋周边建有包括但不限于平瑞街等市政交通基础设施，以及政府未来在此进行建设的各类市政交通基础设施。由于上述市政交通基础设施运行、变化等原因的影响，可能对乙方未来该房屋使用造成进一步的噪音、振动、尾气等不利影响，对此事宜，甲方已明确告知乙方，乙方已明确知晓了上述不利情况并经慎重考虑后仍自愿购买该房屋。乙方由于本项目所在地声环境影响因素属于甲方不可控因素，未来的声环境监测值可能会超出《预售合同》及其附件及本补充协议签订前实测的监测值，对此事宜，甲方已明确告知乙方，乙方已明确知晓了上述不利情况并经慎重考虑后仍自愿购买该房屋，乙方不为此向甲方主张任何形式的赔偿或补偿。

3、甲乙双方确认：

(1)、如《预售合同》中涉及的甲方及甲方委托的销售代理机构的名称、通信地址、邮政编码、营业执照注册号等信息发生了变更（以下简称“该工商变更”），以工商部门准予变更后的内容为准。甲方无须通知乙方，但该工商变更不得降低或减弱甲方及甲方委托的销售代理机构在《预售合同》中所承担的责任和义务。如该工商变更的手续须经乙方同意，甲乙双方一致约定，乙方同意甲方的该工商变更，并承诺予以相关配合。

(2)、如《预售合同》中涉及的乙方的各项信息发生变更的，在乙方取得该房屋的不动产权证书前，乙方均应将所发生的变更事项书面告知甲方。否则，由此发生的一切损失（包括但不限于各项通知、函件无法通知送达或通知送达延误，不动产权证书所有者名称错误等）由乙方承担。

第二条关于《预售合同》第一条的补充约定

1、《预售合同》的第一条所称“土地使用年限”是土地用途为“住宅”部分的使用年限，其他用途的土地使用年限以该部分土地的《土地使用权证》上所载明期限为准。

2、乙方享有的土地使用年限以相关政府部门最终核定，并最终载明于乙方取得的不动产权属证明文件上的土地使用年限为准。

3、根据政府目前规定，甲乙双方一致确认，甲方并不承担为乙方办理该房屋的《国有土地使用权证》之义务。如乙方在取得该房屋的《不动产权证书》后，确需办理该房屋的《国有土地使用权证》的，且根据届时政府相关规定，确实可以办理的，可由乙方申请，甲方书面同意，双方协商约定后办理，但所需费用（包括但不限于代办费用，相关税费等）应全部由乙方承担。

4、甲乙双方一致认定，《预售合同》“项目建设依据”中所称“地名核准名称”或“暂定名”与甲方销售房屋时所用的销售推广名“尚城家园”归甲方所有，并未随乙方所购买房屋进行转让。甲方均可用于该房屋所在小区的楼体标识，小区大门标识，楼顶标识、其他媒体广告宣传及小区内各项配套用房和配套设施中。甲方有权在其中加入“首开”、“首开股份”、“首开地产”等字样的企业标识和首开徽标，甲方并不因此需要为乙方支付任何形式的费用。

第三条关于《预售合同》第三条的补充约定

《预售合同》约定的“共有产权住房坐落地址、编号”为销售编号，若与最终办理不动产登记时确认的房屋编号、住址名称等有差异的，则以政府相关部门的审批确认为准。

第四条关于《预售合同》第五条的补充约定

如果该房屋权利状况与《预售合同》第五条承诺不符，导致不能完成该房屋不动产转移登记

的，乙方有权解除合同。乙方解除合同的，应当书面通知甲方及丙方，自乙方的解除合同通知送达甲方、丙方之日起 15 日内，甲乙丙三方签订书面解除协议。乙方因此解除合同的，甲方应当在本补充协议第二十三条约定的期限内退还乙方全部已付款，并自乙方付款之日起，按照中国人民银行同期贷款基准利率计算给付利息。

如该房屋所在土地或楼宇被设置抵押权，但抵押权人同意甲方出售该共有产权住房、且甲方已明确告知乙丙双方被设置抵押情况的，则不属于《预售合同》第五条所指的“其他限制转让的情况”。

第五条关于《预售合同》第七条的补充约定

（一）乙方以现金方式支付房价款的，以其交付现金当日作为乙方实际付款日期，甲方在乙方所应支付的款项全部到达甲方帐户之后，应为乙方开具正式发票或收据。

（二）乙方以票据（汇票、本票、支票）方式支付房价款的，应当注明款项用途为房价款，该票据所载款项到达甲方帐户之日为乙方实际付款日期，由此产生的银行手续费及其他费用应由乙方承担；如果前述票据为乙方以外的第三方出具，则乙方应在交付该票据的同时向甲方提供由出票方出具的票据付款证明文件。如果乙方不能提供上述证明文件，则视为乙方未按照约定履行付款义务。

（三）关于《预售合同》第七条第（二）款的补充约定：

乙方应当在签订《预售合同》当日内一次性向甲方支付全部购房款人民币元。（大写：人民币元整），其中包含定金人民币元。

如果乙方未在上述期限内向甲方支付全部购房款，视为乙方违约，乙方应按《预售合同》第八条以及本补充协议的相关约定承担逾期付款的违约责任，并承担由此产生的全部费用。

（四）关于《预售合同》第七条第（二）款的补充约定：

乙方应当于 年 月 日前分 期支付该商品房全部价款人民币元（大写 元整）：

首期房价款人民币 元（大写 元整），应当于 年 月 日前支付，其中包含定金人民币 100000 元。

第二期房价款人民币 元（大写 元整），应当于 年 月 日前支付。

第三期房价款人民币 元（大写 元整），应当于 年 月 日前支付。

如果乙方未在上述期限内向甲方支付任何一期购房款，视为乙方违约，乙方应按预售合同第八条以及附件十三补充协议的相关约定承担逾期付款的违约责任，并承担由此产生的全部费用

（五）关于《预售合同》第七条第（二）款的补充约定：

1、乙方应于签订《预售合同》当日内向甲方支付首期购房款人民币元（大写：人民币元整），其中包含定金人民币元，剩余购房款人民币元（大写：人民币元整），若以组合贷方式支付的，其中公积金贷款人民币元（大写 元整），剩余房款人民币 元（大写 元整）为商业贷款乙方向（以下简称贷款机构）申请贷款支付。

（1）如乙方采用商业贷款方式支付购房款，乙方应保证甲方在该楼栋具备放款条件之日起90日内收到全部贷款。

（2）如乙方采用公积金贷款方式支付购房款，乙方人应保证甲方在该楼栋具备放款条件之日起90日内收到全部贷款。

（3）如乙方采用组合贷款方式支付购房款，乙方人应保证甲方在该楼栋具备放款条件之日起90日内收到全部贷款。

2、乙方在签订《预售合同》及本补充协议之前，应当向贷款机构确认其贷款申请的可行性，并按照贷款机构的要求提交齐全、真实、有效的贷款申请资料。并且乙方应当按照贷款机构的要求与其签署借款合同等贷款申请相关文件，乙方申请贷款产生的费用（包括但不限于公证、法律审查、保险、担保等费用）由乙方自行承担。

3、如果乙方未在上述约定期限内向甲方支付全额首期购房款，或者甲方未在上述约定期限内收到乙方通过贷款方式支付的剩余全部购房款（包括但不限于贷款机构批准的贷款金额少于乙方申请的金额，或贷款机构拒绝向乙方发放贷款）的，视为乙方违约，乙方应按《预售合同》第八条以及本补充协议的相关约定承担逾期付款的违约责任，并承担由此产生的全部费用。

4、如果乙方因贷款申请未获批准或者贷款机构拒绝发放贷款要求解除合同的，则乙方支付的定金不予退还，同时乙方还应承担因签署、解除买卖合同所产生的全部费用（包括但不限于政府税费等），甲乙双方按照本补充协议第二十三条约定办理完毕合同解除手续后，甲方将乙方已付款扣除定金及相关费用后的剩余部分无息退还给乙方。

5、如贷款银行未按照乙方申请的贷款金额和贷款年限发放贷款，或者拒绝向其发放贷款：则

(1) 乙方应当在接到甲方或贷款银行通知后七日内向甲方一次性付清全部购房款；或者(2) 乙方应当按贷款银行审核确定的贷款金额和年限，在接到甲方或贷款银行通知后七日内重新办理贷款手续，并在办理贷款手续当日向甲方一次性补交差额部分购房款，如果乙方未按照上述任意一种方式办理，视为乙方违约，乙方应按预售合同第八条、附件五以及附件十三补充协议的相关约定承担逾期付款违约责任，并承担由此产生的全部费用。

(六) 乙方应在该房屋交付前，按照买卖合同及本补充协议的约定付清全部购房款（包括但不限于定金、首付款、商业贷款或公积金贷款及因逾期付款产生的违约金等），否则甲方有权不予办理交付该房屋，且不能视为甲方违约，甲方不承担违约责任，乙方应自行承担由此产生的全部法律后果及相关责任。

第六条关于《预售合同》第八条的补充约定

乙方未按照《预售合同》及本补充协议约定时间付款的，甲乙双方同意按照下列方式处理：

1、按照逾期时间，分别处理。（(1)和(2)不作累加）

(1)逾期在 60 日之内，自约定的应付款期限届满之次日起至实际支付应付款之日止，乙方按日计算向甲方支付逾期应付款万分之一的违约金，并于实际支付应付款当日向甲方支付违约金，合同继续履行；

(2)逾期超过 60 日后，甲方有权解除合同。甲方解除合同的，乙方应当自甲方的解除合同通知送达乙方之日起 10 日内按照全部房价款的 3%向甲方支付违约金，并按照《预售合同》及本补充协议的约定配合甲方办理合同解除的相关手续。乙方愿意继续履行合同的，经甲方同意后，合同继续履行，自约定的应付款期限届满之次日起至实际支付应付款之日止，乙方按日计算向甲方支付逾期应付款万分之一的违约金，并于实际支付应付款当日向甲方支付违约金。

本条所称逾期应付款是指依照《预售合同》第七条及合同附件五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、当乙方累计逾期付款金额达到该共有产权房总价款（以《预售合同》第六条约定为准）的 20%以上（含 20%）时，甲方有权单方解除《预售合同》及本补充协议，不受本条第 1 款关于解除期限的限制。

3、无论乙方以何种方式支付房价款，在该共有产权房达到交付条件时，如果乙方未按照约定付清该共有产权房全部房价款、违约金及相关费用的，甲方有权拒绝交付该共有产权房，并按《预售合同》第八条及本补充协议的约定追究乙方的违约责任。

第七条关于《预售合同》第九条的补充约定

甲乙双方一致同意，《预售合同》“交付条件”中第2项所指的“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”，仅指有资质的房产测绘机构出具的，并加盖其公章的该商品房所在楼栋的面积实测技术报告书，该面积实测技术报告书无需经建委主管单位备案。

第八条关于《预售合同》第十条第（一）款的补充约定

《预售合同》第十条第（一）款约定的第1、2、3项基础设施设备如果在约定期限内未达到条件的，甲乙双方同意由甲方采取其他方式保证乙方之正常使用，视为上述基础设施设备达到合同约定的使用条件，使用过程中产生的能源消耗费用按照国家或北京市有关部门规定的消耗单价标准计算，由乙方承担。乙方不得以此为由向甲方主张违约责任，包括但不限于不得提出解除合同或其他赔偿要求。

《预售合同》第十条第（一）款约定的第4项基础设施设备，甲方在该房屋交付时已经完成室内燃气管道的敷设，并与城市燃气管网连接，达到燃气供应条件，至此，甲方已经履行完毕该项基础设施设备的交付义务。该房屋交付后由燃气公司按照相关规定进行验收及开通，如因非甲方原因导致该房屋未能开通燃气的，乙方不得以此为由向甲方主张违约责任，包括但不限于不得提出解除合同、要求赔偿或要求甲方提供其他替代设施设备及承担费用等。

《预售合同》第十条第（一）款约定的基础设施设备的开通手续及费用承担的情况补充约定如下：甲方负责办理本项目整体供水、排水、供电、供暖、燃气开通手续并承担相关费用；

第九条关于《预售合同》第十条第（二）款的补充约定

公共服务及其他配套设施交付条件：

1、小区内非市政道路、规划的车位（非产权）、物业服务用房，配套生活垃圾分类设施，于该房屋交付后90日内达到使用条件；

2、小区内绿地率，在小区整体交用后 90 日内达到规划设计指标；

3、产权车位：以车位销售合同中的约定为准；

4、小区内配建的居住公共服务设施在符合条件的情况下向有关部门移交。在甲方按照相关规定向有关部门移交之后，即视为甲方履行了《预售合同》第十条约定的交付义务；

乙方同意，如因政府规划、政策调整及人力不可抗拒因素等非甲方原因致使有关基础设施设备和公共服务及其他配套设施在约定日期未能达到约定条件的，甲方不承担违约责任。

《预售合同》第十条第（二）款中所述“公共绿地”、“小区非市政道路”、“公共停车场”仅指北京市通州区通州新城 0204 街区 TZ00-0024-0006、0007 地块 R2 二类居住用地住宅楼的用地范围以内（以下简称“该地块”）（该地块不包括该房屋所在地块的《国有土地使用证》规定的用地范围内的其他楼栋的用地范围）的公共绿地、小区非市政道路及公共停车场。该地块范围之外的任何设施，包括但不限于绿地、停车场及道路等均与《预售合同》及本补充协议无关，甲方无需就其向乙方承担任何责任。

如该房屋所在楼宇的竣工时间为非绿化季节或处于绿化季节但即将结束，甲乙双方一致同意，甲方无须为公共绿地未完成绿化而承担责任，但甲方应选择洒水、覆盖等有效的防尘措施，并且甲方应在交用后的第一个绿化季节完成该地块的公共绿地的绿化施工。

《预售合同》第十条第（二）款中所述“公共停车场”仅指该地块范围内的地面公共停车位，不包括该地块范围内的其他停车设施（该其他停车设施包括但不限于单独建设及产权归甲方所有的停车楼、地下停车场（库）、立体停车设施等）。该房屋所在小区（以下简称“本小区”）的停车楼、地下停车库、立体停车设施等的具体使用日期以甲方与车位使用方另行签订的车位购买合同或车位租赁合同的约定为准。

甲乙双方一致同意，凡未建于该出让地块范围内，但可能与该房屋有关的其他相关设施（包括但不限于医院，学校，幼儿园，银行，邮局等配套设施）不属于《预售合同》及本补充协议约定的交用范围，该等设施的交用以其具体建设情况为准，甲方不就其向乙方承担任何形式的责任。

甲乙双方一致同意，除《预售合同》第十条中所约定的项目外，其他凡建于该出让地块范围内或与该出让地块相邻的市政基础设施（包括但不限于市政道路、桥梁等）及其他设施（包括但不限于学校、幼儿园等），不属于《预售合同》及本补充协议约定的交用范围，该等设施的

交用以其具体建设情况和/或接收方的具体安排为准，甲方不就其向乙方承担任何形式的责任。

由于该房屋所在小区（以下简称“本小区”）为分期建设小区，乙方所购房屋所在组团外及本小区其他组团房屋及配套基础设施尚处于建设阶段或准备建设阶段，甲方已充分告知乙方。由于小区分期建设导致本小区整体绿化、环境、道路、围墙、停车库（楼）、幼儿园、学校及其他配套设施或配套公建等未能在《预售合同》约定的房屋交付之日全部建成并投入使用，或因配套设施接收方未接收并投入使用，甲方不承担违约责任。

本小区采用市政中水经小区中水泵房加压后入户使用。甲乙双方一致同意如入住时市政中水尚未接通，暂以市政给水代替，此阶段按自来水价格收取相关费用，直至中水接通。

甲乙双方一致同意，如甲方未满足《预售合同》“市政基础设施和其他设施的承诺”中的第一款或第二款中约定应达到的条件，双方同意按照《预售合同》“市政基础设施和其他设施的承诺”的约定办理。乙方无权以此为由拒绝办理该房屋交接手续。乙方如因上述问题拒绝按本补充协议中“关于交接手续的补充约定”的约定签署《房屋入住通知单》或《房屋交接单》的，不影响《房屋入住通知单》或《房屋交接单》的效力，视为甲方已按照合同约定按期交付该房屋。

第十条关于《预售合同》第十一条的补充约定

1、关于《预售合同》第十一条第（一）款的补充约定

（1）、如甲方依据《预售合同》第十一条第（一）款约定的最晚交房日交房的，因此甲方不再以书面方式通知乙方。

（2）、如甲方在《预售合同》第十一条第（一）款约定最晚交房日之前交房的，应当向乙方发出书面通知，双方同意房屋交付日期以甲方通知的交付日为准（包括但不限于保修及物业费起算日期等）均相应调整。甲方不需承担违约责任。同时乙方应当在收到甲方交房通知后应当按照交房通知的要求及时受领房屋，逾期不受领房屋的，视为甲方已经完成交付义务，乙方应当承担迟延受领房屋的相关责任，乙方不得以未领取钥匙、房屋质量瑕疵为抗辩之理由，但是，房屋主体质量问题的除外。

（3）、如因甲方自身的原因导致其在《预售合同》第十一条第（一）款约定日期之后延期交房的，甲方应当在《预售合同》第十一条第（一）款约定的交付日期前向乙方发出书面通知，交付日期以甲方通知的交付日期为准，甲方应按照《预售合同》第十二条承担违约责任。由于

乙方未按本补充协议第五条约定付清房价款，乙方应按照《预售合同》第八条承担逾期付款责任，同时甲方有权将该房屋交付日期延至甲方实际收到乙方全部房价款及违约金之日，无需以书面方式通知乙方，且甲方无需承担任何违约责任。

(4)、由于不可抗力的原因，包括但不限于政府政策的变化等，导致甲方不能按《预售合同》第十一条第（一）款约定的日期交付房屋的，甲方可在不可抗力发生之日起30日内告知乙方后，可据实延长交付日期，且不需承担任何违约责任。

2、关于《预售合同》第十一条第（三）款的补充约定

(1)、乙方查验的该共有产权房存在除地基基础和主体结构外的其他质量问题的，甲方应按《住宅质量保证书》的规定及时承担保修义务，乙方对此应当给予配合，乙方不得以此为由拒收该共有产权房或要求解除合同，甲方亦不就上述问题承担逾期交房责任。乙方在查验房屋时如果对房屋质量问题有异议，应当以书面形式提出，否则视为无异议。

(2)、由于乙方原因未能按期办理房屋交付手续的，包括但不限于：A:因乙方未付清购房款、违约金及相关费用的；B:因乙方通讯联系地址、电话、传真发生变更且未按约定通知甲方，致使甲方无法联络乙方的；C:因乙方在办理房屋交付手续时未按甲方要求出示、提交文件、资料，或未按照约定支付税费等相关款项的；D:乙方因该房屋的交付标准、交付状态的争议或因房屋质量问题或装修问题拒绝办理房屋交付手续的；E:乙方如有其它任何原因未按照《预售合同》第十一条约定的期限（即甲方所发《入住通知书》中通知的交付日期）办理交付手续的，均视同为自《预售合同》第十一条约定的该房屋交付期限届满之日起（即自《入住通知书》中通知的交付期限届满之日起），甲方已将该房屋交付乙方。

(3)、自该房屋交付或视同交付乙方之日起，关于该房屋的一切风险、责任和产生的全部费用（包括但不限于水费、电费、燃气费、供暖费、物业服务费等）均由乙方承担。乙方在办理该房屋交付手续时，应当先付清此前所欠付的物业服务费、供暖费、空置房管理费等各项费用，否则甲方有权拒绝为其办理入住手续。

第一款：在甲乙双方办理该房屋交接手续前，如乙方提出查验房屋的，甲方应配合乙方实施现场看房，在乙方实施房屋查验后，双方应按本条的相关约定办理房屋交接手续；如乙方未提出查验房屋的，双方应直接按照本条约定办理房屋交接手续。双方并确认，在双方办理房屋交接手续时，除本条第三款规定的应由物业管理公司直接向乙方交付的文件外，在甲方向乙方出

示了《预售合同》第九条所列条件并单方签署《房屋入住通知单》的情形下，视为甲方已完全具备根据《预售合同》和本补充协议交付该房屋的条件。在前述情形下，除非双方另有约定或出现《预售合同》第十六条第（一）款所述乙方有权退房的情况发生，乙方不得拒绝办理房屋交接手续，否则按照本条第四款约定处理。

第二款：在乙方查验该房屋或双方办理该房屋交接手续时发现其质量或其他问题的，双方同意按以下方式办理：

如相关问题属于《预售合同》第十六条第（一）款所规定的情形，则双方同意按照《预售合同》第第十六条第（一）款及本补充协议第十五条的约定执行。

如相关问题不属于《预售合同》第十六条第（一）款所规定的情形，则甲方应按照《质量保证书》的规定承担保修责任，乙方对于甲方实施维修、保修工作应给予配合。双方并确认，甲方对该房屋实施的保修工作，不应视为甲方违约，且甲方无须承担违约责任，乙方不得以甲方承担保修责任为理由拒绝办理该房屋交接手续，乙方应根据《预售合同》第十一条及本补充协议第十条的规定办理该房屋交接手续。

如乙方认为该房屋存在的质量或其他问题已达到乙方必须解除合同的程度从而拒绝办理房屋交接手续的，乙方应于发现该问题之日起三日内向甲方发出书面通知确认其拒绝收房。相关争议双方应首先协商解决，协商不成的，任何一方均有权提交该房屋所在地人民法院诉讼解决。如经双方确认或经人民法院依法判决乙方拒收房屋的理由成立的，乙方有权退房。乙方退房的，甲方应当自退房通知送达之日起30日内退还全部已付房价款，并按照同期中国人民银行活期存款利率给付利息，甲方还应向乙方支付乙方已付房价款的2%作为赔偿金，该赔偿金包括乙方因该等不合格情况而遭受的全部损失，乙方承诺收到该赔偿金后，不再以该等不合格情况为由向甲方提出其他任何主张。如经双方确认或经人民法院依判决乙方拒收房屋的理由不成立的，则乙方应自拒绝收房之日起承担逾期收房的违约责任。如乙方既不发出拒绝收房的书面通知又不办理房屋交接手续的，视为乙方无正当理由拒绝收房，由此导致的逾期收房责任按本补充协议第十条第四款的约定处理。

如双方在该房屋交接过程中就该房屋交接的其他问题发生争议或纠纷时，参照本款第1项约定的原则办理。

第三款：

乙方同意委托甲方选定“业主一卡通”开户银行并代委托甲方办理“业主一卡通”，乙方需提供办理“业主一卡通”的相关资料，并且与甲方选定的银行签订前期物业服务费托收协议。因开通“业主一卡通”和物业服务费托收发生的手续费由乙方承担。

双方办理该房屋交接的具体程序如下：

乙方首先应按照本补充协议第五条、第十二条的相关约定，结清该房屋全部房价款，同时按照本补充协议第二十一条的约定缴纳办理该房屋产权证所需的各项费用，包括但不限于契税、专项维修资金、印花税、代办佣金等。经甲方确认乙方已结清房价款及其他应缴纳费用后，双方签署《房屋入住通知单》。

乙方持《房屋入住通知单》，按照《预售合同》附件十一的约定签署《前期物业服务合同》和《临时管理规约》承诺书，领取该套房屋的“业主一卡通”，并按《前期物业服务合同》中约定的物业服务费标准在“业主一卡通”内预存12个月的物业服务费，以及缴纳其他相关费用，该相关费用包括但不限于有线电视初装费等。乙方还应与供暖单位签订供暖协议，并向供暖单位预付一个供暖年度的供暖费用。乙方同意由甲方或物业公司代收上述物业服务费并存入乙方“业主一卡通”内。乙方如不同意甲方或物业公司代收上述物业服务费应向甲方或物业公司提供已向“业主一卡通”内存入相关物业服务费的存款凭证。

乙方签署《房屋交接单》，领取《住宅质量保证书》、《住宅使用说明书》、《住宅工程质量分户验收表》及该房屋钥匙，完成该房屋交接手续。

房屋查验与交接手续应在《预售合同》约定的交付日期之日起五日内完成。

乙方签署或送达《房屋交接单》之日为房屋交接完成日。物业服务费及相关费用从该日起计收，该房屋毁损灭失的风险亦于该日起转由乙方承担。

第四款：

由于买受人原因未能按期办理交接手续的情况”指：

乙方未能按期或拒绝按照本条第三款约定程序按时与甲方结清房价款及相关费用并领取《房屋入住通知单》，从而导致双方未能在约定的交付日之日起五日内完成该房屋交接手续的。

乙方未能按期或拒绝按照本条第三款约定程序签署《前期物业服务合同》、《临时管理规约》承诺书及与供暖单位签署供暖协议，并预交相关费用，办理完毕交接手续；未领取该套房屋的“业主一卡通”，并按《前期物业服务合同》中约定的物业服务费标准在“业主一卡通”内预

存 12 个月的物业服务费，从而导致双方未能在约定的交付日之日起五日内完成该房屋交接手续的。

由于乙方违反《预售合同》及本补充协议的其他约定，包括但不限于延期支付房价款或未能按期前往办妥房屋查验与交接手续等，从而导致双方未能在约定的交付日之日起五日内完成房屋交接手续的。

乙方认为该房屋存在的质量或其他问题已达到乙方有权解除合同的程度从而拒绝收房，但经双方认可的检测结果确认或经人民法院有效裁判认定乙方的主张不成立的。

如由于乙方原因，从而导致双方未能在约定的交付日起五日内办理完毕该房屋交接手续的，按照如下方式处理：

视为甲方已按《预售合同》约定的交付日期交付了该房屋。该房屋保修期自《预售合同》第十一条约定的交付日期起开始计算。

物业服务费及相关费用自《预售合同》第十一条约定的交付日期后的第六天起计收。该房屋毁损灭失的风险亦自《预售合同》第十一条约定的交付日期起，转由乙方承担。

由于乙方原因，乙方在《预售合同》及本补充协议约定的交付日期之日起半年内仍未办妥该房屋交付手续的，甲方有权解除《预售合同》。乙方除应支付该房屋空置期间物业服务费及相关费用（物业服务费及相关费用自《预售合同》第十一条约定的交付日起计算）外，还应按《预售合同》约定的全部房价款的 10%向甲方支付违约金，同时甲方有权在退还乙方已付房价款时自动将上述费用扣除并不退还乙方已付房价款之利息。

第五款：本款为《预售合同》第十一条其他相关补充约定。

交接过程中就该房屋装饰、设备标准发生争议的，甲乙双方应按照《预售合同》第十六条及本补充协议第十五、十六、第十七条的约定办理。乙方无权以此为由拒绝办理该房屋交接手续。乙方如因上述问题拒绝签署《房屋入住通知单》或《房屋交接单》的，不影响《房屋入住通知单》或《房屋交接单》的效力，视为甲方已按照合同约定按期交付该房屋。

自约定交付之日至房屋交接完成日因办理房屋交付手续所需期间不应视为甲方延迟交付，甲方也不承担延迟交付责任。

在办理该房屋交付手续时，如乙方在该房屋交接过程中未按照《预售合同》及本补充协议的约定缴清应交之房价款以及其他费用的，甲方或物业管理公司有权延迟交付该房屋至乙方全额

支付上述款项之日止，甲方并无须由此承担相应的该房屋延迟交付责任，同时乙方应按照本条第四款承担逾期收房的责任。

第十一条关于《预售合同》第十二条的补充约定

甲方未按照《预售合同》及本补充协议约定的时间将该房屋交付乙方的，甲乙双方同意按照下列方式处理：

1、按照逾期时间，分别处理。（（1）和（2）不作累加）

（1）逾期在 60 日之内，自《预售合同》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，甲方按日计算向乙方支付已付房价款万分之一的违约金，累计不超过已付款总额的 3%，并于该房屋实际交付之日起当日向乙方支付违约金，合同继续履行；

（2）逾期超过 60 日后，乙方有权解除合同。乙方解除合同的，甲方应当自乙方的解除合同通知送达甲方之日起 15 日内与乙方、丙方签订书面解除协议。乙方因此解除合同的，甲方应当在本补充协议第二十三条约定的期限内退还乙方全部已付款，并按照乙方全部房价款的 3% 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，自《预售合同》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，甲方按日计算向乙方支付已付房价款万分之一的违约金，并于该房屋实际交付之日起当日向乙方支付违约金。

2、乙方选择解除合同的，则乙方应当自其有权选择解除合同之日起 30 日内将书面解除合同通知送达甲方、丙方。如果甲方未在上述期限内收到书面解除合同通知，则视为乙方放弃约定的合同解除权利，甲乙双方应当按照约定继续履行《预售合同》。

3、除本条上述 1 或 2 中表述的违约金外，出卖人由于逾期交房事宜不向买受人承担任何其他赔偿责任。

第十二条关于《预售合同》第十三条的补充约定

（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。如实测套内建筑面积小于预测套内建筑面积，则甲方应于该房屋交付之日起 30 日内向乙方退还房屋面积差价款，不计利息；如实测套内建筑面积大于预测套内建筑面积，则乙方应于该房屋交付之日向甲方支付房屋面积差价款，如乙方逾期支付，甲方有权根据乙方逾期支付情况延迟交付房屋，并向乙

方追收面积差价款，如由此导致逾期收房情况发生，乙方还应承担本补充协议第十条第四款约定的逾期收房的责任；

(2) 套内建筑面积误差比绝对值超出 3%时，乙方有权退房。

乙方退房的，甲方应当退还乙方已付房款，并按照中国人民银行当日活期存款利率付给利息。

乙方不退房的，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%)部分的房屋面积差价款由乙方在该房屋交付之日向甲方支付；超出+3%部分的房屋面积差价款由甲方承担，产权归乙方所有，同时乙方还应履行关于该部分房屋面积相应的义务(包括但不限于：承担该部分超出面积的物业服务费、供暖费等费用以及办理房屋权属转移登记的税费)。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%)部分的房屋面积差价款由甲方在该房屋交付之日起 30 日内返还乙方；绝对值超出-3%部分的房屋面积差价款由甲方在该房屋交付之日起 30 日内双倍返还给乙方。

实测套内建筑面积 - 预测套内建筑面积

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

预测套内建筑面积

(3) 面积差价款结算单价以本合同第六条约定的该房屋套内建筑面积单价为准。乙方逾期支付上述面积差价款的应当支付违约金，违约金按照预售合同第八条及补充协议第六条约定的标准执行。

(4) 根据《预售合同》“面积差异处理”的约定当套内建筑面积误差比绝对值超出 3% 时，如乙方选择退房则应于《预售合同》约定的交付日期之日起 10 日内将退房的书面通知送达甲方；如乙方未在上述期限内将退房的书面通知送达甲方的，视为乙方不退房，相应的房屋交接手续及违约责任按《预售合同》及补充协议的约定执行。

第十三条关于《预售合同》第十四条的补充约定

1、双方确认：将《预售合同》第十四条第（一）款中约定“甲方应当自变更确立之日起 10 日内将书面通知送达乙方”修改为“甲方应当自变更确立之日起 60 日内将书面通知送达乙方”。

2、甲方确需变更建设工程规划许可证规定条件的，征求受影响的乙方意见时，应书面通知受影响的乙方，乙方应在通知送达之日起的 15 日内做出是否同意的书面答复。乙方逾期未予

以书面答复的，视为同意变更。

3、如乙方在甲方征求意见时同意变更或逾期未予答复视为同意变更的，则甲乙双方互不承担法律责任，合同继续履行；如乙方在甲方征求意见时书面回复不同意变更的，则视为乙方解除合同。乙方解除合同的，甲方应当按照中国人民银行同期贷款基准利率向乙方给付利息，并且甲乙丙三方按照本补充协议第二十三条的约定办理预售合同解除及退款手续。

4、《预售合同》第十四条所约定的规划变更不包括甲方根据《预售合同》订立后国家和北京市新颁布的法律、法规、规章或有关政府主管部门的要求必须进行的变更，以及该房屋各类室内管道（如上下水，供暖，天然气等）位置、各类风道（如厨卫排风等）位置、各类强弱电插座位置，空调、厨具和洁具设计预留位置，室内门窗的大小、位置、型材、是否安装，室内门洞的大小、位置等的变更；也不包括该房屋以外的其他房屋、配套房间、公共部位、园林、绿化、院落、道路等房间、空间尺寸和位置的所有变更。涉及以上的变更、甲乙双方一致确定，甲方无需通知乙方或征得乙方的同意，亦无需告知乙方该等变更，乙方不能以该等变更为由要求甲方承担违约或其他责任。

5、乙方不解除合同的，如果乙方能够提供证据证明因甲方规划变更导致乙方的利益受到实际损害以及实际损失金额，乙方有权要求甲方承担赔偿责任。

6、乙方同意在《预售合同》生效日前已发生的规划变更，甲方无须通知乙方或征得乙方的同意。乙方承诺不以该等变更为由，要求甲方承担违约或其他责任；在《预售合同》生效日后，如发生的规划变更不属于《预售合同》第十五条第（一）款所列内容或不损害乙方利益或不减少房屋基本功能的，甲方无须通知乙方或征得乙方同意，并无须向乙方进行补偿。

7、在《预售合同》生效之日后发生规划变更的，如该等变更造成面积差异，或确实影响到该房屋质量或使用功能，而乙方选择不退房的，双方同意按以下方式处理：

（1）规划变更造成面积差异的，如实测套内建筑面积大于合同约定套内建筑面积时，套内建筑面积误差比绝对值在 3%以内(含 3%)部分的房价款由乙方补足；绝对值超出 3%部分的房价款由甲方承担，产权归乙方。实测套内建筑面积小于合同约定套内建筑面积时，套内建筑面积误差比绝对值在 3%以内(含 3%)部分的房价款由甲方返还乙方；绝对值超出 3%部分的房价款由甲方双倍返还乙方。

（2）因规划变更影响到该房屋质量或使用功能的，甲方根据影响的程度可以一次性给予乙

方适当补偿，该补偿最高额不超过乙方已付房价款的 1%。

8、甲乙双方一致同意，如出现甲方在《预售合同》生效之日后进行的，且不属于本条上述所述无需通知乙方或征得乙方同意的规划变更，甲方应于规划变更经审查单位批准变更或设计单位出具变更洽商之日起 60 日内书面通知乙方。乙方应按《预售合同》“规划变更的约定”第二款的约定执行，如乙方逾期未予以书面答复的或乙方已按本补充协议相关约定签署了《房屋交接单》，均视为乙方接收变更，并且放弃相关补偿要求。

第十四条关于《预售合同》第十五条的补充约定

1、双方确认：将《预售合同》第十五条第（一）款中约定“甲方应当自变更确立之日起 10 日内将书面通知送达乙方”修改为“甲方应当自变更确立之日起 60 日内将书面通知送达乙方”。

2、甲方确需变更建筑工程施工图设计文件的，征求受影响的乙方意见时，应书面通知受影响的乙方，乙方应在通知送达之日起的 15 日内做出是否同意的书面答复。乙方逾期未予以书面答复的，视为同意变更。

3、如乙方在甲方征求意见时同意变更或逾期未予答复视为同意变更的，则甲乙双方互不承担法律责任，合同继续履行；如乙方在甲方征求意见时书面回复不同意变更的，则视为乙方解除合同。乙方解除合同的，甲方应当按照中国人民银行同期贷款基准利率向乙方给付利息，并且甲乙丙三方按照本补充协议第二十三条的约定办理预售合同解除及退款手续。

4、《预售合同》第十五条所约定的设计变更不包括甲方根据《预售合同》订立后国家和北京市新颁布的法律、法规、规章或有关政府主管部门的要求必须进行的变更，以及该房屋各类室内外管道（如上下水，供暖，天然气等）位置、各类风道（如厨卫排风等）位置、各类强弱电插座位置，空调、厨具和洁具设计预留位置，室内门窗的大小、位置、型材、是否安装，室内门洞的大小、位置等的变更；也不包括该房屋以外的其他房屋、配套房间、公共部位、园林、绿化、院落、道路等房间、空间尺寸和位置的所有变更。涉及以上的变更、甲乙双方一致确定，甲方无需通知乙方或征得乙方的同意，亦无需告知乙方该等变更，乙方不能以该等变更为由要求甲方承担违约或其他责任。

5、乙方不解除合同的，如果乙方能够提供证据证明因甲方规划变更导致乙方的利益受到实际损害以及实际损失金额，乙方有权要求甲方承担赔偿责任。

6、乙方同意在《预售合同》生效日前已发生的设计变更，甲方无须通知乙方或征得乙方的同意。乙方承诺不以该等变更为由，要求甲方承担违约或其他责任；在《预售合同》生效日后，如发生的设计变更不属于《预售合同》第十五条第（一）款所列内容或不损害乙方利益或不减少房屋基本功能的，甲方无须通知乙方或征得乙方同意，并无须向乙方进行补偿。

7、在《预售合同》生效之日后发生设计变更的，如该等变更造成面积差异，或确实影响到该房屋质量或使用功能，而乙方选择不退房的，双方同意按以下方式处理：

（1）设计变更造成面积差异的，如实测套内建筑面积大于合同约定套内建筑面积时，套内建筑面积误差比绝对值在 3%以内(含 3%)部分的房价款由乙方补足；绝对值超出 3%部分的房价款由甲方承担，产权归乙方。实测套内建筑面积小于合同约定套内建筑面积时，套内建筑面积误差比绝对值在 3%以内(含 3%)部分的房价款由甲方返还乙方；绝对值超出 3%部分的房价款由甲方双倍返还乙方。

（2）因设计变更影响到该房屋质量或使用功能的，甲方根据影响的程度可以一次性给予乙方适当补偿，该补偿最高额不超过乙方已付房价款的 1%。

8、甲乙双方一致同意，如出现甲方在《预售合同》生效之日后进行的，且不属于本条上述所述无需通知乙方或征得乙方同意的设计变更，甲方应于设计变更经审查单位批准变更或设计单位出具变更洽商之日起 60 日内书面通知乙方。乙方应按《预售合同》“设计变更的约定”第二款的约定执行，如乙方逾期未予以书面答复的或乙方已按本补充协议相关约定签署了《房屋交接单》，均视为乙方接收变更，并且放弃相关补偿要求。

第十五条关于《预售合同》第十六条第（一）款的补充约定

该房屋地基基础和主体结构经检测不合格，乙方解除合同的，乙方应当在接到检测报告之日起 15 日内书面通知甲方解除合同。甲方应当在该书面解除合同通知送达之日起 15 日内与乙方、丙方签订解除协议。乙方因此解除合同的，甲方应当在本补充协议第二十三条约定的期限内退还乙方全部已付款，并按照中国人民银行同期贷款基准利率给付利息。如果由于该房屋的地基基础和主体结构不合格而给乙方造成直接实际损失的，由甲方承担赔偿责任。甲方应向乙方支付乙方已付房价款的 2%作为赔偿金，该赔偿金包括乙方因该等不合格情况而遭受的全部损失，乙方承诺收到该赔偿金后，不再以该等不合格情况为由向甲方提出其他任何主张。因此而发生

的检测费用由甲方承担。

乙方要求继续履行合同的，应当在接到检测报告之日起 15 日内与甲方签订补充协议。

乙方在上述日期内既不书面通知甲方解除合同或者与甲方签订解除协议，又不与甲方签订补充协议的，即视同接受该房屋，《预售合同》及本补充协议继续履行。

《预售合同》第十六条第（一）款有关质量检测的问题，双方同意按以下方式处理：

乙方自行委托相关检测机构进行检测并检测结果合格的，由乙方自行承担该检测所产生的一切费用。如由此导致逾期收房情况发生，乙方还应承担本补充协议第十条第四款约定的逾期收房的责任。

乙方自行委托相关检测机构进行检测并检测结果不合格的，且甲方对该结果无异议的，检测费用由甲方承担，乙方有权退房。具体相关事宜按照《预售合同》第十六条及本条约定执行。

乙方自行委托相关检测机构进行检测并检测结果不合格的，且甲方对该结果有异议的，双方应首先协商解决，协商不成的，任何一方均有权将该等争议提交该房屋所在地人民法院诉讼解决。

乙方自行委托相关检测机构进行检测的，应在该房屋交付之日（包括视为实际交付之日）起六十日内进行并向甲方提交检测结果，且进行检测时，该房屋应为交付时原状。

第十六条对《预售合同》第十六条第（二）款的补充约定

1、该房屋发现除地基基础和主体结构外质量问题的，不严重影响居住使用的，甲方乙方查验的该房屋存在除地基基础和主体结构外的其他质量问题的，甲方应当按《住宅质量保证书》的规定及时承担保修义务，乙方对此应当给予配合，乙方不得以此为由拒收该房屋或要求解除合同，甲方亦不就上述问题承担逾期交房责任。乙方在查验房屋时如果对房屋质量问题有异议，应当以书面形式提出，否则视为无异议

2、经过更换、修理后，仍然不能达到行业标准、规范，不能达到正常使用功能的，乙方有权解除合同。但乙方应当出具经甲乙双方共同认可的相关检测报告证明该房屋确实存在严重影响正常使用的质量问题，并且乙方应当在接到该检测报告之日起 15 日内书面通知甲方解除合同。甲方在该解除合同通知送达甲方之日起 15 日内与乙方、丙方签订解除协议。乙方因此解除合同的，甲方应当在本补充协议第二十三条约定的期限内退还乙方全部已付款，并按照中国

人民银行同期贷款基准利率给付利息，如果确实存在严重影响正常使用的质量问题解除合同而给乙方造成直接实际损失的，由甲方承担赔偿责任。甲方应向乙方支付乙方已付房价款的 2% 作为赔偿金，该赔偿金包括乙方因该等不合格情况而遭受的全部损失，乙方承诺收到该赔偿金后，不再以该等不合格情况为由向甲方提出其他任何主张。因此而发生的检测费用由甲方承担。乙方不解除合同的，应当在接到上述检测报告之日起 15 日内与甲方签订补充协议。

3、乙方在上述日期内既不书面通知甲方解除合同或者与甲方签订解除协议，又不与甲方签订补充协议的，即视同接受该房屋，《预售合同》及本补充协议继续履行。

4、《预售合同》第十六条第（二）款有关质量检测的问题参照本补充协议第十五条关于质量检测问题的约定执行。

第十七条对《预售合同》第十六条第（四）款的补充约定

1、该房屋所在楼栋的《建筑工程竣工验收备案表》中包含环保检测项目。甲乙双方同意以该建筑工程竣工验收备案表的环保检测项目作为判断该房屋室内空气质量合格与否的唯一依据。

2、上述报告中空气质量检测项目为合格的，乙方不得以该房屋室内空气质量不符合国家相关规范和标准为由向甲方提出解除合同或其他赔偿要求。

3、上述报告中空气质量检测项目为不合格的，如果乙方未对该房屋进行装修改造的，则自该房屋交付（或按照《预售合同》及本补充协议的约定视同为交付）之日起 15 日内乙方有权解除合同，乙方应当书面通知甲方、丙方。乙方因此解除合同的，甲方应当在本补充协议第二十六条约定的期限内退还乙方全部已付款，并按照中国人民银行同期贷款基准利率给付利息，给乙方造成损失的由甲方承担赔偿责任。乙方不解除合同要求继续履行合同的，应当自该房屋交付之日起 15 日内与甲方签订补充协议。乙方在上述期限内，既不书面通知甲方解除合同或者与甲方签订解除协议，又不与甲方签订补充协议的，即视同接受该房屋，《预售合同》及本补充协议继续履行。

4、《预售合同》第十六条第（4）款有关质量检测的问题参照本补充协议第十五条关于质量检测问题的约定执行。

第十八条对《预售合同》第十七条第（一）款、（二）款和第（三）款的补充约定

1、甲方自该房屋交付或者按照《预售合同》及本补充协议的约定视同交付之日起，按照《住宅质量保证书》承诺的内容承担相应的保修责任。《住宅质量保证书》中关于工程质量保修范围、保修期限、保修责任等应当符合国家有关法律法规规定，无需投保建设工程质量潜在缺陷责任保险和办理住宅工程质量保修担保。

2、《预售合同》附件七内所列的材料和设备，甲方在超过保修期后不再承担维修、更换义务，乙方可委托物业管理公司进行维修、更换，相关费用应由乙方自行承担。

3、该房屋的相关保修项目中，凡属乙方户内单独使用的项目，保修期从该房屋交付之日起开始计算。凡属乙方非单独使用的公共部位、公共系统、公共设备、各系统设备中的公共部分，保修期从本楼宇完成竣工备案之日或各系统设备正式运转之日起开始计算。消防系统保修期自消防设施验收合格之日起计算。

第十九条对《预售合同》第十七条第（四）款的补充约定

1、下列情形，甲方不承担保修责任：

（1）因不可抗力或第三方原因造成的房屋及其附属设施的损害、质量缺陷；

（2）因乙方不当使用造成的房屋及其附属设施的损害；

（3）因乙方（或其指定人员）未经甲方同意擅自改动建筑结构、设备设施、或改动原装修产生的房屋质量问题；

（4）乙方自行添置、安装及自行装修部分的设施设备。

对于上述质量问题，甲方可以协助乙方维修，但所发生的一切费用均由乙方自行承担。

《住宅质量保证书》中约定由厂家直接提供保修的装饰、电器、设备设施（包括但不限于灯具、户内中水集成系统、橱柜、浴霸、地板、燃气灶、抽油烟机、热水器、住宅安防系统等），具体保修办法和保修期以厂家提供的保修档为准。

第二十条对《预售合同》第十七条第（五）款的补充约定

在保修期内，乙方如因房屋质量问题需要维修，应当书面通知甲方，并说明需要维修的情况。乙方要求维修的书面通知送达甲方后，乙方应配合甲方共同进行查验，经查验后如果属于保修范围的质量问题，甲方应当按《住宅质量保证书》的规定承担保修义务，乙方应予以配合；不

属于保修范围的质量问题，乙方可以自行或委托他人进行维修，维修费用由乙方承担，甲方不承担任何责任。如因乙方不配合查验或维修而导致的扩大损失，由乙方自行承担，与甲方无关。

第二十一条对《预售合同》第二十条的补充约定

1、甲方承诺自该房屋交付之日起730日办理完毕不动产首次登记及不动产转移登记备案手续，甲方逾期完成初始登记并取得产权住房的不动产权证书，甲方按日计算向乙方支付已付房价款万分之零点五的违约金，违约金累计不超过总房价款的1%。该违约金包含了乙方因此而发生的全部损失，乙方同意在接受该违约金后，不再向甲方提出任何其他形式的损失赔偿、违约金等要求。自甲方向乙方支付上述违约金之日起，《预售合同》约定的转移登记办理期限自动顺延两年，在顺延期届满时，如因甲方责任，导致乙方仍不能取得房屋所有权证书的，相关处理方式参照本款前述约定处理。

(1) 如上述初始登记的逾期办理导致《预售合同》第二十条第(二)款所约定的转移登记未能按期完成的，甲方按本条第二款的约定承担逾期办理转移登记的违约责任。在甲方已按本条第二款的约定向乙方支付违约金的情况下，甲方无需再就上述初始登记的逾期办理另行承担违约责任。

(2) 如初始登记的逾期办理未影响《预售合同》第二十条第(二)款所约定的转移登记按时办理完成的，甲方无需对乙方承担任何责任或进行任何形式的赔偿或补偿。

2、乙方采用一次性付款方式支付购房款的，甲乙双方同意按照下列方式处理：

(1) 该房屋具备办理不动产转移登记条件后，乙方和丙方共同向权属登记机关申请办理不动产转移登记，甲方仅协助提供办理房屋不动产权证所需的资料。乙方、丙方向权属登记机关申请办理不动产转移登记前，甲方或甲方指定的代理公司将房屋登记表、房产平面图（费用按相关政府政策标准由乙方承担）提供给乙方、丙方。甲方已办理完成该房屋所在楼栋的所有权初始登记或不动产首次登记，并办理完毕不动产转移登记备案手续后且已履行前述协助义务的，不再对乙方办理房屋不动产权证事宜及后果承担任何责任。

(2) 乙方应及时办理不动产转移登记的相关手续。如果乙方未及时办理不动产转移登记手续，期间发生国家或北京市政策调整导致手续办理及税费变化的情况，甲方不承担任何责任。如导致丙方办理不动产权证书应缴纳的税费增加，乙方应当赔偿丙方税费增加的损失。

(3) 甲乙双方确认，该房屋不动产转移登记办理过程中产生的小证图表费、契税、专项维

修资金、制证费等各项费用均由乙方承担（按办理该房屋不动产转移登记时国家法律、法规及政府政策规定的标准执行）。

（4）如果乙方未按照《预售合同》约定付清全部购房款、违约金或未支付住宅专项维修资金、契税等税费的，或未按《预售合同》约定办理房屋交付使用手续，或存在其他违约情形的，甲方有权拒绝协助乙方办理不动产转移登记，且甲方不承担任何违约责任。

（5）如果乙方自行委托代理公司办理不动产转移登记，则关于产权服务费等甲乙双方的权利义务以乙方与代理公司签署的不动产权委托代办协议为准，与甲方无关，甲方不因乙方逾期取得该房屋不动产权证书承担任何责任。

3、乙方采用商业贷款或公积金贷款或组合贷款方式支付购房款的，甲乙双方同意按照下列方式处理：

（1）乙方和丙方共同委托甲方指定的代理公司向权属登记机关申请办理不动产转移登记。乙方应当按照甲方的要求，应与甲方指定的代理公司另行签署不动产权委托代办协议并交纳产权服务费，服务费用不高于 1500 元。乙方在接收该房屋时，应向甲方指定的代理公司提交办理不动产转移登记所需的全部合法、有效的证件及资料（包括但不限于已缴纳的各种税费证明、个人身份证明、免税证明、房款发票等个人文件、资料），并交纳全部税费。甲方指定的代理公司办理完成不动产权证书后，交由贷款银行或贷款银行指定的担保机构收押。如乙方需查阅、复制或需以其他方式使用房屋不动产权证书的，应直接与贷款银行联系。如因乙方提前全额还清银行贷款或其他原因导致甲方为乙方承担的房屋不动产权证书收押责任完全免除的，且上述责任免除时房屋不动产权证书仍未送达贷款银行的，乙方可凭贷款银行出具的有效还款证明向中介机构或甲方申领房屋所有权证书。甲方不因乙方逾期取得不动产权证书承担任何责任。如果乙方未按期履行上述义务，则乙方应当按逾期天数每日向甲方支付该房屋总价款的万分之二的违约金。

（2）甲乙双方确认，该房屋不动产权证书办理过程中产生的小证图表费、契税、专项维修资金、制证费等各项费用均由乙方承担（按办理该房屋不动产权证书时国家法律、法规及政府政策规定的标准执行）。该房屋的房屋登记表、房产平面图由甲方指定的代理公司向不动产登记管理部门提交，甲方无需将房屋登记表、房产平面图提供给乙方。

（3）乙方有下列情形之一的，甲方及甲方指定的代理公司有权拒绝协助乙方办理不动产转

移登记手续，且甲方及甲方指定的代理公司不因此承担任何违约责任：①乙方未按照《预售合同》约定付清全部购房款、结算面积差价款、违约金的；②乙方未按期签署不动产权委托代办协议的；③乙方未按时提交相关证件、资料，或者提供的证件、资料不完整、不真实的；④乙方未按时全额交纳产权服务费、未支付契税、住宅专项维修资金等税费的；⑤乙方未按合同约定办理房屋交付使用手续，或存在其他违约情形的。

乙方因上述原因或其他不可归责于甲方的原因，致使延误办理其不动产权证书，或期间发生政策调整导致手续办理及税费变化的情况，乙方应自行承担由此产生的全部后果及相关责任，不得要求甲方及甲方指定的代理公司承担任何责任。

3、上述各项约定如遇国家及北京市相关政策调整的，则甲乙双方按照调整后新的政策执行。

4、如因不可抗力因素，包括但不限于政府就房屋不动产权证登记事宜颁布新法规或制定新政策，造成该房屋所有权证书未能按期顺利办妥，甲方不承担任何责任。但甲方应于该不可抗力因素发生之日起三十日内书面将相关情况通知乙方。

5、由于政府及相关单位颁布的产权费用标准时有变化，而甲方或中介机构向乙方收取的产权费用在向有关部门交纳时须经一定程序并花费一定时间，对此甲乙双方均已知晓并无异议。因此如遇在乙方向甲方或中介机构交纳产权费用后在甲方或中介机构向有关部门交纳产权费用前，产权费用标准发生了变化的，甲乙双方一致同意，如费用标准提高的，由乙方向甲方或中介机构全额补足，如费用标准降低的，甲方将剩余产权费用退还给乙方。

第二十二条对《预售合同》第二十一条的补充约定

1、甲方将地下车库车位出售给乙方或者乙方取得车位使用权的，乙方应当在使用车位时与停车管理单位签订车位管理服务协议，并按该协议约定使用车位，遵守停车管理单位关于车位管理的相关规定，并且按协议约定向停车管理单位支付车位管理费。车位管理费标准为120元/个·月。乙方不得使用未获得所有权或使用权的车位。

2、占用该房屋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明示属于个人的除外）、业主共有的道路或其他场地用于停放汽车的车位由停车管理单位负责管理，停车费用执行政府定价，停车费在扣除必要的经营、维护、管理成本（包括但不限于保洁费、停车设施设备维护费、建筑区划内公共设施设备维护费、绿化养护费、管理费、保险费等）后剩余部分的收益归全体业主共有。本小区的露天停车位均为规划用于停车的地面

停车位，该露天停车位的使用权分配方法由甲方或物业管理公司制定，对此乙方无异议。但已获得露天停车位的业主应每月按期交纳露天停车服务费，如逾期或拒绝交纳露天停车服务费的，则视为自动放弃露天停车位的使用权，届时甲方或物业管理公司有权另行分配。

3、乙方同意按如下方式缴纳物业服务费，并承诺不就下述“业主一卡通”的办理及物业服务费的缴纳等事宜以任何形式向甲方主张任何权利：

(1) 在该房屋交付前与银行、甲方签订前期物业服务费托收协议，甲方为乙方办理“业主一卡通”。

(2) 乙方自交付或视为交付之日起承担该房屋的物业服务费。

(3) 该房屋交付时，甲方按照《预售合同》第二十一条约定的物业服务费标准向乙方代收12个月的物业服务费。

(4) “业主一卡通”办理完毕后，甲方将其发放给乙方。

4、根据建设部《物业管理条例》及相关物业管理规定，本小区已经依法选聘北京首开方庄物业服务有限责任公司负责对该房屋进行前期物业管理。乙方按《预售合同》附件十一的约定，应就该房屋物业管理的相关事宜签署《前期物业服务合同》和《临时管理规约》承诺书，遵守及履行《前期物业服务合同》的规定，同时应根据《前期物业服务合同》的规定按时缴纳有关管理、维修等费用。

5、甲乙双方一致确认：双方签订《预售合同》之日前，甲方已向乙方明示了包括《临时管理规约》在内的本小区前期物业管理方案，并在签订《预售合同》同时签订了《预售合同》附件十一所列文件。

6、在该房屋物业管理事宜中，凡涉及甲乙双方之间的权利义务关系的，以《预售合同》及其附件、《前期物业服务合同》和《临时管理规约》及承诺书内容为准。

第二十三条对《预售合同》第二十二条的补充约定

1、乙方应在接收该房屋的同时，向甲方交纳住宅专项维修资金。乙方未按期交纳住宅专项维修资金的，甲方有权拒绝交付该房屋。乙方还应自《预售合同》第十一条约定的该房屋交付期限届满之日起至乙方实际全额交纳住宅专项维修资金之日止，按日计算向甲方支付该房屋住宅专项维修资金全额千分之一的违约金。

2、如果乙方自行办理该房屋不动产转移登记的，乙方向甲方交纳住宅专项维修资金后，甲方将住宅专项维修资金专用收据及更名所需资料提供给乙方，乙方自行到相关部门办理住宅专项维修资金专用收据的更名手续。

3、如果乙方委托甲方指定的代理公司办理该房屋不动产转移登记的，乙方向甲方交纳住宅专项维修资金后，甲方将住宅专项维修资金专用收据提供给甲方指定的代理公司。

4、乙方委托甲方代交专项维修资金的，甲方自接受委托之日起至乙方取得不动产登记证后15日内，向乙方提交北京市住宅专项维修资金专用收据。

第二十四条关于共有权益的补充约定

1、除按政府有关规定划定不动产权属外，在本小区内的各楼宇中，凡未计入该房屋共用部位与共用房屋分摊建筑面积的部位、附属建筑物、构筑物或其他房屋（包括但不限于楼宇内外的停车库、自行车库、商业用房、配套用房、配套公建、库房、设备用房、办公用房、设备用房等）不随同该房屋转让，其产权均归甲方所有，甲方有权自主进行处置、经营、管理和收益，乙方、丙方对此无异议。该类房屋中的商业性配套设施将用于包括但不限于金融、商业、餐饮、住宿、娱乐、零售、服务、办公、各类库房等行业的经营，乙方、丙方确认甲方已事先告知，乙方、丙方对甲方该等用途的使用、经营、管理和收益无任何异议。

2、人防工程部分的所有权归属于国家，根据《中华人民共和国人民防空法》，甲方作为投资建设方，平时有权使用管理，并取得收益，乙方、丙方对此无异议。

3、甲方与乙方、丙方一致同意，就《预售合同》第二十三条有关外墙面、屋面使用权的事宜补充约定如下：

（1）该房屋所在楼栋的屋面使用权归全体产权人共有，但乙方、丙方同意甲方在屋面免费设置带有甲方标识、项目名称或类似性质的大型标识牌。

（2）如该房屋所在楼栋设有或毗连商业及配套设施的，乙方、丙方同意商业及配套设施的业主基于经营性用房等专有部分使用功能的合理需要可无偿利用屋顶以及与其专有部分相对应的外墙面等共有部分。

（3）乙方、丙方仅共同享有所购买的该房屋所在楼栋的外墙面使用权。除该房屋所在楼栋以外，本小区内其他楼栋、构筑物、建筑物、围墙等未参与分摊部分的外墙面使用权均与乙方、

丙方无关。如该房屋所在楼栋设有或毗连商业及配套设施的，则商业及配套设施的外墙面的使用权归商业及配套设施的产权人所有，并将用于商业广告等用途，乙方、丙方确认：甲方已事先告知，乙方、丙方对此无异议。该房屋所在楼栋中，除商业及配套设施以外的外墙面、屋面的使用权归该楼栋中除商业及配套设施以外的其他产权人所有。

(4) 楼屋面共有权益的约定

本小区内住宅楼顶楼屋面使用权归全体业主，乙方、丙方承诺保证不私搭乱建，不破坏该屋面的防水、结构及构造，不对小区环境造成污染，不干扰小区居民的正常生活；如物业管理企业由于房屋维修、设备检查等原因需要进入上述屋面的，乙方应予以配合；如由于乙方原因造成该屋面遭到破坏并由此对相邻房屋的乙方造成损失的，或由于扰民、环境污染等产生纠纷的，均由乙方负责解决，给他人造成的相关损失也由乙方承担。

4、乙方、丙方承诺在转让该房产时将上述情况告知受让人，同时保证受让人遵守上述约定。

5、双方一致同意，在本小区周边或本小区范围内凡规划性质为建设用地的任何预留用地或项目，其中属甲方所有的，由甲方自主依法确定其使用性质，并依法进行后续建设工作，该等预留用地或项目的规划建设最终均以政府有关部门最终批准确定的规划许可文件载明为准，甲乙双方对此无异议。

6、该出让地块范围内的所有地下停车库的机动车停车位的所有权均完全归甲方享有。乙方拟租用机动车地下停车位的，应支付停车位租金及停车库管理服务费，其中地下停车位租金自初始交用一年内人民币 500 元/个·月。

第二十五条：对采取银行按揭贷款方式并由甲方提供阶段性担保购买该房屋之客户的特别约定。

如乙方向商业银行或其他金融机构申请个人住房贷款购买该房屋，且甲方为乙方提供阶段性担保并与相关贷款银行或机构（以下简称“贷款银行”）签订《个人购房借款合同》等（具体合同的形式及内容以甲乙双方与贷款银行已签订的正式文本为准，以下简称“担保合同”），双方就上述甲方提供担保问题约定如下：

乙方同意将其已支付甲方的全部房款以及对该房屋的其它财产权利转为甲方为乙方承担阶段性担保责任的反担保保证金。

该笔反担保保证金的担保范围包括甲方依据甲、乙双方与贷款银行签订的《担保合同》的相关约定而承担保证责任的全部金额，以及本条第 4、5 项约定的利息、房屋使用费及违约金等金额。

在乙方违反与贷款银行签订的借款合同的约定而导致甲方承担保证责任并应贷款银行要求代乙方履行债务的情形出现时，视为乙方未支付完毕全部房价款。乙方应在甲方代为履行债务的当日向甲方无条件付清甲方应贷款银行要求而代乙方支付的全部款项金额。如乙方未能在甲方代乙方履行债务的当日内向甲方付清上述全部款项金额的，每逾期一日，甲方有权向乙方追究上述全部款项金额万分之三的滞纳金；如乙方在甲方代乙方履行债务后三十日内仍未能向甲方付清上述全部款项金额的，甲、乙双方已签订的《预售合同》自动解除。如乙方已办妥该房屋交付手续的，乙方还应在《预售合同》解除后七日内腾退该房屋，逾期未腾退的视为乙方已交还房屋并放弃屋内装修及全部物品的所有权。

如由于本条第 3 项情形出现导致《预售合同》解除的，乙方除应向甲方支付本条第 3 项约定的滞纳金外，并应按《预售合同》约定的全部房价款的 10%向甲方支付违约金。

如该房屋根据本补充协议第八条的约定已实际交付的，甲方除有权要求乙方腾退房屋并按照本条第 4 项的约定向乙方收取滞纳金、违约金外，还有权比照同类同期物业租金标准向乙方计收房屋使用费，房屋使用费自该房屋实际交付之日（包括视为实际交付之日）起至乙方实际腾退房屋并交还（包括视为交还）甲方之日止计算。乙方在房屋腾退前应与相关部门结清全部水、电、燃气、供暖等能源费用和物业服务费用，如乙方未能结清上述费用的，所涉及的金额，甲方有权在应退还乙方的购房款中自行扣除。乙方在房屋腾退时，还应保证房屋的完好性，如由于乙方不当装修、恶意拆除等原因导致房屋使用功能下降或设备缺失损坏等情况出现的，甲方有权要求乙方予以修复，如乙方未能修复的，甲方有权组织修复，由此发生的房屋修复费用，甲方亦有权在应退还乙方的购房款中自行扣除。在甲方实际取得乙方腾退并交还或视为乙方交还的该房屋后十日内甲方应将反担保保证金扣除甲方应银行要求而代乙方支付的全部款项金额及房屋使用费、违约金、滞纳金、房屋修复费、欠付能源费等费用后的部分退还乙方。如乙方反担保保证金不足上述扣除金额的，甲方有权向乙方继续追偿。乙方已支付甲方房价款的利息及乙方已发生的物业费、装修费等费用，甲方均不负责给予补偿。

当有涉及乙方的任何纠纷、诉讼、仲裁情况发生，可能导致乙方不能履行借款合同，从而可

能导致甲方代乙方向贷款银行履行债务的，乙方应保证在上述情况发生之日起十日内以书面形式通知甲方，乙方并保证甲方代乙方履行债务所涉及的款项应优先从本协议约定的反担保保证金中受偿。

乙方不得就已交付甲方的全部房款对任何第三人承担包括担保义务在内的任何法律责任。乙方应保证本协议约定的反担保保证金及该房屋免受扣押或涉及其他法律诉讼、仲裁，如未能履行上述责任，须赔偿甲方因此发生的损失。

乙方同意并确认，如由于乙方违反本补充协议第二十五条之约定，致使甲方被诉、或被提起仲裁、或甲方对乙方提起诉讼的，因诉讼或仲裁而发生的案件受理费、公告费、财产保全申请费、财产保全担保费、甲方聘请律师产生的律师费等费用由乙方全部承担。

因乙方与甲方及贷款银行之外的第三人发生诉讼、仲裁，并导致乙方所购房屋被查封，甲方有权解除合同，并有权将乙方已付房价款在扣除甲方根据《预售合同》及补充协议有权扣除的部分后，将剩余房价款归还贷款银行或查封申请人或查封法院。

如因乙方已与相关贷款银行办妥该房屋所有权抵押登记或因乙方提前全额还清银行贷款或其他原因导致甲方为乙方承担的担保责任完全免除的，自上述责任免除之日起，本条约定的权利义务自动终止。

第二十六条关于合同解除的特别约定

（一）《预售合同》生效后，除《预售合同》及本补充协议另有约定外，如果乙方单方提出解除《预售合同》的，则乙方已支付的 100000 元定金甲方不予退还；如果甲方单方无故提出解除《预售合同》的，则甲方向乙方双倍返还定金。

（二）关于合同解除后的退款处理

1、甲方或乙方按照《预售合同》及本补充协议的约定解除合同的，或者由于甲方或乙方单方原因造成合同解除的，乙方均应配合甲方办理有关《预售合同》解除的相关手续，包括但不限于：在接到甲方解除合同的书面通知后（或自乙方要求解除合同的书面通知送达甲方后）15 日内与甲方签署关于合同解除的相关文件（书面解除协议）并协助甲方办理网签注销的相关手续；如果乙方采用商业贷款或公积金贷款方式支付购房款的，乙方还应当在办理网签注销手续之前先行与贷款机构办理解除贷款的相关手续（包括但不限于签订解除借款合同的协议、还清

贷款剩余本息），并由贷款机构出具贷款本息全部结清的书面证明。

2、甲方按照《预售合同》及本补充协议的约定解除合同或者由于乙方单方原因导致合同解除后，甲方有权从乙方已付房款中先行扣除乙方按照约定应当向甲方支付的定金、违约金及因签署、解除《预售合同》所产生的税费等费用，并且自《预售合同》网签注销手续办理完毕后90日内将剩余款项无息退还乙方，如果乙方已付房款不足以抵扣上述应付款项，甲方有权向乙方追偿。

3、乙方按照《预售合同》及本补充协议的约定解除合同或者由于甲方单方原因导致合同解除后，甲方应当自《预售合同》网签注销手续办理完毕后90日内向乙方退还全部已付款本金，并按照《预售合同》及本补充协议的约定支付利息或违约金或定金。

4、如果乙方未按照上述约定及时与甲方签署关于合同解除的相关文件并协助甲方办理网签注销的相关手续、解除贷款的相关手续的，甲方除了从乙方已付房款中先行扣除乙方上述应支付的定金、违约金及因签署、解除《预售合同》所产生的税费等费用外，自接到甲方解除合同的通知之日起至网签注销手续办理完毕之日止，乙方每逾期一天还应按日向甲方另行支付该共有产权房总价款万分之四的违约金，并且自行承担由此产生的全部后果以及赔偿给甲方造成的全部损失。如果乙方已付房款不足以抵扣上述应付款项，甲方有权向乙方追偿。

5、自任何一方解除合同的书面通知送达对方之日起，甲方按照当期相关部门政策规定执行，对该共有产权房进行处置，且该处置所获一切收益按照《共有产权房管理办法》甲方及丙方享有。

（三）关于合同解除后已交付房屋的处理

1、如果《预售合同》解除前甲方已将该共有产权房交付给乙方的，则《预售合同》解除后，乙方除了应向甲方支付《预售合同》及本补充协议约定的定金、违约金及因签署、解除《预售合同》所产生的税费等费用外，还应向甲方支付自该共有产权房交付之日（或视为交付之日）起至该共有产权房所有解除合同手续（包括但不限于《预售合同》网签注销、房屋所有权证变更手续等、乙方交还房屋）办理完毕之日止的房屋使用费，每个月的房屋使用费按该共有产权房同地段市场租金标准的1.5倍计算，不足整月的按整月计算。

2、乙方应在《预售合同》解除之日起15日内，将该共有产权房室内自有物品、财产搬离该共有产权房。逾期超过15日的，则视为乙方放弃对该共有产权房内的自有物品、财产的所有

权，甲方有权直接处置上述物品及财产，由此产生的法律后果由乙方承担。

3、如果乙方已对该共有产权房进行了装修改造，对于乙方自行装修的材料、设备，乙方可选择自行拆除或保留给甲方。如果乙方进行拆除的，应当在《预售合同》解除之日起15日内将房屋恢复原状（即甲方将该共有产权房交付给乙方时的状态）后腾退给甲方，且甲方不承担任何拆除费用，如果乙方在拆除过程中对该共有产权房造成任何损害，乙方应按原价赔偿。乙方拆除自行装修的材料、设备后不得影响该共有产权房的使用功能，不得影响甲方再次销售。

4、如果乙方自行装修的材料、设备不可拆除或拆除后不能将房屋恢复原状或乙方自愿保留给甲方的，乙方应将上述装修材料、设备全部保留给甲方，但甲方不给予乙方任何形式的补偿。甲方将该共有产权房再次销售时，如果因乙方保留的装修、设备或在拆除自行装修的材料、设备过程中对该共有产权房造成破坏或给甲方造成损失的，甲方有权向乙方追偿。

5、对于该共有产权房交付时已经附着该共有产权房上的装修材料、设备，乙方不得进行拆除或破坏，否则乙方应向甲方原价赔偿。

第二十七条关于通知和文件送达的约定

1、甲乙双方确认，甲乙双方因履行《预售合同》、附件及本补充协议或与之有关的一切的通知都应当按照《预售合同》载明的通讯联系方式。《预售合同》载明的关于甲乙双方通讯联系地址、电话、传真、电子邮件地址均真实有效。

2、乙方的通讯联系方式如有变更，应在变更后7日内前往该房屋售楼处办理变更手续。因乙方变更前述通讯联系地址、电话、传真、电子邮件地址而未通知甲方，造成甲方无法送达通知的，由此产生的后果由乙方承担。

3、因《预售合同》、附件及本补充协议履行所发出的通知，包括电话、传真、邮寄信件、手递方式或公告（包括但不限于在小区入口、该房屋所在楼栋大堂张贴公告、传媒公告或公证公告）方式。且，对于前述除电话外的通知形式要求，甲乙双方确认，如该通知系甲方发出，须加盖甲方公章；若该通知除电话外的通知形式系乙方发出，须由乙方或乙方之授权代理人签署，如乙方系公司或其他组织，尚须加盖乙方公章。否则，凡不符合上述要求之任何通知，均不具有证据效力。

4、上述通知的送达，以传真方式送达的，发出传真当日为送达日；以邮寄方式送达的，信

件寄出日期为送达日并以邮戳为准日；以手递方式送达的，手递日为送达日；以公告方式送达的，以公告发布日为送达日；公证公告的以公证书载明的公告日为送达日。

第二十八条关于《预售合同》附件二的补充约定

甲乙双方确认，《预售合同》附件二所载房屋平面图仅用于说明该房屋所在楼层、位置、形状、朝向，除此之外包括空间尺寸等在内的其他约定事项仅作为参考示意，并非甲方交付该房屋的依据，具体内容均以该房屋交付时现状为准。

甲方交付的该房屋与《预售合同》附件二所载房屋平面图如果存在空间尺寸差异，甲方无需对该差异承担违约责任，甲乙双方同意以该房屋交付时现状为准。

第二十九条有关该共有产权住房网签事宜的补充约定

乙方应于签署《预售合同》当日，按照登记机关的要求向甲方提交该房屋网上签约所需的全部资料。乙方如违反上述约定，每逾期一天，应向甲方支付《预售合同》约定的该房屋总金额万分之二的违约金。若逾期 30 日以上时，甲方有权单方解除《预售合同》。

第三十条其他补充约定

1、甲乙双方确认，该房屋的各项买卖条件（包括但不限于房屋装饰、设施、设备、该房屋所属项目以及建筑区划范围之外的环境、公共设施、道路交通）均应以甲乙双方签署的《预售合同》及其附件、本补充协议所约定的内容为准；甲乙双方确认，有关该房屋及该房屋所属项目的广告、宣传资料、售楼书、展板及其他书面说明文件仅作为提供该房屋的相关参考信息之用，不意味着甲方对此做出允诺，不视为要约。

2、乙方同意，销售人员的陈述与《预售合同》、补充协议及附件不一致的，以《预售合同》、补充协议及附件的约定为准。

3、乙方确认，在《预售合同》及本补充协议履行过程中，如果甲乙双方签订任何文件（包括但不限于补充协议、变更协议），或者由甲方单方出具任何文件（包括但不限于确认函、承诺函、给予优惠的文件）均应加盖甲方公章，否则该文件对甲方无法律约束力。

4、《预售合同》及本补充协议签订的售价并不包括售价以外的一切政府税费及其他费用。

该等税费和费用按国家有关规定，由甲、乙双方各自承担相应的部分。

5、甲乙双方一致确认，《预售合同》及其附件以及本补充协议为甲乙双方平等协商达成，所有条款均经双方审慎考虑后认可，相关内容不存在《预售合同》第二十八条中所指“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”的情况。《预售合同》及其附件以及本补充协议构成甲、乙双方关于买卖房屋的正式协议内容。《预售合同》及本补充协议如有未尽事宜，甲、乙双方应按照有关法律、法规及平等互利、诚实信用之原则协商解决及确定，但《预售合同》及本补充协议之修改或补充，须由甲、乙双方签署书面协议方为有效。

6、根据北京市建委网签的相关规定，甲乙双方一致确认，在签署《预售合同》前，乙方应首先签订从网上下载的《北京市共有产权房预售合同（草稿）》（以下简称“《草稿合同》”）。在乙方签署了《草稿合同》后，由甲方在网上提交并下载与《草稿合同》内容完全一致的正式网签《预售合同》，乙方依据《预售合同》交纳房款并签署《预售合同》。乙方在签署了《草稿合同》后，不得拒绝签署《预售合同》和交纳房款，否则视为乙方严重违约。甲乙双方一致确认，在签署了《草稿合同》后，乙方如未能在《预售合同》提交打印之日起3日内签署《预售合同》并交纳房款的，甲方有权终止已签署的《草稿合同》和在网上提交的尚未签署的《预售合同》，乙方还应向甲方缴纳该房屋《草稿合同》中约定的总价款的10%作为违约金，乙方已交纳房款的，甲方有权在甲乙双方共同办理了该房屋的网签注销手续后将乙方已交款项在扣除了该违约金后30日内不计利息退还乙方；乙方尚未交纳房款或交纳房款不足违约金的，乙方须配合甲方进行该房屋的网签注销手续并在甲方网上提交该房屋的正式网签《预售合同》之日起30日内向甲方交纳足额违约金，否则乙方须承担违约金不足部分每日万分之五的滞纳金。

7、根据《被动式超低能耗绿色建筑技术导则（试行）（居住建筑）》相关规定的要求，对非超低能耗建筑设置能耗检测平台：

1）、户内增设设施：

- a. 环境传感器，一共安装3户，每户2块，共计6块；
- b. 导轨式计量表，一共安装3户，每户4块，共12块。
- c. 环境传感器及导轨式计量表设置位置详见下表：

序号	楼房	单元	房号	环境传感器	导轨式计量表
1	15 号楼	1 单元	102	有	有
2	15 号楼	1 单元	702	有	有
3	15 号楼	1 单元	1402	有	有

第三十一条本补充协议及附件是《预售合同》不可分割的一部分，与《预售合同》具有同等法律效力。本补充协议及附件约定与《预售合同》内容有不一致的，以本补充协议的约定为准。

第三十二条本补充协议自三方签字盖章之日起生效。

第三十三条本补充协议一式陆份，甲方持贰份，乙方持贰份，丙方贰份均具有同等法律效力。

(以下无正文)

(本页仅为签字页)

甲方(名称):

法定代表人签署:

法定代表人的委托代理人签署:

甲方盖章: 日期: 年月日

乙方(姓名):

乙方本人签署:

委托代理人/法定代理人签署:

乙方盖章: 日期: 年月日

丙方(名称): 北京市燕东保障性住房建设投资有限公司

法定代表人签署:

法定代表人的委托代理人签署:

丙方盖章: 日期: 年月日