

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《北京市商品房预售许可证》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，并在签订本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，乙方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. 共有产权住房预售：是指房地产开发企业（甲方）将正在建设中的取得《共有产权住房预售许可证》的共有产权住房预先出售给乙方，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：北京北投宏大房地产开发有限公司

通讯地址：北京市朝阳区国家体育场南路一号院

邮政编码：100101

【营业执照注册号】【统一社会信用代码√】：91110112MA01HY548B

企业资质证书号：

法定代表人：崔学乔 联系电话：010-64197155

委托代理人：× 联系电话：×

委托销售代理机构：北京思源兴业发地产服务集团股份有限公司

经纪机构备案证明号：京经纪（2005）第3026号

通讯地址：北京市朝阳区望京街道南湖中园316号思源大厦6层

邮政编码：100102

【营业执照注册号】【统一社会信用代码√】：91110000768456371K

法定代表人：陈向群 联系电话：010-84978088

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：_____

（乙方为多人时，可相应增加）

丙方：通州区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：101114

【组织机构代码】【统一社会信用代码√】：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√】【转让×】【划拨×】方式取得坐落于北京市通州区马驹桥镇 C07 地块 R2 二类居住用地地块的建设用地使用权。该地块【不动产权证书号√】【国有土地使用证号×】【城镇建设用地批准书号×】为京(2020)通不动产权第 0012384 号，土地使用权面积为54153.20 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2019 年 01 月 28 日至2089 年 01 月 27 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北投和苑，建设工程规划许可证号为2020 规自(通)建字 0001 号、2020 规自(通)简建字 124 号，建筑工程施工许可证号为[2020]施[经]建字 0024 号、[2020]施[经]建字 0025 号，建设工程施工合同约定的开工日期为 年 月 日，建设工程施工合同约定的竣工日期为2022 年 12 月 31 日。

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 按实际情况填写 。

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结构为装配式剪力墙结构，建筑总层数为5、7、8、9、11、12、14、15 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 系统生成 【幢】【座】【×】第系统生成层系统生成号。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为 北京市勘察设计研究院有限公司，其预测建筑面积共 系统生成 平方米，其中套内建筑面积 系统生成 平方米，分摊共有建筑面积 系统生成 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√】【净高×】为 2.9 米，【坡屋顶净高】最低为 系统生成 米，最高为 系统生成 米。有 系统生成 个阳台，其中 系统生成 个阳台为封闭式，系统生成 个阳台为非封闭式。（阳台是否封闭以规划设计文件为准。）

(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 地下二层。

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：系统生成，

抵押权人：系统生成，抵押登记机构：系统生成，抵押登记日期：系统生成，债务履行期限：系统生成。

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：系统生成，

抵押权人：系统生成，抵押登记机构：系统生成，抵押登记日期：系统生成，债务履行期限：系统生成。

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___见附件十三补充协议___。

如甲方遭遇不可抗力、突发事件、无法克服的异常天气、疫情、法律法规或政策变化，或因政府与公共事业部门的政府禁令、政府管理管制措施等行为导致的房屋权利状况与上述承诺不符，甲方无须承担上述违约责任。

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），总价款为 ___人民币（币种）___ 元（大写___ 佰 拾 ___ 亿 ___ 仟 ___ 佰 ___ 拾 ___ 万 ___ 仟 ___ 佰 ___ 拾 ___ 元整）。

根据丙方委托的专业机构评估，该项目同地段、同品质商品住房均价为___ 元/平方米（按照建筑面积计价），结合共有产权住房项目土地供应文件，该项目销售均价为___25500___ 元/平方米（按照建筑面积计价，含全装修价款）；经相关主管部门审核确定，乙方占有房屋产权比例为___70___%，丙方占有房屋产权比例为___30___%。

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）___ 200000 元（大写 ___ × 佰 ___ × 拾 ___ × 亿 ___ × 仟 ___ 佰 ___ 贰 拾 ___ 零 万 ___ 零 仟 ___ 零 佰 ___ 零 拾 ___ 零 元整），该定金于【本合同签订√】【交付首期房价款×】【 × 】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。剩余房价款支付方式：

_____×_____。

3. 贷款方式付款：【公积金贷款】【商业贷款】【__×__】。

乙方应当于__×__年__×__月__×__日前支付首期房价款__×__元（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【__×__】【住房公积金管理机构委托的商业银行】申请贷款支付。

_____×_____。

4. 其他方式：

_____具体付款方式及期限的约定见附件五_____

（三）甲方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北京银行股份有限公司通州支行，专用账户名称为北京北投宏大房地产开发有限公司北投和苑，专用账户账号为2000 0040 3545 0003 4325 454。

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×个工作日之内，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×个工作日（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. 见附件十三补充协议。

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、7、×、×、×、×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. 见附件十三补充协议 ；

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，见附件十三补充协议；

2. 供电：交付时纳入城市供电网络并正式供电，见附件十三补充协议；

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，见附件十三补充协议第九条；

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，见附件十三补充协议；

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开通产生的费用；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) 如果在约定期限内未达到交付使用条件，双方同意按照下列方式处理：

见附件十三补充协议_____。

(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，_____×_____。

见附件十三补充协议_____。

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___2022___年___12___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通知书面送达乙方。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。

_____见附件十三补充协议_____。

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。

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×个工作日内负责修复, 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) _____见附件十三补充协议_____;

(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) _____见附件十三补充协议_____;

(2) _____×_____。

第十二条 逾期交付责任

除不可抗力及非甲方原因外, 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×个工作日之内(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×个工作日(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. 见附件十三补充协议。

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,按照本合同约定的单价据实结算房价款;

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。

见附件十三补充协议

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__×__(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。

乙方不解除合同的，双方约定如下：

见附件十三补充协议。

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。

_____ 见附件十三补充协议 _____。

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住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 ×（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×】【见附件十三补充协议√】。因此而发生的检测费用由甲方承担。

乙方不解除合同的，_____ 见附件十三补充协议 _____。

(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。

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×（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，见附件十三补充协议。

（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、4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. 甲方对装饰材料的规格、形式和色彩的调整，只要不影响乙方正常使用，均不视为设计变更，也均不视为装饰、设备标准的变更，也均不视为不符合附件七的标准。乙方知悉该共有产权住房的装饰、设备有存在材料天然差异的可能性，此情况不视为质量问题，也不构成甲方违约。

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 及 DB11/687-2015；

供暖系统形式：【集中采暖√】【分户采暖×】；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×(不高于中国人民银行公布同期贷款基准利率)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。

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》(DB11/641-2009)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。

×

(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。

×

(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. 非甲方原因造成的损坏,包括但不限于

(1) 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,或未按照与物业服务企业签订的服务合同中关于房屋使用、装修、改造条款的要求执行而造成的房屋及其附属设施的损害;

(2) 乙方自行添置、安装及自行装修部分的设施设备;

(3) 因第三方造成的房屋及其附属设施的损害;

(4) 《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、地板、橱柜、燃气灶、烟机、热水器、浴室柜、洁具、浴霸、户内中水集成系统、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文件为准;

(5) 超出保修期限或保修范围的部位及设备设施;

(6) 在发生需维修的事宜后，乙方无正当理由不及时提供必要的配合，导致甲方整改行为无法及时实施和完成的。

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 15 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，见附件十三补充协议。

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，在办理联机备案过程中，乙方需给与甲方配合。

(二) 有关预售合同登记备案的其他约定如下：

因国家相关法律法规或政府相关政策变化的，该共有产权住房预售合同联机备案手续办理日期随之进行调整。

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 ×%（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，_____ × _____。

(2) _____ 见附件十三补充协议

3. 因乙方、丙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：

东至通州物流园八号路，

南至驸马路，

西至通州物流园七号路，

北至通州物流园一号路

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17、19、20【号楼】【幢】【座】首层×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)

(二) 物业服务期限自 首户业主入住之日起 至 全体业主(或全体业委会委托的物业公司)与建设单位完成公用部分交接止 。

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： 3.50 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。。

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或停车管理单位 (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及补充协议。

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，甲方自代乙方交纳费用之日起 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、丙方对其他配套设施约定如下：

1. 规划的车位、车库：_____见附件十三补充协议_____；

2. 见附件十三补充协议_____。

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。因预测面积与实测面积差异，导致乙方不能享受税收优惠政策而增加的税收负担，由乙方承担。

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30个工作日内按照全部房价款的10%向甲方支付违约金,如违约金不足以弥补甲方损失的,乙方还应承担因此给甲方造成的全部损失,如乙方已经入住的,应按甲方要求搬离,恢复原状,并承担占有期间使用费。同时,甲方应当退还乙方已付全部房价款(含已付贷款部分),甲方有权在退还房价款内扣除违约金、赔偿金或占有使用费。

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××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)。

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。

本合同及附件共根据实际填写页,一式伍份,其中甲方贰份,乙方贰份,丙方壹份。合同附件与本合同具有同等法律效力。

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： _____区

（代持机构）

法定代表人签署：

委托代理人签署：

丙方盖章：

日期： 年 月 日

签约地点： _____

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： _____ 与购房人关系 _____

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：_____与购房人关系_____

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： 通州 区 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70%，丙方获得全部租金收入的30%。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）：

丙方：

同住人本人签署：

法定代表人签署：

_____的委托代理人/法定代理人签署：

委托托代理人签署：

同住人盖章：

_____区_____（代持机构）盖章：

日期： 年 月 日

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）。

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

1. 抵押权人同意该共有产权住房预售的证明。
2. 解除抵押的条件和时间。
3. 关于抵押的其他约定。

附件五 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

一、计价方式与房价款

预售合同第六条约定的该共有产权住房总价款仅为该共有产权住房价格（含增值税），不包含因该共有产权住房买卖所产生的一切税费和乙方在办理贷款、交付、不动产登记等手续时应交纳的各项费用。

乙方采取下列第 种方式付款：

（一）一次性付款方式：

乙方应当在签订预售合同当日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 200000 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。

（二）分期付款方式：

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 200000 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。

（三）贷款方式付款：

1、乙方应于签订预售合同当日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_200000_元，剩余购房款人民币_____元（大写：人民币_____元整），乙方向_____（以下简称贷款银行）申请贷款支付。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，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约定承担逾期付款违约责任，并承担由此产生的全部费用。

2、如果乙方采用商业贷款、公积金贷款、组合贷款方式支付购房款，乙方应保证甲方在该商品房所在楼栋具备放款条件之日起90日内收到全部贷款。

3、乙方在签订预售合同及本补充协议之前，应当向贷款银行确认其贷款申请的可行性，并按照贷款银行的要求提交齐全、真实、有效的贷款申请资料。并且乙方应当按照贷款银行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。甲方在乙方办理贷款手续时应给予乙方必要的配合，但甲方不负有任何义务确保贷款银行会批准乙方的贷款申请。

4、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。

4、如果甲方未在该商品房所在楼栋具备放款之日起90日内收到全部贷款的，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。

（四）乙方应在该商品房交付前，按照预售合同、附件五以及附件十三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商品房，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。

（五）乙方以现金方式支付价款的，以其交付现金当日作为付款日；乙方以银行汇付方式支付价款的，汇款到达甲方帐户之日为付款日；乙方以票据（汇票、本票、支票）方式支付价款的，应当注明款项用途，该票据所载款项到达甲方帐户之日为付款日，由此产生的银行手续费及其他费用由乙方承担。

（六）以上所有付款方式，必须使用乙方本人账号进行支付，不得由其他人代付。

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。
2. 相关设施的位置及用途。

（注：根据《北京市绿化条例》，2010年3月1日后办理规划许可并在规划许可中注明规划绿地情况的建设工程，应在合同中明确建设工程附属绿地的面积、位置等内容）

	共用设施设备名称	部位	备注
1	电梯 垂直梯1-2部；扶梯0部。	C-07地块所有住宅楼、 社区配套内	每栋住宅 楼电梯设 置情况以 最终竣工 图为准
2	绿化率：30.01%； 楼间、集中绿地面积，以最终竣工图为准； 透水砖铺装面积，以最终竣工图为准。	小区内布置	
3	区域内市政： 【道路】【楼间甬路】面积以最终竣工图为准； 【室外上下水管道】长度以竣工图为准； 【沟渠】0； 【蓄水池】2个，数量以最终竣工图为准； 【化粪池】3个，数量以最终竣工图为准； 【雨水井】数量以最终竣工图为准； 变配电系统包括动力，照明系统； 高压双路供电电源形式以供电局批复方案为准； 公共照明设施【路灯】待定个；【草坪灯】待定个； 【物业管理区域的外围护拦及围墙】待定； 【高压水泵】【高压水箱】消火栓水泵、喷淋水泵	小区内布置 各楼出户到大市政之 间 小区内布置 小区内布置 小区内布置 小区内布置	

	数量以最终竣工图为准； 【污水泵】数量以最终竣工图为准； 【中水及设备系统】分户收集废水，并有户式中水模块；	消防水箱间设置在19#楼屋顶 人防警报室设置在3号楼屋顶	
4	燃气调压站	燃气调压柜1个，设置在18#楼东侧	
5	消防设施	有	
6	监控设施	有	
7	避雷设施	有	
8	空调设备	分体空调	
9	有线电视	有	
10	电脑网络线	有	
11	电讯电话	有	
12	车道	园区设 ≥ 4 米宽消防车道	
13	地下机动车停车库1456个车位约4.69万平方米，以竣工图为准		
14	自行车库3941.50平方米，面积以最终竣工图为准		
15	垃圾中转站		
16	信报箱每单元1个，以最终施工图为准		
17	值班室面积以竣工图为准平方米		

3. 其他约定。

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：装配式剪力墙结构_____；
2. 外墙：采用预制夹心外墙板，由 60mm 厚预制混凝土外叶墙板、70mm 厚阻燃性硬质发泡聚氨酯保温板和 200mm 厚预制混凝土内叶墙板
成。_____；
3. 外窗：断热铝合金中空玻璃窗；
4. 单元入口大堂
地面：防滑地砖；
墙面：墙砖；
顶棚：耐擦洗环保涂料；
照明：带延时开关吸顶灯；
5. 公共电梯厅：
地面：防滑地砖；
墙面：墙砖；
顶棚：耐擦洗环保涂料；
电梯厅门套、电梯门套：拉丝不锈钢；
照明：带延时开关吸顶灯、筒灯；
6. 电梯：待定；
7. 公共楼梯间：
地面：水泥压光；
墙面：耐擦洗环保涂料；
顶棚：耐擦洗环保涂料；
栏杆：钢制喷塑；
照明：带延时开关吸顶灯。

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×】** 散热器采暖；

分户采暖：【燃气炉】【电采暖】无；

采暖设备品牌：金顺鑫或同档次品牌。

2. 电气系统：

供 电：单相 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：一户一个，物业统一发放；

安防系统：首层、二层、顶层设置被动式红外幕帘；各住户可视对讲机均带有紧急报警按钮。

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：低区市政给水，高区加压；

排水：排至市政管网；

中水：分户收集废水，并有户式中水模块；

生活热水：太阳能热水系统。

5. 门窗：

外窗结构尺寸为：以最终竣工图为准；

开启方式为：内开内倒窗；

门窗型材：**【中空断桥铝合金窗√】**【塑钢双玻璃×】中空断桥铝合金窗。

6. 装修：

空间位置	项目内容	建材种类	建材品牌
玄关	顶棚	乳胶漆	三棵树或同档次品牌
	墙面	乳胶漆	三棵树或同档次品牌
	地面	强化复合木地板	圣象或同档次品牌
	踢脚	配套踢脚	圣象或同档次品牌
起居室	顶棚	乳胶漆	三棵树或同档次品牌
	墙面	乳胶漆	三棵树或同档次品牌
	地面	强化复合木地板	圣象或同档次品牌
	踢脚	配套踢脚	圣象或同档次品牌

	窗台板	人造石	待定
卧室	顶棚	乳胶漆	三棵树或同档次品牌
	墙面	乳胶漆	三棵树或同档次品牌
	地面	强化复合木地板	圣象或同档次品牌
	踢脚	配套踢脚	圣象或同档次品牌
	窗台板	人造石	待定
厨房	顶棚	铝扣板	乐万家或同档次品牌
	墙面	瓷砖	马可波罗或同档次品牌
	地面	防滑地砖	马可波罗或同档次品牌
	踢脚	×	×
卫生间	顶棚	铝扣板	乐万家或同档次品牌
	墙面	瓷砖	马可波罗或同档次品牌
	地面	防滑地砖	马可波罗或同档次品牌
	踢脚	×	×
	窗台板	人造石	待定
阳台	顶棚	水性内墙耐擦洗防水环保涂料	三棵树或同档次品牌
	晾衣杆	晾衣杆	待定
	墙面	水性内墙耐擦洗防水环保涂料	三棵树或同档次品牌
	地面	防滑地砖	东鹏或同档次品牌
	踢脚	瓷砖踢脚	东鹏或同档次品牌
	窗台板	人造石	待定

7. 设备设施:

设备设施内容	品牌	型号（做法）	数量
--------	----	--------	----

厨房	橱柜	欧铂丽或同档次品牌	待定	
	燃气灶	美的或同档次品牌	待定	
	龙头及水槽	惠达或箭牌或同档次品牌	待定	
卫生间	洗手盆	美标或同档次品牌	待定	
	座便器	惠达（中水适配） 或同档次品牌	待定	
		中水集成系统	待定	
	淋浴间	×	×	
	龙头	箭牌或同档次品牌	待定	
	花洒	箭牌或同档次品牌	待定	
	浴霸	×	×	
	浴缸	×	×	
	水盆柜	欧派或同档次品牌	待定	
	主卫镜柜	欧派或同档次品牌	待定	
	热水器	海尔或同档次品牌	待定	
门	入户门	佳兴旺或同档次品牌	钢制保温防盗门	
	户内门	欧铂尼或同档次品牌	复合木门	
固定家具	玄关柜	欧铂丽或同档次品牌	待定	
	吊柜	×	×	

	储藏间/柜	×	×	
灯 具	玄关	欧普或同档次品牌	待定	
	卧室	欧普或同档次品牌	待定	
	起居室	欧普或同档次品牌	待定	
	阳台	欧普或同档次品牌	待定	
	厨房	欧普或同档次品牌	待定	
	卫生间	欧普或同档次品牌	待定	
	储藏室	欧普或同档次品牌	待定	

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。（环境影响评价文件未含声环境状况的，应当在共有产权住房预售时通过实测取得，以下空白处未按要求填写时均默认为同类标准中最严格限值，“有/无”“是/否”未选择时，均默认“无”或“否”，“超过/优于”未选择时，均默认“优于”）。（以最终环评报告为准，请再次确认。）

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×】。

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 50.1~52.5dB(A)，
夜间 39.8~41.6dB(A)，监测时间为 2019 年 08 月 03-04 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 1 类区，执行标准为
昼间 55dB(A)，夜间 45dB(A)；

（3）项目立项时所在地周边有（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 道路声源；

（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，

分别是道路声源；

(5) 项目建成后所处区域整体环境噪声预测值为昼间 51.1dB(A) ~ 54.7 dB(A)，夜间 42.2dB(A) ~ 54.8dB(A)。其中受周边噪声或振动影响最严重的区域为东____侧（具体方位），预测昼间将会达到 62.3dB(A)，优于(超过/优于)本地声环境质量标准适用区域标准 7.7dB(A)，夜间将会达到 52.5dB(A)，优于(超过/优于)本地声环境质量标准适用区域标准 2.5dB(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：规划设于本楼地下室、地上设备层、楼顶或临近建筑/区域的各类供排水系统、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。（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/区域的各类供排水系统、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__是__ (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《商品住宅工程质量保修规程》(DB11/641-2009)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：5年（不得低于5年）；

×

4. 防水工程质量保修期限为：5年（不得低于5年）；

×

5. 装饰装修工程中，室内装修工程质量保修期限为：2年（不得低于2年，有专门规定保修期限的分项工程应当遵从其规定）；室外涂料装修质量保修期限为：2年（不得低于2年）；室外其他材料装修质量保修期限为：5年（不得低于5年）；外窗与入户门质量保修期限为：5年（不得低于5年）；其中五金件质量保修期限为：2年（不得低于2年）；

×

6. 建筑给水及排水工程质量保修期限为：2年（不得低于2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（不得低于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年（不得低于2年），采取隐蔽方式安装的管线质量保修期限为：10年（不得低于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. 电气工程质量保修期限为：2年（不得低于2年），线缆质量保修期限为：5年（不得低于5年）；

×

9. 智能建筑工程质量保修期限为：2年（不得低于2年）；

×

10. 通风与空调工程质量保修期限为：2年（不得低于2年）；

×

11. 电梯工程质量保修期限为：3年（不得低于3年）；

12. 外工程质量保修期限为：2年（不得低于2年）。

（二）其他约定

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：北京北投置业有限公司。

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》(DB11/641-2009)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

BF——2010——2712

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）： 北京北投宏大房地产开发有限公司

北京市住房和城乡建设委员会

北京市工商行政管理局

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）： 北京北投宏大房地产开发有限公司
营业执照注册号： 91110112MA01HY548B
房地产开发企业资质证书号： TZ-A-X1451
组织机构代码： _____
【法定代表人√】【委托代理人】： 崔学乔
通讯地址： 北京市朝阳区国家体育场南路一号院
邮政编码： 100101 联系电话： 010-64197155

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】北投和苑_____。

类型：【住宅√】【办公×】【商业×】【 】_____共有产权住房_____。

坐落位置：___通州___区（县）___×___路（街）___马驹桥镇___。

规划建筑面积：205667.5（不含幼儿园）_____平方米。

第二条 物业管理区域四至：

东至___通州物流园八号路___，

南至___驸马路___，

西至___通州物流园七号路___，

北至___通州物流园一号路___

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为___150___平方米，其中地上建筑面积为___150___平方米，位于___17、19、20___【号楼】【幢】【座】___首___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，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。

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；
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；

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】3.80元/平方米·月；【办公楼】：×元/平方米·月；【商业物业】：5.69元/平方米·月；【库房】：3.05元/平方米·月；地下车库停车管理费：100元/辆·月。物业服务费用评估报告摘要详见附件6。

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、乙双方与待定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。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。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，并自买卖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单位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 5%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 5%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，乙方不承担赔偿责任。

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、乙方双方各执壹份,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、物业构成明细
- 二、物业共用部位明细
- 三、物业共用设施设备明细
- 四、物业服务事项和标准
- 五、其他服务事项和标准
- 六、物业服务费用测算报告摘要
- 七、移交资料清单
- 八、违约责任约定

附件 1：物业构成明细

中高层住宅、商业用房、自行车库、机动车车库等，详见总平面图。

附件 2：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 3：物业共用设施设备明细（空着的格子，需要根据我们的情况自己填一下）

1. 电梯：

垂直梯 1 或 2 部/每单元，具体设置情况以最终竣工图为准；

2. 绿化率：30.01 % ；

楼间、集中绿地面积以最终竣工图为准；

砖石铺装面积以最终竣工图为准。

3. 区域内市政：

【道路】 【楼间甬路】 面积以最终竣工图为准；

【室外上下水管道】 长度以竣工图最终为准；

【沟渠】 × ；

【蓄水池】 2 个；

【化粪池】 3 个；

【雨水井】 以最终竣工图为准；

变配电系统包括动力、照明系统；

高压双路供电电源形式以供电局批复方案为准；

公共照明设施【路灯】 待定 个；【草坪灯】 待定 个；【 】 个；

【物业管理区域的外围护拦及围墙】 待定 ；

【高压水泵】 【高压水箱】 以最终竣工图为准，消防水箱间设置在 19 号楼屋顶；

【污水泵】 以竣工图为准 个；

【中水及设备系统】 分户收集废水，并有户式中水模块；

【 × 】 × 。

4. 【燃气调压站】 燃气调压柜 1 个，设在 18 号楼东侧 ；

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： 分体空调 ；

9. 有线电视： 有 ；

10. 电脑网络线___有___;
11. 电讯电话___有___;
12. 车道; 园区设 ≥ 4 米宽消防车道;
13. 地下机动车停车场 1456 个车位 约 4.69 万 平方米, 以最终竣工图为准;
14. 自行车库 3941.50 平方米, 以最终竣工图为准;
15. 垃圾中转站 × 个;
16. 信报箱 每单元 1 个, 以最终竣工图为准;
17. 值班室 × 平方米;
18. 物业服务用房 347.75 平方米;

附件 4: 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

附件 5: 其他服务事项和标准: 无

附件 6：物业服务费用评估报告摘要：



物业服务费用评估测算报告摘要

我司接受 北京北投宏大房地产开发有限公司 委托，根据《物业管理条例》（中华人民共和国国务院令第 698 号）、《北京市物业管理办法》（北京市人民政府令第 219 号）、《北京市物业服务费用评估测算规范（试行）》（京物评协发[2019]11 号）、《住宅物业服务标准》（DB11/T751—2010）等法律、法规和技术标准的规定，依照评估程序，独立、客观、公正地对 通州区马驹桥镇 C01、C-07、C-09 地块 物业项目的物业服务费用标准进行了评估测算，现摘要如下：

1. 委托方 北京北投宏大房地产开发有限公司

2. 评估目的：

按照约定的物业服务标准，参照评估时点市场价格，独立、客观、公正地评估测算物业项目的物业服务费用。

3. 评估对象和范围

3.1 评估对象：

项目名称 通州区马驹桥镇 C01、C-07、C-09 地块

3.2 项目四至：

东至：通州物流园八号路 西至：通州物流园七号路

南至：驸马路 北至：通州物流园一号路。

4. 评估测算基准日和有效期：

4.1 评估测算基准日：

本项目物业服务费用评估测算基准日为 2020 年 04 月 07 日

4.2 评估测算报告有效期：

本评估结论仅在评估测算报告载明的评估测算基准日有效，有效使用期限自评估测算基准日起贰年，即在 2020 年 04 月 07 日 至 2022 年 04 月 06 日 内有效。

5. 评估方法：



根据委托方与受托方签署的物业服务费用评估测算委托协议的约定,本次物业服务费用评估工作的评估方法主要有:

- 5.1 运营成本法;
- 5.2 市场比较法;
- 5.3 其他 无。

6. 评估结论:

在评估测算过程中,按照《北京市物业服务费用评估测算规范(试行)》(京物评协发[2019]11号)要求,我司组织相关物业管理行业专家对评估项目,履行了必要的评估程序,具体包括:

- 6.1 制定了相应的评估计划方案;
- 6.2 核验委托单位提供的评估资料,并留存经委托方确认的项目相关评估资料复印件;
- 6.3 实地踏勘评估项目;
- 6.4 根据评估项目的特点,进行必要的市场调查与征询;
- 6.5 其他评估工作中包括的必要程序。

得出以下结论,通州区马驹桥镇 C01、C-07、C-09 地块在评估测算基准日 2020 年 04 月 07 日的物业服务费用市场总价为:¥5910272.89 元/年;其物业服务费用收费标准测算如下:

序号	项目类型	收费面积 (m ²)	全年费用(元/年)	收费标准 (元/m ² .月)
1	住宅	120258.75	5484277.12	3.80
2	商业	2149.81	146808.97	5.69
3	库房	7623.45	279186.80	3.05

以上内容摘自费用评估测算报告书,欲了解本评估项目的全面情况,应认真阅读费用评估测算报告书全文。

评估专家签章:





评估机构名称:北京佳合众物业服务评估监理有限公司



附件 7：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. 设施设备的出厂随机资料，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 8：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。

北投和苑 临时管理规约

第一部分 物业基本情况

一、物业管理区域

东至通州物流园八号路，

南至驹马路，

西至通州物流园七号路，

北至通州物流园一号路

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17、19、20号楼首层；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证明书、房屋建筑使用说明书及其他文件，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：小区阳台统一封闭。

(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

本人是北投和苑（小区名称）_____号楼_____单元_____号的乙方，已经仔细阅读并承诺遵守《北投和苑临时管理规约》。

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情况）

红线内不利因素

按照模板写

特别提示

本期建设范围内可能对业主生活产生不利影响的环境因素

为帮助乙方慎重选购房屋，现提示乙方在签署法律文件前特别注意以下事项：

1、“北投和苑”为开发商销售推广名，本小区的立项名称为：“北京市通州区马驹桥镇 C01 地块 B1 商业用地、C-07 地块 R2 二类居住用地、C-09 地块 A33 基础教育用地项目”，北京市规划委员会批准的该项目名称为“北投和苑”，以下简称“本期”。

2、本期设有 3 个出入口，园区内现有根据实际情况填写基本沿周边设置。本期临近前述园区内通行设施的楼宇单位可能有道路噪声、车辆灯光、车辆废气等影响。

3、项目 19#住宅楼屋顶设有消防水箱间，3#住宅楼屋顶设有人防警报室。

4、为了满足社区供热需求，本项目设有 1 处换热站，位于 18#住宅楼东北侧地下车库内，可能对相邻楼栋产生噪音等影响。

5、根据人防疏散的相关规范要求，项目设有人防出入口，1#人防主要出入口位于4#住宅楼北侧，2#人防主要出入口位于2#住宅楼北侧，3#人防主要出入口位于7#住宅楼东侧，4#、5#人防主要出入口位于15#住宅楼东侧，6#人防主要出入口位于19#住宅楼西侧，7#人防主要出入口位于16#住宅楼南侧，可能对相邻楼栋产生噪音、视线、采光等影响。

6、项目设有化粪池，共有2处3个，分别位于2#住宅楼南侧1处2个，18#住宅楼南侧1处1个，可能对相邻楼栋产生气味等影响。

7、项目设有地下车库车辆出入口3处，一处位于12#住宅楼北侧，一处位于7#住宅楼东侧，一处位于6#住宅楼东侧。可能对相邻楼栋产生车辆灯光、噪音、视线等影响。

8、项目设有小区车行/人行出入口3处，一处位于9#住宅楼东侧、13#住宅楼西侧，一处位于11#住宅楼西侧，一处位于5#住宅楼东侧。可能对相邻栋产生噪声、视线等影响。

9、项目设有小区自行车地库出入口7处，分别位于2#住宅楼东侧、4#住宅楼东侧、5#住宅楼西侧、7#住宅楼西侧、14#住宅楼东侧、15#住宅楼东侧、20#住宅楼西侧。可能对相邻楼栋产生噪声、灯光、视线等影响。

10、为满足社区日常生活需求，项目设有配套商业及其他公共服务设施，其中21#居服设施楼位于13#住宅楼南侧，最近距离约15.82m。22#居服设施楼位于9#住宅楼南侧，最近距离约15.42m。可能对相邻楼栋产生噪音、灯光、视线等影响。

11、22#居服设施楼内设有公共厕所、再生资源回收站，位于 9#住宅楼南侧。22#居服设施楼内设有菜市场，位于 10#住宅楼北侧。可能对相邻楼栋产生噪音、气味等影响。

12、本项目楼内电梯前室、电梯厅、楼梯前室设有管道井、强弱电井、消防管道及消火栓可能会对相邻房间产生噪音计其他不利影响。

13、本项目住宅地下室部分设有II接室、配电间、弱电间、水暖表间、风机房、充电桩配电间、电缆进线间等，可能对本楼栋产生不利影响。

14、1#楼南侧、5#楼北侧、7#楼南侧、14#楼南侧、19#楼南侧，贴临 2#楼北侧及东侧、贴临 4#楼北侧、贴临 7#楼东侧、贴临 9#楼西侧及东侧、贴临 10#楼东侧、贴临 13#楼西侧、贴临 15#楼西侧、贴临 17#楼东侧、贴临 18#楼西侧、贴临 19#楼东侧、贴临 20#楼西侧，均设有出地面风井，可能对相邻楼栋产生噪音、视线等影响。

15、本项目规划的给水泵房、消防水泵房及消防水池位于地下车库。

16、本项目地上配置 1 处高压分界室、地下配置 4 处配电室。高压分界室位于 22#居服设施楼西北侧；配电室位于 1#住宅楼北侧、9#住宅楼东北侧、13#住宅楼西侧、19#住宅楼南侧地下车库内，可能对相邻楼栋产生噪声等影响。

17、本项目在 18#住宅楼东侧地上设有燃气调压箱，可能对相邻楼栋产生影响。

18、本项目在 3#住宅楼北侧、18#住宅楼南侧分别设有 1 处雨水调蓄池。

甲方在制定销售价格时，已充分考虑以上不利因素的影响。

以上信息，基于经政府批准的规划及设计方案；因规划及设计方案调整而导致信息变化的，以最终政府批准的规划及设计方案为准。本期以后相关的不利因素，将在确定后于销售时另行公示。

乙方确认：本人与北京北投宏大房地产开发有限公司签订《北京市共有产权住房预售合同》前，本人已经认真阅读了上述全部内容，北京北投宏大房地产开发有限公司及其工作人员已经对上述全部内容向本人作出了充分告知与说明，本人知悉上述告知仅为现状信息的提示，未来可能会有变化，经双方协商一致，乙方认可甲方可以将有关红线内不利因素讯息以**手机短信方式或者电邮方式**传输至乙方本合同、附件及其补充协议约定联系方式。同时，乙方确认，甲方通知乙方红线内不利因素，仅为履行甲方的及时告知义务，乙方不得再以此变化向甲方提出任何主张。本人已充分了解《**本期建设范围内可能对业主生活产生不利影响的环境因素**》，仍愿意购买北京北投宏大房地产开发有限公司开发的北投和苑项目_____号楼_____单元_____房屋。

本《特别提示本期建设范围内可能对业主生活产生不利影响的环境因素》将作为本人与北京北投宏大房地产开发有限公司签订的《北京市共有产权住房预售合同》的一部分，与《北京市共有产权住房预售合同》具有同等法律效力。

乙方签字：_____

日 期：_____

红线外不利因素

为帮助乙方慎重选购房屋，现提示乙方在签署法律文件前特别注意以下事项：“_北投和苑”为开发商销售推广名，本项目的立项名称为：“北京市通州区马驹桥镇 C01 地块 B1 商业用地、C-07 地块 R2 二类居住用地、C-09 地块 A33 基础教育用地项目”。

本小区指住宅，以下简称“本期”。

不利因素的描述：

- 1、本项目地块西侧有规划绿地，目前尚未实施。
- 2、本项目地块东侧规划有通州物流园八号路，西侧规划有通州物流园七号路，北侧规划有通州物流园一号路，目前尚未实施。
- 3、本项目南侧红线外 800 米，目前尚未建设但规划有轨电车 T4 线，未来施工或运营阶段可能对本项目产生噪声或振动影响。
- 4、本项目东北侧 5000 米，规划有循环经济产业园（不包括垃圾焚烧项目），目前尚未实施。
- 5、本项目红线外今后可能存在政府新规划的建筑、设施。

说明：

- 1、上述不利因素旨在协助您了解购房的相关注意事项，不属于甲方可控范围之内，并不构成正式的权利与义务的承诺与约束。
- 2、《特别提示本小区周边不利的环境因素》相关内容已经在根据实际情况填写项目宣传资料中进行特别提示，敬请留意。
- 3、项目在售单位价格制定过程中，已经充分考虑了《特别提示本小区周边不利的环境因素》中不利因素的影响。

4、以上信息收集截止根据实际情况填写年根据实际情况填写月，未必包含该区域所有信息。如后续信息变更，以政府相关文件或现场周边实际情况为准。

乙方确认：本人与北京北投宏大房地产开发有限公司签订《北京市共有产权住房预售合同》前，本人已经认真阅读了上述全部内容，北京北投宏大房地产开发有限公司及其工作人员已经对上述全部内容向本人作出了充分告知与说明，本人知悉上述告知仅为现状信息的提示，未来可能会有变化，经双方协商一致，乙方认可甲方将有关红线外不利因素讯息以**手机短信方式或者电邮方式**传输至乙方本合同、附件及其补充协议约定联系方式。但甲方通知乙方红线外不利因素，仅为履行甲方的及时告知义务，乙方不得再以此变化向甲方提出任何主张。

本人仍然自愿购买北京北投宏大房地产开发有限公司开发的北投和苑项目_____号楼_____单元_____房屋。本《特别提示本小区周边不利的环境因素》将作为本人与北京北投宏大房地产开发有限公司签订的《北京市共有产权住房预售合同》的一部分，与《北京市共有产权住房预售合同》具有同等法律效力。

乙方签字：_____

日 期：_____

附件十三 补充协议

补充协议

甲方：北京北投宏大房地产开发有限公司

乙方：_____

丙方：北京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（北投和苑）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》或合同”）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：

甲方在此特别提示，下述补充协议是对预售合同及其附件约定内容的补充和修改，乙方应对全部条款及内容仔细阅读，并在审慎思考后作出是否签署的决定。

一、甲方在签订合同前已向乙方明示合同标准文本及本补充协议、《建设用地规划许可证》、《不动产权证书》、《建设工程规划许可证》、《建设工程施工许可证》、《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。

二、广告宣传资料的效力

1、甲方原针对乙方所购共有产权住房建筑规划范围内的共有产权住房及相关设施所作的广告、宣传资料、沙盘模型、房型模型、设计效果、三维动画、样板房（包括但不限于以上宣传形式）等，仅作为甲方为乙方所做的对房屋空间布局、房屋质量、园林景观、装修装饰及其附属设施等的参考，凡未列入预售合同、附件、本补充协议之中的，对甲方没有约束力，乙方不得援引其中任何内容或信息以解释任何事项，或据以提出任何主张或要求。双方的权利义务最终以政府批准的规划、设计、施工文件及合同和本补充协议为准。

2、甲方在广告、宣传资料及合同中对建筑区划范围之外的环境、公共设施、道路交通等现状的说明或介绍，仅为乙方提供参考信息，不构成甲方的允诺。

3、受比例或表现方法所限，部分附属物或构筑物可能未在平面图和模型上标示。

4、甲方所修建的样板间（样板区、示范单位）仅作为空间布局、装修装饰和家具摆放指引参考之用，不属于合同内容，不作为交房标准或合同的样品，乙方承诺不基于样板间（样板区、示范单位）向甲方主张权利；有关该房屋的结构、空间、功能系统、装修、配置标准等以双方在预售合同、附件及本补充协议中约定或实际交付为准。实楼房屋与样板间（样板区、示范单位）可能存在平面及空间尺寸差异，甲方无需就实楼房屋与样板间（样板区、示范单位）空间尺寸的差异承担责任。

5、甲方雇佣或委托的任何人员(包括但不限于销售人员、代办人员)所出具或签署的与预售合同有关的任何文件或所口头表达的与本项目、该房屋及该房屋买卖有关的内容,均应在甲方予以书面授权并加盖甲方公章的情况下方对甲方具有约束力。双方在交易过程中口头表达的意向和介绍信息,与合同和补充协议不一致的或超出合同和补充协议约定的,不构成合同内容,对甲方无约束力。

乙方确认对于本合同的订立以及对于该房屋价格有重大影响的因素,已充分知悉,并已列入合同中。

四、对合同第一条项目建设依据的补充约定:

1、项目建设依据中所称“项目核准名称”与甲方销售该房屋时所用的销售案名归甲方所有,并未随乙方所购该房屋一并进行转让。甲方均可用于本项目的楼体标识,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。

2、本项目核准名称及销售案名可能与政府主管部门最终审批的本项目行政管理地名不一致,乙方对此知悉并不持异议。

五、对预售合同第三条的补充约定

1、预售合同的第三条第3款所述该房屋编号为暂定规划施工编号,实际编号以政府相关主管部门的最终审批行政管理楼号及房屋编号为准。甲方无需对前述房屋编号的变更承担任何责任,甲方已经就上述事宜向乙方作出明确告知及说明,乙方对此知悉并不持异议。

2、预售合同第三条第4款及本条第3款所载明的层高,为该房屋规划及设计数据,双方一致同意该房屋的实际层高以实际交付为准。该房屋初装修或精装

修后，上述数据有存在差异的可能，乙方对此知悉并不持异议。

六、对预售合同第五条的补充约定

1、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，自乙方的解除合同通知送达甲方之日起 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，甲方应当按照本补充协议第二十二条款的约定退还乙方已付全部房价款，并自乙方付款之日起，按照同期全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR）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。赔偿金额有依据的实际损失金额，且不超过已付房价款。

2、如甲方遭遇不可抗力、突发事件、无法克服的异常天气、疫情、法律法规或政策变化，或因政府与公共事业部门的政府禁令、政府管理管制措施等行为导致的房屋权利状况与上述承诺不符，甲方无须承担上述违约责任。

七、对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，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日内按照累计的逾期应付款的1%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，甲方应当按照本补充协议第二十二条款的约定退还乙方已付全部房价款。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房屋总价款的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款条关于解除期限的限制。

3、无论乙方以何种方式支付房价款，在该房屋达到交付条件时，如果乙方未按照约定付清该房屋全部房价款、利息、违约金及相关费用的，甲方有权拒绝交付该房屋，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。

八、对预售合同第九条的补充约定

预售合同第九条约定的交付条件第3款中基础设施、公共服务及其他配套设施在该房屋交付时如暂未能满足预售合同第十条约定的条件，但甲方已采取相应措施保障乙方之正常生活使用的，乙方无权以此为由拒绝办理该房屋交接手续。乙方如拒绝按照预售合同及本补充协议中关于交接手续的约定签署房屋交接单，不影响房屋交接单的效力，视为甲方已按照预售合同及补充协议的约定按期交付该房屋。

九、对预售合同第十条的补充约定：

（一）如该房屋交付时预售合同第十条第（一）款第1-7项基础设施设备未达到交付条件的，双方同意按照下列方式处理：

1、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使用消耗单价标准计算，超出国家或北京市有关部门规定的使用消耗单价标准部分由甲方承担。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等。

2、如在约定期限内该房屋具备临时用水、临时用电条件并符合国家及北京市相关规定的，视为该两项市政基础设施达到合同约定的使用条件，乙方应按上述约定承担相关费用，超出国家或北京市有关部门规定的使用消耗单价标准部分由甲方承担。

3、如遭遇不可抗力或因遵守、配合政府的法规政策和规范性文件的强制性规定或因政府部门有关机构合法的强制性行为，或其他非甲方原因而引起上述基础设施设备延误交付或无法正常供应的，甲方可以据实予以延期，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、要求支付违约金、赔偿等。

4、由于甲方原因导致逾期未达到使用条件的，且甲方又未提供其他替代措施的，则自约定的使用条件应具备之次日起至实际达到使用条件或甲方提供其他替代措施之日止，甲方按日计算向乙方支付已交付房价款万分之一的违约金。

(二) 关于预售合同第十条第(二)款公共服务及其他配套设施的交付，双方约定如下：

1、小区内公共绿地，按照该项目建设方案约定的建设内容和时间分期进行，如该商品该房屋交付日期为10月31日至次年3月31日之间，买卖双方一致同意，甲方无须为公共绿地未完成绿化而承担责任，甲方可选择洒水、覆盖等防尘措施。

2、小区内非市政道路、物业服务用房、配套生活垃圾分类设施于该房屋交付时达到使用条件。如未按期达到使用条件的，双方同意由甲方采取其他方式或替代设施保证乙方之正常使用，视为上述配套设施达到预售合同约定的使用条件，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。

3、产权车位：另行销售，以车位销售合同中的约定为准；

4、医疗卫生机构、幼儿园、学校：出卖人与买受人一致同意，本项目周边的市政基础设施（包括但不限于市政道路、桥梁等）及其他配套设施（包括但不限于学校、幼儿园等）的建设和使用情况，由政府及相关单位确定，出卖人均未向买受人做任何承诺。

5、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相关部门移交之后，即视为甲方履行了预售合同第十条约定的交付义务；小区内配套商业、社区菜市场或社区菜站的具体业态、开业时间不作为预售合同及本补充协议中的约定事项。

6、如遭遇不可抗力或因遵守、配合政府的法规政策和规范性文件的强制性规定或因政府部门有关机构合法的强制性行为，或其他非甲方原因而引起上述公共服务及其他配套设施延误交付的，甲方可以据实予以延期，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、要求赔偿等。

7、由于甲方原因导致上述公共服务及其他配套设施逾期未达到使用条件的，且甲方又未提供其他替代措施的，则自约定的使用条件应具备之次日起至实际达到使用条件或甲方提供其他替代措施之日止，甲方按日计算向乙方支付已交付房价款万分之一的违约金。

十、对预售合同第十一条的补充约定：

（一）对预售合同第十一条第（二）款的补充约定：

1、在该房屋达到预售合同约定的交付条件后，甲方在乙方已付清全部应付款项（包括但不限于应付房价款、商业贷款或公积金贷款及违约金等全部应付款项，下同）的情况下，向乙方发出书面房屋交付通知书。在乙方未付清全部应付款项的情况下，甲方有权将该房屋交付日期延后至乙方实际付清全部应付款项之日，无需以书面方式通知乙方，且甲方无需承担任何违约责任。

2、如甲方在预售合同第十一条第（一）款约定的交付日期之前提前交房的，应当向乙方发出书面房屋交付通知书，双方同意该房屋的交付日期以甲方通知中载明的交付日期为准，且该房屋的保修及物业服务费等相关费用的起算日期均以上述房屋交付日期为准。

3、如因甲方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房屋延期交付的书面通知，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。

4、如遭遇不可抗力或因遵守、配合政府的法规政策和规范性文件的强制性规定或因政府部门有关机构合法的强制性行为，或其他非甲方原因，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，甲方可在上述事件发生之日起 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。

（二）对预售合同第十一条第（三）款的补充约定：

1、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，乙方应按房屋交付通知书约定的期限办理房屋交接。

2、在办理房屋交接手续前，按照甲方的统一安排，乙方可以自行或书面委托第三方对房屋进行查验，查验房屋时发现存在质量或其他问题的，由甲方根据国家 and 北京市有关工程质量的规范和标准或按住宅质量保证书承诺的内容进行修复并承担修复费用。除非该房屋不符合预售合同第九条约定的交付条件，否则乙方不得以上述查验问题为由拒绝接收该房屋。

3、乙方应按甲方制订的房屋交付流程办理交接手续，遵守甲方就房屋交付工作制订并送达的房屋交付通知书、入住须知等文件，并按现场工作人员指引办理房屋交接手续。

(1) 乙方应在办理交付手续时向甲方出示、提交各项资料文件，包括但不限于乙方有效证件原件及复印件、预售合同原件及复印件、购房款发票原件及复印件等，若乙方委托他人办理交付手续的，还应提交经公证的《授权委托书》原件及复印件。

(2) 乙方应与甲方、物业服务企业签订相关协议或文件，包括但不限于面积结算单或面积结算协议、物业服务协议、公共部位承接查验委托文件等，支付房屋面积差价款和其他应付费用，其他应付费用包括但不限于：由甲方代收的住宅专项维修资金、前期物业服务费及物业相关费用、燃气报装费、有线电视报装费等。

(3) 以贷款方式支付房款的乙方应按照本补充协议第十六条第(二)款的约定与甲方指定的代理机构办理不动产登记委托代办手续并交纳代办服务费及税费。

(4) 领取《住宅质量保证书》、《房屋建筑使用说明书》。

4、由于乙方原因未能按期办理房屋交接手续的，包括但不限于：(1) 因乙方未付清全部应付款项(包括但不限于应付房款、商业贷款或公积金贷款及违约金等全部应付款项)的；(2) 因乙方通讯联系地址、联系电话发生变更且未按约定通知甲方，致使甲方无法将房屋交付通知书送达乙方的；(3) 因乙方未能在交付通知书规定的期限内到指定地点办理该房屋交接手续的；(4) 乙方拒绝按甲方制订的房屋交付流程办理交接手续的；(5) 该房屋符合预售合同约定的交付条件，但乙方拒绝接收该房屋的；(6) 未向甲方出示、提交各项资料文件，或未与甲方、物业服务企业签订相关协议或文件，或未支付房屋面积差价款和其他应付费用的；(7) 以贷款方式支付房款的乙方未办理委托代办手续并交纳代办服务费及税费的；(8) 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(地基基础和主体结构存在质量问题的除外)拒绝办理房屋交付手续的；等等。

因上述乙方原因未能按期办理房屋交接手续的，均视同为自预售合同第九条或房屋交付通知书中约定的该房屋交付期限届满之日起，甲方已将该房屋交付给乙方，且不能视为甲方违约，甲方不因此承担任何责任。

5、该房屋自交付或视同交付之日起，关于该房屋的一切风险、责任和产生的全部费用(包括但不限于能源消耗使用费用、空房管理费、物业服务费等)均

由乙方承担。乙方在办理该房屋交接手续前，除应当先付清此前所欠付的上述各项费用，还应按日向甲方支付逾期接收房屋期间房屋总价款万分之二的违约金，否则甲方有权拒绝向乙方交付该房屋。

十一、对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，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，并于该房屋实际交付之日起30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，甲方应当自乙方书面解除合同通知送达甲方之日起15日内与乙方签订书面解除协议。甲方应当按照补充协议第二十二条的约定退还乙方已付全部房价款，并按照乙方已付房价款的1%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二的违约金。

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。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，双方应当按照约定继续履行预售合同。

十二、对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；
- 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。

（1）乙方解除合同的，乙方应在甲方向其公示或公示测绘单位出具的房屋实测面积后10日内向甲方提出解除合同的书面通知，甲、乙、丙三方签订书面解除协议，甲方应当按照本补充协议第二十二条的约定退还乙方已付全部房价款，并自乙方付款之日起，按照同期全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR）计算给付利息，乙方逾期未提出解除合同的书面通知的，将视为乙方放弃解除合同的权力，并按乙方不退房进行房价款结算。乙方已签署面积结算单或面积结算补充协议或已办理房屋交接手续的，视为乙方同意继续履行合同。

（2）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，但乙方应当履行关于该超出部分面积相应的义务（包括但不限于：承担该超出部分面积的物业服务费、供暖费、住宅专

项维修资金等费用以及办理不动产转移登记时应由乙方承担的税费等)。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。

3、乙方应在办理房屋交接手续时签署相关面积结算单或面积结算补充协议并补足面积差价款,否则应按预售合同第八条及本补充协议第七条约定的承担逾期付款违约责任。甲方应于房屋交接手续办理之日起30日内向乙方退还面积差价款。

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

4、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。

5、该房屋按套内建筑面积计算购房款,如实测与预测分摊共有建筑面积出现差异,甲乙双方互相不退不补,且互不承担违约责任。

十三、对预售合同第十四及第十五条的补充约定:

1、预售合同第十四条及第十五条所约定的规划变更及设计变更,是指预售合同生效后,分别由规划行政主管部门或规划行政主管部门委托的设计审查单位批准,甲方实质性变更该房屋的规划性质、结构形式、户型、朝向、供热、采暖方式,并给乙方造成严重影响的情况。甲方应当在该等变更确立之日起10日内将书面通知送达乙方,乙方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。乙方逾期未予以书面答复的,视为接受变更。乙方要求解除合同并在上述期限内进行书面答复甲方的,双方应当签订书面解除协议,甲方应当按照本补充协议第二十二条的约定退还乙方已付全部房价款,并自乙方付款之日起,按照同期全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率(LPR)计算给付利息;同时,甲方按照全部房价款的 1 %向乙方支付违约金。乙方不解除合同的,双方另行签订补充协议。

2、除上述实质性变更外,该房屋建设过程中的其他变更事项均不属于预售合同第十四条所称的规划变更及第十五条所称的设计变更,包括但不限于:(1)预售合同生效后甲方根据国家和北京市新颁布的法律、法规、规章的相关规定或政府主管部门的要求必须进行的变更,以及甲方基于提高该房屋的使用功能、舒

适性能及人性化的考虑，对该房屋的室内布局设计进行的局部调整；（2）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及室内门洞大小、位置，室内门窗大小、形式、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；（3）经过规划、设计审查单位审核同意所进行的，不属于上述实质性变更的规划及设计变更。发生上述规划和设计变更时，双方同意，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退房或要求甲方承担违约或其他责任。

3、出现预售合同第十四条及第十五条所约定的规划变更及设计变更，乙方不解除合同的，乙方确认：乙方已知悉该规划或设计变更一切相关事宜，理解并同意该规划或设计变更，不以此追究甲方的责任。

4、在预售合同生效之日前发生的规划、设计变更，甲方无需通知乙方或征得乙方的同意，亦无需在签订预售合同时告知乙方该等变更，乙方不能以该等变更为由要求退房或要求甲方承担违约或其他责任。

十四、对预售合同第十六条的补充约定：

（一）预售合同第十六条第（一）款第2段及第（四）款第2项第3段有关质量检测的问题，双方同意按以下方式处理：

（1）乙方委托经甲方认可的国家认证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；

（2）乙方委托经甲方认可的国家认证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，甲方负责进行维修至检测合格；

（3）乙方委托经甲方认可的国家认证检测机构进行检测并检测结果不合格的，但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有管辖权的人民法院诉讼解决；

（4）乙方委托经甲方认可的国家认证检测机构对该房屋建筑隔声情况进行检测的，应在该房屋交付（或视同交付）之日起30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，乙方未对该房屋进行装修改造。

(二) 对预售合同第十六条第(一)款的补充约定:

商品房地基基础和主体结构经检测不合格的,乙方有权解除合同。乙方解除合同的,乙方应当在接到检测报告之日起15日内向甲方提出解除合同的书面通知,甲乙丙三方应当签订解除协议,甲方应当按照本补充协议第二十二條的约定退还乙方已付全部房价款,并自乙方付款之日起,按照同期全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率(LPR)计算给付利息。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。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向甲方提出解除合同的书面通知又不与甲方签订补充协议的,即视为接受该房地基基础和主体结构,预售合同及本补充协议继续履行。

(三) 对预售合同第十六条第(二)款的补充约定:

1、该房屋存在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,在保修期限及保修范围内,甲方应当在乙方书面提出质量问题后按照国家和北京市有关工程质量的规范和标准或按住宅质量保证书承诺的内容进行修复,乙方对此应当给予配合,如因气候原因不能保证施工质量或因乙方不配合等客观原因导致不能按期限修复的,修复时间相应顺延。甲方除承担修复费用外,不承担其他责任及费用。如预售合同或本补充协议中关于保修有其他约定(包括但不限于预售合同第十七条的约定)的,按其他约定处理,乙方不得以此为由拒收该房屋或要求解除预售合同,甲方亦不就上述问题承担逾期交房责任。

2、经过更换、修理后,仍然严重影响正常使用的,乙方有权解除合同。但乙方应当出具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。乙方因此解除合同的,甲乙丙三方应当签订解除协议,甲方应当按照本补充协议第二十二條的约定退还乙方已付全部房价款,并按照中国人民银行公布的同期贷款基准利率给付利息,给乙方造成直接实际损失的由甲方承担赔偿责任。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。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,即视为乙方接受该房屋质量,预售合同及本补充协议继续履行,乙方不得再向甲方主张任何权利。

(四) 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》中包含环保验收项目。双方同意以该建筑工程竣工验收备案表的环保验收项目作为判断该房屋室内空气质量合格与否的唯一依据。上述环保验收项目为合格的,乙方不得以该房屋室内空气质量不符合标准为由向甲方提出解除合同或其他赔偿要求。

2、乙方行使合同解除权及要求甲方承担赔偿责任、逾期交付责任的条件为:自该商品交付(或视同交付)之日起30日内且乙方未对该房屋进行装修改造的情况。如乙方未在上述期限及条件下书面提出解除合同及赔偿要求的,视为乙方认可该房屋室内空气质量或建筑隔声情况,预售合同继续履行,乙方不得因该房屋室内空气质量或建筑隔声情况向甲方主张权利,包括但不限于要求解除合同、要求甲方承担违约责任或赔偿责任等。

十五、对预售合同第十七条的补充约定:

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或地方有关法律、法规的规定,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、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,经查验后确属保修范围的质量问题,甲方应当按照国家和北京市有关工程质量的规范和标准或按住宅质量保证书承诺的内容承担相应的保修责任,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。

如甲方已向乙方提出维修方案,但乙方既不对维修方案提出书面异议又不提供必要的配合,导致甲方维修行为无法及时实施和完成时,乙方自行或委托他人进行维修的,甲方不承担维修费用及乙方的损失。

3、甲方需使用该房屋空间对该房屋或与其相邻的房屋或公共部位及设施、设备进行维修、维护时,乙方应当履行协助甲方维修的义务,提供必要的协助和便利,若在维修过程中,对乙方造成直接实际损失的,由甲方承担赔偿责任。若乙方不提供便利或拒不协助的,因此对该房屋或其相邻房屋或公共部位及设施、设备造成的扩大损失由乙方承担赔偿责任。若甲方先行履行了垫付义务的,甲方有权向乙方进行追偿。

4、乙方自行或委托其他单位或个人对该房屋进行改造、装修等任何形式的安装或施工工程，乙方应当自行承担全部工程责任和房屋质量责任，如果因此给甲方对其他购房人实施保修和维护造成困难的，乙方有义务配合甲方解决；如果给甲方或第三方造成损失的，应当承担赔偿责任。

5、预售合同及本补充协议约定的保修期限届满后，甲方不再承担免费保修义务。乙方可委托物业服务企业进行维修、更换，相关费用由乙方自行承担。

十六、对预售合同第二十条的补充约定：

（一）不动产首次登记

1、因该房屋已设定抵押不能办理不动产转移登记，甲方承诺自该房屋交付之日起 730 日内解除抵押并具备办理不动产转移登记的条件，甲方逾期解除抵押的，甲方按日计算向乙方支付已付房价款万分之一的违约金。

乙方不得以该房屋设定抵押期间不能办理转移登记为由向甲方主张任何权利，包括但不限于不得向甲方主张设定抵押期间延迟办证的违约金、赔偿金等。

2、甲方办理完成该房屋不动产首次登记后，可以采用下列任意一种或一种以上送达方式通知乙方，包括电话、挂号邮寄、快递、手递方式。

3、甲方办理完成该房屋不动产首次登记后，即视为该房屋已经具备了不动产转移登记的条件，甲方仅有协助乙方及丙方办理不动产转移登记的义务。

4、因不可抗力因素，包括但不限于政府就不动产登记事宜颁布新的法律、法规或制定新政策，造成该房屋不动产首次登记未能按期顺利办妥，甲方不承担任何责任。但甲方应于上述事件发生之日起 30 内将相关情况通过本补充协议第二十三条第（一）款约定的任意一种或一种以上送达方式通知乙方。

（二）不动产转移登记

1、乙方采用贷款方式支付购房款的，三方同意按照下列方式办理不动产转移登记

（1）因甲方为乙方提供了阶段性连带担保责任，如乙方不能主动及时办理不动产权证书及抵押登记手续，甲方承担的阶段性连带担保责任将无法按期解

除，因此预售合同第二十条第（二）款第1项关于甲方和乙方、丙方共同申请办理不动产转移登记的约定不适用于采用贷款方式支付购房款的乙方。

（2）乙方、丙方同意委托甲方指定的不动产登记代理机构（以下简称“代理机构”）办理不动产转移登记。乙方应当在办理房屋交接前，与代理机构签署不动产转移登记委托代办协议，提交办理不动产转移登记所需的全部合法有效的证件资料（包括但不限于乙方及其家庭成员身份证明、关系证明、社保及税收证明、预售合同、房款发票等），并交纳代办服务费及全部税费（包括但不限于契税、印花税、测绘费、产权登记费等）。如乙方在办理该房屋交接手续之前未能按照上述约定办理完成不动产转移登记代办事宜或交齐证件资料及税费的，甲方有权延迟交付该房屋直至乙方办理完成上述事项之日止，且甲方不承担逾期交付责任。代理机构收取代办服务费标准为不超过人民币壹仟元整。

（3）因甲方为乙方承担了阶段性连带担保责任及不动产权证书的收押责任，故乙方同意：代理机构办理完成不动产权证书后将证书直接交付给乙方的贷款银行或银行指定的收押机构，且代理机构和甲方无需将该情况通知乙方，代理机构和甲方亦无需承担任何责任。如乙方需查阅、复印或需以其他方式使用不动产权证书的，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阶段性连带担保责任及不动产权证书的收押责任完全免除的，且上述责任免除时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贷款还清证明原件向代理机构申领不动产权证书。

（4）三方确认，不动产权证书办理过程中需由乙方承担的各项税费均按实际缴纳至有关部门时国家及北京市法律、法规或政府政策规定的标准执行。而代理机构向乙方收取产权税费后再向有关部门缴纳时须经一定程序并花费一定时间，对此乙方均已知晓并无异议。如遇代理机构向相关部门缴纳时与代理机构向乙方收取产权税费时的标准发生了变化的，买卖双方同意，如费用标准提高的，由乙方向代理机构全额补足，如费用标准降低的，代理机构将剩余产权税费退还给乙方，代理机构收取代办服务费除外。该房屋的房屋登记表、房产平面图由代理机构向不动产登记管理部门直接提交，甲方无需将房屋登记表、房产平面图提供给乙方。

（5）乙方有下列情形之一的，甲方及代理机构有权拒绝为乙方办理不动产转移登记手续，且甲方及代理机构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、住宅专项维修资金、滞纳金或违约金的；②乙方未按期签署不动产转移登记委托代办协议的；③乙方未按期提交相

关证件资料，或提供的证件、资料不完整、不真实的；④乙方未按期全额交纳代办服务费及税费的；⑤乙方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，乙方应当按日计算按照总房款的万分之二向甲方支付违约金，且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，不得要求甲方及代理机构承担任何责任。

(6)如乙方采用贷款方式购房款，但在该房屋的不动产权证书办理完毕前，因乙方丧失购房资格等乙方自身原因造成无法完成该房屋的不动产转移登记，进而造成甲方继续承担保证责任的，乙方应自无法进行不动产转移登记的事实成就之日起，按乙方已付房价款的10%向甲方支付保证金，直至甲方的阶段性连带担保责任完全解除之日止。

(7)上述各项约定如遇国家及北京市相关政策调整的，则双方按照调整后新的政策执行。

2、乙方采用一次性付款或分期付款等非贷款方式支付购房款的，三方同意按照下列方式办理不动产转移登记

(1)甲方办理完成该房屋不动产首次登记后，乙方、丙方自行向不动产登记管理部门申请办理不动产转移登记，甲方仅提供必要的协助。乙方、丙方应向甲方或代理机构一次性领取该房屋办理不动产转移登记所需的相应资料，并自行向有关部门缴纳各项税费且须按照不动产登记管理部门要求办理不动产转移登记相关手续，若乙方或丙方未履行上述行为由此造成不动产权证书取得时间的延误或无法取得，乙方或丙方不得追究甲方任何相关违约及赔偿责任，所产生的一切后果由乙方自行承担。甲方已履行前述协助义务的，不再对乙方或丙方办理房屋不动产权证书事宜及后果承担任何责任。

(2)乙方、丙方应及时办理不动产转移登记的相关手续。如因乙方或丙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。

(3)该房屋不动产转移登记办理过程中需由乙方承担的各项税费均按乙方实际缴纳至有关部门时国家及北京市法律、法规或政府政策规定的标准执行。

(4)乙方有下列情形之一的，甲方有权拒绝协助乙方办理不动产转移登记手续，且甲方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、住宅专项维修资金、滞纳金或违约金的；②乙方未按预售合同约定办理房屋交接手续的；③乙方存在其他违约情形的。

乙方、丙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、丙方应自行承担由此产生的全部后果及相关责任，不得要求甲方承担任何责任。

(5) 如果乙方、丙方自行委托代理机构办理不动产转移登记的，则相关权利义务由乙方、丙方与代理机构自行协商，与甲方无关，甲方不因乙方或丙方逾期取得该房屋不动产权证书承担任何责任。

(6) 上述各项约定如遇国家及北京市相关政策调整的，则三方按照调整后新的政策执行。

十七、对预售合同第二十一条及附件十一的补充约定：

1、乙方同意在本项目具备交接查验条件的情况下，与甲方共同委托第三方专业评估机构对本项目物业区域的物业共用部位、共用设施设备进行查验（以下简称“承接查验”），承接查验费用由甲方承担。上述第三方专业评估机构进行的承接查验即视为乙方的承接查验。甲方应当在承接查验完成后按照相关规定将承接查验所需公示的内容在下列任意一个或一个以上地点进行公示，包括但不限于在小区入口、小区公告栏、物业服务用房内部及外部、该房屋所在楼栋入口、电梯间、电梯内张贴公告。

2、乙方同意，本项目由甲方委托的前期物业服务企业实施承接查验后的物业服务责任，并授权前期物业服务企业作为承接查验工作的接收方。

3、双方确认：“业主一卡通”的办理须经一定程序并花费一定时间，乙方对此知悉并不持异议。如交付房屋前，甲方尚不具备向乙方发放“业主一卡通”条件的，乙方同意在接收房屋前，按照物业费标准，向甲方预缴12个月的物业服务费。甲方办理完成“业主一卡通”后将乙方预缴的物业服务费划转至“业主一卡通”内。

4、如该房屋交付时，根据新颁布的政策法规或经有关部门同意该房屋不再办理“业主一卡通”的，乙方同意在接收该房屋时直接向物业服务企业预缴12个月物业服务费及相关费用，并承诺不就“业主一卡通”的办理及物业服务费的缴纳方式以任何形式向甲方主张任何权利。预售合同附件十一前期物业服务合同第八条关于“一卡通”的内容根据相关政策实施情况，可能在项目开展过程中并不适用，甲方已就上述事宜向乙方作出明确告知及说明，乙方对此知悉并不持异议。

5、关于乙方承担物业服务费起算时间，双方同意：承接查验完成且公示期满前的物业服务费由甲方承担，承接查验完成且公示期满后的物业服务费由乙方

承担。如遇相关政策调整的，则双方按照调整后新的政策执行。

6、乙方同意，在本项目业主委员会成立前，在不提高收费标准、不降低服务水平的前提下，甲方有权以书面通知的方式变更物业服务企业，对前期物业服务合同内容进行变更和调整。

7、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。

十八、对预售合同第二十二条款的补充约定：

1、乙方应当按照有关规定交纳住宅专项维修资金。在办理该房屋入住手续前，如该房屋尚不具备将首期住宅专项维修资金存入住宅专项维修资金专户的条件的，乙方应在接收该房屋之前，向甲方或甲方委托的代理机构交纳首期住宅专项维修资金。乙方未交纳首期住宅专项维修资金的，甲方有权拒绝向乙方交付该房屋且无需承担逾期交付责任。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或该房屋视同交付之日起至乙方实际全额交纳首期住宅专项维修资金之日止，按日计算向甲方支付该房屋首期住宅专项维修资金全额千分之一的违约金。

2、甲方或甲方委托的代理机构向乙方代收首期住宅专项维修资金后再向有关部门缴纳时须经一定程序并花费一定时间，对此乙方已知晓并无异议。甲方或甲方委托的代理机构应当自该房屋交付后 360 日内，向乙方提交北京市住宅专项维修资金专用收据。

3、住宅专项维修资金的缴纳标准、管理及使用按国家及北京市规定执行，乙方对此已充分知悉并不持异议。

十九、对预售合同第二十三条款的补充约定：

1、本项目内的地下产权车位，为甲方投资建设，依照首先满足业主需要的原则，由甲方自行经营、销售，收益均归属于甲方。甲方对此已向乙方进行充分提示、说明，乙方对此已知悉并不持异议。为保证车位的正常使用，乙方须与物业服务企业或停车管理单位签署车位管理服务协议，根据协议约定使用车位，不得使用未获得所有权或使用权的车位，并按时交纳相关费用并自觉遵守协议及物业服务约定。

2、本项目内的人防工程不作为公用建筑面积进行分摊的建筑物、构筑物，

所有权归属于国家，甲方作为投资及建设方，依法拥有独立的使用、管理、投资及收益权，甲方有权将其出租、抵押、转让，独立或委托第三方对其进行经营管理并获取收益，乙方对此无异议。

3、乙方对屋面和外墙面的使用必须遵守法律法规的有关规定以及符合甲方、物业服务企业的管理制度和临时管理规约的约定。经甲方、乙方及物业公司三方协商一致，为便于统一经营管理。乙方知悉并认可，将其所有的本项目物业建筑体之外墙面、屋面，建筑体内部的公共部分所设广告位的份额交于物业公司进行运营管理。具体事宜乙方与物业公司另行约定。

4、本小区内住宅楼顶楼屋面使用权归全体业主，乙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业主造成损失的，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。

5、乙方同意，甲方可以在该房屋所在楼栋的屋面或外墙面设立本项目标志或标识、灯箱、本企业及所属集团标识，前述标识或标志运营经营维修等费用由甲方自行承担，非以生产经营营利为目的甲方标识或标志的设立，甲方亦无须向全体业主支付任何费用，但不得因此损坏屋面或者外墙的质量。

6、乙方销售该房屋时，除预售合同、附件及本补充协议约定的该房屋套内建筑面积和分摊的共用面积外，本项目内的未计入该房屋共用部位分摊建筑面积的所有建筑物、构筑物、部位与房屋（包括但不限于配套商业、库房、设备用房、自行车库等）不随同该房屋一并转让，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，乙方确认甲方已事先告知，乙方对甲方该等用途的使用、经营、管理和收益无任何异议。

7、_本项目内配建的居住公共服务设施（包括但不限于幼儿园、学校），由甲方按相关规定移交或使用；

8、该房屋所在楼宇的命名权和其所在小区的命名权归甲方拥有。

二十、关于销售和使用的承诺

1、该房屋仅可作为住宅使用，乙方不得改变该房屋的用途或将其用于办公

或经营活动。如乙方违反上述约定，甲方有权要求乙方进行恢复。乙方应当在收到甲方要求其恢复该房屋用途的书面或口头通知后30日内予以恢复，并向甲方支付全部购房款10%的违约金，并承担由此给甲方、丙方、其他共有人及第三方造成的全部损失。若甲方由此先行履行垫付义务的，甲方保留向乙方追偿的权利。乙方因改变共有产权住房用途而无法取得相关手续的，甲方不承担违约责任。

2、乙方不得改变该房屋的建筑主体结构、承重结构。如乙方未经甲方书面同意擅自改变该房屋的建筑主体结构、承重结构，乙方应当向甲方支付全部购房款10%的违约金，并承担由此给甲方、丙方、其他共有人及第三方造成的全部损失，并且甲方有权要求乙方自行恢复原状或甲方采取强制措施直接恢复原状，所发生的全部费用由乙方承担。

3、乙方不得对燃气管道或燃气表等燃气设施进行拆除、改造或封闭，如因乙方对燃气管道或燃气表等燃气设施进行拆除、改造或封闭而造成该楼或其他楼栋无法正常通燃气的情况或延误通燃气时间，则乙方应当向甲方支付全部购房款10%的违约金，并承担由此给甲方、丙方、其他共有人及第三方造成的全部损失，且甲方有权要求乙方自行恢复原状或甲方采取强制措施直接恢复原状，所发生的全部费用由乙方承担。

二十一、对采用贷款方式并由甲方提供阶段性连带担保购房的乙方的特别约定

如乙方向商业银行、公积金管理中心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连带担保并与贷款银行或机构（以下简称“贷款银行”）签订了包括但不限于个人购房借款合同、担保合同、收押合同等（具体合同的形式、名称及内容以买卖双方与贷款银行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：

（一）乙方因办理个人住房贷款所发生的非甲方收取的费用，包括但不限于贷款代办费、抵押登记费、保险费、担保费等均由乙方承担，且不论何种原因均不得要求甲方承担上述费用。

（二）如乙方违反与贷款银行签订的担保合同的约定或未按期向贷款银行偿还贷款本息而导致甲方承担担保责任并按照贷款银行要求代乙方履行债务向银行偿还贷款本金、利息、违约金或罚息及其他相关费用（以下统称“代偿款”）的情形出现时，乙方应自甲方支付代偿款之日起15日向甲方付清全部代偿款。如乙方逾期未付清的，应自甲方支付代偿之日起至乙方实际付清全部代偿款之日止，就代偿款部分按每日万分之五向甲方支付违约金。如乙方在甲方支付代偿款后30日内内仍未能向甲方付清代偿款的，甲方有权单方解除预售合同。

1、甲方解除预售合同的

(1) 乙方除应向甲方付清上述代偿款、违约金外，还应向按该房屋总价款的 10%向甲方支付违约金。

(2) 乙方应在甲方向乙方发出的书面或电话解除合同通知中规定的期限配合甲方办理预售合同网签注销手续，未按通知期限办理的，每逾期一日，应按该房屋总价款的万分之五向甲方支付违约金。

(3) 如该房屋已交付乙方的，乙方应当按照本补充协议第二十二条的约定腾退该房屋，并按照本补充协议第二十二条的约定向甲方支付该房屋的房屋使用费。

(4) 甲方在扣除乙方应付代偿款、违约金、房屋使用费等全部款项后，按照补充协议第二十二条约定的退还乙方已付房价款。

2、甲方同意不解除预售合同的，预售合同继续履行，乙方除应向甲方支付上述代偿款外，还应自甲方支付代偿款之日起至乙方实际付清全部代偿款之日止，就代偿款部分按每日万分之五向甲方支付违约金。

(三) 乙方同意并确认，如由于乙方违反本补充协议第二十一条之约定，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全部费用由乙方承担。

二十二、关于预售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，如乙方原因单方解除预售合同的，则乙方已支付购房定金甲方不予退还；如果甲方单方无故解除预售合同的，则甲方向乙方双倍返还定金。

(二) 在法定或根据预售合同及本补充协议的约定解除预售合同的，双方均应首先办理预售合同解除的相关手续，然后再办理退款手续。乙方应当配合甲方办理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、丙方签署解除协议等相关文件；配合甲方、丙方共同办理预售合同网签注销手续；如果乙方采用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银行办理解除贷款的相关手续（包括但不限于签订解除担保合同的协议、还清剩余贷款本息等），并由贷款银行出具贷款全部结清的书面证明。

如果乙方未按约定及时办理预售合同解除的相关手续、办理解除贷款的相关手续的，每逾期一天乙方应按日向甲方另行支付该房屋总价款万分之一的违约金，并且自行承担由此产生的全部后果。

(三) 预售合同网签注销手续办理完成后, 甲方有权将该房屋另行出售。

(四) 如果预售合同解除前甲方已将该房屋交付给乙方的, 双方约定如下(如解除协议另有约定的从其约定):

1、乙方应于解除协议签署后 15 日内, 将该房屋室内自有物品、财产搬离该房屋。超过 15 日的, 则视为乙方放弃对该房屋内的自有物品、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。

2、如果乙方已对该房屋进行了装修改造, 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。如果乙方选择自行拆除的, 应当于解除协议签署后 15 日内将房屋恢复原状(即甲方将该房屋交付给乙方时的状态), 且甲方不承担任何拆除费用, 如果乙方在拆除过程中对该房屋造成任何损害, 乙方应按原价赔偿。乙方拆除自行装修的材料、设备后不得影响该房屋的使用功能, 不得影响甲方再次销售。

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。

对于该房屋交付时已经附着该房屋上的装修材料、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。

3、乙方应在解除协议签署后 15 日内与相关部门结清全部水、电、燃气、供暖、有线电视、电话、网络等能源费用及物业服务费用, 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房款中自行扣除。

4、乙方应将该房屋钥匙及水电气卡等交还甲方或物业服务单位。

5、乙方完成上述 1、2、3、4 项事项, 并实际搬离该房屋后视为腾退完毕。

6、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的, 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、赔偿款等款项外, 还应向甲方支付自该房屋交付(或视同交付)之日起至乙方腾退完毕之日止的房屋使用费, 房屋使用费标准按该房屋同类同期同地段房屋市场月租金标准的 1.5 倍计算, 不足整月的按整月计算。

(五) 关于合同解除后的退款处理, 双方约定如下:

1、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的, 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、赔偿款、房屋使用费及因签署、解除预售合同所产生的税

费等费用，甲方自该房屋腾退完毕且预售合同网签注销手续办理完毕后 90 日内将剩余房款无息退还乙方，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。

2、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的，甲方应当自该房屋腾退完毕且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。

3、如合同解除时乙方在该房屋上设定有抵押权等他项权利，甲方有权暂扣应退还乙方的相关款项，待他项权利注销后，再向乙方支付应退款项。

(六) 双方因法定或约定原因解除合同关系的，不影响本条关于结算和清理约定的效力。

二十三、关于通知和送达的约定

1、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、挂号邮寄、快递、手递方式。除电话外的通知方式，双方确认，如该通知系甲方发出，须加盖甲方公章；如该通知系乙方发出，须由乙方本人签署。否则，凡不符合上述要求的任何通知，均不具有证据效力。

2、上述通知的送达，以电话方式送达的，送达人员记录的拨打、接听、通话时间为送达日；以挂号邮寄、快递式送达的，信件寄出第二日为送达日；以手递方式送达的，手递日为送达日；以公告方式送达的，公告日为送达日。

3、预售合同生效后甲方的通信地址、联系电话信息发生变更的，甲方应当自变更之日起 10 日内采取公告（包括但不限于在本项目内张贴公告、传媒公告等）的方式通知乙方。

4、如预售合同中涉及的乙方的各项信息发生变更的，乙方应当自变更之日起 10 日内书面通知甲方。如因乙方预留联系电话、通讯地址有误或联系电话、通讯地址等信息变更后未及时书面通知甲方的、或通知在正常期限内发出，按照通常情形能够及时到达的，但因在邮递过程中发生延误，甲方不承担由此造成的无法送达或延迟送达的责任，由此发生的一切损失及后果（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，不动产权证书权利人名称错误等）均由乙方承担。

二十四、对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作为说明该房屋所在楼层、位置、形状、朝向等示意、参考之用，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，甲乙双方同意以该房屋交付时现状为

准。

二十五、广告牌设置及权益

1、乙方不得任意在本项目共用区域设置招牌、广告牌、标语、派发传单，或以任何形式进行宣传活功；

2、乙方不得任意在该房屋户内门窗或影响本项目整体形象的地方张贴及设置广告宣传物品；

3、招牌、广告牌、标语等宣传标识的设置位置、尺寸等，需符合乙方已签署的《北京市前期物业服务合同》、《临时管理规约》等相关规定，并经政府相关部门批准后乙方方可实施，但设置的广告牌占用共用部位或设施设备时，乙方应按规定支付占用费。

二十六、甲乙双方确认，预售合同、附件及本补充协议所约定的违约金，均是考虑了商誉、社会影响、时间成本、机会成本、处理违约事件所耗费（人力、财力）等综合抽象要素所造成的损失的。该等损失的抽象性虽难以精确量化，但各方诚信认可其在商业交易中确实存在，为避免届时难以精确衡量，故在此事先约定以违约金方式，尽量弥补损失，同时预售合同、附件及本补充协议所约定的部分违约金具有惩罚性违约金性质。在充分理解和认可上述原则的基础上，双方同意并认可，双方嗣后均不再以“违约金过分高于损失”等为由作为抗辩要求调低违约金，收取违约金的一方亦无需举证具体损失。

二十七、其他约定

1、因国家法律、地方法规及职能部门政策等的变更导致预售合同的相关内容部分失效或部分不能执行，并不妨碍预售合同其它部分的履行。双方应根据变更后的法律、法规、政策等对预售合同内容做相应变更或签署补充协议，任何一方不能以此为理由单方面解除预售合同。

2、乙方委托代理人签订预售合同、附件及补充协议的，应当向甲方提供经公证机关公证的授权委托书。

3、乙方为二人（含二人）以上时，签署预售合同、附件及本补充协议时以及办理房屋交接手续时，需要共同到场，不能共同到场的，应当向甲方提供经公证机关公证的授权委托书后，方可代为办理。除上述需要共同办理的事项以外其他事项，乙方其中一人办理即视为其他乙方授权该名人士办理相关事项：办理与预售合同有关的财务事宜，包括但不限于领取票据、更换票据、支付房价款或其他款项、缴纳税费、退款、退税、转款等相关手续；领取与预售合同有关的各类文件，包括但不限于预售合同、担保合同、商品房预售合同联机备案表、不动

产权证书、房屋登记表等；甲方向其中一人履行相关义务即视为向全部乙方履行了义务。

4、乙方承诺已经仔细阅读并知悉预售合同签订时国家及地方的各项房屋购买政策，乙方承诺乙方及家庭符合国家及地方的各项房屋购买政策，乙方承诺提交的材料均真实、合法、有效。如前述承诺与事实不符，导致乙方所购房屋不能办理网上签约、不能办理不动产登记等手续的，或政府有关部门告知甲方乙方不符合购房条件的，甲方对此不承担任何责任，且甲方有权解除预售合同，将该房屋另售他人，乙方同意承担该房屋总价款 10%的违约金及与此相关的一切法律责任。

5、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》

二十八、补充协议的效力

本补充协议是甲、乙、丙三方真实意思表示，甲方已提请乙方特别注意有关免除或限制甲方责任、甲方单方拥有某些权利、增加乙方责任或限制乙方权利的条款。乙方已对上述全部条款作全面、准确的理解并同意签署。预售合同、附件及本补充协议不存在不合理减轻或免除甲方责任的情况，也不存在不合理加重乙方责任、排除乙方主要权利的内容。本补充协议签署后，乙方不得以重大误解、显失公平等理由要求变更、解除或者撤销本补充协议、其他交易文件及其各个条款。

本补充协议是预售合同及附件不可分割的一部分，与预售合同及附件具有同等法律效力。本补充协议约定与预售合同及附件约定有不一致的，以本补充协议的约定为准。

二十九、本补充协议的份数以及持有状况与预售合同相同，各份具有同等法律效力。本补充协议自甲、乙、丙三方签字或盖章之日起生效。

甲方（名称）：北京北投宏大房地产开发有限公司

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：

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（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：