BF——2017——0142 合同编号：

**北京市共有产权住房预售合同**

**（试行）**

**开发企业（甲方）：北京三元德宏房地产开发有限公司**

**购房人（乙方）：据实填写**

**代持机构（丙方）:北京市大兴区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**

**二〇一七年十月制定目 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，甲方应当向乙方和丙方出示《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和丙方尽到提示义务。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的，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的，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.商品房预售：是指房地产开发企业（甲方）将正在建设中的取得《商品房预售许可证》的商品房预先出售给乙方，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：** 北京三元德宏房地产开发有限公司

通讯地址：北京市大兴区旧宫镇旧宫西路15号

邮政编码：100076

【营业执照注册号】【统一社会信用代码】：91110115783210708B

企业资质证书号： DX-A-5812

法定代表人： 梁勇 联系电话：010-87973752

委托代理人： × 联系电话：×

委托销售代理机构： 北京兴创嘉和房地产经纪有限公司

经纪机构备案证明号：京经纪(2016)第8916号

通讯地址：北京市大兴区黄村镇观音寺街南口北京兴创投资有限公司院内2幢附1-105室

邮政编码：102600

【营业执照注册号】【统一社会信用代码】：91110115MA007X566B

法定代表人：张洁友联系电话：010-69261700

**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：北京市大兴区保障性住房建设投资有限公司**（代持机构）

通讯地址：

邮政编码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

【组织机构代码】【统一社会信用代码】：

法定代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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 大兴区黄村镇DX00-0103-1304地块R2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（2018）大 不动产权第 0000160号，土地使用权面积为20291.37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2018年 3 月 8 日至 2088 年 3 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兴宏雅苑

，建设工程规划许可证号为建自第110115201900046号 2019规自（大）建字0014号 ，建筑工程施工许可证号为【2019】施【大】建字0045号 110115201905230101 ，建设工程施工合同约定的开工日期为2018-12-18 ，建设工程施工合同约定的竣工日期为2020-9-24 。

**第二条 预售依据**

该共有产权住房已由 批准预售，预售许可证号为 。

**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剪力墙结构 ，建筑总层数为12 层，其中地上 10 层，地下 2 层。

（三）该共有产权住房为第一条规定项目中的 【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为 ，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√】【净高】为2.9 米，【坡屋顶净高】最低为 × 米，最高为×米。有 1 个阳台，其中 1 个阳台为封闭式， × 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 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3%（不低于中国人民银行公布的同期存款基准利率）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【√已付房价款一倍】【×】。

×。

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） 根据售房实际价格填写 元（按照套内面积计算），总价款为 （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44954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30000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）100000元（大写壹拾万元整），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。

×。

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（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：

具体约定详见本合同附件五。

（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中信银行，专用账户名称为北京三元德宏房地产开发有限公司兴宏雅苑，专用账户账号为8110701014001630858。

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 1 种方式处理：

1.按照逾期时间，分别处理 （（1）和（2）不作累加）。

（1）逾期在60日之内，乙方按日计算向甲方支付逾期应付款万分之 贰 的违约金。

（2）逾期超过60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15日内按照累计应付款的3%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贰（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.× 。

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、4、×、×、×、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，

×；

2.供电：交付时纳入城市供电网络并正式供电，

×；

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，

×；

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，

×；

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（1）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200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200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200元的违约金。甲方采取措施保证相关设施于约定交付日后60日之内达到交付使用条件。

（2）×。

（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：2021年8月31日达到 使用条件；

2.小区内非市政道路：2021年8月31日达到使用条件；

3.规划的车位、车库：2021年8月31日达到使用条件；

4.物业服务用房：2021年8月31日达到使用条件；

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.×。

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2021年8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。

乙方同意按照甲方制定的交付流程与甲方办理该共有产权住房的交接手续，并签署交接文件，该文件的签署日期即为该共有产权住房的交付日期。

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和产品质量规范、标准自查验次日起60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）×；

（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）自甲方发出的交付通知文件中明确的交付期限届满之日起，即视为甲方已按合同约定将该共有产权住房交付乙方。该共有产权住房及相关设施设备的毁损、灭失及不可抗力的风险自交付完成日起由乙方承担，质保期限亦自该日起计算。；

（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1种方式处理：

1.按照逾期时间，分别处理（（1）和（2）不作累加）。

（1）逾期在60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贰的违约金（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60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，按照中国人民银行公布的同期贷款基准利率（不低于中国人民银行公布的同期贷款基准利率）计算给付利息；同时，甲方按照乙方支付的房价款的3%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

贰（该比率应当不低于本条第1（1）项中的比率）的违约金。

2.×。

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，按照中国人民银行公布的同期存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。



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＝\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_×100%

 预测套内建筑面积 

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。

**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，按照中国人民银行公布的同期存款基准利率计算给付利息；同时，甲方按照全部房价款的3%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：

 甲方仍需按照乙方已付房价款的3%向乙方支付违约金，违约金不足以弥补乙方损失的乙方有权要求甲方进行赔偿。

**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，按照中国人民银行公布的同期存款基准利率计算给付利息；同时，甲方按照全部房价款的3%向乙方支付违约金，乙方不解除合同的，甲方仍应赔偿由此给乙方造成的相应损失。

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，按照中国人民银行公布的同期存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】【乙方已付全部房价款的百分之五√】。因此而发生的检测费用由甲方承担。

乙方不解除合同的，与甲方继续履行本预售合同项下的权利义务。由甲方在合理时间内按照国家和本市有关工程质量规范和标准予以保修或整改。修复后方可交付给乙方，同时还应承担修复费用及修复期间的逾期交楼责任。与甲方继续履行本预售合同项下的权利义务。因此而发生的检测费用由甲方承担。

1. 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。

房屋交付后发生的乙方原因导致的质量问题，甲方不承担上述赔偿责任。

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，按照中国人民银行公布的同期存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，由甲方在合理时间内按照国家和本市有关工程质量规范和标准予以保修或整改。修复后方可交付给乙方，同时还应承担修复费用及修复期间的逾期交楼责任。

（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、×、×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.×；

4.×。

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》，标准文号：\_（DB11/891-2012）；

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：\_分户热计量\_\_\_\_；

可再生能源利用情况：【生活热水】： 太阳能 ；【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：GB50325-2010（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，按照中国人民银行公布的同期存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。

为避免双方产生歧义，上述约定的该共有产权住房室内空气质量检测的时间点为该共有产权住房交付之前，且检测机构具备相关资质。如该共有产权住房已经交付或乙方已经实际使用该共有产权住房或已经乙方进行装饰装修后,该共有产权住房室内空气质量因乙方装饰装修或因乙方其他原因导致经检测不符合国家标准的,甲方不承担任何责任。

**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）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.因其他不应归责于甲方原因造成的房屋及其附属设施的损害。

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， ×。

**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，由甲方向政府报备的第三方单位承担连带责任。

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：

 1、本合同自各方签字、盖章之日起生效，任何一方均不得以尚未办理预售合同登记备案为由,主张合同无效；

 2、根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，预售合同登记备案并不产生该共有产权转让物权变动的效力，在合同得到全面履行、该共有产权住房转移登记至乙方、丙方名下前，房屋仍属于甲方所有。

**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，不发生物权效力。

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720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\_（1）（2）种方式处理：

（1）乙方和丙方任一方有权解除合同。乙方和丙方任一方解除合同的，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，按照中国人民银行公布的同期存款基准利率计算给付利息。乙方和丙方不解除合同的，合同继续履行。

（2）合同继续履行，甲方按乙方全部已付房价款（含贷款）每日万分之一的标准向乙方支付违约金，自第721日起算。。

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：

东至京开高速防护绿地；

西至林校路；

南至大兴区心康医院；

北至漪景园小区。

物业服务用房建筑面积为150平方米，其中地上建筑面积为100平方米，位于2【号楼√】【幢】【座】×层×单元×号；地下建筑面积为50平方米，位于6【号楼√】【幢】【座】×层×单元×号地下；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）物业服务期限自前期物业服务合同签订之日起至业主委员会代表全体业主与其他物业服务企业签订的物业服务合同备案生效时止。前期物业服务合同对乙方及其物业转让后受让人具有同等法律效力。

【共有产权住房物业服务费】：3.0元/平方米•月；

【商业办公用房物业服务费】：5.04元/平方米•月；

【地下车位管理费】：120元/车位•月；

【地下室和人防车位租金】：300元车位•月；

【装修管理费】：10元/平方米；

【装修垃圾清运费】30元/平方米；

【供暖费】：以市政或集中供暖方式政府指导价为准；

乙方未按约定时限向物业服务公司缴纳上述费用的，视为失信行为。

（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（停车管理单位）负责管理，停车费用为按政府规定元/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，甲方前期物业管理责任，以第三方出具物业承接查验报告和“业主一卡通”暂存物业费划转给前期物业服务企业之日起终止。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.按政府规范及规定执行。

（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：归甲方所有，由甲方按照法律及政策允许的方式依法占有、使用、收益和处分，包括但不限于转让、出租、附赠等合法方式。；

2.储藏间及其他未分摊建筑面积的设施及附属建筑物，甲方享有其所有权，甲方有权按照法律及政策允许的方式占有、使用、收益和处分。甲方享有人防工程的使用权。

**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。属于购买房产一方承担的税费，均由乙方承担，代持机构不承担房屋交易中的任何税费。

**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15日内按照全部房价款的3%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×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×页，一式陆份，其中甲方叁份，乙方壹份，丙方壹份，【房屋权属登记机关】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：区（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： 委托代理人签署：

法定代理人签署：

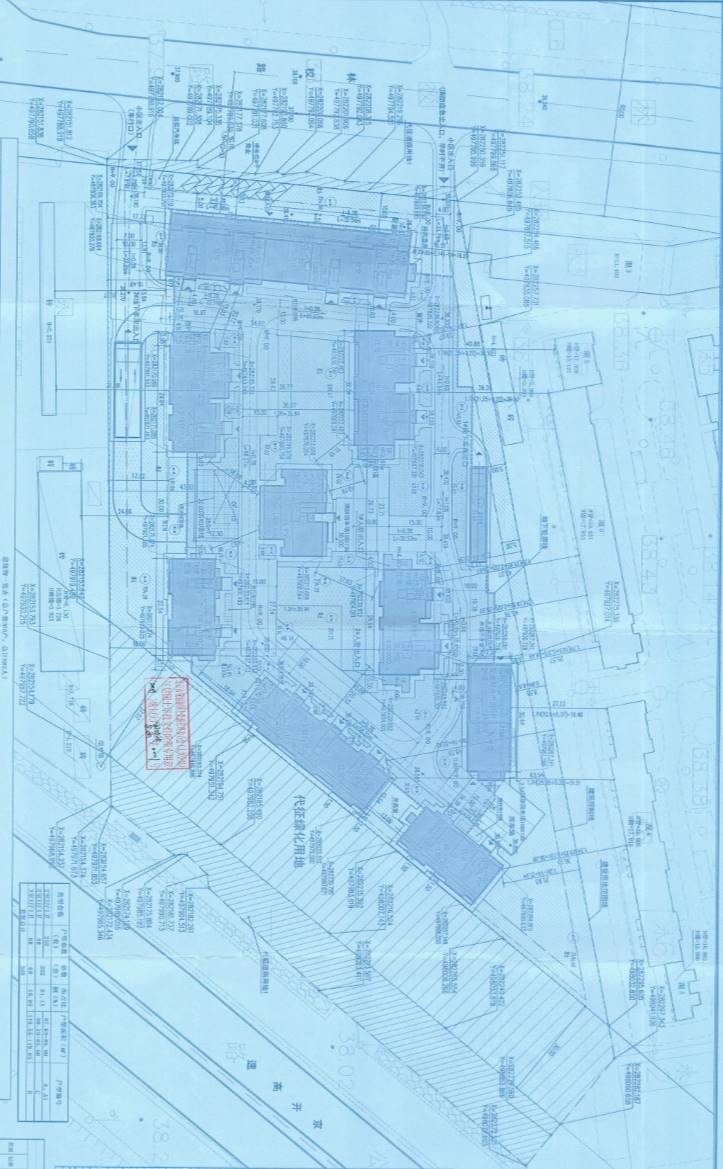
同住人盖章： 区（代持机构）盖章：

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**

**注：1.物业费及有关税费不计入总价款。**

**乙方采取下列第种方式付款：**

**第一种：一次性付款方式**

乙方应当于签署《北京市共有产权住房预售合同》当日，向甲方付清全部购房款人民币元（大写：\_\_佰\_\_拾\_\_\_万\_\_\_仟\_\_\_佰\_\_\_拾 \_\_元（含已付定金）。

**第二种：□商业贷款/□公积金贷款付款方式（补充协议中贷款方式据此对应）**

1、首期房价款人民币元（大写： 佰 拾\_\_\_万 \_\_\_仟\_\_\_佰 \_\_\_拾 元（含乙方已付定金），由乙方于签署《北京市共有产权住房预售合同》当日支付；剩余房价款\_\_\_\_ \_元（大写： 佰 拾 万 仟 佰 拾 元 角 分），由乙方向与甲方合作的贷款银行/公积金管理机构委托的商业银行申请贷款。

2、乙方已经于《北京市共有产权住房预售合同》签署前了解贷款银行的相关贷款政策和要求（包括但不限于其所需要提供的全部费用及资料）。乙方应当提供贷款银行提交办理贷款所需的完整资料及相关文件，并保证其真实、有效、合法并满足审批贷款的要求。

**关于付款的补充约定：**

1. 乙方以银行汇款方式支付的，汇款到达出卖人账户之日为付款日；以银行票据（支票、汇票、本票）支付的，银行票据所载款项到达甲方账户之日为付款日。

2. 因乙方支付房价款而发生的银行手续费用及其它费用由乙方自行承担。

3. 甲方在乙方支付的房价款到账后，向乙方开具收据或正式购房发票。

4. 根据央行北京营管部、北京市住建委、银监会北京监管局等三部门联合发布的《关于房地产开发企业房地产经纪机构履行反洗钱义务的通知》之要求，乙方确认其付款账户为本人银行账户，并同意按规定以银行转账的方式支付；若因违反该等规定而产生的全部责任，均由乙方自行承担，若因此导致付款逾期、合同解除的，应按合同约定承担违约或赔偿责任。

5. 在《北京市共有产权住房预售合同》解除的情况下，甲方在退还房屋总价款或部分房价款时，按照与乙方支付房价款的付款途径相同的付款途径进行退款；贷款方式付款的，乙方同意甲方从应退款金额中优先扣除其应当偿还贷款银行的本金，由甲方直接支付给贷款银行。

6. 乙方保证其支付的购房款项及有关费用的资金来源合法，如政府机关查处或第三人对该笔资金主张权利、导致该笔资金被冻结、划扣等有碍资金流转情形的，视为乙方未支付该部分款项，乙方除承担相应的逾期付款违约责任外，还应向甲方赔偿由此而造成的全部损失。

**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。**

（建设工程附属绿地的面积、位置以甲方依据政府规定确定的图纸为准）

**3.其他约定。**

**项目建设方案**

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，依据北京市规划和国土资源管理委员会关于大兴区黄村镇DX00-0103-1304地块R2二类居住用地项目设计方案审查意见的函（2018规土（大）审改试点函字0001号）编制，具体内容如下：

**一、总体建设分期**

本项目建筑面积62309.24平方米，其中住宅建筑面积33717.32平方米（含商品住宅建筑面积0平方米，政策性住房建筑面积33717.32平方米），商业建筑面积1706.49平方米，办公建筑面积280平方米，其他建筑面积26605.43平方米，共分一期开发建设。项目位于大兴区黄村镇，四至范围：东至京开高速防护绿地南至大兴区心康医院，西至林校路，北至漪景园小区。

本项目区域公共服务设施物业服务用房 、出租汽车站、存自行车处、居民汽车场库、健身馆、图书馆、咖啡馆、再生资源回收站、小型商服（便利店）、室外运动场地等。市政公用基础设施生活垃圾收集点等、燃气调压柜、有线电视光电转换间、固定通信设备间、室内覆盖系统机房、锅炉房、配电室等。

区域内配套教育设施 无 。

区域内市政道路无。

区域内代征道路 无。

区域内绿化6118.816平方米。

区域内代征绿化无。

计划建设时间为2018年12月至2021年6月。

**二、建设内容**

本项目建筑面积62309.24平方米，其中住宅建筑面积33717.32平方米（含商品住宅建筑面积0平方米，政策性住房建筑面积33717.32平方米），商业建筑面积1706.49平方米，办公建筑面积280平方米，其他建筑面积26605.43平方米。

其中公共服务配套设施：

物业管理用房、150平方米、建设位置位于2#搂地上一层及地上二层和6#地下一层；

小型商服（便利店）、20平方米、建设位置位于2#地上一层；

咖啡馆、40平方米、建设位置位于2#地上二层；

图书馆、60平方米、建设位置位于2#地上二层；

健身馆、394.78平方米、建设位置位于2#地上三层；

再生资源回收站、20平方米、建设位置位于2#；

室外运动场地、250平方米、建设位置位于5#住宅楼南侧；

出租汽车站、50平方米、建设位置；

存自行车处、1159.51平方米、建设位置位于3#、4#、8#地下一层及1#、6#、9#楼一侧地面；

居民汽车场库、19746.85平方米、建设位置地下一层及1#楼西侧；

市政公用配套设施：

燃气调压柜 、 4 平方米、建设位置位于绿地内；

生活垃圾收集点、5平方米、建设位置位于各住宅楼单元口；。

有线电视光电转换间、40平方米、建设位置 位于位于地下车库地下一层；

固定通信设备间 、 25 平方米、建设位置 位于地下车库地下一层；

室内覆盖系统机房 、 15 平方米、建设位置 位于地下车库地下一层 ；

锅炉房 、 200 平方米、建设位置位于地下车库地下二层 ；

配电室 、 180 平方米、建设位置 位于2#地上一层；

配电箱、 8 平方米、建设位置位于绿地内；

**单体明细表住宅 ：**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 楼号 | 套数 | 建筑面积（㎡） | 地上建筑面积（㎡） | 地下建筑面积（㎡） | 其中住宅建筑面积（㎡） | 计划建设时间 | 备注 |
| 1# | 72套 | 9009.83 | 7581.41 | 1428.42 | 7581.41 | 2018 12 | 住宅及商业配套服务 |
| 3# | 28套 | 4256.42 | 3320.46 | 935.96 | 3320.46 | 2018 12 | 住宅 |
| 4# | 40套 | 4820.31 | 4124.34 | 695.97 | 4124.34 | 2018 12 | 住宅 |
| 5# | 40套 | 4243.65 | 3519.79 | 723.86 | 3519.79 | 2018 12 | 住宅 |
| 6# | 40套 | 4962.06 | 4141.79 | 820.27 | 4141.79 | 2018 12 | 住宅 |
| 7# | 40套 | 4101.18 | 3513.71 | 587.47 | 3513.71 | 2018 12 | 住宅 |
| 8# | 60套 | 6427.11 | 5383.69 | 1043.42 | 5383.69 | 2018 12 | 住宅 |
| 9# | 40套 | 4209.31 | 3513.71 | 695.60 | 3513.71 | 2018 12 | 住宅 |
| 地下车库 |  | 19088.50 | 164.11 | 18924.39 |  | 2018 12 | 地下车库 |

**配套设施：**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 楼号 | 项目  名称 | 建筑面积（㎡） | 计划建设  时间 |
| 2号配套公建 | 消防控制室 | 60㎡ | 2018 12 |
| 咖啡馆 | 40㎡ | 2018 12 |
| 物业管理用房 | 100㎡ | 2018 12 |
| 健身房 | 394.78㎡ | 2018 12 |
| 配电室 | 180㎡ | 2018 12 |
| 图书馆 | 60㎡ | 2018 12 |
| 配电室下方电缆层 | 197.35㎡ | 2018 12 |
| 小型商服（便利店） | 20㎡ | 2018 12 |

**三、建设时序**

1.一期项目

1#、3#、4#、5#、6#、7#、8#、9#住宅楼及地下车库应与物业服务用房 、出租汽车站、存自行车处、居民汽车场库、健身馆、图书馆、咖啡馆、再生资源回收站、小型商服（便利店）、室外运动场地等居住公共服务设施；生活垃圾收集点等、燃气调压柜、有线电视光电转换间、固定通信设备间、室内覆盖系统机房、锅炉房、配电室等市政公用基础设施一同办理工程施工招标、施工许可、竣工验收。

最后一栋9#住宅楼竣工验收前，应完成本期区域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，具体范围东至京开高速防护绿地南至大兴区心康医院，西至林校路，北至车站南里住宅小区。

五、居住项目配套设施建设移交

本居住项目建设方案，我公司已与接收使用单位协商，并已签订《居住项目配套设施建设移交协议》。

建设单位：北京三元德宏房地产开发有限公司 (盖章)

年 月 日

**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： 剪力墙 ；

2.外墙： 涂料 ；

3.外窗： 断桥铝合金 ；

4.单元入口大堂：

地面：地砖；

墙面：墙砖；

顶棚：涂料；

照明：荧光灯；

5.公共电梯厅：

地面：地砖；

墙面：涂料；

顶棚：涂料；

电梯厅门套、电梯门套：不锈钢；

照明： 荧光灯 ；

6.电梯： 无二次装修 ；

7.公共楼梯间：

地面：水泥 ；

墙面：涂料；

顶棚：涂料；

栏杆：普通钢制栏杆扶手 ；

照明： 荧光灯 。

**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】【】 / ；

采暖设备品牌：\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_ 。

2.电气系统：

供电：\_\_\_每户的设计电量按报装时当地政府或电力部门设计标准配置\_\_\_ ；

有线电视：终端入户（网络插口），业主自行报装；

电话:终端入户（网络插口），业主自行报装；

可视对讲：终端入户；

安防系统：可视对讲 。

3.燃气系统：燃气管道入户，每户一表。

4.给排水系统：

给水：详见图纸；

排水：详见图纸；

中水： / ；

生活热水：详见图纸。

5.门窗：

外窗结构尺寸为：详见图纸 开启方式为： 内开 ；

门窗型材：【双玻中空断桥铝合金窗】【塑钢双玻璃】 断桥铝合金窗 。

6.装修

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **卫生间** | | | | |
| 部位 | 材质或标准 | 样板间选用品牌 | 未来交房品牌 | 备注 |
| 地面 | 防滑砖 | 箭牌 | 箭牌或同档次品牌 |  |
| 墙面 | 瓷砖 | 箭牌 | 箭牌或同档次品牌 |  |
| 顶棚 | 铝扣板 | 欧普 | 欧普或同档次品牌 |  |
| 盥洗台 | 人造石台面 | 露水河 | 露水河或同档次品牌 |  |
| 洗手台盆 | 陶瓷 | 诺贝尔 | 诺贝尔或同档次品牌 |  |
| 镜柜 | 防雾镜 | 露水河 | 露水河或同档次品牌 |  |
| 马桶 | 坐便器 | 诺贝尔 | 诺贝尔或同档次品牌 |  |
| 花洒 | 不锈钢 | 诺贝尔 | 诺贝尔或同档次品牌 |  |
| 台盆龙头 | 不锈钢 | 诺贝尔 | 诺贝尔或同档次品牌 |  |
| 浴霸 | 风暖型 | 美的 | 美的 |  |
| **入户门及户内门** | | | | |
| 部位 | 材质或标准 | 样板间选用品牌 | 未来交房品牌 | 备注 |
| 入户门 | 深磨砂转印木纹 | 日上 | 日上或同档次品牌 |  |
| 户内门（厨房） | 实木复合门 | 森德美迪 | 森德美迪或同档次品牌 |  |
| 户内门（客厅、卧室） | 实木复合门 | 森德美迪 | 森德美迪或同档次品牌 |  |
| 户内门（卫生间） | 实木复合门 | 森德美迪 | 森德美迪或同档次品牌 |  |
| **客厅、餐厅** | | | | |
| 部位 | 材质或标准 | 样板间选用品牌 | 未来交房品牌 | 备注 |
| 地面 | 复合地板 | 欧典 | 欧典或同档次品牌 |  |
| 墙面 | 乳胶漆 | 立邦 | 立邦或同档次品牌 |  |
| 顶棚 | 乳胶漆 | 立邦 | 立邦或同档次品牌 |  |
| **卧室** | | | | |
| 部位 | 材质或标准 | 样板间选用品牌 | 未来交房品牌 | 备注 |
| 地面 | 复合地板 | 欧典 | 欧典或同档次品牌 |  |
| 墙面 | 乳胶漆 | 立邦 | 立邦或同档次品牌 |  |
| 顶棚 | 乳胶漆 | 立邦 | 立邦或同档次品牌 |  |
| 阳台 | | | | |
| 部位 | 材质或标准 | 样板间选用品牌 | 未来交房品牌 | 备注 |
| 地面 | 防滑砖 | 箭牌 | 箭牌或同档次品牌 |  |
| 墙面 | 乳胶漆 | 立邦 | 立邦或同档次品牌 |  |
| 顶棚 | 乳胶漆 | 立邦 | 立邦或同档次品牌 |  |
| **厨房** | | | | |
| 部位 | 材质或标准 | 样板间选用品牌 | 未来交房品牌 | 备注 |
| 地面 | 防滑砖 | 箭牌 | 箭牌或同档次品牌 |  |
| 墙面 | 瓷砖 | 箭牌 | 箭牌或同档次品牌 |  |
| 顶棚 | 铝扣板 | 欧普 | 欧普或同档次品牌 |  |
| 灶具 | 玻璃钢灶 | 美的 | 美的或同档次品牌 |  |
| 抽油烟机 | 900mm大吸力 | 美的 | 美的或同档次品牌 |  |
| 橱柜 | 实木颗粒板 | 露水河 | 露水河或同档次品牌 |  |
| 吊顶集成灯 | LED平板灯 | 美的 | 美的或同档次品牌 |  |
| 热水器 | 太阳能辅热 | 天普 | 天普或同档次品牌 |  |
| 洗菜盆 | 不锈钢 | 诺贝尔 | 诺贝尔或同档次品牌 |  |

**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**（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”）**。**

**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55.3-77.2dB(A)，夜间52.3-74.2dB(A)，监测时间为2017年10月25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 京开高速林校路；

（4）目前尚未建设但规划项目所在地周边无（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；

（5）项目建成后所处区域整体环境噪声预测值为昼间53.8dB(A)～73.7dB(A)，夜间49.6dB(A)～71.8dB(A)。其中受周边噪声或振动影响最严重的区域为　项目东　侧临京开高速一侧的住宅楼昼夜间噪声预测值均超过<声环境质量标准>(GB3096-2008)2类标准,昼间超标3.7-13.7dB(A)夜间超标11.7-21.8 dB(A)。项目南侧、西侧、北侧住宅楼昼夜噪声预测值均超过<声环境质量标准>(GB3096-2008)2类标准，昼间超标0.5-10dB(A)夜间超标1.4-18.0dB(A)。建设项目安装隔声量不低于35 dB(A)的III级隔声窗,安装隔声窗后,预测顶目室内昼间将会达到45dB(A)，优于(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37dB(A)，优于(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： 地下车库风机噪声、燃气锅炉噪声、泵房水泵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、电梯设备、供热系统、通风系统、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。

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。

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

1. 该房屋配置的抽油烟机、燃气灶、入户门、户内门的质保期限按生产厂商的保修期限执行，保修等售后服务工作由该生产厂商或其指定的第三方服务单位负责，均自该房屋交付（含视为交付）之日起计算。

2. 该房屋的质量保修期限自交付乙方（含视为交付）之日起计算，该房屋所涉共用部位的质量保修期限应甲方自交付该房屋所属小区（同一规划范围内）首套住宅之日起计算。

**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：×。

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

本合同当事人

开发建设单位（以下简称甲方）

名称：北京三元德宏房地产开发有限公司

法定代表人： 梁勇

注册地址：北京市大兴区旧宫镇旧宫西路15号

联系电话：010-87973752

物业服务企业（以下简称乙方）：

名称：北京泰宇物业管理有限公司

法定代表人：季琳

注册地址：北京市大兴区旧宫镇宣颐家园西50米

联系电话：010-87963551

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国物权法》、《物业管理条例》、《北京市物业管理办法》等有关法律、法规的规定，在自愿、平等、公平、诚实信用的基础上，签订本合同共同遵守。

第一章总则

第一条甲方选聘乙方为兴宏雅苑地块项目(以下简称“本项目”) 提供前期物业服务，乙方同意接受上述委托并同意按照本合同确定的条款为甲方提供上述服务。

第二条 物业基本情况

物业名称：大兴兴宏雅苑项目 ；

座落位置：北京市大兴区黄村

物业管理区域四至：

东至：经开高速防护绿地

西至：林校路

南至：大兴区心康医院

北至：漪景园西区

项目规划：

规划用地约 20291.367㎡

总建筑面积 62309.24㎡，

其中：地上建筑面积 36256.53㎡，地下建筑面积 26052.71㎡

（上述面积为规划许可证面积，后期以实测面积为准）

规划平面图（详见本合同附件一）

物业管理区域的物业构成明细（详见本合同附件二）

第三条 物业服务用房

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。

本物业的物业服务用房建筑面积约为 150 平方米，物业服务用房所有权属于： 全体业主 ；服务用房位置： 2#公共服务设施地上100平方米；6#地下50平方米（最终位置以规划位置为准）；服务用房由乙方无偿使用，但不得改变其用途。

第二章 注释

第四条 本合同涉及名词

1.本物业区域是指名称为“兴宏雅苑项目” （最终以北京市地名办批复为准）的物业（以下简称“本物业”），即本合同所指物业管理区域。

2.共用部位是指本物业管理区域内单个业主专有部分以外的，属于多个或全体业主共同所有或使用的房屋、空间、场地及相关设施设备用房。其中包括但不限于：房屋的承重结构、主体结构、共同使用的部位及设施设备使用的房间（包括但不限于：楼宇的基础、承重墙体、梁柱、楼盖、入口大堂、门窗、外墙、天台、楼道、楼梯、楼梯间、各层电梯间、过道、走廊、屋顶、平台、垃圾房、电梯机房、楼层内各类设备竖井及机房、高低压配电室、泵房、热力站、消防中心、电话机房、天井、消防水箱等）及其他划归公共使用的部位等，但不包括任何业主个别拥有独立使用权的地方及为甲方所有之地方。

3.共用设备设施是指物业管理区域内属于多个或全体业主共同所有或使用的相关设施设备，（其中包括但不限于：供电系统、弱电系统、电梯系统、给排水系统、中水系统、供暖系统、供气系统、通风系统、消防系统、楼宇自控系统、电话系统、有线电视系统、网络系统、安防系统、变配电系统、夜景照明系统、防火设备设施、公共照明设施设备、通讯设备设施、水泵、二次供水设备设施、沟渠、污水处理系统、避雷设施、公共卫生设施、配套市政管线及设备设施、四至内道路、物业管理用房、信报箱公告栏等），但只供个别业主或物业使用人使用的设备设施则不包括在内。

4.物业专有部分是指由单个业主独立使用并具有排他性的房屋、空间、场地及相关设施设备。

5.前期物业服务是指自本合同正式签字盖章生效之日起至业主委员会与所选聘的物业管理公司签订的物业服务合同生效时止。

第三章 物业服务内容

第五条 乙方同意在符合国家及北京市物业管理有关法律、法规和协商一致的基础上，受甲方委托代为履行甲方与本物业业主方签署的《前期物业服务合同》项下应由甲方履行的责任和义务，已履行完毕的除外。

第六条 应甲方要求，配合并协助甲方向本物业全体业主对物业共用部分及共用设备设施进行查验交接，并对物业管理相关的资料进行移交。

第七条 乙方制定物业管理服务计划，并组织实施；管理与本物业相关的工程图纸、住用户档案与竣工验收材料等；建立物业管理的各项制度；对房屋及配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、管理，维护相关区域内的环境卫生和秩序的活动。

第八条 负责物业共用部位及附属设施、配套建筑的日常维修、养护和管理，包括但不限于：外墙面、屋面、主体结构、公共门厅、公共走廊、公共楼梯间、垃圾房、道路、化粪池、停车场、库（自行车棚）、室外上下水管道、管道井、沟渠/池、围墙、护栏、公共设施设备使用的房屋、物业管理用房、公共绿地等。

第九条 共用设施设备的日常维修养护、运行和管理，共用设施设备包括但不限于：供电线路、电梯、消防系统、安防系统、公共照明设施及设备、避雷设施、通风系统、给排水系统、水箱及公共卫生设施等。

第十条 公共环境卫生，包括房屋共用部位的清洁卫生，公共场所的清洁卫生、垃圾的收集清运。

第十一条 维持物业区域内车辆行驶秩序，对车辆停放秩序进行管理。

第十二条 协助做好公共秩序维护工作。发生安全事故，及时向有关部门报告，采取相应措施，协助做好救助工作。

第十三条 消防管理服务，包括公共区域消防设施的维护，巡视检查，建立消防责任制及火灾消防应急处理预案。

第十四条 房屋装饰装修管理。

第十五条 负责共用绿地、花草、树木等的养护与管理。

第十六条 做好安全防范工作，包括但不限于安全监控、巡视、门岗执勤、紧急情况处理等。

第十七条 组织园区文化宣传活动。

第十八条 负责向业主和物业使用人收取物业管理费及其他应收费用。

第十九条 甲方授权乙方对业主和物业使用人违反前期物业服务合同及业主临时规约的行为，有权针对其具体行为并根据情节轻重，采取告知、规劝、制止和向有关主管部门报告等措施,督促业主和物业使用人改正。

第二十条 甲方委托的其他事项。

第四章 物业服务质量要求

第二十一条 乙方前期物业服务标准参照《北京市住宅物业服务标准》中的 三 级物业服务标准执行，详见本合同附件三。

第五章 前期物业服务期限

第二十二条 前期物业服务期限自本合同正式签字盖章生效之日起至业主委员会与所选聘的物业管理公司签订的物业服务合同生效时止。

第六章 物业服务相关费用

第二十三条 物业服务费用

经甲乙双方协商，乙方同意物业服务费参照甲方委托的物业服务评估监理机构评估测算标准，本物业管理区域内的具体物业服务费标准：

【共有产权住房物业服务费】： 3.0元/平方米•月；

【商业办公用房物业服务费】：5.04元/平方米•月；

【地下车位管理费】：120元/车位•月；

【地下室和人防车位租金】：300元车位•月；

【装修管理费】：10元/平方米；

【装修垃圾清运费】30元/平方米；

【供暖费】：以市政或集中供暖方式政府指导价为准；

物业服务费用评估报告摘要详见本合同附件四，其中包含乙方履行本合同项下之义务而应获得之管理利润。

第二十四条 物业服务费主要用于如下开支

1.管理人员（含操作人员、秩序维护人员）的工资，社会保险和按规定提取的福利费等。

2.物业共用部位及共用设施设备的日常运行维护费用。

3.物业管理区域清洁卫生费。

4.物业管理区域绿化养护费。

5.物业管理区域秩序维护费。

6.行政办公费。

7.物业服务企业固定资产折旧费。

8.物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用。

9.物业服务企业税金。

第二十五条 经甲乙双方协商，本项目物业服务费实行包干制，物业服务费用出现盈余或亏损由乙方自行享有或承担；乙方不得以亏损为由要求增加费用、降低服务标准或减少服务内容。

第二十六条 开办费

1. 开办费定义：为保证本项目的顺利交接和业主入住，乙方根据本项目工程施工进度或甲方书面进场通知,选派物业管理服务团队分阶段进入本项目提供筹备期间物业服务工作。开办费用包含筹备服务期间物业管理服务人员成本及筹备物业服务物品物资费用的支出。

2. 标准：

开办费用由双方确认的人员、物资、采购明细为准。

第七章 费用支付方式

第二十七条 物业服务费用

（一）住宅类

住宅类物业服务费用采取按年度预交方式，即甲方在书面通知本物业业主方办理入住前1个月根据商品房的实测面积或预售面积缴纳首年度物业服务费用，后续物业服务费应于上个缴费周期期满前一个月预交，每次缴费周期为一个年度。

根据《北京市物业管理办法》、《关于<北京市物业管理办法>实施中若干问题的通知》，若发生下列情形之一，甲方不再缴纳物业服务费用，物业服务费用应当由业主方缴纳：

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，甲方向全体业主发出书面查验通知之日起30日内未开始承接查验的；

4.物业共用部分经查验符合相关标准，甲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。

若满足上述情形之一，甲乙双方将按天计算物业服务费，对乙方多收取的费用，甲方有权要求30日内退还。

自住宅物业的业主开始支付物业服务费之日起一年后，住宅物业的业主应按年度预交方式向乙方支付物业服务费，即于上个缴费周期期满前一个月预交，每次缴费周期为一个年度。

（二）商业、办公类

商业、办公类物业服务费用采取按年度预交方式，即甲方在书面通知商业、办公物业的业主方办理入住前1个月根据商业、办公的实测面积或预售面积缴纳一个年度物业服务费用。

本合同有效期内的其余各期商业、办公物业服务费用，应于上个缴费周期期满前一个月预交，每次缴费周期为一个年度。

第二十八条 空置费

以甲乙双方最终确认的金额为准。

第二十九条 开办费

1. 本项目交付前三个月，甲方书面通知乙方派驻管理服务团队进入本项目提供物业管理服务工作。

2. 乙方派驻管理服务团队进入本项目提供物业管理服务工作10个工作日内，甲方应按照本合同第六章第二十六条约定开办费标准全额向乙方支付开办费。

第三十条 发票

甲方每次付款前，乙方应当向甲方开具等额有效的增值税专用发票，否则甲方有权拒绝付款，并不承担任何违约责任。

第三十一条 涉税条款

1．本协议项下合同总价为含税价。受托方为增值税一般纳税人（或小规模纳税人），适用的增值税税率为【6】%。本合同相关条款约定的委托方应付受托方的任何款项（含合同价款、违约金、赔偿金等），均为含增值税金额。

2．委托方为增值税一般纳税人，受托方应在委托方按照本合同付款前按下述开票信息向委托方开具并送达增值税专用发票。如果受托方为小规模纳税人，也应提供税务机关代开的增值税专用发票。

北京三元德宏房地产开发有限公司开票信息：

公司名称：北京三元德宏房地产开发有限公司

纳税人识别号：91110115783210708B

注册地址：北京市大兴区旧宫镇旧宫西路15号

电话：010-87973752

开户行：中国农业银行股份有限公司北京红星支行

账户：111801040018043

3．受托方开具发票的时间应当符合税法规定的纳税义务发生时间，并确保在发票开具后5日内将发票送达委托方。

4．如受托方开具的增值税专用发票符合以下情形之一的，委托方有权迟延支付应付款项，且不承担任何违约责任，受托方的各项合同义务仍按合同约定履行：

开具虚假、作废等无效发票或者违反国家法律法规开具、提供发票的；

开具发票种类错误；开具发票税率与合同约定不符；

发票上的信息错误；

因受托方迟延送达、开具错误等原因造成发票认证失败；

其他不符合国家增值税专用发票开具相关规定或其他受托方原因导致委托方该发票无法在当期抵扣的。

5．受托方确保所提供的增值税专用发票及时、真实、准确、有效，如因受托方原因导致委托方无法在当期实现增值税专用发票的正常足额抵扣，受托方应按未能抵扣金额的双倍向委托方支付违约金。上述违约金委托方可在后续应付的任何一笔款项中扣除或要求受托方在三个工作日内支付。

6．如委托方因种种原因导致发票丢失、损毁的情况，受托方有义务配合委托方到税务机关办理相关手续，确保委托方进项税额足额抵扣。

7．若发生退款情况，受托方应如数退还给委托方已付价款，该价款应包括相关增值税。对于委托方已认证抵扣的进项的发票，在委托方配合下，受托方应依法向委托方开具增值税红字专用发票。

8．因委托方违约需支付给受托方违约金、赔偿金等款项的，在委托方付款前，受托方应向委托方提供增值税专用发票。因受托方违约需支付给委托方违约金、赔偿金等款项的，委托方仅需提供收据，无须提供增值税专用发票。

第八章 业主一卡通的办理及划转

第三十二条 甲方代为办理本物业房屋的“业主一卡通”的开卡申请手续。

第三十三条 自本物业符合甲方与本物业业主方签署的《前期物业服务合同》中约定的由业主方支付物业服务费之日起日内，甲方应按照法律、法规的规定及资金监管协议的相关约定将本物业业主方预存在“业主一卡通”内的物业服务费划转给乙方。

第三十四条 自本物业符合甲方与业主方签署的《前期物业服务合同》中约定的由业主方支付物业服务费之日起至业主委员会与所选聘的物业管理公司签订的物业服务合同生效时止，乙方应依据甲方与本物业业主方签署的《前期物业服务合同》中约定的物业服务标准向业主方提供服务。

第三十五条 若本合同终止，甲方依据本合同第八章第三十三的约定向乙方划转“业主一卡通”中的款项，应依据乙方实际服务期限进行结算，剩余部分（如有）乙方应于本合同终止之日起 30 日内，向甲方或甲方指定的第三方返还。

第九章 装饰装修管理费约定

物业装饰装修前，物业使用人/业主/租户与乙方签订书面装饰装修服务协议，乙方应当告知物业使用人/业主/租户相关的禁止行为和注意事项，并将装饰装修的时间、地点等情况在物业使用人/业主/租户所在楼内公示。

（一）住宅类

装修管理费： 10 元/建筑平方米

装修保证金： 3000元/户

室内隔断墙、地面拆改垃圾清运费： 30 元/平方米

（二）办公、商业、储存间、便利店、社区服务用房类

装修管理费：15元/平方米

装修保证金：30元/平方米

装修垃圾清运费：35 元/平方米

除上述费用外，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或未进行私搭乱建，乙方应当在装修完工查验合格后7日内将装修保证金全额无息退还甲方/物业使用人/业主/租户。

第十章 双方权利义务

第三十六条 甲方权利义务

1.甲方有权定期按照本合同约定之服务内容及服务标准对乙方的物业管理服务工作进行检查、评价及奖罚。

2.甲方有权对涉及甲方的服务项目的管理体系、业务流程、管理标准提出意见和建议，有权审核乙方制定的物业服务工作计划、物业服务方案及相关费用预算和物业管理的各项规章制度等，对于甲方提出的合理意见及建议，乙方应接受并进行修改。

3.甲方有权要求乙方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、本年度物业服务项目收支预算、有权要求对物业服务项目收支情况进行审计。当甲方/业主提出质询时，有权要求乙方及时答复。

4.甲方有权聘请专业审计机构对乙方为本物业实施物业管理服务而产生的各项物业服务费用收支状况进行审计。

5.甲方有权对乙方派驻本物业的经理级管理人员进行资格审核，如审核未通过者乙方应对相关人员在1个月内及时更换调整，确保任职人员能满足本物业的服务需求。乙方管理人员在任职服务过程中发生业主/使用人严重投诉或重大失误，造成甲方形象受到严重影响，甲方有权要求更换调整相关人员，乙方应在1个月内及时更换调整。

6.甲方应在办理本物业承接查验手续前，向乙方移交以下资料：

（1）工程各专业施工图纸最终版（含二次设计洽商）及下列相关技术资料；

（2）各系统总包及分包联系电话一览表；

（3）设计变更、洽商、中间验收（含隐蔽工程）相关记录及沉降检测记录等资料复印件；

（4）工程各系统安装、调试、验收记录；

（5）工程各子项竣工验收证明；

（6）有关政府部门对分类项目的批文；

（7）各工程系统设备设施清单及开箱资料；

（8）物业质量保修文件和物业使用说明文件；

（9）有关工程项目的其他重要技术决定和文件；

（10）在工程竣工后移交包括本物业的竣工总平面图在内全套备案竣工资料；

（11）物业管理所必须的其他资料。

7.本物业竣工查验发现产品需要进行维修维保项目的，甲方依据《房屋建筑工程质量保修办法》《物业管理条例》《北京市物业管理办法》等国家和北京市相关法律法规的规定，及时有效地负责完成整改或督促施工单位承担产品维修、保修责任。

8.本物业在业主方入住后，房屋及设施设备在保修期内出现产品质量问题，甲方协助乙方督促项目总承包单位进行修复。

9.甲方应履行本合同约定，按时向乙方支付相关费用。

10.法律、法规规定的其他义务。

第三十七条 乙方权利义务

1.乙方有义务根据国家及北京市物业管理有关法律、法规及本合同和附件的约定，在本物业区域内按照本合同约定提供前期物业服务工作。如甲方或本物业业主方要求乙方提供超出本合同第三章约定的服务工作，甲方或业主方与乙方另行以补充协议的方式协商确定。

2.乙方有义务按照本合同第四章物业服务质量要求（附件三）约定提供相应的物业服务工作，如甲方或业主方要求乙方提供超出第四章（附件三）约定的物业服务标准，甲方或业主方与乙方另行以补充协议的方式协商确定。

3.乙方有义务按照双方约定提供本物业管理服务信息、报表、报告，包括物业服务工作报告（每年度乙方向甲方报送一次）、承接查验报告、客户投诉受理信息、物业财务收支报表、每年一次业主满意度调查报告，接受并配合甲方人员对于物业服务工作的检查、评价。

4.乙方有义务按照本合同约定，配备满足管理要求、具备管理经验的专业技术人员，确保具有按照本合同及附件所列服务内容及服务标准提供相关服务的能力。对于甲方认为不符合服务要求或服务标准的人员，乙方有义务及时按照甲方提出的建议予以更换。

5.乙方有权选聘专业公司承担本物业的专项管理业务，但不得将物业的整体管理委托给第三方。

6.为使产品维修维保问题得到圆满地解决，乙方应安排专业技术人员协助甲方对整改工程现场跟踪，并对整改完工的项目配合进行再次查验、验收。

7.乙方应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。在不违反法律法规规定及经甲方事前书面同意的前提下，乙方可以在本物业管理区域内从事物业管理相关服务以外的经营活动。

8.乙方应当于每年第一季度提交并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、本年度物业服务项目收支预算，甲方/业主提出质询时，乙方应当及时答复。甲方要求对物业服务项目收支情况进行审计的，乙方应当予以配合。

9.乙方协助甲方与本物业业主方进行物业共用部分查验交接，并做好书面记录。

10.本合同终止时，乙方应协助甲方向本物业全体业主或甲方指定的第三方移交物业共用部分及物业管理的全部档案资料。

11.乙方应妥善使用、保管本物业开办时甲方购置或委托乙方购置并交付乙方使用的前期物业购置物品，建立资产台账。前期物业购置物品如出现乙方人为损坏或丢失，乙方应予以赔偿。甲方购置或委托乙方购置并交付乙方使用的前期物业购置物品归乙方所有。

12.房屋建筑、附属设施设备发生重大事故时，甲乙双方应当按照法律的规定各自承担相应的责任。

13.乙方应当在与第三方签署本物业专项服务委托合同中约定，若本合同终止则其与相关第三方签订的委托合同亦同时终止。

14.乙方同意按照甲方与本物业业主方签署的《前期物业服务合同》约定，承继《前期物业服务合同》项下的与甲方物业管理服务相关的权利及义务，且甲方同意配合乙方履行上述权利及义务，包括但不限于向业主方收取物业管理费等。

15.由于乙方管理不当，造成甲方损失的，由乙方承担全部责任。

16.负责编制房屋、附属建筑物、构筑物、设备设施、绿化等的年度维修养护计划和大中修方案，经双方议定后由乙方组织实施。

17.对本物业的公用设施不得擅自占用和改变使用功能，如需在本物业内改、扩建或完善配套项目，须与甲方协商经甲方同意后报有关部门批准方可实施。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。

18.受甲方委托，向业主和物业使用人告知物业使用的有关规定，当业主和物业使用人装修物业时，告知有关限制条件，订立书面约定，并负责监督。

19.在合同届满后若甲方或业主大会已委托新的物业管理公司接管本项目，乙方应在收到有关通知后与新的物业管理公司协调，办理实际移交工作。本合同履行期间，业主召开业主大会，依法成立业主委员会并通过决议委派新的物业管理公司，乙方协助甲方办理与本物业全体业主对物业共用部分及共用设备设施进行查验交接，并对物业管理相关的资料进行移交。

20.未经甲方同意乙方不得擅自在园区内划设停车位。乙方违反国家停车管理规定给甲方造成损失的，乙方承担赔偿责任（符合法律规定的除外）。

21.定期对本项目的共用部位、共用设施设备进行查验，如在维保期内发现共用设备设施出现质量问题，需及时通知甲方，并协助甲方督促项目总承包单位进行修复，直至达到交房质量标准。

22.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。

23．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。

24.乙方应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。

25.法律、法规规定的其他义务。

第十一章 合同变更、解除和终止的约定

第三十八条 合同变更

1.本合同之一切条文，必须经过甲乙双方共同协商，在取得一致意见后，方可做出修改、删减、增加或解除。

2.本合同执行过程中，如遇不可抗力，致使本合同无法继续履行，经双方共同协商后，可做相应修改或解除。

第三十九条 合同解除和终止

1.业主大会选聘乙方之外的其他物业服务企业后，乙方应在本合同终止之日起30日内撤出本物业，向业主大会或者业主大会指定的物业服务企业移交物业管理用房以及与本物业有关的全部档案资料。

2.本合同终止之日起日内，乙方向甲方返还前期物业购置物品或按照甲方要求将前期物业购置物品移交给本物业业主大会或业主大会指定的物业服务企业。

3、本合同终止后30日内，甲乙双方应进行物业管理费用的清算；乙方应协助甲方向全体业主委托的代表或业主大会授权的业主委员会作好物业服务的交接和善后工作。

第十二章 违约责任

第四十条 违约责任

1.因甲方原因导致乙方未能完成管理服务合同中的内容，乙方有权要求甲方在一定期限内解决，如造成乙方经济损失的，甲方须根据损失情况给予乙方相应经济赔偿。

2.乙方提供的服务达不到合同约定的，甲方有权要求乙方限期整改，如造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方相应经济赔偿。

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，并赔偿给甲方造成的损失。

如果乙方擅自将甲方或本项目业主的信息用于物业管理活动之外的，应当以开办费为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。

3.若因乙方责任未履行本合同项下的义务而导致甲方被相关业主索赔时，乙方需赔偿甲方由此所导致的全部损失。

4.在履行本合同期间，甲乙双方任何一方严重违约或者有其他违约行为致使不能实现管理目标，在接到对方书面通知30日内仍未能达成改善或按本合同履行合同，守约方可给予违约方一个月时间通知终止本合同，并有权要求违约方赔偿直接经济损失。

5．乙方违反本合同第六章的约定，单方提高收费标准的，甲方有权要求乙方返还乙方提高部分的物业管理费；造成甲方经济损失的，乙方应给予经济赔偿。

第四十一条 乙方有确切证据证明属于以下情况的，可不承担违约责任：

1.由于甲方自身责任导致乙方的服务无法达到合同约定的。

2.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。

第十三章 附则

第四十二条 本合同项下的附件为本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等法律效力。

第四十三条 本合同未尽事宜，双方可另行以书面形式签订补充协议。

第四十四条 本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决，协商不成的，甲、乙双方均有权向甲方所在地的人民法院提起诉讼。甲乙双方协商期间，应各自承担本合同约定的相关义务。

第四十五条 本合同一式陆份，甲、乙双方各执 叁 份。

第四十六条 本合同自甲乙双方 签字并盖章之日 起生效。

第四十七条 本合同附件

附件一：规划平面图

附件二：物业管理区域的物业构成明细

附件三：《北京市住宅物业服务标准》 三 级物业服务标准

附件四：物业服务费用评估报告

附件五：共用部位明细

附件六：共用设施设备明细

附件七、资料移交清单

附件八、业主临时管理规约

附件九、前期物业服务合同（建设单位与业主签订的服务合同）

（本页无正文）

甲方：北京三元德宏房地产开发有限公司

法定代表人或授权代表：

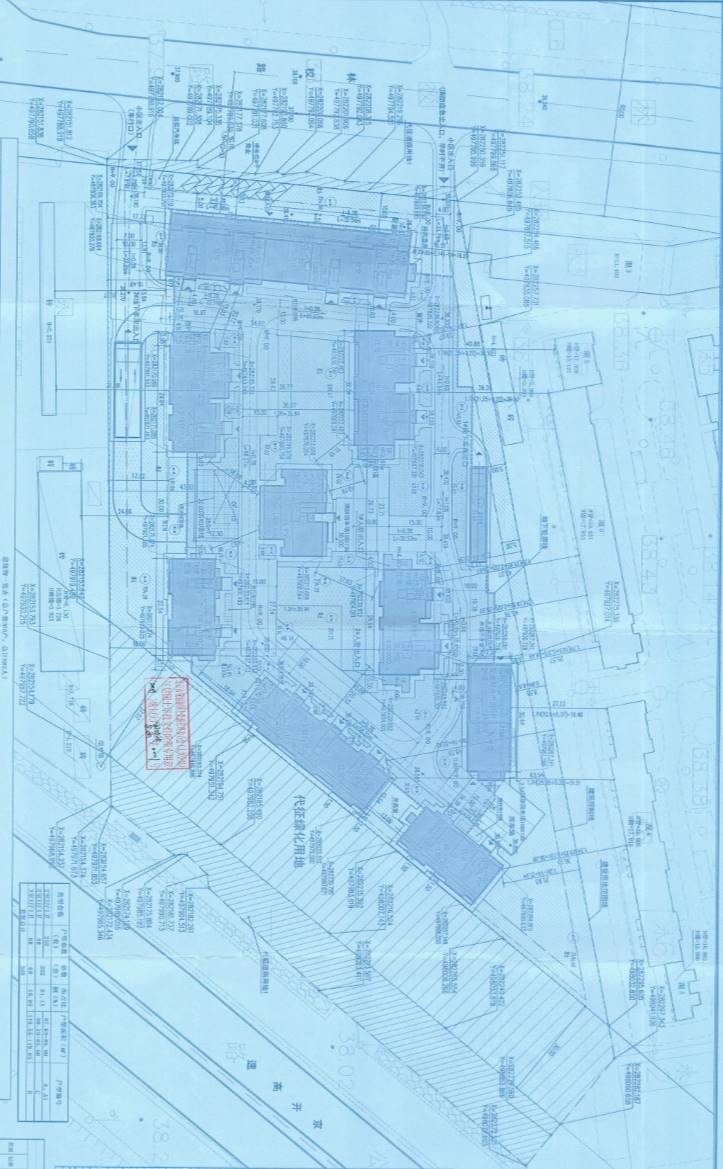
年 月 日

乙方：北京泰宇物业管理有限公司

法定代表人或授权代表：

年 月 日

**附件一：规划平面图**

**附件二：物业管理区域的物业构成明细**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 类 型 | 楼（幢）号 | 套（单元）数 | 预计建筑面积  （平方米） |
| 共有产权房 |  |  | 33717.32 |
| 公建 |  |  | 2284.29 |
| 地库 |  |  | 19746.85 |
| 商业 |  |  | 1191.71 |

**附件三：《北京市住宅物业服务标准》三级物业服务标准**

（三级服务标准）

北京泰宇物业管理有限公司承接大兴区兴宏雅苑项目物业管理服务后，具体管理服务定义及执行标准如下：

1 基本要求

1.1 客户服务场所

1.1.1设置客户服务中心，配置办公家具、电话、传真机、打印机、网络等办公设备。

1.1.2 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。

1.1.3 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。

1.1.4 设置并公示24小时服务电话。

1.2 人员

1.2.1 从业人员按照相关规定取得职业资格证书。

1.2.2 从业人员分岗位统一着装、佩戴标志。

1.2.3 配备物业服务项目负责人，房屋建筑安全管理员。

1.2.4 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。

1.3 制度

1.3.1 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。

1.3.2 建立突发公共事件的应急预案。

1.3.3 建立培训体系，定期组织培训与考核。

1.3.4 建立物业服务工作记录。

1.4 档案

1.4.1 建立物业管理档案。

1.4.2 配备档案管理人员。

1.4.3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。

1.5 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。

1.6 客户服务

1.6.1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。

1.6.2 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。

1.6.3 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。

1.6.4 水、电急修20分钟内，其他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。

1.6.5 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。

1.6.6 每年公开征集1次物业服务意见，公示整改情况。

1.6.7 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。

1.6.8 每年组织业主参观共用设施设备机房。

1.6.9 每年至少组织1次社区文化活动。

1.6.10 设置公共信息栏；配合相关部门进行公益性宣传。

1.6.11 按规定投保物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险。

1.6.12 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。

1.7 专项服务委托管理

1.7.1 签订专项服务委托合同，明确各方权利义务。

1.7.2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。

1.7.3 专项服务企业人员统一着装，佩戴标志。

1.7.4 对专项服务进行监督管理及评价。

2 共用部位及共用设施设备运行、维修养护

2.1 综合管理

2.1.1 建立房屋及共用设施设备的基础档案。

2.1.2 运行、检查、维修养护记录应每月归档。

2.1.3 组织实施房屋使用安全情况评估检查。

2.1.4 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。

2.1.5 每年第四季度制定下一年度维修养护计划。

2.1.6 特种设备按照有关规定运行、维修养护和定期检测。

2.1.7 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。

2.1.8 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。

2.2 共用部位

2.2.1 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。

2.2.2 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。

2.2.3 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。

2.3 二次供水设施

2.3.1 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。

2.3.2 每日巡视2次水箱间、水泵房，检查设备运行状况。

2.3.3 每季度切换 1次备用水泵。

2.3.4 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。

2.3.5 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。

2.3.6 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。

2.4 排水系统

2.4.1 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。

2.4.2 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。

2.4.3 化粪池

每半年检查 1次化粪池；组织安排清掏。

2.5 照明和电气设备

2.5.1 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。

2.5.2 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。

2.5.3 应急照明

每日巡视1次，发现故障，即时修复。

2.5.4 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。

2.5.5 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。

2.5.6 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。

2.5.7 检测

每5年检验1次内部核算电能表。

2.5.8 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。

2.6 安全防范系统

2.6.1 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。

2.6.2 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。

2.6.3 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。

2.6.4 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。

2.6.5 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。

2.6.6 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。

2.6.7 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。

2.6.8 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。

2.6.9 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。

2.6.10 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。

2.6.11 电磁锁门锁

每2月检查1次吸力、外观、接线。

2.6.12 出门按钮

每2月检查1次开锁功能、接线。

2.7 电梯

2.7.1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。

2.7.2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。

2.7.3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。

2.7.4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。

2.7.5 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。

2.7.6 制定电梯应急救援预案并定期演练。发生电梯困人或其他重大事件时，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。

3 消防安全防范

3.1 综合管理

3.1.1 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。

3.1.2 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。

3.1.3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。

3.1.4 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。

3.1.5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。

3.1.6 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。

3.1.7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。

3.2 消防设施设备维修养护

3.2.1 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。

3.2.2 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。

3.2.3 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。

3.2.4 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。

3.2.5 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。

3.2.6 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。

3.2.7 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。

3.2.8 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。

4 绿化养护

4.1 基本要求

4.1.1 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%。

4.1.2 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%。

4.1.3 绿篱和色块

植株生长整齐，保存率高于95%，年成活率高于95%。

4.1.4 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。

4.1.5 草坪

草坪基本整齐，覆盖率高于95%。

4.2 绿化养护内容

4.2.1 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。

4.2.2 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。

4.2.3 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。

4.2.4 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。

4.2.5 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。

4.2.6 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。

4.3

工作检查

4.3.1 生长季节每月检查3次绿化工作。

4.3.2 编制每季度绿化养护措施和工作计划。

4.3.3 有绿化档案。

5 环境卫生

5.1 生活垃圾的收集、清运

5.1.1 实行生活垃圾分类收集。

5.1.2 配置密闭式垃圾收集容器，有分类标志。

5.1.3 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。

5.1.4 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。

5.1.5 垃圾清运车外观整洁。

5.2 物业共用部分清洁

5.2.1 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。

5.2.2 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。

5.2.3 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。

5.2.4 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。

5.2.5 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。

5.2.6 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。

5.3 工作检查和记录

5.3.1 每日检查 1次清洁质量，做好记录。

5.3.2 每季度全面检查1次清洁质量，做好记录。

5.3.3 清洁档案齐全。

6 公共秩序维护

6.1 主要出入口有专人24小时值守。

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。

6.3 巡视检查停车场，维护道路、场地使用秩序。

6.4 机动车辆凭证出入。

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。

6.6 对违法行为立即报警，协助相关部门处理。

6.7 每年进行2次专项应急预案演习，做好记录。

6.8 备勤人员24小时待岗。

6.9 记录与档案

6.9.1 各项工作记录完整有效。

6.9.2 档案齐全。

7 装饰装修管理

7.1 建立装饰装修管理服务制度。

7.2 建立装饰装修管理档案。

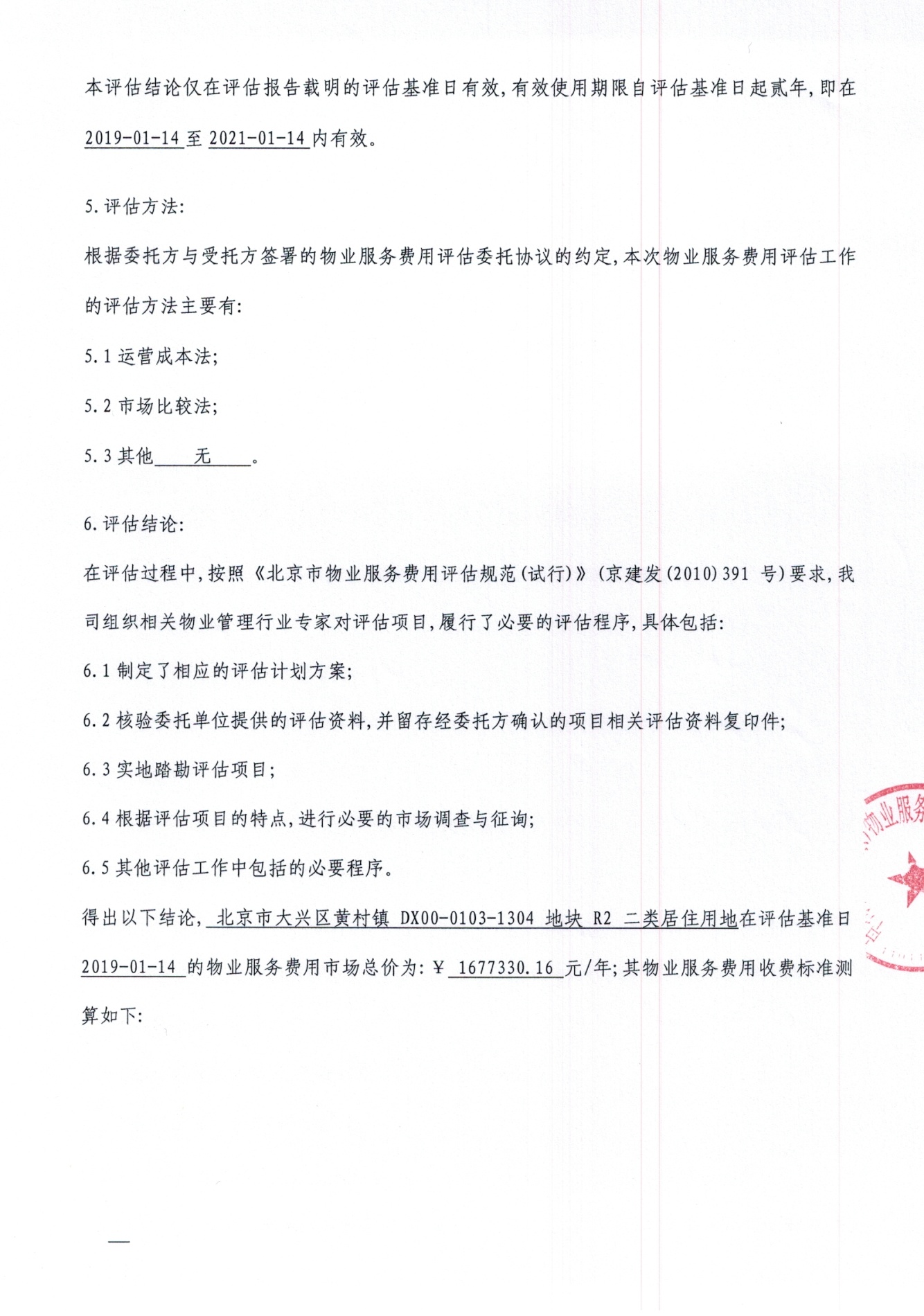
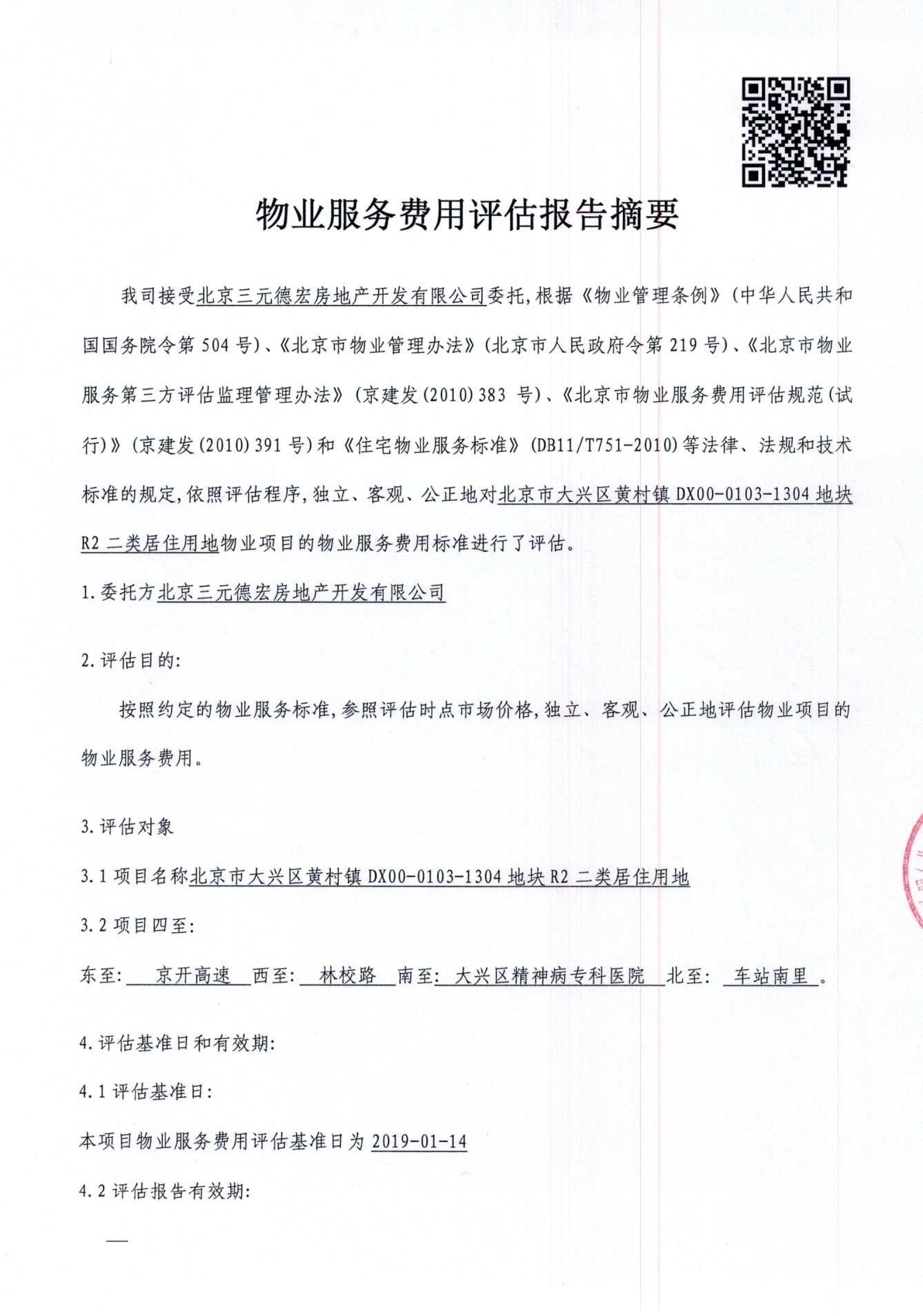
7.3 受理业主或使用人的装饰装修申报登记，与业主或使用人、装饰装修企业签订住宅室内装饰装修管理服务协议，告知业主或使用人在装饰装修工程中的禁止行为和注意事项。

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。

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。

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。

**附件四：物业服务费用评估报告**

****

**附件五：共用部位明细**

1. 房屋主体结构； 钢筋混凝土

2. 公共门厅； 地砖、墙砖、涂料

3. 公共走廊； 地砖 、涂料

4. 公共楼梯间（地上）； 水泥楼面、涂料

5. 内天井； 无

6. 户外墙面； 涂料

7. 屋面； 平屋顶

**附件六：共用设施设备明细**

**一、电梯：客梯兼无障碍电梯**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 楼宇 | 层/站 | 额定功率 | 单位 | 数量 | 备注 |
| 1 | 1#楼 | 10/12 | 13 | Kw | 4 |  |
| 2 | 2#楼 | / | / | / | / | 无电梯（配套用房） |
| 3 | 3#楼 | 7/9 | 13 | Kw | 2 |  |
| 4 | 4#楼 | 10/12 | 13 | Kw | 2 |  |
| 5 | 5#楼 | 10/12 | 13 | Kw | 2 |  |
| 6 | 6#楼 | 10/12 | 13 | Kw | 2 |  |
| 7 | 7#楼 | 10/12 | 13 | Kw | 2 |  |
| 8 | 8#楼 | 10/12 | 13 | Kw | 3 |  |
| 9 | 9#楼 | 10/12 | 13 | Kw | 2 |  |

**二、消防**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 设备名称 | 规格型号 | 单位 | 数量 | 功率 | 备注 |
| 1 | 卷帘门 | TWFYJ-6022/5022/4022-Z | 个 | 13 | 1.5kw | 无机纤维复合特技防火卷帘 |
| 2 | 排烟机 | / | / | / | / |  |
| 3 | 消防泵 | XBD10/20-100D/5-L | 台 | 2 | 37kw | 一用一备 |
| 4 | 消防稳压泵 | 40FL6-12X4 | 台 | 2 | 2.2kw | 一用一备 |
| 5 | 喷淋泵 | XBD6.0/30-100L | 台 | 2 | 37kw | 一用一备 |
| 6 | 消防排水泵 | 台 | 2 | 4kw | 一用一备 |  |
| 7 | 消防控制室是否由物业人员值班还是选择外包？ |  |  |  |  |  |

**三、安防**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 设备名称 | 规格型号 | 单位 | 数量 | 功率 | 备注 |
| 1 | 门禁系统 | 国产品牌 | 套 | 1 |  |  |
| 2 | 对讲系统 | 国产品牌 | 套 | 1 |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |

**四、通风与空调**

**1. 通风**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 设备名称 | 规格型号 | 单位 | 数量 | 品牌 | 主要技术参数 | 备注 |
| 1 | **车库送风机** | **HL3-2A-No.8.5A** | 台 | 12 |  | 7.5kw |  |
| 2 | **车库排风机** | **PYHL-14-No.9A** | 台 | 11 |  | 11kw |  |
| 3 | **锅炉房排风兼事故排风** | **HL3-2A-4.5A** | 台 | 1 |  | 2.2kw | 防爆 |
| 4 | **锅炉房平时送风兼事故补风（防爆风机）** | **HL3-2A-6.0A** | 台 | 1 |  | 1.5kw | 防爆 |
| 5 | **燃气表间平时排风兼事故排风** | **SWF-Ⅲ-4** | 台 | 1 |  | 0.75kw | 防爆 |
| 5 | **强电间平时排风** | **BDZ2.8** | 台 | 2 |  | 0.55kw | 配防火风口 |
| 6 | **弱电间平时排风** | **BDZ2.8** | 台 | 2 |  | 0.55kw | 配防火风口 |
| 7 | **电信间平时排风** | **BDZ2.8** | 台 | 1 |  | 0.55kw | 配防火风口 |
| 8 | **有线电视机房平时排风** | **BDZ2.8** | 台 | 1 |  | 0.55kw | 配防火风口 |
| 9 | **固定通讯机房平时排风** | **BDZ2.8** | 台 | 1 |  | 0.55kw | 配防火风口 |

**2. 锅炉及空调**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 设备名称 | 设备编号 | 单位 | 数量 | 额定功率 | 主要技术参数 | 备注 |
| 1 | 燃气真空热水锅炉 | GL-1,2 | 台 | 2 | 1450kw | 流量：50m3/h，承压：1.0Mpa，用电量：7kw，水温：80/65℃，噪音：78dB | 锅炉房 |
| 2 | 采暖循环泵 | RB-1.2.3 | 台 | 3 | 15kw | 流量：55m3/h，承压：1.0Mpa，功率：15kw |  |
| 3 | 软化水处理设备 | RS-1 | 套 | 1 | N=15W/220V, | G=4-6m3/h |  |
| 4 | 定压补水装置 | DY-1 | 套 | 1 | 3kw | 2m3/h,H=55m, | 一用一备 |

**五、给排水**

**1. 生活给水**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 设备名称 | 单位 | 数量 | 功率 | 备注 |
| 1 | 生活水泵 | 台 | 3 | 5.5kw |  |
| 2 | 生活给水稳压泵 | 台 | 1 | 3kw |  |
| 3 | 生活水箱  （立方米） | 座 | 1 | LxWxH=5.0x3.0x2.5(m) | 304不锈钢 |

**2. 排水及提升设备**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 设备名称 | 单位 | 数量 | 功率 | 备注 |
| 1 | 污水泵 | 台 | 34 | 2.2kw | 一用一备 |
| 2 | 手摇泵 | 台 | 6 |  |  |
| 3 | 雨水调蓄池 | 座 | 1 |  | 150立方 |
| 4 | 化粪池 | 座 | 2 |  | 150立方 |

**六、弱电系统**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 设备名称 | | 数量 | 功率 | 单位 | 备注 |
| 1 | 安防系统 | 安防主机 | 1 |  | 台 |  |
| 监视器 |  |  |  |  |
| 摄像头 |  |  |  |  |
| 2 | 消防系统 | 消防主机 | 1 |  | 台 |  |
| 监视器 |  |  |  |

**七、其他**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 设备名称 | 规格型号 | 单位 | 数量 | 设备总功率 | 备注 |
| 1 | 公共区域照明 | 节能灯 | 盏 |  |  | （含安全出口灯、疏散指示灯、楼梯灯、电梯厅照明灯） |
| 2 | 景观照明 | 节能灯 | 盏 |  |  | 含路灯、草坪灯、泛光照明灯 |

**附件七：资料移交清单**

**移交资料清单**

1. 竣工总平面图、单体建筑、结构、设备竣工图、配套设施、地下管线工程竣工图等资料，以及房屋管线布线图；

2. 设施设备的安装、使用和维护保养等技术资料；

3. 房屋建筑使用说明文件；

4. 房屋及配套设施的产权清单（包括业主名称、建筑面积、联系方式等）；

5. 实测面积报告。

**附件八：业主临时管理规约**

**临时管理规约**

**第一章总则**

**第一条** 根据《物业管理条例》和相关法律、法规、政策，建设单位在销售物业之前，制定本临时规约，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，违反规约应当承担的责任等事项依法做出约定。

**第二条** 建设单位已在物业销售前将本临时规约向物业买受人明示，并予以说明。

物业买受人与建设单位签订物业买卖合同时对本临时规约予以的书面承诺，表明物业买受人对本临时规约内容的认可。

**第三条**本临时规约对建设单位、物业服务企业、业主和物业使用人均有约束力。

**第四条** 建设单位与物业管理企业签订的物业服务委托合同中涉及业主共同利益的约定，应与本临时规约一致。

**第二章物业基本情况**

**第五条物业基本情况**

物业名称：北京泰宇物业管理有限公司；

座落位置：北京市大兴区黄村

物业管理区域四至：

东至：京开高速防护绿地

西至：林校路

南至：大兴区心康医院

北至：漪景园小区

规划用地约 20291.367㎡，

总建筑面积 62309.24 ㎡，

其中：地上建筑面积 36256.53㎡，地下建筑面积 26052.71㎡

（上述面积为规划许可证面积，后期以实测面积为准）

**第六条** 物业服务用房建筑面积为 150 平方米，位于2#居住公共服务设施地上100平方米；6#地下50平方米（最终位置以规划位置为准）。

**第三章物业专有部分的交付、使用、维护和管理**

**第七条 本物业专有部分的交付**

物业买受人在办理房屋交付手续前，应当向北京三元德宏房地产开发有限公司（以下简称“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个月的物业服务费。物业买受人或物业使用人违反本规约而应当支付相应赔偿金及相关费用的，建设单位有权在物业服务费中直接扣除，物业买受人或物业使用人应当在收到扣费通知后的5个工作日内，补足物业服务费。

建设单位在交付使用时，应当向物业买受人提交房屋质量保证书、房屋建筑使用说明书及其他文件，明确告知物业买受人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。

**第八条 本物业专业部分的维修、使用和管理**

1. 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。

2. 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，遵守物业公司的相关规定。

3. 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。

4. 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。

5. 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。

6. 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。

7. 业主或物业使用人需要装修房屋的，应告知物业服务机构，签订房屋装修服务协议，缴纳相关费用，明确相关的权利义务、服务内容及违约责任等内容。

8. 因装修房屋影响物业共用部位、共用设施设备的正常使用，应及时恢复；给其他业主或物业使用人造成损失的，应承担相应责任。

9. 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。

10. 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。

11. 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，告知承租人和买受人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。

12. 业主对物业的专有部分行使占有、使用、收益和处分的权利时，不应危及建筑物的安全，也不应损害其他业主、物业使用人的合法权益。

13. 法律、法规规定的业主的其他权利义务。

**第四章物业共用部分使用、维护和管理**

**第九条 本物业区域内的业主对共用部分依法享有以下权利：**

1. 按照前期物业服务合同约定，接受物业服务机构提供的服务；

2. 参与本物业区域的物业管理活动；

3. 监督前期物业服务机构履行《前期物业服务合同》；

4. 对本物业区域共用部位、共用设施设备和相关场地、专项维修资金的使用和管理情况享有知情权和监督权；

5. 授权物业服务机构制订物业共用部位和共用设施设备使用、公共秩序和环境卫生维护等方面的规章制度；

6. 对本物业区域内影响业主共同利益、业主正常生活秩序的行为进行投诉；

7. 提议召开业主大会，提出补充、修改本规约的建议；

8. 法律、法规规定的业主的其他权利。

**第十条 本物业区域内的业主对共用部分应当履行以下义务：**

1. 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。

2. 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。

3. 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。

4. 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，以及其他应缴纳的相关费用。

5. 业主应当配合建设单位及建设单位委托的物业服务企业开展物业服务活动，业主不得以非合同主体为由抗拒执行前期物业服务合同约定内容。

6. 按照有利生产、方便生活、团结互助、公平合理的原则处理相邻关系，互助友爱，和睦相处。

7. 出租、转让物业时，告知承租人、买受人遵守本规约，且本规约和前期物业服务合同的效力自动及于买受人和承租人。

8. 参加业主大会并予以表决。

9. 法律、法规规定的业主的其他义务。

**第十一条**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。

**第十二条** 业主或物业使用人应按规划用途使用物业。确需改变物业规划用途的，应当经有利害关系的业主同意，依法办理相关手续。同时，告知物业服务机构、产权人或业主委员会。

**第十三条** 业主、物业使用人应当遵守前期物业服务企业制定的本物业区域车辆行驶和停放的规定，办理使用手续并缴纳相关费用后，在小区地面行驶时，要注意减速避让行人。

**第十四条**业主和物业使用人在本物业管理区域内饲养动物不得违反《北京市养犬管理规定》及有关法律法规的规定，并应遵守以下约定：

1. 业主应及时清理宠物粪便，不得饲养家禽、家畜。

2. 业主要控制好所饲养的宠物，如出现饲养宠物伤人现象，饲养人承担赔付责任。如出现宠物之间争斗造成损伤，饲养人之间协商解决。

3. 宠物在以下时间发生噪声影响其他业主休息而引起投诉，物业管理企业有权制止并要求整改：

1）当日21：00-次日8：00；

2）每日12：00-14：00之间。

业主及物业使用人饲养无证动物，或因饲养动物造成相关业主投诉和举报的，物业服务企业有权强制性制止，并将该动物收走并移交给动物保护组织且不承担赔偿责任。

**第十五条 本物业管理区域内禁止下列行为：**

1. 擅自拆改房屋承重结构、主体结构、改变房屋外观；

2. 擅自占用或损坏物业共用部位、共用设施设备及相关场地、移动物业共用设施设备；

3. 违章搭建、私设摊点；

4. 在非指定位置倾倒或抛弃垃圾、杂物；

5. 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；

6. 擅自在物业共用部位和相关场所悬挂、张贴、涂改、刻画；

7. 利用物业从事危害公共利益和侵害他人合法权益的活动；

8. 擅自在所购房产及本物业的顶部、单元户外墙面和窗户外等地方装置窗帘、旗杆、招牌、海报、广告版、遮拦、电视天线或其他突出物；所购房产的使用人在安装天线、隔断、水管和其他垂直设备、空调设备、构建或撤换无负载墙之前须报物业管理企业批准。在进行上述活动时，所购房产的使用人应严格遵守可适用的市政规则和标准，符合本物业的设计标准和现状要求，不得自行穿透墙壁，不得截断或连接电气线路；

9. 未经批准或认可，业主或物业使用人因室内装修而更改电话、网络线路及接点、公共天线线路及接点、原始设计的水电管道及供电线路及接点位置或封闭，如有改动需书面申请，业主经建设单位或建设单位委托的物业服务企业书面认可，方可进行装修改造；

10. 在遇到强风或暴风雨来临之前不得打开物业窗户以防止意外发生，若因该单元有关物业窗户或该单元窗户打开并因此而发生意外事件，该单元业主或使用人应承担全部有关责任；

11. 业主或物业使用人在其所有的或使用的物业与非其所有的或使用的物业之间不得随意加设任何隔离装置；

12. 业主或物业使用人不得随意改变花园绿地景观，不得构建其他建筑物或围档；

13. 业主或物业使用人不得更改阳台封闭外窗或私自安装防护栏影响小区建筑整体外观；

14. 法律、法规禁止的其他行为。

**第十六条** 业主或物业使用人在本物业区域内的任何违法、未经批准或违反本规约规定之设置物、加建物，建设单位（或物业服务企业）均有权拆除，并向摆放或装置此类物体之业主或有关人士收取拆除此类物体之一切有关费用。

**第十七条** 物业保修期满后，业主或物业使用人自行承担其物业专有部分的维修养护责任。因维修养护不及时给其他业主造成损失的，应承担相应责任。

**第十八条** 各相关业主或物业使用人应当配合物业的维修养护。因维修养护需要进入物业专有部分时，业主、物业使用人、建设单位或物业服务企业应事先告知，相关业主或物业使用人应给予配合。因阻挠维修养护，造成人身伤害或财产损失的，阻挠人应承担相应责任。

**第十九条** 物业存在安全隐患，危及公共利益或其他业主合法权益时，责任人应当及时采取措施消除隐患。

**第二十条** 发生危及公共利益或其他业主合法权益的紧急情况，必须及时进入物业专有部分进行维修养护时，应当事先通知相关业主或物业使用人，确实无法通知到的，建设单位或建设单位委托的物业服务企业可在公安部门、社区居委会和其他无利害关系业主的监督下，先行进行维修，事后应及时通知相关业主或物业使用人，并做好善后工作。

**第二十一条** 为维护物业管理区域安全秩序，秩序维护人员可以对业主及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。

**第二十二条** 因维修养护物业或者公共利益，确需临时占用、挖掘道路、场地的，应按规定向物业服务企业办理相关手续，提前公告，并在约定期限内恢复原状。

**第二十三条** 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。利用依法归业主共有的物业共用部位、共用设施设备进行经营的，应当在征得相关业主同意后，按规定办理有关手续。

**第二十四条**  建设单位或建设单位委托的物业服务企业对业主、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。

**第二十五条** 建设单位或建设单位委托的物业服务企业应在物业管理区域内显著位置设置公告栏，用于张贴物业管理规章制度及各种通知、公告。建设单位或建设单位委托的物业服务企业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。

产生争议的，建设单位和物业服务企业都可以聘请第三方物业服务评估监理进行物业服务质量评估监理，以第三方物业服务评估监理机构出具报告为准。

**第五章前期物业服务**

**第二十六条** 物业服务费用由业主按其专有部分占建筑物总面积的比例分摊，业主应按照本规约及《前期物业服务合同》的约定按时足额交纳物业服务费用(物业服务资金)。物业服务费用（物业服务资金）是物业服务活动正常开展的基础，涉及全体业主共同利益，业主应积极倡导欠费业主履行交纳物业服务费用的义务。

物业服务费的确定和调整及其收取办法按照法律法规及北京市的有关规定执行。

本物业管理区域内的物业服务项相关费用标准为：

【共有产权住房物业服务费】：3.0元/平方米·月；

【商业办公用房物业服务费】：5.04元/平方米·月；

【地下车位管理费】：120元/车位·月；

【地下室和人防车位租金】：300元车位·月；

【装修管理费】：10元/平方米；

【装修垃圾清运费】30元/平方米；

【供暖费】：以市政或集中供暖方式政府指导价为准；

业主未按约定时限向物业服务公司缴纳上述费用的，视为失信行为。

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。

物业服务费构成如下：

1.物业服务管理人工的工资，社会保险和按规定提取的福利费等。

2.物业共用部位及共用设施设备的日常运行维护费用。

3.物业管理区域清洁卫生费。

4.物业管理区域绿化养护费。

5.物业管理区域秩序维护费。

6.行政办公费。

7.物业服务企业固定资产折旧费。

8.物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用。

9.物业服务企业税金。

10．物业服务企业的利润。

**第二十七条** 业主出租物业，约定由承租人交纳物业服务费用的，业主负连带责任。转让物业的，业主应与物业服务机构结清各项费用，本规约和前期物业服务合同效力自动及于受让人。

**第二十八条** 本物业区域内的全体业主按规定交存、使用和管理专项维修资金。资金余额不足首次归集数额的30%时，应当按规定续交。

**第六章装饰装修**

**第二十九条**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。

**第三十条**装修人在住宅室内装饰装修工程开工前，应当向建设单位或建设单位委托的物业服务企业申报登记。建设单位或建设单位委托的物业服务企业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。

**第三十一条** 装修人在装修中，有责任维护房屋外观的统一美观，完全按照建设单位规定的有关外观的统一规范进行施工。

**第三十二条** 装修人进行室内装修、装饰、维修，必须遵守建设单位或建设单位委托的物业服务企业制定之装饰、装修、维修管理规定，并填写申请表，报建设单位或建设单位委托的物业服务企业审查批准后，按建设单位或建设单位委托的物业服务企业的要求，缴纳装饰、装修保证金和其他有关装修管理费用后，方可按规定进场施工；完工后，由建设单位或建设单位委托的物业服务企业进行查验，如无任何违规、违章情况及/或妨碍其他业主及/或物业使用人正常使用其专有单元的现象（包括但不限于渗、漏、堵、冒等）及/或影响物业景观的现象（包括但不限于私搭乱建），保证金无息退还，否则建设单位或建设单位委托的物业服务企业有权视情况予以扣除并限期整改；如属统一清运垃圾和粉刷楼梯的，还应同时交纳垃圾清运费和粉刷费；如有额外使用物业共用部分（如电梯、供电增容等）的，还应承担相应的补偿费用。

**第三十三条**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。建设单位或建设单位委托的物业服务企业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。

**第三十四条**建设单位或建设单位委托的物业服务企业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或建设单位委托的物业服务企业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，建设单位或建设单位委托的物业服务企业应当及时告知并劝阻；拒不改正的，建设单位或建设单位委托的物业服务企业应当及时向有关主管部门报告，并在物业管理区域内公示，有权力强制制止装修人及装修材料进场，可切断水电供应等强制措施。

**第三十五条**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。

**第七章首次业主大会会议筹备**

**第三十六条**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。业主应积极响应召集，参与首次业主大会的成立活动。

**第三十七条**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。

**第八章物业项目查验交接**

**第三十八条**业主大会决定解除《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委托的业主委员会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。

**第三十九条**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买卖合同约定的保修期限、范围等应当承担的保修责任。

**第九章争议解决**

**第四十条**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，依据本规约可以提请物业管理纠纷人民调解组织调解处理，也可以依法向物业所在地人民法院提起诉讼。

**第四十一条**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。

**第四十二条**物业使用人违反本临时管理规约的，业主承担连带责任。

**第十章附则**

**第四十三条**本规约所称物业使用人，包括房屋承租人、共居人等。

**第四十四条**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。

**第四十五条**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。

**第四十六条**本规约由业主、物业服务企业、建设单位各持一份。

**第四十七条**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。

**第四十八条**本规约作为房屋买卖合同的附件，自该物业项目首个买受人签字承诺之日起生效，至业主共同决定的新管理规约生效之日起终止。

临时管理规约制定人：北京三元德宏房地产开发有限公司

年 月 日

**承诺书**

本人是大兴区兴宏雅苑项目 【幢】【座】 单元 层 号（以下简称该房屋）的买受人，为维护本物业管理区域内全体业主的共同利益，本人声明如下：

1. 本人已详细阅读并承诺遵守《大兴区兴宏雅苑项目临时管理规约》 ；

2. 本人同意承担违反《大兴区兴宏雅苑项目临时管理规约》相关约定所应承担的相应责任，并同意对该房屋的使用人违反《大兴区兴宏雅苑项目临时管理规约》的行为承担相应的连带责任；

3. 本人同意转让该房屋时取得物业继受人签署的《大兴区兴宏雅苑项目临时管理规约》承诺书并送交本物业物业服务机构，物业服务机构收到物业继受人签署的承诺书前，本承诺继续有效。

承诺人：

年 月 日

**附件九：前期物业服务合同**

前期物业服务合同

(建设单位与业主签署)

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：北京三元德宏房地产开发有限公司

【法定代表人】：梁勇

通讯地址：北京市大兴区旧宫镇旧宫西路15号

邮政编码：100076联系电话：010-87973752

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，甲方与乙方就甲方自愿购买乙方开发的座落于【幢】【座】 单元号的房屋（以下简称“该房屋”），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：

物业名称：北京泰宇物业管理有限公司；

座落位置：北京市大兴区黄村

物业管理区域四至：

东至：京开高速防护绿地

西至：林校路

南至：大兴区心康医院

北至：漪景园小区

**第二条** 项目规划：

规划用地约 20291.367 ㎡，

总建筑面积 62309.24 ㎡，

其中：地上建筑面积 36256.53 ㎡，地下建筑面积 26052.71 ㎡

（上述面积为规划许可证面积，后期以实测面积为准）

规划平面图（详见本合同附件一）

物业管理区域的物业构成明细（详见本合同附件二）

**第三条物业服务用房**

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。

本物业的物业服务用房建筑面积约为150平方米，物业服务用房所有权属于：全体业主共有；服务用房位置： 2#居住公共服务设施地上100平方米；6#地下50平方米 （最终位置以规划位置为准）；服务用房由乙方无偿使用，但不得改变其用途。

**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：杨帆，联系电话13811846464。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.制定物业管理服务工作计划，并组织实施；管理与本物业相关的工程图纸、住用户档案与竣工验收材料等；建立物业管理的各项制度；对房屋及配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、管理，维护相关区域内的环境卫生和秩序的活动。

2.物业共用部位及附属设施的日常维修、养护和管理，包括但不限于：外墙面、屋面、主体结构、公共门厅、公共走廊、公共楼梯间、垃圾房、道路、化粪池、停车场、库（自行车棚）、室外上下水管道、管道井、沟渠/池、围墙、护栏、共用设施设备使用的房屋、物业管理用房、公共绿地。

3.共用设施设备的日常维修养护、运行和管理，共用设施设备包括但不限于：供电线路、电梯、消防系统、安防系统、公共照明设施及设备、避雷设施、通风系统、给排水系统、水箱及公共卫生设施。

4.公共环境卫生，包括房屋共用部位的清洁卫生，公共场所的清洁卫生、垃圾的收集清运。

5.维持物业区域内车辆行驶秩序，对车辆停放秩序进行管理。

6.协助做好公共秩序维护工作。发生安全事故，及时向有关部门报告，采取相应措施，协助做好救助工作。

7.消防管理服务，包括公共区域消防设施的维护，巡视检查，建立消防责任制及火灾消防应急处理预案，发生火灾时协助消防人员疏散、救助人员。

8.房屋装饰装修管理服务。

9.其他委托事项

**第六条**乙方《住宅物业服务标准》中的三级物业服务标准，详见附件五。

**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项相关费用标准为：

【共有产权住房物业服务费】：3.0元/平方米·月；

【商业办公用房物业服务费】：5.04 元/平方米·月；

【地下车位管理费】：120元/车位·月；

【地下室和人防车位租金】：300元车位·月；

【装修管理费】：10元/平方米；

【装修垃圾清运费】：30元/平方米；

【供暖费】：以市政或集中供暖方式政府指导价为准；

业主未按约定时限向物业服务企业缴纳上述费用的，视为失信行为。

物业服务费用评估报告摘要详见附件七。

**第八条** 甲方同意全权委托乙方或乙方指定的第三方代为办理该房屋“业主一卡通”的开卡申请手续，甲方确认乙方办理“业主一卡通”开卡申请手续时，录入的产权人相关信息如下：

1.甲方为自然人的：

姓名： 性别： 国籍：

证件类型： 证件号码：

证件有效期： 发证机关：

移动电话： 固定电话： 电子邮件地址：

共有人：

2.甲方为单位的：

单位名称：

组织机构代码编号：

法定代表姓名：

法定代表国籍： 证件类型： 证件号码：

证件有效期: 发证机关：

移动电话： 固定电话： 电子邮件地址：

共有人：

本合同签订后，如上述甲方信息发生变更，则甲方应提前 10 天书面通知。

**第九条**交付房屋前，乙方应当向甲方发放该房屋的“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，甲方应当在乙方就该房屋发出的入住通知书载明的交房日期前，按本合同第七条约定的物业服务费标准在“业主一卡通”内预存12个月的物业服务费。

若按照本合同第十条的约定甲方应当向乙方缴纳物业服务费的，乙方或乙方委托的物业服务企业有权从甲方“业主一卡通”中一次性划扣不超过12个月的物业服务费。

**第十条** 在完成本物业共用部分（即指本物业共用部位、共用设备设施）交接前，乙方不得向甲方收取物业服务费。乙方与前期物业服务企业完成共用部位、共用设备设施承接查验评估，由第三方物业服务评估监理机构出具合格评估报告后，由前期物业服务企业向银行办理甲方的预存物业服务费用（12个月）一次性划转给前期物业服务企业，甲方支付物业费的起始日开始计算至下一个缴费周期并开始缴纳下一个周期的物业服务费用。

**第十一条** 关于本物业共用部分交接的相关约定：

1.发生下列任何一种情形之一，致使业主大会成立后，乙方应移交的物业共用部分尚未能建设完成的，乙方不承担任何责任：

1. 因不可抗力而影响到建设工期；
2. 因政府主管部门有关审批工作的延误。
3. 出卖人因遵守政府规定或响应政府号召而影响到建设工期。

2.甲乙双方应按照北京市相关主管部门制定的《新建物业项目交接查验标准》对本物业共用部分进行查验交接。若双方对交接事宜发生争议，双方同意由乙方委托物业服务评估监理机构对本物业交接事项进行交接查验评估并出具交接查验报告，该交接查验报告将作为确认乙方交接本物业共用部分是否合格的依据，甲方同意对该交接查验报告的结果予以认可。

3.甲乙双方就本物业共用部分进行查验交接时，甲方同意将前期物业购置物品剩余部分（五年固定资产分摊不完毕的）无偿移交给业主大会授权的业主委员会或物业服务企业。

4.甲乙双方确认，本物业范围内的市政道路、城镇公用绿地等应移交于政府主管部门及其指定机构的部位、设备不在乙方应移交于业主的本物业共用部分的范围内。

5.鉴于本物业为分期开发建设，故乙方需分期交付本物业范围内的共用部位、共用设备设施。甲方已知晓并同意乙方首次交接本物业共用部分的范围限于甲乙双方就该房屋签署的《北京市商品房买卖合同》约定的范围（但按照北京市相关规定属于物业建筑面积楼外分摊且不在本期交付的本物业建设范围内的共用部位、共用设备设施除外）。

**第十二条** 甲乙双方确认，本物业的建设用地规划许可证、建设工程规划许可证及其附件、附图、竣工验收报告等的原件将保留予乙方，资料移交时乙方将按照北京市有关规定向业主大会授权的业主委员会提供上述资料的复印件。物业管理期间，业主大会聘请的物业服务企业如需使用上述文件的原件，则乙方将予以积极的配合。

**第十三条**发生第十条约定情形的，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。但除非发生第十条约定的情形，否则任何一方均不得从该账户中划转任何款项。

**第十四条**乙方对该房屋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。

甲方或该房屋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，乙方或乙方委托的物业服务企业可按照非居住性用途物业标准收取相应的物业服务费。经营性物业的物业服务费收费标准以第三方物业服务评估监理机构评估价格为准。

**第十五条**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该房屋使用人购买或使用（违反装修管理规定除外）。

**第十六条** 该房屋装饰装修前，甲方应与乙方或乙方委托的物业服务企业签订书面装饰装修服务协议，乙方或乙方委托的物业服务企业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。装修相关费用如下：

（一）住宅类

装修管理费： 10 元/建筑平方米

装修保证金： 3000 元/户

室内隔断墙、地面拆改垃圾清运费： 30 元/平方米

（二）办公、商业类

装修管理费：15元/平方米

装修保证金：30元/平方米

装修垃圾清运费：35元/平方米

除收取上述费用外，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30日内将装修保证金全额退还甲方。

**第十七条** 在前期物业管理期间，甲方转让或出租该房屋时，应当将本合同、业主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。甲方转让该房屋前，应当与乙方结清相关费用。甲方与乙方所签署的本合同效力自动及于物业受让人。

**第三章 权利与义务**

**第十八条** 甲方的权利义务：

1.有权要求乙方按本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，以及其他相关费用；

7.对乙方（或乙方委托的物业管理企业）根据本合同和有关规章制度提供的管理服务给予必要配合；

8.若乙方或乙方指定的第三方按照本合同的约定划扣完毕甲方在“业主一卡通”中预存的费用的，则甲方应在乙方或乙方委托的物业服务企业要求甲方续缴其应支付的物业服务费的书面通知送达甲方之日起【3】日内，按年度向乙方或乙方指定的第三方前期物业服务企业缴纳物业服务费。

9.有关法律规定和当事人约定的其他权利义务。

**第十九条**乙方的权利义务：

1.甲方同意在完成本物业共用部分交接前，乙方有权选聘其他物业服务企业或专业性服务企业对物业项目进行管理，完成本合同第二章第五条约定的物业服务事项，而无须再行通知或征询甲方同意；

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

5.对甲方和该房屋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该房屋使用人改正；

6.甲方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，应当向前期物业服务企业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.乙方及前期物业服务企业实施锅炉、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.协助公安机关做好本物业管理区域内的秩序维护工作，发生安全事故时，及时向有关行政管理部门报告，协助做好救助工作；

9.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**

**第二十条** 业主大会成立并确定物业管理方式后，业主大会授权的业主委员会与乙方完成本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。

**第二十一条**乙方按政策规定，根据甲方意愿决定是否推荐业主代表作为临时召集人，但非因乙方原因导致在已交付的业主专有部分超过物业管理区域内建筑物总面积50%之日后满三个月，筹备组仍未能成立的；或自筹备组成立之日起满三个月，且本物业共用部分已符合本合同第十一条第2款约定的标准，业主、业主大会、业主大会授权的业主委员会或其他相关机构仍未按照规定办理完毕本物业共用部分查验交接的；或甲方不愿意主动提出成立筹备组的，则自上述期限届满之日起，视为：

1.甲方同意由乙方委托的物业服务企业继续为本物业提供物业管理服务，并同意本合同项下的乙方权利义务由该物业服务企业承继，甲方应按照本合同的约定向该物业服务企业缴纳该房屋之物业服务费，以及其他相关费用。

2.甲方认可乙方与该物业服务企业就本物业共用部分所进行的交接，乙方无需再承担向甲方或业主大会或业主大会授权的业主委员会或其他相关机构移交本物业共用部分的责任。

**第二十二条**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。

**第五章 违约责任**

**第二十三条**甲、乙双方对物业服务质量发生争议的，任何一方可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，乙方应当采取整改措施，并承担评估费用。

除不可预见或非乙方所能控制的情况外，乙方停水、停电的（违反装修管理规定的除外），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，并赔偿给甲方造成的损失。

**第二十四条**乙方违反本合同第七条的约定，擅自提高物业服务费标准，甲方和该房屋使用人就超额部分有权拒绝缴纳。

**第二十五条** 若甲方未按照本合同第九条约定的期限预存物业服务费，每逾期一日，甲方应向乙方缴纳应预存物业服务费总额的万分之二的违约金；

若甲方未按照本合同第十八条第8款约定的期限向乙方或乙方指定的第三方（前期物业服务企业）缴纳物业服务费及其他应缴纳费用的，则每逾期一日，甲方应当按逾期应付金额的千分之二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。

**第二十六条** 因不可抗力致使本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。

**第二十七条** 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（或前期物业服务企业）因采取紧急避险措施造成损失的，乙方不承担赔偿责任。

**第二十八条** 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.由于甲方或该房屋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.乙方（或前期物业服务企业）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（乙方在维修养护前，于本物业管理区域内公示栏内张贴为维修养护共用部位、共用设施设备的需要而暂时停水、停电、停止共用部位、共用设备设施使用的书面通知后，即履行完毕本款所述之告知义务）甲方或该房屋使用人，暂时停水、停电、停止共用部位、共用设备设施使用等造成损失的；

3.非乙方（或前期物业服务企业）责任出现供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视及其他本物业共用部位、共用设备设施运行障碍造成损失的。

4.非乙方（或前期物业服务企业）责任，发生极端恶劣天气，突发事故，不可抗力的情况，造成甲方、物业使用人损失或物业服务质量不能满足本合同约定的。

**第六章 争议解决**

**第二十九条** 合同履行过程中发生争议的，可以聘请物业服务评估监理机构出具物业服务质量评估报告作为本合同责任判定依据，双方可通过协商解决或向本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，可以依法向本物业所在地人民法院提起诉讼。

**第七章 附 则**

**第三十条**本合同经双方签字（盖章）后生效。

**第三十一条**合同正本连同附件一式陆份，具有同等法律效力。

甲方： 乙方：

法定代表人或授权代表： 法定代表人或授权代表：

年 月 日 年 月 日

**附件十二甲方关于遮挡或妨碍房屋正常使用情况的说明**

环境因素提示

甲方秉承诚信、公开的原则，现将小区红线内外主要环境因素公示，在符合国家规范的前提下，仍可能对相邻房屋产生噪音、气味、视线遮挡、震动、辐射等影响，特提示乙方在签署合同前特别关注：

本项目红线内存在以下可能对业主生活产生不利影响的环境因素：

1. 锅炉房

锅炉房位于车库地下二层（7#楼与8#楼之间），扶壁式烟囱贴临7号住宅楼北侧外墙设置

2. 配电室

2#配套用房一层设置总变配电室，各住宅楼地下二层设置低压配电室；

3. 弱电机房

2#配套用房一层设置消防安控室（消防控制机房和弱电机房）；

4. 机动车道、车库出入口、人防出入口、通风井道等地面构筑物。

（1）车库坡道出入口两处，分别位于4#楼南侧和6#楼北侧；

（2）自行车坡道3处，分别位于3#住宅楼东侧、4#住宅楼西侧、8#住宅楼西南侧；

（3）人防出入口共2处，位于6#楼东、西两侧。

（4）1#楼西侧设有6个地面停车位，小区内不设地上停车位。

（5）地下车库共有进排风竖井8处（1#楼北侧；6#楼东侧；4#、7#楼东北侧、西北侧；）。

5. 化粪池、雨水调蓄池

化粪池、雨水调蓄池位于小区主入口、1#楼南侧；

6. 电梯机房、太阳能设备、水箱间

（1）屋顶均设置电梯机房

（2）屋顶均设有太阳能集热板及水箱

（3）8#楼屋顶设置消防水箱

7. 住宅配套服务用房

2#配套用房共3层，1层设置总变配电室、物业管理用房、便利店、消防安控室；2层设置图书馆、咖啡厅；3层设置健身房。

8. 地下设备用房

（1）生活水泵房位于1#楼地下2层。

（2）消防水泵房位于1#楼地下2层。

（3）送风机房位于1#楼地下2层北侧，8#、9#楼地下2层西侧，4#楼西北侧；4#、7#楼地下1层西北侧、6#楼地下1层东侧

（4）排风机房6#楼地下2层东侧、西侧，7#楼地下2层西北侧，4#楼地下2层东北侧；1#楼地下1层北侧、4#、7#楼地下1层东北侧 。

本项目红线外1000米内存在以下可能对业主生活产生不利影响的环境因素：

1. 本项目周边有市政道路、京开高速，临近楼栋可能产生噪声、尾气、灯光等影响。
2. 周边设有医院、超市等配套设施，临近建筑可能产生噪声、灯光影响。
3. 本项目附近设有公交车站，临近楼栋可能产生噪声、尾气等影响。

乙方已知悉并认可上述内容，并在此声明：

1.以上相关设备设施为本项目所必需，具体表述可能未臻全面，乙方对此予以理解并同意由甲方依据国家规范设计和施工；

2.为满足小区整体功能需要，甲方有权在符合国家规范前下对红线内环境因素进行自主调整和优化；

3.最终以政府批准的规划和设计方案及交付时现状为准。

乙方（签字）：

**附件十三补充协议**

**说明**

甲方应当就合同重大事项对乙方和丙方尽到提示义务。乙方和丙方应当审慎签订合同补充协议，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。

甲方（建设单位）：北京三元德宏房地产开发有限公司

乙方（业主）：（由全部买受人签字）

**鉴于：**

甲乙双方已签署了《北京市共有产权住房预售合同》（下称“主合同”），为进一步明确主合同履行事宜，现经协商一致，订立本协议，与主合同统称为“合同”。

**第一条**在签订合同之前甲方已向乙方明示合同文本、《不动产权证书》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建设工程施工许可证》、《预售许可证》、经建设房管部门备案的《项目建设方案》、《预售面积测绘技术报告书》、经房地产交易主管机关审核的预售方案、所售楼栋的销控信息表、楼盘价目表、《前期物业服务合同》、《临时管理规约》及共用建筑面积分摊说明文件、装修清单等文件，同时按照乙方要求作了合理说明，乙方确认且无异议。

**第二条 关于主合同特别提示条款及本补充协议签约主体的补充约定**

1. 房屋土地、规划、建设、物业管理等均**【适用】**已有的政府审批文件。

2. 乙方在签署《北京市共有产权住房预售合同（草稿）》后，不得拒绝签署《北京市共有产权住房预售合同》联机打印正式稿；乙方逾期超过30日未签署联机打印正式稿的，甲方有权**【解除合同】**，由乙方承担违约/赔偿责任。

**第三条 关于主合同第三条的补充约定**

1. 乙方购买的共有产权住房（下称“该房屋”或“房屋”）层高2.9米为**【标准层高】**，局部（包括部分房间或功能区）层高可能低于标准层高，乙方**【同意】**由甲方按国家规范建设。

2. 该房屋的层高为该房屋处于毛坯房状态下之数据，可能受该房屋已有管线敷设、横梁等设计及施工情况影响，且在该房屋按本协议约定方式装修后存在差异的可能，乙方对此已知悉并**【不持异议】**。

**第四条 对主合同第六条的补充约定**

1. 本条及合同所述房价款均包括增值税，该房价款为约定乙方占有产权份额所

对应的部分，并不代表该房屋的整体价值。

**第五条 对主合同第八条及附件五的补充约定**

1. 一次性付款：

乙方应当按合同约定的期限支付房价款，逾期的按照合同约定承担违约责任；乙方逾期付款、甲方选择不解除合同的，乙方承担的违约金计算时间为：自约定付款期限届满之**【次日】**起，至**【实际付清之日】**止。

2. 商业贷款/公积金贷款：

2.1乙方应当**【按合同约定时间】**付清首付款（含已付的定金）【 】元；余款【 】元向【 银行】（下称“银行”）申请贷款（下称“贷款”）。批贷金额以银行最新政策为准，乙方自行承担贷款未获批准、贷款金额减少、利率提高、年限缩短的风险。

2.2乙方应当于合同签署之日起**【15】**日内向银行或银行委托的机构交齐规定的贷款资料及费用（若有），并按照要求向甲方增加首付款（若需要）、签署相关文件。若乙方未能交齐全部资料及费用、增加首付款的，应按贷款金额**【每日万分之二】**的标准向甲方支付违约金，逾期超过**【60】**日的，甲方有权解除合同。

2.3乙方确认：若因故无法办理贷款，或因故贷款申请在合同签署之日起【45】日内仍未能获得批准（以贷款进入甲方账户为准）的，则由乙方【自筹资金予以支付】，乙方应当于合同签署后第【46-75日】内付清全部房价款，逾期超过【30】日仍未付清的，甲方有权解除合同；甲方不解除的，甲方有权要求乙方按照未付房价款的【每日万分之二】的标准向甲方支付违约金，自合同签署后第46日起算。

2.4乙方知悉：甲方为乙方借款合同履行责任提供**【保证责任】**，直至房屋抵押登记完成；乙方同意积极履行借款合同和本合同约定的责任和义务。

2.4.1保证期内，如因乙方原因，导致甲方承担保证责任的：

①乙方未履行还款义务致使甲方承担保证责任的，甲方根据贷款银行要求承担保证责任并代付相关款项后，有权要求乙方清偿担保债务。担保债务包括全部代付款项、利息（按照同期中国人民银行公布的同期贷款基准利率计算）及甲方为实现上述债权所支出的费用（包括但不限于诉讼费、鉴定费、律师费等）。同时自甲方代付之日起至乙方清偿之日止，乙方应按日计算向甲方支付代付款项万分之二的违约金；乙方应当在甲方承担保证责任后15日内清偿上述担保债务及违约金，逾期清偿**超过60日**的，甲方有权解除合同。甲方解除合同的，甲方和乙方应按照主合同附件十三相关的约定处理，且乙方应向甲方支付**代付款项3%**的违约金；甲方不解除合同的，乙方除足额清偿担保债务外，还应当自甲方承担保证责任之日起至乙方清偿之日止按日计算向甲方支付代付款项万分之二的违约金。

②申请按揭贷款的乙方因任何原因导致合同提前解除、终止的，在乙方与银行的按揭贷款合同解除之前，仍应按期偿还贷款，否则因此给甲方造成的任何损失均由乙方承担。所造成的银行罚息均由乙方承担。

申请按揭贷款的乙方因任何原因导致合同提前解除、终止的，在甲方的连带保证责任未免除期间，甲方有权不予退还乙方已经支付的房价款。

2.4.2保证期内，乙方应当按贷款合同及本合同约定办理转移登记及抵押登记手续，解除甲方的保证责任。因乙方原因未能及时完成上述手续、取得抵押登记证明文件、且逾期超过**【30】**日的，视为因乙方原因不能实现合同目的，甲方有权解除合同。

2.4.3因乙方逾期偿还贷款本息及其他违约行为，导致银行解除（终止）或提前宣布贷款全部到期，及/或要求甲方承担保证责任的：

①乙方应当按银行通知时间偿还全部贷款本息及违约金、滞纳金等费用（未明确具体时间的，统一按**【30】**日计算）；逾期未全部偿还的，视为因乙方原因不能实现合同目的，甲方**【有权】**解除合同。

②若甲方已实际承担全部或部分担保责任的，则该等费用由乙方在甲方承担保证责任后**【30】**日内向甲方偿还；逾期未全部偿还的，视为因乙方原因不能实现合同目的，则甲方**【有权】**解除合同，届时甲方有权在扣除违约金、尚未偿还的金额及合同约定的其他应由乙方承担的费用后将余款退还乙方。

乙方确认：其完全知悉贷款合同解除（终止）或提前宣布贷款到期导致不能实现合同目的的重大影响，并【同意】按上述约定执行。

2.5在保证责任期间，如乙方逾期偿还贷款本息连续达到**【2】**个月或累计达**【3】**次，或有其他严重违反贷款合同的违约行为的，**【视为乙方违约】**，甲方有权解除合同。

2.6在保证责任期间房屋交付时，若乙方有到期贷款本息或/和罚息未偿还的，甲方有权延迟交付该房屋，直至乙方偿还完毕全部到期贷款本息或/和罚息。

3. 甲方按照合同约定解除合同的，合同自解除通知送达之日起解除；乙方应当按累计应付款**【5】**％的标准向甲方支付违约金；若按此标准计算的违约金低于不解除情况下按日计算的违约金，则**【按日计算的违约金为乙方应支付的违约金】**，乙方按此承担赔偿责任。

4. 本条中所述“累计应付款”是指截止违约情形发生时，乙方累计应支付的全部房价款（到期应付款与该期实际已付款的差额）。

**第六条关于主合同第九条的补充约定**

甲乙双方共同确认：

1. 甲方按合同约定提供或出示了约定的交付文件的，视为该房屋符合合同约定及法定的强制性交付条件和质量保证，乙方**【应当】**接收房屋。

2. 甲方交付房屋前，甲方有权要求乙方付清全部房价款（按实测面积计算）及违约金（若有），乙方未付清的，甲方**【有权延迟】**交付该房屋（直至乙方全部付清），不视为甲方逾期交付。

**第七条 关于主合同第十条的补充约定**

1. 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（包括但不仅限于医院、学校、银行、邮局等配套设施）**【不属于】**合同约定的交付使用范围。

2. 除主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的市政基础设施及其他设施，**【不属于】**合同约定的交付使用范围，该等设施的交付使用由甲方按政府审批的建设方案为准。

3. 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）及其他配套设施的建设和使用情况，由**【政府及相关单位】**确定。

**第八条 对主合同第十一条的补充约定**

1. 若该房屋提前达到合同约定的交付条件的，甲方有权自行确定具体的交付日期，乙方**【应当】**按照甲方交付通知文件确定的交付时间接收房屋；甲方未通知的，交付时间为合同约定的交付期限届满之日，届时乙方**【应当】**自行前往甲方销售中心办理收房。房屋交接文件的签署日期即为该房屋的交付日期。

2. 税费缴纳约定：

乙方同意委托**【甲方或其指定的物业服务公司】**代收代缴下列第（1） 、（2） 、（3）、（4）种税费，并在接收房屋的同时缴纳以下税费；第（5）项费用于接收房屋时预存。

（1）专项维修资金；

（2）契税；

（3）供暖费；

（4）产权代办费，包括工本费、印花税、测绘费、转移登记费、抵押登记费等；

（5）“业主一卡通”内预存12个月的物业服务费。

3. 各方确认，对房屋查验和交接过程中发生以下情形的，乙方**【同意】**收房，并由甲方按以下方式处理：

3.1若该房屋存在瑕疵，由甲方在该房屋交付后合理时间内按照国家和本市有关工程质量规范和标准予以保修或整改，并承担修复费用。

3.2该房屋存在地基基础和主体结构外的其他质量问题的，由甲方在该房屋交付后合理时间内按照本合同约定及有关工程和产品质量规范、标准履行保修义务，并承担修复费用。

**第九条 对主合同第十二条的补充约定**

1. 房屋未按合同约定交付日期交付的：逾期在**【60】**日以内的，由甲方按乙方全部已付房价款（**【全部付清的，按全部房价款计算，下同】**，下同）每日**【万分之二】**的标准向乙方支付违约金；逾期超过**【60】**日的，乙方有权解除合同。

2. 如遇下列特殊原因，甲方可据实予以延期，**【不视为】**逾期交付：

2.1不可抗力；

2.2因遵守法规政策的变化或因政府部门或有关政府机构的行为而导致的延误

（包括但不限于配合政府主管部门开展空气、环境、安全、交通等综合治理活动等）；

2.3因配合市政配套工程规划而导致的延误；

2.4突发性公共事件或法律政策变动的限制；

2.5其他不能预见、不能避免并不能克服的客观情况。

3. 房屋交付时间和标准的界定：

3.1乙方在合同约定交付日期前已付清全部房价款的（含贷款已经发放）及违约金（若有）的，乙方**【应当】**按甲方交付文件通知日期接收房屋。自甲方交付文件发出之日起满**【30】**日乙方未收房的，交付时间为合同约定的交付期限届满之日。甲方未通知的、乙方亦未自行前往甲方销售中心收房的，则**【合同约定的交付期限届满之日】**为房屋交付日期。

3.2乙方在合同约定交付日期前尚未付清全部房价款的（含贷款未发放）及违约金（若有）的，则甲方有权不交付房屋（直至乙方付清全部房价款及违约金），并无须承担逾期交房的违约责任。该权利的选择和行使**【无须另行通知】**。

4. 房屋交付时电话、有线电视、燃气、网络，由乙方自行申请开通并承担费用，甲方已垫付开通费的，乙方应在交付使用时将开通费归还甲方。

**第十条 对主合同第十三条的补充约定**

乙方同意按照本条约定进行房屋价款的结算；需要补差的，由乙方于**【房屋交付时】**补足给甲方。

**第十一条 对主合同第十四条、第十五条的补充约定**

1. 主合同第十四条、第十五条所称的规划变更及设计变更**【不包括】**：

1.1根据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。

1.2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、尺寸、强弱电插座位置，空调、厨具和洁具设计预留位置的变更。

2. 经规划部门批准或设计单位同意，甲方有权对原有规划或设计方案作出主合同第十四条、第十五条约定的变更外的局部的调整，乙方无权因该等局部调整解除合同，甲方不因此承担违约责任。

**第十二条 对主合同第十七条的补充约定**

1. 对属于保修范围的房屋质量问题，甲方应当及时维修，乙方应给予必要的配合，否则因此产生或扩大的损失由乙方承担。

2. 主合同附件六内所列的材料和设备质量保修期届满后，乙方可自愿委托物业服务公司进行维修、更换，费用由乙方承担。

3. 如房屋出现下列情况之一的，甲方不予保修。

3.1因不可抗力引起的任何损坏情况；

3.2因乙方或其许可的第三人改动设备、设施或/及因改动而损坏的项目；

3.3因第三人而造成的损坏；

3.4其他因乙方保养、维护、使用不当而造成的设备失灵、损坏；

3.5乙方自行装修部分及自行安装的通讯等各类设施设备。

第十三条 对主合同第二十条的补充约定

1. 该条所述之**【甲方责任】**包括但不限于甲方未能在约定的转移登记办理日期届满30日前提交该房屋所在楼栋的权属登记证明文件，及未缴纳应由甲方缴纳的政府费用导致乙方无法办理转移登记的情形。

2. 各方一致同意按照如下方式办理房屋的转移登记：

2.1如乙方采取贷款付款方式的：

a、乙方应当在房屋交付时交纳专项维修资金，一并办理转移登记所需的契税、测绘费等相关款项及资料，并办理委托办证、委托抵押以及产权登记所需手续；乙方【同意】甲方在委托办证及委托抵押费用【贰仟】元之内代为选聘代办机构。

b、乙方应当在产权登记办理完成、取得房屋不动产权证之日起【30】日内，办理完成房屋的抵押登记手续，解除甲方的保证责任。否则，乙方按房屋总价款【每日万分之二】向甲方支付违约金。

2.2如乙方采取一次性及分期付款方式的：

乙方应当在房屋交付时向甲方交纳专项维修资金。

乙方【可以】委托代为办理房屋转移登记手续；乙方委托代办的，由甲方在委托办证费用【贰仟】元之内代为选聘代办机构。

3. 产权登记的条件和时间：房屋交付完成、且乙方付清全部房价款及违约金（若有）之日起**【720】**日内；产权登记的完成时间，以不动产证书记载的日期为准。

4、发生以下情形之一、导致不动产证书办理延期的，**【不视为】**甲方违约：

4.1乙方未在房屋交付时向甲方提供房屋专项维修资金缴纳凭证或缴纳房屋专项维修资金（由甲方缴至政府管理部门）的；

4.2因乙方不配合提供所需资料、费用导致逾期的；

4.3因行政部门原因导致未能在合同约定期限内取得不动产证书的；

4.4甲方已提供应由其提供/缴纳的的不动产转移登记文件/费用，但因其他非甲方原因导致延期的。

**第十四条对主合同第二十一条的补充约定**

1. 乙方同意由甲方聘请物业服务公司，提供前期物业服务。

2. 甲方选聘的物业服务公司为：；资质证号为：；资质等级为：。

3. 具体收费标准详见《前期物业服务合同》、《临时管理规约》。机动车与非机动车停车费应当另行向物业服务公司交纳，未含在物业服务费中。

4. 乙方已详细阅读《前期物业服务合同》和《临时管理规约》，并认可和接受该等文件对包括其在内的全体购房人具有法律效力。

5. 鉴于房屋的性质及政府相关规定，本合同与物业管理相关的《前期物业服务合同》、《临时管理规约》等文件中的“业主”责任均由**【乙方】**承担，但在符合本合同约定及政府有关规定的情况下，乙方转让其房屋产权份额或主合同约定的政府代持机构回购乙方房屋份额，导致乙方不再具有本合同项下乙方身份的情形除外。

**第十五条 对主合同第二十二条的补充约定**

乙方**【同意】**委托甲方代缴专项维修资金，并于接收房屋时返还给甲方，否则甲方有权拒绝交付房屋，且不承担违约责任。

**第十六条 对主合同第二十三条的补充约定**

1. 该房屋所在楼栋的屋面使用权和外墙面使用权**【归全体产权人共有】**，乙方对屋面和外墙面的使用应遵守法律法规以及物业服务公司的管理制度和管理规约。

2. 乙方同意，甲方可以在该房屋所属楼宇适当位置永久免费设立甲方企业项目标识或LOGO，但必须保证不对乙方所购房屋构成严重遮挡或安全隐患。

3. 本项目中进行分摊的部位，乙方**【同意】**由物业服务公司管理并出租经营，因此取得的收益用于**【补充物业服务开支或物业维修资金】**。

**第十七条 环境告知条款**

乙方确认：

1. 为使乙方详细了解本项目，甲方已就相关环境因素在销售中心进行公示，乙方已知悉并同意**【由甲方按国家规范自主规划和建设】**。

2. 在购买房屋并签署合同前，乙方已经对本项目及房屋的周边环境进行过审慎考察，明确知晓周边市政交通基础设施及可能产生的影响，并**【自愿购买】**该房屋。

3. 甲方对该房屋的周边环境、户型、结构形式和特点、空间尺寸、朝向、日照、层高等已作告知和提示，乙方知悉并认可。

**第十八条 关于广告效力的约定**

1. 双方的权利义务均以**【合同的约定】**为准。甲方在签署合同之前所发布的项目宣传材料均为要约邀请，**【不作为】**确定双方权利义务的依据。但是甲方就商品房开发规划范围内的房屋及相关设施所作的说明和允诺具体确定，并对买卖合同的订立以及房屋价格的确定有重大影响的，应当视为要约，**【作为】**确定双方权利义务的依据。

2. **【甲方声明并提示】**：销售人员的个人允诺或保证，非经甲方书面认可并列入本合同条款，均不构成合同的一部分。

**第十九条 关于全装修成品交房的约定**

1. 该房屋为**【全装修成品交房】**，装修设备设施按主合同附件七的约定及甲方展示的对应户型的样板房标准执行，但**【不包括】**现场明示的仅供展示、不作为交付标准的家具家电等物品。

2. 就本条第1款所述标准，乙方确认如下：

2.1装修设备设施有存在材料天然差异（包括色彩、纹路等）的可能性，**【同意】**由甲方批量采购并施工，此情况**【不视为】**质量问题。

2.2甲方有权在保证质量的情况下对装修设备设施的品牌（含同档次）、规格、型号、形式、色彩进行调整，**【不视为】**对交付标准的变更。

**第二十条 关于甲方所有权的补充约定**

1. 本项目地上规划停车位、地下规划停车位，地下储藏间及其它未进行面积分摊的经营性、服务性配套设施、附属建筑物、构筑物，**【不随同房屋一并转让】**，所有权属于**【甲方】**，甲方可以法律允许的方式自主经营。乙方购买或使用该等附属建筑物、构筑物的，应与甲方另行签署协议并支付价款。

2. 根据《中华人民共和国人民防空法》及其他相关规定，本小区人民防空工程由**【甲方】**投资并享有占有、使用和收益的权利；乙方需要使用的，应与甲方或其指定的第三方签署协议并支付费用。

**第二十一条 关于车位的补充约定**

1. 本项目车位包括地上规划停车位、地下规划停车位，所有权归**【甲方】**所有，甲方有权通过**【出售、出租、附赠】**等方式行使权利。

2. 在甲方将车位以出租、出售方式处置时，如乙方未在甲方通知的期限内办理承租或购买手续并缴纳相关费用的，甲方可自行将该部位自行处置予他人。

**第二十二条 关于合同解除的补充约定**

1. 因甲方原因导致合同解除的：

1.1若合同其他条款对于甲方的责任有明确约定的，则按约定处理，乙方同意甲方在**【注销合同联机备案后10个工作日后】**向乙方支付应返还款项。

1.2若合同其他条款对于甲方的责任没有明确约定的，甲方应在**【注销合同联机备案后10个工作日后】**向乙方返还全部已付房价款，并按乙方全部已付房价款的**【百分之三】**的标准赔偿乙方损失。贷款方式的，对乙方尚欠银行的剩余贷款本金及违约金等费用，由甲方直接返还给银行/公积金管理机构。

2. 因乙方原因导致合同解除的，若合同其他条款对于乙方的责任没有明确约定的，按照以下方式处理：

2.1合同解除前因合同产生的所有交易税、费均由乙方承担，且乙方须向甲方支付累计应付款**【5】**％的违约金。

2.2房屋已交付的，乙方应当在甲方发出腾退通知书文件之日起**【7】**日内腾退房屋；已装修的，不得破坏或拆除已有装修，其所有权归甲方所有，甲方无须补偿。

2.3贷款方式付款的，由甲方在偿还乙方按照借款合同应偿还银行的本息、违约金、滞纳金并**【扣除】**乙方按照合同应当承担的违约金、赔偿金及其他相关款项后，将剩余部分（无息）退还给乙方。

3. 若出现了法定或约定的乙方可以解除合同的事由，自乙方收到甲方关于解除事由通知之日起【30】日内未向甲方发出解除合同的书面通知的，则视为乙方选择【继续履行合同】，并按照合同的约定履行各自的义务。

4. 双方确认：

4.1一方根据法律规定或合同约定行使合同解除权的，合同自**【合同解除通知到达另一方之日】**解除。

4.2本合同项下违约责任（等同于赔偿责任）独立存在，不受合同及其他条款有效性的影响，该等责任的承担均**【以合同约定为准】**。

**第二十三条关于涉税条款的约定**

1. 甲方为增值税一般纳税人，适用的增值税率为【10】%。本协议约定的甲方应收到的合同价款为含增值税金额。

2. 乙方确认，不论本合同或本协议所涉及的税费（包括但不限于法律法规规定的税种、税率及/或政府部门的任何收费项目及其收费标准）发生任何变更，乙方同意依法依规执行，乙方均不会以此为由向甲方提出任何异议及/或要求解除本协议及/或向甲方提出任何其他形式的权利主张。

3. 因甲方违约需支付给乙方违约金、赔偿金等款项的，在甲方向乙方付款项前，乙方应向甲方提供等额收据（如乙方为自然人，则应向甲方提供等额收条）。

4. 因合同解除或合同约定，甲方应向乙方退还全部或部分合同款项的，在乙方配合甲方办理完毕退税手续后，甲方向乙方退还该款项。

5. 甲方开具的发票不作为已收到款项的证明，到款证明为银行进账单或加盖甲方财务专用章的收据。

**第二十四条关于通知与送达的约定**

1. 双方一致确认合同中的住所/（通讯）地址、电话为各自履行合同、解决合同争议时接收与本合同相关的合同履行文件及诉讼文书的送达地址和联系方式。本条款独立存在，不受合同及其他条款有效性的的影响。

2. 送达地址和联系方式适用程序包括**【非诉程序】**及进入民事诉讼程序后的**【一审、二审及执行程序】**，时间截止本合同履行完毕或争议经过一审、二审至案件执行终结时止，除非各方依下款告知变更。

3. 任何一方送达地址和联系方式变更的，变更方应提前**【5】**日以书面形式通知另一方和司法机关（若争议已经进入民事诉讼程序解决）；履行了变更通知义务的，以变更后的送达地址为有效地址。

4. 双方承诺：上述确认的通讯地址和联系方式真实有效，如有错误，导致的合同履行文件和诉讼文书送达不能的法律后果由自己承担。

5. **双方均明知：因其提供或者确认的送达地址不准确、送达地址变更后未及时通知对方和司法机关、或者受送达方拒绝签收等原因，导致合同履行文件及诉讼文书未能被受送达方实际接收的，双方一致同意按如下方式产生送达的法律后果**：

邮寄送达的，以**【合同履行通知文件及】**为送达之日；直接送达的，受送达方当场在送达回证上记明情况之日为送达之日。

6. 乙方为两人或两人以上的，甲方向其中一人发出和送达合同履行文件，即视为**【已送达全部乙方】**。

7. 为合同之目的，各方一致确认：就合同签署、解除等事宜，甲方作为出卖人、乙方作为买受人分别向对方发出合同解除通知文件或以诉讼方式要求解除合同的，均应同时向政府代持机构进行通知，但政府代持机构对该等事项不承担任何补偿或赔偿责任。

**第二十五条关于补充协议效力的约定**

1. 本协议是主合同的组成部分，与主合同的约定不一致的，以**【本协议】**为准。

2. 合同条款的名称与内容不一致的，按合同条款的内容确定各自的权利和义务。

3. 本协议份数与主合同相同，自甲方盖章、乙方签字之日起生效。

乙方特别确认：

1. 本协议是各方基于合同有效履行的真实意思表示。

2. 甲方已就全部条款的内容通过【】标注、加黑显示及解释等方式充分提示，并应乙方要求作了全面、详细的说明，乙方已完全了解所有条款的法律意义，不存在任何歧义及误解。

3. 乙方已知悉并确认上述内容，在以下签字栏处签字确认。

甲方（签章）： 乙方（签名）：

【法定代表人】：

【委托代理人】（签章）： 【委托代理人】（签名）：

签订时间： 年 月 日

**附件十四 贷款补充协议（仅供贷款客户签订）**

**第一条 特别说明**

1.“合同”指《北京市共有产权住房预售合同》（以下简称“主合同”）及其全部附件，包括本补充协议。

2.“房屋”指主合同第三条约定的由乙方购买的特定共有产权住房。

3.甲方和乙方经友好协商，就贷款相关事宜签订本补充协议（以下简称“本协议”），本协议作为对主合同的补充，属于主合同的一部分。

4.本协议所述的按揭贷款是指：乙方以该房屋作为抵押，向甲方指定的商业银行(以下简称“银行”)申请的个人住房抵押贷款。

5.本协议所述的公积金贷款是指：拥有公积金缴存账户并具备贷款条件的乙方，为购买房屋通过甲方指定的贷款代办机构或自行向住房公积金管理中心申请的住房公积金贷款。

6.除非明确约定，本协议中所述的贷款均包括按揭、公积金贷款，本协议所述的贷款机构指包括商业银行、住房公积金管理中心等在内的相关发放贷款的机构。

7.担保期限自甲方基于本项目每笔贷款发放之日起至借款人所购房屋办妥抵押登记手续并将《不动产登记证明》交甲方收押之日止，最长不超过甲方收到借款人《不动产权证书》之日后90个工作日止，以二者时间先至为准。

**第二条 贷款手续的办理**

1.乙方已经于本协议签订前充分了解贷款机构发放贷款的相关政策（包括但不限于需满足贷款条件、提供相关资料及交纳相关费用），乙方承诺满足贷款条件，并且能够按贷款机构的要求提供相关资料及交纳相关费用。

2.乙方应积极办理相关贷款手续，并承诺自本协议签订之日起15日内,向贷款机构或甲方指定的贷款代办机构提交办理贷款所需要的全部资料及费用。

3.乙方应保证向贷款机构或甲方指定的贷款代办机构提交的一切资料均合法、完整、真实并满足贷款机构审批贷款的要求。

4.乙方逾期办理贷款手续的，或在规定期限内未按贷款机构或甲方指定的贷款代办机构的要求提交合法、完整、真实的资料的，从逾期之日起，乙方按日计算向甲方支付贷款款项万分之贰的违约金，直至乙方将剩余房价款补齐或贷款款项到达甲方帐户之日止。逾期超过60日且乙方未补齐剩余房价款的，甲方有权解除合同，乙方应按逾期应付款的3%向甲方支付违约金。甲方有权从乙方已付房价款中直接扣除上述违约金。

**第三条 贷款的审批**

1.如贷款未获得贷款机构批准，或贷款机构批准的贷款数额少于主合同附件五约定的以贷款方式支付的房价款数额的，或自乙方提出贷款申请之日起60日内仍未能获得批准的，乙方应在收到贷款机构或甲方通知后15日内一次性付清房价款，否则甲方有权解除合同。甲方解除合同的，按主合同附件十三第十八条的约定处理。

2.如因乙方原因导致“贷款未获得贷款机构批准，或贷款机构批准的贷款数额少于主合同附件五约定的以贷款方式支付的房价款数额的，或自乙方提出贷款申请之日起60日内仍未能获得批准的”且甲方解除合同的，乙方应按逾期应付款的3%向甲方支付违约金。甲方有权从乙方已付房价款中直接扣除上述违约金。该等乙方原因包括但不限于下列情形：

（1）乙方不符合贷款机构贷款条件，贷款机构拒绝放贷的；

（2）乙方提供虚假、不合法的资料的；

（3）乙方提供的资料不完整，不能满足贷款机构审批条件的；

（4）因乙方个人资信不足或因贷款政策变化，贷款机构要求补充资料或增加首付款、增加借贷人或提出其它条件的，乙方在接到贷款机构或甲方通知后7日内仍不按要求办理的；

（5）乙方不配合贷款机构要求办理相关审批手续（包括但不限于不按贷款机构的要求签署有关文件资料）的；

（6）其它因乙方原因导致“贷款未获得贷款机构批准，或贷款机构批准的贷款数额少于主合同附件五约定的以贷款方式支付的房价款数额的，或自乙方提出贷款申请之日起60日内仍未能获得批准的”。

**第四条 有关不动产转移、抵押登记**

1.乙方应按照主合同附件十三第十二条第2款的约定不可撤销地委托甲方或甲方指定的产权代办机构代办不动产权证，并按照政府有关部门的要求办理委托手续。

2.乙方在办理贷款申请时，应同时委托贷款机构指定的抵押代办机构代为办理该房屋的抵押登记手续，并提供所需资料及缴纳相关费用。

3.乙方应当于房屋交付前，按照甲方或产权代办机构的要求提供办理产权所需的资料及交纳有关费用（包括但不限于契税、印花税、专项维修资金、委托代办费、不动产转移登记费等），并办理委托手续。

4.如遇国家或北京市相关政策调整或其他原因，致使乙方在该房屋的不动产转移、抵押登记中需补充提交资料或交纳费用的，乙方应当于收到甲方、贷款机构、产权代办机构或抵押代办机构的通知后，按上述单位的要求补交资料或补缴费用。

5.乙方同意，在不动产权证办理完毕后，产权代办机构无须另行通知乙方即可将不动产权证原件直接交甲方、贷款机构或抵押代办机构办理该房屋的抵押登记手续。

6.在办理该房屋抵押登记前，未经甲方书面同意，乙方不得将该房屋抵押或转让给任何第三方。否则，甲方有权解除合同并要求乙方支付总房价款5%的违约金，给甲方造成损失的，应当另行赔偿甲方遭受的全部损失。

**第五条 关于逾期还款责任**

1.对申请按揭贷款的乙方，乙方应当根据其与银行签订的借款合同的约定，如期向贷款银行清偿借款本息。乙方出现逾期还款情形，并导致贷款银行发函或起诉要求甲方承担保证责任的，甲方有权立即解除合同并按照本条第2款的约定处理。

2.乙方未履行还款义务致使甲方承担保证责任的，甲方根据贷款银行要求承担保证责任并代付相关款项后，有权要求乙方清偿担保债务。担保债务包括全部代付款项、利息（按照同期中国人民银行公布的同期贷款基准利率计算）及甲方为实现上述债权所支出的费用（包括但不限于诉讼费、鉴定费、律师费等）。同时自甲方代付之日起至乙方清偿之日止，乙方应按日计算向甲方支付代付款项万分之二的违约金；乙方应当在甲方承担保证责任后15日内清偿上述担保债务及违约金，逾期清偿超过60日的，甲方有权解除合同。甲方解除合同的，甲方和乙方应按照主合同附件十三第十八条的约定处理，且乙方应向甲方支付代付款项3%的违约金；甲方不解除合同的，乙方除足额清偿担保债务外，还应当自甲方承担保证责任之日起至乙方清偿之日止按日计算向甲方支付代付款项万分之二的违约金。

**第六条 提前解除、终止**

1.申请按揭贷款的乙方因任何原因导致合同提前解除、终止的，在乙方与银行的按揭贷款合同解除之前，仍应按期偿还贷款，否则因此给甲方造成的任何损失均由乙方承担。所造成的银行罚息均由乙方承担。

2.申请按揭贷款的乙方因任何原因导致合同提前解除、终止的，在甲方的连带保证责任未免除期间，甲方有权不予退还乙方已经支付的房价款。

**第七条 其他**

1.本协议一式陆份，具有同等法律效力，自双方签字或盖章之日起生效，其中甲方贰份，乙方贰份，丙方壹份，【 房屋权属登记机关 】壹份

2.本协议为主合同的有效组成部分，与主合同具备同等法律效力。

3.本协议有特别约定的，依照本协议执行；本协议未作特别约定的，依照主合同及其他附件执行。

4.买卖双方已确认上述内容，共同遵守。

**甲方（签字或盖章）： 乙方（签字或盖章）：**

【法定代表人】（签字或盖章）： 【法定代表人】（签字或盖章）：

【委托代理人】（签字或盖章）： 【委托代理人】（签字或盖章）：

【法定代理人】（签字或盖章）：

签订时间：\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日 签订时间：\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

签订地点：北京市 签订地点：北京市

**附件十五 装修管理有关条款**

鉴于本项目为精装修交付，乙方自行拆改精装修可能会导致所购房屋或相邻房屋受损，因此买卖双方就拆改精装修一事，达成如下一致：

1. 乙方对房屋精装修进行拆改前，应向物业服务公司进行装修申报并办理有关手续，遵守物业服务公司告知的关于装饰装修工程的禁止行为和注意事项，并与物业服务公司签订装饰装修管理协议，同时将此协议内容告知自行委托的装修公司。

如物业服务公司认为乙方的装修活动需要向消防主管部门进行装修申报的，由乙方自行向消防主管部门进行装修申报并办理有关手续，同时要遵守消防主管部门规定的关于装饰装修工程的禁止行为和注意事项。

乙方违反上述约定进行装修造成房屋质量问题及给甲方或第三人造成损失的，由乙方自行承担，与甲方无关。

1. 乙方自行装修时，应严格遵守有关装饰装修管理的法律规定及政府主管部门的管理要求，并且配合政府主管部门、物业服务公司对装饰装修活动进行的监督检查。对于政府主管部门或物业服务公司指出的问题必须严格按政府主管部门或物业服务公司要求的期限进行整改。

乙方未在政府主管部门或物业服务公司要求的期限内整改完毕的，造成房屋质量问题及给甲方或第三人造成损失的，由乙方自行承担。

3. 乙方的装修活动不得影响建筑结构安全。未经原设计单位或者具有相应资质等级的设计单位提出设计方案，乙方不得进行下列行为，否则乙方违反上述约定自行装修给甲方或第三人造成损失的，由乙方自行承担，与甲方无关。

（1）不得变动建筑主体和承重结构

（2）不得开挖地下室

（3）不得对结构承重墙、柱、梁、板、阳台进行任何拆改工作（包括但不限于扩大或增加承重墙上原有的门窗尺寸或数量、拆除连接阳台的砖或混凝土墙体、给排水洞口的重新开洞、给排水管线装置的剔凿与重新敷设、电气装置的剔凿与重新敷设等）

（4）其他影响建筑结构安全的行为

4.乙方在装修过程中，不得进行下列行为。否则，因此造成房屋质量问题及给甲方或第三方造成损失的，均由乙方自行承担。具体如下：

（1）超过建筑设计标准或者规范增加楼面荷载，如超负荷吊顶、安装大理石和大型吊灯、保险柜等。（住宅楼建筑活荷载设计值：200公斤/平方米）；

（2）结构承重墙悬挂重量超过8公斤的；非承重墙（条板墙、砌块墙）悬挂重量超过8公斤的；

（3）更改原有房间布局及使用功能（包括但不限于将没有防水要求的房间或者阳台改为卫生间、厨房等）

（4）改动防水层，包括但不限于自行更换建筑外门窗、更换卫生间设施设备如将坐便器更改为蹲坑等、更换厨房的设备设施如更换同层排水系统等

（5）对公共电梯进行装修

（6）改变地面面层做法、更改各类给排水或电气点位的

（7）改变房屋设施设备、电气设施的，包括但不限于卫生洁具、散热器、电箱、可视对讲等

（8）其他甲方或物业服务公司告知的禁止事项

5. 因乙方自行进行精装修拆改造成房屋其他部分受损或给第三方造成损失的，均由乙方自行承担，与甲方无关。