BF——2017——0142 合同编号：

**北京市共有产权住房预售合同**

**开发企业（甲方）：**北京国瑞德恒房地产开发有限公司

**购房人（乙方）：**

**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。乙方和丙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。

本项目于2017年4月取得国有建设用地使用权挂牌出让成交确认书，挂牌出让文件中约定居住建筑规模全部用于建设“自住型商品住房”。根据《北京市共有产权住房管理暂行办法》（京建法〔2017〕16号），2017年9月30号前未销售的自住型商品住房，按照共有产权住房进行销售、管理。因此，瑞福园自住型商品住房转化为共有产权住房项目。

本项目于2017年4月取得国有建设用地使用权挂牌出让成交确认书，并按照自住型商品住房有关要求进行设计建设，不适用《关于印发﹤北京市共有产权住房规划设计宜居建设导则（试行）﹥的通知》（京建法〔2017〕20号）相关规定。

**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：** 北京国瑞德恒房地产开发有限公司

通讯地址：北京市大兴区瀛海镇瀛顺路16号兴海大厦109

邮政编码：102600

【营业执照注册号】【统一社会信用代码】：91110115MA00EJ1H04

企业资质证书号：\_\_\_\_ DX-A-X9116\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

法定代表人： 李程 联系电话：010-67118999

委托代理人： ╳ 联系电话： ╳

委托销售代理机构： ╳

经纪机构备案证明号：╳

通讯地址：╳

邮政编码：╳

【营业执照注册号】【统一社会信用代码】：╳

法定代表人：╳联系电话：╳

**乙方：**

【户籍所在地】：

证件类型：【居民身份证】，证号：

出生日期： 年 月 日，性别：

通讯地址：

邮政编码： 联系电话：

【法定代理人】【委托代理人】：

【户籍所在地】：

证件类型：【居民身份证】证号：

出生日期： 年 月 日，性别：

通讯地址：

邮政编码： 联系电话：

（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：\_北京市大兴区黄村镇兴政街29号建设大厦

邮政编码：\_\_102600 \_

【组织机构代码】【统一社会信用代码】： 91110115MA01C0HE6F

法定代表人：\_王永均\_

委托代理人：\_\_\_\_X\_\_\_\_联系电话：\_\_\_X\_\_\_

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 北京市大兴区瀛海镇C4组团YZ00-0803-0603地块F1住宅混合公建用地 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(2017) 大不动产权第0000094号，土地使用权面积为63029.62平方米。乙方购买的共有产权住房所占用的土地用途为住宅，土地使用年限自2017年 6 月 9 日至 2087 年 6 月 8 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瑞福园，建设工程规划许可证号为2017规(大)建字0053号 ，建筑工程施工许可证号为[2018]施[大]建字0010号 ，建设工程施工合同约定的开工日期为2018年1月30日 ，建设工程施工合同约定的竣工日期为2020年11月21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 [京房售证字(2018) 36号](http://www.bjjs.gov.cn/eportal/ui?pageId=320799&projectID=6083221&systemID=2&srcId=1) 。

**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钢筋混凝土结构 ，建筑总层数为系统自动填写 层，其中地上 系统自动填写 层，地下 系统自动填写 层。

（三）该共有产权住房为第一条规定项目中的 系统自动填写 【幢】系统自动填写【座】【系统自动填写】第 系统自动填写层系统自动填写号。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道济测绘有限公司 ，其预测建筑面积共 系统自动填写 平方米，其中套内建筑面积 系统自动填写 平方米，分摊共有建筑面积 系统自动填写 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2.80米，【坡屋顶净高】最低为\_\_×\_\_\_ 米，最高为\_×\_\_ 米。有 按实际填写 个阳台，其中 按实际填写 个阳台为封闭式， 按实际填写 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：北京国瑞德恒房地产开发有限公司，抵押权人：重庆国际信托股份有限公司，抵押登记机构：北京市规划和国土资源管理委员会，抵押登记日期：2017年10月30日，债务履行期限：2019年07月06日。

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），并按照乙方全部已付房价款的【5%】的标准承担赔偿责任。

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 50051 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29000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 60 %，丙方占有房屋产权比例为 40 %。

**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） 元（大写 万× 仟×佰×拾×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）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国民生银行股份有限公司北京西直门支行，专用账户名称为北京国瑞德恒房地产开发有限公司瑞福园，专用账户账号为618023006。

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60日内按照累计应付款的5%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，本小区使用自建锅炉房集中供热，非城市集中供热；

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，

甲方负责敷设到户，开通和通气时间由乙方按照燃气公司规定办理；

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项未按时达到交付时线路敷设到户的，甲方按日向乙方支付200元的违约金；第6项未按时达到交付时线路敷设到户的，甲方按日向乙方支付200元的违约金；第7项未按时达到交付时线路敷设到户的，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5月10日达到 使用条件；

2.小区内非市政道路：2021年5月10 日达到使用条件；

3.规划的车位、车库：2021年5月10 日达到使用条件；

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，×。

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5月10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×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，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；如乙方未收到交付通知书的，合同约定的交付届满之日视为交付完成日。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60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，按中国人民银行公布的同期银行贷款利率计算给付利息。同时，甲方按照乙方支付的房价款的5%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60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）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），并按照乙方已付全部房价款5%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：

 ╳

**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），并按照乙方已付全部房价款的5%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：

 ╳

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，应当与甲方另行签署补充协议。

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。×。

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。甲方按照乙方全部房价款的5%向乙方支付违约金，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计算给付利息。因此发生的检测费用由甲方承担。

乙方不解除合同的，应当与甲方另行签署补充协议。

（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、×、×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：\_《北京市绿色建筑评价标准》，标准文号：\_ DB11/T825-2015\_；类型：【√设计】【运行】星级：\_\_\_\_\_绿建一星\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

（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(2013版)\_\_；

供暖系统形式：【√集中采暖】【分户采暖】\_\_\_小区自建燃气锅炉集中供暖\_\_； 供暖单位：\_甲方根据政策规定选定的第三方单位\_\_；供热计量收费方式：\_按国家规定执行；

可再生能源利用情况：【生活热水】： \_\_\_按规范要求，满足条件的设置太阳能热水系统，屋面不满足要求的未设置\_\_\_\_\_；【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七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），并按照乙方已付全部房价款的5%承担赔偿责任。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。

\_对空气质量或建筑隔声问题发生争议的，任何一方均有权选定有资质的检测机构检测，检测费由乙方预付。经检测符合国家标准的，检测费由乙方承担；不符合国家标准的，检测费由甲方承担。\_\_\_

**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。具体内容见附件八。

（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.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\_30\_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\_\_（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\_\_╳\_\_\_%（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）\_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：

东至京福路 ；

西至瀛顺路 ；

南至瀛安街 ；

北至瀛吉街。

物业服务用房建筑面积为155.2平方米，其中地上建筑面积为120.64

平方米，位于8【√号楼】【幢】【座】一层2单元104号；地下建筑面积为34.56平方米，位于8【√号楼】【幢】【座】-2层2单元-232号；其中业主大会及业主委员会办公用房建筑面积为34.56平方米，位于8【√号楼】【幢】【座】-2层2单元-232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至业主委员会代表全体业主与物业服务企业签订的物业服务合同生效时止。

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：

【共有产权住房】： 3.76元/平方米·月；

【商业用房】：6.2元/平方米·月；

【地下储藏间】：2.5元/平方米·月；

（三）该共有产权住房与商品住房分区域实施物业管理的，甲方应当按照本市规划设计指标，分区域建设公共建筑和公用设施，分别配套设备设施；实施统一物业管理的，甲方不得通过增设围栏、绿植等方式将同一个物业管理区域内的共有产权住房与商品住房分割。

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

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

占用该共有产权住房所在建筑区划内的道路（属于城镇公共道路的除外）、绿地（属于城镇公共绿地或明示属于个人的除外）、业主共有的道路或其他场地用于停放汽车的车位由物业服务公司（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。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\_720\_日（不超过720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、人防工程，及其他未分摊建筑面积的设施及附属建筑物，所有权归甲方所有，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。

**第二十四条 税费**

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

**第二十五条 购房资格承诺**

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

**乙方通过隐瞒家庭信息、虚假申报、伪造证明材料等方式，骗购共有产权住房的，或承诺腾退公租房、公房未在规定时间内腾退的，应当承担相应法律责任，且10年内乙方家庭不得在本市申请购买保障性住房、政策性住房。甲方有权向本合同约定的人民法院或仲裁机构申请确认合同无效，乙方应当自合同被确认无效之日起60日内按照全部房价款的5%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）。

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

**第二十八条 合同生效**

本合同自三方签字或盖章之日起生效。本合同的解除应当采用书面形式。

本合同及附件共【】页，一式【】份，其中甲方【】份，乙方【】份，丙方【】份，

合同附件与本合同具有同等法律效力。

甲方（盖章）：

法定代表人签署：

法定代表人的委托代理人签署：

日期： 年 月 日

乙方（签字）：

乙方本人签署：

委托代理人/法定代理人签署：

日期： 年 月 日

丙方（盖章）：

法定代表人签署：

委托代理人签署：

日期： 年 月 日

签约地点：国瑞瑞福园售楼处

**合同附件**

**附件一** 北京市共有产权住房使用协议

-------------------------------------------------------------------------------

**协议当事人：**

**乙方：共有产权住房购房人**

购房人一：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

身份证件号码：联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

委托／法定代理人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

住所（址）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

购房人二：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_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：**北京市大兴区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 60 %，丙方获得全部租金收入的 40 %。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。

（以下无正文）

乙方（姓名）： 丙方：

同住人本人签署： 法定代表人签署：

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**

**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（增值税计算在总价款内）。**

**2.非因乙方原因导致乙方贷款逾期支付的，甲方不得追究乙方的违约责任。**

**乙方采取下列第 种方式付款（与主合同相同）：**

**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 角 分（含已付定金）。

**第二种：□商业贷款/□公积金贷款/□组合贷款（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 角 分（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，其中：

1.1、商业贷款\_\_\_\_ \_元（大写：\_\_\_ \_佰\_\_拾\_\_万\_\_\_仟\_\_\_佰\_\_\_拾 \_\_元 角 分）向甲方合作的贷款银行申请商业贷款：

1.2、公积金贷款\_\_\_\_ \_元（大写：\_\_佰\_ \_拾\_\_万\_\_\_仟\_\_\_佰\_\_\_拾 \_\_元 角 分）向公积金管理机构委托的贷款银行申请公积金贷款。

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/公积金管理机构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/公积金管理机构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/公积金管理机构委托的商业银行。

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

**北京市大兴区瀛海镇区C4组团YZ00-0803-0603地块F1住宅混合公建用地项目建设方案**

**大兴（2017）6号**

**本项目建设方案执行《北京市新建商品住宅小区住宅与市政公用基础设施、公共服务设施同步交付使用管理暂行办法》（京建法〔2007〕99号）规定及相关要求，依据《规划设计方案审查意见的复函》2017规（大）复函字0026号编制，具体内容如下：**

**一、总体建设分期**

**本项目建筑面积 208912.79  平方米，其中住宅建筑面积 97725.87 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 97725.87 平方米），商业建筑面积 37501.7 平方米，办公建筑面积 0  平方米，其他建筑面积 73685.22 平方米，共分 二 期开发建设。项目位于大兴区瀛海镇，四至范围：东至京福路，南至镇区中街，西至经二路，北至镇区北街。**

**本项目区域市政公用基础设施。**

**区域内市政道路   无  。**

**区域内代征道路     无  。**

**区域内绿化  18914平方米。**

**区域内代征绿化       无   。**

**计划建设时间为 2017 年12 月 1 日至2021 年 5 月 10 日。**

**二、建设内容**

**一期建筑面积175729.21 平方米，其中住宅建筑面积 97725.87 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97725.87 平方米），商业建筑面积 15368.12 平方米，办公建筑面积 0平方米，其他建筑面积 62635.22平方米。（1#住宅14902.19平方米、2#住宅16683.51平方米、3#住宅15755.28平方米、4#住宅11874.38平方米、5#住宅14956.88平方米、6#住宅11842.96平方米、7#住宅17462.07平方米、8#住宅15755.28平方米、9#开闭所300平方米、10#配电间181.67平方米、11#配电间150.27平方米、地下车库40356.12平方米、1#商业综合楼1665.31平方米、2#商业综合楼3844.43平方米、3#商业综合楼6166.61平方米、4#商业综合楼3832.25平方米）**

**其中公共服务配套设施  物业服务用房 、 152.16 平方米、建设位置位于8#住宅楼首层120.64平方米及地下51.52平方米。**

**公共服务配套设施  室外活动场地、用地200 平方米、建设位置位于6#住宅楼北侧。**

**公共服务配套设施  出租汽车站、 50 平方米、建设位置 小区南侧（以交管部门最终意见为准）。**

**公共服务配套设施  存自行车处、2358.49 平方米、建设位置位于2#、4#、5#住宅楼地下室。**

**公共服务配套设施　居民汽车场库、40356.12 平方米、建设位置居民汽车场库。**

**市政公用基础设施  燃气调压柜、4~6 平方米、建设位置 由燃气公司指定。**

**市政公用基础设施  锅炉房、295.72平方米、建设位置 位于地下车库一层。**

**市政公用基础设施  室内覆盖系统机房、15 平方米、建设位置 位于地下车库一层   。**

**市政公用基础设施  固定通信设备间、10平方米、建设位置位于地下车库一层   。**

**市政公用基础设施  有线电视光电转换间、6平方米、建设位置位于地下车库一层   。**

**市政公用基础设施配电室1 、181.67平方米、建设位置位于10#配电间。**

**市政公用基础设施配电室2 、150.27平方米、建设位置位于11#配电间。**

**市政公用基础设施 小区自建燃气锅炉房 、 295.72 平方米、建设位置**

**地下车库一层 。**

**市政公用基础设施  生活垃圾分类收集点、 5 平方米、建设位置 位于2#住宅楼北侧  。**

**市政公用基础设施  雨水调蓄设施   、  1200  立方米、建设位置  位于1#楼南侧等。**

**市政公用基础设施  市政中水管网，无污水处理设施  、  0  平方米、建设位置   。**

**公共服务配套设施  小型商服（便利店） 、  0  平方米、建设位置   其他商业配套满足。**

**市政公用基础设施  再生资源回收点 、  6  平方米、建设位置  位于2#住宅楼北侧   。**

**公共服务配套设施　菜市场 、  2533.98  平方米、建设位置   位于7#住宅楼首、二层  。**

**市政公用基础设施  　9#开闭所  、   300    平方米、建设位置   位于7#住宅楼北侧  。**

**计划建设时间: 2017年12 月 1日至 2020 年10 月31日。**

**二期（具体内容以规划设计方案审查意见复函为准）**

**二期建筑面积  33183.58  平方米，其中住宅建筑面积  0 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  0 平方米），商业建筑面积 22133.58 平方米，办公建筑面积 0 平方米，其他建筑面积 11050  平方米。**

**计划建设时间: 2018年6 月 30日至 2021 年5 月10日。**

**三、建设时序**

**1.一期项目**

**8  #住宅楼应与 物业服务用房  居住公共服务设施、 ———    市政公用基础设施、  ———     道路（区域内市政道路）一同办理工程施工招标、施工许可、竣工验收；**

**2、4、5   #住宅楼应与   存自行车处   居住公共服务设施、 ———  市政公用基础设施、  ———  道路(区域内市政道路)一同办理工程施工招标、施工许可、竣工验收；**

**居民汽车场库   #住宅楼应与  ———   居住公共服务设施、锅炉房、室内覆盖系统机房、固定通信设备间、有线电视光电转换间  市政公用基础设施、  ———  道路(区域内市政道路)一同办理工程施工招标、施工许可、竣工验收；**

**最后一栋  2 #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。**

**2.二期项目**

**5、6、7、8、9  #商业综合楼应与   汽车库       居住公共服务设施、  ———  市政公用基础设施、 ———   道路一同办理工程施工招标、竣工验收；**

**四、物业管理区域**

**本居住小区分  两  个物业管理区域。具体范围：一区：   东至2#、5#、8#住宅楼东侧，西至瀛顺路，南至**瀛安街**，北至**瀛吉街**； 二区：  东至城市绿地，西至2#、5#、8#住宅楼东侧，南至社会停车场，北至**瀛吉街**。**

**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：  北京国瑞德恒房地产开发有限公司**

**2017年10月27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：\_\_\_\_\_\_塑钢\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ；

4.单元入口大堂：

地面：\_\_\_\_\_\_\_地砖\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ；

墙面：\_\_\_\_\_\_\_乳胶漆\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ；

顶棚：\_\_\_\_\_\_乳胶漆\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ；

照明：吸顶灯；

5.公共电梯厅：

地面：\_\_\_\_\_\_\_\_地砖\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ；

墙面：\_\_\_\_\_\_\_乳胶漆\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ；

顶棚：\_\_\_\_\_\_\_\_乳胶漆\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ；

电梯厅门套、电梯门套：\_\_\_不锈钢/喷涂钢板\_\_\_\_\_\_ ；

照明：吸顶灯；

6.电梯：\_\_\_\_\_\_\_\_康力\_\_\_；

7.公共楼梯间：

地面：\_\_\_\_\_\_\_\_\_水泥\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ；

墙面：\_\_\_\_\_\_\_\_\_乳胶漆\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ；

顶棚：\_\_\_\_\_\_\_\_\_乳胶漆\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ；

栏杆：\_\_\_\_\_\_\_\_\_金属栏杆\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ；

照明：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：\_吉爽品牌或同档次\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 。

2.电气系统：

供电：\_\_\_\_\_单向220V入户，一户一表\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ；

有线电视：\_\_\_敷设到户，用户申报开通\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ；

电话: \_\_\_\_\_\_敷设到户，用户申报开通\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ；

可视对讲：\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ；

安防系统：\_\_\_\_\_\_\_\_每户设非可视对讲终端\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 。

3.燃气系统：\_\_\_\_\_\_\_\_\_每户设独立燃气表，燃气管道入户\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 。

4.给排水系统：

给水：\_\_\_\_市政供水\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ；

排水：\_\_\_\_\_\_排至市政管网\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ；

中水：\_\_\_\_\_\_\_市政中水\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ；

生活热水：\_\_住宅楼屋面满足太阳能热水系统设置需求的，采用太阳能热水系统，电辅助加热；屋面不满足的单元或楼宇，仅做电热水器\_\_\_\_\_\_\_。

5.门窗：

外窗结构尺寸为： \_\_\_\_\_\_\_\_以设计图纸为准\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ；

开启方式为： \_\_\_\_\_\_\_推拉/平开\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ；

门窗型材： \_\_塑钢双玻璃\_\_\_\_\_\_\_ 。

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 |  |
| 墙面 | 乳胶漆 |  |
| 地面 | 强化复合地板 |  |
| 踢脚 | PVC踢脚线 |  |
| 起居室 | 顶棚 | 乳胶漆 | 富思特或同档次 |
| 墙面 | 乳胶漆 | 富思特或同档次 |
| 地面 | 强化复合地板 | 德尔或同档次 |
| 踢脚 | PVC踢脚线 | 德尔或同档次 |
| 窗台板 |  |  |
| 卧室 | 顶棚 | 乳胶漆 | 富思特或同档次 |
| 墙面 | 乳胶漆 | 富思特或同档次 |
| 地面 | 强化复合地板 | 德尔或同档次 |
| 踢脚 | PVC踢脚线 | 德尔或同档次 |
| 窗台板 |  |  |
| 储藏室 | 顶棚 |  |  |
| 墙面 |  |  |
| 地面 |  |  |
| 踢脚 |  |  |
| 卫生间  厨房 | 顶棚 | 铝扣板吊顶 | 国产品牌 |
| 墙面 | 瓷砖 | 圣尔凡赛或同档次 |
| 地面 | 瓷砖 | 圣尔凡赛或同档次 |
| 踢脚 | 瓷砖 | 圣尔凡赛或同档次 |
| 窗台板 |  |  |
| 阳台 | 顶棚 | 乳胶漆 | 富思特或同档次 |
| 晾衣杆 | 不锈钢 | 国产品牌 |
| 墙面 | 乳胶漆 | 富思特或同档次 |
| 地面 | 瓷砖 | 圣尔凡赛或同档次 |
|  | 踢脚 | 瓷砖 | 圣尔凡赛或同档次 |
|  | 窗台板 |  |  |

7.设备设施：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **设备设施内容** | | **品牌** | **型号（做法）** | **数量** |
| 厨房 | 橱柜 | 志邦或同档次 | 双饰面门板+人造石台面 |  |
| 燃气灶 | 美的或同档次 | JZT-MQ 7208-G |  |
| 燃气灶 | 美的或同档次 | CXW-200-AT9010-S |  |
| 龙头及水槽 | 九牧或同档次 | 水槽06117-7Z-2、龙头3344-105/1C1-Z |  |
| 卫生间 | 洗手盆 | 九牧或同档次 | 12446-1/11P-1 |  |
| 座便器 | 九牧或同档次 | 11299-2-1/41P-1 |  |
| 淋浴间 | 无 |  |  |
| 龙头 | 九牧或同档次 | 32261-146/1B-Z |  |
| 花洒 | 九牧或同档次 | S24075-2B03-9+35127-147/1C-1 |  |
| 浴霸 | 无 |  |  |
| 电热水器 | 万和或同档次 |  |  |
| 水盆柜 | 九牧或同档次 |  |  |
| 主卫镜柜 | 九牧或同档次 |  |  |
| 门 | 入户门 | 钟馗或同档次 | 钢制入户门FM乙1021 |  |
| 户内门 | 钟馗或同档次 | 平板免漆门 |  |
| 固定家具 | 玄关柜 | 志邦或同档次 |  |  |
| 吊柜 | 志邦或同档次 |  |  |
| 储藏间/柜 | 无 |  |  |
| 灯具 | 玄关 | 无 |  |  |
| 卧室 |  |  |  |
| 起居室 |  |  |  |
| 阳台 |  |  |  |
| 厨房 | 西顿或同档次 |  |  |
| 卫生间 | 西顿或同档次 |  |  |
| 储藏室 |  |  |  |

**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44.8dB(A)，夜间31.2dB(A)，监测时间为2017年8月22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 项目东侧地铁8号线3期南延施工噪声及东侧京福路交通噪声；

（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，分别是项目东侧地铁8号线3期南延施工噪声及东侧京福路交通噪声；

（5）项目建成后所处区域整体环境噪声预测值为昼间51.53dB(A)～61.75dB(A)，夜间41.87dB(A)～54.51dB(A)。其中受周边噪声或振动影响最严重的区域为　项目东　侧（具体方位），预测昼间将会达到57.3dB(A)，超过(超过/优于)本地声环境质量标准适用区域标准2.3dB(A)，夜间将会达到47.01dB(A)，超过(超过/优于)本地声环境质量标准适用区域标准2.01dB(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： 地下车库排风风机、地下车库排风口、各类水泵等以及社会生活噪声和机动车出入噪声。(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否(是/否)。

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

**附件九关于保修范围、保修期限和保修责任的约定**

该共有产权住房的保修期自房屋交付之日起计算。共用部位的质量保修期限应当自交付首套住宅之日起计算。关于保修期限的约定不应低于北京市地方标准《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

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：北京国瑞兴业地产股份有限公司。

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

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）：**北京国瑞德恒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，各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各方当事人不做约定的，应当在空格部位划“×”，以示删除。

4.各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，对各方均有法律约束力。

前期物业服务合同

甲方（业主）：

【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：

【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）：**北京国瑞德恒房地产开发有限公司

统一社会信用代码：91110115MA00EJ1H04

企业资质证书号：\_DX-A-X9116\_

【法定代表人】【委托代理人】： 李程

通讯地址：北京市大兴区瀛海镇瀛顺路16号兴海大厦109

邮政编码： 100076联系电话： 010-67118999

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，乙方选聘北京国瑞物业服务有限公司 为甲方提供前期物业服务。在自愿、平等、公平、诚实信用的基础上，就乙方为约定物业项目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】国瑞瑞福园。

类型:【√住宅】【商业】 共有产权住房。

坐落位置:北京市大兴区瀛海镇104国道西侧 。

规划建筑面积:190189.56平方米。

**第二条** 物业管理区域四至:

东至京福路 ；

南至瀛安街；

西至瀛顺路；

北至瀛吉街。

规划平面图和物业管理区域内的物业构成明细分别见附件一、二。

**第三条** 物业服务用房主要用于物业服务公司客服接待、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155.2平方米，位于8号住宅楼一层及地下二层；其中地上建筑面积为120.64平方米（含业委会用房，面积不得小于30平方米），地下建筑面积为34.56平方米。

（注：物业服务用房为多处时，各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： 以相关交付文件为准 ，联系电话： 以相关交付文件为准 。乙方更换项目负责人的，应当于7日内在本物业管理区域内的显著位置公示。

**第五条** 乙方提供的前期物业服务包括以下主要内容：

1.制订物业服务工作计划并组织实施；保管相关的工程图纸、档案与竣工验收资料等；根据法律、法规和临时管理规约的授权制订物业服务的有关制度；

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

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

4.负责共有绿地、景观的养护和管理；

5.负责清洁卫生服务，包括物业共用部位、公共区域的清洁卫生，垃圾的收集等；

6.负责协助维护公共秩序和协助做好安全防范工作；

7.其他服务事项：/。

**第六条** 乙方按《住宅物业服务标准》中的 三 级物业服务标准提供本项目的前期物业服务，见附件五。

**第七条** 经乙方测算，本物业管理区域内的物业服务费标准为：【共有产权住房】3.76元/平方米·月；【地下储藏间】：2.5元/平方米·月；【商业用房】：6.2元/平方米·月。物业服务费用评估报告摘要详见附件七。

**第八条** 交付房屋前，乙方应当向甲方发放该套房屋的“业主一卡通”。甲方按第七条约定的物业服务费标准在“业主一卡通”内预存­­­­­­­­­­12个月的物业服务费或将预缴的物业费直接缴纳给乙方。

**第九条** 申请办理商品房预售许可或现房销售的住宅物业项目，物业共用部分经查验符合相关标准，乙方将查验结果在物业管理区域内显著位置公示之日起30日后，甲方应当缴纳物业服务费。

**第十条** 发生第九条情形的，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，乙方按照商业物业标准收取相应的物业服务费。

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

**第十三条** 物业装饰装修前，甲、乙双方签订书面装饰装修服务协议，乙方应当告知甲方相关的禁止行为和注意事项，并将装饰装修的时间、地点等情况在甲方所在楼内公示。

除约定收取外，乙方不得另行收取其他任何费用。如收取装修保证金的，甲方未造成共用部位、共用设施设备、承重结构损坏或重大违反装修协议的，且通过乙方验收的，乙方应当在验收完成后15个工作日内将装修保证金（不计利息）全额退还甲方。

若造成损坏的应由甲方予以赔偿，乙方有权从保证金中抵扣。甲乙双方同意对各类收费标准进行调整的，按调整后的标准执行。

**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。在转让物业前，甲方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足额缴纳专项维修资金；

6.根据本合同的约定足额缴纳物业服务费和特约服务费；

7.将住宅改为商业、办公经营用房的，物业费按非住宅物业服务费标准缴纳；

8.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；

9.按照有利于物业使用、安全、整洁以及公平合理、不损害公共利益和他人利益的原则，在供水、排水、通行、通风、采光、取暖、装饰装修、环境卫生、秩序维护等方面妥善处理与相邻业主的关系。

10.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公司要求甲方续缴其应支付的物业服务费通知送达甲方之日起7日内，按年度向乙方或乙方委托的物业服务公司缴纳物业服务费；

11.出租、转让物业时，告知承租人、买受人遵守本合同约定；

12. 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. 甲方同意在完成本物业共用部分交接前，乙方有权按国家有关物业管理方面的法律、法规，以及北京市住建委京建法〔2015〕8号文件要求选聘物业服务公司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、丙三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，双方可共同委托社会机构就乙方的物业服务质量是否符合本合同第六条约定的服务标准进行评估；乙方服务达不到本合同第六条约定的服务内容和标准的，应当承担采取补救措施并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，同时乙方应当按超额部分的百分之十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，应当按甲方由此实际遭受的直接经济损失 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，甲方应当按逾期应付款累计总额每日千分之三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**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。

除本合同另有约定外，甲、乙、丙三方可以结合具体情况对违约责任进行补充，任何一方的违约行为给他方造成损失的，均应当承担相应的赔偿责任。

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

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

**第二十六条** 乙方有确凿证据证明属于以下情况的，可免于承担违约责任：

1.由于甲方或物业使用人自身的责任导致乙方的服务无法达到合同约定的；

2.因维修养护本物业管理区域内的共用部位、共用设施设备需要且事先已告知甲方或物业使用人，暂时停水、停电、停止共用设施设备使用等造成损失的；

3.非乙方责任出现供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视及其他共用设施设备运行障碍造成损失的；

4.在本物业内发生治安或刑事案件包括但不限于伤害、抢劫、破坏、爆炸、火灾、盗窃等事由所致之损害；

5.甲方或物业使用人未经乙方同意，擅自委托乙方工作人员对房屋专有部分进行服务或其他特别服务所致之任何损害；

6.甲方或物业使用人在已有标识提示或告知的前提下，不遵守《临时管理规约》或其他法律法规所致之任何损害；

7.业主户门内部位、设施、自用阳台的损失以及由于该部位、设施、自用阳台的损坏及其他原因给第三人所造成的损失；

8.其他业主与使用人另有约定的情形。

**第六章 争议解决**

**第二十七条** 合同履行过程中发生争议的，各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，可按以下方式解决：

1.向本物业所在地人民法院提起诉讼；

2.向 / 仲裁委员会申请仲裁。

**第七章 附 则**

**第二十八条** 本合同期限自签订之日起至业主委员会代表全体业主与物业服务公司签订的物业服务合同生效时，本合同自动终止。

**第二十九条** 业主大会尚未成立的，乙方与委托的物业服务公司就延长本合同期限达成协议。

**第三十条** 本合同经双方签字（盖章）后生效，即为甲方接受本合同的内容。

**第三十一条** 合同正本连同附件份数与主合同相同，具有同等法律效力。

**第三十二条** 本合同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。

**第三十三条** 本合同未尽事宜，各方可另行以书面形式签订补充协议，补充协议与本合同存在冲突的，以本合同为准。

**第三十四条** 业主可与物业使用人就本合同的权利义务进行约定，但物业使用人违反本合同约定的，业主应承担连带责任。

**第三十五条** 其它约定： 无 。

附件：一、规划平面图

二、物业构成明细

三、物业共用部位明细

四、物业共用设施设备明细

五、物业服务事项和标准

六、其他服务事项和标准

七、物业服务费用评估报告摘要

八、移交资料清单

**甲方： 乙方：**

委托代理人： 委托代理人：

签署时间： 年 月 日

**前期物业服务合同之补充协议**

甲方（业主）：

乙方（建设单位）：北京国瑞德恒房地产开发有限公司

（以上甲方信息与本《北京市共有产权住房预售合同》中乙方信息一致）

一、本协议是《北京市前期物业服务合同》（下称“前期物业服务合同”或“合同”）的补充协议。

二、建设单位在签订合同之前已向业主明示合同示范文本及本补充协议，同时按照业主要求作出了合理说明，业主已清楚无异议。

三、对前期物业服务合同第七条的补充约定如下：

1、前期物业服务费用按共有产权住房的建筑面积计算并收取。

2、特约服务实行明码实价、双方自愿的原则,具体收费标准详见物业服务现场公示。物业服务收费标准会随着项目规划变更、政府政策变化调整。乙方收取的物业服务费、机动车停车费最终以物价部门批复的备案文件为准。

四、对前期物业服务合同第八条补充和修改：

1、甲方委托乙方选定“业主一卡通”的开户银行，甲方入住前，甲、乙双方与乙方选定的银行签订前期物业服务费托收协议。因开通“业主一卡通”和物业服务费托收发生的手续费由甲方承担。

2、前期物业服务费自乙方根据《北京市共有产权住房预售合同》的约定向甲方完成房屋交付之次日起计算并由甲方向物业服务公司缴纳，但不符合本补充协议第五条约定的除外。

五、对前期物业服务合同第九条补充约定如下：

甲方（包括甲方在内的全体买受人）授权乙方按照《新建物业项目交接查验标准》（DB11/T 77402010）办理本项目物业共用部分查验工作，并在查验符合标准、且在物业管理区域内显著位置公示之日起30日后，甲方自第31日起应当缴纳物业服务费。

六、对前期物业服务合同第十条补充约定如下：

1、发生甲方应缴纳物业服务费情形的，乙方或者乙方选定的物业服务公司根据约定通过银行直接从“业主一卡通”中划转前期物业服务费，如甲方预存的费用不足以支付前期物业服务费的，应自接到乙方或乙方选定的物业服务公司通知之日起，7日内向乙方选定的物业服务公司直接支付应缴纳的前期物业服务费。

2、前期物业服务费按年缴纳，首期缴费期满后，物业服务费应于期限届满后首月10日内向乙方选定的物业服务公司交纳。

3、甲方不以非物业服务问题（包括但不限于房屋质量、装饰装修质量、未对房屋进行使用、未对电梯、水泵等设施设备进行使用以及与第三方发生争议等）为理由拒交或少交物业服务费。

七、对前期物业服务合同第十二条的补充：

甲方应按规定向供水、供电、燃气、信息、环卫等专业单位交纳水、电、燃气、信息、环卫等有关费用。乙方或乙方选定的物业服务公司接受供水、供电、燃气、信息、环卫等专业单位的委托代收水、电、燃气、信息、环卫等费用的，甲方应将水、电、燃气、信息、环卫等有关费用交纳给乙方或乙方选定的物业服务公司，由乙方或乙方选定的物业服务公司代替甲方向供水、供电、燃气、信息、环卫等专业单位交纳（不再另行签订授权委托书），如乙方或乙方选定的物业服务公司已于费用发生当月垫付了相关费用，乙方应当先行通知甲方于下月10日前向乙方或乙方选定的物业服务公司还清相关费用。甲方逾期未偿付乙方或乙方选定的物业服务公司相关费用的，乙方或乙方选定的物业服务公司从逾期之日起每日按欠费总额的3‰计收甲方违约金，但乙方或乙方选定的物业服务公司不得向甲方收取手续费等额外费用。

八、对前期物业服务合同第十四条补充约定：

甲方与物业使用人约定由物业使用人交纳物业服务费用的，从其约定，业主负连带交纳责任。甲方因费用未与乙方或乙方选定的物业服务公司结清导致受让人或承租人无法正常使用物业的损失由甲方承担。

九、对前期物业服务合同第十五条补充约定：

受本项目物业服务收费标准所限，除按规定无偿提供的物业服务用房外，全体业主同意无偿提供必要的共有、共用部分作为物业服务人员的宿舍、培训室、食堂等，作为本项目物业服务的后勤保障。

十、对前期物业服务合同第十六条补充约定：

1、甲方同意乙方选定物业服务公司提供物业服务，甲方接受乙方选定物业服务公司的管理和服务，并承担约定义务和责任。

2、乙方或其委托的物业服务公司有权制定本物业管理区域内共用部位和共用设施设备的使用、公共秩序和环境卫生维护等方面的规章制度。业主和物业使用人应遵守。

3、乙方或其委托的物业服务公司有权依法使用物业专项维修资金进行物业共用部位、共用设施设备保修期满后的维修、更新和改造。

十一、对前期物业服务合同第十七条补充约定：

1、各方同意，如发生前期物业服务合同第九条和本补充协议第四条约定情形之一的，乙方在前期物业服务合同及本补充协议项下的权利义务自动转移给乙方选定的物业服务公司。

2、甲方同意授权物业服务公司及乙方所聘请的第三方物业评估监理机构，共同对本物业共用部位、公共区域、共用设备设施进行承接查验的移交工作，且甲方认可此查验移交行为，视为其对物业管理区域的整体接收行为。

十二、对前期物业服务合同第二十条补充约定：

如因业主或物业使用人的原因，导致乙方或乙方选定的物业服务公司服务达不到前期物业服务合同第六条约定的服务内容和标准的，乙方或乙方选定的物业服务公司不承担违约责任。如因业主或物业使用人的原因，造成乙方或乙方选定的物业服务公司或其他业主、物业使用人损失的，相关责任人应予赔偿。

十三、补充约定关于物业经营与管理的以下条款：

1、甲方同意本物业管理区域内的业主共有的停车位（不包括预售合同明确的归乙方所有的地下规划停车库、地上规划停车位）、物业共用部位、物业共用设施设备委托乙方选定的物业服务公司经营。

2、双方一致确认：乙方选定的物业服务公司有权以其自身名义，享有和承担《前期物业服务协议》及本补充协议项下乙方的全部权利和责任；对甲方违反约定的行为，物业服务公司有权向甲方主张和要求。

十四、因为下列事由所导致之损害或导致乙方不能履行前期物业服务合同约定义务的，乙方均不承担违约责任：

1、雷暴、台风、雪灾、地震、火灾、泥石流、洪水等不可抗力及非乙方能够控制的其它事由（包括但不限于政府行为或政策法规变动等所致之损害）。

2、本物业内发生治安或刑事案件（包括但不限于军事行为、武装冲突、暴动、抢劫、破坏、爆炸、火灾、盗窃等），但因乙方故意或违反本合同约定义务而直接导致的情况不在此限。

3、因物业本身固有瑕疵所致的一切相关损害、业主专有及专用部分的任何受损，但因乙方故意或违反本合同义务而直接导致的情况不在此限。

4、因业主、物业使用人或其他第三者故意或过失，或违反本合同、管理规约及其它物业管理规定、未经乙方同意擅自委托乙方工作人员提供服务所致的一切相关损害。

5、因维修养护物业共用部位、共用设施设备需要且事先已告知业主和物业使用人，暂时停水、停电、停止供热、停止共用设施设备使用等造成的损失；非因乙方责任出现供水、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的损失。

6、除上述各款外，其它不可归责于乙方的事由而导致的任何损失。

十五、双方同意本协议与前期物业服务合同约定不一致的，以本协议约定为准。

十六、前期物业服务合同及其附件、补充协议中未规定的事宜，均遵照中华人民共和国有关法律、法规执行。

十七、双方的联络方式以文首列明的电话、通信地址为准。一方联络方式如有变更，应在变更后3日内以书面形式通知对方。其中任何业主或物业使用人的联系方式为：已办理房屋交付手续的业主，以本物业管理区域内已交付房屋为收件地址；未办理房屋交付手续的业主，则以买卖合同上载明的通信地址为联络地址。

（以下无正文）

各方确认：

以上《前期物业服务合同》及“补充协议”的全部条款，均为各方真实意思表示。乙方在签订合同及补充之前已向其他各方明示合同及本补充协议文本的相关内容，各方已充分理解并接受《前期物业服务合同》及“补充协议”全部补充条款约束。

甲方（签名）： 乙方（签章）：

委托代理人（签名）： 委托代理人（签名）：

签署日期： 年 月 日

附件一：

规划平面图

附件二：

**物业构成明细**

附件三：

**物业共用部位明细**

**注：以上物业共用部位明细以最终实测报告为准，数量、状态等，以乙方实际交给甲方的为准。（最终数据以乙方实际交付为准）**附件四：

**物业共用设施设备明细**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | **共用设施设备名称** | **部位** | **备注** |
| 1 | 电梯：垂直梯32部； |  |  |
| 2 | 绿化率：30% ； | 整个小区 |  |
| 3 | 区域内市政：  市政供水  【雨水蓄水池】3个；  【化粪池】4个；  变配电系统包括：配电间，高基配电室1个（住宅底商、及配套用房用） ；  【污水泵】28个；  【中水及设备系统】2 套 ； |  | 雨水调蓄池在西区有2处，东区有一处 |
| 4 | 燃气调压箱 座（预留燃气调压房1处，后由燃气公司深化设计） |  |  |
| 5 | 消防设施 消防泵房、消火栓、灭火器、消防水箱间 |  |  |
| 6 | 监控设施 视频监控系统 | 车库、电梯及公共区域 |  |
| 7 | 避雷设施：屋顶闪接器，引下线，电涌保护器，屋面、主配电箱 |  |  |
| 8 | 空调设备：住宅分体空调 |  |  |
| 9 | 电视共用天线 ：有线电视系统 | 箱盒入户 | 整个小区 |
| 10 | 电脑网络线：综合布线系统 | 至户弱电箱 | 整个小区 |
| 11 | 电讯电话：综合布线系统 | 至户弱电箱 | 整个小区 |
| 12 | 车道 | 不确定 |  |
| 13 | 地上机动车停车位57个。 |  |  |
| 14 | 自行车库2186.65平方米 |  |  |
| 15 | 垃圾分类投放站处 |  |  |
| 16 | 信报箱999个 |  |  |

附件五：**物业服务事项和标准（住宅物业服务三级标准）**

**基本要求**

一、客户服务场所

1.设置客户服务中心，配置办公家具、电话等办公设备。

2.公示物业服务公司资质证书或复印件、项目负责人照片，物业服务事项、服务标准、收费项目、收费标准等相关信息。提供特约服务的，公示特约服务项目及服务标准、收费标准。

3.客户服务中心工作时间，工作日不少于8小时，其他时间设置值班人员。

4.设置并公示24小时服务电话。

二、人员

1.从业人员按照相关规定取得职业资格证书。

2.从业人员分岗位统一着装、佩戴标志。

3.配备物业服务项目负责人，房屋建筑安全管理员。

4.项目负责人具有2年以上物业服务公司同等岗位工作经历，为本市项目负责人信用信息档案登记在册人员。

三、制度

1.建立共用部位及共用设施设备维修养护、消防安全防范、绿化养护、环境卫生、公共秩序维护等管理制度。

2.建立突发公共事件的应急预案。

3.建立培训体系，定期组织培训与考核。

4.建立物业服务工作记录。

四、档案

1.建立物业管理档案。

2.配备档案管理人员。

3.应用计算机管理基本信息、基础资料、维修养护资料、收费资料等。

五、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。

六、客户服务

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

2.涉及业主或使用人正常生活的重要物业服务事项，应在主要出入口、各楼单元门内张贴通知，履行告知义务。

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

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

5.业主或使用人提出的意见，建议、投诉在2个工作日内回复。投诉进行回访。

6.每年公开征集1次物业服务意见，公示整改情况。

7.每月组织1次项目服务质量检查，重要节假日前组织安全检查。

8.每年组织业主参观共用设施设备机房。

9.每年至少组织1次社区文化活动。

10.设置公共信息栏；配合相关部门进行公益性宣传。

11.按规定投保物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险。

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

七、专项服务委托管理

1.签订专项服务委托合同，明确各方权利义务。

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

3.专项服务企业人员统一着装，佩戴标志。

4.对专项服务进行监督管理及评价。

**共用部位及共用设施设备运行、维修养护**

一、综合管理

1.建立房屋及共用设施设备的基础档案。

2.运行、检查、维修养护记录应每月归档。

3.组织实施房屋使用安全情况评估检查。

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

5.每年第四季度制定下一年度维修养护计划。

6.特种设备按照有关规定运行、维修养护和定期检测。

7.雷电、强降水、大风、沙尘暴等极端天气前后进行检查并落实防范措施。

8.设备机房

1）每月清洁1次，室内无杂物。

2）设置挡鼠板、鼠药盒或粘鼠板。

3）在明显易取位置配备消防器材，每月检查1次消防器材，确保完好有效。

4）设施设备标志、标牌齐全。

5）在显著位置张贴或悬挂相关制度、证书。

6）交接班记录、工作日志等齐全、完整。

二、共用部位

1.房屋结构

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

2.建筑部件

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

2）每月巡查1次共用部位的门、窗、玻璃等。

3）每季度检查1次共用部位的室内地面、墙面、天棚；室外屋面、散水等。

4）每年上汛前和强降雨后检查屋面防水和雨落管等。

3.附属构筑物：

1）每月巡查1次道路、场地、阶梯及扶手、侧石、管井、沟渠等。

2）每季度检查1次雨、污水管井等。

3）每月巡查1次大门、围墙、围栏等。

4）每月巡查1次休闲椅、凉亭、雕塑、景观小品等。

5）每年检测1次防雷装置。

三、空调系统

1.运行前对冷水机组、循环水泵、冷却塔、风机、风机盘管、水处理等设施设备进行系统性检查。

2.运行期间每日巡视1次空调系统，保证室内温度符合相关规定。

3.制定节能措施，每月对能源消耗进行统计、分析。

4.每年检查1次管道、阀门并除锈。

5.每年检验1次压力容器、仪表及冷却塔噪声。

6.每年清洗消毒1次送风机、空气处理机滤网、表冷器、箱体、风机盘管滤网等。

7.每年对空调系统进行1次整体性维修养护。

四、二次供水设施

1.按照卫生防疫部门的要求使用消毒设备，水箱按规定清洗消毒、水质化验，水质符合国家生活饮用水卫生标准。

2.每日巡视2次水箱间、水泵房，检查设备运行状况。

3.每季度切换1次备用水泵。

4.每年检查2次水泵润滑情况，补充或更换润滑剂；每年养护1次水泵。

5.每年对供水管道、阀门等进行除锈、刷漆，每年入冬前对暴露管道进行防冻处理。

6.水箱、蓄水池盖板应保持完好并加锁，钥匙由专人保管；溢流管口、透气口应安装金属防护网并保持完好。

五、排水系统

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

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

3.化粪池：每半年检查1次化粪池；组织安排清掏。

六、照明和电气设备

1.楼内照明：每周巡视3次，一般故障1日内修复；复杂故障5日内修复。

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

3.应急照明：每日巡视1次，发现故障，及时修复。

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

5.低压配电箱和低压线路：每月巡视1次设备运行状况；每年养护1次，养护内容包括紧固、检测、清扫。

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

7.发电机：每月试运行1次，保证运行正常；每年活化1次蓄电池；每周巡视1次充电机和蓄电池。

8.检测：每5年检验1次内部核算电能表。

9.配电室、楼层配电间：防小动物措施完备；穿墙线槽周边封堵严密；锁具完好；电缆进出线和开关标志准确。

七、安全防范系统

1.报警控制管理主机：每日巡查1次，检查设备运行状态；每2周表面清洁1次；每半年内部除尘1次。

2.对讲门口机：每月检查1次按键、显示屏等；每月表面清洁1次；每半年内部除尘1次。

3.网络控制箱：每半年检查1次外观、接线；每季度表面清洁1次，；每半年内部除尘1次。

4.红外对射探测器：每季度检查1次接线、探测范围、防水状况等；每季度表面清洁1次；每半年内部除尘1次。

5.图像采集设备：每周检查1次监视画面、录像功能；每2周表面清洁1次；每半年内部除尘1次。

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

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

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

9.巡更点：每月检查1次外观；每月表面清洁1次；每日存储巡更记录。

10.读卡器：每月检查1次外观；每月表面清洁1次，查看防水状况。

11.电磁锁门锁：每2月检查1次吸力、外观、接线。

12.出门按钮：每2月检查1次开锁功能、接线。

八、电梯

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

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

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

4.应与有资质的电梯制造、安装、改造、维修单位签订电梯维保合同，约定维护保养的内容、要求、频次、期限以及各方的权利、义务与责任。

对专项服务企业的维修保养工作进行监督，对专项服务企业定期检修计划的落实情况进行监督。

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

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

九、水景

1.启用前进行防渗漏和防漏电检查，防止渗漏，保证用电安全。

2.使用期间每周巡查2次喷水池、水泵及其附属设施，每月检查1次防漏电设施。

3.设置必要的安全警示标志。

4.水质符合卫生要求。

**消防安全防范**

一、综合管理

1.建立、落实消防安全责任制，设消防安全负责人，逐级逐岗明确消防安全职责。

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

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

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

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

6.消防控制室设专人24小时值班，每班2人，及时处理各类报警、故障信息。

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

二、消防设施设备维修养护

1.火灾自动报警系统：

1）火灾报警控制器、联动控制设备

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

2）火灾报警探测器、手动报警按钮、警报装置

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

3）备用电源

每月检测切换1次主、备电源；每季度备用电源、蓄电池充放电试验1次。

2.消防广播系统

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

3.防排烟系统

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

4.防火分隔设施

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

5.水灭火系统

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

6.应急照明、疏散指示标志

每月测试切断正常供电1次，测量1次照明和供电时间。

7.消防电梯

每月检查测试1次按钮迫降和联动控制功能，轿厢内消防电话。

8.灭火器

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

**绿化养护**

一、基本要求

1.乔木

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

2.灌木

植株生长正常，主枝完整，保存率在95%以上，年成活率高于95%。

3.绿篱和色块

植株生长整齐，保存率在95%以上，年成活率高于95%。

4.地被和花坛植物

地被植物覆盖率高于95%，花坛植物死亡率超过5%后能及时补栽或更换。

5.草坪

草坪基本整齐，覆盖率高于95%。

二、绿化养护内容

1.灌溉

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

2.施肥

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

3.病虫害防治

根据病虫害发生规律，植物生长季每月至少检查3次病虫害情况；并根据检查结果防治病虫害，不因病虫害出现提前落叶、死亡现象。

4.整形修剪

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

5.除草

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

6.垃圾处理

绿化作业产生的垃圾和绿地内的垃圾杂物每周处理3次。

三、工作检查

1.生长季节每月检查3次绿化工作。

2.编制每季度绿化养护措施和工作计划。

3.有绿化档案。

**环境卫生**

一、生活垃圾的收集、清运

1.实行生活垃圾分类收集。

2.配置密闭式垃圾收集容器，有分类标志。

3.每2周至少清洗1次垃圾收集容器。蝇、蚊孳生季节每日喷洒1次杀虫药。

4.每日清运1次生活垃圾到指定的垃圾消纳场所，不得乱堆乱倒。

5.垃圾清运车外观整洁。

二、物业共用部分清洁

1.楼内

1）大堂、一层候梯厅

每日清扫并清拖1次大堂、一层候梯厅地面。

每周擦拭1次信报箱、大堂玻璃。

每月擦拭1次大堂、候梯厅墙面。

每日巡视保洁1次大堂、一层候梯厅。

2）楼道、楼梯

每周清扫1次、每2周清拖1次楼道、楼梯地面。

每2周擦拭1次楼梯扶手、栏杆、窗台、防火门、消火栓、指示牌等共用设施。

每季度除尘1次楼内灯具。

每日巡视保洁1次楼道、楼梯。

2.电梯轿厢

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次电梯轿厢。

3.天台、屋面

每季度清扫1次天台、屋面；雨季期间，每2月清扫1次天台、屋面。

每月巡查1次天台、内天井，有杂物及时清扫。

4.楼外道路及设施

每日清扫1次、巡视保洁2次楼外道路。

每月清洁1次楼外公共照明及共用设施；每季度清洁1次雨篷、门头等。

5.水景

根据水质情况进行消毒净化处理。

使用期间每周清洁2次水面；每年清洁2次水池池底。

6.有害生物预防和控制

配合相关部门进行有害生物预防和控制。

投放药物应预先告知，投药位置有明显标志。

7.雨雪天气清洁

雨后对小区内主路、干路积水进行清扫。

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

三、工作检查和记录

1.每日检查1次清洁质量，做好记录。

2.每季度全面检查1次清洁质量，做好记录。

3.清洁档案齐全。

**公共秩序维护**

1.主要出入口有专人24小时值守。

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。

3.巡视检查停车场，维护道路、场地使用秩序。

4.机动车辆及凭证出入。

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.对违法行为立即报警，协助相关部门处理。

7.每年进行2次专项应急预案演习，做好记录。

8.备勤人员24小时待岗。

9.记录与档案

1）各项工作记录完整有效。

2）档案齐全。

**装饰装修管理**

1.建立装饰装修管理服务制度

2.建立装饰装修管理档案。

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。

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。

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。

6.委托清运装修垃圾的，应在指定地点临时堆放，采取围挡、遮盖措施，在2日内清运。

自行清运装修垃圾的，应采用袋装运输或密闭运输的方式，在2日内清运。

附件六：其他服务事项及标准

无

附件七：物业服务费用评估报告摘要

见各方签署的《北京市共有产权住房预售合同》

**附件八：移交资料清单**

1.物业管理区域划分资料；

2.建设用地规划许可证和建设工程规划许可证的附件、附图；

3.竣工验收报告及竣工总平面图，单体建筑、结构、设备竣工图、配套设施、地下管网工程竣工图、消防验收等竣工验收资料；

4.设施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。

2.临时管理规约

临时管理规约

1. 为维护全体业主和物业使用人的合法权益，保障本物业区域内物业的安全与合理使用，维护公共秩序，促进管理有序、安全舒适、环境宜人、文明和谐的新型社区建设，根据国家法律法规，结合本物业项目实际，制定本规约。
2. 《前期物业服务合同》中涉及业主共同利益的约定，应与本规约一致。
3. 开发建设单位应当在销售物业前将本规约向物业买受人明示，并予以说明。

物业第一买受人与出卖人签订物业买卖合同时，本规约作为物业买卖合同的附件，由第一买受人对本规约的内容予以书面确认，其效力及于以后的物业买受人。

1. 若本规约的条款与相关法律法规相抵触，则该条款无效，但不影响本规约其他条款的效力。

**第一部分 物业基本情况**

一、物业管理区域

东至 京福路 ；

南至 瀛安街 ；

西至 瀛顺路 ；

北至 瀛吉街 。

物业管理区域内的物业构成明细详见《前期物业服务合同》。

二、物业服务用房

物业服务用房建筑面积为155.2平方米，其中地上建筑面积为120.64平方米，地下建筑面积为34.56平方米。

**第二部分 物业专有部分交付、使用、维修和管理**

三、物业买受人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”内或直接缴纳建设单位预存 十二 个月（不超过12个月）的物业服务费。直接缴纳建设单位的，建设单位应专款专户。

新建房屋建筑，建设单位在交付使用时，应当向物业买受人提交质量保证书、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。

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。

**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，应当遵守本项目建设单位或指定的物业服务公司制订的有关规定：

（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》及有关法律法规的规定，获取必要的饲养许可证；饲养宠物的人员要对宠物的行为负责，禁止所饲养宠物在小区道路、绿化地或其它公共部位便溺，应及时清理宠物粪便；坐电梯时应避开乘梯高峰时间，并采取必要的预防伤害让人的措施；若发生影响他人正常生活的情况，或引至其他业主投诉的，则宠物主人应采取有效措施解决问题并需对此承担相关责任和相关费用。

（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；应遵守本物业服务区域的车辆行驶和停车规则，在小区地面行驶时，要注意减速避让行人；车辆不得乱停乱放，车位只可用作停放车辆用途，不得自行在车位上安装任何设备；夜间停放期间，发生噪音应迅速解除等。

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。

非机动车必须集中停放在小区内已规划的非机动车停车棚（库）内，不得停放在公共走廊、通道、门厅或任何公共部位。

（三）电梯使用：业主、物业使用人应当遵守《乘梯须知》，应遵守本物业服务区域的电梯使用管理规定。住宅楼宇内的电梯均为客梯，平时仅供载客使用，严禁非机动车（助动车、自行车等）进入电梯轿厢；业主若需搬运大件、批量性物品（如家具、装修建筑材料、垃圾等），应避开业主乘梯高峰时间，事先对电梯进行防护，并请预先通知物业服务公司，以便于现场管理；电梯严禁超载运行，严禁运载易散、易漏、超长的物品；运载水泥、沙子等装修材料必须装袋、封口，事先对电梯进行防护，并通知物业服务公司；严禁用木棍等物卡住电梯门，防止小块物品（如水泥、沙、石等）掉进电梯井道造成电梯损坏；电梯轿厢内严禁吸烟、乱贴、乱画或损伤内壁，任何因人为因素造成的电梯故障或损坏，该责任人须赔偿由此而引发的所有损失。

（四）阳台使用：为使物业楼宇建筑外观整齐、美观，禁止在阳台外安装防盗网，亦不允许在户外架设或安装独立天线；请勿在阳台堆积杂物，以免影响观瞻及存在消防隐患。

（五）阳台封闭：业主/使用人不得私自封闭阳台、露台等改变外立面原外形的活动，如需要封装提前按小区《装修管理办法》等相关指导文件，向建设单位或其委托的物业服务公司提出封装方案申请，履行装修手续。

（六）窗户：为维护小区外貌美观，禁止在房屋的窗户外安装防盗网等。不得变更各房屋公共区域/公用部位门、窗、墙体等设施的颜色。

（七）房屋进户门：各房屋进户门已具备防火、防盗功能，无须再另设铁闸门，请业主勿拆换原有房屋进户门。

（八）照明灯饰：公共区域均已装置照明系统，业主切勿在公共区域内加装任何灯饰，以免有碍观瞻。

（九）太阳能热水器安装：禁止私自在屋顶安装太阳能热水器。

（十）卫星电视接收器安装：禁止私自安装卫星电视接收器，应遵守国家相关法律法规的要求。

（十一）楼宇屋面属该幢楼宇的共用部位，也是主体结构的组成部分，任何业主不可变动屋面原有的建筑风貌；未经物业服务公司允许，亦不可在屋面安装架设任何形式的构筑物、太阳能装置或晾晒衣被等，不可擅自进入楼宇屋面；只有在紧急状况下，可不经允许直接做避难用途使用。

（十二）水系：任何业主不得破坏小区内水系设施；请远离水系、注意安全，请看护好您的家人，以免发生意外；上述因业主不注意安全问题导致的任何伤害，物业服务公司将不承担责任；由于其他原因造成业主受到伤害的，由责任方承担；小区内喷泉水景为节假日定时开放。

（十三）一层小院：购房时建设单位承诺赠与该业主独享使用权的小院，不得破坏小院的硬化地面，不得在院内饲养任何宠物，包括任何家禽、家畜等，不得堆放任何杂物，花卉、树木的种植、摆放方案应提前与物业服务公司沟通并获得书面认可后方可执行，以免影响楼上的采光及视野。

（十四）临时施工：因维修养护物业或者维护公共利益，业主确需临时占用、挖掘道路、场地的，应当征得开发商和物业服务公司的同意，并在约定期限内恢复原状。

（十五）生活垃圾：请将日常生活垃圾按可回收垃圾、不可回收垃圾、厨余垃圾分类装袋封口后，置于就近的分类垃圾收集桶内。

（十六）大件废弃物：

1）业主若有大件的废弃物，请勿随意丢弃于小区或楼宇的公共部位，应通知物业服务公司并按物业服务公司的要求送到指定的地点堆放；物业服务公司代为安排清运的，所发生的清运费由该业主承担；

2）业主不得放置任何杂物、家具、自行车、助力车、垃圾等于公共走廊、通道或其他公共地方，以免有碍通行、不利于日常清洁清理、损害其他业主的利益；上述物品业主存放在上述地点的，视为放弃了对物品的所有权，业主若拒不听从管理人员的规劝，则摆放在公共地方的杂物将会被清除，而因清除所发生的费用及责任须由该业主承担。

（十七）转让：

1）业主在出让房产所有权及相应比例土地面积的使用权时，需于转让发生后一周内书面通知物业管理企业有关转让情况（包括受让人姓名、地址、联系电话、业权转让说明、转让日期等）；业主有责任支付转让生效之前的物业服务费和其它应缴费用；业主在转让物业时，应当告之承让人接受并遵守本公约；

2）转让所有权时，受让人须重新签署《临时管理规约》，并遵守临时规约的全部规定；受让人有责任在该物业所有权转让前确定原业主已付清应付物业服务费及其它应缴费用，否则该物业所有权转移后，受让人有义务清偿原业主所欠付的一切费用，包括违约金。

（十八）出租：

1）业主若自行出租所购房屋，须遵守《北京市共有产权住房管理暂行办法》、《北京市共有产权住房预售合同》及北京市房屋租赁的有关规定，并在租赁合同生效后一周内到物业服务公司办理登记，将租赁合同或协议的复印件交物业服务公司备案；

2）业主应要求承租方承诺在租赁期内遵守本临时规约及物业服务公司颁布的一切规定；在租赁合同或协议到期前一周内应以书面形式通知物业服务公司该房屋是否续租；若租约终止，承租方在搬迁离开小区时，须取得出租业主的书面许可，或由出租业主到场才可搬迁；

3）业主出租房屋的，物业服务费应由业主交纳；如业主与租户约定由租户交纳物业服务费及其他费用者，业主承担连带责任。

（十九）商业管理规则：

1）商业屋面属该幢商业全体业主的共用部位，任何业主不可私用，不可变动屋面原有的建筑风貌；未经物业服务公司允许，任何业主不可擅自进入商业屋面，不可在屋面安装架设任何形式的构筑物及设施；

2）商业房屋外墙面悬挂经营性标识应征得物业服务公司的同意并遵守物业服务公司的有关管理规定。因业主/用户使用不当或因该悬挂标识脱落、倒塌，造成外墙面损坏或造成第三人财产损失或人身损害的，业主/用户承担修复和赔偿责任。

3）商业通往小区内部的后门，仅用于火灾时的应急疏散，平时禁止通行，由物业服务公司统一封闭管理，以维护小区的安全；

4）商业业主的空调外机只允许安装在物业服务公司指定的位置，空调冷凝水排水管应置于预留的排水管内；

5）商业业主若需设置招牌、广告、旗帜、通告等商业标识，必须先征得物业服务公司同意，而后报政府有关部门批准；商业灯箱广告应按统一的尺寸制作、安装，并应安放在预先审批指定的位置，以保持商业外观整齐、美观；

6）为确保本小区楼宇外观整齐、美观，商业业主不得私自更改、损坏商业楼宇外墙，或将任何窗户、空调及烟道预留位置改装、加大或封闭；不得在外墙（指商业在小区内部的区域）开孔、安装空调、加设铁篱、遮阳蓬、花架、晒衣架、天线及其他装置，不得在墙体乱竖指路牌、广告牌，乱贴广告、标语等；

7）任何商业不得占用公共场所，不得堆放物品或扩大营业场地，违者要限令搬回，恢复原貌；

8）不得产生影响居民生活的噪音，晚上8:00后噪音不得超过50分贝；

9）在商业外不得随地乱扔、乱倒、乱堆、乱放，影响整个经营环境；

10）各商业应爱护商业外的公共设施，不得有任意损坏和有意破坏的行为。

（二十）连带责任：业主需为其所聘请的运送、装修工人、保姆、小时工等人员的行为负责，因其行为对物业公共设施、设备或他人财产造成的破坏，该业主需承担连带赔偿责任。

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》及补充协议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、公示、向有关部门报告等方式予以劝阻。

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。

**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》及合同的补充协议执行。

**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，应当向建设单位或其委托的物业服务公司申报登记。建设单位或其委托的物业服务公司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。双方签署《装修管理协议》，交纳装修相关费用，最后经物业服务公司同意后方可施工。

十七、装修设计与施工必须符合政府有关部门的规定及物业服务公司制订的相应管理规章制度，接受政府相关及物业服务公司的监督与指导；业主在设计与施工过程中，如有违反政府有关规定及物业服务公司相应的管理规章制度的行为，物业服务公司有权予以阻止，要求停工整改，直至提交有关政府相关处理。

十八、业主在未获得物业服务公司书面特别批准时，不得拆凿梁、柱、承重墙、楼板、天棚、屋面防水隔热层及与相邻房屋共用之隔墙,任何施工、钻洞、雕刻等均不允许危及公共区预埋管道、电线；倘若物业服务人员检查发现有上述违规情况，将立即责令停止一切装修工作，有关业主须自费恢复原物业结构，并经政府相关部门及物业服务公司的检查认可之后方能继续施工。

十九、业主/使用人不得私自进行首层、顶层花园装修活动，如需要进行装修提前按小区《装修管理办法》等相关指导文件，向建设单位或开发公司委托的物业服务公司提出装修方案申请，履行装修手续，经过批准后方可进行装修工作。

二十、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；装修材料、装修垃圾运输时间09:00～11:30、14:30～16:30，以不影响其他业主、住户正常生活为准。

建设单位或其委托的物业服务公司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。

二十一、建设单位或其委托的物业服务公司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，建设单位或其委托的物业服务公司应当及时告知并劝阻；拒不改正的，向有关主管部门报告，并在物业管理区域内公示。

二十二、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。

二十三、其他：按照政府及行业相关的法律法规规定执行，同时严格遵守《装修管理协议》的内容。

（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**

二十四、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。

二十五、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**

二十六、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。业主未成立业主大会的，可以采取书面征求意见的方式，由项目超过总面积和总人数50%以上的业主，共同决定解除建设单位前期物业服务责任，并与项目超过总面积和总人数50%以上的业主选聘的物业服务公司签订【物业服务合同】并委托选聘的物业服务公司就项目共用部位进行接收、并提供运行、维护、养护管理的物业服务。其它具体方法按照北京市物业项目交接有关规定执行。

二十七、物业共用部分经查验符合相关标准，业主应当对共用部分进行接收或委托物业服务公司接收。接收完毕后同意解除开发建设单位的前期物业服务责任，但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。

**第八部分 争议解决**

二十八、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，调解不成的，任何一方可以依法向物业所在地人民法院提起诉讼

二十九、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。

三十、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**

三十一、本规约所称物业使用人，包括房屋承租人、共居人等。

三十二、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。

三十三、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。

三十四、若本临时规约内有任何条文于任何法律下成为无效，非法或不能执行时，本临时规约其余条文之有效性，合法性及执行性并不因此而受损。

若本规约内容与国家及北京市发布的关于共有产权房屋管理及使用相关政策及法律规范中所规定的内容冲突，则应以上述相关法律规范所规定的内容为准。

三十五、所有受本临时规约约束的业主或用户若因本临时规约条款发生争执，应首先用协商办法解决；如协商不成，可审请有关的物业管理主管部门调解，或提交仲裁委员会依法仲裁，或在小区所在地有管辖权之人民法院提起诉讼。

三十六、本临时规约所规定的任何发给小区各业主的通知，以园区公告栏公示、送至有关业主的房屋或邮寄至所知业主的最后通讯地址为准；如通过邮局以挂号信投送的，则以邮局挂号收据为准；所有变更其房屋通讯地址之业主应将其变更后的地址及时通知物业服务公司。

三十七、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。

三十八、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，至业主共同决定的管理规约生效之日起终止。

附件一：《装修管理约定》

附件二：《绿化管理约定》

附件三：《秩序和消防管理约定》

附件四：《车辆、道路及停车场（库）管理约定》

附件五：《商铺管理约定》

附件六：《宠物饲养管理约定》

**附件一：《装修管理约定》**

为保持项目整洁有序，从而维护广大业主的合法权益，依据国家建设部94（33）文件关于《城市新建住宅小区管理实施办法》、第110号令《住宅室内装饰装修管理办法》、《中华人民共和国消防法》以及北京市政府的相关规定，结合本小区实际情况制定。

一、业主委托装修公司或自行装修其所有单元，均应提前三天办理申报手续。领取并填写《装修申请表》,连同设计方案、施工队伍资质证明、委托装修合同、相关项目或内容等报物业公司审批同意，并签订《装修服务协议》。

二、装修施工人员出入园区应办理“施工人员出入证”（施工人员出入证凭其本人身份证及近期照片由业主或业主委托的装修负责人办理）凭证方可进入园区施工。办理证件详见《装修服务协议》。不得改变房屋的用途、外观及外观颜色、承重结构等，不得在非承重外墙上开门、窗。

三、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并同意，禁止变动建筑主体和承重结构，若违反此规定，物业公司有权要求业主限期恢复原状并追究其违规责任。

四、住宅室内装饰装修超过原设计标准或者国家规范增加楼面荷载的，应当经原设计单位或具有相应资质等级的设计单位提出设计方案。

五、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。

六、不得将没有防水要求的房间或者阳台改为卫生间、厨房间。

七、改动卫生间、厨房间防水层的、应当按照防水标准制定施工方案。并做闭水试验。

八、未经规划部门批准不得自行搭建建筑物、构筑物。

九、为维护整个小区的美观、清洁、整洁凡统一安装施工的设施，如窗、阳台等，不得进行任何改装。吸排油烟机、空调等电器须安装在物业服务公司规定或指定的位置。

十、给水管道（冷、热水管道）安装完毕后，必须试压符合要求后方可封闭，电气线路应进行绝缘测试。

十一、禁止拆改、私接和暗埋燃气管道和设施。

十二、装修施工用电，用水，住户不得私自在户外接驳，如确有需要应到物业公司申办。

十三、装饰装修企业从事住宅室内装饰装修活动，应当遵守施工安全操作规程，不得擅自动用明火和进行焊接作业，如确有需要应到物业公司办理动火手续，并按照规定采取必要的安全防护和消防措施，以保证作业人员和周围住房及财产的安全。

十四、装修施工不能影响他人休息，按规定的时间进行施工作业。装修期间不得占用公共区域堆物，保持楼道畅通。转运货物或装修垃圾后，须保证楼道等公共区域清洁。

十五、沙子、石子等可能造成地面、墙面污染的材料必须在园区外先袋装，运输过程中应采取必要的防护措施，防止散落。

十六、不得利用楼道、路面等公共部位拌砂浆、锯木板或进行切焊作业。

十七、装修垃圾袋装，并按物业服务公司指定地点堆放。

十八、高空作业应由持证的专业人员进行施工，并做好安全防护。

十九、装修中发生违规，物业管理公司有权采取一切可行的措施制止。

**特别说明：物业管理公司的验审均为预防性措施。如发生违例事件，或由于装修而引至任何后续损害事件的，业主或者装修施工单位负责承担完全责任。**

**附件二： 《绿化管理约定》**

一、爱护本小区内的花草、树木、园艺景点等设施，任何人不得随意占用、践踏、攀摘、损坏树木、景点，不得在公共绿地上进行骑车、踢足球等有可能对绿地造成损坏的行为，如属人为破坏，应由责任人修复或支付赔偿金。

二、勿在树木上挂晒衣物，严禁在绿地上扔垃圾、堆放杂物、停放车辆等，不得向花草树木泼洒污物或有害物质。

三、不得利用绿地种植农作物，不得擅自在阳台搭接花架等有碍外观统一和美观之物。

四、公共绿地水源是浇花养草专用，请勿随意开启，更不能利用其冲洗车辆或挪作他用。

五、业主私家绿地是小区景观的一部分，如需美化，调整，请事先向物业管理公司申报方案，经审批通过后方可施行。私家绿地的美化，调整不得违反有关规定管理条例、不得影响整体景观效果，以及干扰公共设施设备的正常运行。

六、各业主对其绿地、园艺植物的培植宜使用无气味的人工或科学肥料，不得储存并施以人畜粪便作上述用途。

**附件三： 《秩序和消防管理约定》**

一、为保障业主（使用人）的居住安全，物业公司协助公安机关提供24小时安全秩序管理服务（特别说明：该服务为预防性措施，不含业主〈使用人〉的人身及财产保险、保证和保管责任）。各业主（使用人）有协助物业公司做好安全防范工作的义务。

二、园区大门设置有24小时值守秩序维护员，各位业主（使用人）凭住户卡进入园区；其雇用的装修工人凭物业公司颁发的装修出入证进入园区；其雇用的保姆、送水、送奶、送报、司机、家教等临时出入人员凭物业公司颁发的相关证件进入园区。

三、访客或其他相关人士凭有效证件在门岗处登记并通过联系，经业主（使用人）确认后方可进入园区；园区内严禁任何机构或人士（包括业主和使用人）进行上门推销活动、散发宣传品，若发现可疑人士或异常情况，请及时通知物业人员。

四、园区内设置24小时巡逻岗，负责公共区域的巡逻，制止损害，挪用公共设施，占用公共地段的行为，询查可疑人员和车辆，并处理小区内突发事件。

五、搬运大宗物品出园区，须由业主同意。否则物业人员有权拒绝放行。此举旨在防止园区内业主财物被盗，保障业主的自身利益，请自觉支持和维护。

为安全起见，业主（使用人）应妥善保管好住户识别卡，牢记密码，请勿告诉他人，如有不慎丢失，请立即向物业公司挂失并补办。

六、物业公司为小区公共区域的防火责任人，各业主（使用人）为其自用单元的防火责任人。

七、禁止占用、堵塞楼道、走廊、消防通道及安全出口，以保证公共通道的畅通和消除消防隐患；严禁损坏、挪用任何消防设备和器材。

八、安全使用天然气设施，教育未成年人不要玩火，厨具灶具的安装使用须符合安全要求；遵守安全用电管理规定，严禁超负荷使用电器和设备。

九、发生火警时，请立即拨打火警电话119，同时告知物业人员，并关闭电，气闸阀，迅速离开火警区域。

十、各业主（使用人）有义务协助物业公司做好消防工作，严格遵守相关法规规定；物业公司将适时进行消防演习和宣传，各业主（使用人）及在园区内居住的其他人士可前往观摩和参加。

**附件四： 《车辆、道路及停车场（库）管理约定》**

一、如需使用车位，应向物业公司申明并办理相关手续，以作为进出小区的有效凭证，如有不慎丢失，请立即向物业公司挂失并缴费补办；无相应手续的车辆，物业人员有权拒绝放行。

二、非雨天、运送重物或接送老弱病残孕人士外，任何机动车辆不得进入园区。特殊情况确需进入的，需按照有关规定进行登记；小区内不允许出租车揽客。

三、严禁装载易燃、易爆、剧毒品或污染性物品的车辆驶入小区内，2.5吨以上的货车须经物业管理人员许可后进入。

四、车辆在园区内应谨慎行驶，时速不得超过5公里，不得鸣笛，如车辆损坏路面、公用设施者，应按价赔偿。

五、车辆必须按指定地点停放，小区道路及非停车点禁止停车，对阻碍交通的车辆，物业公司有权拖移，车主须无条件支付由此产生的一切费用，并承担其后果。

六、车辆停放后，现金、珠宝、有价证券和其他贵重物品请勿放置车内，若发生丢失现象，一切责任由车主自行承担。

七、超过车场（库）标高及车位长宽限度的车辆不得进入车库，进入场库的车辆应爱护场库内的设备设施，若发生意外碰撞，造成损失，责任人承担赔偿。请勿在停车库或停车场范围内洗车、修车加油或清理杂物，漏油、漏水车辆请勿进入场库。

八、业主、物业使用人应将非机动车辆自行锁好，在指定停放处停放。对园区公共区域长年停放不使用的非机动车辆，物业服务公司可在公告15天后进行清理，清理一年后仍无人认领的报请派出所或业主委员会作报废处理。

九、业主及住户应教导子女和同住的未成年人遵守小区管理规定，勿在道路上骑车嬉戏、追逐，以免发生危险。

十、物业公司将收取停车场的管理费用，主要用于支付停车场的能源费，易耗品，公共车道的清洗费和秩序管理员的人员工资和福利费用等。

**附件五： 《商铺管理约定》**

瑞福园项目是全体业主共同的家园，为维护小区商业的整体环境和公共秩序，为业主、物业使用人创造舒适、安全、文明的生活环境，全体业主共同订立并承诺履行本约定：

一、商铺经营者不得超出门、窗外墙摆卖、经营、堆放货物及杂物、倾倒脏水、散发广告。

二、不在商业街、广场灯具、公共设施、树木上及楼宇之间架空管线，晾晒衣物或悬挂其他物品。

三、不在商业街和广场搭建临时建筑物、构筑物，未经工商、行政执法等政府有关部门批准不得设置户外广告、张贴栏、霓虹灯。

四、保持门前卫生清洁，经营过程中产生的非生活垃圾（如：泔水、医疗垃圾等），应按相关法规与环卫等部门签订相关协议并自行承担由此产生的清运费用。

五、商铺运送货物的车辆须从物业服务机构指定通道通行。

六、商铺室外装饰装修禁止性约定，包含但不限于下列情形：

1.装修施工时严禁改变公共区域的使用功能和设计风格；

2.不在公用部位搭建、施工、私自占用通廊等公用部位；

3.不在商业街和广场搭建临时建筑物、构筑物。按建设单位设计的原招牌尺寸和在规定的区域范围内设置户外广告、张贴栏、霓虹灯，不得越界；

4.装修施工区域做好防护，不得将装修材料堆置在商业街和道路上面；

5.灯光设置以不影响相邻业主为度。

七、装修时应当保证消防设施设备的使用功能；

八、商铺工作人员的个人信息需到物业服务机构登记备案。商铺业主需告知商铺工作人员一同遵守本约定。

**附件六： 《宠物饲养管理约定》**

瑞福园是全体业主共同的家园，为维护小区的安宁、整洁和祥和，规范小区内各业主（使用人）的宠物饲养行为，防止各种动物传染性疾病（主要指狂犬病、禽流感）的发生，保障小区居民的身体健康和人身安全，全体业主共同订立并承诺履行本约定：

一、小区内各业主（使用人）养犬，须持有北京市城管部门核发的《养犬许可证》和北京市兽医防疫部门发放的《犬类免疫证》，并到物业服务公司（管理处）登记备案。

二、小区内各业主（使用人）饲养的宠物（包括犬和猫），应按市兽医防疫部门的规定定期到市兽医防疫部门或授权的下属市兽医防疫机构为宠物注射疫苗。

三、小区内各业主（使用人）不得饲养烈性犬和大型犬。

四、小区内各业主（使用人）携带犬只、猫等宠物到户外活动时，必须遵守以下规定：

1、为犬只佩带市城管部门制作并发放的牌号；

2、为犬只佩带犬链并由成人牵领、看管，不能任其随处走动；

3、犬、猫不可随处大、小便，如有发生须由该宠物的饲养人负责清理干净。

五、禁止携带犬只、猫等宠物出入下列公共场区：区域内各办公、维修场所、活动室、托儿所、小超市、便利店等。

六、小区内居民养犬、养猫及鸟类宠物不得妨害他人，犬吠、猫叫、鸟鸣影响他人正常工作和休息时，饲养人应当采取有效措施予以制止。

七、犬只、猫咬伤或抓伤他人时，饲养人应当立即带伤者到附近的卫生了防疫机构或医院进行治疗和注射狂犬病疫苗，并将犬只、猫送市兽医防疫部门留验观察，伤者的有关医疗费、交通费及精神损失费等相关费用均由饲养人承担，后果严重的，饲养人还需承担相应的法律责任。

八、在本物业区域内，物业公司将不定期进行灭鼠药投放、虫害喷药等工作，请各宠物饲养人留意您的宠物安全，否则，造成宠物死亡，物业公司概不负责。

**承 诺 书**

本人为 号楼 单元 号房屋的买受人，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：

本人确认已详细阅读贵司制定的《临时管理规约》（以下称“临时规约”）及《前期物业服务合同》条款内容，并承诺严格遵守该合同条款。

本人同意遵守并倡导其他业主及物业使用人遵守临时规约；

本人同意承担违反临时规约的相应责任，并同意对该物业的使用人违反临时规约的行为承担连带责任；

本人同意由贵司选定的前期物业服务公司对该物业公用部分进行查验，并认可查验结果；

本人同意转让该物业时取得物业继受人签署的本临时规约承诺书并送交开发商或物业服务公司，开发商或物业服务公司收到物业继受人签署的承诺书前，本人/本公司承诺仍然继续有效，且效力及于新的物业继受人。

承诺人（签名）：

日 期： 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**

（如：该共有产权住房公共管道检修口、柱子、变电箱等有遮挡或妨碍房屋正常使用的情况）

**详见环境因素文件**

**附件十三 补充协议**

甲方（建设单位）：北京国瑞德恒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、本项目原为自住型商品住房项目，已按照政府相关规定转化为共有产权住房。

2、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。

3、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2.8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。

2、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，**【包括】**已支付的房价款和逾期应支付的房价款。

**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/组合贷款：

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；余款按照附件五的约定申请贷款（下称“贷款”）。批贷金额以银行/公积金管理机构的最新政策为准，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】**日内向商业银行或公积金管理机构委托的贷款银行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**【46-60日】**内付清全部房价款；逾期超过**【15】**日仍未付清的，甲方有权解除合同；甲方不解除的，应当按未付房价款金额**【每日万分之二】**的标准向甲方支付违约金，自第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乙方于扣款之日起**【5】**日内全部偿还甲方代还款项的，免收违约金。

②乙方于扣款之日起第**【6】**日至第**【30】**日内全部偿还甲方代还款项的，按中国人民银行同期贷款利率支付代垫期间的利息。

③乙方于扣款之日起超出**【30】**日仍未全部偿还甲方代还款项的，按中国人民银行同期贷款利率支付代垫期间的利息，以及代还金额**【10%】**的违约金，同时甲方还有权解除合同。

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**【15】**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**【15】**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，**【视为乙方根本违约】**，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甲方的实际损失】**，乙方按此承担赔偿责任。

**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】**合同约定的交用范围，该等设施的交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】**代交下列第（1） 、（2） 、（3）、（4）种税费，并在接收房屋的同时缴纳；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。

3.3主合同第十一条“交付时间和手续”第（三）款“查验房屋”第2项**【不再适用】**。

**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为配合国家级重大工程的施工及国家级活动的召开而导致的延误；

2.5突发性公共事件或法律政策变动的限制；

2.6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，**【视为房屋已交付】**，交付时间为甲方交付文件确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擅自改动设备、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】**是指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。

2、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。

3、如因甲方的责任，乙方未能在约定期限内取得不动产权证的处理方式为：合同继续履行，自第**【721】**日开始，甲方按乙方全部已付房价款每日**【万分之二】**的标准向乙方支付违约金。

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：**【北京国瑞物业服务有限公司】**；资质证号为：**【（建）第116001号】**；资质等级为：**【壹级】**。

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。

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、地下规划停车库，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人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、地下规划停车库，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20日内】**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20日内】**向乙方返还全部已付房价款，并按乙方全部已付房价款的**【百分之五】**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；房屋已交付的，乙方还应当按全部房价款每日**【万分之二】**的标准向甲方支付房屋使用费（自房屋交付之日起算，至房屋实际交还甲方之日止）。

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**【15】**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，而乙方自发生该等事由之日起**【30】**日内未向甲方和丙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/诉讼起诉文件送达另一方之日】**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/或诉讼文书退回之日】**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。

**第二十四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，不存在不合理地减轻、免除、加重任何一方责任或不合理地排除任何一方主要权利的情况。

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

补充协议之附件——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：

1. 项目7号楼首层二层设计有菜市场、8#楼首层设计有物业，在符合国家标准的前提下，仍可能对相邻的住宅产生影响；
2. 本项目F1住宅混合公建用地，在1#2#3#楼北侧、1#4#7#8#楼西侧设有商业单体，可能对相邻楼栋产生车辆灯光、噪音、视线等影响。
3. 本期设有地下车库出入口3处。第一处位于2#住宅楼东北侧；第二处位于7#住宅楼东侧；第三处位于8#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。
4. 本期设有消防出入口2处，一处位于场地北侧的2#住宅楼东北侧；另一处位于场地南侧的8#住宅楼西侧，启用此出入口时可能对相邻楼栋产生车辆灯光、噪音、视线等影响。
5. 本期设有人行主出入口2处，分别位于1#住宅楼东北侧及2#住宅楼西北侧，可能对相邻栋产生噪音、视线等影响。
6. 本期规划设地上自行车存放处，位于住宅楼座周边，可能对相邻楼栋产生噪音、视线等影响。
7. 根据人防和地下车库人员疏散的相关规范要求，本期设有人防出入口兼地下车库人员疏散（或设备机房）室外出入口3处，分别位于：

1#出入口：6#住宅楼南侧中间位置；

2#出入口：5#住宅楼南侧、6#住宅楼东侧，距离楼座有一定距离；

3#出入口：3#住宅楼正南侧，距离楼座有一定距离；

使用时可能对相邻楼栋产生噪音、视线、采光等影响。

1. 2#楼西山墙、4#楼东山墙及5#楼西山墙设有自行车坡道，使用时可能对相邻楼栋产生噪音、视线、采光等影响。
2. 本期地面设有开闭站及配电室3处。其中开闭站位于7#住宅楼北侧；配电室一处位于1#住宅楼南侧、4#住宅楼北侧；第二处位于8#住宅楼北侧。使用时可能对相邻楼栋产生噪音、视线、采光等影响。
3. 为满足地下空间通风换气的要求，本期地下车库（地下空间）设有多处进、排风竖井分别位于： 1#住宅楼东南侧（3#住宅楼西北侧）、4#住宅楼西北侧、5#住宅楼东北侧、5#住宅楼南侧、7#住宅楼西北侧及8#住宅楼东北侧，使用时可能对相邻楼栋产生噪音、视线、采光等影响。
4. 小区集中供暖锅炉房位于8#住宅楼东北侧地下车库一层，并在8#住宅楼的东北侧设有地下锅楼房泄爆口一处及沿着8#住宅楼东侧山墙设有通向屋面烟囱一处，用时可能对相邻楼栋产生噪音、视线、采光等影响。
5. 为满足社区燃气使用需求，本期设有燃气表间1处，位于地下一层车库8#住宅楼北侧，用时可能会对相邻楼栋产生影响。
6. 为了满足社区供水需求，本期地下空间设有生活及中水水泵房1处，6#住宅楼车库地下一层东侧，可能对相邻楼栋产生噪音等影响。
7. 为了满足社区消防需求，本期地下空间设有消防水泵房1处，4#住宅楼车库地下一层北侧，可能对相邻楼栋产生噪音等影响。
8. 为满足社区排水调度需求，本期设有雨水调蓄池2处，一处位于1#住宅楼南侧，一处位于8#住宅楼西侧，可能对相邻楼栋产生噪音影响。
9. 为了满足社区供电需求，本期设有高基变配电室1处，位于5#住宅楼车库地下一层北侧，可能对相邻楼栋产生噪音、视线等影响。
10. 为满足社区消防需求，本期每栋住宅楼均设有消防登高操作场地， 位于每栋住宅楼的北侧，紧急情况下投入使用时可能对相邻楼栋产生噪音等影响
11. 本期设有化粪池4处，化粪池上做绿化处理，分别位于： 3#住宅楼东南角； 4#住宅楼南北两侧、5#住宅楼东北角，可能对相邻楼栋产生气味等影响
12. 本期建筑楼体存在门厅、雨棚、屋檐等设计造型，可能对相邻单元产生视线、采光等影响。
13. 本期建筑楼内电梯前室、电梯厅、楼梯及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视线遮挡、噪音及其他不利影响。
14. 园区部分水景可能对相邻楼栋产生噪声、灯光、视线等影响。
15. 1#2#3#4#5#6#8#住宅楼A1、A2、A2’、A3、A3’户型客厅、卧室外侧均设置地下窗井，距地高度1米，可能对首层住户有影响。
16. 1#2#3#4#5#6#7#8#住宅楼A1户型北侧把角卧室及客厅，A2、A2’户型次卧外侧均有出挑空调板，对户型采光有一定影响。
17. 1#2#3#4#5#6#7#8#住宅楼A2、A2’户型厨房采光不佳。
18. 在本项目周边或本项目范围内凡规划性质为建设用地的任何预留地或项目，将进行后续建设工作，其规划建设均以政府有关部门最终审定的规划方案为准
19. 项目周边有市政道路的建设，临近楼栋可能产生噪声等影响；

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）：