

合同编号：

深圳市配售型保障性住房买卖合同
(现售)示范文本(征求意见稿)

深圳市住房和建设局

202 年

目录

特别提示

承诺书

第一条 [订约依据与基础]

第二条 [承诺]

第三条 [项目建设情况]

第四条 [标的房地产情况]

第五条 [建筑物区划内共有部分权利的约定]

第六条 [关于建筑区划内规划停车位的约定]

第七条 [计价方式、价款]

第八条 [付款方式及相关处理]

第九条 [乙方逾期付款的违约责任]

第十条 [付款票据]

第十一条 [合同备案与不动产登记]

第十二条 [延期办证的违约责任]

第十三条 [交付时间和办法]

第十四条 [交付文件]

第十五条 [逾期交付责任]

第十六条 [权利瑕疵之担保]

第十七条 [保修责任]

第十八条 [质量]

第十九条 [装饰装修及设备标准]

第二十条 [结构与用途禁制承诺]

第二十一条 [前期物业服务]

第二十二条 [合同解除]

第二十三条 [文件便利]

第二十四条 [送达]

第二十五条 [信息保护]

第二十六条 [附件]

第二十七条 [不可抗力]

第二十八条 [争议处理]

第二十九条 [合同形式]

第三十条 [特别说明]

第三十一条 [合同数量及持有]

第三十二条 [生效]

附件

附图

特别提示

1. 在签订本《深圳市配售型保障性住房买卖合同（现售）》（以下简称“本合同”）之前，乙方应当充分了解《深圳市配售型保障性住房管理办法》等深圳市住房保障法规、规章及政策的规定，及本合同标的房地产实行产权封闭管理的限制性规定，愿意受其约束并履行相应义务。

2. 在本合同签订之前，甲方应当就合同重大事项对乙方尽到提示义务，乙方应仔细阅读合同条款，特别是具有选择性、补充性、填充性和修改性的内容。对合同条款或专有术语有疑问时，应当向法律人士进行咨询。

3. 合同当事人可以针对合同中未约定或约定不详的内容，根据本项目的具体情况在相关条款后的空白行中进行补充约定。

4. 本合同文本中所留空格应填写合同当事人自行约定或补充约定的内容。合同空格处无约定内容的，应打斜杠“/”，□内划“√”是对□后的文字做出选择。

5. 本合同需手写填写的空格，应当用钢笔、毛笔、签字笔填写。合同当事人应在本合同的正文、附件、附图中签字、捺手印或盖章。

6. 本合同生效后，未被修改的文本文字及空格处填写的有效文字与符号均视为合同当事人合意内容。合同附件经合同当事人签署后与合同正文具有同等法律效力。

7. 合同当事人可根据实际情况决定本合同原件的份数，在签订时各方应当认真核对，以确保本合同各份内容相同。甲方、乙方都应当至少持有一份合同原件。

8. 未满十八周岁的子女列为共同申请人的不影响其达到规定年龄后享受住房保障优惠政策。本合同签订后，申请人及共同申请人均不得再申请住房保障优惠政策，但有关法律、法规及政策另有规定的除外。

9. 乙方如选择向银行或住房公积金管理机构申请贷款支付购房款的，应在本合同签订前自行向有关机构咨询贷款条件、办理程序、办理时限及申请材料等，并按照本合同约定与银行或住房公积金管理机构签订借款合同或贷款合同。

10. 本项目面向符合条件的居民集中配售两次后有剩余房源的，市住房保障实施机构或者区住房主管部门可以采用常态化方式配售，也可以将房源作为租赁住房面向符合公共租赁住房、保障性租赁住房申请条件的居民配租。

承诺书

乙方承诺已认真阅读本合同及附件，已明确知晓本项目为配售型保障性住房，实行封闭流转制度。同时，乙方接受自本合同签订之日起本项目产权及相关管理将受到以下限制：

1. 封闭管理。配售型保障性住房实施严格封闭管理，禁止以任何方式违法违规将配售型保障性住房变更为商品住房。

2. 应当退出住房的情形和退出方式。乙方自签订本合同之日起，有下列情形之一的，应当退出所购配售型保障性住房：

- (1) 因购买、接受赠与等原因在本市另行拥有自有住房的；
- (2) 乙方户籍均迁出本市的；
- (3) 本合同约定的其他情形。

乙方自签订本合同之日起有前款规定情形之一的，应当自情形发生之日起三十日以内向市住房保障实施机构或者区住房主管部门申请在信息平台进行封闭流转，转让给符合条件的对象。乙方因购买、接受赠与等原因在本市另行拥有的自有住房属于政策性住房的，乙方只能选择保留一套。退出住房属于配售型保障性住房的，可以申请进行封闭流转；属于其他政策性住房的，可以按照有关规定执行。

3. 主动退出住房的情形和退出方式。乙方除应当退出的情形外，确需转让所购配售型保障性住房的，自签订本买卖合同之日起满三年后，可以向市住房保障实施机构或者区住房主管部门申请封闭流转，市住房主管部门可以通过参考价格上限等方式规范转让行为。

4. 特殊情形处置。乙方有下列情形之一的，可以按照《深圳市配售型保障性住房管理办法》有关规定退出所购配售型保障性住房：

- (1) 因银行实现抵押权而处置该套住房的；
- (2) 因人民法院强制执行等原因需处置该套住房的。

5. 抵押。配售型保障性住房不得抵押，但为购买本套住房而向银行及住房公积金管理机构设定的抵押除外。

6. 继承。配售型保障性住房发生继承的，继承人经协商一致，可以选择以下方式之一处理，法律另有规定的除外：

- (1) 继承人未在本市拥有政策性住房的，可以申请将继承的该套住房的产

权份额登记至其名下，该套住房产权性质不变；

(2) 可以按照《深圳市配售型保障性住房管理办法》有关规定退出所购配售型保障性住房，并就售房款进行继承；

(3) 按照《深圳市配售型保障性住房管理办法》及相关规定继续占有、使用该套住房。

7. 骗购法律责任。乙方以隐瞒、虚报、提供虚假材料等方式弄虚作假，或者采取贿赂等不正当手段申请购买配售型保障性住房的，由住房主管部门依法依规处理。自住房主管部门作出处理决定之日起，十年内不得再次申请认购配售型保障性住房。

8. 住房使用管理。乙方持有配售型保障性住房期间，不得出租、擅自转让、擅自抵押、改变住房居住功能、设立居住权等。

9. 乙方权利义务。乙方按照相关法律、法规、规章及政策文件的规定和本合同约定行使业主权利，并承担相应的义务和责任。

本承诺书作为合同不可分割的一部分，与合同具有同等法律效力。

乙方（签字）：

年 月 日

深圳市配售型保障性住房买卖合同 (现售)

甲方(出卖人): _____

统一社会信用代码: _____

资质证书号码: _____

法定代表人: _____ 电话: _____

通讯地址: _____ 邮政编码: _____

委托代理人: _____ 电话: _____

证件类型: _____ 证件号码: _____

通讯地址: _____ 邮政编码: _____

乙方(买受人):

买受人1: _____ 性别: _____

公民身份号码: _____ 所占份额: _____ %

住址: _____

邮政编码: _____ 电话: _____

买受人2: _____ 性别: _____

公民身份号码: _____ 所占份额: _____ %

住址: _____

邮政编码: _____ 电话: _____

买受人3: _____ 性别: _____

公民身份号码: _____ 所占份额: _____ %

住址：_____

邮政编码：_____电话：_____

买受人 4：_____性别：_____

公民身份号码：_____所占份额：_____ %

住址：_____

邮政编码：_____电话：_____

买受人 5：_____性别：_____

公民身份号码：_____所占份额：_____ %

住址：_____

邮政编码：_____电话：_____

第一条 【订约依据与基础】

本合同依据《中华人民共和国民法典》《深圳市配售型保障性住房管理办法》（深府规〔2026〕1号）及相关法律、法规、规章及政策文件的规定，由合同当事人遵循诚实信用原则，在平等、自愿、公平、协商一致的基础上共同订立。

第二条 【承诺】

甲方承诺：甲方向乙方出售的配售型保障性住房为现房，已办理不动产首次登记。

乙方承诺：乙方符合规定的购买条件，保证其在申请购买本项目时所提供的资料无虚假、隐瞒，并自愿遵守相关法律、法规、规章及政策文件的规定。

第三条 【项目建设情况】

甲方与深圳市规划和自然资源主管部门或土地使用权转让方签订_____及_____，取得位于深圳市_____区_____（街道）_____路，宗地编号为_____，土地面积_____平方米的土地使用权。根据土地使用权出让合同或者相关划拨证明文件，该地块土地用途为_____，建筑容积率为_____；建设用地使用权期限自_____年_____月_____日起至_____年_____月_____日止；甲方经批准在该地块上兴建本项目，项目名称为_____。

第四条 【标的房地产情况】

坐落于深圳市_____区_____（街道）_____路_____（项目名称）中的_____，《不动产权证书》编号：_____，是本合同标的房地产（以下称本房地产）。

本房地产的登记信息如下：房屋名称为_____（与《不动产权证书》记载的“房屋坐落”或“项目名称+房号”一致）；用途为住宅；建筑面积为_____平方米，套内建筑面积为_____平方米（上述面积均以深圳市不动产登记机构首次登记确认的面积为准）。

本房地产的具体楼层、位置及尺寸见所附总平面图、立面图、楼层平面图、楼层剖面图及分户平面图；有关建筑面积、套内建筑面积、公用建筑面积分摊的详细计算规则及依据，详见附件一（《房屋套内建筑面积测绘图》《房屋共有建筑面积汇总表》）

本项目共用设施及附属配套项目见附件二。

第五条 【建筑物区划内共有部分权利的约定】

本房地产转让时,甲方对建筑物区划内共有部分权利所拥有的共有和共同管理的权利同时转让,但法律、法规明确规定的除外。

本合同所称建筑物区划内共有部分,是指建筑物内的住宅、经营性用房等专有部分以外的共有部分,主要包括:

1. 建筑物的基础、承重结构、外墙、屋顶等基本结构部分;
2. 通道、电梯、楼梯、大堂等公共通行部分;
3. 消防、公共照明等附属设施、设备;
4. 避难层、设备层、架空层或者设备间等结构部分;
5. 建筑区划内的道路(属于城镇公共道路除外);
6. 建筑区划内的绿地(属于城镇公共绿地或者明示属于个人的除外);
7. 建筑区划内的其他公共场所、公共设施和物业服务用房;
8. 占用业主共有的道路或者其他场地用于停放汽车的车位;
9. 其他既不属于建筑物专有部分,也不属于市政公用部分或者其他权利人所有的场所及设施。

依法属于业主共有的部分及设施、设备不得通过补充协议等形式变更权益。

第六条 【关于建筑区划内规划停车位的约定】

根据本项目《建设用地规划许可证》《建设工程规划许可证》,项目规划停车位共计_____个,其中,地上_____个,地下_____个。根据《中华人民共和国民法典》规定,本项目建筑区划内,规划用于停放汽车的车位、车库应当首先满足业主的需要,其权益归_____所有。

第七条 【计价方式、价款】

本房地产按建筑面积计价,单价为每平方米人民币_____元(小写)(含装修价格_____元/平方米,装修标准见附件三),乙方支付的总价款为人民币(大写)____佰 ____拾 ____万 ____仟 ____佰____拾 ____元(小写 _____元)(含装修总价款_____元)。

前款所述总价款是指乙方向甲方支付的全部购房款,不包括买卖所产生的各类税费。双方应当按照国家的有关规定,向相关部门缴纳因本房地产买卖发生的税费。甲方如向乙方收取、代收因买卖行为产生的各种税费及费用,应向乙方提供收取、代收各种税费的政策文件,并征得乙方的同意,否则乙方有权拒绝或者依法向相关部门直接缴付。

第八条 【付款方式及相关处理】

(一) 乙方采取下列第____种方式付款:

1. 一次性付款:

签订本合同之日起____日内一次性付清本房地产总价款, 共计:

人民币____佰____拾____万____仟____佰____拾____元(小写____元)。

2. 分期付款:

自签订本合同之日起____日内支付本房地产总价款的____%(含认购金),
即:

人民币____佰____拾____万____仟____佰____拾____元(小写____元)。

剩余房款分期支付, 支付时间及价款约定如下: _____。

3. 按揭方式付款:

签订本合同之日起____日内首期支付本房地产总价款的____%(含认购金),
即:

人民币____佰____拾____万____仟____佰____拾____元(小写____元)。

签订本合同之日起____日内办理银行或住房公积金管理机构贷款并向甲方
支付剩余价款, 即:

人民币____佰____拾____万____仟____佰____拾____元(小写____元)。

若银行或住房公积金管理机构批准的贷款金额不足以支付剩余价款的, 乙方
应在银行或住房公积金管理机构作出批准之日起____日内一次性向甲方补足。
无法办理按揭贷款的, 乙方应在银行或住房公积金管理机构作出不予批准之日起
日内向甲方一次性付清全部房款。

(二) 甲方采取以下收款方式

☐ 甲方指定收款账户:

收款单位:

开户银行:

银行账号:

☐ 甲方为政府机关, 买受人一次性付清购房款的, 应按非税缴款通知书(或
甲方指定的付款方式)的要求一次性付清购房款; 买受人按揭贷款的, 按非税缴
款通知书(或甲方指定的付款方式)的要求支付首期购房款后, 应自行前往银行
或住房公积金管理机构办理按揭贷款手续。

(三) 未能订立本房地产担保贷款合同的处理:

1. 不论何方原因导致未能订立本房地产担保贷款合同，甲乙双方同意继续履行本合同的，甲乙双方可重新约定付款方式。

2. 因乙方或甲方原因未能订立本房地产担保贷款合同并导致本合同不能继续履行的，对方可以要求解除合同。由于甲方原因导致合同无法履行的，甲方应当将收受的购房款及其利息（参照行为发生时中国人民银行公布的活期存款利率的标准）返还乙方。

3. 因不可抗力未能订立本房地产担保贷款合同并导致本合同不能继续履行的，甲乙双方均有权要求变更或解除合同。解除合同的，甲方应当将收受的购房款及其利息（参照行为发生时中国人民银行公布的活期存款利率的标准）返还乙方。

4. 在订立本房地产担保贷款合同过程中，发生了甲乙双方无法预见的、不属于商业风险的重大变化，继续履行合同对于当事人一方明显不公平的，受不利影响的当事人可以与对方重新协商；协商不成的，双方均有权依据本合同第二十八条约定处理。解除本合同的，甲方应当将收受的购房款及其利息（参照行为发生时中国人民银行公布的活期存款利率的标准）返还乙方。

第九条 【乙方逾期付款的违约责任】

除不可抗力外，乙方未按本合同第八条约定的期限付款，双方同意按照下列第_____种方式处理：

（一）按照逾期时间和欠款比例，分别处理（1和2不作累加）。

1. 逾期在90日之内，或逾期超过90日但逾期应付款的金额未达到本房地产总价款的20%的：自约定的应付款期限届满之日起至实际全额支付应付款之日止，乙方按日向甲方支付逾期应付款万分之一的违约金，合同继续履行。

2. 逾期超过90日，且逾期应付款的金额达到本房地产总价款的20%，甲方有权要求乙方支付本房地产总价款或者在应付款期限届满之日起半年内解除合同。甲方解除合同的，应当书面通知乙方，乙方应当按照累计应付款的3%向甲方支付违约金，同时，甲方退还乙方已付的全部购房款。乙方愿意继续履行合同的，经甲方同意，合同继续履行，自约定的应付款期限届满之日起至实际全额支付应付款之日止，乙方按日计算向甲方支付逾期应付款万分之一的违约金。

本条所称逾期应付款是指依照本合同约定的到期应付款与该期实际已付款的差额。累计应付款是指依照本合同约定的到期应付款总和。

(二) _____

第十条 【付款票据】

乙方支付购房款后甲方应出具票据，付清全部购房款后甲方应开具发票。

第十一条 【合同备案与不动产登记】

甲方应自本合同签订之日起 30 日内向住房主管部门进行备案。如合同当事人依据本合同约定或法律规定解除本合同的，甲方应自本合同解除之日起 30 日内向住房主管部门申请撤销备案。

乙方有权督促甲方履行备案与撤销备案义务。如甲方未履行此项义务，造成乙方损失的，应当承担赔偿责任。

甲方应选择下列第____种方式，在将本合同完成备案之日起 240 日内为乙方办理并取得不动产权证书：

1. 书面通知乙方共同向深圳市不动产登记机构申请本房地产转移登记，办理不动产权证书。

2. 乙方书面委托甲方向深圳市不动产登记机构申请本房地产转移登记，办理不动产权证书。乙方应于合同签订时一并提交相关公证委托材料，否则，甲方不承担因此无法或逾期办理不动产权证书的违约责任，相关责任由乙方自行承担。

乙方在接到甲方办理不动产权证书的书面通知后 3 日内，向甲方或甲方指定的第三人提供办理不动产权证书所需的证件资料。

办理不动产权证书的有关税费，按国家、省、市的规定由合同当事人各自承担。

第十二条 【延期办证的违约责任】

因甲方的原因，造成乙方不能按照约定期限取得不动产权证书的，乙方有权选择解除合同。甲方自第十一条约定的办理不动产权证书期限届满之次日起，按日向乙方支付本房地产总价款万分之一的违约金，直至乙方实际办理不动产权证书之日止。

因乙方的原因，造成乙方不能按约定期限取得不动产权证书的，甲方有权选择解除合同。乙方自甲方通知的期限届满之次日起，按日向甲方支付本住房总价款万分之一的违约金，直至实际办理不动产权证书之日止。

第十三条 【交付时间和办法】

(一) 甲方应当于 年 月 日前将本房地产交付给乙方。

(二) 甲乙双方应按下列程序开展本房地产的交付和查验：

1. 甲方向乙方交付前，应发出《入伙通知书》，《入伙通知书》中应注明实际交付的本房地产的套内建筑面积、交付办理期限、交付手续办理地点等。

2. 乙方收到《入伙通知书》后应按《入伙通知书》约定的时间对本房地产进行查验。乙方逾期不查验、不办理交付手续的，视为本房地产已交付，交付时间为《入伙通知书》中规定的交付办理期限届满之日。乙方未收到《入伙通知书》的，以本合同约定的交付日期届满之日为办理交付手续之日。

3. 乙方查验后无异议，或异议部分经协商处理后同意收楼的，应签署《收楼意见书》并注明领取的钥匙数量。乙方签署《收楼意见书》视为本房地产已经实际交付。本房地产的交付时间为乙方签署《收楼意见书》之日。

4. 乙方查验的本房地产存在下列质量问题的，应在《收楼意见书》中列明。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、地面渗漏或开裂严重的；

(2) 管道堵塞；

(3) _____。

甲方对上述质量问题修复完毕后应通知乙方 5 日内对本房地产重新进行查验。乙方重新查验后，仍有异议的，按本合同第二十八条约定处理。

5. 乙方查验后虽有异议，但自查验期限届满之日起 3 日内未在《收楼意见书》中提出的，视为无异议并同意接收本住房。

6. 乙方查验时提出的异议如仅属于本条第(二)款第4项之外的一般质量通病，乙方收到甲方出具承诺整改书后应当签署《收楼意见书》。乙方拒绝签署《收楼意见书》的，除甲方不按承诺及法规要求履行保修责任情况外，查验之日视为本住房交付时间。

(三) 甲方委托物业服务企业办理交付手续的，应向物业服务企业出具《授权委托书》，并监督物业服务企业将该《授权委托书》(原件)放置于办理交付手续现场的显著位置。

第十四条 【交付文件】

甲方应在本房地产交付时向乙方提供有关本房地产的下列文件：

1. 测绘部门确认的竣工面积测绘报告；
2. 法律、法规规定的建设工程竣工验收合格的备案证明文件；
3. 《住房质量保证书》；
4. 《住房使用说明书》；
5. 《收楼意见书》；
6. 《业主临时管理规约》或《业主管理规约》；
7. 物业服务企业出具的物业共有部位、共用设施设备接管查验清单；
8. _____。

上述文件中的第1、2、7项，甲方应向乙方出示原件并提供加盖甲方公章的复印件；第3、4项，应交付加盖甲方公章的原件；第5、6项应由乙方填写或签署。

上述文件不全的，视为不符合交付标准，乙方有权拒绝收楼，由此产生的逾期交付责任由甲方承担。

第十五条 【逾期交付责任】

除本合同另有约定的特殊情况外，甲方如未在本合同第十三条约定的交付期限内将本房地产交付乙方，甲乙双方同意按照下列第_____种方式处理：

（一）按照逾期时间，分别处理（1和2不作累加）。

1. 逾期在 180 日内（含180日），自约定的交付期限届满之日起至实际交付之日止，甲方按日向乙方支付本房地产总价款万分之一的违约金，本合同继续履行；

2. 逾期超过 180 日，乙方有权解除本合同。乙方解除本合同的，应当书面通知甲方。甲方应当自解除本合同通知送达之日起10日内退还乙方已付全部购房款，并自乙方付款之日起，按照行为发生时中国人民银行公布的活期存款利率的标准给付利息；同时，甲方按照本房地产总价款的 3 %向乙方支付违约金。

乙方要求继续履行本合同的，本合同继续履行，自约定的交付期限届满之日起至实际交付之日止，甲方按日计算向乙方支付本房地产总价款万分之一的违约金。

（二）_____

第十六条 【权利瑕疵之担保】

甲方保证本合同当事人以外的其他人不得向乙方主张对本房地产的任何权利。如因乙方原因为购买本房地产依法设立的抵押权除外。由于甲方的原因造成乙方无法取得或者丧失本房地产所有权，或者所有权受到《深圳市配售型保障性住房管理办法》等深圳市住房保障法律、法规、规章及政策文件的规定以外的限

制的，乙方有权解除本合同，甲方应当按照本合同第十五条、二十二条的约定承担责任。

乙方在订立本合同时知道或者应当知道本合同当事人以外的其他人对本房地产享有权利的，不适用前款之约定。

乙方有确切证据证明本合同当事人以外的其他人可能就本房地产主张权利的，可以中止支付相应的价款，但是甲方提供了适当担保的除外。

第十七条 【保修责任】

根据《建设工程质量管理条例》等规定以及《住房质量保证书》承诺的内容，保修期自交付之日起计算，保修期限不低于下列期限：

1. 基础设施工程、房屋建筑的地基基础工程和主体结构工程为设计文件规定的该工程的合理使用年限；

2. 屋面防水工程、有防水要求的卫生间以及房间和外墙面的防渗漏为5年（甲方承诺保修期：_____年）；

3. 墙面、厨房和卫生间地面、地下室、管道保修期为2年（甲方承诺保修期：_____年）；

4. 墙面、顶棚抹灰层脱落、地面空鼓开裂、大面积起砂保修期为2年（甲方承诺保修期：_____年）；

5. 卫生洁具保修期为1年（甲方承诺保修期：_____年）；

6. 供热与供冷系统为2个采暖期、供冷期（甲方承诺保修期：_____个采暖期、供冷期）；

7. 灯具、电器开关保修期为0.5年（甲方承诺保修期：_____年）；

8. 电气管线、给排水管道以及设备安装和装修工程为2年（甲方承诺保修期：_____年）。

本房地产其他项目的保修期限按《住房质量保证书》中的承诺执行，《住房质量保证书》承诺的保修范围和最低保修期限必须符合国家 and 深圳市有关法律、法规的规定及相关标准、规程的要求。

约定标准不得低于相应的国家强制性标准。

在保修期限和范围内的保修费用由甲方负担，但因乙方使用不当或不可抗力等非甲方原因造成的问题除外。

甲方应在收到乙方通知之日起5日内履行保修义务；甲方对保修责任有异议的，应在收到乙方通知之日起5日内通知乙方。甲乙双方可委托双方认可且具有

资质的监理单位予以裁定，也可委托有资质的建设工程质量检测机构予以检测，所有费用由责任方承担。

在保修期内，甲方自收到乙方发出书面保修通知书之日起5日内，甲方既不履行保修义务也不书面提出保修责任异议的，乙方可以自行或聘请他人进行维修，合理的维修费用由甲方承担。

第十八条 【质量】

本房地产在保修期内，因房屋建筑工程质量缺陷造成乙方损失的，甲方应予以赔偿。

乙方在保修期内发现有质量问题的，应通知甲方履行保修义务，甲方应按本合同第十七条的约定履行保修义务。

因质量问题经两次以上维修后仍不能满足正常使用要求的，或乙方认为仍然存在质量问题的，乙方可委托具有政府指定的建设工程质量检测机构检测。检测结果经原设计单位或具有相应资质等级的设计单位复核确认存在质量问题的，乙方有权解除本合同，甲方须承担损害赔偿责任。

本条所涉及检测及复核等费用均可由乙方先行垫付，检测及复核结果为本房地产存在质量问题的，费用由甲方承担。

第十九条 【装饰装修及设备标准】

本房地产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的强制性标准及甲乙双方约定的标准。

甲方应当对样板房的装修装饰材料及其品牌、规格、型号等以书面形式详细说明，并逐项列明是否与销售本房地产一致，置于样板房入口等显要位置。

交付的本房地产的装修部分达不到本合同附件三约定的主要装修标准的，乙方有权要求甲方就未达标准部分进行重新装修。因重新装修而推迟交付使用日期的，按本合同第十五条的约定处理。

甲方交付的本房地产的装置、装修、装饰所用材料的产品质量必须符合国家有关设计、材料和施工的强制性规范，如不符合规范，或对人体有害物质超过国家强制性标准，乙方有权要求甲方予以更换、处理，造成乙方损失的，甲方应当依法承担赔偿责任。甲乙双方对装置、装修、装饰的工程设计、材料质量、工程质量所用材料的产品质量是否符合国家强制性规范存在争议的，乙方可委托由政府指定的机构进行检测，相关的费用由乙方先行垫付。检测结果为不符合国家强制性规范的，检测费用由甲方承担。

第二十条 【结构与用途禁制承诺】

本房地产仅作住宅使用，乙方不得改变其建筑主体结构、承重结构和用途。若违反此约定，乙方应承担恢复原状的责任，造成甲方损失的，应承担赔偿责任。

第二十一条 【前期物业服务】

1. 甲方依法选聘的前期物业服务企业为_____。
2. 前期物业服务合同期限为____年____月____日到____年____月____日。前期物业服务期限未满，但业主大会与物业服务企业签订的物业服务合同生效的，前期物业服务合同终止。
3. 前期物业服务期间，由乙方按每月每平方米建筑面积_____元交纳物业管理费。日常收取的专项维修资金由乙方按政府规定的标准交纳。
4. 甲方应在签订本合同前向乙方明示《前期物业服务合同》和《业主临时管理规约》(或《业主管理规约》)，并将《前期物业服务合同》作为本合同附件。

第二十二条 【合同解除】

合同当事人依约解除本合同的，除按本合同相关条款约定执行外，还应遵守下列约定：

1. 甲方、乙方依约解除本合同的，如果乙方已经入伙，乙方应在收到解除合同通知书之日起 30 日内退出本房地产；逾期退出的，乙方应按日向甲方支付购房总价款的万分之____的违约金。
2. 如果因乙方原因而解除本合同的，自本房地产交付之日起至前述第 1 项规定的应退出本房地产期限届满之日，乙方应按市场参考租金向甲方支付占有使用费；如果本合同因甲方原因而解除，则自本房地产交付之日起至前述第 1 项规定的应退出本房地产期限届满之日，乙方无需向甲方支付占有使用费。
3. 按本合同有关条款约定计算的利息、占有使用费、违约金和损失进行相互抵扣后，甲方应将已收取的购房款的剩余部分退还给乙方。

合同当事人通过本合同第二十八条约定方式解除本合同的，按人民法院或仲裁机构下达的生效法律文书规定执行。

第二十三条 【文件便利】

甲方应当将本项目的土地使用权出让合同书(或划拨决定书)或者其复印件向乙方展示，并有向乙方提供查阅、复印、摘抄以下文件的便利之义务：

1. 《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》；
2. 主管部门批准的总平面图、立面图、楼层平面图、楼层剖面图、分户平

面图；

3. 甲方与物业管理企业签订的《前期物业服务合同》。

第二十四条 【送达】

合同当事人保证在本合同中记载的通讯地址、联系电话均真实有效。本合同载明的地址视为有效的邮寄送达地址，本合同的各项通知和法律文书可以邮寄方式送达。

任何根据本合同发出的文件，均应采用书面形式，通知书如系单位发出应加盖公章，如系自然人发出应有签名。如无盖章或签名，视为未通知。合同当事人选择以下第____方式送达：

1. 邮政快递；
2. 邮寄挂号信；
3. 电子邮件；
4. _____。

任何一方变更通讯地址、联系电话、电子邮箱等的，应在变更之日起____日内书面通知另一方。变更的一方未履行通知义务导致送达不能的，应承担相应的法律责任。

第二十五条 【信息保护】

甲方对乙方信息负有保密义务。法律、行政法规另有规定除外，未经乙方书面同意，甲方及其销售人员和相关工作人员不得对外披露乙方信息，或将乙方信息用于履行本合同之外的其他用途。

第二十六条 【附件】

本合同附件具体包括：

1. 建筑面积计算的规则、《房屋套内建筑面积测绘图》《房屋共有建筑面积汇总表》；
2. 共用设施和附属配套项目及其建成并验收合格时间；
3. 装置、装修、装饰标准；
4. 《前期物业服务合同》《业主临时管理规约》（或《业主管理规约》）；
5. 不利因素及防治措施；
6. 绿色专项承诺；
7. 入伙通知书；
8. 收楼意见书；

9. 申请人及共同申请人一览表;

10. 附图;

11. _____。

本合同的附件与本房地产《认购协议书》均为本合同的组成部分。

第二十七条 [不可抗力]

因不可抗力不能履行本合同的,根据不可抗力的影响,部分或者全部免除责任,但法律另有规定的除外。当事人迟延履行后发生不可抗力的,不能免除责任。

遇有不可抗力的一方不能履行或部分不能履行本合同的,应当及时通知其他合同当事人,并在合理期限内提供书面证明。

第二十八条 [争议处理]

(一)凡因本合同引起的或与本合同有关的任何争议,由双方当事人协商解决,也可通过深圳国际仲裁院调解中心等进行调解。

(二)如若一方当事人不愿协商或调解不成的,应采取下列第_____种方式解决:

1. 提交深圳国际仲裁院进行仲裁。

2. 向有管辖权的人民法院起诉。

第二十九条 [合同形式]

本合同必须采用电脑打印文本,除甲方法定代表人或委托代理人、乙方本人签名及承诺书外,手写部分一律无效。

第三十条 [特别说明]

本合同扉页“特别提示”“承诺书”中的所有条款甲方已对乙方进行了特别说明,乙方亦明确知道并了解有关内容。

第三十一条 [合同数量及持有]

本合同包括附件及附图,共_____页,为一式_____份,甲方执_____份,乙方执_____份,其他交深圳市不动产登记机构用于办理转移登记。每份合同均具有同等法律效力。

第三十二条 [生效]

本合同自甲方法定代表人或委托代理人签字并加盖单位公章、乙方签字并按捺指印之日起生效。

(以下无正文)

甲方（公章）：

法定代表人
或委托代理人（签字）：

乙方（签字）：

签订日期： 年 月 日

.....
合同备案情况：

经办人：

备案机构（公章）

____年____月____日

附件一

1. 本合同建筑面积计算的规则为：

国家规范：《房产测量规范》（GB/T17986.1-2000）

深圳市地方技术规范：《房屋建筑面积测绘技术规范》（SZJG22-2015）

2. 法定机构出具的《房屋套内建筑面积测绘图》

甲方（签章）：

乙方（签名）：

3. 法定机构确认的《房屋共有建筑面积汇总表》

甲方（签章）:

乙方（签名）:

附件二

共用设施和附属配套项目及其竣工验收合格时间：

1.

2.

3.

4.

5.

6.

以上各项竣工验收合格时间为__年__月__日；上述第__项建成后产权归全体业主所有；其他配套设施竣工验收合格后无偿移交政府，产权归政府所有。

甲方（签章）：

乙方（签名）：

附件三：

装置、装修、装饰标准

1. 外墙：（应公示材质、位置、比例，例如：xx 项目 xx 栋 02 层至 15 层采用铝板，占比不低于 80%。）

2. 房屋：

3. 电梯：

（1）产地（2）品牌（3）型号（4）其他

4. 公共区域：

5. 管道：

6. 其他。

甲方（签章）：

乙方（签名）：

附件四

1. 业主临时管理规约（或《业主管理规约》）

前期物业服务合同

附件五

不利因素及防治措施

一、噪声污染

（一）噪声污染情况

（二）建筑隔声情况

（三）噪声污染防治措施

二、其他不利因素（包含：垃圾、臭气、辐射等）

（一）_____情况

（二）_____防治措施

（三）其他

甲方（签章）:

乙方（签名）:

附件六

绿色专项承诺

一、基本信息

1. 绿色建筑：本项目满足《绿色建筑评价标准》(GB/T50378-2019) 的绿色建筑等级：[]

[A 一星级] [B 二星级] [C 三星级 (最高)]。

2. 建筑节能：本项目按照(项目所采用建筑节能标准)进行设计和建设。

3. 装配式建筑：本项目满足(项目所采用装配式建筑技术标准)要求。

二、绿色建筑性能

(一) 安全耐久

1. 空调室外机位是否具备安装、检修和维护条件：[] [A 检修通道]
[B 马道] [C 吊篮固定端] [D预埋件] [E其他]

2. 建筑是否设置安全防护的警示和标识系统：[] [A 是] [B 否]

3. 卫生间、浴室防水防潮

(1) 地面防水层做法：[]

(2) 墙面防潮层做法：[]

(3) 顶棚防潮层做法：[]

4.建筑外门窗的抗风压性能：[]、水密性能：[]

(二) 健康舒适

1. 室内空气品质

(1) 氨、甲醛、苯、总挥发性有机物、氡等室内主要空气污染物浓度与现行国家标准《室内空气质量标准》GB/T18883规定限值相比: [____] [A 限值] [B 比限值低10%] [C 比限值低20%]

(2) 地下车库设置一氧化碳浓度监测装置并与排风设备系统联动: [____]
[A 是] [B 否]

2. 声环境

(1) 外墙空气声隔声性能 R_{w+Ctr} [____dB]

(2) 交通干线两侧卧室、起居室外窗空气声隔声性能 R_{w+Ctr} [____dB]、其他卧室、起居室外窗空气声隔声性能 R_{w+Ctr} [____dB]

(3) 户门空气声隔声性能 R_{w+C} [____dB]

(4) 分户墙空气声隔声性能 R_{w+C} [____dB]、分户楼板空气声隔声性能 R_{w+C} [____dB]

(5) 户内卧室墙空气声隔声性能 R_{w+C} [____dB]

(6) 卧室、起居室的分户楼板撞击声隔声性能 $L_{n,w}$ [____dB]

(三) 生活便利

1. 出行与无障碍

(1) 建筑、室外场地、公共绿地、城市道路相互之间设置连贯无障碍的步行系统: [____] [A 是] [B 否]

(2) 建筑室内公共区域、室外公共活动场地及道路均满足现行《无障碍设计规范》GB50763要求: [____] [A 是] [B 否]

2. 服务设施

(1) 停车场具有电动汽车充电设施或具备充电设施的安装条件: [___] [A 是] [B 否]

(2) 电动汽车停车位数量: [___]

(3) 无障碍汽车停车位数量: [___]

(4) 电动汽车充电桩的车位数占总车位数的比例: [___%]

(5) 自行车停车位数量: [___]

3. 建筑管理系统

(1) 建筑设备管理系统具有自动监控管理功能 [___] [A 是] [B 否]

(2) 建筑设置信息网络系统 [___] [A 是] [B 否] [C 经论证可不设置]

(四) 资源节约

1. 节水器具

(1) 水嘴用水效率等级: [___] [A 一级] [B 二级] [C 三级] [D 未涉及本项]

(2) 坐便器用水效率等级: [___] [A 一级] [B 二级] [C 三级] [D 未涉及本项]

(3) 蹲便器用水效率等级: [___] [A 一级] [B 二级] [C 三级] [D 未涉及本项]

(4) 小便器用水效率等级: [___] [A 一级] [B 二级] [C 三级] [D 未涉及本项]

(5) 淋浴器用水效率等级: [____] [A 一级] [B 二级] [C 三级]
[D 未涉及本项]

2. 非传统水源利用

(1) 非传统水源利用方式: [____] [A 雨水] [B 中水] [C 市政
再生水] [D 其他_____] [E 未涉及本项]

(2) 非传统水源应用于: [____] [A 绿化灌溉] [B 车库及道路冲洗]
[C 洗车用水] [D 冲厕用水] [E 冷却水补水] [F 其他_____]

3. 建筑水耗

(1) 本建筑年度水消耗量: [____]

(注: 本值为在常规状态下, 绿色建筑技术实施后, 根据现行标准要求经测算项目运行的理论水耗值)

4. 节材与绿色建材

(1) 是否全装修交付: [____] [A 是] [B 否]

(2) 绿色建材应用比例: [____] [A 不低于30%] [B 不低于50%] [C
不低于70%] [D 未涉及本项]

5. 节能与可再生能源利用

(1) 围护结构热工性能比 (国家标准节能标准及标准年号) 规定提高幅度
[_____%] 或建筑供暖空调负荷降低幅度 [_____%]

(2) 是否利用可再生能源: [____] [A 是] [B 未涉及本项]

(3) 可再生能源利用比例: [____%]

(4) 可再生能源用途: [____] [A 生活热水] [B 供电] [C 供热
供冷]

(5) 可再生能源应用形式: [] [A 太阳能光热] [B 太阳能光电]
[C 地源热泵] [D 空气源热泵] [E 其他]

(五) 环境宜居

1. 绿地率: [____%]
2. 是否采用包含乔木、灌木、草的复层绿化: [____] [A 是] [B 否]
3. 每100平方米绿地面积的乔木配置数量不少于3株: [____] [A 是]
[B 否]
4. 场地年径流总量控制率: [____]
5. 场地年径流控制率: [____] [A 满足规划指标要求] [B 大于规划指标要求]

三、建筑节能

(一) 墙体

1. 保温形式 [____] [A 外保温] [B 内保温] [C 夹芯保温] [D 其他 ____]
2. 保温材料名称 [____] [A 挤塑聚苯乙烯发泡板] [B 模塑聚苯乙烯发泡板] [C 聚氨酯发泡] [D 岩棉] [E 玻璃棉毡] [F 保温浆料]
[G 其他 _____]
3. 保温材料性能: 密度 [____ kg/m³], 燃烧性能 [____ h], 导热系数 [____ W/m · k],
保温材料层厚度 [____ mm]

(二) 屋面

1. 保温(隔热)形式 [____] [A 坡屋顶] [B 平屋顶] [C 坡屋顶、

平屋顶混合] [D有架空屋面板] [E 保温层与防水层倒置] [F 其他
_____]

2. 保温材料名称 [_____] [A 挤塑聚苯乙烯发泡板] [B 聚氨酯发泡]
[C加气砼砌块] [D 憎水珍珠岩] [E 其他__]

3. 保温材料性能：密度 [kg/m^3]、导热系数 [$\text{W/m} \cdot \text{k}$]、吸水率
[____%]、保温材料层厚度 [____mm]

(三) 外门窗(幕墙)

1. 玻璃类型 [____] [A 普通单层玻璃] [B 普通镀膜玻璃] [C 普
通中空玻璃] [D Low-E中空玻璃] [E 其他__]

2. 玻璃厚度 [_____]

3. 型材类型 [_____] [A 普通铝合金] [B 断热桥铝合金] [C 塑
钢] [D 其他]

4. 外遮阳形式：[____] [A 水平百叶遮阳] [B 水平挡板遮阳] [C
垂直百叶遮阳] [D 垂直挡板遮阳] [E 垂直卷帘遮阳] [F 其他
_____]

5. 门窗和透明幕墙性能：传热系数 [$\text{w/m}^2 \cdot \text{k}$]、遮阳系数 [____%]、
玻璃可见光透射比 [____]、气密性能 [____]

(四) 空调、通风系统

1. 空调冷热源类型：[_____] [A 压缩式冷水(热泵)机组] [B 分体
式房间空调器] [C 多联机] [D 其他]

2. 送、排风系统形式: [_____] [A 自然通风系统] [B 机械送排风系统] [C 机械排风、自然进风系统] [D 设有排风余热回收装置的机械送排风系统] [E 其他 _____]

(五) 建筑能耗

1. 本建筑单位建筑面积年度能源消耗量: [_____]

(注: 本值为在常规状态下, 绿色建筑技术实施后, 根据现行标准要求经测算项目运行的理论能耗值。)

四、装配式建筑

1. 本项目是否为装配式建筑项目: [_____] [A 是] [B 未涉及本项]

2. 预制构件的种类: [_____] [A 预制凸窗] [B 预制外墙板] [C 叠合楼板] [D 预制楼梯] [E 预制阳台] [F 钢筋桁架楼承板] [G 预制剪力墙] [H 预制梁] [I 预制柱] [G 其他]

3. 装配式装修的种类: [_____] [A 装配式吊顶] [B 装配式内隔墙] [C 整体厨房] [D 整体卫生间] [E 其他 _____]

甲方(签章):

乙方(签名):

附件七：

入伙通知书

_____女士/先生：

您购买的_____栋__单元_____号房已于_____年__月__日通过竣工验收，并于_____年__月__日取得法律法规规定的建设工程竣工验收合格的备案证明文件，已具备入伙条件。

本房地产建筑面积：_____；

套内建筑面积：_____；

交付办理期限：_____年__月__日至_____年__月__日

交付手续办理地点：_____。

请您携带身份证和《深圳市配售型保障性住房买卖合同（现售）》原件等文件前来办理入伙手续。请您在本通知交付办理期限内对本房地产进行查验。如有异议，应当在查验期限届满之日起__日内在《收楼意见书》中提出；逾期不提出异议，视为同意接收本房地产。

如果您不能亲自前来，可委托他人代办。代办时，除应带齐相关的文件外，还应带上您的委托书和身份证。乙方逾期未办理交付手续的，视为本房地产已交付，交付日期为本通知交付办理截止日期。

如有任何疑问，请致电咨询，电话：_____。

特此通知。

甲方（全称）

年 月 日

附件八：

收楼意见书

接收物业单元：_____第 栋 单元 号房

乙方姓名：_____电话：_____

甲方移交代理人姓名：_____电话：_____

☐经现场查验，乙方认为甲方交付的前述物业符合签订的《深圳市配售型保障性住房买卖合同（现售）》约定的交付标准，同意收楼。

☐经现场查验，乙方认为甲方交付的前述物业存在下列问题需进行整改：

甲方交付的物业“三表”读数为：水表：_____、电表：_____、气表：_____。

乙方从甲方（或甲方委托的物业服务企业）处收取钥匙一共 _____把。

本收楼意见书一式三份，甲方、乙方、物业服务企业各执一份。如果经查验认为接收的物业符合约定交付标准的，乙方一经签署本收楼意见书，即视为办理正式入伙手续。

乙方（签名）：_____ 甲方移交代理人（签名）：_____

甲方或委托的物业服务企业（盖章）

年 月 日

附件九：

申请人及共同申请人一览表

序号	姓 名	性别	年龄	身份证号码	是否 作为乙方 (买受人)	与申请人 关系
1						
2						
3						
4						
5						
6						
7						
8						

本附件内容由申请人及成年共同申请人予以确认。

签字：

附图

1. 总平面图（图中最小文字、数字应大于六号字）；
2. 立面图（图中最小文字、数字应大于六号字）；
3. 楼层平面图（图中最小文字、数字应大于六号字）；
4. 楼层剖面图（图中最小文字、数字应大于六号字）；
5. 分户平面图（图中最小文字、数字应大于六号字）；
6. 物业服务用房位置图。

甲方（签章）：

乙方（签名）：