

资产交易合同

(交易范本)

标的名称：A817-0613 号地块 3 栋 1 单元酒店房产

2025 年 08 月



本合同当事人

转让方（以下简称甲方）：星河实业（深圳）有限公司

注册地址/住所：深圳市龙华区民治街道民乐社区星河 WORLD 二期 C 栋 1406B

法定代表人：刘世成

联系方式：13922866788

受让方（以下简称乙方）：

注册地址/住所：

法定代表人：

联系方式：

根据《中华人民共和国民法典》等相关法律、法规、规章的规定，甲乙双方遵循自愿、公平、诚实信用的原则，经友好协商，就甲方向乙方转让其拥有的 A817-0613 号地块 3 栋 1 单元酒店房产相关事宜达成一致，签订本交易合同（以下简称“本合同”）如下：

第一条 定义与释义

除非本合同中另有约定，本合同中的有关词语含义如下：

1.1 转让方：是指星河实业（深圳）有限公司，即甲方；

1.2 受让方：是指 _____，即乙方；

1.3 深圳联合产权交易所：是指承担资产交易的场所及其主体深圳联合产权交易所股份有限公司；

1.4 资产转让：是指甲方将其持有的标的资产（即位于 A817-0613 号地块 3 栋 1 单元酒店物业）转让给乙方；

1.5 转让价款：本合同下甲方转让其所持有的标的资产，自乙方获得的该标的资产的对价。

1.6 保证金：指在本合同签订前，乙方按照甲方和深圳联合产权交易所的要求，支付至深圳联合产权交易所指定账户的、作为乙方提出受让意向的担保，并表明其资信状况及履约能力的 5,000.00 万元人民币 交易保证金；

1.7 登记机关：指依法具有登记权限的主管部门；

1.8 交易费用：指转让方和/或受让方就转让标的资产或谈判、准备、签署本合同和/或本合同下的任何文件、或履行、完成本合同下交易而发生的，包括取得必要或适当的任何政府部门或第三方的豁免、同意或批准而发生的费用及支出；以及产权交易机构、经纪人或中间人费用等所有现款支出和费用的总额。

1.9 产权交易凭证：指深圳联合产权交易所就标的资产转让事项出具的用于表明交易完成的交易凭证。

除非另有明确规定，在本合同中，应适用如下解释规则：

1.10 货币：在本合同中的货币单位均为人民币。

1.11 包括：指包括但不限于。

第二条 标的资产

2.1 本合同标的资产为甲方所持有的星河开市客环球商业中心 3 栋 1 单元建筑面积 44,949.33 平方米酒店物业。

2.2 标的资产坐落于深圳市龙华区民治街道人民路北侧，新区大道西侧，土地用途为商业用地，土地使用年限至 2061 年 3 月 8 日。标的资产共 22 层，建筑面积合计为 44,949.33 平方米，均为现房，已取得深圳市竣工验收备案收文回执（编号为 J14M00032502190001），用途为酒店，具体明细详见附件 1。

标的资产使用现状：标的资产在装修施工中，尚未投入使用。

标的资产暂未办理初始登记及不动产权证，产权须整体登记（即一本不动产权证），且仅限整体转让。

2.3 标的资产交付标准详见附件 2。本合同签订后，甲乙双方可另行协商变更交付标准，具体以双方书面确认为准。

2.4 标的资产上未设定任何形式的担保，包括但不限于抵押、或任何影响标的资

产转让的限制或义务。标的资产也未被任何有权机构采取查封等强制性措施。

2.5 本合同签订前，乙方已实地查看了全部标的资产，对全部标的资产的结构形式、户型、层高、朝向、建设标准、室内外交付标准、交通动线、使用现状、所涉及的日照、采光、通风、噪音、粉尘、周边配套设施（包括但不限于道路等）等外部所有的自然环境和人文环境已充分了解并愿意接受；乙方确认其自愿按本合同约定整体受让标的资产。

第三条 转让的前提条件

3.1 甲方依法就本合同所涉及的标的资产已履行了内部决策等相关程序。

3.2 乙方已详细了解标的资产的转让信息及现状，并同意按照甲方提出的受让条件及本合同约定整体受让标的资产。

3.3 乙方依本合同的约定受让甲方所拥有的标的资产。

第四条 转让方式

标的资产通过深圳联合产权交易所公开发布转让信息征集意向受让方，采用（协议转让/网络竞价等）的方式实施交易，确定受让方和转让价格，签订资产交易合同。

第五条 转让价款及交易安排

5.1 交易方式

标的资产仅限整体转让，甲方按本合同约定将标的资产整体转让给乙方。

5.2 转让价格

甲方将标的资产以人民币（大写）_____元〔即：人民币（小写）_____元〕（以下简称“转让价款”）转让给乙方。

5.3 交易安排

5.3.1 本合同签订前，乙方已向深圳联合产权交易所交纳保证金¥5,000.00万元（人民币伍仟万元整）。在甲乙双方签署本合同后4个工作日内，甲方和乙方应分别足额支付深圳联合产权交易所就本次交易收取的产权交易服务费，深圳联合产权交

易所在收齐交易双方服务费后 1 个工作日内，将保证金¥5,000.00 万元（人民币伍仟万元整）直接无息转入甲方指定收款账户，甲方指定收款账户实际收到的保证金自动转为本合同项下的转让价款。

5.3.2 乙方应在本合同签订之日起 5 个工作日内将转让价款的 50%（¥_____元，大写人民币_____元整）支付至甲方指定收款账户。在保证金全额划付至甲方指定收款账户的情况下，乙方还应另行支付_____元（大写_____元整）至甲方指定收款账户，如保证金未能全额划付至甲方指定收款账户的，差额部分由乙方补足。

5.3.3 甲乙双方应在本合同签订之日起 4 个工作日内将甲方指定的、以甲方名义开立的银行账户设立为双方共管账户（以下简称共管账户），共管方式为甲乙双方共同将该账户的全部网银 U 盾、支票及支票密码器放置于甲方指定办公场所的保险柜中，甲方保管保险柜密码，乙方保管保险柜钥匙，该保险柜需同时具备密码和钥匙才能开启。乙方并应在本合同签订之日起 5 个工作日内将剩余转让价款的 50%¥_____元（人民币_____元整）支付至共管账户。

5.3.4 乙方按本合同 5.3.2 及 5.3.3 条约定足额支付转让价款，且甲方办理完毕标的资产不动产权证后 10 个工作日内，甲乙双方就标的资产签订《深圳市房地产买卖合同》及其补充协议等配套文件（即“网签协议”，内容详见附件 3）并办理网签备案手续。网签备案手续办理完毕后 10 个工作日内，甲乙双方互相配合办理标的资产的不动产过户登记手续并向登记机关递交相关产权转移登记申请（登记机关审核的时间不包括在内）。

因办理标的资产网签备案及不动产权转移登记等手续而产生的各项税、费，由甲乙双方依照法律法规的规定各自承担。

5.3.5 标的资产办理完毕网签备案及不动产过户登记手续后 5 个工作日内，乙方应配合甲方将转让价款的 30%¥_____元（大写人民币_____元整）自甲乙双方共管账户解付至甲方指定收款账户（总体支付至转让价款的 80%）。

5.3.6 在甲方指定收款账户收讫 80%转让价款且共管账户存有乙方支付的 20%转让价款的前提下（以下简称“交付前提”），甲方应在 2025 年 12 月 20 日前促使标的资产达到约定的交付标准，并自行或委托物业管理公司按本合同关于标的资产交付

的约定向乙方交付标的资产，双方办理交付手续并按附件 4 格式签订《交付确认书》。如至 2025 年 12 月 20 日，仍不满足交付前提的，交付期限自动顺延至满足交付前提之日起 10 个工作日内，甲方不再另行通知乙方。

5.3.7 甲方将标的资产交付给乙方（含依据本合同及网签协议约定视为交付给乙方）后 5 个工作日内，乙方应将转让价款的 20%¥_____元（大写人民币_____元整）自甲乙双方共管账户解付至甲方指定收款账户（总体支付至转让价款的 100%），同时，甲乙双方解除共管账户的共管、将该账户的全部网银 U 盾、支票及支票密码器交还甲方。

5.3.8 甲方应于甲方指定收款账户收讫 100%交易价款后 5 个工作日内，向乙方开具增值税专用发票。

5.4 关于标的资产交付

5.4.1 标的资产整体交付，具体交付时间以甲方交付通知载明的时间为准。如标的资产提前达到约定交付标准的，甲方有权提前交付并通知乙方，乙方应按甲方通知时间办理交付手续，且不得以未届交付期限为由不予接收标的资产。

5.4.2 如乙方在 2025 年 12 月 15 日仍未收到甲方的交付通知，则乙方应主动联系甲方并于 2025 年 12 月 20 日前往标的资产所在地办理交付手续。乙方不得以未收到交付通知为由不主动办理交付手续或主张甲方逾期交付。

5.4.3 在标的资产达到约定交付标准的情况下，乙方应予以接收标的资产，如标的资产发生除主体结构质量不合格或严重影响正常居住使用以外的质量问题的，乙方应及时提出，甲方按照网签协议相关约定履行保修义务，但不因此影响标的资产的交付，乙方仍应接收标的资产并配合办理交付手续。

5.4.4 如因乙方原因导致逾期办理交付手续并签订《交付确认书》（包括但不限于乙方未前往标的资产所在地接收房屋、在标的资产满足约定交付标准的情况下不接收房屋或乙方违反相关约定等）的，标的资产视为于甲方交付通知载明的交付之日或 2025 年 12 月 20 日（以发生时间在先的为准）交付给乙方。

5.4.5 自交付日（含视为交付）起，该等标的资产的管理责任、毁损、灭失等风险及因标的资产产生的所有费用（包括但不限于水电费、物业维修基金、物业管理费

等)均由乙方承担。

5.5 关于保修：标的资产的保修期自标的资产的施工总承包单位向甲方交付完成竣工验收备案的标的资产所在工程之日（即 2025 年 2 月 20 日）起算，其余关于保修的约定按网签协议执行。

5.6 关于标的资产转让的其它具体约定，如甲乙双方签署的网签协议约定与本合同约定不一致的，均以本合同约定为准，本合同未涉及事项，按网签协议相关约定执行。

第六条 转让费用的承担

6.1 标的资产转让中涉及的一切法定税费（即由代表国家行使征税职责的国家各级税务机关、海关和财政机关征收的税费），由纳税义务人按照国家有关法律法规规定缴纳。

6.2 产权转让中涉及的有关费用包括但不限于产权交易服务费，按照相关合同约定承担，如无合同约定的，则由发生该费用的一方承担。同时，甲乙双方均认可并同意，不因本合同无法执行、无效、被撤销或合同解除终止等任何原因，拒绝缴纳或主张深圳联合产权交易所退还产权交易服务费用。

第七条 甲方的声明与保证

7.1 甲方对本合同下的标的资产拥有合法、有效和完整的处分权；

7.2 为签订本合同之目的向乙方及深圳联合产权交易所提交的各项证明文件及资料均为真实、准确、完整的，甲方对所提供材料与标的资产真实情况的一致性负责，并承担因隐瞒、虚报所引起的一切法律责任；

7.3 签订本合同所需的包括但不限于授权、审批、公司内部决策等在内的一切手续均已合法有效取得，本合同成立和标的资产转让的前提条件均已满足；

7.4 除本合同已披露的情况外，标的资产未设置任何可能影响产权转让的担保或限制，或就标的资产上设置的可能影响标的资产转让的任何担保或限制，甲方已取得有关权利人的同意或认可。

第八条 乙方的声明与保证

8.1 乙方受让本合同项下标的资产符合法律、法规的规定，并不违背中国境内的产业政策；

8.2 为签订本合同之目的向甲方及深圳联合产权交易所提交的各项证明文件及资料均为真实、准确、完整的；

8.3 签订本合同所需的包括但不限于授权、审批、公司内部决策等在内的一切批准手续均已合法有效取得，本合同成立和受让标的资产的前提条件均已满足。

8.4 若标的资产存在权利瑕疵且非因甲方故意隐瞒的原因，乙方知晓并接受该标的物的权利瑕疵，并承诺不得就该标的物的权利瑕疵主张权利。

第九条 违约责任

9.1 如在乙方按本合同约定履约的情况下，甲方违反本合同约定，拒绝按本合同约定条件将标的资产出售给乙方、或擅自提高标的资产交易价格、或将标的资产出售给第三人导致本次交易无法完成的，视为甲方根本性违约，乙方有权单方解除本合同，甲方应当自解除之日起5日内向乙方支付转让价款总额的5%标准的违约金，并无息退还乙方全部已付款项（如有）。

9.2 如乙方逾期按本合同约定支付及/或解付任一笔转让价款的，乙方应以届时逾期支付及/或解付的金额为基数，按每日万分之三的标准向甲方支付逾期违约金，直至乙方足额支付及/或解付并付清逾期违约金之日止，且在乙方足额支付及/或解付并付清逾期违约金前，甲方有权暂缓履行本合同及网签协议约定义务，乙方自行承担全部责任和后果。如乙方逾期超过45个工作日的，甲方有权选择下述任一种方式处理：

9.2.1 继续履行本合同，乙方负责按前述约定标准继续向甲方支付逾期违约金，直至乙方纠正违约行为。如标的资产已过户给乙方的，甲方还有权申请银行或有权机关将共管账户内的资金全部解付至甲方指定收款账户，乙方对此无异议。

或：9.2.2 甲方有权解除本合同及网签协议，乙方应在收到甲方解约通知后20

个工作日内配合甲方办理完毕标的资产网签备案解除手续（如需）及将标的资产过户登记至甲方或甲方指定方名下的手续（如需），因此产生的税费及其他费用均由乙方承担，甲方有权将标的资产转让予其他第三方，此外，乙方还应按转让价款总额 15% 的标准向甲方支付违约金。

9.3 如因甲方原因导致逾期办理标的资产的网签备案手续及不动产过户登记手续的，甲方应当自逾期之日起，以已付至甲方指定收款账户的转让价款（不含支付至共管账户的转让价款，下同）为基数，按每日万分之三的标准向乙方支付逾期违约金，直至甲方纠正相关违约行为。逾期超过 45 个工作日的，乙方有权单方解除本合同，甲方应当自本合同解除且双方办理完毕标的资产网签备案解除手续（如需）后 5 个工作日内向乙方支付标的资产转让价款总额 5% 标准的违约金并无息退还乙方全部已付款项。

乙方应当配合甲方办理网签备案手续及不动产过户登记手续，并及时缴纳契税等相关税费，如因乙方原因而导致逾期完成网签备案手续及不动产过户登记手续的，不视为甲方违约，由此产生的责任及风险由乙方承担。

9.4 如甲方违反本合同约定，未在约定期限内促使标的资产达到约定交付标准的，甲方可与乙方协商延期交付标的资产。甲方应当自逾期之日起，以已付至甲方指定收款账户的转让价款为基数，按每日万分之三的标准向乙方支付逾期违约金，直至甲方促使标的资产达到约定交付标准；如逾期超过 90 日仍未达到约定交付标准的，基于标的资产为现房并已完成竣工验收备案，乙方同意按届时现状接收标的资产，甲方应向乙方支付标的资产转让价款总额 5% 标准的违约金（前述按日计算的逾期违约金不重复收取，包含在上述转让价款总额 5% 标准违约金内）。

9.5 本合同生效后，任何一方违反约定，守约方为维护权益，向违约方追偿的一切费用（包括但不限于律师费、诉讼费、保全费、鉴定费、差旅费等）均由违约方承担，且违约方无单方解约权。如守约方对违约方有任何应付款的，守约方有权从该等应付款中扣除违约方应承担的违约金、费用及损失赔偿款。

第十条 特别约定

10.1 标的资产的面积以办理房地产过户手续时国土房管部门确认的面积数额为准,若出现国土房管部门确认的面积数额与现房地产权属证明上列示的面积数额不同的,成交价格不因上述因素而调整。

10.2 标的资产交付给乙方(含根据网签协议的约定视为交付给乙方,本条下同)前发生的所有欠款及费用(如银行贷款、欠税款、债务及水电、煤气、电话、网络、有线电视、物业管理费用等费用,本条下同)以及可能产生的违约金、滞纳金、罚款、利息等均由甲方负责缴清,乙方无须对交付前的上述款项负责,若因此导致乙方对外承担相关责任的,乙方有权全额向甲方追偿。标的资产交付给乙方之日起,标的资产自身以及发生在标的资产内的所有风险及费用、房屋毁损等责任和风险均将由乙方承担,与甲方无关。

第十一条 合同的变更和解除

11.1 当事人双方协商一致,可以变更或解除本合同。

11.2 发生下列情况之一时,一方可以解除本合同。

- (1) 由于不可抗力或不可归责于双方的原因致使本合同的目的无法实现的;
- (2) 另一方丧失实际履约能力的;
- (3) 另一方严重违约致使不能实现合同目的的;
- (4) 另一方违约且守约方依据本合同第九条有权解约的。

11.3 变更或解除本合同均应采用书面形式,并报深圳联合产权交易所备案。

11.4 本合同解除的,深圳联合产权交易所出具的产权交易凭证失效,甲、乙双方需将合同解除事项通知深圳联合产权交易所,并将产权交易凭证交还深圳联合产权交易所。

11.5 对于合同中的执行细节、未尽事宜,如需补充约定的,经协商一致,可由双方自行签订补充协议。

第十二条 管辖及争议解决方式

12.1 本合同及资产交易中的行为均适用中华人民共和国法律。

12.2 有关本合同的解释或履行,当事人之间发生争议的,应由双方协商解决;协

商解决不成的，按下列第2种方式解决：

(1) 提交深圳国际仲裁院（深圳仲裁委员会）仲裁；

(2) 依法向房产所在地人民法院起诉。

第十三条 合同的生效

13.1 本合同自甲乙双方盖章之日起生效。

第十四条 通知

根据本合同需要发出的全部通知均须采用书面形式，甲乙双方按照本合同首页列明联系地址发送书面通知或其他文件，如任何一方有变更的应及时书面通知其他方；否则，对方发给该方原地址的通知，仍按本合同约定视为送达。

本合同项下通知的送达形式为当面签收或邮寄送达（仅限 EMS 特快专递），采取当面签收方式送达的，以签收日期为送达日期；采取邮寄送达的，以寄出后的第三个工作日为送达日期。如任何一方拒绝签收、地址发生变化未通知另一方、或因其他不可归责于寄件方原因而无法签收的，则以寄出后第三个工作日视为送达日期。

第十五条 其他

15.1 双方对本合同内容的变更或补充应采用书面形式订立，并作为本合同的附件。本合同的附件与本合同具有同等的法律效力。

15.2 本合同一式拾份，甲、乙双方各执叁份，深圳联合产权交易所留存壹份用于备案，其余用于办理标的资产的变更登记手续。

合同附件：

附件 1：标的资产明细表

附件 2：交付标准

附件 3：《深圳市房地产买卖合同》及其补充协议等配套文件

附件 4：交付确认书

（以下无正文）

转让方（甲方）：

受让方（乙方）：

(盖章)

(盖章)

日期:

日期:

附件 1：标的资产明细表及竣工测绘报告

序号	套数	楼层	套内面积 (m²)	建筑面积 (m²)	用途	总价 (万元)
1	1	地下 01 层	899.72	1,154.42	酒店	
2		02 层	1,383.45	1,922.99	酒店	
3		03 层	1,463.03	2,033.60	酒店	
4		25 层	1,539.47	2,139.85	酒店	
5		26 层	1,539.47	2,139.85	酒店	
6		27 层	1,539.47	2,139.85	酒店	
7		28 层	1,539.47	2,139.85	酒店	
8		29 层	1,539.47	2,139.85	酒店	
9		30 层	1,539.47	2,139.85	酒店	
10		31 层	1,539.47	2,139.85	酒店	
11		32 层	1,539.47	2,139.85	酒店	
12		33 层	1,539.47	2,139.85	酒店	
13		35 层	1,458.74	2,034.40	酒店	
14		36 层	1,222.60	1,706.18	酒店	
15		37 层	1,470.78	2,044.37	酒店	
16		38 层	1,487.90	2,068.16	酒店	
17		39 层	1,523.86	2,118.16	酒店	
18		40 层	1,526.40	2,121.68	酒店	
19		41 层	1,526.40	2,121.68	酒店	
20		42 层	1,526.40	2,121.68	酒店	
21		43 层	1,526.40	2,121.68	酒店	
22		44 层	1,526.40	2,121.68	酒店	
合计	1		32,397.31	44,949.33		

附件 2：交付标准

装置、装修、装饰标准：

一、 标准客房

- 1、 内墙：乳胶漆、瓷砖踢脚。
- 2、 天花：原顶乳胶漆。
- 3、 地面：瓷砖。
- 4、 门窗：夹板木门入户门，普通铝合金玻璃窗。
- 5、 床背景：乳胶漆。
- 6、 电视背景：乳胶漆墙面。
- 7、 衣柜：中密度板。
- 8、 卫生间：
 - (1) 墙地面瓷砖；
 - (2) 国产品牌陶瓷马桶；
 - (3) 国产品牌卫浴柜；
 - (4) 国产品牌花洒；
 - (5) 国产品牌面盆及龙头；
 - (6) 国产品牌淋浴隔断为国产品牌；
 - (7) 人造石洗手台。
- 9、 电梯：(1) 产地： 中国 (2) 品牌：日立 (3) 其他： 无
- 10、 其他：
 - (1) 预留开关面板、插座面板、网络接口、热水器温控面板、空调温控面板；
 - (2) 空调为国产品牌；
 - (3) 开关面板为国产品牌；
 - (4) 卫生间排气扇为艾美特或同等档次品牌；
 - (5) 灯具为雷士或同等档次品牌。

二、 大堂

- 1、 内墙：岩板、局部木饰面、不锈钢线条收边。
- 2、 天花：石膏板。
- 3、 地面：地面仿大理石纹瓷砖。

三、 标准层电梯厅：

- 1、 内墙：墙布硬包、装饰挂板、不锈钢电梯门套、不锈钢线条收边。
- 2、 天花：石膏板吊顶，局部金属线条。
- 3、 地面：仿大理石纹瓷砖。

四、 标准层走道：

- 1、 内墙：乳胶漆、不锈钢线条收边。
- 2、 天花：石膏板吊顶，局部金属线条。
- 3、 地面：仿大理石纹瓷砖。

附件3

本合同适用于已经首次登记、但尚未转移登记的商品房转让

合同编号：

深圳市商品房买卖合同 (一手房现售) 示范文本

深圳市住房和建设局

深圳市市场监督管理局

2023年版

目录

特别提示

第一章 合同当事人

第二章 商品房基本情况

第三章 商品房价款

第四章 商品房交付及验收

第五章 商品房质量及保修责任

第六章 房屋权属状况

第七章 合同备案与房屋办证

第八章 物业服务

第九章 其他事项

附件

特别提示

1. 在签订本合同之前，买受人可要求出卖人出示企业法人营业执照、房地产开发资质证书等与房地产开发和销售有关的证明文件，并认真审阅合同内容，仔细确认其中的选择性、补充性、填充性、修改性内容。对合同条款有疑问时，应向出卖人或者相关专业人员咨询。

2. 为体现平等、自愿、公平、诚信的原则，双方当事人可依照约定对本示范文本条款进行选择、补充、填充、修改，约定应当符合法律、法规及本商品房项目土地使用权出让合同的规定，不得侵害社会公共利益和第三方的合法权益。

3. 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双方当事人合意内容。合同附件及补充协议经买受人和出卖人共同签署后与合同正文具有同等法律效力。

4. 双方当事人如采用书面形式签署合同，可根据实际情况决定纸质合同原件的份数，在签订时应当认真核对，以确保本合同各份内容相同。

5. 买受人同意并授权主管部门就买卖合同备案事项或进行后续风险管理的过程中向有关部门查询、打印和保存本人及家庭成员政务共享信息，包括但不限于：（1）身份及户籍信息；（2）婚姻状况信息；（3）家庭房产信息；（4）社保信息；（5）个税信息。

授权信息的查询结果作为主管部门审查买受人购房资格的参考。

6. 如无特别说明，本合同中所约定的“日”为自然日。提到的“N日内”包含第N日。

深圳市商品房买卖合同（一手房现售）

深（ ）房现买字（ ）第_____号

出卖人向买受人出售其开发建设的房屋，双方当事人应当在平等、自愿、公平、诚信的基础上，根据《中华人民共和国民法典》及其他相关法律、法规的规定等，就商品房买卖相关内容协商达成一致意见，共同签订本合同。

第一章 合同当事人

出卖人：_____

证件类型：_____ 证件号码：_____

法定代表人：_____ 联系电话：_____ 电子邮箱：_____

国家或地区：_____ 证件类型：_____ 证件号码：_____

注册地址：_____ 通讯地址：_____

委托代理人：_____ 联系电话：_____ 电子邮箱：_____

国家或地区：_____ 证件类型：_____ 证件号码：_____

通讯地址：_____

委托代理机构：_____

法定代表人：_____ 联系电话：_____ 电子邮箱：_____

国家或地区：_____ 证件类型：_____ 证件号码：_____

注册地址：_____ 通讯地址：_____

买受人：_____ 所占份额：_____

国家或地区：_____ 证件类型：_____ 证件号码：_____

联系电话：_____ 电子邮箱：_____

通讯地址：_____

公司或机构名称：_____ 所占份额：_____

证件类型：_____ 证件号码：_____

法定代表人：_____ 联系电话：_____ 电子邮箱：_____

国家或地区：_____ 证件类型：_____ 证件号码：_____

注册地址：_____ 通讯地址：_____

委托代理人：_____ 联系电话：_____ 电子邮箱：_____

国家或地区：_____ 证件类型：_____ 证件号码：_____

通讯地址：_____

委托代理机构：_____

证件类型：_____ 证件号码：_____

法定代表人：_____ 联系电话：_____ 电子邮箱：_____

国家或地区：_____证件类型：_____证件号码：_____
注册地址：_____通讯地址：_____

第二章 商品房基本情况

第一条 商品房情况

出卖人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。该地块土地用途为_____,建筑容积率为_____；建设土地使用权期限自_____年_____月_____日起至_____年_____月_____日止。卖方经批准在该幅土地上兴建商品房,项目名称为_____。本项目地价款已缴清,并已经首次登记。

坐落于深圳市_____区_____（街道）_____路_____（项目名称）中的_____,房地产/不动产权证书号：_____,是本合同标的商品房（以下称本商品房）。其用途为_____,建筑面积（面积以所附测绘报告为准）_____平方米,其中：套内建筑面积_____平方米。

有关建筑面积、套内建筑面积、公用建筑面积分摊等情况详见附件一。

具体楼层和位置及尺寸见所附总平面图、立面图、楼层平面图、剖面图及分户平面图。本商品房项目共用设施及附属配套项目见附件二。

第二条 建筑物区划内共有部分权利的约定

本商品房转让时,出卖人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、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、公用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。

第三条 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。

第三章 商品房价款

第四条 计价方式与价款

双方当事人约定本商品房按下列第_____种方式计算本商品房总价款:

1. 按套计算:

总金额为人民币____亿____仟____佰____拾____万____仟____佰____拾____元(小写_____元)。

2. 按套内建筑面积计算:

总金额为人民币____亿____仟____佰____拾____万____仟____佰____拾____元(小写_____元), 单价为每平方米人民币_____元。

3. 按建筑面积计算:

总金额为人民币____亿____仟____佰____拾____万____仟____佰____拾____元(小写_____元), 单价为每平方米人民币_____元。

本合同中的商品房总价款是指买受人向出卖人支付的全部购房款, 买卖行为产生的各种税费由法律、法规及政策规定的纳税义务人缴纳。出卖人如向买受人收取、代收因买卖行为产生的各种税费及费用, 应向买受人提供收取、代收各种税费的政策文件, 并征得买受人的同意, 否则, 买受人有权拒绝并依法向相关部门直接缴付。

第五条 付款方式及相关处理

(一) 买受人采取下列第_____种方式付款:

1. 一次性付款:

签订本合同之日起_____日内一次性付清本商品房总价款，共计：

人民币___亿___仟___佰___拾___万___仟___佰___拾___元（小写_____元）。

2. 分期付款：

(1) 自签订本合同之日起_____日内支付购房总价款的_____%，即：

人民币___亿___仟___佰___拾___万___仟___佰___拾___元（小写_____元）。

(2) 自签订本合同之日起_____日内支付购房总价款的_____%，即：

人民币___亿___仟___佰___拾___万___仟___佰___拾___元（小写_____元）。

(3) 自签订本合同之日起_____日内支付购房总价款的_____%，即：

人民币___亿___仟___佰___拾___万___仟___佰___拾___元（小写_____元）。

3. 按揭方式付款：

签订本合同之日起_____日内首期支付本商品房总价款的_____%，即：

人民币___亿___仟___佰___拾___万___仟___佰___拾___元（小写_____元）。

签订本合同之日起_____日内办理银行贷款并向出卖人支付剩余价款，即：

人民币___亿___仟___佰___拾___万___仟___佰___拾___元（小写_____元）。

买卖双方约定采取下列第___种方式办理按揭贷款：

(1) 出卖人代理买受人办理按揭贷款手续：

买受人应在签订本合同之日起_____日内，将申请银行按揭贷款需由买受人提供的证件资料交付出卖人或出卖人指定的第三人。

(2) 买受人自行办理按揭贷款手续：

出卖人应在签订本合同之日起_____日内，将申请银行按揭贷款需由出卖人提供的证件资料交付买受人或买受人指定的第三人。

(二) 未能订立商品房担保贷款合同的处理：

1. 不论何方原因导致未能订立商品房担保贷款合同，买卖双方同意继续履行商品房买卖合同的，双方可重新约定付款方式。

2. 因买受人或出卖人原因未能订立商品房担保贷款合同并导致商品房买卖合同不能继续履行的，对方可以要求解除合同。由于买受人原因导致合同无法履行的，买受人无权要求返还定金；由于出卖人原因导致合同无法履行的，出卖人应向买受人双倍返还定金。

3. 因不可抗力未能订立商品房担保贷款合同并导致商品房买卖合同不能继续履行的，买卖双方均有权要求变更或解除合同。解除合同的，出卖人应当将收受的首期本商品房总价款及其利息（参照行为发生时中国人民银行公布的活期利息的标准）或者定金返还买受人。

4. 在订立商品房担保贷款合同过程中，发生了买卖双方无法预见的、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，当事人可以请求人民法院或者仲裁机构变更或者解除合同。解除合同的，出卖人应当将收受的首期商品房总价款及其利息（参照行为发生时中国人民银行公布的活期利息的标准）或者定金返还买受人。

第六条 逾期付款责任

除不可抗力外，买受人未按本合同第五条约定的期限付款，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____日之内，或逾期超过____日但逾期应付款的金额未达到本商品房总价款的____%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，买受人按日向出卖人支付逾期应付款万分之____的违约金，合同继续履行；

2. 逾期超过____日（该期限应当与本条第1项中的期限相同），且逾期应付款的金额达到本商品房总价款的____%（该比例应当与本条第1项中的相同），出卖人有权要求买受人支付本商品房总价款或解除合同。出卖人解除合同的，应当书面通知买受人。买受人应当自解除合同通知送达之日起____日内按照累计应付款的____%向出卖人支付违约金，同时，出卖人退还买受人已付全部房款（含已付贷款部分）。买受人愿意继续履行合同的，经出卖人同意，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，买受人按日计算向出卖人支付逾期应付款万分之____（该比例不可低于第1项中的比例）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；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，累计应付款是指依照本合同约定的到期应付款总和。

（二）_____。

采取按揭方式付款的，如因买受人不能按商品房担保贷款合同约定按期还本付息导致按揭银行要求出卖人承担担保责任，出卖人在承担保证责任后有权向买受人按逾期应付款的____%追偿。

第七条 付款票据

买受人支付购房款后出卖人应出具票据，付清全部购房款后出卖人应开具发票。

第四章 商品房交付及验收

第八条 交付时间和办法

出卖人应当于_____年____月____日前将本商品房交付给买受人，交付前应取得法律、法规规定的建设工程竣工验收合格的备案证明文件。

出卖人向买受人交付前，应发出《入伙通知书》，《入伙通知书》中应注明实际交付的本商品房的套内建筑面积、交付办理期限、交付手续办理地点等。

买受人对出卖人所交付的商品房无异议，或异议部分经协商处理同意收楼的，应对出卖人交付的本商品房的钥匙出具收条，该收条视为本商品房实际交付的凭据。

出卖人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。

出卖人书面通知买受人交付后，买受人经验收同意收楼的，本商品房的交付时间为出卖人交付本商品房的钥匙之日；出卖人通知买受人交付后，买受人无正当理由拒绝验收或无正当理由拖延验收时间的，本商品房的交付时间为出卖人《入伙通知书》中的交付期限届满之日。

第九条 交付文件

出卖人应在本商品房交付时向买受人提供有关本商品房的下列文件：

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. 《收楼意见书》；
4. 《业主临时管理规约》或《管理规约》；
5. （前期）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；
6. _____。

销售商品住宅的，除上述材料外，还应当提供加盖出卖人公章的商品住宅使用说明书、商品住宅质量保证书。

上述文件中的第1、2、5项应出示原件并提供加盖出卖人公章的复印件；第3、4项应由买受人填写或签署。

上述文件不全的，视为不符合交付标准，买受人有权拒绝收楼，由此产生的逾期交付责任由出卖人承担。

第十条 交付验收

买受人应在接到《入伙通知书》之日起____日内按《收楼意见书》内容对本商品房进行验收，如有异议，应当及时在《收楼意见书》中提出。买受人在验收期限届满之日起____日内未提出异议，视为同意接收本商品房。

出卖人在收到买受人异议后，应在____日内对异议部分做出书面答复和处理意见。出卖人逾期不予答复及处理的，视为买受人异议事实成立，视为未交付本商品房。

买受人同意出卖人书面答复和处理意见的，应当在出卖人处理完毕并书面通知买受人之日起____日内对本商品房重新验收。买受人重新验收后，仍有异议的，按本合同第二十七条处理；买受人重新验收后，没有异议的，视为已按重新验收期限交付本商品房。

第十一条 逾期交付责任

除本合同另有约定的特殊情况外，出卖人如未在本合同第八条约定的交付期限内将本商品房交付买受人，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____日之内（该期限应当不多于第六条（一）1项中的期限），自约定的交付期限届满之日起至实际交付之日止，出卖人按日向买受人支付本商品房总价款万分之____的违约金，合同继续履行；

2. 逾期超过____日（该期限应当与本条第1项中的期限相同），买受人有权在约定的交付期限届满之日起半年内解除合同。买受人解除合同的，应当书面通知出卖人。出卖人应当自解除合同通知送达之日起10日内退还买受人已付全部房款（含已付贷款部分），并自买受人付款之日起，参照行为发生时中国人民银行公布的活期利率的标准计算给付利息；同时，出卖人按照本商品房总价款的____%向买受人支付违约金。

买受人要求继续履行合同的，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，出卖人按日计算向买受人支付本商品房总价款万分之____（该比率应当不低于本条第（一）1项中的比率）的违约金。

（二）_____。

第五章 商品房质量及保修责任

第十二条 质量

本商品房因质量问题造成买受人损失的，出卖人应予以赔偿。

买受人在保修期内发现有质量问题的，应通知出卖人履行保修义务，出卖人应按本合同第十四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，或买受人认为仍然存在质量问题的，买受人可委托具有相应资质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，买受人有权解除合同，出卖人须承担损害赔偿赔偿责任。买受人不解除合同的，可以要求出卖人相应减少房屋价款。

本条所涉及检测及复核等费用均可由买受人先行垫付，检测及复核结果为本商品房存在质量问题的，费用由出卖人承担。

第十三条 装饰装修及设备标准

本商品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强制性标准及双方约定的标准。

出卖人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商品房一致，置于样板房入口等显要位置。出卖人未提供样板房说明，该样板房即为具体确定的商品房及相关设施的说明和允诺；样板房说明中未予以明确的项目，该样板房内容即为具体确定的商品房及相关设施的说明和允诺。

交付的本商品房的装修部分达不到本合同附件三约定的主要装修标准的，买受人有权要求出卖人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，按本合同第十一条的约定处理。

对出卖人未经双方约定增加的装置、装修、装饰，视为无条件赠与买受人。但买受人明确表示不接受这部分装修、装置、装饰的，出卖人有义务按合同约定交付标准予以恢复，因此造成买受人损失的，出卖人应予以赔偿。

出卖人交付的本商品房的装置、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，或其对人体有害物质超过国家强制性标准，危及买受人健康的，买受人有权要求出卖人予以更换、处理，造成买受人损失的，出卖人应当依法承担赔偿责任。

买卖双方对装置、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，买受人可委托由政府指定的机构进行检测，相关的费用由买受人先行垫付。检测结果为不符合国家强制性规范的，检测费用由出卖人承担。

第十四条 保修责任

根据《建设工程质量管理条例》《商品住宅实行住宅质量保证书和住宅使用说明书制度的规定》等规定，住宅保修期从开发企业将竣工验收的住宅交付用户使用之日起计算，保修期限不低于下列期限：

（一）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；

（二）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（出卖人承诺保修期：_____年）；

（三）墙面、厨房和卫生间地面、地下室、管道保修期为2年（出卖人承诺保修期：_____年）；

（四）墙面、顶棚抹灰层脱落、地面空鼓开裂、大面积起砂保修期为1年（出卖人承诺保修期：_____年）；

（五）卫生洁具保修期为1年（出卖人承诺保修期：_____年）；

（六）供热与供冷系统为2个采暖期、供冷期（出卖人承诺保修期：_____个采暖期、供冷期）；

（七）灯具、电器开关保修期为0.5年（出卖人承诺保修期：_____年）；

（八）电气管线、给排水管道以及设备安装和装修工程为2年（出卖人承诺保修期：_____年）。

商品住宅其他项目的保修期限按《商品住宅质量保证书》中的承诺执行。

约定标准不得低于相应的国家强制性标准，保修期自交付之日起计算。

在保修期限和范围内的保修费用由出卖人负担，但因买受人使用不当或不可抗力等非出卖人原因造成的问题除外。

出卖人应在收到买受人通知后5日内履行保修义务；出卖人对保修责任有异议的，应在收到买受人通知后5日内通知买受人。买卖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，买受人发出书面保修通知书5日内，出卖人既不履行保修义务也不书面通知保修责任异议的，买受人可以自行或聘请他人进行维修，合理的维修费用由出卖人承担。

第六章 房屋权属状况

第十五条 产权现状

本商品房当前未被查封。

本商品房 ☐ 未设定抵押 / ☐ 已经设定抵押，抵押权人：_____，证件类型：_____，证件号：_____。抵押权人同意本商品房转让的证明及关于抵押的相关约定见附件七。

本商品房如有其他共有权人的，出卖人须取得其他共有权人的书面同意。

第十六条 租赁现状

本商品房的租赁情况为 ☐ 出租 / ☐ 未出租。

出卖人已将本商品房出租，☐ 买受人为本商品房承租人 / ☐ 承租人书面放弃优先购买权。

本商品房原租赁合同约定的租金为_____元（小写_____元）/月，押金为_____元（小写_____元），租期自_____年_____月_____日至_____年_____月_____日。原租赁合同见附件八。

租金支付情况：_____。

出卖人须于签署本合同前提供承租人放弃优先购买权的声明（附件九），否则视为出卖人违约。

双方当事人经协商一致按下述第_____种方式处置租赁合同（只能选择其中一种）：

1. 本商品房产权转移后，原租赁合同在有效期内对买受人仍然有效。出卖人须于本合同签订后5日内协助买受人与承租人签订新的租赁合同，如原租赁合同已在租赁管理部门登记备案的，须变更登记备案。同时出卖人须将承租方已交付给出卖人之租赁押金及预交租金（若有）转交予买受人，买受人自_____时起承继出卖人在原租赁合同项下之权利义务。

2. 出卖人须于本商品房交付买受人使用前解除原租赁合同，买受人对因原租赁合同而产生之纠纷不承担任何责任。

第十七条 商品房权利状况承诺及担保

（一）出卖人对本商品房享有合法权利；

（二）本商品房没有出售给除本合同买受人以外的其他人；

（三）本商品房没有司法查封或其他限制转让的情况；

（四）本商品房没有非法占有的情况；

（五）_____；

（六）_____。

如本商品房权利状况与上述情况不符，由于出卖人的原因造成买受人无法取得或者丧失本商品房所有权，或者所有权受到限制的，买受人有权解除本合同。买受人解除合同的，应当书面通知出卖人，出卖人应当自解除合同通知送达之日起10日内退还买受人已付全部房款（含已付贷款部分），

并自买受人付款之日起，参照行为发生时中国人民银行公布的活期利息的标准计算给付利息；同时，出卖人按照本商品房总价款的_____%向买受人支付违约金。

买受人在签订合同时知道或者应当知道第三人对本商品房享有权利的，不适用前款之约定。

买受人有确切证据证明第三人可能就本商品房主张权利的，可以中止支付相应的价款，但是出卖人提供了适当担保，并经买受人同意的除外。

第七章 合同备案与房屋办证

第十八条 一手房现售合同备案

出卖人应当自本合同签订之日起10日内通过深圳市房屋交易主管部门认可的平台办理合同备案，买受人有权督促出卖人履行备案义务，同时出卖人应在本合同备案完成后5个工作日内将备案情况告知买受人。

如出卖人未履行此项义务，造成买受人损失的，应当承担赔偿责任。

出卖人承诺向深圳市房屋交易主管部门提供备案的商品房买卖合同（含附件）及其条款真实、完整。

第十九条 房屋办证义务

（一）双方同意共同向深圳市不动产登记机构申请办理本商品房的房屋所有权转移登记。

（二）出卖人在将本商品房交付给买受人之日起____日内（不得超过90日），选择下列第____种方式为买受人办理并取得《不动产权证书》，办理《不动产权证书》的有关税费，按国家、省、市的规定由双方当事人各自承担：

1. 书面通知买受人共同向深圳市不动产登记机构申请商品房转移登记，办理《不动产权证书》；
2. 买受人书面委托出卖人向深圳市不动产登记机构申请商品房转移登记，办理《不动产权证书》。

买受人在接到出卖人办理《不动产权证书》的书面通知后____日内，向出卖人或出卖人指定的第三人提供办理《不动产权证书》所需的证件资料和有关税费。

第二十条 延期办证的违约责任

（一）因出卖人的原因，买受人未能在本商品房交付之日起____日内（不得超过90日）取得本商品房《不动产权证书》的，双方同意按照下列第____种方式处理：

1. 买受人有权解除合同。买受人解除合同的，应当书面通知出卖人。出卖人应当自解除合同通知送达之日起10日内退还买受人已付全部房款（含已付贷款部分），并自买受人付款之日起，参照行为发生时中国人民银行公布的活期利率的标准计算给付利息。

买受人不解除合同的，自买受人应当完成房屋所有权登记的期限届满之日起至实际完成房屋所有权登记之日止，出卖人按日计算向买受人支付全部房价款万分之____的违约金。

2. _____。

（二）因买受人的原因或不可抗力导致出卖人未能在约定期限内办理《不动产权证书》的，出卖人不承担延期办证的违约责任。

第二十一条 结构与用途禁制承诺

本商品房仅作规划用途使用，买受人不得改变本商品房的建筑主体结构、承重结构和用途。若违反此约定，买受人应承担恢复原状的责任，造成出卖人或第三方损失的，应承担赔偿责任。

第八章 物业服务

第二十二条 前期物业服务

（一）出卖人依法选聘的前期物业服务企业为_____。

（二）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。

（三）前期物业服务期间，由买受人按每月每平方米建筑面积_____元交纳物业服务费。日常收取的专项维修资金由买受人按政府规定的标准交纳。

（四）出卖人应在签订本合同前向买受人明示其与物业服务企业签订的前期物业服务合同和所制定的业主临时管理规约。买受人在签订本合同时，应同时签署本商品房项目的业主临时管理规约。

第二十三条 物业服务用房及专项维修资金

（一）出卖人应依法在物业管理区域内配置产权属于全体业主共有的_____平方米建筑面积的物业服务用房，其位置见附图6。

（二）已竣工但尚未出售或尚未交付的商品房，由出卖人按政府规定的标准交付日常收取的专项维修资金，应自首次入伙之日起按第二十二条第三款约定的标准交付物业服务费。

(三) 出卖人应按物业管理法规规定交纳首期归集的专项维修资金。

第九章 其他事项

第二十四条 信息公示及查询

出卖人销售商品房，应当将下列材料在营业场所显著位置公示：

- (一) 购房指引；
- (二) 营业执照和房地产开发企业资质等级证书；
- (三) 建设用地规划许可证、建设工程规划许可证和建筑工程施工许可证；
- (四) 房屋不动产权证书；
- (五) 建设用地使用权出让合同书；
- (六) 商品房买卖合同示范文本及附件；
- (七) 商品房项目总平面图和竣工测绘报告；
- (八) 商品房能源消耗指标、节能措施和保护要求、保温工程保修期；
- (九) 商品房销售控制表；
- (十) 物业管理区域内规划停车位（库）的数量及平面图；
- (十一) 经备案的前期物业服务合同、业主临时管理规约或管理规约；
- (十二) 深圳市房地产诚信信息查询方式；
- (十三) 委托房地产经纪机构销售的，应当公示商品房销售委托书及受托房地产经纪机构的备案证书；
- (十四) 安全生产指引；
- (十五) 投诉方式和途径；
- (十六) 本项目绿色建筑等级；
- (十七) 无障碍住房信息；
- (十八) 法律、法规、规章和主管部门要求公示的其他材料。

项目不利因素通常包括项目内外及设计中可能对合同订立以及商品房价格有重大影响的不利因素，主要包括噪音、烟尘、臭气、污染、辐射、通风、采光、视线遮挡等不利因素。除前款规定的材料外，还应当在销售场所显著位置以书面形式说明所销售商品房所受不利因素影响以及采取的必要防治措施（详见附件五）。

销售商品住宅的，除本条第一款、第二款规定的材料外，还应当在销售场所显著位置公示《商品住宅质量保证书》《商品住宅使用说明书》《商品住宅项目基本情况告知书》以及不拒绝买受人使用住房公积金贷款的书面承诺。

通过网络销售的，除在现场公示外也应按要求将需公示内容逐项在线上公示。

出卖人应当为买受人查询与所购商品房有关城市规划、公共配套设施、开发进度等信息提供便利。

本商品房所在的学区，以教育主管部门公示的情况为准。

第二十五条 送达

出卖人和买受人保证在本合同中记载的通讯地址、联系电话均真实有效。本协议载明的地址视为有效的邮寄送达地址，本协议的各项通知和法律文书可以邮寄方式送达对方。

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。买卖双方选择以下第____种方式送达：

- (一) 邮政快递；
- (二) 邮寄挂号信；
- (三) 电子邮件；
- (四) _____。

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____日内书面通知对方。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。

第二十六条 买受人信息保护

出卖人对买受人信息负有保密义务。非因法律、法规规定或国家安全机关、公安机关、检察机关、审判机关、纪检监察部门执行公务的需要，未经买受人书面同意，出卖人及其销售人员和相关工作人员不得对外披露买受人信息，或将买受人信息用于履行本合同之外的其他用途。

第二十七条 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，也可通过深圳市消费者委员会或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调解或调解不成的，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. 向不动产所在地人民法院起诉。

第二十八条 合同数量及持有

本合同包括附件及附图，共_____页。如采用纸质合同的方式签署，一式_____份，双方当事人各执一份，其他交有关部门，每份合同均具同等法律效力。

第二十九条 补充条款

对本合同中未约定或约定不明的内容，双方经协商一致，可以依法对本合同签订补充条款（见附件四），但不得违反法律、法规强制性规定以及建设用地使用权出让合同的约定。补充条款中不得包含减轻或免除出卖人责任，或不合理的加重买受人责任、排除买受人主要权利等内容，补充条款中涉及上述内容的，视为无效条款。

第三十条 合同生效

本合同自双方签字或盖章之日起生效。

第三十一条 合同解除

本合同的解除应当采用书面形式。

交易风险提示

双方当事人在交易之前应按照政府主管部门最新文件的要求，认真核查是否符合购房条件，对不符合条件的，主管部门将不予办理合同备案等手续。对采取弄虚作假、隐瞒真实情况，或者提供虚假证明材料等方式申购商品住房的，主管部门将按照《深圳市住房和建设局关于进一步加强我市商品住房购房资格审查和管理的通知》（深建规〔2021〕2号）等规定对相关当事人进行查处。

声明：

我（们）已明确得知国家及深圳市有关房地产限购政策，并按要求提供相关真实的证明材料，对因提供虚假材料以及不符合政策条件而进行的房产交易行为所产生的法律责任，本人愿承担全部责任。同时，我（们）对本合同的完整性予以确认，并承担因此产生的全部责任。特此声明。

系统提示：请买受人将上述声明抄到下面方框中，并签名（全部买受人）。

声明：

签名：

（可使用电子或手写签章/签名）

附件一

1. 本合同建筑面积计算的规则为：

国家规范或标准：《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. 经法定机构确认的《房屋套内建筑面积测绘图》

3. 经法定机构确认的《房屋共有建筑面积汇总表》

附件二

共用设施和附属配套项目及其建成并验收合格时间：

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.
- 6.

附件三

装修、装饰、装置标准：

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：

区域	序号	内容	装修（装置）类别	品牌、产地、规格、级别、型号	备注
客厅	1	地面	瓷砖		
	2	墙面	涂料		
	3	天花板（吊顶）	涂料、灯带		
	4	门	钢木实木门		
	5	门锁	智能门锁		
	6	窗	铝合金玻璃窗		
	7	收纳	玄关柜、鞋柜		
	8	电器	电视机		
餐厅	1	地面	瓷砖		
	2	墙面	涂料		
	3	天花板（吊顶）	涂料、灯带		
	4	门	实木门		
	5	门锁	球形门锁		
	6	窗	铝合金玻璃窗		
	7	收纳	玄关柜、鞋柜		
	8	电器	恒温柜		
卧室	1	地面	瓷砖		
	2	墙面	涂料		
	3	天花板（吊顶）	涂料、灯带		
	4	门	实木门		
	5	门锁	球形门锁		
	6	窗	铝合金玻璃窗		
	7	收纳	玄关柜、鞋柜		
	8	电器	电视机		
厨房	1	地面	瓷砖		
	2	墙面	瓷砖		
	3	吊顶	铝扣板		
	4	门	木门		
	5	窗	铝合金玻璃窗		

区域	序号	内容	装修（装置）类别	品牌、产地、规格、级别、型号	备注
	6	橱柜	柜门材料		
	7	操作台	台面材料		
	8	电器	油烟机		
	9	电器	燃气灶		
	10	电器	消毒柜		
	11	电器	洗碗机		
	12	电器	蒸烤一体机		
	13	电器	嵌入式冰箱		
	14	水槽	洗涤池		
	15		洗涤池龙头		
卫生间	1	地面（主卫）	大理石砖		
	2	地面（次卫或客卫）	瓷砖		
	3	墙面	瓷砖		
	4	天花			
	5	淋浴空间	淋浴房		
	6		主卫浴缸龙头及花洒		
	7		淋浴龙头及花洒 （次卫或客卫）		
	8	卫浴	主卫浴缸		
	9		洗脸盆		
	10		龙头（主卫）		
	11		龙头（次卫或客卫）		
	12		智能马桶		
	13	窗			
阳台	1	地面	瓷砖		
	2	收纳	阳台柜		
	3	电器	洗衣机		
其他	1	电器	换气机		
	2	空气净化	新风		
	3	空调	中央空调/分体式空调		
	4	净水	前置净水		
	5	智能家电			
	6	房屋灯具			

备注：表格内斜体部分为填写样例，应根据项目实际情况填写。

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。

附件四

买卖双方补充约定：

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.

附件五

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

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-____)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 符合限值] [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》GB 50763
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/m³]、导热系数 [____ W/m·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 [____ W/m²·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. 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 ____]

附件七

抵押权人同意本商品房转让的证明及关于抵押的相关约定

1. 抵押权人同意本商品房转让的证明；
2. 解除抵押的条件和时间；
3. 关于抵押的其他约定

附件八

(提供原租赁合同)

附件九

出卖人提供的承租人放弃优先购买权的声明

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. 物业管理用房位置图。

出卖人（签章）：

买受人（签章）：

出卖人代理人（签章）：

买受人代理人（签章）：

_____年____月____日

_____年____月____日

附件 4: 交付确认书

星河实业（深圳）有限公司（“甲方”）与_____公司（“乙方”）于 2025 年【】月【】日签署关于深圳市龙华区民治街道辖区 A817-0613 号地块 3 栋 1 单元酒店房产（总建筑面积 44,949.33 m²，下统称为“标的资产”）的资产交易合同（“资产交易合同”）。根据资产交易合同，甲方向乙方出售标的资产。鉴于双方约定的交付条件已满足，现甲方和乙方根据资产交易合同约定一致确认，甲方已于 20【】年【】月【】日将符合约定交付标准的标的资产交付给乙方，乙方同意接收，双方并共同确认如下：

1. 甲方、乙方已对移交文件和物品清单所列文件和物品进行清点和检查，确认前述文件和物品已由乙方接收。
2. 甲方已按照双方约定的交付标准将标的资产交付给乙方。
3. 双方已确认核对 20【】年【】月【】日的各标的资产水电表读数，自 20【】年【】月【】日起，标的资产发生的水电气费用由乙方承担，该日之前发生的标的资产水电气费用由甲方承担。
4. 甲方已支付完毕计算至 20【】年【】月【】日因持有标的资产产生的全部费用，包括但不限于物业管理费、专项维修基金、水电气、物业和其他公共事业收费、其他相关费用等（如涉及相关税款按政府有权部门规定应由甲方承担的，该等税款由甲方根据有权部门要求的期限负责支付）。
5. 除本确认书另有定义外，资产交易合同已有之定义在本确认书中仍然适用。
6. 本确认书自双方盖章之日起生效。
7. 本确认书一式贰份，双方各执一份，具有同等法律效力。

（以下无正文）

星河实业（深圳）有限公司(公章)

_____公司(公章)