

星汇湾C1-1212 分楼



编号：20200717414X

广州市商品房买卖合同

(预 售)



广州市国土资源和房屋管理局制定

广州市工商行政管理局监制

姓名 吴颖晖
性别 男 民族 汉
出生 1978 年 9 月 23 日
住址 广州市海珠区云桂东街13
号802房
公民身份号码 44010419780923283X



吴颖晖

中华人民共和国
居民身份证

签发机关 广州市公安局海珠分局
有效期限 2015.01.09-2035.01.09

商品房预售合同说明

1. 合同双方当事人应当在签订本合同前仔细协商本合同全部条款，对合同条款及用词理解不一致的，进行充分协商，达成一致意见后，可在合同中明确约定。合同生效后，合同双方当事人因合同条款及用词理解不一致等发生合同纠纷，由合同双方当事人通过协商解决；协商不成的，可以遵循本合同约定的争议解决途径依法向人民法院起诉或向仲裁机构申请仲裁。

2. 本合同示范文本由广州市国土资源和房屋管理局制定。为体现合同双方当事人的自愿原则，本合同中部分条款中有供合同双方当事人自行选择的【】以及可自行约定的空白行。本合同中内容选择、空格填写及补充协议等，均应由合同双方当事人平等协商确定。

3. 签订本合同前，乙方（买方）应对商品房项目的规划充分了解，可登陆“规划在线”网站（<http://www.upo.gov.cn>）查询规划公示图；甲方（卖方）应向乙方（买方）出示建设项目修建性详细规划或建设工程设计方案的总平面规划公示图及批文、《建设工程规划许可证》及公示图等有关证书、证明文件。

4. 合同双方当事人应当遵守本合同第九条的约定；所有预售款必须凭网上联机打印的《商品房预售款缴款通知书》支付到《商品房预售许可证》指定的预售款监控账户上。

5. 乙方（买方）若委托甲方（卖方）或其他单位、个人代缴契税的，应充分考虑并承担由此带来的风险。

6. 房屋面积计算的有关规定，可登陆市国土房管局网站（<http://www.laho.gov.cn>）进行查询。

7. 合同双方当事人应当自签订本合同暨网上签约之日起30日内将本合同送房地产登记机构办理预购商品房预告登记手续。

8. 建议乙方（买方）填写真实的手机号码和电子邮箱地址，便于合同双方当事人及时联系、协商。

9. 合同双方当事人签订本合同后，乙方（买方）至少持有1份已生效的合同。甲方（卖方）拒绝提供已生效合同给乙方（买方）的，可拨打投诉电话020-83346239反映。

10. 本合同说明部分，乙方（买方）确认已经阅读，并签名：。

商品房预售合同



合同编号:20200717414X

合同当事人:

甲方(卖方): 广州东耀房地产开发有限公司;注册地址: 广州市海珠区工业大道中广纸丙外街29号夹层自编之二
(仅限办公用途)营业执照号码: 91440101347423002X; 资质证书号码: 1510676-09;法定代表人: 吴炜; 国籍: 中国;证件类型: 身份证; 证件号码: 430104197201283514;通讯电话: 66373939; 邮编: 510000。通讯地址: 广州市天河区珠江东路28号越秀金融大厦31楼;委托代理机构: 广州越秀兴业地产代理有限公司;注册地址: 广州市天河区体育西路189号;营业执照号码: 91440101190543558C; 资质证书号码: 备案证号:
199600007;法定代表人: 何硕慧; 国籍: 中国;证件类型: 身份证; 证件号码: 44010419710110412X;通讯电话: 38799888; 邮政编码: 510620。通讯地址: 广州市天河区体育西路189号28楼;

乙方（买方）：吴颖晖；

出生日期：1978-09-23；国籍：中国；所占份额：单独所有；

证件类型：身份证；证件号码：44010419780923283X；

户籍所在地：广东省广州市；

注册地址： ；

通讯地址：广州市海珠区云桂东街13号802房；

通讯电话：13602840737 18616387495；邮政编码： ；

电子邮箱： 。

法定代表人： ；国籍： ；

证件类型： ；证件号码： 。

第一条 本合同依据《中华人民共和国民法通则》、《中华人民共和国合同法》及其他相关法律、法规的规定，由买卖双方在平等、自愿、协商一致的基础上共同订立。

第二条 项目建设依据

甲方以出让方式取得位于海珠区广纸片区地块二AH050316、AH050114、AH050108、AH050323、AH050204、AH050201、AH050203地块 编号为 84、86、124、52、58、54 的地块的土地使用权，面积 103029.803 平方米，规划用途为城镇住宅用地（071）、批发零售用地（051）、住宿餐饮用地（052）、商务金融用地（053），土地使用权年限自 2015 年 10 月 15 日起计算，住宅用地70年，商业用地40年，工业用地50年，其他用地50年。

甲方经批准，在该地块上投资建设星汇湾花园商品房(填写《商品房预售许可证》记载的项目名称)。该项目的有关批文如下：

1、《建设用地规划许可证》

颁发机关：广州市规划局；编号：穗规地证（2015）223号；

2、《建设工程规划许可证》

颁发机关：广州市国土资源和规划委员会；编号：穗国土规划建证【2018】3271号；

3、《国有土地使用权证》

颁发机关：广州市国土资源和规划委员会；编号：粤（2016）广州市不动产权第00257268号；

4、《建设工程施工许可证》

颁发机关：海珠区住房和建设水务局；编号：440105201809120101；

5. _____。

第三条 商品房销售依据

乙方购买的商品住宅为预售商品房。

该商品房作为在建商品房，已具备《广东省商品房预售管理条例》规定的预售条件，已取得《商品房预售许可证》，编号为：穗房预（网）字第20200426号；核发机关为广州市住房和城乡建设局。

第四条 合同标的物基本情况

乙方所购商品房为本合同第二条约定的项目中的星汇湾花园AH050201地块自编1栋 第 AH050201地块1栋 幢 12 层 1212 号房（下称该商品房），房屋地址：海珠区星曜街9号(AH050201地块1栋)1212房。

该商品房所在楼宇的主体结构为钢筋混凝土结构结构；建筑物地上层数为39层，地下层数为0层。

该商品房的用途为办公，层高为4.5米。该商品房户型结构为其他 0厨0卫，封闭式阳台0个，非封闭式阳台0个。

该商品房合同约定建筑面积共91.0626平方米，其中，套内建筑面

积 64.803 平方米，共有分摊面积约 26.2596 平方米。

第五条 物业服务

甲方应按照《广东省物业管理条例》的规定划定物业管理区域，并报物业所在地房地产行政主管部门备案。

甲方已按照《广东省物业管理条例》的规定在物业管理区域内配置物业服务用房。物业服务用房的所有权依法属于全体业主。

甲方已按照国务院《物业管理条例》及《广东省物业管理条例》规定的方式和条件选聘具有相应资质的 广州越秀物业发展有限公司 物业服务企业进行前期物业管理服务，并签订书面的前期物业服务合同。物业服务合同期限 自房屋出售之日起至业主委员会与物业管理企业签定的《物业管理合同》生效时止。物业服务费为每月每平方米建筑面积（人民币） 4.98 元，由乙方自收楼之日起按 月 按时交纳。甲方应当负责监督物业服务企业按照前期物业服务合同的约定提供物业服务，并督促物业服务企业于物业服务合同签订之日起15日内报物业所在地房地产行政主管部门和街（镇）备案。

甲方应制定《临时管理规约》，并在签订本合同前向乙方明示该商品房项目的前期物业服务合同和临时管理规约；乙方在签订本合同时对遵守《临时管理规约》作出书面承诺。

第六条 基本术语的含义

双方同意，合同中出现的基本术语作如下理解：

1、首层：本合同所指首层以经市规划管理部门批准的设计图纸的标注为准；

2、建筑面积：房屋外墙（柱）勒脚以上各层的外围水平投影面积，包括阳台、挑廊、地下室、室外楼梯等，且具备有上盖，结构牢固，层高2.20m以上（含2.20m）的永久性建筑；其中，全封闭阳台按其外围水平投影面积计算全部建筑面积，未封闭阳台按其外围水平投影面积计算一半建筑面积。

3、套内建筑面积：套内使用面积、套内墙体面积与套内阳台建筑面积之和；

4、层高：是指地面至楼面或楼面至楼面、楼面至瓦底之间的垂直距离。计算建筑面积的房屋结构，层高均应在2.20米以上（含2.20米）。

5、共有建筑面积：整栋建筑物的建筑面积扣除整栋建筑物各套（单元）套内建筑面积之和，并扣除已作为独立使用的地下室、车棚、车库、为多幢服务的警卫室、管理用房、以及人防工程等建筑面积，即为整栋建筑的共有建筑面积，其内容包括：

（1）电梯井、管道井、楼梯间、垃圾道、变电室、设备间、公共门厅和过道、地下室、值班警卫室以及为整栋服务的公共用房和管理用房的建筑面积，以水平投影面积计算；

（2）套（单元）与公共建筑之间的分隔墙以及外墙（包括山墙）水平投影面积一半的建筑面积。

6、已支付房价款：以按揭贷款购房的，该款项不限于乙方自行支付的首期价款，还包括以贷款方式向甲方支付的款项。

第七条 计价方式和价款

甲方与乙方约定按下列第2种方式计算该商品房价款：

1. 该商品房以套出售，按套内建筑面积计算房价，单价为每平方米（人民币）每平方米 元，总金额（人民币） 元（大写： 亿 仟 佰 拾 万 仟 佰 拾 元整）。

2. 该商品房以整幢出售，按建筑面积计算房价，单价为每平方米（人民币）每平方米28205.10元，总金额（人民币）2568430元（大写：零亿 零仟 贰佰 伍拾 陆万 捌仟 肆佰 叁拾 零元整）。

第八条 付款方式

甲方同意乙方按下列第4种方式支付房款：

1. 一次性付款

在 年 月 日前支付全部房价款，总金额（人民币）： 元

(大写: __亿 __仟 __佰 __拾 __万 __仟 __佰 __拾 __元整)。

2. 分期付款

(1) 第一期: 自本预售合同网上签订之日起__0__日内(不超过5日), 支付全部房价款的 __%, 金额(人民币) __元; (大写: __亿 __仟 __佰 __拾 __万 __仟 __佰 __拾 __元 __角 __分整)。

(2) 第二期: 在__年__月__日前, 支付全部房价款的 __%, 金额(人民币) __元; (大写: __亿 __仟 __佰 __拾 __万 __仟 __佰 __拾 __元 __角 __分整)。

(3) 第三期: 在__年__月__日前, 支付全部房价款的 __%, 金额(人民币) __元; (大写: __亿 __仟 __佰 __拾 __万 __仟 __佰 __拾 __元 __角 __分整)。

(4) 第四期: 在__年__月__日前, 支付全部房价款的 __%, 金额(人民币) __元; (大写: __亿 __仟 __佰 __拾 __万 __仟 __佰 __拾 __元 __角 __分整)。

(5) 第五期: 在__年__月__日前, 支付全部房价款的 __%, 金额(人民币) __元; (大写: __亿 __仟 __佰 __拾 __万 __仟 __佰 __拾 __元 __角 __分整)。

(6) ____。

3. 按揭贷款方式付款

首期款：自本预售合同网上签订之日起0日内(不超过5日), 支付全部房价款的 %, 金额(人民币) 元(大写: 亿 仟 佰 拾 万 仟 佰 拾 元 角 分整)。

除首期款外, 剩余房款金额(人民币) 元(大写: 亿 仟 佰 拾 万 仟 佰 拾 元 角 分整)。须于 年 月 日前申请办理银行按揭手续, 并按照按揭方式付款。

按揭银行是 ;

委托代理人: ;

注册地址: ;

营业执照号码: ; 资质证书号码: ;

法定代表人: ; 联系电话: ;

通讯地址: ;

邮编: ;

(1) 甲方代理乙方办理按揭手续

乙方在签定本合同并支付首期款后 日内, 将申请银行按揭贷款需由乙方提供的证件资料交付甲方或甲方指定的第三人。

(2) 乙方自行办理按揭贷款手续

甲方应在乙方支付首期款后 日内, 将乙方申请银行按揭贷款需由甲方提供的证件资料交付乙方或乙方指定的第三人。

4. 其他付款方式:

第1期: 在2020-05-30前支付人民币256843元; 第2期: 在2020-07-26前支付人民币770529元; 第3期: 在2020-09-26前支付人民币770529元; 第4期: 在2020-11-26前支付人民币770529元; 。

第九条 预售款的收存和使用

甲方应当按照《广东省商品房预售管理条例》第三十条的规定使用乙方支付的预售款，即在项目竣工之前，预售款只能用于购买项目建设必需的建筑材料、设备和支付项目建设的施工进度款及法定税费，不得挪作他用。

为保证预售款按照上述用途使用，防止挪作他用，乙方应将商品房预售款按照《广东省商品房预售管理条例》的规定支付至以下商品房预售款监控账户，接受广州市国土资源和房屋管理局的监控。

预售款监控银行：建设银行赤岗支行；

预售款监控账号：44050143190100001399。

第十条 逾期付款的违约责任

1. 一次性付款的

如果乙方未能按照本合同第八条约定的期限将全部房款支付至预售款监控账号，甲方有权要求乙方每日按总房价款的0.05%的标准支付违约金；经甲方催告，逾期超过60日，乙方仍未按约支付的，甲方有权解除合同。

2. 分期付款的

如果乙方未能按照本合同第八条约定的期限将各期房款支付至预售款监控账号，甲方有权要求乙方每日按未支付房价款0.05%的标准支付违约金；经甲方催告，逾期超过60日仍未支付的，甲方有权解除合同。

3. 按揭付款的

如果乙方未能按照本合同第八条约定的期限将首期款支付至预售款监控账号，甲方有权要求乙方每日按未支付首期房价款0.05%的标准支付违约金；经甲方催告，逾期超过60日仍未支付的，甲方有权解除合同。

甲方代理乙方办理按揭贷款或甲方指定按揭银行的，甲方应要求按揭银行在发放贷款时将全部按揭贷款直接划入预售款监控账户，不得放入其它账户。

乙方自行办理按揭贷款的，乙方应要求按揭银行在发放贷款时将全部按揭贷款直接划入预售款监控账户。

甲方要求解除合同的，甲方应自其要求解除合同通知书到达乙方之日起10日内，将乙方已支付房价款退还给乙方。

第十一条 预购商品房预告登记

双方同意按以下第2种方式办理预购商品房预告登记：

1. 甲乙双方共同办理

甲乙双方应于本合同网上签订之日起 日内（不超过30日），持本合同向房地产登记机构申请办理预购商品房预告登记。

2. 乙方委托甲方办理

甲方应当在本合同网上签订之日起30日内（不超过30日），为乙方办妥预购商品房预告登记，并将预购商品房预告登记证明书交付乙方。乙方应当及时提供登记机关要求的需乙方提供的证件资料。

甲方应如实告知乙方为办理预购商品房预告登记需要由乙方提供的证件资料。甲方未告知或告知的内容不完备、不准确，致使乙方未能及时提供证件资料的，由甲方承担责任。乙方不提供或延迟提供相关资料的，由乙方承担责任。

若甲方未在规定或者上述约定的期限内与乙方申请预告登记或者未依乙方委托代为申请预告登记的，乙方可以按照《广州市城镇房地产登记办法》的规定，单方向登记机构申请办理预购商品房预告登记。

第十二条 交房条件

该商品房项目工程竣工验收合格，并取得了建设工程质量监督机构出具的商品房建设项目符合验收管理规定的《建设工程质量监督报告》和规划、公安消防、人防、环保部门出具的认可文件或准许使用文件；满足供水、供气、供电及通邮等必要居住条件，并取得了公共服务单位出具的永久供水、供气、供电、通邮的证明文件。

第十三条 房屋交付

甲方应当在2022年8月31日前将作为本合同标的物的房屋交付乙方使用。甲方向乙方交付房屋时，应当向乙方发出收楼通知书，甲方委托物业服务企业或其他中介机构办理交楼手续的，物业服务企业或其他中介机构应当向乙方出示甲方出具的授权委托书。

因不可抗力等原因，房屋需延期交付使用的，甲方应当及时书面告知

乙方。

房屋交付使用后，甲方不得以房屋已交付使用为由怠于履行其在本合同中应承担的其它义务，如：办理产权证的义务等。

第十四条 延期交房的违约责任

甲方如未能按本合同规定的期限交房，按下列第2种方式处理：

1. 按逾期时间，分别处理（不作累加）：

（1）逾期不超过180日的，甲方应自本合同第十三条约定的交房日期的次日起至实际交付之日止，每日按总房价款0.05%的标准向乙方支付违约金，本合同继续履行。

（2）逾期超过180日后，乙方有权单方面解除合同。

乙方要求解除合同的，应书面通知甲方，甲方应在收到乙方解除合同通知之日起 日内（不超过30日）退还乙方已支付房价款并支付利息（利息以乙方付款日起至甲方退款日止为期，按中国人民银行公布的同期房地产开发贷款利率计算），同时按该商品房总价款的10%向乙方支付违约金，违约金不足以补偿乙方实际损失的，甲方应补偿其差额。

乙方要求继续履行的，合同继续履行，甲方应自本合同第十三条约定的交房日期的次日起至实际交付之日止，每日按总房价款0.05%的标准向乙方支付违约金。

2. 按逾期时间，分别处理（不作累加）：（1）逾期不超过 180日的，甲方应自本合同第十三条约定的交房日期的次日起至实际交付之日止，每日按该商品房总价款0.03%的标准向乙方支付违约金，本合同继续履行。（2）逾期超过 180 日后，乙方有权单方面解除合同，甲方应按该商品房总价款的10%向乙方支付违约金。乙方要求继续履行的，合同继续履行，甲方应自本合同第十三条约定的交房日期的次日起至实际交付之日止，每日按该商品房总价款0.03%的标准向乙方支付违约金。

由于乙方原因，导致未能按期交付的，双方同意按以下方式处理：除另有约定外，自本合同第十三条约定的该商品房交付日起，视为该商品房已实际交付乙方，保修期开始起计，该商品房毁损、灭失的风险由乙方承担；同时乙方应承担缴交物业费及相关费用的责任。

第十五条 房屋交付时的有关资料

甲乙双方进行房屋验收交接时，甲方应当向乙方提供有关该商品房的下列资料：

- （一）规划部门出具的《建设工程规划验收合格证》。
- （二）建设单位出具的《建设工程竣工验收报告》。
- （三）消防部门出具的《建设工程消防验收合格意见书》或备案凭证。
- （四）供水、供气、供电、通邮的永久使用证明材料。
- （五）人防、环保部门出具的认可文件或准许使用文件。
- （六）《房地产（住宅）质量保证书》。
- （七）《房地产（住宅）使用说明书》。
- （八）《临时管理规约》或《管理规约》。
- （九）__。

上述文件中，（一）至（五）项应出示原件并向乙方提供加盖甲方公章的复印件；（六）、（七）项应载明水电等设施配置说明、有关设备安装预留位置说明、装修注意事项和建筑节能等有关内容，甲方应提供已加盖公章的原件给乙方；（八）项应交由乙方填写或签署。

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。

乙方应当向甲方提供交存首期物业专项维修资金有效凭证的复印件，并提供原件核对。

第十六条 交付时的验收

乙方应在接到收楼通知书之日起__/__日内对该商品房进行验收，如有异议，应当在验收期限届满之日起__/__日内以书面形式提出，逾期不提出，视为同意接收该商品房。

乙方认为该商品房不符合交付标准或条件的，应一次性提出异议。甲方在接到乙方异议后，应在__/__日内对异议部分做出书面答复和处理意见。

逾期不予答复及处理的，视为乙方异议事实成立，该商品房视为未交付。

第十七条 风险责任转移

乙方对甲方所交付的房地产进行验收后，无异议或异议部分经协商处理同意收楼的，该商品房的风险责任自交付之日起由甲方转移给乙方。

甲方通知乙方收楼后，乙方无正当理由拒绝验收或无正当理由拖延验收时间的，甲方应当发出书面催告书一次。乙方未按催告书规定的日期办理该房屋的验收交接手续的，则自催告书约定的验收交接日之次日起该房屋的风险责任转移由乙方承担。

第十八条 面积确认及面积差异处理

合同约定的该商品房面积与用于产权登记的实测面积有差异的，以实测面积为准。

1. 选择本合同第七条第一种方式计算该商品房价款的，按以下方式处理：

（1）套内建筑面积误差比绝对值在3%以内（含3%）的，按照合同约定的价格据实结算房价款。

（2）套内建筑面积误差比绝对值超过3%的，乙方有权选择单方解除本合同或继续履行本合同。

乙方要求单方面解除本合同的应书面通知甲方，甲方应在收到乙方解除合同通知之日起 日内（不超过30日）退还乙方已支付房价款并支付利息（利息以乙方付款日起至甲方退款日止为期，按中国人民银行公布的同期房地产开发贷款利率计算）。

乙方同意继续履行本合同的情况下：

房屋实测套内建筑面积大于合同约定套内建筑面积的，其中面积误差比在3%以内（含3%）部分的房价款由乙方按照约定的价格补足，面积误差比超出3%部分的房价款由甲方负责，所有权归乙方。

房屋实测套内建筑面积小于合同约定套内建筑面积的，其中面积误差比在3%以内（含3%）部分的房价款及利息由甲方返还乙方，面积误差比超过3%部分的房价款由甲方双倍返还乙方。

面积误差比 = $\frac{|(\text{实测套内建筑面积} - \text{合同约定套内建筑面积})|}{\text{合同}}$

约定套内建筑面积×100%

2. 选择本合同第七条第二种方式计算该商品房价款的，双方自行约定处理方式如下：

___。

第十九条 规划、设计的变更

该商品房预售前，甲方未经乙方同意不得擅自变更该商品房项目的规划、设计；确需变更规划、设计的，甲方应书面征得乙方同意并报规划管理部门审核批准。

甲方擅自改变该商品房项目的规划、设计的，乙方可要求解除买卖合同。

乙方要求解除买卖合同的，应书面通知甲方，甲方应在收到乙方解除合同通知之日起___日内（不超过30日）退还乙方已支付房价款并支付利息（利息以乙方付款日起至甲方退款日止为期，按中国人民银行公布的同期房地产开发贷款利率计算），同时按该商品房总价款的10%向乙方支付违约金，违约金不足以补偿乙方实际损失的，甲方应补偿其差额。

乙方要求继续履行合同的，合同继续履行。因甲方擅自改变规划、设计，造成乙方利益损害的，乙方可要求甲方给予赔偿。

第二十条 权利瑕疵担保

甲方保证无第三人向乙方主张对该商品房的任何权利。由于甲方的原因造成乙方丧失或者无法取得该商品房所有权，或者所有权受到限制的，乙方可以中止支付相应的价款，并有权解除本合同，甲方应当按照本合同第十四条的有关约定承担违约责任。

乙方在订立本合同时知道第三人对该商品房享有权利的，不适用前款之约定。

第二十一条 产权登记

甲方应在该商品房项目建设工程规划验收合格之日起90日内，申请该商

品房项目的房地产初始登记。

双方同意选择以下第 2 种方式为乙方办理《房地产权证》：

1. 甲乙双方共同办理

甲乙双方应当在该商品房交付之日起 个工作日内（不超过180个工作日）向房地产登记机构申请办理房地产转移登记。

2. 乙方委托甲方办理

甲方应当在该商品房交付之日起 个工作日内（不超过 210个工作日）到房地产登记机构为乙方办妥产权登记，并将以乙方为产权人的房地产权证交付乙方。

在此情况下，乙方应当在收到甲方书面通知后 个工作日内向甲方提供房地产登记机构要求的、需乙方提供的证件资料。

甲方应一次性如实告知乙方为办理产权登记需要由乙方提供的证件资料。甲方未告知或告知的内容不完备、不准确，致使乙方未能及时提供证件资料的，由甲方承担责任。

若甲方未在规定时间内或者上述约定的期限内与乙方申请房地产转移登记的，乙方可以按照《广州市城镇房地产登记办法》的规定，单方向房地产登记机构申请办理预购商品房转移登记。

第二十二条 迟延办理产权登记的违约责任

1. 甲乙双方共同办理产权登记的

如因甲方未履行相关义务造成甲乙双方不能按本合同第二十一条约定期限向房地产登记机构申请办理房地产转移登记的，甲方应自逾期之日的次日开始，每日按该商品房总价款0.05%的标准向乙方支付违约金；逾期时间达到120日的，乙方有权自该120日届满之日起半年内解除合同。

2. 乙方委托甲方办理产权登记的

如因甲方未履行相关义务造成乙方不能按本合同第二十一条约定期限办妥并取得《房地产权证》的，甲方应自逾期之日的次日开始，每日按该商品房总价款0.05%的标准向乙方支付违约金；逾期达到120日的，则乙方有权在该120日届满之日起半年内解除合同。

乙方要求解除合同的，应书面通知甲方，甲方应在收到乙方解除合同通知之日起 日内（不超过30日）退还乙方已支付房价款并支付利息

(利息以乙方付款日起至甲方退款日止为期,按中国人民银行公布的同期房地产开发贷款利率计算),同时按该商品房总价款的10%向乙方支付违约金,违约金不足以补偿乙方实际损失的,甲方应补偿其差额。

乙方要求继续履行合同的,合同继续履行,甲方应当自逾期之日的次日起至乙方实际取得《房地产权证》之日止,每日按该商品房总价款0.05%的标准向乙方支付违约金。

第二十三条 甲方关于装饰、设备标准承诺的违约责任

甲方交付使用的商品房的装饰、设备标准应符合双方约定的标准。达不到约定标准的,乙方有权要求甲方按照下述第3种方式处理:

1. 甲方赔偿双倍的装饰、设备差价。
2. 甲方按约定标准修复、更换,因此造成延期交楼的,按本合同第十四条处理。
3. 甲方按双方约定的标准进行修理、更换。乙方不得以此为由拒绝办理收楼手续。乙方同意甲方除履行上述维修义务外,不再作任何补偿。

第二十四条 关于基础设施、公共配套建筑正常运行的承诺

甲方在该商品房交付乙方时,该商品房项目的《建设工程规划许可证》规定的共用设施及附属配套项目,应一并建成并经验收合格;经批准分期建设的,甲方应按批准的进度进行建设并至验收合格。

甲方未按规定时间建成公用设施及附属配套项目并经验收合格的,该商品房不符合交付标准,按下列第3种方法处理:

1. 乙方按照本合同第十四条的约定主张权利;
2. 甲方支付该商品房总价款/%的违约金给乙方,双方继续履行本合同。甲方承诺在/日内交付该共用设施及附属公建配套项目;
3. 甲方根据逾期时间向乙方支付违约金,违约金按该商品房当时的物业管理费标准按日计算。但公用设施及附属配套项目未按约定时间建成并经验收合格不影响该商品房的交付,乙方同意不因此拒绝收楼

第二十五条 工程质量保修

正常使用下,该商品房的建筑工程质量保修期限不得低于以下期限:

(一) 地基基础和主体结构工程, 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3年;

(三) 墙面、厨房和卫生间地面、地下室、管道渗漏1年;

(四) 墙面、顶棚抹灰层脱落1年;

(五) 地面空鼓开裂、大面积起砂1年;

(六) 门窗翘裂、五金件损坏1年;

(七) 管道堵塞2个月;

(八) 供热、供冷系统和设备1个采暖期或供冷期;

(九) 卫生洁具1年;

(十) 灯具、电器开关6个月。

其他部位、部件的保修期限按《房地产(住宅)质量保证书》执行。

房屋建筑工程保修期从交付之日起计算。

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后5日内履行保修义务; 甲方对保修责任有异议的, 应在收到乙方通知后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, 乙方发出书面保修通知书5日内, 甲方既不履行保修义务也不书面通知保修责任异议的, 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。

第二十六条 物业专项维修资金

乙方应当按照有关规定交存物业专项维修资金。物业专项维修资金属于业主所有, 乙方应当在办理房屋收楼手续前自行将首期物业专项维修资金存入目前房地产行政主管部门委托银行的物业专项维修资金专户。

乙方未按规定交存首期物业专项维修资金的, 甲方不得将房屋交付乙方。

1. 越秀区、海珠区、荔湾区、天河区、白云区、黄埔区、南沙区(南沙开发区)、萝岗区(广州开发区): 在中国农业银行广州市各网点、广州

银行各网点和深圳发展银行广州花城支行交存。

2. 花都区：在中国建设银行股份有限公司广州花都新华支行交存。
3. 番禺区：在中国建设银行股份有限公司各网点交存。
4. 从化市：在中国建设银行股份有限公司各网点交存。
5. 增城市：在中国建设银行股份有限公司各网点交存。

第二十七条 双方可以就下列事项约定：

1. 利用该商品房所在楼宇的屋面经营的，所得收益属全体业主共同所有；
2. 利用该商品房所在楼宇的外墙面经营的，所得收益属全体业主共同所有；
3. 关于遵守房地产市场调控政策的承诺：买卖双方承诺遵守住房限购政策有关规定，买方承诺购房信息申报真实准确，并承担因不实申报所引致的相关责任；
4. / 。

第二十八条 乙方使用房屋注意事项

该商品房仅作 办公(办公)（用途）使用，乙方不得擅自改变该商品房的建筑主体结构、承重结构和用途。除本合同及其附件另有规定外，乙方在使用期间有权与其它权利人共同使用与该商品房有关联的公共部位和设施，并按占地和公共部位与共用房屋分摊面积承担义务，不得擅自改变与该商品房有关联的公共部位和设施的使用性质。

乙方擅自改变该商品房的建筑主体结构、承重结构和用途的，应当依法承担相关责任。

第二十九条 关于通知的约定

本合同要求或允许的通知和通讯，均自收到时起生效。

第三十条 本合同在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决；协商不成的，按下列第2种方式解决：

1. 提交广州仲裁委员会仲裁。

2. 依法向人民法院起诉。

3. _____。

第三十一条 本合同未尽事宜，可由双方约定后签订补充协议作为本合同附件

第三十二条 本合同附件与正文具有同等法律效力。

第三十三条 本合同连同附件共 页，一式 4 份，合同持有情况：甲方 2 份，乙方 1 份，房地产登记机构 1 份。

出卖人(签章):

买受人(签章):



【法定代表人】:

【法定代表人】:

【委托代理人】



【委托代理人】:

(签章)

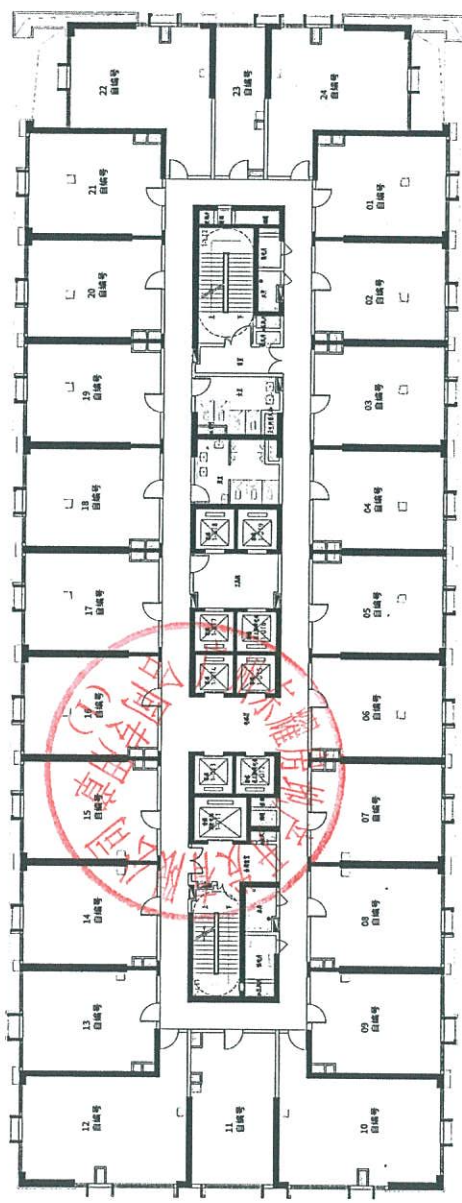
(签章)

2020年7月13日

2020年7月13日

签订于广州市天河区

本合同网上签订日期为: 2020年 07月 13日



18楼四十二至五十二层平面图 (mm)

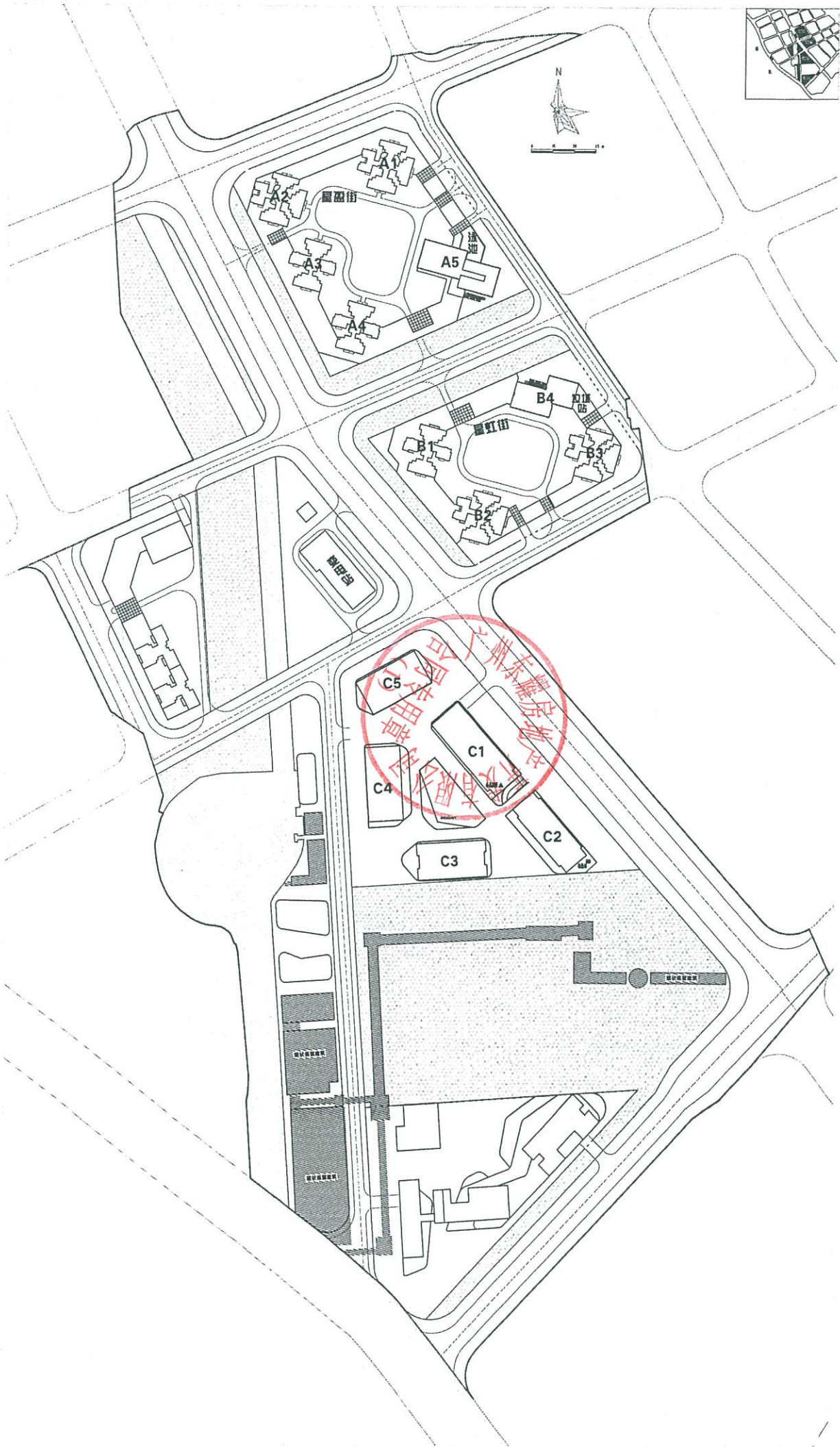
Handwritten signature or initials.

附件一：《房地产平面层图》

本平面图仅为户型示意，该商品房所有细节，包括但不限于户内各区域建筑面积等，均以政府有关部门最后核准文件以及不动产登记证明记载的为准。

附件二：经规划主管部门审定的修建性详细规划总平面图和建设工程设计方案的总平面公示图（含建设用地规划许可信息，以及指引购房者向规划部门查询本小区及周边地区的修建性详细规划信息、建筑单体报建信息、市政和公建配套等信息情况的办法）

星汇湾花园



Handwritten signature or initials.

附件三：关于公共服务及其他配套设施的说明（包括商业服务设施、教育设施、行政管理设施、服务设施、医疗卫生设施、文化体育公园、福利设施、市政公用设施等配套设施的名称、位置、规模和归属说明）

配套设施以政府主管部门最终批复为准，甲方已在项目现场公示建设项目修建性详细规划或建设工程设计方案的总平面规划公示图及批文、《建设工程规划许可证》及公示图等有关证书、证明文件。乙方也可向规划部门查询相关规划公示。

附件四：甲方针对该商品房所作具体的说明（含广告）

- 1、甲方针对乙方所购商品房及其所在楼宇、项目所作的广告宣传资料（包括但不限于售楼书、户型册、建筑规划模型、户型模型、报纸、广播、电视广告、网络广告、宣传单等）仅供乙方购房时参考，均不视为要约之内容，甲方不因上述广告、宣传资料而承担任何责任，甲、乙双方所有权利义务以本合同及补充协议的约定为准。
- 2、甲方展示的样板房、样板房装饰及样板房的家具、电器等仅作为装饰和室内布局向导，不作为交房标准或合同样品。
- 3、甲方在上述广告宣传资料中已明示不属于交付标准或交易条件的，以及双方在交易过程中口头表达的意向和信息，不构成合约内容，双方不受其约束。

附件五：售楼计划书（含车位、车库的数量、租售方式、租金标准或最高售价等情况）

一、商品房（商业）公开发售时间：取得预售证后10日内；

二、销售方式：先到先得；

三、销售价格：详见公示价目表；

四、规划车位数量：详见广州市国土资源和房屋管理局的“阳光家缘”网站中的本项目信息。

附件六：前期物业服务合同

此处空白，另行签署。

附件七：装饰、设备标准

星汇湾花园 C1 栋交楼标准

一、地面部分：混凝土结构面。

二、墙面部分：刮腻子。

三、门窗：1、入户门为木门配门锁。2、铝合金窗。

四、电梯前室：天花：造型天花 地面：铺地砖 墙身：贴瓷片

五、入户大堂：天花：造型天花 地面：铺大理石 墙身：贴石材

备注：

1.发展商保留根据实际情况需要以同等档次之建筑材料及设备代替上述所列各项的权利。

2.该商品房的装饰、设备交付标准以本附件七《装饰、设备标准》之约定为准，有关该商品房的样板房、宣传资料、模型、展示板及广告等仅供参考，若上述资料与本附件七《装饰、设备标准》的内容有矛盾的，均以本附件七所列为准。

附件八：本合同补充协议

在乙方清楚了解有关《商品房销售管理办法》和《城市商品房预售管理办法》的基础上，甲乙双方经友好协商，就该商品房的《商品房买卖合同》（以下简称“买卖合同”）达成如下补充协议，以兹共同遵守：

1 甲乙双方同意修改买卖合同第十条并补充如下：

1.1 乙方应按买卖合同第八条的约定及时支付全部房款，包括但不限于及时支付除按揭款外的其余房屋价款，办理按揭贷款手续、确保贷款机构及时将按揭款支付至甲方预售款监控账号。如乙方选择按揭方式付款的，则乙方保证：

(1) 乙方应于如下时间向甲方指定的贷款机构申请办理银行按揭申请手续,其中：

1) 如乙方选择买卖合同第八条第3款约定的方式付款的，乙方应于签订买卖合同当天申请办理贷款按揭申请手续；

2) 如乙方选择买卖合同第八条第4款的付款方式且该付款方式含按揭贷款的，则乙方应按该款约定的时间申请办理贷款按揭申请手续。

(2) 乙方应在本款第（1）项约定的申请办理贷款按揭申请手续之日起15个工作日（个人商业贷款）/30个工作日（公司贷款）内获得贷款机构贷款批准，并确保贷款机构批准之贷款满足房款支付的需要。

(3) 乙方应确保贷款机构按揭贷款应于第（1）项约定的贷款按揭申请手续申请办理之日起的合理期限内（个人商业贷款为2个月；公司贷款为4个月）支付至甲方，并确认该商品房办妥初始登记前，按揭贷款由按揭贷款机构直接划入监控账户（非因甲方原因导致贷款机构延误放款的，甲方不承担任何责任）。

(4) 乙方应按下述时间和要求提交贷款资料并亲自至贷款机构签署按揭贷款合同及有关文件：

1) 乙方应在办理按揭贷款申请手续当日按甲方及贷款机构要求提供全部按揭贷款资料，并保证资料是真实、合法、有效的；如乙方未能在前述期限内提交贷款资料（包括但不限于拒不提交贷款资料、提交资料不齐全、所提交的资料不符合办理按揭贷款手续）的，视为乙方违约，每逾期一日，乙方应向甲方支付按揭贷款总额0.03%的违约金，同时乙方应在甲方再次通知起【10】个工作日内补充提交；若乙方在甲方通知后仍未在前述期限内补充提交的，甲方有权在补充提交期限届满之日起【二】年内解除买卖合同及本补充协议。

2) 在贷款审批通过后，乙方应在接到甲方或贷款机构通知之日起【10】个工作日内前往贷款机构的指定地点签署按揭贷款合同及有关文件（具体以贷款机构要求为准），若乙方在甲方通知后未在前述期限内至贷款机构签署按揭贷款合同及有关文件的，视为乙方违约，每逾期一日，乙方应向甲方支付按揭贷款总额0.03%的违约金，同时乙方应在甲方再次通知之日起【10】个工作日内补充签署；若乙方仍未在前述规定时间内补充签署的，甲方有权在补充签署期限届满之日起【二】年内解除买卖合同及本补充协议。

1.2 乙方未能及时履行本补充协议第1.1款约定的任一保证，在乙方应当申请办理贷款按揭手续之日起的合理期限（个人商业贷款为2个月，公司贷款为4个月）届满后甲方仍未收到按揭贷款的，甲方有权选择如下方式处理：

（1）自本条约定的甲方应收到按揭贷款的合理期限届满之日起【二】年内解除买卖合同；或

(2) 选择继续履行合同。如甲方选择继续履行合同，则合同继续履行，自本条约定的甲方应收到按揭贷款的合理期限届满之日起至甲方收到款项之日止，每逾期一日，乙方应向甲方支付按揭贷款总额0.03%的违约金，同时，乙方应按照甲方要求采取措施消除违约情形，包括但不限于重新办理贷款机构按揭贷款审批手续、按甲方书面通知指定的其他付款方式及时支付款项；若甲方发出书面催收通知后，乙方仍未在甲方通知要求期限内支付相关款项的，甲方仍有权自本条约定的甲方应收到按揭贷款的合理期限届满之日起【二】年内解除买卖合同及本补充协议。

1.3 乙方声明，其于买卖合同签订前已充分了解商品房按揭贷款（含公司贷款，下同）的相关情况，包括但不限于办理条件、程序、审批及放款时间、所需资料及费用等，并清楚知悉自身的支付能力、资信状况以及按揭贷款的商业风险（包括贷款政策调整、未能获得贷款批准等）。乙方确认，按揭方式付款仅为乙方支付房款的融资方式，按揭过程中的风险不得作为拒绝履行付款义务的抗辩理由。

1.4 如果乙方采取按揭贷款方式（含公司贷款，下同）支付购房款，乙方同意甲方对乙方的按揭贷款，根据甲方与按揭贷款机构协商的条件向按揭贷款机构提供阶段性连带责任保证担保。在乙方供款过程中，若乙方逾期供款导致甲方就该商品房按揭贷款向按揭银行承担了连带保证责任，包括但不限于代乙方偿还了全部或部分按揭贷款本息、违约金、滞纳金、罚金、诉讼费、律师费等款项的（下称“代偿款项”），则乙方同意，甲方支付的代偿款项均构成买卖合同项下乙方对甲方的逾期支付款项，且自甲方承担保证责任之日起，甲方根据实际情况，有权选择：

(1) 向乙方追偿代偿款项。乙方应于收到甲方书面通知之日起【10】日内

向甲方支付代偿款项，乙方逾期支付的，应自甲方承担保证责任代为偿还之日起至乙方实际清偿之日止，每日按代偿款项的0.03%支付违约金给甲方；逾期超过【60】日的，甲方有权自逾期超过【60】日起【二】年内解除买卖合同。在乙方支付代偿款项前，如双方届时仍未办理完毕该商品房产权转移登记的，则甲方有权要求乙方或政府主管部门暂停办理产权转移登记，同时有权停止甲方一切协助义务。

（2）自甲方承担保证责任之日起【二】年内直接解除双方签订的买卖合同，收回该商品房。

1.5 买卖合同按本补充协议第1.4款约定解除的，乙方应协助甲方至房屋管理部门办理解除合同手续（包括但不限于办妥买卖合同网签注销及预告登记的涂销等退房手续）；甲方有权在乙方已支付房价款中扣除所有代偿款项、收回及处置该商品房所发生的相关费用、已发生的费用（包括但不限于税费、装修投入等，下同）及违约金，剩余部分不计息退回乙方；乙方已支付房价款不足清偿上述费用的，甲方有权另行向乙方追索。若该商品房已交付的，乙方须在买卖合同解除后【15】日内腾空房屋并返还给甲方，乙方因返还该商品房所产生的全部损失，均由乙方自行承担，甲方不予赔偿。

1.6 不论因何种原因，如买卖合同及其补充协议被认定无效、被解除或终止时，甲方仍需承担该商品房的按揭担保责任的，则甲方有权在乙方已付购房款中扣留与乙方未偿还的贷款本息及其他提前偿还贷款的费用（如有）等额的款项（简称“代偿款项”），并代乙方偿还给按揭贷款机构。

1.7 如乙方在办理按揭过程中变更付款方式，应及时以书面形式通知甲方和按揭贷款机构，并取得甲方的书面同意，同时，乙方应于甲方指定期限内

支付剩余全部房屋价款。否则，乙方应每日向甲方支付应付未付房价款0.03%的违约金；逾期超过60日的，甲方有权自逾期超过【60】日起【二】年内解除买卖合同。

1.8 如乙方未能按买卖合同第八条约定的期限支付除按揭款外的其余房屋价款的，乙方每日应向甲方支付应付未付房价款0.03%的违约金；逾期超过60日的，甲方有权自逾期超过【60】日起【二】年内解除买卖合同。

2 甲乙双方同意买卖合同第十一、十二、十三、十五条补充及修改为：

2.1 甲乙双方同意买卖合同第十一条第2款第1点补充及修改如下：

乙方委托甲方办理预告登记的，甲方应当在乙方完成合同网签且提供登记机关要求需提供的资料并符合办理预告登记条件之日起60日内为乙方办理预告登记（即买卖合同约定之“预购商品房预告登记”，以下同）。乙方应当及时提供登记机关要求的需乙方提供的证件资料。在办理过程中，若登记机关要求乙方须亲自到场予以协助的，乙方应保证按甲方通知的时间携带相关资料配合办理，否则视为乙方违约，由此所产生的一切责任（包括但不限于贷款机构无法放款、无法办理不动产权证书等）均由乙方自行承担；若乙方未按前述时间至现场办理有关手续的，每逾期一日，应向甲方支付该商品房总价款0.03%的违约金，同时乙方应在甲方再次通知之日起【10】个工作日内亲自到场补充办理；若乙方仍未在前述规定时间内补充办理的，甲方有权在补充办理期限届满之日起【二】年内解除买卖合同及本补充协议。

2.2 该商品房现实交付应满足如下全部前提条件：

(1) 乙方应付清该商品房之全部房屋价款（含按揭款）；

(2) 乙方付清应缴交的全部税、费（契税除外）及甲方代缴的物业专项维修资金；

(3) 乙方付清买卖合同及其补充协议约定所应承担的其他费用及违约金（如有）；

(4) 乙方已办妥预告登记手续，并提供房管部门要求具备的办理不动产权证书所需的相关资料。

注：（1）-（3）项所涉款项，均以甲方收到银行发出的“到账通知”作为收妥确认依据。

如存在上述任一条件未能满足的，甲方有权顺延该商品房的现实交付时间而无需承担任何逾期交付的责任。

2.3 甲乙双方同意，买卖合同第十二条约定的交房条件变更为：该商品房项目工程竣工验收合格，并取得了建设工程质量监督机构出具的商品房建设项目符合验收管理规定的《建设工程质量监督报告》和规划、公安消防、人防（若按规划人防工程与该商品房不同期交付或无人防工程则不适用）、环保部门出具的认可文件或准许使用文件；满足供水、供电及通邮等必要使用条件。同时，乙方确认，由于供水、供电和邮政等公共服务水平受本项目所在地整体服务水平所限，且上述公共服务单位并非必然向本项目出具相关证明文件，因此，如该商品房供水、供电及通邮等可正常使用的，则乙方确认，该部分设施已满足必要使用条件，甲方无需承担任何责任。

2.4 如乙方申请提前收楼，则乙方同意，买卖合同第十二条、第十五条约定的交房条件变更为“该商品房的供水、供电、电梯和消防验收合格”。甲方可在该商品房的供水、供电、电梯和消防验收合格后，同意乙方提前收楼

的要求。

3 甲乙双方同意买卖合同第十三、十四条补充及修改为：

3.1 收楼手续办理：乙方应于买卖合同第十三条约定的交付日期持本人有效身份证明及有关文件，亲临甲方或甲方的委托代理机构办理该商品房的交付手续，而无论是否收到甲方发出的任何交楼通知书。

3.2 如乙方未能于买卖合同第十三条约定的交付日期前满足本补充协议第2.2款约定的交付条件的，则乙方应于满足本补充协议第2.2款约定的交付条件之日起20个工作日内，亲临甲方或甲方的委托代理机构办理该商品房的交付手续。乙方应按照上述约定办理收楼手续，而无论是否收到甲方发出的任何交楼通知书。

3.3 虽乙方未能于买卖合同第十三条约定的交付日期前满足本补充协议第2.2款约定的交付条件，但甲方仍发出交楼通知给乙方的，则乙方除应继续履行义务以满足本补充协议第2.2款约定的交付条件外，还应按甲方交楼通知确定的交付日期亲临甲方或甲方的委托代理机构办理该商品房的交付手续。

3.4 如因异常天气、异常地质状况、政府行为及公用事业部门所引起的任何原因导致该商品房延迟交付的，乙方同意甲方顺延交房时间。上述迟延原因的认定标准为：

(1) 异常天气：甲方应当预见台风、暴雨天气对建设工程的影响，如当年台风次数、影响天数或暴雨量超过本地区前三年平均数值的，甲方应向本地气象部门索取广州地区台风、暴雨天气资料或报告，连同施工日志、施工现场照片，作为延期交楼依据。

(2) 异常地质状况：由于异常地质状况影响建设工程基础施工的，甲方应提交相关证明文件，作为延期交楼依据。

(3) 政府行为：由于市、区人民政府有关部门改变用地规划、进行市政工程施工建设而影响甲方工程建设，以致甲方不能按期交楼。

(4) 公用事业部门的原因：由于水、电、煤气等公用事业部门的原因致使该商品房的水、电、煤气等基础设施、公共配套设施的安装不能按计划完成，以致甲方不能按期交楼。

4 甲乙双方同意买卖合同第十五条修改为：

4.1 甲乙双方进行房屋验收交接时，甲方应当向乙方提供有关该商品房的下列资料：

(1) 规划部门出具的《建设工程规划条件核实意见书》或其它确认该商品房符合规划验收条件文件；

(2) 建设单位出具的《建设工程竣工验收报告》；

(3) 住建部门出具的《建设工程消防验收意见书》或备案凭证(若按政府部门规定通过其他综合验收证明文件确认该商品房符合消防验收条件的，则该等证明文件即视为满足本条意见书或备案凭证要求)；

(4) 人防（若按规划人防工程与该商品房不同期交付或无人防工程则不适用）、环保部门出具的认可文件或准许使用文件；

(5) 《房地产质量保证书》；

(6) 《房地产使用说明书》；

(7) 《临时管理规约》或《管理规约》；

上述第（1）至（4）项文件名称按相关部门/单位出具的最终文件名称为

准，甲方提供加盖甲方公章的复印件在交付现场供乙方查阅，经乙方书面申请，甲方可向乙方提供复印件；第（5）、（6）项，甲方在乙方签署收楼确认文件之同时提供已加盖公章的原件给乙方；第（7）项，乙方确认，在签订买卖合同之同时已签署。

5 甲乙双方同意买卖合同第十六条修改为：

5.1 甲乙双方确认，该商品房的交房条件以买卖合同第十二条、第十五条约定为准，如乙方认为该商品房不符合上述交房条件或存在导致房屋无法正常使用的重大瑕疵的，应于现实交付之日或买卖合同第十三条约定的交付日期（以先到的日期为准）起10日内以书面形式向甲方一次性提出异议，并提供政府主管部门或有资质的质量检测单位出具的有效鉴定结论，否则，视为该商品房达到交房条件，乙方同意接收该商品房。乙方确认，该房屋装修方面存在的裂缝、空鼓、渗漏等质量问题均不属于导致房屋无法正常使用的重大瑕疵，双方同意按照买卖合同第二十三条约定处理，乙方不得因此拒绝收楼。

5.2 乙方确认，买卖合同附件七约定的该商品房装饰、设备标准并非该商品房的交房条件，乙方不得以装饰、设备不符合买卖合同附件七约定而拒绝接收该商品房；如乙方认为该商品房装饰、设备不符合上述标准的，乙方应于现实交付之日或买卖合同第十三条约定的交付日期（以先到的日期为准）起10日内以书面形式向甲方一次性提出，并提供政府主管部门或有资质的质量检测单位出具的有效鉴定结论，甲乙双方按照买卖合同第二十三条约定处理。

5.3 乙方同意，如该商品房的乙方为两人或两人以上联名购买的，则乙方中

任何一人办理该商品房的验收交接手续的，均视为乙方全体对于该商品房已经予以认可接收。

6 甲乙双方同意将买卖合同第十七条修改为：

6.1 乙方确认，该商品房于现实交付（含买卖合同及补充协议约定视为交付的情况）予乙方之日起全部责任及风险转移至乙方。

6.2 如乙方未按本补充协议第3.2款约定办理收楼手续的，则自乙方满足本补充协议第2.2款约定的交付条件之日起20个工作日届满之日起，视为甲方已经将该商品房交付给乙方，保修期开始起计，该商品房的全部责任及风险转移至乙方。

6.3 如乙方未按本补充协议第3.3款约定办理收楼手续的，则自甲方交楼通知确定的交付之日起，视为甲方已经将该商品房交付给乙方，保修期开始起计，该商品房的全部责任及风险转移至乙方。

6.4 乙方应于本补充协议第6.1、6.2、6.3款约定的责任及风险转移日起承担该商品房的全部法律责任，包括但不限于各项物业管理费用的支付、商品房灭失毁损的风险承担。

7 商品房价款

7.1 甲乙双方同意买卖合同第七条第2种计价方式修改并补充如下：

该商品房以套出售，按建筑面积计算房价，单价及总金额按买卖合同及其补充协议约定执行。

7.2 甲乙双方同意买卖合同第十八条约定的处理方式修改为：

(1) 如乙方选择买卖合同第七条第1种方式计算该商品房价款的，按以下方式处理：

1) 面积误差比绝对值在0.6%以内（含本数）的，甲乙双方互不作任何补偿。

2) 面积误差比绝对值超出在0.6%（不含本数）、在3%以内（含本数）的，甲乙双方按买卖合同约定的价格据实结算，不扣除0.6%，即：

应补交（退还）房款 = [实测套内面积（产权套内面积） - 合同约定套内面积] × 合同约定套内面积单价。

3) 面积误差比绝对值超过3%（不含本数），乙方同意继续履行合同，房屋实际面积大于合同约定面积的，面积误差比在3%以内（含本数）部分的房价款由乙方按照约定的价格补足（不扣除0.6%），面积误差比超出3%部分的房价款由甲方承担，所有权归乙方；房屋实际面积小于合同约定计价面积的，面积误差比绝对值在3%以内（含本数）部分的房价款由甲方不计利息返还乙方（不扣除0.6%），面积误差比绝对值超出3%部分的房价款由甲方双倍返还乙方。

(2) 如选择买卖合同第七条第2种方式计算该商品房价款的，按以下方式处理：

甲乙双方同意该商品房按套出售，买卖合同第七条及其补充协议约定的价款为最终价格，不因房屋实测（产权）建筑面积与约定建筑面积有差异或实测套内建筑面积与约定套内建筑面积有差异而作调整。

8 甲乙双方同意买卖合同第十九条修改为：

8.1 乙方确认，其已于买卖合同签订前清楚了解并同意该商品房所在小区或大厦的规划设计和优化方案（包括相关主管部门已审批和尚未完成审批的）。

8.2 签订买卖合同后，甲方不得擅自变更该商品房项目的规划、设计。如确需变更的，甲方应书面征得乙方同意。如乙方不同意变更的，有权在通知送达之日起15日内通知甲方退房，否则，视为乙方接受规划、设计变更。乙方书面通知甲方退房的，甲方应在乙方提出退房申请且甲乙双方在房管部门办妥合同解除手续，包括但不限于预售合同网签注销和房地产预告登记涂销等退房手续之日起45个工作日内，扣除乙方应付的违约金（如有）、已发生的费用及代偿款项后，按中国人民银行同期一年期定期存款基准利率标准计息退还乙方已付购房款及未发生的费用（已发生的费用不予退回）。乙方确认，除上述款项外，甲方无需再承担其他赔偿责任。如乙方同意变更或根据本条约定视为乙方接受规划、设计变更的，买卖合同继续履行，乙方无权要求甲方给予任何赔偿。

本条所指的“规划、设计变更”的含义仅限于：

- (1) 该商品房的平面设计、层高、门窗位置；
- (2) 该商品房所共用的电梯、楼梯等；
- (3) 该商品房所在项目公共配套建筑物，但因政府行为及公用事业部门要求变更的除外。

下列调整、优化不属于上述“规划、设计变更”，无需通知乙方或征得乙方同意：

- (1) 根据届时适用的新颁布的法律、法规、规章或有关政府主管部门的要求必须进行的更改；
- (2) 无需规划行政主管部门事先批准的其他设计变更
- (3) 该商品房所在小区或大厦的景观优化设计变更，该商品房所在楼宇立面的优化设计变更；

(4) 该商品房门窗的尺寸、开关方向的变化；

(5) 未严重影响该商品房质量或使用功能的。

8.3 乙方清楚知悉，该商品房所在小区是分期开发的小区，含多个建设或非建设地块，买卖合同第十九条以及本条所称的“该商品房项目”仅指该商品房所在期地块，即买卖合同第二条项下约定的地块，甲方保留对本小区除该商品房项目外的其他期地块进行规划调整、变更的权利，甲方无需通知乙方或征得乙方同意，乙方对该等调整并无异议，亦不对上述调整、变更采取任何行动。

9 甲乙双方同意买卖合同第二十一、二十二条修改及补充如下：

9.1 房屋产权交易过户的先决条件：

无论产权登记手续为甲方代办、乙方自行办理或甲乙双方共同办理，在产权登记之前，乙方皆应按如下要求在甲方通知的时间前办妥有关手续，否则甲方有权顺延为乙方办理房屋产权交易过户手续的时间或迟延提交办理房屋产权交易过户所需的资料，并无需承担任何违约责任或赔偿责任，同时，每逾期一日，甲方有权要求乙方按该商品房总价款0.01%的标准向甲方支付违约金：

(1) 如该商品房的实测计价面积与买卖合同约定计价面积发生差异，则乙方应于甲方发出“房款退补通知”中指定的期限内办理房款退补手续。

1) “实测计价面积”以广州市房地产测绘所发出的《测绘成果报告》中的面积为准。

2) 如乙方对实测计价面积有异议，可向有关主管部门申请重测，但不影响买卖合同及其补充协议的全面履行。

3) 如合同约定计价面积与实测计价面积存在差异需要补交房款，而乙方不按甲方发出的“房款退补通知书”中要求的时间按期办理房款补交手续，则甲方有权顺延办理《不动产权证书》的期限，且从“房款退补通知书”中要求的房款补交时间届满之日起，乙方每日应按逾期未补交房款之0.03%的标准向甲方支付违约金。

(2) 乙方应按买卖合同及其补充协议约定向甲方支付该商品房的全部房款及其他费用，包括但不限于税费、面积补差款、物业专项维修资金等。

(3) 乙方需在收到甲方通知之日起5个工作日内自行向政府有关部门申报并缴纳契税，并自取得该商品房契税完税证明5个工作日内将契税完税证明原件交回给甲方或甲方的委托代理机构。

(4) 乙方应办妥该商品房收楼手续，并按甲方要求办理产权登记相关手续，包括向甲方的委托代理机构提交办理上述手续需要的证明文件及签订一切必需之文件。

9.2 乙方委托甲方办理《不动产权证书》，甲方应当自乙方符合本补充协议9.1款所约定的过户先决条件之日起720日内向房地产登记机构为乙方申请办理房地产转移登记；如乙方提前收楼的，则乙方同意，甲方应当自买卖合同第十三条约定的房屋交付之日起720日内向房地产登记机构为乙方申请办理房地产转移登记。如因乙方或房管部门的原因造成甲方无法按本条款约定的时间内为乙方申请办理房地产转移登记，甲方无需承担任何责任。

9.3 如甲方未能于9.2款约定的期限内及时为乙方申请办理《不动产权证书》的，甲乙双方同意按以下原则处理：

(1) 如合同任一方要求解除合同的，双方同意按以下原则处理：

1) 如因甲方原因导致未能及时申请办理《不动产权证书》的，甲乙双方在

房管部门办妥合同解除手续，包括但不限于买卖合同网签注销和房地产预告登记涂销等退房手续之日起45个工作日内，甲方应扣除乙方应付的违约金（如有）、已发生的费用及代偿款项后不计息退还乙方已付购房款及未发生的费用（已发生的费用不予退回），并支付违约金，且乙方无需向甲方支付合同解除前的房屋使用费；

2) 如因乙方原因导致未能及时申请办理《不动产权证书》的，则甲乙双方在房管部门办妥合同解除手续，包括但不限于预售合同网签注销和房地产预告登记涂销等退房手续之日起45个工作日内，甲方在扣除乙方应付的违约金（如有）、已发生的费用及代偿款项后不计息退还乙方已付购房款及未发生的费用（已发生的费用不予退回），乙方不得因该情况向甲方提出任何补偿要求或诉求。

(2) 如甲乙双方均同意继续履行买卖合同的，则：

1) 如因甲方原因导致未能及时申请办理《不动产权证书》的，则甲方应从合同约定的办证最后期限届满之日起，每日向乙方支付该商品房总价款的0.01%的违约金；或

2) 如因乙方原因导致未能及时申请办理《不动产权证书》的，甲方应继续为乙方办理《不动产权证书》，并无需承担任何逾期办证的责任。

9.4 乙方同意，买卖合同第二十二条约约定的延期办理产权登记的违约责任的计算标准调整为每日按该商品房总价款0.01%计算。

9.5 乙方确认，如在甲方办理产权登记时出现补交土地出让金、房管部门变更办理程序、房管部门退案等客观情况，导致甲方无法于本补充协议第9.2款约定的时间内申请办理房地产转移登记手续的，乙方同意《不动产权证书》申请办理日期可延后90个工作日，甲方无需承担任何违约责任。如甲

方超过上述顺延期限仍未为乙方申请办理房地产转移登记的，则甲乙双方同意按第9.3款约定的原则处理。

9.6 乙方应按甲方提交的《领证通知书》指定期限前来领取《不动产权证书》，否则，乙方应向甲方支付10元/日的保管费。

9.7 乙方确认，如乙方自行向银行办理按揭贷款的，则甲方无需承担为乙方办理或与乙方共同办理《不动产权证书》的义务。

(1) 乙方可于买卖合同第十三条约定的该商品房交付之日或该商品房实际交付之日（以在后者为准）起181个工作日后，自行向产权登记机关申请办理。

(2) 如乙方自行以该商品房向贷款机构办理按揭贷款，且乙方向甲方或甲方的委托代理机构申请代为办理《不动产权证书》的，甲方或甲方的委托代理机构有权向乙方收取¥2000元/宗的手续费；且在此情况下，如因乙方或按揭贷款机构原因（如逾期提供资料、或资料不完整）导致逾期办理《不动产权证书》的，则甲方或甲方的委托代理机构不承担逾期办证的违约责任。

9.8 双方同意买卖合同第二十一条约定的房地产初始登记时间变更为：甲方应在该商品房项目建设工程规划验收合格之日起150日内，申请该商品房项目的房地产初始登记。

9.9 若因房管部门、测绘单位原因或其他客观情况导致甲方未能在买卖合同第二十一条约定时间内申请该商品房的初始登记的，乙方同意甲方可顺延相应时间，甲方对此无需承担任何违约责任。

10 甲乙双方同意买卖合同第二十四条补充如下内容：

10.1 电话、有线电视由乙方到有关部门申办开通手续以及支付有关费用。如因甲方原因导致电话、有线电视未能在房屋交付日期前达到使用条件，则甲方根据逾期时间向乙方支付违约金，违约金按该商品房当时的物业管理费标准按日计算。

10.2 本补充协议第3.4款关于甲方免责的规定同样适用于本条中关于基础设施与公共配套设施的交付时间。

10.3 乙方在签订本合同前已明确知悉，本项目规划配套的学校（如有）具体的学校名称、招生人数、招生时间、招生地段以及招生条件等均以当地教育部门的相关通告规定为准，具体详情需由乙方自行持续关注当地教育部门以及相关学校公布的招生通告。

11 甲乙双方同意买卖合同第二十六条修改及补充为：

11.1 甲方已全额交存本项目“物业专项维修资金”，见《建设单位预交存首期物业专项维修资金确认书》和专项维修资金分户凭证。乙方应于签订买卖合同当日，将甲方已代交存的物业专项维修资金支付至甲方指定银行账户内，否则，乙方应向甲方支付上述款项按中国人民银行同期一年期贷款基准利率标准计算的违约金，且该商品房现实交付时间及办理《不动产权证书》时间相应顺延。

11.2 乙方应在取得该商品房的《不动产权证书》后持《不动产权证书》和本人有效身份证明到专户管理银行办理物业专项维修资金分账户更名手续。

12 甲乙双方同意买卖合同第二十七条第2款修改如下：

12.1 该商品房所在楼宇裙楼以上住宅部分（或裙楼以上的办公部分）的外墙面使用权属全体业主共同所有；裙楼商业部分的外墙面使用权属甲方所有。

12.2 对甲方在该商品房外墙等部位合理配置的商标标识，乙方予以理解并同意其安装方案和安装位置，日后若有维护修理时同意予以配合。

13 甲乙双方同意买卖合同第三十条补充如下内容：

双方同意买卖合同及补充协议在履行过程中若发生纠纷需提起诉讼的，由该商品房所在地的人民法院管辖。（本条仅适用于买卖合同选择向人民法院起诉解决争议的情况）

14 合同解除

14.1 如买卖合同约定的合同解除条件成就的，享有合同解除权的一方可向对方发出合同解除通知（其中，在乙方享有合同解除权的情况下，乙方应于知道或应当知道解除事由之日起30日内发出合同解除通知，否则视为同意继续履行合同）。自解除通知到达对方时，合同解除。对方有异议的，应于解除通知到达之日起15个工作日内请求人民法院确认合同解除的效力。

14.2 除买卖合同及补充协议另有约定外，如因一方违约导致合同被解除的，违约方应向守约方支付违约金，违约金按该商品房总价款的10%计算。乙方已支付的房屋价款按如下原则处理：

(1) 如因甲方违约导致合同被解除的，甲方应自收到乙方解除合同通知书且

甲乙双方在有关部门办妥合同解除手续，包括但不限于预售合同网签注销和房地产预告登记涂销等退房手续之日起45个工作日内，在扣除乙方应付的违约金（如有）、已发生的费用及代偿款项后不计息退还乙方已付购房款及未发生的费用（已发生的费用不予退回），并支付违约金。乙方确认，除上述款项外，甲方无需承担任何其他赔偿或补偿责任。

(2) 如因乙方违约导致合同被解除的，甲方自发出解除合同通知书且甲乙双方在有关部门办妥合同解除手续，包括但不限于买卖合同网签注销和房地产预告登记涂销等退房手续之日起45个工作日内，将乙方已付购房款及未发生的费用（已发生的费用不予退回）扣除包括违约金、已发生的费用及代偿款项、解除合同的费用后，不计利息返还给乙方。乙方已支付房价款不足清偿上述费用的，甲方有权另行向乙方追索。

14.3 对于乙方接收房屋并投入的装修费用，双方一致同意，在解除买卖合同（退房）时，乙方接受房屋并投入的装修费用按如下方式处理：

(1) 如属乙方违约所致，则乙方应无条件将该商品房交还予甲方，同时甲方无需对该商品房的装修费用作任何赔偿；

(2) 如属甲方违约所致，则乙方有权要求甲方按其实际投入的装修款扣除使用折旧后不计息返还；

(3) 乙方不得以退房为由拒绝支付因其使用该商品房所产生的一切费用，包括但不限于物业管理费用、水、电、煤气等费用。

14.4 乙方确认，不论因何种原因导致买卖合同解除的，乙方均应按甲方的书面通知要求到有关部门协助办理预售合同网签注销和房地产预告登记涂销等退房手续，并应赔偿甲方因此而遭受的一切损失，包括但不限于办理退房手续所需费用、诉讼费、律师费等。否则，自甲方指定的协助办理退

房手续期限届满之日起，乙方每日应向甲方支付该商品房总价款0.03%的违约金。

14.5 乙方确认，若因政策变化因素导致甲乙双方无法继续按照买卖合同及其补充协议约定完成交易的，则甲方有权单方解除买卖合同及其补充协议，书面向乙方发出解除通知后甲方有权将该物业另行出售，甲方自发出解除合同通知书且甲乙双方在有关部门办妥合同解除手续，包括但不限于办妥买卖合同网签注销和房地产预告登记涂销等退房手续之日起45个工作日内，将乙方已付购房款及未发生的费用（已发生的费用不予退回）扣除包括违约金、已发生的费用、代偿款项及解除合同的费用（如有）后，不计利息返还给乙方。

15 补充声明与确认：

15.1 乙方承诺已充分知悉及了解国家、广东省、广州市的购房规定及政策（包括但不限于限购等），并明确知悉国家、广东省、广州市政府及主管部门会不时对上述政策进行调整，乙方确认已经对自身是否受前述规定/政策影响导致无法购房已经进行了充分查证。在此基础上，乙方自愿申请认购该单元，并承诺提交真实、合法、有效之材料办理该单元购买相关手续。如因上述确认与承诺事宜导致该单元不能办理网上签约、预告登记、房屋过户登记等手续，或导致商品房买卖合同被认定无效、被撤销或被解除的，因此而产生的一切经济和法律费用由乙方自行承担，与甲方无关。

15.2 乙方确认，该商品房项目中的如下物业为甲方自有物业，并不因甲方的商品房销售行为而成为小区共有物业，甲方享有占有、使用、收益和处分权：经营性商业会所、停车场等。

15.3 甲方按《质量保证书》承诺的内容承担保修责任的，乙方应对甲方的

保修行为提供必要的便利，否则，由此导致甲方无法履行保修责任的，由此产生的一切经济及法律责任由乙方承担。

15.4 甲方的广告、楼书、沙盘及其他宣传资料为乙方在选择楼盘时的参考，属于要约邀请，不作为合同的组成部分，以买卖合同约定为准。

15.5 乙方应于买卖合同第八条约定的期限内凭《商品房预售款缴款通知书》到银行缴付除按揭款外的房款，并向甲方的委托代理机构提交经银行盖章的《商品房预售款缴款通知书》及银行进账单，否则，甲方有权顺延为乙方办理预购商品房预告登记的时间。

15.6 甲乙双方确认，买卖合同及其补充协议项下该商品房买卖的所有相关价款均以甲方收到的银行到账通知单为准，包括但不限于支付时间以及金额，乙方应按上述金额作为计缴税、费的最终计算依据并如期缴纳。如乙方未能履行前述价款及税、费支付义务的，甲方有权顺延其在买卖合同及其补充协议项下相关义务的履行时间，包括推迟办理该商品房的《不动产权证书》及其他购买的有关手续，由此引起的一切经济及法律责任由乙方自行承担。

15.7 自买卖合同签订后至甲方交付该商品房前，如因乙方原因导致该商品房被第三人追索或被司法机关查封，由此导致的一切经济及法律责任均由乙方承担。

15.8 税费的计收标准以政府征收机关核定为准，若政府及有关部门增收新的税费或调整税率，则乙方应按新的予以执行。如该商品房经测绘后，因最终核定面积变化或乙方持有房屋数量的变化，导致适用税率的变更，而需补缴税、费的，乙方同意依照政府有关规定补交应缴税、费。

15.9 乙方确认，如乙方违反买卖合同及本补充协议约定或违反任一保证或

承诺的，导致甲方有权解除买卖合同的情形出现的，则：

(1) 甲方解除买卖合同；或

(2) 甲方选择继续履行合同。如甲方选择继续履行合同的，则合同继续履行，自违约情形发生之日起，乙方应每日向甲方支付该商品房总价款的0.03%的违约金但本补充协议另有约定的除外。

15.10 乙方确认，如乙方违反买卖合同及本补充协议约定的，除应按买卖合同及其补充协议的约定承担违约责任外，还应赔偿甲方因此而遭受的一切损失，包括但不限于诉讼费、律师费等。

15.11 乙方确认，本项目用地红线以外非属于甲方规划开发范围，上述区域的环境与规划等情况皆以政府有关部门批复为准。甲方就相关情况引用的相关资料或进行的介绍仅供参考。如乙方购买该商品房后，上述情况发生变化或与甲方销售该商品房时宣传描述的不一致的，均与甲方无关。

15.12 乙方确认，甲方展示的样板房及其内部结构、户型布局、装饰装修标准、家居电器布置等，仅作为室内布局及装饰之向导，供购房人选房时参考，并不构成甲方对该商品房的任何承诺，亦不作为该商品房的交付标准或合同样品。

15.13 基于甲方在相关物资采购方面的战略优势，乙方同意甲方交付该商品房时随附以下第（2）种物料（以下简称该物料）给乙方，该物料的价值以甲方的战略采购价为准：

（1）分租型：乳胶漆、墙地砖、灯具、开关、插座、户内门、楼梯及梯面木地板（含踢脚线）、强化木地板（含踢脚线、防潮纸）、轻质板材、组合型钢整体卫浴套装2套（含洁具、龙头）、固定式电器设备（抽油烟机、电磁炉、冰箱、洗衣机）、整体橱柜（含人造石台面、星盆、龙头）、收

纳柜。

(2) 自用型：乳胶漆、墙地砖、灯具、开关、插座、户内门、楼梯及梯面木地板（含踢脚线）、强化木地板（含踢脚线、防潮纸）、轻质板材、组合型钢整体卫浴套装2套（含洁具、龙头）、固定式电器设备（抽油烟机、燃气炉）、整体橱柜（含人造石台面、星盆、龙头）、收纳柜。

15.14 乙方清楚知悉，由于甲方集中采购该物料且附随该商品房交付，故乙方承诺不以任何理由拒收该物料，否则应向甲方支付该物料总价20%的赔偿金，若不足以弥补甲方损失的，乙方还应补足。

15.15 双方确认该物料交付日为买卖合同约定的该商品房交付之日，该物料质量保修期自交付日起二年内。在该物料保修范围和保修期限内发生质量问题，甲方应当履行保修义务。如因乙方自行使用所造成的人为损坏由乙方自行承担责任。因不可抗力或者非甲方原因等造成的损坏，甲方不承担责任，但可协助维修，维修费用需由乙方自行承担。在甲方履行保修义务时，乙方应提供必要的施工配合（包括但不限于填写施工单据、提供时间配合及允许甲方或甲方委托的人员入户检修、操作等）。

15.16 乙方同意石材、木材等天然材料必然存在的花纹、色差，以及因其物理化学特性在正常使用过程中吸附、渗透、沉淀、化学反应等导致的外观变化，不属于质量问题。石材、木材、墙地砖等外覆材料，在保修期内属于保修范围需更换时，由于不同生产批号产品间固有的花纹、颜色差别导致与原有部分之外观差异，属于正常现象，更换完毕即视为履行完毕保修义务。

15.17 乙方清楚知悉，由于该商品房所在小区之人防工程经批准分期建设，甲方将按批准的进度进行建设并至验收合格，因此，该商品房交付

时，人防工程未必建成，亦未必会取得人防部门出具的认可文件或准许使用文件，乙方确认，若因上述原因导致该商品房交付时未取得人防部门出具的认可文件或准许使用文件的，甲方无需承担任何责任。

15.18 乙方保证，其向甲方提供的房管部门要求具备的用于办理预告登记、不动产权证书手续所需的相关资料是完整、真实、合法的，且保证上述相关资料的有效期满足办妥预告登记手续之需要。

15.19 乙方确认，该商品房总价款为含增值税价款，买卖合同及补充协议涉及到以“价款”作为计算基数的，包括但不限于单价确定、面积误差退补、违约金计算等，均以含增值税价款为计算标准。该商品房总价款不因国家税收政策变化而调整。

15.20 双方一致确认，甲方给予乙方的任何宽容和宽限（包括但不限于减免部分违约金等）以及向乙方发出任何通知（包括但不限于收楼通知书等），均不意味甲方对买卖合同及其补充协议的条款作任何变更或对其合同项下的权利的任何放弃，亦不能作为甲方免除乙方任何违约责任的证明。

15.21 乙方同意建筑结构上与特定房屋相邻且使用上具备相对独立性的庭院、露台、地下室等区域（下称“特定区域”）的使用权归该特定房屋的业主享有。对于该特定房屋的业主拥有与其房屋相邻的特定区域的使用权，乙方无异议，乙方放弃对特定区域的使用权且不会向甲方主张任何法律责任。对于上述享有特定区域使用权的业主，应遵守如下约定：

(1) 承诺遵守《业主临时公约》、《业主公约》及物业管理公司的相关规定使用该特定区域。未经物业管理公司同意，不得擅自改变该特定区域的外观、形状、结构和用途，不得搭建任何形式的建筑物或构筑物；

(2) 如因公共管道等设施维护需进入或占用该特定区域的，承诺无条件履行甲方或物业管理公司或其他单位维护人员因维修而进入或占用该特定区域的配合义务；

(3) 承诺不因该特定区域存在地上、地下公共设备、共用设施（如：给排水管道、通讯管道、窖井、窖井盖等）而向甲方提出任何形式的索赔或权利要求，且不得损毁或破坏、改动及改建该特定区域的前述公共设备、共用设施，如因乙方原因造成相关事故，所有责任由乙方承担。

15.22 甲方已在本项目销售现场向乙方法律法规规定应明示的文件、证书（包括但不限于“五证”等相关资料）及不利因素提示。乙方知悉并确认由于受条件限制甲方难以穷举本项目红线内外所有现状。乙方确认甲方明示告知的不利因素提示均属现状，若发生变更，甲方无义务另行告知。乙方承诺签署合同之前已通过多方渠道（包括甲方的说明）详尽、清楚了解了本项目及该商品房的周边环境、各项配套以及周边可能对该商品房造成不利影响的因素，并已进行了相应的实际考察。乙方清楚了解甲方在制定销售价格时，已充分考虑不利影响的因素，乙方确认愿意购买该商品房。乙方确认，因比例或表现方法所限，部分附属物或构筑物可能未在平面图和模型上标示。

15.23 因本项目为分期建设、分期销售，因此在本项目全部竣工交付之前，甲方有权在项目内进行广告宣传活动的，但以不影响业主的正常使用为限。

15.24 发生违约情形后，不论买卖合同（含本补充协议）继续履行或是被解除的，违约方应当承担的违约金累计总额上限不得超过该商品房总价款的10%。

15.25 若乙方符合网签条件而无正当理由拖延办理网签手续，导致未按认购书、纸质版《商品房买卖合同》（如有）等相关约定签订本合同的，乙方应按该等合同约定承担相应的违约责任。

16 通讯地址与联络：

16.1 双方确认，双方通讯地址已记载于买卖合同中（其中，如甲方注册地址与通讯地址不一致的，以通讯地址为准），所有函件均应以上述地址为依据。

16.2 如一方变更通讯地址的，应自变更之日起3日内以快递形式知会另一方及甲方的委托代理机构并填写《地址变更确认书》，否则，因此而引致任何邮递错误责任的，概由该变更方负责。凡一方根据最后登记的对方通讯地址寄出的函件，即视为已送达对方。受送达人及其代收人拒绝签收的，不影响送达的效果。

16.3 买卖合同及本补充协议规定的各项时限含星期六、日及公众假期。如到期当日为星期六、日或公众假期，则顺延至节假日后第一个工作日。

17 其他：

17.1 买卖合同的生效

双方同意买卖合同（含本补充协议）自双方签字盖章之日起生效。

17.2 本补充协议生效后，即成为买卖合同的组成部分，与买卖合同具有同等法律效力。买卖合同与本补充协议不一致的，以本补充协议条款规定为准。本补充协议条款没有约定的，则按照买卖合同的约定执行。

17.3 本买卖合同及其附件构成双方就该商品房买卖事宜所达成的完整协议，并取代双方先前与该商品房有关的一切口头和书面的洽谈、谈判、介

绍、展示、通知、备忘录、文件、协议、合同和通讯（双方另有约定的以及乙方单方提交且甲方认可的承诺函、确认函、申请书等除外）。

17.4 本补充协议一式肆份，甲方贰份、乙方壹份、广州市房地产交易登记中心壹份，均具有同等法律效力。

（以下无正文）

甲方（签章）：

【法定代表人】：

【委托代理人】：

（签章）

乙方（签章）：

【法定代表人】：

【代理人】：

（签章）



2020 年 7 月 13 日