

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）

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）

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 30 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 = $\frac{|\text{实测套内建筑面积} - \text{合同约定套内建筑面积}|}{\text{合同约定套内建筑面积}} \times 100\%$

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 30 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

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 1 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 180 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权转移登记。

2. 乙方委托甲方办理

甲方应当在该商品房交付之日起 X 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 X 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权转移登记的,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。

附件四：甲方针对该商品房所作具体的说明（含广告）

一、该商品房的规格、材料、设备及商品房房价和有关优惠、折扣等均以甲乙双方签订的《广州市商品房买卖合同》的具体约定为准。甲方在销售广告、宣传资料、销售模型和样板间等对该商品房的规格、材料、设备及商品房房价和有关优惠、折扣等的表述均只供乙方在认购该商品房前的参考。甲方在上述场合中已明示不属于交付标准或交易条件的及在洽商过程中口头表述的意向和交流信息等，不构成《广州市商品房买卖合同》内容的，双方不受其约束。

二、本商品房广告词中有关优惠及相关折扣已于签订《广州市商品房买卖合同》时得以兑现，合同内签订的房价款为扣除有关优惠和折扣后的房价款；广告词中关于均价、起价的叙述只适用于某一时段，甲方有权根据市场情况进行调整，不是甲方永久性承诺，甲乙双方对此不持异议。

三、甲方展示的样板房、样板房装饰、及样板房的家居、家电等仅作为装饰和室内布局参考，交楼标准以合同约定的为准。

购房人签名：

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）

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。

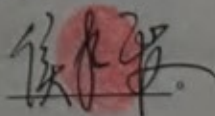
6. 房屋面积计算的有关规定，可登陆市国土房管局网站（<http://www.laho.gov.cn>）进行查询。

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：



第二十二條 遲延辦理產權登記的違約責任

1. 甲乙雙方共同辦理產權登記的

如因甲方未履行相關義務造成甲乙雙方不能按本條第二十一條約定期限向房地產登記機構申請辦理房地產轉移登記的，甲方應自逾期之日的次日起，每日按該商品房總價款0.05%的標準向乙方支付違約金；逾期時間達到120日的，乙方有權自該120日屆滿之日起半年內解除合約。

2. 乙方委託甲方辦理產權登記的

如因甲方未履行相關義務造成乙方不能按本條第二十一條約定期限辦理並取得《房地產權證》的，甲方應自逾期之日的次日起，每日按該商品房總價款0.05%的標準向乙方支付違約金；逾期達到120日的，則乙方有權在該120日屆滿之日起半年內解除合約。

乙方要求解除合約的，應書面通知甲方，甲方應在收到乙方解除合約通知之日起30日內（不超過30日）退還乙方已支付房價款並支付利息（利息以乙方付款日起至甲方退款日止為期，按中國人民銀行公佈的同期房地產開發貸款利率計算），同時按該商品房總價款的10%向乙方支付違約金，違約金不足以補償乙方實際損失的，甲方應補償其差額。

乙方要求繼續履行合約的，合約繼續履行，甲方應當自逾期之日的次日起至乙方實際取得《房地產權證》之日止，每日按該商品房總價款0.05%的標準向乙方支付違約金。

第二十三條 甲方關於裝飾、設備標準承諾的違約責任

甲方交付使用的商品房的裝飾、設備標準應符合雙方約定的標準。達不到約定標準的，乙方有權要求甲方按照下述第3種方式處理：

1. 甲方賠償雙倍的裝飾、設備差價。

2. 甲方按約定標準修復、更換，因此造成延期交樓的，按本條第十四條處理。

3. 執行附件八“補充協議”第十三條的約定。

第二十四條 關於基礎設施、公共配套建築正常運行的承諾

甲方在該商品房交付乙方時，該商品房項目的《建設工程規劃許可證》規定的共用設施及附屬配套項目，應一併建成並經驗收合格；經批准分期建設的，甲方應按批准的進度進行建設並至驗收合格。

甲方未按照規定時間建成公用設施及附屬配套項目並經驗收合格的，該商品房不符合交付標準，按下列第3種方法處理：

1. 乙方按照本條第十四條的約定主張權利；

2. 甲方支付該商品房總價款×%的違約金給乙方，雙方繼續履行本條。甲方承諾在×日內交付該共用設施及附屬公建配套項目；

3. 執行附件八“補充協議”第十四條的約定。

第二十五條 工程質量保修

正常使用下，該商品房的建築工程質量保修期限不得低於以下期限：

（一）地基基礎和主體結構工程，為設計文件規定的該工程的合理使用年限；

（二）屋面防水工程3年；

（三）牆面、廚房和衛生間地面、地下室、管道滲漏1年；

（四）牆面、頂棚抹灰層脫落1年；

（五）地面空鼓開裂、大面積起砂1年；

（六）門窗翹裂、五金件損壞1年；

（七）管道堵塞2個月；

（八）供熱、供冷系統和設備1個采暖期或供冷期；

（九）衛生潔具1年；

（十）燈具、電器開關6個月。

其他部位、部件的保修期限按《房地產（住宅）質量保證書》執行。

房屋建築工程保修期從交付之日起計算。

在保修期限和範圍內的保修費用由甲方負擔，但因乙方使用不當或不可抗力等非甲方原因造成的問題除外。

甲方應在收到乙方通知後5日內履行保修義務；甲方對保修責任有異議的，應在收到乙方通知後5日內通知乙方。甲乙雙方可委託雙方認可且具有資質的監理單位予以裁定，也可委託有資質的建設工程質量檢測機構予以檢測，所有費用由責任方承擔。

在保修期內，乙方發出書面保修通知書5日內，甲方既不履行保修義務也不書面通知保修責任異議的，乙方可以自行或聘請他人進行維修，合理的維修費用由甲方承擔。

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20180455号;核发机关为广州市黄埔区住房和建设局。

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云创园商业、办公(自编号T5、T6)第自编号T6幢8层814号房(下称该商品房),房屋地址:萝岗区云创街13号(自编号T6)814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19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43.3564平方米,其中,套内建筑面积31.65平方米,共有分摊面积约11.7064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上海绿地物业服务有限公司广州分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。物业服务合同期限至业主委员会成立并选聘新的物业服务企业之日止。物业服务费为每月每平方米建筑面积(人民币)3.5元(不含公共水电分摊)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1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15333.65元,总金额(人民币)485310元(大写:零亿零仟零佰肆拾捌万伍仟叁佰壹拾零元整)。

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)每平方米元,总金额(人民币)元(大写:零亿零仟零佰零拾零元整)。

商品房预售合同



合同编号:201904221031

合同当事人:

甲方(卖方): 广州市满庭芳房地产开发有限公司;

注册地址: 广州市黄埔区(中新知识城)九佛建设路115号3006房

营业执照号码: 91440101094100853C; 资质证书号码: 1510624-06;

法定代表人: 陈志华; 国籍: 中国;

证件类型: 身份证; 证件号码: 310110196608103277;

通讯电话: 13719318260; 邮编: 510000。

通讯地址: 广州市高新技术产业开发区科学城科学大道191号商业广场A1栋第6层603、604;

乙方(买方): 侯朝霞;

出生日期: 1981-11-03; 国籍: 中国; 所占份额: 单独所有;

证件类型: 身份证; 证件号码: 440982198111031881;

户籍所在地: 广东省广州市;

注册地址: ;

通讯地址: 广州市黄埔区龙光香悦山3街16号;

通讯电话: 13808878672; 邮政编码: 510000;

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 中新广州知识城九龙大道以东, ZSCN-A6地块 编号为 04469 的地块的土地使用权, 面积 59371 平方米, 规划用途为 商务金融用地, 土地使用权年限自 2011 年 01 月 20 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 云创园 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: 广州开发区国土资源和规划局中新广州知识城分局; 编号: 穗知识城规划地(2016)2号;

2、《建设工程规划许可证》

颁发机关: 广州开发区国土资源和规划局中新广州知识城分局; 编号: 穗知识城规建证[2017]1号;

3、《国有土地使用权证》

颁发机关: 广州市人民政府; 编号: 穗府国用(2014)第05000054号;

4、《建设工程施工许可证》

颁发机关: 广州开发区建设和环境保护局中新广州知识城分局; 编号: 440116201705120101;

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。

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. 该商品房所在小区和楼宇的命名权属于甲方。

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，应当依法承担相关法律责任。

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1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42页，一式叁份，合同持有情况：甲方壹份，乙方壹份，房地产登记机构壹份。

(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50.55%,金额(人民币) 245310元(大写: 零亿零仟零佰零拾肆万伍仟叁佰壹拾零元零角零分整)。

除首期款外, 剩余房款金额(人民币) 240000 元(大写: 零 亿 零 仟 零 佰 零 拾 肆 万 零 仟 零 佰 零 拾 零 元 零 角 零 分整)。须于 2019 年 4 月 24 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 中国银行股份有限公司广州市绿色金融改革创新试验区花都分行；

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 7 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 3 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:

出卖人(签章):  买受人(签章): 

【法定代表人】:  【法定代表人】:

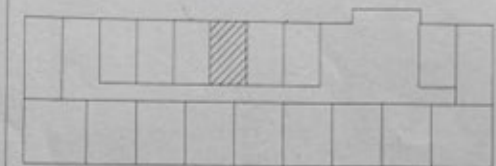
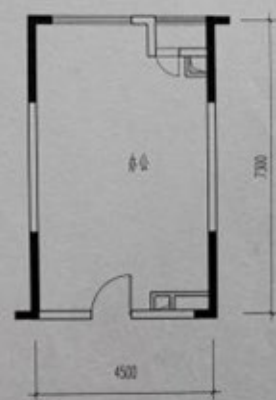
【委托代理人】:  【委托代理人】:

(签章) (签章)

___年___月___日 ___年___月___日

签订于广州市黄埔区

本合同网上签订日期为: 2019 年 04 月 24 日

项目名称	云创园 商业, 办公 (自编号T6)	图纸名称	8层14办公平面图
平面图所在位置			
			
说明: 1. 入户门外的公共区域, 图中的装饰线条、飘窗、幕墙的等等, 以现场实际情况为准; 2. 本图中未表示的户内消防管道、生活用水管道、排烟机等等应以现场为准; 3. 部分单元天花吊顶内有公共管道或管线, 属于公共产权客户不得擅自改动;			



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：民生银行中国民生银行股份有限公司广州天河支行；

预售款监控账号：630189267。

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10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10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10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 认购商品房预告登记

双方同意按以下第2种方式办理认购商品房预告登记：

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认购商品房预告登记。

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），为乙方办妥认购商品房预告登记，并将认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认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认购商品房预告登记。

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2019年12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。

附件一：《房地产平面层图》

2
5
8
10

10/10

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X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X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X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限,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. 甲方应自本合同附件八补充协议第五条第1款、第2款约定的交付时间之次日起至实际交付之日止,按甲方已收取房价款总额每日0.03%的标准向乙方支付违约金,且违约金总额不超过甲方已收取房价款总额的3%。乙方同意不因此退房,本合同继续履行。

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: 甲方不承担延期交房的违约责任。

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) X。

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5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0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30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

建设工程消防验收意见书

穗建消验字〔2019〕第 082722 号

字〔2017〕第 0423 号), 经资料核查、现场抽样检查与功能测试, 消火栓系统、自动喷水灭火系统、火灾自动报警系统及机械防排烟系统等消防设施运行正常, 意见如下:

一、综合评定该工程消防验收合格。

二、工程投入使用后, 你单位对建筑消防设施与火灾应急照明及灯光疏散指示标志等应当定期维修保养, 保证功能良好完整有效; 要建立健全消防安全制度, 落实消防安全责任制, 确保安全。

三、该工程如需扩建、改建(含总平面布局、平面布置、室内装修、建筑保温、用途变更)等, 应依法向住房和城乡建设主管部门申请建设工程消防设计审查和消防验收, 以及办理相关施工许可手续。

四、本意见书不作为申报场所或所在建筑为合法建筑的证明, 如涉及违法建设, 由有关部门依法查处。

五、该场所如属于公众聚集场所, 在取得营业执照或依法具备投入使用条件后向消防部门作出其符合消防安全标准的承诺。

广州市住房和城乡建设局

2019年8月27日

(1)

抄送单位: 广州市消防支队

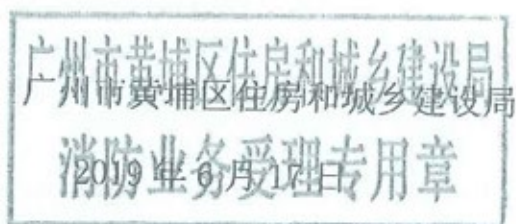
广州市黄埔区住房和城乡建设局
建设工程竣工验收消防备案受理凭证

穗埔建消备凭字(2019)第012号

广州市满庭芳房地产开发有限公司:

我局受理你单位广州市满庭芳房地产开发有限公司于2019年06月17日到我局进行了知识城南起步区 ZSCN-A6 地块商业办公(自编号 W1)工程竣工验收备案,备案号:穗(埔)消验备(2019)012号。

根据《建设工程消防监督管理规定》的规定,该工程未被确定为抽查对象。



建设单位签收: 刘自洋

2019年 6月 17日

18565080815

抄送单位: 广州市黄埔区消防救援大队

申领门牌确认通知书

第三联（申请单位或个人留存）

编号为：穗黄门44011264000020184384051110

广州市满庭芳房地产开发有限公司（单位或个人）

你处申报公安部门的门牌（门牌档案编号：穗黄门44011264000020184384051110）经我分（县）局确认备案，同意您申领以下门牌

街、路、巷名	门牌号	建筑工程规划许可证
云创街	2	穗知识城规建证【2016】57号，穗知国规复【2018】42号
云创街	4	穗知识城规建证【2016】58号，穗知国规复【2018】43号
云创街	6	穗知识城规建证【2016】58号，穗知国规复【2018】43号
云创街	8	穗知识城规建证【2016】58号，穗知国规复【2018】43号
云创街	11	穗知识城规建证【2017】1号
云创街	13	穗知识城规建证【2017】1号

批准单位：



日期：2018年5月11日

广州市房屋建筑 and 市政基础设施工程 竣工联合验收意见书（分期）

穗联验（埔）字〔2019〕056号

广州市满庭芳房地产开发有限公司：

“知识城南起步区ZSCN-A6地块商业办公及地下室（自编号T1-T4、T5、T6商业办公及其地下室）”（施工许可证编号：440116201705120101）中的本期申请验收T1-T4、T5、T6商业办公室及其地下室经你单位组织了竣工验收，并于2019年9月10日经过了广州市住房和城乡建设局的建设工程消防验收及备案、黄埔区住房和城乡建设局的白蚁防治工程验收备案、黄埔区民防办公室的人防工程验收备案、广州开发区建设局（黄埔区住房和城乡建设局）的质量竣工验收监督、广州市黄埔区国土资源和规划局的规划条件核实、广东省通信管理局广州市通信建设管理办公室的房屋建筑内光纤到户通信设施工程竣工验收备案的联合验收。



广州市房屋建筑和市政基础设施工程 竣工验收备案(分期)

广州市满庭芳房地产开发有限公司:

你单位的“知识城南起步区ZSCN-A6地块商业办公及地下室(自编号T1-T4、T5、T6商业办公及其地下室)”(施工许可证编号:440116201705120101)中的本期申请验收T1-T4、T5、T6商业办公室及其地下室已经发出了《广州市房屋建筑和市政基础设施工程竣工联合验收意见书(分期)》(穗联验(埔)字〔2019〕056号),根据《建设工程质量管理条例》,予以备案。



广州开发区国土资源和规划局中新广州知识城分局

建设工程规划条件核实意见书

穗知国规核实〔2019〕30号

建设单位（个人）	广州市满庭芳房地产开发有限公司
建设项目名称	知识城南起步区 ZSCN-A6 地块商业办公 [自编号 T5T6]
建设位置	中新广州知识城南起步区九龙大道东侧
建设规模	1 幢地上 21 层，1 幢地下 19 层，连体，总建筑面积为 42073 平方米，计容建筑面积为 41329 平方米。
建设工程规划许可证文号 （含许可调整文号）	穗知识城规建证〔2017〕1 号
放、验线/规划条件核实测 量记录册编号	2019 复 33B043

根据《中华人民共和国城乡规划法》第四十五条、《广东省城乡规划条例》第四十六条、《广州市城乡规划条例》第三十八条规定，经核实，上述建设工程符合城乡规划要求，同意通过建设工程规划条件核实。

附件：1.《广州市建设工程规划验收测量记录册》

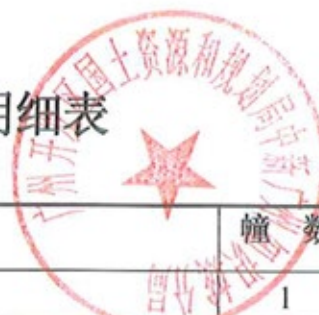
2. 建筑功能指标规划条件核实明细表

区国土资源和规划局中新广州知识城分局

2019年7月24日

穗知国规核实〔2019〕30号附件2

建筑功能指标规划条件核实明细表



项 目	项目名称				幢 数
	商业、办公（自编号 T5）				1
建筑 规模	总建筑面积 (M ²)	23106			
		其中	地 上	23106	
			地 下	0	
	计容建筑面积 (M ²)		22754		
	建筑层数 (层)	地 上	21		
		地 下	0		
	备注：外墙饰面建筑面积：238.52 平方米（其中计容饰面面积为 236.17 平方米）				
主要 功能	功能名称	建筑面积 (M ²)	所在位置	备注	
	办公	22098	1-21 层		
	商业	637	1 层		
	其它	19	1 层		
	备注：				
公共 服务 设施	功能名称	建筑面积 (M ²)	独立用地面积 (M ²)	所在位置	备注
备注：					
车库 配建	功能名称	建筑面积 (M ²)	所在位置	泊位数	备注
	地下汽车库				
	备注：				
其他 功能	功能名称	建筑面积 (M ²)	所在位置	备注	
	首层架空	147			
	屋顶梯屋及电梯 机房	205			
备注	本表抄送[区住建局]，请有关职能部门在接到本表后，监督市政配套费的缴交，或协同监督落实公共服务配套项目、配建车位、配套电力设施等的建设、移交和按规划功能使用。				

建筑功能指标规划条件核实明细表

项 目	项目名称				幢 数
	商业、办公（自编号 T6）				1
建筑 规模	总建筑面积 (M ²)	18967			
		其中	地 上	18967	
		地 下	0		
	计容建筑面积 (M ²)		18575		
	建筑层数 (层)	地 上	19		
		地 下	0		
	备注：外墙饰面建筑面积：206.41 平方米（其中计容饰面面积为 204.17 平方米）				
主要 功能	功能名称	建筑面积 (M ²)	所在位置	备注	
	办公	17857	1-19 层		
	商业	698	1 层		
	其它	20	1 层		
	备注：				
公共 服务 设施	功能名称	建筑面积 (M ²)	独立用地面积 (M ²)	所在位置	备注
备注：					
车库 配建	功能名称	建筑面积 (M ²)	所在位置	泊位数	备注
	地下汽车库				
备注：					
其他 功能	功能名称	建筑面积 (M ²)	所在位置	备注	
	首层架空	290			
	屋顶梯屋及电梯 机房	102			
备注	本表抄送[区住建局]，请有关职能部门在接到本表后，监督市政配套费的缴交，或协同监督落实公共服务配套项目、配建车位、配套电力设施等的建设、移交和按规划功能使用。				

公开方式：依申请公开

抄送：区住建局。

区国土资源和规划局中新广州知识城分局 2019年7月24日印发
