

合同编号：

佛山市共有产权住房预售合同 示范文本

出卖人（甲方）：_____

承购人（乙方）：_____

代持机构（丙方）：_____

佛山市住房和城乡建设局

制定

佛山市市场监督管理局

二〇二一年五月

目 录

说明

（特别提示）

术语解释

第一章 合同当事人

第二章 共有产权住房基本状况

第三章 共有产权住房价款

第四章 共有产权住房交付条件和交付手续

第五章 面积差异处理方式

第六章 规划设计变更

第七章 共有产权住房质量和保修责任

第八章 合同备案和不动产登记

第九章 前期物业管理

第十章 其他事项

说 明

1. 本合同文本为示范文本，由佛山市住房和城乡建设局、佛山市市场监督管理局共同制定，适用于共有产权住房预售。各区可在有关法律、法规、规定的范围内，结合实际情况调整合同相应内容。

2. 签订本合同文本前，甲方应当向乙方出示《商品房预售许可证》及其他有关证书和证明文件。

3. 甲方应当就合同重大事项对乙方尽到提示义务。乙方应当审慎签订合同，并在签订本合同前，仔细阅读合同条款，特别是其中具有选择性、补充性、修改性的内容，注意防范潜在的市场交易风险。

4. 本合同文本【 】中选择内容、空格部位填写内容及其他需要删除或添加的内容，三方当事人应当协商确定。【 】中选择内容，以划√方式选定；对于实际情况未发生或双方当事人不作约定时，应当在空格部位打×，以示删除。

5. 三方当事人自行约定或补充约定。三方当事人可以针对合同中未约定或约定不明确的内容，根据所售项目的具体情况在相关条款后的空白行中进行补充约定，也可以另行签订补充协议。

6. 三方当事人可以根据实际情况决定本合同原件的份数，并在签订合同时认真核对，确保各份合同内容一致；在任何情况下，甲方、乙方和丙方都应当至少持有一份合同原件。

7. 三方当事人知晓共有产权住房政策的全部内容，按照共有产权住房政策规定和合同约定保障自身权益，履行相应义务。

特别提示

您购买的房屋为共有产权住房，在签订合同前，请您认真阅读并知晓《佛山市人民政府办公室关于推进共有产权住房政策探索试点工作的实施意见》（佛府办〔2020〕12号）及有关共有产权住房政策的全部内容，按照共有产权住房政策的规定和合同约定保障自身权益，履行相应义务。

甲方应当按照规划行政主管部门核发的建设工程规划许可证规定的条件建设、交付该共有产权住房，并按照规划性质销售。乙方应当按照本市共有产权住房管理有关规定和本合同约定使用房屋。乙方使用该房屋期间，不得擅自改变该共有产权住房的性质、建筑主体结构和承重结构。乙方违反相关规定和本合同约定，有擅自转让、出租等行为的，丙方可以按照相关政策文件及合同约定，要求其改正，并追究其违约责任。

乙方应严格按照本市共有产权住房转让有关规定执行：

1、乙方取得共有产权住房不动产权证书不满5年的，不得转让。乙方因特殊原因确需退出的，应当向住房保障主管部门或丙方提出申请。经住房保障主管部门审核通过后，乙方所持有的产权份额原则上由住房保障主管部门或丙方通过综合评分、摇号抽签等方式，转让给其他符合规定条件的申请人。乙方所持产权份额收益归丙方所有。退出时成交价格低于购买时成交价格的，丙方不予补偿差价。转让申请通过后，若没有其他符合规定条件的申请人，丙方可按相关规定予以回购，并用于共有产权住房用途。

2、乙方取得共有产权住房不动产权证书满5年的，允许转让其所持有的产权份额。乙方需转让的，应当向住房保障主管部门或丙方提交转让申请。经住房保障主管部门审核通过后，乙方所持有的产权份额原则上由住房保障主管部门或丙方通过综合评分、摇号抽签等方式，转让给其他符合规定条件的申请人。乙方所持产权份额收益归其所有。转让时成交价格低于购买时成交价格，丙方不予补偿差价。

乙方办理产权转让应当取得住房保障主管部门出具的允许转让意见，并与新承购人按有关规定缴纳相关税费。乙方与丙方、新承购人签订三方购房合同，新承购人获得房屋产权性质仍为“共有产权住房”，丙方代政府占有的房屋产权份额比例不变。

3、房屋面积发生误差时，面积误差比绝对值超出3%时，乙方有权解除合同，乙方不解除合同的，实测套内建筑面积（建筑面积）大于预测套内建筑面积（建筑面积）时，套内建筑面积（建筑面积）误差比在3%以内（含3%）部分的房价款由乙方补足；超出3%部分的房价款由甲方承担，产权归乙方丙方按约定权属比例共有。

乙方确认栏

1. 本人已经仔细阅读《佛山市人民政府办公室关于推进共有产权住房政策探索试点工作的实施意见》（佛府办〔2020〕12号）及有关共有产权住房政策规定，以及本合同内容，对乙方享有的权利和应当承担的义务明确、清楚。

2. 甲方或丙方已对共有产权住房的产权份额、转让限制、违规处理等重大利害关系条款向乙方履行了详尽的告知和提示义务。

乙方需在下方全文抄录如下文字以完成确认：

3. 本人知悉该房产五年内不得转让，且只能转让给符合购买资格的其他申请人。

以上风险已知悉，本人自愿签署。

签名：_____

日期：_____

术语解释

1. 共有产权住房：是指由政府提供政策支持，面向符合规定条件的对象供应，实行政府与承购人按份共有产权，并限定使用和处分权利的政策性住房。政府产权份额由政府指定的国有机构等专业运营管理机构（丙方）代为持有，并按照有关规定和合同约定负责具体管理服务工作。

2. 共有产权住房预售：是指房地产开发企业（甲方）将正在建设中的取得《商品房预售许可证》的共有产权住房预先出售给承购人（乙方），并由承购人按照产权份额支付定金或房价款的行为。

3. 法定代理人：是指依照法律规定直接取得代理权的人。

4. 套内建筑面积：成套房屋的套内建筑面积由套内房屋的使用面积、套内墙体面积，及套内阳台建筑面积三部分组成。

5. 房屋的建筑面积：是指房屋外墙（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。

6. 不可抗力：是指不能预见、不能避免并不能克服的客观情况。

7. 民用建筑节能：是指在保证民用建筑使用功能和室内热环境质量的前提下，降低其使用过程中能源消耗的活动。民用建筑是指居住建筑、国家机关办公建筑和商业、服务业、教育、卫生等其他公共建筑。

8. 房屋登记：是指房屋登记机构依法将房屋权利和其他应当记载的事项在房屋登记簿上予以记载的行为。

9. 所有权转移登记：是指共有产权住房所有权从出卖人转移至买受人所办理的登记类型。

10. 房屋登记机构：是指直辖市、市、县人民政府建设（房地产）主管部门或者其设置的负责房屋登记工作的机构。

11. 分割拆零销售：是指房地产开发企业将成套的共有产权住宅分割为数部分分别出售给买受人的销售方式。

12. 返本销售：是指房地产开发企业以定期向买受人返还购房款的方式销售住房的行为。

13. 售后包租：是指房地产开发企业以在一定期限内承租或者代为出租买受人所购该企业商品房的方式销售商品房的行为。

佛山市共有产权住房预售合同

甲方向乙方、丙方出售其开发建设的房屋，甲、乙、丙三方当事人在自愿、平等、公平及诚实信用的基础上，根据相关法律、法规以及广东省、佛山市关于共有产权住房的政策文件规定，就共有产权住房预售事宜协商达成一致意见，签订本合同。

第一章 合同当事人

甲 方：_____

通讯地址：_____

邮政编码：_____

【营业执照注册号】【统一社会信用代码】：_____

企业资质证书号：_____

法定代表人：_____ 联系电话：_____

委托代理人：_____ 联系电话：_____

委托销售代理机构：_____

经纪机构备案证明号：_____

通讯地址：_____

邮政编码：_____

【营业执照注册号】【统一社会信用代码】：_____

法定代表人：_____ 联系电话：_____

乙 方：_____

【户籍所在地】：_____

证件类型：【居民身份证】，证号：_____

出生日期：_____ 年 _____ 月 _____ 日，性别：_____

通讯地址：_____

邮政编码：_____ 联系电话：_____

【法定代理人】【委托代理人】：_____

【户籍所在地】：_____

证件类型：【居民身份证】证号：_____

出生日期：_____年_____月_____日，性别：_____

通讯地址：_____

邮政编码：_____ 联系电话：_____

（乙方为多人时，可相应增加）

丙方：_____

通讯地址：_____ 邮政编码：_____

【组织机构代码】【统一社会信用代码】：_____

法定代表人：_____ 联系电话：_____

委托代理人：_____ 联系电话：_____

第二章 共有产权住房基本状况

第一条 项目建设依据

（一）甲方以【出让】【转让】【划拨】方式取得坐落于_____地块的建设用地使用权。该地块【不动产权证书号】【国有土地使用证号】【城镇建设用地批准书号】为_____，土地使用权面积为_____平方米。乙方购买的共有产权住房所占用的土地用途为_____，土地使用年限自_____年_____月_____日至_____年_____月_____日。

（二）甲方经批准，在上述地块上建设的共有产权住房项目核准名称为_____，建设工程规划许可证号为_____，建筑工程施工许可证号为_____，建设工程施工合同约定的开工日期为_____，建设工程施工合同约定的竣工日期为_____。

第二条 预售依据

该共有产权住房已由_____批准预售，预售许可证号为_____。

第三条 共有产权住房基本情况

(一) 根据乙方取得的共有产权住房选房确认文件(编号: _____), 甲方向乙方预售座落于本合同第一条规定项目中的 _____ 【幢】【座】【_____】第_____层_____号共有产权住房。该房屋_____ %产权由丙方代政府持有, 乙方通过购买拥有该房屋_____ %产权。

该共有产权住房的规划性质为住宅。

(二) 该共有产权住房所在建筑物的主体结构 _____, 建筑总层数为_____ 层, 其中地上 _____ 层, 地下 _____ 层。

(三) 房屋竣工后, 如房号发生改变, 不影响该共有产权住房的特定位置。该共有产权住房的平面图等见附件_____。

(四) 该共有产权住房面积的房产测绘机构为 _____, 其预测建筑面积共 _____ 平方米, 其中套内建筑面积 _____ 平方米, 分摊共有建筑面积 _____ 平方米。与该共有产权住房有关的共用建筑面积分摊情况见附件_____。

该共有产权住房层高为 _____ 米, 有 _____ 个阳台, 其中 _____ 个阳台为封闭式, _____ 个阳台为非封闭式(阳台是否封闭以规划设计文件为准)。

第四条 抵押情况

与该共有产权住房有关的抵押情况为 【已抵押】 【未抵押】。

抵押类型: _____, 抵押人: _____,

抵押权人: _____, 抵押登记机构: _____,

抵押登记日期: _____, 债务履行期限: _____。

抵押类型: _____, 抵押人: _____,

抵押权人: _____, 抵押登记机: _____,

抵押登记日期: _____, 债务履行期限: _____。

抵押权人同意该共有产权住房预售的证明及关于抵押的相关约定见附件_____。

第五条 房屋权利状况承诺

1. 甲方对该共有产权住房享有合法权利;
2. 该共有产权住房未出售并保证不出售给除本合同乙方、丙方以外的其他人;

3. 该共有产权住房无司法查封或其他限制转让的情况；

4. _____；

5. _____。

如该共有产权住房权利状况与上述承诺不符，导致不能完成本合同登记备案或不动产转移登记的，乙方、丙方均有权解除合同。乙方、丙方解除合同的，应当书面通知甲方。甲方应当自解除合同通知送达之日起 15 日内退还乙方、丙方已付全部房价款（含已付贷款部分），并自乙方付款之日起，按照_____%（不低于全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率）计算给付利息。给乙方、丙方造成损失的，甲方还应当承担赔偿责任，赔偿金为【已付房价款一倍】【乙方、丙方全部损失】。

第三章 共有产权住房价款

第六条 计价方式和价款

（一）按照下列第_____种方式计算该共有产权住房价款：

1. 按照套内建筑面积计算，根据丙方委托房地产估价机构评估，参考同时期、同地段、同品质普通商品住房的市场价格，确定该共有产权住房单价为每平方米_____（币种）_____元，总价款为人民币_____元（大写_____元整）。

2. 按照建筑面积计算，根据丙方委托房地产估价机构评估，参考同时期、同地段、同品质普通商品住房的市场价格，确定该共有产权住房单价为每平方米_____（币种）_____元，总价款为人民币_____元（大写_____元整）。

3. 按照套计算，根据丙方委托房地产估价机构评估，参考同时期、同地段、同品质普通商品住房的市场价格，确定该共有产权住房总价款为_____（币种）_____元（大写_____元整）。

4. 按照_____计算，根据丙方委托房地产估价机构评估，参考同时期、同地段、同品质普通商品住房的市场价格，确定该共有产权住房总价款为_____（币种）_____元（大写_____元整）。

(二) 经相关主管部门审核确定, 乙方占有房屋产权比例为____%, 丙方代政府占有房屋产权比例为____%, 则乙方购买共有产权住房需要出资_____(币种) _____元(大写_____元整)。

第七条 付款方式和期限

(一) 签订本合同前, 乙方已向甲方支付定金_____(币种) _____元(大写_____元整), 该定金于【本合同签订】【交付首期房价款】【____】时【抵作】【____】共有产权住房价款。

(二) 乙方采取下列第____种方式付款。

1. 一次性付款。乙方应当于____年____月____日前支付该共有产权住房全部价款。

2. 分期付款。乙方应当于____年____月____日前分____期支付该共有产权住房全部价款, 首期房价款_____(币种) _____元(大写_____元整), 应当于____年____月____日前支付。

_____。

3. 贷款方式付款:【公积金贷款】【商业贷款】【____】。乙方应当于____年____月____日前支付首期房价款_____(币种) _____元(大写_____元整), 占全部房价款的____%。

余款_____(币种) _____元(大写_____元整)向【____】【贷款机构】申请贷款支付。

4. 其他方式:

_____。

(三) 出售该共有产权住房的全部房价款应当存入预售资金监管专用账户, 依据法律法规规定优先用于本工程建设。甲方收到乙方支付的房款时, 应当开具相应票据。

该共有产权住房的预售资金监管银行为_____, 预售资金监管账户名称为_____, 账号为_____。

该共有产权住房价款的计价方式、总价款、付款方式及期限的具体约定见附件_____。

第八条 逾期付款责任

除不可抗力外，因乙方原因，乙方未按照约定时间付款的，双方同意按照下列第____种方式处理：

1. 按照逾期时间，分别处理（（1）和（2）不作累加）。

（1）逾期在__日之内，乙方按日计算向甲方支付逾期应付款万分之____的违约金。

（2）逾期超过__日（该期限应当与本条第（1）项中的期限相同），甲方有权解除合同。甲方解除合同的，应当书面通知乙方、丙方。乙方应当自解除合同通知送达之日起__日内按照累计应付款的____%向甲方支付违约金，同时，甲方退还乙方已付全部房价款（含已付贷款部分）。

甲方不解除合同的，乙方按日计算向甲方支付逾期应付款万分之____（该比率不低于第（1）项中的比率）的违约金。

本条所称逾期应付款是指依照第七条及附件__约定的到期应付款与该期实际已付款的差额；采取分期付款的，按照相应的分期应付款与该期的实际已付款的差额确定。

2. _____。

第四章 共有产权住房交付条件和交付手续

第九条 共有产权住房交付条件

该共有产权住房交付时应当符合下列第1、2、3、____、____项所列条件：

1. 该共有产权住房已取得建设工程竣工验收备案证明文件；

2. 该共有产权住房已取得房屋测绘报告；

3. 甲方已取得该共有产权住房所在楼栋的不动产权证书；

4. _____；

5. _____。

甲方还需提供《住宅使用说明书》和《住宅质量保证书》。

第十条 共有产权住房相关设施设备交付条件

（一）基础设施设备

1. 供水、排水：交付时供水、排水配套设施齐全，并与城市公共供水、排水管网连接。使用自建设施供水的，供水的水质符合国家规定的饮用水卫生标准，

_____；

2. 供电：交付时纳入城市供电网络并正式供电，

_____；

3. 燃气：交付时完成室内燃气管道的敷设，并与城市燃气管网连接，保证燃气供应，

_____；

4. 电话通信：交付时线路敷设到户；

5. 有线电视：交付时线路敷设到户；

6. 宽带网络：交付时线路敷设到户；

以上第 1、2 项由甲方负责办理开通手续并承担相关费用；第 3、4、5、6 项需要乙方自行办理开通手续并承担因开通、使用所产生的费用。

如果在约定期限内基础设施设备未达到交付使用条件，双方同意按照下列第_____种方式处理：

(1) 以上设施中第 1、2、3 项在约定交付日未达到交付条件的，甲方按照本合同第十二条的约定承担逾期交付责任。

第 4 项未按时达到交付使用条件的，甲方按日向乙方支付_____元的违约金；第 5 项未按时达到交付使用条件的，甲方按日向乙方支付_____元的违约金；第 6 项未按时达到交付使用条件的，甲方按日向乙方支付_____元的违约金。甲方采取措施保证相关设施于约定交付日后_____日之内达到交付使用条件。

(2)_____。

(二) 公共服务及其他配套设施（以建设工程规划许可为准）

1. 小区内绿地率：____年____月____日达到_____；

2. 小区内非市政道路：____年____月____日达到_____；

3. 规划的车位、车库：____年____月____日达到_____；

4. 物业服务用房：____年____月____日达到_____；

5. 医疗卫生机构：____年____月____日达到_____；

6. 幼儿园：____年____月____日达到_____；

7. 学校：____年____月____日达到_____；
8. _____；
9. _____。

以上设施未达到上述条件的，双方同意按照以下方式处理：

1. 小区内绿地率未达到上述约定条件的，_____；
2. 小区内非市政道路未达到上述约定条件的，_____；
3. 规划的车位、车库未达到上述约定条件的，_____；
4. 物业服务用房未达到上述约定条件的，_____；
5. 其他设施未达到上述约定条件的，_____。

关于本项目内相关设施设备的具体约定见附件_____。

第十一条 交付时间和手续

(一) 甲方应当于____年____月____日前向乙方、丙方交付该共有产权住房。

(二) 该共有产权住房达到第九条、第十条约定的交付条件后，甲方应当于交付日期届满前____日（不少于10日）将查验房屋的时间、办理交付手续的时间地点以及应当携带的证件材料的通知书面送达乙方、丙方。乙方、丙方未收到交付通知书的，以本合同约定的交付日期届满之日为办理交付手续的时间，以该共有产权住房所在地为办理交付手续的地点。

_____。

交付该共有产权住房时，甲方应当出示满足第九条约定的证明文件。甲方不出示证明文件或出示的证明文件不齐全，不能满足第九条约定条件的，乙方、丙方有权拒绝接收，由此产生的逾期交付责任由甲方承担，并按照第十二条处理。

(三) 查验房屋

1. 办理交付手续前，乙方、丙方有权对该共有产权住房进行查验，甲方不得以缴纳相关税费（住宅专项维修资金除外）或签署物业管理文件作为乙方、丙方查验和办理交付手续的前提条件。

2. 乙方、丙方查验的该共有产权住房存在下列除地基基础和主体结构外的其他质量问题的，由甲方按照有关工程和产品质量规范、标准自查验次日起____日

内负责修复，并承担修复费用，修复后再行交付。因修复导致该共有产权住房逾期交付的，甲方承担逾期交付责任。

- (1) 屋面、墙面、地面渗漏或开裂；
- (2) 管道堵塞；
- (3) 门窗翘裂、五金件损坏；
- (4) 灯具、电器等电气设备不能正常使用；
- (5) _____；
- (6) _____。

3. 该共有产权住房查验合格后，甲、乙、丙三方应当签署共有产权住房交接单，三方签署交接单的时间作为甲方交付房屋的时间。由于乙方、丙方原因导致该共有产权住房未能按期交付的，各方当事人同意按照以下方式处理：

- (1) _____；
- (2) _____。

第十二条 逾期交付责任

除不可抗力外，甲方未按照第十一条约定的时间将该共有产权住房交付乙方的，各方当事人同意按照下列第____种方式处理：

1. 按照逾期时间，分别处理（（1）和（2）不作累加）。

(1) 逾期在____日之内（该期限应当不多于第八条第1(1)项中的期限），自第十一条约定的交付期限届满之次日起至实际交付之日止，甲方按日计算向乙方支付全部房价款万分之____的违约金（该违约金比率应当不低于第八条第1(1)项中的比率）。

(2) 逾期超过____日（该期限应当与本条第（1）项中的期限相同）后，乙方有权解除合同。乙方解除合同的，应当书面通知甲方、丙方。甲方应当自解除合同通知送达之日起15日内退还乙方已付全部房价款（含已付贷款部分），并自乙方付款之日起，按照____%（不低于全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率）计算给付利息；同时，甲方按照乙方、丙方共有的产权比例向乙方、丙方支付总房价款____%的违约金。

乙方不解除合同的，合同继续履行，甲方根据乙方、丙方共有产权住房的比例，按日计算并分别向乙方、丙方支付全部房价款万分之____（该比率应当不低于本条第1(1)项中的比率）的违约金。

2. _____。

第五章 面积差异处理方式

第十三条 面积差异处理

该共有产权住房交付时，甲方应当向乙方出示房屋测绘报告，并向乙方提供该共有产权住房的面积实测数据（以下简称实测面积）。实测面积与第三条载明的预测面积发生误差的，各方当事人同意按照第____种方式处理。

1. 根据第六条按照套内建筑面积计价的约定，各方当事人同意按照下列原则处理：

- (1) 套内建筑面积误差比绝对值在 3%以内（含 3%）的，据实结算房价款；
- (2) 套内建筑面积误差比绝对值超出 3%时，乙方有权解除合同。

乙方解除合同的，应当书面通知甲方、丙方。甲方应当自解除合同通知送达之日起 15 日内退还乙方已付全部房价款（含已付贷款部分），并自乙方付款之日起，按照____%（不低于全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率）计算给付利息。

乙方不解除合同的，实测套内建筑面积大于预测套内建筑面积时，套内建筑面积误差比在 3%以内（含 3%）部分的房价款由乙方补足；超出 3%部分的房价款由甲方承担，产权归乙方丙方按约定权属比例共有。实测套内建筑面积小于预测套内建筑面积时，套内建筑面积误差比绝对值在 3%以内（含 3%）部分的房价款由甲方返还乙方；绝对值超出 3%部分的房价款由甲方双倍返还乙方。

$$\text{套内建筑面积误差比} = \frac{\text{实测套内建筑面积} - \text{预测套内建筑面积}}{\text{预测套内建筑面积}} \times 100\%$$

2. 根据第六条按照建筑面积计价的约定，各方当事人同意按照下列原则处理：

- (1) 建筑面积、套内建筑面积误差比绝对值均在 3%以内（含 3%）的，根据实测建筑面积结算房价款；
- (2) 建筑面积、套内建筑面积误差比绝对值其中有一项超出 3%时，乙方有权解除合同。

乙方解除合同的，应当书面通知甲方、丙方。甲方应当自解除合同通知送达之日起 15 日内退还乙方已付全部房价款（含已付贷款部分），并自乙方付款之日起，按照____%（不低于全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率）计算给付利息。

乙方不解除合同的，实测建筑面积大于预测建筑面积时，建筑面积误差比在 3%以内（含 3%）部分的房价款由乙方补足；超出 3%部分的房价款由甲方承担，产权归乙方丙方按约定权属比例共有。实测建筑面积小于预测建筑面积时，建筑面积误差比绝对值在 3%以内（含 3%）部分的房价款由甲方返还乙方；绝对值超出 3%部分的房价款由甲方双倍返还乙方。

实测建筑面积－预测建筑面积

$$\text{建筑面积误差比} = \frac{\text{实测建筑面积} - \text{预测建筑面积}}{\text{预测建筑面积}} \times 100\%$$

（3）因设计变更造成面积差异，甲、乙双方不解除合同的，应当与丙方共同签署补充协议。

3. 根据第六条按照套计价的，甲方承诺在房屋平面图中标明详细尺寸，并约定误差范围。该共有产权住房交付时，套型与设计图纸不一致或者相关尺寸超出约定的误差范围，各方当事人约定如下：

_____。

4. 各方当事人自行约定：

_____。

第六章 规划设计变更

第十四条 规划变更

（一）甲方应当按照城乡规划主管部门核发的建设工程规划许可证规定的条件建设共有产权住房，不得擅自变更。

本合同签订后，因规划性质、面积、容积率、绿地率、基础设施、公共服务及其他配套设施等规划内容经城乡规划主管部门批准变更的，甲方应当自变更确立之日起 10 日内将书面通知送达乙方、丙方。甲方未在规定期限内通知乙方的，乙方有权解除合同。

(二) 乙方应当自通知送达之日起 15 日内做出是否解除合同的书面答复。乙方逾期未予以书面答复的, 视同接受变更。

(三) 乙方解除合同的, 应当书面通知甲方、丙方。甲方应当自解除合同通知送达之日起 15 日内退还乙方已付全部房价款(含已付贷款部分), 并自乙方付款之日起, 按照____%计算给付利息; 同时, 甲方根据乙方、丙方共有产权住房的比例, 按日计算并分别按乙方、丙方所支付房价款的____%支付违约金。

乙方不解除合同的, 有权要求甲方赔偿由此造成的损失, 双方约定如下:

_____。

第十五条 设计变更

(一) 本合同签订后, 甲方按照法定程序变更建筑工程施工图设计文件, 涉及下列可能影响乙方所购共有产权住房质量或使用功能情形的, 甲方应当自变更确立之日起 10 日内将书面通知送达乙方、丙方。甲方未在规定期限内通知乙方的, 乙方有权解除合同。

1. 该共有产权住房结构形式、户型、空间尺寸、朝向;

2. _____;

3. _____;

4. _____。

(二) 乙方应当自通知送达之日起 15 日内做出是否解除合同的书面答复。乙方逾期未予以书面答复的, 视同接受变更。

(三) 乙方解除合同的, 应当书面通知甲方、丙方。甲方应当自解除合同通知送达之日起 15 日内退还乙方已付全部房价款(含已付贷款部分), 并自乙方付款之日起, 按照____%(不低于全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率)计算给付利息; 同时, 甲方按照全部房价款的____%向乙方、丙方支付违约金。

第七章 共有产权住房质量和保修责任

第十六条 共有产权住房质量

(一) 地基基础和主体结构

甲方承诺该共有产权住房地基基础和主体结构合格，并符合国家及行业标准。

经检测不合格的，乙方有权解除合同。乙方解除合同的，应当书面通知甲方、丙方。甲方应当自解除合同通知送达之日起15日内退还乙方、丙方已付全部房价款（含已付贷款部分），并自乙方付款之日起，按照____%（不低于全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率）计算给付利息。给乙方、丙方造成损失的，甲方应当承担赔偿责任，赔偿金为【已付房价款一倍】【乙方、丙方全部损失】。因此而发生的检测费用由甲方承担。

乙方不解除合同的，_____。

（二）其他质量问题

该共有产权住房质量应当符合有关工程质量规范、标准和施工图设计文件的要求。发现除地基基础和主体结构外质量问题的，按照以下方式处理：

（1）及时更换、修理；如给乙方、丙方造成损失的，还应当承担相应赔偿责任。

_____。

（2）经过更换、修理，仍然严重影响正常使用的，乙方、丙方有权解除合同。乙方、丙方解除合同的，应当书面通知甲方。甲方应当自解除合同通知送达之日起15日内退还乙方已付全部房价款（含已付贷款部分），并自乙方付款之日起，按照____%（不低于全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率）计算给付利息。给乙方、丙方造成损失的，由甲方承担相应赔偿责任。因此发生的检测费用由甲方承担。

乙方不解除合同的，_____。

（三）装饰装修及设备标准

该共有产权住房应当使用合格的建筑材料、构配件和设备，装置、装修、装饰所用材料的产品质量必须符合国家的强制性标准及双方约定的标准。

不符合上述标准的，乙方、丙方有权要求甲方按照下列第（1）、____、____方式处理（可多选）：

（1）及时更换、修理；

（2）甲方赔偿双倍的装饰、设备差价；

(3)_____;

(4)_____。

具体装饰装修及相关设备标准的约定见附件_____。

(四) 室内空气质量、建筑隔声和民用建筑节能措施

1. 该共有产权住房室内空气质量符合【国家】【地方】标准,标准名称:_____,标准文号:_____。

该共有产权住房建筑隔声情况符合【国家】【地方】标准,标准名称:_____,标准文号:_____。

该共有产权住房室内空气质量或建筑隔声情况经检测不符合标准,由甲方负责整改,整改后仍不符合标准的,乙方有权解除合同。乙方解除合同的,应当书面通知甲方、丙方。甲方应当自解除合同通知送达之日起15日内退还乙方已付全部房价款(含已付贷款部分),并自乙方付款之日起,按照_____%(不低于全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率)计算给付利息。给乙方、丙方造成损失的,由甲方承担相应赔偿责任。经检测不符合标准的,检测费用由甲方承担,整改后再次检测发生的费用仍由甲方承担。因整改导致该共有产权住房逾期交付的,甲方应当承担逾期交付责任。

2. 该共有产权住房应当符合国家有关民用建筑节能强制性标准的要求。

未达到标准的,甲方应当按照相应标准要求补做节能措施,并承担全部费用;给乙方、丙方造成损失的,甲方应当承担相应赔偿责任。

_____。

第十七条 保修责任

(一) 共有产权住房实行保修制度。甲方自该共有产权住房交付之日起,按照《住宅质量保证书》承诺的内容承担相应的保修责任。具体内容见附件_____。

(二) 下列情形,甲方不承担保修责任:

1. 因不可抗力造成的房屋及其附属设施的损害;

2. 因乙方不当使用造成的房屋及其附属设施的损害;

3. _____。

因第2项原因造成房屋及附属设施损害的,丙方有权要求乙方修复房屋,并承担全部维修费用。乙方拒不履行维修义务的,丙方可以自行或委托他人进

行维修，维修费用及维修期间造成的其他损失由乙方承担。

(三) 在保修期内，乙方要求维修的书面通知送达甲方____日内，甲方既不履行保修义务也不提出书面异议的，乙方可以自行或委托他人进行维修，维修费用及维修期间造成的其他损失由甲方承担。

第十八条 质量担保

甲方未按照第十六条、第十七条约定承担相关责任的，由____承担连带责任。

关于质量担保的具体约定见附件_____。

第八章 合同备案和不动产登记

第十九条 预售合同登记备案

(一) 甲方应当自本合同签订之日起【30日内】【____日内】（不超过30日）办理预售合同联机备案手续，并将本合同登记备案情况告知乙方和丙方。

(二) 有关预售合同登记备案的其他约定如下：

_____。

第二十条 不动产登记

(一) 甲方、乙方和丙方同意共同向不动产登记机构申请办理该共有产权住房的不动产转移登记。

(二) 因甲方的原因，乙方和丙方未能在该共有产权住房交付之日起____日内取得该共有产权住房的不动产权证书的，按照下列____方式处理：

1. 乙方和丙方任何一方有权解除合同。乙方和丙方任何一方解除合同的，应当书面通知甲方。甲方应当自解除合同通知送达之日起____日内退还乙方已付全部房价款（含已付贷款部分），并自乙方付款之日起，按照____%（不低于全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率）计算给付利息。乙方和丙方不解除合同的，自甲方应当完成房屋不动产权登记的期限届满之次日起至完成房屋所有权登记之日止，甲方根据乙方、丙方共有产权住房的比例，按日计算并分别向乙方、丙方支付全部房价款万分之____的违约金。

2. _____。

(三) 甲方不具有违约情形, 因乙方和丙方的原因未能在约定期限内完成该共有产权住房的不动产转移登记的, 甲方不承担责任。

第九章 前期物业管理

第二十一条 前期物业管理

(一) 甲方依法选聘的前期物业服务企业为_____。

(二) 物业服务时间从_____年_____月_____日到_____止。

(三) 物业服务期间, 物业计费方式为【包干制】【酬金制】【_____】。
物业服务费为_____元/月·平方米(建筑面积)。

(四) 乙方和丙方同意由甲方选聘的前期物业服务企业代为查验并承接物业共用部位、共用设施设备。

(五) 乙方和丙方已详细阅读前期物业服务合同和临时管理规约, 同意由出卖人依法选聘的物业服务企业实施前期物业管理, 乙方承诺自觉遵守临时管理规约, 违反临时管理规约的, 乙方应承担相应的责任。

该共有产权住房前期物业服务合同、临时管理规约见附件_____。

(六) 乙方应按照物业服务合同的约定, 全额支付该共有产权住房的全部物业服务费用。

第二十二条 专项维修资金

乙方应当按照有关规定全额缴纳该共有产权住房的住宅专项维修资金。在办理该共有产权住房购房合同备案手续前, 乙方应当将住宅专项维修资金足额存入住宅专项维修资金专户。未缴纳专项维修资金的, 甲方有权拒绝向乙方交付该共有产权住房。

第十章 其他事项

第二十三条 建筑物区分所有权

(一) 乙方对其建筑物专有部分享有占有、使用和有限的收益、处分权利。

(二) 以下部位为共有部分:

1. 建筑物的基础、承重结构、外墙、屋顶等基本结构部分，通道、楼梯、大堂等公共通行部分，消防、公共照明等附属设施、设备，避难层、设备层或设备间等结构部分；

2. 该共有产权住房所在建筑区划内的道路（属于城镇公共道路的除外）、绿地（属于城镇公共绿地或明示属于个人的除外）、占用业主共有的道路或其他场地用于停放汽车的车位、物业服务用房；

3. _____。

（三）各方当事人对其他配套设施约定如下：

1. 规划的车位、车库：_____；

2. 会所：_____；

3. _____。

第二十四条 税费

甲方、乙方、丙方应当按照国家的有关规定，向相应部门缴纳因该共有产权住房买卖发生的税费。因预测面积与实测面积差异，导致买受人不能享受税收优惠政策而增加的税收负担，由_____承担。

第二十五条 销售承诺

1. 甲方承诺不采取分割拆零销售、返本销售或者变相返本销售的方式销售共有产权住房；不采取售后包租或者变相售后包租的方式销售未竣工共有产权住房。

2. 甲方承诺按照规划用途进行建设和出售，不得擅自改变该共有产权住房使用性质，并按照规划用途办理房屋登记。出卖人不得擅自改变与该共有产权住房有关的共用部位和设施的使用性质。

3. 甲方承诺对共有产权住房的销售，不涉及依法或者依规划属于乙方和丙方共有的共用部位和设施的处分。

4. 甲方承诺已将遮挡或妨碍房屋正常使用的情况告知乙方和丙方。具体内容见附件_____。

5. _____。

6. _____。

第二十六条 乙方使用承诺

1. 乙方使用该共有产权住房期间，不得擅自改变该共有产权住房的用途、建筑主体结构和承重结构，不得有影响房屋质量安全和使用功能的行为。

2. 该共有产权住房应当用于乙方自住，乙方不得擅自将该共有产权住房出租、转借、长期闲置。

3. 未经住房保障主管部门审核批准，乙方不得擅自转让、赠与其持有的产权份额。

4. _____。

第二十七条 购房资格承诺

(一) 乙方确认已知晓佛山市有关共有产权住房政策的规定，承诺遵守共有产权住房政策规定，提交的材料均真实、合法、有效。

(二) 乙方承诺遵守佛山市共有产权政策规定，如实申报、提供家庭户籍、人口、住房、婚姻等状况，并承担伪造或提供不真实证明材料等行为骗购共有产权住房，或承诺腾退所租住的公共租赁住房、直管公房但未在规定期限内腾退的相应法律责任：

1. 已取得购买共有产权住房资格的，由区住房保障主管部门取消其购买资格；

2. 已签订共有产权住房买卖合同的，甲方、丙方有权解除购房合同，乙方应当自合同被解除之日起____日内按照全部购房价款的____%向甲方支付违约金，同时，甲方应当退还乙方已付的全部购房价款（含已付贷款部分）。

3. 已购买该共有产权住房的，由丙方责令乙方腾退住房，并收取乙方共有产权住房全部份额占用期间的市场租金。乙方持有的该共有产权住房的产权份额由丙方转让给其他符合规定条件的申请人或由丙方回购，乙方所持产权份额收益归丙方所有。退出时成交价格低于乙方购买时成交价格的，丙方不予补偿差价。

第二十八条 送达

各方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。任何根据本合同发出的文件，均应采用书面形式，以【邮政快递】【邮寄挂号信】【_____】方式送达其他各方。任何一方变更通讯地址、联系电话的，应在变更之日起____日内书面通知其他各方。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。

第二十九条 信息保护

甲方对乙方、丙方信息负有保密义务。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，未经乙方、丙方书面同意，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，否则，乙方、丙方有权追究甲方的违约责任。

第三十条 争议解决方式

本合同在履行过程中发生的争议，由各方当事人协商解决，也可申请消费者协会等相关机构调解；或按照下列第____种方式解决：

1. 依法向房屋所在地人民法院起诉。
2. 提交_____仲裁委员会仲裁。

第三十一条 补充协议

对本合同中未约定或约定不明的内容,各方当事人可根据具体情况签订书面补充协议（补充协议见附件_____）。

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

第三十二条 合同生效

本合同自各方当事人签字或盖章之日起生效。本合同的解除应当采用书面形式。

本合同及附件共____页，一式____份，其中甲方____份，乙方____份，丙方份，【____】____份，【____】____份。合同附件与本合同具有同等法律效力。

（以下无正文）

(本页为签署页)

甲方(签字或盖章):

【法定代表人】(签字或盖章):

【委托代理人】(签字或盖章):

签订日期: ____年__月__日

签订地点: 年 月 日

乙方(签字或盖章):

【法定代表人】(签字或盖章):

【委托代理人】(签字或盖章):

签订日期: ____年__月__日

签订地点: 年 月 日

丙方(签字或盖章):

【法定代表人】(签字或盖章):

【委托代理人】(签字或盖章):

签订日期: ____年__月__日

签订地点: 年 月 日

附件一 房屋平面图（应当标明方位）

1. 房屋分层分户图（应当标明详细尺寸，并约定误差范围）
2. 建设工程规划方案总平面图

附件二 关于该共有产权住房共用部位的具体说明（可附图说明）

1. 纳入共有产权住房分摊的共用部位的名称、用途和所在位置
2. 未纳入该共有产权住房分摊的共用部位的名称、所在位置

附件三 抵押权人同意该共有产权住房转让的证明及关于抵押的相关约定

1. 抵押权人同意该共有产权住房转让的证明
2. 解除抵押的条件和时间
3. 关于抵押的其他约定

附件四 关于该共有产权住房价款的计价方式、总价款、付款方式及期限的具体约定

附件五 关于本项目内相关设施、设备的具体约定

1. 相关设施的位置及用途
2. 其他约定

附件六 关于装饰装修及相关设备标准的约定

交付的共有产权住房达不到本附件约定装修标准的，按照本合同第十六条第（三）款约定处理。出卖人未经双方约定增加的装置、装修、装饰，视为无条件赠送给买受人。

双方就装饰装修主要材料和设备的品牌、产地、规格、数量等内容约定如下：

1. 外墙：【瓷砖】【涂料】【玻璃幕墙】【____】；

_____。

2. 起居室：

(1) 内墙：【涂料】【壁纸】【____】；

_____。

(2) 顶棚：【石膏板吊顶】【涂料】【____】；

_____。

(3) 室内地面：【大理石】【花岗岩】【水泥抹面】【实木地板】【____】；

_____。

3. 厨房：

(1) 地面：【水泥抹面】【瓷砖】【____】；

_____。

(2) 墙面：【耐水腻子】【瓷砖】【____】；

_____。

(3) 顶棚：【水泥抹面】【石膏吊顶】【____】；

_____。

(4) 厨具：_____。

4. 卫生间：

(1) 地面：【水泥抹面】【瓷砖】【____】；

_____。

(2) 墙面：【耐水腻子】【瓷砖】【____】；

_____。

(3) 顶棚：【水泥抹面】【石膏吊顶】【____】；

_____。

(4) 卫生器具_____。

5. 阳台：【塑钢封闭】【铝合金封闭】【断桥铝合金封闭】【不封闭】【____】；

_____。

6. 电梯：

(1) 品牌：_____；

(2) 型号：_____。

7. 管道：

_____。

8. 窗户：

_____。

9. _____。

10. _____。

附件七 关于保修范围、保修期限和保修责任的约定

出卖人应当提供《住宅质量保证书》。该共有产权住房的保修期自房屋交付之日起计算，关于保修期限的约定不应低于《建设工程质量管理条例》第四十条规定的最低保修期限。

（一） 保修项目、期限及责任的约定

1. 地基基础和主体结构：

保修期限为：_____（不得低于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、房间和外墙面的防渗漏：

保修期限为：_____（不得低于 5 年）；

_____。

3. 供热、供冷系统和设备：

保修期限为：_____（不得低于 2 个采暖期、供冷期）；

_____。

_____。

4. 电气管线、给排水管道、设备安装：

保修期限为：_____（不得低于 2 年）；

_____。

5. 装修工程：

保修期限为：_____（不得低于 2 年）；

_____。

6. _____；

7. _____ ;

8. _____ 。

(二) 其他约定

_____ 。

附件八 关于质量担保的证明

附件九 关于前期物业管理的约定

1. 前期物业服务合同
2. 临时管理规约

附件十 甲方关于遮挡或妨碍房屋正常使用情况的说明

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

附件十一 补充协议

附件十二 共有产权住房使用管理协议