

GF-2014-0171



单元编号: 150001-011F00040002
合同编号: Y20220630056803
版本编号: 2022063001836
房屋坐落: 佛山市顺德区龙江镇华宝
东路2号万洋万众园4栋102室

商品房买卖合同（预售）

出卖人: 万洋众创园开发建设(佛山市顺德区)有限公司

买受人: 佛山市顺德区方盛纸业有限公司

中华人民共和国住房和城乡建设部
中华人民共和国国家工商行政管理总局

制定

二〇一四年四月



商品房买卖合同

(预售)

出卖人向买受人出售其开发建设的房屋，双方当事人应当在自愿、平等、公平及诚实信用的基础上，根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律、法规的规定，就商品房买卖相关内容协商达成一致意见，签订本商品房买卖合同。

第一章合同当事人

出卖人：万洋众创园开发建设（佛山市顺德区）有限公司

通讯地址：广东省佛山市顺德区龙江镇世埠社区文华路96号嘉信龙成大厦1座1009号

邮政编码：528300

营业执照注册号：91440606MA534ERF39

企业资质证书号：粤佛房开证字第1303970号

法定代表人：周祖泰 联系电话：13823425922

委托代理人：× 联系电话：×

委托销售经纪机构：×

通讯地址：×

邮政编码：×

经纪机构营业执照注册号：×

经纪机构备案证明号：×

法定代表人：× 联系电话：×

买受人：佛山市顺德区方盛纸业有限公司

法定代表人 姓名：方圣中

国籍：中国

证件类型：工商营业执照 证号：914406066698080361

出生日期：2007-11-26 性别：单位

通讯地址：广东省佛山市顺德区均安镇均安社区畅兴大道东9号首层之十三

邮政编码：528329 联系电话：13923231174

共有方式：单独所有 份额：×

购买方：公司购房

× 姓名：×



: ×

证件类型: 身份证 证号: ×

出生日期: × 性别: ×

通讯地址: ×

邮政编码: × 联系电话: ×

第二章商品房基本状况

第一条项目建设依据

1. 出卖人以出让方式取得坐落于龙江镇仙塘新华西宝涌工业区地块的建设用地使用权。该地块【国有土地使用证号】为粤(2020)佛顺不动产权第0223203号, 土地使用权面积为297433.38平方米。买受人购买的商品房(以下简称该商品房)所占用的土地用途为工业用地, 土地使用权终止日期为2070-09-23。

2. 出卖人经批准, 在上述地块上建设的商品房项目核准名称万洋万众园, 建设工程规划许可证号为建字第440606202103625号, 建筑工程施工许可证号为440606202105240301。

第二条预售依据

该商品房已由佛山市住房和城乡建设局批准预售, 预售许可证号为顺房预字第2022001203号。

第三条商品房基本情况

1. 该商品房的规划用途为工业。

2. 该商品房所在建筑物的主体结构为钢筋混凝土结构, 建筑总层数为9层, 其中地上9层, 地下0层。

3. 该商品房为第一条规定项目中的佛山市顺德区龙江镇华宝东路2号万洋万众园4栋102室。房屋竣工后, 如房号发生改变, 不影响该商品房的特定位置。该商品房的平面图见附件一。

4. 该商品房的房产测绘机构为湖南省勘测设计院, 其预测建筑面积共483.37平方米, 其中套内建筑面积438.84平方米, 分摊共有建筑面积44.53平方米。该商品房共用部位见附件二。

该商品房层高为7.5米, 有0个阳台, 其中0个阳台为封闭式, 0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

与该商品房有关的抵押情况为未抵押。

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：×，抵押登记机构：×。

抵押登记日期：×，债务履行期限：×。

抵押权人同意该商品房转让的证明及关于抵押的相关约定见附件三。

第五条房屋权利状况承诺

1. 出卖人对该商品房享有合法权利；
2. 该商品房没有出售给除本合同买受人以外的其他人；
3. 该商品房没有司法查封或其他限制转让的情况；
4. ×；
5. ×。

如该商品房权利状况与上述情况不符，导致不能完成本合同登记备案或房屋所有权转移登记的，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15日内退还买受人已付全部房款（含已付贷款本金及利息部分），并自买受人付款之日起，按照年利率1%（不低于中国人民银行公布的同期贷款基准利率）计算给付利息。给买受人造成损失的，由出卖人支付买受人全部损失的赔偿金。

第三章商品房价款

第六条计价方式与价款

出卖人与买受人按照下列第2种方式计算主商品房价款及其他商品房价款：

1. 按照建筑面积计算，该商品房单价为每平方米为人民币（币种）×元，总价款为人民币（币种）×元（大写×）。
2. 按照套内建筑面积计算，该商品房单价为每平方米为人民币（币种）8298.26元，总价款为人民币（币种）3641608.07元（大写叁佰陆拾肆万壹仟陆佰零捌元零柒分）。
3. 按照套计算，该商品房总价款为人民币（币种）×元（大写×）。
4. 按照计算，该商品房总价款为人民币（币种）×元（大写×）。

第七条付款方式及期限

（一）签订本合同前，买受人已向出卖人支付定金（人民币）1101608.07元（大写壹佰壹拾万零壹仟陆佰零捌元柒分），该定金



于×时抵作商品房价款。

万

(二) 买受人采取下列第3种方式付款:

1. 一次性付款:

卖
付

买受人应于×前支付该商品房全部价款,总金额(×)×元(大写:×)。

2. 分期付款:

买受人应当在×前分×期支付该商品房全部价款,首期房价款(×)×元(大写:×),应当于×前支付:房价款(×)元(大写:×),应当于×前支付;

3. 贷款方式付款:

商业贷款

买受人应于2022年07月25日前支付首期房价款(人民币)1101608.07元(大写:壹佰壹拾万零壹仟陆佰零捌元柒分),占全部房价款的30.25%。余款(人民币)2540000元(大写:贰佰伍拾肆万元整),应于2022年07月30日前向(贷款机构)商业贷款申请办理银行按揭手续,并按照按揭方式付款

4. 其他方式:

买受人应于前支付该商品房全部价款,总金额(×)元(大写:×)

(三) 出售该商品房的全部房价款应当存入预售资金监管账户,用于本工程建设。该商品房的预售资金监管机构为佛山市顺德区不动产登记中心,开户银行为广东顺德农村商业银行股份有限公司龙江支行,账户名称为万洋众创园开发建设(佛山市顺德区)有限公司,主账号为801101001282237108。子账号为80110100128223710800050。(注意:为实现预售款监管到户,预售款直接存入子账户。)

该商品房价款的计价方式、总价款的其它约定见附件四。

第八条逾期付款责任

除不可抗力外,买受人未按照约定时间付款的,双方同意按照下列第1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90日之内,买受人按日计算向出卖人支付逾期应付款万分之0.5的违约金。

(2)逾期超过90日(该期限应当与本条第(1)项中的期限相同)后,出卖人有权解除合同。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5日内按照累计应付款的10%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)。

出卖人不解除合同的,买受人按日计算向出卖人支付逾期应付款



万分之二(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四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. ×

第四章商品房交付条件与交付手续

第九条商品房交付条件

该商品房交付时应当符合下列第1、2、×、×项所列条件:

1. 该商品房已取得建设工程竣工验收备案证明文件;
2. 该商品房已取得房屋测绘报告;
3. ×;
4. ×。

该商品房为住宅的,出卖人还需提供《住宅使用说明书》和《住宅质量保证书》。

第十条商品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,

(1)、非生产性用房的生活用水到户(但非因出卖人原因导致生活供水、排水配套设施未与城镇公共供水、排水管网连接的,不视为出卖人违约,出卖人不承担逾期交付的违约责任。)(2)、工业用水由买受人自行申报。

2. 供电:交付时纳入城市供电网络并正式供电,

(1)、非生产性用房的供电设备预埋到户(2)、工业用电由买受人自行申报,包括不限于电力管线、电力成套设备(含变压器)等相关费用由买受人承担。

3. 供暖:交付时供热系统符合供热配建标准,使用城市集中供热的,纳入城市集中供热管网,

此不提供供暖。

4. 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,

因该物业为工业厂房,不提供燃气管道的敷设。

5. 电话通信:交付时线路敷设到户;

6. 有线电视:交付时线路敷设到户;



本合同自双方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47页，一式X份，其中出卖人X份，买受人X份，X份，X份。合同附件与本合同具有同等法律效力。

出卖人(签章)



买受人(签章)



【法定代表人】

(签章)



【法定代表人】:

(签章)



【委托代理人】:

(签章)

【委托代理人】:

(签章)

【法定代理人】:

(签章)

【监护人】:

(签章)

签订时间: 2022年07月01日

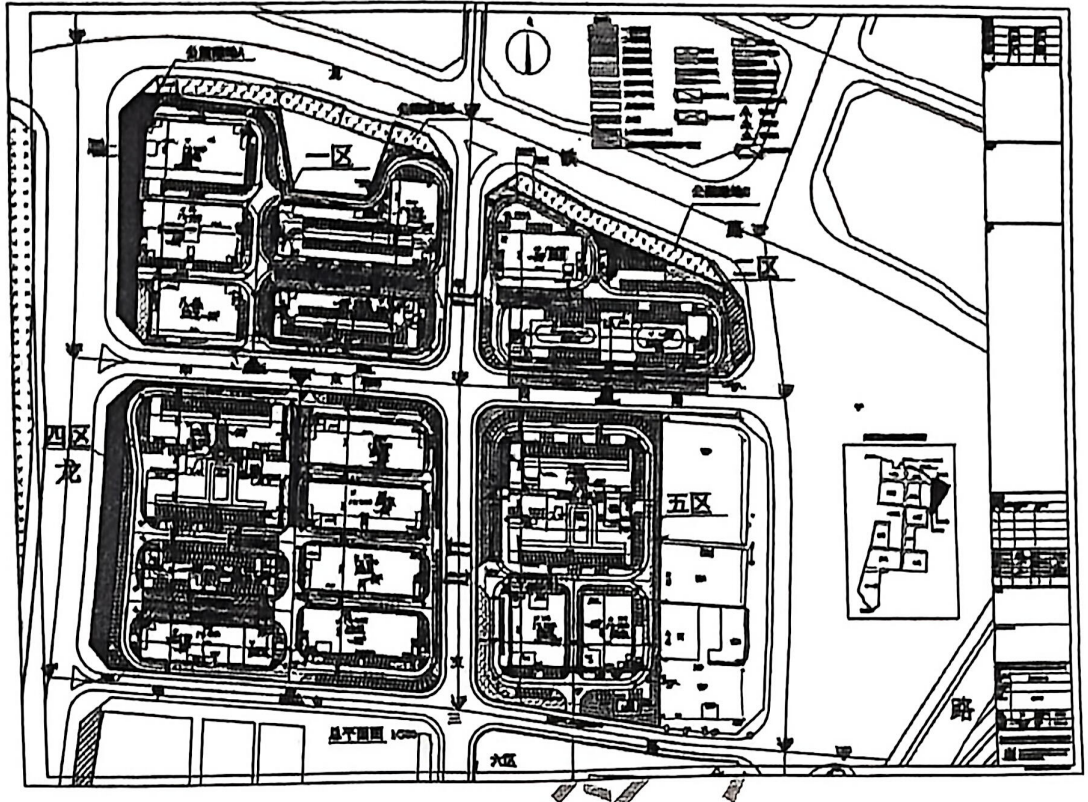
签订时间: 2022年07月01日

签订地点: 广东(顺德)万洋众创城营销中心

签订地点: 广东(顺德)万洋众创城营销中心



2. 建设工程规划方案总平面



佛山市智慧国土



至总房款的 70%，在房屋交付之前付清全部房款。买受人未按本条约定期限付款的，逾期 30 日以上的，视为逾期付款，出卖人有权解除《商品房买卖合同》，并要求买受人支付总房款的 20%作为违约金

8、合同内提及的累计应付款是指该商品房的总房价款，即合同第七条约定的该商品房的总价款。

9、买受人围墙（若有）内、建筑物专有部分外的围墙、道路、绿地等

属全体业主共有，若买受人在使用过程中发生争议的，应同其他业主友好协商，与出卖人无关，出卖人不承担因此产生的任何责任。

10、关于配套宿舍等非生产性用房，由甲方根据购买数量和项目实际情况统筹安排。

11、合同与本补充协议内容有冲突的，以本协议为准；除本协议明确所作修改的条款外，合同的条款应完全继续有效。

十八、【特别提示，请买受人注意】

在签订本合同（含补充协议）前，出卖人已经就本合同及包括本补充协议在内的各附件的全部条款，向买受人进行了充分说明与解释，出卖人已提请买受人特别注意有关免除或限制出卖人责任、出卖人单方拥有的某些权利、增加买受人的责任或限制买受人权利的条款，买受人对全部条款的法律意义和法律后果已完全理解并无异议。签订合同及包括本补充协议在内各附件已由双方进行充分协商，系双方的真实意思表示。双方同意本补充协议不提交备案。

（以下无正文）

出卖人（章）：
法定代表人（签字）



买受人（章）：
法定代表人（签字）



签订时间 2022 年 7 月 1 日



附件十二购买商品住房须知

一、购房签约流程

①购房人在销售现场或登陆“佛山市智慧房产综合平台”查阅预（现）售商品房信息→②开发商从“佛山市智慧房产综合平台”打印《购买商品住房须知》，购房人认真阅读并签名已阅。→③买卖双方“佛山市智慧房产综合平台”签订认购书→④买卖双方在认购书约定时间内在“佛山市智慧房产综合平台”签订《商品房买卖合同（预售）/（现售）》→⑤电子签章或上传签字盖章页→⑥将购房款缴至预售资金监管账户→⑦缴纳住宅专项维修资金→⑧合同备案。

二、签订购房合同前应注意的事项

（一）签订认购书前，购房人应认真核实商品房公示信息并认真了解所购商品房的有关情况。

开发商预售商品房应公示：1. 商品房预售许可证（现售备案证）；2. 商品房预售款专用账户监管协议书；3. 开发企业资质证书；4. 开发企业营业执照；5. 国有土地使用权证；6. 建设工程规划许可证；7. 建设工程施工许可证；8. 经规划核准的规划总平面图；9. 商品房销售委托书或销售委托协议（委托经纪机构销售的应公示）；10. 佛山市房地产经纪（分支）机构经本市行政主管部门备案证书（代理销售应公示）；11. 商品房预售方案；12. 佛山市购买预售商品房指南；13. 商品房建筑节能信息公示表；14. 明码标价监制表；15. 商品房项目立项批准文件；16. 商品房认购书示范文本；17. 商品房买卖合同示范文本；17. 住宅质量保证书；18. 住宅使用说明书；19. 《白蚁预防合同》；20. 项目不利因素；21. 公积金贷款及商业贷款政策；22. 房地产调控政策；23. 经区住建部门备案的开发企业与物业服务企业签订的前期物业服务合同；24. 物业服务企业与业主签订的前期物业服务协议；25. 临时管理规约；26. 房屋装修管理规定；27. 物业服务企业营业执照。《商品房预售许可证》的预售范围为本项目可销售的楼房，购房人务必看清所购房屋是否在预售范围内。购房人对公示信息有疑问的，可以向证件颁发机关核实。

（二）凡未取得商品房预售许可证的项目，开发商不得非法预售商品房，也不得以认购、预订、排号、发放VIP等方式向买受人收取或变相收取定金、预订款等性质的费用。取得预售许可证后，必须在10日内一次性公开全部准售房源及每套房屋价格和向社会公开销售。

三、合同签订时注意事项

（一）购房人在签订认购书、购房合同或补充协议时，认真阅读合同条款合同一经签定，除合同条款存在违反法律、行政法规强制性规定等情形外，均具有法律效力。

（二）销售人员的口头答复、承诺不能作为今后发生纠纷的处理依据。

（三）购房人购买预售商品房必须将购房款存入所购房屋的商品房预售许可证载明的预售款监控账户。



(四) 依据《民法典》相关法律规定，在保障购房人合法权益的前提下，实行带抵押网签。

购房人签名：

联系电话：

签订日期：2022 年



抵押网签

