

GF-2014-0171

合同编号: XS202502160

房屋代码: 2198068

商品房买卖合同（现售）

出卖人: 陕西恒昌房地产开发有限公司

买受人: 渭南市中心医院

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

预售合同查询方法: 1、进入渭南房地产信息网 (www.wnfdc.com)
2、点击首页“网上办事”第六项“预售合同查询”
3、输入合同号和密码 (注: 浏览器用兼容模式, 查询密码请咨询开发企业)



扫描全能王 创建

商品房买卖合同

(现售)

出卖人向买受人出售其开发的房屋，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： 陕西恒昌房地产开发有限公司

通讯地址： 临渭区东风大街中段 6 号

邮政编码： 714000

营业执照注册号： 91610502730435479U

企业资质证书号： 陕建房（2006）018 号

法定代表人： 陈建军 联系电话： 0913-8113836

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： ×

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： ×

预售合同查询方法：1、进入渭南房地产信息网（www.wnfdc.com）
2、点击首页“网上办事”第六项“预售合同查询”
3、输入合同号和密码（注：浏览器用兼容模式，查询密码请咨询开发企业）



买受人姓名：渭南市中心医院 国籍：×
事业单位法人证：12610500436885698J
出生日期：×年×月×日，性别：×
通讯地址：渭南市胜利大街中段
邮政编码：714000 联系电话：0913-2168363

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渭南市临渭区乐天大街西段北侧地块的建设用地使用权。该地块【国有土地使用证号/不动产权证号】为渭城国用（2013）第101号，土地使用权面积为31,002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商住，土地使用权终止日期为2061年09月30日。
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为依林园小区，建设工程规划许可证号为建字第610500202101002号，建筑工程施工许可证号为610500202105260101。

第二条 销售依据

该商品房已取得【建设工程竣工验收备案证明文件】【《房屋所有权证》】，【备案号】【《房屋所有权证》证号】为陕（2023）渭南市不动产权第0015281号，【备案机构】，【房屋登记机构】为渭南市不动产登记局。

第三条 商品房基本情况

1. 该商品房的规划用途为公寓。
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27层，其中地上26层，地下1层。
3. 该商品房为第一条规定项目中的渭南市临渭区乐天大街与六泉路十字西北角依林园小区6#楼2单元24层2-2401。房屋代码为：



2198068 ,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渭南市房地产测绘队,其实测建筑面积共49.5平方米,其中套内建筑面积34.2平方米,分摊共有建筑面积15.3平方米。该商品房共用部位见附件二。

该商品房层高为3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 租赁情况

该商品房的租赁情况为: 未租赁。

出卖人已将该商品房出租, ×

租赁期限: 从×年×月×日至×年×月×日。出卖人与买受人经协商一致,自本合同约定的交付日至租赁期限届满期间的房屋收益归×所有。

×。

出卖人提供的承租人放弃优先购买权的声明见附件四。

第六条 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（含已付贷款部分），并自买受人付款之日起，按照年息×%（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

第七条 计价方式与价款

出卖人与买受人按照下列第2种方式计算该商品房价款：

1. 按照套内建筑面积计算，该商品房单价为每平方米人民币（币种）×元，总价款为人民币（币种）×元（大写×）

2. 按照建筑面积计算，该商品房单价为每平方米人民币（币种）6,200元，总价款为人民币（币种）306,900元（大写叁拾万零陆仟玖佰元整）

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×）

第八条 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（币种）×元（大写×），该定金于【本合同签订】【交付首付款】【×】时【抵作】【×】商品房价款。

（二）买受人采取下列第1种方式付款：

1. 一次性付款。买受人应当于2025年12月31日前支付该



商品房全部价款。

2. 分期付款。买受人应当在____年____月____日前分____期支付该商品房全部价款,首期房价款____(币种)____元(大写:____元整),应当于____年____月____日前支付。二期房价款____(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】【×】。买受人应当于×年×月×日前支付首期房价款人民币(币种) ×元(大写×元整),占全部房价款的×%。余款人民币(币种) ×元(大写×元整)向银行(贷款机构)申请贷款支付。

4. 其他方式:_____

该商品房价款的计价方式、总价款、付款方式及期限的具体约定见附件五。

第九条 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30日之内,买受人按日计算向出卖人支付逾期应付款万分之3的违约金。

(2) 逾期超过30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30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3(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八条及附件五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

第十条 商品房交付条件

该商品房交付时应当符合下列第1、2、3、4项所列条件:

售合同查询方法: 1、进入渭南房地产信息网(www.wnfdc.com) 9
2、点击首页“网上办事”第六项“预售合同查询”
3、输入合同号和密码(注:浏览器用兼容模式,查询密码请咨询开发企业)



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. 该商品房已经取得房屋物业承接查验备案证明文件;
4. 买受人交清该商品房房款_____。

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》。

第十一条 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,

排水主管道安装到位,排入室外管网。给水管接入户内卫生间处,管道并内每户安装分户计量表具及阀门;

2. 供电:交付时纳入城市供电网络并正式供电,

供电线路由小区配电室引入户内配电箱。采用预付费 IC 卡智能电表,一户一表集中管理;

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,

公寓:地辐射管道铺设到位(厨房、阳台、卫生间除外),供暖采用市政管网;

商业:不安装地辐射管道及配套设施。买受人根据需要自行向供热单位申请接入,并按国家供热工程相关规范和供热设计、施工的程序和规定,在房屋内合理设置供热管道及计量装置,具体设置情况以供热单位设计及批复文件为准。

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,

公寓:燃气管道及计量装置安装到位,开通时间以天然气公司规定为准;

商业:不安装天然气配套及附属设施,买受人可根据天然气管管理规定自行申报管道铺设、安装,并按国家燃气施工验收规范和渭南市天然气设计、施工的程序和规定,在房屋内合理设置天然气管道及计量装置,具体设置情况以渭南市天然气公司设计及批复文件为准。出卖人不负责申报和管理,仅协助提供相关资料。

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;

7. 宽带网络:交付时线路敷设到户。

预售合同查询方法: 1、进入渭南房地产信息网(www.wnfdc.com) 10
2、点击首页“网上办事”第六项“预售合同查询”
3、输入合同号和密码(注:浏览器用兼容模式,查询密码请咨询开发企业)



以上第 1、2、3 项由出卖人负责办理开通手续并承担相关费用；第 4、5、6、7 项需要买受人自行办理开通手续。

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 (1)、(2) 种方式处理：

(1) 以上设施中第 1、2、3、4 项在约定交付日未达到交付条件的，出卖人按照本合同第十三条的约定承担逾期交付责任。

第 5 项未按时达到交付使用条件的，出卖人按日向买受人支付 × 元的违约金；第 6 项未按时达到交付使用条件的，出卖人按日向买受人支付 × 元的违约金；第 7 项未按时达到交付使用条件的，出卖人按日向买受人支付 × 元的违约金。出卖人采取措施保证相关设施于约定交付日后 90 日之内达到交付使用条件。

(2) 如因供水、供电、通信、有线、天然气、供暖等单位原因所造成，出卖人不承担违约责任。

(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：2024 年 1 月 9 日达到 规划设计要求；

2. 小区内非市政道路：2024 年 1 月 9 日达到 使用条件；

3. 规划的车位、车库：2024 年 1 月 9 日达到 使用条件，归出卖人所有；

4. 物业服务用房：2024 年 1 月 9 日达到 使用条件；

5. ×；

6. ×；

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，由出卖人负责整改到位。

2. 小区内非市政道路未达到上述约定条件的，由出卖人负责整改到位。

3. 规划的车位、车库未达到上述约定条件的，由出卖人负责整改到位。

4. 物业服务用房未达到上述约定条件的，由出卖人负责整改到位。

5. 其他设施未达到上述约定条件的，由出卖人负责整改到位。

关于本项目内相关设施设备的具体约定见附件六。

第十二条 交付时间和手续

(一) 出卖人应当在 2026 年 01 月 15 日前向买受人交付该商品房。

(二) 该商品房达到第十条、第十一条约定的交付条件后，出卖人应当在交付日期届满前 10 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买受人。买受人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，以该商品房所在地为办理交付手续的地点（办理交付手续地点：大境卓成售楼部）。

合同查询方法：1、进入渭南房地产信息网（www.wnfdc.com）；
2、点击首页“网上办事”第六项“预售合同查询”
3、输入合同号和密码（注：浏览器用兼容模式，查询密码请咨询开发企业）



但如遇下列任何情形之一，出卖人可据实延期交付该商品房，且无须承担任何责任：

1、如遇不可抗力、异常天气无法正常施工、社会异常事件、公共卫生事件管控、市政大配套因素、政府政策变化等不可抗力因素导致不能按时交付该商品房。

2、买受人未能按期付款或未能付清房款或违反合同其他义务的。

交付该商品房时，出卖人应当出示满足第十条约定的证明文件。出卖人不出示证明文件或者出示的证明文件不齐全，不能满足第十条约定条件的，买受人有权拒绝接收，由此产生的逾期交付责任由出卖人承担，并按照第十三条处理。

（三）查验房屋

1. 办理交付手续前，买受人有权对该商品房进行查验，出卖人不得以缴纳相关税费或者签署物业管理文件作为买受人查验和办理交付手续的前提条件。

2. 买受人查验的该商品房存在下列除地基基础和主体结构外的其他质量问题的，由出卖人按照有关工程和产品质量规范、标准自查验次日起 30 日内负责修复，并承担修复费用，修复后再行交付。

（1）屋面、墙面、地面渗漏或开裂等；

（2）管道堵塞；

（3）门窗翘裂、五金件损坏；

（4）_____ × _____：

（5）_____ × _____。

3. 查验该商品房后，双方应当签署商品房交接单。由于买受人原因导致该商品房未能按期交付的，双方同意按照以下方式处理：

（1）买受人逾期接房超过 30 天，即视为出卖人已将该商品房按合同约定的标准和条件，正式交付给买受人。自该日之次日起，买受人应承担并支付因管理、维护该商品房发生的一切费用（包括但不限于物业管理服务费和其他应付各项费用），同时，该商品房的一切风险（包括但不限于毁损、灭失的风险）及责任也自即日起转移给买受人。买受人有如下任何一情形，出卖人有权延期或拒绝向买受人交付该商品房，无须承担任何逾期交房及逾期办理房屋权属转移登记的违约责任，且该拒绝或延迟不免除买受人应承担之逾期付款的违约责任。同时，自约定的交付日次日起，该商品房的一切风险（包括但不限于毁损、灭失的风险）及责任均转移至买受人，因管理、维护该商品房而发生的一切费用（包括但不限于水费、电费、供暖、物业管理服务费）也由买受人承担：①买受人未按合同及补充协议的约定付清全部房价款、违约金、出卖人代垫款项和其他约定之应付费用；②买受人未能向出卖人或有关部门缴纳各项税费，包括但不限于专项维修基金、印花税以及办理该商品房过户手续所需交纳的其他各项税费；③买受人未能向相关单位缴纳物业服务费及其他应由买受人承担的费用；④买受人未按期向贷款银行偿还到期贷款本息，或未向出卖人承担归还垫付款项等责任的；⑤买受人未能



亲自或以公证委托的方式委托合格的代理人代为办理商品房交接手续的;⑥发生合同第十二条(二)1、2、3款及不可抗力事件的。

(2) 买受人接房时应提供物业维修基金缴款书并将办理权属登记的资料报出卖人。

第十三条 逾期交付责任

除不可抗力外,出卖人未按照第十二条约定的时间将该商品房交付买受人的,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 30 日之内(该期限应当不多于第九条第1(1)项中的期限),自第十二条约定的交付期限届满之次日起至实际交付之日止,出卖人按日计算向买受人支付全部房价款万分之 3 的违约金(该违约金比率应当不低于第九条第1(1)项中的比率)。

(2) 逾期超过 30 日(该期限应当与本条第(1)项中的期限相同)后,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(含已付贷款部分),并自买受人付款之日起,按照 人民银行同期贷款基准利率 % (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;同时,出卖人按照全部房价款的 1 %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,出卖人按日计算向买受人支付全部房价款万分之 3 (该比率应当不低于本条第1(1)项中的比率)的违约金。如遇第十二条(二)1.2情形的,出卖人不承担任何责任。如因买受人造成逾期交房,责任由买受人承担。

2. _____ × _____。

第五章 商品房质量及保修责任

第十四条 商品房质量

(一)地基基础和主体结构出卖人承诺该商品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,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(含已付贷款部分),并自买受人付款之日起,按照 人民银行同期贷款基准利率 % (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【已付房价款一倍】【☞买受人全部损失】的赔偿金。因此而发生的检测费用由出卖人承担。



买受人不解除合同的，由出卖人负责处理达到合格。

(二) 其他质量问题

该商品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，双方按照以下方式处理：

(1) 及时更换、修理；如给买受人造成损失的，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，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（含已付贷款部分），并自买受人付款之日起，按照人民银行同期贷款基准利率%（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，由出卖人承担相应赔偿责任。因此而发生的检测费用由出卖人承担。

买受人不解除合同的，由出卖人及时更换修理，达到正常使用条件。

(三) 装饰装修及设备标准

该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的强制性标准及双方约定的标准。

不符合上述标准的，买受人有权要求出卖人按照下列第(1)、×、×方式处理（可多选）：

(1) 及时更换、修理；

(2) 出卖人赔偿双倍的装饰、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七。

(四) 室内空气质量、建筑隔声和民用建筑节能措施

1. 该商品房室内空气质量符合【国家】【地方】标准，标准名称：×，标准文号：×。

该商品房为住宅的，建筑隔声情况符合国家标准，标准名称：×，标准文号：×。

该商品房室内空气质量或建筑隔声情况经检测不符合标准，由出卖人负责整改，整改后仍不符合标准的，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（含已付贷款部分），并自买受人付款之日起，按照人民银行同期贷款基准利率%（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，由出卖人承担相应赔偿责任。经检测不符合标准的，检测费用由出卖人承担，整改后再次检测发生的费用仍由出卖人承担。因整改导致该商品房逾期交付的，出卖人应当承担逾期交付责任。



2. 该商品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，出卖人应当按照相应标准要求补做节能措施，并承担全部费用；给买受人造成损失的，出卖人应当承担相应赔偿责任。

因出卖人原因造成 1、2 项未达标的，由出卖人负责整改，在整改过程中买受人应提供必要的便利；因买受人变更设计、结构、户型、空间尺寸、装修等买受人原因造成 1、2 项不达标的，出卖人不承担任何责任。

第十五条 保修责任

（一）商品房实行保修制度。该商品房为住宅的，出卖人自该商品房交付之日起，按照《住宅质量保证书》承诺的内容承担相应的保修责任。该商品房为非住宅的，双方应当签订补充协议详细约定保修范围、保修期限和保修责任等内容。具体内容见附件八。

（二）下列情形，出卖人不承担保修责任：

1. 因不可抗力造成的房屋及其附属设施的损害；

2. 因买受人不当使用造成的房屋及其附属设施的损害；

3. 因买受人自行或委托第三方改动房屋结构、功能、装饰装修等买受人原因所致房屋及其附属设施的质量问题；

4. 其他因不可归责于出卖人原因造成的房屋及其附属设施的损害。

5. 质量保修期届满后房屋及其附属设施出现的问题。

（三）在保修期内，买受人要求维修的书面通知送达出卖人 30 日内，出卖人既不履行保修义务也不提出书面异议的，买受人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出卖人承担。

第十六条 质量担保

出卖人不按照第十四条、第十五条约定承担相关责任的，由承包工程施工企业承担连带责任。

关于质量担保的证明见附件九。

第六章 房屋登记

第十七条 房屋登记

（一）双方同意共同向房屋登记机构申请办理该商品房的房屋所有权转移登记。

（二）因出卖人的原因，买受人未能在该商品房交付之日起 730 日内取得该商品房的房屋所有权证书的，双方同意按照下列第 2 种方式处理：

合同查询方法：1、进入渭南房地产信息网（www.wnfdc.com）15
2、点击首页“网上办事”第六项“预售合同查询”
3、输入合同号和密码（注：浏览器用兼容模式，查询密码请咨询开发企业）



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15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，按照×%（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。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次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. 若出卖人在约定时间内已将相关资料报产权登记机关备案，出卖人不承担责任。如因买受人的责任，包括但不限于买受人变更办理方式、未按时准确递交资料、未按期缴纳相关费用、买受人地址、联系方式等变更未及时告知出卖人，造成买受人未能按期取得房屋所有权证书的，出卖人不承担任何责任。

（三）因买受人的原因未能在约定期限内完成该商品房的房屋所有权转移登记的，出卖人不承担责任。

第七章 物业管理

第十八条 物业管理

（一）出卖人依法选聘的前期物业服务企业为陕西恒誉物业管理有限公司。

（二）物业服务时间从2024年1月9日到2027年1月8日。物业服务合同期限届满时，业主大会尚未成立或者未依法选聘物业服务企业的，原合同可以继续履行至新的物业服务合同约定开始提供物业服务之日止。

（三）物业服务期间，物业收费计费方式为【☒包干制】☐酬金制】【×】。物业服务费为4元/月·平方米（建筑面积），如遇以下情形之一的调整，物业服务费同步调整：①政府指导价、市场调节价、③物价指数、④政府政策调整。

（四）买受人同意由出卖人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，出卖人应当将物业共用部位、共用设施设备承接查验的备案情况书面告知买受人。

（五）买受人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，遵守临时管理规约。业主委员会成立后，由业主大会决定选聘或续聘物业服务企业。

该商品房前期物业服务合同、临时管理规约见附件十。

第八章 其他事项



第十九条 建筑物区分所有权

(一) 买受人对其建筑物专有部分享有占有、使用、收益和处分的权利。

(二) 以下部位归业主共有：

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、设备层或者设备间等结构部分；

2. 该商品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者明示属于个人的除外）、占用业主共有的道路或者其他场地用于停放汽车的车位、物业服务用房；

3. 该商品房所在楼宇的屋面使用权归该商品房所在楼宇的全体业主所有；

4. 该商品房所在楼宇的外墙面使用权归该商品房所在楼宇的全体业主所有；

(三) 双方对其他配套设施约定如下：

1. 规划的车位、车库：所有权归出卖人所有，出卖人有权自用，出租，出售；

2. 物业管理用房：归全体业主共有；

3. 门卫、公厕：归全体业主共有；

4. 地下人防工程：战时由国家支配；平时出卖人有权自用、出租，收益归出卖人所有。

第二十条 税费

双方应当按照国家的有关规定，向相应部门缴纳因该商品房买卖发生的税费。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，由买受人自行承担。

第二十一条 销售和使用承诺

1. 出卖人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商品房；不采取售后包租或者变相售后包租的方式销售未竣工商品房。

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

3. 出卖人承诺对商品房的销售，不涉及依法或者依规划属于买受人共有的共用部位和设施的处分。

4. 出卖人承诺已将遮挡或妨碍房屋正常使用的情况告知买受人。具体内容见附件十一。

5. 买受人使用该商品房期间，不得擅自改变该商品房的用途、建筑主体结



构和承重结构。

6. 出卖人有权在本小区内公共部分和该商品房所在楼宇的屋面、墙面适当位置设立企业或项目标识，买受人无异议。

7. 出卖人或将商业及配套设施的屋面、外墙用于商业广告等用途，买受人无异议。

8. 若政府主管部门使用小区公共部位和该商品房所在楼宇的屋面、墙面用于宣传，买受人无异议。

第二十二条 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。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】【手递送达】方式送达对方。任何一方变更通讯地址、联系电话的，应在变更之日起 10 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。

第二十三条 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，并将买受人信息用于履行本合同之外的其他用途。

第二十四条 争议解决方式

本合同在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决，也可通过消费者协会等相关机构调解；或按照下列第 1 种方式解决：

1. 依法向房屋所在地人民法院起诉。
2. 提交 渭南 仲裁委员会仲裁。

第二十五条 补充协议

对本合同中未约定或约定不明的内容，双方可根据具体情况签订书面补充协议（补充协议见附件十二）。

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出卖人承担责任，或不合理的加重买受人责任、排除买受人主要权利内容的，仍以本为准。



第二十六条 合同生效

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。

本合同及附件共叁拾页，一式肆份，其中出卖人壹份，买受人壹份，
【渭南市房地产交易房管所】壹份，【渭南市不动产登记中心】壹份。
合同附件与本合同具有同等法律效力。

出卖人（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）：

买受人（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）：

【法定代表人】（签字或盖章）：

签订时间：2015年11月28日

签订地点：渭南市

签订时间：2015年11月28日

签订地点：渭南市

合同查询方法：1、进入渭南房地产信息网（www.wnfdc.com）

2、点击首页“网上办事”第六项“预售合同查询”

3、输入合同号和密码（注：浏览器用兼容模式，查询密码请咨询开发企业）



扫描全能王 创建

GF-2014-0171

合同编号: XS202502162

房屋代码: 2198069

商品房买卖合同（现售）

出卖人: 陕西恒昌房地产开发有限公司

买受人: 渭南市中心医院

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

预售合同查询方法: 1、进入渭南房地产信息网 (www.wnfdc.com) |
2、点击首页“网上办事”第六项“预售合同查询”
3、输入合同号和密码 (注: 浏览器用兼容模式, 查询密码请咨询开发企业)



扫描全能王 创建

商品房买卖合同

(现售)

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：_____陕西恒昌房地产开发有限公司_____

通讯地址：_____临渭区东风大街中段 6 号_____

邮政编码：_____714000_____

营业执照注册号：_____91610502730435479U_____

企业资质证书号：_____陕建房（2006）018 号_____

法定代表人：_____陈建军_____联系电话：_____0913-8113836_____

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：_____×_____

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：_____×_____

合同查询方法：1、进入渭南房地产信息网（www.wnfdc.com）；
2、点击首页“网上办事”第六项“预售合同查询”
3、输入合同号和密码（注：浏览器用兼容模式，查询密码请咨询开发企业）



买受人姓名：渭南市中心医院 国籍：×
事业单位法人证：12610500436885698J
出生日期：×年×月×日，性别：×
通讯地址：渭南市胜利大街中段
邮政编码：714000 联系电话：0913-2168363

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渭南市临渭区乐天大街西段北侧地块的建设用地使用权。该地块【国有土地使用证号/不动产权证号】为渭城国用(2013)第101号，土地使用权面积为31,002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商住，土地使用权终止日期为2061年09月30日。
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为依林园小区，建设工程规划许可证号为建字第610500202101002号，建筑工程施工许可证号为610500202105260101。

第二条 销售依据

该商品房已取得【建设工程竣工验收备案证明文件】【《房屋所有权证》】，【备案号】【《房屋所有权证》证号】为陕(2023)渭南市不动产权第0015281号，【备案机构】，【房屋登记机构】为渭南市不动产登记局。

第三条 商品房基本情况

1. 该商品房的规划用途为公寓。
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27层，其中地上26层，地下1层。
3. 该商品房为第一条规定项目中的渭南市临渭区乐天大街与六泉路十字西北角依林园小区6#楼2单元24层2-2402。房屋代码为：



2198069,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渭南市房地产测绘队,其实测建筑面积共48.84平方米,其中套内建筑面积33.75平方米,分摊共有建筑面积15.09平方米。该商品房共用部位见附件二。

该商品房层高为3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 租赁情况

该商品房的租赁情况为:未租赁。

出卖人已将该商品房出租,×

租赁期限:从×年×月×日至×年×月×日。出卖人与买受人经协商一致,自本合同约定的交付日至租赁期限届满期间的房屋收益归×所有。

×。

出卖人提供的承租人放弃优先购买权的声明见附件四。

第六条 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（含已付贷款部分），并自买受人付款之日起，按照年息×%（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

第七条 计价方式与价款

出卖人与买受人按照下列第2种方式计算该商品房价款：

1. 按照套内建筑面积计算，该商品房单价为每平方米人民币（币种）×元，总价款为人民币（币种）×元（大写×）。

2. 按照建筑面积计算，该商品房单价为每平方米人民币（币种）6,200元，总价款为人民币（币种）302,808元（大写叁拾万零贰仟捌佰零捌元整）。

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×）。

第八条 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（币种）×元（大写×），该定金于【本合同签订】【交付首付款】【×】时【抵作】【×】商品房价款。

（二）买受人采取下列第1种方式付款：

1. 一次性付款。买受人应当于2025年12月31日前支付该



商品房全部价款。

2. 分期付款。买受人应当在__×__年__×__月__×__日前分__×__期支付该商品房全部价款,首期房价款__×__(币种)__×__元(大写: __×__元整),应当于__×__年__×__月__×__日前支付。二期房价款__×__(币种)__×__元(大写: __×__元整),应当于__×__年__×__月__×__日前支付。

3. 付款方式付款:【公积金贷款】【商业贷款】【×】。买受人应当于__×__年__×__月__×__日前支付首期房价款人民币(币种)__×__元(大写__×__元整),占全部房价款的__×__%。余款人民币(币种)__×__元(大写__×__元整)向__银行__(贷款机构)申请贷款支付。

4. 其他方式:_____

该商品房价款的计价方式、总价款、付款方式及期限的具体约定见附件五。

第九条 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__30__日之内,买受人按日计算向出卖人支付逾期应付款万分之__3__的违约金。

(2) 逾期超过__30__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__30__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__3__(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八条及附件五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

第十条 商品房交付条件

该商品房交付时应当符合下列第1、2、__3、4__项所列条件:

合同查询方法: 1、进入渭南房地产信息网(www.wnfdc.com)
2、点击首页“网上办事”第六项“预售合同查询”
3、输入合同号和密码(注:浏览器用兼容模式,查询密码请咨询开发企业)



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. 该商品房已经取得房屋物业承接查验备案证明文件;
4. 买受人交清商品房房款_____。

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》。

第十一条 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,

排水主管道安装到位,排入室外管网。给水管接入户内卫生间处,管道并内每户安装分户计量表具及阀门;

2. 供电:交付时纳入城市供电网络并正式供电,

供电线路由小区配电室引入户内配电箱。采用预付费 IC 卡智能电表,一户一表集中管理;

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,

公寓:地辐射管道铺设到位(厨房、阳台、卫生间除外),供暖采用市政管网;

商业:不安装地辐射管道及配套设施。买受人根据需要自行向供热单位申请接入,并按国家供热工程相关规范和供热设计、施工的程序和规定,在房屋内合理设置供热管道及计量装置,具体设置情况以供热单位设计及批复文件为准。

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,

公寓:燃气管道及计量装置安装到位,开通时间以天然气公司规定为准;

商业:不安装天然气配套及附属设施,买受人可根据天然气管理规定自行申报管道铺设、安装,并按国家燃气施工验收规范和渭南市天然气设计、施工的程序和规定,在房屋内合理设置天然气管道及计量装置,具体设置情况以渭南市天然气公司设计及批复文件为准。出卖人不负责申报和管理,仅协助提供相关资料。

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;

7. 宽带网络:交付时线路敷设到户。



以上第 1、2、3 项由出卖人负责办理开通手续并承担相关费用；第 4、5、6、7 项需要买受人自行办理开通手续。

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 (1)、(2) 种方式处理：

(1) 以上设施中第 1、2、3、4 项在约定交付日未达到交付条件的，出卖人按照本合同第十三条的约定承担逾期交付责任。

第 5 项未按时达到交付使用条件的，出卖人按日向买受人支付 × 元的违约金；第 6 项未按时达到交付使用条件的，出卖人按日向买受人支付 × 元的违约金；第 7 项未按时达到交付使用条件的，出卖人按日向买受人支付 × 元的违约金。出卖人采取措施保证相关设施于约定交付日后 90 日之内达到交付使用条件。

(2) 如因供水、供电、通信、有线、天然气、供暖等单位原因所造成，出卖人不承担违约责任。

(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：2024 年 1 月 9 日达到 规划设计要求；
2. 小区内非市政道路：2024 年 1 月 9 日达到 使用条件；
3. 规划的车位、车库：2024 年 1 月 9 日达到 使用条件，归 出卖人所有；

4. 物业服务用房：2024 年 1 月 9 日达到 使用条件；
5. ×；
6. ×；

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，由出卖人负责整改到位。
2. 小区内非市政道路未达到上述约定条件的，由出卖人负责整改到位。
3. 规划的车位、车库未达到上述约定条件的，由出卖人负责整改到位。
4. 物业服务用房未达到上述约定条件的，由出卖人负责整改到位。
5. 其他设施未达到上述约定条件的，由出卖人负责整改到位。

关于本项目内相关设施设备的具体约定见附件六。

第十二条 交付时间和手续

(一) 出卖人应当在 2026 年 01 月 15 日前向买受人交付该商品房。

(二) 该商品房达到第十条、第十一条约定的交付条件后，出卖人应当在交付日期届满前 10 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买受人。买受人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，以该商品房所在地为办理交付手续的地点（办理交付手续地点：大境卓成售楼部）。

同查询方法：1、进入渭南房地产信息网（www.wnfdc.com）；
2、点击首页“网上办事”第六项“预售合同查询”；
3、输入合同号和密码（注：浏览器用兼容模式，查询密码请咨询开发企业）



但如遇下列任何情形之一，出卖人可据实延期交付该商品房，且无需承担任何责任：

1、如遇不可抗力、异常天气无法正常施工、社会异常事件、公共卫生事件管控、市政大配套因素、政府政策变化等不可抗力因素导致不能按时交付该商品房。

2、买受人未能按期付款或未能付清房款或违反合同其他义务的。

交付该商品房时，出卖人应当出示满足第十条约定的证明文件。出卖人不出示证明文件或者出示的证明文件不齐全，不能满足第十条约定条件的，买受人有权拒绝接收，由此产生的逾期交付责任由出卖人承担，并按照第十三条处理。

（三）查验房屋

1、办理交付手续前，买受人有权对该商品房进行查验，出卖人不得以缴纳相关税费或者签署物业管理文件作为买受人查验和办理交付手续的前提条件。

2、买受人查验的该商品房存在下列除地基基础和主体结构外的其他质量问题的，由出卖人按照有关工程和产品质量规范、标准自查验次日起 30 日内负责修复，并承担修复费用，修复后再行交付。

（1）屋面、墙面、地面渗漏或开裂等；

（2）管道堵塞；

（3）门窗翘裂、五金件损坏；

（4）_____ × _____；

（5）_____ × _____。

3、查验该商品房后，双方应当签署商品房交接单。由于买受人原因导致该商品房未能按期交付的，双方同意按照以下方式处理：

（1）买受人逾期接房超过 30 天，即视为出卖人已将该商品房按合同约定的标准和条件，正式交付给买受人。自该日之次日起，买受人应承担并支付因管理、维护该商品房发生的一切费用（包括但不限于物业管理服务费和其他应付各项费用），同时，该商品房的一切风险（包括但不限于毁损、灭失的风险）及责任也自即日起转移给买受人。买受人有如下任何一情形，出卖人有权延期或拒绝向买受人交付该商品房，无须承担任何逾期交房及逾期办理房屋权属转移登记的违约责任，且该拒绝或延迟不免除买受人应承担之逾期付款的违约责任。同时，自约定的交付日次日起，该商品房的一切风险（包括但不限于毁损、灭失的风险）及责任均转移至买受人，因管理、维护该商品房而发生的一切费用（包括但不限于水费、电费、供暖、物业管理服务费）也由买受人承担；①买受人未按合同及补充协议的约定付清全部房价款、违约金、出卖人代垫款项和其他约定之应付费用；②买受人未能向出卖人或有关部门缴纳各项税费，包括但不限于专项维修基金、印花税以及办理该商品房过户手续所需交纳的其他各项税费；③买受人未能向相关单位缴纳物业服务费及其他应由买受人承担的费用；④买受人未按期向贷款银行偿还到期贷款本息，或未向出卖人承担归还垫付款项等责任的；⑤买受人未能



亲自或以公证委托的方式委托合格的代理人代为办理商品房交接手续的, ④发生合同第十二条(二)1、2、3款及不可抗力事件的。

(2) 买受人接房时应提供物业维修基金缴款书并将办理权属登记资料报出卖人。

第十三条 逾期交付责任

除不可抗力外, 出卖人未按照第十二条约定的时间将该商品房交付买受人的, 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 30 日之内(该期限应当不多于第九条第1(1)项中的期限), 自第十二条约定的交付期限届满之次日起至实际交付之日止, 出卖人按日计算向买受人支付全部房价款万分之 3 的违约金(该违约金比率应当不低于第九条第1(1)项中的比率)。

(2) 逾期超过 30 日(该期限应当与本条第(1)项中的期限相同)后, 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(含已付贷款部分), 并自买受人付款之日起, 按照 人民银行同期贷款基准利率 % (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; 同时, 出卖人按照全部房价款的 1 % 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, 出卖人按日计算向买受人支付全部房价款万分之 3 (该比率应当不低于本条第1(1)项中的比率)的违约金。如遇第十二条(二)1.2情形的, 出卖人不承担任何责任。如因买受人造成逾期交房, 责任由买受人承担。

2. _____ × _____。

第五章 商品房质量及保修责任

第十四条 商品房质量

(一) 地基基础和主体结构出卖人承诺该商品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, 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(含已付贷款部分), 并自买受人付款之日起, 按照 人民银行同期贷款基准利率 % (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【已付房价款一倍】【☐买受人全部损失】的赔偿金。因此而发生的检测费用由出卖人承担。



买受人不解除合同的，由出卖人负责处理达到合格。

(二) 其他质量问题

该商品房质量应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，双方按照以下方式处理：

(1) 及时更换、修理；如给买受人造成损失的，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，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（含已付贷款部分），并自买受人付款之日起，按照人民银行同期贷款基准利率%（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，由出卖人承担相应赔偿责任。因此而发生的检测费用由出卖人承担。

买受人不解除合同的，由出卖人及时更换修理，达到正常使用条件。

(三) 装饰装修及设备标准

该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的强制性标准及双方约定的标准。

不符合上述标准的，买受人有权要求出卖人按照下列第(1)、×、×方式处理（可多选）：

(1) 及时更换、修理；

(2) 出卖人赔偿双倍的装饰、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七。

(四) 室内空气质量、建筑隔声和民用建筑节能措施

1. 该商品房室内空气质量符合【国家】【地方】标准，标准名称：×，标准文号：×。

该商品房为住宅的，建筑隔声情况符合国家标准，标准名称：×，标准文号：×。

该商品房室内空气质量或建筑隔声情况经检测不符合标准，由出卖人负责整改，整改后仍不符合标准的，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（含已付贷款部分），并自买受人付款之日起，按照人民银行同期贷款基准利率%（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，由出卖人承担相应赔偿责任。经检测不符合标准的，检测费用由出卖人承担，整改后再次检测发生的费用仍由出卖人承担。因整改导致该商品房逾期交付的，出卖人应当承担逾期交付责任。



2. 该商品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, 出卖人应当按照相应标准要求补做节能措施, 并承担全部费用; 给买受人造成损失的, 出卖人应当承担相应赔偿责任。

因出卖人原因造成 1、2 项未达标的, 由出卖人负责整改, 在整改过程中买受人应提供必要的便利; 因买受人变更设计、结构、户型、空间尺寸、装修等买受人原因造成 1、2 项不达标的, 出卖人不承担任何责任。

第十五条 保修责任

(一) 商品房实行保修制度。该商品房为住宅的, 出卖人自该商品房交付之日起, 按照《住宅质量保证书》承诺的内容承担相应的保修责任。该商品房为非住宅的, 双方应当签订补充协议详细约定保修范围、保修期限和保修责任等内容。具体内容见附件八。

(二) 下列情形, 出卖人不承担保修责任:

1. 因不可抗力造成的房屋及其附属设施的损害;
2. 因买受人不当使用造成的房屋及其附属设施的损害;
3. 因买受人自行或委托第三方改动房屋结构、功能、装饰装修等买受人原因所致房屋及其附属设施的质量问题;
4. 其他因不可归责于出卖人原因造成的房屋及其附属设施的损害。
5. 质量保修期届满后房屋及其附属设施出现的问题。

(三) 在保修期内, 买受人要求维修的书面通知送达出卖人 30 日内, 出卖人既不履行保修义务也不提出书面异议的, 买受人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出卖人承担。

第十六条 质量担保

出卖人不按照第十四条、第十五条约定承担相关责任的, 由承包工程施工企业承担连带责任。

关于质量担保的证明见附件九。

第六章 房屋登记

第十七条 房屋登记

(一) 双方同意共同向房屋登记机构申请办理该商品房的房屋所有权转移登记。

(二) 因出卖人的原因, 买受人未能在该商品房交付之日起 730 日内取得该商品房的房屋所有权证书的, 双方同意按照下列第 2 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15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，按照×%（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。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次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. 若出卖人在约定时间内已将相关资料报产权登记机关备案，出卖人不承担责任。如因买受人的责任，包括但不限于买受人变更办理方式、未按时准确递交资料、未按期缴纳相关费用、买受人地址、联系方式等变更未及时告知出卖人，造成买受人未能按期取得房屋所有权证书的，出卖人不承担任何责任。

（三）因买受人的原因未能在约定期限内完成该商品房的房屋所有权转移登记的，出卖人不承担责任。

第七章 物业管理

第十八条 物业管理

（一）出卖人依法选聘的前期物业服务企业为陕西恒誉物业管理有限公司。

（二）物业服务时间从2024年1月9日到2027年1月8日。物业服务合同期限届满时，业主大会尚未成立或者未依法选聘物业服务企业的，原合同可以继续履行至新的物业服务合同约定开始提供物业服务之日止。

（三）物业服务期间，物业收费计费方式为【☒包干制】☐酬金制】【×】。物业服务费为4元/月·平方米（建筑面积），如遇以下情形之一的调整，物业服务费同步调整：①政府指导价、市场调节价、③物价指数、④政府政策调整。

（四）买受人同意由出卖人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，出卖人应当将物业共用部位、共用设施设备承接查验的备案情况书面告知买受人。

（五）买受人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，遵守临时管理规约。业主委员会成立后，由业主大会决定选聘或续聘物业服务企业。

该商品房前期物业服务合同、临时管理规约见附件十。

第八章 其他事项



第十九条 建筑物区分所有权

(一) 买受人对其建筑物专有部分享有占有、使用、收益和处分的权利。

(二) 以下部位归业主共有：

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、设备层或者设备间等结构部分；

2. 该商品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者明示属于个人的除外）、占用业主共有的道路或者其他场地用于停放汽车的车位、物业服务用房；

3. 该商品房所在楼宇的屋面使用权归该商品房所在楼宇的全体业主所有；

4. 该商品房所在楼宇的外墙面使用权归该商品房所在楼宇的全体业主所有；

(三) 双方对其他配套设施约定如下：

1. 规划的车位、车库：所有权归出卖人所有，出卖人有权自用，出租，出售；

2. 物业管理用房；归全体业主共有；

3. 门卫、公厕；归全体业主共有；

4. 地下人防工程；战时由国家支配；平时出卖人有权自用、出租，收益归出卖人所有。

第二十条 税费

双方应当按照国家的有关规定，向相应部门缴纳因该商品房买卖发生的税费。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，由买受人自行承担。

第二十一条 销售和使用承诺

1. 出卖人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商品房；不采取售后包租或者变相售后包租的方式销售未竣工商品房。

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

3. 出卖人承诺对商品房的销售，不涉及依法或者依规划属于买受人共有的共用部位和设施的处分。

4. 出卖人承诺已将遮挡或妨碍房屋正常使用的情况告知买受人。具体内容见附件十一。

5. 买受人使用该商品房期间，不得擅自改变该商品房的用途、建筑主体结



构和承重结构。

6. 出卖人有权在本小区内公共部分和该商品房所在楼宇的屋面、墙面适当位置设立企业或项目标识，买受人无异议。

7. 出卖人或将商业及配套设施的屋面、外墙用于商业广告等用途，买受人无异议。

8. 若政府主管部门使用小区公共部位和该商品房所在楼宇的屋面、墙面用于宣传，买受人无异议。

第二十二条 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。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**】【**手递送达**】方式送达对方。任何一方变更通讯地址、联系电话的，应在变更之日起 10 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。

第二十三条 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。

第二十四条 争议解决方式

本合同在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决，也可通过消费者协会等相关机构调解；或按照下列第 1 种方式解决：

1. 依法向房屋所在地人民法院起诉。
2. 提交 渭南 仲裁委员会仲裁。

第二十五条 补充协议

对本合同中未约定或约定不明的内容，双方可根据具体情况签订书面补充协议（补充协议见附件十二）。

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出卖人承担的责任，或不合理的加重买受人责任、排除买受人主要权利内容的，仍以本合同为准。



第二十六条 合同生效

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。

本合同及附件共叁拾页，一式肆份，其中出卖人壹份，买受人壹份，
【渭南市房地产交易房管所】壹份，【渭南市不动产登记中心】壹份。
合同附件与本合同具有同等法律效力。

出卖人（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）：

买受人（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）：

【法定代表人】（签字或盖章）：

签订时间：2025年11月28日

签订地点：渭南市

签订时间：2025年11月28日

签订地点：渭南市

可查询方法：1、进入渭南房地产信息网（www.wnfdc.com）；

2、点击首页“网上办事”第六项“预售合同查询”；

3、输入合同号和密码（注：浏览器用兼容模式，查询密码请咨询开发企业）



扫描全能王 创建

GF-2014-0171

合同编号: XS202502163

房屋代码: 2198070

商品房买卖合同（现售）

出卖人: 陕西恒昌房地产开发有限公司

买受人: 渭南市中心医院

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

预售合同查询方法: 1、进入渭南房地产信息网 (www.wnfdc.com)
2、点击首页“网上办事”第六项“预售合同查询”
3、输入合同号和密码 (注: 浏览器用兼容模式, 查询密码请咨询开发企业)



扫描全能王 创建

商品房买卖合同

(现售)

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：_____陕西恒昌房地产开发有限公司_____

通讯地址：_____临渭区东风大街中段6号_____

邮政编码：_____714000_____

营业执照注册号：_____91610502730435479U_____

企业资质证书号：_____陕建房（2006）018号_____

法定代表人：_____陈建军_____联系电话：_____0913-8113836_____

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：_____×_____

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：_____×_____

合同查询方法：1、进入渭南房地产信息网（www.wnfdc.com）5
2、点击首页“网上办事”第六项“预售合同查询”
3、输入合同号和密码（注：浏览器用兼容模式，查询密码请咨询开发企业）



买受人姓名：渭南市中心医院 国籍：×
事业单位法人证：12610500436885698J
出生日期：×年×月×日，性别：×
通讯地址：渭南市胜利大街中段
邮政编码：714000 联系电话：0913-2168363

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渭南市临渭区乐天大街西段北侧地块的建设用地使用权。该地块【国有土地使用证号/不动产权证号】为渭城国用（2013）第101号，土地使用权面积为31.002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商住，土地使用权终止日期为2061年09月30日。
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为依林园小区，建设工程规划许可证号为建字第610500202101002号，建筑工程施工许可证号为610500202105260101。

第二条 销售依据

该商品房已取得【建设工程竣工验收备案证明文件】【《房屋所有权证》】，【备案号】【《房屋所有权证》证号】为陕（2023）渭南市不动产权第0015281号，【备案机构】，【房屋登记机构】为渭南市不动产登记局。

第三条 商品房基本情况

1. 该商品房的规划用途为公寓。
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27层，其中地上26层，地下1层。
3. 该商品房为第一条规定项目中的渭南市临渭区乐天大街与六泉路十字西北角依林园小区6#楼2单元24层2-2403。房屋代码为：



2198070，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渭南市房地产测绘队，其实测建筑面积共49.5平方米，其中套内建筑面积34.2平方米，分摊共有建筑面积15.3平方米。该商品房共用部位见附件二。

该商品房层高为3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 租赁情况

该商品房的租赁情况为：未租赁。

出卖人已将该商品房出租，×

租赁期限：从×年×月×日至×年×月×日。出卖人与买受人经协商一致，自本合同约定的交付日至租赁期限届满期间的房屋收益归×所有。

×。

出卖人提供的承租人放弃优先购买权的声明见附件四。

第六条 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（含已付贷款部分），并自买受人付款之日起，按照年息×%（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

第七条 计价方式与价款

出卖人与买受人按照下列第2种方式计算该商品房价款：

1. 按照套内建筑面积计算，该商品房单价为每平方米人民币（币种）×元，总价款为人民币（币种）×元（大写×）。
2. 按照建筑面积计算，该商品房单价为每平方米人民币（币种）6,200元，总价款为人民币（币种）306,900元（大写叁拾万零陆仟玖佰元整）。
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×）。

第八条 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（币种）×元（大写×），该定金于【本合同签订】【交付首付款】【×】时【抵作】【×】商品房价款。

（二）买受人采取下列第1种方式付款：

1. 一次性付款。买受人应当于2025年12月31日前支付该

预售合同查询方法：1. 进入渭南房地产信息网（www.wnfbdc.com）
2. 点击首页“网上办事”第六项“预售合同查询”
3. 输入合同号和密码（注：浏览器用兼容模式，查询密码请咨询开发企业）



商品房全部价款。

2. 分期付款。买受人应当在____年____月____日前分____期支付该商品房全部价款，首期房价款____元（币种：____元（大写：____元整），应当于____年____月____日前支付。二期房价款____元（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】【☒】 买受人应当于____年____月____日前支付首期房价款人民币（币种）____元（大写____元整），占全部房价款的____%。余款人民币（币种）____元（大写____元整）向____（贷款机构）申请贷款支付。

4. 其他方式：_____

该商品房价款的计价方式、总价款、付款方式及期限的具体约定见附件五。

第九条 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____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____20____日之内，买受人按日计算向出卖人支付逾期应付款万分之____3____的违约金。

（2）逾期超过____20____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____20____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____3____（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八条及附件五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

第十条 商品房交付条件

该商品房交付时应当符合下列第1、2、____3、4____项所列条件：

合同查询方法：1. 进入渭南房地产信息网（www.wnfdc.com.cn）
2. 点击首页“网上办事”第六项“预售合同查询”
3. 输入合同号和密码（注：网签需用数字模式，查询密码由网签开发企业）



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. 该商品房已经取得房屋物业承接查验备案证明文件；
4. 买受人交清商品房房款。

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》。

第十一条 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，

排水主管道安装到位，排入室外管网。给水管接入户内卫生间处，管道井内每户安装分户计量表具及阀门；

2. 供电：交付时纳入城市供电网络并正式供电，

供电线路由小区配电室引入户内配电箱。采用预付费 IC 卡智能电表，一户一表集中管理；

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，

公寓：地辐射管道铺设到位（厨房、阳台、卫生间除外），供暖采用市政管网；

商业：不安装地辐射管道及配套设施。买受人根据需要自行向供热单位申请接入，并按国家供热工程相关规范和供热设计、施工的程序和规定，在房屋内合理设置供热管道及计量装置，具体设置情况以供热单位设计及批复文件为准。

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，

公寓：燃气管道及计量装置安装到位，开通时间以天然气公司规定为准；

商业：不安装天然气配套及附属设施，买受人可根据天然气管理规定自行申报管道铺设、安装，并按国家燃气施工验收规范和渭南市天然气设计、施工的程序和规定，在房屋内合理设置天然气管道及计量装置，具体设置情况以渭南市天然气公司设计及批复文件为准。出卖人不负责申报和管理，仅协助提供相关资料。

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；

7. 宽带网络：交付时线路敷设到户。



以上第 1、2、3 项由出卖人负责办理并等于每月承担相关费用, 第 4、5、6、7 项需要买受人自行办理并通付续。

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 (1)、(2) 种方式处理:

11) 以上措施中第 1、2、3、4 项在约定交付日未满足交付条件的, 出卖人按照本合同第十二条的约定承担逾期交付责任。

第6项未按时达到交付使用条件的,出卖人按日向买受人支付 x 元的违约金;第6项未按时达到交付使用条件的,出卖人按日向买受人支付 x 元的违约金;第7项未按时达到交付使用条件的,出卖人按日向买受人支付 x 元的违约金。出卖人采取措施保证相关设施于约定交付日后 90 日之内达到交付使用条件。

(2) 如因供水、供电、通信、有线、天然气、供暖等单位原因所造成，
出章人不承担违约责任。

(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, 2024 年 1 月 9 日达到规划设计要求,

2. 小区内非市政道路: 2024 年 1 月 9 日达到使用条件。

3. 规划的车位、车库：2024 年 1 月 9 日达到使用条件，归出
卖人所有。

4. 物业服务用房：2024年1月9日达到使用条件。

6. _____

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, 由出卖人负责整改到位。

2. 小区内非市政道路未达到上述约定条件的, 由出卖人负责整改到位。

3. 规划的车位、车库未达到上述约定条件的, 由出卖人负责整改到位。

4. 物业服务用房未达到上述约定条件的, 由出卖人负责整改到位。

6. 其他设施未达到上述约定条件的, 由出租人负责整改和/

关于本项目内相关设施设备的具体约定见附件六。

第十二条 交付时间和手续

() 出卖人应当在 2020 年 01 月 15 日前向买受人交付该商品房。

() 该商品房达到第 1 条、第 1 条约定的交付条件后,出卖人应当在交付日期届满前 10 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买受人。买受人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,以该商品房所在地为办理交付手续的地点(办理交付手续地点:人境中成售楼部)。

查看同查网方法: 1. 进入渭南房地产信息网 (www.wnfhz.com) 2. 点击首页“网上办事”第六项“预售合同查询” 3. 输入合同号和密码 (注: 密码增加数字格式, 查询密码请向网开企业



扫描全能王 创建

但如遇下列任何情形之一，出卖人可据实延期交付该商品房，且无须承担任何责任：

1、如遇不可抗力、异常天气无法正常施工、社会异常事件、公共卫生事件管控、市政大配套因素、政府政策变化等不可抗力因素导致不能按时交付该商品房。

2、买受人未能按期付款或未能付清房款或违反合同其他义务的。

交付该商品房时，出卖人应当出示满足第十条约定的证明文件。出卖人不出示证明文件或者出示的证明文件不齐全，不能满足第十条约定条件的，买受人有权拒绝接收，由此产生的逾期交付责任由出卖人承担，并按照第十三条处理。

（三）查验房屋

1. 办理交付手续前，买受人有权对该商品房进行查验，出卖人不得以缴纳相关税费或者签署物业管理文件作为买受人查验和办理交付手续的前提条件。

2. 买受人查验的该商品房存在下列除地基基础和主体结构外的其他质量问题的，由出卖人按照有关工程和产品质量规范、标准自查验次日起 30 日内负责修复，并承担修复费用，修复后再行交付。

（1）屋面、墙面、地面渗漏或开裂等；

（2）管道堵塞；

（3）门窗翘裂、五金件损坏；

（4）_____ × _____；

（5）_____ × _____。

3. 查验该商品房后，双方应当签署商品房交接单。由于买受人原因导致该商品房未能按期交付的，双方同意按照以下方式处理：

（1）买受人逾期接房超过 30 天，即视为出卖人已将该商品房按合同约定的标准和条件，正式交付给买受人。自该日之次日起，买受人应承担并支付因管理、维护该商品房发生的一切费用（包括但不限于物业管理服务费和其他应付各项费用），同时，该商品房的一切风险（包括但不限于毁损、灭失的风险）及责任也自即日起转移给买受人。买受人有如下任何一情形，出卖人有权延期或拒绝向买受人交付该商品房，无须承担任何逾期交房及逾期办理房屋权属转移登记的违约责任，且该拒绝或延迟不免除买受人应承担之逾期付款的违约责任。同时，自约定的交付日次日起，该商品房的一切风险（包括但不限于毁损、灭失的风险）及责任均转移至买受人，因管理、维护该商品房而发生的一切费用（包括但不限于水费、电费、供暖、物业管理服务费）也由买受人承担；①买受人未按合同及补充协议的约定付清全部房价款、违约金、出卖人代垫款项和其他约定之应付费用；②买受人未能向出卖人或有关部门缴纳各项税费，包括但不限于专项维修基金、印花税以及办理该商品房过户手续所需交纳的其他各项税费；③买受人未能向相关单位缴纳物业服务费及其他应由买受人承担的费用；④买受人未按期向贷款银行偿还到期贷款本息，或未向出卖人承担归还垫付款项等责任的；⑤买受人未能



亲自或以公证委托的方式委托合格的代理人代为办理商品房交接手续的;⑥发生合同第十二条(二)1、2、3款及不可抗力事件的。

(2) 买受人接房时应提供物业维修基金缴款书并将办理权属登记的资料报出卖人。

第十三条 逾期交付责任

除不可抗力外,出卖人未按照第十二条约定的时间将该商品房交付买受人的,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30日之内(该期限应当不多于第九条第1(1)项中的期限),自第十二条约定的交付期限届满之次日起至实际交付之日止,出卖人按日计算向买受人支付全部房价款万分之3的违约金(该违约金比率应当不低于第九条第1(1)项中的比率)。

(2) 逾期超过30日(该期限应当与本条第(1)项中的期限相同)后,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(含已付贷款部分),并自买受人付款之日起,按照人民银行同期贷款基准利率% (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;同时,出卖人按照全部房价款的1%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,出卖人按日计算向买受人支付全部房价款万分之3 (该比率应当不低于本条第1(1)项中的比率)的违约金。如遇第十二条(二)1.2情形的,出卖人不承担任何责任。如因买受人造成逾期交房,责任由买受人承担。

2. ×。

第五章 商品房质量及保修责任

第十四条 商品房质量

(一) 地基基础和主体结构出卖人承诺该商品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,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(含已付贷款部分),并自买受人付款之日起,按照人民银行同期贷款基准利率% (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【已付房价款一倍】【☐买受人全部损失】的赔偿金。因此而发生的检测费用由出卖人承担。



买受人不解除合同的，由出卖人负责处理达到合格。

（二）其他质量问题

该商品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，双方按照以下方式处理：

（1）及时更换、修理；如给买受人造成损失的，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，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（含已付贷款部分），并自买受人付款之日起，按照人民银行同期贷款基准利率%（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，由出卖人承担相应赔偿责任。因此而发生的检测费用由出卖人承担。

买受人不解除合同的，由出卖人及时更换修理，达到正常使用条件。

（三）装饰装修及设备标准

该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的强制性标准及双方约定的标准。

不符合上述标准的，买受人有权要求出卖人按照下列第（1）、×、×方式处理（可多选）：

（1）及时更换、修理；

（2）出卖人赔偿双倍的装饰、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七。

（四）室内空气质量、建筑隔声和民用建筑节能措施

1. 该商品房室内空气质量符合【国家】【地方】标准，标准名称：×，标准文号：×。

该商品房为住宅的，建筑隔声情况符合国家标准，标准名称：×，标准文号：×。

该商品房室内空气质量或建筑隔声情况经检测不符合标准，由出卖人负责整改，整改后仍不符合标准的，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（含已付贷款部分），并自买受人付款之日起，按照人民银行同期贷款基准利率%（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，由出卖人承担相应赔偿责任。经检测不符合标准的，检测费用由出卖人承担，整改后再次检测发生的费用仍由出卖人承担。因整改导致该商品房逾期交付的，出卖人应当承担逾期交付责任。



2. 该商品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，出卖人应当按照相应标准要求补做节能措施，并承担全部费用；给买受人造成损失的，出卖人应当承担相应赔偿责任。

因出卖人原因造成 1、2 项未达标的，由出卖人负责整改，在整改过程中
买受人应提供必要的便利；因买受人变更设计、结构、户型、空间尺寸、装修
等买受人原因造成 1、2 项不达标的，出卖人不承担任何责任。

第十五条 保修责任

（一）商品房实行保修制度。该商品房为住宅的，出卖人自该商品房交付之日起，按照《住宅质量保证书》承诺的内容承担相应的保修责任。该商品房为非住宅的，双方应当签订补充协议详细约定保修范围、保修期限和保修责任等内容。具体内容见附件八。

（二）下列情形，出卖人不承担保修责任：

1. 因不可抗力造成的房屋及其附属设施的损害；

2. 因买受人不当使用造成的房屋及其附属设施的损害；

3. 因买受人自行或委托第三方改动房屋结构、功能、装饰装修等买受人原因所致房屋及其附属设施的质量问题；

4. 其他因不可归责于出卖人原因造成的房屋及其附属设施的损害。

5. 质量保修期届满后房屋及其附属设施出现的问题。

（三）在保修期内，买受人要求维修的书面通知送达出卖人 30 日内，出卖人既不履行保修义务也不提出书面异议的，买受人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出卖人承担。

第十六条 质量担保

出卖人不按照第十四条、第十五条约定承担相关责任的，由承包工程施工企业承担连带责任。

关于质量担保的证明见附件九。

第六章 房屋登记

第十七条 房屋登记

（一）双方同意共同向房屋登记机构申请办理该商品房的房屋所有权转移登记。

（二）因出卖人的原因，买受人未能在该商品房交付之日起 730 日内取得该商品房的房屋所有权证书的，双方同意按照下列第 2 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15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，按照×%（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。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次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. 若出卖人在约定时间内已将相关资料报产权登记机关备案，出卖人不承担责任。如因买受人的责任，包括但不限于买受人变更办理方式、未按时准确递交资料、未按期缴纳相关费用、买受人地址、联系方式等变更未及时告知出卖人，造成买受人未能按期取得房屋所有权证书的，出卖人不承担任何责任。

（三）因买受人的原因未能在约定期限内完成该商品房的房屋所有权转移登记的，出卖人不承担责任。

第七章 物业管理

第十八条 物业管理

（一）出卖人依法选聘的前期物业服务企业为陕西恒誉物业管理有限公司。

（二）物业服务时间从2024年1月9日到2027年1月8日。物业服务合同期限届满时，业主大会尚未成立或者未依法选聘物业服务企业的，原合同可以继续履行至新的物业服务合同约定开始提供物业服务之日止。

（三）物业服务期间，物业收费计费方式为【☒包干制】☐酬金制】【×】。物业服务费为4元/月·平方米（建筑面积），如遇以下情形之一的调整，物业服务费同步调整：①政府指导价、市场调节价、③物价指数、④政府政策调整。

（四）买受人同意由出卖人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，出卖人应当将物业共用部位、共用设施设备承接查验的备案情况书面告知买受人。

（五）买受人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，遵守临时管理规约。业主委员会成立后，由业主大会决定选聘或续聘物业服务企业。

该商品房前期物业服务合同、临时管理规约见附件十。

第八章 其他事项

预售合同查询方法：1、进入渭南房地产信息网（www.wnfdc.com）10
2、点击首页“网上办事”第六项“预售合同查询”
3、输入合同号和密码（注：浏览器用兼容模式，查询密码请咨询开发企业）



第十九条 建筑物区分所有权

(一) 买受人对其建筑物专有部分享有占有、使用、收益和处分的权利。

(二) 以下部位归业主共有：

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、设备层或者设备间等结构部分；

2. 该商品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者明示属于个人的除外）、占用业主共有的道路或者其他场地用于停放汽车的车位、物业服务用房；

3. 该商品房所在楼宇的屋面使用权归该商品房所在楼宇的全体业主所有；

4. 该商品房所在楼宇的外墙面使用权归该商品房所在楼宇的全体业主所有；

(三) 双方对其他配套设施约定如下：

1. 规划的车位、车库：所有权归出卖人所有，出卖人有权自用，出租，出售；

2. 物业管理用房：归全体业主共有；

3. 门卫、公厕：归全体业主共有；

4. 地下人防工程：战时由国家支配；平时出卖人有权自用、出租，收益归出卖人所有。

第二十条 税费

双方应当按照国家的有关规定，向相应部门缴纳因该商品房买卖发生的税费。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，由买受人自行承担。

第二十一条 销售和使用承诺

1. 出卖人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商品房；不采取售后包租或者变相售后包租的方式销售未竣工商品房。

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

3. 出卖人承诺对商品房的销售，不涉及依法或者依规划属于买受人共有的共用部位和设施的处分。

4. 出卖人承诺已将遮挡或妨碍房屋正常使用的情况告知买受人。具体内容见附件十一。

5. 买受人使用该商品房期间，不得擅自改变该商品房的用途、建筑主体结



构和承重结构。

6. 出卖人有权在本小区内公共部分和该商品房所在楼宇的屋面、墙面适当位置设立企业或项目标识，买受人无异议。

7. 出卖人或将商业及配套设施的屋面、外端用于商业广告等用途，买受人无异议。

8. 若政府主管部门使用小区公共部位和该商品房所在楼宇的屋面、墙面用于宣传，买受人无异议。

第二十二条 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。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】【手递送达】方式送达对方。任何一方变更通讯地址、联系电话的，应在变更之日起 10 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。

第二十三条 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。

第二十四条 争议解决方式

本合同在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决，也可通过消费者协会等相关机构调解；或按照下列第 1 种方式解决：

1. 依法向房屋所在地人民法院起诉。
2. 提交 渭南 仲裁委员会仲裁。

第二十五条 补充协议

对本合同中未约定或约定不明的内容，双方可根据具体情况签订书面补充协议（补充协议见附件十二）。

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出卖人承担的责任，或不合理的加重买受人责任、排除买受人主要权利内容的，仍以本合同为准。



第二十六条 合同生效

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。

本合同及附件共叁拾页，一式肆份，其中出卖人壹份，买受人壹份，
【渭南市房地产交易房管所】壹份，【渭南市不动产登记中心】壹份。
合同附件与本合同具有同等法律效力。

出卖人（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）：

买受人（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）：

【法定代表人】（签字或盖章）：

签订时间：2025年11月28日

签订地点：渭南市

签订时间：2025年11月28日

签订地点：渭南市

合同查询方法：1、进入渭南房地产信息网（www.wnfdc.cn）

2、点击首页“网上办事”第六项“预售合同查询”

3、输入合同号和密码（注：浏览器用兼容模式，查询密码请咨询开发企业）



扫描全能王 创建

GF-2014-0171

合同编号: XS202502164

房屋代码: 2198071



商品房买卖合同（现售）

出卖人: 陕西恒昌房地产开发有限公司

买受人: 渭南市中心医院

中华人民共和国住房和城乡建设部

制定
中华人民共和国国家工商行政管理总局

二〇一四年四月

预售合同查询方法: 1、进入渭南房地产信息网 (www.wnfdc.com)
2、点击首页“网上办事”第六项“预售合同查询”
3、输入合同号和密码(注: 浏览器用兼容模式, 查询密码请咨询开发企业)



扫描全能王 创建

商品房买卖合同

(现售)

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： 陕西恒昌房地产开发有限公司

通讯地址： 临渭区东风大街中段6号

邮政编码： 714000

营业执照注册号： 91610502730435479U

企业资质证书号： 陕建房(2006)018号

法定代表人： 陈建军 联系电话： 0912-8113826

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： ×

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： ×

合同查询方法：1、进入渭南房地产信息网（www.wnfdc.com）；
2、点击首页“网上办事”第六项“预售合同查询”
3、输入合同号和密码（注：浏览器用兼容模式，查询密码请咨询开发企业）



扫描全能王 创建

买受人姓名：渭南市中心医院 国籍：×
事业单位法人证：12610500436885698J
出生日期：×年×月×日，性别：×
通讯地址：渭南市胜利大街中段
邮政编码：714000 联系电话：0913-2168363

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渭南市临渭区乐天大街西段北侧地块的建设用地使用权。该地块【国有土地使用证号/不动产权证号】为渭城国用（2013）第101号，土地使用权面积为31,002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商住，土地使用权终止日期为2061年09月30日。
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为依林园小区，建设工程规划许可证号为建字第610500202101002号，建筑工程施工许可证号为610500202105260101。

第二条 销售依据

该商品房已取得【建设工程竣工验收备案证明文件】【《房屋所有权证》】，【备案号】【《房屋所有权证》证号】为陕（2023）渭南市不动产权第0015281号，【备案机构】，【房屋登记机构】为渭南市不动产登记局。

第三条 商品房基本情况

1. 该商品房的规划用途为公寓。
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27层，其中地上26层，地下1层。
3. 该商品房为第一条规定项目中的渭南市临渭区乐天大街与六泉路十字西北角依林园小区6#楼2单元24层2-2404。房屋代码为：



2198071，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渭南市房地产测绘队，其实测建筑面积共49.5平方米，其中套内建筑面积34.2平方米，分摊共有建筑面积15.3平方米。该商品房共用部位见附件二。

该商品房层高为3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 租赁情况

该商品房的租赁情况为：未租赁。

出卖人已将该商品房出租，×

租赁期限：从×年×月×日至×年×月×日。出卖人与买受人经协商一致，自本合同约定的交付日至租赁期限届满期间的房屋收益归×所有。

×。

出卖人提供的承租人放弃优先购买权的声明见附件四。

第六条 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（含已付贷款部分），并自买受人付款之日起，按照年息×%（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

第七条 计价方式与价款

出卖人与买受人按照下列第2种方式计算该商品房价款：

1. 按照套内建筑面积计算，该商品房单价为每平方米人民币（币种）×元，总价款为人民币（币种）×元（大写×）。

2. 按照建筑面积计算，该商品房单价为每平方米人民币（币种）6,200元，总价款为人民币（币种）306,900元（大写叁拾万零陆仟玖佰元整）。

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×）。

第八条 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（币种）×元（大写×），该定金于【本合同签订】【交付首付款】【×】时【抵作】【×】商品房价款。

（二）买受人采取下列第1种方式付款：

1. 一次性付款。买受人应当于2025年12月31日前支付该



商品房全部价款。

2. 分期付款。买受人应当在__×__年__×__月__×__日前分__×__期支付该商品房全部价款,首期房价款__×__(币种)__×__元(大写:__×__元整),应当于__×__年__×__月__×__日前支付。二期房价款__×__(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】【×】。买受人应当于__×__年__×__月__×__日前支付首期房价款人民币(币种)__×__元(大写__×__元整),占全部房价款的__×__%。余款人民币(币种)__×__元(大写__×__元整)向__银行__(贷款机构)申请贷款支付。

4. 其他方式:_____

该商品房价款的计价方式、总价款、付款方式及期限的具体约定见附件五。

第九条 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__30__日之内,买受人按日计算向出卖人支付逾期应付款万分之__3__的违约金。

(2) 逾期超过__30__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__30__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__3__(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八条及附件五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

第十条 商品房交付条件

该商品房交付时应当符合下列第1、2、__3、4__项所列条件:

合同查询方法: 1. 进入渭南房地产信息网(www.wnfdc.com) ;
2. 点击首页“网上办事”第六项“预售合同查询”
2. 输入合同号和密码(注:浏览器用兼容模式,查询密码请咨询开发企业)



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. 该商品房已经取得房屋物业承接查验备案证明文件;
4. 买受人交清商品房房款。

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》。

第十一条 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,

排水主管道安装到位,排入室外管网。给水管接入户内卫生间处,管道井内每户安装分户计量表具及阀门;

2. 供电:交付时纳入城市供电网络并正式供电,

供电线路由小区配电室引入户内配电箱。采用预付费 IC 卡智能电表,一户一表集中管理;

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,

公寓:地辐射管道铺设到位(厨房、阳台、卫生间除外),供暖采用市政管网;

商业:不安装地辐射管道及配套设施。买受人根据需要自行向供热单位申请接入,并按国家供热工程相关规范和供热设计、施工的程序和规定,在房屋内合理设置供热管道及计量装置,具体设置情况以供热单位设计及批复文件为准。

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,

公寓:燃气管道及计量装置安装到位,开通时间以天然气公司规定为准;

商业:不安装天然气配套及附属设施,买受人可根据天然气管理规定自行申报管道铺设、安装,并按国家燃气施工验收规范和渭南市天然气设计、施工的程序和规定,在房屋内合理设置天然气管道及计量装置,具体设置情况以渭南市天然气公司设计及批复文件为准。出卖人不负责申报和管理,仅协助提供相关资料。

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;

7. 宽带网络:交付时线路敷设到户。

预售合同查询方法: 1、进入渭南房地产信息网 (www.wnfdc.com) 10
2、点击首页“网上办事”第六项“预售合同查询”
3、输入合同号和密码(注:浏览器用兼容模式,查询密码请咨询开发企业)



以上第 1、2、3 项由出卖人负责办理开通手续并承担相关费用；第 4、5、6、7 项需要买受人自行办理开通手续。

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 (1)、(2) 种方式处理：

(1) 以上设施中第 1、2、3、4 项在约定交付日未达到交付条件的，出卖人按照本合同第十三条的约定承担逾期交付责任。

第 5 项未按时达到交付使用条件的，出卖人按日向买受人支付 × 元的违约金；第 6 项未按时达到交付使用条件的，出卖人按日向买受人支付 × 元的违约金；第 7 项未按时达到交付使用条件的，出卖人按日向买受人支付 × 元的违约金。出卖人采取措施保证相关设施于约定交付日后 90 日之内达到交付使用条件。

(2) 如因供水、供电、通信、有线、天然气、供暖等单位原因所造成，出卖人不承担违约责任。

(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：2024 年 1 月 9 日达到 规划设计要求；

2. 小区内非市政道路：2024 年 1 月 9 日达到 使用条件；

3. 规划的车位、车库：2024 年 1 月 9 日达到 使用条件，归出卖人所有；

4. 物业服务用房：2024 年 1 月 9 日达到 使用条件；

5. ×；

6. ×；

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，由出卖人负责整改到位。

2. 小区内非市政道路未达到上述约定条件的，由出卖人负责整改到位。

3. 规划的车位、车库未达到上述约定条件的，由出卖人负责整改到位。

4. 物业服务用房未达到上述约定条件的，由出卖人负责整改到位。

5. 其他设施未达到上述约定条件的，由出卖人负责整改到位。

关于本项目内相关设施设备的具体约定见附件六。

第十二条 交付时间和手续

(一) 出卖人应当在 2026 年 01 月 15 日前向买受人交付该商品房。

(二) 该商品房达到第十条、第十一条约定的交付条件后，出卖人应当在交付日期届满前 10 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书面通知送达买受人。买受人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，以该商品房所在地为办理交付手续的地点（办理交付手续地点：大境卓成售楼部）。

合同查询方法：1. 进入渭南房地产信息网（www.wnfdc.com）；
2. 点击首页“网上办事”第六项“预售合同查询”
3. 输入合同号和密码（注：浏览器用兼容模式，查询密码请咨询开发企业）



但如遇下列任何情形之一，出卖人可据实延期交付该商品房，且无须承担任何责任：

1、如遇不可抗力、异常天气无法正常施工、社会异常事件、公共卫生事件管控、市政大配套因素、政府政策变化等不可抗力因素导致不能按时交付该商品房。

2、买受人未能按期付款或未能付清房款或违反合同其他义务的。

交付该商品房时，出卖人应当出示满足第十条约定的证明文件。出卖人不出示证明文件或者出示的证明文件不齐全，不能满足第十条约定条件的，买受人有权拒绝接收，由此产生的逾期交付责任由出卖人承担，并按照第十三条处理。

（三）查验房屋

1、办理交付手续前，买受人有权对该商品房进行查验，出卖人不得以缴纳相关税费或者签署物业管理文件作为买受人查验和办理交付手续的前提条件。

2、买受人查验的该商品房存在下列除地基基础和主体结构外的其他质量问题的，由出卖人按照有关工程和产品质量规范、标准自查验次日起 30 日内负责修复，并承担修复费用，修复后再行交付。

（1）屋面、墙面、地面渗漏或开裂等；

（2）管道堵塞；

（3）门窗翘裂、五金件损坏；

（4）_____ × _____；

（5）_____ × _____。

3、查验该商品房后，双方应当签署商品房交接单。由于买受人原因导致该商品房未能按期交付的，双方同意按照以下方式处理：

（1）买受人逾期接房超过 30 天，即视为出卖人已将该商品房按合同约定的标准和条件，正式交付给买受人。自该日之次日起，买受人应承担并支付因管理、维护该商品房发生的一切费用（包括但不限于物业管理服务费和其他应付各项费用），同时，该商品房的一切风险（包括但不限于毁损、灭失的风险）及责任也自即日起转移给买受人。买受人有如下任何一情形，出卖人有权延期或拒绝向买受人交付该商品房，无须承担任何逾期交房及逾期办理房屋权属转移登记的违约责任，且该拒绝或延迟不免除买受人应承担之逾期付款的违约责任。同时，自约定的交付日次日起，该商品房的一切风险（包括但不限于毁损、灭失的风险）及责任均转移至买受人，因管理、维护该商品房而发生的一切费用（包括但不限于水费、电费、供暖、物业管理服务费）也由买受人承担：①买受人未按合同及补充协议的约定付清全部房价款、违约金、出卖人代垫款项和其他约定之应付费；②买受人未能向出卖人或有关部门缴纳各项税费，包括但不限于专项维修基金、印花税以及办理该商品房过户手续所需交纳的其他各项税费；③买受人未能向相关单位缴纳物业服务费及其他应由买受人承担的费用；④买受人未按期向贷款银行偿还到期贷款本息，或未向出卖人承担归还垫付款项等责任的；⑤买受人未能



亲自或以公证委托的方式委托合格的代理人代为办理商品房交接手续的；⑥发生合同第十二条（二）1、2、3款及不可抗力事件的。

（2）买受人接房时应提供物业维修基金缴款书并将办理权属登记的资料报出卖人。

第十三条 逾期交付责任

除不可抗力外，出卖人未按照第十二条约定的时间将该商品房交付买受人的，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 30 日之内（该期限应当不多于第九条第 1（1）项中的期限），自第十二条约定的交付期限届满之次日起至实际交付之日止，出卖人按日计算向买受人支付全部房价款万分之 3 的违约金（该违约金比率应当不低于第九条第 1（1）项中的比率）。

（2）逾期超过 30 日（该期限应当与本条第（1）项中的期限相同）后，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（含已付贷款部分），并自买受人付款之日起，按照 人民银行同期贷款基准利率 %（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；同时，出卖人按照全部房价款的 1 %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，出卖人按日计算向买受人支付全部房价款万分之 3（该比率应当不低于本条第 1（1）项中的比率）的违约金。如遇第十二条（二）1、2 情形的，出卖人不承担任何责任。如因买受人造成逾期交房，责任由买受人承担。

2. _____ × _____。

第五章 商品房质量及保修责任

第十四条 商品房质量

（一）地基基础和主体结构出卖人承诺该商品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，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（含已付贷款部分），并自买受人付款之日起，按照 人民银行同期贷款基准利率 %（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【已付房价款一倍】【☐买受人全部损失】的赔偿金。因此而发生的检测费用由出卖人承担。

合同查询方法：1、进入渭南房地产信息网（www.wnfdc.com）13
2、点击首页“网上办事”第六项“预售合同查询”
3、输入合同号和密码（注：浏览器用兼容模式，查询密码请咨询开发企业）



买受人不解除合同的，由出卖人负责处理达到合格。

（二）其他质量问题

该商品房质量应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，双方按照以下方式处理：

（1）及时更换、修理；如给买受人造成损失的，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，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（含已付贷款部分），并自买受人付款之日起，按照人民银行同期贷款基准利率%（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，由出卖人承担相应赔偿责任。因此而发生的检测费用由出卖人承担。

买受人不解除合同的，由出卖人及时更换修理，达到正常使用条件。

（三）装饰装修及设备标准

该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的强制性标准及双方约定的标准。

不符合上述标准的，买受人有权要求出卖人按照下列第（1）、×、×方式处理（可多选）：

（1）及时更换、修理；

（2）出卖人赔偿双倍的装饰、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七。

（四）室内空气质量、建筑隔声和民用建筑节能措施

1. 该商品房室内空气质量符合【国家】【地方】标准，标准名称：×，标准文号：×。

该商品房为住宅的，建筑隔声情况符合国家标准，标准名称：×，标准文号：×。

该商品房室内空气质量或建筑隔声情况经检测不符合标准，由出卖人负责整改，整改后仍不符合标准的，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（含已付贷款部分），并自买受人付款之日起，按照人民银行同期贷款基准利率%（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，由出卖人承担相应赔偿责任。经检测不符合标准的，检测费用由出卖人承担，整改后再次检测发生的费用仍由出卖人承担。因整改导致该商品房逾期交付的，出卖人应当承担逾期交付责任。



2. 该商品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，出卖人应当按照相应标准要求补做节能措施，并承担全部费用；给买受人造成损失的，出卖人应当承担相应赔偿责任。

因出卖人原因造成 1、2 项未达标的，由出卖人负责整改，在整改过程中买受人应提供必要的便利；因买受人变更设计、结构、户型、空间尺寸、装修等买受人原因造成 1、2 项不达标的，出卖人不承担任何责任。

第十五条 保修责任

（一）商品房实行保修制度。该商品房为住宅的，出卖人自该商品房交付之日起，按照《住宅质量保证书》承诺的内容承担相应的保修责任。该商品房为非住宅的，双方应当签订补充协议详细约定保修范围、保修期限和保修责任等内容。具体内容见附件八。

（二）下列情形，出卖人不承担保修责任：

1. 因不可抗力造成的房屋及其附属设施的损害；
2. 因买受人不当使用造成的房屋及其附属设施的损害；
3. 因买受人自行或委托第三方改动房屋结构、功能、装饰装修等买受人原因所致房屋及其附属设施的质量问题；
4. 其他因不可归责于出卖人原因造成的房屋及其附属设施的损害。
5. 质量保修期届满后房屋及其附属设施出现的问题。

（三）在保修期内，买受人要求维修的书面通知送达出卖人 30 日内，出卖人既不履行保修义务也不提出书面异议的，买受人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出卖人承担。

第十六条 质量担保

出卖人不按照第十四条、第十五条约定承担相关责任的，由承包工程施工企业承担连带责任。

关于质量担保的证明见附件九。

第六章 房屋登记

第十七条 房屋登记

（一）双方同意共同向房屋登记机构申请办理该商品房的房屋所有权转移登记。

（二）因出卖人的原因，买受人未能在该商品房交付之日起 730 日内取得该商品房的房屋所有权证书的，双方同意按照下列第 2 种方式处理：

查询方法：1、进入渭南房地产信息网（www.wnfdc.com） 15
2、点击首页“网上办事”第六项“预售合同查询”
3、输入合同号和密码（注：浏览器用兼容模式，查询密码请咨询开发企业）



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15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，按照 $\times\%$ （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。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次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 $\times$ 的违约金。

2. 若出卖人在约定时间内已将相关资料报产权登记机关备案，出卖人不承担责任。如因买受人的责任，包括但不限于买受人变更办理方式、未按时准确递交资料、未按期缴纳相关费用、买受人地址、联系方式等变更未及时告知出卖人，造成买受人未能按期取得房屋所有权证书的，出卖人不承担任何责任。

（三）因买受人的原因未能在约定期限内完成该商品房的房屋所有权转移登记的，出卖人不承担责任。

第七章 物业管理

第十八条 物业管理

（一）出卖人依法选聘的前期物业服务企业为陕西恒誉物业管理有限公司。

（二）物业服务时间从2024年1月9日到2027年1月8日。物业服务合同期限届满时，业主大会尚未成立或者未依法选聘物业服务企业的，原合同可以继续履行至新的物业服务合同约定开始提供物业服务之日止。

（三）物业服务期间，物业收费计费方式为【☒包干制】☐酬金制】☒】。物业服务费为4元/月·平方米（建筑面积），如遇以下情形之一的调整，物业服务费同步调整：①政府指导价、市场调节价、③物价指数、④政府政策调整。

（四）买受人同意由出卖人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，出卖人应当将物业共用部位、共用设施设备承接查验的备案情况书面告知买受人。

（五）买受人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，遵守临时管理规约。业主委员会成立后，由业主大会决定选聘或续聘物业服务企业。

该商品房前期物业服务合同、临时管理规约见附件十。

第八章 其他事项

方法：1、进入渭南房地产信息网（www.wnfdc.com）16
2、点击首页“网上办事”第六项“预售合同查询”
3、输入合同号和密码（注：浏览器用兼容模式，查询密码请咨询开发企业）



第十九条 建筑物区分所有权

(一) 买受人对其建筑物专有部分享有占有、使用、收益和处分的权利。

(二) 以下部位归业主共有：

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、设备层或者设备间等结构部分；

2. 该商品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者明示属于个人的除外）、占用业主共有的道路或者其他场地用于停放汽车的车位、物业服务用房；

3. 该商品房所在楼宇的屋面使用权归该商品房所在楼宇的全体业主所有；

4. 该商品房所在楼宇的外墙面使用权归该商品房所在楼宇的全体业主所有；

(三) 双方对其他配套设施约定如下：

1. 规划的车位、车库： 所有权归出卖人所有，出卖人有权自用，出租，出售；

2. 物业管理用房：归全体业主共有；

3. 门卫、公厕：归全体业主共有；

4. 地下人防工程：战时由国家支配；平时出卖人有权自用、出租，收益归出卖人所有。

第二十条 税费

双方应当按照国家的有关规定，向相应部门缴纳因该商品房买卖发生的税费。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 买受人自行 承担。

第二十一条 销售和使用承诺

1. 出卖人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商品房；不采取售后包租或者变相售后包租的方式销售未竣工商品房。

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

3. 出卖人承诺对商品房的销售，不涉及依法或者依规划属于买受人共有的共用部位和设施的处分。

4. 出卖人承诺已将遮挡或妨碍房屋正常使用的情况告知买受人。具体内容见附件十一。

5. 买受人使用该商品房期间，不得擅自改变该商品房的用途、建筑主体结



构和承重结构。

6. 出卖人有权在本小区内公共部分和该商品房所在楼宇的屋面、墙面适当位置设立企业或项目标识，买受人无异议。

7. 出卖人或将商业及配套设施的屋面、外墙用于商业广告等用途，买受人无异议。

8. 若政府主管部门使用小区公共部位和该商品房所在楼宇的屋面、墙面用于宣传，买受人无异议。

第二十二条 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。任何根据本合同发出的文件，均采用书面形式，以【邮政快递】【邮寄挂号信】【手递送达】方式送达对方。任何一方变更通讯地址、联系电话的，应在变更之日起10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。

第二十三条 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。

第二十四条 争议解决方式

本合同在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决，也可通过消费者协会等相关机构调解；或按照下列第1种方式解决：

1. 依法向房屋所在地人民法院起诉。
2. 提交渭南仲裁委员会仲裁。

第二十五条 补充协议

对本合同中未约定或约定不明的内容，双方可根据具体情况签订书面补充协议（补充协议见附件十二）。

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出卖人承担的责任，或不合理的加重买受人责任、排除买受人主要权利内容的，仍以本合同为准。



第二十六条 合同生效

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。

本合同及附件共叁拾页，一式肆份，其中出卖人壹份，买受人壹份，
【渭南市房地产交易房管所】壹份，【渭南市不动产登记中心】壹份。
合同附件与本合同具有同等法律效力。

出卖人（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）：

买受人（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）：



【法定代表人】（签字或盖章）：

签订时间：2025年11月28日

签订地点：渭南市

签订时间：2025年11月28日

签订地点：渭南市

同查询方法：1、进入渭南房地产信息网（www.wnfdc.gov.cn）
2、点击首页“网上办事”第六项“预售合同查询”
3、输入合同号和密码（注：浏览器用兼容模式，查询密码请咨询开发企业）



扫描全能王 创建

GF-2014-0171

合同编号: XS202502165

房屋代码: 2198072



商品房买卖合同（现售）

出卖人: 陕西恒昌房地产开发有限公司

买受人: 渭南市中心医院

中华人民共和国住房和城乡建设部

制定
中华人民共和国国家工商行政管理总局

二〇一四年四月

预售合同查询方法: 1、进入渭南房地产信息网 (www.wnfdc.com)
2、点击首页“网上办事”第六项“预售合同查询”
3、输入合同号和密码(注: 浏览器用兼容模式, 查询密码请咨询开发企业)



扫描全能王 创建

商品房买卖合同

(现售)

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： 陕西恒昌房地产开发有限公司

通讯地址： 临渭区东风大街中段6号

邮政编码： 714000

营业执照注册号： 91610502730435479U

企业资质证书号： 陕建房(2006)018号

法定代表人： 陈建军 联系电话： 0913-8113836

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： ×

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： ×

买卖合同查询方法： 1、进入渭南房地产信息网 (www.wnfdc.com) 5
2、点击首页“网上办事”第六项“预售合同查询”
3、输入合同号和密码(注：浏览器用兼容模式，查询密码请询问开发企业)



扫描全能王 创建

买受人 姓名： 渭南市中心医院 国籍： ×
事业单位法人证： 12610500436885698J
出生日期： × 年 × 月 × 日，性别： ×
通讯地址： 渭南市胜利大街中段
邮政编码： 714000 联系电话： 0913-2168363

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 渭南市临渭区乐天大街西段北侧 地块的建设用地使用权。该地块【 国有土地使用证号/不动产权证号 】为 渭城国用(2013)第101号 ，土地使用权面积为 31.002 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 商住 ，土地使用权终止日期为 2061 年 09 月 30 日。
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为 依林园小区 ，建设工程规划许可证号为 建字第 610500202101002 号 ，建筑工程施工许可证号为 610500202105260101 。

第二条 销售依据

该商品房已取得【建设工程竣工验收备案证明文件】【《房屋所有权证》】，【备案号】【《房屋所有权证》证号】为 陕(2023)渭南市不动产权第 0015281 号，【备案机构】，【房屋登记机构】为 渭南市不动产登记局 。

第三条 商品房基本情况

1. 该商品房的规划用途为 公寓 。
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 27 层，其中地上 26 层，地下 1 层。
3. 该商品房为第一条规定项目中的 渭南市临渭区乐天大街与六泉路十字西北角依林园小区 6#楼 2 单元 24 层 2-2405 。房屋代码为：

预售合同查询方法：1、进入渭南房地产信息网（www.wnfdc.com）6
2、点击首页“网上办事”第六项“预售合同查询”
3、输入合同号和密码（注：浏览器用兼容模式，查询密码请咨询开发企业）



2198072，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渭南市房地产测绘队，其实测建筑面积共48.84平方米，其中套内建筑面积33.75平方米，分摊共有建筑面积15.09平方米。该商品房共用部位见附件二。

该商品房层高为3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 租赁情况

该商品房的租赁情况为：未租赁。

出卖人已将该商品房出租，×

租赁期限：从×年×月×日至×年×月×日。出卖人与买受人经协商一致，自本合同约定的交付日至租赁期限届满期间的房屋收益归×所有。

×。

出卖人提供的承租人放弃优先购买权的声明见附件四。

第六条 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（含已付贷款部分），并自买受人付款之日起，按照年息×%（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

第七条 计价方式与价款

出卖人与买受人按照下列第2种方式计算该商品房价款：

1. 按照套内建筑面积计算，该商品房单价为每平方米人民币（币种）×元，总价款为人民币（币种）×元（大写×）
2. 按照建筑面积计算，该商品房单价为每平方米人民币（币种）5,200元，总价款为人民币（币种）302,808元（大写叁拾万零贰仟捌佰零捌元整）
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×）

第八条 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（币种）×元（大写×），该定金于【本合同签订】【交付首付款】【×】时【抵作】【×】商品房价款。

（二）买受人采取下列第1种方式付款：

1. 一次性付款，买受人应当于2025年12月31日前支付该

买卖合同查询方法：1. 进入渭南房地产信息网（www.wnfdc.com）
2. 点击首页“网上办事”第六项“预售合同查询”
3. 输入合同号和密码（注：浏览器用兼容模式，查询密码请咨询开发企业）



商品房全部价款。

2. 分期付款。买受人应当在____年____月____日前分____期支付该商品房全部价款，首期房价款____元（币种）____元（大写：____元整），应当于____年____月____日前支付。二期房价款____元（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】【☒】，买受人应当于____年____月____日前支付首期房价款人民币（币种）____元（大写____元整），占全部房价款的____%。余款人民币（币种）____元（大写____元整）向____银行（贷款机构）申请贷款支付。

4. 其他方式：_____

该商品房价款的计价方式、总价款、付款方式及期限的具体约定见附件五。

第九条 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____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，买受人按日计算向出卖人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）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____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）。

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____（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八条及附件五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

第十条 商品房交付条件

该商品房交付时应当符合下列第1、2、____3、4____项所列条件：

合同查询方法：1. 进入湖南房地产信息网（www.wsfidc.com）；
2. 点击首页“网上办事”第六项“预售合同查询”；
3. 输入合同号和密码（注：浏览器用兼容模式，查询密码请咨询开发企业）



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. 该商品房已经取得房屋物业承接查验备案证明文件；
4. 买受人交清商品房欠款。

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》。

第十一条 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，

排水主管道安装到位，排入室外管网。给水管接入户内卫生间处，管道井内每户安装分户计量表具及阀门；

2. 供电：交付时纳入城市供电网络并正式供电，

供电线路由小区配电室引入户内配电箱。采用预付费 IC 卡智能电表，一户一表集中管理；

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，

公寓：地辐射管道铺设到位（厨房、阳台、卫生间除外），供暖采用市政管网；

商业：不安装地辐射管道及配套设施，买受人根据需要自行向供热单位申请接入，并按国家供热工程相关规范和供热设计、施工的程序和规定，在房屋内合理设置供热管道及计量装置，具体设置情况以供热单位设计及批复文件为准。

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，

公寓：燃气管道及计量装置安装到位，开通时间以天然气公司规定为准；

商业：不安装天然气配套及附属设施，买受人可根据天然气管理规定自行申报管道铺设、安装，并按国家燃气施工验收规范和渭南市天然气设计、施工的程序和规定，在房屋内合理设置天然气管道及计量装置，具体设置情况以渭南市天然气公司设计及批复文件为准。出卖人不负责申报和管理，仅协助提供相关资料。

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；

7. 宽带网络：交付时线路敷设到户。

预售合同查询方法：1、进入渭南房地产信息网（www.wnfdc.com）
2、点击首页“网上办事”第六项“预售合同查询”
3、输入合同号和密码（注：浏览器用兼容模式，查询密码请咨询开发企业）



以上第 1、2、3 项由出卖人负责办理开通手续并承担相关费用；第 4、5、6、7 项需要买受人自行办理开通手续。

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 (1)、(2) 种方式处理：

(1) 以上设施中第 1、2、3、4 项在约定交付日未达到交付条件的，出卖人按照本合同第十三条的约定承担逾期交付责任。

第 5 项未按时达到交付使用条件的，出卖人按日向买受人支付 × 元的违约金；第 6 项未按时达到交付使用条件的，出卖人按日向买受人支付 × 元的违约金；第 7 项未按时达到交付使用条件的，出卖人按日向买受人支付 × 元的违约金。出卖人采取措施保证相关设施于约定交付日后 90 日之内达到交付使用条件。

(2) 如因供水、供电、通信、有线、天然气、供暖等单位原因所造成，出卖人不承担违约责任。

(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：2024 年 1 月 9 日达到 规划设计要求；

2. 小区内非市政道路：2024 年 1 月 9 日达到 使用条件；

3. 规划的车位、车库：2024 年 1 月 9 日达到 使用条件，归出卖人所有；

4. 物业服务用房：2024 年 1 月 9 日达到 使用条件；

5. ×；

6. ×；

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，由出卖人负责整改到位。

2. 小区内非市政道路未达到上述约定条件的，由出卖人负责整改到位。

3. 规划的车位、车库未达到上述约定条件的，由出卖人负责整改到位。

4. 物业服务用房未达到上述约定条件的，由出卖人负责整改到位。

5. 其他设施未达到上述约定条件的，由出卖人负责整改到位。

关于本项目内相关设施设备的具体约定见附件六。

第十二条 交付时间和手续

(一) 出卖人应当在 2026 年 01 月 15 日前向买受人交付该商品房。

(二) 该商品房达到第十条、第十一条约定的交付条件后，出卖人应当在交付日期届满前 10 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买受人。买受人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，以该商品房所在地为办理交付手续的地点（办理交付手续地点：大境卓成售楼部）。

合同查询方法：1、进入渭南房地产信息网（www.wnfdc.com）；
2、点击首页“网上办事”第六项“预售合同查询”；
3、输入合同号和密码（注：浏览器用兼容模式，查询密码请咨询开发企业）



但如遇下列任何情形之一，出卖人可据实延期交付该商品房，且无须承担任何责任：

1、如遇不可抗力、异常天气无法正常施工、社会异常事件、公共卫生事件管控、市政大配套因素、政府政策变化等不可抗力因素导致不能按时交付该商品房。

2、买受人未能按期付款或未能付清房款或违反合同其他义务的。

交付该商品房时，出卖人应当出示满足第十条约定的证明文件。出卖人不出示证明文件或者出示的证明文件不齐全，不能满足第十条约定条件的，买受人有权拒绝接收，由此产生的逾期交付责任由出卖人承担，并按照第十三条处理。

（三）查验房屋

1. 办理交付手续前，买受人有权对该商品房进行查验，出卖人不得以缴纳相关税费或者签署物业管理文件作为买受人查验和办理交付手续的前提条件。

2. 买受人查验的该商品房存在下列除地基基础和主体结构外的其他质量问题的，由出卖人按照有关工程和产品质量规范、标准自查验次日起 30 日内负责修复，并承担修复费用，修复后再行交付。

（1）屋面、墙面、地面渗漏或开裂等；

（2）管道堵塞；

（3）门窗翘裂、五金件损坏；

（4）_____ × _____；

（5）_____ × _____。

3. 查验该商品房后，双方应当签署商品房交接单。由于买受人原因导致该商品房未能按期交付的，双方同意按照以下方式处理：

（1）买受人逾期接房超过 30 天，即视为出卖人已将该商品房按合同约定的标准和条件，正式交付给买受人。自该日之次日起，买受人应承担并支付因管理、维护该商品房发生的一切费用（包括但不限于物业管理服务费和其他应付各项费用），同时，该商品房的一切风险（包括但不限于毁损、灭失的风险）及责任也自即日起转移给买受人。买受人有如下任何一情形，出卖人有权延期或拒绝向买受人交付该商品房，无须承担任何逾期交房及逾期办理房屋权属转移登记的违约责任，且该拒绝或延迟不免除买受人应承担之逾期付款的违约责任。同时，自约定的交付日次日起，该商品房的一切风险（包括但不限于毁损、灭失的风险）及责任均转移至买受人，因管理、维护该商品房而发生的一切费用（包括但不限于水费、电费、供暖、物业管理服务费）也由买受人承担：①买受人未按合同及补充协议的约定付清全部房价款、违约金、出卖人代垫款项和其他约定之应付费；②买受人未能向出卖人或有关部门缴纳各项税费，包括但不限于专项维修基金、印花税以及办理该商品房过户手续所需交纳的其他各项税费；③买受人未能向相关单位缴纳物业服务费及其他应由买受人承担的费用；④买受人未按期向贷款银行偿还到期贷款本息，或未向出卖人承担归还垫付款项等责任的；⑤买受人未能

预售合同查询方法：1、进入渭南房地产信息网（www.wnfdc.com）12
2、点击首页“网上办事”第六项“预售合同查询”
3、输入合同号和密码（注：浏览器用兼容模式，查询密码请咨询开发企业）



亲自或以公证委托的方式委托合格的代理人代为办理商品房交接手续的，⑤发生合同第十二条（一）1、2、3款及不可抗力事件的。

（2）买受人接房时应提供物业维修基金缴款书并将办理权属登记的资料报出卖人。

第十三条 逾期交付责任

除不可抗力外，出卖人未按照第十二条约定的时间将该商品房交付买受人的，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30日之内（该期限应当不多于第九条第1（1）项中的期限），自第十二条约定的交付期限届满之次日起至实际交付之日止，出卖人按日计算向买受人支付全部房价款万分之3的违约金（该违约金比率应当不低于第九条第1（1）项中的比率）。

（2）逾期超过30日（该期限应当与本条第（1）项中的期限相同）后，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（含已付贷款部分），并自买受人付款之日起，按照人民银行同期贷款基准利率%（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；同时，出卖人按照全部房价款的1%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，出卖人按日计算向买受人支付全部房价款万分之3（该比率应当不低于本条第1（1）项中的比率）的违约金。如遇第十二条（二）1.2情形的，出卖人不承担任何责任。如因买受人造成逾期交房，责任由买受人承担。

2. ×

第五章 商品房质量及保修责任

第十四条 商品房质量

（一）地基基础和主体结构出卖人承诺该商品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，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（含已付贷款部分），并自买受人付款之日起，按照人民银行同期贷款基准利率%（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【已付房价款一倍】☐ 买受人全部损失】的赔偿金。因此而发生的检测费用由出卖人承担。

合同查询方法：1. 进入渭南房地产信息网（www.wnfdc.com）
2. 点击首页“网上办事”第六项“预售合同查询”
3. 输入合同号和密码（注：浏览器用兼容模式，查询密码请咨询开发企业）



买受人不解除合同的，由出卖人负责处理达到合格。

（二）其他质量问题

该商品房质量应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，双方按照以下方式处理：

（1）及时更换、修理；如给买受人造成损失的，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，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（含已付贷款部分），并自买受人付款之日起，按照人民银行同期贷款基准利率%（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，由出卖人承担相应赔偿责任。因此而发生的检测费用由出卖人承担。

买受人不解除合同的，由出卖人及时更换修理，达到正常使用条件。

（三）装饰装修及设备标准

该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的强制性标准及双方约定的标准。

不符合上述标准的，买受人有权要求出卖人按照下列第（1）、×、×方式处理（可多选）：

（1）及时更换、修理；

（2）出卖人赔偿双倍的装饰、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七。

（四）室内空气质量、建筑隔声和民用建筑节能措施

1. 该商品房室内空气质量符合【国家】【地方】标准，标准名称：×，标准文号：×。

该商品房为住宅的，建筑隔声情况符合国家标准，标准名称：×，标准文号：×。

该商品房室内空气质量或建筑隔声情况经检测不符合标准，由出卖人负责整改，整改后仍不符合标准的，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（含已付贷款部分），并自买受人付款之日起，按照人民银行同期贷款基准利率%（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，由出卖人承担相应赔偿责任。经检测不符合标准的，检测费用由出卖人承担，整改后再次检测发生的费用仍由出卖人承担。因整改导致该商品房逾期交付的，出卖人应当承担逾期交付责任。



2. 该商品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，出卖人应当按照相应标准要求补做节能措施，并承担全部费用；给买受人造成损失的，出卖人应当承担相应赔偿责任。

因出卖人原因造成 1、2 项未达标的，由出卖人负责整改，在整改过程中买受人应提供必要的便利；因买受人变更设计、结构、户型、空间尺寸、装修等买受人原因造成 1、2 项不达标的，出卖人不承担任何责任。

第十五条 保修责任

（一）商品房实行保修制度。该商品房为住宅的，出卖人自该商品房交付之日起，按照《住宅质量保证书》承诺的内容承担相应的保修责任。该商品房为非住宅的，双方应当签订补充协议详细约定保修范围、保修期限和保修责任等内容。具体内容见附件八。

（二）下列情形，出卖人不承担保修责任：

1. 因不可抗力造成的房屋及其附属设施的损害；
2. 因买受人不当使用造成的房屋及其附属设施的损害；
3. 因买受人自行或委托第三方改动房屋结构、功能、装饰装修等买受人原因所致房屋及其附属设施的质量问题；
4. 其他因不可归责于出卖人原因造成的房屋及其附属设施的损害。
5. 质量保修期届满后房屋及其附属设施出现的问题。

（三）在保修期内，买受人要求维修的书面通知送达出卖人 30 日内，出卖人既不履行保修义务也不提出书面异议的，买受人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出卖人承担。

第十六条 质量担保

出卖人不按照第十四条、第十五条约定承担相关责任的，由承包工程施工企业承担连带责任。

关于质量担保的证明见附件九。

第六章 房屋登记

第十七条 房屋登记

（一）双方同意共同向房屋登记机构申请办理该商品房的房屋所有权转移登记。

（二）因出卖人的原因，买受人未能在该商品房交付之日起 730 日内取得该商品房的房屋所有权证书的，双方同意按照下列第 2 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15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，按照 X %（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。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次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 X 的违约金。

2. 若出卖人在约定时间内已将相关资料报产权登记机关备案，出卖人不承担责任。如因买受人的责任，包括但不限于买受人变更办理方式、未按时准确递交资料、未按期缴纳相关费用、买受人地址、联系方式等变更未及时告知出卖人，造成买受人未能按期取得房屋所有权证书的，出卖人不承担任何责任。

（三）因买受人的原因未能在约定期限内完成该商品房的房屋所有权转移登记的，出卖人不承担责任。

第七章 物业管理

第十八条 物业管理

（一）出卖人依法选聘的前期物业服务企业为陕西恒誉物业管理有限公司。

（二）物业服务时间从2024年1月9日到2027年1月8日。物业服务合同期限届满时，业主大会尚未成立或者未依法选聘物业服务企业的，原合同可以继续履行至新的物业服务合同约定开始提供物业服务之日止。

（三）物业服务期间，物业收费计费方式为【☒包干制】【☐酬金制】【 X 】。物业服务费为 4 元/月·平方米（建筑面积），如遇以下情形之一的调整，物业服务费同步调整：①政府指导价、市场调节价、③物价指数、④政府政策调整。

（四）买受人同意由出卖人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，出卖人应当将物业共用部位、共用设施设备承接查验的备案情况书面告知买受人。

（五）买受人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，遵守临时管理规约。业主委员会成立后，由业主大会决定选聘或续聘物业服务企业。

该商品房前期物业服务合同、临时管理规约见附件十。

第八章 其他事项

预售合同查询方法：1、进入渭南房地产信息网（www.wnfdc.com）16
2、点击首页“网上办事”第六项“预售合同查询”
3、输入合同号和密码（注：浏览器用兼容模式，查询密码请咨询开发企业）



第十九条 建筑物区分所有权

() 买受人对其建筑物专有部分享有占有、使用、收益和处分的权利。

(二) 以下部位归业主共有：

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、设备层或者设备间等结构部分；

2. 该商品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者明示属于个人的除外）、占用业主共有的道路或者其他场地用于停放汽车的车位、物业服务用房；

3. 该商品房所在楼宇的屋面使用权归该商品房所在楼宇的全体业主所有；

4. 该商品房所在楼宇的外墙面使用权归该商品房所在楼宇的全体业主所有；

(三) 双方对其他配套设施约定如下：

1. 规划的车位、车库：所有权归出卖人所有，出卖人有权自用，出租，出售；

2. 物业管理用房：归全体业主共有；

3. 门卫、公厕：归全体业主共有；

4. 地下人防工程：战时由国家支配；平时出卖人有权自用、出租，收益归出卖人所有。

第二十条 税费

双方应当按照国家的有关规定，向相应部门缴纳因该商品房买卖发生的税费。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，由买受人自行承担。

第二十一条 销售和使用承诺

1. 出卖人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商品房；不采取售后包租或者变相售后包租的方式销售未竣工商品房。

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

3. 出卖人承诺对商品房的销售，不涉及依法或者依规划属于买受人共有的共用部位和设施的处分。

4. 出卖人承诺已将遮挡或妨碍房屋正常使用的情况告知买受人。具体内容见附件十一。

5. 买受人使用该商品房期间，不得擅自改变该商品房的用途、建筑主体结



构和承重结构。

6. 出卖人有权在本小区内公共部分和该商品房所在楼宇的屋面、墙面适当位置设立企业或项目标识，买受人无异议。

7. 出卖人或将商业及配套设施的屋面、外墙用于商业广告等用途，买受人无异议。

8. 若政府主管部门使用小区公共部位和该商品房所在楼宇的屋面、墙面用于宣传，买受人无异议。

第二十二条 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。任何根据本合同发出的文件，均采用书面形式，以【邮政快递】【邮寄挂号信】【手递送达】方式送达对方。任何一方变更通讯地址、联系电话的，应在变更之日起10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。

第二十三条 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。

第二十四条 争议解决方式

本合同在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决，也可通过消费者协会等相关机构调解；或按照下列第1种方式解决：

1. 依法向房屋所在地人民法院起诉。
2. 提交渭南仲裁委员会仲裁。

第二十五条 补充协议

对本合同中未约定或约定不明的内容，双方可根据具体情况签订书面补充协议（补充协议见附件十二）。

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出卖人承担的责任，或不合理的加重买受人责任、排除买受人主要权利内容的，仍以本合同为准。



第二十六条 合同生效

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。

本合同及附件共叁拾页，一式肆份，其中出卖人壹份，买受人壹份，
【渭南市房地产交易房管所】壹份，【渭南市不动产登记中心】壹份。
合同附件与本合同具有同等法律效力。

出卖人（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）：

买受人（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）：

【法定代表人】（签字或盖章）：

签订时间：2025年11月28日

签订地点：渭南市

签订时间：2025年11月28日

签订地点：渭南市



专家公寓装修服务协议

采购人（甲方）：渭南市中心医院

服务商（乙方）：陕西恒昌房地产开发有限公司

依据《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国民法典》等相关法律法规，以及专家公寓采购项目(二次)（ZCSP-渭南市-2025-00692、XHLJZC-WN2025-100-1）的《招标文件》，乙方的《投标文件》及《成交通知书》，就专家公寓装修服务事宜，甲、乙双方同意签订本合同。详细技术说明及其他有关合同项目的特定信息由合同附件予以说明，合同附件及本项目的《招标文件》、《投标文件》、《成交通知书》等均为本合同的组成部分。

双方同意共同遵守如下条款：

一、装修工程说明：

名称	装修工程地址	数量	装修工程内容	总价（元）
专家公寓 装修工程	渭南市临渭区乐天大街与六泉路十字西北角依林园小区 6#楼2单元24层	10套，房号为： 2401. 2402. 2403. 2404. 2405. 2406. 2407. 2408. 2409. 2410	详见装修施工 图纸及附表等	¥994726

注：装修施工图纸及附表内容由乙方提供

二、合同总价：

本合同总价为¥994726元（大写人民币玖拾玖万肆仟柒佰贰拾陆元整）。含人工费、材料费、装修费、电器、家具、安全措施费、安装调试费、运输费（含保险费）、装卸费、风险费、招标代理服务费、质保期间保修费、图审费、检验检测费、利润、风险、验收、税金、装修期间含物业费、水、电费等所有费用。如有遗漏，视为已包含在



本合同总价内，乙方负责项目实施过程中的所有费用，甲方不再另付任何费用。

本合同价款为固定总价合同，除甲方要求工程减项外，合同价款不作调整。如乙方未能尽到控价义务，超出本合同价款之外的费用，由乙方自行承担。

三、合同履行期限、交付及验收

（一）交付

1、交付时间：合同工期为 3 个月，开工日期以甲方书面通知为准。

2、交付地点：渭南市中心医院指定地点：渭南市临渭区乐天大街与六泉路十字西北角依林园小区 6#楼 2 单元 24 层。

3、装修期间由于甲方原因造成不能按期交付的，由乙方提供证明材料，甲方予以书面确认后，本合同工期予以顺延。

4、因不可抗力导致工期顺延的，由乙方提前报甲方同意认可后，工期顺延。

（二）验收

1、验收由甲方组织，乙方配合进行：

（1）验收过程中由乙方提供装修期间工程验收所需要的常规检测工具。对验收异议可由双方共同委托第三方检测单位进行验收。

（2）装修工程开工后验收合格之前，装修工程出现的任何问题由乙方承担责任。

（3）验收标准：验收以合同、单一来源采购文件、响应文件、证书、国家相应的标准、规范等为依据。符合合同要求。

（4）乙方装修服务内容不符合其投标承诺，存在偷工减料、以



次充好情形的，甲方要求更换一次后仍不符合约定的，甲方有权解除本合同，并将有关情况上报政府采购监管部门处理。

（5）如初步验收不合格的，甲方有权拒收。乙方应在 15 个工作日内重新交付。

（6）乙方完成合同约定的全部工程内容后，应通知甲方验收，甲方在收到通知后 30 日内组织验收，未能及时验收的，双方协商解决。

（7）如质量验收合格，双方签署质量验收报告。

2、质量要求：乙方应当保证装修材料及家电产品等来源渠道正常，产品是全新的、未使用过的、且完全符合合同规定的质量、规格、技术指标等要求，并在质保期内应对由于产品设计、工艺或材料的缺陷而产生的质量问题负责。在质保期内，如果发现装修设施的质量、规格、技术指标等存在与合同中任何一项不符，乙方应及时完成整改，直至符合甲方要求或国家质量标准。

3、施工期间乙方责任：

（1）乙方在开工前会同甲方核对施工图纸，并最终由双方确认。确认后乙方向甲方提供最终版图纸，并按图施工。

（2）乙方应积极、合理组织现场人员，将项目主要管理人员名单、施工方案、施工进度计划等施工文件报甲方。项目经理、安全管理人员及特种作业人员应持证上岗，合理安排工期，确保工期内顺利完工。

（3）乙方按照本合同附表材料、家具、家电的明细采购，工程主要材料、家具、家电报甲方确认，确认后方可使用或安装。若因市场原因确需进行部分材料、家具、家电代换的，需报甲方书面确认，



确认后方可使用或安装。乙方承诺替换材料、家具、家电的品质和价款不得低于本协议约定的材料和设施。

(4) 乙方在施工期间建立安全生产管理制度，建立健全安全组织机构，落实安全责任，配备各类安全防护用品，施工期间安全全部责任由乙方承担。因乙方的责任造成甲方的经济损失，甲方有权要求乙方赔偿。

(5) 本协议中涉及的主要材料和家具家电，需要提供合格文件才能安装使用的，乙方应提前向甲方提供有关资料 and 文件，不按时提供造成的工期延误，不予顺延工期。

(6) 按照国家政府部门要求，涉及质量安全主要材料，由乙方提供有资质的第三方检测机构出具的监测报告。

(7) 工程竣工验收合格后，乙方应向甲方交付各专业竣工图，纸质版两套、电子版一套。

4、其他未尽事宜应严格按照国家、地方、医院采购管理规范的要求进行，均有规定的，按较高标准规定执行。

5、违约终止合同：未按合同要求提供装修设施或质量安全不能满足技术要求，甲方会同监督机构有权终止合同，对乙方违约行为进行追究，同时按政府采购法的有关规定进行相应的处罚。

四、付款方式

1、支付方式：银行转账。

2、支付时间：2025 年 12 月 31 日前支付¥214726 元（大写人民币贰拾壹万肆仟柒佰贰拾陆元整）；按合同装修完成经甲乙双方验收合格后 30 日内支付¥390000 元（大写人民币叁拾玖万元整）；自验收合格之日起六个月无质量问题 30 日内支付剩余¥390000 元（大写



人民币叁拾玖万元整）。

3、付款前，乙方应向甲方提供合法税务发票

4、乙方账户信息：

开户名称：陕西恒昌房地产开发有限公司

开户银行：中国农业银行渭南临渭区支行营业部

开户账号：2650 5101 0400 1296 1

5、不动产登记费、契税、大修基金合计 150000 元，由甲方直接向有关部门缴纳。

五、质保及其他

1、质保期：

(1) 有防水要求的卫生间、房间和外墙面的防渗漏，为 5 年。

(2) 供热系统，为 2 个采暖期。

(3) 电气管线、给排水管道、设备安装和装修工程，为 2 年。

(4) 家具及家电为 2 年。

(5) 建设工程的保修期，自竣工验收合格之日起计算。

(6) 质保期内出现质量问题甲方通知乙方 24 小时内，乙方安排专业人员与甲方对接并提供整改维修方案并进行维修。

(7) 甲方在使用期间人为因素、意外因素和不可抗力造成的损坏不在质保范围。

2、其他要求：本项目的装修施工按照国家相关要求、规范执行，施工过程中所需办理的相关手续均由乙方承担，甲方可协助办理。相关材料按照要求供住建等监督部门审核。

3、如果乙方在收到通知后两天内没有弥补缺陷，甲方可采取必要的补救措施，但其风险和费用将由乙方承担，甲方根据合同规定对



乙方行使的其它权力不受影响。

六、违约责任

1、甲方违约责任

(1) 甲方不得无正当理由拒收房屋装修工程设施。

(2) 甲方应按合同约定及时付款，逾期支付合同款的，乙方同意给予一个月宽限期，宽限期届满甲方仍不付款的，以欠付款项为基数，按照市场报价利率计算逾期付款利息。

2、乙方违约责任

(1) 乙方不能按期交付房屋装修工程设施的，每逾期 1 日，按合同总价日万分之五向甲方支付违约金，乙方同意该违约金甲方可直接从未付款项中扣除，甲方应向乙方出具书面扣款通知。

(2) 乙方所交房屋装修工程设施不符合国家法律法规和合同约定的，甲方有权拒收，乙方应及时整改，所增加的费用由乙方承担。

(3) 装修工程出现严重质量问题视为乙方违约，乙方应按合同总价的 8% 向甲方支付违约金，违约金不足以弥补损失的，乙方还应赔偿给甲方造成的损失。严重质量问题由相关部门认定予以确认。

(4) 如因乙方拖欠工人工资、供应商款项等致第三人向甲方追讨欠款的，均由乙方处理。如乙方未及时处理或再次发生类似事件，经劳动部门裁定，确属乙方拖欠该项目工人工资、供应商款项等，甲方有权从应付乙方的合同款中代乙方向第三方支付，甲方应向乙方出具书面代支付通知。

3、因一方违约导致纠纷的，违约方除承担赔偿责任的违约责外，还需负担守约方为维护合同权益所支出的包括但不限于诉讼费、律师费、交通费、鉴定费等维权费用。



七、不可抗力事件处理

1、在合同有效期内，任何一方因不可抗力事件导致不能履行合同，则合同履行期可延长，其延长期与不可抗力影响期相同。

2、不可抗力事件发生后，应立即通知对方，并寄送有关权威机构出具的证明。

八、争议解决办法

1、因装修工程设施的质量问题发生争议，由质量技术监督部门或具有法定质量鉴定资质的机构进行质量鉴定。

2、在执行本合同中发生的或与本合同有关的争端，双方应通过友好协商解决，协商不成的，可向甲方所在地人民法院提起诉讼。

3、在诉讼期间，除争议部分外，本合同其他部分继续执行。

九、其他

1、如有未尽事宜，由双方依法订立补充协议，作为本合同组成部分。补充协议内容不得违反《政府采购法》及其他相关法律法规的规定。

2、本合同一式捌份，甲方肆份，乙方肆份，自双方签字并盖章之日起生效。

十、附表：

施工装修图纸

空调及其他电器、生活用品明细表

软装分项明细表

硬装分项明细表





甲方名称（盖章）：

地址：渭南市胜利大街中段



乙方名称（盖章）：

地址：渭南市临渭区东风街中段6号

法定代表人（签字）：



法定代表人（签字）：



主管院领导（签字）：邓全

授权委托人（签字）：党军

电话：0913-2168363

电话：0913-8113836

2025年11月28日

2025年11月28日

