

# 商品房买卖合同

出卖人：温州国大投资有限公司

买受人：温州康宁医院股份有限公司

买卖双方在平等、自愿、协商一致的基础上就买卖商品房达成如下协议：

## 第一条 买受人所购商品房

买受人购买的商品房为温州市瓯海区茶山街道高教园区商务中心二期第 12-15 楼（下称“该房”）。

该房为现售商品房，土地使用权面积为 267.90 m<sup>2</sup>，产权登记建筑面积 4523.86 平方米，规划用途为住宿餐饮用地/宾馆，土地使用权年限至 2043 年 1 月 29 日止。

该房已设立抵押权，抵押权人为上海浦东发展银行股份有限公司温州分行。

按浙江省、温州市有关规定，商品房买卖需通过政府规定的网络售楼系统签订《商品房买卖合同》（下称“网签”），该房网签前需解除上述抵押。

除已披露外，出卖人保证上述标的物业权属明确并享有完全的产权，四至清楚，房屋基本情况与房屋所有权证相符，所有权没有纠纷，若发生与出卖人有关的权利主张、纠纷或债权债务，均由出卖人负责，并承担民事法律责任，由此给买受人造成经济损失的，由出卖人负责赔偿。

## 第二条 计价方式与价款

该房按建筑面积计价，单价 6,952 元/平方米，购房总价款为人民币 31,450,000 元（大写人民币叁仟壹佰肆拾伍万元整）。

该房需交纳新建物业专项维修资金 90 元/平方米，共 407,147.4 元（大写人民币肆拾万零柒仟壹佰肆拾柒元肆角，下称“物业专项维修资金”）。该款项未包含在本条约定的购房总价款中。

## 第三条 付款方式及期限



买受人应于本合同生效之日起3个工作日内向出卖人支付房价款的50%，即人民币15,725,000元（大写壹仟伍佰柒拾贰万伍仟元整）。

买受人应于网签时付清剩余房价款和全部物业专项维修资金。

出卖人收款银行账户信息：

户 名：温州国大投资有限公司

账 户：695636457

开户银行：民生银行温州分行

买受人未按期支付房价款的，每逾期一天，向出卖人支付应付未付房价款万分之二的违约金；逾期超过30天，每天违约金为应付未付房价款的万分之四，且出卖人有权解除合同。

#### 第四条 交付和产权转移登记

买受人付清房价款时，该房即以当时状态交付给买受人，无需办理交接手续。

出卖人应同时将该房的土地使用权和房屋所有权证件及购房发票交付给买受人。网签完成后3个工作日内，甲乙双方共同向不动产登记机构提交完整材料，申请办理该物业产权转移登记（过户登记）。出卖人须全程无条件配合，不得无故拖延、拒绝。

该房自交付之日起，其物业服务相关费用均由买受人承担，其损毁、灭失及其他一切风险亦由买受人承担。

#### 第五条 建筑区划内相关物业归属

下列物业属于出卖人所有，出卖人可以另行出售、附赠或者出租：

1、地下室车位 / 。

2、未记入公共分摊范围、具有独立使用价值、且不属于法定必须移交给业主或其他单位的建筑部位、空间和经营性设施，包括但不限于：地下室可独立使用的场地、空间。

#### 第六条 该房相关权利义务

1、除地基基础和主体结构外，该房已过保修期，出卖人不负保修责任。

2、该房所在建筑第四层东部露台由第四层与之相连的物业的业主无偿使用，其收益归该业主。

3、该房所在楼宇的外墙面、楼顶屋面、公共区域墙面及该房与公共区域的隔断墙面均由物业管理单位统一管理，买受人无权擅自占用和拆损。

4、物业管理用房由物业管理单位无偿使用。具经营使用价值的公共部位由物业管理单位支配使用（但不得影响通行和消防安全）。

5、该房物业服务费 5 元/平方米/月，公共水、电费按建筑面积分摊。

6、商务中心二期项目红线范围内的公共建筑部位、空间和经营性设备设施由二期业主支配使用，其收益归二期业主。

#### 第七条 出卖人解除合同（退房）

出卖人原因导致买受人解除合同（退房）或者无法在规定时间内完成产权转移登记（过户登记）的，按以下办法处理：

1、出卖人退还买受人已付房价款，按银行同期活期存款基准利率支付利息，并支付已付房价款 5%的违约金。前述款项即为出卖人应向买受人支付的全部款项，已包括全部赔偿金、违约金，于完成本条第 2、3 项约定事项后七个工作日内付清。

2、产权已转移登记的，应重新转移回到出卖人名下，费用由买受人承担。

3、若买受人已将该房出租给他人或赋予他人其他权利，退房前应已撤销。

4、不再按《浙江省实施〈中华人民共和国消费者权益保护法〉办法》第二十八条处理。

#### 第八条 买受人解除合同

买受人原因导致出卖人解除合同的，买受人应向出卖人支付房价款总额 5%的违约金；出卖人于七个工作日内退还买受人已付房价款（不计息），可扣除买受人应付的违约金。

#### 第九条 解除抵押和网签

1、出卖人应在本合同生效之日起二个月内解除该房抵押，注销抵押登记，使之具备网签条件。

若本合同生效之日起六个月内，该房仍不具备网签条件的，买受人有权解除本合同；买受人解除本合同的，按本合同第七条处理。

2、该房一旦具备网签条件，出卖人应通知买受人网签，买受人应在出卖人通知的期限内到出卖人处与出卖人一起完成网签手续。

网签的合同内容以本合同内容为准；本合同未约定的，以网络上原有内容为准。本合同内容不能写入网签合同的，双方签署补充协议作为网签合同的补充条款。

3、若买受人未在出卖人通知的期限内前往出卖人处完成网签手续，视为买受人逾期支付房价款，按本合同第三条处理。逾期达 30 日的，出卖人有权解除本合同；出卖人解除本合同的，按本合同第八条处理。

4、该房具备网签条件后，出卖人在 15 天内未通知买受人网签的，买受人有权要求出卖人与其网签。若出卖人在其提出要求后 15 日内仍不与其网签的，买受人有权解除本合同；买受人解除本合同的，按本合同第七条处理。

5、网签一旦完成，本合同自行终止，预付款转作买受人应付房价款的一部分。

## 第十条 其他事项

1、买受人不论以任何形式将该房的所有权或使用权转移给第三人，应将本合同中该商品房相关的权利义务如实告知该第三人。否则，因此产生的一切责任由买受人承担。

2、物业服务企业和其他利益关联人可直接援引本合同的相关约定向买受人主张权利，买受人对此没有异议。

3、本合同一旦解除，出卖人即有权出售该房予他人而无需征得买受人同意。

4、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，依法向该商品房所在地法院起诉。

5、鉴于出卖人为买受人的关联方，故根据《香港联合交易所有限公

司证券上市规则》有关规定，本合同项下交易构成关联交易。本合同及本次交易须经买受人股东大会审议通过后方可生效；若买受人股东大会未批准本合同及本次交易，则本合同自动终止，双方互不承担违约责任。本合同一式二份，由双方法定代表人/授权代表签署并盖章，各执一份。

