**合同编号：{{contract\_no}}**

## 

商品房买卖合同（预售）

**出卖人：{{cm\_name}}**

**买受人：{{ms\_name}}**

**株洲市房产管理局**

**株洲市工商行政管理局**

**株洲市国土资源局**

**制定**

**制定**

二〇一八年十月

## 目 录

## **说 明**

## **术 语**

**第一章 合同当事人**

**第二章 商品房基本状况**

**第三章 商品房价款**

**第四章 商品房交付条件与交付手续**

**第五章 面积差异和层高差异的处理方式**

**第六章 规划设计变更**

**第七章 商品房质量及保修责任**

**第八章 合同网签、登记备案与不动产登记**

**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，由株洲市房产管理局、株洲市工商行政管理局和株洲市国土资源局共同制定。

## 2、签订本合同前，出卖人应当向买受人出示《商品房预售许可证》及其他有关证书和证明文件。

3、出卖人应当就合同重大事项对买受人尽到提示义务。买受人应当审慎签订合同，在签订本合同前，要仔细阅读合同条款，特别是审阅其中具有选择性、补充性、填充性、修改性的内容，注意防范潜在的市场风险和交易风险。

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，双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、出卖人与买受人可以针对合同中未约定或约定不详的内容，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、双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，以确保各份合同内容一致；在任何情况下，出卖人和买受人都应当至少持有一份合同原件。

**术 语**

**1.商品房预售：**是指房地产开发企业将正在建设中的取得《商品房预售许可证》的商品房预先出售给买受人，并由买受人支付房价款的行为。

**2.法定代理人：**是指依照法律规定直接取得代理权的人。（《民法通则》第六十四条）

**3.套内建筑面积：**成套房屋的套内建筑面积由套内使用面积，套内墙体面积，套内阳台建筑面积三部分组成。（《房产测量规范》第一单元附录B）

**4.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。（《房产测量规范》第一单元8.1.2）

**5. 不可抗力：**是指不能预见、不能避免并不能克服的客观情况。（《民法通则》第一百五十三条）

**6.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。（《民用建筑节能条例》第二条）

**7.不动产登记:**是指不动产登记机构依法将不动产权利归属和其他法定事项记载于不动产登记簿的行为。（《不动产登记暂行条例》第二条）

**8.不动产转移登记(商品房)：**是指商品房所有权和其范围内国有建设用地使用权从出卖人转移至买受人所办理的登记类型。

**9.不动产登记机构：**国务院国土资源主管部门负责指导、监督全国不动产登记工作。县级以上地方人民政府应当确定一个部门为本行政区域的不动产登记机构，负责不动产登记工作，并接受上级人民政府不动产登记主管部门的指导、监督。（《不动产登记暂行条例》第六条）

**10.分割拆零销售：**是指房地产开发企业以将成套的商品住宅分割为数部分分别出售给买受人的方式销售商品住宅的行为。（《商品房销售管理办法》第四十五条）

**11.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商品房的行为。（《商品房销售管理办法》第四十五条）

**12.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。（《商品房销售管理办法》第四十五条）

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》、《不动产登记暂行条例》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**： {{cm\_name}}

　　通讯地址： {{cm\_raddr}}

　　邮政编码： {{cm\_post}}

　　营业执照注册号： {{cm\_ic\_no}}

　　企业资质证书号： {{cm\_qualno}}

　　法定代表人： {{cm\_bossname}} 联系电话： {{cm\_lxdh}}

　　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：×

{{?msrlist}}

**买受人**： {{ms\_name}}

　　【法定代表人】【负责人】：{{ms\_bossname}}

　　【国籍】【户籍所在地】： {{ms\_birthaddr}}

　　证件类型： {{ms\_cardtype}} ， 证号： {{ms\_cardnum}}

　　出生日期： {{ms\_birthday}} ， 性别： {{ms\_sex}}

　　通讯地址： {{ms\_address}}

邮政编码： {{ms\_postcode}} ， 联系电话： {{ms\_tel}}

　　【委托代理人】【法定代理人】： {{ms\_agentname}}

　　【国籍】【户籍所在地】： {{ms\_agenthj}}

证件类型： {{ms\_agent\_ictype}} ， 证号： {{ms\_agent\_icno}}

出生日期： {{ms\_agent\_birthday}} ， 性别： {{ms\_agent\_sex}}

　通讯地址： {{ms\_agent\_addr}}

邮政编码： {{ms\_agentzip}} ，联系电话： {{ms\_agent\_tel}}

{{/msrlist}}

第二章 **商品房基本状况**

**第一条** **项目建设依据**

　　1、出卖人以 {{proj\_tmod}} 方式取得坐落于 {{proj\_plocal}} 地块的建设用地使用权。该地块【国有土地使用证号】【国有土地使权的不动产权证号】【×】号为 {{proj\_bno}} ，土地使用权面积为 {{proj\_barea}} 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{{proj\_pkname}}，土地使用权终止日期为2090年11月15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 {{proj\_pdesc}} ，建设工程规划许可证号为 {{proj\_ghzh}} ，建筑工程施工许可证号为 {{proj\_sgxkzh}} 。

**第二条** **预售依据**

　　该商品房已由{{jj\_ysxkdw}}批准预售，预售许可证号为 {{pre\_licence}} 。

**第三条 商品房基本情况**

　　1、该商品房的规划用途为 {{house\_designuse}} 。

　　2、该商品房所在建筑物的主体结构为 {{house\_fwjg}} ，建筑总层数为 {{house\_clayer}} 层，其中地上 {{house\_ulayer}} 层，地下 {{house\_blayer}} 层。

3、该商品房为第一条规定项目中的 {{house\_lname}} 号房。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龙翔建设工程管理有限公司，其预测建筑面积共{{house\_jzmj}}平方米，其中套内建筑面积 {{house\_tnmj}} 平方米，分摊共有建筑面积 {{house\_ftmj}} 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×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**

　　与该商品房有关的抵押情况为【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国有建设用地使用权及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，按照全国银行间同业拆借中心贷款市场报价利率%(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。

第三章 **商品房价款**

**第六条** **计价方式与价款（币种：人民币）**

　 （一）出卖人与买受人按照下列第 {{jj\_jjfs}} 种方式计算该商品房价款：

1、按照套内建筑面积计算，该商品房毛坯单价为每平方米 {{jj\_tnmjmpdj}} 元，毛坯总价款为\_{{jj\_tnmjmpzj}}\_元；装修单价为每平方米\_{{jj\_tnmjzxdj}}\_元，装修总价为\_{{jj\_tnmjzxzj}}\_元；总房款为\_{{jj\_tnmjzj}}\_元(大写\_{{jj\_tnmjzjdx}}\_)。

2、按照建筑面积计算，该商品房毛坯单价为每平方米\_{{jj\_jzmjmpdj}}\_元，毛坯总价款为\_{{jj\_jzmjmpzj}}\_元；装修单价为每平方米\_{{jj\_jzmjzxdj}}\_元，装修总价为\_{{jj\_jzmjzxzj}}\_元；总房款为\_{{jj\_jzmjzj}}\_元(大写\_{{jj\_jzmjzjdx}}\_)。

3、按照套计算，该商品房总价款为\_{{jj\_atzj}}\_元（大写\_{{jj\_atzjdx}}\_）；其中装修总价款为\_{{jj\_atzxzj}}\_元（大写\_{{jj\_atzxzjdx}}\_）。

4、被征收（拆迁、搬迁）房屋实行产权调换的，该商品房毛坯单价为每平方米\_{{jj\_qtmpdj}}\_ 元，毛坯总价为\_{{jj\_qtmpzj}}\_ 元；装修单价为每平方米\_{{jj\_qtzxdj}}\_元，装修总价为\_{{jj\_qtzxzj}}\_元；总房价款为\_{{jj\_qtzj}}\_元(大写\_{{jj\_qtzjdx}}\_)，其中补偿款为\_{{jj\_bck}}\_ 元(大写\_{{jj\_bckdx}}\_)。

（二）出卖人不得向买受人收取房价款之外的任何费用（包括房屋维修资金、契税等）。

**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(币种)20000元 (大写贰万元)，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 {{jj\_fkfs}} 种方式付款：

　　1、一次性付款。买受人应当在×年×月×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) {{jj\_fqfksf}} 元(大写 {{jj\_fqfksfdx}} )，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×(币种) {{jj\_dkfssf}} 元(大写 {{jj\_dkfssfdx}} )，占全部房价款的 {{jj\_dkfsbili}} 。余款×(币种) {{jj\_dkfsyk}} 元 (大写 {{jj\_dkfsykdx}} )向 {{jj\_dkfsyhmc}} (贷款机构)申请贷款支付。

4、其他方式：×。

　　(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 {{jj\_jgjgmc}} ，预售资金监管银行为\_{{jg\_yh}} ，预售资金监管账户名称为\_{{jg\_hm}} ，账号为{{jg\_zh}}。

　　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2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、买受人如逾期支付购房款的，除本协议另有约定外，自应付款次日起至实际付清之日止，买受人应按逾期付款额的万分之二每日的标准向出卖人支付违约金；逾期超过30日的，出卖人有权解除买卖合同及本协议；出卖人解除买卖合同及本协议的，买受人应向出卖人支付商品房总价款10%的违约金，出卖人有权在买受人已付购房款中扣除相应费用、违约金及损失后将剩余购房款退还给买受人；出卖人选择继续履行合同的，买受人应按逾期付款额的万分之二每日的标准向出卖人支付违约金直至付清全部款项。

**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**

　　（一）该商品房交付时应当符合下列第1、2、{{jj\_housecard\_tag}}、×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】【该商品房已经取得建设工程竣工验收报告，并经过相关部门联合验收合格】；

　2、该商品房已取得房屋实测报告；

　　3、该商品房已取得不动产权证（商品房分户证）；

　 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》。

　（二）商品房基础设施设备交付条件

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，商铺不含；

　4、电话通信、 有线电视、 宽带网络：交付时线路敷设到户。

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

（三）商品房公共服务及其他配套设施（规划的车位、车库、物业服务用房、医疗卫生机构、幼儿园、学校等以建设工程规划许可为准）已经取得株洲市联合验收合格证明文件。关于本项目内相关设施设备的具体约定见附件五。

**第十条 交付时间和手续**

　　(一)出卖人应当在2023年10月31日前向买受人交付该商品房【及不动产权证书】（如买卖双方选择了第九条商品房交付条件第3项作为交房条件的，此处【】为必选）。

　　(二)该商品房达到第九条约定的第1项和第2项交付条件后，出卖人应当在交付日期届满前15日(不少于15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。【买受人查验商品房无异议后，应在约定交房日10个工作日前，将契税完税证明、维修资金缴纳凭证以及其他个人办证资料提交给出卖人】（如买卖双方选择了第九条商品房交付条件第3项作为交房条件的，此处【】为必选）。

交付该商品房时，出卖人应当出示满足第九条约定的证明文件。出卖人不出示证明文件或者出示的证明文件不齐全，不能满足第九条约定条件的，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，并按照第十一条处理；因买受人的原因导致该商品房不能按期交付的，按照第十一条处理。

　　(三)查验房屋

1、 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（买受人应按政策规定交存首期房屋专项维修资金除外）。

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90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)灯具、电器等电气设备不能正常使用；

　　(5)×；

　　(6)×。

　　3、买受人查验该商品房无异议的，双方应当签署验房单。在商品房正式交付时再签署商品房交接单。

**第十一条 逾期交付责任**

　　除不可抗力外，出卖人未按照第十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3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×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，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；同时，出卖人按照全部房价款的×%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×(该比率应当不低于本条第1(1)项中的比率)的违约金。

2、因买受人原因导致该商品房未能按期交付的，出卖人不承担违约责任。双方同意按照以下方式处理：

　　(1) ×；

　　(2) ×。

　　3、详情请见附件十一补充协议第四条。

**第五章 面积差异和层高差异的处理方式**

**第十二条 面积差异处理**

　　该商品房达到第九条约定的第1项和第2项交付条件后，出卖人应当向买受人出示房屋测绘报告，并向买受人提供该商品房的面积实测数据(以下简称实测面积)。实测面积与第三条载明的预测面积存在差异的，双方同意按照第4种方式处理。

　　1、根据第六条按照套内建筑面积计价的约定，双方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，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。

　　买受人选择不解除合同的，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%)部分的房价款由买受人补足；超出3% 部分的房价款由出卖人承担，产权归买受人所有。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%)部分的房价款由出卖人返还买受人；绝对值超出3%部分的房价款由出卖人双倍返还买受人。

套内建筑面积误差比=（实测套内建筑面积-预测套内建筑面积）除以预测套内建筑面积×100%

　　2、根据第六条按照建筑面积计价的约定，双方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，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。

买受人选择不解除合同的，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%)部分的房价款由买受人补足，超出3%部分的房价款由出卖人承担，产权归买受人所有。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%)部分的房价款由出卖人返还买受人；绝对值超出3%部分的房价款由出卖人双倍返还买受人。

　　建筑面积误差比= (实测建筑面积-预测建筑面积)除以预测建筑面积 ×100%

　　(3)因设计变更造成面积差异，双方不解除合同的，应当签署补充协议。

3、根据第六条按照套计价的，出卖人承诺在房屋平面图中标明详细尺寸，并约定误差范围。该商品房交付时，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，双方约定如下：

×。

4、双方自行约定：

**（1）面积误差比绝对值在3％以内（含3％）时，按该商品房单价据实结算房款；**

**（2）面积误差比绝对值超出3％时，买受人同意不退房。实测面积大于合同约定面积的，面积误差比在3％以内（含3％）部分的房款由买受人按照合同单价补足，面积误差比超过3％部分的房款买受人不予承担，但产权归买受人；实测面积小于合同约定面积的，面积不足部分的房款由出卖人按合同单价不计利息返还买受人。**

**产权登记面积－合同约定面积  
面积误差比＝－－－－－－－－－－－－－×100％  
 合同约定面积**

**因合同约定面积与实测面积差异，导致买受人可以/不能享受税收优惠政策等而需承担或减少/增加的税收负担和费用，由买受人享有/承担。其中税费包括但不限于增值税、契税、印花税、所得税等各项税金及附加**。

**第十三条 房屋层高差异处理**

该商品房层高为3米（以规划设计为准），若房屋实际交付时层高低于该约定，双方同意按如下方式处理：

本合同所述层高为上下两层楼面或楼面与地面之间的垂直距离。

1、层高差异的确认部门以株洲市住房和城乡建设局或其指定测量部门为准。

2、层高差异在1.5%（含）以内的，买受人予以理解和接受，超过1.5%的，由出卖人按照5元/每平方米建筑面积进行赔偿。

**第六章 规划设计变更**

**第十四条 规划变更**

　　(一)出卖人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商品房，不得擅自变更。双方签订合同后，涉及该商品房规划用途、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许可内容经城乡规划主管部门批准变更的，出卖人应当在变更确立之日起10日内将书面通知送达买受人。出卖人未在规定期限内通知买受人的，买受人有权解除合同。

　　(二)买受人应当在通知送达之日起15日内做出是否解除合同的书面答复。买受人逾期未予以书面答复的，视同接受变更。

(三)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，按照全国银行间同业拆借中心贷款市场报价利率%(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0.01%向买受人支付违约金。买受人不解除合同的，有权要求出卖人赔偿由此造成的损失，双方约定如下：出卖人赔偿买受人由此造成的直接经济损失。

**第十五条 设计变更**

　　(一)双方签订合同后，出卖人按照法定程序变更建筑工程施工图设计文件，涉及下列可能影响买受人所购商品房质量或使用功能情形的，出卖人应当在变更确立之日起10日内将书面通知送达买受人。出卖人未在规定期限内通知买受人的，买受人有权解除合同。

　　1、该商品房结构形式、户型、空间尺寸、朝向；

　　2、供热、采暖方式；

　　3、×；

　　4、×；

　　5、×。

　　(二)买受人应当在通知送达之日起15日内做出是否解除合同的书面答复。买受人逾期未予以书面答复的，视同接受变更。

(三)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，按照全国银行间同业拆借中心贷款市场报价利率%(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0.01%向买受人支付违约金。买受人不解除合同的，有权要求出卖人赔偿由此造成的损失，双方约定如下：出卖人赔偿买受人由此造成的直接经济损失。

**第七章 商品房质量及保修责任**

**第十六条 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，按照全国银行间同业拆借中心贷款市场报价利率%(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，合同继续履行；如给买受人造成直接经济损失的，出卖人还应当承担直接赔偿责任。

　　(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，按照全国银行间同业拆借中心贷款市场报价利率%(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，合同继续履行；如给买受人造成直接经济损失的，出卖人还应当承担直接赔偿责任。

　　(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六。

(四)民用建筑节能措施

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。

**第十七条 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。具体内容见附件七。

　　(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、详情请见附件十一第七条。

　　(三)在保修期内，买受人要求维修的书面通知送达出卖人90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。

**第十八条 质量担保**

　　出卖人不按照第十六条、第十七条约定承担相关责任的，由项目施工方承担连带责任。

　　关于质量担保的证明见附件八。

**第八章 合同网签、登记备案与不动产登记**

**第十九条 预售合同网签与登记备案**

　　(一)出卖人应当自本合同网上签订之日起3日内将网签电子数据提交至商品房预售合同登记备案，并将本合同登记备案情况告知买受人。

(二)有关预售合同网签与登记备案的其他约定如下：

因买受人不提供备案资料、不予以配合相关手续、买受人未付清房款、未缴纳房屋维修资金或未获得按揭银行（或公积金）中心审批等非因出卖人原因造成延期的，则出卖人办理商品房预售合同登记备案的时间顺延。

**第二十条 不动产登记**

　　(一)双方同意共同向不动产登记机构申请办理该商品房的国有建设用地使用权及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】取得该商品房的不动产权证书的，双方同意按照下列第2种方式处理（如买卖双方选择了第九条商品房交付条件第3项作为交房条件的，此处【】不选）：

　　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，自买受人应当完成不动产权登记的期限届满之次日起至实际完成不动产权登记之日止，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、（1）非出卖人原因（包含但不限于因国家政策等法律法规调整变动、行政主管部门审批延迟及其他不可归责与出卖人原因或其他第三方原因）导致的延迟或变化，出卖人不承担任何违约责任。

（2）因出卖人原因逾期，合同不解除，继续履行，但逾期在30日内（含30日）的，出卖人应按买受人已付房款的中国人民银行公布的同期贷款基准利率按照逾期天数计算向买受人支付违约金；逾期超过30日的，出卖人一次性按照买受人已付房款的0.1‰向买受人支付违约金。

　　(三)因买受人的原因未能在约定期限内完成该商品房的分户不动产权证的，出卖人不承担责任。

**第九章 前期物业管理**

**第二十一条 前期物业管理**

　　(一)出卖人依法选聘的前期物业服务企业为中海物业管理广州有限公司长沙分公司。

(二)物业服务期间，物业收费计费方式为【包干制】【酬金制】【×】。物业服务费为住宅2.7、商业4元/月·平方米(建筑面积)。

1、物业服务费由物业服务企业向业主或物业使用人收取。建设单位根据购房合同书面通知买受人办理交付手续，经买受人查验收房后，物业服务费由买受人交纳；买受人无正当理由拖延办理交付手续的，物业服务费从建设单位书面通知买受人办理交付手续的次月开始计收，由买受人交纳。

2、已办理交付手续但未使用的物业，双方约定物业服务费按照100%交纳。

3、物业服务费按月计收，经双方约定可以预收，但最长预收期限不得超过12个月。

　　(三)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九。

**第十章 其他事项**

**第二十二条 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、×。

　　(三)双方对其他配套设施约定如下：

　　1、规划的车位、车库：归属出卖人所有；

　　2、会所：如有,归出卖人所有；

　 3、小区内未分摊给买受人的建筑物及设施：详情见附件十一第十条。

**第二十三条 税费和维修资金**

1、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。出卖人在申请办理商品房的分户不动产权证前应查验买受人的税费缴纳凭证，买受人应当按照出卖人的通知及时到税务部门缴纳相关税费，如因买受人未及时缴纳税费导致出卖人未能在约定期限内办理该商品房分户不动产登记的，由买受人承担责任。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， 由买受人承担。

2、出卖人在取得商品房预售许可证后，即应到市房屋维修资金管理中心核定房屋维修资金的交存标准，并通知买受人到指定银行交存，出卖人在申请办理商品房的分户不动产权证前应查验买受人的房屋维修资金交存凭证；买受人应当按照出卖人的通知及时到指定银行交存房屋维修资金，如因买受人未及时交存维修资金导致出卖人未能在约定期限内办理该商品房不动产分户登记的，由买受人承担责任。

**第二十四条 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，不擅自改变该商品房使用性质，并按照规划用途办理不动产登记。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。

　　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、×。

　 7、×。

**第二十五条 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】【×】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15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。

**第二十六条 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。

**第二十七条 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2种方式解决：

　　1、提交株洲仲裁委员会仲裁。

　　2、依法向房屋所在地人民法院起诉。

**第二十八条 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(补充协议见附件十一)。

本合同条款中已有约定，就同一内容增加补充协议另行约定的，仍以本合同为准。

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。

**第二十九条 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 57 页，一式 肆/伍 份，其中出卖人 贰/叁 份，买受人 壹 份，【 贷款机构（银行或公积金） 】×/壹份，【 政府主管 】 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)： 买受人(签字或盖章)：

【法定代表人】： 【法定代表人】：

【委托代理人】： 【委托代理人】：

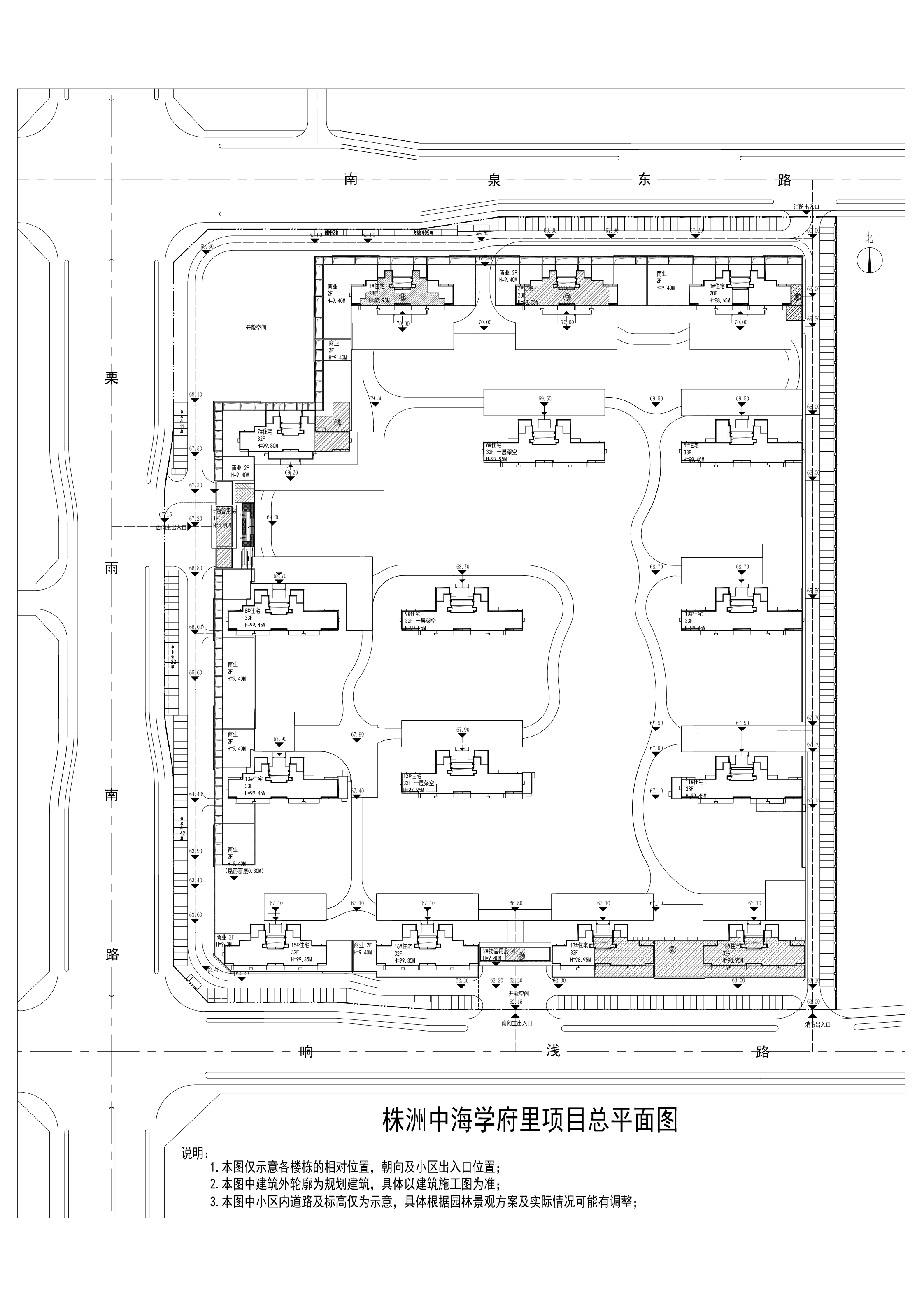
【法定代理人】：

　　签订地点：中海国际社区 营销中心 签订地点：中海国际社区 营销中心 **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)

见预测报告分层分户图

1. 建设工程规划方案总平面图



**附件二 关于该商品房共用部位的具体说明(可附图说明)**

　1、纳入该商品房分摊的共用部位的名称、面积和所在位置：

该商品房的公共部位与公共房屋分摊建筑面积见株洲市房地产测绘队测量并出具的《商品房建筑面积预测报告书》，但该商品房公共部位与公共房屋分摊建筑面积构成最终以株洲市房地产测绘队出具的《房地产勘测报告书》中实测的测绘数据为准。

　2、未纳入该商品房分摊的共用部位的名称、所在位置

（1）小区内部的公共绿地、景观水池；

（2）物业管理用房；

（3）社区用房、公共厕所、养老服务用房等；

（4）首层公共架空活动场地；

（5）小区内部的其他未纳入该商品房分摊的依法可以认定的共用部位，但本合同另有约定的除外。

**以上共用部位的位置以项目最终交付时的为准。**

**附件三 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**

　1、抵押权人同意该商品房转让的证明

　　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**

关于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买卖双方一致同意并确认如下：

1、该商品房的计价方式与价款按照合同正文第六条“计价方式与价款”的约定执行；

2、该商品房的“付款方式”按照合同正文第七条“付款方式与期限”的约定执行，现买卖双方就“付款期限”具体约定如下：如果买卖双方约定的付款方式是一次性付款或者分期付款或者其他方式的，该商品房房款的付款期限按照合同正文第七条的约定执行；如果买卖双方约定的付款方式是合同正文第七条（二）中第3种“贷款方式付款”的，买受人同意并保证就该贷款部分的房款支付日期为：本合同签订后30日内将贷款部分房款支付至出卖人账户，否则买受人应当在前述期限届满后7日内以自有资金的方式一次性向出卖人补足房款。

3、如果买卖双方约定的付款方式是合同正文第七条（二）中第3种“贷款方式付款”的，在买受人办理完毕贷款且出卖人为买受人提供保证担保责任的情况下，双方同意遵守以下约定：

（1）若买受人在出卖人承担担保责任期限内违反了其与贷款机构签订的借款合同约定义务、未按期还本付息或未按时办妥抵押登记相关手续或其他买受人原因，致使贷款机构要求出卖人承担全部或部分担保责任的（包括但不限于提起诉讼、仲裁、发出公函、律师函等各类方式），构成买受人在买卖合同及本补充协议项下的根本性违约，出卖人有权按以下方式要求买受人承担违约责任：

出卖人有权单方解除合同，出卖人解除合同的，买受人按该商品房总价款的10%向出卖人支付违约金，同时按以下方式处理：①出卖人因合同解除应返还买受人的购房价款，即时转为出卖人为买受人按揭贷款担保责任的质押款，出卖人对该质押款享有优先受偿权；②出卖人有权直接以购房价款向贷款机构承担代偿责任，剩余款项（如有）抵除买受人应承担的违约金及赔偿金等费用后，出卖人不计息返还买受人；③买受人应在5日内向出卖人支付出卖人代为清偿的全部款项（包括但不限于本金、利息、罚息、银行行权所支付的诉讼费、律师费、保全费等所有费用），买受人还应承担上述款项自出卖人承担保证责任之日的次日起每日千分之二的违约金直至买受人付清为止；④因本合同解除而产生的相关损失包括但不限于注销合同手续费、律师费、诉讼费用、担保费等费用，均有买受人承担；⑤买受人应当协助出卖人办理合同的终止手续和合同备案的注销手续；⑥如房屋尚未交付的，出卖人有权拒绝交付。如因出卖人解除合同导致买受人被贷款机构或者其他主体追究责任的，买受人自行承担相应责任。

如出卖人不解除合同，则买受人应在5日内向出卖人支付代其偿还的全部款项，并按照上述款项千分之二每日的标准向出卖人支付违约金，计至款项付清之日止。

（2）如买卖合同及本协议解除，出卖人需退还购房款的，则出卖人有权在买受人已付款中扣除税费、手续费、违约金及损失后将余款无息退回给买受人，其中买受人贷款未还清部分的本金、利息、罚息及违约金由出卖人从买受人已付款项中扣留直接返还贷款机构，若买受人已付款项不足以扣除上述费用的，出卖人有权向买受人追偿。

**特别申明：买受人已知悉上述情况并接受和认可。**

**买受人签字：**

**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

**关于本项目内相关设施、设备（包括其位置及用途）的具体情况买受人同意以交房时的实际状况为准；**

**附件六 关于装饰装修及相关设备标准的约定**

　　交付的商品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：涂料，局部为石材、真石漆。

　　2、室内公共部位：

(1)入户大堂：

地面：地砖；墙面：墙砖；顶棚：局部吊顶和乳胶漆；

(2)电梯前室：

地面：地砖；墙面：墙砖；顶棚：乳胶漆；

(3)公共走道：

地面：地砖；墙面：墙砖；顶棚：乳胶漆；

(4)楼梯间：

地面：混凝土抹光地面；墙面：乳胶漆；顶棚：乳胶漆。

　　3、起居室：

地面：混凝土结构面（其余做法业主自理）；内墙：砂浆抹面或混凝土结构面或保温面；顶棚：白色腻子。

4、厨房：

地面：混凝土结构面（其余做法业主自理）；墙面：砂浆抹面或混凝土结构面或保温面；顶棚：混凝土结构面。

厨具：×。

　　5、卫生间：

地面：施工至防水层交付（其余做法业主自理）；墙面：砂浆抹面或混凝土结构面或保温面（局部防水）；顶棚：混凝土结构面。

卫生器具×。

6、阳台：【塑钢封闭】【铝合金封闭】【断桥铝合金封闭】 【不封闭】【×】；×。

　　7、电梯：

　　(1)品牌：上海三菱或通力；

　　(2)型号：×。

8、管道：采用符合国家及地方标准的管道材料。

9、窗户：铝合金窗户（无纱窗）。

　　10、燃气：燃气到户（业主自行开通）。

11、电气: 电源接至户内总开关箱，设一开关一光源一插座。

12、给排水：户内公共卫生间接入给水点，排水做立管留设。

13、网络、有线电视、电话接口：接至户内多媒体箱（业主自行开户）。

14、采暖系统：无。

15、入户门：钢质入户门（开启方向：内开）

16、入户门锁：指纹密码锁（国产品牌，具体品牌、型号待定）

**商铺交付标准：**1、外墙： 涂料、真石漆，局部石材 ；  
2、公共部分：  
（1）公共走道：  
地面： 地砖 ； 墙面： 涂料  ； 顶棚： 乳胶漆（如有）。  
（2）楼梯间：  
地面： 地砖 ； 墙面： 乳胶漆 ； 顶棚： 乳胶漆 。  
3、商铺：  
（1）地面： 混凝土结构面（其他构造业主自理）； 墙面： 砂浆抹面或混凝土结构面或保温面 ； 顶棚： 混凝土结构面 。  
4、门窗： 断桥铝合金门窗 。  
5、给排水： 预留给排水点位

**说明：**

1：针对公共部位的公共走道与楼梯间因入户方式不同导致入户大堂空间及大小有差异。

2:本项目交付时，为方便买受人进行房间内部改造及装修，房屋内部分隔墙未砌筑，实际交付时仅厨房、卫生间、部分卧室隔墙有砌筑，其余墙体需由业主自行砌筑、隔断。户内后期装修时可能存在的任何改造，均由业主自理；

3:因结构条件不同，相同户型不同楼栋公共区域局部门洞尺寸、装饰装修存在一定差异，买受人认可此部分差异，并接受以实际交付为准。

特别申明：买受人已知悉上述情况并接受和认可。

买受人签字：

**附件七 关于保修范围、保修期限和保修责任的约定**

　　该商品房为住宅的，出卖人应当提供《住宅质量保证书》；该商品房为非住宅的，双方可参照《住宅质量保证书》中的内容对保修范围、保修期限和保修责任等进行约定。

该商品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：50年(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：5年(不得低于5年)；×。

　　3、供热、供冷系统和设备：

保修期限为：无(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：2年(不得低于2年)；×。

　　5、装修工程：

保修期限为：如有，2年(不得低于2年)；×。

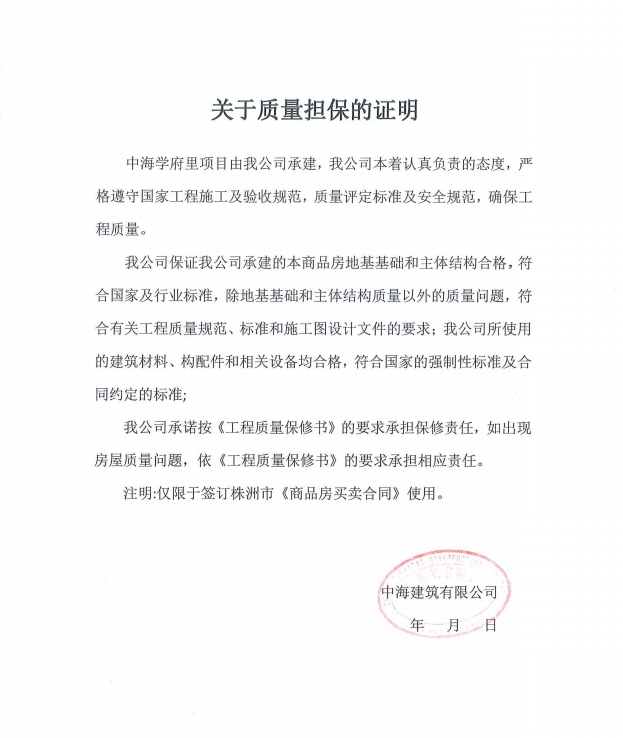
　　6、×；

　　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

3、前期物业服务费用和停车服务费用不包括公共设施设备的维修费、水电等公摊费

用以及其他特约服务费用。上述收费标准已考虑项目分期开发、设施设备分期完善等情形。

4、考虑到通货膨胀、成本增加等宏观经济趋势，商品房交付使用后，前期物业服务企业管理人有权根据本项目所在城市上年度城市居民消费价格指数（居住）涨幅调整前期物业服务收费、停车服务费标准等。

5、买受人无法定理由拒绝收房，或者买受人收房后自行将商品房闲置的，不影响物业服务企业管理人要求买受人全额支付物业服务费。

6、签署本合同及补充协议前，买受人已详细阅读并正确理解出卖人与物业公司物业服务企业签署的《前期物业服务合同》与《临时管理规约》，同意由出卖人依法选聘的物业服务企业提供前期物业服务，买受人同意履行《前期物业服务合同》并遵守《临时管理规约》。

7、买受人同意：在业主大会或业主委员会选聘新的物业公司物业服务企业之前，出卖人有权变更物业公司物业服务企业，且无需买受人同意或另行出具书面同意函；买受人同意在出卖人变更、重新选聘新的物业公司物业服务企业过程中，配合出卖人办理相关手续及签订《前期物业服务合同》并遵守《临时管理规约》（如需）。

8、该商品房交付后，买受人应当按照物业管理公司的规定按时向其支付物业管理服务费，物业管理服务费的收取标准按物价局核准的文件为准，有关管理服务费由买受人自商品房交付（含视为交付）之日起按时交纳。如业主提前收楼，则从收楼之日起计费。物业公司物业服务企业有权调整物业管理服务费的标准。

9、买受人认同本小区产权人共有的外墙面使用权由物业公司物业服务企业统一管理和收取费用，该费用用于本小区业主的公共利益。

10、其它约定详见双方签署的《前期物业服务合同》及《临时管理规约》。

**附件十 出卖人关于遮挡或妨碍房屋正常使用情况的说明**

(如：该商品房公共管道检修口、柱子、变电箱等有遮挡或妨碍房屋正常使用的情况)

买受人确认签订本合同时×前出卖人已向买受人披露了可能存在的关于遮挡或妨碍房屋正常使用的情况，在此，买受人同意无需再书面说明，买受人已知悉该风险并愿意接受，关于遮挡或妨碍房屋正常使用的情况买受人同意以所购房屋交房时的现状为准，并接受交房时的实际状况。

**附件十一 补充协议**

**《商品房买卖合同（预售）》补充协议**

**买卖双方补充约定如下：**

一、关于合同当事人补充约定

买受人在《商品房买卖合同》（以下简称为“本合同”）约定的联系方式发生变更，应当及时书面通知出卖人，如买受人未履行该通知义务，出卖人按原地址发出相关通知至买受人，如买受人无法获得通知或延迟获得通知，买受人承担由此引起的全部责任。

二、关于商品房基本状况的补充说明

1、本合同正文“商品房基本情况”中所述层高为主要层高，该房屋局部层高可能会有调整（高于或低于主要层高），买受人已完全知悉并认可。若在该房屋交付时，该房屋层高（按国家规范测量）低于本合同约定的层高，买受人无权要求退房，合同均应继续履行。在房屋交付时，该房屋层高（按国家规范测量）高于本合同约定层高，不属于出卖人违约。

另外，房屋的净高不适用关于层高的约定；房屋中可能存在的桁、梁等特殊部位也不适用关于房屋层高的约定，出卖人可根据房屋结构需要自行安排，出卖人无需承担任何违约责任。

如果是成品房的，成品房的净高会低于本合同约定的层高，房屋的净高不适关于层高的约定，出卖人不构成违约，买受人不得要求出卖人承担法律责任。

2、买受人清楚并明确本合同正文“商品房基本情况”中所述朝向规划用途为住宅的商品房为所在楼栋朝向。

3、买受人同意该房屋的阳台数量、阳台是否封闭一切以规划设计文件为准。

4、本合同项下商品房价格已充分考虑到了该商品房的位置、楼层、朝向、外立面线条造型等具体情况，并包括了周边情况、分期开发、建筑物与商业及附属设施设备等因素的综合影响（包括但不限于通风、采光、视野、噪音等影响），与同一项目其他相同或类似结构商品房相比，买受人购买的商品房相关区域的采光×视野×通风将受影响，出卖人已明确告知并在定价及销售时已充分考虑上述因素，买受人在购买本合同项下商品房时已充分考虑该商品房的上述相关情况、价格优惠因素及现状。

5、项目报建及宣传展示图仅表达项目基本立面风格及色系，具体立面分缝，材质、装饰线条位置、做法等，买受人同意以项目实际实施展现为准。

**（特别申明：买受人已知悉上述情况并接受和认可。买受人签字： ）**

三、关于商品房价款的补充约定：

1、本合同约定的商品房单价和总价款已包含增值税，不含增值税总价款（人民币）X仟X佰X拾X万X仟X佰X拾X元X角X分，增值税税率为9%，税额（人民币）X万X仟X佰X拾X元X角X分。如因未来国家税收政策变化导致增值税税率调整的，双方一致确认该商品房含税总价不变。

2、买受人选择按揭付款方式的，应当在双方签订本合同前与有关银行确认自身是否符合申请贷款条件，本协议签订后即视为买受人已声明确定本人已满足向银行申请个人按揭贷款的条件。出卖人在买受人办理银行按揭或公积金贷款手续时应给予买受人必要的配合，但出卖人不负有任何义务确保按揭贷款银行或公积金管理部门会批准买受人的按揭贷款申请和申请金额。办理按揭贷款的一切费用由买受人承担。

3、买受人应在本合同签订后30日内将贷款部分房款支付至出卖人账户。

如因买受人原因（包括但不限于买受人个人信用报告及银行流水等不符合按揭银行条件等）导致银行按揭贷款实际支付金额少于买受人申请贷款金额或买受人贷款申请未获得银行审批通过时，买受人应当在上述约定的付款期限届满后7日内以自有资金的方式一次性付清剩余房价款，若买受人在前述期限内不能付清的，出卖人有权解除本合同。出卖人解除合同的，应当书面通知买受人，买受人应当按合同总价款的10%向出卖人支付违约金。出卖人不解除本合同的，买受人应当自约定的应付款期限届满第二日起按日向出卖人承担应付房款万分之二的违约金。

如因国家或银行按揭政策调整，导致增加首付款而未发放按揭款的，买受人应在国家或者按揭银行公布新政策之日起7日内补足按揭所需的首期房款及其余房款，以获得按揭银行按揭款的发放。如买受人逾期未支付上述款项的，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，买受人应当按合同总价款的10%向出卖人支付违约金。出卖人不解除本合同的，出卖人有权自约定的应付款期限届满第二天起至购房款结清之日止，按照应付房款日万分之二要求买受人承担违约责任。

　　4、买受人在签订本合同后要求改变付款方式的，按以下情况处理：（1）由按揭付款变更为一次性付款的，买受人不享受一次性付款的优惠，出卖人无须向买受人支付差价；（2）由一次性付款变更为按揭付款的，应征得出卖人的书面同意，在出卖人书面同意后3日内按照按揭付款方式重新确定成交金额补齐优惠差价，同时重新签订《商品房买卖合同》；（3）由银行按揭付款变更为公积金贷款的，应征得出卖人的书面同意，在出卖人书面同意后3日内按公积金贷款方式重新确定成交金额补齐优惠差价，同时重新签订《商品房买卖合同》；（4）本合同一经备案，出卖人不再接受买受人变更付款方式。

　 5、买受人承诺按按揭贷款合同约定全面履行合同约定的按期还款义务。若买受人在出卖人承担担保责任期限内违反了其与贷款机构签订的借款合同约定义务、未按期还本付息或未按时办妥抵押登记相关手续或其他买受人原因，致使贷款机构要求出卖人承担全部或部分担保责任的（包括但不限于提起诉讼、仲裁、发出公函、律师函等各类方式），构成买受人在买卖合同及本补充协议项下的根本性违约，出卖人有权按以下方式要求买受人承担违约责任：

出卖人有权单方解除合同，出卖人解除合同的，买受人按该商品房总价款的10%向出卖人支付违约金，同时按以下方式处理：①出卖人因合同解除应返还买受人的购房价款，即时转为出卖人为买受人按揭贷款担保责任的质押款，出卖人对该质押款享有优先受偿权；②出卖人有权直接以购房价款向贷款机构承担代偿责任，剩余款项（如有）抵除买受人应承担的违约金及赔偿金等费用后，出卖人不计息返还买受人；③买受人应在5日内向出卖人支付出卖人代为清偿的全部款项（包括但不限于本金、利息、罚息、银行行权所支付的诉讼费、律师费、保全费等所有费用），买受人还应承担上述款项自出卖人承担保证责任之日的次日起每日千分之二的违约金直至买受人付清为止；④因本合同解除而产生的相关损失包括但不限于注销合同手续费、律师费、诉讼费用、担保费等费用，均有买受人承担；⑤买受人应当协助出卖人办理合同的终止手续和合同备案的注销手续；⑥如房屋尚未交付的，出卖人有权拒绝交付。如因出卖人解除合同导致买受人被贷款机构或者其他主体追究责任的，买受人自行承担相应责任。如出卖人不解除合同，则买受人应在5日内向出卖人支付代其偿还的全部款项，并按照上述款项千分之二每日的标准向出卖人支付违约金，计至款项付清之日止。

如出卖人解除合同时房屋已交付或已办理产权登记的，买受人应在接到出卖人通知之日起5日内配合出卖人办理房屋产权变更登记至出卖人的手续，并将房屋交还给出卖人。买受人已付银行利息、装修费用及其他损失由买受人自行承担。

　 6、合同正文第七条（三）中约定的预售资金监管专户，买受人同意出卖人变更预售资金监管账户，如有变更，出卖人仅需在房屋销售地点进行公示，无需再履行其他通知义务。

**（特别申明：买受人已知悉上述情况并接受和认可。买受人签字： ）**

四、关于商品房交付条件与交付手续的补充约定

1、双方确认，买受人在该商品房交付时向出卖人、物业公司或相关机构缴纳以下费用：

（1）代缴的有线电视安装开户费（装机工料费）如有、代缴的水电开户预存费（以相关部门具体收费为准）；

（2）代收的办理产权证书以及相关房产权属证书所产生的费用及代办费；

（3）代收的办理银行按揭贷款的工本费、抵押登记费、保险费及其他相关费用；

（4）物业管理需缴纳的相关费用；

（5）买受人逾期缴纳相关费用产生的滞纳金等费用；

（6）按国家有关部门规定需缴纳的专项维修资金，由出卖人先行垫付的专项维修资金，出卖人在商品房交接前按维修资金专用票据上的金额向买受人收回，买受人需在出卖人通知入伙的期限前向出卖人足额支付已垫付的该套商品房维修资金款项，维修资金随房屋所有权同时过户给买受人，买受人购买现房的，以全款到达出卖人账户日期作为交付时间，买受人自行带齐上述相关证件与资料到该商品房所在物业管理处办理交付手续，出卖人不再另行书面通知。

（7）买受人签订本合同备案后30天内到相关部门缴纳的契税、政府部门政策调整而新增的税、费按规定应由买受人缴纳的；

（8）其他另需缴纳的费用；

因买受人原因在商品房交付时拒绝向出卖人或物业公司缴纳上述代收代缴费用而导致商品房无法按期交付的，则视为该商品房已按合同约定的交付截止日起买受人已验收并交付使用，买受人应承担由此产生的一切责任（包括但不限于商品房灭失损毁的风险及缴交物业管理费等费用），且该商品房的保修期开始计算。出卖人不承担由此产生的任何责任（包括但不限于商品房交付延迟、房地产权属证书办理延迟等责任）。

2、出卖人给买受人的所有通知可用传真、挂号邮寄、特快专递、专人直接送达、短信、微信、电子邮件等方式送达。文件送达的时间为：以传真、短信、微信、电子邮件方式发出的，以发出日期为送达日；以专人直接送达方式发出的，取得买受人签收日为送达日（如买受人拒绝签收的，则以该通知留置于买受人的住所或本合同中载明（含买受人有效送达变更情形）的地址之日为送达日；以挂号邮寄、特快专递方式发出的，自寄发之日起的第五日，视为送达之日；出卖人送达买受人的通知如已采取邮政快递方式但无法送达而采取公告方式送达的，可在《株洲日报》或者《株洲晚报》上进行公告，自公告之日起的第五日，视为送达。

3、在该商品房具备了本合同约定的交付条件且出卖人履行了通知义务的情况下，买受人须在通知的期限内到出卖人处办理交付手续，买受人逾期不来办理交付手续，则从出卖人通知买受人交付商品房截止日起视为该商品房已按照本合同约定的时间及条件完成交付。买受人应承担由此产生的一切责任（包括但不限于商品房灭失损毁的风险、缴交物业管理费等费用及造成的出卖人损失或给出卖人增加的其他费用），且该商品房的保修期开始计算。出卖人不承担由此产生的任何责任（包括但不限于商品房交付延迟、房地产权属证书办理延迟等责任）。同时买受人还应承担逾期收房责任，双方同意按照逾期时间，分别处理（a和b不作累加 ) ：

a.逾期在90日之内（该期限应当不多于本合同第十一条第（1）项中的期限），自第十条约定的交付期限届满之次日起至实际交付之日止，买受人按日计算向出卖人支付全部房款万分之二的违约金（该违约金比率应当不低于本合同第八条第（1）a项中的比率）。

b.逾期超过 90日（该期限应当与本条第a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，买受人应当自出卖人解除合同通知送达之日起15日内配合办理合同解除注销相关手续，并自行承担由此造成的一切损失，如买受人未在前述规定时间内配合办理合同解除注销相关手续，买受人除应支付本合同约定的违约金外，每逾期一日还应按日计算向出卖人支付全部房款万分之二的违约金；同时，买受人按照全部房价款的10%向出卖人支付违约金。出卖人有权从买受人已付款中扣除前述违约金及由买受人逾期收房引起的相关损失。

出卖人同意继续履行合同的，合同继续履行，买受人按日计算向出卖人支付全部房价款万分之二（该比率应当不低于本条第（1）a项中的比率）的违约金，合同继续履行，双方约定该违约金的金额累计不超过全部房价款的0.1%。

4、若发生法律约定的不可抗力或以下情况时，出卖人可以据实延期交付，不承担逾期交付责任：

（1）因项目所在地政府相关部门政策的变化或为遵守政府法律法规、行为要求而引起的商品房延期交付；

（2）非出卖人原因的市政配套设施批准或安装延误引起的商品房延期交付；

（3）买受人在交接前仍有到期应付房款或其他相关费用（包括各项代收代缴费用、违约金、面积补差款、专项维修资金、契税等）未付清的；

（4）项目所在地遭遇自然灾害或恶劣性天气。

5、出卖人逾期交付责任

除不可抗力外，出卖人未按照第十条约定的时间将该商品房交付买受人的，双方同意按照逾期时间，分别处理（(1)和(2)不作累加 ) 。

（1）逾期在90日之内，自第十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款万分之二的违约金。

（2）逾期超过 90日后，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并配合办理合同解除相关手续。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），出卖人按照全部房价款的5%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二的违约金，合同继续履行，双方约定该违约金的金额累计不超过买受人已付房款的0.1%。

**五、关于面积差异处理方式的补充约定**

1. 若主合同约定采用**按套计价**的方式计算房款，则：
2. **若所交付商品房尺寸不低于合同所规定最小尺寸要求的，即使产权登记面积与合同约定面积发生差异，双方认可房款不作调整**，**且不再追究面积差异的相关责任**。
3. 若所交付商品房尺寸低于合同所规定最小尺寸要求并且影响买受人实际使用的，则买受人可与出卖人协商调换或予以修改、翻建以达到合同约定的最小尺寸，如协商未果的，买受人可解除合同，出卖人向买受人退还已付房款，并按银行同期活期存款利率向买受人支付自其付清全额房款之日起至出卖人通知解约之日止的利息，双方按本补充协议关于合同解除条款的补充约定办理退款手续。**除按前述约定由出卖人为买受人调换商品房或解约退款外，买受人同意不再向出卖人索赔其他损失或提出其他主张**。
4. 若所交付商品房尺寸虽低于合同所规定最小尺寸要求，但**买受人在商品房交付之日起60日内未向出卖人提出异议的，则视为买受人同意接收该商品房且同意不再向出卖人提出调整价格、索赔损失、调换或解约等要求**。
5. 合同未明确约定最小尺寸的，则以合同约定面积的80%作为比较标准。
6. **若主合同约定按照建筑面积或套内建筑面积计算房款，则：**

面积误差比=（实测面积-合同约定面积）/合同约定面积×100%

1. **面积误差比绝对值在1％以内（含1％）时，房款保持不变**；
2. 面积误差比绝对值大于1％并在3％以内（含3％）时，按该商品房单价据实结算房款；
3. **面积误差比绝对值超出3％时，买受人同意不退房。**实测面积大于合同约定面积的，面积误差比在3％以内（含3％）部分的房款由买受人按照合同单价补足，面积误差比超过3％部分的房款买受人不予承担，但产权归买受人；实测面积小于合同约定面积的，面积不足部分的房款由出卖人按合同单价不计利息返还买受人。
4. 如套内建筑面积与合同约定存在差异，或该商品房实际尺寸与主合同所附房屋平面图中标注的尺寸存在差异，双方同意仅就因此产生的面积差异按本协议进行处理，买受人同意不再提出调价、赔偿或其他主张。

若主合同约定按照建筑面积计算房款的，合同约定的建筑面积由套内建筑面积和公用分摊建筑面积组成，套内建筑面积和公用分摊建筑面积各自的变化均对房屋建筑面积产生影响，但**合同单价与房款最终以房屋建筑面积为计价依据，不因套内建筑面积和公用分摊建筑面积各自变化调整单价和房款**。

1. **因合同约定面积与实测面积差异，导致买受人可以/不能享受税收优惠政策等而需承担或减少/增加的税收负担和费用，由买受人享有/承担**。其中税费包括但不限于增值税、契税、印花税、所得税等各项税金及附加。
2. 因合同约定面积与实测面积差异而产生的房款差异（若有），涉及增值税发票调整的，买受人应当在出卖人通知的时限内配合出卖人对增值税发票进行调整（包括但不限于退还原收据或增值税发票原件、配合出具相关证明文件等），买受人不予配合的，出卖人有权按照收据或发票总金额的万分之五每日向买受人计收违约金，因此给出卖人所造成的增值税税负增加的损失或其他损失，由买受人承担。
3. 出卖人在有权主管部门出具测量结果后书面通知买受人办理补退房款的相关事宜，买受人应按通知书规定的时间至出卖人指定地点办理产权手续及因合同约定面积与实测面积发生差异引起的补、退房款手续，买受人逾期未办理退房款手续，出卖人不支付逾期之日起产生的利息；买受人逾期未办理补房款手续，出卖人有权向买受人收取违约金直至买受人补付为止（以应补房款的日息0.4‰计）。

六、关于规划设计变更的补充约定

经买卖双方重新协商达成一致，买受人同意，下列规划、设计变更时出卖人无需通知买受人，买受人不以此为由要求出卖人承担违约或其他责任：

（1）该商品房用途、容积率两种情况之外的其他任何规划变更以及除该商品房的结构形式、户型、朝向变化三种情况之外的其他任何设计变更；

（2）根据本合同及附件和补充协议生效之日后新颁布的法律、法规、规章或有关政府相关部门的要求必须进行的更改；

（3）与买受人所购房屋不属于同一个规划许可证中涉及的变更；

（4）出卖人对该商品房进行的优化设计（包括但不限于非封闭阳台优化为封闭式阳台、窗户或门的开口尺寸调整、户内空间优化、立面设计、颜色、景观变化）；

（5）本合同及附件和补充协议生效之日前发生的规划、设计变更的；

（6）未影响商品房质量或使用功能的；

（7）不需要政府相关部门审批的规划、设计变更。

七、关于商品房质量及保修责任的补充约定：

1、除非有法律明确规定的拒绝接收理由（即主体结构质量不合格或严重影响正常居住使用，以下简称“法定拒收事由”），买受人不得拒绝接收合同项下的房屋。如买受人认为该商品房存在“法定拒收事由”，应由买受人申请，提交买受人及出卖人共同同意的政府指定的建设工程质量检测机构对相关质量问题进行检测鉴定，或者提交买卖合同约定的争议解决机构解决。如双方对前述检测机构的选定发生争议，或未经出卖人认可买受人单方聘请前述机构进行检测并出具结果的，出卖人有权拒绝买受人据此提出的主张且不承担任何责任及费用。如检测或裁决认定确实存在“法定拒收事由”的，买受人有权拒绝收楼。如最终认定买受人提出的拒绝交付理由不构成 “法定拒收事由”的，则所发生的鉴定费用及争议解决费用由买受人承担，且自买卖合同约定或交付通知书指定的交付期限届满之日起，该商品房视为交付；若有其他质量瑕疵，如房屋存在墙体、地面、天花等部位的空鼓、渗漏、裂缝、起砂、不平整、阴阳角不垂直等，管道堵塞，门窗翘裂、五金件损坏，灯具等不能正常使用等建筑质量通病，但不构成主体结构质量问题且不影响正常居住使用的，不视为质量不合格，由出卖人在买受人签署商品房交接单后 90 个工作日内修缮，买受人不得以此拒绝收楼，视为出卖人完成交付手续。如买受人因此未按照约定办理商品房交接手续视为买受人逾期收房，双方同意按照本合同第十一条中关于买受人原因，未能按期交付的处理方式处理。

2、在房屋交付过程中，经买受人查验后存在合同第十条第三款第二项约定的修复后再行交付的情形，出卖人将按照《商品房质量保证书》的约定承担保修责任，而非承担逾期交付责任，买受人应自接到出卖人通知后5日内到场查验，如买受人未在规定时间内到场查验，视为该房屋在通知发出之日起第5日已修缮完毕并视为交付，买受人次日起履行物业管理费交纳义务；

3、出卖人需使用买受人所购商品房空间对买受人所购商品房或其相邻的房屋或公共部位及设施、设备进行维修、维护时，买受人应当履行协助出卖人保修的义务，提供必要的协助和便利，若在维修过程中，对买受人造成损害的，按买受人所遭受的实际直接损失进行补偿。若买受人不提供便利或拒不协助的，因此对该房屋及其相邻房屋或公共部位及设施、设备造成的扩大损失由买受人承担赔偿责任。

4、出卖人按《住宅质量保证书》约定的保修范围与期限承担商品房的保修责任，非保修范围或超过保修期限的，出卖人不承担任何责任。

（1）买受人或第三方在装修过程中对原交楼标准进行的二次装修改动或覆盖（包括但不限于原防水部位、原顶棚腻子）的部位和设施设备，不属于保修范围；如买受人或第三方在装修过程中造成质量受损或导致他人损失的，由买受人承担全部责任；

（2）因买受人原因导致维修无法进行的（不予配合维修，拒绝入场维修等），出卖人不承担维修责任及维修延后引起的相关责任。

5、保修期限按国家规定的最低期限执行，保修期的起算时间以《住宅质量保证书》中约定的为准，如买受人因自身原因逾期接收房屋则保修期以出卖人书面通知规定交接时间届满之日的次日起开始计算，保修期不予顺延。

6、买受人清楚并明确房屋如出现修复问题，房屋保修期不予重新计算，仍以《住宅质量保证书》中约定时间或以出卖人书面通知规定交接时间届满之日的次日起开始计算。

八、关于合同备案与房地产登记的补充约定

1、双方同意，买受人在签订购房合同后7日内向出卖人提交符合出卖人要求的全部预告登记资料，未按约定提供的，则每延迟一日，买受人应向出卖人支付总房价款万分之一的违约金；买受人须在出卖人办妥预告登记手续前，向按揭银行或公积金中心提供预抵押材料，若因为买受人不及时提交全部的预抵押材料，导致预抵押无法在预告登记手续办妥后60日内办妥，则每超过一日，买受人应向出卖人支付总房价款万分之一的违约金；且由此产生的一切后果由买受人自行承担，如出卖人因此遭受损失（包括买受人未在约定的时间内办妥房屋预抵押手续造成出卖人在按揭银行或公积金中心承担阶段性担保责任未能及时解除，出卖人因此承担担保责任而造成的直接损失等）的，买受人应在出卖人通知的期限内按合同总价款的5%支付违约金。

2、出卖人、买受人双方签字盖章后即合同生效，不允许变更（加名、减名、更名、退换房等），如需变更应由买受人取得产权证后，自行办理过户转让。

3、买受人自愿委托出卖人办理本合同以下商品房的房屋权属转移登记，在本合同约定的商品房交付期限届满前，买受人须主动向出卖人提交以下资料和税费：

（1）须根据出卖人的要求出具书面委托书；

（2）完成商品房面积补差款（本合同约定面积与产权登记面积之间的误差）的结算手续；

（3）提供已交纳该商品房专项维修资金、契税和办理房屋权属证书所需的各种税、费的证明；

（4）其它应由买受人填报的与房屋权属转移登记相关的资料和表格。

以上费用和资料买受人在办理交付手续时提供给出卖人。如买受人未在办理交付手续时，交齐相关费用和资料，则不能及时办理房屋权属转移登记的后果由买受人承担，同时房屋所有权证书的取得的起算时间为业主提供完整合规的资料的时间的次日。业主过后补办房地产权属证书，需由买受人自行或委托其他机构代为办理。

4、如买受人选择银行按揭贷款或公积金贷款的，须在本合同约定的房屋交付期限届满前向出卖人交齐房屋权属转移登记相关的资料和费用，办理该房屋权属转移登记手续，并在办妥房屋所有权证书后买受人30日内必须无条件配合银行或公积金管理中心完成相关抵押登记手续的办理。如买受人未按照约定时间提交办理权属登记或抵押登记手续所需的全部资料及费用，或未按通知要求重新提交相关资料及费用，则每延迟一日，买受人应向出卖人支付总房价款万分之一的违约金，且由此产生一切后果由买受人自行承担。如出卖人因此遭受损失（包括但不限于买受人未办理权属登记或抵押登记造成出卖人向按揭银行或公积金中心承担担保责任、律师费、公证费等），买受人须在出卖人通知的期限内主动赔偿。

5、双方同意以本合同约定的交付日期届满之日之次日为办理房屋产权登记期限的起算日，出卖人应当在该日之次日起730日向产权登记机关为买受人办妥产权登记。如出卖人延期交付，办理房屋产权登记期限的起算日为实际交楼之次日。

6、如买受人原因，造成该商品房不能办理产权登记或发生债权债务纠纷的，由买受人承担全部责任。

九、关于前期服务管理的补充约定

买受人同意：如本小区提前或推迟入伙，则本合同中约定的物业服务时间自首次集中交付之日起开始起算。本合同中约定的物业服务时间期满之日，如业主委员会未成立，或者业主委员会没有将续聘或解聘的意见通知出卖人选聘的物业公司，且没有选聘新的物业服务企业，出卖人选聘的物业公司继续管理的，视为前期服务管理自动延续，物业服务时间延续至业主委员会代表全体业主与其依法选聘的物业服务企业签订的物业服务合同生效且新选聘的物业服务企业合法进驻小区之日止。

十、关于其他事项的补充约定

1、对共有权益的补充约定

（1）本项目物业建筑体之外墙面、屋面，建筑体内部的公共部分所设广告位的经营权和收益权归出卖人享有。

（2）出卖人在该商品房所在楼栋的屋面或外墙面设立本项目标志或标识、灯箱、本企业及所属集团标识，买受人对此不持任何异议，出卖人亦无须向全体产权人支付任何费用。

（3）本项目相关楼栋底层为商铺的（如有），则底层商铺规划用于店招的外墙面的使用权归商铺买受人享有，其他业主对此无任何异议。

（4）业主对屋面和外墙面的使用必须符合物业服务公司的管理制度和管理公约的。

（5）买受人同意并不可撤销的授权出卖人有权改变与该商品房有关的共用部位和设施的使用性质。

（6）买受人同意并不可撤销的授权出卖人有权对涉及依法或者依规划属于买受人共有的共用部位和设施进行处分。

2、关于建筑区划内相关物业归属的补充约定

（1）买受人对其他购买附带有地下室、局部花园、露台、阁楼、设备间、屋顶平台等附带使用空间的（如有）的商品房业主拥有相应上述部位的权利没有任何异议并不主张任何权利，买受人不可撤销的放弃对其他购买人附带的上述部位的所有权利。若买受方所购的商品房附带有地下室、局部花园、露台、阁楼、设备间、屋顶平台等附带使用空间的（后简称前述空间），则前述空间的大小、形状、面积等以交付时的现状为准，买受方对其不持异议，对上述部分中不计入产权的，其面积变化不影响房价款。买受人对本合同项下商品房的前述空间须保持原状，不能搭建任何形式、大小及高度的建筑结构物及棚架和设施、设备等。如买受人需要在前述空间种植花草，买受人须事先向物业管理公司提出书面申请，并提交具体详细的设计施工方案，获得书面批准后方可实施，不得改变花园的用途或隔离方式，不得损坏或移动前述空间内外设置或预埋的公共设施，不得对花园地面进行硬化处理，不得侵占小区的公用绿地。即使如此，买受人也须对由此可能引起的问题负全部责任（如结构安全、屋面防水等）。买受人须为物业管理公司工作人员进入前述空间对物业设施进行维修、养护及清洁提供便利。如有违反，出卖人有权要求买受人承担违约责任和赔偿责任。根据市政规划的要求，买受人商品房前后或者私家庭院花园所在地块的地表或者地下可能安置有变压器、配电箱、天然气箱、上下水管道、天然气管道、雨污排水管道、管道井等公共设施，买受人对此不持异议，并承诺永不改变前述公共设施在交房时的实际状况，且无条件配合前述公共设施的维修、检修工作。与上述局部地面花园毗连的公共区域的绿化，买受人不得进行破坏或改变其原貌。对于已进行部分绿化的本合同项下商品房的局部地面花园，其中种植的植物（如：乔木）买受人亦不得随意破坏和调整位置。买受人不得改变本合同项下商品房的地下室原状，严禁对地下室进行下挖、扩窗等行为，如有违反，出卖人或物业公司有权制止并要求买受人承担违约责任和赔偿责任。以上本合同项下的商品房的前述空间的面积不计入权属证书的产权登记面积，买受人因任何原因与出卖人解除本合同时，应无条件地将上述使用权交还出卖人。

享有上述附带使用空间使用权的买受人知悉，附带使用空间可能因为其他业主投诉、业主重新达成新的约定、政府要求整改、政策变更等原因无法继续使用，或需要采取恢复原状、支付使用费等整改措施，因任何原因导致买受人无法使用上述附带使用空间的，买受人不得因此向出卖人主张任何权利（包括但不限于解除合同、退还房屋价款等），因此产生的整改费用或赔偿（如有）由买受人自行承担。且享有附带使用空间使用权的买受人确认附带使用空间的存在不属于买受人购买本房地产之决策因素及交易目的，该房产价款计价中并未将上述部分的面积考虑在内，上述部分的面积也不计入该房产的产权登记面积，其面积、规划、产权等不受买卖合同中计价方式与价款、面积确认及面积差异处理、规划设计变更、产权登记等条款的约束。

（2）买受人确认除法律、行政法规规定应配置给业主委员会或归全体业主共同所有的物业服务用房等共有房屋之外，本物业小区内未计入买受人所购房屋面积内的建筑物、构筑物、地下空间或其他设施，包括但不限于游泳场地（如有）、会所×商务休闲中心（如有）、幼儿园（如有）、各种商业服务用房（如有）、经规划的地下车位、车库（含人防部分）、经规划批准的地上车位（占用公共道路、公共绿地的车位除外）、架空层车位（如有）等及其附属场地等的所有权、经营收益权均由出卖人享有；对上述未计入买受人所购房屋面积内的建筑物、构筑物、地下空间或其他设施等出卖人均有权用于出租、出售、附赠、自用或进行其他处分（包括但不限于重新定位功能、委托专业机构或物业公司经营的权利）。

（3）人防车库×人防地下室等根据相关法律、法规规定，买受人已知晓并认同是由出卖人投资，并由出卖人有权享有人防车位出租、自用或其他处分等所获得的一切收益。

3、关于解除《商品房买卖合同》的补充约定

（1）若出现了法定或双方约定的买受人可以解除本合同的事由，而出卖人自发生该等事由之日起7日内未收到买受人解除本合同的书面通知，则视为买受人放弃本合同的解除权，买卖双方继续履行本合同，并按照本合同及其附件的约定履行各自义务；

（2）无论何种原因致使双方解除合同的，如商品房已经交付买受人，则：

a、买受人应当按照交付使用房屋期间同地段同类房屋租金标准（逾期返还房屋的占有使用费标准另有约定的除外）向出卖人支付自该房屋交付使用之日起至合同返还之日止的房屋占有使用费。买受人应在合同解除后 15 日内及时将该房屋恢复至出卖人交付使用时的状态并将该房屋返还出卖人，且出卖人无需给予买受人任何补偿。在向出卖人返还该房屋之日前已发生的水、电、通讯、物业服务等费用，均由买受人承担。如买受人逾期返还该房屋的，每逾期一日，应按照逾期返还期间同地段同类房屋租金标准的 2 倍向出卖人支付房屋占用使用费。

b、若买受人逾期返还房屋且在出卖人书面催告的期限内仍未返还的，出卖人有权在任何时间内进入并收回该房屋，买受人放置于该房屋内的一切设施设备包括装修等物品将被视为放弃物，归出卖人所有，任由出卖人处置，出卖人无须为此给予买受人任何补偿。同时出卖人有权自行完成恢复原状、拆除、搬出和修复工作，所产生的费用由买受人承担，出卖人有权按将该房屋恢复到交付使用时状态所需费用的预算，在应向买受人退还的房价款中先行扣除；届时出卖人亦有权选择保留该房屋内的装修和设施设备，出卖人无须为此给予买受人任何补偿。

c、若买受人返还房屋时未将该房屋恢复至出卖人交付使用时的状态，则视同买受人放弃对未拆除之装修和遗留物品的一切权利，出卖人有权予以处理而无须为此给予买受人任何补偿；同时出卖人有权自行完成恢复原状、拆除、搬出和修复工作，所产生的费用由买受人承担，出卖人有权按将该房屋恢复到交付使用时状态所需费用的预算，在应向买受人退还的房价款中先行扣除；届时出卖人亦有权选择保留该房屋内的装修和设施设备，出卖人无须为此给予买受人任何补偿。

（3）如本合同及补充协议的其他条款中约定的解除合同的处理方式与本条约定不一致的，以本条约定为准。

4、本合同签订后，由于政策性原因导致合同需作相应变更的，买受人在出卖人通知后15日内办理变更，否则由买受人承担全部责任。

5、关于广告效力及示范单位的约定

双方确认，买卖双方的权利义务均以双方签署的本合同及其附件的约定及政府最终批准的法律文件为准。出卖人在签署本合同及其附件之前或之后，通过报纸、电视、广播、户外路牌、楼书、海报、宣传品及网络等媒体或其他方式发布的广告、宣传资料中的所有图片、资料数据、说明等，凡未列入本合同、附件、本补充协议之中的，对出卖人没有约束力。买受人不得援引其中任何内容或信息以解释任何事项，或据以提出任何主张或要求。双方同意：出卖人雇佣或委托的任何人员(包括但不限于销售人员、代办人员)所出具或签署的与本合同有关的任何文件或所口头表达的与该房屋及该房屋买卖有关的内容，均应在出卖人予以书面授权或确认的情况下方对出卖人具有约束力。双方在交易过程中口头表达的意向和介绍信息，与合同和补充协议不一致的或超出合同和补充协议约定的，不构成合同内容。买受人确认：对于本合同的订立以及对于该商品房交易条件（包括房屋价格）有重大影响的因素，买受人已充分知悉，并已全部列入合同中。

双方确认：出卖人所修建的样板间×样板区×示范单位仅作风格展示和参考之用，对出卖人没有约束力，不属于合同内容，不作为交付标准，买受人承诺不基于样板间×样板区×示范单位向出卖人主张权利；有关该商品房的结构、空间、功能系统、装修、配置标准等以双方在合同或协议约定的为准。

6、非本项目所有的外部因素，如绿地、道路、公园、学校、市政及相关配套设施等最终以政府规划为准，出卖人不向买受人作任何承诺。如项目周边情况（包括但不限于绿地、道路、公园、学校等）发生变化，均以政府规划为准，出卖人不承担任何责任。买受人已充分了解因项目内部及周边的道路、配套设施及规划情况，该商品房可能受到道路、噪声、车辆灯光、粉尘、废气、高压线、飞机航线、铁路等周边不利因素的影响。另出卖人由于受客观条件所限，无法也无义务告知项目周边所有信息。买受人对以上内容已经完全知悉并认可。

7、出卖人已于售楼处按规定公示不利因素提示、预售许可证、《商品房买卖合同》样本及其他政府要求公示的各类文件等相关文件，买受人确认已知悉所有公示内容及文本条款。出卖人已将《临时管理规约》、《前期物业服务合同》范本展示给买受人，买受人已知悉并接受《临时管理规约》和《前期物业服务合同》的全部条款及内容。

8、买受人充分了解房地产市场潜在的风险，在任何情况下，出卖人有权在法律允许的范围内对株洲中海宏洋地产有限公司未售房源进行价格调整，买受人不得以此为由向出卖人提出任何方式的索赔或解除本合同。

9、买受人为两人或多人时，其中一人办理以下事宜即视为其他买受人授权该名人士办理相关事宜：办理与本合同有关的财务事宜，包括但不限于领取票据、更换票据、交纳房款、交纳税费、退款、退税、转款等相关手续；领取与本合同有关的各类文件，包括但不限于《商品房买卖合同》、《抵押合同》、《借款合同》、《登记备案证明》、《房地产权证》；办理该房屋的交接手续，出卖人向其中一人履行相关义务即视为向全部买受人履行了义务

10、买受人不得改变商品房及相关联的公共部位和设施的使用用途。否则，出卖人有权解除合同，返还买受人已支付的购房款，买受人向出卖人承担本合同总购房款10%的违约金，造成出卖人损失的，买受人应予以赔偿，且买受人应当负责将建筑物恢复原状。

11、买受人同意出卖人将买受人信息提供给第三方机构进行客户回访、满意度调查、征询客户意见等情况，或者将买受人信息提供给出卖人的上级管理公司、上级管理公司旗下的公司使用（包括但不限于项目营销信息告知、项目入伙通知、物业服务信息告知等），或者出卖人因根据行政机关、公用事业单位的要求及需要将买受人信息提供给行政机关、公用事业单位的也属于履行本合同之用途范围的部分情形，买受人同意披露使用。

12、因买受人违约等原因造成出卖人依法维权的，买受人除按合同约定向出卖人承担违约责任外，还需承担出卖人因此而支付的诉讼费、保全费、执行费、律师费、差旅费、评估费、鉴定费等实际费用。

13、合同里R%表示全国银行间同业拆借中心贷款市场报价利率。

14、买受人清楚并确认，出卖人对本项目所属的义务教育学区不作任何承诺，本项目义务教育所属的学区，一切以政府教育主管部门每年确定公布的为准。

15、买受人再次确认：买卖双方就签订的本《商品房买卖合同》及《补充协议》，买受人确认该合同已在销售现场公开展示，出卖人已就该合同的所有条款特别是其中与本补充条款之间存在差异的条款或有可能限制买受人权利、加重买受人责任、减轻或免除出卖人义务和责任部分，以及违约责任部分，采取合理的方式逐字逐句提请买受人注意并作充分说明，买受人清楚并自愿接受和承担。本合同其它条款如与本补充协议条款有抵触，以本补充协议为准。

出卖人（签字或盖章）： 买受人（签字或盖章×确认）：

【法定代表人】： 【法定代表人】：

【委托代理人】： 【委托代理人】：

签订日期： 年 月 日