**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2085年2月11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 株洲市房地产测绘管理所 \_，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 \_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，按照中国人民银行公布的同期贷款基准利率%(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。

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) 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 {{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，首期房价款人民币(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人民币(币种) {{jj\_dkfssf}} 元(大写 {{jj\_dkfssfdx}} )，占全部房价款的 {{jj\_dkfsbili}}。余款人民币(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\_{{cm\_name}} ，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1种方式处理：

　　1、按照逾期时间，分别处理((1)和(2)不作累加)。

　　(1)逾期在90日之内，买受人按日计算向出卖人支付逾期应付款万分之五的违约金。

　　(2)逾期超过90日 (该期限应当与本条第(1)项中的期限相同)后，出卖人有权解除合同。出卖人解除合同的，应当书面通知买受人。买受人应当自解除合同通知送达之日起15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五(该

比率不低于第(1)项中的比率)的违约金。

　　本条所称逾期应付款是指依照第七条及附件四约定的到期应付款与该期实际已付款的差额；采取分期付款的，按照相应的分期应付款与该期的实际已付款的差额确定。

　　2./。

**第四章**  **商品房交付条件与交付手续**

**第九条 商品房交付条件**

　　（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，以附件六为准；

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，买受人知悉商业用房未配置管道燃气，第3项约定不适用于商铺等商业用房；

　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 年 月 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10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1种方式处理：

　　1、按照逾期时间，分别处理((1)和(2)不作累加) 。

　　(1)逾期在90日之内(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一的违约金(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90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，按照中国人民银行公布的同期基准利率%(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0.1%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一(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./。

**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：

建筑面积误差比绝对值在0.5%以内（含0.5%）的，双方同意互不支付任何补差费用；建筑面积误差比绝对值超过0.5%的，买受人不得解除合同，绝对值超出0.5%的部分双方按照合同约定单价多退少补。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% ；

因买受人原因，双方未能在交房期限届满前按照本合同约定完成面积差异处理的，出卖人有权相应顺延交房时间而无需承担逾期交房的违约责任。

**第十三条 房屋层高差异处理**

该商品房层高为 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10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，按照中国人民银行公布的同期基准利率%(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0.1%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：/。

**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，按照中国人民银行公布的同期贷款基准利率%(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0.1%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：/。

**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，按照中国人民银行公布的同期贷款基准利率%(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，有权要求出卖人赔偿由此造成的损失。

　　(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，按照中国人民银行公布的同期贷款基准利率%

(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，有权要求出卖人赔偿由此造成的损失。

　　(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、/ 。

　　(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，由承建商承担连带责任。

　　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：

买受人未付清房款、未缴存房屋维修基金或未获得按揭银行（或公积金中心）审批的，出卖人办理合同登记备案的时间相应顺延。

**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720工作日内】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、买受人不得解除合同，出卖人应当为买受人办妥房屋权属证书并向买受人支付全部已付房款1%的违约金。

　　(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广东碧桂园物业服务股份有限公司株洲分公司。

　　(二)物业服务时间从/年/月/日到/年/月/日。

(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1.98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 90 %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：归出卖人所有；

　　2、会所：归出卖人所有；

　 3、幼儿园、其他未分摊给买受人的建筑物及设施归出卖人所有。

**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3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 页，一式 份，其中出卖人 壹 份，买受人 壹 份，【贷款机构】 份，【政府主管】 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】：

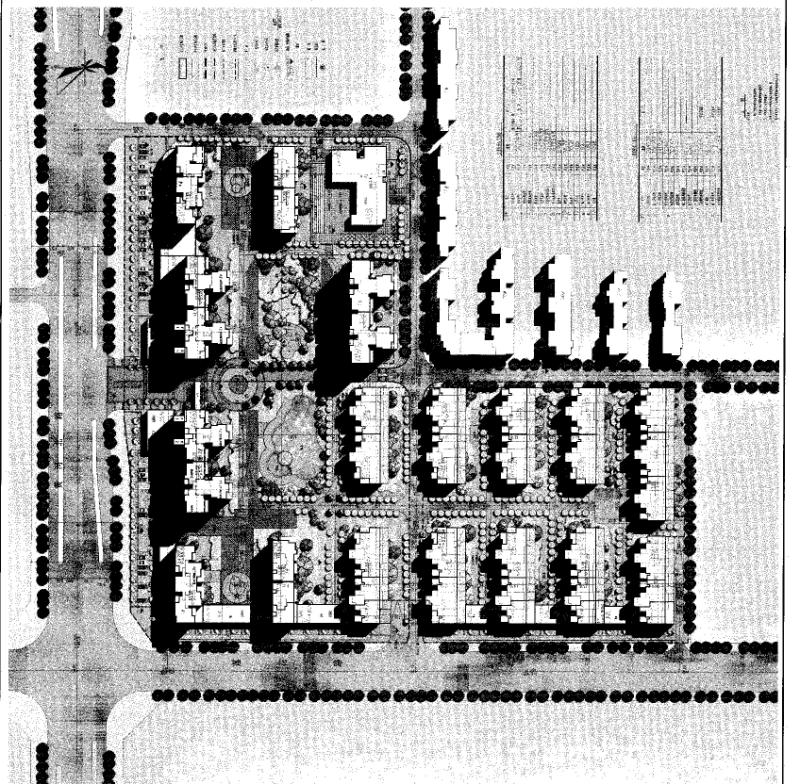
【委托代理人】： 【委托代理人】：

【法定代理人】：

　　签订地点： 株洲市玫瑰园售楼部 签订地点：株洲市玫瑰园售楼部 **附件一 房屋平面图(应当标明方位)**

　1、房屋分层分户图(应当标明详细尺寸，并约定误差范围)

2、建设工程规划方案总平面图



**附件二 关于该商品房共用部位的具体说明(可附图说明)**

1. 该商品房所在楼宇的命名权由出卖人确定。
2. 该商品房所在小区的命名权由地名办确定。
3. 该商品房所在楼宇的外墙面和屋顶所有权归全体业主所有，使用权买受人授权出卖人享有。
4. 规划用于停放汽车的地下车位、车库归出卖人所有，出卖人可以通过出售或者出租等方式与车位、车库买方或承租人另行约定其归属。
5. 包括买受人在内的本小区业主，均可优先于小区业主以外的人购买小区内车库或车位，但买受人应在本合同约定的房屋交付日起一年内购买，否则买受人不得就出卖人将小区内车库或车位租、售给任何第三人而提出任何异议。
6. 该商品房所有的小区内商业、饮食娱乐、康体、幼儿园等配套物业（如有）的土地使用权和房屋所有权归出卖人所有，出卖人可以通过出售或出租等方式与前述物业买方或承租人另行约定其归属。

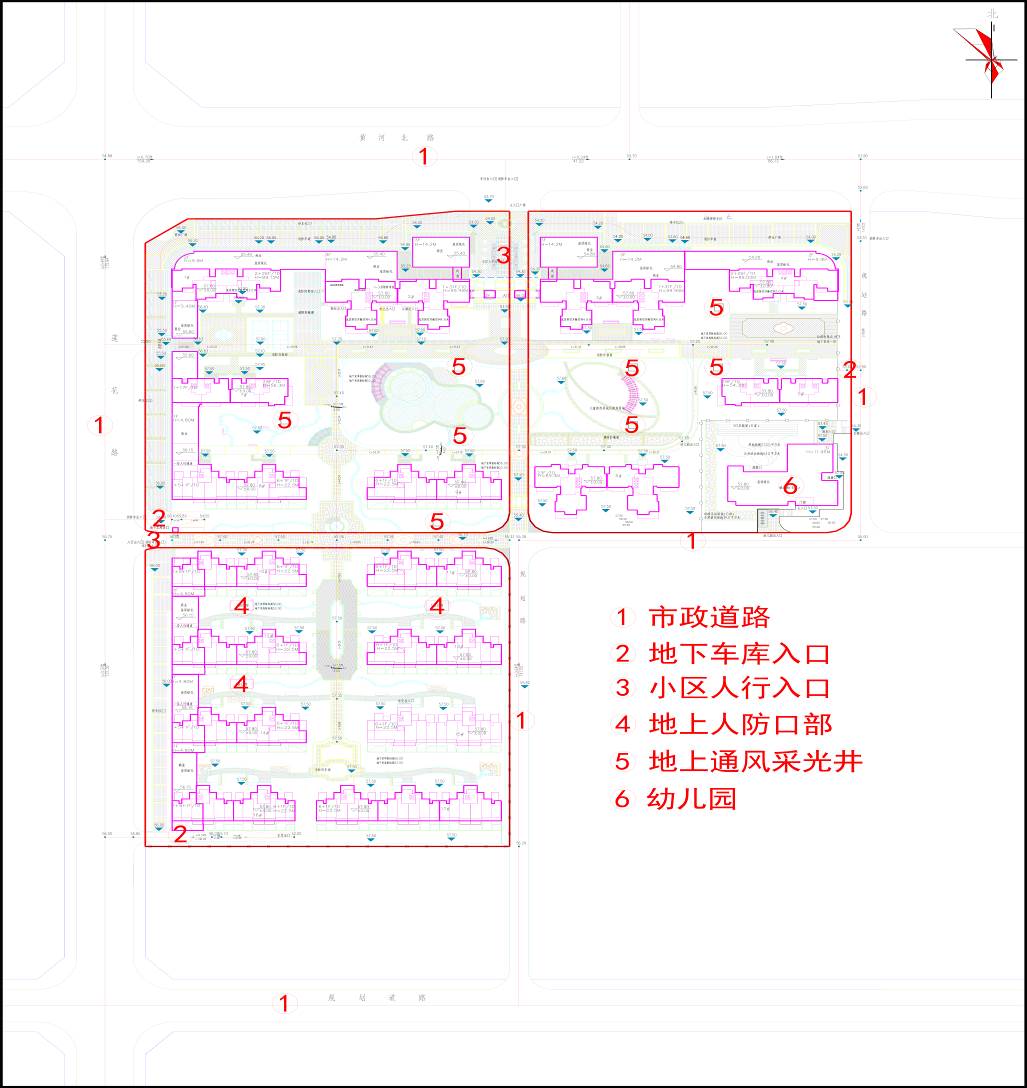
**附件三 抵押权人同意该商品房转让的证明及关于抵押的相关约定**

无

**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**

详见合同第六条、第七条及第八条约定。**附件五 关于本项目内相关设施、设备的具体约定**

　1、相关设施的位置及用途



2、其他约定：**因本项目分期开发、分期交付，相应商品房公共服务及其配套设施具有整体性，故株洲市联合验收合格文件不作为本商品房交付的必备条件，由出卖人整体建设完成后提供。**

**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 。

　　2、室内公共部位：

(1)入户大堂：

地面 瓷砖 ；墙面 瓷砖 ；顶棚 涂料 ；

(2)电梯前室：

地面 瓷砖 ；墙面 瓷砖 ；顶棚 涂料 ；

(3)公共走道：

地面 瓷砖 ；墙面 涂料 ；顶棚 涂料 ；

(4)楼梯间：

地面 高层：涂料；洋房：瓷砖；墙面 涂料 ；顶棚 涂料 ；

　　3、起居室：

地面 结构楼板 ；内墙 砂浆抹平 ；顶棚 结构楼板 。

4、厨房：

地面 结构楼板 ；墙面 砂浆抹平 ；顶棚 结构楼板 。

厨具： 无

　　5、卫生间：

地面 施工至防水层 ；墙面 砂浆抹平 ；顶棚 结构楼板 。

卫生器具 卫生间仅施工防水层，不回填不装洁具，仅装一个装修龙头 。

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： 知名品牌电梯 ；

　　(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：品牌铝合金窗户 。

　　10、 室内强电施工至户控箱，仅安装一个装修白炽灯，线路仅预埋管道，电线、插座、开关均不安装。

11、消火栓一层为不锈钢镜面门，其余均为普通铁质消火栓；消防门一层为钢制防火门，其他均为木制防火门。

12、除安装入户防盗门，其余户内门均不安装。

13、外墙与内墙相交的保温热桥部分用保温砂浆施工，厚度同内墙粉刷层。

14、洋房顶层天棚为斜屋面板，地下室无排水管道。

15、洋房一楼地下室交房不安装门窗，无隔墙，通往一楼的内楼梯业主自理。

**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：/(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：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

详见销售现场公示内容，最终以买受人与物业服务企业签订的《前期物业服务协议》为准。

2、临时管理规约

　 详见销售现场公示内容，最终以买受人与物业服务企业签订的《临时管理规约》为准。

**附件十 出卖人关于遮挡或妨碍房屋正常使用情况的说明**

1、人行入口位于2#东侧，对临近住户有噪音影响；

2、地下车库出入口及人行入口位于8#南侧，对临近住户有一定噪音影响；

3、1#、2#栋一层为架空公共活动空间，对临近住户有一定噪音影响；

4、2#栋二、三层北侧为商铺，对临近住户产生一定影响；

5、7#、8#、9#栋单元入户大堂位于中间，对临近住户产生一定影响

**附件十一 补充协议**

**《株洲市商品房买卖合同（预售）》补充协议**

出卖人： 株洲玫瑰园房地产开发有限公司

买受人：

共有情况： （买受人为复数时须注明共有情况）

双方在 年 月 日签订的《株洲市商品房买卖合同（预售）》（以下简称买卖合同）基础上，经双方平等、自愿、协商一致，签订本补充协议，双方共同遵照执行。

1. **对计价方式与付款的补充**

1.1买卖合同约定的购房总价款不包含政府部门规费、房屋维修资金。政府部门规费（含买受人委托出卖人代交的税费、办证手续费、登记费等）在双方签订买卖合同时由出卖人代收代缴（但法律法规禁止的情形除外）。

1.2买受人购买的商品房为预售商品房的，应当在申请办理预告登记前缴存房屋维修资金；买受人购买的商品房为现房的，应当在申请办理转移登记前缴存房屋维修资金。买受人未按规定缴存房屋维修资金的，出卖人不得将房屋交付买受人。

1.3出卖人仅承担水、电、气、电话通信、有线电视、宽带网络线路敷设到户的费用，其他有关水、电、气、电话通信、有线电视、宽带网络的相关费用由买受人自行向相关单位缴纳。

1. **对付款方式及期限的补充**

2.1对于银行按揭贷款客户

2.1.1买受人采用银行按揭贷款方式支付房价款的，买受人应向出卖人指定的银行办理按揭贷款；若买受人自行联系银行办理按揭以支付房款，则出卖人不提供担保，且买受人应按照买卖合同约定的时间支付全部房款。

**2.1.2买受人应遵守银行按揭贷款的所有规定提供相关资料并接受银行的按揭贷款资格审查，如审查不合格或需要满足最新的信贷政策要求，买受人可选择补交资料、提高首付款比例或选择其他付款方式支付剩余房款，买卖合同并不因此解除，出卖人不承担任何相关责任。**但因非出卖人的原因在买卖合同签订之日起60日内出卖人未收到相当于剩余房款的贷款款项的，且买受人无法以其他方式足额支付房款的，出卖人有权解除买卖合同，买受人应支付房款总价款5％的违约金。

2.1.3买受人向银行申请贷款的首付款比例、贷款金额、贷款期限、贷款利率等以银行根据国家贷款新政以及银行内部规定最终批准的结果为准。**如银行批准的贷款额度未达到买卖合同约定的买受人申请额度或买受人未能获得贷款的，则两者之间的差额由买受人于银行审批结果揭晓后15日内以自有资金一次性支付完毕，**否则，买受人应当按照买卖合同第八条的约定承担逾期付款违约责任，且出卖人有权解除买卖合同，买受人应支付房款总价款5％的违约金。

2.1.4买受人与银行签订贷款合同后，在出卖人承担担保责任期间，因买受人的原因，导致出卖人向银行承担保证责任代买受人还款的，买受人必须在接到出卖人通知之日起5日内归还出卖人代还款项，并按中国人民银行同期贷款利率向出卖人支付代还款项的利息。

**若买受人逾期15日未归还出卖人代还的款项，或者出卖人连续2期向银行承担保证责任，或者出卖人代买受人还款的总金额超过20000元的，出卖人有权解除买卖合同并要求买受人承担房款总价10％的违约金。**同时出卖人有权将买受人已付的房价款直接用于代买受人偿付按揭贷款本息、罚金及其他费用，并直接抵扣出卖人已承担的全部担保款项（包括本金、利息、罚金、违约金、诉讼费、律师费等所有款项）和买受人应承担的违约金、赔偿金。

2.2对于公积金贷款的客户

2.2.1**买受人应遵守项目所在地有关公积金贷款的所有规定提供相关资料并接受资格审查，如审查不合格或需要满足最新的政策要求，买受人可选择补交资料、提高首付款比例或选择其他付款方式支付剩余房款，买卖合同并不因此解除，出卖人不承担任何相关责任。**因非出卖人的原因在买卖合同签订之日起60日内出卖人未收到相当于剩余房款的公积金贷款款项的，且买受人无法以其他方式足额支付房款的，出卖人有权解除买卖合同，买受人必须承担房屋总价款5％的违约金。

2.2.2买受人申请的公积金贷款额度和年限均以公积金中心最终审批结果为准，**若最终公积金中心放款的额度少于买受人申请的额度，则两者之间的差额应由买受人在贷款审批结果揭晓之日起的7日内以自有资金一次性向出卖人支付完毕，**逾期则需承担买卖合同第八条逾期付款的违约责任，且出卖人有权解除合同，买受人必须承担房屋总价款5％的违约金。

2.2.3**如买受人未能在约定期限内获准公积金贷款，则买受人应当在收到出卖人通知之日起7日内，向出卖人申请经出卖人同意后改为按揭贷款，并在出卖人同意后7日内提交办理银行按揭贷款的所有资料，自出卖人通知之日起45日内贷款款项全额划入出卖人账户。**否则出卖人有权解除合同，买受人必须承担房屋总价款5％的违约金。

2.2.4出卖人对于公积金贷款的客户提供担保的，买受人应按照本协议2.1.4项的内容执行。

1. **对抵押情况的补充**

买卖合同第四条中所指的“未设定抵押”是指签订买卖合同时的状态。**买受人同意出卖人有权在签订买卖合同后将该商品房分摊土地使用权及在建工程设定抵押，出卖人无需另行通知买受人。**但出卖人不得因该抵押而影响买受人按合同约定取得分户产权证。

1. **关于商品房付款的补充**

4.1如因不可抗力因素或如下特殊原因导致出卖人无法按照合同约定交付房屋，除双方协商同意解除合同或变更合同外，**出卖人可据实予以延期并不承担任何违约责任及赔偿责任；**

**4.1.1因国家、地方政策影响等政府行为或市政设施建设导致出卖人无法正常施工的。**

**4.1.2因天气或停电等非出卖人的原因导致出卖人无法正常施工；**

**4.1.3买受人未付清本合同约定之全部应付款项、政府部门规定费用（含买受人委托出卖人代交的税费、办证手续费、登记费等）、房屋维修资金或有银行按揭（月供）欠款或者买受人有任何违反合同义务的行为等，出卖人有权拒绝交房直至买受人付清欠款为止。**

**4.1.4其他因出卖人无法预见或控制的客观原因造成的延期。**

4.1.5法律、法规、规章及规范性文件规定的其他情形。

4.2出卖人和买受人一致同意将买卖合同第九条（一）款修改为：

“（一）该商品房交付时应当符合下列第1、2、 \ 项所列条件”

1. 该商品房已经取得建设工程竣工验收报告；
2. 满足出卖人承诺的本项目内的相关设施、设备达到的条件；
3. \ 。”

出卖人和买受人一致确认“取得竣工验收报告”是指经建设、勘察、设计、施工、监理单位对房屋工程通过验收，**并非指取得工程竣工验收备案登记表**。且买受人认同出卖人仅须在办理产权手续时，应提供该商品房面积实测技术报告书，**而在房屋交付时无需提供该商品房面积实测技术报告书。**

**如遇该商品房有未妥善之处或存在属工程质量保修范围的质量问题，买受人有权要求修补，由出卖人按实情负责修补、保修或给予合理解决，买受人不得借此拒绝收房，出卖人进行修补、维修等期间不视为逾期交付。**

4.3买受人购买出卖人的商品房为预售房的，在本商品房达到买卖合同第九条约定的交付条件后，买卖合同第二十五条中的“送达”，双方同意并补充变更为：除买卖合同第二十五条约定的送达方式外 ，出卖人还可以电话直接通知或在株洲市市级以上报纸（株洲日报或株洲晚报）或其他媒体上或按买卖合同中买受人确定的电子邮件地址、通讯地址通知买受人，双方同意将电话或媒体刊登或电子邮件、邮政快递送达当日，视为该商品房交付信息已送达买受人。

4.4买受人购买出卖人商品房为现房的，在买卖合同生效或买受人付清房款的同时，则视该商品房交付信息已送达买受人，出卖人无需另行通知。买受人须在签订买卖合同前对该商品房的现状进行实地查看，双方以该房屋的现状进行交付，买受人不得以该房屋现状与买卖合同及附件约定的交付标准不一致为由拒绝接房或向出卖人提出索赔、退房及其他要求。

4.5出卖人按合同约定送达商品房交付信息但买受人未按约办理交接房手续的，该商品房交付信息确定的交付期限届满之日起，视为出卖人已将该商品房正式交付给买受人且买受人认可出卖人所交付房屋符合约定交付条件，该房屋的保修期开始计算，出卖人仅承担买卖合同第十七条规定的商品房保修责任。买受人承担所有交付后的相关责任和义务，包括商品房及其附属设施毁坏、灭失的风险由买受人承担，买受人同意自该日起承担包括但不限于水费、电费、煤气费、卫生费、物业管理费、有线电视费等相关一切费用。

**4.6该商品房视为交付日期90天内，买受人因自身原因未办理完毕商品房交付手续及付清所有房款和应承担的一切税收、费用的，自期满后次日起，出卖人有权解除合同，买受人需支付房屋总价20％的违约金。出卖人仅无息退还买受人已交房款（须扣除违约金、赔偿金及因该房屋所产生的一切费用等）。**

4.7买受人同意出卖人委托广东碧桂园物业服务股份有限公司株洲分公司办理房屋交付使用手续，买受人应当在《房屋移交证书》上签字，买受人收取钥匙后即完成买卖合同约定之房屋交付。

4.8在签订买卖合同、本《补充协议》以前，买受人已经对所购物业内外交通公共设施、居住配套设施、市政设施、教育设施、环境、噪音、遮挡、污染等现状及潜在情况做了充分的了解，买受人认可出卖人所进行的全部提示注意和合理告知。**在买卖合同签订以后，由于政府规划原因，导致买受人所购物业内外部条件发生变化的，包括但不限于市政配套、环境、教育设施等的变化，买受人认可这种变化，出卖人对该种变化不承担任何责任。**

4.9买受人在对所购商品房进行接收时，应对该商品房的结构形式、户型、空间尺寸、朝向、建筑层数、阳台、装饰、设备等进行确认认可，**如产生异议当场向出卖人提出，但异议事项不得作为买受人拒绝接受商品房并要求出卖人承担逾期交房责任的理由。**如买受人在接收该商品房时未提出任何异议，签字验收后则出卖人视为买受人已同意接受（即买受人认同并接收上述事实的存在），接收后出卖人除履行保修期内的维修义务外，不再承担任何赔偿责任及其他违约责任，买受人不得就上述问题向出卖人提起任何赔偿或退房的请求。

买受人为两人或两人以上联名购房的，接收时其中任何一人的接收行为视为其他联名买受人亦同意接收，任何一人接收行为的效力及于其他联名买受人。

4.10**若买受人在未取得证明房屋存在严重质量问题导致房屋无法使用的法定有效证据的前提下拒绝收房的，自商品房交付信息送达买受人且买卖合同约定的交付期限届满之日起，视为出卖人已依约完成交房义务。**

4.11**若根据燃气公司或供水公司的实际施工，该栋住宅物业所使用的燃气管总阀或供水管总阀在买受人购买的物业内，买受人认同此情形，不得据此拒绝收房；**且不得影响楼上住户正常使用燃气或供水，若有违反，则由买受人承担因此产生的全部责任和费用。

4.12买受人采用按揭或公积金贷款付款方式支付房价款的，如银行或公积金中心将按揭款项划到出卖人账户的时间超过买卖合同约定的交房期限，则买卖合同约定的交房期限顺延至全部按揭贷款划到出卖人账户（或者由买受人补足差额）后15日内。

**5对规划、设计变更的补充**

5.1买卖合同第十四条、第十五条所指的规划、设计变更不包括买卖合同签订生效后出卖人根据国家、湖南省、株洲市新颁布的法律、法规、规章或有关政府主管部门的要求必须进行的规划、设计变更、**因本条所述原因导致规划、设计变更的，买受人不得因此要求退房。**

5.2买受人应在收到变更通知之日起15日内作出是否退房的书面答复或者与出卖人签订补充说明，超过以上期限，买受人未做是否退房的书面答复，也未与出卖人签订补充说明的，视为买受人接受变更，出卖人将按照变更后的规划、设计内容执行。

5.3在不影响买受人所购商品房质量或使用功能、不违反国家相关规范的前提下，出卖人对原规划设计方案作出细部调整（包括但不限于因外立面造型设计带来的所有影响，窗台高度、阳台护栏形式及高度、开窗的尺寸和形式、开门的尺寸和造型等细节调整），可不通知买受人，买受人对此无异议。

5.4在不影响本项目总体功能及绿地率等规划指标的前提下，出卖人有权对本项目总平面布局进行调整，出卖人不承担违约责任 。

1. **关于房屋登记的补充**

6.1双方同意：出卖人应当在该房屋交付使用之日起720工作日内，申请该商品房所有权初始登记。

6.2办理房屋权属证书时，买受人应在出卖人通知之日起30日内将拖欠的按揭银行本息、出卖人代为偿还的款项、面积补差款等（如有）一次性向出卖人付清。

买受人选择出卖人指定的第三方中介机构代为办理的，应将需要缴纳的契税、印花税、登记税、服务费、手续费等税金和费用及办理房屋权属证书的所有材料交给该中介机构；若为买受人自行办理的则由买受人自行到相关行政主管部门缴纳以上费用及办理相关手续，且出卖人不承担逾期办理房屋产权登记的任何责任。

6.3如因买受人原因，未付清合同约定的全部应付款（含面积补差款）、未及时付清政府规定的税费、房屋维修资金、办证手续费、登记费以及应当由买受人交纳的其他费用、未及时按约前来办理交房手续、提供办理登记所需的全部手续、资料等，出卖人均有权拒绝提供相关资料以及拒绝办理产权转移相关手续，由此产生一切后果均由买受人承担。

6.4**如出卖人未能按照买卖合同约定的期限交付商品房的，则买卖双方均同意相应顺延办结房屋权属登记的期限。逾期办证违约金与延期交房的违约金不累加。**

6.5凡买受人以出卖人提供担保的贷款方式付款的，视为买受人已委托出卖人办理本合同下房屋的房屋权属转移登记及买受人房屋抵押贷款的他项权利登记。上述委托为不可撤销之委托且买受人应将所有相关证件及资料交由出卖人收持，待办理完毕房地产权属证书后，由出卖人交于贷款银行保管。办证所发生的相关费用，由买受人自行承担。**买受人应在出卖人要求的时间内提供相关协助并提交相关证件资料，否则每延期一日，应当按照总房款万分之二的标准支付违约金。**

6.6办理房屋权属登记等涉及政府相关部门工作的，如非出卖人责任造成的时间延误，出卖人不承担任何违约责任。

6.7在出卖人向登记机关提供办理房屋权属证书须由出卖人提供的资料提交完毕后，出卖人以电话直接通知或在株洲市市级以上（含）报纸（株洲日报或株洲晚报）或其他媒体上通知买受人，买受人认可出卖人电话直接通知或登报当日为办理产权登记的通知信息已送达买受人，出卖人无需对买受人因产权登记产生的经济损失承担任何责任。

6.8若买受人在取得房屋权属证书前申请变更买受人或单方面提出退房申请，均按退房或违约处理，买受人应当向出卖人支付总房款20％的违约金，同时产生的其他费用由买受人自行承担。

**7关于房屋修复和其他保修责任的补充**

7.1在该商品房保修范围和保修期限内发生质量问题，双方有退房约定的，按照约定处理；没有退房约定的，出卖人应在收到买受人通知后90日内履行保修义务，买受人应当配合保修。

买受人对住宅内的设备、设施的正常运行签字认可后，自行添置、改动的设施、设备，以及自行装修的，由于装修造成的质量问题及管道堵塞等，由买受人自行承担维修责任。若因此造成房屋质量受损或其他用户损失的，均由责任人承担相应责任。

因不可抗力或者买受人原因造成的损坏，出卖人不承担责任。

7.2出卖人承诺该商品房交付时其主体结构和地基基础经验收符合国家强制性规范，若买受人认为交付的房屋主体结构和地基基础不符合国家强制性标准和设计要求的，应于出卖人通知交付期限届满后30天内，向出卖人出示市级以上质量监督部门出具的书面工程质量评定意见书。若买受人不出示或逾期出示上述工程质量评定意见书的，均视为该商品房主体结构和地基基础符合国家强制性标准和设计要求，该商品房视为出卖人通知交付期限日交付，出卖人不承担因此产生的任何逾期交付的责任。

若工程质量评定意见书认定该商品房不符合国家强制性标准和设计要求的，但出卖人在合理期限内修复，经出卖人修复完成后仍不符合国家强制性标准和设计要求的，买受人有权选择退房。买受人退房的，应当自出卖人修复完成后30天内以书面形式通知出卖人，出卖人应当自收到买受人退房通知之日起60天内退还全部已付款，并按照中国人民银行同期贷款利率支付利息。经出卖人修复完成后符合国家强制性标准和设计要求的，买受人无权选择退房，双方确认：房屋修复期间，不视为出卖人逾期交房。

7.3买受人对交付的房屋的地基基础和主体结构工程以外的质量问题提出异议，由出卖人按照《住宅质量保证书》承诺的内容承担相应的保修责任，买受人无权选择退房，且买受人不得以此为由拒绝或拖延办理房屋交付手续，否则视为已交付，并按买受人原因造成房屋未能按期交付执行，出卖人履行保修责任期间，不视为出卖人逾期交房。

7.4出卖人履行保修义务或协助维修时，买受人有配合、协助其保修或维修的义务，并不得因配合协助等原因而向出卖人提出补偿或其他形式的费用要求；在相邻住户发生维修时，买受人应为其维修提供相应便利与配合。

若因买受人原因（包括作为和不作为），给出卖人或第三人造成的损失由买受人承担。

保修工作完成后，买受人应按照出卖人通知中约定的验收日期予以验收。买受人无正当理由不得延期、拒绝验收，否则，视通知送达之日为维修合格日。

7.5由于维护公共利益的原因（包括但不限于上下水、煤气、烟道、电路设施的检查、维修等），出卖人或物业服务企业有权进入买受人所购商品房，买受人应予以配合；因买受人原因，包括作为及不作为给出卖人或第三人造成的损失由买受人承担。

7.6公用设施设备及公用部分的保修期从竣工验收合格之日起开始计算，买受人是否收房不影响公共设施设备及公共部位的保修期起算时间。

**8对物业服务的补充约定：**

8.1对于出卖人向买受人明示的《前期物业管理服务协议》及《临时管理规约》，买受人在此确认已明确知悉其内容并承诺遵守，买卖合同项下商品房交付后，广东碧桂园物业服务股份有限公司株洲分公司负责小区的物业管理，每月物业管理费按【1.98】元×平方米（建筑面积）计数（暂定，以物价部门核准的价格标准计收）。**物业费按照月收取，买受人应该分别在每月的前10日内缴纳。**

物业服务时间自本小区第一套商品房交付时起至业主大会选聘的物业服务企业或其他管理人与业主委员会以书面形式订立物业服务合同且完成交接进场服务为止。

8.2买受人应在签署买卖合同的同时签署《前期物业服务协议》、《临时管理规约》及相关物业管理文件，买受人应遵守小区物业管理规定，并按期交纳物业管理费用（用于所购房屋所在小区及楼层的保洁、秩序维护、环境、楼宇外观维护及公共设施设备的运行、维修和保养等）。否则，出卖人有权暂不向买受人交付该房屋，此期间所有房屋风险及产生的一切费用均由买受人承担。

8.3业主委员会成立前，该商品房所有楼宇的屋面使用权及收益权、外墙面使用权及收益权均由本项目的物业管理公司统一安排和使用。未经出卖人书面同意，买受人不得随意更改、破坏该楼宇结构、外立面、管道、顶层结构（尤其是防水层）及其他公共部分等设施。如买受人未能遵守前述规定，出卖人有权要求买受人将该设施恢复原状，并赔偿出卖人、广东碧桂园物业股份服务有限公司株洲分公司及其他第三方因此遭受的所有损失。如因买受人擅自改动该设施而造成买受人使用该物业的任何不便，买受人自行承担后果。

8.4买受人所购房屋的实测报告未取得前，物业服务企业按买卖合同约定的“建筑面积”收取物业服务费，实测报告取得后，则按实测报告确定的“建筑面积”收取。

8.5买受人应在出卖人通知收房的时间内按时收房，否则，自商品房交付信息送达（包括视为送达）买受人且出卖人通知收房的期限届满之日起，视为出卖人已将该商品房已正式交付给买受人，物业服务费由买受人承担和缴纳。买受人在收房时应预交1年的的全额物业服务费，如因买受人原因未按时收房的，买受人在实际收房时还应补足应承担的物业服务费，且从约定的应收房之日起至实际缴清费之日止，由买受人按涉及物业费总金额的每日千分之三计算并向出卖人支付违约金。

**8.6**买受人在装修本物业时，应按政府相关部门规定以及广东碧桂园物业服务股份有限公司株洲分公司的规定装饰装修，如因买受人装修给其他业主带来影响或者造成损失的，均由买受人负责。

**8.7**出卖人所有或出卖人管理的地上车位、地下车位、车库、停车场、空地，买受人及买受人客户停车使用时，应按规定交纳停车使用费，在前期物业管理阶段，该费用由出卖人委托广东碧桂园物业服务股份有限公司株洲分公司收取。

**9.关于配套设施的补充**

**9.1**鉴于买受人所购买商品房所属的项目系分期开发，根据政府批准的规划方案，绿化、景观、道路、环境、基础设施与公共配套建筑、智能化系统（包括但不限于安保系统、小区智能化系统等）将分期建成交付，除买卖合同约定的交付项目和日期外，其他项目（政府实施的除外）的交付时间不迟于项目最后一期竣工交付的时间。

**9.2**本项目内是否设置幼儿园、垃圾站、老年活动场地、儿童活动场地、车库人行出入口、车辆出入口、道路及消防通道、车库送风口及排烟出口、燃气泄爆口、发电机房的送风口、排风出口及排烟出口、人防口部、物管用房、厨房、发电机房、库房、雨污水泵坑、变电所、开闭所、篮球场、羽毛球场等由出卖人自行确定，如出卖人确定设置的，在不违背国家相关规划设计规范的前提下，其设置的具体位置以出卖人设计为准（出卖人可设置在地下室或地下车库内），买受人不得以不舒适、有噪音、有油烟或对其有影响或未告知等为由拒绝收房或向出卖人提出索赔、退房及其他要求。如出卖人违反国家住宅建筑设计规范进行设计的，出卖人应按法律规定承担责任 。

**9.3**本项目内的地下停车位（含人防地下室车位）、规划的露天地面停车位为出卖人投资建造，所有权属于出卖人。出卖人本着首先满足业主需要的原则，对车位进行销售或出租，售价、租金等内容另行约定。

**9.4**基于私车拥有量日益增长及对外来访客停车的需要，出卖人将有可能在项目规划区内适当的区域开辟部分停车位，买受人认可出卖人有权作出这样的行为。买受人认可出卖人平时对人防建筑享有使用、收益的权利，出卖人可将人防建筑用于设置停车位或用于其他合法用途。

**9.5**若出卖人基于小区整体开发、充分整合现有资源之需，在本小区毗邻区域内依法增加规划、建设项目，并将相关毗邻区域建设纳入本小区统一整体范围时，买受人均予以认可。

**10.关于花园、露台、地下室的特别约定**

**10.1买受人同意由出卖人统一分割与商品房毗邻的花园、露台、阁楼。买受人对购买带花园、露台、阁楼的商品房的业主拥有相应花园、露台、阁楼的使用权没有任何异议，买受人对花园、露台、阁楼不计入建筑面积、无采暖设施、没有所有权的情况完全了解并不持异议。**买购带花园、露台、阁楼的商品房的买受人在使用时不得改变其用途，并应遵守《临时管理规约》。花园、露台、阁楼的具体范围以交房时的实际范围为准。

10.2购买带花园的商品房的买受人承诺不改变花园原有的隔离方式和损坏花园内设置的公共设施、不得搭建任何形式的建筑物或构筑物、不得改变花园用途、不得阻碍物业服务人员为公共事务进入、应为公共维修提供方便，并应遵守物业服务企业的相关管理规定。买受人承诺接受在花园内设置的设施（包括但不限于地下管网、空调主机、沼气池、排污、排水井等），并不得遮盖花园内的公共井盖等设施。如买受人违反上述规定，物业服务企业有权制止并要求买受人恢复原状，由此产生的费用由买受人承担。

10.3自房屋交付使用后，拥有花园、露台、阁楼使用权的业主应自行负责花园、露台、阁楼的维修养护，费用由其自行承担，买受人不得给出卖人或第三方造成任何损害。因维修不及时或因疏忽未能及时发现问题给出卖人或第三方造成的损失全部由拥有花园、露台、阁楼使用权的买受人承担。

10.4**买卖合同及本补充协议项下有出卖人赠送平面和空间使用权、设备设施情形的（如有），当实际赠送的标准、空间、面积、功能等有所变化或降低，双方一致确认，此等变化或降低均不应视为对买受人所购商品房的品质或价值构成重大影响的情形，买受人不以此作为拒收房屋或退房的理由，且出卖人无需向买受人承担任何违约责任。**

1. **关于使用承诺的补充**

11.1买受人使用房屋期间，不得擅自改变房屋的外观，不得私自封闭其他层附带屋顶平台、阳台、架空层车库，不得改变地下室构造，不得私自搭建任何构筑物，不得私自安装太阳能热水器、防盗网\窗或其他任何附属设施。买受人对该房屋内、外部位及配套设施进行任何装修、变更的，应取得出卖人或物业服务企业发出书面通知的15日内恢复原状。超过15日的，出卖人或物业服务企业有权自行恢复原状，买受人承担全部恢复费用和相应赔偿责任。物业服务企业的书面同意不免除买受人的责任。

11.2买受人安装的排烟设备应符合要求，不得影响他人正常排烟；买受人在安装空调时，必须按房屋竣工验收前施工预留的空调外机的位置搁置，选择空调外机的尺寸必须满足原施工预留范围，安装前报物业服务企业审批同意后才能进行安装；否则，出卖人选聘的物业服务企业有权予以拆除，其损失由买受人负责承担。买受人在装修或使用房屋时，应严格按《住宅使用说明书》和物业管理相关规定执行，否则造成损失的，由买受人承担赔偿等责任。买受人购买的房屋及独自使用、维护的区域内可能设置有部分公共设施、设备（具体以设计为准），买受人应妥善保护，不得损坏，如需修复、更换的，买受人应给予配合并提供方便，因买受人原因造成损失的，买受人应承担赔偿责任。物业服务企业审批同意不免除买受人的责任。

11.3因可能会出现大雨或暴雨等严重自然灾害，如买受人所购房屋包含有地

下室或半地下室的，因买受人在地下室或半地下室内设置或安放不能承受雨水浸泡的物品、设施或设备而遭受的损失，由买受人承担。

11.4买受人需要使用广告位或发布广告的（包括店面招牌），须事先将所需广告位面积、类型、广告方案经物业服务企业审核，并按物业服务企业标准的要求、方案、发布使用。物业服务企业的核准不免除买受人的责任。

11.5买受人已知晓本项目规划用途为商住综合用途，设有商业建筑，并对此不持异议。买受人购买的商品房所在楼宇商铺的经营业态，买受人同意其他业主在自有物业内依法从事经营活动。

1. **对通讯方式及送达的补充**

双方的联络方式以买卖合同所记载的电话、传真或通讯地址、电子邮件为准。双方对各自提供资料的真实性负责。采取传真、电话（含手机短信方式）、电子邮件方式通知，发出时间视为到达时间；采用信件通知方式的，在寄出三天后（本市）/七天后（外省）视为到达。若出卖人以快递方式通知买受人时，买受人有义务予以签收，若买受人无法签收时，应同意由买受人同住人员或小区物业或指定其他人员代收，买受人拒绝签收，拒绝代收或其指定的代收人拒绝签收的，或其不按规定自取的，或非出卖人原因发生无法投递的，应视为出卖人履行了通知义务。一方联络方式如有变更，应在变更后五天内以书面形式通知对方。因一方提供的联系地址不准确或地址变更而导致对方未能实际收到相关通知的，后果由责任方自行承担。

出卖人也可以通过株洲市市级以上（含）报纸（株洲日报或株洲晚报）或其他媒体进行通知，买受人对该等通知方式予以认可，有关信息自媒体发布之日视为送达买受人。

**13关于税款规费收取的规定**

如有出卖人代收有关税款、费用的，出卖人通知买受人应缴纳的各项代收款金额不作为最终的依据，以相关部门、单位最终要求缴纳的数额为准。如因国家和省市税款规费以及其他出卖人代收费的标准发生政策变化的，导致买受人需要补缴款项的，买受人应当即时缴纳。

**14对解除权行使的补充**

14.1因一方违约达到本合同约定或法律规定的解除条件，守约方有权单方面解除本合同，本合同自守约方的解除通知送达违约方之日解除。

14.2本合同被解除的，买受人应在本合同解除之日起5日内配合出卖人到房屋管理部门办理撤销、注销该房屋的合同登记备案和产权转移登记的相关手续并返还房屋；因购买该房屋使买受人或任何第三人占用该房屋所在地户口指标的，买受人应在出卖人发出合同解除通知之日起15日内，自行办理户口迁出手续，恢复该房屋相应的户口指标。否则，出卖人除有权拒绝退还买受人款项外，每逾期一天，买受人按该房屋总价款的万分之三每日计算支付违约金。同时，出卖人有权单方面或以买受人委托代理人的身份代表买受人到有关单位办理撤销、注销该房屋的合同登记备案和产权转移登记、户口迁移到相关手续，签署所需的一切文件。

14.3本；合同被解除后，如需由买受人承担违约金、赔偿金、银行按揭贷款、及相关损失的，出卖人可以直接从应退还给买受人的房价款中扣除；如不足扣除的，买受人应于合同解除之日起5日内另行支付，否则，买受人应按照银行同期利率向出卖人支付未付款项的利息；如有剩余，待买受人配合出卖人到房屋产权管理部门办理完撤销、注销该房屋的合同备案手续及产权登记等相关手续并交还该房屋后20天内，出卖人无息返还买受人。

14.4如本合同解除时该房屋已由买受人收房并装修的，对装修部分的损失根据责任分别处理：

14.4.1如属出卖人责任导致本合同被解除的，买受人的装饰装修由出卖人按买受人使用的年限折旧后给予补偿（双方同意买受人装饰、**装修按5年平均折旧完；**装饰、装修总价款根据买受人提供的符合税务要求的合法票据及现场实际情况由双方协商确定，协商达不成一致的，可申请双方认可的评估机构评估确定）。

14.4.2**如属买受人责任导致本合同被解除的，买受人的装饰装修出卖人不再补偿，损失由买受人自行承担；买受人应在本合同解除后5日内将该房屋内所有属买受人的家具、电器、设施及相关物品等移除该房屋，逾期视为买受人丢弃，损失由买受人承担，出卖人有权自行处理该部分家具、电器、设施及相关物品等。**

14.5除买卖合同及本补充协议另有约定外，买卖双方任何一方擅自中止/解除/终止买卖合同均视为违约，应向对方按照买卖合同确定的房款总额的20％支付违约金。

1. **其他约定**

15.1买受人以银行转账、票据或汇款的方式支付本合同项下任何款项时，以实际到达出卖人账户的金额为买受人支付金额，与该支付有关的手续费由买受人承担。

15.2在不违反国家相关设计规范和本合同配置标准的前提下，买受人不得以

不舒服、有噪音、有油烟或对其他有影响或未告知等为由拒绝接房或向出卖

人提出索赔、退房及其他要求。

15.3买受人所购房屋同一户型因设计需要可能会出现门窗、阳台、露台、空调位、电表箱、消防管道、燃气管道等的位置、大小、形状等不一致，在未违反相关设计、质量、验收等规范要求的前提下，买受人不得以此为由拒绝接房或向出卖人提出索赔、退房及其他要求。

15.4本合同约定的项目名称及该房屋位置、楼层、房号为暂定，正式名称及房屋门牌位置编号由相关部门和公安机关审定，最终以房地产权属证书的登记内容为准。

**15.5出卖人在买卖合同和本补充协议签订之前已向买受人明示买卖合同示范文本、预售许可证（现房除外）、《补充协议》等，买受人已了解并知悉上述示范文本和证件所表明的内容，出卖人在签订买卖合同及本补充协议前，向买受人明示了本项目《临时管理规约》和《前期物业服务协议》并予以了说明，出卖人已在本项目销售现场向买受人明示法律法规应明示的文件、证书及重要提示。买受人已阅悉并理解上述明示文件、证书及重要提示，且无异议；买受人对所购买物业的状况、交易条件已有充分的了解。**

15.6双方同意只按合同约定房屋建筑面积与产权登记建筑面积计算确定面积误差，并作为双方结算房价款的依据，对分摊建筑面积、套内建筑面积等所出现的误差不作为双方结算房价款和处理面积误差的依据，双方对此互不承担任何责任。

15.7如因政府相关房屋面积测量规范、文件以及计算方式、计算标准等发生变化导致合同约定房屋建筑面积与产权登记建筑面积出现差异的，双方均不承担责任，由双方按照合同约定房屋建筑面积与产权登记建筑面积的差异，以合同约定的建筑面积单价按实调整房屋总价格，多退少补，且均不计利息。

15.8**买受人自愿认同有关本商品房的出卖人之任何人员的口头承诺或无出卖人授权的书面说明不作为出卖人对所售商品房的承诺。**出卖人使用的用于宣传该商品房小区的楼书、沙盘、样板房、媒体广告以及其他宣传品等仅作为要约邀请，不作为买卖合同的内容，亦不作为对买受人是否购买该房屋产生决定性影响的条件。

15.9签订买卖合同时，因买受人原因未能亲自到场签订，而由持《商品房认购书》原件、认购定金原件、交纳首期款原件代买受人签订合同的，视为买受人委托代签；若因此导致合同无效或被撤销的，视为买受人或该代签人存在过错，则由买受人或代签人承担因此产生的全部费用和给出卖人造成的损失、并按该套房屋总价的10％支付出卖人违约金。本条款关于买受人或代签人应承担的责任，独立于买卖合同以及本协议而存在，不因买卖合同以及本协议的无效、被撤销而无效或被撤销。

15.10本协议中的所有条款均由双方经过充分协商一致，双方已完全知晓并理解本协议全部内容，双方对本协议内容不存在任何争议；双方确认在签订本协议时已特别注意协议涉及的免除或者限制其责任的全部条款内容，并已按对方要求给予明确说明，双方一致认可本协议内容不存在显失公平、重大误解等情形，是双方协商一致的真实意思表达。

15.11关于限购的特别约定：买受人知悉并承诺遵守国家与地方关于限购的

规定，若买受人暂不符合在株洲市购房的条件，买受人自愿承担因此暂不能办理买卖合同备案、房屋产权登记的后果，无权因此解除合同或主张撤销合同。在具备备案条件或政府相关主管部门同意受理产权登记后，双方将按合同约定的条件办理相应备案或登记，届时若需重新签订相应合同的，则双方同意按照与本合同相同的条件签订相应合同或文件，如一方不配合导致相关备案或登记不能办理的，则另一方不承担违约责任。

15.12本项目土地使用权终止日期为2085年12月27日，其中，城镇住宅用地使用权结束日期为2085年12月27日，其他商业用地使用权结束日期为2055年12月27日。

15.13本合同在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决，也可以请求消费者保护协会调解；协商不成的，依法向房屋所在地人民法院起诉。

15.14双方在签订本补充协议时已特别慎重，本补充协议自双方签字或盖章之日起生效。本补充协议与买卖合同具备同等效力，本补充协议条款与买卖合同条款不一致的内容，以本补充协议条款内容为准。买卖合同及《补充协议》生效后，即替代本商品房买卖过程中的所有口头或书面约定、承诺、协议。

出卖人（签章）： 买受人（签章）：

【法定代表人】： 【法定代表人】：

【委托代理人】： 【委托代理人】：

签订时间： 年 月 日 签订时间： 年 月 日

签订地点：株洲市玫瑰园售楼部 签订地点：株洲市玫瑰园售楼部