**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2081年4月28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 2.9\_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的100%(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：买受人自愿采取附件四约定的付款方式及承担相应的付款责任。

　　(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叁的违约金。

　　(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7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，/；

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，/；

　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2022年12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)本物业为毛坯交付，第（4）项不包含在上述事项范围内；

　　(6)对以上质量瑕疵，出卖人在本合同约定的维修期内予以修复,出卖人不承担逾期交房和维修期间任何违约或者赔偿责任，物业管理费由买受人承担。

　　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2种和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) 视为商品房自合同约定的交付期限届满之日或者出卖人通知的交付时届满之日视为已经交付，该商品房损毁灭失风险，以及物业费的交纳均由买受人房屋保修期开始计算；

　　(2) /。

　　3.逾期90天内，出卖人按日向买受人支付已收房款万分之一的违约金；超过90天仍未交付，出卖人按日向买受人支付已收房款万分之二的违约金。

**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：

买受人和出卖人均不得解除合同，按该房屋本合同约定每平方米单价计算，多退少补据实结算。

**第十三条 房屋层高差异处理**

该商品房层高为2.9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贷款基准利率的100%(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：向买受人支付已付房款0.1%的违约金，如规划变更系政府部门依职能做出或受客观条件等变更的，不受本条约束，不论合同是否解除，出卖人不承担违约责任。

**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的100%(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：向买受人支付已付房款0.1%的违约金，如规划变更系政府部门依职能做出或受客观条件等变更的，不受本条约束，不论合同是否解除，出卖人不承担违约责任。

**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的100%(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，由出卖人维修至合格。

　　(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，按照中国人民银行公布的同期贷款基准利率的100%

(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，保修期内，出卖人承担修复责任。

　　(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、因第三人行为造成的房屋及附属设施的损害。

　　(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，由湖南湘皓建设工程有限公司承担连带责任。

　　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：

因买受人原因造成延迟或无法办理备案登记的，造成的全部法律后果及费用由买受人自行承担。

**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、合同继续履行，出卖人自逾期之日起，按已付房款的日万分之一支付违约金；如买受人在房屋交付之日720日內未提交办理不动产权证资料，买受人自逾期之日起，按已付房款的日万分之一支付出卖人违约金。

　　(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湖南湘银物业服务有限公司。

　　(二)物业服务期间，物业收费计费方式为【包干制】【酬金制】【合约制】。物业服务费为1.8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 根据前期物业服务合同和临时管理规约的标准的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：归出卖人所有；

　　2、会所：归出卖人所有；

　 3、未计入公摊的除设备用房之外的其他所有附属用房归出卖人所有。

**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】【本地报纸刊登】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，【银行】壹份，【房产局、不动产中心】各壹份。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)：

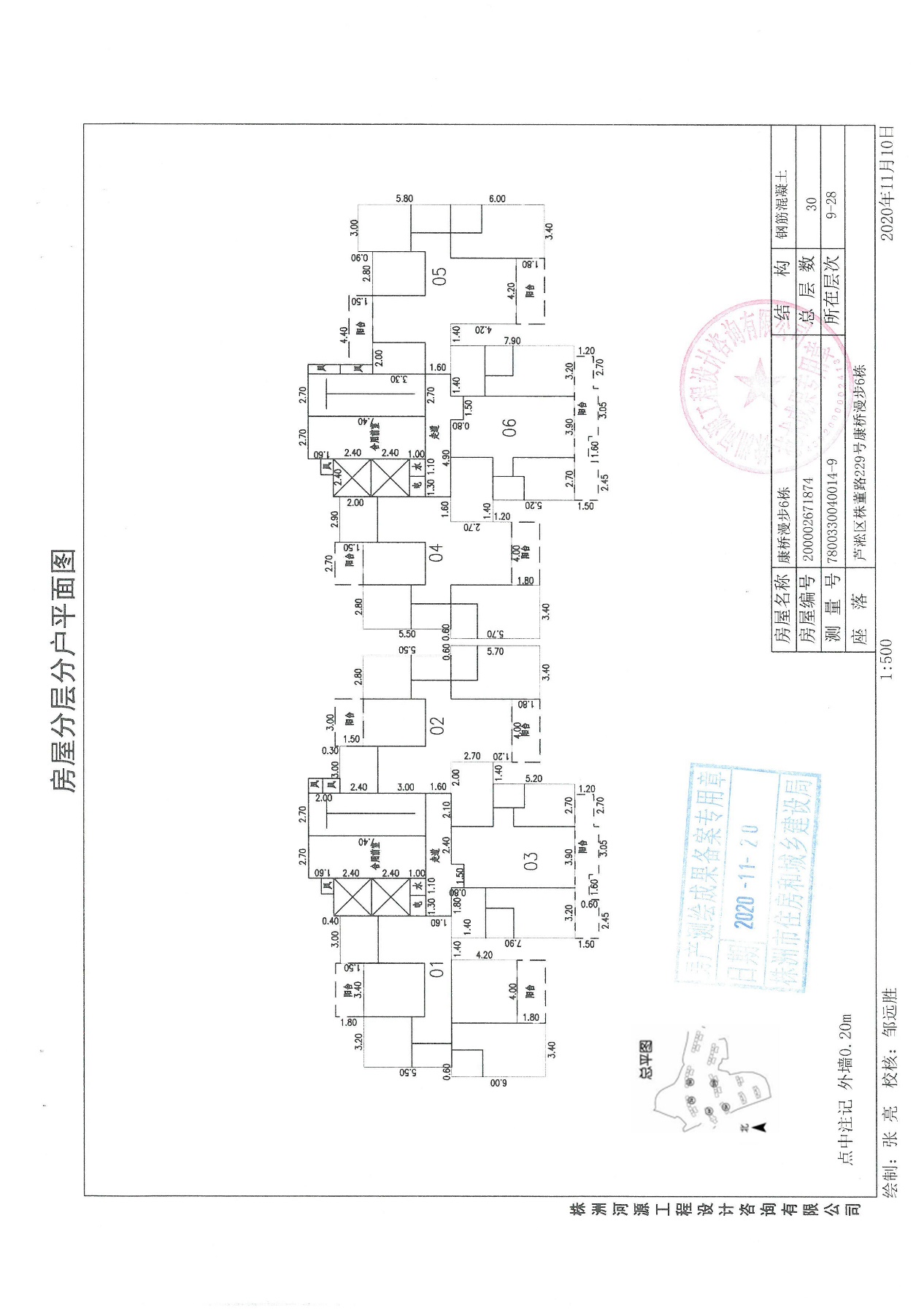
【法定代表人】： 【法定代表人】：

【委托代理人】： 【委托代理人】：

【法定代理人】：

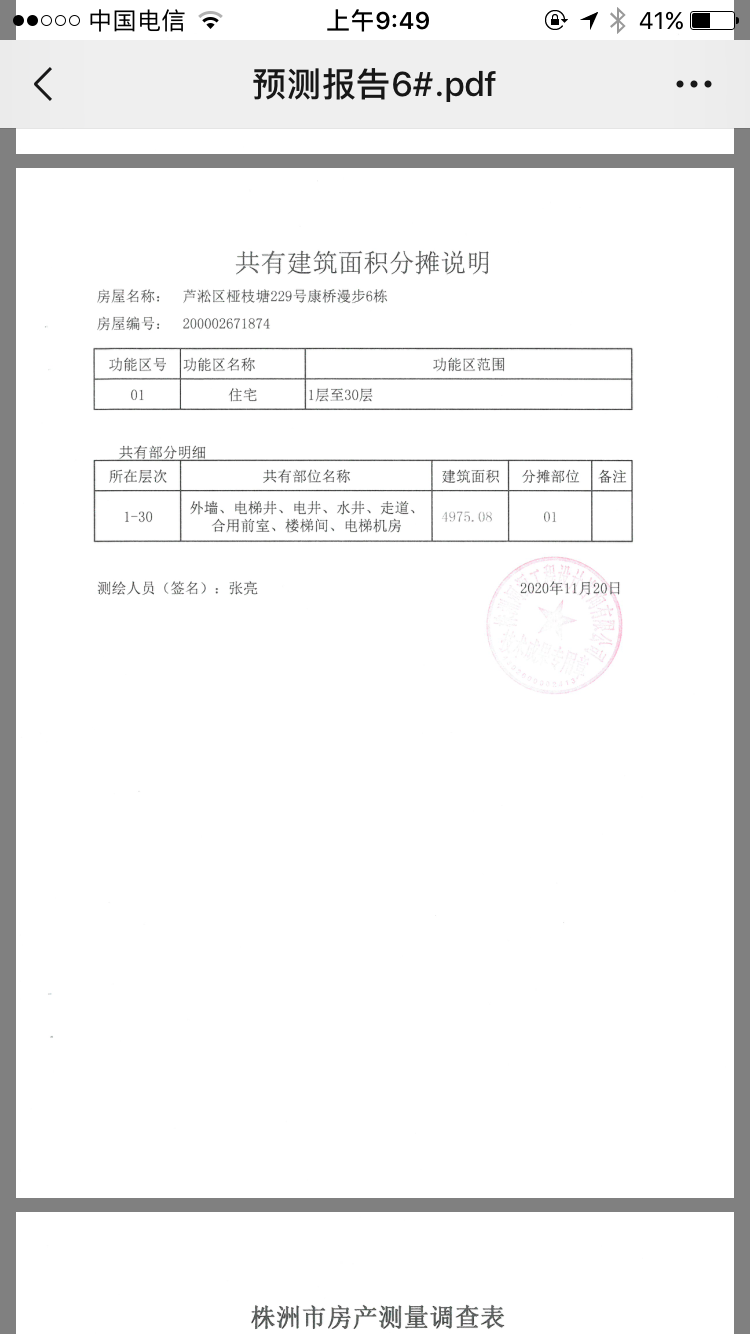
　　签订地点： 签订地点：康桥小镇营销中心 **附件一 房屋平面图(应当标明方位)**

　1、房屋分层分户图(应当标明详细尺寸，并约定误差范围)



**附件二 关于该商品房共用部位的具体说明(可附图说明)**

**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**

**以下房屋按建筑面积计价，买受人选择按揭付款方式付款：**

1. **按揭贷款：**

**在本合同签订之时买受人应向出卖人付清首付款为人民币（ ），剩余房款人民币（ 万 元）买受人通过（银行按揭/公积金贷款）的方式向出卖人支付。**

**在本合同签订后5日内，买受人应到银行或公积金中心办理按揭贷款合同的面签手续，并足额缴纳相关费用，如遇国家贷款政策调整，买受人应在收到出卖人通知之日5日内按照银行或者公积金中心要求补充资料并办理完结,如未按期提供资料办理贷款手续、未及时办理房屋备案登记、未及时办理预告预抵押手续导致贷款未完结，买受人同意按照本合同第八条规定承担逾期付款违约责任，且出卖人有权从买受人已支付的购房款中直接扣除上述违约金及发生的有关费用。**

1. **买受人有下列情形之一的，出卖人有权解除本合同，可将该房屋另售，并且买受人应按总房款的10%向出卖人支付违约金。**

**（1）、买受人不按本附件第1条的约定履行相关义务，逾期超过30日的。**

**（2）、由于买受人原因（包括但不限于资信、银行征信、税费社保缴纳等问题）导致最终未能获得银行或公积金中心贷款的，且买受人在收到出卖人有关通知之日起二十日内未能一次性付清剩余房款的。**

1. **买受人不履行还款义务的处理方式：**

**因买受人不履行向银行按揭贷款的还款义务而导致出卖人承担连带责任代买受人向银行清偿买受人应支付的按揭贷款及罚息的，买受人承诺：**

1. **应于出卖人通知发出后7日内偿还出卖人代为清偿的贷款及罚息等全部款项，并应支付给出卖人违约金，违约金为出卖人代为清偿的款项金额的15%；**
2. **如出卖人通知发出后30日内买受人仍未向出卖人支付代为清偿的贷款、罚息及相应的违约金的，出卖人解除本合同的，买受人须偿还出卖人代为清偿的贷款及罚息，并按房屋总价款的 10％向出卖人支付违约金，同时承担出卖人因处理该事务而支付的费用（包括但不限于诉讼费用、律师费、公证费、差旅费），出卖人有权在买受人已交纳的房款中直接扣除，如买受人已支付的房款不足偿还对出卖人的欠款的，出卖人有权继续向买受人追索，如出卖人不解除合同的，买受人须偿还出卖人代为清偿的贷款、罚息及按日计算向出卖人支付代为清偿金额的万分之一的违约金；**

**（3）如因买受人不履行还款义务，而导致银行提前解除其抵押贷款合同而使出卖人承担连带责任代买受人偿还买受人所欠全部贷款余额的，出卖人有权解除本合同，并在出卖人通知后7日内向给出卖人支付房屋总价款20%的违约金，并同时赔偿出卖人全部损失（包括但不限于出卖人向银行代偿的本息、违约金、滞纳金、罚金）并承担出卖人因处理该事务而支付的费用（包括但不限于诉讼费用、律师费、公证费、差旅费），出卖人有权在买受人已交纳的房款中直接扣除。**

**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

**内容：物业用房及设备用房以规划文件为准**

2、其他约定

**内容：买受人及物业使用人使用电梯，应遵守本物业管理区域的电梯使用管理规定。**

**消火栓为防备发生火灾时使用，平时不得使用消火栓水和损坏消火栓以免造成消火栓渗漏。**

**设备平台不得占用和堆放私人物品，以免影响正常维护保养。**

**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：仿瓷、部分瓷砖；顶棚：石膏板吊顶；

(2)电梯前室：

地面： 瓷砖 ；墙面：仿瓷、部分瓷砖；顶棚：仿瓷涂料；

(3)公共走道：

地面： 水泥砂浆 ；墙面：仿瓷；顶棚：仿瓷涂料；

(4)楼梯间：

地面： 水泥砂浆 ；墙面：仿瓷；顶棚：仿瓷涂料。

　　3、起居室：

地面：原结构地面；内墙：水泥砂浆或混合砂浆拉毛 ；顶棚：原结构面刮腻子。

4、厨房：

地面： 原结构地面 ；墙面： 水泥砂浆 ；顶棚： 原结构顶棚 。

厨具： 无 。

　　5、卫生间：

地面：做防水不回填，预留同层排水接口；墙面：水泥砂浆拉毛；顶棚：原结构顶棚。

卫生器具 无 。

6、阳台：【塑钢封闭】【铝合金封闭】【断桥铝合金封闭】 【不封闭】【 / 】； 阳台为不封闭阳台，户内与阳台之间、厨房与餐厅之间推拉门由买受人自理 。

　　7、电梯：

　　(1)品牌： 品牌电梯 ；

　　(2)型号： 载重量1000KG 。

8、管道： 供水为一户一表，自来水管为PPR管，户内提供一个用水点，排水提供主排污接口 。

9、窗户： 铝合金推拉中空玻璃窗，均不配纱窗 。

　　10、 入户门：钢质入户门，其他门均由买受人自理。

11、供电：一户一表，户内设户控配电箱，各房设一个空调插座、一个普通插座、一灯一开关。

12、电话、网络、有线电视：三网合一至户内多媒体箱，买受人与服务商开通。

13、天然气：管道天然气入户，开通费用由买受人自理。

14、保温：采用外墙内保温，楼地面保温、厨房和卫生间节能均由买受人自理。

15、安防监控：小区内设安防监控、每户设可视对讲系统 。**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**

**房屋建筑工程质量保修书**

为保证株洲尚格香溢房地产开发有限公司发（以下简称开发公司）开发的康桥漫步项目在合理使用期限内正常使用，我方根据《中华人民共和国建筑法》、《建设工程质量管理条例》和《房屋建筑工程质量保修办法》签订工程质量保修书。在质量保修期内按照有关管理规定及约定承担工程质量保修责任。

**一、工程质量保修范围和内容**

在质量保修期内，按照有关法律、法规、规章的管理规定和约定，承担本工程质量保修责任。

质量保修范围包括地基基础工程、主体结构工程、屋面防水工程、有防水要求的卫生间、房屋和外墙面的防渗漏、供热与供冷系统、电气管线、给排水管道、设备安装和装修工程以及约定的其他项目。具体保修的内容约定如下：

由于开发公司原因出现问题，由开发公司保修；由于非开发公司原因造成的质量问题，维修费用由我方或责任人负责，具体按国务院第279号令《建造工程质量保修管理条例》的有关规定。

**二、质量保修期**

质量保修期从工程实际竣工之日算起。分单项竣工验收的工程，按单项工程分别计算质量保修期。

根据国家有关规定，结合具体工程约定质量保修期如下：

1. 地基基础工程、主体结构工程为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、房屋和外墙面的防渗漏为五年；

3. 电气管线、给排水管道、设备安装工程为二年；

4、钢结构系统工程为二年；

5、质量保修期自竣工验收合格之日起计算。

**三、质量保修责任**

在国家规定的工程保修期内，出现以下情况，我方同意由开发公司委托的物业管理公司及时对质量问题予以处理，凭开发公司工程师和业主的签字资料，处理费用由开发公司承担，在工程质保金中扣除。工程保修及保修金支付，由我方及物业管理公司依据本补充协议约定办理：

1、工程竣工交付后，我方每月派专人到开发公司委托的物业管理公司，了解工程使用情况，及时处理质量问题，我方未能做到；（1）遇有质量问题，我方接通知后不能及时到现场处理：（2）或根据我方留置的联系方式联系不上：（3）质量问题需立即处理的：（4）我方无正当理由，拒绝履行保修义务的。全部按照保修规定进行处理。费用由开发公司从我方工程质保金中扣除。

**四、保修费用**由造成质量缺陷的责任方承担。

**五、其他**

约定的其他工程质量保修事项：质量保修金按各单位工程或部份工程不同保修期分次返还。在保修金的构成中，各单位工程或分部工程所占比率分别为土建70%、安装占10%、屋面厨房防水占20%。

本工程质量保修书，其有效期限至保修期满。

湖南湘皓建设工程有限公司

**附件九 关于前期物业管理的约定**

**承诺书**

**本人为【康桥漫步】 栋 室物业的买受人，为维护该物业管理区域内全体业主的共同利益，本人声明如下：**

1. **确认已详细阅读“康桥漫步业主临时管理规约”（以下称本规约）以及“前期物业服务合同”**
2. **同意遵守并倡导其他业主及物业使用人遵守本规约，同意按照前期物业合同约定的物业服务标准按时缴纳费用。**
3. **本人同意承担违反本临时管理规约的相应责任，并同意对该物业的使用人违反本规约的行为承担连带责任。**
4. **本人同意转让该物业时，本人与物业继承人在办理房屋过户手续时，双方同时前往物业服务企业，与物业继受人与物业服务企业重新签署本承诺书，建设单位或物业服务企业收到物业继受人签署的承诺书前，本承诺书继续有效。**

**承诺人：**

**2019年 月 日**

**附件十 出卖人关于遮挡或妨碍房屋正常使用情况的说明**

无**附件十一 补充协议**

出卖人、买受人双方就《商品房买卖合同（预售）》事宜经充分协商，达成如下补充条款：

**第一条** 出卖人按《商品房买卖合同（预售）》第十一条约定时间将房屋交付给买受人，但如因不可抗力或非出卖人原因导致无法交付或延迟交付的，出卖人不承担相关责任。

**第二条** 房屋交付的约定：

1. 房屋交付的前提是买受人付清本合同约定的全部房款及其他款项。

2、买受人须在出卖人发出的书面交房通知或报纸通知注明的收房日期内到出卖人指定的地点办理房屋交接手续并签收《住宅质量保证书》、《住宅使用说明书》，该房屋的风险责任转由买受人承担，且该房屋有关的物业管理费等费用由买受人承担。

3、买受人需在出卖人通知的交房日期之日前缴纳房屋专项维修基金，并将缴款的票据凭证办证联交给出卖人。如买受人未按时缴纳房屋专项维修基金或未将票据交至出卖人，出卖人可拒绝交房，出卖人并不承担由此造成延期交房的违约责任。同时，延期交房期间房屋风险由买受人承担，且买受人须承担延期交房期间的物业管理费等一切费用。

4、如买受人不按时缴纳房屋公共维修基金，导致出卖人无法按时办理房屋所有权证，引起出卖人的逾期办证违约责任及损失（包括但不限于其他买受人向出卖人的索赔款），全部由买受人承担；买受人及该栋其他买受人未按时交纳房屋公共维修基金费用的，出卖人办理房屋产权证书的时间相应顺延且不承担相关违约责任。

5、在接到出卖人交房通知后，买受人无正当理由延迟接收房屋，经出卖人按下列方式之一书面催告：邮政挂号信件/直送买受人所在单位办公室函件/张贴于买受人所在单位公共区域海报/短信平台/报纸广告后，买受人仍未按催告书中确定的日期办理该房屋的验收交接手续的，由此导致延期交房，房屋产权不能按时办理等所有责任均由买受人自行承担，且自书面催告/报纸广告规定交房之日开始全额计算收取物业管理费。自逾期之日起该房屋的灭失、毁损的风险按本合同第十条约定执行，并视为出卖人已交房。

6、如买受人未能按时办理完按揭贷款手续，或未付清房款、相关税费、物业维修基金等，出卖人有权拒绝交付房屋并暂不发放钥匙，出卖人并不承担由此造成延期交房的违约责任。同时，该期间房屋风险由买受人承担，且买受人需支付该期间的物业管理费等一切费用。

**第三条** 买受人所购房屋的质量保修按《国务院80号令》规定承担保修责任，自该房屋竣工合格验收之日起计算保修期；如该商品房及相关设备经买受人装修更改或使用不当造成损坏，则出卖人不再承担保修责任。如因自然灾害等不可抗力的因素，其所造成的损坏均不在保修范围之内。如双方就房屋质量问题发生争议，以株洲市建设工程质量安全监督管理处出具的书面工程质量评定意见作为处理争议的依据。

**第四条** 交易价格说明：

1、本合同项下商品房销售单价包含了合理的开发建设成本、费用、税金和利润等，与商品房配套建设的供水、供电、供气、通讯、安全监控系统、信报箱建设到户的所有费用，按《湖南省新建商品房交易价格行为规则》规定已全部计入本合同总房价款内。

2、下列费用不计入本合同总房价款内：（1）公共物业维修基金（2）房屋权证办理税费（3）贷款抵押办理费。以上费用最后以政府相关文件规定由买受人自行向相关部门缴纳，其中按揭客户的第（2）项费用需在办理房屋预告、预抵押手续时缴纳、一次性付款客户需在交房时付清。第（1）项费用买受人须在收房前缴纳房屋维修基金，并提供给出卖人相关凭证，第（3）项费用买受人需在贷款办理过程中按相关政策及规定时间内缴纳并提供给出卖人相关凭证。如买受人未按规定及时足额缴清前述费用，需按《商品房买卖合同（预售）》第七条承担延期付款的责任，如因买受人未按约定及时足额缴清费用或未及时提供相关凭证给出卖人，导致房屋权证未能办理的责任由买受人自行承担，且出卖人不再受《商品房买卖合同（预售）》第十一条、第二十条的约束及承担相关违约责任。

**第五条** 房屋面积以株洲市房产局产权处测绘队的产权面积实测结果为依据，出卖人不承担测绘队有误结果给买受人造成的任何损失，如买受人对本实测结果有异议的，可要求具备资质的第三方测绘机构复测，相关费用由买受人自行承担。

**第六条** 出卖人、买受人双方在签署商品房定购协议书时，买受人已在康桥漫步营销中心对出卖人公示的康桥漫步《商品房买卖（预售）合同》（以下简称本合同或合同）包括补充条款、《前期物业服务合同》、《临时管理规约》等资料进行了详读，并对以上资料内容已充分理解，所有条款并予以全部接受和遵守。

**第七条** 出卖人如有变更须通知买受人时，将按合同上的联系方式进行通知，买受人如联系电话和地址发生变化，需用书面方式及时通知出卖人。如未及时书面通知而引起的相关责任由买受人承担。

**第八条** 小区内停车场、停车位、独立车库、储藏间、会所、架空层、活动室、屋顶闷顶层等建筑物的所有权和使用权归属出卖人，出卖人有偿提供给买受人或第三方使用；提供方式包含出售、租赁等。

**第九条** 康桥漫步项目采用外墙内保温技术，由于其特殊性能，买受人在涉及内墙保温的墙面范围内打孔、装饰或挂画时，应仔细阅读使用说明书，否则引起的后果及责任由买受人承担。

**第十条** 买受人同意房屋正常维修不属于房屋质量问题，不影响房屋正常交付；买受人所购买的房屋除结构出现重大问题外的所有维修均不属于房屋质量问题，出卖人在第十条约定的时间内整改修复，该整改时间，买受人承诺不会以延期交付为理由向出卖人索赔。

**第十一条** 本项目对外的楼书、DM单、售楼广告、沙盘、模型、样板房、效果图、图片、视频等宣传资料、道具、广告及销售人员口头说明与承诺仅为参考，不视为出卖人要约或承诺，最终以竣工的房屋和外景实时效果以及本合同具体确定的内容为准。出卖人的一切对外宣传资料，规划总图、市政设施、宣传彩页及相关的各项配套等均以政府有关部门的核定为准，买受人不得以任何理由要求出卖人移改，并不得以此为由提出减价、索赔、退房或拒交物管费等不合理要求。双方签署的商品房买卖合同及附件是双方权利的唯一依据。

**第十二条** 出卖人在交付房屋时须达到本合同第九条约定的房屋交付条件，如遇该商品房存在工程保修范围内的质量问题，买受人有权要求整改，由出卖人按交房标准进行整改或给予合理解决，但不影响买受人按照合同约定的期限接收该房屋，买受人不得以此拒绝收房和缴纳物业管理费等一切费用；买受人若因此拒收房屋或逾期接收房屋的，不视为出卖人逾期交房。

**第十三条** 买受人为两人或两人以上联名购房的，收房时其中任何一人的收房行为视为其他联名购房人亦同意收房，任何一人收房行为的效力及于其他联名购房人。

**第十四条** 本合同项下的房产属分期开发建设的，出卖人对小区内公建等设施的配套承诺是指整个全部建成完全交付使用时所应达到的，不是分期交付时须达到的配置标准；若买受人购买的商品房与出卖人的后续开发用地相邻，买受人自愿同意对该开发用地在日后的开发建设过程中可能产生的噪音、景观变化等问题无任何异议。

**第十五条** 买受人享有该房屋未来增值盈利的权利，同时也承担该房屋减值的风险。

**第十六条**买受人所购物业内的水、电、网络、烟道、排气管等各项设施均由各施工单位按规划设计及相关规范施工，如对买受人物业局部空间的使用产生影响，出卖人不承担责任。

**第十七条** 本合同第二十条中“房屋所有权证书”如买受人自行办理（双方另有约定除外），出卖人予以配合。如因买受人自身原因不能按时办证的，由此造成的逾期办证后果及引起的费用增加由买受人自行承担。

**第十八条** 合同中第十六条中的“买受人全部损失”为买受人的实际直接经济损失，约定如下：该损失不包括间接损失、不必要的误工损失、未能使用本房屋产生的租金及出租本房屋产生的租金收益、及精神抚慰金等。

**第十九条** 对合同中二十四条“销售和使用承诺”的修订，出卖人可根据项目需要及市场变化、政策调整等实际情况灵活变更商品房销售方式及模式。

**第二十条** 本合同一经生效，出卖人概不接受买受人更名、换房、变更付款方式等要求。除本合同及本补充条款有约定外，出卖人概不接受买受人任何退房要求。

**第二十一条** 本合同的签定除双方代表本人（或有经公证处出具的委托书）签字为手写体外，其余部分均无手写体，若出现均视同为无效文本。

**第二十二条**本补充条款与本合同具有同等法律效力，本合同与本补充条款不一致的，概以本补充条款约定内容为准，本合同及其附件自甲乙双方签字或盖章之日起生效。

**出卖人：　　　　　　　　　　　　　　　　　 买受人：**

**株洲尚格香溢房地产开发有限公司**

2019年　　月　 日　　　　　　　　　　　　　2019年　　月　 日