**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：董 艳 联系电话：0731-22717123

　　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2084年3月5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 株洲市房地产测绘队 \_，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 3.1\_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：不动产抵押，抵押人：株洲市国投水木开发建设有限公司，

　　抵押权人：株洲农村商业银行股份有限公司，抵押登记机构：株洲市国土资源局不动产登记中心，

　　抵押登记日期：2018年1月4日，债务履行期限：2018年1月3日至2021年1月2日。

　　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，按照年利率2%(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 (币种) 元(大写 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4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规定的付款方式。

　　(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.详见附件十一第二条。

**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，一户一表，室内只设一个总阀门作为接水点，总阀门之后的水管用户自理；

2、供电：交付时纳入城市供电网络并正式供电，一户一表，电源至户内户控箱。户控箱后灯线及开关安装到位，插座及线路用户自理；

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，燃气管道敷设到户表表后阀，表后阀以后的管道安装由用户自理；

　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2020年6月30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60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)本商品房为毛坯交付，交付时不包含上述第（4）项的电气设备；

　　(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) 该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房屋时间届满之日视为商品房已经交付，该商品房毁损、灭失的风险责任以及其他一切相关费用（包括但不限于物业管理及相关管理费用）均由买受人承担，房屋保修期从此日起开始计算；

　　(2) /。

　　3.出卖人按买受人已支付房款的万分之零点一/日计算，向买受人支付逾期交房期间的违约金，本合同继续履行。

**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：

按照实测面积和本合同约定的每平方米单价多退少补房款，本合同继续履行。

**第十三条 房屋层高差异处理**

该商品房层高为3.1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，按照年利率2%(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零%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：出卖人按买受人已支付房款的0.1%向买受人支付违约金。如规划变更系政府部门依职权作出或者受客观条件变化所致（如施工地质变化、政策变化等）或该变更系更优的变更，不受本条约束，不论合同是否解除，出卖人无需承担违约责任。

**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.如设计变更对商品房的质量或使用功能不构成实质性影响的，不受上述约定限制；

　　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，按照年利率2%(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零%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：出卖人按买受人已支付房款的0.1%向买受人支付违约金。如设计变更系政府部门依职权作出或者受客观条件变化所致（如施工地质变化、政策变化等）或该变更系更优的变更，不受本条约束，不论合同是否解除，出卖人无需承担违约责任。

**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，按照年利率2%(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，按照年利率2%

(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，本合同继续履行，出卖人负责修复，修复期间不构成逾期交付。

　　(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)、(3)、×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)出卖人在约定时间内整改，买受人不要求出卖人承担逾期交房责任；

　　(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、因第三方行为造成的房屋及其附属设施的损害。

　　(三)在保修期内，买受人要求维修的书面通知送达出卖人60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，由商品房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：

因买受人原因造成延迟或者无法办理网签和备案登记，由此产生的一切法律责任和风险由买受人承担。

**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540个工作日内】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、详见附件十一补充协议第九条。

　　(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株洲市国投水木物业管理有限公司。

　　(二)物业服务期间，物业收费计费方式为【包干制】【酬金制】【×】。物业服务费为2.5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、物业共有部分不允许业主私自占用。物业服务用房由物业服务公司无偿使用。

　　(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、除本条第1、2款约定外，其他由出卖人投资建设的建筑物、构建物、设施、设备、人防工程等均归出卖人所有、使用、收益、处分。

**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、买受人使用商品房期间，不得擅自改变该商品房的门窗、外立面、公共区域（含地下车库及车位）的结构和装饰装修。

　 7、买受人不得擅自进行超出设计标准或影响其他业主正常使用的设施、设备建设、装修、设置等，其他约定按《住宅使用说明书》。

**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5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 份，买受人 份，【株洲市房产管理局、株洲市国土资源局】各壹份，【 】 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：

**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)**

包括但不限于电梯井、管道井、楼梯间、设备间、公共门厅、过道、外墙、电梯机房等。分摊面积最终以实测报告数据为准。

**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**

买受人购买商品房的付款方式为下列第 种方式：

1、一次性付款。买受人于\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日前一次性支付该商品房全部价款人民币大写： 元整(小写：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元)，逾期按附件十一第二条的约定承担违约责任。

2、贷款方式付款：本合同签订前买受人应当向出卖人付清首付款人民币大写：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元整(小写：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元)，剩余房款人民币大写：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元整(小写：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元)，买受人采取（□商业银行贷款 □住房公积金贷款 □商业银行和住房公积金组合贷款）的方式向出卖人支付。 详见附件十一第二条的约定。

**附件五 关于本项目内相关设施、设备的具体约定**

出卖人承诺本项目内相关设施、设备的设计与建造符合国家相关技术规范标准。 **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：真石漆。

　　2、室内公共部位：

(1)入户大堂：

地面仿大理石瓷砖；墙面瓷砖；顶棚石膏板吊顶；

(2)电梯前室：

地面瓷砖；墙面瓷砖；顶棚石膏板吊顶；

(3)公共走道：

地面瓷砖；墙面瓷砖；顶棚石膏板吊顶；

(4)楼梯间：

地面水泥砂浆；墙面乳胶漆刷白；顶棚乳胶漆刷白；

　　3、起居室：

地面水泥砂浆；内墙水泥砂浆毛面；顶棚水泥浆压平。

4、厨房：

地面水泥基防水涂料；墙面水泥砂浆毛面；顶棚钢筋混凝土楼板。

厨具：无

　　5、卫生间：

地面水泥基防水涂料，不回填（客户自理）；墙面水泥砂浆毛面；顶棚钢筋混凝土楼板。

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】【半封闭】；×。

　　7、电梯：

　　(1)品牌：奥的斯；

　　(2)型号：1000KG载重量。

8、管道：一户一表，室内只设一个总阀门作为接水点，总阀门之后的水管用户自理。

9、窗户：铝合金窗。

　　10、入户门：钢制入户门+指纹锁；户内门：预留门洞；

供电：一户一表，电源至户内户控箱，户控箱后灯线及开关安装到位，插座及线路用户自理；

电话、网络、有线电视：预留到时综合信息箱（开通客户自理），箱后管线及插座不敷设；

燃气：燃气管道敷设至户表表后阀，表后阀以后的管道安装由用户自理。

**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：×(不得低于设计文件规定的该工程的合理使用年限)；50年。

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、×；

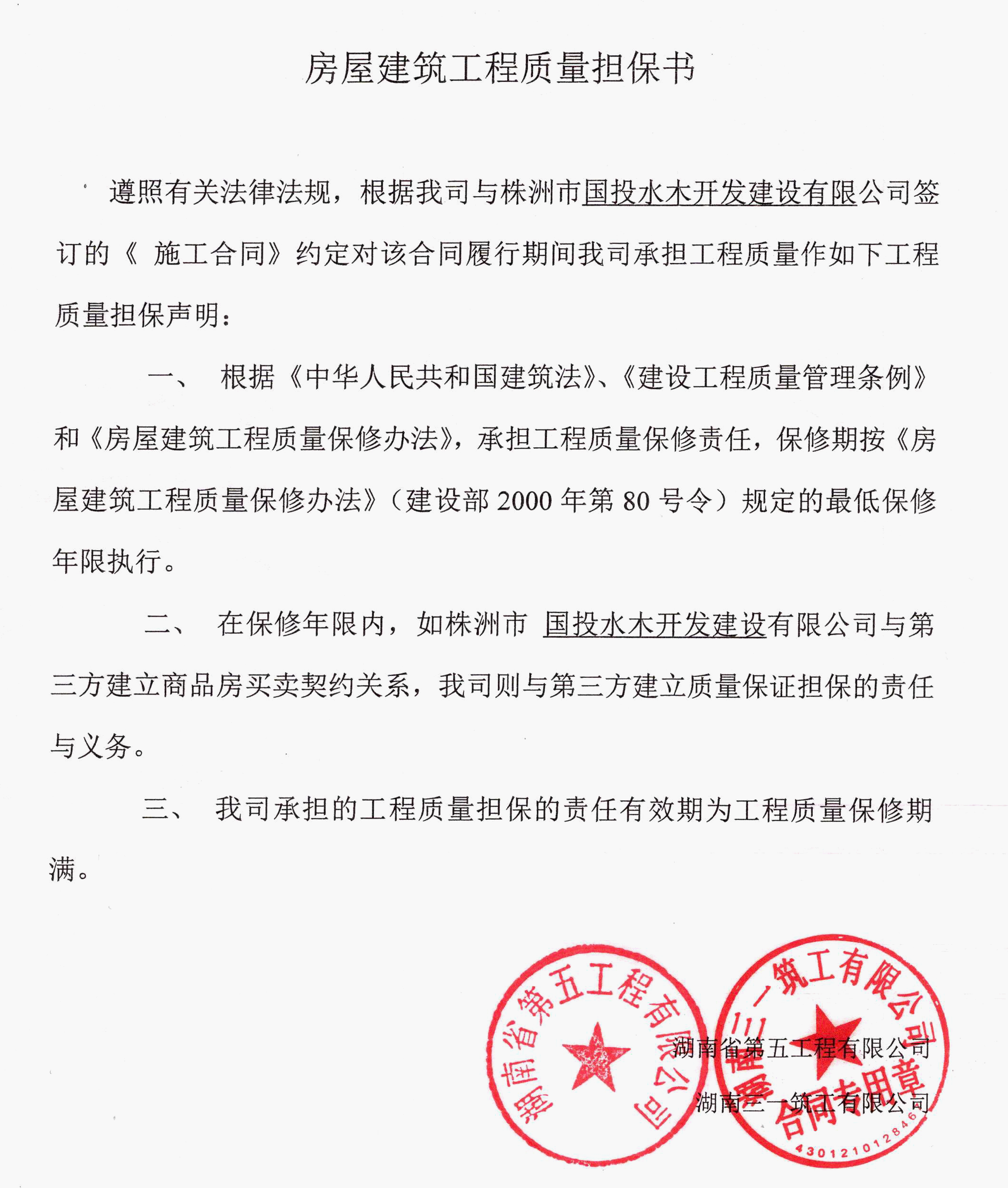
　　7、×；

　　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**



**业主临时管理规约**

为落实前期物业管理，维护全体业主的合法权益，维护物业区域内公共环境和秩序，根据《物业管理条例》和国家有关法律、法规、政策和规范性文件及《前期物业服务合同》的相关内容，制定本管理规约，由本物业区域内全体业主共同遵守。

第一章 总 则

一、物业基本情况

物业名称：水木阳光里。

坐落位置：株洲市荷塘区向阳路500号。

总建筑面积：约 14 万平方米，最终面积以产权登记确权面积为准。前期物业服务企业：株洲市国投水木物业管理有限公司。

二、业主应遵守物业管理有关法规、政策和本管理规约规定，配合物业管理企业的各项管理工作，妥善处理邻里关系，遵守物业管理企业按有关规定和本管理规约制定的管理细则及各项管理规章制度。同时，业主应保证其共居人、使用人及相关人员遵守本管理规约和相关规定，合理使用物业。

第二章 物业使用和维修

三、按规划设计用途使用物业，合理使用共用部位共用设施设备，自觉维护物业整洁、美观，遵守政府对市容环境要求的相关规定。不擅自变更房屋结构、外观和用途；不占用共用部位和共用设施设备；不利用共用部位搭建建筑物、构筑物（例如：空调外挂设备应按指定位置安装，阳台外和窗外部吊挂和晾晒物品，不擅自张贴或安装可通过外观看到的任何标识牌广告牌或标语等。）业主应按设计预留的位置安装空调，未预留设计位置的，应按物业管理企业指定的位置安装，并按要求做好噪音及冷凝水的处理。

四、爱护公共环境，不侵占公共绿地和损坏物业区域内绿地、园林、小品和其他共用设施设备；不随意堆放、倾倒或抛弃垃圾、杂物；不在公共部位乱涂乱画和随便张贴。不违章搭建、私设摊点；垃圾应按指定时间和地点堆放，避免遗撒。

五、自觉维护物业区域内的公共生活秩序，不在公共部位或违反规定的房屋内堆放易燃、易爆、剧毒、放射性物品和其他有毒害物质；严禁燃放烟花爆竹。不得发出影响其他业主正常生活的噪声；并不得利用物业从事危害公共利益活动和侵害他人合法权益的活动，以及进行法律法规及政府规定禁止的其他行为。

六、业主饲养宠物应遵守本市养犬管理规定及有关法律法规的规定，严禁饲养大型宠物；小型宠物必须圈养，及时清理宠物粪便，带宠物乘坐电梯的，应当避开乘梯的高峰时间。如因饲养宠物所造成的一切后果，须由饲养人负全责；公共区域严禁饲养家禽。

七、机动车辆和非机动车辆的出入与停放应服从物业公司制订的相关管理规定并自觉交纳车辆停放与管理费用。业主应自觉遵守并维护停车秩序，以确保全体业主的共同利益。机动车在住宅内行驶时速应低于5公里；车辆出入应按要求出示证件。机动车应停放在专门的车位，禁止在消防通道、井盖、人行道及公共绿地及公共广场等场所停放；车位只可用作停放车辆用途；不得自行在车位上安装任何设置；夜间停放期间，防盗警报应使用静音，发生噪音应迅速解除。本物业有关车辆停放的收费标准以物价部门的审批为准。

八、业主应及时对屋内影响相邻业主权益的损坏部位和设施进行维修；业主发现房屋内属公共维修责任的公共部位和设施损坏时，应及时通知物业管理企业，并采取合理措施防止损失扩大。

九、对共用部位共用设施的物业维修，各相邻业主积极支持、配合，不得人为阻挠维修。因阻挠维修，造成物业及他人人身伤害和财产损失的，阻挠人应承担赔偿责任。业主应配合物业管理企业和相邻业主必要时进行入户维修，如因该等维修而损坏业主利益，而业主未违反约定进行违规维修的，施工方应予以修复或适当赔偿损失。

十、发生危及公共利益或其他业主合法权益的紧急情况，必须及时进入物业专有部分进行维修养护但无法通知相关业主的，物业管理企业可向相邻业主说明情况，在第三方（如所在地居委会或派出所或业主委员会）的监督下，进入相关业主的物业专有部分进行维修养护，事后应及时通知相关业主并做好善后工作。

十一、如因人为原因造成共用部位共用设施设备损坏，造成损坏的责任人应负责修复或赔偿损失。因维修养护物业或者公共利益，业主确需临时占用、挖掘道路、场地的，应当征得建设单位和物业管理企业的同意，并在约定期限内恢复原状。

十二、业主需要进行室内及对阳台、露台、庭院等进行装饰装修的，应遵守物业管理企业统一规定并与物业管理企业签订装饰装修管理服务协议，并遵守有关规定和制度，装修前需向物业管理企业提供装修方案。装饰装修房屋，应在规定时间施工；不得擅自拆改承重墙、各种管线和破坏防水层等；不得影响共用部分、共用设施设备的正常使用和维修养护以及相邻产权人的合法权益；因装饰装修导致共用部分、共用设施设备以及其他业主利益受损，应当承担修复及赔偿责任。

十三、业主应在指定地点放置装饰装修材料及装修垃圾，不得擅自占用物业共用部位和公共场所。因装饰装修房屋影响物业共用部位、共用设施设备的正常使用以及侵害相邻业主合法权益的，业主应及时恢复原状并承担相应的赔偿责任。

第三章 物业服务费用的交纳

十四、业主应按规定或约定向物业管理企业交纳物业服务费，业主因故不能按期交纳物业服务费用的，应委托他人按期代交或及时补交。并按时交纳水、电、燃气等能源费用。

十五、业主委托物业服务企业对其自用部位和自用设备进行维修、养护和进行其他特约性服务，应按双方约定支付相关费用。

十六、房屋共用部位共用设施设备专项维修资金。

业主应按国家及政府相关管理部门的规定交纳和使用专项维修资金，维修资金不敷使用时，应按有关规定续筹。

十七、本物业区域内的物业服务费的收取，严格按国家和政府相关部门的管理规定执行。实行政府指导价格的，以政府部门的价格审批单为准，实行市场调节价格的，以业主与物业服务企业双方约定为准。本物业区域内的物业服务收费，根据物业类型不同实行分类收取。住宅暂定价为 2.5 元/平米/月，非住宅暂定价为 / 元/平米/月（具体价格以《前期物业服务合同为准》）,业主在收房时预交12个月物业管理费。在物业服务合同期内，物业服务费如有调整，以调整后的价格为准。

第四章 其他相关事项

十八、业主在转让或出租其拥有的物业时，应当要求新业主和承租人承诺遵守管理规约，并于买卖合同或租赁合同签署之日起一个月内，将房屋转让或出租情况告知物业管理企业。业主转让物业，应与物业管理企业结清物业服务费用；出租物业，约定由承租人交纳物业服务费用的，从其约定，业主负连带交纳责任。

十九、物业服务费用（物业服务资金）是物业服务活动正常开展的基础，涉及全体业主的共同利益，业主应积极倡导欠费业主履行交纳物业服务费用的义务。

二十、其他条款：无

第五章 违约责任和违约纠纷的解决

二十一、业主应自觉遵守本管理规约的各项规定，违反本管理规约造成其他业主、使用人人身伤害或财产损失的应负赔偿责任。

二十二、对业主违反管理规约的行为，相关业主、物业管理企业可督促其改正；协商调解不成的，可提起诉讼；违反相关法则政策的，报告有关部门。

二十三、其他条款：本业主临时管理规约为商品房销售合同的附件之一。

第六章 附 则

二十四、本管理规约如有与法律、法规、规章和规范性文件相抵触的条款，该条款无效，但不影响其他条款的有效性。

二十五、本管理规约自物业买受人签署买卖合同书面承诺遵守管理规约之日生效。

二十六、管理规约制定人对本管理规约负有解释义务。在业主大会成立前，不得对本管理规约进行修改；业主大会成立后，由业主大会重新审议制定业主管理规约。

二十七、业主大会通过的业主管理规约生效时，本管理规约自然终止。

**承 诺 书**

本人为水木阳光里 栋 号物业的买受人，为维护本物业管理区域内全体业主的共同利益，本人声明如下：

一、确认已详细阅读并知悉株洲市国投水木开发建设有限公司制定的《业主临时管理规约》和该公司与其通过物业招标方式确定的前期物业服务单位株洲市国投水木物业管理有限公司 签署的《前期物业服务合同》的全部内容；

二、同意遵守并倡导其他业主及物业使用人遵守本临时管理规约、《前期物业服务合同》及其他各项规定制度；

三、本人同意承担违反《临时管理规约》相应责任，本人同意对该物业的使用人违反临时管理规约的行为承担连带责任；

四、本人同意转让该物业时取得物业继受人签署的本临时管理规约承诺书并送交建设单位或物业管理企业，建设单位或物业管理企业收到物业继受人签署的承诺书前，本承诺书继续有效。

五、同意住宅的物业服务费定价为2.5元/平方米/月（具体价格以《前期物业服务合同为准》），在物业服务合同期内，物业服务费如有调整，以调整后的价格为准。

承诺人（签章）:

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**

因本项目经规划部门批准分期开发建设，因此后期开发建设产生的粉尘、噪音等可能会对前期入住业主生活造成一定的影响。 **附件十一 补充协议**

**《商品房买卖合同（预售）》补充条款**

买受人自愿购买由出卖人开发建设的 （楼盘名） 栋 号房屋（下简称“该房屋”）。本补充条款是《商品房买卖合同（预售）》（下称“本合同”）的组成部分。本合同签订前，出卖人已向买受人明示了“水木阳光里”整体规划方案（包括总平面图及效果图、各建筑单体平面图及户型图）、《商品房预售许可证》，已告知买受人在商品房买卖过程中享有的各项权利和承担的各项义务，并向买受人对本合同及本补充条款作出了明确的解释，双方对各条款的意思理解完全一致，买受人已详细阅读和理解出卖人在销售现场公示的《商品房买卖合同（预售）》,现就本合同中有关未尽事宜订立本补充条款,以资双方共同信守。

**一、关于本合同约定的联系方式及文书送达事宜**

1. 买受人联系地址： 。

邮政编码： 。

2. 买受人联系电话1： ；

买受人联系电话2： 。

3. 买受人确认上述联系地址、电话号码均为买受人正确、有效的联系地址和电话，在本合同履行期内，如买受人的联系地址、电话发生变更的，买受人有义务在变更事宜发生之日起3日内以挂号信或快递等书面方式通知出卖人，否则，由此引起出卖人有关通知无法及时送达的责任归于买受人，由买受人承担由此造成的所有责任和损失。出卖人也可以采取在株洲日报或株洲晚报登报的方式向买受人送达通知，自登报之日起届满3日，即视为有效合法的送达。

**二、关于银行按揭贷款、公积金贷款及违约责任的约定**

1、买受人确认在选择按揭贷款方式支付房款时，已经对下述事项有充分的了解和认识，并愿意承担相关的风险：相关贷款银行（包括“住房公积金管理中心”，下同。）的房屋贷款政策、要求和方式；买受人自身贷款资信条件与还贷能力；申请按揭贷款可能存在的风险，包括不能够取得贷款或者不能够按照申请的数额取得贷款。

买受人自行负责办理申请贷款手续的，出卖人为买受人提供建议、协助以及便利，该建议、协助及便利仅具有参考价值，买受人应自行对其办理按揭贷款的风险进行评估和决策。

2、买受人选择银行按揭贷款付款方式的应在签订本合同及本补充协议之日起7个工作日内向出卖人提交申请个人住房（商业）贷款所需的全部资料并交清所需缴纳的相关费用（按照贷款银行的按揭贷款规定执行），并按照出卖人指定的时间和地点完成贷款面签手续（包括但不限于贷款银行和房产局的面签手续），办理完毕全部贷款手续。如果买受人违反上述约定，在签订本合同后30天内未能办理完毕面签等全部贷款手续或者买受人未自行付清所有房款的，则买受人构成逾期付款，按照附件十一第二条第7款的约定承担违约责任。

买受人选择公积金按揭贷款付款方式的，应在接到出卖人通知之日起7个工作日内向出卖人提交申请个人住房（公积金）贷款所需的全部资料并交清所需缴纳的相关费用（按照公积金管理中心的按揭贷款规定执行），并按照出卖人指定的时间和地点完成贷款面签手续（包括但不限于贷款银行、公积金管理中心和房产局的面签手续），办理完毕全部贷款手续。如果买受人违反上述约定，在接到出卖人通知后30天内未能办理完毕面签等全部贷款手续或者买受人未自行付清所有房款的，则买受人构成逾期付款，按照附件十一第二条第7款的约定承担违约责任。

3、 买受人选择公积金贷款的，如不符合公积金贷款要求，则买受人自愿转为银行商业贷款，并在接到公积金管理中心或出卖人通知后【7】日内提交银行按揭贷款资料并配合银行办理按揭手续，并按照出卖人指定的时间和地点完成贷款面签手续，办理完毕全部贷款手续。如果买受人违反上述约定，自公积金管理中心或出卖人通知买受人提交银行按揭贷款资料之日起30天内未办理完毕面签等全部贷款手续或者买受人未自行付清所有房款的，则买受人构成逾期付款，应按照附件十一第二条第7款的约定承担违约责任。

4、包括但不限于有下列情形之一，导致贷款银行批准的贷款额度不足本合同中双方约定的贷款额度，或不批准买受人贷款的，买受人应自收到贷款银行通知或出卖人通知之日起15日内向出卖人付清剩余的所有房款。同时买受人应在接到通知后 7日内到出卖人处办理合同变更（更改付款方式）：

①因买受人资信原因或银行政策调整，致使买受人申请的按揭银行贷款额度不足本合同中双方约定的贷款额度的；

②由于买受人申请的按揭银行不受理买受人的按揭贷款申请或买受人自身方面原因导致申请的按揭银行不批准买受人按揭贷款的；

③在买受人按揭贷款的抵押登记手续办妥前，若按揭贷款银行提前发放按揭款而后又因房产抵押登记手续问题而收回买受人贷款的；

④买受人不按贷款银行要求提交贷款所需的资料或不配合办理贷款手续的；

⑤买受人的其他原因。

买受人如逾期付清剩余的所有房款，则买受人应按照附件十一第二条第7款的约定承担违约责任。

5、买受人的贷款申请获得贷款银行审批通过后，买受人应在收到出卖人通知（通知形式包括但不限于电话、短信、微信、函件等）后的5日内（或按出卖人的指定时间），携带办理预抵押的所有证件和资料以及相关税费到房产管理局（国土局）办理预抵押手续，买受人逾期办理的，按总房款的万分之零点一/日向出卖人支付违约金，买受人逾期10日以上办理预抵押手续的或在通知后15日内未自行付清所有房款的，出卖人有权单方面解除双方签署的《商品房买卖合同（预售）》，收回买受人购买的房屋，买受人按总房价款的10%向出卖人支付违约金。

6、买受人未按期足额履行贷款还款义务的处理方式：

因买受人未按期足额向银行（或公积金管理中心）履行按揭贷款的还款义务，导致出卖人承担保证责任代买受人向银行或公积金管理中心清偿买受人应支付的按揭贷款及利息、罚息等款项的，买受人应于出卖人通知发出后（以短信、电话通知之日或挂号信、特快专递回执上注明的寄发日期或登报日期为准）7日内偿还出卖人代为清偿的贷款及利息、罚息等全部款项，并向出卖人支付违约金，违约金为出卖人代为清偿款项金额的15%。

如出卖人通知发出后30日内买受人仍未足额偿还出卖人代为清偿的贷款及利息、罚息等全部款项及相应的违约金的，则出卖人有权解除本合同及本补充条款，房屋所有权仍归出卖人所有，买受人除偿还出卖人代为清偿的贷款及利息、罚息等全部款项外，还应按房屋总价款的 10％向出卖人支付违约金。其中买受人应偿还贷款银行的款项由出卖人直接代扣归还贷款银行。

7、买受人逾期支付房款，按逾期应付款金额的万分之零点一/日向出卖人支付违约金；逾期15日以上的，出卖人有权单方面解除双方签署的《商品房买卖合同（预售）》，收回房屋，买受人按总房价款的10%向出卖人支付违约金。

8、出卖人根据上述约定或本合同其他约定单方解除《商品房买卖合同 （预售）》的，买受人应于出卖人解除本合同的通知送达之日起7日内，与出卖人到政府相关部门办理好本合同相关登记注销手续，如买受人已入住的，须在前述期限内，将该商品房完好无损的返还给出卖人（买受人的房屋装修损失由买受人自行承担），该商品房的一切固定装饰装修归出卖人所有，买受人已支付的包括但不限于该商品房相关设备的初装费、税费等不予退回并付清自办理入住手续之日起至办理本合同相关登记注销手续之日止的房屋折旧费（按房屋总价款5%/年的年折旧率计算），房屋如有损毁，买受人还应另行给予赔偿或修复。买受人未按期办理好本合同相关登记注销手续或迁出该商品房的，买受人每日按总房价款的5‰向出卖人支付违约金。该条款不影响出卖人依据其他条款约定向买受人追究其他违约责任。

买受人应当承担因解除《商品房买卖合同（预售）》、解除与银行的贷款合同等产生的全部费用（包括但不限于违约金、赔偿金、律师费、诉讼费、公告费等），前述违约金、赔偿金等可由出卖人在买受人已支付的房款中直接扣除，买受人应根据出卖人的要求履行终止本合同的所有手续（包括与银行解除按揭手续、注销商品房买卖合同及其它与买受人购买该房屋有关的文件等）及缴纳相关费用并向出卖人出具相应书面证明后，出卖人在15个工作日内将剩余房款无息退还买受人；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。

9、房屋价款根据商品房实测面积多退少补，面积实测报告出具后，如买受人应当补交房款的，买受人应当在接到交房通知之日起7日内向出卖人补足房款，逾期按上述第7款承担违约责任；如出卖人应退还面积差额房款的，由出卖人在办理不动产权证时，无息退还房款差额。

**三、关于商品房的层高**

1.本合同约定的商品房“层高”是指商品房所在楼栋的标准层高，非楼层净高。

2.本合同约定的商品房“层高”为规划层高，是指主要范围内的层高，不排除因梁柱、斜坡屋面、设施管道造成的层高差异。买受人同意，出卖人在《住宅设计规范》规定的层高范围内进行层高的规划、设计变更，无需另行征得买受人的同意或者通知买受人。

**四、关于商品房建筑面积的判定**

双方确定，该商品房的建筑面积以本合同第三条约定的测绘机构的测绘结果为最终依据，任何一方均不接受其他第三方机构的面积测绘结果。

**五、关于商品房的质量**

1. 该商品房的墙壁采用保温技术，由于其特殊性能，买受人在涉及保温的墙面范围内打孔或装饰时，必须小心谨慎，避免破坏墙壁的保温性能，同时应联系物业公司或出卖人工程部的人员，确定打孔、装饰的施工方案，否则，引起的后果及责任由买受人承担。

2. 在相邻房屋发生渗漏等问题时，买受人有义务无条件配合出卖人、物业管理公司或其他受委托的第三方及时检修，拒绝或拖延导致损失扩大的责任及引起的法律责任由买受人承担。

3. 出卖人按《住宅质量保证书》承诺的内容承担保修责任的，买受人应对出卖人的保修行为提供必要的便利，如因买受人拒绝出卖人进入商品房内维修以及其他属于买受人的原因导致出卖人无法履行保修责任的，由此产生的责任与费用由买受人承担。

4. 就质量争议的解决，双方约定以株洲市建筑工程质量检验监督站出具的书面工程质量评定意见作为处理争议的依据。买受人对商品房提出质量异议，应以书面形式，并有买受人亲笔签名。出卖人提议检测而买受人不同意或不积极配合检测的，视为买受人同意出卖人的主张。

5. 买受人对商品房进行查验后，提出相关的修复要求，经出卖人确认属于未达到有关工程和产品质量规范标准的，由出卖人按保修责任进行修复。买受人在收到出卖人复验通知后（该通知形式包括但不限于电话、短信、微信、QQ、函件等），应在三日内进行商品房的复验，逾期视为商品房复验合格并已完成交付，该商品房毁损、灭失的风险责任以及其他一切相关费用（包括但不限于物业管理及相关管理费用）的均由买受人承担，房屋保修期从商品房视为交付之日开始计算 。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地基基础和主体结构出现重大问题外的所有维修均不属于房屋质量问题，买受人承诺不会以此为由拒绝收房，也不会以延期交付为理由向出卖人索赔。双方同意，该房屋交接时如买受人对房屋质量、装修标准等有异议的，按合同约定的方式进行处理，但不影响买受人按照合同约定的期限接收该房屋。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。

**六、关于商品房的交付**

1. 房屋交付的约定。

(1) 房屋交付的前提是买受人付清本合同及附件约定的全部房款及其他款项。

(2) 本合同第九条约定的商品房交付条件为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。该条款的建设工程竣工验收报告、相关部门联合验收合格是指建设方、勘察方、设计方、施工方、监理方五方联合验收合格出具的工程竣工验收报告。

（3）《商品房买卖合同（预售）》及本补充条款中所指房屋交付是指买受人签收《住宅质量保证书》、《住宅使用说明书》或其他视同房屋交付的情形。买受人逾期签收或拒绝签收《住宅质量保证书》、《住宅使用说明书》的，视同该房屋已合格交付。

2.买受人应根据出卖人通知先缴纳房屋专项维修基金，在出卖人交房通知指定的收房日期内或者本合同约定的交房之日，携带相关证件、票据（包括但不限于身份证、房屋专项维修基金缴纳凭证等）到出卖人指定的地点办理房屋交接手续，办理交接手续之日为交房之日。

买受人未按出卖人通知的收房日期内或本合同约定的交房之日办理收房手续的，则通知办理交房手续期限截止日或本合同约定的交房之日即为房屋交付日，视为买受人对商品房验收合格。

自交房之日起或视同交房之日起，该房屋的风险责任和相关物业管理费等费用由买受人承担，房屋保修期从自交房之日起或视同交房之日起计算。

3.买受人同意，若发生下列情况之一的，出卖人有权顺延交付房屋期限和办理交接手续，出卖人不承担逾期交房的违约责任：

（1）买受人未能付清本合同及附件项下的全部价款；

（2）城市基础设施、市政重大工程的原因或地质结构的原因造成该房屋的建造施工停止或延期的；

（3）本合同签订后，因法律、法规、有关政策及政府行为等发生变化，导致出卖人不能按本合同约定的时间、条件或标准交付该房屋的；政府主管部门未按规定程序对出卖人申报事项予以及时回复的行为；

（4）因天气、地震、重大疫情等不可抗力的原因。

4.如买受人未付清房款、相关税费、房屋专项维修基金、预交的物业费及合同约定的违约金（若有）等，出卖人有权拒绝交付房屋并暂不发放钥匙，出卖人不承担由此造成延期交房的违约责任，自通知办理交房手续期限截止日或本合同约定的交房之日（以先到日期为准）视为房屋交付日。自该日起，房屋保修期开始计算，延期交房期间房屋风险以及延期交房期间的物业管理费等一切费用由买受人承担。

5.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；其中任何一人签署通知、文件或作出意思表示的行为，均视为联名购房人的共同意思表示，任何一人行为的效力及于其他联名购房人。

6.水木阳光里项目为分期开发，规划设计的公共配套设施的标准是整个项目建设完成后达到的标准。

7、买受人不得以法律规定之外的事由拒绝接受出卖人交付的商品房。

**七、关于规划、设计变更**

1.项目为分期规划、分期开发，本合同所称的“该商品房项目”仅指买受人购买商品房所对应规划许可证号的项目，出卖人有权进行后期规划调整。

2. 因规划、设计要求不排除在该商品房周边或本商品房项目用地范围建有公共配套建筑和安装公用基础设施、设备（包括但不限于物业用房、社区用房、配电房、电表箱、供电管线、给排水管、燃气管道、消防箱等），或者在该商品房内建造、安装梁柱、沉箱、消防设施、给排水管、燃气管及其他管线设施等，买受人同意接受上述情形，均不视为对规划、设计的变更。

3.因规划、设计变更导致商品房建筑面积与预测建筑面积差异的，双方同意按照主合同关于面积差异处理方式的约定进行处理。

4.由于政府行为、法律法规、规范标准发生变化、施工地质条件变化直接导致规划、设计变更，属于不可抗力。出卖人在变更确定后30日内通知买受人，但不承担违约责任。

**八、关于景观、建筑物外立面及其色彩、相关设施、的特别约定**

1. 出卖人为整体综合需要，有权在楼宇场地中选址建设环境和配套设施，包括但不限于植物、雕塑小品、自行车棚、配电室、管道井、消防栓、通道、垃圾收集点等。沙盘、模型、样板间、户型图册、广告等所展示的上述环境和配套设施仅供参考，最终以实际为准。

2. 买受人不得擅自改变房屋及其设施设备的结构、外观（含外墙、外门窗等部分的颜色、形状、规格和材料），不得于外立面设置任何装饰物、发布物,否则出卖人有权要求买受人限期恢复并承担相应费用。

3. 为了小区的整体形象风格，广告和其他招牌统一由出卖人或出卖人委托的物业公司组织安排，由出卖人投资并拥有其使用和经营权，收益由出卖人享有。

4. 楼栋的命名权由出卖人享有。出卖人有权对建筑区域及楼栋内建筑物、构造物进行合理改造并使用。

5.房屋部分装修材料因采用天然石材，在纹理、色泽方面存在自然生成的差异，买受人购房视为已确认并接受该种状况。

6.本项目的设施、设备、建筑物、构建物等的设计与建造符合国家相关技术规范标准，买受人购房即视为其已确认并接受该等状况。

**九、关于商品房不动产权的登记**

1.如因出卖人原因，导致买受人不能在本合同第二十条约定的期限内取得房屋权属证书的，买受人给予出卖人60个工作日的宽限期，宽限期届满后，买受人仍未取得房屋权属证书的，自宽限期届满之日起，出卖人应按照买受人已付房款的万分之零点一/日向买受人支付违约金，该违约金最高不超过商品房总房款的0.1%，本合同继续履行。出卖人在约定期限内将办理房屋权属证书的资料提交给办理不动产权证的政府部门，由于政府部门的原因导致买受人不能在上述期限内取得房屋权属证书的，出卖人不承担违约责任。

采用按揭贷款（含公积金贷款）方式付款的买受人，应按出卖人通知的时间提供办理产权证书、抵押登记所需的资料和完成面签以及付清应缴款项和相关税费，买受人违反上述约定的，每逾期一日，按总房价的万分之零点一向出卖人支付违约金；逾期30日以上的，出卖人有权解除本合同，并收回房屋，买受人按总房价款的10%向出卖人支付违约金。凡因买受人的原因造成逾期办证的后果及引起的费用增加由买受人自行承担。

2.因买受人逾期履行本合同及附件约定义务的，出卖人有权中止履行交付商品房、办理备案登记、办理房屋权属证书等本合同义务，出卖人履行期相应顺延，无需承担违约责任。

3.买受人委托出卖人向株洲市房地产交易中心办理本合同登记备案手续，买受人同意于本合同签订生效后的15日内向出卖人交付办理本合同登记备案手续须由买受人提供的一切资料。

**十、特别约定**

1. 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。

2. 任何一方依据本合同相关条款解除本合同的，自出卖人确认本合同解除之日起，出卖人有权将本合同标的房屋另售他人或另行处置。

3. 本项目分期开发建设， 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、粉尘、景观变化等问题无任何异议。本小区最终的规划设计以政府批准的相关文件内容为准，买受人自愿接受在规划设计施工过程中所可能产生的相关不确定因素。

4. 出卖人在本商品房小区内规划建设的人防工程、地下和地上车库、车位、会所、商场、幼儿园、健身休闲设施均不属于无偿使用的设施，也不属于买受人共同享有产权的共有部分的建筑设施，无论出卖人是否办理产权登记，出卖人保留该建筑设施的所有权和使用权。

经规划用于停车的地上、地下车库（位）所有权或使用权属出卖人所有，出卖人有权以出售、出租、赠与等方式处置地上、地下车库（位）。除买受人专有部位外，其他包括但不限于所有车库（含地上车位、地下车位、地下室、未占有公共道路、绿地的地上车位）以及出卖人投资建设的商务中心、幼儿园、商业用房、附属设施及其他空间的所有权和使用权均归属出卖人，出卖人有权转让、出租或赠与。出卖人有权将上述物业收益全部归出卖人。

包括买受人在内的本小区业主，均可优先于本小区业主以外的第三方购买本小区内的车库或车位，但买受人应在本合同约定的房屋交付之日起一年内购买车库或车位（以本小区内剩余车库、车位为限），并付清价款，否则，视为买受人同意出卖人将本小区内车库或车位转让、出租、赠与给本小区其他业主或本小区业主以外的第三方。

5. 买受人已阅读本合同附件九《业主临时管理规约》、《承诺书》，完全理解及同

意遵守所列内容，并愿意承担其责任、义务及一切因违反约定而导致的后果。

6. 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。

7. 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。为了便于房屋公共设施、设备、外立面的维护、清洁、保养，物业公司工作人员或其委托的人员可能须先通过买受人房屋到达作业点进行作业，买受人购房即视为其已确认并同意承担该项义务并予以配合。

8. 买受人及该栋其他业主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。由此引起出卖人的逾期办证违约责任及损失（包括但不限于其他业主向出卖人的索赔款），全部由买受人承担。

9. 出卖人展示的模型、规划总图、宣传彩页、口头表述、广告、楼书、沙盘、效果图、户型平面、房屋外立面、景观绿化、市政设施、样板房等以及其他宣传资料仅供买受人选择楼盘时参考，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。

10. 买受人同意出卖人委托的物业管理有限公司与买受人办理房屋钥匙交接手续。

11. 合同中“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、精神抚慰金等。

12. 《商品房买卖合同（预售）》签订前，有关文件、楼书或其他资料中就商品房及其相关设施设备所作的表述，与《商品房买卖合同（预售）》及其附件不一致的，以《商品房买卖合同（预售）》及其附件约定为准。

出卖人的销售人员及其他工作人员的任何说明和承诺必须加盖出卖人的行政印章或合同专用章才具有法律效力。出卖人不承担买受人错误理解信息产生的一切后果和责任。

买受人确认在签订本合同及相关补充协议、附件前，出卖人已就合同条款中免除或减免出卖人责任的条款作了特别提示和说明，买受人已充分理解并同意其全部内容。

本补充协议与本合同具有同等法律效力，本合同与本补充协议条款不一致的，以本补充协议内容为准。本合同、补充协议及附件自甲乙双方签字和盖章之日起生效。

**出卖人（印章）：　　　　　　　　　　　　买受人（签章）：**

**经办人：**

**年　　月　 日　　　　　　　　　　　　年　　月　 日**