**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】【国有土地使用权证】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2088年3月25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：土地抵押，抵押人：株洲绿地武广新城置业有限公司，

　　抵押权人：中国建设银行股份有限公司株洲黄山路支行，抵押登记机构：株洲市国土资源局不动产，

　　抵押登记日期： 2018年 06月27日，债务履行期限：2018 年 06 月 18 日- 2023 年 06 月17 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/(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\_{{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)逾期在三十日之内，买受人按日计算向出卖人支付逾期应付款万分之0.1的违约金。

　　(2)逾期超过三十日 (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3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一(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20 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)逾期在三十日之内(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0.1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)逾期超过三十日(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/%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1(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)视为交付的商品房合格；

　　(2)物业管理费按合同第十条第（一）项注明的交房日期起计算。

　　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

照中国人民银行公布的同期货款基准利率%(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。

　　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：

按实测建筑面积与预测建筑面积差及合同约定单价多退少补。

**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/%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：出卖人按总房款的0.1％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%(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：按总房款的0.1％向买受人承担违约赔偿责任。

**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%(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，出卖人 按总房款的0.1％向买受人承担违约赔偿责任 。

　　(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，出卖人 按总房款的0.1％向买受人承担违约赔偿责任 。

　　(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、该商品房及设施设备超过保修期的，维修费用由买受人自行承担。

　　(三)在保修期内，买受人要求维修的书面通知送达出卖人30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：

因政策原因或买受人自身原因导致无法在前述期限备案的，后果由买受人自行承担。

**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730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1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。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0.1的违约金。

　 2、/。

　　(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成都嘉诚新悦物业管理集团有限公司株洲分公司。

　　(二)物业服务期间，物业收费计费方式为【包干制】【酬金制】【/】。物业服务费为高层2.00元/月、小高层2.50元/月、商业5.00 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：所有权归属出卖人；

　　2、会所：所有权归属出卖人；

　 3、/。

**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】【快递】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7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 54 页，一式陆份，其中出卖人壹份，买受人壹份，【房产局】叁份，【国土局】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： **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)**

整栋电梯井，管道井，楼梯间，设备间，公共门厅，过道，外墙，电梯机房为公摊部位。

每栋地面至地下室的楼梯间，每栋单元门以外的公共门厅，物业管理用房、社区用房等未纳入该栋商品房分摊。地下室未纳入该栋商品房分摊。

商品房建筑面积及公摊面积的计算以房产局的计算为标准。

**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**

**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**

买受人已充分了解贷款单位的放贷条件，确认自己符合放贷条件、能按贷款单位的要求提供全部相关资料、能及时办理相关手续。

买受人以【银行按揭】方式付款的，应于本合同签订之日向出卖人交付首期房款（大写）计 元（ ￥ 元，占全部房价款的 %），余款（大写） 元（ ￥ 元），向 银行申请贷款方式支付。买受人应在签订本合同之日起7日内，将申请办理银行按揭所需的全部资料提交给出卖人或出卖人认可的贷款银行，并在签订合同后1个月内，自行办妥贷款相关手续，并按要求交清相关款项和费用；贷款银行认为需要补充资料的，买受人应按其要求及时补充。除出卖人原因外，因贷款政策原因或买受人个人原因等贷款银行不同意或只部分同意买受人的贷款申请额度的，买受人须在5日内一次性付清差额部分的房款，逾期履行上述义务的按本合同第八条处理。

不论何种情况下，买受人（银行贷款）均应在本合同签订后一个月内缴清所有房款，一个月内未能完成银行放款，买受人应在该期限内以自有资金一次性补齐房款。买受人逾期履行上述义务的，按照本合同第八条处理。

买受人以【公积金贷款】方式付款的，应于本合同签订之日向出卖人交付首期房款（大写）计 / 元 （￥ / 元），余款（大写） / 元（￥ / 元）向 / 公积金中心申请贷款。买受人应在签订本合同之日起7日内，将申请公积金贷款所需的全部资料提交给出卖人，买受人逾期履行上述义务的，按照本合同第八条处理。

不论何种情况下，买受人（公积金贷款）均应在本合同签订后三个月内缴清所有房款，三个月内未能完成公积金放款，买受人应在该期限内以自有资金一次性补齐房款。买受人逾期履行上述义务的，按照本合同第八条处理。

买受人采用银行贷款（含公积金贷款）方式支付房款的，买受人在未取得房屋所有权证期间，出卖人做阶段性担保。若买受人连续二个月未足额偿还银行贷款本息，出卖人在接到银行通知后有权向买受人催告。出卖人催告后15天内，买受人仍未能支付，出卖人有权单方解除合同。若出卖人解除本合同的，买受人须向出卖人支付总房款的百分之十作为违约金，同时买受人须承担解除合同所产生的一切费用。出卖人解除合同后的15日内将买受人支付的房款扣除上述各项违约金和费用后返还给买受人。买受人所欠银行的贷款部分，买受人同意由出卖人直接支付给银行作为买受人向贷款人的提前还款。如买受人的已付房款不足承担上述违约金和费用，出卖人享有追索权。

**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

由单幢建筑物的全体业主共有的共用设施设备，包括排水管、电梯、照明设施、消防设施、避雷设施、有线电视、通讯系统、安防系统等。

由物业管理区域内全体业主共有的共用部位和共用设施设备，包括围墙、池井、照明设施、共用设施设备使用的房屋、物业管理用房、道路、绿化、弱电系统、供气供电供水系统、排污排水系统、消防设施等。

在室外地面设有电力设备、车库采光井等。

出卖人承诺上述设施的设计与建造完全符合国家相关技术规范标准，买受人或使用人对此不提出任何异议。

小区内实行分区域人车分流，在小区内（除划线的停车位外）禁止停车。在物业管理区域内行驶和停放车辆，应遵守本物业管理区域的车辆行驶和停车规则。

　　2、其他约定

1）规划车位主要位于地下室，部分车位分布于一层室外及商业区地面。

2）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。

3）其它设施设备使用注意事项详见《临时管理规约》。

4)购买人购买的商品房规划为商业服务的，商品房基础设施设备交付条件仅包含合同第四章第九条第（二）款第1、2项内容，不包含第3、4项内容。

**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 / ；墙面 / ；顶棚 / ；

(2)电梯前室：

地面 / ；墙面 / ；顶棚 / ；

(3)公共走道：

地面 / ；墙面 / ；顶棚 / ；

(4)楼梯间：

地面 / ；墙面 / ；顶棚 / ；

　　3、起居室：

地面 卧室地面为：书香门地或同档次品牌复合木地板；客餐厅地面为：圣•凡尔赛或同档次品牌仿石材瓷砖 ；内墙 多乐士或同档次品牌乳胶漆 ；顶棚 多乐士或同档次品牌乳胶漆 。

4、厨房：

地面 圣•凡尔赛或同档次品牌瓷砖 ；墙面 圣•凡尔赛或同档次品牌瓷砖 ；顶棚 硅钙板防水吊顶 。

厨具： 老板或同档次品牌的燃气灶、抽油烟机、消毒柜

　　5、卫生间：

地面 圣•凡尔赛或同档次品牌瓷砖 ；墙面 圣•凡尔赛或同档次品牌瓷砖 ；顶棚 硅钙板防水吊顶 。

卫生器具 科勒或同档次品牌的洗脸盆、洗脸盆龙头、淋浴花洒、马桶 。

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： 通力或同档次品牌 ；

　　(2)型号： Zmini系列或同等档次系列 。

8、管道： 中财 。

9、窗户： 断桥铝合金+LOW-E双层中空玻璃 。

10、 新风除霾设备：狄耐克或同等档次品牌。

11、直饮水设备：四季沐歌或同等档次品牌。

12、可视对讲：狄耐克或同等档次品牌。

13、智能门锁：特斯联或同等档次品牌。

14、卫生间暖风机：鸿雁或同等档次品牌。

15、中央空调：三菱重工或同等档次品牌（部分户型配置，以实际交房为准） 。**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)；/。

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：/(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：/(不得低于2年)；/。

　　5、装修工程：

保修期限为：/(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

发包人：（全称）株洲绿地武广新城置业有限公司

承包人：（全称）

一、工程质量保修范围和内容：

承包人在质量保修期内，按照有关法律、法规、规章的管理规定和双方约定，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、房间和外墙面的防渗漏、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，以及双方约定的其他项目。具体保修的内容，双方约定如下：

二、质量保修期

双方根据《建设工程质量管理条例》及有关规定，约定本工程的质量保修期如下：

1、地基基础工程和主体结构工程为设计文件规定的该工程合理使用年限；

2、屋面防水工程、有防水要求的卫生间、阳台、房间和外墙面的防渗漏为 5 年；

3、装修工程为2年，其中保温节能工程为5年，含保温节能范围内依据设计施工图明确的所有范围，包括但不限于墙体材料、保温材料、门、窗、采暖制冷系统等；凡本工程所涉及保温节能要求的部品部件（部位），其质量保修期均为五年；

4、电气管线、给排水管道和设备安装工程为 2 年；

5、室外给排水设施、道路等配套工程为 2 年；

本工程质量保修期，自合并验收合格并签署本保修书之日起计算。

三、质量保修责任

1、属于保修范围、内容的项目，承包人应当在接到保修通知之日起7天内派人保修。承包人不在约定期限内派人保修的，发包人可以委托他人修理，所发生的费用（按现行2005《湖南省房屋修繕工程计价定额》及发包人与维修人约定结算）从承包人的工程质量保修金中扣除。

2、发生紧急抢修事故的，承包人在接到事故通知后应当立即到达事故现场抢修。非承包人施工质量引起的事故，抢修费用由发包人承担。

3、对于涉及结构安全的质量问题，应当按照《房屋建筑工程质量保修办法》的规定，立即向当地建设行政主管部门报告，采取安全防范措施；由原设计单位或者具有相应资质等级的设计院提出保修方案，承包人实施保修。

4、质量保修完成后，由发包人组织验收。

四、保修费用

1、本工程约定的工程质量保修金为竣工结算价款的3%。

2、质量保修金的返还：土建工程的保修款待竣工验收合格之日起二年内付清，屋面、装修、水电安装工程的保修款分别待其保修期满后10日内结清。各阶段的保修期到期后，30天内，会同客服中心进行回访、公示。最终由客服中心出具证明，发包人方可支付各阶段保修金本金（无利息）。

3、保修费用由造成质量缺陷的责任方承担。

五、其他

质量保修金按各单位工程不同保修期分次返还。各单位工程质量保修金的构成按比例分别为：土建工程80%、安装工程10%、（屋面、厨厕、外墙等）防水、防渗漏工程占10%。

本工程质量保修书，由施工合同发包人、承包人双方在竣工前共同签署，作为施工合同附件，其有效期限至保修期满。

**附件九 关于前期物业管理的约定**

1、该页内容详见《株洲城际空间站项目（一期）前期物业服务合同》，《株洲城际空间站临时管理规约》。

2、签订本合同前出卖人已公示上述两份资料、买受人已认真阅读且完全理解相关内容，均认可无异议。

买受人签章：

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**

1、该商品房房屋平面图见附件一，买卖双方一致确认无其他障碍物遮挡或妨碍房屋正常使用的问题。

2、买受人已认可该房屋周边的建筑物及其他设施的情况。

3、买受人在签订本合同之前已主动察看并了解了本合同项下商品房情况，对本小区规划设计、合同项下商品房交房条件及有可能影响到房屋居住的不利条件（包括但不限于户型结构、装修条件、小区园林景观、受影响的日照条件、公共设施等）都已经充分了解并无异议，双方同意按照项目现状交付房屋。

**附件十一 补充协议**

株洲城际空间站 (住宅)

《株洲市商品房买卖合同》补充协议

出卖人： 株洲绿地武广新城置业有限公司

买受人：

买受人自愿购买出卖人开发的“ 株洲城际空间站 ”项目第 [幢] 号房屋（下称该房屋），并与出卖人签订了《株洲商品房买卖合同》。在签订合同和本协议之前，出卖人已在销售现场向买受人明示法律法规规定应该明示的文件、证书及重要提示（包括但不限于《国有土地使用证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建设工程施工许可证》、《商品房销售（预售）许可证》等文件，以及商品房买卖合同及补充协议示范文本），同时按照买受人要求做出了合理说明。买受人阅悉并且充分理解上述明示的文件、证书及重要提示，且无异议。买受人对前述规定、文件等已仔细阅读并同意遵照执行。买受人已现场了解该房屋所处建筑建设现状、进度及房屋相邻建筑、设备设施情况、周边环境的不利影响及项目内外情况，清楚整个项目规划审批情况，对该房屋目前的物理状况、法律状况、周边环境及可能存在的不利因素均予以认可。

根据《中华人民共和国合同法》等法律法规，买卖双方经平等友好协商，一致同意在所签《商品房买卖合同》基础上，就有关未尽事宜签订本补充协议，以资双方共同遵守。

1、买卖双方经平等协商，一致同意订立的补充条款、附件及补充协议均为合同不可分割的部分。合同补充条款、补充协议与正文条款不相一致的，以补充条款、补充协议为准。合同未尽事宜及合同在履行过程中需变更的事宜，双方应通过订立书面变更协议进行约定。除此之外，任何口头或通讯通话或单方面文件均不能作为本合同的有效附件。

2、买卖双方的联络方式以主合同所记载的电话、传真、通信地址为准。买卖双方保证对所提供资料的真实性负责。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。否则由此产生的后果由变更方承担。涉及书面形式通知（挂号信投递）的，以寄出之日（邮戳为准）起5日视为送达给买受人，由此而产生的责任及后果由买受人自行承担。

3、买受人支付物业管理费与办理产权证面积以交房时房地产管理局测绘部门面积实测报告为准。

（1）对分摊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。

（2）如因政府相关房屋面积测量规范、文件以及计算方法、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款，多退少补，且均不计利息。应由买受人向出卖人增补的面积差价款，买受人应当在收到出卖人通知之日起7日内向出卖人付清，逾期则按合同第八条的约定承担违约责任；应由出卖人退还给买受人的面积差价款，买受人应当在收到出卖人通知之日起7日内至出卖人处领取，因买受人逾期未领取的，出卖人不承担违约责任。

4、双方同意，买受人所购房屋的装饰、设备标准、户型结构及买受人所购房屋所在小区的总体规划布局等，均以买卖合同内容及政府最后批准文件（或设计单位的施工图）为准。

5、合同售价中包含政府明文规定的一价清内明示的项目。其余费用（如不动产权证和不动产他项权证所发生的税费、保险费、公证费、契税、登记费、印花税、维修基金；电话、有线电视、宽带网的开通费等）均由买受人承担，在办理相关手续时向有关部门一次性付清（出卖人可代为收取）。

6、出卖人因城建、小区物业管理等涉及到公共利益需要，而必须在买受人之楼宇周围的地面、地下、地上埋（架）设电力、电讯、排水管线及其它有关装置时，买受人应给予协助，并在今后维护修理时积极配合。

7、合同签订后，一方无正当理由要求解除合同的，须征得对方的书面同意，并向守约方支付总房款10%的违约金，经出卖人同意且买受人办理完毕该房屋撤销备案手续之日起30日内将扣除违约金后的剩余房款退还买受人。

8、买受人在付款时，买受人支付给出卖人的本合同约定的所有房款属于自有且无任何可能被司法机关追溯，如买受人已支付给出卖人的本合同约定应交房款被司法机关追溯或产生其他风险，买受人同意出卖人有权单方面解除本合同并处理该房屋，买受人除按总房款10%支付违约金外还应赔偿出卖人因此产生的一切经济损失。

9、合同签订时，出卖人已告知买受人办理银行按揭所需提交资料的清单。买受人须在签约当日内向出卖人付清按揭银行要求的首付款，逾期买受人应从签署本合同的第4天起，每日向出卖人支付1000元人民币的违约金，办理银行按揭贷款时，须按银行要求在签署本合同的7天内提供资信证明及相关材料供银行审查，逾期不提供资信证明及相关材料供银行审查，买受人应从签署本合同的第8天起，每日向出卖人支付1000元人民币的违约金；若买受人逾期15天还不能提供资信证明及相关材料供银行审查，则出卖人有权单方解除合同，并向买受人收取相当于本合同房屋总价款10%的违约金。

10、因买受人原因而导致银行拒绝办理按揭或拒绝贷足申请的按揭额度，应按以下方式处理：

（1）当银行拒绝提供按揭贷款时，出卖人按照买受人在合同中明示的通讯地址以书面方式通知买受人，（自此内容的挂号信寄出之日起5日视为买受人已收到通知），买受人应当在收到通知之日起5日内内一次性付清剩余房款或在本合同签订之日起3个月内一次性付清剩余房款，出卖人有权选择前述任一时间点要求买受人履行。逾期出卖人有权单方面解除合同，并向买受人收取总房价款10%的违约金。

（2）当银行拒绝贷足所申请的按揭额度时，出卖人按照买受人在合同中明示的通讯地址以书面方式通知买受人，（自此内容的挂号信寄出之日起5日视为买受人已收到通知），买受人应当在收到通知之日起5日内一次性付清不足部分的房款，,或在本合同签订之日起3个月内一次性付清剩余房款，出卖人有权选择前述任一时间点要求买受人履行。逾期出卖人有权单方面解除合同，并向买受人收取总房价款10%的违约金。

11、因银行贷款政策调整而导致买受人提高贷款利率或增加相关贷款抵押资料，应按以下方式处理：

（1）当银行提高贷款利率时，出卖人按照买受人在合同中明示的电话号码以电话通知方式通知买受人，买受人在3日内决定是否同意提高贷款利率，未同意提高贷款利率出卖人按照买受人在合同中明示的通讯地址以书面方式通知买受人（自此内容的挂号信寄出之日起5日视为买受人已收到通知），买受人应当在收到通知之日起5日内决定是一次性付清剩余房款或在本合同签订之日起3个月内一次性付清剩余房款，出卖人有权选择前述任一时间点要求买受人履行。逾期支付房款的，出卖人有权单方面解除合同，并向买受人收取总房价款10%的违约金。

（2）当增加相关贷款抵押资料时，出卖人按照买受人在合同中明示的电话号码以电话告知方式通知买受人，买受人在3日内决定是否增加相关贷款抵押资料，未同意增加相关贷款抵押资料出卖人按照买受人在合同中明示的通讯地址以书面方式通知买受人（自此内容的挂号信寄出之日起5日视为买受人已收到通知），买受人应当在收到通知之日起5日内一次性付清不足房款，或在本合同签订之日起3个月内一次性付清剩余房款，出卖人有权选择前述任一时间点要求买受人履行。逾期支付房款的，出卖人有权单方面解除合同，并向买受人收取总房价款10%的违约金。

12、如买受人采取银行按揭或公积金贷款方式付款，在按揭贷款或公积金贷款未支付到出卖人帐户前，出卖人有权拒绝交房，但买受人不承担逾期收房的责任；如系因买受人原因导致按揭贷款或公积金贷款发放迟延，则买受人除承担逾期收房的责任外，还应视为延期付款并承担延期付款的责任。买受人未按照本合同约定及时缴清相关契税、维修基金等税费并向出卖人提交书面票据原件的，出卖人有权不按合同约定时间向买受人交付房屋且不办理相关权属登记手续，并不承担任何违约责任。

13、买受人未能获得贷款或获得贷款少于申请贷款数额的风险全部由买受人承担。若买受人向银行贷款支付购房款，如贷款银行未按合同约定的期限代买受人向出卖人付款的，仍视为买受人未按合同约定付款，出卖人有权按照合同第八条款及补充协议第9条和第10条追究买受人的违约责任。

14、出卖人为买受人购房贷款提供阶段性担保期间，买受人对银行违约，视同对本合同违约。如因买受人未及时偿还贷款本息而导致出卖人承担担保责任，双方同意：如买受人未按约定向贷款银行偿还贷款本息，导致出卖人承担担保责任代买受人向贷款银行偿还已到期的贷款本息及罚息等（如有），出卖人有权向买受人追偿被银行扣划的相应款项，要求买受人支付自出卖人被银行扣划款项之日起至实际偿付之日止，按出卖人被扣划款项总额日万分之五的标准及被扣划款项总额30%的标准之和向出卖人支付违约金，买受人应于出卖人通知还款之日起七日内向出卖人偿还全部款项。买受人仍未能在上述约定时间内偿还出卖人款项和违约金的，按以下不同情况分别处理：

如合同约定的房屋尚未办理产权转移登记手续的，出卖人有权解除合同，并有权向买受人另行收取总购房款20%的违约金；

如合同约定的房屋已办理产权转移登记手续的，买受人应当按合同的价格的70%向出卖人转让该房屋（即出卖人按原价的70%回购该房屋），因此造成出卖人的其他损失（包括但不限于相关的诉讼费或仲裁费、执行费、律师费、交通费、文印费、评估费、拍卖费及其他与该房屋转让、回购、再处置等有关的一切税费及其他费用），由买受人另行赔偿。

出卖人依本条约定解除合同或回购房屋的，买受人应当在出卖人的通知送达之日内配合出卖人办理解除合同的备案（或产权转移预登记）手续或配合出卖人办理回购该房屋的产权转移登记手续。否则，买受人除应偿付出卖人代买受人向银行支付的全部款项外，还应赔偿出卖人因此所造成的全部损失，该损失按合同约定的购房款总额的50%计算；但出卖人有证据证明实际损失高于购房总额的50%的，买受人应当赔偿实际损失。

15、如买受人违约致使出卖人解除合同的，买受人应当在收到出卖人解除合同通知之日起30日内腾空并向出卖人交还房屋，并在该期限内至政府职能部门办理合同解除手续；同时，买受人除按合同相应条款约定承担责任外，还应承担以下责任：

①买受人按房屋总价款5%的年折旧率向出卖人支付房屋折旧费。

②向出卖人赔偿房屋市场售价降低给出卖人造成的差价损失。

③房屋或房屋所附设施设备如有毁、损的，应按出卖人提供的标准照价赔偿。

④承担出卖人合理的诉讼费用和其他费用（包括但不限于受理费、保全费、律师费、执行费、实际执行费、评估费、拍卖费）。

⑤承担出卖人已实际支出的全部交易税、费损失。

⑥出卖人有权不退还买受人所交定金。

⑦买受人自行承担装修损失，出卖人对买受人的装修支出不予补偿。

⑧向出卖人赔偿自该房屋交付给买受人之日起至买受人向出卖人交还该房屋之日止的租金损失。

上述款项，出卖人有权在向买受人退还（不计利息）的购房款中先行扣除。

16、如买受人逾期支付房款，买受人除应当承担违约责任外，出卖人有权推迟合同约定的买卖合同备案、房屋交付及产权登记日期而不视为违约，并不承担相关的责任。

17、（1）买受人所购房屋达到合同约定交付条件后，出卖人将书面通知或公告通知买受人办理交付该房屋的手续。买受人应按照出卖人书面通知或公告通知规定日期，会同出卖人对该房屋进行验收交接。如买受人未按出卖人书面通知或公告通知的日期办理商品房验收交接手续的，则自出卖人书面通知或公告通知约定的验收交接日之第二日视为该商品房已经交付且经买受人验收合格，该房屋的风险责任及物业管理费等由买受人承担。

（2）无论买受人是否按期领房，均需承担交房通知规定的领房之日起所购买房屋因火灾、地震等原因造成的房屋损坏、灭失风险的责任。

（3）买受人自规定之日起30天内没有领房的，出卖人有权自第31天起向买受人收取每日总房款万分之二的违约金。

18、在本合同约定的交房期限届满时，买受人仍未收到出卖人书面接房通知的，买受人应在本合同约定的交房期限届满的当天到出卖人索取书面接房通知，除本合同约定可延期交付外，出卖人应在当天按接房通知规定为买受人办理交房手续，买受人未按本约定到出卖人索取书面接房通知或未在当天办理接房手续的，由此产生的逾期交付责任由买受人承担。

19、如因买受人原因（包括但不限于逾期缴存物业维修基金），造成该商品房不能或者迟延办理产权证登记或发生债权债务纠纷的，由买受人承担全部责任。因其他买受人逾期缴存物业维修基金导致无法如期办理产权登记的，不属于出卖人违约，出卖人有权相应地顺延申请产权登记的期限。

20、如遇下列特殊原因，出卖人交房时间可据实予以延期，出卖人不承担逾期交房责任：

A、遭遇不可抗力，出卖人在不可抗力发生后30日内告知买受人的，如不可抗力持续发生的，在不可抗力结束后30日内告知买受人的。

B、出卖人因国家法律法规及政策变更、遭遇重大传染性疾病的影响、市政设施建设原因或由于政府职能部门拆迁等原因而导致延误的。

C、买受人采用按揭付款方式支付房价款的，如银行将按揭款项划到出卖人账户的时间超过本合同约定的交房期限，则本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。

21、当产权登记面积与合同约定面积存在差异，产权登记面积超出合同约定面积，买受人应当补交房款的，买受人应当在出卖人书面通知送达之日起十五日内足额补交超出部分的房款，否则按合同有关买受人逾期付款的约定处理；产权面积少于合同约定面积，出卖人应当退还多收的购房款的，应在买受人书面通知送达之日起十五日内足额退还买受人多交的房款，否则，出卖人应按同期银行活期贷款利率向买受人支付违约金。

22、因规划、设计变更导致房屋实测套内建筑面积与合同约定套内建筑面积不相符的，双方同意根据实测套内建筑面积据实结算房价款，多退少补。买受人不退房的，双方可以直接按约定执行，不再另行签订补充协议。

23、买受人需在本合同约定的付款时间内，按规定预缴办理不动产权属证书所需相关的办证费用（契税、维修基金等），并按在出卖人通知的规定日期内提供办理不动产权属证书需要由买受人提供的资料，否则出卖人有权延迟办证且拒绝向买受人交付所购房屋。若买受人逾期30天仍不履行上述义务的，出卖人有权向买受人追索违约金，违约金为房款的10%，买受人逾期90天仍拒不提供办证资料及办证费用的，出卖人有权解除《商品房买卖合同》，并且买受人向出卖人支付合同总房款20%的违约金，如造成出卖人其他损失的（包括但不限于诉讼费，律师代理费等一切费用及其他业主要求开发商承担的不动产证权属证书办理延期的相应损失），均由买受人承担；出卖人不解除《商品房买卖合同》的，出卖人有权对买受人所购房屋不予办证，且不构成出卖人的办证及相关事宜的违约，买受人自行承担办证不能的责任及风险，并向出卖人支付合同总房款20%的违约金，如造成出卖人其他损失的（包括但不限于诉讼费，律师代理费等一切费用及其他业主要求开发商承担的不动产证权属证书办理延期的相应损失），均由买受人承担。

24、买受人同意在业主委员会成立并聘请物业管理企业之前，本物业交由出卖人选聘的物业管理企业成都嘉诚新悦物业管理集团有限公司株洲分公司 负责管理；业主委员会成立后，可续聘或另行选聘物业管理企业。买受人已收到《业主临时公约》，并已阅读并理解《业主临时公约》内容，同意遵守《业主临时公约》规定。物业费具体标准为：住宅暂定为高层2元/月·平方米；小高层2.5 元/月·平方米；商业5元/月·平方米，具体以交付时物价局审核为准。

25、买受人应在出卖人通知接房的时间内按时接房，物业服务费从出卖人通知接房之日起由买受人承担和缴纳；买受人在接房时应预交第一个季度的物业服务费，如因买受人原因未按时接房的，买受人在实际接房时还应补足应承担的物业服务费并预交实际接房后第一季度的物业服务费，买受人未补足和预交的，出卖人可以拒绝交房，并从约定的应接房之日起至实际缴清费用之日止，由买受人按涉及总金额的每日千分之三计算支付违约金。

26、买受人认为交付的商品房存在质量瑕疵或重大质量问题时，应以书面形式向出卖人提出，双方产生争执时，经买受人申请，以市级以上质量部门认定属非重大质量问题的，买受人应予收房，鉴定费用由买受人承担。出卖人在保修期内根据本合同第十七条规定承担保修责任，买受人若拒绝收房的，出卖人不承担逾期交房的责任。

27、该房屋的装修标准见《商品房买卖合同》附件六。对约定的装修标准所涉及的建筑材料及相关设备，如在货物采购或市场供应有变化或其他原因导致出卖人未能使用该相关材料、设备时，为保证能按期按质交付该房屋，出卖人有权采用质量相当或以上的材料、设备替代，且无须通知买受人。

28、在保修期内发生的属保修范围的质量问题，出卖人保证按照《商品房质量保证书》所约定的内容履行保修义务：保修期限按《商品房质量保证书》约定执行，其中公用设施设备及共用部位的保修期从竣工验收移交物业服务企业之日开始计算，买受人是否接房不影响公用设施设备及共用部位的保修期起算时间。

29、符合单方面解除合同的条件，买受人须在接到出卖人通知起七个工作日内，根据株洲市房地产管理机关有关规定，办理完合同注销手续后方能按照合同约定办理退款手续，否则由过错方承担所有直接经济损失（本息、公证费、交易手续费、抵押手续费、保险费、契税、退款手续费等）。

30、（1）小区内所设的箱变、开关站、街坊变电站、配电分支箱、有线电视箱、水泵房、煤气调压站、车库安全疏散口、排风竖井等设施的位置，以政府及电力、煤气等相关部门最终确定为准，买受人对此认可。并在建设和以后维护修理时予以配合，买受人不得借此拒绝收房或向出卖人提出索赔、退房及其他要求。

（2）如相关的政府职能部门要求出卖人变更平面布局或者变更取得政府有关部门同意的，出卖人出示证明后，可不承担合同违约责任。

31、本小区所在楼宇的屋面、外墙等计入公摊面积的公共部位使用权归全体业主共有，由物业服务企业统一管理。出卖人设置楼宇名称的屋面及平台部分的使用权由出卖人行使。商业裙楼部分的外墙面使用权归属商业裙楼相应业主。

32、凡未列入分摊共有建筑面积的部位，包括但不限于规划用于停放汽车的车位（含地上或地下车位）、会所、幼儿园以及其他未计入公摊的建筑面积的所有权归出卖人所有，其经营、处置、收益权属出卖人。

33、房屋外型（含窗户、阳台、露台等）未经规划部门批准，买受人（包括买受人许可的其他住户，本条下同）不得擅自改动。买受人装修或使用过程中对本房屋造成的损害或给其他业主、公共设施、设备造成任何损坏的，由买受人自行承担相应的责任。房屋的质量问题是因为不可抗力或买受人使用不当造成的，由此产生的任何损失出卖人不承担责任。

34、《商品房买卖合同》项下房产所属住宅小区如分期开发建设，则出卖人对小区内公建、商业等设施的配套承诺是指整个小区各期工程全部建成完全交付使用时所应达到的配套标准，部分配置不是在分期交付时就必须达到。由于小区分期开发而产生的相关影响，买受人予以同意和理解。出卖人无须承担《商品房买卖合同》第九条关于基础设施、公共配套建筑在规定时间内达到使用条件的违约责任。

35、买受人（包括买受人将房屋出租后的承租人）对住宅、商业以及车库、车位、杂屋等物业的使用过程中，应严格遵守相关法律法规政策，不得侵害他人的合法权益，否则因此产生的纠纷和责任由买受人自行承担，与出卖人无关。

36、除政府最终批准的文件规定和合同约定的非经营性配套设施外，小区中建筑面积未计入房屋公摊面积的经营性配套设施（包括会所等）的所有权，归出卖人所有。

37、本商品房项目为分期规划，分期开发，出卖人保留对后期进行规划、设计变更和调整的权利。买受人所购商品房所在小区建设规划范围内的配套设施以政府部门最终确定为准，买受人接受小区内配套设施的最终安置情况，因下列原因造成约定的小区平面布局变更的，买受人无权要求解除合同或要求出卖人赔偿：

按照政府主管部门有权设计、规划、配套等部门的要求或批准必须进行的变更；

按照新颁布的法律、法规或政府有关规章、制度的规定必须进行的变更；

不影响小区绿化、采光及便用功能而进行的部分修改；

经主管部门批准的相应建设方案调整、变更。

在项目建设过程中，出卖人有权根据具体情况对整个项目的规划、设计方案，以及对买受人或多数购房人所购买的具体房屋或所在小区进行优化调整和合理变动，出卖人无须通知买受人、买受人不得以此拒绝收房。买受人不得以此要求主张解除合同或者要求出卖人承担违约责任。对于后期工程，在不突破总体控制性规划指标的情况下买受人无条件同意出卖人对设计规划进行变更调整。

如果出卖人履行了相关通知义务、买受人不退房、又未能于通知到达之日起十五日内与出卖人签订补充协议的，视为买受人接受变更。

38、小区内未占用公共道路和绿地的地上车位的所有权或使用权归出卖人所有，出卖人有权将这些物业向其他第三人有偿转让、出租或赠与等，收益全部归出卖人。

39、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能满足其未来长期需要的车库或车位（以小区内出卖人尚未出卖给小区其他业主的车库或车位为限），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。

40、买受人为二人(含)以上的，不论是按份共有还是共同共有，均对本合同约定的买受人义务承担连带责任，出卖人有权要求买受人任何一人履行本合同中属买受人的义务。

41、双方同意不论预售商品房还是属现售商品房，在本合同生效且双方办理完交房手续并由买受人付清全部房价款及相关税费后730个工作日内，买卖双方才向房屋所在地土地房屋登记机构提出办理本商品房《不动产权证》的申请，提交和签署土地房屋登记机构规定的相关资料，并取得土地房屋登记机构出具的登记受理单；如买受人委托出卖人办理的，买受人应在办理完接房手续时，将办理本商品房产权登记需由买受人提供和签署的资料提供给出卖人，在本合同生效双方办理完接房手续并由买受人付清全部房价款及相关税费且买受人提供齐资料后730个工作日内，出卖人向房屋所在地土地房屋登记机构提出办理本商品房《不动产权证》的申请，提交和签署土地房屋登记机构规定的相关资料，并取得土地房屋登记机构出具的登记受理单。

42、如因出卖人的责任，未能按期向房屋所在地土地房屋登记机构提交办理本商品房《不动产权证》的申请，取得土地房屋登记机构出具的登记受理单的，买受人根据《商品房买卖合同》相关约定有权解除本合同的，买受人应在解除权发生之日起30日内行使解除权，逾期未行使解除权的，解除权消灭，出卖人按该条款中有关继续履行合同的约定承担责任。

43、买受人同意委托出卖人代办房屋所有权、土地所有权转移登记手续。买受人应于出卖人通知买受人办理产权登记相关手续之日起10日内，向出卖人出具委托书、出示已付清全部购房款及相关税费的票据，并提交办理该房屋的产权登记和国土登记手续的资料，否则造成买受人不能及时取得相关权证的后果由买受人自负，且由此产生或增加的各项费用由买受人承担。

44、买受人在签订本合同前，均已阅知全部合同条款，签订本合同后，视为买受人已认可。本合同生效后，出卖人在合同生效前与买受人之间签订的协议均以本合同为准；本合同未约定的事项，均以实际交付为准，出卖人对合同已作清楚的阐明，买受人对此已作充分了解。

45、买受人如委托代理人与出卖人签订及履行合同，应出具正式的委托书并交予出卖人，且委托书须经过公证处公证，并附委托双方身份证复印件。受托人实施的一切行为所产生的后果均由委托人承担。除非委托书规定有明确的有效期或授权范围或委托人亲自向出卖人当面出具撤销委托的书面通知，否则，在出卖人收到委托书后的任何时期受托人实施的与合同有关的一切行为，出卖人均可视为其已得到委托人的有效授权。

46、无论何种原因导致本合同解除后，如需由买受人承担违约金、赔偿金及相关损失的，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，买受人应另行补足，如有剩余，留存于出卖人处，由买受人自行到出卖人领取；如需由出卖人承担违约金、赔偿金及相关损失的，出卖人在返还房价款时一并支付。

47、自商品房买卖合同解除之日起，出卖人有权另行处置该房屋，所得收益由出卖人享有。

48、本协议签订前出卖人发布的广告以及提供的宣传资料、销售手册、楼盘模型等所载内容在本协议签订时可能已作部分调整和改进(包括楼盘外观、造型、色彩等)，若与实物不符或者与本协议内容有抵触或者未作约定的，则以实物和本协议约定的内容为准。出卖人可以对买受人购买的商品房所在楼宇的外墙装饰包括色彩、材料(含块料面层)、局部装饰(含构架、配件、线条)、外挑檐、栏杆等做部分调整，买受人对此不提出异议，出卖人不再另行通知。

**49、关于广告和宣传资料的效力：**

（1）现场销售人员口述项目介绍、项目的宣传资料、模型、样板房、广告仅供参考，所有资料以政府最终批准的文件和购房合同约定内容为准。买卖双方之间的权利义务以购房合同为准。出卖人在上述广告和宣传资料中已明示不构成要约或者不属于交付标准或交易条件的，不构成购房合同的内容。出卖人在广告、宣传资料及购房合同中对建筑区划范围之外的环境、公共设施、道路交通等的说明或介绍，仅为买受人提供参考信息，不构成出卖人的承诺。其中涉及的资料、图示、数据等均以政府主管部门批准文件及交付时实际情况为准。出卖人无需就该等变化通知买受人，无需就此对买受人承担责任。

（2）该房屋装修、户型结构等，均以购房合同约定为准。买受人不因购房合同以外的文件、图纸、宣传资料等向买受人承担任何责任。

（3）出卖人为整体综合需要，有权在购房合同所述房屋所在的社区场地中选址建设环境和配套设施，如植物、雕塑小品、自行车棚、配电室、管道井、消防栓、垃圾收集点等；沙盘、模型等所展示上述环境和配套设施仅供参考，最终以实际建成为准，且出卖人不对买受人承担任何责任。

（4）沙盘模型及广告宣传资料中如有展示本项目红线外的广场、绿化、景观、道路、出入口等公共设施的，旨在协助提供相关信息，且仅为示意图，不是出卖人对此作出的任何保证或承诺。如出现其内容与实际状况等不一致的情形，最终以实际情况为准，且出卖人不对买受人承担任何责任。

50、出卖人对外公布的楼书、广告、宣传资料以及其他文件等中就《商品房买卖合同》项下商品房及其相关设施设备等所作的表述、说明或允诺等，若与《商品房买卖合同》及本补充协议不一致，以本补充协议为准。

51、如买受人购买的房屋与出卖人待开发用地相邻，则视为买受人在签订本合同前已充分了解了出卖人以后的土地开发行为可能对其所产生的不利影响（如噪音、尘土等）。买受人同意不因此追究出卖人任何责任，出卖人协助买受人处理好相邻关系。

52、买受人已充分了解在本合同履行过程中，买受人所签订《商品房买卖合同》第一条所载明国土证号可能发生变化，买受人同意不因此追究出卖人任何责任。

53、本补充协议双方均已认真阅读并充分理解。本协议作为《商品房买卖合同》附件，本协议与《商品房买卖合同》具有同等法律效力。

54、本协议生效后，买受人不得依据在《商品房买卖合同》和本协议签订前的任何协议（含《商品房售前预约协议》）向出卖人主张权利。

55、无论何种原因，买受人与出卖人依据本合同相关约定有权解除本合同的，解除权人一方均应在解除权发生之日起30日内行使解除权，逾期未行使解除权的，解除权消灭，双方均应按本合同中有关条款继续履行合同的约定承担责任。

56、本补充协议自买卖双方签字或盖章之日起生效。

（此项以下无正文）

出卖人： （签章） 买受人： （签章）

签约日期：2019 年 月 日 签约日期：2019年 月 日