**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：/，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.无；

　　5.无。

　　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0.018%(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：详见本合同附件四的约定。

　　(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.详见本合同附件十一补充协议第三条的约定。

**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 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/日内负责修复，并承担修复费用，修复后再行交付。

　　(1)屋面、墙面、地面渗漏或开裂等；

　　(2)管道堵塞；

　　(3)门窗翘裂、五金件损坏；

　　(4)灯具、电器等电气设备不能正常使用；

　　(5)/；

　　(6)/。

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

**第十一条 逾期交付责任**

　　除不可抗力外，出卖人未按照第十条约定的时间将该商品房交付买受人的，双方同意按照下列第3种方式处理：

　　1、按照逾期时间，分别处理((1)和(2)不作累加) 。

　　(1)逾期在/日之内(该期限应当不多于第八条第1(1)项中的期限)，自第十条约定的交付期限届满之次日起至实际交付之日止，出卖人按日计算向买受人支付全部房价款万分之/的违约金(该违约金比率应当不低于第八条第1(1)项中的比率)。

　　(2)逾期超过/日(该期限应当与本条第(1)项中的期限相同)后，买受人有权解除合同。买受人解除合同的，应当书面通知出卖人。出卖人应当自解除合同通知送达之日起15日内退还买受人已付全部房款(含已付贷款部分)，并自买受人付款之日起，按照/%(不低于中国人民银行公布的同期贷款基准利率)计算给付利息；同时，出卖人按照全部房价款的/%向买受人支付违约金。

买受人要求继续履行合同的，合同继续履行，出卖人按日计算向买受人支付全部房价款万分之/(该比率应当不低于本条第1(1)项中的比率)的违约金。

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

　　(1) /；

　　(2) /。

　　3.详见本合同附件十一补充协议第五条的约定。

**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：

详见本合同附件十一补充协议第六条的规定。

**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/%(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：/。

**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/%(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：/。

**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/%(不低于中国人民银行公布的同期贷款基准利率)计算给付利息。给买受人造成损失的，由出卖人支付【已付房价款一倍】【买受人全部损失】的赔偿金。因此而发生的检测费用由出卖人承担。

买受人不解除合同的，合同继续履行，出卖人按本合同附件十一补充协议第四条的约定承担责任。

　　(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/%

(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，/。

　　(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：

如因买受人不配合或其他非出卖人原因导致预售合同登记备案手续延迟或无法办理的，出卖人无需对此承担任何责任。

**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、详见本合同附件十一补充协议第九条的约定。

　　(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上海中梁物业发展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/小高层2.0；洋房2.2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：详见本合同附件十一补充协议第十一条的约定；

　　2、会所：详见本合同附件十一补充协议第十一条的约定；

　 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】【/】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59页，一式陆份，其中出卖人壹份，买受人壹份，【银行或公积金】壹份，【国土局】叁份。合同附件与本合同具有同等法律效力。

　 出卖人(签字或盖章)： 买受人(签字或盖章)：

【法定代表人】： 【法定代表人】：

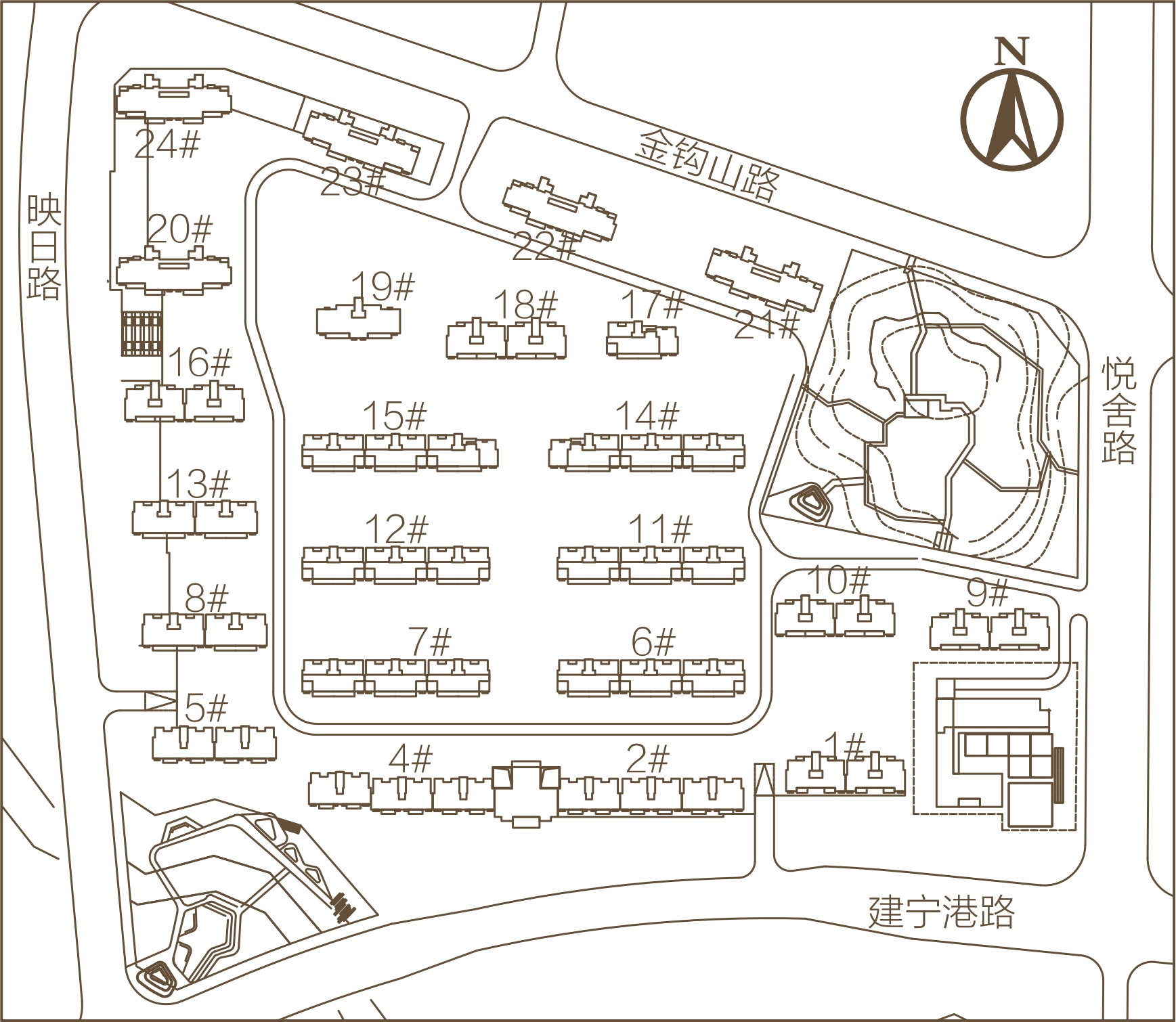
【委托代理人】： 【委托代理人】：

【法定代理人】：

　　签订地点： 中梁建宁檀府营销中心 签订地点： 中梁建宁檀府营销中心 **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)

　　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、纳入该商品房分摊的共用部位的名称、面积和所在位置

　　2、未纳入该商品房分摊的共用部位的名称、所在位置

该商品房的公共部位与公用房屋分摊的建筑面积按照国家规定的标准、规范、规则执行。纳入该商品房分摊的共用部位的名称、面积和所在位置以政府规划审批文件为准。

**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**

买受人同意按下列 种方式付款，并以人民币为计算货币：

**A）、一次性付款：**

买受人必须在签订《商品房买卖合同》的同时将该商品房的全部总房价款 支付给出卖人，即 仟 佰 拾 万 仟 佰 拾 元整。

**B)、分期付款（即非银行按揭分期付款）：**

（1）买受人必须在签订《商品房买卖合同》时付该商品房总房价款的 %给出卖人，即 仟 佰 拾 万 仟 佰 拾 元整；

（2）买受人必须在 年 月 日前，付该商品房总房价款的 %给出卖人，即 仟 佰 拾 万 仟 佰 拾 元整；

（3）买受人必须在 年 月 日前，付该商品房总房价款的 %给出卖人，即 仟 佰 拾 万 仟 佰 拾 元整。

**C)、其他方式（即按揭分期付款）：**

（1）买受人必须在签订《商品房买卖合同》时付该商品房总房价款的 %给出卖人，即 仟 佰 拾 万 仟 佰 拾 元整，并于 年 月 日前向贷款机构办理按揭申请手续；

（2）买受人必须在 年 月 日前，付该商品房总房价款的 %（按揭款项）给出卖人，即 仟 佰 拾 万 仟 佰 拾 元整。

**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

本项目内有（填写为确定不会取消或变更的设施、设备，如配电房、垃圾处理站）。

**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/腻子 。

　　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：

地面水泥砂浆抹灰收光 ；墙面腻子刮白；顶棚腻子刮白；

　　3、起居室：

地面混凝土结构面；内墙水泥砂浆抹平/混凝土结构面；顶棚混凝土结构面。

4、厨房：

地面混凝土结构面；墙面水泥砂浆抹平/混凝土结构面；顶棚混凝土结构面。

厨具：/

　　5、卫生间：

地面沉箱防水处理；墙面水泥砂浆抹平/混凝土结构面；顶棚混凝土结构面。

卫生器具 / 。

6、阳台：【塑钢封闭】【铝合金封闭】【断桥铝合金封闭】 【不封闭】【 铝合金普通玻璃窗封闭/锌钢栏杆封闭 】； / 。

　　7、电梯：

　　(1)品牌：蒂森克虏伯、通力、迅达等同等品牌；

　　(2)型号： / 。

8、管道： PVC管 。

9、窗户： 铝合金普通玻璃窗 （公共楼梯间窗户为塑钢型材普通玻璃窗） 。

　　10、 入户门：钢制入户门。

11、智能化：对讲系统。

12、燃气：燃气管道安装到户。

13、自来水：入户设置一个接水点。

14、电气配置：强、弱电线入户至强弱电箱，室内仅预留顶板灯位电线管。

。**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)；返修。

　　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)；返修。

　　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**

**附件九 关于前期物业管理的约定**

1、前期物业服务合同

　2、临时管理规约

业主承诺书

本人为中梁·建宁檀府 栋 号(物业名称及具体位置,以下称该物业)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、本人确认已详细阅读株洲中梁房地产开发有限公司(建设单位)制定的《中梁·建宁檀府业主临时管理规约》(以下简称本规约)；

二、本人同意遵守并倡导其他业主及物业使用人遵守本规约；

三、本人同意承担违反本规约的相应责任,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；

四、本人同意转让该物业时取得物业继受人签署的本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之前，本承诺继续有效。

承诺人：

日 期： 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**

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

**附件十一 补充协议**

**补 充 协 议**

买卖双方就编号 号《商品房买卖合同》（以下简称“本合同”或“合同”）的有关条款的变更和未尽事宜自愿达成本补充协议，供买卖双方共同遵守。

**特别提示**

**在签署本合同及本补充协议前，买受人已认真阅读了本合同、附件、及本补充协议，且对于可能限制影响买受人权利的条款，特别是具有选择性、补充性、修改性的内容，出卖人已提请买受人注意并作充分说明。经与出卖人进行充分协商，买受人明确理解本合同、附件及本补充协议各条款的含义，知悉双方的权利和义务，并在协商一致、自愿平等的基础上订立本补充协议。**

**出卖人在签订本合同之前已向买受人出示本合同示范文本及补充协议等所有附件、《商品房预售许可证》及其他有关证书和证明文件、全部销售依据、《前期物业服务合同》、《临时管理规约》及共用建筑面积分摊情况说明等信息，同时向买受人做了完整、充分、合理的说明。买受人已清楚及/或充分预见到该商品房相关的包括但不限于建设依据、规划条件、设计条件、结构形式、法律状况及该商品房竣工后的自然状态等，买受人对此予以确认。**

**第一条** “株洲中梁•建宁檀府项目”为出卖人依法开发建设（以下简称本项目），买受人向出卖人购买了本项目中位于株洲市荷塘区建宁港路123号中梁建宁檀府 栋 号的 的房屋一幢（套）（以下简称该商品房）。

**双方一致同意：该商品房的实际层高以实际交付为准，该商品房交付时可计产权面积的每层的实际层高大于或等于 2.9 米以及该商品房局部位置在符合规范前提下存在低于该层高情况的，则买受人对该商品房的层高没有异议，并同意接受。**

**第二条 关于房屋的权利状况**

**1、双方一致同意：如该商品房所在土地或楼宇被设置抵押权，但抵押权人同意出卖人出售该商品房、且出卖人已明确告知买受人被设置抵押情况的，则不属于合同所指的“其他限制转让的情况”。**

2、该商品房的买受人为多人时，买受人选择第 种方式共有房屋：

（1）该商品房由买受人 共同共有。

（2）该商品房由买受人 按份共有。 占 ；

占 。

**第三条 关于实际付款日期及逾期付款责任**

**1**、关于付款日期

（1）买受人以现金支付房款的，以交付现金之日为实际付款日。

（2）买受人以银行汇付、银行票据（汇票、本票、支票）方式支付房款的，以款项到达出卖人账户之日为实际付款日。

（3）买受人以贷款方式支付房款的，贷款到达出卖人账户之日为实际付款日。

若非因出卖人原因（包括但不限于买受人不具备贷款银行所要求的条件，或银行的原因，或法律法规政策管理的原因等）导致贷款的房价款未能按照合同附件四约定的时间内全部到达出卖人银行账户或银行明确不予发放贷款或银行最终发放的贷款少于买受人申请额度的，则买受人应以自有资金或者其他经出卖人同意的方式支付剩余购房款项。若买受人未能在前述期限内将剩余购房款项支付给出卖人的，则视为买受人逾期付款，买受人应自该日起按合同逾期付款的约定承担逾期付款的违约责任。

2、买受人未按约定时间付款的，按下列方式处理：

按逾期时间，分别处理（不作累加）

**（1）逾期在 90 日之内，自合同约定的应付款期限届满之次日起至实际全额支付应付款之日止，买受人按日向出卖人支付逾期应付款万分之 二 的违约金，合同继续履行；**

**（2）逾期超过 90日后，出卖人有权解除合同。出卖人解除合同的，买受人按合同约定总房价款的 10 %向出卖人支付违约金。出卖人不解除合同的，合同继续履行，自本合同约定的应付款期限届满之次日起至实际全额支付应付款之日止，买受人按日向出卖人支付逾期应付款万分之 二**

**的违约金，但该违约金总额最高不超过合同约定总房价款的 10 %。**

**本条所称逾期应付款是指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。**

**第四条 关于该商品房交付条件与交付手续**

**1、该商品房的交付以本款约定为准。**

**（1）该商品房的交付条件为：该商品房已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】；该商品房已取得房屋实测报告。**

**（2）该商品房的交付标准为：出卖人按照合同附件六约定的交付标准进行交付。**

**出卖人设置的示范单位或样板房只作为买受人感受装饰与家具摆设的整体效果之用，不作为该商品房的交付标准，买受人购买的商品房的交付标准应当以合同约定为准。**

**（3）该商品房的基础设施设备的交付标准为：与该商品房正常使用直接关联的供水、供电、**

**燃气 设施在该商品房交付之前按规划报建建设完毕，但可使用的具体时间及条件以供应服务商提供的为准，并由买受人自行申请开通，买受人承诺不因此拒绝收楼。**

上述基础设施设备在约定交付日未建设完毕的，每一项每逾期一日，则出卖人应向买受人支付人民币 50 元的违约金，**但该违约金总额最高不超过合同约定总房价款的 1 %。**

**2、**如遇下列情形，出卖人可据实予以延期交付：遭遇不可抗力；政府行为；其他非因出卖人原因导致延期；买受人存在违约行为。

**3、**买受人在出卖人寄发的书面交付通知书规定的交付日期内未能办理交房手续的，自出卖人寄发的书面交付通知书规定的交付日期届满之日起，视为商品房已经交付，并自该日起，视为买受人逾期收楼，每逾期一天应向出卖人支付总房款万分之一的违约金。

**买受人明确知悉且自愿同意：出卖人未发出书面交付通知书给买受人或买受人未收到交付通知书的，买受人于合同约定的交付日期届满之日起自行前往该商品房所在地办理交接手续，否则视为商品房已经交付，买受人逾期收楼，出卖人有权按照该款约定要求买受人承担逾期收楼违约责任。**

4、该商品房交付使用之前，买受人不得使用、装饰该商品房或变更该商品房的建筑平面、装饰设备材料等。否则，因此导致无法通过验收、或无法按时交付的，买受人应承担一切后果，包括但不限于赔偿出卖人因此向其他各买受人承担的逾期交楼损失。

**为不影响出卖人对该商品房的施工，买受人自愿同意不在合同约定的交付日期届满之前自行查验该商品房。买受人在办理该商品房交付手续时才对该商品房进行查验。**

**5、该商品房逾期交楼责任的界定以本款约定为准。**

（1）该商品房存在地基基础和主体结构质量问题的，出卖人应负责修复，修复后方可交付给买受人，同时还应承担修复费用及修复期间的逾期交楼责任。

**（2）该商品房存在与合同约定装饰装修及相关设备标准不一致的问题的，买受人有权要求更换，但买受人不得因此拒绝收楼。出卖人应负责更换，承担更换费用，出卖人无需因此承担逾期交楼责任。**

**（3）该商品房存在除地基基础和主体结构的质量问题、与合同约定装饰装修及相关设备标准不一致的问题外的其他问题的，买受人有权要求保修，但买受人不得因此拒绝收楼。出卖人应负责保修，并承担保修费用，出卖人无需因此承担逾期交楼责任。**

**6、如买受人未付清应于该商品房交付之前或之时支付的购房款及相关费用（包括但不限于因面积差异应补交的房价款、物业专项维修资金、契税、办证费用），出卖人有权在买受人付清上述购房款及相关费用后再交付该商品房给买受人。**

**7、自商品房已交付或视为交付之日起，即开始计算该商品房保修期限，商品房的毁损、灭失等风险责任以及一切后果自动转移至买受人承担，与该商品房使用相关的一切费用包括但不限于物业费及其他费用等也均由买受人自行负担。若该商品房属于“视为交付”的情况的，买受人在后来受领房屋时不得以商品房质量、装饰、设备标准不符合合同约定而拒绝受领房屋。**

**第五条** **关于逾期交付责任**

出卖人未按约定时间交楼的，按下列方式处理：按逾期时间，分别处理（不作累加）

**（1）逾期在90日之内，自合同约定的交付期限届满之次日起至实际交付之日止，出卖人按日向买受人支付已付购房款万分之 二 的违约金，合同继续履行；**

**（2）逾期超过90日后，买受人有权解除合同。买受人解除合同的，应在达到解除合同条件之日起15日内书面通知出卖人，否则视为买受人选择继续履行合同；出卖人应当自买受人解除合同书面通知到达之日起30日内无息退还已付购房款，并按已付购房款的 10 %向买受人支付违约金。**

**买受人不解除合同的，自合同约定的交付期限届满之次日起至实际交付之日止，出卖人按日向买受人支付已付购房款万分之\_\_二\_\_ 的违约金，但该违约金总额最高不超过买受人已付购房款的 10 %。**

**第六条 关于面积差异处理**

在按建筑面积计价的情况下，该商品房交付时，房屋建筑面积以房屋所在地土地资源管理局或有关部门认定的测绘机构实测面积为准，如预测面积与实测面积不一致，按以下原则处理，但是，如该商品房按【套/个】计价，或本合同签订后因相关法律法规、房地产测量规范等调整导致预测面积与实测面积产生差异的，总房价款不再进行调整。

1、预测面积与实测面积误差比绝对值在3%以内的（含3%），房价款由双方按照实测面积多退少补；

**2、实测面积大于预测面积且误差比绝对值超过3%的， 3%以内（包括3%）的部分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；实测面积小于预测面积且误差比绝对值超过3%的，出卖人向买受人退还相应房价款。除非双方另行协商达成一致，否则本合同继续履行。**

3、面积误差比=（实测面积-预测面积）/预测面积\*100%

4、如因面积误差调整房屋价款需由买受人补缴房屋契税的，买受人应及时缴纳；如因面积误差调整房屋价款契税减少，但政府部门未能进行退还的，出卖人不承担任何责任。

5、买受人同意，如因面积误差调整出卖人需向买受人退还相应房价款的，则该款项的退还不计利息。

6、双方同意并确认：该商品房的预测面积与实测面积均指该商品房整体建筑面积（套内面积与公摊面积之和），为免歧义，该商品房的总房价款仅根据商品房整体建筑面积的差异进行调整。

**第七条 关于规划、设计变更**

**该商品房的规划、设计变更以本条约定为准。**

**1、无须政府主管部门事先批准的规划、设计变更以及虽须政府主管部门批准的规划设计变更（本条第2款除外），但未改变本合同项下商品房结构型式、户型、空间尺寸、朝向的，即视为未影响到买受人所购商品房的质量或使用功能，出卖人无须通知买受人。出卖人认为有必要的，可告知买受人，但无须征得买受人同意。**

**2、出卖人变更涉及合同附件五约定的本项目内相关设施、设备的规划内容，除应经政府主管部门批准外，还应当在批准之日起10日内通知买受人；否则，出卖人应根据法律规定承担相应责任。**

**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。**

买受人解除合同的，应当按约定时间书面通知出卖人。出卖人应当自解除合同通知送达之日起30日内退还已付购房款，**并自买受人付款之日起，按中国人民银行公布的同期定期存款基准利率计算付利息，**除此之外，出卖人无须承担其他责任。

**3、除合同附件五约定的本项目内相关设施、设备的规划内容外，本项目内的用地及相邻的出卖人待开发建设的发展用地，出卖人可依据政府主管部门的最终批准的规划条件和使用功能进行规划和发展建设，买受人不予干涉。**

**第八条 关于商品房质量及保修责任**

**关于该商品房质量及保修责任条款与本条约定不一致的，以本条约定为准。**

**1、保修期限内，在正常使用情况下，该商品房存在除地基基础和主体结构外的属于保修范围内的其他质量问题的，出卖人应当及时更换、修理，除此之外出卖人无须承担其他任何责任。**

**2、买受人对该商品房存在的房屋质量问题要求检测的，应由双方共同选定有资质的建设工程质量检测机构进行检测，检测费用由提出检测方先行垫付，如检测后质量不合格的，检测费用由出卖人承担；如检测合格的，检测费用由买受人承担。**

**3、该商品房因买受人原因未按期办理交付手续的，出卖人自合同约定的交付期限届满之次日起按照附件七《关于保修范围、保修期限和保修责任的约定》承担保修责任。**

4、出卖人在履行保修责任过程中，需要买受人协助的，买受人应无条件配合、协助，并不因此提出任何要求。若因买受人不进行配合、协助而导致出卖人无法履行保修责任的一切法律后果，由买受人自行承担。

5、出卖人必须使用买受人所购商品房空间对与其相邻的其他买受人所购房屋或者公共部位、公共设施设备进行维修、维护时，买受人应当履行协助出卖人保修的义务，提供必要的协助和便利，若在维修过程中，对买受人造成合理损害的，由相邻房屋所有权人或其他受益人按买受人对所遭受的实际直接损失进行补偿。若买受人无故拒不协助的，因此对该房屋及其相邻房屋或公共部分及设施、设备造成的扩大损失由买受人承担赔偿责任。

**6、如出现下列情形，出卖人不再承担保修责任：**

（1）因买受人使用不当或第三方造成的质量缺陷；

（2）买受人验收后自行添置、改动设施、设备；

（3）买受人擅自改动结构、设备位置和不当装修；

（4）不可抗力造成的质量缺陷。

（5）在发生需维修的事宜后，买受人无正当理由不及时提供必要的配合，导致出卖人整改行为无法及时实施和完成，经出卖人书面催告后，在出卖人要求的日期内仍拒不配合的；

（6）其他买受人存在过失或过错的情形。

**第九条 关于房屋登记**

**关于该商品房的房屋登记以本条约定为准。**

1、未选择银行按揭贷款、公积金贷款或组合贷款的买受人，由买受人自行办理该商品房相关权属证书，在买受人向出卖人付清所有楼款及《税费及其他应缴款项明细》中的其他一切应付款项，且对该商品房质量无任何异议并办妥所有收楼手续之日起 720 天内，出卖人将办理该商品房权属登记而需出卖人提供的相关文件资料交付给买受人，出卖人未在上述约定的时间内向买受人交付前述文件资料的，每逾期一天应向买受人支付人民币 50 元的违约金，**但该违约金总额最高不超过合同约定总房价款的 1 %。**

2、选择银行按揭贷款、公积金贷款或组合贷款的买受人，**双方一致同意由买受人委托出卖人代为办理该商品房的权属登记，该委托事宜详见本补充协议附录二《委托办理权属登记协议书》。**

**第十条 关于物业管理**

1、本项目的前期物业服务企业由出卖人依法选聘，物业服务的时间和内容以出卖人与物业服务企业签订的前期物业服务合同为准。

2、买受人须按房地产管理部门测绘、确权的公共部位与公用房屋分摊的建筑面积，根据与物业服务企业签订的物业服务协议的约定支付分摊的物业服务费。

**第十一条 关于建筑物区分所有权及专属（独占）使用权的约定**

1、该商品房所在楼宇的外墙面使用权归该商品房所在楼宇的全体业主所有。

2、本项目内的物业服务用房及 / 为全体业主所有。除此之外，出卖人在本项目中按规划批准建设的医院（如有）、学校（如有）、会所（如有）等建筑物、设施均由出卖人投资，其所有权及相应的土地使用权归属出卖人。

3、本项目内经规划批准建设的车库、车位的所有权及相应的土地使用权归属出卖人，出卖人有权通过出售或出租等有偿方式处分，且应当首先满足业主的需要。

本项目内占用业主共有的道路或业主共有的绿地的车位归全体业主共有，买受人同意交由前期物业服务企业以有偿使用方式经营。

买受人明确知悉：为规范本项目小区停车事宜，本项目小区将采取“停车位有偿使用、车辆有偿停放”的管理模式，买受人在入住小区后必须服从物业服务企业对小区停车位的管理，禁止车辆乱停乱放。

4、对于屋面露台、花园、下沉式庭院、地下空间、阁楼、设备间等非属于专有的部分（如有，以下简称“附带使用空间”），买受人同意：对该附带使用空间相联通的商品房业主专属使用该空间不持异议，均同意并确认对前述附带使用空间不主张使用权。若买受人购买的商品房具有本款约定的附带使用空间，则买受人不得擅自拆除、改变前述附带使用空间的使用功能，且自该商品房交付之日起，承担维护、管理、修缮等义务及费用。

买受人同意，对于此等附带使用空间，受空间及其它因素的影响，不具备正常房屋等独立空间的使用功能，买受人同意根据具体情况予以使用。如交付房屋时附带使用空间出现质量问题的，不构成买受人拒绝接收商品房的理由，买受人同意不按逾期交房追究出卖人的责任。

5、该商品房所在楼宇楼顶屋面归业主共同共有。买受人在此同意并确认，对该部分公共区域由与其相连通的顶楼业主专属使用不持异议，买受人同意对该部分公共区域不主张使用权，但买受人所购商品房的产权登记面积不因此而发生任何改变，并按产权登记面积缴纳物业管理费。若买受人购买的商品房具有本款约定的公共区域，则买受人不得擅自拆除、改变前述屋面的消防设施以及消防功能等公共设施、设备，且自房屋交付之日起，承担维护、管理、修缮等义务及费用。

6、买受人同意并确认，本合同签订后，不对前述约定的公共部位专用权或独占使用权提出异议，也不向该享有专用权的业主主张民事权利。若买受人购买的商品房享有前述约定的公共部位专用权或独占使用权，则买受人不因基于该等使用权而对其使用区域提出所有权的主张。买受人在取得该商品房产权后，如该商品房转让的，则应当如实向受让人告知关于公共部位专用权的前述约定，并要求受让人接受该使用现状。否则，由此产生的责任与后果全部由买受人自行承担。

7、买受人确认，本合同及补充协议中有关专用权或独占使用权的约定，系买受人在确认并不改变相关部分共有权的基础上而自愿做的一种有关权利享有和行使、适当让度的特别约定，对《商品房买卖合同》的订立及房屋定价没有任何影响，在本合同及补充协议签订后仍对买受人均具有持续约束力。

**第十二条 关于税费及利率**

**1、买卖双方明确知悉且同意：合同约定的该商品房总房价款已包含增值税的价款，该商品房的含税总价款人民币 元（大写： ），其中不含税金额为人民币 元（大写： ），增值税税率为【9】%，增值税税金为人民币 元（大写： ）。合同履行期间如国家政策变化导致增值税税率发生变化的，该商品房总房价款保持不变，买受人同意不因此向出卖人提出索赔、退款、退房等任何主张。**

**本房屋增值税发票的开具，需满足中国法律、法规、规章规定及本合同、补充协议约定的增值税发票开具条件。在增值税发票已经开具的情况下，如出现退面积差额款或其他根据合同约定需退还买受人购房款的情形（如有），则在出卖人退还相应款项之前，买受人需向出卖人提供国家税务局开具红字发票需买受人出具的相关全部资料并配合出卖人完成红字发票的开具。**

2、不包含在合同约定的该商品房的总房价款（含增值税价）中的，买受人应另支付给出卖人的税费详见本补充协议附录一《税费及其他应付款项明细》。

3、合同中填写的不低于中国人民银行公布的同期贷款基准利率的利息数字，如未作具体说明，则为年息。

**第十三条 关于销售和使用承诺**

**1、双方一致同意：合同中的“遮挡或妨碍房屋正常使用的情况”是指双方在合同附件十具体约定的该商品房的不利因素情况，不包括因该商品房所在项目规划设计所造成的、公共设施、市政配套设施的安置和维护所造成的遮挡或妨碍。**

**买受人在签订合同及本补充协议之前，已清楚地知道该房屋周边所存在的所有“遮挡或妨碍房屋正常使用的情况”，能够预见到可能产生的一切后果，且在此承诺，合同签字生效后，不得因该问题在任何时间向出卖人主张任何权利。**

**2、对与该商品房相邻尚未出售的其余商品房，出卖人可根据需要作为示范单位对外开放展示。买受人自愿同意不干涉该示范单位对外开放展示活动的时间设定及正常进行。**

**3、买受人购买的该商品房与出卖人的仍未开发的发展用地相邻的，买受人在签订合同之前已充分知悉相邻的发展用地在日后的发展建设、施工过程中可能会产生影响买受人生活、居住的噪音等问题，买受人不因此追究出卖人的任何责任。**

**4、买受人知悉与其所购该商品房相邻关系的商铺（如有）可能用于经营餐饮、娱乐等服务行业，买受人对此予以同意，不持异议。**

**第十四条 关于买受人拖欠银行按揭贷款的处理**

买受人若是以银行按揭贷款方式支付房价款的，因任何原因导致出卖人须为买受人承担保证责任的，则买受人应按以下不同情况向出卖人承担责任：

1、若银行处置抵押物仍未获得足额清偿的，出卖人因承担保证责任需就不足部分向银行支付的所有款项（包括但不限于贷款本息和银行实现债权的费用）以及出卖人因此承担的所有费用，买受人应在出卖人向其发出书面还款通知之日起3日内偿还给出卖人。买受人逾期支付的，应按应付未付款的每日万分之 五 计付违约金给出卖人。

2、若银行未行使抵押物优先受偿权，出卖人因承担保证责任需将买受人欠银行的所有款项（包括但不限于贷款本息及银行实现债权的费用）代付给银行的，买受人自愿同意出卖人可选择向买受人追偿代付款项、出卖人已承担费用或解除合同。

出卖人选择向买受人追偿代付款项、出卖人已承担费用的，买受人应当自出卖人向其发出书面还款通知之日起3日内偿还给出卖人，逾期支付的，按应付未付款的每日万分之 五 计付违约金给出卖人。

出卖人选择解除合同的，**出卖人代买受人向银行支付的贷款本金部分视为买受人欠出卖人的房价款，利息、银行实现债权费用及出卖人已承担费用等视为买受人欠出卖人的债务，买受人应按该商品房总房价款的 15 %支付违约金给出卖人。**

**3、出卖人为买受人贷款承担担保责任期间，买受人所购房屋被第三方申请查封的，则无论贷款机构是否要求出卖人承担担保责任，买受人应在7日内解除该查封或通过提前还款等方式解除出卖人向贷款机构所提供的担保责任，买受人逾期解除查封或解除出卖人担保责任的，则出卖人有权单方解除本合同并收回房屋（无论是否已经交付给买受人），并有权按商品房总价款的 15 %向买受人收取违约金。**

4、出卖人因向买受人追偿款项或解除合同产生的所有费用（包括但不限于案件受理费、财产保全费、评估费用、律师费用）由买受人承担。

**第十五条 关于合同解除**

**1、除合同及本补充协议另有约定外，如因买受人原因导致合同解除的，则买受人应按照该商品房总房价款的 15 %支付违约金给出卖人。**

**2、合同因法定或约定解除的，出卖人有权从买受人已支付的所有款项中扣减买受人应承担的违约金及有关费用（包括但不限于因买受人违约导致出卖人需支付的诉讼费、律师费用、财产保全和评估等费用、注销合同登记所产生的行政费用等费用），不足扣减的，买受人应当支付给出卖人。**

**3、合同因法定或约定解除的，若买受人采用银行按揭付款方式且出卖人已实际收取银行按揭楼款的，买受人自愿同意出卖人可在该解除条件发生之日后将买受人所欠银行的款项（含利息、违约金及银行实现债权的费用等）直接代买受人偿还给银行。买受人支付给出卖人的全部房价款（包括银行按揭楼款）不足以清偿给银行的，不足部分由买受人另行清偿，如出卖人已代为偿还的，则买受人应当自出卖人向其发出书面还款通知之日起3日内偿还给出卖人，逾期支付的，按应付未付款的每日万分之 五 计付违约金给出卖人。**

**买受人与银行因借款关系所引起的一切后果，均由买受人自行承担。**

4、**合同因法定或约定解除的，如该商品房已交付给买受人，买受人必须于合同解除之日起10日内将该商品房完好交回出卖人，否则，应从逾期之日起每日按总房款万分之 三 的标准向出卖人支付违约金。**该商品房的一切附墙、附天花、附地板等固定装修不得破坏，若出卖人出售该商品房时有附带家私、电器和设备的，买受人应当完好返还给出卖人。出卖人对于买受人已投入的装修费用以及其他一切损失无需做任何补偿。

**5、合同因法定或约定解除的，买受人应在本合同解除、终止后 十 日内配合出卖人撤销合同预售备案登记、预告登记（如有）等手续，否则，应从逾期之日起每日按总房款万分之 三 的标准向出卖人支付违约金。**

6、合同因法定或约定解除的，若出卖人在买受人已支付的所有款项中扣除买受人应承担的违约金及有关费用（包括但不限于因买受人违约导致出卖人需支付的诉讼费、律师费用）后仍有剩余款项的，则出卖人在买受人配合完成腾房、撤销商品房预售备案登记、预告登记（如有）等所有手续后方能将剩余款项无息退还给买受人。

**7、合同因法定或约定解除的，如该房屋已交付（含视为交付）的，买受人应向出卖人支付房屋使用费，计费期间为该房屋交付（含视为交付）之日至买受人实际交还该房屋之日，按 200 元每日计算房屋使用费。**

8、**双方行使解除权的期限为一年（自解除权发生之日起计算），**另有约定的除外。在此期间内，解除权人放弃行使解除权的，不影响解除权人要求违约方就其违约行为承担违约责任的权利，也不影响解除权人在违约方不履行合同约定的其他义务的情况下行使解除权。

9、双方因法定或约定原因解除合同关系的，不影响本条关于结算和清理约定的效力。

**第十六条 其他约定**

**1、出卖人与买受人的权利义务及责任均以本合同、相关附件及本协议的约定为准，出卖人通过报纸、电视、广播、户外路牌、楼书、海报、宣传品及网络等媒体或其他方式发布的广告、宣传资料，或楼盘模型、售楼书或其他文字载体中的所有图片、资料数据、说明等，凡未列入本合同、附件、本补充协议之中的，对出卖人没有约束力。买受人不得援引其中任何内容或信息以解释任何事项，或据以提出任何主张或要求。双方同意：出卖人雇佣的任何人员（包括销售人员）和销售代理单位(包括销售代理单位雇佣的人员)所出具或签署的与本合同及本补充协议有关的任何文件，在未经出卖人加盖公章确认的情况下对出卖人无约束力。双方在交易过程中口头表达的意向和介绍信息，与本合同和补充协议不一致的或超出合同和补充协议约定的，不构成本合同内容。买受人确认：对于本合同及本补充协议的订立以及对于该商品房价格有重大影响的因素，买受人已充分知悉，并已全部列入合同中。**

**2、买受人确认，出卖人所修建的样板间/样板区/示范单位/示范区/概念展示间等仅作风格展示和参考之用，对出卖人没有约束力，不属于合同内容，不作为交付标准，买受人承诺不基于样板间/样板区/示范单位/示范区/概念展示间等向出卖人主张权利；有关该商品房屋的结构、空间、功能系统、装修、配置标准等以双方在本合同中约定的为准。**

**3、买受人对于所购商品房的建筑区划内及区划外的现状和规划已经充分了解，对该商品房的位置、空间、结构、朝向及外立面、阳台、空调机位等处理形式，与该商品房周边环境（如道路、交通、配套设施、邻近建筑高度等）以及由于上述情况可能导致该商品房采光、通风、噪音以及其他使用功能等的不利影响均已充分了解并表示无异议。**

**4、出卖人已就该商品房小区内部及周边的道路及规划情况向买受人进行了充分说明，另出卖人出于客观条件所限，无法也无义务告知小区周边所有信息，对于小区红线外的范围非属出卖人规划开发，出卖人对用地红线外的情况进行介绍或引用相关资料，仅供参考，具体以政府实施为准，且上述介绍或引用的情形对双方确定商品房买卖价格不构成任何影响。买受人购买该商品房后该商品房所在用地红线外的环境、规划条件以及土地利用情况发生变化，或与出卖人销售该商品房时宣传描述的情况不一致，无论任何原因引起的调整、变化和影响均与出卖人无关，出卖人无需承担任何责任。**

**5、如买受人除购买该商品房外，还购买或被赠送了本项目的车位（库）、储藏室等产品的，买受人知悉出卖人是基于买受人为该项目业主的考虑才将相应产品出售、转让或赠送给买受人，则买受人同意无论因任何原因导致合同解除或终止的，相应的车位（库）、储藏室的买卖合同、使用权转让合同、赠送协议及相关协议同时解除或终止，出卖人应在合同解除或终止后按约定将相应的车位（库）、储藏室的价款（如有）无息退还给买受人。**

**6、如买受人购买的房屋系装修房的，则买受人理解并同意：因合同履行期长，若因装饰材料、设备生产、供应、采购等原因无法采用约定的材料、设备的，出卖人有权对约定的材料、设备按实际情况在规格、价格相当的品牌（允许有合理范围的价差）中进行替换，买受人承诺不因此要求变更合同价、拒绝收楼或要求退房等，出卖人不因此承担任何责任。**

**7、如买受人购买的房屋系装修房的，则买受人理解并同意：该房屋装修使用的材料，因其生产批次、加工工艺等原因，可能呈现不同的纹理、颜色等（包含但不限于天然石材存在颜色差别、斑点或斑纹，或者木制品纹理、颜色质感差异等），买受人承诺不因此要求变更合同价、拒绝收楼或要求退房等，出卖人不因此承担任何责任。**

**第十七条 买受人声明**

买受人不可撤销的声明如下：

**1、买受人在签订《商品房买卖合同》及其附件时，已充分了解出卖人开发建设的商品房的结构型式、户型、空间尺寸、朝向、小区配套、公共设施以及规划（红线）范围外的相关配套设施、环境状况，且买受人与出卖人签订《商品房买卖合同》及其附件并确定买卖价格，并非基于出卖人的广告宣传资料，而是基于对产品本身与《商品房买卖合同》及其附件的相关约定。**

**2、买受人已充分知悉近期不断出台的房地产相关政策和规定，并经对照自身状况，确认仍具备购买该房屋之资格。如出卖人发现，买受人依法不能购买该房屋的，出卖人有权随时确认买受人根本性违约并解除本合同，买受人应承担违约责任，买受人按合同约定总房价款的 15 %向出卖人支付违约金。如买受人支付的违约金不足以弥补出卖人实际损失（包括但不限于房屋降价损失、政府税费、相关手续费、诉讼费用、律师费等）的，买受人还应赔偿实际损失与违约金的差额部分。**

**3、买受人的付款安排是在充分了解不断调整的相关贷款政策、限购限贷政策以及充分评估自身的付款能力后，经综合考虑予以确定，买受人已充分考虑并确定其有能力在无法贷款或无法足额贷款的情况下按照本补充协议约定的期限付清全部购房款，并承诺不会以无法贷款或无法足额贷款为由要求解除本合同或调整付款时限，如无法及时付款的，将严格按照本协议约定承担违约责任。**

4、买受人在购房前已慎重考虑房市存在的一切风险，并对未来房地产政策变化、市场走势有充分的认知与预判，因房地产政策变化、市场波动引起的价格波动，银行信贷政策变化，以及政府相关税费的变化，均由买受人自行承担，与出卖人无关，买受人不得因此向出卖人提出索赔、退房等任何主张。

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

6、双方在履行合同过程中如产生争议，应通过平等协商、提请政府主管部门或者消费者委员会调解、向人民法院起诉等途径解决。如出卖人通过诉讼及/或聘请律师处理与买受人的争议的，且该争议系由买受人违约及/或过错导致，出卖人因此产生的全部成本，包括但不限于诉讼费、鉴定费、审价费、律师费等，概由买受人承担，律师费标准参考项目所在地政府颁布的最新律师服务收费指导标准执行，具体金额以律师事务所开具的发票为准。

**第十八条 关于送达**

**双方确认各自通讯方式以下述约定为准，合同与本条约定不一致的，以本条约定为准。**

买受人通讯地址： ，收件人： ，邮编： ；

出卖人通讯地址：株洲市荷塘区建宁港路123号中梁建宁檀府营销中心 ，收件人： 营销负责人 ，邮编： 412000 。

双方相互送达与合同有关的文件，应以邮寄或者专差等方式送达至上述约定的通讯地址且该地址同时为人民法院诉讼及执行法律文书的送达地址。

**双方一致同意：双方应确保各自填写的通讯地址具体、准确无误，且及时履行收件义务。如一方按上述通讯地址发送文件给另一方的，另一方因拒收、查无此人、地址不详等原因未能收取的，均视为一方已经送达。**

**买受人如有变更通讯地址的应及时书面通知出卖人。因买受人未及时书面通知，导致出卖人的文件无法送达的，由此产生的后果由买受人自负。**

**第十九条 补充协议的效力**

**1、出卖人已提请买受人特别注意有关免除或限制出卖人责任、出卖人单方拥有某些权利、增加买受人责任或限制买受人权利的条款。买受人已仔细阅读合同、本补充协议及附录的条款，并在出卖人的相应说明下对各条款作全面、准确的理解。买受人确认：合同及本补充协议不存在不合理减轻或免除出卖人责任的情况，也不存在不合理加重买受人责任、排除买受人主要权利的内容。**

2、双方一致确认：对本补充协议及附录的条款含义认识一致，本补充协议约定与合同不一致的，以本补充协议的约定为准。

3、本补充协议及附录均为合同的有效组成部分，经出卖人和买受人签字（盖章）后随合同生效而生效，效力优先于合同。

4、本补充协议及附录共 13 页，一式 陆 份，均有同等法律效力。出卖人 壹 份，买受人 壹份， 银行或公积金 壹 份， 国土局 叁 份。

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】：

（签章） （签章）

签约时间： 年 月 日**附录一《税费及其它应交款项明细》**

**备注**：

1、合同及本补充协议约定的房价款均不包含上述的税、费、物业维修资金（下简称税费）。买受人委托出卖人将上述的税费代收代缴给相关收费单位。

如政府相关部门要求上述税费由买受人自行缴纳或不允许出卖人代收代缴的，则买受人应按出卖人要求的期限进行缴纳并将相关凭证交付给出卖人，否则因此引起的任何后果均由买受人自行承担，与出卖人无关。

2、上述的税费在买受人自行缴交或出卖人代缴付时如遇政府相关部门变更收费标准或增加新的收费项目或调整税费缴交时间的，买受人均应按政府相关部门的有关规定履行，否则引起的后果均由买受人自行承担，与出卖人无关。

3、若买受人对出卖人代收代缴税费有异议的，其自愿同意先向出卖人缴付税费后再自行与相关收费单位联系，买受人所提的异议与出卖人无关，出卖人也不因此承担任何责任。

**附录二**

**委托办理权属登记协议书**

**出卖人：株洲中梁房地产开发有限公司**

**买受人：**

**买受人向出卖人购买了位于 株洲市荷塘区建宁港路123号中梁建宁檀府 商品房（以下简称该商品房）。现双方就该商品房权属登记等**

**事宜达成如下条款，以兹共同遵守。**

**一、买受人自愿委托出卖人办理下列第 事宜：**

**1、申办该商品房合同的备案登记；**

**2、申办该商品房的预告登记；**

**3、申办该商品房的预抵押登记；**

**4、申办该商品房的不动产权证书；**

**5、领取该商品房的不动产权证书；**

**6、申办该商品房的不动产登记证明；**

**7、 。**

**买受人同意出卖人代为签署办理上述约定事项的任何法律文件，并于签订本协议书的同时签署委托出卖人办理上述约定代办事宜的委托书，如政府相关部门要求该委托书公证的，则买受人应于签署该委托书之日起 7 日内办妥公证；**

**如办理上述部分或全部事宜需买受人（及配偶）前往相关权属登记部门面询的，买受人（及配偶）同意在出卖人通知的时间内前往相关权属登记部门办理面询事宜，否则由此造成的按揭款项延迟发放、权属登记逾期或无法办理等不利后果均由买受人自行承担。**

**二、出卖人在下列条件全部具备之日起 720日内，将办理该商品房不动产权证书所需的全部资料送交 株洲市不动产登记中心 ，并将向买受人代收的税费代缴给相关部门：**

**1、买受人已向出卖人付清合同约定的房价款、税费及其它应付款等一切款项；**

**2、按权属登记部门的要求提供或签署办理该商品房权属证书所必须的一切文件（包括但不限于身份证、户口簿、计生证明、登记申请书）；**

**3、买受人对该商品房的质量等无异议且已接受该商品房并签署了相关收楼文件；**

**4、已完成本协议书第一条第2款约定事项。**

**三、出卖人仅负责该商品房权属登记资料的递交事宜，具体取得权属证书的时间由权属登记部门确定，与出卖人无关，出卖人对此不负任何责任。若出卖人未按本协议书第二条约定履行递交资料义务的，每逾期一日，出卖人应向买受人支付人民币 50 元违约金，但该违约金总额最高不超过合同约定总房价款的 1 %。**

**如买受人采用公积金贷款、银行按揭贷款或组合贷款方式支付房价款的，如公积金中心或银行要求将不动产权证书原件交给公积金中心或银行保管的，买受人自愿同意出卖人可直接将代为领取的不动产权证书原件交由公积金中心或银行保管，买受人自行向公积金中心或银行领取相应的不动产权证书原件。**

**四、因办理本协议书第一条约定的事项而由买受人承担的税费，买受人同意只是预付给出卖人，由出卖人代缴给有关部门。在本协议书约定的期限内的任何阶段，如遇有关部门变更收费标准或增加新的收费项目的或调整税费缴交时间的，买受人均应按政府部门的有关规定履行，否则引起的任何后果均由买受人自行承担。**

**五、本协议书约定的文件若在出卖人办理时政府部门有变更或要求增加新文件的，买受人均应按政府部门的有关规定履行，否则引起的任何后果均由买受人自行承担。**

**六、买受人自愿同意，如根据权属登记部门要求，本协议书第一条委托事宜需委托至出卖人指定员工个人的，则本协议书约定的委托事宜均对该指定员工有效。**

**七、本协议书自买卖双方签字、盖章之日起生效。**

**八、本协议书为一式 陆 份，均有同等法律效力。 出卖人 壹 份，买受人 壹 份，银行或公积金 壹 份， 国土局 叁 份。**

**出卖人： 买受人：**

**委托代理人： 委托代理人：**

**20 年 月 日**

**委托书**

本人向 株洲中梁房地产开发有限公司购买了位于株洲市荷塘区建宁港路123号中梁建宁檀府 栋 号的 的商品房（下称该商品房），现因 个人 原因，不能亲自到 办理该商品房的交易和权属登记手续，因此特委托株洲中梁房地产开发有限公司代为办理该商品房的下列第 项手续：

1、申办该商品房 ；

2、申办该商品房 ；

3、申办该商品房 ；

4、申办该商品房 ；

5、领取该商品房 ；

6、申办该商品房 ；

7、 。

本委托书有效期限自本人签署本委托书之日起至受托公司办妥上述委托事项之日止。

本人对受托公司指派的工作人员在上述代理权限和有效期内签署的一切文件，概予承认。

**委托人（签章）：**

身份证号码：

年 月 日

**贴委托人身份证复印件**

**红线内外不利因素公示**

1. **本小区红线外不利环境因素：**

1、本小区东侧、西侧、北侧市政道路政府修建时间暂未明确，后续施工过程中，对临近的住户可能存在包括但不限于噪音、灰尘、灯光等影响。

2、本小区四周规划道路环绕，建成后对临近的住户可能存在包括但不限于噪音、灯光、尾气等影响。

3、本小区东北角为政府规划市政公共绿地，政府修建时间暂未明确，后续施工过程中，对临近的住户可能存在包括但不限于噪音、灰尘、灯光等影响。

4、本小区西南角为政府规划市政公共绿地（含规划河道），政府修建时间暂未明确，后续施工过程中，对临近的住户可能存在包括但不限于噪音、灰尘、灯光、气味等影响。

5、本小区周边为规划建设用地，周边地块建设对临近的住户可能存在包括但不限于噪音、灰尘、灯光、气味等影响。

**（二）本小区红线内不利环境因素：**

1、本小区21#与22#楼之间设置有地面停车位，可能存在包括但不限于噪音、灯光、尾气、行人安全等影响。

2、本小区设置有3个地下车库出入口，分别位于1#楼与2#楼之间，5#楼与8#楼之间，22#楼与23#楼之间。可能存在包括但不限于噪音、灯光、尾气等影响。

3、本小区东北角设置有垃圾集中收集点，9#栋可能存在包括但不限于噪音、气味等影响。

4、本小区2#、4#、5#、20#楼首层局部设置架空层，可能规划儿童游乐设施或者居民休闲活动场所，可能存在包括但不限于噪音影响。

5、配套用房和设施可能产生噪音、气味等影响

本小区按照政府部门和国家现行规范的要求，设置了水泵房、变配电房、风机房、开闭所、化粪池等配套用房和设施，对临近的住户可能产生包括但不限于噪音、气味等影响。设计时已经充法考虑到这些影响，按照规范要求采用隔音、通风、防辐射等措施。

5.1、地下室所有设备机房均避免设置在住宅居室（卧室，起居室）正下方（生活水泵房设置于10#、11#楼主楼范围之外的地下一层）

6、可能影响环境秩序方面的因素

6.1、物业用房独立设置，位于2#楼与4#楼之间。

6.2、1#、2#、4#、5#、8#、13#、16#楼住宅下面设置商业，对临近的住户可能存在包括但不限于噪音、气味等影响。

6.3、本小区东南角设置有幼儿园，对临近的住户可能存在包括但不限于噪音等影响。

**客户签字：**

**日 期：**

**房屋不利因素情况承诺书**

**株洲中梁房地产开发有限公司：**

本人于 年 月 日认购了贵司开发的 中梁建宁檀府 商品房（下称“该商品房”）。经贵司告知本人已充分知悉：

1、本项目的商品房存在如下不利因素情况：

（1）所有洋房及18F高层南侧均有一个房间（活动室）紧邻电梯井，可能存在噪音影响。

（2）由于造型原因，所有楼栋基座线脚、顶部线脚，中间造型线条可能对阳台及房间采光有一定遮挡。

（3）1#9#10#16#18#19#楼16-18F层高为2.95m，与标准层高不一致。6#7#11#12#14#楼9F（跃层）层高为2.8m，与标准层不一致。17#楼11F层高为2.8m，与标准层不一致。2#4#5#楼7-9F层高为2.95m，与标准层不一致。

（4）13#楼一层紧邻商业户型，一层阳台正前方5.5米左右有商业实体局部遮挡，对采光可能有一定遮挡。其余沿街楼栋，因商业顶部造型，可能对视线有一定干扰，且可能会产生光污染和声音干扰。

2、本人认可：以上信息系贵司根据项目现状、政府规划文件等搜集而来，仅对现状进行描述，且贵司不可能对所有因素详尽描述。若因城市发展、建设、规划等原因或因规划、设计调整而发生变化的，则以政府批准的规划和设计方案及交付时现状为准。

3、贵司在制定销售价格时，已充分考虑了以上因素对房屋可能造成的不利影响，本人对此予以认可。

**本人充分知悉上述情况，经慎重决策后仍自愿选择购买该商品房，并承诺不以不知晓上述情况为由主张权益或要求贵司承担责任（包括但不限于拒绝收楼、索赔）。**

**特此承诺！**

**签字：**

**身份证：**

**日期：**

**关于教育设施信息不确定性告知书**

**尊敬的 ：**

**为充分保障您对本项目配套的幼儿园、小学、中学等教育设施（下称“教育设施”）的知情权，我司现将相关教育设施信息特别函告如下，请您在购买我司开发的中梁建宁檀府项目（下称“本项目”）前先仔细阅读如下信息：**

一、本项目配套的周边教育配套设施，并非我司负责运营管理，而是由政府教育部门管理或由其他教育机构负责运营管理。

二、关于教育设施运营、管理的相关事宜（包括但不限于办学性质、办学主体、开学时间、师资配套、入学方式、入学条件、收费标准、办学质量等信息），应以政府教育部门或其他教育机构公开的信息为准，我司对上述信息不做任何承诺。

三、我司在销售过程或宣传中所提供的与教育设施有关的信息，旨在提供信息供您参考，但并非我司对教育设施信息的具体承诺和保证。**教育设施可能会因规划调整、政策变化、合同履约等原因而发生变化，请您慎重作出购房决策，并注意关注政府教育部门或其他教育机构对相关信息的持续更新。**

**告知人：株洲中梁房地产开发有限公司**

**年 月 日**

**本人对《关于教育设施信息不确定性告知书》内容已充分知悉，经慎重决策后仍自愿选择购买本项目商品房，并承诺不以不知晓上述情况为由主张权益或要求贵司承担责任（包括但不限于拒绝收楼、索赔）。**

**签字：**

**身份证：**

**日期：**

**示范单位与实际交付标准差异确认书**

尊敬的 ：

鉴于您已成功购买我司开发的 中梁建宁檀府 商品房（下称“该商品房”）且该商品房的户型我司已设置了该户型的示范单位（下称“该示范单位”）供参观。**现提请您注意：该示范单位及我司设置的其他示范单位均仅供感受装饰与家具摆设的整体效果之用，而非我司对该商品房平面布局及实际交付标准的具体承诺，该商品房的平面布局及实际交付标准应以签署的《商品房买卖合同》约定为准。**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **部位** | **差异描述** | **示范单位图示** |
| 1 | 主卧 | 主卧将原衣帽间改成梳妆台，原卧室与衣帽间通道用玻璃衣柜隔断。 |  |
| 2 | 北侧次卧 | 书房与设备平台相连通；设备平台角落有下水管道经过，样板房未体现。 |  |
| 3 | 厨房 | 实际交付厨房角落一边有烟道，一边有排水立管，样板房未体现；窗户外有一设备平台未体现 |  |
| 4 | 阳台 | 样板间阳台左右两边有立柱，但实际交付时没有立柱；样板房阳台护栏为直接落地，但实际交付时有10CM反坎；阳台实际交付时角落有洗衣机地漏。 |  |
| 5 |  | 样板房门外有独立空间，实际交付时无独立空间。 |  |

为便于了解该商品房实际交付标准与该示范单位间的差异，现将相关重大差异告知并确认如下**：**

**我司仅对上述重大差异进行告知（且由于贵我双方理解差异，可能存在部分差异未告知的情形），故我司未对所有差异作详尽陈述或穷尽列举。若本确认书所述内容与《商品房买卖合同》不一致的或本确认书未陈述的，则相关事宜均应当以双方签署的《商品房买卖合同》的约定为准。**

**告知人：株洲中梁房地产开发有限公司**

**年 月 日**

**本人对贵司所陈述的上述内容已充分知悉并无异议，并承诺不因该商品房的实际交付标准与该示范单位以及贵司设置的其他户型的示范单位有差异或存在本确认书未列明的其他非重大差异事项而向贵司主张任何权益或要求贵司承担责任（包括但不限于拒绝收楼、索赔）。**

**业主签字：**

**身份证：**

**日期：**

**示范单位与实际交付标准差异确认书**

尊敬的 ：

鉴于您已成功购买我司开发的 中梁建宁檀府 商品房（下称“该商品房”）且该商品房的户型我司已设置了该户型的示范单位（下称“该示范单位”）供参观。**现提请您注意：该示范单位及我司设置的其他示范单位均仅供感受装饰与家具摆设的整体效果之用，而非我司对该商品房平面布局及实际交付标准的具体承诺，该商品房的平面布局及实际交付标准应以签署的《商品房买卖合同》约定为准。**

为便于了解该商品房实际交付标准与该示范单位间的差异，现将相关重大差异告知并确认如下**：**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **部位** | **差异描述** | **示范单位图示** |
| 1 | 北侧书房 | 样板房连通阳台扩大书房的面积；交付时有隔断；样板房为玻璃窗，交付是为围栏。 |  |
| 2 | 南面阳台 | 现样板房阳台栏杆后为墙体，实际交付时无。 |  |
| 3 | 南侧次主卧 | 样板房将储物间空间融合成了衣帽间，实际交付时此两个部位为独立空间。 |  |

**我司仅对上述重大差异进行告知（且由于贵我双方理解差异，可能存在部分差异未告知的情形），故我司未对所有差异作详尽陈述或穷尽列举。若本确认书所述内容与《商品房买卖合同》不一致的或本确认书未陈述的，则相关事宜均应当以双方签署的《商品房买卖合同》的约定为准。**

**告知人：株洲中梁房地产开发有限公司**

**年 月 日**

**本人对贵司所陈述的上述内容已充分知悉并无异议，并承诺不因该商品房的实际交付标准与该示范单位以及贵司设置的其他户型的示范单位有差异或存在本确认书未列明的其他非重大差异事项而向贵司主张任何权益或要求贵司承担责任（包括但不限于拒绝收楼、索赔）。**

**业主签字：**

**身份证：**

**日期：**

**协议书**

**甲方： 株洲中梁房地产开发有限公司**

**乙方： 身份证号：**

甲乙双方在自愿、平等的基础上，就房屋买卖中有关土地抵押的事宜经友好协商达成一致，签订本协议书。

1. 乙方向甲方购买了位于 株洲市荷塘区建宁港路123号中梁建宁檀府 栋 号 的商品房（下称“该商品房”）。该商品房所在地块的土地使用权，因项目开发建设需要，设立了以湖南三湘银行股份有限公司 为抵押权人的开发贷款抵押。因甲方出售该商品房给乙方时，该开发贷款抵押的抵押期限仍未届满，故甲方特充分遵照法律的规定和要求，提前经抵押权人书面同意对外销售，并将前述抵押情况对乙方进行了告知。乙方确认在对上述情况已明确知悉的前提下自愿购买该商品房。

二、上述在该商品房所在地块设立的土地使用权抵押，甲方承诺于该商品房交付使用之前涂销，如没有按时涂销给乙方造成损失的，甲方向乙方承担损失赔偿责任。

三、本协议书经甲盖章且乙方签字之日起生效。本协议书一式 贰 份，甲方执 壹 份、乙方执 壹 份，每份具有同等法律效力。

甲方（盖章） 乙方：

签约时间：

签约地点：