**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2087年07月27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 3\_米，有 /个阳台，其中 /个阳台为封闭式， / 个阳台为非封闭式。阳台是否封闭以规划设计文件为准。

**第四条** **抵押情况**

　　与该商品房有关的抵押情况为【抵押】【未抵押】。

　　抵押类型：×，抵押人：×，

　　抵押权人：×，抵押登记机构：×，

　　抵押登记日期：×，债务履行期限：×。

　　抵押权人同意该商品房转让的证明及关于抵押的相关约定见附件三。

**第五条** **房屋权利状况承诺**

　　1.出卖人对该商品房享有合法权利；

　　2.该商品房没有出售给除本合同买受人以外的其他人；

　　3.该商品房没有司法查封或其他限制转让的情况；

　　4.×；

　　5.×。

　　如该商品房权利状况与上述情况不符，导致不能完成本合同登记备案或国有建设用地使用权及房屋所有权转移登记的，买受人有权解除合同。买受人解除合同的，应当书面通知出卖人。出卖人应当自解除合同通知送达之日起15日内退还买受人已付全部房款(含已付贷款部分)，并自买受人付款之日起，按照年利率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15日之内，买受人按日计算向出卖人支付逾期应付款万分之一的违约金。

　　(2)逾期超过15日 (该期限应当与本条第(1)项中的期限相同)后，出卖人有权解除合同。出卖人解除合同的，应当书面通知买受人。买受人应当自解除合同通知送达之日起7日内按照累计应付款的10%向出卖人支付违约金，同时，出卖人退还买受人已付全部房款(含已付贷款部分)。

出卖人不解除合同的，买受人按日计算向出卖人支付逾期应付款万分之三(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，燃气的保证供应由燃气公司负责；

　4、电话通信、 有线电视、 宽带网络：交付时线路敷设到户。

　　以上第1、2项由出卖人负责办理开通手续并承担相关费用；第3、4项需要买受人自行办理开通手续。

（三）商品房公共服务及其他配套设施（规划的车位、车库、物业服务用房、医疗卫生机构、幼儿园、学校等以建设工程规划许可为准）已经取得株洲市联合验收合格证明文件。关于本项目内相关设施设备的具体约定见附件五。

**第十条 交付时间和手续**

　　(一)出卖人应当在 年 月 日前向买受人交付该商品房【及不动产权证书】（如买卖双方选择了第九条商品房交付条件第3项作为交房条件的，此处【】为必选）。

　　(二)该商品房达到第九条约定的第1项和第2项交付条件后，出卖人应当在交付日期届满前10日(不少于15日)将查验房屋的时间、办理交付手续的时间地点以及应当携带的证件材料的通知书面送达买受人。买受人未收到交付通知书的，以本合同约定的交付日期届满之日为办理交付手续的时间，以该商品房所在地为办理交付手续的地点。【买受人查验商品房无异议后，应在约定交房日10个工作日前，将契税完税证明、维修资金缴纳凭证以及其他个人办证资料提交给出卖人】（如买卖双方选择了第九条商品房交付条件第3项作为交房条件的，此处【】为必选）。

交付该商品房时，出卖人应当出示满足第九条约定的证明文件。出卖人不出示证明文件或者出示的证明文件不齐全，不能满足第九条约定条件的，买受人有权拒绝接

收，由此产生的逾期交付责任由出卖人承担，并按照第十一条处理；因买受人的原因导致该商品房不能按期交付的，按照第十一条处理。

　　(三)查验房屋

1、 买受人有权对该商品房进行查验，出卖人不得以缴纳相关税费或者签署物业管理文件作为买受人查验和办理交付手续的前提条件（买受人应按政策规定交存首期房屋专项维修资金除外）。

2、买受人查验的该商品房存在下列除地基基础和主体结构外的其他质量问题的，由出卖人按照有关工程和产品质量规范、标准自查验次日起15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.出卖人按已收价款的万分之一/日计算，向买受人支付延迟期间的违约金。

**第五章 面积差异和层高差异的处理方式**

**第十二条 面积差异处理**

　　该商品房达到第九条约定的第1项和第2项交付条件后，出卖人应当向买受人出示房屋测绘报告，并向买受人提供该商品房的面积实测数据(以下简称实测面积)。实测面积与第三条载明的预测面积存在差异的，双方同意按照第4种方式处理。

　　1、根据第六条按照套内建筑面积计价的约定，双方同意按照下列原则处理：

　　(1)套内建筑面积误差比绝对值在3%以内(含3%)的，据实结算房价款；

　　(2)套内建筑面积误差比绝对值超出3%时，买受人有权解除合同。

买受人解除合同的，应当书面通知出卖人。出卖人应当自解除合同通知送达之日起15日内退还买受人已付全部房款(含已付贷款部分)，并自买受人付款之日起，按

照×%(不低于中国人民银行公布的同期贷款基准利率)计算给付利息。

　　买受人选择不解除合同的，实测套内建筑面积大于预测套内建筑面积时，套内建筑面积误差比在3%以内(含3%)部分的房价款由买受人补足；超出3% 部分的房价款由出卖人承担，产权归买受人所有。实测套内建筑面积小于预测套内建筑面积时，套内建筑面积误差比绝对值在3%以内(含3%)部分的房价款由出卖人返还买受人；绝对值超出3%部分的房价款由出卖人双倍返还买受人。

套内建筑面积误差比=（实测套内建筑面积-预测套内建筑面积）除以预测套内建筑面积×100%

　　2、根据第六条按照建筑面积计价的约定，双方同意按照下列原则处理：

　　(1)建筑面积、套内建筑面积误差比绝对值均在3%以内(含3%)的，根据实测建筑面积结算房价款；

　　(2)建筑面积、套内建筑面积误差比绝对值其中有一项超出3%时，买受人有权解除合同。

买受人解除合同的，应当书面通知出卖人。出卖人应当自解除合同通知送达之日起15日内退还买受人已付全部房款(含已付贷款部分)，并自买受人付款之日起，按

照×%(不低于中国人民银行公布的同期贷款基准利率)计算给付利息。

买受人选择不解除合同的，实测建筑面积大于预测建筑面积时，建筑面积误差比在3%以内(含3%)部分的房价款由买受人补足，超出3%部分的房价款由出卖人承担，产权归买受人所有。实测建筑面积小于预测建筑面积时，建筑面积误差比绝对值在3%以内(含3%)部分的房价款由出卖人返还买受人；绝对值超出3%部分的房价款由出卖人双倍返还买受人。

　　建筑面积误差比= (实测建筑面积-预测建筑面积)除以预测建筑面积 ×100%

　　(3)因设计变更造成面积差异，双方不解除合同的，应当签署补充协议。

3、根据第六条按照套计价的，出卖人承诺在房屋平面图中标明详细尺寸，并约定误差范围。该商品房交付时，套型与设计图纸不一致或者相关尺寸超出约定的误差范围，双方约定如下：

×。

4.双方自行约定：

按照实测面积多退少补。

**第十三条 房屋层高差异处理**

该商品房层高为3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10.00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0%向买受人支付违约金。买受人不解除合同的，有权要求出卖人赔偿由此造成的损失，双方约定如下：向买受人支付已付房款0.1%的违约金。

**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0%向买受人支付违约金。买受人不解除合同的，有权要求出卖人赔偿由此造成的损失，双方约定如下：向买受人支付已付房款的0.1%的违约金。

**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，由出卖人维修至合格。

　　(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，该整改时间，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、×。

　　(三)在保修期内，买受人要求维修的书面通知送达出卖人15日内，出卖人既不履行保修义务也不提出书面异议的，买受人可以自行或委托他人进行维修，维修费用及维修期间造成的其他损失由出卖人承担。

**第十八条 质量担保**

　　出卖人不按照第十六条、第十七条约定承担相关责任的，由承建商承担连带责任。

　　关于质量担保的证明见附件八。

**第八章 合同网签、登记备案与不动产登记**

**第十九条 预售合同网签与登记备案**

　　(一)出卖人应当自本合同网上签订之日起3日内将网签电子数据提交至商品房预售合同登记备案，并将本合同登记备案情况告知买受人。

(二)有关预售合同网签与登记备案的其他约定如下：

×。

**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、双方协商解决。

　　(三)因买受人的原因未能在约定期限内完成该商品房的分户不动产权证的，出卖人不承担责任。

**第九章 前期物业管理**

**第二十一条 前期物业管理**

　　(一)出卖人依法选聘的前期物业服务企业为广东碧桂园物业服务股份有限公司。

　　(二)物业服务期间，物业收费计费方式为【包干制】【酬金制】【×】。物业服务费为住宅2.1元/月㎡、商铺3.5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 100 %交纳。

3、物业服务费按月计收，经双方约定可以预收，但最长预收期限不得超过12个月。

　　(三)买受人已详细阅读前期物业服务合同和临时管理规约，同意由出卖人依法选聘的物业服务企业实施前期物业管理，遵守临时管理规约。业主委员会成立后，由业主大会决定选聘或续聘物业服务企业。

　　该商品房前期物业服务合同、临时管理规约见附件九。

**第十章 其他事项**

**第二十二条 建筑物区分所有权**

　　(一)买受人对其建筑物专有部分享有占有、使用、收益和处分的权利。

　　(二)以下部位归业主共有：

　　1、建筑物的基础、承重结构、外墙、屋顶等基本结构部分，通道、楼梯、大堂等公共通行部分，消防、公共照明等附属设施、设备，避难层、设备层或者设备间等结构部分；

　　2、该商品房所在建筑区划内的道路(属于城镇公共道路的除外)、绿地(属于城镇公共绿地或者明示属于个人的除外)、占用业主共有的道路或者其他场地用于停放汽车的车位、物业服务用房；

　 3、物业服务用房归物业管理公司无偿使用。

　　(三)双方对其他配套设施约定如下：

　　1、规划的车位、车库：归开发商所有；

　　2、会所：×；

　 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3日内书面通知对方。变更的一方未履行通知义务导致送达不能的，应承担相应的法律责任。

**第二十六条 买受人信息保护**

　　出卖人对买受人信息负有保密义务。非因法律、法规规定或国家安全机关、公安机关、检察机关、审判机关、纪检监察部门执行公务的需要，未经买受人书面同意，出卖人及其销售人员和相关工作人员不得对外披露买受人信息，或将买受人信息用于履行本合同之外的其他用途。

**第二十七条 争议解决方式**

　　本合同在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决，也可通过消费者协会等相关机构调解;或按照下列第2种方式解决：

　　1、提交株洲仲裁委员会仲裁。

　　2、依法向房屋所在地人民法院起诉。

**第二十八条 补充协议**

　　对本合同中未约定或约定不明的内容，双方可根据具体情况签订书面补充协议(补充协议见附件十一)。

本合同条款中已有约定，就同一内容增加补充协议另行约定的，仍以本合同为准。

补充协议中含有不合理的减轻或免除本合同中约定应当由出卖人承担的责任，或

不合理的加重买受人责任、排除买受人主要权利内容的，仍以本合同为准。

**第二十九条 合同生效**

　　本合同自双方签字或盖章之日起生效。本合同的解除应当采用书面形式。

本合同及附件共43页，一式伍份，其中出卖人贰份，买受人壹份，【株洲市不动产登记中心】壹份，【株洲市住房公积金中心/银行】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】：

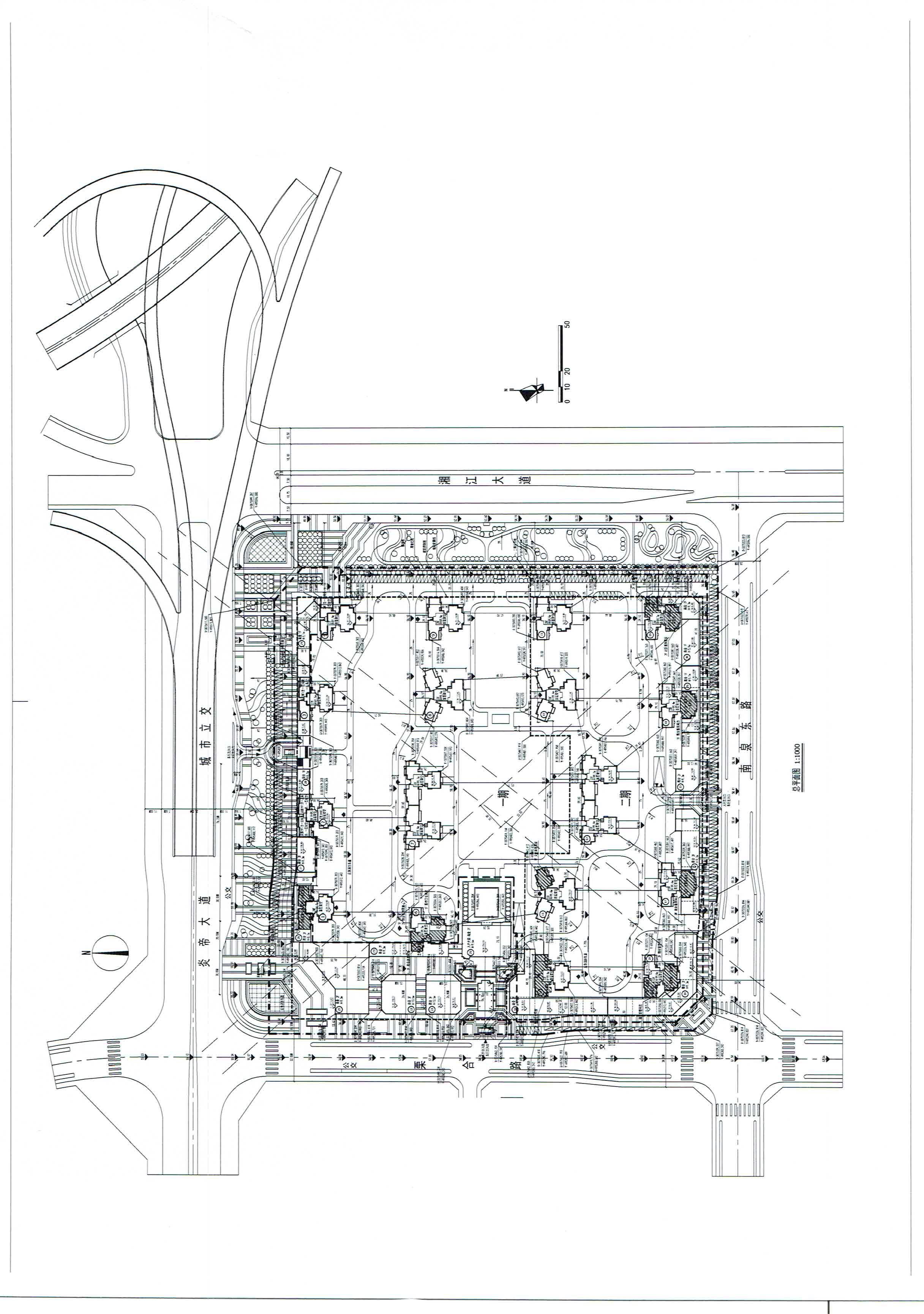
【法定代理人】：

　　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)**

**1、纳入该商品房分摊的共用部位的名称、面积和所在位置**

**纳入该商品房分摊的共用部位的名称有电梯井、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。  
2、未纳入该商品房分摊的共用部位的名称、所在位置**

**物业、社区用房等未纳入该幢商品房分摊。地下室、地下车位未纳入该幢商品房分摊。最终以房产局实测报告数据为准。**

**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**

关于买受人向商业银行申请“住房抵押贷款”的补充规定：

1、 买受人确认在选择按揭贷款方式时，已经对下述事项有充分的了解和认识，并愿意承担其中的风险：相关贷款银行的房贷政策与方式；自身贷款资信条件与还款能力；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。

（1）买受人选择按揭付款方式的应在签定本合同及本补充条款之日起七个工作日内向出卖人提交申请个人商业贷款所需的全部资料并交清所需缴纳的相关费用（根据银行的按揭贷款规定执行），在与出卖人约定办理面签手续之日按时到达指定地点完成面签，办理完毕全部贷款手续。如未能在前述时间办理导致贷款在签订本合同后30天内未发放至出卖人账户的，视为买受人逾期付款（包括乙方资信不符合银行规定以及政府相关政策调整后乙方需按政策调整后规定缴纳的款项），买受人须承担逾期付款违约责任。

（2）如买受人申请的是银行按揭贷款，则买受人应保证出卖人在本合同签订后 30日内收到全部剩余房款；买受人逾期支付的（包括乙方资信不符合银行规定以及政府相关政策调整后乙方需按政策调整后规定缴纳的款项），则买受人须承担逾期付款违约责任。

（3）如由于下列原因造成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银行不批准买受人贷款等原因致使出卖人无法在上述约定的期限内收到买受人剩余房款的，其差额部分买受人应自收到出卖人书面及其它形式通知之日起 15日内向出卖人补足：

a. 因买受人资信原因或银行政策调整，致使买受人申请到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；

b. 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；

c. 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。

上述房款差额部分买受人逾期补足的，每逾期一日，买受人应按全部剩余房款的万分之 一 向出卖人支付违约金。若买受人自收到出卖人书面及其它形式通知之日起15日内未补足或不同意补足上述房款的差额部分，出卖人有权单方面解除本合同，收回买受人购买的房产，同时买受人应按总房价款的10%向出卖人支付违约金，出卖人有权从买受人已经支付的购房款中直接扣除上述违约金及已发生的相关费用（包括但不限于代收并已向有关部门缴付的税费、合同注销费、律师费及诉讼费等）。在本合同登记备案注销手续生效后60日内，出卖人将买受人已付购房款余额（包括代收但尚未向有关部门缴付的税费）扣除应扣款项后不计利息退还买受人。

2、买受人不履行还款义务的处理方式：

（1）**买受人承诺：**因买受人不履行向银行按揭贷款的还款义务而导致出卖人承担连带责任代买受人向银行清偿买受人应支付的按揭贷款及罚息的，买受人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为准）后7日内偿还出卖人代为清偿的贷款及罚息等全部款项，并应支付给出卖人违约金，违约金为出卖人代为清偿的款项金额的15%。如出卖人通知发出后（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为准）30日内买受人仍未向出卖人支付由出卖人代为清偿的贷款、罚息及相应的违约金的，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，买受人最终按房屋总价款的 10％向出卖人支付违约金。上述违约金可由出卖人在买受人已交纳的房款中直接扣除；在买受人履行完终止本合同的所有手续（包括与银行解除按揭手续、注销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，出卖人在七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。

（2）如因买受人不履行还款义务，而导致银行（或公积金中心）提前解除其抵押贷款合同而使出卖人承担连带责任代买受人偿还买受人所欠全部贷款余额的，买受人应于出卖人通知买受人后五个工作日内偿还出卖人代为清偿的全部贷款款项及罚息，并应支付给出卖人房屋总价款10%的违约金，否则出卖人有权解除本合同及本补充条款。

（3）如因买受人逾期偿还贷款等违约行为而导致出卖人承担连带责任的，出卖人行使解除房屋买卖合同权利，买受人应于出卖人书面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，将该商品房完好交回出卖人，该商品房的一切附墙、附天花板、附地板等固定装修归出卖人所有，如有任何损坏，买受人负责修复或承担修复费用，且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%的年折旧率计算），房屋如有损毁，买受人还应另行给予赔偿。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。

**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

在建筑物的屋顶、立面上设置了泛光、带状光源等景观照明；地下室设有配电房、水泵房、车库采光井、垃圾收集站（点）等。但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任何异议。

1. 其他约定

**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：外墙漆 。

　　2、室内公共部位：

(1)入户大堂：

地面 地砖 ；墙面 墙砖 ；顶棚 吊顶 ；

(2)电梯前室：

地面 地砖 ；墙面 墙砖 ；顶棚 白色涂料 ；

(3)公共走道：

地面 地砖 ；墙面 白色涂料 ；顶棚 白色涂料 ；

(4)楼梯间：

地面 水泥地面 ；墙面 白色涂料 ；顶棚 白色涂料 ；

　　3、起居室：

地面 混凝原浆楼面,其余业主自理 ；内墙原混凝土面刮浆/砂浆抹面拉毛，有保温墙体范围面层为抗裂砂浆；顶棚原混凝土面刮浆。

4、厨房：

地面 混凝土楼面 ；墙面原混凝土面刮浆/砂浆抹面拉毛，有保温墙体范围面层为抗裂砂浆；顶棚原混凝土面 。

厨具：无

　　5、卫生间：

地面仅做防水层，不回填 ；墙面原混凝土面刮浆/砂浆抹面拉毛，有保温墙体范围面层为抗裂砂浆 ；顶棚原混凝土面 。

卫生器具无 。

6、阳台：【塑钢封闭】【铝合金封闭】【断桥铝合金封闭】 【不封闭】【 】；阳台封闭与否，详见户型图 。

　　7、电梯：

　　(1)品牌： 上海三菱或同档次品牌电梯 ；

　　(2)型号：两台均到负一层 。

8、管道：供水为一户一表，PVC排水落水管，PPR给水管 。

9、窗户：铝合金窗，中空玻璃窗 。

　　10、入户门：品牌钢质门。内门（含阳台门）仅留门洞，无门框与门扇，由业主自理。

供电：接至各房间。

屋面：防水卷材加钢筋砼刚性防水。

　　 电话、网络：接至户内多媒体箱，开通费用由用户负责。

有线电视：接至户内客厅，开通费用由用户负责。

燃气：管道天然气入户，开通费用由用户负责。

信报箱：每户一格。保温：采用外墙内保温。

智能家居：全数字智能家居可视对讲触控屏（其他智能化的功能的增配由用户负责）。

**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)；管道堵塞2个月。

　　5、装修工程：

保修期限为：2年(不得低于2年)；×。

　　6、×；

　　7、×；

　　8、×。

(二)其他约定。

**附件八 关于质量担保的证明**



**附件九 关于前期物业管理的约定**

1、前期物业服务合同

2、本物业的电梯、公共照明、消防、安防、发电机等共用设施设备（二次供水加压电费除外）运行费用和按质监部门规定对共用设施设备进行检测的费用及因提供物业服务内容所产生的公共水电费用和公共水电损耗费用，均含入物业服务费支出。二次供水加压电费物业公司单独列账，由相应设计配置使用的业主或物业使用人按其实际用水量分摊。若当地相关行政主管部门对小区共用部位、共用设施设备水电费的分摊有相关法律、法规规定的，本物业公共水电费的分摊按相关法律、法规的规定执行。

3、临时管理规约

本人为株洲市天元区炎帝大道金轮津桥华府 栋 号（以下称该物业的买受人），为维护物业管理区域全体业主的共同利益，本人声明如下：

1. 确认已详细阅读株洲金轮津桥华府《临时管理规约》以及《前期物业服务协议》 ；
2. 同意遵守并倡导其他业主及物业使用人遵守株洲金轮津桥华府《临时管理规约》 ；

并同意按照《前期物业服务协议》约定的物业服务费标准按时缴费；

三、本人同意承担违反该《临时管理规约》的相应责任，并同意对该物业的使用人违反该《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物业继受人签署新承诺书并送交开发公司或物业服务公司，开发公司或物业服务公司收到物业继受人签署的承诺书前，本承诺书继续有效，受让人所产生的法律责任由本人承担。

本人：

日期：

**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**

**《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的“金轮津桥华府” 栋 号（下简称“该房屋”），并协商一致达成本补充条款，本补充条款作为“金轮津桥华府”《商品房买卖合同（预售）》（下称“本合同”）的补充条款。本合同签订前，出卖人已向买受人明示了“金轮津桥华府”整体规划方案、二期规划设计方案（包括总平面图及效果图、各建筑单体平面图及户型图等）《商品房预售许可证》，告知买受人在商品房买卖过程中所享有的各项权利和义务，并向买受人对本合同及本补充条款作出了明确解释，双方对各条款的意思表示理解一致。买受人已详细阅读和理解出卖人在销售现场公示的“金轮津桥华府”整体规划方案、二期规划设计方案及《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、买受人确认本合同中所填写的买受人的通讯地址、电话均为正确、有效的，在本合同履行期内，如买受人的通讯地址、电话发生变更的，买受人有义务以挂号快递等书面方式通知出卖人，否则，由此而引起的商品房合同内容项下的通知无法及时送达的责任均归于买受人，由买受人承担由此而造成的所有损失。

4、本合同及本补充条款中的需通知的事项可以电话、短信、挂号信、特快专递等方式送达，签收之日或甲方将文书按乙方确定的通信地址（不管是否退回）信封上注明的邮戳日期后第三天，即视为已送达。

5、双方同意使用本合同通知与送达条款规定的方式送达与诉讼或强制执行法院裁决有关的传票、通知或其他文件。本合同通知与送达条款中的任何规定均不应影响一方以法律允许的其他方式送达上述传票、通知或其他文件的权利。

二、房屋质量等事宜

1、金轮津桥华府二期采用外墙内保温技术，由于其特殊性能，买受人在涉及内墙保温的墙面范围内打孔、装饰或挂画时，应仔细阅读使用说明书，同时应联系物业公司协助并选用不短于8cm的钉子，否则引起的后果及责任由买受人承担。

2、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、出租等方式处置地上、地下车库（位）。

3、在相邻房屋发生渗漏等质量问题时，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法律纠纷的责任由买受人承担。

4、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入场维修等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。

5、就质量争议的解决，补充约定如下：买受人的质量异议，应以书面形式，并亲笔签名。出卖人提议检测而买受人不同意或不积极配合检测的，视为买受人认同出卖人主张。

6、除主体结构不合格外，其他工程质量如粉刷、墙地面等局部维修，出卖人在第十条约定的时间整改修复，该整改时间，买受人不要求出卖人承担逾期交房责任。

7、买受人同意房屋正常维修不属于房屋质量问题，不影响房屋正常交付。买受人所购买的房屋除结构出现重大问题外的所有维修均不属于房屋质量问题，买受人承诺不会以延期交付为理由向出卖人索赔。

8、除规划部门硬性要求封闭的阳台外，其余所有阳台均不封闭。买受人对上述情况完全了解并认可，不得对此提出异议。

三、房产交付相关事宜

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约定的全部房款及其他款项。

(2)出卖人在房屋达到本合同第九条所约定的交付条件后书面或在株洲市级报纸登报通知买受人按时前来交接房屋。

(3)房屋交付的标志如下：买受人签收《住宅质量保证书》、《住宅使用说明书》；买受人逾期签收的，视同该房屋已交付。

（4）《商品房买卖合同（预售）》及本补充协议中条款中所指“交付”均指买受人签收《住宅质量保证书》、《住宅使用说明书》或视同实际交付。

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

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

4、超过通知办理交房手续时间的最后期限买受人未办理收房手续的，则通知办理交房手续期限截止日即为房屋交接日，视为买受人验收合格，房屋风险自此由买受人承担，买受人亦自此开始支付物业管理费等一切费用。

5、如买受人未能按时办理完毕合同备案、贷款手续，或买受人未付清房款、贷款房款、相关税费、物业维修基金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，出卖人并不承担由此造成延期交房的违约责任。同时，延期交房期间房屋风险由买受人承担，且买受人须支付延期交房期间的物业管理费等一切费用。

6、出卖人在交付房屋时须达到本合同第九条约定的房屋交付条件，如遇该商品房存在属工程保修范围的质量问题，买受人有权要求修补，由出卖人按实情负责督促相关施工单位进行修补、保修或给予合理解决，但买受人不得以此拒绝收房和缴纳物业管理费等一切费用。该商品房各部分的保修期按《住宅质量保证书》、《住宅使用说明书》中的规定执行，保修期自该商品房竣工验收合格之日起计算。如该商品房及相关设备经买受人装修更改或使用不当造成损坏，则出卖人不再承担保修责任。如因自然灾害等不可抗力的因素，其所造成的损坏均不在保修范围之内。如双方就房屋质量问题发生争议，以株洲市建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。

7、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。

8、买受人同意，若发生下列情况之一的，出卖人有权相应顺延交付房屋的期限和办理交接手续，在此情况下出卖人不构成逾期交房责任：

1）买受人未能付清本合同项下的全部价款；

2）因不可抗力或出现下列原因之一的情况下，出卖人可以延期交付该房屋，但出卖人应在事发后30日内书面告知买受人：

Ａ、城市基础设施和市政重大工程的原因造成该房屋的建造施工不得不停止或延缓的；

Ｂ、本合同签定后，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（包括但不限于国家或本市新颁法律、行政法规、规章和规范性文件，或对原有法律、行政法规、规章和规范性文件进行调整，以及有关政府部门实施的其他管制、征用或规划变更等政府行为等）；

Ｃ、发生如“非典”等重大公共传染性疫情。

9、本合同项下的房产属分期开发建设的，出卖人对小区内公建等设施的配套承诺是指整个全部建成完全交付使用时所应达到的，不是分期交付时须达到的配置标准。

10、甲、乙双方同意，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。

四、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），否则出卖人有权要求买受人限期予以恢复并承担相应的费用。

3、乙方在购房前已知悉并接受---如该住宅存在与其他商铺屋面或平台相联情况的，该相联屋面或平台不为该住宅所有，乙方也不具有该屋面的使用权。如果乙方不听劝阻，违章使用，由此造成的一切后果（如侵犯他人财产权、高空抛物至伤亡、造成屋面渗漏后需负责修复、违规搭建拆除与行政处罚等等）由乙方自行负责。

4、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使用和经营权，收益由出卖人享有，买受人不得于外立面设置任何装饰物和发布物。

5、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。

6、出卖人有权在小区广场、空地等区域设置、投资形象招牌、广告、其他发布物及组织相关活动并享有收益。

五、特别提示：

**本小区周边不利的环境因素**

**为帮助客户慎重选购房屋，现提示购房人在签署法律文件前特别注意以下事项：**

**1、可能产生噪声的因素**

1. 项目东侧为湘江大道，南侧为南泉东路，西侧为栗合路，北侧为炎帝大道，均为行车道，可能对相邻的楼栋有噪音、气味、灯光等影响。

（2）项目西侧规划有小学，建设中以及使用中可能对邻近楼栋有噪音影响。

**2、可能产生恶臭、异昧、烟尘的因素**

周边地块未来建筑对本项目住宅环境的影响暂不能确定，不排除将来周边的建筑施工、建筑形态对本期项目造成的噪音、粉尘等影响，建成后可能会对相临楼栋的采光、通风、视线产生影响。

项目道路修建时及通车后可能有噪音、灰尘的影响，且随着时间推移和项目周边道路交通规划、车流量的变迁，环境噪声可能会产生改变。

**3、将来可能出现的不利因素**

本项目周边大多数地块暂未出售或动工，故周边建筑对本项目住宅环境的影响暂不能确定，不排除将来周边的建筑施工、建筑业态对本项目造成不利影响。

本项目周边的市政交通道路、交通站点，存在后期政府规划调整的可能性，本公司对此不做承诺。

本公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。以上信息由本公司根据项目周边现状、政府规划文件等搜集而来，仅对现状进行描述。项目周边可能会因城市发展、建设等各种原因发生变化，非本公司所能控制，因此本公司列出以上信息不意味着本公司对此做出了任何承诺或保证。上述信息发生变化时，本公司不再另行通知或公示。

受条件所限和不同主体之间的认知差异，本公司未必能对所有不利因素一一提示，敬请您在选择购买房屋前，亲临现场，对周边环境仔细考察后再做购买决策。

**本期建设范围内可能对业主生活产生不利影响的环境因素**

**为帮助客户慎重选购房屋，现提示购房人在签署法律文件前特别注意以下事项：**

**1、分期开发**

本项目分两期开发，一期工程(1#、2#、3#、5#、6#、7#、8#、9#共8栋高层，20#、21#、22#、25#栋为独立商业， 1#、2#、3#、5#、6#栋住宅底部含商业使用功能)、二期工程(10#、11#、12#、13#、15#、16#、17#、18#、19#共9栋高层，10#、16#、17#、18#、19#栋底部含商业使用功能)。二期开发建设可能对一期项目造成噪音、粉尘、交通等影响，同时不排除将来周边地块的开发建设，建成后可能会对相邻楼栋的采光、通风、视线等产生影响。

**2、可能产生噪声的因素**

（1）因各楼栋的交付使用时间不一致，存在部分楼栋已经交付使用，部分楼栋还在施工的情况，对已交付楼栋住户存在噪音等影响的可能。

（2）周边地块待开发建设，后续开发建设可能对本期项目造成噪音、粉尘、交通等影响，同时不排除将来周边地块的开发建设建成后可能会对相邻楼栋的采光、通风、视线等产生影响。

（3）所有住宅楼栋首层均设有架空层；在7#南侧、11#12#北侧、售楼部东侧有游泳池； 1#与2#之间、13#与15#之间设有羽毛球场；3#5#南侧、16#17#北侧设有儿童游乐场；9#南面、15#北面设有休闲广场，15#、19#栋东侧设有篮球场，对居民休闲活动可能会产生一定的噪音影响。

（4）3#、10#、11#、12#、18#住宅附近规划有机动车出入口，可能对临近单体产生噪声、气味、灯光等影响。

（5）7#栋地下室设有生活水泵房、消防水泵房，7#、8#、9#、12#、15#底部地下室设有配电用房，无人防电站；弱电机房设置于6#栋地下室，消防控制室、监控室在6#栋架空层；6#屋顶有消防水箱。

（6）所有楼栋地下室、架空层、屋顶设有风机或风机房。

（7） 标准层合用前室设有消防井道及相关设施；

**3、可能产生异味的因素**

（1**）1#、2#、3#、5#、6#、10#、16#、17#、18#、19#**栋底部含商业使用功能，商铺的竖向烟道附着于主楼直通屋顶，可能会对上部的住宅或临近的住宅单位产生噪声、气味等影响。

（2）5#、9#东侧设置有化粪池，25#西侧设置有化粪池。

（3）地埋式垃圾站位于地块的东北角，即29#栋的北侧；22#和25#之间设置有隔油池。

4、经株洲市规划信息中心日照计算复核，本项目**一期、二期**以下户号不满足规定日照要求，对住户采光可能会有影响，相应的住宅在销售价格中已做出相应调整，买受人同意并接受，无任何异议。具体房号如下：

1#栋 201 301 401 501 601 701 801 901 1001 1101 1201 1301 1401

2#栋 201 301 202 302 402 502 602 702 802 902 1002 1102 1202 1302 1402 203 303 403 503 603 703 803 903 1003 1103 1203 1303 1403 1503 1603 1703 1803 204 304 404 504 604 704 804 904 1004 1104 1204 1304 1404 1504 1604 1704 1804

3#栋 201 301 401 501 601 701 801 901 1001 1101 202 302 402 502 602

5#栋 201 301 401 501 601 701 801 901 1001

6#栋 201 301 401 501

7#栋 201 301 401 501 601 701 801 202 302 402 502 602 203 204 205 305 405 505 605 206 306 406 506 606 706 806 906 1006

8#栋 202 302 402 502 602 702 802 902 1002 1102 1202 203 303 403 503 603 703 803 903 1003 1103 1203 204 304 404 504 604 704

9#栋 201 301 401 501 601 701 801 901 1001 1101 1201

10#栋 404

11#栋 201 301 401 501 601 701 801 901 1001 1101

13#栋 204 304 404 504 604 704 804 904 1004 1104

16#栋 404

17#栋 201 204

5、对于10#、16#、17#、18#、19#栋住宅底部含商业使用功能有以下几点需知，相应的住宅在销售价格中已做出相应调整，买受人同意并接受：

1、商铺屋顶局部有水平烟道管，可能会对周围的住宅产生噪声、气味等影响。

2、商铺具有一定的高度，与住宅的2F、3F住户距离较近，如10#栋203、303，16#栋201、 301,  17#栋201、204、301、304，18#栋的201、204,19#栋的204，可能会产生遮光、视线、噪音、气味等影响。

6、其他因素

（1）本项目的所有模型、效果图、示意图所示的建筑风格、园林、位置、距离、地理格局可能与实际存在偏差，不作为我司的承诺，亦不构成要约。

（2）本项目销售现场人员口述项目介绍、及宣传资料、户型图、模型、样板间、广告仅供参考，不构成要约要件。

以上红线内因素，基于经政府批准的规划及设计方案，因规划及设计方案调整而导致信息变化的，以最终政府批准的规划及设计方案为准，出卖人不承担责任。因比例或表现方法所限，部分附属物或构筑物可能未在平面图和模型上表示;后续开发地块的不利因素，将在确定后另行公示。

本项目总平面图及各分期总平面图以规划部门批准的总体规划为依据绘制，仅作为本房地产项目规划效果示意图，在履行法律规定的程序后，该规划可能发生局部的调整，与实景存在一定的差异，具体内容以政府规划部门批准的文件为准。

本公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。以上信息，基于经政府批准的规划及设计方案，因规划及设计方案调整而导致信息变化的，以最终政府批准的规划及设计方案为准。后续开发地块的不利因素，将在确定后另行公示。

所有资料以政府最终批准的文件和买卖合同约定及附件约定内容为准。

六、对房屋管理的补充约定

1、买受人不得擅自改变、破坏该房屋及公共部位和设施设备的使用性质，若买受人或该房屋的其他使用人违反本约定的，买受人应赔偿因此给出卖人或第三方造成的全部损失。

2、该房屋交付时消防设置符合商业用房的相关消防规范，并经消防主管单位验收合格。该房屋交付后因买受人或其承租人经营的特殊性，需要改造原有消防设置时，由买受人或其承租人自行负责消防设置改造并报消防验收，与出卖人无关。

3、买受人保证不将该房屋用于可能造成污染、噪音、扰乱社会治安或公序良俗、侵害其他业主合法权益等的不当经营活动或其他活动，保证不将该房屋用于从事当地政府禁止、限制经营的行业或项目。该房屋外墙、屋顶上安装任何形式的广告、字牌、横幅、灯饰等固定设施或标识须报经甲方或物业公司同意（涉及城市管理的，需要报城市管理部门办理相关手续）后，由买受人自行制作安装。买受人或其承租人经营业态的相关废水，废烟气排放必须符合物业机构统一管理规定，经物业管理机构批准后方可实施。

4、买受人经营风险自负，出卖人按照双方约定的交房标准所提供的所有设施设备均不构成对买受人经营项目及经营规模的承诺或默许。

5、买受人或其承租人应在物业管理机构确定的营业时间内进行。如买受人或其承租人在规定的营业时间外需要从事经营活动，应事先与物业管理机构联系，获得批准后方可进行。

6、买受人或其承租人进行的任何装修改造，均应当符合法律法规、相关政策、相关部门的规定，出卖人或物业公司的任何同意批准均不构成对符合法律法规、相关政策、相关部门的规定的保证。

七、其他事项

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物另售他人。 3、若买受人购买的商品房与出卖人的后续开发用地相邻，买受人自愿同意对该开发

用地在日后的开发建设过程中可能产生的噪音、景观变化等问题无任何异议。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、除买受人专有部位外，凡未列入本合同附件二所列分摊共有面积的建筑部位【包括但不限于项目所有车库（含地上车位、地下车位、架空层车位）、商务中心、幼儿园、小学、商业用房、物业管理用房、园林绿化、附属设施及其他空间】的所有权和使用权均归属出卖人，出卖人有权自由处置该等物业。

5、买受人已阅读本合同附件九《前期物业管理服务合同》、《业主临时管理规约》，完全理解及同意遵守所列内容，并愿意承担其责任、义务及一切因违反而导致的后果。本合同第二十一条中约定的物业服务费不含二次供水加压电费。

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。

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。

9、出卖人已在商品房项目销售现场向买受人明示法律法规规定应明示的文件、证书及重要提示（含《阳光提示》），买受人已阅悉并理解上述明示的文件、证书及重要提示，且无异议；对所认购的物业状况、交易条件、周边环境己有充分的了解。

10、买受人已就商品房项目因规划、设计要求在该商品房周边或本商品房项目用地范围设置的公共配套建筑和安装公用基础设施设备（包括不限于物业用房、居委会用房、保安室、通信机房和天线、垃圾处理房、配电房、电表箱、供电管线、自动柜员机、给排水管、水泵房、供燃气管道、消防箱、沙井盖、化粪池等），或该商品房内设有梁柱、沉箱、消防设施、给排水管、供燃气管及其他管线设施等情况己经进行充分、详细的咨询并确定知晓，买受人承诺并不得仅以此为由拒绝收楼或退房或索赔。

11、出卖人展示的模型、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的参考，不视为出卖人要约或承诺，最终以竣工的房屋和外景实时效果以及本合同具体确定的内容为准。出卖人的一切对外宣传资料，规划总图、市政设施、宣传彩页及相关的各项配套等均以政府有关部门的核定为准，买受人不得以任何理由要求出卖人移改，并不得以此为由提出减价、索赔、退房或拒交物管费等不合理要求。双方签署的商品房买卖合同是双方权利的唯一依据。

12、如买受人不按时缴纳房屋公共维修基金，导致出卖人无法按时办理房地产权证，引起出卖人的逾期办证违约责任及损失（包括但不限于其他业主向出卖人的索赔款），全部由买受人承担。

13、本合同第二十条中“房屋所有权证书”如买受人自行办理（双方另有约定除外），出卖人予以配合。如因买受人自身原因不能按时办证的，由此造成的逾期办证后果及引起的费用增加由买受人自行承担。采取按揭贷款方式付款的买受人应在收到出卖人发出的书面通知后30日内提供办理不动产权证、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0.01%/天向出卖人支付违约金直至不动产权证和抵押登记办理完结之日止。

14、买受人同意出卖人委托的物业管理有限公司同买受人办理房屋钥匙交接手续。

15、房款中不含有买受人交纳的办理房屋所有权证和土地使用证的契税和其他相关费用。出卖人可代理办理两证，但上述所涉及的相关费用由买受人承担并在房屋交付前一并结清。如买受人不按时交纳办证费用，由此造成的逾期办证后果及引起的费用增加由买受人自行承担。

16、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、及精神抚慰金等。

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

18、如因买受人违约导致本合同及本补充约定解除的，买受人已经使用了该商品房的，必须于接获出卖人通知后30日内将该商品房完好交回出卖人，该商品房的一切附墙、附天花板、附地板等固定装修归出卖人所有，如有任何损坏，买受人负责修复或承担修复费用，且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%的年折旧率计算），房屋如有损毁，买受人还应另行给予赔偿。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。

19、买受人行使本合同条款中约定的单方面解除本合同权利时，应书面通知出卖人，若出卖人有异议时，应以政府有关部门的认定为准。若出卖人无异议，则应当在收到买受人所持房地产登记机构注销本合同登记备案的书面通知起壹拾个工作日内将买受人已支付的房款（包括利息）全部退还买受人或买受人授权账号，并承担相应的赔偿责任。

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

**附件十二**

若预售资金监管账户发生变更，开发企业按照《株洲市新建商品房预售资金监管办法》相关规定申请办理预售资金监管账户和预售许可变更后，以变更后的监管账户为准，不再重新签订《商品房买卖合同(预售)》。

**出卖人：　　　　　　　　　　　　　　　　　买受人：**

年　　月　 日　　　　　　　　　　　　　　　　年　　月　 日