**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 年 月 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./；

　　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半年期同期贷款基准年利率%(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：买受人自愿采取附件四规定的付款方式。

　　(三)出售该商品房的全部房价款应当存入预售资金监管账户，用于本工程建设。

　　该商品房的预售资金监管机构为 {{jj\_jgjgmc}} ，预售资金监管银行为\_{{jg\_yh}} ，预售资金监管账户名称为\_{{cm\_name}} ，账号为{{jg\_zh}}

　　该商品房价款的计价方式、总价款、付款方式及期限的具体约定见附件四。

**第八条 逾期付款责任**

　　除不可抗力外，买受人未按照约定时间付款的，双方同意按照下列第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180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180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15日内按照累计应付款的1%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，买受人同意供水、排水由上述交付条件变更为：供水、排水按设计要求施工，交付时达到使用条件；

2、供电：交付时纳入城市供电网络并正式供电，使用自建设施供电的，供电按设计要求施工，交付时达到使用条件；

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，该商品房无供暖设计；

　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2、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) a、逾期未超过 180 日，自本合同第十条规定的最后交付期限的第二天起至实际交付之日止，出卖人按日向买受人支付已交付房价款万分之 一 的违约金，合同继续履行。

b、逾期超过 180 日，买受人有权解除合同。买受人解除合同的，出卖人应当自买受人解除合同通知到达之日起 60 天内退还全部已付款，并按累计已付款 中国人民银行公布的半年期同期贷款基准年利率％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，自本合同第十条规定的最后交付期限的第二天起至实际交付之日止，出卖人按日向买受人支付已交付房价款万分之 一 （该比率应不小于第（1）项中的比率）的违约金；

　　(2) /。

　　3.查验该商品房后，双方应当签署商品房交接单。由于买受人原因导致该商品房未能按期交付的，双方同意按照以下方式处理：

(1) 如商品房在合同约定交房日期前具备交付使用条件，出卖人提前书面通知买受人办理收楼手续，双方同意以出卖人书面通知的收楼日为交房日期；若买受人未按通知的日期办理该房屋的验收交接手续，则视为买受人同意该商品房符合交付条件，并已实际交付买受人；同时买受人应向出卖人选聘的物业管理公司缴交物业管理费及相关费用 。该商品房的风险责任自实际交付之日或视为实际交付之日起由出卖人转移给买受人。

(2) 自《商品房买卖合同》约定交房日期之日起，视为买受人同意该商品房已符合交付条件，并已实际交付买受人；同时买受人应向出卖人选聘的物业管理公司缴交物业管理费及相关费用。

**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：

见附件十一 ：补充协议。

**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半年期同期贷款基准年利率%(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：如规划变更系政府部门依职权作出、或受客观条件如施工地质、政策变化所致的，不受本条约束，不论合同是否解除，出卖人无需承担违约责任。

**第十五条 设计变更**

　　(一)双方签订合同后，出卖人按照法定程序变更建筑工程施工图设计文件，涉及下列可能影响买受人所购商品房质量或使用功能情形的，出卖人应当在变更确立之日起10日内将书面通知送达买受人。出卖人未在规定期限内通知买受人的，买受人有权解除合同。

　　1.该商品房结构形式、户型、空间尺寸、朝向；

　　2.供热、采暖方式；

　　3./；

　　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半年期同期贷款基准年利率%(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：如规划变更系政府部门依职权作出、或受客观条件如施工地质、政策变化所致的，不受本条约束，不论合同是否解除，出卖人无需承担违约责任。

**第七章 商品房质量及保修责任**

**第十六条 商品房质量**

　　(一)地基基础和主体结构

出卖人承诺该商品房地基基础和主体结构合格，并符合国家及行业标准。 经检测不合格的，买受人有权解除合同。买受人解除合同的，应当书面通知出卖人。出卖人应当自解除合同通知送达之日起15日内退还买受人已付全部房款(含已付贷款部分)，并自买受人付款之日起，按照中国人民银行公布的半年期同期贷款基准年利率%(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，出卖人应加固、修复至合格。

　　(二)其他质量问题

　　该商品房质量应当符合有关工程质量规范、标准和施工图设计文件的要求。发现除地基基础和主体结构外质量问题的，双方按照以下方式处理：

(1)及时更换、修理;如给买受人造成损失的，还应当承担相应赔偿责任。

(2)经过更换、修理，仍然严重影响正常使用的，买受人有权解除合同。买受人解除合同的，应当书面通知出卖人。出卖人应当自解除合同通知送达之日起15日内退还买受人已付全部房款(含已付贷款部分)，并自买受人付款之日起，按照中国人民银行公布的半年期同期贷款基准年利率%

(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，双方另行协商解决。

　　(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)、(4)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)买受人在交楼日如对装饰、设备提出异议，由出卖人按双方约定的标准进行修理、更换重做，并在60日内解决，此段期间不视为延期交房；

　　(4)买受人不得以出卖人交付使用的商品房的装饰、设备标准不符合双方约

定的标准为由拒绝接收该商品房。

　　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、买受人拒绝维修的或需要第三人配合维修而第三人拒绝配合的（此种情形下出卖人不对延迟维修及因延迟维修给买受人造成的损害承担责任，待第三人提供配合后出卖人进行维修）或买受人未及时报修导致损失扩大的或因买受人原因无法入户维修的或其他非出卖人原因导致无法维修的。

　　(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，由施工方承担连带责任。

　　关于质量担保的证明见附件八。

**第八章 合同网签、登记备案与不动产登记**

**第十九条 预售合同网签与登记备案**

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

(二)有关预售合同网签与登记备案的其他约定如下：

因买受人原因造成延迟或无法办理备案登记的，造成的全部法律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540个工作日内】取得该商品房的不动产权证书的，双方同意按照下列第2种方式处理（如买卖双方选择了第九条商品房交付条件第3项作为交房条件的，此处【】不选）：

　　1、买受人有权解除合同。买受人解除合同的，应当书面通知出卖人。出卖人应当自解除合同通知送达之日起15日内退还买受人已付全部房款(含已付贷款部分)，并自买受人付款之日起，按照/%(不低于中国人民银行公布的同期贷款基准利率)计算给付利息。买受人不解除合同的，自买受人应当完成不动产权登记的期限届满之次日起至实际完成不动产权登记之日止，出卖人按日计算向买受人支付全部房价款万分之/的违约金。

　 2、详见附件十一的约定。

　　(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金碧物业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 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、业主共有部分不允许业主私自占有使用。

　　(三)双方对其他配套设施约定如下：

　　1、规划的车位、车库：地下室或地下人防工程、地下车位、未占用公共道路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；

　　2、会所：会所由出卖人投资建设，所有权归开发商所有，开发商享有自主处分权；

　 3、本项目幼儿园由出卖人投资建设，所有权属出卖人，出卖人可自行出售、出租。

**第二十三条 税费和维修资金**

1、双方应当按照国家的有关规定，向相应部门缴纳因该商品房买卖发生的税费。出卖人在申请办理商品房的分户不动产权证前应查验买受人的税费缴纳凭证，买受人应当按照出卖人的通知及时到税务部门缴纳相关税费，如因买受人未及时缴纳税费导致出卖人未能在约定期限内办理该商品房分户不动产登记的，由买受人承担责任。因预测面积与实测面积差异，导致买受人不能享受税收优惠政策而增加的税收负担，由买受人承担。

2、出卖人在取得商品房预售许可证后，即应到市房屋维修资金管理中心核定房屋维修资金的交存标准，并通知买受人到指定银行交存，出卖人在申请办理商品房的分户不动产权证前应查验买受人的房屋维修资金交存凭证；买受人应当按照出卖人的通知及时到指定银行交存房屋维修资金，如因买受人未及时交存维修资金导致出卖人未能在约定期限内办理该商品房不动产分户登记的，由买受人承担责任。

**第二十四条 销售和使用承诺**

　　1、出卖人承诺不采取分割拆零销售、返本销售或者变相返本销售的方式销售商品房；不采取售后包租或者变相售后包租的方式销售未竣工商品房。

　　2、出卖人承诺按照规划用途进行建设和出售，不擅自改变该商品房使用性质，并按照规划用途办理不动产登记。出卖人不得擅自改变与该商品房有关的共用部位和设施的使用性质。

　　3、出卖人承诺对商品房的销售，不涉及依法或者依规划属于买受人共有的共用部位和设施的处分。

　　4、出卖人承诺已将遮挡或妨碍房屋正常使用的情况告知买受人。具体内容见附件十。

　　5、买受人使用该商品房期间，不得擅自改变该商品房的用途、建筑主体结构和承重结构。

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

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

**第二十五条 送达**

　　出卖人和买受人保证在本合同中记载的通讯地址、联系电话均真实有效。任何根据本合同发出的文件，均应采用书面形式，以【邮政快递】 【邮寄挂号信】【其它快递】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10日内书面通知对方。变更的一方未履行通知义务导致送达不能的，应承担相应的法律责任。

**第二十六条 买受人信息保护**

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

**第二十七条 争议解决方式**

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

　　1、提交株洲仲裁委员会仲裁。

　　2、依法向房屋所在地人民法院起诉。

**第二十八条 补充协议**

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

本合同条款中已有约定，就同一内容增加补充协议另行约定的，仍以本合同为准。

补充协议中含有不合理的减轻或免除本合同中约定应当由出卖人承担的责任，或

不合理的加重买受人责任、排除买受人主要权利内容的，仍以本合同为准。

**第二十九条 合同生效**

　　本合同自双方签字或盖章之日起生效。本合同的解除应当采用书面形式。

本合同及附件共 页，一式 份，其中出卖人 份，买受人 份，【 】 份，【 】 份。合同附件与本合同具有同等法律效力。

　 出卖人(签字或盖章)： 买受人(签字或盖章)：

【法定代表人】： 【法定代表人】：

【委托代理人】： 【委托代理人】：

【法定代理人】：

　　签订地点： 株洲恒大悦珑台 签订地点： 株洲恒大悦珑台 **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

**附件三 抵押权人同意该商品房转让的证明及关于抵押的相关约定**

无

**附件四 关于该商品房价款的计价方式、总价款、付款方式及期限的具体约定**

买受人按下列第 种方式按期付款：

1．一次性付款

年 月 日前支付首期房款￥ 元整；余款￥ 元整于 年 月 日前支付。

2、分期付款

年 月 日前支付首期房款￥ 元整；于 年 月 日前支付楼款￥ 元整；于 年 月 日前支付楼款￥ 元整；于 年 月 日前支付楼款￥ 元整；余款￥ 元整于 年 月 日前支付。

3．银行按揭

按揭付款方式： 年 月 日前支付房款￥ 元整；余款￥ 万元须在 年 月 日前办理完毕银行按揭贷款申请手续。

4．公积金贷款

公积金付款方式： 年 月 日前支付房款￥ 元整；余款￥ 万元须在 年 月 日前办理完毕公积贷款申请手续。

**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

（一）双方同意本合同第九条的第（二）项补充如下：

出卖人承诺与该商品房正常使用直接关联的下列基础设施、公共配套建筑按以下日期达到使用条件：

1、供水、供电在该商品房交付使用时达到使用条件，根据商品房规划用途，买受人按当地政府有关文件及收费标准缴纳费用。

2、电话、有线电视在商品房交付使用时安装完毕，由买受人自行申请开通，并按当地政府有关文件及收费标准缴纳费用。

如果在规定日期内未达到使用条件，双方同意按以下方式处理：

1、非出卖人自身原因导致上述基础设施在商品房交付后不具备使用条件或未能投入使用的，出卖人不承担违约责任。

2、出卖人有责任有义务协调相关单位解决存在问题，直至上述基础设施、公共配套达到使用条件。

（二）鉴于该项目系分期开发，根据政府批准的规划方案，基础设施与公共配套建筑也将分期建成交付，除合同约定的交付项目和日期外，其他项目的交付时间不迟于该项目最后一期竣工交付的时间。

公共配套建筑的竣工并达到使用条件，投入使用（如商铺开业）的具体时间由相关买受人或经营者最终确定。

**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： 。

　　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 / ；内墙 / ；顶棚 / ；

4、厨房：

地面 / ；墙面 / ；顶棚 / ；

厨具：

　　5、卫生间：

地面 / ；墙面 / ；顶棚 / ；

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】【 / 】； / 。

　　7、电梯：

　　(1)品牌： / ；

　　(2)型号： / 。

8、管道： / 。

9、窗户： / 。

　　10、 以实际会签交楼标准为准 。**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：50年(不得低于设计文件规定的该工程的合理使用年限)；/。

2、屋面防水工程、有防水要求的卫生间、房间和外墙面的防渗漏：

保修期限为：5年(不得低于5年)；/。

　　3、供热、供冷系统和设备：

保修期限为：/(不得低于2个采暖期、供冷期)；/。

　　4、电气管线、给排水管道、设备安装：

保修期限为：2年(不得低于2年)；/。

　　5、装修工程：

保修期限为：2年(不得低于2年)；/。

　　6、/；

　　7、/；

　　8、/。

(二)其他约定。

**附件八 关于质量担保的证明**

无 **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

**附件十 出卖人关于遮挡或妨碍房屋正常使用情况的说明**

无 **附件十一 补充协议**

注：出卖人提请买受人在签署本合同及附件前仔细阅读并了解其内容，未明了处已得到出卖人合理解释）

买卖双方经自愿、平等、友好协商，对《商品房买卖合同》（以下简称“本合同”）的有关条款变更和未尽事项达成本协议，以供双方共同信守。

一、双方同意本合同第三条补充如下：该商品房与相同户型的样板房因所在楼栋、楼层或地形等不同，局部结构、层高、面积可能存在差异，以实际交房时为准。该房屋的层高非净高，所有层高均包括楼板厚度。

同时，根据建筑抗震结构安全、消防需要，该房屋室内天棚局部可能有结构梁；室内有结构柱或剪力墙、穿梁套管、穿墙套管等；卫生间顶部可能有明管；厨房、卫生间可能有管道井；阳台可能有明设排水立管；该房屋所在楼宇可能有正压风井；周边及建筑屋面局部可能设有包括但不限于自动扶梯、电表计量开关箱、室外箱式变压器、电缆分支箱、进排风井、油烟净化机组、有线电视设备箱、室外空调机、空中连廊和其他商业经营所必需的设施设备等，以上情况最终以实际交房为准，买受人对此无异议。

二、双方同意本合同第六条补充如下：

出卖人与买受人约定按下述第 1 种方式计算该商品房价款：

1．按建筑面积计算，该商品房单价为（人民币）每平方米 元，总金额（￥ 元） 佰 拾 万 仟 佰 拾 元整 。

2．按套内建筑面积计算，该商品房单价为（人民币）每平方米 / 元，总金额（ / 元）/ 。

3．按套（单元）计算，该商品房总价款为（人民币）总金额（ / 元） / 。

三、双方同意本合同第七条补充如下：

（一）关于银行、公积金按揭付款方式的约定（仅适用于选择银行、公积金按揭方式者）

1、买受人必须在《认购书》约定日期内办理完毕银行、公积金按揭申请手续并签署抵押贷款合同（协议），并提供银行、公积金按揭所需的全部真实资料。如逾期办理或逾期提供相关资料的，逾期不足10天的，买受人按日以应付未付款的万分之一向出卖人支付违约金；逾期10天以上不足20天的，买受人按日以应付未付款的万分之二向出卖人支付违约金；逾期20天以上视作买受人单方解除本合同，买受人应向出卖人支付该商品房总价款的10%作为违约金。出卖人无须通知买受人，可另行销售该商品房。

如买受人采用住房公积金贷款方式付款购房的，须在合同签订后当日内将申请贷款所需全部资料交住房公积金管理机构，并在住房公积金管理机构通知后5日内与住房公积金管理机构指定的按揭银行签订按揭贷款合同。买受人已明确知道按揭银行和住房公积金管理机构所规定的申请前述按揭贷款金额所需要的条件（包括购房套数与贷款比例和利率的规定）和应当提交的资料，并保证自己符合该条件和在约定时间内提交所有资料；否则，因此而不能按期取得按揭贷款的责任由买受人承担。

2、买受人申请银行、公积金贷款实际贷款的年限、贷款利率、贷款金额以银行、公积金中心最终审批为准，如银行、公积金中心批准的按揭贷款额低于买受人的申请金额，该差额部分买受人应在银行、公积金中心通知或出卖人通知之日起10日内付清，否则，视为逾期付款，逾期不足10天的，买受人按日以应付未付款的万分之一向出卖人支付违约金；逾期10天以上不足20天的，买受人按日以应付未付款的万分之二向出卖人支付违约金；逾期20天以上视作买受人单方解除本合同，买受人应向出卖人支付该商品房总价款的10%作为违约金。出卖人无须通知买受人，可另行销售该商品房。

3、如买受人的按揭申请未获银行、公积金中心最终审批同意的，买受人应在银行、公积金中心审批终了之日起10日内付清剩余房款，且不能享受付款方式的优惠折扣。否则，视为逾期付款，逾期不足10天的，买受人按日以应付未付款的万分之一向出卖人支付违约金；逾期10天以上不足20天的，买受人按日以应付未付款的万分之二向出卖人支付违约金；逾期20天以上视作买受人单方解除本合同，买受人应向出卖人支付该商品房总价款的10%作为违约金。出卖人无须通知买受人，可另行销售该商品房。

4、买受人在办理完毕银行按揭手续之前，要求终止合同的，买受人按总房款的10%向出卖人支付违约金。

5、在不动产权证书办理完毕前，买受人未按银行、公积金贷款合同规定期限偿还贷款或要求终止贷款合同，导致出卖人承担了保证责任的，视为买受人违约，出卖人享有下列权利：

　　（1）有权单方解除本《商品房买卖合同》，收回该商品房，买受人按商品房总价款的30%向出卖人支付违约金。同时买受人必须在出卖人履行其保证责任后30天内，协同出卖人到房管局办理有关解除合同的手续。

　　（2）有权对该商品房以出租、拍卖、申请法院强制执行等方式行使追偿权。

　　（3）有权终止或不予办理不动产权证书，如买受人未办理收楼手续的，出卖人有权不予办理交楼手续，并无须承担任何责任。

　　（二）关于一次性付款、分期付款的约定：

　　在不动产权证书办理完毕前，出卖人和买受人双方任何一方无正当理由要求终止合同的，责任方须承担违约责任，并按已付款的50%赔偿对方损失。

四、双方同意本合同第八条补充如下：

1、本合同第八条适用于银行按揭付款方式和一次性付款方式，不适用于分期付款。

2、如买受人分期付款，买方必须严格按照本协议约定的期限支付每期楼款，否则，每逾期一天，买方须按逾期应付款的万分之一计算，向卖方支付违约金。买方逾期180天仍未按约定全额支付应付款的，卖方有权单方解除《商品房买卖合同》，买受人按已付款的50%向出卖人支付违约金，该房屋归卖方所有，买方应无条件配合卖方到有关政府部门办理注销合同备案等取消交易的手续，因办理相关手续所支付的费用由买方承担。买受人愿意继续履行合同的，经出卖人同意，合同继续履行，自本合同规定的应付款期限之第二天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一的违约金。若商品房买卖合同约定的交楼日期或办理交楼手续的日期早于买方应交最后一期款的日期，买方须在办理交楼手续日期前付清全部款项，否则卖方有权不交付该房屋给买方，且卖方无需承担任何违约责任。

五、双方同意本合同第九条补充如下：

鉴于 恒大悦珑台 项目系分期开发，根据政府批准的规划方案，基础设施与公共配套建筑也将分期建成交付，除合同约定的交付项目和日期外，其他项目的交付时间不迟于 恒大悦珑台 项目最后一期竣工交付的时间。

公共配套建筑竣工并达到使用条件后，投入使用（如商铺开业）的具体时间由相关买受人或经营者最终确定。

(一)、出卖人应当依照国家和地方人民政府的有关规定，将经验收合格的商品房交付买受人使用：

（二）、“该商品房经验收合格”是指：由设计单位、施工单位、监理单位、建设单位对该单位工程质量验收出具《单位（子单位）工程质量竣工验收记录》及取得建筑工程消防检测合格报告、《电梯安全检验合格证》。

六、双方同意本合同第十条补充如下：

（一）、“该商品房经验收合格”是指：设计单位、施工单位、监理单位、建设单位对该单位工程质量验收出具《单位（子单位）工程质量竣工验收记录》及取得建筑工程消防检测合格报告、《电梯安全检验合格证》。

（二）、双方同意该商品房的交付条件为“该商品房经验收合格” 。若按“该商品房经验收合格”为交楼标准，交楼时间为 年 月 日；若按“该商品房已办理竣工验收备案”为交楼标准，交楼时间变更为 年 月 日。

（三）、双方同意本合同第十条第（一）款补充如下：

如遇下列特殊原因，除双方协商同意解除合同或变更合同外，出卖人可据实予以延期交付，延期交付时间为下列情形发生至消失的相应期间：

（1）遭遇不可抗力，且出卖人在发生之日起60日内告知买受人的；

（2）如合同约定的交付期限届满时，买受人仍未能依约向出卖人支付全部到期款项（包括违约金、税费等）；

（3）政府部门对验收及市政配套、安装之延误。

（4）买受人所购房屋因买受人原因存在诉讼纠纷、被法院查封、拍卖等情形及买受人未按期向银行、公积金贷款机构偿还借款，导致出卖人承担担保责任或出卖人虽未承担担保责任，但因买受人原因使出卖人因该房屋陷入相应纠纷的，出卖人可延期交房。

（5）买受人选择按揭付款方式购房的，在合同约定交房之日，买受人的银行、公积金个人贷款申请手续未经银行、公积金中心批准的（即按揭款未划入监控帐户），交楼期限顺延。

（二）、买受人因自身原因在合同约定交房时间之后逾期查验房屋的，则视为房屋在合同约定交房日无质量问题，并视为出卖人已经按期交付房屋。

（三）、如商品房在合同约定交房日期前具备交付使用条件，出卖人提前书面通知买受人办理收楼手续，双方同意以出卖人书面通知的收楼日为交房日期；若买受人未按通知的日期办理该房屋的验收交接手续，则视为买受人同意该商品房符合交付条件，并已实际交付买受人。

（四）、该商品房的风险责任自实际交付之日或视为实际交付之日起由出卖人转移给买受人。

（五）、买受人在接收房屋时，除房屋地基基础和主体结构存在质量问题严重影响正常使用的情形外，不得以房屋存在质量问题为由拒绝接收房屋，否则，从出卖人书面通知的买受人办理房屋交接手续之日起，视为出卖人已经交付房屋。但买受人接收房屋的，不视为出卖人所应当承担的保修义务予以免除，出卖人仍然应当按照法律、法规、规章的规定和合同的约定对该房屋的质量问题进行整改和保修。买受人主张房屋地基基础和主体结构存在质量问题的，应当取得湖南省有资质的建设工程质量检测机构出具的质量检测结论性鉴定意见，否则视为不存在该质量问题。

（六）、买受人已办理收楼手续后本合同解除的，自买受人收楼至房屋移交给出卖人之日止，买受人应按购房款总额的每天万分之五向出卖人支付房屋使用费，除此之外，买受人还应缴纳上述期间内因使用或占有该商品房所产生的水电费、水电公摊费、物业管理费等所有相关费用。买受人应于本合同解除之日起30天内办妥退房手续并将房屋腾空退还给出卖人。买受人造成房屋损坏的，应当赔偿出卖人损失。如买受人对房屋进行装修的，买受人应予以恢复原状，并承担相应费用。如出卖人要求按现状收回房屋的，则该商品房的装修部分买受人不得拆除，出卖人对此不作任何补偿。

七、双方同意本合同第十一条补充如下：

逾期超过180日后，买受人要求继续履行协议的，上述逾期交房违约金支付总额最高不超过房屋总价的2%。

八、双方同意本合同第十二条补充如下（该条款不适用于现房）：

本条款适用于商品房预售，以建筑面积为依据进行面积确认及面积差异处理，该商品房交付使用后，合同约定建筑面积与产权登记的建筑面积有差异的，以产权登记建筑面积为准。 产权登记建筑面积与合同约定建筑面积发生差异（含误差，下同）双方同意按以下原则处理：

1、面积误差比绝对值在0.6％以内（含本数）的，买卖双方不作任何补偿；

2、面积误差比绝对值在0.6％以上（不含本数）至3％以内（含本数）的，买卖双方按产权登记建筑面积及本合同约定的建筑面积单价据实结算；

3、面积误差比绝对值在3％以外（不含本数）的，买受人有权解除合同。双方同意继续履行合同的，产权登记建筑面积大于合同约定建筑面积时，面积误差比3％以内(含本数)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；产权登记建筑面积小于合同约定建筑面积时，面积误差比在3％以内 （含本数） 部分的房价款由出卖人返还买受人，超出3％部分的房价款由出卖人双倍返还买受人。

4、该商品房的产权登记建筑面积与本合同约定建筑面积发生差异，买受人应于出卖人发出的“退（补）款通知书”中指定的期限内办理房款的退（补）手续。

　　　　　　　 产权登记建筑面积－合同约定建筑面积

　　面积误差比= ────────────────×100%

　　　　　 　　　　　　合同约定建筑面积

九、双方同意本合同第十四、十五条补充如下：

本商品房项目为分期规划、分期开发，经规划部门批准的变更、设计单位同意的设计变更，该变更为商品房结构形式、户型、空间尺寸、朝向的变更且影响买受人所购商品房质量或使用功能的，出卖人应当书面通知买受人。买受人有权在出卖人发出通知之日起15日内作出是否解除合同的书面答复，买受人在出卖人发出通知之日起15日内未作书面答复的，视同接受规划、设计变更以及由此引起的房价款的变更。

买受人因上述规划、设计变更要求解除合同的，应配合出卖人办理相关合同解除手续，出卖人应在买受人解除合同并办理完毕相关手续之日起90天内无息退还已付购房款。解除合同及办理相关手续的费用由买受人承担。

经规划部门批准或设计单位同意，出卖人对原规划设计方案作出除本条第一款提到的变更外的局部的调整，可不通知买受人。除非买受人因该局部改变而遭受直接损失，否则出卖人不承担赔偿责任。 买受人无权因该局部调整解除合同，出卖人不因此承担违约责任。

由于政府行政命令直接导致的规划设计变更，属于不可抗力。出卖人应在变更确立后30日内进行公示，但不承担违约责任、赔偿责任。买受人无权因该设计变更解除合同。

十、双方同意对本合同第十七条补充如下：

1、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，由此产生的责任由买受人自行承担。

　　2、若买受人房屋的相邻房屋或设施需维修，买受人必须对出卖人的维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，买受人应承担由此产生的责任。

十一、双方同意本合同第二十条补充如下：

（一）双方同意房屋产权证按照以下第1 种方式处理：

1、委托出卖人办理

双方同意以 年 月 日之次日为办理产权登记期限的起算日，出卖人应当在该日之次日起540个工作日内，向产权登记机关为买受人办妥产权登记。如出卖人延期交楼，办理产权登记期限的起算日为实际交楼之次日。

买受人应在出卖人通知的时间内提供办理产权证所需的资料及缴纳相关税费。逾期15天未全部提供或未缴纳相关税费的，出卖人不承担延期办理其产权证的责任。

2、买受人自行办理

双方同意以 / 年 / 月 / 日之次日为起算日，出卖人应当在该日之次日起540个工作日内，向买受人提供办理产权登记相关资料。如出卖人延期交楼，前述起算日为实际交楼之次日。

买受人应在收到出卖人提供的产权登记资料后 / 天内办理完毕不动产权证书及他项权利证。

（二）买受人可委托出卖人代为缴纳办理该商品房房地产合同或权证须缴纳的相关税费(不含维修基金及契税)，买受人须在当地政府规定的时间前按相关部门文件规定将所有税费(不含维修基金及契税)委托出卖人代收，最终收费项目、标准及收费方式，按当地政府部门最新规定执行，多退少补；买受人应当在办理交房手续前向政府有关部门交存物业维修基金及契税，于办理交房手续时将缴纳相关凭证交给出卖人办理有关权证手续。

若买受人未在规定时间内向出卖人及时提供自行缴纳税费、维修基金等的相关凭证或委托出卖人代收有关费用，出卖人不承担延期办理其合同或权证等相关责任。

（三）若出卖人未能在约定时间内办妥不动产权证书或提供办理产权登记相关资料的，出卖人每年按已付房款的0.1%向买受人支付违约金，如房屋交付使用三年后未能办妥不动产权证书，买受人有权退房。

（四）如果买受人未按本合同约定向出卖人支付该商品房应付款（含因面积误差发生差异而产生的须补交的房款），出卖人有权拒绝向买受人交付该商品房或虽然交付了该商品房，但无须提供产权登记的相关资料及协助买受人办理房屋产权交易过户手续，并无须承担相应责任。

（五）买受人应在办理该商品房的收楼手续时，按出卖人要求办理产权登记有关手续，包括应向出卖人提交办理上述手续需要的证明文件及签署一切必须文件，须向银行借取资料的，买受人可委托出卖人代为向银行借取。买受人是否提供齐全证明文件以出卖人开具的收件回执为准。否则，出卖人无义务为买受人办理该商品房的不动产权证书或提供产权登记的相关资料。

（六）按揭付款的，办理产权登记手续所需要的文件是否齐全以银行提供为准。如银行提供齐全文件日期迟于第1点约定起算日的，以银行提供了齐全文件的次日为产权登记的起算日，不受第1点约束。买受人委托出卖人向银行借取文件的，须向出卖人出具委托书。

　 （七）如因买受人或产权登记机关的责任致使买受人不能在本条规定日期办妥不动产权证书的，则出卖人免除因此而产生的买受人不能按期取得不动产权证书的责任。

（八）买受人未按出卖人书面通知的时间、地点领取不动产权证书的，出卖人不承担延期办理或交付产权证的责任。

（九）买受人及其共有人（含隐名共有人）必须按出卖人的通知和房产管理部门的规定配合出卖人和抵押权人及时到登记机关办理不动产登记和抵押登记手续，并按房产管理部门的规定出具相应的法律文件（含弃权声明），否则视为买受人违约，且不动产权证书的迟延取得责任由买受人承担。

十二、双方同意本合同第二十一条补充如下：

1、出卖人依法选聘的前期物业服务企业为金碧物业有限公司 株洲 分公司 。

2、物业服务时间从 / 年 / 月 / 日到业主委员会代表全体业务与物业服务企业签订的物业服务合同生效时终止。

3、物业服务期间，物业收费计费方式为 包干制 。物业服务费用的起计日期为 合同约定的商品房交付之日，物业服务费收费标准为： 元/月\*平方米（建筑面积）。

若政府对物业管理服务费的指导价格标准进行调整，则物业服务企业有权依据新的标准调整本小区物业服务收费标准。

业主转让物业时，应结清转让之前的物业服务费，否则，物业服务企业有权依法追缴。

4、买受人已详细阅读前期物业服务协议及临时管理规约，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，遵守管理规约。

5、详见附件：《前期物业服务协议》及《临时管理规约》。

6、根据政府最新规定，空置物业的管理服务费，按本物业区域同类物业标准全额交纳。

十三、双方同意本合同第二十二条补充如下：

1、买受人同意建筑区划内所有与某住宅单位相邻的花园、绿地、楼宇屋面、露台，由该住宅单位的买受人按合同内容享有使用权。该住宅单位使用花园、绿地、楼宇屋面、露台，其范围、面积，以该住宅单位的买受人与出卖人签订的《商品房买卖合同》的约定的范围、面积、使用期限为准。上述部分，其使用权归各相应单位买受人按合同约定使用，其他买受人对此放弃且不具有使用权。

未计入商品房建筑面积分摊的公共部位与共用房屋部分，包括但不限于会所、酒店、综合楼、学校、商业街、配套楼、停车场（地上及地下）、架空层、农贸市场、超市等配套建筑，其所有权、收益权属于出卖人。

2、因供电、燃气等公建配套在销售之前不能完全完成设计，买受人同意出卖人保留在小区范围内对供电、燃气等公建配套设施位置等进行调整的权利，对此，出卖人无需承担任何赔偿责任。

十四、其他约定：

1、关于通知的约定：

（1）买受人确认本《商品房买卖合同》正文前“合同当事人”项下约定的通讯地址为出卖人向买受人发出书面通知的送达地址,买受人不填写地址的，有关书面通知则视买受人所提供的身份证地址为通讯地址，且该地址同时为人民法院诉讼的送达地址。

如出现买受人提供地址或身份证地址有误的，或买受人通讯地址变更，没有在五日内书面通知出卖人的，出卖人向上述地址以特快专递或挂号信发出通知，即视为已送达买受人，由此引起的一切责任由买受人承担。

（2）出卖人按照买受人所提供的通讯地址寄出信件，即视为出卖人已经履行了通知义务。

2、如买受人购买的商品房与出卖人仍未开发的发展用地相邻，买受人在签署合同之前已充分知道相邻的发展用地在以后的发展建设、施工过程中可能会产生影响买受人生活、居住的噪音、灰尘等问题，买受人不得因此而追究出卖人的任何责任。

3、按本合同约定或法律规定买受人可以行使合同解除权的，应在解除情形发生之日起三十日内行使，若买受人未在三十天内行使该项权利的，视为买受人自愿放弃该项合同解除权。本补充协议有特殊约定的从约定。

4、出卖人针对买受人所购商品房及其所在楼宇、项目做的销售资料及宣传资料（包括但不限于售楼书、宣传折页、报纸、电视广告等）仅供买受人购房时参考，并不视为正式要约之内容，出卖人不因上述广告、宣传资料而承担违约责任，上述广告、宣传资料与本合同及其附件内容不一致的，以本合同及其附件为准。双方在交易过程中口头表示的意向和信息，不构成合同内容，双方不受其约束。

5、买受人依据约定须支付违约金或其他费用的，出卖人有权直接在买受人已付房款中扣除相应款项。

出卖人依据合同约定或法律规定解除合同的，买受人应无条件配合、协助出卖人办理退房手续（包括但不限于办理注销合同备案、撤销网签、撤销合同登记备案手续、撤销预告登记手续、解除按揭贷款合同手续、撤销抵押登记手续等），因办理相关手续所支付的费用由买受人承担。双方办理完毕全部手续后，出卖人向买受人支付扣除违约金、赔偿款、补偿款等买受人全部应付费用后的剩余房款。

6、因买受人所提供的信息不正确或不完整等原因，造成增值税发票的抵扣问题，应自行承担相关损失。买受人如需出卖人协助重新开具相关发票，由此产生的成本费用应由买受人承担。

7、本合同所指的商品房房价款总金额中并不包含按照中国税收法规规定应由出卖方缴纳并向买受方收取由买受方承担的各项税款，各项税款包括但不限于增值税及其附加税或履行合同需缴纳的相关税金/费用。

8、 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。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。其中税费包括但不限于增值税、契税、印花税、所得税等各项税款及附加税金。

上述第6至8条款仅适用于买受人为企、事业单位及其法人且需要出卖人开具增值税专用发票的情况。

9、若该商品房为项目样板间，按交付时的实际现状交楼。在该合同约定交楼日期后，如同类型楼宇仍未销售完毕，买受人同意该样板间合同约定交楼日期顺延至该样板间的同类型楼宇销售完毕之日，在实际交楼日期前，该样板间可以进行正常销售展示。

10、就该套房屋的日照采光问题出卖人已明确告知买受人，并已在购房价款上给予买受人一定优惠作为补偿，对此买受人已充分了解且明知，并承诺不再追究出卖人任何责任。

11、买卖双方一致确认，双方已根据各自的要求和实际情况对本合同之所有条款予以充分协商，双方对本合同及补充协议条款中免除或限制对方责任、权利的内容，在签订本合同时已向对方进行特别解释说明。买受人进一步确认，已知悉并认可本合同及本补充协议之全部条款内容，且本合同及本补充协议条款为其真实意思的反映。

十五、本补充协议自出卖人签字盖章、买受人签字之日起执行。

十六、声明：

买受人已明确得知国家及地方有关房屋限购政策，并按要求提供相关真实的证明材料，对因提供虚假材料以及不符合政策条件而进行的房屋交易行为所产生的法律责任，买受人愿承担全部责任。

出卖人(签字或盖章)： 买受人(签字或盖章)： 【法定代表人】(签字或盖章)： 【法定代表人】(签字或盖章)： 【委托代理人】(签字或盖章)： 【委托代理人】(签字或盖章)：

【法定代理人】(签字或盖章)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

签订时间： 年 月 日 签订时间： 年 月 日

签订地点：株洲恒大悦珑台 签订地点：株洲恒大悦珑台