**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 7 月 9 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 0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，按照全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率%(不低于中国人民银行公布的同期贷款基准利率)计算给付利息。给买受人造成损失的，由出卖人支付【已付房价款一倍】【买受人全部损失】的赔偿金。

第三章 **商品房价款**

**第六条** **计价方式与价款（币种：人民币）**

　 （一）出卖人与买受人按照下列第 {{jj\_jjfs}} 种方式计算该商品房价款：

1、按照套内建筑面积计算，该商品房毛坯单价为每平方米 {{jj\_tnmjmpdj}} 元，毛坯总价款为\_{{jj\_tnmjmpzj}}\_元；装修单价为每平方米\_{{jj\_tnmjzxdj}}\_元，装修总价为\_{{jj\_tnmjzxzj}}\_元；总房款为\_{{jj\_tnmjzj}}\_元(大写\_{{jj\_tnmjzjdx}}\_)。

2、按照建筑面积计算，该商品房毛坯单价为每平方米\_{{jj\_jzmjmpdj}}\_元，毛坯总价款为\_{{jj\_jzmjmpzj}}\_元；装修单价为每平方米\_{{jj\_jzmjzxdj}}\_元，装修总价为\_{{jj\_jzmjzxzj}}\_元；总房款为\_{{jj\_jzmjzj}}\_元(大写\_{{jj\_jzmjzjdx}}\_)。

3、按照套计算，该商品房总价款为\_{{jj\_atzj}}\_元（大写\_{{jj\_atzjdx}}\_）；其中装修总价款为\_{{jj\_atzxzj}}\_元（大写\_{{jj\_atzxzjdx}}\_）。

4、被征收（拆迁、搬迁）房屋实行产权调换的，该商品房毛坯单价为每平方米\_{{jj\_qtmpdj}}\_ 元，毛坯总价为\_{{jj\_qtmpzj}}\_ 元；装修单价为每平方米\_{{jj\_qtzxdj}}\_元，装修总价为\_{{jj\_qtzxzj}}\_元；总房价款为\_{{jj\_qtzj}}\_元(大写\_{{jj\_qtzjdx}}\_)，其中补偿款为\_{{jj\_bck}}\_ 元(大写\_{{jj\_bckdx}}\_)。

（二）出卖人不得向买受人收取房价款之外的任何费用（包括房屋维修资金、契税等）。

**第七条** **付款方式及期限**

(一)签订本合同前，买受人已向出卖人支付定金人民币(币种)/元 (大写/)，该定金于【本合同签订】【交付首付款】【/】时【抵作】【/】商品房价款。

　　(二)买受人采取下列第 {{jj\_fkfs}} 种方式付款：

　　1、一次性付款。买受人应当在/年/月/日前支付该商品房全部价款。

2、分期付款。买受人应当在/年/月/日前分/期支付该商品房全部价款，首期房价款/(币种) {{jj\_fqfksf}} 元(大写 {{jj\_fqfksfdx}} )，应当于/年/月/日前支付。

3、贷款方式付款：【公积金贷款】【商业贷款】【/】。买受人应当于/年/月/日前支付首期房价款/ (币种) {{jj\_dkfssf}} 元(大写 {{jj\_dkfssfdx}} )，占全部房价款的 {{jj\_dkfsbili}}。余款/ (币种) {{jj\_dkfsyk}} 元 (大写 {{jj\_dkfsykdx}} )向 {{jj\_dkfsyhmc}} (贷款机构)申请贷款支付。

4、其他方式：/。

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

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

　　该商品房价款的计价方式、总价款、付款方式及期限的具体约定见附件四。

**第八条 逾期付款责任**

　　除不可抗力外，买受人未按照约定时间付款的，双方同意按照下列第1种方式处理：

　　1、按照逾期时间，分别处理((1)和(2)不作累加)。

　　(1)逾期在30日之内，买受人按日计算向出卖人支付逾期应付款万分之五的违约金。

　　(2)逾期超过30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20%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五(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，供水管仅到户，正式开通与否以市政公用部门为准。如因非出卖人原因未能接入或开通的，不影响交付；

2、供电：交付时纳入城市供电网络并正式供电，交付时线路敷设到户，正式开通与否以市政公用部门为准。如因非出卖人原因未能接入或开通的，不影响交付；

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，非住宅商品房不敷设燃气设施，如需要须自行向相关部门申请办理安装及开通，并承担相应费用，出卖人不对此承担任何义务；

　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 2021 年 3 月 31 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 合理工期 日内负责修复，并承担修复费用，修复后再行交付。

　　(1)屋面、墙面、地面渗漏或开裂等；

　　(2)管道堵塞；

　　(3)门窗翘裂、五金件损坏；

　　(4)灯具、电器等电气设备不能正常使用；

　　(5)/ ；

　　(6)/ 。

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

**第十一条 逾期交付责任**

　　除不可抗力外，出卖人未按照第十条约定的时间将该商品房交付买受人的，双方同意按照下列第1种方式处理：

　　1、按照逾期时间，分别处理((1)和(2)不作累加) 。

　　(1)逾期在90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零点六的违约金(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90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，按照全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率%(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0.1%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零点六(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) 自合同约定的交房之日起，延期交房期间房屋损毁、灭失风险由买受人承担；

　　(2) 自合同约定的交房之日起及质保期，物业管理费由买受人承担。

　　(3) 经出卖人书面通知后买受人未接受房屋的，从出卖人通知收房之日视同买受人已接收，该房屋的毁损、灭失、物业费等全部风险及与房屋相关的法律责任从通知收房之日起由买受人承担，保修期从通知收房之次日起计算，物业服务费用从通知收房之次日起开始计收。

　　3./。

**第五章 面积差异和层高差异的处理方式**

**第十二条 面积差异处理**

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

　　1、根据第六条按照套内建筑面积计价的约定，双方同意按照下列原则处理：

　　(1)套内建筑面积误差比绝对值在3%以内(含3%)的，据实结算房价款；

　　(2)套内建筑面积误差比绝对值超出3%时，买受人有权解除合同。

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

照/%(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：

以该房屋实际建筑面积并根据合同约定单价计算，多退少补，合同继续履行，除此外，双方互不负其它责任。

**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5.00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，按照全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率%(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：赔偿由此造成的直接损失，但最高不超过买受人已付房款的百分之一。

**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，按照全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率%(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：赔偿由此造成的直接损失，但最高不超过买受人已付房款的百分之一。

**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，按照全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率%(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，卖人赔偿由此造成的直接损失，但最高不超过买受人已付房款的百分之一。

　　(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，按照全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率%

(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)、/、/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、其他非因出卖人原因造成的房屋及其附属设施的损害。

　　(三)在保修期内，买受人要求维修的书面通知送达出卖人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，由相应的施工单位承担连带责任。

　　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：

1. 买受人在付清全部房款（选择一次性付款或分期付款方式的）前或买受人申请的银行贷款尚未通过银行贷款审批（选择按揭贷款的）的，出卖人不予办理预售合同的登记备案。

2.无论本合同因何种原因撤销、解除、终止的，买受人应在本合同撤销、解除、终止后10日内配合出卖人撤销预售备案，否则买受人应从逾期之日起每日按总房款万分之五的标准向出卖人支付违约金。且出卖人有权通过诉讼途径以生效裁判强制办理撤销预售备案。

3.因买受人原因导致不能在约定时间内办理商品房预售合同登记备案手续的，由买受人承担全部责任。

**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，按照全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率%(不低于中国人民银行公布的同期贷款基准利率)计算给付利息。买受人不解除合同的，自买受人应当完成不动产权登记的期限届满之次日起至实际完成不动产权登记之日止，出卖人按日计算向买受人支付全部房价款万分之0.1的违约金。

　 2、买受人不退房，合同维续履行，自买受人应当取得房屋所有权证书的期限届满之次日起至实际取得之日止，出卖人按日计算向买受人支付已付房款万分之零点一的违约金，并于买受人实际取得房屋所有权证书之日起30日内向买受人支付，但出卖人违约金总额以买受人已付房价款的千分之一为限。

　　(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 。

　　(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、/。

　　(三)双方对其他配套设施约定如下：

　　1、规划的车位、车库：归出卖人所有、使用、收益、处分；

　　2、会所：归出卖人所有、使用、收益、处分；

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

**第二十三条 税费和维修资金**

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

买受人承担。

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

**第二十四条 销售和使用承诺**

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

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

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

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

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

　 6、买受人对其住宅单位与之面积、范围相对应的专属部分屋面、露台的使用需符合《业主临时管理规约》及物业管理单位的相关规定，维护小区形象和业主公共利益。

　 7、为了保护建筑物的整体美感和外立面景观，买受人承诺不更改其所购房屋的外观；不更改或增设相关设施（例如空调机位等）；买受人不擅自封闭露台或阳台。买受人违反上述承诺的，由买受人承担所有责任。

**第二十五条 送达**

　　出卖人和买受人保证在本合同中记载的通讯地址、联系电话均真实有效。任何根据本合同发出的文件，均应采用书面形式，以【邮政快递】 【邮寄挂号信】【/】方式送达对方。任何一方变更通讯地址、联系电话的，应在变更之日起5日内书面通知对方。变更的一方未履行通知义务导致送达不能的，应承担相应的法律责任。

**第二十六条 买受人信息保护**

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

**第二十七条 争议解决方式**

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

　　1、提交株洲仲裁委员会仲裁。

　　2、依法向房屋所在地人民法院起诉。

**第二十八条 补充协议**

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

本合同条款中已有约定，就同一内容增加补充协议另行约定的，仍以本合同为准。

补充协议中含有不合理的减轻或免除本合同中约定应当由出卖人承担的责任，或

不合理的加重买受人责任、排除买受人主要权利内容的，仍以本合同为准。

**第二十九条 合同生效**

　　本合同自双方签字或盖章之日起生效。本合同的解除应当采用书面形式。

本合同及附件共 45 页，一式 陆 份，其中出卖人 叁 份，买受人 壹 份，【 不动产登记中心 】 壹 份，【 银行/公积金中心 】 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】：

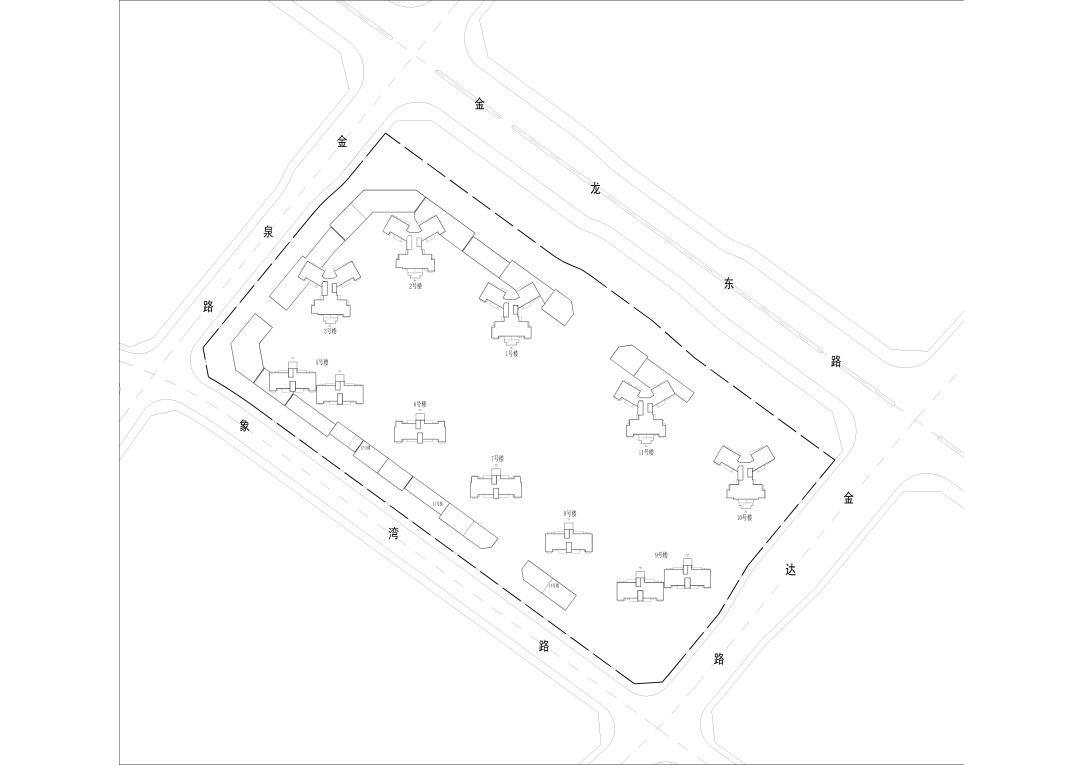
　　签订地点： 签订地点：

**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)

误差范围± 20mm

　　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**

　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或公积金申请“住房抵押贷款”的补充规定：

1、买受人确认在选择贷款方式（包括银行贷款及省、市直公积金贷款，下同）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：相关贷款银行或公积金管理中心的房贷政策与方式变更；自身贷款资信条件与还款能力不足；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（包括省、市直公积金贷款）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住房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，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；如买受人申请的是公积金贷款，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，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或公积金管理中心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（公积金管理中心）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银行或公积金按揭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或公积金管理中心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或公积金管理中心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，若按揭贷款银行或公积金管理中心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。

d.其它非出卖人原因造成的买受人无法在上述约定的期限内向出卖人支付剩余房款的。

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己发生的相关费用（包括但不限于代收并己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，出卖人将买受人己付购房款余额（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。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，且出卖人不解除合同的，买受人应自应付款之日起至实际支付之日止按照全部剩余房款的千分之五每日向出卖人支付违约金。

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（或公积金管理中心）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或公积金管理中心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）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等款项的，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，且买受人还应偿还出卖人已代为支付的款项。

（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，合同解除的，房屋所有权仍归出卖人所有，买受人最终按房屋总价款的15%向出卖人支付违约金，且买受人还应偿还出卖人已代为支付的款项。

（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，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，如买受人己入住的，买受人应于出卖人书面解除本合同的通知送达之日起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、附地板等不可移动的装修归出卖人所有，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）、水电气、光纤宽带费及物业管理费等各项费用，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。

（4）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，出卖人行使解除房屋买卖合同权利，买受人应支付的违约金及己发生的相关费用（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）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清偿上述款项，出卖人有权继续向买受人追索。

（5）无论买受人是否已经提供贷款资料，出卖人、银行或公积金中心均有权随时要求买受人提交或补充提交相关资料，买受人在收到通知后就于三天内提交。否则，由此造成出卖人不能在约定时间内足额收到贷款的，由买受人承担本合同约定的责任。

**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

由于房顶设有电梯机房等设施，噪音可能会通过固体传声，顶层及其它邻近业主可能会受影响，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。买受人一经购买该等房屋，即视为已知并接受该等状况。

在建筑物的屋顶、立面上等位置设置了泛光、带状光源等景观照明；地下室或室外地面设有变压器房、车库采光井、垃圾收集站（点）、化粪池等。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接受并没有任何异议。

2、其他约定

买受人同意，出卖人可根据项目开发建设的具体情况和需要，对建筑区划内的物业服务用房的面积、功能、用途、坐落位置等作一定调整，本建筑区划内物业服务用房的面积、功能、用途、坐落位置等以政府最终批准、同意、确认或移交备案的实际情况为准，若因上述调整需要征询买受人相关意见或举行听证程序的，买受人表示同意，并授权出卖人代为行使相关权利。

出卖人因城市建设、规划小区建设及物业管理等涉及公共利益之需要，而必须在该商品房、楼宇及周围的地面、地下及地上埋（架）设电力、电讯、给排水管线机电箱、窨井（盖）及其他有关装置时，买受人应予以同意和理解，并在今后维护时予以配合。

**附件六 关于装饰装修及相关设备标准的约定**

　　交付的商品房达不到本附件约定装修标准的，按照本合同第十六条第(三)款约定处理。出卖人未经双方约定增加的装置、装修、装饰，视为无条件赠送给买受人。

　　双方就装饰装修主要材料和设备的品牌、产地、规格、数量等内容约定如下：

1、外墙：涂料 。

　　2、室内公共部位：

(1)入户大堂：

地面 瓷砖 ；墙面 瓷砖 ；顶棚 刮白 ；

(2)电梯前室：

地面 瓷砖 ；墙面 瓷砖 ；顶棚 刮白 ；

(3)公共走道：

地面 瓷砖 ；墙面 / ；顶棚 刮白 ；

(4)楼梯间：

地面 水泥砂浆找平 ；墙面 刮白 ；顶棚 刮白 ；

　　3、起居室：

地面 结构板 ；内墙 水泥砂浆抹灰 ；顶棚 结构板 。

4、厨房：

地面 结构板 ；墙面 水泥砂浆抹灰 ；顶棚 结构板 。

厨具：无

　　5、卫生间：

地面 结构板 ；墙面 水泥砂浆抹灰 ；顶棚 结构板 。

卫生器具无 。

6、阳台：【塑钢封闭】【铝合金封闭】【断桥铝合金封闭】 【不封闭】【 】； 。

　　7、电梯：

　　(1)品牌：品牌电梯 ；

　　(2)型号： / 。

8、管道：知名品牌 。

9、窗户：以实际交付为准 。

　　10、/ 。**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：/(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

**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)

1、 过道顶有煤气、消防管道通过。

2、 电梯前室有公共管道检修口。

3、 室外有配电箱箱变等。

**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“逸都花园三期” 栋 号房屋（下简称“该房屋”），出卖人已向买受人明示了“逸都花园三期”整体规划方案、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》、《商品房买卖合同（预售）》（下称本合同），告知买受人在商品房买卖合同过程中所享有的各项权利和义务，并向买受人就本合同及本补充条款作出了详细明确解释，对方对各条款的意思表示理解一致，买受人已详细阅读和完全理解并愿意遵守。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、对商品房基本状况的补充约定

1、主合同第三条第四款第二项所指层高为房屋在毛坯（清水）状态下的设计层高，买卖双方确认基于设计需要且在符合规范的前提下，买受人购买的商品房层高根据所在楼层和位置的不同，局部因架空层、挑高、横梁、反坎、降板等原因或功能区间的不同可能存在层高差异，买受人理解并予以接受，最终以该商品房实际交付现状为准。

2、主合同第三条第三款该商品房朝向、阳台的情况最终以该商品房实际交付现状为准。

二、关于本合同约定的联系方式及文书送达事宜：

1、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，买受人有义务以邮政快递、书面直接送达方式通知出卖人，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。

2、本合同及本补充条款中的出卖人需通知的事项可以电话、短信、挂号信、特快专递等方式送达。出卖人按买受人预留的通讯方式寄送文件后的三天，或发送电子邮件显示成功后，或电话拔通且显示有通话记录后，均视为已成功送达有关通知或文件。

3、买受人所填写的通讯地址为司法送达地址，双方发生纠纷的，人民法院等司法机关可以将该地址作为送达诉讼文书的确认地址，前述地址如有变更，买受人应在48小时内书面通知出卖人。因买受人变更地址未及时通知，造成文书等无法送达，由此造成的不利后果由买受人承担。

三、房屋质量等事宜

1、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）。

2、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笫三方及时检修，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。

3、出卖人按《住宅质量保证书》承诺的内容承担保修责任的，买受人应对出卖人的保修行为提供必要的便利，如因买受人拒绝出卖人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。

4、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委托的检测结果及出卖人的其它处理方式。

5、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，不属于逾期交房，出卖人不承担逾期交房责任。

6、买受人同意除地基基础及主体结构质量问题外，其它房屋正常维修或一般的瑕疵不影响房屋正常交付，买受人不得以此为由拒绝收房或索赔，亦承诺不会以延期交付为理由向出卖人索赔或要求出卖人承担任何其它责任。

四、规划、设计变更相关事宜

1.**主合同所指的规划、设计变更，不包括对商品房之门的开启方向或位置调整、门窗高度调整、空调机位设置调整、商品房内部管道、风道、储藏室隔墙等细节变更；也不包括在工程建设过程中，在不改变规划条件情况下，对小区总平规划和设计进行调整和合理变动。买受人确认，出卖人在实施前述调整和变动时，无须通知买受人，买受人不得由此要求解除合同或要求赔偿、补偿。**

2.买受人依据主合同第十四条、第十五条约定解除合同的，应当在书面通知出卖人解除合同之日起15日内至出卖人营业场所办理解除合同的相关手续，并在该时限内和出卖人共同办理注销主合同的有关登记备案等手续（包括但不限于撤销主合同所涉及的登记、备案及买受人自行在该商品房上设定的抵押等任何限制），否则，视为买受人同意有关规划、设计变更及由此引起的房价款变更，且买受人不得以相同的理由再次要求解除合同，出卖人不承担任何违约责任，主合同继续履行。

**3.买受人购买的商品房所在小区建设规划范围内的配套设施以政府部门最终确定为准，买受人接受小区内配套设施的最终安置情况。因下列原因造成小区总平布局变更的，出卖人可无须告知买受人且不承担违约或者赔偿责任：**

**（1）按照政府主管部门有关设计、规划、配套等部门的要求须进行的变更；**

**（2）按照新颁布的法律、法规、规范或政府有关规章、制度的规定须进行的变更；**

**（3）不影响小区容积率、绿化及使用功能而进行的部分修改；**

**（4）经主管部门批准的相应建设方案调整、变更；**

**（5）在本合同、附件、补充协议生效之日前发生的规划及设计变更的；**

**（6）未严重影响影响所购商品房质量或使用功能的。**

4.若买受人已对该商品房办理验收交接（或视为交付的情况下），无论何种原因，均视为买受人已接受该商品房及小区的所有规划和设计（包括任何变更)。

5.买受人不得附条件地接受变更或附条件地要求退房（解除合同），否则所附条件无效且视为买受人接受变更及由此引起的房价款变更。

五、房产交付相关事宜

1、房屋交付的约定：

(1)买受人未付清本合同约定的全部房款及其他约定款项（包括但不限于维修基金、税费等）的，出卖人有权将约定交房时间（达到交房标准时间）顺延至买受人付清前述全部房款及约定款项之日，相关延期交房的责任由买受人承担。

(2)出卖人在房屋达到本合同第九条所约定的交付条件后，可以通过书面或在株洲市级报纸登报通知买受人的方式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，自约定交房之日视同该房屋己交付。

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，自约定收房之日起，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。合同约定视为实际交付的，按约定执行。

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。买受人逾期缴纳房屋专项维修基金视同逾期付款，按本合同第八条逾期付款约定承担违约责任。

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视为实际房屋交接日，且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，延期交房期间房屋毁损、灭失风险由买受人承担，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、出卖人在交付房屋达到本合同第九条约定的房屋交付条件时，买受人应当按合同约定接收房屋。除房屋存在地基基础或主体结构质量问题外，买受人不得以其它任何理由拒绝收房或缴纳物业管理费等一切费用。如房屋存在其它瑕疵，按工程质量保修约定执行，由出卖人负责督促相关施工单位进行保修或给予合理解决，买受人不得以此为由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，由双方共同认可或法院指定的鉴定机构依法作出的鉴定结果为准。

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。出卖人向其中一人发出通知或寄送文件的效力亦及于其它人。

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及其他款项：
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. 政府原因（如城市基础设施和市政重大工程建设、文明、卫生创建等）导致该房屋的建设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。

D、恶劣天气造成的停工：包括高温【37】度以上，低温【 5 】度以下，日降水（雪）量达到【 】毫升等。

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时所应达到的标准，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。由此产生的逾期交房的不利后果由买受人承担。

11、在出卖人达到办理产权证条件，通知买受人交齐所需办证资料并缴清相关费用办理产权证后，买受人须从通知之日起10天内交齐所需证件资料并缴清相关费用。如逾期未交齐所需证件资料或未缴清相关费用，导致无法办理房屋所有权证和土地使用证，从逾期之日起买受人按200元／日向出卖人支付违约金。

12、当产权登记面积与合同约定面积存在差异，买卖双方根据双方签订的《商品房买卖合同》第八条选择采取多退少补的方式进行处理的，当产权登记面积超出合同约定面积时，买受人应当在出卖人书面通知送达之日起十五日内足额补交超出部分的房款；当产权面积低于合同约定面积时，出卖人应在买受人书面通知送达之日起十五日内足额退还买受人多交的房款。

13、因设计变更造成面积差异，双方未解除合同的，应在出卖人书面通知设计变更后30日内签署补充协议，买受人未与出卖人签署补充协议的，本合同第三条中的合同约定建筑面积自动变更为设计变更后的建筑面积，并按变更后的面积按多退少补原则结算房款。

14、该房屋的装修标准见《买卖合同》附件五。对约定的装修标准所涉及的建筑材料及相关设备，如在货物采购或市场供应有变化或其他原因导致出卖人未能使用该相关材料、设备时，为保证能按期按质交付该房屋，出卖人有权采用质量或价格相当或以上的材料、设备替代，在此情况下，出卖人无须另行征得买受人同意，且无需承担任何其它责任。

15.《买卖合同》第九条中所称“相关部门联合验收合格”及“株洲市联合验收合格证明文件”均是指：买受人购买商品房所在楼栋取得经建设单位、施工单位、监理单位、勘察单位、设计单位五方联合出具的《竣工验收报告》；若需满足消防、规划、国土、建设、智能化、亮化、绿化等相关政府职能部门的“联合验收”备案手续，则交房时间为 年 月 日。交付时间以书面通知买受人收房，则买受人应在出卖人书面通知买受人的实际收房之日起开始缴纳物业费。

16. 《买卖合同》第九条第（二）款第4项所约定的“电话通信、有线电视、宽带网络”中的“有线电视”也可指网络电视。

第九条第（二）项约定的“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”是指：出卖人负责为买受人办理好可接通入户的手续及费用，申请开通使用及相关费用由买受人负责。

17､《买卖合同》第十条第（二）款所约定的“买受人查验商品房无异议”所指的“异议”是指商品房不符合第九条约定的交付条件，除此以外，买受人不得以此为“异议”理由拒绝收房及履行其它义务。

《买卖合同》第十条第（二）款所约定的“证明文件”仅指第九条第（一）项交付条件中所对应的证明文件。

《买卖合同》第十条第（三）款第3项查验该商品房后，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) 出卖人在合同约定的交付日期届满之前已具备合同约定的交付条件的，可通知买受人提前交付，买受人不得以提前交付或第九条约定的第1项和第2项交付条件之外的理由拒绝签署交接单，否则出卖人通知交付日期即为交付日，双方关于房屋交付的的权利义务从交付日起按合同及本补充协议约定执行； (2)买受人在交付日期届满时有未付清房款或者违约金的，出卖人有权不予通知买受人办理交付，交付日期顺延至买受人付清全部房款或者违约金为止。届时买受人应自行前往出卖人处办理交付手续。

18､关于《买卖合同》第十六条第（二）项的补充约定：

当房屋出现“其它质量问题”时，除非出卖人及买受人一致同意以更换方式处理，否则，买受人无权单方要求更换，双方应以修理方式解决问题。

“经过更换、修理，仍然严重影响正常使用的”是指在双方一致同意“更换”的情形下，更换后仍然存在无法解决且导致买受人不能使用的质量问题，或“修理”三次以上仍然存在无法解决且导致买受人不能使用的质量问题的。

六、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、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。

4、出卖人有权对建筑区域及楼栋内建筑物、构造物进行合理改造并使用。

5、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。

七、特别提示：

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，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，买受人在购房时对此已知情并表示理解及接受，且就不会就此主张任何权利。本小区下一期工程尚在规划设计过程中，最终的规划设计以政府批准的相关文件内容为准，买受人自愿接受在规划设计施工过程中所可能产生的相关不确定因素。

4、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、商业用房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。且买受人同意若物业管理的法律、法规对空置物业的收费标准有调整的，按照新的标准执行。

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。买受人不会因房屋减值或可能出现的出卖人后期售价低于买受人的价格而提出任何主张。

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。

10、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。

11、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。

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

13、房款中不含有买受人交纳的办理不动产权证书的契税和其他相关费用。出卖人可代理办理该证，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。

14、对合同中第二十四条“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。

15、合同中第二十五条中送达方式除邮政快递、寄挂号信外，出卖人通知买受人的通知方式还包含但不限于其他种类快递、手机短信、本地报纸公告等形式，出卖人可选择上述通知方式的一种或者多种。

16、如因买受人违约导致本合同及本补充协议解除的，买后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。

17、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，可以请求政府相关部门调解或向法院起诉。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己支付的房款（包括利息）全部退还买受人或买受人授权账号。

18､前期物业管理的时间及相关内容具体以出卖人和前期物业服务公司签订的《前期物业服务协议》为准。

19､依据《买卖合同》约定，买受人有权解除合同，或有权要求出卖人继续履行合同的，无论买受人做出上述何种选择，皆应于解除合同的情形出现之日起60日内行使该项权利，并向出卖人发出是否解除合同的书面要求，逾期，视为买受人自愿放弃行使上述任何一种权利之权利。

20､买受人依《买卖合同》要求出卖人赔偿损失的，所主张损失的范围仅指买受人所受的直接损失部分，即买受人已实际发生的损失，且买受人须对此承担举证责任。未实际发生或可能发生的费用，买受人须在实际发生后方有权主张。同时，该损失不包括间接损失、误工损失、标的房屋减值或市场房屋涨价的损失、未能使用本房屋产生的租金及出租本房屋产生的租金收益、精神抚慰金等。

21、除《买卖合同》第十四条、第十五条约定的规划变更、设计变更外，如出现其它变化的（包括但不限于绿化布局、公共设施、公共设备的配置与布局等），只要该种变化不违反最终审批通过的规划设计文件，买受人对此表示理解和接受，且出卖人无需征得买受人同意及承担任何其它责任。

***22、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，卖方已在本项目销售现场向买方明示法律法规规定应明示的文件、证书及不利因素提示，买方已阅读并理解上述明示的文件，证书（包括但不限于“五证”）及不利因素提示，且无异议，对所认购的物业状况，交易条件，周边环境已有充分了解。***

八、买受人已充分理解商品房买卖合同及其各个附件（含本补充协议）的各个条款，并同意遵照履行。

九、买受人按照与出卖人签订的购房合同所约定交付日期开始缴纳物业服务费，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。

十、本补充条款与本合同具有同等法律效力，如补充条款与主合同条款存在差异或冲突，以本补充条款为准，本合同及附件自甲乙双方签字或盖章之日起生效。

***十一、买受人已经对所购房屋结构、位置、朝向不利因素均有全面了解，出卖人亦对相关条款、双方违约责任等重要条款作出详细解释，买受人签本合同表示对合同内容认可并接受。***

出卖人： 买受人：