**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10月31日，商业为2057年10月31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：土地，抵押人：株洲财富兴园置业发展有限公司，

　　抵押权人：中国光大银行股份有限公司株洲分行，抵押登记机构：株洲市国土资源局（不动产），

　　抵押登记日期：2018年11月26日，债务履行期限：2018年11月23日至2021年05月22日。

　　抵押权人同意该商品房转让的证明及关于抵押的相关约定见附件三。

**第五条** **房屋权利状况承诺**

　　1.出卖人对该商品房享有合法权利；

　　2.该商品房没有出售给除本合同买受人以外的其他人；

　　3.该商品房没有司法查封或其他限制转让的情况；

　　4./；

　　5./。

　　如该商品房权利状况与上述情况不符，导致不能完成本合同登记备案或国有建设用地使用权及房屋所有权转移登记的，买受人有权解除合同。买受人解除合同的，应当书面通知出卖人。出卖人应当自解除合同通知送达之日起15日内退还买受人已付全部房款(含已付贷款部分)，并自买受人付款之日起，按照年利率4.35 %(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) 20000.00 元 (大写 贰万元 )，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，首期房价款人民币(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人民币(币种) {{jj\_dkfssf}} 元(大写 {{jj\_dkfssfdx}} )，占全部房价款的 {{jj\_dkfsbili}}。余款人民币(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45日之内，买受人按日计算向出卖人支付逾期应付款万分之1的违约金。

　　(2)逾期超过45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10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2(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，使用自建设施供电的，供电按设计要求施工，交付时达到接通条件；

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，/；

　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)买受人无故不签署商品房交接单并办理相应交房手续的，应自合同约定的房屋交付之日起按总房款0.1‰/日的标准向出卖人支付房屋保管费，且该商品房所产生的相关费用（包括物业服务费）、保修期、维护责任等及该商品房毁损、灭失的风险等从本合同约定的交房之日起开始由买受人承担；

　　(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45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1的违约金(该违约金比率应当不低于第八条第1(1)项中的比率)。

　　(2)逾期超过45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4.35%(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2%向买受人支付违约金。

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

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

　　(1) /；

　　(2) /。

　　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：

（1）合同约定建筑面积与产权登记建筑面积发生差异时，合同任何一方均不能因建筑面积差 异而单方解除本合同；

（2）建筑面积误差比绝对值在0.6%（含0.6%）以内的，双方互不补退房价款；

（3）建筑面积误差比绝对值超出0.6%的，买受人必须在出卖人通知（包括电话、信息、邮件等方式）之日起15日内，按照本合同第六条约定的单价签订面积差异据实结算协议和办理结算手续 。

**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5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4.35%(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：如规划变更不影响该商品房使用面积的，则出卖人不需赔偿买受人任何损失；如规划变更造成该商品房使用面积减少的，则出卖人需按本合同第六条约定的单价赔偿买受人该商品房面积减少部分的房款。

**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.如变更设计不影响买受人所购商品房质量或使用功能的，不受上述约定限制；

　　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4.35%(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：如设计变更不影响该商品房使用面积的，则出卖人不需赔偿买受人任何损失；如设计变更造成该商品房使用面积减少的，则出卖人需按本合同第六条约定的单价赔偿买受人该商品房面积减少部分的房款。

**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4.35%(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，出卖人负责加固、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，按照年利率4.35%

(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，由买受人自行对质量问题进行修复,修复费用由出卖人承担。

　　(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、买受人拒绝配合出卖人进行维修的。

　　(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，由中建三局集团有限公司承担连带责任。

　　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：

由于买受人不配合办理预售合同登记备案手续或因政府行政主管部门的要求不予办理，延迟受理合同备案登记，导致延迟或无法办理备案登记的，则出卖人无需对此承担责任，并且出卖人有权单方面解除合同。

**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、补充协议另行约定。

　　(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科物业服务集团有限公司株洲分公司。

　　(二)物业服务期间，物业收费计费方式为【包干制】【酬金制】【/】。物业服务费为 2.3 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：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的，所有权归出卖人所有，出卖人享有自主处分权；

　 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 。

4、 小区内未分摊买受人的建筑物及设施归属出卖人所有。

**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》规定执行。

**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 陆 份，其中出卖人贰份，买受人壹份，【银行】壹份，【株洲市国土资源局】贰份。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： 金科集美雅郡售楼部 签订地点： 金科集美雅郡售楼部

**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

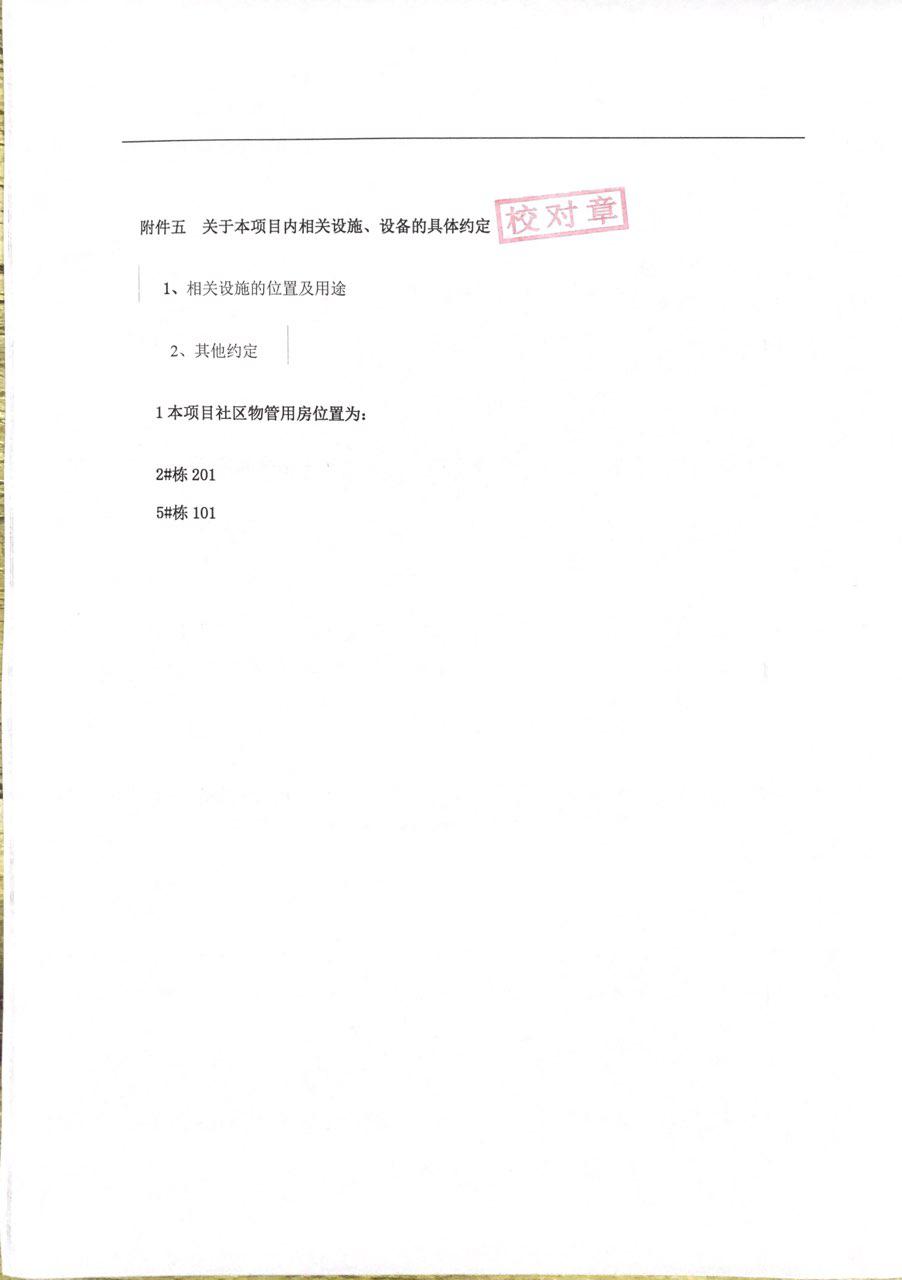
**附件三 抵押权人同意该商品房转让的证明及关于抵押的相关约定**

**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**

/ **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



**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：\_以实际交付为准。

　　2、室内公共部位：

(1)入户大堂：

地面地砖；墙面墙砖；顶棚局部吊顶、涂料面层，以实际交付为准；

(2)电梯前室：

地面地砖；墙面墙砖；顶棚局部吊顶、涂料面层，以实际交付为准；

(3)公共走道：

地面水泥砂浆面层或地砖，以实际交付为准；墙面涂料或墙砖；顶棚局部吊顶、涂料面层，以实际交付为准；

(4)楼梯间：

地面水泥找平；墙面涂料；顶棚局部吊顶、涂料面层，以实际交付为准；

　　3、起居室：

地面地砖或复合地板；内墙涂料；顶棚局部吊顶、涂料面层，以实际交付为准。

4、厨房：

地面地砖；墙面墙砖；顶棚局部吊顶、涂料面层，以实际交付为准。

厨具：抽油烟机、灶或餐余粉碎机、联动垃圾桶、不锈钢调味拉篮均为只有小高层才有。

　　5、卫生间：

地面地砖；墙面墙砖；顶棚局部吊顶、涂料面层，以实际交付为准。

卫生器具蹲便器或坐便器、浴室柜、单扇淋浴隔断或毛巾杆、厕纸架。

6、阳台：【塑钢封闭】【铝合金封闭】【断桥铝合金封闭】 【不封闭】【\_/\_】；9#、17#栋南北向阳台、18#、20#栋南向阳台为塑钢窗封闭，其余为不封闭阳台，以规划文件为准\_。

　　7、电梯：

　　(1)品牌：奥的斯；

　　(2)型号：载重1000kg，速度1.75-2.0m/s。

8、管道：/。

9、窗户：塑钢中空玻璃窗。

　　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：2年(不得低于2年)；/。

　　6、/；

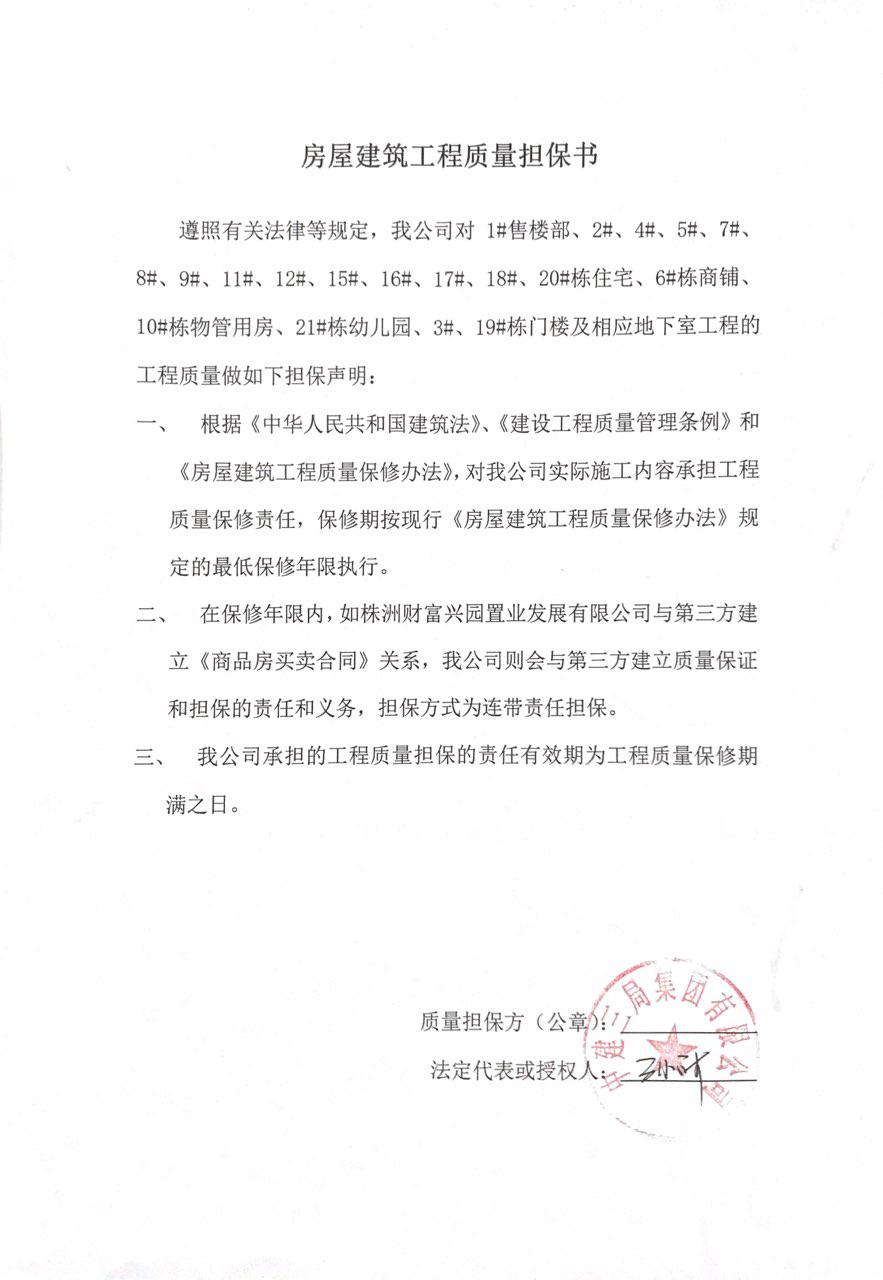
　　7、/；

　　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**



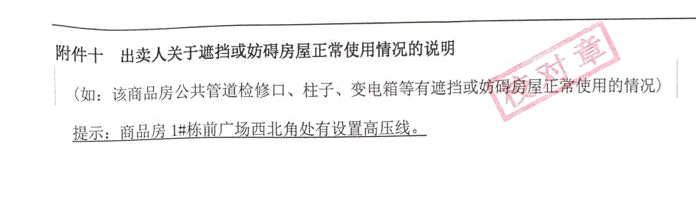
1、前期物业服务合同

　2、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)

提示：商品房1#栋前广场西北角处有设置高压线。



**附件十一 补充协议**

**《株洲市商品房买卖合同》补充协议**

**出卖人：株洲财富兴园置业发展有限公司 （以下简称甲方）**

**买受人： （以下简称乙方）**

根据《合同法》及相关法律法规规定，甲、乙双方在平等互利，友好协商的基础上，就双方签订的《 株洲 市商品房买卖合同》未尽事宜自愿达成如下补充协议供双方共同遵守：

**第一条、关于房价款支付的特别约定**

1、乙方采用银行按揭贷款方式支付房价款的，应自行选择银行办理按揭贷款，乙方有需求的，甲方可根据情况予以推荐，但按揭办理相关责任（贷款首付款比例、贷款金额、贷款期限、贷款利率等按办理贷款时国家及银行的相关规定执行，乙方应自行到银行询问、查询是否满足本合同约定的按揭贷款要求，否则导致乙方未能获得银行贷款或获得贷款少于申请贷款数额的，由乙方按本条3款承担责任）均由乙方承担，甲方对此不承担任何责任。

2、**乙方应在签订本合同时，按银行及有关部门的要求，提供按揭贷款所需的应由乙方提供的相关资料，并按银行通知要求及时到指定地点对办理按揭贷款的相关文件进行签字等**；如银行要求公证和需要办理保险的，乙方应同时办理公证手续和办理保险。**如乙方逾期三日未提供齐办理按揭贷款所需的个人资料或不到银行签字或未按要求办理公证的、保险的，乙方应按拟申请的按揭贷款总款每日万分之五的标准向甲方支付违约金；如乙方逾期超过15日未提供齐办理按揭贷款所需的个人资料或不到银行签字或未按要求办理公证、保险或乙方不同意向银行办理按揭贷款的，甲方有权要求乙方以现金方式支付全部房价款，乙方应在甲方发出通知之日起15日内付清，乙方如逾期未付清，按应付款每日万分之五的标准计算承担违约金；如乙方在甲方发出要求乙方以现金方式支付全部房价款通知之日起超过45日仍未付清全款的，甲方有权解除本合同将该房屋另行出售，乙方应承担购房总款10%的违约金，并由乙方承担由此造成的损失（含相关税、费等损失），甲方可以从乙方支付的款项中直接扣除违约金及损失**，不足扣除的，由乙方另行支付，如有剩余，留存于甲方处，待乙方配合甲方到房屋产权管理部门办理完注销该房屋的合同备案等相关手续后，由乙方自行到甲方处领取（不计利息）；如乙方在甲方发出要求乙方以现金方式支付全部房价款通知之日起超过45日乙方仍未付清全款，若甲方不解除合同的，合同继续履行，自约定的应付款期限届满之次日起至实际支付之日止，乙方按日计算向甲方支付逾期应付款万分之五的违约金，并于实际支付应付款之当日内向甲方支付违约金，在乙方未付清甲方应付款及违约金前，甲方有权拒绝交付该房屋并暂停办理合同备案登记、产权登记，上述事项办理期限相应延长。

3、乙方提供的个人按揭资料不符合银行要求或乙方有不良贷款信用记录或乙方每月收入额不能满足申请的贷款额要求或乙方提供的资料不真实或因乙方其它原因等，导致乙方不能获得银行贷款或获得贷款少于申请贷款数额的，则属于乙方责任**（本协议签订之日起90日内，乙方未通过银行办理贷款并确保该贷款全额到达甲方指定账户，视为乙方责任）**，**甲方有权要求乙方以现金方式支付，乙方应在接到甲方通知后15日内付清，乙方如逾期未付清，按应付款每日万分之五的标准计算承担违约金，逾期超过45日仍未付清的，甲方有权解除本合同将该房屋另行出售，乙方应承担购房总款10%的违约金，并由乙方承担由此造成的损失（含相关税、费等损失）**，甲方可以从乙方支付的房款中直接扣除违约金及损失，不足扣除的，由乙方另行支付，如有剩余，留存于甲方处，待乙方配合甲方到房屋产权管理部门办理完注销该房屋的合同备案等相关手续后，由乙方自行到甲方处领取（不计利息）；如乙方在甲方发出要求乙方以现金方式支付全部房价款通知之日起超过45日乙方仍未付清全款，若甲方不解除合同的，合同继续履行，自约定的应付款期限届满之次日起至实际支付应付款之日止，乙方按日计算向甲方支付逾期应付款万分之五的违约金，乙方应于实际支付应付款之日一并向甲方支付违约金，在乙方未付清甲方应付款及违约金前，甲方有权拒绝交付该房屋并暂停办理合同备案登记、产权登记，上述事项办理期限相应延长。

4、因甲方的原因，导致乙方未能获得银行贷款或获得贷款少于申请贷款数额的，乙方愿意继续履行本合同的，双方应在知道情况后30日内对具体付款方式、期限另行协商，并签订补充协议，双方按签订的补充协议执行；逾期未达成补充协议或者乙方明确表示不愿意继续履行本合同的，本合同即自行解除，待乙方配合甲方到房屋产权管理部门办理完注销该房屋的合同备案等相关手续后，由乙方自行到甲方处领取已付的房价款及利息（按银行同期存款利率计算），并按已付房价款的10﹪向甲方收取违约金。

5、因不可归责于甲乙双方的事由导致乙方未能获得银行贷款或获得贷款少于申请贷款数额的，甲乙双方愿意继续履行本合同的，双方应在知道情况后30日内对具体付款方式、期限另行协商，并签订补充协议，双方按签订的补充协议执行；逾期未达成补充协议或者任何一方明确表示不愿意继续履行本合同的，本合同即自行解除，待乙方配合甲方到房屋产权管理部门办理完注销该房屋的合同预告登记、备案手续及产权登记等相关手续，且乙方向甲方交还该房屋后，由乙方自行到甲方处领取已付的房价款（不计利息）。

6、如乙方银行按揭贷款由甲方作为担保人的，乙方保证及时足额归还银行按揭贷款，**因乙方不按时偿付贷款造成银行或(和)公积金相关部门要求甲方承担担保责任、或甲方被乙方的按揭银行或(和)公积金相关部门扣款或甲方已代乙方支付逾期月供款、或甲方虽未承担担保责任，但乙方所购商品房被银行或其它第三方申请保全、查封、冻结（包括存在被保全、查封、冻结可能的），甲方有权解除本合同，同时乙方应向甲方支付房屋总价款25%的违约金**，解除时该房屋尚未交付的，甲方不再交付，已交付的，由乙方在解除后10日交还该房屋，同时甲方有权将乙方已付的房价款直接用于代乙方偿付按揭贷款本息及罚金并直接抵扣甲方已承担的全部担保款项**（包括本金、利息、罚金、违约金、诉讼费、律师费用等所有款项，下同）**和乙方应承担的违约金、赔偿金，如有剩余，留存于甲方处，待乙方配合甲方到房屋产权管理部门办理完注销该房屋的合同预告登记、备案手续及产权登记等相关手续并交还该房屋后，由乙方自行到甲方处领取，如不足，由乙方另行支付给甲方或按揭银行；如乙方不按时足额偿付银行按揭贷款造成银行要求甲方承担担保责任，若甲方不解除合同的，乙方应在甲方通知后5日内将甲方承担的全部担保款项支付给甲方，并从甲方承担担保责任之日起至乙方实际付清全部担保款项给甲方之日止，按应付款的日万分之五计算向甲方支付赔偿金，在乙方未付清甲方担保款项和赔偿金前，甲方有权暂停办理该房屋移交和权属转移登记。

7、采用银行按揭贷款方式支付房价款的，在取得该商品房的《不动产权证》时，乙方尚未还清银行按揭贷款的，该商品房的《不动产权证》则移交给按揭银行保管，不再交付给乙方，待乙方还清银行按揭贷款后，由乙方自行向按揭银行领取。甲方依据本约定应将《不动产权证》移交按揭银行的，不承担本协议第十条第2款逾期办理商品房产权登记的违约责任。

8、若乙方逾期支付房价款，应当在支付房价款时按照主合同及本补充协议约定标准一并支付违约金，甲方有权在追偿房价款时一并提出违约金主张，甲乙双方一致同意主合同中与本条冲突的条款（若有）不再执行。

**第二条、关于房屋交付的特别约定**

1、如遇下列特殊原因，甲方交房时间可据实予以延期，甲方不承担逾期交房责任：

A、遭遇不可抗力，甲方在不可抗力发生后30日内告知乙方的，如不可抗力持续发生的，甲方在不可抗力结束后30日内告知乙方的。

B、因国家法律法规及政策变更、遭遇非典等重大传染性疾病的影响、市政设施建设原因或由于政府职能部门拆迁、政府规范性文件限制及其它政府行为等原因而导致延误的。

C、乙方采用按揭付款方式支付房价款的，如银行将按揭款项划到甲方账户的时间超过本合同约定的交房期限，则本合同约定的交房期限顺延至全部按揭贷款划到甲方账户（或者由乙方补足差额）后15日内，由乙方自行前往甲方处接房，甲方不再另行通知。

2、乙方在办理接房手续时应付清全部应付款项（其中面积差异部分的房价款以有资质的房屋测绘机构实测建筑面积为准进行结算），包括乙方应付房款、银行划拨至甲方账户的按揭贷款、违约金（若有）、接房前已产生并由甲方代垫的物业服务费（若有）和办理产权证应由乙方承担的一切税、费、维修基金，乙方未结清前，甲方有权拒绝交房，由此产生的延期交付责任由乙方承担。

3、甲方书面通知乙方接房后，乙方未按时到甲方指定地点办理接房手续，或者甲方出示《 株洲市建设工程竣工验收备案表》（复印件）后，乙方拒绝签署交接手续的，由此产生的逾期交付责任由乙方承担。

***4、若甲方未发出书面接房通知或未以其它方式通知接房或乙方未接到书面接房通知，则乙方应于合同约定的最后交付时间到甲方处办理接房手续，上述情况不视为甲方未履行交付义务，乙方未自行到甲方处办理接房手续，由此产生的逾期交付责任由乙方自行承担。***

**5、甲方按约定标准交付房屋，交房时发现裂缝、空鼓、渗漏、装饰质量问题（若房屋为精装房）等非主体结构安全质量问题，乙方同意不拒绝接房，否则按本条6款约定的方式处理**，但甲方应在乙方接房后三个月内进行完成维修义务，乙方不再提出其他赔偿要求；如甲方超过时间完成维修义务的，对超过的时间由甲方按乙方已付房款的日十万分之一计算支付赔偿金，但累计最高不超过买受人已付购房款的1%。

6、由于乙方原因未能按期办理交接手续的，双方同意按照下列约定方式处理：

视为甲方已按合同约定交付该房屋，该房屋所产生的责任、义务、财产风险及相关费用（包括物业服务费）等从本合同约定的交房期限届满之日起开始由乙方承担，且该房屋的保修期从本合同约定的交房期限届满之日或接房通知所载接房之日（以时间在前者为准）起开始计算。**同时，因乙方原因未按期受领房屋的，还应按总房款0.1‰/天的标准向甲方支付房屋保管费。**

7、如乙方购买时该房屋是已经完成竣工验收后的现房，则乙方须在签订本合同前对该房屋的现状进行实地查看，双方以该房屋的现状进行交付，乙方不得以该房屋现状与本合同及附件约定的交付标准不一致为由拒绝接房或向甲方提出索赔、退房及其他要求。鉴于乙方所购买房屋为现房，甲乙双方同意，甲方可不再发出接房通知，由乙方按照本合同约定的交房期限届满之日自行前往甲方处接房。

8、因乙方原因甲方根据合同约定有权拒绝交房的，或者根据合同约定乙方应当接房而乙方仍拒绝接房的，由此产生的延期交付责任属乙方原因造成未能按期交付，双方按本条6款约定的方式处理。

9、因甲方逾期交房，乙方根据《 株洲 市商品房买卖合同》第十一条约定有权解除合同的，乙方应在甲方通知接房的时间内向甲方书面提出解除合同的要求，乙方提出解除合同要求的，本合同解除，由甲方根据解除合同的约定承担违约责任；如乙方在甲方通知接房的时间内未书面提出解除合同要求并办理实际接房手续的，视为乙方不解除合同，合同继续履行，但甲方应按继续履行合同的约定承担违约责任。

10、甲乙双方同意，甲方有权根据实际开发进度，在满足合同约定条件的前提下，提前向乙方交房，甲方提前交房不视为违约，乙方应当于甲方发出的接房通知所载接房日期，前往甲方处办理接房手续。

**第三条、关于抵押情况的特别约定**

本项目土地是否抵押的情况甲方可以不告知乙方，但甲方保证不影响乙方所购房屋预售合同登记备案、产权登记，否则如导致乙方所购房屋不能办理预售合同登记备案、产权登记的，甲方应按《株洲市商品房买卖合同》的相关约定承担责任。

**第四条、关于规划变更、设计变更的特别约定**

1、乙方在购买该房屋前已发生的规划变更、设计变更或乙方购买该房屋后不涉及乙方所购的房屋结构型式、户型、空间尺寸、朝向以及提高该房屋所属项目的建筑容积率的规划变更、设计变更，甲方不需通知乙方，乙方同意认可该规划变更、设计变更，乙方同意不提出退房或索赔。

2、乙方购买该房屋后涉及乙方所购的房屋结构型式、户型、空间尺寸、朝向以及提高该房屋项目的建筑容积率的规划变更、设计变更，甲方超过60天未通知乙方的，乙方有权退房，但乙方应在甲方通知后20日内作出退房的书面答复，乙方逾期未作出退房的书面答复，视为乙方不退房，甲方按照变更后的方案交付房屋。乙方要求退房的，甲方无息退还乙方房款，双方互不追究对方任何违约责任。

3、因规划、设计变更等原因，导致房屋实测套内建筑面积与合同约定套内建筑面积不一致，乙方不得退房，双方同意根据实测建筑面积据实结算房价款，多退少补，互不承担违约责任。双方可以直接按约定进行面积补差，不再另行签订补充协议。

**第五条、基础设施和其他房屋、设施的特别约定**

1、该房屋所属项目属分期开发建设，甲方对该项目的绿化、景观、道路、环境及相关市政基础设施和其他设施等按甲方的总体规划和分期开发计划逐步实施并完成。

2、因施工需要该项目已交房范围内暂设的围墙、施工设备、道路及出入口等，乙方同意甲方在该项目全部建成时拆除或封堵。

3、本项目内的商务楼、经营用房、综合用房、幼儿园（是否有幼儿园以规划为准）、人防工程（是否有人防工程以规划为准）、车库（含地下、地上车库、车位）等所有权归属甲方，甲方有权出租、出售、抵押等，已出售的，归购买人所有；甲方可根据时代的发展对商务楼、综合用房、经营用房及相关设施设备、幼儿园（如有）、人防工程（如有）、车库（含地下、地上车库、车位）等的用途及配套设施进行调整和改建（已出售的除外），不再另行通知乙方。甲方可以根据建设需要，对小区规划、设计进行调整，最终按相关部门批准或者同意的规划变更、设计变更为准，甲方不再另行通知乙方。

若由于国家政策调整，导致政府强制要求对本项目规划设计进行调整的，甲方勿需承担责任且不再另行通知乙方，并且不影响本合同履行。

4、乙方承诺同意其他购房业主有权独自使用、维护各自所购房屋所属或相关的地下或半地下室（或称为会所、家庭影院、储藏室等，下同）、夹层、架空走廊、采光井、空调位、设备平台、结构板（或抗震板）、天井、架空层、花池、绿地（设计图中或称为花园、下沉花园、入户花园、花园等，下同）、露台等【是否有地下或半地下室、夹层、架空走廊、采光井、空调位、设备平台、结构板（或抗震板）、天井、架空层、花池、绿地、露台等，以设计为准，并由甲方确定其使用、维护的具体位置、范围等】，乙方不得再以任何方式要求共用或者提出其他异议；同时乙方同意购顶层房的业主，可对本栋房屋的屋顶进行使用、维护和管理（不能使用的屋顶除外，如能够使用其具体使用、维护的位置、范围以物业服务企业与相关业主签订《管理维护协议》确定）。乙方相邻上层房屋业主将乙方所购房屋的屋顶作为露台的（乙方所购房屋屋顶是否作为相邻上层房屋业主的露台，以设计为准），乙方同意其使用并不予干涉，但该屋顶（即露台）由使用人对其进行维护管理。

5、如甲方根据上述约定将乙方所购房屋相关的该等附属建筑物、构筑物（是否有以设计为准）确定由乙方独自使用、维护的，乙方应按物业相关规定及要求进行使用，并承担维护、管理责任及相关费用，因乙方使用、维护不当造成其他业主损失的，乙方应当承担赔偿责任，由甲方承担赔偿责任的，甲方有权向乙方追偿；未确定给乙方独自使用、维护的，乙方不得使用，乙方擅自使用的，由乙方承担由此产生的责任及损失。

**第六条、关于使用、保修的特别约定**

1、乙方应遵守国家有关物业管理的规定，承诺遵守本项目的《临时管理规约》、《前期物业服务合同》和物业管理具体规定，乙方接房后，本项目的《临时管理规约》、《前期物业服务合同》和物业管理具体规定即对乙方产生约束力。

2、乙方安装的排烟设备应符合要求，不得影响他人正常排烟；乙方在安装空调时，必须按房屋竣工验收前施工预留的空调外机的位置搁置，选择空调外机的尺寸必须满足原施工预留范围，安装前报物业服务企业审批同意后才能进行安装；否则，甲方选聘的物业服务企业有权予以拆除，其损失由乙方负责承担。乙方在装修或使用房屋时，应严格按《使用说明书》和物业管理相关规定执行，否则造成损失的，由乙方承担赔偿等责任。乙方购买的房屋及独自使用、维护的区域内可能设置有部分共用设施、设备（具体以设计为准），乙方应妥善保护，不得损坏，如需维修、更换的，乙方应给予配合并提供方便，因乙方原因造成损失的，乙方应承担赔偿责任。

3、乙方以物业共有人身份同意本项目公共设施、共有部分（包括屋顶、外墙等）等授权给甲方指定的物业服务企业统一管理、经营，经营所得收益在扣除物业服务企业经营成本及管理费用后，剩余利润由物业服务企业与全体业主按7：3比例分配，属全体业主的利润部分将用于补充物业专项维修资金。未经甲方和物业服务企业同意，乙方不得再同意其他单位或个人经营、使用，否则视为乙方违约，由此产生的责任及损失由乙方承担。

4、因可能会出现大雨或暴雨等自然灾害，如乙方所购房屋包含有地下室或半地下室的，请乙方不要在地下室或半地下室内设置或安放不能承受雨水侵泡的物品、设施、设备，以免造成损失，若乙方设置或安放上述物品，所造成的损失由乙方自行承担。

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

**第七条、关于共有权益的特别约定**

1、本项目内如配置有网球场、游泳池等设施设备的（该部分设施设备非必须配置，是否配置网球场、游泳池等设施设备，以规划设计为准），甲方保留相应的经营权益，业主需按规定缴纳费用后方可使用（具体收费标准以管理单位或者经营单位公布为准），所收费用主要用于管理、维护，该部分设施设备甲方或者物业服务企业可以委托或承包给专业单位进行经营。

2、本项目范围内未计入公摊部分楼幢的架空层、夹层，甲方拥有占有、使用、收益、处分的权利，使用用途由甲方决定。

3、乙方以物业共有人身份同意甲方可以免费使用本项目楼宇墙面、屋顶安装楼盘名称和“金科集团”、“金科地产”字样的广告牌；本项目房屋外墙乙方允许甲方无偿使用张贴悬挂与本项目有关的宣传广告和图文信息。本项目范围内所有商业用房的外墙面外立面使用权归甲方享有，甲方有权自行使用或授权他人使用，所产生的收益归甲方。

4、为保证保修期满后本项目内的公共区域、共用部分、公共园林及公共设备设施、设备能够得到及时的维修、更新，以便正常使用，在业主大会成立前，乙方以物业共有人身份同意授权甲方行使业主大会的职权，对物业服务企业使用物业专项维修资金进行批准；业主大会成立后，业主委员会成立前，乙方以物业共有人身份同意对物业服务企业需要使用物业专项维修资金在5万元以内的，授权甲方行使批准权；业主委员会成立后，乙方以物业共有人身份同意对物业服务企业需要使用物业专项维修资金在5万元以内的，授权业主委员会行使批准权。

**第八条、物业管理的特别约定**

1、乙方所购房屋的《不动产权证》（以下简称产权证）未取得前，乙方同意物业服务企业按本合同约定的建筑面积收取物业服务费，待产权证办妥后，则按产权证确定的建筑面积收取,产权证办妥之前物业服务企业所收取的物业服务费不再进行退补。本合同中所指的“建筑面积”包括“套内建筑面积”和“分摊建筑面积”之和。

2、在本项目首次交房后三年内乙方所购房屋的物业服务费按每月**每平方米 2.3 元**人民币收取（此收费标准已考虑本项目前期部分设施设备不完善的情况）。

3、乙方未按时接房或者接房后未入住的空置房(指水、电表均未走动的房屋)，自甲方通知接房之日起物业服务费按全额收取。

4、乙方应在甲方通知接房的时间内按时接房，物业服务费从甲方通知接房之日起由乙方承担和缴纳；乙方在接房时应预交相应的物业服务费，如因乙方原因未按时接房的，乙方在实际接房时还应补足应承担的物业服务费并预交实际接房后的物业服务费，具体预交的金额以《前期物业服务合同》约定为准，乙方未补足和预交的，甲方可以拒绝交房，并从约定的应接房之日起至实际缴清费用之日止，由乙方按涉及总金额的每日千分之三计算支付违约金。

5、为保障小区安全，本小区交付使用后，只开启1-2个出入口供业主进出小区使用，其余各出入口将关闭（如因消防需要等特别紧急情况可以临时开启）；开启出入口的具体位置、数量以物业服务企业确定为准，物业服务企业也可以根据情况变更、调整开启出入口的具体位置、数量。

**第九条、联系的特别约定**

1、除另有约定外，甲、乙双方同意按合同所列地址、电话、电子邮箱及方式进行联络（乙方接房后，该房屋地址作为乙方的联络地址），如有变动，应提前七天通知对方。

**2、甲、乙双方同意，商品房买卖合同中所载双方联系地址适用范围包括但不限于各类通知书（包括但不限于签约通知书、交楼通知书等）、司法文书（包括但不限于传票、判决书、裁定书、调解书、仲裁文书等）及其它文件，送达主体可以是合同各方、人民法院、仲裁委员会及各行政机关，出卖人可选择书面邮寄、电子邮箱、短信通知等任一种或数种方式送达。**

**3、商品房买卖合同通讯地址、短信、电子邮箱亦为解决纠纷时，法院或仲裁机构（下简称“争议解决机构”）向双方送达法律文书的地址，买受人对此已充分知悉并无异议。合同一方采用电子邮箱或短信方式送达的，以邮件或短信确认发出时间为已送达；采用邮寄方式送达的，以邮件发出（以邮戳为准）后的第3个工作日中午12时为已送达。**

**4、如一方按上述通讯地址、短信、电子邮箱地址发送文件给另一方，或争议解决机构按上述通讯地址、短信、电子邮箱地址向任何一方送达法律文书，但因另一方拒收、查无此人、地址不详、无法送达等原因未能收取的，均视为文件已经送达。**

5、甲、乙双方同意，对于交房通知，甲方可以在 湖南省 或 / 或在 株洲 市范围内任何一种报媒上发布统一接房的广告后，视为甲方已向乙方发出书面交房通知，至甲方发布统一接房广告后的第二天中午12时视为乙方已收到接房通知。

**第十条、办理产权登记的特别约定**

1、**出卖人仅负责在交房后 720日 内递交该商品房权属登记资料的事宜，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，出卖人不对此负任何责任**。

2、如因出卖人的责任，致使买受人未能在约定期限内办理上述登记，双方同意按下述方式列方式处理：

**买受人不解除合同，自本合同规定期限届满后的第二天起至实际办妥登记之日止，出卖人按买受人已付房款的日万分之一向买受人支付违约金,但本条约定出卖人承担的违约金总额以买受人已付房款的1%为限**。

3、如因买受人的原因，致使出卖人不能在规定期限内为买受人办理上述登记，双方同意按下述方式列方式处理：

出卖人不解除合同，自本合同规定期限届满后的第二天起至实际办妥登记之日止，买受人按房款总额的日万分之一向出卖人支付违约金,但本条约定买受人承担的违约金总额以房款总额的1%为限。

4、任何一方解除合同的，都应当在解除合同的事实发生之日起 10 日内，双方持解除合同的书面文件到相关部门办理解除合同的相关手续。否则，另一方可要求对方赔偿相应的损失（包括但不限于诉讼费、律师费等）。

5、若因不可抗力、国家法律法规及政策变更、其它非甲方原因导致不动产权证无法按照本条第1款约定时限办理，则甲乙双方一致同意办理时限相应顺延。

**6、如因乙方未及时提供办理合同登记备案及产权证办理所需的资料，或提供资料不符合要求，导致合同登记备案及《不动产权证》办理延期的，甲方有权拒绝交付房屋并暂停办理合同备案登记 、产权登记,上述事项办理期限相应顺延，乙方应按总房款0.1‰/日的标准向甲方支付违约金。**

**第十一条、合同解除的特别约定**

1、买卖双方在合同履行过程中，除非出现双方约定的合同解除条件或者具备法定解除条件外，任何一方不得单方面解除合同，违约方按购房总款的20%向对方支付违约金，并承担由此造成的损失（含相关税、费等损失）。

2、无论何种原因导致本合同解除，乙方均应在本合同解除后的5日内配合甲方到房屋管理部门办理注销该房屋的合同登记备案、预告登记和产权登记的相关手续，如乙方未配合办理注销的，甲方除有权拒绝退还乙方款项外，每逾期一天，乙方按该房屋总价款的日万分之三计算支付违约金，逾期超过10天的，按该房屋总价款的日万分之五计算支付违约金，逾期超过30天的，按该房屋总价款的日万分之八计算支付违约金。

3、无论何种原因导致本合同解除，解除时该房屋尚未交付的，甲方不再交付，已交付的，由乙方在解除后10日交还该房屋，乙方未按时归还该房屋的，每逾期一天，乙方按该房屋总价款的日万分之三计算支付违约金，逾期超过10天的，按该房屋总价款的日万分之五计算支付违约金，逾期超过30天的，按该房屋总价款的日万分之八计算支付违约金。

4、如本合同解除时该房屋已由乙方接房并装修的，对装修部分的损失根据责任分别处理：

（1）如属甲方责任导致本合同解除的，乙方的装饰装修由甲方按乙方使用的年限折旧后给予补偿（双方同意乙方装饰、装修按5年平均折旧完，装饰、装修总价款依据乙方提供的符合税务要求的合法票据及现场实际情况由双方协商确定，协商达不成一致的，可申请双方认可的评估机构评估确定）；

（2）如属乙方责任导致本合同解除的，乙方的装饰装修甲方不再补偿，损失由乙方自行承担；乙方应在本合同解除后10日内将该房屋内所有属乙方的家具、电器、设施及相关物品等移除该房屋，逾期视为乙方丢弃，损失由乙方承担，甲方有权自行处理该部分家具、电器、设施及相关物品等。

5、无论何种原因导致本合同解除后，如需由乙方承担违约金、赔偿金及相关损失的，甲方可以直接从应退还给乙方的房价款中扣除，如不足扣除的，乙方应另行支付，如有剩余，留存于甲方处，待乙方配合甲方到房屋产权管理部门办理完注销该房屋的合同预告登记、备案手续及产权登记等相关手续并交还该房屋后，由乙方自行到甲方处领取；如需由甲方承担违约金、赔偿金及相关损失的，甲方在乙方领取退还的房价款时一并支付。

6、双方同意，因乙方未按约定支付房价款甲方有权解除合同的，无论乙方是否催告，甲方的解除权应当在解除权发生之日起三年内行使，逾期不行使的，解除权消灭。

**第十二条、关于税、费的约定**

1、本合同约定的总购房款（含面积补差款）不含售价以外的一切费用，除法律另有规定由甲方承担外，所有与本商品房买卖相关的费用，包括公证费（如有)、办理产权转移的手续费、登记费及政府有关部门规定的税费等，均由乙方承担。乙方应于签署本合同之日将上述费用一并支付给甲方或甲方指定的第三方。

2、若政府职能部门对应缴纳税费作出不同认定的，乙方应按政府职能部门认定标准缴纳，若乙方委托甲方进行代缴, 则甲方仅承担代缴义务，不足部分由乙方补足。

3、乙方应自行承担所购商品房所有权转移前（即不动产权证办理完毕前）政府税费调整的风险，若政府税费调整后需要补缴税费的，由乙方负责补足。

4、在本合同签订时，由乙方委托甲方代缴（若有）的专项维修基金按国家规定标准收取，甲方未代缴的，由乙方按相关规定自行缴纳。

5、若甲方代收代缴的税费存在剩余，由乙方自行至甲方处办理结算及退款手续，若已向政府缴纳，则由乙方自行向政府申请退税。若乙方未按约缴纳税费，甲方为乙方先行垫付的，乙方应按照逾期支付房价款的违约金标准向甲方支付违约金。

**6、签订商品房买卖合同之日，必须申报缴纳契税及物业维修资金。买受人应当在办理收房手续前交纳物业维修资金（具体以当地政府规定时间为准）。买受人未按规定交纳契税和物业维修资金的，出卖人不得将房屋交付买受人, 由此导致的逾期交房责任由买受人承担，同时出卖人有权拒绝交房并相应顺延办理产权登记时间。因此给出卖人及第三方造成的损失（包括出卖人为买受人垫付款项）由买受人承担。**

**第十三条、关于已付房价款的特别约定**

1、乙方采用按揭付款方式支付房价款的，在甲方对乙方归还按揭贷款进行担保期间，双方同意将本合同中约定的“已付房价款”统一确认为双方发生争议的时间以前，乙方实际支付给甲方的房款（不包括银行提供的按揭款）和实际已归还给银行的按揭贷款本金的总和（已归还的按揭贷款利息及未归还的按揭贷款本金不作为“已付房价款”）；在甲方对乙方归还按揭贷款的担保责任解除后，“已付房价款”确认为双方发生争议的时间以前，乙方实际支付给甲方的首付款和实际已划入甲方帐户的按揭款之和。

**2、为免争议，双方确认，在乙方未付清全部房价款前，该房屋的产权仍属甲方所有。**

**第十四条、口头承诺、宣传资料、样板房的特别约定**

1、买卖双方均同意以《 株洲 市商品房买卖合同》、本《补充协议》及其附件所约定之内容为确定双方权利、义务之最终有效依据；双方的权利义务均以书面约定为准，甲方工作人员的口头承诺必须经双方书面确认后方才有效，未经双方书面确认的，对双方不发生约束力，请乙方在签订合同时特别注意。

2、本合同签订前甲方发布的广告以及提供的宣传资料、销售手册、楼盘模型等所载内容在本合同签订时可能已作部分调整和改进（包括楼盘外观、造型、色彩等），若与实物不符或者与本合同内容有抵触或者未作约定的，则以实物和本合同约定的内容为准。甲方可以对乙方购买的商品房所在楼宇的外墙装饰包括色彩、材料（含块料面层）、局部装饰（含构架、配件、线条）、外挑檐、栏杆等做部分调整，乙方对此不提出异议，甲方不再另行通知。

3、乙方在签订本合同前已明确知道所有广告及宣传资料、销售手册、楼盘模型等仅作参考，不作为本合同内容。为防止产生争议，甲方在此特别提示：广告及宣传资料、销售手册、楼盘模型等仅作参考，不作为房屋交付标准，请乙方在签订本合同时慎重。双方的权利义务均以书面约定为准，甲方工作人员的口头承诺必须经双方书面确认后方才有效，未经双方书面确认的，对双方不发生约束力，请乙方在签订合同时特别注意。

4、甲方设置的样板房（只有部份户型有样板房）、样板房的配置、样板房内的空间尺寸、样板房所在的楼宇及甲方所展示的楼盘模型等只作展示和参考用，不作为交房标准，即实际交付的商品房质量、设备及装修、配置等与样板房不一致，该房屋的交房标准最终以本合同附件所确定的配置标准为准。

**第十五条、关于教育的约定**

若本项目配置有幼儿园的（是否设置以规划设计为准），待幼儿园开园后，乙方的子女可入读该幼儿园（招收名额已满的除外），费用按幼儿园规定的收费标准由乙方缴纳，幼儿园的房屋产权归甲方所有。若本项目未配置幼儿园或者尚未开园的，可入读金科其他项目内的幼儿园（招收名额已满的除外），费用按该幼儿园同等收费标准由乙方缴纳。

**第十六条、在不违反国家住宅建筑设计规范和本合同配置标准的前提下，甲方所建房屋因设计需要，可能会出现以下情况，乙方对此予以认可：**

1、鉴于出卖人系按照经政府相关部门审查通过的施工图标示的层高、净高施工，且实际施工过程中房屋可能存在不同空间及部位的高差，因此双方均同意并确认主合同第三条约定的层高不适用，房屋层高按下述方式执行：出卖人按政府相关部门审查通过的施工图标示的层高、净高施工，其误差应符合国家标准，最终以设计为准；

2、买卖双方确认，合同所指层高为设计层高。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存在高于或低于该等层高的情形，同一户型之间、不同房间之间以及一个房间内的层高存在不一致，最终以该商品房实际交付现状为准，买受人对此表示理解，且没有任何异议；

3、同一户型之间、不同房间之间以及一个房间内的地坪及天棚出现高差；室内天棚现梁，室内及墙面有立柱；室内外有门槛；室内卫生间未下沉或者部分未下沉或高于楼地面；室内外或阳台、露台出现各种管道（包括各种排烟管道）；阳台、露台出现空调位；入户门开启方向不统一；为保证立面效果没有雨蓬；由室内向外看有可能影响采光或观感的空调位、梁、柱、设备、设施、建、构筑物、园林水景、围墙等问题。

4、如出现上述情况，在不违反国家住宅建筑设计规范和本合同配置标准前提下，乙方不得以影响居住或经营、不舒适、有噪音、有油烟或对其有影响或未告知等为由拒绝接房或向甲方提出索赔、退房及其他要求。如上述情况出现违反国家住宅建筑设计规范和本合同配置标准约定的，甲方应按本合同相关约定和法律规定承担责任。

**第十七条、**该项目内是否设置幼儿园、垃圾站、老年活动场地、儿童活动场地、车库人行出入口、车辆出入口、道路及消防通道、车库送风口及排烟出口、燃气泄爆出口、发电机房的送风口、排风出口及排烟出口、物管用房、厨房、洗衣房、发电机房、锅炉房、库房、雨污水泵坑、变电所、开闭所、篮球场、羽毛球场等由甲方自行确定，如甲方确定设置的，在不违背居住区规划设计规范的前提下，其设置的具体位置以甲方设计为准（在不违背居住区规划设计规范的前提下，甲方可设置在地下室或地下车库内），乙方不得以不舒适、有噪音、有油烟或对其有影响或未告知等为由拒绝接房或向甲方提出索赔、退房及其他要求。如甲方违反国家住宅建筑设计规范进行设计的，甲方应按法律规定承担责任。

**第十八条、**乙方所购房屋同一户型因设计需要可能会出现门窗、阳台、露台、空调位等的位置、大小、形状等不一致，乙方不得以此为由拒绝接房或向甲方提出索赔、退房及其他要求。

**第十九条、**本合同约定的项目名称及该房屋位置、楼层、房号为暂定，正式名称及房屋门牌位置编号由相关部门和公安机关审定，最终以《不动产权证》的登记内容为准。

**第二十条、销售现场公示**

1、甲方已于销售现场就《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《国有土地使用证》、《商品房预售许可证》（现房除外）、《一房一价表》、《 株洲 市商品房买卖合同》示范文本及补充协议、《前期物业服务合同》、《临时管理规约》以及法律法规规定的其它文件进行了公示，乙方已阅悉上述内容且无异议。

2、甲方就本项目内部及周边环境所存在的不利因素，已通过销售现场的《红线内/红线外不利因素公示》进行了告知，乙方对以上告知内容已清楚且并无异议。乙方不得以噪音、危险源、污染源、已存在或规划、建设中的新建市政道路、立交、隧道、桥梁、水、电（含高压线电网）、气、通讯等相关设备设施、影响采光或通风的建筑等理由向甲方提出索赔、退房及其它要求。

**第二十一条、承诺与保证**

1、乙方承诺支付给甲方的所有房款属于乙方合法所有，来源合法，且不被司法机关、第三人查封、冻结或追溯，如乙方已支付给甲方的房款资金或所购房屋被司法机关、第三人查封、冻结或追溯，则乙方同意甲方有权单方面解除本合同及处理该房屋（包括但不限于将该房屋另行转售他人），同时乙方还应向甲方支付房屋价款10%的违约金。

若本合同的商品房或商品房买卖合同中的乙方权利被司法机关、第三人以任何形式查封、处置或要求处置的，则受让处置商品房或乙方权利的一方或对乙方享有权利的相关人在处置前或处置后应首先代为清偿乙方对甲方应承担的全部合同责任，或同意从该商品房拍卖或变卖价款中优先向甲方支付乙方未付剩余房款及相应的违约金。

2、商品房买卖合同及本补充协议生效后，乙方在商品房买卖合同及产权证上不可要求增加、减少或变更姓名，请乙方在购买前注意并妥善分配、处理乙方的共有权人的份额。

3、乙方应特别注意国家及银行的相关房屋限贷限购规定及政策，相关规定及政策乙方应自行从网络、报媒、新闻、电视、广播等途径获取，乙方应按照自身实际情况对照限贷限购政策、规定的条件，判断是否符合，乙方在本合同上签字或盖章后，则视为乙方符合国家及银行的相关限贷限购规定及政策，若乙方怠于行使本条约定的注意义务，因乙方不满足国家及银行规定的限贷限购政策，导致商品房买卖合同及本补充协议不能备案、所购商品房不能办理按揭或不能办理产权登记等责任，由乙方自行承担。

4、若因乙方怠于履行本合同项下义务，而国家或银行在乙方怠于履行期间，又颁布了新的房屋限贷限购政策、规定，乙方不满足新颁布的限贷限购政策、规定而不能继续履行本合同的，由乙方自行承担全部责任，同时甲方有权解除本合同，且乙方还应向甲方支付房屋价款10%的违约金。

**第二十二条、**本补充协议所称的“本合同”是双方签订的商品房买卖合同和本补充协议以及相关附件的总称。

**第二十三条、**乙方为二人（含）以上的，不论是按份共有还是共同共有，均对本合同约定的乙方义务承担连带责任，甲方有权要求乙方任何一人履行本合同中属乙方的义务。

**第二十四条、**本补充协议与本合同一样对双方当事人具有同等的法律约束力，本合同与本补充协议内容有抵触之处，以本补充协议为准。本合同在网上备案的内容与双方签订的书面合同内容不一致的，以双方签订的书面合同内容为准。

**第二十五条：商品房价税分离条款：**

该商品房总价（含增值税额）为人民币 元；其中不含增值税价款为人民币 元，增值税税额为人民币 元，增值税税率为 %，本协议签订后如遇国家增值税率调整，双方同意商品房总价不调整，仅调整不含增值税价款，调整公式为：不含增值税价款＝商品房总价/（1+调整后的增值税税率）。

**本合同中的所有条款均由双方经过充分协商一致，双方已完全知晓并理解本合同全部内容，双方对本合同内容不存在任何争议；双方确认在签订本合同时已特别注意合同中涉及的免除或者限制其责任的全部条款内容，并已按对方要求给予明确说明，双方一致认可本合同内容不存在显失公平、重大误解等情形，是双方协商一致的真实意思表示。双方在签订本合同时已特别慎重，本合同经双方签字、盖章后生效。**

（以下为签署页，无正文）

**甲方： 乙方：**

**签订日期： 年 月 日**