**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：\_王培文 联系电话：0731-88232555

　　委托销售经纪机构：长沙世联兴业房地产顾问有限公司株洲分公司

　　通讯地址：湖南省株洲市天元区湘依路18号恒瑞雅园3栋2006号

　　邮政编码：\_412000\_

　　营业执照注册号：91430200325656358T

　　经纪机构备案证明号：株房经纪备（2017）第06号

法定代表人：王培文 联系电话： 0731-88232555

{{?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2083年1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 株州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 3.0\_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4%(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2种方式处理：

　　1、按照逾期时间，分别处理((1)和(2)不作累加)。

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

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

出卖人不解除合同的，买受人按日计算向出卖人支付逾期应付款万分之/(该

比率不低于第(1)项中的比率)的违约金。

　　本条所称逾期应付款是指依照第七条及附件四约定的到期应付款与该期实际已付款的差额；采取分期付款的，按照相应的分期应付款与该期的实际已付款的差额确定。

　　2.详见附件四。

**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，株洲市相关供水单位收取的相关费用由买受人承担；

2、供电：交付时纳入城市供电网络并正式供电，株洲市电业局收取的相关费用由买受人承担；

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，燃气由燃气公司保证供应，买受人自行办理开通手续，并承担相关费用；

　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2020年12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)对以上各项质量瑕疵，出卖人在本合同约定的维修期间内予以修复的，出卖人不承担逾期交房和维修期间任何违约等赔偿责任，物业管理费由买受人承担；

　　(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0.5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，按照年利率4%(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0.5%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0.5(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：

买受人和出卖人均不得解除合同，按该房屋本合同约定每平方米建筑面积单价计算多退少补，据实结算。

**第十三条 房屋层高差异处理**

该商品房层高为3.0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6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%(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：出卖人按照全部房款的0.1%向买受人支付违约金。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、或该等变更系更优的，不受本条约约束，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.如设计变更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.本物业未设计集中供热、采暖\_；

　　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%(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：如影响买受人所购商品房质量或正常使用功能情形的，出卖人应当承担赔偿买受人已付全部房款0.1%金额的责任。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、或该等变更系更优的，不受本条约约束，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，按照年利率4%(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。

　　(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%

(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)、/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，在约定的整改时间内，出卖人不承担逾期交房的违约责任；

　　(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、买受人擅自更改房屋结构及设计，或因第三方行为造成的房屋及附属设施的损害。

　　(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，由工程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：

因买受人不按期签约或不提供完整备案资料等因买受人原因未能在约定期限内完成该商品房备案登记的，出卖人不承担责任。

**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750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、买受人应当自完成房屋所有权登记的届满期之次日起至实际完成房屋所有权登记之日止，出卖人按日计算向买受人支付全部房款万分之零点壹的违约金。

　　(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湖南和康企业管理服务有限公司。

　　(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、业主共有部分不允许业主私自占用。

　　(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和使用权归出卖人所有；

　　2、会所：/；

　 3、小区内未分摊给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。

**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 份，其中出卖人壹份，买受人壹份，【 】 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)：

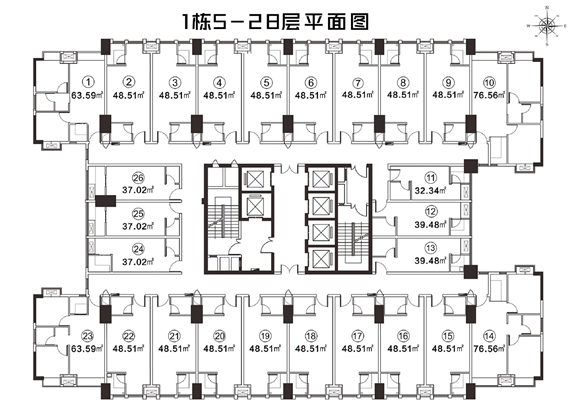
【法定代表人】： 【法定代表人】：

【委托代理人】： 【委托代理人】：

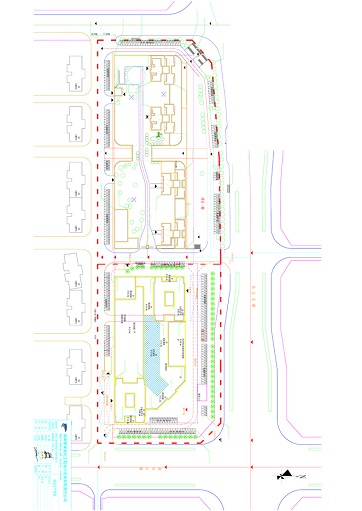
【法定代理人】：

　　签订地点： 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. 整栋外墙、屋面、楼梯间、电梯机房为整栋分摊；
2. 其余按功能区分摊：电梯井、管道井、楼梯间、过道等（株洲市房产预测算报告）

**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 无

　　2、解除抵押的条件和时间 无

　　3、关于抵押的其他约定 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**

**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

小区配有监控设备、配电房等设备设施，以上设备设施的设计与建造符合国家相关技术规范标准，买受人或使用人对此无异议。

　　2、其他约定

消防栓为防备发生火灾时使用，平时不得使用消防栓水和损坏消防栓，以免造成消防栓渗漏。

**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： 瓷片 ；墙面： 瓷片或石材 ；顶棚： 吊顶 ；

(2)电梯前室：

地面： 瓷片 ；墙面： 瓷片 ；顶棚： 吊顶 ；

(3)公共走道：

地面： 瓷片 ；墙面： 仿瓷 ；顶棚： 仿瓷或三级吊顶 ；

(4)楼梯间：

地面： 水泥砂浆 ；墙面： 仿瓷 ；顶棚：结构底板。

　　3、起居室：

地面：水泥砂浆；内墙：砂浆抹灰；顶棚：结构底板。

4、厨房：

地面：水泥砂浆；墙面：水泥砂浆打底；顶棚：结构底板。

厨具：/ 。

　　5、卫生间：

地面：做防水层；墙面：水泥砂浆打底；顶棚：结构底板。

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】【 / 】；封闭式内阳台。

　　7、电梯：

　　(1)品牌：通力或日立或奥的斯或其他同档次品牌；

　　(2)型号： / 。

8、管道： / 。

9、窗户：铝合金/中空玻璃。

　　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)；/。

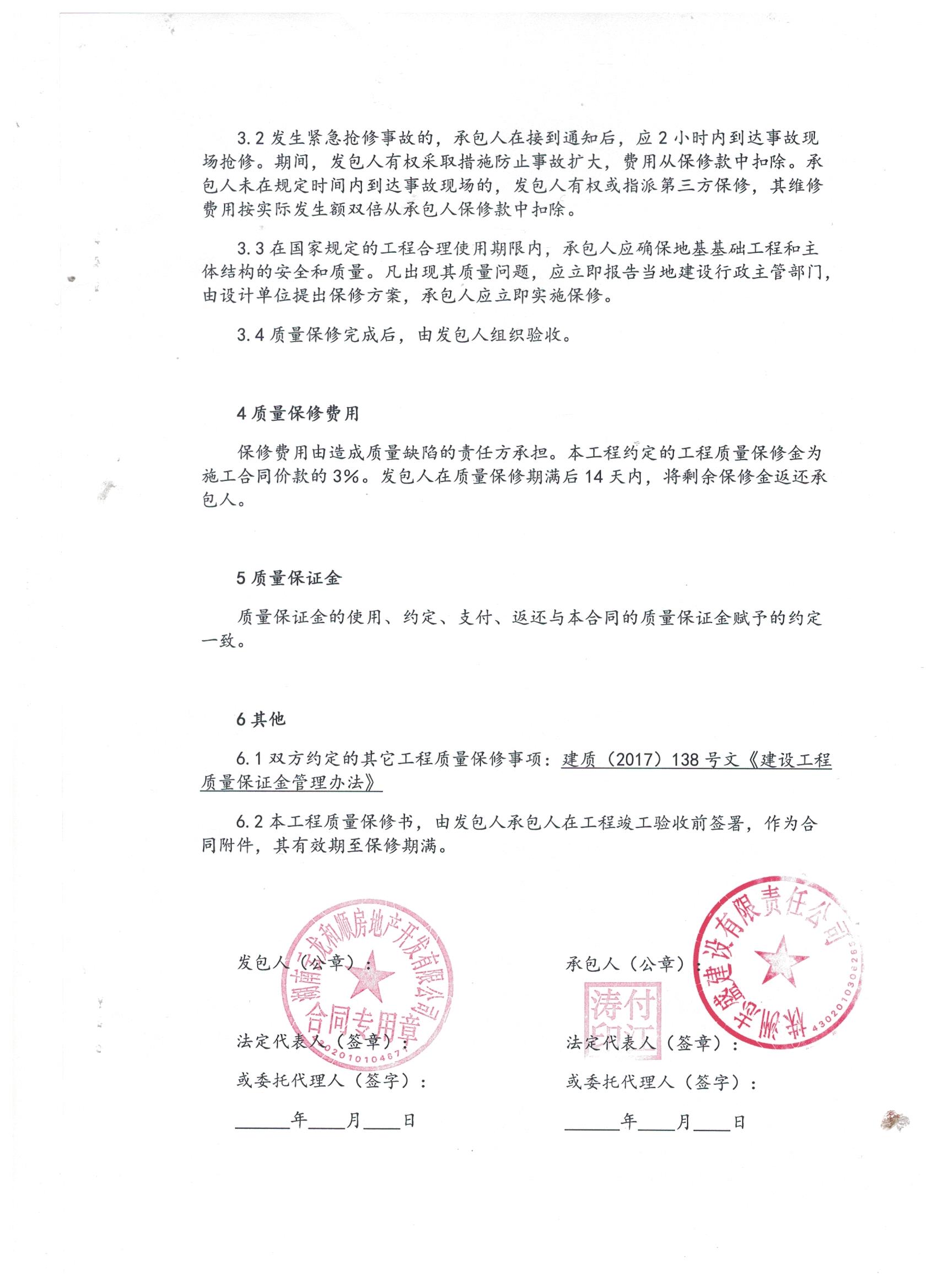
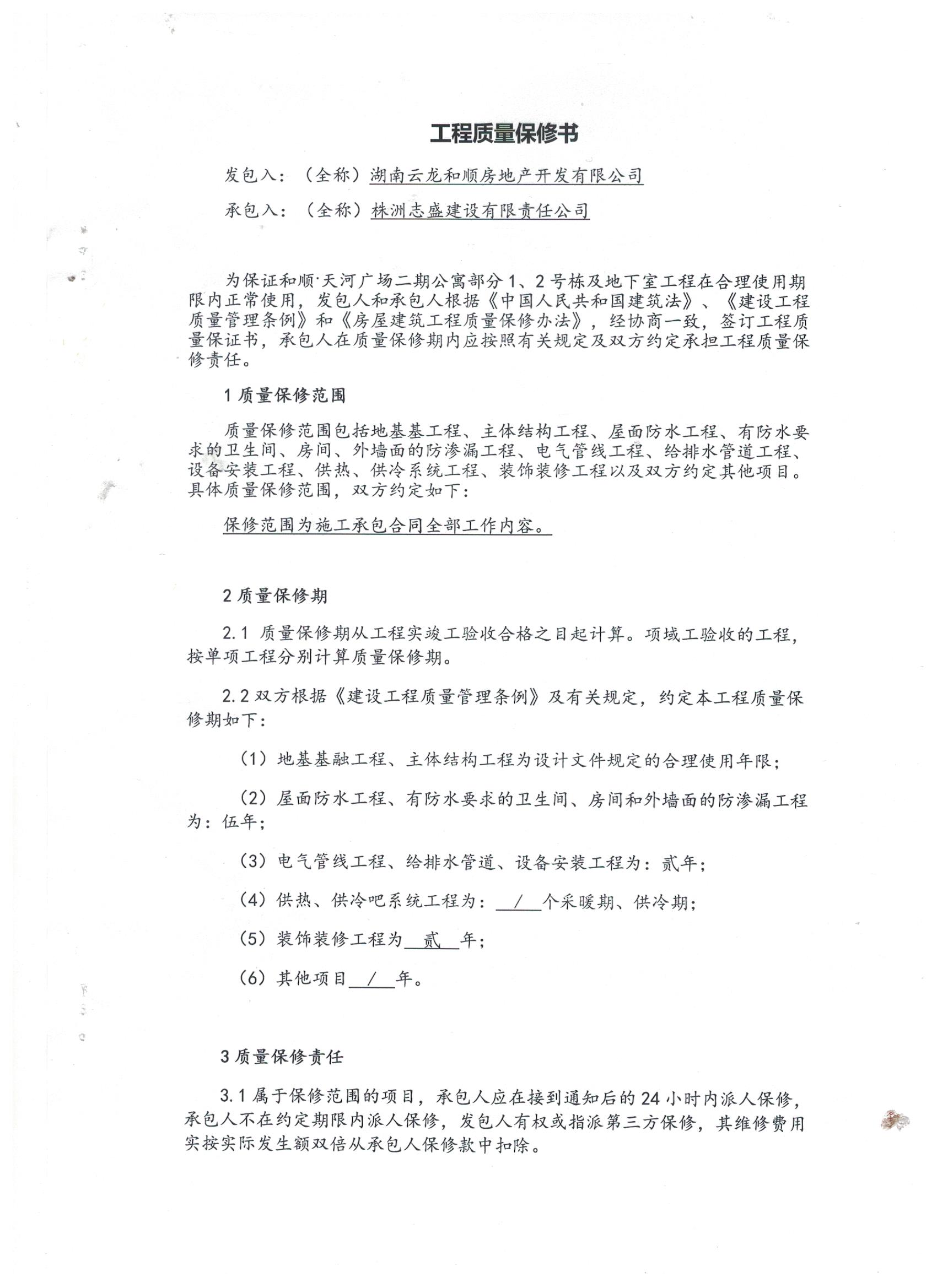
　　6、/；

　　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**

**承诺书**

本人为和顺天河广场（物业名称及具体地址，以下称该物业）的买受人，为维护本物业管理区域内全体业主的共同利益，本人声明如下：

1. 确认已详细阅读“和顺天河广场业主临时管理规约”（以下称本规约）、以及“前期物业服务合同”；
2. 同意遵守并倡导其他业主及物业使用人遵守本规约，同意按照前期物业合同约定的物业服务费标准按时缴费；
3. 本人同意承担违反本规约的相应责任，并同意对该物业的使用人违反本规约的行为承担连带责任；
4. 转让该物业时，本人与物业继受人在办理房屋过户手续时，双方同时前往物业服务企业，由物业继受人与物业服务企业重新签署本承诺书，建设单位或物业服务企业收到物业继受人签署的承诺书前，本承诺书继续有效。
5. 物业管理服务费：物业管理费由买受人（乙方）承担，从出卖人（甲方）通知买受人（乙方）交付商品房的次月开始收缴：现房销售从合同约定交房次日缴纳物业管理服务费；
6. 物业管理服务费缴纳方式：物业管理服务费采用预缴方式，办理交房手续时预缴1年的物业服务费，此后每年的物业管理服务费在缴纳期终止前7日内按一年缴纳。

承诺人（签字、手印）：

年 月 日

**附件十 出卖人关于遮挡或妨碍房屋正常使用情况的说明**

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

可能遮挡或妨碍房屋正常使用的情况为：通讯设施、电力设施、燃气、给排水、车库出入口、连廊、通风口、活动健身场地、小区围墙、树木、庭院灯、屋顶花园、政府规划道路及预留用地等。

**附件十一 补充协议**

**商品房买卖合同补充协议**

出卖人：湖南云龙和顺房地产开发有限公司

买受人：

就买受人购买出卖人和顺天河广场二期项目 栋 号商品房事宜，双方经平等协商，一致同意订立如下条款，作为对商品房买卖合同的修改和补充。在签订合同和本协议之前，出卖人已在本项目销售现场向买受人明示法律法规规定应该明示的文件、证书及重要提示。买受人阅悉并且理解上述明示的文件、证书及重要提示，且无异议，对所认购的房屋状况、交易条件、周边环境已有充分了解。

1. **联络方式变更**

本协议项下相关事宜的通知送达方式以本合同所记载的电话、传真、电子邮箱、通信地址为准。出卖人也可向买受人留存的手机号码、电子邮箱、微信号等发送网络形式通知，买受人认可该通知方式及效力。如一方联络方式有变更，应在变更后10日内以书面方式告知对方，如因联系方式错误引致的后果，由责任人自行承担。

**二、关于商品房的层高**

1. 商品房买卖合同所表述的商品房“层高”是指商品房所在楼栋的标准层层高，非楼层净高，即指上下两层楼面的垂直距离。在符合规范的前提下，该商品房层高可能存在局部高于或低于该层高的情形。

2、商品房买卖合同所表述的商品房层高为规划层高，且主要范围内的层高，不排除因梁柱、斜坡屋面、设施管道造成层高差异。买受人同意，出卖人可依法在《住宅设计规范》规定的层高范围内进行层高的规划、设计变更，无需另行征得买受人同意或者通知买受人；因梁柱、斜坡屋面、设施管道等造成部分区域层高不足的，出卖人应当严格按照《建筑工程建筑面积计算规范》测算建筑面积。

**三、关于商品房面积差额的处理方式**

（一）如果商品房为住宅用房，因实际面积（称“产权面积”）与合同面积存在差额，双方同意按以下方式处理：

（1）如若出卖人将车位进行出售，车位按个出售，按个计价。包括买受人在内的本小区业主，均可优于小区业主以外的人购买小区内车库或车位。

（2）面积差额判定及其它

1、双方确定，产权面积以产权登记所采纳的测绘机构数据为准，任何一方均不接受第三方机构面积测绘结果。

2、因面积差额造成相关税费、政府行政收费等减少或增加的，买受人予以承担。

**四、关于商品房交付条件和合同解除的约定**

1、商品房买卖合同第九条第（一）项第1点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、买受人认可，商品房项目取得竣工验收合格，作为其质量合格的依据，应按照本合同约定办理收楼手续，不得以瑕疵或一般质量问题拒绝收楼。如存在与交楼标准有差异或存在质量问题，出卖人应履行保修责任，进行整改、修补或其他合理方式解决，但买受人不得借此拒绝收楼。因买受人以非法律规定的事由拒绝收楼的，视为出卖人已经完成交付。

3、如果出卖人逾期交付商品房，买受人根据合同约定要求退房的，应最迟在出卖人逾期交付该商品房的时间达到合同约定解除条件后的15日内向出卖人书面提出，否则，解除权失效。

4、由于买受人原因，未能办理完毕合同备案、贷款手续，或买受人未付清房款（包括买受人以按揭贷款、住房公积金贷款等方式支付购房款但出卖人未能实际收到款项等情形）、有关税费、维修基金及合同约定的违约金等，出卖人有权拒绝交付房屋，出卖人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，买受人并且应按房价款总额的日万分之一向出卖人支付违约金。

5、除购房合同所述的不可抗力之外，如发生下列情况之一，出卖人有权依据该等事由的影响期间顺延该房屋的交付期限，而无须为该顺延承担任何责任：

（1）自然灾害：台风、地震、冰灾、水灾等；

（2）为配合政府的法规实施或政府行为、通知、命令而造成无法正常施工（包括但不限于停电、停水、交通管制、高考、创卫等）；

（3）因政府市政配套（如水、电、燃气、电信、有线等）行为造成延误工期而影响购房合同规定的交付条件未能如期完成的；

（4）其他出卖人无法控制的客观因素导致的情形。

**五、关于商业银行按揭或住房公积金贷款的补充约定（买受人未选择该付款方式的，则不适用本条约定）**

买受人已详细了解了出卖人和提供按揭贷款的银行（由出卖人根据情况指定；包括公积金管理中心，以下统称为银行）有关办理按揭贷款（包括住房公积金贷款，下同）的规定，明确了需由买受人提交的所有材料和所需交纳的相关费用，并做出如下承诺：

1、双方约定商品房价款，系双方充分考虑该商品房存在的不利因素、特异性、外围环境后确定，具有差异性、非可比性。经对商品房及其内外环境进行充分了解、评估后，买受人同意商品房买卖合同约定价款，且无遗漏考虑决定价款的因素。

2、买受人选择按照贷款方式付款的，买受人应于本协议签订前自行向拟贷款银行等金融机构咨询了解相关贷款政策，确定自身是否存在贷款障碍、是否符合贷款条件及房款比例要求。买受人签署本协议，则视为自身确认对履行本合同付款义务以及承担相应的商业风险不存在障碍。

3、买受人自行负责按揭手续办理，其应在签订合同后5日内与银行签订抵押贷款协议，并提供银行按揭所需的全部资料，否则视为逾期付款，买受人按照商品房买卖合同的相关约定承担逾期付款的违约责任。

4、买受人申请银行按揭的年限、金额以银行最终批复为准，如银行批准的按揭贷款额度低于买受人的申请金额，该差额部分买受人应在银行批复通知之日起7日内付清，若逾期，买受人应按合同的相关约定承担逾期付款的违约责任。

5、如买受人的按揭申请非因出卖人的原因未获银行接纳的，买受人应在签订商品房买卖合同之日起30日内更改付款方式并付清房款，若逾期，买受人应按商品房买卖合同的相关约定承担逾期付款的违约责任。

6、因买受人未按商品房买卖合同或本协议约定支付购房款，导致出卖人根据商品房买卖合同或本协议约定解除商品房买卖合同的，买受人应按商品房总房价款的20%向出卖人承担违约金，违约金约定比例与商品房买卖合同约定不一致的，以本协议约定的为准。

7、买受人未能履行其向银行应尽还款的义务（包括但不限于拖欠银行的月供款）而导致出卖人作为担保人承担担保责任或可能承担担保责任的，出卖人有权解除商品房买卖合同，买受人按该商品房总价款的20%向出卖人支付违约金，剩余房款优先偿还银行债务。出卖人因签订、履行和解除合同而发生的相关费用或损失，均由买受人负责赔偿。

**六、关于规划、设计变更**

1、本商品房项目为分期规划、分期开发，合同所称的“该商品房项目”仅指买受人所购商品房所对应规划许可证号下的项目，出卖人有权依法进行后期规划调整。

2、商品房买卖合同中有关规划、设计变更的内容，以本协议为准。依据《商品房销售管理办法》第十一条规定，商品房销售后经规划部门批准的规划变更、设计单位同意的设计变更而导致该商品房的结构型式、户型、空间尺寸、朝向变化或者双方约定的其它对商品房质量或使用功能造成重大影响的情形的，出卖人应当在变更后书面通知买受人。买受人不同意变更的，则应在收到通知之日起15日内向出卖人提出解除合同（退款利息从解除之日起按中国人民银行同期同类存款利率计算）；如逾期，视为买受人无异议，解除权失效。

3、如规划、设计变更对买受人所购商品房不存在上述影响的，无需通知买受人，出卖人在政府规划要点要求下依据其专业判断及开发需要进行调整和变更。如因规划、设计变更引致面积变化的，双方按照面积差额处理方式进行处理，出卖人无需就该等规划变更通知买受人。

4、因规划、设计变更造成商品房建筑面积与预测建筑面积差异的，双方同意按照双方关于面积差异和层高差异的处理方式的约定进行处理。

5、因规划、设计要求不排除在该商品房周边或本商品房项目用地范围建有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、化粪池、供燃气管道、消防箱、沙井盖等）,或在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，买受人同意接受上述情形，均不视为对规划、设计的变更。

6、由于政府行为、法律法规、规范标准发生变化直接导致的规划、设计变更，属于不可抗力。出卖人在变更确立后30天内书面通知买受人，但不承担违约责任。

**七、关于该房屋建筑结构、装修、设备标准、基础设施、公共配套建筑的约定。**

1、该房屋建筑结构、装修及设备标准参见同附件六。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约定材料、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相同或以上的材料、设备替代，无需另行征得买受人同意或者通知买受人。

2、买受人同意本小区供水、供电及视讯系统等公共配套设施的局部或全部，出卖人或物业管理公司有权自行移交相关部门接收及维护管理。买受人同意本商品房室内地面保温自行处理。

3、商品房买卖合同约定的基础设施、公共配套设施的“正常运行”是指达到买受人向水、电、燃气等的服务供应商申请办理该服务相关手续后可使用的条件。但出现商品房买卖合同约定的出卖人可据实予以延期的原因的情形之一的，出卖人可据实予以延期，出卖人不承担任何违约责任。商品房交付时，所在小区为临时用电、用水状态的，并不影响买受人正常使用商品房，买受人不得拒收及主张权利，但出卖人应在交付后180天内将临时用电、用水转为民用电、民用水。

4、本合同约定的供水、供电、燃气报装手续在出卖人集中开户报装阶段，买受人同意委托出卖人统一进行报装，按照自来水、供电局、燃气公司要求提交报装资料（买受人姓名、电话号码、所购房号、身份证复印件等），其它情况则由买受人自行向相关单位申请报装，其费用自行承担。

5、本合同第九条第（二）点的第4条约定的为：电视、电话及宽带交付时三网合一光纤线路敷设到户内多媒体箱，箱后管线及插座由买受人在装修时自行实施。

6、本合同项下商品房水、电、燃气设施、电视、电话由买受人自行向相关单位申请开通，由此产生的费用由买受人承担。

7、除按照法律规定，出卖人必须为社区无偿配备并且按照建筑面积已经分摊给买受人的房产外，出卖人在社区内规划建设的人防工程、地下、地上车库（车位）、会所、健身、休闲服务设施、社区用房均不属于无偿使用的设施，也不属于买受人共同享有产权的共用部分的建筑设施，无论出卖人是否办理产权登记，出卖人保留该类建筑设施的所有权、土地使用权、管理、收益、处分以及变更用途的权利。

8、买受人购买的房屋所在楼栋属于公摊面积的房前或者屋后绿地、露台、阁楼，属于全体业主所有，出卖人没有承诺授予买受人相应土地、建筑物使用权或者产权。有关买受人按照交付时的现状有使用权利，但该等权利并非绝对排他权益，不得侵犯其他业主合法权益。

**八、关于商品房的质量及保修责任**

1、如商品房买卖合同及本协议约定出卖人与买受人有权对商品房的质量委托第三方进行鉴定的，为确保检测的权威、公正性，买受人应该委托市级以上质量检测机构进行，否则，不构成质量异议的有效依据。

2、买受人签署本协议前，应对本商品房所在项目的外环境进行充分的现场踏勘、了解、评估，特别是对外环境中买受人认为对其不利的因素进行充分咨询了解，买受人签署本协议，即视为买受人对该商品房所在外环境的接受，并接受该商品房的外环境后续可能面临的规划、景观、配套等变更的风险。

**九、关于产权登记**

1、如因出卖人责任，导致买受人不能在商品房办理完毕收楼手续之日起750个工作日内取得房屋权属证书的，出卖人应按照已付房价的每日万分之零点五向买受人支付违约金。买受人应按出卖人通知的时间提供办理产权证书所需的资料及缴清应缴款项和相关税费，逾期提供或未及时缴纳的，出卖人不承担延期办理房屋权属证书的责任，同时，买受人应按商品房总价款每逾期一天万分之零点五向出卖人支付违约金。

2、因买受人逾期履行商品房买卖合同或本协议约定义务的，出卖人有权终止交付商品房、办理备案登记、办理房产权属登记等本合同义务，出卖人履行期限相应顺延，无需承担违约责任，且买受人还应当承担从合同约定的收楼之日起所产生的物业管理费等相关责任。

**十、关于广告及销售道具事宜**

1、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，买受人已阅读并理解上述明示的文件、证书及重要提示，全无异议；对所认购的物业状况、交易条件、周边环境已有充分的了解。

2、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、化粪池、供燃气管道、消防箱、沙井盖等）,或在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已经进行充分、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。

3、本项目所有宣传资料、广告仅为要约邀请，不构成允诺、说明和保证；售楼及样板间所展示的沙盘、整体模型、户型模型仅为大概情况展示，因工艺、材质和比例所限，与实际必然存在一定差异，并且相同户型单位因楼栋、楼层、单元不同、局部结构、面积也将有所不同。双方有关交楼标准、关注事项以及权利义务经充分磋商后均已约定在商品房买卖合同及本协议中，不存在遗漏。

4、出卖人在广告、宣传资料中对建筑物规划范围之外的环境、公共设施、道路交通等介绍和说明，仅作为买受人的参考，不为出卖人的承诺。

5、出卖人销售人员在销售时向买受人作出的任何承诺，均为销售人员的个人行为，除合同有书面约定的除外，均不作为出卖人向买受人作出的承诺。

**十一、由于买受人原因，未能按期交付商品房的，双方同意按以下方式处理**

1、如买受人未付清应付款或违约金，出卖人有权不予办理收楼手续，但买受人应赔偿出卖人从通知收楼之日起所产生的物业管理费损失。

2、买受人应当按照出卖人《交/收楼通知书》中约定的交付时间办理收楼手续；如买受人未按期办理收楼手续的，自《交/收楼通知书》通知的交付时间之日起视为本合同项下的商品房已交付，买受人未收到《交/收楼通知书》的，应在商品房买卖合同约定的交付期限届满之日前往商品房所在地办理收楼手续，否则，该商品房自商品房买卖合同约定的交付期限届满之日视为已经交付。自交付或视为交付之日起，商品房毁损、灭失的风险及物业管理费由买受人承担。

**十二、关于物业管理的约定**

1、买受人必须遵守物业公司依法制定的物业管理规定，并按照《湖南和康企业管理服务有限公司物业项目收费一览表》交纳相关费用。

2、合同约定的房号为暂时编号，最终编号以当地有权机关编排的门牌号为准。

3、出卖人因城市建设、小区建设及物业管理等需要，而必须在该房屋所在楼宇周围的地面、地下基地上埋（架）设电力、电讯、给排水管理及配电箱、窨井（盖）及其他有关装置时，买受人应予以同意和理解，并在建设和以后维护修理时予以配合。

4、小区交付后，出卖人为营造小区良好的居住氛围，可以与小区物业管理公司等单位在小区的公共活动区域内举行针对小区业主和客户的活动，买受人应予以同意和理解。

5、前期物业服务时间届满后，如该商品房所在物业服务区域尚未成立业主大会、业主委员会的，则前期物业服务期限自动顺延。如已经成立业主大会或业主委员会的，则顺延至该业主大会或业主委员会依法终止前期物业服务合同时终止。

6、买受人同意从商品房交付或视为交付之日起按政府主管部门批准或备案的物业管理费标准向出卖人委托的前期物业管理企业交纳物业管理费，公共水电费分摊及其它相关费用。

7、买受人确定，签署本协议前已经查阅出卖人公示的《前期物业服务协议》和《管理规约》，并予以认可。买受人同意，如遗漏或其它原因最终未能签署上述文件的，仍同意按照上述文件要求履行业主义务。

8、买受人同意，在不妨碍业主正常生活居住的情况下，物业公司可就相关公共部位进行广告位、便民服务、车位等出租，出租所得款项扣除成本及合理利润后用于小区公共空间的提升、维护和保养。

**十三、住房专项维修资金**

1、买受人应缴住房专项维修资金（以下简称维修资金）金额为房产局网签系统中打印出的《维修资金缴费通知单》上金额为准。买受人应在办理商品房买卖合同备案前交存维修资金，并将缴款凭证交给出卖人作为办理合同备案资料之一。如果买受人未能按规定时间将维修资金如数存入维修资金专户的，由买受人自行承担不能如期办理合同备案和房地产权证的责任。

2、如因面积差异产生售价差异，导致维修资金有差异的，买受人按照当地房管部门的要求办理。因维修资金非由出卖人收取或保管，如因任何原因致使双方合同解除或提前终止的，买受人可凭解除或终止证明自行办理相关维修资金退返手续。

**十四、关于买受人装修的约定**

1、买受人在对住宅进行装修前须将装修方案报物业公司审查，经物业公司同意后方可施工。装修工程只能在住宅内部进行，对包括但不限于外墙、阳台、露台、窗等外立面不得做任何修改，并符合小区整体风格；

2、在商铺屋顶和住宅屋顶等共有部分或场所，买受人不得设置障碍、私搭乱建。否则，物业管理公司有权予以强制清除。

**十五、合同解除、终止后的义务**

1、除法定及合同约定情形外，一方无故提出单方解除合同的，在经另一方同意的前提下可解除合同，但提出单方解除合同一方应按商品房总价的20%向另一方支付违约金，双方就解除合同事项另行签订协议。

2、商品房买卖合同不论基于任何事由解除或终止，对于买受人已支付的房款，出卖人有权优先扣除买受人应当向出卖人承担的违约金；如有剩余房款的，出卖人有权代为买受人偿还银行贷款债务；如还有剩余房款的，出卖人再退还给买受人。

3、本合同解除或终止，双方应在合同解除之日起七日内配合办理退房和注销商品房买卖合同网上备案、登记的所有手续；买受人应在合同解除之日起十日内全部搬离完毕；逾期未搬离的，每月按总房款的千分之六的标准向出卖人支付房屋折旧费；造成房屋损坏的，应予以赔偿。其他已交税、费不予退还，如买受人对房屋进行装修的，出卖人不予补偿装修款。

**十六、解除权的行使**

除双方特别约定外，买受人按合同约定或法律规定有权解除合同的，应在解除权产生之日起3个月内行使，逾期，则解除权失效。

**十七、格式条款提示说明和确认**

买受人确认，出卖人在签订商品房买卖合同及相关补充条款、附件前，已就合同条款中免除或减免出卖人责任的条款做出了特别提示，买受人已充分理解并同意其全部内容，不得以理解有歧义为由，向出卖人提出异议。

**十八、争议解决**

1、因本合同（含附件）在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决，协商不成的，由本合同签订地所在的法院管辖。

2、因买受人违约，出卖人为实现债权而支付的律师费、诉讼费、执行费、公告费、送达费、差旅费等所有费用，均由买受人承担。

**十九、协议的效力**

本合同（含附件）于 年 月 日在株洲市区签订，自双方签字盖章之日起生效，本协议与商品房买卖合同约定不一致时，以本协议为准。

**特别提示：商品房买卖合同及本合同项目报建名为“和顺天河广场”，项目推广名为“型格U公馆”。**

出卖人（签章）： 买受人（签章）：

法定代表人： 法定代表人：

委托代理人： 委托代理人：