**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2088年8月19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龙翔建设工程技术有限公司，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2个阳台，其中0个阳台为封闭式，2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同期贷款基准利率%(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 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/(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二的违约金。

　　(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3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二(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、排水配套设施交付时管线敷设到位，是否接入市政公用官网以及开通以公用部门的提供为准。如因公用部门原因未能接入的，出卖人有责任义务协调相关单位解决存在问题，直至上述基础设施、配套达到使用条件；

2、供电：交付时纳入城市供电网络并正式供电，每户均有独立电表、送电到每户配电箱。供电设施交付时管线敷设到位，是否接入市政公用官网以及开通以公用部门的提供为准。如因公用部门原因未能接入的，出卖人有责任义务协调相关部门解决存在问题，直至上述基础设施、配套达到使用条件；

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，预留燃气管道到户。燃气设施交付时管线敷设到位，是否接入市政公用官网以及开通以公用部门的提供为准。如因公用部门原因未能接入的，出卖人有责任义务协调相关部门解决存在问题，直至上述基础设施、配套达到使用条件；

　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9月30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) 双方同意查验房屋存在（2）（3）（4）等问题的，买受人不以此拒收房屋，并由出卖人在买受人收楼后及时给予维修；

　　(6) 双方同意查验房屋存在（1）等问题且严重影响居住功能，买受人有权拒绝接收房屋，并由出卖人及时给予维修完成后进行复验。但对于非承重墙体如内墙、间隔墙的开裂 ，买受人同意不以此拒绝收楼，并由出卖人及时给予维修。

　　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) 自本合同约定的交付时间届满后的次日起至实际交付之日止，出卖人每日按买受人已付房款的0.01%向买受人支付违约金，出卖人承担违约金总额不超过房价款总额的1%，合同继续履行。如遇下列特殊原因，出卖人有权据实予以延期，但需90日内书面通知买受人。（1）受政策或政府相关职能部门或专业机构有关规定的影响，且出卖人出示相关主管部门或机构证明文件的；（2）受相关部门或机构控制的市政配套设施批准或安装延迟或影响，且出卖人出示相关主管部门或机构证明文件的；（3）施工中因恶劣天气影响、发现文物古迹、瘟疫（传染病）大规模爆发和流行影响施工进度且出卖人出示政府相关主管部门证明文件的；（4）社会异常事件、自然灾害（台风、水灾、地震等）、战争等不可抗力情况；（5）县（市）级及县（市）级以上规划、建设、文物、环保、市政等行政主管部门根据法律、法规、规章、政策、政府命令等的规定，采取某项行政措施或遇到重大技术问题而导致开发建设延长的；（6）买卖合同签订之后颁发新的法律法规、行政规章或地方政府规定，导致出卖人为了遵守新法规规定而不能按时将该商品房交付使用的；（7）其它不可预见、不能避免并不能克服的客观情况；

　　(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）若预测建筑面积与实测建筑面积误差比绝对值仅在±0.6%以内的,出卖人、买受人双方不作任何补偿；

（2）若预测建筑面积与实测建筑面积误差比绝对值在±0.6%(不含本数)至3%以内(含本数)的，出卖人、买受人双方按实际进行多退少补；

（3）若预测建筑面积与实测建筑面积误差比绝对值超过3%(不含本数)的, 双方同意继续履行合同，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；

（4）出卖人、买受人双方知悉，因合同约定的该商品房建筑面积与实测面积有差异，以实测面积为准，并以实测面积作为计算相关税费、税率的基数，且买受人须按实测建筑面积并依《前期物业服务合同》的约定计算交纳物业服务费。

（5）面积测绘成果做出后，若存在面积差异需处理的，买受人应自收到出卖人书面通知之日起7日内或房屋交付前（以两者先到的时间为准），办理结算支付面积差异房价款；否则，每逾期一日，买受人应按补交房款0.01%向出卖人支付违约金，且出卖人有权顺延办理该商品房的不动产权证，因此产生的不利后果由买受人承担。

**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，按照中国人民银行公布的同期贷款基准利率%(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、/；

　　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同期贷款基准利率%(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。如设计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同期贷款基准利率%(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，合同继续履行，在保修范围内由出卖人进行整改维修。

　　(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同期贷款基准利率%(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，在保修范围内由出卖人进行整改维修。

　　(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，由宁波锦虹建设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：

因买受人原因及非出卖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、买受人同意给予出卖人三个月的宽限期，宽限期过后仍不能办理的，自买受人应当完成房屋所有权登记的期限届满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价款0.01%违约金，但违约金限额不超过房屋总价款的1%。

　　(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卓都物业服务有限公司。

(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2.0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：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。包括买受人在内的本小区业主，均可优先于小区业主以外的人购买小区内车库或车位：但买受人应在本合同约定的房屋交付日起一年内购买能满足其未来长期需要的车库或车位（以小区内出卖人尚未出卖给小区其他业主的车库或车位为限），否则，买受人不得就出卖人将小区内车库或车位租、售给任何第三人而提出任何异议；

　　2、会所：会所的所有权归开发商，出卖、使用、收益等归开发商所有；

　 3、除本条第1、2款约定外，幼儿园、老人活动中心及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、在买受人使用该商品房期间，如出卖人或物业服务公司因设施维护等需要进入买受人的专属空间，或因买受人所购商品房的相邻单元天花或墙体渗漏必须进入买受人所购商品房进行检查维修时，买受人应予配合。对商品房的使用，应当为相邻权人提供必要便利并不得侵犯相邻权人的权益，买受人与相邻关系人、其他利害关系人的纠纷买受人自行解决，与出卖人无关。

　 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、设备的建设、装修、设置等。

　 8、买受人承诺遵从小区物业管理，遵守公序良俗，不侵害或损害他人或公共权益。买受人声明在签署本合同前已充分了解出卖人告知或展示的房屋使用不利因素信息，买受人表示自愿接受，并不作为拒绝接收房屋之理由。

**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7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，一式肆份，其中出卖人壹份，买受人壹份，【不动产中心】壹份，【银行/公积金】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】：

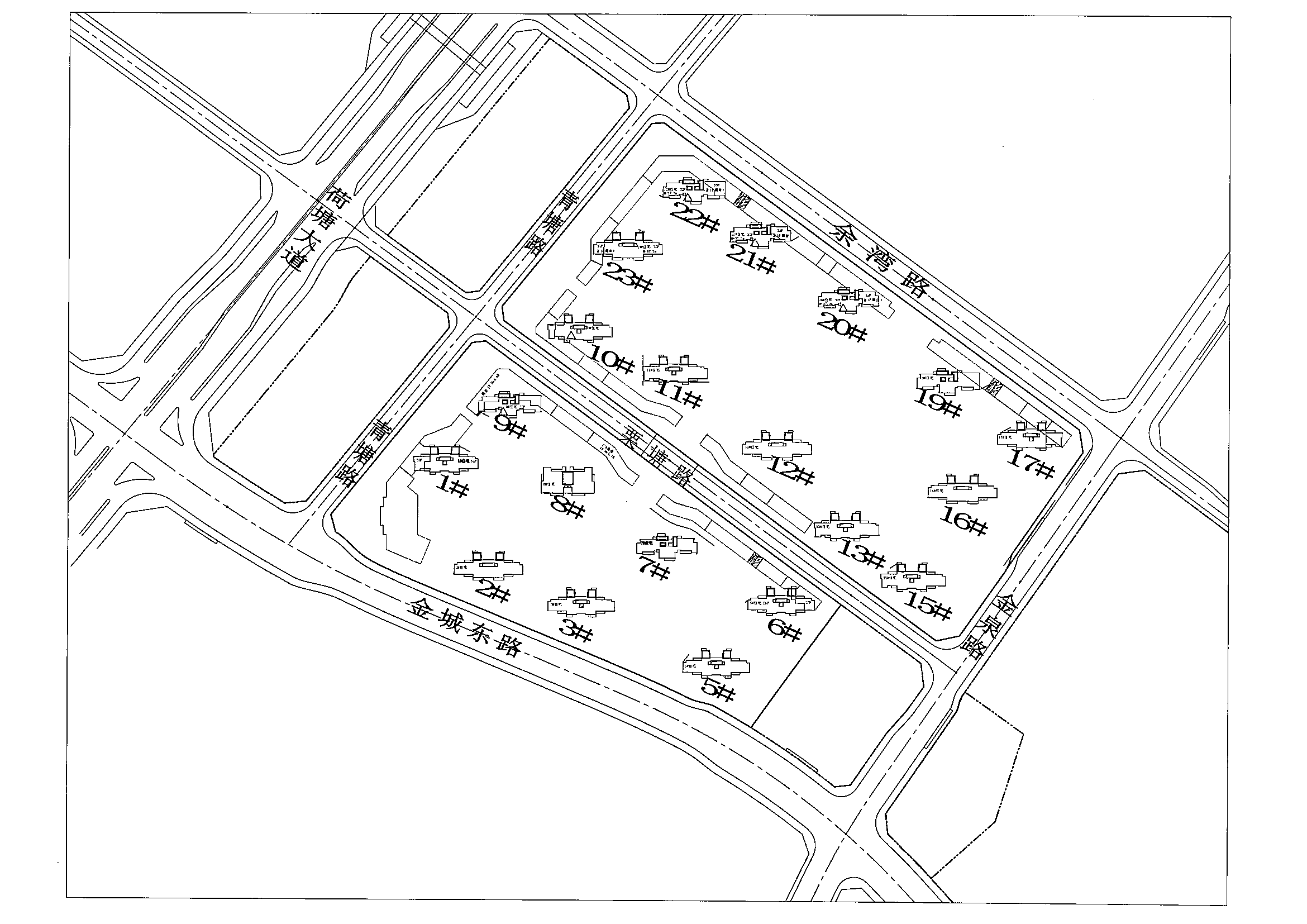
【委托代理人】： 【委托代理人】：

【法定代理人】：

　　签订地点：景业山湖湾营销中心 签订地点：景业山湖湾营销中心**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**

无抵押**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**

以下房款按建筑面积计价，买受人选择下列第一种方式按期付款：

1、一次性付款：买受人应在合同签订之日一次性支付所有房款，人民币 元整（￥ ）。

2、其他方式（银行按揭/公积金贷款）：

买受人应在合同签订之日支付首付房款人民币/拾/万/仟/佰/拾/元整（￥/）；余款人民币/拾/万/仟/佰/拾/元整（￥/）由银行（或公积金）为其提供按揭贷款，买受人贷款的额度及贷款期限以贷款机构批准为准。如按揭、贷款未获得批准或批准金额不足买受人申请的金额，买受人需在接到出卖人通知后，按补充协议第三条第3项约定向出卖人支付房款。

**附件五 关于本项目内相关设施、设备的具体约定**

1. 本项目变配电房及开关房设置于临1#住宅楼、25#商业楼、3#住宅楼、5#住宅楼负一层。
2. 本项目泳池泵房设置于1#住宅楼负一层，消防泵房设置于临7#住宅楼的负一层，生活泵房设置于8#住宅楼负一层，泵房运行时将产生一定振动和噪音。
3. 本项目共有化粪池2个，隔油池2个，分别位于西南及西北部分。
4. 本项目在临25栋、26栋商业各设置一个地下室车库出入口。

**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：七层以下贴砖，七层及以上涂料。

　　2、室内公共部位：

(1)入户大堂：

地面：地砖；墙面：墙砖；顶棚：涂乳胶漆；

(2)电梯前室：

地面：地砖；墙面：墙砖；顶棚：涂乳胶漆；

(3)公共走道：

地面：地砖；墙面：墙砖；顶棚：涂乳胶漆；

(4)楼梯间：

地面：水泥砂浆贴条砖；墙面：涂乳胶漆；顶棚：涂乳胶漆。

　　3、起居室：

地面：结构板原浆收光；内墙：砂浆找平；顶棚：结构板素面。

4、厨房：

地面：砂浆找平；墙面：砂浆找平；顶棚：结构板素面。

厨具：无。

　　5、卫生间：

地面：砂浆找平；墙面：砂浆找平；顶棚：结构板素面。

卫生器具无。

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

　　7、电梯：

　　(1)品牌：通力电梯或同档次品牌；

　　(2)型号：/。

8、管道：/。

9、窗户：采用断桥双层中空LOW-E玻璃铝合金窗。

　　10、入户门。

11、智能化系统：每户配可视对讲系统、主卧紧急报警系统、燃气报警器；小区闭路监控系统、小区周边防范系统。

备注：1、石材、木饰面等属天然材料的，则纹理及颜色上会有自然差异。

2、本《装饰、设备标准》若在设施、设备的种类、数量、款式上有调整的，则以现状为准。

3、对于本《装饰、设备标准》所列材料及设备的品牌甲方可调整为其他品牌，以同等品质材料/设备替代。

4、甲方展示的样板房及其装饰、家居、电器等设备、设施仅作为装饰和室内布局参考，不作为装饰、设备交楼标准。**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：设计文件规定的该工程的合理使用年限(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)；/。

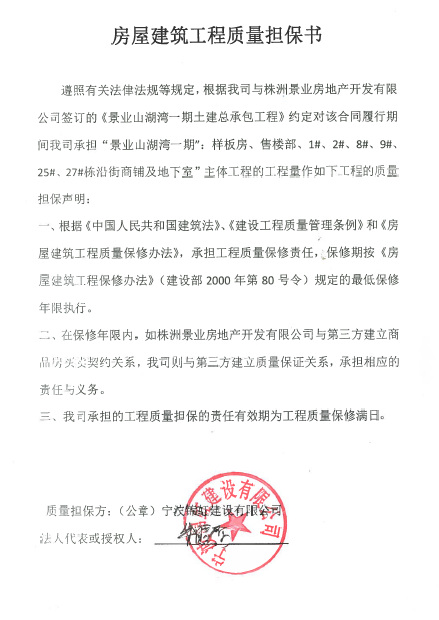
　　6、/；

　　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**

本人为景业·山湖湾（物业名称及具体位置，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：

一、确认已详细阅读“景业·山湖湾业主临时管理规约” （以下称本规约）、以及 “前期物业服务合同”；

二、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；

三、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；

四、转让该物业时，本人与物业继受人在办理房屋过户手续后，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。

五、物业管理服务费：物业管理费由买受人承担，从出卖人通知买受人交付商品房的次月开始缴纳；现房销售从合同约定交房次日缴纳物业管理服务费；

六、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日内按一年或半年进行缴纳。

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**

1#首层04户型不满足大寒日≥2小时日照要求。

**附件十一 补充协议**

**特别提示及声明：**本协议经出卖人、买受人双方自愿、平等、协商一致达成，并非出卖人提供的格式合同。出卖人对其中免除出卖人责任或限制买受人权利的条款，已特别提醒买受人注意，且出卖人已做了合理说明（包括但不限于口头提醒、销售现场中公示本补充协议示范文本相关条款等方式）；若有疑问，买受人可向出卖人咨询；出卖人依法给予解释或说明；买受人签署买卖合同及本补充协议后，对条款内容充分理解并接受。若本补充协议与商品房买卖合同（以下简称合同）的内容如有冲突或不一致，均以本补充协议的约定为准。

出卖人、买受人双方经平等、自愿协商，对合同相关条款作出补充和变更，订立条款如下：

1. **关于营改增条款**

买受人为一般纳税人/小规模纳税人，纳税人识别号：无

1、根据国家财政部税政司规定，2016年5月1日起房地产行业“营改增”；本合同及合同补充协议内载明的单价、总价、面积补差款，以及买受人缴纳的定金（转为房款后）、首付款、按揭款等所有购房款，均为包含增值税金额。

2、根据增值税相关规定，不同销售单位可能使用不同增值税征收政策（简易征收/一般征收），其对应增值税税率也不相同。买受人所购单位具体所适用的增值税类型及税率，以政府相关规定为准，具体增值税额，以开具的增值税发票载明信息为准。

3、因买受人购买房屋需开具增值税发票，该发票需满足法律法规有关增值税发票开具的条件方可开具，且发票开具的条件和时间还应满足本合同及补充协议约定的其他条件，买受人同意出卖人在满足前述条件后开具发票。

1. **对合同第三条的补充约定如下：**

1、该商品房与相同户型的样板房或装修概念示范单位因所在楼栋、楼层或异地等不同，局部结构、层高、尺寸、面积可能存在差异。该商品房实际交付以合同约定为准，相同户型的样板房或装修概念示范单位不作为交付标准。

2、合同第三条所列“层高”为暂测层高，层高以实际交付为准（包括不限于商铺、首层或顶层等单元或卫生间、厨房、阳台等部位的层高均以实际交付为准），但应符合建筑规范规定。如实际层高与暂测层高之间有差异的，买受人对此表示认可，并按合同第十三条约定处理。

1. **对合同第七条第（二）款第3点的补充约定如下：**

1、买受人知悉，由买受人自行办理按揭贷款手续，出卖人仅协助提供本项目贷款银行信息，并不对银行贷款条件及买受人获得银行贷款作出任何承诺。买受人在签订合同的同时，已经充分了解到贷款办理条件、程序及需缴纳的费用等，同意申请办理并承诺偿还能力、信用状况等符合贷款银行的办理条件。买受人已充分了解银行按揭利率随时变动的风险，在按揭贷款成数不足、利率有变动以及未能获批按本条款处理的，买受人不得以此为由提出解除合同，否则视为买受人违约。

2、**买受人向按揭银行申请按揭贷款的条件、年限、金额、利率等事项仅为单方意向，最终以按揭银行审批确定的为准。**若按揭银行批准的按揭贷款金额低于买受人的申请金额的，则对差额价款买受人应在收到出卖人通知之日起10日内向出卖人付清，以作为合同“首期款”的一部分；买受人逾期支付差额价款的，每逾期一日按未支付房价款的0.02%支付逾期违约金，逾期10日仍未付清的，出卖人有权选择解除合同，并要求买受人按该商品房价款总金额的20%支付违约金。

3、因下列买受人自身原因，未能获得按揭银行批准按揭贷款的，买受人应在收到出卖人通知后，分两期付清该商品房剩余房款（接到通知之日起：第一期：十五日内付贷款申请额的50%；第二期：三个月内付贷款申请额的50%），且不享有付款方式的优惠折扣。买受人逾期支付剩余房款的，每逾期一日按未支付房价款的0.02%支付逾期违约金，逾期10日仍未付清的，出卖人有权选择解除本合同，并要求买受人按该商品房价款总额的20%支付违约金。

（1）买受人未向合同约定的按揭银行办理按揭手续的；

（2）买受人因自身情况不符合按揭银行规定的个人住房贷款条件的；

（3）买受人未在完成签约后5个工作日内或按揭银行要求的期限提供或补充提供按揭银行所需全部真实资料文件的；

（4）其他属于买受人原因的。

4、以按揭方式付款的除首期款外，剩余房款金额买受人须于签署《商品房买卖合同》且付清首期款之日起90日内付清。买受人逾期付款的，每逾期一日按未支付房价款的0.02%支付逾期违约金，逾期10日仍未付清的，出卖人有权选择解除合同，并要求买受人按该商品房价款总金额的20%支付违约金。

5、买受人知悉，按揭银行需在办妥该商品房预告登记后才准予发放按揭贷款。若买受人未按约定配合办理房屋预告登记，导致按揭银行未按本条第4款约定的时间发放贷款的，每逾期一日买受人应向出卖人按未支付房价款的0.02%支付逾期违约金，逾期10日出卖人有权选择解除本合同，并要求买受人按该商品房价款总额的20%支付违约金。

6、买受人未履行抵押贷款合同义务导致出卖人须为买受人承担保证责任的，在出卖人承担该保证责任将买受人欠付按揭银行的相关款项（包括但不限于出卖人全额或部分代偿贷款本息、违约金、滞纳金、罚金及按揭银行实现债权的费用，以下统称代付款项）支付给按揭银行时，出卖人有权选择追偿代付款项或解除本合同。出卖人选择向买受人追偿代付款项时，买受人应当在收到出卖人付款通知之日起10日内向出卖人支付全部代付的相关款项以及赔偿出卖人因此遭受的全部损失（包括但不限于诉讼费、律师费、违约金、相关税费等）。买受人逾期支付代付款项的，每逾期一日按应付的代付款项的0.02%向出卖人支付逾期违约金。买受人未付清代付款项及逾期违约金的，出卖人有权不交付该商品房、保留该商品房的所有权。出卖人选择解除本合同的，可要求买受人按该商品房价款总额的20%支付违约金。

7、国家及行政主管机关或贷款银行关于按揭贷款的法规、规章、规范性文件的变化等导致买受人不能获得按揭贷款或不能足额获得按揭贷款的情形，不属于不可抗力或情势变更。

1. **对合同第四章关于房屋交付变更约定如下：**

1、主合同第九条约定的“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”中，竣工验收报告是指施工单位向建设单位发出的工程竣工验收报告，相关部门联合验收合格是指经工程勘察、设计、监理及建设单位的联合验收合格。

2、买受人同意非因出卖人原因导致本合同第九条约定的基础设施、公共配套建筑未能按照约定时间及条件交付的，买受人不向出卖人主张违约责任，包括但不限于建筑区划外的市政大配套未建成或未投入运营，交付时周边公共配套不具备使用条件等情况，由买受人自行向有关责任单位主张权利。

3、本合同项目若为分期开发，基础设施与公共配套建筑也将分期建成交付。由出卖人根据政府批准的规划方案及开发进度，分期分批建设或待项目整体完工后交付使用的，以项目整体建成交付时间为准。除买卖合同约定的交付项目和日期外，其它项目的交付时间不迟于项目最后一期竣工交付的时间。本项目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、学校等分期建设的，以建设工程规划许可为准）若因属于后期建设的而未取得株洲市联合验收合格证明文件，买受人同意不以此为由认定商品房未达到交付条件。

4、小区内水、电、燃气等居住条件因当地市政建设水平或项目开发进度暂未达到永久使用标准，买受人同意出卖人以临时设施或服务取代，以不影响买受人正常居住为前提。在提供临时服务的期限内，出卖人向买受人补贴临时服务与永久服务的费用差额（由出卖人直接将差额支付给相关单位，不直接支付给买受人），买受人不得以此为由主张退房、赔偿或拒绝收楼。

5、供水、排水，供电，燃气由于相关部门原因在交付时未正式开通的，出卖人按合同约定及时协调相关部门解决，在出卖人提供临时设施供买受人使用的情况下，出卖人不需承担逾期交付违约责任。

6、本合同项下商品房的有线电视、电话通讯等配套设施需由买受人向该设施的经营管理单位办理开通使用手续缴纳相关费用，产权登记面积或实际使用面积、空间发生变化可能导致各类收费标准发生变化，该类费用标准由相关收费单位确定，买受人承担。电话通信、有线电视、宽带网络未按时达到交付使用条件的，出卖人按日向买受人支付10元的违约金。

7、基础设施与配套设施的交付指竣工并达到使用条件，其投入使用的具体业态和时间由相关业主或经营者确定，出卖人对公共配套、例如商业、会所、学校、医疗机构、商超等的具体业态、开业时间等仅作概况介绍，对此并不保证。

8、本合同中涉及锅炉房、变电箱/站/点、垃圾处理站、煤气调压站、排风竖井及水泵房、小区出入口及其他小区配套设施及功能性设施等的位置、尺寸、数量、距离等仅供参考，最终以政府有关部门相关的公用事业单位审核确定以及实际交付的为准，如果过程中有所调整，出卖人无需因此向买受人承担任何责任。

9、因该商品房及其所在项目规划要求，不排除在该商品房的周边有公共建（构）筑物或安装公用设备设施（包括不限于有给排水管、消防管、沙井盖、柱、绿化、配电房、垃圾房、卫生站、装饰建筑、水塔等），或因设计需要不排除买受人购买的该商品房内天花有梁、沉箱或室内有明铺的消防、给排水管等其他管线等，出卖人无须承担相关违约责任，买受人不得以此为由拒绝收楼及主张相关权利。

10、对合同第十条第（二）款中“通知收楼”事项补充约定如下：

该商品房达到交付条件后，出卖人以快递的方式或短信的方式通知买受人办理收楼手续。以快递通知的，以买受人签收日为送达时间；买受人未签收的，同城以快递发出后的第二日为送达日，异地以快递发出后的第四日为送达日。以短信通知的，通知送达时间为出卖人发送短信的时间。买受人在交付现场完善交付通知的签收手续。无论出卖人以何种方式通知买受人，如买受人未收到收楼通知的，买受人均应在合同约定的交楼日期前主动询问交楼的有关事项并及时办理收楼手续，买受人不得因未收到收楼通知为由怠于主张自己收楼的权利。买受人未按合同约定的收楼时间前往办理收楼手续的，以合同约定的交付期限届满之日为交付时间，以商品房所在地为交付地点。

11、若该商品房较合同约定的交付日提前达到交付条件的，出卖人可提前交付并发出收楼通知，买受人应在通知要求的收楼期限内办理收楼手续，物业服务费、水电费自实际交付之日的次日起计算。若未达到交付条件但买受人提出提前收楼经出卖人同意的可提前办理收楼手续，物业服务费、水电费等相关费用亦自实际交付之日的次日起计算。

12、该商品房交付前，应满足如下前提条件：（1）买受人向出卖人付清该商品房房价总价款（含按揭款部分以及补缴因实测面积与合同约定面积差异所产生的差价款）、违约金（如有）；（2）买受人付清应缴交的税费以及物业专项维修资金等税费费用；（3）买受人付清对该商品房其应付未付的物业服务费、水电费等应付费用；（4）如买受人逾期支付前述（1）、（3）款项的，除应付清相应款项外，还应当按约定付清相应的违约金。

若买受人在合同约定的交付期限前未付清本款前述（1）、（2）、（3）、（4）等款项的，出卖人有权相应顺延交楼时间，交付期限为付清前述（1）、（2）、（3）、（4）等款项之日起30日内，由买受人自行前来现场办理收楼（在此情形下出卖人非必须书面通知买受人收楼）。否则，若买受人未按前述约定时间办理收楼的，则相应的违约责任按本合同第十条第（三）款第3点约定处理。

13、买受人在办理商品房交接手续时，买受人认为该商品房存在严重影响使用的质量问题而拒绝接收，则应自合同约定交付期限届满日后30日内，出示该房屋所在地建设主管部门指定的具备相应资质的鉴定机构关于该房地产存在严重影响使用质量问题的《鉴定报告》，经出卖人核实无误的，由出卖人承担保修责任，出卖人整改完成之日为该商品房交付之日；出卖人有权对《鉴定报告》以及《鉴定报告》出具的主体提出异议。买受人不出示或者逾期出示鉴定报告的，视为同意接收该商品房，该商品房视为已交付。买受人在此情形下未接收的，则视为合同第十条第（三）款第3点约定的“由于买受人原因导致该商品房未能按期交付的”，出卖人有权依照本合同第十条第（三）款第3点约定处理。

14、买受人查验时提出的房屋质量异议除属于法律明确规定有权拒收该商品房的情形外，其余的异议（如双方共同查验房屋时如发现存在不影响房屋使用功能的质量瑕疵或装修问题，包括不限于轻微渗漏、墙地面裂纹、空鼓以及其他装修质量问题等）均不影响该商品房的交付，经出卖人确认后按照合同约定进行维修；但在此情形下，买受人仍应在合同约定的收楼期限内接收该商品房。如买受人以此为由拒收该商品房的，则视为合同第十条第（三）款第3点约定的“由于买受人原因导致该商品房未能按期交付的”，出卖人有权依照本合同第十条第（三）款第3点约定处理。

15、对合同第十条第（三）款中“由于买受人原因，导致该商品房未能按期交付的”事项补充约定如下：

由于买受人原因，包括但不限于买受人未按合同约定的交付时间前来收楼，或虽按期前来办理收楼但无正当理由拒绝收楼又或拖延查验时间延误延期收楼等情况。

16、出卖人展示的装修（装饰）样板房仅为空间布局向导、装修装饰效果和家具布置参考，非买卖双方的房屋交付标准，除买卖合同及附件有特别约定外，样板房内的装修、装饰、改造以及家具和物品的陈列等任何形式均不作为买卖合同项下房屋的交付标准，双方一致同意，买受人不得以该房屋与样板房不一致为由主张任何权利，买卖合同没有约定的，以实际交付状况为准。

17、合同中关于该商品房阳台、露台、空调位等的位置、大小、形状的约定可能会因设计需要进行调整，最终以该商品房所在楼栋建设后的实际情况为交付标准，买受人不得以实际情况与约定不一致为由拒绝收楼或主张相关权利。

18、买受人应严格按照出卖人交付该商品房时的现状使用该商品房，如买受人收楼后予以改变，包括拆除间墙、开通道、开门户、封闭开放（半开放）式阳台、露台（平台）等拆改建、扩加建等行为，造成该商品房不能通过政府有关部门验收或产权初始登记的，以致该商品房及其他业主的商品房无法或延迟领取产权证的，或者造成房屋质量、房屋所在楼栋质量安全等侵害相邻权人合法权益的，由买受人承担全部责任与出卖人无关。若需恢复原状，所产生的责任和费用均由买受人自行承担。

19、买受人若为两个或两个以上买受人的，其中任一买受人办理商品房验收交接手续，其他买受人均应予以认可。

20、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. 视为该商品房自合同约定的交付期限届满之日或者出卖人通知的交付时间届满之日起视为已经交付，该商品房毁损灭失风险，以及物业费的交纳均由买受人承担，房屋保修期开始起算；
2. 买受人对商品房进行查验后，提出本条第2项下的相关质量方面整改要求并有权拒绝收楼的，经出卖人确认确实属于未达到有关工程和产品质量规范标准的，由出卖人按保修责任进行修复，在收到出卖人复验通知后（该通知形式包括但不限于电话、短信、微信、函件等），应在三日内进行复验，否则视为复验合格并已完成交付，该商品房毁损灭失风险，以及物业费的交纳均由买受人承担，房屋保修期开始起算。
3. **关于广告宣传的效力和方式】**

1、出卖人针对买受人所购商品房及其所在楼宇、项目所做的广告宣传资料（包括但不限于售楼书、户型册、建筑规划模型、户型模型、报纸、广播、电视广告、网络广告、宣传单等）仅供买受人购房时参考，均不视为要约之内容，出卖人不因上述广告、宣传资料而承担任何义务，双方之间的权利义务以买卖合同及其附件为准。双方在交易过程中口头表达的意向和信息，不构成合同内容，双方不受其约束。

2、出卖人在广告、宣传资料及买卖合同中对建筑区划范围之外的环境、公共设施、道路交通等的说明或介绍，仅为买受人提供参考信息，不构成出卖人的允诺。

3、因表现方法所限，部分附属物或构筑物可能未在平面图和模型上标示，买受人对此已清楚无异议。

4、在本项目最后一期竣工交付之前，出卖人有权在项目内进行该项目的广告宣传活动，但以不影响已入住业主的正常生活为限。

5、买受人同意，出卖人可在房屋所在楼栋的屋面和外墙面设立项目标志、企业标识以及有关企业和项目信息的其他形式的广告标识，由出卖人自行向政府缴纳相关税费并办理政府审批手续，出卖人无须向全体产权人支付任何费用，也不承担任何责任，买受人对此无任何异议。

1. **对合同第六章关于规划设计变更补充约定如下：**

1、合同签订后，除影响该商品房使用功能的变更（包括该商品房室内结构型式、户型、朝向等）外，其他任何规划设计变更，包括但不限于为完善和优化现有规划设计方案而进行的变更、为协调项目范围内共用或共有部门的整体效果在施工过程中对已审批的买卖合同附图、施工图纸作出的局部优化调整等，出卖人无需通知买受人，买受人须予以认可，并同意将本条款作为“买受人同意出卖人向政府部门申请变更的书面证明”；承诺不提出异议或回复请求，不以之作为延迟、拒绝交付、解除合同的依据。

2、买受人同意：对小区绿化、道路、公共设施的修改权由出卖人根据有关法律法规规章政策的规定、相关部门的批复文件及小区实际情况决定。

3、由于政府命令、法律规定、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。出卖人应在变更确立后30日内书面通知买受人，但不承担违约责任。

1. **对合同第七章商品房质量及保修责任变更补充约定如下：**

1、对合同第十六条第（二）款其它质量问题及第（三）款装饰装修及设备标准约定变更如下：

保修期限内，在正常使用情况下，发生合同约定所列项目的质量问题，由出卖人负责保修；经出卖人三次更换、修理仍未能修复且严重影响买受人正常使用该商品房的，买受人有权自行修复，并有权向出卖人主张由此产生的修复费用，合同继续履行。但因买受人使用不当或擅自改动房屋结构、设备位置和装修等造成的质量问题及其他损失，由买受人承担责任；因自然灾害及社会因素等不可抗力造成的质量问题，出卖人不承担责任。

2、对合同第十六条第（四）民用建筑节能措施约定变更如下：

1. 出卖人、买受人双方同意，以建筑工程竣工备案表的环保监测报告作为判断房屋室内空气质量和建筑隔声情况合格与否的依据，前述环保监测报告为合格的，买受人不得以房屋室内空气质量和建筑隔声情况不符合国家相关规定和标准为由向出卖人提出退房或者其它赔偿要求。
2. 若对于靠近马路或工厂的房屋进行相关空气质量及隔声的测定，应在关闭门窗的条件下进行，如果关闭门窗的条件下，空气质量与隔声达到相关标准，即视为合格。
3. 若买受人在接受该商品房后对该商品房进行了改建、装修、或非因出卖人过错等原因（如相邻方改建、装修等），导致该商品房室内空气质量不合格的，出卖人无需承担责任。
4. 若该商品房所属项目在交付时已通过竣工验收备案，其中包括对该商品房所属项目符合民用建筑节能强制性标准的验收，买受人认可该商品房通过综合验收为该商品房符合民用建筑节能强制性标准的充分证明。

3、对合同第十七条保修责任补充约定如下：

1. 在任何阶段，不论任何原因导致出卖人应承担保修、修补责任，在履行保修、修补责任过程中，需要买受人配合协助的，买受人应进行配合协助。若买受人不进行配合协助而导致出卖人无法履行保修，保修延误、损失扩大等不利后果由买受人承担，出卖人不承担因此产生的责任及后果。另买受人进行装修应符合相关规定并按物业管理公司规定处理，买受人进行装修施工或装修完毕不得影响室内及公共区域配套设施、管道及公共设施的正常使用和维护，对造成损坏应承担相应恢复及赔偿责任。
2. 若因与该商品房相邻或相关的物业及公共配套设施在维护、修缮时需要使用该商品房专有部分进行维修时（包括不限于上下单元渗漏、上下烟道、公共管道、电路设施等检查、维修等），买受人应给予配合，并应在出卖人或物业管理公司或相邻（相关）物业业主发出通知之日（以信函投寄邮戳日期为准）起7天内为相邻（相关）物业或公共配套设施的维修提供便利。否则，因此造成延误维修而导致相邻（相关）物业或公共配套设施损害加重的，买受人应赔偿所有损失。维修完成后维修单位负责将损坏的部分恢复原状。
3. 下列可以免除出卖人保修责任的情形，包括但不限于：由于买受人使用不当造成的质量缺陷；买受人自行装修造成损坏，买受人对房屋的改动或改造，买受人自行装修部分以及使用中的自然损耗和人为损耗；由于不可抗力造成的质量缺陷；其它不可归责于出卖人的事由。
4. **对合同第八章合同备案与房屋登记变更补充约定如下：**

1、对合同第十九条预售合同登记备案约定变更如下：

1. 买受人应在合同签订之日提供办理商品房买卖合同预告登记手续所需的资料（包括但不限于登记机构要求提供的资料）给出卖人，否则由此造成出卖人不能如约向房地产交易登记机构办理预售合同登记备案手续的责任，由买受人承担。
2. 如因政府部门临时变更预告登记所需资料等情况，不可归责于出卖人的原因导致买受人所提交的资料不完备、不准确，或要求买受人补充或重新提交的，出卖人办理预售商品房登记备案的时间顺延，出卖人对此不承担责任；或因上述情形导致该商品房不能办理预告登记的，则合同自该商品房不能办理备案登记且出卖人通知到达买受人之日起解除，买受人收到通知之日起10日内按出卖人要求配合办理解除手续，合同解除手续办妥之日起30日内出卖人无息退还买受人已交房款（若产生税费、手续费、违约金等，须从已交房款中扣除），双方互不承担其他责任；但买受人收到通知未能按期配合办理合同解除手续的，每逾期一日，按该商品房房价总金额0.01%支付违约金。

2、对合同第二十条房屋登记约定变更如下：

1. 若由买受人自行办理《不动产权证书》手续的，出卖人应在买受人交齐购房款、专项维修资金、违约金（如有）、相关税费等费用、签订面积差异确认文件并交清面积补差款，且办妥收楼手续后720日提供办理该商品房的产权证书的相关资料并发出《办理不动产权证通知书》。买受人须在出卖人发出的《办理不动产权证通知书》的限定期限内领取并自行办理房屋产权证书。如因出卖人的责任不能在上述期限内提供办理该商品房的产权证书的相关资料的，从逾期之日起，出卖人按买受人已付购房款的0.01%向买受人支付违约金。
2. 若由出卖人、买受人双方共同委托第三方办理《不动产权证书》手续的，买受人应在交齐购房款、专项维修资金、违约金（如有）、相关税费等费用、签订面积差异确认文件并交清面积补差款，且办理收楼手续后，向双方委托的律所/签约代理公司递交办证所需材料。在办理产权证书的过程中，如需补交资料或提供必要协助的，买受人应在接到出卖人通知后3日内补齐资料或提供相关协助（包括但不限于至相关产权登记部门填写相关表格、递交相关资料等）。因买受人延期提供办证资料导致产权证延期办理的，出卖人不承担延期办证的责任。经出卖人书面通知买受人仍不履行上述责任的，出卖人有权不再为买受人办理，由买受人自行办理。双方共同委托第三方向产权登记机构申领《不动产权证书》的，服务费由买受人承担。
3. 非因出卖人、买受人双方原因（包括但不限于政府相关部门办事要求变更等）导致不能按期申请产权转移登记的，出卖人、买受人双方均不承担迟延办理《不动产权证书》的违约责任。
4. 因政策变动或买受人原因导致买受人不具备购买该商品房资格，又或因买受人原因使得该商品房权属处于受限或争议状态，导致该商品房产权证受限、延期乃至不能办理等的责任由买受人自行承担。
5. 买受人以按揭贷款方式支付房款的，如按揭贷款银行要求将该商品房的《不动产权证书》交由其保管，出卖人可直接将该商品房的《不动产权证书》移交给该贷款银行，买受人不得有异议。
6. 由于房屋测绘报告（指实测报告）属政府相关部门完成，如因测绘报告错误导致无法办理产权证或办理的《不动产权证书》相关数据有误，双方同意积极协调房管部门进行更正，出卖人不承担逾期办证责任。
7. **对合同第九章前期物业管理变更补充约定如下：**

双方明确前期物业服务期间服务收费标准如下：

1、高层住宅：2.0元/月/㎡；（指建筑面积，下同）

2、商业物业：3.0元/月/㎡；

3、露天自有停车位：40元/月/个（物业服务费不包括车辆保管费）；

4、车库自有停车位：40元/月/个（物业服务费不包括车辆保管费）；

5、《前期物业服务协议》、《临时管理规约》已在售楼部公示，买受人对其内容同意并认可。

1. **对合同第十章其它事项变更补充约定如下：**

1、建筑区划内，未计入该商品房共有部位或共有分摊面积，且又不属于法定必须移交给业主、物业管理单位和相关机构的建筑物（构筑物）及其构造内可以独立利用价值的空间或区域，包括但不限于地下停车场、会所、商业场所（含商业广告位）、文化体育场所、各类康乐设施及其他经营性和服务性等配套建筑，其所有权、收益权属于出卖人。

2、规划内的地上车位、地下车库（包括架空层、人防工程）为出卖人投资建造，产权属出卖人所有，出卖人有权出租、出售、附赠。出租、出售、附赠的价格与条件由出卖人决定。车位车库首先满足业主需要。

3、买受人同意，物业管理公司可利用本住宅楼栋大堂、电梯间、屋面、外墙面等设置广告所用（以及出卖人可在该等区域设立项目标志等项目信息广告），所得收益在支出管理服务成本后，剩余部分用作补充物业共用部位、共有设施设备的维修维护费用。

4、买受人不得擅自改变、改动或破坏房屋结构和公共设备设施，不得在屋面、平台、外墙、窗户、外立面擅自搭建构、架件等设施或悬挂、张贴任何挂贴件或设立广告牌。

5、建筑区划内一些部分属于其他权利人所有：供水、供电、供气、通信、有线电视等管网、设施、设备，由提供该项专业服务的经营者所有。

6、关于合同第二十五条关于送达条款补充约定如下：

1. 买受人的联络方式以合同所记载的电话、传真、通信地址、邮编为准，并对提供资料的真实性负责。如有变更，应即时以书面形式通知出卖人，否则，按合同载明的通讯资料通知的视为送达，相关责任由买受人承担。
2. 出卖人通知买受人的事项及信函（包括但不限于收楼通知书、催收楼通知书、办证通知书、取证通知书、催（缴）款通知书、解除合同通知书等），均按合同载明的通讯资料送达。
3. 出卖人将通知事项及信函以快递通知的，以买受人签收日期为送达日；买受人未签收的，同城的以快递发出后的第二日为送达日，异地的以特快专递发出后的第四日为送达日。出卖人将通知事项及信函以电话通知的，通知送达时间为买受人接到电话的时间。
4. 买受人若为两个或两个以上买受人的，出卖人向其中任何一买受人送达函件即视为对其他买受人送达函件。
5. **关于不利因素告知的约定**

1、如买受人购买的房屋与出卖人待开发用地相邻，则视为买受人在签订合同前已充分了解出卖人以后的土地开发行为可能对其所产生的不利影响（如噪音、尘土等），买受人同意不因此追究出卖人任何责任。

2、出卖人对已知的红线外不利因素（包括但不限于：垃圾场、电站、殡仪馆、火葬场、公墓、监狱、油气库站、高压线路、公路、铁路、高架桥建设等）及红线内不利因素（包括但不限于区内配电房位置、垃圾场收集点、临时停车位、采光、通风、楼间距等）已在售楼部公示，买受人对此已充分了解，并同意不因此追究出卖人任何责任。

3、本项目红线外非出卖人规划开发范围，因各种原因引起的调整、变化和影响均与出卖人无关，出卖人对红线以外的规划变动不承担任何责任。

1. **关于相邻关系**

1、在相邻房屋发生渗漏等质量问题时，买受人有义务无条件配合出卖人、物业管理公司或其他受委托的第三方及时检修，买受人拒绝或拖延导致损失扩大的责任由买受人承担。相邻方可据此承诺直接起诉买受人赔偿损失。

2、根据市政规划的要求，买受人房屋前后所在地块的地表或者地下可能安置有变压器、配电箱、天然气箱、上下水管道、天然气管道、雨污排水管道、管道井等公共设施，买受人对此不持异议，并承诺不改变前述公共设施在交房时的实际安置状况，且应配合前述公共设施的维修、检修工作。如买受人在房屋、花园等使用过程中对上述公共设施造成破坏或对维修造成妨碍的，应当承担赔偿责任或排除妨碍的责任。

3、买受人同意毗邻相应房产不能从公共通道进入的楼宇屋面、露台、地下室、架空层以及与房屋处于同层且能够从房屋内自然步入的绿地、花园等使用空间的使用权专属于相应房产权利人，该权利人在行使权利时应遵守法律法规及合同约定，不得损害出卖人及其他业主的合法权益。上述部分使用权未计入合同约定的购房款，上述部分的面积也不计入本商品房的产权登记面积。

1. **关于合同解除的补充：**

1、出卖人依法定或约定解除合同的，买受人除应赔偿出卖人的全部损失（包括但不限于由此支出的诉讼费、律师费、公证费、差旅费，办理撤销或注销合同备案、预告登记、抵押登记手续费等各项费用以及返还因买受人断供等原因导致出卖人承担保证责任支付的贷款款项利息、违约金、滞纳金、罚金以及按揭银行实现债权（若有）外，还应按该商品房价款总金额的20%向出卖人支付惩罚性违约金（合同及附件对惩罚性违约金额另有约定的，按相应约定处理）。出卖人有权从买受人已支付的所有款项中扣减买受人应承担的损失、违约金等有关费用后将剩余房款无息退还买受人，不足扣减的，买受人还应补充相应款项支付给出卖人。

2、合同因法定或约定解除的，若该商品房已交付给买受人，买受人应于合同解除之日起的10日内将该商品房还原返还给出卖人，买受人因返还该商品房所产生的全部损失，均由买受人自行承担。该商品房附墙、附天花、附地板等固定装修以及出卖人出售该商品房时有附带家私、电器和设备的，买受人不得拆卸搬离，出卖人不作任何补偿；若造成房屋损坏的，买受人应予赔偿。买受人逾期退房的，每逾期一日，买受人应按该商品房价款总金额0.01%支付违约金。

3、合同因法律规定或约定解除的，出卖人、买受人双方应在合同解除之日（或解除通知送达之日）起15日内互相配合办理合同注销和抵押涂销等手续，出卖人在前述各项手续办理完毕后的30日内退还买受人已付款项（如买受人以按揭方式付款的，则贷款部分及其利息由出卖人直接退还或代付给贷款银行）。在买受人配合出卖人办理完前述手续之前，出卖人有权不退还买受人已付的任何款项。买受人逾期不协助出卖人办理前述手续的，每逾期一日，买受人应按该商品房价款总金额0.01%的标准支付违约金。

4、非因出卖人、买受人双方原因导致合同解除的，因解除合同所产生的手续费用等，由出卖人、买受人双方各自承担50%。

5、出卖人、买受人双方同意，合同解除时，出卖人、买受人与第三方签订的其他协议一并解除；出卖人、买受人与第三方签订的其他协议解除时，合同一并解除。在上述情况下，由违约方按合同约定及其他协议约定向相应守约方分别承担相应解除的违约责任。

6、买受人购买力或财产等自身客户情况发生变化、出卖人财产或经营状况等自身客户情况发生变化、房产价值因市场变化而贬值或升值等，上述事项均属商业风险范畴，任何买受人不得据此主张解除或变更合同，拒不履行合同义务的，应依法或依约承担违约责任。

1. **关于合同与补充协议冲突处理：**

1、本补充协议作为合同附件，对合同相关条款进行补充、变更，出现与合同有冲突或不一致的，均以本补充协议约定为准。

2、除法律规定及合同或本补充协议另有约定外，任何一方非经对方书面同意无权单方面解除合同或本补充协议。

3、本补充协议一式肆份，每份具有同等效力，自双方签署生效 。

**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：**