**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城镇住宅用地土地使用权终止日期为2088年06月04日，其他商服用地土地使用权终止日期2058年06月04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 3.2\_米，有 1个阳台，其中 /个阳台为封闭式， 1 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：株洲融盛房地产开发有限公司，

　　抵押权人：中建投信托股份有限公司，抵押登记机构：株洲市国土资源局不动产中心，

　　抵押登记日期：2018年11月28日，债务履行期限：2018年10月23日至2020年02月23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，按照不低于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/ (币种) {{jj\_dkfssf}} 元(大写 {{jj\_dkfssfdx}} )，占全部房价款的 {{jj\_dkfsbili}}。余款/ (币种) {{jj\_dkfsyk}} 元 (大写 {{jj\_dkfsykdx}} )向 {{jj\_dkfsyhmc}} (贷款机构)申请贷款支付。

4、其他方式：/ 。

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

　　该商品房的预售资金监管机构为 {{jj\_jgjgmc}} ，预售资金监管银行为\_{{jg\_yh}} ，预售资金监管账户名称为\_{{jg\_hm}} ，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60日之内，买受人按日计算向出卖人支付逾期应付款万分之一的违约金。

　　(2)逾期超过60日 (该期限应当与本条第(1)项中的期限相同)后，出卖人有权解除合同。出卖人解除合同的，应当书面通知买受人。买受人应当自解除合同通知送达之日起15日内按照累计应付款的1%向出卖人支付违约金，同时，出卖人退还买受人已付全部房款(含已付贷款部分)。

出卖人不解除合同的，买受人按日计算向出卖人支付逾期应付款万分之一(该

比率不低于第(1)项中的比率)的违约金。

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

　　2./。

**第四章**  **商品房交付条件与交付手续**

**第九条 商品房交付条件**

　　（一）该商品房交付时应当符合下列第1、2、{{jj\_housecard\_tag}}、/项所列条件：

1、【该商品房已取得建设工程竣工验收备案证明文件】【该商品房已经取得建设工程竣工验收报告，并经过相关部门联合验收合格】；

　2、该商品房已取得房屋实测报告；

　　3、该商品房已取得不动产权证（商品房分户证）；

　 4、/ 。

　　该商品房为住宅的，出卖人还需提供《住宅使用说明书》和《住宅质量保证书》。

　（二）商品房基础设施设备交付条件

1、供水、排水：交付时供水、排水配套设施齐全，并与城市公共供水、排水管网连接。使用自建设施供水的，供水的水质符合国家规定的饮用水卫生标准，/；

2、供电：交付时纳入城市供电网络并正式供电，/；

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2021年03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)/；

　　(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。

　　(1)/ ；

　　(2)/ 。

**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60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一的违约金(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60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%(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 1 %向买受人支付违约金。

买受人要求继续履行合同的，合同继续履行，出卖人按日计算向买受人支付全部房价款万分之一(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.由于买受人原因，未能按期交付的，双方同意按以下方式处理：按照本合同附件十一《补充协议》第七条处理，且买受人逾期收房超过三十日的，出卖人还有权按每日三十元人民币的标准收取管理费。

**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：

详见附件十一《补充协议》第三条。

**第十三条 房屋层高差异处理**

该商品房层高为3.2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 / 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/ %(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：买受人选择不退房的，视同接受变更，出卖人无需承担赔偿责任。

**第十五条 设计变更**

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

　　1.该商品房结构形式、户型、空间尺寸、朝向；

　　2.供热、采暖方式；

　　3./ ；

　　4./ ；

　　5./ 。

　　(二)买受人应当在通知送达之日起15日内做出是否解除合同的书面答复。买受人逾期未予以书面答复的，视同接受变更。

(三)买受人解除合同的，应当书面通知出卖人。出卖人应当自解除合同通知送达之日起15日内退还买受人已付全部房款(含已付贷款部分)，并自买受人付款之日起，按照/ %(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：买受人选择不退房的，视同接受变更，出卖人无需承担赔偿责任。

**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/ %(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，由出卖人负责整改，直至达到正常使用条件。

　　(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/%

(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，由出卖人负责整改，直至达到正常使用条件。

　　(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、/ 。

　　(三)在保修期内，买受人要求维修的书面通知送达出卖人30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/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：

/。

**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个工作日内】取得该商品房的不动产权证书的，双方同意按照下列第2种方式处理（如买卖双方选择了第九条商品房交付条件第3项作为交房条件的，此处【】不选）：

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

　 2、详见附件十一《补充协议》第九条。

　　(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廊坊荣盛物业服务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3.8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、幼儿园、养老服务用房使用权归属出卖人。

　　(三)双方对其他配套设施约定如下：

　　1、规划的车位、车库：归出卖人所有、使用、收益、处分；

　　2、会所：归出卖人所有、使用、收益、处分；

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

**第二十三条 税费和维修资金**

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

买受人承担。

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

**第二十四条 销售和使用承诺**

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

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

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

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

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

　 6、/ 。

　 7、/ 。

**第二十五条 送达**

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

**第二十六条 买受人信息保护**

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

**第二十七条 争议解决方式**

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

　　1、提交株洲仲裁委员会仲裁。

　　2、依法向房屋所在地人民法院起诉。

**第二十八条 补充协议**

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

本合同条款中已有约定，就同一内容增加补充协议另行约定的，仍以本合同为准。

补充协议中含有不合理的减轻或免除本合同中约定应当由出卖人承担的责任，或

不合理的加重买受人责任、排除买受人主要权利内容的，仍以本合同为准。

**第二十九条 合同生效**

　　本合同自双方签字或盖章之日起生效。本合同的解除应当采用书面形式。

本合同及附件共52页，一式6份，其中出卖人2份，买受人1份，【不动产登记中心】2份，【银行】1份。合同附件与本合同具有同等法律效力。

　 出卖人(签字或盖章)： 买受人(签字或盖章)：

【法定代表人】： 【法定代表人】：

【委托代理人】： 【委托代理人】：

【法定代理人】：

　　签订地点：株洲荣盛华府营销中心 签订地点：株洲荣盛华府营销中心**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**

　1、抵押权人同意该商品房转让的证明

　　2、解除抵押的条件和时间

　　3、关于抵押的其他约定

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

详见合同主条款的第六条、第七条的约定： **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：详见下方附表。

　　2、室内公共部位：

(1)入户大堂：

地面详见下方附表；墙面详见下方附表；顶棚详见下方附表；

(2)电梯前室：

地面详见下方附表；墙面详见下方附表；顶棚详见下方附表；

(3)公共走道：

地面详见下方附表；墙面详见下方附表；顶棚详见下方附表；

(4)楼梯间：

地面详见下方附表；墙面详见下方附表；顶棚详见下方附表；

　　3、起居室：

地面详见下方附表；内墙详见下方附表；顶棚详见下方附表。

4、厨房：

地面详见下方附表；墙面详见下方附表；顶棚详见下方附表。

厨具：详见下方附表

　　5、卫生间：

地面详见下方附表；墙面详见下方附表；顶棚详见下方附表。

卫生器具详见下方附表。

6、阳台：【塑钢封闭】【铝合金封闭】【断桥铝合金封闭】 【不封闭】【详见下方附表】；详见下方附表。

　　7、电梯：

　　(1)品牌：详见下方附表；

　　(2)型号：详见下方附表。

8、管道：详见下方附表。

9、窗户：详见下方附表。

　　10、株洲荣盛华府项目17-23栋楼装修交楼标准：出卖人可以根据实际情况，以同等品质的建筑材料、装饰或设备替代上述所列各装饰、设备项目”，“样板房仅供展示，实际交付标准以本合同约定为准”。

一、室内部分：

1、门：入户门：钢制防火门；

室内门：预留门洞；

2、窗户：系统窗；

3、空中花园、开敞阳台：外墙面：涂料；

地面：砼厚地面；

顶棚：白色腻子；

栏杆：玻璃栏杆；

1. 卫生间：墙面：水泥砂浆抹灰；

地面：防水涂料，回填住户自理；

顶棚：原天花板；

1. 厨房：墙面：水泥砂浆抹灰；

地面：素水泥浆一遍，防水涂料；

顶棚：原天花板；

1. 客厅、卧室：墙面：砂浆抹灰；

顶棚：腻子两遍；

地面：砼厚地面；

1. 配套设施：
2. 电气系统：电源至户内总配电箱+户内灯具、开关、插座预埋线管和底盒，每户容量以电力局提供容量为准；
3. 给水系统：抄表到户，管道入户提供一个给水点，其余支管住户自理；
4. 排水系统：采用UPVC排水管，卫生间仅安装立管，预留三通；
5. 燃气：IC卡，按燃气公司规定安装、分户计量
6. 电视、电话、网络：至户内弱电箱，户内电话、电视、网络仅预埋线管和底盒；

6、安防系统：可视对讲安装到户

公共部分：

1. 外墙：涂料

2、单元入口：可视对讲系统

3、电梯：品牌电梯

4、小区安防系统：设视频监控系统。**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)

**附件十一 补充协议**

出卖人：株洲融盛房地产开发有限公司

买受人：

买受人自愿购买由出卖人开发的 株洲荣盛华府 小区 栋 号房屋（下简称“该房屋”），已与出卖人签订《株洲市商品房买卖合同》范本，为了进一步明确双方的权利义务，现就该合同中有关事宜订立本补充协议，以资信守。

一、关于联系方式及送达事宜

**1、出卖人的通讯地址为**株洲市荷塘区向阳村555号 **，联系电话为0731-22886666 ；买受人地址及联系电话以《商品房买卖合同》记载的地址及联系电话为准，如买卖任何一方地址及联系电话变更，应在发生变更之日起5日内以书面形式通知另一方。**买受人没有向出卖人预留通讯地址及联系方式、预留的通讯地址及联系方式有误或事后书面通知地址及联系方式变更的，出卖人不承担任何责任。

2、《商品房买卖合同》及本补充协议中的通知事项须以挂号信或特快专递方式送达。下列情形之一视为已送达：（1）、该通知已交付对方并由对方签收的；（2）、该通知以挂号信发出后七天的;（3）、该通知以特快专递发出的，以收件人签收日为送达时间；收件人“拒收、由他人（包括但不限于第三人、物业、速递易等）代收、退回或因其他任何原因未妥投的”，同城以特快专递交寄日的第3日为送达日，异地以特快专递交寄日的第7日为送达日；（4）、以传真、电话或其它类似方法通知后，对方以书面形式确认的；（5）、在 、 等在湖南省内公开发行的报纸公告刊登后三天的。

3、出卖人与买受人一致同意，双方在履行《商品房买卖合同》时产生纠纷的，人民法院可以以《商品房买卖合同》记载的地址作为送达诉讼文书的确认地址。

二、按揭贷款办理事宜

**1、“因买受人原因导致买受人未能获得银行贷款或获得贷款少于申请贷款数额的”，买受人应在接到银行或出卖人通知之日起7日内一次性支付购房款，逾期出卖人有权单方解除合同或要求继续履行合同。出卖人解除合同的，买受人应当按照全部购房款的10%向出卖人支付违约金，由此产生的一切费用（包括但不限于各项税费、律师费、诉讼费、查询费、公证费、对第三方的赔偿责任等）由买受人承担，出卖人有权在应归还给买受人的款项中予以扣除。出卖人要求继续履行合同的，买受人应当一次性支付购房款，并按照合同第八条的约定支付逾期付款违约金，由此产生的一切费用（包括但不限于各项税费、律师费、诉讼费、查询费、公证费、对第三方的赔偿责任等）由买受人承担。**

2、“因买受人原因导致买受人未能获得银行贷款或获得贷款少于申请贷款数额的”，包括但不限于以下情形：（1）、买受人不能在签订《株洲市商品房买卖合同》之日起3日内提交按揭所需全部资料的；（2）、买受人或其配偶不能按照银行、公积金中心或出卖人通知的时间办理见证、面签手续的；（3）、买受人未能按银行、公积金中心或出卖人的通知缴纳相应评估费、保险费或其他按揭费用的；（4）、买受人不愿接受贷款银行或公积金中心确定的贷款利率的；（5）、买受人曾按揭贷款购买房屋，但未如实告知贷款银行或公积金中心的；（6）、买受人因限购政策限制购房，但未如实告知贷款银行或公积金中心的；（7）、买受人有不良信用记录等导致贷款无法发放的；（8）、其他买受人违约行为导致的按揭不能。

鉴于在签署买卖合同及本协议之时，双方均已知悉银行贷款等政策随时可能发生变化并对此已有充分认识，故双方确认，因银行政策原因或买受人不能满足银行审贷要求原因拒绝向买受人发放贷款或发放贷款少于申请金额的，亦属于上述“因买受人原因导致买受人未能获得贷款或获得贷款少于申请贷款数额的”情形。

3、买受人申请银行按揭的年限、金额以银行或公积金中心最终批复为准，如银行或公积金中心批准的按揭贷款额低于买受人的申请金额，该差额部分买受人应在贷款额确定之日起7天内付清，逾期买受人应按本合同第八条之规定承担逾期付款的违约责任。**如买受人无法补交差额部分房款申请退房的，出卖人协助买受人办理合同解除及备案注销手续，在手续完结后，从买受人已付房款中扣除全部购房款的10%作为违约金，剩余款项无息退还买受人，由此产生的一切费用由买受人承担。**

4、“因非归责于双方的原因，导致买受人未能获得银行贷款或获得贷款少于申请贷款数额的”，如买受人不能在接到银行或出卖人书面通知之日起15日内一次性支付购房款，出卖人有权单方解除合同。在此情形下，出卖人除退还买受人预付款本金（含定金）外，无须另行给付利息。由此产生的一切费用由双方按照各自50%的比例承担。

5、分户权证（含土地使用证和房屋所有权证）办理过程中，买受人必须按照出卖人通知的时间和地点及时缴纳各项税费、专项维修基金等，**如买受人拖延税费、专项维修基金等导致不动产权证书不能及时办理，出卖人不承担逾期办证的责任，且买受人需承担违约责任**，赔偿出卖人因此支出的额外费用、向第三人承担的赔偿责任、缴纳的罚款等损失**。逾期缴纳税费、专项维修基金导致银行解除按揭贷款合同的，视为买受人构成根本违约，出卖人有权解除《商品房买卖合同》并要求买受人按照全部购房款的10%向出卖人支付违约金，由此产生的一切费用（包括但不限于各项税费、律师费、诉讼费、查询费、公证费、对第三方的赔偿责任等）由买受人承担。**

**如买受人所购房屋所在楼栋的其他第三人未按时缴纳专项维修基金或未将专项维修基金缴款凭证提交给出卖人，则该栋房屋的栋证无法办理，由此而致出卖人无法履行相应义务的，则出卖人无需向买受人承担违约责任。**

6、出卖人为买受人提供按揭贷款担保期间，买受人必须按期偿还银行贷款本金及利息，**逾期不偿还银行贷款本息的，或者出卖人应银行要求实际承担担保责任的，出卖人有权解除《商品房买卖合同》并要求买受人按照全部购房款的10%向出卖人支付违约金，买受人为房屋投入的装饰装修等附加物不作任何补偿，由此产生的一切费用（包括但不限于各项税费、律师费、诉讼费、查询费、公证费、对第三方的赔偿责任等）由买受人承担。出卖人有权在买受人已支付的房款中扣除买受人应支付的赔偿金及违约金等。**

7、在买受人未提供所有按揭所需资料、银行审核未通过前，出卖人可不予以办理预告登记；办理预告登记的期限由银行放款之日起开始计算。

8、买受人应按本合同约定的付款方式和付款期限，将应付款项通过出卖人现场POS机刷卡或银行转账汇款支付到出卖人指定账户。

买受人不得将应支付给出卖人的款项支付给出卖人以外的任何单位和个人，如买受人将应支付给出卖人的款项支付给其他第三方，买受人应承担逾期向出卖人支付款项的违约责任，同时由买受人承担全部赔偿责任。

买受人以银行按揭贷款或公积金贷款方式付款的，若其未按照主合同第七条约定期限将申请办理银行按揭或申请公积金贷款所需的全部资料提交给出卖人或贷款人，或未在接到出卖人或贷款人通知后的规定时间内前往指定地点办理贷款相关手续，并按要求交清相关款项和费用的，均视为买受人逾期付款，应承担违约责任，具体处理方式将按照主合同第八条及本补充协议的约定处理。

9、买受人与贷款银行之间发生的借款法律关系及担保法律关系由买受人与贷款银行双方直接履行义务，享有权利。除本协议明确约定的事项外，买受人与贷款银行之间发生的借款及担保纠纷与出卖人无关。

10、买受人如选择按揭方式购房，出卖人所提供的按揭银行仅供买受人参考，买受人有权在不需要出卖人做额外担保的情况下自行选择其他具备法定资格的银行。同时，在办理按揭的过程中，银行与买受人达成的一切协议以及银行所做的任何承诺、银行按揭政策的变化均与出卖人无关。买受人在签署本合同时已充分了解并认可本条款所述信息。

三、关于商品房面积差异

商品房交付后，包括但不限于因设计变更、施工工艺等原因，造成产权登记面积与合同约定面积发生差异的，甲乙双方一致同意按照实测面积结算房屋价款，多退少补。

四、关于商品房的建筑层高

本合同所列“层高”指商品房所处楼栋的标准层的层高。**在符合《住宅设计规范》的前提下，该商品房可能存在高于或低于该层高的情形，买受人对此表示理解和接受。**

合同第三条中的“层高”为该房屋的设计标准层高，层高高于或低于合同约定值超过1.5%的，买受人有权解除《商品房买卖合同》。买受人解除合同的，出卖人须在买受人提出解除合同要求之日起30天内将买受人已付款退还给买受人，并按实际交款日人民银行公布的同期活期存款基准利率付给利息。买受人如行使合同解除权的，应在办理房屋交接手续之日起15日以书面形式行使该项权利，否则视为放弃合同解除权。若房屋实际交付时室内层高高于或低于约定室内层高不足1.5%，合同继续履行，出卖人不承担违约责任。

五、房屋交易费用承担

1、因本商品房买卖产生的有关费用，由双方按国家及地方法律、法规和政策规定各自承担，由买受人承担的有关费用（相关收费以政府相关部门最新公布的文件数据为准），按现行标准在签订合同时由出卖人代为收取，按办件当时相关规定进行缴纳，多退少补，但按照规定应由买受人自行缴纳的除外。

2、房屋交付后，因买受人占用、使用、出租、处置所购房屋而发生的相关费用，由买受人按有关规定自行承担。如因买受人未按时缴纳相关费用（相关收费以政府相关部门最新公布的文件数据为准）而导致相关手续、权证办理延误的，责任由买受人承担。

六、关于规划设计变更（对主合同第十四条、第十五条的补充）

1、出卖人不得变更本合同项下商品房的结构形式、户型、空间尺寸、朝向。**在不影响买受人所购商品房质量或使用功能的前提下，出卖人对原规划设计方案做出局部的调整，可不通知买受人。**除非买受人因该局部改变而遭受直接损失的，否则出卖人不承担赔偿责任。因设计变更导致商品房面积发生变化的，双方同意按照买卖合同及本协议的相关约定处理。

由于政府行政行为、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。出卖人应在变更确立后30日内书面告知买受人，但不承担违约责任。

2、在不影响项目总体功能及绿地率等规划指标的前提下，**出卖人有权对项目总平面布局进行局部调整。**除非买受人因布局改变而遭受直接损失，否则出卖人不承担违约责任。

3、若买受人在买卖合同约定的期限内以书面形式向出卖人提出异议，明确表明不接受规划或设计变更的意见，但拒绝与出卖人就合同的变更达成补充协议的，视为买受人同意接受规划或设计变更。

七、房产交付相关事宜

1、预售住宅、商铺的交付

（1）买受人签署房屋交接单，本合同项下商品房即交付于买受人。

（2）出卖人的通知送达后或者本合同约定的交付时间届满后，买受人无合同约定或法律规定的理由，不得拒绝受领出卖人交付的房屋。**买受人无合法理由拒绝受领的，视为出卖人按时交付，出卖人收房通知规定的收房期限的第一天视为交付日。**房屋毁损、灭失的风险及物业管理费等相关费用，自交付或视为交付之日起由买受人承受。

（3）房屋交付时，买受人认为房屋本身或者环境、设备存在不符合合同约定的情形，应在完成交付后按照法规和合同约定处理。**如房屋存在质量缺陷的，买受人有权要求出卖人按照合同约定进行保修。**

2、现售住宅、现售无租约商铺

（1）买受人在签订本合同之前已查看本合同项下商品房现状，对本合同项下商品房现状及周边环境等已充分了解并无异议，双方同意按照现状交付房屋。

（2）买受人签署房屋交接单，本合同项下商品房即交付于买受人。

（3）出卖人的通知送达后或者本合同约定的交付时间届满后，买受人无合同约定或法律规定的理由，不得拒绝受领出卖人交付的房屋。买受人无合法理由拒绝受领的，视为出卖人按时交付**，出卖人收房通知规定的收房期限的第一天视为交付日**。房屋毁损、灭失的风险及物业管理费等相关费用，自交付或视为交付之日起由买受人承担。

（4）房屋交付时，买受人认为房屋本身或者环境、设备存在不符合合同约定的情形，应在完成交付后按照法规和合同约定处理。如房屋存在质量缺陷的，买受人有权要求出卖人按照合同约定进行保修。

3、其他条款

（1）出卖人在本合同约定的房屋交付时间之前，按照本合同约定方式通知买受人房屋交付事宜。出卖人以电话通知的，双方在房屋交付现场补签交付通知书。**不论出卖人以何种方式通知买受人办理房屋交付手续，如果买受人未收到交付通知的，均以本合同约定的交房截止时间为交付时间，以房屋所在地为交付地点。**

（2）买受人须在出卖人发出的《入伙通知书》等收房通知注明的收房期限内到出卖人指定的地点办理房屋交接手续，以入伙手续书或房屋交接单上买受人签字的日期为该房屋的收房日期，自收房之日起，该房屋的风险责任转由买受人承担，且与该房屋有关的物业管理费等费用由买受人承担。

（3）**超过通知办理交房手续时间的最后期限，买受人未办理收房手续，则以合同约定的交付期限届满之日即为房屋收房日，视为买受人验收合格，**房屋风险自此由买受人承担，买受人也即自此开始支付物业管理费等一切费用。

（4）买受人应在签订《株洲市商品房买卖合同》之日起7日内提交合同备案所需资料，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（含未取得足额贷款）、物业专项维修基金相关税费及合同约定的违约金（若有）、备案时没有提供物业专项维修基金缴款凭证、因买方原因合同未备案等，出卖人有权拒绝交付房屋，出卖人并不承担由此造成延期交房的违约责任。**同时，延期交房期间房屋风险由买受人承担，且买受人须支付延期交房期间的物业管理费等一切费用。**

（5）因买受人未付清房款，包括未获得银行按揭贷款、相关税费、物业专项维修基金等原因，出卖人在合同约定的时间拒绝交付房屋的，待相关款项付清时，买受人应自行至出卖人处办理收房手续，出卖人不再另行通知买受人收房，亦不承担任何责任。

（6）因买受人未足额缴纳物业专项维修基金及其他费用，导致买卖合同未能按时备案、房屋所在权证及土地所有不动产权证书不能按期办理的，出卖人不承担买卖合同约定的责任。

（7）**房屋交付条件时，如遇该商品房存在属工程保修范围的质量问题，买受人有权要求修补，由出卖人按实情负责修补、保修或给予合理解决，但买受人不得以此拒绝收房。**该商品房各部分的保修期按《住宅质量保证书》中的规定执行，保修期自房屋交付之日起计算。如该商品房及相关设备经买受人装修更改或使用不当等造成损坏，则出卖人不再承担保修责任。如因自然灾害等不可抗力的因素，所造成的损坏均不在保修范围之内。**如双方就房屋质量问题发生争议，以项目所在地建筑工程质量检验监督站出具的书面工程质量评定意见作为处理争议的依据。**

（8）**买受人为两人或两人以上联名购房的，在合同履行过程中（包括但不限于付款、收房、签收文书等），其中任何一人的行为视为其他联名购房人亦同意该行为，任何一人行为的效力及于其他联名购房人，但出卖人应对所有买受人履行通知义务。**

（9）出卖人交付使用的商品房的装饰、设备标准应符合双方约定（附件六）的标准，**包含以同等品质或同等价位的材料、设备替代的情形。**

（10）因第三方原因或不可抗力导致出卖人无法按本合同第十条约定的期限将商品房交付买受人使用或导致出卖人无法履行合同其他义务的，出卖人有权相应顺延交付日期或顺延履行相应的合同义务，且无须承担违约责任。

**（11）出卖人在约定的交房日期前，未能取得竣工验收备案，但出卖人已组织勘察、设计、施工、监理等单位完成了竣工验收且验收合格的，亦视为达到交付条件。同时，出卖人不承诺在买卖合同第十条约定的期间内该房屋已完成消防验收或验收备案手续。**

**（12）双方一致同意，如遇政府相关主管部门的行政行为或行政不作为以及遇到重大技术难题而导致开发建设期延长，出卖人可据实延期将商品房交付买受人使用，同时出卖人可据实延期关于基础设施、公共配套建筑正常运行的承诺，买受人予以理解并不因此追究出卖人的违约责任。**

（13）买受人知悉并承诺遵守国家与地方关于限购的规定，若买受人暂不符合在本市购房的条件，买受人自愿承担因此暂不能办理买卖合同备案、房屋产权登记的后果，无权因此解除合同或主张撤销合同。在具备备案条件或政府相关主管部门同意受理产权登记后，双方将按合同约定的条件办理相应备案或登记，届时若需重新签订相应合同的，则双方同意按照与本合同相同的条件签订相应合同或文件，如一方不配合导致相关备案或登记不能办理的，则另一方不承担违约责任。同时，出卖人有权解除合同，将房屋转售他人。

（14）双方一致同意，若买受人暂不符合在本市购房的条件，因此暂不能办理产权登记的，本合同第二十条关于办理产权登记的期限自具备产权登记条件、政府相关主管部门同意受理产权登记申请之日起计算。

八、关于基础设施、公共配套建筑的交付

1、株洲荣盛华府项目分期开发，根据政府批准的规划方案，项目红线内基础设施与公共配套建筑也将分期建成交付。除合同约定的交付项目和日期外，其它项目的交付时间不迟于株洲荣盛华府最后一期竣工交付的时间。

基础设施与公共（含商业）配套的交付指竣工并达到使用条件，其投入使用（如学校开学或商场开业）的具体业态、时间，由相关业主或经营者确定。**出卖人对公共配套、商业的具体业态、开业时间等仅作概况介绍，对此并不保证，出卖人对此不负任何责任。**

2、如因出卖人原因基础设施、公共配套建筑在约定时期内未达到使用条件，买受人同意给予出卖人60天的整改期，整改期后，仍未达到使用条件的，每逾期一日，出卖人按已付房价款的万分之一支付违约金。

3、产权登记面积或实际使用面积、空间发生变化可能会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。

九、关于产权登记

1、买受人委托出卖人协助办理房屋权属证书的，在本合同项下商品房交付时，应将办理房屋权属证书所需的全部资料和各项税费（包括契税、专项维修资金等）或已缴纳税费的凭证一并交予出卖人，办妥委托代办手续，和出卖人签订实测面积确认协议，结算面积差价款。买受人未完整提供上述资料、税费或已缴纳税费的凭证，未确认实测面积并结算差价的，出卖人不接受其协助办证的委托，并不承担因此导致的延期办证责任。

**2、出卖人为买受人按揭贷款承担保证责任的，买受人未按前款约定完整提供上述资料和费用时，出卖人有权相应推迟该商品房的交付时间而无须承担延迟交付的责任。如出卖人已交付房屋，买受人自具备提供上述资料和费用条件之日起，每延期提供一天，向出卖人承担总房款万分之二的违约金。**

**3、房屋权属证书办妥后，买受人应在接到办理抵押登记手续通知之日起7日内，办理现房抵押登记所需全部手续，否则每逾期一日，买受人应按担保贷款总额的万分之二向出卖人承担违约金。**

**4、双方一致同意，因出卖人的原因逾期办理房屋产权登记证书，买受人不解除《商品房买卖合同》的，出卖人向买受人支付逾期办理房屋产权登记证书违约金的上限为主合同项下房屋总价款的 1 %。**

十、关于保修和质量争议处理

1、买受人认为房屋不合格，应向项目所在地建筑工程质量检验监督站等具有工程质量检测资质的机构申请鉴定。如鉴定结论为主体结构质量不合格，买受人有权退房，出卖人承担鉴定费用，退还已收取的房款，并以已收取房款为基数，按照退款当日人民银行公布的活期存款基准利率计算至实际退款日赔偿买受人的损失。如经鉴定房屋主体质量合格，鉴定费由买受人承担。

2、交付的房屋需要维修整改时，买受人只能通过书面形式进行通知出卖人，出卖人应在3个工作日内派员前往处理，依据《住宅质量保证书》，及时给予保修服务。

3、保修工作完成后，买受人应当按照出卖人通知中约定的验收日期给予验收。买受人无正当理由不得延期、拒绝验收，否则，视出卖人通知送达之日为维修合格日。

4、若经验收后，双方对维修工程质量仍有不同意见的，则以房屋所在工程项目原监理单位验收或项目所在地建筑工程质量检验监督站的检测意见为准。

5、在保修期内发生的属于保修范围内的工程质量问题，买受人有权要求出卖人免费修复，但买受人应该给予必要的配合。若因买受人不予配合而造成延误或损失进一步扩大的，出卖人不承担责任。

十一、关于建筑区划内配套的所有权

1、建筑区划内以下部分属于出卖人所有：

**（1）本项目内的幼儿园由出卖人投资建设，所有权属于出卖人。**

**（2）本项目内的所有停车位为出卖人投资建造，所有权属于出卖人。出卖人有权对车位进行销售、出租或赠送，相关事宜另行约定。**

2、建筑区划内以下部分属于业主共有：

《物权法》明确规定属于业主共有的房屋、设施、设备、部位等。

十二、合同的变更和解除

1、买受人购买力、财产等自身客观情况发生变化的；出卖人财产、经营状况等自身客观情况发生变化；房产因市场变化而贬值或升值等均属商业风险范畴，任何一方不得据此主张解除或变更合同，不得采取过激措施损害对方合法权益。拒不履行合同义务的，应依法或依约承担违约责任。

2、本合同因法律规定或约定解除的，双方应互相配合办理本合同备案登记的注销、抵押登记注销及按揭合同解除等手续并将合同文本及相关资料返还出卖人。出卖人在前述各项手续办理完毕、买受人将房屋交还给出卖人后的30个工作日内无息退还买受人已付款项。买受人若拒绝配合办理上述解除手续的，应自本合同解除之日起，按照合同总价款的万分之二的标准按日向出卖人支付违约金，直至配合办妥之日。按照约定或法律规定应计算违约金或利息的，退款时一并计算并扣除。

3、**房屋交付后，本合同因任何原因解除、撤销或者确认无效，买受人在向出卖人返还房屋时，应按照每日总房款万分之二的标准向出卖人支付房屋使用费。**该费用自房屋交付之日起计算至买受人将房屋返还给出卖人之日。该房屋使用费由出卖人在应返还给买受人的房款中扣除，不足扣除的，买受人应在出卖人通知之日起3日内补足。

4、**因买受人出现合同约定外的其他原因导致本合同解除的，买受人应按全部购房款的10%向出卖人支付违约金，并且该支付违约金的行为并不影响出卖人向买受人主张其他权利，由此产生的一切费用（包括但不限于各项税费、律师费、诉讼费、查询费、公证费、对第三方的赔偿责任等）由买受人承担。**

十三、其他事宜

1、**销售现场人员口述项目介绍、株洲荣盛华府的宣传资料、模型、样板房、广告仅供参考，不构成要约邀请或要约，**所有资料以政府最终批准的文件和买卖合同约定及附件约定内容为准。买卖双方之间的权利义务以合同及其附件为准。出卖人在广告和宣传资料中对商品房开发规划范围内的房屋及相关设施所作的说明和允许具体确定，并对合同的订立以及房屋价格的确定有重大影响，合同又未作重新约定的，可作为合同附件，对双方具有约束力。一方违约的，应依法承担违约责任。出卖人在上述广告和宣传资料中已明示不构成要约或者不属于交付标准或交易条件的，不构成合同内容，双方不受其约束。出卖人在广告、宣传资料及本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。

2、因比例或表现方法所限，**部分附属物或构筑物可能未在平面图和模型上标示。**

**3、出卖人对所售房屋能否保值、增值，不提供任何保证或承诺，买受人已充分知悉。**

**4、本项目因政府规划不确定因素，小区配套设施的具体建设地点、规划方案及正式投入使用的时间以政府最终批准的相关文件内容为准。**

**5、本项目样板房等展示仅作参考，不作为交楼标准，不构成出卖人的任何保证或承诺，不同单位之间的差异由买受人具体了解。**

6、本项目总平面图以规划部门批准的总体规划为依据绘制，仅作为本房地产项目规划效果示意图，在履行法律规定的程序后，该规划可能发生局部的调整，与实景存在一定的差异，具体内容以政府规划部门批准的文件为准。

**7、本项目在售价中已经充分考虑了噪声、日照、采光、粉尘、景观遮挡、小区道路及市政道路、水泵房、通风口、消防箱、商业、物管用房、公共卫生间、垃圾处理点等各项不利因素可能对房屋及居住造成的影响。**

**8、若买受人购买的商品房与出卖人的后续开发用地相邻，买受人对该开发用地在日后的开发建设过程中可能产生的噪音、灰尘、景观干扰等问题予以理解，并不因此追究出卖人的任何责任。**

**9、株洲荣盛华府住宅小区在规划、设计、施工及投入使用过程中可能存在包括设计、工程施工、配套（如公共交通、商业配套、学校等）方面的不完善，买受人确认在签订本合同前已获知悉并同意接受。**

10、买受人在转让该商品房时，应于完成交易之日起15日内就变化情况以书面形式通知出卖人及物业管理公司，在出卖人及物业管理公司收到上述书面通知前，买受人对该商品房应支付的管理费用、其他一切费用及开支仍负有全部支付责任。

11、在株洲荣盛华府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。买受人同意出卖人在本项目屋顶设置广告牌，出卖人有权无偿将屋顶广告牌用于企业形象或项目信息的宣传。

12、买受人在房屋交付后发现质量问题可向出卖人反映，出卖人应积极处理投诉问题，双方在履行合同过程中如产生争议，买受人对处理结果存在异议的应通过平等协商、提请政府主管部门或者消费者委员会调解、向人民法院起诉等合法途径解决，任何一方不得以任何理由，采取非法手段损害对方的人身权、财产权等权利。若买受人通过网络论坛、聚众滋事、张挂包括横幅在内的途径进行有损出卖人声誉的行为，出卖人有权依法追究买受人法律责任。

13**、株洲荣盛华府项目所有车库、车位、泳池（含泳池附属设施）和其他配套物业为出卖人投资建造，所有权归属出卖人，出卖人有权对该物业进行出租、出让等处置方式，所有收入归出卖人所有。上述车库、车位、泳池以相关行政主管部门最终批准文件为准，买受人无任何异议。**

14、商品房交付后，出卖人为营造小区良好的居住氛围，在征得小区物业管理公司或小区业主委员会同意的情况下，可以在小区的公共区域内举行针对小区业主和客户的活动，买受人表示同意和理解。

**15、买受人在购房前已知悉并接受与该住宅存在相联的商铺屋面情况的，该商铺屋面不为该住宅所有，住宅买受人也不具有该屋面的使用权，如果买受人不听劝阻，违章使用，由此造成的一切后果（如高空抛物致人损伤或死亡、造成屋面渗漏后需负责修复、违规搭建拆除与行政处罚等等）由买受人自行负责。**

**16、没有公共通道进出的庭院、花园、露台等，可以由在房屋交付时可通过专有通道进入的相应房屋的买受人合理使用。除法律另有规定或出卖人另有书面承诺外，上述部分不办理不动产权证书。实际使用人在使用时不得改变其用途和外观，不得影响其他人，不得损害公共利益，并应遵守业主临时公约和业主大会/业主委员会制订的管理规则。该部分的保修、维修责任，视同专有部分，由实际使用人承担。**

**合同所指的不可抗力及免责事由包括：影响本合同顺利履行的自然灾害、相邻火灾或爆炸、战乱、恐怖活动、重大传染疫情、群体性突发事件等；行政主管部门单方面采取的行政强制措施（包括但不限于如因重污染天气、市政建设、重大活动会议、中高考等不可归于双方当事人的原因），由相关政府主管部门指令停工（包括但不限于发布停工令、污染天气应急响应停工通知、临时停工短信通知等）；市场垄断或市政公共事业单位配套建设等行为；以及本合同签订之后出台新的法律法规、地方或行业强制性规定等。发生以上情形之一，导致合同项下商品房逾期交付、公共配套设施迟延达到使用条件的、逾期办证的，可据实予以延期，不适用合同有关出卖人逾期交房、公共配套设施迟延达到使用条件、逾期办证的违约责任条款。**

17、《商品房买卖合同》约定的名称及房号为暂时使用，最终名称及编号以当地地名办或其他政府机构的编排为准。《商品房买卖合同》约定的不动产权证书的编号可能会因地块发生合并、分割、转让等调整及变动而发生变化，买受人对此表示理解和接受。同时，不动产权证书编号的变更对本合同的履行不产生任何影响。

18、本协议作为《株洲市商品房买卖合同》的附件，具有同等法律效力。两者如有不一致之处，概以本协议约定内容为准。合同及其附件自签订之日起生效。

**19、本协议的标题仅为方便检索和阅读所设，不对合同及本协议内容产生任何实质性影响。**

20、主合同及本协议约定的该小区及该楼座的名称为宣传名称，该商品房对应办理产权过户手续、户口及邮通等的名称及房号以政府有关部门的批准文件为准，**出卖人无需对该信息变更而承担违约责任。**

**21、在签订主合同及本补充协议前，买受人本人确认出卖人就包括加黑、加粗等字体条款在内的免除或者限制出卖人责任、加重买受人义务的条款提请了乙方特别注意，并说明其中部分条款内容对乙方可能产生的不利影响，买受人已充分理解并同意其全部内容。**

22、购房人自行或委托他人对房屋进行任何装修、改造，导致该房屋的实际使用面积与产权登记面积不相同，且因之产生相关权利义务关系变化的（包括但不限于物业管理费用、专项维修资金增加等），由购房人自行承担。出卖人在交付后不再承担除法定保修外的其他责任。

**23、出卖人已经向买受人充分提示，并且买受人已经熟知并充分了解了该房屋所在小区以及周边的环境、通风、噪声、采光、道路、交通、学校、公共设施的现状和可能发生的变化，并且双方在此基础上协商确定了合同中商品房价款。买受人承诺不会因该房屋上述规划和设计状况、交易条件，及相邻方的经营活动等对其造成的影响而向出卖人主张违约责任。**

**24、如果买受人采取向银行、小额贷款公司借贷等方式支付购房款的，请买受人注意核查借贷人的资格，根据本人的财务情况及还款能力，理性选择合适的信贷方案来购买房屋。出卖人无权亦无需对银行、小额贷款公司的信贷政策及风险做出承诺，请买受人审慎选择，避免不必要的风险及纠纷。**

**25、除有明确约定外，本协议中的“合同”、“本合同”、“该合同”、“买卖合同”、“商品房买卖合同”均指出卖人与买受人签订的编号为： 的《株洲市商品房买卖合同》。**

**26、买受人本人已注意到合同及本协议中包括加黑、加粗字体条款在内的部分内容涉及免除、限制出卖人的责任或者加重买受人义务的情形，出卖人就相关条款已按买受人要求做出了解释和说明，双方已就相关条款进行过协商，买受人对此均予以认可。**

**27、买受人本人是在完全知悉、充分理解并自愿认可买卖合同和本补充协议条款，特别是加黑、加粗字体条款的前提下签订并自愿履行买卖合同及本补充协议的。**

**出卖人（盖章或签字）： 买受人（盖章或签字）：**

**法定代表人： 法定代表人：**

**或委托代理人： 或委托代理人：**

**签订日期： 年 月 日 年 月 日**

附件十二：

委　托　书

1.买受人现委托出卖人办理下列（1）、（2）项相关事宜（可多选），并填写询问笔录：

（1）预购商品房预告登记；

（2）房屋所有权转移登记。

2.委托办理上述登记\_\_\_\_\_\_。

（1）单独所有；

（2）共同共有：

共有人：　　　　、　　　　、　　　　、　　　　；

按份共有：

共有人：　　　　，份额：　　%；

共有人：　　　　，份额：　　%；

共有人：　　　　，份额：　　%；

共有人：　　　　，份额：　　%；

；

　　 　　　　　　　　　　 。

3.对出卖人在办理上述事项过程中所签署的相关文件，买受人均予以认可，并承担相应的法律责任。