**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】【国有建设用地使用权证】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09月24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 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，按照中国人民银行公布的半年期同期贷款基准年利率%(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\_{{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90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90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，给水户内只设一个总闸，闸后管道和水阀、洁具由用户装修时负责，污、废水只在立管上预留接口，排水横管由用户装修时负责；

2、供电：交付时纳入城市供电网络并正式供电，户内只预留户配电箱并设总开关，电源进到总开关，总开关后管线、开关、插座由用户装修时负责；

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，住宅燃气管道敷设到户表，表后室内管网的设置，由买受人委托专业供气机构实施，供气时间按燃气公司规定办理，对于配套的商业服务网点，因考虑到使用性质不确定，商业服务网点（商铺）燃气不进入商铺内；

　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。

**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、2、3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，按照中国人民银行公布的半年期同期贷款基准年利率%(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10%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) 买受人承担全部后果,且买受人按出卖人交付通知送达之日的次月计算交纳物业服务费用；

　　(2) 该商品房在《住宅使用说明书》、《住宅质量保证书》中约定的保修部位和设施超过保修期的，维修费用由买受人承担。

　　3、由于买受人原因，未能按期接受房屋的，双方同意以下方式处理：

在出卖人以书面通知之日起 30 日内，买受人未到出卖人处办理房屋交接手续的，又未对房屋质量提出异议的，视为出卖人已履行房屋交付义务，买受人对该商品房及一切所属设施均无异议并已接收房屋和承担房屋交付后的一切法律责任。出卖人按逾期每天 50 元向买受人收取房屋管理费，该房屋毁损、灭失的风险由买受人承担。

买受人办理房屋验收手续时发现所交付的房屋存在质量问题，可将相关情况在房屋验收交接单上注明，交由出卖人在 90 天内整改，除地基基础和主体结构外的其他质量问题，买受人不能拒绝收房。

**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：

多退少补，根据实测报告据实结算。面积差异结算事宜相关条款约定详见补充协议。

**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10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半年期同期贷款基准年利率%(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×%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：如规划变更系政府部门依职权作出、或受客观条件如施工地质、政策法规变化所致的，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。

如周边道路、外部景观设置、设施等系政府部门依职权作出的城市规划变更所致的，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、×；

　　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半年期同期贷款基准年利率%(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×%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：如设计变更系政府部门依职权作出、或受客观条件如施工地质、政策法规变化所致的，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半年期同期贷款基准年利率%(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，出卖人整改至合格。

　　(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，按照中国人民银行公布的半年期同期贷款基准年利率%(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，出卖人整改至合格。

　　(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、买受人擅自更改房屋结构及设计或第三方使用人不当使用造成买受人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：

如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，则出卖人无需要对此承担责任，并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730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1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，按照中国人民银行公布的半年期同期贷款基准年利率%(不低于中国人民银行公布的同期贷款基准利率)计算给付利息。买受人不解除合同的，自买受人应当完成不动产权登记的期限届满之次日起至实际完成不动产权登记之日止，出卖人按日计算向买受人支付全部房价款万分之零点贰的违约金。

　 2、×。

　　(三)因买受人的原因未能在约定期限内完成该商品房的分户不动产权证的，出卖人不承担责任。

**第九章 前期物业管理**

**第二十一条 前期物业管理**

　　(一)出卖人依法选聘的前期物业服务企业为 。

(二)物业服务期间，物业收费计费方式为【包干制】【酬金制】【×】。物业服务费为2.1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《湖南省物业服务收费管理办法》（湘发改价调〔2017〕4号）%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有使用。

　　(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、幼儿园、杂物间、游泳池等小区内未分摊给买受人的建筑及设施归出卖人所有。

**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，其它约定按《住宅使用说明书》。

**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】【邮寄挂号信或快递】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59页，一式 份，其中出卖人壹份，买受人壹份，【株洲市不动产中心】壹份，【 】 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】：

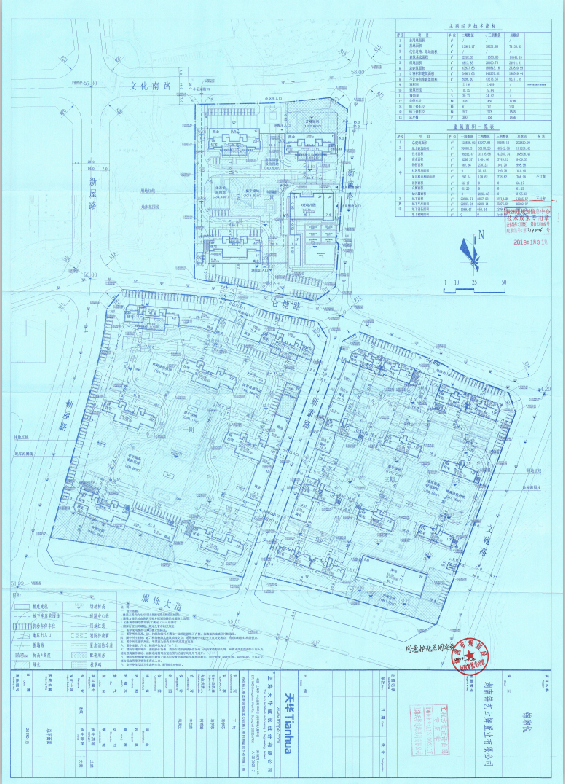
【委托代理人】： 【委托代理人】：

【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)**

具体共用部位如下：

入户大堂、楼梯间、电梯井、管道井、电梯前室、外墙、连廊、屋顶楼梯间、电梯机房

**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如下：

（1）、买受人如以银行按揭贷款方式付款，应以《买卖合同》约定所购买的商品房作为按揭贷款的抵押物，按《借款合同》约定的时间办理抵押手续，同时应承担因办理按揭贷款所需的一切费用，包括保险费、房产抵押手续费及其他费用。

（2）、抵押期间未经出卖人同意，买受人不得擅自变更按揭贷款的抵押物。在银行同意解除抵押或者放弃抵押权时，如果买受人尚欠出卖人债务，则买受人必须优先将商品房抵押给出卖人，保证出卖人债权优先受偿，否则出卖人有权主张买受人向他人转让房产或者抵押房产的行为无效。

（3）、如果因买受人出现逾期偿还按揭贷款本息达到按揭合同规定的解约条件或其他原因，致使贷款银行要求解除按揭合同并要求出卖人承担连带担保责任或出卖人代买受人偿还（部分或全部）按揭贷款本金和/或利息，均视为买受人构成根本性违约，出卖人有权单方面解除《买卖合同》，收回房产，追偿代偿款项，并按《买卖合同》约定的商品房价款总金额的10%追究买受人违约之违约赔偿金。因解除《买卖合同》及按揭贷款合同而增加的费用包括但不限于诉讼费、律师费等均由买受人承担。

（4）、买受人迟延办理房屋抵押登记，每逾期一天买受人应承担人民币贰仟元违约金，同时引起的一切责任（例如未能办理正式抵押登记和/或《他项权证》，导致出卖人承担了保证责任等）概由买受人自行承担。因买受人的原因，导致买受人不能按期取得《不动产权证》，出卖人不承担违约责任。

若买受人在符合办理不动产权登记的条件下，应在《不动产权证》办理完毕后60日内前往不动产权登记机构办理正式抵押登记手续，并将取得的《房屋他项权证书》交由贷款银行保管。如因买受人原因（如未交费、迟延交付、怠于办理不动产权证等）致使不动产权登记手续（包括正式抵押登记手续及他项权证等）无法办理或迟延办理，从而导致出卖人为买受人的按揭贷款向按揭贷款银行提供的担保无法及时解除或承担保证责任等其他风险的，则自出卖人有关办理产权的通知送达后的第31日起买受人每日应向出卖人支付人民币贰仟元作为出卖人延长保证期限的费用，同时买受人还须向出卖人支付该房屋总房价款10%的违约金，若该违约金不足以补偿出卖人损失的买受人应另行赔偿。若出卖人承担（或代偿）保证金额达到房屋价款金额10%及以上的出卖人有权单方面解除本买卖合同，收回房产，同时买受人还须向出卖人支付该房屋总房价款10%的违约金。

（5）、无论任何原因导致《买卖合同》解除，有办理银行按揭的买受人均应负责解除与银行的借款合同及担保合同（包括出卖人向银行提供担保的合同），买受人同意出卖人有权直接从出卖人应向买受人返还的已付购房款中扣除买受人应支付给银行的贷款余额本息及其他相关费用并由出卖人直接将该部分款项支付给银行。

**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**

一、买受人按下列第\_\_\_\_\_\_\_\_种方式按期付款：

（一）一次性付款

年 月 日前买受人支付全部房价款，计 元，大写： \_\_\_\_亿\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_万\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_元整；买受人在签订本合同前支付给出卖人的定金 元，大写：\_\_\_\_亿\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_万\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_元整，冲抵房价款。

（二）分期付款

1、 年 月 日前支付全部房价款的 %，计 元，大写：\_\_\_\_亿\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_万\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_元整；买受人在签订本合同前支付给出卖人的定金 元，大写：\_\_\_\_亿\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_万\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_元整，可冲抵房价款。

2、 年 月 日前支付全部房价款的 %，计 元，大写：\_\_\_\_亿\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_万\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_元整。

3、 年 月 日前支付全部房价款的 %，计 元，大写：\_\_\_\_亿\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_万\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_元整。

（三）按其他方式付款

（1）首付款：买受人应于签约当日支付首付款(含定金转为首付款的部分)人民币 元(大写: 元整)。

（2）银行按揭款：

a、商业贷款：余款人民币 元(大写: 元整)通过银行按揭贷款方式于 年 月 日前支付至出卖人账户，银行按揭贷款手续于签约后三日内办理完毕。

b、公积金贷款：余款人民币 元(大写: 元整)通过银行按揭贷款方式于 年 月 日前支付至出卖人账户，银行按揭贷款手续于签约后三日内办理完毕。（若公积金贷款审核机构审核机构，对该类贷款手续办理时间及程序另有要求的，则依该贷款审核机构的要求为准，买受人无正当理由需无条件配合。）

**二、关于商品房价款的计价方式、总价款、付款方式及期限等的具体说明**

（一）**付款方式及期限**

1、买受人知悉并确认，在该商品房交付之前，出卖人所收取的款项均为预收款，买受人不得无故要求出卖人返还。

2、签订合同前，买受人已向出卖人支付的定金于合同签订时自动转为商品房价款。

3、关于按揭贷款付款方式的补充约定

（1）买受人已知悉：其能否取得贷款取决于个人资信等情况，与出卖人无关。除本协议另有约定的配合义务外，前述贷款按揭办理由买受人依据按揭办理机构之要求递交办理按揭贷款所需的材料，并自行沟通按揭办理事宜，出卖人对此不负责转交材料或转达相关信息。

出卖人在买受人办理贷款手续时应给予买受人必要的配合，但出卖人不负有任何义务确保按揭办理机构会批准买受人的按揭贷款申请。

**（二）关于付款日期的界定及发票事宜的约定**

1、买受人以现金支付房款的，以交付现金之日为付款日；

2、买受人以银行汇付、银行票据（汇票、本票、支票）方式支付房款的，以款项到达出卖人账户之日为付款日；

3、买受人以按揭贷款方式支付房款的，按揭贷款到达出卖人账户之日为付款日；

4、因买受人支付房价款而发生的银行手续费用及其他费用由买受人自行承担。

5、如果本合同解除时，出卖人已将商品房销售发票交付买受人的，则买受人应在解除合同后3日内将已取得的发票原件交还给出卖人。若买受人取得的是增值税专用发票的，买受人须根据国家相关税收法规规定配合出卖人完成退票手续。若因买受人未能按时交还发票或不配合出卖人完成退票手续的，出卖人有权从买受人的已付房款中扣除税款，如买受人已付房款不足以扣除的，出卖人有权追偿。

**附件五 关于本项目内相关设施、设备的具体约定**

锦艺·锦湘悦项目一期有一个专变房，设在5栋地下室，公变采用箱变，设在小区绿化内，位于两栋建筑之间；生活水泵房位于2栋地下室，消防水泵房位于5栋地下室，消防控制室位于4栋首层，三网融合弱电机房设在1栋地下室。

老年服务设施用地，健身设施用地及小区集中绿地，廊架、景观平台等。

**附件六 关于装饰装修及相关设备标准的约定**

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

　　双方就装饰装修主要材料和设备的品牌、产地、规格、数量等内容约定如下：

1、外墙：涂料。

　　2、室内公共部位：

(1)入户大堂：

地面：地砖；墙面：墙砖；顶棚：乳胶膝，局部吊顶；

(2)电梯前室：

地面：地砖；墙面：乳胶膝，局部墙砖；顶棚：乳胶膝，局部吊顶；

(3)公共走道：

地面：地砖；墙面：涂料；顶棚：涂料；

(4)楼梯间：

地面：水泥砂浆抹面；墙面：涂料；顶棚：涂料。

　　3、起居室：

地面：砼结构面；内墙：清水墙面；顶棚：砼结构面。

4、厨房：

地面：水泥砂浆；墙面：水泥砂浆抹面；顶棚：砼结构面。

厨具：×。

　　5、卫生间：

地面：防水层完成；墙面：水泥浆抹面，局部防水层；顶棚：砼结构面层。

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】【×】；×。

　　7、电梯：

　　(1)品牌：品牌电梯；

　　(2)型号：×。

8、管道：落水管PVC。

9、窗户：铝合金窗。

　　10、自来水管进户后做好一个龙头 。

　　　　11、所有住宅做好进户门，无其他门。**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)；×。

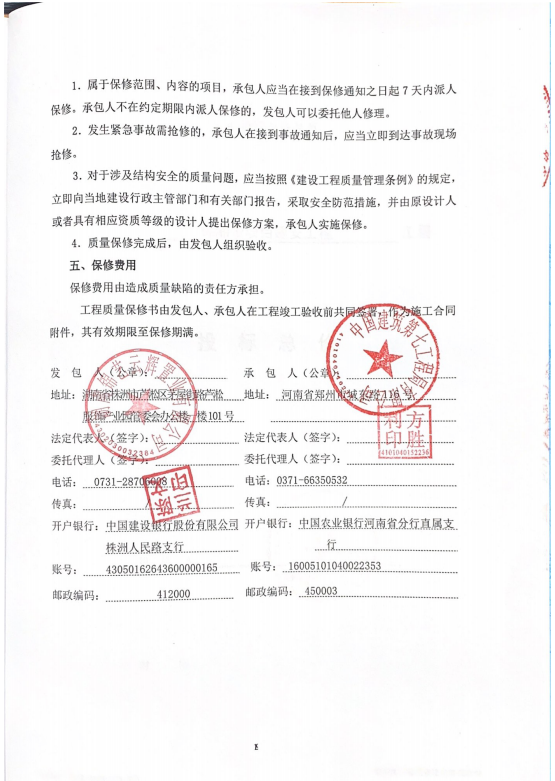
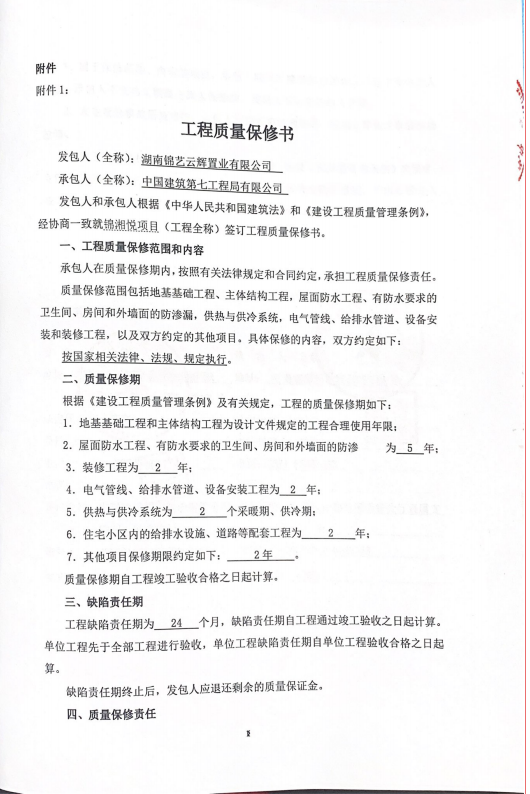
　　6、×；

　　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**

**详见《前期物业服务合同》与《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**

无**附件十一 补充协议**

《补充协议》

出卖人（下称“甲方”）与买受人（下称“乙方”）经友好协商，就乙方所购的【按信息备案摘要填写】号商品房（下称“该房屋”）签订的编号为 《商品房买卖合同》及相关附件（统称“合同”）未尽事宜，订立本补充协议，以兹共同遵守。

**第一条 合同签订和告知**

1、**在签订本合同及本补充协议前，甲方已依法向乙方明示：《商品房销售管理办法》、《城市商品房预售管理办法》以及国家和地方有关住房限购限贷政策及实施细则等依法应向房屋买受人出示的全部规定，“五证”（《国有土地使用证》、《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》、《商品房销售（预售）许可证》），以及《商品房买卖合同》（含所有附件及补充协议）示范文本、《临时管理规约》、《前期物业服务合同》、公共建筑面积分摊情况说明、项目周边不利因素等文件；同时按照乙方要求对可能限制、影响乙方权利的条款及内容作了合理说明。乙方对前述规定、文件等已仔细阅读、充分理解并同意遵照执行。**

**2、乙方已现场了解该房屋所处建筑建设现状、工程进度及房屋相邻建筑、设备设施情况及周边环境可能存在的不利影响，清楚该房屋所在整个项目的规划审批情况，并对该房屋目前的物理状况、法律状况等均予以认可。**

3、乙方承诺其作为房屋买受人完全符合国家及地方关于购房条件的要求，能够按照国家及地方政府部门的要求提供信息和资料，并保证所提供信息、资料的真实准确。如因乙方不符合国家及地方规定的购房条件要求或不能按照国家及地方政府部门的要求提供相关信息、资料或提供的相关信息、资料虚假导致无法办理商品房买卖合同网签手续、备案手续、预告登记手续或其他相关手续的，均视为乙方违约，乙方应承担所有相关责任且甲方有权解除本合同。甲方据此解除本合同的，甲方有权另行出售该房屋，乙方应按照本补充协议的约定承担违约责任。

4、乙方或其法定代理人（如有）确认自身具有完全民事行为能力及签署本合同及补充协议所必须的风险预见能力和商业经验，熟悉商品房买卖交易过程的相关法律、法规。

5、双方明确，本合同第一条中关于项目建设依据的约定以政府相关主管部门的最终审批及相关证照的实际记载内容为准，该约定不构成乙方购买该房屋的重要因素，也不是确定该房屋价款的依据，乙方不因其发生变化而向甲方主张任何权利。

6、乙方在签署本协议时已知悉本项目采取分期开发的方式进行，故除本期销售房屋外，项目其余部分（包括但不限于建筑业态、规划指标、景观环境、公建配套等）有可能发生变化或取消。

**7、买受人特别声明：对本《补充协议》之各项条款约定，特别是其中有可能限制买受人权利、减轻或免除出卖人义务和责任部分，以及违约责任部分，出卖人已采取合理的方式逐字逐句提请买受人注意并作充分说明，买受人已逐字逐句仔细阅读并已充分了解其全部内容和含义以及各方的权利、义务和责任，并予接受。**

8、双方所填写的名称、地址、联系方式均保证准确有效，买受人确认有效联系地址及联系方式： 。发生变更的应在七日内书面通知，因联系方法变更而无法有效送达的，由变更方承担无法及时获取通知而产生的一切经济及法律后果。本合同所述的书面通知是指用传真、挂号邮寄、特快传递、专人手递、刊登公告等方式送达，若通过特快专递送达的则自邮件发出后第三天视为送达日期，不论买受人是否因电话或其他联系方式发生变更、邮递延误、由他人签收、被退回等任何原因未收到通知，该通知均视为有效送达。该送达条款同时适用于司法文书的送达。

9、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、总规图、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，以政府最终批准的规划设计方案和所签订的本购房合同约定内容为准。

10、买受人已清楚知悉出卖人展示的样板房及公共部位的装饰、家居、电器等仅作为装饰和室内布局向导，不作为交房标准或合同样品。样板间与买受人所购房屋的差异（如装修风格、装修材料及交付标准等），以本合同约定为准，不作为买受人退费及索赔的理由。

**第二条 关于预售资金监管的约定**

该项目已实行预售资金监管。预售款监管银行为 华融湘江银行股份有限公司株洲芦淞支行 ；预售款存款专用账户为 湖南锦艺云辉置业有限公司 ；预售款存款专用账号为 82700303000004174 。

**第三 关于按揭贷款付款的补充约定**

买受人应于 年 月 日前支付首付款（小写）：￥ 元，

剩余房款 元贷款支付，贷款金额存于预收款监管账户 82700303000004174 。

1、除本合同及本协议有明确约定外，本合同项下该房屋单价不因任何因素而调整。本合同签订后，如因国家、省、市出台新的规定或政策(包括但不限于税率调整、新增税费、银行贷款政策调整等)导致乙方购房成本增加或同类房屋市场价格下降的，该等风险均由乙方自行承担，乙方不得以此为由向甲方提出变更购房款、解除合同或赔偿损失等任何请求，甲方不因此承担任何责任。

2、买受人知悉，根据株洲市有关规定，办理买卖合同备案是出卖人和买受人双方共同的义务，买卖合同完成备案是银行发放贷款的前提条件。买受人委托出卖人代为办理买卖合同登记备案，并应于签订买卖合同之日起3日内，按照房屋主管部门合同备案的要求向出卖人提供真实、准确、完整、有效的资料，否则所造成的一切后果和责任由买受人承担。如果买受人在上述约定期限届满后7日内仍未能提供合同备案所需的全部资料，出卖人有权解除买卖合同，并有权向买受人收取或自买受人首付款中扣取相当于总房款10%的违约金，余款（如有）无息退还给买受人。

3、买受人承诺已对按揭贷款政策充分了解且具备按揭贷款条件。贷款方式为【商业性贷款】【住房公积金贷款】，买受人同意出卖人指定银行，买受人应按贷款银行的要求于《商品房买卖合同》签订后3日内向贷款方提交并签署申请贷款所需的资料、交纳相关费用并接受银行的按揭贷款资格审查，如审查不合格或需要满足最新的信贷政策要求，买受人可选择补交资料、采取新增措施、提高首付比例或选择其他付款方式支付剩余房款，但如买受人未在7日内对上述任何一种方式作出选择并付清余款的，每逾期一日按照本合同第八条承担违约责任，出卖人并有权解除买卖合同。出卖人选择解除合同的，有权自买受人首付款中扣取相当于总房款10%的违约金，余款(如有)无息退还给买受人。如买受人未获得或未足额获得银行放贷又无力自行补足房款而请求解除买卖合同的，经出卖人同意解除买卖合同后，出卖人有权向买受人收取或自买受人首付款中扣取相当于总房款10%的违约金，余款(如有)无息退还给买受人。

4、买受人确认已充分知悉目前相关的房地产调控及房贷政策，同时清楚其贷款申请存在不能通过银行审查的风险，买受人向银行申请贷款成数、利率及年限以银行根据国家贷款新政以及银行内部规定最终批准为准。买受人确认，其能否取得贷款取决于个人资信等情况，与出卖人无关。除本协议另有约定的配合义务外，前述贷款按揭办理由买受人依据按揭办理机构之要求递交办理按揭贷款所需的材料，并自行沟通按揭办理事宜，出卖人对此不负责转交材料或转达相关信息。

如银行拒绝买受人贷款申请或批准的贷款额度未达到买卖合同约定的买受人申请额度的，则买受人应于银行审批结果揭晓后7日内一次性补足，否则，买受人应当按照买卖合同和补充协议约定承担逾期付款违约责任，出卖人并有权立即解除买卖合同。出卖人在买受人办理贷款手续时应给予买受人必要的配合，但出卖人不负有任何义务确保按揭办理机构会批准买受人的按揭贷款申请。

5、买受人如以银行按揭贷款方式付款，则应承担因办理按揭贷款所需的一切费用，包括保险费、房产抵押手续费及其他费用。买受人应于签订买卖合同当日，开始办理贷款手续，如逾期3日仍未开始办理或未向贷款银行提交贷款相关手续的，须向出卖人按日支付房款余额0.03%的违约金。如由于买受人原因，自买卖合同签订后30日（公积金60日）内贷款仍未到账，出卖人有权解除买卖合同，买受人应向出卖人支付总房款的10%作为违约金。如贷款已经获批，但因银行原因导致贷款未在30日（公积金60日）到帐的，买受人不承担责任。

6、就出卖人提供阶段性按揭贷款担保事宜，买受人承诺严格按照《借款合同》履行还款义务，确保不因逾期还款等原因导致出卖人承担阶段性担保责任，且该义务为本合同及补充协议项下买受人主要义务。双方就此明确如下：

（1）买受人未能按期向按揭银行偿还到期贷款本息或其他原因，导致出卖人承担担保责任的，买受人应在出卖人向其送达告知函之日起3日内，将出卖人代其向按揭银行偿还的全部款项（包括但不限于贷款本金、利息、罚息、赔偿金、按揭银行提起诉讼或者仲裁所产生的案件受理费、律师费等），及出卖人因此遭受的全部损失（包括但不限于诉讼或者仲裁费用、律师费等损失）支付给出卖人，同时，自出卖人实际承担上述款项之日起至买受人实际向出卖人支付全部款项之日止，买受人应按日向出卖人支付相当于上述全部款项（包括前述代偿银行的全部款项及损失赔偿金）千分之五的违约金。

（2）买受人没有按本项第（1）小项约定付清全部款项（包括违约金）延迟达30日，构成本合同项下严重违约，出卖人有权选择立即解除本合同。出卖人选择解除合同的，除有权按照本补充协议的约定扣除相关费用外，还有权扣除其代买受人向按揭银行支付的全部款项。

（3）如买受人未能按期向按揭银行偿还到期贷款本息，导致按揭银行终止《借款合同》并要求出卖人承担担保责任，则买受人除应照本条前款约定向出卖人还款、赔偿及支付补偿金外，自出卖人代买受人向贷款银行偿还所有担保贷款本息之日起，本合同及附件自动解除，买受人应按照本补充协议第八条第3款约定承担违约责任。且买受人应在本合同解除后7日内无条件配合出卖人办理房屋预抵押注销、房屋预登记注销、商品房买卖合同备案登记注销等合同解除手续，否则每逾期一日应按照总房款的千分之二向出卖人支付违约金。同时，自出卖人知道买受人逾期还款之日起，出卖人有权拒绝交付房屋。若在该房屋达到交付条件时，出卖人有权不予以办理房屋交付手续，该房屋的交付期限可顺延至买受人缴清应付银行的借款本息及出卖人代偿的款项及相关违约金为止。

（4）无论任何原因，买受人逾期偿还银行到期贷款本息累计达二次以上（含二次）或者按揭银行终止《借款合同》或者按揭银行通知出卖人承担担保责任的，出卖人有权解除本合同，并要求买受人按照本补充协议的约定承担违约责任。

（5）如因买受人原因致使该房屋被司法机关或行政机关查封、预查封、扣押、冻结、划拨的，出卖人有权选择解除本合同，将该房屋收回另行出售，并要求买受人按照本补充协议的约定承担违约责任。

**第四条 关于房屋交付的补充约定**

该房屋达到交付条件后，出卖人发出房屋交付书面通知（出卖人没有提前或延后交房的，以本合同对交房时间的约定作为房屋交付书面通知，出卖人无需再另行通知，房屋所在地即为交付地点；出卖人提前或延后交房的，应另行发出房屋交付书面通知或报纸公告），双方应按约定的时间和地点办理房屋交付手续。若买受人为多人时，出卖人向其中任何一人进行书面通知，即视为向买受人全体发出通知。

**第五条 交存首期房屋专项维修资金的约定**

买受人应当在商品房屋交付使用前交存首期房屋专项维修资金，应交金额以相关政府单位书面通知为准。

买受人同意按下列方式交存：

买受人自行交存。买受人在本合同约定的房屋交付使用日期前将上述款项直接存入房屋专项维修资金专户。

买受人未及时交存房屋专项维修资金，出卖人因办理房屋初始登记需要代买受人交存的，买受人应当按照同期银行定期存款利率向出卖人支付利息。

**第六条 房屋产权登记**

1、房屋首次登记

出卖人应当在房屋交付使用后360日内，将需要由其提供的办理房屋权属首次登记的资料报送产权登记机关备案，出卖人报送完毕办理房屋权属登记的资料之后，即视为买受人履行完毕办理房屋产权登记的义务。

因出卖人原因导致在约定时限内未报送上述申报资料或报送资料不齐未被房地产行政主管部门受理的，向买受人支付总房款的万分之0.1违约金。非因出卖人原因导致出卖人未在约定时间内报送相关材料的，报送日期相应顺延。

2、转移登记

出卖人办理完该商品房首次登记后，双方约定该商品房所有权转移登记按以下方式办理：

**买受人自行申请办理。**出卖人应在买受人提出书面申请的90日内提供办理转移登记由其提供的所需资料。

**第七条 前期物业服务**

出卖人依法选聘的前期物业服务企业为：郑州锦艺物业服务有限公司株洲分公司(包括且不限于其关联服务企业） 。 前期物业管理期间，物业服务收费方式为：包干制。物业服务收费价格为 2.1 元/月·平方米 (建筑面积)。价格构成包括物业区域内保洁费、公共秩序维护费、共用部位共用设施设备日常维护费、公共区域能耗费、绿化养护费、综合管理费、办公费用、固定资产折旧、物业管理服务酬金、营业税金、管理服务人员的工资、社会保险和按规定提取的福利费、职员教育经费、经开发商/业主同意的其他费用等。

本合同签订前买受人已详细阅读并认可《前期物业服务合同》和《临时管理规约》中约定内容，同意由出卖人依法选聘的物业服务企业提供前期物业服务，签订《前期物业服务合同》，书面承诺遵守《临时管理规约》。该商品房交付使用后，业主大会成立并选举产生业主委员会，业主委员会依法与物业服务企业签订的《物业服务合同》、制定的《管理规约》生效的，上述《前期物业服务合同》、《临时管理规约》自行终止。

**第八条 双方其它约定**

1、出卖人依据《株洲市房屋面积测绘报告书》（或类似文件）结果书面通知买受人，买受人应出卖人发出面积差异款结算通知后15日内至出卖人指定地点按合同约定结算面积差异款。如逾期结算，需买受人补缴时，每逾期一个自然日，买受人需向出卖人按日支付应补缴金额千分之一的违约金；需出卖人退款的，出卖人应在买受人提出申请之日起60个工作日内及时办理，否则，每逾期一个自然日则出卖人需向买受人按日支付应退金额千分之一的违约金。因买受人尚拖欠出卖人房款的（无论任何付款方式）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、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。

3、合同签订后，如因买受人原因导致合同解约的，买受人应支付总房款10%的违约金给出卖人，同时买受人同意承担出卖人为实现解除合同而支付的诉讼费、保全费、公告费、邮寄费、律师费等所有相关费用。出卖人有权直接从应退还买受人的房款中将出卖人代买受人垫付或买受人拖欠的各类款项、买受人应支付的违约金、赔偿金等直接扣除。

4、买受人承诺出卖人、银行、株洲市住房和城乡建设局、株洲市不动产登记中心等相关部门提交的证件材料真实有效；支付给出卖人的所有购房款为其合法所有，来源合法，不会被法院、公安或任何有权机关追溯。否则出卖人有权立即解除本合同及本补充协议，收回房屋另行处置，买受人并应按照本条第3款约定承担违约责任。由此产生的一切责任由买受人承担，给出卖人造成的损失，由买受人负责赔偿。

5、买受人所购商品为个人唯一住房时，买受人承诺如未能按时还款，导致银行行使抵押权或致出卖人承担保证责任时，如出卖人选择回购房产的，买受人同意无条件配合出卖人按照合同第四条约定价格进行回购并放弃一切抗辩权（并非个人唯一住房时，同意无条件配合出卖人按照合同第四条约定价格进行回购），回购所产生税费全部由买受人承担。

6、本项目红线外属于非出卖人规划开发范围，以规划及报建现状为准，出卖人不对红线以外的政府规划或其他机构的建设做出承诺，因各种原因引起的调整、变化和影响均与出卖人无关。出卖人对红线外的规划变动、道路建设、绿化变化情况；商品房通风、采光、日照不足；外墙遮挡物悬挂、通信基站位置（无线发射塔）选择摆放、信号发射损害等任何情况均不承担任何责任；买受人承诺不因此要求给予任何赔偿或要求解除合同。

7、本合同履行过程中，买受人应妥善保管好所有商品房买卖合同、发票、收据等全部手续原件。无论因何种原因导致合同解除的，买受人均应当将所有商品房买卖合同、发票、收据等全部手续原件交出卖人，并在出卖人发出办理撤销商品房买卖合同备案手续通知之日起7日内，与出卖人共同前往株洲市住房和城乡建设局、株洲市不动产登记中心办理上述备案撤销及解除预告登记、预抵押登记的相关手续。买受人逾期未配合办理完毕的，买受人自逾期之日起每日按照商品房价款总金额的千分之二向出卖人支付违约金。

**第九条** 乙方承诺其作为房屋买受人完全符合国家及地方关于购房条件的要求，能够按照国家及地方政府部门的要求提供信息和资料，并保证所提供信息、资料的真实准确。如因乙方不符合国家及地方规定的购房条件要求或不能按照国家及地方政府部门的要求提供相关信息、资料或提供的相关信息、资料虚假导致无法办理商品房买卖合同网签手续、备案手续、预告登记手续或其他相关手续的，均视为乙方违约，乙方应承担所有相关责任且甲方有权解除本合同。甲方据此解除本合同的，甲方有权另行出售该房屋，乙方应按照本补充协议的约定承担违约责任。

**第十条 关于付款的补充约定**

1、除本合同及本协议有明确约定外，本合同项下该房屋单价不因任何因素而调整。本合同签订后，如因国家、省、市出台新的规定或政策（包括但不限于税率调整、新增税费、银行贷款政策调整等）导致乙方购房成本增加或同类房屋市场价格下降的，该等风险均由乙方自行承担，乙方不得以此为由向甲方提出变更购房款、解除合同或赔偿损失等任何请求，甲方不因此承担任何责任。

2、乙方同意在未向甲方结清全部购房款及应由乙方支付的款项、税费及各项费用时，甲方有权不予交房且不视为逾期交房，乙方同意甲方有权将本合同约定的交房日期顺延至乙方向甲方付清全部购房款及相关款项后30日内，并且甲方有权要求乙方承担逾期付款的违约责任。

3、本合同约定的该房屋楼栋、楼层编号及房号在办理产权登记时可能变更，最终以产权登记部门核定为准。如有变更，不影响本合同及本补充协议的履行。

4、购买本商品房所产生的商品房交易与产权登记法律服务费、公证费、预告登记费、抵押权预告登记费、产权证办理费、登记费、物业维修基金、契税、印花税及政府规定应由乙方支付的其他税费，均不包含在上述商品房价款中，须由乙方负担并按要求及时缴纳。税费标准及计收依据以政府相关部门公布的文件数据为准。逾期缴纳上述费用致使乙方购房手续不能按时办理造成的损失（或产生的滞纳金）由乙方自行承担。

**第十一条 关于房屋交付的补充约定**

1、乙方确认：交付之日是指：按交房通知书中规定的期限、地点和程序与甲方办理房屋交接和入住手续之日。买受人未依约定时间前往办理交付手续的，则交付之日视为出卖人在交房通知书约定的交房截止日。商品房的风险责任自该房屋交付之日起由出卖人转移给买受人。如买受人未按交房通知约定的日期办理该房屋的验收交付手续或因买受人原因致使房屋交付迟延的，则自交房通知约定的截止日之次日起该房屋的风险责任转移由买受人承担。交房时，乙方若发现房屋存在非主体结构等质量问题，有权要求甲方按照《质量保证书》规定承担保修责任，但不影响乙方办理入住手续，甲方不因此承担延期交付的违约责任。双方一致同意，若甲方已出资建设了合同约定的配套设施的基础工程（包括但不限于供水、供电、供暖、燃气及有线电视、宽带等工程），工程已敷设到户，但非因甲方原因，如市政工程不完善、前述基础设施服务供应单位、政府机关等作为、不作为导致前述设施设备使用条件不具备的，甲方不承担延期交付的违约责任，乙方无权拒绝办理入住手续。

甲乙双方确认：（1）公共绿地、公共道路、幼儿园等其他设施如果在约定期限内（如有）未达到交付条件，出卖人应在商品房交付之日起30日内采取补救措施；若超过30日仍未能补救的，出卖人继续采取措施以使上述设施达到条件，但买受人不会以此为由要求出卖人承担违约责任或赔偿责任。

（2）买受人所购买商品房如系分期开发、分期交付的，依据政府主管部门批准的规划方案，其市政基础设施、公共服务及其他配套建筑等将分期交付使用，但最迟应与最后一期商品房同时交付使用，出卖人不因此承担任何违约责任。

（3）有线电视、电话、宽带、燃气、直饮水(如有)、采暖（如有）等配套设施的交付指竣工并达到使用条件，其使用需由买受人向该设施的服务提供商办理开通申请使用手续并缴纳相关费用。各项服务的具体开通时间，将由服务提供商决定。

（4）幼儿园、会所、学校、购物中心等配套建筑（如有）的交用指达到建筑竣工验收条件。投入使用的具体时间，由经营者确定。

（5）买卖双方明确出卖人完成燃气管道敷设即视为具备合同约定的交房条件，具体燃气供应方式及相关申请由买受人自行办理。

2、房屋交付时，双方应按约定进行现场查验，并签署房屋交接单，乙方对交付条件存在异议的应在5日内向监督管理部门提出复核申请。甲方单方对商品房交付程序进行细化及变更的，应当书面通知买受人，则《买卖合同》约定的交付程序以出卖人书面的变更通知为准。

3、乙方逾期办理房屋交付手续，或因乙方原因造成该房屋未能按期交付的，乙方应按日向甲方支付购房款总额的万分之一作为违约金。

双方明确，乙方签署房屋交接单，本合同项下商品房即交付于乙方，该房屋一经交付，即视为乙方验收合格。若认为商品房存在除地基基础和主体结构外的其他质量问题的，买受人应当在“验收交接日”后3日内一次性书面通知出卖人，出卖人在收到书面通知后按照有关工程和产品质量规范、标准负责修复。

买受人须对商品房修复提供必要的配合，并在修复工作完成后，配合验收并在相关文书上签字确认。如因买受人不配合而造成无法依照约定时间交房的，出卖人不承担任何责任。如因买受人拒绝出卖人进行修复，自行委托他人维修，出卖人不承担维修费用及造成的其他损失,同时视为出卖人已履行修复义务。出卖人履行修复义务的，交房时间以出卖人书面通知集中交房时间为准，不视为逾期交付，买受人不得以此为由要求出卖人承担任何责任。出卖人进行维修后即可办理交房，买受人不得拒绝交房。

4、如发生本合同约定的不可抗力或以下情形之一的，甲方可据实顺延交房日期，且无需承担违约责任：

（1）因政策变化或为遵守政府法令。

（2）因政府调整规划、市政干线工程或采取临时措施。

(3)因大气污染治理、环保管控等政府行为而导致的开发建设周期延长。

（4）乙方在房屋交付前（包括实测面积差价款及办理完毕相关结算手续前）仍有购房款未结清或未偿还由甲方代偿的按揭款及其利息、违约金或其他费用（含契税、公共维修基金/专项维修资金等税费）等任一欠款情形。

（5）其他不可归责于出卖人原因导致的情形。

5、该房屋在交付时水、电达到使用条件，因政府配套的市政管线施工延迟或项目周边市政配套不齐全等原因造成该房屋水、电无法达到正常使用条件的，乙方同意甲方提供替代措施，达到过渡性临时使用条件即可，甲方无需承担违约责任，乙方承诺不因此拒绝接收该房屋。

6、下列情况不作为影响该房屋交付的因素：房屋周围环境状况、市政公用设施设置状况、地下停车场的投入使用情况、非房屋主体结构质量问题、临时水、电等。

7、乙方已知悉该房屋所在小区为分期建设分期交付使用，相应的基础设施与公共配套建设也将分期建成交付，该房屋交付时及交付后小区其他工程可能仍处于施工过程中，且该施工可能会对房屋的采光、噪音、通行、粉尘及乙方的使用产生影响，乙方对此无异议，乙方同意甲方为小区整体利益或应有关主管部门要求对小区后续建设的基础设施、公共配套等上述设施的位置进行调整，最终以实际交付为准，届时合同继续履行。

8、双方一致同意：因房屋迟延交付导致迟延办理房屋权属证书的，其二者迟延履行之期间基本一致，违约责任在任何情况下均不得同时适用，买受人只能选择其中一项适用不累加。

**第十二条 关于规划及设计变更的补充约定**

1、双方确认，该房屋的“规划、设计变更”仅指导致乙方所购该房屋结构形式、户型、朝向变化的规划或设计变更；当发生该类变更时，甲方有权在变更确立之日起10日内将书面通知送达乙方，乙方应在甲方通知后15日内向甲方作出是否退房的书面答复。乙方未如期书面答复，或虽书面答复，但未明确提出退房的，均视为乙方接受规划、设计变更以及因此可能引起建筑面积变化造成的房屋总价款调整，本合同继续履行。 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作出局部的调整，可不通知买受人，也无须经过买受人同意，出卖人不承担违约责任，合同继续履行。因设计变更导致商品房面积发生变化的，双方同意按照本补充协议关于面积差异的条款处理。

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

如买受人解除合同的，应于本合同正文及本补充协议约定的书面答复期限届满之日前向出卖人书面提出。否则视为买受人同意有关规划、设计的变更，并放弃单方解除合同的权利，出卖人不承担任何违约或补偿责任，合同继续履行。

2、该房屋交付即视为乙方已经确认并接受该房屋的结构形式、户型、空间尺寸及朝向等现状。如房屋交付前存在规划及设计变更，无论该等规划及设计变更是否曾通知乙方，亦视为乙方同意该等规划及设计变更，并不得向甲方主张权利。

3、乙方同意，出现未影响该房屋结构形式、户型、朝向等房屋质量或使用功能的规划及设计变更时甲方无需通知乙方，乙方不以此为由要求甲方承担违约或其他责任。

4、经政府有关部门批准的项目商业区域内公共配套设施的变更，不视为甲方违约。

5、本合同附件所示该房屋所在区域的平面布局（如有）为暂定。如为优化原因进行调整，且未降低政府部门批准的规划指标，则甲方可自主实施，不需提前征得乙方同意。

6、如因地方法规、政府规定等原因调整分摊面积的项目或部位，乙方同意按调整后的数据据实结算购房款。

**第十三条 关于房屋装修装饰、设备标准的补充约定**

1、该房屋装修、设施标准以本合同约定（详见附件【六】）为准，本合同未提及的装修及设施不属于甲方责任范围。

2、双方确认：出现甲方在签订本合同时不能预见且影响采购（包括但不限于生产厂家或代理商倒闭、清盘、财务困难、运输延期、产品脱销、产品质量下降）的情况时，甲方有权将装饰材料、设备品牌更换为同档次、质量规格相当的其他品牌产品。未尽事项以竣工验收交房现场实际状况为准。乙方不得以房屋装饰设备不符合约定为由拒绝接收房屋或者提出索赔，甲方也不承担逾期交房责任。

3、除上述约定外，如交付时该房屋装修装饰或设备达不到约定标准，乙方应在该房屋交付之日起15日内向甲方提出书面异议，甲方可以进行整改（整改期间不视为甲方逾期交房），或一次性补偿乙方实际装饰设备与约定装饰设备的差价。如乙方未在该房屋交付之日起15日内向甲方提出书面异议的，视为乙方认可该房屋装修装饰或设备达到约定标准。

4、乙方同意，因装修造成的房屋的开间、进深及层高与本合同约定不符的，不视为设计变更。

5、乙方知悉本合同列明的石材、天然石材、瓷砖及地板等材料（如涉及），因其自身特性会存在色差。乙方对此无异议，保证不以该等材料存在色差为由向甲方主张权利。

6.乙方知悉部分楼层存在外立面装饰线条，阳台、飘窗及窗户的尺寸、高度与其他楼层存在差异，乙方已明知其购买房屋所属楼层存在涉及上述情形及具体差异的可能，且对此无异议。

**（腰线层业主）乙方在购买前已清楚知晓其所购买房屋处于腰线层，其房屋外立面装饰线条、阳台、飘窗及窗户的尺寸、高度与其他楼层及出卖人样板间均存在涉及上述情形及具体差异的可能，甲方已充分提醒并告知乙方前述事项，乙方对此无异议。**

**第十四条 关于配套设施设备的补充约定：**

1、双方确认，本项目中的燃气设施、电力设施、自来水设施、供暖设施和消防设施等配套（如有）按照政府相关主管部门的要求设计和施工，具体的位置及样式等以实际交付时为准，乙方已知悉相关配套设施可能会位于该房屋内或房屋屋面及其他公共空间和部位，甲方无需事先通知乙方或取得乙方同意，乙方承诺不因上述配套的相关事宜向甲方索赔或要求退房。

2、如该房屋所在项目有地上车位（库）或地下车位（库）的，双方就该房屋所在项目所有地上车位（库）、地下车位（库）等权属、收益等权利及相关事宜明确如下：

（1）该房屋所在项目中规划的所有的地上车位（库）、地下车位（库）等，均没有列入房屋共用部位和共用房屋的分摊面积范围内，全部归于甲方所有，由甲方享有收益、处分等全部权利，不是影响该房屋价格的因素。

（2）如乙方需使用归甲方所有的地上车位（库）、地下车位（库），则应与甲方协商一致，以有偿方式取得相应使用权，并支付相应费用。

（3）如该房屋所在项目有大商业或写字楼或酒店的，双方特别明确，大商业、写字楼、酒店等配套的地上、地下车位（库），乙方不享有任何权益。

（4）乙方确认已了解该房屋所在小区车位（库）销售/租赁方案，不存在甲方限制乙方购买/承租车位（库）的任何情况。

3、乙方同意甲方可保留对本项目内所有公共场所、共用设施，物业管理用房、建筑小品的建筑设计、规格、设计特色、房屋外立面等进行修改的权利。

4、本商品房所在项目内规划共用部位的附属建筑物、构筑物及法律、法规、合同未明确确定归属的其它场地、建筑物、构筑物属于甲方所有，不随同商品房一并转让。本商品房所在项目内经规划部门批准的停车位（车库）的权益（包括使用权）以及该房屋所在小区内未计入该房屋共有分摊面积的其他配套设施（包括但不限于经营用房、幼儿园、便民店等）、公用场地、公共场地的所有权、经营权及人防工程的使用和受益权归甲方，甲方有权处理。

**第十五条 关于办理产权登记手续的补充约定**

1、双方约定，如乙方选择按揭贷款方式购房的，乙方须在签订本合同及附件后30日内办理预购商品房抵押权预告登记。办理上述预告登记手续产生的费用均由乙方承担。如乙方没有或拒绝缴纳上述费用，导致无法办理登记手续的，由乙方承担全部责任。

2、本补充协议签订后，如国家或该房屋所在省、市有关规定及政策调整契税、印花税等税费征收标准，乙方保证按调整后标准交纳税费，甲方对购房涉及税费调整不承担任何责任。

除本合同及补充协议另有明确约定外，购房涉及税费由乙方自行缴纳，甲方无义务代办缴纳手续，也不因代办而承担任何责任。

3、如乙方以按揭贷款方式购买房屋，则该房屋的产权登记手续及抵押登记手续（含预抵押和正式抵押登记）必须委托甲方或甲方指定的代办单位协助乙方统一办理完毕后由甲方交贷款银行执管，乙方承担代办费用。

乙方应于办理房屋交付手续前向甲方或甲方指定代办单位出具委托办理该房屋产权登记及抵押登记手续的《授权委托书》及其他资料，并按要求预留相关证件复印件等资料，向甲方预交契税、公共维修基金/专项维修资金、测绘费、产权代办费等费用。如乙方选择自行缴纳上述税费，则乙方应在办理房屋交付手续前向甲方移交全部完税、缴费证明。

乙方应保证提供给甲方的文件、资料均完整、真实、合法。如房产登记管理部门认为乙方提交资料不完整或有瑕疵，乙方必须于收到房产登记管理部门或甲方书面通知后10日内重新提交符合通知要求的文件、资料。

办理该房屋产权登记手续及抵押登记手续如需乙方及其配偶配合，乙方及其配偶应按甲方或代办单位要求无条件给予配合。乙方（及其配偶）拒绝或逾期配合办理的，每逾期一日，应向甲方支付购房款总额的万分之一的违约金，延迟超过30日的，甲方有权解除本合同，要求乙方按照本补充协议的约定承担违约责任。

如乙方未按照本款前述约定提交资料或向甲方预交全部税费（或完税、缴费证明），或未按通知要求重新提交资料、文件，甲方有权拒绝交付该房屋并暂停代办该房屋产权登记及抵押登记手续。乙方每迟延一日，应向甲方支付购房款总额万分之一的违约金，延迟超过30日的，甲方有权解除本合同，要求乙方按照本补充协议的约定承担违约责任。

4、因国家及地方政府政策、地方政府主管部门、工作程序原因或其他非甲方原因（如发生债权债务纠纷或产权纠纷等），造成产权登记机关不能如期接收甲方所报送的资料、或不能按本合同约定时间办理产权登记相关手续的，甲方不承担任何责任。

5、如因乙方不符合国家及地方规定的购房条件要求或不能按照国家及地方政府部门的要求提供相关信息、资料或提供的相关信息、资料虚假导致无法办理房屋所有权转移登记的，视为乙方违约，甲方有权解除本合同，另行出售该房屋，乙方应按照本补充协议的约定承担违约责任。

6、甲方对于该房屋的土地权属登记仅负协助义务（即按照国家或当地政府规定提供相关资料），如因非甲方原因导致无法或延迟办理的，甲方不承担任何责任。

7、甲方为乙方按揭贷款提供保证责任的，乙方未按前款约定完整提供前述办理房屋权属证书所需的资料和费用时，甲方有权相应推迟该商品房的交付时间而无需承担延迟交付的责任。如甲方已交付房屋，自乙方具备提供上述资料和费用条件之日起，每迟延提供一天，向甲方承担总房款千分之二的违约金。

**第十六条 关于房屋质量及保修的补充约定**

1、双方均确认，所谓严重影响正常使用的房屋问题仅指该房屋所在地建设主管部门指定的具备资质的鉴定机构鉴定确认的房屋地基基础和房屋主体结构质量问题。

如乙方收房后该房屋发生地基基础和主体结构质量问题，经上述鉴定机构作出结论，认定房屋地基基础和主体结构确实存在质量问题，导致无法正常使用，并经甲方复核确认的，乙方有权选择解除合同。

3、如该房屋存在地基基础和主体结构工程以外的质量问题，确属保修期内甲方依法应保修范围，并经甲方复核确认的，甲方应当按照本合同约定承担保修责任，但乙方不得以此为由拒绝或拖延办理房屋交付手续。

4、乙方不得擅自改变该房屋及其设施设备的结构、外观（含外墙、外门窗、阳台栏板、公共通道护栏及其墙面等部分的颜色、形状、规格和材料）；不得封闭或随意调整室内燃气管线或阀门；不得封闭管道井的检查口。乙方或其他房屋使用人在使用该房屋飘窗（如有）时应自行负责安全，且不得侵犯相邻住户权利。

5、乙方应当按法律规定以及《房屋使用说明书》的要求合理使用房屋，乙方使用不当（含装修原因）、擅自改动房屋结构、设备位置及更换设施、设备或第三方责任造成房屋质量问题，无论该房屋是否在保修期内，甲方对此不承担保修责任，概由乙方自行负责维修。由此造成房屋质量受损或甲方及第三人损失的，由乙方承担全部责任。

6、甲方或其委托的物业服务公司或其他第三人对乙方或其毗邻业主履行保修义务时，乙方应予配合，否则因此导致的扩大损失由乙方承担。

7、甲乙双方同意，甲方有权对该房屋及其设施设备的结构外观（含外墙、外门窗、阳台栏板、公共通道护栏、空调隔板及其墙面等部分的颜色、形状、规格和材料）等作出优化设计和改进，乙方不得以此为由拒绝收房、提出索赔或其他权利主张、解除本合同。

8、对于在保修期内确属甲方应当承担保修责任的质量问题，甲方除履行保修义务外，仅对由此造成的乙方直接损失承担赔偿责任，无需赔偿不属于直接损失范畴的其他责任。

9、若出卖人与买受人就空气质量或建筑隔声问题发生争议的，应由双方共同选定房屋所在地有资质的检测机构检测，因此而发生的检测费用由买受人先行承担，买受人支付检测费用后，商品房室内空气质量或建筑隔声经检测后不符合国家强制性标准，则由出卖人承担检测费用并负责整改，经检测后符合国家强制性标准的，检测费用由买受人承担；如该商品房室内空气质量或建筑隔声经检测后不符合国家强制性标准，由出卖人负责整改至空气质量合格或建筑隔声符合标准，整改后经检测仍不合格的，买受人有权退房，检测费用由出卖人承担，出卖人收到解除合同通知之日起30日内退还买受人已付全部房款，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（贷款部分）或同期银行存款利息（现金部分）计算给付利息。给买受人造成损失的，由出卖人按照买受人的直接经济损失进行赔偿。

若该商品房为毛坯交付的，则该检测应在合同约定的交付时间之日起六十日内或买受人与本商铺物业服务企业签订《装饰装修管理服务协议》开始前（以二者较早者为准）完成；若该商品房为精装修交付的，则该检测应在合同约定的交付时间之日起六十日内或者该商品房进驻家具或买受人自行改装房屋前（以三者较早者为准）完成。

10、（1）本建筑工程按国务院《建设工程质量管理条例》之规定进行竣工验收。保修期限及起算日期以《商品房质量保证书》约定的为准。超过保修期限后，出卖人将不再承担保修责任。

（2）本条约定出卖人履行保修义务是指出卖人对买受人的书面维修通知进行回应，如因买受人拒绝出卖人的维修服务，自行委托他人维修，出卖人不承担维修费用及造成的其他损失。如买受人对出卖人的维修工作不满意，不得视为出卖人未履行保修义务。

（3）保修配合：买受人须对商品房保修（维修）提供必要的配合，并在保修(维修)工作完成后，配合验收并在相关文书上签字确认。出卖人如需使用买受人所购商品房空间对买受人所购商品房或其相邻的房屋或公共部位及设施、设备进行维修、维护时，买受人应当履行协助出卖人保修的义务，提供必要的协助和便利。如因买受人不配合而造成损失进一步扩大的，出卖人不承担任何责任，扩大的损失由买受人承担赔偿责任。如因买受人拒不配合导致其他相邻业主财产损失的，买受人应当承担赔偿责任。

（4）如买受人发现相关单位任何工作人员怠于履行保修义务，可向出卖人的客户关系中心或现场保修服务办公室投诉。若因该等设备质量事故造成买受人或其他第三人的人身损害或物质损失，出卖人可协助买受人向生产厂商索赔。

(5)在以下情况产生的质量问题，出卖人不承担保修责任，但可协助维修，维修费用由买受人承担。

①已超过保修期限；

②因买受人未遵守《商品房使用说明书》、《业主临时管理规约》、不当使用或擅自改动结构、设备位置，或再次装修不当造成的质量问题；

③因买受人自身原因延误保修造成的损失扩大部分；

④不可抗力因素造成的质量问题及损失。

⑤在发生需维修的事宜后，买受人无正当理由不及时提供必要的配合，导致出卖人整改行为无法及时实施和完成，经出卖人书面催告后，在出卖人要求的日期内仍拒不配合的。

（6）质量争议：买受人认为交付的商品房有质量瑕疵时，应以书面形式向出卖人提出，出卖人依据《商品房质量保证书》及时给予保修服务。交付时除商品房存在国家法律强制规定不得交付使用的质量瑕疵外，买受人不得以质量瑕疵作为拒绝或迟延接受该商品房的理由。出卖人对与该商品房有关的共用设施设备的保修期限自本项目竣工验收合格之日起计算，但由于电梯等共用设施设备属于特种设备，该专项工程的保修期限，自政府部门颁发相关使用许可证之日起计算。

（7）如本补充条款与《商品房质量保证书》的内容不一致时，以《商品房质量保证书》为准。

11、（1）产权登记面积若在商品房交付期限前已确定，则当事人应依本合同关于面积方面约定据实结算后方可办理交付使用。

（2）在买受人尚未缴清全额房款或在出卖人未收到全额按揭贷款之前以及买受人未履行本附件约定或未缴清任何一笔违约金，出卖人有权拒绝向买受人交付房屋，而不承担逾期交房责任，且自《买卖合同》约定的交房期限届满后该商品房应缴纳的物业管理费及相关费用（包括公摊水电费、公共维修金等）由买受人承担。交房日期顺延至买受人缴清所有应缴款项（包括违约金）后30天。

（3）买受人依据本合同约定查验商品房存在除地基基础和主体结构外的其他质量问题的，买受人应当在查验后3日内一次性书面提出并通知出卖人，出卖人在收到书面通知后按照有关工程和产品质量规范、标准负责修复。若买受人未能在双方约定期限内前来验收的，视为商品房已经按期交付。

买受人须对商品房修复提供必要的配合，并在修复工作完成后，配合验收并在相关文书上签字确认。如因买受人不配合而造成无法依照约定时间交房的，出卖人不承担任何责任。如因买受人拒绝出卖人进行修复，自行委托他人维修，出卖人不承担维修费用及造成的其他损失,同时视为出卖人已履行修复义务。出卖人履行修复义务的，交房时间以出卖人书面通知集中交房时间为准，不视为逾期交付，买受人不得以此为由要求出卖人承担任何责任。出卖人进行维修后即可办理交房，买受人不得拒绝交房。如买受人以此拒绝验收房屋、拒绝签收钥匙和拒绝接受该房屋的，视为因买受人原因未能按时交付。

**第十七条 前期物业管理**

前期物业管理期间，物业服务收费标准详见《临时管理规约》和《前期物业服务合同》，且物业服务公司有权根据实际情况对上述物业服务收费标准进行调整。

**第十八条 关于广告效力及示范单位**

1、甲、乙双方的权利义务，无论签约双方是否口头或书面确认，仅以本合同及补充协议、其他双方正式签署的书面协议约定为准。甲方通过报纸、电视、广播、户外路牌、楼书、海报、宣传品及网络等媒体或其他方式发布的广告、宣传资料以及展示样板间、沙盘所示内容，仅为要约邀请，不是甲方的要约或承诺，不作为本合同的组成部分，不对确定该房屋价格产生重大影响，均不作为双方确定权利义务的依据。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识。其中涉及的资料、图示、数据等均以政府主管部门批准文件及交付时实际情况为准。甲方无需就该等变化通知乙方，亦无需就此对乙方承担责任。

2、双方同意：甲方雇佣的任何人员(包括销售人员)所出具或签署的与本合同或该房屋有关的任何文件，均应在甲方予以书面授权并盖章确认后方对甲方具有约束力。双方在交易过程中口头表达的意向和介绍信息，与本合同及补充协议不一致的或超出本合同及补充协议约定的，不构成合同内容，亦不作为确定双方权利义务的依据。

3、该房屋装修、户型结构等，均以本合同约定为准。甲方不因本合同及补充协议以外的文件、图纸等，向乙方承担任何责任。

4.乙方已明确知悉，甲方展示样板间的户型存在改造且明知改造位置、方法，房屋结构与实际交付标准存在差异。乙方不得因此向甲方主张权利。乙方在对其所购房屋进行装修改造时，不得违反国家消防、环保等相关规定，样板房展示的改造方案及户型结构不作为乙方装修改造时的依据。

5.由于商品房外立面设计、项目整体设计等因素造成具体单套户型之间存在差异（包括但不限于阳台、窗户等），买受人对此表示同意，并不就此类差异性向出卖人提出异议。买受人对出卖人设置在室内、庭院、露台、地下室、阁楼、设备间及公共区域的配套设施、建筑（包括但不限于物业用房、配电箱/房、室外消火栓、空调外机、供暖系统、井盖、通风井、车库出入口、垃圾站、消防出入口等设施或建筑）和管道的配置、置放位置予以接受。买受人不得改变、损坏或影响商品房建筑结构及配套设施、管道等的正常使用和维护，对造成的损坏应承担相应赔偿责任。

6．出卖人对于本项目商业、公共配套（包括但不限于商业、学校、医院等）的宣传不构成合同内容，以政府最终规划建设为准。项目周边情况（包括但不限于绿地、道路、公园、学校等）发生变化，均以政府规划为准，出卖人不承担任何责任。本项目商铺的经营情况（包括但不限于经营业态、经营范围、开业时间等）由相关买受人或产权人自行决定。

7.该商品房的布局、功能均以合同附图为准，本合同中所述有关布局、功能的内容（包括但不限于《买卖合同》及其附件中对商品房的其他描述）均在本合同附图所标识的该商品房布局、功能基础上进行。如依照附图该商品房不具备相应的功能则买受人不得援引《买卖合同》相关约定向出卖人主张任何权利。

8.销售展示区的绿化及铺装广场（包含政府规划市政绿地）、硬质景观、设备以及展示区内摆设的部品也仅作展示用途，不作为该区域最终交付标准，不构成要约。该区域的交付标准以规划部门最终批准备案的规划方案为准。

9.本合同买受人承诺若日后二手转让本商品房，必须在转让合同中与第三方约定，要求第三方遵守本合同买受人与出卖人关于本商品房的所有约定,并在日后的每次转让时皆要求新的买受人遵守本合同买受人与出卖人的所有约定。

10.出卖人在不同媒介所述周边教育资源（若有）为目前就学状况，幼儿园承办单位以及本项目就学片区学校最终以辖区教育部门公布的为准，出卖人不承担违约责任，买受人不得向出卖人提出任何赔偿、补偿等要求。

11.商品房作为“商品”的一种受供关系及国家政策影响很大，出卖人一贯遵循合理定价策略，项目在不同的市场情况下需要采取相应的推广方式和销售策略，同时也包括价格策略，项目在不同阶段针对特定产品所推出的优惠举措，属于正常的市场经济行为，亦属于正常合理的市场营销行为。买受人不得向出卖人提出任何赔偿、补偿等要求。

**第十九条 关于面积误差的约定**

面积误差产生多退少补之房价款，在出卖人取得经产权登记机关审核认可的面积测算成果后通知买受人，买受人应在出卖人发出通知之日起【5】日内向出卖人补交全部款项，否则应按本合同约定承担逾期付款违约责任。

**第二十条 违约责任**

1、甲方因《买卖合同》及本补充协议约定解除合同的，应在解除权发生之日起五年内行使。

如因乙方原因导致本合同解除的，双方按以下方式处理：

（1）乙方应向甲方支付购房款总额10%的违约金，如该违约金不足抵偿甲方损失的，甲方有权继续向乙方追偿。

如乙方选择按揭贷款方式付款的，还应自行办理撤销按揭贷款的所有手续，需甲方协助的，费用由乙方支付；如因此造成甲方损失的，乙方应予以赔偿。双方确认，甲方有权自乙方已付的购房款中直接扣除乙方应承担的解约费用、违约金、赔偿金及因此给甲方因此遭受的全部损失（包括但不限于诉讼或者仲裁费用、律师费等损失）等，并有权将乙方已付的购房款优先支付给贷款银行已清偿乙方的银行贷款本金及利息、滞纳金、违约金等费用。

（2）无论何种原因导致买卖合同解除的，如合同解除后需办理合同备案或预告登记、预抵押登记撤销手续，乙方应在甲方合同解除通知送达之日起7日内，配合甲方办理相关撤销手续。

因购买该房屋使乙方或任何第三人占用该房屋所在地户口指标的，乙方应在甲方合同解除通知送达之日起10日内，自行办理户口迁出手续，恢复该房屋相应的户口指标。

（3）如合同解除，需乙方腾退该房屋的，除甲方书面允许保留的装修（甲方无需补偿装修费）外，乙方应当在甲方腾退房屋通知送达之日起30日内，将该房屋恢复至交付时原状，解除该房屋所设定的任何权利负担（包括但不限于他项权利、租赁等），将该房屋交还给甲方。否则乙方还应向甲方支付购房款总额10％的违约金，甲方有权从乙方已付购房款中直接扣除。

如乙方在前述期限内未腾退房屋，甲方有权采取断水、断电等措施，并有权通过公证、见证等形式，自行进入该房屋，腾空该房屋内乙方物品，强行收回该房屋，由此造成损失或责任均由乙方承担。

（4）如该房屋交付后合同解除，乙方应向甲方支付房屋使用费，计费期间为该房屋交付之日至乙方实际交还该房屋之日，计费标准为该房屋购房款总额的1％/月。乙方实际交还该房屋时起，该房屋内遗留的装修、设施、设备的所有权归甲方所有，且甲方无需为此给予乙方任何补偿。

2、甲方原因导致乙方有权解除本合同时，如乙方不行使合同解除权，则甲方按照本合同及补充协议约定承担违约责任。如乙方行使合同解除权，则双方按以下方式处理：

（1）如乙方系以一次性付款方式或者分期付款方式购房，则甲方应在合同解除之日起30日内，向乙方返还乙方已付购房款及其利息（自甲方收到购房款之日起计算至退款之日止，利率按中国人民银行公布的同期活期存款利率执行）。

（2）如乙方系以按揭贷款方式购房，则甲方应在合同解除之日起30日内，向乙方返还乙方已付购房款及其利息（自甲方收到购房款之日起计算至退款之日止，其中乙方首付款利率按中国人民银行公布的同期活期存款利率执行，银行按揭贷款利率按银行与乙方《借款合同》约定贷款利率执行）。

乙方同意，甲方有权从应返还款项中优先扣除乙方尚欠银行的按揭贷款本金及利息，并直接返还给按揭银行。

（3）乙方应按照本条第1款约定办理相关备案、登记撤销、户口迁移手续，腾退并向甲方交还该房屋，否则应承担本条第1款约定的相关责任。

3、乙方按合同“逾期交房责任”行使解约权的，应于约定期限届满之日起30日内向出卖人发出解除合同的书面通知。若买受人未在上述期限内将解除合同的书面通知送达出卖人，即视为买受人放弃解除合同的权利。

除双方另有书面明确约定外，如出现法定或约定的乙方有权解除本合同及补充协议的事由，甲方自该事由发生之日起30日内未收到乙方解除合同的书面通知，则视为乙方放弃本合同及补充协议的解除权及责任追究权（如有）。双方继续履行合同，并按照本合同及补充协议约定履行义务。

1. 无论何种原因导致本合同解除，乙方均应在甲方书面通知送达乙方之日起7日内配合甲方到相应部门办理相关备案、登记撤销手续并自行将户口迁出。乙方逾期或拒绝履行该等义务的，每逾期一天，乙方应向甲方支付购房款总额千分之二的违约金。逾期超过30日天的，乙方应按该房屋购房款总额的10%向甲方支付违约金，该违约金甲方有权从乙方已付的购房款中直接扣除，且有权通过诉讼途径强制乙方履行前述撤销备案、登记手续和迁出户口的义务。在该房屋备案、登记撤销、户口迁出等手续完成及房屋恢复原状并交还甲方前，甲方有权不向乙方退还剩余已付购房款，且无需承担任何责任。

**第二十一条 其他条款**

1、本项目（包括该房屋）内的消防通道要保持畅通，乙方及该房屋的实际使用人不得堵塞或占用消防道路。否则，乙方应予纠正并赔偿损失。

2、乙方不得在本项目（包括该房屋）内私自向地下开挖私建。否则，乙方应予纠正并赔偿损失。

3、乙方逾期付款（款项包含但不限于首付款、按揭贷款、乙方应缴纳的相关税金、费用等）的，本合同项下交房期限、产权登记期限等甲方各项义务的履行期限相应顺延，逾期超过30日以上的甲方并可解除合同、收回房产。

4、根据建筑抗震结构安全和消防需要，该房屋室内天棚局部可能有结构梁，沿墙可能有结构柱或剪力墙；房屋顶部可能有明管；房屋内可能有管道井；房屋内可能有风机、风机管道、消防栓、燃气管、燃气阀等公用设施设备；该房屋所在楼宇可能有正压风井；周边及建筑屋面局部可能设有包括但不限于自动扶梯、室外箱式变压器、电缆分支箱、燃气调压箱、进排风井、油烟净化机组、有线电视设备箱、室外空调机、空中连廊及其他商业经营所必需的设施设备等。前述情况最终以交房实际为准，乙方对此没有异议。

5、乙方已知悉：根据需要，裙房屋面可会出现机房、设备等，可能对乙方产生噪音、遮挡等影响，且无异议。

6、本项目红线外属于非甲方规划开发范围，因各种原因引起的调整、变化和影响均与甲方无关，甲方对红线以外的规划变动、拆迁进度以及市政配套项目的建设进度等的说明或介绍，仅为对乙方提供的参考信息，对双方不具有任何约束力，甲方不承担任何责任。

7、乙方仅购买房屋，非乙方所有的房屋经营的业态、品牌、经营状况等，与乙方无关，乙方不得因此向甲方提出任何主张和要求。

8、本合同约定的该房屋楼栋、楼层编号及房号在办理产权登记时可能变更，最终均以产权登记部门核定为准。如有变更，不影响本合同及补充协议的履行。

9、**乙**方同意，甲方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。甲方无须向全体产权人支付任何费用，也不承担任何责任，乙方对此无任何异议。房屋的屋面、外墙面的广告使用不得影响其他业主对物业的正常使用。出卖人有权根据政府相关规定在楼宇外墙、屋面、阳台等处安装LED夜景工程。

10、该房屋的水、电等费用自交付（包括视为交付）之日起由乙方承担，按公用事业部门收费标准执行。

11、在该房屋办理房屋产权登记手续前，如乙方拟将该房屋购买人更名、加名或减名（无论是否涉及直系亲属），或将该房屋转售、赠与他人或与他人置换，乙方应依法自行办理过户转让手续并承担全部费用。甲方没有义务配合乙方办理购房手续更名。如因乙方原因导致未能按时办理房屋产权登记手续，甲方不承担责任。

12、如乙方曾签署该房屋认购协议或其他类似文件，均在本合同及补充协议生效同时失效。

13、该房屋保温、节能措施及期限执行国家规范。

14、本合同约定的该房屋层高非净高，该房屋具体层高以实际交付时为准。如实际层高与本合同约定不一致，只要实际层高不违反国家及地方的强制性规定，乙方同意按照实际层高收房，不向甲方提出索赔或退房要求。

15、如由于乙方原因导致乙方所购房屋（或乙方在买卖合同项下的权利）被预查封或设定其他限制而将损害甲方利益的，甲方有权推迟履约或单方解除买卖合同，如甲方解除买卖合同的，乙方除应按照总房款的10%支付违约金外，为实现解除合同而支付的全部费用（包括但不限于律师费、邮寄费、诉讼费、保全费、公告费等）均由乙方承担。甲方并有权从应退还乙方的房款中将甲方代乙方垫付或乙方拖欠的各类款项直接扣除。

16、双方确认，关于本合同相关事项的通知，甲方可自行选择采用发送手机短信、微信群公告、张贴小区告示或寄送通知邮件等任一方式进行告知，甲方采取上述任何方式通知后，无论乙方是否收到甲方的书面通知，自短信/公告/告示/通知发布后均视为已告知相关事项。双方均同意，在发生争议时，关于司法文书的送达同此规则。

17、因政府限购，乙方应保证具备买房资格，因乙方不具备买房资格未通过房管局购房资格审核的，甲方有权解除合同。甲方解除合同的，乙方应向甲方支付总房价千分之五的违约金，甲方应在解除合同后90天内将已收取的款项扣除违约金后无息退还给乙方。

18、若乙方存在擅自改变商品房的建筑主体结构、承重结构和用途，改变与商品房有关的设备、设施和用途，私自搭建改变小区外立面各外观等任何一项或多项行为，均应承担包括但不限于恢复原状、赔偿因此给甲方和第三方造成的全部损失等全部法律责任。物业服务企业有权阻止乙方的上述行为，由此产生的一切责任亦由买受方自行承担。

19、相关买受人对其购买房产附有的不在产权范围内的露台、平台可合理使用，部分顶层买受人对其购买房产屋面中的消防疏散平台以外，建筑围墙或其它围栏围合范围内的屋面可单独合理使用；相关买受人对其购买的房产建筑围墙或其他围栏围合范围内的花园、小院、庭院等独立于公共面积的面积可单独合理使用。以上合理使用的范围必须保证公共管线或其它公共设施无条件通过并无条件为维修提供方便。归属于买受人使用的露台、平台、花园等未经相关部门书面批准同意，不得改变其使用功能，不得随意在露台、平台、花园等违章搭建花架、遮雨棚、防盗网、无框推拉玻璃窗等各种建筑物、构筑物或封闭阳台、平台、露台等，否则出卖人和物业公司有权采取措施予以制止并责令其恢复原状，且有权视情节情况提交相关部门予以处罚。

20、本合同项下商品房总价款是含增值税的价款，税率为10 %。若后续发生面积补差，则以主合同所述总价款及增值税以面积调差之后的金额为准。

主合同约定的商品房总房价款中不包括下列费用（依有关部门规定收取）：公证、办理按揭、办理产权、交房时物业公司收取的相关费用等。除购房款外，办理产权时由出卖人代收办理产权所需由买受人承担的契税、房屋登记费、土地登记费、权证印花税、专项维修资金等相关税、费。

**第二十二条 补充协议的效力**

1、关于商品房及项目的任何内容均以合同书面条款明确约定为准，任何未载入合同、协议的内容或事项，对双方均无约束力。

2**、本补充协议经买卖双方协商一致后达成,**除本协议另有约定外，本补充协议的用语与合同的用语具有相同的含义；合同的主文内容与本协议相关补充、变更的约定并不是唯一对应关系，可能存在多对一，或是一对多的文本解释关系，具体应该以实质约定及解释为准。

出卖人：湖南锦艺云辉置业有限公司 买受人（签字或盖章）：

法定代表人（签章）： 委托代理人（签字或盖章）：

年 月 日 年 月 日