**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】【国有土地使权的不动产权证号】号为 {{proj\_bno}} ，土地使用权面积为 {{proj\_barea}} 平方米。买受人购买的商品房(以下简称该商品房)所占用的土地用途为{{proj\_pkname}}，土地使用权终止日期为2087年11月8日。

　　2、出卖人经批准，在上述地块上建设的商品房项目核准名称为 {{proj\_pdesc}} ，建设工程规划许可证号为 {{proj\_ghzh}} ，建筑工程施工许可证号为 {{proj\_sgxkzh}} 。

**第二条** **预售依据**

　　该商品房已由{{jj\_ysxkdw}}批准预售，预售许可证号为 {{pre\_licence}} 。

**第三条 商品房基本情况**

　　1、该商品房的规划用途为 {{house\_designuse}} 。

　　2、该商品房所在建筑物的主体结构为 {{house\_fwjg}} ，建筑总层数为 {{house\_clayer}} 层，其中地上 {{house\_ulayer}} 层，地下 {{house\_blayer}} 层。

3、该商品房为第一条规定项目中的 {{house\_lname}} 号房。房屋竣工后，如房号发生改变，不影响该商品房的特定位置。该商品房的平面图见附件一。

4、该商品房的房产测绘机构为株洲市房地产测绘队，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。

　　该商品房层高为首层层高3.6米，二、三层层高3.2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\_{{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五的违约金。

　　(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7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五(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，管道敷设到户，交付时提供一个给水点；

2、供电：交付时纳入城市供电网络并正式供电，交付时线路端口到户；

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，管道敷设到户；

　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12月31日前向买受人交付该商品房【及不动产权证书】（如买卖双方选择了第九条商品房交付条件第3项作为交房条件的，此处【】为必选）。

　　(二)该商品房达到第九条约定的第1项和第2项交付条件后，出卖人应当在交付日期届满前15日(不少于15日)将查验房屋的时间、办理交付手续的时间地点以及应当携带的证件材料的通知书面送达买受人。买受人未收到交付通知书的，以本合同约定的交付日期届满之日为办理交付手续的时间，以该商品房所在地为办理交付手续的地点。【买受人查验商品房无异议后，应在约定交房日10个工作日前，将契税完税证明、维修资金缴纳凭证以及其他个人办证资料提交给出卖人】（如买卖双方选择了第九条商品房交付条件第3项作为交房条件的，此处【】为必选）。

交付该商品房时，出卖人应当出示满足第九条约定的证明文件。出卖人不出示证明文件或者出示的证明文件不齐全，不能满足第九条约定条件的，买受人有权拒绝接收，由此产生的逾期交付责任由出卖人承担，并按照第十一条处理；因买受人的原因导致该商品房不能按期交付的，按照第十一条处理。

　　(三)查验房屋

1、 买受人有权对该商品房进行查验，出卖人不得以缴纳相关税费或者签署物业管理文件作为买受人查验和办理交付手续的前提条件（买受人应按政策规定交存首期房屋专项维修资金除外）。

2、买受人查验的该商品房存在下列除地基基础和主体结构外的其他质量问题的，由出卖人按照有关工程和产品质量规范、标准自查验次日起90日内负责修复，并承担修复费用，修复后再行交付。

　　(1)屋面、墙面、地面渗漏或开裂等；

　　(2)管道堵塞；

　　(3)门窗翘裂、五金件损坏；

　　(4)灯具、电器等电气设备不能正常使用；

　　(5)买受人应在交付期限届满前或按合同约定视为交付之日起30日内对房屋进行查验，对上述非地基基础和主体结构的问题，应在查验期内一次性以书面形式提出，否则视为无异议，查验完成日期以出卖人收到书面异议之日为准；出卖人按约定修复完毕后通知买受人二次查验，买受人应于通知送达10日内完成二次查验，二次查验期限内买受人未配合查验或查验无异议均视为查验合格，仍有异议的按本合同约定的纠纷解决条款进行处理；

　　(6)上述地基基础和主体结构以外的质量或装修问题，不属于买受人延迟或拒绝办理房屋交付的合理抗辩理由，满足本协议第九条情况下，买受人应配合办理交付手续，出卖人按照本合同及《质量保证书》的约定履行维保义务，维修期间不视为逾期交房，亦无须承担违约或赔偿责任。

　　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和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五的违约金(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/%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五(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) 本合同第十条约定的交付日期为最晚交付时间，出卖人可提前交付，提前交付的交付日期以出卖人发送的交付使用通知书（入伙通知书）中指定的交付期限截止日期为准。如买受人无正当理由超过交付期限未办理房屋交付手续的，自期限届满日视为合同项下房屋已交付买受人，房屋毁损、灭失风险及后续发生所有费用（包括但不限于水费、电费、燃气费、暖气费、物业管理费等）移转为买受人承担；

　　(2) 房屋交付前，买受人应按照本合同第七条及附件四的约定付清全部购房相关款项并履行完毕合同约定的交付前应履行的全部义务，否则出卖人可延期办理交付手续，并无须特别通知买受人，亦不因此承担逾期交付责任，房屋毁损、灭失风险及后续发生所有费用自合同约定的交付日期起移转为买受人承担。

　　3、如遇下列特殊原因，除双方协商同意解除合同或变更合同外，出卖人可据实延期交付房屋，并不因此承担任何违约责任：

（1）遭遇不可抗力，且出卖人在发生之日起60日内告知买受人的，如不可抗力连续发生，出卖人在不可抗力情形结束后60日内告知买受人的；

（2）突发性公共事件、法律政策变动或市政公用单位拖延限制等非出卖人所能控制原因导致的逾期；

（3）施工过程中遭遇大风、雨、雪等极端恶劣天气或法律政策等导致确实无法施工的，停工期间可据实延期。

**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：

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，并约定误差范围为20%。该商品房交付时，套型与设计图纸不一致或者相关尺寸误差最终均以导致的房屋建筑面积差作为双方核算房款补差依据，面积差数据以有资质的房屋测绘机构实测房屋建筑面积与房屋买卖合同约定面积差为准：

（1）面积误差比绝对值在3％以内（含3％）的，买受人不得解除合同。双方按照合同第六条约定的套总价执行，互不找补面积差部分价款。

（2）面积误差比绝对值超出3％或尺寸误差（实测尺寸较房屋平面图标注尺寸）大于20%时，买受人有权解除合同。

买受人解除合同的，买受人需于交房期限届满之日起10日内向出卖人书面提出，出卖人在收到书面解除申请之日起30个工作日内将买受人已付款退还给买受人，并按中国人民银行公布的同期活期存款利率支付利息；逾期未提出书面退房要求，视为买受人不解除合同。

买受人不解除合同的，面积误差比绝对值超过3%的，3％以内（含3％）部分的房价款互不找补；超出3%以外部分的房价款，按约定退补差单价计算，当实测面积多于预测面积的，由买受人补足；实测面积少于预测面积的，由出卖人退还买受人。

（3）房屋建筑面积误差比= (实测房屋建筑面积-预测房屋建筑面积)除以预测房屋建筑面积 ×100%

退补差单价=合同第六条约定房屋总价（按套计价）除以预测房屋建筑面积

（4）房屋实测套内建筑面积、共用部位与共用房屋分摊建筑面积与合同约定存在差异的，不适用上述面积差异处理规定，买受人亦不得以此为由主张解除合同。

（5）如因政府相关房屋面积测量规范、文件以及计算方法、计算标准等发生变化导致合同约定面积与实测面积出现差异的，双方互不找补，买受人不得以此为由主张解除合同。

（6）如发生面积调差导致出卖人需向买受人返还部分房价款（含税）且出卖人已向买受人开具全部发票的，买受人应退还全部发票，并配合出卖人办理相应的税额扣减手续，出卖人有权在买受人完成上述辅助义务后再行退还相关款项。

**第十三条 房屋层高差异处理**

该商品房层高为首层层高3.6米，二、三层层高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5.00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%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：该损失仅指买受人因该设计变更导致的已实际发生的直接经济损失；因下列原因造成该商品房所属小区规划变更的，出卖人不承担违约或者赔偿责任：

（1）按照政府主管部门有关设计、规划、配套等部门的要求或批准必须进行的调整或变更；（2）按照新颁布的法律、法规或政府有关规章、制度的规定，或国家政策调整导致必须进行的调整或变更。

**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%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：该损失仅指买受人因该设计变更导致的已实际发生的直接经济损失。因下列原因造成该商品房设计变更的，出卖人不承担违约或者赔偿责任：

（1）按照政府主管部门有关设计、规划、配套等部门的要求或批准必须进行的调整或变更；（2）按照新颁布的法律、法规或政府有关规章、制度的规定，或国家政策调整导致必须进行的调整或变更。

**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，出卖人在保修范围内进行整改维修。

　　(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，出卖人在保修范围内进行整改维修。

　　(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、因买受人自行装修、改动以及其他非出卖人原因造成的房屋及其附属设施的损害；属于国家和地方法律、法规、规章及相关规范许可范围内的瑕疵。

　　(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，由相应的施工单位承担连带责任。

　　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：

买受人不配合办理预售合同登记备案或因网签、商品房预售合同登记备案等官方电子系统故障等非出卖人原因导致网签与登记逾期或无法办理的，出卖人不承担任何违约责任。造成的全部法律后果由买受人自行承担。后续商品房预售合同登记和不动产权登记的时间根据因此耽误的时间相应顺延，出卖人不承担顺延导致的逾期责任。

**第二十条 不动产登记**

　　(一)双方同意共同向不动产登记机构申请办理该商品房的国有建设用地使用权及房屋所有权转移登记。

　　(二)因出卖人的原因，买受人未能在该商品房交付之日【起365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。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0的违约金。

　 2、买受人同意给予出卖人90天的宽限期，宽限期过后因出卖人原因致使买受人仍不能办理的，买受人有权退房。买受人退房的，出卖人在办理完合同及预抵押登记注销手续后30日内退还买受人已付房款，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计算给付利息；买受人不退房的，出卖人自办理产权截止日期次日起向买受人支付不可调整的已付房款（按本条第（二）款约定的办理产权截止日期已付金额锁定）万分之一/日的违约金，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中粮地产集团深圳物业管理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政府有关物业费收取等相关规定执行%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：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板或墙体渗漏、管道堵塞等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，出卖人不因此承担任何责任。

　 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】【电子邮件、手机短信、微信、传真、报纸公告等任何一种或多种】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49页，一式5份，其中出卖人2份，买受人1份，【不动产】1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】：

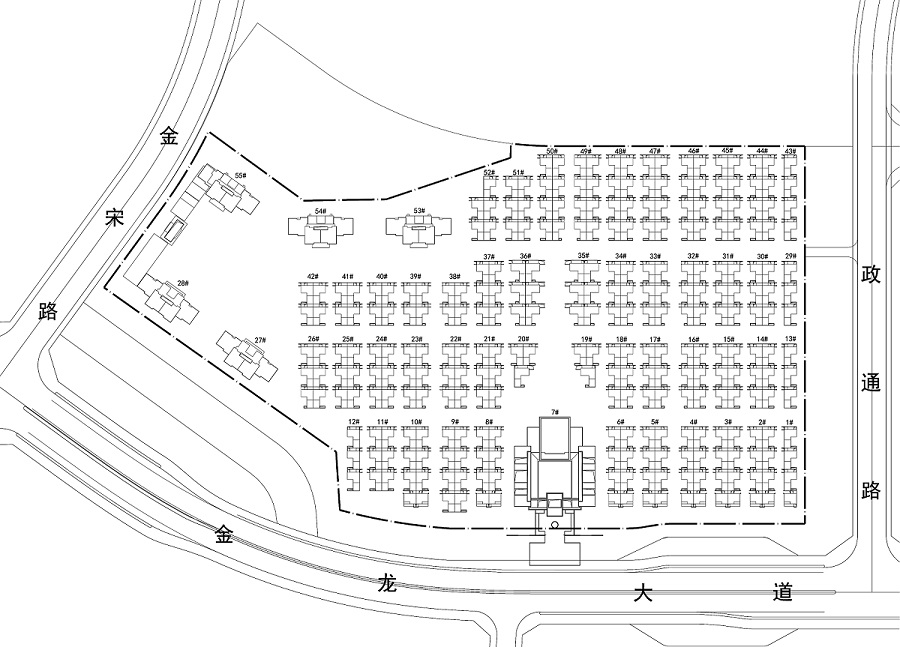
【委托代理人】： 【委托代理人】：

【法定代理人】：

　　签订地点：中粮锦云售楼处 签订地点：中粮锦云售楼处**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

为整栋服务的电梯井、管道井、公共厕所、楼梯间、屋顶梯间、屋顶水箱间、电梯机房、消防通道、公共门厅、前室、过道等，具体计算规则依据《湖南省房产面积测算及共有面积分摊规则》执行。

分摊面积最终以政府授权的部门或认可的机构出具的实测报告数据为准。

2、未纳入该商品房分摊的共用部位的名称、所在位置

物管用房、社区用房、架空层、地下室等部位为未纳入该商品房分摊的共用部位；具体计算规则依据《湖南省房产面积测算及共有面积分摊规则》执行。

**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**

1. 计价方式：本合同项下房屋按套计价，该商品房总价款为\_ \_元（大写\_ \_），适用增值税税率为【9】%。

如遇国家税收法律、法规或政策变化，导致增值税税率调整，出卖人与买受人一致同意商品房总价款不作任何调整。增值税金额根据调整后的增值税税率进行调整；不含税总金额在商品房总价款保持不变的前提下，根据调整后的增值税金额进行调整。

1. 商品房价款支付方式：

签订本合同前，买受人已向出卖人支付定金 (币种) 元 (大写 元)，该定金于时抵作商品房价款。

双方约定，买受人按下列第[]种方式按期付款。

(一)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。

（二）分期付款。乙方应于[/]年[/]月[/]日前，一次性存入商品房首付款[/]元；[/]年[/]月[/]日前，一次性存入商品房二次付款[/]元；[/]年[/]月[/]日前，一次性存入商品房尾款[/]元。

（三）贷款方式付款：。买受人应当于 年 月 日前支付首期房价款人民币元(大写 )，占全部房价款的 。余款人民币 元 (大写 )向(贷款机构)申请贷款支付。

1. 合同中约定采取一次性付款或分期付款的，买受人应于合同约定日期前付清全部房款。买受人未按期付清全部房款的，出卖人可暂不办理合同预售备案，待房款全部付清后再予办理合同预售备案等相关手续。
2. 合同中约定采用贷款方式支付房款的：

（一）本协议所述的贷款是指：买受人以所购房屋作为抵押，向出卖人指定的商业银行或公积金管理中心 (以下简称“贷款机构”)申请的个人商品房抵押贷款；按揭贷款的办理义务由买受人承担，出卖人只提供收集相关证件资料转交贷款机构的协助方便，除有书面证据证明出卖人在协助过程中存在重大过失之外，按揭申请是否被贷款机构批准与出卖人无关。

（二）买受人应在签署合同与补充协议7个工作日内向贷款机构（或其指定的代办机构）交齐办理预购商品房贷款抵押登记的全部资料及费用，并配合办理完成合同预售登记备案及预购商品房贷款抵押登记手续。若因买受人原因未能在合同签署后30个工作日内办理完成合同预售登记备案手续或预购商品房贷款抵押手续的，出卖人有权解除合同，同时收取买受人总房款10％的违约金，有关公证、法律审查、保险等费用由买受人自行承担。

（三）买受人应在签署合同之前向贷款机构确认贷款申请的可行性，并提交真实有效的贷款资料，缴纳各项费用，签署贷款合同及相关文件，如贷款机构要求增加贷款额度或调整按揭利息的，买受人应自接到贷款银行或出卖人通知之日起10个工作日内按照贷款银行要求及时向出卖人补交首付款的差额部分并与贷款银行重新确认放款条件。若出卖人未按时收到贷款机构同意放款的书面通知，则视为买受人逾期付款，按照合同逾期付款的约定处理，有关公证、法律审查、保险等费用由买受人自行承担。若出卖人已经收到贷款机构同意放款的书面通知后被贷款机构撤销或收回的，视为出卖人自始未收到。

（四）若出卖人未按时收到买受人通过贷款方式支付的房款（包括但不限于贷款机构批准的贷款金额少于买受人申请的金额，或贷款机构拒绝向买受人发放贷款，出卖人已经收到贷款机构同意放款的书面通知后被贷款机构撤销或收回的），买受人应在收到贷款机构或出卖人指定代办机构通知后七日内与出卖人另行协商付款方式，并就协商后付款方式重新修订（或签订）商品房买卖合同。如在七日内协商不成的，出卖人有权解除该合同，同时收取房屋总价款10%的违约金。买受人贷款申请自提出之日起30日内仍未能获得批准的，出卖人有权决定将其视同贷款未获得批准。

（五）在出卖人为买受人申请贷款提供了担保的情况下，因买受人原因导致贷款机构通知出卖人承担担保责任或向出卖人扣收贷款本息及相关费用的，出卖人在收到通知后即可选择解除合同，并有权向买受人收取合同总价款10%的违约金。如出卖人选择继续履行的，买受人应自收到出卖人还款通知之日起10日内支付出卖人的代还款项并按中国人民银行同期贷款利率计息，否则，买受人应按主合同第八条承担逾期付款责任。

（六）在出卖人为买受人申请贷款提供了担保的情况下，如因买受人原因导致本合同项下房屋被法院查封或受到其他权利限制、从而导致出卖人可能向贷款机构承担连带担保责任的，则出卖人在获悉上述法院查封等信息后即有权要求买受人一次性偿还其向贷款机构借贷的剩余本金和利息，同时出卖人亦有权在获悉上述法院查封信息后选择解除合同，并有权向买受人收取合同总价款10 %的违约金。

（七）基于买受人同意或要求，即使出卖人作为开发商协助买受人办理贷款手续，但出卖人就贷款机构最终审批结果对买受人不做任何保证性承诺。

1. 买受人通过一次性付款、分期付款的方式支付房款的，出卖人在收到款项时向买受人开具收款收据，买受人保留收款收据待房屋交付完毕，双方对房屋质量、面积以及配套设施等无异议且办理完毕交付手续后，出卖人向买受人开具增值税发票。
2. 买受人通过按揭贷款的方式支付房款的，如因买受人贷款需要，贷款银行要求买受人提供发票的，出卖人应按照贷款银行的要求向买受人开具发票，该种情况下，以发票之外的买受人支付凭证作为买受人付清房款的依据；如出卖人根据贷款银行要求直接将发票交付给贷款银行的，视为买受人已受领该发票。
3. 如买受人违约，按照合同约定须向出卖人支付违约金。本合同约定的违约金计算基础包含增值税，买受人应缴纳的违约金金额为含税金额。
4. 购房相关款项：

本合同所称购房相关款项包含购房款、超面积房款、违约金、出卖人代为偿还或垫付的所有商品房买卖相关款项及其他应付费用（包括但不限于：物业维修资金、物业管理费、合同备案费、产权代办费、银行按揭手续费、测绘费、契税、水电气开通费、电话、宽带、有线电视开通费等及其他按照法律法规或合同约定应由买受人承担的费用）。

上述相关费用均应在房屋交付前按照合同或其他相关约定完成结付，否则出卖人有权推迟办理相关交付手续并不承担任何逾期交付责任；买受人逾期支付上述款项的均按照本合同第八条约定承担逾期付款责任。

**附件五 关于本项目内相关设施、设备的具体约定**

相关设施的位置及用途：本项目公共设施设备不含医疗卫生机构、幼儿园、学校等；车位、车库、物业管理用房以规划批准的总图为准，详细如下：

（1）垃圾站位于55#栋西北角

（2）物管用房位于7#二楼、53、54、55#栋一楼，具体以规划批准的总图为准。

（3）配电房位于27#栋地下、地下室28~32轴交R~T轴处，具体以供电局审核后的方案位置为准。

（4）生活、消防水泵房位于53#栋地下。

　　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：局部石材、涂料。

　　2、室内公共部位：

(1)入户大堂：

地面：/；墙面：/；顶棚：/；

(2)电梯前室：

地面：/；墙面：/；顶棚：/；

(3)公共走道：

地面：/；墙面：/；顶棚：/；

(4)楼梯间：

地面：/；墙面：/；顶棚：/。

　　3、起居室：

地面：结构板原浆收光；内墙：水泥砂浆；顶棚：腻子。

4、厨房：

地面：结构板原浆收光；墙面：水泥砂浆；顶棚：结构板。

厨具：/。

　　5、卫生间：

地面：防水涂膜；墙面：水泥砂浆；顶棚：结构板。

卫生器具/。

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

　　7、电梯：

　　(1)品牌：/；

　　(2)型号：/。

8、管道：/。

9、窗户：断桥隔热铝合金，LOW-E中空玻璃。

　　10、上述约定的装饰装修及设备标准（包括装修、设施、设备品牌、材料、颜色），如因货物采购市场供应变化、产品质量事故或其他原因导致出卖人无法采用或采用后成本过高的，出卖人有权在不降低性能的情况下进行合理调整，买受人对此表示接受和同意，出卖人不因此承担任何违约责任。

如交付使用房屋的装饰、设备标准确实未达到约定标准的，则出卖人应尽快采取更换等方式使之满足约定标准或双方另行协商补偿差价，除非达到法定或约定的可解除合同的程度，买受人不得以此为由拒绝接受房屋。**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)；本合同项下房屋未预装供热、供冷系统和设备。

　　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)；本合同项下房屋为毛坯交付，不含精装。

　　6、建设工程的保修期自工程竣工验收合格之日起计算，住宅保修期自房屋交付使用或视为交付使用之日起计算，上述第（一）款列明期限为建设工程保修期限。

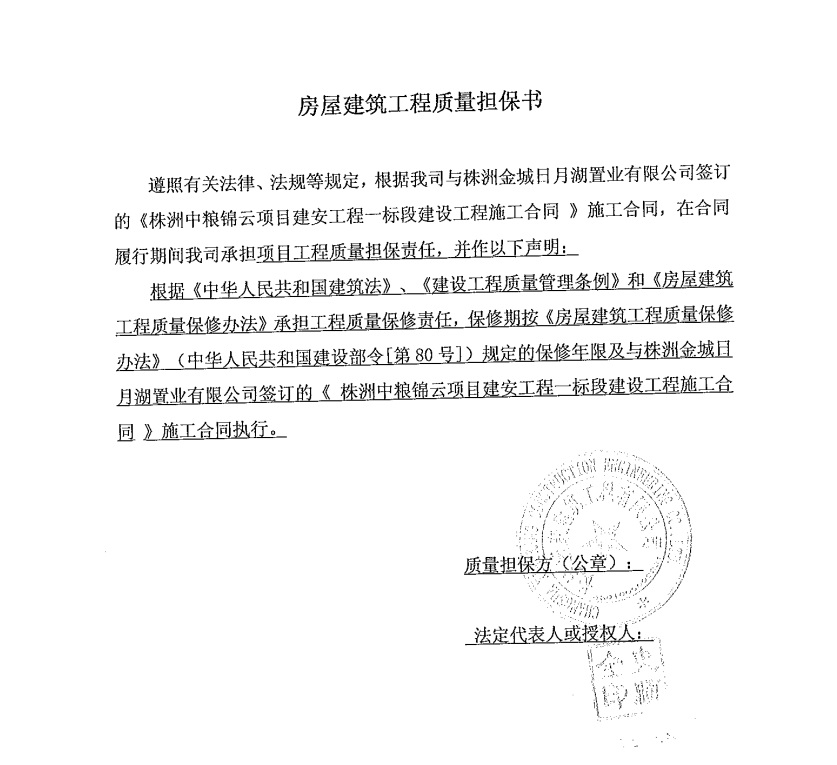
本开发企业承诺对业主承担的住宅保修期按照建设工程剩余存续保期（建设工程保修期—工程竣工验收合格至住宅交付期间）执行，如上述存续期间低于《商品住宅实行质量保证书和住宅使用说明书制度的规定》最低期限的，按《商品住宅实行质量保证书和住宅使用说明书制度的规定》规定的最低保修期执行；

　　7、在主合同第十七条及本附件约定的保修范围及保修期内，出现相关质量问题，买受人应于发现后48小时内通知出卖人或物业管理公司，并须履行必要的配合义务，且应采取措施避免损失的进一步扩大，否则，扩大部分的损失应由买受人承担；

　　8、保修期内发生的属保修范围内的质量问题，出卖人进行维修后，维修部分的保修期间不因出卖人履行维修责任而延长或重新起算；由于上述维修不可避免导致的其他相关房屋部分的损害，应由出卖人进行修复，但出卖人并不承担除此以外任何补偿、赔偿责任。

(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**

一、前期物业服务内容及质量

出卖人依法选聘的物业服务企业为 中粮地产集团深圳物业管理有限公司株洲分公司 ，资质证号为91430200MA4Q93R90H ,买受人已详细阅读前期物业合同和业主临时管理公约，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。详见前期物业管理服务协议、业主临时管理公约。

二、前期物业服务费用项目及价格

多层住宅：按建筑面积3.0元/月·平方米

前期物业服务期间，物业服务收费方式为 包干制。物业服务期限：自首户业主入住起至全体业主与建设单位完成物业共用部分交接止。

收费起始时间自合同约定交付之日的次月起 。期限未满，业主委员会与物业服务企业签订的物业服务合同生效的，前期物业服务合同终止。

（3）物业服务企业按照第 ② 种方式收取物业服务费。

①按照年收取，买受人应当在每年的 / 月 / 日前预缴费。

②初次预缴一年物业管理费用，其后按照半年收取，买受人应当在每年的 6 月30和 12月 31日前预缴费。

③按照季收取，买受人应当分别在每季度后 / 日内预缴费。

三、其它

详见前期物业服务协议、业主临时公约。

**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)



红线内外不利因素提示：

1. 1位置，存在7~14米高边坡挡墙，可能对低楼层有采光、视线的影响。
2. 2位置，红线外为待开发用地，场地标高高于本项目，暂无规划，后期可能会有噪音、尘土、视线等影响。
3. 3位置，为地下室疏散楼梯出地面的位置，有构筑物，可能有噪音、视线等影响。
4. 4位置，为地下室配电房的位置，最终配电方案需供电部门审批通过，最终位置可能与平面示意不一致。
5. 5位置，为项目水泵房的位置，可能会有振动、噪音的影响。
6. 6位置，为项目地埋式垃圾站，可能有异味的影响。
7. 7位置，为项目物管用房，可能有噪音的影响。
8. 8位置，为社区用房，可能有噪音的影响。
9. 9位置，为商业，可能有噪音的影响。
10. 10位置，为小区人行/车行出入口，可能有灯光、噪音、尾气等影响。
11. 11位置，为小区车库出入口，可能有灯光、噪音、尾气等影响。
12. 12位置，为规划河道，最终实施方案以政府相关文件为准。
13. 13位置的住户，采光井尺寸相对标准户型减少，最终以实际交付为准。
14. 14位置的住户，无入户镂空构架。
15. 15位置的住户，入户镂空构架相对标准户型减少，最终以实际交付为准。

16位置的住户，一楼户内无采光井，有两处入户镂空构架；二楼为露台及储藏间（标准户型此处为卫生间和采光井）。

**附件十一 补充协议**

一、出卖人对买受人的提示

1.买卖双方经自愿、平等、友好协商，对《商品房买卖合同（预售）》（以下简称“主合同”）的未尽事项达成本协议，以供双方共同信守。买受人或买受人代理人作为具有完全民事行为能力的自然人，已详细阅读主合同和本补充协议全部条款，并已全面正确理解本协议全部条款的含义，不存在重大误解或显示公平的情形，本协议内容系双方真实意思表示。双方已注意并认可本协议中涉及的免责或限制各方权利、违约责任、行权期限等重要条款。

2.出卖人在签署合同之前已向买受人明示《商品房买卖合同（预售）》及本补充协议、前期物业服务合同、临时管理规约、《商品房预售许可证》，同时按照买受人要求作出了合理说明，买受人已清楚无异议。

3.在签订买卖合同及本协议以前，买受人已知悉商品房及所在项目取证情况及小区内已建、在建或将建的配套设施、周边市政设施及小区外部公共交通状况等外部环境状况及不利因素，出卖人也予以了必要提示。

4.如为两人或多人购房的，不论按份共有还是共同共有，全体买受人共同就全部购房人义务承担连带责任。任一买受人与出卖人接洽办理所购商品房项下的支付房款、缴纳税费、收房、办理退款、办证等各项手续，对其他共有人均有约束力。

5.作为对主合同的修改和补充，补充协议与主合同具有同等效力，如补充协议的约定与主合同存在不一致之处，视为双方协商一致对主合同的变更。

二、关于宣传资料效力的说明

1.买卖双方之间的权利义务以合同及其附件约定之内容为准，出卖人工作人员、销售人员或代理机构的承诺必须经双方书面确认并加盖出卖人的公章后方才有效，未经出卖人书面确认授权，前述人员、代理机构等均无权对外擅自允诺或收取费用，出卖人对上述私下承诺和交易不予认可。

2.出卖人的广告和宣传资料（包括但不限于楼书、销售手册、楼盘模型、户型模型、平面图、宣传资料、广告推广等）主要作为宣传之用，宣传资料中表述的信息与具体数据以政府主管部门的批准文件为准。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诺具体确定，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。

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

4.出卖人展示的示范单位（样板间）功能仅为空间布局向导、装修装饰和家具摆放指引，不作为交房标准或合同的样品。实楼房屋与示范单位可能存在平面及空间尺寸差异，出卖人无需就实楼房屋与示范单位空间尺寸的差异承担责任。

5.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，买受人对此已清楚无异议。

三、对房屋情况和使用管理的补充约定

1.商品房层高最终以实际交付现状为准，个别户型可能存在局部层高低于标准层层高或存在坡屋顶的情形，买受人对此已提前预见且无异议。

2.如买受人购买的合同项下房屋已经完成竣工验收的，则买受人须在签订合同前对房屋的现状进行实地查看，买卖双方以该房屋的现状进行交付，买受人不得以房屋现状与合同及附件约定的交付标准不一致为由拒绝收房或向出卖人提出索赔、退房或其他要求。

3.与相关商品房毗邻的露台、地下室或半地下室、空调位、设备平台、结构板、夹层、架空层、天井、花池、绿地、花园、小院等统称为“附随部分”。买受人不可撤销地认可并授权，附带附随部分商品房的买受人拥有相应附随部分的独立使用权，其他买受人对此放弃使用权，并承诺不侵害或干涉该房屋买受人行使独立使用权。

购买附带上述附随部分商品房的买受人应自行承担该等附随部分的维修养护事项，不应改变附随部分的用途，不应改变附随部分原有的隔离方式，不应在附随部分内搭建违章建筑，不应妨害附随部分内公共设施的运行，否则买受人自行承担由此产生的纠纷和责任。

4、买受人所购商品房【☑有地下室】【□无地下室】。商品房有地下室的，双方特别约定：地下室层高、面积等以实际交付为准。该地下室不能办理产权登记，买受人仅拥有使用权。为保证给排水、采暖管道等设施设备的正常运转，可能存在管道需要穿越买受人地下室（如有）的情况，买受人应表示理解和支持，并保证在使用地下室过程中不能人为损坏该等设备。有管线、管道穿越的地下室，管线、管道在保修期内发生非人为原因损坏的，出卖人负责予以修复。

5、买受人所购商品房【☑有庭院】【□无庭院】。买受人所购商品房有庭院的，该商品房庭院实际面积以最终交付为准。该庭院面积不计入建筑面积，不办理任何权属证明。

为方便买受人使用并保障社区整体设计风格，出卖人将结合实地情况对该商品房庭院进行全围合或半围合，围合材料及方式将根据实际情况、户型特点、整体设计风格等因素进行确定，可能与样板房展示不同。如买受人所购商品房紧邻道路，庭院合形状可能为不规则形状。买受人在使用庭院时应遵守法律、法规的有关规定，服从物业管理公司的统一管理。为维修、维护市政设施及本小区公共设施需要在上述庭院内或周边施工作业的，买受人应配合相关工作。

6.买受人承诺：买受人对阳台封闭、装修、使用符合法律法规和相关政策文件的规定且不影响相邻业主利益，封闭的设计方案必须保证楼栋外墙立面的统一，改造装修须按物业公司制定的式样、颜色、材质自行选购，并经物业管理公司核定通过方可进行施工。

7.买受人不得在所购商品房的外檐墙体、楼顶屋面进行张贴、涂画、油漆粉刷、搭建构筑物、悬挂灯箱、悬挂招牌等行为；亦不得以任何方式进行改变外檐墙体、楼顶屋面的外观现状、物理性质的破坏性行为，不得侵占公共区域或破坏小区环境。违反上述规定的，由买受人负责恢复原状，因此给出卖人及其他第三方造成损失的，由买受人负责赔偿。

8. 为了提高居住区项目形象和品质，出卖人可以无偿在居住区内的公用设施或共有墙面、屋顶永久设置本项目的标志、建设单位的标识并发布相关广告。出卖人无须对前述设置标志、标识及广告向买受人或其他产权人支付任何费用或承担责任。

四、产权登记的补充约定

1．买受人自行向权属登记机关申请办理房屋权属转移的产权登记，出卖人配合提供需由出卖人出具的资料，出卖人可提供但无义务提供代办或委托代办服务，如委托代办需买受人自行承担代办费用。

2.买受人承诺，买受人与出卖人签订合同和补充协议的行为符合国家法律法规和政策文件的要求，且买受人了解与明知国家关于房地产市场的调控而可能发生的政策变化。如因买受人所购房屋的行为不符合国家法律法规和政策文件要求或和法律法规政策调整导致买受人无法办结房屋权属转移登记、取得房屋权属证书的，买受人自行承担全部责任，如因此给出卖人造成损失的（如房屋交付期间的合理使用费等），买受人应给予赔偿。

3.如买受人采取申请贷款机构贷款支付部分房款并由出卖人提供阶段性保证，因买受人不配合出卖人办理商品房产权转移登记或不配合贷款机构办理商品房抵押登记导致出卖人对贷款机构的保证责任不能及时解除的，应向出卖人支付该商品房总房款千分之二/日的违约金；逾期超过30日的，出卖人有权解除买卖合同及本协议；出卖人选择解除买卖合同及本协议的，买受人应向出卖人支付商品房总价款10%的违约金。

4.出卖人提前交房的，协助买受人办理产权转移登记的期限及起始点不变，仍从主合同约定交付期限起算。

五、关于税、费的约定

1.房屋买卖所产生的税、费等应由双方按规定各自承担。买受人应当在申请办理预告登记前按照政府规定的标准缴纳物业维修资金、契税等应由买受人承担的税、费。若买受人未按上述约定支付，除按规定向政府相关单位或部门承担责任外，如出卖人代为垫付的，还需向出卖人承担逾期付款责任，同时出卖人有权拒绝交付房屋并相应顺延办理产权登记时间。

2.如国家法律、行政法规或地方政策明确规定契税等税费由买受人直接向当地政府部门缴纳的，或由于税费等相关政策调整需要办理补缴税费、退税退费的，买受人应及时足额向当地政府部门缴纳或及时办理税费补缴、减免等手续，否则因此导致无法办理或延迟办理房屋不动产登记证明或产生任何不利于买受人后果的，由买受人自行承担；若给出卖人造成任何损失的，由买受人向出卖人赔偿。

六、合同解除

1.无论何种情形导致买卖合同及本协议被解除，买受人均应履行如下义务：

（1）买卖合同及本协议解除后10日内（或出卖人另行指定的时间），买受人应当与出卖人共同办理备案买卖合同注销手续（注销合同备案的费用由买受人承担），否则每逾期一日，买受人应按照商品房总价款万分之五/日的标准向出卖人支付违约金。

（2）买卖合同及本协议解除后10日内（或出卖人另行指定的时间），买受人应配合终止出卖人为买受人提供的担保、解除商品房新设定的抵押等限制、注销产权登记、腾空商品房、迁出户口、退还优惠、退还所有税费票据原件、承担税费损失等手续，否则每逾期一日，买受人应按照商品房总价款千分之二/日的标准支付向出卖人支付违约金（如按此计算日违约金低于500元的，则按每日500元标准计算）。

（3）买卖合同及本协议解除后10日内（或出卖人另行指定的时间），买受人应将该商品房腾空、恢复原状后返还出卖人（如该商品房已交付）。买受人已装修的，应在对房屋不构成破坏的前提下进行拆除，将房屋恢复原状。买受人如不愿拆除装修的，其所有权转归出卖人所有，非因出卖人原因解除的，买受人无权向出卖人主张房屋内的装饰装修设施补偿。

买受人未在上述期限内交还房屋的，出卖人有权自行收回房屋并恢复原状，由此产生的费用和经济损失由买受人自行承担，出卖人不予补偿。同时，买受人应向出卖人支付自该房屋交付使用之日起至房屋交还出卖人之日止的房屋使用费，每个月的房屋使用费按总房款百分之一的标准计算。

如果该商品房及出卖人提供的装饰、设备发生损坏、缺失，买受人应当照价赔偿。

（4）前述手续全部办理完毕后90个工作日内，出卖人扣除买受人应承担的违约金、费用及损失后，剩余购房款项无息（按主合同约定，因出卖人原因致使合同解除需按中国人民银行公布的同期贷款基准利率支付利息的需同时支付）退还给买受人，不足扣除的，买受人应补足。

（5）出卖人实际损失超过买受人已付违约金的，差额部分由买受人据实赔偿。

2.按照主合同及本合同约定买卖双方解除合同时，如出卖人已开具发票并交付买受人的，买受人应协助出卖人办理开具红字专票或普票等事宜，包括但不限于退还已开具的发票、发票系统信息录入等事项，出卖人有权在买受人完成上述办理开具红字专票或普票的辅助义务后再行退还买受人已支付的房款。

3.如因买受人原因导致主合同及本协议解除的，出卖人按合同约定时间无息退还全部已付房款，如买受人为贷款客户，出卖人不承担买受人已还贷款机构贷款利息。除主合同及附件另有约定，如因出卖人原因导致主合同及本协议解除的，双方同意：如买受人为一次性/分期付款客户的，出卖人按照中国人民银行同期存款利率向买受人支付购房款实际到达出卖人账户之日至出卖人退还购房款之日的已付购房款的利息；如买受人为贷款客户的，首付款部分按照中国人民银行同期存款利率计算，贷款部分按照中国人民银行同期贷款利率计算，由出卖人向买受人支付购房款实际到达出卖人账户之日至出卖人退还购房款之日的已付购房款的利息，除此之外出卖人不承担任何其他责任。

4、除法定和约定解约事由外，任何一方不得单方解除主合同及本协议；若买受人无正当理由拟单方解除的，须征得出卖人书面同意，并按商品房总价款的20%向出卖人支付违约金。

七、关于送达的补充约定

1.因主合同及补充协议履行所发出的包括但不限于通知等文件均应以中文的书面文字为准，采用传真、挂号邮件、EMS、报纸公告等方式传达，通知日期以通知发出的邮戳日或报纸公告刊登日为准。

2.合同一方向对方发出的通知，下列情形下视为已送达：1、该通知已交付对方的；2、该通知以邮递方式发出后5天的，视为该邮件内容已送达给买受人，由此而产生的责任及后果由买受人自行承担；3、以传真、电话或其它类似方法通知后对方以适当的形式确认的；4、在报纸（株洲晚报、株洲日报等之一）等媒体登出公告后3天的；5、在本小区张贴相关通知公告。

3.如买受人为多人的，出卖人在通知买受人时，只要通知买受人其中一人即已履行了向买受人全体的通知义务。

八、其他

1.出卖人、买受人双方发生争议时，应通过协商、诉讼等正当方式进行解决，任何一方不得采取非法手段和方式主张权利，否则应承担相应法律责任。

2.因买受人违反主合同或本补充协议引发诉讼的，出卖人因诉讼而支出的诉讼费及律师费由买受人承担。

3.本协议自出卖人盖章、买受人签字或盖章（如买受人为非自然人）之日起生效。

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】：

年 月 日 年 月 日