**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 年 月 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3米，有1个阳台，其中0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：/，抵押人：/，

　　抵押权人：/，抵押登记机构：/，

　　抵押登记日期：/，债务履行期限：/。

　　抵押权人同意该商品房转让的证明及关于抵押的相关约定见附件三。

**第五条** **房屋权利状况承诺**

　　1、出卖人对该商品房享有合法权利；

　　2、该商品房没有出售给除本合同买受人以外的其他人；

　　3、该商品房没有司法查封或其他限制转让的情况；

　　4、/；

　　5、/。

　　如该商品房权利状况与上述情况不符，导致不能完成本合同登记备案或国有建设用地使用权及房屋所有权转移登记的，买受人有权解除合同。买受人解除合同的，应当书面通知出卖人。出卖人应当自解除合同通知送达之日起15日内退还买受人已付全部房款(含已付贷款部分)，并自买受人付款之日起，按照年利率 4.35 %(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/(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：买受人自愿采取附件四规定的付款方式。

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

　　该商品房的预售资金监管机构为 {{jj\_jgjgmc}} ，预售资金监管银行为\_{{jg\_yh}} ，预售资金监管账户名称为\_{{cm\_name}} ，账号为{{jg\_zh}}。

　　该商品房价款的计价方式、总价款、付款方式及期限的具体约定见附件四。

**第八条 逾期付款责任**

　　除不可抗力外，买受人未按照约定时间付款的，双方同意按照下列第1种方式处理：

　　1、按照逾期时间，分别处理((1)和(2)不作累加)。

　　(1)逾期在30日之内，买受人按日计算向出卖人支付逾期应付款万分之一的违约金。

　　(2)逾期超过30日 (该期限应当与本条第(1)项中的期限相同)后，出卖人有权解除合同。出卖人解除合同的，应当书面通知买受人。买受人应当自解除合同通知送达之日起3日内按照累计应付款的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，供水管网敷设到户内一个点(厨房或者厕所位置)，其余管道由买受人在装修时自行实施；

2、供电：交付时纳入城市供电网络并正式供电，交付时线路敷设到户控箱（空调线路敷设到设计位置，每个功能房安装一个白炽灯泡），其它箱后管线及插座由买受人在装修时自行实施；

3、燃气：交付时完成室内燃气管道的敷设，并与城市燃气管网连接，保证燃气供应，燃气管道敷设到户表，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时间办理；

　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9月30日前向买受人交付该商品房【及不动产权证书】（如买卖双方选择了第九条商品房交付条件第3项作为交房条件的，此处【】为必选）。

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

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

　　(三)查验房屋

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

2、买受人查验的该商品房存在下列除地基基础和主体结构外的其他质量问题的，由出卖人按照有关工程和产品质量规范、标准自查验次日起60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)本物业为毛坯交付，第（4）项不包含在上述范围内；

　　(6)/。

　　3、买受人查验该商品房无异议的，双方应当签署验房单。在商品房正式交付时再签署商品房交接单。

**第十一条 逾期交付责任**

　　除不可抗力外，出卖人未按照第十条约定的时间将该商品房交付买受人的，双方同意按照下列第1种方式处理：

　　1、按照逾期时间，分别处理((1)和(2)不作累加) 。

　　(1)逾期在30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30日(该期限应当与本条第(1)项中的期限相同)后，买受人有权解除合同。买受人解除合同的，应当书面通知出卖人。出卖人应当自解除合同通知送达之日起15日内退还买受人已付全部房款(含已付贷款部分)，并自买受人付款之日起，按照年利率4.35%(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) 视为该商品房自合同约定的交付期限届满之日或者出卖人通知的交付时间届满之日起视为已经交付，该商品房毁损灭失风险，以及物业费的缴纳均由买受人承担，房屋保修期开始计算；

　　(2) 买受人对商品房进行查验后，提出第十条第（三）项第2点的相关质量方面整改要求，经出卖人确认确实属于未达到有关工程和产品质量规范标准的，由出卖人按保修责任进行修复。在收到出卖人复验通知后（该通知形式包括但不限于电话、短信、微信、函件等），买受人应在三日内进行复验，否则视为复验合格并已完成交付，该商品房毁损灭失风险，以及物业费的缴纳均由买受人承担，房屋保修期开始计算。

　　3、/。

**第五章 面积差异和层高差异的处理方式**

**第十二条 面积差异处理**

　　该商品房达到第九条约定的第1项和第2项交付条件后，出卖人应当向买受人出示房屋测绘报告，并向买受人提供该商品房的面积实测数据(以下简称实测面积)。实测面积与第三条载明的预测面积存在差异的，双方同意按照第4种方式处理。

　　1、根据第六条按照套内建筑面积计价的约定，双方同意按照下列原则处理：

　　(1)套内建筑面积误差比绝对值在3%以内(含3%)的，据实结算房价款；

　　(2)套内建筑面积误差比绝对值超出3%时，买受人有权解除合同。

买受人解除合同的，应当书面通知出卖人。出卖人应当自解除合同通知送达之日起15日内退还买受人已付全部房款(含已付贷款部分)，并自买受人付款之日起，按照/%(不低于中国人民银行公布的同期贷款基准利率)计算给付利息。

　　买受人选择不解除合同的，实测套内建筑面积大于预测套内建筑面积时，套内建筑面积误差比在3%以内(含3%)部分的房价款由买受人补足；超出3% 部分的房价款由出卖人承担，产权归买受人所有。实测套内建筑面积小于预测套内建筑面积时，套内建筑面积误差比绝对值在3%以内(含3%)部分的房价款由出卖人返还买受人；绝对值超出3%部分的房价款由出卖人双倍返还买受人。

套内建筑面积误差比=（实测套内建筑面积-预测套内建筑面积）除以预测套内建筑面积×100%

　　2、根据第六条按照建筑面积计价的约定，双方同意按照下列原则处理：

　　(1)建筑面积、套内建筑面积误差比绝对值均在3%以内(含3%)的，根据实测建筑面积结算房价款；

　　(2)建筑面积、套内建筑面积误差比绝对值其中有一项超出3%时，买受人有权解除合同。

买受人解除合同的，应当书面通知出卖人。出卖人应当自解除合同通知送达之日起15日内退还买受人已付全部房款(含已付贷款部分)，并自买受人付款之日起，按照/%(不低于中国人民银行公布的同期贷款基准利率)计算给付利息。

买受人选择不解除合同的，实测建筑面积大于预测建筑面积时，建筑面积误差比在3%以内(含3%)部分的房价款由买受人补足，超出3%部分的房价款由出卖人承担，产权归买受人所有。实测建筑面积小于预测建筑面积时，建筑面积误差比绝对值在3%以内(含3%)部分的房价款由出卖人返还买受人；绝对值超出3%部分的房价款由出卖人双倍返还买受人。

　　建筑面积误差比= (实测建筑面积-预测建筑面积)除以预测建筑面积 ×100%

　　(3)因设计变更造成面积差异，双方不解除合同的，应当签署补充协议。

3、根据第六条按照套计价的，出卖人承诺在房屋平面图中标明详细尺寸，并约定误差范围。该商品房交付时，套型与设计图纸不一致或者相关尺寸超出约定的误差范围，双方约定如下：

/。

4、双方自行约定：

双方不解除合同，按该商品房每平方米建筑面积单价计算，根据实测面积多退少补。

**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，按照年利率4.35%(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：出卖人按照已收全部房款的万分之一向买受人支付违约金。如规划变更系政府部门依职权作出、或受客观条件如施工地质、政策变化所致、或该等变更系更优的，不受本条约束，不论合同是否解除，出卖人无需承担违约责任。

**第十五条 设计变更**

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

　　1、该商品房结构形式、户型、空间尺寸、朝向；

　　2、供热、采暖方式；

　　3、如设计变更不影响买受人所购商品房质量或使用功能的，不受上述约定限制；

　　4、/；

　　5、/。

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

(三)买受人解除合同的，应当书面通知出卖人。出卖人应当自解除合同通知送达之日起15日内退还买受人已付全部房款(含已付贷款部分)，并自买受人付款之日起，按照年利率4.35%(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：出卖人按照全部房价款的万分之一向买受人支付违约金。如设计变更系政府部门依职权作出、或受客观条件如施工地质、政策变化所致、或该等变更系更优的，不受本条约束，不论合同是否解除，出卖人无需承担违约责任。

**第七章 商品房质量及保修责任**

**第十六条 商品房质量**

　　(一)地基基础和主体结构

出卖人承诺该商品房地基基础和主体结构合格，并符合国家及行业标准。 经检测不合格的，买受人有权解除合同。买受人解除合同的，应当书面通知出卖人。出卖人应当自解除合同通知送达之日起15日内退还买受人已付全部房款(含已付贷款部分)，并自买受人付款之日起，按照年利率4.35%(不低于中国人民银行公布的同期贷款基准利率)计算给付利息。给买受人造成损失的，由出卖人支付【已付房价款一倍】【买受人全部损失】的赔偿金。因此而发生的检测费用由出卖人承担。

买受人不解除合同的，出卖人应加固、修复至合格。

　　(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，按照年利率4.35%(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，出卖人承担修复责任。

　　(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、非出卖人施工质量原因或第三方使用不当、二次装修造成买受人的房屋及其附属设施的损害。

　　(三)在保修期内，买受人要求维修的书面通知送达出卖人90日内，出卖人既不履行保修义务也不提出书面异议的，买受人可以自行或委托他人进行维修，维修费用及维修期间造成的其他损失由出卖人承担。

**第十八条 质量担保**

　　出卖人不按照第十六条、第十七条约定承担相关责任的，由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：

买受人不按期签约或不提供完整备案资料且不予以配合办理情形下，出卖人不承担预售合同登记备案责任。

**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\_360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、双方协商解决。

　　(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株洲市忆家物业运营管理有限公司。

(二)物业服务期间，物业收费计费方式为【包干制】【酬金制】【/】。物业服务费为高层住宅2.5元/月•平方米(2021-2024年为2元/月•平方米)、商业4.50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见附件十一%交纳。

3、物业服务费按月计收，经双方约定可以预收，但最长预收期限不得超过12个月。

　　(三)买受人已详细阅读前期物业服务合同和临时管理规约，同意由出卖人依法选聘的物业服务企业实施前期物业管理，遵守临时管理规约。业主委员会成立后，由业主大会决定选聘或续聘物业服务企业。

　　该商品房前期物业服务合同、临时管理规约见附件九。

**第十章 其他事项**

**第二十二条 建筑物区分所有权**

　　(一)买受人对其建筑物专有部分享有占有、使用、收益和处分的权利。

　　(二)以下部位归业主共有：

　　1、建筑物的基础、承重结构、外墙、屋顶等基本结构部分，通道、楼梯、大堂等公共通行部分，消防、公共照明等附属设施、设备，避难层、设备层或者设备间等结构部分；

　　2、该商品房所在建筑区划内的道路(属于城镇公共道路的除外)、绿地(属于城镇公共绿地或者明示属于个人的除外)、占用业主共有的道路或者其他场地用于停放汽车的车位、物业服务用房；

　 3、/。

　　(三)双方对其他配套设施约定如下：

　　1、规划的车位、车库：地下室、地下车位、未占用公共道路绿地的车位的所有权或使用权归出卖人所有，收益全部归出卖人；

　　2、会所：/；

　 3、小区内未分摊给买受人的建筑物及设施归属出卖人所有。

**第二十三条 税费和维修资金**

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

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

**第二十四条 销售和使用承诺**

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

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

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

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

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

　 6、/。

　 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/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40页，一式伍份，其中出卖人壹份，买受人壹份，【房产局、国土局】壹份，【银行】壹份。合同附件与本合同具有同等法律效力。

　 出卖人(签字或盖章)： 买受人(签字或盖章)：

【法定代表人】： 【法定代表人】：

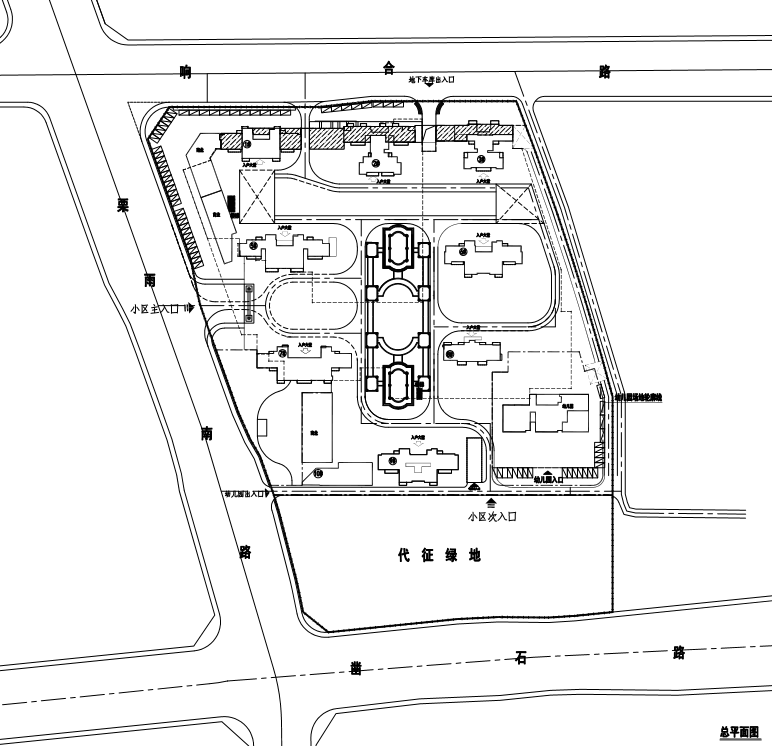
【委托代理人】： 【委托代理人】：

【法定代理人】：

　　签订地点：亿都时光苑营销中心 签订地点：亿都时光苑营销中心**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)**

整栋电梯井，管道井，楼梯间，设备间，公共门厅，过道，外墙，电梯机房为公摊部位。

每栋地面至地下室的楼梯间，每栋单元门以外的公共门厅，物业管理用房、社区用房等未纳入该栋商品房分摊。地下室未纳入该栋商品房分摊。

**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**

该商品房无抵押。 **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. **一次性付款**

签合同时付总房款的 100 %，金额为人民币:（小写） 元整，(大写) 元整。

**二.商业银行按揭或住房公积金贷款**

1、本合同签订前买受人应向出卖人付清首付款为人民币 元整（￥ ），剩余房款人民币 元整（￥ ）买受人通过(商业银行按揭贷款\住房公积金贷款)的方式向出卖人支付。

2、本合同签订之前，买受人申请贷款的资料应通过出卖人指定的商业银行或住房公积金管理中心（以下简称“银行或公积金中心）的预审。

3、在本合同签订后5日内，买受人应到银行或公积金中心办理完按揭贷款合同的面签、抵押和其他的所有手续，并足额缴纳相关费用。

本合同签订后，因国家贷款政策调整，银行或公积金中心提交出卖人补充申请贷款的资料或其它附加条件的，买受人应在收到出卖人通知之日起5日内按照银行或公积金中心的要求办理完结。

4、买受人有下列情形之一的，出卖人有权解除本合同，可将该房屋另售，并且买受人应以总房款的20%向出卖人支付违约金。

（1）买受人不按本附件第二条第3款的约定履行相关义务，逾期超过30日的。

（2）由于买受人原因导致最终未获得银行或公积金中心贷款的，且买受人在收到出卖人有关通知之日起30日内未能一次性付清剩余房款的。

（3）买受人出现附件十一补充协议第三条第1、2、3款的约定情形的。

**客户签字：**

**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

由单幢建筑物的全体业主共有的共用设施设备，包括排水管、电梯、照明设施、消防设施、避雷设施、有线电视、通讯系统、安防系统等。

由物业管理区域内全体业主共有的共用部位和共用设施设备，包括围墙、池井、照明设施、共用设施设备使用的房屋、物业管理用房、道路、绿化、弱电系统、供气供电供水系统、消防设施等。

在室外地面设有箱变、车库采光井等，出卖人承诺上述设施的设计与建造完全符合国家相关技术规范标准，买受人或使用人对此不提出任何异议。

小区内实行分区域人车分流，在小区内（除划线的停车位外）禁止停车。有物业管理区域内行驶和停放车辆，应遵守本物业管理区域的车辆行驶和停车规则。

　　2、其他约定

1.）规划车位主要位于地下室，部分车位分布于一层室外及商业区地面。

2.）设备平台不得占用和堆放私人物品，以免影响正常维护保养。

3.）其它设施设备使用注意事项详见《临时管理规约》。

**附件六 关于装饰装修及相关设备标准的约定**

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

　　双方就装饰装修主要材料和设备的品牌、产地、规格、数量等内容约定如下：

1、外墙：外墙漆。

　　2、室内公共部位：

(1)入户大堂：

地面：仿大理石瓷砖，局部拼花；墙面：仿大理石瓷砖；顶棚：造型天花吊顶，乳胶漆；

(2)电梯前室：

地面：瓷砖，沿墙波导线；墙面：瓷砖；顶棚：石膏角线，乳胶漆；

(3)公共走道：

地面：瓷砖；墙面：真石漆；顶棚：石膏角线，乳胶漆；

(4)楼梯间：

地面：水泥砂浆；墙面：仿瓷；顶棚：仿瓷。

　　3、起居室：

地面：结构面，保温层用户自理；内墙：混合砂浆；顶棚：结构面。

4、厨房：

地面：聚氨酯防水，保温层用户自理；墙面：水泥砂浆；顶棚：结构面。

厨具：无。

　　5、卫生间：

地面：防水层处理，不进行回填；墙面：水泥砂浆；顶棚：结构面。

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】【/】；阳台不封闭为锌钢栏杆。

　　7、电梯：

　　(1)品牌：上海三菱或通力或日立或同档次一线品牌；

　　(2)型号：/。

8、管道：品牌：中财或联塑或中塑或保利或金德或永高或公元。

9、窗户：LOW—E中空铝合金 品牌：振升或经阁或凤铝等国内一线品牌。

　　10、电线品牌：恒飞或金凤或金杯或湘江 ；入户门采用品牌钢质入户门。户内门及阳台门仅预留门洞，所有门框和门页不含在房价中，用户装修时根据需要由业主自理，入户门品牌：国内一线品牌。**附件七 关于保修范围、保修期限和保修责任的约定**

　　该商品房为住宅的，出卖人应当提供《住宅质量保证书》；该商品房为非住宅的，双方可参照《住宅质量保证书》中的内容对保修范围、保修期限和保修责任等进行约定。

该商品房的保修期自房屋交付之日起计算，关于保修期限的约定不应低于《建设工程质量管理条例》第四十条规定的最低保修期限。

　　(一)保修项目、期限及责任的约定

　　1、地基基础和主体结构：

保修期限为：50年(不得低于设计文件规定的该工程的合理使用年限)；/。

2、屋面防水工程、有防水要求的卫生间、房间和外墙面的防渗漏：

保修期限为：5年(不得低于5年)；/。

　　3、供热、供冷系统和设备：

保修期限为：/(不得低于2个采暖期、供冷期)；/。

　　4、电气管线、给排水管道、设备安装：

保修期限为：2年(不得低于2年)；/。

　　5、装修工程：

保修期限为：/(不得低于2年)；/。

　　6、/；

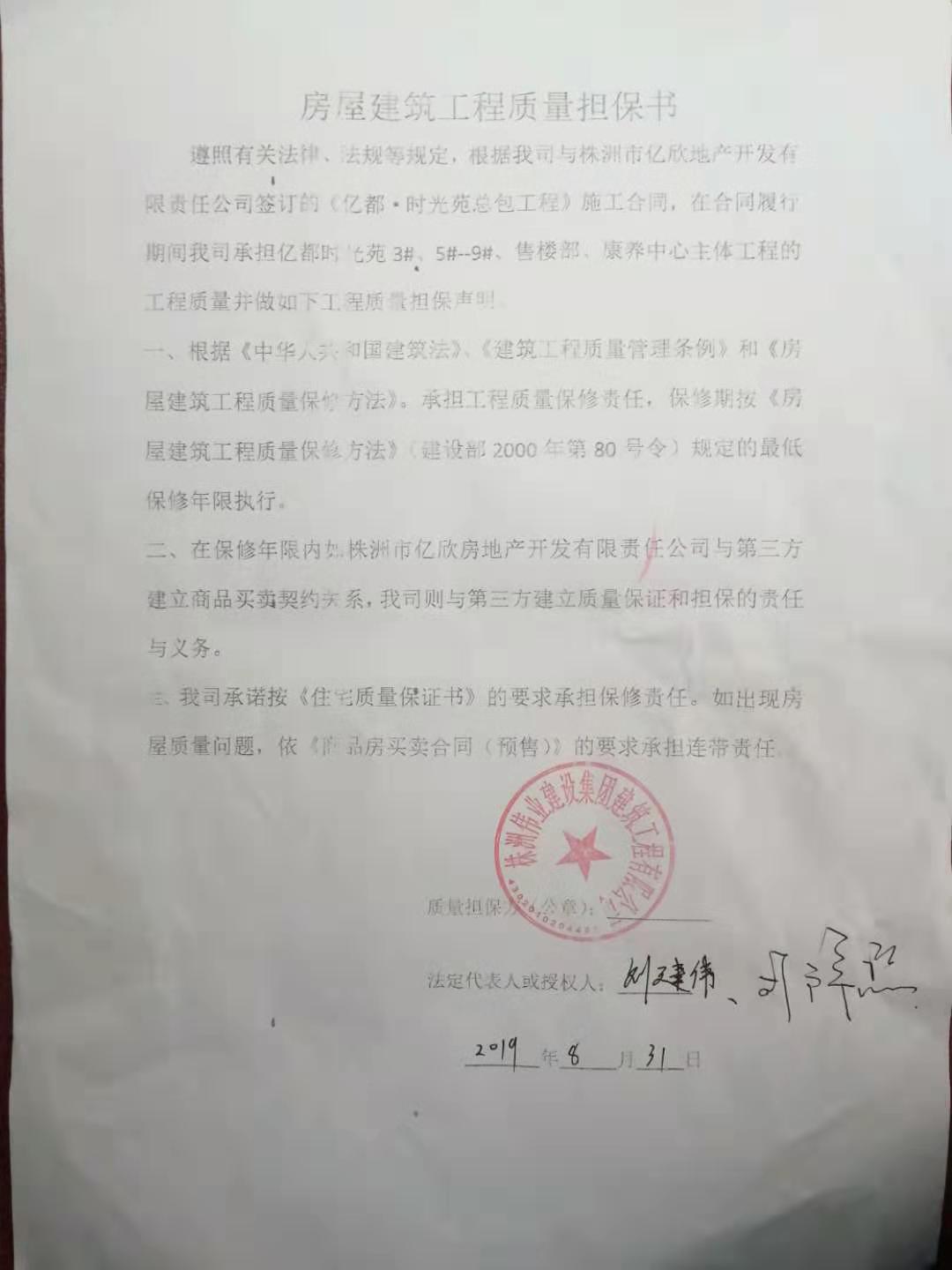
　　7、/；

　　8、/。

(二)其他约定。

**附件八 关于质量担保的证明**

**附件九 关于前期物业管理的约定**



**承诺书**

本人为亿都时光苑小区 栋 号（物业名称及具体位置，以下称该物业）的买受人，为维护本物业管理区域业主的共同利益，本人声明如下：

一、确认已详细阅读“亿都时光苑业主临时管理规约”（以下称本规约）、以及开发商与物业公司签订的“前期物业服务合同”；

二、同意遵守并倡导其他业主及物业使用人遵守本规约，同意按照前期物业合同约定的物业服务费标准按时缴费；

三、本人同意承担违反本规约的相应责任，并同意对该物业的使用人违反本规定的行为承担连带责任；

四、本人承诺转让该物业时将物业受让人签署的本规约的承诺书并送交建设单位或物业管理企业，建设单位或物业管理企业收到物业继受人签署的承诺前，本承诺继续有效 。

承诺人（签字、手印）

年 月 日

**附件十 出卖人关于遮挡或妨碍房屋正常使用情况的说明**

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

1、本项目如分期开发建设，由此后期开发建设产生的粉尘、噪音等，可能对前期入住业主生活造成一定的影响.

2、各栋首层住宅燃气入户时，根据相关规范要求：管道安装高度离地40cm或贴梁底10cm安装且不允许吊顶封闭.

3、该商品房房屋平面图见附件一，买卖双方一致确认无遮挡或妨碍房屋正常使用的问题.

4、买受人已认可商品房周边的建筑物及其他设施的情况，不存在遮挡或妨碍房屋正常使用的问题.

**附件十一 补充协议**

**卖方：株洲市亿欣房地产开发有限责任公司 （以下简称出卖人）**

**买方： （以下简称买受人）**

买受人自愿购买出卖人开发的亿都时光苑住宅小区 栋 号房屋（下称“该房屋”），并与出卖人签订了《商品房买卖合同（预售）》（非经特别指出，本协议所称合同，均指本协议双方签订的该《商品房买卖合同（预售）》及其附件）。在签订合同和本协议之前，出卖人已在本项目销售现场向买受人明示法律法规规定应该明示的文件、证书及重要提示。买受人阅悉并且理解上述明示的文件、证书及重要提示，且无异议，对所认购的房屋状况、交易条件、周边环境已有充分了解。双方经平等协商，一致同意订立如下条款，作为对合同的修改和补充。

一、如合同项下买受人所购的物业涉及国有土地使用证与合同第一条所列不动产权证书不符的，以株洲市国土资源局核定的该物业实际使用的不动产权证书为准。

二、买受人购买的该房屋每平方米房屋建筑面积单价不变，双方不得因市场房价波动而要求解除合同或提出其他直接或间接改变单价的要求。若该房屋建筑面积的预测与实测不一致，则以实测面积为准，按合同约定单价结算房屋总价。

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

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

1、买受人保证在签订合同后5日内，按银行要求通过出卖人提交真实、有效的办理购房按揭贷款所需的全部资料和费用，并在接到银行或出卖人通知后，按时前往银行或出卖人指定的地点办理完毕全部按揭手续。若因买受人原因未能按时、真实地提供办理购房抵押贷款相关资料，或未能按时交纳按揭贷款相关费用，或未能按时办理相关手续，致使其未能在规定的时间办理完毕购房抵押贷款手续，而导致不能签署有效贷款合同进而导致出卖人不能如期取得对应的购房款的，视为买受人违约，买受人应按合同附件四的约定承担逾期付款的违约责任。

2、出卖人协助买受人办理银行按揭贷款手续。银行根据买受人的资信状况决定贷款额度。银行最终决定的贷款额度不足本协议双方在合同中约定的贷款额度或由于银行不同意向买受人提供按揭贷款的，购房款差额部份(即全部购房款总额与买受人已付购房款的差额)买受人应于收到出卖人书面通知或电话通知或自出卖人依本协议约定在报纸上刊登通知之日起30日内付清；否则，视为买受人逾期付款，出卖人有权按合同附件四的约定处理。如买受人的按揭申请非因出卖人的原因未获银行接纳的，买受人应在签订合同之日起30日内更改付款方式并付清房款，若逾期，买受人应按合同附件四的约定承担逾期付款的违约责任。

3、买受人未能履行其向银行应尽义务（包括但不限于拖欠银行的月供款）而导致出卖人作为担保人而承担担保责任的，出卖人有权解除合同，买受人除偿还全部代偿款（包括但不限于贷款本金、利息、罚息、因解除合同发生的诉讼费和律师费等 ）外，还应按商品房总价款的20%向出卖人支付违约金。

4、若买受人未依照合同约定支付房款，则出卖人有权将交房时间顺延，并不承担任何延期交房的违约责任。

四、关于合同“第九条 商品房交付条件”的补充约定

1、甲乙双方一致同意将合同第九条--（一）-1项中第二个【】中约定“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”作为该商品房交付的唯一条件。该条内容是指建设单位组织勘察、设计、监理和施工单位对该商品房进行了验收，并取得“合格”结论，其中“相关部门”是指建设单位、勘察、设计、监理和施工单位。买受人同意在获得前述“合格”结论后即可交付该商品房。因本项目为分期建设分期交付使用，其他与该商品房有关的验收工作，买受人确认并同意出卖人在本期项目（以本期建设工程规划许可为准）整体交付使用后360个工作日内办理完成相关验收合格证明文件。

2、合同第九条--（二）--1、2项用于开通的且为买受人使用的水、电预存费用由买受人承担。

3、合同第九条--（三）项中约定的“商品房公共服务及其他配套设施（…）已经取得株洲市联合验收合格证明文件”。因本项目为分期建设分期交付使用，买受人确认并同意出卖人在本期项目（以本期建设工程规划许可为准）整体交付使用后360个工作日内办理完成相关验收合格证明文件。

五、关于“第十条 交付手续”的补充约定

1、买受人须在出卖人发出的书面交房通知注明的交付使用日期内或是本合同约定的交房日期到出卖人指定的地点办理房屋交接手续。买受人未在指定日内到指定地点办理房屋交付手续，以本合同约定的交房日期为该房屋实际交付使用日，自该日起视为该房屋已实际交付且经买受人查验合格。自房屋交付日起，买受人应当按相关规定或约定承担责任并缴纳物业管理相关费用。

2、买受人未按照合同约定时间办理该房屋交接手续，出卖人不再向买受人发出书面催告，房屋灭失、损毁等风险责任， 自约定的期限届满时转移至买受人 。

六、关于“第二十一条 前期物业管理”的补充约定

1、前期物业服务时间从2019年9月7日起至小区业主委员会与物业服务公司签订新的《物业管理合同》生效时止。

2、甲乙双方约定物业服务费首次预收12个月。

3、依据《亿都时光苑临时管理规约》，第四十二条第2款，经株洲市发改委物价部门审批，高层住宅按建筑面积每月每平方米2.50元收取。因考虑到开发建设周期，自合同交房日期2021年9月30日开始至2024年9月30日止，物业服务费暂按建筑面积每月每平方米2.00元收取。2024年10月1日开始高层住宅按建筑面积每月每平方米2.50元收取。第3款，商铺、门面按建筑面积每月每平方米4.50 元收取；第4款，住宅改作办公用途或商业用途的每月每平方米为4.50元。

4、依据株洲市发展与改革委员会、株洲市住房和城乡建设局关于印发《株洲市城区物业服务收费实施意见》的通知[株发改发〔2019〕27号]第一条第（六）款，空置房（因业主个人原因未办理入住或已办理入住手续但连续半年无人居住的业主向物业公司申请并进行核实登记的普通商品房）物业服务收费，多层无电梯住宅按照80%向业主收取、多层有电梯或高层住宅按照70%向业主收取，前期物业其差额部分由其开发商支付。

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

七、关于“二十二条 建筑物区分所有权”补充约定

小区业主共有部位的使用规范按国家建设部制定的“物业管理条例”相关规定执行。

八、关于买受人装修的约定：

1、买受人在对住宅进行装修前须将装修方案报物业管理企业审查，经物业管理企业同意后方可施工。装修工程只能在住宅内部进行，对包括但不限于外墙、阳台、露台、窗等外立面不得做任何修改，空调外机等应按设计图纸规范或物业管理企业规定同意统一安装并符合小区整体风格；

2、在商铺屋顶和住宅屋顶共有部份或场所，买受人不得设设置障碍、私搭乱建。否则，物业管理企业有权予以暂停物业服务。

九、关于合同解除事宜

1、解除权的行使：除双方特别约定外，买受人按合同约定或法律规定有权解除合同的，应在解除权产生之日起15天内行使，并书面通知出卖人，逾期未行使的，视为买受人自愿放弃解除合同的权利。

2、若合同解除，自合同解除之日起，出卖人有权另行处置该房屋，所得收益由出卖人享有。

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

4、本合同解除或终止，买受人应在合同解除之日起七日内将房屋返还给出卖人，并协助出卖人注销商品房买卖合同网上备案、登记的所有手续。买受人应在合同解除之日起十日内全部搬离完毕；逾期未搬离的，每月按总房款的千分之六的标准向出卖人支付房屋折旧费；造成房屋损坏的，应予以赔偿。其他已交税费不予退还，如买受人对房屋进行装修的，出卖人不予补偿装修款。买受人除偿还全部代偿款（包括但不限于贷款本金、利息、罚息）外，还需承担出卖人因主张权利发生的律师费、案件受理费、财产保全费、诉讼财产保全责任保险费、公告费、执行费、拍卖费、鉴定费、评估费等相关费用，同时买受人还应按商品房总价款的20%向出卖人支付违约金。

十、关于小区其它建筑或构筑物的权属的约定：

小区内未分摊面积的储藏室 、地下室、地下停车场或车位的所有权或使用权均归出卖人所有，出卖人有权将这些物业向其他第三人出售、有偿转让、出租或赠予等 ，收益全部归出卖人。

十一、出卖人雇佣的任何人员(包括销售人员)所出具或签署的任何其他文件未盖有出卖人公章的一律对出卖人没有约束力。

十二、合同和本补充协议在湖南省株洲市天元区签订，本协议自双方签字盖章之日起生效，本协议份数和合同相同。

十三、关于送达的其他约定：

1、任何一方当事人向对方所发出的信件，自信件交邮后的第七日视为送达；发出的短信、传真、微信、电子邮件，自前述电子文件内容在发送方正确填写地址且未被系统退回的情况下，视为进入对方数据电文接收系统即视为送达。若送达日为非工作日，则视为在下一工作日送达。  
 2、合同约定的地址、联系人及电子通信终端亦为双方工作联系往来、法律文书及争议解决时人民法院的法律文书送达地址，人民法院的诉讼文书（含裁判文书）向任何合同一方当事人的上述地址送达的，视为有效送达。当事人对电子通信终端的联系送达适用于争议解决时的送达。

3、合同送达条款与争议解决条款均为独立条款，不受合同整体或其他条款的效力的影响。

出卖人（盖章）：株洲市亿欣房地产开发有限责任公司 买受人（买受人本人签名）：

法定代理人签名：

年 月 日 年 月 日