**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2081年9月27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恒宇测绘工程有限公司，其预测建筑面积共{{house\_jzmj}}平方米，其中套内建筑面积 {{house\_tnmj}} 平方米，分摊共有建筑面积 {{house\_ftmj}} 平方米。该商品房共用部位见附件二。

　　该商品房层高为3米，有2个阳台，其中1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%(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)20000元 (大写贰万元)，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0.5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7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0.5(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}}、4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具体所指为该商品房所在楼宇经勘查、设计、施工、监理、建设五家单位验收合格的证明文件 。

　　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，每户设独立水表，供水主管接入室内，堵帽封堵，堵帽后的水管不安装；

2、供电：交付时纳入城市供电网络并正式供电，每户设独立电表；户内设配电箱一个；户内按设计图纸安装；

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，表后室内管网的设置，由买受人委托专业供气机构实施，按燃气公司规定办理；

　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2022年6月30日前向买受人交付该商品房【及不动产权证书】（如买卖双方选择了第九条商品房交付条件第3项作为交房条件的，此处【】为必选）。

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

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

　　(三)查验房屋

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

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

　　(1)屋面、墙面、地面渗漏或开裂等；

　　(2)管道堵塞；

　　(3)门窗翘裂、五金件损坏；

　　(4)灯具、电器等电气设备不能正常使用；

　　(5) 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0.5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%(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0.5%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0.5(该比率应当不低于本条第1(1)项中的比率)的违约金。

2、因买受人原因导致该商品房未能按期交付的，出卖人不承担违约责任。双方同意按照以下方式处理：

　　(1) /；

　　(2) /。

　　3、由于买受人原因，未能按期接受房屋的，双方同意按以下方式处理；出卖人以书面交房通知之日起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，买受人已接收该房屋并对所属设施无异议，该房屋损毁、灭失的风险由买受人承担。买受人应承担包括但不限于缴纳物业服务费等与房屋有关的所有义务及未履行上述义务产生的责任。

查验该商品房时，若房屋已达到本合同第九条约定交付条件，买受人不得拒绝收房。

**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：

合同约定预测建筑面积与实测建筑面积有差异的，其房屋总价按实测面积实行多退少补（单价按合同约定毛坯单价执行，本合同有特别约定的按特别约定执行，造成有关交易税费标准变更的，出卖人、买受人按税费规定各自承担，双方均不得提出异议）。

**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，按照年利率4%(不低于中国人民银行公布的同期贷款基准利率)计算给付利息；同时，出卖人按照全部房价款的0.1%向买受人支付违约金。买受人不解除合同的，有权要求出卖人赔偿由此造成的损失，双方约定如下：出卖人按照全部房款的0.1%向买受人支付违约金。如规划变更系政府部门依职权作出、或受客观条件如施工地质、政策变化所致、或该等变更系更优的，不受本条约束，不论合同是否解除，出卖人无需承担违约责任。

**第十五条 设计变更**

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

　　1、该商品房结构形式、户型、空间尺寸、朝向；

　　2、供热、采暖方式；

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

　　4、/；

　　5、/。

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

(三)买受人解除合同的，应当书面通知出卖人。出卖人应当自解除合同通知送达之日起15日内退还买受人已付全部房款(含已付贷款部分)，并自买受人付款之日起，按照年利率4%(不低于中国人民银行公布的同期贷款基准利率)计算给付利息；同时，出卖人按照全部房价款的0.1%向买受人支付违约金。买受人不解除合同的，有权要求出卖人赔偿由此造成的损失，双方约定如下：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%(不低于中国人民银行公布的同期贷款基准利率)计算给付利息。给买受人造成损失的，由出卖人支付【已付房价款一倍】【买受人全部损失】的赔偿金。因此而发生的检测费用由出卖人承担。

买受人不解除合同的，由出卖人负责整改至合格。

　　(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%(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，双方另行协商解决。

　　(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、因买受人或使用人对房屋及其附属设施进行改动、自行添置、自行装修的。

　　(三)在保修期内，买受人要求维修的书面通知送达出卖人30日内，出卖人既不履行保修义务也不提出书面异议的，买受人可以自行或委托他人进行维修，维修费用及维修期间造成的其他损失由出卖人承担。

**第十八条 质量担保**

　　出卖人不按照第十六条、第十七条约定承担相关责任的，由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，并且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720日内】取得该商品房的不动产权证书的，双方同意按照下列第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，按照年利率4%(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0.5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株洲市融和物业管理有限公司。

(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1.6元/月·平方米(建筑面积)。

1、物业服务费由物业服务企业向业主或物业使用人收取。建设单位根据购房合同书面通知买受人办理交付手续，经买受人查验收房后，物业服务费由买受人交纳；买受人无正当理由拖延办理交付手续的，物业服务费从建设单位书面通知买受人办理交付手续的次月开始计收，由买受人交纳。

2、已办理交付手续但未使用的物业，双方约定物业服务费按照90%交纳。

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

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

　　该商品房前期物业服务合同、临时管理规约见附件九。

**第十章 其他事项**

**第二十二条 建筑物区分所有权**

　　(一)买受人对其建筑物专有部分享有占有、使用、收益和处分的权利。

　　(二)以下部位归业主共有：

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

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

　 3、各建筑物及公共区域使用功能以建设行政主管部门批准的设计图为准。

　　(三)双方对其他配套设施约定如下：

　　1、规划的车位、车库：地下室或地下人防工程、地下车位、未占用公共道路绿地的地上车位的所有权或使用权归出卖人所有，出卖人有权将这些物业向其他第三人有偿转让、出租或赠与等，收益全部归出卖人；

　　2、会所：/；

　 3、小区内未分摊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、买受人使用该商品房期间不得擅自改变该商品房的门窗、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】【/】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57页，一式陆份，其中出卖人贰份，买受人壹份，【不动产登记中心】壹份，【银行、国土局】各壹份。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】：

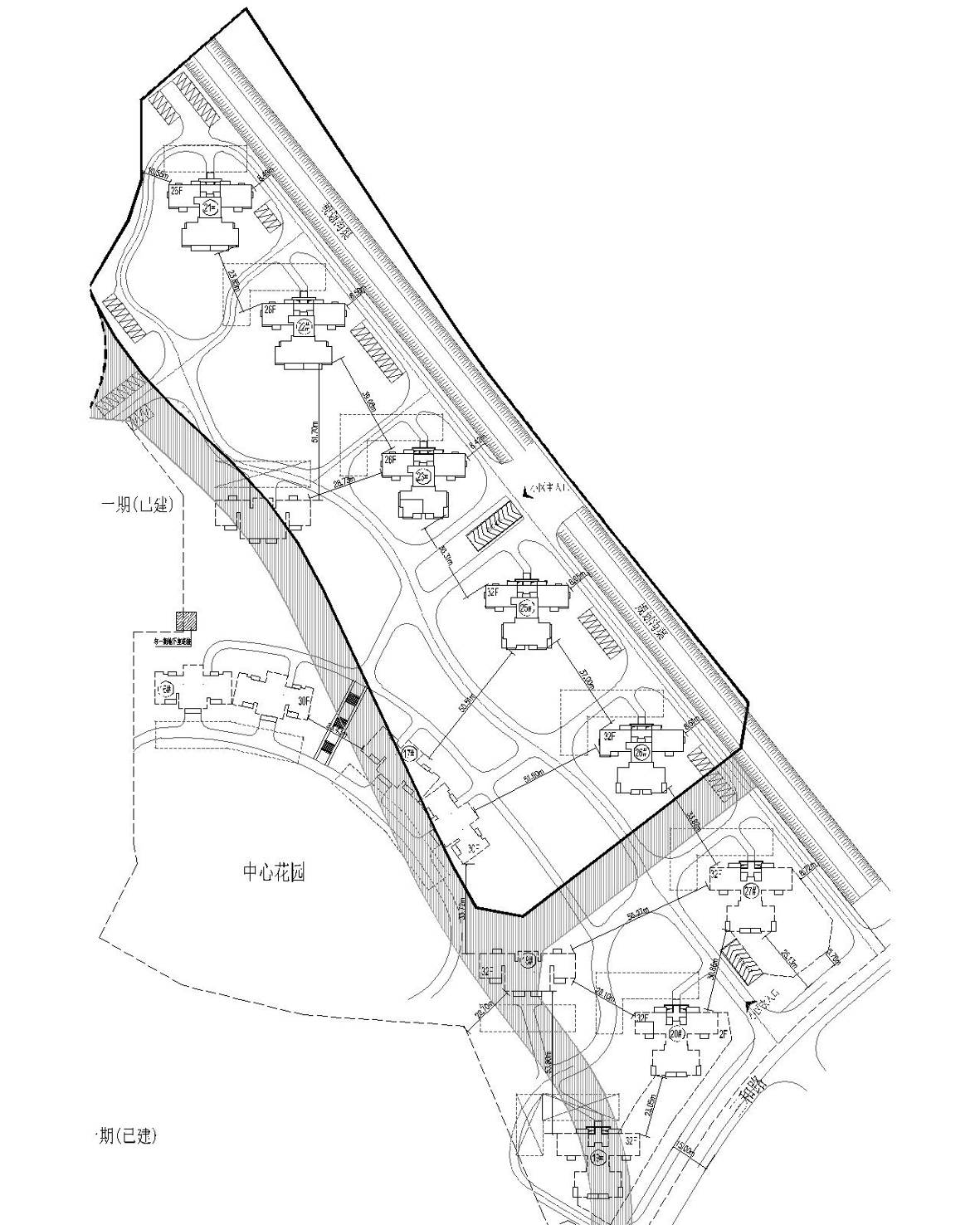
【委托代理人】： 【委托代理人】：

【法定代理人】：

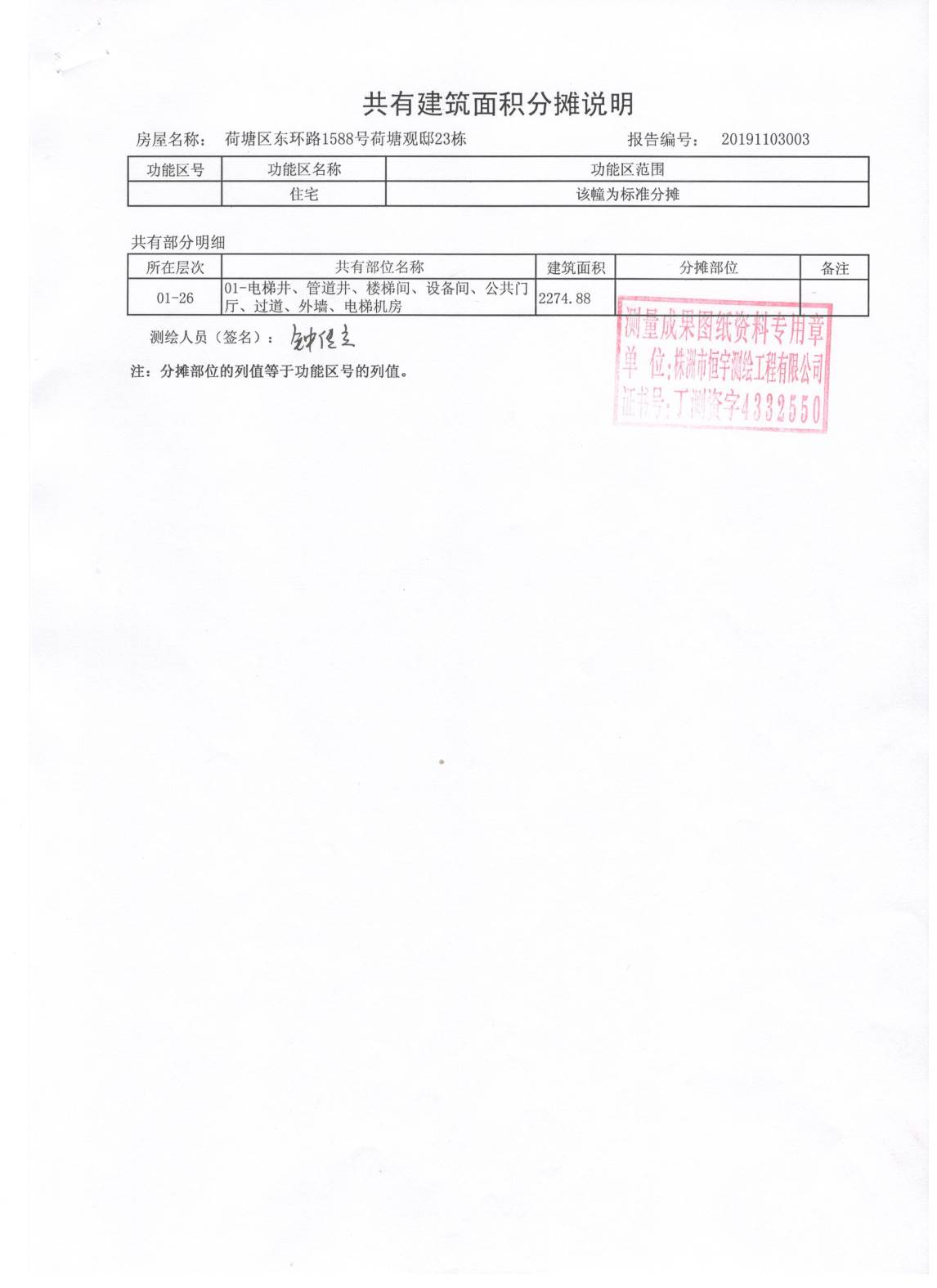
　　签订地点： 签订地点： **附件一 房屋平面图(应当标明方位)**

　　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)**



**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

**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

买受人在合同签定之日（ 年 月 日）一次性支付合同总价款（￥ 元）。逾期买受人将不享受出卖人的优惠折扣，并按照本合同第八条处理。

2、银行按揭

买受人以银行按揭方式付款的，应于本合同签定之日（ 年 月 日）向出卖人交付首期房款（￥ 元），余款（￥ 元）由买受人向银行申请办理/成/年按揭贷款方式进行支付。买受人应在本合同签定之日，按要求将申请按揭贷款所需的全部资料提交给出卖人。买受人在接到出卖人或贷款人通知后7日内前往指定地点办理贷款相关手续，并按要求交清相关款项和费用；买受人逾期履行的，按照本合同第八条处理。

3、公积金方式

买受人以公积金贷款方式付款的，应于本合同签定之日向出卖人交付首期房款（￥ 元），余款（￥ 元）以公积金贷款方式进行支付，买受人应在签定本合同之日按要求将申请公积金贷款所需的全部资料提交给出卖人，买受人在接到出卖人通知之后 七日内前往指定地点办理贷款相关手续，并按要求交清相关款项和费用；买受人逾期履行上述义务的，按照本合同第八条处理。

4、买受人逾期付款超过30日的，出卖人有权解除合同，将该房屋另行出售。出卖人解除合同的，买受人应当按照商品房总价款的20% 向出卖人支付违约金；出卖人愿意继续履行合同的，自付款期限届满之次日起至实际付款之日止，买受人按日向出卖人支付逾期应付款万分之五的违约金。

客户签名：

年 月 日

**附件五 关于本项目内相关设施、设备的具体约定**

　　1、本期消防控制室、通讯设备间、水泵房均设置23#、25#地下室内，部分地库顶板设置电力环网柜。

　　2、因分期建设的原因，地下室车库未联通，部分小区道路未联通，养老用房和文体休闲娱乐室等均设置在2.2期。进行二期后续施工时，予以配合和理解。

**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：贴地面砖；墙面：瓷砖及涂料；顶棚：装饰；

(2)电梯前室：

地面：贴地面砖；墙面：涂料；顶棚：涂料；

(3)公共走道：

地面：贴地面砖；墙面：涂料；顶棚：涂料；

(4)楼梯间：

地面：水泥砂浆；墙面：仿瓷；顶棚：涂料。

　　3、起居室：

地面：混凝土地面；内墙：石灰砂浆；顶棚：黑水泥腻子补整。

4、厨房：

地面：混凝土地面；墙面：水泥砂浆；顶棚：水泥补整。

厨具：无。

　　5、卫生间：

地面：混凝土地面；墙面：水泥砂浆；顶棚：水泥砂浆补整。

卫生器具：无。

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

　　7、电梯：

　　(1)品牌：广日电梯；

　　(2)型号：载重800客梯，1050消防梯。

8、管道：upvc排水管。

9、窗户：铝合金窗户。

　　10、供电：电源接至户内配电箱　；电话、网络、有限电视：三网合一，开通费用用户自理 ；供水：一户一表接至厨房或卫生间；燃气：管道天然气入户，开通费用用户自理。

**11、入户门为钢质门，户内门留门洞。**

**12、阳台处门、楼地面保温层、厨卫吊顶由住户在装修过程中按国规范要求自行解决**。**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)；/。

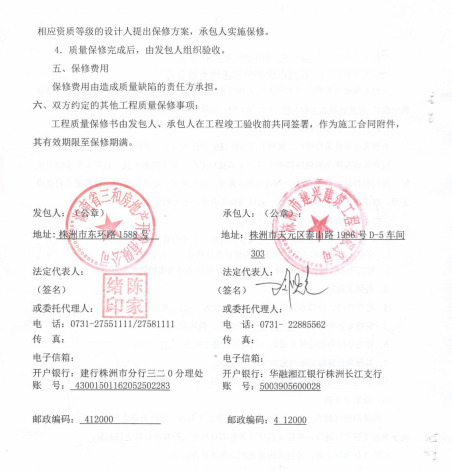
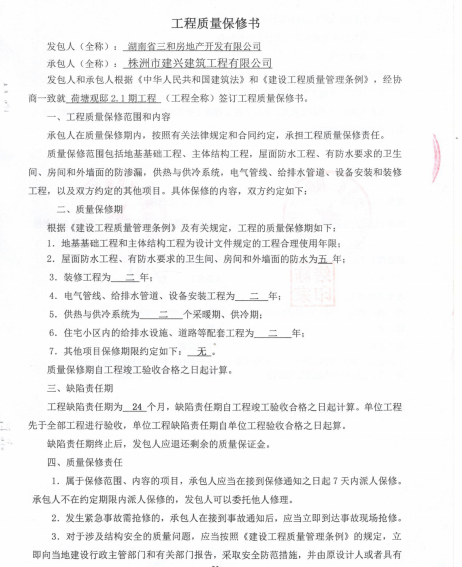
　　6、/；

　　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**

《前期物业服务合同》详见营销中心现场公示，临时管理规约相关规定如下：

【荷塘观邸】临时管理规约

第一章 总 则

第一条 根据《物业管理条例》、《湖南省物业管理条例》、《湖南省物业管理收费办法》和相关法律、法规、政策，建设单位在销售物业之前，制定本临时管理规约，对有关物业的使用、维护、管理，业主的共同利益，业主应当履行的义务，违反本临时管理规约应当承担的责任等事项依法作出约定。

第二条 建设单位应当在物业销售前将本临时管理规约向物业买受人明示，并予以说明。物业买受人与建设单位签订物业买卖合同时对本临时管理规约予以的书面承诺，表示对本临时管理规约内容的认可。

第三条 本临时管理规约对建设单位、业主和物业使用人均有约束力。

第四条 建设单位与物业服务企业签订的前期物业服务合同中涉及业主共同利益的约定，应与本临时管理规约一致。

第二章 物业基本情况

第五条 本物业管理区域内物业的基本情况

物业名称： “荷塘观邸”小区；

座落位置：株洲市荷塘区东环路588号；

物业类型：住宅

第三章 物业的使用

第六条 业主对物业的专有部分享有占有、使用、收益和处分的权利，但不得妨碍其他业主正常使用物业。

第七条 业主应遵守法律、法规的规定，按照有利于物业使用、安全、整洁以及公平合理、不损害公共利益和他人利益的原则，在供电、供水、供热、供气、排水、通行、通风、采光、装饰装修、环境卫生、环境保护等方面妥善处理与相邻业主的关系。

第八条 业主应按设计用途使用物业。因特殊情况需要改变物业设计用途的，业主应在征得有利害关系业主书面同意后，报有关行政主管部门批准，并告知物业服务企业。

第九条 业主需要装饰装修房屋的，在装饰装修工程开工前，应当持有关资料向物业服务企业办理登记手续，物业服务企业应当告知业主或者物业使用人装饰装修允许施工的时间、废弃物的清运和处置措施及方法、住宅外立面设施及防盗设施的安全安装规定等注意事项，并与其签订装饰装修管理服务协议。

业主应按装饰装修管理服务协议的约定从事装饰装修行为，遵守装饰装修的注意事项，不得从事装饰装修的禁止行为。

业主或者物业使用人拒不办理登记或者擅自拆改房屋承重结构、改变住宅使用性质的，物业服务企业应当及时予以制止，向有关行政主管部门报告，禁止装饰装修施工人员进入物业管理区域。

第十条 业主应在指定地点放置装饰装修材料及装修垃圾，装修垃圾应袋装化，不得擅自占用物业共用部位和公共场所。

本物业管理区域的装饰装修施工时间为8：30-12：00 、 14：00-18：00（节假日禁止有声作业），其他时间不得施工。

第十一条 因装饰装修房屋影响物业共用部位、共用设施设备的正常使用以及侵害相邻业主合法权益的，业主应及时恢复原状并承担相应的赔偿责任。

第十二条 业主应按有关规定合理使用水、电、气、等共用设施设备，不得擅自拆改。

第十三条 业主应按设计预留的位置安装空调，未预留设计位置的，应按物业服务企业指定的位置安装，并按要求做好噪声及冷凝水的处理。

第十四条 业主及物业使用人使用电梯，应遵守本物业管理区域的电梯使用管理规定。

第十五条 在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。

第十六条 本物业管理区域内禁止下列行为：

（一）擅自改变物业管理区域内按照规划建设的公共建筑和共用设施用途；

（二）擅自利用物业共用部位、共用设施设备进行经营；

（三）将没有防水要求的房间或者阳台改为卫生间、厨房间，拆除连接阳台的砖、混凝土墙体；

（四）擅自变动建筑承重结构、原设计立面、色彩、外观格式；

（五）未经批准或未按照批准内容进行建设的以及临时建筑物、构筑物超过批准期限不拆除的；

（六）未经批准擅自饲养家畜家禽影响市容和环境卫生的；

（七）未经同意擅自占用城市绿化用地；

（八）未采取有效污染防治措施，致使排放的油烟对附近居民的居住环境造成污染；

（九）住宅室内装修活动未限制作业时间并采取有效措施，对周围居民造成环境噪声污染；

（十）使用家用电器、乐器或者进行其他家庭室内娱乐活动时，未采取有效措施，对周围居民造成环境噪声污染；

（十一）物业管理区域内非法销售、燃放烟花爆竹等行为；

（十二）物业管理区域内的宠物扰民行为；

（十三）擅自损坏、挪用或者擅自拆除、停用消防设施、器材；违法埋压、圈占、遮挡消火栓或者占用防火间距；违法占用、堵塞、封闭疏散通道、安全出口、消防车通道；

（十四）擅自将住宅、车库或其他非经营性用房改变为经营性用房；

（十五）私设摊点、占道经营；

（十六）在非指定位置倾倒或抛弃垃圾、杂物；

（十七）违反有关规定堆放易燃、易爆、剧毒、放射性物品，排放有毒有害物质，发出超标噪声；

（十八）擅自在物业共用部位和相关场所悬挂、张贴、涂改、刻画；

（十九）利用物业从事危害公共利益和侵害他人合法权益的活动；

（二十）车辆随意乱停放；

（二十一）空调外机未安装在统一预留的位置上；

（二十二）未经申请擅自装修、安装（太阳热水器、各种接收设备等），擅自对阳台露台进行任何形式的封闭；

（二十三）法律、法规禁止的其他行为。

第十七条 业主和物业使用人在本物业管理区域内饲养动物不得违反有关规定。

第四章 物业的维修养护

第十八条 业主对物业专有部分的维修养护行为不得妨碍其他业主的合法权益。

第十九条 因维修养护物业确需进入相关业主的物业专有部分时，业主或物业服务企业应事先告知相关业主，相关业主应给予必要的配合。

相关业主阻挠维修养护的进行造成物业损坏及其他损失的，应负责修复并承担赔偿责任。

第二十条 发生危及公共利益或其他业主合法权益的紧急情况，必须及时进入物业专有部分进行维修养护但无法通知相关业主的，物业服务企业可向相邻业主说明情况，在第三方（如所在地居委会或派出所）的监督下，进入相关业主的物业专有部分进行维修养护，事后应及时通知相关业主并做好善后工作。

第二十一条 因维修养护物业或者公共利益，业主确需临时占用、挖掘道路、场地的，应当征得建设单位和物业服务企业的同意，并在约定期限内恢复原状。

第二十二条 物业存在安全隐患，危及公共利益或其他业主合法权益时，责任人应当及时采取措施消除隐患。

第二十三条 建设单位应按国家规定的保修期限和保修范围承担物业的保修责任。

建设单位在保修期限和保修范围内拒绝修复或拖延修复的，业主可以自行或委托他人修复，修复费用及修复期间造成的其他损失由建设单位承担。

第二十四条 本物业管理区域内的全体业主应按规定缴存、使用和管理住宅专项维修资金。

第五章 业主的共同利益

第二十五条 为维护业主的共同利益，全体业主同意在物业管理活动中授予物业服务企业以下权利：

（一）代为查验物业共用部位、共用设施设备是否符合国家标准、行业标准，并解决查验中发现的问题；

（二）根据本临时管理规约配合建设单位制定物业共用部位和共用设施设备的使用、公共秩序和环境卫生的维护等方面的规章制度；

（三）以批评、规劝、公示、上报有关行政执法部门等必要措施制止业主、物业使用人违反本临时管理规约和规章制度的行为。

（四）对物业管理区域内违法建造、擅自改动房屋建筑主体和承重结构、一套改多套和改变建筑设计使用功能的，物业服务企业接到相关行政主管部门的相关书面通知后，可以暂时停止供水、供电。业主或者使用人改正违法行为后，物业服务企业应当及时恢复供水、供电，并报告相关行政主管部门。

第二十六条 建设单位应在物业管理区域内显著位置设置公告栏，用于张贴物业管理规章制度，以及应告知全体业主和物业使用人的通知、公告。

第二十七条 本物业管理区域内，物业服务收费采取包干制方式。业主应按照前期物业服务合同的约定按时足额交纳物业服务费用。

物业服务费用是物业服务活动正常开展的基础，涉及全体业主的共同利益，业主应积极倡导欠费业主履行交纳物业服务费用的义务。

第二十八条 利用其他物业共用部位、公共设备设施同意委托物业服务企业经营，经营收入按下列约定分配：扣除物业服务企业对物业共用部位、共用设施设备的经营管理费用后的经营收益归业主所有，主要用于物业共用部位、共用设施设备的日常养护、维修以及补充住宅专项维修资金，该收益应单独建账。

第六章 违约责任

第二十九条 业主未按时足额交纳物业服务费的，物业服务企业可以在物业管理区域内将未交费业主名单及欠费情况予以公示催交。经书面催交，业主无正当理由拒绝交纳物业服务费的，物业服务企业可以依法向人民法院起诉，并可按所欠费用每日加收 千分之二 滞纳金。

第三十条 业主违反本临时管理规约关于物业的使用、维护和管理的约定，妨碍物业正常使用或造成物业损害及其他损失的，其他业主和物业服务企业可依据本临时管理规约向人民法院提起诉讼。

第三十一条 业主违反本临时管理规约关于业主共同利益的约定，导致全体业主的共同利益受损的，其他业主和物业服务企业可依据本临时管理规约向人民法院提起诉讼。

第三十二条 物业使用人违反本临时管理规约的，相关业主承担连带责任。

第三十三条 建设单位未能履行本临时管理规约约定义务的，业主和物业服务企业可向有关行政主管部门投诉，也可根据本临时管理规约向人民法院提起诉讼。

第七章 附 则

第三十四条 本临时管理规约所称物业的专有部分，是指由单个业主独立使用并具有排他性的房屋、空间、场地及相关设施设备。

本临时管理规约所称物业的共用部位、共用设施设备，是指物业管理区域内单个业主专有部分以外的，属于多个或全体业主共同所有或使用的房屋、空间、场地及相关设施设备。

第三十五条 业主转让或出租物业时，应提前书面通知物业服务企业，并要求物业继受人签署本临时管理规约承诺书或承租人在租赁合同中承诺遵守本临时管理规约。

第三十六条 本临时管理规约由建设单位、物业服务企业和每位业主各执一份。

第三十七条 本临时管理规约自首位物业买受人承诺之日起生效，至业主大会制定的《管理规约》生效之日终止。

承 诺 书

本人为荷塘观邸 栋 号 的买受人，为维护本物业管理区域内全体业主的共同利益，本人声明如下：

一、确认已详细阅读株洲市融和物业管理有限公司制定的《荷塘观邸临时管理规约》和《前期物业服务协议》的全部内容。

二、同意遵守并倡导其他业主及物业使用人遵守本临时管理规约；

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

四、本人同意转让该物业时取得物业继受人签署的本临时管理规约承诺书并送交建设单位或物业服务企业，建设单位或物业服务企业收到物业继受人签署的承诺书前，本承诺继续有效。

承诺人（签字）：

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**

相同户型单位因楼栋、楼层、单元等差别，局部结构、面积等可能存在差异，各户型分布的楼层/房间与现场样房展示也有可能存在细微差异，为了有效保障您的购房权益，现对您说明如下：

1、各栋所有户型，入户门至电梯间及疏散楼梯间都有一道乙级防火门。

新消防规范要求各楼层所有户型设有防火要求的房间，需设置乙级防火门，该门由业主自理。

2、本项目经规划局分期开发建设，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造成一定的影响。

3、22＃栋203、303、202、302、402号房，23#栋204、304号房，26#栋201、301号房存在大寒日有效日照时间内累计日照时间少于2小时。

4、专(公)变配电房：位于23＃栋地下室

5、公变配电室：位于23＃栋地下室

6、消防控制室及弱电机房：位于25＃栋地下室

7、消防水泵房：位于25＃栋地下室

8、生活水泵房：位于25＃栋地下室

9、地下室还配套有各栋楼的配电小间、风机房、电信房等设施房间，主楼均配有专用电井及风井等。

10、小区内将布置一些垃圾箱、庭院路灯及小区音箱设施，及地下室采光井和人防疏散楼梯间。

11、本公司在制定销售价格时，已完全考虑了以上因素对房屋可能造成的不利影响。

**附件十一 补充协议**

根据《商品房买卖合同》（以下简称主合同）正文第二十八条约定，买卖双方订立如下补充条款，补充条款系对主合同正文条款未尽事项予以补充，如有争议以补充条款为准。在签订主合同和本协议之前，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主合同、本补充协议、相关文件、证书以及重要提示。买受人阅悉并且理解上述明示的文件且无异议，对所购的房屋状况、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、关于主合同第二章第一条：

1、主合同第一条所指“ 荷塘观邸”为建设项目名称，广告宣传推广名为“荷塘观邸2.1期”；合同签署后，买受人同意出卖人有权自行对本项目地块上建设的商品房的地名或推广名进行（再行）调整，并同意以出卖人最终报政府相关部门核准的地名为准。

2、主合同正文第三条所指商品房坐落为销售编号，若与最终办理产权登记时确认的房屋编号、住址、名称等有差异的，则以政府相关部门的审批确认为准。

※二、关于主合同第三章第六条：

1、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，则按合同单价结算房屋总价。

2、买受人确认，出卖人就该商品房所做的相关促销、优惠措施与承诺等均已直接结算并体现在主合同第三章第六条所约定的该商品房总金额中，出卖人不再另行兑现。

※三、关于主合同第三章第七条、第八条：

1、买受人已知悉现有相关房地产调控及房贷政策，清楚贷款申请须经贷款人审查审批并自愿承担审批风险，所能获得的贷款条件（包括但不限于贷款额、利率、年限等）以贷款人审批为准。买受人应在签订本合同当日向贷款人提交符合贷款要求的、完整、真实、有效的全部贷款资料，并按贷款人要求签署相关贷款文件，缴齐相关费用(包括但不限于按揭保险费、抵押登记费等)。买受人逾期递件或逾期签署贷款文件导致不能按合同第七条约定的期限支付房价款的，视为买受人逾期付款，须按合同第八条约定承担违约责任。

2、本合同签订后，买受人申请的贷款未获贷款批准或审批贷款额少于合同约定申请贷款额的,均不影响本合同继续履行，且买受人应在出卖人通知之日起10日内全额付清该商品房总金额或补足批准额度与申请额度的差额，否则，买受人自出卖人通知之日起的第11日起按照合同第八条约定承担违约责任。

3、因买受人未按时还贷，致使出卖人承担担保责任或代为偿还的，买受人在收到银行或出卖人还贷通知后10日内（以较早日期为准）仍未偿还（包括但不限于本金、利息、罚息、滞纳金等）或未向出卖人支付代偿款项及其利息的，出卖人有权单方解除合同并要求买受人支付该商品房总价款5%的违约金及出卖人重新出售该商品房产生的损失以及合同解除所产生的费用（包括但不限于评估鉴定费、诉讼费、出卖人委托律师服务费）。若出卖人代偿款项的，买受人应当自出卖人代偿之日起按照日千分之壹的标准赔偿出卖人代偿款项利息损失。

在合同解除后，出卖人可从应退买受人的购房款中直接扣除代为偿还给贷款人剩余贷款本息及有关费用，并在扣除上述出卖人收取的相关违约金、利息、损失及费用后，将剩余房款（若有）退还买受人，若房款不足抵扣的，买受人应于收到出卖人的通知后7日内补足。

4、买受人应自行办理按揭贷款手续，出卖人仅限于协助义务（包括推荐贷款人等），除贷款手续涉及之阶段性担保责任外，出卖人不对买受人是否获得贷款审批或审批额度等贷款责任承担任何义务或责任后果。

5、无论何时，因政府及相关职能部门和贷款审批部门出台新规定、新政策，导致买受人不符合贷款申请条件或需增加首付款支付比例或提高贷款利率的，买受人承诺将严格按照本合同以及新规定、新政策和/或贷款审批部门的要求调整付款方式以补足款项和/或增加首付款和/或提高贷款利率，保证完整、及时地履行付款义务。

6.合同第八条之“买受人未按约定时间付款”的违约责任也适用于买受人采用商业贷款方式及公积金贷款方式支付。

7.买受人因自身原因未在该商品房办妥产权首次登记后30日内办妥该商品房所有权证或他项权证，以致出卖人为买受人贷款而设立的担保未能解除的，买受人应向出卖人支付该商品房总房价款5%的违约金，若因此给出卖人造成其他损失的，还需承担赔偿责任。

8.买受人逾期付款的，出卖人有权向买受人催告，且有权在买受人逾期付款30日后2年内行使单方解除权。

9.若预售资金监管账户发生变更，出卖人按照《株洲市新建商品房预售资金监管办法》相关规定申请办理预售资金监管账户和预售许可变更后，以变更后的监管账户为准，不再重新签订《商品房买卖合同（预售）》。

※四、关于主合同第四章第九条、第十条

1、买受人认可，买受人所购买的商品房由出卖人组织勘察、设计、施工、监理单位对房屋进行验收，验收结论为“合格”，即视为该商品房已经过相关部门联合验收合格，买受人应按照本合同约定办理交付手续，不得以瑕疵或一般质量问题拒绝收房。如存在与交付标准有差异或存在质量问题，出卖人应履行保修责任，进行整改、修补或其他合理方式解决，但买受人不得借此拒绝收房。因买受人以非法律规定的事由拒绝收房的，视为出卖人已经完成交付。

2、买受人不得以收房前需聘请第三方专业机构检验、鉴定、测量为由拒绝收房。

3、买受人同意，商品房交付时，所在小区为临时用电、临时用水状态的，并不影响买受人正常使用商品房，买受人不得拒绝收房及主张权利，但出卖人应在交付后180天内将临时用电、用水转为民用电、民用水。

4、该商品房所在项目范围内的道路、室外照明、消防、环卫等配套设施及公共设施和园林绿化工程的交付，由出卖人根据开发进度分期分批建设和/或待项目整体完工后交付使用的，以项目整体建成交付时间为准。无论产权证证明的房屋用途如何，出卖人不承担除主合同及本补充协议约定的配套设施以外的任何义务。

5、如因该商品房所在项目地块红线外周边市政配套未建成或未投入运营，导致项目地块红线内基础设施及公共配套不具备使用条件的，不视为出卖人违约。

6、若发生有下列特殊事由影响该商品房所在项目建设进度的，出卖人可据实予以延期交付，且不承担由此产生的延期交付责任：

（1）遭遇不可抗力事由，包括：①地震、火灾、爆炸、海啸、雹灾、台风、飓风、暴风雨、洪水、地面下陷下沉、雷电等现象；战争、类似战争行为、武装冲突、罢工、群体事件、动乱等社会异常现象；政府管制、征用或政府规划变更等政府行为；大型流行性、传染性疾病的爆发和流行；法律、法规规定的其他情形；②非出卖人所能控制的市政建设（如水、电、气、排污、通讯、道路等）或其他政府性配套设施未能按时提供或完善；③新颁布的国家、地方性法规的规定或地方政府部门的特别规定，或由于政府部门征用部分土地使得该商品房所在项目区域规划发生变更等，导致出卖人不能按时交付的事件、情况，上述事件、情况发生出卖人无需书面通知买受人。

（2）为配合遵守国家政策、法律、法规以及政府规划、环保、文物等部门采取的行政措施的实施而导致延期交付的；

（3）国家政策、法律、法规变更对验收标准和交付条件另有规定导致延期交付的。

7、鉴于该商品房所在项目系分期开发，根据政府批准的规划方案，基础设施与公共配套建筑也将分期建成交付，除合同约定交付日期的基础设施、公共配套建筑外，其它基础设施、公共配套建筑的交付时间不迟于该商品房所在项目最后一期房屋交付的时间。

8、公共配套建筑的交付指竣工并达到使用条件，但具体投入使用（如学校开学、商铺开业）时间，由相关建筑的业主或经营者确定。

9、由于买受人原因，未能办理完毕合同备案、贷款手续，或买受人未付清房款（包括买受人以商业贷款、公积金贷款等方式支付购房款但出卖人未收到全额购房款等情形）、相关税费、维修资金及合同约定的违约金等，出卖人有权拒绝交付房屋，出卖人不承担由此造成延期交房的违约责任。同时延期交房期间房屋风险由买受人承担，买受人应当支付延期交房期间的物业管理费等一切费用。

※五、关于主合同第五章第十二条：

主合同正文所约定的“建筑面积”、“套内建筑面积”及“公共部位共有分摊建筑面积”系出卖人委托具法定资质的测绘单位预先进行销售面积测量计算。合同签署时，买受人确认出卖人已出具该商品房预测建筑面积的测量原则、计算方法与标准等资料。双方确定，产权面积以产权登记所采纳的测绘机构数据为准，任何一方均不接受其他第三方机构面积测绘结果。双方仅以合同约定的计价依据面积（如套内面积、建筑面积）比对误差。合同约定按照建筑面积计算房屋总价的，房屋交房之时套内面积及公摊面积与合同约定不一致的，以房屋实际状况为准，按照建筑面积误差结算房价，套内面积及公摊面积变化不作为调整房价的依据，非合同约定的计价依据面积出现的任何差异，双方互不补差。

※六、关于主合同第五章第十三条：

主合同正文第十三条所指层高为设计层高。买卖双方确认基于设计需要且在符合规范的前提下，买受人购买的商品房层高根据所在楼层和位置的不同存在高于或低于该层高的情形，最终以该商品房实际交付现状为准，买受人对此表示理解无异议,不得以此为由要求出卖人予以修复或主张拒绝收房或要求解除合同。

※七、关于主合同第六章第十四条、第十五条：

1、主合同第十四条所指商品房仅为“荷塘观邸2.1”项目下的商品房，“荷塘观邸”项目为分期规划、分期开发，出卖人保留对后期规划进行调整的权利。且出卖人对后期规划进行调整无需根据主合同第十四条的约定通知买受人，买受人不得以此为由主张解除合同或赔偿损失。

2、买受人同意，主合同第十四条约定的“规划变更”仅限于导致买受人所购买的商品房套内房屋质量及商品房结构形式、户型、空间尺寸、朝向变化，出卖人才有义务依据主合同第十四条的约定通知买受人，买受人才有权决定是否解除合同，否则，买受人均无权主张解除合同。

3、买受人同意，第十五条约定的“设计变更”仅限于导致买受人所购买的商品房的结构形式、户型、空间尺寸、朝向变化或者设计变更后商品房质量经竣工验收不合格的，出卖人才有义务依据主合同第十五条的约定通知买受人。

4、如规划、设计变更对买受人所购商品房不存在上述影响的，或由于政府行为、法律法规、规范标准发生变化导致的规划、设计变更，属于不可抗力，出卖人无需通知买受人，买受人同意，出卖人在政府规划要点要求下依据其专业判断及开发需要进行调整和变更。如因规划、设计变更仅引致面积变化的，双方按照面积差额处理方式进行处理，出卖人无需就该等规划变更通知买受人。

5、合同约定的阳台数量及形式以商品房房屋平面图为准。买受人同意对该商品房阳台数量、形式、外立面，进行规划、设计变更，无需另行征得买受人同意或者通知买受人。

6、因规划、设计变更造成商品房建筑面积与预测建筑面积差异的，双方同意按照双方关于面积差异处理方式的约定进行处理。

7、因规划、设计要求不排除在该商品房周边或本商品房项目用地范围建有公共配套建筑和安装公用基础设施设备（包括不限于物业用房、社区管理用房、保安室、通信机房和天线、垃圾处理房、配电房、电表箱、供电管线、自动柜员机、给排水管、水泵房、化粪池、供燃气管道、消防箱、沙井盖等），或在该商品房内设有梁柱、沉箱、消防设施、给排水管、供燃气管及其他管线设施等，买受人同意接受上述情形，均不视为对规划、设计的变更。

8、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设计（包括任何变更）。

※八、关于主合同第七章第十六条、第十七条、第十八条

1、买受人基于其购买的商品房地基基础和主体结构不合格，要求解除合同的，应当在合同约定的交付之日起15日内书面通知出卖人，超过期限的视为买受人接受该商品房，放弃解除合同的权利，出卖人应当加固、修复至合格。

2、对约定的装修标准所涉及的建筑材料及相关设备，如在货物采购或市场供应有变化或其他原因导致甲方未能使用该相关材料、设备时，为保证能按期按质交付该商品房，出卖人有权采用质量相当或以上的材料、设备替代。

3、与商品房同时交付的房屋内的设施设备保修期限，在产品使用说明书或保修书中约定。

4、本合同第十七条所指“保修期”自出卖人向买受人发出的书面交房通知所确定的房屋交付首日起计算，买受人逾期接收房屋的或出卖人根据本合同有权拒绝或顺延交付的，保修期仍以该日为起算日期。

5、买受人若认为交付的商品房存在质量问题，应在房屋交接单中载明，并由出卖人认定核实后进行维修；若买卖双方对该商品房质量认定有争议，应委托双方认可的有资质的检测机构检测，并以其出具的书面鉴定意见为处理争议依据。买受人同意维修期间不视为逾期交付。

6、在保修期内，买受人要求维修的书面通知到达出卖人起未超过90日时，买受人自行委托他人整改的，出卖人不再承担任何责任，买受人不得向出卖人主张承担任何整改费用或赔偿责任。

7、在保修期间发生保修质量问题而给买受人造成损害的，双方同意在出卖人履行维修责任基础上，出卖人按发生的房屋维修费的10%一次性作为买受人因此产生的所有损失赔偿或补偿。

8、该商品房交付使用后，如出现以下任一情形的，该房屋维修责任与费用由买受人自行承担：（1）超出保修期或保修范围的；（2） 买受人或第三人对房屋结构、装修、设施、设备使用、保养不当或进行改动而造成的损坏；（3） 因不可抗力或其他非出卖人原因造成该商品房相关设备、材料及工程损坏的；（4） 该房屋相关材料、设备自然损耗；（5）买受人自行装修部分及买受人自行安装的各类设施、设备。

9、买受人以保修期内出现的属于正常保修范围内的问题要求保修的，买受人应当在保修期届满之日前以书面方式提出，若逾期则出卖人免除责任。保修期内发生需要保修的项目时，买受人应及时通知出卖人，由出卖人安排保修单位进行维修工作，买受人不得以任何理由拒绝，如买受人拒绝维修人员进入，造成维修工作不能进行，则出卖人对买受人此次提出的需要保修的项目免除保修责任。

※九、关于主合同第八章第十九条、第二十条：

1、出卖人办理商品房预售合同备案登记手续的义务仅限于出卖人根据商品房所在地的房地产交易中心要求负责提交报送出卖人保管的相关合同资料等文件，如有缺漏相关手续或资料的，买受人需予以配合办妥，以便双方确认后重新提交办理备案。合同备案出件时间根据实际备案审核手续要求及房地产交易中心工作时限要求，不在主合同第十九条约定的办理时限内。合同备案登记出件后，出卖人可通知买受人领取或交付买受人申请贷款的贷款人用于审批保管。

2、出卖人有权根据该商品房所在地的房地产交易中心有关合同备案登记手续办理的要求及流程，并要求买受人配合准备相关资料、文件或缴纳相关款项等，若有缺失的，出卖人有权迳行要求买受人办妥且在办妥后再行提交合同备案，若由此造成合同备案延后而产生的所有风险责任均由买受人承担。

3、买卖双方确认，合同备案因政府备案部门原因引起的合同登记备案的调整和影响，与出卖人无关，出卖人概不承担相关责任，但出卖人应积极配合协调相关政府部门，根据安排及时为买受人办理合同登记备案等相关手续。

4、主合同第八章第二十条所指的“商品房交付”为商品房实际交付，即买卖双方已签署该商品房房屋交接单。主合同及相关附件所称房地产权属证书系指该商品房房屋所有权证。

5、出卖人办理房屋所有权登记手续的义务仅限于在该商品房交付后720日内办妥该商品房初始预登记及根据该商品房所在地房地产交易中心的要求备齐需由出卖人出具的相关证明文件。届时该商品房产权登记送件办理手续由买受人自行前往房地产交易中心办理。出卖人依上述约定履行房屋所有权登记手续义务后，无须就买受人是否在合同约定或有关规定的合理期限内取得该商品房所有权证等承担任何责任。

6、合同签署后，若发生由本补充协议第四条第6款规定的特殊事由，影响该商品房所在项目有关规划、环保或消防等各项验收手续并直接导致该商品房在实际交付买受人使用后720日内办理首次登记的，出卖人可据实予以延期办理产权首次登记，且不承担由此产生的延期向买受人交付该商品房产权证责任。

7、因买受人逾期履行主合同及补充协议约定的义务的，出卖人有权迟延交房、迟延办理备案登记、迟延办理房屋权属登记等合同义务，出卖人履行期限相应顺延，无需承担违约责任。

※十、关于主合同第九章第二十一条：

1、物业服务单位可根据当地物价部门文件进行合理调整该商品房的物业管理服务费用，公共能源分摊费用按照实际公共能源发生费用根据使用的每户建筑面积进行分摊结算收取。

2、买受人就该商品房应向物业服务单位交纳物业管理服务费用的时间自出卖人书面交房通知确定的房屋交付日之次月起计算。因买受人逾期办理房屋交付手续或根据合同及本补充协议约定出卖人有权顺延或拒绝办理该商品房交付手续等情形的，买受人仍应按照出卖人书面通知确定的房屋交付之月起向前期物业服务单位足额交纳物业管理服务费用。上述收费标准物业管理服务单位可根据当地物价部门文件进行合理调整。

3、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内举行针对小区业主和客户的活动，买受人应予同意和理解。

4、出卖人在该商品房所在楼栋的屋面或外墙面设立本项目标志或标识、灯箱及本企业及所属集团或者关联企业的的标识，买受人对此表示接受并不持任何异议，出卖人亦无须向全体产权人支付任何费用或费用补偿。

5、出卖人因城市建设、小区建设及物业管理等涉及公共利益之需要，而必须在该房屋所在楼宇周围的地面、地下基地上埋（架）设电力、电讯、给排水管线及配电箱、 井（盖）及其它有关装置时，买受人应予同意和理解，并在今后维护修理时予以配合。

6、业主应按设计用途使用物业。因特殊情况需要改变物业设计用途的，业主应在征得相邻业主书面同意后，报有关行政主管部门批准，并告知物业管理企业。

7、买受人同意，如遗漏或因其他原因最终未能签署《前期物业服务协议》、《管理规约》的，仍同意按照上述文件要求履行业主义务。

8、买受人同意，在不妨碍业主正常生活居住的情况下，物业公司可就相关公共部位进行广告位、便民服务、车位等出租，出租所得款项扣除成本及合理利润后用于小区公共空间的提升、维护和保养。

※十一、关于主合同第十章第二十二条：

1、买受人购买的商品房所在的楼栋底层架空层由出卖人根据小区配套的需要合理改造使用，若有盈利的，出卖人应当将所得收入用于弥补小区物业管理费的不足。

2、关于房屋独立对应专属露台的使用约定：独立对应专属露台即依据楼栋的设计房屋建筑本身仅有某一套房屋方可实际进入该露台，实际仅有该户业主能使用的露台。本幢楼房其他房屋买受人承诺放弃对楼房房屋独立对应专属露台的使用权，独立对应专属露台的使用权归相应的房屋买受人，但无所有权，房屋买受人承诺按城市规划及业主公约管理要求合理使用该露台，未经出卖人或物业公司同意，无权更改与该范围有关的设施或者建造其他任何形式的建筑以及挪作他用。

3、买受人购买的商品房所在楼栋属于公摊面积的房前或屋后花园、露台、阁楼，属于全体业主所有，出卖人没有承诺授予买受人相应土地、建筑物使用权或者产权。有关买受人按照交付时的现状有使用权利，小区其余业主对此予以认可，但该项权利并非绝对排他权益，不得侵犯其他业主合法权益。

※十二、关于主合同第二十四条：

1、该商品房的交付标准和条件以主合同以及本补充协议的约定为准，未作约定的，以该商品房交付时现状为准。出卖人的广告、样板房、宣传材料、模型、展示板、楼书、沙盘、任何口头介绍、解释（包括但不限于照片、录像、录音等）及互联网上的信息及其他宣传材料仅供参考，不构成买卖合同的组成部分，买受人不得以样板房或以上宣传资料为由追究出卖人的责任。

2、关于“展示用房”特别提示：买受人知悉并确认于签订该商品房买卖合同前参观的与该商品房户型结构相似或相同的展示用房仅作为出卖人供客户参观展示使用，不作为买受人购买的该商品房交付样板或标准，该商品房的实际交付状态依合同附件一图纸及规划建设部门审批的建设图纸为准。

3、出卖人在销售广告、模型和宣传资料中对该项目开发规划范围之外的环境、公共设施、道路交通及其它规划蓝图等所作的介绍及其它说明、示范等仅供买受人参考之用，不作为合同内容，双方不受其约束。

4、因比例和表现方法所限等因素，销售广告、宣传资料、模型等未标明的内容并不代表实际建造的房屋或者小区范围没有根据规划或者设计要求存在相应的设施、设备或配套建筑物、构筑物，买受人对此予以充分理解。

5、双方确认：出卖人雇佣的任何人员(包括销售人员)所出具或签署的与本合同及本补充协议有关的任何文件，均应在出卖人予以书面授权或确认的情况下方对出卖人具有约束力。双方在交易过程中口头表达的意向和介绍信息与合同和补充协议不一致的或超出合同和本协议约定的，不构成合同内容。买受人确认：对于本合同及本补充协议的订立以及对于该房屋价格有重大影响的因素，买受人已充分知悉。

※十三、关于主合同第二十五条：

本条约定的通讯地址包括住所、电子邮箱，联系电话包括固定电话、移动电话；书面形式包括纸质、短信、电子邮件、微信等方式；双方以上通讯地址、联系电话发生变更，应在变更之日起10日内以纸质的书面方式及时通知对方，未以纸质的书面方式通知对方前，对方及有关机构（如法院、仲裁委员会、物业服务提供者等）向该方当事人上述住所、移动电话、电子邮箱发送的通知或文件为有效送达通知或文件。

邮政快递、邮寄挂号信寄出文件或通知的，从寄出之日起算（含当日）第7日为送达之日，短信、微信、电子邮件方式以发出时间的次日为送达之日。

※十四、其他约定事项：

1、出卖人根据主合同及本补充协议约定书面通知买受人的行为形式包括：可直接采取挂号信、邮政特快专递邮寄、直接送达、发送短信、微信、电子邮件，登报告示或在出卖人售楼处张贴公告等。其中：挂号信、邮政特快专递邮寄、直接送达根据本合同及补充协议约定视为送达之日、公告张贴于售楼处或公告登载于报纸之日为出卖人已书面通知并到达买受人之日，买受人不得以未实际见到邮件或公告等理由向出卖人提出异议或追究出卖人未书面通知之责任。

2、本合同签订后，因市场变化等因素，造成商品房市场价格波动所产生的风险，由双方各自承担，双方仍按本合同的约定执行，不得因此向对方提出任何形式的赔偿、补偿或其他权利要求。

3、买受人同意按照出卖人的退款流程和规定领取与合同有关的退款。

4、出卖人己就该商品房项目内部及周边的道路及规划情况向买受人进行了充分说明，不存在隐瞒情况。如项目周边情况(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。买受人己充分了解因项目内部及周边的道路及规划情况，该商品房可能受到道路、噪声、车辆灯光、粉尘、废气、高压线等周边不利因素的影响，另出卖人由于受客观条件所限，无法告知项目周边所有信息，买受人对以上内容已经完全知悉并认可。

5、合同一方根据法律规定或本合同的约定行使单方解除权时，应书面通知对方。对方对解除合同的书面通知有异议的，可在通知送达之日起两年内请求人民法院确认解除合同的效力。提出解除合同的一方在解除通知送达后又书面撤销或以自己的行为表明愿意继续履行合同的（包括有后续履行行为），则该解除通知自动失效。

6、买受人单方提出解除合同或变更合同的，需征得出卖人同意。买受人提出解除合同，出卖人同意的，除本协议约定外，需向出卖人支付总房款5%的违约金；如出卖人的损失超出违约金，由买受人补足。买受人提出变更合同，出卖人同意的，买受人需向出卖人支付总房款5%的违约金。上述所称变更合同包括但不限于变更姓名、变更付款方式、变更首付款金额、换房等。买卖双方同意对合同进行变更，因变更导致房款或房款支付情况发生变化的，需重新签署《商品房买卖合同》或补充协议。买受人还需补足房款、税费差额并支付违约金等费用，否则，由此所产生的一切责任均由买受人承担。

7、本合同解除或终止的，买受人应当配合出卖人在合同解除之日起七日内办理商品房买卖合同备案注销手续，将房屋腾空交还出卖人，逾期办理或退房的，按照总房价款日千分之壹的标准向出卖人承担逾期违约金。房屋内的装修及设备、设施，由买受人自行搬离，未搬离的，视为买受人遗弃物，出卖人有权予以处置。买受人因购买该商品房使自己或他人占用该商品房所在地户口指标的，买受人应负责在合同解除之日起15日内将该单元所有户口迁出，逾期迁出的，按照总房价款日万分之壹的标准计算违约金。

8、本补充协议自签订之日起生效。本协议份数与主合同相同。

9、本补充协议条款与买卖合同上打印、手写、加注的内容不一致的，以本补充协议条款为准。

10、买受人确认，已经认真阅读主合同及其附件，理解其含义，出卖人已经提示买受人主合同及其附件对双方权利义务的约定，包括可能减轻或免除买卖双方任何一方责任的条款以及已加注“※”或加粗或加下划线的条款等，买受人理解这些约定并自愿签署。（本条款由买受人亲自抄写并确认）

出卖人（盖章）： 买受人（本人签名）：

湖南省三和房地产开发有限公司

委托代理人签名： 法定代理人签名：

年 月 日 年 月 日