**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2085年1月21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 /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)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 X 年 X 月 X 日前支付该商品房全部价款。

2、分期付款。买受人应当在 X 年 X 月 X 日前分 X 期支付该商品房全部价款，首期房价款 X (币种) {{jj\_fqfksf}} 元(大写 {{jj\_fqfksfdx}} )，应当于 X 年 X 月 X 日前支付。

3、贷款方式付款：【公积金贷款】【商业贷款】【 X 】。买受人应当于 X 年 X 月 X 日前支付首期房价款 X (币种) {{jj\_dkfssf}} 元(大写 {{jj\_dkfssfdx}} )，占全部房价款的 {{jj\_dkfsbili}} 。余款 X (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2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×日之内，买受人按日计算向出卖人支付逾期应付款万分之×的违约金。

　　(2)逾期超过×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×日内按照累计应付款的×%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×(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.详见附件四。

**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，买受人同意供水、排水由上述交付条件变更为：供水、排水按设计要求施工，交付时达到使用条件；

2、供电：交付时纳入城市供电网络并正式供电，使用自建设施供电的，供电按设计要求施工，交付时达到使用条件；

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，该商品房无供暖设计；

　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)×；

　　(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60日之内(该期限应当不多于第八条第1(1)项中的期限)，自第十条约定的交付期限届满之次日起至实际交付之日止，出卖人按日计算向买受人支付全部房价款万分之零点五的违约金(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60日(该期限应当与本条第(1)项中的期限相同)后，买受人有权解除合同。买受人解除合同的，应当书面通知出卖人。出卖人应当自解除合同通知送达之日起15日内退还买受人已付全部房款(含已付贷款部分)，并自买受人付款之日起，按照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零点五(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) 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) 买受人对商品房进行查验后，提出第十条（三）查验房屋第2项下的相关质量整改要求，经出卖人确认未达工程及产品质量规范标准的，由出卖人按保修责任进行修复，买受人接到出卖人复验通知后应在接到通知之日起三日内进行复验，否则视为复核合格并已完成交付，买受人开始承担交付后的全部风险及责任，并在视为交付之日的次月起缴纳物业服务费用。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。买受人按每天 30 元向出卖人支付逾期收房违约金，该房屋毁损、灭失的风险由买受人承担。

**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：

按附件十一《商品房买卖合同补充协议》约定处理。

**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，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。

买受人不应以法律规定之外的事由拒绝接收出卖人交付的该商品房

**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、因第三人行为造成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：

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×%(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、双方协商处理。

　　(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佳馨物业管理有限公司。

(二)物业服务期间，物业收费计费方式为【包干制】【酬金制】【×】。物业服务费为高层住宅按1.8元/月·平方米(建筑面积)。

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

2、已办理交付手续但未使用的物业，双方约定物业服务费按照 90 %交纳。

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

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

　　该商品房前期物业服务合同、临时管理规约见附件九。

**第十章 其他事项**

**第二十二条 建筑物区分所有权**

　　(一)买受人对其建筑物专有部分享有占有、使用、收益和处分的权利。

　　(二)以下部位归业主共有：

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

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

　 3、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：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、幼儿园：本项目幼儿园由出卖人投资建设，所有权属出卖人，在不改变用途的情况下，出卖人可自行出售、出租。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、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】【其他商业快递】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54页，一式陆份，其中出卖人壹份，买受人壹份，【不动产中心】叁份，【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)：

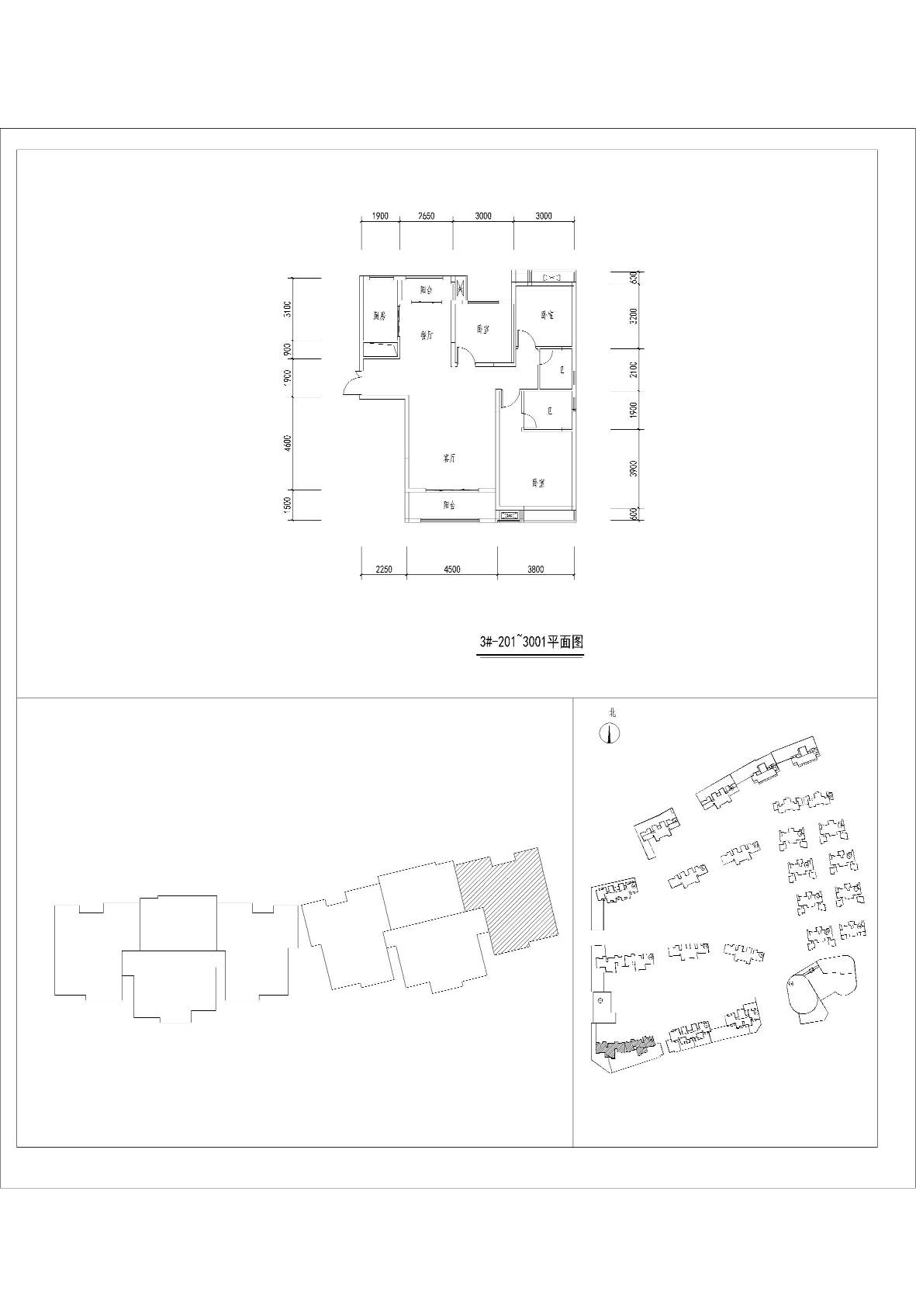
【法定代表人】： 【法定代表人】：

【委托代理人】： 【委托代理人】：

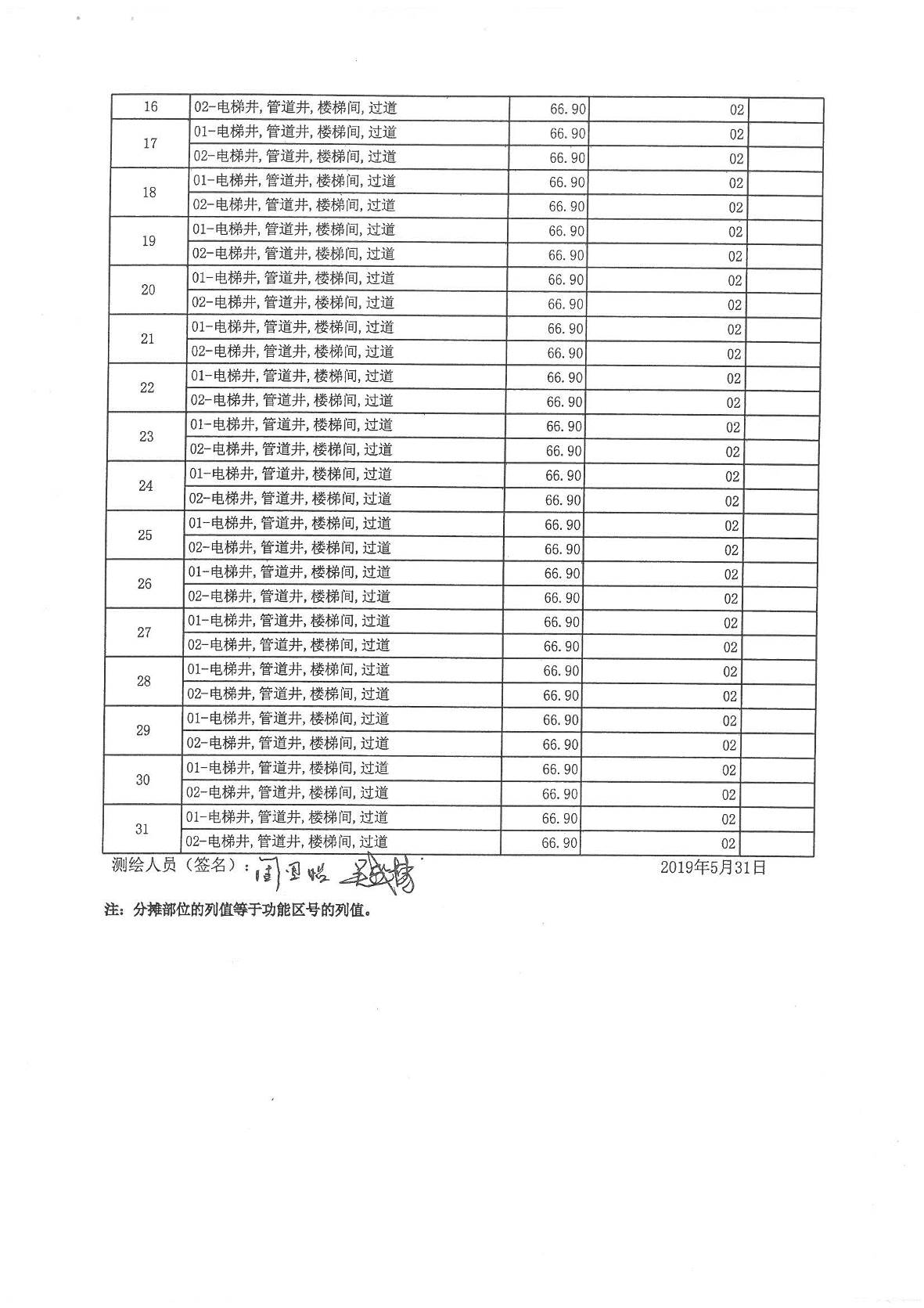
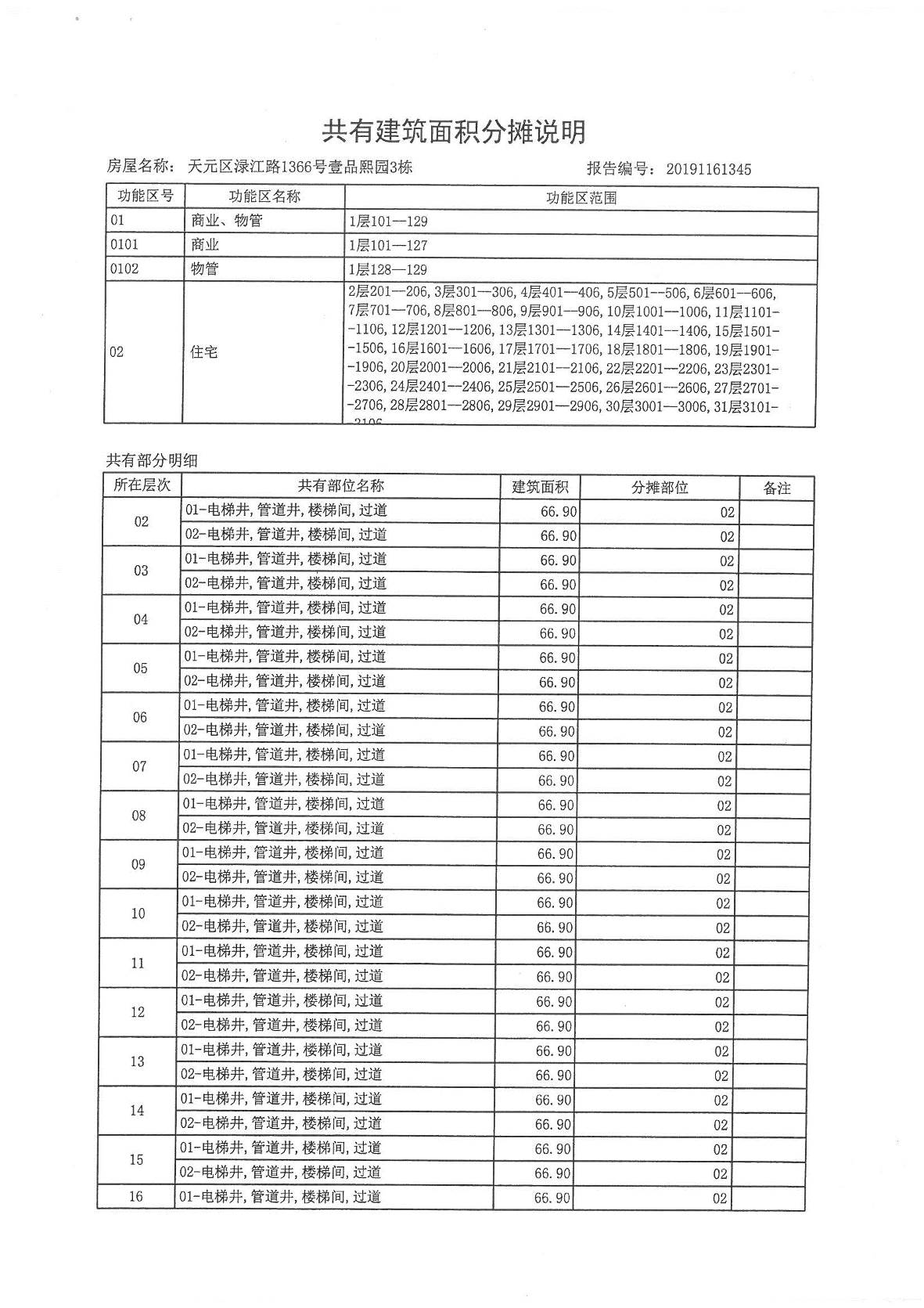
【法定代理人】：

　　签订地点： 签订地点：

**附件一 房屋平面图(应当标明方位)**



**附件二 关于该商品房共用部位的具体说明(可附图说明)**



注：分摊部分的列值等于功能区号的列值。

**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**

买受人按下列第 种方式付款：

1、一次性付款：

买受人应在本合同签订之日前，支付房款全款，共计人民币 / 拾 / 万 / 仟 / 佰 / 拾 / 元整，再签定《商品房买卖合同》.

2、其他付款方式（□银行按揭/□公积金贷款）：

买受人应在本合同签订之日支付首期房款（不低于30%，具体金额根据银行审定客户条件确定）人民币 拾 万 仟 佰 拾 元整（￥ 元）。

余款人民币 拾 万 仟 佰 拾 元整（￥ 元）向银行（公积金）申请 年按揭贷款支付。

3、出卖人与买受人双方依据本合同第三章确定的该商品房价款，系买受人订立合同时经充分、自由衡量该商品房价值后确定的，具有差异性，非可比性。买受人自愿承担任何情况下商品房价格的涨跌变化，均与出卖人无关，买受人履行本合同义务不受影响。

4、因政策调整或审批原因等导致按揭银行（公积金）审批未通过或按揭银行（公积金）审批最终贷款额与本补充协议约定的金额差额部分则买受人应收到甲方通知之日起7日内一次性将所涉房款金额支付给出卖人。

5、买受人付款逾期7日之内，买受人逾期每日按应付款万分之一向出卖人支付违约金；买受人付款逾期超过7日不满15日的，买受人逾期每日按应付款千分之一向出卖人支付违约金。买受人付款逾期超过15日的，出卖人有权随时解除合同。因买受人逾期付款导致出卖人解除原合同的，买受人承担该商品房总价款20%的违约金支付与出卖方。

买受人签名：

年 月 日

**附件五 关于本项目内相关设施、设备的具体约定**

安防监控中心位于15#栋一层；

消防控制室位于15#栋一层；

消防水泵位于15#栋地下室；

弱电机房位于7#栋地下室；

小区环网柜及公变设在小区室外地面；

专变设有专变配电房，专变配电房一个位于13#栋地下室，一个位于11#与12#栋之间地下室；

生活水泵房一个位于7#栋地下室，一个位于11#与12#栋之间地下室；

垃圾站本期不考虑；

**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：外墙砖，外墙漆 。

　　2、室内公共部位：

(1)入户大堂：

地面 地面砖 ；墙面 墙面砖 ；顶棚 吊顶 ；

(2)电梯前室：

地面 地面砖 ；墙面 墙面砖 ；顶棚 白色腻子粉 ；

(3)公共走道：

地面 地面砖 ；墙面 墙面砖 ；顶棚 吊顶 ；

(4)楼梯间：

地面 水泥砂浆找平 ；墙面 白色腻子粉 ；顶棚 白色腻子粉 ；

　　3、起居室：

地面客厅、餐厅、过道：新中源、冠珠、东鹏、欧神诺或同等品牌仿石材精工砖。卧室地面：扬子、安信、永林蓝豹、欧米茄或同等品牌强化木地板 ；内墙客厅、餐厅造型顶；主、次卧室立邦或同等品牌乳胶漆配简易线条；顶棚立邦或同等品牌乳胶漆；客厅增加沙发及电视背景墙；主卧室增加床头背景墙。

4、厨房：

地面新中源、冠珠、东鹏、欧神诺或同等品牌防滑砖；墙面新中源、冠珠、东鹏、欧神诺或同等品牌墙面砖 ；顶棚定制铝扣板吊顶 、配奥普、巨奥、欧普或同等品牌嵌入式吸顶灯 。

厨具：定制橱柜,摩恩、欧路莎或同等品牌洗菜盆、水龙头

　　5、卫生间：

地面新中源、冠珠、东鹏、欧神诺或同等品牌防滑砖；墙面新中源、冠珠、东鹏、欧神诺源或同等品牌墙面砖；顶棚定制铝扣板吊顶 、配奥普、巨奥、欧普或同等品牌嵌入式吸顶灯 。

卫生器具次卫蹲便器、主卫坐便器选用TOTO、欧路莎、法恩莎、箭牌或同等品牌，台盆定制；水龙头、花洒选用摩恩、欧路莎或同等品牌；洗面柜及镜面为定制；淋浴房为定制淋浴房 。

6、阳台：【塑钢封闭】【铝合金封闭】【断桥铝合金封闭】 【不封闭】【 X 】；天花：立邦或同等品牌乳胶漆。地面：金玫瑰、世代皇家、圣米诺、金梦来、塞米诺、冰润玉或同等品牌防滑砖；墙面：非封闭阳台采用真石漆，封闭阳台为内墙漆 。

　　7、电梯：

　　(1)品牌：上海三菱、日立、通力或同等品牌；

　　(2)型号：满足设计规范要求。

8、管道：×。

9、窗户：忠旺、奋安或同等品牌中空玻璃铝合金门窗 。

10、门：入户门：群升、美心或同等品牌成品子母门带高端精美指纹密码锁。厨、卫门：厨房为定制铝合金推拉门、卫生间为定制铝合金门。房门：定制复合木门；其他：非封闭阳台为铝合金门；

11、栏杆：非封闭阳台采用锌钢组合栏杆，封闭阳台为砖砌栏板。

12、电话：预留电话线接口。（用户自行申请开通）

13、电视：预留有线电视接收口。（用户自行申请开通）

14、宽带：预留宽带网接口。（用户自行申请开通）

15、供电：每户设独立电表；水电施工选用金杯、衡电、福阳、礼恩电线或同等品牌；开关、插座面板选用TCL（legrand）、四通、鸿雁或同等品牌。

16、给排水：每户设独立水表，水管选用鸿发、保利、汉塑、联塑同等品牌。

17、燃气：每户设独立燃气表，管道燃气入户。（用户自行申请开通，燃气表至用气设备之间的管道由业主自理）

18、安防：每户安装冠林或同等品牌可视对讲。

19、空调：预留分体空调安装机位、插座。

20、灯饰：客厅、餐厅吊顶位置配置筒灯或射灯；阳台配置吸顶灯；客厅、餐厅、卧室主灯位置仅留白炽灯泡。

21、电梯前室：精装修。

22、配送：①方太、华帝、美的、帅康或同等品牌抽油烟机、燃气灶各一个；②华帝、万家乐、美的、帅康或同等品牌燃气热水器一个；注：

1. 实际交付使用时的装饰材料可能与样板房展示材料存在一定的色差。
2. 部分款式、尺寸可能存在差异，以实际交付为准。
3. 出卖人保留一切权利，以品质同等或类似于上列装饰材料及设备之物料代替上列各项。

**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)；具体约定详见补充协议。

　　6、在商品房保修范围和保修期限内发生质量问题，出卖人应当履行保修义务，因不可抗力或者非出卖人原因造成的损坏，出卖人不承担责任；

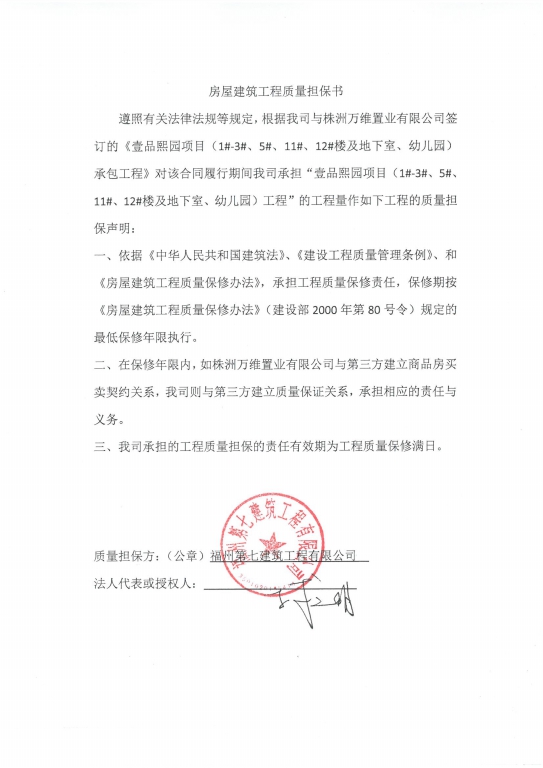
　　7、×；

　　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**



**业主临时管理规约**

为落实万维壹品熙园的前期物业管理，维护全体业主的合法权益，维护物业区域内公共环境和秩序，根据《物业管理条例》和国家有关法律、法规、政策和规范性文件及《万维·壹品熙园前期物业服务合同》的相关内容，制定本管理规约，由本物业区域内全体业主共同遵守。

第一章 总 则

一、物业基本情况

物业名称：万维壹品熙园

座落位置：天元区渌江路1366号

总建筑面积：约 30万 平方米，最终面积以产权登记确权面积为准。

前期物业服务企业： 株洲佳馨物业管理有限公司

二、业主应遵守物业管理有关法规、政策和本管理规约规定，配合物业管理企业的各项管理工作，妥善处理邻里关系，遵守物业管理企业按有关规定和本管理规约制定的管理细则及各项管理规章制度。同时，业主应保证其共居人、使用人及相关人员遵守本管理规约和相关规定，合理使用物业。

第二章 物业使用和维修

三、按规划设计用途使用物业，合理使用共用部位共用设施设备，自觉维护物业整洁、美观，遵守政府对市容环境要求的相关规定。不擅自变更房屋结构、外观和用途；不占用共用部位和共用设施设备；不利用共用部位搭建建筑物、构筑物（例如：空调外挂设备应按指定位置安装，阳台外和窗外部吊挂和晾晒物品，不擅自张贴或安装可通过外观看到的任何标识牌广告牌或标语等。）。如在首层对应小花园场地的，严禁更改使用性质，种菜、私自进行砌墙围蔽等行为，搭建雨棚时不得超高影响到上层住户）

四、爱护公共环境，不侵占公共绿地和损坏物业区域内绿地、园林、小品和其他共用设施设备；不随意堆放、倾倒或抛弃垃圾、杂物；不在公共部位乱涂乱画和随便张贴。垃圾应按指定时间和地点堆放，避免遗撒。

五、自觉维护物业区域内的公共生活秩序，不在公共部位或违反规定的房屋内堆放易燃、易爆、剧毒、放射性物品和其他有毒害物质；不得发出影响其他业主正常生活的噪声；并不得利用物业从事危害公共利益活动以及进行法律法规及政府规定禁止的其他行为。

六、业主饲养宠物应遵守本市养犬管理规定及有关法律法规的规定，及时清理宠物粪便，带宠物乘坐电梯的，应当避开乘梯的高峰时间。

七、机动车辆和非机动车辆的出入与停放应服从物业公司制订的相关管理规定并自觉交纳车辆停放与管理费用。业主应自觉遵守并维护停车秩序，以确保全体业主的共同利益。机动车在住宅内行驶时速应低于5公里；车辆出入应按要求出示证件。机动车应停放在专门的车位，禁止在消防通道、井盖、人行道及公共绿地及公共广场等场所停放；车位只可用作停放车辆用途；不得自行在车位上安装任何设置；夜间停放期间，防盗警报应使用静音，发生噪音应迅速解除。本物业有关车辆停放的收费标准以物价部门的审批为准。

八、业主应及时对屋内影响相邻业主权益的损坏部位和设施进行维修；业主发现房屋内属公共维修责任的公共部位和设施损坏时，应及时通知物业管理企业，并采取合理措施防止损失扩大。

九、对异产毗连的物业维修，各相邻业主积极支持、配合，不得人为阻挠维修。因阻挠维修，造成物业及他人人身伤害和财产损失的，阻挠人应承担赔偿责任。业主应配合物业管理企业和相邻业主必要时进行入户维修，如因该等维修而损坏业主利益，而业主为违反约定进行违规维修的，施工方应予以修复或适当赔偿损失。

十、如因人为原因造成共用部位共用设施设备损坏，造成损坏的责任人应负责修复或赔偿损失。

十一、业主需要进行室内装饰装修的，应与物业管理企业签订装饰装修管理服务协议，并遵守有关规定和制度。

第三章 物业服务费用的交纳

十二、业主应按规定或约定向物业管理企业交纳物业服务费，业主因故不能按期交纳物业服务费用的，应委托他人按期代交或及时补交。并按时交纳水、电、燃气等能源费用。

十三、业主委托物业服务企业对其自用部位和自用设备进行维修、养护和进行其他特约性服务，应按双方约定支付相关费用。

十四、房屋共用部位共用设施设备专项维修资金。

业主应按国家及政府相关管理部门的规定交纳和使用专项维修资金，维修资金不敷使用时，应按有关规定续筹。

十五、本物业区域内的物业服务费的收取，严格按国家和政府相关部门的管理规定执行。实行政府指导价格的，以政府部门的价格审批单为准，实行市场调节价格的，以业主与物业服务企业双方约定为准。本物业区域内的物业服务收费，根据物业类型不同实行分类收取。高层住宅暂定价为1.8 元/平米/月，洋房住宅暂定价为2.5元/平米/月（以建筑面积核算），非住宅暂定价为3元/平米/月（以建筑面积核算）,集中商业除外，业主在收房时预交12个月物业管理费。具体收费标准，最终以物价部门的收费审核文件为准。

第四章 其他相关事项

十六、业主在转让或出租其拥有的物业时，应当要求新业主和承租人承诺遵守管理规约，并于买卖合同或租赁合同签署之日起一个月内，将房屋转让或出租情况告知物业管理企业。业主转让物业，应与物业管理企业结清物业服务费用；出租物业，约定由承租人交纳物业服务费用的，从其约定，业主负连带交纳责任

第五章 违约责任和违约纠纷的解决

十七、业主应自觉遵守本管理规约的各项规定，违反本管理规约造成其他业主、使用人人身伤害或财产损失的应负赔偿责任。

十八、对业主违反管理规约的行为，相关业主、物业管理企业可督促其改正；协商调解不成的，可提起诉讼；违反相关法则政策的，报告有关部门。

十九、其他条款：本业主临时管理规约为商品房销售合同的附件之一。

第六章 附 则

二十、本管理规约如有与法律、法规、规章和规范性文件相抵触的条款，该条款无效，但不影响其他条款的有效性。

二十一、本管理规约自物业买受人签署买卖合同书面承诺遵守管理规约之日生效。

二十二、管理规约制定人对本管理规约负有解释义务。在业主大会成立前，不得对本管理规约进行修改；业主大会成立后，由业主大会重新审议制定业主管理规约。

二十三、业主大会通过的业主管理规约生效时，本管理规约自然终止。

**承 诺 书**

本人为万维·壹品熙园的买受人，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、确认已详细阅读并知悉株洲万维置业有限公司制定的《万维·壹品熙园业主临时管理规约》以及通过物业招标方式确定的前期物业服务单位 株洲佳馨物业管理有限公司 签署的《前期物业服务合同》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《临时管理规约》相应责任，本人同意对该物业的使用人违反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书前，本承诺书继续有效。

五、高层住宅暂定价为1.8元/平米/月，洋房住宅暂定价为2.5元/平米/月（以建筑面积核算），非住宅暂定价为3元/平米/月（以建筑面积核算），业主在收房时预交12个月物业管理费。具体收费标准，最终以物价部门的收费审核文件为准。

承诺人（签章）:

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**

出卖方已在项目销售现场向买受人明示法律规定应明示的文件、证书及不利因素提示。买受人已阅读并理解上述明示的文件、证书（包括但不限于五证）及不利因素提示，且无异议；对所认购的物业状况、交易条件、周边环境已有充分了解。

关于壹品熙园项目（以下简称本项目）红线内可能对买受人生活产生不利影响的环境因素：

1. **分期开发**

本项目分期开发，本期建设范围为3#栋；6#9#10#16#为二期建设，目前已经到收尾阶段，17#~23#、25#栋为三期建设，目前17#~20#栋已经落架、20#~23#、25#装饰工程施工中，5#、11#栋、12#栋结构施工中，1#、2#、26#、27#栋为后期建设范围；本项目周边其余地块尚未动工，故周边地块未来建筑对本项目住宅环境的影响暂不能确定，不排除将来周边的建筑施工、建筑形态对本项目造成的噪音、粉尘等影响；

本期交付后，后期还存在施工，将有一定的噪音、粉尘影响。

1. **可能产生噪音因素**

规划幼儿园一所，位于27栋。

地下车库内有风机房、配电房、水泵房等配套用房，可能存在一定噪音影响。

本项目地面设有供住宅用电的箱变，可能存在一定噪音影响。

3#栋屋面设有风机房，可能存在一定噪音影响。

1. **可能影响环境秩序方面的因素**

1、3#楼01、03、04、06户型厨房边设有排风竖井。

2、3#栋一层为物业用房，设有地下室送排风口。

3、3#栋西面山墙外侧设有油烟竖井。

4、3#栋屋面设有风机房。

5、3#栋二层南面、西面为商铺顶板。

1. **日照不利因素**

3#栋：无日照不利因素影响，均能满足冬至日三小时日照要求；

**5、其他因素**

小区有3个车库入口，分别位于7栋8栋之间、5栋6栋之间及1栋26栋之间。

相关说明：

1. 开发商制定本项目商品房销售价格时，均已充分考虑上列因素影响。
2. 上述内容系开发商根据2017年12月份所在区域相关资料进行整理与概述，不可能囊括所在区域所有的信息。故开发商强烈建议买受人签署协议前进行实地踏勘、查验，了解该商品房基本状况。
3. 买受人签署协议前已确认，开发商的相关楼书、宣传册、海报、样板房、模型等买受人所接触到的广告内容仅为邀约宣传，买卖双方权力均以双方合同约定为准。
4. 本项目内幼儿园及洋房周边绿地由出卖人确定其管理和专属使用人，使用时依照小区业主公约及物业管理公司制定的有关规定。
5. 以上信息，基于政府批准的规划及设计方案，因规划及设计调整导致信息变化的，以最终政府批准的规划及设计方案为准。

**附件十一 补充协议**

**商品房买卖合同补充协议**

**出卖人：株洲万维置业有限公司 （甲方）**

**买受人：**  **（乙方）**

买受人自愿购买出卖人开发的天元区渌江路1366号万维壹品熙园X栋X房（以下简称“该商品房”），已详细阅读并理解出卖人在销售现场公示的《商品房买卖合同》、《认购协议书》、《业主临时公约》等法律法规规定应该明示的文件、证书及重要提示，且无异议，对所购买房屋状况、交易条件、周边环境已有充分了解。双方于 年 月 日签署该商品房的《商品房买卖合同》（以下简称“《买卖合同》”），经友好协商，现就该合同中有关未尽事宜订立本补充协议，以资信守：

一、万维壹品熙园共13栋高层住宅、9栋电梯洋房、1栋酒店式公寓

为独立物业管理的小区。

二、联络方式变更

本协议下相关事宜的通知送达方式以本合同记载的电话、传真、通信地址为准。出卖人也可向买受人留存的手机号码、电子邮箱、微信账户等发送书面通知，买受人认可该通知方式及效力。如买受人联络方式变更，应在变更后7日内以书面方式告知出卖人，如因联系方式错误引致的后果，由责任人承担。

三、关于商品房层高

原合同所表述的商品房“层高”是指商品房所在楼栋的标准层高，非楼层净高（即指上下两层楼面的垂直距离）。在符合规范前提下，该商品房层高可能存在局部高于或低于该层高的情形。

四、面积确认及面积差异处理

1.该商品房面积按现行文件预测，房屋竣工交付前，如因政府的测绘政策调整导致实测面积有差异的，按实际面积多退少补房价款进行面积差异处理。按上述方式进行商品房建筑面积误差处理的，不再对商品房建筑面积构成部分套内建筑面积及分摊面积单项误差进行处理。

2.本条款使用与商品房预售，以建筑面积为依据进行面积确认及面积差异处理，该商品房交付使用后，合同约定建筑面积与产权登记的建筑面积有差异的，以产权登记建筑面积为准，产权登记建筑面积与合同约定建筑面积发生差异，双方同意按以下原则处理：

（1）建筑面积误差比绝对值在正负3%以内（含本数）的，买卖双方按产权面积登记建筑面积以本合同约定的建筑面积单价据实结算，房款多退少补。

（2）建筑面积误差比绝对值在正负3%以外（不含本数）的，买受人有权解除合同。但出卖人提出免除收取大于合同面积超出3%以上的面积的房款或双倍返还小于合同面积超出3%以上面积的房款除外。

3.因设计变更造成面积差异，双方未解除合同，买受人未与出卖人签署面积差异补充协议的，买卖合同中的合同约定建筑面积自动变更为设计变更后的建筑面积，面积差异的处理按《买卖合同》约定执行。

4.双方应在买受人办理产权证前按合同约定全部结算面积的差异款。出卖人应退而不退的，出卖人按面积差异款总额的万分之零点二向买受人支付违约金；买受人应补而不补交的，应承担《买卖合同》约定的逾期付款违约责任。

5.车位按个出售，按个计价，若使用面积与合同约定面积发生差异，买卖双方互相不退、不补，任何一方均不得据此解除原合同。

6.主合同内所述建筑面积，除非注明为实测建筑面积的，一律为主合同第二章第三大条第4小条的预测建筑面积。

五、银行贷款办理

买受人选择贷款付款方式的，买受人已详细了解出卖人和提供按揭贷款银行（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，买受人对此并无异议）办理按揭贷款的有关规定及需由买受人提交的所有材料和所须交纳的契税、物业维修基金、抵押登记费、保险费等相关费用，买受人特作如下承诺：

1.因买受人未及时偿还贷款导致银行或公积金中心要求出卖人承担连带责任，买受人应在接到出卖人还款通知后10日内偿还出卖人代为支付的各类款项（含贷款、利息、罚息及其他相关费用等），并应支付给出卖人赔偿金，赔偿金为出卖人代付款项金额的10%。

如超过30 日买受人仍未向出卖人支付各类款项（含贷款、利息、罚息及其他相关费用等）和赔偿金，则出卖人有权解除《买卖合同》，并将上述商品房另行出售。买受人除支付前述代偿款项外，按《买卖合同》总金额的20%向出卖人支付违约金，出卖人有权在退还买受人房款中直接扣除。买受人应于出卖人书面解除通知送达之日或报纸公告刊登之日起 15 日内与出卖人到政府相关部门办理好《买卖合同》相关登记注销手续。如买受人已入住的，须在前述期限内，腾空房屋并支付自办理入住手续之日起至办理《买卖合同》相关登记注销手续之日止的房屋折旧费（按房屋总价款4.75%的年折旧率计算）。房屋如有损毁，买受人还应另行给予补偿。该条款不影响出卖人依据其它条款约定向买受人追究的其他违约责任。

如买受人拒不按照前述条款配合出卖人办理注销、腾空房屋，予以补偿等义务的，出卖人有权向人民法院提起诉讼，申请判令解除合同或强制执行。买受人对本条款明确知晓且无任何异议。同时，本条款不影响出卖人依据其它条款约定向买受人追究的其他违约责任。

买受人为法人的（包括但不限于企业法人、社团法人等），如买受人逾期偿还贷款的，买受人及买受人法人代表、股东、负责人承诺自愿对逾期贷款承担连带责任。

合同继续履行的，在商品房交付前，买受人应向出卖人足额付清。

2.买受人应当在签订《商品房买卖合同》的同时提交按揭（含公积金贷款）所需的全部资料，或在接到出卖方、银行提交补充资料的通知之日起三日内将补充资料提交出卖方。买受人还应当在接到出卖人缴纳契税、维修基金和办证相关费用通知之日起三日内缴清以上费用。

买受人逾期缴清契税、维修基金和办证相关费用、逾期提交按揭所需资料、逾期缴清办理按揭贷款相关费用及逾期配合银行办理按揭相关手续的，均视为买受人逾期付款，应按《商品房买卖合同》约定承担责任，且不能按期备案、不能办理银行按揭、房屋延期交付和延期办理产权证的责任均由买受人自行承担。

3.因政策调整或审批原因等导致首付款需增加或贷款利率需做调整时，买受人应在接到出卖人或银行需增加首付款的通知后7日内补足首付款；贷款利率需做调整的在接到出卖人或银行通知后7日内按银行政策要求完成贷款手续相关事宜，逾期按《买卖合同》逾期付款约定承担违约责任。

4.买受人选择银行贷款方式付款的，买受人应在于本协议签订前向拟贷款银行咨询了解相关贷款政策，确定自身是否存在贷款障碍、是否符合贷款条件及房款比例要求。买受人签署本协议，则视为自身确认对履行本合同付款义务以及承担相应的商业风险不存在障碍。

5.买受人申请银行按揭的年限、金额以银行最终批复为准，如银行批准的按揭贷款额度低于买受人的申请金额，该差额部分买受人应在银行批复通知之日起7日内付清，若逾期，买受人按合同逾期付款约定承担违约责任。

6.如买受人的按揭申请非因出卖人的原因未获银行接纳的，买受人应在签订原合同之日起7日内更改付款方式并付清房款，若逾期，买受人按合同逾期付款约定承担违约责任。

7、因买受人未按原合同或本协议的约定支付购房款，导致出卖人根据原合同或本协议约定解除原合同的，买受人应按该商品房总价款的20%向出卖人承担违约金，违约金比例与原合同约定不一致的，以本协议约定为准。

六、关于规划设计变更

1.《买卖合同》项下房产所属住宅小区属分期规划、分期开发建设的，出卖人对小区内水系、公共建筑、商业性等设施的配套承诺是指整个小区全部建成完全交付使用时所应达到的，不是分组团、分栋交付时须达到的配置标准。如非出卖人负责实施的市政大配套未建成或未投入运营，导致小区配套不具备使用条件的，不视为出卖人违约。

2.出卖人经政府规划部门或设计单位同意后可以对包括但不限于消防通道、消防通道口、车库口、垃圾站、配电箱等进行规划变更、设计变更。经政府规划部门批准该小区规划设计方案的变更，未改变该商品房结构形式、户型、空间尺寸、朝向的，即视为未影响到买受人所购商品房的质量或使用功能。

3.买受人所购商品房的建筑用材与色彩、景观营造均由出卖人根据整体规划设计要求具体确定，买受人无异议，部分房间（含非标准层）外立面结构及内部结构略有不同，买受人对此已作详细了解并无异议。

4.《买卖合同》项下出卖人不得擅自改变该商品房有关联的公共部位和设施的使用性质，但经政府审批或认可的商品房有关联的公共部位和设施变更，出卖人不承担违约责任。

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、地下及地上埋（架）设电力、电讯、给排水管线及配电箱、窨井（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。出卖人为整体综合需要，有权在小区户外场地选址建设环境和配套设施，如植物、小品、自行车棚、配电间、管道井、消防栓、垃圾收集点等，沙盘、模型、样板间展示的上述环境和配套仅供参考，最终以实物为准。

6.由于政府行为、法律法规、规范标准发生变化直接导致的规划、设计变更，属于不可抗力，出卖人在变更确立后30天内书面通知买受人，但不承担违约责任。

7.红线外非出卖人规划开发范围，因各种原因引起的调整、变化、影响均与出卖人无关，买受人对此已知晓且不持异议。

七、房屋交付及使用

1.买受人应在出卖人寄发的《交/收楼通知书》中规定的交房时间内办理交房手续，并从规定的交房之日起交纳物业管理费。

2.买受人未在出卖人寄发的《交/收楼通知书》中规定交房时间内办理交房手续导致出卖人不能交房的，其一切后果均由买受人承担。其中包括承担交房期限届满之日起商品房毁损、灭失等风险责任及物业管理费用，同时买受人应按逾期每天 30 元向出卖人支付逾期收房违约金。

3.买受人购买的商品房保修时间从《交/收楼通知书》中通知的交付日期开始计算,合同规定的保修范围、保修期限和保修责任，均按国家法律和行政法规中的规定进行理解和适用。因买受人私自改动或移动商品房结构所产生的所有责任，由买受人自行承担，出卖人不承担保修及赔偿责任。

4.交房期限届满，买受人银行按揭款未到出卖人银行帐户或未付清房款及其他应付款项，本合同继续履行的，交付日期相应顺延至买受人付清相应款项后7个工作日内，顺延期限不视为交付逾期。

5.由于买受人原因，未能办理完毕合同备案、按揭贷款手续，或买受人未付清房款、贷款还款、相关税费（包括但不限于契税）、物业维修基金及合同约定的违约金等，出卖人有权拒绝交付房屋，买受人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，买受人并须支付延期交房期间的物业管理费等一切费用。

6.该商品房交付使用后，买受人应遵守业主临时公约和物业管理规定。在该小区业主委员会成立并选聘物业机构前，小区由出卖人通过招标形式委托

株洲佳馨物业管理有限公司 管理，买受人应当遵守该公司制定的有关物业管理的各项规定。

7.《买卖合同》签署后，在本合同规定以外，由于买受人个人原因要求退房，经出卖人书面同意，买受人一次性向出卖人支付《买卖合同》项下商品房全部房价款20%的违约金，《买卖合同》予以终止。但不论何种原因退房，买受人若已办理购房入户的，须由买受人自己将已办户口迁回原籍后方可退房；若已办理房屋产权证的，因退房属于出卖人回购，变为公司自管资产，再销售时契税为4%，买受方应补出卖人2%的契税。

8.该商品房所在楼宇的外墙面使用权归买受人共有，买受人不得擅自在外墙设置、悬挂、张贴各种类型的广告、标牌，否则相关责任由买受人自行承担；出卖人可在楼顶或外墙面等适当位置设置公司及项目名称标识，用于楼盘名称识别；屋面，地下室，露台和底层及周边绿地可由出卖人确定其管理和专属使用人，但使用时须符合小区业主公约及物业管理公司制定的有关规定，买受人对此不得有异议；本小区经规划部门批准建设的地下室车位所有权归出卖人所有，若买受人需使用车位需另行购买或租用；商业前坪停车位，出卖人有权按房产、工商、物价行政管理部门的规定制定相应的管理制度和费用收取办法，使用者应按此规定交纳场地使用费和停车管理费；该商品房所在的幼儿园、地下室（含车位等）和其他未进入公摊建筑的配套经营性设施所有权和处置权属于出卖人；买受人对其他房屋购买者拥有的与其（指“其他房屋购买者”）房屋相应凹廊、天台等的使用权均无异议。

9.对应有花园、地下室、露台的住宅，该露台、地下室或者花园只有使用权，不办理产权证，乙方不得在花园内或者露台上乱搭、乱建、乱敲、乱扔杂物，不得进行种菜、饲养家禽、私自进行砌墙围蔽等行为，不得存放或使用有毒、有害、有异味、爆炸或放射性物质，以确保小区外立面美观、协调、统一和楼下住户的安全及卫生，花园的使用权由此对应的购房者享有，乙方无异议。

10.对小区分期开发建设，及小区周边的项目用地、市政建设施工过程中产生影响买受人生活、居住的噪音和灰尘等问题，买受人表示签约前已知晓并不以此追究出卖人的责任。买受人同时对小区临街商铺今后可能有商业经营行为已作详细了解并无异议。

11.该房屋的装修标准见《买卖合同》附件六。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出卖人未能使用该相关材料、设备时，为保证能按期按质交付该房屋，出卖人有权采用质量相当的材料、设备代替。

12.出卖人承诺房屋交付使用时有线电视、电话线、宽带、（燃气）等管线具备接通条件，但涉及开通、使用等费用由买受人承担。

13.关于空调安装，业主需遵守本合同及《业主公约》等相关法律文件约定，不破坏外立面等房屋结构。

14.买受人、使用人不得在小区内违章搭建，不得进行饲养家禽、种植蔬菜等行为。

15.如原合同及本协议约定出卖人与买受人有权对商品房的质量委托第三方进行鉴定的，为确保检测的权威、公正性，买受人应该委托市级以上质量检测机构进行，否则不构成质量异议的有效依据。

16.买受人同意本小区供水、供电及视讯系统等公共配套设施的局部或全部，出卖人或物业管理公司有权自行移交相关部门接收及维护管理。

八、送达事宜

因《买卖合同》及补充协议履行所发生的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，收件地址以《买卖合同》所列的地址为准。若一方地址发生变更的须及时书面通知对方。《买卖合同》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7天的；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.报纸公告刊登后3天的。

九、附则

1.买受人知晓并同意《买卖合同》中约定的出卖人以招标方式选聘 株洲佳馨物业管理有限公司对该房屋进行前期物业管理等事宜，前期物业服务合同约定的期限自2020年6月21日起至业主委员会成立之日，其后物业服务企业由买受人自行选出的业主委员会经业主大会依法、依程序选定且签订的新物业服务合同生效后，前期物业服务合同自然终止。前期物业费用由株洲佳馨物业管理有限公司 依国家，省市最新文件规定进行核算，报物价部门价格审核后以物价部门的批复为准（相关情况将予以公示），并在与买受人签订的《物业服务合同》中予以明确。

2.《买卖合同》签署前有关广告、楼书、模型及其他资料中就该商品房及相关设备设施（含小区内公共部分）等可能对买受人的购买决策产生影响的描述，不视为出卖人的承诺，以《买卖合同》及其附件为准；买卖合同中关于销售人员的说明和允诺在本补充协议中双方约定如下：销售人员的说明和允诺非经出卖人签字盖章确认的，不应作为买受人购买该商品房的实际依据，应当以该商品房实物及楼盘整体经行政机关批复同意的规划方案、施工图等具有法律效力的文件为准。

3.出卖人在销售房产时可能设置样板房，除非双方在合同或者在样板房相关设施、设备中明确表明交付的商品房与样板房一致外，样板房不构成对购房人的交付承诺。

4.该商品房所在楼宇和小区的命名权归出卖人所有；《买卖合同》约定的房号为暂定编号，最终编号以当地地名办或其他政府机构编排的门牌号为准。如《买卖合同》约定的房号与最终房号不一致，买受人应配合出卖人签署房号变更的补充协议，否则导致房屋产权的延期办理责任由买受人承担。

5.除法定及合同约定的情形外，一方无故提出单方解除合同的，在经另一方同意的前提下可解除合同，但提出单方解除合同一方应按商品房总价的20%向另一方支付违约金，双方就解除合同事项另行签订协议。

6.买受人与出卖人双方在签署《买卖合同》和本协议前，已经详细阅读了全部条款并理解其含义，本补充协议双方均已认真阅读并充分理解。本协议作为《买卖合同》附件，与主合同具有同等法律效力，自双方签字盖章之日起生效。

出卖人（签章）： 买受人（签章）：

年 月 日 年 月 日

附录：住宅质量保证书

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 株洲万维置业有限公司住宅质量保证书 | | | |
| 填发日期 年 月 日 | | | |
| 公司名称 | 株洲万维置业有限公司 | 邮编 |  |
| 地址 |  | 交付使用时间 |  |
| 商品房项目名称 |  | 工程质量等级 |  |
| 保修受理部门 |  | | |
| 保修项目 | | 保修期限 | 保修方式 |
| 地基基础和主体结构 | | 设计文件规定的合理使用年限 | 返修、加固 |
| 屋面防水工程和外墙面的防渗漏 | | 5年 | 返修 |
| 厨房、卫生间、阳台地面防渗漏 | | 5年 | 返修 |
| 管道渗漏 | | 2年 | 返修 |
| 管道堵塞 | | 2个月 | 返修 |
| 墙面、顶棚抹灰层脱落 | | 2年 | 返修 |
| 地面空鼓开裂、大面积起砂 | | 2年 | 返修 |
| 门窗翘裂、五金件损坏 | | 1年 | 返修、更换 |
| 卫生洁具 | | 1年 | 返修 |
| 灯具（不含灯泡等易耗件）、电器、开关 | | 6个月 | 返修 |
| 花洒、龙头及五金挂件表面镀层脱落、失效 | | 1年 | 返修 |
| 地面（含踢脚线）出现翘曲变形、表面开裂 | | 2年 | 返修 |
| 成品橱柜面层脱落、变形、五金件失效（不含洗菜盆、洗手盆） | | 1年 | 返修 |
| 附注说明 | 1、乙方自行装修改变过的部分及增加的项目不在保修范围； | | |
| 2、保修期限从（交/收楼通知书）中通知的交付时间开始承担保修责任。 | | |
| 说明： | | | |
| 1、凡上述约定保修项中实际产生的维修属于保修范围的，且国家规定允许开发商履行保修义务的，不影响房屋交付 | | | |
| 2、属于装修改造标准的所有电器设备均由生产厂家直接提供保修，具体保修办法和保修期以生产厂商提供的保修文件为准。 | | | |
| 3、未尽事宜参照建设部发颁发的《商品住宅实行住宅质量保证书和住宅使用说明书制度的规定》执行，双方签订的《商品房买卖合同》另有约定的，以约定为准。 | | | |
| 4、因乙方使用不当或擅自改动房屋结构、设备位置和不当装修等造成的质量问题及其他损失，由乙方承担责任。 | | | |