**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：张黎明 联系电话：0731-28593660

　　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2083年8月13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河源工程设计咨询有限公司，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1个阳台，其中1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：【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人民币(币种) 元(大写 元整)，占全部房价款的 %。 余款 (币种) 元(大写 元整)向 (贷款机构)申请贷款于 年 月 日前付清。

　　(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五的违约金。

　　(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20%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，供水管仅到户；

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，户内设强电箱一个；户内设普通照明灯一盏，其它由业主装修自理；

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，交付时线路敷设到户；

　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10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10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30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) 双方同意查验房屋存在（1）（2）（3）（4）等问题的，买受人不以此拒收房屋；

　　(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/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/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/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/%(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/(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、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，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。

　　(2)逾期超过 90 日后，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 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 的违约金

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)买受人按照逾期天数承担逾期接收房屋的违约责任，逾期不超过60日的，每逾期一日，买受人向出卖人支付房屋总价款万分之五的违约金，合同继续履行；逾期超过60日的，出卖人有权解除合同，并由买受人向出卖人支付总房款20％的违约金。出卖人解除合同的，因合同解除产生的实际损失（包括但不限于：基于商品房买卖合同产生的各种手续费、税款、房屋抵押贷款产生的银行利息等）由买受人另行承担，且出卖人有权在买受人已支付的房价款中扣除违约金及损失。出卖人不解除合同的，视为该商品房自交付通知书通知交付之日起已交付买受人。

**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：

当预测建筑面积与实测建筑面积误差绝对值未超过3%的，按该房屋每平方米建筑面积单价计算多退少补；当预测建筑面积与实测建筑面积误差绝对值超过3%的，出卖人或买受人均有权单方面解除本合同；出卖人/买受人解除合同的，出卖人在合同解除之日起30 个工作日内将买受人已付款无息退还给买受人；出卖人/买受人均不解除合同的，按该房屋每平方米建筑面积单价计算多退少补。买受人行使解除权时，必须在出卖人交付通知或其他书面通知送达后15日内书面提出，否则视为买受人弃权。

**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：该损失仅指实际发生的直接损失。

**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：该损失仅指实际发生的直接损失。

**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，合同继续履行，出卖人在保修范围内由出卖人进行整改维修。

　　(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，在保修范围内由出卖人进行整改维修。

　　(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、其他非因出卖人原因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100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，由中国新兴建设开发有限责任公司承担连带责任。

　　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的，每日按房屋总价的万分之一向出卖人支付违约金，违约金算至合同登记备案、预告登记办理完成之日。因买受人原因及非出卖人原因造成延迟或无法办理备案登记的，造成的全部法律后果由买受人自行承担。

**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、买受人同意给予出卖人三个月的宽限期，宽限期过后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日内无息退还买受人已付房款；买受人不退房的，出卖人向买受人支付不可调整的已付房款日万分之一的违约金，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长沙市众恒物业管理有限公司。

(二)物业服务期间，物业收费计费方式为【包干制】【酬金制】【按照预缴方式按年收取】。物业服务费为车位服务费：50元/月/个;住宅:合同价2.18（折扣价格1.74）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、/。

　　(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：无；

　 3、除本条第1、2款约定外，幼儿园及其他由出卖人投资建设的建筑物、构建物、设施设备、人防工程等均归出卖人所有、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或墙体渗漏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，与出卖人无关。

　 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】【登记领取】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 页，一式8份，其中出卖人3份，买受人1份，【银行】2份，【不动产登记中心】2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】：

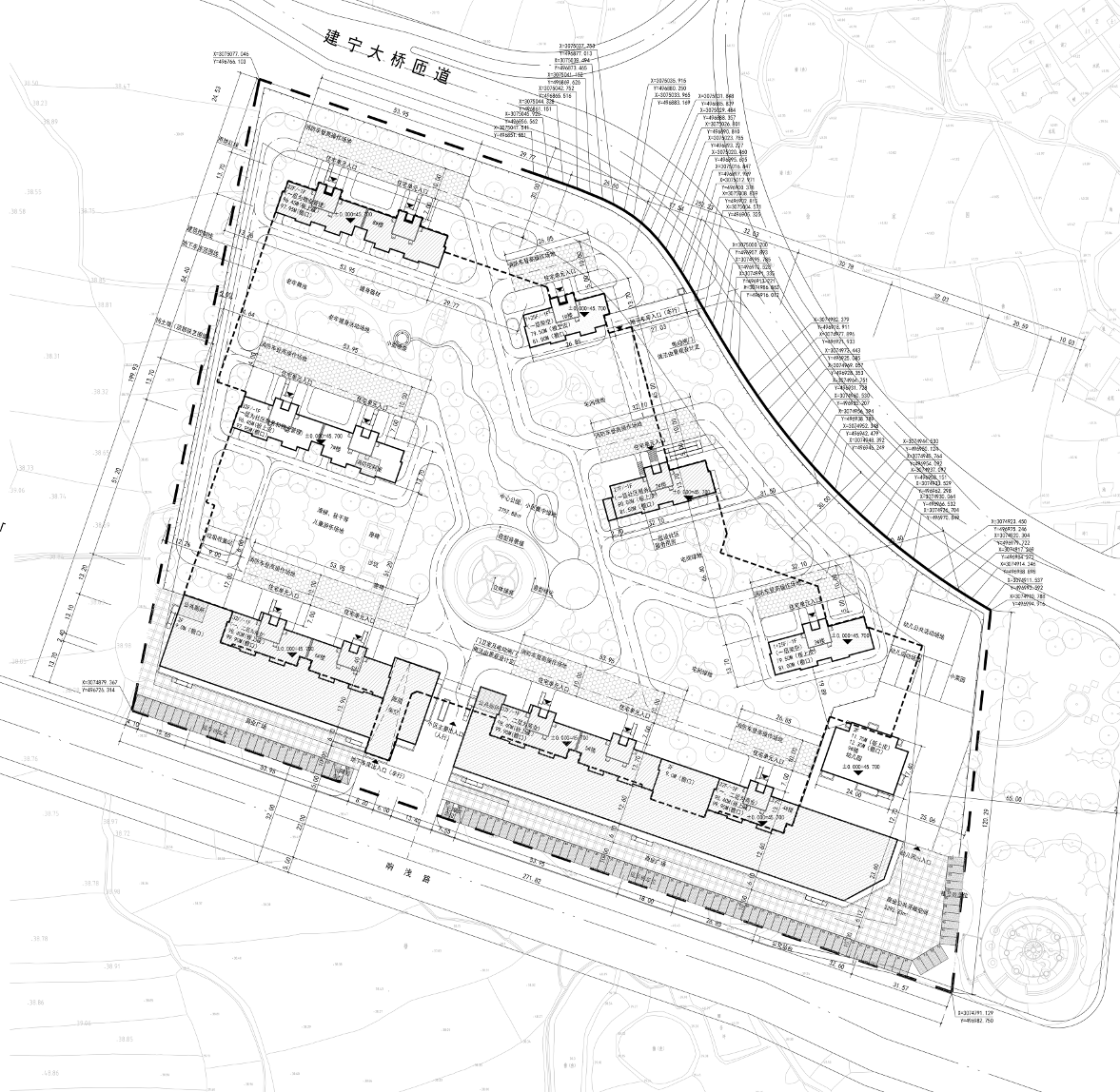
【委托代理人】： 【委托代理人】：

【法定代理人】：

　　签订地点：美丽潇湘营销中心 签订地点：美丽潇湘营销中心**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)**

　1、纳入该商品房分摊的共用部位的名称、面积和所在位置：该商品房所在楼栋首层入户大堂、每层电梯前室、楼梯间、电梯井、屋顶机房占用业主共有道路，具体以政府主管部门最终测绘结果为准。

2、未纳入该商品房分摊的共用部位的名称、所在位置：

（1）集中公共绿地；

（2）地下车库及设备用房；

（3）物管用房；

（4）公共厕所；

（5）社区用房；

（6）消防控制室；

（7）小区主出入口处构筑物；

（8）配套幼儿园；

（9）地面停车位及非机动车位。

**附件三 抵押权人同意该商品房转让的证明及关于抵押的相关约定**

　1、抵押权人同意该商品房转让的证明：无

　　2、解除抵押的条件和时间：无

　　3、关于抵押的其他约定：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**

详见合同第六条、第七条及第八条约定

**附件五 关于本项目内相关设施、设备的具体约定**

（1）垃圾转运站：6#栋北侧与7#栋南侧之间；

（2）生活水泵房：位于3#栋地下室南侧车库内（消防泵房东南侧）；

（3）消防水泵房：位于3#栋地下室及南侧；

（4）配电房：4#5#楼楼座之间车库内。7#东侧车库内。6#西北侧车库内

（5）雨水收集池：无，小区周边管道直接排水；

（6）化粪池：6#楼商业南侧及3#东侧；

（7）烟道：1至8#楼各楼厨房均设置烟道。

（8）弱电：电视及电话网络控制室：2#楼首层物业用房

（9）消防：7#楼首层消控室控制。8#屋顶为高区消防水箱间。

2、其他约定：无

**附件六 关于装饰装修及相关设备标准的约定**

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

　　双方就装饰装修主要材料和设备的品牌、产地、规格、数量等内容约定如下：

1、外墙：涂料。

　　2、室内公共部位：

(1)入户大堂：

地面：瓷砖；墙面：涂料；顶棚：涂料；

(2)电梯前室：

地面：瓷砖；墙面：涂料；顶棚：涂料；

(3)公共走道：

地面：瓷砖（室内） 防滑砖（室外走廊）；墙面：涂料；顶棚：涂料；

(4)楼梯间：

地面：水泥地坪；墙面：仿瓷腻子；顶棚：仿瓷腻子。

　　3、起居室：

地面：结构面；内墙：砂浆面层或结构面；顶棚：结构面。

4、厨房：

地面：水泥砂浆地面；墙面：砂浆面层或结构面；顶棚：结构面。

厨具：/。

　　5、卫生间：

地面：防水面层+水泥砂浆地面，预留下沉结构；墙面：砂浆面层或结构面；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】【/】；/。

　　7、电梯：

　　(1)品牌：国内一线品牌或合资品牌；

　　(2)型号：/。

8、管道：/。

9、窗户：断桥铝合金加中空玻璃，避难间为钢框防火窗。

　　10、1、可视对讲系统；

2、有线、光纤入户，布线到户内弱电箱止；开通费用业主自理，

3、水、电，采用一户一表单独计算量，单独计费。

4、户内提供供水点一个。

5、天燃气入户、一户一表计量，户表装于厨房，表后管网与开通费用业主自理。

　　11、入户门：钢制入户门。

　　12、保温:外墙内保温。**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：设计文件规定的该工程的合理使用年限(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、管道：保修期内，因施工质量问题或产品质量问题，造成管道堵塞的，在保修期内的（3个月）无偿进行保修；

　　7、门窗、五金件：

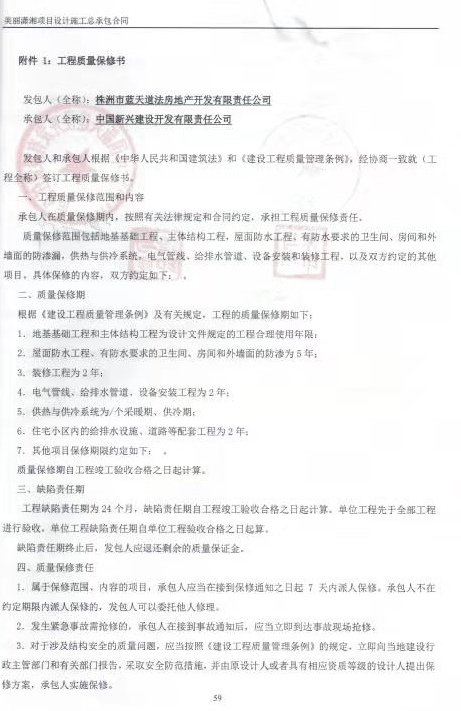
保修期限为：1年。

保修期内，因施工、量问题，造成门窗翘裂、五金件损坏的，无偿进行保修；

　　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**

美丽潇湘物业项目《前期物业服务协议》、《业主临时管理规约》摘要

----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

出卖人：株洲市蓝天道法房地产开发有限责任公司

物业服务企业：长沙市众恒物业管理有限公司

1. 物业名称：美丽潇湘物业 ；
2. 物业座落位置： 株洲市天元区滨江南路交西环线 ；
3. 物业服务费标准：住宅:合同价2.18（折扣价格1.74）元/月/㎡（建筑面积）；车位服务费：50元/月/个。
4. 临时停车费收费标准以物价局核定为准。
5. 其他服务相关费用标准：装修服务费、装修押金、装修垃圾请运费、砸墙垃圾清运费、装修工人出入证工本费等费用，具体收费标准以物价局核定为准。
6. 根据水务与电力开通时需要，由物业或出卖人向供水、供电单位先期预缴的水、电费用，提供供水、供电单位收费单据。
7. 前期物业管理约定：前期物业服务期间，物业服务费按一年预缴收取。物业服务期限自签订前期物业服务合同日期开始至业委会成立自行选聘物业公司止，物业服务收费价格具体收费标准以物价局核定为准，收费面积前期按预售合同的建筑面积，后期按房产证的建筑面积为准（差额多退少补，不计利息），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。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。
8. 买受人应当按照规定交纳专项维修资金。
9. 临时管理规约

⑴买受人应当按照规划用途使用物业，装饰装修应办理手续，且不得侵害他人合法权益。

⑵买受人约定由承租人交纳物业服务费用的，买受人负连带责任。转让物业的，买受人应与物业服务企业结清各项费用且告知物业转让的事宜，否则对于未结清或未告知导致物业服务企业未收取的物业服务费承担连带责任。

1. 承诺书

⑴买受人已经认真阅读、知悉《前期物业服务合同》、《物业临时管理规约》全部内容，并同意遵守并提倡其他业主及物业使用人遵守《前期物业服务合同》、《物业临时管理规约》以及物业服务企业根据《前期物业服务合同》、《物业临时管理规约》制定实施细则。

⑵买受人同意对该物业的使用人违反《前期物业服务合同》、《物业临时管理规约》规定的行为承担连带责任。

⑶买受人同意转让该物业时取得物业受让人签署本承诺书并送交本小区物业服务中心，在取得物业受让人签署的承诺书之前对物业受让人违反本管理规约规定的行为（如欠缴物业费）承担连带责任。

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**

1、公共区域（电梯间）有消火栓，每层有2个，设备井两边各1个。

2、每栋楼电表计量箱在公共区域（电梯间），每隔两层设置，具体位置由国家电网指定。

3、公共区域有烟感。手报等公共消防设施。

4、厨房有燃气管道及燃气计量。

5、空调板上有雨水及冷凝水管道。

6、厨房有烟道。

**附件十一 补充协议**

出卖人和买受人协商达成如下补充条款，与正文条款不一致的以本补充条款为准。买受人确认本补充条款非格式条款，确认在签约前出卖人已向其充分解释和说明法律含义及后果。

**第一条 陈述保证和房地概述**

㈠买受人承诺具备签署本合同的民事权利能力和民事行为能力，对于限制或无民事行为能力的买受人，需由监护人代为签署本合同。买受人承诺知晓且不违反国家或地方关于本合同标的的限购或限贷或登记或税收规范。

㈡本合同载明的房地产权证及土地用途、预售条件等信息非针对买受人所购具体房屋之承诺。买受人所购商品房的土地使用年限及其他权利期限，区分买受人所购的商品房用途不同，依据中国《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》确定。签订预售合同时未设定抵押的，出卖人在签订合同后可对在建工程或该商品房所分摊的土地使用权设定抵押，但出卖人须保证在买受人所购商品房办理小产证时对所分摊的土地使用权设定的抵押或在建工程抵押已经解除。本合同抵押包括土地抵押或在建工程抵押或房屋抵押，具体以实际情况为准，出卖人保证在办理小产证时解除前述抵押，买受人无权以出卖人未告知为由要求出卖人承担违约责任或赔偿责任。

㈢买受人已完全了解所购房屋的面积及组成、单价、房屋结构、装饰、设备标准、房屋平面图等信息，并对小区配套设施的分布状况及所购房屋入户进门通道及楼梯位置等情况已作了解并认可。本合同中的建筑层高为该房屋的设计标准层高，在符合相关规范的前提下，该房屋局部高于或低于该层高，出卖人不承担违约责任。合同约定的施工编号双方订立合同时确定房屋坐落位置之目的使用，最终房屋权属登记及编号以公安部门核准的公安编号为准。本合同标的规划用途仅以政府建设用地规划和建设工程规划许可为准。买受人经谨慎考虑已知晓房屋买卖为买受人重大财产处分，对于房屋的规划用途已经通过向出卖人询问或政府信息公开查询等方式知晓房屋的规划用途，对于房屋的规划用途是否适合居住或拟运营的经营项目已充分考虑。

㈣由于本小区规划设计原因，存在部分建筑物内不同单元地上、地下层数不同的情况。如无特殊情况，合同中所述的“建筑物地上层数”均指该房屋所在建筑物最高单元的地上层数，而不一定是所在单元的地上层数；“地下层数”均指该小区主体建筑物的地下最低层数，包括但不限于地下室、机动车或自行车停车库等。买受人购买房屋的地上、地下层数以政府批准文件为准。出于房屋批量销售和出卖人工作人员的有限性考虑，经买受人要求出卖人应履行对商品房质量和权利瑕疵的告知义务。

**第二条 项目权益说明**

㈠小区幼儿园归出卖人所有，出卖人有权转让、出租或委托他人经营。幼儿园的经营方式、经营内容、收费标准等由经营者决定与调整。本条款不适用于不存在会所的小区。未计入公摊面积的以下房屋与部位，除法律另有规定或合同另有约定外，归出卖人所有，包括但不限于：房屋、配套房屋、配套设施、公用设备、人防设施、小区内的地上车库、地下停车库（位），架空层停车位其所有者权益、使用权益或投资权益等归出卖人所有，出卖人有权销售、出租或收取收益。对于出卖人所有的车位（车库），出卖人有权选择通过部分或全部出售、附赠或出租等方式进行处分，买受人予以知晓并同意。公建配套仅需取得政府的竣工验收备案手续。若项目分期开发，则公建配套根据项目的开发进度逐年建成。商铺、幼儿园等如存在的公建配套设施的投入运营时间由所有权人或经营者确定。

㈡对于不计入产权面积且业主享有专有使用权的部分，面积变化不影响房价款，出让人承担质量和瑕疵担保义务的范围仅限保证该房屋或商铺主体结构合格和不能严重影响买受人正常居住使用；使用权人承担该部分的保修、维修责任。没有公共通道进出的庭院、露台、非产权式地下室，其使用权由在房屋交付时可通过专有通道进入的相应房屋的买受人享有，其它买受人对此放弃使用权。除法律另有规定外，上述部分不办理产权证。使用权人在使用时不得改变其用途和外观，不得影响其他人，并应遵守业主临时公约和业主大会/业主委员会制订的管理规则。地下车库和架空层车库、商业中心、学校和幼儿园等配套建筑未计入分摊面积，其所有权和收益权属于出卖人，法律法规及合同另有约定的除外；该部分是否享有投票权及是否需要缴纳专项维修资金、物业服务费等按相关法律政策及管理规约执行。

㈢买受人同意并委托授权出卖人：出卖人根据相关技术、设计、小区美观、设备设施功能最大化考虑和建筑资料考量有权对部分结构空腔、闷顶、地下公共通道、地下室、公共绿地等进行部分改造并授权部分业主对此享有专有使用权（具体部位以实际交付状况为准）。买受人对此专有使用权不计入建筑面积和产证面积的事实予以知晓并同意不以此为由拒绝接受交付。对于超过业主购买的建筑面积和产证面积的部位（出卖人承诺业主购买的建筑面积或产证面积符合合同约定标准），出卖人单方赋予部分业主享有的约定专有使用权为最终划分依据，出卖人是否赋予或赋予多少或赋予哪个部位或赋予哪个业主，出卖人享有最终决定权，赋予业主专有使用权时存在功能性障碍的由买受人自建，涉及到具体以最终交付实际状况为准，截止出卖人交付时点出卖人未赋予其他买受人享有专有使用权的部位或结构空间其他任何买受人不享有专有使用权，不得破坏交付时点的结构状况。对于本款内容，买受人予以知晓并同意且不予以追究其他业主或出卖人的任何赔偿、补偿或其他法律责任。地下室、阳台、露台、阁楼、隔热层或闷顶等规划和功能定位定性最终以政府批文为准。如果所售房屋无地下室、阳台、露台、阁楼或本条未特殊约定专有使用情形等，则本款内容不予适用。

**第三条 广告与宣传资料**

㈠出卖人为本商品房所作的任何形式的广告宣传资料、售楼处展示资料、样板景观、样板房、照片、沙盘等内容及销售人员的讲解内容均为要约邀请，该要约邀请的内容与本合同正文条款、附件和补充条款不一致的，均以本合同正文条款、附件和补充条款为准。买受人亦不得援引本合同正文条款、附件和补充条款之外的资料内容进行解释或提出主张。本合同签订后，在此之前的任何谈判、磋商及意向性的协议均被本合同正文条款、附件和补充条款所覆盖或替代。未经出卖人盖章的书面授权，出卖人雇用的任何人员（包括销售人员）所出具或签署的任何文件均属无效；超出本合同正文条款、附件和补充条款约定之外的承诺，必须以书面形式并经双方签字盖章认可方具法律效力。买受人对此已经予以知晓并同意。

㈡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、公共实施、道路交通等所做不利因素公示及其他说明、示范等仅供买受人参考之用，买受人自行判断核实，不作为合同内容和出卖人承诺内容，双方不受其约束，具体以政府部门批准的实施方案为准。宣传资料（包括但不限于广告单页、户外广告、销售人员介绍等）中关于项目周边学校等教育资源的介绍（如有）仅为提供相关信息参考，具体招生规则（包括但不限于是否需要取得产证、户口等）、项目所属学区应以政府教育主管部门的招生公告及办学方的自主要求为准；房屋交付至产证办理的合理周期与入学报名、实际入学时间存在时间差。出卖人所建样板房及样板区不属于出卖人的交付标准或交付条件，仅为工艺展示和为买受人提供装饰参考，其不构成合同内容；双方也不受其约束。因比例和表现方法所限等因素，销售广告、宣传资料、模型等未注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。买受人对此已经予以知晓并同意。在该项目最后一期竣工交付之前，出卖人有权在项目内进行该项目及出卖人关联公司的广告宣传活动且免于支付买受人任何费用，但以不影响已入住业主日常生活为限。

**第四条 合同违约及赔偿**

㈠解除权及解除权异议行使期限：⑴买受人行使法定或约定解除权时，应在知悉或应当知悉有权解除合同之日起十四日内书面通知对方，逾期视为买受人弃权。买受人未按期支付全部房款（含按揭房款、逾期付款违约金及房屋面积差价款），出卖人均有权随时要求解除本合同，不受解除权行使期限的限制。买受人对出卖人行使解除权有异议的，应在接到出卖人解除本合同的书面通知之日起15天内提交本合同约定的解决争议机关确认合同效力。⑵买受人若未按期付款，须向出卖人支付按逾期未付款额的日万分之五计算的违约金；逾期超过30天的，出卖人有权解除本合同并收取合同总价款20%的违约金。合同另有约定的除外。

㈡解除权行使条件：合同因任何原因无效、撤销、解除或终止的，双方应相互配合办理该房屋的合同备案登记的注销、预告登记的注销、查封或预查封的注销、抵押或预抵押登记（若有）的注销手续，同时买受人应协助出卖人办理开具红字增值税专用发票等事宜，如买受人不予配合且行政主管部门允许出卖人单方注销时，买受人不可撤销的授权出卖人单方办理上述注销手续。出卖人在前述各项手续办理完毕并收回该房屋（若已交付）及购房发票、已取得红字增值税专用发票的前提下一个月内退还买受人已付的房价款（买受人以按揭贷款支付部分房价款的，出卖人将买受人直接支付的和通过贷款方式支付的房价款分别退还买受人和贷款银行）。按照法律规定或合同约定应计算违约金、利息(利息按同期中国人民银行公布的活期存款利率为准)或赔偿损失的，退款时一并计算。

㈢违约及赔偿：⑴因买受人原因导致合同违约、无效、撤销、解除或终止时，出卖人采取包括但不限于公告、书面催收、聘请律师（费用以各地司法局指导价计）维权、合同注销费用等措施而发生的费用由买受人承担。买受人应承担违约或赔偿责任，其范围包括违约金、赔偿金及因商品房降价给出卖人造成的房屋销售损失等。房屋销售损失以同小区同幢或相近楼房相近楼层房屋售价减去本合同标的房屋售价的差价计算，但不低于本合同标的房屋售价的20%。⑵该商品房在交付后合同解除的，买受人应向出卖人支付自该商品房交付之日起至实际返还之日止按照房屋总价3%计算的年租金【月/日租金按比例折算】，出卖人有权在向买受人退还的房价款中直接扣除。⑶买受人应如实向出卖人告知其签约资格、签约能力、履约能力、是否符合限购或限贷或登记或税收规范；如买受人违反此告知义务导致合同无效、撤销、解除或终止或履行不能的，则属于买受人责任，买受人应承担合同总价款20%的赔偿金。⑷买受人未履行或未完全履行本合同约定的义务时，或买受人放弃或怠于行使权利而影响本合同履行时，买受人每逾期一日须向出卖人承担合同总价款万分之五的赔偿责任。⑸在签订该商品房销售合同时，买受人已知晓国家和本市住房限售规定、家庭情况及家庭成员名下拥有的住房情况、户籍资料、社保或税费缴纳等，且已知晓本身是否属于限购对象。如买受人明知为限购对象仍与出卖人签署该房屋销售合同的，双方同意：⑴在国家政策允许能够办理产证时再予以办理，出卖人予以配合，买受人不追究出卖人其他任何法律责任。⑵如买受人以限购不能办理产证为由解除该房屋销售合同的，买受人向出卖人交还房屋（如果房屋已交付，须将房屋恢复至交付时点原状后交还），出卖人有权扣除合同总价款30%的赔偿金后将剩余房款返还买受人，买受人不追究出卖人其他任何法律责任。本合同其他条、款、项等已特别注明违约金或赔偿金的不适用本条款。

㈣合同解除后约定：交付后合同解除的，买受人须将该商品房恢复至出卖人交付时的状态并将该商品房交还出卖人，费用由买受人承担。若买受人未将该商品房恢复至出卖人交付时的状态，则视同买受人放弃对未拆除之装修和遗留物品的一切权利，出卖人有权自行处理而无须承担法律责任，且有权按将恢复费用在应退房款中直接扣除。因出卖人原因导致合同解除的，买受人无须支付上述恢复费用。

㈤买受人同意出卖人向其承担之违约金、赔偿金、补偿金、其他损害赔偿等总额最高不得超过买受人实际支付房款的百分之壹。出卖人如需向买受人承担赔偿责任，其范围仅为直接损失，不包括间接损失或可得利益损失。

**第五条 合理使用、保修、物业费**

㈠买受人或房屋实际使用人在装修房屋及使用过程中，禁止损坏房屋承重结构，应特别注意保护建筑物的墙、柱、梁等结构体系，防止危及住宅的承重、抗风、抗震及抗渗水能力。如确实需改变，应事先取得设计单位、审图单位、规划部门等政府部门和物业公司一致同意，由买受人委托有资质的单位进行施工，费用及责任由买受人承担。未经出卖人、物业公司及政府部门的批准同意，买受人或实际使用人不得随意擅自改变房屋外貌，不得在院内、阳台、平台和房屋屋顶等部位搭设各类违法建筑物、构筑物。买受人和房屋实际使用人不能占用、损坏住宅的共用部分或移装共用设备，不能影响和改变房屋公用设施和公共配套的原有布局、设计及用途，未经出卖人、物业公司、政府部门及利害关系业主的同意，不得擅自改变所购房屋的使用性质和用途。不得擅自更改原设计电路、供排水路。不得擅自占用消防设施、消防通道或对其造成阻碍、故障。不得擅自铲除小区内任何部位的保温系统构造。不得擅自拆装、移动燃气表具及管道，更不得将燃气管封闭在墙体内。

买受人签署本合同视为同意上述条款内容。无论出卖人、物业公司是否另行通知，买受人承诺违反本条约定产生的所有责任均由买受人承担。买受人所购房屋如需办理二次消防设计审核和二次消防验收备案的，与二次消防相关的所有手续均由买受人自行办理，与出卖人无关，出卖人不对办理结果负责，买受人无权以二次消防的办理结果向出卖人主张任何责任。

㈡每次在保修期内发生的属于保修范围内的工程质量问题，买受人均须向出卖人书面报修和给予出卖人叁个月维修期及必要配合。买受人仅向物业公司或客服热线报修而未书面向出卖人报修时，出卖人不承担保修或其他法律责任。买受人书面报修后在该叁个月维修期内，出卖人仅承担免费维修责任，不承担租金、房屋使用费或影响使用的其他法律责任。若因买受人过错造成维修延误或损失进一步扩大的，出卖人不承担责任。保修期内，出卖人的修复以国家标准为准。由于修复的原料供应限制或停产，买受人同意出卖人采用同品牌或同档次近似产品替代，或出卖人依据便利修复原则选择合适的原料，由此导致保修部位修复后有质感、色泽差异但不影响实际使用的，买受人表示接受并予以认可。买受人签字确认后视为合格；买受人不签字确认或买受人认为修复不合格的，由买受人出示第三方鉴定机构出具的不合格报告，否则视为修复合格。该房屋及其附属设施设备因不可抗力或者因买受人的责任、使用不当、曾经改动、或其他不可归责于出卖人的事由而发生的质量问题与损坏，出卖人不承担责任。该房屋保修期限从出卖人向买受人交付该房屋之日起计算；买受人逾期收房时，保修期从交付通知书上载明的交付日期起计算。保修期满后不以任何理由予以延长。

㈢物业服务费自交付通知书通知的交付日期的次月起由买受人支付。买受人如果将房屋出售给第三人应在出售前书面通知物业公司，否则买受人应对第三人应缴纳的物业费、滞纳金等所有费用承担连带担保责任。房屋交付之日起至业主委员会成立之前，前期物业管理公司有权依法根据市场行情对物业服务费进行调整。买受人未按时足额交纳物业服务费用的，物业公司不向买受人承担任何违约金或赔偿金；买受人按时足额交纳物业服务费用的，物业公司承担的违约金或赔偿金以买受人交纳的年度物业费全额为最高限额。物业公司向买受人承担的违约金或赔偿金仅以直接损失为限，不包括间接损失和可得利益损失。

**第六条 登记与税费**

㈠出卖人责任仅为房屋交付后按期向房屋权属登记部门提交所需资料。出卖人按期提供所需资料的，因房屋权属登记部门或其他非出卖人的原因导致买受人未能及时取得房地产权属证书的，出卖人免责。如出卖人不能在本合同约定的日期内办理初始登记手续并取得新建商品房房地产权证（大产证）的，买受人同意给予出卖人三个月的宽展期（宽展期自本合同约定的办理截止日期起算），同意出卖人在宽展期内办理初始登记手续并取得新建商品房房地产权证（大产证）不视为违约。若因出卖人原因导致买受人不能在规定期限内办理房地产权证书的（小产证），买受人同意给予出卖人三个月的宽限期，宽限期过后买受人仍不能办理的：⑴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日内无息退还买受人已付房款；⑵买受人不退房的，出卖人向买受人支付不可调整的已付房款日万分之一的违约金，但违约金限额不超过房屋总价款的1%。若因买受人原因（包括但不限于未及时、完整提交所需资料）导致房地产登记机构不予办理登记、备案手续，或不予办理房地权属证书的，其后果由买受人承担，买受人无权以此为由追究出卖人的违约责任。房屋权属登记的相关税费由买受人承担。

㈡买受人以贷款方式付款，且出卖人担保的，买受人承诺不可撤销地公证委托出卖人或者其指定的办证公司代为办理合同标的房地产权证和抵押权证，在交付当日提供办理房地产权证和抵押权证所需材料，包括但不限于提交或补充办理房屋权属证书所需的材料（房屋发票、契税发票、公共维修基金发票、结算单等），办理公证书（费用由买受人自行承担），签署相关材料等手续。办理房地产权证和抵押权证的契税、维修基金、公证费等均由买受人承担，且须在交付当日向出卖人或者出卖人指定的办证公司预交。买受人在出卖人通知后三十日内（未通知的，以合同约定的交付时间后三个月为准）拒绝提供办理房地产权证或抵押权证所需材料或拒绝向出卖人预交办理房地产权证和抵押权证的契税、维修基金、公证费等费用的，或其他因买受人的行为（包括但不限于房屋被预查封、查封，迟延办理或拒绝办理产证或抵押权证，或擅自出售房屋等）致使出卖人不能按照贷款担保合同约定及时解除担保责任的：①出卖人有权不交付合同标的房屋并要求买受人向出卖人提供反担保或补充担保；②买受人自交付之日起向出卖人支付商品房总价款日万分之五的违约金；逾期超过30日，出卖人有权解除合同并向买受人收取合同总价款20%的违约金。出卖人不承担担保责任的本条款不予适用。

㈢如因买受人所购房屋的实测面积大于预测面积或税费政策变更等，导致登记费、物业管理费、代收代付的契税以及其他税费增加的，多支出的税费全部由买受人承担。

**第七条 权益转让、联系方式、争议解决**

㈠本合同权利或合同义务转移的前提条件是：⑴出卖人书面同意；⑵买受人已付清全部房价款；⑶所有费用由买受人承担且交清；⑷按揭贷款的，须同时获得出卖人和银行书面同意。（5）买受人出具单位提供的相关转让证明。㈡买受人中的任何人皆为联系人。出卖人的书面函件发至任一联系人即视同所有买受人均已收到。合同中买受人的联系地址系指定送达地址，如变动，须在三日内书面EMS通知出卖人；若因地址有误或未及时通知地址变更导致送达不能的后果由买受人承担。特快专递的，以签收日为送达日；收件方拒签的，同城特快专递发出后的第二日为送到日，异地特快专递发出后的第三日为送达日。挂号邮寄的，同城邮寄以发出后的第三日为送达日，异地邮寄以发出后的第七日为送达日。㈢本协议部分条款无效、撤销、解除或终止的，不影响其他条款的效力。双方在履行合同中如产生争议由出卖人住所地法院管辖，逾期支付合同价款纠纷适用简易程序。如本补充条款与合同正文不一致，以本补充条款为准。

**对本补充协议的特别提醒：**

**买受人确认对本合同补充协议的所有条款已经阅悉，均无异议。买受人理解、接受可能减轻或免除买卖双方任何一方责任条款的约定。买受人签字后即视为对本合同（含补充条款）的法律关系条款、权利义务条款和责任条款的法律含义和后果准确无误的理解并予以认可接受：确认本合同补充条款非格式条款；出卖人已对买受人进行了充分的提示和说明。**

**（以下无正文）**

出 卖 人： 买 受 人：

委托代理人：      委托代理人：

年 月 日    年 月 日