**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2088年4月12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华信测绘队，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3.1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0.012%(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】【交清总房款价】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一的违约金。

　　(2)逾期超过30日 (该期限应当与本条第(1)项中的期限相同)后，出卖人有权解除合同。出卖人解除合同的，应当书面通知买受人。买受人应当自解除合同通知送达之日起15日内按照累计应付款的10%向出卖人支付违约金，同时，出卖人退还买受人已付全部房款(含已付贷款部分)。

出卖人不解除合同的，买受人按日计算向出卖人支付逾期应付款万分之三(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，/；

2、供电：交付时纳入城市供电网络并正式供电，/；

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，/；

　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06月30日前向买受人交付该商品房【及不动产权证书】（如买卖双方选择了第九条商品房交付条件第3项作为交房条件的，此处【】为必选）。

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

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

　　(三)查验房屋

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

2、买受人查验的该商品房存在下列除地基基础和主体结构外的其他质量问题的，由出卖人按照有关工程和产品质量规范、标准自查验次日起60日内负责修复，并承担修复费用，修复后再行交付。

　　(1)屋面、墙面、地面渗漏或开裂等；

　　(2)管道堵塞；

　　(3)门窗翘裂、五金件损坏；

　　(4)灯具、电器等电气设备不能正常使用；

　　(5)/；

　　(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、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30日之内(该期限应当不多于第八条第1(1)项中的期限)，自第十条约定的交付期限届满之次日起至实际交付之日止，出卖人按日计算向买受人支付全部房价款万分之一的违约金(该违约金比率应当不低于第八条第1(1)项中的比率)。

　　(2)逾期超过30日(该期限应当与本条第(1)项中的期限相同)后，买受人有权解除合同。买受人解除合同的，应当书面通知出卖人。出卖人应当自解除合同通知送达之日起15日内退还买受人已付全部房款(含已付贷款部分)，并自买受人付款之日起，按照0.012%(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10%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三(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、查验该商品房后，双方应当签署商品房交接单。由于买受人原因导致该商品房未能按期交付的，双方同意按照以下方式处理：

(1)视为该商品房于本合同约定的交付之日日已经完成交付，出卖人不承担逾期交房的责任；该商品房损毁、灭失等风险自本合同约定的交付之日起转移至买受人 ；

　　(2) 出卖人应自本合同约定的交付之日起支付物业管理费，该房屋的保修期限以本合同约定交付时间计算。

**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：

按该商品房实测后每平方米建筑面积单价计算多退少补,单价以合同签订的单价为准。

**第十三条 房屋层高差异处理**

该商品房层高为3.1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0.012%(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。买受人不解除合同的，有权要求出卖人赔偿由此造成的损失，双方约定如下：出卖人按照全部房价款的0.1%赔偿买受人损失。

**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0.012%(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。买受人不解除合同的，有权要求出卖人赔偿由此造成的损失，双方约定如下：出卖人按照全部房价款的0.1%赔偿买受人损失。

**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0.012%(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，出卖人承担修复责任，并赔偿因此给买受人造成的实际损失。

　　(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0.012%(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，保修期内，出卖人承担修复责任。

　　(三)装饰装修及设备标准

该商品房应当使用合格的建筑材料、构配件和设备，装置、装修、装饰所用材料的产品质量必须符合国家的强制性标准及双方约定的标准。

不符合上述标准的，买受人有权要求出卖人按照下列第(1)、/、/方式处理(可多选)：

　　(1)及时更换、修理；

　　(2)出卖人赔偿双倍的装饰、设备差价；

　　(3)/；

　　(4)/。

　　具体装饰装修及相关设备标准的约定见附件六。

(四)民用建筑节能措施

该商品房应当符合国家有关民用建筑节能强制性标准的要求。未达到标准的，出卖人应当按照相应标准要求补做节能措施，并承担全部费用；给买受人造成损失的，出卖人应当承担相应赔偿责任。

**第十七条 保修责任**

　　(一)商品房实行保修制度。该商品房为住宅的，出卖人自该商品房交付之日起，按照《住宅质量保证书》承诺的内容承担相应的保修责任。该商品房为非住宅的，双方应当签订补充协议详细约定保修范围、保修期限和保修责任等内容。具体内容见附件七。

　　(二)下列情形，出卖人不承担保修责任：

　　1、因不可抗力造成的房屋及其附属设施的损害；

　　2、因买受人不当使用造成的房屋及其附属设施的损害；

　 3、其他非出卖人（如第三人等）的原因造成的房屋及附属设施的损害。

　　(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，由施工单位承担连带责任。

　　关于质量担保的证明见附件八。

**第八章 合同网签、登记备案与不动产登记**

**第十九条 预售合同网签与登记备案**

　　(一)出卖人应当自本合同网上签订之日起3日内将网签电子数据提交至商品房预售合同登记备案，并将本合同登记备案情况告知买受人。

(二)有关预售合同网签与登记备案的其他约定如下：

如因买受人原因，（如付款方式发生变化、变更买受人姓名等）而需要修改备案登记的，产生的费用由买受人承担。

**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540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0.012%(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一的违约金。

　 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富恒物业管理有限责任公司。

(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2.3元/月·平方米(建筑面积)。

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

2、已办理交付手续但未使用的物业，双方约定物业服务费按照100%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、综合性业态写子楼、公寓、商铺的店招、广告位另行约定见附近补充条款。

　　(三)双方对其他配套设施约定如下：

　　1、规划的车位、车库：所有权归出卖人，出卖人有权出售、出租或赠予等，收益全部归出卖人；

　　2、会所：所有权归出卖人，出卖人有权出售、出租或赠予等，收益全部归出卖人；

　 3、架空层因未计入分摊，其所有权归出卖人所有。

**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、买受人承诺未经出卖人或物业管理企业的书面许可不得擅自封闭阳台和制作安装超出外墙墙面的安全防盗门。

　 7、/。

**第二十五条 送达**

　　出卖人和买受人保证在本合同中记载的通讯地址、联系电话均真实有效。任何根据本合同发出的文件，均应采用书面形式，以【邮政快递】 【邮寄挂号信】【本地报纸刊登】方式送达对方。任何一方变更通讯地址、联系电话的，应在变更之日起三日内书面通知对方。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，一式肆份，其中出卖人壹份，买受人壹份，【银行】壹份，【不动产登记中心】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】：

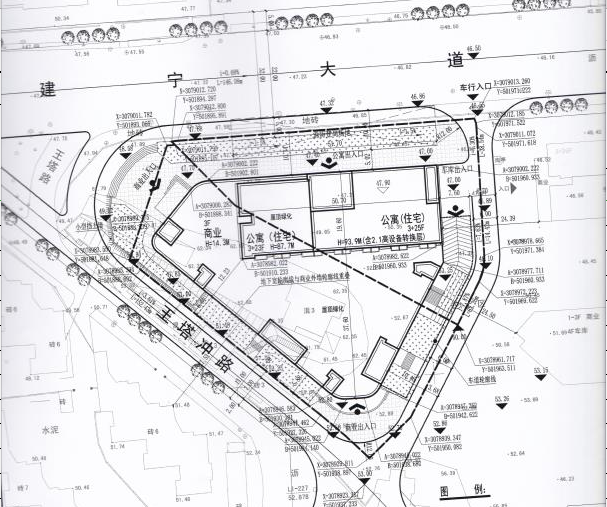
【委托代理人】： 【委托代理人】：

【法定代理人】：

　　签订地点：融城优生活大厦营销中心 签订地点：融城优生活大厦营销中心**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、 外墙（1/2）、电梯井、管道井、楼梯间、过道、楼梯前室。 **附件三 抵押权人同意该商品房转让的证明及关于抵押的相关约定**

无抵押。 **附件四 关于该商品房价款的计价方式、总价款、付款方式及期限的具体约定**

1. 一次性付款

乙方于 年 月 日前向甲方一次性付清房款人民币 佰 拾 万 仟 佰 拾 元整（ ）

1. 银行（公积金）贷款支付

乙方签订本合同时已付清首付款人民币 佰 拾 万 仟 佰 拾元整（￥ ），余款人民币 万元整（￥ ）以银行（公积金）贷款方式支付。乙方必须配合甲方及时到相关部门办理贷款手续，其相关费用由乙方自行承担，并按时交纳给有关部门，确保贷款额能及时转入甲方账户。乙方还必须配合甲方及时上交贷款所需资料，否则均视为逾期付款。

凡选择银行贷款或公积金贷款的乙方，其房产证由房产局担保公司办理，出卖人不承担相关责任。

3、逾期付款违约责任依据《融城优生活大厦补充协议》。

**附件五 关于本项目内相关设施、设备的具体约定**

住宅：强电：一户一表。

弱电：宽带电话：光钎入户，有线电视入户。

燃气：一户一表。

水： 一户一表。

**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：/；墙面：/；顶棚：/；

(2)电梯前室：

地面：/；墙面：/；顶棚：/；

(3)公共走道：

地面：/；墙面：/；顶棚：/；

(4)楼梯间：

地面：/；墙面：/；顶棚：/。

　　3、起居室：

地面：水泥抹面；内墙：仿瓷；顶棚：水泥抹面。

4、厨房：

地面：水泥抹面；墙面：水泥砂浆拉毛；顶棚：水泥抹面。

厨具：/。

　　5、卫生间：

地面：做至防水层；墙面：水泥砂浆拉毛；顶棚：水泥抹面。

卫生器具：洁具不安装，只做排水预留；地面做至防水层不回填，卫生间范围分隔墙不砌。

6、阳台：【塑钢封闭】【铝合金封闭】【断桥铝合金封闭】 【不封闭】【/】；北边，断桥铝合金封闭；南边，不封闭，详见户型图。

　　7、电梯：

　　(1)品牌：知名电梯品牌；

　　(2)型号：/。

8、管道：给水：PP-R管；

排水：UPVC管。

9、窗户：铝合金，中空玻璃窗。

　　10、门：钢质入户门及普通门锁；

　　11、户内栏杆：锌钢栏杆和不锈钢；

　　12、电线、电缆：优质电线电缆。

　　13、开关、插座：优质开关、插座

　　14、入户大堂：精装入户大堂；

　　15、单元门：可视对讲单元门；

　　16、燃气：燃气管道入户。

　　17、强电： **一户一表，接至户控箱，户内不穿线；开关插座只预留底盒，无面板。**

　　18、弱电：

（1）宽带、电话：**光纤入户，接至多媒体箱，户内不穿线；**

（2）有线电视：入户。**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)；无供热及供冷设备。

　　4、电气管线、给排水管道、设备安装：

保修期限为：2年(不得低于2年)；开关、插座保修半年。

　　5、装修工程：

保修期限为：2年(不得低于2年)；/。

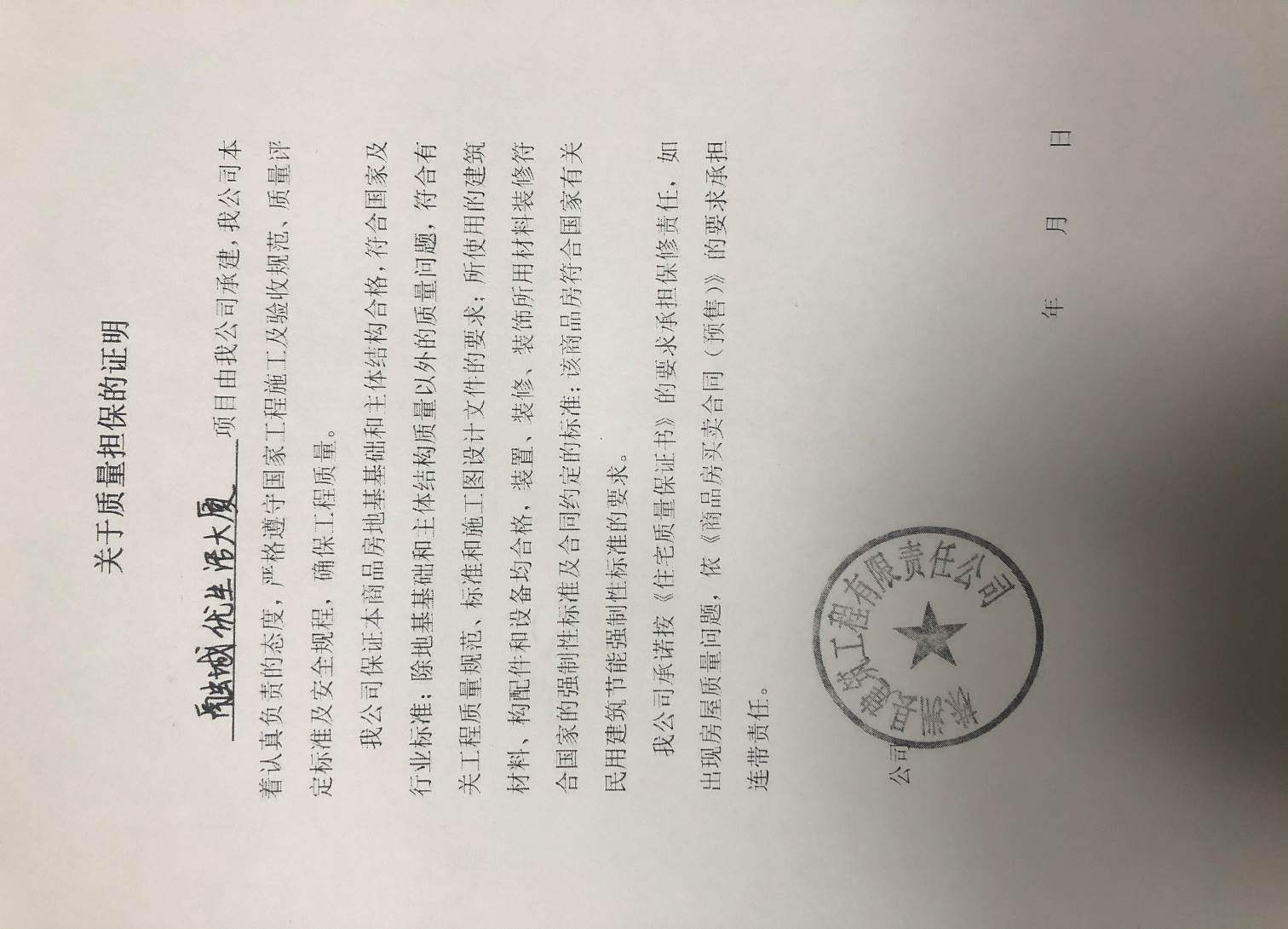
　　6、/；

　　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**

　1、前期物业服务合同

　2、临时管理规约

**附件十 出卖人关于遮挡或妨碍房屋正常使用情况的说明**

**附件十一 补充协议**

**补 充 协 议**

买受人自愿购买出卖人开发的融城优生活大厦 号房屋（以下称为“该房屋”），并与出卖人签订了一份《商品房买卖合同（预售）》，在签订合同之前，出卖人已在本项目销售现场向买受人明示法律法规规定应该明示的文件、证书及重要提示，且无异议，对所认购的房屋状况、交易条件、周边环境已有充分了解。双方经平等协商，一致同意订立如下条款，作为对合同的修改和补充。

1. 买受人购买的主合同项下房屋的每平方米单位建筑面积单价不变，任何一方不得因市场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。

二、关于商业银行按揭或住房公积金贷款的补充协议约定

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

1. 买受人保证在签订合同后5日内，按银行要求提交真实、有效的办理购房按揭贷款所需的全部资料和费用，并在接到银行或出卖人通知后，按时前往银行或出卖人指定的地点办理全部按揭手续。若因买受人原因未能按时、真实的提供办理购房抵押贷款相关资料，或未能按时交纳按揭贷款相关费用，或未能按时办理相关手续，致使其未能在规定的时间办理完毕购房抵押贷款手续，而导致不能签署有效贷款合同进而导致出卖人不能如期取得相应的购房款的，视为买受人违约，买受人应按合同第八条的规定承担逾期付款的违约责任。
2. 出卖人协助买受人办理银行按揭手续。银行根据买受人的资信状况决定贷款额度。银行最终决定的贷款额度不足双方在合同中约定的贷款额度或由于银行不同意向买受人提供按揭贷款的，买受人应自收到银行或出卖人通知之日起7日内确定是否变更购房付款方式，逾期未予明确的，视为同意改为一次性付款方式购房，购房款差额部分（即全部购房款总额与买受人已付购房款的差额）买受人应于收到出卖人书面通知或电话通知或自出卖人以合同约定方式在报纸上刊登通知之日起15日内付清。否则，视为买受人逾期付款，出卖人有权按合同第八条的约定处理。
3. 买受人未能履行其向银行应尽的义务（包括但不限于拖欠银行的月供款）而导致出卖人作为担保人而承担担保责任的，出卖人有权解除合同，房屋另售，买受人除偿还全部代偿款（包括但不限于贷款本金、利息、罚息等）外，还应按商品房总价款的20%向出卖人支付违约金。

三、本合同第十二条关于面积确认及面积差异处理的补充

买受人对所购房屋建筑面积有异议的，不影响买受人正常履行合同约定的按期交纳合同房款的义务与责任，买受人不得以此作为拒绝履行合同的抗辩理由。

四、关于该房屋验收交付的补充约定

1、出卖人赠送的商品房的装修、设备标准应符合双方约定（附件六）的标准，达不到约定标准的，买受人有权要求出卖人按照下述方式处理：买受人在交付日如对装修、设备提出异议，应以书面形式向出卖人提出由出卖人按双方约定的标准进行修理、更换重做，并在30日内解决，不影响双方在交付日办理房屋交接手续。买受人不得以出卖人交付使用的商品房的装饰、设备标准不符合双方约定的标准为由拒绝接收该商品房。

2、买受人在接收房屋时，除房屋地基基础和主体结构存在质量问题以及《住宅工程质量分户验收结果表》认为不得交付的情形等其他严重影响正常居住使用的房屋质量问题外，不得以房屋存在质量问题为由拒绝接收房屋。但买受人接收房屋的，不视为出卖人所应当承担的保修义务予以免除，出卖人仍应当按照法律、法规的规定和合同约定对该房屋的质量问题进行整改和保修。买受人主张房屋地基基础和主体结构存在质量问题或存在其他严重影响正常居住使用的房屋质量问题，应当取得湖南省有资质的建设工程质量检测机构出具的质量检测结论性鉴定意见，否则视为不存在该质量问题。

3、买受人未在出卖人书面通知的查验房屋时间查验房屋的，视为该商品房已符合合同约定交付标准。

4、在查验房屋时，买受人发现交付房屋有瑕疵或任何非主体结构质量问题，应以书面形式向出卖人提出，否则视为该商品房符合合同约定的交付标准，出卖人根据该意见整改完毕，买受人须在出卖人书面通知的验收期限内再次进行验收，买受人逾期未验收的，视为该商品房符合合同约定交付标准，整改完毕买卖双方对整改结果仍有不同意见的，则以政府主管部门或专业检测机构的检测意见为准。

5、如因买受人原因导致房屋未能办理完毕合同备案或买受人未付清房款、有关税费、维修基金及合同约定的违约金等，导致出卖人不能按时交付房屋的，出卖人不承担由此造成延期交房的违约责任。买受人须支付延期交房期间的物业管理费等费用，房屋毁损、灭失的风险自主合同约定的交付之日转移至买受人。

6、买受人为两人或两人以上，且全体买受人未能同时到场办理房屋交付和本合同所涉其他相关手续的，视为其他买受人认可买受人中最先办理人的处理结果。

五、关于产权证办理的补充约定：

1、如因买受人未按约定的时间交齐办理不动产权证书所需的资料和费用，造成不能办理不动产权证书或延期办证的，相关责任及损失均由买受人承担。

2、如因买受人未及时依法缴纳法律规定的税费、公共维修基金等，使出卖人不能及时办理房屋总证，导致出卖人无法按时办理其他买受人房屋不动产权证书，由此给出卖人及其他买受人造成的损失均由买受人承担。

六、关于“设计变更”的补充约定

“设计变更”是指合同生效后，出卖人对该建筑结构、房型的改动而产生的变化。但不包括以下情形：（1）出卖人为配合法律法规、政府部门的行政行为以及其他不可抗力而对买受人所购房屋作出设计变更；（2）不影响该房屋的结构型式、户型、空间尺寸、朝向变化，经过规划部门批准或经设计单位同意的变更。

如设计变更是在如下情况发生，买受人不能解除合同，也不能拒收该商品房，出卖人无须承担任何责任：

（1）合同签订后法律法规、技术规范、标准等发生变化；

（2）按照政府部门的行政要求而变更的；

（3）出卖人对商品房进行优化设计（如把非封闭阳台改为封闭阳台，窗户或门的开口方向、开口尺寸变化，立面设计、颜色、景观变化等；）

（4）未影响房屋质量和使用功能的；

（5）不需要政府审批的规划设计变更；

七、关于不可抗力的约定

如因下列原因导致出卖人延期交房或延期办证的，出卖人不承担因此造成延期交房或延期办证的责任：1、不可抗力，2、政府行为；3、政府法律法规的变化；4、市政配套设施审批或施工导致的；5、其他非出卖人所能控制的因素。

八、合同第十六条约定的检测费用，由买受人提出检测的，买受人预先支付检测费用，如检测合格的，检测费用由买受人承担。

1. 关于买受人对房屋的装饰装修和公共区域使用的补充约定

1、买受人不得擅自改变房屋及其设施设备的结构、外观。不得改动室内承重结构及楼板。买受人装修房屋应按照建设部令110号《住宅室内装饰装修管理办法》及 前期物业服务企业的相关规定执行，遵守前期物业服务企业对于装修的管理规定。

2、买受人对外立面、外门窗、屋顶、外墙、阳台灯部分的颜色、形状和规格等不得有任何改变，不得增设任何其他物件。否则应予恢复，并承担由此产生的全部责任和损失。

3、买受人不得擅自改变与该房屋有关联的公共部位和设施的使用性质。否则，应承担由此产生的全部责任。

买受人应严格按照相关规范进行装修施工，若因买受人装修不当造成出卖人或其他业主损失的，买受人应承担全部赔偿责任。

十、关于物业管理的补充约定

1、买受人必须遵守前期物业服务企业依法制定的物业管理规定，并按时交纳相关费用。

2、房屋交付后，出卖人为营造小区良好的居住氛围，可以与小区物业服务企业等单位在小区的公共活动区域举行针对小区业主和客户的活动，买受人应予以同意和理解。

十一、关于送达的补充约定

履行合同过程中以书面形式通知对方的，双方确认：如该文件系出卖人发出的，须由出卖人加盖公章（或合同专用章）；如该文件系买受人发出，须由买受人或买受人授权的代理人（应附有相应授权文件）签署，如买受人为法人或其他组织的，需加盖买受人公章。否则，该书面文件无效（在报刊上刊登的除外）。

十二、关于合同解除的补充约定

1、合同约定的买受人解除合同之权利应当自解除合同的条件成就之日起60日内作为决定并书面通知出卖人，逾期未行使的，视为买受人自愿放弃解除合同的权利。

2、若合同解除的，则自合同解除之日起，出卖人有权另行处置该房屋，全部所得收益均归出卖人所有。

3、无论何种原因导致本合同及补充协议解除的：按以下办法处理：

（1）买受人有义务在合同解除（含买受人依约退房）之日起10日内与出卖人共同到合同（或产权）登记机关办理好注销合同备案登记（或产权预登记）相关手续。买受人逾期履行前述手续的，每逾期一日，按房价款的千分之一向出卖人支付违约金，直至完成注销合同备案登记或产权预登记相关手续日止。出卖人应在双方履行完毕上述义务并将该商品房返还出卖人（如已交付）后30日内，按合同及其附件相关规定，扣除相关款项（违约金、赔偿款、折旧费等）后，将余款（不计利息）返还买受人。出卖人应当向买受人支付的违约金、赔偿款等的，应在返还购房款时一并支付给买受人。双方对违约金、赔偿款等的计算有争议的除外。

(2)如该商品房已交付，买受人应自合同解除之日起15日内将商品房恢复交付时原状，并解除该商品房所设定的任何权利负担（包括但不限于他项权利、租赁等）。买受人逾期未腾房的，每逾期一天按人民币1000元的标准向出卖人支付房屋使用费，且出卖人有权采取断水、断电等措施，还有权通过公证等形式，自行腾空该商品房内买受人物品，由此造成的损失或责任均由买受人承担。如买受人对本房产已进行装修的，买受人可拆除并恢复原状，不拆除的，出卖人不予另行补偿或退还，买受人因装修或拆除装修造成该商品房损坏的，应予以赔偿。

4、无论何方解除合同，双方均应积极相互配合按相关规定办理退还税费等相关手续，否则，应由拒不配合一方承担相关损失。

十三、关于小区其他建筑或构筑物的权属约定

1、买卖双方确认：小区内架空层、储藏室、地下室、地下车位、未占用公共道路和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、买卖双方确认：出卖人对人防建筑享有使用、收益的权利，出卖人可将人防建筑用来设置停车位或其他合法用途，买受人不持任何异议。

十四、对外立面、楼顶、露台、地下室的补充约定

出卖人对本项目红线内楼宇外立面、屋顶享有无偿使用的权利，买受人对此无异议。

本项目及本项目内楼栋、单元、道路的命名权归出卖人所有。

购买附带露台、地下室商品房的买受人对其商品房附带的露台、地下室享有独立的使用权。但买受人应遵守《临时管理规约》及物业服务企业的统一规定，不得改变其露台、地下室的外观、形状、结构和用途，不得在露台内搭建任何形式的建筑物或构筑物，不得私自开挖地下室。买受人违反上述义务的，应立即恢复原状并赔偿损失，并承担因此造成的所有法律责任。

买受人购买的商品房附带露台、地下室等附带使用空间在房屋交付后产生的维修、维护责任及使用费用由买受人自行承担，已布置的公共管线、通风口、燃气箱等公共设施，买受人不持异议并不得损坏或影响其维修。

买受人享有使用权的所购商品房附带露台、地下室等附带使用空间的大小、形状、面积等以交付现状为准，买受人不得持有异议，该商品房价款不因此进行任何调整，出卖人不因此向买受人承担任何责任。

露台、地下室等附带使用空间的面积包含露台中设置的附属建筑物、建筑物以及配套设施所占面积。

十五、关于买受人信息保护的约定

买受人的相关信息出卖人因建设要求会提供给自来水公司、电业局、天然气公司、物业公司等相关部门，如因其他部门对外披露买受人的信息与出卖人无关。

十六、本项目的宣传资料、模型、样板房、广告、口头宣传等仅作参考，所有信息均以政府最终批准和实施的文件、本合同及其附件、补充协议的内容为准。

十七、出卖人聘用的任何人员（包括外委其他专业公司销售人员）所出具或签署的任何文件或承诺，如未盖有出卖人公章，一律对出卖人没有约束力，出卖人均不予承认。

十八、本协议作为《商品房买卖合同（预售）》的补充，与《商品房买卖合同（预售）》具有同等法律效力，本补充条款与主合同内容有冲突的，均以本补充协议约定为准。

十九、本协议在双方签字盖章后生效。

出卖人（名称） 买受人（名称或名字）

法定代表人签署： 买受人本人签署：

法定代表人的委托代理人签署： 买受人委托代理人：

出卖人盖章： 买受人盖章：

日期： 年 月 日 日期： 年 月 日