**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2088/2058年11月5日。

　　2、出卖人经批准，在上述地块上建设的商品房项目核准名称为 {{proj\_pdesc}} ，建设工程规划许可证号为 {{proj\_ghzh}} ，建筑工程施工许可证号为 {{proj\_sgxkzh}} 。

**第二条** **预售依据**

　　该商品房已由{{jj\_ysxkdw}}批准预售，预售许可证号为 {{pre\_licence}} 。

**第三条 商品房基本情况**

　　1、该商品房的规划用途为 {{house\_designuse}} 。

　　2、该商品房所在建筑物的主体结构为 {{house\_fwjg}} ，建筑总层数为 {{house\_clayer}} 层，其中地上 {{house\_ulayer}} 层，地下 {{house\_blayer}} 层。

3、该商品房为第一条规定项目中的 {{house\_lname}} 号房。房屋竣工后，如房号发生改变，不影响该商品房的特定位置。该商品房的平面图见附件一。

4、该商品房的房产测绘机构为株洲市房地产测绘队，其预测建筑面积共{{house\_jzmj}}平方米，其中套内建筑面积 {{house\_tnmj}} 平方米，分摊共有建筑面积 {{house\_ftmj}} 平方米。该商品房共用部位见附件二。

　　该商品房层高为3米，有 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，按照年利率4.35%(不低于中国人民银行公布的同期贷款基准利率)计算给付利息。给买受人造成损失的，由出卖人支付【已付房价款一倍】【买受人全部损失】的赔偿金。

第三章 **商品房价款**

**第六条** **计价方式与价款（币种：人民币）**

　 （一）出卖人与买受人按照下列第 {{jj\_jjfs}} 种方式计算该商品房价款：

1、按照套内建筑面积计算，该商品房毛坯单价为每平方米 {{jj\_tnmjmpdj}} 元，毛坯总价款为\_{{jj\_tnmjmpzj}}\_元；装修单价为每平方米\_{{jj\_tnmjzxdj}}\_元，装修总价为\_{{jj\_tnmjzxzj}}\_元；总房款为\_{{jj\_tnmjzj}}\_元(大写\_{{jj\_tnmjzjdx}}\_)。

2、按照建筑面积计算，该商品房毛坯单价为每平方米\_{{jj\_jzmjmpdj}}\_元，毛坯总价款为\_{{jj\_jzmjmpzj}}\_元；装修单价为每平方米\_{{jj\_jzmjzxdj}}\_元，装修总价为\_{{jj\_jzmjzxzj}}\_元；总房款为\_{{jj\_jzmjzj}}\_元(大写\_{{jj\_jzmjzjdx}}\_)。

3、按照套计算，该商品房总价款为\_{{jj\_atzj}}\_元（大写\_{{jj\_atzjdx}}\_）；其中装修总价款为\_{{jj\_atzxzj}}\_元（大写\_{{jj\_atzxzjdx}}\_）。

4、被征收（拆迁、搬迁）房屋实行产权调换的，该商品房毛坯单价为每平方米\_{{jj\_qtmpdj}}\_ 元，毛坯总价为\_{{jj\_qtmpzj}}\_ 元；装修单价为每平方米\_{{jj\_qtzxdj}}\_元，装修总价为\_{{jj\_qtzxzj}}\_元；总房价款为\_{{jj\_qtzj}}\_元(大写\_{{jj\_qtzjdx}}\_)，其中补偿款为\_{{jj\_bck}}\_ 元(大写\_{{jj\_bckdx}}\_)。

（二）出卖人不得向买受人收取房价款之外的任何费用（包括房屋维修资金、契税等）。

**第七条** **付款方式及期限**

(一)签订本合同前，买受人已向出卖人支付定金×(币种)×元 (大写×元)，该定金于【本合同签订】【交付首付款】【×】时【抵作】【×】商品房价款。

　　(二)买受人采取下列第 {{jj\_fkfs}} 种方式付款：

　　1、一次性付款。买受人应当在×年×月×日前支付该商品房全部价款。

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

3、贷款方式付款：【公积金贷款】【商业贷款】【×】。买受人应当于×年×月×日前支付首期房价款×(币种) {{jj\_dkfssf}} 元(大写 {{jj\_dkfssfdx}} )，占全部房价款的 {{jj\_dkfsbili}} 。余款×(币种) {{jj\_dkfsyk}} 元 (大写 {{jj\_dkfsykdx}} )向 {{jj\_dkfsyhmc}} (贷款机构)申请贷款支付。

4、其他方式：买受人自愿采取附件四约定的付款方式。

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

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

　　该商品房价款的计价方式、总价款、付款方式及期限的具体约定见附件四。

**第八条 逾期付款责任**

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

　　1、按照逾期时间，分别处理((1)和(2)不作累加)。

　　(1)逾期在15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15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十(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、签约商品房买卖合同后，由于买受人原因，买受人提出解除本合同，买受人须以书面形式向出卖人提出，经出卖人书面同意后方可解除，解除合同的经济损失由买受人承担，同时买受人须向出卖人支付总房价款的20%作为违约金。

**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，供水管敷设到户内就近用水点，安装水龙头1个，其余管道由买受人装修时自行实施；

2、供电：交付时纳入城市供电网络并正式供电，交付时纳入城市供电网络并正式供电，交付时线路敷设到户控箱，户控箱后所有管线及插座、开关由买受人在装修时自行实施；

3、燃气：交付时完成室内燃气管道的敷设，并与城市燃气管网连接，保证燃气供应，燃气管道敷设到户表后，室内管网的设置由买受人委托专业供气机构实施，供气时间按燃气公司规定办理，燃气的保证供应由燃气公司负责；

　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) 买受人对商品房进行查验后，提出第十条第3项下的相关质量方面整改要求，经出卖人确认确实属于未达到有关工程和产品质量规范标准的，由出卖人按保修责任进行修复，在收到出卖人复验通知后（该通知形式包括但不限于电话、短信、微信、函件等），应在三日内进行复验，否则视为复验合格并已完成交付，该商品房毁损灭失风险以及物业费的交纳均由买受人承担，保修期从此日期算起。

　　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) 买受人未能按合同规定时间接收房屋的，从合同规定时间接收之日视同已接收，该房屋的风险责任从通知中要求接收之日起转移至买受人，保修期从此日期算起；

　　(2) ×。

　　3、出卖人按已收价款的万分之零点五日计算，向买受人支付延迟期间的违约金（不计复利）。

**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：

依据实测面积按该房屋每平方米建筑面积预售时合同单价计算多退少补。

**第十三条 房屋层高差异处理**

该商品房层高为3米（以规划设计为准），若房屋实际交付时层高低于该约定，双方同意按如下方式处理：

本合同所述层高为上下两层楼面或楼面与地面之间的垂直距离。

1、层高差异的确认部门以株洲市住房和城乡建设局或其指定测量部门为准。

2、层高差异在1.5%（含）以内的，买受人予以理解和接受，超过1.5%的，由出卖人按照10.0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，按照利率4.35%(不低于中国人民银行公布的同期贷款基准利率)计算给付利息；同时，出卖人按照全部房价款的1%向买受人支付违约金。买受人不解除合同的，有权要求出卖人赔偿由此造成的损失，双方约定如下：合同继续履行，出卖人向买受人支付已付房款1%的违约金。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，以及设计变更经规划主管部分批准后实施的，则不受上述约定限制；

　　4、经与买受人协商一致的规划变更与设计变更，则不受上述约定限制，不论《商品房买卖合同》是否解除，出卖人都无需承担违约责任；

　　5、×。

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

(三)买受人解除合同的，应当书面通知出卖人。出卖人应当自解除合同通知送达之日起15日内退还买受人已付全部房款(含已付贷款部分)，并自买受人付款之日起，按照年利率4.35%(不低于中国人民银行公布的同期贷款基准利率)计算给付利息；同时，出卖人按照全部房价款的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：合同继续履行，出卖人向买受人支付已付房款的1%的违约金，如设计变更系政府部门依职权作出、或受客观条件如施工地质、政策变化所致，或该变更系更优的，不受本条约束，不论合同是否解除，出卖人无需承担违约责任。

**第七章 商品房质量及保修责任**

**第十六条 商品房质量**

　　(一)地基基础和主体结构

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

买受人不解除合同的，由出卖人维修至合格。

　　(二)其他质量问题

　　该商品房质量应当符合有关工程质量规范、标准和施工图设计文件的要求。发现除地基基础和主体结构外质量问题的，双方按照以下方式处理：

(1)及时更换、修理;如给买受人造成损失的，还应当承担相应赔偿责任。

(2)经过更换、修理，仍然严重影响正常使用的，买受人有权解除合同。买受人解除合同的，应当书面通知出卖人。出卖人应当自解除合同通知送达之日起15日内退还买受人已付全部房款(含已付贷款部分)，并自买受人付款之日起，按照年利率4.35%(不低于中国人民银行公布的同期贷款基准利率)计算给付利息。给买受人造成损失的，由出卖人承担相应赔偿责任。因此而发生的检测费用由出卖人承担。

买受人不解除合同的，由出卖人维修至合格。

　　(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)、（3）、×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)出卖人在约定时间内整改，该整改时间，买受人不得要求出卖人承担逾期交房责任；

　　(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、因第三人行为造成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，或因登记备案机关的原因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。

**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4.35%(不低于中国人民银行公布的同期贷款基准利率)计算给付利息。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、双方协商解决；但由于乙方原因未能及时缴纳契税及乙方未能及时提供办理不动产权证书所需资料导制该商品房未能在规定时间办理不动产权证书的，则出卖人无需对此承担责任。

　　(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湖南万佳物业管理有限公司。

(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1.98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、本项目架空屋、屋顶（面）的使用权归出卖人所有。

　　(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及使用权归出卖人所有，出卖人有权将这些物业向其第三人有偿转让、出租或赠与等，收益全部归出卖人。包括买受人在内的本小区业主，均可优先于小区业主以外的人购买小区内车库或车位；但买受人应在本合同签订之日起3个月内购买能满足其未来长期需要的车库或车位（以小区内出买人尚未给出卖给小区其它业主的车库或车位为限），否则买受人不得就出卖人将小区内车库或车位租、售给任何第三方而提出任何异议；

　　2、会所：×；

　 3、×。

**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）的结构与装饰装修；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》。

　 7、所有阳台、空中花园以及半封闭的走廊（道）禁止安装不锈钢管的防盗窗，禁止安装推拉窗，阳台封闭结构不能突出外墙，否则出卖人有权拆除，买受人不得要求任何补偿。

**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15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 份，其中出卖人 份，买受人 份，【 】 份，【 】 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)：

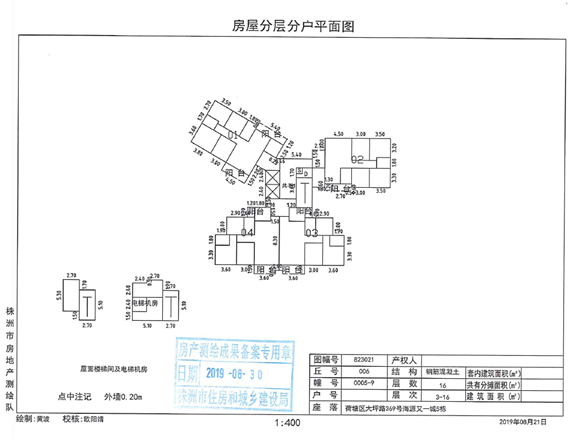
【法定代表人】： 【法定代表人】：

【委托代理人】： 【委托代理人】：

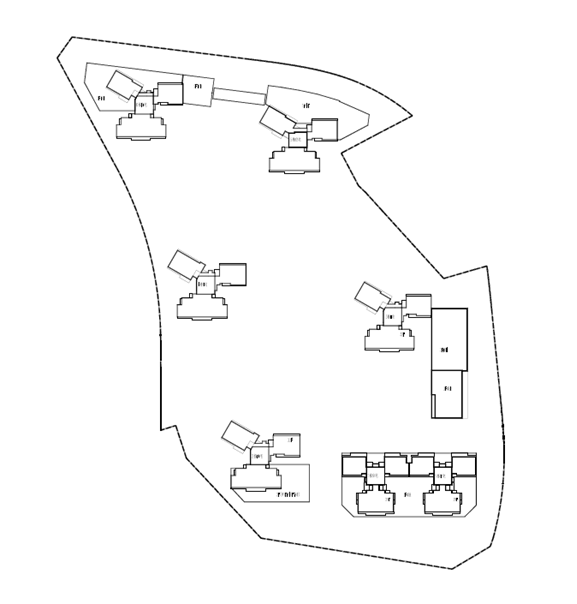
【法定代理人】：

　　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)**

　　1、纳入该商品房分摊的共用部位的名称、面积和所在位置

　　2、未纳入该商品房分摊的共用部位的名称、所在位置

　　3、物业管理用房、社区服务用房等未纳入该幢商品房分摊，地下室未纳入该幢商品房分摊，架空层未纳入该幢商品房分摊，最终以房产局实测报告数据为准。

**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

　　2、解除抵押的条件和时间

　　3、关于抵押的其他约定

**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**

关于买受人向商业银行或公积金申请“住房抵押贷款”的补充规定：

1、 买受人确认在选择按揭贷款方式时，已经对下述事项有充分的了解和认识，并愿意承担其中的风险：相关贷款银行的房贷政策与方式；自身贷款资信条件与还款能力；申请按揭贷款可能存在的风险，包括不能够取得贷款或者不能够按照申请的数额取得贷款。

1）买受人选择按揭付款方式的（包括省、市直公积金贷款）应在签订本合同及本补充条款之日起七个工作日内向出卖人提交申请个人住房贷款所需的全部资料并交清所需缴纳的相关费用（根据银行的按揭贷款规定执行），在与出卖人约定办理面签手续之日按时到达指定地点完成面签，办理完毕全部贷款手续。如未能在前述时间办理导致贷款在签订本合同后30天内未发放至出卖人账户的，视为买受人逾期付款，买受人须承担逾期付款违约责任。

2）如买受人申请的是银行按揭贷款，则买受人应保证出卖人在本合同签订后 30日内收到全部剩余房款；如买受人申请的是公积金贷款或公积金组合贷款，则买受人应保证出卖人在本合同签订后30日内收到全部剩余房款。买受人逾期支付的，则买受人须承担逾期付款违约责任。

3）如由于下列原因造成银行批准的贷款额度不足本合同中双方约定的贷款额度或银行不批准买受人贷款等原因致使出卖人无法在上述约定的期限内收到买受人剩余房款的，其差额部分买受人应自收到出卖人书面及其它形式通知之日起 15日内向出卖人补足：

a. 因买受人资信原因或银行政策调整，致使买受人申请到的按揭银行贷款额度不足本合同中双方约定的贷款额度的；

b. 由于买受人申请的按揭银行不受理买受人的按揭贷款申请或买受人自身方面原因导致申请的按揭银行不批准买受人按揭贷款的；

c. 在买受人按揭贷款的抵押登记手续办妥前，若按揭贷款银行提前发放按揭款而后又因房产抵押登记手续问题而收回买受人贷款的。上述房款差额部分买受人逾期补足的，每逾期一日，买受人应按全部剩余房款的千分之 一 向出卖人支付违约金。若买受人自收到出卖人书面及其它形式通知之日起15日内未补足或不同意补足上述房款的差额部分，出卖人有权单方面解除本合同，收回买受人购买的房产，同时买受人应按总房价款的10%向出卖人支付违约金，出卖人有权从买受人已经支付的购房款中直接扣除上述违约金及已发生的相关费用（包括但不限于代收并已向有关部门缴付的税费、合同注销费、律师费及诉讼费等）。在本合同登记备案注销手续生效后60日内，出卖人将买受人已付购房款余额（包括代收但尚未向有关部门缴付的税费）扣除应扣款项后不计利息退还买受人。

2、买受人不履行还款义务的处理方式：

1）**买受人承诺：**因买受人不履行向银行（或公积金中心）按揭贷款的还款义务而导致出卖人承担连带责任代买受人向银行或公积金中心清偿买受人应支付的按揭贷款及罚息的，买受人应于出卖人通知发出后（以短信、电话通知之日或挂号信、特快专递回执上注明的寄发日期为准）后7日内偿还出卖人代为清偿的贷款及罚息等全部款项，并应支付给出卖人违约金，违约金为出卖人代为清偿的款项金额的15%。如出卖人通知发出后（以短信、电话通知之日或挂号信、特快专递回执上注明的寄发日期为准）30日内买受人仍未向出卖人支付由出卖人代为清偿的贷款、罚息及相应的违约金的，则出卖人有权解除本合同及本补充条款，房屋所有权仍归出卖人所有，买受人最终按房屋总价款的 10％向出卖人支付违约金。上述违约金可由出卖人在买受人已交纳的房款中直接扣除；在买受人履行完终止本合同的所有手续（包括与银行解除按揭手续、注销合同及其它与买受人购买该房屋有关的文件等）及缴纳相关费用并向出卖人出具相应书面证明后，出卖人在七个工作日内将剩余房款无息退还买受人；如买受人已支付的房款不足偿还对出卖人的欠款的，出卖人有权继续向买受人追索。

2）如因买受人不履行还款义务，而导致银行（或公积金中心）提前解除其抵押贷款合同而使出卖人承担连带责任代买受人偿还买受人所欠全部贷款余额的，买受人应于出卖人通知买受人后五个工作日内偿还出卖人代为清偿的全部贷款款项及罚息，并应支付给出卖人房屋总价款10%的违约金，否则出卖人有权解除本合同及本补充条款。

3）如因买受人逾期偿还贷款等违约行为而导致出卖人承担连带责任的，出卖人行使解除房屋买卖合同权利，买受人应于出卖人书面解除本合同的通知送达之日起7日内，与出卖人到政府相关部门办理好本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，将该商品房完好交回出卖人，该商品房的一切附墙、附天花板、附地板等固定装修归出卖人所有，如有任何损坏，买受人负责修复或承担修复费用，且买受人已支付的包括但不限于该商品房相关设备的初装费、税费等不予退回并付清自办理入住手续之日起至办理本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5%的年折旧率计算），房屋如有损毁，买受人还应另行给予赔偿。买受人未按期办理好本合同相关登记注销手续或迁出该商品房的，买受人每日按总房价款的5‰向出卖人支付违约金。该条款不影响出卖人依据其他条款约定向买受人追究其他违约责任。

**附件五 关于本项目内相关设施、设备的具体约定**

1. 相关设施的位置及用途

由于房顶设有电梯机房等设施，噪音可能会通过固体传声，顶层业主可能会受影响，但出卖人承诺上述设施的设计与建造完全符合国家相关技术规范标准。买受人一经购买该等房屋，即视为已知并接受该等状况。

1. 其他约定

在建筑物的屋顶、立面上设置了泛光、带状光源等景观照明；地下室设有变配电房、水泵房、车库采光井、垃圾收集站（点）、化粪池等，但出卖人承诺上述设施的设计与建造完全符合国家相关技术规范标准，买受人或使用人对此不提任何异议。

**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：瓷砖。

　　2、室内公共部位：

(1)入户大堂：

地面：普通地砖；墙面：普通瓷砖，配踢脚线；顶棚：为涂料；

(2)电梯前室：

地面：普通地砖；墙面：普通瓷砖，配踢脚线；顶棚：为涂料；

(3)公共走道：

地面：普通地砖；墙面：普通瓷砖，配踢脚线；顶棚：为涂料；

(4)楼梯间：

地面：水泥地面砂浆抹平；墙面：普通涂料；顶棚：为涂料。

　　3、起居室：

地面：混凝土原浆地面，地板保温由用户自理；内墙：混合砂浆毛面；顶棚：板底找平。

4、厨房：

地面：混凝土原浆地面；墙面：水泥砂浆毛面；顶棚：板底找平。

厨具：无。

　　5、卫生间：

地面：水泥砂浆毛面，防水处理；墙面：水泥砂浆毛面；顶棚：板底找平。

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】【×】；所有户型阳台为不封闭阳台，所有室内推拉门不做，由业主自理；入户花园、入户阳台外侧采用栏杆。

　　7、电梯：

　　(1)品牌：品牌电梯；

　　(2)型号：×。

8、管道：供水为一户一表，自来水管表后为PPR管明敷接至室内就近一个用水点。

9、窗户：铝合金门窗，双层中空玻璃。

　　10、钢质防火门，室内门仅留门洞，无门框与门扇；楼梯踏步为水泥砂浆找平，不铺面砖；内墙、顶棚为涂料，钢扶手；光纤到户，无有线电视同轴电缆。**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：×(不得低于设计文件规定的该工程的合理使用年限)；50年。

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)；管道堵塞2个月。

　　5、装修工程：

保修期限为：2年(不得低于2年)；×。

　　6、门窗翘裂、五金件损坏1年；

　　7、×；

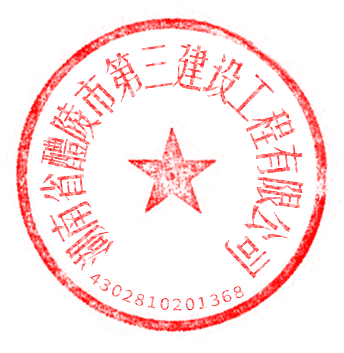
　　8、×。

(二)其他约定。

**附件八 关于质量担保的证明**

施工单位工程质量终身责任制承诺书

 湖南省醴陵市第三建设工程有限公司作为海源又一城一标段1#、3#、5#栋及地下室的施工单位，对本工程质量承诺如下：对施工中出现的质量或竣工验收不合格的工程，负责返修。向建设单位出具质量保修书，保修书中明确建设工程的保修范围、保修期限和保修责任等。建设工程在保修范围和期限内发生质量问题，严格依法依规履行保修义务。



 湖南省醴陵市第三建设工程有限公司

**附件九 关于前期物业管理的约定**

临时管理规约承诺书

本人为 株洲海源又一城 物业的买受人，为维护该物业管理区域内全体业主的共同利益，本人声明如下：

一、本人同意由出卖人指定的**湖南万佳物业管理有限公司**进行前期物业管理。

二、同意遵守并倡导物业使用权人遵守本项目临时规约，并承诺承担违反本项目临时规约的相应责任，并同意对该物业的使用人违反本项目临时规约的行为承担连带责任；

三、本人同意转让该物业时取得物业继受人签署的本项目临时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之前，本承诺书继续有效。

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**

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

**附件十一 补充协议**

**《商品房买卖合同（预售）》补充条款**

出卖人：湖南海源房地产开发有限公司

买受人：

买受人自愿购买由出卖人开发的“海源又一城” 栋 号房屋（下简称“该房屋”），并协商一致达成本补充条款，本补充条款作为“海源又一城”《商品房买卖合同（预售）》（下称“本合同”）的补充条款。本合同签订前，出卖人已向买受人明示了“海源又一城”整体规划方案、规划设计方案包括总平面图及效果图、各建筑单体平面图及户型图等）《商品房预售许可证》，告知买受人在商品房买卖过程中所享有的各项权利和义务，并向买受人对本合同及本补充条款作出了明确解释，双方对各条款的意思表示理解一致。买受人已详细阅读和理解出卖人在销售现场公示的“城市绿洲”整体规划方案及《商品房买卖合同（预售）》范本,现就本合同中有关未尽事宜订立本补充条款,以资双方共同信守。

**一、关于联系方式及文书送达事宜**

1、买受人地址及联系电话以《商品房买卖合同》记载的地址及联系电话为准。买受人确认本合同中所填写的买受人的通讯地址、电话均为正确、有效的，在本合同履行期内，如买受人的通讯地址、电话发生变更的，买受人有义务以挂号快递等书面方式通知出卖人，否则，由此而引起的商品房合同内容项下的通知无法及时送达的责任均归于买受人，由买受人承担由此而造成的所有损失。

2、本合同及本补充条款中的需通知的事项可以电话、短信、挂号信、特快专递等方式送达。下列情形下视为已送达：1、该通知已交付对方的；2、该通知以特快专递方式发出后七天的；3、以传真、电话或其它类似方法通知后，对方以书面形式确认的；4、报纸公告刊登后三天的。

**二、房屋质量等事宜**

1、海源又一城采用外墙内保温技术，由于其特殊性能，买受人在涉及内墙保温的墙面范围内打孔、装饰或挂画时，应仔细阅读使用说明书，同时应联系物业公司协助并选用不短于8cm的钉子，否则引起的后果及责任由买受人承担。

2、为优化住宅的使用功能，本项目以下部位工程量未做，由买受人自理，买受人自愿接受，同时承诺在交房时不再向出卖人主张相关要求。

(1)所有地板保温未做，由业主自理；

(2) 室内所有走道、入户花园推拉门未做，由用户自理。

(3) 所有客厅与阳台之间推拉门未做，客厅与阳台的部分隔墙砌体未做，均由业主自理。

(4) 所有厨房与餐厅之间的推拉门未做、厨房与餐厅相连隔墙砌体未做，厨房与阳台相连窗户（含门联窗）未做，均由业主自理。

(5) 入户门未做，由业主自理。

**以上部位的工程量由买受人自理，买受人对上述情况完全了解并同意，并承诺在交房时不以此未做为由而拒绝收房，买受人同意，无论买《商品房买卖合同》是否解除，出卖人都无须承担任何违约责任与经济责任。**

3、经规划用于停车的地下车库（位）所有权或使用权属出卖人所有，出卖人有权以出售、出租等方式处置地下车库（位）。

4、在相邻房屋发生渗漏等质量问题时，买受人有义务无条件配合出卖人、物业管理公司或其他受委托的第三方及时检修，拒绝或拖延导致损失扩大的责任及引起法律纠纷的责任由买受人承担。

5、出卖人按《住宅质量保证书》承诺的内容承担保修责任的，买受人应对出卖人的保修行为提供必要的便利，如因买受人拒绝出卖人入场维修等原因导致出卖人无法履行保修责任的，由此产生的责任与费用由买受人承担。

6、就质量争议的解决，补充约定如下：买受人的质量异议，应以书面形式，并亲笔签名。出卖人提议检测而买受人不同意或不积极配合检测的，视为买受人认同出卖人主张。

7、除主体结构不合格外，其他工程质量如粉刷、墙地面等局部维修，出卖人在第十条约定的时间整改修复，该整改时间，买受人不要求出卖人承担逾期交房责任。

8、买受人同意房屋正常维修不属于房屋质量问题，不影响房屋正常交付。买受人所购买的房屋除结构出现重大问题外的所有维修均不属于房屋质量问题，买受人承诺不会以延期交付为理由向出卖人索赔。

**9、因政府相关部门对建筑外立面的要求，买受人须委托湖南万佳物业管理有限公司在项目竣工验收后，代为封闭该户内所有阳台（包括不限于客厅阳台、生活阳台以及其它类型阳台或空中花园），买受人须与湖南万佳物业管理有限公司签订《海源•又一城阳台封闭协议》，工程价款按480元/平方米据实结算（未含税），材料及质量标准协议内容执行，买受人对上述情况完全了解并同意，同时不得对此提出任何异议，铝合金窗封闭费用在交房时由买受人向物业公司一并缴纳**。

**三、房产交付相关事宜**

1、房屋交付的约定：

(1)房屋交付的前提是买受人付清本合同约定的全部房款及其他款项。

(2) 交付日期以买受人在《住宅质量保证书》、《住宅使用说明书》上签字的日期为该房屋的收房日期，自收房之日起，该房屋的风险责任转由买受人承担，且与该房屋有关的物业管理费等费用由买受人承担。买受人逾期签收的，视同该房屋已交付。

（3）《商品房买卖合同（预售）》及本补充协议中条款中所指“交付”均指买受人签收《住宅质量保证书》、《住宅使用说明书》视同实际交付。

2、买受人须在本合同规定的收房日期内到出卖人指定的地点办理房屋交接手续，且以买受人签收《住宅质量保证书》、《住宅使用说明书》的日期为该房屋的收房日期，自收房之日起，该房屋的风险责任转由买受人承担，且自该日起与该房屋有关的物业管理费等费用由买受人承担。

3、买受人需在出卖人通知的交房日期之日前缴纳房屋专项维修基金，并将缴款的票据凭证交至出卖人。如买受人未按时缴纳房屋专项维修基金或未将票据交至出卖人，出卖人可拒绝交房，出卖人亦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，且买受人须承担延期交房期间的物业管理费等一切费用。

4、对商品房买卖合同第九条商品房交付条件的补充：

**该条所述“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”系指该商品房经质监站组织建设单位（出卖人）、施工单位、设计单位、监理单位、勘察单位对工程进行验收并确认该工程合格，并签署《工程竣工验收报告》。买受人充分知晓并同意该文件的解释说明。买受人同意房屋交付时凭项目五方责任主体签署的《工程竣工验收报告》收房，并承诺在交房时不以其无“竣工联合验收合格证明”文件而拒绝收房、或以此为由追究出卖人逾期交付的违约责任。**

5、对商品房买卖合同第十条商品房交付时间与手续的补充：

（1)除非出卖人事先有书面或电话通知，买受人须在2022年6月30日自行到海源又一城物业管理处办理房屋交接手续，出卖人不再另行通知买受人前来交房，亦不在株洲市级报刊或相关媒体上刊登任何收楼通知，买受人对此毫无异议。

（2)买受人同意出卖人在交房时出具**建设单位、施工单位、设计单位、监理单位、勘察单位五方责任主体签署的《工程竣工验收报告》作为买受人收房的有效证明文件，买受人承诺不以该商品房未取得“竣工联合验收合格证明”文件而主张其不具备交付条件（即使依法有权主张，买受人也自愿放弃），买受人对上述情况完全了解并同意，同时对此无任何异议。**

（3)**出卖人在交付房屋时具备了本补充协议第三条第四款的交付条件后，买受人不得以其它理由拒绝办理房屋接收手续。在出卖人出具《工程竣工验收报告》后，买受人同意，无论买受人是否收房，出卖人都无须承担逾期交付的违约责任。**

6、超过通知办理交房手续时间的最后期限买受人未办理收房手续的，则通知办理交房手续期限截止日即为房屋交接日，视为买受人验收合格，房屋风险自此由买受人承担，买受人亦自此开始支付物业管理费等一切费用。

7、如买受人未能按时办理完毕合同备案、贷款手续，或买受人未付清房款、贷款房款、相关税费、物业维修基金及合同约定的违约金（若有）等，出卖人有权拒绝交付房屋并暂不发放钥匙，出卖人并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，且买受人须支付延期交房期间的物业管理费等一切费用。

8、出卖人在交付房屋时须达到本合同第九条约定的房屋交付条件，如遇该商品房存在属工程保修范围的质量问题，买受人有权要求修补，由出卖人按实情负责督促相关施工单位进行修补、保修或给予合理解决，但买受人不得以此拒绝收房和缴纳物业管理费等一切费用。该商品房各部分的保修期按《住宅质量保证书》、《住宅使用说明书》中的规定执行，保修期自该商品房竣工验收合格之日起计算。如该商品房及相关设备经买受人装修更改或使用不当造成损坏，则出卖人不再承担保修责任。如因自然灾害等不可抗力的因素，其所造成的损坏均不在保修范围之内。如双方就房屋质量问题发生争议，以株洲市建筑工程质量检验监督站出具的书面工程质量评定意见作为处理争议的依据。

9、经规划部门批准的规划变更导致该商品房的结构型式、户型、空间尺寸、朝向变化，以及出现其他影响该商品房质量或者使用功能情形的，卖方须在规划变更前15日内进行公示，卖方不再以书面通知买方，敬请买方留意最新资料。买方有权在公示结束后15日内做出是否解除合同的书面答复，买方在公示结束之日起15日内未作出书面答复的，视同接受规划、设计变更以及由此引起的房价款的变更。**本项目为分期开发，出卖人保留对后期规划调整的权利。**

10、买受人为两人或两人以上联名购房的，收房时其中任何一人的收房行为视为其他联名购房人亦同意收房，任何一人收房行为的效力及于其他联名购房人。

11、买受人同意，若发生下列情况之一的，出卖人有权相应顺延交付房屋的期限和办理交接手续，在此情况下出卖人不构成逾期交房责任：

1）买受人未能付清本合同项下的全部价款；

2）因不可抗力或出现下列原因之一的情况下，出卖人可以延期交付该房屋，但出卖人应在事发后30日内书面告知买受人：

A、城市基础设施和市政重大工程的原因造成该房屋的建造施工不得不停止或延缓的；

B、本合同签订后，因法律、法规、有关政策及政府行为等发生变化，导致出卖人不能按本合同约定的时间、条件或标准交付该房屋的（包括但不限于国家或本市新颁法律、行政法规、规章和规范性文件，或对原有法律、行政法规、规章和规范性文件进行调整，以及有关政府部门实施的其他管制、征用或规划变更等政府行为等）；

C、发生重大公共传染性疫情。

12、本合同项下的房产属分期开发建设的，出卖人对小区内公建等设施的配套承诺是指整个全部建成完全交付使用时所应达到的，不是分期交付时须达到的配置标准。

13、甲、乙双方同意，该房屋交接时如买受人对房屋质量、装修标准等有异议的，按合同约定的方式进行处理，但不影响买受人按照合同约定的期限接收该房屋。买受人若因此拒收房屋或逾期接收房屋的，不视为出卖人逾期交房。

**14、因出卖人原因，导致本合同所涉房屋不符合合同约定的质量标准或出现其它瑕疵的，且出买人与买受人无法就此事项达到一致意见的，买受人同意出卖人有权单方面解除合同，出卖人退还买受人已付购房款本金及同期银行贷款利息。**

**四、商铺使用规范**

1、买受人欲发布户外广告应事先取得出卖人（或出卖人委托的管理公司或物业管理公司）的同意，其款式、规格、内容需报城管部门批准。买受人可使用的户外广告发布位置为：门头及灯箱广告。门头及灯箱广告的招牌和广告的设计、大小尺寸及摆放位置等具体事宜由出卖人（或出卖人委托的管理公司或物业管理公司）决定，买受人应予以遵守。买受人、商家及消费者停车除与出卖人有约定的外，都必须按照规定缴纳费用；买受人、商家及消费者不能占用公共场所作为停车场。

2、买受人不得随意占用户外公共空间卸货、进行推广或其他经营活动。买受人若需使用公共空间进行上述活动，应取得出卖人（或出卖人委托的管理公司或物业管理公司）的同意。买受人应在出卖人（或出卖人委托的经管理公司或物业管理公司）规定的时间、场所举行上述活动，并按照物业管理公司公布的收费标准交纳公共空间使用费，用于弥补物业服务费不足。

3、海源又一城1#楼3楼转换层屋面的使用权归出卖人所有，1#楼所有买受人在购房前已知悉并接受该商铺屋面使用权情况，对此规定无异议。

4、使用人在使用楼宇屋面、露台时应遵守《业主临时公约》和《前期物业管理服务合同》的规定，不得随意搭建、挖凿，不得侵害其他业主合法权益。如果使用人不听劝阻，违章使用，由此造成的一切。后果（如高空抛物至伤亡、造成屋面渗漏后需负责修复、违规搭建拆除与行政处罚等等）由该屋面使用人自行负责。

5、买受人使用本合同项下房地产或进行经营活动时，应遵守《业主临时公约》、《前期物业管理服务合同》和相关法律法规的规定，接受物业管理公司的合法监督和管理，不得影响其他业主的正常生活或经营、不得侵害其他业主的合法权益。

6、关于商铺经营范围

买受人同意本合同项下房地产的经营范围应符合出卖人对本房地产项目步行街的整体规划，买受人在营业之前应取得出卖人（或出卖人委托的管理公司或物业管理公司）的同意。买受人知悉并同意“海源又一城项目”商铺不得从事工业性生产或因经营中产生恶臭、噪声、振动、热污染等不能达到国家相关规范标准而影响住户正常生活和威胁生命财产安全的经营活动。

7、买受人不得对“海源又一城项目”商铺地面结构进行自行改造，如因买受人原因（包括但不限于装修、使用不当等）造成地下室渗水、漏水的买受人有责任修复。

**五、关于景观、建筑物外立面及其色彩、相关设施的特别约定**

1、出卖人为整体综合需要，有权在楼宇场地中选址建设环境和配套设施，包括但不限于植物、雕塑小品、自行车棚、配电室、管道井、消防栓、通道、垃圾收集点等。沙盘、模型、样板间、户型图册、广告等所展示的上述环境和配套设施仅供参考，最终以实际为准。

2、买受人不得擅自改变房屋及其设施设备的结构、外观（含外墙、外门窗等部分的颜色、形状、规格和材料），否则出卖人有权要求买受人限期予以恢复并承担相应的费用。

3、为了小区的整体形象风格，广告和其他招牌统一由出卖人或出卖人委托的物业公司组织安排，由出卖人投资并拥有使用和经营权，收益由出卖人享有，买受人不得于外立面设置任何装饰物和发布物品。

4、地下室、地下室停车位、人防工程和架空层归出卖人所有，出买人有权将地下室（含储藏室）、地下停车位、架空层有偿转让、出租或许可使用。出卖人有权对建筑区域及楼栋内建筑物、构造物以及架空层进行合理改造并使用。

5、出卖人有权在小区广场、空地等区域设置、投资形象招牌、广告、其他发布物及组织相关活动并享有收益。

6、为保持本物业外形整齐美观和房屋结构安全，买受人在装修时应当遵守以下事项：

1）未封闭阳台由物业公司统一封闭。

2）禁止安装任何遮阳（遮雨）棚等。

3）空调外机，太阳能热水器，只能平装在窗户（以玻璃为界）内侧，其它部位若需安装防护网，买受人需经物业公司同意后方可安装。

**六、本期建设范围内可能对业主生活产生不利影响的环境因素**

1、海源又一城商业设置在1#、2#、3#、5#、6#栋等底层。

2、本项目临大坪路、项目西面南面规划路及红旗路小学，不排除将来噪音等影响的可能性。

3、本小区3#地下室设有变配电房、消防水池、生活水箱等设备用房，该类设施为小区配套，对临近业主可能产生的影响，敬请关注。

4、本小区商业用水全部是市政供水，供电为专变，属于商业用电，水电费由物业代收代缴。

5、本小区在交付使用时所提供的电话与宽带、电视的营运商不限于中国电信、中国联通和株洲有线电视。若业主需选择其它营运商，请业主自行与该营运商联系解决，出卖人不能就此提供个性化服务，本项目为光纤到户，无有线电视同轴电缆，业主无法通过同轴电缆接入株洲有线电视网络。

6、出卖人在制定价格时，已充分考虑以上不利因素的影响，买受人对此已经知悉并认可，出卖人对上述不利因素不再承担任何责任。

七、特别提示：

1、本合同一经生效，出卖人概不接受买受人更名、换房、变更付款方式等要求。除本合同及本补充条款有约定外，出卖人概不接受买受人任何退房要求。

2、任何一方依据本合同相关条款解除本合同的，自出卖人确认本合同解除之日起，出卖人有权将本合同标的物另售他人。

3、若买受人购买的商品房与出卖人的后续开发用地相邻，买受人自愿同意对该开发用地在日后的开发建设过程中可能产生的噪音、景观变化等问题无任何异议。本小区下一期工程尚在规划设计过程中，最终的规划设计以政府批准的相关文件内容为准，买受人自愿接受在规划设计施工过程中所可能产生的相关不确定因素。

4、除买受人专有部位外，凡未列入本合同附件二所列分摊共有面积的建筑部位【包括但不限于项目所有车库（含地上车位、地下车位、架空层车位）、商务中心、幼儿园、小学、商业用房、物业管理用房、园林绿化、附属设施及其他空间】的所有权和使用权均归属出卖人，出卖人有权自由处置该等物业。

5、买受人已阅读本合同附件九《前期物业管理服务合同》、《业主临时管理规约》，完全理解及同意遵守所列内容，并愿意承担其责任、义务及一切因违反而导致的后果。

6、买受人享有该房屋未来增值盈利的权利，同时也承担该房屋减值的风险。

7、买受人所购物业内的水、电、网络、烟道、排气管等各项设施均由各施工单位按规划设计及相关规范施工，如对买受人物业局部空间的使用产生影响，出卖人不承担责任。

8、买受人及该栋其他业主未按时交纳房屋公共维修基金费用的，出卖人办理房屋产权证书的时间相应顺延且不承担相关违约责任。

9、出卖人展示的沙盘模型、售楼书、户型平面图、样板房等宣传资料的所有内容、尺寸、图片、文字描述等，包括销售人员的口头表达，仅供买受人选择楼盘时的参考识别之用，不视为出卖人要约或承诺，所有图册及其细节均以政府部门最终审批的文件为准；宣传图册中图片均为效果图、示意图，仅供参考，实际施工的装修标准、用材等不尽相同，房屋外立面与景观最终以竣工的房屋和景观的实时效果为准；买受人不得以此为由要求向出卖人提出减价、索赔、退房或拒交物业管费等不合理要求，双方签署的《商品房买卖合同》是双方权利义务的唯一依据。

10、如买受人不按时缴纳房屋公共维修基金，导致出卖人无法按时办理房地产权证，引起出卖人的逾期办证违约责任及损失（包括但不限于其他业主向出卖人的索赔款），全部由买受人承担。

11、本合同第二十条中“房屋所有权证书”如买受人自行办理（双方另有约定除外），出卖人予以配合。如因买受人自身原因不能按时办证的，由此造成的逾期办证后果及引起的费用增加由买受人自行承担。

12、买受人同意出卖人委托的物业管理有限公司同买受人办理房屋钥匙交接手续。

13、房款中不含买受人交纳的办理房屋所有权证和土地使用证的契税和其他相关费用。出卖人可代理办理两证，但上述所涉及的相关费用由买受人承担并在房屋交付前一并结清。如买受人不按时交纳办证费用，由此造成的逾期办证后果及引起的费用增加由买受人自行承担。

14、合同中“买受人全部损失”为买受人的实际直接经济损失，约定如下：该损失不包括间接损失、不必要的误工损失、未能使用本房屋产生的租金及出租本房屋产生的租金收益、及精神抚慰金等。

15、对合同中二十四条“销售和使用承诺”的修订，出卖人可根据项目需要及市场变化、政策调整等实际情况灵活变更商品房销售方式及模式。

16、如因买受人违约导致本合同及本补充约定解除的，买受人已经使用了该商品房的，必须于接获出卖人通知后30日内将该商品房完好交回出卖人，该商品房的一切附墙、附天花板、附地板等固定装修归出卖人所有，如有任何损坏，买受人负责修复或承担修复费用，且买受人已支付的包括但不限于该商品房相关设备的初装费、税费等不予退回并付清自办理入住手续之日起至办理本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8%的年折旧率计算），房屋如有损毁，买受人还应另行给予赔偿。买受人未按期办理好本合同相关登记注销手续或迁出该商品房的，买受人每日按总房价款的5‰向出卖人支付违约金。该条款不影响出卖人依据其他条款约定向买受人追究其他违约责任。

**八、本《商品房买卖合同（预售）》补充条款与《商品房买卖合同（预售）》具有同等法律效力，《商品房买卖合同（预售）》与本补充条款不一致的，概以本补充条款约定内容为准。本补充条款自甲乙双方签字或盖章之日起生效。**

根据《中华人民共和国合同法》的相关规定，请买受人抄录以下声明并签名：“本人已阅读本合同及合同附件、补充条款的全部内容，了解并知晓该合同内容及补充条款风险提示，自愿遵守《商品房买卖合同》及补充条款的各项规定。”

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**买受人签名： 出卖人盖章：**

**日期： 年 月 日 日期： 年 月 日**