**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2091年1月7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信达项目咨询有限公司，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/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)20000元 (大写贰万元)，该定金于【本合同签订】【交付首付款】【/】时【抵作】【/】商品房价款。

　　(二)买受人采取下列第 {{jj\_fkfs}} 种方式付款：

　　1、一次性付款。买受人应当在/年/月/日前支付该商品房全部价款。

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

3、贷款方式付款：【公积金贷款】【商业贷款】【/】。买受人应当于/年/月/日前支付首期房价款人民币(币种) {{jj\_dkfssf}} 元(大写 {{jj\_dkfssfdx}} )，占全部房价款的 {{jj\_dkfsbili}} 。余款人民币(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：详见附件四。

　　(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\_{{jg\_hm}} ，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，自来水公司供水；

2、供电：交付时纳入城市供电网络并正式供电，国网湖南省电力公司株洲供电分公司供电；

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，铺设燃气管道、无燃气设备；

　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2023年11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)详见附件十一《补充协议》；

　　(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(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/%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) 详见附件十一《补充协议》；

　　(2) /。

　　3、/。

**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。

　　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。

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：

详见附件十一《补充协议》。

**第十三条 房屋层高差异处理**

该商品房层高为/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0.1%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：出卖人按照实际买受人实际已付房款万分之一向买受人支付，出卖人除按本条约定采取补救措施和承担违约金外，不承担其他责任

如规划变更政府部门依职权作出、或受客观条件如施工地质、政策变化所致、或该等变更系更优的，不受本条约束，不论合同是否解除，出卖人无需承担违约责任。

**第十五条 设计变更**

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

　　1、该商品房结构形式、户型、空间尺寸、朝向；

　　2、供热、采暖方式；

　　3、/；

　　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0.1%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：

(1）出卖人按照买受人实际已付房款0.1％向买受人支付违约金，出卖人除按本条约定采取补救措施和承担违约金外，不承担其他违约责任。

(2）买受人应在知道设计变更事由的20天内与出卖人签订补充协议，逾期则视为接受变更，合同继续履行，出卖人不承担任何责任。

(3）如设计变更系施工图审查合格之前的变更，或政府部门依职权而变更，或经政府部门审批同意的变更，或受施工地质、政策规定调整等客观因素所致的变更，或因城市建设、小区建设及物业管理等涉及公共利益之需要而变更，买受人应予同意和理解，出卖人不承担任何责任。

**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，出卖人承担修复责任。

　　(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，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：

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及非出卖人原因造成延迟或无法办理备案登记的，由买受人自行承担责任且由此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。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、详见附件十一《 补充协议》。

　　(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宁夏民生物业服务有限公司葛宁分公司。

(二)物业服务期间，物业收费计费方式为【包干制】【酬金制】【/】。物业服务费为住宅2.65 ，商业3.5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、此处无约定。

　　(三)双方对其他配套设施约定如下：

　　1、规划的车位、车库：详见附件十一《 补充协议》；

　　2、会所：此处无约定；

　 3、此处无约定。

**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。

　 7、买受人不得擅自超出设计标准添附、减少或更改影响其他业主正常使用的设施、 设备建设、装修、设置等，其他约定按《住宅使用说明书》。

**第二十五条 送达**

　　出卖人和买受人保证在本合同中记载的通讯地址、联系电话均真实有效。任何根据本合同发出的文件，均应采用书面形式，以【邮政快递】 【邮寄挂号信】【/】方式送达对方。任何一方变更通讯地址、联系电话的，应在变更之日起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59页，一式伍份，其中出卖人贰份，买受人壹份，【银行】壹份，【不动产中心】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)：

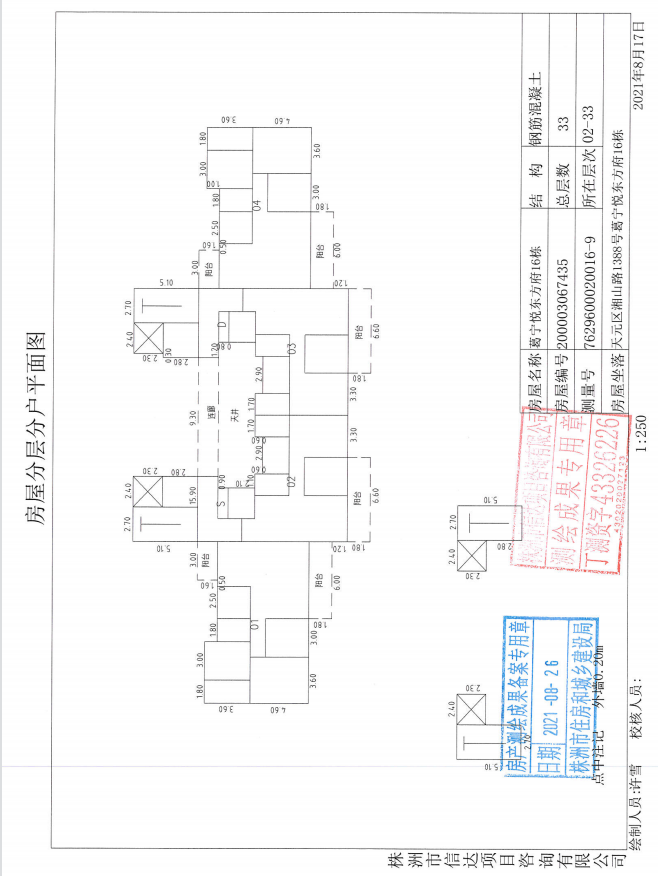
【法定代表人】： 【法定代表人】：

【委托代理人】： 【委托代理人】：

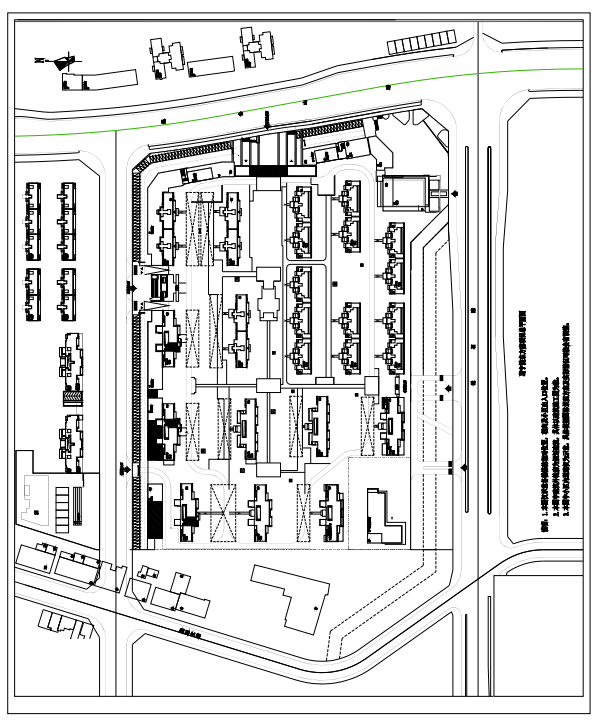
【法定代理人】：

　　签订地点：葛宁悦东方府营销中心 签订地点：葛宁悦东方府营销中心**附件一 房屋平面图(应当标明方位)**

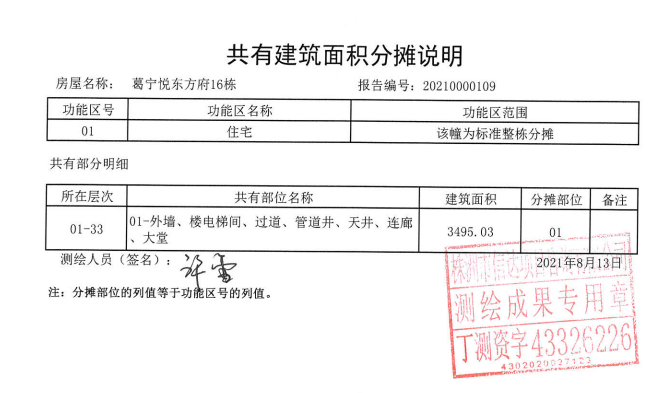
1. 房屋分层分户图(应当标明详细尺寸，并约定误差范围)



1. 建设工程规划方案总平面图



**附件二 关于该商品房共用部位的具体说明(可附图说明)**



**附件三 抵押权人同意该商品房转让的证明及关于抵押的相关约定**

　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

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**

一、买受人按下列第 种方式按期付款：

（一）一次性付款

年 月 日前买受人支付全部房价款，计 元，大写：

佰 拾 万 仟 佰 拾 元整；买受人在签订本合同前支付给出卖人的定金 元，大写： 佰 拾 万 仟 佰 拾 元整，冲抵房价款。

（二）分期付款

1、 年 月 日前支付全部房价款的 %，计 元，大写： 佰 拾 万 仟 佰 拾 元整；买受人在签订本合同前支付给出卖人的定金 元，大写： 佰 拾 万 仟 佰 拾 元整，可冲抵房价款。

2、 年 月 日前支付全部房价款的 %，计 元，大写： 佰 拾 万 仟 佰 拾 元整。

3、 年 月 日前支付全部房价款的 %，计 元，大写： 佰 拾 万 仟 佰 拾 元整。

（三）按其他方式付款

（1）首付款：买受人应于签约当日支付首付款( 含定金转为首付款的部分)人民币 元(大写: 元整)。

（2）银行按揭款：

a、商业贷款：余款人民币 元(大写: 元整)通过银行按揭贷款方式支付至出卖人账户，银行按揭贷款手续于签约后三日内办理完毕。

b、公积金贷款：余款人民币 元(大写: 元整)通过公积金贷款方式支付至出卖人账户，公积金贷款手续于签约后三日内办理完毕。（若公积金贷款审核机构审核机构，对该类贷款手续办理时间及程序另有要求的，则依该贷款审核机构的要求为准，买受人无正当理由需无条件配合。）

**附件五 关于本项目内相关设施、设备的具体约定**

一、相关设施的位置及用途

1. 物业管理用房：设置于10#楼、11#楼、17#楼一层局部、18#楼、11#楼底商；
2. 社区服务用房：设置于11#底商；
3. 养老服务用房：设置于14#楼一层和15#楼一层；
4. 公厕：设置于18#楼；
5. 地埋式垃圾站：设置于18#楼西侧；
6. 公变房：设置于10#楼、12#楼、13#楼、14#楼负一层；
7. 专变房：设置于13#楼负一层；
8. 消防水泵房：设置于15#楼负一层；
9. 生活水泵房：设置于9#楼负二层；
10. 屋顶水箱间：设置于15#楼楼梯间顶部；
11. 人防报警间：设置于9#楼屋面；
12. 5G机房：设置于13#楼屋面；
13. 人防地库设置于-2层地下车库，主要范围为10#、11#、17#楼以南，9#、12#、16#楼以北；

其他：本项目每栋楼都会设置电视、电信、电力等配置柜、地下一层设置若干配电小间；在小区内有路灯、屋顶亮化、地下车库采光玻璃顶等。

二、其他约定

1. 供电：住宅一户一表，电源接至户内开关箱（照明：线管、接线盒预埋到位，每户只安装一个开关、一盏灯并通电，其余管内不穿线、不装开关）插座：每户安装一个5孔插座并通电，其余线管接线盒预埋到位，管内不穿线、面板不安装。

2.给、排水：住宅一户一表，给水管只接至卫生间或厨房并安装一个水龙头；户内排水预留至排水接口。

3. 电话网络有限电视：光纤入户至多媒体箱，开通费自理，箱后管线由业主自理。

4. 燃气：施工至燃气表，表后管道及开通手续由业主自行办理。

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：仿石涂料、质感涂料、门头局部石材。

　　2、室内公共部位：

(1)入户大堂：

地面：地砖；墙面：瓷砖；顶棚：乳胶漆；

(2)电梯前室：

地面：地砖；墙面：瓷砖；顶棚：乳胶漆；

(3)公共走道：

地面：地砖；墙面：瓷砖；顶棚：乳胶漆；

(4)楼梯间：

地面：地砖（负二层至二层为地砖、以上为水泥压光）；墙面：瓷砖（负二层至二层为瓷砖、以上为乳胶漆）；顶棚：乳胶漆。

　　3、起居室：

地面：细石混凝土地面；内墙：混凝土面/砂浆抹面；顶棚：白色腻子。

4、厨房：

地面：细石混凝土地面；墙面：混凝土面/砂浆抹面；顶棚：混凝土板面。

厨具：无。

　　5、卫生间：

地面：防水层（沉箱不回填）；墙面：混凝土面/砂浆抹面；顶棚：混凝土板面。

卫生器具无。

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

　　7、电梯：

　　(1)品牌：日立或同档次电梯；

　　(2)型号：/。

8、管道：给水管管材为PP-R,排水管管材为PVC。

9、窗户：铝合金中空玻璃窗。

　　10、进户门： 钢制进户门。**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：2个采暖期(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)；/。

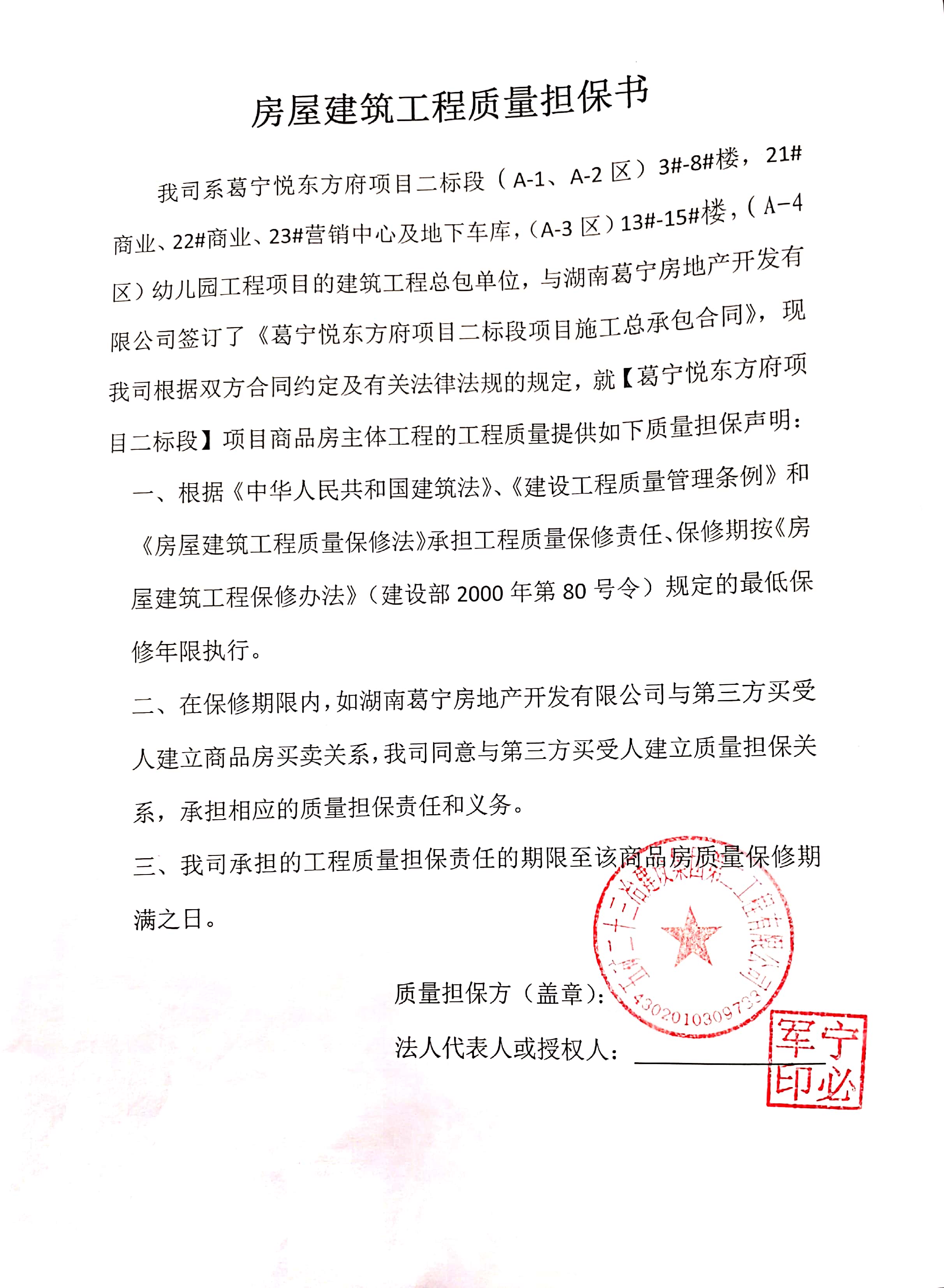
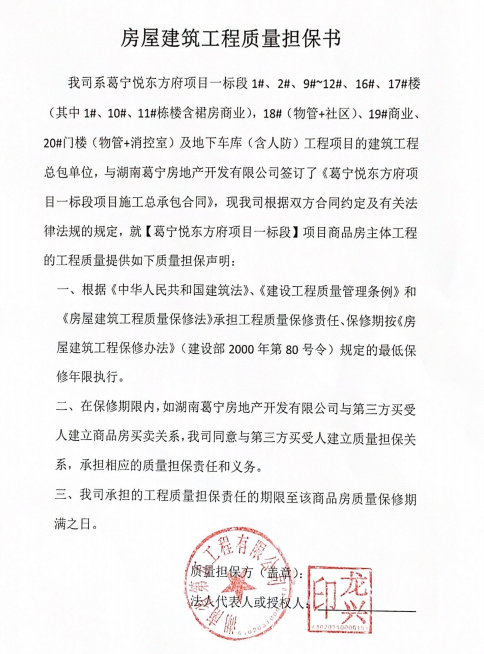
　　6、住宅小区内的给排水设施、道路等配套工程为2年；

　　7、其他项目保修期限约定如下：其他工程无特别约定的为2年；

　　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**

承 诺 书

本人为 葛宁悦东方府 小区物业的买受人，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“业主临时管理规约”（以下称本规约）、以及开发商与物业公司签订的“前期物业服务合同”；

二、 同意遵守并倡导其他业主及物业使用人遵守本规约，同意按照前期物业合同约定的物业服务费标准按时缴费；

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

四、 本人承诺转让该物业时将物业受让人签署的本规约的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。受让人所产生的法律责任由本人承担；

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**

买受人确认签订本合同时/前出卖人已向买受人披露了可能存在的关于遮挡或妨碍房屋正常使用的情况,在此,买受人同意无需再书面说明，买受人已知悉该风险并愿意接受,关于遮挡或妨碍房屋正常使用的情况下买受人同意以所购房屋交房时的现状为准,并接受交房时的实际状况，无需出卖人承担任何违约责任。

**附件十一 补充协议**

鉴于买受人决定购买出卖人开发建设的“ 葛宁悦东方府 ”项目商品房，自愿与出卖人签订《商品房买卖合同》及其附件（该合同及附件，以下简称“主合同”），为进一步明确双方的权利义务，双方经友好协商达成一致意见，订立如下补充协议。本补充协议的约定与主合同正文的约定不一致的，则以本补充协议的约定为准。

除本补充协议另有规定外，本补充协议的用语与主合同的用语具有相同的含义，本补充协议中所称“合同”，包括主合同及本补充协议。

**一、声明与承诺**

1、买受人声明：在签署合同前，买受人或其法定代理人（如有）确认具有完全行为能力，以及所必需的风险预见能力和商业经验，如需咨询专业机构或人士之意见，在合同签署之前已经完成。买受人已认真阅读了合同内容，且对于涉及双方权利义务的条款，出卖人已采取合理的方式提醒买受人注意，经与出卖人进行充分协商，买受人确认完全理解合同条款及相关内容的含义，知悉双方的权利和义务，同意合同全部内容。

2、出卖人在签订合同之前已向买受人明示商品房买卖合同示范文本及本补充协议、全部销售依据（包括《国有土地使用证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《商品房预售许可证》）、《前期物业服务合同》、《临时管理规约》及共用建筑面积分摊情况说明、不利因素公示等国家和地方规定及合同约定需公示的全部信息），买受人确认在签订合同前如有疑问已得到出卖人的解释、说明，买受人已清楚及/或充分预见该商品房相关的包括但不限于建设依据、规划条件、设计条件、结构形式、法律状况及该商品房竣工后的自然状态等，即使存在未能预见的部分或其他未尽事宜，买受人在此亦同意以竣工交付时的实际情况为准。

3、买受人知悉合同文本并非工程文件、规划文件、设计文件，该商品房及相关物业状况以经规划、设计单位最终同意的方案修建的交付实况为准。凡图例和模型（如：宣传资料中的平面图、合同附图），受表达方式限制等因素影响，无论其是否载有数据信息，均为示意，不作为精确表示和确定表示，不能完全体现房屋、设施设备及构建情况、周边情况（尤其是存在尺寸标注、分区布局、楼梯门窗等附属部分、小区景观的图例），买受人认可和接受其存在不确定性和不精确性，确认未构成对订立合同及成交价格的影响，买受人接受具体以交付现状为准。

4、凡未直接列入合同中的内容，均不作为出卖人的要约或承诺。双方同意：

（1）出卖人雇佣的任何人员（包括销售人员、营销代理机构人员等）所出具或签署的任何文件，均应在出卖人加盖鲜章予以书面确认的情况下才对出卖人具有约束力。双方及任何人员在交易过程中以口头、短信、微信等任何方式表达的意向、介绍、确认等任何意思表示，与合同约定不一致的或超出合同约定的，均不构成合同约束。买受人确认：除合同约定内容外，不存在其他对合同订立、交易条件有重大影响的事项需要进行约定，合同一旦签订，买受人无权就合同未明确约定的事项向出卖人提出任何权利主张。

（2）出卖人通过报纸、电视、广播、户外路牌、楼书、海报、宣传品、手机短信及网络等媒体或其他方式发布的广告、宣传资料、楼盘模型、户型模型、示范单位等各种宣传载体中的所有图片、资料数据、规划指标、尺寸标注、分区布局、小区景观、文字介绍、区域发展现状和未来发展规划的介绍等，均包含有形象艺术宣传或可能调整等未确定成分，凡未列入合同之中的，均不作为要约或承诺，亦不作为交房标准。

（3）双方确认：出卖人所修建的示范单位/样板间/沙盘等仅作风格展示和参考之用，不属于合同内容，也不作为交付标准，有关该房屋的交付标准及物业状况合同约定及交付实况为准。

5、本项目将分期分批进行施工建设。买受人理解及接受：各项公共配套设施、车位车库、场地、道路、绿化等亦将分阶段进行和逐步呈现。买受人认可和接受因分期施工建设所带来的影响（包括但不限于车辆进出、噪音、粉尘、灯光、通行道路及车位设置及其调整等），不因此向出卖人提出异议或要求出卖人承担责任。

6、项目所在地及周边学校（含幼儿园）、学区及招生政策等情况，不属于出卖人责任、能力范围，即便出卖人口头或在相关资料中做了介绍、说明，但均不构成出卖人的承诺或保证，出卖人不对此承担任何责任，若买受人认为相关事项对购买、使用该房屋存在影响的，买受人应自行向有关机构、职能部门了解。具体学校、学区、招生政策以教育部门出台的最新政策或相关红头文件为准。

7、本项目用地红线外非出卖人规划开发范围，出卖人对用地红线外的情况进行介绍、展示或引用相关资料，均不构成出卖人的要约或承诺，也不构成合同的组成部分，买受人承诺不就红线外相关问题向出卖人提出任何补偿、赔偿、退款退房等任何要求。如项目及周边情况（包括但不限于绿地、道路、公园、水渠、学校等）发生变化的，均以政府最新规划、政策或实际状况为准。

8、买受人对设置在绿地、庭院、屋面、屋顶、夹层、露台、外墙、地面地下、地下室、阁楼、设备间及其他区域、位置的配套设施设备、建构筑物（包括但不限于物业用房、配电箱/房、室外消火栓、空调外机、井盖、通风井、出库出入口、垃圾站、消防出入口及各类管道）均予以接受，上述配套设施设备、建构筑物等无法穷尽展示，具体以实况为准。买受人不得改变、损坏或影响上述配套设施设备、建构筑物的正常使用和维护，对造成的损坏应承担相应赔偿责任，同时，买受人应对其维修、维护提供配合和便利。

9、买受人在此不可撤销地授权且已经同意，出卖人有权按照政府行政主管部门批准的规划、设计文件对规划、设计进行调整、变更。

10、买受人确认，出卖人已通过销售现场公示等方式将与该房屋有关的、可能对该房屋的使用造成影响的不利因素如实告知，买受人俱已知悉并无异议，同时买受人理解并接受，出卖人无法也无义务穷尽告知所有不利影响因素，买受人确认，无论在合同签订前还是签订后，买受人认为存在其他不利因素，均不对其签订和履行合同造成任何影响。

**二、对商品房基本状况的补充约定**

1、该商品房幢号、单元号、房号如有变化，买受人同意以当地派出所或相关政府部门出具的地址、门牌号证明为准。

2、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证和建设工程施工许可证等开发证书、批文的证号、文号及其所载内容仅作告知，出卖人有权根据开发建设情况进行变更，取得新的许可证、批文及证载内容的变化，买受人均予接受。

3、买受人知悉，建设工程规划总平图所示内容除包含本商品房所对应的建设工程规划许可证的范围外，还包括其他区域。对于其他区域的展示内容，不作为合同的约定范畴，出卖人有权调整变化，买受人无权以此为由提出主张。

4、主合同所述层高为处于毛坯房状态下大部分空间的层高，局部可能会因各种因素（包括但不限于管线敷设、横架、风机、降板、消防疏散通道、装修等）存在高于或低于主要层高的情况，买受人完全知悉并认可，且接受该房屋内可能因各种因素对使用空间产生一定的影响。

5、合同中对抵押情况的披露仅指截至主合同签订当日的情况，合同签订后与商品房有关的抵押情况可能发生变化，买受人在此认可：合同中披露的抵押情况及后续可能发生的变化均不对其购买该商品房的意愿及条件等产生任何影响，合同签订后，出卖人可能根据融资需要将该商品房项目的国有土地使用权及/或在建工程进行抵押，买受人理解并同意，出卖人将商品房所在地块及/或在建工程抵押的，无须再次通知买受人，由出卖人自行处理即可，同时，出卖人保证不因抵押影响商品房权属证书的按期办理，否则应按照本补充协议约定承担逾期办理商品房权属证书的违约责任。

6、出卖人就主合同第五条“房屋权利状况承诺”第3款情形作出的承诺，限于合同签订时，合同签订后上述情形非出卖人控制范围，买受人同意不因合同签订后上述情形发生变化追究出卖人责任，届时双方本着友好协商原则妥善解决。

7、若该商品房规划用途为商业（或其他非住宅用途）且在本合同签订前已经由出卖人出租的，买受人同意继续履行出卖人与承租人签订的租赁合同，并配合办理合同主体（出租人）变更的手续，自买受人向出卖人支付全额房价款之日起，该商品房的租金由买受人享有。

三、对商品房价款的补充约定

1、关于对计价方式和价款条款的修订和补充：

（1）主合同第六条约定的该商品房单价及房屋总价包含按照适用的法定税率 %计算的增值税。合同总价款（含税价）为人民币 元（大写: ），其中增值税为人民币 元（大写: ），不含税合同金额为人民币 元（大写: ）。

（2）买受人完全认可上述房价计价方式，并同意上述价款构成买卖合同不可拆分的组成部分，任何情况下买受人均不得拒绝支付或要求出卖人退还上述任何一项价款。同时，双方确认该商品房的含税单价及总房价不因法定税率变化而调增或者调减。

（3）房屋总价款（含税价）不变（双方约定按面积计价时面积增减情况除外），组成单价以及增值税最终缴纳金额与上述约定不符的，双方同意以出卖人向买受人开具的增值税发票上记载的数据为准。

2、主合同约定的商品房价款未包括房价以外的一切相关费用。房价以外的费用包括但不限于：①合同印花税；②物业管理费；③房屋公共维修资金；④契税；⑤房产登记费、工本费；⑥燃气、供暖设施设备、电话、宽带网络安（初）装费等（如有）；⑦与该商品房之买卖、办理相关登记过户等手续有关的税费，包括但不限于律师服务费、公证费、办理产权过户的登记费、手续费及其他税费等，均由买受人负担，但法律另有规定的除外；⑧其他按规定应由买受人承担的税费。

3、如遇国家税收法律、法规或政策变化，导致增值税税率调整，出卖人按照开具发票时的税率为买受人开具发票，双方均不因此要求对方退款或向对方提出补偿、赔偿等主张，同时双方一致同意商品房总价款不做调整，即买受人支付的房屋总价款不变。

4、除本补充协议另有约定外，出卖人在买受人支付全额房价款（包括面积差价款），方才向买受人开具发票。增值税发票系由国家税控系统打印，将分列价税项目，具体以发票载明为准即可，发票不分列装修价及毛坯价。加盖出卖人财务专用章的收据或正式发票是唯一有效的收款凭证。

5、买受人以转账方式支付房价款的，均以款项到达出卖人账户之日为买受人履行相应金额付款义务之日。采取银行贷款方式支付房价款的，出卖人只接受买受人以本人银行账户转账或现场POS机刷卡方式支付首付款，贷款的部分以到达出卖人账户之日为付款日；因买受人支付房价款而发生的银行手续费用及其他费用由买受人自行承担。

6、无论采取主合同约定的何种付款方式，买受人均必须严格按照合同约定的付款期限支付（包括各期应付房价款、贷款支付部分、面积补差款或其他款项），买受人逾期支付的，应承担违约责任，任何情况下，除非出卖人明确同意，均不免除买受人在付清房价款之前因其逾期付款而已经产生的违约金。如因买受人逾期支付房价款导致出卖人解除合同的，自解除合同通知送达之日起出卖人有权将房屋转售他人或作其他任何处分。

7、预售资金监管的信息仅系告知性质，由出卖人结合建设单位、银行机构、监管部门的要求安排，自行运用处理，且出卖人有权变更监管帐户，就此无需通知买受人或征得买受人同意。

8、出卖人有权根据市场行情和自身需求，在不同销售时段制定不同的价格策略，相应调整商品房的销售价格，买受人对此完全理解，并承诺不得以任何理由（包括但不限于销售价格涨跌等）向出卖人提出赔付、退房等任何主张。

9、关于贷款方式付款的补充约定

买受人选择贷款方式付款的，按照以下约定履行：

（1）买受人应于主合同签订之日起的六十日内自行通过贷款银行（包括商业银行、公积金中心等发放贷款机构）将首付款之外的其余房价款一次性支付给出卖人，否则，买受人应按照主合同第八条的约定承担逾期付款的违约责任。

（2）买受人应按以下约定办理与贷款相关的各项手续。

①买受人须于签订合同之日起七日内主动将办理贷款手续所需的相关文件、材料及相关费用交给贷款银行，并按照贷款银行要求补充提交文件、材料，同时，买受人应主动、无条件配合贷款银行办理贷款的申请、审批、获准手续。买受人自行承担贷款申请是否获得贷款银行批准的责任及后果。

②买受人须于签订合同之日起七日内或贷款银行要求的期限内主动配合贷款银行办理该房屋相关预告登记手续（预购商品房预告登记、抵押权预告登记），并向贷款机构提交所需的相关资料和费用。

③如按商品房项目所在地政策、要求，需在合同备案前缴纳契税及/或专项维修资金等税费的，买受人还须在贷款申请获得贷款银行审核通过之日起七日内完成缴纳，并向出卖人提供缴费凭证。

④买受人逾期办理或提交前述第①、②、③项约定的手续及文件材料、费用的，买受人应以拟贷款金额为基数，按主合同第八条的约定承担逾期付款的违约责任。

（3）买受人向贷款银行申请贷款的具体额度、成数及年限等条件以银行最终批准为准。如银行批准的贷款额度与买受人申请的额度不一致，则两者之间的差额买受人应当以银行转账方式或现场POS机刷卡方式另行支付，并在贷款额度确定之日起7日内付清，逾期应按主合同第八条的约定承担逾期付款的违约责任。

（4）买受人未及时通过贷款支付剩余房款的处理：

①买受人确认在签订合同时，已经充分了解到贷款银行发放贷款的条件、办理程序及需交纳的全部费用，并确认自己的实际情况完全符合银行贷款的办理条件，买受人自行承担贷款申请是否获得贷款银行批准的责任。

②如因买受人原因导致贷款申请未获银行审批通过或者导致在主合同签署之日起六十日内买受人仍无法通过银行贷款将首付款以外的房价款余额支付至出卖人账户的（“买受人原因”包括但不限于：买受人不同意贷款银行审批通过的贷款利率、贷款年限、额度等条件；买受人信用状况不符合银行要求；买受人未及时提供相关材料或者材料欠缺、虚假或不符合银行要求；买受人未及时缴纳税费或办理相关手续的各项费用；买受人未及时按照银行要求签订抵押合同、贷款合同或其他法律文件；买受人未及时提供资料配合办理合同备案、预购商品房预告登记、抵押权预告登记；买受人未及时履行其他配合义务等情形），首付款之外的剩余房价款的支付方式自动转为一次性付款，买受人应在前述六十日的期限届满之日起七日内一次性付清全部房价款，否则，买受人须按照主合同第八条的约定承担逾期付款的违约责任。

③如非因买受人的原因导致买受人的贷款申请未获银行审批通过或者导致在主合同签署之日起九十日内买受人仍无法通过银行贷款将首付房价款以外的余款支付至出卖人账户的，如买受人愿意继续履行合同，应在得知贷款申请审批结果或者前述期限届满之日起七日内一次性付清全部房价款，否则，双方均有权解除合同，买受人须自合同解除之日起7日内配合出卖人办理撤销合同网签备案等相关解除手续，出卖人在买受人配合办理相关手续后将买受人已付房款无息退还给买受人，如买受人未按期配合办理合同解除手续的，每逾期一日，应向出卖人支付主合同约定房价款总额万分之三的违约金。

④任何与买受人自身相关的因素（包括但不限于买受人征信问题、经济条件、未按期足额支付首付款、未及时提供真实完备的资料、未及时配合办理相关手续、买受人属于限购或限贷人群等）导致以贷款方式支付的房价款不能按期到达出卖人账户，均视为买受人责任所致，不作为“不可归责于买卖双方”的原因对待。

10、买受人采取银行贷款方式支付房价款的，因出卖人为买受人贷款向银行提供了担保，双方对由此产生的权利义务约定如下：

（1）买受人向银行申请贷款，出卖人向银行提供了担保，故买受人在此确认并承诺：严格按照贷款合同约定全面履行按期还款义务，否则由此而引起的法律责任全部由买受人承担。

（2）如因买受人逾期偿还贷款本息等原因致使贷款银行提出解除贷款合同或主张贷款提前到期，或者要求出卖人承担连带担保责任或直接从出卖人银行账户扣收买受人逾期贷款本息等欠款，或者出卖人收到法院、仲裁庭的案件通知书或传票，上述任一情形下，出卖人有权立即(包括在尚未实际履行担保责任前)解除合同，买受人应向出卖人支付主合同约定房价款总额10%的违约金。无论合同是否解除，如出卖人已承担担保责任的，买受人必须立即向出卖人归还代偿款项，并以代偿金额为基数按合同签订时全国银行间同业拆借中心公布的一年期贷款市场报价利率(LPR)的四倍向出卖人支付资金占用补偿，自出卖人代偿之日起计算至买受人实际归还代偿款项之日止。

（3）如合同解除的，买受人已付的购房款首先用于向出卖人归还代偿款项及支付违约金、资金占用补偿，剩余部分扣除买受人欠付贷款机构的贷款本息、罚金、违约金等各项费用后退还买受人。

（4）即使合同约定的交房期限届满，如买受人未按期向贷款银行偿还任何到期贷款本息或/和罚息的，或未向出卖人归还代偿款项及违约金（资金占用补偿）的，出卖人有权暂缓向买受人交付该商品房，延迟交付期间产生的一切责任及费用由买受人承担。

（5）该商品房不动产转移登记办理前，如买受人未履行还款义务致使出卖人承担担保责任，出卖人有权暂停为买受人办理该商品房不动产转移登记手续且无需承担任何违约责任。

（6）当银行要求出卖人承担保证责任时，出卖人有权不经诉讼，即按照银行要求承担责任，且出卖人有权按照向银行承担的责任向买受人全额追偿。

（7）买受人不得就已支付出卖人的全部房款对任何第三人承担包括担保义务在内的任何法律责任。买受人应保证房款及该房屋免受扣押或涉及其他法律诉讼、仲裁，如未能履行上述责任，买受人应赔偿出卖人因此发生的全部损失。

四、对主合同第十二条“面积差异处理”的补充约定

1、由出卖人、买受人根据主合同第六条按照建筑面积计价的约定，按照：“差额房价款=主合同第六条中约定的该商品房买卖单价×（产权登记建筑面积－合同约定建筑面积）”进行多退少补实际结算。

2、本条第1款所述面积确认和面积差异处理方式是对该商品房出现面积差异时进行房价款结算的唯一约定，甲乙双方对此均不持异议。

3、双方在办理交付手续时根据上述约定结算房价款，需返还或补足的款项均不计息，买受人在出卖人书面通知的办理交付手续的期限内未补足面积差价款的，则应按照主合同第八条的约定承担逾期付款的违约责任。

五、对规划、设计变更的补充约定

1、出卖人对该商品房所属区域/期/区/批次之外的其他区域/期/区/批次进行规划设计的调整、变更，无需通知买受人及征得买受人同意，买受人接受由此带来的影响，无权要求出卖人承担任何责任。

2、在保证本项目整体绿化率符合规划要求的前提下，出卖人有权对社区环境艺术方案中的标高、植被、硬质铺装材质、灯具及小品造型等设计进行部分具体调整，且无需就此调整另行通知买受人，双方对此均不持异议。

3、在保证建筑立面形式不变和整体效果的前提下，出卖人有权对建筑立面的色彩、构造（包括材料）进行具体调整，且无需就此调整另行通知买受人，甲乙双方对此均不持异议。

4、如该商品房位于顶层、底层、设备层或其他特定功能位置，买受人对所在楼层或地表、地下设置的管道及其他设备设施引起的该商品房空间、功能的差异或其他影响不持异议，完全理解、清楚并接受，并承诺不得改变相关设施设备的设置状况，无条件配合维修、检修工作。

5、出卖人具体施工做法的改变或者出卖人为满足法律法规、规章、施工技术规范及标准的规定或为配合、执行政府及相关部门的要求或命令以及其他不可抗力因素对该商品房及涉及该商品房的配套、社区做出的规划设计调整、变更，对该商品房内管道、风道、暖气、上下水、电路、消防设施等的调整、变更，以及在合同生效日前发生的规划及/或设计变更，以上情形出卖人免于承担责任。

6、出卖人依据主合同第十四、十五条约定书面通知买受人的，书面通知的方式包括EMS邮寄送达、在销售现场项目现场张贴公告或者微信公众号、短信、微信或其他即时通讯工具、公证送达等方式。出卖人将规划、设计变更通知买受人后，买受人若在出卖人通知送达后15日内未作出书面答复，或者在该期限内无论因任何原因买受人未明确提出解除合同，以上情形均视为买受人已了解、接受该变更及由此带来的影响，双方按实际测绘的面积据实结算房价款，买受人无权要求出卖人承担其他责任。

六、关于交付条件的补充约定及逾期交付责任的约定

1、买受人所购买商品房所在小区系分期开发、交付的，相关公共服务及其他配套设施等将分期交付使用，买受人对此不持异议。

2、相关基础配套服务设施的使用需由买受人向服务提供商办理开通申请使用手续并缴纳相关费用，各项服务的具体开通时间、性质、标准、收费，将由服务提供商决定。主合同中电话通信线、宽带和有线电视线“敷设到户”是指上述基础设施的布线已完成，其使用及开通时间由提供相应服务的单位确定。如该房屋交付时，基础设施因提供服务单位的原因无法正常使用，出卖人不承担任何违约或赔偿/补偿责任。

3、主合同第九条约定的基础设施设备和相关公共设施未达到合同约定条件时，出卖人可向买受人提供替代补救措施直至以上设施达到合同约定的使用条件，在此情况下，出卖人不承担逾期交付的违约责任。

4、如因以下原因造成商品房未能在约定的期限达到交付条件或者导致商品房交付逾期的，出卖人不承担违约责任，并可延期交付商品房：

（1）政府主管部门有关审批工作延误；

（2）施工中遭遇异常恶劣天气、洪水、地震等自然灾害或者因复杂地质状况、发现文物古迹等非出卖人责任导致建设工期延长；

（3）本项目红线外市政配套设施建设延误，或者政府主管部门对相关设施建设的审批延误以及公共事业经营管理部门的原因及相关政策导致延误，或者项目外围大市政基础配套条件未能保障本项目基础设施正常运营的；

（4）出卖人因遵守政府规定或响应政府号召，或者因政府与公用事业部门的禁令、管理管制措施等行为，影响到建设工期、商品房交付的；

（5）因不可抗力、突发事件、疫情等公共卫生事件以及法律法规或政策变化及其他非出卖人所能控制的因素导致建设工期、商品房交付延误的。

5、逾期交付责任

除不可抗力或其他不可归责于出卖人的原因外，出卖人未按照主合同第十条约定的时间将该商品房交付买受人的，双方同意根据逾期时间，分别按以下各项处理（（1）和（2）不作累加）：

（1）逾期在90日之内，自主合同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已付房价款万分之一的违约金，合同继续履行。

（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，应在满足合同解除条件之日起15日内书面通知出卖人，否则视为买受人选择继续履行。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。

买受人不解除合同的，则自主合同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已付房价款万分之一的违约金，但该违约金总额不超过买受人已付房价款的 1 %。

虽然有上述约定，但如买受人未按约支付足额房价款或未按约履行其他合同义务的，出卖人不承担逾期交付责任。

七、关于交付手续的补充约定

1、该商品房达到约定的交付条件后，出卖人应于交付日期届满前15日书面通知买受人查验房屋、办理交付手续的时间地点以及应当携带的证件材料等。如果该商品房早于合同约定的期限达到交付条件，出卖人有权在合同约定的交付日期前交付该商品房，且在上述情况下，双方均同意按交付通知书所载明的时间办理商品房交接手续。买受人应在交付通知书所载明的交接期限（亦适用于延期交付的情形）内前往出卖人指定的地点办理商品房交接手续，并签署商品房交接单，商品房交接单的签署日期即为该商品房的交付日。若买受人未在交付通知书所载明的交接期限内办理商品房交接手续，则交付通知书所载明的该商品房交接期限届满之日即为交付日，自该日起该商品房视同已经交付给买受人。

2、买受人未收到交付通知书的（无论出卖人是否通知），以主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接手续的地点，买受人应自行在该期限届满时前往该地点受领房屋，否则该期限届满之日即为交付日，自该日起该商品房视同已经交付给买受人。

3、在出卖人依照主合同第九条的约定出示证明文件齐全的情况下，买受人应当履行其领受房屋的义务，办理该商品房的交接手续。如买受人认为房屋质量、装饰或设施设备存在瑕疵，双方按照本补充协议第八条“关于商品房质量及保修责任”的约定处理，买受人不得以此为理由拒绝办理交接手续或要求出卖人赔偿。如买受人拒绝收房或拒绝办理商品房交接手续的，则自交付通知书所载明的该商品房交接期限届满之日为交付日，自该日起该商品房视同已经交付给买受人。

4、自实际交付之日或视同交付之日（以两者较早的时间为准）起，该商品房及相关设施设备的保修期限开始计算，该商品房及相关设备设施的毁损、灭失风险其他与该商品房有关的一切风险及责任均由买受人承担，同时自该日起的物业费用（包括物业服务费用及其他应由业主承担的费用）由买受人承担。

5、买受人办理商品房交接手续时，应遵守出卖人制订的交房流程，并在该商品房交付之前具备下述条件及/或办理完毕下述手续,否则出卖人有权拒绝将该商品房交付予买受人，对此出卖人不承担任何违约责任，且自交付通知书所载明的该商品房交接期限届满之日起买受人承担本条第4款确定的相关责任（包括保修期限开始起算、买受人自该日起承担商品房损毁灭失风险及物业费用等）：

（1）买受人已按合同约定向出卖人付清全部应付款项，包括房价款、违约金(如有)、赔偿金(如有)等。以贷款方式支付房价款的，所有贷款均应到达出卖人指定的银行账户，且买受人不存在逾期偿还银行贷款的情形。

（2）按照政府相关部门规定的标准缴纳专项维修资金。

（3）付清买受人应支付的全部税费。

（4）与出卖人签署面积误差结算协议，完成面积差价款的结算、支付。

（5）办理与物业服务有关手续，包括签署出卖人及/或物业服务企业要求的文件，提供所需资料，缴纳物业服务费、缴纳其他与物业服务有关的全部费用。

（6）贷款客户或其他选择委托出卖人或出卖人指定机构申请办理该商品房不动产转移登记手续的客户，还需完成下述手续：①办理不动产转移登记有关的委托手续，提供所需资料，包括经公证(如需)的代办不动产转移登记的授权委托书，并签署委托代办不动产转移登记的相关文件；②买受人须事先完成契税缴纳并提供缴费凭证；③缴纳办理不动产转移登记有关费用，包括但不限于专项维修资金（买受人如已自行缴纳的，应提供缴费凭证）、产权登记费、房屋产权证工本费（如有）、产权证印花税（如有）、产权转移登记代办费（如有）等。

（7）如果买受人逾期办理商品房交接手续，买受人应向出卖人付清由此产生的违约金及空置房费用（包括物业费用及其他应由业主承担费用等）。

（8）主合同约定的房价款不包括有线电视、电话/网络开通等与房屋及设备设施使用相关的费用，该等费用由买受人自行承担，买受人须按照出卖人通知或交房流程中所示的付款时间缴纳相关费用。

（9）办理及缴纳其它根据交付通知书和交房流程要求的手续及相关费用。

6、如因出卖人的原因延期交房的，出卖人应当在主合同约定的交付日前15日内向买受人发出书面通知，实际交付日以通知的房屋交接期限届满之日为准，出卖人按照约定承担逾期交房的违约责任，除此之外，出卖人不承担其他的违约及/或赔偿责任。

7、如买受人未按本条约定办理并完成房屋交接手续，签署商品房交接单，或因其他买受人的原因导致买受人未在交付通知书所载明的交接期限届满前办理房屋交接手续，签署商品房交接单的，则自出卖人发出的交付通知书中记载的交接期限届满之日起，买受人应按日向出卖人支付该商品房房价款总额的万分之二的违约金，至实际办理该商品房交接手续当日止。若自上述交付通知书中记载的交接期限或合同约定的交付期限（以两者较早的时间为准）届满之日满6个月买受人仍未收房的，出卖人有权解除合同，买受人需向出卖人支付该商品房总价款10%的违约金。若出卖人不解除合同的，则自出卖人发出的交付通知书中记载的交接期限届满之日起，买受人应按日向出卖人支付该商品房房价款总额的万分之三的违约金。

八、关于商品房质量及保修责任

1、发现除地基基础和主体结构以外的其他质量问题的，或者该商品房使用的建筑材料、构配件和设备，装置、装修、装饰所用材料的产品质量不符合国家的强制性标准及双方约定的标准，出卖人应在双方确认之日起的合理期限内进行修理，但不影响双方在交房日办理房屋交接手续，买受人不得以此为由拒绝接受该商品房。修理后该部位仍无法正常使用或无法修理的，出卖人应采用更换该不符合质量要求的部品、部件、材料的方式处理，对因办理政府批准手续、替换材料、订货、加工周期等原因无法及时完成的，则顺延完成期限。出卖人未能按照承诺的时限完成修理、更换的，则出卖人每日应向买受人按已付房款的万分之零点一支付违约金，买受人不得以影响入住及居住为由，向出卖人提出其他补偿/赔偿要求。

2、如附件六所列装饰材料、设施设备及产品的市场供应短缺、资源受限导致品质下降、被垄断或限产或停产以致出卖人遭遇不能采购或采购困难的情况，则出卖人有权在保证品质的前提下采用其他不低于附件六所列房屋质量、设施设备、装饰标准的同档次材料、产品代替，甲乙双方对此均无异议。

3、买受人以房屋质量（含空气质量等）问题向出卖人主张责任的，应当提供有资质的检测机构出具的相应检测项目质量不合格的鉴定文件，否则出卖人有权不予受理。

4、主合同及本补充协议所称“严重影响正常使用”是指房屋存在安全隐患或者严重功能缺陷经多次维修、更换等整改措施不能解决的情形。

5、对保修责任的补充约定

（1）该房屋交付后，买受人应当妥善使用该房屋。买受人改动的设备设施，以及因买受人使用、保养、维护、装修不当而造成的设备设施损坏，出卖人不负有保修责任。由于楼房各项设施及各结构部位为统一整体，买受人违反《临时管理规约》私自对该房屋或设施设备进行维修、拆改、改修、扩建、新建等行为，出卖人不承担保修义务，买受人还须自行承担因此给他方造成的损失。

（2）买受人如果自行或委托其他单位或个人对其所购买的该房屋进行改造、装修等任何形式的安装或施工工程，买受人应当自行承担其全部质量责任，如果因此给出卖人对其他业主实施保修和维护造成困难的，买受人有义务配合解决，如果给出卖人或第三方造成损失的，应当承担赔偿责任。

（3）主合同约定的保修期限届满后，出卖人不再承担保修义务，买受人可委托物业公司进行维修、更换，相关费用由买受人承担。

（4）出卖人需使用该商品房空间对该商品房相邻的房屋或公共部位或设施设备进行维修、维护时，买受人应当履行协助出卖人保修的义务，提供必要的协助和便利，如买受人不提供便利或拒不协助的，因此对相邻的房屋或公共部位及设施设备以及对其他权利人造成的损失由买受人承担赔偿责任。

（5）自房屋交付之日起，买受人可按有关规定要求出卖人对房屋进行保修，但属下列情况的，出卖人不予保修：①因不可抗力等不可归责于出卖人责任的原因而引起的任何损坏情况；②因买受人或买受人许可的第三人违反使用说明或其他相关规定擅自改动设备、设施及/或因改动而损坏的项目；③因出卖人以外的任何第三人造成的任何损坏；④其它因买受人保养、维护不善而造成的设备失灵、损坏；⑤买受人自行安装的各类系统和设备及买受人自行装修的项目；⑥发生需维修的事宜后，买受人无正当理由不及时提供必要的配合，导致出卖人整改行为无法及时实施和完成。

该商品房在保修期内发现属于保修责任范围内的质量问题的，出卖人应按照约定负责免费修复，但保修期限并不因此延长或重新计算，除对质量问题进行免费修复之外，买受人无权要求出卖人对其他间接损失给予任何经济补偿/赔偿。

九、关于合同备案与不动产登记的补充约定

1、买受人采取贷款付款方式的，买受人不可撤销地委托出卖人办理房屋不动产转移登记手续，向出卖人出具相关授权委托书(此委托不可撤销)，且买受人应将所有相关证件及资料交由出卖人收持，并协助出卖人交于贷款银行办理抵押手续。因银行办理抵押登记而使买受人不能在合同约定的时间内取得不动产权证书的，出卖人不承担违约责任。

2、如买受人采取一次性付款或分期付款等非银行贷款方式支付房价款的，除买受人委托出卖人办理不动产转移登记手续且出卖人同意接受委托的外，买受人应自行缴纳相关税费并到不动产权属登记部门申请办理该商品房不动产转移登记手续，对此出卖人根据买受人书面通知予以必要的配合、协助，如买受人未及时自行办理或书面通知出卖人配合，出卖人不承担登记手续延迟的任何责任。

3、以贷款方式支付房价款的买受人或者委托出卖人办理该商品房不动产转移登记的其他买受人，须在交付日前，向出卖人提供完毕办理该商品房不动产转移登记所需的税费(出卖人无任何垫付义务)、文件及材料，否则合同约定的办理该商品房不动产转移登记的时间相应顺延。出卖人办理该商品房不动产转移登记时，买受人提交的资料、费用不符合有关规定及/或已过期及/或需要补充的，买受人同意无条件按照届时的政策及相关要求执行且不得因此向出卖人提出任何补偿、赔偿要求及其他权利主张，买受人应在接到出卖人通知后7日内及时补签有关文件，及/或提供所需文件资料，及/或缴纳相关费用。否则，由此导致的该商品房不动产转移登记逾期办理之责任由买受人承担。

4、如买受人未及时付清合同约定的全部房价款(含面积补差款及其他买受人应向出卖人支付的款项)以及法律、法规、政策规定应缴纳的相关费用或者未及时提供规定所需的资料等，或者买受人逾期偿还贷款导致（或可能导致）出卖人承担担保责任的，出卖人有权不按合同约定时间办理或协助买受人办理不动产登记相关手续且不承担任何违约责任。

5、买受人采取银行贷款方式付款的，因出卖人为买受人向贷款银行提供了阶段性担保，在出卖人向买受人发出可办理不动产转移登记及抵押登记的通知后，买受人应在15日内按照通知要求配合提供资料及履行其它必要手续，否则，每逾期一日，买受人应向出卖人支付房价款总额的万分之三的违约金，同时出卖人有权要求买受人赔偿因此遭受的损失及呈请贷款银行作出相应处理，由此导致的买受人个人征信受到影响等关联后果，一切责任均由买受人承担。逾期超过三十日的，出卖人有权解除合同，买受人应按房价款总额的10%向出卖人支付违约金。

6、买受人同意完成该商品房的不动产转移登记的时间指该商品房不动产权证书上记载的该商品房不动产所有权登记日期。在该合同及本补充协议约定的买受人各项义务全部得到适当履行的前提下，若因出卖人单方的责任造成买受人不能如期办理房屋权属证书且在买受人通知的合理期限内未能解决的，双方同意按以下方式处理：逾期在365日（含）以内的，出卖人按照买受人已付房价款的0.5%向买受人支付违约金，逾期在365日以上的，出卖人按照买受人已付房价款的1%向买受人支付违约金，合同继续履行。

7、双方确认，主合同第二十条第（二）款中的“出卖人的原因”仅指如下情形：

（1）在约定的办理产权登记手续的期限内，出卖人未按不动产权属登记部门的要求提供、备案出卖人的营业执照、有关不动产权证书等应由出卖人提供、备案的资料的；

（2）在该商品房具备不动产转移登记条件后，买受人向出卖人提出办理该商品房不动产转移登记要求，出卖人未向买受人提供产权证附图、登记表等应由出卖人提供的文件资料的（如买受人未按出卖人通知的时间、要求领取上述资料的，则出卖人不承担任何责任）。

除此之外，如因买受人或其他原因导致该商品房不动产转移登记未能在约定的期限办理完毕的，出卖人不承担任何责任。

十、对前期物业服务的补充约定

1、买受人同意，因该物业管理区域尚未成立业主大会，自该房屋交付日（包括视为交付之日）起，即应接受出卖人选聘的物业服务企业实施物业管理，并遵守业主临时管理规约。

2、前期物业服务时间从约定的交付日（含按约视为交付之日）起开始到业主大会与其依法选聘的物业服务企业签订物业服务合同生效时止。

3、为保证车位的正常使用，买受人须与物业服务企业签订相关协议，并根据协议的约定使用车位，不使用自己未取得使用权的车位，同时应按协议约定按时交纳相关费用并自觉遵守协议及物业管理规约。

4、本小区实行统一管理，买受人确认已详细阅读《前期物业服务合同》和《临时管理规约》，买受人同意按照前述文件的约定交纳物业费及享有权利承担义务。买受人应在办理房屋交付手续时，交纳物业服务费及其他费用，未交纳的按照本补充协议有关房屋交付的约定承担责任。

5、除物业服务费用外，对于电梯、二次加压水等管理及使用费用等其他物业费用，由物业公司按照有关规定的收费标准进行核算收缴，买受人应按期缴纳。

十一、对建筑物区分所有权及共有共用的补充约定

1、除按政府有关规定划定不动产权所属外，在本小区内的各楼宇中，凡未计入该房屋共用部位与共用房屋分摊建筑面积的部位、附属建筑物、构筑物或其他房屋（包括但不仅限于楼宇内外的地下车库、商业用房、配套用房、配套公建、设备用房、办公用房等）不随同该房屋转让，其产权均归出卖人所有，出卖人有权自主进行处置、处分、经营、管理和收益，买受人对此无异议。该类房屋中的商业性配套设施将由出卖人或出卖人通过各种方式（包括销售、转让、赠与、出租等）认可的第三人用于包括但不限于金融、商业、餐饮、住宿、娱乐、零售、服务、办公、各类库房等行业的经营，买受人对出卖人基于该等用途的处分、使用、经营、管理和收益无任何异议。

2、该房屋所在楼栋及命名权、所在小区的命名权均归出卖人所有，出卖人有权在该商品房所在楼栋的屋面、外墙面、广场等业主专有部分以外的公共区域设立本项目相关标志或标识、灯箱、企业及所属集团标识，或者发布与本项目或出卖人有关的其他项目、经营业务的广告或进行此类广告宣传活动。买受人对此不持任何异议，出卖人亦无须向买受人及其他权利人支付任何费用。

3、买受人对屋面和外墙面的使用必须符合物业服务公司的管理制度和管理规约的约定。

4、本项目中为包括买受人在内的全体或部分业主服务的共用设备、设施，其运行、维修、养护、管理及更新改造等责任及相关费用，由包括买受人在内全体或部分业主共同承担。

5、部分房屋附带花园、绿地、庭院、屋面（含楼梯间屋面、电梯间屋面等）、露台、地下室、阁楼、屋（楼）顶、设备间、平台、架空层、室内外可停车部位、部分车位车道等空间、部位（以下统称“特定空间”），购买该房屋的买受人对特定空间享有专有使用权。购买上述房屋的买受人知悉并认可该特定空间可能属于全体或部分业主共有的共用部分、公共区域，其不享有特定空间的所有权，仅享有使用权，并承诺合理使用上述特定空间。其他买受人对特定买受人拥有上述专有使用权没有任何异议，且不主张任何权利，不可撤销地放弃对其他特定买受人享有的出卖人指定的上述特定空间的权利（包括但不限于占有、使用、收益、处分），无权要求出卖人及购买附带特定空间房屋的买受人支付任何费用或作出任何补赔偿。

6、上述特定空间的面积、附图等信息，无论是否作为合同约定内容，均仅供参考，最终以房屋交付时的现状为准，该特定空间的面积、大小、形状、范围、高差、绿化及装饰装修等的变化对买受人所购房屋的房价款不构成任何影响，出卖人可根据实际情况加以确定，买受人不得以实际交付的特定空间的上述变化或者与附图不一致等为由拒绝收房或向出卖人主张违约或赔偿责任。虽然特定买受人对特定空间享有专有使用权，但不能办理权属登记，买受人对此亦无异议。

7、特定空间自房屋交付使用后所产生的维修、维护及其费用由享有专有使用权的买受人自行承担，已布置的公共管线、通风口、雨污水检查井等公共设施，买受人不持异议且不得损坏或影响其使用，并应该为公共设施的维修维护提供方便。买受人应保持维护特定空间交付时的原状，不得未经许可擅自改变其形状、大小及用途，不得私搭乱建，不得擅自对花园、绿地进行硬化或开挖，不得私挖地下室，不得擅自封闭，不得擅自改变、移动隔高墙或绿篱，不得放置可能损害建筑物本身的物品，全面遵守物业公司等单位的各项规定。买受人违反上述义务的，均由买受人自行承担全部责任（包括对第三方造成的责任）。

8、全体买受人同意和认可本项目公共绿地面积计算包含本补充协议约定由出卖人指定特定买受人专有使用的绿地面积，特定买受人应合理使用，不得擅自将绿地改造，因该专有使用人违约而造成绿地面积减少的，由该专有使用人恢复并承担由此引起的一切责任，不视为出卖人责任。

9、该商品房及附带特定空间内或其周围、地下有可能设置包括但不限于变压器、配电箱、换热站、人防紧急疏散通道、上下水管道、天然气箱及管道、雨污排水管道、电视及通讯管线、管道井等共用设施设备，买受人对此不持异议，并承诺不改变前述共用设施设备在交房时的实际状况，无条件配合出卖人或物业管理公司对前述公共设施的维修、检修工作。

十二、对合同解除及违约责任的补充约定

1、无论何种原因导致合同解除，自解除该合同的书面通知送达之日起，出卖人即拥有该商品房的所有权利(占有、使用、处分、收益等)，买受人应按以下约定配合出卖人办理相关手续及承担相关费用:

（1）买受人应当在合同解除之日起7日内配合出卖人完成网签合同备案注销等合同解除手续及该商品房返还、过户手续，包括但不限于：签署解约协议、提供相应手续、资料，到贷款银行、房地产主管部门办理预告登记及合同备案的注销手续等。如买受人未在前述规定时间内配合出卖人办理全部注销手续的，每逾期一日，买受人应向出卖人支付合同约定房价款总额万分之三的违约金。

（2）如果合同解除时，该商品房已交付买受人，则买受人应在合同解除之日起30日内将该商品房及钥匙等物品退还出卖人，并按照每日300元的标准向出卖人支付自交付日起至实际退还房屋期间的房屋使用费。买受人逾期退还的，逾期期间，应按每日500元的标准向出卖人支付房屋使用费。买受人按照合同约定将该商品房交还出卖人前，该商品房的一切费用、风险及责任由买受人承担，买受人应在退还房屋前缴清物业费用及与房屋使用其他费用。

（3）该商品房已经装修的，买受人应自行承担装修损失，出卖人有权要求买受人将该商品房恢复原状并承担相关费用。

（4）如果买受人迁出时造成该商品房及配套设施毁损的，买受人应负责赔偿全部损失。

（5）如果买受人未能在规定的时限内履行上述义务，出卖人有权代为履行，由此产生的费用由买受人承担，并在买受人已缴纳的房价款中扣除。

2、对采取银行贷款付款方式的买受人，如合同解除时，买受人尚未还清贷款的，在所有合同解除手续均办理完毕后，出卖人有权用应退还买受人的款项代买受人偿还贷款，相关款项视同出卖人已退还买受人。

3、出卖人将在办理完毕合同解除手续且买受人已经腾退房屋后30日内，将买受人已付房价款扣除违约金及其他买受人应承担款项以及应偿还的银行贷款本息后的余额无息返还买受人，如买受人已付房价款不足扣除的，出卖人享有继续追索的权利。

4、若合同因买受人自身原因或其他非出卖人原因而解除的，则买受人已支付的由政府部门或其他相关机构收取的税、费，买受人无权要求出卖人退还或给予补偿、赔偿。

5、无论因任何原因导致合同解除，买受人应在解除合同后3日内将已取得的发票原件交还给出卖人，并根据国家相关税收法规规定配合出卖人完成退票手续，否则，出卖人有权从买受人的已付房价款中扣除税款，如不足以扣除的，出卖人有权追偿。

6、出卖人依据合同约定或法律规定享有的合同解除权行使期限为：自合同约定解除条件或者法律规定解除条件成就之日起三年，且不受是否曾经被催告要求行使的限制。如买受人的违约行为持续的，出卖人享有的合同解除权行使期限相应延长。

7、除依据合同约定或者法律规定一方有权解除合同的情形外，任何一方不得擅自解除合同，否则应视为违约，违约方应向守约方支付房价款总额20%的违约金。

8、如因买受人违反合同约定，出卖人为实现其权利主张所产生的一切费用 （包括但不限于诉讼费、律师费、保全费、交通费、公证费、鉴定费等）由买受人承担。

十三、对通知的补充约定

1、出卖人向买受人送达的有效地址、电话等联系方式以合同中写明的买受人联系地址,电话等信息为准(在该房屋交付后，该房屋的地址也可以作为买受人有效地址)。双方保证其留给对方的通讯联系地址、电话等联系方式真实有效。买受人变更联系地址、电话等联系方式信息，未按照本条款约定通知出卖人的，出卖人按照原地址送达的视为向买受人送达了相关文件，由此给出卖人造成损失的,买受人负责赔偿。若买受人为两人或多人,出卖人按合同中写明的联系方式向其中一人送达，视为对全体买受人送达。

2、买受人补充或变更其联系地址、电话等信息的,应当向出卖人出具其亲笔签名的书面文件,该书面文件经出卖人签收确认后方为有效,若买受人为两人或多人，合同中写明的其中一人的联系方式视为对全体买受人送达的有效联系方式，买受人中任何一人作出的补充或变更对全体买受人均具有约束力。

3、双方确认,所有约定采用书面形式的通知，其方式为信件、电报、短信、微信、电子邮件、传真、中国邮政邮寄信件，快递信件或手递材料、报纸公告等方式中的任意之一。书面文件以传真方式送达的，发出传真当日即为送达日；以中国邮政邮寄方式送达的,自寄出日起第四天中午12时为送达日；以快递方式送达的,信件发出后第三日为送达日；以手递方式送达的，以手递日为送达日；报纸公告的，以报纸发行日为送达日；以短信方式送达的，以短信发出日为送达日；以微信方式送达的，以微信发出日为送达日；以电子邮件方式送达的，以电子邮件发出日为送达日。

4、自商品房交付日起，任何给予买受人的通知如果该通知写明以买受人为收件人并被张贴在该商品房户门将被认为已发至买受人，并视为买受人于下一个工作日收到。

十四、对车位/车库的补充约定

1、双方确认：建筑区划内，规划用于停放汽车的车位、车库的所有权及其他相关权利归属出卖人所有，出卖人有权以各种方式（包括销售、使用权转让、赠与、出租、自行或委托他人经营等）处分。

2、双方确认：本项目中由出卖人投资建设的人防建筑、设施，其权利均归属出卖人，出卖人可用于设置车位（人防车位）或采取其他方式利用、经营，且出卖人有权采取法律未禁止的各种方式对包括人防车位在内的人防建筑、设施行使占有、使用、收益、处分等权利，对此买受人不持任何异议。

十五、其他

1、因国家法律、地方法规及职能部门政策等的变更导致合同的相关内容部分失效或部分不能执行,并不妨碍合同其它部分的履行。双方应根据变更后的法律，法规、政策等对合同内容做相应变更或签署补充协议，任何一方不能以此为理由单方面解除合同。

2、因买受人取得不动产权证而发生之契税、登记费等各项税费，由买受人承担，如因政策变动或者预测面积与实测面积差异，导致买受人所能享受的税收优惠政策与合同签订时发生变化，均由买受人自行承担。其他应缴纳而未在此列明之税费及因国家开征新税种而发生的税费，按国家之相关规定办理。

3、买受人为两人或多人时，其中一人就合同交易办理的事项视为已获得其他买受人授权，此类事项包括但不限于：办理与合同有关的财务事宜，包括但不限于领取票据、更换票据、交纳房价款、缴纳税费、退款、退税、转款等相关手续；领取与合同有关的各类文件，包括但不限于(商品房买卖合同、商品房买卖合同摘要、不动产权证书)：办理该房屋、钥匙的交接手续。出卖人向其中一人履行相关义务即视为向全部买受人履行了义务。各买受人之间由此引起的相关纠纷或分歧，均由买受人自行处理，买受人无权要求出卖人承担责任。

4、买受人承诺已经详细阅读并知悉合同签订时国家及地方的各项房屋购买政策，买受人承诺买受人及家庭符合国家及地方的各项房屋购买政策，买受人承诺提交的材料均真实、合法、有效。如前述承诺不实，导致买受人所购房屋不能办理网上签约、不能办理房屋登记等手续的，出卖人对此不承担任何责任，且出卖人有权解除合同，并由买受人承担房价款总额10%的违约金，买受人还应承担与此相关的一切法律责任。

5、因买受人未能主动提供有效配合等原因（如：未及时支付首付款、未及时提供办理个人住房贷款的资料、贷款申请未被银行审批通过、未及时缴纳物业专项维修资金等），合同未及时备案的，责任由买受人承担。双方同意，无论合同是否备案，主合同及本补充协议约定的双方权利及义务不受影响，双方均应信守履行。

6、双方同意，合同一经签订，双方（包括销售人员或其他有关人员）之前就本次商品房买卖协商过程形成的各类口头或书面的表示、意向、承诺、介绍、协议等（如有）均由该合同替代而自动终止或失效，对双方不具有约束力，出卖人的任何销售人员或其他有关人员均无权代表出卖人变更或解除合同，其对买受人所作的任何承诺或说明，未经出卖人加盖公章的，均不发生效力。

7、为免歧义，主合同中“中国人民银行公布的同期贷款基准利率”均是指全国银行间同业拆借中心公布的1年期贷款市场报价利率。

8、双方明确，《商品房买卖合同》及其附件与本协议有不一致的，均以本补充协议为准；因《商品房买卖合同》及本补充协议约定的内容发生任何争议，任何一方均应向该房屋所在地有管辖权的人民法院诉讼解决。

9、本补充协议在双方签署《商品房买卖合同》同时签署，与《商品房买卖合同》具有同等法律效力。

10、本补充协议自双方签字、盖章之日起生效；一式【 】份，出卖人持【 】份，买受人持【 】份，银行【 】份，具有同等效力。

出卖人（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：

年 月 日 年 月 日