

长沙市商品房买卖合同

(合同编号: _____)

合同双方当事人:

出卖人: _____ 长沙深业置业有限公司

营业执照号: 91430100760709151W 法定代表人: _____ 黄伟良

注册地址: _____ 长沙开福区捞刀镇捞刀河社区居委会办公楼三楼

委托人: _____ / _____ 联系电话: _____ / _____

买受人: _____

证件类型及号码 _____

联系电话: _____ 联系地址: _____

共有人: _____

证件类型及号码 _____

联系电话: _____ 联系地址: _____

共有情况: _____

根据《中华人民共和国物权法》《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》及其他有关法律、法规之规定,买受人和出卖人在平等、自愿、协商一致的基础上就买卖商品房达成如下协议:

第一条 项目建设依据

出卖人以 招拍挂 方式取得位于 开福区北二环一段 169 号, 编号为 长国用(2011)第 037976 号 的地块的土地使用权。土地使用面积为 556998.53 平方米,使用权起始日期为 2005 年 3 月 17 日,其中非商业用地终止日期为 2075 年 3 月 17 日,商业用地终止日期为 2045 年 3 月 17 日。

出卖人经批准,在上述地块上建设商品房,项目名称 沙河城(推广名:深业·堤亚纳湾),规划用途为 商业。

第二条 商品房销售依据

买受人购买的房屋为现房,房屋所有权证为 20190299009。

第三条 买受人所购商品房的基本情况

买受人购买的商品房（以下简称该商品房，其房屋平面图见本合同附件一）为沙河城项目中的第4号[幢]商业。该商品房的设计用途为商业，属框架结构。

该商品房2（1、合同约定 2、产权登记）建筑面积共2624.51平方米，其中，套内建筑面积2435.35平方米，公共部位与公用房屋分摊建筑面积189.17平方米（面积最终以产权登记的面积为准。有关公共部位与公用房屋分摊建筑面积构成说明见附件二）。

第四条 预售款的监管

该商品房的预售款监管机构：中国建设银行股份有限公司长沙湘江支行，预收款监管账户名称为长沙深业置业有限公司，账号43001519161052500339。预售款应按法律法规的有关规定监管使用。

买受人应当按本合同约定如期足额将房价款缴入上列预售款监管账户。买受人将房价款直接支付给出卖人的，出卖人收到房款后应及时将预售款缴入监管账户内。

第五条 计价方式及价款

出卖人与买受人约定按下述第1种方式计算该商品房价款：

1. 按建筑面积计算，该商品房单价为（人民币）每平方米 元，含税总金额 元（¥ 元）（其中不含税金额 元，增值税金额 元）。

2. 按套内建筑面积计算，该商品房单价为（人民币）每平方米 / 元，含税总金额 / 元（¥ / 元）（其中不含税金额 / 元，增值税金额 / 元）。

3. 按套（单元）计算，该商品房总价款为（人民币）含税总金额 / 元（¥ / 元）（其中不含税金额 / 元，增值税金额 / 元）。

第六条 付款方式及期限

买受人按下列第 种方式按期付款：

1. 一次性付款

全部购房款（含定金） 元（¥ 元）于 本合同签定之日 一次性支付。

2. 银行按揭贷款

首付款（含定金） 元（¥ 元）于 本合同签定之日 支付。剩余房款 元（¥ 元）采用 银行按揭贷款 方式支付。

买受人应在本合同签订之日将申请办理银行按揭所需的全部资料提交给出卖人，在接到出卖人或贷款人通知后三日内前往指定地点办理贷款相关手续，并按要求交清相关款项和费用；

因非出卖人的原因导致买受人未能获得贷款或获得贷款少于申请贷款数额的，出卖人同意买受人在收到通知之日起七日内，买受人以自有资金支付；买受人逾期履行上述义务，出卖人有权解除合同，并按照本合同第七条处理。

3. 公积金贷款

首付款（含定金） / 元（¥ / 元）于 本合同签定之日 支付。剩余房款 / 元（¥ / 元）采用 / 公积金贷款方式支付。

买受人应在接到出卖人通知之日起 / 日内，将申请公积金贷款所需的全部资料提交至 / 公积金管理中心，在接到通知后 / 日内前往指定地点办理贷款相关手续，并按要求交清相关款项和费用；买受人逾期履行上述义务的，按照本合同第七条处理。

4. 其他方式

首付款（含定金） / 元（¥ / 元）于 本合同签定之日 支付。剩余房款的支付 / 。买受人逾期履行上述义务，出卖人有权解除合同，并按照本合同第七条处理。

第七条 买受人逾期付款的违约责任

买受人如未按本合同规定的时间付款，按下列第 1 种方式处理：

1. 按逾期时间，分别处理（不作累加）

(1) 逾期未超过 三十 日，自本合同规定的应付款期限之第二天起至实际全额支付应付款之日止，买受人按日向出卖人支付逾期应付款万分之 二 的违约金，合同继续履行；

(2) 逾期超过 三十 日，出卖人有权解除合同。出卖人解除合同的，买受人按总房款的 20 %向出卖人支付违约金。买受人愿意继续履行合同的，经出卖人同意，合同继续履行，自本合同规定的应付款期限之第二天起至实际全额支付应付款之日止，买受人按日向出卖人支付逾期应付款万分之 二 的违约金。

本条中的逾期应付款指依照本合同第六条规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，按相应的分期应付款与该期的实际已付款的差额确定。

2. / 。

第八条 面积确认及面积差异处理

根据当事人选择的计价方式，本条规定以建筑面积（本条款中均简称面积）为依据进行面积确认及面积差异处理。当事人选择按套计价的，不适用本条约规定。

合同约定面积与产权登记面积有差异的，以产权登记面积为准。

商品房交付后，产权登记面积与合同约定面积发生差异，双方同意按第2种方式进行处理：

1. 双方同意按以下原则处理：

(1) 面积误差比绝对值在 3%以内（含 3%）的，据实结算房价款；

(2) 面积误差比绝对值超出 3%时，买受人有权解除合同：

1) 买受人解除合同的，出卖人在买受人提出解除合同之日起 30 天内将买受人已付款退还给买受人，并按中国人民银行公布同期活期存款 利率付给利息。

2) 买受人不解除合同的，产权登记面积大于合同约定面积时，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。产权登记面积小于合同登记面积时，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。

产权登记面积－合同约定面积

面积误差比 = $\frac{\text{———}}{\text{———}} \times 100\%$

合同约定面积

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。

2. 双方自行约定：

以产权登记面积为准，按照本合同约定的单价据实结算房价款，多退少补。

第九条 房屋室内层高及差异处理方式

买受人所购该房屋的室内负一层层高为3.5米、一层层高为4.5米、室内二层层高为3.9米。（室内层高差异的确认以长沙市房地产测绘队的实测报告的测量数据为准。）

本合同所述房屋室内层高是指1（1、上下两层楼面之间 2、天花板与地面之间）的垂直距离。

第十条 交付期限及条件

出卖人应当在2020年4月30日前，依照国家和地方人民政府的有关规定，将具备下列第1种条件、并符合本合同约定的商品房交付买受人使用：

1. 该商品房经验收合格并符合本合同附件三所约定的装饰、设备标准；
2. 该商品房经综合验收合格并符合本合同附件三所约定的装饰、设备标准。

如遇下列特殊原因，除双方协商同意解除合同或变更合同外，出卖人可据实予以延期：

- 1). 遭遇不可抗力，且出卖人在事实发生之日起九十日内告知买受人的；
- 2). 买受人未能按时付款（包括代收的款项）或因买受人原因未按时办理交房等相关手续。

3). 如遇行政主管部门强制变更规划、采用新型配套设施等出卖人不能控制的原因，或者合同签订后为配合政府发布的命令及其他直接影响项目进展的要求而影响工程进展的（以政府公文或证明文件为准），或者因遇到重大技术问题而导致开发周期延长，或者因不可抗力、大规模流行性疾病影响工期的，出卖人可据实对交付期限予以延期。

第十一条 房屋交接及违约责任

本商品房按照现状交付，出卖人将书面通知买受人办理交付手续。买受人应在书面通知送达之日起3天内对该房屋进行验收并与出卖人办理交接手续，并签署房屋交接单。所购商品房为住宅的，出卖人需提供《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》。

由于出卖人原因，未按本合同第十条约定的期限将该商品房交付买受人使用，按下列第1种方式处理：

1. 按逾期时间，分别处理（不作累加）

(1) 逾期未超过三十日，自本合同第十条规定的最后交付期限的第二天起至实际交付之日止，出卖人按日向买受人支付已交付房价款万分之二的违约金，合同继续履行。

(2) 逾期超过三十日，买受人有权解除合同。买受人解除合同的，出卖人应当自买受人解除合同通知到达之日起三十天内退还全部已付款，并按买受人累计已付款的1%向买受人支付违约金。买受人要求继续履行合同的，合同继续履行，自本合同第十条规定的最后交付期限的第二天起至实际交付之日止，出卖人按日向买受人支付已交付房价款万分之二的违约金。

2. _____/_____。

1. 买受人解除合同的，出卖人须在买受人提出书面解除合同之日起___/___日内将买受人已付款退还给买受人，并按买受人已付房款的 ___/___ %向买受人支付违约金。
2. 买受人不解除合同的，出卖人应按___/___%向买受人支付违约金，并采取补救措施于___/___日内达到合同约定标准。
3. 其他解决方式合同继续履行，出卖人履行整改义务，不承担延期交房责任。

第十四条 出卖人关于建筑节能的要求

出卖人承诺按国家民用建筑节能的有关规定及要求建设，本项目商品房主要节能措施有：外窗采用铝合金中空玻璃窗；屋面保温层采用挤塑聚苯板；买受人在房屋装修及使用过程中，避免随意在其上凿孔打洞和重物撞击，并应事先书面通知物业公司，否则其一切后果和法律责任由买受人承担。

第十五条 出卖人关于装饰、设备标准承诺的违约责任

出卖人交付使用的商品房的装饰、设备标准应符合双方约定（附件三）的标准。一层及二层属于精装修标准，负一层的部分房间为精装修标准，为出卖人全赠送，出卖人不负责后期精装修部分的维修维保。

第十六条 保修责任

买受人购买的商品房为商品住宅的，出卖人在保修期内按照《住宅质量保证书》承诺的内容承担相应的保修责任。

买受人购买的商品房为非商品住宅的，双方应当以合同附件的形式详细约定保修范围、保修期限和保修责任等内容。

在商品房保修范围和保修期限内发生质量问题，出卖人应当履行保修义务。因不可抗力或者非出卖人原因造成的损坏，出卖人不承担责任，但可协助维修，维修费用由买受人承担。

房屋保修期按出卖人提供的《质量保证书》执行，但该《质量保证书》规定的保修期不得短于国家规定的最低保修期，保修期自出卖人通知买受人该房屋交房之日起计算。

第十七条 关于契税、印花税、物业维修资金缴存的约定

买受人应当在本合同签订之日起十日内将缴交契税、印花税及物业维修资金的凭证交付给出卖人。买受人未及时缴清契税、印花税及物业维修资金，或不及时将缴存凭证

交给出卖人的，出卖人可不办理商品房预告登记、不交付房屋、不办理产权转移登记手续和不动产权属证书，因此造成的任何不利后果全部由买受人承担。

买受人未依约缴交契税、印花税、物业维修资金或缴存凭证，迟延达 15 日以上的，出卖人有权单方解除本合同，并可按约定的商品房总价款的 10%向买受人收取违约金。

第十八条 关于房屋使用的约定

买受人的房屋按规划用途作商业使用，买受人不得擅自改变该商品房的建筑主体结构、承重结构和用途。除本合同及其附件另有规定者外，买受人在使用期间有权与其他权利人共同享用与该商品房有关联的公共部位和设施，并按占地和公共部位与公用房屋分摊面积承担义务。

出卖人不得擅自改变与该商品房有关联的公共部位和设施的使用性质。否则，违约者应承担由此造成的所有责任。

第十九条 关于产权登记的约定

出卖人保证销售的商品房没有产权纠纷和债权债务纠纷。因出卖人一方原因，造成该商品房不能按约定办理合同备案、预告登记或其他登记，或发生债权债务纠纷的，由出卖人承担相应责任。

自本合同生效之日起180 个工作日内，买卖双方应向长沙市住房和城乡建设委员会申请合同备案登记，逾期未办理和申请的，买受人可单方申请办理。

出卖人应在完成合同备案登记后365 个工作日内，申请办理买受人的不动产权属证书。

如因出卖人一方的责任，致使买受人未能在约定期限内办理上述登记或手续，双方同意按下列第2项处理：

1. 买受人解除合同，出卖人自买受人解除合同通知书送达之日起 / 日内将买受人已付房款（含同期银行利息）退还给买受人，并按已付房款的 / %赔偿买受人损失。

2. 买受人不解除合同，自本合同规定期限截止日的第二天起至实际办妥登记之日止，出卖人按日向买受人支付已付房价款的万分之零点一的违约金。

如因买受人的原因，致使出卖人不能在规定期限内为买受人办理上述登记或手续，双方同意按下列第2项处理：

1. 出卖人解除合同，自解除合同通知书送达买受人之日起 / 日内将买受人已付房价款（含同期银行利息）退还给买受人，并按已付房价款的 / %向出卖人支付违约金。

2. 出卖人不解除合同，自本合同规定期限的第二天起至实际办理登记手续之日 止，买受人按日向出卖人支付 已付房价款的万分之零点一 的违约金。

第二十条 物业服务

出卖人依法选聘的物业服务企业为 深圳市世纪开元物业管理有限公司长沙分公司 进行前期物业服务与管理。前期物业服务期限自 合同约定的房屋交付时间 至 本合同约定房屋所在小区业主委员会成立时 止，物业服务收费标准为：3.2 元/月·m²(建筑面积)。物业服务费收费的起始时间为 出卖人书面通知买受人办理交房手续时间起 。

物业服务内容（前期物业服务协议、临时管理规约）

买受人已仔细阅读并理解前期物业服务协议、临时管理规约，同意由出卖人依法选聘的物业服务企业提供前期物业服务，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者续聘物业服务企业。

第二十一条 争议的解决

本合同在履行过程中发生争议，双方当事人可尽量协商解决；如双方无法协商解决，双方都同意按第 2 种方式解决：

1. 提交长沙仲裁委员会（建设仲裁分会）仲裁。
2. 依法向管辖地人民法院起诉。

第二十二条 合同的保管和效力

合同附件与本合同具有同等法律效力。本合同及其附件内，空格部分填写的文字与印刷文字具有同等效力。

本合同连同附件共 _____ 页，一式 _____ 份，出卖人 _____ 份，买受人 _____ 份，长沙市不动产登记中心 _____ 份，长沙市住房和城乡建设委员会 _____ 份，按揭银行 _____ 份。

本合同自双方签字或盖章之日起生效。

第二十三条 其他约定

本合同未尽事项，双方当事人可在不违背法律法规规定、不与本合同内容相冲突的前提下进行其他约定或另行签订补充协议。经双方签字盖章的补充协议与本合同具有同等效力。

本合同所称“已付款”，包括买受人的自付款、贷款银行的按揭款。本合同所称“利息”，指同期中国人民银行存款利息，另有约定的除外。

出卖人（签章）：

买受人（签章）：

共有人（签章）：

【法定代表人】：

【法定代表人】：

【委托代理人】：

【委托代理人】：

签订时间：_____年____月____日

签订时间：_____年____月____日

签订地点：_____长沙_____

签订地点：_____长沙_____

特别提示:

为了保障买受人的合法权益，在签订商品房买卖合同时，请注意以下提示：

1、签订合同：双方当事人应当按照自愿、公平及诚实信用的原则订立合同，任何一方不得将自己的意志强加给另一方。签订合同前，请购房人认真阅读合同条款。双方协商一致后可以对示范合同文本条款的内容进行修改、增补或删除。签订合同时，买卖双方应当先在《长沙市商品房销售系统》中进行网上签约并打印出纸质的买卖合同文本，确认无误后再签字盖章，买受人至少应持有一份买卖合同原件。

2、设置购房合同密码：网上签约打印合同时，系统以短信提示方式将购房合同号码、合同密码发送至客户，请妥善保管。签订合同后买受人务必及时修改密码，具体修改方式有两种：

(1) 网上修改：通过登录 www.csfdc.gov.cn，在该网站的首页修改密码。

(2) 申请修改：买受人持本人身份证、购房合同到长沙市住房和城乡建设委员会指定窗口申请密码修改。

如果买受人忘记密码，可持本人身份证、已进行预告登记的买卖合同到长沙市住房和城乡建设委员会指定的窗口申请重新设置密码。

购房合同密码的作用：与银行存折密码一样，购房合同密码是确保您的合同不被随意变更、撤销，并保障买受人合法权益的重要凭证，购房合同的变更、撤销，都必须由买受人凭购房合同密码及购房合同等相关资料亲自办理。取得房屋所有权证后，已设定的购房合同密码自动转换为房屋所有权的交易密码。在处分（如转让、抵押等）房产时，不仅要提交房屋所有权证等必要的登记资料，而且必须凭密码才能办理相关的产权交易手续。

3、查询房屋登记情况：本合同签订后，买受人可以按以下方式查询所购买的房屋是否办理了预购商品房的预告登记和房屋所有权证。查询方式为：通过登录 www.csfdc.gov.cn，在该网站的便民服务栏目下的查询业务中查询，买受人也可持本人的身份证和购房合同到长沙市房屋登记机构查询。

附件一：

房屋平面图

附件二：

公共部位与公用房屋分摊建筑面积构成说明

一、根据中华人民共和国国家标准 GB/T1798-2000《房产测量规范》及长沙市住房和城乡建设委员会等有关技术标准及规定，公共部位与公用房屋分摊建筑面积构成如下：为整栋服务的变电所、电梯间、楼梯间及公共通道、公共门厅、消防安全通道、消防控制室、消防水池、水泵房、生活水池、管道井及其他按规定应参与分摊面积的部位。

二、公共部位与公用房屋分摊建筑面积最终以政府职能部门确认的实测面积为准。

附件三：

装饰、设备标准

户外部分：

外墙：部分涂料面层、部分文化石饰面；

屋面：坡屋面，筒瓦。

户内部分：

门：大门为玻璃门；

窗：铝合中空玻璃窗；

内墙：水泥砂浆抹面；

顶棚：混凝土毛面顶棚

地面：水泥地面；

楼梯：混凝土楼梯。

电气：户内配电箱安装到位

弱电：电视、电话、宽带线管预埋到位。

附件四：

合同补充协议

出卖人：长沙深业置业有限公司

买受人： _____ 共有人： _____

根据《中华人民共和国合同法》等法律法规，买受人和出卖人双方经平等友好协商，一致同意在所签《商品房买卖合同》基础上，就有关未尽事宜签订本协议，以资双方共同遵守。

一、关于商品房的价款、买受人付款的约定

1、《商品房买卖合同》第四条约定的商品房总价款不包括应由买受人承担的下列款项：物业维修资金、契税、印花税、预告登记费、办证相关费用、办理按揭贷款相关费用；其中，契税、印花税、预告登记费、办证相关费用、办理按揭贷款相关费用由出卖人在签订《商品房买卖合同》时按有关规定、标准收取或代收；物业维修资金应在本合同签订后十日内由买受人缴存并向出卖人提交回单。该《商品房买卖合同》第六条所称买受人累计已付款亦不包括上述应由买受人承担的款项。

2、买受人按《商品房买卖合同》第六条约定采用按揭方式贷款方式付款时，买受人应在签约之日将办理按揭贷款所需的全部资料备齐交给出卖人，并在接到出卖人通知后三日内配合银行办理完贷款相关手续，贷款利率按银行的规定执行。逾期，买受人承担逾期付款责任，如逾期超过7天，则出卖人有权解除合同。

3、如因买受人原因不能办理按揭贷款或银行政策原因等导致首付款、贷款利率需增加时，则买受人同意在接到出卖人或银行通知后三日内与出卖人、银行办理相关手续并自筹资金付清相应房款；逾期，买受人承担逾期付款责任，如逾期超过7天，则出卖人有权解除合同。

4、因买受人未及时偿还贷款导致银行要求出卖人承担担保责任，买受人应在接到出卖人还款通知后三日内将出卖人代为支付银行的款项（含本金、利息、罚息及其他相关费用等）归还，并应每日按上述代付款项的万分之五向出卖人支付违约金。在该房屋未办理好不动产权属证书前，若买受人在接到出卖人还款通知之日起十五日内仍不履行还款义务和支付违约金，则出卖人有权解除《商品房买卖合同》，并且买受人应按本合同房价款的20%向出卖人支付违约金，买受人已付款项无息退还，其中买受人应付银行的款项、出卖人代付银行的款项、或买受人应承担的违约金由出卖人直接从买受人已付房价款中扣划，剩余部分由买受人自行到出卖人处办理退款手续。

5、若因出卖人所指定的按揭银行发生变更，导致该商品房的预售款监管机构发生变更的，买受人应在接到出卖人通知后七日内无条件配合出卖人重签《商品房买卖合同》以变更相应合同条款，逾期视为买受人延期付款，出卖人有权选择立即解除合同或按《商品房买卖合同》第七条的约定追究买受人逾期付款的违约责任。

6、买受人按《商品房买卖合同》第六条约定办理银行按揭贷款时，因买受人的原因、或非归责于双方的原因导致买受人未能获得银行或获得贷款少于申请贷款数额的，买受人应在接到银行按揭通知或出卖人的通知后七日内以自有资金一次性支付，相应手续产生的费用由买受人承担，且不享受相应的优惠条件；逾期，买受人应承担逾期付款责任，如逾期超过7天，则出卖人有权解除合同。

7、“因买受人原因导致买受人未能获得银行贷款或获得贷款少于申请贷款数额的”，包括但不限于以下情形：（1）买受人不能按照《商品房买卖合同》的约定提交按揭所需资料或提交的按揭资料与贷款银行所要求的不一致；（2）买受人（包括联合购房人）或其配偶不能按照银行通知的时间办理见证、面签手续的；（3）买受人所提交的按揭资料不真实的；（4）买受人未能按银行通知缴纳相应费用的；（5）买受人不愿接受贷款银行确定的贷款利率的；（6）其他买受人行为导致不能办理按揭贷款的。

9、买受人未能按《商品房买卖合同》第六条约定将“剩余房款”全额划付至出卖人指定的账户的，则买受人应自该期限届满的第二日开始每日按剩余房款额的万分之五向出卖人支付违约金，如逾期超过30日仍未划付至出卖人指定的银行账户，且买受人在7天内也未以出卖人认可的其他方式付清全部房款的，则出卖人于次日起即有权解除合同，出卖人可将上述商品房另行出售，余下房款（从买受人已付房款中直接扣除其应付的违约金）在办理完合同备案登记及预告登记的撤销手续后无息退还。

二、商品房交付

1、《商品房买卖合同》第十条所指商品房经验收合格是指，该商品房按照《建设工程质量管理条例》的相关规定通过工程竣工验收。验收合格的依据为勘察、设计、监理、施工和建设五家单位签字盖章确认该商品房工程竣工验收合格；验收合格的时间以勘察、设计、监理、施工和建设五家单位签字盖章确认该商品房工程竣工验收合格的时间为准。

2、在房屋交接时，如买受人发现交付房屋有发现裂缝、空鼓等瑕疵或任何非主体结构质量问题，应记录在交接文件中，由出卖人落实进行维修处理。但买受人不得以此为由延迟或拒绝办理房屋交接手续，也不得以此为由要求退房。双方产生争执时，经买受人申请，以市级以上质量部门认定属非重大质量问题的，出卖人在保修期内根据本合同第十六条规定承担保修责任，经出卖人整改后通知买受人收房，买受人若未按通知时间收房的，出卖人不承担逾期交房的责任。

3、如遇行政主管部门强制变更规划、采用新型配套设施、恶劣天气等出卖人不能控制的原因，或者合同签订后为配合政府发布的命令及其他直接影响项目进展的要求（如中考、高考、重大节日的交通管制、施工作业限制等）而影响工程进展的（以政府公文或证明文件为准），或者因遇到重大技术问题而导致开发周期延长，或者因不可抗力影响工期的，除双方另有约定外，出卖人可据实对交付期限予以延期，且不视为出卖人违约。

4、除非出卖人另有通知，买受人未依约前来办理好房屋交接手续的，视为出卖人已在约定的交房日期将符合约定标准的商品房交付买受人，买受人除按《商品房买卖合同》第十一条约定承担不按期收房的责任外，还承担房屋交付后的法律责任和风险。同时买受人应承担该房屋自视为交付之日起的物业管理费，

在迟延接收房屋的买受人清偿应缴物业管理费及其它相关费用前，出卖人有权拒绝办理实际交接手续。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等同于其他联名购房人。

5、买受人应在办理房屋交接手续时一次性向出卖人提交办证所需手续资料。买受人逾期提交，出卖人无须按《商品房买卖合同》第十九条约定为买受人申请办理不动产权属证书，相应后果由买受人自行承担。

6、买受人逾期缴清本条第一款所列费用、逾期提交贷款所需资料、逾期缴清办理按揭贷款相关费用及逾期配合办理相关手续的，均视为买受人逾期付款，如逾期超过7天，则出卖人有权解除合同，且不能按期备案（或办理预告登记）、不能办理银行按揭贷款、房屋延期交付和延期办理产权证的责任均由买受人自行承担，不得视为出卖人违约。

7、该商品房的图纸及规划方案、建筑面积、公共建筑、景观及配套设施等均以政府有关部门最终批准的为准，如有更改但不属于《商品房买卖合同》第十二条规定之情形的，出卖人无需另行通知。

8、如买受人采取银行按揭方式付款，在按揭贷款未支付到出卖人账户前，出卖人有权拒绝交房，买受人除承担逾期收房的责任外，还应视为延期付款并承担延期付款的责任。

三、关于物业方面相关问题

1、《商品房买卖合同》约定的名称及房号为暂时使用，最终名称及编号以当地地名办或其他政府机构编排的门牌号为准。

2、买受人不能改变所购商品房的建筑外观，不得侵占公共区域，不得破坏小区环境。

3、买受人承诺遵守《业主临时管理规约》及业主委员会或开发商选定的物业管理机构制定的物业管理暂行办法及各项管理制度，按规定缴交物业维修资金及相关物业管理费用。

4、出卖人因城市建设、小区建设及物业管理等涉及公共利益之需要，而必须在该房屋所在楼宇周围的地面、地下基地上埋（架）设电力、电讯、给排水管线及配电箱、窨井（盖）及其他有关装置时，买受人应予同意和理解，并在今后维护修理时予以配合。

5、除政府最终批准的文件及《长沙市商品房买卖合同》中约定的非经营性配套设施外，小区中建筑面积不计入公摊范围的配套经营性设施（包括会所等），其所有权归出卖人所有。

6、小区交付后，出卖人为营造小区良好的居住氛围，可以与小区物业管理公司等单位在小区的公共活动区域内举行针对小区业主和客户的活动，买受人应予同意和理解。

7、所有业主在物业的使用过程中必须遵守《中华人民共和国噪声污染防治法》的相关规定，不得自行经营或者租赁给噪音、油烟过大、影响住宅使用的业态。

四、共有权益的特别约定

1、凡未列入公共分摊的场所和设施，包括但不限于规划用于停放汽车的车位（含地上或地下车位）、会所、人防工程、杂屋以及其他未计入公共分摊的场所和设施的所有权，归出卖人所有，其经营、处置、收益权属出卖人；法律、行政法规有特别规定的除外。

2、《商品房买卖合同》项下房产所在楼栋命名权归属出卖人；所在小区命名权归属出卖人；所在楼宇的屋面使用权归全体业主共有，由物业服务企业统一管理，但出卖人设置广告位的屋面及平台部分的使用权由出卖人行使，相应广告位的经营收益归出卖人所有。所在楼宇的外墙面使用权归全体业主共有，由物业服务企业统一管理，但商业裙楼部分的外墙面使用权归属商业裙楼相应业主。出卖人可以适当的方式在本商品房外墙、天台等楼宇公共部分标明本项目、小区或楼宇的名称以及开发商的名称。

3、《商品房买卖合同》项下房产所属住宅小区如分期开发建设，则出卖人对小区内的各种设施等（包括但不限于公建、商业、道路、园林）的配套承诺是指整个小区各期工程全部建成完全交付使用时所应达到的配套标准，部分配置不是在分期交付时必须达到。由于小区分期开发而产生的各种相关影响，买受人应予同意和理解。出卖人无须承担《商品房买卖合同》第十三条关于基础设施、公共配套建筑在规定时间内未达到使用条件的违约责任。

4、为便于本商品房楼宇带露台单元的日常维护和管理，避免人为因素导致屋面及保护层、设备、设施毁损，该业主不得在该露台上搭建任何构筑物或设置有碍本项目整体外观、有碍其他业主安全或通行的设施；不得进行破坏性装修，不得擅自作广告发布等经营性使用。如遇消防或公共设备、管线维修等需要时，该业主应积极予以配合。如遇危及公共、人身、财产安全事件发生且无法联系取得买受人协助的，救助部门可以直接行使通行权。若买受人有违本条规定的行为，出卖人和物业管理公司均有权采取措施予以制止。

5、买受人不得擅自拆除、更换、破坏公共消防设施（包括带电梯住宅的防火门和防火固定窗）等公共设施，不得擅自更改户内烟道、上下水管等与其他买受人利益相关的设施，否则出卖人与物业管理公司均有权采取措施予以制止并责令恢复原状，且有权视具体情节建议相关部门予以处罚。

五、其它约定

1、出卖人对外公布的楼书、广告、宣传资料以及其他文件等就《商品房买卖合同》项下商品房及其相关设施设备所作的表述、说明或允诺等，若与《商品房买卖合同》及本补充协议不一致或超出《商品房买卖合同》及本补充协议的约定，均以《商品房买卖合同》及本补充协议为准。

2、合同签订后非出卖人原因，买受人要求解除合同，经出卖人同意双方协议解除合同的，买受人向出卖人支付该商品房价款总金额 20%的违约金。非买受人原因出卖人要求解除合同，经买受人同意双方协议解除合同的，出卖人向买受人支付该商品房价款总金额 20%违约金。

3、双方所签《商品房买卖合同》根据法律规定或者双方约定解除后（包括视为同意解除的情形），买受人应在办理退款手续前按出卖人通知的时间配合出卖人到长沙市住房和城乡建设委员会办理预告或备案登记的注销手续，买受人逾期配合办理注销手续的，应每日按总房价款的千分之二向出卖人支付违约金。

因非出卖人原因导致合同解除时，买受人的装修损失由买受人自行承担。《商品房买卖合同》约定的合同解除后退还购房款的时间均从办妥《商品房买卖合同》撤销备案、预告登记手续之日起算，未办妥上述撤销手续的，出卖人不予以退款。若买受人所购的该商品房因买受人的原因被司法机关采取了预查封、查封、扣押等强制措施的，买受人应及时告知出卖人，并将合同解除的事实报告给有关机关，以免出卖人的合法权益收到侵害。出卖人已提出解除强制措施申请的，买受人应向有关机关如实陈述事实情况并提供相关材料。如由于买受人不配合办理相关手续或未履行约定义务，导致出卖人不能及时完成撤销合同和抵押（若有）备案登记手续、预告登记手续以及司法强制措施未被撤销或解除，致使出卖人的合法权益未能得到保障的，出卖人有权拒绝将可退的房款退还给买受人，且有权拒绝协助将该等款项划付给买受人拥有债权的任何第三方或执行机构，直至相关手续和措施被撤销或解除为止。若买受人因此给出卖人造成损失的，买受人应当承担赔偿责任。

4、双方应在买受人领取不动产权属证书时按《商品房买卖合同》第八条约定结清面积差异的房价款、契税和维修资金及其他相关费用。买受人应补而不补的，按《商品房买卖合同》第七条约定违约责任处理。

5、出卖人以买受人在《商品房买卖合同》中所明示通讯地址和联系电话为送达地址和联系方式，买受人应保证该地址和联系方式真实有效。通讯地址或联系电话发生变化时，应立即书面形式告知出卖人，否则，由此而引起本《合同》内容项下的通知无法及时送达的责任均归于买受人，由买受人承担由此造成的所有损失，并视为出卖人的所有通知书均已送达。出卖人发给买受人的所有通知，可以选择传真、短信、挂号邮寄、特快专递、专人手递等方式送达，也可登报方式公告，具体的送达方式以出卖人的选择为准。文件送达的时间为：以传真方式发出的，以发出日期为送达日；以专人手递方式发出的，取得对方签收日为送达日；以挂号邮寄、特快专递（EMS、圆通、申通等）发出的，以快递、挂号信发出三天后为到达日；以登报方式公告的，报纸刊登的日期为送达日。

6、除本合同条款中允许退房之原因的解除合同外，出卖人概不接受其它退房之要求。

7、任何一方对另一方提出的合同解除有异议的，应在收到该通知之日起 10 日内提出并向管辖地人民法院提起诉讼。

8、购房是一种买卖行为，买受人享有该房屋未来的增值盈利的权利，同时也应承担该房屋减值的风险。买受人承诺，本人支付给出卖人的合同约定的所有房款属于合法所有，来源合法，且无任何可能被司法机关或其他单位追溯，如买受人已支付给出卖人的合同约定应交房款或所购房屋被司法机关或其他单位追溯或预查封或产生其他风险，买受人同意出卖人有权单方面解除合同及处理该房屋，同意出卖人可退还的房款直接归还给按揭银行，并赔偿出卖人因此所产生的一切损失。

9、本补充协议双方均已认真阅读并充分理解。本协议作为《商品房买卖合同》附件，无论《商品房买卖合同》有何约定，若《商品房买卖合同》与本协议的约定不一致，以本补充协议约定为准。买受人对本补充协议的各条款均已仔细阅读，出卖人也进行充分说明，买受人自愿签订本补充协议并履行。

10、本补充协议自双方签字或盖章之日起生效。

出卖人（签章）：

买受人（签章）：

共有人（签章）：

【法定代表人】：

【法定代表人】：

【委托代理人】：

【委托代理人】：

签订时间：_____年____月____日

签订时间：_____年____月____日

签订地点：_____长沙_____

签订地点：_____长沙_____