

附件四：合同补充协议

一、买受人所购房屋的风险，物业管理等相关费用，自房屋交付之日起由买受人承担。买受人同意，在业主管理委员会未正式聘用物业管理机构之前，由出卖人指定的物业管理公司负责物业管理，并为之签订《前期物业管理服务协议》，按政府主管部门批准的物业管理费标准交纳物业管理费，并遵守业主公约及物业管理规定。

二、买受人未能按合同约定时间付清房屋价款的，出卖人有权延期交房，且不承担违约责任。

三、买受人按揭付款的，须在签订《商品房买卖合同》7日内，备齐按揭所需材料，并在出卖人通知之日与银行签订《按揭保证贷款合同》。

四、由于买受人的原因，按揭贷款未能批准或未能足额批准，买受人应当在收到出卖人书面通知30天内付清房款差额，否则出卖人有权解除合同，买受人按应付款的2%向出卖人支付违约金。

五、产权面积与合同约定面积发生差异导致的房屋价款差异，买受人应当在出卖人通知的日期内办理多退少补的结算手续。

编号：GF—2000—0171

合同编号

## 商品房买卖合同

出卖人(确认签章): \_\_\_\_\_

买受人(确认签字): \_\_\_\_\_

签订日期:       年       月       日

附件三：装饰、设备标准

1. 外墙：高级外墙面砖，外墙内保温材料；厨房、卫生间、楼梯间无保温材料；
2. 内墙：水泥砂浆抹平，楼梯间内墙刮白；
3. 顶棚：混合砂浆现浇抹平；
4. 地面：水泥砂浆抹平，搓毛；
5. 门窗：对外窗为铝合金双层玻璃窗，无纱窗，进户门统一安装高级防盗门(赠送)，室内门预留洞口(不可安装外置防盗网)；
6. 厨房：预留排水管道口，统一安装排油烟管道，天然气管道安装到位（初装开通费用由买受人自行承担）；
7. 卫生间：预留排水管道口，水电改到户（不另收取费用）；
8. 阳台：铁艺栏杆未封闭阳台（不可安装外置防盗网）；
9. 电梯：以实际交付为准；
10. 其他：部分单元入户大厅精装修，电梯前室装修到户。

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

公共部位与公用房屋分摊建筑面积的具体数值以鄂州市房产交易所房地产面积测量鉴定科实际测量的面积为准，并由其负责解释。

## 商品房买卖合同说明

1、本合同文本为示范文本，也可作为签约使用文本。签约之前，买受人应当仔细阅读本合同内容，对合同条款及专业用词理解不一致的，可向当地房地产开发主管部门咨询。

2、本合同所称商品房是指由房地产开发企业开发建设并出售的房屋。

3、为体现合同双方的自愿原则，本合同文本中相关条款后都有空白行，供双方自行约定或补充约定。双方当事人可以对文本条款的内容进行修改、增补或删除。合同签订生效后，未被修改的文本印刷文字视为双方同意内容。

4、本合同文本中涉及到的选择、填写内容以手写项为优先。

5、对合同文本【 】中选择内容、空格部位填写及其他需要删除或添加的内容，双方应当协商确定。【 】中选择内容，以划√方式选定；对于实际情况未发生或买卖双方不作约定时，应在空格部位打×，以示删除。

6、在签订合同前，出卖人应当向买受人出示应当由出卖人提供的有关证书、证明文件。

7、本合同条款由中华人民共和国建设部和国家工商行政管理局负责解释。

# 商品房买卖合同

(合同编号: \_\_\_\_\_)

## 合同双方当事人:

**出卖人:** 湖北驰恒房地产开发有限责任公司

注册地址: 鄂州市沿江大道 358 号裕江花苑 G4—3 楼

营业执照注册号: 420700000032152

企业资质证书号: 鄂房开【2010】G20001 号

法定代表人: 王友驰 联系电话: 0711-3289999

邮政编码: 436000

委托代理人: × 地址: ×

邮政编码: × 联系电话: ×

委托代理机构: ×

注册地址: ×

营业执照注册号: ×

法定代表人: × 联系电话: ×

邮政编码: ×

**买受人:** \_\_\_\_\_

【本~~×~~】【法定代表人】姓名: \_\_\_\_\_ 国籍: 中国

【身~~份~~证】【护照】【营业执照注册号】【×】\_\_\_\_\_

地址: \_\_\_\_\_

2.依法向人民法院起诉。

**第二十条** 本合同未尽事项,可由双方约定后签订补充协议(附件四)。

**第二十一条** 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。

**第二十二条** 本合同连同附件共 19 页,一式 \_\_\_\_\_ 份,具有同等法律效力,合同持有情况如下:

出卖人 壹 份,买受人 壹 份, 鄂州市房产管理局 壹 份, 办理贷款 \_\_\_\_\_ 份。

**第二十三条** 本合同自双方签订之日起生效。

**第二十四条** 商品房预售的,自本合同生效之日起 30 天内,由出卖人向 鄂州市房产管理局 申请登记备案。

出卖人(签章):

买受人(签章):

【法定代表人】:

【法定代表人】:

【委托代理人】:

【委托代理人】:

(签章)

【 \_\_\_\_\_ 】:

(签章)

\_\_\_\_年\_\_月\_\_日

\_\_\_\_年\_\_月\_\_日

签于 \_\_\_\_\_

签于 \_\_\_\_\_

2. 该商品房所在楼宇的外墙面使用权 归出卖人所有  
\_\_\_\_\_;

3. 该商品房所在楼宇的命名权 归出卖人所有  
\_\_\_\_\_;

4. 该商品房所在小区的命名权 归出卖人所有  
\_\_\_\_\_;

5. 小区幼儿园、会所、地下车库、架空层及地上车库、商业门面等归出卖人所有 \_\_\_\_\_;

6. \_\_\_\_\_ ×  
\_\_\_\_\_ × \_\_\_\_\_;

**第十八条** 买受人的房屋仅作 \_\_\_\_\_ 使用，买受人使用期间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。

\_\_\_\_\_ ×  
\_\_\_\_\_ × \_\_\_\_\_。

**第十九条** 本合同在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决；协商不成的，按下述第 贰 种方式解决：

1. 提交 \_\_\_\_\_ × \_\_\_\_\_ 仲裁委员会仲裁。

邮政编码： \_\_\_\_\_ 联系电话： \_\_\_\_\_

【委托代理人】【 × 】姓名： \_\_\_\_\_ × 国籍： \_\_\_\_\_ ×

地址： \_\_\_\_\_ ×

邮政编码： \_\_\_\_\_ × 电话： \_\_\_\_\_ ×

根据《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 出让 方式取得位于 凤凰办事处司徒村、编号为 鄂州国用(2011)第1-1号 的地块的土地使用权。【土地使用权出让合同号】【土地使用权划拨批准文件号】【划拨土地使用权转让批准文件号】为 鄂州国用(2011)第1-1号。

该地块土地面积为 83716.5m<sup>2</sup>，规划用途为 住宅、商业，土地使用年限自 2011 年 1 月 2 日至 2081 年 1 月 2 日。

出卖人经批准，在上述地块上建设商品房，【现定名】【暂定名】 驰恒之城。建设工程规划许可证号为 2010058，施工许可证号为 4207002010122300101、4207002010122300201。

\_\_\_\_\_ ×  
\_\_\_\_\_ × \_\_\_\_\_。

### 第二条 商品房销售依据。

买受人购买的商品房为【现房】【预售商品房】。预售商品房批准机关为 鄂州市房屋产管理局，商品房预售许可证号为 鄂州房预字 \_\_\_\_\_ 号。

\_\_\_\_\_ ×  
\_\_\_\_\_ ×

### 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，房号以附件一上表示为准）为合同第一条规定的项目中的：

第\_\_\_\_\_【幢】【座】\_\_\_\_\_【单元】\_\_\_\_\_【层】  
\_\_\_\_\_号房。

该商品房的用途为住宅，属框架结构，层高为2.9米，建筑层数地上   层，地下   层。

该商品房阳台是【封闭式】【非封闭式】。

该商品房【合同~~约定~~】【产权登记】建筑面积共\_\_\_\_\_平方米，其中，套内建筑面积\_\_\_\_\_×\_\_\_\_\_平方米，公共部位与公用房屋分摊建筑面积\_\_\_\_\_×\_\_\_\_\_平方米（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 计价方式与价款。

出卖人与买受人约定按下述第壹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

1. 买受人退房，出卖人在买受人提出退房要求之日起30日内将买受人已付房价款退还给买受人，并按已付房价款的0.1%赔偿买受人损失。

2. 买受人不退房，出卖人按已付房价款的0.01%向买受人支付违约金。

3. \_\_\_\_\_ ×  
\_\_\_\_\_ ×

### 第十六条 保修责任。

买受人购买的商品房为商品住宅的，《住宅质量保证书》作为本合同的附件。出卖人自商品住宅交付使用之日起，按照《住宅质量保证书》承诺的内容承担相应的保修责任。

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，维修费用由购买人承担。

\_\_\_\_\_ ×  
\_\_\_\_\_ ×

### 第十七条 双方可以就下列事项约定：

1. 该商品房所在楼宇的屋面使用权归出卖人所有

\_\_\_\_\_；

2. \_\_\_\_\_ ×  
\_\_\_\_\_ ×  
\_\_\_\_\_。

3. \_\_\_\_\_ ×  
\_\_\_\_\_ ×  
\_\_\_\_\_。

**第十四条 出卖人关于基础设施、公共配套建筑正常运行的承诺。**

出卖人承诺与该商品房正常使用直接关联的下列基础设施、公共配套建筑按以下日期达到使用条件：

- (1) 水电在交付使用后 60 日正常运行；
- (2) 道路在交付使用后 60 日达到通畅；
- (3) 天然气通气时间以天然气公司通知为准；
- (4) \_\_\_\_\_ ×；
- (5) \_\_\_\_\_ ×；

如果在规定日期内未达到使用条件，双方同意按以下方式处理：

- 1 \_\_\_\_\_ ×；
- 2 \_\_\_\_\_ ×；
- 3 \_\_\_\_\_ ×；

**第十五条 关于产权登记的约定。**

出卖人应当在商品房交付使用后 240 日内，将办理权属登记需由出卖人提供的资料报产权登记机关备案。如因出卖人的责任，买受人不能在规定期限内取得房地产权属证书的，双方同意按下列第 1 或 2 项处理：

米 \_\_\_\_\_ 元，总金额（ \_\_\_\_\_ 人民币） \_\_\_\_\_ 千 \_\_\_\_\_ 百 \_\_\_\_\_ 拾 \_\_\_\_\_ 万 \_\_\_\_\_ 千 \_\_\_\_\_ 百 \_\_\_\_\_ 拾 \_\_\_\_\_ 元整。

2. 按套内建筑面积计算，该商品房单价为（ \_\_\_\_\_ × \_\_\_\_\_ 币）每平方米 \_\_\_\_\_ 元，总金额（ \_\_\_\_\_ × \_\_\_\_\_ 币） \_\_\_\_\_ 千 \_\_\_\_\_ 百 \_\_\_\_\_ 拾 \_\_\_\_\_ 万 \_\_\_\_\_ 千 \_\_\_\_\_ 百 \_\_\_\_\_ 拾 \_\_\_\_\_ 元整。

3. 按套（单元）计算，该商品房总价款为（ \_\_\_\_\_ × \_\_\_\_\_ 币） \_\_\_\_\_ 千 \_\_\_\_\_ 百 \_\_\_\_\_ 拾 \_\_\_\_\_ 万 \_\_\_\_\_ 千 \_\_\_\_\_ 百 \_\_\_\_\_ 拾 \_\_\_\_\_ 元整。

4. \_\_\_\_\_ ×  
\_\_\_\_\_ ×  
\_\_\_\_\_ ×  
\_\_\_\_\_。

**第五条 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】【套内建筑面积】（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 壹 种方式进行处理：

1、双方自行约定：

(1) 该商品房交付时，房屋实际面积与合同约定面积有差异时，最终以房产管理局测量面积为准，房价款总金额按实际面积办理结算。

(2) \_\_\_\_\_ ×

\_\_\_\_\_ × \_\_\_\_\_ ;  
 (3) \_\_\_\_\_ × \_\_\_\_\_ ;  
 (4) \_\_\_\_\_ × \_\_\_\_\_ ;  
 \_\_\_\_\_ × \_\_\_\_\_ 。

2、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，买受人有权退房。

买受人退房的，出卖人在买受人提出退房之日起 30 天内将买受人已付款退还给买受人，并按 同期活期存款 利率付给利息。

买受人不退房的，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返还买受人。

$$\text{面积误差比} = \frac{\text{产权登记面积} - \text{合同约定面积}}{\text{合同约定面积}} \times 100\%$$

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。

## 第六条 付款方式及期限。

买受人按下列第 \_\_\_\_\_ 种方式按期付款：

办理交付手续。双方进行验收交接时，出卖人应当出示本合同第八条规定的证明文件，并签署房屋交接单。所购商品房为住宅的，出卖人还需提供《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》。出卖人不出示证明文件或出示证明文件不齐全，买受人有权拒绝交接，由此产生的延期交房责任由出卖人承担。

由于买受人原因，未能按期交付的，双方同意按以下方式处理：

1、买受人应当按照出卖人书面《交房通知单》中约定的交付时间办理交接手续；2、买受人未收到《交房通知书》的，以本合同约定的交付期限为办理交付时间；3、如买受人未按《交房通知书》约定时间办理交接手续的，自本合同约定的交付时间起，视为本合同约定的商品房已交付。

**第十二条** 出卖人保证销售的商品房没有产权纠纷和债权债务纠纷。因出卖人原因，造成该商品房不能办理产权登记或发生债权债务纠纷的，由出卖人承担全部责任。

\_\_\_\_\_ × \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_ × \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_ × \_\_\_\_\_ 。

## 第十三条 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。达不到约定标准的，买受人有权要求出卖人按照下述第 壹 种方式处理：

1. 出卖人赔偿双倍的装饰、设备差价。

致下列影响到买受人所购商品房质量或使用功能的，出卖人应当在有关部门批准同意之日起 10 日内，书面通知买受人：

- (1) 该商品房结构形式、户型、空间尺寸、朝向；
- (2) \_\_\_\_\_ × \_\_\_\_\_；
- (3) \_\_\_\_\_ × \_\_\_\_\_；
- (4) \_\_\_\_\_ × \_\_\_\_\_；
- (5) \_\_\_\_\_ × \_\_\_\_\_；
- (6) \_\_\_\_\_ × \_\_\_\_\_；
- (7) \_\_\_\_\_ × \_\_\_\_\_。

买受人有权在通知到达之日起 15 日内做出是否退房的书面答复。买受人在通知到达之日起 15 日内未作书面答复的，视同接受变更。出卖人未在规定时限内通知买受人的，买受人有权退房。

买受人退房的，出卖人须在买受人提出退房要求之日起 30 天内将买受人已付款退还给买受人，并按 银行同期活期存款 利率付给利息。买受人不退房的，应当与出卖人另行签订补充协议。

由于买受人原因导致无法通知时间顺延。

\_\_\_\_\_ × \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ × \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ × \_\_\_\_\_。

### 第十一条 交接。

商品房达到交付使用条件后，出卖人应当书面通知买受人

### 1、一次性付款

\_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日支付首期 \_\_\_\_\_ 元，余款 \_\_\_\_\_ 元，于 \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日交清余款 \_\_\_\_\_。

### 2、分期付款

\_\_\_\_\_ × \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ × \_\_\_\_\_。

### 3、其他方式（按揭）

\_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日支付定金 \_\_\_\_\_ 元，\_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日支付首付 \_\_\_\_\_ 元，剩余房款 \_\_\_\_\_ 元，由出卖人配合买受人办理银行按揭手续，办理按揭的相关费用由买受人自理。

### 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 壹 种方式处理：

#### 1.按逾期时间，分别处理（不作累加）

(1) 逾期在 叁拾 日之内，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 壹 的违约金，合同继续履行；

(2) 逾期超过 叁拾 日后，出卖人有权解除合同。出卖人解除合同的，买受人按累计应付款的 0.1 % 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 壹（该比率应不小于第（1）项中的比率）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 交付期限。**

出卖人应当在\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日前，依照国家和地方人民政府的有关规定，将具备下列第肆种条件，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。
- 2. 该商品房经综合验收合格。
- 3. 该商品房经分期综合验收合格。
- 4. 该商品房取得商品住宅交付使用批准文件。
- 5. \_\_\_\_\_ ×

但如遇下列特殊原因，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，且出卖人在发生之日起叁拾日内告知买受人的；
- 2.由于大型市政配套所需，导致工程延期的\_\_\_\_\_；
- 3.由于施工中遇到异常困难不能及时解决的\_\_\_\_\_；
- 4.由于政策原因，导致工程延期的\_\_\_\_\_；

5.由于买受人原因造成出卖人无法交付的\_\_\_\_\_。

**第九条 出卖人逾期交房的违约责任。**

除本合同第八条规定的特殊情况外，出卖人如未按本合同规定的期限将该商品房交付买受人使用，按下列第壹种方式处理：

1、按逾期时间，分别处理（不作累加）

(1)逾期不超过陆拾日，自本合同第八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壹的违约金，合同继续履行；

(2)逾期超过陆拾日后，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叁拾天内退还全部已付款，并按买受人累计已付款的0.1%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，自本合同第八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壹（该比率应不小于第（1）项中的比率）的违约金。

2. \_\_\_\_\_ ×  
\_\_\_\_\_ ×  
\_\_\_\_\_ ×  
\_\_\_\_\_ ×

**第十条 规划、设计变更的约定。**

经规划部门批准的规划变更、设计单位同意的设计变更导