# 商品房买卖合同补充协议 买卖房合同协议书(二十四篇)

来源：网络 作者：翠竹清韵 更新时间：2024-08-21

*合同是适应私有制的商品经济的客观要求而出现的，是商品交换在法律上的表现形式。合同是适应私有制的商品经济的客观要求而出现的，是商品交换在法律上的表现形式。那么一般合同是怎么起草的呢？下面是小编帮大家整理的最新合同模板，仅供参考，希望能够帮助到...*

合同是适应私有制的商品经济的客观要求而出现的，是商品交换在法律上的表现形式。合同是适应私有制的商品经济的客观要求而出现的，是商品交换在法律上的表现形式。那么一般合同是怎么起草的呢？下面是小编帮大家整理的最新合同模板，仅供参考，希望能够帮助到大家。

**商品房买卖合同补充协议 买卖房合同协议书篇一**

根据《物业管理条例》第二十条“建设单位与物业受人签订的买卖合同应当包含前期物业服务合同约定的内容”的规定，现将前期物业服务合同约定的主要内容补充如下：

一、本物业已按规定通过招投标的方式选聘(或经物业所在地\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_产行政主管部门批准，采用协议方式选聘)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_物业管理有限公司对其实施专业化的物业管理，签订了《前期物业管理服务合同》，并报\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_房地产行政主管部门备案(合同备案号：)。

二、物业管理企业对下列事项实施管理与服务

(一)房屋建筑共用部位(含公共建、构筑物)的维修、养护和管理;

(二)房屋共用设施设备(含附属配套)的维修、养护、运行和管理;

(三)公共绿地、花木的养护和管理;

(四)公共环境秩序(清洁卫生、道路交通、车辆停放和公共安全)维护和管理;

(五)房屋装修管理;

(六)法律、法规规定的其他服务内容。

三、前期物业管理服务合同期限。

《前期物业管理服务合同》原则上不约定具体时间期限。《前期物业管理服务合同》自签订之日起生效，至业主委员会与业主大会选聘的物业管理企业签订的《物业服务合同》生效止。

四、双方权利义务

开发建设单位的权利义务：

在物业销售之前制定业主临时公约，并向买受人明示;

制定前期物业管理方案;

按规定保修期限和保修范围，承担物业的保修责任;

按规定比例提供物业管理用房、移交本物业相关图纸和资料等;

按时缴纳未出售或自用物业管理各项费用;

接受受托物业管理企业对物业进行交接验收、对交接验收提出的问题进行限期整改;

不得将物业保修责任、因质量原因或达不到使用功能进行的整改、修复的责任转嫁给受托的物业管理企业或第三方;

法律、法规规定的其他权利义务。

物业受人的权利义务：

遵守《业主临时公约》的规定;

遵守物业管理区域内物业共用部位和共用设施设备的使用、公共秩序和环境卫生的维护等方面的规章制度;

按时缴纳物业管理各项费用;

在物业装修前，持相关材料向本物业受托的物业管理企业申报登记，并签订《住宅室内装修管理服务协议》;

因处身原因造成损害公共利益或他人利益的，应恢复原状，造成损失的，应依法承担赔偿责任;

法律、法规规定的其他权利义务。

五、物业管理服务费用及相关费用。

(一)物业买受人应承担下列物业管理费用及相关费用，并按时缴纳。

1、物业管理服务费\_\_\_\_\_\_元/月·㎡(建筑面积)：

a、多层住宅\_\_\_\_\_\_\_元/月·㎡(建筑面积);

b、小高层住宅\_\_\_\_\_\_元/月·㎡(建筑面积);

c、高层住宅\_\_\_\_\_\_\_元/月·㎡(建筑面积);

d、商铺\_\_\_\_\_\_\_\_元/月·㎡(建筑面积);

e、写字楼\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月·㎡(建筑面积);

f、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

2、维修专项资金\_\_\_\_\_\_元/月㎡(建筑面积)，计\_\_\_\_\_\_\_元;

3、建筑装潢垃圾清运费(一次性)\_\_\_\_\_\_\_\_元/㎡(建筑面积)，计\_\_\_\_\_\_元;

4、停车费按物价部门规定支付;

5、公摊费用(共有部位、共用设备设施日常运行费用)由业主或物业使用人按其拥有的建筑面积按实分摊计算，按月向相关职能部门或受其委托的物业管理公司交纳。

(二)业主或物业使用人自用部位、自用设施的维修养护及其它特约服务的费用，由业主或物业使用自行支付。

(三)保修期内属保修范围的维修、养护费用由开发建设单位承担。

(四)业主委员会成立之前，不属于保养范围的物业共用部位、共用设施设备的维修、更新、改造的费用，由业主按其拥有的权属分额共同承担。

(五)本物业经综合验收合格自交付之日起物业管理费由业主或物业使用人缴纳，在此之前的物业管理费由开发建设单位缴纳;由于特殊情况未经综合验收而交付使用的，综合验收合格前的物业管理费由开发建设单位缴纳。

六、本补充协议为商品房买卖合同的一部分，具有同等效力。

七、买受人物业座落：\_\_\_\_\_区\_\_\_\_\_幢\_\_\_\_\_\_幢(座)室。

注：1、买受人为单位的、应由单位法定人签章，并加盖单位印章;

2、详细内容见《前期物业服务合同》。

**商品房买卖合同补充协议 买卖房合同协议书篇二**

出卖人(以下简称甲方)：

买受人(以下简称乙方)：

甲、乙双方就签订的编号为 的《商品房买卖合同》(以下简称“该合同”)及附件之未尽事宜，经双方平等、自愿、协商订立本补充条款如下：

第一条 商品房交付后，若该房屋的实测套内建筑面积和公共分摊建筑面积与合同约定的套内建筑面积和公共分摊建筑面积误差比值均在±3%(含3%)之内的，双方据实结算房价款。

若该房屋的实测套内建筑面积或公共分摊建筑面积与合同约定的套内建筑面积或公共分摊建筑面积误差比值超过±3%(不含3%)时，则买受人有权退房。(1)买受人退房的，出卖人应在买受人提出退房之日起30日内返还乙方已付房价款及利息(利息按中国人民银行同期固定资产贷款利率计算)，并向乙方支付已付房价款 %的违约金。(2)买受人不退房的，实测套内建筑面积或公共分摊建筑面积超出合同约定的套内建筑面积或公共分摊建筑面积+3%部分的房价款由出卖人承担，产权归买受人;实测套内建筑面积或公共分摊建筑面积超过合同约定的套内建筑面积或公共分摊建筑面积-3%部分的房价款由出卖人双倍返还买受人。

第二条 根据该合同及补充协议规定，若甲方应返还乙方面积差价款的，甲方应于收到房屋土地测绘部门实测面积数据文件之日起30日内向乙方返还面积差价款。甲方逾期返还面积差价款的，甲方应承担违约责任(违约金的计算方法为每逾期一日，违约金为差价总款的万分之叁)。

第三条 甲方因不可抗力逾期交房的，甲方应自不可抗力发生之日起30日内告知乙方并向乙方提供政府有关部门不可抗力证明后方可凭此免责。

第四条 甲方应当在该商品房交付使用后 日内(即在 年 月 日前)代理乙方到政府房地产管理部门办理完毕该商品房产权变更登记过户手续，且申领取得该商品房房地产权属证件。 否则：(1)乙方有权单方解除该合同及补充协议，甲方应自乙方提出退房要求之日起30日内退还乙方已付房价款及利息(利息按中国 人民银行同期固定资产贷款利率计算)，并向乙方支付总房价款 %的违约金;(2)若乙方不退房的，甲方应自乙方提出继续履行合同之日起30日内向乙方支付总房价款 %的违约金，并继续履行该合同 及本补充协议。

第五条 甲方按照该合同第八条和第十一条的规定向乙方交付房屋时，甲方应向乙方出示并提供《北京市建设工程竣工验收备案表》和测绘部门该商品房实测面积数据及该合同规定的其他法律文件，并经乙方签字验收确认该房屋达到该合同第十四条及所有附件规定标准后，双方共同签署房屋验收交接单。否则，甲方交付房屋不符合上述规定或不能出示证明文件或出示证明文件不齐全，乙方有权拒绝接受房屋，由此产生的延期交房违约责任由甲方承担(违约责任详见该合同第九条规定)。

第六条 甲方应保证其向乙方做出以下承诺的合法性及真实性，并作为该契约附件组成部分：

1、该商品房建筑、装修、装饰、空气质量等标准符合国家、北京市及有关部门环保要求，否则乙方有权解除本合同，并按照合同有关规定追究甲方的违约责任;

2、 智能化系统：

(1)门禁系统： 门禁感应器和感应卡，并具备小区联网功能。

(2)综合布线系统： 综合布线产品，专用超五类线电缆入户，每户均设置双口信息插座(主卧室、起居室各一个)，总出口带宽 m 、入户带宽 m。

(3)楼宇可视系统： 楼宇可视对讲系统。

(4)保安监控系统： 摄像机， 面分割器。

(5)停车场监控系统： 读卡器和感应卡， 控制器。

6、房屋交付后若房屋的上述装修、设备与附件规定的标准不符的，甲方应按照该合同第十三条规定执行。

7、出卖人实际向买受人交付的房屋质量标准不低于样板间装饰设备质量标准。设备和装修标准与样板间不一致时，买受人所购 房屋之设备和装修标准以样板间装修设备质量标准为准，但是双方签订的《商品房买卖合同》附件三有明确约定的装修设备标准不同于样板间装修标准除外。

第七条 甲方保证乙方所购房地产不存在抵押或其他第三方权利主张。否则，乙方有权单方解除该合同及补充协议，甲方应自乙方提出退房要求之日起30日内返还乙方已付房价款及利息(利息按中国人民银行同期固定资产贷款利率计算)，并向乙方支付总房价款 %的违约金;若乙方不退房的，甲方应自乙方提出继续履行合同要求之日起30日内向乙方支付总房价款 %的违约金，并继续履行该契约及本补充协议。

第八条 自乙方按照《商品房买卖合同》规定的付款方式办理完毕个人住房按揭贷款手续后，《商品房买卖合同》及本补充协议中“已付房价款”、“应付房价款”即为《商品房买卖合同》第四条规定的“总房价款”。

第九条 甲方根据《买卖合同》及本补充协议负有通知义务时，均应采用书面形式。该书面通知均以手递或特快专递的方式送达，送达日期以乙方或乙方指定的代签人签收日期为准。

第十条 本补充协议是该合同不可分割的组成部分，由甲、乙双方在签署该合同时同时签署，同时登记，与该合同具有同等法律效力，本补充协议与该合同内容相抵触的，以本补充协议为准。本补充协议争议的解决同该合同第十九条之规定。

第十一条 本补充协议未尽事宜，按照有关法律、法规及建设部《商品房销售管理办法》之规定执行，或双方另行协商、签订补充协议。

第十二条 本补充协议一式 肆 份，附订于该合同之后。 第十三条 其他：

甲方： 乙方：

法定代表人： 委托代理人：

或委托代理人：

签约时间： 年 月 日 签约时间： 年 月 日

**商品房买卖合同补充协议 买卖房合同协议书篇三**

买受人：

根据出卖人、买受人签订的《商品房买卖合同》(合同编号为 )(以下简称合同)第二十一条之规定，现就合同未尽事宜，双方达成以下补充约定以资共同信守：

第一条 面积确认及面积差异处理。

买受人应在办理该商品房交付手续时与出卖人签订面积及房款差异结算协议，并结清相关房款，否则出卖人有权不予交房、不予为买受人办理房屋所有权证并不视为出卖人逾期交房或逾期办理房屋所有权证，由此产生的风险和不利后果均由买受人承担。

该商品房的预测面积是按照现行房产测量规范及有关补充文件预测所得。该商品房交付时，如因政府的相关房产测量规范、文件调整导致预测面积与实测面积差异的，不视为出卖人违约，亦不适用合同第十三条有关面积差异的处理方式。双方同意按照预测面积与实测面积的差异，由买受人和出卖人据实结算，多退少补。

第二条 付款方式及期限

1、一次性付款

买受人于合同签订之日起 日内(即 年 月日之前)向出卖人一次性付清房款人民币(以下币种均为人民币)  元(大写： 佰 拾 万  仟 佰 拾 元整)(含已付定金 元)。

2、贷款方式付款

买受人于合同签订之日起日内，向出卖人支付购房总价款的 %的首付款 元(大写： 佰 拾 万 仟 佰 拾 元整)(含已付定金 元)。

其余价款  元，买受人以 方式向  银行贷款的方式进行支付。

第三条 贷款实施办法及相关责任

1、买受人在签订合同及本补充协议时，已经充分了解个人住房按揭贷款(包括公积金贷款)的办理条件和程序及需要交纳的全部费用，并承诺自己的实际情况完全符合相关的办理条件。如因买受人的实际情况与相关要求和条件不符合或因买受人的其他原因，而导致银行拒绝为买受人提供贷款、或要求变更贷款金额、首付款比例、贷款年限、或要求买受人补充资料、或另行提供担保人时，买受人应无条件地配合并与出卖人协商变更相关合同内容。

2、买受人须自本协议签订之日起7日内向出卖人提供办理个人住房按揭贷款的相关全部资料(具体内容以贷款银行确定的为准)并办理按揭贷款;买受人未能按期提交资料或提交的资料不齐全或不符合要求，或者在出卖人通知办理按揭贷款手续之日起7日内仍未办理银行按揭贷款手续的，视为买受人违约。

(1)逾期在30日之内的，买受人应每日按照购房总价款万分之一的标准向出卖人支付违约金;

(2)逾期超过30日后，买受人应于逾期满30日的次日一次性支付清购房余款和违约金(每逾期一日按照购房总价款万分之一的标准向出卖人支付违约金);否则，出卖人有权解除合同，并由买受人按照出卖人的实际损失向出卖人支付违约金。

(3)买受人向银行申请个人住房贷款的成数及年限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，则两者之间的差额作为买受人应当以自有资金支付的首付款，由买受人在银行批准贷款额度确定之日起7日内向出卖人一次性付清，买受人延迟支付上述款项的：逾期在三十日内(含三十日)的，应每日按购房总价款的万分之一向出卖人支付违约金;逾期超过三十日的，出卖人有权解除合同，买受人按照出卖人的实际损失向出卖人支付违约金。

3、买受人选择 银行住房公积金按揭付款方式，则需遵照以下条款执行：

(1)买受人应于出卖人发出办理公积金贷款通知后7日内与前述银行签订借款合同并办理相应的贷款手续。公积金贷款成数及年限以公积金管理中心批准的为准。公积金管理中心批准的贷款额度小于买受人申请额度的差额部分作为买受人应当另行支付的首付款，由买受人在接出卖人的通知之日起7日内付清。买受人应根据公积金管理中心的审核要求及时补充资料，并配合出卖人变更相关合同内容。

(2)若买受人在出卖人发出办理公积金贷款通知后15日内仍不能与上述银行签订借款合同并办理相应的贷款手续的，应于前述15日届满的次日一次性付清购房余款或书面通知出卖人按照个人住房按揭贷款办理贷款，否则，出卖人有权解除合同并由买受人按照出卖人的实际损失向出卖人支付违约金。

(3)买受人应自出卖人发出通知后的7日内向出卖人提供办理个人住房按揭贷款的相关全部资料(具体内容以贷款银行确定的为准)并办理按揭贷款，逾期的违约责任和处理按照第二条第2款规定执行。

(4)在出卖人保证期限内，如因买受人未按时偿还银行贷款导致出卖人承担担保责任，出卖人有权向买受人追偿。买受人应在出卖人承担保证责任后的次日向出卖人清偿出卖人承担的担保金额及出卖人在此过程中发生的包括律师费等其他费用支出，否则，买受人还应从出卖人实际承担担保责任之日起每日按出卖人承担金额的万分之一向出卖人支付违约金。

(5)因买受人的原因(如未按时偿还银行贷款)，贷款银行解除与买受人签订的借款合同或造成出卖人承担保证责任而导致出卖人为买受人偿还贷款银行的借款和其他款项的，出卖人有权解除合同。出卖人解除合同时，买受人应向出卖人清偿出卖人(包括银行)代为偿还的按揭贷款余额及贷款利息、滞纳金、违约金、诉讼费用、律师代理费、房屋所有权证转移登记所缴纳的税费等相关的一切费用和直接及间接损失。买受人应在出卖人发出解除合同通知后向出卖人腾退该商品房，买受人已经装修的部分无偿归出卖人所有，出卖人不予以补偿。

第四条 出卖人逾期交房违约责任的补充

发生下列情形导致合同项下商品房逾期交付的，可据实予以延期，不适用合同第十条有关出卖人逾期交付商品房的违约责任条款，但出卖人应出具相关证明文件作为免责依据：

a.执行法律、法规和政府规章等强制性文件;

b.其他自然灾害或意外事件;

如因乙方原因导致逾期交房，所产生的费用由乙方承担。

第五条 规划、设计变更约定的补充

1、由于政府行政命令、法律法规、规范标准发生变化及不可抗力因素直接导致的规划设计变更，出卖人应在变更确立后30日内书面告知买受人，但不承担违约责任。

2、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日内未做出书面答复的，视同接受变更，双方权利义务仍按合同及本补充协议约定执行。

3、本合同中所称的“商品房设计”是指：买受人所购商品房之套内户型设计及买受人所购商品房之所在楼宇的用途设计，“设计变更”仅指商品房的房型、朝向以及整个楼宇的用途变更。

4、在不影响买受人所购商品房质量或使用功能的前提下，经规划部门批准或设计单位同意，出卖人对原规划设计方案作出局部的调整，可不通知买受人。若变更无需经过规划部门批准或设计单位同意的，则在不影响买受人所购商品房质量和使用功能的前提下，出卖人可对原规划设计方案进行调整，可不通知买受人。

5、因设计变更导致商品房面积发生变化的，双方应按照本补充协议约定第五条处理。

6、锅炉房、变电室/箱/站、调压站、垃圾处理站、化粪池及其他小区配套设施及功能性设施等尚未最终确定的建筑及设施，不属于环境布局范围之内，买受人同意出卖人为了小区的整体利益或应有关主管部门要求对上述设施的最终位置进行调整。最终位置以实际交付为准，届时本合同继续履行，且出卖人无须因该调整向买受人承担任何责任。

第六条 商品房的交付

1、在合同约定的商品房交付时间之前，出卖人应以短信发送/电话通知/登报通知买受人办理交付手续。以发送短信或登报形式通知买受人的，通知的送达时间为短信发送之日或登报之日。出卖人以电话通知的，通知送达的时间为电话接通时间，双方在房屋交付现场补签交付通知书。届时，买受人未收到交付通知的，以本合同约定的时间为交付时间，以房屋所在地为交付地点。

2、买受人持办理商品房交付通知书办理商品房交付手续，并交接商品房钥匙后，即为合同项下商品房已交付。自交付之日起，该商品房的风险责任转由买受人承担。

3、如出卖人已如期发出商品房交付通知书或买受人已经领取商品房交付通知书，而买受人在出卖人通知的交付期限内仍未接收商品房，则视为出卖人已将本合同项下的商品房交付予买受人。自视为交付之日起，该商品房的风险责任转由买受人承担，此后有关商品房的所有费用(包括但不限于水费、电费、煤气费、暖气费、卫生费、物业管理费、有线电视租赁费等)全部由买受人负担，房屋保修期亦从此日起计算。

4、买受人同意接受出卖人的提前交房。买受人接到出卖人的提前交房通知书后，应在出卖人通知交付房屋的期限内接收房屋，若买受人在出卖人通知的交付期限内未接收商品房的，则视为出卖人已将本合同项下的商品房交付予买受人，该房屋的风险责任归买受人承担，此后有关商品房的所有费用(包括但不限于水费、电费、煤气费、暖气费、卫生费、物业管理费、有线电视租赁费等)全部由买受人负担，房屋保修期亦从此日起计算。

5、如买受人需在合同约定的交房日期前收房，出卖人可在工程竣工验收合格后对买受人提前收房提供方便。

6、房屋交付时，买受人认为房屋本身或者环境、设备存在不符合合同约定的情形，双方应在完成交付后，按照法规和合同约定处理。

7、商品房交付使用时，买受人对房屋及装修质量、公共设施、设备、质量提出异议的，出卖人应当给予解释和说明，仍不能达成一致意见的，买受人可委托有资质的检测部门对其提出的异议部分进行质量检测，如检测部门提出返修意见的，由出卖人承担费用，反之由买受人承担。

8、买受人没有按照合同及本协议之约定付清购房总价款或其他应付款项之前，出卖人有权不予交房。

9、如因发生不可抗力事件等非出卖人所能控制的因素，致使商品房的建筑安装工程或出卖人履行合同规定的义务被延误，则出卖人有权将该商品房交付日期顺延相当于该等时间影响持续的期间，而无须为该延误负任何责任，也无须对买受人补偿任何费用。

10、出卖人推迟交房可以电话或挂号信或特快专递或报纸公告等方式通知买受人。

11、在交付房屋时，买受人如对房屋质量有异议的，则应书面提出。

买受人在接受房屋时，除房屋主体结构存在质量问题或其他影响正常居住使用的房屋质量问题外，不得以房屋的建筑、装修装饰存在质量问题为由拒绝接受房屋。否则，视为出卖人已经完成交付义务。

买受人在办理商品房接收手续过程中，认为有需要维修的事项，应按《商品房质量保证书》中的规定要求出卖人承担保修义务，但维修事项不能作为买受人拒绝接收商品房并要求出卖人承担逾期交房责任的理由。

12、买受人本人无法在合同约定的交付日期前往办理该商品房交付手续时，可以书面委托代理人办理该商品房的交付手续，但其委托代理除应具备代理的法定要件外，还必须符合以下条件之一：

公证委托，并于合同约定的交付期限届满前向出卖人提交公证书原件;

买受人本人与代理人在房屋交付日期前，携带各自身份证原件及复印件(两份)同时前往 ，向出卖人当面办理房屋交付的授权委托书原件。

第七条 出卖人关于装饰、设备标准承诺违约责任的补充

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(附件四)的标准，包含以同等品质的材料、设备替代的情形。如出卖人交付使用的商品房的质量和设备标准与附件四中约定标准不符的，出卖人应使之达到原标准，但出卖人修改后的标准或使用的相关材料标准等同于或高于原标准的，买受人不得提出任何异议或要求出卖人承担任何违约责任。

第八条 商品房产权证的办理

1、若买受人委托出卖人办理所购商品房的房屋产权证的，应在接到出卖人办理房产证的通知后向出卖人提交办理房屋产权证所需资料(包括购房合同、夫妻双方或单身身份证复印件、未成年人户口薄及其监护人身份证和户口薄复印件、购房收据、委托书、面积结算协议等)以及相关费用(含专项维修资金、相关税费、面积差异结算款等，如有变化以房管部门、税务部门的规定为准)。否则，每逾期一日出卖人可按照购房总价款的万分之一的标准向买受人收取违约金并顺延为买受人办理房屋产权证的时间。

2、若买受人自行办理房产证，应在接到出卖人办理房产证的通知后自行向相关申请办理产权证并承担相应费用，逾期不自行办理的，由买受人承担相应后果。

第九条 保修责任

保修期内买受人所购商品房出现属于保修范围内的问题，应以书面方式向出卖人提出，出卖人应在三个工作日内派员予以答复和检修，依据《住宅质量保证书》，及时给予保修服务;如因不可抗力、买受人装修及使用不当等不可归责于出卖人的原因导致的损坏，出卖人不承担责任，但可协助维修，维修费用由买受人承担。

出卖人对与买受人所购商品房相邻的房屋或公共部位及设施进行维修，需买受人协助时，买受人应先行提供便利，对买受人造成损害的，按规定如实进行补偿。若买受人无正当理由拒绝或不及时协助，对于扩大部分的损失，由买受人承担。

买受人应保护出卖人设置在室内及公共区域的配套设施和管道。买受人对移交的房屋进行二次装修时，不得损坏房屋建筑结构及配套设施、管道，装修方案须符合政府相关规定并报物业管理公司备案，买受人进行装修施工或装修完毕的房屋不得影响室内及公共区域配套设施、管道及公共设施的正常使用和维护，对造成的损坏应承担相应恢复及赔偿责任。

第十条 合同附件二的补充约定

出卖人已向买受人现场公示了房产测绘机构出具的《房屋面积测绘报告》，买受人对报告中披露的该商品房共用部位及共用房屋分摊建筑面积的构成方式予以认可。

十一 关于前期物业管理，约定如下：

(1)物业管理单位和委托期限

本项目的物业管理单位为河南常绿集团物业管理有限公司，管理期限自商品房交付之日起至该项目业主委员会成立后与物业管理服务企业签订新的物业管理服务合同生效时终止。

(2)物业管理服务内容

a)物业共用部位的维修、养护和管理。

b)物业共用设施设备的运行、维修、养护和管理。

c)物业共用部位和相关场地的清洁卫生，垃圾的收集、清运及雨、污水管道的疏通;

d)公共绿化的养护和管理;

e)公共秩序维护、安全防范等事项的协助管理;

6)装饰装修管理服务;

f)物业档案资料管理。

(3) 物业管理相关服务费用

本物业管理区域物业服务收费选择包干制。

物业服务费由业主按其拥有物业的建筑面积交纳，物业服务支出应全部用于该项目《前期物业管理服务合同》约定的支出。

物业服务成本或者物业服务支出构成一般包括以下部分：

(一)管理服务人员的工资、社会保险和按规定提取的福利费等;

(二)物业共用部位、共用设施设备的日常运行、维护费用;

(三)物业管理区域清洁卫生费用;

(四)物业管理区域绿化养护费用;

(五)物业管理区域秩序维护费用;

(六)办公费用;

(七)物业管理企业固定资产折旧;

(八)物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用;

(九)经业主同意的其它费用。

物业共用部位、共用设施设备的大修、中修和更新、改造费用，不得计入物业服务支出或者物业服务成本。

(4)专项维修资金的使用

在业主大会成立之前，专项维修资金按照国家和本物业所在地相关法规规定的方式使用和分摊：

a)由拥有或涉及相关权益的业主投票并获得三分之二或以上投票权通过可以使用，使用完后，由拥有或涉及此部分权益的业主分摊。

b)紧急情况需要即时处理的，由物业管理公司先行使用，使用完后，由拥有或涉及此部分权益的业主分摊。

(5)物业管理用房

开发商按照规定向物业管理公司提供物业管理用房，管理用房产权归属全体业主所有，由物业管理公司在物业管理服务期内无偿使用。

第十二条 其他

(一)、鉴于该项目自身属性、规划思路、开发模式等不同于一般社区的特点，且系分期多年开发，同时根据政府批准的规划方案，基础设施与公共配套建筑也将分期建成交付，因此买受人同意：

(1)除买受人所购买商品房所属区域外，其他区域的所有规划(包括但不限于功能规划、组团设置及布局、环境设置及布局、公建和配套设施设置及布局、楼宇布局、道路设置及布局等)、开发时间及开发模式等出卖人均有权做出调整，最终以政府批准的规划方案为准;对于这种调整买受人同意不提出异议;

(2)除买受人签署的商品房买卖合同、本补充协议及相关附件约定的交付项目按约定日期交付外，其他项目(政府实施的除外)的交付时间以双方约定为准。

(3)买受人在使用道路中应当遵从出卖人的提示及项目物业管理公司的管理，并不得以任何理由实施阻断道路、封闭道路、圈占道路、毁损道路设施、随意停放车辆及其他妨碍道路正常使用的行为，上述道路含道路中敷设的桥梁。

(4)公共配套建筑的交付指竣工并达到使用条件。

(5)商业配套设施投入使用的具体时间，由产权所有者确定。出卖人对商业的经营业态、开业时间等仅作概况介绍，对此并不保证。

(二)、该项目内的公共景观设施由全体业主共享并承担管理维护费用。

(三)、关于本项目内配套设施的所有权。

该商品房所在小区的公建、车位、车库、会所、幼儿园、公共车棚等为出卖人投资建造，所有权属于出卖人。出卖人本着首先满足业主需要的原则，对以上配套进行销售(出租)，售价(租金)另行约定。

(四)、为保证车位的正常使用，买受人须与出卖人及物业管理公司签署有关车位使用的协议书，并根据协议约定使用车位，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中其他约定。

(五)、由于维护公共利益的原因(包括但不限于上下水、煤气、暖气管道、烟道、电路设施、公共污水井的检查、维修等)，出卖人或物业服务公司的相关工作人员有权进入买受人所购商品房及附属院落，但应事先通知买受人，买受人有义务予以配合，因买受人原因，包括作为及不作为给出卖人或第三人造成的损失由买受人承担。

(六)、买受人所购商品房与现场示范单位可能存在部分差异，买受人在签定商品房买卖合同及补充协议时已了解这种差异可能存在，并了解这种可能存在的差异对其所购房屋带来的影响;买受人同意所购商品房的交付以买卖双方签定的商品房买卖合同(包括补充协议)的约定及交付时的实楼为准，上述变化不作为买受人退房及索赔的理由。

(七)、买受人所购商品房所在楼宇、组团及区域的命名权(含更名权)归属出卖人;

(八)、规划上专属于特定房屋的飘窗、空调机位等(以下简称“附带部位”)，归该房屋的业主专有。该部分的保修、维修责任，视同专有部分。买受人已了解该附带部位不计入产权面积，亦不作为计价面积，如将来因测绘规则变化等原因导致该部分被计入产权登记面积，买受人须另外支付合同价款，须按合同关于面积变更的约定处理。双方应就面积变化签订买卖合同补充协议以便办理产权转移登记，由此须支付的相关税费由买受人承担。

该附带部分是否享有投票权以及是否需要缴纳专项维修资金、物业管理费和采暖费，依照法规及《临时管理规约》的规定。鉴于附带部位系无偿取得，因此亦不作为商品房的交房条件。购买商品房的买受人在使用附带部位时不得违法改变其形状、大小及用途，并应遵守《临时管理规约》和后期业主委员会制定的管理规则。

买受人对房屋进行改造后，导致该房屋的实际使用面积与产权登记面积发生差异，由此产生任何权利义务变化的，均与出卖人无关。

(九)、为追求社区整体效果，每栋住宅外檐装饰材料的材质、敷设面积和色彩会有差别，出卖人在示范单位和宣传资料中所示商品房的外檐效果将会根据小区整体要求进行局部调整，买受人对此不得提出任何异议。

(十)、按面积计收的各项费用，产权登记面积确定前，按照合同约定的建筑面积作为计费依据;产权登记面积确定后，以产权登记的建筑面积作为计费依据。政府相关部门另有规定的除外。

(十一)、合同项下商品房的有线电视、通讯、采暖等配套设施需由买受人向该设施的经营管理单位办理开通使用手续并缴纳相关费用。

(十二)、该房屋内的所有电器设备由生产厂商直接提供保修，具体保修办法和保修期以生产厂商提供的保修文件为准，若因该等电器设备质量事故造成买受人及第三方人身损害或物质损失，由买受人向生产厂商索赔，出卖人给予相应配合。

(十三)、除按商品房买卖合同及补充条款约定或双方同意解除合同外，双方不得以任何其他理由单方解除合同。

买受人购买力、财产等自身客观情况发生变化、出卖人财产、经营状况等自身客观情况发生变化、房产贬值或升值、市场变化、经济形势变化均属商业风险范畴，任何一方不得据此主张解除或变更合同，若任何一方以此为理由拒不履行合同义务的，仍应依法或依约承担相应违约责任。

合同因法律规定或合同约定解除的，双方应在解除商品房买卖合同后三个工作日内互相配合办理本合同备案登记的注销、抵押登记注销、预告登记注销及按揭合同解除等手续，出卖人在前述各项手续办理完毕、买受人将房屋交还给出卖人后的十个工作日内退还买受人已付款项。按照约定或法律规定应计算违约金或利息的，退款时一并计算。

(十四)、乙方了解,项目的地面规划将有可能根据规划的调整而进行优化与调整,交付标准以政府主管部门的批准文件为准，如有变化不另行通知。

(十五)、双方当事人之间的通讯联络以商品房买卖合同所载明的电话、传真和通信地址为准，双方保证所提供资料的真实性，并对其真实性负责。一方联络方式如有变更，应在变更后五日内书面通知对方。

(十六)、商品房买卖合同及本补充协议中，书面通知的送达方式为挂号信或特快专递或项目所在地主要地方报纸媒介公告送达;采用上述方式，通知的送达时间为(1)挂号信或特快专递发出后三日，(2)或公告见报三日后视为送达。因一方提供的联系地址不准确或地址变更而导致对方未能实际收到相关通知的，后果由责任方自行承担。

(十七)、双方在履行合同过程中发生争议，协商不成的，任何一方可向平顶山仲裁委员会申请仲裁。任何一方不得以任何理由，采取非法手段和方式损害对方的人身权、财产权等权利。否则，应当承担相应的法律责任。

(十八)、关于合同以外资料的效力

(1)凡在签约之前买卖双方任何一方通过口头、书面、实物及其他形式(包括但不限于口头讲解、广告、楼书、示范单位、沙盘、模型等)所表达和提供信息都不再作为确定双方权利义务的依据。出卖人的售楼书、售楼广告中的资料、数据以政府主管部门的批准文件为准。

(2)出卖人对规划建设范围之外的环境、公共设施、道路交通等的说明或介绍，仅为买受人提供参考信息，不构成出卖人的允诺。

(3)出卖人展示的样板房功能仅为空间布局向导、装修装饰和家俱摆放指引，不能理解为交楼标准或合同的样品

(4)因比例或表现方法所限，部分附属物或构筑物可能未在平面图和模型上标示。

(十九)、在“常绿·桃花源”项目配套设施交付之前，出卖人有权在项目内进行该项目的广告宣传活动，但以不影响已入住业主的正常生活为限。

(二十)、“常绿·桃花源”为出卖人商标。(桃花源不是出卖人商标)

十三 项目红线内外不利因素说明

为帮助客户慎重选购房屋，现提示购房人在签署法律文件前特别注意以下事项:

(1)红线外不利因素说明

1、3、4、37公交车站点，距离常绿·桃花源约200米，目前尚无公交站牌，本公司只告知信息，不对此提供保证。最终以政府实施为准。

3、小区北侧距离红线约30米处为正在使用的铁路专线，小区东侧距离红线约100米处为正在使用的铁路专线，可能会对临近楼栋带来不利影响。

4、小区东侧、南侧道路可能会给临近楼栋带来噪音、灯光、尾气等影响。

5、小区东北角有垃圾中转站，可能会给临近楼栋带来不利影响。

7、出卖人在制定销售价格时，已充分考虑以上环境不利因素影响。

注：上述提示内容系本公司根据20\_\_年6月份所获取的相关资料进行整理与概述，未必包含该区域所有信息亦不能作为销售承诺。若资料有误差或变更，恕不另行通知，亦不承担任何责任。

(2)红线内不利因素说明

1、本小区红线内现规划有以下公共配套设施，在符合国家标准的前提下，仍可能对相邻的住宅产生影响。

2、小区南入口、北入口、东入口，可能对周边住户造成噪音、灯光、尾气等影响。

3、1、2、3、5、20、21号楼设置商业，可能有噪音、灯光、排烟排气等影响。

4、小区内规划有景观喷泉和健身器材，供业主观赏和使用，请遵守安全提示。

5、小区内设有配套公建、配电设施，可能会给周边楼栋带来不利影响。

6、项目停车方式为地上车库和地下停车场，地下停车场临近楼栋有出入口，可能对停车周边住户产生噪音、尾气及灯光的影响;

7、项目中除已经明确交付日期的住宅单位，其他部分的交付时间将结合项目整体开发计划进展安排。

8、小区各楼栋分布有各种管道，均有可能造成不利影响。

9、出卖方在制定销售价格时，已充分考虑以上不利因素的影响。

10、以上信息，基于经政府批准的规划及设计方案;因规划及设计方案调整而导致信息变化的，以最终政府批准的规划及设计方案为准。

十四、 本补充协议与《商品房买卖合同》的内容如有冲突，以本补充协议为准。

十五、《商品房买卖合同》及本补充协议之未尽事宜及履行过程中的变更，可经双方协商后另行签署补充协议。

十六、买受人应按本合同约定的付款方式和付款期限，将应付款项通过出卖人现场pos机刷卡或以现金方式支付于出卖人。

十七、买受人确认，出卖人在签订本合同及其相关补充条款、附件前，已就合同条款尤其是可能会免除或者限制出卖人责任的条款按照买受人的要求进行了提示和说明，买受人已充分理解并同意其全部内容。

十八、本补充协议自双方签字或盖章之日起生效。协议壹式贰份，双方各执壹份，效力相同。本合同附件八共8页。

出卖人(签章)： 买受人(签章)：

年 月 日            年 月 日

**商品房买卖合同补充协议 买卖房合同协议书篇四**

出卖方：

买受方：

在平等协商的基础上，就买受人购买出卖人开发的“鑫苑名城” 单元 层 号商品房事宜，签订了编号为的《商品房买卖合同》(以下简称：买卖合同)，现为进一步明确双方的权利义务，双方自愿达成以下补充协议。本补充协议是对主合同未尽相关事宜的补充，同时具备同等法律效力。 一、住宅建筑工程装饰及设施标准 (一)建筑装修装饰

1、 客厅、卧室、书房、餐厅、储藏间： 楼地面：现浇砼板面 墙面：水泥砂浆抹灰 顶棚：现浇砼板底 门：入户安装钢制门，户内门为预留门洞 窗：塑钢窗

2、 厨房、卫生间： 楼地面：防水层上抹水泥砂浆 墙面：水泥砂浆 顶棚：现浇砼板底

3、 阳台 楼地面：现浇砼板面 墙面：同建筑外墙

顶棚：现浇砼板底

栏杆：金属栏杆

(二)安装配套设施

1、强弱电：

户内设配电开关箱(电源线到配电开关箱上端);预埋普通照明、插座、开关、接线盒的穿线管，室内电线由买受人自行负责; 室外楼梯灯声光控开关; 电视、电话、网络预埋管至多媒体箱(多媒体箱以外由用户自理，由用户自行申请开通);

可视对讲系统(黑白可视);

电表：一户一表。

2、给排水 客厅、卧室预留空调冷凝水孔洞及安装主排水管;厨、卫预留给排水接口;厨房预留排烟主管道;

厨卫供水管安装入户，上堵头;

天然气管道预埋入户，由用户自行申请开通;

水表(以苍溪县自来水公司标准和要求为准);

电梯：国内品牌电梯。

(三)公共区域部分

1、 外墙部分：墙面：外墙面砖

2、门厅：单元入户门厅装饰

3、消防疏散楼梯：疏散楼梯梯道地面为水泥砂浆压光。

二、关于买卖合同第五条、第六条、第十条的补充约定买受人按照下列第 种方式向出卖人支付购房款：

(一)、一次性付款：

买受人采取一次性方式付款，该套商品房总价为 元，计人民币 佰 拾 万 仟 佰 拾 元整。买受人须于买卖合同签订当日内付清总房款即人民币 元，计人民币 佰 拾 万 仟 佰 拾 元整。

(二)、按揭付款(含公积金付款)：

1、买受人采取按揭付款方式付款的，应了解与申请住房贷款相关的全部事宜并确定符合办理贷款的条件，亦愿意无条件配合银行等相关单位办理贷款手续。

2、该套商品房总价为 元，计人民币 佰 拾 万 仟 佰 拾 元整。

(1)、买卖合同签订当日内，买受人向出卖人支付购房款人民币 元，计入人民币 佰 拾 万 仟 佰 拾 元整。

(2)、其余购房款人民币 元，计人民币 佰 拾 万 仟 佰 拾 元，由买受人向 申请 年按揭贷款。买受人应在与出卖人签订买卖合同及本补充协议后五日内，备齐按揭资料，到买卖合同约定的银行办理按揭手续，买受人应无条件配合银行等相关单位办理按揭手续。如非因出卖人原因买受人未在五日内备齐按揭资料到买卖合同约定的银行办理按揭手续，从第十日起，买受人应按按揭贷款总额的万分之一/每天，向出卖人支付违约金。如买受人逾期三十日仍未向银行备齐按揭资料到买卖合同约定的银行办理按揭手续，则出卖人有权解除买卖合同及补充协议，并有权另行处理该房屋，同时买受人按总房款的百分之八向出卖人支付违约金，该违约金从买受人已付房款总扣除，剩余房款无息退还买受人。反之，如因出卖人原因未在五日内备齐按揭资料到买卖合同约定的银行办理按揭手续，从第十日起，出卖人应按按揭贷款总额的万分之一/每天，向买受人支付违约金。如出卖人逾期三十日仍未向银行备齐按揭资料到买卖合同约定的银行办理按揭手续，则买受人有权解除买卖合同及补充协议，同时出卖人按总房款的百分之八向买受人支付违约金。

3、买受人是否获取银行贷款及贷款比例和年限以银行最后通知(或批复)为准。

(1)、如银行批准的贷款额度与买受人申请的额度不一致，则买受人应在银行的通知(或批复)确定之日起七日内将应补缴的款项向出卖人付清。如非因出卖人原因买受人未在七日内向出卖人缴清应补交的房款，从第八日起，买受人应按按揭贷款总额的万分之一/每天向出卖人支付违约金。如买受人逾期三十日仍未缴清应补交的购房款，则出卖人有权解除买卖合同及本补充协议，并有权另行处理该房屋，同时买受人按总房款的百分之八向出卖人支付违约金，该违约金从买受人已付房款总扣除，剩余房款无息退还买受人。

(2)、如银行不同意贷款给买受人，则买受人应在银行的通知(或批复)确定之日起的十日内，将按揭贷款额一次性向出卖人付清。如非因出卖人原因买受人未在十日内付清按揭贷款额(即应付房款)的，从十一日起，买受人应按应付房款总额的万分之一/每天向出卖人支付违约金。如买受人逾期30日仍未付清应付房款，则出卖人有权解除买卖合同及本补充协议，并有权另行处理该房屋，同时买受人按总房款的百分之八向出卖人支付违约金，该违约金从买受人已付房款中扣除，剩余房款无息退还买受人。

(3)、属于按揭贷款客户的，双方约定买卖合同的备案时限从贷款银行正式审定并批准买受人符合贷款条件之日起30日内;如贷款银行审定买受人不符合贷款条件，而买受人又不选择其他付款方式履行付款义务的，出卖人不承担未在规定期限内完成买卖合同备案的责任。因买受人未能获得银行贷款批准或买受人拒绝、延迟提交办理贷款相关资料。以及其他不能归因于出卖人原因，导致买卖合同未能进行备案登记的，出卖人不承担责任。

4、若买受人未按与银行的贷款合同约定按期足额偿还银行贷款本息，导致出卖人作为买受人的担保人向银行承担担保责任的，给出卖人造成损失及产生的所有费用(包括但不限于律师的代理费用等)均由买受人承担。

出卖人在承担担保责任后，有权向买受人追偿。买受人必须在出卖人发出通知之日起7个工作日内偿清出卖人代还款项(包括但不限于贷款本息、滞纳金等)，并按中国人民银行同期贷款利率向出卖人支付代还款项代垫期间的利息，以及代还金额 %的违约金。

如买受人在出卖人发出通知之日起30日内仍不向出卖人清偿债务并支付违约金，出卖人有权单方面解除买卖合同及本补充协议，同时买受人应按总房款的 %向出卖人支付违约金。

三、免责条款

1、出卖人免责条款：法定不可抗力因素。

2、买受人免责条款：法定不可抗力因素。

四、关于买卖合同第十一条交付条件的补充约定

房屋符合买卖合同规定的交付条件，买受人不得以房屋存在瑕疵拒绝办理接房手续，否则视为出卖人已按约定完成交房。对于房屋的瑕疵，出卖人应当于买受人通知之日起限期60日内负责整改并承担相应整改费用。

五、关于买卖合同第十五条的补充约定

1、买受人须按合同约定的交房日期办理房屋交接手续，非因出卖人原因，买受人未按合同约定的交付日办理房屋交接手续的，出卖人不承担逾期交付责任，视为出卖人已向买受人交付该房屋，该房屋的毁损灭失及保管等风险责任自合同约定的交付日之次日起由买受人承担，买受人不向出卖人主张任何权利，质保期从合同约定的交付日之次日起计算，买受人至此时间开始承担物业服务等费用。

2、如在合同约定的交房期限届满之日，买受人尚有应付款或违约金未付清的，出卖人有权拒绝办理房屋交付手续，此时，房屋实际支付日期相应顺延，出卖人不再另行通知办理交付手续。但该房屋的损毁、灭失风险及应缴纳的物业管理费等因该房屋所发生的全部费用应自合同约定的交房期限届满之日起由买受人承担。在买受人付清应付款或违约金后，仍视为该房屋已在合同约定的交房期限届满之日前交付。

六、关于买卖合同第二十条的补充约定

1、因买受人或法定不可抗力因素造成出卖人延期交房的，则办理该商品房所在楼栋的权属证明及分户房屋所有权证时间相应顺延。

2、买受人委托出卖人办理合同项下商品房的权属转移登记及买受人商品房抵押贷款的他项权利登记时应无条件配合出卖人、贷款银行办理，上述委托为无偿委托。

3、买受人须出具办理上述事项的委托书并全力配合出卖人开展办证工作。

4、在合同约定的商品房交付期限届满前，买受人须主动向出卖人提交相关资料，支付按政策规定应由买受人承担的专项维修资金和办理商品房权属转移登记所需的各种税、费并提供全部代办资料。否则，出卖人有权拒绝买受人提出的交付商品房的请求，同时不能及时办理商品房权属转移登记的后果由买受人自行承担。

5、出卖人在买受人交清全部有效资料、税、费并办理完毕商品房面积补差手续、商品房验收交付手续后的 日内，为买受人办理房屋所有权证，并在房屋所有权证办理完毕后的 个月内为买受人提供应由出卖人提供的办理国有土地使用权证的资料。

如因买受人原因导致未在商品房交付时办理上述委托手续和提供办理产权证所需的费用，买受人除自合同约定的商品房交付之日起每日向出卖人交付100元作为违约金外，出卖人不承担逾期办理商品房权属转移登记的责任。反之，如因出卖人原因导致未在商品房交付时办理上述委托手续和提供办理产权证所需的费用，出卖人除自合同约定的商品房交付之日起每日向买受人交付100元作为违约金外，买受人不承担逾期办理商品房权属转移登记的责任。

**商品房买卖合同补充协议 买卖房合同协议书篇五**

出卖人：

买受人：

合同双方于 年 月 日签定了《商品房买卖合同》(预售)(合同编号： )。

买受人购买位于深圳市 房产 。原合同约定买受人所购商品房套内建筑面积为 平方米，现经深圳市地籍测绘大队测绘的实际套内建筑面积为 平方米。依据原合同第十七条之约定：房屋面积以产权登记面积为准，现双方达成如下补充协议：

一、根据面积误差比绝对值，双方同意按本协议第 条第 款规定予以解决。

二、面积误差比绝对值在3%以内(含3%)，根据原合同第十七条约定扣除房屋面积的0.6%误差后据实结算房价：

1、出卖人双倍返还买受人房价款 元(大写： );

2、出卖人收取买受人房价款 元(大写： )。

三、面积误差比绝对值大于3%：

1、买受人退房：

出卖人退还买受人已付款 元，并支付利息 元，利率按银行同期存款利率执行。

2、买受人不退房：

(1)出卖人返还买受人房价款共计 元;

(2)出卖人收取买受人房价款共计 元。

四、双方按本条款的规定履行各自义务后，买受人不得依据双方签定的《商品房买卖合同》(预售)以仲裁、诉讼等方式向出卖人主张其它任何权利。

五、本协议作为《商品房买卖合同》(预售)(合同号： )的附件，对双方均具有约束力。

六、本协议一式两份，合同双方各执一份。

出卖人： 买受人:

法定代表人(签章)： (签章)

委托代理人(签章)： 委托代理人：

年 月 日 年 月 日

**商品房买卖合同补充协议 买卖房合同协议书篇六**

合同编号：

甲方(出卖人)：安徽凯胜臵业有限公司

乙方(买受人)： 身份证号码：

就《商品房买卖合同》(以下简称“买卖合同”)未尽事宜，买卖双方经协商一致，达成如下补充协议：

1.买卖合同中涉及乙方付款的，买受人应当按约定时间如期将应付房款足额交付甲方或汇入甲方指定的 支行(帐户名称： ，帐号： );

2.乙方的按揭采取商业贷款方式的，最迟需在买卖合同签订后7日内，由乙方主动将办理贷款手续的有效资料送交给贷款银行;采取公积金或组合贷款方式的，由乙方自行办理，甲方协助。乙方最迟需在买卖合同签订后 30 日内办妥按揭贷款手续，同时将按揭款项支付至甲方指定帐户。乙方逾期的，按合同第七条约定承担违约责任。

3.若银行或公积金管理中心批准的贷款额度与乙方首付款之和不足合同约定的房价款，应从银行批准之日起，十日内向甲方补齐余款，否则乙方须承担逾期付款的违约责任。

4.因国家政策或银行原因，要求乙方增加首付款比例的，乙方应及时增加支付首付款以满足按揭贷款要求。

5.如乙方逾期支付购房款，除乙方应承担相应的违约责任外，甲方有权相应推迟合同约定的买卖合同备案、房屋交付及产权登记日期;逾期情况严重的，甲方有权解除买卖合同收回房屋，并扣除合同总房款的15%作为违约金。

6.按揭付款的乙方有按期归还贷款本息义务，甲方为乙方借款承担阶段性连带责任保证期间，乙方未能按期还款的，造成甲方损失，乙方须全额按实赔偿。其中贷款累计三个月未能按《个人住房抵押贷款合同》约定还款，情况严重者，甲方有权解除买卖合同并扣除合同总房款的15%作为违约金。

7.甲乙双方联系以买卖合同注明的电话和通信地址为准，若一方需变更通信地址和通讯方式，应在更改后三日内书面通知对方，因一方原因造成无法送达和知会的，在投寄后的第五 日视为已送达，责任方承担所有责任。

8.关于产权登记的补充约定

8.1.乙方办理银行按揭付款的，其产权证由甲方代办代领，涉及产权登记等政府收取的有关费用，由乙方负责承担，甲方代收代缴。

8.2.办妥产权证和房产抵押登记手续后，由甲方将有关证件转交贷款银行。

8.3.《商品房买卖合同》中约定的房价总款不包括下列费用：

8.3.1.契税、印花税、工本费、交易手续费;

8.3.2.公共维修基金;

8.3.3.国家和政府规定应由买受人承担的其他有关费用。

9.关于交房及物业管理的补充约定

9.1.甲乙双方签订本合同的同时，乙方接受甲方委托的安徽凯安物业管理有限公司实施前期物业服务与管理并签订物业合同;

9.2.乙方承诺严格遵守《新加坡御苑临时管理规约》;

9.3.乙方接到甲方交房通知后，乙方应按通知书中规定的时间办理房屋交接手续，并从交房日的次月起始计交物业服务费。因乙方原因未按时办理房屋交接手续的，空臵时间由乙方全额计交物业服务费;

9.4.乙方装修施工时，应严格遵守物业公司的管理规定，不得损坏或拆除分户墙、楼梯墙、户外墙面;不得破坏房屋原有结构;不得封装阳台，不得安装外臵防盗、遮阳、凉晒设施等;

9.5.乙方领房当日同物业公司共同对房屋设施和设备完好情况进行交接验收，双方现场签字确认，今后若再发生损坏或者丢失的，甲方均不予认可。

9.6. 经甲乙双方共同协商确定内门不设，只留门洞。

10.关于保修责任的补充约定

10.1.定购期房的用户的房屋保修期起始日按甲方通知领房日期的次日起计算房屋保修期;

10.2.购买现房的用户的房屋保修期起始日以买卖合同中约定的交房日期的次日起计算房屋保修期;

10.3.当甲乙双方对质量问题的认定与维修意见产生争议时，应以政府工程质量监督部门认定的意见为准;

10.4.因乙方原因导致不能维修或维修不及时的，责任由乙方自负;

10.5.因乙方在装修房屋时造成的自身或相邻住户渗漏等问题，由乙方自行解决，并承担相应维修费用。

11.甲方所有对外宣传广告语、通知、对外承诺等均作为本合同有效组成部分，具备本合同同等法律效力。

12.关于违约的补充约定

本协议自签订生效后，甲乙双方任何一方无正当理由要求终止《商品房买卖合同》的，责任方应按合同总房款的15%赔偿对方损失。

13.本补充协议一式两份，出卖人与买受人各执一份。

出 卖 人(签章)： 买受人：

年 月 日 年 月 日

**商品房买卖合同补充协议 买卖房合同协议书篇七**

甲方(卖方)：

乙方(买方)：

甲乙双方就下列房屋的买卖订立如下补充协议，以资双方共同遵守。

一、买卖的标的及价款：甲方向乙方出售位于 商业用房，建筑面积 ㎡，每平方米 元，共计 (人民币) 元整。(比价格包含办理房产手续时，乙方应承担的各项税、费和公共维修基金)

二、双方责任与权利 1、甲方须具备该房屋所有相关法律认可文件。

2甲方负责办理本合同项下的产权过户，由此所产生相关税费、公共维修基金全部由甲方承担。

3、甲方应在签订本合同后 日内办理完毕过户手续，将合法齐全的房产证交于乙方。

4、乙方提供过户所用的各种身份证明及法律认可文件。

三、违约条款 甲、乙任何一方不按上述条款执行既视为违约，违约方须向对承担相应的法律责任。在执行本合同的过程中，如遇双方发生纠纷，先行通过双方协商;协商不成时可向有管辖权的人民法院起诉。

四、其他事宜 本补充协议与原购房合同具有同等法律效力，本补充协议与原购房合同有不一致的地方以本补充协议为准。

本协议自签定之日起生效，一式二份;甲、乙双方各执壹份。

甲方：

乙方：

签约时间：

**商品房买卖合同补充协议 买卖房合同协议书篇八**

商品房买卖合同补充协议

出卖方(甲方)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

购买方(乙方)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

甲乙双方已于\_\_\_年\_月\_日签订《商品房买卖合同》(合同编号为：\_\_\_\_\_\_\_\_)。

此协议为《商品房买卖合同》(合同编号为：\_\_\_\_\_\_\_\_)的补充协议。

此协议是甲乙双方自愿、平等、公平、公正等原则下达成的。

此协议是对《商品房买卖合同》(合同编号为：\_\_\_\_\_\_\_)中关于双方权利义务的补充。

此协议对双方权利义务的补充约定与《商品房买卖合同》(合同编号为：\_\_\_\_\_\_\_\_)中关于双方权利义务如有冲突，以此协议的约定为准。

甲乙双方对双方的权利义务补充约定如下：

一、《商品房买卖合同》(合同编号为：\_\_\_\_\_\_\_\_)中约定的首付款 万元是由甲方替乙方垫付。

甲方替乙方垫付的《商品房买卖合同》(合同编号为：\_\_\_\_\_\_\_\_)中约定的首付款对乙方永远享有债权，可以随时向乙方主张债权。

二、甲方替乙方向其他的有管部门垫付的所有相关费用对乙方永远享有债权，可以随时向乙方主张债权。

三、乙方购买本协议约定的商品房向贷款银行(\_\_\_\_\_\_\_\_)贷款，甲方负有保证义务。

四、甲方替代乙方向贷款银行偿还其保证的贷款至三年后，甲方有权随时收回此协议约定商品房的产权，待欠贷款银行的贷款还完后，甲方有权收回抵押在贷款银行的此协议约定商品房的产权证书等产权资料。

五、甲方替代乙方向贷款银行偿还其保证的贷款至三年后，乙方如及时向甲方支付甲方替乙方垫付的此协议前述第“一”项约定的首付款 万元、甲方替代乙方向贷款银行偿还的贷款、甲方替乙方向其他的有管部门垫付的所有相关费用、按上涨的商品房当时市场价以每平方米为单位补足的房屋差价款，且乙方继续把贷款银行的贷款还完等之后，甲方可以协助乙方办理产权过户手续，乙方才有权享有此协议约定商品房的产权。

六、此协议不能任意更改、添加，双方如遇见其他未尽事宜，可以随时协商补充。

七、此协议一式两份，甲乙双方各一份，用于保护双方的合法权益，谨慎保存，不得挪作他用，待双方之间的合同权利义务履行完毕，乙方应把此协议及时交回给甲方。

出卖方(甲方)： 购买方(乙方)：

年 月 日 年 月 日

**商品房买卖合同补充协议 买卖房合同协议书篇九**

出卖人：

买受人：

根据出卖人与买受人双方签订的《商品房买卖合同》(以下简称《合同》)，买受人购买荣和·林溪府的下列 1 项房产：

(√)1、住宅： ，建筑面积 m2,套内建筑面积 m2, 单价 元/m2，总价 元;(价格按套内面积计算)

( )2、商铺： 栋 号商铺，建筑面积 m2,套内建筑面积 m2, 单价 元/m2，总价 元;(价格按套内面积计算)

( )3、车位： 地下室 号车位，建筑面积 m2, 套内建筑面积 m2, 单价 元/m2，总价 元;(价格按个计算)

合同总价款为 ￥ 元。

该房产单价和总价均为含增值税价，该房产适用简易计税方法，按照 5 %的税率计税并开具相对应税率的增值税发票。买受人为个人的，出卖人只开具增值税普通发票;买受人为单位的，应在签订《合同》同时主动向出卖人书面提供一般纳税人登记证明、单位名称、税务登记证号、地址、电话、开户银行和账号方可开具增值税专用发票，否则出卖人有权开具增值税普通发票。

在签订合同及本补充协议前，出卖人已依法向买受人明示：《商品房销售管理办法》、《城市商品房预售管理办法》等依法应向房产买受人出示的全部规定，“五证”(《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》、《商品房销售(预售)许可证》)，以及《商品房买卖合同》、《商品房买卖合同补充协议》、《临时管理规约》、《前期物业服务合同》示范文本。买受人对前述规定、文件等已仔细阅读、充分理解并同意遵照执行。

现就合同中未尽事宜，经双方充分友好协商一致，签订本补充协议，以资信守：

第一条 付款方式：

买受人自愿选择以下第 项约定的付款方式，原签约定金转为合同价款。

(一)一次性付款：

买受人选择一次性付款的，应按《合同》第六条的约定履行付款义务。

(二)分期付款：

1.首期付款：买受人须在签订《合同》及本补充协议的同时交付合同总价款的 %，计人民币： 佰 拾 万 仟 佰 拾 元整(￥ ，已付定金抵作首期付款)。

2.第二期付款：买受人须于 年 月 日前缴付合同总价款的 %，计人民币： 佰 拾 万 仟 佰 拾 元整(￥ )。

3.第三期付款：买受人须于 年 月 日前付清余款，计人民币： 佰 拾 万 仟 佰 拾 元整(￥ )。买受人付清余款后，方可办理房产交接手续。

4.买受人不得以任何理由迟延或拒绝付款，买受人迟延或拒绝付款的，出卖人有权拒绝向买受人交付房产使用，买受人还应承担逾期付款的违约责任及逾期收房之风险。

5.买受人逾期付款的，逾期在 30 日之内，每逾期一日，买受人按应付款金额的万分之一向出卖人累计支付违约金。逾期在 60 日之内，每逾期一日，买受人按应付款金额的万分之二向出卖人累计支付违约金。逾期在 90 日之内，每逾期一日，买受人按应付款金额的万分之五向出卖人累计支付违约金。逾期超过 90 日的，出卖人有权解除《合同》及补充协议。出卖人解除《合同》及补充协议的，买受人按合同总价款的 20 %向出卖人支付违约金。

(三)银行按揭(商品房担保贷款和住房公积金贷款)：

1.买受人在签订本补充协议时已充分了解个人办理银行按揭贷款和住房公积金贷款应具备的条件及手续。

2、买受人须在签订《合同》及本补充协议的同时向出卖人支付合同总价款的 %作为首期付款，计人民币 元整(￥ ，已付定金抵作首期付款)。

3、其余 %的房款，计人民币 元整(￥ )由买受人向银行办理按揭贷款手续。

4.出卖人负责联系提供贷款的银行，买受人的按揭申请、贷款额度、贷款年限由银行审批确定。买受人应在签订《合同》及本补充协议并交纳首期款之次日起3日内到出卖人联系的银行办理按揭手续，提交符合银行要求的全部资料及缴纳相关费用;经银行审批符合要求并同意发放贷款的，买受人在接到出卖人或银行通知后3日内须到银行指定的地点签订个人购房借款合同及办理抵押登记备案手续。逾期不办理相关手续的或不签订合同的，视为买受人违约，每逾期一日，买受人按合同总价款的万分之一支付违约金，超过10日的，出卖人有权解除合同，并有权要求买受人支付合同总价款20%的违约金。

5.如银行要求买受人提供其它个人相关资料或银行批准的按揭金额低于买受人所申请的按揭金额的，买受人须在接到出卖人或银行通知后10日内向银行提交资料及向出卖人补齐首期款差额。逾期不交资料或不补齐款项，视为买受人违约，每逾期一日，买受人按合同总价款的万分之一支付违约金;逾期超过10日的，出卖人有权解除合同，并有权要求买受人支付合同总价款20%的违约金。

6.如买受人的按揭申请不能通过银行审批的，买受人应另行选择一次性付款或分期付款方式，并在接到出卖人或银行通知后10日内到荣和?林溪府客户服务部办理相关手续。如在上述期限内，买受人未能选定新的付款方式并与出卖人签订协议的，视为买受人不履行合同，出卖人有权解除合同，并可要求买受人支付合同总价款20%的违约金。

7.买受人选择公积金贷款方式办理银行按揭的，自签订《合同》取得合同备案证明之日起5日内(如该房产为现售房的，则自签订《合同》之日起5日内)，买受人自行向公积金管理中心、公积金贷款银行提交办理公积金按揭贷款所需的全部资料并向出卖人提供公积金管理中心受理单和受理号码。买受人签订《合同》取得合同备案证明之日起25个工作日内(如该房产为现售房的，则自签订《合同》之日起25个工作日内)，自行与公积金管理中心和公积金贷款银行联系取得批准贷款手续(包括但不限于办妥抵押登记手续、放款手续等)。在前述期限内，买受人未完成公积金贷款审批并通过审批的，买受人应在公积金管理中心或出卖人通知之日起5日内与出卖人另行确定付款方式，并就新的付款方式重新签订合同;如在5日内买受人与出卖人未能就另行付款的方式达成一致意见，又未获得新的银行按揭贷款来付清购房款的，出卖人有权解除合同，买受人按合同总价款20%向出卖人支付违约金。

8.买受人所获公积金贷款实际金额由公积金管理中心审批确定，如公积金管理中心批准的贷款金额低于买受人所申请的贷款金额的，差额部分买受人须在接到出卖人通知之第二日起5日内付清，或在接到出卖人通知之第二日起15日内与银行就差额部分另行签订个人购房借款合同并完成向出卖人发放贷款。如买受人未按上述期限交清差额款或与银行签订个人购房借款合同并完成发放贷款的，视为买受人违约，逾期超过5日的，出卖人有权解除合同，买受人按合同总价款20%向出卖人支付违约金。

9.出卖人负责联系提供贷款银行，但对买受人的贷款申请是否能通过银行审批以及银行最终是否实际发放贷款并不承担保证责任，买受人仍有义务自行联系贷款银行，并在前述第4项至第8项约定的期限内完成对应的银行贷款手续办理义务并足额向出卖人支付购房款，否则买受人按前述第4项至第8项约定承担对应的违约责任。

10. 买受人必须配合贷款银行办理预购商品房抵押权预告登记、预购转现房抵押(正式抵押)，包括但不限于:在政府相关网站进行刷脸识别认证授权办理抵押等。买受人应在贷款银行或出卖人通知(包括但不限于电话、短信、邮政快件等)之日起3日内配合办理预购商品房抵押权预告登记、预购转现房抵押(正式抵押)。如买受人未在该期间内配合办理，每逾期一日，买受人应向出卖人按房产实际成交总价的万分之一支付违约金。

11.买受人承诺自《合同》签订之日起30日内，如买受人申请的银行贷款仍未足额发放至出卖人银行账户的(出卖人原因导致除外)，买受人应在出卖人通知之日起5日内与出卖人另行确定付款方式，并就新的付款方式重新签订合同;如在5日内买受人与出卖人未能就另行付款的方式达成一致意见，又未获得新的银行按揭贷款来付清购房款的，出卖人有权解除合同，买受人按合同总价款的20%向出卖人支付违约金。

12.买受人因办理按揭贷款手续所发生的各项费用由买受人自行承担。

13.买受人因未依约向银行偿还贷款本息而导致出卖人承担阶段性还款担保责任代买受人还贷(如直接扣划出卖人保证金代偿买受人应支付银行按揭贷款本息等)，买受人应在出卖人的保证代偿行为发生之日起3日内向出卖人偿还代偿款项(包括本、息);否则，自出卖人代偿行为发生之日起，每逾期一日，买受人应按出卖人代偿款项总额的万分之五向出卖人支付逾期还款的违约金，并承担出卖人为追索前述代偿款项而支付的诉讼费用、律师费及差旅费等相关费用。如因买受人拖欠银行贷款本息导致银行向出卖人提出承担连带担保责任要求的，出卖人亦有权解除《合同》，收回该房产另行处理，买受人应按合同总价款的 20 %(非住宅的违约金比例为合同总价款的30%)向出卖人支付违约金。合同因上述原因解除的，买受人应自《合同》解除之日起7日内完成撤销“商品房抵押权预告登记”、“商品房买卖合同登记备案”、“商品房预告登记”的全部手续，向出卖人交回房产(如买受人已对房产进行装修的，装修归出卖人所有，出卖人不对买受人进行补偿;如房屋内有家具或其他物品的，买受人应在出卖人发出通告后限期内搬离该房屋，若买受人怠于搬离的，房屋内的所有物品将视为遗弃物，出卖人有权强制将其搬离并自主处分上述物品，无需做出任何形式的赔偿)，否则每逾期一日，买受人按合同总价的万分之五向出卖人支付逾期交回房产的违约金，同时，出卖人有权通过诉讼途径解决前述合同解除和手续的办理事宜，买受人承担出卖人为此支出的诉讼费用、律师费及差旅费等相关费用。前述撤销“商品房抵押权预告登记”、“商品房买卖合同登记备案”、“商品房预告登记”手续全部办结后，出卖人在扣除其已支付的前述代偿款项(包括银行贷款本、息、违约金以及因银行追索前述款项而支付的诉讼费用、律师费、差旅费等相关费用)以及买受人应承担的前述违约金后，将买受人已支付的购房余款无息退还(如买受人仍有银行贷款未还清，出卖人有权将应退房款直接用于偿还买受人尚欠银行贷款本、息、违约金等，具体还款金额以银行实际收款金额为准，余款无息退还买受人)。

14.买受人所购房产在办理不动产权属转移登记前，该房产所有权属归出卖人所有。如因买受人原因致使该房产被司法机关或行政机关查封、预查封、扣押、冻结、划拨并因此损害到出卖人权益的，出卖人有权选择解除本合同，将该房产收回另行处理，并要求买受人应按合同总价款的 20 %(非住宅的违约金比例为合同总价款的30%)向出卖人支付违约金。

15.买受人保证其支付给出卖人的所有购房款为其合法所有，来源合法，不会被法院、检察院、公安或任何有权机关追索。如因买受人已付购房款被有权机关追索、冻结或导致出卖人丧失占有，出卖人有权立即解除合同，收回该房产另行处理。由此造成的后果全部由买受人承担，且买受人应赔偿出卖人全部损失。

16.由出卖人提供担保，买受人办理银行贷款的，买受人必须无条件不可撤销的委托出卖人代为办理房产《不动产权证书》(以下简称不动产证)及抵押他项权证，并承担代办费用。买受人在签订本合同的同时向出卖人提交委托书(包括：委托出卖人办理不动产证、委托出卖人至银行及房产等部门查询该房产权利状态信息)及办理不动产证、抵押他项权证所需的各项材料(含产权登记机关认为买受人有必要提供的其它资料)，并按办证时政府或产权登记机关规定的缴费标准预交办理房产不动产证、抵押他项权证所需费用(多退少补);买受人在本合同签订之日起30日内向出卖人提交契税发票原件。出卖人代办不动产证前，如需买受人补充提交办证材料的，买受人应在出卖人通知后5日内按出卖人通知补充提交办证材料。如买受人不按要求提交有关材料及支付费用的，每逾期一日，出卖人有权要求买受人按实际成交总价款万分之五支付违约金，逾期10日仍未提交有关办证材料及支付费用的，出卖人有权解除合同，且买受人应按合同总价款的 20 %向出卖人支付违约金。房产不动产证办妥后，由出卖人直接转交抵押银行。

17.买受人承诺其作为房产购买人完全符合国家及桂林市关于购房条件的要求，能够按照国家及桂林市政府部门的要求提供信息和资料，并保证所提供信息、资料的真实准确。在签订《商品房认购协议书》、《合同》前，出卖人已向买受人详尽告知了桂林市购房、车位的相关政策，买受人已清楚地知道桂林市对已购买过车位后再次购买同一小区车位的相关规定及限制。出卖人对买受人是否具备购房的资格没有审查义务，如买受人不符合规定条件签订《商品房买卖合同》，作虚假陈述或向出卖人、桂林市房产交易所、桂林市不动产登记中心、按揭银行提供虚假材料购买房产，导致与出卖人签订的合同无法履行的，出卖人有权单方解除《商品房买卖合同》及本补充协议、收回该房产另行出售。同时，买受人按合同总价款的20%向出卖人支付违约金，买受人的损失自行承担，与出卖人无关。

第二条 房产交接

1、除出卖人另有通知外，买受人应在本合同约定的交房日期之日起10日内到出卖人本项目售楼部办理房产验收和交接手续。房产毁损、灭失的风险及其他风险、责任自交接之日起由出卖人转移到买受人。买受人在出卖人提供的《房屋交接单》上签字同意接收房产或者领取房产钥匙即为房产已经验收和交接。由于本项目规模较大、户数较多，为避免同时办理入住手续的业主过多，等候时间过长，出卖人会在《入伙通知书》或《竣工验收合格通知书》中建议买受人办理入伙手续的具体时间，由此导致的交付时间延迟，不视为逾期，买受人对此无异议。本项目售楼部地址为桂林市琴潭道9号。

如买受人在向出卖人办理交房手续前，还未将属于买受人应当提交办理房产所有权证(《不动产登记证书》)的全部资料(包括但不限于办证委托书、契税发票、身份证、户口本等)提交给出卖人，买受人同意出卖人不交付房产使用，且不视为出卖人违约，在此情形下，房产毁损、灭失的风险自出卖人通知交房之日起由买受人承担。买受人向出卖人提交前述完整资料后，出卖人向买受人交付房产使用。

2、该房产应于 年 月 日前竣工，并经建设、设计、施工、监理、勘察五方验收合格。为利于买受人提前使用房产 ，出卖人与买受人约定，经上述五方验收合格后，出卖人向买受人发出《竣工验收合格通知书》，买受人可在接到出卖人《竣工验收合格通知书》之日起30日内到出卖人本项目售楼部办理房产验收和交接手续，签署《房屋交接单》。签署《房屋交接单》或领取房产钥匙后，即为房产交接完成。房产由买受人占有使用，与房产有关的风险、责任及相关权利义务即转移到买受人。该房产的保修期及物业管理费的缴交也从交接之日起算。

3、《合同》第十一条所述“由于买受人原因未能按期交付”的情况包括但不限于：

(1)出卖人根据买受人在本《合同》所留通讯地址寄出交房通知或在《桂林日报》公告交房通知之日起10日内，买受人未按通知时间办理验收和交接手续的;

(2)在房产取得房产建筑工程竣工验收备案证明的情况下，买受人拒不验收房产或拒绝签署《房产交接单》的;

(3)买受人未能按合同约定付清购房总价款的。买受人以该商品房抵押贷款或公积金贷款或分期付款的方式支付购房款，贷款银行尚未将买受人的贷款发放给出卖人或分期付款未付清购房总价款的;买受人未按约定办理完毕抵押他项权证的。

如出现上述情况，视为房产已经交接，与房产有关的风险、责任及相关权利义务自合同约定的交房之日起转移到买受人且该房产的保修期自该日起计算。

4、买受人逾期办理交房手续，或因买受人原因造成该房产未能按期交付的，买受人应按日向出卖人支付购房款总额的万分之一作为违约金。

5、如发生《合同》第八条中所列特殊原因或以下情形之一的，出卖人可据实顺延交房日期，且无需承担违约责任：

(1)因政府部门政策变化或为遵守政府法令而引起房产延期交付。

(2)因政府部门、市政能源部门进行与该房产所在项目相关联的市政干线工程或采取临时措施而引起房产延期交付。

(3)因政府部门根据法律法规采取某项重要措施、调整规划或遇到目前技术水平暂时无法解决的重大技术问题而导致开发建设周期延长。

(4)政府部门公布的公共卫生事件或其他社会突发事件导致房产延期交付。

(5)任何其他非出卖方所能控制或不可抗力因素导致的情形。

6、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)买受人以该商品房担保贷款和公积金贷款的方式支付购房款的，在贷款银行尚未将买受人的贷款发放给出卖人时，或买受人因违约应向出卖人支付的违约金未全额支付的，出卖人有权延期交房(买受人的贷款发放后或因违约应向出卖人支付的违约金全额支付后，买受人应按约定自行到出卖人处办理房产交接手续，出卖人不再另行通知交房时间);

(2)因供水、供电、管道燃气、排污等市政配套工程施工未能到位及完工的。

7、该房产在交付时水、电达到使用条件(含临时水、电)，因政府配套的市政管线施工延迟或项目周边市政配套不齐全等原因造成该房产水、电无法达到正常使用条件的，出卖人无需承担违约责任，买受人承诺不因此拒绝接收该房产。

8、买受人已知该房产所在小区为分期建设分期交付使用，根据政府批准的规划方案，相应的基础设施与公共配套建筑也将分期建成交付，买受人不得以基础设施未完全建成拒绝收房。同时买受人已知该房产交付时及交付后小区其他工程可能仍处于施工过程中，且该施工可能会对房产的采光、噪音、通行、粉尘及买受人的使用产生影响，买受人对此无异议，买受人确认不因此而向出卖人主张任何权利或责任，并保证对于小区后续建设的基础设施、公共配套的座落地点及对买受人造成的影响等问题，在任何时间不向出卖人提出任何权利主张及索赔。买受人已清楚了解该房产所在整个项目的规划审批情况，并对该房产目前的物理状况、法律状况、周边环境及可能存在的不利因素均予以认可。

9、该房产经建设、施工、监理、设计、勘查五方单体验收合格后，即达到本《合同》约定的交房条件，对房产存在部分瑕疵的情况由出卖人进行整改，但不视为质量不合格，整改期间不视为出卖人逾期交房，买受人不得以此拒绝收房和索赔。

10、房产按约交付时，买受人自行认为房产本身或者设备等存在不符合约定的情形，应在完成交付后要求出卖人按合同约定进行整改。买受人无合法理由拒绝交接的，视为出卖人按时交付。

11、整改工作完成后，买受人应当按照出卖人或物业服务公司通知中约定的验收日期给予验收。买受人无正当理由不得延期、拒绝验收，否则，视通知(含通讯记录、短信)送达之日为整改维修合格日。

12、买受人不得擅自改变该房产及其设施设备的结构、外观(含外墙、外门窗、公共通道护栏及其墙面等部分的颜色、形状、规格和材料);不得封闭或随意调整包括但不限于烟道、给排水管、各种室内管线或阀门;不得封闭管道井的检查口。买受人或其他房产使用人在使用该房产时应自行负责安全，且不得侵犯相邻住户权利。

13、买受人应当按法律规定的要求合理使用房产，买受人使用不当(含装修原因)、擅自改动房产结构、设备位置及更换设施、设备或第三方责任造成房产质量问题，无论该房产是否在保修期内，出卖人对此不承担保修责任，概由买受人自行负责维修。由此造成房产质量受损或出卖人及第三人损失的，由买受人承担全部责任。

14、出卖人或其委托的物业服务公司或其他第三人对买受人或其毗邻业主履行保修义务时，买受人应予配合，否则因此导致的扩大损失由买受人承担。

15、本项目(包括该房产)内的消防通道要保持畅通，买受人及该房产的实际使用人不得堵塞或占用消防道路。否则，买受人应予纠正并赔偿损失。

16、 本项目中的燃气设施(如有)、电力设施、自来水设施和消防设施等配套按照政府相关主管部门的要求设计和施工，具体的位置及样式等以实际交付时为准，买受人已知悉相关配套设施可能会位于该房产内或附近，出卖人无需事先通知买受人或取得买受人同意，买受人承诺不因上述配套的相关事宜向出卖人索赔或要求退房。

17、买受人不得在本项目(包括该房产)内私自向地下开挖私建。否则，买受人应予纠正并赔偿损失。

18、根据需要，本项目规划配套的机房、设备等，可能对买受人产生噪音、遮挡等影响，买受人对此没有异议，买受人承诺不因此向出卖人提出任何主张和要求。

19、 根据建筑抗震结构安全和消防需要，该房产室内天棚局部可能有结构梁;沿墙可能有结构柱或剪力墙;房产顶部可能有明管;房产内可能有管道井;房产内可能有风机、风机管道、消防栓、燃气管、燃气阀等公用设施设备;该房产所在楼宇可能有正压风井;周边及建筑屋面局部可能设有包括但不限于自动扶梯、室外箱式变压器、电缆分支箱、燃气调压箱、进排风井、油烟净化机组、有线电视设备箱、室外空调机、空中连廊及其他商业经营所必需的设施设备等。前述情况最终以交房实际为准，买受人对此没有异议，买受人承诺不因此向出卖人提出任何主张和要求。

20、双方同意，出卖人有权对该房产及其设施设备的结构外观(含外墙、外门窗、阳台栏板、公共通道护栏、空调隔板及其墙面等部分的颜色、形状、规格和材料)等作出优化设计和改进，买受人不得以此为由拒绝收房、提出索赔或其他权利主张、解除《合同》。

21、商铺装修时严禁拆除或改动原烟管所设计的走向、大小，如需增加排烟口需经审批通过后方可另行开孔，若经发现私自将商铺排烟管道进行改造(包括但不仅限于对烟管的拆除、改变大小、改变走向、私自开孔增加排烟等行为)，物业公司有权停止商铺一切施工行为，直至按原设计要求进行修复并通过验收后方可再次进行施工。

22、买受人不得擅自改变楼房外观(包括未经物业服务公司和政府规划部门同意擅自加装防盗网、招牌、条幅、遮阳棚等)，买受人如进行室内二次装修装饰必须经物业服务公司批准后方可施工且应遵守物业服务公司的装修管理规定。

第三条 不动产权证办理

1、买受人应在签订合同之日起30日内向有关部门履行纳税义务，办理房产备案、预告登记、产权登记手续所需缴纳的费用按有关规定由买受人承担。进行产权登记时，产权登记套内建筑面积大于合同约定套内建筑面积的，买受人除按《商品房买卖合同》之第五条第1款向出卖人补交差价款外，因补交面积差价款所产生的税费(含契税)及其他产权登记须缴纳的费用由买受人承担，于3日内由买受人按规定向有关部门缴纳(按个销售的车位或按套、按栋销售的其它房产不适用该条款补交面积差价款之约定)。

2、如买受人购买的该房产为现售房的，即使该房产不动产证已办证至买受人名下，但在出卖人收到买受人应付的全部购房款(包括银行贷款)等其他合同款项前，且该房产未办妥他项权证的，该房产所有权仍归出卖人所有，在该房产办妥他项权证且出卖人收到买受人应付的全部购房款(包括银行贷款)等其他合同款项后，该房产所有权转移至买受人所有。

3、在该房产达到办理不动产证条件的前提下，如买受人以银行按揭贷款方式支付购房款的，在出卖人代办该房产不动产证前，如买受人存在拖欠银行贷款情形的，出卖人有权将代办不动产证期限延期至买受人归还其拖欠的全部银行贷款本息之后(如贷款银行已直接扣划出卖人保证金代买受人还贷的，则延期至买受人全部归还出卖人代偿银行贷款本息之后)且贷款银行出具同意办理该房产不动产证手续之日起360个工作日内，并不视为出卖人违约。

第四条 《合同》项下房产所在的土地使用权现已抵押给x，出卖人销售房产已取得了抵押权人的同意。如因贷款银行变更，上述土地使用权抵押权人变更为其它银行或金融机构时，在不影响合同效力及不损害买受人在合同中合法权益的前提下，出卖人不需再另行向买受人发送通知。

第五条 买受人所购房产应按《合同》约定的用途使用，不得擅自改变其结构和用途。《合同》中明确房产用途为住宅、停车的，买受人不得用于商业经营;《合同》中明确不得用于餐饮业经营的商铺不得用于餐饮业经营。

第六条 规划、设计变更的约定

1、出卖人经规划部门批准或设计单位同意的设计变更(包括但不限于总平规划变更、容积率、建筑密度、绿地率、日照等指标变化等)，不影响买受人所购商品房套内使用功能及房产质量的，不视为出卖人违约;出卖人不需就此另行通知买受人，买受人同意不得以此为理由要求退房或要求支付任何费用。

2、双方约定：出卖人有权对装修物、园艺、环艺、构筑物、小品等进行修改、调整，不需通知买受人，亦不需买受人同意。在不违反法律强制性规定的情况下，出卖人有权对房产的外立面进行修改、调整，不需通知买受人，亦不需买受人同意。

3、买受人同意，出现下列规划、设计变更时出卖人无需通知买受人，买受人不以此为由要求出卖人承担违约或其他责任：

(1)根据合同及本补充协议生效之日后新颁布的法律、法规、规章，或应有关政府主管部门(如消防、建设主管部门等)的要求必须进行的更改;

(2)出卖人对该房产进行的优化设计(比如：窗户或门的开口尺寸及方向变化、飘窗变化、立面设计、颜色、景观变化、空调机位变化、楼梯口位置及楼梯走向以及由于设计优化调整引起的面积、空间尺寸变化等);

(3)未影响该房产结构形式的规划、设计变更的;

(4)不需要政府审批的规划设计变更。

4、经政府有关部门批准的项目商业区域内公共配套设施的变更，不视为出卖人违约。买受人不得以此为由拒绝接收该房产、提出退房或主张其他权益。

5、合同附件所示该房产所在区域的平面布局(如有)为暂定。如为优化原因进行调整，且未降低政府部门批准的规划指标，则出卖人可自主实施，不需提前征得买受人同意。

6.经规划部门批准的规划变更、设计单位同意的设计变更，下列情形买受人同意出卖人不需要书面通知买受人：

(1)该商品房空间面积;

(2)该商品房所在栋与相邻栋正面间距减少的;

7、买受人确认，本项目红线外并非出卖人规划开发范围，不属于出卖人责任范围，出卖人对本项目红线外不负任何义务。因各种原因引起的本项目红线外的调整、变化和影响均与出卖人无关，出卖人对本项目红线外的规划变动以及市政配套项目的建设进度不做任何承诺及承担任何责任。

8、在不影响买受人所购房产套内使用功能和房产质量的情况下，买受人同意出卖人对项目未售部分的规划和设计进行变更(包括但不限于项目已经施工或未施工区域的总平规划变更、容积率、建筑密度、绿地率、日照等指标变化等)，出卖人无需另行征得买受人同意，也无需另行通知买受人，且买受人不得以此为由要求退房或者要求出卖人承担任何的责任、支付任何赔偿。

9、已预售的房产在建筑工程施工过程中，在不影响本商品房的质量和使用功能的情况下，出卖人可对原有规划设计作出局部调整，可不通知买受人，出卖人亦不承担任何违约或赔偿责任。

10、政府或法律要求的变更，属于不可抗力，出卖人不承担任何责任和损失。

第七条 双方就下列事项约定如下：

1、本项目中的房产附带露台或有屋顶天面的，买受人同意所购房产附带露台或有屋顶天面的业主享有对所附带露台或屋顶天面的使用权，买受人自愿放弃对该露台及该房产对应屋顶天面的使用。如本合同项下房产附带露台或有屋顶天面的，买受人在使用所购房产附带的露台或屋顶天面时不得改动按规划设计安装的公共设施设备，不得违规搭建各种建(构)筑物，不得妨碍公共利益。

2、本项目中的房产围蔽有底层花园园林的，买受人同意所购房产围蔽有底层花园园林的业主享有对该花园园林的使用权，买受人自愿放弃对该花园园林的使用。如本合同项下房产围蔽有底层花园园林的，买受人在使用该花园园林时不得改动按规划设计安装的公共设施设备，不得违规搭建各种建(构)筑物，不得妨碍公共利益。

3、买受人同意购买本规划区内 2-1号楼、2-2号楼、2-5号楼、2-6号楼、2-8号楼、2-9号楼、2-10号楼、2-12号楼、2-15号楼及3-1～75号楼的业主单独享有对该楼栋一层架空层停车位的使用权，买受人自愿放弃对该架空层停车位的使用。如买受人为本规划区内 2-1号楼、2-2号楼、2-5号楼、2-6号楼、2-8号楼、2-9号楼、2-10号楼、2-12号楼、2-15号楼及3-1~75号楼的业主，对该楼栋一层架空层的使用范围为所购房产垂直投影所对应的一层架空层停车位面积，且在使用所购房产对应的一层架空层停车位时不得改动按规划设计安装的公共设施设备，不得违规搭建各种建(构)筑物，不得妨碍公共利益，并承担就此发生的费用及维修维护责任，自行承担因使用所可能产生的风险，自行承担前述使用部位建筑应缴纳的一切费用。

4、本项目建筑区划内，规划用于停放汽车的车库、地面露天停车位、地下停车位、人防车位、架空层停车位(以项目规划总平面图及设计图为准)属出卖人所有，出卖人可通过出售、出租或其他方式处置。如本项目有大商业、酒店、住宅或写字楼的，双方特别明确，大商业、酒店、住宅及写字楼、会所等配套的地上、地下车位(库)，买受人不享有任何权益。如买受人需使用归出卖人所有的地上、地下车位(库)，以有偿方式取得相应使用权，并支付相应费用。但如因出卖人将车位(库)已提供给他人使用，导致无法提供给买受人的，出卖人不承担任何责任。

5、买受人同意本项目本栋楼的电梯、屋顶及外墙广告使用权归出卖人所有，本项目的小区命名权、单栋楼宇的命名权归出卖人所有。买受人同意出卖人可在该房产所在楼栋的屋面或外墙设立项目标志、企业标识以及有关企业和项目信息的其他形式的广告标识，买受人对此无任何异议。

6、买受人在使用房产的过程中，无论是自用还是转租他人进行使用，应保证该房产不用于从事当地政府禁止、限制经营或不予许可经营的行业或项目。

7、买受人应在该等第三人购买、实际占有、使用该房产前通知其关于本补充协议的相关约定，并确保其遵守相关的约定;否则，买受人不得将该房产转让、出租或以其它使用方式予第三人。若第三人未能遵守约定的，则由买受人承担相关的违约责任。

8、合同约定的该房产楼栋、楼层编号及房号在办理产权登记时可能变更，最终均以产权登记部门核定为准。如有变更，不影响合同及本补充协议的履行。

9、合同约定的该房产层高非净高，该房产具体层高以实际交付时为准。如实际层高与合同约定不一致，只要实际层高不违反国家及地方的强制性规定，买受人同意按照实际层高收房，不向出卖人提出索赔或退房要求。

10、因国家及地方政府政策、地方政府主管部门、工作程序原因或其他非出卖人原因(如发生债权债务纠纷或产权纠纷等)，造成产权登记机关不能如期接收出卖人所报送的资料、或不能按合同约定时间办理产权登记相关手续的，出卖人不承担任何责任。

11、双方约定：出卖人有权决定取消修建本项目规划的全部或部分机械停车位及地上停车位，如出卖人取消修建本项目规划的全部或部分机械停车位、地上停车位的，由出卖人决定规划机械停车位、地上停车位的变更用途及施工事宜且不视为出卖人违约，出卖人不再另行通知买受人或取得买受人同意，买受人同意不向出卖人主张违约等相关责任。

12、买受人同意出卖人在户内预留地热设备安装的位置距离房屋地面有一定高差高度，由买受人自行安装地热设备或自行回填装修。

13、买受人授权物业服务公司管理并同意：为营造安全、舒适的小区环境，提升小区品质，本小区实行人车分流管理，本小区园林区域、架空层内及其他区域原规划地面车位(含非机动车位)及除本小区商铺前、小区环路外其他区域禁止任何机动车辆、非机动车辆驶入(服务中心专用服务车辆及消防、救护、执行任务之警务车辆除外)。

14、小区内泳池由出卖人投资建成，使用权及其他权益归出卖人所有，买受人同意出卖人对泳池进行封闭经营管理，同意封闭的方式不限于用砌体砌块、铝合金玻璃构件及隔栅、铁艺围栏等，范围也不限于部分绿地、通道等，买受人对此无异议，承诺不因此向出卖人提出任何主张和要求。

15、小区内幼儿园(如有)由出卖人投资建成，产权及其他权益归出卖人所有，出卖人可自主引进教育机构对外招生。具体投入使用及招生时间存在不确定性，招生对象也不限于本项目业主子女，有关招生就读条件等参照政府教育主管部门政策、以引进的教育机构通知为准。买受人对此无异议，承诺不因此向出卖人提出任何主张和要求。

16、因建筑结构不同，每个单元的入户大堂、电梯厅及架空层可能存在面积、布局和装修效果差别，公共区域以交付时的现状为准。

17、本项目部分户型因外立面及设计风格不同，相同户型会有局部细节差异，最终以买卖双方签订的《商品房买卖合同》为准。

18、双方约定：国家对房地产市场的调控政策及政府机关的行政行为(包括但不限于合同版本调整、限制价格、限制备案、限制购买、限制贷款)等因素不构成影响本合同履行的不可抗力，前述因素也不构成本合同情势变更的理由，买受人不得以此为由提出解除合同或变更合同。

19、因地域日照原因，买受人所购房产日照率可能不足三小时，买受人在购房前已知悉并无异议，承诺不因此向出卖人提出任何主张和要求。

第八条 未列入公摊的房产(场地)，包括但不限于荣和?林溪府小区内的商业中心、商业街、会所、综合楼、写字楼、人防车位、地面规划停车位、工具间、幼儿园、球场、泳池等归出卖人所有。出卖人可通过出售、出租或其他方式处置。

第九条 根据《物业管理条例》、《住宅专项维修资金管理办法》及《桂林市物业维修资金管理中心关于调整桂林市住宅专项维修资金交存有关事宜的通知》等国家或地区有关法律法规，买受人应当按照所购买物业的建筑面积交存住宅专项维修资金，用于保修期满后共用部位共用设施设备的维修、更新和改造。

1.买受人交存数额

该商品房交纳标准为：

按建筑面积 电梯房：70 元/平方米，非电梯房：50 元/平方米。

维修资金使用后，当买受人分户帐面住宅专项维修资金余额不足首期住宅专项维修资金交存额的30%时，应当及时续交。

2.交存方式

买受人应当自签署《合同》之日起30日内持《合同》原件和业主身份证原件直接到专户管理银行所属营业网点进行交存。

3.交存时间

该商品房首期住宅专项维修资金，自签署《合同》之日起30日内缴存完毕，且将缴存收据交到营销中心3楼客服部，该份资料原件用于《合同》登记备案使用。

4.违约责任

若因买受人不按规定或逾期缴存物业专项维修资金等原因导致《合同》无法办理登记备案、逾期办理登记备案、无法办理按揭贷款等相关流程的，由此产生的责任和一切后果由买受人承担。同时出卖人有权暂不向买受人交付商品房及暂不办理产权登记备案手续且不视为出卖人违约。买受人自《合同》约定的商品房交付日期起，承担房产毁损、灭失的风险，该房产的保修期及物业管理费的缴交也从《合同》约定的商品房交付日起计算。

第十条 买受人援引本合同及本补充协议条款行使合同解除权的，应在解除权成就之日起30日内行使，并向出卖人发送书面解除通知书，解除通知书应明确援引的具体相关条款并按出卖人要求提供充分明确的证据，否则其行使合同解除权的行为，将不被出卖人所认可。

出卖人、买受人根据《合同》或本补充协议的约定解除合同的，双方应在发出解除合同的通知或签订解除合同的协议后10天内，到产权登记机关撤销《合同》的备案登记和预告登记。同时因购买该房产使买受人或任何第三人占用该房产所在地户口指标的，买受人应在出卖人合同解除通知送达或签订解除合同的协议后10天内，自行办理户口迁出手续，恢复该房产相应的户口指标。买受人逾期办理备案登记和预告登记撤销手续的，逾期办理户口迁出手续的,应按房款总额向出卖人支付每日万分之五的违约金。出卖人因此应向买受人退还房款或其他费用的，应在《合同》备案登记和预告登记撤销完成及户口迁出手续完成后60日内退还(可扣除买受人应支付的违约金及其他应承担费用)。

第十一条 通知方式及效力

1.出卖人的通讯地址为：桂林市琴潭道9号桂林荣和投资有限责任公司客户服务部。买受人通讯地址以《合同》中所留地址为准。任何一方变更通讯地址的，应在变更之第二日起10日内以书面形式通知对方，因通讯联络方式失效造成的损失和责任由变更方承担。如买受人为多人时，出卖人向其中任何一人进行联系或发出任一种方式的通知，即视为向该房产全体买受人发出通知。

2.一方按对方所留的通讯地址邮寄通知的，通知寄出10日后，视为已送达对方，邮件收据、邮戳等邮寄凭证可作为相应的证据。

3.出卖人在发送变更地址、交房等通知时可采取在报纸上发布公告的方式，出卖人在《桂林日报》上发布公告、通知10日后，视为已向买受人送达通知。

第十二条 本合同签订后，如因国家、省、市出台新的规定或政策(包括但不限于税率调整、新增税费、银行贷款政策调整等)导致买受人购房成本增加或同类房产市场价格下降或银行贷款无法办理的，该等风险均由买受人自行承担，买受人不得以此为由向出卖人提出变更购房款、解除合同或赔偿损失等任何请求，出卖人不因此承担任何责任。

第十三条 任何一方因违约造成守约方损失，违约金不足以弥补损失的，违约方应另行向守约方赔偿超出违约金部分的损失。

第十四条 出卖人、买受人双方的权利义务，无论签约双方是否口头或书面确认，仅以《合同》及本补充协议、其他双方正式签署的书面协议约定为准。出卖人通过报纸、电视、广播、户外路牌、海报、宣传品及网络等媒体或其他方式发布的广告(包括但不限于楼书、沙盘、模型、宣传资料以及展示样板间)仅供参考、仅为要约邀请，不是出卖人的要约或承诺，不作为本合同的组成部分，均不作为双方确定权利义务的依据。其中涉及的资料、图示、数据等均以政府主管部门批准文件及交付时实际情况为准。出卖人无需就该等变化通知买受人，亦无需就此对买受人承担责任。

第十五条 沙盘模型及广告宣传资料中如有展示本项目红线内或红线外的广场、绿化、景观、道路等公共设施的，旨在协助提供相关信息，仅为示意，不是出卖人对此作出的任何保证或承诺。如出现与实际状况不一致的情形，最终以实际情况为准，且出卖人不对买受人承担任何责任。

第十六条 本补充协议经双方平等协商一致确定，不存在出卖人单方提供格式条款，也不存在任何欺诈、胁迫、重大误解等不真实意思表示，买受人不得以前述理由主张本补充协议无效、部分无效或要求撤销，并不得以前述理由向出卖人主张任何权利或责任。

第十七条 因履行本合同发生争议的，任何一方可以向出卖人住所地人民法院起诉。

第十八条 本补充协议一式叁份，出卖人持贰份，买受人持壹份，自双方签章之日起生效，本补充协议与《合同》不一致的，以本补充协议为准。

出卖人：桂林荣和置业有限责任公司 买受人：

授权代表： 委托代理人或法定代理人

签订日期： 年 月 日

**商品房买卖合同补充协议 买卖房合同协议书篇十**

经买卖双方平等协商，同意接受以下条款作为本合同上述格式条款有关条文的补充条款：

一、承诺和保证(通用)

在签署合同之前，卖方已向买方充分地解释了合同及其附件的条款内容，买方充分地理解其含义，清楚自己所享有的权利和应承担的义务。

卖方已在销售现场向买方明示了法律规定应当公示的文件、证书、重要提示及购房指引，并且就商品房项目内部及周边道路及规划情况向买方进行充分说明，不存在遗漏情况，如项目周边情况(包括不限于绿地、道路、公园、学校等)发生变化，均以政府规划为准，卖方不承担任何责任。买方对项目内部及周边规划已有充分了解，该商品房可能受到道路、噪音、车辆灯光、粉尘、废气、高压线、飞机航线、铁路等周边不利因素影响。另卖方因客观条件所限，无法告知项目周边所有信息，买方对以上内容知悉并认可。

二、购买人资格(通用)

买方承诺及保证遵守国家和地方有关限购、限贷的规定，保证其符合( )市购房条件，如买方违反前述承诺和保证，一切后果损失由买方承担，且买方负责承担因此给卖方造成的全部损失，同时卖方有权解除本合同及补充协议。如果卖方不解除合同，买方无权要求解除合同或撤销合同或向卖方提出任何主张，且无权以此理由拒绝履行本合同和补充协议。

三、对地址的补充约定(通用)

买方的联系地址为本合同首部所确定的买方的住所(址)。买方保证上述地址为买方能收到买方通知(指平信、挂号信、邮政速递等)的确切地址，如有变更，买方应于变更后即时书面通知卖方，因告知地址不实或者因地址变更而未及时书面通知出卖方以致不能收到出卖方通知的，视为买方已经收到。如买方为两人或者多人的，任何通知经由出卖方向买方其中一人发出即视为向买方全体发出。

四、对通知义务的补充约定(通用)

卖方按如下方式之一向买方履行通知义务：

1)、卖方当面通知买方的，买方签收之日为通知到达时间;

2)、卖方按合同载明的地址向买方寄出特快专递，寄出第三日为通知到达时间;

3)、卖方将通知公告于当地报纸的，公告刊出之日即为通知到达日。

五、对面积差异处理的补充约定(适用于按建筑面积计价)

房屋交付仅以建筑面积为依据进行面积差异处理，而不论套内建筑面积和公用分摊面积发生何种变化。

本合同约定建筑面积在70平方米以上(不含本数)的，面积差异按下列方式处理：

(1)差异值在±1%以内(含本数)，双方互相不退不补。

(2)差异值在±1%以上(不含本数)至±3%以内(含本数)，买卖双方依照本合同约定的单位价格，实行多退少补。(扣除1%以内的误差后)

(3)差异值在±3%以上(不含本数)，买方不退房。当产证建筑面积大于合同约定建筑面积3%时(不含本数)，对于差异面积买方按原有单价95%计价对卖方进行补偿;当产证建筑面积小于合同约定建筑面积3%时，对于差异面积卖方按合同单价105%计价对买方进行结算退还。(例：合同约定房屋建筑面积100平米，单价5000元/平方米，当产证建筑面积超过103平方米时，买

方按4750元单价对差异面积对卖方补偿;当产证建筑面积小于97平方米时，卖方按5250元单价对差异面积对买方结算退还)

买卖双方应在面积差异确认且收到对方付款通知之日起15日内将差额款支付给对方;因买方延迟确认面积差异或延迟补齐面积差异款及税费导致延迟办理产权登记的，卖方不承担逾期办理产权登记的责任。

六、支付购房款和延期付款的违约责任的补充约定(通用)

1、任何应付款项应以人民币支付。若以票据或汇款的方式支付，则应当付至卖方指定的人民币帐户，并仅在卖方能自由支配该已付全部款项时才视为卖方已经收到该款项。即任何以票据或汇款的方式支付者，以实际到达卖方人民币帐户的人民币金额为买方所支付的金额，以实际到达卖方人民币帐户的时间为买方支付的时间;与支付有关的手续费(例如因电汇而产生的手续费)及外币兑换差价等由买方承担。

2、如买方尚未付清该房屋总房价款的，不得与除贷款银行外的第三方订立《抵押合同》。

3、逾期付款在90日以内(含90日)，自约定的应付款期限届满之次日起至实际全额支付应付款之日止，买方按日向卖方支付该笔逾期款项万分之四的违约金，合同继续履行。

4、逾期付款超过90日的，卖方有权单方面解除本合同。卖方解除合同的，

买方按本房地产总价的20%向卖方支付违约金，此款由卖方在买方已交购房款中扣除，多余的购房款(不计利息)退还给买方;买方愿意继续履行合同的，经卖方同意，合同继续履行，自约定应付款期限届满日之次日起至实际全额支付应付款之日止，买方按日向卖方支付逾期应付款万分之四的违约金。

5、因买方延期付款导致卖方根据合同约定解除买卖合同的，卖方可直接将房产卖予合格的第三方，买方不得异议。

6、卖方在收到买方全部购房款(包括购房的银行按揭款等，并以实际到达卖方指定收款帐户日期为准)前有权不将本房地产交付给买方，并不予协助办理房屋权属证明，买方对此无异议。

七、办理按揭的约定(通用)

买方选择银行按揭方式付款购买本房地产的，卖方仅为代买方联系按揭银行或/和协助买方办理银行按揭业务，并不代办按揭，且不负有保证买方成功办理按揭的责任。

买方选择卖方代为联络按揭银行办理按揭付款的，在收到银行按揭放款意向书后八个工作日内，与按揭银行签署合法有效的借款抵押合同。买方逾期未来办理的，逾期一日按成交价万分之三收取违约金，逾期超过15日的，卖方有权解除合同，并将该物业卖给他人，违约金在买方已交款项中扣留，剩余款项退还给买方(不计利息)。

买方办理按揭贷款手续，所有相关的手续费、税费等由买方承担。

买方应诚信履行与按揭银行签订的借款合同，如期足额偿还每一期按揭款。因买方不按期足额偿还银行按揭款，银行要求卖方承担担保责任的，在卖方代买方偿还了该期银行贷款额后，卖方有权向买方追偿并要求买方承担卖方代买方偿还了该期银行贷款额后次日起按同期贷款利率2倍计算的违约金及卖方因履行担保责任所支付的全部额外费用。

八、对建筑设计变更的补充约定(通用)

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

本商品房项目的规划、设计有变更的，卖方须在规划、设计变更通过审批后15日内书面通知买方，买方不同意变更的，应在接到通知后15日内书面提出解除合同的申请，买方逾期未书面申请解除合同的，视为同意变更，合同继续履行。买方不同意变更又不愿意解除合同的，视为同意变更。

如上述变更是在如下情况发生，买方不能解除合同，也不能拒收该商品房，卖方无须承担任何责任：

(1)合同签订后法律法规、技术规范、标准等发生变化;

(2)按照政府部门的行政要求而变更的;

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

(4)未影响房屋质量和使用功能的;

(5)不需要政府审批的规划设计变更;

九、小区平面图的补充约定(适用于主合同要求附小区平面图的)

1、买卖双方约定，若卖方欲变更小区平面布局，应事先向买方发出书面通知，如买方对变更有异议的，应当在卖方向买方通讯地址发出书面通知后七日内(含第七日)以书面形式向卖方提出，买方未在上述规定期限内提出异议的，则应视为买方已同意变更小区平面布局，且放弃对卖方的任何索赔。

2、小区平面布局图仅作为本期建筑物的平面布局示意图。卖方保留对尚未开发部分建筑物平面图布局的修改权。该小区平面图布局图、建设工程设计方案总平面图最终以政府主管部门批准的施工图为准。

3、对于小区平面布局，如有更改，在不影响小区绿化、采光、使用功能或考虑多数购房者的利益的前提下，卖方无需征得买方同意，卖方保留对小区平面布局的部分修改权及对修改的解释权。

4、因政府规划原因致使小区平面布局发生变化，卖方无需征得买方同意，卖方不承担违约责任。

5、小区平面布局图中所示的小区会所、小区通往小区之外的出口、门等的位置、形态、面积等仅供参考，最终以建设完成后的实物为准，买方表示充分理解，如发生变动将不视为卖方违约。其中，小区通往小区之外的出口，如经政府规划等有权部门批准，可以予以增加或调整，具体以有权部门的批准为准。

6、小区平面布局图以外的部分，以买方购买房屋和交付时的规划及建设现状为准，卖方不对总平面图以外的政府、规划、卖方或其他机构的建设做出承诺，亦不承担任何责任。

十、不可抗力等不可归责于卖方原因的补充约定(通用)

1、异常天气和异常地质灾害，包括但不限于地震、塌方、火灾、水灾、台风、暴雨、高温、发现文物遗址等;

2、因执行本合同签署后新颁布的法律、法规导致工程托拖期或逾期交房的;

3、法定传染病或其他重大流行病导致工程拖期或逾期交房的;

4、政府行为(如戒严)或重大国事活动，国内、国际会议(如国际盛典、体育盛会)等影响导致工程拖期或逾期交房的;

5、发生任何不可抗拒的社会灾难和事件，包括但不限于罢工、战争、封锁、疫病、骚乱等;

6、施工中遇到的异常困难或重大技术不能及时解决;

7、由于非卖方原因的市政配套批准迟延而导致的延误;

8、因本合同生效之日后有关政府主管部门的要求必须进行规划变更、设计变更、建筑设计变更导致的延误;

9、因国家相关政策或主管政府部门变化,市政机构审批变更等;

10、其他卖方不能预见、不能避免和不可克服的客观情况。

如遇上述情况卖方可据实予以交付房屋和办理产权证而不承担延期交付和延期办证的违约责任。

十一、关于交付房屋的补充约定(通用)

1、买方应在《入伙通知书》中通知的入伙日期( )日内(验收期限)验收房产，如有异议，应在验收期满当日提出，逾期不提出，视为买方对本房产无异议，同意接收。

卖方通知买方入伙后，买方无正当理由拒绝验收或无正当理由拖延验收时间的，本房地产的交付时间为买方《入伙通知书》中的入伙期限届满之日，买方自入伙届满之日起开始承担相应的房屋风险责任;不论买方是否拒收《入伙通知书》，还是未在合同约定的入伙期限内对房地产进行验收，或者以房屋主体结构不合格以外的事由拒绝收楼，均视为卖方已在合同约定的期限内将该房产交付给了买方。届时，与该房产相关之一切风险责任均转由买方承担，且买方无权拒绝向物业管理公司交纳物业管理费、专项维修资金等。

2、买方认为本房地产不符合本合同约定的交楼标准的，卖方根据该意见整改完毕，买方须在卖方通知验收期限5日内到现场再次进行验收，买方逾期未验收的，则视为该房产已按照合同约定的标准交付给买方。整改完毕买卖双方对整改结果仍有不同意见的，则以政府主管部门或专业检测机构的检测意见为准。

3、 除非该房屋主体结构不合格情况外，在房屋通过政府部门竣工验收的情况下，该房屋的装修或者设备未完全达到买卖合同约定的标准及其他非属主体结构的质量问题均不影响该房屋的验收交接，买方不能以此为由延迟收房或者拒绝办理该房屋的验收交接手续。卖方的装修和设备达不到约定标准及其他非属主体结构的质量问题的，由卖方按合同的规定承担修复的责任，卖方无须向买方支付补偿和赔偿。

4、买方逾期收房的，逾期收房超过30日的，则从31日起，每逾期一天向卖方支付总房款的万分之一违约金，逾期超过180日的，卖方有权单方解除本合同，由此造成的损失由买方承担，同时买方向卖方承担总房款10%的违约金。买方逾期收房或因买方原因卖方拒绝交房的，自交房通知书规定的交付届满日起，开始计算商品房的保修期，与商品房有关的风险和费用转由买方承担，因此造成卖方损失和给卖方造成的其他费用，也由买方承担。

5、在约定的交房期限内，不论因何种原因买方未办理完毕房屋的交接手续的，视为买方对卖方赠送的该房屋装修已验收并且对质量无异议(如有赠送)。属于国家法律、法规及地方法规、规章或设计、施工、验收规范许可范围内的瑕疵(如不影响房屋结构的粉刷层裂缝等)，卖方不承担赔偿责任。

6、在买卖双方所约定的房屋交付期限届满时，买方仍未付清该房屋的总价款的，卖方有权选择拒绝向买方交房。在此情况下，买方仍应按本合同的约定向卖方承担违约责任，而卖方并不因此向买方承担延期交房的违约责任。

7、如卖方已按合同规定提交交房所需材料，但买方仍无理拒绝接受该房屋的，则视为卖方已完成房屋交付义务并不承担任何责任。

买方原因致使卖方未能按时交付该房产，卖方可将商品房钥匙放于物业管理机构，视为卖方依预售合同办理交付，不再承担任何责任。买方自行向物业管理机构办理房屋交接手续。

8、买方因质量问题要求退房的，须持有( )市具有资质的建设工程质量检测机构出

具的房屋主体结构不合格的书面鉴定意见，且在该书面意见签发15日内向卖方提出，否则视为买方放弃该权利。买方因房屋主体结构不合格解除本合同的，卖方在收到买方书面通知的 90 日内退还买方已支付的房价款(不计利息)，并按本房地产买方已付购房款的5%向买方支付违约金，卖方不再另行补偿买方其他损失。

十二、对逾期交付违约责任的补充约定(通用)

交付期限届满时未达交付条件、标准的，买方同意给予卖方叁个月的交付宽限期，宽限期内买方不追究卖方的违约责任。在交付宽限期满后因卖方原因仍然无法交付房产的，卖方按月向买方支付已收本房地产价款的千分之一作为违约金，延期交付超过一年的，买方有权单方面解除合同。卖方应在收到买方解除合同的书面通知后20个工作日内退还买方已付的购房款(不计利息)，并按本房地产买方已付购房款的百分之五向买方支付违约金，卖方不再另行补偿买方其他损失。买方要求继续履行合同的，合同继续履行，自约定的交付之次日起至实际交付之日止，卖方按月向买方支付已收本房地产价款的千分之一作为违约金。无论买方是否解约，卖方因交房迟延所付违约金总额不超过买方已付房款的百分之五。

十三、对税费的补充约定(通用)

因本商品房买卖产生的有关税费，由双方按国家及地方相关法律、法规和政策规定各自承担。由买方承担的有关税费，按现行标准由卖方代为(预)收取的，按办件时当时相关规定缴纳;最终双方据实结算，多退少补。

十四、对产权证办理和逾期办证违约责任的补充约定 (通用)

1、买卖双方同意该商品房的产权登记按如下方式办理：

1)、买方一次性或分期付款的，买方自行向当地房屋产权登记部门办理，卖方负责在买方办理产权登记的过程中提供必要的协助。

2)、买方选择按揭贷款方式付款的，买方应委托贷款机构或其指定的律师事务所等代为办理，卖方负责在买方办理产权登记的过程中提供必要的协助。

买方委托卖方办理《房地产证》的，卖方应及时通知并积极配合买方办理《房地产证》。买方应在卖方发出办理房地产证的通知之日起15日内，配合卖方、按揭银行(按揭付款时)填写相关资料，并及时提交符合要求的全部资料、证件，缴纳相关费用。买卖双方同意房屋权属转移登记时间即房产证取得的时间。

2、买方未按约定交清购房款、公共维修基金以及办理产权所需的所有税费，卖方有权拒绝交付房产和办理房产证，逾期交付房屋或逾期办证产生的责任由买方承担。

3、因买方延期提交资料、延期缴纳费用或按揭银行、产权登记部门的原因导致《房地产证》不能按约定期限办出的，卖方不承担责任。

4、因买方违规搭建、改建影响办理《房地产证》的，买方承担因此造成的所有后果，卖方不承担延期办证的违约责任。

5、因政府及主管部门原因及工作程序，造成不能如期接收卖方所报送资料或卖方按期递交报建、办证等资料，政府不能按期批复造成卖方不能按约定时间办理产权证的，卖方不承担任何责任。

6、如因卖方原因导致办理产权证迟延，卖方因此承担的违约金或赔偿金总额不超过买方已付房屋总价款的百分之一。

7、卖方及买方双方同意：对于房屋迟延交付、房屋初始登记迟延、房屋权属转移登记迟延的违约责任在任何情况下均不得同时适用，买方只能选择其中一项不适用叠加。

十五、对缴纳物业管理费的补充约定(通用)

自房屋交付之日起，由买方承担物业管理费用。若买方未按约定办理该房屋的验收交接手续，或/和不领取该房屋钥匙的，视为卖方已将该房屋交付给买方，买方自该日起承担物业管理费用。

十六、对装修的补充约定(通用)

因买方自行装修导致房屋质量问题或房屋空气质量不符合国家标准的，买方自行承担责任;买方因装修导致相邻房屋质量问题或房屋空气质量不符合国家标准的，买方承担赔偿责任，给卖方造成损失的，由买方承担赔偿责任。

石材、木材等天然必然存在的花纹、颜色差异，以及因其物理或化学特性在正常使用过程中吸附、渗透、沉淀、化学反应导致的外观变化，卖方不承担责任。

石材、木材、地砖、瓷砖、墙面砖等外覆材料，在保修期间因属于保修范围的损坏而需要更换时，由于不同批号产品固有的花纹、颜色差别的原因，导致更换的部分与原有部分之间存在外观差异，卖方不承担补偿、赔偿责任。

本合同附件所列的主要装修标准，包括以同等品质或更高品质的材料、设备代替的情形，买方不得以房屋、装饰设备、装修不符合约定拒绝接收房屋，卖方不承担逾期交楼的责任。

因买方违规装修、搭建、改建、施工产生的一切不利后果由买方承担。

十七、对保修的补充约定(通用)

玻璃为易碎品，不属于保修范围。

卖方完成保修工作后，买方应自卖方通知送达之日起5日内在卖方人员的陪同下对维修部分进行验收。买方无正当理由不得延期或拒绝验收，否则，通知验收日视为验收合格日;若验收时买卖双方对维修结果仍有不同意见，则以有资质的第三方机构检测意见为准，但买方确有证据证明卖方未完成保修义务的除外。

下列情况出卖方不承担保修责任：

(1) 因天灾人祸等不可抗力以及非房屋质量原因所造成的损失;

(2) 因买方使用不当、擅自变更房屋结构或第三方带来的质量问题;

(3) 买方验收后自行添置、改动设施设备;

(4) 发生需维修事项后，买方无正当理由不及时提供必要配合，导致卖方整改行为无法

及时实施和完成，经卖方书面催告后，买方在要求的日期仍不配合的;

(5) 买方未按时收楼导致保修期期满。

十八、对解除合同及违约责任的补充约定(通用)

1、买卖双方协商或根据合同约定、法律约定解除合同的，卖方有权经法定或合同约定程序处理后将该商品房另行出售。

2、无论何种原因导致本合同及补充协议解除的：

买方有义务在合同解除之日起10日内协助卖方办理解除合同备案手续(或预告登记，下同)，买方逾期协助解除合同备案手续的，每逾期一日，按本房地产总价款的千分之一向卖方支付违约金，直至解除合同备案日止。卖方应在双方履行完毕上述义务，该商品房返还卖方后且解除合同备案日后30日内，按合同及其附件相关条款，扣除相关款项后将余款返还买方。

如该商品房已交付，买方还应自合同解除通知到达之日起15日内将商品房恢复原状返还卖方。买方逾期腾房的，每逾期一天按每天人民币1000元标准向卖方支付房屋使用费。如买方对本房地产已进行装修的，买方可拆除并恢复原状，不拆除的，卖方不予补偿或退还，买方因装修或拆除装修造成该商品房损坏的，应予以赔偿。

买方自收房日至合同解除日期间，按每日人民币300元标准支付房屋使用费。

3、若出现法定或合同约定买方可以解除合同的情形出现，买方行使本合同解除权的期限为30日，买方逾期未行使合同解除权的，视为买方放弃该项权利。

十九、对销售广告、宣传资料和样板房的补充约定(通用)

1、 双方的权利义务以本合同、附件和补充条款为准。

2、卖方通过报纸、电视、广播、户外路牌、楼书、海报、网络等媒体发布广告、宣传资料、楼盘模型、售楼书或其他文字载体中所有的图片、资料数据、说明等，未列入本合同、附件、补充协议中的，对卖方没有约束力。买方不得援引其中任何内容和信息解释任何事项，或据以提出任何主张和要求。

3、 卖方销售广告、模型和宣传资料中对商品房开发规划范围之外的环境、公共设施、道路交通等的说明、示范等仅供买方参考之用，不作为合同内容，双方不受其约束。

4、 预售(现售)时向买方提供的样板房/样板区/示范单位仅作装潢布置及房型参考示意使用，不作为本合同中出卖方向买方交付的房屋的标准。买方承诺不基于样板房/样板区/示范单位向卖方主张权利，有关商品房的结构、空间、功能系统、装修、配置标准等以买卖双方在本合同的约定为准。

二十、对附属建筑物、构筑物的补充约定(选择适用----- 主要适用于住宅)

本小区内未计入买方所购房屋面积和分摊面积的建筑物、构筑物、地下空间或其他公共设施，包括游泳池、体育场馆(如有)、商业中心、学校、幼儿园、会所、酒店(如有)、菜市场、医院(如有)、各种商业服务用房、地下车库、地上车位(占用公共道路、公共绿地的除外)、居委会或公安机关办公用房(如有)、金融网点用房及附属场地等的所有权、收益权属于卖方所有，相关设施投入使用的具体时间由相关买方和经营人确定。按政府、市政部门或相关行业部门要求，应向其(或可向其)移交的配套设施或附属房屋、场地，卖方将按规定进行移交。

小区会所的所有权、经营权属于卖方，会所采用收费经营方式，在为本小区服务的同时可对外经营，会所的经营服务方式、服务功能、开业时间、方式等由卖方自主决定，与房屋的交付时间不必同步。

买卖双方确认：通过出售、给予使用等协议处分的规划车位，权属和相关权利的处分按相关协议执行，未通过出售、给予使用等协议处分的车位，所有权归卖方所有。

买卖双方确认：卖方对人防建筑享有使用、收益的权利，卖方可将人防建筑用来设置停车位或其他合法用途，买方不持任何异议。

二十一、对外立面、楼顶、露台、地下室的补充约定(通用)

卖方对本项目红线内楼宇外立面、屋顶享有无偿使用的权利，买方对此无异议。小区及小区内楼栋、单元、道路的命名权归卖方所有。

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

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

买方享有使用权的所购商品房附带露台、地下室等附带使用空间的大小、形状、面积等以交付现状为准，买方不得持有异议，该商品房价款不因此进行任何调整，卖方不因此向买方承担任何责任。露台、地下室等附带使用空间的面积包含露台中设置的附属建筑物、建筑物以及配套设施所占面积。

二十二、对公共设备与设施的补充约定(通用)卖方保留以下权益：凡依据( )市房屋建筑面积测绘技术规则的规定不分摊面积之建筑物、空间、构筑物等的所有权均归属于卖方，包括但不限于规划内的停车场等。

买方对卖方设置在室内、花园、露台、地下室、阁楼、设备间及公共区域的配套设施、建筑(包括不限于物业用房、配电房/间、室外消防栓、空调外机、井盖、通风井、车库入口、垃圾站、消防出入口、燃气箱等设施及建筑等)和管道的配置、置放位置予以接受，买方不得以此向卖方提出任何形式的索赔和权利要求。买方不得改变、损坏或影响房屋建筑结构和配套设施、公共设备和设施、管道等正常使用和维护，对造成的损坏承担相应赔偿责任。

如因公共设备、共有设施维护或相邻业主维修物业需进入或使用买方房屋、花园或露台的，买方应予以配合并让维修人或物业服务企业或相邻业主进入及占用维修，否则，因买方原因延迟维修而导致损害加重的，买方应赔偿所有损失。维修单位和人员在维修完毕后应负责恢复原状。

项目相关市政配套设施(包括但不限于供气、供电、供水设施等)由于周边市政配套不完善，导致本房地产交付时不能使用的，卖方不构成违约，且买方承诺放弃就上述交付事项追究卖方任何责任(包括违约责任)的权利。卖方提供过渡性供气、供电、供水措施的，视为房屋已达到交付条件。

二十三、对分期建设的补充约定(存在分期建设情况的)项目若属于分期建设的，则关于其中公共配套设施部分，如项目需整体完成后才能验收的，则买方不得以该部分未经验收或未取得相应的验收文件为由而拒绝接受商品房。

共有部位是指建筑面积已分摊到购房人已购房产之中的建筑部位，其他公用设施设备指住宅小区或单栋住宅内共有的上、下水道管道、落水管、水箱、加压水、天线、照明、锅炉、消防设施、沟渠、池、井。除此以外公共设施和附属配套项目归卖方所有。在本项目未全部售完之前，卖方有权在共有部位，公共场地设置广告和进行其他宣传活动。

二十四、 对境外客户的补充约定(通用)：

1、 如买方为境外主体，则应遵照现行法律、法规、部门规章、地方性法规、( )市政府规章、决定等依法进行公证获得购房资格行使购房权利，买方可以应卖方的申请将公证所需资料书面通知买方，并予以协助;如因买方的原因没有通过公证的，导致买方未能获得购房资格的，由买方自行承担全部责任，卖方不承担任何责任。

2、买方如委托他人代为办理房屋交接手续，受托人除持有上述证明文件外还须持有经公证 后的买方的书面授权委托书及受托人本人的身份证明。上述文件、证明均应提供原件。

二十五、补充协议的效力(通用)

本合同附件、补充条款若与本合同的约定不一致的，均以合同附件和补充条款为准。买方不得援引本合同及本合同附件、补充条款之外的资料内容进行解释事项或提出主张。

买卖双方同意，卖方雇佣的任何人员(包括销售人员)出具或签署与本合同有关的文件，均应在卖方加盖公章予以书面授权和确认的情况下对卖方有约束力。本合同及其附件、补充条款等构成买卖双方关于本合同项下事宜的全部意思表示，取代此前双方达成的任何书面、口头共识以及任何形式的单方的书面或口头承诺等意思表示。

二十六、其他约定(通用)

买方为两人或多人时，其中一人办理如下事宜即视为其他买方授权该名人士办理相关事宜：办理与本合同有关的财务事宜，包括不限于领取票据、更换票据、缴纳房款和税费、退款、退费、转款等相关手续;领取与本合同有关的各类文件，包括不限于《商品房买卖合同》、《抵押合同》、《借款合同》、《登记备案证明》、《房地产证》，办理该房产的交接手续，卖方向其一人履行视为向全部买方履行了义务。

该商品房定价已综合考虑了房屋朝向景观、使用价值、配套设施、周边环境等因素，如出现在本次销售过程中售价或小区其后各期开盘的价格波动，均属市场变化的正常商业行为，出卖方无需就此向买方承担任何责任。

买方已经特别注意到上述补充条款的内容，并对该等补充条款无任何异议。

卖方： 买方：

法定代表人签署： 买方本人签署：

法定代表人的委托的 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_委托代理人

代理人签署： 法定代理人签署：

卖方盖章： 买方盖章：

日期： 年 月 日 日期： 年 月 日

签于： 签于：

**商品房买卖合同补充协议 买卖房合同协议书篇十一**

根据《物业管理条例》第二十条“建设单位与物业受人签订的买卖合同应当包含前期物业服务合同约定的内容”的规定，现将前期物业服务合同约定的主要内容补充如下：

一、本物业已按规定通过招投标的方式选聘(或经物业所在地\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_产行政主管部门批准，采用协议方式选聘)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_物业管理有限公司对其实施专业化的物业管理，签订了《前期物业管理服务合同》，并报\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_房地产行政主管部门备案(合同备案号：)。

二、物业管理企业对下列事项实施管理与服务

(一)房屋建筑共用部位(含公共建、构筑物)的维修、养护和管理;

(二)房屋共用设施设备(含附属配套)的维修、养护、运行和管理;

(三)公共绿地、花木的养护和管理;

(四)公共环境秩序(清洁卫生、道路交通、车辆停放和公共安全)维护和管理;

(五)房屋装修管理;

(六)法律、法规规定的其他服务内容。

三、前期物业管理服务合同期限。

《前期物业管理服务合同》原则上不约定具体时间期限。《前期物业管理服务合同》自签订之日起生效，至业主委员会与业主大会选聘的物业管理企业签订的《物业服务合同》生效止。

四、双方权利义务

开发建设单位的权利义务：

在物业销售之前制定业主临时公约，并向买受人明示;

制定前期物业管理方案;

按规定保修期限和保修范围，承担物业的保修责任;

按规定比例提供物业管理用房、移交本物业相关图纸和资料等;

按时缴纳未出售或自用物业管理各项费用;

坑受受托物业管理企业对物业进行交接验收、对交接验收提出的问题进行限期整改;

不得将物业保修责任、因质量原因或达不到使用功能进行的整改、修复的责任转嫁给受托的物业管理企业或第三方;

法律、法规规定的其他权利义务。

物业受人的权利义务：

遵守《业主临时公约》的规定;

遵守物业管理区域内物业共用部位和共用设施设备的使用、公共秩序和环境卫生的维护等方面的规章制度;

按时缴纳物业管理各项费用;

在物业装修前，持相关材料向本物业受托的物业管理企业申报登记，并签订《住宅室内装修管理服务协议》;

因处身原因造成损害公共利益或他人利益的，应恢复原状，造成损失的，应依法承担赔偿责任;

法律、法规规定的其他权利义务。

五、物业管理服务费用及相关费用。

(一)物业买受人应承担下列物业管理费用及相关费用，并按时缴纳。

1、物业管理服务费\_\_\_\_\_\_元/月·㎡(建筑面积)：

a、多层住宅\_\_\_\_\_\_\_元/月·㎡(建筑面积);

b、小高层住宅\_\_\_\_\_\_元/月·㎡(建筑面积);

c、高层住宅\_\_\_\_\_\_\_元/月·㎡(建筑面积);

d、商铺\_\_\_\_\_\_\_\_元/月·㎡(建筑面积);

e、写字楼\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月·㎡(建筑面积);

f、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

2、维修专项资金\_\_\_\_\_\_元/月㎡(建筑面积)，计\_\_\_\_\_\_\_元;

3、建筑装潢垃圾清运费(一次性)\_\_\_\_\_\_\_\_元/㎡(建筑面积)，计\_\_\_\_\_\_元;

4、停车费按物价部门规定支付;

5、公摊费用(共有部位、共用设备设施日常运行费用)由业主或物业使用人按其拥有的建筑面积按实分摊计算，按月向相关职能部门或受其委托的物业管理公司交纳。

(二)业主或物业使用人自用部位、自用设施的维修养护及其它特约服务的费用，由业主或物业使用自行支付。

(三)保修期内属保修范围的维修、养护费用由开发建设单位承担。

(四)业主委员会成立之前，不属于保养范围的物业共用部位、共用设施设备的维修、更新、改造的费用，由业主按其拥有的权属分额共同承担。

(五)本物业经综合验收合格自交付之日起物业管理费由业主或物业使用人缴纳，在此之前的物业管理费由开发建设单位缴纳;由于特殊情况未经综合验收而交付使用的，综合验收合格前的物业管理费由开发建设单位缴纳。

六、本补充协议为商品房买卖合同的一部分，具有同等效力。

七、买受人物业座落：\_\_\_\_\_区\_\_\_\_\_幢\_\_\_\_\_\_幢(座)室。

卡设单位(盖章)

法定代表人(盖章)

买受人(签章)

年月 日

**商品房买卖合同补充协议 买卖房合同协议书篇十二**

出卖人：

买受人：

根据出卖人、买受人签订的《商品房买卖合同》(合同编号为 )(以下简称合同)第二十一条之规定，现就合同未尽事宜，双方达成以下补充约定以资共同信守：

第一条 面积确认及面积差异处理。

买受人应在办理该商品房交付手续时与出卖人签订面积及房款差异结算协议，并结清相关房款，否则出卖人有权不予交房、不予为买受人办理房屋所有权证并不视为出卖人逾期交房或逾期办理房屋所有权证，由此产生的风险和不利后果均由买受人承担。

该商品房的预测面积是按照现行房产测量规范及有关补充文件预测所得。该商品房交付时，如因政府的相关房产测量规范、文件调整导致预测面积与实测面积差异的，不视为出卖人违约，亦不适用合同第十三条有关面积差异的处理方式。双方同意按照预测面积与实测面积的差异，由买受人和出卖人据实结算，多退少补。

第二条 付款方式及期限

1、一次性付款

买受人于合同签订之日起 日内(即 年 月日之前)向出卖人一次性付清房款人民币(以下币种均为人民币) 元(大写： 佰 拾 万 仟 佰 拾 元整)(含已付定金 元)。

2、贷款方式付款

买受人于合同签订之日起日内，向出卖人支付购房总价款的 %的首付款 元(大写： 佰 拾 万 仟 佰 拾 元整)(含已付定金 元)。

其余价款 元，买受人以 方式向 银行贷款的方式进行支付。

第三条 贷款实施办法及相关责任

1、买受人在签订合同及本补充协议时，已经充分了解个人住房按揭贷款(包括公积金贷款)的办理条件和程序及需要交纳的全部费用，并承诺自己的实际情况完全符合相关的办理条件。如因买受人的实际情况与相关要求和条件不符合或因买受人的其他原因，而导致银行拒绝为买受人提供贷款、或要求变更贷款金额、首付款比例、贷款年限、或要求买受人补充资料、或另行提供担保人时，买受人应无条件地配合并与出卖人协商变更相关合同内容。

2、买受人须自本协议签订之日起7日内向出卖人提供办理个人住房按揭贷款的相关全部资料(具体内容以贷款银行确定的为准)并办理按揭贷款;买受人未能按期提交资料或提交的资料不齐全或不符合要求，或者在出卖人通知办理按揭贷款手续之日起7日内仍未办理银行按揭贷款手续的，视为买受人违约。

(1)逾期在30日之内的，买受人应每日按照购房总价款万分之一的标准向出卖人支付违约金;

(2)逾期超过30日后，买受人应于逾期满30日的次日一次性支付清购房余款和违约金(每逾期一日按照购房总价款万分之一的标准向出卖人支付违约金);否则，出卖人有权解除合同，并由买受人按照出卖人的实际损失向出卖人支付违约金。

(3)买受人向银行申请个人住房贷款的成数及年限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，则两者之间的差额作为买受人应当以自有资金支付的首付款，由买受人在银行批准贷款额度确定之日起7日内向出卖人一次性付清，买受人延迟支付上述款项的：逾期在三十日内(含三十日)的，应每日按购房总价款的万分之一向出卖人支付违约金;逾期超过三十日的，出卖人有权解除合同，买受人按照出卖人的实际损失向出卖人支付违约金。

3、买受人选择 银行住房公积金按揭付款方式，则需遵照以下条款执行：

(1)买受人应于出卖人发出办理公积金贷款通知后7日内与前述银行签订借款合同并办理相应的贷款手续。公积金贷款成数及年限以公积金管理中心批准的为准。公积金管理中心批准的贷款额度小于买受人申请额度的差额部分作为买受人应当另行支付的首付款，由买受人在接出卖人的通知之日起7日内付清。买受人应根据公积金管理中心的审核要求及时补充资料，并配合出卖人变更相关合同内容。

(2)若买受人在出卖人发出办理公积金贷款通知后15日内仍不能与上述银行签订借款合同并办理相应的贷款手续的，应于前述15日届满的次日一次性付清购房余款或书面通知出卖人按照个人住房按揭贷款办理贷款，否则，出卖人有权解除合同并由买受人按照出卖人的实际损失向出卖人支付违约金。

(3)买受人应自出卖人发出通知后的7日内向出卖人提供办理个人住房按揭贷款的相关全部资料(具体内容以贷款银行确定的为准)并办理按揭贷款，逾期的违约责任和处理按照第二条第2款规定执行。

(4)在出卖人保证期限内，如因买受人未按时偿还银行贷款导致出卖人承担担保责任，出卖人有权向买受人追偿。买受人应在出卖人承担保证责任后的次日向出卖人清偿出卖人承担的担保金额及出卖人在此过程中发生的包括律师费等其他费用支出，否则，买受人还应从出卖人实际承担担保责任之日起每日按出卖人承担金额的万分之一向出卖人支付违约金。

(5)因买受人的原因(如未按时偿还银行贷款)，贷款银行解除与买受人签订的借款合同或造成出卖人承担保证责任而导致出卖人为买受人偿还贷款银行的借款和其他款项的，出卖人有权解除合同。出卖人解除合同时，买受人应向出卖人清偿出卖人(包括银行)代为偿还的按揭贷款余额及贷款利息、滞纳金、违约金、诉讼费用、律师代理费、房屋所有权证转移登记所缴纳的税费等相关的一切费用和直接及间接损失。买受人应在出卖人发出解除合同通知后向出卖人腾退该商品房，买受人已经装修的部分无偿归出卖人所有，出卖人不予以补偿。

第四条 出卖人逾期交房违约责任的补充

发生下列情形导致合同项下商品房逾期交付的，可据实予以延期，不适用合同第十条有关出卖人逾期交付商品房的违约责任条款，但出卖人应出具相关证明文件作为免责依据：

a.执行法律、法规和政府规章等强制性文件;

b.其他自然灾害或意外事件;

如因乙方原因导致逾期交房，所产生的费用由乙方承担。

第五条 规划、设计变更约定的补充

1、由于政府行政命令、法律法规、规范标准发生变化及不可抗力因素直接导致的规划设计变更，出卖人应在变更确立后30日内书面告知买受人，但不承担违约责任。

2、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日内未做出书面答复的，视同接受变更，双方权利义务仍按合同及本补充协议约定执行。

3、本合同中所称的“商品房设计”是指：买受人所购商品房之套内户型设计及买受人所购商品房之所在楼宇的用途设计，“设计变更”仅指商品房的房型、朝向以及整个楼宇的用途变更。

4、在不影响买受人所购商品房质量或使用功能的前提下，经规划部门批准或设计单位同意，出卖人对原规划设计方案作出局部的调整，可不通知买受人。若变更无需经过规划部门批准或设计单位同意的，则在不影响买受人所购商品房质量和使用功能的前提下，出卖人可对原规划设计方案进行调整，可不通知买受人。

5、因设计变更导致商品房面积发生变化的，双方应按照本补充协议约定第五条处理。

6、锅炉房、变电室/箱/站、调压站、垃圾处理站、化粪池及其他小区配套设施及功能性设施等尚未最终确定的建筑及设施，不属于环境布局范围之内，买受人同意出卖人为了小区的整体利益或应有关主管部门要求对上述设施的最终位置进行调整。最终位置以实际交付为准，届时本合同继续履行，且出卖人无须因该调整向买受人承担任何责任。

第六条 商品房的交付

1、在合同约定的商品房交付时间之前，出卖人应以短信发送/电话通知/登报通知买受人办理交付手续。以发送短信或登报形式通知买受人的，通知的送达时间为短信发送之日或登报之日。出卖人以电话通知的，通知送达的时间为电话接通时间，双方在房屋交付现场补签交付通知书。届时，买受人未收到交付通知的，以本合同约定的时间为交付时间，以房屋所在地为交付地点。

2、买受人持办理商品房交付通知书办理商品房交付手续，并交接商品房钥匙后，即为合同项下商品房已交付。自交付之日起，该商品房的风险责任转由买受人承担。

3、如出卖人已如期发出商品房交付通知书或买受人已经领取商品房交付通知书，而买受人在出卖人通知的交付期限内仍未接收商品房，则视为出卖人已将本合同项下的商品房交付予买受人。自视为交付之日起，该商品房的风险责任转由买受人承担，此后有关商品房的所有费用(包括但不限于水费、电费、煤气费、暖气费、卫生费、物业管理费、有线电视租赁费等)全部由买受人负担，房屋保修期亦从此日起计算。

4、买受人同意接受出卖人的提前交房。买受人接到出卖人的提前交房通知书后，应在出卖人通知交付房屋的期限内接收房屋，若买受人在出卖人通知的交付期限内未接收商品房的，则视为出卖人已将本合同项下的商品房交付予买受人，该房屋的风险责任归买受人承担，此后有关商品房的所有费用(包括但不限于水费、电费、煤气费、暖气费、卫生费、物业管理费、有线电视租赁费等)全部由买受人负担，房屋保修期亦从此日起计算。

5、如买受人需在合同约定的交房日期前收房，出卖人可在工程竣工验收合格后对买受人提前收房提供方便。

6、房屋交付时，买受人认为房屋本身或者环境、设备存在不符合合同约定的情形，双方应在完成交付后，按照法规和合同约定处理。

7、商品房交付使用时，买受人对房屋及装修质量、公共设施、设备、质量提出异议的，出卖人应当给予解释和说明，仍不能达成一致意见的，买受人可委托有资质的检测部门对其提出的异议部分进行质量检测，如检测部门提出返修意见的，由出卖人承担费用，反之由买受人承担。

8、买受人没有按照合同及本协议之约定付清购房总价款或其他应付款项之前，出卖人有权不予交房。

9、如因发生不可抗力事件等非出卖人所能控制的因素，致使商品房的建筑安装工程或出卖人履行合同规定的义务被延误，则出卖人有权将该商品房交付日期顺延相当于该等时间影响持续的期间，而无须为该延误负任何责任，也无须对买受人补偿任何费用。

10、出卖人推迟交房可以电话或挂号信或特快专递或报纸公告等方式通知买受人。

11、在交付房屋时，买受人如对房屋质量有异议的，则应书面提出。

买受人在接受房屋时，除房屋主体结构存在质量问题或其他影响正常居住使用的房屋质量问题外，不得以房屋的建筑、装修装饰存在质量问题为由拒绝接受房屋。否则，视为出卖人已经完成交付义务。

买受人在办理商品房接收手续过程中，认为有需要维修的事项，应按《商品房质量保证书》中的规定要求出卖人承担保修义务，但维修事项不能作为买受人拒绝接收商品房并要求出卖人承担逾期交房责任的理由。

12、买受人本人无法在合同约定的交付日期前往办理该商品房交付手续时，可以书面委托代理人办理该商品房的交付手续，但其委托代理除应具备代理的法定要件外，还必须符合以下条件之一：

公证委托，并于合同约定的交付期限届满前向出卖人提交公证书原件;

买受人本人与代理人在房屋交付日期前，携带各自身份证原件及复印件(两份)同时前往 ，向出卖人当面办理房屋交付的授权委托书原件。

第七条 出卖人关于装饰、设备标准承诺违约责任的补充

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(附件四)的标准，包含以同等品质的材料、设备替代的情形。如出卖人交付使用的商品房的质量和设备标准与附件四中约定标准不符的，出卖人应使之达到原标准，但出卖人修改后的标准或使用的相关材料标准等同于或高于原标准的，买受人不得提出任何异议或要求出卖人承担任何违约责任。

第八条 商品房产权证的办理

1、若买受人委托出卖人办理所购商品房的房屋产权证的，应在接到出卖人办理房产证的通知后向出卖人提交办理房屋产权证所需资料(包括购房合同、夫妻双方或单身身份证复印件、未成年人户口薄及其监护人身份证和户口薄复印件、购房收据、委托书、面积结算协议等)以及相关费用(含专项维修资金、相关税费、面积差异结算款等，如有变化以房管部门、税务部门的最新规定为准)。否则，每逾期一日出卖人可按照购房总价款的万分之一的标准向买受人收取违约金并顺延为买受人办理房屋产权证的时间。

2、若买受人自行办理房产证，应在接到出卖人办理房产证的通知后自行向相关申请办理产权证并承担相应费用，逾期不自行办理的，由买受人承担相应后果。

第九条 保修责任

保修期内买受人所购商品房出现属于保修范围内的问题，应以书面方式向出卖人提出，出卖人应在三个工作日内派员予以答复和检修，依据《住宅质量保证书》，及时给予保修服务;如因不可抗力、买受人装修及使用不当等不可归责于出卖人的原因导致的损坏，出卖人不承担责任，但可协助维修，维修费用由买受人承担。

出卖人对与买受人所购商品房相邻的房屋或公共部位及设施进行维修，需买受人协助时，买受人应先行提供便利，对买受人造成损害的，按规定如实进行补偿。若买受人无正当理由拒绝或不及时协助，对于扩大部分的损失，由买受人承担。

买受人应保护出卖人设置在室内及公共区域的配套设施和管道。买受人对移交的房屋进行二次装修时，不得损坏房屋建筑结构及配套设施、管道，装修方案须符合政府相关规定并报物业管理公司备案，买受人进行装修施工或装修完毕的房屋不得影响室内及公共区域配套设施、管道及公共设施的正常使用和维护，对造成的损坏应承担相应恢复及赔偿责任。

第十条 合同附件二的补充约定

出卖人已向买受人现场公示了房产测绘机构出具的《房屋面积测绘报告》，买受人对报告中披露的该商品房共用部位及共用房屋分摊建筑面积的构成方式予以认可。

十一 关于前期物业管理，约定如下：

(1)物业管理单位和委托期限

本项目的物业管理单位为河南常绿集团物业管理有限公司，管理期限自商品房交付之日起至该项目业主委员会成立后与物业管理服务企业签订新的物业管理服务合同生效时终止。

(2)物业管理服务内容

a)物业共用部位的维修、养护和管理。

b)物业共用设施设备的运行、维修、养护和管理。

c)物业共用部位和相关场地的清洁卫生，垃圾的收集、清运及雨、污水管道的疏通;

d)公共绿化的养护和管理;

e)公共秩序维护、安全防范等事项的协助管理;

6)装饰装修管理服务;

f)物业档案资料管理。

(3) 物业管理相关服务费用

本物业管理区域物业服务收费选择包干制。

物业服务费由业主按其拥有物业的建筑面积交纳，物业服务支出应全部用于该项目《前期物业管理服务合同》约定的支出。

物业服务成本或者物业服务支出构成一般包括以下部分：

(一)管理服务人员的工资、社会保险和按规定提取的福利费等;

(二)物业共用部位、共用设施设备的日常运行、维护费用;

(三)物业管理区域清洁卫生费用;

(四)物业管理区域绿化养护费用;

(五)物业管理区域秩序维护费用;

(六)办公费用;

(七)物业管理企业固定资产折旧;

(八)物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用;

(九)经业主同意的其它费用。

物业共用部位、共用设施设备的大修、中修和更新、改造费用，不得计入物业服务支出或者物业服务成本。

(4)专项维修资金的使用

在业主大会成立之前，专项维修资金按照国家和本物业所在地相关法规规定的方式使用和分摊：

a)由拥有或涉及相关权益的业主投票并获得三分之二或以上投票权通过可以使用，使用完后，由拥有或涉及此部分权益的业主分摊。

b)紧急情况需要即时处理的，由物业管理公司先行使用，使用完后，由拥有或涉及此部分权益的业主分摊。

(5)物业管理用房

开发商按照规定向物业管理公司提供物业管理用房，管理用房产权归属全体业主所有，由物业管理公司在物业管理服务期内无偿使用。

第十二条 其他

(一)、鉴于该项目自身属性、规划思路、开发模式等不同于一般社区的特点，且系分期多年开发，同时根据政府批准的规划方案，基础设施与公共配套建筑也将分期建成交付，因此买受人同意：

(1)除买受人所购买商品房所属区域外，其他区域的所有规划(包括但不限于功能规划、组团设置及布局、环境设置及布局、公建和配套设施设置及布局、楼宇布局、道路设置及布局等)、开发时间及开发模式等出卖人均有权做出调整，最终以政府批准的规划方案为准;对于这种调整买受人同意不提出异议;

(2)除买受人签署的商品房买卖合同、本补充协议及相关附件约定的交付项目按约定日期交付外，其他项目(政府实施的除外)的交付时间以双方约定为准。

(3)买受人在使用道路中应当遵从出卖人的提示及项目物业管理公司的管理，并不得以任何理由实施阻断道路、封闭道路、圈占道路、毁损道路设施、随意停放车辆及其他妨碍道路正常使用的行为，上述道路含道路中敷设的桥梁。

(4)公共配套建筑的交付指竣工并达到使用条件。

(5)商业配套设施投入使用的具体时间，由产权所有者确定。出卖人对商业的经营业态、开业时间等仅作概况介绍，对此并不保证。

(二)、该项目内的公共景观设施由全体业主共享并承担管理维护费用。

(三)、关于本项目内配套设施的所有权。

该商品房所在小区的公建、车位、车库、会所、幼儿园、公共车棚等为出卖人投资建造，所有权属于出卖人。出卖人本着首先满足业主需要的原则，对以上配套进行销售(出租)，售价(租金)另行约定。

(四)、为保证车位的正常使用，买受人须与出卖人及物业管理公司签署有关车位使用的协议书，并根据协议约定使用车位，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中其他约定。

(五)、由于维护公共利益的原因(包括但不限于上下水、煤气、暖气管道、烟道、电路设施、公共污水井的检查、维修等)，出卖人或物业服务公司的相关工作人员有权进入买受人所购商品房及附属院落，但应事先通知买受人，买受人有义务予以配合，因买受人原因，包括作为及不作为给出卖人或第三人造成的损失由买受人承担。

(六)、买受人所购商品房与现场示范单位可能存在部分差异，买受人在签定商品房买卖合同及补充协议时已了解这种差异可能存在，并了解这种可能存在的差异对其所购房屋带来的影响;买受人同意所购商品房的交付以买卖双方签定的商品房买卖合同(包括补充协议)的约定及交付时的实楼为准，上述变化不作为买受人退房及索赔的理由。

(七)、买受人所购商品房所在楼宇、组团及区域的命名权(含更名权)归属出卖人;

(八)、规划上专属于特定房屋的飘窗、空调机位等(以下简称“附带部位”)，归该房屋的业主专有。该部分的保修、维修责任，视同专有部分。买受人已了解该附带部位不计入产权面积，亦不作为计价面积，如将来因测绘规则变化等原因导致该部分被计入产权登记面积，买受人须另外支付合同价款，须按合同关于面积变更的约定处理。双方应就面积变化签订买卖合同补充协议以便办理产权转移登记，由此须支付的相关税费由买受人承担。

该附带部分是否享有投票权以及是否需要缴纳专项维修资金、物业管理费和采暖费，依照法规及《临时管理规约》的规定。鉴于附带部位系无偿取得，因此亦不作为商品房的交房条件。购买商品房的买受人在使用附带部位时不得违法改变其形状、大小及用途，并应遵守《临时管理规约》和后期业主委员会制定的管理规则。

买受人对房屋进行改造后，导致该房屋的实际使用面积与产权登记面积发生差异，由此产生任何权利义务变化的，均与出卖人无关。

(九)、为追求社区整体效果，每栋住宅外檐装饰材料的材质、敷设面积和色彩会有差别，出卖人在示范单位和宣传资料中所示商品房的外檐效果将会根据小区整体要求进行局部调整，买受人对此不得提出任何异议。

(十)、按面积计收的各项费用，产权登记面积确定前，按照合同约定的建筑面积作为计费依据;产权登记面积确定后，以产权登记的建筑面积作为计费依据。政府相关部门另有规定的除外。

(十一)、合同项下商品房的有线电视、通讯、采暖等配套设施需由买受人向该设施的经营管理单位办理开通使用手续并缴纳相关费用。

(十二)、该房屋内的所有电器设备由生产厂商直接提供保修，具体保修办法和保修期以生产厂商提供的保修文件为准，若因该等电器设备质量事故造成买受人及第三方人身损害或物质损失，由买受人向生产厂商索赔，出卖人给予相应配合。

(十三)、除按商品房买卖合同及补充条款约定或双方同意解除合同外，双方不得以任何其他理由单方解除合同。

买受人购买力、财产等自身客观情况发生变化、出卖人财产、经营状况等自身客观情况发生变化、房产贬值或升值、市场变化、经济形势变化均属商业风险范畴，任何一方不得据此主张解除或变更合同，若任何一方以此为理由拒不履行合同义务的，仍应依法或依约承担相应违约责任。

合同因法律规定或合同约定解除的，双方应在解除商品房买卖合同后三个工作日内互相配合办理本合同备案登记的注销、抵押登记注销、预告登记注销及按揭合同解除等手续，出卖人在前述各项手续办理完毕、买受人将房屋交还给出卖人后的十个工作日内退还买受人已付款项。按照约定或法律规定应计算违约金或利息的，退款时一并计算。

(十四)、乙方了解,项目的地面规划将有可能根据规划的调整而进行优化与调整,交付标准以政府主管部门的批准文件为准，如有变化不另行通知。

(十五)、双方当事人之间的通讯联络以商品房买卖合同所载明的电话、传真和通信地址为准，双方保证所提供资料的真实性，并对其真实性负责。一方联络方式如有变更，应在变更后五日内书面通知对方。

(十六)、商品房买卖合同及本补充协议中，书面通知的送达方式为挂号信或特快专递或项目所在地主要地方报纸媒介公告送达;采用上述方式，通知的送达时间为(1)挂号信或特快专递发出后三日，(2)或公告见报三日后视为送达。因一方提供的联系地址不准确或地址变更而导致对方未能实际收到相关通知的，后果由责任方自行承担。

(十七)、双方在履行合同过程中发生争议，协商不成的，任何一方可向平顶山仲裁委员会申请仲裁。任何一方不得以任何理由，采取非法手段和方式损害对方的人身权、财产权等权利。否则，应当承担相应的法律责任。

(十八)、关于合同以外资料的效力

(1)凡在签约之前买卖双方任何一方通过口头、书面、实物及其他形式(包括但不限于口头讲解、广告、楼书、示范单位、沙盘、模型等)所表达和提供信息都不再作为确定双方权利义务的依据。出卖人的售楼书、售楼广告中的资料、数据以政府主管部门的批准文件为准。

(2)出卖人对规划建设范围之外的环境、公共设施、道路交通等的说明或介绍，仅为买受人提供参考信息，不构成出卖人的允诺。

(3)出卖人展示的样板房功能仅为空间布局向导、装修装饰和家俱摆放指引，不能理解为交楼标准或合同的样品

(4)因比例或表现方法所限，部分附属物或构筑物可能未在平面图和模型上标示。

(十九)、在“常绿·桃花源”项目配套设施交付之前，出卖人有权在项目内进行该项目的广告宣传活动，但以不影响已入住业主的正常生活为限。

(二十)、“常绿·桃花源”为出卖人商标。(桃花源不是出卖人商标)

十三 项目红线内外不利因素说明

为帮助客户慎重选购房屋，现提示购房人在签署法律文件前特别注意以下事项:

(1)红线外不利因素说明

1、3、4、37公交车站点，距离常绿·桃花源约200米，目前尚无公交站牌，本公司只告知信息，不对此提供保证。最终以政府实施为准。

3、小区北侧距离红线约30米处为正在使用的铁路专线，小区东侧距离红线约100米处为正在使用的铁路专线，可能会对临近楼栋带来不利影响。

4、小区东侧、南侧道路可能会给临近楼栋带来噪音、灯光、尾气等影响。

5、小区东北角有垃圾中转站，可能会给临近楼栋带来不利影响。

7、出卖人在制定销售价格时，已充分考虑以上环境不利因素影响。

注：上述提示内容系本公司根据20xx年6月份所获取的相关资料进行整理与概述，未必包含该区域所有信息亦不能作为销售承诺。若资料有误差或变更，恕不另行通知，亦不承担任何责任。

(2)红线内不利因素说明

1、本小区红线内现规划有以下公共配套设施，在符合国家标准的前提下，仍可能对相邻的住宅产生影响。

2、小区南入口、北入口、东入口，可能对周边住户造成噪音、灯光、尾气等影响。

3、1、2、3、5、20、21号楼设置商业，可能有噪音、灯光、排烟排气等影响。

4、小区内规划有景观喷泉和健身器材，供业主观赏和使用，请遵守安全提示。

5、小区内设有配套公建、配电设施，可能会给周边楼栋带来不利影响。

6、项目停车方式为地上车库和地下停车场，地下停车场临近楼栋有出入口，可能对停车周边住户产生噪音、尾气及灯光的影响;

7、项目中除已经明确交付日期的住宅单位，其他部分的交付时间将结合项目整体开发计划进展安排。

8、小区各楼栋分布有各种管道，均有可能造成不利影响。

9、出卖方在制定销售价格时，已充分考虑以上不利因素的影响。

10、以上信息，基于经政府批准的规划及设计方案;因规划及设计方案调整而导致信息变化的，以最终政府批准的规划及设计方案为准。

十四、 本补充协议与《商品房买卖合同》的内容如有冲突，以本补充协议为准。

十五、《商品房买卖合同》及本补充协议之未尽事宜及履行过程中的变更，可经双方协商后另行签署补充协议。

十六、买受人应按本合同约定的付款方式和付款期限，将应付款项通过出卖人现场pos机刷卡或以现金方式支付于出卖人。

十七、买受人确认，出卖人在签订本合同及其相关补充条款、附件前，已就合同条款尤其是可能会免除或者限制出卖人责任的条款按照买受人的要求进行了提示和说明，买受人已充分理解并同意其全部内容。

十八、本补充协议自双方签字或盖章之日起生效。协议壹式贰份，双方各执壹份，效力相同。本合同附件八共8页。

出卖人(签章)： 买受人(签章)：

年 月 日 年 月 日

**商品房买卖合同补充协议 买卖房合同协议书篇十三**

出卖人：(以下简称甲方)：

买受人：(以下简称乙方)

一、本协议是备案号为 《成都市商品房买卖(预售)合同》(以下简称合同)的补充协议。买卖双方经平等协商，一致同意订立如下条款，作为对合同的修改和补充。

二、甲方在签订合同之前已向乙方明示《商品房买卖合同示范文本》《商品房销售管理办法》、，乙方已看到并理解上述文本，且无异议。

三、对合同第五条补充协议：

1、因设计变更造成面积差异，乙方不解除合同的，应当视为乙方同意接受在原房屋单价基础上引起的房屋总价款的变化。

2、双方选择按套计价的，对出现的面积差异互不找补。

四、对合同第六条补充协议：

(一)乙方选择以分期付款方式付款，甲方给予乙方 元/平方米的优惠，即实际总房款为 元(大写：人民币 拾 万 仟 佰 拾 元);

1、乙方须于﹍﹍﹍年﹍﹍﹍月﹍﹍﹍日前支付总房款的﹍﹍﹍%，即﹍﹍﹍﹍﹍﹍﹍元，大写：人民币﹍﹍﹍拾﹍﹍﹍万﹍﹍﹍仟﹍﹍﹍佰﹍﹍﹍拾﹍﹍﹍元整。

2、乙方须于﹍﹍﹍年﹍﹍﹍月﹍﹍﹍日前支付总房款的﹍﹍﹍%，即﹍﹍﹍﹍﹍﹍﹍元，大写：人民币﹍﹍﹍拾﹍﹍﹍万﹍﹍﹍仟﹍﹍﹍佰﹍﹍﹍拾﹍﹍﹍元整。

3、乙方须于﹍﹍﹍年﹍﹍﹍月﹍﹍﹍日前支付总房款的﹍﹍﹍%，即﹍﹍﹍﹍﹍﹍﹍元，大写：人民币﹍﹍﹍拾﹍﹍﹍万﹍﹍﹍仟﹍﹍﹍佰﹍﹍﹍拾﹍﹍﹍元整。

4、乙方须于﹍﹍﹍年﹍﹍﹍月﹍﹍﹍日前支付总房款的﹍﹍﹍%，即﹍﹍﹍﹍﹍﹍﹍元，大写：人民币﹍﹍﹍拾﹍﹍﹍万﹍﹍﹍仟﹍﹍﹍佰﹍﹍﹍拾﹍﹍﹍元整。

(二)1、乙方选择以按揭付款方式付款，甲方给予乙方 元/平方米的优惠，即实际总房款为 元(大写：人民币 拾 万 仟 佰 拾

2、乙方向银行申请按揭年限及成数以银行最后批复为准。

3、应乙方要求，甲方就乙方向银行的借款提供保证，经甲乙双方协商一致，就甲方保证期内有关事宜达成如下协议：

①、合同签订后，如因乙方原因导致不能签订《个人住房按揭(抵押)贷款合同》(以下简称按揭贷款合同)时，造成乙方不能履行合同的，甲方有权解除合同，乙方应向甲方支付总房价款的10%的违约金(该违约金甲方有权在乙方已付首付款中直接扣取)。

②、乙方应在与甲方签订购房合同当日内按贷款银行的规定备齐按揭的(甲方在与乙方签订合同前已向其明示)相关资料，并在合同签订之日起7个工作日内，到指定的地点办理完银行按揭手续，因按揭贷款而产生的公证费、保险费、手续费等由乙方自行支付。否则，视为乙方违约，每逾期一天则按乙方申请贷款总额的万分之三计算违约金。

③、甲方保证期内，乙方未能按按揭贷款合同规定按时足额偿还每期贷款本息，导致银行从甲方在其开立的帐户中扣款(包括但不限于贷款本息、罚款和复息等)，乙方必须在接到甲方电话或书面通知一周内归还甲方代还款项(以银行扣款凭证为准)，并从甲方代还之日起至乙方还款日止，近代还金额日千分之三向甲方支付滞纳金，同时甲方还有权向乙方收取代还金额5%的违约金。乙方应当在30内归还甲方被扣划的保证金和支付相应的违约金，否则甲方有权单方解除合同，并向乙方收取总房价款10%的违约金。

④、在甲方保证期内，如因乙方原因导致银行从甲方开立的帐户中扣款(包括但不限于贷款本息、罚款和复息等)，乙方必须在接到甲方电话或书面通知一周内归还甲方代还款项(以银行扣款凭证为准)，并向甲方支付代还金额10%的违约金;若银行解除与乙方的抵押贷款协议，并要求甲方承担加带清偿责任的，甲方有权直接或会同银行依法处置乙方所抵押房产，所得款项除支付处理抵押房产的费用、甲方代还的所有款项及向甲方支付代还款项10%的违约金外，若有盈余归还乙方。如有不敷支付，甲方有权继续向乙方追偿，直至清偿为止。乙方采用公积金抵押贷款方式或公积金与银行组合抵押贷款方式购房的，参照上述约定执行。

五、对合同第九条的补充约定：

合同第九条中累计已付款是指乙方交纳的首付房款及按揭月供款中的本金部分。

六、对合同第十条的补充约定：

合同所指的规划、设计变更不包括甲方根据合同订立后国家或四川省成都市新颁布的法律、法规、规章或有关政府部门的要求必须进行的规划、设计变更。

七、对合同第十一条补充约定：

1、在商品房达到交付使用条件后，除乙方未按合同约定支付房价款外，甲方应以合同记载的联络方式通知乙方办理房屋交付手续;乙方未接到通知的，乙方应在合同约定的交付期限的最后一天主动到甲方销售中心现场办理房屋交接手续。乙方委托其他人到场办理房屋交接手续的，须向甲方出示经过公证的授权委托书交将公证书留存于甲方。乙方如果购买的是现房，则应在合同约定的交付期限内自行向甲方领取房屋交付通知(以上甲方依据的联络方式如有错误由乙方负责)

2、乙方办理完毕房屋交接手续，商品房即交付于乙方;乙方未在本条第一款约定的期限内办理完毕房屋交接手续的，视为甲方已经按期交付。

3、房屋一经现场交付，则视为乙方验收合格。如商品房在质保期内出现瑕疵或为质保范围内的问题，乙方应具体详细地以书面形式向甲方提出。否则，视为乙方无异议。甲方依据《住宅质量保证书》，及时提供保修服务。

4、本条所称房屋交接单是指《房屋验收表》，本条所称拒绝交接是指拒绝收付使用。

5、对乙方提出超出质保范围内的质量问题，乙方应以具体、详细的书面形式向甲方提出，若有争议，由乙方委托成都市相关质检部门进行检测，该机构出具的工程质量评定意见作为处理争议的依据。

注：房屋交接验收按合同约定交接验收标准进行。

6、附件二配置标准中的安防及智能系统，在房屋产付后陆续开通。

八、对合同第十四条补充约定：

甲方承诺交房之日水、电达到正常使用标准，天然气、电话、光纤、网络等必备使用的居住条件由乙方自行申请开通。

九、对合同第十五条的补充约定：

1、办理房所有权的资料报产权登记机关备案后的180日内，协助乙方办理房屋所有权证。乙方委托甲方代为办理房屋所有权证，办证所发生的相关税费，依照国家规定，由买卖双方各自承担。

2、办理房所有权证的时间，从乙方向房产管理部门缴纳完毕专项维修资金及相关税费，提交所需资料并办理完相关手续之日起计算，如因乙方原因导致未在上述期限内向甲方支付上述费用并提交相关资料，使产权登记手续超过本条第一款约定期限延迟办理的，由乙方自行承担相应责任，同时，甲方有权按合同约定总价款的日万分之一要求乙方支付违约金。

3、甲方为乙方的按揭贷款提供担保的，乙方应在办理房屋交接手续的同时，缴齐办理产权证所需资料及费用，并且按规定向房产管理部门缴纳房屋专项维修资金。否则，甲方有权推迟为其办理房屋交接手续的时间，推迟交接期间，乙方须按按揭贷款合同约定支付银行月供款，因推迟交接房屋产生的后果由乙方承担。

4、他项权证的办理：甲方为乙方办理完毕房屋产权证后，乙方应在甲方通知确定的期限内前往指定地点办理本合同项下的四担保他项权利登记。如因乙方原因导致未在约定期限内办理上述手续，乙方自逾期之日起每日向甲方支付合同约定总价款的万分之一作为违约金。

5、甲方已缴清合同第一条所述地块的土地出让金，并已取得《国有土地使用证》，根据国务院〔1998〕第248号令《城市房地产开发经营管理条例》规定，乙方应当办理土地使用权变更手续，甲方提供必要的协助。

十、对合同第十八条补充约定：

根据成都市人民政府第103号令《成都市城市住房专项维修资金管理暂行办法》规定，乙方应当在办理房屋所有权分户登记前，将所购商品房(包括车位、商业)的首次专项维修资金在交房时由甲方代收并缴存至专户管理银行。

十一、底层私家花园、二、三层露台、顶层屋顶花园，全体乙方均同意由购买该底层、二、三层或顶层房屋的业主享有其使用权。使用花园或露台(顶层屋面)的业主必须为公共维修提供方便并遵守物管的相关管理规定，并不得改变花园或露台(顶层屋面)的隔离方式和损坏花园或露台(顶层屋面)内设置的公共设施，使用顶层屋面不得侵占消防通道并保持其畅通，更不得侵占小区内的公用绿地。同时，乙方同意地面停车位的使用权归甲方所有。 十二、甲方对乙方所购商品房相邻的房屋或公共部位及设施进行维修，需乙方协助时，乙方应无条件提供便利，如其维修对乙方造成了损害，应给予适当的补偿。乙方不能无理拒绝或提出过分的要求，否则对因延误维修而扩大的损失，由乙方承担。

十三、甲乙双方之间的一切权利义务以合同、本协议及附件为准。甲方的售楼书、售楼广告、沙盘、模型等宣传资料上所记载的内容和甲方的销售人员的口头承诺均不作为双方的约定和验收房屋的依据，如有变化，甲方不另行通知。甲方展示的样板房，仅为空间布局向导，装修装饰和家具摆放指引，不能作为房屋交付的标准或合同的样品。

十四、本商品房销售价格没有包括下列费用，乙方庆另行交纳：

1、天然气包干费为 元。

2、电话开户费、宽带网接入开通费以及有线(或光纤)电视入网等。

十五、关于前期物业管理

乙方同意，在本小区业主大会聘任物业管理公司之前，由甲方通过相关合法程序招标的物管公司提供物业管理服务。乙方接受并遵守甲方依法制定的《业主临时公约》(见附件)以及甲方与物业管理公司签订的《前期物业管理服务合同》(见附件)。

十六、对合同第二十二条补充约定：

甲方将其所持合同原件交予产权登记机关一份用于备案;乙方采用抵押贷款方式付款的，应将其所持合同原件交予银行办理相关手续。

十七、双方在履行合同过程中如产生争议，应通过平等友好协商、解决或提请政府主管部门消费者委员会调解、直至向房产所在地人民法院提起诉讼。

十八、本协议所载明的乙方电话、传真、通讯地址等，乙方必须保证其提供情况和资料的真实性，若甲方按上述电话、传真、通讯地址等不能与乙方联络，其责任概由乙方承担。乙方

联络方式如有变更，应在变更后五天内书面通知甲方，否则，由此而引起的一切后果均由乙方负责;由于乙方联络方式变更而导致甲方未能将有关通知送达乙方的，甲方通知发出之日视为已通知乙方。

十九、本协议生效后，任何一方均无权要求解除或终止本协议，除双方另行约定并签订协议外，任何单方解除或终止或拒不履行本协议的有关规定均应承担违约责任，并按合同房款总额的20%承担违约责任。

二十、双方约定：无论因何种原因导致合同解除的，合同解除后，双方当事人应当从解除之日起三日内一起到成都市房产管理部门办理解除备案登记等相关手续，否则，守约方有权拒绝履行退房或退款义务，并要求违约方每日按照合同约定总房款千分之零点一支付违约金。买卖双方依据法律规定或者合同约定行使合同解除权，违约方不按约定到相关部门办理解除备案登记等相关手续的，守约方有权方面到成都市房产管理部门办理解除备案登记等相关手续。

二十一、本协议及附件均为合同不可分割的部分，本补充协议与合同内容如有冲突，以本协议条款为准。

二十二、甲乙双方签字盖章之后本协议立即生效。

甲方(签章)： 乙方(签字)

电话： 身份证号码：

注册地址： 联系电话

通讯地址：

邮编：

签约日期： 签约日期：

**商品房买卖合同补充协议 买卖房合同协议书篇十四**

出卖人(简称甲方)：利川焱森投资有限公司

买受人(简称乙方):

经双方充分协商一致，就商品房买卖事宜，在双方签订的《商品房买卖合同》的基础上，订立本协议。

一、甲方向乙方代收代缴费用

1、工本费、办证相关费用 1000 元/户(多退少补)。

2、银行按揭贷款费用相关单位和部门确定项目及标准据实代收代缴。

3、公共维修基金：51元/m2。

4、契税：按国家规定办理。

上述费用、基金和税款如遇国家政策调整发生变化时，则按国家规定项目及标准收取。乙方应在办理该商品房交接前，按实际房款及产权登记面积核定一次性缴清上述税费。

二、物业管理

1、利川市信诺物业管理有限公司受甲方委托，为本小区提供前期物业管理及服务，受托期限至小区业主委员会成立之日止。乙方承诺：在 利川市信诺物业管理有限公司受托期间，遵守业主临时公约及其他物业管理规范，享受业主权利，履行业主义务，不得以拒绝接受物业管理或不享受物业服务管理为由而拒绝承担支付物业管理费用。

2、该商品房交接时，由乙方与利川市信诺物业管理有限公司签订物业管理合同，并自交接通知确定的截止日的次日起，按产权登记面积，按年预收物管费。

3、前期物管服务暂定收费标准：电梯商住房1.2元/m2/月。

4、承认并自觉遵守甲方制定《业主临时公约》。

三、银行按揭约定

1、乙方应按规定、约定或者按揭银行的要求，及时提交按揭所需的一切资料。因乙方怠于提供的资料而导致银行不予批贷的，视为乙方所申请的按揭贷款额属逾期付款，并按《商品房买卖合同》第七条规定处理。

2、乙方应在签约之日起7日内将按揭贷款所需完整资料(含相关申请、协议等)送交甲方转交银行，并在接到甲方通知起3日内到甲方指定银行签署相关文件。否则，视为乙方所申请的按揭贷款额属逾期付款，并按《商品房买卖合同》第七条规定处理。

3、乙方对所提交的按揭资料的真实性和合法性负责。因乙方提供的资料和个人资信条件不合格而导致银行不予批贷的，由乙方按如下约定付款：自银行不批贷之日起7日内付齐总房款的50%，余款在甲方通知确定的交付房屋日前一次性付清。如不按约付清各期款项，视为乙方违约，按《商品房买卖合同》第七条规定处理。

4、银行批贷额低于乙方申请额的，由乙方在7日内补齐差额。如不及时付清，按《商品房买卖合同》第七条规定处理。

5、如乙方在银行按揭贷款到达甲方帐上后，无论是基于何种原因要求解除合同，且经甲方同意的，乙方除按《商品房买卖合同》第七条约定给付违约金外，甲方只退还乙方实际给付的首付款和已到帐的按揭贷款，因按揭贷款所产生的利息由乙方自行承担。

6、乙方因按揭贷款所产生的贷款利息和办理按揭贷款手续费用均由 - 2 -

乙方自行承担，具体项目和标准按银行和相关部门的规定执行。

四、房屋交接

1、甲方的办公地点设在 。如在约定的交接房屋的期限届满后，乙方没有接到甲方前来交接房屋的通知，而乙方在期限届满后的三个月之内不主动前来甲方办公地点主张房屋交接权利的，在交接房屋期限届满的三个月以后的任何时候，乙方均无权以逾期交房为由要求甲方承担违约责任。

2、乙方未按合同约定缴清房款和其他应付费用或按揭尚未完成审批的，甲方将不予交付所购房屋。

五、通知的送达

甲方利用报纸、利川电视台等公众媒体针对本合同事项进行公告的，视同书面告知。乙方确认《商品房买卖合同》中所填写的乙方通讯地址、联系电话等均为正确有效，如乙方的通讯地址、联系电话等发生变更的，乙方应在变更后10日内以挂号信等书面方式通知甲方，否则，由此引起本合同项下的通知无法送达的责任由乙方自行承担。

六、相关权属的特别约定

1、本物业区的一号楼、二号楼的地下层(负一楼)及接待转换中心的地下层的停车场等所有范围均不属于公用部分，由甲方享有所有权、所有权、收益权和处方权。接待转换中心的地下层的停车场由甲方统一出租，乙方享有优先承租权。

2、甲方因城建、小区建设及物业管理等涉及公共利益之需要，而必须在乙方之庭院内及楼宇周围的地面、地下及地上埋(架)设电力、电讯、给排水管线及配电箱、窨井(盖)及其他有关装臵时，乙方不能干预和妨碍，并在今后维护、修理时予以配合。

3、该商品房所在小区的车位由双方另行协商有偿使用。

七、关于合同的解除

合同签订后的 年内，如果乙方要求解除合同，在经得甲方同意并给甲方支付不低于合同总价款10%的违约金后，可以解除合同，退还房屋，甲方在扣除违约金后，将余款无息退还与乙方。

八、争议的解决

本协议及所有合同附件是《商品房买卖合同》的组成部分，具有同等效力;双方应当遵照执行。如《商品房买卖合同》、及本协议发生纠纷，可以协商解决、也可以直接向甲方注册地的人民法院提起诉讼，守约方为实现权利产生的诉讼费、仲裁费、律师费、公告费、旅差费、鉴定费、执行费等一切相关费用均由违约方承担。

九、其他

本协议与《商品房买卖合同》有抵触的，以本协议为准，本协议没有约定的按《商品房买卖合同》的约定执行。

甲方(签章)： 乙方(签章)：

法定代表人： 法定代表人：

委托代理人： 委托代理人：

签订地点： 签订时间： 年 月 日

**商品房买卖合同补充协议 买卖房合同协议书篇十五**

出卖人：

买受人：

根据出卖人、买受人签订的《商品房买卖合同》(合同编号为 )(以下简称合同)

第二十一条之规定，现就合同未尽事宜，双方达成以下补充约定以资共同信守：

第一条 面积确认及面积差异处理。

买受人应在办理该商品房交付手续时与出卖人签订面积及房款差异结算协议，并结清相关房款，否则出卖人有权不予交房、不予为买受人办理房屋所有权证并不视为出卖人逾期交房或逾期办理房屋所有权证，由此产生的风险和不利后果均由买受人承担。

该商品房的预测面积是按照现行房产测量规范及有关补充文件预测所得。该商品房交付时，如因政府的相关房产测量规范、文件调整导致预测面积与实测面积差异的，不视为出卖人违约，亦不适用合同

第十三条有关面积差异的处理方式。双方同意按照预测面积与实测面积的差异，由买受人和出卖人据实结算，多退少补。

第二条 付款方式及期限

1、一次性付款

买受人于合同签订之日起\_\_\_\_日内(即\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月日之前)向出卖人一次性付清房款人民币(以下币种均为人民币) 元(大写： 佰 拾 万 仟 佰 拾 元整)(含已付定金 元)。

2、贷款方式付款

买受人于合同签订之日起\_\_\_\_日内，向出卖人支付购房总价款的 %的首付款 元(大写： 佰 拾 万 仟 佰 拾 元整)(含已付定金 元)。

其余价款 元，买受人以 方式向 贷款的方式进行支付。

第三条 贷款实施办法及相关责任

1、买受人在签订合同及本补充协议时，已经充分了解个人住房按揭贷款(包括公积金贷款)的办理条件和程序及需要交纳的全部费用，并承诺自己的实际情况完全符合相关的办理条件。如因买受人的实际情况与相关要求和条件不符合或因买受人的其他原因，而导致拒绝为买受人提供贷款、或要求变更贷款金额、首付款比例、贷款年限、或要求买受人补充资料、或另行提供担保人时，买受人应无条件地配合并与出卖人协商变更相关合同内容。

2、买受人须自本协议签订之日起\_\_\_\_日内向出卖人提供办理个人住房按揭贷款的相关全部资料(具体内容以贷款确定的为准)并办理按揭贷款;买受人未能按期提交资料或提交的资料不齐全或不符合要求，或者在出卖人通知办理按揭贷款手续之日起\_\_\_\_日内仍未办理按揭贷款手续的，视为买受人违约。

(1)逾期在\_\_\_\_日之内的，买受人应每日按照购房总价款万分之一的标准向出卖人支付违约金;

(2)逾期超过\_\_\_\_日后，买受人应于逾期满\_\_\_\_日的次日一次性支付清购房余款和违约金(每逾期\_\_\_\_日按照购房总价款万分之一的标准向出卖人支付违约金);否则，出卖人有权解除合同，并由买受人按照出卖人的实际损失向出卖人支付违约金。

(3)买受人向申请个人住房贷款的成数及年限以最终批准为准。如批准的贷款额度与买受人申请的额度不一致，则两者之间的差额作为买受人应当以自有资金支付的首付款，由买受人在批准贷款额度确定之日起\_\_\_\_日内向出卖人一次性付清，买受人延迟支付上述款项的：逾期在\_\_\_\_日内(含\_\_\_\_日)的，应每日按购房总价款的万分之一向出卖人支付违约金;逾期超过\_\_\_\_日的，出卖人有权解除合同，买受人按照出卖人的实际损失向出卖人支付违约金。

3、买受人选择 住房公积金按揭付款方式，则需遵照以下条款执行：

(1)买受人应于出卖人发出办理公积金贷款通知后\_\_\_\_日内与前述签订借款合同并办理相应的贷款手续。公积金贷款成数及年限以公积金管理中心批准的为准。公积金管理中心批准的贷款额度小于买受人申请额度的差额部分作为买受人应当另行支付的首付款，由买受人在接出卖人的通知之日起\_\_\_\_日内付清。买受人应根据公积金管理中心的审核要求及时补充资料，并配合出卖人变更相关合同内容。

(2)若买受人在出卖人发出办理公积金贷款通知后\_\_\_\_日内仍不能与上述签订借款合同并办理相应的贷款手续的，应于前述\_\_\_\_日届满的次日一次性付清购房余款或书面通知出卖人按照个人住房按揭贷款办理贷款，否则，出卖人有权解除合同并由买受人按照出卖人的实际损失向出卖人支付违约金。

(3)买受人应自出卖人发出通知后的\_\_\_\_日内向出卖人提供办理个人住房按揭贷款的相关全部资料(具体内容以贷款确定的为准)并办理按揭贷款，逾期的违约责任和处理按照

第二条第2款规定执行。

(4)在出卖人保证期限内，如因买受人未按时偿还贷款导致出卖人承担担保责任，出卖人有权向买受人追偿。买受人应在出卖人承担保证责任后的次日向出卖人清偿出卖人承担的担保金额及出卖人在此过程中发生的包括律师费等其他费用支出，否则，买受人还应从出卖人实际承担担保责任之日起每日按出卖人承担金额的万分之一向出卖人支付违约金。

(5)因买受人的原因(如未按时偿还贷款)，贷款解除与买受人签订的借款合同或造成出卖人承担保证责任而导致出卖人为买受人偿还贷款借款和其他款项的，出卖人有权解除合同。出卖人解除合同时，买受人应向出卖人清偿出卖人(包括)代为偿还的按揭贷款余额及贷款利息、滞纳金、违约金、诉讼费用、律师代理费、房屋所有权证转移登记所缴纳的税费等相关的一切费用和直接及间接损失。买受人应在出卖人发出解除合同通知后向出卖人腾退该商品房，买受人已经装修的部分无偿归出卖人所有，出卖人不予以补偿。

第四条 出卖人逾期交房违约责任的补充

发生下列情形导致合同项下商品房逾期交付的，可据实予以延期，不适用合同

第十条有关出卖人逾期交付商品房的违约责任条款，但出卖人应出具相关证明文件作为免责依据：

a.执行法律、法规和政府规章等强制性文件;

b.其他自然灾害或意外事件;

如因乙方原因导致逾期交房，所产生的费用由乙方承担。

第五条 规划、设计变更约定的补充

1、由于政府行政命令、法律法规、规范标准发生变化及不可抗力因素直接导致的规划设计变更，出卖人应在变更确立后\_\_\_\_日内书面告知买受人，但不承担违约责任。

2、买受人有权在通知到达之日起\_\_\_\_日内做出是否退房的书面答复。买受人在通知到达之日起\_\_\_\_日内未做出书面答复的，视同接受变更，双方权利义务仍按合同及本补充协议约定执行。

3、本合同中所称的商品房设计是指：买受人所购商品房之套内户型设计及买受人所购商品房之所在楼宇的用途设计，设计变更仅指商品房的房型、朝向以及整个楼宇的用途变更。

4、在不影响买受人所购商品房质量或使用功能的前提下，经规划部门批准或设计单位同意，出卖人对原规划设计方案作出局部的调整，可不通知买受人。若变更无需经过规划部门批准或设计单位同意的，则在不影响买受人所购商品房质量和使用功能的前提下，出卖人可对原规划设计方案进行调整，可不通知买受人。

5、因设计变更导致商品房面积发生变化的，双方应按照本补充协议约定

第五条处理。

6、锅炉房、变电室箱站、调压站、垃圾处理站、化粪池及其他小区配套设施及功能性设施等尚未最终确定的建筑及设施，不属于环境布局范围之内，买受人同意出卖人为了小区的整体利益或应有关主管部门要求对上述设施的最终位置进行调整。最终位置以实际交付为准，届时本合同继续履行，且出卖人无须因该调整向买受人承担任何责任。

第六条 商品房的交付

1、在合同约定的商品房交付时间之前，出卖人应以短信发送电话通知登报通知买受人办理交付手续。以发送短信或登报形式通知买受人的，通知的送达时间为短信发送之日或登报之日。出卖人以电话通知的，通知送达的时间为电话接通时间，双方在房屋交付现场补签交付通知书。届时，买受人未收到交付通知的，以本合同约定的时间为交付时间，以房屋所在地为交付地点。

2、买受人持办理商品房交付通知书办理商品房交付手续，并交接商品房钥匙后，即为合同项下商品房已交付。自交付之日起，该商品房的风险责任转由买受人承担。

3、如出卖人已如期发出商品房交付通知书或买受人已经领取商品房交付通知书，而买受人在出卖人通知的交付期限内仍未接收商品房，则视为出卖人已将本合同项下的商品房交付予买受人。自视为交付之日起，该商品房的风险责任转由买受人承担，此后有关商品房的所有费用(包括但不限于水费、电费、煤气费、暖气费、卫生费、物业管理费、有线电视租赁费等)全部由买受人负担，房屋保修期亦从此日起计算。

4、买受人同意接受出卖人的提前交房。买受人接到出卖人的提前交房通知书后，应在出卖人通知交付房屋的期限内接收房屋，若买受人在出卖人通知的交付期限内未接收商品房的，则视为出卖人已将本合同项下的商品房交付予买受人，该房屋的风险责任归买受人承担，此后有关商品房的所有费用(包括但不限于水费、电费、煤气费、暖气费、卫生费、物业管理费、有线电视租赁费等)全部由买受人负担，房屋保修期亦从此日起计算。

5、如买受人需在合同约定的交房日期前收房，出卖人可在工程竣工验收合格后对买受人提前收房提供方便。

6、房屋交付时，买受人认为房屋本身或者环境、设备存在不符合合同约定的情形，双方应在完成交付后，按照法规和合同约定处理。

7、商品房交付使用时，买受人对房屋及装修质量、公共设施、设备、质量提出异议的，出卖人应当给予解释和说明，仍不能达成一致意见的，买受人可委托有资质的检测部门对其提出的异议部分进行质量检测，如检测部门提出返修意见的，由出卖人承担费用，反之由买受人承担。

8、买受人没有按照合同及本协议之约定付清购房总价款或其他应付款项之前，出卖人有权不予交房。

9、如因发生不可抗力事件等非出卖人所能控制的因素，致使商品房的建筑安装工程或出卖人履行合同规定的义务被延误，则出卖人有权将该商品房交付日期顺延相当于该等时间影响持续的期间，而无须为该延误负任何责任，也无须对买受人补偿任何费用。

10、出卖人推迟交房可以电话或挂号信或特快专递或报纸公告等方式通知买受人。

1

1、在交付房屋时，买受人如对房屋质量有异议的，则应书面提出。

买受人在接受房屋时，除房屋主体结构存在质量问题或其他影响正常居住使用的房屋质量问题外，不得以房屋的建筑、装修装饰存在质量问题为由拒绝接受房屋。否则，视为出卖人已经完成交付义务。

买受人在办理商品房接收手续过程中，认为有需要维修的事项，应按《商品房质量保证书》中的规定要求出卖人承担保修义务，但维修事项不能作为买受人拒绝接收商品房并要求出卖人承担逾期交房责任的理由。

1

2、买受人本人无法在合同约定的交付日期前往办理该商品房交付手续时，可以书面委托代理人办理该商品房的交付手续，但其委托代理除应具备代理的法定要件外，还必须符合以下条件之一：

公证委托，并于合同约定的交付期限届满前向出卖人提交公证书原件;

买受人本人与代理人在房屋交付日期前，携带各自身份证原件及复印件(两份)同时前往 ，向出卖人当面办理房屋交付的授权委托书原件。

第七条 出卖人关于装饰、设备标准承诺违约责任的补充

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

四)的标准，包含以同等品质的材料、设备替代的情形。如出卖人交付使用的商品房的质量和设备标准与附件四中约定标准不符的，出卖人应使之达到原标准，但出卖人修改后的标准或使用的相关材料标准等同于或高于原标准的，买受人不得提出任何异议或要求出卖人承担任何违约责任。

第八条 商品房产权证的办理

1、若买受人委托出卖人办理所购商品房的房屋产权证的，应在接到出卖人办理房产证的通知后向出卖人提交办理房屋产权证所需资料(包括购房合同、夫妻双方或单身身份证复印件、未成年人户口薄及其监护人身份证和户口薄复印件、购房收据、委托书、面积结算协议等)以及相关费用(含专项维修资金、相关税费、面积差异结算款等，如有变化以房管部门、税务部门的规定为准)。否则，每逾期\_\_\_\_日出卖人可按照购房总价款的万分之一的标准向买受人收取违约金并顺延为买受人办理房屋产权证的时间。

2、若买受人自行办理房产证，应在接到出卖人办理房产证的通知后自行向相关申请办理产权证并承担相应费用，逾期不自行办理的，由买受人承担相应后果。

第九条 保修责任

保修期内买受人所购商品房出现属于保修范围内的问题，应以书面方式向出卖人提出，出卖人应在三个工作日内派员予以答复和检修，依据《住宅质量保证书》，及时给予保修服务;如因不可抗力、买受人装修及使用不当等不可归责于出卖人的原因导致的损坏，出卖人不承担责任，但可协助维修，维修费用由买受人承担。

出卖人对与买受人所购商品房相邻的房屋或公共部位及设施进行维修，需买受人协助时，买受人应先行提供便利，对买受人造成损害的，按规定如实进行补偿。若买受人无正当理由拒绝或不及时协助，对于扩大部分的损失，由买受人承担。

买受人应保护出卖人设置在室内及公共区域的配套设施和管道。买受人对移交的房屋进行二次装修时，不得损坏房屋建筑结构及配套设施、管道，装修方案须符合政府相关规定并报物业管理公司备案，买受人进行装修施工或装修完毕的房屋不得影响室内及公共区域配套设施、管道及公共设施的正常使用和维护，对造成的损坏应承担相应恢复及赔偿责任。

第十条 合同附件二的补充约定

出卖人已向买受人现场公示了房产测绘机构出具的《房屋面积测绘报告》，买受人对报告中披露的该商品房共用部位及共用房屋分摊建筑面积的构成方式予以认可。

十一 关于前期物业管理，约定如下：

(1)物业管理单位和委托期限

本项目的物业管理单位为河南xx公司，管理期限自商品房交付之日起至该项目业主委员会成立后与物业管理服务企业签订新的物业管理服务合同生效时终止。

(2)物业管理服务内容

a)物业共用部位的维修、养护和管理。

b)物业共用设施设备的运行、维修、养护和管理。

c)物业共用部位和相关场地的清洁卫生，垃圾的收集、清运及雨、污水管道的疏通;

d)公共绿化的养护和管理;

e)公共秩序维护、安全防范等事项的协助管理;

6)装饰装修管理服务;

f)物业档案资料管理。

(3) 物业管理相关服务费用

本物业管\_\_\_\_区域物业服务收费选择包干制。

物业服务费由业主按其拥有物业的建筑面积交纳，物业服务支出应全部用于该项目《前期物业管理服务合同》约定的支出。

物业服务成本或者物业服务支出构成一般包括以下部分：

(一)管理服务人员的工资、社会保险和按规定提取的福利费等;

(二)物业共用部位、共用设施设备的日常运行、维护费用;

(三)物业管\_\_\_\_区域清洁卫生费用;

(四)物业管\_\_\_\_区域绿化养护费用;

(五)物业管\_\_\_\_区域秩序维护费用;

(六)办公费用;

(七)物业管理企业固定资产折旧;

(八)物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用;

(九)经业主同意的其它费用。

物业共用部位、共用设施设备的大修、中修和更新、改造费用，不得计入物业服务支出或者物业服务成本。

(4)专项维修资金的使用

在业主大会成立之前，专项维修资金按照国家和本物业所在地相关法规规定的方式使用和分摊：

a)由拥有或涉及相关权益的业主投票并获得三分之二或以上投票权通过可以使用，使用完后，由拥有或涉及此部分权益的业主分摊。

b)紧急情况需要即时处理的，由物业管理公司先行使用，使用完后，由拥有或涉及此部分权益的业主分摊。

(5)物业管理用房

开发商按照规定向物业管理公司提供物业管理用房，管理用房产权归属全体业主所有，由物业管理公司在物业管理服务期内无偿使用。

第十二条 其他

(一)、鉴于该项目自身属性、规划思路、开发模式等不同于一般社区的特点，且系分期多年开发，同时根据政府批准的规划方案，基础设施与公共配套建筑也将分期建成交付，因此买受人同意：

(1)除买受人所购买商品房所属区域外，\_\_\_\_区域的所有规划(包括但不限于功能规划、组团设置及布局、环境设置及布局、公建和配套设施设置及布局、楼宇布局、道路设置及布局等)、开发时间及开发模式等出卖人均有权做出调整，最终以政府批准的规划方案为准;对于这种调整买受人同意不提出异议;

(2)除买受人签署的商品房买卖合同、本补充协议及相关附件约定的交付项目按约定日期交付外，其他项目(政府实施的除外)的交付时间以双方约定为准。

(3)买受人在使用道路中应当遵从出卖人的提示及项目物业管理公司的管理，并不得以任何理由实施阻断道路、封闭道路、圈占道路、毁损道路设施、随意停放车辆及其他妨碍道路正常使用的行为，上述道路含道路中敷设的桥梁。

(4)公共配套建筑的交付指竣工并达到使用条件。

(5)商业配套设施投入使用的具体时间，由产权所有者确定。出卖人对商业的经营业态、开业时间等仅作概况介绍，对此并不保证。

(二)、该项目内的公共景观设施由全体业主共享并承担管理维护费用。

(三)、关于本项目内配套设施的所有权。

该商品房所在小区的公建、车位、车库、会所、幼儿园、公共车棚等为出卖人投资建造，所有权属于出卖人。出卖人本着首先满足业主需要的原则，对以上配套进行销售(出租)，售价(租金)另行约定。

(四)、为保证车位的正常使用，买受人须与出卖人及物业管理公司签署有关车位使用的协议书，并根据协议约定使用车位，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中其他约定。

(五)、由于维护公共利益的原因(包括但不限于上下水、煤气、暖气管道、烟道、电路设施、公共污水井的检查、维修等)，出卖人或物业服务公司的相关工作人员有权进入买受人所购商品房及附属院落，但应事先通知买受人，买受人有义务予以配合，因买受人原因，包括作为及不作为给出卖人或

第三人造成的损失由买受人承担。

(六)、买受人所购商品房与现场示范单位可能存在部分差异，买受人在签定商品房买卖合同及补充协议时已了解这种差异可能存在，并了解这种可能存在的差异对其所购房屋带来的影响;买受人同意所购商品房的交付以买卖双方签定的商品房买卖合同(包括补充协议)的约定及交付时的实楼为准，上述变化不作为买受人退房及索赔的理由。

(七)、买受人所购商品房所在楼宇、组团及区域的命名权(含更名权)归属出卖人;

(八)、规划上专属于特定房屋的飘窗、空调机位等(以下简称附带部位)，归该房屋的业主专有。该部分的保修、维修责任，视同专有部分。买受人已了解该附带部位不计入产权面积，亦不作为计价面积，如将来因测绘规则变化等原因导致该部分被计入产权登记面积，买受人须另外支付合同价款，须按合同关于面积变更的约定处理。双方应就面积变化签订买卖合同补充协议以便办理产权转移登记，由此须支付的相关税费由买受人承担。

该附带部分是否享有投票权以及是否需要缴纳专项维修资金、物业管理费和采暖费，依照法规及《临时管理规约》的规定。鉴于附带部位系无偿取得，因此亦不作为商品房的交房条件。购买商品房的买受人在使用附带部位时不得违法改变其形状、大小及用途，并应遵守《临时管理规约》和后期业主委员会制定的管理规则。

买受人对房屋进行改造后，导致该房屋的实际使用面积与产权登记面积发生差异，由此产生任何权利义务变化的，均与出卖人无关。

(九)、为追求社区整体效果，每栋住宅外檐装饰材料的材质、敷设面积和色彩会有差别，出卖人在示范单位和宣传资料中所示商品房的外檐效果将会根据小区整体要求进行局部调整，买受人对此不得提出任何异议。

(十)、按面积计收的各项费用，产权登记面积确定前，按照合同约定的建筑面积作为计费依据;产权登记面积确定后，以产权登记的建筑面积作为计费依据。政府相关部门另有规定的除外。

(十

一)、合同项下商品房的有线电视、通讯、采暖等配套设施需由买受人向该设施的经营管理单位办理开通使用手续并缴纳相关费用。

(十

二)、该房屋内的所有电器设备由生产厂商直接提供保修，具体保修办法和保修期以生产厂商提供的保修文件为准，若因该等电器设备质量事故造成买受人及

第三方人身损害或物质损失，由买受人向生产厂商索赔，出卖人给予相应配合。

(十

三)、除按商品房买卖合同及补充条款约定或双方同意解除合同外，双方不得以任何其他理由单方解除合同。

买受人购买力、财产等自身客观情况发生变化、出卖人财产、经营状况等自身客观情况发生变化、房产贬值或升值、市场变化、经济形势变化均属商业风险范畴，任何一方不得据此主张解除或变更合同，若任何一方以此为理由拒不履行合同义务的，仍应依法或依约承担相应违约责任。

合同因法律规定或合同约定解除的，双方应在解除商品房买卖合同后三个工作日内互相配合办理本合同备案登记的注销、抵押登记注销、预告登记注销及按揭合同解除等手续，出卖人在前述各项手续办理完毕、买受人将房屋交还给出卖人后的十个工作日内退还买受人已付款项。按照约定或法律规定应计算违约金或利息的，退款时一并计算。

(十

四)、乙方了解,项目的地面规划将有可能根据规划的调整而进行优化与调整,交付标准以政府主管部门的批准文件为准，如有变化不另行通知。

(十

五)、双方当事人之间的通讯联络以商品房买卖合同所载明的电话、传真和通信地址为准，双方保证所提供资料的真实性，并对其真实性负责。一方联络方式如有变更，应在变更后\_\_\_\_日内书面通知对方。

(十

六)、商品房买卖合同及本补充协议中，书面通知的送达方式为挂号信或特快专递或项目所在地主要地方报纸媒介公告送达;采用上述方式，通知的送达时间为

(1)挂号信或特快专递发出后\_\_\_\_日，

(2)或公告见报\_\_\_\_日后视为送达。因一方提供的联系地址不准确或地址变更而导致对方未能实际收到相关通知的，后果由责任方自行承担。

(十

七)、双方在履行合同过程中发生争议，协商不成的，任何一方可向平顶山仲裁委员会申请仲裁。任何一方不得以任何理由，采取非法手段和方式损害对方的人身权、财产权等权利。否则，应当承担相应的法律责任。

(十

八)、关于合同以外资料的效力

(1)凡在签约之前买卖双方任何一方通过口头、书面、实物及其他形式(包括但不限于口头讲解、广告、楼书、示范单位、沙盘、模型等)所表达和提供信息都不再作为确定双方权利义务的依据。出卖人的售楼书、售楼广告中的资料、数据以政府主管部门的批准文件为准。

(2)出卖人对规划建设范围之外的环境、公共设施、道路交通等的说明或介绍，仅为买受人提供参考信息，不构成出卖人的允诺。

(3)出卖人展示的样板房功能仅为空间布局向导、装修装饰和家俱摆放指引，不能理解为交楼标准或合同的样品

(4)因比例或表现方法所限，部分附属物或构筑物可能未在平面图和模型上标示。

(十

九)、在花源项目配套设施交付之前，出卖人有权在项目内进行该项目的广告宣传活动，但以不影响已入住业主的正常生活为限。

(二

十)、花源为出卖人商标。(桃花源不是出卖人商标)

十三 项目红线内外不利因素说明

为帮助客户慎重选购房屋，现提示购房人在签署法律文件前特别注意以下事项:

(1)红线外不利因素说明

1、

3、

4、37公交车站点，距离花源约200米，目前尚无公交站牌，本公司只告知信息，不对此提供保证。最终以政府实施为准。

3、小区北侧距离红线约30米处为正在使用的铁路专线，小区东侧距离红线约100米处为正在使用的铁路专线，可能会对临近楼栋带来不利影响。

4、小区东侧、南侧道路可能会给临近楼栋带来噪音、灯光、尾气等影响。

5、小区东北有垃圾中转站，可能会给临近楼栋带来不利影响。

7、出卖人在制定销售价格时，已充分考虑以上环境不利因素影响。

注：上述提示内容系本公司根据\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月份所获取的相关资料进行整理与概述，未必包含该区域所有信息亦不能作为销售承诺。若资料有误差或变更，恕不另行通知，亦不承担任何责任。

(2)红线内不利因素说明

1、本小区红线内现规划有以下公共配套设施，在符合国家标准的前提下，仍可能对相邻的住宅产生影响。

2、小区南入口、北入口、东入口，可能对周边住户造成噪音、灯光、尾气等影响。

3、

1、

2、

3、

5、20、21号楼设置商业，可能有噪音、灯光、排烟排气等影响。

4、小区内规划有景观喷泉和健身器材，供业主观赏和使用，请遵守安全提示。

5、小区内设有配套公建、配电设施，可能会给周边楼栋带来不利影响。

6、项目停车方式为地上车库和地下停车场，地下停车场临近楼栋有出入口，可能对停车周边住户产生噪音、尾气及灯光的影响;

7、项目中除已经明确交付日期的住宅单位，其他部分的交付时间将结合项目整体开发计划进展安排。

8、小区各楼栋分布有各种管道，均有可能造成不利影响。

9、出卖方在制定销售价格时，已充分考虑以上不利因素的影响。

10、以上信息，基于经政府批准的规划及设计方案;因规划及设计方案调整而导致信息变化的，以最终政府批准的规划及设计方案为准。

十四、 本补充协议与《商品房买卖合同》的内容如有冲突，以本补充协议为准。

十五、《商品房买卖合同》及本补充协议之未尽事宜及履行过程中的变更，可经双方协商后另行签署补充协议。

十六、买受人应按本合同约定的付款方式和付款期限，将应付款项通过出卖人现场机刷卡或以现金方式支付于出卖人。

十七、买受人确认，出卖人在签订本合同及其相关补充条款、附件前，已就合同条款尤其是可能会免除或者限制出卖人责任的条款按照买受人的要求进行了提示和说明，买受人已充分理解并同意其全部内容。

十八、本补充协议自双方签字或盖章之日起生效。协议壹式贰份，双方各执壹份，效力相同。本合同附件八共8页。

出卖人(签章)： 买受人(签章)：

\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

**商品房买卖合同补充协议 买卖房合同协议书篇十六**

根据《物业管理条例》第二十条“建设单位与物业受人签订的买卖合同应当包含前期物业服务合同约定的内容”的规定，现将前期物业服务合同约定的主要内容补充如下：

一、本物业已按规定通过招投标的方式选聘(或经物业所在地\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_产行政主管部门批准，采用协议方式选聘)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_物业管理有限公司对其实施专业化的物业管理，签订了《前期物业管理服务合同》，并报\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_房地产行政主管部门备案(合同备案号：)。

二、物业管理企业对下列事项实施管理与服务

(一)房屋建筑共用部位(含公共建、构筑物)的维修、养护和管理;

(二)房屋共用设施设备(含附属配套)的维修、养护、运行和管理;

(三)公共绿地、花木的养护和管理;

(四)公共环境秩序(清洁卫生、道路交通、车辆停放和公共安全)维护和管理;

(五)房屋装修管理;

(六)法律、法规规定的其他服务内容。

三、前期物业管理服务合同期限。

《前期物业管理服务合同》原则上不约定具体时间期限。《前期物业管理服务合同》自签订之日起生效，至业主委员会与业主大会选聘的物业管理企业签订的《物业服务合同》生效止。

四、双方权利义务

开发建设单位的权利义务：

在物业销售之前制定业主临时公约，并向买受人明示;

制定前期物业管理方案;

按规定保修期限和保修范围，承担物业的保修责任;

按规定比例提供物业管理用房、移交本物业相关图纸和资料等;

按时缴纳未出售或自用物业管理各项费用;

接受受托物业管理企业对物业进行交接验收、对交接验收提出的问题进行限期整改;

不得将物业保修责任、因质量原因或达不到使用功能进行的整改、修复的责任转嫁给受托的物业管理企业或第三方;

法律、法规规定的其他权利义务。

物业受人的权利义务：

遵守《业主临时公约》的规定;

遵守物业管理区域内物业共用部位和共用设施设备的使用、公共秩序和环境卫生的维护等方面的规章制度;

按时缴纳物业管理各项费用;

在物业装修前，持相关材料向本物业受托的物业管理企业申报登记，并签订《住宅室内装修管理服务协议》;

因处身原因造成损害公共利益或他人利益的，应恢复原状，造成损失的，应依法承担赔偿责任;

法律、法规规定的其他权利义务。

五、物业管理服务费用及相关费用。

(一)物业买受人应承担下列物业管理费用及相关费用，并按时缴纳。

1、物业管理服务费\_\_\_\_\_\_元/月·㎡(建筑面积)：

a、多层住宅\_\_\_\_\_\_\_元/月·㎡(建筑面积);

b、小高层住宅\_\_\_\_\_\_元/月·㎡(建筑面积);

c、高层住宅\_\_\_\_\_\_\_元/月·㎡(建筑面积);

d、商铺\_\_\_\_\_\_\_\_元/月·㎡(建筑面积);

e、写字楼\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月·㎡(建筑面积);

f、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

2、维修专项资金\_\_\_\_\_\_元/月㎡(建筑面积)，计\_\_\_\_\_\_\_元;

3、建筑装潢垃圾清运费(一次性)\_\_\_\_\_\_\_\_元/㎡(建筑面积)，计\_\_\_\_\_\_元;

4、停车费按物价部门规定支付;

5、公摊费用(共有部位、共用设备设施日常运行费用)由业主或物业使用人按其拥有的建筑面积按实分摊计算，按月向相关职能部门或受其委托的物业管理公司交纳。

(二)业主或物业使用人自用部位、自用设施的维修养护及其它特约服务的费用，由业主或物业使用自行支付。

(三)保修期内属保修范围的维修、养护费用由开发建设单位承担。

(四)业主委员会成立之前，不属于保养范围的物业共用部位、共用设施设备的维修、更新、改造的费用，由业主按其拥有的权属分额共同承担。

(五)本物业经综合验收合格自交付之日起物业管理费由业主或物业使用人缴纳，在此之前的物业管理费由开发建设单位缴纳;由于特殊情况未经综合验收而交付使用的，综合验收合格前的物业管理费由开发建设单位缴纳。

六、本补充协议为商品房买卖合同的一部分，具有同等效力。

七、买受人物业座落：\_\_\_\_\_区\_\_\_\_\_幢\_\_\_\_\_\_幢(座)室。

建设单位(盖章)

法定代表人(盖章)

买受人(签章)

年月 日

**商品房买卖合同补充协议 买卖房合同协议书篇十七**

买受方(以下简称甲方)：

出卖方(以下简称乙方)：

第一条 总则

1.1依据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法》以及其他法律法规的有关规定，经双方协商一致，签订本合同。

1.2甲乙双方在履行本合同中，因本合同所涉及的工程使用混凝土的强度等级、部位不同而订立的合同，以及因价格、运输方式、供货时间、付款时间、结算方式等内容发生变化而签订的合同均为本合同的补充合同，与本合同具有同等的法律效力。

1.3在本合同履行过程中，如甲方需要乙方供应的混凝土或需要乙方提供的服务事项超过本合同约定的事项，甲乙双方应签订补充合同;如未签订补充合同，但甲方接受了乙方的货物或服务，应视为是依据本合同接受的货物或服务，应按照本合同的约定支付相应的款项。本合同对价格有约定的，依照本合同执行，没有约定的按照市场通常标准计算。

1.4本合同的组成部分包括：本合同条款、合同附件、补充合同、双方在合同履行过程中签订的文件、电子邮件、传真文件等。

第二条 甲方施工的工程及使用混凝土情况

2.1 工程名称：

2.2 工程地点：

2.3 供货数量：

2.4 浇注方式：

第三条 乙方向甲方提供普通混凝土强度等级、单价、预计数量

3.1混凝土价格序号普通混凝土强度等级单价(元)预计数量(3)金额(元)1c253以送货单送货数量为准按实计算2c303c354c405c456c50备注若工程设计需要或甲方要求乙方提供水下混凝土、在预拌商品混凝土中掺入早强剂、抗渗剂、膨胀剂等外加剂，须提前7天书面通知乙方，甲方承担增加材料费元。

3.2泵送费：以上表中单价不含泵送费;若需泵送混凝土，汽车泵加价 \_\_\_\_\_\_元，地泵加价 \_\_\_\_\_\_元。

3.3泵车出场费(每次浇注量在1003以下)：汽车泵出场费 元次;地泵出场费 元次。

3.4砂浆费：甲方自制泵送混凝土润管砂浆，不收取砂浆费。乙方配送润管砂浆，砂浆费按照供货混凝土价格收取。

3.5单次浇注时，若甲方所提混凝土供应计划数量，导致乙方车辆载重量低于8车，乙方同意一次不收运费;若导致两次载重量低于8车，按8车收取。运输里程在15公里以上的工程，运费按20元,，超出15公里在此基础上每增加1公里运费加收1元。

3.6乙方混凝土运输车辆及泵车到达甲方施工现场，甲方在1小时后(从车辆抵达施工现场开始计时)才开始施工，乙方收取甲方延迟施工车辆等候燃油费100元小时。

3.7乙方混凝土运输车辆到达甲方施工现场，甲方必须在90(从车辆出搅拌站开始计时)卸载完运输车辆所载全部混凝土，以确保混凝土质量和运输车辆安全，混凝土中掺缓凝剂的，按相关要求执行。

第四条、预拌商品混凝土供货时间从\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日起至\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日止。

第五条、预拌商品混凝土计量及结算付款办法

5.1预拌商品混凝土计量方法

按乙方“送货单”数量为准，以体积计，以3为计算单位。甲方可随时对乙方的混凝土运输车实际装载量过磅抽检，若抽检中发现实际数量与施工配合比量之误差，超过国家计量允许范围(按gb14902-20标准为177;3%)，按gb14902-20相关规定以抽检误差比例从本批次中扣除。

5.2预拌商品混凝土结算付款方式

经甲乙双方协商一致，确认按以下第 种方式结算和支付货款：

①以现金方式即时结算。

本合同内货款以先付款后发货的方式结算和支付。

合同签订后，在甲方向乙方送货之前，乙方将当期或当次应付货款足额汇入甲方指定账户或以现金方式足额缴至甲方财务人员处(以甲方银行进账单或财务收据日期为准)，甲方确认收到乙方货款后根据乙方指定的交货时间和地点送货、交货。

乙方应当提前小时向甲方下达供货计划和交货地点，且应当在下达供货计划前足额付清货款。在乙方货款没有到账之前，甲方有权拒绝送货。乙方未提前通知甲方供货计划和交货地点或给甲方准备时间不够小时的，甲方可以相应延迟送货时间，若因此而造成经济损失，由乙方全部承担。

②月结。

合同履行期间的每月25-\_\_\_\_日为对账结算日,双方确认当期供货总量及应付货款，甲方向乙方开具发票，乙方在收到甲方发票之日起3个工作日内将所有应付款项足额支付给甲方委托收款的财务人员或转入甲方指定帐号。

乙方未按时足额支付货款，应按应付未付货款金额的千分之三每天向甲方支付违约金。乙方逾期付款时间超过\_\_\_\_日，甲方可以暂停供货而不承担任何责任。

③预付款结算。

乙方在合同签订之日后，甲方向乙方第一次送货之前一次性预付货款 万元，该款支付至甲方指定账户或乙方委托收款的财务人员处(注：预付货款最低不得少于人民币万元整)。 甲方根据供货数量相应扣除乙方预付货款金额，当乙方预付货款存量金额低于 万元，甲方有权要求乙方及时补足;当乙方预付货款存量金额不足万元时，甲方有权停止送货，待乙方补足预付货款存量金额至 万元或以上时，甲方再重新送货。合同履行完毕、解除或终止，乙方预付货款扣除应付货款还有剩余的，甲方在5个工作日内无息退还给乙方。

第六条、甲方责任

6.1根据工程进度需要，甲方填写统一格式的“商品混凝土供应计划表”，并至少提前2天书面通知乙方(特殊及高强度等级混凝土提前7天)，并注明准确的开盘时间，因各种原因需要更改供应计划，甲方应提前24小时重新书面通知乙方。因通知不及时所造成的损失，由甲方负责。

6.2甲方提供和负责输送混凝土所必须的电源、照明、水、临时清洁车辆、场地等;协助泵车的进出场地和混凝土泵送管道的铺设、迁移、加固工作，负责施工现场保卫和安全、周边城管、环卫及交通事宜;甲方应保证施工现场道路平整、畅通、牢固、公路沿线电线高度必须保证

4.2米以上，否则造成的电线受损、障碍物受损均由甲方承担;如需占用公路，其审批手续和安全监护由甲方全权负责，乙方不负任何责任;由甲方原因造成的安全责任由甲方承担。

6.3商品混凝土运到现场后，未经乙方技术负责人同意，甲方不得掺入外加剂、掺和物、注水等，因违规操作而引发的混凝土质量事故，由甲方负责。

6.4乙方按照“商品混凝土供应计划表”的要求，运送商品混凝土到施工现场后，即完成对合同标的交付。甲方应自行雇请人员按照正常时间把混凝土卸完，自行及时组织浇注和振捣及抹平收面，不得提前拆模，因未及时组织浇捣，提前拆模引发质量事故和经济损失，由甲方承担责任。

6.5甲方严格执行现行有关施工技术规范标准，因甲方原因造成的质量问题，由甲方负责。

6.6甲方按现行技术规范标准要求作混凝土试件和提供标准养护。

6.7当乙方混凝土运输车辆到达甲方施工现场时，甲方应指定专人及时验收并在运输单上签字。

6.8润管砂浆不得当混凝土使用和浇注到工程结构中，因私自浇注到工程结构中造成的工程质量事故由甲方负责。在施工过程中，当出现不同强度等级的混凝土同时浇注时，不同强度等级的转换由甲方负责，并指定不同强度等级的入模地点及时间。

6.9甲方承诺本工程所需预拌商品混凝土，必须全部使用乙方生产的预拌商品混凝土，甲方在本合同履行中不得单方终止合同

6.10甲方应按约定时间付清混凝土货款。

第七条、乙方责任

7.1乙方必须持有相关的资质等级证书，并严格按照资质证书核定的营业范围供应符合相关标准规范的预拌商品混凝土。

7.2乙方收到“商品混凝土供应计划表”后，应按合同要求及时(遇交通管制和不可抗力因素除外)供应预拌商品混凝土，确保施工进度和工程连续浇捣需要。

7.3乙方应按照“商品混凝土供应计划表”要求，负责预拌商品混凝土的强度等级设计试验，并向甲方及有关质监部门提供水泥、砂、石等材质试验报告及出厂合格单。

7.4乙方在预拌商品混凝土生产过程中，应严格执行国家、市现行有关混凝土技术规范标准，并将出厂检验的预拌混凝土强度报告及相关资料提供给甲方。

7.5因乙方预拌商品混凝土质量原因，造成的工程质量事故直接损失，由乙方承担责任。

第八条、争议、违约与索赔

8.1争议解决方式 甲、乙双方在合同执行过程中发生争议时，可协商解决，协商不成可依法向出卖方所在地人民法院起诉。

8.2违约与索赔 甲、乙双方签定本合同之后，必须履行本合同。若单方面违约，则违约方赔偿守约方违约金 万元( 元)。

第九条、本合同甲、乙双方签章之日生效。预拌商品混凝土供应完毕，甲方付清所有货款后，乙方将有关资料全部交付甲方，本合同即告终止。

第十条、本合同手写和更改无效。买受方凡采取现金支付的，由出卖方出具盖有出卖方财务专用章的收据为买受方的付款凭证;买受方凡采取转帐支票支付的，买受方应将款项支付到收款方为或本合同个人账户，且以款到出卖方账户为凭据。

第十一条、签订本合同时，乙方向甲方提供《预拌商品混凝土使用说明书》一份，甲方已签收。

第十二条、本合同未尽事宜，甲、乙双方可协商签订补充合同，补充合同与本合同具有同等法律效力。本合同一式贰份，甲、乙双方各执一份。

第十三条、附则 本合同自双方签字或盖章之日起生效。

甲方(章)： 乙方(章)：

法定代表人： 法定代表人：

委托代理人： 委托代理人：

开户银行： 开户银行：

帐 号： 帐 号：

现场收货人:

开户银行：

联系电话：

帐 号：

合同签订时间：\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

**商品房买卖合同补充协议 买卖房合同协议书篇十八**

出卖人(甲方)： 身份证号码：

买受人(乙方)： 身份证号码：

甲、乙双方就宅基地及房屋买卖事项在平等自愿、协商一致、见证人见证前提下订立本合同条款如下，以资共同遵守。

一、宅基地房屋情况：坐落于 省 市 区 镇 村(社区) ，东起 ，西至 ，南起北至 。农村集体土地使用证号码：

二、该房屋及土地使用权利由甲方保证:为本人所有，经家人同意，无任何产权、债务、财务、继承等纠纷。

三、经双方协商总价格为 元整

(￥元整)，当日当面现款付清。

四、经双方签订合同，乙方付清甲方房款后，甲方将房屋和宅基地及其所有附属物(包含附属建筑树木等)归乙方所有，并将土地使用证交付乙方。

五、甲方于年 月日按照合同规定将宅基地及所属房屋售于乙方，乙方作为购买者拥有对于房屋及其不可分割的土地的任何权利(即：使用、改造、重建、收益、出租、担保、抵押、买卖、占有等所有权和处置权，也包括被征用拆迁等产生的赔偿或者其他形式产生的赔偿，均由乙方所得，与甲方无任何关系，且甲方配偶和后代不得向乙方及其后代进行追偿)。

六、如乙方所购房屋及宅基地可以办理房产证及土地使用证或者过户时，甲方应予以积极配合。

七、本合同签订后，甲方不得再将该宅基地房屋与他人签订《买卖合同》。

八、本合同经甲、乙双方签订之日起生效，永不反悔，任何一方不得擅自变更或解除合同。

九、本合同一式二份，甲、乙方各执一份，自双方签字之日起生效。

甲 方：

乙 方：

见证人：

年 月 日

**商品房买卖合同补充协议 买卖房合同协议书篇十九**

甲方：

乙方：

甲方自愿将甲方所有位于老隆镇福荣街供电大楼宿舍706号房产转卖给乙方。现双方协议如下：

一、甲方同意将其所有的老隆镇福荣街供电大楼宿舍706号房产及屋内所有家俬(沙发一套、饭桌椅一套、床3张、衣柜3只、桌3张、热水器及厨房设施若干)一同转卖给乙方。转买价为人民币贰拾壹万玖仟元整(219000.00元)。

二、过户费由乙方负责，甲方同意全程无偿陪同乙方办理公证手续和过户手续。

三、付款方式：分两期付清，第一期：\_年7月10日至\_年8月10日止付拾万元(￥100000.00元)。第二期\_年8月11日至\_年9月11日付清尾款人民币壹拾壹万玖仟元整(￥119000.00元)。

四、付清房款之日，房产权、房产证及屋内家俬归乙方所有。

五、乙方交付甲方定金人民币叁仟元整(￥3000.00元)，交付甲方购房定金两个月内，甲方不得再次转卖房屋。如甲方再次转卖须赔偿乙方人民币贰万元整(￥\_0.00元)。

六、如乙方到期未付清房款，甲方有权重新处理房产，并扣除乙方贰万元整(￥\_0.00元)。

此合同一式四份，双方两位证人各执一份。

甲方(公章)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 乙方(公章)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

法定代表人(签字)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 法定代表人(签字)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日 \_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

**商品房买卖合同补充协议 买卖房合同协议书篇二十**

出卖人：

邮政编码：\_\_ 营业执照注册号：\_\_企业资质证书号：\_\_ 法定代表人：\_\_ 联系电话：\_\_

委托销售代理机构：\_\_房地产营销策划有限公司 注册地址： \_\_

邮政编码：\_\_ 营业执照注册号：\_\_

买受人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 买受人户口(护照或单位)所在地：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

国籍：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

【法定代表人】【负责人】：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

【身份证】【护照】【营业执照注册号】【 】：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 出生日期：\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_日，性别：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 通讯地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 邮政编码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 共同买受人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 份 额：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 筑面积\_\_\_\_\_\_平方米;【层高】【净高】为：3.0\_\_\_米,【坡屋顶净高】最低为：装修标准是× 元/每平方米。

该商品房为住宅的，出卖人与买受人约定按照下列第1种方式计算该商品房价款。其中，该商品房为经济适用住房的，出卖人与买受人约定同时按照下列第1种方式和第2种方式分别计算该商品房价款。品房价款。佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_元整(大写)。所购商品房总价款合计 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(大写)。

第五条 付款方式及期限

买受人采取下列第 种方式付款。

1、一次性付款。

2、分期付款。 3、贷款方式付款。买受人可以首期支付购房总价款的×\_\_\_%，其余价款可以向×\_\_\_\_\_\_\_\_\_银行或住房公积金管理机构借款支付。

4、其他方式。

具体付款方式及期限的约定见附件五。

第二十七条 本合同及附件共\_\_\_\_\_\_页，一式\_\_肆 陆\_ 捌\_\_ 份，具有同等法律效力，其中出卖人 \_叁 伍 柒 \_份，买受人\_\_\_份。

甲方：乙方：日期：

**商品房买卖合同补充协议 买卖房合同协议书篇二十一**

出卖人(以下简称甲方)： ，身份证： 。 买受人(以下简称乙方)： ，身份证： 。

根据《中华人民共和国合同法》以及有关法律、法规之规定，甲、乙双方遵循自愿平等，公平和诚信之原则，经充分协商一致就下列商品房买卖事项签订本合同，以资共同遵守履行。

一、房屋概况

甲方现有商品房壹套及杂物间，座落于 ，土地使用面积 ㎡，建筑面积 ㎡，杂物间 ㎡，甲方现自愿将本套商品房及杂物间全部卖断给乙方永远为业，乙方对该商品房做了充分了解自愿买受。甲、乙双方两厢情愿，均不得反悔。

二、房屋产权依据：《房屋所有权证》证号 《国有土地使用证》证号：

三、房屋转让价款：

经双方商定得出上述商品房成交价总额为人民币 元，大写人民币

四、付款方式及交房方式：

1、签订本合同时，甲方收取乙方的购房定金后定金抵作购房款。

2、双方约定于日之前，乙方支付给甲方元整。此项款用于偿还甲方房屋的银行按揭贷款。

3、双方约定于年月日之前，甲方负责提供房屋“两权证”及市房管局，市国土资源局等相关部门要求的变更过户的有关资料，甲方将“两权证”移户更名登记到乙方名下之日，乙方将房屋购房款 元人民币支付给甲方，同时甲方将房屋的相关材料及房屋使用权交付给乙方。

4、双方约定于年日之前，甲方将房屋使用权交给乙方，而同时，乙方将购房余款 支付给甲方。

五、“两权证”移户更名到乙方名下期间所涉及的税费由乙方承担，甲方名字的两权证所涉及的税费由甲方承担，与乙方无关。另外本合同中房屋水、电、有线电视的过户手续，甲方有义务协助乙方办理，所需费用由乙方支付。另，甲方已交纳的房屋水、电、有线电视的开户费，甲方放弃向乙方追偿。

六、甲方保证：

1、上述房屋权属邻界清楚，水、电、闭路、大小门路通畅，设施完善。若发现权属有异议，邻界不清楚以及与甲方相关的一切债权债务概由甲方负责料理清楚，决不涉及乙方。

2、甲方不得将上述房屋转让、出售、出典、抵押、馈赠与他人，否则乙方将追究甲方的法律责任。

七、违约责任：合同签订后，若乙方中途悔约不买，则不得索还购房定金;若甲方中途悔约，应双倍赔偿购房定金给乙方;若其中一方违约，则中介费按整。

八、本房屋的中介费按 %计算，合计人民币 元整，《两权证》移户登记到乙方名下之日由乙方付清。

九、协议甲、乙双方签章后生效，本协议共二页，一式三份，双方各执壹份，中介方留壹份存档。

甲方： 中介方： 乙方：

电话： 电话： 电话：

年 月 日 购房定金的30%收取。当甲方收到乙方第二笔购房款时，双方的违约金提升为

**商品房买卖合同补充协议 买卖房合同协议书篇二十二**

售房人(以下简称甲方)：

购房人(以下简称乙方)：

身份证号：

联系电话：

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》及相关法律、法规的规定，甲、乙双方于\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日在平等自愿、协商一致的基础上，就乙方向甲方购买商品房，达成如下协议：

一、乙方所购商品房位于

二、该商品房的具体幢号、建筑结、设计用途、建筑面积如下：该商品交付时如有面积差异，以房屋产权监理机关实测面积为准。

三、甲方应向同示所售房屋的下列证件：

1、国有土地使用证，编号：

2、房屋所有权证，编号：

3、商品房预售许可证，编号：

四、该商品房销售价格为：实得建筑面积(即套内面积)\_\_\_\_元/平方米(公摊面积按建造成本折算计入实利面积单价)，房款共计\_\_\_\_元，大写人民币：\_\_\_\_。

五、付款方式及付款时间甲、乙双方按下列第\_\_\_\_种约定办理。

1、乙方在合同签订之日起\_\_\_\_日内一次性付清全部房款，甲方给予乙方\_\_\_\_\_\_\_\_%优惠，即实付房款总额\_\_\_\_元。

2、乙方在合同签订之日起\_\_\_\_日内首付房款\_\_\_\_元，余款在\_\_\_\_付清。

3、甲、乙双方约定其他方式付款或乙方属贷款(按揭)购房，甲、乙双方就此项内容另订补充合同。

六、乙方如未按合同第五条约定给付房款，属乙方违约。甲方按下列第\_\_\_\_种约定追究乙方违约责任。

1、终止合同，乙方按应付房款的\_\_\_\_%向甲方支付违约金，甲方实际经济损失超过乙方支付的违约金时，实际经济损失与违约金的差额部分由乙方据实赔偿。

2、合同继续履行，乙方按\_\_\_\_向甲方支付违约金。

七、甲方须于\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日前将竣工验收(包括建筑工程质量验收和规定必须的综合验收)合格的商品房交付乙方，如因除甲、乙协商同意解除或变更合同外，甲方可据实延期。

八、除本合同第七条约定的特殊情况外，甲方如果未能按合同约定期限，将该商品房交付乙方，属甲方违约。乙方按下列第\_\_\_\_种约定追究甲方违约责任。

1、终止合同，甲方按乙方应付房款的\_\_\_\_%向乙方支付违约金，乙方实际经济损失超过甲方支付的违约金时，实际经济损失与违约金的差额\_\_\_\_部分由甲方据实赔偿。

2、合同继续履行，甲方按\_\_\_\_向乙方支付违约金。

九、甲方所售商品房面积与产权监理机关实测面积差异在±\_\_\_\_%(含本数)至±\_\_\_\_%以内，按实测面积结算房款;差异超过±\_\_\_\_%(含本数)，乙方按下列第\_\_\_\_种约定办理。

1、终止合同，甲方在乙方提出终止合同要求之日起\_\_\_\_日内，将乙方已付房款退还乙方，并按\_\_\_\_利率给付利息。

2、合同继续履行，双方约定。

十、预售商品房在开发建设过程中，甲方对原设计方案进行调整和修改，必须在调整和修改的方案批准后\_\_\_\_日内书面通知乙方，乙方应在收到该通知之日起日提出退房或与甲方协商一致签订补充协议。乙方要求退房，甲方须在乙方提出退房要求之日起内将乙方已付房款退还乙方，并按\_\_\_\_利率给付利息。

十一、甲方所售商品房在交付给乙方时，该商品房的配套环境和配套设施，必须符合甲方售房时所作的和双方约定。该商品房的装假、装修、配套设施、设备的标准、保修责任和质量要求，必须符合附件《商品房使用说明书》和《商品房质量保证书》中所作的说明、规定和。

十二、甲方将该商品房交付乙方后，应协助乙方在\_\_\_\_日内到房地产管理部门办理权属登记手续，如因甲方过失造成乙方不能在规定期限内办理权属登记的，乙方按下列第\_\_\_\_种约定办理。

1、终止合同，甲方须在乙方提出终止合同要求之日起\_\_\_\_日内将乙方已付房款退还乙方，并按乙方已付款房款的\_\_\_\_%支付违约金。

2、合同继续履行，甲方按\_\_\_\_向乙方支付违约金。

十三、甲乙双方在签订本合同时，应当依照政府相关规定，同时签订前期物业管理服务协议。

十四、本合同未尽事项，由甲乙双方另行议定，并签订补充协议。

十五、本合同边同附件及补充协议共\_\_\_\_页，一式三份，经甲乙双方签字后生效，双方各执一份，新都区房地产交易管理所备案一份，均具有同等法律效力。

十六、本合同在履行中发生争议，由甲乙双方协商解决，协商不成的，甲乙双方同意按下列第\_\_\_\_种约定办理。

1、由仲裁委员会仲裁。

2、向人民法院起诉。

十七、其他约定：

甲方(签章)：

乙方(签章)：

\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

**商品房买卖合同补充协议 买卖房合同协议书篇二十三**

甲方(卖方)：

乙方(卖方)：

甲乙双方就房屋买卖事宜，经协商一致，自愿达成如下协议。

一、转让房屋

甲方自愿将坐落于 房屋出售给乙方，房屋所有权证证号为： ，共有权证号： ，产权面积为： 平方米，使用性质为： ，国有土地使用证号为： ，乙方对该房屋充分了解后愿意购买。该房屋转让时所占有的土地使用权一并转让。

二、转让价格

经过甲、乙双方议定，上述房屋转让成交价为人民币(大写) ，人民币(小写) 元(含经济适用住房补贴 万元整，《长沙市经济适用住房货币补贴发放凭证》编号： )。

三、税费缴纳

甲、乙双方约定在房屋所有权转移登记过程中所缴纳的税费由 承担。

四、付款方式

双方约定，房屋所有权转移的全额价款按下列第 种方式付款。

1、一次性付款

应于本合同签订之日起 日内一次性支付。

2、分期付款

(1)第一期

(2)第二期

(3)第三期

3、银行按揭付款

应于本合同签订之日起 日内支付首期房款人民币 元，余款 元在 日内由买方向银行申请以按揭方式付清，如未能付清，则本合同自动终止。

五、交付

甲乙双方应于房屋所有权转移登记完成之日起 日内将转让房屋交付给乙方，并将与转让房屋有关的权利凭证同时交付。甲方保证所转让的房屋权属明晰，没有房屋所有权转移登记的法律保障。否则，由此产生的法律责任由甲方承担。

六、违约责任

任何一方违反本合同约定，均构成违约。违约方应依本合同的约定向守约方承担违约责任。

七、争议的解决

买卖双方因履行本合同发生纠纷，应尽量协商解决。协商不成的，通过诉讼方式解决。

八、合同的保存

本合同一式三份，甲、乙双方各执一份，长沙市房屋产权登记机构存档一份。

九、补充条款

甲 方(签章)： 乙 方(签章)： 身份证号码： 身份证号码： 联系电话： 联系电话：

年月日

**商品房买卖合同补充协议 买卖房合同协议书篇二十四**

出卖人(甲方)：

买受人(乙方)：

鉴于：1、甲方系本合同项下房屋的所有权人，甲方保证对所出卖的房屋享有完全的处分权并保证符合国家有关规定，没有产权及债务纠纷，且其对该房屋的处分已征得该房屋相关权利人的同意;

2、甲方愿意将房屋出卖给乙方;

3、乙方愿意购买上述房屋;

4、乙方已向甲方交付定金共元整;

5、本合同项下房屋的《房地产权证》尚未办理。

根据国家有关法律、法规规定，甲乙双方在自愿、平等、诚实信用的基础上，为明确双方权利义务，就乙方向甲方购买房屋订立本合同，以资双方共同信守履行。

一、标的房屋基本情况

1、位置： 市 区 路 号 。

2、户型： ;建筑面积： ，套内面积： 。

3、本合同项下房屋相应的土地使用权随房屋一并转让。

二、房屋价款

房屋的交易总价为：人民币\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元整(大写：\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_万\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_元整)。

本合同项下房屋相应的土地使用权价款已包含在交易总价中。

公共部位与公用房屋分摊建筑面积不再另行计价。

三、付款方式及期限

甲乙双方同意以下列方式付款：

1、乙方已向甲方交付定金 元整，自本合同签订之日起\_\_\_\_天内乙方支付首付款人民币\_\_\_\_拾\_\_\_\_万\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_元整给甲方;

2、剩余房款人民币\_\_\_\_拾\_\_\_\_万\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾 元整于乙方取得该房屋的《房地产权证》之日起\_\_\_\_天内支付。

四、房屋交付及产权登记的约定。

1、甲方应于本合同签订之日起\_\_\_\_天内将本合同项下房屋全部交付给乙方，并应在交房当日将\_\_\_\_\_\_\_\_\_等费用结清。

2、甲方应当在房屋产权登记机关开始办理产权登记后 日内，及时办理权属登记(指房屋的《房地产权证》)。

3、甲方应当在取得房地产权属证书(指房屋的《房地产权证》)之日起 日内，及时将房屋权属登记过户至乙方名下。

五、税费分担约定

1、甲方办理房地产权属证书所需要的税费、产权登记费、交易手续费等一切税费由甲方承担。

2、甲方将房地产过户至乙方名下所花费的交易税费、产权登记费、交易手续费等一切税费由乙方承担。

六、违约责任

1、乙方如未按本合同规定的时间付款，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，乙方按日向甲方支付逾期应付款万分之 的违约金。

2、甲方如未按本合同规定的期限将该房屋交付，自本合同规定的交付期限的第二天起至实际交付之日止，甲方按日向乙方支付已支付房价款万分之 的违约金。

3、如甲方违反本合同第四条房屋交付及产权登记的约定，乙方有权选择下列任一种方式处理：

a.乙方退房，甲方在乙方提出退房要求之日起日 内将乙方已付房价款退还给甲方，并按已付房价款的 %赔偿乙方房屋损失，同时按乙方投入房屋装修的费用赔偿乙方的装修的损失。

b.乙方不退房，甲方按已付房价款的 %向乙方支付违约金。

七、争议的解决方式

本合同在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决;协商不成的，依法向房屋所在地人民法院起诉。

八、特别约定

房屋交付后，如发生房屋征收或拆迁等对房屋及相应土地的补偿，由乙方所有。

九、免责条件

1、因不可抗力原因致使本合同不能继续履行或造成的损失，甲、乙双方互不承担损失赔偿责任;

2、不可抗力系指“不能预见、不能避免并不能克服的客观情况”。

十、本合同经重庆周立太律师事务所见证。

十一、本合同一式三份，甲乙双方各执一份、律师事务所一份，具有同等法律效力，自甲乙双方签字后生效。

十二、本合同未尽事宜，甲乙双方可另行约定，其补充约定经双方签章与本合同具有同等法律效力。

十三、双方约定的其他事项：附件 。

甲方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 乙方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

身份证号码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_身份证号码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

签订日期：

本文档由站牛网zhann.net收集整理，更多优质范文文档请移步zhann.net站内查找