

GF-2000-0171

合同编号: YS0038326

房屋代码: 347282

# 商品房买卖合同

出卖人: 大同俊景房地产开发有限公司

买受人: 吕飞燕

国家住房和城乡建设部  
国家工商行政管理局



# 大同市商品房买卖合同

合同双方当事人:

出卖人: 大同俊景房地产开发有限公司

注册地址: 大同市新开北路1号齿欣大厦11层C1座

营业执照注册号: 140200100009136

企业资质证,书号: 0203523865A

法定代表人: 顾朝晖 联系电话: 0352-5026666

邮政编码: X

委托代理人: X 地址: X

邮政编码: X 联系电话: X

委托代理机构: X

注册地址: X

营业执照注册号: X

法定代表人: X 联系电话: X

邮政编码: X

买受人: 吕飞燕

本人 姓名: 吕飞燕 国籍: 中国

居民身份证: 232301198203260245

地址: 黑龙江省绥化市北林区团结街1委1组65号

邮政编码: 037000 联系电话: 13403525000

X: X 国籍: X

地址: X

邮政编码: X 联系电话: X

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



商品房达成如下协议:

第一条 项目建设依据

出卖人以 出让 方式取得位于 城区御河东路东侧、编号为 x 的地块的土地使用权 出让证号 为: 同国用(2012)第000073号。

该地块土地面积为: 92638.91平方米, 规划用途为 住宅, 土地使用年限 2012年 05月 07日至 2082年 01月 04日止。

出卖人经批准, 在上述地块上建设商品房, 暂定名: 大同恒大绿洲, 建设工程规划许可证号为 140202201203050101, 建字第20120017号, 施工许可证号为 140202201203050101。

建设工程施工合同约定的开工日期为: 2012年04月28日, 建设工程施工合同约定的竣工日期为: 2014年06月28日。

第二条 商品房销售依据

买受人购买的商品房为 预售商品房。预售商品房批准机关为 大同市房产管理局, 商品房预售许可证号为 (2012)晋商房预售同字第1206号。

第三条 买受人所购商品房的基本情况

买受人购买的商品房(以下简称该商品房, 其房屋平面图见本合同附件一, 房号以附件一上表示为准)为本合同第一条规定的项目中的:

第 6号楼 【幢】【座】 1单元 【单元】 21 【层】 2103号房, 房屋代码为 347282。

该商品房的用途为 住宅, 属 钢筋混凝土结构结构, 总层数为 2.95米, 建筑层数地上 26层, 地下 0层。

该商品房阳台是 其中封闭阳台数为:2, 非封闭阳台数为:0。

该商品房 预测 建筑面积共 140.36平方米, 其中, 套内建筑面积 113.04平方米, 公共部位与公用房屋分摊建筑面积 27.32平方米(有关公共部位与公用房屋分摊建筑面积构成说明见附件二)。

第四条 计价方式与价款

出卖人与买受人约定按下述第 1 种方式计算该商品房价款:

1、按建筑面积计算, 该商品房单价为 (人民币) 每平方米 6349.38元, 总金额 (人民币) x 仟 ¥ 佰 捌 拾 玖 万 壹 仟 元。



玖 拾 玖 元整。

2. 按套内建筑面积计算, 该商品房单价为 ( ) 每平方米  
元, 总金额 ( ) 仟 佰 拾 元整。

3. 按套 (单元) 计算, 该商品房总价款为 ( ) 仟  
佰 拾 万 仟 佰 拾 元

### 第五条 面积确认及面积差异处理。

根据当事人选择的计价方式, 本条规定以【建筑面积√】【套内建筑面积】(本条款中均简称为面积) 为依据进行面积确认及面积差异处理。

当事人选择按套计价的, 不适用本条约定。

合同约定面积与产权登记面积有差异的, 以产权登记面积为准。

商品房交付后, 产权登记面积与合同约定面积发生差异, 双方同意按第 1 种方式进行处

#### 1. 双方自行约定:

- (1) 见附件四 \_\_\_\_\_;
- (2) \_\_\_\_\_

#### 2. 双方同意按以下原则处理:

- (1) 面积误差比绝对值在3%以内(含3%)的, 据实结算房价款;
- (2) 面积误差比绝对值超出3%时, 买受人有权退房。

买受人退房的, 出卖人在买受人提出退房之日起30天内将买受人已付款退还给买受人, 并按同期中国人民银行活期存款利率付给利息。

买受人不退房的, 产权登记面积大于合同约定面积时, 面积误差比在3%以内(含3%)部分的房价款由买受人补足; 超出3%部分的房价款由出卖人承担, 产权归买受人。产权登记面积小于合同约定面积时, 面积误差比绝对值在3%以内(含3%)部分的房价款由出卖人返还买受人; 绝对值超出3%部分的房价款由出卖人双倍返还买受人。

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

因设计变更造成面积差异, 双方不解除合同的, 应当签署补充协议。

### 第六条 付款方式及期限。

买受人按下列第 3 种方式按期付款:

- 1. 一次性付款: \_\_\_\_\_
- 2. 分期付款: \_\_\_\_\_

3. 其他方式: 银行按揭, 首付款共计人民币贰拾柒万壹仟壹佰玖拾玖元整 (小写¥271199元)

于2015年2月4日首付款... 办理银行



按揭，并在2015年3月10日前办理完毕银行按揭贷款申请手续。

第七条 买受人逾期付款的违约责任。

买受人如未按本合同规定的时间付款，按下列第 1 种方式处理：

1. 按逾期时间，分别处理（不作累加）

(1) 逾期在 180 日之内，自本合同规定的应付款期限之第二天起至实际全额支付应付款之日止，买受人按日向出卖人支付逾期应付款万分之 壹 的违约金，合同继续履行。

(2) 逾期超过 180 日后，出卖人有权解除合同。出卖人解除合同的，买受人按累计应付款的 1 % 向出卖人支付违约金。买受人愿意继续履行合同的，经出卖人同意，合同继续履行，自本合同规定的应付款期限之第二天起至实际全额支付应付款之日止，买受人按日向出卖人支付逾期应付款万分之 壹 （该比率应不小于第（1）项中的比率）的违约金。

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

2. \_\_\_\_\_ X \_\_\_\_\_。

第八条 交付期限。

出卖人应当在2015年6月30日前，依照国家和地方人民政府的有关规定，将具备下列第

1 种条件，并符合本合同约定的商品房交付买受人使用：

1. 该商品房经验收合格。
2. 该商品房经综合验收合格。
3. 该商品房经分期综合验收合格。
4. 该商品房取得商品住宅交付使用批准文件。

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

1. 遭遇不可抗力，且出卖人在发生之日起60日内告知买受人的；
2. 如合同约定的交付期限届满时，买受人仍未能依约向出卖人支付全部到期款项（包括违约金、税费等）；
3. 政府部门对验收及市政配套、安装之延误。

第九条 出卖人逾期交房的违约责任。

除本合同第八条规定的特殊情况外，出卖人如未按本合同规定的期限将该商品房交付买受人使用，按下列第 1 种方式处理：

1. 按逾期时间，分别处理（不作累加）

(1) 逾期不超过 180 日，自本合同第八条规定的最后交付期限的第二天起至实际交付之日止，出卖人按日向买受人支付已交付房价款万分之 壹 的违约金，合同继续履行；

(2) 逾期超过 180 日后，买受人有权解除合同。买受人解除合同的，出卖人应当自买受人解除合同通知到达之日起 30 天内退还全部已付款，并按买受人累计已付款的 1 % 向买受人支付违约金。买受人要求继续履行合同的，合同继续履行，自本合同第八条规定的最后交付期限的第二天起至实际交付之日止，出卖人按日向买受人支付已交付房价款万分之 壹 （该比率应不小于第（1）项中的比率）的违约金。



2. X  
第十条 规划、设计变更的约定。

经规划部门批准的规划变更、设计单位同意的设计变更导致下列影响到买受人所购商品房质量或使用功能的，出卖人应当在有关部门批准同意之日起10日内，书面通知买受人：

(1) 该商品房结构形式、户型、空间尺寸、朝向；

(2) X；

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5日内未作书面答复的，视同接受变更。出卖人未在规定时间内通知买受人的，买受人有权退

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

第十一条 交接。

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

由于买受人原因，未能按期交付的，双方同意按以下方式处理：

自《商品房买卖合同》约定交房日期之日起，视为买受人同意该商品房已符合交付条件，并已实际交付买受人；同时买受人应向出卖人选聘的物业服务公司缴交物业服务费及相关费用。

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

第十三条 出卖人关于装饰、设备标准承诺的违约责任。

出卖人交付使用的商品房的装饰、设备标准应符合双方约定（附件三）的标准。达不到约定标准的，买受人有权要求出卖人按照下述第 2 种方式处理：

1. 出卖人赔偿双倍的装饰、设备差价。

2. 买受人在交楼日如对装饰、设备提出异议，由出卖人按双方约定的标准进行修理、更换重做，并在30日内解决，此段期间不视为延期交房。买受人不得以出卖人交付使用的商品房的装饰、设备标准不符合双方约定的标准为由拒绝接收该商品房。

3. X。

第十四条 出卖人关于基础设施、公共配套建筑正常运行的承诺。

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

1. 供水 供水在交房时或使用开始时达到使用条件。

...相相应



司规定为准；

如果在规定日期内未达到使用条件，双方同意按以下方式处理：

1. 非出卖人自身原因导致上述基础设施在商品房交付后不具备使用条件或未能投入使用的，出卖人不承担违约责任；

2. 出卖人有责任有义务协调相关单位解决存在问题，直至上述基础设施、公共配套达到使用条件。

第十五条 关于产权登记的约定。

出卖人应当在商品房交付使用后 540 工作日内，将办理权属登记需由出卖人提供的资料报产权登记机关备案。如因出卖人的责任，买受人不能在规定期限内取得房地产权属证书的，双方同意按下列第 3 项处理：

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

2. 买受人不退房，出卖人按已付房价款的 X % 向买受人支付违约金。

3. 见附件四。

第十六条 保修责任。

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

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

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

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

若买受人房屋的相邻房屋或设施需维修，买受人必须对出卖人的维修行为提供必要的便利。

买卖双方对交付商品房的质量有争议时，买受人可向具有工程质量检测资质的机构申请鉴定，如鉴定结论为主体结构质量不合格，或者属于严重影响正常居住使用的质量问题，买受人有权解除合同，出卖人承担鉴定费用并赔偿买受人损失。若鉴定结果为合格，由买受人承担鉴定费用。

第十七条 双方可以就下列事项约定：

1、该商品房所在楼宇的屋面使用权 归全体业主享有；

2、该商品房所在楼宇的外墙面使用权 归全体业主享有；

3、该商品房所在楼宇的命名权 属于出卖人所有；



4、该商品房所在小区的命名权 属于出卖人所有；

5、 X

第十八条 买受人的房屋仅作 住宅 使用，买受人使用期间不得擅自改变该商品房的建筑主体结构、承重结构和用途。除本合同及其附件另有规定者外，买受人在使用期间有权与其他权利人共同享用与该商品房有关联的公共部位和设施；并按占地和公共部位与公用房屋分摊面积承担义务。

出卖人不得擅自改变与该商品房有关联的公共部位和设施的使用性质。  
X

第十九条 本合同在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决；协商不成的，按下述第 2 种方式解决：

1. 提交 X 仲裁委员会仲裁。

2. 依法向人民法院起诉。

第二十条 本合同未尽事项，可由双方约定后签订补充协议（附件四）。

第二十一条 合同附件与本合同具有同等法律效力。本合同及其附件内，空格部分填写的文字与印刷文字具有同等效力。

第二十二条 本合同连同附件共 X 页，一式 肆 份，具有同等法律效力，合同持有情况如：

出卖人 壹 份，买受人 壹 份，产权办壹 份，抵押银行壹 份，X 份。

第二十三条 本合同自双方签订之日起生效。

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

出卖人（签章）：



【法定代表人】：

【委托代理人】：

（签章）

\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

签于 大同恒大绿洲

买受人（签章）：吕凡燕

吕凡燕



【法定代表人】：

【委托代理人】：

【 】：

（签章）

\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

签于 大同恒大绿洲





## 装饰、设备标准

## 精装交接标准

## 一、住宅室内装修:

1. 门: 入户门: 高级装甲入户门, 配高级精美入户门锁。

厨、厕、房门: 采用高级木饰面门及门套, 配高级门锁及五金件。

出阳台门: 高级铝合金门。

2. 窗: 采用高级镀膜玻璃铝合金窗, 飘窗台配天然石台面。

3. 客厅: 天花: 高级乳胶漆, 配精美石膏角线;

地面: “萨米特”或“马可波罗”或“博德”高级抛光砖, 周边围波打线;

墙身: 高级乳胶漆。

4. 过道: 天花: 高级乳胶漆;

地面: “萨米特”或“马可波罗”或“博德”高级抛光砖;

墙身: 高级乳胶漆。

5. 卧室: 天花: 高级乳胶漆, 配精美石膏角线;

地面: “新绿洲”或“大自然”或“生活家”豪华复合实木地板;

墙身: 高级乳胶漆。

6. 厨房: 天花: 硅酸钙板吊顶, 高级乳胶漆;

地面: “冠珠”或“马可波罗”或“博德”高级防滑砖;

墙身: “冠珠”或“马可波罗”或“博德”高级墙面砖至天花;

橱柜: “志邦”或“海尔”或“雅科波罗”高级吸塑面板组合橱柜, 配“普乐美”或“佳德”或“联塑”洗菜盆及“乐家”或“MOEN”(摩恩)或“美标”龙头。

7. 卫生间: 天花: 硅酸钙板吊顶, 高级乳胶漆;

地面: “冠珠”或“马可波罗”或“博德”高级防滑砖;

墙身: “冠珠”或“马可波罗”或“博德”高级墙面砖至天花;

洁具: 选用“乐家”或“伊奈”或“美标”名牌洁具;

龙头: 选用“乐家”或“MOEN”(摩恩)或“美标”名牌龙头。

(注: 工人房卫生间除外)

8. 阳台: 天花: 高级外墙漆;

地面: “马可波罗”或“金意陶”或“博德”高级防滑地砖;

墙身: 同建筑外墙材料。

## 二、住宅配套设施:

1. 电话: 预留电话线接口; (由用户自行申请开通)

2. 电视: 预留有线电视接收接口; (由用户自行申请开通)

3. 宽带网: 预留宽带网接口; (由用户自行申请开通)

4. 供电: 每户设独立电表, 电线暗装, 配优质名牌电箱, “罗格朗”或“松下”或“西门子”高级开关、插座面板;

5. 给排水: 每户设独立水表, 水管暗装;

6. 采暖: 室内设低温热水地板辐射采暖;

7. 燃气: 每户设独立燃气表, 管道天然气入户; (由用户自行申请开通)

8. 安防: 每户安装可视对讲。家居安防标准配置为客厅设红外线探头一个, 入户门设门磁一个, 主卧设紧急按钮一个;

9. 灯饰: 客厅、餐厅、主人房配豪华灯具, 其余空间配精美灯具;

10. 厨房配送电器: 配“老板”或“华帝”或“帅康”燃气炉、抽油烟机、消毒碗柜;

11. 卫生间配送五金件: 配“帝朗”或“辉煌水暖”(HHSN)或“中宇建材”(JOYOU)厕纸架、双杆毛巾架;

注: 1. 发展商有权以同标准之建筑材料及设备代替上述所列各项;

2. 发展商不承担因材料设备更换而产生的费用。



#### 附件四：合同补充协议

(注：出卖人提请买受人在签署本合同及附件前仔细阅读并了解其内容，未明示处已得到出卖人合理解释)  
买卖双方经自愿、平等、友好协商，对《商品房买卖合同》(以下简称“本合同”)的有关条款变更和未

事项达成本协议，以供双方共同信守。

一、双方同意本合同买受人所购商品房的基本情况条款补充如下：该商品房与相同户型的样板房因所在楼栋、楼层或地形等不同，局部结构、层高(所有层高均包括楼板厚度)、面积、室内装修可能存在差异，实际交付以合同约定为准。

二、双方同意本合同面积确认及面积差异处理条款变更如下：本条款适用于商品房预售，该商品房交付使用后，合同约定计价面积与产权登记的建筑面积有差异的，以产权登记建筑面积为准。产权登记建筑面积与合同约定计价面积发生差异(含误差，下同)双方同意按以下原则处理：

- 1、面积误差比绝对值在 0.6% 以内(含本数)的，买卖双方不作任何补偿；
- 2、面积误差比绝对值在 0.6% 以上(不含本数)至 3% 以内(含本数)的，买卖双方按产权登记面积及本合同约定的房屋单价据实结算；
- 3、面积误差比绝对值在 3% 以上(不含本数)的，买受人不退房。产权登记面积大于合同约定计价面积时，面积误差比 3% 以内(含本数)部分的房价款由买受人补足，超出 3% 部分的房价款由出卖人承担，产权归买受人；产权登记面积小于合同约定计价面积时，面积误差比在 3% 以内(含本数)部分的房价款由出卖人返还买受人，超出 3% 部分的房价款由出卖人双倍返还买受人。
- 4、该商品房的产权登记面积与本合同约定计价面积发生差异，买受人应于出卖人发出的“退(补)款通知书”中指定的期限内办理房款的退(补)手续。

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

三、双方同意本合同付款方式及期限条款补充如下：

(一)关于银行按揭付款方式的约定(仅适用于选择银行按揭方式者)：

1、买受人必须在《楼宇认购书》约定日期内办理完毕银行、公积金贷款申请手续并签署抵押贷款合同(协议)，并提供银行、公积金贷款所需的全部真实资料，否则视为逾期付款，买受人按本合同第七条之约定承担逾期付款的违约责任。

2、买受人申请银行、公积金贷款实际贷款的年限、贷款利率、贷款金额以银行、公积金中心最终审批为准，如银行、公积金中心批准的按揭贷款额低于买受人的申请金额，该差额部分买受人应在银行、公积金中心最终审批之日起 5 日内付清，否则，视为逾期付款，买受人同意按本合同第七条的约定承担逾期付款的违约责任而不提出任何异议。如因买受人确实无法补交差额部分房款致使合同被解除，则买受人应按房屋总价款 10% 向出卖人支付违约金。

3、如买受人的按揭申请未获银行、公积金中心最终审批同意的，买受人应在银行、公积金中心审批终了之日起 5 日内付清剩余房款，且不能享受付款方式的优惠折扣，逾期付款的买受人应按本合同第七条之规定承担逾期付款的违约责任；如因买受人无法付清房款致使合同被解除，则买受人应按房屋总价款 10% 向出卖人支付违约金。

4、买受人在办理完毕银行、公积金贷款手续之前，要求终止合同的，买受人所交的全部房款不予以退还。

5、在《房屋产权证》办理完毕前，买受人未按银行、公积金贷款合同规定期限偿还贷款或要求终止贷款合同，导致出卖人承担了保证责任的，出卖人享有下列权利：

(1) 有权解除本《商品房买卖合同》，收回该商品房，买受人所交的全部款项不予退还。同时买受人必须在出卖人履行其保证责任后 30 天内，协同出卖人到房管局办理有关解除合同的手续。

(2) 有权对该商品房以出租、拍卖、申请法院强制执行等方式行使追偿权。

(3) 有权终止或不予办理房屋产权证，并无须承担任何责任。

(二)关于一次性付款、分期付款的约定：

在《房屋产权证》办理完毕前，出卖人和买受人任何一方无正当理由要求终止合同的，责任方须按已付款的 50% 向对方承担违约责任。

四、双方同意本合同买受人逾期付款的违约责任条款补充如下：

按本合同第七条适用于银行按揭付款方式 and 一次性付款方式，不适用于分期付款。



承担。若商品房买卖合同约定的交付日期逾期，出卖人应当在合同约定的交付日期前付清全部款项，否则出卖人有权不交付该房屋给买受人，且出卖人无需承担违约责任。

五、买受人同意在业主大会聘任物业服务机构之前，本合同项下的物业由出卖人委托的金碧物业管理公司进行物业服务与管理，买受人应当接受并遵守出卖人与物业管理公司签订的《前期物业管理服务协议》，在签订《商品房买卖合同》的同时，物业买受人应与其签订《前期物业管理服务协议》及《业主管理规约》。

买受人承诺自觉遵守物业出卖方前期委托的物业管理公司制定的相关园区物业服务与管理规定。

六、双方同意本合同交付期限条款补充如下：

1、“该商品房经验收合格”是指：由勘察单位、设计单位、施工单位、监理单位、建设单位对该单位工程质量验收出具《单位（子单位）工程质量竣工验收记录》及取得《建筑工程消防验收意见书》、《电梯安全检验合格证》。

2、买受人选择按揭付款方式购房的，在合同约定交房之日，买受人的银行、公积金个人贷款申请手续经银行、公积金中心批准的（即按揭款未划入监控帐户），交楼期限顺延。

七、双方同意本合同规划设计变更的约定条款变更如下：本商品房项目为分期规划、分期开发，经规划部门批准的变更、设计单位同意的设计变更，该变更为商品房结构形式、户型、空间尺寸、朝向的变更且影响买受人所购商品房质量或使用功能的，出卖人应当书面通知买受人。买受人有权在出卖人发出通知之日起5日内作出是否解除合同的书面答复，买受人在出卖人发出通知之日起15日内未作书面答复的，视同接受规划、设计变更以及由此引起的房价款的变更。

买受人因上述规划、设计变更要求解除合同的，应配合出卖人办理相关合同解除手续，出卖人应在买受人解除合同并办理完毕相关手续之日起90天内无息退还已付购房款。解除合同及办理相关手续的费用由买受人承担。

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除本条第一款提到的变更外的局部的调整，可不通知买受人。除非买受人因该局部改变而遭受直接损失，否则出卖人不承担赔偿责任。买受人无权因该局部调整解除合同，出卖人不因此承担违约责任。

由于政府行政命令直接导致的规划设计变更，属于不可抗力。出卖人应在变更确立后30日内进行公示，但不承担违约责任、赔偿责任。买受人无权因该设计变更解除合同。

八、双方同意本合同交接条款补充如下：

1、如商品房在合同约定交房日期前具备交付使用条件，出卖人提前书面通知买受人办理收楼手续，双方同意以出卖人通知的收楼日为交房日期；若买受人未按通知的日期办理该房屋的验收交接手续，自出卖人通知的交房日期起，视为买受人同意该商品房符合交付条件，并已实际交付买受人。

2、该商品房的风险责任自实际交付之日或视为实际交付之日起由出卖人转移给买受人。

3、买受人在接收房屋时，除房屋地基基础和主体结构存在质量问题以及《住宅工程质量分户验收结果表》认为不得交付的情形等其他严重影响正常居住使用的房屋质量问题外，不得以房屋存在质量问题为由拒绝接收房屋，否则，从出卖人书面通知的买受人办理房屋交接手续之日起，视为出卖人已经交付房屋。但买受人接收房屋的，不视为出卖人所应当承担的保修义务予以免除，出卖人仍然应当按照法律、法规、规章的规定和合同的约定对该房屋的质量问题进行整改和保修。买受人主张房屋地基基础和主体结构存在问题的，应当在交付之日起60日内提出。



纷和债权债务纠纷。确属出卖人原因，造成该商品房不能办理产权登记或发生债权债务纠纷，由出卖人承担相应法律责任。

十一、双方同意本合同出卖人关于基础设施、公共配套建筑正常运行的承诺条款补充如下：  
鉴于大同恒大绿洲系分期开发，根据政府批准的规划方案，基础设施与公共配套建筑也分期建设。除合同约定的交付项目和日期外，其他项目的交付时间不迟于大同恒大绿洲最后一期竣工。公共配套建筑竣工并达到使用条件后，投入使用（如商铺开业）的具体时间由相关买卖人确定。

十二、买受人同意建筑区划内所有与某住宅单位相邻的花园、绿地、楼宇屋面、露台，由该住宅单位按合同内容享有使用权。该住宅单位使用花园、绿地、楼宇屋面、露台，其范围、面积，以该住宅单位买受人签订的《商品房买卖合同》的约定的范围、面积、使用期限为准。上述部分，其使用权归该住宅单位买受人按合同约定使用，其他买受人对此放弃且不具有使用权。

未计入商品房建筑面积分摊的公共部位与共用房屋部分，包括但不限于综合楼、恒大绿洲地下停车场等配套建筑，其所有权、收益权属于出卖人。

十三、双方同意本合同关于产权登记的约定条款补充如下：

1、双方同意以 2015 年 6 月 30 日之次日为办理产权登记期限的起算日，出卖人应当在 540 个工作日内，向产权登记机关为买受人办妥产权登记。如出卖人延期交楼，办理产权登记为实际交楼之次日。

买受人应在出卖人通知的时间内提供办理产权证所需的资料及缴纳相关税费，并履行办理产权证的相关义务。逾期 15 天未全部提供或未缴纳相关税费，或买受人未履行相关义务的，出卖人不承担办理产权证的责任。

2、出卖人未能在约定时间内办妥房屋产权证的，出卖人每年按已付房款的 0.1% 向买受人支付违约金。如房屋交付使用三年后未能办妥房产权属证书，买受人有权退房。

3、如果买受人未按本合同约定向出卖人支付该商品房应付款（含因实测计价面积与本合同约定面积发生差异而产生的须补交的房款），出卖人有权拒绝向买受人交付该商品房或虽然交付了该商品房，但出卖人须协助买受人办理房屋产权交易过户手续，并无须承担任何责任。

4、买受人应在办理该商品房的收楼手续时，按出卖人要求办理产权登记的有关手续，包括提交办理上述手续需要的证明文件及签署一切必须文件，须向银行借取资料的，买受人可委托出卖人向银行借取。买受人是否提供齐全证明文件以出卖人出具的收件回执为准。否则，出卖人无义务为该商品房办理房产权属证书。

5、按揭付款的，办理产权登记手续所需要的文件是否齐全以产权登记机关要求为准。如因文件日期迟于第 1 点约定起算日的，以银行提供了齐全文件的次日为产权登记的起算日，不受本条约束。买受人委托出卖人向银行借取文件的，须向出卖人出具委托书。

6、如因买受人或产权登记机关的责任致使买受人不能在本条规定日期办妥房产权属证书，免除因此而产生的买受人不能按期取得房产权属证书的责任。

7、买受人未按出卖人书面通知的时间、地点领取《房屋产权证》的，出卖人不承担延期办产权证的责任。

十四、其他约定：

1、关于通知的约定：

(1) 买受人确认本《商品房买卖合同》正文前“合同当事人”项下约定的通讯地址为出卖人向买受人发出书面通知的送达地址，买受人不填写地址的，有关书面通知以买受人所提供的身份证地址为通讯地址。如出现买受人提供地址或身份证地址有误的，或买受人通讯地址变更，没有在五日内书面通知出卖人向上述地址以特快专递或挂号信发出通知，即视为已送达买受人，由此引起的一切责任由买受人承担。

(2) 出卖人按照买受人所提供的通讯地址寄出信件，即视为出卖人已经履行了通知义务。

2、关于税费、维修资金等的约定：买受人可委托出卖人代为缴纳办理该商品房房地产合同或买卖合同的相关税费、维修资金等，买受人须在当地政府规定的时间前按相关部门文件规定将所有税费、维修资金等，委托出卖人代收。买受人也可自行向政府相关部门缴纳全部相关税费、维修资金等，缴纳后须持相关凭证给出卖人办理有关合同登记及权证手续。最终收费项目及标准，按当地政府部门最新规定执行，若买受人未在规定时间内向出卖人及时提供自行缴纳税费、维修资金等的凭证或委托书



大费用, 出卖人不承担延期办理其合同或权证等相关责任。

3. 如买受人购买的商品房与出卖人仍未开发的发展用地相邻, 买受人在签署合同之前已充分知悉且知悉的发展用地在以后的发展建设、施工过程中可能会产生影响买受人生活、居住的噪音、灰尘等问题, 买受人不得因此而追究出卖人的任何责任。

4. 如买受人逾期未付款, 出卖人依本合同及补充协议的规定解除合同的, 出卖人有权在买受人已付房款中直接扣除相应的违约金。

5. 按本合同约定或法律规定买受人可以行使合同解除权的, 应在解除情形发生之日起三十日内行使, 若买受人未在三十天内行使该项权利的, 视为买受人自愿放弃该项合同解除权。本补充协议有特殊约定的从约定。

6. 出卖人针对买受人所购商品房及其所在楼宇、项目做的销售资料及宣传资料(包括但不限于售楼书、宣传折页、报纸、电视广告等)仅供买受人购房时参考, 并不视为正式要约之内容, 出卖人不因上述广告、宣传资料而承担违约责任, 上述广告、宣传资料与本合同及其附件内容不一致的, 以本合同及其附件为准。双方在交易过程中口头表示的意向和信息, 不构成合同内容, 双方不受其约束。

7. 买卖双方一致确认, 双方已根据各自的要求和实际情况对本合同之所有条款予以充分协商, 双方对本合同及补充协议条款中免除或限制对方责任、买受人权利的内容, 在签订本合同时已向对方进行特别解释说明, 买受人进一步确认, 已知悉并认可本合同及本补充协议之全部条款内容, 且本合同及本补充协议条款为其真实意思的反映。

十五、本合同内容与本补充协议内容不一致的, 以本补充协议为准。

十六、本补充协议自双方签字盖章之日起执行。

出卖人:  
【法定代表人】:  
【委托代理人】:  
(签章):



买受人: *吕飞燕*  
【法定代表人】:  
【委托代理人】:  
(签章):



姓名 吕飞燕  
性别 女  
出生日期 1982年3月26日  
住址 黑龙江省绥化市北林区团结街7委1组65号



中华人民共和国  
居民身份证

签发机关 绥化市公安局北林分局  
有效期限 2006.12.04-2016.12.04

公民身份号码 232301198203260245

