

外销商品房预售契约补充协议

卖方（以下简称甲方）： _____ 中文全称： _____

英文全称： _____

法定代表人： _____

注册地址： _____

营业执照号码： _____

联系电话： _____

传 真： _____

邮政编码： _____

买方（以下简称乙方）： _____

鉴于甲、乙双方共同认为，双方于_____年_____月_____日就北京房产预售、预购事宜所订立的编号为_____号的《北京市外销商品房预售契约》（以下简称“该契约”）存在未尽事宜，故双方依据该契约第十八条之规定，于该契约订立的同时，就该契约之未尽事宜经充分友好的协商，订立如下补充协议。

第一条 该契约中所述的房价款（亦即购房价款），定金及违约金皆以美元为货币单位。若以港元支付，则按支付当日的美金的换率计算。

第二条 甲方有权用其他质量，价格相当的材料和设备替代契约附件三所列之内容。

第三条 乙方逾期付款，甲方有权依该契约之规定终止该契约、没收乙方已缴纳的定金；或甲方有权要求乙方根据契约之规定支付违约金，有权从乙方已付的购房价款中扣除该违约金，余款退还乙方。如乙方已付的购房价款不足以支付该违约金，甲方有权就不足部分向乙方追索。如甲方由此所遭致的损失大于乙方该违约金，乙方还须就超过部分向甲方进行赔偿。

第四条 甲方应按契约规定应具备的时间和条件，将房屋交付给乙方（甲方向乙方发出房产交付使用通知书之日即为甲方向乙方交付房屋之日）。但若甲方遇有下列一种或多种情况，使甲方不能按期将房屋交付给乙方，甲方有权按实际影响的日期相应延迟交付而不承担延迟交付的责任：

1. 为遵守该契约签订后中华人民共和国或北京市政府颁布的有关法律、法规与规定；

2. 市政配套批准及安装的延误；

3. 其他非甲方所能控制的因素，包括但不限于有关政府部门的延迟有关文件的批准。

但以上原因须经北京市有关主管部门出具证明方可作为甲方延期交付房屋使用及免除责任的依据。

第五条 自房屋交付之日起，乙方所购房屋可按契约第十一条之规定享受保修，但属下列情况不予保修：

1. 灯具、漏电保护开关及龙头、水掣等易损零部件；
2. 经乙方或用户改动的设施及 / 或设备及因改动而损坏的项目；
3. 因不可抗力而引起的任何损坏情况；
4. 因第三者责任而导致的损坏；
5. 其他因乙方使用保养、维护不善而造成的设施及 / 或设备失灵、损坏者。

第六条 乙方同意于房屋交付使用时或于甲方要求时签署在物业管理委员会成立之前由甲方或甲方指定的物业管理公司制定的有关北京房产物业管理的公约、规则等文件，按照交纳有关管理、维修、服务等费用。乙方保证遵守该等文件之规定。物业区的所有房屋楼宇（包括乙方所购房屋）将由甲方指定的物业管理公司全权管理，直到物业管理委员会选定物业管理公司之前。

第七条 乙方须在收到甲方发出的房屋交付使用通知书后十四个工作日内到甲方或甲方指定的代理机构办理房屋交付手续。届时乙方除须按约定的付款方式之规定交清应付之全部购房价款外，还须同时支付管理费按金、管理基金、管理费用及其他必须支付的费用。如乙方未依约付款，则甲方有权拒绝为其办理房屋交付手续，并有权追究其违约责任；如乙方虽依约付款，但未按此条规定之期限、方式等要求办理房屋交付手续，则视为甲方已按期并实际交付房屋予乙方使用。

第八条 房屋交付（包括甲方已被视为按期并实际交付）后，不论乙方是否已

经实际占有或使用，如被他人占用或遭受意外损害或房屋外部或内部之设备、设施的灭失或被破坏，损害概由乙方自行负责。

第九条 乙方所购房屋只可作为住宅使用，乙方拥有和 / 或使用该房屋必须遵守中华人民共和国和北京市的法律、法规及社会公德，维护公共设施和公共利益及遵守管理公约规则及管理公司制定的住户守则。未经政府有关部门及物业管理公司同意，乙方不得随意更改其所购房屋的结构、外观、设备设施等，否则由此产生的一切后果由乙方负责，而因此造成甲方或物业区内其他房屋单位业主或住户的损失亦由乙方负赔偿责任。

第十条 房产交易过程中所发生的下列各种税费，由甲、乙双方按下列的规定分别交纳：

1. 因签署和执有该契约之正本而发生的印花税，由甲、乙双方各自交纳；
2. 因房产买卖而发生的契税由乙方交纳；
3. 因房产交易而发生的交易手续费，由甲、乙双方各交纳一半；
4. 因乙方取得房屋产权和相关土地使用权而发生之登记费、工本费等费用，由乙方交纳；
5. 因房产买卖而发生的律师费、公证费等法律服务费用由乙方承担；
6. 其它应交纳而未在此列明之税费，由甲、乙双方按国家之相关规定办理；
7. 因乙方转让其预购的房屋而发生的一切费用由乙方与转受让人依政策有关规定予以承担；
8. 因国家开征及 / 或收取新的税费而发生的税金或费用，按国家之相关规定办理。

第十一条 如乙方转让其预购的房屋，应在其与转受让人在该契约上背书并办理预售契约转让登记后十个工作日内书面通知甲方。

第十二条 乙方及转受让人在该契约上背书并经办理预售转让登记后，乙方在该契约及本补充协议中的全部权利义务由转受让人享有和承担。乙方在转让前所应承担而未承担的违约责任，转让后由转受让人向甲方承担。若乙方及转受让人未能按规定办理预售契约转让登记，则视为该转让无效，乙方应继续履行该契约及本补充协议。

第十三条 乙方取得该房屋产权后如将房屋转让、赠与、抵押或出租，乙方需保证乙方的受让人、赠与人、抵押权人或承租人将书面无条件接受上述管理公约、规则及管理公司制定的住户守则等文件的约束。否则，甲方及 / 或物业区内之其他房屋所有权人，因此而遭受的任何损失，概由乙方负责。该房屋的受让人、赠与人、抵押权人或承租人已经书面接受上述公约、规则、住户守则等文件的约束后，乙方不再承担有关责任。

第十四条 对于该契约第十三条及第十五条所述有关预售预购登记及买卖过户手续、领取房屋所有权证件手续，乙方可以集中委托甲方指定的代理机构办理。由此引起的相关费用全部由乙方承担。

第十五条 本补充协议及其附件均是该契约不可分割的一部分，由甲、乙双方在订立该契约之时同时签署，与该契约具有同等法律效力，并在经甲、乙双方办理完预售、预购登记之日起生效。经双方共同申请，由公证处对该契约及本补充协议

进行公证。

第十六条 该契约、本补充协议及附件均用中文书写，任何译本只做参考；其它文字文本及条款或意思表示与中文不一致者，均以中文文本为准。

第十七条 该契约、本补充协议及附件之手写与印刷文字经甲、乙双方确认后具有同等法律效力。如有更改，须经甲、乙双方附签。

第十八条 甲、乙任何一方的通讯联系地址、电话等若有任何变化，该方均应在十四个工作日内以书面形式通知对方；甲、乙双方发给对方的任何通知均应按合同载明的地址、收信人以邮政特快专递方式发出。从发出之日起计算第五天（最后一日遇法定节假日顺延），不论对方或其授权代表是否实际收到该通知，即视为对方收到该通知之日，亦即视为该通知已于是日送达对方。

第十九条 该契约及本补充协议正本一式二份，甲、乙双方各执一份；副本三份，由北京市房地产管理局执有二份，公证处执有一份。

甲方（签署）：_____

乙方（签署）：_____

授权代表：_____

授权代表：_____

签约地点：_____

签约时间：_____

附件一 买方资料

（个人）中文姓名：_____

英文姓名： _____

证件类别及号码： _____

国籍 / 地区： _____ / _____

通讯地址： _____

电 话： _____ 传 真： _____

委托代理人 / 指定联系人姓名： _____ / _____

电 话： _____ 传 真： _____

通讯地址： _____

(公司) 中文名称： _____

英文名称： _____

营业执照 / 商业注册证编号： _____ / _____

法定代表人： _____

委托代理人： _____

电 话： _____ 传 真： _____

注册地址： _____

通讯地址： _____

附件二 付款办法

乙方同意按下列方式向甲方支付购房款：

1. 乙方于_____年_____月_____日，向甲方支付购房款的_____%
(含定金)；
2. 乙方于_____年_____月_____日，向甲方支付购房款的_____%；

3. 乙方于_____年_____月_____日, 向甲方支付购房款的_____%;

4. 乙方于_____年_____月_____日, 向甲方支付购房款的_____%;

5. 乙方于_____年_____月_____日, 向甲方支付购房款的_____%;

6. 剩余之相当于购房总价_____%的购房款, 乙方以银行按揭方式支付。

乙方应自该契约规定之交屋日起十五日内开始办理银行按揭手续, 并在四十五日内办理完成按揭手续, 使甲方取得该部分房款, 若乙方届时不能获得按揭贷款或不能完成按揭贷款手续, 则需在该时限届满前自行向甲方付清该_____%购房款。