

# 河北省献县人民法院 执行裁定书

(2018)冀 0929 执 570 号

申请执行人张金锁，男，1967 年 12 月 20 日出生，住献县乐寿镇西街村 1 组 2170 号。

被执行人杨清龙，男，1971 年 3 月 8 日出生，住所地武汉市武昌区静安路 9 号 1 栋 2 单元 1804 室。

本院已经已发生法律效力的（2017）冀 0929 民初 4385 号民事判决书，已向被执行人杨清龙发出执行通知书，责令被执行人履行法律文书确定的义务，但被执行人至今没有履行法律文书确定的义务。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百四十四条第二百四十七条之规定，裁定如下：

拍卖被执行人杨清龙名下坐落于献县凤翔园小区 3 号楼 1 单元 101 住房一套。

本裁定送达后即发生法律效力。

执行员 孔令发

二〇一八年九月五日

书记员 张会启



# 房地产估价报告

估价报告编号：冀沧宝字估字 [2018]147 号

估价项目名称：献县凤翔园小区 3 号楼 1 单元 101 室房地产市场价值评估

估价委托人：献县人民法院

房地产估价机构：沧州市宝宇房地产评估有限公司

注册房地产估价师：张东强（注册号 1319970048）

于红心（注册号 1319960016）

估价报告出具日期：2018 年 8 月 7 日



## 一、致估价委托人函

献县人民法院:

承蒙贵院委托, 本公司对杨清龙所有位于献县凤翔园小区 3 号楼 1 单元 101 室, 建筑面积为 102.69 平方米房地产进行了实际勘查、勘测和有关资料的收集等工作, 结合该估价对象的建造年代、建筑结构、配套设施、功能等因素, 按照国家制定的各项法规文件及规定的技术标准和评估程序, 以及贵院提供的有关资料等, 本着独立、客观、公正、合法、价值时点的原则, 在以 2018 年 7 月 12 日为价值时点的价值进行了评估。估价目的: 为委托方确定拍卖保留价提供参考依据。估价人员遵循估价原则, 按照估价程序, 通过选用市场比较法进行科学的测算和对影响房地产价值因素的综合客观分析, 综合确定估价结果: 估价对象在价值时点的市场价值为人民币**74.17 万元**, 大写人民币:**柒拾肆万壹仟柒佰元整**。单价: 7223 元 /m<sup>2</sup>。

报告使用人在使用本报告之前须对报告全文, 特别是“估价假设和限制条件”认真阅读, 以免使用不当, 造成损失!

此致

沧州市宝宇房地产评估有限公司

法定代表人

2018 年 8 月 7 日

## 目 录

一、致委托估价人函 .....	1
二、估价师声明 .....	4
三、估价假设和限制条件 .....	5
四、估价结果报告 .....	7
(一) 估价委托人 .....	7
(二) 估价机构 .....	7
(三) 估价目的 .....	7
(四) 估价对象 .....	7
(五) 价值时点 .....	8
(六) 价值类型 .....	8
(七) 估价原则 .....	8
(八) 估价依据 .....	9
(九) 估价方法 .....	10
(十) 估价结果 .....	11
(十一) 注册房地产估价师 .....	11
(十二) 估价协助人员 .....	11
(十三) 实地查勘期 .....	11
(十四) 估价作业期 .....	11
六、附件 .....	12
(一) 司法鉴定委托书复印件	
(二) 估价对象位置示意图	
(三) 估价对象现场勘察照片	

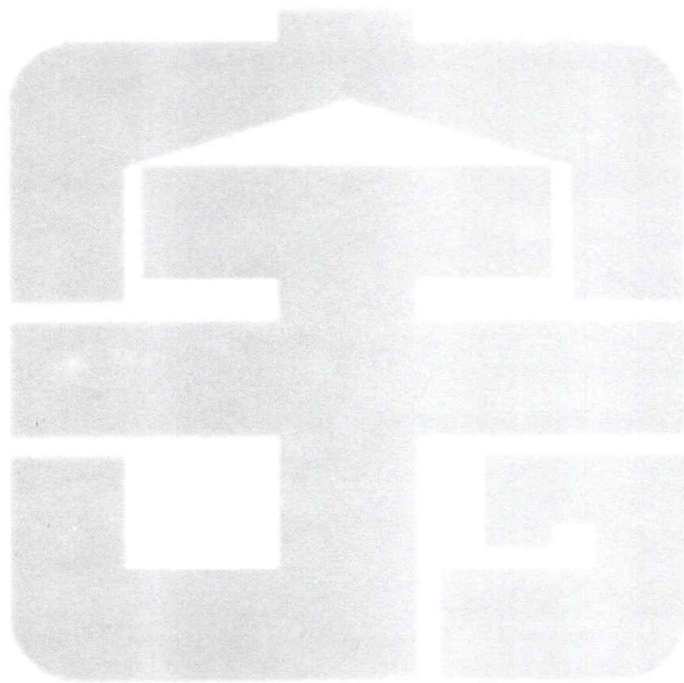


(四)《商品房买卖合同》复印件

(五) 房地产价格评估机构资格证书复印件

(六) 房地产估价师执业资格证书复印件

(七) 房地产价格评估机构营业执照复印件



## 二、估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、本估价报告中的分析、意见和结合是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

3、我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。

4、我们对本估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

5、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

### 三、估价的假设和限制条件

#### (一) 一般假设

1、估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。

2、估价委托人提供了估价对象的《商品房买卖合同》，我们对合同上记载的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

3、市场供应关系、市场结构保持稳定，未发生重大变化或实质性改变。

4、注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

5、买卖双方的交易目的都是追逐自身最大经济利益，在适当的期间完成谈判和交易，洽谈交易期间物业价值将保持稳定。交易双方都具有完全市场信息，对交易对象具有必要的专业知识，不考虑特殊买家的附加出价。

#### (二) 未定事项假设

1、假定估价对象在价值时点状况与在完成实地查勘之日的状况一致。因为勘察时只能对委估建筑物外观、现状进行一般性勘测，对其内部质量无法进行实质性检测，只能以其建筑质量符合设计要求和有关质量标准作为假设前提。

2、本次估价是以提供给估价机构的估价对象不存在抵押权、典权等他项权利为假设前提。特提请报告使用人注意。



### **（三）背离事实假设**

本估价报告用途为委托方确定拍卖保留价提供参考依据，估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对估价结果的影响；当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。

### **（四）不相一致假设**

无。

### **（五）依据不足假设**

无。

### **（六）估价报告使用限制**

1、本估价报告用途为委托方确定拍卖保留价提供参考依据，若用于其他用途，需重新进行评估。

2、本报告使用的有效期为一年。即估价目的在报告完成后的一年内实现，估价结果可作为估价对象的市场价格参考，超过一年，需重新进行估价。

3、未经估价机构书面同意，本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通知或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

4、当事人对评估报告有异议的，可在收到报告十日内，以书面形式向人民法院提出。



## 四、估价结果报告

### (一) 估价委托人

1. 估价委托人：献县人民法院
2. 住所：献县县城南 106 国道东侧
3. 法人代表：孟德胜
4. 联系人：贺聪敏
5. 联系电话：17733760760

### (二) 房地产估价机构

1. 估价机构：沧州市宝宇房地产评估有限公司
2. 住所：运河区御河路 46 号房产交易市场一楼
3. 资质等级：贰级
4. 资质证书编号：冀建房估（沧）16 号
5. 法人代表：张东强
6. 联系人：于红心
7. 联系电话：0317-5638989
8. 邮政编码：061000

### (三) 估价目的

为委托方确定拍卖保留价提供参考依据。

### (四) 估价对象

#### 1、估价对象范围

估价对象为杨清龙位于献县凤翔园小区 3 号楼 1 单元 101 室，建筑面积：102.69 平方米房地产。

#### 2、估价对象基本状况

估价对象位于献县凤翔园小区 3 号楼 1 单元 101 室，《商品

房买卖合同》显示：买受人：杨清龙，建筑面积：102.69平方米，该商品房的用途为住宅。

### 3、土地基本状况

土地使用权以出让方式取得，规划用途为商住综合用地，土地使用年限自2011年6月29日至2081年6月28日，地形规则，地势平坦，开发程度达到宗地红线内外“七通”及场地平整。

### 4、建筑物基本状况

估价对象为框架结构，所在第1层，地上18层、地下2层，室外墙面瓷砖，防盗门，室内地面瓷砖，墙面涂料，天花灯池造型、石膏线造型，内木门，包门套、窗套，铝合金窗；厨房：地面、墙面瓷砖，天花吊顶，橱柜，烟机灶具齐全；卫生间：地面、墙面瓷砖，天花吊顶，卫生洁具齐全；楼梯间地面瓷砖，墙面涂料，天花涂料；水电、消防、通讯等设施完好、维护状况较好。

### （五）价值时点

2018年7月12日。

### （六）价值类型

估价中采用公开市场价值标准，即所评估出的客观合理价格应是在公开市场上最可能形成或成立的价格。

### （七）估价原则

本次估价遵循合法原则、最高最佳使用原则、替代原则、价值时点原则、独立、客观、公正原则等房地产估价原则。

1、合法原则：要求房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面，在合法产权方面，应以房地产权属证书和有关证件为依据；



在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等依据；在合法处分方面，应以法律、法规或合同等允许的处分方式为依据；在其他方面，如评估出的价格必须符合国家的价格政策。

2、最高最佳使用原则：是估价对象一种最可能的使用，这种最可能的使用是法律上允许、技术上可能、财务上可行、经过充分合理的论证，并能给予估价对象带来最高价值的使用。它的一种具体表现，是以能使估价对象获利最大的用途和开发强度来衡量。这是因为在房地产市场中，每位房地产拥有者在主观上试图充分地发挥房地产的潜力，采用最高最佳利用方式，取得最大的收益。

3、价值时点原则：房地产市场是不断变化的，房地产价格具有很强的时间性，它是某一时点上的价格。在不同时点，同一宗房地产往往会有不同的价格。价值时点原则是指求取某一时点上的价格，所以在评估一宗房地产的价格时，必须假定市场停止在价值时点上，同时估价对象房地产的状况通常也是以其在该时点的状况为准。

4、独立、客观、公正原则：要求房地产估价师站在中立的立场上，评估出对各方当事人来说均是公平合理的价格。

5、替代原则：根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两上以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格中经过相互影响与比较之后来决定的。房地产价格也同样遵循替代规律，受其它具有相同使用价值的房地产，即同类型具有替代可能的房地产价格所牵制。换言之，具有相同使用价值、替代可能的房地产之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。

## （八）估价依据

1、法律、法规及技术规范、约束性文件：

(1) 《中华人民共和国城市房地产管理法》；

(2) 中华人民共和国国家标准（GB/T50291-2015）《房地产估价规范》；

2、委托方提供的资料

(1) 《商品房买卖合同》复印件；

(2) 委托方提供的其它资料。

3、估价方搜集的有关资料

(1) 现场勘查资料及照片；

(2) 房地产市场情况。

## （九）估价方法

根据估价目的及估价对象的实际状况，宜采取不同的估价方法。根据《房地产估价规范》估价方法通常有市场比较法、成本法、收益法、假设开发法等方法。

市场比较法：将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

收益法：预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

成本法：求取估价对象在价值时点的重置价格或重建价格，扣除折旧，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

假设开发法：预计估价对象开发完成后的价值，扣除预计的正常开发成本、税费和利润等，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。



估价人员深入细致地分析了项目的特点和实际状况，并研究了委托方提供的及所掌握的资料，在实地勘察和调研的基础上认为，待估房地产用途为住宅，由于估价对象租赁收益率较低，租金未达到商品租金，故不宜选用收益法。近几年献县房地产市场发展很快，从成本角度已较难反映出估价对象的客观市场价值，故不宜选用成本法。假设开发法适用于待开发房地产，估价对象已建成投入，不属于待开发房地产，故不宜选用假设开发法。待估房地产在献县房地产市场交易案例较多，估价对象周边住宅的出售案例较多，综合以上分析为使估价结果更具科学性、准确性、客观性、本报告确定选用市场比较法进行评估。

#### （十）估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，采用科学的估价方法，在认真分析所掌握资料与影响估价对象价值诸因素的基础上，综合确定：

估价对象在价值时点的市场价值为人民币**74.17**万元，大写人民币：**柒拾肆万壹仟柒佰元整**。单价：7223 元 /m<sup>2</sup>。

#### （十一）注册房地产估价师

注册房地产估价师

姓名	注册号	签 名
张东强	1319970048	张东强
于红心	1319960016	于红心

#### （十二）协助估价人员

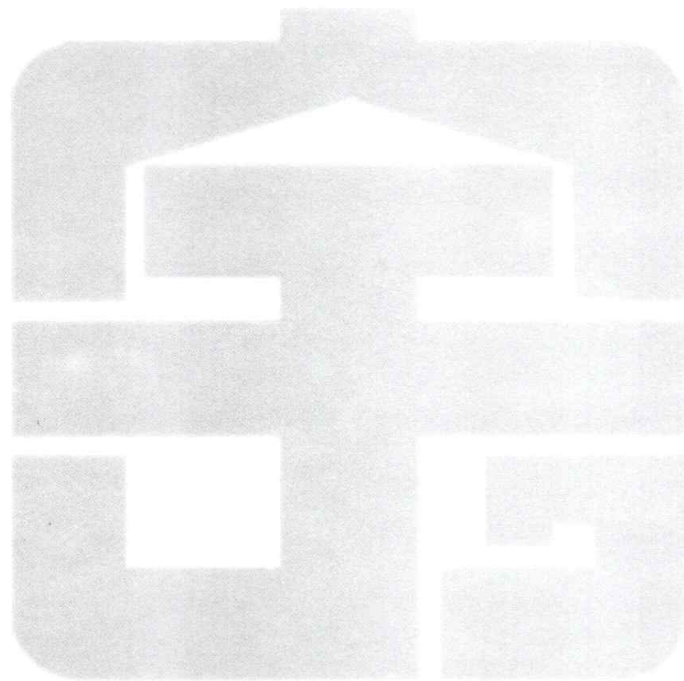
姓名	相关资格或职称	签 名
张猛		张猛

#### （十三）实地查勘期

2018 年 7 月 12 日

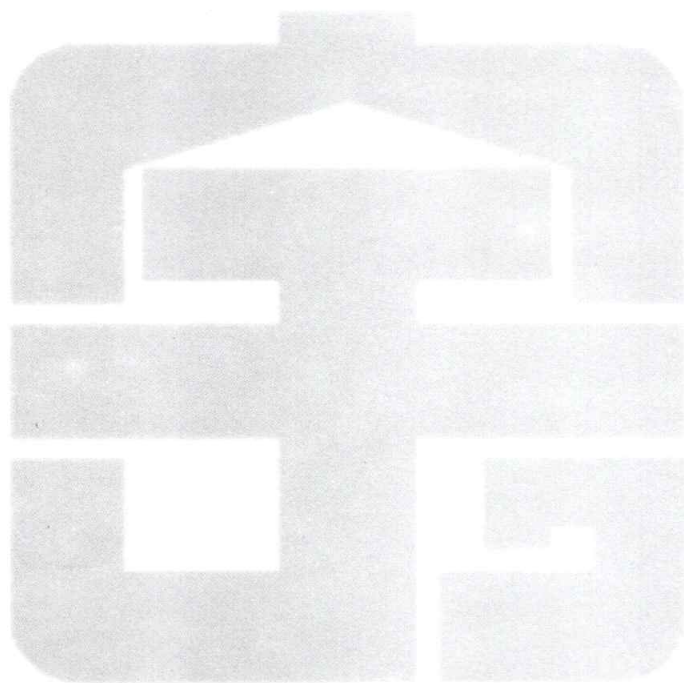
#### (十四) 估价作业期

2018 年 7 月 12 日——2018 年 8 月 7 日



## 五、附件

- (一) 司法鉴定委托书复印件
- (二) 估价对象位置示意图
- (三) 估价对象现场勘察照片
- (四) 《商品房买卖合同》复印件
- (五) 房地产价格评估机构资格证书复印件
- (六) 房地产估价师执业资格证书复印件
- (七) 房地产价格评估机构营业执照复印件



# 献县人民法院 司法技术鉴定委托书

(2018) 献法评字第 105 号

沧州市宝宇房地产评估有限公司:

我院受理的申请人张金锁与被申请人杨清龙民间借贷纠纷一案, 现申请人要求对被申请人位于献县凤翔园小区 3 号楼 1 单元 101 室房屋进行评估。依据《中华人民共和国民事诉讼法》第七十六条的规定, 委托贵单位对此进行房产评估。现将有关材料一并送去, 请在受委托后 30 个工作日内 (需要延长期限的, 受委托方应提交书面申请, 并按我院重新确定的时间完成受委托的工作) 做出书面房产评估意见书 (一式五份), 并及时报送我院。

当事人联系方式:

申请人 (缴费义务人) 张金锁, 男, 汉族, 1967 年生, 住献县乐寿镇西城街村 1 组, 13315757555。

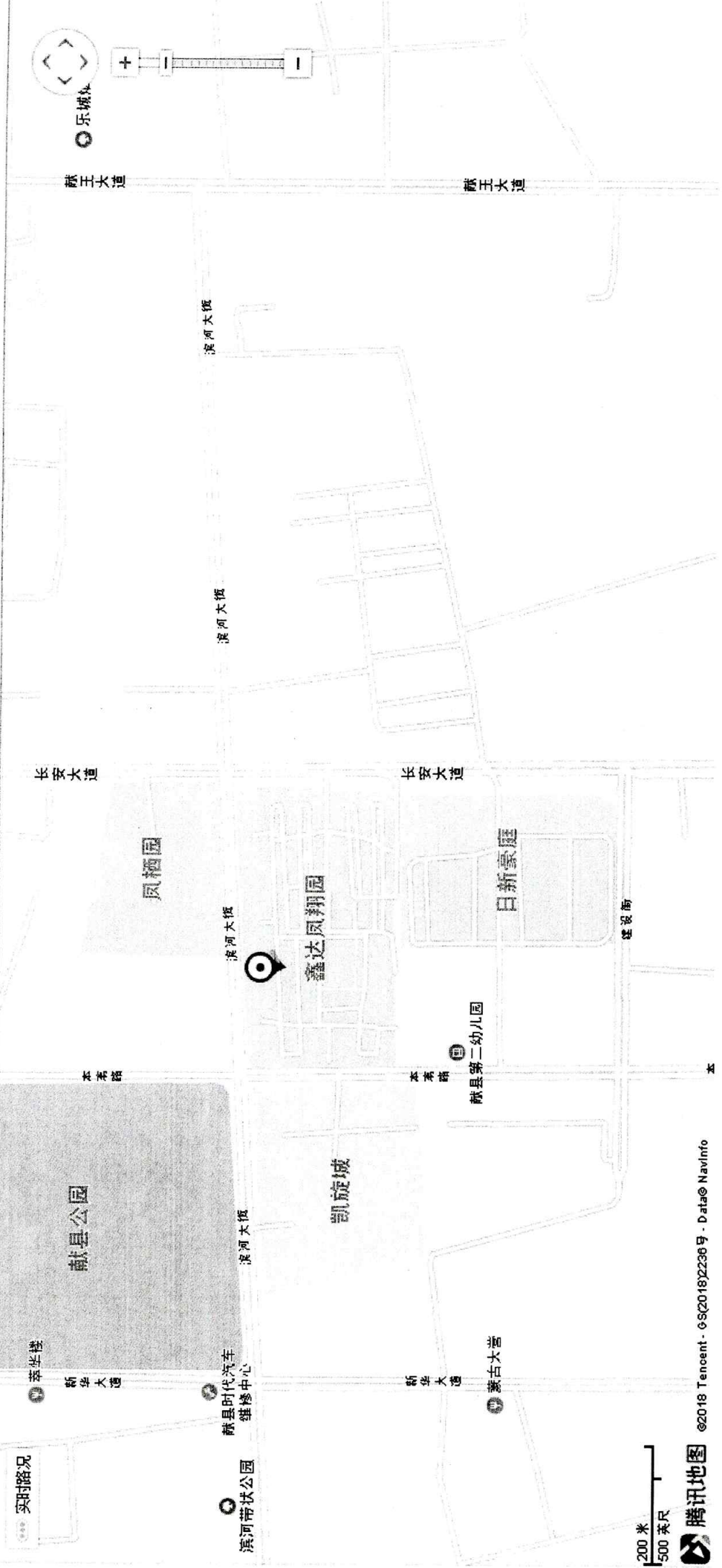
被申请人杨清龙, 男, 汉族, 1971 年生, 住湖北省武汉市武昌区烽火村江国路光通科技园内, 13871058958。

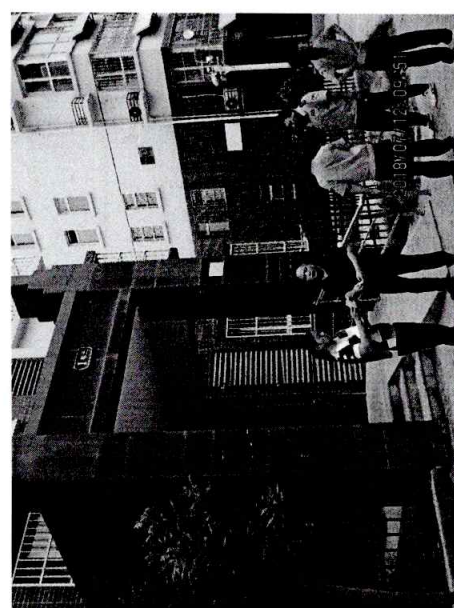
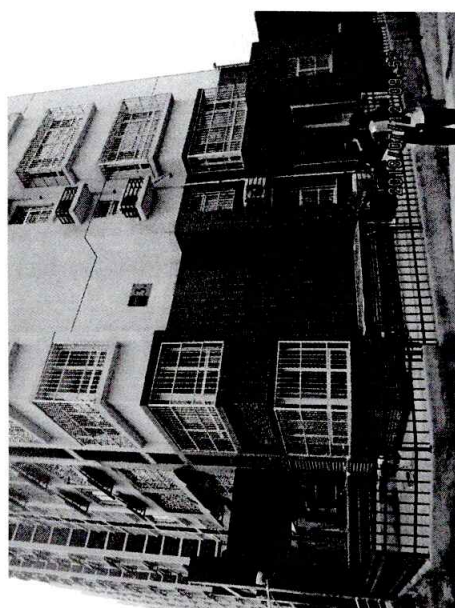
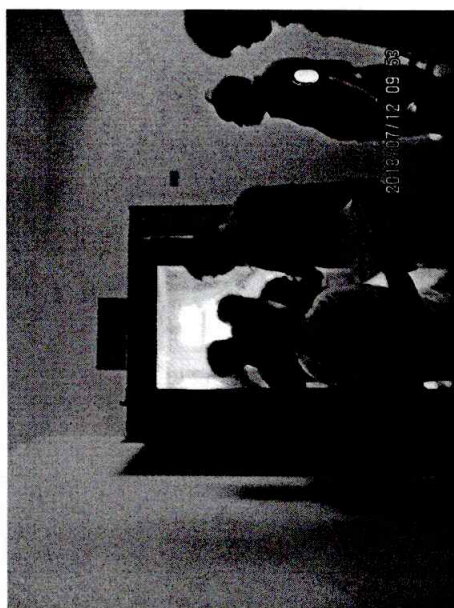
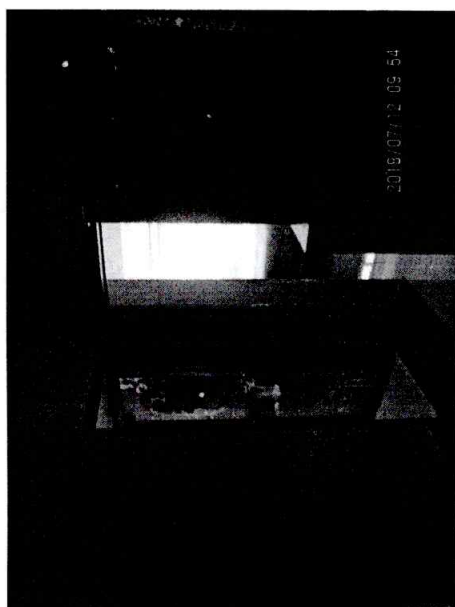
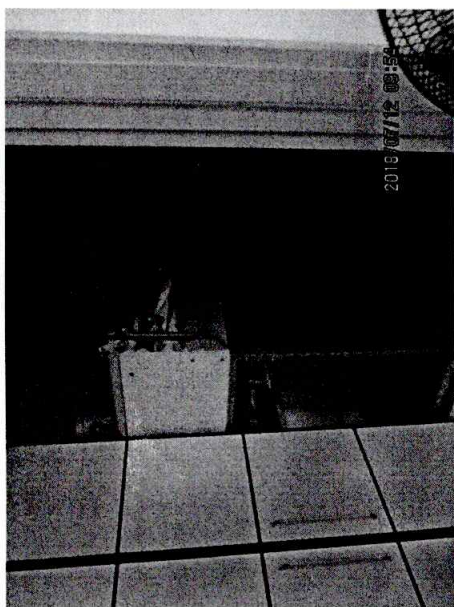
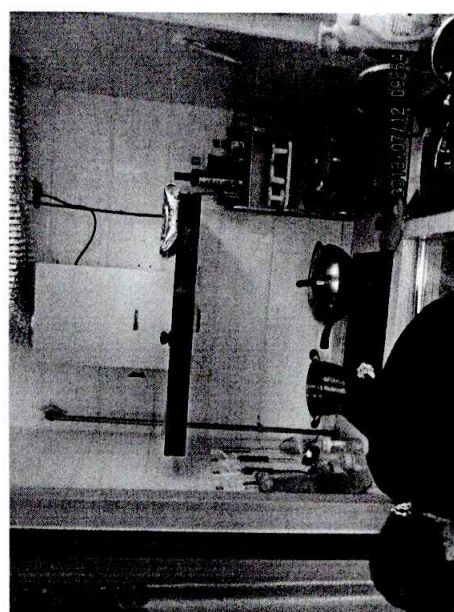
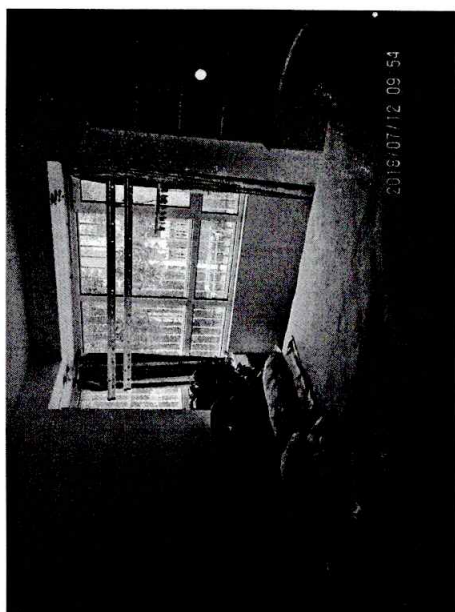
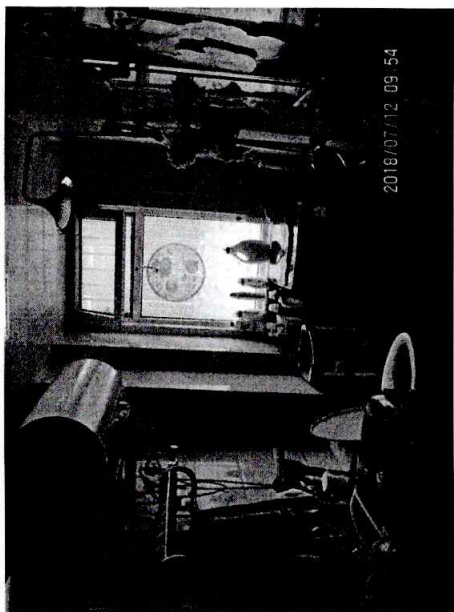
二〇一八年七月十日



注: 勘验房产时间为 2018 年 07 月 12 日 10:00









GF-2012-0171

合同编号:



# 商品房买卖合同

中华人民共和国住房和城乡建设部  
中华人民共和国国家工商行政管理总局 监制



## 商品房买卖合同说明

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

2、本合同所称商品房是指由房地产开发企业开发建设并出售的房屋。

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

4、本合同文本中涉及到的选择、填写内容以手写项为优先。

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

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

7、本合同条款由中华人民共和国建设部和国家工商行政管理局负责解释。



# 商品房买卖合同

(合同编号: FHC0902)

## 合同双方当事人:

出卖人: 石家庄市鑫达房地产开发有限公司献县分公司

注册地址: 献县水源路北侧

营业执照注册号: 130929300003340

企业资质证书号: 冀建房开石字第391号

法定代表人: 孙英杰

邮政编码: 062250

委托代理人: / 地址: /

邮政编码: / 联系电话: /

委托代理机构: /

注册地址: /

营业执照注册号: /

法定代表人: / 联系电话: /

邮政编码: /

买受人: 杨清龙

【本人】【法定代表人】姓名: 杨清龙 国籍: 中国

【身份证】【护照】【营业执照注册号】: 132924197103086138

地址: 河北省沧州市献县郭庄南献县龙发铁造厂

邮政编码: 062250 联系电话: 15832779518 13807144534

【委托代理人】姓名: / 国籍: /

地址: /

邮政编码: / 电话: /



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

### 第一条 项目建设依据。

出卖人以 出让 方式取得位于 滨河大街南，小刘庄村西、编号为 法国用2011第461号 的地块的土地使用权。【土地使用权出让合同号】  
【土地使用权划拨批准文件号】 【划拨土地使用权转让批准文件号】  
为 \_\_\_\_\_。

该地块土地面积为 21814 m<sup>2</sup>，规划用途为 商住综合用地 土地使用年限自 2011 年 6 月 29 日至 2081 年 6 月 28 日。

出卖人经批准，在上述地块上建设商品房，【现定名】 【暂定名】  
凤翔园。建设工程规划许可证号为 建字第1309292012000041号，  
施工许可证号为 130929130103-001。

### 第二条 商品房销售依据。

买受人购买的商品房为【现房】 【预售商品房】。预售商品房批准机关为 献县住房和城乡建设局，商品房预售许可证号为 献房预售证2013第008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 3 【幢】 【座】 1 【单元】 【层】



101 号房。  
该商品房的用途为 住宅，属 框架 结构，层高为 2.9m，建筑层数地上 18 层，地下 2 层。

该商品房阳台是【封闭式】 【非封闭式】。

该商品房【合同约定】 【产权登记】 建筑面积共 102.69 平方米，其中，套内建筑面积 85.57 平方米，公共部位与公用房屋分摊建筑面积 17.13 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 3205 元，总金额（人民币） 零 仟 零 佰 叁拾贰 万 玖仟壹 佰 贰拾壹 元整。

2、按套内建筑面积计算，该商品房单价为（人民币）每平方米          元，总金额（人民币）          仟          佰          拾          万          仟          佰          拾          元整。

3、按套（单元）计算，该商品房总价款为（人民币）          仟          佰          拾          万          仟          佰          拾          元整。

4、



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，买受人不能在规定时间内取得房地产权属证书的，双方同意按下列第 2 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        日内将买受人已付房价款退还给买受人，并按已付房价款的        % 赔偿买受人损失。

2、买受人不退房，出卖人按已付房价款的 0.01 % 向买受人支付违约金。

3、       。

### 第十六条 保修责任。

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

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

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

以上所述质量问题，应以有资质的鉴定部门做出的鉴定结果为准。

### 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 由该楼宇所有权人共同享有，由物业公司管理

2、该商品房所在楼宇的外墙面使用权 共有

3、该商品房所在楼宇的命名权 出卖人所有



4、该商品房所在小区的命名权

出卖人所有

5、

6、

**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。

**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、提交沧州市仲裁委员会仲裁。

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 17 页，一式 5 份，具有同等法律效率，合同持有情况如下：

出卖人

1 份，

买受人

2 份，

住建局

2



份, \_\_\_\_\_ 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 凤县住房和城乡建设局 申请登记备案。

出卖人 (签章):

【法定代表人】:

【委托代理人】:

(签章)

买受人 (签章):

【法定代表人】:

【委托代理人】:

【 \_\_\_\_\_ 】:

(签章)

2013 年 11 月 16 日

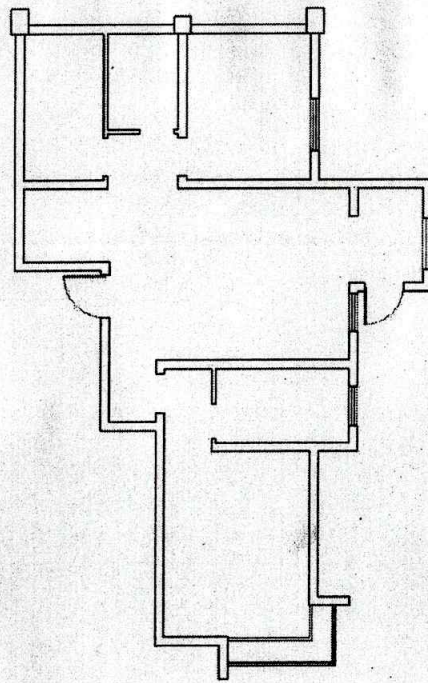
签于 凤凰城售楼部

2013 年 11 月 16 日

签于 凤凰城售楼部



附件一：房屋平面图



杨清友



附件二：公共部位与公用房屋分摊建筑面积构成说明

以政府相关部门出具的证明文件为准



### 附件三：装饰、设备标准

- 1、外墙：保温+涂料
- 2、内墙：水泥砂浆麻面
- 3、顶棚：水泥光面
- 4、地面：水泥砂浆麻面
- 5、门窗：塑钢平开窗，双层中空玻璃
- 6、厨房：预留上下水接口，墙面水泥砂浆麻面、顶面为水泥光面
- 7、卫生间：预留上下水接口，墙面水泥砂浆麻面、顶面为水泥光面
- 8、阳台：预留上下水接口，墙面水泥砂浆麻面、顶面为水泥光面
- 9、电梯：品牌电梯
- 10、其它：天然气入户，预留电话、有线接口

杨光



#### 附件四：合同补充协议

- 1、约定采用银行（公积金）按揭贷款的买受人，自签定《商品房买卖合同》之日起十日内，必须主动与出卖人指定银行办理贷款手续，届时因买受人无故不办理，拖延办理银行贷款手续，或虽去办理贷款手续，但未能获得银行或公积金处的批准，买受人应改变付款方式，并应在上述十日期限届满后七日内将余款一次性付给出卖人，买受人未按上述规定履行付款义务的，出卖人按合同第七条约定追究买受人的违约责任。
- 2、买受人应在办理《房屋产权证》后，于7个工作日内协助贷款人办理房屋他项权证并交付贷款银行，买受人怠于履行以上义务的，出卖人有权留置《房屋产权证》，同时买受人按日向出卖人支付房价总价款万分之壹的违约金。
- 3、在出卖人为买受人按揭贷款提供保证期间，因买受人不履行到期债务而导致出卖人承担保证责任的，出卖人有权向买受人追索（追索标的包括但不限于承担保证责任的范围以及实现追索权的费用），同时买受人应向出卖人另行支付追索标的15%的违约金。
- 4、付款方式：买受人采取一次性付款方式支付房款：经双方协商，买受人同意在合同签署当日交清全部房款。
- 5、买受人贷款银行拒贷的相关约定及买受人在规定的期限内未办理完毕贷款手续及贷款逾期到账的相关约定：买受人未交齐全部房款，出卖人有权推迟交房时间。
- 6、买受人不得对房屋内梁及管线提出异议。
- 7、买受人购房款中不包括按献县住房和城乡建设局规定的应缴存的房屋维修基金、契税、备案登记费、手续费及印花税等相关费用。买受人应在《商品房买卖合同》签定时付清该笔费用。
- 8、买受人申请贷款的，同意于贷款金额付至出卖人账户时，付清全部商品房价款。乙方在本合同签订完毕后严禁更名或退房，否则视为乙方违约，甲方有权单方面解除合同，同时乙方应向甲方支付违约金。
- 9、甲乙双方共同约定《商品房买卖合同》和补充协议未明确违约金收取金额的违约条款，违约方均按所载商品房总价款的10%向另一方支付违约金。
- 10、本补充协议为《商品房买卖合同》不可分割的一部分，自双方签字或盖章之日起生效，《商品房买卖合同》与本补充协议不一致处，以本补充协议为准。
- 11、本合同所述“通知”以合同载明的买受人地址和通讯方式为依据，邮寄以寄出邮戳日为通知日，电话以电话记录日期为通知日，合同签订后，如果买受人变更地址及通讯方式未能及时通知出卖人，出卖人仍按合同载明的买受人地址和通讯方式进行通知的，应视为有效送达，买受人自行承担不利后果。
- 12、合同第十一条，由于买受人原因，未能按期交付的。①逾期10日未超过60日，买受人需先付清相应期限内所欠物业管理费空置房管理费用，并向出卖人支付所购房总房款0.01%的违约金，买受人自行承担交付通知书规定期限届满后商品房毁损灭失的风险。②买受人逾期60日未办理接受手续的，出卖人有权解除合同并将该商品房另行出售，买受人应向出卖人支付总房款1%的违约金，出卖人应于解除合同后30日内扣除买受人应支付的违约金后将购房款退还买受人。③出卖人未解除合同的，交付通知书规定期限届满之日，视为该商品房已交付买受人所有，自交付通知书规定期限届满之日起，买受人承担商品房毁损灭失的风险。

出卖方：

买受人：

杨清龙

2013年11月16日

2013年11月16日

