

第四条 计价方式与价款。

出卖人与买受人约定按下述的 1 种方式计算该商品房价款：

按建筑面积计算，该商品房单价为（人民币）每平方米 3070 元，总金额（人民币）0 千 0 百 叁拾壹万柒千壹百玖拾肆 元整。（优惠金额为¥11473元）

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

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

 。

第五条 面积确认及面积差异处理。

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

当事人选择按套计价的，不适用本条约定。

合同约定面积与产权登记面积有差异的，以产权登记面积为准。

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

双方自行约定：

产权登记面积与合同约定面积发生差异时，以产权登记面积为准，据实结算。

（按套计算的不适用本条款）

 ；

 ；

2、双方同意按以下原则处理：

(1) 面积差异比绝对值在 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 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。

产权登记面积-合同约定面积

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

因设计变更造成面积差异，双方不解除合同的，应当签署补充协议。

第六条 付款方式及期限。

买受人按下列第 3 种方式按期付款：

一次性付款：_____。

分期付款：_____。

其他方式：银行按揭贷款，首付金额为 12794 元整，贷款金额为 190000 元整。

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：

按逾期时间，分别处理（不作累加）

(1) 逾期在 15 日内，自本合同规定的应付款期限之第二天起至实际金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 拾 的违约金，合同继续履行；

(2) 逾期超过 15 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 拾 % 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金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 拾 （该比例不应小于（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。

_____。

第八条 交付期限

出卖人应当在 2014 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。
- 5. _____;

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

- 1、遭遇不可抗力，且出卖人在发生之日起 90 日内告知买受人的；
- 2、由于政府有关部门或其它特殊情况造成延期交房的，出卖人不承担责任；
- 3、政策性变化或社会异常情况，非出卖人过错造成延期交房，出卖人不承担责任；

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。

按逾期时间，分别处理（不作累加）

(1) 逾期不超过 90 日，自本合同第八条规定的最后交付期限的第二天至实际交付之日止，出卖人按日向买受人支付房价款的万分之 0.01 的违约金，合同继续履行。

(2) 逾期超过 90 天，买受人有权终止合同。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 90 日内退还全部已付款，并按买受人累计已支付的 0.01% 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的万分之 0.01（该比率应不小于第（1）项中的比率）的违约金。

_____;

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) _____；
- (3) _____；
- (4) _____；
- (5) _____；
- (6) _____；
- (7) _____。

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

买受人退房的，出卖人须在买受人提出退房要求之日起 90 天内将买受人已付款退还给买受人，并按 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

商品房到达交付使用条件后，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》。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：

出卖人在通知办理交房手续后，买受人未能在通知规定的期限内与出卖人办理交接手续的，自通知届满之日起第二天视为出卖人已将房屋交付买受人，买受人应于交付之日起按管理规定缴纳物业管理费等相关费用。

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务纠纷的，由出卖人承担全部责任。

第十三条 出卖人关于装饰、设备标准承诺的违约责任。

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

出卖人赔偿双倍的装饰、设备差价。

因供应短缺等原因，出卖人未能采用附件之内所列材料设备，出卖人有权选用不低于原质量价格相当的材料和设备替代合同约定的内容。

_____。

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：

水、电、道路工程交工后六个月达到使用条件。

暖气管网从交房之日起至次年采暖期达到使用条件。

_____。

_____。

_____。

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：

双方协商解决，如协商不成，按本合同第十九条方式处理。

_____。

_____。

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 360 天内，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，买受人不能在规定的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：

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款退还给买受人，并按已付房价款的 _____ % 赔偿买受人损失。

买受人不退房，出卖人按已付房价款的 _____ % 向买受人支付违约金。

由于办证主管部门及买受人原因未能及时取得产权证的出卖人不承担任何责任。

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住宅的，双方应当以合同附件的相识详细约定保修范围、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，出卖人应当履行包修义务。因不可抗力或者非出卖人原因造成的损坏，出卖人不承担责任，但可协助维修，维修费用由购买人承担。

第十七条 双方可以就下列事项约定：

- 1/ 该商品房所在楼宇的屋面使用权 归全体业主所有，接受物业公司统一管理；
- 2/ 该商品房所在楼宇的外墙面使用权 归全体业主所有，接受物业公司统一管理；
- 3/ 该商品房所在楼宇的命名权 由出卖人按规定向政府地名办申请，由地名办批准；
- 4/ 该商品房所在小区的命名权 由出卖人按规定向政府地名办申请，由地名办批准；
- 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~~ _____ 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 13 页，一式 4 份，具有同等法律效力，合同持有情况如下：

出卖人 1 份，买受人 1 份，高警局 1 份，银行 1 份。

第二十三条 本合同自双方签字之日起生效。

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 房屋管理局 申请登记备案。

出卖人（签章）

河北强基房地产开发有限责任公司

【法定代表人】牛俊喜

【委托代理人】

【 】

（签章）

2013 年 1 月 15 日

签于 清河上海城售楼处

买受人（签章）：李海

【法定代表人】

【委托代理人】

【 】

（签章）

2013 年 1 月 15 日

签于 清河上海城售楼处

附件一：房屋平面图

附件二：公共部位与公用房屋分摊建筑面积构成说明

附件三：装饰、设备标准

- 1、 外墙：仿大理石
- 2、 内墙：水泥沙灰麻面
- 3、 顶棚：水泥沙灰麻面
- 4、 地面：麻面

5、 门窗：塑钢窗

6、 厨房：麻面

7、 卫生间：麻面

8、 阳台：封闭、麻面

9、 电梯：

10、 其他：

附件四：有关购买该商品房顶预告登记的约定

根据《房屋登记办法》有关规定，预购商品房或购买商品现房，当事人可以申请预告登记。

就乙方购买该商品房有关预告登记事项，双方约定如下：

一、本商品房为【预售】【现售】商品房，由【出卖人与买受人】【买受人】向当地放入登记申请预告登记。

二、由出卖人与买受人共同申请预告登记的，双方约定与【商品房买卖合同（预售）备案】【商品房买卖合同（现售）签订】之日起 _____ 日内申请登记。

出卖人未按约定申请预告登记的，买受人可以单方申请预告登记。

三、申请预购商品房预告登记的，由出卖人提交下列资料中的第 _____ 项，买受人提交下列资料中的第 _____ 项。

1、 登记申请书；

2、 申请人的身份证明；

3、 已登记备案的商品房预售合同；

4、 当事人关于预告登记的约定；


5、 其他必要的材料；

四、购买商品现房，申请房屋所有权预告登记时，由出卖人提交下列资料中的

第____项，买受人提交下列资料中的第____项。

- 1、登记申请书;
 - 2、申请人的身份证明;
 - 3、房屋所有权转让合同;
 - 4、转让方的房屋所有权证书或者房地产权证书;
 - 5、其他必要材料;
- 五、其他有关事项约定如下:

出卖人 (签章):

买受人 (签章): 

2013年1月15日

2013年1月15日

附件六：合同补充协议

房屋建筑面积测量 报告书

项目名称：清河县上海城一期 3#楼 1 单元 A1601 号房面积测算

委托方：河北省清河县人民法院

测绘单位：邢台市八方房地产测绘有限公司

测绘人员：李东月、张延峰、李云峰

作业日期：2018 年 10 月 31 日

邢台市八方房地产测绘有限公司

面积测算报告书

邢台市八方房地产测绘有限公司受河北省清河县人民法院委托对座落于清河县三羊街南侧杨儒林村社区后北街上海城一期3#楼(1单元A1601号房)进行了面积测算,我公司根据国家质量技术监督局2000年2月22日发布的中华人民共和国国家标准GB/T17896.1--2000《房产测量规范》,测量面积共计106.73平方米,该项目测算情况如下:

- 1、参加人员:李东月、张延峰
- 2、测量使用工具:手持测距仪;
- 3、该项目在测量时,依据房产现状进行测量;
- 4、本次测算报告书仅适用于为委托方提供面积参考依据,不作为办理产权登记的依据。

附:1、委托书;

2、房屋分户平面图;

3、测绘人员资格证明复印件;

4、测绘单位资质证明

报告单位:邢台市八方房地产测绘有限公司

单位负责人:李云峰

2018年10月31日

河北省清河县人民法院

司法技术委托书

(2018)冀 0534 委评 39 号

邢台市八方房地产测绘有限公司：

关于河北强基房地产开发有限公司申请执行许丙超、邱红丽追偿权纠纷一案，我室接受执行庭的委托，拟对被执行人许丙超名下的位于清河县上海城一期 3 号楼 1 单元 A1601 号房产一处进行房产测绘。我室依据《河北省高级人民法院对外委托工作实施细则（试行）》的有关规定，请于接到委托后指定具有专业资质人员从事此项工作，并于十五个工作日内完成工作，测绘结果（一式五份及资质复印件）及时书面告知我院。

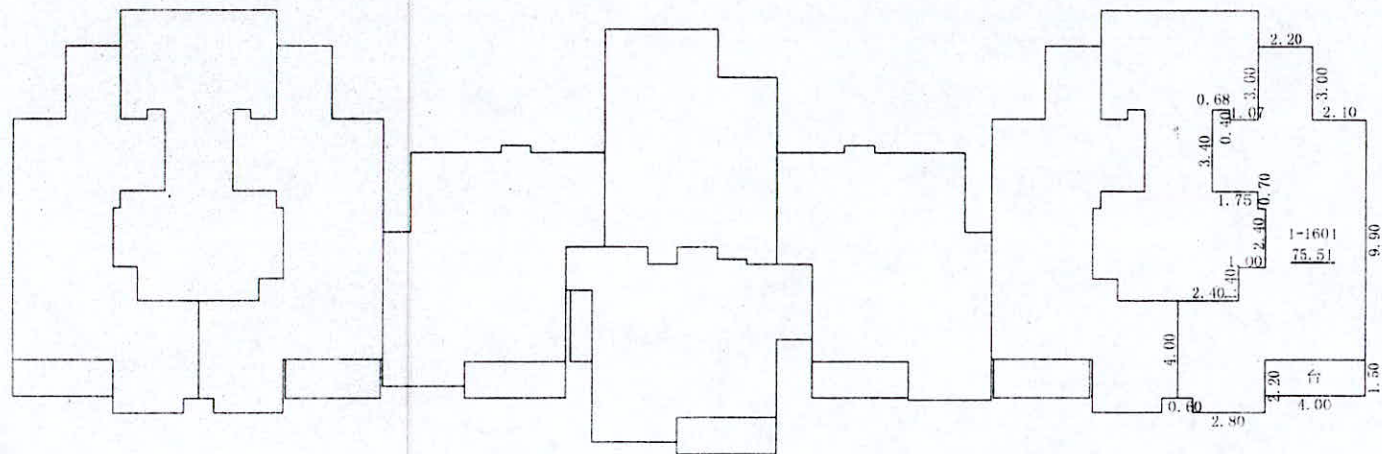


二〇一八年十月十五日

房屋分户平面图

项目编号: 

丘号		结构	钢筋混凝土			套内建筑面积, m ²	75.510
幢号	3	地上层数	29	地下层数	1	共有分摊面积, m ²	31.220
户号	1-A1601	层次	16层			建筑面积, m ²	106.73
座落	清河县上海城一期3号楼1单元A1601						



邢台市八方房产测绘有限公司



2018年10月31日

测绘人: 张延峰

计算人: 李东月

1:300

审核人: 吕建平



姓名: 李东月

Name

性别: 女

Sex

出生日期: 1991年10月11日

Birth Date

文化程度: 大专

Educational Level

发证日期: 2013年01月24日

Date of Issue

证书编号: 1214001056402164

Certificate No.

身份证号: 130535199110112124

ID Card No.

职业(工种): 工程测量工

Occupation

职业等级: 中级/四级

Skill Level

理论知识考核成绩: 合格

Result of Theoretical Skill Test

操作技能考核成绩: 合格

Result of Operational Skill Test

评定成绩: 合格

Result of Test



依据《中华人民共和国劳动法》，按照国家职业(技能)标准，经考核鉴定合格。

特发此证。

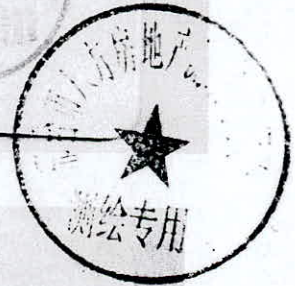
According to the Labour Law of the People's Republic of China and the national occupational skill standards, the certificate is herewith issued after passing testing and assessment.



Seal of the Ministry of Labour and Social Security, The People's Republic of China



发证机关(印)
Issued by



姓名 张强 性别 男
Name Sex

出生日期 1991 年 4 月 23 日
Birth Date Year Month Day

文化程度 大专
Educational Level

发证日期 2012 年 10 月 30 日
Date of Issue

证书编号 1200000010400678
Certificate No.

身份证号 130381199104230011
ID Card No.

职业(工种)及等级 工程测量员(中级)
Occupation & Skill Level

理论知识考试成绩 85
Result of Theoretical Knowledge Test

操作技能考核成绩 85
Result of Operational Skill Test

评定成绩 85
Result of Test

职业技能鉴定(指导)中心(印)
Seal of Department of Skill Testing Authority

年 月 日
Year Month Day

单位名称：邢台市八方房地产测绘有限公司

注册地址：河北省邢台市桥西区中兴西大街9号B座一单元三层东房

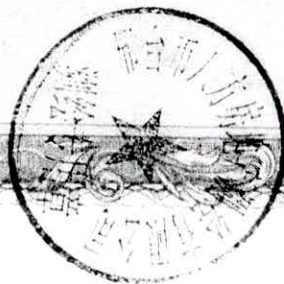
法定代表人：李云峰

证书编号：丙测资字1322737

发证机关(印章)：

发证日期：2016年1月29日

有效期至：2019年12月31日



专业范围：

丙级：不动产测绘：地籍测绘(日常地籍调查及县级以下地籍总调查中的地籍测绘。)、房产测绘(规划许可证载单栋建筑面积5万平方米以下；单个合同标的不超过建筑面积100万平方米。); 工程测量：控制测量(四等以下。)、地形测量(1: 500比例尺，15平方公里以下；1: 1000比例尺，20平方公里以下；1: 2000比例尺，30平方公里以下；小于1: 5000比例尺，60平方公里以下。)、规划测量(总建筑面积30万平方米以下；国家重点建设工程不得承担。)、建筑工程测量(30层以下的住宅、高度70m以下的非住宅性质的民用建筑。)、市政工程测量(大中等城市一般道路、小城市道路。)、线路与桥隧测量(200km以下的线路，多孔跨径总长在30m以下的桥梁，3km以下的隧道。不得承担铁路、高速公路的桥隧及城市轨道交通项目。)、矿山测量(矿区控制面积100平方公里以下。); 地理信息系统工程：地理信息数据采集(县级行政区域以下。)、地理信息数据处理(县级行政区域以下。)、地理信息系统及数据库建设(县级行政区域以下。)、地理信息软件开发。***

引捷便利店

中国石化

九阳专卖店

翔宇小商品

中国联

汗蒸时代云海轩

尚客优快捷酒店

京华连锁酒店

三羊东街

康达健身器材

静源文印

清河县农村土地
承包仲裁委员会

梦清快餐店

乐而美

晨曦旅社

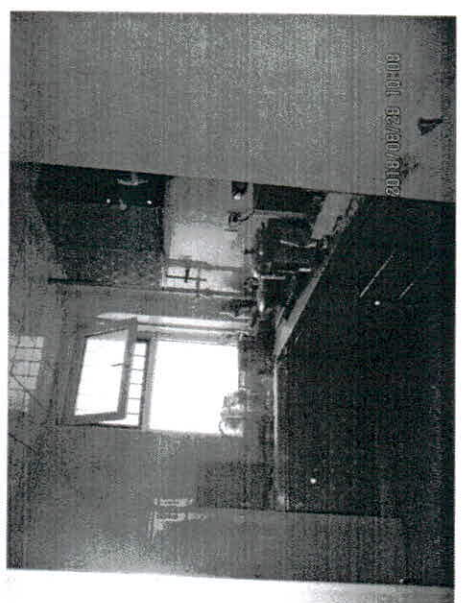
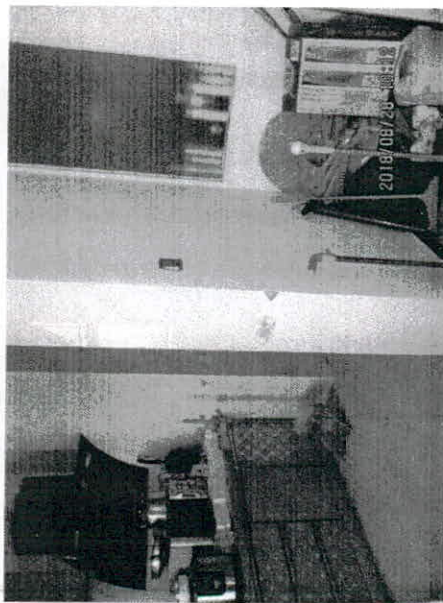
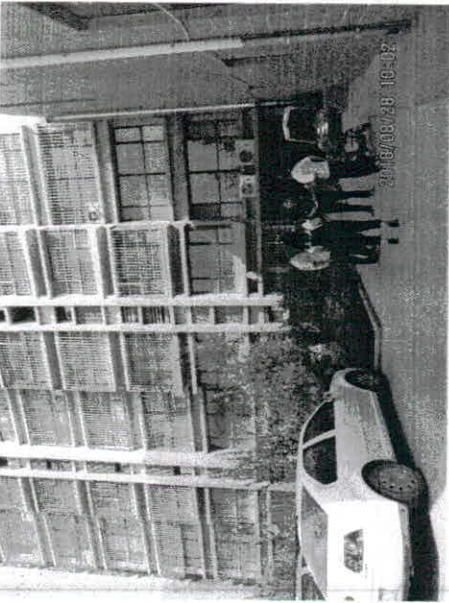
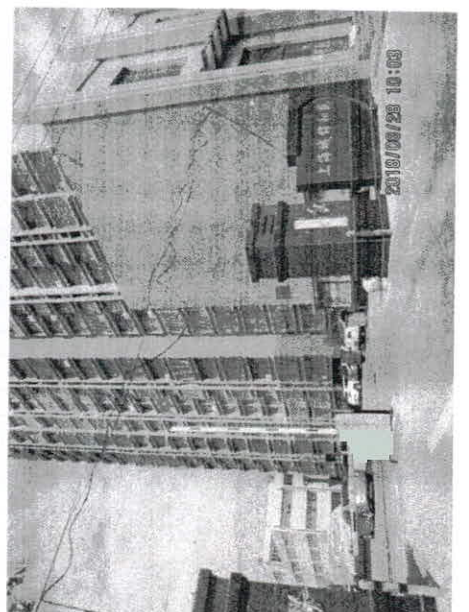
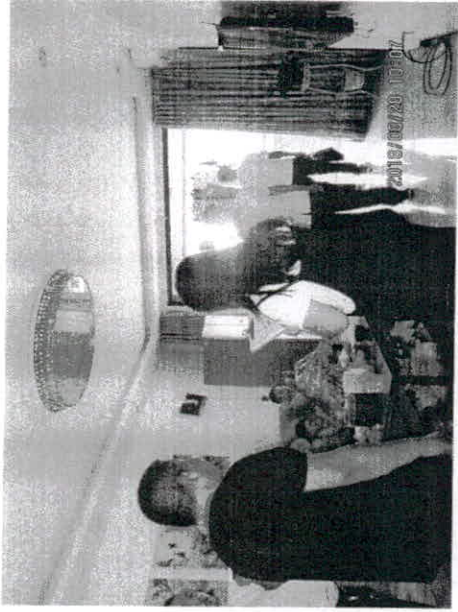
兰州拉面

都市118连锁酒店

中通快递

估价对象

上海城1期





营业执照

统一社会信用代码 911305026610980255

名称 河北鑫诚房地产估价有限公司
类型 有限责任公司
住所 河北省邢台市桥东区泉南东大街29号三义庙生活区2#楼三层1号、2号写字间南面西侧
法定代表人 国青菊
注册资本 叁佰万元整
成立日期 2007年01月04日
营业期限
经营范围 按资质承揽房地产评估



登记机关

2018年6月1日



企业信用信息公示系统网址:

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

中华人民共和国
房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：河北鑫诚房地产估价有限公司

法定代表人：
(执行事务合伙人) 国青菊

住所：邢台市桥东区泉南东大街29号三义庙生活区2#楼三层1号、2号写字

统一社会信用代码：911305026610980255
间南面西侧

备案等级：贰级

证书编号：冀建房估(邢)19号

有效期限：截至2020年8月17日

发证机关

公章

2018年7月4日

中华人民共和国住房和城乡建设部制

企业名称变更核准通知书

(冀)登记内名变核字〔2018〕1630号



邢台鑫诚房地产估价有限公司：

邢台鑫诚房地产估价有限公司 企业名称变更登记

材料收悉。经审核，同意核准该企业名称变更为：

河北鑫诚房地产估价有限公司

(行业：租赁和商务服务业 代码：7231 会计、审计及税务服务)。

申请的经营范围：按资质承揽房地产评估

许可经营项目：

一般经营项目：

以上名称在 桥东区市场监督管理局 登记机关核准设立登记，换发营业执照后生效。



(印章)

2018年5月25日



注：1、名称变更核准的有效期为6个月，有效期满，核准的名称自动失效。

2、企业名称涉及法律、行政法规规定必须报经审批项目，未能提交审批文件的，登记机关不得以本通知书的企业名称登记。

3、企业变更登记时，登记机关应当将本通知书存入企业档案。

4、企业登记机关应在核准企业变更登记、企业集团设立(变更)登记之日起30日内，将加盖登记机关印章的《企业名称变更核准登记回执》及该企业营业执照复印件、企业集团登记复印件报送企业名称核准机关备案。企业应当在企业变更登记、企业集团设立(变更)登记之日起30日内将加盖公章的企业营业执照复印件、企业集团登记复印件报送企业名称核准机关备案。未报送备案的，名称核准机关在有效期满三个月后将该名称作为未登记名称处理。

(1)

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00160589

姓名 / Full name

国青菊

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

13050219740103126X

注册号 / Registration No.

1320070067

执业机构 / Employer

河北鑫诚房地产估价有限公司

有效期至 / Date of expiry

2019-8-22

持证人签名 / Bearer's signature

国青菊



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00160591

姓名 / Full name

贾瑞静

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

13052119810503076X

注册号 / Registration No.

1320140068

执业机构 / Employer

河北鑫诚房地产估价有限公司

有效期至 / Date of expiry

2020-4-9

持证人签名 / Bearer's signature

贾瑞静

