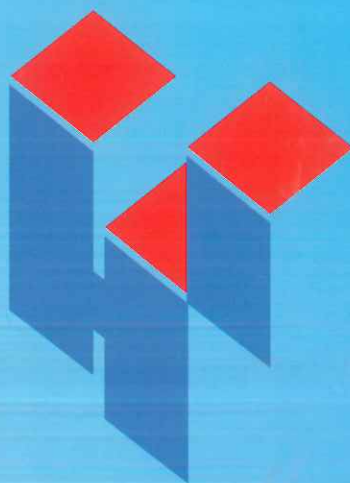


广东虹宇房地产土地评估咨询有限公司

房地产土地评估报告



[扫一扫，查验证]



估价项目名称：王嘉庚位于吴川市海滨街道海港大道西面汇景蓝湾商住小区3幢1407房、1408房涉案拍卖的房地产市场价值评估

估价委托人：湛江市赤坎区人民法院

房地产估价机构：广东虹宇房地产土地评估咨询有限公司

注册房地产估价师：李 辉 注册号：4420160048

陈 广 注册号：4420140083

估价报告出具日期：2019年8月26日

估价报告编号：粤虹宇房估字【2019】第08200018号

关键词：吴川市 房地产市场价值 司法拍卖 二〇一九年

广东虹宇房地产土地评估咨询有限公司

虹宇评估
HONGYU APPRAISAL

地址：湛江市观海路183号荣基国际广场商务楼2303-2308室

电话：0759-2238001 2239001

传真：0759-2123660

网址：www.hongyuyun.com

关注微信公众平台了解更多





目 录

一、房地产照片、地理位置图.....	2 -
二、致估价委托人函.....	4 -
三、估价师声明.....	6 -
四、估价假设和限制条件.....	7 -
五、房地产估价结果报告.....	9 -
(一) 估价委托人.....	9 -
(二) 房地产估价机构.....	9 -
(三) 估价目的.....	9 -
(四) 估价对象.....	9 -
(五) 价值时点.....	11 -
(六) 价值类型.....	11 -
(七) 估价原则.....	11 -
(八) 估价依据.....	11 -
(九) 估价方法.....	12 -
(十) 估价结果.....	14 -
(十一) 注册房地产估价师.....	14 -
(十二) 实地查勘期.....	14 -
(十三) 估价作业期.....	14 -
六、附件.....	15 -
(一) 《价格评估委托书》.....	15 -
(二) 《不动产(房屋)登记信息查询结果证明》、《商品房买卖合同》复印件.....	16 -
(三) 估价机构营业执照.....	52 -
(四) 估价机构资质证.....	53 -
(五) 估价师资格证书.....	54 -



一、房地产照片、地理位置图

		
建筑外观	3号楼楼栋号	3幢A入口
		
电梯间	入户门	地面机动车停车场
		
地面电动车停放点	周边道路状况	周边道路状况





二、致估价委托人函

湛江市赤坎区人民法院：

承蒙委托，本公司现对王嘉庚位于吴川市海滨街道海港大道西面汇景蓝湾商住小区 3 幢 1407 房、1408 房房地产的市场价值进行评估。估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，运用恰当的估价方法，经实地查勘和认真分析有关资料，结合估价经验和对影响估价对象价值的各项因素进行综合分析，对估价对象在价值时点的市场价值作出了公允反映，现将估价结果函告如下：

（一）估价对象：

吴川市海滨街道海港大道西面汇景蓝湾商住小区 3 幢 1407 房、1408 房房地产，二套房实为一房二证，房屋建筑面积合计 140.63 平方米，其中 1407 房建筑面积 69.88 平方米，1408 房建筑面积 70.75 平方米；房屋结构：钢筋混凝土结构；综合成新率 90%；房屋规划用途为住宅，现状为毛坯房；权利人：王嘉庚；房屋所有权性质：私有；土地性质：国有；土地来源：出让。

（二）估价目的：

为委托人进行司法拍卖提供参考依据而评估房地产的市场价值。

（三）价值时点：

2019 年 8 月 16 日（以现场实地查勘之日为价值时点）。

（四）价值类型：

市场价值——即估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

（五）估价方法：

比较法——选取一定数量的可比案例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。



(六) 估价结果：

估价对象在价值时点的估价结果如下表：

估价结果明细表					
价值类型	项目名称	权利证明资料	建筑面积 (m ²)	市场单价 (元/m ²)	市场总价 (万元)
市场价值	吴川市海滨街道海港大道西面汇景蓝湾商住小区 3 幢 1407 房、1408 房	《商品房买卖合同》 (合同编号：3#1407、3#1408)、《不动产(房屋)登记信息查询结果证明》(受理编号：201900400496)	140.63	5300	74.53
市场价值大写：人民币柒拾肆万伍仟叁佰元整					

广东虹宇房地产土地评估咨询有限公司

法定代表人(签名)：

二〇一九年八月二十六日

特别提示：

- (1) 本估价结果为估价对象在价值时点于估价目的公允价值，该估价结果是指假定在充分发达的公开市场条件下，交易双方在交易地位平等、充分了解相关市场信息及交易双方独立和理智进行判断的前提下形成的公允市场价值。该价值并不代表估价对象在涉及产权变动或形态转变时的实际交易价格。
- (2) 本估价结果仅为委托方进行司法拍卖了解估价对象市场价值做参考，不得用作课税、赔偿等其他目的使用。
- (3) 估价对象于价值时点已被法院查封，根据估价目的，本次估价不考虑查封因素对其市场价值的影响，查封因拍卖而解除。
- (4) 本次评估未能进行室内查勘，据现场查勘调查该房屋现为毛坯房，本估价结果是设定估价对象为毛坯装修状态下的市场价值，若与实际不符，估价结果需调整或重新评估。
- (5) 本估价结果未扣除估价对象可能涉及的各种拖欠费用(如物业管理费、水电费等)，亦未考虑所有权人因估价对象已承担的债务、或有债务及经营决策失误或市场运作失当对其价值的影响。
- (6) 至价值时点，估价对象尚未办理《不动产权证》，根据委托方提供的《不动产(房屋)登记信息查询结果证明》(受理编号：201900400496)记载权利人为王嘉庚，本次评估仅对房屋的市场价值进行评估，不对权属发表意见。
- (7) 本报告附件与正文不可分割，不可单独使用。



三、估价师声明

我们郑重声明：

- 1、我们在本估价报告中对事实的说明是真实和准确的，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、意见和结论是我们独立、客观、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现实或潜在的利益，与有关当事人没有利害关系或偏见。
- 4、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。
- 5、我公司房地产估价师李辉已于2019年8月16日对估价对象进行了实地查勘，但仅对房地产进行常规性的查勘，对估价中可能存在的影响评估结果的其他瑕疵事项（如内部质量缺陷等），估价委托人在委托估价时未作特别说明，在注册房地产估价师根据专业经验一般不能获悉的情况下，本机构及注册房地产估价师不承担相关责任。
- 6、没有外部专家和单位对本估价报告提供重要专业帮助。
- 7、本估价报告按估价目的提供给委托人使用，不作他用。若改变估价目的而使用本估价报告，需向本估价公司咨询后做必要修正，或重新估价。
- 8、本估价报告仅供委托人使用，未经本公司同意，不得向委托人和估价报告审查部门之外的任何单位和个人提供，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。

参加本次估价的中国注册房地产估价师：

注册房地产估价师	李辉	陈广
注册号	4420160048	4420140083
签名		
签名日期	2019.8.26	2019.8.26



四、估价假设和限制条件

（一）一般假设

- 1、本次估价对象有关的产权资料均由委托人提供，本机构对估价对象的权属、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、准确性和完整性且未予以核实的情况下，认定其合法、真实、准确、完整。
- 2、本次估价对房屋安全、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安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，设定其安全、环境无污染。
- 3、本次估价对于可能存在的影响估价结果的瑕疵事项进行了关注并披露，在注册房地产估价师根据专业经验不能获悉的情况下，设定不存在其他瑕疵事项影响估价结果。
- 4、在价值时点至本报告出具期间，国家宏观政策及市场基本情况未发生任何重大变化，在无确凿理由认定宏观政策及市场基本情况会发生重大变化的前提下，设定宏观政策与市场情况在估价报告有效期内不会对估价结果产生显著影响。

（二）未定事项假设

至价值时点，估价对象尚未办理《不动产权证书》，根据委托方提供的《不动产（房屋）登记信息查询结果证明》（受理编号：201900400496）记载权利人为王嘉庚，本次评估仅对房屋的市场价值进行评估，不对权属发表意见。

（三）背离事实假设

于价值时点，估价对象已查封，根据估价目的，本次估价不考虑查封因素对估价结果的影响，查封因拍卖而解除。

（四）不相一致假设

本次估价无不相一致假设。

（五）依据不足假设

本次评估未能进行室内查勘，据现场查勘调查该房屋现为毛坯房，本估价结果是假设估价对象为毛坯装修状态下的市场价值，若与实际不符，估价结果需调整或重新评估。

（六）估价报告的使用限制



- 1、本估价报告的有关附件为本报告的重要组成部分，与本报告书正文具有同等法律效力，未经本公司书面许可，本估价报告的任何一部分不得刊登于任何报刊媒体上。
- 2、本估价报告使用期限为自报告出具之日起一年，超过一年仍需使用的，须书面委托本公司重新出具。
- 3、本估价报告按估价目的提供给委托人使用，不得用作抵押、课税、赔偿、查封等其他目的；若委托人改变估价目的而使用本估价报告，所造成的利益损失与本估价机构无关，特提请报告使用者注意！
- 4、本估价报告仅供委托人使用，未经本公司同意，不得向委托人和估价报告审查部门之外的任何单位和个人提供，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。
- 5、本估价报告仅就估价对象于价值时点的公允价值发表符合估价目的的意见，未考虑可能影响其价值的报告中未披露的债务限制和负有法律义务性质开支的约束，也未考虑特殊交易对其变现价值的影响。



五、房地产估价结果报告

(一) 估价委托人

名称：湛江市赤坎区人民法院

(二) 房地产估价机构

估价机构：广东虹宇房地产土地评估咨询有限公司

法人代表：陈焯宇

地址：湛江市观海路183号荣基国际广场商务楼2303-2305室

评估资质：壹级

证书编号：粤房估备字壹1500003

统一社会信用代码：91440800752084980L

联系电话：0759--2238001、2239001

(三) 估价目的

为委托人进行司法拍卖提供参考依据而评估房地产的市场价值。

(四) 估价对象

1、区位状况

位置	坐落	吴川市海滨街道海港大道西面汇景蓝湾商住小区3幢1407房、1408房		
	与相关场所距离	距离同德城购物中心约3.6公里，距离吴川市人民政府约4公里，距离吴川市海滨区汽车站约1.6公里，距离吴川火车站约13公里。		
	方位	位于吴川市海滨街道海港大道西面	临街（路）	临海港大道、G325国道
	楼层	第14层/地上共30层，地下2层	朝向/通风采光	未进入室内查勘，但据室外观察为南向。
交通	出入可利用交通工具	附近有“万和城”公交车站，有吴川2路等公交车途经，公交便捷度较高。		
	停车方便程度	小区有地面临时停车位可停车，停车便捷度较高。		
	道路状况	临海港大道、G325国道，道路通达度高。		
	交通管制	无单行道、隔离带、交通出入口等限制。		
外部配套设施	基础设施	供水、供电、供气、排水、电讯等完善度较高。		
	公共设施	附近有百灵鸟艺术幼儿园、吴川市海滨区第二小学、吴川市海滨清		



		源小学、吴川市第三中学、吴川西南医院、吴川市妇幼保健院、工商银行、南粤银行、邮政银行、吴川中心市场等，外部配套设施完善度较高。
周围环境	自然环境	周边市政绿化较好、空气质量较好，噪音一般，自然环境较好。
	人文环境	属于高档住宅小区，人文环境较好。
	景观	周边无特别景观，景观一般。
区位状况优劣	综上所述，待估对象区位状况较好。	

2、实物状况

名称	吴川市海滨街道海港大道西面汇景蓝湾商住小区3幢1407房、1408房				
规模	建筑面积合计 140.63 m ² (其中1407房 69.88 m ² , 1408房 70.75平方米); 套内建筑面积合计 118.67 m ² (其中1407房 58.97 m ² , 1408房 59.70平方米)。	装饰 装修 详细 情况	室外	外墙贴瓷砖，入户门为木门，窗户为铝合金平开窗。	
建筑结构/梯类	钢筋混凝土结构，电梯房		室内	未能进入室内查勘，本次评估设定估价对象为毛坯房。	
设施设备	/				
层高	/				
空间布局	/				
建筑功能	住宅				
工程质量	工程质量较优				
新旧程度	约2013年竣工；综合成新率90%				
物业管理	小区出入口有保安亭并有保安值班，小区有保洁人员打扫卫生，小区物业管理一般。				
实物状况优劣	综上所述，估价对象为功能齐备的商品房，实物状况较好。				

3、权益状况

权属人	王嘉庚	产权证号	粤房地证字第 C4374628 号、 粤房地共证字第 C0938579 号
房屋性质	私有	法定用途/实际用途	法定用途：住宅 实际用途：毛坯房
土地性质/来源	国有/出让	土地剩余使用年期	根据《商品房买卖合同》(合同编号：3#1407、3#1408)记载土地终止日期为 2079 年 9 月 18 日，至价值时点剩余使用年限为 60.08 年
共有情况	单独所有	他项权利	已查封
备注	估价对象尚未办理《不动产权证》，权益状况根据《商品房买卖合同》(合同编号：		



3#1407、3#1408)、《不动产(房屋)登记信息查询结果证明》(受理编号: 201900400496)确定。
--

(五) 价值时点

2019年8月16日(以现场实地查勘之日为价值时点)。

(六) 价值类型

市场价值——即卖方净收价,估价对象经适当营销后,由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方,以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

(七) 估价原则

- 1、独立、客观、公正的原则:要求站在中立的立场上,实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值和价格的原则。
- 2、合法原则:要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。
- 3、价值时点原则:要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。
- 4、替代原则:要求估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内的原则。
- 5、最高最佳利用原则:房地产估价要以估价对象的最高最佳利用为前提。最高最佳利用是指在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用,包括最佳的用途、规模、档次等。本次评估设定估价对象按规划的住宅用途持续使用为最高最佳利用。

(八) 估价依据

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》(1995年1月1日);
- 2、《中华人民共和国土地管理法》(1999年1月1日);
- 3、《中华人民共和国物权法》(2007年10月1日);
- 4、《中华人民共和国拍卖法》(中华人民共和国主席令第23号,自2004年8月28日起施行);
- 5、《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令第46号,自2016年12月1日起施行);
- 6、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》(法释



[2009]16号，自2009年11月20日起施行）；

- 7、国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015，2015年12月1日实施）；
- 8、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013，2014年2月1日实施）
- 9、委托人提供的《价格评估委托书》〔（2019）湛霞法技鉴字第67号〕、《不动产（房屋）登记信息查询结果证明》（受理编号：201900400496）、《商品房买卖合同》（合同编号：3#1407、3#1408）资料复印件；
- 10、通过市场调查和现场查勘所取得的资料和信息。

（九）估价方法

1、估价方法：

根据《房地产估价规范》，现行的房地产评估方法主要有比较法、收益法、假设开发法、成本法等。

比较法：选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

收益法：预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

成本法：测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。

假设开发法：求取估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。

1、方法适用性分析：

假设开发法适用对象是具有开发或再开发潜力且开发后的价值可以采用市场比较法、收益法等方法求取的房地产，如待开发的土地、在建工程等。估价对象为已建成的住宅用房，故不适宜用假设开发法评估。

成本法一般适用于新开发项目或房地产市场欠发育、少有交易的地区或类型的土地



估价评估，估价对象为已建成的住宅小区商品房，区域内房地产交易较活跃，市场化程度较高，成本法结果难以反映估价对象客观价值，故本次不宜采用成本法进行评估。

估价对象为住宅，属于收益性物业，理论上可用收益法测算其价值，在实际操作中，虽然市场租金水平可以通过调查得知，但收益模型要求预测市场租金的变动情况，以市场法提取的还原率只能体现平均水平，且各住宅房地产因管理、配套等因素差异较大，这些不确定性因素的存在直接增大了收益法测算结果的准确度和可信度，故本次估价不采用收益法。

通过实地查勘和对估价对象周边区域的调查，结合本公司近期收集的房地产数据资料，分析得出委估房地产同一区域有充足的可比交易实例，且《房地产估价规范》规定，“有条件选用市场法进行估价的，应以市场法作为主要的估价方法”，所以本报告采用市场比较法进行评估。

2、估价方法定义。

市场比较法定义：选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。



(十) 估价结果

估价对象在价值时点的估价结果如下表：

估价结果明细表					
价值类型	项目名称	权利证明资料	建筑面积 (m ²)	市场单价 (元/m ²)	市场总价 (万元)
市场价值	吴川市海滨街道海港大道西面汇景蓝湾商住小区 3 幢 1407 房、1408 房	《商品房买卖合同》 (合同编号：3#1407、3#1408)、《不动产(房屋)登记信息查询结果证明》(受理编号：201900400496)	140.63	5300	74.53
市场价值大写：人民币柒拾肆万伍仟叁佰元整					

(十一) 注册房地产估价师

注册房地产估价师	李辉	陈广
注册号	4420160048	4420140083
签名		

(十二) 实地查勘期

2019 年 8 月 16 日

(十三) 估价作业期

2019 年 8 月 16 日至 2019 年 8 月 26 日

广东虹宇房地产土地评估咨询有限公司

二〇一九年八月二十六日





六、附件

(一) 《价格评估委托书》

湛江市赤坎区人民法院

司法鉴定委托书

(2019)湛赤法技鉴字第 67 号

受托机构	广东虹宇房地产土地评估咨询有限公司		
委托类别	评估		
案号	(2019)粤0802执29号	案由	民间借贷纠纷
委托事项	评估被执行人王嘉庚名下的位于吴川市海滨街道海港大道西面汇景蓝湾商住小区 3 幢 1407 房、1408 房。		
简要案情	申请执行人谢雄斌与被执行人王嘉庚民间借贷纠纷。		
移送材料	不动产（房屋）登记信息查询结果证明（证件号码：440802198706090437）原件一份。		
鉴定要求	1、请登陆广东法院网的司法技术辅助网查阅相关规定，不得违反。 2、必须独立、客观、科学地完成委托； 3、时限：鉴定结论请于接受委托后 15 日内书面报本院（一式五份），超过时限须办理延时申请，得到本院批准方有效；否则本次委托因超过有效期而自动失效，委托终止；4、同意受理委托并愿意满足委托要求时请回复受理通知； 5、受理中遇到问题可随时与法院委托人联系，不得直接与本案其他任何一方联系；6、评估时，按市场价值评估。评估报告应有具体的评估分析依据，附现状照片并列明标的物证照是否齐全，标的物的瑕疵等有关情况。		
备注			

联系电话：3587336、3587339

法院盖章：2019年7月8日





(二) 《不动产(房屋)登记信息查询结果证明》、《商品房买卖合同》复印件

不动产(房屋)登记信息查询结果证明

2019年04月17日,你(单位)提出不动产(房屋)登记资料查询申请,受理编号为 201900400496。经查询结果如下:

序号	权利人	证件号码	房屋座落	房屋权证号	信息系统状态
1	王嘉庚	440802198706090437	1、吴川市海滨街道海港大道西面汇景蓝湾商住小区3幢1407房; 2、吴川市海滨街道海港大道西面汇景蓝湾商住小区3幢1408房。		1、备案; 2、备案。

说明:

该记录依申请用于信息查询。

- 1、申请人请当场核对以上身份信息 and 结果信息,如信息有及时告知工作人员,隐瞒不说或提供虚假信息,需自行承担法律责任。
- 2、申请人对以上查询中涉及国家秘密、个人隐私和商业秘密的信息负有保密义务,不得泄露给他人,也不得不正当使用。
- 3、因商品房备案不属于我局业务范围,我局电脑档案未够完善,以上信息仅供参考。

查询人: 陈观、吴健峰





广东省 商品房买卖合同

(适用于商品房预售、销售)

此复印件及印子我局核案

李林 2018.6.21

广东省建设厅
广东省工商行政管理局



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有空白行，供双方自行约定或补充约定。合同签订生效后，对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约定的内容，双方应当协商确定。【 】中选择内容，以打“√”方式选定；对于实际情况未发生或买卖双方不作约定时，空格部分打“×”，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. 本合同条款由广东省建设厅和广东省工商行政管理局
共同制定



商品房买卖合同

(合同编号: 3#1408)

合同双方当事人:

出卖人: 湛江市城乡建设实业有限公司

注册地址: 湛江市坡头区灯塔路嘉兴公寓 A 栋 201 房

营业执照注册号: 440804000002389

企业资质证书号: 粤房开证字第 0150017 号

法定人: 朱晁慷 联系电话: 3393988

邮政编码: /

委托代理人: / 地址: /

邮政编码: / 联系电话: /

委托代理人机构: /

注册地址: /

营业执照注册号: /

法定代表人: /

邮政编码: /

买受人: 王嘉庆

【本人】【法定代表人】姓名: 王嘉庆 国籍: 中国



【身份证号码】【护照号码】【营业执照注册号】【44080219870609】

地址：湛江赤坎区南三-横路631幢102房

邮政编码：_____ 联系电话：13729009559

【委托代理人】【 】姓名： 国籍：

地址：

邮政编码： 联系电话：

根据国家和省法律、法规和有关规定，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 吴川市海滨街道海港大道西面、编号为 111114 的地块的土地使用权，取得《土地使用权证书》。[土地使用权出让合同号]、[土地使用权证号]为 吴府国用（2009）第00755号。

该地块土地面积为 34389.15 m²，规划用途为 商住，土地使用权年限自 2009 年 10 月 20 日至 2079 年 9 月 18 日。

出卖人经批准，在上述地块上建设商品房，【现定名】【暂定名】汇景蓝湾。建设工程规划许可证号为 吴规建字第（2010）02 号，施工许可证号为 440883201104210101。

×

×

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 吴川市房产管理局，商品房预售许可证号为 预许
(X) 字第 2012/003 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为【现房】【预售商品房】(以下简称该商品房，其房屋平面图经 吴川市 规划部门批准，见本合同附件一，房号以附件一上表示为准)。该商品房为本合同第一条规定的项目中的：第 3 【幢】X 【座】X 【门】
【层】1408 号房。

该商品房的用途为 住宅，属 框剪 结构，层高为 3 米，建筑层数地上 三十 层，地下 二 层。

该商品房阳台封闭式的 X 个，非封闭式的 一 个。

该商品房合同约定建筑面积共 70.25 平方米，其中，套内建筑面积 59.70 平方米，公共部位与公用房屋分摊建筑面积 11.05 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)。

买受人在签订本买卖合同时，应与出卖人或其委托的物业管理公司签订《前期物业管理服务协议》。

本小区由广东正大物业服务有限公司提供物业管理，按本合同约定时间开始缴交物业服务费，缴费标准按每月·每平方米 1.38 元，按每三个月银行划扣一次从业户指定的银行帐户划扣。

第四条 计价方式与价款。

—3—



出卖人与买受人约定按下述第壹种方式计算该商品房价款：

1、该商品房属预售，按【套】【整层】出售，按【套内】【整层内】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）④仟②佰贰拾贰万壹仟肆佰肆拾捌元整。

2、该商品房属预售，按整幢出售，按建筑面积计算，该商品房单价为（ × 币）每平方米 × 元，总金额（ × 币） × 仟 × 佰 × 拾 × 万 × 仟 × 佰 × 拾 × 元整。

3、该商品房属现房，按【套】【整层】【整幢】出售，总价款为（ × 币） × 仟 × 佰 × 拾 × 万 × 仟 × 佰 × 拾 × 元整。

第五条 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）

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面积有差异的，以产权登记面积为准。产权登记面积与合同约定计价面积发生差异（含误差，不同），双方同意按以下原则处理：

1、差异值为±0.6%以内（含本数）的，买卖双方不作任何补偿；

2、差异值为±0.6%以上（不含本数），至±3%以内（含本数）的买卖双方按买卖合同约定的房屋单价多退少补；



差异，实行多退少补，30天内结清。

第七条 买受人逾期付款的违约责任。

买受人如未按本合同时间付款，按下列第2方式处理。

1、按逾期时间，分别处理（不作累加）

(1) 逾期X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X的违约金，合同继续履行；

(2) 逾期超过X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X%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X（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、买受人选用银行按揭付款方式的，如买受人的按揭申请未获银行批准，买受人须于收到出卖人书面通知之日起七天内办理改变付款方式手续，选择一次性或分期付款方式，若买受人逾期超过30天仍不办理，出卖人有权解除合同，买受人同意向出卖人交付总房款20%的违约金。

第八条 交付期限。

出卖人应当2013年10月1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



同的,出卖人应当自买受人解除合同通知到达之日起 × 天内退还全部已付款,并按买受人累计已付款的 × %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 × 该比率应不小于第(1)项中的比率)的违约金。

2、①逾期超过三个月交楼的,出卖人向买受人支付已付房价款的1%违约金;②逾期超过六个月交楼的,出卖人向买受人支付已交房款的10%的违约金;③逾期超过一年的,买受人有权解除合同,出卖人向买受人返还购房款及按月息15%利息罚款。

第十条 规划、设计变更的约定。

该商品房预售,出卖人不得擅自变更该商品房项目的规划、设计。确需变更的,出卖人应书面征得买受人同意。不同意变更的买受人可要求终止买卖合同。出卖人应在买受人提出终止合同申请的30日内退回已付购房款及利息(以付款日起至退款日止为期,以退款日同期银行固定资产贷款利率计算)。

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：

出卖人可按买受人在本合同中所确认的通讯地址以挂号信或特快专递的形式发出“收楼通知书”之日起第 30 天，买受人仍未办理收楼手续的，视为出卖人实际已将该商品房交付买受人使用。从出卖人发出“交楼通知书”第三十天起，视为买受人已实际收楼，须按本合同第六条“付款方式和期限”的约定交付房款并按规定缴交物业管理费。

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。

×

×

×

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、按附件三的标准修复

×

3、

×



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 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 17 页，一式 伍
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，吴川市房产管理局 份，
银行 1 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 吴川市房产管理局 申请登记备案。

出卖人（签章）：

买受人（签章）：王毅波

【法定代表人】：

【法定代表人】：

【委托代理人】：

【委托代理人】：

（签章）

（签章）

2012年 11月 3日
签于 吴川市

2012年 11月 3日
签于 吴川市