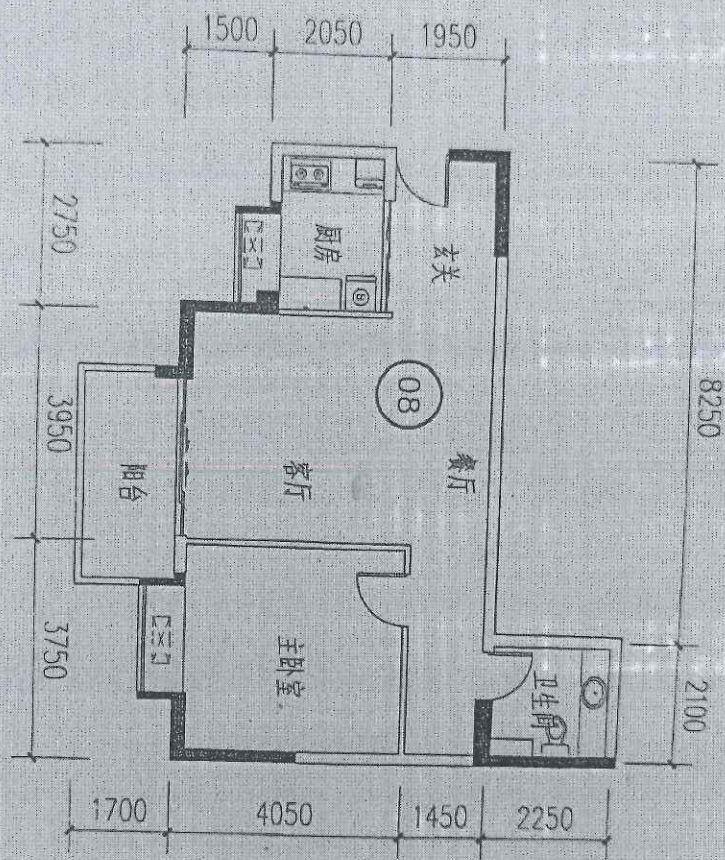




附件一：房屋平面图





附件二：公共部位与公用房屋分摊建筑面积构成说明

共有建筑面积的内容包括：电梯井、管道井、电梯机房、楼梯间、垃圾道、变电室、设备间、水泵房、公共门厅、过道、值班警卫室等，以及为整栋服务的公共用房和管理用房的建筑面积，以水平投影面积计算。

共有建筑面积还包括套内与公共建筑之间的分隔墙，以及外墙（包括山墙）水平投影面积一半的建筑面积。



附件三：装饰、设备标准

[外墙]：贴高级外墙砖；

[门]：入户门装高级豪华防盗门或防火门，此门不能擅自更换，户内预留门洞；

[地面、墙面、天花]：混凝土地面（留空）、墙面、天花面用水泥石灰砂浆抹面；

[窗]：高级豪华铝合金窗；

[厨房]：预留排水管口；

[卫生间]：预留排水、排污管口，其它设施（留空）由业主自理；

[阳台]：阳台采用安全护栏；靠厨房的生活阳台装防护栏杆；

[水电]：每户水、电表到户；

[电视及电话]：每户预留有线电视及电话线接口到户内[业主交费后开通]；

[电梯]：名厂电梯直达各层；

[空调]：空调机位置统一设置，统一设置冷凝排水管；



附件四：合同补充协议

- ① 本楼宇屋面使用权归全体业主共有，为方便使用和管理，天面不能做绿化地使用，不能搭建任何建筑物及构筑物，不得堆放杂物或加建设施阻碍天面公共设施的正常使用及维护。
- ② 为维护本楼宇外观的统一和外墙设施的安全，楼宇外墙面实施两权分离，使用权归本栋楼宇的全体业主共有，监管使用权归负责小区管理的物业公司，任何使用外墙的行为须经物业公司批准后实施。买受人同意由物业公司对小区周边红色范围内停车位进行统一收费统一管理。
- ③ 该商品房的外立面（包括但不限于外墙、阳台、窗、门）不得改变、移位。买受人（包括使用人）保证空调室外机安装在出卖人预留或制定的位置，非经物业公司书面同意不得在外墙凿打洞口、安装设备。
- ④ 露台不得擅自砌筑花池、鱼池、破坏防水层，否则造成漏水，或导致其他住宅/商铺的损失由负责方承担。不能堆放影响小区外观和环境的物品。
- ⑤ 在未办理他项权利证书前，如买受人无能力供楼，导致银行追究担保方（出卖人）责任时，出卖人有权回购该商品房，以赔偿出卖人损失，有余额退回买受人，不足赔偿出卖人的，出卖人有权追偿。
- ⑥ 如遇下列原因，出卖人有关承诺相应延期并不构成违约：买受人不按约定足额支付购房款及其他费用；买受人不订立《前期物业服务协议》，买受人没有按时接受或拒绝接收出卖人交付商品房；其他不可预见原因。延期事项包括商品房交付及其他条款中有关出卖人承诺的事项。
- ⑦ 买受人如需提前交付房屋使用进行装修，须经出卖人同意并视为符合房屋交付使用的一切交付条件，同时，买受人须按房屋实际交付之日起计收物业服务费及一切相关费用。
- ⑧ 本合同房款未包含物业专项维修资金，买受人在购买房屋时按政府及相关主管部门的规定缴交物业专项维修资金，如遇新的政策规定则按新标准执行。
- ⑨ 买受人务必保证在本合同中联系地址和电话号码是真实有效的，若有变更，买受人应在变更后的7天内书面通知出卖人，如因联系方式失实，由此引起的一切责任由买受人负责。



2117
中

广东省 商品房买卖合同

(适用于商品房预售、销售)

3#1408 (公) 已办

收条
2008-6-21

2008-6-21

2008-6-21

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

本合同文本为示范本，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语理解不一致的，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都有空白行，供双方自行约定或补充约定。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约定的内容，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负责解释。



商品房买卖合同

(合同编号: 3#140)

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

法人: 朱晔慷 联系电话: 3393988

邮政编码: X

委托代理人: X 地址: X

邮政编码: X 联系电话: X

委托代理人机构: X

注册地址: X

营业执照注册号: X

法定代表人: X

邮政编码: X

买受人: 王嘉庚

【本X】【法定代表人】姓名: 王嘉庚 国籍: 中国



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 20121003 号。

_____ X
_____ X

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】 1407 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 69.88 平方米, 其中, 套内建筑面积 58.97 平方米, 公共部位与公用房屋分摊建筑面积 10.91 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。



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3709.07元，总金额（人民币）①仟②佰③拾④万⑤仟⑥佰⑦拾⑧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；



3、差异值超过±3%以上（不含本数）的，买受人可选择多退少补或退回所购商品房。选择退房的，出卖人应在买受人书面提出退房申请的30日内退回已收的全部购房款及利息（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）。

$$\text{面积差异百分比} = \frac{\text{产权登记面积} - \text{合同约定计价面积}}{\text{合同约定计价面积}} \times 100\%$$

第六条 付款方式及期限

买受人按下列第 3 种方式付款：

1、一次性付款：

_____ X
_____ X

2、分期付款：

_____ X
_____ X

3、其它方式：（银行按揭）

首期房款人民币陆万捌仟柒佰贰拾肆元正（768724.00）；余房款人民币壹拾伍万零肆佰元正（150400.00）于2012年8月10日前办理银行按揭，逾期款
理按本合同第七条第2种方式处理。

买受人应按以上约定的付款方式，将商品房预售款直接存入该商品房项目预售款专用帐户，开户银行为 中国银行股份有限公司 湛江分行 专用帐户为 675657752486。凭银行出具的存款凭证，向出卖人换领交款收据。

面积确认后，买卖双方根据产权登记面积和合同约定的建筑面积



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 × 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 × 的违约金，合同继续履行；

(2) 逾期超过 × 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 × % 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 ×（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
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
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
人支付已交付房价款万分之 × 该比率应不小于第（1）项
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
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
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
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。

该商品房预售前，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
受人可要求终止买卖合同。出卖人应在受买受人提出终止合同申请
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
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
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所
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
需提供《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》。出卖人不出示



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、交付使用之日通水通电_____；
- 2、电梯正常运行_____；
- 3、_____ ×_____；
- 4、_____ ×_____；
- 5、_____ ×_____；

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、协商解决_____；
- 2、_____ ×_____；
- 3、_____ ×_____；

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 30 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 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 × 天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；



第十八条 买受人的房屋仅作 X 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。

 X
 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 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 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

卖方向 吴川市房产管理局 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):

王露波

【法定代表人】:

【委托代理人】:

(签章)

2012年9月27日

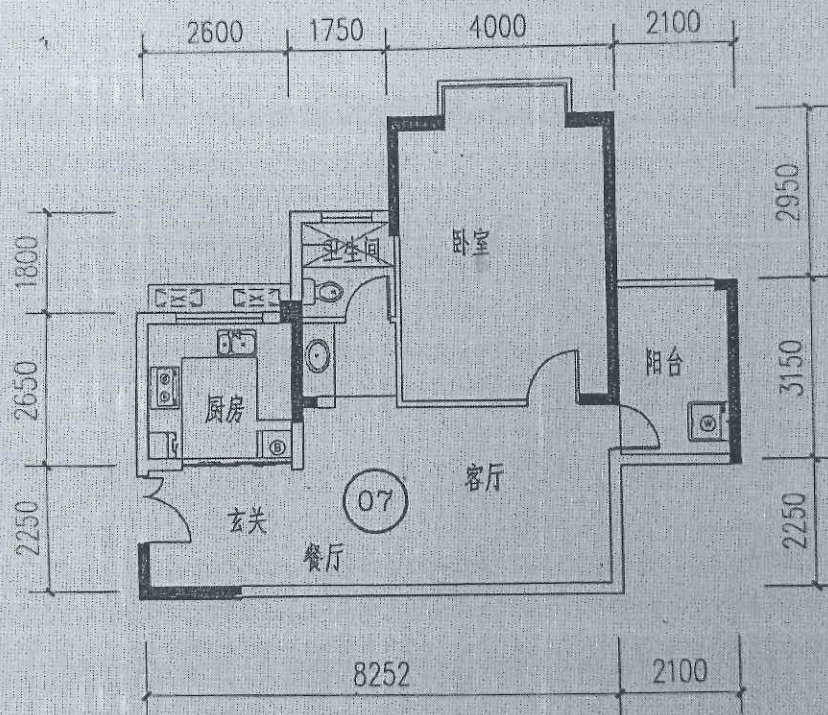
签于 吴川市

2012年9月27日

签于 吴川市



附件一：房屋平面图



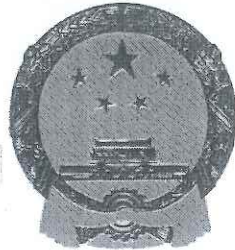
-14-



广东虹宇房地产土地评估咨询有限公司

项目地址：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

(三) 估价机构营业执照



营 业 执 照

统一社会信用代码 91440800752084980L

名 称	广东虹宇房地产土地评估咨询有限公司
类 型	有限责任公司(自然人投资或控股)
住 所	湛江市观海路183号荣基国际广场商务楼2303、2305室
法定 代表 人	陈焯宇
注 册 资 本	人民币叁佰万元
成 立 日 期	2003年07月04日
营 业 期 限	长期

经 营 范 围

土地评估；房地产价格评估；资产评估；规划咨询、编制项目建议书、编制项目可行性研究报告、项目申请报告、资金申请报告；评估咨询、工程项目管理（全过程策划）；土地登记代理；房地产经纪服务；建设工程立项、报建、施工、验收咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）



登 记 机 关

2018 年 10 月 26 日



企业信息公示系统网址：<http://gsxt.gdgs.gov.cn/>

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制



(四) 估价机构资质证

中华人民共和国
房地产估价机构备案证书

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

机构名称：广东虹宇房地产土地评估咨询有限公司

法定代表人：陈焯宇
(执行事务合伙人)

住所：湛江市观海路183号荣基国际广场商务楼2303、2305室

统一社会信用代码：91440800752084980L

备案等级：壹级

证书编号：粤房估备字壹15000003

有效期限：2021年05月21日止



发证机关(公章)

2018年05月21日

中华人民共和国住房和城乡建设部制



(五) 估价师资格证书

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. 00172407

姓名 / Full name

李辉

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID No.

140982198410031670

注册号 / Registration No.

4420160048

执业机构 / Employer

广东虹宇房地产土地评估咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-3-4

持证人签名 / Bearer's signature

李辉

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. 00135142

姓名 / Full name

陈广

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID No.

440881198702193514

注册号 / Registration No.

4420140083

执业机构 / Employer

广东虹宇房地产土地评估咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2020-6-29

持证人签名 / Bearer's signature

陈广

广东虹宇评估 · 数据管理

公司资质

- ▶ 房地产评估：一级
- ▶ 土地评估：B级
- ▶ 工程咨询：乙级
- ▶ 房地产中介：三级
- ▶ 土地登记代理：广东省范围
- ▶ 不动产信息管理

经营范围

- ▶ 抵押、转让、出租、拍卖、作价入股、课税等涉及的房地产、土地价格评估和咨询
- ▶ 企业兼并、破产、资产处置所涉及的房地产、土地价格评估和咨询
- ▶ 规划咨询、编制项目建议书、编制项目可行性研究报告、项目申请报告、资金申请报告、评估咨询、工程项目管理（全过程策划）
- ▶ 房地产买卖、租赁代理
- ▶ 土地登记代理
- ▶ 不动产信息管理，数据采集、处理、存储服务，系统集成、代维和管理、技术咨询、培训等

企业使命

构筑不动产资讯平台
提供不动产增值服务

企业愿景

员工成长的家园
客户信赖的伙伴
行业发展的标杆

企业价值观

诚信：诚实信用 公允公正
专注：专业勤奋 敬业主动
精进：务实创新 精益求精
感恩：心怀感激 奉献爱心