

房地产估价报告

估价报告编号：重金翰评鉴字【2017】第 0242 号

估价项目名称：三亚市河东区鹿岭路鹿回头半岛 A34 地块半山半岛六期 3 号楼 1 单元 801 室的住宅用房房地产市场价值司法评估项目

估价委托人：重庆市第五中级人民法院

房地产估价机构：重庆金翰资产评估土地房地产估价有限公司

注册房地产估价师：聂晓华（注册号：5020060020）

谭钦海（注册号：5019970023）

估价报告出具日期：二〇一七年十二月七日



致估价委托人函

重庆市第五中级人民法院：

我公司接受贵院的委托，对权属于方靖樟的位于三亚市河东区鹿岭路鹿回头半岛 A34 地块半山半岛六期 3 号楼 1 单元 801 室的住宅用房（建筑面积为 174.62 平方米）进行了估价。我们本着独立、客观、公正的原则，依据国家标准《房地产估价规范》等法律法规和技术标准，结合估价对象的实际情况，选择适宜的估价方法，进行了分析、测算和判断，估价工作业已完成，现致函贵院：

一、估价目的

为委托人履行司法程序，了解委估房地产的市场价值提供参考意见。

二、估价对象

本次估价对象为权属于方靖樟的位于三亚市河东区鹿岭路鹿回头半岛 A34 地块半山半岛六期 3 号楼 1 单元 801 室的住宅用房房地产，建筑面积为 174.62 平方米及其应分摊的土地使用权面积，含室内装修及家具家电。估价对象详见下表：

估价对象	座落	购买人	用途	建筑面积 (m ²)	备注
1	三亚市河东区鹿岭路鹿回头半岛 A34 地块半山半岛六期 3 号楼 1 单元 801 室	方靖樟	住宅	174.62	含装修、含家具家电

三、价值时点

二〇一七年十一月二十七日。

四、价值类型

本次估价采用的价值类型为市场价值。

五、估价方法

本次评估采用的估价方法为比较法。



六、估价结果

我公司估价人员遵循估价原则，按照估价程序，选用适宜的估价方法，经综合分析确定估价对象在价值时点 2017 年 11 月 27 日的市场价值为：1000.05 万元，大写（人民币）：壹仟万零伍佰元整。估价结果详见下表：

估价对象	座落	购买人	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估值 (万元)
1	三亚市河东区鹿岭路鹿回头半岛 A34 地块半山半岛六期 3 号楼 1 单元 801 室	方靖樟	174.62	57270.00	1000.05


七、特别提示

1. 以上内容摘自本估价结果报告，欲了解本估价结果的全面内涵，请认真阅读本估价结果报告全文。
2. 本估价报告是反映估价对象在本次估价目的下于价值时点的市场价值，未考虑估价对象存在他项权利等对估价对象价值的影响，仅为委托人履行司法程序了解房地产市场价值提供参考意见，不得用于其它目的和用途。
3. 本次评估结论没有考虑与房地产转让有关的手续费（交易费）、税费等费用，也未考虑在房地产交易过程中所发生的中介费和法律费（公证费、律师费、评估费等费用）。
4. 本次评估结论包括建筑物、分摊的土地使用权、室内装饰装修及附着在建筑物上与其功能相匹配的、不可移动的设施设备价值，包括室内可移动的家具家电价值。
5. 估价对象是否拖欠物管、水电等费用，请报告使用者予以调查核实。
6. 本次估价过程中，估价人员与委托人、申请执行人和被执行人等进行了沟通，现场查勘估价对象时，估价人员、申请执行人的代理人、委托方均到现场并在勘验记录上签字，被执行人未到场。



7. 系估价时点, 估价对象未取得分割办理后的《房地产权证》, 根据委托方提供的《商品房买卖合同》可知, 估价对象已办理了三土房(2010)字第 10873 号/三土房(2007)字 2188 号/三土房(2006)字第 5636 号《土地房屋权证》大证, 本次评估坐落、建筑面积、房屋结构、房屋用途, 土地使用权类型、土地用途等根据委托方提供的《商品房买卖合同》和查询到的《三亚市房产信息中心预售备案登记查询单》记载内容设定。

8. 本次估价结果为估价对象能顺利取得《房地产权证》的价值, 不包含办理权证过程中所缴纳的税、费等。

法定代表人: 
评估机构: 重庆金翰资产评估土地房地产估价有限公司
二〇一七年十二月七日



估价师声明

我们郑重声明：

一、注册房地产估价师在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。

二、估价报告的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公证的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

三、注册房地产估价师与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

四、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》等进行分析，形成意见和结论，撰写估价报告。



估价假设和限制条件

一、一般假设

(一) 我们对估价所依据的估价对象产权权属、建筑面积、用途等资料进行了核查,对权属资料与相关部门进行查询核对,假定其合法、真实、准确、完整。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。假设估价对象无结构缺陷等重大质量问题、无安全、环境污染等不利因素。

(二) 本次估价未考虑国家宏观经济政策发生变化、市场结构及供求关系重大变化、自然力和其他不可抗力等因素对估价对象价值的影响,也未考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜,以及特殊交易等对价值的影响。

(三) 估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

(四) 本报告以估价对象在价值时点时的状况为依据进行的,且以该状况在估价报告使用期限内无重大变化为前提。

(五) 估价人员于二〇一七年十一月二十七日对估价对象进行了实地查勘,但估价人员对估价对象的查勘仅限于估价对象的外观和使用状况、内部布局、装修及设备情况等,并未对估价对象建筑物基础、房屋结构等的测量和实验,对被遮盖、未暴露及难以接触到的房屋结构部分及其内部设施、设备等,在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无机构进行鉴定、检测的情况下,假设其建筑物基础、房屋结构等方面无重大质量问题,符合国家有关技术、质量、验收规范,且符合国家有关安全使用标准,估价对象能正常安全使用。

二、未定事项假设

(一) 估价对象权属资料未记载估价对象房屋的建成年份,经注册房地产估价师实地调查了解,估价对象房屋约 2012 年建成,本次估价房屋建成年份以实际调查为准。

(二) 本次估价对象由委托方、申请执行人的代理人及相关方现场指认,若与实际不符,应重新查勘和评估。

三、背离事实假设

估价结果未考虑估价对象及其所有人已承担的债务、抵押、租赁等或经营决策失误或市场运作失当对其价值的影响。



本次估价结果为估价对象能顺利取得《房地产权证》的价值，不包含办理权证过程中所缴纳的税、费等。

四、不相一致假设

无。

五、依据不足假设

无。

六、报告使用的限制条件

(一) 本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年。即估价日的在报告提交后一年内实现，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；若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

(二) 本估价报告应按照估价委托目的和约定条件使用，不得用作其它用途，因使用不当造成的一切后果与本估价机构无关。

(三) 本报告仅为委托人使用，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。



估价结果报告

一、估价委托人

单位名称：重庆市第五中级人民法院

联系人：罗凌云

联系电话：63318215

二、房地产估价机构

名称：重庆金翰资产评估土地房地产估价有限公司

住所：重庆市江北区建新西路2号19-1

通讯地址：重庆市渝北区洪湖东路9号财富大厦B座13-8

联系电话：023-67468290 023-67468997 传真：023-67468996

法定代表人：谭钦海

资质等级：二级

证书编号：渝房评准字（2015）第2-012号

司法鉴定许可证证号：5001273

三、估价目的

为委托人履行司法程序，了解委估房地产的市场价值提供参考意见。

四、估价对象概况

（一）估价对象范围

本次估价对象为权属于方靖植的位于三亚市河东区鹿岭路鹿回头半岛 A34 地块半山半岛六期 3 号楼 1 单元 801 室的住宅用房房地产，建筑面积为 174.62 平方米及其应分摊的土地使用权面积，含室内装修及家具家电。估价对象详见下表：

估价对象	座落	购买人	用途	建筑面积 (m ²)	备注
1	三亚市河东区鹿岭路鹿回头半岛 A34 地块半山半岛六期 3 号楼 1 单元 801 室	方靖植	住宅	174.62	含装修、含家具家电

（二）估价对象实物状况

1. 建筑物状况

（1）估价对象所在小区状况

估价对象所在小区为半山半岛六期，约 2012 年建成，半山半岛六期占地面积为 76566.89 平方米，容积率为 1.73 左右，绿化约为率 45.50%。小区由三亚鹿回头旅游区开发有限公司开发建设，由三亚半山半岛物业进行物业管理。



(2) 估价对象所在大楼概况

估价对象所在大楼为三亚市河东区鹿岭路鹿回头半岛 A34 地块半山半岛六期 3 号楼 1 单元 801 室，建成时间约为 2012 年。有两部电梯通达，1-24 层为住宅，-1 层为车库。该楼消防通讯等设备设施齐备，维护保养较好。

(3) 估价对象自身情况

坐落：三亚市河东区鹿岭路鹿回头半岛 A34 地块半山半岛六期 3 号楼 1 单元 801 室；

新旧程度：约 9 成新；

建筑结构：剪力墙结构；

房屋用途：住宅；

所在楼层：第 8 层；

建筑面积：174.62 平方米；

套内面积：133.16 平方米；

层高：约 3 米；

户型：三室两厅二卫一厨一阳台；

装饰装修：入室防盗门。

客厅：地面铺贴大理石地砖，墙面刷墙漆，天棚部分刷白，部分木工板吊顶。

卧室：地面铺贴木地板，墙面刷墙漆，天棚木工板吊顶。

厨房：地面铺贴大理石地砖，墙面铺贴大理石墙砖，天棚木工板吊顶。

卫生间：地面铺贴大理石地砖，墙面铺贴大理石墙砖，天棚木工板吊顶。

阳台：地面铺贴地砖，墙面刷墙漆，天棚木条板吊顶。

精装房，该房维护保养较好，该房现空置，该房位于端头观海效果好，卧室、客厅、阳台均观海。

该房由开发商统一装修，统一配置室内家具家电，估价对象室内家具家电配置情况如下表所示：

序号	名称	品牌	数量
1	电视柜		4 个
2	矮凳		2 个
3	角几		1 个
4	三位沙发		1 组



5	大茶几		1个
6	贵妃椅		1个
7	电视机、机顶盒	松下	1套
8	餐桌		1张
9	餐椅		6把
10	床		3张
11	床垫		3张
12	床头柜		6个
13	衣柜		2个
14	吊柜		2个
15	橱柜	博洛尼	1套
16	抽油烟机	西门子	1个
17	燃气灶	西门子	1个
18	冰箱	松下	1个
19	坐便器	科勒	2个
20	整体喷头	科勒	2套
21	毛巾架	科勒	2组
22	洗衣机	松下	1台
23	藤桌		1张
24	藤椅		4张
25	史密斯热水器		1个

2. 土地状况

权利人：方靖撞；

坐落：三亚市河东区鹿岭路鹿回头半岛 A34 地块半山半岛六期 3 号楼；

土地使用权类型：出让；

土地使用权终止日期：2051 年 09 月 06 日；

四至：均至小区空地；

土地用途：城镇单一住宅用地

土地级别：住宅 2 级；

土地使用权面积：未记载；

共有使用权面积：76566.89 平方米



土地开发程度：土地开发程度红线外“六通”（通路、通上水、通下水、通电、通气、通讯），红线内达到“六通一平”（通路、通上水、通下水、通电、通气、通讯、场地平整）。

土地形状：较不规则；

地势：平坦；

土地利用状况：地上为半山半岛六期3号楼。

（三）权益状况

（1）土地使用权及房屋所有权

至价值时点，估价对象未取得分割办理后的《房地产权证》，根据委托方提供的《商品房买卖合同》及查询到的《三亚市房产信息中心预售备案登记查询单》估价对象的土地所有权属于国家所有，土地使用权和房屋所有权属于方靖樨所有，办理了《土地房屋产权证》证号为：三土房(2010)字第10873号/三土房(2007)字2188号/三土房(2006)字第5636号大证。

（2）他项权利

根据委托方提供的《三亚市房产信息中心预售备案登记查询单》，估价对象未存在抵押状况。

（四）区位状况

1. 位置状况

估价对象位于三亚市河东区鹿岭路鹿回头半岛A34地块半山半岛六期3号楼1单元，属于吉阳区。吉阳区位于海南省三亚市中东部，是三亚市四个市辖区之一，吉阳区管辖原河东区和原吉阳镇的行政区域是三亚的中心城区。东靠海棠区，西与天涯区相接，北部与保亭县交界，南抵南海亚龙湾。吉阳区北面靠山，南面傍海，拥有依山傍海的自然环境以及较为明显的区位、资源、生态等优势。

估价对象位于三亚市河东区鹿岭路鹿回头半岛A34地块半山半岛六期3号楼1单元801室，属于半山半岛六期小区。位处大东海小东海鹿回头区，观海效果好。小区附近有世纪华联超市、鹿回头农贸市场、台湾新天地等商业。北临小区道路，东临洲际路，南临双海湾路，西邻鹿回头路，临近南海，地理环境较好，交通较为便利。区域产业性质以商业及住宅为主，地理位置较好。

2. 交通条件



估价对象距洲际酒店公交站约 300m, 有 26 路等公交车经过, 公交便捷度一般。估价对象距离三亚凤凰国际机场约 14.1km, 距三亚火车站三亚站约 9.7km, 距三亚汽车站约 4.4km, 区域对外交通条件一般。估价对象区域内有洲际路、双海湾路、宏声路、鹿回头路等城市主次干道, 交通便捷程度较好, 通达度较好。

3. 基础设施条件

区域内已实现通路、供水、排水、通电、通电讯, 供水保证度和供电保证度均达到 95%以上, 区域基础设施完备。

4. 环境条件

该区域内有高尔夫球会练习场等绿地, 绿化率高, 空气质量较好, 噪音污染较少, 人文环境较好, 环境质量综合评价较好。

5. 居住聚集度

估价对象位于半山半岛六期小区内。周围有鹿回头村、鹿岭公馆、半山半岛中央海景大道、半山半岛双海湾等住宅小区, 居住聚集度较好。

6. 公共服务配套

估价对象所在区域有三亚市鹿回头小学、奇奇双语幼儿园、三亚外国语学校等教育配套。区域内有鹿回头农贸市场、世纪华联超市、台湾新天地、天天便利超市、中国光大银行(鹿回头支行)、中国工商银行(三亚半山半岛支行)等生活配套; 区域内有三亚韩氏医疗美容医院、鹿回头社区卫生服务站等医疗配套, 周边公共配套完善度较好。

五、价值时点

本次估价价值时点为二〇一七年十一月二十七日。

六、价值类型

本次估价的类型类型为市场价值, 市场价值是房地产在同一市场上最有可能形成的价值体现。

七、估价原则

本次估价遵循独立、客观、公正的原则, 具体遵循以下估价原则:

(一) 客观、独立、公正原则

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或价格。



（二）合法原则

评估价值是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

（三）价值时点原则

评估价值是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

（四）替代原则

评估价值与估价对象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。

（五）最高最佳利用原则

评估价值是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。

八、估价依据

本次估价的主要依据有：

（一）相关法律、法规和政策性文件

1. 《中华人民共和国物权法》；
2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
3. 《中华人民共和国土地管理法》；
4. 《中华人民共和国资产评估法》；
5. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
6. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》；
7. 《不动产登记暂行条例》；
8. 中华人民共和国司法部令 132 号《司法鉴定程序通则》；
9. 渝司发（2015）175 号《关于推进司法鉴定工作的若干意见》。

（二）估价技术标准、规范

1. 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
2. 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）。

（三）估价委托人提供的有关资料

1. 《重庆市第五中级人民法院鉴定委托书》；
2. 估价对象《商品房买卖合同》（复印件）；
3. 《三亚市房产信息中心预售备案登记查询单》。

（四）估价人员调查收集的相关资料

1. 实地查勘、记录和影像资料；



2. 估价对象所在区域的房地产市场状况，同类房地产市场交易资料；
3. 重庆市房地产市场信息；
4. 估价机构及人员掌握的其它有关资料。

九、估价方法

根据《房地产估价规范》，房地产估价常用方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法等，估价方法的选择应根据估价目的结合估价对象的具体特性、周边市场情况及估价方法的适用性和可操作性，综合考虑选择适当的估价方法。经综合分析，本次评估估价对象采用比较法进行估价。

比较法是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

我公司估价人员遵循估价原则，按照估价程序，选用适宜的估价方法，经综合分析确定估价对象在价值时点2017年11月27日的房地产市场价值为：1000.05万元，大写（人民币）：壹仟万零伍佰元整。估价结果详见下表：

估价对象	座落	购买人	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估值 (万元)
1	三亚市河东区鹿岭路鹿回头半岛A34地块半山半岛六期3号楼1单元801室	方靖楠	174.62	57270.00	1000.05

十一、注册房地产估价师签名

姓名	注册号	签名	签名日期
聂晓华	5020060020	聂晓华	2017.10.7
谭钦海	5019970023	谭钦海	2017.12.7

十二、实地查勘期



二〇一七年十一月二十七日。

十三、估价作业期

二〇一七年十一月二日至二〇一七年十二月七日。



估价对象现状照片
(2017年11月27日)

估价对象现场人员		估价对象门牌号	
估价对象室内		估价对象室内	
估价对象室内		估价对象室内	
估价对象视野		估价对象大楼外观	



估价对象位置示意图



234-3-801

6.5

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。



本合同已在三亚市商品房预售网上备案系统登记备案

合同编号: 20121102090347 签字:

2012 年 2 月 18 日

商品房买卖合同

合同双方当事人:

出卖人: 三亚鹿回头旅游区开发有限公司 海南新佳旅业开发
有限公司

注册地址: 海南省三亚市鹿回头宾馆壹栋

营业执照注册号: 460200400000082

企业资质证书号: [2009]琼建房开证字第72001号

法定代表人: 陈冬青 联系电话: 0898-88226206

邮政编码: 572000

委托代理人: 颜选文 地址: 海南省三亚市鹿回头宾馆壹栋

邮政编码: 572000 联系电话: 0898-88226022

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: 方婧撞

【本人】姓名: 方婧撞 国籍: 中国

【身份证】: 500103198410281220

地址: 重庆市江北区北滨路北滨1号16栋-1

邮政编码: 400000 联系电话: 13808305000/13983715606

【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



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 三亚市河东区鹿回头、编号为 14-04-30/14-04-24/14-04-5- 的地块的土地使用权。【土地房屋权证号】为 三土房(2010)字第10873号/三土房(2007)字2188号/三土房(2006)字第5636号。

该地块土地面积为 76566.89 平方米, 规划用途为 城镇单一住宅用地/商服(高尔夫球场及配套设施用地)/商服用地(高尔夫球场及配套项目用地), 土地使用年限自 2011 年 09 月 06 日至 2051 年 09 月 06 日。

出卖人经批准, 在上述地块上建设商品房, 【现定名】 半山半岛。建设工程规划许可证号为 【2011】168号, 施工许可证号为 【2011】157号。

x

第二条 商品房销售依据。

买受人购买的商品房为【预售商品房】。预售商品房批准机关为 三亚市住房和城乡建设局, 商品房预售许可证号为 三房预许字【2011】029号。

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(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 未来水世界4(销售编号3)【幢】 【单元】 8 【层】 01 号房。

该商品房的用途为 商品住宅, 属 剪力墙 结构, 层高为 3 米, 建筑层数地上 25 层, 地下 1 层。

该商品房阳台是【非封闭式】。



该商品房【合同约定】建筑面积共 174.62 平方米，其中，套内建筑面积 133.16 平方米，公共部位与公用房屋分摊建筑面积 41.46 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 2 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（_____）每平方米_____元，总金额（_____） 仟 _____ 佰 _____ 拾 _____ 万 _____ 仟 _____ 佰 _____ 拾 _____ 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 _____ 51673.18元，总金额（人民币） 零 仟 陆 佰 捌 拾 捌 万 零 仟 捌 佰 零 拾 零 元整。

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

4. ×
_____。

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【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：

1. 双方自行约定：

(1) 买受人不退房，产权面积以三亚房产管理部门最终审定的产权登记面积为准，如产权登记面积与合同约定面积有差异，则最终房款数额应根据产权登记面积进行结算，多退少补，单价按本合同第四条约定计算

(2) ×
_____；



(3) ×

(4) ×

2. 双方同意按以下原则处理:

(1) 面积误差比绝对值在3%以内(含3%)的, 据实结算房价款;

(2) 面积误差比绝对值超过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登记面积时, 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; 绝对值超过3%部分的房价款由出卖人双倍返还买受人。

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

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 1 种方式按期付款。

1. 一次性付款

买受人应于2012年03月21日前支付全部房价款的100%; 计(人民币)

陆佰捌拾捌万零捌佰元整。

2. 分期付款

3. 其他方式

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:

1. 按逾期时间, 分别处理(不作累加)

(1) 逾期在 90 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1 的违约金，合同继续履行。

(2) 逾期超过 90 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 3 % 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 1 (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. ×

第八条 交付期限。

出卖人应当在 2013 年 1 月 15 日前，依照国家和地方人民政府的有关规定，将具备下列第 5 种条件，并符合本合同约定的商品房交付买受人使用：

1. 该商品房经政府主管部门验收合格。
2. 该商品房经政府主管部门综合验收合格。
3. 该商品房经政府主管部门分期综合验收合格。
4. 该商品房取得商品住宅交付使用批准文件。
5. 该商品房经竣工验收合格。

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 30 日内告知买受人的；
 2. 因市政建设限制，且出卖人在发生之日起30日内告知买受人；
 3. 因遵守本合同签订后颁布执行的法律、法规或政策所导致的延期； 4
- 不论买受人选择何种付款方式，只有当买受人全额付清购房款（其中按揭



付款的则须已全额收到银行转来的按揭款)及相关税费后,出卖人方能交付商品房。买受人在约定的房屋交付期限前未全额付清购房款的,房屋交付期限相应顺延; 5. 经规划部门批准的规划变更

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:

1. 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 1 的违约金,合同继续履行;

(2) 逾期超过 90 日后,买受人有权解除合同。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 60 天内退还全部已付款,并按买受人累计已付款的 3 %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 1 (该比率应不小于第(1)项中的比率)的违约金。

2. ×

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日内未作书面答复的，视同接受变更。出卖人未在规定的期限内通知买受人的，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60天内将买受人已付款退还给买受人，并按本合同签定当日中国人民银行同期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：

自本合同约定的房屋交付期限届满之日起，视为出卖人已将符合交付条件的该商品房交付给买受人，与该商品房有关的一切风险责任随之转移至买受人；与该商品房有关的一切费用（包括但不限于相关税费、物业管理费用等）均由买受人承担。

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。

因买受人原因，造成该商品房不能办理产权登记或发生债权债务纠纷的，由买受人承担全部责任。

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. 出卖人补偿装饰、设备差价。
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. 房屋交付时, 房屋所在的小区通水、通电、通路;
2. 房屋交付时, 房屋所在的小区绿化景观基础施工完成;
3. 燃气在交付使用时按市政主管部门规定执行;
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. 按合同第九条逾期交房处理;
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 365 个工作日内, 将办理权属转移登记需由出卖人提供的资料报产权登记机关办理产权过户手续。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 × 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。

×

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 归该楼宇的全体买受人共有 ；
2. 该商品房所在楼宇的外墙面使用权 归该楼宇的全体买受人共有；
3. 该商品房所在楼宇的命名权 成立业主委员会或交付之前归出卖人所有，成立业主委员会或交付之后归买受人共有
4. 该商品房所在小区的命名权 成立业主委员会或交付之前归出卖人所有，成立业主委员会或交付之后归买受人共有
5. 该商品房所在的小区内的商业用房、地下停车库归出卖人所有（人防工程及已分摊的面积除外）；
6. ×

第十八条 买受人的房屋仅作 居住 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 物业管理。



1. 物业管理服务内容: 1) 房屋公共部分的维修和管理; 2) 房屋公用设施设备及运行的维护和管理; 3) 维护公共秩序服务 (包括安全监控、门岗值勤、消防、巡视巡查); 4) 园林绿化管理; 5) 环境卫生保障; 6) 交通秩序与车辆管理; 7) 房屋装饰装修管理; 8) 物业档案资料的管理

2. 服务标准: 国家建设部一级标准;

3. 收费标准: 1) 物业管理费按建筑面积及以下标准计算: 公寓: 4.5 元/m²/月) 2) 水电费: 根据三亚市供水供电公司规定的价格执行 3) 公共水电公摊: 公共水电公摊参照琼价营字[1999]411号《海南省物业小区公共水电费分摊办法》的规定 (若日后有新文件取代该文件则执行新文件) 结合半山半岛候鸟型度假房产之特点进行分摊 4) 其他有偿服务收费另定。(以上费用均暂定, 待业主委员会成立后, 由物业公司上报收费方案, 业主委员会通过后确认)

4. 计费方式: 入伙前预收一年的物业管理费

5. 计费起始时间: 物业管理费从开发商通知交房之日起计收 (注: 开发商通知交房之日起, 无论业主是否入住, 物业管理服务费须足额缴纳)。

第二十条 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 1 种方式解决:

1. 提交海口仲裁委员会三亚办事处仲裁。

2. ×

第二十一条 本合同未尽事项, 可由双方约定后签订补充协议 (附件四)

第二十二条 合同附件与本合同具有同等法律效力。本合同及其附件内, 空格部分填写文字与印刷文字具有同等效力。

第二十三条 本合同连同附件共 19 页, 一式 伍 份, 具有同等法律效力, 合同持有情况如下:

出卖人 贰 份, 买受人 壹 份, 三亚市房管部门 壹份,

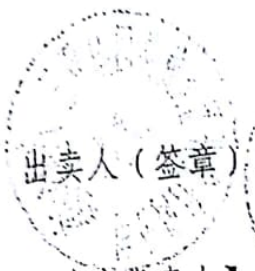


份。

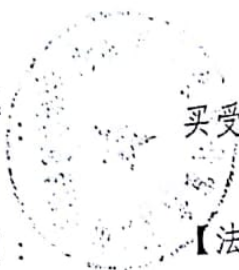
第二十四条 本合同自双方签订之日起生效。

第二十五条 商品房预售的，自本合同生效之日起30天内，由出卖人向 三亚市房地产交易所 申请登记备案。





出卖人(签章):



买受人(签章):

[Handwritten signature]

【法定代表人】:

【法定代表人】:

【委托代理人】:

【委托代理人】:

(签章)

【 】:

(签章)

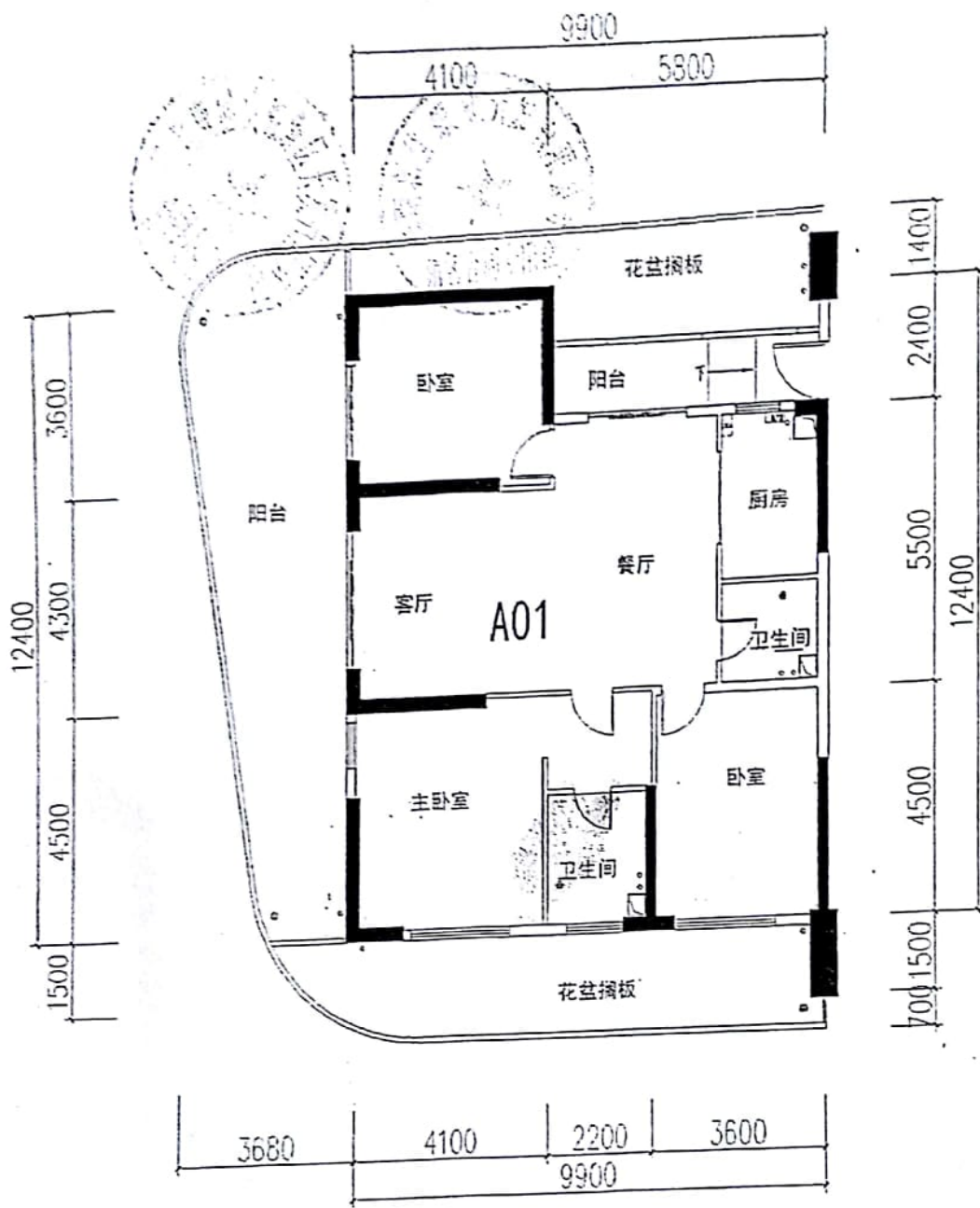
2012 年 11 月 14 日

2012 年 11 月 14 日

签于 三亚

签于三亚





未来水世界1、2、3、4#楼A01户型
 2、3#楼01室(2-15F)
 1、4#楼15室(2-15F)



附件二：公共部位与公用房屋分摊建筑面积构成说明

注：以市房产管理部门确定的面积测绘报告为准。



附件三：装饰、设备标准

1. 外墙： PAREX仿砂岩涂料，局部铝单板；
2. 内墙： 乳胶漆、局部PAREX仿砂岩涂料、花岗岩、大理石；
户内：墙面：乳胶漆、局部木饰面、玻璃镜；
3. 顶棚： 公共区域：局部吊顶；户内：石膏板吊顶
4. 地面： 公共区域：瓷砖、局部花岗岩；户内：地面：大理石、瓷木地板、局部瓷砖；
5. 门窗： 户内：门窗：高档木铝复合门窗、low-e中空玻璃；
入户门：高档防火防盗门，感应卡智能防盗门锁；
6. 厨房： (1) 吊顶：防潮石膏板吊顶 (2) 地面：大理石 (3)
) 墙面：水磨石 (4) 橱柜：博洛尼 (Boloni) 整体橱柜或同档次 (5) 灶具：西门子 (SIEMENS) 或同档次
(6) 抽油烟机：西门子 (SIEMENS) 或同档次
7. 卫生间： (1) 吊顶：防潮石膏板吊顶 (2) 地面：大理石、局部
瓷砖 (3) 墙面：水磨石 (4) 洁具：科勒 (KOHLE
R) 或同档次 (5) 龙头：科勒 (KOHLER) 或同档次
8. 阳台： 地面：瓷砖、局部花岗岩；栏杆：不锈钢玻璃栏杆；
户内：空调：“大金”牌变频家用中央空调或同档次
热水：史密斯热水器、部分楼层太阳能；开关面板：
西门子 (SIEMENS)
9. 电梯：“日立”牌电梯 (广州产)；楼梯：花岗岩踏步、不
锈钢栏杆；垃圾收集系统：封闭式垃圾自动收集系统
；安防系统：智能安防系统；
10. 其他： 家居配置：(1) 两房：客厅沙发茶几一套，卧室床



、床头柜两套，户外餐桌椅（四人位）一套。三房：
客厅沙发茶几一套，卧室床、床头柜三套，餐厅餐桌
椅（六人位）一套。（2）房间全套窗帘。（3）松下
电视机、冰箱、洗衣机各一台。注：以上材料设备如
因市场变化及其他原因，将以同档次品牌产品替代。



附件四：合同补充协议

(公寓-未来水世界区)

为更好地保护出卖人和买受人的权利和义务，减少不必要的争议和纠纷，经双方协商一致，签订本补充协议如下：

第一条 鉴于存在出卖人工作人员传达交易信息不够准确的可能性，双方约定的任何口头承诺均不构成合同条款或合同附件。

第二条 关于税费除《商品房买卖合同》第四条约定的商品房价款外，与购房相关税费的处理：

(1) 签订买卖合同后，根据法律、法规和政策以及行政机关规定，应由买受人缴纳的，由出卖人代收并向政府部门代缴的相关税、费，以法律、法规和政策以及行政机关规定的标准由出卖人代收代缴。

(2) 在买受人所购置的商品房建设、销售过程中，因国家法律、法规、政策及行政机关规定发生变化，须由买受人支付的其他相关税、费，出卖人可代缴，由买受人在交房时根据实际发生的代缴款额支付给出卖人。

除上述代收代缴费用外，买受人还应在签订买卖合同和办理商品房产权时根据有关法律和规定承担相关税、费（包括但不限于如下项目，具体费用以及数额按有关规定确定）：

(1) 买受人办理房屋权属证书和土地使用权登记时应缴纳的税、费；

(2) 买受人采用银行按揭付款方式时，涉及该商品房抵押所产生的公证费、保险费等费用

(3) 买受人所购房屋的物业管理费用；

(4) 有线电视、燃气、电信生活设施的费用（包括但不限于初装费、开通费、材料费用等）。

第三条 关于质量争议的处理

该商品房的质量验评结果，以《建设工程竣工验收证明书》为准；买受人对该商品房提出有重大质量问题，双方产生争议时，以海南省建筑工程质量监督检验站出具的书面工程质量评定意见作为处理争议的依据。

第四条 《商品房买卖合同》为买受人与出卖人共同协商后签订的商业买卖合同。出卖人、买受人均不得将合同涉及的资料和条款内容等商业机密泄露或不正当使用。如遇《商品房买卖合同》履行过程中发生争议，买受人和出卖人约定通过双方友好协商的方式解决



或按《商品房买卖合同》第二十条约定的方式解决，任何一方不得采用其他方式解决争议。

第五条 本合同约定中涉及买受人付款的，买受人应当按约定时间如期将房价款当面交付出卖人或汇入出卖人指定的银行帐号。《商品房买卖合同》及本《补充协议》中约定的需由出卖人、买受人以书面形式告知对方的通知等，应当面送达或以挂号信函、特快快递的方式送达，信函和快递发出10日以后视为送达。《商品房买卖合同》第1页中买受人和出卖人所提供的地址和联系电话（含委托代理人，下同）是买受人和出卖人的正式约定联系方式，凡按本条约定方式向该地址寄送通知均产生送达的法律效力，即使邮件被退回亦不例外。如因出卖人或买受人约定联系方式变更后未及时通知另一方，导致另一方发出的通知内容无法及时到达对方，则相应责任由未及时通知联系方式变更的一方承担。

第六条 买受人采用按揭贷款方式购房的，买受人应于《商品房买卖合同》签订之日起15日内向银行申请按揭贷款，并按银行要求提供真实的、合法的、完整的按揭资料，并对所提供的按揭资料负法律责任。买受人应在本合同签订后30日内办妥按揭贷款手续，且出卖人在该期限内提供2次贷款机会，因买受人原因（包括但不限于按揭申请资料不全、提供虚假资料、银行个人资信争议、按银行要求提高首付比例等）导致在30日内未办妥按揭贷款手续，出卖方不再协助办理相关按揭贷款手续，付款方式均应变更为买受人直接支付全额购房款，买受人应在签订本合同后60日内将全额购房款付清并相应变更合同条款。若买受人不据此付款并与出卖人协商相应变更合同条款，则视为买受人拒绝买房，出卖人有权解除本合同并将该房屋另行出售，并扣除房款总价5%做为违约金，余款退还。（1）在按揭手续没有办理完毕之前或银行贷款未划入出卖人指定帐户前，出卖人有权拒绝交付房屋。（2）买受人同意在清偿借款合同的全部贷款本息之前，本合同正本抵押给银行，未经出卖人同意，买受人不得变更贷款抵押物，抵押期限至本合同项下全部房屋贷款本息还清之日止。

第七条 出卖人应向买受人提供查阅、复印、摘抄以下文件的便利：

《国有土地使用证》、《建设工程规划许可证》、《建设用地规划许可证》、《施工许可证》、《商品房预售许可证》。

第八条 关于通讯方式的补充约定：

（1）双方的通讯方式以合同所载明的电话、地址、邮编等为准（出卖人的地址以其委托代理人的地址为准），如有变更，应在变更



后五日内以书面形式通知对方。否则，变更一方应承担未及时通知的后果。

(2) 合同及本补充协议规定的书面通知的邮寄送达方式为挂号信或特快专递。

第九条 关于退房处理的补充约定

因出卖人违约，或经双方协商一致解除《商品房买卖合同》，买受人要求退房的，买受人需和出卖人另行签定《退房协议》。买受人签定《退房协议》时必须向出卖人交还购房的收据原件、发票原件、《认购书》原件、《商品房买卖合同》原件及购房、按揭、入伙、办证过程中的所有协议、文书、票据，出卖人在收到以上退回资料时才能签订《退房协议》。《退房协议》生效后 30 日内，双方应同时到三亚房地产管理部门办理《商品房买卖合同》及房屋产权证等一切相关撤销手续。撤销过程中发生的相关费用按照国家规定各自承担。国家无明确规定承担方法的费用由双方各付一半。全部撤销手续完成后60天内，出卖人将全部应退款项支付给买受人。

第十条 关于产权登记及他项权登记的约定

(1)、出卖人应当在商品房交付使用后 365个工作日内，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。买受人应提交办理权属登记所需的相关资料，并由出卖人向有关部门代缴已代收买受人的公共维修基金及契税等相关办证税费。

(2)、如因买受人原因不能按约办理房地产权属证书，出卖人有权依法解除合同，并要求买受人承担房屋总价款0.01%的违约金。

第十一条 本协议系《商品房买卖合同》的补充，与《商品房买卖合同》等具有同等的法律效力。在《商品房买卖合同》及本《补充协议》中提到的“本合同”、“合同”均包含该《商品房买卖合同》及本《补充协议》。

第十二条 本协议签署日期同《商品房买卖合同》，经双方签字、盖章后生效。

出卖人(签字):

【法定代表人】:

【委托代理人】:

(盖章)



买受人(签字):

【法定代表人】:

【委托代理人】:

(盖章)

销售合同专用章



《商品房买卖合同、住宅质量保证书和使用说明书中载明的内容》(未来水世界)

一、围护结构保温(隔热)、遮阳设施

(一) 墙体

- 1、保温形式[/] [A 外保温] [B 内保温] [C 夹芯保温] [D 其他]
- 2、保温材料名称[/] [A 挤塑聚苯乙烯发泡板] [B 模塑聚苯乙烯发泡板] [C 聚氨酯发泡] [D 岩棉] [E 玻璃棉毡] [F 保温浆料] [G 其他]
- 3、保温材料性能: 密度[/ kg/m^3]、燃烧性能[/ h]、导热系数[/ $\text{W/M}\cdot\text{K}$]、保温材料层厚度[/ mm]
- 4、墙体传热系数[$2.76 \text{ w/m}^2\cdot\text{k}$]

(二) 屋面

- 1、保温(隔热)形式[B] [A 坡屋顶] [B 平屋顶] [C 坡屋顶、平屋顶混合] [D 有架空屋面板] [E 保温层与防水层倒置] [F 其他]
- 2、保温材料名称[F] [A 挤塑聚苯乙烯发泡板] [B 聚氨酯发泡] [C 加气砼砌块] [D 憎水珍珠岩] [F 其他]
- 3、保温材料性能: 密度[160 kg/m^3]、导热系数[$0.058 \text{ W/M}\cdot\text{K}$]、吸水率[/ %]、保温材料层厚度[50 mm]
- 4、屋顶传热系数[$0.94 \text{ w/m}^2\cdot\text{k}$]

(三) 地面(楼面)

- 1、保温形式[/] [/] [A 采暖区不采暖地下室顶板保温] [B 采暖区过街楼面保温] [C 底层地面保温] [D 其他]
- 2、保温材料名称[/] [A 挤塑聚苯乙烯发泡板] [B 模塑聚苯乙烯发泡板] [C 聚氨酯发泡] [G 其他]
- 3、保温材料性能: 密度[/ kg/m^3]、导热系数[/ $\text{W/M}\cdot\text{K}$]、保温材料层厚度[/ mm]
- 4、地面(楼面)传热系数[/ $\text{w/m}^2\cdot\text{k}$]

(四) 外门窗(幕墙)

- 1、门窗类型 [F] [/] [/] [/] [A 断桥铝合金中空玻璃窗] [B 断桥铝合金 10e 中空玻璃窗] [C 塑钢中空玻璃窗] [D 塑钢 10e 中空玻璃窗] [E 塑钢单层玻璃窗] [F 其他]
- 2、外遮阳形式: [B] [A 水平百叶遮阳] [B 水平挡板遮阳] [C 垂直百叶遮阳] [E 垂直挡板遮阳] [F 垂直卷帘遮阳]
- 3、内遮阳材料 [/] [A 金属百叶] [B 无纺布] [C 绒布] [D 纱] [F 竹帘] [G 其它]
- 4、门窗性能: 传热系数[$3.50 \text{ w/m}^2\cdot\text{k}$]、遮阳系数[46%]、可见光透射比[0.40]、气密性能[6 级]

二、供热采暖系统及其节能设施

- (1) 供热方式: [/] [A 城市热力集中供热] [B 区域锅炉房集中供热] [C 分户独立热源供热] [D 热电厂余热供热]
- (2) 室内采暖方式: [/] [A 散热器供暖] [B 地面辐射供暖] [C 其他]
- (3) 室内采暖系统形式: [/] [A 垂直双管系统] [B 水平双管系统] [C 带跨越管的垂直单管系统] [D 带跨越管的水平单管系统] [E 地面辐射供暖系统] [F 其他系统]
- (4) 系统调节装置: [/] [A 静态水力平衡阀] [B 自力式流量控制阀] [C 自力式压差控制阀] [D 散热器恒温阀] [E 其他]
- (5) 热量分摊(计量)方法: [/] [A 户用热量计量表法] [B 热分配计法] [C 温度法] [D 楼栋热量表法] [E 其他]

三、空调、通风、照明系统及其节能设施(公共建筑)

- (1) 空调风系统形式: [/] [A 定风量全空气系统] [B 变风量全空气系统] [C 风机盘管加新风系统] [D 其他]
- (2) 有无新风热回收装置: [/] [A 有] [B 无]
- (3) 空调水系统制式: [/] [A 一次泵系统] [B 二次泵系统] [C 一次泵变流量系统] [D 其他]
- (4) 空调冷热源类型及供冷方式: [/] [A 压缩式冷水(热泵)机组] [B 吸收式冷水机组] [C 分体式房间空调器] [D 多联机] [E 其他] [F 区域集中供冷] [G 独立冷热源集中供冷]
- (5) 系统调节装置: [/] [A 电动两通阀] [B 电动两通调节阀] [C 动态电动两通阀] [D 动态电动两通调节阀] [E 压差控制装置] [F 对开式电动风量调节阀] [G 其他]
- (6) 送、排风系统形式: [E] [A 自然通风系统] [B 机械送排风系统] [C 机械排风、自然进风系统] [D 设有排风余热回收装置的机械送排风系统] [E 其他]
- (7) 照明系统性能: 照度值[300]、功率密度值[12]
- (8) 节能灯具类型: [A、C] [A 普通荧光灯] [B T8 级] [C T5 级] [D LED] [E 其他]
- (9) 照明系统有无分组控制控制方式: [A] [A 有] [B 无]
- (10) 生活热水系统的形式和热源: [EF] [A 集中式] [B 分散式] [C 电] [D 蒸汽] [E 燃气] [F 太阳能] [G 其他]

四、可再生能源利用

- (一) 太阳能利用: [A] [A 太阳能生活热水供应] [B 太阳能采暖] [C 太阳能空调制冷] [D 太阳能光伏发电] [E 其他]
- (二) 地源热泵: [/] [A 土壤源热泵] [B 浅层地下水热泵] [C 地表水源热泵] [D 污水水源热泵]
- (三) 风能利用: [/] [A 风能发电] [B 其他]
- (四) 余热利用: [/] [A 利用余热制备生活热水采暖] [B 利用余热制备采暖热水] [C 利用余热制备空调热水] [D 利用余热加热(冷却)新风]

五、建筑能耗与能源利用效率

- (一) 当地节能建筑单位建筑面积年度能源消耗量指标: 采暖[/] w/m^2 、制冷[/] w/m^2 。
- (二) 本建筑单位建筑面积年度能源消耗量指标: 采暖[/] w/m^2 、制冷[/] w/m^2 。
- (三) 本建筑建筑物用能系统效率: 热(冷)源效率[/ %]、管网输送效率[/ %]
- (四) 本建筑与建筑节能标准比较: [B] [A 优于标准规定] [B 满足标准规定] [C 不符合标准规定]



三亚市房产信息中心预售备案登记查询单

被查询人	方婧潼	身份证号码	500103198410281220
楼盘名称	三亚鹿回头半岛 A34 城块居住项目 3 号楼		
开发商	三亚鹿回头旅游区开发有限公司 海南新佳旅业开发有限公司		
房号	801		
楼盘座落	三亚市吉阳区鹿岭路		
建筑面积 (m ²)	174.62		
合同总金额 (元)	6880800		
合同备案日期	2012/12/18		
合同备案编号	20121102090347		



- 注：1. 本次查询平台：依据三亚市房地产市场监管平台。
2. 本次信息查询时点：2017-11-27 15: 50。
3. 本登记记录仅表示在上述查询时点，被查询房屋的情况。
4. 以上查询结果仅供参考。

