

## 房地产估价报告

估价报告编号：深世鹏评字第 SF20200628048 号

估价项目名称：汕头市韩江路 58 号尚海阳光花园 12 幢 902、1002 号复式房地  
产和地下负二层 565 号、566 号车位市场价值评估

估价委托人：潮州市中级人民法院

房地产估价机构：深圳市世鹏资产评估房地产土地估价顾问有限公司

注册房地产估价师：刘 军（注册号：4219980142）

邱振山（注册号：4420130229）

估价报告出具日期：二〇二〇年六月二十八日



## 致估价委托人函

潮州市中级人民法院：

承蒙委托，我公司对汕头市韩江路 58 号尚海阳光花园 12 幢 902、1002 号复式房地产和地下负二层 565 号、566 号车位进行估价，估价目的是为法院审理案件提供参考依据而评估房地产市场价格。市场价值是指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。

估价对象汕头市韩江路 58 号尚海阳光花园 12 幢 902、1002 号复式房地产的建筑面积为 536.5 平方米，产权证号为粤（2018）汕头市不动产权第 0023747 号，房屋用途为住宅；土地使用权终止日期为 2070 年 11 月 2 日，至价值时点的剩余年限为 50.42 年，房屋性质为市场商品房。

估价对象尚海阳光花园地下负二层 565 号和 566 号两个车位的建筑面积均为 12 平方米，合计 24 平方米，用途为车位。

我公司注册房地产估价师依据相关政策和有关估价标准，根据估价目的，按照估价工作程序，遵循估价原则，经过实地查勘与市场调查，本次估价选用比较法作为主要估价方法，最终确定估价对象于价值时点二〇二〇年六月二日的市场价值合计为人民币壹仟贰佰贰拾叁万捌仟肆佰元整（¥12,238,400 元），详见下页《估价结果明细表》：


 深圳市世鹏资产评估房地产土地估价顾问有限公司  
 法定代表人： 丽王芳  
 二〇二〇年六月二十八日

估价结果明细表

序号	房地产名称	房屋用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	估价单价 (元/m <sup>2</sup> )	市场价值 (元)
1	汕头市韩江路 58 号 尚海阳光花园 12 幢 902、1002 号 复式房地产	住宅	536.5	21,600	11,588,400
2	尚海阳光花园地下负二层 565 号车位	车位	12	--	325,000
3	尚海阳光花园地下负二层 566 号车位	车位	12	--	325,000
合计		--	560.5	--	12,238,400



## 目 录

一、估价师声明.....	1
二、估价假设和限制条件.....	2
(一) 一般假设.....	2
(二) 未定事项假设.....	2
(三) 背离事实假设.....	2
(四) 不相一致假设.....	2
(五) 依据不足假设.....	2
(六) 估价报告使用限制.....	2
三、估价结果报告.....	4
(一) 估价委托人.....	4
(二) 房地产估价机构.....	4
(三) 估价目的.....	4
(四) 估价对象.....	4
(五) 价值时点.....	5
(六) 价值类型.....	6
(七) 估价原则.....	7
(八) 估价依据.....	8
(九) 估价方法.....	8
(十) 估价结果.....	8
(十一) 注册房地产估价师.....	10
(十二) 实地查勘期.....	10
(十三) 估价作业期.....	10
四、附件.....	11
1. 《估价委托书》(复印件)；	
2. 估价对象位置图；	
3. 估价对象实地查勘情况和相关照片(复印件)；	
4. 估价对象权属证明(复印件)；	
5. 专业帮助情况及相关专业意见(复印件)；	
6. 估价所依据的其他文件资料(复印件)；	
7. 房地产估价机构营业执照和估价机构备案证书(复印件)；	
8. 注册房地产估价师注册证书(复印件)。	

## 一、估价师声明

1. 注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2. 估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、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。

3. 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。

4. 注册房地产估价师是按照有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。

## 二、估价假设和限制条件

### （一）一般假设

1. 注册房地产估价师已对估价所依据的由估价委托人提供的估价对象权属、面积、用途等资料进行了检查，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，假设其合法、真实、准确和完整。

2. 注册房地产估价师对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格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，假设估价对象不存在房屋安全、环境污染等问题。

### （二）未定事项假设

本次估价的估价对象不存在尚未明确或不够明确的事项，故本估价报告无未定事项的假设。

### （三）背离事实假设

估价对象现状已查封，因估价目的的特殊需要，本次估价不考虑查封限制对房地产市场价值的的影响。

### （四）不相一致假设

估价对象汕头市韩江路 58 号尚海阳光花园 12 幢 902、1002 号复式房地产在汕头市不动产登记中心出具的《不动产权情况表》上的登记建筑面积为 536.5 平方米，而在《汕头市商品房买卖合同》上的登记建筑面积为 535.68 平方米，本次估价依据估价目的以及合法原则，按照估价对象《不动产权情况表》登记的建筑面积进行估价。

### （五）依据不足假设

本次估价委托人未提供估价对象《不动产权证》，但提供了《不动产权情况表》和《汕头市商品房买卖合同》等权属相关资料复印件，注册房地产估价师在无理由怀疑其真实性、准确性和完整性且无法核实的情况下，假设其真实、准确和完整。

### （六）估价报告使用限制

1. 本报告仅为法院审理案件提供参考依据而评估房地产市场价值，不对其它用



途负责。

2. 本报告估价结果包含地上房屋所有权及其应分摊的土地在剩余使用年限的土地使用权的价值，并包括与估价对象房地产不可分割的满足其合理功能需要的水电等相关配套设施设备的价值，若地上房屋所有权、土地使用权或其配套的设施设备被分割处置时，本报告估价结果无效。

3. 本估价报告的有效期限为壹年（即二〇二〇年六月二十八日至二〇二一年六月二十七日），若在壹年内，房地产市场发生较大变化，本报告的估价结果应作相应调整，或聘请房地产估价机构重新进行估价。

4. 根据《潮州市中级人民法院委托书》（（2020）潮中法司委字第5号）约定，本次估价不须向估价委托人提供估价技术报告。

5. 本报告正文及各项附件均为报告的必要组成部分，不可分割使用。

6. 未经本估价机构书面同意，本报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上，报告解释权归本估价机构所有。

7. 本报告的估价结果是基于上述假设和限制条件成立的，若以上假设和限制条件发生变化，则估价结果须作相应调整。

### 三、估价结果报告

#### （一）估价委托人

单位名称：潮州市中级人民法院；

地址：潮州市湘桥区潮州大道南段。

#### （二）房地产估价机构

估价机构名称：深圳市世鹏资产评估房地产土地估价顾问有限公司；

法定代表人：王丽芳；

住所：深圳市福田区沙头街道天安社区泰然五路8号天安数码城天济大厦五层  
F4.85A；

统一社会信用代码：91440300733089399U；

备案等级：壹级；

证书编号：粤房估备字壹0200023；

有效期限：2022年02月22日止。

#### （三）估价目的

估价目的是为法院审理案件提供参考依据而评估房地产市场价值。

#### （四）估价对象

本次估价对象为位于汕头市韩江路58号尚海阳光花园12幢902、1002号复式房地产和地下负二层565号、566号车位（包括房屋所有权及其应分摊的土地在剩余使用年限的土地使用权，并包括与估价对象房地产不可分割的满足其合理功能需要的水电等相关配套设施设备），详见《估价对象基本状况表》、《估价对象土地状况表》、《估价对象建筑物状况表》。



估价对象基本状况表

序号	房地产名称	产权证号	权利人	建筑结构	用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
1	汕头市韩江路 58 号尚海阳光花园 12 幢 902、1002 号复式房地产	粤 (2018) 汕头市不动产权第 0023747 号	翁静娜	钢筋混凝土结构	住宅	536.5
2	尚海阳光花园地下负二层 565 号车位	--	翁静娜	钢筋混凝土结构	车位	12
3	尚海阳光花园地下负二层 566 号车位	--	翁静娜	钢筋混凝土结构	车位	12

估价对象土地状况表

估价对象名称	汕头市韩江路 58 号尚海阳光花园 12 幢 902、1002 号复式房地产和地下负二层 565 号、566 号车位							
地号	440507007020GB00003			用地面积 (m <sup>2</sup> )		92603.4		
四至	东	周边支路	南	周边支路	西	周边支路	北	韩江路
用途	住宅用地			形状	较规则			
地势	平坦			地质条件	无污染, 无不良地质条件			
土地开发程度	宗地红线外五通 (通路、通给水、通排水、通电、通讯), 红线内土地平整。							
使用年期	终止日期为 2070 年 11 月 2 日, 至价值时点的剩余年限为 50.42 年							

估价对象建筑物状况表 1

估价对象名称	汕头市韩江路 58 号尚海阳光花园 12 幢 902、1002 号复式房地产		
建筑结构	钢筋混凝土结构	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	536.5
登记用途	住宅	现状用途	住宅
总楼层	共 34 层	所在楼层	第 9-10 层
朝向	南	层高	约 3 米
景观	湖景	通风状况	较好
采光条件	较好	噪音影响	较小
建筑格局及户型结构	估价对象为复式结构, 所在楼层两部电梯, 为两梯一户; 目前共六房三厅六卫七阳台, 内部格局合理。		
装修情况	估价对象外部装修状况		
	外立面	方形砖	

	公共走廊	地砖地面、墙砖墙面、乳胶漆天花		
	估价对象内部装修状况：未装修，处于毛坯状态			
设施设备	门	防盗门	窗	铝合金窗
	消防	消防栓、自动喷淋、烟感报警	电梯	2部达本层
	其它设备	门禁系统、监控系统		
使用与维护	竣工年月	2013年	成新度	九成
	维护与保养	有正常的维护、使用状况良好		
	物业管理	广东龙光集团物业管理有限公司		

估价对象建筑物状况表 2

估价对象名称		地下负二层 565 号、566 号车位		
建筑结构	钢筋混凝土结构	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	合计 24	
登记用途	车位	现状用途	车位	
总楼层	共 34 层	所在楼层	负二层	
装修情况	估价对象外部装修状况			
	外立面	方形砖		
	估价对象内部装修状况			
设施设备	油漆地面、乳胶漆墙面、乳胶漆天花			
	消防	消防栓、自动喷淋、烟感报警		
	其它设备	门禁系统、监控系统		
使用与维护	竣工年月	2013年	成新度	九成
	维护与保养	有正常的维护、使用状况良好		
	物业管理	广东龙光集团物业管理有限公司		

### (五) 价值时点

2020年6月2日，即估价人员完成实地查勘之日。

### (六) 价值类型

本次估价所选用的是市场价值标准。市场价值是指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

根据估价委托，结合估价对象的有关情况，遵循估价工作中的独立、客观、公正原则，合法原则，价值时点原则，替代原则，最高最佳利用原则。具体为：

### 1. 独立、客观、公正原则

“独立”是指估价机构和估价师与相关当事人无利害关系，在估价中不受包括委托人在内的任何单位和个人的影响，应当凭借估价专业知识、经验和应有的职业道德进行估价。“客观”是指估价机构和估价师在估价中不应带着自己的情感、好恶和偏见，应当按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。“公正”是指估价机构和估价师在估价中不偏袒相关当事人中的任何一方，应当坚持原则、公平正直的进行估价。

### 2. 合法原则

估价对象房地产符合城市规划对土地用途、容积率、覆盖率、建筑高度、建筑风格的要求，即应以估价对象合法使用、合法处分为前提进行估价。

### 3. 价值时点原则

房地产市场是变动的，在不同的时间上，同一宗房地产往往会有不同的价格，估价通常仅是求取估价对象在某个特定的时间上的价值，这个时间就是价值时点，确定价值时点原则的意义在于，价值时点是评估房地产时值的界限。因为房地产价格与政府颁布的有关房地产法律、法规等密切相关，这些法律、法规的发布、变更、实施日期，均有可能影响待估房地产的价值。

### 4. 替代原则

根据经济学原理，在同一市场内效用相同的商品的价格趋于一致，这一原理同样适用于房地产市场。即在同一市场供需圈内，可以通过调查近期发生交易的、与待估房地产有替代可能的房地产价格和条件，通过与待估房地产进行比较，对其间的差别进行适当的修正后，确定待估房地产的价值。

### 5. 最高最佳利用原则

最高最佳利用必须同时满足四个条件：在法律上允许、技术上可能、财务上可行、价值最大化。



### （八）估价依据

1. 《中华人民共和国土地管理法》；
2. 《中华人民共和国物权法》；
3. 《中华人民共和国城乡规划法》；
4. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
5. 《中华人民共和国资产评估法》；
6. 《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；
7. 《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）；
8. 《潮州市中级人民法院委托书》（（2020）潮中法司委字第5号）；
9. 估价对象《不动产权情况表》、《汕头市商品房买卖合同》和《车位使用预约协议书》（复印件）；
10. 汕头市现时房地产市场信息及相关调查资料；
11. 注册房地产估价师实地查勘取得的估价对象实际状况和相关资料。

### （九）估价方法

本次估价选用比较法作为房地产的主要估价方法。

#### ① 比较法定义：

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。

#### ② 比较法估价步骤：

A. 搜集交易实例；B. 选取可比实例；C. 建立比较基础；D. 进行交易情况修正；E. 进行市场状况调整；F. 进行房地产状况调整（包括区位状况、实物状况、权益状况）；G. 计算比较价值。

#### ③ 比较法计算公式：

房地产比较价值=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况修正系数×实物状况修正系数×权益状况修正系数

### （十）估价结果

注册房地产估价师根据估价对象的有关情况，遵循估价工作中的独立、客观、公正原则，合法原则，价值时点原则，替代原则，最高最佳利用原则。通过对估价

对象的区位、实物、权益状况及市场供求等影响其价值的因素进行综合考虑之后，根据市场调查及注册房地产估价师的经验，选取比较法对估价对象进行估价。在确定最终估价结果时，我们有以下考虑：

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。比较法测算的估价结果能客观的反映估价对象在公开市场上的最可能成交价格，故本次估价以比较法测算的结果作为本次估价对象的最终估价结果，估价结果详见《估价结果汇总表》。

估价结果汇总表

序号	估价对象	比较法			估价结果	
		单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价 (元)	权重	估价单价 (元/m <sup>2</sup> )	市场价值 (元)
1	汕头市韩江路 58 号尚海阳光花园 12 幢 902、1002 号复式房地产	21,600	11,588,400	100%	21,600	11,588,400
2	尚海阳光花园地下负二层 565 号车位	--	325,000	100%	--	325,000
3	尚海阳光花园地下负二层 566 号车位	--	325,000	100%	--	325,000
合计		--	12,238,400	100%	--	12,238,400

则估价对象汕头市韩江路 58 号尚海阳光花园 12 幢 902、1002 号复式房地产和地下负二层 565 号、566 号车位的市场价值合计为 12,238,400 元。

(十一) 注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
刘军	4219980142		2020年6月28日
邱振山	4420130229		2020年6月28日

(十二) 实地查勘期

二〇二〇年六月二日至二〇二〇年六月三日。

(十三) 估价作业期

二〇二〇年六月二日至二〇二〇年六月二十八日。



## 四、附件

1. 《估价委托书》（复印件）；
2. 估价对象位置图；
3. 估价对象实地查勘情况和相关照片（复印件）；
4. 估价对象权属证明（复印件）；
5. 专业帮助情况及相关专业意见（复印件）；
6. 估价所依据的其他文件资料（复印件）；
7. 房地产估价机构营业执照和估价机构备案证书（复印件）；
8. 注册房地产估价师注册证书（复印件）。

# 潮州市中级人民法院

## 委托书

(2020)潮中法司委字第5号

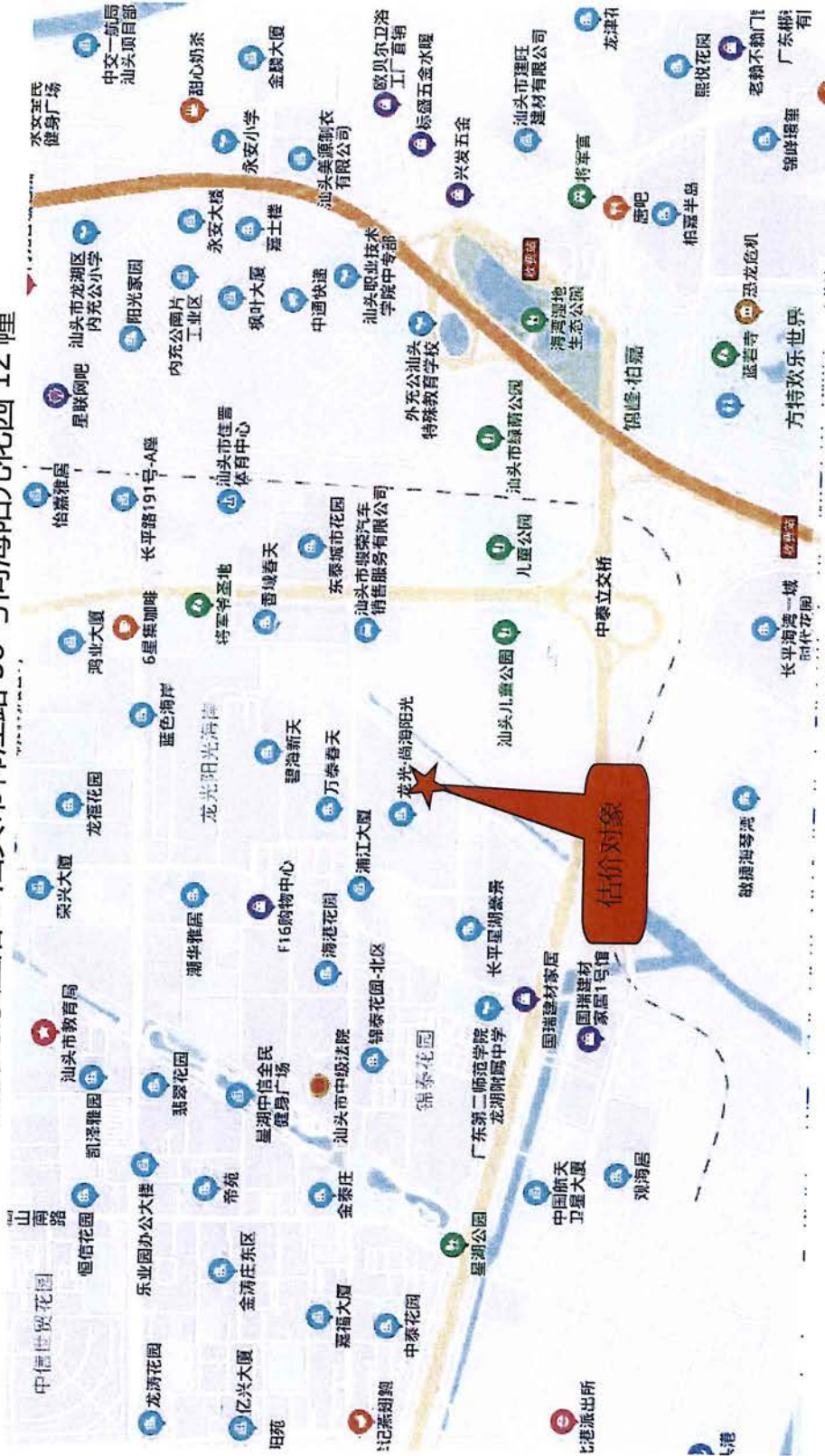
深圳市世鹏资产评估房地产土地估价顾问有限公司：

本院执行的(2020)粤51执3号没收财产一案，需对登记在被执行人翁静娜名下的位于汕头市韩江路58号尚海阳光花园12幢902连1002号房的粤(2018)汕头市不动产权第0023747号房产和地下负二层565号、566号车位的现市场价值进行评估。经摇珠选定，你司为上述房产的评估机构，现委托你司进行评估，现场勘验日为评估基准日。



# 估价对象位置图

估价对象座落：汕头市韩江路58号尚海阳光花园12幢





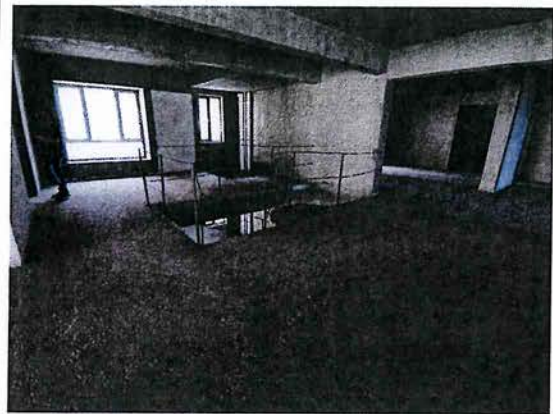
## 估价对象现状照片

<b>房地产名称</b>	汕头市韩江路 58 号尚海阳光花园 12 幢 902、1002 号复式房地 产和地下负二层 565 号、566 号车位
<b>注册房地产估价师</b>	刘军、邱振山
<b>实地查勘时间</b>	2020 年 6 月 2 日至 2020 年 6 月 3 日
	
<p style="text-align: center;"><b>估价对象外立面</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>单元门</b></p>
	
<p style="text-align: center;"><b>入户门</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>阳台</b></p>
	
<p style="text-align: center;"><b>阳台景观</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>内景</b></p>





内景



内景



车位



地下车库



小区大门



小区花园

# 不动产权情况表

现状数据。已被查封。

受理编号： S201805100358

权证号	粤(2018)汕头市不动产权第0023747号	档案号	F(2018)20199
权属人	翁静娜	身份证号	445102198003251421
座落	韩江路58号尚海阳光花园12幢902、1002号房复式		
地号	440507007020GB00003	单元号	440507007020GB00003F00120010
土地性质	国有建设用地使用权	土地批准文号	
土地来源	出让		
独自使用面积		建筑结构	钢筋混凝土结构
建筑占地面积	817.69m <sup>2</sup>	房屋取得方式	买卖
分摊面积	70.37m <sup>2</sup>	建筑面积	17253.56m <sup>2</sup>
共用地面积	92603.4m <sup>2</sup>	竣工日期	2013年
终止日期	2070-11-02	房产面积	536.5m <sup>2</sup>
土地用途	住宅用地	房屋用途	住宅
共有人			
附记			
预告	受理编号	证明号	
	义务人	权利人	
异议	权利人	受理编号	
	登记时间	证明号	
地役权	权利人	受理编号	
	登记时间	证明号	
抵押情况			
查封情况	(1) 受理编号：S202001160168-1；查封文号：(2020)粤51执3号；来文单位：广东省潮州市中级人民法院；查封编号：C202000079；来文日期：2020-01-16；查封期限：2020-01-16至2023-01-16；查封范围：查封：韩江路58号尚海阳光花园12幢902、1002号房复式；		



(本表无档案馆或登记部门及经办人签章无效)

经办人：游玉方 查询日期：2020-04-23 10:48:41





8-20199

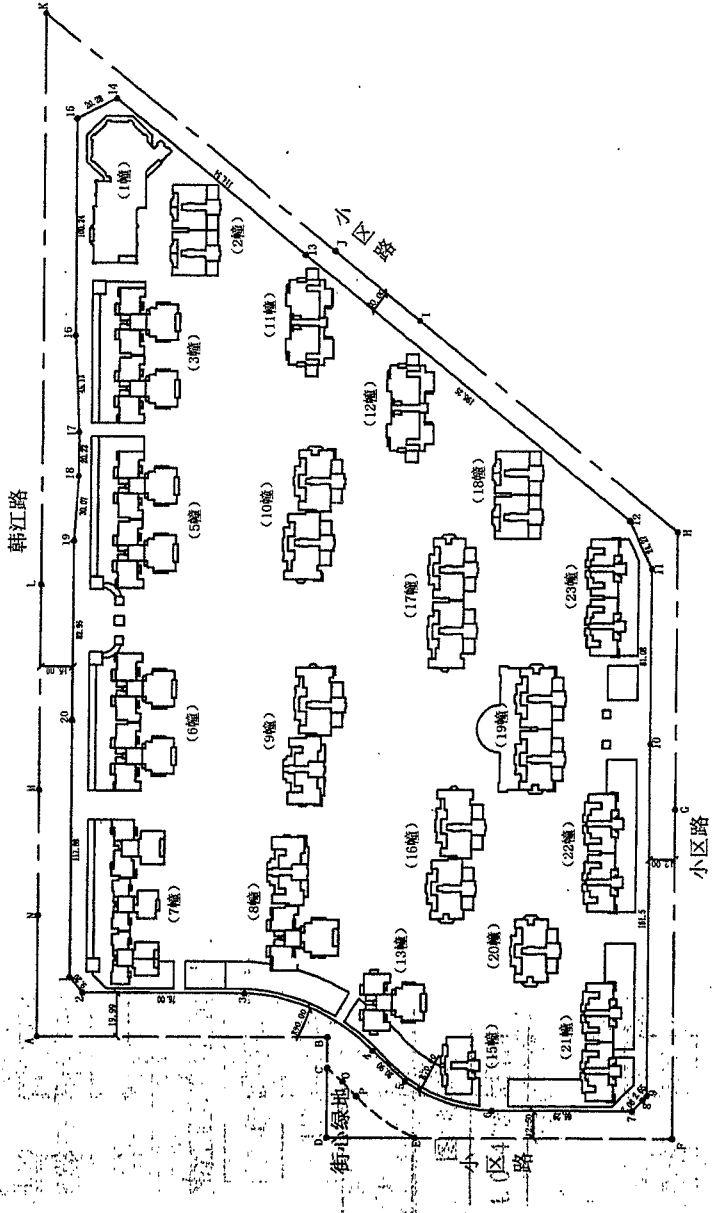
# 宗地附图

(单位: 米 平方米)

图幅号	宗地号
2584.0-473.5(474.0)	440507007020GB00003

0768292019

点号	X	Y
1	84407.977	73629.600
2	84402.000	73622.600
3	84325.997	73622.537
4	84265.709	73596.220
5	84250.286	73582.111
6	84209.498	73569.000
7	84144.213	73569.000
8	84139.222	73573.991
9	84137.500	73576.000
10	84137.500	73737.500
11	84137.500	73818.576
12	84147.767	73840.572
13	84300.712	73963.537
14	84389.981	74035.309
15	84407.977	74025.969
16	84407.981	73925.733
17	84405.977	73880.644
18	84405.977	73850.421
19	84407.977	73830.421
20	84407.977	73747.475
A	84422.977	73602.600
B	84286.977	73602.600
C	84286.977	73588.304
D	84286.977	73556.500
E	84245.467	73556.500
F	84125.500	73556.500
G	84125.500	73707.500
H	84125.500	73835.500
I	84247.000	73933.185
J	84286.977	73965.326
K	84422.977	74074.669
L	84422.977	73810.200
M	84422.977	73715.500
N	84422.977	73658.100
O	84279.856	73582.082
P	84273.158	73575.380



宗地座落: 韩江路58号高海阳光花园12幢

使用权人: 翁静娜

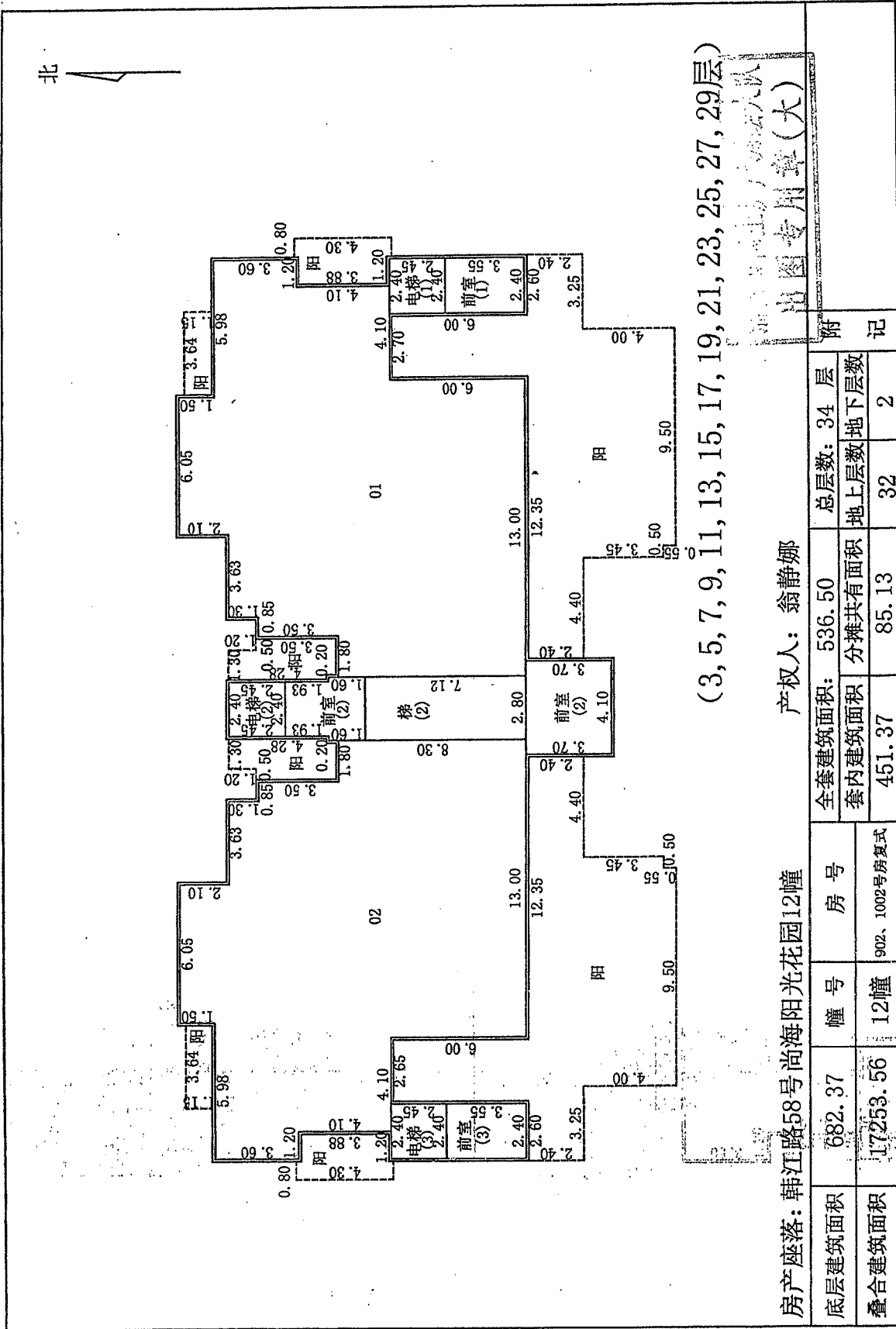
幢号	范围	独自用地面积	共有用地面积	分摊用地面积	本幢建筑面积	分摊建筑面积
12幢	902、1002号房复式		92603.40	70.37	793.25	

汕头市国土房产测绘大队  
出图专用章(大)

本件共  
代事保管之  
与原件校对无异,  
汕头市不动  
产

比例尺 1:3400

房屋分户平面图 (单位:米 平方米)



(3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29层)

房产座落: 韩江路58号尚海阳光花园12幢

产权人: 翁静娜

测量专用章(大)

底层建筑面积	682.37	幢号	12幢	房号	902、1002号房复式	全套建筑面积	536.50	总层数	34层	附记
叠合建筑面积	17253.56					套内建筑面积	分摊共有面积	地上层数	地下层数	
						451.37	85.13	32	2	

测绘员 35

比例尺 1:250

2016年 2月 17日

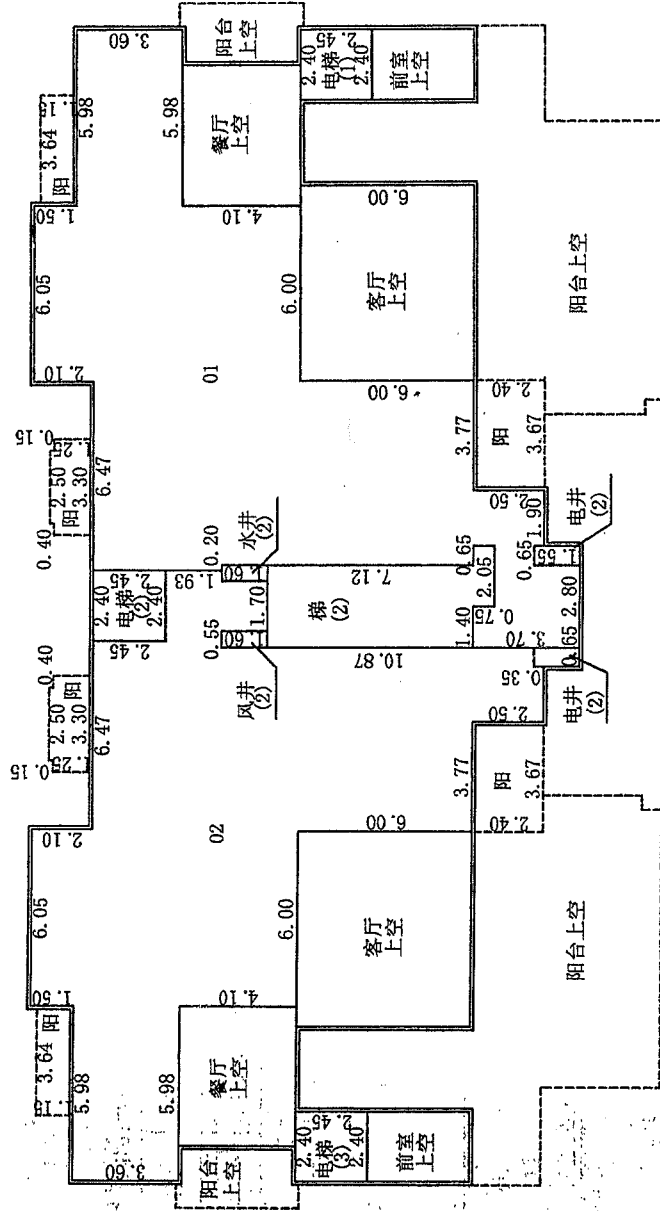
抄录(复印)  
号  
登记

页  
之  
元号,  
不封)

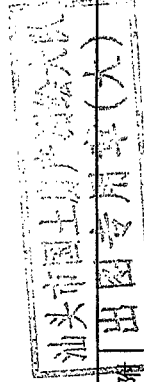
# 房屋分户平面图

(单位: 米; 平方米)

记录 (复印)  
号档案宗地  
室公章为效  
登记中心  
月



(4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30层)



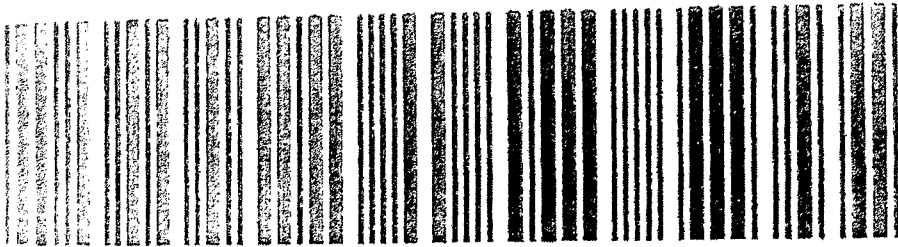
产权人: 翁静娜

房产座落: 韩江路58号尚海阳光花园12幢

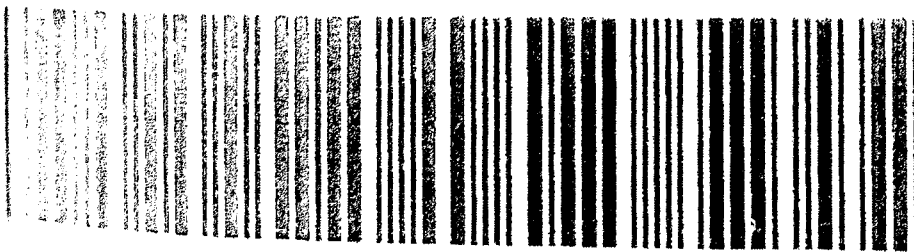
底层建筑面积	682.37	幢号	12幢	房号		总建筑面积:	34层
叠合建筑面积	17253.56	分摊共有面积		套内建筑面积		地上层数	32
		分摊共有面积		套内建筑面积		地下层数	2







220364371



220364371

向房产交易

姓

2. 11-2018

# 买卖合同说明



220364371



220364371

向房产交易

2、本  
售的房屋。

3、为  
都有空白  
未被修改

4、对  
要约定的内  
方式选定；  
空格部位

5、在  
提供的有关

6、同  
使用年限情

7、商品房有多个买受人、监护人情况时，应将其他买受人、监护人情况按照本合同第二十条约定具体说明，并依法由其他买受人、监护人签署。

，也可作为签约使用文本。签约

内容，明确  
一致的，可

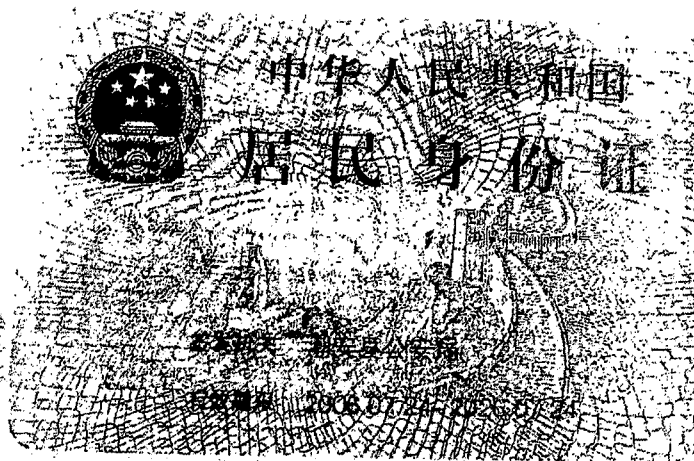
建设并出

目关条款后  
丁生效后，

及其他需  
容，以划√  
之时，应在

当由出卖人

用途及土地  
具体说明。



陈思源



### 商品房合同网上备案登记证明书

合同号： 汕头市商品房买卖合同9048521号      备案编号    220364371

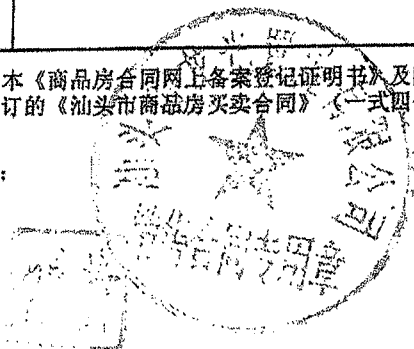
销售单位	汕头市龙光置业有限公司		联系电话	88888875	
委托代理机构			联系电话		
房地产地址	韩江路58号尚海阳光花园12幢902连1002				
销售状态	预售	房间编号	60878218		
所在交易所	龙湖土地房产交易管理所		签约时间	2013-03-05	
房价款	7964062元		房产用途	高层住宅	
建筑面积	535.68平方米	套内面积	452.4平方米	分摊面积	83.28平方米
买受人	翁静娜		证件号码	445102198003251421	
联系电话	13500113838		联系地址	庵埠县城区华裕豪庭32号商铺	
共有人情况	无共有人				

买卖双方声明：本《商品房合同网上备案登记证明书》及附件一《汕头市商品房买卖合同》（网上销售系统下载打印版）内容与销售单位、买受人签订的《汕头市商品房买卖合同》（一式四份）一致。

出卖人（签章）：

[法定代表人]：

[委托代理人]：  
(签章)



买受人（签章）

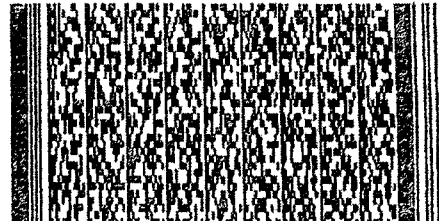
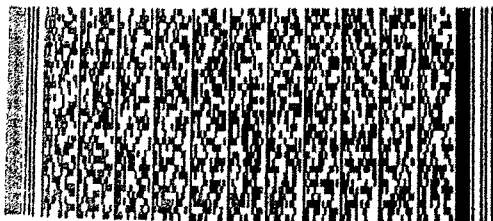
[法定代表人]：

[委托代理人]：  
(签章)



翁静娜

商品房登记备案部门（签章）



办理备案登记时，收取本《商品房合同网上备案登记证明书》及《汕头市商品房买卖合同》（网上销售系统下载版）存档。  
《汕头市商品房买卖合同》（网上销售系统下载版）

汕头市房产局

商品房买卖合同

(适用于商品房预售、销售)

(合同编号: 汕头市商品房买卖合同9048521号)

合同双方当事人:

甲方(出卖人): 汕头市龙光置业有限公司

注册地址: 汕头市龙湖区珠池路光明大厦2/1202房

营业执照注册号: 440500000070308

企业资质证书号: 粤汕房开证字第0000024号

法定代表人: 纪建德 联系电话: 88888875

邮政编码: 515100

委托代理人: 黄湘玲 居住地址: 汕头市珠池路光明大厦八至十楼

邮政编码: 515000 联系电话: 88888875

委托代理机构: X

注册地址: X

营业执照注册号: X

法定代表人: X 联系电话: X

邮政编码: X

(乙方) 买受人: 翁静娜

【本人】【~~法定代表人~~】姓名: 翁静娜 国籍: 中国

【身份证号码】【~~护照~~】【~~营业执照注册号~~】【X】445102198003251421

居住(单位)地址: 庵埠县城区华裕家庭32号商铺

邮政编码: 515000 联系电话: 13500113838

【委托代理人】【X】姓名: X 国籍: X

居住地址: X

邮政编码: X 联系电话: X

根据国家、省法律、法规和本市有关规定, 甲乙双方(出卖人、买受人)双方在平等、自愿、协商一致的基础上就买卖商品房达成如下协议:

*(Handwritten signature)*

第一条 项目建设依据。

甲方(出卖人)以 出让 方式取得位于 韩江路58号尚海阳光花园第3、5幢、第10幢第5-40层、第12幢 编号为 X 的地块的土地使用权,并取得《土地使用权证书》(或三旧、旧城改造项目批准文件)。《土地使用权证书》号码或土地使用权出让合同号(或三旧、旧城改造项目批准文件文号) 为汕国用[2010]第10700189号、汕国用[2010]第10700205号、汕国用[2010]第10700207号、汕国用[2010]第10700208号、汕国土资函[2010]857号 住宅及综合 。该地块土地用途及土地使用年限以土地使用权批准文件为准。

甲方(出卖人)经批准,在上述地块上建设商品房,【现定名】【暂定名】为: 韩江路58号尚海阳光花园 。建设工程规划许可证号为 [2012]汕规建字第4/023号(变更) ,施工许可证号为 440500201104280101,440500201104280201 。

第二条 商品房销售依据。

乙方(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 汕头市房产管理局 。商品房预售许可证号为 汕房预字(2012)第026号 。

第三条 乙方(买受人)所购商品房的基本情况。

乙方(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 韩江路58号尚海阳光花园12幢902连1002 号房。

该商品房的用途为 高层住宅 ,属 钢筋混凝土结构 结构,层数为 3 层,该商品房所在楼宇建筑层数地上 32 层,地下 2 层。该商品房阳台封闭式的 X 个,非封闭式的见附图 个。

该商品房合同约定建筑面积共 535.68 平方米,其中,套内建筑面积 452.4 平方米,公共部位与公用房屋分摊建筑面积 83.28 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)。

乙方(买受人)在签订本买卖合同时,该商品房楼盘未成立业主委员会的,应与甲方(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》。乙方(买受人)承诺遵守《(临时)管理规约》。

- 1、物业管理区域为 尚海阳光 ,物业管理主管部门备案回执编号为 X 。
- 2、物业买受人交纳的前期物业服务费的时间为 出卖人通知办理商品房交付手续的期限届满之次日起 ,标准为 点式住宅按2.8元/m<sup>2</sup>(含电梯运行费)、复式及板式住宅按3.6元/m<sup>2</sup>(含电梯运行费) ,方式为 每季交纳一次、每季第一个月10号前交纳,前期物业服务委托合同经物业管理主管部门备案,备案回执编号 X 。

第四条 计价方式与价款。

甲方(出卖人)与乙方(买受人)约定按下述第 1 种方式计算该商品房价款,房价款总额为: ¥7,964,062.00 元。

- 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 17604.03 元,总金额(人民币)柒佰玖拾陆万肆仟零陆拾贰圆整 。
- 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( X 币)每平方米 X 元,总金额( X 币) X 整。
- 3、该商品房属现房,按【套】【整层】【整幢】出售,总价款为( X 币) X 整。

Handwritten signatures and marks at the bottom right of the page.



第三条 乙方(买受人)所购商品房的基本情况。

乙方(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园12幢902连1002 号房。

该商品房的用途为 高层住宅 , 属 钢筋混凝土结构 结构, 层高为 3 地上32 层, 地下 2 层。该商品房阳台封闭式的X 个, 非封闭式的

该商品房合同约定建筑面积共 535.68 平方米, 其中, 套内建筑面积 452 分摊建筑面积 83.28 平方米(有关公共部位与公用房屋分摊建筑面积构成说

乙方(买受人)在签订本买卖合同时, 该商品房楼盘未成立业主委员会的, 且 理公司签订《前期物业管理服务协议》。乙方(买受人)承诺遵守《(临时)管理

1、物业管理区域为 尚海阳光 , 物业管理主管部门备案回执编号为 X 。

2、物业买受人交纳的前期物业服务费的时间为 出卖人通知办理商品房交付手续自 式住宅按2.8元/m<sup>2</sup>(含电梯运行费)、复式及板式住宅按3.6元/m<sup>2</sup>(含电梯运行费) 季第一个月10号前交纳, 前期物业服务委托合同经物业管理部门备案, 备案回执号

第四条 计价方式与价款。

甲方(出卖人)与乙方(买受人)约定按下述第 1 种方式计算该商品房价 肆7,964,062.00 元。

1、该商品房属预售, 按【套】~~【整层】~~出售, 按【套内】~~【整层内】~~建筑 民 币)每平方米 17604.03 元, 总金额(人民 币)柒佰玖拾陆万肆仟

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( X 总金额( X 币) X 整。

3、该商品房属现房, 按 ~~【套】~~~~【整层】~~~~【整幢】~~出售, 总价款为( X

沈光源

汕头市商品房买卖合同9048521号

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）。

本条款适用于未进行完成产权登记的商品房销售，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（误差），甲乙双方同意按以下原则处理：

- 1、面积误差比在±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；
- 2、面积误差比绝对值超出3%时，乙方（买受人）有权退房。乙方（买受人）退房的，甲方（出卖人）应当在乙方（买受人）提出退房之日起30日内将乙方（买受人）已付房价款全额退还给乙方（买受人），同时支付已付房价款利息。乙方（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%）部分的房价款由乙方（买受人）补足，超出3%部分的房价款由甲方（出卖人）承担，产权归乙方（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%）部分的房价款由甲方（出卖人）退还乙方（买受人），绝对值超出3%部分的房价款由甲方（出卖人）双倍返还乙方（买受人）。

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

第六条 付款方式及期限

买受人按下列第 1 方式付款：

- 1、一次性付款
- 2、分期付款
- 3、贷款方式付款。乙方（买受人）可以首期支付购房总价款的    %，其余价款可以向    银行或住房公积金管理机构借款支付。
- 4、其他方式

具体付款方式及期限约定：

乙方（买受人）应在签订本合同时付给甲方（出卖人）上述总房款的100%，计¥7964062元。双方约定：该房产按整套计价，交房时，合同约定计价面积与产权登记面积有差异的，双方同意房屋总价不再结算。

商品房预售，乙方（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，开户银行及帐号为中国农业银行股份有限公司汕头分行，监管账号：100101040014537。凭银行出具的存款凭证，向甲方（出卖人）换领交款收据。

第七条 乙方（买受人）逾期付款的违约责任。

乙方（买受人）如未按本合同约定时间付款，按下列第 2 种方式处理。

- 1、按逾期时间，分别处理（不作累加）：
  - (1) 逾期在    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，乙方（买受人）按日向甲方（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，甲方（出卖人）有权解除合同。甲方（出卖人）解除合同的，乙方（买受人）按累计

12-12

汕头市商品房买卖合同9048521号

汕头市

应付款的 X% 向甲方(出卖人)支付违约金。乙方(买受人)愿意继续履行合同的,经甲方(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,乙方(买受人)按日向甲方(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。

如得乙方  
出终止  
计算)

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

2、按附件四合同补充协议第二部分第5条约定执行

商  
时,甲  
人)以  
万(9

第八条 交付期限

甲方(出卖人)应当在 2013 年 12 月 31 日前,依照国家、省和市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乙方(买受人)使用:

1

- 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、经建设、监理、施工、勘察、设计五个单位验收合格并出具工程竣工验收报告。

收房  
由买

房不

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

- 1、遇不可抗力,甲方(出卖人)在发生之日起 45 日内告知乙方(买受人)的;
- 2、其他非甲方(出卖人)责任及非甲方(出卖人)所能控制的事件等造成的延期。
- 3、施工期内遭遇非常天气等无法进行正常施工的。

(

第九条 甲方(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,甲方(出卖人)如未按本合同规定的期限将该商品房交付乙方(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,甲方(出卖人)按日向乙方(买受人)支付已交付房价款万分之 一 的违约金,合同继续履行;

(2)逾期超过 90 日后,乙方(买受人)有权解除合同。乙方(买受人)解除合同的,甲方(出卖人)应当自乙方(买受人)解除合同通知到达之日起 30 天内退还全部已付款,并按乙方(买受人)累计已付款的 1 %向乙方(买受人)支付违约金。乙方(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,甲方(出卖人)按日向乙方(买受人)支付已交付房价款万分之 一 (该比率应不小于第(1)项中的比率)的违约金。

2、 X

第十条 规划、设计变更的约定。

该商品房预售前,甲方(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,甲方(出卖人)应书面

上



征得乙方(买受人)同意,不同意变更的乙方(买受人)可要求终止买卖合同,甲方(出卖人)应在乙方(买受人)提出终止合同申请的30日内全额退回已付房款及利息(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,甲方(出卖人)应当书面通知乙方(买受人)办理交付手续。甲乙双方进行验收交接时,甲方(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,甲方(出卖人)还需提供《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》。甲方(出卖人)不出示证明文件或出示证明文件不齐全,乙方(买受人)有权拒绝交接,由此产生的延期交房责任由甲方(出卖人)承担。

由于乙方(买受人)原因,未能按期交付的,双方同意按以下方式处理:

从出卖人通知办理商品房交付手续的期限届满之次日起,买受人须支付有关物业管理费,并且承担由此产生的延期收房的责任。同时按每日人民币10元的标准向出卖人支付违约金,出卖人因保管该房屋而产生的各项费用及经济损失均由买受人承担。

第十二条 甲方(出卖人)保证销售的商品房没有产权纠纷和债权债务纠纷。因甲方(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,由甲方(出卖人)承担全部责任。

第十三条 甲方(出卖人)关于装饰、设备标准承诺的违约责任。

甲方(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,乙方(买受人)有权要求甲方(出卖人)按照下述第 2 种方式处理:

- 1、甲方(出卖人)赔偿双倍的装饰、设备差价。
- 2、双方协商整改或由甲方(出卖人)在合理期限内维修、更换。
- 3、X

第十四条 甲方(出卖人)关于基础设施、公共配套建筑正常运行的承诺。

甲方(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、小区道路于2014年02月28日前完成
- 2、小区二次供水加压泵站于2014年02月28日前完成
- 3、小区配电房于2014年02月28日前完成
- 4、X
- 5、X

如果在规定日期内未达到使用条件,甲乙双方同意按以下方式处理:

1、如果由于出卖人的原因在上述时间内未达到使用条件,出卖人按每延期1日交纳违约金10元。如遇不可抗力或无法预料的原因,则完成时间相应顺延。

- 2、X

第十五条 关于产权登记及预告登记的约定。

甲方(出卖人)应当在商品房交付使用后 60 日内,将办理权属登记需由甲方(出卖人)提供的资料报产权登记机关备案。如因甲方(出卖人)的责任,乙方(买受人)不能在规定期限内取得房地产权属证书的,甲乙双方同意按下列第 2 项处理:

- 1、乙方(买受人)退房,甲方(出卖人)在乙方(买受人)提出退房要求之日起 X 天内将乙方(买受人)已付房价款退还给乙方(买受人),并按已付房价款 X %赔偿乙方(买受人)损失;
- 2、乙方(买受人)不退房,甲方(出卖人)按已付房价款的 X %向乙方(买受人)支付违约金。
- 3、本商品房于商品房买卖合同签订之日起 X 日内由 ~~甲方(出卖人)与乙方(买受人)~~ [乙方(买受人)委托甲方(出卖人)] 向当地房屋登记机构申请预购商品房预告登记。出卖人未按约定申请预告登记的,买受人可以单方申请登记。
- 4、乙方(买受人)按贷款方式付款的应先办理预购商品房预告登记后办理预购商品房抵押权预告登记。
- 5、预购商品房抵押权预告登记由 ~~乙方(买受人)~~ [乙方(买受人)委托甲方(出卖人)] 及抵押权人向当地房屋登记机构申请预告登记。
- 6、预告登记后,债权消灭或者自能够进行相应的房屋登记之日起三个月内未申请登记的,预告登记失效。
- 7、已办理预购商品房抵押权预告登记的,在办理<<房地产权证>>时应同时申办<<房地产他项权利证>>。
- 8、乙方(买受人)不需贷款方式付款,是否办理商品房预告登记: 是 否 。
- 9、其他约定: X \_\_\_\_\_

第十六条 保修责任。

乙方(买受人)购买的商品房为商品住宅的,《商品住宅使用说明书》、《住宅质量保证书》作为本合同的附件。甲方(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。

乙方(买受人)购买的商品房为非商品住宅的,甲乙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,甲方(出卖人)应当履行保修义务。因不可抗力或者非甲方(出卖人)原因造成的损坏,甲方(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 甲乙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 共有 \_\_\_\_\_;
- 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配套房屋和配套设施的范围和所有权本项目地下室停车场属经营性房产,出卖人有权出售。未出售前产权属出卖人所有;小区公共配套设施所有权归全体业主共有,但业主及出卖人不得擅自改变其使用功能

# 汕头市商品房买卖合同9048521号

4、关于车位、车库的租售、附赠的约定：

租售、附赠方式： 销售

销售公告形式： 公告

最高售价： X \_\_\_\_\_ 发售时间： 出卖人公开发售之日 购买期限： 60日内 \_\_\_\_\_

最高租价： X \_\_\_\_\_ 发租时间： X \_\_\_\_\_ 承租期限： X \_\_\_\_\_

其他约定：在本条“关于车位、车库的租售、附赠的约定”中约定需要购买或者承租车位、车库的，合同中应约定车位、车库的最高售价和最高租价，发售、发租时间及购买、承租期限等内容。乙方（买受人）未按约定期限购买、承租车位、车库，或者约定不需要购买或承租车位、车库的，视为乙方（买受人）对车位、车库的需求已满足。

5、 X \_\_\_\_\_

第十八条 乙方（买受人）的房屋仅作 住宅 \_\_\_\_\_ 使用，乙方（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，乙方（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。

甲方（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。乙方（买受人）使用期间擅自改变该商品房的建筑主体结构、承重结构和用途的，自行承担因此造成破坏及损失的修复和赔偿责任。

第十九条 本合同在履行过程中发生的争议，由甲乙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 汕头 \_\_\_\_\_ 仲裁委员会仲裁。

2、提交依法向人民法院起诉。

第二十条 本合同未尽事项，可由甲乙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 14 \_\_\_\_\_ 页，一式四份，分别为甲、乙、丙、丁本，具有同等法律效力，登记备案后，合同持有情况如下：

甲方（出卖人）一份（甲本），乙方（买受人）一份（乙本），当地商品房登记备案部门存一份（丙本）、发证机构存一份（丁本）。

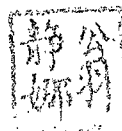
第二十三条 本合同自甲乙双方签订之日起生效。

第二十四条 本合同生效之日起30天内，由甲方（出卖人）向 龙湖土地房产交易管理所 申请登记备案。否则，甲方（出卖人）应承担相应法律责任。

甲方（出卖人）（签章）



乙方（买受人）（签章）



Handwritten signature of the buyer in black ink.

Handwritten signature in black ink at the bottom right of the page.

汕头市同商房头头百同9048521号

[法定代表人]:

[法定代表人]:

[委托代理人]:  
(签章)

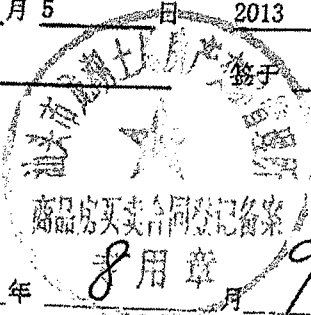
[委托代理人]:  
(签章)

吴娟



2013 年 3 月 5 日 2013 年 3 月 5 日

签于



商品房登记备案部门 (盖章):

商品房买卖合同登记备案

登记备案时间:

2013

年

8 月

章

9

日



# 车位使用预约协议书

(尚海阳光预约车位)协议编号: 025 号

甲方: 汕头市佳润房地产有限公司

电话: (0754)88993512

公司地址: 汕头市珠池路光明大厦首层

传真: (0754)88867988

乙方: 翁静娜

身份证号码: 445102198003251421

联系电话: 13500113838

联系地址: 庵埠县城区华裕豪庭32号商铺

乙方已向甲方成功认购尚海阳光 12 栋 902.1002 号商铺/公寓/住宅, 现双方经友好协商, 就乙方  
向甲方预约使用尚海阳光车位相关事宜达成本协议, 供双方遵照执行:

一、甲方以有偿使用的方式将“尚海阳光”地下室负 二 层 565 号车位提供给乙方使用, 车位建筑面积  
约 12.00 平方米, 车位使用费计(人民币) 贰拾玖万元整 (小写¥ 290000.00 元)。

二、乙方在签订本协议时, 应向甲方交付预约定金及部分车位使用费计人民币 200000 元, 定金为车位使用  
费的20%, 剩余车位使用费乙方须于 2013 年 7 月 1 日前付清给甲方, 届时, 双方签订《尚海阳光车位使用合  
同》时, 本协议书项下的定金自动转化为该合同项下的定金或停车位使用费(按合同约定)。

三、乙方应按第二条所约定的付款期限向甲方支付车位使用费, 如乙方逾期付款, 甲方有权选择由乙方按日向甲  
方支付逾期应付款万分之五的逾期付款违约金; 或解除本协议并没收定金。

四、车位以整个提供给乙方使用, 届时交付时使用面积及车位使用费不再另行结算; 车位编号以交付使用的编号  
为准, 但该车位位置保持不变。甲方提供尚海阳光的车位面积以交付为准, 乙方同意按车位交付时实际状况承接。

五、甲方在乙方订立本协议书后至签订合同期间不得将该车位另行与他人签订车位使用合同, 否则甲方应双倍返  
还定金并返还已收的车位使用费。

六、本协议项下的停车位正在建设过程中, 尚不具备交付使用条件, 当具备交付使用条件时, 甲方将以短信或书  
面形式通知乙方, 乙方应按照甲方通知的期限内与甲方签订《尚海阳光车位使用合同》。如乙方未在甲方通知的期限  
内签署《尚海阳光车位使用合同》的, 视为乙方违约, 甲方有权没收预约定金, 解除本协议, 已收部分车位使用费  
不计息退回给乙方。

七、因受政府有关政策限制, 甲、乙双方均知悉现阶段本车位尚无法办理产权交易备案登记及产权登记。双方一  
致同意, 在以后政策调整允许办理产权登记的前提下, 在甲方通知乙方15天内, 乙方应按届时政府规定标准交清相关  
费用及税费, 甲乙双方再行签订《汕头市商品房买卖合同》并解除双方已签订的《尚海阳光车位使用合同》, 乙方  
已交清的全部车位使用费将自动转为该车位的买卖价款, 同时甲方开具正式票据给予乙方, 乙方将办理《房地产权  
证》所需资料提供给甲方, 甲方协助乙方申请办理该车位产权登记等手续。

因政府原因或尚海阳光其他业主主张, 导致本协议无法继续履行而必须解除的, 甲、乙双方一致同意自本协议解  
除之日起该车位由甲方收回, 乙方应按已使用该车位的实际天数(即自甲方交付或视同交付车位之日起计至甲方收回  
车位之日止的天数)乘以该车位的日平均使用费(即车位使用费除以车位使用期限总天数得出的比值)向甲方支付  
车位使用费; 剩余已交但未到期部分的车位使用费, 由甲方在收回该车位的同时不计息地返还给乙方。

八、因尚海阳光规划设计要求兴建的公共建(构)筑物或安装的公用设施设备(包括但不限于排水管、排污管及  
绿化、煤气管、排风管等), 因设计需要不排除乙方预约使用的地下车位范围内有上述设施设备管线或集水沟井或  
上方悬挂有风箱、通风排烟管等, 乙方无权以此为由拒绝付款或索赔。

九、乙方确认: 在本协议签署前, 乙方已经充分阅读理解了双方将签署的《尚海阳光车位使用合同》、前期物业  
服务合同等相关文件, 并对该停车位的状况, 周边环境有了充分了解, 乙方对上述文件及车位的相关信息没有任何  
异议。

十、双方确认: 甲乙双方已对《尚海阳光车位使用合同》等相关文件达成一致, 双方同意在本协议约定的时间直

2013.7.12

去签署，无需再次就合同和相关文件的内容进行另行协商。

十一、本协议自双方签章之日起生效，至双方签订《尚海阳光车位使用合同》后自行失效。双方签订《尚海阳光车位使用合同》时，乙方应将其执存的本协议书原件交还甲方。

十二、乙方若变动本协议上的联系地址及联系电话，应及时书面通知甲方，否则有关涉及本车位有关事宜的通信、函件，甲方将按本协议上的地址以中国邮政特快专递的形式寄（发）出，自寄（发）之日起3天（国外15天）（无论乙方是否签收）或签收之日即视为送达。

十三、本协议一式二份，甲、乙双方各执一份，具有同等法律效力。

提示：甲方已提请乙方对本协议书所涉及的条款作全面准确理解，甲方工作人员向乙方介绍时，若产生口头信息与文字资料不一致的，应以文字资料为准。本协议书只限乙方本人使用，未经甲方同意不得转让本协议书上任何权益；否则，甲方有权解除本协议，定金不予退回。

甲方（盖章）：



销售代表：余楚乔

乙方（盖章）：

代表：翁颖娜

复核：

签订日期：2013年6月25日于汕头市

# 协议书

(龙光尚海阳光车位) 协议编号: 0903 号

甲方: 汕头市佳润房地产有限公司  
公司地址: 汕头市珠池路光明大厦首层

电话: (0754) 88993512

传真: (0754) 88997315

乙方: 翁静娜

身份证号码: 445102198003251421

联系电话: 13500113838

联系地址: 庵埠县城区华裕豪庭32号商铺

乙方已向甲方成功认购尚海阳光 12 栋 902.1002 号商铺/公寓/住宅, 现双方经友好协商, 就尚海阳光停车位诚意登记相关事宜达成本协议, 供双方遵照执行:

一、乙方自愿向甲方预购位于汕头市尚海阳光地下负 二 层 566 号车位, 目前暂测建筑面积约 12.00 平方米, 该停车位预购诚意总价款 (以下简称诚意金, 在转签《汕头市商品房买卖合同》时, 为车位总价款) 人民币 贰拾玖万元整 (小写 ¥ 290000.00 元)。

二、甲、乙双方同意按下列付款方式付清诚意金:

1. 乙方在签订本协议时向甲方支付第一期诚意金人民币 贰拾万元整 (¥ 200000 元), 甲方向乙方开具等额收据;

2. 剩余诚意金乙方应在 2013 年 7 月 1 日 前支付给甲方, 甲方向乙方开具等额收据。

三、乙方应按第二条约定的付款期限向甲方支付车位诚意金, 乙方逾期支付的, 甲方可要求乙方按日万分之五支付逾期付款违约金; 或解除本协议, 同时乙方应向甲方支付本协议约定诚意金的20%作为赔偿金。

四、甲、乙双方签订《汕头市商品房买卖合同》时, 本协议项下的诚意金自动转为该合同项下的车位价款。

五、车位以整个出售, 届时交付时销售面积及车位总价款不再另行结算; 车位编号以国土房产测绘大队实测的编号为准, 但该车位位置保持不变, 甲方提供尚海阳光的车位面积以交付为准, 乙方同意按车位交付时实际状况承接。

六、甲乙双方确认, 在上述车位办妥现房销售备案, 具备签订《汕头市商品房买卖合同》条件后, 甲方向乙方发出签订商品房买卖合同通知, 乙方应按照甲方通知的期限内同甲方签订《汕头市商品房买卖合同》。代收代付款和税费在签订《汕头市商品房买卖合同》时按政府有关部门规定缴纳。

七、甲方在签订本协议书后违反约定将该车位另售他人的, 应向乙方退还已收取的诚意金, 并按照本协议约定诚意金20%的标准作为违约赔偿金向乙方支付。

八、乙方在交房前应按政府有关规定缴交专项维修资金。

九、本项目未列入共有建筑面积分摊部分其产权属开发商所有, 由开发商依法自主自行经营管理。

十、因小区规划设计要求兴建的公共建(构)筑物或安装的公用设施设备(包括但不限于排水管、排污管及绿化、煤气管、排风管等), 因设计需要不排除乙方预订的地下车位范围内有上述设施设备管线或集水沟井或上方悬挂有风管、通风排气管等, 乙方无权以此为由拒绝付款或索赔。

十一、乙方确认: 经甲方的现场公示和解释说明, 在本协议签署前, 乙方已经充分阅读理解了双方将签署的《汕头市商品房买卖合同》及其补充协议、前期物业服务合同、业主临时公约、购房须知等相关文件, 并对认购物业的状况、交易条件、周边环境、房地产购买政策和购买人资格已有了充分了解, 乙方对上述文件及认购车位相关信息没有任何异议。

十二、甲、乙双方已对《汕头市商品房买卖合同》及其补充协议等相关文件达成一致, 双方同意在本协议约定的时间直接签署, 无需再次就买卖合同及其补充协议和相关文件内容进行另行协商。

十三、如乙方未在甲方通知的期限内前来签署《汕头市商品房买卖合同》, 视为乙方自动放弃所认购该物业之权利, 甲方有权解除本协议, 扣留本协议约定的20%诚意金, 并将该物业公开拍卖或另行出售, 因转售该物业的一切收益归甲方所有。

十四、有关购买该物业所产生的公证费、律师费、登记费以及其他相关的费用和税项，除法律法规规定由甲方承担之外，其他的概由乙方承担和支付。

十五、乙方若变动本协议上的联系地址及联系电话，应及时书面通知甲方，否则有关涉及本房产有关事宜的通知、函件，甲方将按本协议上地址寄（发）出，自寄（发）之日起3天（国外15天）（无论乙方是否签收）或签收之日即视为送达。

十六、本协议经甲乙双方平等协商一致确定，不存在甲方单方提供格式条款，也不存在任何欺诈、胁迫、重大误解等不真实意思表示，双方均不得以前述理由主张本附件无效、部分无效或要求撤销，并不得以前述理由向对方主张任何权利或责任。

十七、甲方的销售、工作人员任何口头、书面的承诺、行为均不能作为甲方的意思表示，双方的一切权利义务，均以本协议的约定为准。

十八、本协议自双方签章之日起生效，至签订《汕头市商品房买卖合同》后自行失效。签订《汕头市商品房买卖合同》时，乙方应将其执存的本协议书原件交还甲方。《汕头市商品房买卖合同》经所在地土地房产交易所办理交易确认手续后，乙方存执一份（银行按揭除外）。

十九、本协议一式二份，甲乙双方各执一份，均具同等法律效力。

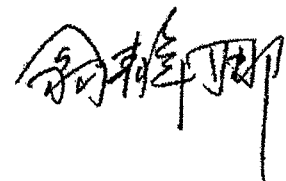
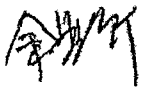
提示：本协议书只限乙方本人使用，未经甲方同意不得转让本协议书上任何权益；否则，甲方有权解除本协议，并扣留本协议约定的20%诚意金。

甲方（盖章）：

乙方（盖章）：

销售代表：

代表：



复核：



签约日期： 2013 年 6 月 25 日于汕头

Handwritten text at the bottom right corner

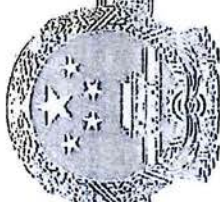


## 专业帮助情况及相关专业意见

本次估价报告没有其他专业帮助情况及相关专业意见。

## 估价所依据的其他文件资料

本次估价报告没有依据其他文件资料。



# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码  
91440300733089399U



名称 深圳市世鹏资产评估房地产土地估价顾问有限公司

类型 有限责任公司

法定代表人 王丽芳

成立日期 2001年11月28日

住所 深圳市福田区沙头街道天安社区泰然五路8号天安数码城天济大厦五层P4-85A

**重要提示**

1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关企业信用事项及年报信息和其他信用信息，请登录在下的国家企业信用信息公示系统或扫描右上方的二维码查询。
3. 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。



登记机关

2019年07月11日



中华人民共和国  
房地产估价机构备案证书

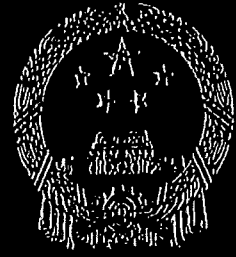
REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY  
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称: 深圳市世鹏资产评估房地产土地估价顾问有限公司  
法定代表人: 王丽芳  
(执行事务合伙人)

住所: 深圳市福田区沙头街道天安社区泰然五路8号天安数码城天济大厦五层F4.85A  
统一社会信用代码: 91440300733089399U  
备案等级: 壹级  
证书编号: 粤房估备字壹0200023  
有效期限: 2022年02月22日止



发证日期(公算) 07 月 26 日



中华人民共和国  
 房地产估价师注册证  
 Certificate of Registered Real Estate Appraiser  
 People's Republic of China

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. 00162596

姓名 / Full name

刘军

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

422431197005140052

注册号 / Registration No.

4219980142

执业机构 / Employer

深圳市世鹏资产评估房地产土地估价顾问有限公司

有效期至 / Date of expiry

2021-1-19

持证人签名 / Bearer's signature







中华人民共和国  
房地产估价师注册证书

Certificate of Registered Real Estate Appraiser  
People's Republic of China

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。

本证书合法持有人有权在全国范围内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 uniformly printed and supervised 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 on a nationwide scale.



No. 00190619

姓名 / Full name

邱振山

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID No.

130430198204010012

注册号 / Registration No.

4420130229

执业机构 / Employer

深圳市世鹏资产评估房地产土地估价顾问有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-09-16

持证人签名 / Bearer's signature