

# 中山市不动产登记资料查询结果



2022080501392

土地面积单位: 平方米

房屋面积单位: 平方米

权利人		邹阳\陈丽梅				不动产单元号		-----		
证件种类		身份证		证件号码						
房地坐落		中山市南区悦秀街15号滨河湾花园69幢3202房								
不动产权证号 (土地证号、房产证号)		-----								
房产登记字号		-----								
不动产证明号		-----				合同号		HTN2015068777		
土地信息	土地使用面积	-----	独用土地面积	-----	分摊土地面积	-----	土地用途		-----	
	土地使用权性质	-----	土地权属性质	-----	登记时间	-----	使用期限		-----	
	权利类型		-----							
房屋信息	建筑面积	96.24	专有建筑面积	-----	分摊建筑面积	-----	规划用途		住宅	
	房屋性质	-----	房屋结构	钢筋混凝土结构			登记时间		2015-08-14	
	共有情况	-----	占有份额	-----	权属状态		现势			
	房屋所有权取得方式	-----						产价(万元)		43.8000
附记	2015-08-14; 已备案 (以下空白)									
<b>抵押信息</b>										
抵押权人	不动产类型	抵押方式	被担保主债权数额 (万元)	债务履行期限起 止	抵押登记/注 销时间	不动产登记证明号	权属状态	担保范围	是否禁止转 让	附记
中国工商银行股份有限公司中山城南支行	土地和房屋		30.6	-----起 -----止	2015-08-27	DY201543404	现势			2015-08-27
<b>查封信息</b>										
申请执行人	不动产类型	查封文号	查封登记时间	查封机关	查封类型	解封文号	解封登记时间	解封机关	权属状态	附记
钟涛	土地和房屋	(2017)粤0606民初7716号	2017-06-02	广东省佛山市顺德区人民法院	查封	(2018)粤0606执5575号	2019-09-17	广东省佛山市顺德区人民法院	历史	查封陈丽梅的产权, HOUSEID: 103291946, 原不动产单元号: 442000005003G-B00934F00100008
钟瑞锋	土地和房屋	(2017)粤2071执保5903号	2017-12-22	广东省中山市第一人民法院	预查封	(2019)粤2071执保4891号	2019-09-23	广东省中山市第一人民法院	历史	该查封为轮候查封, 变为第一查封时生效, 原不动产单元号: 442000005003G-B00934F00100008
李家荣	土地和房屋	(2018)粤2071执保606号	2018-02-08	广东省中山市第一人民法院	预查封	(2018)粤2071执12723-3号	2020-09-17	中山市第一人民法院	历史	该查封为轮候查封, 变为第一查封时生效, 原不动产单元号: 442000005003G-B00934F00100008
广发银行股份有限公司中山分行	土地和房屋	(2020)粤2071执保2250号	2020-05-28	中山市第一人民法院	查封				现势	
中国工商银行股份有限公司中山城南支行	土地和房屋	(2020)粤20执611号之一	2020-09-10	广东省中山市中级人民法院	轮候预查封				现势	该查封为轮候查封, 变为第一查封时生效
钟涛	土地和房屋	(2021)粤0606执恢444号	2021-03-08	佛山市顺德区人民法院	轮候预查封				现势	该查封为轮候查封, 变为第一查封时生效
<b>其他登记信息</b>										
申请人	不动产类型	登记类型	登记时间	登记状态	注销时间	附记				
-----	-----	-----	-----	-----	-----					
备注		-----								
经办人:		陈丽梅								
打印时间:		2022-08-05 11:16:23								

说明: 1. 本查询结果的申请人及持有人对查询结果负有妥善保管、正当使用的义务, 因保管不善或不当使用造成的法律后果, 自行承担。  
 2. 本查询结果的申请人及持有人对上述信息中涉及的国家机密、个人隐私和商业秘密负有保密义务, 不得擅自泄露或不正当使用。  
 3. 不动产登记资料涉及隐私秘密, 要严格履行保密义务, 未经权利人同意, 不得泄露查询获得的登记资料, 要按照查询用途使用查询结果, 不得将登记资料用于其他用途, 不得提供第三方使用。

查询申请人： 赵磊





1501068776

南区悦秀街 15 号滨河湾花  
园 69 幢 3202 房

该商品房已办理登记备案  
日期: 2015-08-14  
经办人: 阮维蓝

邹阳 陈明梅  
2行  
看

# 中 山 市

## 商 品 房 买 卖 合 同

(适用于商品房销售)



G2015-63761

本合同由 中山市国土资源局 免费提供  
中山市工商行政管理局



内部文件  
注意保存



1501068776

### 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，该商品房的具体情况由房地产开发企业提供并对其真实性负责。

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、本合同条款由中山市国土资源局和中山市工商行政管理局负责解释。



2

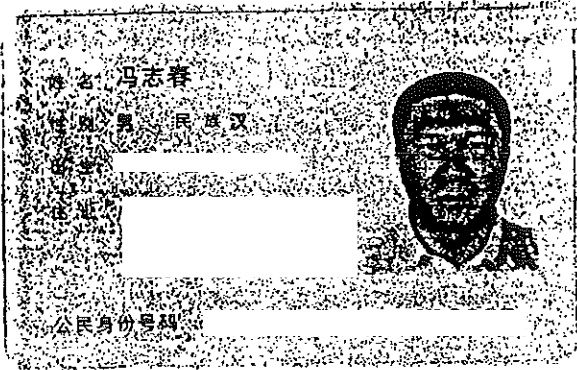
文件  
保存



复印件



文件 3  
保存



复印件



文件  
保存



# 营业执照

(副本) (副本号:1-1)

注册号 442000000306229

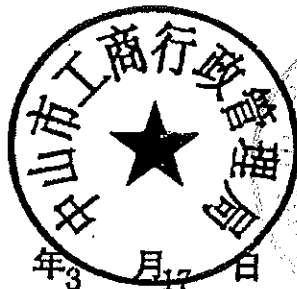
名称 中山市金澳房地产开发有限公司  
 类型 有限责任公司(自然人投资或控股)  
 住所 中山市南区悦来南路银星花园D幢商铺A08、A09  
 法定代表人 冯志春  
 注册资本 人民币叁仟万元  
 成立日期 2006年11月08日  
 营业期限 2006年11月08日 至 2026年11月07日  
 经营范围 房地产开发(与资质证同时使用); 自有物业租赁。(依法须  
 经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动。)



复印件



登记机关



2014 年 3 月 17 日

文件  
保存



## 中山市商品房买卖合同

(合同条码:1501068776)

合同双方当事人:

出卖人: 中山市金澳房地产开发有限公司

注册地址: 悦来南路银星花园 D 幢商铺 A08、A09

营业执照注册号: 442000000306229

企业资质证书号: 粤房开证字第 0111441 号

法定代表人: 冯志春

联系电话: 0760-23337068

邮政编码: XXX

委托代理人: XXX

地址: XXX

邮政编码: XXX

联系电话: XXX

委托代理机构: XXX

注册地址: XXX

营业执照注册号: XXX

法定代表人: XXX

联系电话: XXX

邮政编码: XXX







1501068776

买受人: 邹阳

本人: 姓名: 邹阳 国籍: 中国

身份证: \_\_\_\_\_

地址: \_\_\_\_\_

邮政编码: XXX

联系电话: \_\_\_\_\_

委托代理人: 姓名: XXX 国籍: XXX

地址: XXX

邮政编码: XXX

联系电话: XXX

买受人: 陈丽梅

本人: 姓名: 陈丽梅 国籍: 中国

身份证: \_\_\_\_\_

地址: \_\_\_\_\_

邮政编码: XXX

联系电话: \_\_\_\_\_

根据国家法律、法规和广东省有关规定, 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 南区悦来南路、编号为 XXX 的地块的土地使用权。取得 《土地使用权证书》。土地使用权证书号为 中府国用(2011)第 2600254 号。

该地块土地面积为 17053.10 平方米, 土地用途为 商业住宅, 土地使用年限自 XXX 至 2080-12-31 止。



7

文件  
保存



1501068776

出卖人经批准，在上述地块上建设商品房，现定名 滨河湾花园(悦来南路片区三旧改造项目五期)。建设工程规划许可证号为 281042013020100，施工许可证号为 442000201401150016ZX0237\442000201312090428ZX3984。

XXX

**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：

√1. 该商品房作为预售商品房，已具备《广东省商品房预售管理条例》规定的预售条件，已取得《商品房预售许可证》，证号为：中建房(预)字第 2014307 号；核发机关为中山市建设局。

X2. 该商品房作为现房，已具备《商品房销售管理办法》规定的现售条件，已领取《商品房产权权属证明书》，证号为：XXX。

**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 预售商品房（以下简称该商品房，其房屋平面图经中山市规划部门批准，见本合同附件一，房号以附件一上表示为准）。

该商品房座落为：

南区悦秀街 15 号滨河湾花园 69 幢 3202 房。

该商品房的用途为 住宅，属 钢混 结构，层高为 3 米，建筑层数地上 32 层，地下 2 层。

该商品房阳台封闭式的 详见附件一 个，非封闭式的 详见附件一 个。该商品房户型结构为 二房二厅，详见附件一 厨 详见附件一 卫。

该商品房合同约定建筑面积共 96.24 平方米，其中，套内建筑面积 76.08 平方米，公共部位与公用房屋分摊建筑面积 20.16 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）。

该商品房测算面积方式：测绘单位测算；

测绘单位名称：中山市坦洲测绘工程有限公司；

资质证书号码：丙测资质 44112015；

在业主大会选聘物业管理公司之前，该商品房所在的小区物业管理服务由出卖人选聘有合法资质的物业管理公司提供物业管理。出卖人与选聘的物业管理公司签订书面的《前期物业服务合同》。

出卖人在销售该商品房前，应向买受人明示出卖人制定的《临时管理规约》并予以说明，买受人在签订本合同时，应对遵守《临时管理规约》作出书面承诺。

**第四条 计价方式与价款。**



8

文件  
保存



出卖人与买受人约定按下述第 1 种方式计算该商品房价款:

√1、该商品房属 预售商品房 ,按套内建筑面积计价, 单价为 ( 人民币 ) 每平方米 5757.1 元, 总金额 ( 人民币 ) XXX 仟 XXX 佰 肆拾叁万捌仟零佰零拾零 元整。

公共部位与共用房屋分摊建筑面积的建设费用已分摊计入上述套内建筑面积销售单价内, 不再另行计价。

X2、该商品房属 预售商品房 ,按 【套】【整层】【整幢】 出售并计价, 总金额为 ( ) XXX 仟 XXX 佰 XXX 拾 XXX 万 XXX 仟 XXX 佰 XXX 拾 XXX 元整。

**第五条 面积确认及面积差异处理。**(当事人选择按第四条第二种方式计价的, 不适用本条约定)

商品房交付使用后, 合同约定计价面积与实测套内建筑面积有差异的, 以实测套内建筑面积为准。实测套内建筑面积与合同约定计价面积发生差异(含误差, 下同), 双方同意按以下原则处理:

- 1、差异值为士 0. 6%以内(含 0. 6%)的, 买卖双方不作任何补偿;
- 2、差异值为士 0. 6%以上至士 3%以内(含 3%)的, 买卖双方按买卖合同约定的房屋单价多退少补;
- 3、差异值超过士 3%的, 买受人可选择退回所购商品房或继续履行合同。买受人选择退房的, 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(按同类同期银行按揭贷款利率计算, 由付款日起至退款日止, 下同)。买受人同意继续履行合同的, 房屋实测套内建筑面积大于合同约定计价面积的, 面积差异值在 3%以内(含 3%)部分的房价款由买受人按照第四条约定的价格补足, 面积差异值超出 3%部分的房价款由出卖人承担, 所有权归买受人; 房屋实测套内建筑面积小于合同约定计价面积的, 面积差异值在 3%以内(含 3%)部分的房价款及利息由出卖人返还买受人, 面积差异值超过 3%部分的房价款由出卖人双倍返还买受人。

面积差异百分比=(实测套内建筑面积-合同约定计价面积) ×100% / 合同约定计价面积

**第六条 付款方式及限期。**

买受人按 银行按揭 方式按期付款:

X1、一次性付款

XXX

9



文件  
保存



X2、分期付款  
XXX

√3、银行按揭方式

约定金额:132000 元(人民币);付款方式:现金;约定付款时  
间:2015-08-06;

约定金额:306000 元(人民币);付款方式:商业贷款;约定付款时  
间:2015-09-06;

X4、其他方式  
XXX

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 中国建设银行股份有限公司中山坦洲支行,专用帐  
户为 44001781201053010669。凭银行出具的存款凭证,向出卖人换领交款收据。

XXX

**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 2 种方式处理:

X1、逾期时间,分别处理(不作累加)

(1) 逾期在 XXX 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 XXX 的  
违约金,合同继续履行;

(2) 逾期超过 XXX 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 XXX %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 XXX  
(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、逾期在 30 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一的违约金,  
合同继续履行;逾期超过 30 日后,出卖人有权解除合同,买受人按总房价款的  
10%向出卖人支付违约金。出卖人同意继续履行合同的,买受人须自本合同规定  
的应付款期限之第二天起至实际全额支付应付款之日止按日向出卖人支付逾期



文件  
保存



1501068776

应付款的万分之二的违约金。

**第八条 交付期限。**

出卖人应当在 2016年12月31日 前，依照国家和该商品房所在地人民政府的有关规定，在当地建设行政主管部门办理工程竣工验收备案手续，取得《中山市建设工程竣工验收备案登记证》，并将符合本合同约定的商品房交付买受人使用。

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、因台风、雨天或战争、动乱等对工程造成的延误的灾害或事由；
- 3、若出卖人在合理的时间内已将申请验收的所有文件递交各有关部门办理验收，而有关部门未能及时办理导致的延误；4、因政府有关部门的市政规划、市政配套工程或其他配套建设的影响，或重大活动、事件等政府行为所导致的延误；5、其他非出卖人责任导致的延误。上述有关延误的事由和期限出卖人应出具政府有关部门的相应证明文件，出卖人据此方可予以顺延。

**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 2 种方式处理：

X1、逾期时间，分别处理（不作累加）

(1) 逾期不超过 XXX 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 XXX 的违约金，合同继续履行；

(2) 逾期超过 XXX 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 XXX 天内退还全部已付款，并按买受人累计已付款的 XXX %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 XXX（该比率应不小于第（1）项种的比率）的违约金。

√2、逾期不超过 30 日，出卖人不承担违约责任；逾期超过 30 日而不足 90 日的，买受人不能行使解除合同的权利，但可要求出卖人按日向其支付已付房价款的万分之二的违约金，合同继续履行；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



文件  
保存

11



1501068776

日起 30 日内退还全部已付款，并按累计已付房价款的 10%向买受人支付违约金。出卖人退回买受人全部已付房价款及支付违约金后，买受人同意已付购房有关费用、已供银行按揭利息或其它一切损失出卖人不再另外补偿或赔偿。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付房价款的万分之二的违约金。

**第十条 规划、设计变更的约定。**

该商品房预售出后，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（按同类同期银行按揭贷款利率计算，由付款日起至退款日止）。

**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：

1、若因买受人逾期未收楼，在出卖人指定的交楼期限届满当天，视为出卖人已实际交付该商品房给买受人使用。此后，该商品房的风险已转移给买受人，该商品房的一切责任、损失包括商品房及其设备设施、装修（若有）的耗损、破损及灭失等均与出卖人无关，由买受人自行负责。该商品房由出卖人交付日（含实际交付日）次日起算物业管理费及保修期。2、若买受人未付清该商品房的房价款（包括按揭款和面积增加应补房价款），出卖人有权不按第八条的时间交付该商品房给买受人使用而无须承担逾期交楼责任。3、有关商品房交接的其他责任和事宜，则按附件六补充协议第六条约定执行。

**第十二条 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：

X1、出卖人赔偿双倍的装饰、设备差价。

√2、买受人有权要求出卖人据实补回未达标准的装饰、设备，在无法补回的情况下可折价补偿。买受人对商品房的装饰、设备的验收，按附件三的标准执行。出卖人在任何场合所设立的样板房并非验收的参照样板和标准。



12

文件  
保存



X3、XXX

**第十三条 出卖人关于基础设施、公共配套建筑正常运行的承诺。**

出卖人承诺与商品房正常使用直接关系的下列基础设施、公共配套建筑按以下日期达到使用条件：

- 1、公共水、电设施、电梯（如有）于商品房交付时可正常使用。
- 2、各户水、电、有线电视、宽带、管道煤气等线到门口，开通使用手续需由买受人向设施的经营管理单位办理并承担初装、开户费，及日常使用费用。

- 3、XXX
- 4、XXX
- 5、XXX

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、符合使用条件，可以先行接收，暂未达使用条件的，双方协商解决，因政府有关部门验收延误的，但已达到验收标准的，视为符合条件交付使用。

- 2、XXX
- 3、XXX

**第十四条 关于产权登记的约定。**

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。

出卖人应当在商品房交付使用后 360 个工作 日内，持办理权属登记需由出卖人提供的资料到产权登记机关备案。如因出卖人的责任，买受人不能在规定时间内取得房地产权属证书的，双方同意按下列第 4 项处理；

X1、买受人退房，出卖人在买受人提出退房要求之日起 XXX 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 XXX % 赔偿买受人损失。

X2、买受人不退房，出卖人按已付房价款的 XXX % 向买受人支付违约金。



13

文件  
保存



1501068776

X3、买受人不退房，出卖人自迟延之日起每日按买受人已付房价款的 XX %向买受人支付违约金。

√4、买受人不退房，出卖人自迟延之日起每日按买受人已付房价款的 0.01% 向买受人支付违约金。非出卖人的责任导致买受人未能在规定期限内取得其房地产权属证书的，双方同意按附件六补充协议第七条约定执行。

**第十五条 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。

双方同意非商品住宅的房屋保修范围、保修期限、保修责任与商品住宅一致，双方不再另行约定。

**第十六条 双方可以就下列事项约定：**

1、商品房所在楼宇的屋面使用权

(含平台、底层花园)由出卖人指定相应范围提供给相应的业主管管理使用；

2、商品房所在楼宇的外墙面使用权

在成立业主委员会之前由物业管理公司统一管理使用，成立业主委员会后由业主委员会决定。

3、XXX

4、XXX

**第十七条** 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。

XXX



14

文件  
已保存





第十八条 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 XXX 仲裁委员会仲裁。

2、依法向人民法院起诉。

第十九条 本合同未尽事项，可由双方约定后签订补充协议。

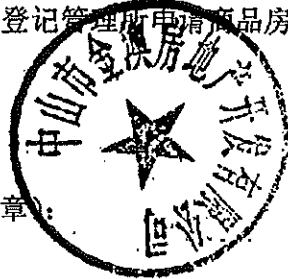
第二十条 合同附件与本合同具有同等法律效力。本合同及其附件内，空格部分填写的文字与印刷文字具有同等效力。

第二十一条 本合同连同附件共 19 页，一式 叁 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，中山市房地产交易所 1 份，XXX 份，XXX 份，XXX 份。

第二十二条 本合同自双方签订之日起生效。

第二十三条 商品房预售的，自本合同生效之日起 30 天内，由出卖人向中山市房地产交易登记管理所申请商品房合同销售登记备案。



出卖人（签章）：

买受人（签章）：

鄧阳阳

【法定代表人】：

志明春

【法定代表人】：

【委托代理人】：

【委托代理人】：

（签章）

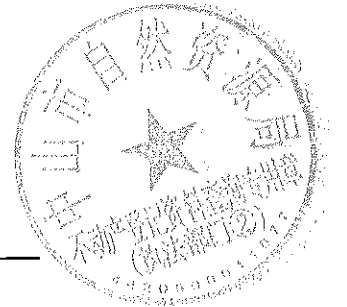
（签章）

2015 年 08 月 06 日

2015 年 08 月 06 日

签于 中山

签于 中山



15

文件  
保存



1501068776

### 购房人签约注意事项

一、该房屋已由房地产开发企业与物业管理企业签订《中山市前期物业服务合同》(编号: )。购房人对其内容清楚了解并愿意遵守。

二、购房人签订网上《中山市商品房买卖合同》时,必须亲自录入合同密码,该密码主要用于确认合同变更和合同终止等操作。如果购房人忘记合同密码,可凭《中山市商品房买卖合同》及身份证明文件到中山市房地产交易登记管理所申请重置密码,然后登陆 <http://www.zsfdc.gov.cn> 网站修改合同密码。

三、购房人签订网上《中山市商品房买卖合同》后,可登陆 <http://www.zsfdc.gov.cn> 网站查询该房屋的登记备案状态。若要核实购房人姓名的,可由购房人本人持有效身份证明文件及已签订的《中山市商品房买卖合同》到中山市国土房管档案馆查询。

四、根据《中山市商品房销售合同网上登记备案管理规定》第十条“房地产开发企业应当自提出网上登记备案申请之日起 30 日内,持与购房人签订的书面商品房买卖合同向市国土资源局(房地产管理局)申请办理合同登记备案确认手续”。所以,购房人有权在相应时间内,向房地产开发企业索取已签订的《中山市商品房买卖合同》及相应的《中山市商品房销售登记备案表》。

购房人在签订《中山市商品房买卖合同》前必须认真阅读本注意事项的内容,并签字确认。



购房人确认:

鄒阳 陈丽梅



16

文件  
保存



附件一：房屋平面图



17

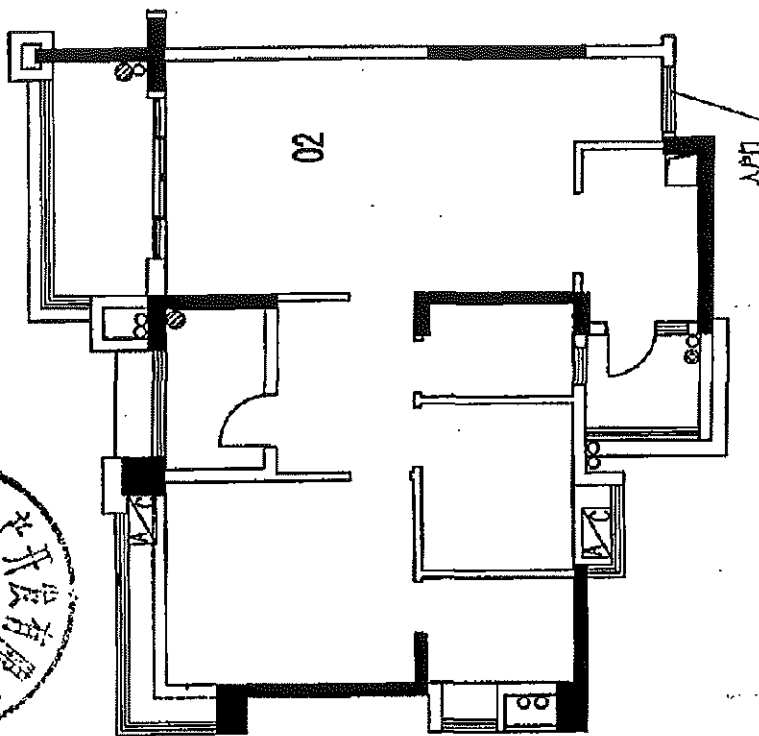
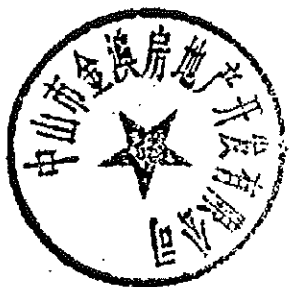
文件  
已保存

由 Autodesk 教育版产品制作

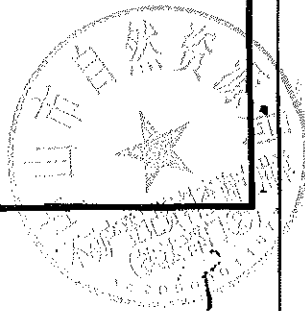
18

注：此图仅供参考，以实际测量竣工图为准。

69栋-32层-02房



鄧 阳 陈 丽 梅



图例	说明	图例	说明
——	墙体	——	门窗
——	柱	——	楼梯
——	梁	——	其他

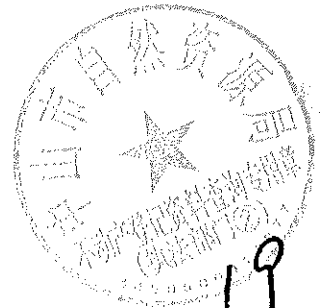
文件  
保存



1501068776

附件二：公共部位与公用房屋分摊建筑面积构成说明

住宅\商铺\车位\车库：公共分摊面积（按测绘部门最后确定的范围、数据为准）。



19

文件  
保存



1501068776

附件三：装饰、设备标准

- 1、外墙  
磁质外墙面砖装饰，局部有外墙涂料。
- 2、内墙  
双飞粉刮白(不含厨房、卫生间)。
- 3、顶棚  
双飞粉刮白(不含厨房、卫生间)。
- 4、地面  
结构板原面。
- 5、门窗  
门窗：室内(房间、厨房、卫生间)预留门洞口、窗及阳台门为铝合金玻璃门窗。02、03单位为防火入户门，01、04单位为木质入户门(商铺、车库不适用)。
- 6、厨房  
安装煤气管道到户，入伙后由煤气公司安装煤气表一只，由用户自行缴费报装开通。厨房预留给水及排水接口。墙面为砂浆抹灰层(商铺、车库不适用)。
- 7、卫生间  
墙面为砂浆抹灰层(商铺、车库不适用)。
- 8、阳台  
墙面为同外墙磁质面砖，局部有外墙涂料，天花为双飞粉刮白，栏杆为铁艺栏杆，局部下方有反槛或砌体拦挡，地面为原结构板(商铺、车库不适用)。
- 9、电梯  
高层洋房配品牌电梯
- 10、其他  
安装可视对讲机一台



70

文件  
保存



1501068776

附件四:

## 住宅质量保证书

验收合格证书编号: XXX 填发日期: XXX

开发单位 (盖章)	中山市金澳房地产开发有限公司		电话	0760-23337068
地址	悦来南路银星花园 D 幢商铺 A08、A09		邮编	XXX
商品房项目名称	滨河湾花园(悦来南路片区三旧改造项目五期)	工程质量等级	合格	
验收时间	2016年12月31日	交付使用时间	2016年12月31日	
质量保修受理部门	中山市中澳物业管理有限公司			
联系电话	86739138	答复时限	7个工作日	
保修项目	保修期限	保修责任		
地基和主体结构	合理年限	保修期内如因设计或施工的原因,造成建筑物的地基下陷、开裂、倾斜及主体结构开裂,变形,破损,超出国家设计规定及其规定值时,发展商将无偿进行修复并满足有关规范及标准。		
屋面防水	5年	保修期如因防水材料、设计或施工质量问题而导致屋面渗水、滴漏,发展商将无偿进行维修并满足有关规范及标准。		
墙面、厨房的卫生间地面、管道渗漏	3年	保修期内如因施工质量或所用材料的质量问题而出现的墙面、厨房和卫生间地面漏水。地下室渗漏及管道开裂、渗漏,发展商将无偿进行维修并满足有关规范及标准。		
墙面、顶棚抹灰层脱落	2年	保修期内因施工质量问题出现的墙、顶棚抹灰层脱落,发展商将无偿进行修补。		
地面饰面空鼓、开裂	XXX	发展商不承担保修责任。		
门窗翘裂、五金件损坏	1年	本保修项目仅指入户门及窗户连其五金件,不包括其它户内门及五金件。保修期内因施工质量问题出现的损坏,发展商将无偿进行维修。		
卫生洁具	XXX	发展商不承担保修责任。		
灯具、电器及开关	XXX	发展商不承担保修责任。		
防盗及对讲系统	6个月	保修期内因产品或施工质量问题出现的防盗及对讲系统失灵的问题,发展商将无偿进行维修。		
管道堵塞	6个月	保修期内因产品或施工质量问题出现的管道堵塞问题,发展商将无偿进行疏通。		
房屋白蚁防治	XXX	发展商不承担保修责任。		

注: 1、保修期是以收楼通知书上注明的收楼日作起始时间,凡业主接收所购买的商品房时,均应与物业公司签订交付验收手续,各业主对住宅内的设备、设施的正常运行要签字认可。业主验收后自行添置及改动的设备、设施均由业主自行承担维修责任。收楼后,业主自行装修的,由于装修造成的质量问题及管道堵塞等,发展商一律不负保修责任,由业主自行维修;若因此造成房屋质量受损或其他用户的损失,均由责任人承担相应的责任。

2、此书一式两份,开发单位与业主各执一份,开发单位必须加盖公章。

鄧阳陈丽梅



21

文件  
保存



1501068776

附件五:

## 住宅使用说明书

商品房项目名称	滨河湾花园(悦来南路片区三旧改造项目五期)		
开发单位 (盖章)	名称	中山市金澳房地产开发有限公司	电话 0760-23337068
	地址	悦来南路银星花园D幢商铺A08、A09	
设计单位	名称	中山市建筑设计院有限公司	电话 0760-88339023
	地址	中山市四路1号	
施工单位	名称	中天建设集团有限公司	电话 020-83480760
	地址	广州市麓景西路41号达隆大楼	
监理单位	名称	中山市火炬建设监理有限公司	电话 0760-85598028
	地址	中山市火炬开发区	
住宅部位	使用说明和注意事项		
主体结构	所有外墙不能拆除、移动,分户墙不能拆除,主体结构的钢筋砼梁、板、柱、墙不能开凿拆除,改动非承重墙的位置应经有关部门审查同意方可进行。		
装修装饰	须按照物业管理部提供的注意事项进行。		
墙体	外墙不能拆除、移动,分户墙不能拆除,改支非承重墙的位置,应经物业管理部审查同意方可进行。		
上水、下水	所有给排水主立管不能移动,接分叉或毁坏;复式住户应注意平时私家天沟及地漏疏通,避免排水不畅和堵塞下水口。		
供电设施配电负荷	不能改动公共供配电设施。		
电话	不能改动户外通讯设施。		
公共天线	不能改动户外公共天线设施,不能擅自增加室内收社终端。		
燃气	请遵守煤气公司有关供气规定,不能改表改管或封包煤气管及煤气表。		
消防	不能破坏消防设施,不要阻碍消防通道或遮掩消防设施,非消防用途不要动用消防水源。		
门、窗	各住户不得随意变动门窗的位置或大小,缩小门窗的尺寸,为统一外立面,不得随意改动铝合金窗的颜色。		
阳台	加设阳台附属设施必须不影响外立面和公共部分的风格。		
防水层	卫生间楼板及屋面板设有防水层,装修时注意不要破坏,如因业主的原因造成漏水,该由业主负责修复。		
烟囱	不要在烟道管上开孔、打膨胀螺丝,不要封堵烟道。		
空调机位	不要放置除空调机外的其它物品或改作它用,空调机必须安装在指定的空调机位。		
电线、供水管	业主装修时,未经审批不得随意改动暗装管线。		
防盗电控门	不要改动户外电控门设施,避免户内电控门线路出现短路现象。		
复式天面女儿墙	不要在天面女儿墙上搭设任何构筑物。		
电梯	电梯的使用应遵守电梯的有关管理规定。		

注: 1、本注意事项如与政府有关规定相抵触,以现行规定为准。如因使用不当或装修造成房屋结构和设备损坏,由业主负责。

2、此书一式两份,开发单位与业主各执一份,开发单位必须加盖公章。

郑阳 签名



文件  
保存



附件六：合同补充协议

买、卖双方经平等协商，一致同意订立以下条款，作为对该商品房的《中山市商品房买卖合同》（以下简称“本合同”）的修改和补充。

一、对本合同第三条关于房屋的建筑层高的补充约定：

本合同第三条所列“层高”是指本合同项下商品房首层的卧室、客厅的层高，且该层高为上下两层楼面之间的垂直距离，除卧室、客厅外的其他部位在符合规范前提下，局部高于或低于该层高。

对于本合同第三条所列“层高”，买受人允许有正负在3厘米范围内的误差，在该误差范围内买受人不追究出卖人任何责任，但该层高应当符合相关法律、法规之规定。

二、双方同意对本合同第五条修改补充为：

1、该商品房经出卖人委托第三条约定的测绘部门进行实测，若实测的套内建筑面积与本合同约定套内建筑面积发生差异，双方同意按如下方式处理：

- (1) 若差异值超过±0.6%以上不足±3%（含本数）时，按套内建筑面积单价由超过±0%以上面积据实多退少补。买受人在出卖人通知的期限内签订有关确认文件。若须补回房价款时，买受人应接通知期限补足，逾期按应付未付款每天万分之一支付违约金。
- (2) 若差异值超过±3%（不含本数）以上，买受人方可选择解约，但须在收到出卖人通知15天内书面提出，逾期不答复则视为放弃主张解除合同的权利，双方按上述第1点的约定执行。若买受人提出退房，出卖人应在买受人提出退房要求30天内退回买受人已付房价款，并按同类同期按揭贷款利率付回利息给买受人。买受人同意对已付购房有关费用、已供银行按揭利息或其他损失，出卖人不再另外补偿或赔偿。若买受人不选择解约，则按上述第（1）点方法处理。

2、该商品房实测公共部位与共用房屋分摊建筑面积和本合同第三条该面积的约定发生差异的，双方同意不调整总房价款，亦不作任何补偿或赔偿。

三、双方同意若买方购买的该单位跨越两个或两个以上国有土地使用证时，则以最先到期日为该商品房的土地使用权办证年限，卖方无须对买方作任何赔偿或补偿。

四、本合同第六条买受人选择银行按揭付款的责任：

买受人的部分房价款若采用银行按揭付款，买受人在签订本合同的同时应一并签署按揭申请所需文件，并同时提供齐各按揭所需资料和缴清所需费用（包括但不限于印花税、律师费等）。如因买受人个人原因不能在15日内完善个人相应资料，致使银行不能审批，买受人应按日向出卖人支付逾期应付款的万分之二违约金，如买受人逾期30日仍未完善银行按揭签约手续，出卖人有权选择单方面解除本合同。

1、买受人因个人原因，包括但不限于个人征信存在不良记录、提供虚假资料、隐瞒多套住房按揭事实、不能按银行要求增补资料而导致银行审批不通过或审批金额不足支付房款的。买受人应在银行批复之日起15天内结清购房款或选择分期支付。逾期，买受人应按日向出卖人支付逾期应付款的万分之二违约金且出卖人有权单方解除本合同，出卖人要求解除合同的，买受人需向出卖人支付总房价款10%的违约金。

2、在签订本合同后若买受人未及时提供及签署按揭申请资料、费用，或买受人未能在上述第1点期限付清差额房款或补充按揭资料或重新签署相关贷款申请文件等，此期间遇银行政策调整，致使银行审批条件变化，买受人的按揭申请无法通过审批或审批金额不足，或利率调整，或需提供其它贷款申请资料等，买受人应于按揭银行或出卖人、承办律师所通知的期限内付清该差额房价款或提供其它贷款申请资料或重新签署有关贷款申请文件等，逾期，出卖人有权按应付未付房价款每天万分之二收取滞纳金或解除本合同，出卖人要求解除合同的，买受人需向出卖人支付总房价款10%的违约金。



23  
文件  
保存

3、因不可归责的事由买受人的按揭申请未能获银行审批，导致合同无法继续履行，经双方协商同意解约的，出卖人仅需退回买受人已付房价款本金，买受人其他损失不再赔偿、补偿。

五、关于规划、设计变更的约定：

1、买受人只拥有所购该商品房的《国有土地使用证》所记载的土地使用权。甲乙双方同意《商品房买卖合同》第十条的“该商品房项目的规划、设计”指的是买受人所购买该商品房所在楼宇的规划、设计，该商品房的《国有土地使用证》所记载的土地之外的小区内其他用地，出卖人可依政府部门的最終批准的规划条件和批准的使用功能作任何规划和发展建设，买受人不得干涉。

2、《商品房买卖合同》第十条中“变更该商品房项目的规划、设计”是指买受人所购商品房的结构型式、户型、空间尺寸、朝向变化以致严重影响房屋的使用或功能的规划、设计变更。

3、因规划设计要求不排除在该商品房周边或项目用地范围内建有公共配套建筑和安装公用基础设施设备（包括但不限于物业用房、保安室、通信机房和天线、垃圾处理房、配电房和供电管线、给排水管、供燃气管道、消防箱、沙井盖等），或因规划设计要求不排除买受人购买的该商品房屋内设有梁柱、沉箱、消防设施、给排水管、供燃气管及其它管线设施等，上述情形均不能视为对规划、设计的变更，买受人无权以此为由拒绝收楼或退房或索赔。

六、本合同第八条、第十一条有关商品房交付、交接：

1、买受人应按出卖人发出的收楼通知书指定期限办理收楼手续，在办理商品房交接手续时，对商品房交付时存在的不影响正常使用的瑕疵，出卖人应负责返修，但不影响出卖人按收楼通知书指定日期完成向买受人交付该商品房的义务，除买受人能出示法定鉴定机构出具的证明不能收楼的质量问题报告外，买受人不接收的，出卖人不承担本合同第九条约定的逾期交楼责任。

2、如果该商品房是现楼，出卖人无须再向买受人发出商品房交付的通知，买受人应在付清全部房价款及各项费用后，经买受人预约自行前来办理收楼手续。

3、若因买受人未按本合同第六条约定付清应付房价款或银行按揭未获审批的，除双方另有约定外，双方同意交付使用时间相应顺延至买受人付清全部房价款或银行放款后 30 日，此情况出卖人无须按第八条履行交付的责任，双方同意按本条约定执行。若测绘部门在出卖人交付时已作实测，而买受人须补面积增加房价款，买受人应在出卖人通知收楼时（出卖人须同时提供书面超出面积、应补款金额文件）付清，逾期除按约定支付违约金外，出卖人有权在此欠款期不交付该商品房给买受人，而不承担任何逾期交付的责任，直至买受人付清为止。

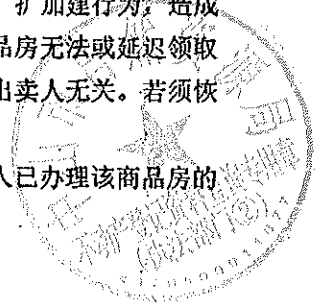
4、根据国家新颁布的《物业管理条例》以及《广东省住宅小区物业管理条例》等规定，买受人购房后，从正式通知入伙日期开始计收物业管理费，入伙后未居住的，按 100% 缴纳物业管理费。交楼时，买受人未付专项维修资金的，按应付未付款每天万分之一计付滞纳金，出卖人并有权拒绝交付该商品房给买受人而不承担逾期交付的责任。买受人未预付物业管理费的，按每天千分之三支付滞纳金。

5、买受人在严格按照出卖人交付该商品房时的现状使用该商品房，如买受人收楼后予以改变，包括拆除间墙、开通道、开门户、封闭开放（半开放）式阳台、露台（平台）等拆改建、扩加建行为，造成该商品房不能通过政府有关部门验收，以及因此而导致该商品房及其他业主的商品房无法或延迟领取契证导致出卖人损失或其它业主追偿的，所产生的一切责任均由买受人承担，与出卖人无关。若须恢复原状，所产生的责任和费用均由买受人自行承担。

6、该商品房的所有买受人均同意，若买受人为两人或两人以上的，任何一个买受人已办理该商品房的验收交接手续，均视为该商品房已经全部买受人予以认可接收。

七、本合同第十四条关于产权登记的约定：

24



文件  
保存

1、若出卖人负责为买受人办理《房地产权证》、《国有土地使用证》时，买受人必须在出卖人将该商品房交付其使用时付清办理产权登记所需的税费，否则，出卖人有权停止、暂缓为买受人办理领取契证手续而不承担第十四条的违约责任。

2、若买受人在出卖人通知期限内未付清全部房价款（含面积增加应补房价款）、或面积减少买受人不办理退款手续，或买受人在出卖人通知的期限内未签订面积差异确认文件，致出卖人无法为买受人开出足额房价款发票办理核缴契税手续，未能取得完税证办理产权登记，出卖人有权停止、暂缓为买受人办理领取契证手续而不承担第十四条的违约责任。

3、因买受人的原因，包括但不限于按揭供款因有未按时还款记录导致银行不移交商品房买卖合同备案表等文件给出卖人办证，或身份证明文件失效或不及时缴交办证税费，或自行缴税后不及时移交完税证明给出卖人致相关部门未能核税，或对商品房进行拆改建、加建等延误政府有关部门验收或不能通过验收，导致出卖人不能按时递交资料办理产权登记手续等等，出卖人不承担任何责任，办理产权登记期限相应顺延。或出卖人有权向买受人发出书面通知后，出卖人办证责任即告免除，由买受人自行办理产权登记，由此产生的一切后果，责任均由买受人承担，此外若有证据证实是由于政府有关部门、按揭银行、测绘部门等第三方延误的，买受人同意出卖人亦有权相应顺延办理契证期限。

八、若买受人同意委托出卖人或第三方机构代办核交契税手续的，买受人必须在签订本合同的同时向出卖人预缴所需契税款；经核税务部门最后核定需退税或补税的，买受人应及时办理相关手续，如因买受人自身延误产生的滞纳金、损失等责任均由其自行承担。若买受人选择自行核税的，应于本合同备案后 10 天内到有关部门办理核税手续，否则，超期支付或未足额支付税款因此产生滞纳金的由买受人自行承担，与出卖人无关，自行核税完毕后，买受人必须将完税证明交由出卖人，以便办理产权登记使用。若有关部门办理核税时间、流程调整，则以有关部门规定为准。

九、本条适用于办按揭的买受人。因出卖人在该商品房取得《房地产权证》、《国有土地使用证》之前对买受人的按揭贷款向按揭银行承担连带保证责任，买受人没有按借款合同的约定履行还款义务，出卖人按按揭银行要求履行保证责任代还款后，买受人未即时还款给出卖人的，出卖人有权按其向按揭银行代买受人的还款总额每天万分之五计算利息作为损失，并有权以诉讼追收及依法拍卖处理该商品房。买受人同意承担因此而产生的诉讼费、律师费、拍卖费、评估费、执行费等出卖人实现该债权的一切费用。

十、买受人无论以何种原因单方面解除合同，若买受人已对该商品房设定抵押或者设置、存在其他任何权利限制的，则买受人行使单方解除权的书面通知中应附该商品房已经办理注销抵押或者已经消除权利限制的相关证明文件，否则，买受人无法解除本合同。

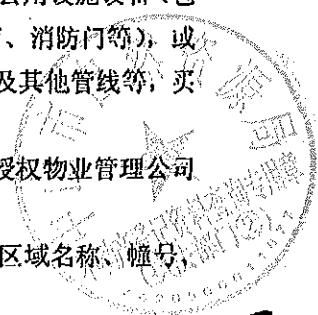
十一、低层住宅按房地产权证确权的建筑面积向物业管理单位缴纳物业管理费用。

十二、小区内所有平台、底层花园，出卖人均有权将相应的范围指定给相应业主独立管理使用，但使用时必须遵守小区物业管理有关的规定。该平台、底层花园面积不立契。

十三、因小区规划设计要求，不排除在该商品房的周边或花园内有公共建（构）筑物或安装公用设施设备（包括但不限于有给排水管、消防箱、沙井盖、柱、绿化、配电房、垃圾屋、煤气管道箱、消防门等），或因设计需要不排除买受人购买的商品房室内天花板有梁、沉箱或室内有消防、给排水管及其他管线等，买受人无权以此为由拒绝收楼或要求退房或索赔，否则按本合同第十一条约定处理。

十四、买受人同意小区内所有供水、供电及视讯系统等公共配套设施，出卖人或经出卖人授权物业管理公司有权自行移交给相关部门接收及维护管理，而无需再征得买受人同意。

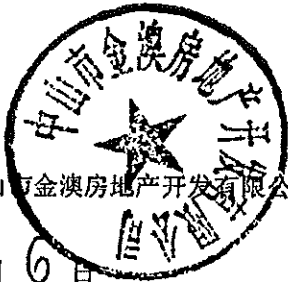
十五、买受人同意出卖人有权根据实际需要，在经有关部门审批后对该物业的项目名称、区域名称、幢号、房号等作出变更或重新定名，买受人对此无异议，且出卖人无须作任何补偿或赔偿。



Handwritten signature or initials in black ink.

文件  
保存

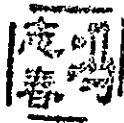
- 十六、买受人同意小区内所有楼宇的外墙、屋面或经营性公共用房均由物业管理公司管理。
- 十七、小区内所有环境配套和公共配套设施设施，出卖人承诺最迟在小区最后一期竣工时完成。
- 十八、本合同办妥备案或出契证后，买受人应于出卖人通知的期限内领取有关资料，期限届满出卖人不再承担保管责任，若造成遗失、损毁等，均由买受人自行负责及承担损失、费用。
- 十九、本小区属出卖人业权的部位：1、小区内所有室内汽车、摩托车停车位；2、首层架空层；3、商业、娱乐康体休闲设施用房；4、出卖人未计价分摊能独立使用的公共部位；5、出卖人自用或保留出租的物业；6、出卖人有权出售但未售出的物业；7、出卖人预留用地；8、出卖人与买受人约定属出卖人拥有的其他物业。上述物业出卖人有权出售、出租、使用和收益。
- 二十、小区人防工程，由出卖人负责投资，投资费用无分摊给各业主，出卖人有权自用或以车库用途出租等方式处理，所得收益全部归出卖人所有。
- 二十一、小区商铺使用必须按经营行业要求办理相关审批手续，若有关部门因经营行业需配备附加有关设备设施作为前置审批条件的，由买受人自行负责和承担费用。
- 二十二、出卖人制作的一切项目推广宣传及广告资料、建筑模型、样板房等，只供买受人参考，不属于出卖人要约及承诺，亦不能视为买受人合同的组成部分，有关买卖双方的权利义务均以本合同及本补充协议为准。
- 二十三、双方在签订《中山市商品房买卖合同》后，一切有关该商品房的权益和责任，均以本合同的条款作为依据，其他口头或未经书面确认的承诺均属无效。
- 二十四、买受人的通讯地址已记载在本合同内，如买受人的通讯地址发生变动，须书面通知出卖人、按揭银行。出卖人根据买受人的该通讯地址或经出卖人确认收到的变动通讯地址寄出的所有挂号函件，不论买受人是否收到，均以挂号回执上注明的邮寄日期七天后（含七天）视为已送达该函件给买受人。
- 二十五、双方在履行合同过程中如产生争议，应通过平等协商解决，如协商不成，任何一方均可向该商品房所在地的人民法院起诉解决。
- 二十六、本补充协议为本合同的补充，若本补充协议条款与本合同规定有不同之处，以本补充协议为准。
- 二十七、本补充协议一式三份，自双方签署生效。



出卖人：中山金澳房地产开发有限公司

代表人：

2015年8月6日



买受人：邹阳福

2015年8月6日



26

文件  
保存



1501068776

附件六：合同补充协议一  
×××



27

文件  
保存