

涉案房地产处置司法评估报告

项 目 名 称：深圳市南山区粤海街道铜鼓路以东华润城润府三期 6 栋

5303 房地产价值评估

估 价 委 托 人：深圳市福田区人民法院

房地产估价机构：深圳市融泽源资产评估土地房地产估价有限公司

注册房地产估价师：吴旭辉（4420190383）、李铮（4420120079）

估价报告出具日期：2022 年 5 月 16 日

估价报告编号：粤深融资评字正（2022）SZ 第 050089 号

深圳市融泽源资产评估土地房地产估价有限公司

公司地址：中国广东省深圳市福田区红荔路四川大厦十五层

电 话：0755-83673269 83678200 83673300

传 真：0755-83673073 邮政编码：518028

一、致估价委托人函

深圳市福田区人民法院：

承蒙委托，我公司秉承独立、客观、公正、合法、谨慎的原则，按照国家规定的技术标准和程序，对位于深圳市南山区粤海街道铜鼓路以东华润城润府三期6栋5303一套住宅物业（包含估价对象的房屋所有权及其分摊的国有建设用地使用权，同时包含满足估价对象功能需要的水、电、消防等配套设施，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益）进行了实地查勘与深入的市场调研，在合理的假设下，经全面研究、分析、测算后，已形成房地产估价报告，现将估价基本情况与估价结果报告如下：

一、估价对象：史进所拥有的位于深圳市南山区粤海街道铜鼓路以东华润城润府三期6栋5303一套住宅物业（建筑面积为191.1平方米、法定用途为住宅，实际用途为住宅）。

二、估价目的：为深圳市福田区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

三、价值时点：2022年5月10日。

四、价值类型：市场价值。

五、估价方法：比较法。

六、估价结果：估价对象于价值时点2022年5月10日的评估总值为¥30,576,000元（大写：人民币叁仟零伍拾柒万陆仟元整），详见下页表1《估价结果明细表》。

法人代表（签章）：



深圳市融泽源资产评估土地房地产估价有限公司

致函日期：二〇二二年五月十六日

表 1：估价结果明细表

价值时点：2022 年 5 月 10 日

合同证号	估价对象名称	法定用途	实际用途	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总值 (元)
深(南)网预买字(2018)8387号	华润城润府三期6栋 5303	住宅	住宅	191.1	160,000	30,576,000

特别提示：

1. 上述估价结果不包含估价对象使用及处置时的水电费、物业管理费、交易税费、其他应付费等及或有的抵押、查封、租赁等其他权利的影响。
2. 估价对象被迫转让及处置后被执行人不愿配合交付对评估结果有不利影响其价值可能会更低。
3. 本次评估是基于下文的估价假设和限制条件成立的，请报告使用者使用本报告前认真阅读，如该假设和限制条件发生变化，本报告结果须作相应调整。估价对象的详细描述和估价过程及有关说明，详见《估价结果报告》。

目 录

一、致估价委托人函	1
二、注册房地产估价师声明	4
三、估价的假设和限制条件	5
四、估价结果报告	8
(一) 估价委托人	8
(二) 估价机构	8
(三) 估价目的	8
(四) 估价对象	8
(五) 价值时点	11
(六) 价值类型	11
(七) 估价依据	11
(八) 估价原则	12
(九) 估价方法	13
(十) 估价结果	14
(十一) 注册房地产估价师	15
(十二) 实地查勘期	15
(十三) 估价作业日期	15
(十四) 估价报告使用期限	15
五、附件	16
(一) 估价对象位置图	
(二) 估价对象现场勘察图片	
(三) 《广东省深圳市福田区人民法院委托评估书》复印件	
(四) 估价对象《不动产登记信息查询结果告知单》复印件	
(五) 估价对象《深圳市不动产权预售备案登记查询表》复印件	
(六) 估价对象《深圳市房地产买卖合同(预售)》复印件	
(七) 《房地产估价师注册证书》复印件	
(八) 《房地产估价机构备案证书》复印件	
(九) 《企业法人营业执照》复印件	

二、注册房地产估价师声明

我们根据估价职业道德、专业胜任能力和勤勉尽责，在此郑重声明：

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、意见和结论是我们独立、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、注册房地产估价师依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）及《房地产估价技术指引》（SZDB/Z 273-2017）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

三、估价的假设和限制条件

本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受以下本估价报告中已说明的假设前提和限制条件的限制。

（一）一般假设

1、估价委托人提供了估价对象的《不动产登记信息查询结果告知单》、《深圳市不动产权预售备案登记查询表》、《深圳市房地产买卖合同（预售）》，我们未向政府有关部门进行核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假设估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

2、注册房地产估价师对估价对象的查勘仅限于外观和使用状况的查勘，不涉及建筑结构、建筑质量等专业性内容，对建筑物安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，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、检测情况下，假定估价对象无基础、结构方面的重大质量问题，能正常安全使用。

3、注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘观察，未发现估价对象房屋建筑面积与《不动产登记信息查询结果告知单》《深圳市不动产权预售备案登记查询表》《深圳市房地产买卖合同（预售）》记载内容存在不相当现象。

4、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，即能满足以下条件：

- （1）交易双方自愿地进行交易；
- （2）交易双方处于利己动机进行交易；
- （3）交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；
- （4）交易双方有较充裕的时间进行交易；
- （5）不存在买方因特殊兴趣而给予附加出价。

5、未发现估价对象存在欠缴税金及相关费用，包括税收、物业费、水电气费等及其滞纳金，故本次假定评估对象不存在欠缴税金及相关费用。

（二）未定事项假设

本次估价不存在未定事项，故无未定事项假设。

（三）背离事实假设

估价对象于价值时点为查封状态，本次评估未考虑查封情况对评估价值的影响。

（四）不相一致假设

本次估价不存在不相一致事项，故无不相一致假设。

（五）依据不足假设

本次估价不存在依据不足事项，故无依据不足假设。

（六）本估价报告使用的限制条件

1、本估价报告仅为深圳市福田区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据使用，不得作为其他用途，若改变估价目的及使用条件，需要重新委托。未经本估价机构书面同意，估价报告不得向委托人及报告审查部门以外的单位及个人提供。

2、本估价报告产权状况以委托方提供的相关产权资料记载为准。委托方对本次估价提供的产权资料（复印件）的合法性、完整性、真实性和有效性负责，因资料失实造成估价结果有误的，本估价机构及估价人员不对估价对象产权状况提供任何形式的保证，也不承担因资料失实相应造成的相关责任。

3、评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证。

4、财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用。

5、当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对评估机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。

6、本估价报告使用期限自估价报告出具之日自 2022 年 5 月 16 日至 2023 年 5 月 15 日止为一年。如果使用本估价结果的时间超过了报告应用的有效期，估价机构对此结果造成的损失不承担责任；在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行

相应调整后才可使用。

7、本估价报告由“致估价委托人函”、“估价师声明”、“估价假设和限制条件”、“房地产估价结果报告”和“附件”等构成完整的估价报告。报告使用者应严格按照本估价报告完整地应用，我们不对任何割裂使用的应用行为负责。否则由此引起的后果与本公司和注册房地产估价师无关，本报告至少两名参加估价的注册房地产估价师签字即加盖房地产估价机构公章并作为一个整体时有效。未经本估价机构书面同意，本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

8、如无特别说明，本估价报告中所使用的货币均为人民币。

9、本报告由深圳市融泽源资产评估土地房地产估价有限公司负责解释。

四、估价结果报告

（一）估价委托人

估价委托人：深圳市福田区人民法院

案号：（2021）粤 0304 执恢 3980 号

执行法官：黄直

电话：0755-21981166

（二）估价机构

估价机构全称：深圳市融泽源资产评估土地房地产估价有限公司

法定代表人：李铮

统一社会信用代码：914403007084383312

营业执照成立日期：1999 年 04 月 08 日

机构地址：深圳市福田区红荔路四川大厦 1513 室

资质等级：壹级

证书编号：粤房估备字壹 0200025

有效期限：至 2025 年 04 月 08 日

（三）估价目的

为深圳市福田区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

（四）估价对象

1、估价对象财产范围

本次估价对象的范围包括：深圳市南山区粤海街道铜鼓路以东华润城润府三期 6 栋 5303 的房屋建筑物及其所占用的土地使用权、规模为 191.1 平方米的房地产（包含估价对象的房屋所有权及其分摊的国有建设用地使用权，同时包含满足估价对象功能需要的水、电、消防等配套设施，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益）。

2、估价对象权利登记状况

估价对象名称	华润城润府三期6栋5303		
估价对象位置	深圳市南山区粤海街道铜鼓路以东		
合同号	深(南)网预买字(2018)8387号		
权利人及份额	史进[100%]		
土地用途	二类居住用地,公共绿地	宗地号	T306-0043
土地面积	34954.82 m ²	建筑面积	191.1 m ²
用途	住宅	合同价款	人民币16,143,876元
土地使用期限	70年,从2015年12月28日至2085年12月27日止		
权利其他状况及附记	产权状态为:查封 查封机关:深圳市福田区人民法院 查封文号:(2019)粤0304财保4051号 查封期限:从2019年9月3日到2022年9月2日		

3、估价对象基本情况

估价对象区位状况

位置状况	坐落	深圳市南山区粤海街道铜鼓路以东
	四至	东至大冲二路,南至大冲六路,西至铜鼓路,北至金铜路,地理位置较好。
	与重要场所(设施)的距离	估价对象邻近科苑公园约400米,距南山外国语学校(集团)大冲学校约200米。
	临街(路)状况	道路状况良好,交通秩序畅通
	所在楼层	第53层
	朝向	南北
交通状况	道路状况	主要通行道路邻近铜鼓路等,道路平坦。
	出入可利用交通工具	估价对象附近有“华润城公交总站”公交站距离约200米。有338路、M165路、M429路、高快巴士22路等多路公交通达,距离深圳市地铁1号线“高新园”站约600米,交通便捷度较好。
	交通管制情况	有交通管制
	停车方便程度	周边有停车场,停车较方便
环境状况	自然环境	周边居住区,自然环境较好
	人文环境	人文环境较好,居民素质较好、社会治安较好
	景观	海景
外部配套设施	基础设施	宗地红线外六通,基础设施较完善
	公共服务设施	周边配套:南山外国语学校(集团)大冲学校、科苑公园、科技园文体中心羽毛球馆、万象天地、银行、餐厅、酒店、宾馆等,周边商务、生活配套服务设施齐全,设有停车场。

居住社区成熟度	大冲城市花园、莱英花园等住宅物业，周边住宅物业较密集。
区位状况综合分析	综上所述，估价对象位于深圳市南山区，所在区域区位状况较好，区域生活配套设施较完备，对其价值有一定的提升作用。

估价对象实物状况

估价对象名称	华润城润府三期6栋5303			
建筑面积 (m ²)	191.1	建筑结构	框剪结构	
总楼层	共53层	评估楼层	位于第53层	
朝向	南北	景观	海景	
现实用途	住宅	法定用途	住宅	
平面布置	4梯2户，4房2厅3卫2阳台			
装修情况	公共部分装修状况			
	外墙	墙砖	窗户	塑钢窗
	天花	整体吊顶	内墙	瓷砖
	外门	玻璃门	地面	普通地砖
	估价对象自身装修状况			
	门	入户门为夹板木门，内门实木门		
	客厅	天花为夹板造型吊顶，内墙为乳胶漆，地面大理石		
	房间	天花为夹板造型吊顶，内墙为乳胶漆，地面实木地板		
	厨房	天花为夹板造型吊顶，内墙为瓷片，地面大理石，整体橱柜		
	卫生间	天花为夹板造型吊顶，内墙为瓷片，地面大理石，四洁具		
	阳台	天花为乳胶漆，内墙为涂料，地面防滑地砖		
设施设备	水电	暗设	电梯	4部
	管道煤气	有	消防	消防栓
	中央空调	有	其它设备	--
使用与维护	竣工日期	--	成新度	约9成
	维护与保养	有正常的维护、使用状况良好		
	物业管理	管理水平较好		
建筑物实物状况分析		根据实地查勘，估价对象建筑物实物状况较好，有利于估价对象的出租或进行其他经营管理活动。		
土地实物状况描述与分析	四至	东至大冲二路，南至大冲六路，西至铜鼓路，北至金铜路，地理位置较好。		
	宗地形状	呈较规则形状		
	开发程度	六通一平，地上建筑已竣工并投入使用		
	地形地势	地形良好，地势较平坦		
	地质、土壤	地基承载力较好，地质条件良好		

	土地实物状况分析	根据实地查勘，估价对象土地实物状况较好，无不良地质现象，有利于开发建设
--	----------	-------------------------------------

注：表中数据来源为估价人员实地查勘等资料。

（五）价值时点

根据《房地产估价规范》的规定，并结合本报告估价目的，估价人员按照实地查勘日确定价值时点为 2022 年 5 月 10 日。

（六）价值类型

本次评估的价值是估价对象于价值时点 2022 年 5 月 10 日在假设及限制条件下的房地产市场价格，包括房屋建筑物及其分摊土地使用权价值。。

（七）估价依据

本次估价依据国务院、建设部、国土资源部及深圳市人民政府及其有关部门颁布的法律规定和政策性文件以及委估房地产的具体资料，主要有：

1、国家有关法律、行政法规、规章和政策

- ◆ 《资产评估法》（中华人民共和国主席令第 46 号，2016 年 12 月 1 日起施行）；
- ◆ 《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；
- ◆ 《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》（国务院[90]55 号令、1990 年 5 月 19 日起施行，2020 年 11 月 29 日修订并公布实施）；
- ◆ 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）；
- ◆ 《中华人民共和国土地管理法》（2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正，2020 年 1 月 1 日起施行）；
- ◆ 《国家税务总局关于房地产税收政策执行中几个具体问题的通知》（国

税发〔2005〕172号)；

- ◆ 《深圳市房地产市场监管办法》(本办法自2010年9月1日起施行)；
- ◆ 深圳市地方税务局关于个人出租房屋个人所得税征收管理的公告(深圳市地方税务局公告2017年第1号)；

2、技术标准文件

- ◆ 《房地产估价规范》(国家标准GB/T 50291-2015、2015年12月1日起施行)；
- ◆ 《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013、中华人民共和国住房和城乡建设部、国家质量监督检验检疫总局联合发布、2013年6月26日发布、2014年2月1日实施)；
- ◆ 《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》的通知(中房学〔2021〕37号)；
- ◆ 深圳市标准化指导性技术文件《房地产估价技术指引》(编号：SZDB/Z273-2017)。

3、估价委托人提供的产权证件等相关资料

- ◆ 《广东省深圳市福田区人民法院委托评估书》((2021)粤0304执恢3980号)；
- ◆ 《不动产登记信息查询结果告知单》、《深圳市不动产权预售备案登记查询表》、《深圳市房地产买卖合同(预售)》复印件；
- ◆ 实地查勘资料、市场调查资料及估价人员所掌握的深圳市近期房地产市场行情；
- ◆ 估价委托人提供的其他有关资料。

(八) 估价原则

根据估价目的，结合估价对象的具体情况，本次估价过程遵循了以下估价原则：

1、独立、客观、公正原则

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或价格的原则。

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

要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。

(九) 估价方法

1、估价技术路线

估价对象为住宅物业，土地性质为国有用地，适合采取相应的估价方法直接评估房地产市场价格。

2、估价方法选择

常见的房地产估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法和基准地价修正法等五种。估价人员在认真分析所掌握的资料，进行了实地查勘，对邻近地段和区域同类性质的房地产市场情况进行调查之后，结合估价对象的特点及本身的具体情况，遵守国家标准《房地产估价规范》，最终决定选取比较法进行评估，具体分析如下：

2.1、估价对象产权清晰、完整，其现状用途为住宅，周边类似房地产市场交易较活跃，同一供需圈内有近期可比交易案例，适宜采用比较法估价。

2.2、估价对象具有收益或潜在收益，但现行市场租售比严重背离，不适宜采用收益法。

2.3、由于近年来深圳市房地产市场的快速发展，房地产行业存在超额垄断利润，且市场投机活动活跃，使房地产价格已经远远偏离其建造成本，估价对象作为住宅物业，已不宜采用成本法估价。

2.4、假设开发法估价适用于可供开发的土地、在建工程、可重新改造或改变用途的旧房。估价对象不属于该类房地产，故不宜采用假设开发法估价。

2.5、基准地价修正法适用于宗地地价的评估，本次估价对象不属于该类房地产，所以不采用基准地价修正法估价。

综上所述，估价对象所在区域之市场条件具有应用比较法的基础条件，因此本次估价选择比较法对估价对象进行评估。

3、估价方法的定义

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。

运用比较法估价一般应按下列步骤进行：

- ①搜集交易实例；
- ②选取可比实例；
- ③建立价格可比基础；
- ④进行交易情况修正；
- ⑤进行交易日期修正；
- ⑥进行区域因素修正；
- ⑦进行个别因素修正；
- ⑧求出比准价格。

比较法计算公式

以比较法评估房地产采用以下公式：

$$V=VB \times A \times B \times D \times E$$

式中：

V：待估房地产价格；

VB：比较实例价格；

A：待估房地产情况指数/比较实例房地产情况指数=正常情况指数/比较实例房地产情况指数

B：待估房地产估价期日地价指数/比较实例房地产交易日期地价指数

D：待估房地产区域因素条件指数/比较实例房地产区域因素条件指数

E：待估房地产个别因素条件指数/比较实例房地产个别因素条件指数

(十) 估价结果

估价人员遵循独立、客观、公正、合法的原则，根据估价目的，根据国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，选用比较法对估价对象市场价值进行了专业分析、测算和判断，估价对象于价值时点 2022

年 5 月 10 日的评估总值为¥30,576,000 元（大写：人民币叁仟零伍拾柒万陆仟元整），具体估价结果详见表 1《估价结果明细表》（本报告第二页）。

（十一）注册房地产估价师

注册房地产估价师	注册证号	签名
吴旭辉	4420190383	吴旭辉
李铮	4420120079	李铮

（十二）实地查勘期

估价人员实地查勘日为 2022 年 5 月 10 日。

（十三）估价作业日期

2022 年 5 月 10 日至 2022 年 5 月 16 日。

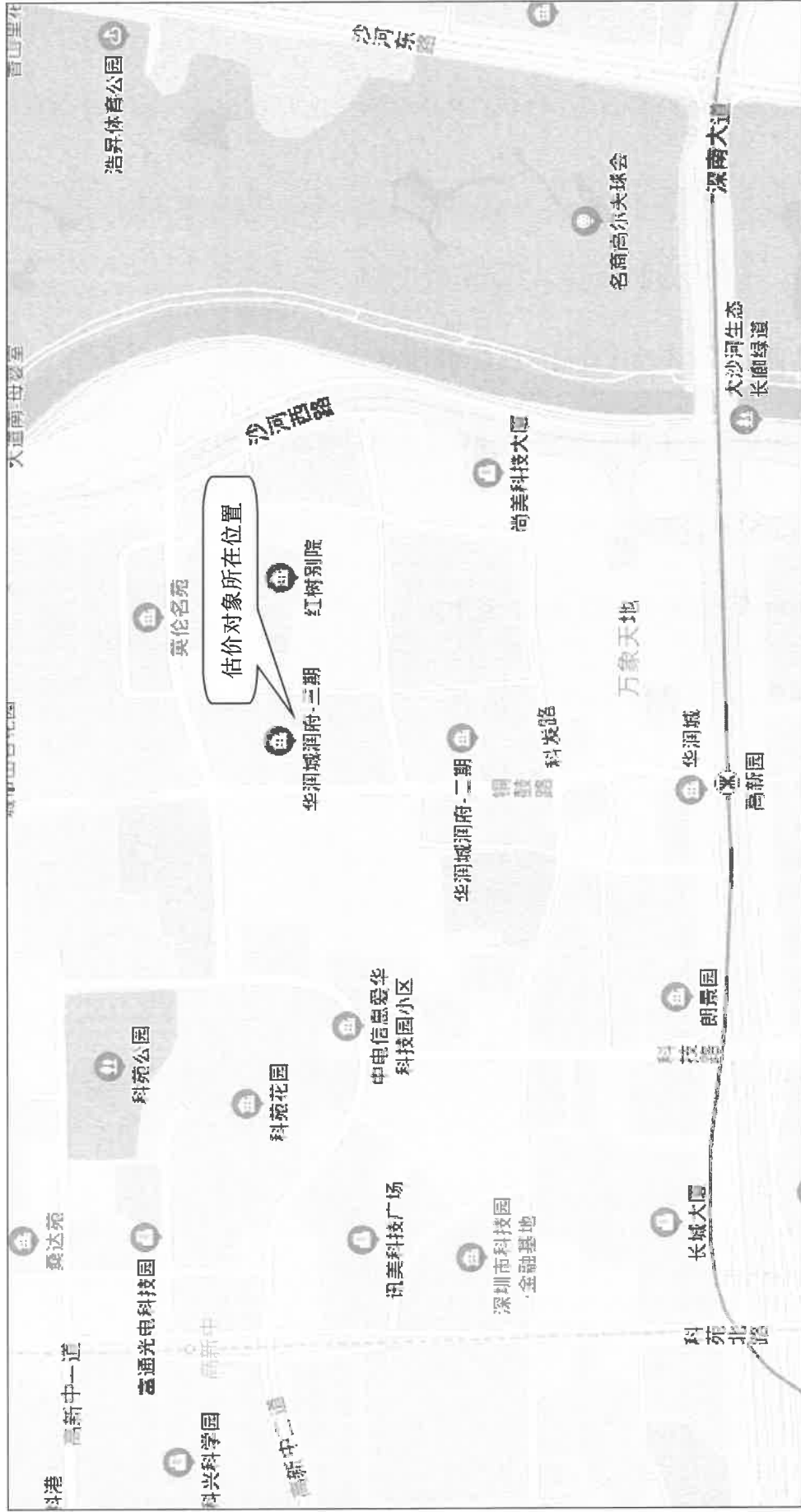
（十四）估价报告使用期限

本报告使用期限为出具报告之日起一年（自 2022 年 5 月 16 日至 2023 年 5 月 15 日止），若市场有较大波动或超过一年，需重新进行估价。

五、附件

- (一) 估价对象位置图
- (二) 估价对象现场勘察图片
- (三) 《广东省深圳市福田区人民法院委托评估书》复印件
- (四) 估价对象《不动产登记信息查询结果告知单》复印件
- (五) 估价对象《深圳市不动产权预售备案登记查询表》复印件
- (六) 估价对象《深圳市房地产买卖合同（预售）》复印件
- (七) 《房地产估价师注册证书》复印件
- (八) 《房地产估价机构备案证书》复印件
- (九) 《企业法人营业执照》复印件

估价对象位置图



深圳市南山区

估价对象现场勘察图片

(华润城润府三期 6 栋 5303)



(估价对象外景)



(估价对象楼栋入户门)



(估价对象入户门)



(估价对象内景)

估价对象现场勘察图片

(华润城润府三期 6 栋 5303)



(估价对象内景)



(估价对象内景)



(估价对象内景)



(估价对象内景)

广东省深圳市福田区人民法院

委托评估书

深圳市融泽源资产评估土地房地产估价有限公司：

我院因执行工作需要，根据法律、法规及我院的有关规定，决定委托你单位依法对下列标的物进行评估：

被执行人史进名下位于深圳市南山区粤海街道铜鼓路以东华润府三期6栋5303房产（预售号：深（南）网预买字（2018）8387号）。

- 1、我院委托你单位进行评估的目的是：拍卖参考。
- 2、有关评估的资料由我院提供，并根据需要提供相应协助。
- 3、你单位应在开始评估之日起七日内作出评估报告。
- 4、你单位必须严格遵守国家有关法律、法规及行业规章的规定，按照特定的评估目的，遵循法定或公允的标准和程序，运用科学的方法，对评估物的现时价格进行评定和估算，并按照独立、公正、客观、科学的原则制作评估报告书。
- 5、你单位必须自行完成评估业务，不得转托其他评估机构；必须指定具有相应资格的评估人员进行评估，并就评估报告的内容承担出庭作证的义务。
- 6、评估工作只向我院负责，不得向他人泄露评估的有关情况和当事人的商业秘密；向当事人收集评估所需资料、询问有关情况或进行现场勘察，事先须征得我院相关审判业务部门的同意，不得擅自接触当事人。
- 7、当事人对评估报告提出异议，你单位应在十日内对评估报告进行修正或作出书面答复。经我院催办仍不作答复的，视为未作评估，我院取消此次委托。你单位不得收取评估费用，并取消接受我院委托资格。
- 8、当事人对评估结论或复议结论有异议，且经庭审或审查有证据证明评估结论确有错误的，该评估结论无证据力或不作为拍卖依据，我院将另行委托评估机构进行评估，你单位不得收取

此次评估费用。

9、评估费用按我院适用的有关规定执行。无法拍卖、变卖的，你单位不得收取评估费。评估费由我院直接向你单位支付。

10、因当事人的责任重新评估的，评估费用由负有责任的当事人支付；因评估机构的责任撤销委托的，不支付评估费用。

11、你单位如有违法或违规，我院将依据法律、法规和我院《委托评估、拍卖工作细则》的规定，作出处理，直至取消接受我院委托的资格，追究法律责任。

12、如你单位接受委托，请将签妥的评估委托书一式两份交承办法官。你单位如不接受本委托，应当在三日内书面通知我院。

13、评估完成后，除需提供纸本的评估报告外，还需同时提交电子版本的评估报告及标的物现场照片。电子版本的评估报告为 PDF 或 WORD 版本，需包含纸本评估报告的全部内容，现场照片五张以上，为独立，单张的 JPG 格式，确保照片精度，每个单件不可超过 10M，上述文件发送至电子邮箱 paimai@ftcourt.gov.cn，文件名为案号+承办人+标的物，发送时间为评估报告落款日期 3 日内。

委托人：深圳市福田区人民法院

住所地：深圳市福田区福民路

123 号

案号：

(2021)粤 0304 执恢 3980 号

执行法官：黄直

电话：0755-21981166

委托方  (盖章)

二〇二二年四月二十日

受托人：深圳融泽源资产评估有限公司

住所地：深圳市福田区高格路回龙大厦 1513

联系人：李德志

电话：16781532

受托方  (盖章)

二〇二二年四月二十日

不动产登记信息查询结果告知单

经查询，坐落于南山区铜鼓路与大冲六路东北角华润城润府三期6栋5303，权属证号深(南)网预买字(2018)8387号，在深圳市的不动产登记信息结果如下：

查封登记信息

查封编号	查封机关	查封文号	查封被执行人	查封期限
CF-03000010397	深圳市福田区人民法院	(2019)粤0304财保4051号	史进	从2019年09月03日到 2022年09月02日
查封说明				
华润城润府三期6栋位于T306-0043宗地，尚未办理了首次登记，华润城润府三期6栋5303号房尚未办理不动产权证书，已办理预售合同备案，备案权利人为史进，房产权属由法院确认，如有纠纷由法院协调解决。预查封期间不得转让、抵押等。				
解封日期		解封说明		
-		-		
轮候查封				
查封文号	轮候查封机关	登记日期	解除日期	
(2020)粤0303执保46号	深圳市罗湖区人民法院	2020-03-25	-	
(2020)粤0304民初29107号	深圳市福田区人民法院	2020-05-18	-	
(2020)粤0304民初30470号	深圳市福田区人民法院	2020-05-27	-	

说明：

1. 经查深圳市不动产登记系统，不动产登记信息查询结果告知单截止时间为2022年02月09日10时24分。
2. 该查询结果包括上述证件号码或不动产坐落所关联的深圳市行政区范围内的不动产登记信息。
3. 查询申请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，请妥善保管，不得泄露给他人或不正当使用。



终端编号(打印人)：罗惠方

第1页 共1页

打印时间：2022-02-09 10:24:17

深圳市不动产权预售备案登记查询表

项目名称：华润城润府三期

预售证号：深房许字（2018）南山006号

批准时间：2018-06-21

开发商：华润置地（深圳）有限公司

买方信息	序号	姓名	身份证号码		份额
	1	史进	[REDACTED]		100
不动产信息	宗地号：	T306-0043	位置：	南山区粤海街道铜鼓路以东	
	楼名称及栋号：		6栋		
	座/单元：		房号：	5303	
	户型：	四房住宅		用途：	住宅
	合同号：	深(南)网预买字(2018)8387号		合同价款：	16143876
		建筑面积(平方米)	套内面积(平方米)	分摊面积(平方米)	
	预售面积：	191.1	143.43	47.67	
	竣工面积：				

是否备案：是

备案日期：2018-09-30

备案说明：



打印日期：2022-02-09

(仅供参考)

华润城三期
6栋503

史继 一次性

合同ID:1153000



深圳市房地产买卖合同

(预售)

深圳市规划和国土资源委员会
深圳市市场监督管理局
2016版

特别提示

1. 在签订本合同之前，买受人可要求出卖人出示企业法人营业执照、房地产预售许可证、房地产开发资质证书等与房地产开发和销售有关的证明文件，并认真审阅合同内容，仔细确认其中的选择性、补充性、填充性、修改性内容。对合同条款有疑问时，应向法律人士咨询。

2. 为体现双方平等、自愿、协商一致的原则，买卖方可依照约定对本示范文本条款进行选择、补充、填充、修改。买卖双方的约定应当符合法律、法规及本房地产项目土地使用权出让合同的规定，不得侵害社会公共利益和第三方的合法权益。

3. 本合同文本中所留空格填写出卖人既定的告知性内容或买卖双方自行约定或补充约定的内容。斜线“/”前后文字应在□中对“√”做出单项选择。合同空格处未作约定的部分，均应划线删除。

4. 本合同需手写填写的空格，应当用钢笔、毛笔、签字笔填写。买卖双方在合同的正文、附件（包括补充协议）、附图中签字或盖章。

5. 本合同生效后，未被修改的文本印刷文字及空格处填写的有效文字与符号均视为买卖双方合意内容。合同附件及补充协议经买卖双方共同签署后与合同正文具有同等法律效力。

6. 买卖双方可根据实际情况决定本合同原件的份数，在签订时双方应当认真核对，以确保本合同各份内容相同。

7. 本合同题头当事人各为4个，多于4个的买受人，出卖人的基本情况分别由系统自动添加列出。

8. 本合同专有术语解释如下：

违约金：违约金是指合同当事人不履行或不按约定履行合同时，应付给对方当事人的由法律规定或合同约定的一定数额的货币。

定金：合同当事人为了证明合同成立及确保合同的履行，根据法律规定，或双方当事人的约定，由当事人一方在合同订立时或订立后、履行前按合同标的额的一定比例，预先付给对方一定数额的货币。给付定金一方不履行合同时，无权要求返还定金，收受定金一方不履行合同时，应双倍返还定金。

注册地址: _____

邮政编码: _____ 电话: _____

法定代表人: _____ 国家或地区: _____

身份证 护照 其他证件号码: _____

委托代理人: _____ 国家或地区: _____

身份证 护照 其他证件号码: _____

通讯地址: _____

邮政编码: _____ 电话: _____

委托代理机构: _____

注册地址: _____

邮政编码: _____ 电话: _____

法定代表人: _____ 国家或地区: _____

身份证 护照 其他证件号码: _____

出卖人: _____

注册地址: _____

邮政编码: _____ 电话: _____

法定代表人: _____ 国家或地区: _____

身份证 护照 其他证件号码: _____

委托代理人: _____ 国家或地区: _____

身份证 护照 其他证件号码: _____

通讯地址: _____

邮政编码: _____ 电话: _____

委托代理机构: _____

注册地址: _____

邮政编码: _____ 电话: _____

法定代表人: _____ 国家或地区: _____

身份证 护照 其他证件号码: _____

买受人: 史进 _____ 国家或地区: 中国

身份证 护照 其他证件号码: _____

所占份额: 100% _____ 邮政编码: _____

通讯地址: 广东省深圳市福田区同心路4号3栋502

电话: _____

公司或机构名称: _____

注册地址: _____

邮政编码: _____ 电话: _____

法定代表人: _____ 国家或地区: _____

身份证 护照 其他证件号码: _____

委托代理人: _____ 国家或地区: _____

身份证 护照 其他证件号码: _____

邮政编码: _____ 电话: _____

通讯地址: _____

买受人: _____ 国家或地区: _____

身份证 护照 其他证件号码: _____

所占份额: _____ 邮政编码: _____

通讯地址: _____

电话: _____

公司或机构名称: _____

注册地址: _____

邮政编码: _____ 电话: _____

法定代表人: _____ 国家或地区: _____

身份证 护照 其他证件号码: _____

委托代理人: _____ 国家或地区: _____

身份证 护照 其他证件号码: _____

邮政编码: _____ 电话: _____

通讯地址: _____

买受人: _____ 国家或地区: _____

身份证 护照 其他证件号码: _____

所占份额: _____ 邮政编码: _____

通讯地址: _____

电话: _____

公司或机构名称: _____

注册地址: _____

邮政编码: _____ 电话: _____

法定代表人: _____ 国家或地区: _____

身份证 护照 其他证件号码: _____

委托代理人: _____ 国家或地区: _____

身份证 护照 其他证件号码: _____

邮政编码: _____ 电话: _____

通讯地址: _____

买受人: _____ 国家或地区: _____
身份证 护照 其他证件号码: _____
所占份额: _____ 邮政编码: _____
通讯地址: _____
电话: _____
公司或机构名称: _____
注册地址: _____
邮政编码: _____ 电话: _____
法定代表人: _____ 国家或地区: _____
身份证 护照 其他证件号码: _____
委托代理人: _____ 国家或地区: _____
身份证 护照 其他证件号码: _____
邮政编码: _____ 电话: _____
通讯地址: _____
-----本页中以下内容力空白-----

第一条 [订约依据与基础]

本合同依据《中华人民共和国民法通则》、《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国物权法》及其他相关法律、法规的规定，由买卖双方平等、自愿、协商一致的基础上共同订立。

第二条 [项目建设情况]

出卖人与深圳市土地和房产主管部门或土地使用权转让方签订深地合字(2015)8032号《土地使用权出让合同书》及_____号补充协议，取得位于深圳市南山区 南山区粤海街道铜鼓路以东_____路，宗地代码为440305005002GB00078—(宗地号为T306-0043—)，土地面积34954.82平方米的土地使用权。该地块土地用途为二类居住用地，公共绿地，建筑容积率为≤6.17；建设用地使用权期限自2015年12月28日起至2085年12月27日止。

前款所述土地领取的《房地产证》号码为粤(2017)深圳市不动产权第0123122号；出卖人经批准在该幅土地上兴建商品房，项目名称为华润城润府三期_____；该项目已取得《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《施工许可证》、《房地产预售许可证》。

1. 《建设用地规划许可证》

颁发机关：深圳市规划和国土资源委员会第二直属管理局；许可证号：ZG-2015-0031；

2. 《建设工程规划许可证》

颁发机关：_____；许可证号：NG-2017-0004(改1)号；

颁发机关：深圳市规划和国土资源委员会；许可证号：NG-2017-0007(改1)；

颁发机关：深圳市规划和国土资源委员会；许可证号：NG-2017-0006(改1)；

颁发机关：_____；许可证号：NG-2017-0004(改1)号；

颁发机关：深圳市规划和国土资源委员会；许可证号：NG-2017-0003(改1)；

3. 《施工许可证》

颁发机关：深圳市南山区住房和建设局；许可证号：4403052017002901；

颁发机关：深圳市南山区住房和建设局；许可证号：4403052017002904；

颁发机关：深圳市南山区住房和建设局；许可证号：_____；

4403052017002902;

4. 《房地产预售许可证》

颁发机关：深圳市规划和国土资源委员会南山管理局；许可证号：深房许字（2018）南山006号；

第三条 [标的房地产情况]

本合同第二条所规定房地产项目中的第6栋一单元/座53层5303号房（房号以附图中楼层平面图为准，层号以附图中立面图为准），是为本合同标的房地产（以下称本房地产），其用途为住宅，建筑面积（面积以所附测绘报告为准）191.10平方米，其中：套内建筑面积143.43平方米。

套内建筑面积计算与共有建筑面积分摊与不分摊范围、建筑面积计算规则及共有建筑面积分摊与不分摊范围及规则均见附件一。

具体楼层和位置及尺寸见所附总平面图、立面图、楼层平面图、剖面图及分户平面图。

本房地产项目共用设施及附属配套项目见附件二。

第四条 [建筑物区划内共有部分权利的约定]

本房地产转让时，出卖人对建筑物区划内共有部分权利所拥有的共有和共同管理的权利同时转让，但法律法规明确规定的除外。

本合同所称建筑物区划内共有部分，是指建筑物内的住宅、经营性用房等专有部分以外的共有部分，主要包括：

1. 建筑物的基础、承重结构、外墙、屋顶等基本结构部分；
2. 通道、电梯、楼梯、大堂等公共通行部分；
3. 消防、公共照明等附属设施、设备；
4. 避难层、设备层或者设备间等结构部分；
5. 建筑区划内的道路（属于城镇公共道路除外）；
6. 建筑区划内的绿地（属于城镇公共绿地或者明示属于个人的除外）；
7. 建筑区划内的其他公共场所、公用设施和物业服务用房；
8. 占用业主共有的道路或者其他场地用于停放汽车的车位等；
9. 其他既不属于建筑物专有部分，也不属于市政公用部分或者其他权利人所有的场所及设施：无

第五条 [计价方式和价款]

买卖双方约定本房地产按下列第壹种方式计算购房总价款：

壹、按套内建筑面积计算：单价为每平方米人民币112555.78元，总金额为人民币零亿壹仟陆佰壹拾肆万叁仟捌佰柒拾陆元（小写16143876元）。

贰、按套计算：

总金额为人民币 亿 仟 佰 拾 万 仟 佰 拾 元（小写 元）。

本合同中的购房总价款是指买受人向出卖人支付的全部购房款，买卖行为产生的各种税费由法律、法规及政策规定的缴纳方缴纳。出卖人如向买受人收取、代收因买卖行为产生的各种税费及费用，应向买受人提供收取、代收各种税费的规范性文件，并征得买受人的同意，否则，买受人有权拒绝或者依法向相关部门直接缴付。

第六条 [付款办法及相关处理]

一、买受人采取下列第壹种方式付款：

壹、一次性付款：

签订本合同之日一次性付清购房总价款，共计：人民币零亿壹仟陆佰壹拾肆万叁仟捌佰柒拾陆元（小写16143876元）。

贰、分期付款：

1. 自签订本合同之日起 日内支付购房总价款的 %，即人民币 亿 仟 佰 拾 万 仟 佰 拾 元（小写 元）。

2. 自签订本合同之日起 日内支付购房总价款的 %，即人民币 亿 仟 佰 拾 万 仟 佰 拾 元（小写 元）。

3. 自签订本合同之日起 日内支付购房总价款的 %，即人民币 亿 仟 佰 拾 万 仟 佰 拾 元（小写 元）。

叁、按揭方式付款：

签订本合同之日起 日内首期支付购房总价款的 %，即人民币 亿 仟 佰 拾 万 仟 佰 拾 元（小写 元）。

签订本合同之日起 日内办理银行贷款并向出卖人支付剩余价款，即：人民币 亿 仟 佰 拾 万 仟 佰 拾 元（小写 元）。

买卖双方约定采取下列第 种方式办理按揭贷款：

1. 出卖人代理买受人办理按揭贷款手续的
买受人应在签订本合同之日起 日内，将申请银行按揭贷款需由买受人提供的证件资料交付出卖人或出卖人指定的第三人。
 2. 买受人自行办理按揭贷款手续的
出卖人应在签订本合同之日起 日内，将申请银行按揭贷款需由出卖人提供的证件资料交付买受人或买受人指定的第三人。
- 肆、其他付款方式

二、未能订立商品房担保贷款合同的处理:

1. 不论何方原因导致未能订立商品房担保贷款合同，买卖双方同意继续履行商品房买卖合同的，双方一致同意采取的付款办法为上述第壹种方式。

2. 因买受人或出卖人原因未能订立商品房担保贷款合同并导致商品房买卖合同不能继续履行的，对方可以要求解除合同。由于买受人原因导致合同无法履行的，买受人无权要求返还定金；由于出卖人原因导致合同无法履行的，出卖人应向买受人双倍返还定金。

3. 因不可抗力未能订立商品房担保贷款合同并导致商品房买卖合同不能继续履行的，买卖双方均有权请求法院或者仲裁机构要求变更或解除合同。解除合同的，出卖人应当将收受的首期购房总价款及其利息（按照中国人民银行同期贷款利率计算）或者定金退还买受人。

第七条 [买受人逾期付款的违约责任]

买受人如无正当理由未按本合同第六条约定的期限付款，按下列第贰种方式处理:

壹、按逾期时间和欠款比例，分别处理:

1. 逾期在90日之内（含90日），或逾期超过90日但逾期应付款的金额未达到购房总价款的五分之一的：自约定的应付款期限届满日之次日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三的违约金，合同继续履行;

2. 逾期超过90日，且逾期应付款的金额达到购房总价款的五分之一的，出卖人有权要求买受人支付购房总价款或者在应付款期限届满之日起半年内解除合同。出卖人解除合同的，买受人按累计应付款的10%向出卖人支付违约金，出卖人应当退还买受人已付的购房价款；买受人愿意继续履行合同的，经出卖人同意，合同继续履行，自约定的应付款期限届满日之次日起至实际全额支付应付款之日止，买受人按日向出

人支付逾期应付款万分之四的违约金。

本条中的逾期应付款是指依照本合同约定的到期应付款与该期实际已付款的差额；累计应付款是指依照本合同约定的到期应付款总和。

贰、按照附件五的约定处理

采取按揭方式付款的，如因买受人不能按商品房（担保）贷款合同约定按期还本付息导致按揭银行要求出卖人承担担保责任，出卖人在承担保证责任后有权向买受人按逾期应付款的130%追偿。

第八条 [付款证明]

买受人支付购房款后，出卖人应开具发票。买受人已经付清购房款的，出卖人应当出具付清购房款证明书。

第九条 [交付时间和办法]

出卖人应当于2020年12月31日前将本房地产交付给买受人，交付前应取得《深圳市建设工程竣工验收备案（回执）》。

出卖人向买受人交付前，应发出《入伙通知书》，《入伙通知书》中应注明实际交付的本房地产的套内建筑面积、交付办理期限、交付手续办理地点等。

买受人对出卖人所交付的房地产无异议，或异议部分经协商处理同意收楼的，应对出卖人交付的本房地产的钥匙出具收条，该收条视为本房地产实际交付的凭据。

出卖人委托物业管理公司办理交付手续的，应向物业管理公司出具《授权委托书》，并监督物业管理公司将该《授权委托书》（原件）放置于办理交付手续现场的显著位置。

出卖人书面通知买受人交付后，买受人经验收同意收楼的，本房地产的交付时间为出卖人交付本房地产的钥匙之日；出卖人通知买受人交付后，买受人无正当理由拒绝验收或无正当理由拖延验收时间的，本房地产的交付时间为出卖人《入伙通知书》中的交付期限届满之日。

第十条 [交付的文件]

出卖人应在本房地产交付时向买受人提供有关本房地产的下列文件

（一）深圳市地籍测绘大队出具的预售面积测绘报告和竣工面积测绘报告；

（二）《深圳市建设工程竣工验收备案（回执）》；

（三）《房地产（住宅）质量保证书》；

（四）《房地产（住宅）使用说明书》；

（五）《收楼意见书》；

(六)《业主临时公约》;

(七)前期物业管理企业出具的物业共有部位、共用设施设备接管查验清单;

(八)无

上述文件中的(三)、(四)项,出卖人应向买受人交付加盖出卖人公章的原件;(一)、(二)、(七)项应出示原件并交付加盖出卖人公章的复印件;(五)、(六)项应由买受人填写或签署。

上述文件不全的,视为不符合交付标准,买受人有权拒绝收楼,由此产生的逾期交付责任由出卖人承担。

第十一条 [交付时的验收]

买受人收到《入伙通知书》后,应在接到《入伙通知书》之日起7日内按《收楼意见书》内容对本房地产进行验收。如有异议,应当在验收期限届满之日起0日内在《收楼意见书》中提出。买受人逾期不提出异议,视为同意接收本房地产。

出卖人在收到买受人异议后,应在15日内对异议部分做出书面答复和处理意见。出卖人逾期不予答复及处理的,视为买受人异议事实成立,本房地产视为未交付。

买受人同意出卖人书面答复和处理意见的,应当在出卖人处理完毕并书面通知买受人之日起5日内对本房地产重新验收。买受人重新验收后,仍有异议的,按本合同第二十九条处理。买受人重新验收后,没有异议的,本房地产视为已按重新验收期限交付。

第十二条 [出卖人逾期交付的违约责任]

除本合同另有约定的特殊情况外,出卖人如未在本合同第九条约定的交付期限内将本房地产交付买受人,按下列第贰种方式处理:

壹、按逾期时间,分别处理:

1.逾期在90日之内(含90日)的,自约定的交付期限届满日之次日起至实际交付之日止,出卖人按日向买受人支付购房总价款万分之三的违约金,合同继续履行;

2.逾期超过90日的,买受人有权在约定的交付期限届满之日起半年内解除合同。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10日内退还买受人全部已付款并支付按中国人民银行公布的同期贷款利率计算的利息,同时按本房地产总价款的10%向买方支付违约金,违约金不足以补偿买受人实际损失的,出卖人应补偿其差额。

买受人要求继续履行合同的,合同继续履行,自约定的交付期限届

满日之次日起至实际交付之日止，出卖人按日向买受人支付购房总价款万分之四的违约金。

贰、按照附件五的约定处理

第十三条 [共用设施与附属配套项目]

出卖人在本房地产交付买受人时，本房地产项目的《深圳市土地使用权出让合同书》及其补充协议中规定的共用设施及附属配套项目，应一并建成并经验收合格；经批准分期建设的，应按批准的进度建设并经验收合格（见附件二）。

出卖人未按规定时间建成共用设施及附属配套项目并经验收合格的，按下列第叁种方法处理：

- 壹、买受人按照本合同第十二条的约定主张权利；
- 贰、出卖人支付本房地产总价款 %的违约金给买受人，双方继续履行本合同。出卖人承诺在 日内交付该共用设施及附属配套项目；
- 叁、由出卖人赔偿买受人的损失（赔偿范围按照附件五的约定执行）

第十四条 [不可抗力]

本合同中的不可抗力是指不能预见、不可避免并不能克服的客观情况。因不可抗力致使本房地产不能按本合同第九条约定的时间交付的，出卖人应及时通知买受人，同时应在合理的期限内提供有关证明，并书面通知买受人合理延期后的交付时间。

第十五条 [保修]

本房地产工程质量保修期限，不得低于以下年限：

- （一）地基基础和主体结构工程，为设计文件规定的该工程的合理使用年限；
- （二）屋面防水5年（国家标准： ）；
- （三）墙面、厨房和卫生间地面、管道为2年（国家标准： ）；
- （四）墙面、顶棚抹灰层1年（国家标准： ）；
- （五）卫生洁具1年（国家标准： ）；
- （六）灯具、电器开关0.5年（国家标准： ）；
- （七）装修工程2年（国家标准： ）。

其他项目的保修期限按《房地产(住宅)质量保证书》中的承诺执行。

保修期自交付之日起计算。

在保修期限和范围内的保修费用由出卖人负担，但因买受人使用不当或不可抗力等非出卖人原因造成的问题除外。

出卖人应在收到买受人通知后5日内履行保修义务；出卖人对保修责任有异议的，应在收到买受人通知后5日内通知买受人。买卖双方可委托双方认可且具有资质的监理单位予以裁定，也可委托有资质的建设工程质量检测机构予以检测，所有费用由责任方承担。

在保修期内，买受人发出书面保修通知书5日内，出卖人既不履行保修义务也不书面通知保修责任异议的，买受人可以自行或聘请他人进行维修，合理的维修费用由出卖人承担。

第十六条 [质量]

本房地产因质量问题造成买受人损失的，出卖人应予以赔偿。

买受人在保修期内发现有质量问题的，应通知出卖人履行保修义务，出卖人应按本合同第十五条的约定履行保修义务。

因质量问题经两次以上维修后仍不能满足正常使用要求的，或买受人认为仍然存在质量问题的，买受人可委托由政府指定的建设工程质量检测机构检测。检测结果经原设计单位或具有相应资质等级的设计单位复核确认存在质量问题的，买受人有权解除合同，出卖人须按本合同第十二条之有关约定承担损害赔偿责任。买受人不解除合同的，可以要求出卖人相应减少价金。

本条所涉及检测及复核等费用均可由买受人先行垫付，检测及复核结果为本房地产存在质量问题的，费用由出卖人承担。

第十七条 [面积差异的处理]

实际套内建筑面积—合同约定的套内建筑面积

面积差异比=—————×100%

合同约定的套内建筑面积

本合同中的实际套内建筑面积是指深圳市地籍测绘大队出具的竣工面积测绘报告确定的套内建筑面积。

按套内建筑面积计算本房地产价格的，出卖人交付的本房地产实际套内建筑面积与本合同第三条约定的套内建筑面积如果存在差异，分别按以下方式处理：

一、本合同约定套内建筑面积在300平方米以下（含本数）的

（一）差异值在±0.6%以内（含本数）的，买卖双方互相不退、不补。

(二) 差异值在 $\pm 0.6\%$ 以上(不含本数)至 $\pm 3\%$ 以下(含本数)的: 面积超出的, 超出的面积视为出卖人无偿赠与; 面积不足的, 出卖人应当双倍返还该不足部分的价金于买受人(扣除 0.6% 的误差后)。

(三) 差异值在 $\pm 3\%$ 以上(不含本数)的, 买受人有权解除合同。买受人解除合同的, 出卖人应在10日内退还买受人已付购房款和定金, 同时按购房总价款的 0% 向买受人支付违约金。买受人不解除本合同的, 依照前款第(二)项方式执行。

二、本合同约定套内建筑面积在300平方米以上(不含本数)的, 面积差异处理的约定列于附件五。

按套计算房地产价格, 买卖双方对于该套房地产的面积有约定的, 适用本条。

第十八条 [装修、装置、装饰]

出卖人应当对样板房的装修装饰材料及其价格、规格、人工费等以书面形式详细说明, 并逐项列明是否与销售商品房一致, 置于样板房入口等显要位置。出卖人未提供样板房说明, 该样板房即为具体确定的商品房及相关设施的说明和允诺; 样板房说明中未予以明确的项目, 该样板房内容即为具体确定的商品房及相关设施的说明和允诺。

交付的本房地产的装修部分达不到本合同附件三约定的主要装修标准的, 买受人有权要求出卖人就未达标准部分进行重新装修, 因重新装修而推迟交付使用日期的, 按本合同第十二条的约定处理。

对出卖人未经双方约定增加的装置、装修、装饰, 视为无条件赠与买受人。但买受人明确表示不接受这部分装修、装置、装饰的, 买受人有权要求出卖人就该部分进行拆除并按照合同约定重新装修, 因重新装修而推迟交付使用日期的, 按本合同第十二条的约定处理。

出卖人交付的本房地产的装置、装修、装饰所用材料的产品质量必须符合国家有关设计、材料和施工的强制性规范, 如不符合规范, 或其对人体有害物质超过国家强制性标准, 危及买受人健康的, 买受人有权要求出卖人予以更换、处理, 造成买受人损失的, 出卖人应当依法承担赔偿责任。

买卖双方对装置、装修、装饰的工程设计、材料质量、工程质量所用材料的产品质量是否符合国家强制性规范存在争议的, 买受人可委托由政府指定的机构进行检测, 相关的费用由买受人先行垫付。检测结果为不符合国家强制性规范的, 检测费用由出卖人承担。

第十九条 [规划变更和设计变更]

已预售的房地产在建筑工程施工过程中，不得随意变更原有规划和设计。如确需变更的，分别按以下方式处理：

一、本房地产专有部分的规划变更和设计变更，出卖人应征得买受人书面同意，并依照相关规定向深圳市规划国土主管部门申报；

二、本项目共有部位、共用设施的用途、设计和项目名称等的变更，出卖人应当征得全体受让人五分之四以上的同意并经公证后，向深圳市规划国土主管部门申报，经批准后方可进行相关变更，并应自变更方案获批准之日起15日内书面通知所有购房者。

不同意变更的买受人有权自收到书面通知之日起15日内做出解除合同的书面决定；出卖人未在规定期限内通知买受人的，买受人亦可解除合同。买受人解除合同的，出卖人须在买受人通知解除合同之日起10日内，退还买受人全部已付款并支付按中国人民银行公布的同期贷款利率计算的利息，同时按本房地产总价款的10%向买方支付违约金；买受人不解除合同的，双方按照视为买受人接受变更并同意继续履行合同处理。

出卖人不按上述约定的条件擅自改变原有规划和设计的，买受人有权要求恢复原状或解除合同，出卖人应当按照本合同第十二条的有关约定承担责任。

第二十条 【权利之瑕疵担保】

出卖人保证第三人不得向买受人主张对本房地产的任何权利。由于出卖人的原因造成买受人无法取得或者丧失本房地产所有权，或者所有权受到限制的，买受人有权解除本合同，出卖人应当按照本合同第十二条的有关约定承担责任并依法追究出卖人责任。

买受人在订立合同时知道或者应当知道第三人对本房地产享有权利的，不适用前款之约定。

买受人有确切证据证明第三人可能就本房地产主张权利的，可以中止支付相应的价款，但是出卖人提供了适当担保的除外。

第二十一条 【办证义务】

出卖人应在取得工程竣工验收证明文件之日起180日内，完成本房地产项目的房地产初始登记。

出卖人应选择下列第叁种方式，在将本房地产交付给买受人之日起240日内为买受人办理并取得《房地产证》：

壹，书面通知买受人共同向深圳市房地产权登记机关申请房地产转移登记，办理《房地产证》；

贰、买受人书面委托出卖人向深圳市房地产权登记机关申请房地产转移登记，办理《房地产证》。

买受人在接到出卖人办理《房地产证》的书面通知后 日内，向出卖人或出卖人指定的第三人提供办理《房地产证》所需的证件资料和有关税费。

叁、待初始登记时向深圳市房地产权登记机关出具本房地产出卖人委托买受人自行登记办证的备案申请，买受人于本房地产项目初始登记后径自向深圳市房地产权登记机关申请房地产转移登记，办理《房地产证》。

办理《房地产证》的有关税费，按国家、省、市的规定由买卖双方各自承担。

第二十二条 [延期办证的违约责任]

如出卖人未履行相关义务造成买受人不能按约定期限取得《房地产证》的，出卖人自本房地产交付之日后的第240日起，按日向买受人支付购房总价款万分之三的违约金。如延期办证的时间达到120日，则买受人有权在该120日届满之日起半年内解除合同。

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10日内退还买受人全部已付款并支付按中国人民银行公布的同期贷款利率计算的利息，同时按本房地产总价款的10%向买受人支付违约金，违约金不足以补偿买受人实际损失的，出卖人应补偿其差额。

买受人要求继续履行合同的，合同继续履行，自本房地产交付之日后第240日起至买受人实际取得《房地产证》之日止，出卖人按日向买受人支付本购房总价款万分之四的违约金。

因买受人未履行相关义务导致出卖人不能按期办理《房地产证》的，出卖人不承担延期办证的违约责任。

第二十三条 [结构与用途禁制]

本房地产仅作住宅使用，买受人不得改变该房地产的建筑主体结构、承重结构和用途。若违反此约定，买受人应承担恢复原状的责任，造成出卖人或第三方损失的，应承担赔偿责任。

第二十四条 [前期物业管理]

出卖人应依照物业管理法规规定，以招标方式聘请具有一级资质的物业服务企业深圳华润物业管理有限公司对本项目进行前期物业管理服务。前期物业服务合同期限为2年，但前期物业服务期限未满，业主大会与物业服务企业签订的物业服务合同生效的，前期物业服务合同

终止。

物业服务费由买受人按每月每平方米建筑面积6.8元交纳。日常收取的专项维修资金由买受人按政府规定的标准交纳。

出卖人应在签订本合同前向买受人明示其与物业服务企业签订的前期物业服务合同和所制定的临时管理规约。

买受人在签订本合同时，应同时签署本房地产项目临时管理规约。

出卖人应依法在物业管理区域内配置产权属于全体业主共有的1090平方米建筑面积的物业管理用房，其位置见附图6。

已竣工但尚未出售或尚未交付的房地产，由出卖人按政府规定的标准交付日常收取的专项维修资金，应自首次入伙之日起按本条第三款约定的标准交付物业服务费。

出卖人应按物业管理法规规定交纳首期归集的专项维修资金。

第二十五条 【文件便利】

出卖人应当将本房地产项目的土地使用权出让合同书或者其复印件提供给买受人，并有向买受人提供查阅、复印、摘抄以下文件的便利之义务：

（一）《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《施工许可证》及《房地产预售许可证》；

（二）主管部门批准的总平面图、立面图、楼层平面图、分户平面图；

（三）出卖人与物业管理企业签订的《前期物业服务合同》。

第二十六条 【合同备案】

出卖人应于本合同生效之日起15日内向深圳市房地产权登记机关作备案登记。

如出卖人未履行此项义务，造成买受人损失的，应当承担赔偿责任。

买受人有权督促出卖人履行备案义务。

第二十七条 【通知与送达】

本合同中的通知应采取书面形式，并选择以下第2—方式送达：

1. 当面呈送，本人当即签收，签收日为通知送达日期。

2. 邮寄特快专递通知，如接收方拒绝签收特快专递或挂号信的，所邮寄的送达地址为中华人民共和国领域内（港、澳、台地区除外），在邮件发出之日起第三日视为送达，所邮寄的送达地址为中华人民共和国领域外（包括港澳台地区），在邮件发出之日起第六日视为送达。

若采取上述方式后，通知仍未送达，可以选择非书面通知方式报纸公告送达，送达日为登报当日——

买卖双方地址以本合同载明的通讯地址为准。如地址发生变更，应及时通知对方。未通知或延迟通知的，由其承担法律后果。

第二十八条 [附件与合同组成]

买卖方可约定其他条款列于附件五中。

附件须经双方签字、盖章方为有效。

本合同的附件及附图均为合同的组成部分。

出卖人所做的销售广告、宣传资料符合要约条件的以及样板房等说明和允诺具体确定，并对商品房买卖合同的订立以及房屋价格的确定有重大影响的，视为本合同的组成部分，出卖人应承担相应的义务。

第二十九条 [争议解决]

凡因本合同引起的或与本合同有关的任何争议，各方可自行和解或提交下列机构调解（在选定的□内打√）：

深圳市民商事调解中心。

华南国际经济贸易仲裁委员会（深圳国际仲裁院）调解中心。

一方当事人不愿调解或调解不成的，应采取下列方式之一解决（在选定的□内打√）：

提交深圳仲裁委员会仲裁；

提交华南国际经济贸易仲裁委员会（深圳国际仲裁院）在深圳进行仲裁；

向有管辖权的人民法院起诉。

第三十条 [合同数量及持有]

本合同包括附件及附图，共49页，为一式4份，买卖双方各执一份，其他交有关部门。每份合同均具同等法律效力。

第三十一条 [补充协议]

本合同未尽事项，可由买卖双方约定后签订补充协议（附件五）。

第三十二条 [生效]

本合同自 公证/ 签章/ _____年____月____日起生效。

《关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的若干措施》出台后的交易风险提示
2016年10月4日，市政府办公厅发布《关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的若干措施》（深府办〔2016〕28号），明确在本市暂时实行差别化居民家庭住房限购政策。本市户籍居民家庭（含部分家庭成员为本市户籍居民的家庭）限购购买住房2套住房的政策；本市户籍成年单身（含离异）在本市限购1套住房，且须提供自购房之日起计算的满5年及以上在本市连续缴纳个人所得税

税或社会保险证明的非本市户籍居民家庭，限购1套住房；对境外机构和自然人购房，严格落实国家政
策执行。

买卖双方应在交易之前按照深圳行政〔2016〕28号文的要求，认真核实是否符合限售条件。对不符
合条件的，市主管部门将不予办理网签备案、一手房预售及二手房交易过户登记手续。对提供
虚假信息，私自进行交易时，该交易行为无效，因此造成的损失由买卖双方自行承担。

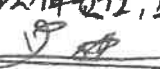
----- 深圳市人民政府 -----

声明:

我(们)已明确得知国家有关房屋限购政策(国发[2010]10号,深府办[2016]28号),并按要求提供相关真实的证明材料,对因提供虚假材料以及不符合政策条件而进行的房产交易行为所产生的法律责任,本人愿承担全部责任。特此声明。

系统提示:请买受人将上述声明拍照到不动产登记中心,并签字(全部买受人)

声明:我已明确得知国家有关房屋限购政策(国发[2010]10号,深府办[2016]28号),并按要求提供相关真实的证明材料,对因提供材料以及不符合政策条件而进行的房产交易行为所产生的法律责任,本人愿承担全部责任。特此声明。

签名: 

出卖人(签章):



买受人(签章):



出卖人代理人(签章):

买受人代理人(签章):

2018 09 15
年 月 日

2018 09 15
年 月 日

出卖人(签章):

买受人(签章):

出卖人代理人(签章):

买受人代理人(签章):

年 月 日

年 月 日

出卖人(签章):

买受人(签章):

出卖人代理人(签章):

买受人代理人(签章):

年 月 日

年 月 日

出卖人(签章):

买受人(签章):

出卖人代理人(签章):

买受人代理人(签章):

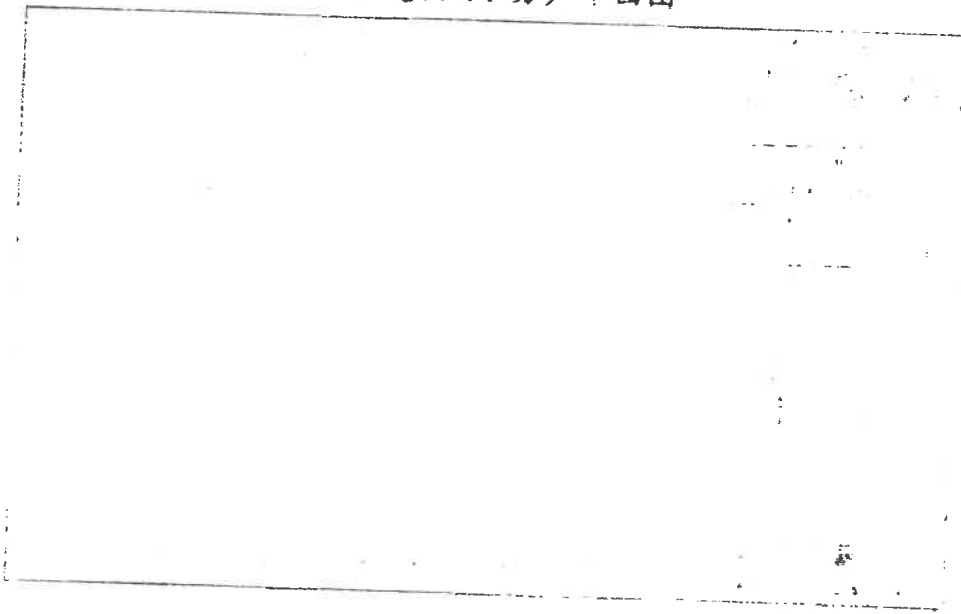
年 月 日

年 月 日

附件一：

1. 由专业测绘单位出具的房屋建筑面积测绘报告（国家现行标准《房产测量规范》（GB/T17986.1-2000）和《房产测量规范》实施细则（SZ）G/T22-2006）
2. 专业机构出具的房屋建筑平面图

房屋建筑面积分户平面图



出卖人（签章）：
moon

出卖人代理人（签章）：

2018年09月15日

买受人（签章）：
YD


买受人代理人（签章）：

2018年09月15日

3. 法定机构出具的《房屋共有建筑面积汇总表》

The image shows three copies of a document titled '房屋共有建筑面积汇总表' (Summary Table of Common Building Area of Housing). The tables are mostly blank, with some faint text and lines visible, suggesting they are either blank or the content is too light to read. Each table has a header section and a main body with columns and rows.

出卖人（签章）：

买受人（签章）：

出卖人代理人（签章）：
2018年09月15日


买受人代理人（签章）：
2018年09月15日

附件二：

共用设施和附属配套项目及其建成并验收合格时间：

本项目《建设工程规划许可证》载明的配套设施在 2020 年 12 月 28 日前竣工。

出卖人（签章）：

买受人（签章）：

出卖人代理人（签章）：

买受人代理人（签章）：

2018年09月15日

2018年09月15日

第 22 页 共 40 页

万科·华城置地（深圳）有限公司

附件四：(依照本合同第二十一条约定选择贷款支付方式时使用；所填地址须与本合同正文载明的一致)

深圳市房地产转移登记申请表

转让方	申请人		身份证号		电话	
	地址		电话		邮编	
	法定代表人		身份证号			
	委托代理人		身份证号		电话	
	申请人		身份证号		电话	
	地址		电话		邮编	
	法定代表人		身份证号			
	委托代理人		身份证号		电话	
受让方	申请人		身份证号		电话	
	地址		电话		邮编	
	法定代表人		身份证号			
	委托代理人		身份证号		电话	
	申请人		身份证号		电话	
	地址		电话		邮编	
	法定代表人		身份证号			
	委托代理人		身份证号		电话	
房地产坐落	区 街道办 路				房产坐落	
房地产证号	宗地号		转移价款		元	
套内建筑面积	㎡	栋号	层号	建筑面积	㎡	
转移方式：	<input type="checkbox"/> 买卖		<input type="checkbox"/> 赠与		<input type="checkbox"/> 交换	
	<input type="checkbox"/> 继承		<input type="checkbox"/> 法定继承转移		<input type="checkbox"/> 其他	
备注	<p>申请人承诺：本表填报内容及提交材料是其真实、准确、合法、有效及符合法律法规规定的法律行为，如有不实或隐瞒，由申请人承担法律责任，登记机关不承担法律责任。</p>					
转让方：	受让方：					
(签章)	(签章)					
法定代表人：	法定代表人：					
年 月 日	年 月 日					

附件五：

鉴于买受人已与出卖人签订《深圳市房地产买卖合同（预售）》（以下简称“主合同”），经买卖双方平等、友好协商一致，达成如下补充协议，主合同及附件、本补充协议在下文中合称“本买卖合同”。

一、对主合同第【一】条的补充及修改如下：

1. 出卖人在签订本买卖合同前已通过现场公示的方式向买受人明示【购房指引、《企业法人营业执照》、《房地产开发企业资质证书》、《土地使用权出让合同书》或《土地不动产权证书》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《施工许可证》及相关附件的册、《预售许可证》、预售测绘报告、价目表、所售楼栋的销售控制表、《前期物业服务合同》及收费标准、《临时管理规约》、《深圳市房地产买卖合同（预售）》及本补充协议、《红线内外不利因素》、商品住宅质量保证书示范文本、商品住宅使用说明书示范文本】等当地政府主管部门规定的应该公示以及其他可能影响本房地产使用和价值的信息。

★2. 买受人确认：买受人在签订本买卖合同前已认真阅读了现场公示文件，清楚知晓全部内容的含义并且无异议，并自愿遵守现场公示文件以及本买卖合同中涉及买受人权利义务的条款约定。

二、对主合同第【二】条的补充及修改如下：

1. 本买卖合同所称的“本项目”、“本房地产项目”均指在主合同第【二】条所述土地（以下简称“本宗地”）上开发的【**华源城润府三期（四期）**】。本宗地共分【**四**】期开发，本项目为第【**四**】期。

2. 出卖人已经依法取得本宗地的建设用地使用权，如本宗地《不动产权证书》记载事项与建设用地使用权的批准文件或《土地使用权出让合同书》不一致的，以本宗地《不动产权证书》记载的内容为准。

3. 文件资料载明的本项目开工日期、竣工日期等数字或指标的调整不影响出卖人按照主合同约定期限交付，出卖人即可按照工程现场的实际情况进行调整开工日期、竣工日期等信息，而无需向买受人承担任何违约责任。

★4. 如本项目建设过程中所取得的证明、本宗地《不动产权证书》记载的内容与本买卖合同约定的项目及楼栋的名称、地址等基本信息不同，以政府有关部门的批准文件为准，出卖人无需对前述信息的变更承担责任。

三、对主合同第【三】条的补充及修改如下：

1. 主合同及附件（含附图）所列的本房地产的楼栋、楼层、房号为出卖人按照销售需要编制，仅为销售使用，交付时或交付后的编号以政府主管部门审核备案为准。

2. 主合同及附件（含附图）所列的本房地产的建筑面积、套内建筑面积、公用建筑面积，以竣工后不动产登记机关的最终审核为准。

★3. 主合同及附件（含附图）所列的图纸的线条、图形、文字、数字等不得解释为出卖人对本房地产的承诺。如因绘制过程的疏忽、图纸粘帖错误等导致本房地产与附件附图不一致，以政府最终审定的设计图纸为准。

四、对主合同第【四】条的补充及修改如下：

1. 根据物权法的相关规定，建筑区划内的其他公共场所、公用设施和物业服务用房，属于业主共有，但下列约定除外：

★1. 除主合同约定的共有部分外，下列建筑物、构筑物均不随同本房地产转让，包括但不限于商业用房（如有）、未分摊的管理用房（如有）、会所（如有）、地下车位车库等。

2. 按政府及相关部门要求，需移交的配合设施设备及其附属房产、场地（如有，包括但不限于医疗卫生用房、居委会与公安机关办公用房、金融邮电用房、教育用房及其他用地等），出卖人应从其规定进行移交。

★2. 出卖人有权在楼宇大堂和外墙面张贴、悬挂、雕刻、镶嵌或以其他方式无偿展示出卖人标识、楼宇标识、通讯方式等出卖人信息。

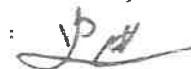
★3. 本宗地商铺的外墙面、屋顶的使用权及收益权（包括但不限于广告的设置权、使用权及收益权）归出卖人所有。

★4. 本宗地经规划建设的地面车位车库、地下车位车库的使用权及收益权归出卖人所有。

★5. 本宗地人防工程的使用权及收益权归出卖人所有。

五、对主合同第【五、八】条的补充及修改如下：

出卖人（签章）：

买受人（签章）：

出卖人代理人（签章）：

买受人代理人（签章）：

2018年 09 月 15 日

2018年 09 月 15 日

卖人

★4. 如本房地产的契税为出卖人代收代缴，无论任何原因导致契税退还的，应由买受人自行向政府主管部门申请办理契税的退还（不计利息）手续，出卖人对此不承担任何责任。

七、对主合同第【七】条的补充及修改如下：

★1. 如因非出卖人原因，导致主合同第【五】条约定的购房总价款未在主合同第【六】条约定的期限内足额到达出卖人的指定账户，即视为买受人逾期付款。

非出卖人原因包括但不限于以下情形：

(1) 因买受人资信不符合贷款条件或提供资料不及时、不齐全，不符合要求等买受人原因，或贷款政策调整、贷款利率调整等非出卖人原因，导致按揭银行拒绝发放贷款且买受人不同意变更为一次性付款方式的；

(2) 因买受人原因，或贷款政策调整，贷款利率调整等非出卖人原因，导致按揭银行降低买受人的贷款额度，且买受人不同意补足差额房价款或不同意变更为一次性付款的；

(3) 按揭银行未能在主合同第【六】条约定期限内将按揭贷款付至出卖人账户；

(4) 其他非出卖人原因

★2. 买受人逾期付款在【60】日内（含本数）的，自主合同约定的应付款期限届满之次日起至实际全额支付应付款之日止，买受人应按日向出卖人支付逾期应付款万分之【二】的违约金。

★3. 买受人逾期付款超过【60】日的，出卖人有权解除本合同。

出卖人选择解除本合同的，买受人应向出卖人支付购房总价款【5】%的违约金（该违约金与本条第2款约定的违约金不作累加），出卖人有权另行出售本房地产；但出卖人应在前述【60】日期限届满之日起【60】日内做出解除合同的书面决定并送达给买受人，否则视为出卖人同意继续履行本合同。

出卖人同意（包括视为同意）继续履行本合同的，自主合同约定的应付款期限届满之次日起至实际全额支付应付款之日止，买受人应按日向出卖人支付逾期应付款万分之【二】的违约金。

★4. 以按揭方式付款的，如因买受人不能按照抵押贷款合同的约定按时还本付息导致出卖人承担阶段性担保责任为买受人代还款项的，买受人应在出卖人通知送达之日起【10】日内归还出卖人代还款项，并按中国人民银行公布的同期贷款基准利率支付代垫期间的利息以及代垫金额【30】%的违约金。

如买受人未按时向按揭银行还本付息连续二期或累计三期，或因买受人原因导致按揭银行解除与买受人的抵押贷款合同，或因买受人原因导致按揭银行要求出卖人承担连带清偿责任，或因买受人原因导致按揭银行通知出卖人履行担保责任，出卖人均有权解除本合同，买受人应向出卖人支付购房总价款【10】%的违约金。

八、对主合同第【九、十、十一】条的补充及修改如下：

★1. 本房地产交付时应当取得竣工验收备案证明文件；出卖人取得竣工验收备案证明文件，即视为具备交付条件，买受人不得拒绝或延迟接收本房地产。

2. 出卖人向买受人交付本房地产前，可发出《入伙通知书》，《入伙通知书》中注明交付办理期限、交付手续办理地点等。

买受人应在《入伙通知书》中载明的交付办理期限内，赴有交付手续办理地点，按照出卖人安排的顺序，办理交付手续并接收本房地产。

3. 主合同第【九】条约定的具体日期为交付截止日（以下简称“主合同约定的交付截止日”），买受人应在主合同约定的交付截止日（或之前）接收本房地产（包括视为交付）的，出卖人不承担逾期交付的违约责任。

★4. 买受人未签收或拒绝签收《入伙通知书》，或买受人未在《入伙通知书》中载明的交付办理期限内直接接收本房地产，或买受人无正当理由拒绝接收本房地产，本房地产的交付时间为《入伙通知书》载明的交付办理期限的截止日（以下简称“出卖人通知的交付截止日”）或主合同约定的交付截止日，两者先到达者为准，并视为买受人已接收本房地产且对本房地产的质量无异议，出卖人不承担逾期交付的违约责任。

非前述原因导致买受人未在主合同约定的交付截止日前接收《入伙通知书》，买受人（不具备入伙资格的除外）应于主合同约定的交付截止日到本房地产所在地办理交付手续并接收本房地产，逾期则视为本房地产已交付，交付时间为主合同约定的交付截止日。

★5. 在买受人向出卖人付清【购房总价款、面积差价款、垫付款项、违约金、损失赔偿款】按照政府规定和双方约定应由出卖人代收代缴的税款和费用，按照政府规定和双方约定由买受人承担的

出卖人（签章）：

moon

买受人（签章）：

史世

出卖人代理人（签章）：

2018年09月15日

买受人代理人（签章）：

2018年09月15日

其他应付税款和费用】(以下合称“所有应付款项”)前,视为买受人不具备入伙资格,出卖人有权暂缓办理交付手续且不承担逾期交付和逾期办证的违约责任。

如因买受人不具备入伙资格而未在上合同约定的交付截止日前(含当日)办理本房地产交付手续的,自主合同约定的交付截止日起,因管理、维护本房地产所发生的一切费用(包括但不限于出卖人代买受人垫付的物业服务费、专项维修资金等,以及本房地产毁损、灭失的风险由买受人承担,且本房地产的保修期开始计算。

不具备入伙资格的买受人在具备入伙资格后,应按照出卖人另行通知的交付办理期限和地点办理交付手续,或自具备入伙资格之日起【30】日内自行前往【本项目物业管理处】办理交付手续,两者先到达者为准,出卖人不承担逾期交付的违约责任。

6. 如买受人未按约定办理本房地产的交付手续,出卖人可书面催告买受人限期领取钥匙,出卖人的催告行为不视为交付期限的顺延,本房地产的交付时间为出卖人通知的交付截止日或主合同约定的交付截止日,两者先到达者为准。

★7. 如出卖人已提供主合同【第十条第(一)项】文件中本房地产部分的复印件并加盖出卖人公章,已提供主合同【第十条第(二)项】文件的复印件并加盖出卖人公章,已在交付现场公示主合同【第十条第(七)项】文件的复印件,即视为出卖人已向买受人提供了主合同【第十条第(一)、(二)、(七)项】的文件,买受人不得以此为由拒绝或迟延接收本房地产,出卖人不承担违约责任。

★8. 关于交付验收过程中的异议,双方一致同意按照下述约定处理:

8.1 交付验收过程中,买受人如有异议,应以书面形式一次性提出,并由买受人或其受托人亲笔签字,否则视为无异议。买受人提出异议后,出卖人应按照本补充协议关于保修的约定在保修范围内履行保修义务;出卖人对异议处理完毕后,买受人应按照本补充协议关于保修的约定进行验收。

交付验收过程中,买受人提出的异议,出卖人对异议的处理,买受人对出卖人处理结果的验收,均属于出卖人履行保修义务的范畴,不影响本房地产的交付,出卖人不承担逾期交付的违约责任。

8.2 交付验收过程中,买受人对本房地产的工程质量(地基基础和主体结构质量问题除外)或装置、装修、装饰的标准提出异议的,双方应按照上述约定执行,买受人不得以此为由拒绝或迟延接收本房地产,否则视为本房地产已交付,交付时间为出卖人通知的交付截止日或主合同约定的交付截止日,两者先到达者为准。

8.3 交付验收过程中,买受人对本房地产的地基基础或主体结构的质量提出异议的,自买受人提出异议之日起【5】日内,买受人应委托由政府指定的建设工程质量检测机构进行检测,检测费用由买受人先行支付。

如检测结果为地基基础或主体结构质量不合格,买受人应将检测结果提交原设计单位或具有相应资质等级且经双方共同委托的设计单位复核,复核费用由买受人先行支付。

经复核确认不合格的,买受人有权解除本买卖合同;买受人选择解除本买卖合同的,出卖人应承担检测及复核费用并赔偿买受人的损失;但买受人应在复核意见出具之日起【15】日内做出解除合同的书面决定并送达给出卖人,否则视为买受人同意继续履行本买卖合同;买受人同意(包括视为同意)继续履行本买卖合同的,出卖人应承担检测及复核费用并赔偿买受人的损失。

如检测结果证明地基基础或主体结构质量合格的,视为本房地产已交付,交付时间为出卖人通知的交付截止日或主合同约定的交付截止日,两者先到达者为准,检测及复核费用由买受人承担。

买受人提出地基基础或主体结构质量异议后不申请检测或复核,或提出申请后不先行支付检测或复核费用的,均视为本房地产已交付,交付时间为出卖人通知的交付截止日或主合同约定的交付截止日,两者先到达者为准。

★9. 自交付(包括视为交付)之日起,本房地产毁损、灭失的风险转移给买受人,与本房地产有关的物业服务费及水电费、专项维修资金等相关税款和费用,均由买受人承担。

★10. 如买受人委托他人办理本房地产交付手续的,受托人应提交经公证的授权委托书及出卖人要求的其他资料,否则出卖人有权不予以办理相关手续,且本房地产的交付时间为出卖人通知的交付截止日或主合同约定的交付截止日,两者先到达者为准。

★11. 如本房地产未达到约定的交付标准或交付条件,但买受人自愿提前接收或使用或装修本房地产的,视为双方对交付标准或交付条件的自愿变更,并视为本房地产已交付,买受人自愿放弃对本房地产的质量、交付标准、交付条件及交付期限等责任的追究。

九、对主合同第十二条的补充及修改如下:

★1 出卖人逾期交付本房地产不超过【60】日(含本数)的,自主合同约定的交付截止日之次日起

出卖人(签章): 

买受人(签章): 

出卖人代理人(签章):

买受人代理人(签章):

2018年09月15日

2018年09月15日

起至本房地产交付（包括视为交付）之日止，出让人应按日向买受人支付已付房价款万分之【 5 】的违约金，本买卖合同继续履行。

★2. 出卖人逾期交付本房地产超过【60】日的，买受人有权解除本合同。

买受人选择解除本合同的，出卖人应向买受人支付购房总价款【5】%的违约金（该违约金与本条第1款约定的违约金不重复），但买受人应在前述【60】日期限届满之日起【60】日内做出解除合同的书面决定并送达给出卖人，否则视为买受人同意继续履行本合同。

买受人同意（包括视为同意）继续履行本合同的，自本合同约定的交付截止日之次日起至本房地产交付（包括视为交付）之日止，出让人应按日向买受人支付已付房价款万分之【 5 】的违约金（总额不超过购房总价款的【5】%）。

★3. 如遇下列原因，导致出卖人无法按期交付本房地产的，买受人同意解除或变更本合同除外，出让人有权顺延交付期限，出让人不承担违约责任：

(1) 遭遇不可抗力；

(2) 买受人未付清所有应付款项；

(3) 遭遇突发性公共事件，包括但不限于：发生本项目所在地已启动防疫措施的流行性疾病，政府主管部门进行的与本项目关联的市政主体工程发生突发事件，影响本项目的其他突发事件、政府管制、公共卫生事件和社会安全事件等；

(4) 施工过程中遇特殊情况（包括但不限于：地面地下文物保护、特殊地质构造、市政管线迁移、以及其它按现有施工水平无法正常解决的施工难题）需延长工期的；

(5) 施工过程中因市政原因或供水供电相关部门停水、停电每日达五小时以上导致工期延长的；

(6) 施工过程中遭遇异常气象导致工期延长，包括但不限于：气象部门记录的日降雨量达到50毫米以上、日高温达到40度及以上、风力达到六级或六级以上；

(7) 因配合法律法规、政策的变化导致的迟延；

(8) 因政府主管部门的决定、命令、通知导致的迟延，包括但不限于：因禁止或停止正常施工作业，实施交通管制、测绘主管单位因本项目任一买受人提出异议对该工勘绘面积进行复测，政府要求进行规划变更等原因导致的迟延；

(9) 政府主管部门办理流程的异常时长或延误等导致的迟延；

(10) 非出让人原因导致基础设施和市政设施接驳迟延；

(11) 其他非出让人原因。

十、对主合同第十三条的补充及修改如下：

★1. 如本宗地分期或分批次开发（以下简称“分期”），本宗地红线内的全部基础设施、公用设施及配套设施可能在本房地产交付时不能达到使用条件，各分期交付，出让人对此不承担违约责任。

★2. 如本宗地分期开发、分期交付，可能会对本房地产的使用产生一定影响（包括交通、人流、动线、采光、施工噪音、部分公共区域不能使用等），买受人承诺不因分期开发、分期交付给买受人带来的影响而向出让人提出索赔或其他任何要求。

★3. 如因非出让人原因，导致本房地产的基础设施未能在交付时投入使用的，双方一致同意按照下述约定处理：


3.1 如出让人已在交付前完成了本房地产的供水、排水、供电、燃气等基础设施建设，但因非出让人原因导致前述基础设施未与城市管网相互连通的，出让人有责任继续努力尽早实现连通，且应当提供安全可靠的临时用电、用水、用气等。只要出让人提供了安全可靠的用电、用水、用气等，即不视为出让人逾期交付，买受人不得拒绝或迟延接收本房地产。

3.2 如因政府或相关基础设施经营管理单位的原因导致本房地产的相关基础设施（包括但不限于供水、排水、供电、燃气、电话通讯、有线电视、宽带网络等）未能在交付时投入使用，或因用户数量比例达不到政府或相关基础设施经营管理单位的要求不能开通的，出让人不承担任何责任，买受人不得以此为由拒绝或迟延接收本房地产。

3.3 如出让人已在交付前将相关基础设施的管孔铺设进户，买受人可自行向相关经营管理单位办理开通使用手续并缴纳相关费用（法律法规或地方政策另有规定的除外），出让人不承担任何责任及费用。

3.4 如本房地产所在地政府或相关经营管理单位对相关基础设施接入城市管网有特殊要求的，出让人应按照政府或相关经营管理单位的要求执行。由此导致相关基础设施与本合同约定不符的，

出让人（签章）：

买受人（签章）：

出让人代理人（签章）：

买受人代理人（签章）：

2018年09月15日

2018年09月15日

不视为出卖人违约。

★1. 如附件二约定的共用设施及附属配套项目在约定期限内未能建成并验收合格，出卖人应确保在本宗地最后一期商品房交付时达到正常使用

★5. 共用设施及附属配套项目(如有)的具体投入使用时间由相关买受人或经营者或管理者确定，其对外开放或投入使用的时间与本房地产的交付无关，买受人不得以共用设施与附属配套项目未投入使用为由拒绝或迟延接收本房地产

十一、对主合同第【十四】条的补充和修订：

1. 主合同约定的不可抗力，主要是指重大的自然灾害、重大的社会非正常事件等出卖人不可预见、不可控制并不可避免的事件，包括但不限于：

(1) 遭遇地震、台风、海啸、海浪、洪水、风暴、冰雹、沙尘暴、火山爆发、山体滑坡、雪崩、泥石流等重大自然灾害；

(2) 发生战争、武装冲突、罢工、骚乱、暴动、恐怖等重大的社会非正常事件等

★2. 发生不可抗力事件，如为众所周知或已通过相关媒介予以宣传、报道，则出卖人无须承担主合同第【十四】条约定的通知义务；如未通知的，出卖人可在办竣交付手续时提供证明材料。

十二、对主合同第【十五、十六】条的补充及修改如下：

1. 关于本房地产的保修，双方一致同意按照下述约定处理：

1.1 本房地产的保修期自本房地产交付之日起计算；买受人未按约定办理交付手续的，本房地产的保修期自视为交付之日起计算，但本补充协议另有约定的除外。

★1.2 本房地产的具体保修期以《商品住宅实行住宅质量保证书和住宅使用说明书制度的规定》第五条的规定为准。

1.3 本房地产的保修期为绝对期间，已完成维修部分的保修期不得重新起算

1.4 本房地产的保修范围以出卖人出具的《商品住宅质量保证书》为准。

主合同第【十五】条和第【十五】条约定的“房地产(住宅)质量保证书”，即指“商品住宅质量保证书”。

★1.5 附件【三】约定的电器设备(如有)由生产商向买受人承担保修责任，买受人同意自行向生产商申请保修，具体保修办法和保修期限以生产商提供的保修文件执行，出卖人应在买受人办理交付手续时向买受人提交相关保修文件。如因电器设备质量事故造成买受人人身损害或财产损失的，买受人承诺放弃向出卖人索赔的权利，并应依法直接向生产商索赔，出卖人可以提供必要协助。

★1.6 在保修期限和保修范围内出现的质量问题，如不影响本房地产的结构安全、不严重影响使用功能，出卖人仅承担维修责任和维修费用，不再承担其他赔偿责任或补偿责任

2. 关于本房地产的保修程序及验收事宜，双方一致同意按照下述约定处理：

★2.1 在保修范围和保修期限内，买受人发现本房地产或相邻房地产有质量问题的，买受人应采取有效措施防止损失扩大，并以书面方式向出卖人提出，出卖人除紧急情况外应在买受人的保修通知送达后【15】日内开始履行保修义务或提出异议。对于涉及备货的保修事项(例如门窗、玻璃等)，买受人接受合理的备货周期，并不得以此为由要求出卖人赔偿。

2.2 出卖人可委托施工单位或符合要求的第三方物业服务企业(以下简称“维修单位”)进行维修，买受人对此不持异议，且出卖人对维修质量负责


★2.3 出卖人或维修单位对本房地产进行维修时，买受人应无条件配合，不得以赔偿或补偿方案未协商一致而拒绝或拖延维修。如因买受人拒绝或拖延维修造成的损失以及损失扩大部分，由买受人自行承担。如买受人在出卖人书面催告后【5】日内仍拒绝或拖延维修的，出卖人对该保修事项不再承担维修责任。

2.4 如出卖人或维修单位或相邻买受人需利用本房地产对相邻房地产或公共部位及设施、设备进行维修、维护时，买受人应当提供必要的协助和便利。如因买受人提供协助和便利造成买受人损失的，由相邻买受人或其他受益人负责赔偿。如买受人拒绝提供必要的协助和便利造成的损失或损失扩大部分，由买受人承担赔偿责任

★2.5 因维护公共利益的原因(包括但不限于给排水等公共管道或电路设施的检查、维修等)，出卖人或维修单位有权进入本房地产，买受人应予以配合；如遇紧急情况但无法与买受人取得联系或买受人拒不配合的，出卖人或维修单位有权在未经买受人同意的情况下直接进入本房地产处理险情

★2.6 维修工作完成后，买受人应在出卖人短信通知或电话通知或书面通知后【5】日内进行验收，买受人无正当理由不得拒绝或迟延验收，否则，视为保修已通过验收，通知发出之日为保修合格日

出卖人(签章)： 

买受人(签章)： 

出卖人代理人(签章)：

买受人代理人(签章)：

2018年09月15日

2018年09月15日

★3. 发生下列情形之一，出卖人不承担保修责任，概由买受人自行负责维修，由此造成的损失及损失扩大部分，由买受人承担全部责任：

(1) 已超过保修期限或超出保修范围；

(2) 买受人或使用人原因造成的质量问题或损坏，包括但不限于：使用不当，或擅自改动结构或设备位置，或装修不当，或违章搭建，或人为损坏；

(3) 因买受人或使用人自身原因延误造成的损失扩大部分；

(4) 因买受人自行装修部分存在的质量问题；

(5) 其他非出卖人原因造成的质量问题或损坏，包括但不限于：不可抗力，或正常损耗折旧等。

★4. 本房地产交付（包括视为交付）后，如买受人认为本房地产的地基基础或主体结构存在质量问题，或买受人认为保修事项的质量经出卖人多次保修后仍然不合格并严重影响正常使用的，买受人可委托由政府指定的建设工程质量检测机构进行检测，检测费用由买受人先行支付

(1) 如检测结果为质量不合格，买受人应将检测结果提交原设计单位或具有相应资质等级且经双方共同委托的设计单位复核，复核费用由买受人先行支付；经复核确认不合格的，买受人有权解除本买卖合同。

买受人选择解除本买卖合同的，出卖人应承担检测及复核费用并赔偿买受人的损失；但买受人应在复核意见出具之日起【15】日内做出解除合同的书面决定并送达给出卖人，否则视为买受人同意继续履行本买卖合同。

买受人同意（包括视为同意）继续履行本买卖合同的，维修期间，出卖人按同地段、同地段、同类型的政府指导租金标准对买受人予以补偿，此外不再承担其它补偿。

(2) 如经检测及复核确认地基基础或主体结构质量不合格，买受人同意（包括视为同意）继续履行本买卖合同，但不同意由出卖人或出卖人指定第三方维修的，出卖人有权解除本买卖合同

(3) 如检测结果证明质量合格的，买受人无权解除本买卖合同，且应承担检测及复核费用并赔偿出卖人的损失。

★5. 以下质量瑕疵不影响本房地产的正常使用，不属于出卖人的保修范围，出卖人在买受人办理交付手续的过程中或接收本房地产后进行处理，是出卖人出于提升客户满意度而进行的超出法定义务及约定义务的好意行为，不视为出卖人对处理行为本身及处理时间的影响负有责任

(1) 类似色泽、污痕、划痕、锈蚀、平整度、光滑度、接缝的填嵌等美观问题；

(2) 地面、天花、墙面在国家现行验收规范允许范围内存在的划伤、擦伤、空鼓、裂纹、脱皮、起砂等及抹灰、尺寸及水平、倾斜角的合理偏差；

(3) 给排水管道、弱电图、开关插座、照明设备（如有）在国家现行验收规范允许范围内存在的划伤和擦伤；

(4) 其他不影响建筑工程验收合格的一般质量瑕疵

6. 买受人自行装修或进驻家具后产生的质量问题或争议，由买受人自行承担；责任；如买受人不能明确证明属于出卖人责任，出卖人不承担保修义务。如出卖人愿意帮助买受人进行维修的，买受人应当配合出卖人签署相关书面维修记录

十三、对主合同第【十七】条的补充及修改如下：

★1. 按照主合同第【五】条关于套内建筑面积计价的约定，如本房地产实际套内建筑面积与主合同第【三】条约定的套内建筑面积存在差异，不论本房地产的套内建筑面积大小，双方同意按照以下方式处理：

(1) 面积差异比绝对值在【0.6】%以内（含本数）的，双方同意无需退补差价

(2) 面积差异比绝对值在【0.7】%以上（不含本数）、【1】%以内（含本数）的，双方同意按照实际套内建筑面积据实结算。

(3) 面积差异比绝对值在【1】%以上（不含本数）的，买受人有权要求解除本买卖合同。买受人选择解除本买卖合同的，应当自知道或应当知道之日起【15】日内做出解除合同的书面决定并送达给出卖人，否则视为买受人同意继续履行本买卖合同；买受人同意（包括视为同意）继续履行本买卖合同的，双方同意按照实际套内建筑面积据实结算

★2. 如本房地产实际套内建筑面积与主合同第【三】条约定的套内建筑面积存在差异，买受人在出卖人书面通知的期限内或在办理本房地产的交付手续前，按照本补充协议的约定与出卖人签订面积补差协议

如买受人须补交差价款的，买受人应在出卖人书面通知的期限届满前或办理本房地产的交付手续

出卖人（签章）：

买受人（签章）：

出卖人代理人（签章）：

买受人代理人（签章）：

2018年09月15日

2018年09月15日

前付清。如出卖人须退还差价款的，出卖人应在买受人签订面积补充协议并向出卖人提出退款申请后【30】个工作日内无息退还。延期支付差价款的一方，每延迟一日，应向对方支付差价款万分之【二】的违约金。

★3. 买受人应付的税款和费用（包括但不限于契税、印花税、专项维修资金等）应按照本房地产的实际建筑面积（即竣工面积测绘报告确定的建筑面积）予以计算并由买受人承担，出卖人不承担因面积差异而产生的税款和费用（包括税款和费用的差额）。

★4. 主合同约定的建筑面积与附件约定的公用建筑面积仅供参考，不作为计价和面积差异处理的依据。买受人不得以建筑面积、公用建筑面积差异为由要求出卖人退还款项或承担违约责任。

5. 因面积差异导致出卖人向买受人退还差价款的，如出卖人已经向买受人开具了发票，买受人应在出卖人退还差价款前将本房地产的发票退还给出卖人，出卖人按照调整后的房价款向买受人重新开具发票。如买受人未将本房地产发票退还给出卖人的，出卖人有权不予退还差价款中的增值税税款，税款数额按照本补充协议第【五】条约定的税率为标准计算。

6. 如附件一所示的面积计算规则与测绘主管单位出具的测绘报告不一致的，以测绘主管单位出具的测绘报告为准。

十四、对主合同第【十八】条的补充及修改如下：

★1. 双方一致同意将主合同【第十八条第一款】修改为：出卖人的样板房（如有）及其室内结构、布局尺寸、机电安装、装饰装修、家具电器陈设等，仅供买受人参考，并非交付标准，亦不构成出卖人的允诺。

★2. 双方一致同意将主合同【第十八条第二款】删除并修改为：

关于本房地产的装置、装修、装饰标准，双方一致同意按照以下约定处理：

2.1 如本房地产交付时的装置、装修、装饰，高于附件【二】约定的标准，或与附件【二】约定的标准属于相近档次或相近品质，均不构成出卖人违约，出卖人不承担违约责任。

2.2 如本房地产交付时的装置、装修、装饰，低于附件【二】约定的标准，出卖人应赔偿差价，但不承担其他责任。

2.3 本房地产使用的相关装修材料（例如石材、木制品等，如有）因密度、成分等原因，可能存在纹理、色泽、质感等差异，该差异并非质量问题，不构成出卖人违约，买受人不得以此为由拒绝或迟延履行接收本房地产。

★3. 双方一致同意将主合同【第十八条第三款】删除并修改为：对于共有部分的装置、装修、装饰及配套设备、设施，买受人无权要求出卖人拆除、增减或变更。

十五、对主合同第【十九】条的补充及修改如下：

1. 本买卖合同所指的规划变更，是指本买卖合同签订后涉及本房地产规划用途、面积、容积率、绿地率、基础设施、公共服务及其他配套设施等规划许可内容的变更，涉及以上规划许可内容经政府主管部门批准变更的，出卖人应当在变更确立之日起【15】日内书面通知买受人。

2. 本买卖合同所指的设计变更，是指本买卖合同签订后导致本房地产结构形式、户型、空间尺寸、朝向发生变化或其他影响本房地产质量或使用功能情形的建筑工程施工图设计文件的变更，出卖人按照法定程序进行以上内容的设计变更，出卖人应当在变更确立之日起【15】日内书面通知买受人。

★3. 本买卖合同所指的规划、设计变更，不包括以下情形：如发生以下情形的，出卖人无需通知买受人，亦无需向买受人承担违约责任。

(1) 出卖人根据国家或省、市新颁布的法律、法规、规章或政府有关部门的要求对经批准的规划条件和设计文件所必须进行的规划、设计变更。

(2) 因涉及公共利益、城市建设要求、不可抗力、政府部门命令、规范标准等因素导致的规划、设计变更。

(3) 如本宗地为分期开发，出卖人对本宗地所属开发期外的其他开发区域的规划方案和设计文件进行的优化及调整。


(4) 无需规划行政主管部门事先批准的规划、设计变更。

(5) 需经规划行政主管部门批准的规划、设计变更，但未改变总体规划用途、面积、容积率、绿地率、基础设施、公共服务及其他配套设施等规划指标。

(6) 需经规划行政主管部门批准的规划、设计变更，但未改变本房地产的结构形式、户型、空间尺寸、朝向，或不影响本房地产的实质性使用功能和品质。

★4. 发生应当书面通知买受人的规划、设计变更，买受人应在出卖人通知送达之日起【15】日内

出卖人（签章）：

买受人（签章）：

出卖人代理人（签章）：

买受人代理人（签章）：

2018年09月15日

2018年09月15日

做出是否解除合同的书面答复并送达给出卖人，否则视为买受人同意继续履行本买卖合同并接受变更。出卖人未通知的，买受人应于知道或应当知道该规划、设计变更之日起【15】日内向出卖人送达解除合同的书面通知，否则视为买受人同意继续履行本买卖合同并接受变更。

买受人同意（包括视为同意）继续履行本买卖合同的，出卖人不得以规划、设计变更向买受人承担任何违约责任或支付损失赔偿，买受人不得以规划、设计变更为由拒绝或迟延履行接收本房地产。

买受人按照本条约定解除本买卖合同的，买受人同意出卖人无须支付违约金，但出卖人应赔偿买受人的损失。

5. 买受人同意：发生应当书面通知买受人的规划、设计变更，出卖人可采用发送信函、报纸公告等方式进行通知。

★6. 本房地产已交付（包括视为交付），或买受人开始使用本房地产的，无论何种原因，均视为买受人已接受本房地产的规划、设计变更。

7. 因规划、设计变更造成面积差异，买受人同意（包括视为同意）继续履行本买卖合同的，双方应按照本补充协议关于面积差异处理的相关约定执行。

十六、对主合同第【二十一、二十二】条的补充及修改如下：

1. 双方对于本房地产初始登记（亦称“首次登记”）的约定如下：

★1.1 出卖人应在本房地产取得竣工验收备案证明文件后【30】日内（含本数）提交办理初始登记的全部资料，买受人同意且明确知悉：出卖人在前述期限内完成提交初始登记所有资料后，出卖人的办证义务即履行完毕。

1.2 因非出卖人原因，导致初始登记无法办理或办理迟延的，出卖人不承担违约责任。

1.3 本项目范围内依法或按约定属于业主共有的公共场所、共用设施和物业服务用房等，由出卖人在办理初始登记时一并申请登记，但根据有关规定不予办理登记的除外。

2. 双方对于本房地产转移登记的约定如下：

2.1 初始登记完成后，在买受人付清所有应付款项并提出书面申请后的【180】日内（含本数），出卖人应根据不动产登记机关的规定，准备办理转移登记所需的材料，并向买受人发出办理《不动产权证书》的书面通知。买受人应按照出卖人书面通知的要求和期限，领取相关材料，自行办理转移登记并取得本房地产的《不动产权证书》（即主合同约定的《房地产证》）。

以按揭方式付款的，买受人同意出卖人可选择将办理转移登记的材料直接移交给按揭银行，并视为出卖人已交付给买受人，买受人应积极敦促或配合按揭银行在出卖人书面通知的期限内完成转移登记。

2.2 买受人未在出卖人书面通知的期限内完成转移登记，自出卖人书面通知的期限届满之日起，买受人应按日向出卖人支付购房总价款万分之【 】的违约金；迟延超过【60】日，出卖人有权解除本买卖合同，买受人应向出卖人支付购房总价款【5】%的违约金。

2.3 以按揭方式付款的，买受人应在转移登记办理完毕后【60】日内向按揭银行办理抵押登记，否则，每迟延一日，买受人应向出卖人支付购房总价款万分之【 】的违约金；迟延超过【60】日，出卖人有权解除本买卖合同，买受人应向出卖人支付购房总价款【5】%的违约金。

2.4 办理转移登记、抵押登记（如有）所需的各类税费和费用（包括但不限于契税、印花税、登记费等）均由买受人承担，买受人应按不动产登记机关的规定和要求缴纳各类税款和费用，如政府部门变更不动产登记收费项目或标准的，按变更后的规定执行。

★3. 因出卖人原因，导致初始登记或转移登记无法办理或办理迟延的，每迟延一日，出卖人应向买受人支付已付购房总价款的万分之【2】的违约金（总额不超过购房总价款的【5】%）；迟延超过【120】日，买受人有权解除本买卖合同，出卖人应向买受人支付购房总价款【5】%的违约金（该违约金与前述违约金不作累加），但买受人应在前述【120】日期限届满之日起【60】日内做出解除合同的书面决定并送达给出卖人，否则视为买受人同意继续履行本买卖合同。买受人同意（包括视为同意）继续履行本买卖合同的，出卖人应按日向买受人支付已付购房总价款万分之【 】的违约金（总额不超过已付购房总价款的【5】%）。

★4. 因非出卖人原因，导致出卖人不能正常履行本条约定的义务的，出卖人不承担违约责任。

非出卖人原因包括但不限于以下情形：

- (1) 买受人未付清所有应付款项；
- (2) 买受人无正当理由拒绝或迟延履行接收本房地产；
- (3) 买受人未及时向出卖人申请或配合办理不动产登记。

出卖人（签章）：

买受人（签章）：

出卖人代理人（签章）：
2018年09月15日

买受人代理人（签章）：
2018年09月15日

- (4) 买受人未按约定或出卖人的通知向不动产登记机构或按揭银行提交办理不动产登记所需的资料，或买受人提交的资料不完整或有瑕疵；
 - (5) 买受人未按约定和政府规定缴清办理不动产登记所需的全部税款和费用；
 - (6) 因买受人原因导致本房地产被预查封或查封；
 - (7) 因本项目任一买受人对竣工测绘面积提出异议要求测绘主管单位进行复测，导致出卖人无法在本补充协议约定的期限内递交办理初始登记资料；
 - (8) 按揭银行未及时提供相关资料或办理相关手续；
 - (9) 法律法规或政策变化；
 - (10) 政府主管部门办事流程的正常时长或延误等政府原因；
 - (11) 其他非出卖人原因。
5. 双方一致同意不适用本合同第【二十一】条和第【二十二】条的约定。

十七、对主合同第【二十三】条的补充及修改如下：

1. 买受人应按照本合同约定的用途合法、合理地使用该商品房，不得侵犯他人合法权益，绝对不得用作赌博、迷信等传统禁忌的经营或开展违法违规的经营活动，买受人对外立面等共有部分的使用，不得侵犯其他共有人或物业服务企业的合法权益，不得在外立面设置广告牌，买受人在外立面安装空调室外机等设施设备时应按照《临时管理规约》执行；
2. 买受人应严格遵守规划审批和城市管理的有关规定，不得擅自进行改扩建、拆除重建、开挖地下室等，不得擅自改变建筑主体结构、承重结构、屋顶、外立面，不得占用楼梯间、楼梯前室、屋顶、避难层（如有）等共有部分进行私搭乱建，不得损害建筑防水层、保温层；
3. 买受人违反上述约定的，相应法律后果由买受人承担，如造成本房地产的《不动产权证书》无法办理或已办《不动产权证书》被注销或本房地产被限制转让的，由买受人自行承担全部责任。

十八、对主合同第【二十四】条的补充及修改如下：

1. 买受人同意首次缴纳物业服务费时间为本房地产交付（包括视为交付）之日，并同意首次缴纳【3】个月的物业服务费，此后应于【每月最后一日】前一次性缴纳【下一月】的物业服务费；
2. 前期物业服务合同期限届满时，业主大会尚未成立或者未依法选聘物业服务企业的，前期物业服务合同可以继续履行至新的物业服务合同约定开始提供物业服务之日止；
3. 根据政府批复的规划文件，主合同及附图约定的物业服务用房为华润城项目所有住宅（共计五期）的物业服务用房，物业管理用房的实际建筑面积以测绘主管部门出具的竣工面积测绘报告为准；
4. 按照本买卖合同约定出卖人有权顺延或拒绝办理本房地产交付手续的，买受人仍按照相关约定承担相应情形的违约责任，并应额外承担其行为给出卖人造成的物业费损失（如因买受人原因导致交付手续延迟，出卖人在此期间向物业服务企业支付的物业费）；
5. 本合同第【二十四】条约定的“临时管理规约”与主合同第【十】条约定的《业主临时公约》为同一文件。

十九、对主合同第【二十五】条的补充及修改如下：

★ 出卖人将本项目的土地使用权出让合同和相关证照、文件的复印件进行公示，并为买受人查阅、摘抄提供便利，即履行了主合同第【二十五】条的义务。

二十、对主合同第【二十六】条的补充及修改如下：

1. 买受人同意，出卖人有权在买受人付清首期款（按揭方式付款）或购房总价款（一次性付款）并签订买卖合同，并于买受人提供合同备案所需的全部资料且完成网签后【15】日内向不动产登记机构递交合同备案资料。


★ 买受人同意且明确知悉：出卖人在前述期限内完成递交合同备案的所有资料后，出卖人办理合同备案的义务即履行完毕。

2. 买受人应配合出卖人办理合同备案手续；如因政府原因或买受人原因（包括但不限于买受人未付清所有应付款项或履行其他义务）导致出卖人未能在约定期限内递交相关备案资料的，则出卖人有权将办理合同备案手续的期限予以相应延期，且无需承担违约责任。

★ 3. 买受人确认：本买卖合同签订前，出卖人已充分告知买受人国家及省、市有关部门对本房地产权限制性规定及政策要求（包括但不限于限购主体、限购套数以及境外个人或机构购房的限制性规定等），买受人已充分知悉并理解以上限制性规定，确认其目前完全具备购买本房地产权资格条件。

如因买受人不具备购房资格，或拒绝提供合同备案所需资料，或提供的资料不真实、不符合要求，

出卖人（签章）：

买受人（签章）：

出卖人代理人（签章）：

买受人代理人（签章）：

2018年09月15日

2018年09月15日

或因买受人的其他原因,导致本买卖合同无法继续履行或无法完成合同备案的,出卖人有权解除本买卖合同,买受人应在出卖人通知送达之日起【5】日内配合出卖人办理本买卖合同的解除手续,并按购房总价款的【10】%向出卖人支付违约金。如因前述原因,导致出卖人被政府主管部门锁定交易系统的,买受人除承担前述约定的违约责任外,买受人还应按日向出卖人支付购房总价款万分之【五】的违约金。

★1. 以按揭方式付款的,如因买受人原因导致无法完成合同备案且出卖人须向按揭银行退还按揭贷款本金、支付相应利息(包括但不限于按揭贷款本金在出卖人账户产生的存款利息、买受人因按揭贷款产生的贷款利息等);的,相应利息由买受人承担。如因买受人原因导致无法完成合同备案且买受人已按照抵押贷款合同的约定向按揭银行还本付息的,则买受人自行承担不利后果。

二十一、对主合同第【二十七】条的补充及修改如下:

★1. 除本补充协议另有约定外,本买卖合同的通知应采用书面形式,并可选择快递、当面呈送、报纸公告等一种或多种方式送达通知(包括但不限于《入伙通知书》等)。

1.1 采用当面呈送方式送达的,对方签收日期为送达日;

1.2 采用快递方式送达的,自快递发出之日起第【3】日即视为通知已送达,快递发出日期以快递公司的收件邮戳或以快递单上注明的寄件日期为准。

如快递由买受人的亲属、单位同事或物业服务企业的工作人员代收,均视为已得到买受人授权且已送达至买受人,但买受人事先另行书面声明的除外。

如因买受人拒收,或因买受人预留的通讯地址不详、错误,或无人签收等原因导致通知无法正常送达的,自快递发出之日起第【3】日即视为通知已送达。

1.3 采用报纸公告方式送达的,应通过《深圳特区报》或《深圳商报》进行公告,登报当日为送达日。

★2. 双方一致同意将主合同题头约定的买受人通讯地址和出卖人的以下地址作为快递的收件地址:

出卖人的收件地址为:【《深圳市南山区海天大道前湾国际滨海体育中心(臻湾汇)置地签约中心】

买受人变更通讯地址、联系电话的,应在变更之日起【3】日内按照出卖人的收件地址将亲笔签名或盖章的书面通知送达出卖人,该书面通知文件经出卖人签收确认后方为有效,若买受人为两人或多人,则其中任何一人发出的变更有效通讯地址的通知对所有买受人均具有约束力。主合同约定的地址与本补充协议的地址不一致的,以本补充协议为准。

★3. 多次通知或以多种方式通知的,以第一次通知送达的日期为送达日。

如买受人为多人时,出卖人向其中任何一人进行联系或发出任一方式的通知,即视为向买受人全体发出通知。

4. 如本买卖合同发生诉讼(或仲裁)纠纷时,买受人同意将主合同题头约定的买受人通讯地址作为司法(仲裁)机关送达司法文书的确认地址。

二十二、对主合同第【二十八】条的补充及修改如下:

★1. 出卖人通过口头介绍、楼书、户型图、效果图、示意图、售楼广告、路牌广告、影音广告、文字宣传、互联网推广、沙盘、模型、样板房等多种方式所表达或提供的信息、数据,仅供买受人参考,不构成出卖人的允诺和合同内容,双方的权利义务以及出卖人对于本房地产的一切承诺均以本买卖合同的约定为准。

★2. 出卖人的销售人员或由其他签署的与本房地产有关的任何文件,均应在取得出卖人书面授权或书面确认的情况下才对买受人具有约束力。

★3. 双方在交易过程中口头表达的意向和信息等,与本买卖合同及其附件以及双方签订的其他文件等的约定不一致或超出约定范围的,不构成本买卖合同及其附件以及双方签订的其他文件等的内容。

二十三、对主合同第【二十九】条的补充及修改如下:

1. 双方发生争议时,应通过协商方式自行解决,任何一方不得采取过激手段和方式主张权利,否则应承担相应法律责任。

2. 在争议解决期间,除本买卖合同有争议的条款外,其他条款和约定继续履行。

3. 本买卖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,任何一方均可向本房地产所在地的人民法院起诉。

二十四、关于解除合同的特别约定:

1. 出卖人或买受人按照本买卖合同的约定或根据法律规定行使合同解除权的,应当书面通知对方。

出卖人(签章):

买受人(签章):

出卖人代理人(签章):

买受人代理人(签章):

2018年09月15日

2018年09月15日

本买卖合同在解除合同的书面通知送达（包括视为送达）之日即行解除。

★2. 无论何种原因导致本买卖合同被解除的，双方除按照本买卖合同的约定承担违约责任外，并同意承担以下义务：

(1) 买受人应在本买卖合同解除之日起【15】日内与出卖人共同前往政府主管部门解除网签和合同备案、注销预告登记（如有）、注销预抵押登记（如有）、注销抵押登记（如有），如办理前述手续需要提供诉讼、仲裁文书的，双方应在确认合同解除的诉讼、仲裁文书生效之日起【15】日内办理前述手续。

(2) 如本房地产已交付买受人，买受人应在本买卖合同解除之日起【15】日内将本房地产和本买卖合同的原件退还出卖人，买受人应承担自本房地产交付（包括视为交付）之日起至买受人迁出并将本房地产退还出卖人之日的房屋使用费，房屋使用费按照同时期、同地段、同类型的政府指导租金标准确定。

买受人退还本房地产前，应结清因使用本房地产而产生的相关费用（包括但不限于本房地产在前述期间产生的物业服务费、水电费、燃气费等）。

(3) 如买受人已经对本房地产进行装修的，出卖人有权要求买受人拆除并恢复原状，相应费用由买受人承担；如出卖人允许保留装修的，出卖人对装修不作任何补偿。

(4) 如本房地产设定有权利负担（包括但不限于租赁等）的，买受人应在本买卖合同解除之日起【15】日内解除全部权利负担。如买受人已使自己或他人在本房地产落户的，买受人应在本买卖合同解除之日起【15】日内将所有户口迁出。

(5) 以按揭方式付款的，买受人应在本买卖合同解除之日起【15】日内，自行与按揭银行办理抵押贷款合同的解除事宜，并注销预抵押或抵押登记。出卖人有权在买受人已付另价款中扣除买受人应向按揭银行支付的贷款本息、违约金等费用，并有权将该部分费用直接支付给按揭银行。

(6) 如买受人未按上述约定履行第(1)、(2)、(3)、(4)、(5)项义务中任意一项的，每逾期一日，买受人应向出卖人支付购房总价款万分之【二】的违约金（可累加计算），并赔偿超出违约金部分的损失。

(7) 买受人应在本买卖合同解除之日起【15】日或发票开具之日起【30】日内（前述期限以先到者为准）将发票退还出卖人。如买受人未按上述约定退还发票或因买受人的原因，导致出卖人不能按期按规定开具红字增值税发票扣减销项税额或销售额的，出卖人因无法扣减销项税额或销售额所产生的税款和费用均由买受人承担，出卖人可在买受人已付房价款中直接扣除前述税款和费用。

(8) 因买受人原因导致本买卖合同解除的，买受人应承担出卖人为解除本买卖合同、注销预告登记（如有）、注销预抵押登记（如有）、注销抵押登记（如有）、解除网签和合同备案所支出的全部费用（包括但不限于诉讼仲裁费、执行费、公告费、鉴定费、评估费、公证费、律师费、差旅费、登记费、手续费等）。

(9) 本买卖合同解除后，在买受人履行完毕本补充协议约定的全部义务后【30】个工作日内，出卖人应退还买受人的已付房价款，但出卖人有权在买受人的已付房价款中直接扣除应由买受人承担的全部费用（包括但不限于违约金、损失赔偿款、垫付款项、选择按揭方式付款的买受人应向按揭银行支付的所有费用、本条约定应由买受人承担的税款和费用、按照政府规定和双方约定应由买受人承担的其他税款和费用等）；如买受人的已付房价款不足以支付前述一切买受人承担的全部费用，买受人应在出卖人通知送达之日起【10】日内补足，逾期未补足的，买受人应按日向出卖人支付应补足费用万分之【二】的违约金，并赔偿超出违约金部分的损失。

3. 本买卖合同被撤销或被确认无效的，双方同意按照本条款、合同解除的约定执行。

二十五、关于不利因素的特别提示：

★1. 在买受人签订本买卖合同前，出卖人已向买受人明确告知本房地产包括但不限于以下不利因素，买受人已通过查询政府网站和到本项目及周边实地查看等方式充分了解本宗地用地红线内外和本房地产的具体情况，买受人已明确知悉本房地产的售价已经充分考虑了各项不利因素可能造成的影响，买受人承诺未来不得以此为由向出卖人提出索赔或其他任何要求。

★2. 红线外不利因素提示

本宗地用地红线外非出卖人开发范围，其不利因素的信息来源于目前环境现状或相关政府规划，因此本宗地用地红线外因各种原因引起的调整、变化和影响均与出卖人无关，如有变化，届时出卖人将不再另行通知。

(1) 本宗地东都大浦二路、西兴桐路、南都人浦六路、北都金路、市政路的车场边有公共

出卖人（签章）：

买受人（签章）：

出卖人代理人（签章）：

2018年09月15日

买受人代理人（签章）：

2018年09月15日

一定的噪音影响。

(2) 本宗地北侧沿金桐路有规划建设中的公交车站，建成后会在一定的人流及噪音等影响，遮挡等。

(3) 本宗地西北侧为使用中的南山外国语学校，北侧金桐路存在一所幼儿园，会产生噪音影响。

(4) 本宗地东南侧为建设中的九年一贯制学校，后期会产生一定的噪音及生活影响；学校开学时间存在不确定性，最终由政府决定。

(5) 本宗地西侧为使用中的大冲水厂，存在不确定的影响因素。

(6) 本宗地东侧存在老旧社区，后期存在不确定的影响因素。

(7) 本项目交付后一段时间内，大冲二路仍处于施工建设中，无法正常使用。

(8) 本宗地西侧铜鼓路旁有通信基站，会对附近用户产生一定影响。

★3. 红线内不利因素提示

本宗地用地红线内的以下信息来源于政府批准的规划及设计方案，如因规划及设计方案调整而导致信息变化的，以最终政府批准的规划及设计方案为准。

(1) 润府三期1栋A座与1栋B座之间铜鼓路侧沿街（半地下一层）设有垃圾转运站、公共厕所，会对附近用户有垃圾临时停放、噪音及异味影响；垃圾转运站排风井设置在1栋A座核心筒（临近03、04户型生活阳台），对周边住户有噪音及异味影响。

(2) 润府三期按规划要点在半地下一层沿街有配建商业及部分配套设施（物业管理用房、社区居委会、社区服务站、社区警务室、居住小区级文化室），会对附近用户造成一定的噪音、粉尘及环境影响。

(3) 润府三期半地下一层2、4、5、6栋附近设置变配电间，会对附近用户有噪音及电磁干扰。

(4) 润府三期2、6栋半地下一层设置有柴油发电机房，2、6栋02户型餐厅外间有柴油发电机房排烟井，在发电机运行及维护期间会有震动、噪音及气味影响；1栋01户型厨房外间有预留排油烟井，在设备运行时有一定的震动、噪音及气味影响。

(5) 润府三期建筑垃圾房位于半地下一层1栋A座、1栋B座之间，生活垃圾房与危废垃圾房位于半地下一层5、6栋之间，公寓垃圾房位于地下二层3栋下方，会对附近用户有噪音及异味影响，润府三期功能用房后期可能会根据物业管理需求进行适当调整。

(6) 润府三期消防控制室位于3栋和4栋之间的半地下一层，不排除会有噪音影响。

(7) 润府三期生活水泵房及水池设置于6栋南侧地下二层及3栋地下三层；消防水泵房设置于6栋地下二层；消防水池设置于6栋半地下一层；1栋A座在屋顶层、机房屋设置高位消防水箱和水泵；3栋在30层布置消防水池和水泵房，在屋顶层布置生活水池和水泵房，在屋顶机房屋布置高位消防水箱和水泵；4、5、6栋在28、29层布置消防水池和水泵房，在屋顶层、机房屋设置生活水池和水泵房，高位消防水箱和水泵；以上机房屋会对附近用户有一定的噪音及震动影响。

(8) 润府三期人行出入口、自行车出入口、地下车库出入口，会对附近用户有一定的噪音影响。

(9) 润府三期1、5栋楼之间为泳池，会对附近用户造成一定的噪音影响。

(10) 润府三期在1层设置有架空层会对附近用户造成一定的噪音影响。

(11) 润府三期架空层各人行出入口设有岗棚，岗亭岗亭亭和台上方设有岗棚或装饰性出挑构件，会对附近用户产生噪音、环境及视线影响。

(12) 润府三期出于整体方案及立面设计，各栋屋顶设置有装饰性玻璃、岗亭、灯壳设计，会对附近用户产生视线及光线的干扰。

(13) 润府三期及周边高层建筑存在玻璃幕墙及玻璃幕墙，会对用户产生光污染。

(14) 润府三期出于整体方案设计考虑，各座进入方式及楼层会有不同，包括但不限于步入方向、室内空间形式及尺度等方面。

(15) 润府三期车库机械排风风井出地面部分，会对附近用户有噪音、废气影响。

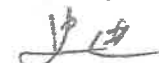
(16) 润府三期化粪池位于3栋西南侧，在清掏期间会对附近用户及商业有异味影响。

(17) 润府三期1栋A座、1栋B座以及2、4、5、6栋屋顶设有加压风机，调试及运行时会对附近用户有噪音影响；3栋避难层（14、30、16层）和屋顶层设有加压风机，调试及运行时会对附近用户有噪音影响；3栋避难层（14、30、16层）和屋顶设有卫生间排风机，对附近用户居住会有异味影响。

(18) 润府三期1栋A座、1栋B座以及2栋01户型、4栋01及04、05户型厨房设置公共电梯井道，电梯运行时会对附近用户产生一定噪音及震动影响。

(19) 润府三期3栋公寓可能对外出租或经营，与润府三期的住宅统一进行物业管理，享受同等物

出卖人（签章）：

买受人（签章）：

出卖人代理人（签章）：

买受人代理人（签章）：

2018年09月15日

2018年09月15日

业服务,共享湖府三期的园区、地下室和配套设施,承担同等义务。

(20)湖府二期车位比约为1:0.74,会对用户停车有一定影响。

(21)湖府二期屋顶设有擦窗机,运行期间会对用户有噪音、震动及隐私影响。

(22)湖府三期塔楼电梯机房设置于屋面层,会对顶层用户造成噪音及震动影响。

(23)湖府三期园林中设有四处水景、康体设施,会对用户造成一定的噪音影响。

(24)湖府三期公共通道(核增)部分、车库(核增)部分、架空花园(核增)等部分方案尚未确定,最终建设情况及面积以最终呈现效果为准。

(25)湖府三期分四期开发建设,本项目交付后一段时间内,部分区域仍处于施工建设中,包括不限于屋面泛光工程、湖府三期(二期)塔楼,部分园区、地下室、架空层、露台等,会有一些噪音影响及对施工进度等施工影响;部分园区及公共设施仍处于施工封闭区域不能使用,包括不限于同时期地下车库部分进出入口、园区部分人行出入口、部分车库、架空层、园林景观、泳池、康体设施等。

(26)因样板展示,在铜鼓路沿线人行道和展示区建设的防护栏、展示区离线的绿桶箱体、展示区北侧主入口处和东侧(紧邻大冲二路)处建设的部分景观设施,均为临时设施,竣工验收时将予以拆除。因样板展示,入户门、大堂会所展示的康体设施等均非交付标准,实际交付将采用展示类同档次品牌。

(27)因景观施工方案尚未最终确定,湖府三期园林景观以政府最终审批文件为准。

(28)湖府三期6栋02-53层01户型入户门门垛长度与02户型入户门门垛长度存在差异,具体以实际交付为准。

(29)湖府三期6栋02-52层04户型入户门后配电箱位置与05户型入户门后配电箱位置存在差异,具体以实际交付为准。

(30)湖府三期1栋A座3层01户型入户门与其他楼层同一户型入户门标准不一致,最终以实际交付为准。

(31)湖府三期1栋A座、1栋B座、2栋03户型、04户型厨房外侧,6栋03户型玄关、04户型厨房外侧因楼栋自身遮挡,对以上功能空间采光有一定影响。

(32)湖府三期1栋A座、1栋B座34-35层、2栋31层的01户型、02户型景观阳台、厨房外侧靠近下层屋面,下层屋面上有出屋面的厨房排气道,对以上用户有一定生活影响。

(33)湖府二期6栋53层01户型、03户型玄关、生活阳台外侧靠近下层屋面,下层屋面上有出屋面的厨房排气道,对以上用户有一定生活影响。★:按体结构特别提示。

(1)层高是指上下两层楼面或楼面与地面之间的垂直距离,局部净高可能会因管道线路设置等因素低于约定层高,局部层高可能会因施工误差高于或低于约定层高。

(2)因立面、楼栋、单元、楼层等差异,相同户型的局部结构、梁柱尺寸、朝向、面积等可能有所不同。

(3)因结构设计需要,部分房屋的大棚局部可能有结构梁,墙体内可能有结构柱或剪力墙,卫生间顶部可能有明管,厨房、卫生间可能有管道井。

(4)因结构设计需要,部分楼层结构截面及尺寸、烟道截面及尺寸略有不同。

(5)因结构设计需要,部分房屋的阳台(如有)上方设置有结构梁,对采光有一定程度的影响。

(6)因立面造型需要,外立面的部分位置设计有装饰线条,对部分房屋的采光有一定程度的影响。

(7)因立面造型需要,部分房屋飘窗尺寸有所扩大,部分房屋飘窗把手位置距窗框位置远,开启较常规有点难度。

(8)因效果图、沙盘模型提前制作的原因,竣工后的外立面实景可能与宣传展示存在一定差异,具体以政府最终审批文件和实际交付为准。


(9)因位置不同,不同房屋的阳台(如有)的形状、面积、地面标高可能存在一定的差异,面积计算方式亦有所不同。

(10)部分房屋的门窗高度,尺寸与样板展示不一致,具体以实际交付为准。

(11)买受人不得私搭乱建,不得改动外立面,不得改动主体结构,不得打通两层或上下楼层的房屋,未经政府主管部门批准,买受人发生的任何违法行为,视为买受人已放弃要求出卖人保修的权利,并由买受人自行承担一切法律后果。

(12)各楼层公共楼道区域设有消防栓、烟雾感应器等消防设备,不得以任何方式破坏、改动、遮挡、拆除此类设备。

出卖人(签章): 

买受人(签章): 

出卖人代理人(签章):

买受人代理人(签章):

2018年09月15日

2018年09月15日

(13) 因立面设计需要, 不同楼层的凸窗会有两种形式: 一种是两侧有挡板, 一种是只有挡板侧为转角凸窗, 最终以实际交付为准

(14) 本项目户内隔墙采用轻质混凝土预制墙板(属于新型工艺, 存在局部中空), 在轻质墙板上打钉需按物业管理处指导进行特殊操作。

(15) 因公摊面积差异, 不同楼栋相同户型的实用率可能有所不同, 其中6栋户型的实用率低于1栋A座、1栋B座、2栋户型。

★5 样板房特别提示

出卖人的样板房及其装修仅供参考, 不作为出卖人对交付标准的承诺。出卖人的交付标准与样板房的展示效果可能包括但不限于以下差异:

1. 因楼层及楼层不同, 样板房的结构尺寸、门窗位置、墙体厚度、室外机平台位置、外立面部分等, 与实际交付存在差异, 以政府最终审批文件为准
2. 样板房展示的柜体、电器、空调面板、洁具、五金、卫浴产品、灯具、开关插座、门等, 与实际交付存在差异, 实际交付时会以相近档次的品牌代替
3. 样板房展示的墙面材质、地面材质、窗台台面、装饰线条、门套、机电点位、空调风口等, 与实际交付存在差异, 实际交付时会进行调整
4. 因外立面及设备、管线布置原因, 实际交付后的天花吊顶(含梁台)与样板房存在差异
5. 架空层为非交付标准, 最终以实际交付为准。
6. 1栋A座、1栋B座、2栋、6栋01-02户型入户门后可能会根据设计方案进行调整。
7. 样板房展示效果不作为交付标准, 仅作展示使用, 以出卖人实际交付为准。


★6 非标准户型特别提示

在签订本买卖合同前, 出卖人已明确告知买受人: 本项目以下房地产与标准层对应的户型存在差异, 如买受人购买以下房地产的, 买受人承诺不以非标准户型为由向出卖人提出索赔或其他任何要求

差异类别	分布楼栋&楼层	户型&房号	差异描述
平面差异	6栋27层	04户型	本户型上方贴临消防水泵房
	6栋28层	05户型	本户型同层贴临消防水泵房
	6栋29层	05户型	本户型同层贴临消防水池
	6栋30层	04户型	本户型下方贴临消防水池
外立面差异	6栋32层	01户型	北侧次卧室、衣帽间、卫生间、入户阳台外侧有下层铝合金雨棚
		02户型	厨房窗户外有下层屋面板, 北侧次卧室、衣帽间、卫生间外侧有下层铝合金雨棚, 南侧主卧室、次卧室、景观阳台外侧有下层铝合金雨棚
		03户型	主卧、景观阳台外侧有下层铝合金雨棚, 生活阳台、玄关外侧有下层屋面板
		04户型	主卧室、次卧室、卫生间、景观阳台外侧有下层铝合金雨棚
		05户型	卫生间、景观阳台外侧有下层铝合金雨棚
	6栋32层	02户型	景观阳台、厨房外侧上方两层高处为屋面铝合金装饰雨棚
		04户型	景观阳台上方为屋面铝合金雨棚
		05户型	景观阳台上方, 主卧外侧上方为屋面铝合金雨棚
	6栋33层	01户型	景观阳台、厨房外侧上方两层高处为屋面铝合金装饰雨棚, 下层屋面靠近本户景观阳台、厨房外侧, 上层屋面上有出屋面的厨房排气道
		03户型	景观阳台上方, 主卧外侧上方为屋面铝合金雨棚, 下层屋面靠近本户玄关, 生活阳台外侧, 下层屋面上有出屋面的厨房排气道

注: 相同户型的剪力墙的厚度随高度变化可能略有不同

出卖人(签章): 

买受人(签章): 

出卖人代理人(签章):

买受人代理人(签章):

2018年09月15日

2018年09月15日

二十六、其他特别约定：

1. 本买卖合同所称“日”或者“天”，如无特别说明，均指工作日或者日历天。
2. 鉴于买受人在认购阶段支付的定金已转作房价款，且本合同中并未有具体的定金条款，因此本合同第【六】条、第【十二】条等相关条款中关于“退还定金”、“没收定金”或“双倍返还定金”的约定对双方不具有约束力，双方可按照本买卖合同相关条款向对方主张违约责任。
- ★3. 买受人违反或未履行本买卖合同约定的各项义务，除非出卖人做出书面声明，出卖人的任何作为或不作为均不能视为出卖人已放弃追究买受人违约责任的权利。任何出卖人做出的书面声明，只适用于出卖人对特定事项明示的同意，不视为出卖人同时放弃其应有的其他权利。
- ★4. 双方一致同意：违约方按照本买卖合同的约定或根据法律规定须向守约方赔偿损失的，赔偿范围仅限于守约方的直接损失（即因违约造成守约方财产上的直接减少），不包括守约方的可得利益损失（例如因市场波动而产生的房价款差额等）或间接损失、不必要的误工损失和精神抚慰金等。
5. 本补充协议各条标题指向之主合同条款序号仅供索引参考，任何补充约定对主合同及附件的任何条款构成变更的，对主合同及附件的相关条款均产生变更约定之效力。
6. 本补充协议自出卖人及买受人双方签字盖章后生效。

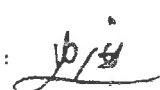
二十七、买受人的特别声明：

1. 买受人承诺：买受人已支付给出卖人的全部款项为其合法所有，不会被国家安全机关、公安机关、检察机关、审判机关、纪检监察部门或其他任何有权机关追缴。如因买受人已付款项被有权机关追缴、查封、冻结或导致出卖人丧失支配或产生其他风险，出卖人有解除本合同的权利，由此造成的后果全部由买受人承担，且买受人应赔偿出卖人损失。
- ★2. 买受人承诺：因市场变化等因素造成房价波动的，属于正常的商业风险，买受人不得以此为由变更或解除合同，不得以此为由向出卖人提出任何形式的赔偿、补偿或其他权利要求。
- ★3. 买受人确认：买受人为两人或多人时，共同承担连带责任，如其中一名买受人已办理以下事项，即视为其他买受人已授权该买受人办理，该买受人的行为对全部买受人均具有法律效力：(1) 办理与本买卖合同有关的财务事宜（包括但不限于支付房价款、缴纳税款、支付相关费用、退款、退税、转款、领取票据、更换票据等相关手续）；(2) 领取本买卖合同有关的各类文件（包括但不限于本买卖合同、出卖人的各类通知等）；(3) 办理本房地产的交付手续（例如出卖人向其中一名买受人履行了交付义务即视为向全部买受人履行了交付义务）等。
- ★4. 买受人确认：在签订本补充协议前，出卖人或本补充协议中已标注“★”符号的条款提请买受人特别注意，并说明其中部分条款内容对买受人可能产生不利影响。同时，买受人已就其他存疑条款向出卖人提出，出卖人就相关条款已按买受人要求做出了解释和说明，双方已就相关条款进行过协商。买受人已注意到上述标注“★”符号的部分内容涉及免除、限制出卖人的责任或者限制买受人的权利，但买受人均认可并自愿接受本买卖合同及其附件，包含标注“★”符号的条款在内的所有条款。买受人同意不援引格式条款有关规定，不要求出卖人承担约定之外责任。
- ★5. 买受人确认：如本补充协议中含有减轻或免除本合同约定应由出卖人承担的责任，或加重买受人责任、排除买受人主要权利内容的，出卖人在本房地产的定价过程中已充分考虑上述因素对买受人的权利限制，买受人对此知悉并认可。
- ★6. 买受人确认：本补充协议的内容与主合同及其他附件约定不一致的地方，以本补充协议为准。

出卖人（签章）：



买受人（签章）：



出卖人代理人（签章）：

2018年09月15日

买受人代理人（签章）：

2018年09月15日

附件六:

建筑节能专项承诺

一、围护结构保温(隔热)、遮阳设施

(一) 墙体

1. 保温形式[A] [A 外保温] [B 内保温] [C 夹芯保温] [D 其他]
2. 保温材料名称[D] [A 挤塑聚苯乙烯泡沫板] [B 模塑聚苯乙烯泡沫板] [C 聚氨酯发泡] [D 岩棉] [E 玻璃棉毡] [F 保温砂浆] [G 其他]
3. 保温材料性能: 岩棉(外保温)密度[140 kg/m³], 燃烧等级[A 级 b], 导热系数[0.050 W/M.K], 保温材料厚度[50mm]
4. 墙体传热系数[2.047 w/m².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 保温层与防水层设置] [F 其他]
2. 保温材料名称[A] [A 挤塑聚苯乙烯泡沫板] [B 聚氨酯发泡] [C 加气混凝土块] [D 憎水珍珠岩] [E 其他]
3. 保温材料性能: 密度[28.5 kg/m³], 导热系数[0.030 W/M.K], 吸水率[1-1.5%], 保温材料厚度[50mm]
4. 屋顶传热系数[0.937 w/m².k]

(三) 地面(楼面)

1. 保温形式[无] [A 采暖区不采暖地下室顶板保温] [B 采暖区沿街楼面保温] [C 底层地面保温] [D 其他]
2. 保温材料名称[无] [A 挤塑聚苯乙烯泡沫板] [B 模塑聚苯乙烯泡沫板] [C 聚氨酯发泡] [D 其他]
3. 保温材料性能: 密度[无 kg/m³], 导热系数[无 W/M.K], 保温材料厚度[无 mm]
4. 地面(楼面)传热系数[无 w/m².k]

(四) 外门窗(幕墙)

1. 门窗类型[F] [A 断桥铝框中空玻璃窗] [B 断桥铝框中空 loe 中空玻璃窗] [C 塑钢中空玻璃窗] [D 塑钢 loe 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 水平拉板遮阳] [C 垂直百叶遮阳] [D 垂直拉板遮阳] [E 垂直卷帘遮阳]
3. 内遮阳材料: [F] [A 金属百叶] [B 无纺帘] [C 绒布] [D 纱] [E 竹帘] [F 其他]
4. 门窗性能: 传热系数[3.871 w/m².k], 遮阳系数[41%], 可见光透射比[51%], 气密性能[6 级]

二、供热采暖系统及其节能设施

- (1) 供热方式: [无] [A 城市热力集中供热] [B 区域锅炉房集中供热] [C 分散独立热源供热] [D 热电/余热供热]
- (2) 室内采暖方式: [无] [A 散热器采暖] [B 分户温控采暖] [C 其他]
- (3) 室内采暖系统形式: [无] [A 垂直双管系统] [B 水平双管系统] [C 等其他]

出卖人(签章):

买受人(签章):

出卖人代理人(签章):

2018年09月15日

买受人代理人(签章):

2018年09月15日

竖管的垂直单管系统][D 旁路竖管的水平单管系统][E 地区辐射供暖系统][F 其他系统]

(4) 系统调节装置:[无][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) 热量分配(采暖)方式:[无][A 户内分户计量表][B 户内分配计法][C 户内表][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:[D][A 定风量全空气系统][B 变风量全空气系统][C 风盘管加新风系统][D 其他]

(2) 有无新风热回收装置:[A][A 有][B 无]

(3) 空调水系统形式:[无][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:[D][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:[无][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:[ABC][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[51Lx(走廊) 71-73Lx(电梯厅)],功率密度值[1.52W/m²(走廊) 1.9W/m²(电梯厅)]

(8) 节能灯具类型:[CD][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:[BE][A 集中式][B 分散式][C 电][D 燃气][E 燃气][F 太阳能][G 其他]

四、可再生能源利用

(一) 太阳能利用:[无][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:[无][A 土壤源热泵][B 浅层地下水源热泵][C 地表水源热泵][D 污水水源热泵]

(三) 风能利用:[无][A 风能发电][B 其他]

(四) 余热利用:[无][A 利用余热制备生活热水][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) 单位建筑能耗(单位建筑面积年度能源消耗量指标)采暖[]w/m²,制冷[]w/m²

(二) 单位建筑单位建筑面积年度能源消耗量指标:采暖[]w/m²,制冷[]w/m²

(三) 本建筑建筑围护结构系统效率:热(冷)效率[%],空调能效[%]

(四) 本建筑与建筑节能标准比较:[B][A 优于标准节能][B 满足标准节能][C 不符合标准规定]

出卖人(签章):

买受人(签章):

出卖人代理人(签章):

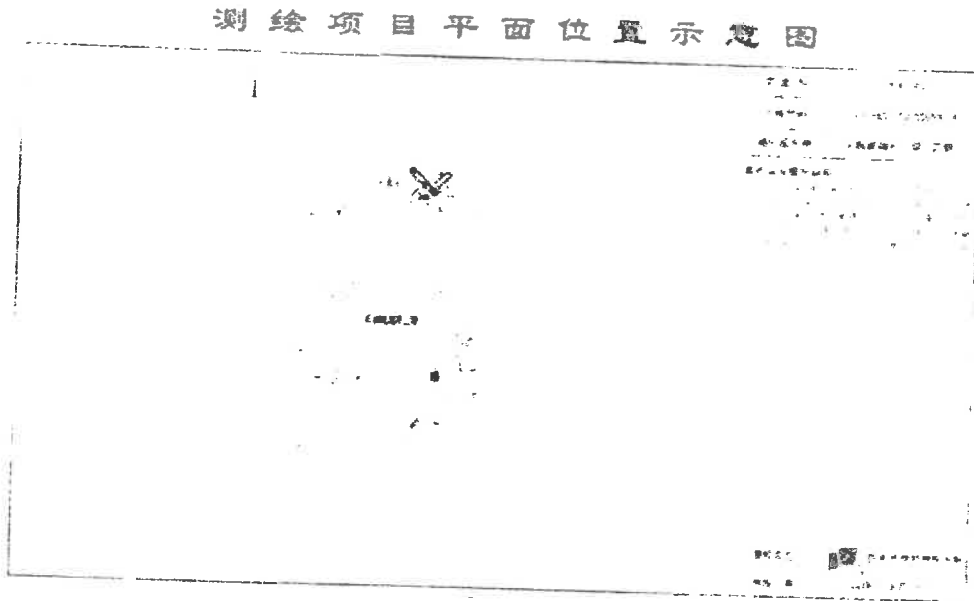
2018年09月15日

买受人代理人(签章):

2018年09月15日

附图：

1. 总平面图：



出卖人（签章）：

买受人（签章）：

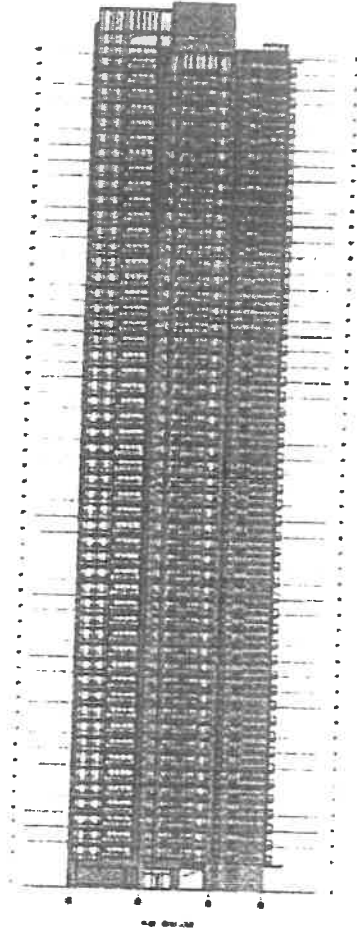
出卖人代理人（签章）：

2018年09月15日

买受人代理人（签章）：

2018年09月15日

2. 立面图



出卖人（签章）：*maan*

买受人（签章）：*[Signature]*

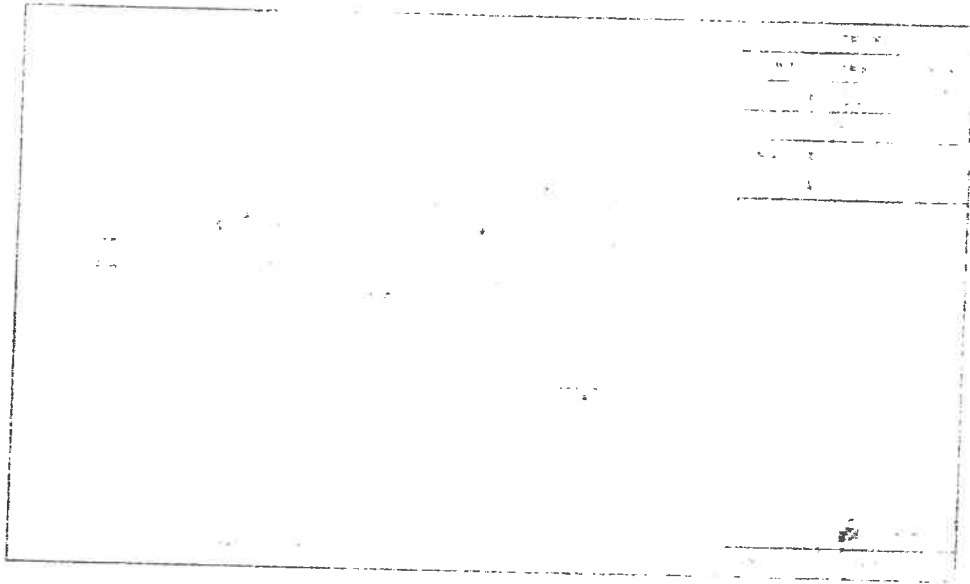
出卖人代理人（签章）：

买受人代理人（签章）：

2018年09月15日

2018年09月15日

3. 楼层平面图



出卖人（签章）：

mean

买受人（签章）：

joie

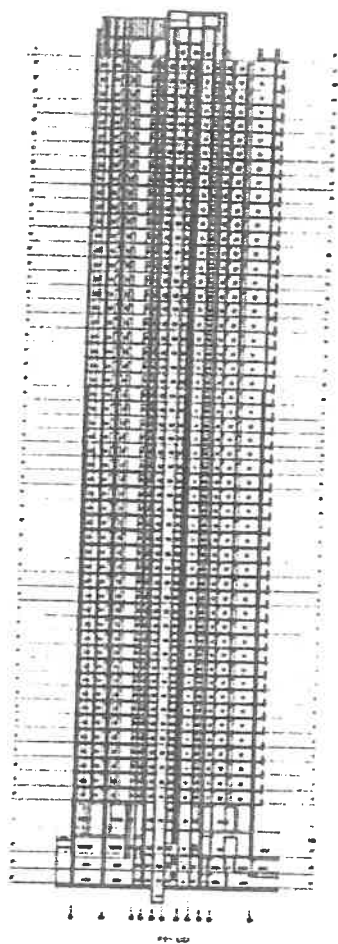
出卖人代理人（签章）：

2018年09月15日

买受人代理人（签章）：

2018年09月15日

4. 建筑立面图



出卖人（签章）：

man

买受人（签章）：

[Signature]

出卖人代理人（签章）：

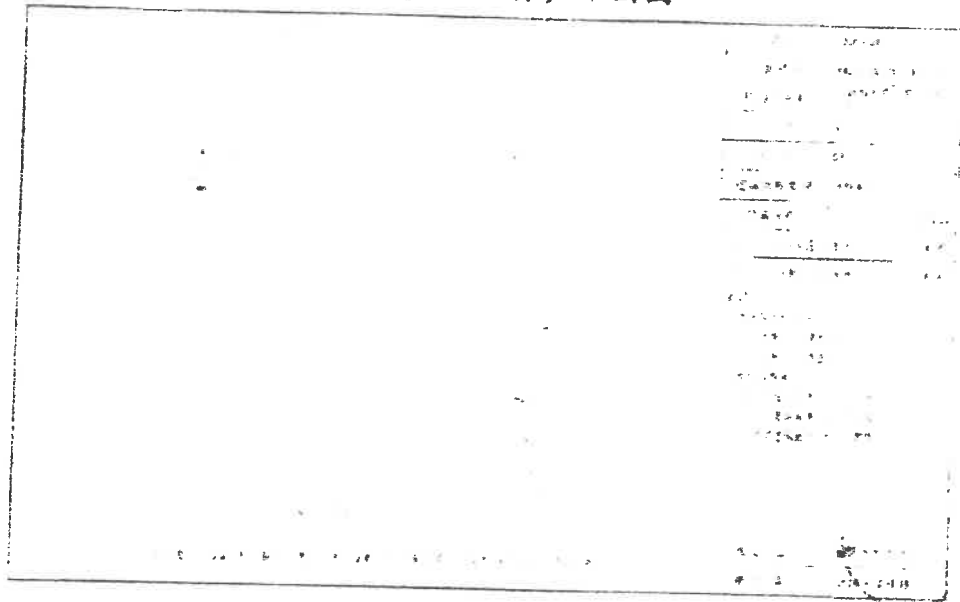
2018年09月15日

买受人代理人（签章）：

2018年09月15日

5. 分户平面图

房屋建筑面积分户平面图



出卖人（签章）：

买受人（签章）：

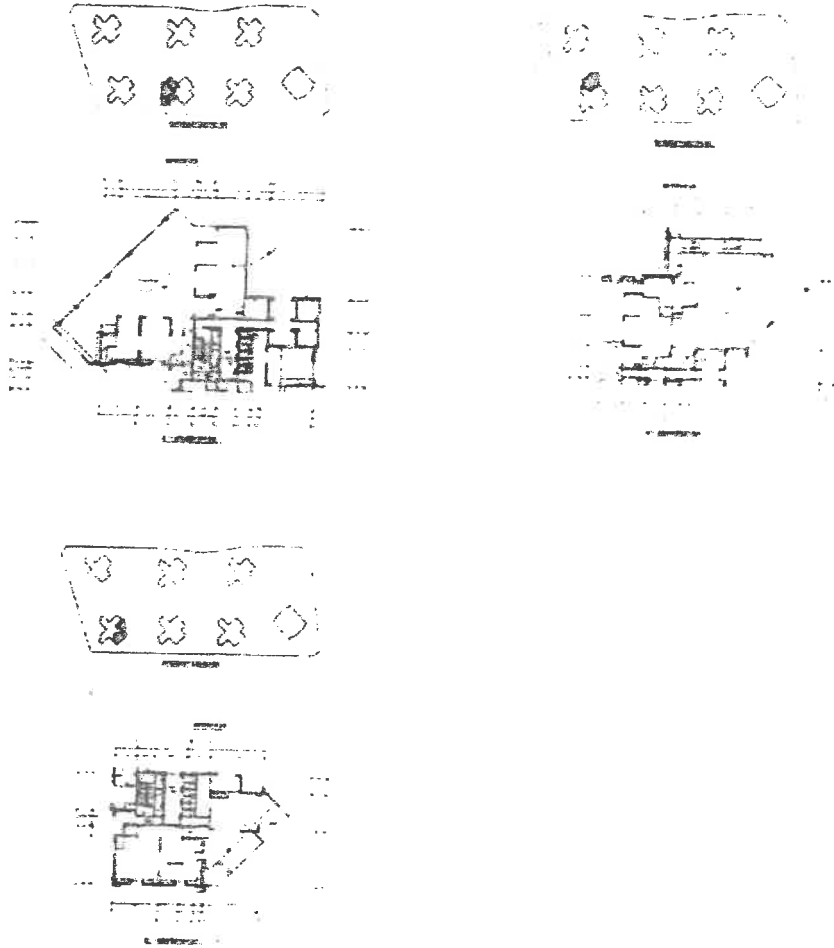
出卖人代理人（签章）：

2018年09月15日

买受人代理人（签章）：

2018年09月15日

6. 物业管理用房位置图



出卖人（签章）：*man*

买受人（签章）：*li*

出卖人代理人（签章）：

买受人代理人（签章）：

2018年09月15日

2018年09月15日

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.



发证机关

No. 00190998

姓名 / Full name

吴旭辉

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID No.

注册号 / Registration No.

4420190383

执业机构 / Employer

深圳市融泽源资产评估土地房地产估价有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-12-10

持证人签名 / Bearer's signature

未加盖公章无效

备注 / Observations

备注 / Observations

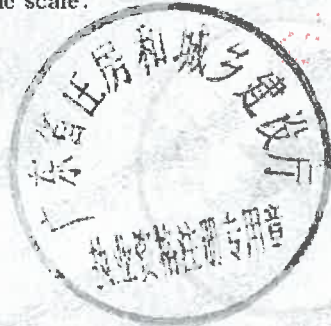
此件仅作为评估报告附件使用

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.



发证机关

No. 00214624

33

姓名 / Full name

李静

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.



注册号 / Registration No.

4420120370

执业机构 / Employer

深圳和泰润源资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-11-30

持证人签名 / Bearer's signature



未加盖公章无效

备注 / Observations

备注 / Observations

此件仅作为评估报告附件使用



房地产估价机构备案证书

证书编号：粤房估备字壹0200025

企业名称：深圳市融泽不动产评估土地房地产估价有限公司

统一社会信用代码：914403007084383312

法定代表人：李铮

注册地址：深圳市福田区红荔路四川大厦1513室

有效期：至2025年04月08日

备案等级：壹级



先关注广东省住房和城乡建设厅微信公众号，进入“业务办事”扫码查验

此证书为评估报告附件使用，未加盖公章无效

发证机关：广东省住房和城乡建设厅

发证日期：2022年04月08日





营业执照

(副本)



统一社会信用代码
914403007084383312

名称 深圳市融泽源资产评估有限公司

类型 有限责任公司

法定代表人 李铮

成立日期 1999年04月08日

住所 深圳市福田区红荔路四川大厦1513室

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，请登录后角的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，向商事登记机关报送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

此件为系统自动生成，仅供内部使用