

涉执房地产处置司法 估价报告

估价项目名称：李宜华所有的位于梅河口市河南街丽湖生态城 6#楼 3-027-6-1-9-1 号住宅,6#楼 3-027-6-1-9-2 号住宅,6#楼 18 号车库,6#楼 22 号车库的四处房地产司法鉴定估价报告

估价委托人：梅河口市人民法院

估价机构：通化鑫诚房地产评估有限公司

注册房地产估价师：罗文志 徐 勇

报告出具日期：2021 年 10 月 29 日

估价报告编号：通鑫诚评字第（司辅 2021010）号

致估价委托人函

梅河口市人民法院：

通化鑫诚房地产评估有限公司受贵法院的委托[案号：（2021）吉 0581 委评 60 号]，派注册房地产估价师，现场查看了估价对象房地产的实物、权益和区位状况，考虑了影响房地产价格的主要因素，做出了独立、客观、公正的估价。

一、估价目的

评估估价对象在价值时点的市场价值，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

二、估价方法

本报告根据普适性技术原则，采用比较法。

三、估价对象

（一）估价对象财产范围

估价对象位于梅河口市河南街丽湖生态城 6#楼 3-027-6-1-9-1 号住宅，6#楼 3-027-6-1-9-2 号住宅，6#楼 18 号车库，6#楼 22 号车库的四处房地产，财产范围包括建筑物及其分摊的土地使用权，不包括债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

（二）估价对象基本状况

估价对象 1	房屋位于梅河口市河南街丽湖生态城 6#楼 3-027-6-1-9-1 号，规划用途为住宅，房屋所有权人为李宜华，不动产权证：吉（2016）梅河口市不动产权第 124015 号，建筑面积 113.91 m ² 。房屋总楼层 9 层，所在楼层 9 层，建成年代 2015 年 7 月，和同一楼层对面房屋中间隔墙是打通的，此房屋由委托方提供梅河口市不动产登记档案信息表复印件，面积及房屋信息数据均
--------	--

	来源于此。
估价对象 2	房屋位于梅河口市河南街丽湖生态城 6# 楼 3-027-6-1-9-2 号，规划用途为住宅，房屋所有权人为李宜华，不动产权证：吉（2016）梅河口市不动产权第 124013 号，建筑面积 104.33 m ² 。房屋总楼层 9 层，所在楼层 9 层，建成年代 2015 年 7 月，和同一楼层对面房屋中间隔墙是打通的，此房屋由委托方提供梅河口市不动产登记档案信息表复印件，面积及房屋信息数据均来源于此。
估价对象 3	房屋位于梅河口市河南街丽湖生态城 6# 楼 18 号车库，规划用途为车库，房屋所有权人为李宜华，提供的资料：商品房购销合同，建筑面积 44.95 m ² 。房屋总楼层 9 层，所在楼层-1 层，建成年代 2015 年 7 月，此房屋由委托方提供复印件，面积及房屋信息数据均来源于此。
估价对象 4	房屋位于梅河口市河南街丽湖生态城 6# 楼 22 号车库，规划用途为车库，房屋所有权人为李宜华，提供的资料：商品房购销合同，建筑面积 44.95 m ² 。房屋总楼层 9 层，所在楼层-1 层，建成年代 2015 年 7 月，此房屋由委托方提供复印件，面积及房屋信息数据均来源于此。

四、价值时点

2021 年 08 月 24 日

五、价值类型

本报告的价值类型：市场价值。价值内涵，是指估价对象由熟悉情况的交易双方以公平交易方式在价值时点自愿交易的金额，但不考虑估价对象抵押、查封等因素对价值的影响。不考虑估价对象抵押、查封等因素对价值的影响，是指估价结果不扣除估价对象已抵押担保的债权数额，或拖欠的建设工程价款等法定优先受偿款。

六、估价结果

遵照有关的法律法规、政策文件和估价标准，根据估价委托人提供的
相关资料以及本估价机构及注册房地产估价师掌握的资料，按照估价目
的，遵循估价原则，采用比较法进行了分析、测算和判断，在满足估价假
设和限制条件下，估价对象于价值时点（2021 年 08 月 24 日）的估价结果
为人民币 1,971,694.00 元（大写）壹佰玖拾柒万壹仟陆佰玖拾肆元整。

序号	单元楼号	结构	所在层数 /总层数	用 途	面积（m²）	单价（元/m²）	总价（元）
1	丽湖生态城6#楼 3-027-6-1-9-1	框架	9/9	住宅	113.91	7,009.00	798,395.00
2	丽湖生态城6#楼 3-027-6-1-9-2	框架	9/9	住宅	104.33	6,935.00	723,529.00
3	丽湖生态城6#楼 负一层18号车库	框架	-1/9	车库	44.95	5,003.00	224,885.00
4	丽湖生态城6#楼 负一层22号车库	框架	-1/9	车库	44.95	5,003.00	224,885.00
合计：					308.14		1,971,694.00

七、报告使用期限

2021 年 10 月 29 日至 2022 年 10 月 28 日

八、提交报告份数

根据估价委托协议提交委托人 5 份。

九、特别说明

本报告的专业意见，详见《估价结果报告》、《估价技术报告》，并
特别关注《房地产估价师声明》、《估价的假设和限制条件》。

特致此函



通化鑫诚房地产评估有限公司

法定代表人：梁宇洲

二〇二一年十月二十九日



第一部分 房地产估价师声明

- 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。

注册房地产估价师签字

姓名	注册号	签名
罗文志	2220150061	
徐 勇	2220210030	

通化鑫诚房地产评估有限公司



（四）不相一致假设

本次估价对象③和④为商品房购销合同，未办理不动产权属证书，估价对象实际用途为车库，商品房购销合同未明确车库应分摊的建筑面积和土地面积等具体信息，商品房购销合同及购房发票为办理不动产权证书的必须资料之一，合理假定为评估车库正常资料。

（五）依据不足假设

本次估价由于提供的不动产房照资料缺少房屋平面分户图和宗地图，缺少土地使用年限，本次估价假设土地使用年限符合住宅用地年限。

（六）估价报告使用限制

1、估价报告和估价结果用途：评估估价对象在估价时点的市场价值，为委托方司法仲裁提供价值参考，本报告仅作为估价委托人在本次估价目的下使用，其他目的无效。

2、估价报告和估价结果的使用者：估价委托人、估价当事人和估价利害关系人。

3、估价报告和估价结果的使用期限：自2021年10月29日起至2022年10月28日止。

4、委托人应当完整使用该报告，且符合估价目的和价值时点。但因委托人使用报告不当而产生的后果，估价机构不承担责任。

5、本报告估价结果没有考虑估价对象存在担保物权、查封、负债因素、税费转嫁等特殊的交易方式，以及可能发生的其他权利转嫁等因素对估价对象房地产的影响，也未考虑国家宏观政策发生变化，以及遇有自然力和其他不可抗力对估价对象房地产价值的影响。

6、价值时点后，估价报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象、估价价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结论。

7、本报告中所提供的分析和数据仅作为价格意见而不能视作任何价格保证。

8、报告无注册房地产估价师签字、无公章、无法定代表人章无效。

9、委托人或估价对象权利人提供的估价资料不是法律事实报告无效。

10、估价报告有效期为一年，超出有效期无效。但在报告有效期内房地产价格变动较大时，委托人应及时聘请房地产评估机构对估价结果作相应调整或重新估价。

11、任何单位或个人若将报告的全部或部分内容，在文件、通告、声明中，以及任何形式公开发表，须经估价机构出具意见。

12、本报告所载内容的文字或数字如存在表述不清、因校印、打印或其它原因出现误差时，请报告使用人及时通知我公司予以澄清或更正，不得恶意使用，否则误差部分及受影响部分无效。

13、估价报告的最终解释权归本估价机构所有，其他任何单位和个人的意见均不能代表本估价机构对本估价项目的估价意见。

本报告估价结果的计算是以估价对象在价值时点的状况和估价报告对估价对象的假设和限制条件为依据进行的，如上述条件发生变化，估价结果应作相应调整。

第三部分 房地产估价结果报告

一、估价委托人

- (一) 名称：梅河口市人民法院
- (二) 住所：梅河口市滨江南街 732 号

二、房地产估价机构

- (一) 名称：通化鑫诚房地产评估有限公司
- (二) 现住所：通化市佳泰园二期 13 号门市
- (三) 法定代表人：梁宇洲
- (四) 资质等级：贰级
- (五) 质证书编号：JFG-E017

三、估价目的

评估估价对象在价值时点的市场价值，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

四、估价对象

- (一) 估价对象财产范围

估价对象位于梅河口市河南街丽湖生态城 6#楼 3-027-6-1-9-1, 6#楼 3-027-6-1-9-2, 6#楼 18 号车库, 6#楼 22 号车库的四处房地产, 财产范围包括建筑物及其分摊的土地使用权, 不包括债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

- (二) 估价对象基本状况

估价对象 1	房屋位于梅河口市河南街丽湖生态城 6#楼 3-027-6-1-9-1 号, 规划用途为住宅, 房屋所有权人为李宜华, 不动产权证: 吉 (2016) 梅河口市不动产权第 124015 号, 建筑面积 113.91 m²。房屋总楼层 9 层, 所在楼层 9 层, 建成年代 2015 年 7 月, 和同一楼层对面房屋中间隔墙是打通的, 此房屋由委托方提供梅河口市不动产登记档案信息表复印件, 面积及房屋信息数据均
--------	---

	来源于此，提供的资料缺少房屋平面分户图和房屋宗地图。
估价对象 2	房屋位于梅河口市河南街丽湖生态城 6#楼 3-027-6-1-9-2 号，规划用途为住宅，房屋所有权人为李宜华，不动产权证：吉（2016）梅河口市不动产权第 124013 号，建筑面积 104.33 m ² 。房屋总楼层 9 层，所在楼层 9 层，建成年代 2015 年 7 月，和同一楼层对面房屋中间隔墙是打通的，此房屋由委托方提供梅河口市不动产登记档案信息表复印件，面积及房屋信息数据均来源于此，提供的资料缺少房屋平面分户图和房屋宗地图。
估价对象 3	房屋位于梅河口市河南街丽湖生态城 6#楼 18 号车库，规划用途为车库，房屋所有权人为李宜华，提供的资料：商品房购销合同，建筑面积 44.95 m ² 。房屋总楼层 9 层，所在楼层-1 层，建成年代 2015 年 7 月，此房屋由委托方提供复印件，面积及房屋信息数据均来源于此。
估价对象 4	房屋位于梅河口市河南街丽湖生态城 6#楼 22 号车库，规划用途为车库，房屋所有权人为李宜华，提供的资料：商品房购销合同，建筑面积 44.95 m ² 。房屋总楼层 9 层，所在楼层-1 层，建成年代 2015 年 7 月，此房屋由委托方提供复印件，面积及房屋信息数据均来源于此。

(三)

1、土地的基本情况：

估价对象所处位置梅河口市河南街丽湖生态城 6#楼 3-027-6-1-9-1 号住宅，6#楼 3-027-6-1-9-2 号住宅，6#楼 18 号车库，6#楼 22 号车库的四处房地产，东临阳春街及海龙湖公园、南临松江路、西临康美大道、北

临华阳路及碧桂园金悦府小区,开发程度均为七通一平(通路,通电,通讯,通上水,通下水,通暖、通气及场地平整)。

2、建筑物基本状况:

序号	不动产权证 或提供资料	结构	用途	建筑面积	房屋实物状况
1	吉(2016)梅 河口市不动产 权第124015号	框架	住宅	113.91	估价对象建成于2015年7月,主体总楼层9层, 所在层数:9层,朝向:估价对象为南北朝向。 设施设备:齐全。装饰装修:地面是地砖,墙面 是壁纸部分壁砖,顶棚是PVC或石膏,窗是塑钢 窗,和同一楼层对面房屋中间隔墙是打通的,新 旧程度(成新率):95%。维护及完损状况:现 自用,维护较好,现状正常,属完好房。
2	吉(2016)梅 河口市不动产 权第124013号	框架	住宅	104.33	估价对象建成于2015年7月,主体总楼层9层, 所在层数:9层,朝向:估价对象为南北朝向。 设施设备:齐全。装饰装修:地面是地砖,墙面 是壁纸部分壁砖,顶棚是PVC或石膏,窗是塑钢 窗,和同一楼层对面房屋中间隔墙是打通的,新 旧程度(成新率):95%。维护及完损状况:现 自用,维护较好,现状正常,属完好房。
3	商品房购销合 同	框架	车库	44.95	估价对象建成于2015年7月,主体总楼层9层, 所在层数:-1层,朝向:估价对象为南北朝向。 装饰装修:地面是水泥地面,墙面是大白挂面, 卷帘门,有唯一的出入口,新旧程度(成新率): 95%。维护及完损状况:现自用,维护较好,现

					状正常，属完好房。
4	商品房购销合同	框架	车库	44.95	估价对象建成于 2015 年 7 月，主体总楼层 9 层，所在层数：-1 层，朝向：估价对象为南北朝向。装饰装修：地面是水泥地面，墙面是大白挂面，卷帘门，车辆有唯一的出入口，新旧程度（成新率）：95%。维护及完损状况：现自用，维护较好，现状正常，属完好房。

五、价值时点

2021 年 08 月 24 日（估价委托人未对价值时点提出特殊要求，故以实地查看之日作为价值时点）。

六、价值类型

本报告的价值类型：市场价值。价值内涵，是指估价对象由熟悉情况的交易双方以公平交易方式在价值时点自愿交易的金额，但不考虑估价对象抵押、查封等因素对价值的影响。不考虑估价对象抵押、查封等因素对价值的影响，是指估价结果不扣除估价对象已抵押担保的债权数额，或拖欠的建设工程价款等法定优先受偿款。

七、估价原则

（一）独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则，要求房地产估价师站在中立的立场上，评估出对各方当事人均是公平合理的价格或价值。

（二）合法原则

合法原则，要求估价结果必须是在依法判定的估价对象权益下的价格或价值。

（三）价值时点原则

价值时点原则，要求估价结果是在估价目的决定的某个特定时间的价

格或价值。

（四）替代原则

替代原则，要求估价结果不得不合理的偏离类似房地产在同等条件下的正常价格或价值。

（五）最高最佳使用原则

最高最佳使用原则，要求估价结果必须是在估价对象最高最佳使用下的价值。具体是指法律上许可、技术上可能、经济上可行，并经过充分合理的论证，能够使估价对象的价值达到最大化的一种最可能的使用。

八、估价依据

（一）法律依据

- 1、《城市房地产管理法》
- 2、《土地管理法》
- 3、《资产评估法》
- 4、《物权法》
- 5、《房屋登记办法》
- 6、《不动产登记暂行条例》国务院令 第 656 号
- 7、《土地管理法实施条例》
- 8、《吉林省土地管理条例》
- 9、司法鉴定程序通则（司法部令 第 107 号）
- 10、最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定

（法释[2018]15 号）

- 11、人民法院委托评估工作规范（法办[2018]273 号）
- 12、其它相关法律、法规

（二）技术依据

- 1、《房地产估价规范》GB/T 50291-2015
- 2、《房地产估价基本术语标准》GB/T 50899-2013
- 3、《房屋完损等级评定标准》城住字 1984 第 678 号

- 4、《城镇土地估价规程》GB/T 18508-2014
- 5、吉林省《房地产估价规程》DB22/T 475-2009
- 6、《吉林省房地产估价报告复核、鉴定程序规定》

（三）信息依据

- 1、房地产估价委托书或合同
- 2、估价对象的权属证明和有关资料
- 3、估价人员现场查看和市场调查的资料

九、估价方法

（一）估价方法

本次估价遵循房地产估价原则，采用比较法，估价师较充分的考虑了影响估价对象价格或价值的主要因素，运用科学的方法和实际经验，通过分析、测算和判断，力求将估价对象潜在的客观价格或价值揭示出来。

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。

（二）估价方法步骤

（比较法）

- 1、搜集交易实例
- 2、选取可比实例
- 3、建立比较基础
- 4、进行交易情况修正
- 5、进行市场状况调整
- 6、进行房地产状况调整
- 7、计算比较价值

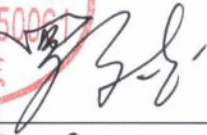
十、估价结果

遵照有关的法律法规、政策文件和估价标准，根据估价委托人提供的相关资料以及本估价机构及注册房地产估价师掌握的资料，按照估价目

的，遵循估价原则，采用比较法进行了分析、测算和判断，在满足估价假设和限制条件下，估价对象于价值时点（2021年8月24日）的估价结果为人民币 1,971,694.00 元（大写）壹佰玖拾柒万壹仟陆佰玖拾肆元整。

序号	单元楼号	结构	所在层数 /总层数	用途	面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (元)
1	丽湖生态城6#楼 3-027-6-1-9-1	框架	9/9	住宅	113.91	7,009.00	798,395.00
2	丽湖生态城6#楼 3-027-6-1-9-2	框架	9/9	住宅	104.33	6,935.00	723,529.00
3	丽湖生态城6#楼 负一层18号车库	框架	-1/9	车库	44.95	5,003.00	224,885.00
4	丽湖生态城6#楼 负一层22号车库	框架	-1/9	车库	44.95	5,003.00	224,885.00
合计：					308.14		1,971,694.00

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
罗文志	2220150061 		2021年10月29日
徐勇	2220210030 		2021年10月29日

十二、实地查勘期

2021年08月24日。

十三、估价作业日期

2021年08月24日至10月11日

十四、估价报告的使用期限

2021 年 10 月 29 日至 2022 年 10 月 28 日。

通化鑫诚房地产评估有限公司



梅河口市人民法院司法辅助办公室 司法鉴定委托书

(2021) 吉 0581 委评 60 号

通化鑫诚房地产评估有限公司：

关于张文华与李宜华、梅河口市锡旺工贸有限公司、梅河口市永和丰保温材料有限责任公司借款合同纠纷一案根据《中华人民共和国民事诉讼法》、《吉林省高级人民法院对外委托司法辅助工作程序通则》的相关规定，现委托你公司对被执行人的房屋进行评估。现将有关材料移送你公司，请尽快指派有关专业人员进行作业，并在 15 个工作日内（特殊情况应及时报告，待批准后方可延期）提交书面评估报告。评估报告上应注明报告有效期限，并具有参与评估的专业人员及评估单位签名（盖章）。提交报告时请将移送的材料退还我院。



联系人：刘莉莉

电话：18543549053





吉

(

2016-梅河口市

)

不动产第

124015

号

权利人	李宣华	
共有情况	单独所有	
坐落	梅河口市河南街丽湖生态城6#楼	
不动产单元号	3-027-6-1-9-1	
权利类型	房屋（构筑物）所有权	
权利性质		
用途	住宅	
面积	113.91	
使用期限		
权利其他状况	登记时间	2016-11-7

吉 (2016-梅河口市 124013 号) 不动产权第

权利人	李宣华
共有情况	单独所有
坐落	梅河口市河南街丽湖生态城6#楼
不动产单元号	3-027-6-1-9-2
权利类型	房屋（构筑物）所有权
权利性质	
用途	住宅
面积	104.33
使用期限	
权利其他状况	登记时间 2016-11-7

附图页

受理编号:

201611020074

丘幢房号:

3-027-6-1-9-2

所有权人

李宜华

产权面积

104.33

m²

套内建筑面积

86.55

m²

共有分摊面积

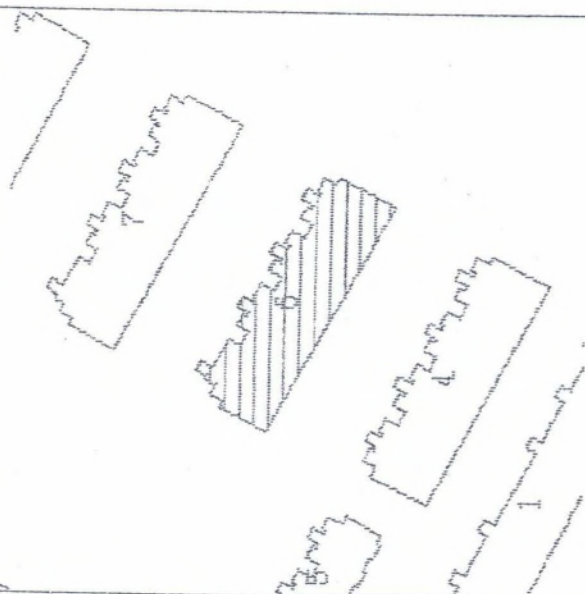
17.78

m²

房屋分户平面图



房屋分丘图



编号: GF-2000-0171

商品房购销合同

李宜华

6-1-18

丽



中华人民共和国住房和城乡建设部
国家工商行政管理总局 制定

吉林省住房和城乡建设厅
吉林省工商行政管理局 监制

商品房购销合同说明

1. 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。

2. 本合同所称现房是指已经过工程质量监督部门验收,并取得质量合格证明文件,可以立即交付使用的商品房。

3. 本合同所称预售商品房是指尚处于建设期,不能立即交付使用的商品房。

4. 本合同第一条,必须填明土地使用权是以出让方式还是以划拨方式取得。以转让方式取得土地使用权的,应当填原土地使用权的取得方式;但原以划拨方式取得的土地使用权在转让中已补办土地使用权出让手续的,则应填以出让方式取得土地使用权。

5. 本合同第二条、第四条所称实得建筑面积是指与商品房购买方独立使用的空间相应的房屋建筑面积,其共用墙从墙体中线计算,非共用墙从墙体外侧计算。

6. []中内容为并列的选择项,须根据实际情况选择√。

7. 本合同的部分条款,当实际情况未发生或当事人双方不约定时,应当在空格部位打×,以示删除。

8. 乙方在签订本合同前,有权要求甲方出示本合同提及的甲方有关证书、证明文件和物业管理规定。

9. 本合同条款由中华人民共和国建设部和国家工商行政管理局负责解释。

商品房购销合同

(合同编号: 4420160264)

本合同双方当事人:

卖方 (以下简称甲方):

注册地址:

营业执照号码: 20501000255 邮政编码: 135

法定代表人: 职务: 联系电话:

委托代理人: 职务:

地址:

邮政编码: 联系电话:

委托代理机构:

注册地址:

营业执照号码: 邮政编码:

法定代表人: 职务: 联系电话:

买方 (以下简称乙方):

[本人][法定代表人]姓名: 李宜华 国籍: 中国

[身份证][护照][营业执照号码] 220581198103084626

地址: 吉林省梅河口市山城镇二龙村一组

邮政编码: 135020 联系电话: 13943418502

委托代理人: 国籍: 电话:

地址: 邮政编码:

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》及其他有关法律、法规之规定, 在平等、自愿、协商一致

3/6-1 3/27-6-1-18

的基础上,就乙方向甲方购买商品房,甲、乙双方达成如下协议:

第一条 甲方用地依据及商品房座落位置。

甲方以 出让 方式取得位于 _____, 编号为 _____ 的地块的土地使用权。

[土地使用权出让合同号][土地使用权划拨批准文件号]为

2013045

划拨土地使用权转让批准文件号为 _____。

土地使用权证号为 _____, 土地面积为

8645m²

。地块规划用途为 商服住宅, 土地使用权

年限自 2012 年 11 月 10 日至 2052 年 11 月 10

日止。

甲方经批准,在上述地块上建设商品房,[现定名][暂定名]

_____, 主体建筑物的性质为 _____, 属

框架

结构, 建筑层数为 9 层。工程建设规划许可证

号为 2013公建字第040号。

第二条 乙方所购商品房的面积

乙方向甲方购买商品房 (以下简称该商品房) 建筑面积共 44.95 平方米 (其中实得建筑面积 _____ 平方米, 公共部位与公用房屋分摊建筑面积 _____ 平方米), 共 1

套 [间]。(该商品房房屋平面图见本合同附件一, 房号以附件一上表示为准)。

该商品房分别为本合同第一条规定的项目中的:

第 6 [幢][座] -1 层 -1-18 号房,
第 / [幢][座] / 层 / 号房,
第 / [幢][座] / 层 / 号房,
第 / [幢][座] / 层 / 号房。

上述面积为[甲方暂测][房地产产权登记机关实标测定]面积。
如暂测面积与房地产产权登记机关实际测定的面积有差异的,以
房地产产权登记机关实际测定面积(以下简称实际面积)为准。

根据法律规定的房屋所有权与该房屋占用土地范围内的土地
使用权一致的原则,该商品房相应占有的土地使用权,在办理土
地使用权登记时由政府主管部门核定。

第三条 该商品房销售特征。

该商品房为[现房][预售商品房]。

预售商品房批准机关为 梅房许字第2014024号,商品房预售许
可证号为 梅房许字第2014024号。

该商品房为[内销][外销]商品房。

该商品房批准机关为 /,外销商品房
许可证号为 /。

第四条 价格与费用。

该商品房[属于][不属于]政府定价的商品房。按实得建筑面
积计算,该商品房单位[售价][暂定价]为(人民 币)每平方
米 5500 元,总金额为(人民 币) ④ 亿 ④ 千
④ 百 貳 拾 肆 万 柒 千 貳 百 貳 拾
伍 元整。

除上述房价款外,甲方依据有关规定代政府收取下列税费:

1.代收_____,计(_____)币)_____亿_____千
_____百_____拾_____万_____千_____百_____
拾_____元整;

2.代收_____,计(_____)币)_____亿_____千
_____百_____拾_____万_____千_____百_____
拾_____元整;

3.代收_____,计(_____)币)_____亿_____千
_____百_____拾_____万_____千_____百_____
拾_____元整;

4.代收_____,计(_____)币)_____亿_____千
_____百_____拾_____万_____千_____百_____
拾_____元整;

5.代收_____,计(_____)币)_____亿_____千
_____百_____拾_____万_____千_____百_____
拾_____元整;

6.代收_____,计(_____)币)_____亿_____千
_____百_____拾_____万_____千_____百_____
拾_____元整;

上述代收税费合计(_____)币)_____亿_____千
百_____拾_____万_____千_____百_____拾
_____元整;

第五条 实际面积与暂测面积差异的处理。

该商品房交付时,房屋实际面积与暂测面积的差别不超过暂测面积的 $\pm 3\%$ (不包括 $\pm 3\%$)时,上述房价款保持不变。

实际面积与暂测面积差别超过暂测面积的 $\pm 3\%$ (包括 $\pm 3\%$)时,甲乙双方同意按下述第2种方式处理:

1. 乙方有权提出退房,甲方须在乙方提出退房要求之日起____天内将乙方已付款退还给乙方,并按____利率付给利息。

2. 每平方米价格保持不变,房价款总金额按实际面积调整。

3. _____。

第六条 价格与费用调整的特殊约定。

该商品房出现下列情况之一时,房价款和代政府收取的税费可作相应调整;

1. 由于该商品房屋属于政府定价的预售商品房,有权批准单位最后核定的价格与本合同第四条规定的价格不一致,按政府有关部门最后核定的每平方米价格调整。

2. 预售商品房开发建设过程中,甲方代政府收取的税费标准调整时,按实际发生额调整。

3. _____。

第七条 付款优惠。

乙方在____年____月____日前付清全部房价款____%的,甲方给予乙方占付款金额____%的优惠,即实际

付款额为 (币) 亿 千 百 拾
 万 千 百 拾 元整。

第八条 付款时间约定。

乙方应当按以下时间如期将房价款当面交付甲方或汇入甲方指定的 _____ 银行
(帐 号 名 称 : _____ , 帐号 : _____) :

1. _____ 年 _____ 月 _____ 日前支付全部房价款的 _____ % , 计
(币) 亿 千 百 拾 _____
万 _____ 千 _____ 百 _____ 拾 _____ 元 ;

2. _____ 年 _____ 月 _____ 日前支付全部房价款的 _____ % , 计
(币) 亿 千 百 拾 _____
万 _____ 千 _____ 百 _____ 拾 _____ 元 ;

3. _____ 年 _____ 月 _____ 日前支付全部房价款的 _____ % , 计
(币) 亿 千 百 拾 _____
万 _____ 千 _____ 百 _____ 拾 _____ 元 ;

4. _____ 年 _____ 月 _____ 日前支付全部房价款的 _____ % , 计
(币) 亿 千 百 拾 _____
万 _____ 千 _____ 百 _____ 拾 _____ 元 ;

5. _____ 年 _____ 月 _____ 日前支付全部房价款的 _____ % , 计
(币) 亿 千 百 拾 _____
万 _____ 千 _____ 百 _____ 拾 _____ 元 ;

第九条 交接商品房时的付款额约定。

在双方交接该商品时,乙方累计支付的款额应当占全部房价款的_____%计(_____)币)____亿____千____百____拾____万____千____百____拾____元。其余房价款在房地产产权登记机关办完权属登记手续之日起____天内付清。

第十条 乙方逾期付款的违约责任。

乙方如未按本合同第八条规定的时间付款,甲方对乙方的逾期应付款有权追究违约利息,自本合同规定的应付款限期之第二天起至实际付款之日止,月利息按银行同期活期存款计算。逾期超过30天后,即视为乙方不履行本合同。届时,甲方有权按下述第2种约定,追究乙方的违约责任:

1. 终止合同,乙方按累计应付款的3%向甲方支付违约金。甲方实际经济损失超过乙方支付的违约金时,实际经济损失与违约金的差额部分由乙方据实赔偿。

2. 乙方按累计应付款的3%向甲方支付违约金,合同继续履行。

3. _____。

第十一条 交付期限。

甲方须于2016年5月6日前,将经竣工验收(包括建筑工程质量验收和按规定必须的综合验收)合格,并符合本合同附件二所规定的装饰和设备标准的该商品房交付乙方使用。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

方可据实予以延期。

1. 人力不可抗拒的火灾、水灾、地震等自然灾害；

2. _____。

3. _____。

第十二条 甲方逾期交付的违约责任。

除本合同第十一条规定的特殊情况外，甲方如未按本合同规定的期限将该商品房交付乙方使用，乙方有权按已交付的房款价向甲方追究违约利息。按本合同第十一条规定的最后交付期限的第二天起至实际交付之日止，月利息在 第1 个月内按 银行同期活期存款 利率计算。自第 第2 个月起，月利息则按 银行同期活期存款 利率计算。逾期超过 3 个月，则视为甲方不履行本合同，乙方有权按下列第 2 种约定，追究甲方的违约责任：

1. 终止合同，甲方按乙方累计已付款的 _____ % 向乙方支付违约金。乙方实际经济损失超过甲方支付的违约金时，实际经济损失与违约金的差额部分由甲方据实赔偿。

2. 甲方按乙方累计已付款的 0.01 % 向乙方支付违约金，合同继续履行。

3. _____。

第十三条 设计变更的约定。

预售商品房开发建设过程中，甲方对原设计方案作重大调整时，必须在设计方案批准后15日内书面通知乙方。乙方应当在收到该通知之日起15天内提出退房要求或与甲方协商一致签订补充协议。乙方要求退房的，甲方须在乙方提出退房要求之日起90天内将乙方已付款退还给乙方，并按银行同期活期利率付给利息。

第十四条 交接通知与乙方责任。

预售商品房竣工验收合格后,甲方应书面通知乙方办理交付该商品房手续。乙方应在收到该通知之日起 7 天内,到甲方指定地点付清本合同第九条规定的应付款项。若在规定期限内,乙方仍未付清全部应付款,甲方有权按本合同第十条规定向乙方追究违约责任。

第十五条 交接与甲方责任。

在乙方付清本合同第九条规定的应付款之日起 15 天内，双方对该商品房进行验收交接、交接着钥匙，签署房屋交接单。若因甲方责任在乙方付清全部应付款之日起 15 天后仍未进行验收交接，乙方有权按本合同第十二条的约定追究甲方违约责任。

第十六条 甲方关于装饰、设备标准承诺的违约责任。

甲方交付使用的商品房的装饰、设备标准达不到本合同附件二规定的标准的,乙方有权要求甲方补偿双倍的装饰、设备差价。

第十七条 质量争议的处理。

乙方对该商品房提出有重大质量问题,甲、乙双方产生争议时以_____出具的书面工程质量评定意见

作为处理争议的依据。

第十八条 甲方关于基础设施、公共配套建筑正常运行的承诺。

甲方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投入正常运行；

1. 供水：自房屋交付之日起可正常使用；
2. 供电：自房屋交付之日起可正常使用；
3. 屋内采暖期正常供热；
4. 燃气：自房屋交付之日起可正常使用；
5. ；
6. ；

第十九条 关于产权登记的约定。

乙方在实际接收该商品房之日起，在房地产产权登记机关规定的期限内向房地产产权登记机关办理权属登记手续，甲方给予协助。如因甲方的过失造成乙方不能在双方实际交接之日起360个工作日内取得房地产权属证书，乙方有权提出退房，甲方须在乙方提出退房要求之日起 天内将乙方已付款退还给乙方，并按已付款的 %赔偿乙方损失。

第二十条 关于物业管理的约定。

该商品房移交后，乙方承诺遵守小区（楼宇）管理委员会选聘的物业管理公司制定的物业管理规定；在小区（楼宇）管理委员会未选定物业管理机构之前，甲方指定 丽翔物业服务有限 公司负责物业管理，乙方遵守负责物业管理的公司制定的物业管理规定。

第二十一条 保修责任。

自乙方实际接收该商品房之日起,甲方对该商品房的下列部位和设施承担建筑施工质量保修责任,保修期内的保修费用由甲方承担:

1.墙面	保修	月;
2.地面	保修	月;
3.顶棚	保修	月;
4.门窗	保修	月;
5.上水	保修	月;
6.下水	保修	月;
7.暖气	保修	月;
8.煤气	保修	月;
9.电路	保修	月;
10.	保修	月;
11.	保修	月;
12.	保修	月;
13.	保修	月;
14.	保修	月;

保修期内,因不可抗力的因素,或其他非甲方原因造成的损坏,甲方无须承担责任,但可协助装修,维修费用由乙方承担。

第二十二条 乙方的房屋权作 按物权法使用规定 使用,乙方使用期间不得擅自改变该商品房之房屋结构和用途。除本合同及其附件另有规定者外,乙方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。

甲方不得擅自改变与该商品房有关联的公共设施、公共用地的使用性质。

第二十三条 甲方保证在交接时该商品房没有产权纠纷和财务纠纷，保证在交接时已清除该商品房原由甲方设定的抵押权。如交接后发生该商品房交接前即存在的财务纠纷，由甲方承担全部责任。

第二十四条 自该商品房交付之日起，[2013045] 号划拨土地使用权批准文件][甲方与 签订的 号土地使用权出让合同]中规定的甲方权利义务和责任依法随之转移给乙方。

第二十五条 本合同未尽事项，由甲、乙双方另行议定，开签定补充协议。

第二十六条 本合同之附件均为本合同不可分割之一部分。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。

本合同及其附件和补充协议中未规定的事项，均遵照中华人民共和国有关法律、法规和政策执行。

第二十七条 甲、乙一方或双方为境外组织或个人的，本合同应经该商品房所在的公证机关公证。

第二十八条 本合同在履行中发生争议，由甲、乙双方协商解决。协商不成时，甲、乙双方同意由 徐州市 仲裁委员会仲裁。（甲、乙双方不在本合同中约定仲裁机构，事后又没有达成书面仲裁协议的，可向人民法院起诉。）

第二十九条 本合同 [经 甲、乙 双 方 签 字] [经

公证(指外销房)]之日起生效。

第三十条 本合同生效后,甲、乙双方任何一方无正当理由要求终止合同的,除双方签订补充协议外,责任方须按本合同及其补充协议的有关条款之规定承担违约责任,并按实际已付款(已收款)的 3 %赔偿对方损失。

第三十一条 本合同自生效之后起 30 天内,由甲方
向 不动产权属中心 申请登记备案。

第三十二条 本合同连同附件共 15 页,一式 4 份,甲、乙双方各执一份, 张叔 各执一份,均具有同等效力。

甲方(签章):

[代表人]/[代理人]:
(签章)

2016 年 8 月 3 日
签于 明湖生态城售楼部

乙方(签章): 李宜华

[代表人]/[代理人]:
(签章)

2016 年 8 月 3 日
签于 明湖生态城售楼部

编号：GF-2000-0171

商品房购销合同

本案合同编号不符

6-1-22 库

李宜华

明

中华人民共和国住房和城乡建设部 制定
国家工商行政管理总局

吉林省住房和城乡建设厅 监制
吉林省工商行政管理局

商品房购销合同说明

1. 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。

2. 本合同所称现房是指已经过工程质量监督部门验收,并取得质量合格证明文件,可以立即交付使用的商品房。

3. 本合同所称预售商品房是指尚处于建设期,不能立即交付使用的商品房。

4. 本合同第一条,必须填明土地使用权是以出让方式还是以划拨方式取得。以转让方式取得土地使用权的,应当填原土地使用权的取得方式;但原以划拨方式取得的土地使用权在转让中已补办土地使用权出让手续的,则应填以出让方式取得土地使用权。

5. 本合同第二条、第四条所称实得建筑面积是指与商品房购买方独立使用的空间相应的房屋建筑面积,其共用墙从墙体中线计算,非共用墙从墙体外侧计算。

6. 【】中内容为并列的选择项,须根据实际情况选择√。

7. 本合同的部分条款,当实际情况未发生或当事人双方不作约定时,应当在空格部位打×,以示删除。

8. 乙方在签订本合同前,有权要求甲方出示本合同提及的甲方有关证书、证明文件和物业管理规定。

9. 本合同条款由中华人民共和国建设部和国家工商行政管理局负责解释。

商品房购销合同

的基础上,就乙方向甲方购买商品房的有关事项,双方达成如下协议:

(合同编号: 4470160179)

本合同双方当事人:

卖方(以下简称甲方): 梅河口市广益房地产开发有限责任公司 为

注册地址: 梅河口市西大街366号嘉年华宾馆8506号房

营业执照号码: 220506000002941 地 址 邮政编码: 135000 文件号: 17

法定代表人: 杨克屏 职务: _____ 联系电话: 0435-4667888

委托代理人: 周权转让 职务: 经理

地址: 使用权证号为 _____ 土地面积为

邮政编码: _____ 地块规划用途: _____ 联系电话: _____ 土地使用权

委托代理机构: _____

注册地址: _____

营业执照号码: _____ 邮政编码: _____

法定代表人: _____ 职务: _____ 联系电话: _____

买方(以下简称乙方): 李有华

[本人][法定代表人]姓名: 李有华 国籍: 中国

[身份证][护照][营业执照号码] 220501198103084626

地址: 吉林省梅河口市城隍庙二龙村一组

邮政编码: _____ 联系电话: 13943418502

委托代理人: _____ 国籍: _____ 电话: _____

地址: _____ 邮政编码: _____

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》及其他有关法律、法规之规定,在平等、自愿、协商一致

的基础上,就乙方向甲方购买商品房,甲、乙双方达成如下协议:

第一条 甲方用地依据及商品房座落位置。

甲方以 出让 方式取得位于 梅河口市隆大街东侧, 编号为 _____ 的地块的土地使用权。

[土地使用权出让合同号][土地使用权划拨批准文件号]为 2013045。

划拨土地使用权转让批准文件号为 _____。

土地使用权证号为 _____, 土地面积为 82645m²。地块规划用途为 商服、住宅, 土地使用权年限自 2012 年 11 月 10 日至 2052 年 11 月 10 日止。

甲方经批准,在上述地块上建设商品房,[现定名][暂定名] 丽湖生态城, 主体建筑物的性质为 _____, 属 框架 结构, 建筑层数为 9 层。工程建设规划许可证号为 2013年建字第040号。

第二条 乙方所购商品房的面积

乙方向甲方购买商品房 (以下简称该商品房) 建筑面积共 44.95 平方米 (其中实得建筑面积 _____ 平方米, 公共部位与公用房屋分摊建筑面积 _____ 平方米), 共 1 [套][间]。(该商品房房屋平面图见本合同附件一, 房号以附件一上表示为准)。

该商品房分别为本合同第一条规定的项目中的:

3/27-65-1-22

除上述房价款外,甲方依据有关规定代政府收取下列税费:

1.代收_____,计(_____)币)_____亿_____千
_____百_____拾_____万_____千_____百_____
拾_____元整;

2.代收_____,计(_____)币)_____亿_____千
_____百_____拾_____万_____千_____百_____
拾_____元整;

3.代收_____,计(_____)币)_____亿_____千
_____百_____拾_____万_____千_____百_____
拾_____元整;

4.代收_____,计(_____)币)_____亿_____千
_____百_____拾_____万_____千_____百_____
拾_____元整;

5.代收_____,计(_____)币)_____亿_____千
_____百_____拾_____万_____千_____百_____
拾_____元整;

6.代收_____,计(_____)币)_____亿_____千
_____百_____拾_____万_____千_____百_____
拾_____元整;

上述代收税费合计(_____)币)_____亿_____千
_____百_____拾_____万_____千_____百_____拾
_____元整;

第五条 实际面积与暂测面积差异的处理。

该商品房交付时,房屋实际面积与暂测面积的差别不超过暂测面积的 $\pm 3\%$ (不包括 $\pm 3\%$)时,上述房价款保持不变。

实际面积与暂测面积差别超过暂测面积的 $\pm 3\%$ (包括 $\pm 3\%$)时,甲乙双方同意按下述第2种方式处理:

1. 乙方有权提出退房,甲方须在乙方提出退房要求之日起____天内将乙方已付款退还给乙方,并按____利率付给利息。

☒ 每平方米价格保持不变,房价款总金额按实际面积调整。

3. _____

第六条 价格与费用调整的特殊约定。

该商品房出现下列情况之一时,房价款和代政府收取的税费可作相应调整;

☒ 由于该商品房属于政府定价的预售商品房,有权批准单位最后核定的价格与本合同第四条规定的价格不一致,按政府有关部门最后核定的每平方米价格调整。

2. 预售商品房开发建设过程中,甲方代政府收取的税费标准调整时,按实际发生额调整。

3. _____

第七条 付款优惠。

乙方在____年____月____日前付清全部房价款____%的,甲方给予乙方占付款金额____%的优惠,即实际

付款额为 (币) _____ 亿 _____ 千 _____ 百 _____ 拾
_____ 万 _____ 千 _____ 百 _____ 拾 _____ 元整。

第八条 付款时间约定。

乙方应当按以下时间如期将房价款当面交付甲方或汇入甲方指定的 _____ 银行
(帐号名称: _____ , 帐号: _____) :

1. _____ 年 _____ 月 _____ 日前支付全部房价款的 _____ % , 计
(币) _____ 亿 _____ 千 _____ 百 _____ 拾 _____
万 _____ 千 _____ 百 _____ 拾 _____ 元;

2. _____ 年 _____ 月 _____ 日前支付全部房价款的 _____ % , 计
(币) _____ 亿 _____ 千 _____ 百 _____ 拾 _____
万 _____ 千 _____ 百 _____ 拾 _____ 元;

3. _____ 年 _____ 月 _____ 日前支付全部房价款的 _____ % , 计
(币) _____ 亿 _____ 千 _____ 百 _____ 拾 _____
万 _____ 千 _____ 百 _____ 拾 _____ 元;

4. _____ 年 _____ 月 _____ 日前支付全部房价款的 _____ % , 计
(币) _____ 亿 _____ 千 _____ 百 _____ 拾 _____
万 _____ 千 _____ 百 _____ 拾 _____ 元;

5. _____ 年 _____ 月 _____ 日前支付全部房价款的 _____ % , 计
(币) _____ 亿 _____ 千 _____ 百 _____ 拾 _____
万 _____ 千 _____ 百 _____ 拾 _____ 元;

第九条 交接商品房时的付款额约定。

在双方交接该商品时，乙方累计支付的款额应当占全部房价款的_____%计(_____)币) 8 亿 _____ 千 _____ 百 _____ 拾 _____ 万 _____ 千 _____ 百 _____ 拾 _____ 元。其余房价款在房地产产权登记机关办完权属登记手续之日起 _____ 天内付清。

第十条 乙方逾期付款的违约责任。

乙方如未按本合同第八条规定的时间付款，甲方对乙方的逾期应付款有权追究违约利息，自本合同规定的应付款限期之第二天起至实际付款之日止，月利息按 银行同期活期存款利率 计算。逾期超过 30 天后，即视为乙方不履行本合同。届时，甲方有权按下述第 2 种约定，追究乙方的违约责任：

1. 终止合同，乙方按累计应付款的 / %向甲方支付违约金。甲方实际经济损失超过乙方支付的违约金时，实际经济损失与违约金的差额部分由乙方据实赔偿。

2. 乙方按累计应付款的 3 %向甲方支付违约金，合同继续履行。

3. _____。

第十一条 交付期限。

甲方须于 2016 年 5 月 6 日前，将经竣工验收(包括建筑工程质量验收和按规定必须的综合验收)合格，并符合本合同附件二所规定的装饰和设备标准的该商品房交付乙方使用。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

方可据实予以延期。

1. 人力不可抗拒的火灾、水灾、地震等自然灾害；

2. _____。

3. _____。

第十二条 甲方逾期交付的违约责任。

除本合同第十一条规定的特殊情况外，甲方如未按本合同规定的期限将该商品房交付乙方使用，乙方有权按已交付的房款价向甲方追究违约利息。按本合同第十一条规定的最后交付期限的第二天起至实际交付之日止，月利息在 第1 个月内按 银行同期活期存款 利率计算。自第 第2 个月起，月利息则按 银行同期活期存款 利率计算。逾期超过 3 个月，则视为甲方不履行本合同，乙方有权按下列第 2 种约定，追究甲方的违约责任；

1. 终止合同，甲方按乙方累计已付款的 _____ % 向乙方支付违约金。乙方实际经济损失超过甲方支付的违约金时，实际经济损失与违约金的差额部分由甲方据实赔偿。

2. 甲方按乙方累计已付款的 0.01 % 向乙方支付违约金，合同继续履行。

3. _____。

第十三条 设计变更的约定。

预售商品房开发建设过程中，甲方对原设计方案作重大调整时，必须在设计方案批准后 15 日内书面通知乙方。乙方应当在收到该通知之日起 15 天内提出退房要求或与甲方协商一致签订补充协议。乙方要求退房的，甲方须在乙方提出退房要求之日起 90 天内将乙方已付款退还给乙方，并按 银行同期存款利率 率付给利息。

第十四条 交接通知与乙方责任。

预售商品房竣工验收合格后，甲方应书面通知乙方办理交付该商品房手续。乙方应在收到该通知之日起 7 天内，到甲方指定地点付清本合同第九条规定的应付款项。若在规定期限内，乙方仍未付清全部应付款，甲方有权按本合同第十条规定向乙方追究违约责任。

第十五条 交接与甲方责任。

在乙方付清本合同第九条规定的应付款之日起 15 天内，双方对该商品房进行验收交接、交接着钥匙，签署房屋交接单。若因甲方责任在乙方付清全部应付款之日起 15 天后仍未进行验收交接，乙方有权按本合同第十二条的约定追究甲方违约责任。

第十六条 甲方关于装饰、设备标准承诺的违约责任。

甲方交付使用的商品房的装饰、设备标准达不到本合同附件二规定的标准的，乙方有权要求甲方补偿双倍的装饰、设备差价。

第十七条 质量争议的处理。

乙方对该商品房提出有重大质量问题，甲、乙双方产生争议时以 / 出具的书面工程质量评定意见

作为处理争议的依据。

第十八条 甲方关于基础设施、公共配套建筑正常运行的承诺。

甲方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投入正常运行；

1. 供水自房屋交付之日起可正常使用；
2. 供电自房屋交付之日起可正常使用；
3. 屋内采暖期正常供热；
4. 燃气：房屋室内外管线施工完毕，经达到燃气公司验收后投入正常使用；
5. _____；
6. _____；

第十九条 关于产权登记的约定。

乙方在实际接收该商品房之日起，在房地产产权登记机关规定的期限内向房地产产权登记机关办理权属登记手续，甲方给予协助。如因甲方的过失造成乙方不能在双方实际交接之日起 360天 工作日内取得房地产权属证书，乙方有权提出退房，甲方须在乙方提出退房要求之日起 _____ 天内将乙方已付款退还给乙方，并按已付款的 _____ % 赔偿乙方损失。

第二十条 关于物业管理的约定。

该商品房移交后，乙方承诺遵守小区（楼宇）管理委员会选聘的物业管理公司制定的物业管理规定；在小区（楼宇）管理委员会未选定物业管理机构之前，甲方指定 丽湖物业服务有限 公司负责物业管理，乙方遵守负责物业管理的公司制定的物业管理规定。

第二十一条 保修责任。

自乙方实际接收该商品房之日起,甲方对该商品房的下列部位和设施承担建筑施工质量保修责任,保修期内的保修费用由甲方承担:

1.墙面	保修	月;
2.地面	保修	月;
3.顶棚	保修	月;
4.门窗	保修	月;
5.上水	保修	月;
6.下水	保修	月;
7.暖气	保修	月;
8.煤气	保修	月;
9.电路	保修	月;
10.	保修	月;
11.	保修	月;
12.	保修	月;
13.	保修	月;
14.	保修	月;

保修期内,因不可抗力的因素,或其他非甲方原因造成的损坏,甲方无须承担责任,但可协助装修,维修费用由乙方承担。

第二十二条 乙方的房屋权作按物权法使用规定使用,乙方使用期间不得擅自改变该商品房之房屋结构和用途。除本合同及其附件另有规定者外,乙方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。

甲方不得擅自改变与该商品房有关联的公共设施、公共用地的使用性质。

第二十三条 甲方保证在交接时该商品房没有产权纠纷和财务纠纷，保证在交接时已清除该商品房屋原由甲方设定的抵押权。如交接后发生该商品房交接前即存在的财务纠纷，由甲方承担全部责任。

第二十四条 自该商品房交付之日起，[2013045 号划拨土地使用权批准文件][甲方与 签订的 号土地使用权出让合同]中规定的甲方权利义务和责任依法随之转移给乙方。

第二十五条 本合同未尽事项，由甲、乙双方另行议定，开签定补充协议。

第二十六条 本合同之附件均为本合同不可分割之一部分。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。

本合同及其附件和补充协议中未规定的事项，均遵照中华人民共和国有关法律、法规和政策执行。

第二十七条 甲、乙一方或双方为境外组织或个人的，本合同应经该商品房所在的公证机关公证。

第二十八条 本合同在履行中发生争议，由甲、乙双方协商解决。协商不成时，甲、乙双方同意由 仲裁委员会 仲裁委员会仲裁。（甲、乙双方不在本合同中约定仲裁机构，事后又没有达成书面仲裁协议的，可向人民法院起诉。）

第二十九条 本合同 [经 甲、乙 双方 签字] [经

_____公证(指外销房)]之日起生效。

第三十条 本合同生效后,甲、乙双方任何一方无正当理由要求终止合同的,除双方签订补充协议外,责任方须按本合同及其补充协议的有关条款之规定承担违约责任,并按实际已付款(已收款)的 3 %赔偿对方损失。

第三十一条 本合同自生效之后起 30 天内,由甲方
向 不动产登记中心 申请登记备案。

第三十二条 本合同连同附件共 15 页,一式 4 份,甲、乙双方各执一份, 产权处 各执一份,均具有同等效力。

甲方(签章):



乙方(签章): 李宜华

[代表人]/[代理人]:

(签章)

2016 年 11 月 1 日

签于 丽湖生态城售楼外

[代表人]/[代理人]:

(签章)

2016 年 11 月 1 日

签于 _____



营业执照

统一社会信用代码 91220502594468400D

名称 通化鑫诚房地产评估有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
住所 通化市佳泰园二期13号门市
法定代表人 梁宇洲
注册资本 贰佰万元整
成立日期 2012年05月10日
经营期限 2012年05月10日至2032年05月09日
经营范围 房地产评估(凭资质证经营); 房地产信息咨询(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)



每年1月1日至6月30日, 应通过企业信用信息公示系统报送年度报告。逾期未年报的, 工商行政管理机关将按照《企业信息公示暂行条例》依法进行处理。

登记机关



<http://jl.gsxt.gov.cn/>

2018 04年 27月 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：**通化鑫诚房地产评估有限公司**

梁宇洲

法定代表人：
(执行事务合伙人)

住所：**通化市佳泰园二期13号门市**

统一社会信用代码：**92110502594468400D**

备案等级：**贰级**

证书编号：**JFG-E017**

有效期限：**2019年6月1日至2022年6月1日**



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. 00244439

姓名 / Full name

徐勇

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

220502197212300834

注册号 / Registration No.

2220210030

执业机构 / Employer

通化鑫诚房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-3-28

持证人签名 / Bearer's signature



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. 00254093

姓名 / Full name

罗文志

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

22030219690225063X

注册号 / Registration No.

2220150061

执业机构 / Employer

通化鑫诚房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-9-14

持证人签名 / Bearer's signature



