

已交

司法询价报告书

蓝产网拍〔2021〕142号

委托方：日照市东港区人民法院

标的物：日照市水木清华小区二期B区004幢1单元103号房产（预售合同编号：20170909062）

估价师：张文（注册号：3720060201）

程善锋（注册号：3720150081）

山东蓝色经济区产权交易有限公司

2021年5月31日

山东蓝色经济区产权交易有限公司

蓝产网拍〔2021〕142号

司法网拍房地产询价报告书

- 一、委托方：日照市东港区人民法院
- 二、受托方：山东蓝色经济区产权交易有限公司
- 三、询价标的物：日照市水木清华小区二期B区004幢1单元103号房产（预售合同编号：20170909062）
- 四、法院委托编号：（2021）鲁1102执600号
- 五、委托目的：为网络司法拍卖提供价值参考
- 六、询价执行单位：山东博莱仕土地房地产评估有限公司
- 七、询价执行单位产生方式：本着出具询价报告快速、有效、低费用的原则，由山东省高级人民法院中介机构名册、司法辅助机构本地合作的机构中，采取当事人双方协商确认或摇号等方式产生。
- 八、询价结果：¥171.69万元，人民币大写：壹佰柒拾壹万陆仟玖佰元整。

询价报告有效期为1年，自2021年5月31日起至2022年5月30日。本询价结果不具有法律强制性，也不作为成交的直接依据，成交与否由双方协商确定。

附件：评估公司询价报告及资质材料。



拟拍卖房地产询价报告书

博莱仕询报字【2021】第 RZ022 号

一、估价委托人：山东蓝色经济区产权交易有限公司（网络司法拍卖辅助机构）

二、估价目的：为网络司法拍卖提供价值参考依据

三、价值时点：完成实地查勘日期 2021 年 5 月 24 日

四、估价依据：

1、《中华人民共和国资产评估法》、中华人民共和国《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）等相关法律、法规。

2、委托方提供的《山东省新建商品房买卖合同(预售)》复印件。

3、估价人员现场勘查结果和收集的相关市场资料。

五、估价对象概况：

估价对象位于日照市水木清华二期 B 区 004 幢 1 单元 (01) 103 号，具体情况如下：

合同编号：20170909062，房屋买受人：张[REDACTED]，幢号：004，房号：(01)103 号，

结构：钢混，估价对象所在层：1-2 层，预测房屋建筑面积为 218.2 平方米，设计用途：成套住宅。具体情况如下：

现场查勘显示：估价对象为联排别墅，有院落一处；房屋外墙刷涂料，塑钢窗，入户门为木门；估价对象室内为毛坯房；室内水、电、暖、燃气等配套设施齐全，房屋主体使用状况较好。

六、价值类型：本次评估报告采用公开市场价值标准，价值内涵为：房屋所有权及其占用范围内国有土地使用权并包括房屋室内装饰装修和配套设施设备，在价值时点，交易双方各自依法承担应缴纳的税费，以人民币为计价单位的市场价值。

七、估价方法：比较法、收益法

八、估价结果：人民币 171.69 万元，大写：壹佰柒拾壹万陆仟玖佰元整。（本询价结果不具有法律强制性，也不作为成交的直接依据，成交与否由双方协商确定。）

九、估价报告应用的有效期：本估价报告的有效期为一年，自 2021 年 5 月 31 日起至 2022 年 5 月 30 日止。

十、注册房地产估价师：



山东博莱仕土地房地产评估有限公司

2021年5月31日

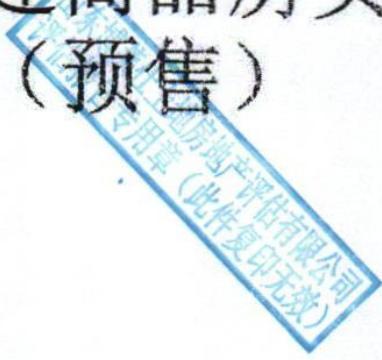


2/9

SDF-2015-0001

合同编号: 20170909062

山东省新建商品房买卖合同 (预售)



出卖人: 山东荣安集团有限公司

买受人: 张 [REDACTED]

山东省住房和城乡建设厅
山东省工商行政管理局

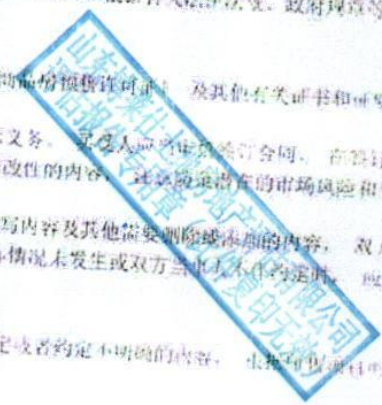
制定

目录

- 说明
- 专业术语解释
- 第一章 合同当事人
- 第二章 商品房基本状况
- 第三章 商品房价款
- 第四章 商品房交付条件与交付手续
- 第五章 面积差异处理方式
- 第六章 规划设计变更
- 第七章 商品房质量及保修责任
- 第八章 合同备案与房屋(不动产)登记
- 第九章 前期物业管理
- 第十章 其他事项

说明

1. 本合同文本为示范文本，由山东省住房和城乡建设厅和省工商行政管理局根据住房和城乡建设部、国家工商行政管理总局的示范文本，结合山东实际，依据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国担保法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》和《山东省城市房地产开发经营管理条例》、《山东省城市房地产交易管理条例》、《山东省商品房销售管理办法》等有关法律、法规调整后制定。各地可以根据有关法律、法规、政府规章等相关规定，结合当地实际情况进行调整。
2. 签订本合同前，出卖人应当向买受人出示《商品房预售许可证》及其他有关证书和证明文件。
3. 出卖人应当就合同条款对买受人尽到提示义务。买受人应当在签订合同前，仔细阅读合同条款，特别是合同中具有选择性、补充性、修改性的内容，注意防范潜在的市场风险和交易风险。
4. 本合同文本【 】中选择内容、空格部位填写内容及其他需要删除或添加的内容，双方当事人应当协商确定；【 】中选择内容，以划“√”方式选定；对于实际情况未发生或双方当事人未约定的内容，应当在空格部位删除。
5. 出卖人与买受人可以针对本合同文本中没有约定或者约定不明确的内容，签订补充协议，对本合同文本进行补充约定。也可以另行签订补充协议。
6. 双方当事人可以根据实际情况决定本合同原件的份数，并在签订合同时认真核对，以确保各份合同内容一致；在履行过程中，由出卖人和买受人都应当至少持有一份合同原件。



专业术语解释

1. 商品房预售: 是指房地产开发企业将正在建设中的取得《商品房预售许可证》的商品房预先出售给买受人, 买受人支付定金或房价款的行为。
2. 法定代理人: 是指依照法律规定直接取得代理权的人。
3. 套内建筑面积: 是指成套房屋的套内建筑面积, 由套内使用面积、套内墙体面积、套内阳台建筑面积三部分组成。
4. 房屋的建筑面积: 是指房屋外墙(柱)勒脚以上各层的外围水平投影面积, 包括阳台、挑廊、地下室、室外楼梯等, 且具备有上盖, 结构牢固, 层高 2.20M 以上(含 2.20M) 的永久性建筑。
5. 不可抗力: 是指不能预见、不能避免并不能克服的客观情况。
6. 民用建筑节能: 是指在保证民用建筑使用功能和室内热环境质量的前提下, 降低其使用过程中能源消耗的活动。民用建筑是指居住建筑、国家机关办公建筑和商业、服务业、教育、卫生等其他公共建筑。
7. 房屋(不动产)登记: 是指房屋登记机构(不动产登记经办机构)依法将房屋(不动产)权利和其他事项记载于房屋(不动产)登记簿上的行为。
8. 所有权转移登记: 是指商品房所有权从出卖人转移至买受人所办理的登记类型。
9. 房屋登记机构: 是指直辖市、市、县人民政府建设(房地产)主管部门或者其设置的负责房屋登记工作的不动产登记经办机构; 是指市、县人民政府设置的负责承办不动产登记工作的机构。
10. 分期付款销售: 是指房地产开发企业将成套的商品住宅分割为数部分分别出售给买受人的销售方式。
11. 返本销售: 是指房地产开发企业以定期向买受人返还购房款的方式销售商品房的行为。
12. 售后包租: 是指房地产开发企业以在一定期限内承租或者代为出租买受人所购该企业商品房的方式销售商品房的行为。

山东省新建商品房买卖合同
(预售)

出卖人向买受人出售其开发建设的房屋，双方当事人应当在自愿、平等、公平及诚实信用的基础上，根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》和《山东省城市房地产开发条例》、《山东省城市房地产交易管理条例》、《山东省商品房销售条例》、《山东省物业管理条例》等法律、法规和规章，就商品房买卖相关内容协商一致，签订本商品房买卖合同。

第一章 合同当事人

出卖人：山东荣安集团有限公司
地址：日照市北京路228号
邮政编码：276826
联系电话：053714007242775150
营业执照注册号：建开企【2015】1679号
法定代表人：刘景博 联系电话：

买受人：张
法定代表人
国籍
证件类型：
出生日期：
通讯地址：
邮政编码：
占有份额：单独所有
委托代理人
姓名：
身份证号：
性别：
联系电话：
联系电话：

第二章 商品房基本状况

第一条 项目建设依据

1. 出类人以 出让 方式取得位于 山城路55号(蒙化路) 1419号 土地，该土地 国有土地使用证号 为 日东国用(2010)第2989*号，土地获出权证面积为 10000 平方米。买受人购买的商品房(以下简称该商品房)所占用的土地用途为 城镇住宅071，土地使用权终止日期为 2080年07月27日。

2. 出类人经批准，在上述土地上建设的商品房项目核准名称为 永水清华小区 二期B区，建设工程规划许可证号为 建字第271922010029，预售许可证号为 2010007。

该商品房由 潍坊市房产管理局 批准预售，预售许可证号为 201012022。

第三条 商品房基本情况

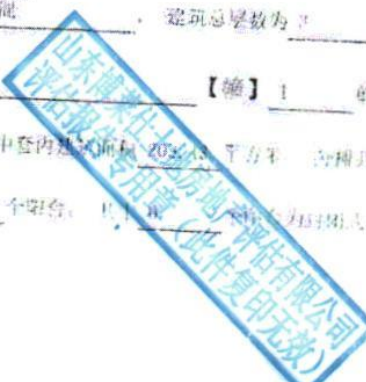
1. 该商品房的用途为 成套住宅。

2. 该商品房所在建筑物的主体结构为 钢筋混凝土，建筑总层数为 7 层，其中地上 2 层，地下 5 层。

3. 该商品房为第一条规定项目中的 001 【幢】 1 单元 1 层 101 号商品房。该商品房的平面图见附件一。

4. 预测建筑面积共 218.2 平方米，其中套内建筑面积 203.35 平方米，分摊共有建筑面积 14.85 平方米。商品房共用部位见附件二。

该商品房层高为 2.9 米，有 1 个阳台，其中 1 个阳台为封闭式，0 个阳台为开放式。商品房规划附件见附件三。



第四条 抵押情况

与拟购商品房有关的抵押情况为【未抵押】。

抵押情况：
 抵押人：×
 抵押登记机构：×
 抵押登记日期：×
 抵押期限：×
 抵押人：×
 抵押登记机构：×
 抵押登记日期：×

抵押权人：×，抵押物为：×，抵押期限：×。

第五条 房屋权利状况承诺

1. 出类人对该商品房享有合法权利；
2. 该商品房没有出售给除本合同买受人以外的其他人；
3. 该商品房没有设定抵押或其他权利转让的情况；
4. ×
5. ×

如该商品房权利状况与上述情况不符，导致不能完成本合同登记备案或房屋所有权转移登记的，出类人应承担违约责任。出类人应当向买受人书面通知退房之日起 15 日内退还买受人全部购房款并赔偿违约金。自买受人付款之日起，按照 × 计算，不低于中国人民银行发布的同期贷款基准利率。出类人应承担全部损失。

第三章 商品房价款

第六条 计价方式与价款

出卖人与买受人按照下列第 2 种方式计算该商品房价款：

- 按照套内建筑面积计算，该商品房单价为每平方米人民币 (币种) 元，总价款为人民币 (币种) 元 (大写)。
- 按照建筑面积计算，该商品房单价为每平方米人民币 (币种) 9216.13 元，总价款为人民币 (币种) 1490000 元 (大写 壹佰肆拾万元整)。
- 按照套计算，该商品房总价款为人民币 (币种) 元 (大写)。
- 按照 计算，该商品房总价款为人民币 (币种) 元 (大写)。

第七条 付款方式及期限

买受人按照下列第 3 种方式付款：

- 一次性付款。买受人应当在 前支付该商品房全部价款。
- 分期付款。买受人应当在 前分 期支付该商品房全部价款，首期付款人民币 (币种) 元 (大写) 前支付。

3. 付款方式为：商业贷款。买受人应于 2017 年 09 月 09 日 前支付首付款人民币 (币种) 420000 元 (大写 肆拾贰万元整)。

4. 其他方式： 公积金贷款。买受人应于 2017 年 09 月 09 日 前支付首付款人民币 (币种) 980000 元 (大写 玖拾捌万元整)。

5. 买受人应将全部购房款存入预售资金监管账户，用于本工程项目建设。该商品房预售资金监管账户名称为 预售资金监管账户名称为 。

该商品房的具体计价方式、总价款、付款方式及期限的具体约定见附件四。

第八条 违约责任

除不可抗力外，买受人未按约定时间付款的，双方同意按照下列第 2 种方式处理：

- 按照逾期时间，分别处理：(1) 和 (2) 不作累加。
(1) 逾期在 日之内，买受人按日计算向出卖人支付逾期应付款万分之 。
- 逾期超过 日 (该期限应当与本条第 (1) 项中的期限相同) 后，出卖人在解除合同通知到达买受人之日前书面通知买受人的，买受人应当自解除合同通知送达之日起 日内按照累计应付款的 向出卖人支付违约金，同时，出卖人退还买受人已付全部房款 (含已付贷款本金及利息部分)。

出卖人不解除合同的，买受人按日计算向出卖人支付逾期应付款万分之 (该比率不低于第 (1) 项中的比率) 的违约金。

4. 条所称逾期应付款是指依照第七条及附件四约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，为首期应付款与该期的实际已付款的差额确定。

2. 见附件十一补充约定

第四章 商品房交付条件与交付手续

第九条 商品房交付条件

该商品房交付时应当符合下列第 1、2、3、X 项所列条件:

- 1. 该商品房已取得建设工程竣工验收备案证明文件;
- 2. 该商品房已取得房屋测绘报告;
- 3. 见附件十 补充协议
- 4. X

该商品房为住宅的, 出卖人还提供《住宅使用说明书》和《住宅质量保证书》。

第十条 商品房相关设施设备交付条件

(一) 基础设施设备

1. 供水、排水: 交付时供水、排水配套设施齐全, 并与城市公共供水、排水管网连接。未进行竣工验收的水质符合国家标准规定的饮用水卫生标准。

2. 供电: 交付时接入城市供电网络并正式供电。

3. 供热: 交付时供热系统符合供热配建标准, 使用城市集中供热的, 纳入城市集中供热管网。

4. 燃气: 交付时完成室内燃气管道的敷设, 并与城市燃气管网连接, 保证燃气供应。

5. 电话通信: 交付时线路敷设到户;

6. 有线电视: 交付时线路敷设到户;

7. 宽带网络: 交付时线路敷设到户。

以上第 1、2、3 项由出卖人负责办理开通手续并承担相关费用, 第 4 项由出卖人根据住建部【2011】67号令第 5、6、7 项需要买受人自行办理开通手续。

如果在约定期限内基础设施设备未达到交付使用条件, 双方同意按照下列第 (二) 种方式处理:

(一) 以上设施中第 1、2、3、4 项在约定交付日未达到交付条件的, 出卖人按照本合同第十二条的约定承担赔偿责任。

第 5 项未按时达到交付使用条件的, 出卖人按日向买受人支付 X 元的违约金; 第 6 项未按时达到交付使用条件的, 出卖人按日向买受人支付 X 元的违约金; 第 7 项未按时达到交付使用条件的, 出卖人按日向买受人支付 X 元的违约金。出卖人采取措施保证相关设施在约定交付日期

之内达到交付使用条件。

(二)

出卖人按买受人已付购房总额的万分之一向买受人支付违约金

(三) 公共配套及其他配套设施 (以建设工程规划许可为准)

1. 小区内绿地率: 交房后 6 个月内 达到 规划设计要求

2. 小区内非市政道路: 交房后 6 个月内 达到 满足使用条件

3. 规划的车位、车库: 交房后 12 个月内 达到 满足使用条件

4. 物业服务用房: 交房后 12 个月内 达到 满足使用条件

5. 规划卫生用房: X 达到 X

6. 幼儿园: X 达到 X

7. 学校: X 达到 X

8. 社区组织用房: X 年 X 月 X 日达到 X

9. X

以上设施未达到上述条件的, 双方同意按照以下方式处理:

(一) 小区内绿地率未达到上述约定条件的,

出卖人按照买受人已付房款总额的万分之零点一向买受人支付违约金

2. 小区内非市政道路未达到上述约定条件的,

出卖人按照买受人已付房款总额的万分之零点一向买受人支付违约金

或按如下方式处理, 直至达到上述约定条件的,

出卖人按照买受人已付房款总额的万分之零点一向买受人支付违约金

1. 物业服务用房未达到上述约定条件的,

出卖人按照买受人已付房款总额的万分之零点一向买受人支付违约金

2. 其他设施未达到上述约定条件的,

出卖人按照买受人已付房款总额的万分之零点一向买受人支付违约金

关于本项目内相关设施设备的具体约定见附件五。

第十一条 交付时间和手续

(一) 出卖人应当在 2017年12月31日 前向买受人交付该商品房

(二) 该商品房达到第九条、第十条约定的交付条件后, 出卖人应当在交付日期届满前 10 日 (不少于 10 日) 将查验房屋的时间、办理交付手续的时间地点以及应当携带的证件材料的通知书而送达买受人。买受人未收到交付通知书的, 以本合同约定的交付日期届满之日为办理交付手续的时间, 以该商品房所在地为办理交付手续的地点。

见附件十一补充协议

交付该商品房时, 出卖人应当出示满足第九条约定的证明文件。出卖人不出示证明文件或者出示的证明文件不齐全, 不能满足第九条约定条件的, 买受人有权拒绝接收, 由此产生的逾期交付责任由出卖人承担。按照第十一条约定

出卖人承担

买受人有权对该商品房进行查验, 出卖人不得以缴纳相关税费或者签署物业管理文件作为买受人查验和接收房屋的前提条件。

2. 买受人查验的该商品房存在下列除地基基础和主体结构外的其他质量问题的, 由出卖人按照有关工程和产品质量规范

标准自验收次日起 30 日内负责修复, 并承担修复费用, 修复后再行交付。

(1) 屋面、墙面、地面渗漏或开裂等;

(2) 管道堵塞;

(3) 门窗翘裂、五金件损坏;

(4) 灯具、电器等电气设备不能正常使用;

(5) X

(6) X

3. 查验该商品房后, 双方应当签署商品房交接单。由于买受人原因导致该商品房未能按期交付的, 双方同意按照以下方式处理:

自出卖人通知买受人接房之日起由买受人按日向出卖人支付房款总额的万分之 一

(1) 违约金, 物业管理费由买受人自出卖人通知的接房之日起开始缴纳

(2) 该商品房及设施自通知买受人接房之日起计算保修期

4. 买受人应在 X 年 X 月 X 日前, 将首期住宅专项维修基金存入住宅专项维修基金专户

第十二条 逾期交付责任

除不可抗力外, 出卖人未按照第十一条约定的时间将该商品房交付买受人的, 双方同意按照下列第 2 种方式处理:

按照逾期时间, 分别处理 ((1) 和 (2) 不作累加)

(1) 逾期在 X 日之内 (该期限应当不多于第八条第 1 (1) 项中的期限), 自第十条约定的交付期限之次日起至实际交付之日止, 出卖人按日计算向买受人支付全部房价款万分之 X 的违约金 (按该合同约定的比率)

(2) 逾期超过 X 日 (该期限应当与本条第 (1) 项中的期限相同) 后, 买受人有权解除合同。买受人解除合同的, 应当书面通知出卖人, 出卖人应当在解除合同通知送达之日起 15 日内退还买受人已付全部房款 (含已付利息及罚息), 并按同期贷款基准利率 (不低于中国人民银行公布的同期贷款基准利率) 计算

付利息；同时，出卖人按照全部房价款的 \times % 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，出卖人按日计算向买受人支付全部房价款万分之 \times %（不低于本条第1（1）项中的比率）的违约金。

逾期交房时间在60日之内的，出卖人不承担违约责任；超出60日的，从第61日起逾期的时间按有关房地产评估机构评估同等房屋租金标准由出卖人向买受人支付违约金。

第五章 面积差异处理方式

第十三条 面积差异处理

该商品房交付时，出卖人应当向买受人出示房屋测绘报告，并向买受人提供该商品房的面积实测数据（以下简称实测面积）。实测面积与第三条载明的预测面积发生误差的，双方同意按照第 \times 种方式处理。

1. 根据第六条按照套内建筑面积计价的约定，双方同意按照下列原则处理：

(1) 套内建筑面积误差比绝对值在3%以内（含3%）的，据实结算房价款；

(2) 套内建筑面积误差比绝对值超出3%时，买受人有权解除合同。

买受人解除合同的，应当书面通知出卖人。出卖人应当在解除合同通知送达之日起15日内退还买受人已付全部房款（含已付贷款本金及利息部分），并自买受人付款之日起，按照 \times %（不低于中国人民银行公布的同期贷款基准利率）计算给付利息。

买受人选择不解除合同的，实测套内建筑面积大于预测套内建筑面积时，套内建筑面积误差比在3%以内（含3%）部分的房价款由买受人补足；超出3%部分的房价款由出卖人承担，产权归买受人所有。实测套内建筑面积小于预测套内建筑面积时，套内建筑面积误差比绝对值在3%以内（含3%）部分的房价款由出卖人退还买受人；绝对值超出3%部分的房价款由出卖人双倍退还买受人。

当建筑面积误差比绝对值在3%以内（含3%）时，实测套内建筑面积 = 预测套内建筑面积 \times 除以预测套内建筑面积 \times 100%。

2. 除前款、承接面积计价约定的约定，双方同意按照下列原则处理：

(1) 建筑面积、套内建筑面积误差比绝对值均在3%以内（含3%）的，根据实测建筑面积结算房价款；

(2) 建筑面积、套内建筑面积误差比绝对值其中有一项超出3%时，买受人有权解除合同。

(3) 买受人解除合同的，应当书面通知出卖人。出卖人应当在解除合同通知送达之日起15日内退还买受人已付全部房款（含已付贷款本金及利息部分），并自买受人付款之日起，按照 \times %（不低于中国人民银行公布的同期贷款基准利率）计算给付利息。

买受人选择不解除合同的，实测建筑面积大于预测建筑面积时，建筑面积误差比在3%以内（含3%）部分的房价款由出卖人补足；超出3%部分的房价款由出卖人承担，产权归买受人所有。实测建筑面积小于预测建筑面积时，建筑面积误差比绝对值在3%以内（含3%）部分的房价款由出卖人退还买受人；绝对值超出3%部分的房价款由出卖人双倍退还买受人。

建筑面积误差比 = (实测建筑面积 - 预测建筑面积) / 预测建筑面积 \times 100%

(3) 因设计变更造成面积差异，双方不解除合同的，应当签署补充协议。

3. 根据第六条按照套内计价的，出卖人承诺在房屋平面图中标明详细尺寸，并约定误差范围。该商品房交付时，实测面积与设计图纸不一致或者相关尺寸超出约定的误差范围，双方约定如下：

\times

1. 双方自行约定：

以具有测绘资质的测绘机构测绘的实测面积为准，买受人和出卖人按照本合同约定的单价套内面积买卖。

第六章 规划设计变更

第十四条 规划变更

(一) 出卖人应当按照城乡规划主管部门核发的建设工程规划许可证规定的条件建设商品房。不得对合同约定内容进行变更。涉及该商品房规划用途、面积、容积率、绿地率、基础设施、公用配套设施等规划条件约定的内容经城乡规划主管部门批准变更的,出卖人应当在变更确立之日起10日内将书面通知送达买受人。买受人有权解除合同。

(二) 买受人应当在通知送达之日起15日内做出是否解除合同的书面答复。买受人逾期未予以书面答复的,视为同意变更。

(三) 买受人解除合同的,应当书面通知出卖人。出卖人应当自解除合同通知送达之日起15日内退还买受人已付购房款(含已付贷款本金及利息部分),并自买受人付款之日起,按照X% (不低于中国人民银行公布的同期贷款基准利率)计算给付利息;同时,出卖人按照全部房价款的0.001%向买受人支付违约金。

买受人不解除合同的,有权要求出卖人赔偿由此造成的损失,双方约定如下:
出卖人按照买受人已付全部房价款的万分之一赔偿买受人损失

第十五条 设计变更

(一) 双方签订合同后,出卖人按照法定程序变更建筑工程施工图设计文件,涉及下列可能影响买受人房屋使用或居住功能情形的,出卖人应当在变更确立之日起10日内将书面通知送达买受人。出卖人未在规定的期限书面通知买受人的,买受人有权解除合同。

1. 该商品房结构形式、户型、空间尺寸、朝向;
2. 供热、采暖方式;
3. X
4. X
5. X

(二) 买受人应当在通知送达之日起15日内做出是否解除合同的书面答复。买受人逾期未予以书面答复的,视为同意变更。

(三) 买受人解除合同的,应当书面通知出卖人。出卖人应当自解除合同通知送达之日起15日内退还买受人已付购房款(含已付贷款本金及利息部分),并自买受人付款之日起,按照X% (不低于中国人民银行公布的同期贷款基准利率)计算给付利息;同时,出卖人按照全部房价款的0.001%向买受人支付违约金。

买受人不解除合同的,有权要求出卖人赔偿由此造成的损失,双方约定如下:
出卖人按照买受人已付全部房价款的万分之一赔偿买受人损失

第七章 商品房质量及保修责任

第十六条 商品房质量

(一) 地基基础和主体结构

出卖人承诺该商品房地基基础和主体结构合格,并符合国家及行业标准。经检测不合格的,买受人有权解除合同。买受人解除合同的,应当书面通知出卖人。出卖人应当自解除合同通知送达之日起15日内退还买受人已付全部房款(含已付贷款本金及利息部分),并自买受人付款之日起,按照X% (不低于中国人民银行公布的同期贷款基准利率)计算给付利息,给买受人造成损失的,由出卖人支付买受人全部损失。

买受人不解除合同的,出卖人按照买受人已付全部房款的万分之一赔偿买受人损失。

(二) 其他质量问题

该商品房质量应当符合有关工程质量规范、标准和施工图设计文件的要求。发现除地基基础和主体结构以外的其他质量问题,出卖人应当按以下约定处理:

1. 出卖人按照买受人已付全部房款的万分之一赔偿买受人损失。

(二) 经过更换、修理，仍然严重影响正常使用的，买受人有权解除合同。买受人解除合同的，应当自通知送达之日起15日内退还买受人已付全部房款(含已付贷款本金及利息)及已付定金，并按同期同类商品房的指导销售价格赔偿买受人损失。因此发生的检测费用由出卖人承担。

出卖人不解除合同的，出卖人按照买受人已付房价款的4%赔偿买受人损失。

(三) 装饰装修及设备标准

该商品房应当使用合格的建筑材料、构配件和设备，装置、装修、装饰所用材料的品种规格等应符合国家及双方约定的标准。

不符合上述标准的，买受人有权要求出卖人按照下列第(1)、(2)、(3)方式处理(每处)：

(1) 及时更换、修理；

(2) 出卖人赔偿相应的装修、设备差价；

(3) _____

具体装饰装修及相关设备标准的约定见附件六。

(四) 建筑节能、建筑声学和民用建筑节能措施

1. 该商品房室内空气质量符合国家标准_____标准。

2. 该商品房外墙、门窗保温隔热情况符合国家标准_____标准。

3. 该商品房_____节能、节水、建筑电气、环保等检测不符合标准，由出卖人负责整改，整改后仍不符合标准的，买受人有权解除合同或赔偿损失的，应当自通知送达之日起15日内退还买受人已付全部房款(含已付贷款本金及利息)及已付定金，并由出卖人承担相应检测责任。经检测不符合标准后，由出卖人承担，整改后再进行检测发生的费用仍由出卖人承担。因整改导致该商品房逾期交付的，出卖人应当承担违约责任。

4. 该商品房应符合国家有关民用建筑节能强制性标准的要求。

5. 下列标准：当一方应当按照前述标准要求补做节能措施，另一方应承担费用；给买受人造成损失的，出卖人应承担赔偿责任。

6. _____

第十五条 交付使用

1. 该商品房交付时应当符合下列条件：(一) 该商品房为住宅的，出卖人应当提供《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》；(二) 该商品房为住宅的，双方应当签订补充协议详细约定保修范围、保修期限和保修责任等条款。

2. 下列情形，出卖人不承担保修责任：

(一) 不可抗力造成的房屋及其附属设施的损害；

(二) 因买受人不当使用造成的房屋及其附属设施的损害；

(三) 因第三人过错造成的房屋及其附属设施的损害。

3. 该商品房_____买受人要求维修的书面通知送达之日起30日内。

4. 买受人要求维修的书面通知送达之日起30日内，买受人可以自行或委托他人进行维修，维修费用及维修期间造成的损失由出卖人承担。

第十八条 质量担保

出卖人不按照第十六条、第十七条约定承担相关责任的，由_____承担连带保证责任。

关于质量担保的证明见附件八。

第八章 合同备案与房屋（不动产）登记

第十九条 预售合同登记备案

(一) 出卖人应当自本合同签订之日起【30】日内（不超过30日）办理商品房预售合同登记备案手续，并在合同登记备案情况告知买受人。

(二) 有关预售合同登记备案的其他约定如下：

×

×

第二十条 房屋（不动产）登记

(一) 双方同意共同向房屋登记机构（不动产登记经办机构）申请办理该商品房的房屋所有权转移登记。

(二) 买受人自商品房交付使用之日起【90】日内（不超过90日），办理房屋所有权转移登记手续，并由买受人协助出卖人办理房屋所有权转移登记手续，并提供必要的证明文件。

(三) 因出卖人的原因，买受人未能在该商品房交付之日起【20】日内取得该商品房房屋所有权证（不动产权证书），双方同意按照下列第【2】种方式处理。

1. 买受人有权解除合同。买受人解除合同的，应当书面通知出卖人。出卖人应当在解除合同通知送达之日起15日内退还买受人已付全部房款（含已付贷款本金及利息部分），并自买受人付款之日起，按照×%（不超过国家公布的同期贷款基准利率）计算给付利息。买受人不解除合同的，

自买受人应当完成房屋所有权登记的期限起至实际完成房屋所有权登记之日止，出卖人按日计算向买受人支付全部房价款万分之×的违约金。

2. 买受人不退房，出卖人按照买受人已付房款总额的万分之一支付违约金。

(四) 因买受人的原因未能在约定期限内完成该商品房的房屋所有权转移登记的，出卖人不承担责任。

第九章 前期物业管理

第二十一条 前期物业管理

(一) 出卖人依法选聘的前期物业服务企业为日照厚德物业服务有限公司

(二) 物业服务时间从× 到×

(三) 物业服务期间，物业服务计费方式为包干制【*】，物业服务费为×元/月·平方米（建筑面积）。

(四) 买受人同意由出卖人选聘的前期物业服务企业代为查验并承接物业共用部位、共用设施设备，出卖人应当在承接查验部位，共用设施设备承接查验的各案情况书面告知买受人。

(五) 买受人已详细阅读前期物业服务合同和临时管理规约，同意由出卖人依法选聘的物业服务企业承接前期物业管理，待临时管理规约、业主委员会成立后，由业主大会决定选聘或续聘物业服务企业。该商品房前期物业服务合同、临时管理规约见附件九。

第十章 其他事项

第二十二條 建築物區分所有權

(一) 買受人對其建築物專有部分享有占有、使用、收益和處分的權利。

(二) 以下部位與專有部分共有:

1. 建築物的基礎、承重結構、外牆、屋頂等基本結構部分、通道、樓梯、大堂等公共通行部分、電氣、明等附屬設施、設備、避難層、設備層或者設備間等結構部分;
2. 該商品房所在建築區劃內的道路(屬於城鎮公共道路的除外)、綠地(屬於城鎮公共綠地或者無主土地、荒地、未利用地等)的道路或者其他場地用於停放汽車的車位、物業服務用房;
3. 在對其他附屬設施約定如下:
 1. 規劃的車位、車庫:
 2. 会所:
 3.

第二十三條 稅費

買受人應按照國家的有關規定, 向相應部門繳納因該商品房買賣發生的稅費。因漲價而增加稅費的, 買受人不能享受稅收優惠政策而增加的稅收費用, 由買受人

第二十四條 銷售和使用承諾

1. 出賣人承諾不採取分割拆零銷售、返本銷售或者變相反本銷售的方式銷售商品房; 不採取預售和租賃等經營方式銷售未竣工商品房
2. 出賣人承諾按照規定用途進行建設和出售, 不得擅自改變該商品房使用性質, 并按照規定用途辦理房地產登記
3. 出賣人承諾有關品質的銷售, 不違反法律或依規劃屬於買受人共有的共用部位和設施的規定
4. 出賣人承諾已將住宅或坊房屋正常使用的情況告知買受人, 具體內容見附件十。
5. 買受人使用該商品房期間, 不得擅自改變該商品房的用途、建築主體結構和承重結構。
6. 見附件十 補充協議
7.

第二十五條 送達

出賣人和買受人應確保在本合同中記載的通訊地址、 聯繫電話均真實有效。 任何根據本合同發出的通知, 均應以書面或傳真方式, 以郵政特快遞方式送達對方。 任何一方變更通訊地址, 應及時通知對方, 逾期通知的, 應承擔相應的法律責任。

第二十六條 買受人信息保護

出賣人對買受人信息負有保密義務。 非因法律、 法規規定或國家安全機關、 公安機關、 檢察機關、 司法機關、 監察機關執行公務的需要, 未經買受人書面同意, 出賣人及其銷售人員和相關工作人員不得有聲或無聲向任何第三人或任何機構(本合同之外的其他用途)

第二十七条 争议解决方式

本合同在履行过程中发生的争议, 由双方当事人协商解决, 也可通过消费者协会等有关机构调解; 协商不成向下列第_____种方式解决:

- 1. 依法向房屋所在地人民法院起诉。
- 2. 提交 _____ 仲裁委员会仲裁。

第二十八条 补充协议

对本合同中未约定或约定不明的内容, 双方可根据具体情况签订补充协议(补充协议见附件_____)。补充协议中有不合理的减轻或免除本合同中约定应当由出卖人承担的责任, 或不合理的加重买受人责任, 或不公平的内容, 均以本合同为准。

第二十九条 合同附件

本合同自双方签字盖章后, 办理完成商品房预售合同网上备案手续之日起生效。本合同的解除应当采用书面形式。

本合同附件共 25 _____ 页, 一式 5 _____ 份, 其中出卖人 _____ 份, 买受人 _____ 份, 房管局 _____ 份, 银行 _____ 份。

附件与本合同具有同等法律效力。



出卖人 (签字或盖章):

买受人 (签字或盖章):

【法定代表人】(签字或盖章):

【法定代表人】(签字或盖章):

【委托代理人】(签字或盖章):

侯妍

【委托代理人】(签字或盖章):

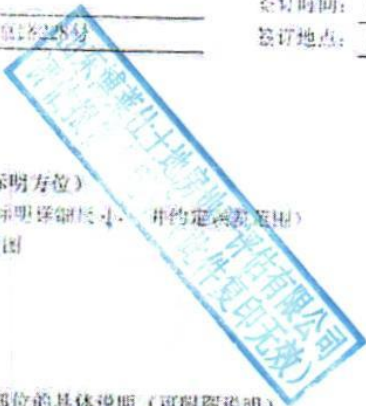
【法定代表人】(签字或盖章):

签订时间: 2017年09月09日

签订时间: 2017年09月09日

签订地点: 山东省日照市北京路229号

签订地点: 山东省日照市北京路229号



附件一 房屋平面图 (应当标明方位)

- 1. 房屋层数、层数 (应当标明详细尺寸, 并约定测量范围)
- 2. 房屋工程名称与房屋平面图

附件二 关于该商品房共用部位的具体说明 (可附图说明)

- 1. 纳入该商品房分摊的共用部位的名称、面积和所在位置
- 2. 未纳入该商品房分摊的共用部位的名称、所在位置

附件三 抵押权人同意该商品房转让的证明及关于抵押的相关约定

- 1. 抵押权人同意该商品房转让的证明
- 2. 解除抵押的条件和时间
- 3. 关于抵押的其他约定

附件四 关于该商品房房价款的计价方式、总价款、付款方式及期限的具体约定

出卖人与买受人按照下列第 2 种方式计算该商品房价款:

- 1. 按照套内建筑面积计算, 该商品房主房 (地上建筑物) 单价为每平方米 人民币 (币种) 元,

总价款为 人民币 (币种) 元 (大写) 元整

编号 _____ 购房 _____ 用途 _____ 单位每平方米 人民币 _____
元, 总价款为 人民币 _____ (币种) _____ 元 (大写 _____)

合同总价款为 人民币 _____ (币种) _____ 元 (大写 _____)

2. 按照建筑面积计算, 该商品房主房(地上建筑物)单价为每平方米 人民币 _____ (币种) 6416.12
总价款为 人民币 _____ (币种) 1400000 元 (大写 壹佰肆拾万元整)

编号 _____ 购房 _____ 用途 _____ 单位每平方米 人民币 _____ (币种) _____
元, 总价款为 人民币 _____ (币种) _____ 元 (大写 _____)

合同总价款为 人民币 _____ (币种) 1400000 元 (大写 壹佰肆拾万元整)

3. 按照约定, 该商品房总价款为 人民币 _____ (币种) _____ 元 (大写 _____)

4. 按照计算, 该商品房总价款为 人民币 _____ (币种) _____ 元 (大写 _____)



附件五 关于本项目内相关设施、设备的具体约定
1. 相关设施的位置及用途
2. 在小区内配套建设的政务管理用房、社区居民委员会用房和承担义务教育的中小学校, 建设按照 _____
3. 小区内配套建设的会所、幼儿园属【建设单位】所有, 属【建设单位】所有, 建设单位应当提供产权归属的
证明, 并优先为业主提供服务
4. 其他约定

附件六 关于装饰装修及相关设备标准的约定
1. 交付的商品房达不到本附件约定装修标准的, 按照本合同第十六条第(二)款约定处理, 由出卖人承担违约责任。
2. 交付的商品房, 视为无条件赠送给买受人。
3. 交付装饰装修主要材料和设备的品牌、产地、规格、数量等内容约定如下:

- 1. 外墙: 其他
- 2. 起居室: _____
- 3. 厨房: 其他
- 4. 卫生间: 其他
- 5. 卧室: 其他
- 6. 阳台: 其他
- 7. 其他: 其他

73) 品牌: 其他 _____ ;

74) 品牌: X _____ ;

75) 品牌: 其他 _____ ;

76) 品牌: 其他 _____ ;

77) 品牌: 其他 _____ ;

78) 品牌: 其他 _____ ;

79) 品牌: 其他 _____ ;

80) 品牌: 其他 _____ ;

81) 品牌: 其他 _____ ;

82) 品牌: 其他 _____ ;

83) 品牌: 其他 _____ ;

84) 品牌: 其他 _____ ;

85) 品牌: 其他 _____ ;

86) 品牌: 其他 _____ ;

87) 品牌: 其他 _____ ;

88) 品牌: 其他 _____ ;

89) 品牌: 其他 _____ ;

90) 品牌: 其他 _____ ;

91) 品牌: 其他 _____ ;

92) 品牌: 其他 _____ ;

93) 品牌: 其他 _____ ;

94) 品牌: 其他 _____ ;

95) 品牌: 其他 _____ ;

96) 品牌: 其他 _____ ;

97) 品牌: 其他 _____ ;

98) 品牌: 其他 _____ ;

99) 品牌: 其他 _____ ;

100) 品牌: 其他 _____ ;



附件七 关于保修期限、保修期限和保修责任的约定

1. 房屋为住宅的, 出卖人应当提供《住宅质量保证书》, 该商品房为住宅的, 双方应当按照《住宅质量保证书》的约定执行; 保修期限和保修责任等进行约定。

2. 保修期限自交付之日起计算, 关于保修期限的约定不得低于《建设工程质量管理条例》第四十九条

- 附件八 保修期限、期限及责任的约定
- 地基基础和主体结构; 保修期限为: X _____ (不得低于设计文件规定的该工程的合理使用年限);
 - 屋面防水工程、有防水要求的卫生间、房间和外墙面的防渗漏; 保修期限为: X _____ (不得低于5年);
 - 供热、供冷系统和设备; 保修期限为: X _____ (不得低于2个采暖期、供冷期);
 - 电气管线、给排水管道、设备安装; 保修期限为: X _____ (不得低于2年);
 - 装修工程; 保修期限为: X _____ (不得低于2年);
- 96) X _____ ;
- 97) X _____ ;
- 98) X _____ ;

(二) 其他约定

附件八 关于质量担保的证明

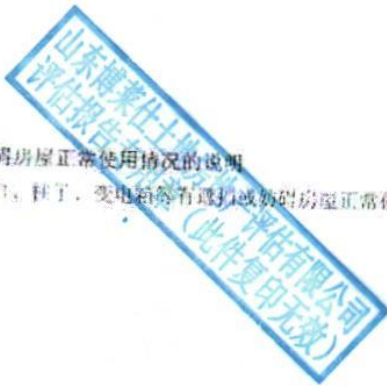
附件九 关于前期物业管理的约定

- 1. 前期物业服务合同
- 2. 临时管理规约

附件十 出让人关于遮挡或妨碍房屋正常使用情况的说明

(如: 该商品房公共通道检修口、阳台、变电箱等有遮挡或妨碍房屋正常使用情况的)

附件十一 补充协议



商品房买卖合同(20170909062号) 补充协议1

双方经友好协商,在《商品房买卖合同》(以下简称“主合同”)的基础上,就主合同未尽事宜,经平等协商,自愿的基础上达成如下补充条款,以资共同信守:

第一条 关于付款方式、期限及逾期付款责任(补充主合同第七条、第八条):

1. 买受人未按照本合同约定的期限付款,则出卖人有权解除本合同并按照房款总额的20%向买受人收取违约金,买受人应在本合同解除后10日内到房管局撤销商品房买卖合同备案并承担撤销备案的费用。商品房买卖合同备案撤销后30日内出卖人负责将扣除违约金后的剩余房款无息退还买受人。如出卖人不解除本合同的,则买受人应以拖欠房款总额为基础按照日万分之五的比例向出卖人支付违约金,出卖人有权相应延迟交付房屋且不承担逾期交房的违约责任。
2. 如买受人办理银行商业按揭贷款,则买受人应于本合同签订的同时向银行提交完整的贷款按揭资料,买受人应缴的首付款数额由银行根据金融政策、买受人房产和资信情况等因素确定,买受人应缴的首付款如不足,则应于签订本合同的同时一次性补齐,买受人应于本合同签订之日起10日内与共同借款人、抵押物共有人到银行办妥全部按揭贷款手续并取得银行按揭贷款。除因出卖人原因如买受人未能按期取得银行按揭贷款的,应于本合同签订之日起30日内向出卖人以现金方式付清全部房款。如买受人逾期向银行提交完整的贷款按揭资料或逾期补齐首付款或未能按期取得银行按揭贷款而又未能按期以现金方式付清全部房款的,则本合同自动解除,买受人按照房款总额的20%向出卖人支付违约金,并应自逾期之日起10日内到房管局撤销商品房买卖合同备案并承担办理撤销备案的费用。商品房买卖合同备案撤销后30日内,出卖人负责将剩余房款扣除违约金后无息退还买受人。
3. 买受人未付清房款,维修基金及有线电视、天然气、电话、太阳能等建设安装费用,出卖人有权延期交房且不承担延期交房的违约责任,有线电视、天然气、电话、太阳能等建设安装费用未包含在本合同约定的房款总额内,由买受人另行承担。买受人未付清全部房款之前,该商品房所有权归出卖人所有。
4. 买受人通过银行进行按揭贷款的,在出卖人担保期内,如买受人未按贷款合同约定还款或逾期还款三次以上(含三次)归还贷款,出卖人有权解除本合同收回房屋或变更房屋买受人决定解除本合同的,则买受人应按房款总额的20%向出卖人支付违约金并在10日内到房管局撤销商品房买卖合同备案并承担撤销备案费用,买受人已装修的物品无保留归出卖人所有,商品房买卖合同备案撤销后30日内出卖人负责将扣除违约金及出卖人为买受人垫付的银行款项后的剩余房款直接交付至贷款银行替代买受人还贷,以解除出卖人的担保责任,如仍有剩余,则由出卖人无息退还买受人。

第二条 关于商品房及相关设施设备的交付(补充主合同第九条、第十条、第十一条):

1. 该商品房的交付条件为质监站验收合格并取得房屋测绘报告,不受该商品房是否已取得竣工综合验收备案证明文件的限制,买受人不要求出卖人在商品房交付时提供竣工综合验收备案证明文件。

2、该商品房的相关设施设备的交付条件为交房时水电达到正常使用条件，不受限于天然气、有线电视、电话宽带等基础设施、公共服务及其他配套设施是否已具备使用条件的限制。

3、该商品房达到竣工验收合格并取得房屋测绘报告，相关设施设备达到水电正常使用条件后，出卖人即可在通知买受人的交付日期届满前10日内通知买受人查验房屋，办理交付手续，买受人不要求出卖人在该房屋交付时取得并出示竣工综合验收备案证明文件。鉴于该小区为分期开发建设、分期交付使用，根据政府批准的规划方案，基础设施与本小区社区内的公共配套设施也将分期建成交付。

4、因遵守法律法规和政府及公用事业部门的法令、政策、通告、要求等造成的交房延迟，或市政配套设施接通延迟、市政府规划变更导致的延期；或因气候原因，被迫临时性停工，或遇突发性公共事件（包括但不限于非典型性肺炎及其他国家或省、市启动一级应急响应及措施的流行性疾病，政府部门进行与本项目关联的市政干线工程发生突然事件）等阻碍导致商品房无法按时交付的，除双方协商一致解除合同或变更合同外，出卖人可据实予以延期，并无需求承担逾期交房责任。

5、买受人必须按照出卖人或物业公司通知的接房日与出卖人、物业公司办理接房手续，逾期视为出卖人已将房屋交付买受人，由此产生的一切风险及责任由买受人承担并向买受人支付违约金，本合同继续履行。买受人须在接房时签署授权委托书委托出卖人指定的人员办理产证事宜并向出卖人提交相关资料和办证费用，如逾期视为买受人要求自行办理产证事宜，出卖人不承担任何责任。买受人接房前，应当和出卖人根据房屋实测面积结清房款、维修基金及其他费用，否则出卖人有权延期交房。因本项目购房人数较多，买受人同意按其中买受人约定的期限顺序接房，因顺序先后产生交付期限超出合同约定期限的，出卖人可相应顺延交房。

第三条 关于商品房的规划设计变更（补充主合同第十四条、第十五条）

1、出卖人在合同订立后根据国家或省、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，出卖人无需告知买受人且不承担责任。

2、发生因规划变更和设计变更买受人有权要求解除合同的情形，出卖人未书面通知买受人的，买受人应最迟于出卖人通知买受人验房交付之日起七日内书面提出解除合同要求，否则视为接受，不再要求退房或索赔，合同继续履行。

3、除主合同第十四条、第十五条约定的规划、设计变更以外的其他变更，买受人可向出卖人在不影响该商品房实质性实用功能和质量的前提下，在该商品房建设过程中有权根据文物施工情况直接变更，无需通知买受人或征求买受人同意，买受人同意在交付时按现状接受商品房，并放弃就还部分变更向出卖人主张索赔的权利。

第四条 关于房屋销售和使用的承诺制（补充主合同第二十四条）

1、所有阳台、平台未经专有部分占建筑物总面积三分之二以上的业主且占总人数三分之二以上的业主同意，并取得相关部门的批准，不得封闭，护栏不得更改（含颜色、材料、增减门窗）；

2、如买受人按照法律法规的规定能够且需要封闭空中花园（如有）的，或满足第1款约定的条件而需要封闭阳台、平台的，则应当按照出卖人或物业服务企业提供的设计方案（含尺寸、型材、颜色、增加门窗等）进行空中花园或阳台外檐封闭施工，由买受人承担相关费用；

3、空调外机应安装在建筑物设计指定位置，买受人不得破坏房屋结构，不得改建、搭建、扩建，不得从事任何破坏建筑物外观美观的行为，包括但不限于封闭阳台、擅自在该商品房所在楼宇的屋顶、平台或露台平面私搭乱建（包括但不限于）

4、除本合同及附件（公共部位与公用房屋分摊建筑面积构成说明）所标明的分摊部位外，附属建筑物、构筑物均不随同该商品房转让，包括会所、商业用房（包括但不限于售楼处）、地面或地下停车场、地下车位、封闭车位、地下封闭场地及其附属场地等未参加面积分摊的建筑物的产权属于出卖人所有，出卖人有权提供有偿经营服务，并有权处分该部分建筑物的产权及使用权，按政府、市政部门或行业垄断部门要求，应向其（或可向其）移交配套设施设备及附属房屋、场地的，出卖人将从其规定进行移交。

5、出卖人有权按照相关规定使用该小区中的人民防空工程，战时应遵守国家关于人防工程的规定执行，平时的使用权归出卖人享有，出卖人对其享有占有、使用和收益的权利，若买受人需使用的，经出卖人同意需向出卖人或本小区物业服务企业支付相关费用。

6、买受人在此不可撤销的同意并授权：经出卖人授权使用且不能从公共通道进入的附属庭院/露台/地下室等（如有），其使用权由相应单位买受人独立使用，以上部分未在产权证面积中体现的该附属部分使用权归各该相应单位买受人在房屋使用年限内以合法合理的方式专用使用，买受人对此放弃使用权，并不得干涉该买受人行使专有使用权。

第五条 关于其他补充条款（补充主合同第二十八条）

1、出卖人在签订主合同及本补充条款前已在本项目销售现场向买受人明示主合同示范文本、补充协议、本补充条款示范文本、《国有土地使用证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建设工程施工许可证》、《商品房预售许可证》、《房屋面积测绘面积报告》、楼盘表、户型图、容积率、绿化率、车位配比率、销售价格表及《公共部位与公用房屋分摊建筑构成说明》、《前期物业管理服务质量标准》、《公司营业执照》、《商品房销售管理办法》等法律法规规定应明示的文件、证书及重要提示，同时按照买受人要求做出了合理、明确说明，买受人已阅读并理解上述明示的文件、证书及重要提示且无异议，出卖人已明确告知买受人该项目所在地及该合同项下商品房具体位置、物业状况、交易条件、周边环境、不利因素、交付时间等，买受人对此充分知悉并认可，确认该商品房符合买受人的购买要求，并同意在此基础上签订主合同及本补充条款。

2、买受人已知悉本项目后期规划未定，出卖人的售楼书、售楼广告、沙盘、模型等均以政府规划部门批准的规划方案为依据制作，目前所展示的内容仅作为本项目规划效果示意，均不作为房屋交付条件，因制作工艺、材料和比例等原因与现实可能存在一定差异，且其中局部内容存在规划设计变更的可能，如有变化出卖人不再另行通知，出卖人并不构成违约。出卖人展示的样板房及公共区域仅作为买受人进行装修的参考，不能作为出卖人的交房标准或合同的样本，具体交房标准以本合同约定及该商品房交付现状为准。

3、买受人应于本合同签订之日起20日内与共同借款人、抵押物共有人到房管局办妥商品房预告登记和预抵押登记，并按出卖人通知的时间与共同借款人、抵押物共有人到房管局部门

办理正式抵押登记,所需抵押登记费用由买受人承担。买受人逾期办理预告登记和预抵押登记或逾期办理正式抵押登记的,则出卖人有权决定解除本合同。出卖人决定解除本合同的,则买受人应按房款总额的20%向出卖人支付违约金并在10日内到房管局撤销商品房买卖合同备案并承担撤销备案费用,买受人已装修的物品无偿归出卖人所有,商品房买卖合同备案撤销后30日内出卖人负责将扣除违约金及出卖人为买受人垫付的银行款项后的剩余房款直接交付至贷款银行替代买受人还贷,以解除出卖人的担保责任,如仍有剩余,则由出卖人无息退还买受人。

4、双方所签主合同中第二十条约定的720天仅是指出卖人应当将办理产权登记需由出卖人提供的资料报产权登记机关备案的期限。如因出卖人的原因,买受人不能在上述期限届满后360日内取得房地产权属证书的,双方同意按照主合同第二十条的约定办理。房屋的实际交付时间和合同约定交付时间不一致的,出卖人负责提供资料办理权属登记备案的起算时间以较后者为准。因买受人或政府部门拖延造成的办证时间拖延,出卖人不承担违约责任。

5、主合同及本补充条款如有任何修改,出卖人与买受人双方应在修改处签字并盖章,否则修改无效。出卖人与买受人双方确认本补充协议中未含有任何不合理的减轻或免除主合同中约定的应当由出卖人承担的责任,也未含有任何不合理的加重买受人责任、排除买受人主要权利内容的条款。本补充条款系主合同不可分割的组成部分,主合同的约定与本补充条款相抵触的,以本补充条款为准。

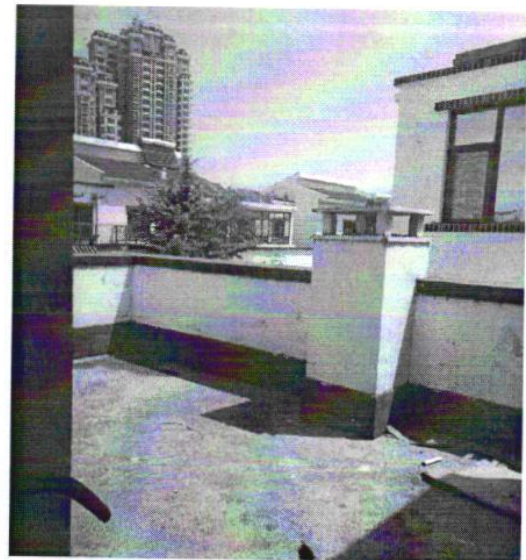
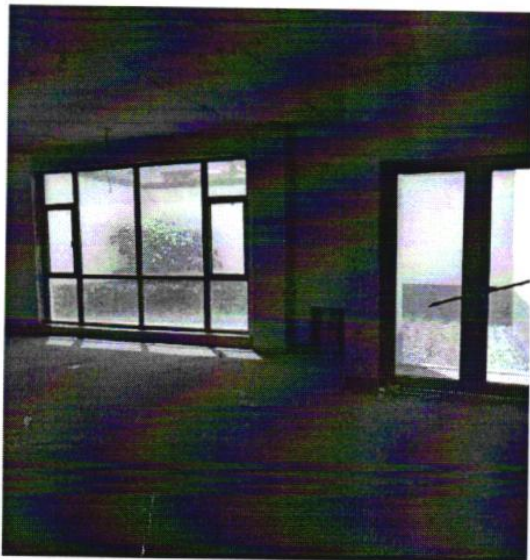
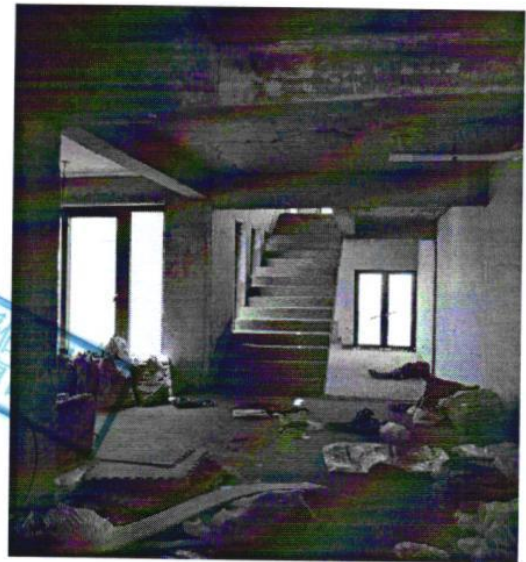
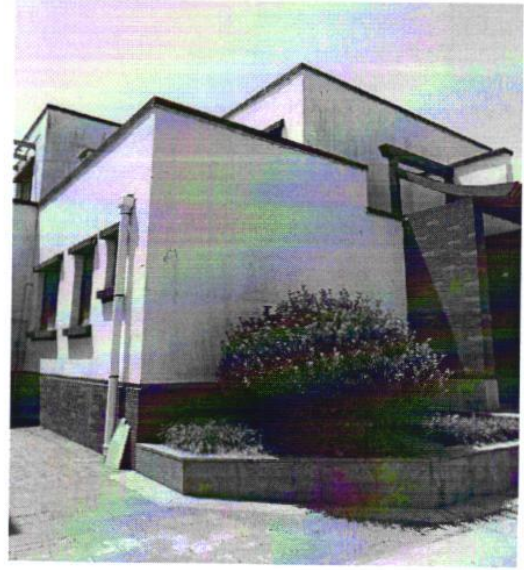
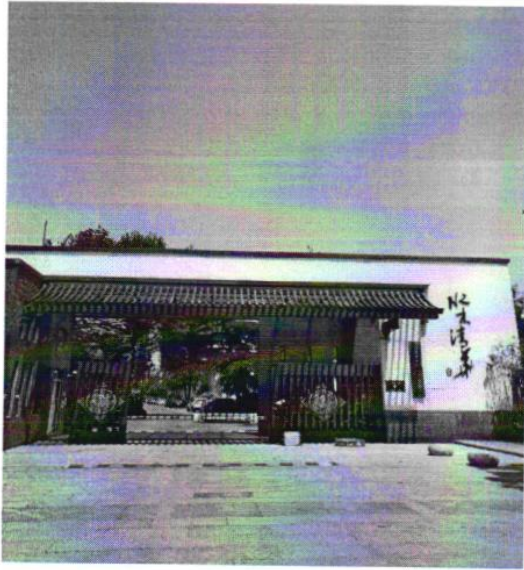
出卖人: 山东荣安集团有限公司



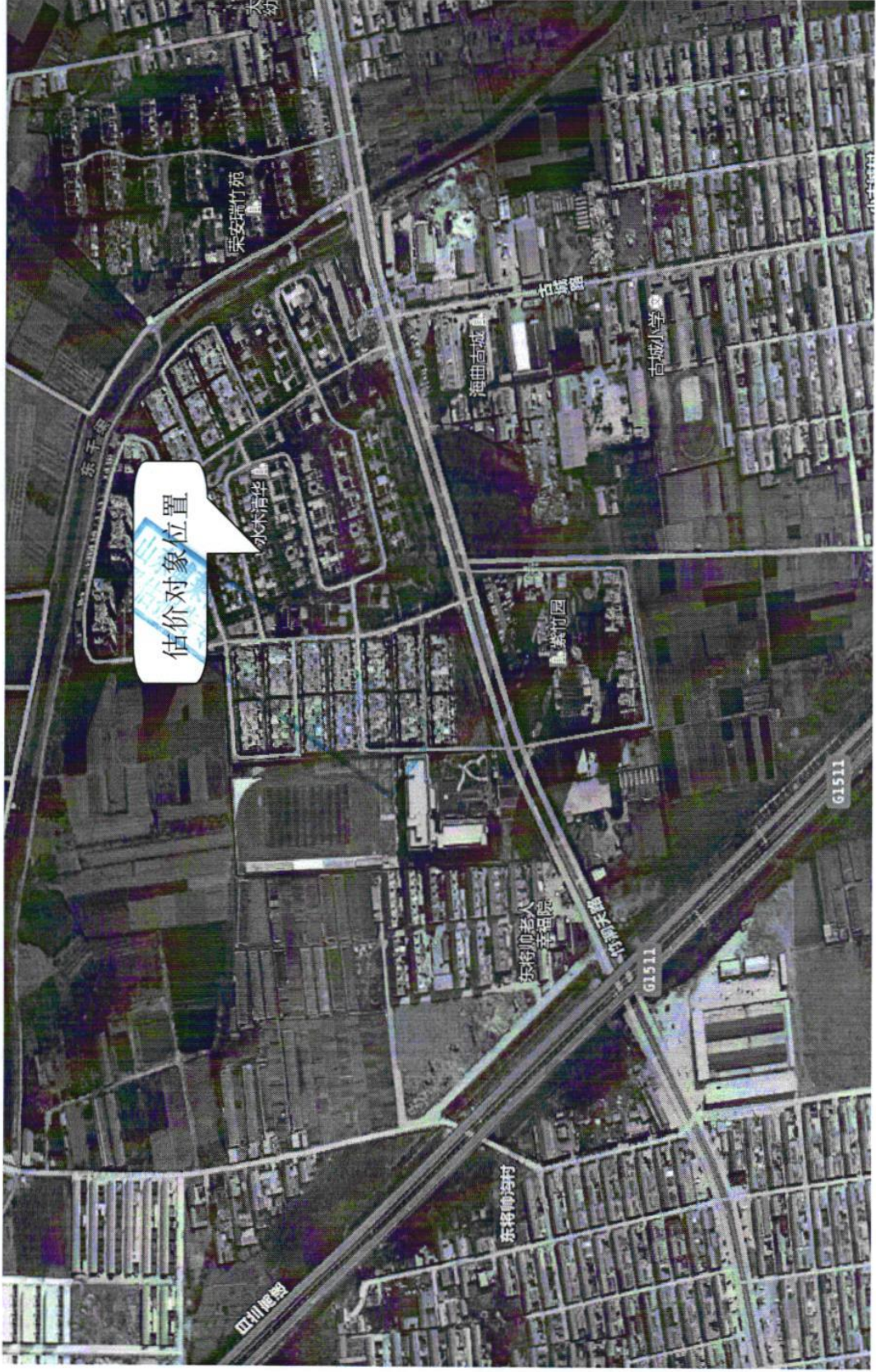
张 [Redacted Signature]

签订时间: 2017-09-09

估价对象相关照片



估价对象位置图



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.



发证机关

No. 00164029

姓名 / Full name

张文

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

370102197612024702

注册号 / Registration No.

3720060201

执业机构 / Employer

山东博莱仕土地房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2021-9-12

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.



发证机关

No. 00241855

姓名 / Full name

程善锋

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

37088319811026191X

注册号 / Registration No.

3720150081

执业机构 / Employer

山东博莱仕土地房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-2-2

持证人签名 / Bearer's signature



山东博莱仕土地房地产评估有限公司
评估报告专用章 (此件复印无效)

欢迎访问山东省高级人民法院



山东省高级人民法院
WWW.SDCOURT.GOV.CN

2019年2月11日 星期一

智能检索



首页

机构设置

新闻中心

诉讼服务

司法公开

法治教育

先进风采

院长论坛

联系我们

首页 > 司法公开 > 审判流程公开平台 > 中介机构名册

审判流程公开平台

中介机构名册

· 破产管理人名册

· 评估拍卖机构名册

首页 上一页 下一页 尾页

开庭公告

2018-07-25

2018-07-25

鲁安表第4号 房屋租赁合同备案管理 1 / 1 返回首页

删除

房地产评估类

机构名称：山东博莱仕土地房地产评估有限公司

资质等级：一级

通讯地址：济宁市古槐路古槐商务楼一号楼三樓1-3号

联系人：李晓龙

电话：0537-2880016 18005371116

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：山东博莱仕土地房地产评估有限公司

法定代表人：王晓龙
(执行事务合伙人)

住所：济宁市古槐路古槐商务楼一号楼三楼1-3号

统一社会信用代码：91370811726681343P

备案等级：壹级

证书编号：建房估证字[2013]002号

有效期限：2021年4月12日至2024年4月11日



发证机关(公章)
二〇二一年四月十二日

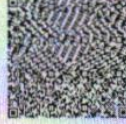


营业执照

(副本) 1-1

统一社会信用代码
91370811726681343P

扫描二维码
国家企业信用
信息公示系统
了解更多登记、管
理信息



名称 山东博莱仕土地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)

法定代表人 王晓龙

经营范围 房地产评估、信息咨询、房地产经纪、营销策划、土地价格评估、土地价格咨询(以上均凭许可证或批准文件经营)(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)

注册资本 贰佰万元整

成立日期 2001年01月08日

营业期限 2001年01月08日至 年 月 日

住所 济宁市古槐路古槐商务楼一号楼三楼1-3号



登记机关



2020年10月14日

国家企业信用信息公示系统网址:

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

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家市场监督管理总局监制