

涉执房地产处置估价报告

估价项目名称：张勇所属位于盘锦市大洼区王家街道天之润富苑
1-2-701、1-2-1302、1-2-1402 室的三处拟由辽宁省盘
锦市中级人民法院涉执处置房地产市场价格评估

估价委托人：辽宁省盘锦市中级人民法院

房地产估价机构：辽宁艺成房地产土地资产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：吴 桐（注册号 2120210009）

注册房地产估价师：王静怡（注册号 2120210002）

估价报告出具日期：2021 年 12 月 23 日

估价报告编号：辽艺成房评（2021）字第 F202 号

致估价委托人函

辽宁省盘锦市中级人民法院：

我们接受贵院的委托，选派注册房地产估价师，对贵院拟拍卖的张勇所属房地产于价值时点的市场价值进行了评估。在本次估价中，我们遵循独立、客观、公正的估价原则，依据相关法律、法规及估价标准，遵循估价程序，采用恰当的估价方法，在认真分析有关资料的基础上，通过估价人员的实地查勘、估价测算及对影响房地产市场价格因素的专业分析，最终确定了估价对象的市场价值评估结果。现将有关情况报告如下：

一、估价目的

为辽宁省盘锦市中级人民法院确定涉执的房地产处置参考价提供参考依据，评估估价对象的市场价值。

二、估价对象

(一)名称：张勇所属房地产。

(二)坐落：盘锦市大洼区王家街道天之润富苑1-2-701、1-2-1302、1-2-1402室（天之润富苑）。

(三)财产范围：建筑物及占用土地使用权。

(四)规模：建筑物共3处，总建筑面积为299.82平方米。

(五)用途：建筑物设计用途为住宅，实际用途为住宅。

(六)权属：根据委托方提供的《商品房买卖合同》记载，估价对象权利人为张勇。

1.建筑物权属登记状况见下表：

建筑物权属状况一览表

序号	房屋坐落	用途	权利人	建筑面积 (m ²)	他项权利权 属状况
1	盘锦市大洼区王家街道天之润富苑 1-2-701 室	住宅	张勇	112.36	有查封
2	盘锦市大洼区王家街道天之润富苑 1-2-1302 室	住宅	张勇	93.73	有查封
3	盘锦市大洼区王家街道天之润富苑 1-2-1402 室	住宅	张勇	93.73	有查封

三、价值时点

2021年12月14日，为注册房地产估价师完成实地查勘的日期。

四、价值类型

市场价值。

五、估价方法

本报告采用市场法进行估价。

六、估价结果及内涵

(一)估价结果

根据分析测算，最终确定估价对象于价值时点 2021 年 12 月 14 日的市场价值评估总额为 846,718 元(人民币捌拾肆万陆仟柒佰壹拾捌元整)。

房地产估价结果明细表

币种：人民币

序号	房屋坐落	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/ m ²)	评估总价(元)
1	盘锦市大洼区王家街道天之润富苑 1-2-701 室	112.36	2760	310114
2	盘锦市大洼区王家街道天之润富苑 1-2-1302 室	93.73	2886	270505
3	盘锦市大洼区王家街道天之润富苑 1-2-1402 室	93.73	2839	266099

评估机构：辽宁艺成房地产土地资产评估咨询有限公司

电话：(024) 22876499

地址：辽宁省沈阳市沈河区十一纬路 169 号富中大厦

传真：(024) 22878277

邮编：110021

合 计	299.82		846718
-----	--------	--	--------

(二)估价结果内涵

本估价结果是估价对象在价值时点满足估价假设及限制条件的现状市场价值。估价结果包括建筑物及占用土地使用权价值。

七、评估结果使用特别提示

(一)本次涉执房屋产权证明为《商品房买卖合同》，经委托方查证情况属实。本次涉执房屋的坐落、楼层、面积等信息为委托方提供的《商品房买卖合同》予以认定。

(二)因财产拍卖（或者变卖）日期与价值时点不一致，估价对象状况或者房地产市场状况的变化会对估价结果产生影响；

(三)在估价结果有效期内，估价对象状况或者房地产市场发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整；

(四)估价委托人或者估价报告使用者应当按照法律规定和估价报告载明的使用范围使用估价报告，违反该规定使用估价报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任；

(五)估价结果不等同于估价对象处置可实现的成交价，不应被认为是对估价对象处置成交价的保证。

(六)本评估结果的有效期为一年，即自本评估报告出具之日起计算一年内（2021年12月23日--2022年12月22日）有效。

(七)当事人对本估价报告中内容如有疑问或异议，可在收到本估价报告之日起五日内书面提出，逾期视为无疑问或异议。

欲了解估价对象及估价测算分析判断的全面情况，应认真阅读评估报告书全文。

辽宁艺成房地产土地资产评估咨询有限公司

法定代表人:

2021年12月23日



目录

估价师声明	2
估价假设和限制条件	3
一、 估价假设	3
(一) 一般假设	3
(二) 未定事项假设	4
(三) 背离事实假设	4
(四) 不相一致假设	4
(五) 依据不足假设	4
二、 估价报告使用限制	5
房地产估价结果报告	7
一、 估价委托人	7
二、 房地产估价机构	7
三、 估价目的	7
四、 估价对象	7
五、 价值时点	9
六、 价值类型	9
七、 估价原则	9
八、 估价依据	10
九、 估价方法	11
(一) 市场法	12
十、 估价结果及内涵	12
十一、 注册房地产估价师	12
十二、 实地查勘期	13
十三、 估价作业期	13
附件	14

估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

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

二、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；

三、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；

四、注册房地产估价师按照《房地产估价规范》（中华人民共和国国家标准 GB/T 50291—2015）、《房地产估价基本术语标准》（中华人民共和国国家标准 GB/T 50899—2013）的规定进行估价工作，撰写估价报告。

五、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

估价假设和限制条件

一、估价假设

(一) 一般假设

1. 估价师对估价所依据的估价对象的权属、面积、用途等登记资料进行了审慎检查。估价对象登记资料由估价委托人提供，根据估价目的及其作为人民法院的身份，估价师无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性，本次估价分析、测算及判断中假定其为合法、真实、准确和完整的。

2. 估价师依据估价委托人提供的房地产登记资料确定估价对象的房屋建筑规模。根据实地查勘实际规模与数量与上述资料记载没有明显差异，但并未进行专业测量；本次估价中以估价对象实际土地面积以及建筑面积与登记数据无差异为前提。

3. 注册房地产估价师对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，本报告以估价对象质量安全与环境污染等指标均符合国家有关标准为假设前提。

4. 本次估价是以估价对象在价值时点时的状况为依据进行的，且以估价对象在价值时点后不受产权变动等因素影响，在其剩余经济耐用年限内仍可持续、合法、合理正常使用为假设前提。

5. 本次估价中测算估价对象的市场价值时，假设房地产交易是经适当营销，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行的交易。

6. 本次估价假设人民法院拍卖（或者变卖）财产之日的估价对象状况和房地产市场状况与实地查勘完成之日的状况相同。

7. 本次估价结果对应的交易税费负担方式为全部由受让方承担。

（二）未定事项假设

未定事项假设是指对估价所必需的尚未明确或不够明确的土地用途、容积率等事项所做的合理的、最可能的假定。

估价委托人提供的《商品房买卖合同》未记载估价对象的建成年代，本次估价对象房屋建成年代以估价人员实地调查为准，仅在本报告中使用，不得作为其他任何用途使用。

（三）背离事实假设

背离事项假设是指因估价目的的特殊需要、交易条件设定或约定，对估价对象状况所做的与估价对象在价值时点的状况不一致的合理假定。

估价对象于价值时点由辽宁省盘锦市中级人民法院查封，根据估价目的，本次估价中假设其为没有查封、未设立担保物权及其他优先受偿权的财产进行评估，本次估价未考虑抵押、查封等因素对估价对象市场价值的影响。

（四）不相一致假设

不相一致假设是指在估价对象的实际用途、房屋登记用途、土地登记用途、设计用途等用途之间不一致，或房屋权属证明、土地权属证明等权属证明上的权利人之间不一致，估价对象的名称不一致等情况下，对估价所依据的用途或权利人、名称等的合理假定。

本次估价无不相一致假设。

（五）依据不足假设

我公司估价人员根据委托方提供的评估资料，对估价对象是否欠缴税费等进行了调查。受估价条件所限，我们未掌握其相关情况，故本估价报告估价结果是未考虑估价对象在使用期间可能存在欠缴税费（含税收、物业费、供暖费、水电气费等）情况的，即本次估价以估价对象不存在欠缴税费、拖欠物业费、供暖费、水电气费等为假设前提。

本次涉执房屋产权证明为《商品房买卖合同》，经委托方查证情况属实。本次涉执房屋的坐落、楼层、面积等信息为委托方提供的《商品房买卖合同》予以认定。

二、估价报告使用限制

(一)估价报告及估价结果的用途

本估价结果及估价报告仅为估价委托人（辽宁省盘锦市中级人民法院）确定涉执的房地产处置参考价提供参考依据。

(二)估价报告及估价结果的使用者

本估价结果及估价报告的使用者为估价委托人、案件涉及的相关当事人。

(三)使用期限

估价报告及估价结果使用有效限为一年，即2021年12月23日起至2022年12月22日。

(四)使用估价报告及估价结果时需要注意的其他事项

1. 未经特殊说明，本报告采用币种均为人民币。
2. 本报告估价结果为估价对象在本估价报告列明之估价目的和假设前提及使用限制下的正常价值，未考虑其在强制处置要求快速变现等条件下的有关税费和价值损失，亦未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用对评估结果的影响。
3. 因估价委托人未确定涉执房地产的具体处置之日，本次估价以完成实地查勘估价对象之日作为价值时点，并假定了评估对象在价值时点的状况与完成实地查勘之日的状况一致，在此提示评估报告使用人注意。
4. 本报告估价结果仅作为估价委托人在本次估价目的下使用，不得做其他用途。
5. 价值时点后，估价报告有效期内估价对象的状况、周边环境、宏

观因素及价格标准发生重大变化，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。

6. 本报告必须完整使用方为有效，当事人如对本估价报告及结果有异议应在收到本估价报告之日起五日内向辽宁省盘锦市中级人民法院书面提出，逾期视为无异议。

7. 估价委托人发现本评估报告存在文字或数字等因校印或其他原因出现错误或误差时，请通过本公司进行更正。

8. 本估价报告由辽宁艺成房地产土地资产评估咨询有限公司负责解释。

房地产估价结果报告

一、估价委托人

名称：辽宁省盘锦市中级人民法院

住所：辽宁省盘锦市辽东湾新区直方街勤德路

联系电话：0427-12368

二、房地产估价机构

估价机构：辽宁艺成房地产土地资产评估咨询有限公司

法定代表人：于淼

注册地址：沈阳市沈河区十一纬路 169 号

资质等级：一级

证书编号：第 000010123 号

有效期限：2019 年 5 月 23 日止 2022 年 5 月 22 日止

联系电话：（024）22878277

三、估价目的

为辽宁省盘锦市中级人民法院确定涉执的房地产处置参考价提供参考依据，评估估价对象的市场价值。

四、估价对象

（一）估价范围界定

本次估价对象为辽宁省盘锦市中级人民法院拟拍卖的张勇所属位于盘锦市大洼区王家街道天之润富苑 1-2-701、1-2-1302、1-2-1402 室的三处住宅房地产。估价对象财产范围包括建筑物及占用土地使用权，含建筑物配套使用的设施设备、装饰装修、相关场地等财产；不包括建筑物内部可移动的家具家电、机器设备等动产以及相关的债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

(二) 估价对象的具体范围由估价委托人指定。估价对象基本状况：

1. 名称：张勇所属房地产。
2. 坐落：估价对象坐落于盘锦市大洼区王家街道天之润富苑1-2-701、1-2-1302、1-2-1402室（天之润富苑）。东临中心路、南临规划路、西临泰山中路、北临双桥街。
3. 规模：估价对象为住宅3套，总建筑面积299.82平方米。
4. 用途：估价对象设计用途为住宅，实地查勘估价对象用途与设计用途一致。
5. 权属：根据委托方提供的《商品房买卖合同》记载，估价对象权利人为张勇。

建筑物权属登记状况见下表：

建筑物权属状况一览表

序号	房屋坐落	用途	权利人	建筑面积 (m ²)	他项权利权 属状况
1	盘锦市大洼区王家街道天之润富苑 1-2-701 室	住宅	张勇	112.36	有查封
2	盘锦市大洼区王家街道天之润富苑 1-2-1302 室	住宅	张勇	93.73	有查封
3	盘锦市大洼区王家街道天之润富苑 1-2-1402 室	住宅	张勇	93.73	有查封

(三) 建筑物基本状况

根据实地查勘，列入估价范围的建筑物实物状况见下表：

建筑物实物状况一览表

序号	用途	建筑结构	建筑面积 (m ²)	建成时间	朝向	所在层/总层数	装饰装修	新旧程度	设施设备	维护状况
1	住宅	钢混	112.36	2020	南北	7层/15层	建筑物外墙涂料罩面, 入户门为防盗门, 房屋内部清水无装修, 内墙面、天棚水泥抹面, 室内地面为水泥地面; 安装塑钢窗	较新	水暖电齐全	维护状况一般
2	住宅	钢混	93.73	2020	南北	13层/15层	建筑物外墙涂料罩面, 入户门为防盗门, 房屋内部清水无装修, 内墙面、天棚水泥抹面, 室内地面为水泥地面; 安装塑钢窗	较新	水暖电齐全	维护状况一般
3	住宅	钢混	93.73	2020	南北	14层/15层	建筑物外墙涂料罩面, 入户门为防盗门, 房屋内部清水无装修, 内墙面、天棚水泥抹面, 室内地面为水泥地面; 安装塑钢窗	较新	水暖电齐全	维护状况一般

五、价值时点

估价委托人未确定估价对象的具体处置之日, 本次估价根据估价目的及估价委托要求确定价值时点为 2021 年 12 月 14 日, 即估价师完成实地查勘估价对象之日。

六、价值类型

根据本次估价目的, 本次估价采用的价值类型为市场价值。

市场价值是指经适当营销, 由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方, 以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

七、估价原则

本次估价遵循独立、客观、公正原则, 以及合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则。

(一) 独立、客观、公正原则: 要求站在中立的立场上, 实事求是、公平正直的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。

(二) 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。

(三) 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。

(四) 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。

(五) 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。

八、估价依据

(一) 有关法律、法规和政策文件

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，2016年12月1日起施行）；
2. 《中华人民共和国民法典》（2021年1月1日起施行）；
3. 《中华人民共和国房地产管理法》（1994年7月5日公布，2007年8月30日修订）；
4. 《中华人民共和国土地管理法》（1986年6月25日颁布，1998年8月29日、2004年8月28日两次修订）；
5. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（1998年12月27日发布，2011年1月8日修订）；
6. 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》（法释〔2009〕16号）；
7. 《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〕5号）；
8. 《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号）；
9. 国家、省、市人民政府及其他有关部门颁布的有关法律、法规

和政策性文件。

(二)技术标准

1. 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)；
2. 中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014)；
3. 中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)。

(三)估价委托人提供的有关估价对象的资料

1. 辽宁省盘锦市中级人民法院《司法鉴定委托书》【(2021)辽11委字第01202号】；
2. 估价对象《商品房买卖合同》。

(四)估价机构和估价人员掌握和搜集的有关资料

1. 实地查勘、调查资料；
2. 估价对象所在区域状况调查资料；
3. 估价对象位置、基础配套设施调查资料；
4. 估价对象及周边环境照片。

九、估价方法

根据《房地产估价规范》“有条件选用比较法进行估价的，应以比较法为主要的估价方法”，“收益性房地产的估价，应选用收益法作为其中的一种估价方法”，“在市场依据充分情况下采用市场法进行估价。

因此，根据本次估价的特定目的，评估人员严格遵循房地产估价原则，在认真分析研究所掌握的资料，进行实地勘察和对邻近地区的调查之后，针对估价对象的类型、特点和实际情况，本次采用市场法估价。

(一)市场法

市场法是指根据替代原则，选取同一供求圈内近期发生的、具有可比性的交易案例与待估房地产的交易情况、交易日期、区域因素及个别因素进行比较修正，得出估价对象在价值时点的价值或价格。

十、估价结果及内涵

(一) 估价结果

根据分析测算，最终确定估价对象于价值时点 2021 年 12 月 14 日的市场价值评估总额为 846,718 元(人民币捌拾肆万陆仟柒佰壹拾捌元整)。

房地产估价结果明细表

币种：人民币

序号	房屋坐落	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/ m ²)	评估总价(元)
1	盘锦市大洼区王家街道天之润富苑 1-2-701 室	112.36	2760	310114
2	盘锦市大洼区王家街道天之润富苑 1-2-1302 室	93.73	2886	270505
3	盘锦市大洼区王家街道天之润富苑 1-2-1402 室	93.73	2839	266099
合计		299.82		846718

(二) 估价结果内涵

本估价结果是估价对象在价值时点满足估价假设及限制条件的现状市场价值。估价结果包括建筑物及占用土地使用权价值。

十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师：

姓 名	注册号	签名	签字日期
-----	-----	----	------

吴桐	2120210009	吴桐	2021年12月14日
王静怡	2120210002	王静怡	2021年12月23日

十二、实地查勘期

本次估价的实地查勘期为 2021 年 12 月 14 日，具体为进入估价对象现场之日起至完成实地查勘之日止。

十三、估价作业期

本次估价的作业期为 2021 年 12 月 14 日至 2021 年 12 月 23 日，即自受理估价委托之日起至估价报告出具之日止。

附件

- 一、辽宁省盘锦市中级人民法院《司法鉴定委托书》【（2021）辽11委字第01202号】；
- 二、估价对象《商品房买卖合同》复印件；
- 三、估价对象现场查勘记录；
- 四、估价对象的区域位置示意图；
- 五、估价对象相关照片；
- 六、估价机构企业法人营业执照副本复印件；
- 七、估价机构房地产估价资质证书复印件；
- 八、注册房地产估价师资格证书复印件。

司法鉴定评估委托书

(2021)辽 11 委字第 01202 号

受委托单位	辽宁艺成房地产土地资产评估咨询有限公司				
委托时间	2021年12月1日	类别	评估	标的	
鉴定申请人及代理人	张勇		联系电话	13904277077	
对方当事人及代理人	盘锦天之润置业有限公司		联系电话	13352375555	
预交委托费用当事人	张勇				
电子版材料	委托鉴定评估移送表(1)(1)陈庆军				
委托要求	对被执行人盘锦天之润置业有限公司的位于盘锦市大洼区王家街道天之润富苑 1-2-701、1-2-1402、1-2-1302 房屋进行评估				
委托单位	名称	辽宁省盘锦市中级人民法院司法辅助办公室			
	邮寄地址	辽宁省盘锦市辽东湾新区直方街勤德路			
	主办人	齐艳民	联系电话	15142798882	
	联系人	曲建佰	联系电话	19904275533	
	原案承办人	卫强	联系电话	13614274033	
 (公章)					

张勇 1-2-101



商品房买卖合同

(合同编号: 预字DW2019-036932)

网签合同备案号

盘锦市大洼区住房和城乡建设局监制

商品房买卖合同

合同双方当事人：

出卖人： 盘锦天之润置业有限公司

注册地址： 大洼县王家镇宝兴社区

营业执照注册号： 91211121590932958D 企业资质证书号： 2111212018090358134

法定代表人： 杨淇

联系电话： 18242711320

邮政编码： 124200

委托代理人：

地址：

邮政编码：

联系电话：

委托代理机构：

注册地址：

营业执照注册号：

法定代表人：

联系电话：

邮政编码：

买受人： 张勇

【√本人】【法定代表人】姓名： 张勇

国籍： 中国

【√身份证】【护照】【营业执照注册号】【 】

211121197708103830

地址： 辽宁省盘锦市兴隆台区兴隆台街团结社区泰和小区A楼4-601

邮政编码： 124200

联系电话： 13904277077

【委托代理人】【×】姓名：

国籍：

地址：

邮政编码：

电话：

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，买受人和出卖人在平等、自愿、协商一致的基础上就买卖商品房达成如下协议：

第一条 项目建设依据。

出卖人以 出让 方式取得位于 盘锦市大洼区王家镇 、 编号为 大国资（2012）第 201030号 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】【×划拨土地使用权转让批准文件号】为 。

该地块土地面积为35199平方米，规划用途为住宅用地，土地使用年限自2012年9月21日至2081年4月29日。
出卖人经批准，在上述地块上建设商品房，【现定名】【暂定名】天之润富苑，建设工程规划许可证号为2111212018020008，施工许可证号为211121201810250801。

第二条 商品房销售依据。

买受人购买的商品房为【现房】【预售商品房】。预售商品房批准机关为大洼区住房和城乡建设局，商品房预售许可证号为00302。

第三条 买受人所购商品房的基本情况。

买受人购买的商品房（以下简称该商品房，其房屋平面图见本合同附件一，房号以附件一上表示为准）为本合同第一条规定的项目中的：

盘锦市大洼区王家街道天之润富苑1#楼2单元701室。

销售号：

第1203410102:701。

该商品房的用途为住宅，属钢混结构，层高等为2.9米，建筑层数地上15层，地下0层。

该商品房阳台是【×封闭式】【×非封闭式】【×封闭式加非封闭式】。

该商品房【√合同约定】【产权登记】建筑面积共112.36平方米，其中，套内建筑面积87.04平方米，公共部位与公用房屋分摊建筑面积25.32平方米（有关公共部位与公用房屋分摊建筑面积构成说明见附件二）。

第四条 计价方式与价款。

出卖人与买受人约定按下述第1种方式计算商品房价款：

1、按建筑面积计算，该商品房单价为（人民币）每平方米3500元，总金额（人民币）叁拾玖万叁仟贰佰陆拾元整（¥393260）。

2、按套内建筑面积计算，该商品房单价为（人民币）每平方米_____元，总金额（人民币）_____元整（¥_____）。

3、按套（单元）计算，该商品房总价款（人民币）_____元整（¥_____）。

4、_____。

第五条 面积确认及面积差异处理。

根据当事人选择的计价方式，本条规定以【√建筑面积】【套内建筑面积】（本条款中

均简称面积）

当事人选择

合同约定

商品房交

理：

1、双方

以最终产

2、双方

(1)面积

(2)面积

买受人

并按_____

买受人

部分的房

积面积小

人返还

面积

因设计

第六

买受

1、一

买受

2、分

买受

买受

3、其

买受

竣工经

第七

买受

1.按

(1)逾

日止，

(2)逾

均简称面积)为依据进行面积确认及面积差异处理。

当事人选择按套计价的,不适用本条约定。

合同约定面积与产权登记面积有差异的,以产权登记面积为准。

商品房交付后,产权登记面积与合同约定面积发生差异,双方同意按第1种方式进行处理:

1、双方自行约定:

以最终产权登记面积为准,房款多退少补。

2、双方同意按以下原则处理:

(1)面积误差比绝对值在3%以内(含3%)的,据实结算房价款;

(2)面积误差比绝对值超出3%时,买受人有权退房。

买受人退房的,出卖人在买受人提出退房之日起30天内将买受人已付款退还给买受人,并按_____利率付给利息。

买受人不退房的,产权登记面积大于合同约定面积时,面积误差比在3%以内(含3%)部分的房价款由买受人补足;超出3%部分的房价款由出卖人承担,产权归买受人。产权登记面积小于合同约定面积时,面积误差比绝对值在3%以内(含3%)部分的房价款由出卖人返还买受人;绝对值超出3%部分的房价款由出卖人双倍返还买受人。

面积误差比=(产权登记面积-合同约定面积)/合同约定面积×100%

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。

第六条 付款方式及期限。

买受人按下列第1种方式按期付款:

1、一次性付款

买受人于2019年7月12日一次性交房款393260元。

2、分期付款

买受人于_____交纳房款_____%,计_____元,剩余_____%,
_____元,待配套设施全部竣工经有买受人代表参加的验收并确认合格后收取。

3、其他方式

买受人于_____首付房款_____%,计_____元,公积金(银行)贷款
_____%,计_____元,剩余_____%,计_____元,待配套设施全部
竣工经有买受人代表参加的验收并确认合格后收取。

第七条 买受人逾期付款的违约责任。

买受人如未按本合同规定的时间付款,按下列第1种方式处理。

1.按逾期时间,分别处理(不作累加)

(1)逾期在30日之内,自本合同规定的应付款期限之第二天起至实际全额支付应付款之日止,买受人按日向出卖人支付逾期应付款万分之五的违约金,合同继续履行;

(2)逾期超过60日后,出卖人有权解除合同。出卖人解除合同的,买受人按累计应付款

的10 %向出卖人支付违约金。买受人愿意继续履行合同的,经出卖人同意,合同继续履行,自本合同规定的应付款期限之第二天起至实际全额支付应付款之日止,买受人按日向出卖人支付逾期应付款万分之五 (该比率应不小于第(1)项中的比率)的违约金。

本条中的逾期应付款指依照本合同第六条规定的到期应付款与该期实际已经付款的差额;采取分期付款的,按相应的分期应付款与该期的实际已付款的差额确定。

2、_____

第八条 交付期限。

出卖人应当在2019年12月31日前,依照国家和地方人民政府的有关规定,将具备下列第1种条件,并符合本合同约定的商品房交付买受人使用:

- 1、该商品房经验收合格。
- 2、该商品房经综合验收合格。
- 3、该商品房经分期综合验收合格。
- 4、该商品房取得商品住宅交付使用批准文件。
- 5、_____

但如果遇到下列特殊原因,除双方协商同意解除合同或变更合同外,出卖人可据实予以延期:

1. 遭遇不可抗力,且出卖人在发生之日起90日内告知买受人的;
2. 因市政配套设施接通延误或政府规划变更导致延期;
3. 因执行国家规律、法规政策、政府指令导致延期;
4. 其他非出卖方原因导致延期,因不可抗力因素造成的延期。

第九条 出卖人逾期交房的违约责任。

除本合同第八条规定的特殊情况外,出卖人如未按本合同规定的期限将该商品房交付买受人使用,按下列第1种方式处理:

- 1、按逾期时间,分别处理(不作累加)
 - (1)逾期不超过360日,自本合同第八条规定的最后交付期限的第二天起至实际交付之日止,出卖人按日向买受人支付已交付房价款万分之二的违约金,合同继续履行;
 - (2)逾期超过720日后,买受人有权解除合同。买受人解除合同的,出卖人应当自买受人解除合同通知到达之日起90天内退还全部已付款,并按买受人累计已付款的0.01 %向买受人支付违约金。买受人要求继续履行合同的,合同继续履行,自本合同第八条规定的最后交付期限的第二天起至实际交付之日止,出卖人按日向买受人支付已交付房价款万分之二 (该比率应不小于第(1)项中的比率)的违约金。
- 2、_____

第十条 规划、设计变更的约定。

经规划部门批准的规划变更、设计单位同意的设计变更导致下列影响到买受人所购商品房质量或使用功能的,出卖人应当在有关部门批准同意之日起10日内,书面通知买受人:

- (1)该商品房结构形式、户型、空间尺寸、朝向;

(2) _____

买受人有权在通知到达之日起15日内做出是否退房的书面答复。买受人在通知到达之日起15日内未作书面答复的，视同接受变更。出卖人未在规定时间内通知买受人，买受人有权退房。

买受人退房的，出卖人须在买受人提出退房要求之日起 _____ 天内将买受人已付款退还给买受人，并按 _____ 利率付给利息。买受人不退房的，应当与出卖人另行签订补充协议。

第十一条 交接。

商品房达到交付使用条件后，出卖人应当书面通知买受人办理交付手续。双方进行验收交接时，出卖人应当出示本合同第八条规定的证明文件，并签署房屋交接单。所购商品房为住宅的，出卖人还需提供《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》。出卖人不出示证明文件或出示证明文件不齐全，买受人有权拒绝交接，由此产生的延期交房责任由出卖人承担。

由于买受人原因，未能按期交付的，双方同意按以下方式处理：

买受人须在接到出卖人通知后十日内办理入住手续，否则出卖人视同买受人已经办理入住手续，并承担物业管理费等相关事宜。

第十二条 出卖人保证销售的商品房没有产权纠纷和债权债务纠纷。因出卖人原因，造成该商品房不能办理产权登记或发生债权债务纠纷的，由出卖人承担全部责任。

第十三条 出卖人关于装饰、设备标准承诺的违约责任。

出卖人交付使用的商品房的装饰、设备标准应符合双方约定(附件三)的标准。达不到约定标准的，买受人有权要求出卖人按照下述第2种方式处理：

1、出卖人赔偿双倍的装饰、设备差价。

2、以实际交付商品房为准。

第十四条 出卖人关于基础设施、公共配套建筑正常运行的承诺。

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

交付使用时间不迟于天之润富苑项目全部竣工交付的时间

如果在规定日期内未达到使用条件，双方同意按以下方式处理：

双方协商解决

第十五条 关于产权登记的约定。

出卖人应当在商品房交付使用后 720 日内，将办理权属登记需由出卖人提供的资料报产权登记机关备案。如因出卖人的责任，买受人不能在规定期限内取得房地产权属证书的，双方同意按下列第2项处理：

1、买受人退房，出卖人在买受人提出退房要求之日起 _____ 日内将买受人已付房

价款退还给买受人，并按已付房价款的_____ %赔偿买受人损失。

2、买受人不退房，出卖人按已付房价款的0.001 %向买受人支付违约金。

3、_____

第十六条 保修责任

买受人购买的商品房为商品住宅的，《住宅质量保证书》作为本合同的附件。出卖人自商品住宅交付使用之日起，按照《住宅质量保证书》承诺的内容承担相应的保修责任。

买受人购买的商品房为非商品住宅的，双方应当以合同附件的形式详细约定保修范围、保修期限和保修责任等内容。

在商品房保修范围和保修期限内发生质量问题，出卖人应当履行保修义务。因不可抗力或者非出卖人原因造成的损坏，出卖人不承担责任，但可协助维修，维修费用由购买人承担。

第十七条 双方可以就下列事项约定：

- 1、该商品房所在楼宇的屋面使用权 及受益权归出卖人所有 ；
- 2、该商品房所在楼宇的外墙面使用权 及受益权归出卖人所有 ；
- 3、该商品房所在楼宇的命名权 更名权及受益权归出卖人所有 ；
- 4、该商品房所在小区的命名权 更名权及受益权归出卖人所有 ；

第十八条 买受人的房屋仅作 住宅 使用，买受人使用期间不得擅自改变该商品房的建筑主体结构、承重结构和用途。除本合同及其附件另有规定者外，买受人在使用期间有权与其他权利人共同享用与该商品房有关联的公共部位和设施，并按占地和公共部位与公用房屋分摊面积承担义务。

出卖人不得擅自改变与该商品房有关联的公共部位和设施的使用性质。

第十九条 本合同在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决；协商不成的，按下述第2 种方式解决：

- 1、提交_____ 仲裁委员会仲裁。
- 2、依法向人民法院起诉。

第二十条 本合同未尽事项，可由双方约定后签订补充协议(附件四)。

第二十一条 合同附件与本合同具有同等法律效力。本合同及其附件内，空格部分填写的文字与印刷文字具有同等效力。

第二十二条 本合同连同附件共_____ 页，一式2 份，具有同等法律效力。合同持有情况如下：

出卖人1 份，买受人1 份，_____ 份，_____ 份。

第二十三条 本合同自双方签订之日起生效。

第二十四条 商品房预售的，自本合同生效之日起30天内，由出卖人向盘锦市大洼区住

房和城乡建设局 申请登记备案。

出卖人（签章）：

【法定代表人】：

【委托代理人】：

（签章）



2019年7月12日

签于 天之润富苑售楼处



买受人（签章）：

【法定代表人】：

【委托代理人】：

【 】：

（签章）



2019年7月12日

签于 天之润富苑售楼处

人自商

围、保

抗力或

承担。

的建

所有权

公用房

按

写

合

附件一：房屋平面图

大连区
新建商品房交易平台
合同编号: DW2019-036932
2019/7/12 12:12:54

大连区
新建商品房交易平台
合同编号: DW2019-036932
2019/7/12 12:12:54

大连区
新建商品房交易平台
合同编号: DW2019-036932
2019/7/12 12:12:54

大连区
新建商品房交易平台
合同编号: DW2019-036932
2019/7/12 12:12:54

附
按

附件二：公共部位与公用房屋分摊建筑面积构成说明

按中华人民共和国计量技术规范商品房销售面积测量与计算中有关规定处理。

附件三：装饰、设备标准

- 1、外墙：外贴聚苯保温板，外墙局部为仿理石砖，局部为仿真石漆
- 2、内墙：水泥砂浆
- 3、顶棚：清水砼脱模面
- 4、地面：轻滑水面
- 5、门窗：防盗门，断桥铝窗
- 6、厨房：水泥毛面，预留上下接水口
- 7、卫生间：水泥毛面做防水，预留上下接水口
- 8、阳台：封闭
- 9、电梯：品牌
- 10、采暖：统一供热，地热主管线进户，地热自理
- 11、自来水进户
- 12、电进户
- 13、住宅天然气入户

四、日受扣
付房
选并
五、房屋
钥匙
担。
六、期物
物业
前，
七、多
的前期

附件四：合同补充协议

合同补充协议

出卖人同买受人双方就签订的《商品房买卖合同》（以下简称《合同》）未尽事宜，经平等协商达成如下补充协议，作为《合同》不可分割的组成部分。双方同意《合同》及补充协议系双方就房屋买卖所达成的唯一有效合同，双方此前就有关房屋及相关设施的所有口头、书面协议、承诺或说明，对双方均无约束力。

- 一、买受人应当在《合同》登记备案完毕之日起5日内至贷款银行、公积金管理中心亲自签署有关贷款文件，结清银行、公积金管理中心要求的办理贷款所需的各项费用，并办理完毕银行、公积金管理中心要求的贷款手续等，保证在《合同》登记备案完毕之日起20个工作日内，以银行、公积金贷款或现金支付的方式付清未付清的房款，如未能按以上约定的时间付清房款，自合同规定的应付款期限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总房款日万分之一的滞纳金。
- 二、银行和公积金贷款需买受人自行办理，买受人在签约时，已熟知办理银行贷款、公积金贷款的流程和条件，并且买受人已具备贷款条件，如因买受人不具备贷款条件导致的逾期付款，责任归咎于买受人，买受人承担逾期付款的违约责任。
- 三、若买受人逾期付款超过30日，甲方有权无需通知乙方单方解除《合同》，买受人承担本协议第四条的违约责任。
- 四、因买受人原因导致《合同》解除时。如《合同》未登记，出卖人应在《合同》解除后30日内将其已收取的房款扣除本合同总房款百分之二十的违约金和逾期付款的滞纳金后返还买受人；如《合同》已登记，出卖人应在买受人签署撤销登记申请后30日内将其已收取的房款扣除本合同总房款百分之二十的违约金和逾期付款的滞纳金后返还买受人；出卖人不承担已付房款的利息及《合同》登记费、公证（鉴证）费、维修基金等相关费用。若买受人再另行选择其他房屋，其不再享受出卖人给予的价格等优惠条件。
- 五、买受人需交清房款后应按《合同》规定的交房时间到出卖人售楼处或其指定的地点领取房屋钥匙，出卖人不再另行通知。钥匙交接后即视为房屋交付使用。因买受人原因逾期领取钥匙，自《合同》约定的交房时间的次日起视为交付，房屋的损毁、灭失等风险由买受人承担。买受人无论是否收房均需要自交房之日起承担物业管理费、采暖费。
- 六、买受人除须付清全部房款外，在房屋交付使用前还须向有关主管部门和出卖人委托的前期物业管理企业支付以下费用：1、第一个供暖期的采暖费（按照政府规定标准缴纳）；2、物业管理企业支付以下费用；3、房屋维修基金；4、政府有关部门规定的其它费用。买受人付清上述款项前，出卖人有权拒绝交付房屋且不承担逾期交房的违约责任。
- 七、买受人同意在业主委员会选聘的物业公司之前，由出卖人委托的物业管理企业实施统一的前期物业管理。前期物业管理费的收费标准，按实际物价局批准后确定。
- 八、因买受人原因导致《合同》解除，出卖人可以持向买受人发出的《解除合同通知书》的

邮寄凭证，单方到大洼区房地产交易所办理《商品房买卖合同》注销登记。

九、若因买受人未能按期向银行偿还到期贷款本息，导致银行终止本合同并要求出卖人承担连带保证责任的，出卖人有权单方面解除《合同》，收回该房屋另行出售，买受人向出卖人偿还已承担的连带保证责任所支付的全部款项。

十、买受人确认以下地址为其通信地址及有效联系方式，如发生变更，买受人应于变更之日起10日内书面通知出卖人。否则，视为未变更。

十一、双方签署合同前，出卖人所制作的楼书、宣传材料、宣传广告等仅为活动中宣传之用，而不是要约，不作为房屋销售合同中的具体内容，以实际交付的为准。

十二、《合同》内由于违约责任引发的补款及退款等事宜甲乙双方均不承担利息。

十三、《合同》与本补充协议有不同规定的，以本补充协议为准。

十四、预告约定：出卖人和买受人签订商品房买卖合同后，由买受人单方到房产部门申请预购商品房预告登记。

十五、因政府房屋验收导致设计变更并且面积有较大误差时（建筑面积增加超过3%），买受人需按照付款方式在30日内补齐房款。（建筑面积减少超过3%）出卖人在30日内退给买受人多交的房款部分，出卖人与买受人都无责任。

出卖人（签章）



买受人（签章）：

日期：2019年7月12日

日期：2019年7月12日

张勇 1-2-1302



新凌房产交易平台
合同编号: DW2019-036940
2019年7月2 13:12:28

新凌房产交易平台
合同编号: DW2019-036940
2019年7月2 13:12:28

商品房买卖合同

(合同编号: 预字DW2019-036940)

网签合同备案专用章

新凌房产交易平台
合同编号: DW2019-036940
2019年7月2 13:12:28

新凌房产交易平台
合同编号: DW2019-036940
2019年7月2 13:12:28

盘锦市大洼区住房和城乡建设局监制

商品房买卖合同

合同双方当事人：

出卖人： 盘锦天之润置业有限公司

注册地址： 大洼县王家镇宝兴社区

营业执照注册号： 91211121590932958D

企业资质证书号： 2111212018090358134

法定代表人： 杨淇

联系电话： 18242711320

邮政编码： 124200

委托代理人：

地址：

邮政编码：

联系电话：

委托代理机构：

注册地址：

营业执照注册号：

法定代表人：

联系电话：

邮政编码：

买受人： 张勇

【√本人】【法定代表人】姓名： 张勇

国籍： 中国

【√身份证】【护照】【营业执照注册号】【】

211121197708103830

地址： 辽宁省盘锦市兴隆台区兴隆街团结社区泰和小区A楼4-601

邮政编码： 124200

联系电话： 13904277077

【委托代理人】【×】姓名：

国籍：

地址：

邮政编码：

电话：

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，买受人和出卖人在平等、自愿、协商一致的基础上就买卖商品房达成如下协议：

第一条 项目建设依据。

出卖人以 出让 方式取得位于 盘锦市大洼区王家镇、编号为 大国用(2012)第201030号 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】【×划拨土地使用权转让批准文件号】为 _____。

同说明

文本。签约之前，买受人应当

不一致的，可向当地房地产开

发建设并出售的房屋。

目条款后都有空白行，供

款的内容进行修改、增补或

双方同意内容。

页优先。

其他需要删除或添加的内

选定；对于实际情况未

删除

出卖人提供的有关证

收管理局负责解释。

该地块土地面积为35199平方米，规划用途为住宅用地，土地使用年限自2011月21日至2081年4月29日。
出卖人经批准，在上述地块上建设商品房，【现定名】【暂定名】天之润富苑，建设工程规划许可证号为2111212018020008，施工许可证号为211121201810250801。

第二条 商品房销售依据。

买受人购买的商品房为【现房】【预售商品房】。预售商品房批准机关为大洼区住房和城乡建设局，商品房预售许可证号为00302。

第三条 买受人所购商品房的基本情况。

买受人购买的商品房（以下简称该商品房，其房屋平面图见本合同附件一，房号以附件一上表示为准）为本合同第一条规定的项目中的：

盘锦市大洼区王家街道天之润富苑1#楼2单元1302室。

销售号：

第1203410102:1302。

该商品房的用途为住宅，属钢混结构，层高为2.9米，建筑层数地上15层，地下0层。

该商品房阳台是【封闭式】【非封闭式】【封闭式加非封闭式】。

该商品房【合同约定】【产权登记】建筑面积共93.73平方米，其中，套内建筑面积72.61平方米，公共部位与公用房屋分摊建筑面积21.12平方米（有关公共部位与公用房屋分摊建筑面积构成说明见附件二）。

第四条 计价方式与价款。

出卖人与买受人约定按下述第1种方式计算商品房价款：

1、按建筑面积计算，该商品房单价为（人民币）每平方米3500元，总金额（人民币）叁拾贰万捌仟零伍拾伍元整（¥328055）。

2、按套内建筑面积计算，该商品房单价为（人民币）每平方米_____元，总金额（人民币）_____元整（¥_____）。

3、按套（单元）计算，该商品房总价款（人民币）_____元整（¥_____）。

4、_____。

第五条 面积确认及面积差异处理。

根据当事人选择的计价方式，本条规定以【建筑面积】【套内建筑面积】（本条款中

土地使用年限自 2012 年

名】天之润富苑

201810250801

批准机关为大洼区住房

附件一，房号以附件

层数地上 15 层，地

其中，套内建筑面积
关公共部位与公用房

总金额（人民币）

元，总金额

（¥

（本条款中

均简称面积）为依据进行面积确认及面积差异处理。

当事人选择按套计价的，不适用本条约定。

合同约定面积与产权登记面积有差异的，以产权登记面积为准。

商品房交付后，产权登记面积与合同约定面积发生差异，双方同意按第 1 种方式进行处
理：

1、双方自行约定：

以最终产权登记面积为准，房款多退少补。

2、双方同意按以下原则处理：

(1)面积误差比绝对值在 3% 以内（含 3%）的，据实结算房价款；

(2)面积误差比绝对值超出 3% 时，买受人有权退房。

买受人退房的，出卖人在买受人提出退房之日起 30 天内将买受人已付款退还给买受人，
并按 _____ 利率付给利息。

买受人不退房的，产权登记面积大于合同约定面积时，面积误差比在 3% 以内（含 3%）
部分的房价款由买受人补足；超出 3% 部分的房价款由出卖人承担，产权归买受人。产权登
记面积小于合同约定面积时，面积误差比绝对值在 3% 以内（含 3%）部分的房价款由出卖
人返还买受人；绝对值超出 3% 部分的房价款由出卖人双倍返还买受人。

面积误差比 = (产权登记面积 - 合同约定面积) / 合同约定面积 × 100%

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。

第六条 付款方式及期限。

买受人按下列第 1 种方式按期付款：

1、一次性付款

买受人于 2019 年 7 月 12 日 一次性交房款 328055 元。

2、分期付款

买受人于 _____ 交纳房款 _____ %，计 _____ 元，剩余 _____ % 计
_____ 元，待配套设施全部竣工经有买受人代表参加的验收并确认合格后收取。

3、其他方式

买受人于 _____ 首付房款 _____ %，计 _____ 元，公积金（银行）贷款
_____ % 计 _____ 元，剩余 _____ % 计 _____ 元，待配套设施全部
竣工经有买受人代表参加的验收并确认合格后收取。

第七条 买受人逾期付款的违约责任。

买受人如未按本合同规定的时间付款，按下列第 1 种方式处理。

1.按逾期时间，分别处理（不作累加）

(1)逾期在 30 日之内，自本合同规定的应付款期限之第二天起至实际全额支付应付款之
日止，买受人按日向出卖人支付逾期应付款万分之 五 的违约金，合同继续履行；

(2)逾期超过 60 日后，出卖人有权解除合同。出卖人解除合同的，买受人按累计应付款

的10%向出卖人支付违约金。买受人愿意继续履行合同的，经出卖人同意，合同继续履行，自本合同规定的应付款期限之第二天起至实际全额支付应付款之日止，买受人按日
出卖人支付逾期应付款万分之五（该比率应不小于第(1)项中的比率）的违约金。

本条中的逾期应付款指依照本合同第六条规定的到期应付款与该期实际已经付款的差额
采取分期付款的，按相应的分期应付款与该期的实际已付款的差额确定。

2、_____

第八条 交付期限。

出卖人应当在2019年12月31日前，依照国家和地方人民政府的有关规定，将具备下列
第1种条件，并符合本合同约定的商品房交付买受人使用：

- 1、该商品房经验收合格。
- 2、该商品房经综合验收合格。
- 3、该商品房经分期综合验收合格。
- 4、该商品房取得商品住宅交付使用批准文件。
- 5、_____

但如果遇到下列特殊原因，除双方协商同意解除合同或变更合同外，出卖人可据实予以延
期：

1. 遭遇不可抗力，且出卖人在发生之日起90日内告知买受人的；
2. 因市政配套设施接通延误或政府规划变更导致延期； 3. 因执行国家规律、法规政
策、政府指令导致延期； 4. 其他非出卖方原因导致延期，因不可抗力因素造成的延期。

第九条 出卖人逾期交房的违约责任。

除本合同第八条规定的特殊情况外，出卖人如未按本合同规定的期限将该商品房交
付买受人使用，按下列第1种方式处理：

- 1、按逾期时间，分别处理(不作累加)
 - (1)逾期不超过360日，自本合同第八条规定的最后交付期限的第二天起至实际交付之
日止，出卖人按日向买受人支付已交付房价款万分之二 的违约金，合同继续履行；
 - (2)逾期超过720日后，买受人有权解除合同。买受人解除合同的，出卖人应当自买受
人解除合同通知到达之日起90天内退还全部已付款，并按买受人累计已付款的0.01%
向买受人支付违约金。买受人要求继续履行合同的，合同继续履行，自本合同第八条规定
的最后交付期限的第二天起至实际交付之日止，出卖人按日向买受人支付已交付房价款万
分之二 (该比率应不小于第(1)项中的比率)的违约金。
- 2、_____

第十条 规划、设计变更的约定。

经规划部门批准的规划变更、设计单位同意的设计变更导致下列影响到买受人所购商品房
质量或使用功能的，出卖人应当在有关部门批准同意之日起10日内，书面通知买受人：

- (1)该商品房结构形式、户型、空间尺寸、朝向；

(2) _____

买受人有权在通知到达之日起15日内做出是否退房的书面答复。买受人在通知到达之日起15日内未作书面答复的，视同接受变更。出卖人未在规定时限内通知买受人，买受人有权退房。

买受人退房的，出卖人须在买受人提出退房要求之日起 _____ 天内将买受人已付款退还给买受人，并按 _____ 利率付给利息。买受人不退房的，应当与出卖人另行签订补充协议。

第十一条 交接。

商品房达到交付使用条件后，出卖人应当书面通知买受人办理交付手续。双方进行验收交接时，出卖人应当出示本合同第八条规定的证明文件，并签署房屋交接单。所购商品房为住宅的，出卖人还需提供《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》。出卖人不出示证明文件或出示证明文件不齐全，买受人有权拒绝交接，由此产生的延期交房责任由出卖人承担。

由于买受人原因，未能按期交付的，双方同意按以下方式处理：

买受人须在接到出卖人通知后十日内办理入住手续，否则出卖人视同买受人已经办理入住手续，并承担物业管理费等相关事宜。

第十二条 出卖人保证销售的商品房没有产权纠纷和债权债务纠纷。因出卖人原因，造成该商品房不能办理产权登记或发生债权债务纠纷的，由出卖人承担全部责任。

第十三条 出卖人关于装饰、设备标准承诺的违约责任。

出卖人交付使用的商品房的装饰、设备标准应符合双方约定(附件三)的标准。达不到约定标准的，买受人有权要求出卖人按照下述第2种方式处理：

- 1、出卖人赔偿双倍的装饰、设备差价。
- 2、以实际交付商品房为准。

第十四条 出卖人关于基础设施、公共配套建筑正常运行的承诺。

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

交付使用时间不迟于天之润富苑项目全部竣工交付的时间

如果在规定日期内未达到使用条件，双方同意按以下方式处理：

双方协商解决

第十五条 关于产权登记的约定。

出卖人应当在商品房交付使用后 720 日内，将办理权属登记需由出卖人提供的资料报产权登记机关备案。如因出卖人的责任，买受人不能在规定期限内取得房地产权属证书的，双方同意按下列第2项处理：

- 1、买受人退房，出卖人在买受人提出退房要求之日起 _____ 日内将买受人已付房

价款退还给买受人，并按已付房价款的_____ %赔偿买受人损失。
2、买受人不退房，出卖人按已付房价款的0.001 %向买受人支付违约金。

第十六条 保修责任

买受人购买的商品房为商品住宅的，《住宅质量保证书》作为本合同的附件。出卖人自商品住宅交付使用之日起，按照《住宅质量保证书》承诺的内容承担相应的保修责任。
买受人购买的商品房为非商品住宅的，双方应当以合同附件的形式详细约定保修范围、保修期限和保修责任等内容。

在商品房保修范围和保修期限内发生质量问题，出卖人应当履行保修义务。因不可抗力或者非出卖人原因造成的损坏，出卖人不承担责任，但可协助维修，维修费用由购买人承担。

第十七条 双方可以就下列事项约定：

- 1、该商品房所在楼宇的屋面使用权 及受益权归出卖人所有 ；
- 2、该商品房所在楼宇的外墙面使用权 及受益权归出卖人所有 ；
- 3、该商品房所在楼宇的命名权 更名权及受益权归出卖人所有 ；
- 4、该商品房所在小区的命名权 更名权及受益权归出卖人所有 ；

第十八条 买受人的房屋仅作 住宅 使用，买受人使用期间不得擅自改变该商品房的建筑主体结构、承重结构和用途。除本合同及其附件另有规定者外，买受人在使用期间有权与其他权利人共同享用与该商品房有关联的公共部位和设施，并按占地和公共部位与公用房屋分摊面积承担义务。

出卖人不得擅自改变与该商品房有关联的公共部位和设施的使用性质。

第十九条 本合同在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决；协商不成的，按下述第2 种方式解决：

- 1、提交_____ 仲裁委员会仲裁。
- 2、依法向人民法院起诉。

第二十条 本合同未尽事项，可由双方约定后签订补充协议(附件四)。

第二十一条 合同附件与本合同具有同等法律效力。本合同及其附件内，空格部分填写的文字与印刷文字具有同等效力。

第二十二条 本合同连同附件共_____ 页，一式2 份，具有同等法律效力。合同持有情况如下：

出卖人1 份，买受人1 份，_____ 份，_____ 份。

第二十三条 本合同自双方签订之日起生效。

第二十四条 商品房预售的，自本合同生效之日起30天内，由出卖人向 盘锦市大洼区住

住房和城乡建设局

出卖人(签章)：

【法定代表人】：

【委托代理人】：

(签章)

2019年7月12日
天之润富苑售楼部

买受人损失。

买受人支付违约金。

作为本合同的附件。出卖人自商
内容承担相应的保修责任。

附件的形式详细约定保修范围、保

应当履行保修义务。因不可抗力或
助维修，维修费用由购买人承担。

所有：

人所有：

人所有：

人所有：

日期间不得擅自改变该商品房的建
见定者外，买受人在使用期间有权
施，并按占地和公共部位与公用房

的使用性质。

事人协商解决；协商不成的，按

协议(附件四)。


合同及其附件内，空格部分填写

2份，具有同等法律效力。合

份。

由出卖人向 盘锦市大洼区住

住房和城乡建设局 申请登记备案。

出卖人(签章): 

【法定代表人】:

【委托代理人】:

(签章)



2019年7月12日
签于天之润富苑售楼处

买受人(签章):

【法定代表人】:

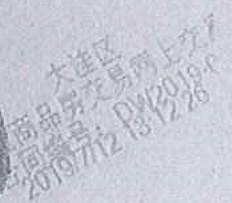
【委托代理人】:

【 】:

(签章)

2019年7月12日

签于天之润富苑售楼处



附件一：房屋平面图



大連市
新連商品房交易所
合同編號：20190712-131225

大連市
新連商品房交易所
合同編號：20190712-131225

大連市
新連商品房交易所
合同編號：20190712-131225

大連市
新連商品房交易所
合同編號：20190712-131225

附件二：公共部位与公用房屋分摊建筑面积构成说明

按中华人民共和国计量技术规范商品房销售面积测量与计算中有关规定处理。

新嘉坡
2019.7.12

大港区
新嘉坡
2019.7.12 13:12:26

大港区
新嘉坡
2019.7.12 13:12:26

新嘉坡
2019.7.12

大港区
新嘉坡
2019.7.12 13:12:26

大港区
新嘉坡
2019.7.12 13:12:26

附件四：合同补充协议

合同补充协议

出卖人同买受人双方就签订的《商品房买卖合同》（以下简称《合同》）未尽事宜，经平等协商达成如下补充协议，作为《合同》不可分割的组成部分。双方同意《合同》及补充协议系双方就房屋买卖所达成的唯一有效合同，双方此前就有关房屋及相关设施的所有口头、书面协议、承诺或说明，对双方均无约束力。

一、买受人应当在《合同》登记备案完毕之日起5日内至贷款银行、公积金管理中心亲自签署有关贷款文件，结清银行、公积金管理中心要求的办理贷款所需的各项费用，并办理完毕银行、公积金管理中心要求的贷款手续等，保证在《合同》登记备案完毕之日起20个工作日内，以银行、公积金贷款或现金支付的方式付清未付清的房款，如未能按以上约定的时间付清房款，自合同规定的应付款期限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总房款日万分之一的滞纳金。

二、银行和公积金贷款需买受人自行办理，买受人在签约时，已熟知办理银行贷款、公积金贷款的流程和条件，并且买受人已具备贷款条件，如因买受人不具备贷款条件导致的逾期付款，责任归于买受人，买受人承担逾期付款的违约责任。

三、若买受人逾期付款超过30日，甲方有权无需通知乙方单方解除《合同》，买受人承担本协议第四条的违约责任。

四、因买受人原因导致《合同》解除时。如《合同》未登记，出卖人应在《合同》解除后30日内将其已收取的房款扣除本合同总房款百分之二十的违约金和逾期付款的滞纳金后返还买受人；如《合同》已登记，出卖人应在买受人签署撤销登记申请后30日内将其已收取的房款扣除本合同总房款百分之二十的违约金和逾期付款的滞纳金后返还买受人；出卖人不承担已付房款的利息及《合同》登记费、公证（鉴证）费、维修基金等相关费用。若买受人再另行选择其他房屋，其不再享受出卖人给予的价格等优惠条件。

五、买受人需交清房款后应按《合同》规定的交房时间到出卖人售楼处或其指定的地点领取房屋钥匙，出卖人不再另行通知。钥匙交接后即视为房屋交付使用。因买受人原因逾期领取钥匙，自《合同》约定的交房时间的次日起视为交付，房屋的损毁、灭失等风险由买受人承担。买受人无论是否收房均需要自交房之日起承担物业管理费、采暖费。

六、买受人除须付清全部房款外，在房屋交付使用前还须向有关主管部门和出卖人委托的前期物业管理企业支付以下费用：1、第一个供暖期的采暖费（按照政府规定标准缴纳）；2、物业管理费等；3、房屋维修基金；4、政府有关部门规定的其它费用。买受人付清上述款项前，出卖人有权拒绝交付房屋且不承担逾期交房的违约责任。

七、买受人同意在业主委员会选聘的物业公司之前，由出卖人委托的物业管理企业实施统一的前期物业管理。前期物业管理费的收费标准，按实际物价局批准后确定。

八、因买受人原因导致《合同》解除，出卖人可以持向买受人发出的《解除合同通知书》的

邮寄凭证，单方到大洼区房地产交易所办理《商品房买卖合同》注销登记。

九、若因买受人未能按期向银行偿还到期贷款本息，导致银行终止本合同并要求出卖人承担连带保证责任的，出卖人有权单方面解除《合同》，收回该房屋另行出售，买受人向出卖人偿还已承担的连带保证责任所支付的全部款项。

十、买受人确认以下地址为其通信地址及有效联系方式，如发生变更，买受人应于变更之日起10日内书面通知出卖人。否则，视为未变更。

十一、双方签署合同前，出卖人所制作的楼书、宣传材料、宣传广告等仅为活动中宣传之用，而不是要约，不作为房屋销售合同中的具体内容，以实际交付的为准。

十二、《合同》内由于违约责任引发的补款及退款等事宜甲乙双方均不承担利息。

十三、《合同》与本补充协议有不同规定的，以本补充协议为准。

十四、预告约定：出卖人和买受人签订商品房买卖合同后，由买受人单方到房产部门申请预购商品房预告登记。

十五、因政府房屋验收导致设计变更并且面积有较大误差时（建筑面积增加超过3%），买受人需按照付款方式在30日内补齐房款。（建筑面积减少超过3%）出卖人在30日内退给买受人多交的房款部分，出卖人与买受人都无责任。

出卖人（签章）



日期：2019年7月12日

买受人（签章）：



日期：2019年7月12日

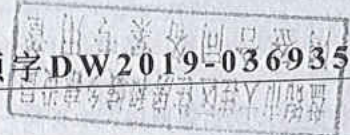


大洼区
新建商品房交易网上交易平台
合同编号: DW2019-036935
2019/7/12 12:35:12

大洼区
新建商品房交易网上交易平台
合同编号: DW2019-036935
2019/7/12 12:35:12

商品房买卖合同

(合同编号: 预字DW2019-036935)



大洼区
新建商品房交易网上交易平台
合同编号: DW2019-036935
2019/7/12 12:35:12

大洼区
新建商品房交易网上交易平台
合同编号: DW2019-036935
2019/7/12 12:35:12

盘锦市大洼区住房和城乡建设局监制

商品房买卖合同

合同双方当事人：

出卖人：盘锦天之润置业有限公司

注册地址：大洼县王家镇宝兴社区

营业执照注册号：91211121590932958D 企业资质证书号：2111212018090358134

法定代表人：杨洪

联系电话：18242711320

邮政编码：124200

委托代理人：

地址：

邮政编码：

联系电话：

委托代理机构：

注册地址：

营业执照注册号：

法定代表人：

联系电话：

邮政编码：

买受人：张勇

【√本人】【法定代表人】姓名：张勇

国籍：中国

【√身份证】【护照】【营业执照注册号】【】

211121197708103830

地址：辽宁省盘锦市兴隆台区兴隆台街团结社区泰和小区A楼4-601

邮政编码：124200

联系电话：13904277077

【委托代理人】【×】姓名：

国籍：

地址：

邮政编码：124200

电话：

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，买受人和出卖人在平等、自愿、协商一致的基础上就买卖商品房达成如下协议：

第一条 项目建设依据。

出卖人以 出让 方式取得位于 盘锦市大洼区王家镇、编号为 大国资（2012）第201030号 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】【×划拨土地使用权转让批准文件号】为 _____。

该地块土地面积为35199 平方米，规划用途为 住宅用地，土地使用年限自 2012年9月21日 至 2081年4月29日。

出卖人经批准，在上述地块上建设商品房，【现定名】【暂定名】天之润富苑，建设工程规划许可证号为 2111212018020008，施工许可证号为 211121201810250801。

第二条 商品房销售依据。

买受人购买的商品房为【现房】【预售商品房】。预售商品房批准机关为 大洼区住房和城乡建设局，商品房预售许可证号为 00302。

第三条 买受人所购商品房的基本情况。

买受人购买的商品房（以下简称该商品房，其房屋平面图见本合同附件一，房号以附件一上表示为准）为本合同第一条规定的项目中的：

盘锦市大洼区王家街道天之润富苑1#楼2单元1402室。

销售号：

第1203410102:1402。

该商品房的用途为 住宅，属 钢混 结构，层高等为 2.9 米，建筑层数地上 15 层，地下 0 层。

该商品房阳台是【封闭式】【非封闭式】【封闭式加非封闭式】。

该商品房【合同约定】【产权登记】建筑面积共 93.73 平方米，其中，套内建筑面积 72.61 平方米，公共部位与公用房屋分摊建筑面积 21.12 平方米（有关公共部位与公用房屋分摊建筑面积构成说明见附件二）。

第四条 计价方式与价款。

出卖人与买受人约定按下述第 1 种方式计算商品房价款：

1、按建筑面积计算，该商品房单价为（人民币）每平方米 3500 元，总金额（人民币）叁拾贰万捌仟零伍拾伍 元整（¥ 328055）。

2、按套内建筑面积计算，该商品房单价为（人民币）每平方米 _____ 元，总金额（人民币）_____ 元整（¥ _____）。

3、按套（单元）计算，该商品房总价款（人民币）_____ 元整（¥ _____）。

4、_____。

第五条 面积确认及面积差异处理。

根据当事人选择的计价方式，本条规定以【建筑面积】【套内建筑面积】（本条款）

均简称面积)为依据进行面积确认及面积差异处理。

当事人选择按套计价的,不适用本条约定。

合同约定面积与产权登记面积有差异的,以产权登记面积为准。
商品房交付后,产权登记面积与合同约定面积发生差异,双方同意按第1种方式进行处

理:

1、双方自行约定:

以最终产权登记面积为准,房款多退少补。

2、双方同意按以下原则处理:

(1)面积误差比绝对值在3%以内(含3%)的,据实结算房价款;

(2)面积误差比绝对值超出3%时,买受人有权退房。

买受人退房的,出卖人在买受人提出退房之日起30天内将买受人已付款退还给买受人,并按_____利率付给利息。

买受人不退房的,产权登记面积大于合同约定面积时,面积误差比在3%以内(含3%)部分的房价款由买受人补足;超出3%部分的房价款由出卖人承担,产权归买受人。产权登记面积小于合同约定面积时,面积误差比绝对值在3%以内(含3%)部分的房价款由出卖人返还买受人;绝对值超出3%部分的房价款由出卖人双倍返还买受人。

面积误差比=(产权登记面积-合同约定面积)/合同约定面积×100%

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。

第六条 付款方式及期限。

买受人按下列第1种方式按期付款:

1、一次性付款

买受人于2019年7月12日一次性交房款328055元。

2、分期付款

买受人于_____交纳房款_____%,计_____元,剩余_____%,计_____元,待配套设施全部竣工经有买受人代表参加的验收并确认合格后收取。

3、其他方式

买受人于_____首付房款_____%,计_____元,公积金(银行)贷款_____%,计_____元,剩余_____%,计_____元,待配套设施全部竣工经有买受人代表参加的验收并确认合格后收取。

第七条 买受人逾期付款的违约责任。

买受人如未按本合同规定的时间付款,按下列第1种方式处理。

1.按逾期时间,分别处理(不作累加)

(1)逾期在30日之内,自本合同规定的应付款期限之第二天起至实际全额支付应付款之日止,买受人按日向出卖人支付逾期应付款万分之五的违约金,合同继续履行;

(2)逾期超过60日后,出卖人有权解除合同。出卖人解除合同的,买受人按累计应付款

的10 %向出卖人支付违约金。 买受人愿意继续履行合同的, 经出卖人同意, 合同继续履行, 自本合同规定的应付款期限之第二天起至实际全额支付应付款之日止, 买受人按日向出卖人支付逾期应付款万分之五 (该比率应不小于第(1)项中的比率)的违约金。

本条中的逾期应付款指依照本合同第六条规定的到期应付款与该期实际已经付款的差额; 采取分期付款的, 按相应的分期应付款与该期的实际已付款的差额确定。

2、_____

第八条 交付期限。

出卖人应当在2019年12月31日 前, 依照国家和地方人民政府的有关规定, 将具备下列第1 种条件, 并符合本合同约定的商品房交付买受人使用:

- 1、该商品房经验收合格。
- 2、该商品房经综合验收合格。
- 3、该商品房经分期综合验收合格。
- 4、该商品房取得商品住宅交付使用批准文件。

5、_____

但如果遇到下列特殊原因, 除双方协商同意解除合同或变更合同外, 出卖人可据实予以延期:

1. 遭遇不可抗力, 且出卖人在发生之日起90 日内告知买受人的;
2. 因市政配套设施接通延误或政府规划变更导致延期; 3、因执行国家规律、法规政策、政府指令导致延期; 4、其他非出卖方原因导致延期, 因不可抗力因素造成的延期。

第九条 出卖人逾期交房的违约责任。

除本合同第八条规定的特殊情况外, 出卖人如未按本合同规定的期限将该商品房交付买受人使用, 按下列第1 种方式处理:

- 1、按逾期时间, 分别处理(不作累加)

(1)逾期不超过360 日, 自本合同第八条规定的最后交付期限的第二天起至实际交付之日止, 出卖人按日向买受人支付已交付房价款万分之一 的违约金, 合同继续履行;

(2)逾期超过720 日后, 买受人有权解除合同。买受人解除合同的, 出卖人应当自买受人解除合同通知到达之日起90 天内退还全部已付款, 并按买受人累计已付款的0.01 %向买受人支付违约金。 买受人要求继续履行合同的, 合同继续履行, 自本合同第八条规定的最后交付期限的第二天起至实际交付之日止, 出卖人按日向买受人支付已交付房价款万分之一 (该比率应不小于第(1)项中的比率)的违约金。

2、_____

第十条 规划、设计变更的约定。

经规划部门批准的规划变更、设计单位同意的设计变更导致下列影响到买受人所购商品房质量或使用功能的, 出卖人应当在有关部门批准同意之日起10日内, 书面通知买受人:

- (1)该商品房结构形式、户型、空间尺寸、朝向;

(2) _____
买受人有权在通知到达之日起15日内做出是否退房的书面答复。买受人在通知到达之日起15日内未作书面答复的，视同接受变更。出卖人未在规定时限内通知买受人，买受人有权退房。

买受人退房的，出卖人须在买受人提出退房要求之日起 _____ 天内将买受人已付款退还给买受人，并按 _____ 利率付给利息。买受人不退房的，应当与出卖人另行签订补充协议。

第十一条 交接。

商品房达到交付使用条件后，出卖人应当书面通知买受人办理交付手续。双方进行验收交接时，出卖人应当出示本合同第八条规定的证明文件，并签署房屋交接单。所购商品房为住宅的，出卖人还需提供《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》。出卖人不出示证明文件或出示证明文件不齐全，买受人有权拒绝交接，由此产生的延期交房责任由出卖人承担。

由于买受人原因，未能按期交付的，双方同意按以下方式处理：
买受人须在接到出卖人通知后十日内办理入住手续，否则出卖人视同买受人已经办理入住手续，并承担物业管理费等相关事宜。

第十二条 出卖人保证销售的商品房没有产权纠纷和债权债务纠纷。因出卖人原因，造成该商品房不能办理产权登记或发生债权债务纠纷的，由出卖人承担全部责任。

第十三条 出卖人关于装饰、设备标准承诺的违约责任。

出卖人交付使用的商品房的装饰、设备标准应符合双方约定(附件三)的标准。达不到约定标准的，买受人有权要求出卖人按照下述第 2 种方式处理：

- 1、出卖人赔偿双倍的装饰、设备差价。
- 2、以实际交付商品房为准。

第十四条 出卖人关于基础设施、公共配套建筑正常运行的承诺。

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

交付使用时间不迟于天之润富苑项目全部竣工交付的时间

如果在规定日期内未达到使用条件，双方同意按以下方式处理：

双方协商解决

第十五条 关于产权登记的约定。

出卖人应当在商品房交付使用后 720 日内，将办理权属登记需由出卖人提供的资料报产权登记机关备案。如因出卖人的责任，买受人不能在规定期限内取得房地产权属证书的，双方同意按下列第 2 项处理：

- 1、买受人退房，出卖人在买受人提出退房要求之日起 _____ 日内将买受人已付房

续履
日向出
差额：

备下列

实予以延

去规政
期。

商品房交

际交付之
履行：

应当自买受
的 0.01 %
第八条规定
付房价款万

人所购商品房
人：

价款退还给买受人，并按已付房价款的_____ %赔偿买受人损失。

2、买受人不退房，出卖人按已付房价款的0.001 %向买受人支付违约金。

3、_____

第十六条 保修责任

买受人购买的商品房为商品住宅的，《住宅质量保证书》作为本合同的附件。出卖人自商品住宅交付使用之日起，按照《住宅质量保证书》承诺的内容承担相应的保修责任。

买受人购买的商品房为非商品住宅的，双方应当以合同附件的形式详细约定保修范围、保修期限和保修责任等内容。

在商品房保修范围和保修期限内发生质量问题，出卖人应当履行保修义务。因不可抗力或者非出卖人原因造成的损坏，出卖人不承担责任，但可协助维修，维修费用由购买人承担。

第十七条 双方可以就下列事项约定：

- 1、该商品房所在楼宇的屋面使用权 及受益权归出卖人所有 ；
- 2、该商品房所在楼宇的外墙面使用权 及受益权归出卖人所有 ；
- 3、该商品房所在楼宇的命名权 更名权及受益权归出卖人所有 ；
- 4、该商品房所在小区的命名权 更名权及受益权归出卖人所有 ；

第十八条 买受人的房屋仅作 住宅 使用，买受人使用期间不得擅自改变该商品房的建筑主体结构、承重结构和用途。除本合同及其附件另有规定者外，买受人在使用期间有权与其他权利人共同享用与该商品房有关联的公共部位和设施，并按占地和公共部位与公用房屋分摊面积承担义务。

出卖人不得擅自改变与该商品房有关联的公共部位和设施的使用性质。

第十九条 本合同在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决；协商不成的，按下述第2 种方式解决：

- 1、提交_____ 仲裁委员会仲裁。
- 2、依法向人民法院起诉。

第二十条 本合同未尽事项，可由双方约定后签订补充协议(附件四)。

第二十一条 合同附件与本合同具有同等法律效力。本合同及其附件内，空格部分填写的文字与印刷文字具有同等效力。

第二十二条 本合同连同附件共_____ 页，一式2 份，具有同等法律效力。合同持有情况如下：

出卖人1 份，买受人1 份，_____ 份，_____ 份。

第二十三条 本合同自双方签订之日起生效。

第二十四条 商品房预售的，自本合同生效之日起30天内，由出卖人向 盘锦市大洼区住

房和城乡建设局 申请登记备案。

出卖人（签章）：



【法定代表人】：

【委托代理人】：

（签章）

2019年7月12日

签于天之润富苑售楼处



买受人（签章）：

【法定代表人】：

【委托代理人】：

【 】：

（签章）



2019年7月12日

签于天之润富苑售楼处

附件一：房屋平面图



大连市
新建商品房网上交易平台
合同编号: DW2019-036935
2019/7/12 12:35:12

大连市
新建商品房网上交易平台
合同编号: DW2019-036935
2019/7/12 12:35:12

大连市
新建商品房网上交易平台
合同编号: DW2019-036935
2019/7/12 12:35:12

大连市
新建商品房网上交易平台
合同编号: DW2019-036935
2019/7/12 12:35:12

附件二：公共部位与公用房屋分摊建筑面积构成说明

按中华人民共和国计量技术规范商品房销售面积测量与计算中有关规定处理。

大连区
商品房交易网上交易
合同编号：DW2019-036935
2019/7/12 12:35:12

大连区
商品房交易网上交易平台
合同编号：DW2019-036935
2019/7/12 12:35:12

大连区
商品房交易网上交易
合同编号：DW2019-036935
2019/7/12 12:35:12

大连区
商品房交易网上交易
合同编号：DW2019-036935
2019/7/12 12:35:12

大连区
商品房交易网上交易平台
合同编号：DW2019-036935
2019/7/12 12:35:12

大连区
商品房交易网上交易
合同编号：DW2019-036935
2019/7/12 12:35:12

附件三：装饰、设备标准

- 1、外墙：外贴聚苯保温板，外墙局部为仿理石砖，局部为仿真石漆
- 2、内墙：水泥沙浆
- 3、棚顶：清水砼脱模面
- 4、地面：砼清水面
- 5、门窗：防盗门，断桥铝窗
- 6、厨房：水泥毛面，预留上下接水口
- 7、卫生间：水泥毛面做防水，预留上下接水口
- 8、阳台：封闭
- 9、电梯：品牌
- 10、采暖：统一供热，地热主管线进户，地热自理
- 11、自来水进户
- 12、电进户
- 13、住宅天然气入户

新奥商品房交易有限公司
大連区
合同编号: DW2012
20150712 12:36:12

附件四：合同补充协议

合同补充协议

出卖人同买受人双方就签订的《商品房买卖合同》（以下简称《合同》）未尽事宜，经平等协商达成如下补充协议，作为《合同》不可分割的组成部分。双方同意《合同》及补充协议系双方就房屋买卖所达成的唯一有效合同，双方此前就有关房屋及相关设施的所有口头、书面协议、承诺或说明，对双方均无约束力。

一、买受人应当在《合同》登记备案完毕之日起5日内至贷款银行、公积金管理中心亲自签署有关贷款文件，结清银行、公积金管理中心要求的办理贷款所需的各项费用，并办理完毕银行、公积金管理中心要求的贷款手续等，保证在《合同》登记备案完毕之日起20个工作日内，以银行、公积金贷款或现金支付的方式付清未付清的房款，如未能按以上约定的时间付清房款，自合同规定的应付款期限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总房款日万分之一的滞纳金。

二、银行和公积金贷款需买受人自行办理，买受人在签约时，已熟知办理银行贷款、公积金贷款的流程和条件，并且买受人已具备贷款条件，如因买受人不具备贷款条件导致的逾期付款，责任归于买受人，买受人承担逾期付款的违约责任。

三、若买受人逾期付款超过30日，甲方有权无需通知乙方单方解除《合同》，买受人承担本协议第四条的违约责任。

四、因买受人原因导致《合同》解除时。如《合同》未登记，出卖人应在《合同》解除后30日内将其已收取的房款扣除本合同总房款百分之二十的违约金和逾期付款的滞纳金后返还买受人；如《合同》已登记，出卖人应在买受人签署撤销登记申请后30日内将其已收取的房款扣除本合同总房款百分之二十的违约金和逾期付款的滞纳金后返还买受人；出卖人不承担已付房款的利息及《合同》登记费、公证（鉴证）费、维修基金等相关费用。若买受人再另行选择其他房屋，其不再享受出卖人给予的价格等优惠条件。

五、买受人需交清房款后应按《合同》规定的交房时间到出卖人售楼处或其指定的地点领取房屋钥匙，出卖人不再另行通知。钥匙交接后即视为房屋交付使用。因买受人原因逾期领取钥匙，自《合同》约定的交房时间的次日起视为交付，房屋的损毁、灭失等风险由买受人承担。买受人无论是否收房均需要自交房之日起承担物业管理费、采暖费。

六、买受人除须付清全部房款外，在房屋交付使用前还须向有关主管部门和出卖人委托的前期物业管理企业支付以下费用：1、第一个供暖期的采暖费（按照政府规定标准缴纳）；2、物业管理费等；3、房屋维修基金；4、政府有关部门规定的其它费用。买受人付清上述款项前，出卖人有权拒绝交付房屋且不承担逾期交房的违约责任。

七、买受人同意在业主委员会选聘的物业公司之前，由出卖人委托的物业管理企业实施统一的前期物业管理。前期物业管理费的收费标准，按实际物价局批准后确定。

八、因买受人原因导致《合同》解除，出卖人可以持向买受人发出的《解除合同通知书》的

邮寄凭证，单方到大洼区房地产交易所办理《商品房买卖合同》注销登记。

九、若因买受人未能按期向银行偿还到期贷款本息，导致银行终止本合同并要求出卖人承担连带保证责任的，出卖人有权单方面解除《合同》，收回该房屋另行出售，买受人向出卖人偿还已承担的连带保证责任所支付的全部款项。

十、买受人确认以下地址为其通信地址及有效联系方式，如发生变更，买受人应于变更之日起10日内书面通知出卖人。否则，视为未变更。

十一、双方签署合同前，出卖人所制作的楼书、宣传材料、宣传广告等仅为活动中宣传之用，而不是要约，不作为房屋销售合同中的具体内容，以实际交付的为准。

十二、《合同》内由于违约责任引发的补款及退款等事宜甲乙双方均不承担利息。

十三、《合同》与本补充协议有不同规定的，以本补充协议为准。

十四、预告约定：出卖人和买受人签订商品房买卖合同后，由买受人单方到房产部门申请预购商品房预告登记。

十五、因政府房屋验收导致设计变更并且面积有较大误差时（建筑面积增加超过3%），买受人需按照付款方式在30日内补齐房款。（建筑面积减少超过3%）出卖人在30日内退给买受人多交的房款部分，出卖人与买受人都无责任。



买受人(签章):

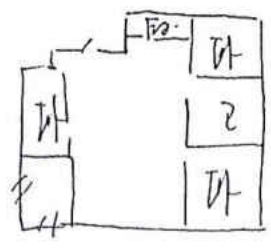
日期：2019年7月12日

日期：2019年7月12日

现场勘查记录-住宅

勘察人员: 王振伟

估价时点: 2021年12月14日

产权人		张勇		地址		后锦市大洼区渤海街与天之源富苑11栋701室					
总建筑面积		15		所在楼层		7		建筑面积		112.36m ²	
结构		钢混		建成年代		2020年		房间号		701	
朝向		南向		外墙		涂料		屋面/排水			
客厅	进户门	防盗门		阳台	门			卫生间	门		
	地面	水泥			地面				地面	水泥	
	墙面	水泥			墙面				墙面	水泥	
	顶棚	水泥			顶棚				顶棚	水泥	
	窗	塑钢窗			窗						
主卧室	门			次卧室	门			厨房	门		
	地面	水泥			地面	水泥			地面	水泥	
	墙面	水泥			墙面	水泥			墙面	水泥	
	顶棚	水泥			顶棚	水泥			顶棚	水泥	
	窗	塑钢窗			窗	塑钢窗			窗	塑钢窗	
水、电		✓		供暖		地热		煤气		✓	
所在社区:		天之源富苑		物业类型		住宅		环境状况		一般	
区位状况	四至: 东: 中心路 南: 规划路 西: 泰山中路, 如: 双桥街. 周围分布的住宅小区: 天裕·锦翠华府, 兴顺小区 道路通达状况、公交状况: 30路, 8路. 公共服务设施: 后锦市大洼区高级中学.					室内平面图: 					
						其他需要说明事项: 法院签字: 王振伟					

委托方签字:

王振伟
13998153658

联系方式:

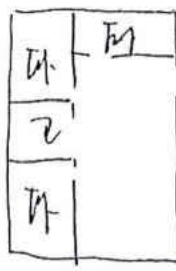
王振伟

勘查日期: 2021.12.14

现场勘查记录-住宅

勘察人员：王磊

估价时点：2021年12月14日

产权人		张磊		地址		盘锦市大洼区王家街海天润富苑11栋2单元1302室					
总建筑面积		15		所在楼层		13		建筑面积		93.73m ²	
结构		钢混		建成年代		2020年		房间号		1302	
朝向		南北		外墙		涂料		屋面/排水			
客厅	进户门	防盗门		阳台	门			卫生间	门		
	地面	水泥			地面				地面	水泥	
	墙面	水泥			墙面				墙面	水泥	
	顶棚	水泥			顶棚				顶棚	水泥	
	窗	塑钢窗			窗						
主卧室	门			次卧室	门			厨房	门		
	地面	水泥			地面	水泥			地面	水泥	
	墙面	水泥			墙面	水泥			墙面	水泥	
	顶棚	水泥			顶棚	水泥			顶棚	水泥	
	窗	塑钢窗			窗	塑钢窗			窗	塑钢窗	
水、电		✓		供暖		地热		煤气		✓	
所在社区：		海天润富苑		物业类型		自用		环境状况		一般	
区位状况	四至：东：中心路，南：双桥街。 西：泰山中路，北：双桥街。 周围分布的住宅小区： 天裕·锦翠学府，发顺小区 道路通达状况、公交状况： 30路，8路。 公共服务设施： 盘锦市大洼区高级中学。					室内平面图： 					
						其他需要说明事项： 法院签字：王磊					

委托方签字：

中间人 张磊

联系方式：

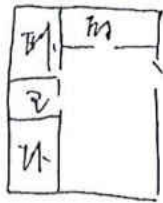
权利人：

勘查日期：2021.12.14

现场勘查记录-住宅

勘察人员：张勇

估价时点：2021年12月14日

产权人		张勇		地址		阜新市大洼区王家湾镇天之洞富康11#楼1402室			
总建筑面积		15		所在楼层		14			
结构		钢混		建成年代		2020年			
朝向		南北		外墙		涂料			
客厅	进户门	防盗门		阳台	门	卫生间	门		
	地面	水泥			地面		地面	水泥	
	墙面	水泥			墙面		墙面	水泥	
	顶棚	水泥			顶棚		顶棚	水泥	
	窗	塑钢窗			窗		窗		
主卧室	门		次卧室	门	厨房	门			
	地面			水泥		地面		水泥	水泥
	墙面			水泥		墙面		水泥	水泥
	顶棚			水泥		顶棚		水泥	水泥
	窗			塑钢窗		窗		塑钢窗	窗
水、电		✓		供暖		地热			
所在社区：		天之洞富康		物业类型		商用			
区位状况	四至：东：中心路。南：规划路。 西：泰山中路。北：双桥街。 周围分布的住宅小区： 天悦、锦翠学府、兴顺小区			室内平面图： 					
	道路通达状况、公交状况： 30路、8路。								
	公共服务设施： 阜新市大洼区高级中学。			其他需要说明事项： 法院签字：张					

委托方签字：

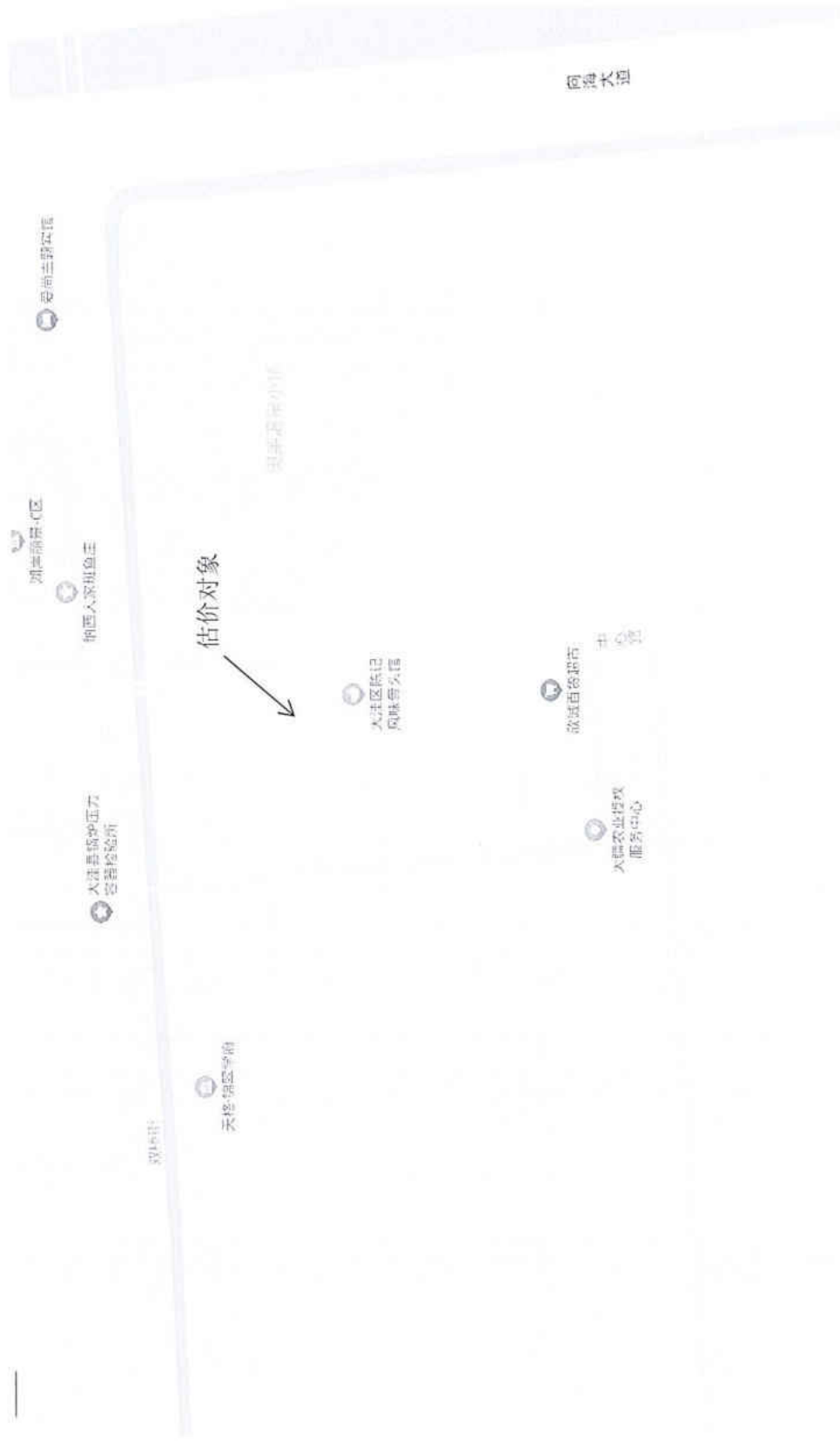
张勇

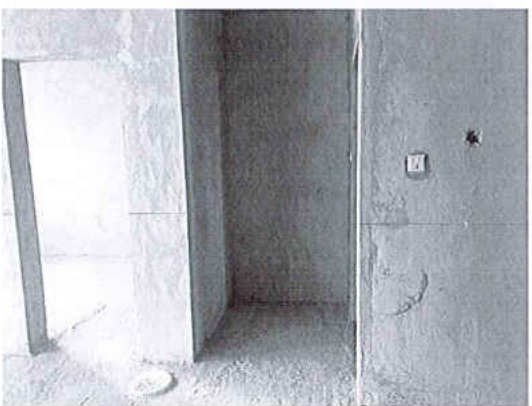
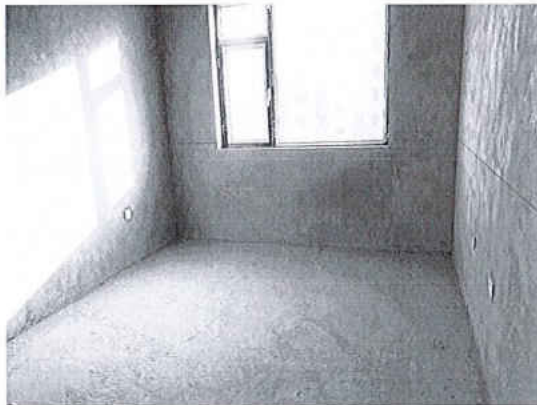
联系方式：

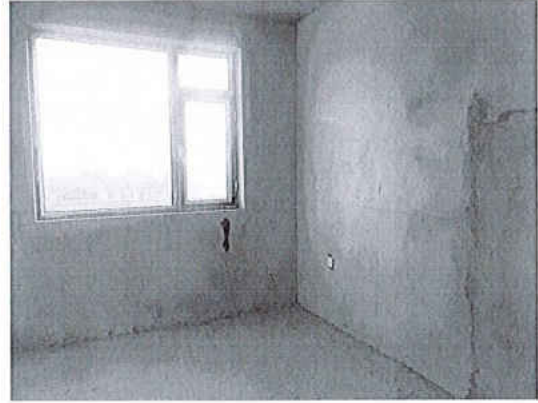
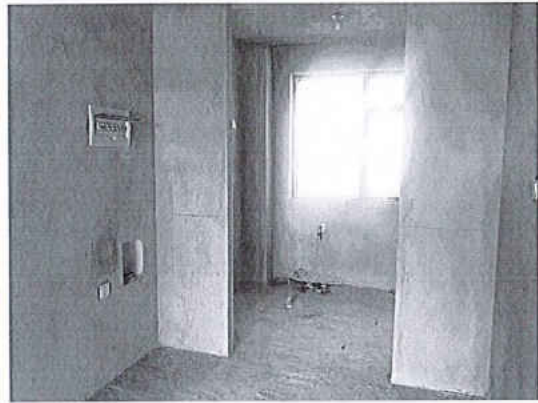
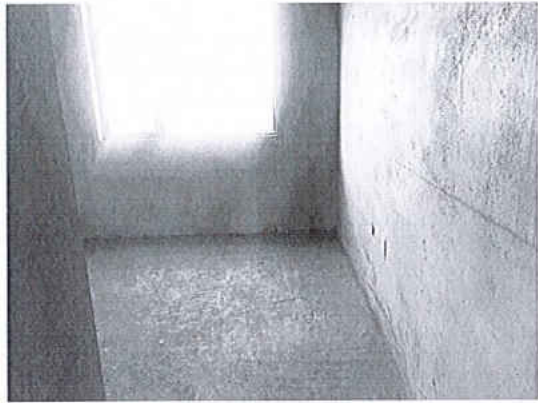
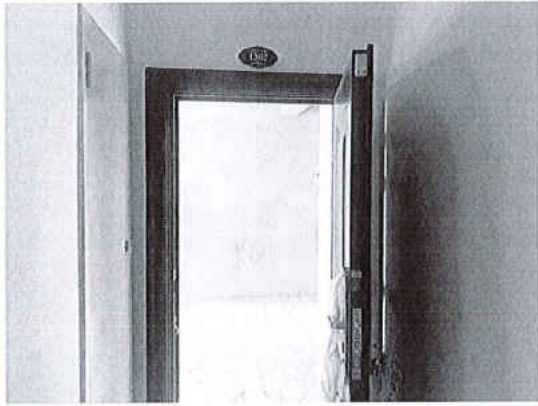
张勇

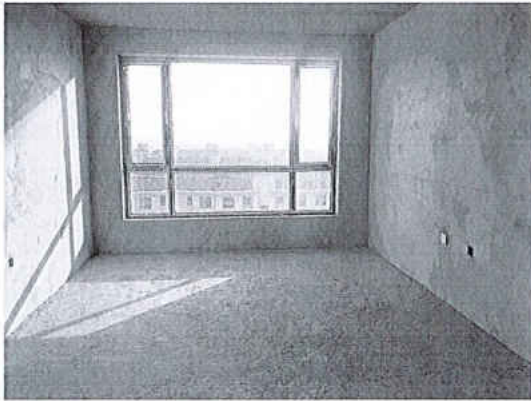
勘查日期：2021.12.14

估价对象位置示意图











营业执照

(副本)

(副本号: 1-1)

统一社会信用代码
91210103750761634Q



扫描二维码登录
“国家企业信用信息公示系统”了解
更多登记、备案、
许可、处罚信息。

名称	辽宁艺成房地产土地资产评估咨询有限公司	注册资本	人民币贰佰万元整
类型	有限责任公司	成立日期	2003年07月08日
法定代表人	于淼	营业期限	自2003年07月08日至2038年07月07日
经营范围	房地产土地资产评估咨询服务；房地产评估、土地评估、资产评估（凭资格证书评估）。（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）。		
住所	沈阳市沈河区十一纬路169号1-12-7室		

登记机关



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：辽宁艺成房地产土地资产评估咨询有限公司
法定代表人：于淼
(执行事务合伙人)

住所：沈阳市沈河区十一纬路169号1-12-7室

统一社会信用代码：91210103750761634Q

备案等级：一级

证书编号：第000010123号

有效期：2019年5月23日至2022年5月22日止

发证机关(公章)



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. 00241202

姓名 / Full name

吴桐

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

210104198509110939

注册号 / Registration No.

2120210009

执业机构 / Employer

辽宁艺成房地产土地资产评估咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-2-2

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. 00241395

姓名 / Full name

王静怡

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

210102199208226024

注册号 / Registration No.

2120210002

执业机构 / Employer

辽宁艺成房地产土地资产评估咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-2-2

持证人签名 / Bearer's signature

