

房地产估价报告

估价项目：新泰市城区明珠路 61 号碧桂园湖悦天境 2 幢 1-602 号住宅
及 0210 号、0211 号车位及新泰市城区府前大街 1111 号东
城田园第一园 6-22 号、6-23 号车位价值评估

估价委托人：新泰市人民法院

估价机构：山东正诚土地房地产资产评估测绘有限公司

注册房地产估价师：孙翔宇（注册证号：1120160027）

王崆卜（注册证号：3720120136）

估价报告出具日期：二〇二二年三月十六日

估价报告编号：鲁正房估 XTFY（2022）002 号



致估价委托人函

新泰市人民法院：

受贵单位委托，我评估公司本着独立、客观、公正的原则，对委托评估的新泰市城区明珠路61号碧桂园湖悦天境2幢1-602号住宅及0210号、0211号车位及新泰市城区府前大街1111号东城田园第一园6-22号、6-23号车位于2022年3月11日进行了现场查勘并进行了评估测算。评估工作现已完成，现将报告主要内容说明如下：

估价对象：新泰市城区明珠路61号碧桂园湖悦天境2幢1-602号住宅及0210号、0211号车位及新泰市城区府前大街1111号东城田园第一园6-22号、6-23号车位，根据新泰市人民法院委托书、不动产登记交易信息查询结果证明、商品房买卖合同（合同编号：BGYHYTJ2-1-602号）、未竣工车位使用权转让协议书、补充协议（一）记载，估价对象信息如下：

碧桂园湖悦天境2幢1-602号：

权利人：赵娟、魏涛，不动产权证号/合同号：BGYHYTJ2-1-602，坐落：新泰市城区明珠路61号碧桂园湖悦天境，建筑面积150.9平方米，状态已备案，房屋用途为住宅；商品房买卖合同约定交付使用日期为2022年7月30日。

碧桂园湖悦天境地下车位：

车位使用权买受人：魏涛，地下车位号：0210号、0211号。交付使用日期为2022年7月30日。

东城田园第一园地下车位：

车位使用权买受人：魏涛，地下车位号：6-22号、6-23号。

碧桂园湖悦天境2幢1-602号查封信息：

查封机构	查封文号	查封日期	查封结束日期
新泰市人民法院	(2021)鲁0982民初1515号	2021-02-26	2024-02-25
新泰市人民法院	(2021)鲁0982民初1527号	2021-02-26	2024-02-25
新泰市人民法院	(2021)鲁0982民初1525号	2021-02-26	2024-02-25
新泰市人民法院	(2021)鲁0982民初1386号	2021-02-22	2024-02-21
新泰市人民法院	(2021)鲁0982民初1283号	2021-02-09	2024-02-09
新泰市人民法院	(2021)鲁0982民初1277号	2021-02-09	2024-02-08



现场查勘：房屋所在层数为地上第6层，实际用途为住宅；碧桂园湖悦天境车位所在层数为地下1层；东城田园第一园车位所在层数为地下2层。

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供价值参考依据。

价值时点：2022年3月11日（现场查勘日期）。

估价方法：根据估价目的，结合估价对象具体状况，本次评估采用比较法和收益法进行评估。

价值类型：根据估价目的，本报告所采用的价值标准为公开市场价值标准。

估价结果：房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，采用适宜的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经测算，并结合估价经验与对影响房地产价值因素的综合分析，最终确定估价对象于价值时点的评估结果为：（币种：人民币）

	不动产权证号/ 合同号	坐落	面积(m ²)	单价	总价(万元)
碧桂园湖悦天境2幢1-602号	BGYHYTJ2-1-602	新泰市城区明珠路61号 碧桂园湖悦天境	150.9	9750(元/m ²)	147.13
碧桂园湖悦天境0210号车位	/	新泰市城区明珠路61号 碧桂园湖悦天境	/	15万/个	15.00
碧桂园湖悦天境0211号车位	/	新泰市城区明珠路61号 碧桂园湖悦天境	/	15万/个	15.00
东城田园第一园6-22号车位	/	新泰市城区府前大街 1111号东城田园第一园	/	17万/个	17.00
东城田园第一园6-23号车位	/	新泰市城区府前大街 1111号东城田园第一园	/	17万/个	17.00
合计					211.13

房地产总价人民币大写：贰佰壹拾壹万壹仟叁佰元整。

与估价结果和使用估价报告有关的特别提示：

- 1、估价报告的使用期限自本估价报告出具之日起不超过一年。
- 2、欲知详情，请阅读本估价报告全文。
- 3、本报告只按估价目的提供给新泰市人民法院使用，不做其他使用。
- 4、以上内容摘自《房地产估价结果报告》，如对报告有异议，请在收到报告之日起十日内通过新泰市人民法院向我公司书面提出。

山东正诚土地房地产资产评估测绘有限公司

法定代表人：赵军

二〇二二年三月十六日

评估报告编号：07637602203



目 录

一、估价师声明	(05)
二、估价假设和限制条件	(06)
三、估价结果报告	(08)
(一) 估价委托人	(08)
(二) 估价机构	(08)
(三) 估价对象	(08)
(四) 估价目的	(12)
(五) 价值时点	(12)
(六) 价值类型	(12)
(七) 估价原则	(12)
(八) 估价依据	(13)
(九) 估价方法	(14)
(十) 估价结果	(16)
(十一) 注册房地产估价师	(16)
(十二) 实地查勘期	(16)
(十三) 估价作业期	(16)
四、附件	(17)



估 价 师 声 明

我们郑重声明：

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。参照标准有：中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015）、《房地产估价基本术语标准》（中华人民共和国国家标准 GB/T50899—2013）等。

5、我们于2022年3月11日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，实地查勘人为王崆卜，注册房地产估价师对估价对象的查勘限于估价对象的外观和使用状况，注册房地产估价师不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担对其他未暴露及难于接触到的部分进行查勘的责任。

6、估价委托人对其所提供资料的真实性、准确性负责。

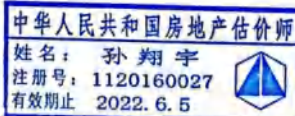
7、没有人对本估价报告提供重要专业帮助，本估价报告由山东正诚土地房地产资产评估测绘有限公司负责解释。

8、使用本报告，请注意估价假设和限制条件及报告说明。

注册房地产估价师：

孙翔宇（注册号：1120160027）

王崆卜（注册号：3720120136）



估价假设和限制条件

1、本次估价的一般假设

(1) 本次估价依据估价委托人提供的估价对象产权资料为依据，本次估价估价师已尽最大努力对估价委托人提供的资料的真实性进行调查，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，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。。

(2) 注册房地产估价师已对房屋安全、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，假定估价对象能正常安全使用。

(3) 注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，估价对象房屋建筑面积以《不动产登记交易信息查询结果证明》记载建筑面积为准。

(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不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价；

2、未定事项假设

估价时没有考虑遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响。

估价委托人提供的资料未记载估价对象的土地使用权状况，本次估价以估价对象土地使用权对转让无影响。

3、背离事实假设



本次对估价对象价值进行评估，不考虑被抵押、查封、未交付使用等因素的影响。

4、不相一致假设

估价对象实际地址、坐落与登记状况等均一致，无不相一致假设。

5、依据不足假设

本次估价无依据不足假设。

6、估价报告使用限制

(1) 本估价报告仅为新泰市人民法院处理案件使用，不作他用。若改变估价目的而使用本估价报告，需向本估价公司咨询后做必要的修正，重新出具报告。

(2) 本估价报告仅供估价委托人使用，未经本公司同意，不得向估价委托人和估价报告审查部门之外的任何单位和个人提供。报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。

(3) 本估价报告应用的有效期为自出具报告之日起一年。

(4) 本估价报告经本估价机构加盖公章、两名注册房地产估价师盖章签名后方可有效。



房地产估价结果报告

一、估价委托人

单位名称：新泰市人民法院

二、估价机构

单位名称：山东正诚土地房地产资产评估测绘有限公司

法定代表人：赵军

住 所：济南市小纬四路 46 号

电 话：0531-87943175

备案等级：一级

证书编号：建房估证字[2012]119 号

三、估价对象

根据估价委托人委托，本次估价对象为新泰市城区明珠路 61 号碧桂园湖悦天境 2 幢 1-602 号住宅及 0210 号、0211 号车位及新泰市城区府前大街 1111 号东城田园第一园 6-22 号、6-23 号车位，包含其地上房屋及所分摊的土地价值，不包含房产室内动产等。

（一）、权益状况分析：

碧桂园湖悦天境 2 幢 1-602 号：

权利人：赵娟、魏涛，不动产权证号/合同号：BGYHYTJ2-1-602，坐落：新泰市城区明珠路 61 号碧桂园湖悦天境，建筑面积 150.9 平方米，状态已备案，房屋用途为住宅；商品房买卖合同约定交付使用日期为 2022 年 7 月 30 日。

碧桂园湖悦天境地下车位：

车位使用权买受人：魏涛，地下车位号：0210 号、0211 号，交付使用日期



为 2022 年 7 月 30 日。

东城田园第一园地下车位：

车位使用权买受人：魏涛，地下车位号：6-22 号、6-23 号。

碧桂园湖悦天境 2 幢 1-602 号查封信息：

查封机构	查封文号	查封日期	查封结束日期
新泰市人民法院	(2021)鲁 0982 民初 1515 号	2021-02-26	2024-02-25
新泰市人民法院	(2021)鲁 0982 民初 1527 号	2021-02-26	2024-02-25
新泰市人民法院	(2021)鲁 0982 民初 1525 号	2021-02-26	2024-02-25
新泰市人民法院	(2021)鲁 0982 民初 1386 号	2021-02-22	2024-02-21
新泰市人民法院	(2021)鲁 0982 民初 1283 号	2021-02-09	2024-02-09
新泰市人民法院	(2021)鲁 0982 民初 1277 号	2021-02-09	2024-02-08

现场查勘：房屋所在层数为地上第 6 层，实际用途为住宅；碧桂园湖悦天境车位所在层数为地下 1 层；东城田园第一园车位所在层数为地下 2 层。

(二)、实物状况分析：

1、房产实物状况

新泰市城区明珠路 61 号碧桂园湖悦天境 2 幢 1-602 号（建筑面积：150.9 m²）住宅及 0210 号、0211 号车位。

房屋总层数：地上总层数 17 层，地下 1 层；

房屋所在层数：地上 6 层；车位所在层数：地下 1 层

新泰市城区府前大街 1111 号东城田园第一园 6-22 号、6-23 号车位。

车位所在层数：地下 2 层

建筑结构：钢混结构

空间布局：空间布局合理，能够满足使用需求。

碧桂园湖悦天境 2 幢 1-602 号建筑外观：至估价时点之日主体已封顶，外



墙为混凝土砌砖墙面。

碧桂园湖悦天境2幢1-602号室内装饰装修情况：至估价时点之日现状为入户防盗门，室内部分瓷砖地面，部分水泥地面，客厅、阳台、玄关、餐厅房间墙面刷乳胶漆，厨房卫生间内墙可见面贴瓷片，未达到商品房买卖合同约定的交付使用标准。

碧桂园湖悦天境车位装饰装修情况：毛坯，未交付使用。

东城田园第一园车位装饰装修情况：墙面、顶棚刷白；地面刷地坪漆，划有车位线和车位编号，车位光线正常，高度正常。

设施设备：水、电、讯齐全，管道天然气，暖气。

完损状况：完好。

2、土地实物状况

估价对象建筑所占土地为：新泰市城区明珠路61号碧桂园湖悦天境2幢1-602号及0210号、0211号车位及新泰市城区府前大街1111号东城田园第一园6-22号、6-23号车位所分摊土地。

四至：整宗地边缘清晰。

土地面积：当事人及估价委托人均未提供土地面积，因住宅房地产价值主要以房屋建筑面积为衡量单位，分摊土地面积多少对住宅房地产价值测算基本无影响，故本次评估不描述具体分摊土地面积。

开发程度：估价对象宗地内到“七通一平”（即：通上水、通下水、通路、通电、通讯、通气、通暖及土地平整），基础配套水平较好。

（三）、区位状况分析：

1、估价对象位置状况



新泰市城区碧桂园湖悦天境南临明珠路，西临中兴路，东临滨湖路。

新泰市城区东城田园第一园南临府前大街，西临向阳路，东临龙池路。

2、估价对象交通状况

估价对象周边有多条道路环绕周边，交通便捷，出入估价对象可通过私家车、公交车、非机动车等交通工具，估价对象周边无交通管制，碧桂园湖悦天境周边有新泰7路、新泰21路等多路公交车在估价对象附近经过并设有站点；东城田园第一园周边有新泰6路、新泰18路等多路公交车在估价对象附近经过并设有站点。

3、环境状况

估价对象周边自然环境好、无污染，临近青云湖公园、滨湖广场；周边人文环境较好。

4、外部配套设施状况

估价对象 公共服 务设施	碧桂园湖悦天境	东城田园第一园
学校	山东省新泰第一中学、向阳实验学校	新泰市平阳实验学校、新泰市平阳小学，新泰青云一中
银行	中国工商银行、中国建设银行	中国工商银行、中国银行
购物	青云优鲜	鲁百商厦
医院	距新泰市中医医院行驶距离约1.8公里	距新泰市中医医院行驶距离约870米

5、区位状况未来变化趋势

估价对象周边交通便利，附近教育、医疗、购物、生活等设施较齐全。



四、估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供价值参考依据。

五、价值时点

2022年3月11日（现场查勘日期），本次估价新泰市人民法院委托书中未明确价值时点，因现场查勘时实体状况、区位状况最能反映估价对象的实际状况，故本次估价价值时点设定为现场查勘日期。

六、价值类型

1、价值类型

根据估价目的，本报告所采用的价值标准为公开市场价值。

2、价值类型定义

公开市场价值是指在公开市场上最有可能形成或成立的价格。公开市场，是指一个竞争性的市场，在该市场上交易各方进行交易的目的在于最大限度地追求经济利益，他们并且都掌握了市场信息，有比较充裕的时间进行交易，对交易对象具有必要的专业知识，此外，市场交易条件公开并不具有排他性，即所有市场主体都可以平等自由地参与交易。本次评估价值为房地合一价值。

3、价值内涵

价值内涵是估价对象在价值时点，满足本次估价假设和限制条件下，包括建筑物及分摊的土地使用权，不包括动产、债权债务等其他财产或权益，房屋面积内涵是建筑面积。

七、估价原则

本次估价遵守独立、客观、公正、合法的原则及最高最佳使用原则、价值时点原则、替代原则等技术性原则。

（一）独立、客观、公正原则

要求估价机构有完全独立性，估价机构和注册房地产估价师与估价对象及



相关当事人没有利害关系，不受外部干扰因素影响，从实际出发，公平合理地进行估价。

（二）合法原则

应以估价对象的合法使用、合法处分为前提进行。所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定，其权益才能受法律保护，并体现其权益价值。

（三）价值时点原则

估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。

（四）替代原则

估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。同一供求范围内，在用途、规模、档次、建筑结构等方面类似的房地产之间具有相互影响作用，其价格会相互牵掣而趋于一致。

（五）最高最佳利用原则

应以估价对象的最高最佳利用为前提进行。在合法使用前提下，房地产只有在最高最佳利用状态下才能发挥最大效用。最高最佳利用应是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象产生最高价值的利用方式。

八、估价依据：

（一）本次估价所依据的有关法律、法规和部门规章

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第72号）；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第28号）；
- 3、《中华人民共和国城市规划法》（中华人民共和国主席令第74号）；



- 4、《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第62号）；
- 5、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号）；
- 6、关于贯彻《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》；

（二）本次估价采用的技术规程

- 1、中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》；
- 2、中华人民共和国国家标准 GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》。

（三）委托方及当事人提供的有关资料

- 1、新泰市人民法院委托书；
- 2、不动产登记交易信息查询结果证明（复印件）；
- 3、商品房买卖合同（合同编号：BGYHYTJ2-1-602号）；
- 4、未竣工车位使用权转让协议书；
- 5、补充协议（一）。

（四）估价机构和房地产估价师所搜集掌握的有关资料。

- 1、估价对象照片；
- 2、估价对象的区位、权属、实物状况及其配套设施。
- 3、估价对象同一供求圈内的房地产市场状况。
- 4、估价机构和估价人员收集的国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料。
- 5、估价机构掌握的其他相关资料。

九、估价方法：

1、估价技术路线

- （1）确定房屋用途、面积，了解估价对象权属状况、实体状况、区位状况



等事项。

(2) 选用合理的估价方法对估价对象进行价值测算。

(3) 根据估价目的及估价对象状况合理确定估价对象结果。

2、各估价方法的适用性

(1) 估价对象的同类房地产有较多交易的，适用比较法。

(2) 估价对象或其同类房地产有合理租金等经济收入的，适用收益法。

(3) 估价对象可作为独立的开发建设项目进行重新开发建设的，适用成本法。

(4) 估价对象具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可采用除成本法以外的方法预测或测算的，适用假设开发法。

3、理论上不适用的估价方法及理由

由于估价对象不具有投资开发或再开发潜力，故不选用假设开发法。

4、理论上适用未选用的估价方法及理由

不选用成本法的理由：由于成本法是注重均衡原理，现时住宅房地产价格主要受供求状况影响，与成本关联性弱，房地产的开发成本不能准确反映其实际的市场价值，故不选用成本法。

5、选用的估价方法及理由

估价对象的实际及评估设定用途均为住宅用房，鉴于估价对象所在地区房地产市场发育充分，区域内类似物业市场买卖交易、租赁案例较多，故选用比较法和收益法进行评估。

6、估价方法简介

比较法是指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。



收益法是预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

十、估价结果：

房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，采用适宜的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经测算，并结合估价经验与对影响房地产价值因素的综合分析，最终确定估价对象于价值时点的评估结果为：

	不动产权证号/ 合同号	坐落	面积(m ²)	单价	总价(万元)
碧桂园湖悦天境2幢1-602号	BGYHYTJ2-1-602	新泰市城区明珠路61号 碧桂园湖悦天境	150.9	9750(元/m ²)	147.13
碧桂园湖悦天境0210号车位	/	新泰市城区明珠路61号 碧桂园湖悦天境	/	15万/个	15.00
碧桂园湖悦天境0211号车位	/	新泰市城区明珠路61号 碧桂园湖悦天境	/	15万/个	15.00
东城田园第一园6-22号车位	/	新泰市城区府前大街 1111号东城田园第一园	/	17万/个	17.00
东城田园第一园6-23号车位	/	新泰市城区府前大街 1111号东城田园第一园	/	17万/个	17.00
合计					211.13

(币种：人民币) 房地产总价人民币大写：贰佰壹拾壹万壹仟叁佰元整。

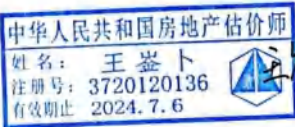
十一、注册房地产估价师：

姓名 注册号
孙翔宇 1120160027

盖章签名

 孙翔宇
 姓名：孙翔宇
 注册号：1120160027
 有效期至：2022.6.5

王崑卜 3720120136


 王崑卜
 姓名：王崑卜
 注册号：3720120136
 有效期至：2024.7.6

十二、实地查勘期：2022年3月11日至2022年3月11日

十三、估价作业期：2022年3月11日至2022年3月11日



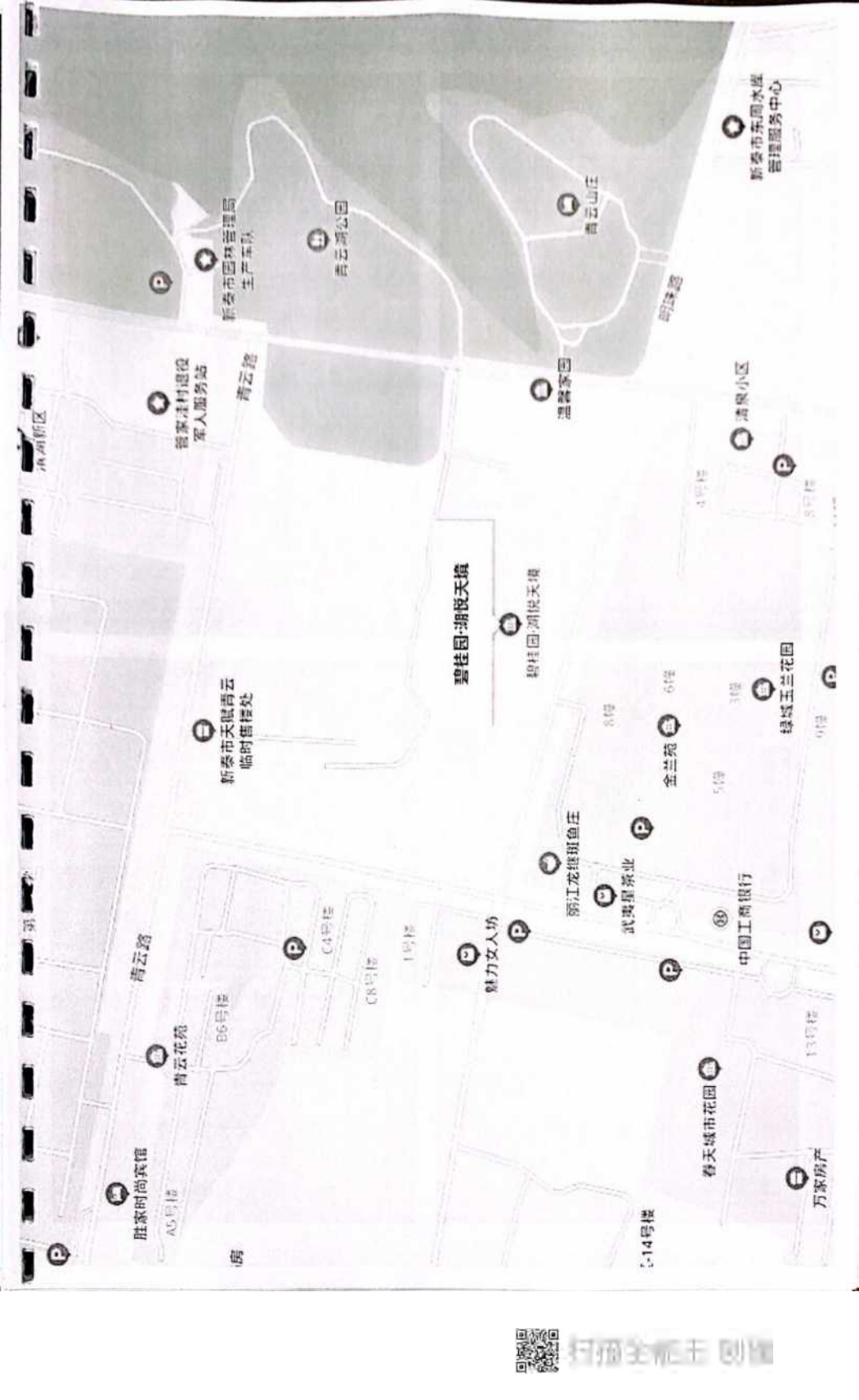
附 件

- (一) 估价对象照片；
- (二) 估价对象位置图；
- (三) 新泰市人民法院委托书（复印件）；
- (四) 不动产登记交易信息查询结果证明（复印件）；
- (五) 商品房买卖合同（合同编号：BGYHYTJ2-1-602号）；
- (六) 未竣工车位使用权转让协议书；
- (七) 补充协议（一）；
- (八) 估价机构营业执照（复印件）；
- (九) 估价机构资质证书（复印件）；
- (十) 注册房地产估价师证书（复印件）。









承河新区

承河新区

第...

胜家时尚宾馆
A5号楼

青云花园
B6号楼

C4号楼

C8号楼

1号楼

魅力女人坊

丽江龙维斑鱼庄

武夷星茶业

春天城市花园

万家房产

管家洼村退役
军人服务站

新泰市天银青云
临时售楼处

新泰市园林绿化管理
生产中队

青云湖公园

湖悦花园

青云山庄

碧桂园·湖悦天境

碧桂园·湖悦天境

金兰苑

绿城玉兰花园

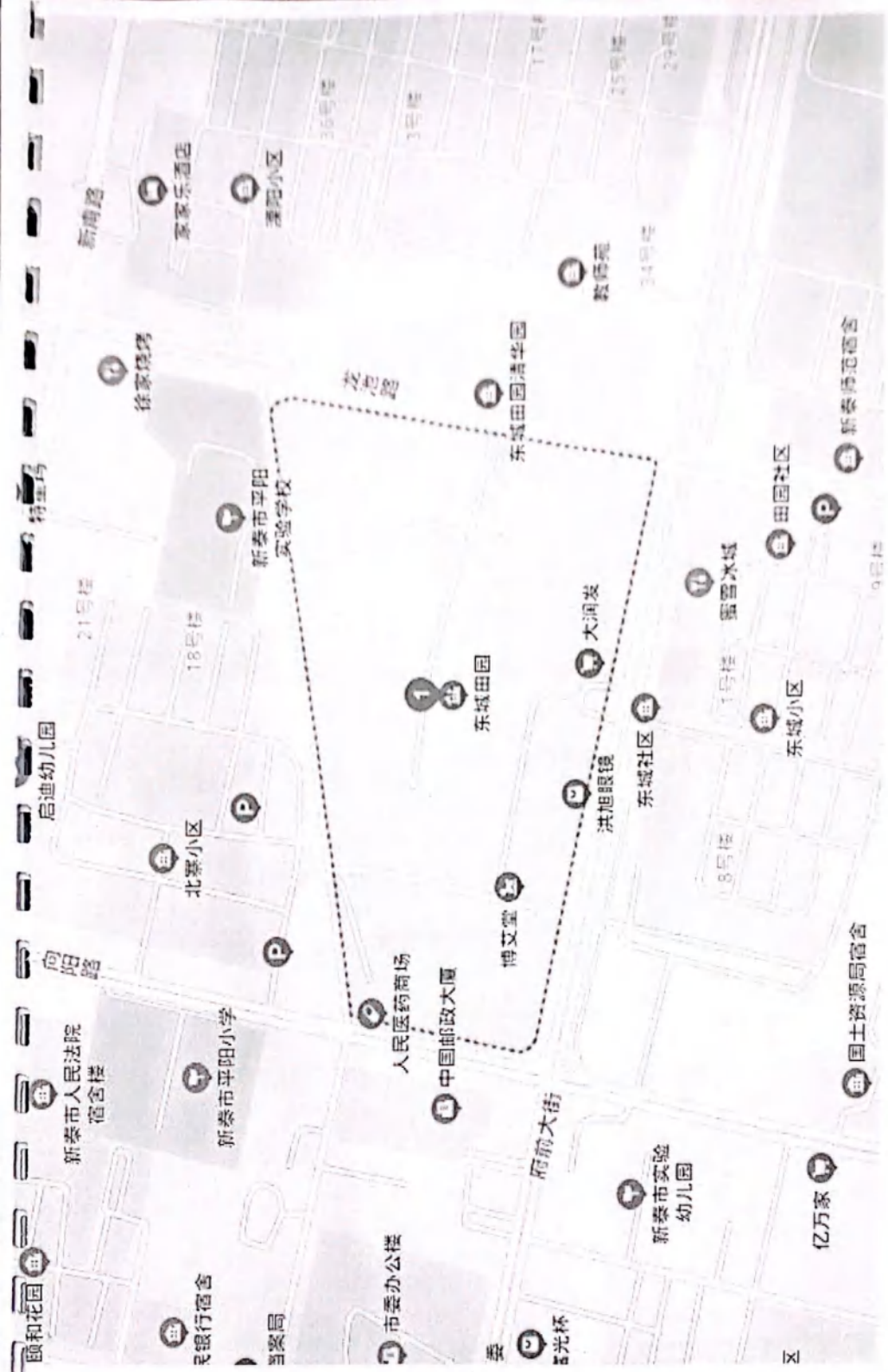
清泉小区

新泰市东阿水炭
管理服务中心



碧桂园·湖悦天境





新泰市人民法院 委托书

(2022)鲁0982执736号

山东正诚土地房地产资产评估测绘有限公司:

我院在执行王华与赵娟、魏书杰、李洁、魏煜城、魏锦城租赁合同纠纷一案中，需确定下列财产的处置参考价。依照《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》第二条、第十四条、第十七条、第十九条规定，委托你机构对财产进行评估，请你机构在收到本委托书之日起三十日内出具评估报告。评估报告应当载明评估财产的基本情况、评估方法、评估标准、评估结果以及有效期等内容。不能在期限内完成评估的，应当在期限届满五日前申请延长期限，延期次数不超过两次，每次不超过十五日。

需评估的财产如下:

被执行人赵娟与魏涛名下的位于新泰市碧桂园的房产及车位。

魏涛名下的位于新泰市东城田园的车位。



不动产登记交易信息查询结果证明

编号: 202409040001

新泰市人民法院, 2024年9月4日, 依《中华人民共和国民事诉讼法》提出不动产登记资料查询申请, 受理编号为202409040001, 经查询, 结果如下:

人员信息

序号	姓名	证件号
1	魏涛	370982198807154832
2	赵娟	370982199003267681
3	赵娟	370982199009267683
4	魏涛	370982198807154832

登记信息

序号	权利人	不动产权证书/合同号	坐落	面积(平方米)	状态(已登记/已备案/预登记)	用途
1	魏涛	鲁(2021)新泰市不动产权第0001928号	新泰市府前大街1111号东城田园第一园6幢1-1502号	203.28	已登记	住宅
2	赵娟	鲁(2021)新泰市不动产权第0001928号	新泰市府前大街1111号东城田园第一园6幢1-1502号	203.28	已登记	住宅
3	赵娟	BGYHTJ2-1-602	新泰市城区明珠路61号39桂园湖悦天境	150.9	已备案	住宅
4	魏涛	BGYHTJ2-1-602	新泰市城区明珠路61号39桂园湖悦天境	150.9	已备案	住宅

查封信息

登记序号*	查封机构	查封文号	查封日期	查封结束日期
1	新泰市人民法院	(2021)鲁0982民初1515号 ✓	2021-02-26	2024-02-25
1	新泰市人民法院	(2021)鲁0982民初1527号 ✓	2021-02-26	2024-02-25
1	新泰市人民法院	(2021)鲁0982民初1525号 ✓	2021-02-26	2024-02-25
1	新泰市人民法院	(2021)鲁0982民初1386号 ✓	2021-02-22	2024-02-21
1	新泰市人民法院	(2021)鲁0982民初1283号 ✓	2021-02-09	2024-02-09
1	新泰市人民法院	(2021)鲁0982民初1277号 ✓	2021-02-09	2024-02-08



扫描全能王 识别

SDF-2015-0001

合同编号: BGYHYTJ2-1-602 号

扫描全能王 创建



山东省新建商品房买卖合同（预售）



出卖人: 新泰市碧鸿房地产开发有限公司

买受人: 魏涛 赵娟

山东省住房和城乡建设厅
制定
山东省工商行政管理局

- 1 -

- 1 -



扫描全能王 创建



扫描全能王 创建

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》、《山东省商品房销售条例》、《山东省物业管理条例》等法律、法规的规定，就商品房买卖相关内容协商一致意见，签订本商品房买卖合同。

第一章 合同当事人

出卖人：新泰市碧鸿房地产开发有限公司
 通讯地址：山东泰安市新泰市青云街道青云路东段路南
 注册地址：山东泰安市新泰市青云街道青云路东段路南
 邮政编码：271200
 营业执照注册号：91370982MA3Q5BNE4D
 企业资质证书号：1063021
 法定代表人：许华伟 联系电话：0538-7078777
 电子邮箱：X
 委托代理人：X 联系电话：X
 委托销售经纪机构：X
 注册地址：X
 邮政编码：X



扫描全能王 创建



扫描全能王 创建



营业执照注册号: _____ X _____

经纪机构备案证明号: _____ X _____

法定代表人: _____ X _____ 联系电话: _____ X _____

电子邮箱: _____ X _____

买受人: _____ 魏涛 赵娟 _____

【X法定代表人】【√本人】: _____ 魏涛 赵娟 _____

【√国籍】【X户籍所在地】: _____ 中国 _____

证件类型: 【√居民身份证】【X护照】【X营业执照】

【X _____】, 证号: 370982198807151832
370982199009267683

出生日期: 1988 年 7 月 15 日, 性别: 男

通讯地址: 山东省新泰市西张庄镇正阳路 701

电子邮箱: _____ 13563811178@163.com _____

邮政编码: 271200 联系电话: 13563811178

【X委托代理人】【X法定代理人】: _____ X _____

【X国籍】【X户籍所在地】: _____ X _____

证件类型: 【X居民身份证】【X护照】【X营业执照】

【√ _____】, 证号: _____ X _____

出生日期: _____ X _____ 年 _____ X _____ 月 _____ X _____ 日, 性别: _____ X _____

通讯地址: _____ X _____

电子邮箱: _____ X _____

邮政编码: _____ X _____ 联系电话: _____ X _____



第二章 商品房基本状况

第一条 项目建设依据

1. 出卖人以【出让】【划拨】【_____】方式取得坐落于青云路以南、重兴路以东、滨湖路以西地块的建设用地使用权。该地块【国有土地使用证】【不动产权证书】为鲁(2019)新泰市不动产权第0008571号，土地使用权面积为83228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用地，零售商业用地，土地使用权起始日期为2019年9月18日，终止日期为2089年9月17日。

2. 出卖人经批准，在上述地块上建设的商品房项目核准名称为碧桂园湖悦天境，房地产开发经营权证号第20193019号，建设工程规划许可证号为建字第370982201900279，建筑工程施工许可证号为370982201911180101。

第二条 预售依据

该商品房已由新泰市房产管理服务中心批准预售，预售许可证号为新房售证第20190148号。

第三条 商品房基本情况

1. 该商品房的规划用途为【住宅】【办公】【商业】【_____】。

2. 该商品房所在建筑物的主体结构为钢混，建筑总层数为18层，其中地上17层，地下1层。

3. 该商品房为第一条规定项目中的2【幢】【座】【_____】1单元6层602号。房屋竣工后，如房号发生改变，不影响该商品房的特定位置。该商品房的平面图见附件一。

4. 该商品房的房产测绘机构为山东锦鑫测绘有限公司，其预测建筑面积共150.90平方米，其中套内建筑面积116.96平方米，分摊共有建筑面积33.94平方米。该商品房共用部位见



贷款本金及利息部分)，并自买受人付款之日起，按照中国人民银行公布的同期贷款基准利率%（不低于中国人民银行公布的同期贷款基准利率）计算给付利息，给买受人造成损失的，由出卖人支付【×已付房价款一倍】【√买受人全部损失】的赔偿金。

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：

1. 按照套内建筑面积计算，该商品房单价为每平方米x（币种）x元，总价款为x（币种）x元（大写x元整）。

2. 按照建筑面积计算，该商品房单价为每平方米人民币（币种）9634.81元，总价款为人民币（币种）1453893.00元（大写壹佰肆拾伍万叁仟捌佰玖拾叁元整）。

3. 按照套计算，该商品房总价款为x（币种）x元（大写x元整）。

4. 按照x计算，该商品房总价款为x（币种）x元（大写x元整）。

第七条 付款方式及期限

（一）签订本合同前，买受人已向出卖人支付定金人民币（币种）20000.00元（大写贰万元整），该定金于【×本合同签订】【√交付首付款】【× 】时【√抵作】【× 】商品房价款。

（二）买受人采取下列第3种方式付款：

1. 一次性付款。买受人应当在x年x月x日前支付该商品房全部价款。

2. 分期付款。买受人应当在x年x月x日前分x期



支付该商品房全部价款，首期房价款 X (币种) X 元
(大写: X 元整)，应当于 X 年 X
月 X 日前支付。

X。
3. 贷款方式付款: 【公积金贷款】 600000 元 (大
写 陆拾万 元整)，【商业贷款】 X
元 (大写 X 元整)

【X】。买受人应当于 2020 年 5 月 5 日前
支付首期房价款 人民币 (币种) 853893 元 (大
写 捌拾伍万叁仟捌佰玖拾叁 元整)，占全部房价款的
58.74%。余款 人民币 (币种) 600000 元 (大写
陆拾万 元整) 向 银行
(贷款机构) 申请贷款支付。

4. 其他方式:

X。
(三) 出售该商品房的全部房价款应当存入预售资金监管
账户，用于本工程建设。

该商品房的预售资金监管机构为 中国工商银行股份有限公
司新泰支行，预售资金监管账户名称为 新泰市碧鸿房地产开发
有限公司，账号为 1604010529200073796。

该商品房价款的计价方式、总价款的具体约定见附件四。

第八条 逾期付款责任

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

1. 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，买受人按日计算向出卖人支付逾
期应付款万分之 X 的违约金。

(2) 逾期超过 X 日 (该期限应当与本条第 (1) 项中的期



9. _____。

以上设施未达到上述条件的，双方同意按照以下方式处理：

1. 小区内绿地率未达到上述约定条件的，出卖人负责整改完善，但不承担其他责任。

2. 小区内非市政道路未达到上述约定条件的，出卖人负责整改完善，但不承担其他责任。

3. 规划的车位、车库未达到上述约定条件的，出卖人负责整改完善，但不承担其他责任。

4. 物业服务用房未达到上述约定条件的，出卖人负责整改完善，但不承担其他责任。

5. 其他设施未达到上述约定条件的，_____。

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 2022年7月30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面送达（邮政快递、邮寄挂号信、短信、电子邮件等方式）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。

但如遇下列特殊原因，除双方协商同意解除合同或变更合同外，出卖人可据实予以延期交付而无需承担任何责任：1. 遭遇不可抗力；2. 买受人存在任何违约行为（包括但不限于逾期支付购房款和未支付逾期付款违约金的行为）；3. 因发生不可抗力，买受人违约或非出卖人所能控制的因素，致使该商品房交付延误的，则出卖人有权将该商品房交付日期顺延，顺延时间相当于该等因素影响持续的期间，而无需为该延误承担任何





配房（地下室、储藏间）单位为每平方米 x （币种） x 元，总价款为 x （币种） x 元（大写 x 元整）。

车库（位）单价为每平方米 x （币种） x 元，总价款为 x （币种） x 元（大写 x 元整）。

合计总价款为 x （币种） x 元（大写 x 元整）。

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）9634.81元，总价款为人民币（币种）1453893.00元（大写壹佰肆拾伍万叁仟捌佰玖拾叁元整）。

合计总价款为人民币（币种）1453893.00元（大写壹佰肆拾伍万叁仟捌佰玖拾叁元整）。

配房一（地下室、储藏间、车位） x 号 x 平方米，单位为每平方米 x （币种） x 元，总价款为 x （币种） x 元（大写 x 元整）。

配房二（地下室、储藏间、车位） x 号 x 平方米，单位为每平方米 x （币种） x 元，总价款为 x （币种） x 元（大写 x 元整）。

合计总价款为人民币（币种）1453893元（大写壹佰肆拾伍万叁仟捌佰玖拾叁元整）。

3. 按照套计算，该商品房总价款为 x （币种） x 元（大写 x 元整）。

4. 按照 x 计算，该商品房总价款为 x （币种） x 元（大写 x 元整）。

附件五 关于本项目内相关设施、设备的具体约定



未能收取的，均视为文件已经送达。
在本合同履行及争议解决机构解决双方纠纷过程中，买受人如有变更通讯地址、电子邮箱地址、联系方式的，应及时书面通知出卖人及争议解决机构，因买受人未及时书面通知导致出卖人或争议解决机构的文件无法送达的，由此产生的后果由买受人自负。

第十七条 补充协议的效力

- 1、出卖人已提请买受人特别注意有关免除或限制出卖人责任、出卖人单方拥有某些权利、增加买受人责任或限制买受人权利的条款。买受人已仔细阅读合同、本补充协议及附录的条款，并在出卖人的相应说明下对各条款作全面、准确的理解。买受人确认：合同及本补充协议不存在不合理减轻或免除出卖人责任的情况，也不存在不合理加重买受人责任、排除买受人主要权利的内容。在双方签订本补充协议时出卖人已经对本补充协议的内容进行了逐条解释与说明，履行了告知义务和提示义务，双方也已就合同内容进行了讨论并达成一致意见，本补充协议不属于格式条款合同；买受人对此认为无异议后，予以签字认可。
- 2、本补充协议及附录均为合同的有效组成部分，与合同具有同等法律效力。买卖双方一致确认：《山东省新建商品房买卖合同（预售）》及相关附件、附录自买卖双方签字（盖章）之日起生效。
- 3、本补充协议及附录共8页，一式6份，均有同等法律效力。出卖人5份，买受人1份。

出卖人：

【法定代表人】：

【委托代理人】：

（签章）



买受人：[Signature]

【法定代表人】：

【委托代理人】：

（签章）

许印华

签约时间：2020年5月5日

附录一《税费及其它应交款项明细》

- 1、预收6个月物业服务费
- 2、住宅专项维修资金：①楼栋整体层数（不带电梯）≤7层，



按 47.5 元×产权面积征收②楼栋整体层数（带电梯）≤12 层，按 67.5 元×产权面积征收③楼栋整体层数≥13 层，按 82.5 元×产权面积征收；

3、契税

①属于家庭（购房人、配偶及未成年子女）唯一住房，90 m²以下按房屋总价的 1%征收，90 m²以上按房屋总价的 1.5%征收②属于家庭第二套改善性住房，90 m²以下按房屋总价的 1%征收，90 m²以上按房屋总价的 2%征收③其他，房屋总价的 3%

4、房屋不动产登记费

住宅不动产登记费：80 元/户；

商业不动产登记费：550 元/户；

二、其他：（买受人需要办理时，按规定向有关部门缴交）

备注：

1. 合同及本补充协议约定的房价款均不包含上述的税费、物业维修资金（下简称税费）。物业维修资金由买受人委托出卖人代收代缴给相关收费单位，契税由买受人自行缴交。

2. 上述的税费在买受人自行缴交或出卖人代缴付时如遇政府相关部门变更收费标准或增加新的收费项目或调整税费缴交时间的，买受人均应按政府相关部门的有关规定履行，否则引起的后果均由买受人自行承担，与出卖人无关。

3. 若买受人对出卖人代收代缴税费有异议的，其自愿同意先向出卖人缴付税费后再自行与相关收费单位联系，买受人所提的异议与出卖人无关，出卖人也不因此承担任何责任。

附录二《装饰、设备标准》

碧桂园湖悦天境交付标准及配套设施(YJ140-9)

结构：剪力墙结构，楼面及天面采用钢筋混凝土板。

外墙：根据整幢楼宇的整体外墙外观设计需要，采用外墙涂料。

内墙：客厅、阳台、玄关、餐厅、房间乳胶漆；厨房、卫生间内墙可见面贴瓷片，厨房橱柜有背板处墙面无瓷片。

灯具：客厅、餐厅、房间安装灯泡；阳台装吸顶灯；

碧桂园湖悦天境



厨房、卫生间装嵌入式厨卫灯，玄关安装筒灯。

天花：客厅、餐厅、房间采用乳胶漆涂料，配石膏线；阳台采用乳胶漆涂料；厨房、卫生间采用铝扣板。

地面：玄关、客厅、餐厅铺地砖，配踢脚线；房间铺复合地板，配踢脚线；厨房地面可见面铺地砖，橱柜底部不可见面无铺砖，阳台、卫生间、淋浴间地面铺地砖。

插座：客厅、主卧双控开关，主卧电话/网络插座、电视插座，客厅电视/网络插座、电话插座，书房单网络插座，南次卧单电视插座。

栏杆：南阳台为护窗栏杆。

户门：入户大门为钢质门，配装智能门锁；房门、卫生间为 PVC 门，厨房门为 PVC 框玻璃推拉门，卧室出南阳台门为铝合金框玻璃推拉门。

窗户：室内采用铝合金玻璃门窗，无纱窗。

卫生设施：配置浴室柜、洗手盆、浴室镜、不带下出水的淋浴花洒、座厕、水龙头、浴霸、淋浴间采用淋浴屏。

厨房设施：配人造石材台面连洗菜盆、菜盆龙头、抽油烟机、燃气灶、净水器、厨房地柜、厨房吊柜。

阳台/阳台设施：分南北阳台，北阳台洗衣机龙头、拖把龙头、地漏；南阳台太阳能。

水电：每户供电容量标准按报装时当地政府文件或电力部门设计标准配置，电力主线安装完成，

户内给排水管道安装到位，户内电气穿线完成，达到使用条件；每户安装独立水、电表。



电 话：预留电话管到每户弱电箱。
 电 视：预留电视管到每户弱电箱。
 网 络：预留宽频上网管道到每户弱电箱。
 燃 气：燃气管道进户，每户安装燃气表。
 采 暖：每个房间设立地主管，阳台无采暖管。
 净化设施：配置新风。
 安 防：室内安装可视对讲，主人房安装紧急报警器，
 厨房燃气报警器（由燃气公司提供并安装）。

公共区域：

首层大堂：地面铺砖；墙面贴砖；顶棚为涂料。
 标准层电梯厅：地面铺砖；墙面为涂料；顶棚为涂料。
 地下室电梯厅：地面铺砖；墙面为涂料；顶棚为涂料。
 疏散楼梯间：地面为水泥砂浆找平；墙面为涂料；顶棚为
 涂料。

窗 户：公区为塑钢窗。

开敞公共连廊地面：水泥砂浆抹面。

公共区防火门：钢制防火门。

备注：1、出卖人在本园区设置的示范单位只作为购房客户感受
 装修与家具摆设的整体效果之用，该示范单位不作为该商品房的
 的交付标准，上述标准为商品房的交付标准。

该商品房建筑墙体使用的建筑材料中包含有蒸压加气混凝土
 砌块，该蒸压加气混凝土砌块是符合国家标准环保节能新
 型建筑材料，考虑到该建筑材料所具有的特有属性，若买受人
 对该建筑材料使用不当，会存在不安全因素，但该不安全因素
 并非属于该建筑材料的质量问题。故出卖人特别提醒买受人：
 在该商品房墙体中或表面安装管线、墙面开洞，吊挂重物（如
 安装空调机、热水器、大型挂画等）时，应先向物业服务企业
 申请，同时应向专业的安装人员说明墙体中使用的建筑材料是
 蒸压加气混凝土砌块，并要求安装人员根据该建筑材料的特
 性使用正确的安装方法。

附录三新泰市碧鸿房地产开发有限公司住宅质量保证书（带装

张涛 赵娟



车位使用权转让协议书

甲方：新嘉山碧山房地产开发有限公司

乙方：戴涛

证件号码/公司营业执照注册号：370302199807161832

乙方所购商品房位于新嘉山碧山路以南、重兴路以东、东湖路以西新嘉山碧山湖悦天地安置楼1单元602，基于乙方成为碧桂园湖悦天地项目（以下简称“该项目”）的业主，甲方同意将位于新嘉山碧山路以南、重兴路以东、东湖路以西新嘉山碧山湖悦天地人防地下室9219号车位（以下简称“该车位”）使用权转让给乙方，乙方已充分知悉该车位仍在建设中尚未竣工，甲乙双方在充分协商、自愿平等的基础上就车位使用的有关事项达成一致，并签订本协议书。

第一条 该车位的基本情况

1. 该车位的平面图见附件，交付标准为毛坯。
2. 该车位的实际使用面积（不含公摊，下同）为不少于12.24平方米，如竣工后实际使用面积少于12.24平方米，该项目仍有剩余车位且双方就车位置换协商一致，则乙方可在剩余车位中另选车位；如无车位可选或双方未能就车位置换协商一致，则乙方有权解除本协议书，并要求甲方退回乙方已付使用权转让费（本息）。
3. 乙方是在充分知悉该车位无法办理产权登记的前提下仍自愿与甲方签署本协议书，同意以本协议约定方式使用该车位。

第二条 付款方式及期限

该车位的使用权转让费总额为人民币150000元整（大写：壹拾伍万元），乙方采取下列第（一）种方式付款（协议约定的总金额不因增值税等税费调整而改变）。

（一）一次性付款：乙方须于2020年5月13日前向甲方一次性支付该使用权转让费总额。

（二）分期付款：

1. 乙方必须在签订本协议书时付该车位使用权转让费总额的×%给甲方，即×仟×佰×拾×万×仟×佰×拾×元整；
 2. 乙方必须在×年×月×日前，付该车位使用权转让费总额的×%给甲方，即×仟×佰×拾×万×仟×佰×拾×元整；
 3. 乙方必须在×年×月×日前，付该车位使用权转让费总额的×%给甲方，即×仟×佰×拾×万×仟×佰×拾×元整。
3. 上述使用权转让费仅作为乙方使用该车位的对价，甲方对乙方停放该车位的车辆无保管义务。

第三条 该车位的交付及使用

1. 乙方应在2022年7月30日到碧桂园湖悦天地销售中心办理该车位的交接手续，但如遇下列情形，甲方可延期交付而无需承担逾期交付违约责任：（1）遭遇不可抗力；（2）其他非因甲方原因（包括但不限于因大气污染防治、重大会议活动等情况要求的政策性停工）导致延期；（3）乙方未付清全部车位使用权转让费等违约行为。
2. 除本条第1款约定情形外，如因乙方原因逾期办理该车位交接手续的，视为甲方已按照协议书约定交付了该车位，自该车位交付（含视为交付情形）乙方之日起，该车位毁损、灭失的风险责任由乙方自行承担。



扫描全能王 创建



扫描全能王 创建

3. 该车位使用权转让给乙方使用的期限为 20 年，自该车位交付（或视为交付物）之日起算。前述租期届满后，在乙方持有该车位协议书的前提下，甲方自愿将该车位由乙方继续无条件使用至 2000 年 2 月 1 日止。

4. 乙方使用该车位期间，该车位的物业服务费由乙方承担，乙方自行承担该车位所在区域的物业管理等费用。

5. 该车位仅供乙方作停放车辆使用，乙方不得搭建任何建筑物及作商业、堆放杂物等其他用途。

6. 使用该车位时，乙方应严格遵守《世纪园高层去地·临时管理规约》及《世纪园高层去地·前期物业服务协议》的规定，并不得影响相邻车位的使用。乙方应将车辆停泊于该车位之指定界限范围内，车身任何一部分均不得伸展出指定界限范围。

第四条 违约责任及协议解除

1. 乙方未按上述约定时间付款的，每逾期一天按逾期应付款的万分之五向甲方支付违约金，逾期支付达 90 天的，甲方有权解除本协议书，乙方应向甲方支付使用权转让费总额 15% 的违约金。

2. 如因甲方原因未能按上述约定期限将验收合格的该车位交付给乙方使用的，每逾期一天，甲方应按乙方已付使用权转让费总额的万分之五向乙方支付违约金，使用期限顺延，甲方逾期交付达 90 天的，乙方有权解除本协议书，甲方应按乙方已付使用权转让费总额的 15% 向乙方支付违约金。

3. 如因不可抗力等非甲乙双方原因造成该车位不能按照前述时间交付的，甲方不承担逾期交付责任，但使用期限予以顺延。如因前述原因造成逾期交付达 90 天的，乙方有权解除本协议书并要求甲方无息退回乙方已付使用权转让费。

4. 若乙方违反本协议书第三条第 5 款、第 6 款任一约定的，甲方有权解除本协议书，并要求乙方支付使用权转让费总额 15% 的违约金。

5. 除本协议书另有约定外，未经一方同意，任何一方不得任意解除协议书。否则，乙方任意解除本协议书的，应向甲方支付使用权转让费总额 15% 的违约金；甲方任意解除本协议书的，应向乙方支付使用权转让费总额 15% 的违约金。

第五条 特别约定

1. 甲乙双方明确知悉并同意：若该车位为人防车位的，乙方在使用该车位时还应遵守《中华人民共和国人民防空法》等法律法规。如该车位及其所在地下室因战争、抢险救灾等被征用的，乙方应无条件配合；如因征用、政府行为、政策变化等导致乙方无法使用该车位的，本协议自前述情形发生之日自行终止，甲方有权收回该车位，双方按 500 元/月的标准据实结算乙方使用车位期间的使用权转让费，除此之外，双方互不追究其他责任。

2. 乙方已充分了解，甲方是基于乙方成为该项目的业主才将该车位提供给乙方使用，为保障该项目内的车位首先满足业主的使用需求，甲乙双方一致同意：

(1) 若在使用期起算后，乙方签订的《商品房买卖合同》被解除或乙方转让所购商品房致使乙方不再是该项目业主的，则本协议自《商品房买卖合同》解除之日或乙方所购商品房转让之日自行终止，甲方有权收回车位，双方按 500 元/月的标准据实结算乙方使用车位期间的使用权转让费，除此之外，双方互不追究其他责任。

但是，如果乙方转让商品房时，该商品房的买受人（或该项目内其他符合有偿使用车位条件的业主，如在该项目内无车位或具备再次有偿使用车位条件的业主）同意继受本协议书全部权利与义务的，甲方、乙方及买受人（或该项目内其他符合有偿使用车位条件的业主）三方须另行签订《协议权利义务转让确认书》。



扫描全能王 创建



扫描全能王 创建

(2) 若在使用期限届满前该《商品房买卖合同》解除或该商品房转让的, 本协议自行终止, 甲方仅同意退还乙方已付使用权转让费。

第六条 争议解决方式

双方因履行本协议书发生争议的, 应本着友好的态度协商解决, 协商不成的, 双方均有权向该车位所在地的人民法院提起诉讼。

第七条 通知送达

1. 双方一致同意各自的通讯方式以下述约定履行:

甲方通讯地址: 新泰市青云路以南, 重兴路以东, 董湖路以西, 收件人: 新泰市碧鸿房地产开发有限公司, 邮编: 271200, 电子邮箱地址: 无;

乙方通讯地址: 山东省新泰市西张庄镇正阳路701, 收件人: 魏涛, 邮编: 271200, 电子邮箱地址: 13563811178@163.com, 联系方式: 13563811178。

2. 乙方同意: 甲方因履行本协议书项下事宜需要通知乙方的, 甲方可选择书面邮寄、电子邮箱、短信通知等任一种或多种方式送达, 乙方对此已充分知悉并无异议。

3. 本条约定的通讯地址、电子邮箱亦为解决纠纷时, 法院向双方送达法律文书的地址, 乙方对此已充分知悉并无异议。

4. 双方应确保各自填写的通讯地址、电子邮箱地址具体、准确无误, 以及电子邮箱的有效性并履行勤勉查询邮件义务。如一方按上述通讯地址、电子邮箱地址发送文件给另一方, 或法院按上述通讯地址、电子邮箱地址向任何一方送达法律文书, 但因另一方拒收、查无此人、地址不详、无法发送等原因未能收取的, 均视为文件已经送达。

5. 在本协议书履行及法院解决双方纠纷过程中, 乙方如有变更通讯地址、电子邮箱地址、联系方式的, 应及时书面通知甲方及法院, 否则导致甲方或法院的文件无法送达的, 由此产生的后果由乙方自负。

第八条 其他约定

1. 本协议书一式 贰 份, 甲方执 壹 份, 乙方执 壹 份, 自甲乙双方签字 (盖章) 后生效, 均具同等法律效力。

2. 若本协议书采取由乙方通过身份验证登陆甲方指定的网络系统, 以电子签章形式签署的, 则本协议书自双方操作完毕各自的电子签章后立即生效。以签章技术生成的电子协议书与双方签字盖章的纸质协议书具有同等法律效力, 乙方不得以本协议书未以纸质形式签署而对其效力提出异议。

为便于乙方查阅电子协议书, 甲方系统会将其发送至乙方留存的电子邮箱, 乙方对此已充分知悉并无异议。

(以下无正文)

甲方:

签约代表: 代理陈红27

2020年5月13日



乙方: 魏涛

签约代表:

2020年5月13日



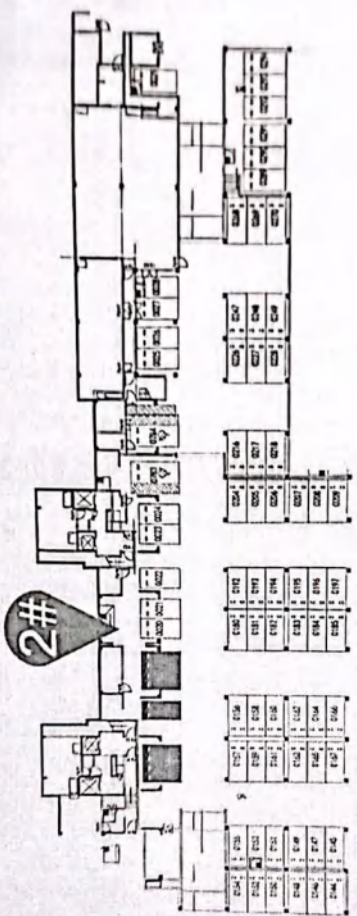
扫描全能王 创作



扫描全能王 创作



1000000000



1000000000



车位使用权转让协议书

甲方：武汉光谷国际地产有限公司

乙方：袁波

身份证号码：310202198907151832

乙方所购车位位于武汉市青山区，重兴路以东，重钢路以西的碧桂园湖悦天境第2幢1单元02，基于乙方成为碧桂园湖悦天境项目（以下简称“该项目”）的业主，甲方同意将位于武汉市青山区，重兴路以东，重钢路以西的碧桂园湖悦天境第1幢地下车位0211号车位（以下简称“该车位”）使用权转让给乙方，乙方已充分知悉该车位仍在建设中的未竣工，现甲乙双方在充分协商、自愿平等的基础上就车位使用的有关事项达成一致，并签订本协议书。

第一条 该车位的基本情况

1. 该车位的平面图见附件，交付标准为毛坯。
2. 该车位的实际使用面积（不含公摊，下同）为不少于12.24平方米，如竣工后实际使用面积少于12.24平方米，该项目仍有剩余车位且双方就车位置换协商一致，则乙方可在剩余车位中另选车位；如无车位可造成双方未能就车位置换协商一致，则乙方有权解除本协议书，并要求甲方退回乙方已付使用权转让费（无息）。
3. 乙方是在充分知悉该车位无法办理产权登记的前提下仍自愿与甲方签署本协议书，同意以本协议书约定方式使用该车位。

第二条 付款方式及期限

该车位的使用权转让费总额为人民币150000元整（大写：壹拾伍万元），乙方采取下列第（一）种付款方式（协议约定的总金额不因增值税等税费调整而改变）。

（一）一次性付款：乙方须于2020年5月13日前向甲方一次性支付该使用权转让费总额。

（二）分期付款：

1. 乙方必须在签订本协议书时付该车位使用权转让费总额的×%给甲方，即×仟×佰×拾×万×仟×佰×拾×元整；
 2. 乙方必须在×年×月×日前，付该车位使用权转让费总额的×%给甲方，即×仟×佰×拾×万×仟×佰×拾×元整；
 3. 乙方必须在×年×月×日前，付该车位使用权转让费总额的×%给甲方，即×仟×佰×拾×万×仟×佰×拾×元整。
3. 上述使用权转让费仅作为乙方使用该车位的对价，甲方对乙方停放该车位的车辆无保管义务。

第三条 该车位的交付及使用

1. 乙方应在2022年7月30日到碧桂园湖悦天境销售中心办理该车位的交接手续。但如遇下列情形，甲方可延期交付而无需承担逾期交付违约责任：（1）遭遇不可抗力；（2）其他非因甲方原因（包括但不限于因大气污染防治、重大会议活动等情况要求的政策性停工）导致延期；（3）乙方未付清全部车位使用权转让费等违约行为。

2. 除本条第1款约定情形外，如因乙方原因逾期办理该车位交接手续的，视为甲方已按照协议约定交付了该车位，自该车位交付（含视为交付情形）乙方之日起，该车位毁损、灭失的风险责任由乙方自行承担。



扫描全能王 创建



扫描全能王 创建

(2) 若在使用期限届满前双方协商变更本合同解除或终止的，本协议自行终止，甲方无权追究乙方已付使用授权费。

第六条 争议解决方式

双方因履行本协议发生争议的，应本着友好的态度协商解决，协商不成的，双方均有权向乙方住所地人民法院提起诉讼。

第七条 通知途径

1. 双方一致同意各自的通讯方式如下约定履行：

甲方通讯地址： 烟台市莱州路以南，重庆路以东，承德路以西 ，收件人： 滕基田 ， 滕基田 地址开发有限公司，邮编： 271200 ，电子邮箱地址： X 。

乙方通讯地址： 山东省济南市西大街正阳路701 ，收件人： 魏涛 ，邮编： ，电子邮箱地址： 13563811178@163.com ，联系方式： 13563811178 。

2. 乙方同意：甲方因履行本协议书项下事宜需要通知乙方的，甲方可选择书面邮寄、电子邮箱、短信通知等任一种或数种方式送达，乙方对此已充分知悉并无异议。

3. 本条约定的通讯地址、电子邮箱亦为解决纠纷时，法院向双方送达法律文书的地址，乙方对此已充分知悉并无异议。

4. 双方应确保各自填写的通讯地址、电子邮箱地址具体、准确无误，以及电子邮箱的有效性并履行勤勉寄件义务。如一方按上述通讯地址、电子邮箱地址发送文件给另一方，或法院按上述通讯地址、电子邮箱地址向任何一方送达法律文书，但因另一方拒收、查无此人、地址不详、无法发送等原因未能收取的，均视为文件已经送达。

5. 在本协议书履行及法院解决双方纠纷过程中，乙方如有变更通讯地址、电子邮箱地址、联系方式的，应及时书面通知甲方及法院，否则导致甲方或法院的文件无法送达的，由此产生的后果由乙方自负。

第八条 其他约定

1. 本协议书一式 贰 份，甲方执 壹 份，乙方执 壹 份，自甲乙双方签字（盖章）后生效，均具同等法律效力。

2. 若本协议书采取由乙方通过身份验证登陆甲方指定的网络系统，以电子签章形式签署的，则本协议书自双方操作完毕各自的电子签章后立即生效。以签章技术生成的电子协议书与双方签字盖章的纸质协议书具有同等法律效力，乙方不得以本协议书未以纸质形式签署而对其效力提出异议。

为便于乙方查阅电子协议书，甲方系统会将其发送至乙方留存的电子邮箱，乙方对此已充分知悉并无异议。

(以下无正文)

甲方：

签约代表：代理陈红27

2020年5月13日

乙方：

签约代表：

2020年5月13日

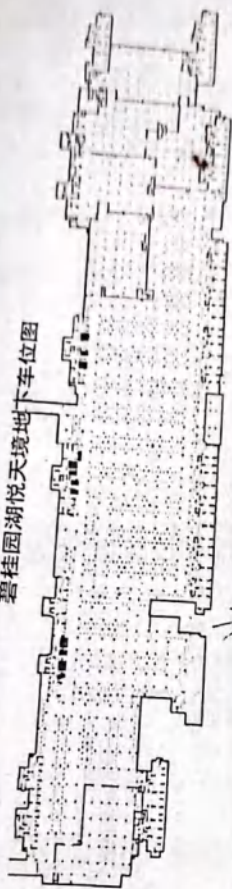


扫描全能王 创建



扫描全能王 创建

碧桂园悦天境地下车位图



1楼

1楼



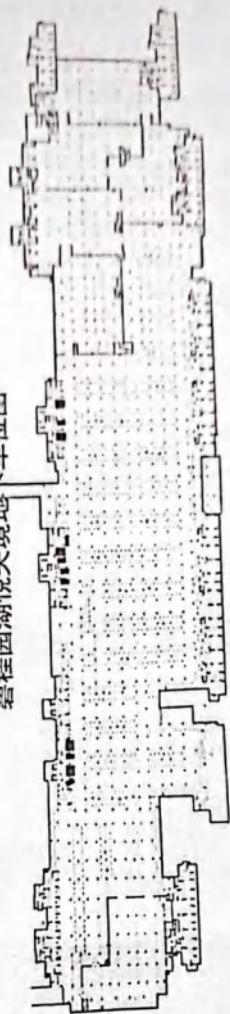
扫描全能王 创建

建



扫描全能王 创建

碧桂园悦天境地下车位图



张公才



扫描全能王 创建



扫描全能王 创建

补充协议(一)

甲方: 山东鲁房置业有限公司

通讯地址: 新泰市府前大街云国际商务大厦 邮编: 271200 联系电话: 0538-7925024

乙方: 魏涛 身份证号码: 370922198207151233

通信地址: _____ 邮编: _____ 联系电话: 13367411128

乙方购买甲方建设的东城田园 6-01B 单元 1102 室住宅, 因车辆停放需要, 乙方购买甲方投资建设的地下停车位, 经双方友好协商, 签订如下补充协议并共同遵守:

一、乙方购买甲方投资建设的地下停车位 1 个, 编号为: 6-22 号。该地下车位仅有使用权, 根据当地政策, 不能办理权属登记。

二、地下停车位的使用年限同车位使用权人在本小区内本人住宅的使用年限。

三、该地下车位价款 130000 元 (大写: 壹拾叁万玖仟玖佰玖拾玖元整)。

四、付款方式及期限: 乙方按下列第 1 种方式付款:

1、该协议签订之日一次性交清车位价款 130000 元 (大写: 壹拾叁万玖仟玖佰玖拾玖元整)。

2、车位价款 _____ 元 (大写: 壹拾万 仟 佰 拾 元整), 追加入住总价款, 与住宅一起办理银行按揭, 购房合同中的总价款包含此车位款。

五、乙方逾期付款的违约责任: 乙方逾期付款, 本协议自动解除。

六、交付日期: 与乙方所购住宅同时交付。

七、乙方选择的车位是乙方按照车位分布图自主选择的, 并充分了解了车位的使用情况, 如因乙方个人原因造成所选车位无法使用, 甲方不承担相关责任。

八、乙方遵守物业公司制定的并由业主委员会同意的物业管理办法。

九、乙方保证在本协议中留给甲方的通讯联系地址、电话均真实有效, 如有变更, 乙方必须在变更后 48 小时内以书面形式通知甲方, 否则甲方不承担因此造成的法律后果。

十、本协议一式叁份, 自双方签字或盖章之日起生效, 甲方执贰份, 乙方执壹份, 具有同等法律效力。

甲方(签章): _____

乙方(签章): 魏涛

日期: 2020 年 10 月 16 日

日期: _____ 年 _____ 月 _____ 日



扫描全能王 创作

补充协议(一)

甲方：新乡市中内地产开发有限公司 邮编：271200 联系电话：9538-795528
通讯地址：新乡市前进路云国红通大厦 身份证号码：370982198207151832
乙方：李永明 邮编： 联系电话：13563811178
通信地址： 乙方购买甲方建设的东城国际 6 号楼 1 单元 1302 室住宅，因车辆停放需要，乙方购买甲方投资

建设的地下停车位，经双方友好协商，签订如下补充协议并共同遵守：
一、乙方购买甲方投资建设的地下停车位 1 个，编号为：6-23 号。该地下车位仅有使用权，不得当
前政策，不能办理权属登记。

二、地下停车位的使用年限同车位使用权人在本小区内本人住宅的使用年限。

三、该地下车位价款 13000 元（大写：壹拾叁仟叁佰元整）。

四、付款方式及期限：乙方按下列第 1 种方式付款：
1、本协议签订之日一次性交清车位价款 13000 元（大写：壹拾叁仟叁佰元整）。

2、车位价款 元（大写： 拾 万 仟 佰 拾 元整），追加入住住宅价款，与
住宅一起办理银行按揭，购房合同中的总价款包含此车位款。

五、乙方逾期付款的违约责任：乙方逾期付款，本协议自动解除。

六、交付日期：与乙方所购住宅同时交付。

七、乙方选择的车位是乙方按照车位分布图自主选择的，并充分了解了车位的使用情况。如因乙方个人保
因造成所选车位无法使用，甲方不承担相关责任。

八、乙方遵守物业公司制定的并由业委会同意的物业管理办法。

九、乙方保证在本协议中留给甲方的通讯联系地址、电话均真实有效，如有变更，乙方必须在变更后 48 小
时内以书面形式通知甲方，否则甲方不承担因此造成的法律后果。

十、本协议一式叁份，自双方签字或盖章之日起生效，甲方执贰份，乙方执壹份，具有同等法律效力。

甲方（签章）：

乙方（签章）：李永明

日期：2018年7月24日

日期：2018年7月24日





统一社会信用代码
91370103706267225W

营业执照

(副本) 3-1



扫描二维码
即可验证
营业执照
真实性
国家企业信用信息公示系统
www.gsxt.gov.cn

名称 山东正诚土地房地产资产评估测绘有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
法定代表人 赵军
经营范围 房地产评估、土地评估、测绘、土地登记代理服务、资产评估、商务信息咨询、房地产中介服务、房地产营销策划、测绘测绘服务、地理信息系统工程服务、建设项目可行性研究报告编制、土地规划服务、互联网信息服务、计算机软硬件技术开发、技术咨询、技术服务。(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)

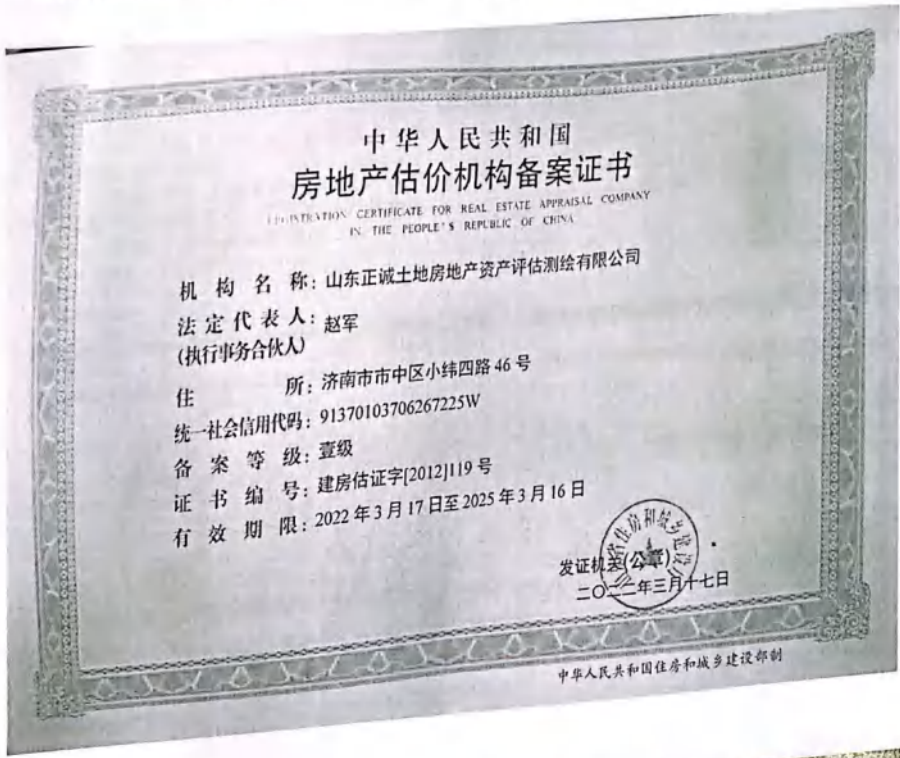
注册资本 叁佰万元整
成立日期 1998年11月16日
营业期限 1998年11月16日至 年 月 日
住所 济南市市中区小纬四路46号

登记机关
2020年03月12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



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: 山东正诚土地房地产资产评估测绘有限公司
法定代表人: 赵军
(执行事务合伙人)
住所: 济南市市中区小纬四路46号
统一社会信用代码: 91370103706267225W
备案等级: 壹级
证书编号: 建房估证字[2012]119号
有效期限: 2022年3月17日至2025年3月16日

发证机关(公章)
二〇二二年三月十七日

中华人民共和国住房和城乡建设部制



扫描全能王 识别

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. 00205166

姓名 / Full name

孙翔宇

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

370405198506076031

注册号 / Registration No.

1120160027

执业机构 / Employer

山东正诚土地房地产资产评估测绘有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-6-5

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. 00251086

姓名 / Full name

王崑卜

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

371082198608257126

注册号 / Registration No.

3720120136

执业机构 / Employer

山东正诚土地房地产资产评估测绘有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-7-6

持证人签名 / Bearer's signature



扫描全能王 识别