

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：丽恒估（2022）诉字第 W0015 号

估价项目名称：朱悦、钦利光所有的位于缙云县壶镇镇硕博园 3 幢 302 室
住宅房地产及地下车位司法鉴定估价

估价委托人：缙云县人民法院

估价机构：丽水市恒信房地产评估有限公司

注册房地产估价师：丁小洛（注册号 3320160125）

季马金（注册号 3320200173）

估价报告出具日期：2022 年 8 月 9 日



致估价委托人函

缙云县人民法院：

受贵院的委托，本估价机构对朱悦、钦利光所有的位于缙云县壶镇镇硕博园3幢302室住宅房地产及地下车位进行了评估。

一、估价对象：朱悦、钦利光所有的位于缙云县壶镇镇硕博园3幢302室住宅房地产及地下车位（即：13.74 m²土地使用权、136.80 m²房屋及满足使用功能的配套设施）。

二、估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

三、价值时点：2022年7月28日。

四、价值类型：市场价值。

五、估价方法：采用市场比较法。

六、估价结果：估价人员在现场查看的基础上，根据《房地产估价规范》及有关政策法规，结合委托方提供的资料及本次估价目的，经过仔细的分析测算，最终确定估价对象于价值时点（2022年7月28日）满足各项假设限制条件下的市场价值为人民币151.1万元（精确到千元），大写人民币壹佰伍拾壹万壹仟元整，具体如下表所示：

名称	层次	建筑规模 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (万元)	备注
缙云县壶镇镇硕博园3幢 302室住宅房地产	3/11F	136.80	11050	151.1	含地下车位价值
合计	/	136.80	/	151.1	/

七、特别提示：报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价假设和限制条件”，认真阅读，以免使用不当，造成损失。

丽水市恒信房地产评估有限公司

法定代表人：任华伟

2022年8月9日

目录

注册房地产估价师声明	3
估价的假设和限制条件	4
估价结果报告	7
一、 估价委托人	7
二、 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:	12
十、 估价结果	12
十一、 注册房地产估价师	13
十二、 实地查勘期	13
十三、 估价作业期	13
十四、 估价报告应用有效期	13
估价技术报告 (略)	14
附件	15
一、 估价委托书 (复印件)	
二、 估价对象位置示意图	
三、 估价对象实地查勘照片	
四、 《浙江省商品房买卖合同》 (预售) (复印件)	
五、 《不动产信息查询记录》 (复印件)	
六、 承诺书	
七、 估价机构营业执照 (复印件)	
八、 估价机构资格证书副本 (复印件)	
九、 注册房地产估价师注册证 (复印件)	

注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

一、本评估报告是根据缙云县人民法院及相关当事人提供的资料和信息出具，资料和信息真实性、完整性、合法性对评估结论构成影响，依据同一标的资产的其他资料或者信息可能得出与本报告不一致的评估结论。

二、我们在报告中陈述的事实是真实和准确的。

三、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的估价的假设和限制条件的制约。

四、我们与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利害关系或偏见，也与有关当事人、利害关系人没有个人利害关系或偏见。

五、我们依据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

六、注册房地产估价师丁小洛、季马金已于2022年7月28日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，并与估价委托人协商确定实地查勘日为本次价值时点。

七、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

八、本估价报告须经注册房地产估价师签字、盖章后方能生效。

九、未经我公司允许，本估价报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上，报告解释权为本估价机构所有。

注册房地产估价师：

姓名	资格证号	签名	日期
季马金	3320200173	季马金 注册房地产估价师 注册号:3320200173 浙江省房地产估价师与经纪人协会制发	2022年8月9日
丁小洛	3320160125	丁小洛 注册房地产估价师 注册号:3320160125 浙江省房地产估价师与经纪人协会制发	2022年8月9日

估价的假设和限制条件

一、估价的假设条件

(一) 一般假设：

1、估价委托人应当向估价机构如实提供有关情况和资料，不隐瞒或者提供虚假情况和资料。估价委托人提供了《浙江省商品房买卖合同》（预售）、《不动产信息查询记录》等资料。本次估价是以假设估价委托人提供的与估价对象有关的法律文件、权属证明及相关资料真实、合法、准确、完整为前提，其真实性、合法性、准确性、完整性由估价委托人负责。如因委托人提供资料有误而造成评估值失实，估价机构和估价人员不承担相应责任。

2、估价人员现场查勘对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素予以了关注，但由于查勘仅限于估价对象在查勘日的外观和使用情况，并未对其结构、设备及装修等内在质量进行测试，且无专业机构进行鉴定、检测，故不能确定其有无内部缺陷，因此本报告无理由怀疑估价对象存在安全隐患，但仍以假设估价对象符合国家有关技术、质量、验收规范，其质量足以维持正常的使用寿命为前提。

3、本次估价以假定价值时点时的房地产市场状况是公开、平等、自愿的交易市场为假设前提。

4、本次估价以估价对象产权明晰无异议，手续齐全，可在公开市场上自由转让，无法律、法规规定禁止按本次评估目的使用的其他情形为假设前提。

5、本次估价以未考虑可能与估价对象产权人有关的债权及债务情况对估价结果的影响为假设前提。

6、本次以估价委托人、申请执行人或被申请执行人引领估价人员实地查勘的估价对象与权属证书载明的估价对象一致为假设前提。

7、任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规。

8、本次评估税费负担方式按照法律法规规定，由转让人和买受人各自承担

为前提。

9、委托方未明确估价对象存在租赁权、用益物权及占有使用情况，经过调查后也未发现估价对象存在租赁权、用益物权及占有使用情况，本次估价假定估价对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

10、委托方未明确估价对象是否存在欠缴税金及相关费用（水、电费等及其滞纳金），本次评估假设估价对象不存在上述拖欠款项。

11、估价结果未考虑估价对象处置后被执行人不配合交付因素对估价结果的不利影响。

12、经查询，估价对象尚未办理产权证书，本次评估估价对象权属状况结合委托方提供的《浙江省商品房买卖合同》（预售）及缙云县不动产登记中心提供的《不动产信息查询记录》确定建筑面积为 136.80 m²，用途为住宅，土地使用权性质为出让，土地使用权年限自 2019 年 01 月 14 日-2089 年 01 月 13 日，包含附属车位壹个（61 号）。该房地产处置后，办理权属证书时可能存在面积误差，如有与报告描述不一致的情况，应以权属证书载明信息为准，估价结果应作相应调整。

（二）背离事实假设

1、本次估价假设估价对象无抵押、无法院查封限制。

2、拍卖财产上原有的保护物权及其他优先受偿权，因拍卖而消灭，故本次评估假定估价对象未设立担保物权及其他优先受偿权。

（三）未定事项假设

本次估价无未定事项假设。

（四）不相一致假设

本次估价无未定事项假设。

（五）依据不足假设

本次估价无未定事项假设。

二、估价报告使用限制条件

（一）价值时点后，估价报告有效期内估价对象的质量、使用状况发生变化，

并对估价结果产生明显影响时不能直接使用本估价结论。

(二) 本次估价结果仅作本次估价目的“为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据”下使用，不得用于其他估价目的，超出该目的及范围，本报告无效。

(三) 本报告仅供估价委托人使用，非为法律规定的情况，未经本估价机构许可，不得提供给上述以外的任何单位及个人，其全部或部分内容不得载于任何文件、公告或公开媒体上。凡因估价委托人使用估价报告不当引起的后果，估价机构和估价人员不承担任何责任。

(四) 本次估价结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化及遇有自然力和其它不可抗力对估价结论的影响。

(五) 委托方必须完整使用本报告，对仅使用报告中的部分内容或片面使用而导致的有关损失，本估价机构不承担责任。

(六) 本报告估价结果的有效期为自报告出具之日起一年（2022年8月9日至2023年8月8日）。若报告使用期限内，房地产市场、建筑市场或估价对象自身状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或重新委托估价。

三、其他事项说明

(一) 本估价结果已考虑过户产生相关税费对价值的影响。

(二) 本次估价结果已包含估价对象的附属车位价值。

(三) 估价结果不等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。

(四) 根据《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》，当事人或有其他利害关系人对评估报告有异议的，可在收到评估报告五日内以书面形式向人民法院提出，逾期视为认同。

估价结果报告

一、估价委托人：缙云县人民法院

联系人：金凯俊

联系电话：0578-3316573

二、估价机构：丽水市恒信房地产评估有限公司

法定代表人：任华伟

住所：浙江省丽水市莲都区阳光商务大厦 12 楼

备案等级：贰级

证书编号：浙建房估证字【2002】071 号

有效期限：2021 年 10 月 27 日到 2024 年 10 月 26 日

统一社会信用代码：913311027420351738

三、估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

四、估价对象：

（一）估价对象基本状况及财产范围

估价对象为朱悦、钦利光所有的位于缙云县壶镇镇硕博园 3 幢 302 室住宅房地产及地下车位（即：13.74 m²土地使用权、136.80 m²房屋及满足使用功能的配套设施）。

估价对象财产范围包括房屋、分摊的土地使用权及公共配套设施，不包括债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

（二）估价对象权属状况

依据委托方提供的《浙江省商品房买卖合同》（预售）及《不动产信息查询记录》确定其权属状况如下：

权利人	钦利光、朱悦	坐落	缙云县壶镇镇硕博园3幢302室
共有情况	共同共有	产权证号	浙(2020)缙云不动产证明第0004122号
用途	城镇住宅用地/住宅	不动产单元号	331122101067GB00001F00050004
所在楼层/ 总楼层	3/11F	面积	土地使用权面积13.74 m ² /房屋所有权面积136.80 m ²
结构	钢混结构	使用期限	2019年01月14日-2089年01月13日
备注	车位61, 层次-1		

(三) 实物状况描述

1、土地实物状况描述：

- (1) 四至：位于溪东北路以北、好溪以南、天喜控股集团东北侧。
- (2) 形状：估价对象宗地形状较规则多边形。
- (3) 地形、地势：地形平坦，地势较高。自然排水状况良好，积水可能性小。
- (4) 地质条件：地质条件较好，适于建筑，无不良地质现象。
- (5) 土壤：无迹象表明土地受过污染。
- (6) 开发程度：至价值时点，该宗地红线外基础设施达到“六通”，宗地内达至“六通一平”（即通路、供电、供水、排水、通信、通天燃气及红线内“场地平整”）。
- (7) 土地利用状况：宗地内建筑物、地下管网等均已建成，目前处于正常使用中。

2、建筑物实物状况描述：

- (1) 估价对象名称及坐落：缙云县壶镇镇硕博园3幢302室。
- (2) 规模：住宅建筑面积为136.80 m²。
- (3) 建筑物外观：建筑物外墙面为涂料，铝合金窗。
- (4) 所在楼层及朝向：整幢建筑物总层数为11层，估价对象住宅位于第3层，朝南。车位61号，位于地下一层。
- (5) 建造年份：2021。

(6) 建筑结构：钢混结构。

(7) 层高：主体房屋层高约 2.73m。

(8) 空间格局：建筑物总层数为 11 层，垂直交通为人行步梯、电梯，室内为 4 室 2 厅 1 厨 2 卫，整体布局较合理。

(9) 室内装修：入户门为防盗门，室内门未安装，水泥地面，内墙面水泥粉刷，铝合金窗。经估价人员现场勘察确定，估价对象室内为毛坯，尚未装修。

(10) 设施设备：该幢房屋供电、供水、排水、通信、燃气、网络等设施完善。

(11) 维护情况及完损状况：现场查看未发现建筑物肉眼可见不均匀沉降，地面、墙面、门窗保养维护正常。建筑物结构构件无肉眼可见缺陷，设备基本完好，现状良好。建筑物功能符合使用要求，建筑物以外无不利因素影响其价值减损，房屋属于完好房。

五、价值时点：

经与估价委托人协商确定本次以实地查勘日作为价值时点，即：2022 年 7 月 28 日。

六、价值类型：

本次估价价值类型为市场价值。

市场价值是指估价对象经适当营销后，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：

本次估价遵循的房地产估价原则有：独立客观公正原则、合法原则、最高最佳利用原则、替代原则、价值时点原则。

1、独立客观公正原则要求估价师和估价机构站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。

本次估价坚守独立、客观、公正原则，估价机构建立了行之有效的内部审核制度，以保证评估过程规范有序，既不受其他单位和个人的非法干预和影响，也不因房地产估价师个人好恶或主观偏见影响其分析、判断的客观性。

2、合法原则：房地产估价必须以房地产合法使用、合法处分为前提，即以城市规划规定指标、权属证明等为限制条件，本次评估以估价对象合法用途为前提，根据委托方提供的合法权属证明等资料为依据进行评估。

3、最高最佳利用原则：是估价对象的一种最可能的使用，这种最可能的使用是根据法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，并能给估价对象带来最高价值的使用。它的一种具体表现，是以使估价对象获利最多的用途和开发强度来衡量，也就是说，估价价格应是在合法使用方式下，各种可能的使用方式中，能获得最大收益的使用方式的估价结果，本次评估估价对象的用途以证载用途使用体现最高最佳利用原则。

本文估价技术报告中对估价对象的最高最佳利用进行了分析。

4、替代原则：同一个市场中类似的房地产，其价格应当相近。在同一市场供需圈内，可以通过调查近期发生交易的、与估价对象有替代可能的房地产的价格和条件，通过与估价对象进行比较来确定待估房地产价格。

本次评估中，比较法选取具有替代性的实例遵循了替代原则。

5、价值时点原则：估价实际上是求取某一时点上的价格，所以在评估一宗房地产时，必须假定市场情况停止在价值时点上，同时估价对象房地产的状况通常也是以其在该时点时的状况为准。

本次估价以价值时点原则为前提，根据价值时点原则确定政府有关房地产的法律、法规、税收政策、估价标准等估价依据。估价结果是根据估价目的确定的价值时点对应的市场价值。

本次估价运用比较法时，对可比实例的期日修正体现了价值时点原则。

八、估价依据：

（一）法律、法规和政策性文件

1、《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议表决通过，自2021年1月1日起施行）；

2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2009年8月27日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改部分法律的决定》第二次修

正，自 1995 年 1 月 1 日起施行）；

3、《中华人民共和国土地管理法》（2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第二次修正，自 2007 年 10 月 1 日起施行）；

4、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于 2016 年 7 月 2 日通过，自 2016 年 12 月 1 日起施行）；

5、《中华人民共和国拍卖法》；

6、《中华人民共和国城乡规划法》；

7、《司法鉴定程序通则》（司法部令第 107 号）；

8、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》（法释〔2011〕21 号）

9、《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》（法释〔2016〕18 号）；

10、《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》（法释〔2018〕15 号）；

11、关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知（法办〔2018〕273 号）；

12、《人民法院委托评估专业技术评审工作规范》法办〔2019〕364 号，2019 年 11 月 22 日施行；

13、《浙江省高级人民法院关于进一步完善委托评估拍卖管理工作的意见》；

14、《浙江省高级人民法院执行局关于规范不动产网络司法拍卖、变卖工作指引》浙高法执〔2020〕6 号；

（二）技术标准、规程、规范

1、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）；

2、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；

3、关于印发《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》的通知（中房

学（2021）37号）；

4、关于印发《浙江省房地产司法估价技术指引(试行)》的通知（浙估协[2020]22号）；

5、“关于修订《浙江省房地产司法评估指导意见（试行）》的通知”（浙估协（2021）3号）；

（三）估价委托人提供的有关资料

- 1、《浙江省缙云县人民法院价值评估委托书》（（2022）丽缙委评37号）；
- 2、估价委托人提供的《浙江省商品房买卖合同》（预售）（复印件）；
- 3、估价委托人提供的《不动产信息查询记录》（复印件）
- 4、估价委托人提供的其他资料。

（四）估价机构和估价人员掌握及搜集的有关资料

- 1、实地查勘记录；
- 2、本地房地产市场信息；
- 3、估价机构及估价人员掌握的其他相关信息资料。

九、估价方法：

估价人员认真分析了所掌握的资料并进行了实地勘察和调查，针对本次估价对象的特点，在充分收集评估所需资料的基础上，确定采用市场比较法进行估价。

市场比较法，是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进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

估价方法选用与否的各自理由详见技术报告估价方法的选用。

十、估价结果：

估价人员在现场查看的基础上，根据《房地产估价规范》及有关政策法规，结合委托方提供的资料及本次估价目的，经过仔细的分析测算，最终确定估价对象于价值时点（2022年7月28日）的市场价值为人民币151.1万元（精确到千元），大写人民币壹佰伍拾壹万壹仟元整，具体如下表所示：

名称	层次	建筑规模 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (万元)	备注
缙云县壶镇镇硕博园3幢 302室住宅房地产	3/11F	136.80	11050	151.1	含地下车位价值
合计	/	136.80	/	151.1	/

十一、注册房地产估价师：

姓名	资格证号	姓名	日期
季马金	3320200173	季马金	2022年8月9日
丁小洛	3320160125	丁小洛	2022年8月9日

十二、实地查勘期：

2022年7月28日至2022年7月28日

十三、估价作业期：

2022年7月28日至2022年8月9日

十四、估价报告应用有效期：

本次估价自估价报告完成之日起有效期为一年，若房地产市场波动较大时，报告使用有效期应酌情缩短。

丽水市恒信房地产评估有限公司

2022年8月9日

估价技术报告（略）

仅供审查使用

恒信评估

附件

- 一、 估价委托书（复印件）；
- 二、 估价对象位置示意图；
- 三、 估价对象实地查勘照片；
- 四、 《浙江省商品房买卖合同》（预售）（复印件）；
- 五、 《不动产信息查询记录》（复印件）
- 六、 承诺书；
- 七、 估价机构营业执照（复印件）；
- 八、 估价机构备案证书副本（复印件）；
- 九、 注册房地产估价师注册证（复印件）。

浙江省缙云县人民法院

价值评估委托书

(2022)丽缙委评37号

丽水市恒信房地产评估有限公司：

我院在执行申请执行人中国工商银行股份有限公司缙云支行与被执行人朱悦、钦利光借款合同纠纷一案中，依法查封被执行人朱悦、钦利光所有的位于缙云县壶镇镇溪东北路硕博园3幢302室不动产。因需对该财产作出价值评估，依据《最高人民法院关于人民法院执行工作中若干问题的规定（试行）》第47条的规定，现将有关材料送达你公司，请指定估价专业人员在15天内完成价值评估。价值评估书（电子版）一式6份在估价专业人员及你单位签名盖章后，及时送给我院。

附：买卖合同复印件一份。

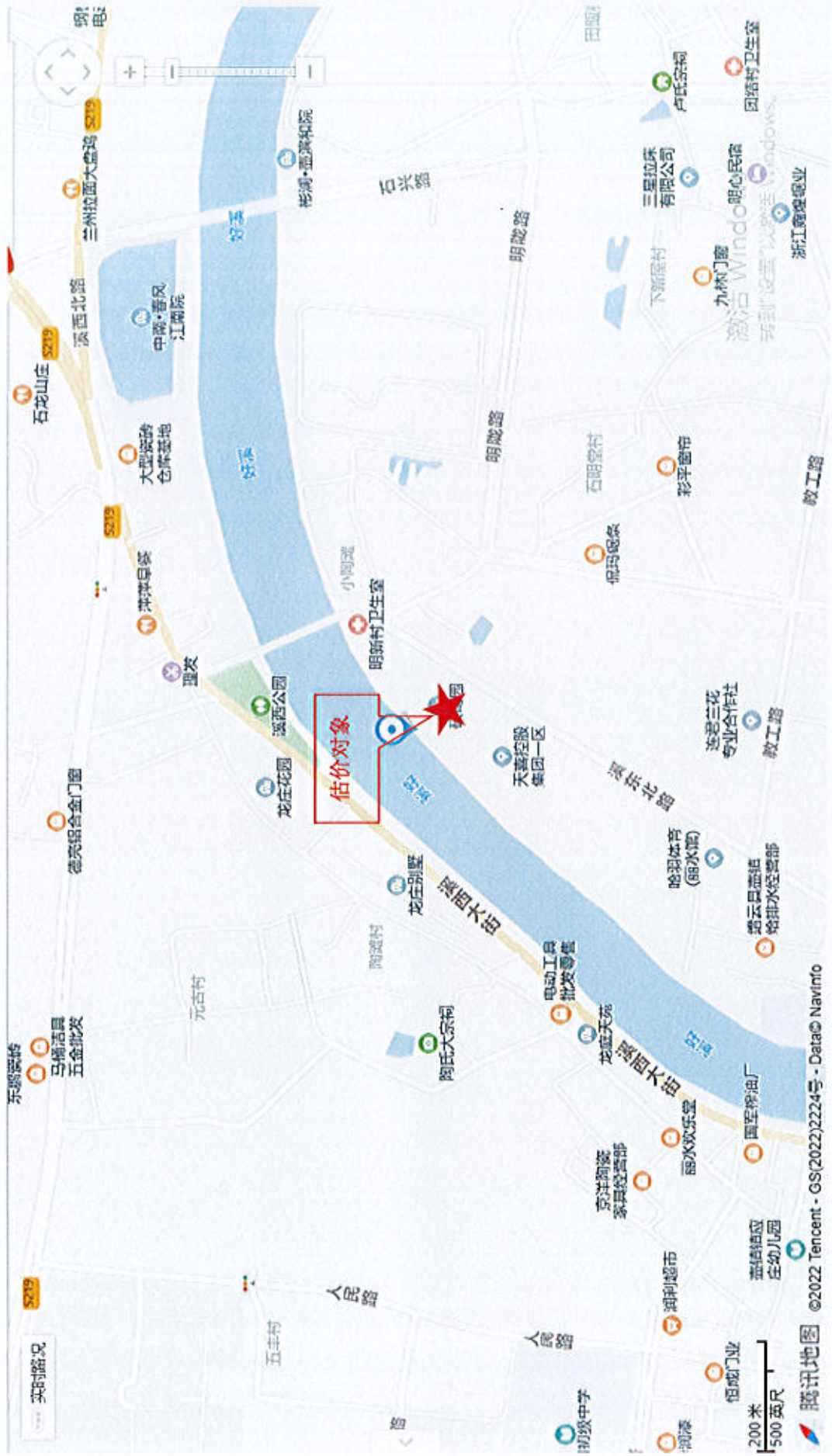
联系人：金凯俊

联系电话：0578-3316573、15268353448



二〇二二年七月二十八日

估价对象位置示意图





估价对象实地查勘照片



合同编号：2020331122YS0013398

房屋编号：331122000013610003000004
331122000013610006000075

浙江省商品房买卖合同（预售）



出卖人：缙云县旗家置业有限公司

买受人：钦利光、朱悦

浙江省住房和城乡建设厅

浙江省工商行政管理局

二〇一八年一月



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、房屋交易、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，由浙江省住房和城乡建设厅、浙江省工商行政管理局在国家版（2014年，GF-2014-0171）的基础上根据省实际情况共同研究制定。各地可在有关法律、法规、规定的范围内，结合实际情况调整合同相应内容。

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. 出卖人应当就合同重大事项对买受人尽到提示义务。买受人应当审慎签订合同，在签订本合同前，要仔细阅读合同条款，特别是审阅其中具有选择性、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不作约定时，应当在空格部位打×，以示删除。

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，根据所售项目的具体情况在相关条款后的空白行中进行补充约定，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；在任何情况下，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，并由买受人支付定金或房价款的行为。

2. 法定代表人：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（包括工业用地范围内用于办公、生活服务等用途的建筑）。

7. 房屋交易手续：是指房屋交易双方依法持相关证明材料到主管部门进行交易确认、领取交易告知单的过程。

8. 不动产登记：是指不动产登记机构依法将房屋、土地等不动产权利归属和其他法定事项记载于不动产登记簿的行为。

9. 分割拆零销售：是指房地产开发企业将成套的商品住宅或者主管部门规定的最小不可分割单元的其他商品房分割为数部分别出售给买受人的销售方式。

10. 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。

11. 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。

12. 全装修住宅：在住宅交付使用前，户内所有功能空间的固定面全部铺装或粉刷完毕，给水排水、燃气、通风与空调、照明供电以及智能化等系统基本安装到位，厨房、卫生间等基本设施配置完备，满足基本使用功能的住宅。



浙江省商品房买卖合同

(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》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：缙云县旗家置业有限公司
通讯地址：浙江省丽水市缙云县壶镇镇石明堂村石桥南路8号
邮政编码：/ 电子邮箱：/
统一社会信用代码：91331122MA2E0G04XN
企业资质证书号：丽缙房开022号
法定代表人：卢设林 联系电话：0578-3999666
委托代理人：× 联系电话：×
委托销售经纪机构：×
通讯地址：×
邮政编码：×
经纪机构统一社会信用代码：×
法定代表人：× 联系电话：×
买受人：钦利光、朱悦
【负责人】：钦利光
【国籍】：中国
证件类型：【身份证】 证号：332526197907245112
出生日期：1979年07月24日，性别：男
通讯地址：新建镇钦村村18号
邮政编码：/ 联系电话：13666566956
【委托代理人】：/
【国籍】：/
证件类型：【身份证】 证号：/



出生日期： / 年 / 月 / 日，性别： /

通讯地址： /

邮政编码： / 联系电话： /

【负责人】：朱悦

【国籍】：中国

证件类型：【身份证】证号： 2526199101175126

出生日期： 1991 年 01 月 17 日，性别： 女

通讯地址： 新碧街道马渡村313号

邮政编码： / 联系电话： 13625883024

【委托代理人】： /

【国籍】： /

证件类型：【身份证】证号： /

出生日期： / 年 / 月 / 日，性别： /

通讯地址： /

邮政编码： / 联系电话： /

第二章 商品房基本状况

第一条 商品房性质

该商品房为【×全装修住宅】【√其他类型商品房】。

第二条 项目建设依据

1. 出卖人以【√出让】【×划拨】方式取得坐落于缙云县壶镇镇溪东北路地块的建设用地使用权。该地块【√国有土地】使用证号为浙(2019)缙云不动产权第0003831，土地面积为8834.00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商住，土地使用权终止日期为2089年01月13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硕博园，建设工程规划许可证号为建字第2019G1051-002号，施工许可证号为331122201904190101。

3. 全装修住宅对装修部分单独领取施工许可证的，装修部分的施工许可证号为×。

第三条 预售依据

该商品房已由缙云县住房和城乡建设局批准预售，预售许可证号为缙售许字(2019)第00581号。

第四条 商品房基本情况

1. 买卖房屋



房屋坐落	层次	设计用途	结构	层高(m)	地上层数	地下层数	建筑面积 (m ²)	套内面积 (m ²)	分摊面积 (m ²)
缙云县金国油榨村同村安置房	1	住宅	钢筋混凝土	2.9	11	1	136.8	116.04	20.76
缙云县金国油榨村同村安置房	-1	车位	钢筋混凝土		11	1	0	0	0

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。

2. 该商品房的房产测绘机构为缙云县测绘公司，资质证书号：乙测资字3312036，其预测建筑面积共136.8平方米，其中套内建筑面积116.04平方米，分摊共有建筑面积20.76平方米。该商品房共用部位见附件二。

该商品房有2个阳台，其中0个阳台为封闭式，2个阳台为非封闭式。阳台是否封闭以城乡规划主管部门审定的建设工程设计方案为准。

3. 该商品房的施工图设计文件审查机构为丽水市新空间建设工程施工图审查中心，施工图设计文件审查合格证书编号：JY190106，绿色建筑等级为【一星】【二星】【三星】【无】。

4. 有出售（或赠送、出租）车位、车库或停车场设施的，有关该物业买卖、赠予、租赁合同事项，双方另行约定于附件十一。

5. 有出售（或赠送、出租）储藏室、绿地或其他物业的，有关该物业买卖、赠予、租赁合同事项，双方另行约定于附件十二。

第五条 抵押情况

与该商品房有关的抵押情况为 【未抵押】 【抵押】。

抵押类型：_____ / _____。

抵押人：_____ / _____。

抵押权人：_____ / _____。

抵押登记机构：_____ / _____。

抵押登记日期：_____ / _____。

债务履行期限：_____ / _____。

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见附件三。

第六条 房屋权利状况承诺

1. 出卖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. 该商品房没有司法查封或其他限制转让的情况；
4. ；
5. 。

如该商品房权利状况与上述情况不符，导致本合同不能在房产管理部门办理合同备



案、房屋交易确认以及不能在不动产登记部门办理不动产登记的，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（含已付定金部分），并自买受人付款之日起，按照同期中国人民银行贷款利率（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

第七条 计价方式与付款

（一）商品房价款

层名称	单元	房号	建筑面积 (m ²)	计价方式	单价 (元)	总价 (元)
3		302	136.8	按建筑面积计算	9822.99	1343780
地下室		41001	0	按套(单元)计算	139120	139120

（二）出卖人与买受人按照下列第1种方式说明商品房价款内容。

1. 总价形式。总价款为人民币（币种）1482906.00元（大写壹佰肆拾捌万贰仟玖佰零陆元整）。

2. 分价形式。总价款为人民币（币种） 元（大写 ），其中装修部分价款为 （币种） 元（大写 ）。

第八条 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 （币种） 元（大写 ），该定金于【√本合同签订】【×交付首期房价款】时【√抵作商品房价款】【×退还买受人】。

（二）买受人采取下列第×1【×2】【×3】【√4】种方式付款：

1. 一次性付款。买受人应当在 年 月 日前支付该商品房全部价款。

2. 分期付款。买受人应当在 年 月 日前分 期支付该商品房全部价款，首期房价款 （币种） 元（大写 ），应当于 年 月 日前支付。

 。

3. 贷款方式付款：【×公积金贷款】【×商业贷款】【×组合贷款】。买受人应当于 年 月 日前支付首期房价款 （币种） 元（大写 ）。剩余房款 （币种） 元（大写 ）由买受人申请贷款支付。买受人应当于 年 月 日前向贷款机构提交贷款申请材料，办理贷款审批手续。

 年 月 日前贷款没有发放或者发放的贷款不足以支付剩余房款的，按照下列约定处理：

 。

4. 其他方式：



按揭付款。买受人应当于2020年7月10日前支付首期房价款人民币（币种）452906元（大写：肆拾伍万贰仟玖佰零陆元整）。剩余房款人民币（币种）1030000元（大写：壹佰零叁万元整）由买受人申请贷款支付。买受人应当于《商品房买卖合同》签约之日起7日内向贷款机构提交贷款申请材料，办理贷款审批手续。本幢结项后贷款没有发放或者发放的贷款不足以支付剩余房款的，按照下列约定处理：买受人应当在出卖人通知之日起3日内，以现金形式一次性向出卖人支付购房合同约定的按揭贷款金额（下称“购房款余额”）或按揭贷款银行/公积金中心批准的按揭贷款金额与购房合同约定的按揭贷款金额的差额（下称“差额款”）。无论何种原因，如买受人未能在个人按揭贷款合同签订之日起30日内获得足额按揭贷款，买受人应于30日期限届满后7日内付清购房款余额或差额款。若因买受人未按照“个人住房按揭贷款合同”规定的期限偿还按揭贷款银行/公积金中心贷款本金、利息、罚息及其他相关费用，导致出卖人承担连带保证责任而代为支付，则买受人应在出卖人代为支付之日或出卖人通知买受人之日起5日内还清出卖人代为支付之款项。

（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银行股份有限公司缙云壶镇支行，预售资金监管账户名称为缙云县旗家置业有限公司硕博园监管户，账号为351976375009。

该商品房价款的计价方式、总价款、付款方式及期限的具体约定见附件四。

第九条 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1或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180日之内，买受人按日计算向出卖人支付逾期应付款万分之七的违约金。

（2）逾期超过180日（该期限应当与本条第（1）项中的期限相同）后，出卖人有权解除合同。出卖人解除合同的，应当书面通知买受人。买受人应当自解除合同通知送达之日起7日内按照累计应付款的10%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十四（该比率不低于第（1）项中的比率）的违约金。

本条所称逾期应付款是指依照第八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，按照相应的分期应付款与该期的实际已付款的差额确定。

2.

出卖人依据本条约选择解除合同的，应在书面形式通知买受人且买受人配合出卖人完成合同备案登记及预告登记（如有）的撤销手续后30日内，将买受人已付款扣除前述违约金并赔偿损失后，再扣除出卖人因处理该业务而支付或需要支付的各项费用



后退还给买受人。如出卖人选择要求买受人继续履行合同的，在买受人缴纳逾期房款的同时应按照购房款总额日0.1%的标准向出卖人付清足额违约金。

第四章 商品房交付条件与交付手续

第十条 商品房交付条件

该商品房交付时应当符合下列第1、2、X、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. X；
4. X；

该商品房为住宅的，出卖人还需提供《住宅使用说明书》和《住宅质量保证书》。

全装修住宅还应当符合下列第5、X、X项所列条件：

5. 该商品房已取得第三方检测机构出具的住宅分户空气质量检测合格报告；
6. X；
7. X；

第十一条 商品房相关设施设备的交付条件

(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。使用自建设施供水的，供水的水质符合国家规定的饮用水卫生标准，X；
2. 供电：交付时纳入城市供电网络并正式供电，X；
3. 燃气：【X住宅商品房交付时完成室内燃气管道的敷设，并与城市燃气管道连接，保证燃气供应，∕】【X非住宅商品房规划用途为办公、商业、车库的：无配给燃气】；
4. 电话通信：交付时线路敷设到户；
5. 有线电视：交付时线路敷设到户；
6. 宽带网络：交付时线路敷设到户；
7. 供暖：X；
8. X。

以上第1、2、X、X项由出卖人负责办理开通手续并承担相关费用；第3、4、5、6、X、X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X种方式处理：

- (1) 以上设施中第1、2、X、X项在约定交付日未达到交付条件的，出卖人按照



本合同第十三条的约定承担逾期交付责任。

第4项未按时达到交付使用条件的，出卖人按日向买受人支付 元的违约金；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 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 元的违约金。第 项未按时达到交付使用条件的，出卖人按日向买受人支付 元的违约金。出卖人采取措施保证相关设施于约定交付日后 日之内达到交付使用条件。

(2) 。

(二) 公共服务及其他配套设施（以建设工程规划许可为准）

1. 小区内绿地率：2021年08月31日达到 ；
2. 小区内非市政道路：2021年08月31日达到 ；
3. 规划的车位、车库：2021年08月31日达到 ；
4. 物业服务用房：2021年08月31日达到 ；
5. 医疗卫生机构： 年 月 日达到 ；
6. 幼儿园： 年 月 日达到 ；
7. 学校： 年 月 日达到 ；
8. ；
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， 。
2. 小区内非市政道路未达到上述约定条件的， 。
3. 规划的车位、车库未达到上述约定条件的， 。
4. 物业服务用房未达到上述约定条件的， 。
5. 其他设施未达到上述约定条件的， 。

(三) 关于本项目内相关设施设备的具体约定见附件五。

(四) 全装修住宅内的装修和设备还应约定以下内容：

1. 厨房交付时可以正常使用， ；
2. 卫生间交付时可以正常使用， ；
3. ；
4. 。

以上内容中第1、2项在约定交付日未达到交付条件的，出卖人按照本合同第十三条的约定承担逾期交付责任。

第 项未按时达到交付使用条件的，出卖人按日向买受人支付 元的违约金；出卖人采取措施保证相关设施于约定交付日后90日之内达到交付使用条件。

第十二条 交付时间和手续



(一) 出卖人应当在2021年8月31日前向买受人交付该商品房。

(二) 该商品房达到第十条、第十一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。

按照附件十三补充协议相关约定处理。

交付该商品房时,出卖人应当出示满足第十条约定的证明文件。出卖人不出示证明文件或者出示的证明文件不齐全,不能满足第十条约定条件的,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,并按照第十三条处理。

(三) 查验房屋

1. 办理交付手续前,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(住宅专项维修资金除外)或者签署物业管理文件作为买受人查验和办理交付手续的前提条件。

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质量规范、标准自查验次日起90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) 吊顶开裂;
- (6) 瓷砖剥落开裂;
- (7) 墙面剥落、开裂;
- (8) 地砖、地板起翘、开裂;
- (9) 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:

(1) 视为买受人对该商品房及一切所属设施均无异议且已接收该商品房,商品房的风险和物业服务费等费用自动转移由买受人承担;

(2) X。

第十三条 逾期交付责任

除不可抗力外,出卖人未按照第十二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1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180日之内（该期限应当不多于第九条第1（1）项中的期限），自第十二条约定的交付期限届满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二的违约金（该违约金比率应当不低于第九条第1（1）项中的比率）。

(2) 逾期超过180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；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三（该比率应当不低于本条第1（1）项中的比率）的违约金。

2. 本合同所指不可抗力及免责事由的范围包括下列情况：地震、台风、洪灾等自然灾害，战争、动乱、大规模流行性疾病等社会异常事件，县级以上规划、文物等行政主管部门根据法律法规的规定采取的某项行政措施及政策（如政府交地、市政配套设施不齐全等原因）导致开发建设期限延长的影响合同约定交付日期的，出卖人可据实延期，但必须履行告知买受人义务。

第五章 面积差异处理方式

第十四条 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）。实测面积与第四条载明的预测面积发生误差的，双方同意按照第2种方式处理。

1. 根据第七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。



$$\text{套内建筑面积误差比} = \frac{\text{实测套内建筑面积} - \text{预测套内建筑面积}}{\text{预测套内建筑面积}} \times 100\%$$

2. 根据第七条按照建筑面积计价的约定，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。

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时期贷款基准利率）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。

$$\text{建筑面积误差比} = \frac{\text{实测建筑面积} - \text{预测建筑面积}}{\text{预测建筑面积}} \times 100\%$$

(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. 根据第七条按照套内面积计价的，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（若未约定误差范围，则视为双方约定误差范围为零误差）。该商品房交付时，套型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：

如为买受人应补交差额款的，买受人应当在出卖人通知补交之日支付。否则，每逾期一日，买受人应按应付未付金额的0.05%向出卖人支付违约金。如为出卖人应返还差额款的，买受人同意该差额款可直接抵作该商品房的物业服务费等费用。

4. 双方自行约定：

X

第六章 规划设计变更

第十五条 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许可的内容建设商品房，不得擅自变更。双方签订合同后，涉及该商品房规划用途、面积、容积率、绿地率、基础设施、公共服务及其他配套设施等规划许可内容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。出卖人未在规定期限内通知买受人的，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，视同接受变更。

(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全部房款(含已付贷款部分)，并自买受人付款之日起，按照同期中国人民银行贷款利率%(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；同时，出卖人按照全部房价款的0.05%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：

小区总平面的局部设计调整优化(包括但不限于园林景观、道路、公共设施等部位)以建设规划或其他相关部门最后批复为准。

第十六条 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的施工图设计文件，涉及下列可能影响买受人所购商品房质量或使用功能情形的，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。出卖人未在规定期限内通知买受人的，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. ；
4. ；
5. 。

全装修住宅双方签订合同后，出卖人按照法定程序变更室内装修工程的施工图设计文件，涉及下列可能影响买受人所购商品房质量或使用功能情形的，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。出卖人未在规定期限内通知买受人的，买受人有权解除合同。

1. 商品房使用分区和设计功能发生改变；
2. 增加或减少室内楼梯的数量；
3. 主要使用空间层高降低超过10%；
4. ；
5. 。

(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，视同接受变更。

(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全部房款(含已付贷款部分)，并自买受人付款之日起，按照同期中国人民银行贷款利率%(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；同时，出卖人按照全部房价款的0.05%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：

视同买受人接受变更。 买受人与出卖人另行签订补充协议；因出卖人原因，造成买受人损失的，出卖人应当给予买受人不高于实际损失（不包括任何预期利益或者间接损失）的合理补偿，本款未尽事宜，由双方另行协商。

第七章 商品房质量及保修责任

第十七条 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、地方及行业标准。

商品房交付使用时，买受人对该商品房地基基础和主体结构质量提出异议的，出卖人应当予以说明；买受人认为该商品房地基基础和主体结构不合格的，双方委托进行质量检测。经检测合格的，因此发生的检测费用由买受人承担。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（含已付贷款部分），并自买受人付款之日起，按照同期中国人民银行贷款利率%（不低於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【×已付房价款百分之0.5】【×买受人全部损失】的赔偿金。因此而发生的检测费用由出卖人承担。

买受人不解除合同的，出卖人应修复至符合国家强制性标准，维修费用由出卖人承担，买受人不得拒绝办理该商品房的交付手续或提出其他索赔要求。

（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、国家、地方、行业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外质量问题的，双方按照以下方式处理：

（1）及时更换、修理；如给买受人造成损失的，还应当承担相应赔偿责任。

前项规定的买受人损失，是指直接损失。在以下情况产生的质量问题，出卖人不承担责任：（1）具体项目已超过保修期限；（2）因乙方未遵守《住宅使用说明书》设备位置及更换设施、设备或第三方责任造成的质量问题；（3）因乙方自身原因延误保修造成的损失扩大部分；（4）不可抗力因素造成的质量问题；（5）买受人应无条件配合出卖人维修，如买受人不配合维修，视为买受人自行维修，自行承担相关费用。出卖人不承担相应责任。

（2）经过更换、修理，仍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（含已付贷款部分），并自买受人付款之日起，按照×%（不低於中国人民银行



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,由出卖人承担相应赔偿责任。因此而发生的检测费用由出卖人承担。

买受人不解除合同的,出卖人应根据《住宅质量保证书》承担保修责任,买受人不得据此拒绝办理交付手续或提出其他索赔要求。出卖人完成房屋维修工作后,通知买受人办理房屋交付手续,买受人在通知期限届满后没有办理手续的,视为已经交付。

(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、装饰所用材料的产品质量必须符合国家的、地方的强制性标准及双方约定的标准。涉及安装的还应符合国家的、地方的强制性标准及双方约定的标准。不符合上述标准的,买受人有权要求出卖人按照下列第(1)、(3)、(4)方式处理(可多选):

(1) 及时更换、修理;

(2) 出卖人赔偿双倍的装饰、设备差价;

(3) 为提高商品房品质,装饰、设备标准所作的变动,或按法律和政策规定实施以及因招投标而变更约定的主要材料和设备品牌、产地等,不视为出卖人违约;

(4) 买受人在交楼日如对装饰、设备提出异议,由出卖人按双方约定的标准进行修理、更换重做,并在30日内解决,但不影响双方在交楼日办理房屋交接手续。

具体装饰装修及相关设备标准的约定见附件六。

(四) 室内空气质量、建筑隔声和民用建筑节能措施

1. 该商品房室内空气质量符合【国家】【地方】标准,标准名称:《民用建筑工程室内环境污染控制规范》,标准文号:GB50325-2010。

该商品房为住宅的,建筑隔声情况符合【国家】【地方】标准,标准名称:《民用建筑隔声设计规范》,标准文号:GB50118-2010。

该商品房室内空气质量或建筑隔声情况经检测不符合标准,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。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。给买受人造成损失的,由出卖人承担相应赔偿责任。经检测不符合标准的,检测费用由出卖人承担,整改后再次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,出卖人应当承担逾期交付责任。

2. 该商品房应当符合国家有关民用建筑节能强制性标准的要求。

未达到标准的,出卖人应当按照相应标准要求补做节能措施,并承担全部费用;给买受人造成损失的,出卖人应当承担相应赔偿责任。

但因技术原因或非出卖人原因导致无法实现的,出卖人不承担责任;未尽事宜,由双方另行协商。



3. 该商品房的绿色建筑及建筑节能技术措施为：

- (1) 屋面采用挤塑聚苯板；
- (2) 采用无机保温砂浆外墙内保温；
- (3) 分户墙采用蒸压加气混凝土砌块/无机保温砂浆；
- (4) 窗户采用隔热金属型材多腔密封型中空玻璃；
- (5) 楼板采用无机轻集料保温砂浆； (6) 进户门采用保温节能门； (7) 架空或外挑楼板采用岩棉板。

第十八条 保修责任

(一) 商品房实行保修制度。该商品房为住宅的，出卖人自该商品房交付之日起，按照《住宅质量保证书》承诺的内容承担相应的保修责任。该商品房为非住宅的，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内容。具体内容见附件七。

(二) 下列情形，出卖人承担保修责任：

1. 因不可抗力造成的房屋及其附属设施的损害；
2. 因买受人不当使用造成的房屋及其附属设施的损害；
3. 非出卖人原因造成房屋及其附属设施的损害。

(三) 在保修期内，买受人要求维修的书面通知送达出卖人90日内，出卖人既不履行保修义务也不提出书面异议的，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其他损失由出卖人承担。

第十九条 质量担保

锦鸿建设有限公司为该商品房质量提供担保。出卖人不按照第十七条、第十八条约定承担相关责任的，由锦鸿建设有限公司承担连带责任。

关于质量担保的证明见附件八。

第八章 合同备案、房屋交易、不动产登记

第二十条 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】【×/日内】（不超过30日）到当地房地产管理部门办理商品房预售合同备案手续，并将本合同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：

办理商品房预售合同登记备案手续的期限是指买受人符合购房合同条件且已付清应付房价款，并已向出卖人提供了购房合同备案所需的全部材料前提下起算备案期限，若非因出卖人原因等造成购房合同无法及时进行备案的，出卖人对此不承担责任；



申请办理预告登记及抵押预告登记需由买受人缴纳的费用，由买受人承担。

第二十一条 房屋交易、不动产登记

(一) 双方同意共同向房产管理部门和不动产登记部门申请办理该商品房交易手续和不动产登记。

(二) 因出卖人的原因，买受人未能在该商品房交付之日起360日内完成该商品房的房屋交易手续和取得不动产权证的，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。买受人不解除合同的，自买受人应当完成房屋交易手续和取得不动产权证的期限届满之次日起至实际全部完成房屋交易手续和取得不动产权证之日止，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。

2. 约定日期起90日内，出卖人交付权属证书或登记证明的，按已付房价款的万分之一承担违约责任；超过90日的按已付房价款的万分之一点五承担违约责任，按照附件十三补充协议相关约定处理。

(三) 因买受人的原因未能在约定期限内完成该商品房的房屋交易手续和不动产登记的，出卖人不承担责任。

第九章 前期物业管理

第二十二条 前期物业管理

(一) 出卖人依法选聘的前期物业服务企业为缙云县仙都物业管理有限公司。

(二) 物业服务时间从《前期物业管理服务合同》自签定之日起生效到业主委员会大会选聘的物业管理企业签定的《物业服务合同》生效止。

(三) 物业服务期间，物业收费计费方式为【X包干制】【X酬金制】【X/】。物业服务费为高层住宅：1.0元/月/平方米；多层住宅：1.0元/月/平方米；商业：1.0元/月/平方米；地下车位：30元/月/个；储藏室/摩托车停车位：20元/月/个元/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，出卖人应当将物业共用部位、共用设施设备承接查验的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实施前期物业管理，遵守临时管理规约。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。

(六) 物业服务用房座落

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

第二十三条 建筑物区分所有

(一) 买受人对其建筑物有部分享有占有、使用、收益和处分的权利。

(二) 以下部位归业主共有：

1. 建筑物的基础、承重结构、外墙、屋顶等基本结构部分，通道、楼梯、大堂等公共通行部分，消防、公共照明等附属设施、设备，避难层、设备层或者设备间等结构部分；

2. 该商品房所在建筑区划内的道路（属于城镇公共道路的除外）、绿地（属于城镇公共绿地或者明示属于个人的除外）、占用业主共有的道路或者其他场地用于停放汽车的车位、物业服务用房；

3.

X

(三) 双方对其他配套设施约定如下：

1. 规划的车位、车库：由出卖人所有；

2. 会所：（如有）为出卖人所有；

3. 除法定必须移交的社会用房、物业用房、自行车位、地面机动车位外，其余不让入公摊范围的地下机动车位、地下室、地下储藏室、夹层及配套经营性房屋等所有权及处置权等均归出卖人所有

第二十四条 税费

双方应当按照国家的有关规定，向相应部门缴纳因该商品房买卖发生的税费。因预测面积与实测面积差异，导致买受人不能享受税收优惠政策而增加的税收负担，由买受人承担。

第二十五条 销售和使用承诺

1. 出卖人承诺不采取分割拆零销售、返本销售或者变相返本销售的方式销售商品房；不采取售后包租或者变相售后包租的方式销售未竣工商品房；全装修住宅不得对室内装饰装修部分拆分销售。

2. 出卖人承诺按照规划用途进行建设和出售，不得擅自改变该商品房使用性质，并按照规划用途办理交易确认和不动产登记。出卖人不得擅自改变与该商品房有关的共用部位和设施的使用性质。



3. 出卖人承诺对商品房的销售，不涉及依法或者依规划属于买受人共有的共用部位和设施的处分。

4. 出卖人承诺已将遮挡或妨碍房屋正常使用的情况告知买受人，具体内容见附件十。

5. 买受人使用该商品房期间，不得擅自改变该商品房的用途、建筑主体结构和承重结构。

6. 买受人承诺：在使用该商品房期间，自觉遵守有关法律、法规及前期物业服务合同和临时管理规约的约定。

7. 买受人确认：在双方签署本合同前，出卖人在销售现场公示了《商品房买卖合同》以及补充协议、《阳光宣言》、《管理规约》（包括临时管理规定）、《前期物业服务协议》等文本。

第二十六条 送达

出卖人和买受人保证在本合同中记载的通讯地址、联系电话均真实有效。任何根据本合同发出的文件，均应采用书面形式，以【快递】【邮寄挂号信】【邮政EMS或者报纸网络公告】方式送达对方。任何一方变更通讯地址、联系电话的，应在变更之日起7日内书面通知对方。变更的一方未履行通知义务导致送达不能的，应承担相应的法律责任。

第二十七条 买受人信息保护

出卖人对买受人信息负有保密义务。非因法律、法规规定或国家安全机关、公安机关、检察机关、审判机关、纪检监察部门执行公务的需要，未经买受人书面同意，出卖人及其销售人员和相关工作人员不得对外披露买受人信息，或将买受人信息用于履行本合同之外的其他用途。

第二十八条 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，也可通过消费者权益保护委员会等相关机构调解；或按照下列第1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。

第二十九条 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书面补充协议（补充协议见附件十三）。

补充协议中含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、排除买受人主要权利内容的，仍以本合同为准。

第三十条 合同生效

本合同自双方签字或盖章之日起生效。本合同的解除应当采用书面形式。

本合同及附件共15页，一式肆份，其中出卖人叁份，买受人壹份，【】×份，【】×份。合同附件与本合同具有同等法律效力。



出卖人（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）：

签订时间：2020年7月10日

签订地点：

买受人（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）：

【法定代表人】（签字或盖章）：

签订时间：2020年7月10日

签订地点：



依浙江省缙云县人的申请，经查询不动产登记信息平台，结果如下：

被查询人	姓名	钦利光	证件号	332526197907245112
本次不动产信息查询共 1 记录，详细记录如下表：				
不动 产 状 况	房1 坐落	缙云县壶镇镇硕博园3幢302室		
	不动产单元号	331122101067GB00001F00050004		
	权利人	钦利光、朱悦		
	证件号	332526197907245112、332526199101175126		
	省编号	BDC331122120209027812016、BDC331122120209027812016		
	产权证号	浙(2020)缙云不动产证明第0004122号、浙(2020)缙云不动产证明第0004122号		
	用途	城镇住宅用地/住宅	面积	土地使用权面积13.74m ² /房屋 所有权面积136.80m ²
	共有情况	共同共有	登记时间	2020-07-21
	权利性质			
	使用期限	2019年01月14日-2089年01月13日		
抵押状况	1、抵押权人：中国工商银行股份有限公司缙云支行，抵押证明号：浙(2020)缙云不动产证明第0005826号，债权数额：103，抵押方式：一般抵押，抵押登记时间：2020-09-22，抵押期限：2020年09月18日至2050年09月18日止。			
查封状况	1、查封机关：缙云县人民法院，查封文号：(2022)浙1122执37号，查封期限：2022年01月11日至2025年01月10日止。 2、查封机关：缙云县人民法院，查封文号：(2022)浙1122执保123号，查封期限：2022年04月01日至2025年03月21日止。			

查询结果仅供法院作为线索信息参考



鉴定人承诺书

本人接受人民法院委托，作为诉讼参与人参加诉讼活动，依照国家法律法规和人民法院相关规定完成本次司法鉴定活动，承诺如下：

一、遵循科学、公正和诚实原则，客观、独立地进行鉴定，保证鉴定意见不受当事人、代理人或其他第三方的干扰。

二、廉洁自律，不接受当事人、诉讼代理人及其请托人提供的财物、宴请或其他利益。

三、自觉遵守有关回避的规定，及时向人民法院报告可能影响鉴定意见的各种情形。

四、保守在鉴定活动中知悉的国家秘密、商业秘密和个人隐私，不利用鉴定活动中知悉的国家秘密、商业秘密和个人隐私获取利益，不向无关人员泄露案情及鉴定信息。

五、勤勉尽责，遵照相关鉴定管理规定及技术规范，认真分析判断专业问题，独立进行检验、测算、分析、评定并形成鉴定意见，保证不出具虚假或误导性鉴定意见；妥善保管、保存、移交相关鉴定材料，不因自身原因造成鉴定材料污损、遗失。

六、按照规定期限和人民法院要求完成鉴定事项，如遇特殊情形不能如期完成的，应当提前向人民法院申请延期。

七、保证依法履行鉴定人出庭作证义务，做好鉴定意见的解释及质证工作。

本人已知悉违反上述承诺将承担的法律后果及行业主管部门、人民法院给予的相应处理后果。

承诺人：孙浩 季马金

鉴定机构：





营业执照

统一社会信用代码
913311027420351738

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、监管信息



名称 丽水市恒信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 任华伟
经营范围

一般项目：房地产评估；房地产咨询；资产评估；土地调查评估服务；社会稳定风险评估（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。许可项目：测绘服务（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，具体经营项目以审批结果为准）。

注册资本 贰佰万元整
成立日期 2002年07月16日
营业期限 2002年07月16日至长期
住所 浙江省丽水市莲都区阳光商务大厦12楼



登记机关

2021年09月23日

房地产估价机构备案证书

机构名称：丽水市恒信房地产评估有限公司

法定代表人：任华伟
(执行合伙人)或负责人

住所：浙江省丽水市莲都区阳光商务大厦12楼

联系电话：0578-2124233

统一社会信用代码：913311027420351738

组织形式：有限责任公司

首次备案日期：2006-08-29

备案等级：二级

证书编号：浙建房估证字[2002]071号

有效期限：2021年10月27日至2024年10月26日



中国房地产估价
信用档案系统

发证机关：



二〇二一年十月二十七日

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00264808

姓名 / Full name

丁小洛

性别 / Sex

女



3320160125

身份证件号码 / ID No.

332526198711210027

注册号 / Registration No.

3320160125

执业机构 / Employer

丽水市恒信房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2026-06-20

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. 00230233

姓名 / Full name

季马金

性别 / Sex

女



3320200173

身份证件号码 / ID No.

332501197901300224

注册号 / Registration No.

3320200173

执业机构 / Employer

丽水市恒信房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-7-2

持证人签名 / Bearer's signature