

天台县赤城街道伟星·金盘府小区御景园 3 幢 901 室房地产及地下车位租赁权 市场价值估价报告

估价报告编号:浙联估报字(2022)第 79 号

估价项目名称: 陈锋所有的天台县赤城街道伟星·金盘府小区御景园 3 幢 901 室
房地产及地下车位租赁权市场价值估价项目

估价委托人: 杭州市余杭区人民法院

估价机构: 浙江中联耀信房地产估价有限公司

注册房地产估价师: 廖栩栩 (注册号 3320160023)

雷成良 (注册号 3320150093)

估价报告出具日期: 2022 年 8 月 24 日

致估价委托人函

杭州市余杭区人民法院:

受贵院的委托,为司法诉讼提供价值参考依据,我们于 2022 年 8 月 16 日至 2022 年 8 月 24 日对贵院(2022)浙 0110 委评字第 83 号委托在执行过程中涉及的天台县赤城街道伟星·金盘府小区御景园 3 幢 901 室房地产及地下车位租赁权的市场价值进行了估价。

估价目的:为杭州市余杭区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估房地产市场价值。

估价对象:天台县赤城街道伟星·金盘府小区御景园 3 幢 901 室房地产及地下车位租赁权,权利人为陈锋,不动产为预告登记,建筑面积为 132.52 平方米,设计用途为住宅,所在土地权利性质为国有出让土地,使用期限至 2087 年 12 月 14 日;地下车位承租人为陈锋,出租单位为天台伟星房地产开发有限公司,地下车位编号为 R028,租赁期限从其住宅最高使用年限。

价值时点:2022 年 8 月 16 日

价值类型: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。

估价方法:本次估价采用比较法

估价结果:本公司估价人员根据本次估价目的,遵循独立、客观、公正、合法的估价原则,按照严谨的估价程序,依据有关法律法规和规范标准,进行了分析、测算和判断,确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点的市场价值估价结果为:人民币 273.61 万元,大写金额:人民币贰佰柒拾叁万陆仟壹佰元整。详见下列估价结果明细表:

估价结果明细表

序号	名称	建筑面积(平方米)	总价(元)
1	伟星·金盘府小区御景园 3 幢 901 室	132.52	2636100
2	伟星·金盘府小区地下车位 R028 租赁权		100000
	合计	132.52	2736100

特殊说明:

①、经向物业查询,本次估价对象尚未交房,维修基金须缴纳 7288.60 元,物业费 2021 年 3 月 1 日至 2022 年 3 月 1 日欠费 5053 元,2022 年 3 月 1 日至 2022

年 12 月 31 日欠费 4211 元，具体欠费情况请以物业服务中心出具数据为准。本次估价未考虑估价对象未缴的物业费、维修基金等相关费用，提醒相关报告使用人注意。

②、本次估价对象中不动产为预告登记，尚未办理不动产权证书，未来交易将存在二次过户情况，本次估价未考虑二次过户的办证及税费影响，提醒相关报告使用人注意。

③、本次估价对象中的地下车位 R028 系陈锋向天台伟星房地产开发有限公司租赁，租金已一次性缴清，租赁期限从其住宅最高使用年限，提醒相关报告使用人注意。

④、本次估价对象中不动产的建筑面积为合同约定面积，最终建筑面积应以未来办理的不动产权证书为准，本次估价未考虑建筑面积可能存在差异的影响，提醒相关报告使用人注意。

⑤、本次估价结果为按照法律法规规定，交易税费由转让人和买受人各自负担情况下的市场价值。

⑥、截止价值时点，评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证。

⑦、应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

⑧、当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等向人民法院提出书面异议。

本报告使用期限为一年。即估价目的在报告出具后的一年内实现，估价结果可作估价对象实现估价目的的价格参考，超过一年，需重新进行估价。

以上内容摘自房地产估价报告书，欲全面了解本评估项目情况，应认真阅读报告书全文。

浙江中联耀信房地产估价有限公司

二〇二二年八月二十四日

目 录

一、估价师声明	5
二、估价假设和限制条件	6
三、估价结果报告	9
(一) 估价委托人	9
(二) 房地产估价机构	9
(三) 估价目的	9
(四) 估价对象	9
(五) 价值时点	12
(六) 价值类型	12
(七) 估价原则	12
(八) 估价依据	12
(九) 估价方法	13
(十) 估价结果	14
(十一) 注册房地产估价师	15
(十二) 实地查勘期	16
(十三) 估价作业期	16
四、附件	17

一、估价师声明

我们郑重声明：

1. 我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2. 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假设和限制条件的限制。

3. 我们与本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. 我们依照中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015《房地产估价规范》、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》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5. 我们已委派注册房地产估价师廖栩栩于2022年8月16日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，但仅限于对估价对象外观和使用状况。估价人员不承担对估价对象建筑结构、质量进行调查的责任和其他被遮盖、未暴露及难于接触到部分进行检视的责任。

6. 没有人对本估价报告提供了重要的专业帮助。

7. 我们对估价委托人提供的相关权属资料及法律性文件无专业上的能力鉴别真伪，其真实性与可靠性由估价委托人负责。如因估价委托人提供的资料失实或报告使用方忽视本估价报告揭示的相关事实所引起的相关法律责任，本估价机构及估价人员不承担相应责任。

8. 参加本次估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
廖栩栩	3320160023		2022年8月24日
雷成良	3320150093		2022年8月24日

二、估价假设和限制条件

（一）一般假设

1、估价对象在可预知的法律、经济和技术条件许可的范围内处于正常、合理、合法的使用及维护状况，允许在市场上正常交易。

2、价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

3、本次估价结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结论的影响。

4、估价委托人提供的资料是此次估价的重要依据，注册房地产估价师未向政府有关部门核实和查证，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假设委托估价人提供的资料合法、真实、准确且完整。

5、本次估价未对估价对象做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验，因此无法确认其内部有无缺损、是否存在结构性损坏。对被遮盖、未暴露及难以接触到的房屋结构部分及其内部设施、设备，本报告假设其无建筑物基础、房屋结构等方面的重大质量问题，符合国家有关技术、质量、验收规范，且符合国家有关安全使用标准。

6、本次估价对象的房屋权属状况和土地权利状况以获取的《不动产登记情况查询结果证明书》、《浙江省商品房买卖合同》、《人民防空工程租赁使用合同》等为依据。如上述情况发生变化，估价结果需做相应调整。

7、本次估价未考虑除已披露事项外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。

8、本报告估价结果没有考虑快速变现、税费转嫁等特殊交易方式，以及可能发生的权利转移相关费用对估价对象房地产价值的影响，如上述条件发生变化，估价结果需做相应调整。

9、本次估价对象中不动产为预告登记，尚未办理不动产权证书，未来交易将存在二次过户情况，假设该房产未来能正常办理不动产权证书及二次过户，本次估价未考虑二次过户的办证及税费影响。

（二）未定事项假设

本次估价对象中不动产的建筑面积为合同约定面积，假设估价对象未来办理不动产权证书的证载建筑面积与该合同约定面积一致。

（三）背离事实假设

根据《不动产登记情况查询结果证明书》显示，截止查询时间 2022 年 8 月 16 日，估价对象存在抵押和查封状况（具体见附件）。根据本次评估目的，通过司法处置后估价对象可达到正常权益状态，本次评估不考虑抵押和查封状况对市场交易价值的影响。

（四）不相一致假设

无不相一致假设。

（五）依据不足假设

无依据不足假设。

（六）估价报告使用限制

1、本估价报告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。若估价目的发生变化，估价结果亦应做相应调整。

2、未经我公司书面同意，本估价报告的全部或任何一部分内容均不得向估价委托人、报告使用者和报告审查部门之外的单位和个人提供，不得在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式发表。

3、本次估价结果受价值时点的限制，且本估价报告使用期限自估价报告出具之日 2022 年 8 月 24 日起为壹年。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，估价结果亦应做相应调整或委托估价机构重新估价。

4、本报告必须完整使用方为有效，对仅使用本报告中部分内容而导致可能的损失，本估价机构不承担责任。

（七）特别提示

本次估价交易税费按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担。根据向税务机关调查了解，委估房产为预告登记，办理权证需缴纳 1.5%契税；二手住宅交易税费的税种及计税方式如下所示，最终税款以相关税务机关核定为准。

(1) 卖方：购买不足 2 年，5.5%增值税及附加、按实征收或全额按 1%核定征收个人所得税；土地增值税及印花税免征；(2) 自然人买方：90 平方米以上家庭唯一住房 1.5%契税，90 平方米以上家庭二套住房 2%契税，其他 3%契税；印花税免征。

三、估价结果报告

（一）估价委托人

估价委托人：杭州市余杭区人民法院

（二）房地产估价机构

名称：浙江中联耀信房地产估价有限公司

住所：浙江省杭州市上城区钱潮路 618 号 1302 室

法定代表人：虞浙安

备案等级：一级

证书编号：浙建房估证字[2016]013 号

（三）估价目的

为杭州市余杭区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估房地产市场价值。

（四）估价对象

1、估价范围

本次估价对象的范围为杭州市余杭区人民法院（2022）浙 0110 委评字第 83 号执行一案涉及的天台县赤城街道伟星·金盘府小区御景园 3 幢 901 室房地产及地下车位租赁权，权利人为陈锋，不动产为预告登记，建筑面积为 132.52 平方米，设计用途为住宅，所在土地权利性质为国有出让土地，使用期限至 2087 年 12 月 14 日；地下车位承租人为陈锋，出租单位为天台伟星房地产开发有限公司，地下车位编号为 R028，租赁期限从其住宅最高使用年限。

本次估价的范围确定为与估价对象在技术和经济上不能有效分离的建筑物结构、普通内外装饰、水电管线设备和土地使用权及其他相关权利。

2、估价对象权益状况

（1）根据《不动产登记情况查询结果证明书》及《浙江省商品房买卖合同》，估价对象房屋及土地登记状况如下：

权证号	浙（2018）天台县不动产证明第 0011142 号
权利人	陈锋[预告]
预告登记种类	预售商品房买卖预告登记
不动产单元号	331023001105GB01525F00200017
不动产坐落	天台县赤城街道伟星·金盘府小区御景园 3 幢 901 室
用途	/ 住宅
建筑面积(m ²)	132.52
建筑结构	混合结构
所在层/总层数	9-10 / 19
使用期限	--至 2087 年 12 月 14 日
登记日期	2018 年 10 月 16 日
限制信息	房产：有查封，有抵押

（2）根据《浙江省商品房买卖合同》，坐落于天台县赤城街道伟星·金盘府小区御景园 3 幢 901 室房产，合同编号为 2018331023YS0040225。该房产所在地块建设用地使用权为出让，该地块总土地面积为 44226 平方米，土地使用权年限自 2017 年 12 月 15 日至 2087 年 12 月 14 日。

（3）根据《不动产登记情况查询结果证明书》，估价对象抵押信息如下：

抵押权人	中国工商银行股份有限公司天台支行
登记证明号	浙（2018）天台县不动产证明第 0011450 号
预告登记种类	预售商品房抵押权预告登记
登记日期	2018 年 10 月 23 日

（4）根据《人民防空工程租赁使用合同》，出租单位为天台伟星房地产开发有限公司，承租人为陈锋，伟星·金盘府小区地下车位编号为 R028，租赁期限按国家政策规定从其住宅最高使用年限。

3、估价对象实体状况

（1）土地实体状况

估价对象对应分摊土地使用权面积未知，剩余使用年限约 65.33 年。依据实地查勘宗地北临湖心路、东邻城东湖公园、南临始丰溪、西临金盘南路，形状较规则，地势平坦，地质条件一般、水文状况较好，有利于建筑物的布置，宗地外基础设施完善，宗地内开发已完成，可正常使用。

（2）建筑物状况及利用现状

本次估价对象为位于天台县赤城街道伟星·金盘府小区御景园 3 幢 901 室房地产，设计用途为住宅，建筑面积为 132.52 平方米。估价对象所在建筑物建成于

2021 年，混合结构，外观状况良好。所在建筑物地上共 19 层、地下 1 层，估价对象位于第 9-10 层，所在单元一层二户，配备二部电梯。

依据实地查勘，伟星·金盘府小区御景园 3 幢 901 室为东边套住宅，内部为开发商部分区域统一装修。入户为大开间，第 9 层分隔为客厅、厨房、二室、二卫生间、二阳台及消防通道，层高约 2.8 米，客厅及朝南房间部分地面铺设复合地板；厨房部分地面铺设地砖、墙面墙砖到顶、顶面扣板吊顶，配有橱柜、水槽、燃气灶、油烟机及海尔空气能热水器；北侧卫生间地面铺设地砖、墙面墙砖到顶、顶面扣板吊顶，配有马桶及洗手台盆；楼梯铺设复合地板，其余均为毛坯；第 10 层分隔为一室一卫，层高约 2.8 米，为毛坯状态。

地下车位 R028 位于小区地下一层，地面为环氧漆，状况良好。

估价对象主体朝南东边套，室内通风采光情况良好，建筑物墙体内外无剥落现象，门窗开启灵活，整体内外部维护状况较好，于价值时点为空置状态。

4、估价对象区位状况

(1) 天台县概况

天台县，隶属浙江省台州市。位于浙江省东中部，东接三门县，南邻临海市，西枕磐安县，北连新昌县，东北接壤宁海县，西南濒临仙居县，总面积 1431.66 平方公里。

(2) 估价对象周边状况

估价对象坐落于伟星·金盘府小区御景园 3 幢 901 室，位于浙江省台州市天台县赤城街道，所在小区位于金盘南路与湖心路路口、金盘大桥东北侧、城东湖公园西侧，临始丰溪，距离天台山风景区约 3 公里，自然环境良好。小区设有地下停车位，停车较方便，小区中央设有公共游泳池，绿化养护状况良好。

该区域基础设施和市政配套比较完善，小区北侧为天台县福利院，周边有城东湖公馆、枫叶小区、金盘雅苑、百姓家园、丰泽园等住宅小区，居住氛围良好；周边有人民路幼儿园、天台小学、浙江省天台实验中学等教育资源；周边 2 公里范围内有天台县中医院、天台城关医院、门诊、社区卫生服务站等医疗资源，就医较便利；商业配套有万亚购物中心、天台恒太城、生活超市等，商服繁华程度一般。

周边有天台 17 路、天台 220 路、天台 221 路、天台 223 路、天台 226 路、天台 6 路公交车通行，交通较便捷；金盘南路、人民东路、天台山东路为周边主要

出行道路，道路通达性良好。

（五）价值时点

本次估价完成估价对象实地查勘之日为 2022 年 8 月 16 日，根据估价目的及估价委托人的实际需求，价值时点确定为 2022 年 8 月 16 日。

（六）价值类型

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、价值时点原则、替代原则和最高最佳利用原则。

1、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。

2、客观、独立、公正原则：要求站在中立的立场上，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的原则。

3、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。

4、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。

5、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。

最高最佳利用：房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

（八）估价依据

1、国家有关法律、行政法规、规章和政策、技术标准文件：

（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 29 号、1995 年 1 月 1 日起施行，2019 年 8 月 26 日第三次修订）；

（2）《中华人民共和国土地管理法》（2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代

表大会常务委员会第十二次会议第三次修正、自 2020 年 1 月 1 日起施行)；

(3) 《中华人民共和国民法典》(自 2021 年 1 月 1 日起施行)；

(4) 《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令第 46 号、2016 年 12 月 1 日起施行)；

(5) 《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)；

(6) 《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)；

(7) 《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、2012 年 1 月 1 日起施行)；

(8) 《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；

(9) 《人民法院委托评估工作规范》法办〔2018〕273 号；

(10) 《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》(中房学〔2021〕37 号，2021 年 9 月 1 日起施行)。

2、估价委托人提供的资料

(1) 房地产估价委托书【(2022)浙 0110 委评字第 83 号】；

(2) 《不动产登记情况查询结果证明书》；

(3) 《人民防空工程租赁使用合同》；

(4) 估价委托人提供的其他有关资料。

3、房地产估价机构掌握的有关资料以及估价人员实地查勘所获取的资料：

(1) 注册房地产估价师实地查勘资料和估价机构掌握的房地产相关资料；

(2) 天台县房地产市场信息及估价对象所在区域的房地产市场状况、同类房地产市场交易等数据资料；

(3) 天台县城概况、规划、经济发展及自然、人文环境资料；

(4) 其他。

(九) 估价方法

依照国家行业标准《房地产估价规范》，通常的估价方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法等。比较法适用于同类房地产交易案例较多的房地产估价；收益法适用于有收益或潜在收益性的房地产估价；可假定为独立的开发建设项目进行重新开发的，可选用成本法；假设开发法适用于具有开发或再开发潜力的房地产估价。

根据委托人提供的资料及评估人员实地勘查、市场调查和向房地产管理部门

了解的政策、规划等有关资料，在遵循估价原则的基础上，深入细致地分析了该物业的特点和实际状况，决定选用比较法作为本次估价方法。

所谓比较法：是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

（十）估价结果

1、估价结果

估价人员遵循各项估价原则，根据估价目的和国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，并进行了分析、测算和判断，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点的市场价值估价结果为：**人民币 273.61 万元，大写金额：人民币贰佰柒拾叁万陆仟壹佰元整。**详见下列估价结果明细表：

估价结果明细表

序号	名称	建筑面积（平方米）	总价（元）
1	伟星·金盘府小区御景园 3 幢 901 室	132.52	2636100
2	伟星·金盘府小区地下车位 R028 租赁权		100000
	合计	132.52	2736100

2、其他重要事项揭示

（1）估价报告使用者应充分了解估价价值的定义和内涵，合理使用估价价值，正当使用本估价报告；应定期或者在房地产市场价格变化较快时对房地产市场价值进行再估价。

（2）本次估价对估价对象的实地查勘仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。

（3）经向物业查询，本次估价对象尚未交房，维修基金须缴纳 7288.60 元，物业费 2021 年 3 月 1 日至 2022 年 3 月 1 日欠费 5053 元，2022 年 3 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日欠费 4211 元，具体欠费情况请以物业服务中心出具数据为准。本次估价未考虑估价对象未缴的物业费、维修基金等相关费用，提醒相关报告使用人注意。

（4）本次估价对象中不动产为预告登记，尚未办理不动产权证书，未来交易将存在二次过户情况，本次估价未考虑二次过户的办证及税费影响，提醒相关报告使用人注意。

(5) 本次估价对象中的地下车位 R028 系陈锋向天台伟星房地产开发有限公司租赁，租金已一次性缴清，租赁期限从其住宅最高使用年限，提醒相关报告使用人注意。

(6) 本次估价对象中不动产的建筑面积为合同约定面积，最终建筑面积应以未来办理的不动产权证书为准，本次估价未考虑建筑面积可能存在差异的影响，提醒相关报告使用人注意。

(7) 本次估价结果为按照法律法规规定，交易税费由转让人和买受人各自负担情况下的市场价值。

(8) 截止价值时点，评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证。

(9) 应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

(10) 当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等向人民法院提出书面异议。

(11) 有意参与竞拍者请亲自实地看样，估价对象的外观、结构、固定装修及内在质量请以移交时的状态为准，房地产的实际面积以过户时登记机关确定为准。评估机构不承担评估对象房屋外观、质量问题、结构调整、固定装修损坏、房地产面积差异及产权过户等担保。

(十一) 注册房地产估价师

参加本次估价的注册房地产估价师为：

姓名	注册号	签名	签名日期
廖栩栩	3320160023		2022年8月24日
雷成良	3320150093		2022年8月24日

(十二) 实地查勘期

2022 年 8 月 16 日

(十三) 估价作业期

2022 年 8 月 16 日至 2022 年 8 月 24 日

四、附件

- (一) 估价对象位置示意图
- (二) 估价对象内外部照片
- (三) 估价委托书复印件【(2022)浙 0110 委评字第 83 号】
- (四) 《不动产登记情况查询结果证明书》复印件
- (五) 《浙江省商品房买卖合同》复印件
- (六) 《人民防空工程租赁使用合同》复印件
- (七) 物业费复印件
- (八) 天台县个人房产交易简明税率表
- (九) 房地产估价机构营业执照复印件
- (十) 房地产估价机构资质证书复印件
- (十一) 房地产估价师执业资格证书复印件

估价对象位置示意图



注：“★”标注为估价对象所在位置

估价对象内外部照片



估价对象所在建筑物外观



所在单元入口



内部状况 1



内部状况 2

估价对象内外部照片



内部状况 3



室内部状况 4



内部状况 5



地下车位

浙江省杭州市余杭区人民法院 资产评估委托书

(2022)浙0110委评字第83号

浙江中联耀信房地产估价有限公司：

我院在执行被执行人陈锋组织卖淫罪一案中，需委托你公司对被执行标的物位于天台县赤城街道伟星*金盘府小区御景园3幢901室的房产进行价值评估（详见移送表）。现将有关材料送上，请指派专业人员进行评估，在出具书面评估报告后寄送我院。我院送去的有关资料，请一并退还。

此致



联系人：占倩倩

电话：0571-89392629

不动产登记情况查询结果证明书

证明编号：2022081600080

出具时间：2022-08-16 14:39:07

根据申请人 浙江省杭州市余杭区人民法院 申请，查询以下相关单位（个人）的不动产在台州市不动产登记信息系统中的登记信息，本查询结果证明书依申请限：法院查询 使用。查询结果如下：

不动产坐落	天台县赤城街道伟星·金盘府小区御景园3幢901室				
权利人	陈锋[预告]（331023199403015817）				
共有情况					
不动产权证号	浙（2018）天台县不动产证明第0011142号				
不动产情况	类型:房地产;坐落:天台县赤城街道伟星·金盘府小区御景园3幢901室;不动产单元号:331023001105GB01525F00200017; 面积:0平方米/132.52平方米;建筑结构:混合结构;所在层/总层数:9-10/19;土地使用期限:;用途:/住宅				
附记					
预告登记情况					
	预告权利人	预告登记种类	证明号	登记日期	
1	陈锋	预售商品房买卖预告登记	浙（2018）天台县不动产证明第0011142号	2018-10-16	
2	中国工商银行股份有限公司天台支行	预售商品房抵押权预告登记	浙（2018）天台县不动产证明第0011450号	2018-10-23	
				以下空白	
抵押权设定情况					
	权利人	抵押方式	债权数额（万元）	登记日期	债务履行期限
				以下空白	
地役权设定情况					
	需役地权利人	需役地坐落	地役权内容	登记日期	权利起止时间
				以下空白	
限制情况					
	限制类型	限制单位	事由	登记日期	查封文件编号
1	司法限制	杭州市余杭区人民法院	（2022）浙0110执2392号	2022-06-10	（2022）浙0110执2392号
				以下空白	
其他情况说明					

免责声明：

- 1、本次查询范围系申请人申请，查询结果不包含上述不动产的土地登记的具体信息。
- 2、申请人请当场核实以上身份信息和结果信息，如信息有误请及时告知工作人员；若隐瞒不报或提供虚假信息的，自行承担法律责任。
- 3、申请人对以上查询中涉及国家机密、个人隐私和商业秘密的信息负有保密义务，不得泄露给他人；对于本查询结果不得进行不正当使用。



不动产登记资料查询结果证明

编号: 2022081600079

浙江省杭州市余杭区人民法院 :

2022 年 08 月 16 日 , 你(单位) 提出不动产登记资料查询申请, 受理编号为2022081600160, 查询目的: 法院查询。经查询, 结果如下:

1: 权利人:陈锋[预告]331023199403015817、天台伟星房地产开发有限公司[预告], 坐落: 天台县赤城街道伟星·金盘府小区御景园3幢901室, 面积: 132.52平方米, 权利性质: 市场化商品房, 用途: 住宅, 抵押情况: 有, 查封情况: 有, 异议情况: 无。浙(2018)天台县不动产证明第0011142号
注: 本证明只是证明当事人目前在天台县不动产登记系统内的不动产登记信息。

登记机构: (印章)

出具时间: 2022-08-16 14:37:27

领取人: _____

领取日期: _____



3300162350

浙江增值税专用发票

No 19742877

3300162350

19742877

开票日期: 2018年06月09日

校验码 46756 71013 35232 83463

名称	陈雄	纳税人识别号	331023199403015817	规格型号	普通住宅	数量	单位	单价	金额	税率	税额
购买方	地址、电话	开户行及账号							1117362.00	不征收	***
货物或应税劳务、服务名称	*房地产预收款*金盘府预售楼										
合计	¥1117362.00										
价税合计(大写)	壹佰壹拾壹万柒仟叁佰陆拾贰圆整										
备注	收款人: 黄飞 开票人: 管理 复核: 夏优霞 纳税人识别号: 91331023572341591G 地址、电话: 天台伟星房地产开发有限公司 开户行及账号: 天台县城街道紫东北路90号 057683922880 中国工商银行天台支行1207061109201143209 房号: 3-901										

地址: 2016] 208 号上海东港安全印刷有限公司



第二联: 购买方记账凭证

3-901



编号：浙F1-2008-1



浙江省商品房买卖合同

(合同编号：2018331023YS0040225)

2018.10.10 下午14:52 (无图章)



浙江省建设厅

浙江省工商行政管理局

2018年06月09日



商品房买卖合同说明

1、本合同文本为示范文本，也可作为签约使用文本。签约之前，买受人应当仔细阅读本合同内容，对合同条款及专业用词理解不一致的，可向当地房地产开发主管部门咨询。

2、本合同所称商品房是指由房地产开发企业开发建设并出售的房屋。

3、为体现合同双方的自愿原则，本合同文本中相关条款后都有空白行，供双方自行约定或补充约定。双方当事人可以对文本条款的内容进行修改、增补或删除。合同签订生效后，未被修改的文本印刷文字视为双方同意内容。

4、本合同文本中涉及到的选择、填写内容以手写项为优先。

5、对合同文本【】中选择内容、空格部位填写及其他需要删除或添加的内容，双方应当协商确定。【】中选择内容，以划√方式选定；对于实际情况未发生或买卖双方不作约定时，应在空格部位打×，以示删除。

6、在签订合同前，出卖人应当向买受人出示应当由出卖人提供的有关证书证明文件。

7、本合同条款由浙江省建设厅和浙江省工商行政管理局负责解释。



商品房买卖合同

(合同编号: 2018331023YS0040225)

合同双方当事人:

出卖人: 天台伟星房地产开发有限公司

注册地址: 天台县赤城街道紫东北路90号

法定代表人: 姜礼平 联系电话: 0576-83837888, 0576

营业执照注册号: 91331023579341591G

企业资质证书号: 台房开字第33102300035号

委托代理人: 无 地址: 无

邮政编码: 无 联系电话: 无

委托代理机构: 无

注册地址: 无

法定代表人: 无 联系电话: 无

营业执照注册号: 无

企业资质证书号: 无

邮政编码: 无

买受人: 陈锋

本人 法定代表人

姓名: 陈锋 国籍: 中国

证件类型: 身份证 号码: 331023199403015817

地址: 天台县坦头镇友谊路24号 联系电话: 13566029396

委托人 姓名: 无 国籍: 无

地址: 无

邮政编码: 无 电话: 无

无

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 继承 划拨 出让 赠与 方式取得位于 赤城街道金盘大桥以东、湖心路以南、编号为 Tcc030902、Tcc030903 的地块的建设用地使用权。载明该建设用地使用权来源的批准文件或合同是 浙(2017)天台县不动产权第0014250号、浙(2017)天台县不动产权第0014251号。该地块总

合同编号: 2018331023YS0040225
日期: 2018



土地面积为44226平方米。

出卖人经批准，在上述地块上建设商品房，【×建设项目名称】【×现定名】【暂定名】伟星金盘府。建设工程规划许可证号为建字第332016013747号，施工许可证号为331023201801110101。

第二条 商品房销售的依据

买受人购买的商品房为【预售】【×现售】商品房。预售商品房批准机关为天台县行政审批局，预售许可证号为天审售许字(2018)第008号或者现售商品房备案机关为无，备案号为无。

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），为本合同第一条规定的项目中的：

幢名称	单元	房号	所在层	建筑面积(m ²)	套内面积(m ²)	分摊面积(m ²)	房屋用途
3		901	9-10	132.52	96.21	36.31	住宅

该商品房土地使用权年限自2017年12月15日至2087年12月14日。

该商品房的设计用途为住宅，属混合结构，层高2.9米。该商品房有阳台3个，其建筑样式（封闭式、非封闭式或其他）为【×封闭式】【非封闭式】【×其他】。无

该商品房相关节能措施、保温工程保修期等信息说明：
按国家相关法规执行。

该商品房【合同约定】【×产权登记】建筑面积共132.52平方米。其中，套内建筑面积96.21平方米，应分摊的共有建筑面积36.31平方米（应分摊的共有建筑名称及建筑面积清单见本合同附件二）。

除上述商品房买卖外，有出售（或赠送、出租等）车位、车库、绿地或其他物业的，有关该物业买卖、赠与、租赁合同事项，双方另行约定于本合同附件三。

第四条 建筑区划内相关物业归属的约定

在该商品房所在的建筑区划内，出卖人建设物业服务用房597.46平方米，坐落御景园7#(23#)二层、S-1相应位置，属于业主共有。

下列物业属于出卖人所有，出卖人可以另行出售、附赠或者出租，其他道路、绿地、场所、设施、房屋，属于业主共有。

- 1、车位，地下车位产权属于出卖人所有，出售后产权依法转移。
- 2、车库，无。
- 3、储藏室，产权属于出卖人所有，出售后产权依法转移。
- 4、经营性用房，产权属出卖人所有，出售后产权依法转移。



城镇公共道路、城镇公共绿地，及依照有关规定、合同约定需要移交政府相关单位管理的物业，不属前款约定范围。

第五条 计价方式与价款

幢名称	单元	房号	建筑面积(m ²)	计价方式	单价(元)	总价(元)
3		901	132.32	按建筑面积计算	15374	2037362

该商品房房款合计为人民币(大写)贰佰零叁万柒仟叁佰陆拾贰元整，(小写)2037362元

按照物业管理有关法规、规章规定，需要交纳新建物业专项维修资金的，首期交纳标准为 元/平方米(以相关部门确定并经当地政府批准后公布的标准为准)。该款项未包含在本条约定的总价款中，由出卖人统一代收，在物业交付时向买受人收取。

第六条 面积确认及面积差异处理

合同约定面积与产权登记面积有差异的，以产权登记为准。产权登记面积与合同约定面积发生差异的，双方同意按下列第3种方式处理

1、当事人选择【建筑面积】【套内建筑面积】(本条款中均简称面积)作为计价方式时，商品房交付后，产权登记面积与合同约定面积发生差异，双方同意按以下方式处理：

(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到规定程序结束后15日内将买受人已付款退还给买受人，并按中国人民银行同期存款利率付给利息。

买受人不退房的，产权登记面积大于合同面积时，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登记面积时，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；超出3%部分的房价款由出卖人双倍返还买受人。

$$\text{面积误差比} = \frac{\text{产权登记面积} - \text{合同约定面积}}{\text{合同约定面积}} \times 100\%$$

2、当事人选择按套计价的，商品房交付后，产权登记面积与合同约定面积发生差异，约定按下列第无种方式处理：

(1) 交付的房屋套型与设计图纸一致，相关尺寸误差不超过附件一房屋平面图上标示的误差范围的，总房价款不变。



(2) 地下车位按个销售，房价款不变，不办理面积补差价。

3、①当事人约定对住宅、储藏室选择建筑面积作为计价方式，交付后，产权登记面积与合同约定面积发生差异，双方同意：产权登记面积大于合同约定面积，据实结算房价款，任何一方不得解除合同；产权面积小于合同约定面积，据实结算房价款，出卖人并向买受人支付所退房价款的利息（按中国人民银行同期活期存款利率计息；计息时间自合同签订之日起至书面通知交付之日止），任何一方不得解除合同。

②当事人地下车位、自行车库选择按个作为计价方式，交付后，产权登记面积与合同约定面积发生差异，双方同意房价款不变，任何一方不得解除合同。

第七条 付款方式及期限

买受人按下列第3、其他方式(商业贷款)种方式按期付款：

1、一次性付款

无

2、分期付款

无

3、其他方式

买受人于2018年6月9日前支付总房款的54%作为首付款，计人民币（小写）1117362元，（大写）壹佰壹拾壹万柒仟叁佰陆拾贰元整。买受人于2018年6月16日前到出卖人指定银行办理余款按揭手续，按揭金额为人民币（小写）920000元，（大写）玖拾贰万元整。逾期按第八条违约处理。（若银行信贷政策变动或买受人自身原因，银行未批准按揭的，其差额部分由买受人一次性付清）。

第八条 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) 逾期不超过30日，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0.5的违约金，合同继续履行；

(2) 逾期超过30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15%向出卖人支付违约金；出卖人愿意继续履行合同的，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0.5（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七条规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，按相应的分期应付款与该期的实际已付款的差额确定。



2、无

第九条 交付期限及条件

出卖人应当在2020年5月30日前，将符合下列各项条件的商品房交付买受人使用：

- 1、建设工程经竣工验收合格，并取得建设工程竣工验收备案证明；
- 2、取得法律、行政法规规定应当由规划、公安消防、环保等部门出具的认可文件或准许使用文件；
- 3、用水、用电、用气、道路、电梯等，具备商品房正常使用的基本条件；
- 4、无

但如遇到下列特殊原因，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30日内告知买受人的。
- 2、执行政府的法规、规章等强制性文件导致开发建设期延长的；建设工程中遇到重大技术难题或重大事故的；为配合遵守国家政策、法律、法规以及政府县级以上规划、环保、文物、林木等部门采取的行政措施的实施而导致延期交付的，出卖人自发生之日起30日内告知买受人，出卖人不承担由此产生的延期责任，但最长期限不超过六个月；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、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及政府和法律法规的改变等政府行为。

3、交房期限届满，买受人应支付给出卖人的相关款项未清的，出卖人有权拒绝向买受人交房，交付日期相应顺延至买受人付清全部款项后10日内，拖延期限不视为交付逾期。若出卖人因不可抗力逾期交房的，出卖人承诺取得不动产权证书的时间相应顺延，顺延期限与商品房交付的逾期期限相同，该期限内出卖人不承担逾期办证的相应违约责任及赔偿责任。

4、因上述原因导致逾期竣工以后再出现法定或约定免责事由的，出卖方可以免责。

第十条 出卖人逾期交房的违约责任

除本合同第九条规定的特殊情况以外，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30日，自本合同第九条规定的最后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0.5的违约金，合同继续履行；



(2) 逾期超过30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规定程序结束后15天内退还全部已付购房款，并按买受人累计已付购房款的15%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，自本合同第九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0.5（该比率应不小于第（1）项中的比率）的违约金。

2、如遇到本合同第九条规定的特殊原因，则据实延期。

第十一条 规划设计变更的约定

经规划设计单位同意、规划行政主管部门批准的规划设计变更，导致下列情形（一般为影响到买受人所购商品房质量或使用功能等）之一的，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、朝向变化。

(2) 无

买受人有权在通知到达之日起15日内作出是否退房的书面答复，未按期作出书面答复的，视同接受变更。出卖人未在规定时间内通知买受人的，买受人有权退房。

买受人退房的，出卖人须在合同解除之日起规定程序结束后15天内将买受人已付款还给买受人，并按买受人购房贷款利率（不低于买受人购房贷款利率）付给利息；买受人不退房的，双方应当在通知到达之日起30日内另行签订补充协议。

买受人如不与出卖人另行签订补充协议的，视同接受变更，同意按变更后的内容履行，双方在非出卖人原因导致的物业及该商品房规划设计变更时，出卖人不承担违约责任

第十二条 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九条规定的证明文件，并签署房屋交接单。在签署房屋交接单前，出卖人不得拒绝买受人查验房屋。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。

商品房交付使用时，买受人对房屋及装修质量，公共设施、设备质量提出异议的，出卖人应当给予解释和说明，仍不能达成一致意见的，双方委托具备资质的质量检测单位就相关质量问题进行质量检测。双方对检测费用垫付和结算约定为检测费由提出检测要求的一方垫付，若检测结果合格，由买受



人承担；若检测结果不合格的，检测费由出卖人承担。

检测结果为合格的，出卖人书面通知的交付日期视为交付；检测单位提出返修意见的，出卖人应当按要求返修，并承担赔偿责任。

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：

(1) 在《入伙通知书》明确的最后交接期限，由于买受人的原因未能在出卖人指定的地点办理交付的。房屋质量保修期自所通知的交房最后期限的第二天起计算，并按物业管理有关规定，自次月起按全额收取物业管理费。

(2) 买受人未在《入伙通知书》中规定的最后交付期限办理交付手续，导致出卖人不能交房的，其一切后果均由买受人承担，包括承担合同约定交付期限届满之日起商品房损毁、灭失的风险责任。

第十三条 抵押与相关债权债务

与本合同商品房有关的土地使用权及在建工程存在抵押情形的，出卖人将相关情况（登记机关、抵押当事人、债务人、被担保的主债权的数额、登记时间等）告知如下：

土地使用权已抵押；一次抵押债务履行期限为 2017年12月11日至2021年9月11日止；抵押当事人为天台伟星房地产开发有限公司，抵押权人：中国华融资产管理股份有限公司浙江省分公司；抵押金额为480000000元；登记机关：天台县国土资源局；二次抵押债务履行期限为 2017年02月27日至2019年01月29日止；抵押当事人为天台伟星房地产开发有限公司，抵押权人：中国华融资产管理股份有限公司浙江省分公司；抵押金额为200000000元；登记机关：天台县国土资源局。出卖人承诺在交付日期之前解除抵押。

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。

无

第十四条 出卖人关于装饰、设备标准承诺的违约责任

双方将该商品房的装饰、设备标准约定于本合同附件四，如为精装修房，双方应当约定装修使用的主要材料和设备的品牌、产地、规格、数量等内容。

出卖人交付的商品房，应当符合约定的装饰、设备标准。达不到约定标准的，出卖人补偿装饰、设备差价，并承担违约责任如下：

出卖人按约定的标准六个月内予以整改，逾期整改出卖人赔偿装饰、设备差价2%的违约金。

第十五条 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除第九条已经约定为交付条



件外的下列基础设施、公共配套建筑，按以下日期达到使用条件：

- 1、供水、供电自交付之日起使用。
- 2、电梯自交付之日起运行。
- 3、电话、宽带、有线电视等接口在房屋交付时预埋到户，燃气管道按当地燃气公司要求预埋，由客户自行申请开通，费用自理。
- 4、道路、排水、排污自交付之日起使用。

如果在规定期限内未达到使用条件，双方同意按以下方式处理：

- 1、按本合同第十条款执行。
- 2、该商品房所属建筑区划内属于分期开发的，出卖人对小区内公建、商业性等设施的配套承诺是指整个小区全部建成完全交付使用时应达到的，不是分期交付时需达到的配置标准。

第十六条 关于产权登记的约定

购买商品房的，当事人可以申请预告登记。就该商品房预告登记有关事项，当事人约定于附件五。

出卖人负责办理土地使用权初始登记，取得《土地使用权证书》或土地使用权证明。出卖人负责申请该商品房所有权初始登记，取得该商品房《房屋所有权证》。

出卖人承诺于2022年10月30日前，取得前款规定的土地、房屋权属证书，交付给买受人。买受人【×自行】【√委托出卖人】办理该商品房转移登记。

出卖人不能在前款约定期限内交付权属证书，双方同意按照下列约定处理：

1、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零点三承担违约责任；

2、约定日期起90日以后，出卖人仍不能交付权属证书或登记证明的，双方同意按下列第1、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60日内将买受人已付房价款退还给买受人，并自约定日期至实际退款日止，按日向买受人支付已交付房价款万分之零点四的违约金。

(2) 买受人不退房，出卖人自约定日期至实际交付权属证书或登记证明之日止，按日向买受人支付已交付房价款万分之零点五的违约金。

建筑区划内依法或依照约定属于全体业主共有的公共场所、共用设施和物业服务用房等房屋，由出卖人在申请房屋所有权初始登记时一并申请登记。商品房交付时，出卖人应当将登记相关信息书面告知买受人。



第十七条 《消费者权益保护法》实施办法规定的退房情形

凡符合《浙江省实施〈中华人民共和国消费者权益保护法〉办法》第二十八条第一款退房条件要求退房的，买受人可以选择按该《办法》第二十八条第三款或本合同约定的办法进行处理。

第十八条 保修责任

商品房实行保修制度。有关该商品房主要的保修范围、保修期限和保修责任，双方约定于本合同附件六。

买受人购买的商品房为住宅的，出卖人自商品房交付使用之日起，按照《住宅质量保证书》承诺的内容承担相应的保修责任。《住宅质量保证书》应当包含本合同附件六约定的主要内容。

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。出卖人不及时履行保修义务的，买受人可以自行维修，费用由出卖人承担。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。

约定住宅保修责任，应当符合《浙江省实施〈中华人民共和国消费者权益保护法〉办法》第二十九条的有关规定。

第十九条 商品房相关事项约定

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

公共部位归该幢楼宇买受人共有，使用时须符合小区业主临时规约及物业管理公司制定的相关规定

2、该商品房所在楼宇的外墙面使用权

公共部位归该幢楼宇买受人共有，使用时须符合小区业主临时规约及物业管理公司制定的相关规定

3、该商品房所在楼宇的命名权

归出卖人所有，具体由天台县地名办核准

4、该商品房所在小区的命名权

归出卖人所有，具体由天台县地名办核准

5、买受人应在出卖人向其提出办理产权登记所需的资料前，与出卖人结清应付给出卖人的所有款项。因买受人未结清上述款项而造成产权登记逾期的出卖人不承担逾期产权登记的违约责任。

第二十条 房屋交付使用后相关权利义务约定

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。

第二十一条 前期物业管理

出卖人已经选聘临海市伟星物业管理有限公司天台分公司从事该商品房所在的物业管理区域的前期物业管理。买受人同意本合同附件七的《业主临时管理规约》、《前期物业服务合同》主要内容。

第二十二条 本合同在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商；协商不成的，按下述第2种方式解决；

- 1、提交台州仲裁委员会仲裁。
- 2、依法向人民法院起诉。

第二十三条 本合同未尽事项，可由双方约定后签订补充协议（附件八）。

第二十四条 合同附件与本合同具有同等法律效力。本合同条款及其附件内，空格部分填写的文字与印刷文字具有同等效力。

第二十五条 本合同连同附件共31页，一式柒份，具有同等法律效力，合同持有情况如下：

出卖人壹份，买受人壹份，银行壹份，房管处壹份，办证叁份。

第二十六条 本合同自双方签订之日起生效。

第二十七条 商品房预售的，自本合同签订之日起30天内，由出卖人向天台县房地产管理处申请登记备案。

出卖人（签章）



买受人（签章）：

【法定代表人】：



【法定代表人】：

【委托代理人】：

【委托代理人】：



(签章)

(签章)

2018年6月9日

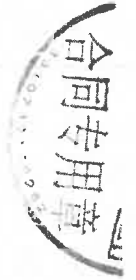
2018年6月9日

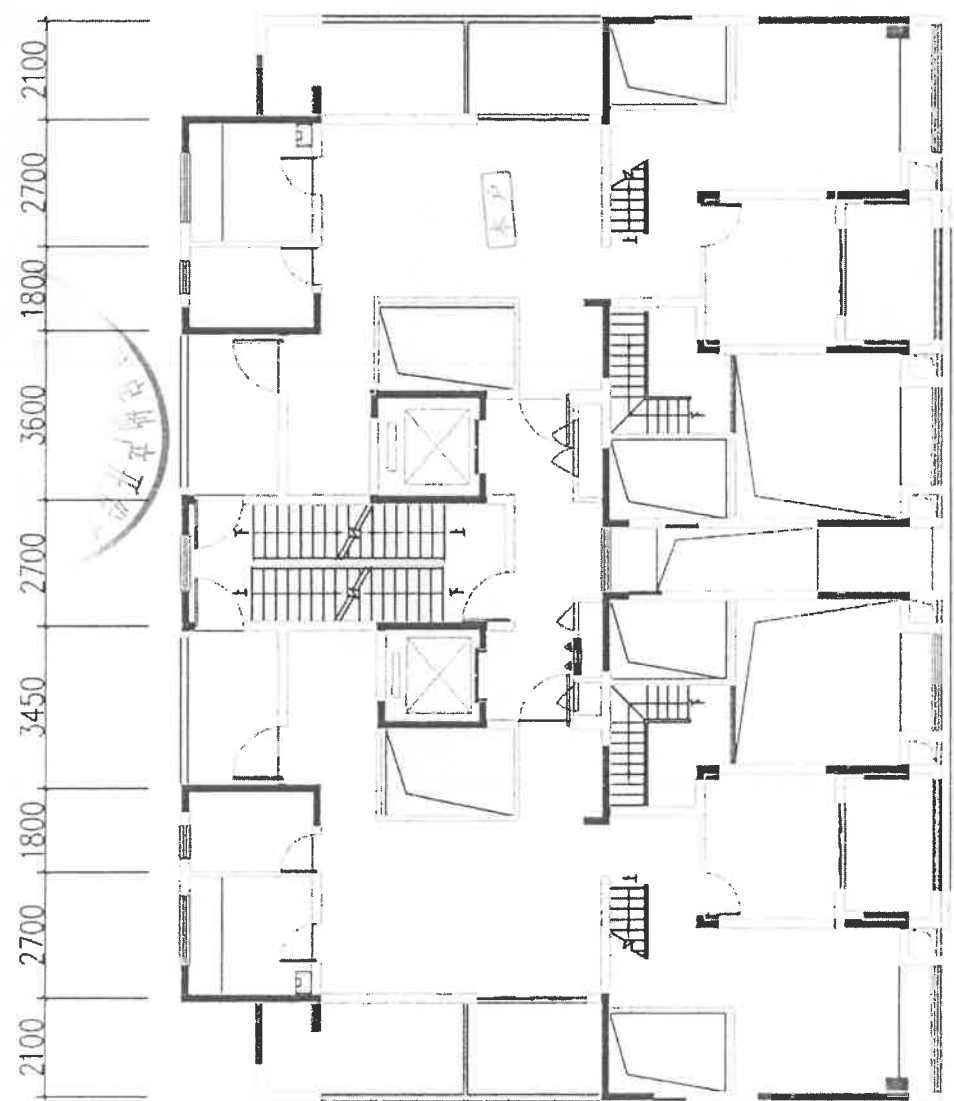
签于 天乌

签于 天乌



附件一：房屋平面图





700 3700 2800 6300 1200 1650

2100 2700 1800 3450 2700 3600 1800 2700 2100



3700 3300 3700 1550 3700 3300 3700

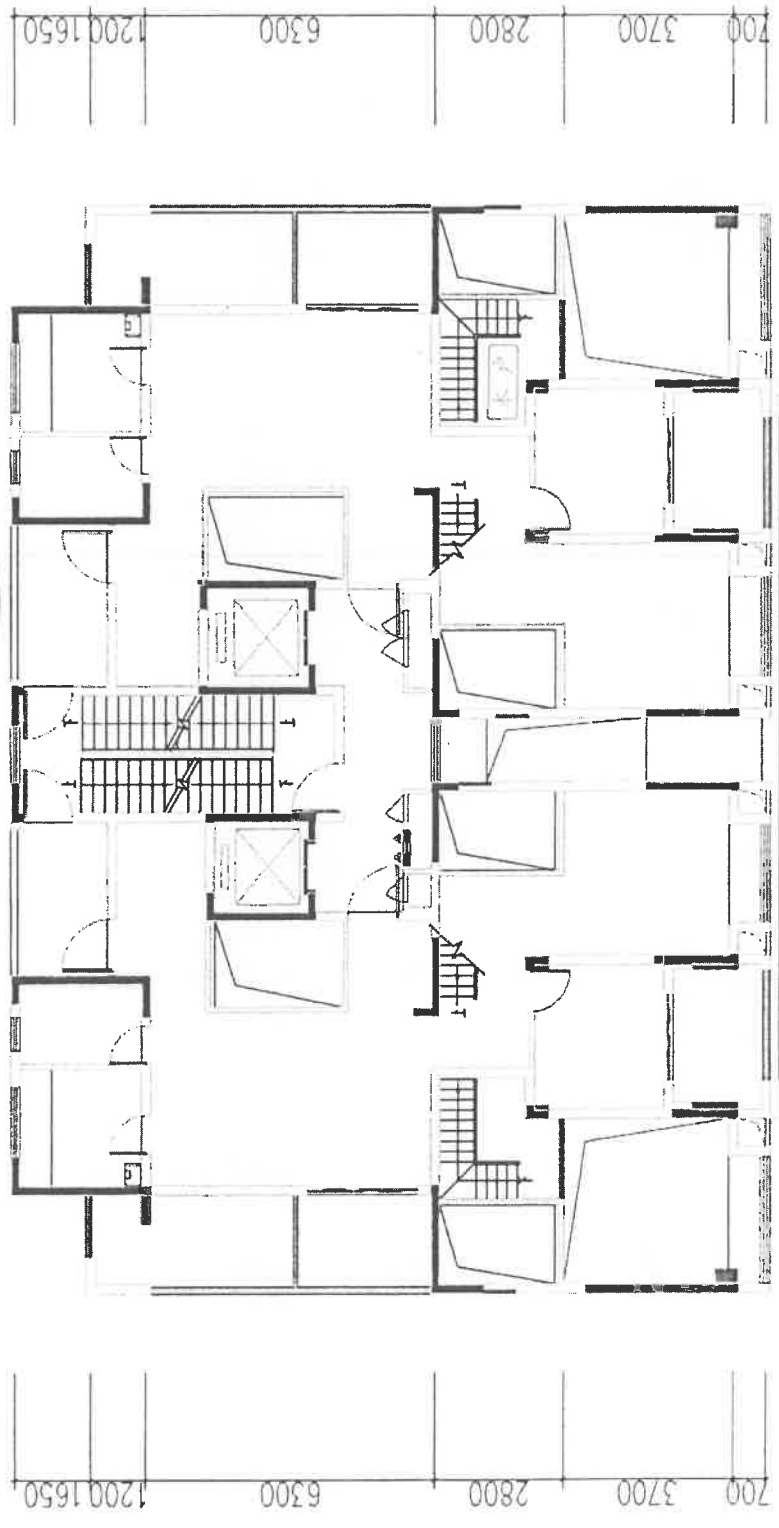
张博

御景园3# (20#) 楼三、五、七、九、十一、十三、十五、十七层平面图

本图为预测图纸，具体以实际交付为准。



2100 2700 1800 3450 2700 1800 3600 2700 2100



700 3700 2800 6300 1200 1650



御景园3# (20#) 楼四、六、八、十、十二、十四、十六、十八层平面图

本图为预测图纸，具体以实际交付为准。

[Handwritten signature]



附件二：应分摊的共有建筑说明

本项目的分摊面积按国家有关政策和法律执行，详见《房屋测绘报告成果书》



附件三：其他物业买卖、赠与、租赁协议书

（该物业的名称、面积或尺寸、物业及占用土地的权属状况、价款与结算、交付、违约责任等）

无



附件四：装饰、设备标准

(如为精装修房，应当约定主要材料和设备的品牌、产地、规格、数量等内容)

1、外墙：

无

2、内墙：

无

3、顶棚：

无

4、地面：

无

5、门窗：

无

6、厨房：

无

7、卫生间：

无

8、阳台：

地面瓷砖，墙面涂料，铝合金玻璃栏板（以规划最终确认的图纸为准）

9、电梯：

日立等同等品牌

10、其它：

(1) 强化地板（使用部位：卧室、书房、餐厅、客厅）

(√) 世友：规格：1210*166*11mm 型号：SY905 SY901 环保：E1

(×) 德尔：规格：1216*144.5*12mm 1216*144.5*11.2mm 型号：WKF2003黑胡桃 F3001橡木 环保：E1

(×) 圣象：规格：1212*140*8mm 型号：EPK7150 黑胡桃 EY2103-WK橡木 环保：E1

或以上同等品牌，数量根据现场实际尺寸施工

(2) 内墙涂料（使用部位：客厅、餐厅、卧室、书房墙面及顶棚）

(√) 三棵树：规格：白色、浅色系 等级：优 环保：合格

(×) 紫荆花漆：规格：白色、浅色系 等级：优 环保：合格

(×) 志强：规格：白色、浅色系 等级：优 环保：合格

或以上同等品牌，数量根据现场实际尺寸施工

(3) 门（使用部位：客厅、厨房、卧室、书房）



(√)恩派:规格:860*2050 型号:EP-008 PVC 环保:E1

(×)江山欧派:规格:860*2050 型号:WXM-2 PVC 环保:E1

(×)欧特佳:规格:860*2050 型号:606822 PVC 环保:E1

或以上同等品牌,数量:按照房间个数,每个1扇

(4)门(使用部位:卫生间)

(√)恩派:规格:740*2050 型号:EP-008 PVC 环保:E1

(×)江山欧派:规格:740*2050 型号:WXM-2 PVC 环保:E1

(×)欧特佳:规格:740*2050 型号:606822 PVC 环保:E1

或以上同等品牌,数量:按照卫生间个数,每个1扇

(5)瓷砖(使用部位:厨房地面)

(√)冠珠:规格:300*300 型号:盛世华彩 等级:优 环保:合格

(×)金牛:规格:800*800 型号:普拉提 等级:优 环保:合格

(×)金盛高:规格:300*300 型号:3301 等级:优 环保:合格

或以上同等品牌,数量根据现场实际尺寸施工

(6)瓷砖(使用部位:厨房墙面)

(√)冠珠:规格:300*450 型号:GQA43153 等级:优 环保:合格

(×)金牛:规格:800*800 型号:普拉提 等级:优 环保:合格

(×)金盛高:规格:300*600 型号:3601 等级:优 环保:合格

或以上同等品牌,数量根据现场实际尺寸施工

(7)瓷砖(使用部位:阳台地面)

(√)冠珠:规格:300*300 型号:盛世华彩 等级:优 环保:合格

(×)金牛:规格:800*800 型号:聚晶 等级:优 环保:合格

(×)金盛高:规格:300*300 型号:3301 等级:优 环保:合格

或以上同等品牌,数量根据现场实际尺寸施工

(8)瓷砖(使用部位:卫生间地面)

(√)冠珠:规格:300*300 型号:盛世华彩 等级:优 环保:合格

(×)金牛:规格:800*800 型号:聚晶 等级:优 环保:合格

(×)金盛高:规格:300*300 型号:3301 等级:优 环保:合格

或以上同等品牌,数量根据现场实际尺寸施工

(9)瓷砖(使用部位:卫生间墙砖)

(√)冠珠:规格:300*450 型号:GQA43153 等级:优 环保:合格

(×)金牛:规格:800*800 型号:普拉提 等级:优 环保:合格

(×)金盛高:规格:300*600 型号:3601 等级:优 环保:合格

或以上同等品牌,数量根据现场实际尺寸施工

(10)集成吊顶(使用部位:厨房、卫生间顶棚)

1)铝合金扣板

(√)楚楚:规格:300*300*0.45 型号:白色系列等级:优



(×)万帝:规格:300*300*0.5 型号:白色系列等级:优

(×)奥普:规格:300*300*0.5 型号:白色系列等级:优

或以上同等品牌,根据现场实际尺寸施工

2) 照明

(√)楚楚:规格:300*300mm 型号:CC-3030LED-8等级:优

(×)万帝:规格:300*300mm 型号:D-279 等级:优

(×)奥普:规格:300*300mm 型号:LED300-01等级:优

或以上同等品牌,数量2 个

(11) 橱柜材料(使用部位:厨房)

1) 柜体、柜门

(√)阜康:规格:三聚氰胺 等级:优 环保:E1

(×)华帝:规格:三聚氰胺 等级:优 环保:E1

(×)志邦:规格:三聚氰胺 等级:优 环保:E1

或以上同等品牌,根据现场实际尺寸施工

2) 台面材料人造石英石

(√)阜康:规格:15厚 等级:一级 环保:E1

(×)华帝:规格:15厚 等级:一级 环保:E1

(×)志邦:规格:15厚 等级:一级 环保:E1

或以上同等品牌,根据现场实际尺寸施工

3) 洗涤池及水龙头

(√)惠达:洗涤池:型号:HDSC8822E 等级:一级

水龙头:型号:HDN0112XH 等级:一级

(×)金牌:洗涤池:型号:RF1635 等级:一级

水龙头:型号:RF1145 等级:一级

(×)箭牌:洗涤池:型号:ASC82L7701 等级:一级

水龙头:型号:A85690C 等级:一级

或以上同等品牌,数量1 套

4) 燃气灶、油烟机

(√)海尔:燃气灶规格:710*410*150mm 型号:JZT-Q236 等级:1级

油烟机规格:895*390*500mm 型号:CXW-200-C290V 等级:1级

(×)美的:燃气灶规格:720*420*150mm 型号:JZT-MQ7211-S 等级:1级

油烟机规格:895*505*700mm 型号:CXW-200-AT9010-S 等级:1级

(×)亿田:燃气灶规格:720*410*135mm 型号:JZ(Y.R.T)-2000DA13 等级:1级

油烟机规格:900*957*365mm 型号:CXW-218-V28D 等级:1级

或以上同等品牌,数量1 组

(12) 马桶

(√)箭牌:型号:AB2133M/L/AS8107D 等级:优



(×)金牌：型号：RF2156 等级：优

(×)惠达：型号：HDC6196 等级：优

或以上同等品牌，数量按卫生间个数配置，每个卫生间配置1个

(13) 立柱盆

(√)箭牌：型号：AP301/AL901 等级：优

(×)金牌：型号：RF6016/7016 等级：优

(×)惠达：型号：HDL303 等级：优

或以上同等品牌，数量按卫生间个数配置，每个卫生间配置1个

(14) 龙头

(√)箭牌：型号：A81160C 等级：优

(×)金牌：型号：RF6552 等级：优

(×)惠达：型号：HDA190M 等级：优

或以上同等品牌，数量按卫生间个数配置，每个卫生间配置1个

(15) 花洒

(√)箭牌：型号：A3331C 等级：优

(×)金牌：型号：RF13032B 等级：优

(×)惠达：型号：HDA0565L 等级：优

(16) 开关、插座

(√)鸿雁：开关型号：X3系列 白色 等级：合格

插座型号：X3系列 白色 等级：合格

(×)西顿：开关型号：C3系列 白色 等级：合格

插座型号：C3系列 白色 等级：合格

(×)施耐德：开关型号：畅意系列 白色 等级：合格

插座型号：畅意系列 白色 等级：合格

或以上同等品牌，数量按照装修图纸配置到位

(17) 吸顶灯

(√)西顿：规格： $\phi 27.5$ 型号：白色系列 等级：优

(×)木林森：规格： $\phi 26.5$ 型号：白色系列 等级：优

(×)博坚：规格： $\phi 30$ 型号：白色系列 等级：优

或以上同等品牌，数量按照装修图纸配置到位

- 1、弱电：每户设一只多媒体信息箱（包括宽带和有线电视）；户内配可视对讲
- 2、供电：室内设置一只户内配电箱；
- 3、涂料、地板、橱柜、吊顶灯材料按图纸设计施工完成
- 4、室内家具及家用电器空调等均由客户自理
- 5、供水：每户设置一户一表（给水安装到厨卫，阳台）



特别提示:

- 1、上述材料，标有(√)的为买受人选定的品牌，标有(×)的为买受人未选定的品牌。
- 2、被柜体、吊顶、镜面或其它设备遮挡的墙面、地面或顶棚（包括厨房橱柜、卫生间台盆柜等，在此不一一列举）不适用合同附件“装饰、设备标准”之约定，未铺设墙砖或地砖。
- 3、由于合同签约时间与全装修施工时间存在一定时间间隔，买受人选定的装修材料、设备涉及的品牌、规格、型号等因市场及其它因素更新或停产，买受人同意出卖人自主选择更换符合国家标准且品质不低于上述约定的品牌，该行为不视为出卖人违约，买受人不得以此作为退房理由。
- 4、各类品牌电器保修时间参照厂家电器保修时间规定，各类定制成品保修期1年，从出卖人通知集中交付时间开始计算。
- 5、水、电工程附图在交付时提供。
- 6、以上未尽事宜，以实际交付为准。



附件五：有关购买该商品房预告登记的约定

根据《房屋登记办法》有关规定，预购商品房或购买商品房现房，当事人可以申请预告登记。

就乙方购买该商品房有关预告登记事项，双方约定如下：

一、本商品房为【预售】【现房】商品房，由【出卖人与买受人】【买受人】向当地房屋登记机构申请预告登记。

二、由出卖人与买受人共同申请预告登记的，双方约定于【商品房买卖合同（预售）备案】【商品房买卖合同（现房）签订】之日起30日内申请登记。

出卖人未按约定申请预告登记的，买受人可以单方申请预告登记。

三、申请预购商品房预告登记时，由出卖人提交下列资料中的第1、3项，买受人提交下列资料中的第2、4、5项。

- 1、登记申请书；
- 2、申请人的身份证明；
- 3、已登记备案的商品房预售合同；
- 4、当事人关于预告登记的约定；
- 5、其他必要材料。

四、购买商品房现房，申请房屋所有权预告登记时，由出卖人提交下列资料中的第1项，买受人提交下列资料中的第2项。

- 1、登记申请书；
- 2、申请人的身份证明；
- 3、房屋所有权转让合同；
- 4、转让方的房屋所有权证书或者房地产权证书；
- 5、当事人关于预告登记的约定；
- 6、其他必要材料。

五、其他有关事项的约定如下：

无

出卖人（签章）



买受人（签章）：

2018年6月9日



附件六：保修责任主要条款

按国家相关法律法规执行，详见交付时出卖人提供的《住宅质量保证书》及《房屋使用说明书》

备注1、因用户使用不当或擅自改变结构、设备位置或不当装修等造成的质量问题，开发企业不承担保修责任；2、因用户使用不当或擅自改动结构、造成房屋质量受损或其他用户损失，由责任人承担保修责任。



附件七：《业主临时管理规约》、《前期物业服务合同》的主要内容
详见双方另行签订的《业主临时管理规约》、《前期物业服务合同》。



附件八：补充协议内容

商品房预售资金专用存款账户监管银行中国农业银行股份有限公司天台县支行，资金监管账号19940101040039868。

以下协议内容若违反国家法律，法规及本市房地产管理规定，将无条件按照相关规定执行。

出卖人在买受人购买商品房之前已向买受人主动明示《商品房买卖合同》及本补充协议范本，且出卖人已按要求做了合理说明（包括但不限于口头提醒、销售现场公示、示范文本），买受人已仔细阅读和理解了该合同及补充协议。现双方在达成《商品房买卖合同》（以下简称本合同）的基础上，经平等、自愿协商，就买受人向出卖人购买商品房未尽的相关事宜，达成如下协议：

第一条 根据浙建房（2010）72号之相关规定，购房人应在签订购房合同前将首付款或一次性付款存入商品房预售资金监管账户，并向房地产行政主管部门提交购房款存入商品房预售资金监管账户的证明；如需银行按揭贷款的，各贷款银行在将按揭贷款发放之后，应将所贷房款转入商品房预售资金监管账户。

该合同项下的商品房预售资金监管银行：中国农业银行股份有限公司天台县支行
商品房预售资金监管账号：19940101040039868

第二条 【关于解除合同、退房的约定】

1、买受人选择按揭贷款的，应向按揭银行确认自己的信贷状况是否满足贷款要求，办理银行贷款的买受人须在签订商品房买卖合同后7日内，向出卖人指定银行或公积金中心提交符合贷款需要的完整、真实、合法、有效的文件资料并签署相关文件，办理有关手续（承担相关费用）；买受人申请贷款额度与银行批准额度产生差额或银行要求提高首付、提高利率，或者因申请资料不全、限贷、限购、禁购等原因导致买受人贷款申请未获批准的，买受人同意在接到出卖人通知之日起30日内，以自筹资金补足贷款差额、增加首付、补交贷款申请资料等方式办妥贷款手续或以一次性付款方式付清剩余房价款，否则，出卖人在上述事实发生后1年内均有权解除合同，并双方按主合同第八条承担相应违约责任。

2、买受人选择贷款方式支付房价款并由出卖人提供担保的，出卖人、买受人、银行之间签订的按揭贷款合同为商品房买卖合同的附件。在出卖人保证期间买受人发生累计贰期以上断供事实，或者贷款银行要求出卖人承担保证责任的（包括全额或部分代偿贷款本息、违约金、滞纳金等），买受人未及时消除上述事实，导致出卖人为买受人提供的按揭贷款阶段性担保责任不能免除的，出卖人在上述事实发生后2年内均有权解除合同。

3、买受人采用银行贷款方式支付房款，并由出卖人提供借款担保的，买受人对银行的违约即构成对本合同的违约。造成出卖人承担担保责任的，出卖人因此发生的所有损失（包括但不限于被银行扣划的借款本息、罚息、违约金等所有费用，以及因此产生的诉讼、保全、差旅、律师、执行、评估、拍卖等各项费用）由买受人承担，出卖人有权单方解除合同，有权另行出售，有权在买受人已支付的房款中直接



扣除上述费用。

第三条 【关于建筑区划内相关物的权属的约定】

买受人同意：出卖人可根据项目开发建设的具体情况需要，对建筑区划内的物业服务用房的面积、功能、用途、坐落位置等作一定的调整，本建筑区划内物业服务用房、公建配套、社区用房的面积、功能、用途、坐落位置等以政府最终批准、同意、确认或移交备案的实际情况为准。

第四条 【关于房屋构筑物等使用、管理的约定】

对出卖人已在相应位置配置了空气能等其他设施设备，买受人同意其安装方案和安装位置，并承诺对安装位置不作改变。

第五条 【关于房屋交接的约定】

- 1、房屋款清后具备交房条件。当买受人款清之日与合同约定交房之日小于30天和合同约定交房日后款清的，出卖人有权自款清之日起30天内通知交房。
- 2、出卖人向买受人发送的交房通知，形式可包括短信、电话、报纸媒体、微信平台等的通知。
- 3、本合同生效后，买受人不可要求更名、换房(如有特殊情况并符合天台县有关规定的除外)。

第六条 【关于规划、设计变更的补充约定】

无需规划行政主管部门事先批准的规划设计变更，和其他设计变更，以及虽经规划行政主管部门批准的规划设计变更，但未改变本合同项下商品房结构形式、户型、空间尺寸、朝向等方面的，即视为未影响到买受人所购商品房的质量或使用功能，出卖人无需通知买受人。出卖人若认为有必要的，可按照本合同第十一条约定告知买受人，买受人未按本合同第十一条约定提出退房的，即视为接受出卖人通知的规划、设计变更。

第七条 【关于房屋预告登记及权属登记的约定】

- 1、买受人一次性付款的，可自行办理不动产权证书。
- 2、买受人采用银行贷款方式支付房款，并由出卖人提供借款担保，出卖人通知买受人办理房屋交付手续一直未来办理的，出卖人在取得该房屋《商品房初始登记证》后30天内通知买受人签署办理产权转移登记、不动产抵押登记的全部资料（包括委托办理权属登记和抵押登记的授权委托书）并确认。办理产权转移登记、不动产抵押登记等相关手续的日期以出卖人电话通知日期为准，逾期办理相关手续，买受人按日向出卖人支付总房款万分之4的违约金。买受人在房屋交付使用前，应按相关部门规定的标准支付相关的税费、登记费及工本费等（存入托管银行指定账户），否则出卖人有权拒绝向买受人交付房屋。
- 3、实行不动产统一登记后，本《商品房买卖合同》中所涉及的《土地使用权证书》或《房屋所有权证》的表述，等同于《中华人民共和国不动产权证书》。
- 4、合同第十六条约定的日期为出卖人向买受人交付初始登记证的最后日期。

第八条 【关于地下室车位、储藏室的相关约定】



- 1、储藏室根据所处位置及大小不同，不能确保储藏室设有窗户；储藏室仅作为储物功能，不能确保停放电瓶车。
- 2、因结构原因，储藏室内有柱子或剪力墙存在（详见合同附件一），使用会带来不便，买受人在签合同同时知晓并认可，不能以此作为面积损失赔偿及退房。
- 3、因管道设置要求，储藏室内部及顶部会有网管（喷淋管、消防管、排水排污管、电线管、风管、桥架等）相关管道，使用会带来不便，买受人在签合同同时知晓并认可，不能以此作为面积损失赔偿及退房。
- 4、因结构原因，车位周边有柱子或墙体存在（详见合同附件一），使用会带来不便，买受人在签合同同时知晓并认可，不能以此作为面积损失赔偿及退房。
- 5、因设计要求，地下车位及车道顶部可能会有相关管道及采光井设置，同时会有集水井、消防设施、防火卷帘、墙体等设置，使用会带来不便，买受人在签合同同时知晓并认可，不能以此作为面积损失赔偿及退房。若消防设施因国家消防规范要求变化而改变，不能视为出卖人违约。

第九条 【其他约定】

- 1、商品房交付后须缴纳的相关税费由买受人自行承担，如遇政府部门相关政策调整的，则按新政策缴纳相关的税费。
- 2、如买受方属境外机构或个人购房的，其提供的资料及购买该商品房的条件应符合国家相关规定。如因提供的资料及购房条件不符合该文件精神，导致商品房交付后不能办理不动产权证书的，由此而引起的相关责任由买受方自行承担。若国家出台新的相关政策，则按新的政策执行。
- 3、如买受人地址和电话发生变更，须于十日内书面通知出卖人，否则由此引起的相关事项通知不到买受人，后果由买受人自行承担。
- 4、买受人签订本合同时，对所购买房屋的周边环境、位置、空间、结构、朝向及外立面等处理的形式，以及由于上述情况导致该房屋采光、通风、噪音以及其它使用功能等的影响均已充分了解并认可。
- 5、若买受人购买的商品房与出卖人的仍未开发的发展用地相邻，买受人在签订合同之前已充分知道相邻发展用地在日后发展建设、施工过程中会产生影响买受人生活、居住的噪音等问题，买受人保证不因此而追究出卖人的责任。

第十条 【伟星 金盘府特别约定】

出卖人因城建、小区建设及物业管理等涉及公益之需要，建筑区划平面布局或模型所示该建筑区划内所设的基础设施与公共配套建筑，包括电力设施（如箱变、开关站、变电站、配电分支箱等）、弱电系统（如有线电视箱、宽带设备等）、供水设施（如水泵房等）、供气设施（如煤/燃气调压柜等）、车库安全疏散口、垃圾房、排风竖井等设施的位置，以政府及电力、煤气、卫生等相关部门最终确定为准，建筑区划平面布局或模型未标明、示意的设施及位置，除下列合同特别约定之外的，买受人对其设置、增减、移位等表示充分理解，出卖人不构成违约。（详见阳光宣言附图） 现规划以下公共配套设施，在符合国家标准的前提下，对相邻住户会产生影



响，买受人同意和理解，并承诺在今后维护修理时予以配合。

- 1、本小区西面为金盘南路，东面为紫金路，南面为溪岸东路，北面为湖心路。
- 2、本小区御景园3#(20#)楼北临湖心路，南临紫金路，西南侧靠近御景园1#(18#)楼，西北侧靠近S-1#配套用房，配套用房内设有物业管理经营用房、配电房、开闭所等设施，南侧设有消防车道、消防登高场地及紧急消防通道，北面设有地下车库车行出入口及非机动车出入口，西面小区绿地中设有游泳池及儿童活动中心等设施；御景园3#(20#)楼底层南侧为住宅门厅出入口，住宅东西北侧贴临建筑山墙设有风井；御景园3#(20#)楼地下室为人防地下室，设有排风排烟机房、进风机房、计量间及人防相关功能用房。现规划以上公共配套设施，在符合国家标准的前提下，对相邻住户会产生影响，不能以此作为理由退房。
- 3、本小区御景园6#(22#)楼西北临金盘南路，东北侧靠近御景园7#(23#)楼，西南侧靠近御景园5#(21#)楼，南侧靠近颐景园17#(别墅)楼，北侧设有消防车道及消防登高场地，西面设有地下车库车行出入口，东面小区绿地中设有游泳池及儿童活动中心等设施；御景园6#(22#)楼底层北侧为住宅门厅出入口，住宅东西北侧贴临建筑山墙设有风井；御景园6#(22#)楼地下室设有排风排烟机房、进风机房、计量间、消防水泵房、消防水池等功能用房。现规划以上公共配套设施，在符合国家标准的前提下，对相邻住户会产生影响，不能以此作为理由退房。
- 4、本小区御景园7#(23#)楼北临湖心路与金盘南路交界口，东南侧靠近S-1#配套用房，配套用房内设有物业管理经营用房、配电房、开闭所等设施，西南侧靠近御景园6#(22#)楼，南侧设有消防车道及消防登高场地，住宅南面小区绿地中设有游泳池及儿童活动中心等设施，北侧紧贴S-1#商业用房，日后商业用房可能设置餐饮，屋顶有中央空调外机，对御景园7#(23#)楼住户会产生影响，不能以此作为理由退房。御景园7#(23#)楼底层南侧为住宅门厅出入口，住宅一、二层设有配电房、消控室、物业管理办公用房、养老服务用房等功能用房；住宅东面为小区主出入口，并设有地下车库车行出入口，西面设有非机动车出入口，每个单元东西北侧贴临建筑山墙设有风井；御景园7#(23#)楼地下室设有排风排烟机房、进风机房、计量间、生活水泵房等功能用房。现规划以上公共配套设施，在符合国家标准的前提下，对相邻住户会产生影响，不能以此作为理由退房。
- 5、小区内楼栋的门厅设计、相关楼层设置有腰线及相关楼层走廊顶部和部分前室及厨房有燃气主管通过，对相邻住户会产生影响，不能以此作为理由退房。
- 6、住户空调外机统一为集中布置，买受人同意并理解，不能以此作为理由退房。
- 7、小区内部分楼栋配有亮化，在符合标准的前提下，对相邻住户会产生影响，不能以此作为理由退房。

上述约定内容根据所在区域的相关资料进行整理与概述未必包含该区域所有不利信息，不作为出卖人承诺或保证。若相关信息有所误差或变更，恕不另行通知。

第十一条【其他约定】

- 1、在《商品房买卖合同》及其附件（含本补充协议）签署前，出卖人已就《商品房



买卖合同》及其附件（含本补充协议）的全部条款向买受人进行了充分说明与解释，买受人对此并无异议。本补充协议与《商品房买卖合同》及其附件不一致的，以本补充协议为准。

2、本补充协议是《商品房买卖合同》的附件和组成部分，与《商品房买卖合同》具有同等法律效力，自双方签字盖章之日起生效。



出卖人（签章）：

买受人（签章）：

陈峰

【法定代表人】：

【法定代表人】：

【委托代理人】：

【委托代理人】：

（签章）

（签章）

签订地址：天台

签订地址：天台

签订时间：2018年 6 月 9 日

签订时间：



人民防空工程租赁使用合同

工程名称: 伟星金盘府地下车位

合同编号: 2018331023YS6040225

国家人民防空办公室

制定

国家工商行政管理总局

2018年 6. 月

人民防空工程租赁使用合同

出租单位(人):天台伟星房地产开发有限公司

承租单位(人): 陈锋 3-901

出租单位(人)向承租单位(人)出租人民防空工程,经双方协商,签订本合同。

第一条 人民防空工程状况

人民防空工程坐落: 天台市(县) 赤城街道区(镇)

工程名称: 地下车位 建筑面积: /

编号: R028 使用面积: /

工程质量状况: 完好

租赁用途: /

第二条 租赁期限

按国家相关政策规定,从其住宅最高使用年限。

房屋交付使用后叁天内出租单位(人)将工程交付承租单位(人)。

第三条 人民防空工程使用费和使用费缴纳时间、方式

1、人民防空工程使用费每平方米(每个柜台、店铺)每月 / 元,共计 / 元;

2、使用费缴纳时间与方式:

该车位租赁费 玖万 元整, 于 2008 年 1 月 9 日前一
次性付清。

第四条 租赁期间工程维修

租赁期间工程维修由出租单位(人)负责。出租单位(人)的维修范围包括: 工程主体结构, 防护和主要风、水、电设备设施, 保障承租单位(人)正常使用。出租单位(人)维修工程时, 承租单位(人)应予以协助。

出租单位(人)也可委托承租单位(人)就其中某一项进行维修, 维修费用由出租单位(人)负责或抵付人民防空工程使用费, 也可约定解决方式。

租赁期间工程维修由承租单位(人)负责的, 其维修范围和费用负担由双方在本合同第十三条中约定。

第五条 工程租赁期间的水、电、暖、通信、物业费 50
元/月/个 费用由承租单位(人)负担。

第六条 租赁工程的装修

工程租赁期内, 承租单位(人)经出租单位(人)同意, 可以对工程按使用需要进行装修。装修方案和施工图纸必须经人民防空主管部门审核同意后方可组织施工。承租单位(人)未经出租单位(人)同意对工程进行装修, 自行承担由此引起的一切责任。租赁合同期满, 对工程装修的处理: _____ / _____

_____ / _____。

除合同：

- 1、逾期___/___天未交付工程承租单位（人）使用的；
- 2、提供的工程不符合合同约定条件，不能正常使用；
- 3、在本合同约定的维修范围内未尽维修责任，使承租单位（人）无法正常使用的。

第十一条 违约责任

一、出租单位（人）责任

- 1、未按时提供合同约定条件的工程，负责赔偿由此给承租单位（人）造成的损失；
- 2、未按时（或按本合同约定）维修工程，偿付违约金___/___元；
- 3、除不可抗力因素外，因工程主体结构、___/___造成承租单位（人）人身受到伤害或者财产损毁的，负责赔偿损失。

二、承租单位（人）责任

- 1、承租单位（人）须在服从小区物业公司管理的情况下使用该工程，并按规定缴纳物业管理费用。
- 2、未按时缴纳人民防空工程使用费，应如数补缴，并按每天千分之二比例加收缴纳滞纳金；
- 3、因战争、国家政策变更等因素导致承租方不能使用该工程的，承租方应无条件服从，所造成的损失应由承租方自己承担。
- 4、由于使用不当或其他承租单位（人）原因造成工程损坏以及发生安全事故的，负责修复并赔偿损失；
- 5、未经出租单位（人）同意，擅自对工程进行装修改造的，负

责按出租单位（人）要求恢复原状并赔偿损失；

6、逾期不归还人民防空工程使用权，除补缴人民防空工程使用费外，偿还违约金___/元。

三、因国家战备需要终止合同，出租单位（人）不负赔偿责任。

第十二条 合同争议解决方式

本合同在履行过程中发生争议，由当事人双方协商解决。协商不成的，按下列第2种方式解决：

1、提交台州市仲裁委员会仲裁；

2、依法向人民法院起诉。

第十三条 其他约定事项

1、任何一方需要提前解除或续签合同，应提前___/___天与对方协商。

2、_____ / _____；

3、_____ / _____；

第十四条 本合同未尽事宜，按国家有关法律和行政法规，由双方协商作出补充协议。补充协议与本合同具有同等效力。

第十五条 出租单位（人）在工程出租前应当到工程所在地人民防空主管部门办理《人民防空工程平时使用证》。出租单位（人）取得使用证后本合同才生效。

附件一：【关于地下车位的合同附件】

- 1、本车位无产权，因结构原因，车位周边有柱子或墙体存在，使用会带来不便，买受人在签合同同时知晓并认可，不能以此作为面积损失赔偿及退房。
- 2、因设计要求，地下车位及车道顶部可能会有相关管道及采光井设置，同时会有集水井、消防设施、防火卷帘、墙体等设置，使用会带来不便，买受人在签合同同时知晓并认可，不能以此作为面积损失赔偿及退房。若消防设施因国家消防规范要求变化而改变，不能视为出卖人违约。

出租单位（盖章）
法定代表人：
委托代理人：

签订地点：天台

签订日期：2018.6.9



承租单位（人）（盖章）

法定代表人：

委托代理人：

签订地点：天台

签订日期：2018.6.9

收款收据

No. WXJPF165

房号

3-901

客户名称

陈锋

2022年8月16日

请
保
管
好
收
据

款项内容	单位	数量	单价	金 额	项目
面积差				¥0.00	金盘府
维修基金				¥7,288.60	
契税按照 1 套				¥30,560.00	
印花税				¥0.00	
工本费				¥80.00	
金额大写	叁万柒仟玖佰贰拾捌元陆角整			¥ 37928.60	

客
户
存
根
联

填票人： 吴

单位名称(盖章)

0.00

物业费
2021年3月1日至 2022年3月1日是 5053元
2022年3月1日至 2022年12月31日是 4211元
共计 9264元



天台县个人房产交易简明税率表

一、个人销售房产应缴税费一览表

税种 \ 种类	住房		非住房类房产		自建自用住房
	购买不足2年	购买2年以上(含)	购置	非购置	全部
增值税及附加	全额按5.5%征	免征	差额按5.5%征	全额按5.5%征	免征
土地增值税	免征		按实征收或全额按1%核定征收		免征
个人所得税	按实征收或全额按1%核定征收		按实征收或全额按1%核定征收		按实征收或全额按1%核定征收
印花税	免征		全额按0.5%征		免征

注：1. 个人转让自用5年以上，且唯一家庭生活用房免征个人所得税。

2. 凡缴纳增值税的同时应缴纳城建税、教育费附加、地方教育附加，以增值额为计税依据，城建税税率为5%、1%二档，两个附加的税率分别为3%、2%。本表增值税及附加总税率5.5%以城建税5%计算。

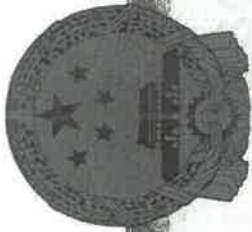
3. 对能提供完整、合法、有效凭证的，个人所得税、土地增值税均应按实结算。

4. 转让收入指的是实际成交价格。纳税人申报的住房成交价格明显低于市场价格且无正当理由的，征收机关依法有权根据有关信息核定其转让收入。

二、个人购买房产应缴税费一览表

税种 \ 种类	住房					非住房类房产
	家庭唯一住房		家庭二套住房		其他	所有面积
	90平方米以下(含)	90平方米以上	90平方米以下(含)	90平方米以上	所有面积	
契税	1%	1.5%	1%	2%	3%	3%
印花税	免征		免征		免征	0.5%

注：如遇国家政策调整，以新发布的政策为准。编印日期：2017年4月11日



统一社会信用代码
913300007580748127

营业执照

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 浙江中联耀信房地产估价有限公司
类型 有限责任公司（自然人投资或控股）
法定代表人 虞浙安



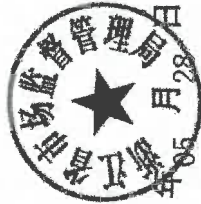
经营范围 一般项目：房地产评估；资产评估；土地调查；测绘服务；土地整治服务；房地产经纪；管理（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

注册资本 叁佰叁拾叁万元整

成立日期 2004年01月17日

营业期限 2004年01月17日至长期

住所 浙江省杭州市江干区钱潮路618号1302室



登记机关

2020

房地产估价机构备案证书

机构名称：浙江中联耀信房地产估价有限公司

法定代表人：虞浙安
(执行合伙人)或负责人

住 所：浙江省杭州市上城区钱潮路618号1302室

联系电话：0571-88372130

统一社会信用代码：913300007580748127

组织形式：有限责任公司

首次备案日期：2008-07-04

备案等级：一级

证书编号：浙建房估证字[2016]013号

有效期限：2022年08月23日至2025年08月22日



中国房地产估价
信用档案系统



二〇二二年八月二十三日

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.



发证机关
No. 00285882

姓名 / Full name

廖栩栩

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

421002198211131026

注册号 / Registration No.

3320160023

执业机构 / Employer

浙江中联耀信房地产估价有限公司

有效期至 / Date of expiry

2025-02-15

持证人签名 / Bearer's signature

廖栩栩



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

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

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

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



发证机关
No. 00246301

姓名 / Full name

雷成良

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

330182198209173619

注册号 / Registration No.

3320150093

执业机构 / Employer

浙江中联耀信房地产估价有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-1-20

持证人签名 / Bearer's signature

雷成良

