

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：重庆汇丰[2022]字第 57164 号

估价项目名称：重庆市南岸区人民法院受理的交通银行股份

借款合同纠纷一案

涉及位于重庆市大渡口区绿地路 525 号 2 幢

2-6 的住宅房地产市场价值评估

估价委托人：重庆市南岸区人民法院

房地产估价机构：重庆汇丰房地产土地资产评估有限责任公司

注册房地产估价师：彭志 5020060039

方绍云 5020060047

估价报告出具日期：2022 年 08 月 04 日



扫描关注微信公众号：lgongpw
进入菜单：微信公评-报告防伪查
报告防伪码：2022007049

致估价委托人函

重庆市南岸区人民法院：

受贵院委托，我对本次评估涉及的估价对象市场价值进行了估算，现将基本事项及结果反映如下：

一、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

二、估价对象

位于重庆市大渡口区绿地路 525 号 2 幢 2-6，房屋建筑面积 111.93 m² 及相应分摊国有出让土地使用权面积的住宅房地产（估价对象范围为其房屋所有权、分摊的相应土地使用权、室内装饰装修、不包括室内动产、债权债务等其他财产或权益）。

三、价值时点

2022 年 7 月 26 日

四、价值类型

市场价值

五、估价方法

比较法

六、估价结果

我们按照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》以及相关房地产估价专项标准，在合理的假设下，根据估价目的，遵循估价原则，在广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，全面分析了影响估价对象市场价格的因素，确定估价对象房地产在 2022 年 7 月 26 日的估价结果如下：

建筑面积：111.93平方米

评估单价：8800元/平方米

评估总价：98.50万元

总价大写：人民币玖拾捌万伍仟元整

七、相关告知

1、关于标的物的真实性，我们在现场查勘工作中使用了“易勘”工具（计算机软件著作权登记证书号为“软著登字第0944688号”），确保了查勘时间、查勘人员现场工作、查勘标的的所有地理位置等信息的准确无误。

2、关于估价结论的准确性，本报告结论是我们严格按照行业估价作业流程开展估价工作后作出，该估价结论已通过了不动产大数据平台公评网数据的验核，结论是准确合理的。

3、为确保您所收到评估报告的真实性，汇丰评估所出具的评估报告均可通过“电子提取码”在“公评网”上查阅和验核，若发现纸质版报告与电子报告不相符，您收到的可能是虚假报告，请立即致电客服专线4008-651-833核实。

4、报告使用人在使用本报告之前须对报告全文认真阅读，特别关注“假设和限制条件”，以免使用不当造成损失。详细结果请见《结果报告》。

特致此函

法定代表人



重庆汇丰房地产土地资产评估有限责任公司



2022年08月04日

目录

估价师声明	1
估价假设和限制条件	2
涉执房地产处置司法评估报告	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	10
六、价值类型	10
七、估价原则	10
八、估价依据	11
九、估价方法	12
十、估价结果	13
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	14
附件	15

估价假设和限制条件

一、估价假设

(一) 一般假设

1、我们对评估活动中使用的有关文件、证明和资料的真实性、准确性、完整性进行了核查和验证，假定估价委托人及权利人提供的资料合法、真实、准确、完整。

2、我们对估价对象的房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了必要关注，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，假定估价对象不存在房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素。

3、估价委托人未提供估价对象欠缴的税金、物业费、水电气费等相关费用的书面资料，故本次评估假设估价对象不存在欠缴税金及相关费用。

(二) 未定事项假设

无未定事项假设

(三) 背离事实假设

据估价委托人提供的资料以及领勘人员介绍，截至价值时点估价对象涉及司法纠纷，本次估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，根据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)第5.4.2条规定：房地产司法拍卖估价中，评估价值的影响因素应包括拍卖房地产的瑕疵，但不应包括拍卖房地产被查封及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权，故不考虑估价对象被查封及其他优先受偿权对估价结果的影



四维锁定，标的物真实无误
大数据支撑，价值合理比对
贷后风控，抵押物价值随时可查

联系公评网
客服热线：400-8650-833
<http://www.17gpi.com>
Email: hifogroup@hifogroup.com

随时可见，全国优秀评估机构，优秀评估师，离标的最近的机构及人员

响，本次评估假设估价对象无抵押、无查封、无担保物权及其他优先受偿权利限制。

(四) 不相一致假设

无不相一致假设。

(五) 依据不足假设

估价委托人提供的资料未记载估价对象房屋的建成年份，经估价人员实地调查，房屋建成年份约为 2020 年，鉴于估价人员的能力，我们无法确定其建成年份的准确性，本次评估假设建成年代为 2020 年。

二、限制条件

1、估价报告得出的估价结果只适用于为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据时使用，不得作任何其它用途，若将本报告书用于其它目的，我公司对其产生的后果不承担任何责任。

2、估价报告所得出的估价结果是在指定价值时点的价值或价格，在使用估价报告书时只能以该指定价值时点的评估价格为准，否则我公司对产生的一切后果不承担任何责任。

3、本报告书中所称的估价对象是指该房地产的不动产部分（包含由估价委托人确认的建筑物、土地、附属配套设施及室内装修），不包含室内动产。

4、本估价报告使用期限为壹年（自报告出具之日起计算），本公司对逾期使用估价报告书不承担任何责任。估价报告使用期限内，估价报告或者估价结果未使用之前，由于国家政策、经济环境、房地产市场状况及房地产自身状况等因素发生明显变化，估价结果应当进行相应调整后才可使用。

5、估价报告中所涉及的超出房地产估价师专业范围之外的各种其他专业问题，我们未作任何结论或说明。



四维锁定，标的物真实无误
大数据支撑，价值合理此时
贷后风控，抵押物价值随时可查

联系公评网
客服热线：400-8650-633
<http://www.17go.com>
Email: hifone@hifogroup.com

随时可见，全国优秀评估机构，优秀评估师，商标标的物最及时的机构及人员



6、估价报告完成后若房地产估价师获得对估价报告结论产生影响的可靠新资料，估价师保留其对估价报告中的观点、分析或结论的修正权。

7、未经本公司同意并签章，任何人不得擅自修改、引用估价报告中的部分或全部，否则本公司对其产生的后果不承担任何责任。

8、未经本公司书面同意，有关估价报告书的全部或部分内容不得传阅给除估价委托人以及评估行业管理部门以外的第三者，亦不可公布于任何公开媒体。

9、本报告的解释权属于重庆汇丰房地产土地资产评估有限责任公司，未经我公司书面同意并签章，任何个人或机构不享有估价报告书的解释权。

三、特别事项说明

1、本次估价过程中，我们根据估价委托人提供的有关文件、证明和资料对估价委托人指认标的进行了一般性复核，在无合理怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人及权利人提供的资料及相关信息合法、真实、准确。估价委托人应对其提供资料和指认对象的真实性、准确性、完整性负责，提请报告使用者予以关注。

2、估价报告得出的估价结果只适用于为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据时使用，不得作任何其它用途。报告使用期限为壹年（自报告出具之日起计算）。若将本报告书用于其它目的或逾期使用，我公司及注册房地产估价师对其产生的后果不承担任何责任。提请报告使用者予以关注。

3、估价报告使用期限内，估价报告或者估价结果未使用之前，由于国家政策、经济环境、房地产市场状况及房地产自身状况等因素发生明显变化，估价结果应当进行相应调整后才会使用，提请报告使用者予以关注。



四维锁定，标的物真实无误
大数据支撑，价值合理比对
贷后风控，抵押物价值随时可靠

联系分机构
客服热线：400-8650-833
<http://www.17go.com>
Email: hifo@hifogroup.com

随时可见：全国优秀评估机构 体系评估 靠谱的抵押融资机构及人员

4、根据《最高人民法院关于人民法院执行工作若干问题的规定》，委托拍卖、组织变卖被执行人财产所发生的实际费用，从所得价款中优先扣除。经与委托人沟通确定，本次评估结果不扣除评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用。提请报告使用者予以关注。

5、当事人、利害关系人收到估价报告后若对本报告的参照标准、评估方法或者评估结果等有异议，可在五日内向人民法院提出书面异议。提请报告使用者予以关注。

6、报告中估价结果为含税价，交易双方按照税法规定各自缴纳相应的税费，提请报告使用者予以关注。

7、本次估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是估价对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为估价对象处置成交价格的保证。提请报告使用者予以关注。

8、估价对象拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致估价结果对应的估价对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与估价对象拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整后才可使用，提请报告使用者予以关注。

9、据估价委托人提供的资料以及领勘人员介绍，截至价值时点估价对象涉及司法纠纷，本次估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）第 5.4.2 条规定：房地产司法拍卖估价中，评估价值的影响因素应包括拍卖房地产的瑕疵，但不应包括拍卖房地产被查封及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权，故不考虑估价对象被查封及其他优先受偿权对估价结果的影响，本次评估假设估价对象无抵押、无查封、无担保物权及其他优先受偿权利限制。提请报告使用者予以关注。

10、我公司估价人员于 2022 年 7 月 26 日在法院工作人员、案件中



四维锁定，标的物真实无误
大数据支撑，价值合理比对
实时风控，标的物价值随时可查

拥有公钥网
客服热线：400-8650-833
<http://www.hifo.com>
Email: hifo@hifogroup.com

随时可见：全国数百家机构和优秀评估师提供最新鲜的数据及人员



请方代理人的带领下对估价对象进行了实地查勘。提请报告使用者予以关注。

11、本估价报告使用过程中须保证报告正文内容和附件资料内容的一致性和完整性，否则我公司对其产生的后果不承担任何责任。

12、估价委托方未提供估价对象《不动产权证书》，本次估价所采用数据来自申请方提供的《重庆市大渡口区不动产登记中心登记信息查询结果》和《重庆市商品房买卖合同》（合同编号：CQ-102-02169364），若与相关部门登记不一致，我公司保留修正权。

（本页以下无正文）



四维锁定，标的物真实无误
大数据支撑，价值合理比对
贷后风控，抵押物价值随时可查

联系公评网
客服热线：400-8650-833
<http://www.17gp.com>
Email:hifo@hifogroup.com

随时可见：全国优秀评估机构 优秀评估师 委托标的最近的机构及人员

涉执房地产处置司法评估报告

一、估价委托人

名称：重庆市南岸区人民法院

联系人：曾凯

联系电话：65589117

二、估价机构

机构名称：重庆汇丰房地产土地资产评估有限责任公司

住所：重庆市渝中区青年路38号30-8#

法定代表人：刘小娟

证书名称：《房地产估价机构备案证书》

备案等级：一级

证书编号：渝房评备字（2020）1-001号

发证机关：重庆市住房和城乡建设委员会

联系电话：63106610/20/30/40/50/60

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）估价对象范围



四维锁定，标的物真实无误
大数据支撑，价值合理比对
贷后风控，执行物价值随时可查

联系公评网
客服热线：400-8650-833
<http://www.17gp.com>
Email: hifo@hifogroup.com

随时可见：全国优秀评估机构、优秀评估师、委托评估的委托机构及人员

位于重庆市大渡口区绿地路 525 号 2 幢 2-6, 房屋建筑面积 111.93 m²及相应分摊国有出让土地使用权面积的住宅房地产(估价对象范围为其房屋所有权、分摊的相应土地使用权、室内装饰装修、不包括室内动产、债权债务等其他财产或权益)。明细如下:

产权证号	坐落	房屋用途	证载楼层	建筑面积 (m ²)	土地使用权面积 (m ²)
渝(2022)大渡口区不动产权第 000429402 号	重庆市大渡口区绿地路 525 号 2 幢 2-6	成套住宅	名义层第 2 层	111.93	无记载

(二) 估价对象土地实物状况

坐落	重庆市大渡口区绿地路 525 号 2 幢 2-6
土地使用权类型	出让
土地用途	城镇住宅用地
土地使用权面积 (m ²)	无记载
共有使用权面积 (m ²)	18312.60
土地使用权终止日期	2054 年 4 月 27 日
土地开发程度	宗地外“六通”(即通上水、下水、电、气、讯、路), 宗地内“六通一平”(即通上水、下水、电、气、讯、路, 场地平整)。
地形地势	较规则多边形
四至	四至均至国有土地。

(三) 估价对象建筑物实物状况

坐落	重庆市大渡口区绿地路 525 号 2 幢 2-6
物业类型	住宅
楼盘名称	绿地城二期
楼栋、单元名称(号)	2 幢
建成年代(年)	约 2020 年
建筑结构	钢筋混凝土结构
外墙	涂料
楼梯数量(条)	2
电梯(部)	3
建筑面积 (m ²)	111.93
证载用途	成套住宅



四维锁定, 标的物真实无误
大数据支撑, 价值合理比对
赏后风控, 抵押物价值随时可查

联系会计师
客服热线: 400-8650-833
<http://www.17gp.com>
Email: hifop@hifogroup.com

随时可见, 全国优秀评估机构 优秀评估师 高标度的最佳机构和人员

户型	4室2厅1厨2卫, 3阳台	
层高 (m)	约3	
设施设备	水、气、电、讯、消防设施、监控等	
使用现状及维护状况	空置, 维护较好	
楼层情况	地上总楼层 (层)	25
	地下总楼层 (层)	2
	楼层功能分布	第 1-25 层均为住宅
	评估楼层 (证载)	名义层第 2 层
	平层户数 (户)	7
装饰装修	清水房	

(四) 估价对象权益状况

1、权属状况

产权证号	权利人
渝 (2022) 大渡口区不动产权第 000429402 号	

2、他项权利状况

(1) 抵押状况:

据估价委托人提供的资料以及领勘人员介绍, 估价对象在价值时点已设定抵押。

(2) 租赁状况:

经领勘人员介绍及现场查勘, 至价值时点估价对象未出租。

(3) 其他状况:

根据估价委托人提供的资料及介绍, 结合估价专业人员现场查勘调查了解的情况, 估价对象涉及司法纠纷, 此外权属明确无纠纷, 无拖欠税费等限制权利情况。

(五) 估价对象区位状况

位置条件	位于重庆市大渡口区绿地路 S25 号 2 幢 2-6, 区域位置较好。
交通条件	距绿地路公交站约 100 米, 有 218 路等公交车经过及停靠; 距龙桥花苑公交站约 600 米, 有 218 路等公交车经过及停靠; 距白居寺地铁站有 600 米; 距重庆南站火车站约 9 公里; 交通较便利。

环境条件

周边有绿地城、龙桥花苑等住宅小区；有重庆德馨医院、建胜镇卫生院等医院；有大渡口花园小学、建胜学校等学校；区域内银行、超市、餐饮、娱乐等生活及公共配套设施齐全。

五、价值时点

估价委托人在《重庆市南岸区人民法院委托书》（（2022）渝 0108 执 4288 号）中未明确评估基准日，法院工作人员、案件申请方代理人于 2022 年 7 月 26 日带领我公司估价人员对估价对象进行了实地查勘，故本次价值时点确定为 2022 年 7 月 26 日。

六、价值类型

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

本次估价中注册房地产估价师遵循以下估价原则：

- 1、独立、客观、公正原则：要求站在中立的立场上、实事求是、公平正直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。
- 2、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。
- 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的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、最高最佳使用原则：要求估价结果是在估价对象的最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。

八、估价依据

(一) 有关法律、法规和政策依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》
- 2、《中华人民共和国民法典》
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》
- 4、《中华人民共和国土地管理法》
- 5、《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》最高人民法院法释[2009]16号
- 6、重庆市高级人民法院印发《关于执行工作中司法评估的规定（试行）》的通知（渝高法[2012]1号）
- 7、重庆市高级人民法院印发《关于进一步规范民事执行中评估、拍卖工作的规定（试行）》的通知（渝高法【2013】285号）
- 8、《最高人民法院关于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）。

(二) 有关估价标准

- 1、《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）
- 2、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）
- 3、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学[2021]37号）

(三) 估价委托人及权利人提供的资料

- 1、《重庆市南岸区人民法院委托书》（（2022）渝0108执4288号）



四维锁定，标的物真实无误
大数据支撑，价值合理比对
事后风控，标的物价值随时可查

联系分网
客服热线：400-0650-833
<http://www.17cp.com>
Email: hifol@hifogroup.com

实时可见，全流程透明化，让来评估的标的物物尽其用



2、《重庆市大渡口区不动产登记中心登记信息查询结果》

3、《重庆市商品房买卖合同》复印件

(四) 房地产估价机构、估价人员掌握和搜集的资料

1、调查估价对象周边房地产市场所取得的资料

2、收集的相关估价资料、参数资料和国家及当地有关部门发布的统计资料和技术指标资料

九、估价方法

(一) 估价方法选用

求取房地产价值的方法通常有比较法、收益法、成本法及假设开发法四种。我公司估价人员对估价对象进行了实地查勘，并对邻近地区的房地产市场进行了详细调查，我公司估价人员在认真分析、研究了所掌握资料之后，确定采用比较法测算估价对象市场价值。

(二) 估价方法的原理及测算步骤

1、原理

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。其计算的一般公式为：

2、公式

比较价值=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数

其中：房地产状况调整系数=区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

其测算的一般步骤如下：

(1) 搜集交易实例；

(2) 选取可比实例；



四维锁定，标的物真实无误
大数据支撑，价值合理比对
赏后风控，标的物价值随时可查

联系分所网
客服热线：400-8650-833
<http://www.17gp.com>
Email: hifohifogroup.com

随时可见：全国优秀评估机构 优秀评估师 靠谱的白居的住的经纪人

- (3) 建立比较基础;
- (4) 进行交易情况修正;
- (5) 进行市场状况调整;
- (6) 进行房地产状况调整;
- (7) 计算比较价值。

十、估价结果

我们按照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》以及相关房地产估价专项标准，在合理的假设下，根据估价目的，遵循估价原则，在广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，全面分析了影响估价对象市场价格的因素，确定估价对象房地产在2022年7月26日的评估结果如下：

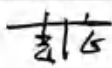
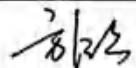
建筑面积：111.93平方米

评估单价：8800元/平方米

评估总价：98.50万元

总价大写：人民币玖拾捌万伍仟元整

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
彭志	5020060039		2022年08月04日
方绍云	5020060047		2022年08月04日

十二、实地查勘期

2022年7月26日

十三、估价作业期

2022年7月6日至2022年08月04日

重庆汇丰房地产土地资产评估有限责任公司



附件（复印件）

- 1、《重庆市南岸区人民法院委托书》（（2022）渝 0108 执 4288 号）
- 2、《重庆市大渡口区不动产登记中心登记信息查询结果》
- 3、《重庆市商品房买卖合同》复印件
- 4、估价对象区域位置图
- 5、估价对象及周边环境状况部分照片
- 6、估价机构《营业执照》
- 7、估价机构《房地产估价机构备案证书》
- 8、注册房地产估价师《房地产估价师注册证书》



重庆市大渡口不动产登记中心

登记信息查询结果



查本中心档案管理系统，房屋[大渡口区绿地路525号2幢2-6]权属、抵押登记信息如下：

业务编号	业务细类	受理时间	坐落	建筑面积	使用用途	权证号	权利人	抵押	查封	备注
202204241060154	预售房屋权属登记	2022-04-27	大渡口区绿地路525号2幢2-6	111.93	成套住宅	渝(2022)大渡口区不动产权第000429402号		有	有	
202204271060018	土地房屋抵押权(地房)	2022-04-27	大渡口区绿地路525号2幢2-6	111.93	成套住宅	渝(2022)大渡口区不动产权第000429402号		有	有	
202205101060255	土地房屋查封登记(专网)	2022-05-10	大渡口区绿地路525号2幢2-6	111.93	成套住宅	渝(2022)大渡口区不动产权第000429402号		有	有	

打印日期:



201812110600172 二期 2-2-b

0005

合同编号: CQ-102-02169364

本套房屋代码: DD00600100700000020100100040006

业务编号: 201811069000863



扫描二维码, 可查询商品房列
管信息

重庆市商品房买卖

合

同

重庆市国土资源和房屋管理局印制

重庆市工商行政管理局监制



特别告知

1、本合同文本是根据《重庆市城镇房地产交易管理条例》和建设部、国家工商行政管理总局印发的《商品房买卖合同》示范文本制定的。合同条款为提示性条款,供买卖双方当事人约定时采用。签约之前,购房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,由市国土房管局解释。

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(包括现房和现房)。

3、在签订本合同前,房地产开发企业应向购房人出示《重庆市商品房预售许可证》或《房地产权证》,《重庆市商品房预售许可证》或《房地产权证》真实性、合法性及该商品房是否存在重复销售、被司法机关查封、抵押等权利转移受限制的情况,购房人可到房屋所在地土地房屋登记机构查询。

4、根据《重庆市土地房屋权属登记条例》的规定,土地房屋登记机构在办理登记时,实行实名登记制。因此,购房人在签订本合同时,应当填写真实姓名或名称;购房人为两个以上的,应当全部填写。

5、本合同文本中涉及到的选择、填写内容以手写项为优先。

6、为体现合同双方的自愿原则,双方当事人可以对合同文本条款的内容进行增补。本合同文本中相关条款后有空白行的供双方约定。

7、对本合同文本条款进行增补的格式条款,不得含有免除或限制房地产开发企业自身责任,扩大房地产开发企业权利、加重购房人责任或排除购房人主要权利的内容。

8、对合同文本【 】中选择内容、空格部位填写及其他需要增补的内容,双方应当协商确定。

9、房屋买卖是双方当事人自身的民事法律行为,涉及的标的额较大、专业性较强、法律规范较多,当事人可向专业机构咨询。

10、本合同同时适用经济适用住房、限价商品住房。

0007

合同编号: CQ-102-02169364

重庆市商品房买卖合同

(合同编号: 2-2-2-6)

合同双方当事人:

注册地址

乙方为两人以上的,其共有方式为单独所有,共有方式为按份共有的,约定的份额具体为:

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》及其他有关法律、法规之规定,甲、乙双方在平等、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 本商品房的项目名称及土地状况

本商品房项目:暂定名为:绿地城绿地城(二号地块)。

本商品房项目占用范围内的土地使用权为:出让方式取得,并依法进行了建设用地使用权登记,取得《房地产权证》,证书号为:渝(2018)大渡口区不动产权第000949245号。

该地块土地面积为:18312.60平方米,用途为:城镇住宅用地,住宅用地土地使用年限至:2064年4月27日止,非住宅用地使用年限至:2054年4月27日止。

第二条 本商品房销售依据

甲方销售的商品房为下列第(2)项:

1. 现房,《房地产权证》号:x。
2. 预售商品房,《商品房预售许可证》号:渝国土房管(2018)预字第(1588)号,预售商品房批准机关:

第三条 乙方所购商品房的基本情况

(一) 本商品房座落为: 重庆市大渡口区绿地路525号2幢2-6

(二) 本商品房所在幢的楼层共计: 25 层 (是指本幢楼按规定应该计算层数的所有层数)。本商品房所在楼层物理层为第 4 层 (指从本商品房所在幢最底层开始计算的楼层)。本商品房所在楼层名义层为第 2 层 (指标识楼层, 一般为规划部门或公安机关确定的楼层);

(三) 本商品房结构为: 钢筋混凝土结构

(四) 本商品房建筑面积: 111.94 平方米, 其中, 套内建筑面积: 91.21 平方米, 共用部位与共用房屋分摊建筑面积: 20.73 平方米。

(五) 本商品房户型为: 二室一厅

(六) 本商品房用途为住宅, 属于 成套住宅

本商品房用途为非住宅, 属于 x

(七) 关于本商品房屋高、净高的约定:

若乙方购买商品房为预售许可商品房, 其层高及净高按照政府主管部门批准的

1. 设计为准 _____;
2. x _____;
3. x _____;

(本合同所称层高是指上下两层楼面或楼面与地面之间的垂直距离, 净高是指楼面或地面至上部楼板底面或吊顶面之间的垂直距离)。

本商品房户型图见本合同附件一。

本商品房共用部位及设施见附件二。

第四条 购房价款

(一) 本商品房为清水房, 总成交金额为 874704 元整 (大写: 捌拾柒万肆仟柒佰零肆元整), 建筑面积单价为 7814.04 元/平方米, 套内建筑面积单价为 9590 元/平方米。

(二) 本商品房为装修房, 总成交金额为 x 元整 (大写: x), 建筑面积单价为 x 元/平方米, 套内建筑面积单价为 x 元/平方米。

第五条 付款方式及期限

(一) 本项目商品房预售资金监管银行为 中国农业银行股份有限公司重庆江北支行。

(二) 乙方按下列第 3 种方式按期付款:

1. 一次性付款:

本商品房总成交金额 x 元整 (大写:)。

- (1) x _____;
- (2) x _____;

2. 分期付款

本商品房总成交金额 x 元整 (大写:)。

- (1) 第一期: x _____;
- (2) 第二期: x _____;
- (3) 第三期: x _____;
- (4) x _____;

本商品房总成交金额 874704 元整 (大写: 捌拾柒万肆仟柒佰零肆元整), 合同编号: CQ-102-02169364

(1) 详见附件五

(2) X

(3) X

(三) 办理按揭贷款违约责任的约定

1. 因甲方的原因, 导致乙方未能获得银行贷款或获得贷款少于申请贷款数额的, 乙方愿意继续履行合同的, 双方对具体付款方式、期限另行协商, 并签订补充协议; 乙方也可单方解除本合同, 甲方应于乙方解除合同书面通知到达之日起30日内, 将收取的房价款及利息 (按银行同期贷款利率计算) 退还给乙方, 并按乙方已付房价款 1% 赔偿乙方。

2. 因乙方原因, 导致乙方未能获得银行贷款或获得贷款少于申请贷款数额的, 乙方应在按揭银行书面通知到达之日起 15 日内以现金或其他方式支付, 在此期限内, 不承担本合同第十条约定的违约责任。如乙方未能在约定期限内以现金或其他方式支付, 双方按本合同第十条的约定执行。

3. 因不可归责于甲乙双方的事由导致乙方未能获得银行贷款或获得贷款少于申请贷款数额的, 甲乙双方愿意继续履行合同的, 双方对具体付款方式、期限另行协商, 并签订补充协议, 甲方或乙方也可单方解除本合同, 甲方应于乙方解除合同通知到达之日起30日内, 将收取的房价款及利息 (按银行同期贷款利率计算) 退还给乙方。

第六条 面积确认及面积差异处理

在房屋交付时, 房屋建筑面积和套内建筑面积以有资质的房屋测绘机构实测面积为准, 如产权登记面积与合同约定面积有差异的, 按套内建筑面积和套内建筑面积单价作为面积差异的处理方式, 并按下列约定处理:

1. 合同约定房屋套内建筑面积与产权登记套内建筑面积误差比绝对值在3%以内 (含3%) 的, 据实结算, 多退少补。

2. 合同约定房屋总套内建筑面积与产权登记套内建筑面积误差比绝对值超过3%的, 乙方有权退房。

乙方退房的, 甲方应在乙方提出退房要求之日起30日内, 将乙方已付房价款及利息 (按银行同期贷款利率计算) 退还给乙方。

乙方不退房的, 产权登记套内建筑面积大于合同约定套内建筑面积时, 误差比绝对值在3%以内 (含3%) 部分的房价款由乙方补足, 误差比绝对值超出3%部分的房价款由甲方承担, 产权归乙方; 产权登记套内建筑面积小于合同约定套内建筑面积时, 误差比绝对值在3%以内 (含3%) 部分的房价款及利息 (按银行同期贷款利率计算) 由甲方退还乙方, 误差比绝对值超出3%部分的房价款由甲方双倍退还乙方。

产权登记套内建筑面积 - 合同约定套内建筑面积

$$\text{面积误差比} = \frac{\text{产权登记套内建筑面积} - \text{合同约定套内建筑面积}}{\text{合同约定套内建筑面积}} \times 100\%$$

第七条 交房期限及交付条件

(一) 本商品房交房期限

1. 属现房商品房的, 甲方应在 前, 将商品房交付乙方使用。

2. 属预售商品房的, 甲方应当在 2020年4月30日 前, 依照国家和地方的有关规定, 将已进行建设工程竣工验收备案登记的商品房交付乙方使用。

如遭遇不可抗力, 甲方应在发生之日起30日内书面告知乙方, 甲方可据实延期交房。

(二) 本商品房交付时应符合以下条件:

(1) 本商品房已通过竣工验收备案登记, 取得了《重庆市建设工程竣工验收备案登记证》。

010010

(2) 本商品房为装修房的, 装修质量应符合本合同关于装修方面的约定(具体约定见附件四)。
合同编号: 010102-02169364

(3) X

第八条 交房手续的办理

1. 甲方应于确定交房日的七日前书面通知乙方做好办理交付手续的准备。双方进行正式验收交接时, 甲方应当出示《重庆市建设工程竣工验收备案登记证》, 验收交接后, 双方应签署房屋交接单。甲方还需提供《新建商品房质量保证书》和《新建商品房使用说明书》, 甲方不出示证明文件或出示证明文件不齐全, 乙方有权拒绝交接, 由此产生的延期交房责任由甲方承担。

2. 由于乙方原因, 未能按期交付的, 双方同意按以下方式处理:

(1) 如乙方无正当理由拒绝接房的, 自书面交房通知确定的交付使用之日起视为已交付, 该房屋毁损、灭失的风险及物业服务费用由乙方承担。

(2) X

(3) X

第九条 甲方逾期交房的违约责任。

除本合同第七条约定的遭遇不可抗力情况外, 甲方如未按本合同约定的期限将该商品房交付乙方使用, 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) 逾期在 90 日(含)之内, 自本合同第七条约定的最后交付期限的第二天起至实际交付之日止, 甲方按日向乙方支付已付房价款万分之 1 的违约金, 并于该商品房实际交付之日起 30 日内向乙方支付违约金, 合同继续履行;

(2) 逾期超过 90 日(与本合同第 1 款第(1)项约定的日期相同)后, 乙方有权解除合同。乙方要求解除合同的, 甲方应当自解除合同通知送达之日起 30 日内退还全部已付房价款及利息(按银行同期贷款利率计算), 并按乙方已付房价款百分之 1 向乙方支付违约金。乙方要求继续履行合同的, 合同继续履行, 自本合同第七条约定的最后交付期限的第二天起至实际交付之日止, 甲方按日向乙方支付已付房价款万分之 1 的违约金(该比率应不小于本合同第 1 款第(1)项中的比率)的违约金, 并于该商品房实际交付之日起 30 日内向乙方支付违约金。

2. X

第十条 乙方逾期付款的违约责任。

乙方如未按本合同约定的时间付款, 按下列第 1 种方式处理:

1. 按逾期时间, 分别处理(不作累加):

(1) 逾期在 90 日(含)之内, 自本合同约定的应付款期限的第二天起至实际支付应付款之日止, 乙方按日向甲方支付逾期应付款万分之 1 (该比率不大于本合同第 1 款第(1)项中的比率)的违约金, 并于实际支付应付款之日起 30 日内向甲方支付违约金, 合同继续履行;

(2) 逾期超过 90 日(与本合同第 1 款第(1)项约定的日期相同)后, 甲方有权解除合同。甲方解除合同的, 乙方按应付款的百分之 1 向甲方支付违约金, 甲方退还乙方全部已付房价款。甲方不解除合同的, 合同继续履行, 自本合同约定的应付款期限的第二天起至实际支付应付款之日止, 乙方按日向甲方支付逾期应付款万分之 1 (该比率应不大于本合同第 1 款第(1)项中的比率)的违约金, 并于实际支付应付款之日起 30 日内向甲方支付违约金。

本条中的逾期应付款指依照本合同第五条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, 按相应的分期应付款与该期的实际已付款的差额确定。

2. X

第十一条 甲方关于房屋产权状况的承诺。

合同编号: CQ-102-02169364

1. 甲方保证销售的商品房没有产权纠纷和债权债务纠纷, 保证本商品房没有销售给除乙方以外的其他人, 保证该商品房没有司法查封或其他受到限制交易的情况(本商品房涉及抵押的, 按本条第2款的约定执行)。如因甲方隐瞒上述情况, 导致乙方不能办理预售合同登记备案、产权登记或发生债权债务纠纷的, 乙方有权退房, 甲方应于乙方解除合同书面通知到达之日起30日内, 将乙方已付房价款及利息(按银行同期贷款利率计算)退还给乙方, 乙方有权要求甲方支付不超过已付房价款一倍的赔偿金, 为已付房价款1%。

2. 甲方关于本商品房抵押情况的声明为下列第2项:

(1) 本商品房已经设定抵押权, 并已经抵押权人: X

书面同意对外销售, 书面证明见附件六。

(2) 本商品房没有设定抵押权。

甲方如隐瞒本商品房已设定抵押的情况, 乙方有权退房, 甲方应于乙方提出退房要求之日起30日内, 将乙方已付房价款及利息(按银行同期贷款利率计算)退还给乙方, 乙方有权要求甲方支付不超过已付房价款一倍的赔偿金, 为已付房价款1%。

第十二条 关于办理合同登记备案的约定。

1. 预售商品房的, 自本合同签订之日起10日内, 由甲方向房屋所在地土地房屋登记机构申请办理本商品房预售商品房合同登记备案, 提交土地房屋登记机构规定的相关资料, 并取得土地房屋登记机构出具的登记受理单。

2. 甲、乙双方应相互配合办理本商品房合同登记备案, 由乙方委托甲方办理的, 乙方应在签定本合同11日内, 将办理本商品房合同登记备案需由乙方提供的资料提供给甲方。

3. 如因甲方的责任, 未能按期向房屋所在地土地房屋登记机构提交办理本商品房合同登记备案, 取得土地房屋登记机构出具的登记受理单的, 双方同意按下列方式处理:

按逾期时间, 分别处理(不作累加):

(1) 逾期在90日(含)之内, 自约定向土地房屋登记机构提交资料并取得登记受理单之日起, 至甲方实际提交资料并取得土地房屋登记机构出具的登记受理单之日止, 甲方按日向乙方支付已付房价款万分之1的违约金, 并于甲方实际取得土地房屋登记机构出具的登记受理单之日起30日内向乙方支付违约金。

(2) 逾期超过90日(与本条前款第(1)项约定的日期相同)后, 乙方有权解除合同, 乙方要求解除合同的, 甲方应当自解除合同通知到达之日起30日内退还全部已付房价款及利息(按银行同期贷款利率计算), 并按乙方已付房价款百分之0.50向乙方支付违约金, 乙方要求继续履行合同的, 合同继续履行, 自约定向土地房屋登记机构提交资料并取得登记受理单之日起, 至甲方实际提交资料并取得土地房屋登记机构出具的登记受理单之日止, 甲方按日向乙方支付已付房价款万分之1(该比率应不小于本条前款第(1)项中的比率)的违约金, 并于甲方实际取得土地房屋登记机构出具的登记受理单之日起30日内向乙方支付违约金。

4. 如因乙方的责任, 导致甲方未能按期向房屋所在地土地房屋登记机构提交办理本商品房合同登记备案的相关资料, 取得土地房屋登记机构出具的登记受理单的, 甲方不承担违约责任。

第十三条 关于办理产权登记的约定

1. 现售商品房的, 自本合同签定之日起30日内, 甲乙双方应向房屋所在地土地房屋登记机构提出办理本商品房《房地产权证》的申请, 提交土地房屋登记机构规定的相关资料, 并取得土地房屋登记机构出具的登记受理单。

2. 预售商品房的, 在本商品房实际交付使用之日起60日内, 由甲乙双方向房屋所在地土地房屋登记机构提出办理本商品房《房地产权证》的申请, 提交土地房屋登记机构规定的相关资料, 并取得土地房屋登记机构出具的

登记受理单。

3. 甲、乙双方应相互配合办理商品房产权登记。由乙方委托甲方办理的,乙方应在签定本合同1日内,将办理商品房产权登记需由乙方提供的资料提供甲方。

4. 如因甲方的责任,未能按期向房屋所在地土地房屋登记机构提交办理商品房《房地产权证》的申请,取得土地房屋登记机构出具的登记受理单的,双方同意按下列方式处理:

按逾期时间,分别处理(不作累加):

(1) 逾期在90日(含)之内,自约定向土地房屋登记机构提交资料并取得登记受理单之日起,至甲方实际提交资料并取得土地房屋登记机构出具的登记受理单之日止,甲方按日向乙方支付已付房价款万分之1的违约金,并于甲方实际取得土地房屋登记机构出具的登记受理单之日起30日内向乙方支付违约金。

(2) 逾期超过90日(与本条前款第(1)项约定的日期相同)后,乙方有权解除合同。乙方要求解除合同的,甲方应当自解除合同通知到达之日起30日内退还全部已付房价款及利息(按银行同期贷款利率计算),并按乙方已付房价款百分之1向乙方支付违约金,乙方要求继续履行合同的,合同继续履行,自约定向土地房屋登记机构提交资料并取得登记受理单之日起,至甲方实际提交资料并取得土地房屋登记机构出具的登记受理单之日止,甲方按日向乙方支付已付房价款万分之1(该比率应不小于本条前款第(1)项中的比率)的违约金,并于甲方实际取得土地房屋登记机构出具的登记受理单之日起30日内向乙方支付违约金。

5. 如因乙方的责任,导致甲方未能按期向房屋所在地土地房屋登记机构提交办理商品房《房地产权证》的相关资料,取得土地房屋登记机构出具的登记受理单的,甲方不承担违约责任。

第十四条 关于办理预告登记的约定

1. 乙方为一次性付款、分期付款方式购买商品房的,双方 x 办理预购商品房预告登记。双方同意办理预告登记的,双方约定在办理预售合同登记备案后 x 日内申请办理预购商品房预告登记,若甲方未按照双方约定申请办理预购商品房预告登记,乙方可在双方约定期限届满后单方申请办理预告登记,甲方应在双方约定期限届满后 x 日向乙方支付已付房价款 x %的违约金。

2. 乙方为按揭方式购买商品房的,双方约定在办理预售合同登记备案后120日内申请办理预购商品房预告登记、预购商品房抵押权预告登记,若甲方未按照双方约定申请办理预购商品房预告登记,应在双方约定期限届满后120日向乙方支付已付房价款 0.01 %的违约金。

3. 甲乙双方应相互配合办理商品房预告登记、预购商品房抵押权预告登记。由乙方委托甲方办理的,乙方应在办理商品房合同登记备案后 x 日内,将办理商品房预告登记、预购商品房抵押权预告登记所需乙方提供的资料提供甲方,如乙方未能在约定期限内将办理登记所需乙方提供的资料提供甲方,甲方不承担违约责任。

第十五条 规划、设计变更的约定

(一) 甲方应当按照批准的规划,设计建设商品房,不得擅自变更。

甲方规划变更,设计变更导致下列影响到乙方所购商品房质量、使用功能或使用环境的,甲方应当在有关部门批准同意之日起10日内将变更内容书面通知乙方:

(1) 该商品房结构形式、户型、空间尺寸、朝向以及提高该商品房项目的建筑容积率。

(2) x

(3) x

乙方退房的，甲方应在乙方提出退房要求之日起30天内将乙方已付房款及相应利息（按银行同期贷款利率计算）退还给乙方，并向乙方支付已付房款1%的违约金。

乙方不退房的，应当与甲方就变更事项另行签订补充协议，给乙方造成损失的，由甲方赔偿。

(三) 甲方未在本合同约定期限内通知乙方的，乙方有权退房。乙方退房的，甲方应在乙方提出解除合同之日起30天，退还全部已付房款及利息（按银行同期贷款利率计算），并向乙方支付已付房款1%的违约金。

第十六条 商品房质量、装饰、设备标准的约定

甲方交付使用的商品房的建筑材料、设备安装标准应符合双方约定（附件三）的标准，该商品房系装修房的，装修标准还应符合双方约定（附件四）的约定，达不到约定标准的，乙方有权要求甲方按照下述第2种方式处理：

1. 甲方赔偿双倍的装饰、设备差价。
2. 合同继续履行，甲方更换同档次的相应配置。
3. X

第十七条 关于基础设施、公共配套建筑的约定

本项目物业管理用房为：1366.60 m²，具体位置为：

号地域洋房区44号楼一层、二层；高层区10号楼地下二层

甲方承诺与该商品房正常使用直接关联的下列基础设施和其他公共配套设施按以下日期达到使用条件：

1. 基础设施

- (1) 于 2020年4月30日 前通水；
- (2) 于 2020年4月30日 前通电；
- (3) 于 2020年4月30日 前通气；
- (4) 上述第(3)款中，乙方必须符合天然气公司规定的通气条件，并由天然气公司为乙方办理通气；
- (5) 于2020年04月30日前将闭路电视、宽带网、电话管线接到户

如果在约定日期内未达到使用条件，双方同意按以下方式处理：

- (1) 甲方在60日内采取补救措施，并由甲方承担上述期间的物业费，超过上述期限，甲方以乙方已付房款按同期银行活期存款利率给付利息。

(2) X

(3) X

第十八条 保修责任

《新建商品房质量保证书》作为本合同的附件。甲方自本商品房交付使用之日起，按照《新建商品房质量保证书》承诺的内容承担相应的保修责任。

在商品房保修范围和保修期限内发生的质量问题，甲方应当履行保修义务，并对乙方造成的损失承担赔偿责任。因不可抗力或者非甲方原因造成的损坏，甲方不承担责任，但可协助维修，维修费用由乙方承担。

第十九条 本商品房所在楼宇的屋面使用权、外墙使用权归全体产权人所有。楼宇的命名权按国家和我市的有关规定执行。

第二十条 乙方在使用期间不得擅自改变本商品房的建筑主体结构、承重结构和设计用途。除本合同及其附件另有规定者外，乙方在使用期间有权与其他权利人共同享用与本商品房有关联的公共部分和设施，并应占地和公共部位与公用房屋分摊面积承担义务。如乙方随意改变公共建筑和共有设施用途，应按照国家有关规定承担法律责任。

第一页 共一页

0014

甲方不得擅自改变本项目按照规划批准建设的公共建筑和共有设施的用途。 合同编号: CQ-102-02169364

第二十一条 甲方应向乙方出示《前期物业服务合同》和《业主临时管理规约》，乙方应仔细阅读有关前期物业服务合同和业主临时管理规约的全部内容。乙方同意，因该物业管理区域尚未成立业主大会，自该房屋交付之日起，即应接受甲方在《前期物业服务合同》中委托的物业服务企业实施物业管理，并遵守业主临时管理规约。

第二十二条 本商品房买卖所产生的规费和税费应由甲乙双方按规定各自承担。

第二十三条 本合同中的已付房价款，是指购房者已向房地产开发企业支付的房价款(包括定金)，如系按揭购房的，应包括已向甲方支付的银行按揭款。

第二十四条 本合同在履行过程中发生的争议，由双方协商解决；协商不成的，按下述第2种方式解决：

1、申请重庆仲裁委员会仲裁。

2、依法向人民法院起诉。

第二十五条 本合同未尽事项，可由双方约定后签订补充协议(附件五)。

第二十六条 合同附件与本合同具有同等法律效力。

第二十七条 本合同连同附件共 x 页，一式 5 份，具有同等法律效力，其中甲方、乙方、房地产登记机构、 3 各一份。

第二十八条 本合同自双方签订之日起生效。

重庆金健置业有限公司



0015

合同编号: CQ-102-02169364
合同编号: CQ-102-02169364

重庆市预购商品房买卖合同登记备案证明

编号: BA-102-02169364

兹证明买方 _____ 向卖方 重庆绿地申炎房地产开发有限公司 购买的, 位于 大渡口区绿地路525号2幢2-6, 用途为成套住宅, 建筑面积111.94平方米, 套内建筑面积91.21平方米, 成交金额874704元, 不动产单元号为500104006001GB00070F00020014的房屋, 已按《重庆市城镇房地产交易管理条例》的相关规定, 于2018年11月6日办理了预购商品房买卖合同备案。



201811061060166

登记机构(盖章):



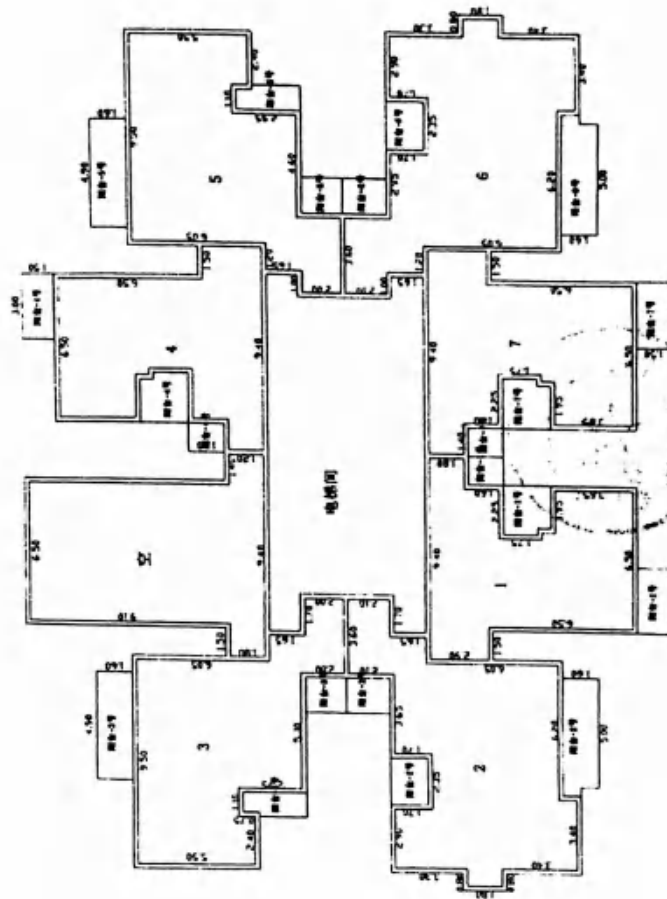
2018年11月6日

注意事项:

- 1、本证明由商品房买卖双方执存。
- 2、本证明记载的事项已经房地产登记机构登记备案, 登记事项发生变更时, 买卖双方需持本证明向房地产登记机构重新申请登记。
- 3、买卖双方约定的具体事项, 详见商品房买卖合同。
- 4、本证明登记备案的相关事项是否变动, 应到房地产登记机构进行查询。
- 5、本证明仅作为预购商品房买卖合同办理登记备案的证明。买卖双方应按照相关规定及时办理预购商品房预告登记和商品房权属登记。
- 6、本证明不得涂改, 一经涂改证明无效。

记 事	单独所有
--------	------

附 图



第2幢第2层平面图

比例 1: 长度单位: m 建筑面积: m² 自墙 共墙 借墙

测绘单位: 重庆市平正房地产测量事务所 制图: 李珂

勘丈:

0017

附件一：房屋分层平面图及分户户型平面图

0017

0018

附件二：共用部位及设施说明

根据建设部《城市房地产测绘管理暂行办法》、《重庆市房屋建筑面积计算规则》等有关规定，本着公正合理的原则，利用专业软件进行绘图和面积计算。具体指标以《重庆市房产面积预
测算报告书》为准。

附件三： 绿地城（二号地块）高层交房标准

- 1、外墙： 涂料等；
- 2、内墙： 户内： 墙面为水泥砂浆抹面，厨房、卫生间墙面毛坯，局部防水涂布；
公共部分： 墙面为涂料、面砖等；
- 3、顶棚： 户内： 腻子等； 公共部分： 涂料或局部吊顶；
- 4、地面： 户内： 毛坯； 卫生间及厨房防水处理。公共部分： 地砖等； 公共疏散
楼梯间： 混凝土地面；
- 5、门、窗： 品牌入户门； 塑钢玻璃窗；
- 6、护栏： 金属或玻璃栏杆等；
- 7、电梯： 品牌电梯；
- 8、住宅入口大堂及前室：精装修；
- 9、强电： 一户一表，设户内配电箱；
- 10、给排水： 供水一户一表，预留排水接口；
- 11、燃气： 一户一表； 12、弱电： 户内设弱电箱预留接口，小区配置安防系统。

0020

附件四：房屋装修标准说明

(甲乙双方可列明材料及设备的名称、品牌、规格、型号等)

该商品房为清水交房，套内二次装修由业主承担。

附件五：《商品房买卖合同》补充协议

甲乙双方协商一致，就《重庆市商品房买卖合同》（以下简称“买卖合同”）未尽事宜，订立如下补充协议：

根据买卖合同第二十六条的约定，合同附件与买卖合同具有同等法律效力，为此甲方特提示乙方应注意和认真阅读本补充条款，甲方在签署买卖合同及本补充协议之前已向乙方明示《重庆市商品房买卖合同》示范文本及本补充协议，全部销售依据（《房地产权证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程规划许可证》、《重庆市商品房预售许可证》）、《临时管理规约》，甲方承诺上述信息符合国家相关法律法规的要求，同时按照乙方要求做出了合理说明，乙方完全知晓并全面理解前述所有条款及其对双方权利义务的影响；并且乙方已经实地对该房屋的地理位置、周边环境状况、社区公共配套设施等作了充分了解，并对合同标的物已有充分认识和判断；乙方系基于自身独立的认识与判断自愿签订买卖合同及其附件，承诺遵守买卖合同和补充协议的约定。

第一条 银行按揭

计价方式、价款及付款方式、付款期限按第 2 项执行

1. 一次性付款

房屋总价为：人民币元整（小写：¥），在签订本合同时应一次性支付于甲方。

2. 按揭付款

房屋总价为：人民币 捌拾柒万肆仟柒佰零肆 元整（小写：¥874704.00），乙方采取按揭付款，具体方式如下：

1) 签订本合同时，乙方向甲方支付按揭购房的首付款：人民币 贰拾陆万贰仟柒佰零肆 元整（小写：¥262704.00）。

2) 余款：人民币 陆拾壹万贰仟 元整（小写：¥612000.00），于 2018 年 11 月 8 日前向甲方指定的银行申请个人购房抵押贷款支付房款。

乙方以银行按揭方式购房的，甲方协助乙方为其办理银行贷款手续，乙方应于签定本合同时付清房屋总价款扣除个人购房抵押贷款以外的所有房款，付清由政府规定的相关税费、贷款的各项费用，并于签定本合同之日起 3 日内与银行签署按揭合同，在签署按揭合同时乙方应按银行要求提供所需的全部资料，乙方逾期提供资料的，从逾期之日起乙方按日向甲方支付总房款万分之一的违约金，逾期超过 60 日的，甲方有权解除合同，乙方应向甲方支付总房款百分之十的违约金，并且已发生的全部费用（包括契税、交易手续费、印花税、诉讼费等）由乙方承担，对此，甲方有权扣除乙方应承担款项后，将余额本息退还乙方。

若乙方自行联系银行办理按揭以支付房款，则甲方不予提供担保，不承担任何责任，同时乙方应确保在本合同签订后 30 日内银行贷款到达甲方账户，否则视为逾期付款，从逾期之日起乙方按日向甲方支付总房款万分之一的违约金，逾期超过 60 日的，甲方有权解除合同，乙方应向甲方支付总房款百分之十的违约金，并且已发生的全部费用（包括契税、交易手续费、印花税、诉讼费等）由乙方承担，对此，甲方有权扣除乙方应承担款项后，将余额本息退还乙方。

0022

甲方收到银行发放的购房贷款，是指银行审批通过的贷款划入甲方指定的帐户，该贷款划入甲方帐户后，

乙方按《重庆市商品房买卖合同》约定，向甲方支付购房款。

因不可归责于甲乙双方事由的按揭贷款问题导致解除合同的，甲方在退还乙方购房款时不计息。

不论乙方是本市居民还是外地居民，或者系境外个人或机构等，凡因国家和重庆市出台限购、禁购或者差别化政策导致乙方商品房买卖合同全部无法履行的或者部分无法履行的，甲方无违约责任。

第二条 对买卖合同第五条第(三)款第2项作如下补充：

乙方尚银行申请贷款成数及年限，以银行根据国家贷款新政以及银行内部规定作出的最终批准为准。双方一致确认，如因乙方信用问题或国家信贷政策变化等原因(含贷款首付比例及贷款利率的上调)，银行最终批准贷款额度未达到乙方申请额度的，或者乙方未能申请到银行贷款的，则房款差额部分自甲方向乙方寄发通知之日起30日内由乙方另行补齐并支付完毕。乙方逾期补齐房款的，从逾期之日起乙方按日向甲方支付总房款万分之一的违约金，逾期超过60日的，甲方有权解除合同。乙方应向甲方支付总房款百分之1的违约金，并且已发生的全部费用(包括契税、交易手续费、印花税、诉讼费等)由乙方承担，乙方已支付购房款不计利息。对此，甲方有权扣除乙方应承担款项后，将余额本息退还乙方。

在甲方为乙方按揭银行提供担保的情况下，如因乙方原因导致甲方被按揭银行要求履行担保责任，或乙方在接到甲方的通知后7日内，补足甲方为乙方按揭银行履行担保责任而支出的全部费用(以下简称：“补偿费”，该补偿费包括按揭款本金、利息、违约金、赔偿金、律师费、诉讼费)。逾期支付补偿费，甲方有权要求乙方以补偿费为基数，每延迟一日向甲方支付万分之五的违约金。如逾期支付超过20日，甲方在收取违约金后，有权解除合同(合同解除自甲方向乙方发出书面通知之日生效)，收回商品房。若甲方决定将商品房折价、拍卖、变卖、折价、拍卖、变卖，所得款项在扣除折价、拍卖、变卖费用，乙方应向甲方支付的补偿费、违约金及其他应付款项后，余额由甲方退还乙方。

如因乙方已付购房款被有关机关冻结、冻结或导致甲方丧失占有，甲方有权立即解除本合同及本补充协议，收回房屋另行处置。乙方应向甲方支付房款总额百分之1的违约金，同时乙方必须在接到甲方通知后按照通知期限的时间配合甲方办理解除合同手续，否则每逾期一天，应向甲方支付房款总额万分之五的违约金，由此造成的后果全部由乙方承担，且乙方应赔偿甲方因此产生的一切经济损失。

出现上述解除合同情形时，乙方有义务配合甲方解除合同登记及解除与银行的按揭贷款手续，乙方不予配合的，甲方有权延期退还乙方上述款项。

如果乙方利用银行按揭方式支付部分购房款时，鉴于甲方将为乙方按揭银行办理借款提供担保直到乙方取得该商品房权属证书并办理抵押登记为止，因此，乙方同意按照甲方规定的时间向甲方提供办理房屋抵押登记的相关文件资料并签署抵押登记委托代办协议，代办等相关费用由乙方承担。

第三条 对买卖合同第五条第(三)款第3项作如下修改：“因不可归责于甲乙双方事由导致乙方未能获得银行贷款或获得贷款少于申请贷款数额的，甲乙双方愿意继续履行合同的，双方对具体付款方式、期限另行协商，并签订补充协议，甲方或乙方也可单方解除本合同，甲方应于一方解除合同通知到达之日起30日内，将收取的房价款(无息)退还给乙方。”

第四条 根据买卖合同及本补充协议约定，当甲方应退还任何款项给乙方时，如其中任何款项为乙方以贷款方式支付的，则乙方同意并授权甲方将该部分款项直接退还给贷款银行，甲方退还给贷款银行即视为退还给乙方。

第五条 对本合同第六条作如下补充：

甲方因乙方交付项下商品房前,乙方需先行付清全部款项,包括但不限于购房款、相关税费、大修基金、本合同履行过程中的违约金、利息,及可能发生的本补充协议第二条约定的所有款项,否则甲方有权暂停履行本合同所约定的(包括但不限于房屋交付、产权登记等手续),如甲方在约定的交房日期前乙方未付清全部款项,则不符合本合同约定的交付条件,自乙方付清全部款项或符合交付条件之日起,经甲方正式书面通知后,乙方应向甲方申请交付房屋。

如乙方选择退房的,应在收到甲方书面交房通知之日起 30 日内书面向甲方提出,逾期则视为乙方放弃退房的权利,双方继续履行合同。

如因政府相关房屋面积测量规范文件的计算方法,计算标准发生变化,测绘机构变更测量精度导致本合同约定的商品房室内建筑面积出现差异,甲乙双方均不承担责任,双方按买卖合同第四条约定的意向建筑面积单价或调整房屋总价金额,多退少补。

双方选择按套计价的,对出现的面积差异互不找补。

第六条 买卖合同第七条第(一)款中的“不可抗力”,包括但不限于法律规定、自然灾害、突发事件、政策法规及专业部门有关规定影响的客观情形,发生以下情形的,或者由于政府行为(包括出台政府保障性文件、行政命令、政府部门的拒证办理等)、市政公用单位的行为(如市政配套设施建设延误及施工区降水停电等)以及基于企业遇恶劣天气、异常地质、文物古迹等情形导致买卖合同项下商品房逾期交付或办理的,可豁免予以免责,不适用买卖合同有关甲方逾期交房以及有关甲方逾期办理的违约责任条款。

第七条 对买卖合同第八条的补充约定:甲方取得《重庆市建设工程竣工验收备案登记证》即具备合法交房条件,甲方因房屋质量问题进行修复或整改期间,不承担逾期交付的责任。

在商品房达到交付使用条件后,甲方可以通过电话(含手机短信)、传真、E-mail、邮寄或在重庆本地报纸发布入住公告等任一方式向乙方发出房屋交付通知,甲方发出通知,即视为甲方已履行向乙方告知交房的义务,乙方应在房屋交接通知载明的交房时间内到甲方处办理房屋交付手续,即便乙方未能收到前述通知,乙方仍有义务按商品房买卖合同约定的交房时间前往该商品房所在地办理房屋交接手续,如果乙方购买的是现房,则应在买卖合同约定的交付期限届满时自行至甲方办理交房手续,甲方不再另行通知。

甲方有权提前交房,若甲方交房时间早于买卖合同第七条约定时间的,乙方应按甲方通知时间接房,并从甲方通知接房之日起算并缴纳物业管理费。

乙方在办理商品房交付手续过程中,认为有需要维修的事项,乙方应向甲方提出书面维修要求(如以填写《房屋验收单》等形式提出维修要求),并应按《商品房质量保证书》中的规定要求甲方承担维修义务,但维修事项或维修时间不能作为乙方拒绝接收商品房并要求甲方承担逾期交房责任的理由,维修事项属于法定可迟交房情形除外。

如在合同约定的办理商品房合同登记或权属登记的期限届满之日,乙方尚有应付款项或违约金(含滞纳金和银行本息,面积误差增加的房款等)未付清以及其他先期违约事项的,则办理备案登记或房屋权属登记的期限和日期,甲方无需承担逾期备案登记或办证责任。

如乙方拟购买的商品房是已经完成竣工验收后的现房,乙方须在签订合同前对房屋的状况及小区环境、配套设施设备的设置等进行了实地考察,双方同意以该房屋的现状进行交付,乙方不得以房屋现状与买卖合同及附件约定的交付标准不一致为由拒绝接房或向甲方提出索赔、退房及其他要求。

第八条 买卖合同第八条第 2 款第(1)项中的“乙方无正当理由拒绝接房的”情形,是指因甲方未

0024

取得《重庆市建设工程竣工验收备案登记证》的原因，乙方拒绝接房的；或乙方逾期不到指定地点接房并办理交接手续的；或乙方逾期未签署房屋交接清单的情形出现上述情形的，视同甲方按时交房，且甲方不承担逾期交付的责任，甲方自书面交房通知确定的交付使用之日起承担相应的保修责任，同时乙方自此时起承担房屋的毁损、灭失等风险及相应的物业管理费用（该部分物业管理费用含水电公摊费用，乙方应于接房前付清）。

第九条 对买卖合同第九条的补充：
如乙方要求解除合同的，应于甲方逾期交付房屋 60 日届满前书面向甲方提出解除合同的要求，否则视为乙方愿意继续履行合同。

如甲方未能按照买卖合同约定的期限交付商品房的，则买卖双方均同意相应顺延办理房屋权属登记的期限，延期交房违约金与逾期办证、配套设施逾期达标的违约金不累加。

第十条 对买卖合同第十二条的补充：
第一款内容另行约定为：“预售商品房仅限于采用一次性付款方式且乙方按本合同约定期限交齐登记备案所需个人资料之日起 240 个工作日内由甲乙双方向房屋所在地房屋登记机构申请办理预售商品房合同登记备案，并取得土地房屋登记机构出具的登记受理单；采用银行按揭付款方式的，自银行按揭相关审批手续办理完毕且乙方按本合同约定期限交齐登记备案所需个人资料之日起 240 个工作日内由甲乙双方向房屋所在地房屋登记机构申请办理预售商品房合同登记备案，并取得土地房屋登记机构出具的登记受理单。（240 个工作日是指双方资料报送交易登记机关并取得登记受理单的期限，并不是办结时间，受政策及行政主管部门有关规定、工作程序的影响，造成不能按该时间办理相关手续的，甲方不承担违约责任），现售商品房，双方同意不办理商品房合同登记备案。

第十一条 对买卖合同第十三条的补充：
第一款、第二款内容另行约定为：现售或预售商品房的，乙方在签署本合同并至甲方处办理完毕房屋交付验收手续（不含各类视为交房的情形）且付清全部房款及其他费用（包括维修资金、税费）且乙方提供完善办理产权证所有资料之日起 180 个工作日内（该时间是指将相关资料报送交易登记机关并取得登记受理单的限制时间，而非办结时间，受政策及行政主管部门有关规定、工作程序的影响，造成不能按该时间办理相关手续的，甲方不承担违约责任），甲乙双方应向房屋所在地土地房屋登记机构提出办理本商品房产权证的申请，提交土地房屋登记机构规定的相关资料，并取得土地房屋登记机构出具的登记受理单。

若乙方存在逾期归还贷款的情况，则甲方有权在乙方向贷款银行付清全部的逾期贷款本息前拒绝协助乙方办理房屋权属转移登记手续，且不承担延期办理产权登记的违约责任。

第十二条 将买卖合同第十五条“甲方规划变更、设计变更导致下列影响到乙方所购商品房质量、使用功能或使用环境的，甲方应当在有关部门批准同意之日起 10 日内将变更内容书面通知乙方”更改为“甲方规划变更、设计变更导致下列影响到乙方所购商品房质量、使用功能或使用环境的，甲方应当在有关部门批准同意之日起 15 个工作日内将变更内容书面或电话通知乙方”。

对第十五条的补充：在房屋建造过程中，甲方有权对小区总平面规划和设计及楼栋公共区域进行优化调整 and 合理变动，甲方无需通知乙方，乙方不得由此主张解除买卖合同、拒绝接房或要求赔偿，乙方知晓并同意甲方将绿地（二号地块）原规划方案编号 25-44 号楼区域进行适当规划调整，减少原规划的商业面积，具体调整内容最终以规划局批准结果为准。

第十三条 对买卖合同第十六条的补充：删除该条款内容，另行约定为：如甲方交付使用的商品房的装饰、

设备标准与双方约定的标准不符,乙方应当在办理该商品房的验收交接手续后,要求甲方进行整改,若整改以后仍达不到合同约定标准,乙方有权要求甲方补偿实际的装饰、设备与买卖合同约定标准的装饰、设备之间的差价。在甲方愿意整改或补偿装饰、设备差价的前提下,乙方无权要求解除本合同及拒绝办理该商品房交接手续。

乙方对装饰、设备质量有争议的,应当在办理该商品房的验收交接手续后,甲乙双方共同委托有资质的建设工程质量检测机构进行检测,并由异议方预付相关检测费用,若鉴定结论认为该装饰、设备没有达到合同约定的标准,则鉴定费由甲方承担,反之则由乙方承担。

第十四条 对买卖合同第十七条的补充:未计入公共部位/公用房屋分摊建筑面积的建筑物、构筑物、会所、车位、架空层车库以及地下车库等由甲方投资建设,其所有权和/或使用权属于甲方,其经营项目可以为有偿服务,并且甲方有权另行出售或出租,所得收益归甲方所有,乙方不应干涉,该商品房所在楼宇的屋面使用权及收益权、外墙面使用权及收益权均由甲方或由本物业的前期物业管理公司统一安排和使用,业委会成立后由业委会根据全体业主的委托与物业管理公司另行协商上述收益的安排和使用。

本物业楼宇命名权由甲方享有,合同约定的项目地址、门牌编号、房屋位置、楼层、房号均为暂定或临时编号,正式项目地址、门牌编号等由相关部门和公安机关审定,最终以《房地产权证》的登记内容为准。

若乙方所购商品房所属项目系分期开发,根据政府批准的规划方案,小区基础设施与公共配套建筑也将分期建成交付,除买卖合同约定的交付项目和日期外,其他项目或设施(政府或市政公用机构实施的除外)的交付时间不迟于项目最后一期竣工交付的时间,交付标准项下所述的智能化补充(包括但不限于安保系统,小区智能化系统等)在本项目业主分期入住后分期逐步完善,乙方对此无异议。

第十五条 本物业实行统一管理,乙方已阅读并认可甲方与甲方选聘的物业管理公司签定的《前期物业管理服务合同》以及《临时管理规约》,并承诺遵守甲方制定的《临时管理规约》,并承诺按该合同或规约向物业管理公司缴纳相应费用。

物业管理实行有偿服务,乙方应按时足额向物业管理公司缴纳物业管理费,前期物业管理期间物业管理费每月收费标准为:【】元/㎡·月;(前述费用不包括停车服务费等待约服务费用),按该房屋的建筑面积收取,在房管部门核定面积之前,按本合同约定的面积执行;在测绘部门实测报告下达后,按实测面积执行,面积核定前后收取物业管理费用的差额均不退还。

第十六条 甲方为该商品房及该商品房所属项目制作的样板间、模型、沙盘、宣传及广告资料等,仅供参考,甲乙双方之间的权利义务,及乙方所购房屋的具体情况以购房合同、附件及本补充协议为准,为了澄清权属,避免误解,双方一致明确,甲方雇员、部门或委托的销售代理机构等对乙方作出的任何承诺必须加盖甲方的公章或合同专用章方为有效,任何未经甲方书面同意的甲方的雇员、部门和甲方委托的销售代理机构等均无权对乙方作出对甲方具有约束力的口头或书面的允诺。

甲方设置之样板间的装修设施配置标准不作为该商品房的装修标准,实际交付的该商品房的装修标准以本合同附件三规定的内容为准,甲方设置之样板间内陈列之家具、装饰物品、照明、电器等,系甲方为方便乙方了解该房屋布局及其使用功能而设置,除在本合同附件三装修标准中明确由甲方提供给乙方的外,其余均不是甲方在交房时必须提供给乙方的,乙方所购房屋系清水房,在交房后乙方需自行进行二次装修,乙方同意账户内电气部分(包括但不限于电源插座、照明灯具、有线电视、电话、网络、安全监控的线路布置等)及给排水部分(包括但不限于厨房、卫生间给水支管、排水支管、用水排水点位及管线的布置等)的设置以甲方交房时实际情况为准,乙方对此不提出任何异议或索赔。

0026

当乙方为两人或多人时，不论按份共有还是共同共有，甲乙双方一致确认，乙方各人员之间共同付款。该等购房人义务向甲方承担连带责任。为了便于乙方办理购房等事宜，其中乙方当中的任何一人与甲方接洽办理所购商品房项下的支付房款、缴纳税费、领取或更换发票收据、收房、领取退款、办证、签署和领取法律文书等手续的行为，均视为经其他共同购房人的一致特别授权的行为，对其他共有人均有约束。

为了澄清权限，避免误解，双方一致明确，甲方雇员、部门或委托的销售代理机构等对乙方作出的任何书面承诺必须盖有甲方的公章方为有效，任何未经甲方书面授权同意的甲方雇员、部门或销售代理机构等对乙方作出的口头或者书面的允诺均无效，对甲方无任何约束力。

第十七条 乙方按国家、地方的规定交纳各种税费，计税依据以本合同第四条约定的商品房总价款为准，若由于房屋面积差异产生房屋总价款增减时，以增减后的房屋总价款作为计税依据，但在此之前已缴纳给政府相关部门的税费不进行退补。

第十八条 因国家法律、行政法规的变更导致本合同部分失效或部分不能执行，并不妨碍本合同其它部分正常履行，甲乙双方应根据变更后的法律、行政法规对合同内容做相应变更或签署补充协议，任何一方不得以此为由单方面解除合同。

第十九条 关于小院、绿地、露台、地下室、车位的特别约定

其他买受人购买商品房所在屋顶有可独立使用的屋顶平台的，乙方同意屋顶平台由该买受人在合理范围内无偿专用，相对应的维护、维修责任由该买受人承担。

其他买受人所购商品房附带露台或（生活）阳台的，乙方同意所附露台或（生活）阳台的专用权归该买受人所有，相对应的维护、维修责任由该买受人承担。

其他买受人所购商品房为底层房屋且附带有可独立使用的底层绿地的，全体买受人均同意由该买受人在合理范围内对该部分底层绿地无偿专用，相对应的维护、维修责任由该买受人承担。

乙方同意由甲方统一分割与商品房毗邻的小院、绿地、露台、地下室等，乙方对购买或附送带小院、露台、地下室等的商品房的业主拥有与甲方统一分割的相应小院、绿地、露台、地下室等的使用权没有任何异议。乙方对自己购买的小院、绿地、露台、地下室等的使用权不计入建筑面积，没有所有权的情况完全了解，乙方使用小院、绿地、露台、地下室等的维修保养等各项责任均由乙方承担。购买带小院、绿地、露台、地下室等的商品房的乙方在使用时不应改变其用途，并应遵守《临时管理规约》和业主大会授权业主委员会制订的管理规约、小院、露台、地下室的具体面积和建设标准以交房时的实图和实况为准。

购买带小院的商品房的乙方承诺不应改变小院原有的隔离方式和损坏小院内设置的公共设施，不应在小院内搭建永久性建筑或构筑物或其它违章建筑，不应阻止物业管理公司人员为公共事务进入，应为公共维修提供方便，并应遵守物业管理公司的相关管理规定。乙方承诺接受在小院内设置的管线、设施（包括但不限于地下管网、排气、排水井等），并不应遮盖或妨碍使用小院内内的公共设施。

拥有小院、绿地、露台、地下室等使用权的业主应自行负责小院、绿地、露台、地下室等的维修保养，费用由其自行承担，因维修不及时或因疏忽未能及时发现问题而给甲方或第三方造成的损失全部由拥有小院、绿地、露台、地下室等使用权的业主承担。

如乙方购买商品房是车位的，乙方使用该车位期间，不得擅自改变用途和该车位所在楼栋的建筑主体结构。如乙方擅自对车位进行搭建或改建，除买卖合同、补充协议及其附件另有约定者外，乙方在使用该车位承重结构，不得擅自对车位进行搭建或改建，除买卖合同、补充协议及其附件另有约定者外，乙方在使用该车位期间有权与其他权利人共同使用与该车位有关的共用部位和设施，并按照共用部位与共用房屋分摊面积承担义务。

买卖合同所附的户型图，仅标识销售房屋的所在位置和户型结构，对与销售房屋相邻的附属设施、设备或建筑物、构筑物不作标识。乙方所购的商品房，与其他楼内相同位置的商品房或者类似的商品房在户型、面积、售价等方面都存在差异。

第二十条 买卖合同第十三条第3款中“由乙方委托甲方办理的，乙方应在签定本合同壹日内，将办理本商品房产权登记需由乙方提供的资料提供给甲方”约定，仅限于乙方购买现房商品房的情形。

乙方购买现房商品房，应在商品房实际交付使用时，将办理产权登记需由乙方提供的资料报送甲方。如乙方在商品房实际交付使用时未付清法律、法规规定应缴纳的相关税费、物业专项维修资金，或者未提供规定所需资料等，甲方有权拒绝按本补充协议约定的时间为乙方办理产权登记相关手续。受政策及专业部门有关规定、工作程序的影响，造成不能按本补充协议约定的时间办理相关手续的，甲方不承担责任。

第二十一条 按重庆市有关规定，房屋所在地土地房屋权属登记机构未开展预告登记，不能按照本合同第十四条之约定办理预告登记，甲方对此不承担责任。

第二十二条 本项目物业管理用房面积及位置按政府相关规定配置。

第二十三条 由于政策、法规、规章、规定等的调整，导致乙方承担的税费或物业专项维修资金缴纳比例发生变化的，乙方应按照调整后的税费数额或物业专项维修资金数额据实缴纳。

第二十四条 买卖合同第十三条第3款第(1)(2)项中的只是指工作日。

第二十五条 乙方因自身原因要求退房的，包括但不限于因乙方原因未能获得按揭贷款或获得贷款少于申请贷款数额要求退房的，经甲方同意后，乙方除承担本合同第十条约定的逾期违约责任外，还需向甲方支付总房款的10%作为解除合同违约金，并承担甲乙双方已支付的税费、视费以及解除合同过程中产生的所有费用（包括但不限于律师费、诉讼费等等），甲方扣除乙方应承担款项后，余额本息退还乙方。

无论何种原因导致买卖合同解除，乙方均应在合同解除后的五日内配合甲方到房屋管理部门等机构办理注销合同备案、终止担保、转移产权登记至甲方或甲方指定人名下、腾房等手续，否则，甲方除有权拒绝退还其应承担款项外，还有权按买卖合同房价总价的10%向乙方收取违约金。

第二十六条 买卖合同和本补充协议项下商品房转让时，本项目之可以单独转让的地下停车位等附属建筑物、构筑物不随同转让，小区内地下车库的所有权属于甲方，甲方可以对外租售，但未经业主同意，甲方不能改变该车位之停车功能。

第二十七条 乙方在使用期间不得擅自改变该商品房的结构和设计用途，以上行为包括但不限于：擅自封闭阳台、在阳台、私家花园、屋面擅自搭建建筑物、构筑物，自用屋面等。

乙方应按照甲方预留位置安装各项设备，装修不得破坏外立面及小区整体外观要求，否则物业管理公司有权限请乙方拆除或自行拆除，由此发生的所有费用及责任由乙方承担。

第二十八条 如乙方在买卖合同第七条约定的交房时间后购买本项目物业，甲方不再另行通知乙方具体接房时间，双方约定自乙方付清应付购房款及税费的次日为交房时间，若乙方付款方式为按揭付款，在本合同第七条约定的交房时间后获得银行贷款，双方约定自银行贷款到达甲方账户的次日为交房时间。

第二十九条 双方的联络方式以买卖合同所记载的电话（含手机短信）、传真或通信地址、E-mail为准，双方对各自提供资料的真实性负责，采取传真、E-mail、电话方式（含手机短信）通知，发送信息的通讯终端设备显示已发出时视为到达；采用信件通知方式的，在寄出三天后（本市）/七天后（外省）视为到达，乙方联络方式如有变更，应在变更后五天内以书面形式通知甲方，因乙方提供的联系地址不准确或地址变更而导致对方未能

0028

实际收到相关通知的，后果由责任方自行承担。若甲方以快递方式通知乙方时，乙方有义务予以签收，并应同意由其同住人员或小区物业服务人员或其指定的其他人员代收，乙方拒绝签收，拒绝指定代收人或其指定的代收人拒绝代收的，或乙方不按规定自取的，或因乙方导致无法按时投交的，应视为甲方已经履行了通知义务。

第三十条 由于维护公共利益的原因（包括但不限于上下水、煤气、暖气管道、烟道、电路设施的检查、维修等），甲方或物业管理公司有权进入乙方所购商品房（含小院、绿地、露台、地下室等），乙方应予以配合；因乙方原因，包括作为及不作为给甲方或第三人造成的损失由乙方承担。

第三十一条 甲方就本项目内部及周边环境已向乙方进行了充分的说明。建筑红线外因非本项目规划开发范围，由于受客观条件所限，甲方无法告知建筑红线外所有信息及情况，已有和正在建设以及将来建设的水、电、气、道路、通讯、立交桥等市政设施，可能会对小区及乙方使用物业产生不利影响，甲方对此不承担责任，乙方不得以此为由拒绝接房或向甲方提出索赔、退房及其他要求。乙方对以上告知内容已清楚并无异议。

乙方在签订本合同时已前往所购房屋区域、房屋及同房型样板房进行了实地查看，对所购房屋周边区域已有的道路交通环境、线网架设、市政配套设施等状况及房屋结构、形态、附属设施均已清楚了；乙方在合同签订后不得以环境噪声、线网架设干扰等本小区以外的事由及对房屋状况不清楚为由向出卖人主张索赔等民事主张。

第三十二条 本项目洋房区 11-15 号楼电梯无法直达地下停车场，需走出所在楼栋后从公共区域进入地下停车场。

第三十三条 本补充协议与本合同具有同等法律效力。

第三十四条 双方声明条款
买卖双方对本补充协议条款内容全部知悉和理解，乙方自己或其自行聘请专业机构进行了足够评估。本补充协议系双方的真实意思表示，是甲乙双方逐条协商一致的合意表示，体现了买卖双方的共同利益。

金健

日 月 年 时 分 秒

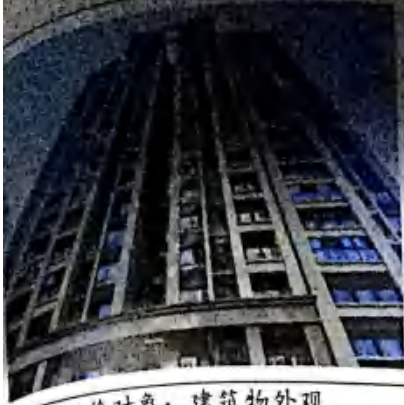


地址：重庆市大渡口区绿地路 525 号 2 幢 2-6

评估单位：重庆汇丰房地产土地资产评估有限责任公司

此图为本公司在领勘人带领下通过汇丰不动产智能评估系统——易勘系统对估价对象的位置进行现场精准定位而得

估价对象现状照片



估价对象：建筑物外观



估价对象：区域环境



估价对象：门牌号



估价对象：楼栋号



估价对象：室内现状



估价对象：室内现状



估价对象：室内现状



估价对象：室内现状