

(1) 面积误差比绝对值在 X % 以内(含 X %)的, 房价不变;

(2) 面积误差比绝对值超出 X % 时, 买受人有权退房。

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

买受人不退房的, 产权登记面积大于合同约定面积时, 面积误差比绝对值超出 X % 部分的房价款 X

X。产权登记面积小于合同登记面积时, 面积误差比绝对值超出 X % 部分的房价款 X。

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

2. 双方自行约定:

X

### 第七条 付款方式及期限

买受人按下列第 1 种方式按期付款:

1. 一次性付款

买受人在合同签订之日付清总房款 (¥ 200,000 )

2. 分期付款

X

3. 贷款方式付款及期限

X

4. 其它方式

X

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) 逾期在 90 日之内,自本合同规定的应付款期限之次日起至实际全额支付应付款之日止,买受人按日向出卖人支付逾期应付款万分之 12 的违约金,合同继续履行;

(2) 逾期超过 90 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 12 % 向出卖人支付违约金,出卖人退还已收房款。买受人愿意继续履行合同的,经出卖人同意,合同继续履行,自本合同规定的应付款期限之次日起至实际全额支付应付款之日止,买受人按日向出卖人支付逾期应付款万分之 12 (该比率应不小于(1)项中的比率)的违约金。

2. X

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。

### 第九条 交付期限及条件

出卖人应当在 2013 年 12 月 31 日前，将符合本合同约定的商品房交付买受人使用。

#### (一)住宅交付使用条件

1. 取得《~~银川市~~新建住宅交付使用证》；
2. 取得《建设工程竣工验收备案表》。

#### (二)非住宅交付使用条件

1. 该商品房取得《建设工程竣工验收备案表》；
2. X

### 第十条 出卖人逾期交房的违约责任

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 1,2 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 90 日，自本合同第九条规定的最后交付期限的次日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 壹 的违约金，合同继续履行；

(2) 逾期超过 90 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 30 日内退还全部已付款，并按买受人累计已付款的 壹 %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次日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 壹 (该比率应不小于第(1)项中的比率)的违约金。

2.

### 第十一条 规划、设计变更的约定

出卖人应当按照规划行政主管部门批准的规划和设计方案建设商品房,不得擅自变更。但经规划部门批准的规划变更、设计单位同意的设计变更,导致下列影响到买受人所购商品房质量或使用功能的,出卖人应当在有关部门批准同意之日起 30 日内,将以下设计变更内容送达买受人:

- (1) 该商品房结构形式、户型、朝向 X ;
- (2) 供热和采暖方式 X ;
- (3) 公共配套设施建设数量、位置 X ;

(4) √ ;

(5) X ;

买受人有权在接到通知之日起 15 日内做出是否退房的书面答复。买受人在 15 日内未作书面答复的,视同接受变更。出卖人未履行告知义务或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,出卖人须在买受人提出退房要求之日起 60 日内,将买受人已付款退还给买受人,并按 银行同期存款 利率付给利息,计息时间为 房款支付之日 至 提出退房要求之日。买受人不退房的,应当与出卖人另行签订补充协议。

X

## 第十二条 交接

商品房达到交付使用条件后,出卖人应当 以电话 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。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,买受人有权拒绝接受,由此产生的延期交房责任由出卖人承担。

由于买受人的原因,未能按期办理交付手续的,双方同意按以下方式处理:

自合同第九条规定的交付期限的第30天起至实际交付之日止,期间买受人所购商品房发生的采暖费、物业管理费、空房管理费等费用均由买受人自理。

## 第十三条 因出卖人原因,造成该商品房产权纠纷和债权债务纠纷的,由出卖人承担全部责任。

如非出卖人原因买受人退房,应按合同总金额的2%向出卖人支付违约金,已办理按揭手续的,所发生的按揭手续费及违约责任由买受人承担。

## 第十四条 出卖人房屋质量、设施设备、装饰标准承诺的违约责任

(一)出卖人承诺该商品房使用合格的建筑材料、构配件,该商



商品房质量符合国家和本市颁发的工程质量规范、标准和施工图设计文件的要求。

(二) 出卖人和买受人约定如下:

1. 该商品房地基基础和主体结构质量经质检部门检测不合格的, 买受人有权退房。买受人退房的, 出卖人应当自退房通知送达之日起15日内退还全部已付款, 并自付款之日起按照同期银行贷款利率给付利息, 给买受人造成损失的, 由出卖人承担赔偿责任, 发生的检测费用由出卖人承担。

买受人要求继续履行合同的, 应当与出卖人另行签订补充协议。

2. 出卖人交付使用的商品房的设施设备、装饰标准应符合双方约定(附件四)的标准。达不到约定标准的, 买受人有权要求出卖人按照下述第 3 种方式处理:

(1) 按约定的装饰、设施设备的价款双倍赔偿;

(2) 关于补修和违约金的约定 X

(3) 出卖人无条件安装

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

(一) 住宅

1. 按本合同第九条约定的日期及条件执行;

2. 水、暖、电齐全, 天然气、电话线入户

3. X

(二) 非住宅

出卖人承诺与该商品房正常使用直接关联的下列基础设施、公共配套建筑按以下约定的使用条件:

1. 于 X 年 X 月 X 日前通水;

- 2. 于 X 年 X 月 X 日前通电;
- 3. 于 X 年 X 月 X 日前通气;
- 4. 于 X 年 X 月 X 日前通暖;
- 5. X

6. X

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

- 1. 道路 2013.12.31 ;
- 2. 绿地 2013.12.31 ;
- 3. 公共建筑 2013.12.31 ;
- 4. X ;
- 5. X .

如果在规定日期内未达到使用条件,双方同意按以下方式处理:

- 1. X ;
- 2. X ;
- 3. X .

**第十六条** 出卖人承诺本住宅项目的节能性能、节能措施严格按照《居住建筑节能设计标准》执行,建筑节能达到 50 %的标准。

**第十七条 关于产权登记的约定**

(一)出卖人应当在商品房交付使用后 90 日内,将办理权属登记需由出卖人提供的资料,报市房屋产权登记部门备案并取得《初始

登记证》。如因出卖人的责任，造成买受人不能办理房屋权属证书的，双方同意按下列约定处理：

1. 买受人退房，出卖人在买受人提出退房要求之日起 60 日内退还全部已付款，并按买受人全部已付款的 壹 % 向买受人支付违约金。

2. 买受人不退房，合同继续履行，自本条款约定期限届满之次日起至实际取得之日止，出卖人应当按日计算向买受人支付全部已付款万分之 0.5 的违约金。

3. X

## (二)关于办理预告登记的约定

买受人为【一次性付款】~~【分期付款方式】~~【按揭方式】购买商品房的，双方对办理商品房预告登记，作如下约定：

应在办理商品房买卖合同登记备案后 X 日内，由 X 申请办理预购商品房预告登记。

1. 双方共同办理。双方同意共同办理商品房预告登记的，应在约定期限内，共同向登记机关申请办理。如在约定期限内出卖人未与买受人共同申请办理商品房预告登记，买受人可在期限届满后单方申请办理。

2. 买受人自行办理。买受人自行办理商品房预告登记的，应在约定期限内，单方向登记机关申请办理。出卖人应向买受人提供办理商品房预告登记所需出卖人提交的相关登记资料。

3. 买受人委托出卖人办理，买受人委托出卖人办理商品房预告登记的，应在约定期限内，及时向出卖人提供办理商品房预告登记所需买受人提交的相关资料。如买受人未能在约定期限内将办理登记所需提供的资料提供给出卖人，出卖人不承担违约责任。



## 第十八条 保修责任

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

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

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

X

## 第十九条 共有权益的约定

### (一)属买受人所共有的公共设施、设备

- 1.物业管理用房;
- 2.门卫房、电话间、监控室、地面架空层、共用走廊;
- 3.物业管理区域内按规划配建的非机动车车库(棚);
- 4.物业管理区域内的公共绿地、道路、场地;
- 5.该商品房所在楼宇的外墙面和屋面使用权;
- 6.其他依法归全体业主所有的设施设备;

7. X

### (二)双方就下列共用设施、设备的所有权或使用权进行约定

- 1.该商品房所在楼宇的命名权由地名办批准命名;
- 2.该商品房所在小区的命名权由地名办批准命名;

3. X

4. X

5. X

## 第二十条 使用承诺

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。

买受人在使用(出租)商住楼的底层营业房时,不得从事餐饮、娱乐、服务业等排放污染物的经营活动。

买受人不得在屋顶和平台上安装太阳能热水器

以及其他危害安全、整体效果的设备。

买受人不得将房屋出租给从事经营活动的单位或个人。

## 第二十一条 前期物业服务

(一)出卖人依照国家及我市的有关法规规定,通过【招标】【议标】选聘的物业管理企业为: \_\_\_\_\_, 资质证号为: \_\_\_\_\_。

(二)出卖人与所选聘的物业管理企业签订的《前期物业服务合同》已向市房产行政主管部门备案,备案登记号: \_\_\_\_\_。前期物业管理期间,物业服务收费实行【包干制】【酬金制】,物业服务费由 买受 方承担,标准为 X /月·平方米(建筑面积)。

地上停车【泊位】【看管】费 X 元/月,地下停车【泊位】

[看管]费 \_\_\_\_\_ 元/月, 自行车看管费 \_\_\_\_\_ 元/月, 电动自行车看管费 \_\_\_\_\_ 元/月, 摩托车看管费 \_\_\_\_\_ 元/月。  
按物价部门核定标准执行。

(三) 买受人已详细阅读附件五有关物业服务的全部内容和业主临时公约, 同意由出卖人依法选聘的物业管理企业提供的前期物业服务内容和标准, 承诺遵守本物业《业主临时公约》。

### 第二十二条 不可抗力

因不可抗力不能按照约定履行本合同的, 根据不可抗力的影响, 部分或全部免除责任, 但因不可抗力不能按照约定履行合同的对方当事人应当及时告知对方当事人。

### 第二十三条 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; 协商不成的, 按下述第 2 种方式解决:

1. 提交银川仲裁委员会仲裁。

2. 依法向人民法院起诉。

第二十四条 本合同自双方签字(盖章)之日起生效。签订补充协议的, 协议中不得含有不合理地免除本合同中约定应当由出卖人承担的责任或不合理地加重买受人责任。

本合同附件及补充协议与本合同具有同等效力。本合同及其附件内空格部分填写的文字与印刷文字具有同等效力。

第二十五条 商品房预售现售的, 自本合同生效之日起 30 日内, 由出卖人向市房屋产权登记部门申请登记备案。

第二十六条 本合同连同附件共 25 页, 一式 叁 份, 出卖人 壹 份, 买受人 贰 份, 具有同等法律效力。



出卖人

代章

买受人(签章):

【法定代表人】:



【法定代表人】:

【委托代理人】:

(签章)

【委托代理人】:

【 】:

(签章)

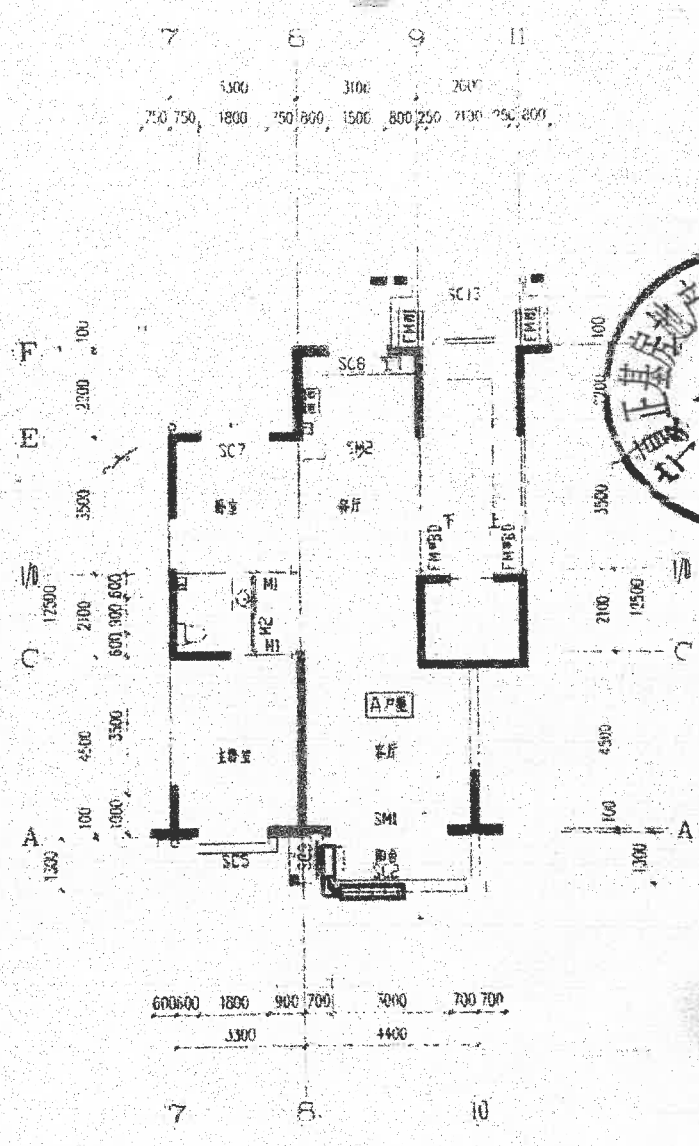
2013年4月19日

签于 正基·月湖·麓底销售中心

2013年4月19日

签于 正基·月湖·麓底销售中心

附件一：房屋平面图【包括房屋权界线、四面墙体、楼梯、走道、阳台等部位，并将房屋边长(单位取到厘米)标注在图上相应位置】



王亚楠



## 附件二：公共部位与公用房屋分摊建筑面积构成说明

1. 被分摊的共用部位的名称、用途、所在位置、面积。

公摊面积包括：单元楼梯间、单元门厅、  
公共管道井、外纵墙、山墙

2. 参与分摊的公用建筑物名称、用途、所在位置、面积。

3. 不分摊的共用部位。

附件三：抵押权人同意该商品房预售的证明及关于抵押的  
相关约定



## 附件五：前期物业服务

(出卖人承诺本附件内容与出卖人和物业管理企业签订的前期物业服务合同一致)

### 一、物业服务内容

(一)在物业管理区域内,物业管理企业提供的前期物业管理服务包括以下 1~8 项内容:

1. 物业共用部位的维修、养护和管理;
2. 物业共用设施设备的运行、维修、养护和管理;
3. 物业共用部位和相关场地的清洁卫生,垃圾的收集、清运及雨、污水管道的疏通;
4. 公共绿化的养护和管理;
5. 车辆停放管理;
6. 公共秩序维护、安全防范等事项的协助管理;
7. 装饰装修管理服务;
8. 物业档案资料管理。

(二)在物业管理区域内,物业管理企业提供的其他服务包括以下事项:

1.  \_\_\_\_\_ ;
2.  \_\_\_\_\_ ;
3.  \_\_\_\_\_ 。

### 二、物业服务质量

(一)物业管理企业提供的前期物业管理服务标准参照《银川市普通住宅小区物业服务等级标准》进行约定:

1. 按物业服务一级标准提供服务。 \_\_\_\_\_ ;
2.  \_\_\_\_\_ ;

3.  \_\_\_\_\_。

(二)物业管理企业提供的其他服务标准为：

1.  \_\_\_\_\_；

2.  \_\_\_\_\_；

3.  \_\_\_\_\_。

(三)买受人可委托物业管理企业对本物业的专有部分提供维修养护等服务,服务内容和费用由双方另行商定。

### 三、业主临时公约

出卖人在物业营销前已将本物业区域《业主临时公约》在市房产行政主管部门报备,具体内容另附,一式三份,物业出卖人、物业买受人及物业管理企业各执一份,具有同等法律效力。

### 四、其它约定：

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_。



身份证复印件粘贴处

姓名	王亚楠	
性别	男	
出生	1988年1月11日	
住址	宁夏银川市贺兰县东塔桥 东塔桥家属楼59号	
公民身份号码	640122198801110010	
中华人民共和国		
居民身份证		
签发机关 宁夏贺兰县公安局		
有效期限 2008.03.27-2018.03.27		

王亚楠

# 备案证明

房屋座落：贺兰县月湖荣庭4号楼2单元902室

买受人：王亚楠

买受人身份证号码：640122198601110010

备案日期：2013年10月23日

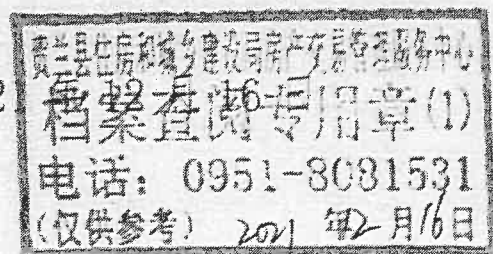
预查封情况：

2020年12月30日贺兰县人民法院预查封三年，案号(2020)宁0122执2553号；

2021年5月12日贺兰县人民法院轮候预查封两年，案号(2021)宁0122执保141号。

以上电子信息为我中心截止本次查询的结果，不包括不动产登记事务中心数据（如该房产已办证，请以不动产登记事务中心数据为准），仅供参考。我中心只有备案房屋的以上电子信息，无备案房屋的合同等实物件，电子信息与实物件记载内容不一致的，以实物件记载内容为准。本次查询后，该备案房屋的电子信息发生变化的，以变化后的电子信息为准。该备案信息不作为房屋权属登记证明及抵押证明使用。

查询时间：202







## 估价对象现状全景图



拍摄日期	2022年03月24日	现场拍摄人员	丁园园
拍摄地址	贺兰县月湖荣庭4号楼2单元902室		



# 营业执照

统一社会信用代码  
9164010076321589M4



扫描二维码  
或登录国家企业信用信息公示系统  
即可查询企业信用信息  
如有疑问，请拨打12315

名称 宁夏明基房地产土地资产评估有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 李晓军

经营范围

房地产价格评估(按资质证核准的范围);房屋中介服务  
(不含专项审批);土地价格评估及咨询服务;社会稳定  
性风险评估;测绘测量服务;不动产、动产、无形资产、  
企业整体价值、无形资产及其他经济权益评估;担保及相  
关咨询服务。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可  
开展经营活动)

注册资本 壹佰万圆整

成立日期 2004年09月29日

营业期限 2004年09月29日至2024年09月29日

住所 宁夏回族自治区银川市兴庆区文化西街10  
6号银川国际贸易中心B座七层A6、A7、A8  
号办公用房



登记机关

2020年08月11日



中华人民共和国  
房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY  
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

宁夏明基房地产土地资产评估有限公司

机构名称:

法定代表人:  
(执行事务合伙人)

李晓军

住所:

宁夏回族自治区银川市兴庆区文化西街  
106号银川国际贸易中心B段七层A6、  
916401007632158944

统一社会信用代码:

备案等级:

贰级

证书编号:

宁建房估证字[2018]第001号

有效期:

2021年1月15日—2024年1月14日

发证机关(公章) 二〇二一年一月十五日



中华人民共和国住房和城乡建设部制

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. 00249136

姓名 / Full name

丁园园

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

640122198304140029

注册号 / Registration No.

6420120005

执业机构 / Employer

宁夏明基房地产资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-6-8

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. 00180273

姓名 / Full name

韩双

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

371482198912021128

注册号 / Registration No.

6420190003

执业机构 / Employer

宁夏明基房地产土地资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-7-4

持证人签名 / Bearer's signature

