房地产估价报告

估价项目名称：杭州市余杭区良渚街道未来公寓 38 幢 1 单元 1301 室住宅房地产市场价值估价

估价委托人：浙江省杭州市中级人民法院

房地产估价机构：浙江经纬房地产评估有限公司

注册房地产估价师：嵇　鲁（注册号：3320110097）

刘　彪（注册号：3320040298）

估价报告出具日期：二〇二二年九月二十二日

估价报告编号：浙经纬[2022]估字第 D03-03 号

致估价委托人函

浙江省杭州市中级人民法院：

本公司接受贵院（2021）浙01执1209号委托，已组织专业估价人员对杭州市余杭区良渚街道未来公寓38幢1单元1301室住宅房地产市场价值进行了估价。估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。估价对象：坐落于杭州市余杭区良渚街道未来公寓38幢1单元1301室住宅房地产（房屋建筑面积89.86平方米及相应土地使用权面积9.1平方米），含与估价对象房屋不可分割的基本固定装修。不动产权利人：贝忠忠、李晓琦，权利性质：出让，用途：住宅，使用期限：至2085年6月11日。价值时点：2022年3月7日。价值类型：市场价值。估价方法：本次估价采用比较法。

估价结果：根据估价目的，遵照国家有关法律法规和技术标准，按照科学、严谨、完整的估价程序，遵循合法、独立、客观、公正的原则，采用科学合理的估价方法，经过周密、细致的分析测算，并结合估价人员的估价经验，综合考虑影响房地产价格的各项因素，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为：总价**RMB313万元**（大写：人民币**叁佰壹拾叁万元整**，取整至万元），单价**RMB34823元**/平方米。

特别提示:

根据浙江省人民政府发布的《关于调整杭州市部分行政区划的通知》（浙政发〔2021〕7号），撤销杭州市余杭区，设立新的杭州市余杭区，以原余杭区的余杭街道、仓前街道、闲林街道、五常街道、中泰街道、仁和街道、良渚街道、瓶窑镇、径山镇、黄湖镇、鸬鸟镇、百丈镇的行政区域为新的余杭区的行政区域。

特此函告！

浙江经纬房地产评估有限公司

二〇二二年九月二十二日

目　　录

第一部分 估价师声明 4
第二部分 估价假设和限制条件 5
第三部分 估价结果报告 10
一、估价委托人 10
二、房地产估价机构 10
三、估价目的 10
四、估价对象 10
五、价值时点 15
六、价值类型 15
七、估价原则 15
八、估价依据 16
九、估价方法 17
十、估价结果 18
十一、注册房地产估价师 18
十二、实地查勘期 18
十三、估价作业期 18
第四部分　附件 19

第一部分 估价师声明

郑重声明：

1．注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2．估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

3．注册房地产估价师与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系。也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4．注册房地产估价师按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》GB/T50291-2015、《房地产估价基本术语标准》GB/T50899-2013以及相关专项标准进行分析，形成意见和结论，撰写估价报告。

5．注册房地产估价师已于价值时点对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。

6．没有外部专家对本估价报告提供重要的专业帮助。

7．注册房地产估价师签名：

中国注册房地产估价师：

中国注册房地产估价师：

第二部分 估价假设和限制条件

（一）一般假设

1．根据估价人员从杭州市规划和自然资源局查询获取估价对象的查询记录，报告中载入的权属、建筑面积、用途等信息系上述材料确定，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人及相关人员提供和估价人员查询获取的资料合法、真实、准确、完整。

2．注册房地产估价师对估价对象、以及相关的公共部位和公共设施进行了调查，没有发现设定地役权或其他影响使用的权利，但注册房地产估价师无法保证调查到的内容是其全部内容，假设估价对象、以及相关的公共部位和公共设施可以随房地产正常使用，没有设定地役权、居住权或其他影响使用的权利。

3．注册房地产估价师对估价对象产权明晰情况、手续齐全情况予以了充分关注，并进行了询问，但无法保证所调查到的内容是其全部内容，假设价值时点估价对象产权明晰、手续齐全，可在公开市场上自由转让。

4．注册房地产估价师对房屋安全、质量缺陷、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象房屋无安全隐患，没有质量缺陷，没有环境污染等因素影响。

5．估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交

易市场。即能满足以下条件：

（1）交易双方自愿地进行交易；

（2）交易双方处于利己动机进行交易，追求各自利益的最大化；

（3）交易双方谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；

（4）交易双方有较充裕的时间进行交易；

（5）不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

6．假设报告应用有效期内房地产市场供求关系、市场结构及房地产金融税收政策保持基本稳定、未发生重大变化或实质性改变。

7．本次估价价值结论未考虑估价对象水费、电费、物业费、煤气费、电信通讯费、宽带费以及其他等因物业使用而产生拖欠费用对其市场价值的影响。

（二）未定事项假设

未定事项假设是对估价所必需的尚未明确或不够明确的土地用途、容积率等事项所做的合理的、最可能的假定。本次估价无未定事项假设。

（三）背离事实假设

本次估价的估价对象已被查封，但鉴于估价目的为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，依据规范 5.4.2 第 2 款，不考虑抵押、查封及行政限制等情况，假设估价对象不存在查封和其他优先受偿款，可在公开市场上自由转让。

（四）不相一致假设

不相一致假设是在估价对象的实际用途、登记用途、规划用途等

用途之间不一致，或不同权属证明上的权利人之间不一致，估价对象的名称或地址不一致等情况下，对估价所依据的用途或权利人、名称、地址等的合理假定。根据《浙江省商品房买卖合同》（合同编号：2017330110YS0062162）记载杭州市余杭区良渚街道未来公寓 38 幢 1 单元 1301 室建筑面积 89.85 平方米，土地使用权年限至 2055 年 6 月 11 日；根据杭州市规划和自然资源局余杭分局提供的《工作联系函》记载杭州市余杭区良渚街道未来公寓 38 幢 1 单元 1301 室建筑面积 89.86 平方米，土地使用权截止日期 2085-06-11；本次估价建筑面积以 89.86 平方米为准，最终产权登记时的确权面积和土地使用权年限以相关部门核定为准。

（五）依据不足假设

依据不足假设是在估价委托人无法提供估价所必需的反映估价对象状况的资料以及注册房地产估价师进行了尽职调查仍然难以取得该资料的情况下，对缺少该资料及对相应的估价对象状况的合理假定。估价对象资料未记载估价对象房屋的建成年份；房屋建成年份应以实际查档为准，本估价报告记载年份为估价人员市场调查所得。

（六）估价报告使用限制

1. 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。本报告估价结果仅对该估价目的负责，超出此范围和有效期使用，本评估机构不负法律责任。

2. 本估价报告的估价结果是满足全部假设和限制条件下于价值时点的市场价值，请仔细阅读上述假设条件，避免因片面使用本报告

的估价结论作出决策失误。

3. 本报告的估价结论包括杭州市余杭区良渚街道未来公寓 38 幢 1 单元 1301 室住宅房地产（房屋建筑面积 89.86 平方米及相应的土地使用权面积 9.1 平方米），含与估价对象房屋不可分割的基本固定装修，不含债权债务、特许经营权等其他资产。

4. 因该房产涉及司法查封未予登记，拍卖成交后可能比正常二手房转让增加商品房交接及过户手续，即增加了交易税费、面积补差结算、专项维修基金、物业费等费用支出，具体情况请向相关部门核实，此处提醒报告使用人注意。

5. 本次评估因重要资料缺失需委托方补充资料，延迟了报告出具时间。

6. 本次评估对象交易税费负担方式为按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担。

7. 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。

8. 财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，评估结果应进行相应调整后才可使用；在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用。

9. 经查询至估价时点本物业存在水费欠费，本次估价结果未予考

虑。

10．我们仅对估价对象房地产作一般性的查勘，并未对其结构、装修及设备设施等内在材料品质进行测试，本报告假设其足以维持正常的使用寿命为估价结果成立的前提。

11．未经本公司同意，任何单位及个人不得将本估价报告用于公开的文件、通告及其他书面形式中。

12．本报告必须经估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用，估价机构仅对本报告的原件承担责任，对任何形式的复印件概不认可且不承担责任。

13．本估价报告由浙江经纬房地产评估有限公司负责解释。

14．本估价报告应用有效期为自估价报告出具之日起壹年。

第三部分 估价结果报告

一、估价委托人

名　　称：浙江省杭州市中级人民法院

地　　址：杭州市之江路 768 号

二、房地产估价机构

估价机构名称：浙江经纬房地产评估有限公司

办公地址：杭州市西湖区体育场路 508 号 6 楼南

法定代表人：施勤俭

备案等级：一级

证书编号：浙建房估证字[2016]011 号

有效期限：2022.05.31-2025.05.30

统一社会信用代码：91330000736021998T

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）估价对象财产范围

估价范围为贝忠忠、李晓琦所属位于杭州市余杭区良渚街道未来公寓 38 幢 1 单元 1301 室住宅房地产（房屋建筑面积 89.86 平方米及

相应的土地使用权面积 9.1 平方米），含与估价对象房屋不可分割的基本固定装修，不含债权债务、特许经营权等其他资产。

（二）估价对象区位状况：

1．位置状况：

（1）坐落：杭州市余杭区良渚街道未来公寓 38 幢 1 单元 1301 室；

（2）方位：估价对象位于杭州市余杭区良渚街道，坐落未来公寓，良渚大道与玉鸟街交叉口东南侧；

（3）四至：估价对象小区东至张家塘路，南至古墩路，西至良渚大道，北至玉鸟街；

（4）距离：估价对象距离良渚镇人民政府约 2.2 公里；

（5）楼幢：所在楼幢为未来公寓 38 幢；

（6）楼层：估价对象所在楼幢总层数 34 层，所在层次 13 层；

（7）朝向：估价对象为南北朝向。

2．交通状况

（1）道路状况：估价对象所在小区主要通行道路良渚大道、玉鸟街，道路路面状况较好；

（2）出入可利用交通工具：区域交通较便利，公交 1221M 路、428M 路、430M 路、438M 路、477 路等多条线路和地铁 2 号线（杜甫村站）在附近设有停靠点，或采用其他交通工具出入；

（3）交通管制情况：目前良渚大道、玉鸟街实行双向通行，没有交通管制；

（4）停车方便程度：估价对象小区内设有停车位，停车方便程度较高；

（5）交通通达度：余杭区道路纵横，交通发达。

3．外部配套设施状况

（1）基础设施：至价值时点，该宗地红线内外基础设施具备“五通”（即通路、通电、供水、排水、通讯），并能满足生产生活需要；

（2）公共服务设施：估价对象周边以居住生活为主，公服配套设施较完善，目前有学校（良渚第一小学（北秀校区）、中国美术学院（良渚校区））、医院（杭州余杭东吴中医医院）、银行（中国建设银行、中国工商银行、中国农业银行）、超市（玉鸟、品全）、永旺梦乐城等。

4．周围环境状况

（1）自然环境：杭州是长江三角洲重要中心城市和中国东南部交通枢纽 。杭州地处长江三角洲南沿和钱塘江流域，地形复杂多样；杭州市西部属浙西丘陵区；东部属浙北平原，地势低平，河网密布，湖泊密布，物产丰富，具有典型的江南水乡特征。杭州处于亚热带季风区，属于亚热带季风气候，四季分明，雨量充沛。杭州有着江、河、湖、山交融的自然环境；

（2）人文环境：估价对象周边以居住为主，居住氛围较好，人文环境较好；

（3）景观：余杭区有风景点良渚古城遗址、径山、大涤山等。

（三）估价对象土地实物状况

1.面积：与估价对象相应的土地使用权面积 9.1 平方米；

2．土地形状：估价对象所在小区宗地土地形状较规则；

3．地形、地势：根据估价人员实地查勘，估价对象宗地内地形地势较平坦，地势与周边地块和相邻道路相持平。自然排水状况良好，没有洪水淹没可能；

4．土壤、地质：没有迹象表明土壤受过污染；地基地质条件适于建筑，无不良地质现象；

5．土地开发程度：至价值时点，宗地内达到“五通一平”（即通路、供电、供水、排水、通讯）及场地平整，已开发成熟地，其土地上已建成住宅小区，目前处于正常使用中。

（四）估价对象建筑实物状况

1．建筑规模：估价对象余杭区良渚街道未来公寓 38 幢 1 单元 1301 室建筑面积 89.86 ㎡；

2．建筑结构：框架或剪力墙结构；

3．设备设施：具备水、电、卫等设施设备和管线，具备电梯，实地查勘日电梯可正常使用；

4．装饰装修：室地面木地板，墙面乳胶漆，顶面乳胶漆，二南卧局部吊顶；厅地面木地板，墙面乳胶漆，顶面乳胶漆，局部吊顶；厨、卫地面地砖，墙面墙砖，吊顶；

5．空间布局、层高：估价对象格局为三室一厅一厨二卫一阳台，南北朝向，正常层高；

6．建筑用途、建筑功能：设计用途：住宅，实际用途：住宅；

实际建筑功能按住宅功能设计；

7．外观：整幢建筑物外墙为涂料等饰面，铝合金窗；

8．新旧程度：建筑物建成年份较新，根据估价人员实地查勘，没有发现不均匀沉降，地面、墙面、门窗保养维护正常，建筑物结构构件完好，管道基本畅通，现状良好，建筑物功能符合使用要求，使用正常，建筑物属于完好房。

（五）估价对象权益状况

根据《浙江省商品房买卖合同》（合同编号：2017330110YS0062162）中部分资料记载：

买受人：贝忠忠、李晓琦；买受人所购商品房基本情况：杭州市余杭区良渚街道未来公寓 38 幢 1 单元 1301 室，建筑层数地上 2/32 层，地下 0 或 1 层，该商品房位于第 13 层；该商品房土地使用权年限自 2015 年 7 月 7 日至 2055 年 6 月 11 日；设计用途为住宅，属框架或剪力墙结构；建筑面积 89.85 平方米，其中，套内建筑面积 68.9 平方米，应分摊的共有建筑面积 20.95 平方米。

根据杭州市规划和自然资源局余杭分局提供的《工作联系函》记载：杭州市余杭区良渚街道未来公寓 38 幢 1 单元 1301 室建筑面积 89.86 平方米，土地分摊面积 9.1 平方米，土地使用权截止日期：2085-06-11。附记为 1、商品房；2、本宗地未作分摊的土地使用权属全体业主共用。

租赁或占用情况：估价对象有使用情况，根据委托方要求本次评估不考虑租约，价值时点估价对象处于查封状态。

五、价值时点

《浙江省杭州市中级人民法院资产评估委托书》对价值时点没有特殊要求，结合本次估价的估价目的，确定以实地查勘日二〇二二年三月七日为价值时点。

六、价值类型

本报告提供的房地产评估价值是满足上述假设限制条件下于价值时点的市场价值。

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

本次估价时，我们遵循了以下估价原则：

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

（一）本次估价所依据的有关法律、法规和政策

1．《中华人民共和国城市房地产管理法》；

2．《中华人民共和国土地管理法》；

3．《中华人民共和国民法典》；

4．《中华人民共和国城乡规划法》；

5．《资产评估法》；

6.《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》；

7．《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》；

8．其他有关法律、法规和政策及地方性法规、政策。

（二）本次估价所依据的有关估价的标准

1．《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．其他有关估价标准。

（三）估价委托人与相关权利人提供的文件资料

1．《浙江省杭州市中级人民法院资产评估委托书》；

2．估价委托人提供的其他有关资料。

（四）房地产估价机构收集的有关资料

1．杭州市规划和自然资源局余杭分局提供的《工作联系函》；

2．实地查勘资料、市场调查资料；

3．估价人员收集的其他资料；

4．本公司房地产估价规范与技术参数。

九、估价方法

根据《房地产估价规范》GB/T50291-2015 要求，房地产估价方法通常有比较法、收益法、成本法、假设开发法等四种估价方法。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有潜在收益的房地产估价；成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、收益法、假设开发法的情况下的房地产估价；假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产估价。

估价对象为住宅房地产，该区域类似房地产的交易实例较多，可以采用比较法；近年房价上涨较快，而租金水平上涨滞后，经调查分析，估价人员认为，该区域投资者的预期收益不在于目前的租金水平，而在于日后升值潜力，该区域的租金水平不能反映其真实的市场价值，故收益法不宜采用。而估价对象属于已建成住宅用房，无更新改造的必要，又非在建工程，故不宜采用假设开发法；同时该区域房地产的真实市场价值很难通过成本累加得到，成本法不宜采用。故在充分收集评估所需资料基础上，本次估价采用比较法进行测算。

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，根据期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

根据估价目的，遵照国家有关法律法规和技术标准，按照科学、严谨、完整的估价程序，遵循合法、独立、客观、公正的原则，采用比较法，经过周密、细致的分析测算，并结合估价人员的估价经验，综合考虑影响房地产价格的各项因素，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为：总价 **RMB313 万元**（大写：人民币**叁佰壹拾叁万元整**，取整至万元），单价 **RMB34823** 元/平方米。

十一、注册房地产估价师

中国注册房地产估价师：嵇　鲁　3320110097

中国注册房地产估价师：刘　彪　3320040298

十二、实地查勘期

自 2022 年 3 月 7 日起至 2022 年 3 月 7 日

十三、估价作业期

自 2022 年 3 月 7 日起至 2022 年 9 月 22 日止。

第四部分 附件

一、估价对象位置示意图；

二、估价对象照片；

三、《浙江省杭州市中级人民法院资产评估委托书》复印件；

四、杭州市规划和自然资源局余杭分局提供的《工作联系函》复印件；

五、《浙江省商品房买卖合同》复印件；

六、物业欠费说明；

七、房地产估价机构《营业执照》复印件；

八、《房地产估价机构备案证书》复印件；

九、《房地产估价师注册证书》复印件。

估价对象位置示意图

估价对象
良渚大道辅路
良渚大道
玉鸟街
古墩路辅路
古墩路
古墩路
古墩路
2号线
2号线
张家塘路
张家塘路
美的专卖店
钱大妈
链家
中国工商银行
未来公寓
万科未来城-二期
玉鸟社区
海王星辰健康药房
杭州清雅居民宿
墨里花艺美学
天芸未来之光城
22幢
27幢
17幢
32幢
34幢
36幢
丁家浜4号楼
7号楼

估价对象照片

浙江省杭州市中级人民法院

资产评估委托书

（2021）浙01执1209号

浙江经纬房地产评估有限公司：

本院在执行（2021）浙01执1209号贝忠忠等人犯集资诈骗罪、非法吸收公众存款罪一案中，需委托你公司对张红星、杨学慧名下杭州市西湖区文鼎苑28幢2单元1101室、贝忠忠、沈红梨名下余杭区良渚街道良渚文化村阳光天际96幢1单元102室贝忠忠、李晓琦名下安吉县灵峰街道梅灵路7幢9室、余杭区良渚街道未来公寓38幢1单元1301室、徐赛赛名下杭州市西湖区上郡公寓2幢2单元1402室、郭丹名下杭州市西湖区坤和西溪里瑾园2幢2单元902室的价值进行评估（详见移送表）。请指派专业人员进行评估，出具书面评估报告后寄送我院。

本院送去的有关资料，请一并退还。

浙江省杭州市中级人民法院

2022年2月10日

联系人：张涛　联系电话：0571-87393432

联系地址：杭州市之江路768号执行局　邮编：310008

工作联系函

杭州万鼎置业有限公司：

你公司申请的杭州市余杭区良渚街道未来公寓 15-21 幢、32-39 幢的不动产首次登记业务中，其中位于杭州市余杭区良渚街道未来公寓 32 幢 1 单元 1204 室（建筑面积：118.16 平方米，土地分摊面积：4.7 平方米，土地使用权截止日期：2085-06-11）杭州市余杭区良渚街道未来公寓 32 幢 1 单元 2901 室（建筑面积：118.16 平方米，土地分摊面积：4.7 平方米，土地使用权截止日期：2085-06-11）杭州市余杭区良渚街道未来公寓 38 幢 1 单元 1301 室（建筑面积：89.86 平方米，土地分摊面积：9.1 平方米，土地使用权截止日期：2085-06-11）附记为（1、商品房；2、本宗地内未作分摊的土地使用权属全体业主共用。）的房产涉及司法查封，本次暂不受理。待该房产解封后，凭此联系函再予受理。

杭州市规划和自然资源局余杭分局

2019 年 2 月 19 日

编号：浙F1-2008-1

杭余工商格备字
2016-1-1-100

浙 江 省 商 品 房 买 卖 合 同

浙 江 省 建 设 厅

浙江省工商行政管理局

年 月 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、增补或删减。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。

姓名 李晓琦

性别 女 民族 汉

出生 1989 年 11 月 15 日

住址 浙江省湖州市吴兴区龙泉街道市陌新村３９幢３０４室

公民身份号码 330501198911159124

中华人民共和国

居民身份证

签发机关 湖州市公安局吴兴分局

有效期限 2010.11.04-2020.11.04

姓名 贝忠忠

性别 男 民族 汉

出生 1983 年 6 月 28 日

住址 杭州市拱墅区祥符镇先圣桥３１号

公民身份号码 330211198306281515

中华人民共和国

居民身份证

签发机关 杭州市公安局拱墅分局

有效期限 2017.03.01-2037.03.01

浙江省商品房买卖合同

（合同编号：2017330110YS0062162）

合同双方当事人：

出卖人：杭州万鼎置业有限公司

注册地址：杭州市良渚街道良渚文化村玉鸟流苏4幢二层

法定代表人：朱向华　联系电话：057188767777

营业执照注册号：330184000343646

企业资质证书号：余房项字033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：贝忠忠，李晓琦

【本人】姓名：贝忠忠，李晓琦　国籍：中国

【身份证】330211198306281515，330501198911159124

地址：杭州市余杭区良渚街道阳光天际96-1-304

邮政编码：310000　联系电话：13738113411，15957165230

【无】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】方式取得位于余杭区良渚新城良渚大道东侧、古墩路、编号为68-92.8 69-92.8330110110022GB00734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（2015）第110-839号。该地块总土地面积为_

99813.8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】未来公寓。建设工程规划许可证号为201501517016，施工许可证号为21幢330110201601110201、38幢330110201601110101。

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杭州市余杭区住房与城乡建设局，预售许可证号为余售许字(2016)第00112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：

杭州市余杭区良渚街道未来公寓38幢1单元1301室。建筑层数地上2/32层，地下0或1层，该商品房位于第13层。

该商品房土地使用权年限自2015年7月7日至2055年6月11日。

该商品房的设计用途为住宅，属框架或剪力墙结构，层高为详见补充合同。该商品房有阳台见附件一个，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：

根据相关规定，在正常使用条件下，保温工程保修期限为5年。保温工程的保修期，自交付通知书约定的交付之日起计算。

该商品房【√合同约定】【×产权登记】建筑面积共89.85平方米。其中，套内建筑面积68.9平方米，应分摊的共有建筑面积20.95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1753.88平米（其中物业经营用房1002.22平米，物业管理办公用房751.66平米），社区服务用房2182.00平方米，坐落（物业经营用房坐落于23#19#一层、二层，21#一层，物业管理办公用房位于19#21#一层、二层，社区服务用房位于19#21#一层、二层）。（具体物业管理用房面积以实测面积为准），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，本项目规划内的车位所有权属于出卖人（按规定配备的公共泊车位除外）。

2、车库，所有权属于出卖人。

3、地下空间除公共设施、设备用房外，其余均属于出卖人所有，包括地下库房、储藏室等。

4、会所/室内游泳池/架空层及未计入公摊面积且构造上具有独立利用价值的空间或区域等，归出卖人所有。

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

出卖人与买受人约定按下述第 1 种方式，计算该商品房价款（货币单位人民币）：

1、按建筑面积计算，该商品房单价为（人民币）每平方米 24317.37 元，总价款（人民币）贰佰壹拾捌万肆仟玖佰壹拾陆元 整。

2、按套内建筑面积计算，该商品房单价为（　　）每平方米 × 元，总价款（无）× 整。

3、按套（单元）计算，该商品房总价款为（　　）　×　元,大写 × 整。

无。

其中包含全装修总价为人民币 134775.00 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 60 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，由出卖人统一代交，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。

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 且办理完成退房手续后（包括撤销合同备案登记手续及预告登记手续）15 日内将买受人已付款退还给买受人，并按 中国人民银行同期贷款 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。

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

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）无。

第七条　付款方式及期限

买受人按下列第 1、一次性付款 种方式按期付款：预售款必须全部进入商品房预售资金监管帐户，监管银行为 平安银行股份有限公司杭州余杭支行，监管帐号 11016475187002。

1、一次性付款

买受人于 2017年10月16日 前一次性付清全部房价款（人民币） 2184916 元整。

2、分期付款

无。

3、其他方式

无。

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、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 五 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 5 %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

五 （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、本合同附件八补充协议另有约定的从其约定。

第九条　交付期限及条件

出卖人应当在 2018-12-31 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、排污 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、县（市）级及县（市）以上规划、文物、环保等行政主管部门根据法律、法规的规定采取某项行政措施导致开发建设期延长，但最长不得超过三个月。

3、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，以及法律法规的改变等政府行为。

4、交房期限届满，买受人应支付给出卖人的任何款项未付清的，出卖人有权拒绝向买受人交房。若出卖人愿意继续交房的，交付日期相应顺延至买受人付清全部应付款项且买受人凭银行放款凭证或付款凭证向出卖人申请收房后30个工作日内，届时出卖人不再另行通知买受人，顺延期限不视为逾期交房。

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 90 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 五 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 天内退还全部已付购房款，并按买受人累计已付购房款的 5 %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 五 （该比率应不小于第（1）项中的比率）的违约金。

2、无

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。出卖人未在规定时限内通知买受人的，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 且办理完成退房手续后（包括撤销合同备案登记手续及预告登记手续）30 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。

补充协议按设计变更后的状况为基础协商签订，如买受人在接到出卖人通知30日内不退房也未与出卖人另行签订补充协议的，则视为双方同意按设计变更后的现状继续履行合同。

买受人未以按揭贷款方式支付房款的，退房时出卖人按银行同期贷款利率支付买受人已付房款的利息。

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 杭州市有资质的质量检测机构就相关质量问题 进行质量检测。双方对检测

费用垫付和结算约定为 按相关法律法规执行 。

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：

自交付通知书规定的交付之日起，房屋及室内装饰、设备的毁损、灭失的风险及物业管理费等相关费用，由买受人承担。房屋专有部分保修期亦从此日起计算。

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：

出卖人告知：本合同签订时，合同所涉及商品房所占土地无抵押，在建工程无抵押。

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。

出卖人在房屋权属初始登记完成前有权对本合同商品房有关的土地使用权及在建工程设定抵押，且就抵押事项包括登记机关、抵押当事人、债务人、被担保的主债权的数额、登记时间等可进行变更或注销，并不再另行予以通知。

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：

补偿装饰、设备差价的一倍。

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、交付部分的住宅区内道路、水、电于房屋交付之日起接（贯）通。

2、交付部分的住宅区内有线电视、电话、网络、燃气等管线于房屋交付之日具备开通条件。

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、按本合同第十条处理。

2、如遇本合同第九条所规定的特殊原因，出卖人可据实予以延期，不承担责任。

第十六条　　关于产权登记的约定

购买商品房，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2019年3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，按已付房价款的千分之一承担违约责任；

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①②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（且办理完成退房手续后）30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一的违约金。

（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一的违约金。

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

归该幢楼宇全体买受人共有（对规划设计为特定业主专有的屋顶平台除外；对水箱、空调、太阳能设备等占用屋面，买受人予以认可）；

2、该商品房所在楼宇的外墙面使用权

归该幢楼宇全体买受人共有，其中下层为商铺的，与商铺楼层相连的住宅楼层的外墙面需设置店招，店招部分外墙面由商铺买受人专用。本幢楼宇的其他买受人同意并确认由商铺买受人基于店招设置与宣传的需要对外墙面进行合理使用，并放弃就该等情形向出卖人及商铺买受人主张任何权利。店招的具体部位尺寸、规格、颜色、材质应符合物业服务公司制定的有关规定，使用时须符合法律法规、《前期物业服务协议》、《临时管理规约》及本小区所聘的物业公司制定的有关规定；

3、该商品房所在楼宇的命名权

由出卖人所有，报送杭州市地名办核准；

4、该商品房所在小区的命名权

由出卖人所有，报送杭州市地名办核准；

5、双方明确：在双方签署本合同前，出卖人已向买受人明示了《商品房销售管理办法》、《城市商品房预售管理办法》、《商品房买卖合同》及其附件等协议、《临时管理规约》、《前期物业服务协议》等示范文本 。

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

出卖人已经选聘上海万科物业服务有限公司余杭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，由双方当事人协商解

决：协商不成的，按下述第 2 种方式解决；

1、提交 无 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 32 页，一式5 份，具有同等法律效力，合同持有情况如下：

出卖人3 份，买受人1 份，杭州市住房保障和房产管理局 1 份，银行 0 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 杭州市住房保障和房产管理局 申请登记备案。

出卖人（签章）：

【法定代表人】：

【委托代理人】：

（签章）

2017 年 10 月 16 日

签于

买受人（签章）：

【法定代表人】：

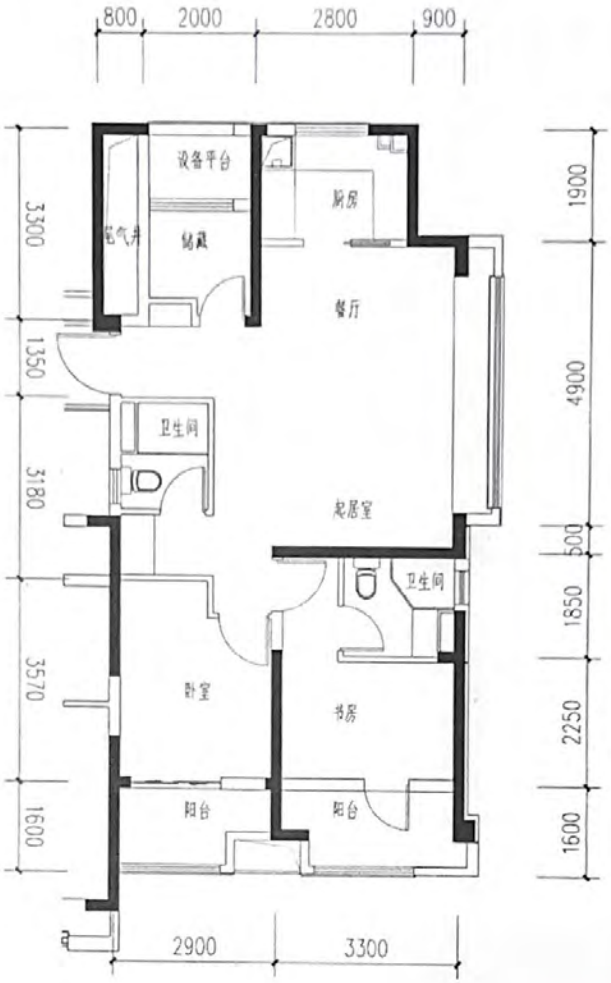
【委托代理人】：

（签章）

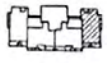
2017 年 10 月 16 日

签于

38幢1301室



1、附件一"房屋平面图"仅对该房屋墙体中心线以内部分的户型进行标示，除此之外的部分不属于双方之间的约定，不具效力。
2、附件一"房屋平面图"中的框架柱尺寸以该房屋的结构施工图（竣工图）为准。
3、附件一"房屋平面图"中的管线(含燃气管)位置以该房屋实际交付时的现状为准。
4、附件一"房屋平面图"未详尽标注或说明该房屋及该幢房屋内外全部管线或其它组成，空调外机、燃气锅炉等设施设备安装位置及朝向，双方认可以实际交付现状为准。
5、附件一"房屋平面图"中门窗(含百叶窗)仅作示意，具体门窗材质、大小、分格、样式、离地高度及开启方式仅供参考，双方认可以实际交付现状为准
6、附件一"房屋平面图"中主墙体仅表达墙主体部分，保温及粉刷等构造部分均不表达。
7、附件一"房屋平面图"所示附卫设备、橱柜、洁具、收纳等户型内设备设施仅表示位置示意，不代表具体形状大小及型号。具体以合同约定交付标准为准。



附件一：房屋平面图

附件二：应分摊的共有建筑说明

根据国家质量技术监督局发布的《房产测量规范（GB/T17986-2000）》和房屋所在地建设行政主管部门及房地产管理部门等单位下发的有关规定、技术标准等执行。

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：

涂料

2、内墙：

（1）卫生间：墙砖，局部乳胶漆；

（2）厨房：墙砖；

（3）其余厅房：乳胶漆。

3、顶棚：

（1）客厅、卧室：乳胶漆，局部石膏板吊顶；

（2）卫生间、厨房：铝扣板吊顶；

4、地面：

（1）厅房地面：强化地板；（建筑面积110㎡以上户型，为实木复合地板）；

（2）厨房、阳台：地砖；

（3）卫生间：地砖，局部强化地板；（建筑面积110㎡以上户型，为地砖）；

5、门窗：

（1）进户门：钢质进户门一套； 配置机械锁一套；

（2）内门：PVC覆膜户内门；

（3）外墙窗、阳台门：塑钢门窗；

6、厨房：

定制橱柜：“万科定制”或同档次水槽、“HCG”龙头一套；“美的”或同档次品牌油烟机、燃气灶各一套；（建筑面积110㎡以上户型，为定制橱柜；“摩恩”或同档次水槽、龙头各一套；“方太”或同档次品牌油烟机、燃气灶、消毒柜各一套）；

7、卫生间：

每个卫生间配置“HCG” 或同档次品牌龙头及淋浴花洒各一套；“美标”或同档次品牌座便器、台盆各一套；定制台盆柜一组；品牌浴霸一套；品牌淋浴屏一套；（建筑面积110㎡以上户型，每个卫生间配置“摩恩” 或同档次品牌龙头及淋浴花洒各一套；“科勒”或同档次品牌座便器、台盆各一套；定制台盆柜一组；品牌浴霸一套；品牌淋浴屏一套）；

8、阳台：

配置钢质栏杆（局部有玻璃），部分楼层为栏板和钢质栏杆（局部有玻璃）；

9、电梯：

“日立”品牌电梯；

10、其它：

（2） 电气：每户一户一表，配户内配电箱一个；“西蒙”品牌开关、插座；

（3） 灯具：方灯、筒灯，预留主灯线路；

（4） 有线电视、电话、宽带：户内设置一个弱电信息箱，箱内预留有线电视接口、电话接口、宽带接口，开通及相关使用费用由业主自理；

（5） 水表：小区设水表总表，每户设分表；

（6） 燃气热水器：燃气热水器，每户一套；

（7） 新风系统：除霾新风

特别提示：被柜体、吊顶、镜面或其它设备遮挡的墙面、地面或顶棚（包括但不限于厨房橱柜、卧室衣柜、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、墙纸或地砖。

项目内相同户型单位，因楼栋、楼层、单元等差别，导致局部结构、面积和装饰部品、门窗、电器、水暖等设备的具体位置可能有所不同。以上合同附件约定交付标准在实际交房时，部分装修材料或部品有调整为同档次品牌的可能；天然石材可能会因其天然的特性存在成份、天然纹理、色泽差异。橱柜、收纳柜、室内门等木作类产品面层可能会因为木材的天然特性或生产批次的不同存在成份、天然纹理、色泽差异。瓷砖可能会因为生产批次的原因有色泽差异。

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】【×现售】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（现售）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、4、5 项，买受人提交下列资料中的第 1、2、3、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 无 项，买受人提交下列资料中的第 无 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）：

2017 年 10 月 18 日

附件六：保修责任主要条款

本建筑工程及附属设施发生质量问题时按附表所列范围、期限和保修责任方进行保修。保修期从《交付通知书》规定的交付之日起计算。保修期内出现的质量问题，如已完成保修工作，其对应部位部件的保修期限不再另外顺延或重新计算。

本建筑工程及附属设施的保修范围限于客户在正常使用及维护状态下出现的质量问题，不含人为破坏和使用不当原因。

附表所列项目超过保修期限后，开发商将不再承担保修责任，客户可委托物业进行有偿维修服务，或自行安排处理。

保修项目　地基和主体结构

保修期限　设计文件规定的本工程的合理使用年限

保修责任　开发商

保修项目　屋面防水

保修期限　8年

保修责任　开发商

保修项目　卫生间和外墙面的防渗漏

保修期限　8年

保修责任　开发商

保修项目　电气管线、给排水管道、设备安装

保修期限　2年

保修责任　开发商

保修项目　装修工程（不含电器）

保修期限　2年

保修责任　开发商

保修项目　对讲系统

保修期限　2年

保修责任　开发商

备注：

1、因用户使用不当或擅自改动结构、设备位置和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；

3、室内装修（地板、入户门、户内门、橱柜、收纳系统等）因使用过程产生的磕损、划痕及因使用不当产生的起皮，或具体项目已超过保修期限，或商品房买卖合同已约定不保修的，开发企业不承担保修责任；

4、太阳能设备保修期外的维修费用由太阳能设备共有者按户平均分担。

具体保修责任详见《房屋质量保证书》及《房屋使用说明书》。

附件七：《业主临时管理规约》、《前期物业服务合同》的主要内容

具体内容见万科未来城二期《前期物业服务协议》、《临时管理规约》。

附件八：补充协议内容

无

补充协议

商品房预售资金专用存款账户：监管银行：平安银行余杭支行，资金监管账号：11016475187002

特 别 提 示

为确保买受人充分理解合同条款，出卖人特提示买受人在签订前，详细阅读并充分理解本合同及相关补充条款、附件等合同全部条款及内容。若有解释或说明要求，请买受人在签约时向出卖人提出，出卖人将依法给予解释或说明。本协议一经签订即对双方均具有约束力。

双方经平等协商，一致同意订立如下条款，作为对《商品房买卖合同》（以下简称合同）的修改和补充：

一、关于土地使用年限

本合同项下商品房所在的住宅建设用地使用权年限为 70 年，配套公建用地为 40 年。

二、对该房屋建筑层高的补充约定

合同约定层高为标准层高，非房屋净高。住宅标准层高为 2.8 米，其他部位在符合规范前提下，局部高于或低于该层高。

三、关于房屋用途

本合同项下万科【未来公寓】规划用途为城镇住宅用地（含配套公建），其中 23、21、19 号楼 一、二 层局部为物业管理用房、物业经营用房及其他配套用房等；19 幢、16 幢、15 幢、38 幢、39 幢一层、二层有配套商业用房；17 幢一层、二层、三层为配套商业（餐饮）用房；其余为住宅，若因法律法规、政策、登记规则发生变化，则以实际登记为准。

四、关于物业专项维修基金

买受人应在房屋交付时按政府有关规定交纳物业专项维修资金，由出卖人按有关规定代政府职能部门收取，收取标准按政府有关规定执行（若收取标准发生改变的，以政府修订后的标准为准）。物业专项维修资金计交时合同约定建筑面积与实测建筑面积不一致的以实测建筑面积为准。出卖人代政府及相关单位收取的其他税费，交房时按政府有关规定的标准由出卖人向买受人收取。

五、关于面积差异（本条所述面积均为建筑面积）处理

若实测面积或产权登记（指初始登记）面积与合同约定面积误差比绝对值超出 3%，且买受人决定退房的，则买受人应当于知道或者应当知道实测面积或产权登记面积之日起 15 日内向出卖人书面提出退房要求并办理相关手续，否则视作放弃该项权利，并按本合同第六条中约定的不退房条款处理。

该商品房的合同约定面积系按现行房产测量规范及有关补充文件预测所得，在该商品房交付前，如因政府的相关房产测量规范、文件调整导致合同约定面积与产权登记面积产生差异的，不视为出卖人违约，也不适用本合同第六条之面积差异处理方式，而按产权登记面积据实结算房屋价款。

商品房面积差异，不对商品房建筑面积构成部分套内面积或公摊面积单项差异进行处理（出卖人与买受人双方确认因套内面积的增加或减少以及公摊面积的相应减少或增加，双方互不追究任何责任）。面积差异处理时，无论是返还房价款还是补足房价款，均不计算利息。

六、关于按揭付款

本合同约定中涉及买受人付款的，买受人应当按约定时间将全部款项支付给

出卖人或汇入出卖人指定的账户。双方同意全部款项以人民币计价，若以其它货币支付的，以付款当日中国人民银行公布的汇率的中间价折算为人民币。

若买受人选择贷款（纯商业贷款、公积金贷款及商业加公积金组合贷款）方式付款的，买受人应于签订购房合同当日向出卖人推荐银行办理贷款手续，并提供银行所需的所有材料。若出卖人在本合同签订之日起 30 日内未收到买受人贷款（或公积金贷款），买受人承诺自愿在上述 30 日届满之第二日起【7】日内自筹资金付清全部剩余房款。若买受人在自筹资金期限内仍未付清全部房款，则买受人应自自筹资金期满之第二日起每日按未付房款额的万分之五向出卖人支付违约金；若自自筹资金期满之日起 30 日内买受人仍未付清全部房款的，则出卖人于次日起即有权单方解除合同，买受人除按前述约定外还应另按《商品房买卖合同》总金额的 10%向出卖人支付违约金，出卖人有权将上述商品房另行出售，并从买受人已付房款中直接扣除其应付的违约金，剩余房款无息退还给买受人。

买受人应按本合同约定的付款方式和付款期限，将应付款项通过甲方现场 POS 机刷卡或银行转帐汇款支付到出卖人指定收款账户（账户名：杭州万鼎置业有限公司未来公寓 21、38 幢监管专户；开户银行：平安银行余杭支行；帐号：11016475187002），买受人不得将应支付给甲方的款项支付给甲方以外的任何单位或个人。

七、关于推迟交付

合同第九条所述的交付期限，是以买受人已按本合同及本协议的规定如期支付了全部应付款项为前提，包括根据本合同约定须付清的房屋价款、绝对值在 3%以内（含 3%）的面积补差款、物业专项维修基金、违约金（如有）、偿还由出卖人代偿的按揭款及其利息（如有）等。若买受人逾期支付上述应付款项，出卖人有权拒绝交付本商品房；按揭付款的，交付日期相应顺延至买受人付清全部应付款项且买受人凭银行放款凭证向出卖人申请收房后 10 个工作日内；一次性付款或分期付款的，交付日期相应顺延至买受人付清全部应付款项后 10 个工作日内；届时出卖人不再另行通知买受人。买受人应自行与出卖人联系办理房屋交接手续，且出卖人无须承担本合同约定的逾期交付和逾期办证的责任。买受人仍需按照《通知书》规定的交房截止日次月起承担物业管理费和公共运行能耗费。同时买受人应承担的义务、责任与风险与延期收房的义务、责任与风险相同，由此给出卖人产生风险责任的，适用本合同的相关约定。房屋交付时，买受人还需根据法律、法规、政府及其职能部门、公用事业单位（包括电视、燃气、通讯等）的规定支付有关费用，或向出卖人支付由其垫付的相关费用。

八、关于规划设计变更

出卖人不得变更本合同项下房屋的结构形式、户型、空间尺寸、朝向。在不影响买受人所购商品房质量或使用功能的前提下，出卖人对原规划设计方案作出局部的调整，可不通知买受人。除非买受人因该局部改变而遭受直接损失，否则出卖人不承担赔偿责任。

因设计变更导致商品房面积发生变化的，双方同意按照本合同第六条及本协议第六条处理。

买受人所购买商品房的建筑用材和色彩、庭院营造等均由出卖人根据整体规划审批文件的要求具体确定。出卖人可以根据项目实际情况对小区景观、水系、绿化布置方案等作出适当调整。

本合同项下商品房所属建筑区划为分期开发建设的，各期规划设计方案以政府最终审定方案为准。出卖人有权对该商品房所属开发期（即本期）外的其他开

发区域的规划设计方案进行优化及调整，无需征得本期买受人同意。非出卖人原因导致的建筑区划及该商品房规划设计变更，不适用本条规定，出卖人不承担违约责任。

由于政府行政命令、法律法规、规范标准发生变化直接导致的规划设计变更，出卖人不承担违约责任。

业主自行或委托第三方对房屋进行改造的，由业主自行承担责任。

九、关于房屋交付通知

出卖人在本合同约定的房屋交付时间之前，按照本合同约定方式通知买受人房屋交付事宜。出卖人以电话通知的，双方在房屋交付现场补签交付通知书。不论出卖人以何种方式通知买受人办理房屋交付手续，如果买受人未收到交付通知的，均以本合同约定的时间截止日为交付时间，以房屋所在地为交付地点。

如因买受人联系地址变更、第三方原因致信件遗失或者其他原因，买受人在合同约定的房屋交付日仍未收到出卖人交房的书面通知时，应主动与出卖人联系。届时，该商品房已具备交付条件的，买受人应即签收《交付通知书》并及时对该商品房进行验收交接，出卖人无需承担其他责任。

买受人补留或变更其通讯地址的，应当向出卖人出具其亲笔签名捺印的书面文件，该书面文件经出卖人签收确认后方为有效。若买受人为两人或多人，则其中任何一人发出的变更通知对全体买受人均具有约束力。买受人向出卖人预留或补留的通讯地址或代收人预留的通讯地址有误的，出卖人不承担任何延误或买受人未收到通知的责任。

合同第十二条所述“书面通知”由出卖人以邮政挂号邮件或特快专递的形式发出。

十、关于房屋交付

买受人签署房屋交接书，本合同项下商品房即交付于买受人。

买受人如委托代理人办理交接手续，在办理验收交接时须将经公证的《授权委托书》原件交与出卖人，否则出卖人有权拒绝与该代理人办理交接手续。

具体交付流程及相关注意事项以出卖人实际《交付通知书》为准。

出卖人有权提前交付房屋，买受人应按出卖人发出的《交房通知书》中规定的交房日期前来办理交接手续。物业管理费、能耗费自交付通知书通知确定的房屋交付日期次月起由买受人支付。若买受人未按交付通知书约定的日期办理验收交接手续，该房屋的物业管理费、能耗费仍自出卖人书面通知确定的交付日期的次月起由买受人支付。房屋保修期亦从《交付通知书》中通知的交房日期开始计算。

交付该商品房时，该商品房已经竣工验收合格，出卖人应当与买受人共同查验收房。若双方无异议，买受人应办理交接手续并领取钥匙；若发现存在除主体结构外的质量瑕疵问题，买受人应当在五日内以书面形式向出卖人提出，情况属实的由出卖人根据法律法规及该商品房《住宅质量保证书》承诺的内容承担相应保修责任，买受人不得以此拒绝接受房屋交付；买受人以此为由拒绝接受交付的，不适用本合同第十条规定，出卖人不承担逾期交付的责任。

出卖人的通知送达后或者本合同约定的交付时间届满后，买受人无合同约定或法律规定的理由，不得拒绝受领出卖人交付的房屋。买受人无合法理由拒绝受领的，视为出卖人按时交付。房屋毁损、灭失的风险及物业管理费等相关费用，自交付或视为交付之日起由买受人承担。

物业管理费、能耗费自房屋交付的次月起由买受人支付。若买受人未按合同

约定的日期办理验收交接手续，除非有合法理由，该房屋的物业管理费自出卖人书面通知确定的交付日期的次月起由买受人支付。

买受人同意，在业主大会聘任物业管理机构之前，由上海万科物业服务有限公司余杭分公司提供物业管理服务。买受人接受《临时管理规约》以及《前期物业服务协议》作为本合同的附件。

房屋交付时，买受人认为房屋本身或者环境、设备存在不符合合同约定的情形，双方应在完成交付后，按照法规和合同约定处理。

本合同第十二条第二款末尾处所指“承担赔偿责任”的方式是指买受人有证据证明返修后其还存在其他直接损失的，出卖人应予赔偿。鉴于合同第九条约定的法律、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系取得建设工程竣工验收备案证明的材料之一，取得建设工程竣工验收备案证明即表明已通过规划、公安消防、环保等部门的验收或认可，故出卖人出示或在销售现场公示建设工程竣工验收备案证明的，即视为出卖人已履行合同第十二条约定的证明文件出示义务，买受人不得以出卖人不出示或出示证明文件不齐全为由拒绝收房，买受人拒绝收房的，出卖人不承担逾期交房违约责任。

十一、关于装饰、设备标准

合同第十四条所称“出卖人交付的商品房应当符合约定的装饰、设备标准”，包含以同等品质的材料、设备替代的情形。交付标准在实际交房时，部分装修材料或部品有调整为同档次品牌的可能，

出卖人已约定的装修房的材料、设备、物品的品牌、型号等按不同的户型、装修方案或风格，由出卖人通过采购招投标等方式最终确定。如果已经确定的材料、设备、物品的品牌或型号在本合同履行中因厂家供应有延误、停产或厂家关闭等其他原因导致须进行调整的，出卖人有权在不通知买受人的情况下自行选择同种类同档次的其他品牌和型号进行替换。天然石材可能会因为其天然的特性存在成份、天然纹理、色泽差异，瓷砖可能会因为生产批次的原因有色泽差异。样板房仅为参考。

十二、关于公共配套建筑的交付

基础设施与公共配套的交付指竣工并达到使用条件，其投入使用的具体业态、时间，由相关业主或经营者确定。出卖人对公共配套、商业的具体业态、开业时间等仅作概况介绍，对此并不保证。

合同项下商品房的有线电视、通讯、网络等配套设施需由买受人向该设施的经营管理单位办理开通使用手续并缴纳相关费用。产权登记面积或实际使用面积、空间发生变化可能会导致各类收费标准发生变化，该类费用标准由相关收费单位确定，买受人承担。

买卖双方确认，若出卖人代买受人预缴燃气开通费和远程燃气表等费用，则出卖人在代买受人预缴后，可在交付时按出卖人代缴时的标准向买受人收取并提供相应收据（非发票），由买受人自行办理更名手续。

与该商品房有关联的公共部位及有关设施设备，经政府审批的用途进行变更的，出卖人不承担违约责任。因买受人使用有关设施设备不当引起其他业主、物业使用人不能正常使用该等部位、设施设备的，由物业管理单位协调，由此造成的损失，由应负责任的相关买受人承担。

各买受人均同意，在出卖人承担保修责任、物业公司对公共部位进行保养维修或受业主委托进行房屋维修时，若该保修或维修需要通过、进入或占有相邻业主房屋专用部分的，相邻业主应当提供必要的便利和配合。若因相邻业主原因

导致出卖人及物业公司无法进行保修及维修的，因此而造成的扩大损失，由相邻业主承担责任，出卖人及物业公司不承担责任。

若本项目系分期开发建设，根据政府批准的规划方案，基础设施与公共配套建筑也将分期建成交付。出卖人对建筑区划内公建、商业性等设施的配套承诺是指整个建筑区划全部建成完全交付使用时所应达到的，不是分期交付时须达到的配置标准。周界安保系统于建筑区划整体交付时完成。

非由出卖人负责实施的建筑区划外的市政大配套未建成或未投入运营，导致建筑区划基础设施及公共配套不具备使用条件的，不视为出卖人违约，并由买受人自行向有关责任单位主张权利。

上述商业性等配套设施正常运行仅指建设完成，并不包含投入运营和实际使用。

出卖人提供的公共配套设施、设备的具体位置、尺寸大小形状均以实际交付时的现状为准。

十三、关于产权登记

买受人同意在清偿按揭贷款合同的全部贷款本息之前，由出卖人将下列资料转交按揭银行：备案合同、商品房交接书原件，购房款发票（办证联）原件，初始登记产权证原件及办理个人权属证书所需的相关资料，并由买受人向中介公司支付中介费用及代收代缴的契税。

如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，由于买受人拒绝办理或拒绝配合办理该房屋的过户手续，从而导致出卖人为买受人的按揭贷款向按揭贷款银行提供的以办理过户登记手续或者房屋他项权证为解除条件的担保无法解除的，或承担其他风险的，出卖人有权选择单方面解除主合同及补充协议，并要求买受人承担总房价款15%的惩罚性违约金。

如买受人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建住房[2006]171号《关于规范房地产市场外资准入和管理的意见》文件精神。如因提供虚假资料或购房条件不符合该文件精神导致商品房交付后不能办理房屋所有权证的，由此而引发的相关责任由买受人自行承担。若国家出台新的相关政策，则按新的政策执行。

出卖人将办理该商品房初始登记需由出卖人提供的资料报送备案后并被有关部门受理，即视为出卖人履行了产权登记中的合同义务；如因为其他原因（包括买受人不申请办理转移登记、相关部门办理迟延、权属登记的程序发生变化等），导致买受人不能在合同约定期限内取得房地产权属证书的，出卖人不承担违约责任。

买受人确认，若因土地主管部门在实际工作流程中不颁发本合同第十六条约定的《土地使用权证书》及土地使用权证明的，则出卖人只需向买受人提供该套房屋初始登记的《房屋所有权证》，即视为已经完成了该条约定的出卖人提供资料的义务，出卖人无须承担逾期办证的违约责任。

买受人以按揭贷款方式付款的，由于出卖人为买受人的贷款提供了连带责任的保证担保，买受人应在房屋交付使用前，按产权登记机关规定的标准向出卖人、按揭银行提供办理产权转移登记、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，该委托不可撤销）并支付相关的税费和代办费用，否则出卖人有权拒绝向买受人实际交付房屋，买受人应承担的义务、责任与风险与延期收房的义务、责任与风险相同，由此给出卖人产生风险责任的，适用本合同的相关约定。如因该等资料、费用缺失导致买受人不能取得房地产权属证

书的，出卖人不承担违约责任。

若买受人为一次性付款或已经清偿借款合同的全部贷款本息，买受人可自行办理该商品房的转移登记，亦可委托指定的办证机构办理。

因本合同约定的交房与办证时间互为关联，故若出卖人逾期交房或买受人逾期收房的，则本合同第十六条中出卖人承诺取得房屋权属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相应的违约责任。

如遇不可抗力、突发性公共事件或法律、法规、政策变动等的限制或非出卖方所能控制的政府行为，出卖人可据实予以延期办理，且不承担十六条项下的违约责任。

十四、关于保修和质量争议处理

房屋交付使用时，买受人与出卖人对房屋质量、公共设施、设备质量产生争议而委托检测机构进行检测的，双方仍应按本合同约定时间办理交房手续。若经检测，该房屋质量合格，检测费由买受人承担，出卖人交付通知书规定的交付截止日期视为交付日。

买受人认为房屋不合格，应向具有工程质量检测资质的机构申请鉴定。如鉴定结论为主体结构质量不合格、以及该房屋装修质量违反国家强制性标准且严重影响正常居住的，买受人有权退房，出卖人承担鉴定费用并赔偿买受人的直接损失。

买受人认为交付的房屋需要维修整改时，应书面通知出卖人，出卖人应在三个工作日内派员前往处理，依据《房屋质量保证书》，及时给予保修服务。

各类电器由开发企业协助业主直接按照相关电器产品的质量保证书联系厂商承担保修责任。

十五、关于建筑区划内配套的所有权

小区内的地下停车库（位）、规划的地面停车位归出卖人所有，出卖人有权依法赠与、销售、出租并获取收益；本建筑区划内部分停车位（包括地下）专为商业部分配置，不计入住宅部分的车位配置比例。

未计入公摊面积的以下房屋与部位，除法律另有规定或合同另有约定外，不属于业主所有：包括公厕、社区用房、养老服务用房、供水、供电、供气、通信、有线电视等管网、设施、设备等。

十六、关于专有（独占）使用权的约定

屋面露台、屋顶花园、地下室、顶层屋面、底层庭院等区域，非属于专有的部分，为业主共有，但归与该等区域直接连通的商品房的买受人专属使用，该买受人享有专有(独占)使用权，其他业主均同意并确认对该等区域不享有使用权。属于特定房屋的庭院绿地的专有使用权归购买对应的一层的买受人专有使用，该部分的保修、维修责任，视同专有部分。该等情形符合物尽其用的原则，对此买受人无任何异议，且放弃就该等情形向出卖人及本项目其他买受人提出任何主张的权利。

本合同项下__/__号楼__/__单元__/__室商品房约__/__平方米（具体面积以实际交付为准）的庭院使用权由该庭院所连接的一层商品房买受人所有，其他买受人对此约定均无异议。该面积未计入本合同项下商品房计价面积。买受人在使用时不得改

变其用途，并应遵守业主公约和业主大会/业主委员会制订的管理规则。

享有专用权的买受人使用前述屋面露台、屋顶花园、底层庭院、顶层屋面、地下室等区域应当符合设计荷载要求，并遵守管理规约（含临时管理规约）及物业管理单位的规定，不得损害相邻关系，侵害共有权人或相邻人的其他合法权利，破坏房屋结构和外观，严禁搭建。否则由此产生的责任与后果全部由该买受人承担。同时出于提升楼盘知名度的考虑，买受人同意并认可在不改变其共有性质的基础上，出卖人对该商品房所在楼宇及楼盘的外墙面及屋面享有设立相关永久性标识（包括但不限于企业标识、楼盘案名、宣传口号等）的永久免费使用权，对此买受人无任何异议，且放弃就该等情形向出卖人及相关部门提出任何异议的权利。

享有专用权的买受人不得擅自拆除、改变前述屋面露台、屋顶花园、底层庭院、顶层屋面、地下室的附属建筑小品，且自房屋交付之日起，承担维护、管理、修缮等义务及费用。但属于《住宅质量保证书》规定的保修责任范围内的，由出卖人承担保修责任，享有专用权的买受人必须予以配合。

本协议项下屋面露台是指供相关商品房业主使用的屋面室外露天平台；底层庭院是指供底层相关商品房业主使用的室外绿地或花园。出于提升楼盘知名度的考虑，买受人同意并认可在不改变其共有性质的基础上，出卖人对该商品房所在楼宇及楼盘的外墙面及屋面享有设立相关永久性标识（包括但不限于企业标识、楼盘案名、宣传口号等）的永久免费使用权，对此买受人无任何异议，且放弃就该等情形向出卖人及相关部门提出任何异议的权利。

十七、关于广告宣传资料的效力

买卖双方之间的权利义务以合同及其附件为准。出卖人在广告和宣传资料中对商品房开发规划范围内的房屋及相关设施所作的说明和允诺具体确定，并对合同的订立以及房屋价格的确定有重大影响，对双方具有约束力。出卖人在上述广告和宣传资料中已明示不构成要约或者不属于交付标准或交易条件的，不构成合同内容，双方不受其约束。

出卖人在广告、宣传资料、销售说辞及本合同中对建筑区划范围之外的环境、公共设施、道路交通等的说明或介绍，仅为买受人提供参考信息，不作为合同内容，双方不受其约束。

由于口头传递信息的不确定性，出卖人工作人员超越上述文书所作的口头承诺，或未经出卖人盖章确认的承诺，出卖人不承担相关的责任。买卖双方之间的权利义务以合同及其附件为准。

出卖人就该商品房所在楼栋的外立面中主要起装饰作用的建筑造型，对该商品房的通风、采光、防盗功能可能产生的不利影响，向买受人进行了充分地说明，并提醒买受人对此类影响给予必要的注意。买受人对出卖人的上述告知及提示已充分理解。

因比例或表现方法所限，部分附属物或构筑物可能未在平面图和模型上标示。

示范单位仅供买受人参考之用，不属于出卖人的交付标准或交付条件，不构成合同内容，双方不受其约束。

十八、关于联络方式和通知

双方的联络方式以合同所记载的电话、传真、通信地址为准。双方保证对所提供资料的真实性负责。一方联络方式如有变更，应在变更后7个工作日内以

书面形式通知对方。否则，由此产生的风险，由未履行告知义务一方承担。本合同所涉及的所有“书面通知”出卖人均以挂号或特快专递的形式发出。

以特快专递通知的，以收件人签收日为送达时间；收件人未签收的，同城以特快专递交寄日的第2日为送达日，异地以特快专递交寄日的第5日为送达日。

十九、合同的变更和解除

房产因市场变化而贬值或升值等均属商业风险范畴，任何一方不得据此主张解除或变更合同。拒不履行合同义务的，应依法或依约承担违约责任。

合同因法律规定或约定解除的，双方应互相配合办理本合同备案登记的注销、抵押登记注销及按揭合同解除等手续，出卖人在前述各项手续办理完毕、买受人将房屋交还给出卖人后的30个工作日内退还买受人已付款项。按照约定或法律规定应计算违约金或利息的，退款时一并计算。

买受人行使合同约定的单方解除合同的权利时，应在知悉有权解除合同之日起30日内书面通知出卖人，逾期则视为买受人放弃解除合同的权利。

房屋交付后，本合同因买受人任何原因解除、撤销或者确认无效，买受人在向出卖人返还房屋时，应按照同地段同类型房屋出租的租金标准向出卖人支付房屋使用费。该费用自房屋交付之日起计算至买受人将房屋返还给出卖人之日。该费用自出卖人应返还给买受人的房款中扣除，不足扣除的，买受人应在出卖人通知之日起 15 日内补足。

本合同因法律规定或者约定解除的，双方签署的车位转让、使用、租赁及附赠协议等一并解除，若车位已交付给买受人的，买受人应自解除合同前将车位按规定返还出卖人；买受人基于购买本合同项下商品房而从出卖人处无偿或有偿取得的车位或其他具有独立利用价值的空间或设施等，也应相应的无偿或者有偿的返还出卖人。如有损坏，照价赔偿。

出卖人与买受人双方共同确认，买受人依照本合同第十七条约定要求退房的，买受人同意按本条约定的办法进行处理（即买受人配合出卖人办理完毕撤销备案及预告登记手续后30个工作日内由出卖人向买受人返还全部已收房屋价款并按照中国人民银行同期活期存款利率支付利息）。

合同解除，导致买受人与银行的借款合同解除的，对于买受人应付给银行的贷款余额本息及其他相关费用，出卖人有权直接从应向买受人返还的房价款中扣除并直接将这部分款项支付给银行。

因买受人违约而致使出卖人主张权利而解除本合同及收回房屋而实际支出的合理费用（包括但不限于诉讼费、律师费、执行费、提存费、公告费、保管费、评估费、拍卖变卖等费用），均由买受人承担。

二十、特别事项说明

本合同项下小区内外存在的不利因素，销售时出卖人已经告知买受人，以上因素可能会对本合同项下商品房造成一定不利影响，出卖人在定价时已考虑了该因素。因客观条件的限制和/或个体认知差异，出卖人对上述因素提示可能未臻全面，买受人应对上述不利因素尽到合理注意义务。

合同签订后，如非法定事由出卖人不予办理买受人的任何更名及转让手续。

特别提示：买受人知悉，2016年在杭召开的G20峰会可能会影响项目施工，买受人同意若本项目开发建设因G20峰会原因导致停工，出卖人交付房屋的时间得以据实延后且无须承担任何责任，出卖人可据实延后的时间等同于项目因G20峰会原因停工的期间。

二十一、关于抵押

出卖人在房屋权属初始登记完成前有权对本合同商品房有关的土地使用权及在建工程设定抵押，且就抵押事项包括登记机关、抵押当事人、债务人、被担保的主债权的数额、登记时间等可进行变更或注销，并不再另行予以通知。

出卖人在办理房屋权属初始登记时，与买受人所购商品房及该商品房独自占用或分摊的土地使用权面积无关的土地使用权及在建工程上的抵押登记，在不影响买受人所购房屋及土地使用权权属登记的情况下可不予撤销，并直接办理相关的转抵押登记手续。

二十二、关于购房资格的补充约定

1、针对房地产市场的宏观调控，国务院和杭州市政府相继颁布实施了若干住房限购政策。对相关文件政策的详细内容，出卖人与买受人均已知悉。买受人同意依照限购政策的规定和出卖人的要求，向出卖人真实提供相关文件、资料以证明其具备购房条件。

2、双方确认，若买受人违反上述约定，则按下列方式处理：

（1）因买受人提供虚假信息、隐瞒真实情况，造成其购买房屋的商品房预售登记或房屋权属转移登记无法办理或延迟办理的，不视为出卖人违约，相关损失和后果均由买受人自行承担。

（2）若买受人提供虚假信息、隐瞒真实情况骗购商品房的，出卖人有权随时解除合同，并要求买受人支付房价款总额百分之二十的违约金。

二十三、民用建筑节能信息公示办法，公示本合同项下内容

（一）墙体

①保温形式：38幢为外墙内保温

②保温材料：符合国家规范要求

（二）屋面

①保温（隔热）形式：符合国家规范要求

②保温材料：符合国家规范要求

（三）外门窗

门窗类型：塑钢门窗、中空玻璃。

（四）本建筑与建筑节能标准比较：满足标准规定

二十四、重要信息提示

(一) 基础数据：

1、土地年限：2015年1月12日到2085年1月11日

2、住宅物业管理费：3.2元/平米/月（含公共能耗及特约服务费，但不包含集中供热太阳能水箱运营维护费）

3、本项目的开户费用由开发商在交付时一并代为收取，每户480元（暂定，具体以交付时燃气供应单位确定并经当地政府部门核准后的标准为准）。

4、本项目推广名为“未来城二期”，核准地名为“未来公寓”。

(二) 基础数据：

本项目部分户型因外立面及设计风格不同，相同户型会有局部差异，最终以买卖双方签订的《商品房买卖合同》及附件为准。以下举例主要差异，具体以实际交付为准。

1、户型提示

38幢户型提示：

三层：

① 01室04室飘窗外面有商铺屋面；

② 设备平台外面有商铺屋面；
③ 天井做法与标准层不同；
三十一~三十四层：
① 02 室 03 室阳台玻璃栏杆分隔形式和尺寸与标准层不同；
② 02 室 03 室立面留洞尺寸与标准层不同；
③ 楼梯间开窗形式与标准层不同；

21 幢户型提示：

一层：
① 天井做法与标准层不同，北面有墙；
②西边套北面有非机动车入口坡道；
③有改造后入户大堂、信报间；
④入户门头对周边户型有影响；
⑤西边套卧室西侧有风井；
⑥一层东侧有垃圾房、社区活动用房、物业经营用房；
二层：
① 有改造后小区入口门头屋面，对周边户型有影响；
② 01 室东侧有社区办公用房；
三层：
① 东边套三层，南向阳台南面有商铺屋面；
② 东边套三层，客厅飘窗东面有商铺屋面；
③ 东边套三层，卫生间西面有商铺屋面；
④ 东边套三层，卧室东侧有风井；
三十一~三十四层：
① 楼梯间开窗形式，与标准层不同；
② 02 室 03 室立面留洞尺寸与标准层不同。

其他产品信息提示

①平层销售户型为万科·未来城二期的标准公示户型，样板房为临时样板房，入口的建筑格局、软装及家具为样板展示，非最终交付标准，样板房跟户型有少量差异，最终户型以合同附图为准；

②38 幢 21 幢为地上总高 34 层；

③38 幢 21 幢每幢只有一个单元，高层配有 2 部电梯 1 个消防通道，所有电梯均可到达地下停车场；

④飘窗位置安装安全防护栏杆；

⑤部分户型的旋转鞋架规格因户型不同会有高度差异（建筑面积 88 m²以下户型均未设旋转鞋架）；

⑥28 幢、38 幢、39 幢塑钢门窗型材品牌、样式与其他楼幢存在一定差异；

⑦本项目项下所有户型均未设空调柜机设备平台，因此不能安装柜机空调；

⑧因户型并非实体展示，交付时会跟样板房展示有局部差异，具体以商品买卖合同及政府批准文件为准，请咨询销售人员或现场其他公示文件。

主合同第三条地下 1 层补充说明如下：部分楼幢地下 1 层除车库层外另设地下夹层。

二十五、本补充协议自双方签订之日起生效，是对本合同及其附件的补充，为本合同不可分割的组成部分。本补充协议的内容与合同正文内容冲突时，以本补充协议的内容为准。

二十六、格式条款提示说明和确认

买受人确认，在签订本合同（含补充协议）前，出卖人已就合同条款中免除或者限制出卖人责任的条款作出了特别提示，买受人已充分理解并同意其全部内容。

出卖人（签章）：

买受人（签字并捺印）：

备 忘 录

甲方（卖方）： 杭州万鼎置业有限公司

乙方（买方）： 贝忠忠 李晓琦

鉴于：《定金合同》的履行受到了非双方原因的客观情况影响，故双方达成以下备忘条款，以兹共同遵守。

第一条 由于房产管理部门网签平台的原因导致正式办理网签手续的时间不确定。对此情况，双方予以确认及相互理解，并一致同意对由此可能会造成的损失及无法办理网签手续期间购房、金融政策调整等各类因素所产生的不利影响互不追究责任。

第二条 乙方对《定金合同》第四条中的预订期的约定方式予以充分理解。甲方应在网签平台开放后尽快通知乙方签订上述协议。

第三条 乙方已阅悉该房屋之《商品房买卖合同》及附件，并同意该《商品房买卖合同》及附件中的所有条款及确认本人相关信息准确无误。乙方同意甲方在具备网签条件的情况下可先行出具该房屋的正式网签《商品房买卖合同》及附件。

第四条 乙方应自收到甲方通知之日起 3 日内到甲方的签约场所与甲方签订正式《商品房买卖合同》及附件，并完成银行按揭贷款审批手续及付清所有首付款。如乙方违约，则甲方有权按《定金合同》第四、五条的约定处理。

第五条 乙方自愿在本备忘录签订之日起 1 日内先行向甲方支付购房预付款_____元，如乙方未按期足额支付的，则视为放弃购房优惠，该款在双方签订正式《商品房买卖合同》后转为房屋首付款。如双方最终未能签订正式的《商品房买卖合同》，甲方应在《定金合同》解除及乙方提出退款申请手续后一个月内将定金（因乙方挞定而不予返还及协商后无需返还的除外）及预付款无息退还给乙方。

第六条 在预订期内，如因限购政策调整导致乙方不具备购房资格的，双方均有权解除《定金合同》，甲方应在乙方提出退款申请手续后一个月内将定金及预付款无息退还给乙方。

第七条 本备忘录作为《定金合同》的补充条款，其他事项双方仍按《定金合同》的约定履行。

第八条 本备忘录经甲方盖章和乙方签字后生效。本合同一式贰份，甲、乙双方各执一份。

（以下无正文）

甲方：（签章）

年 月 日

乙方：（签字并捺印）

2017 年 10月 12日

欠费说明

未来公寓二期38栋1单元1301室，2022年第一季度物业费，公共能耗费，已结清，水费欠费72.5元。

未来公寓二期物业费服务中心

2022年3月7日

统一社会信用代码

91330000736021998T

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　浙江经纬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　施勤俭

经营范围　一般项目：房地产评估；房地产咨询；企业信用调查和评估；商务代理代办服务；价格鉴证评估(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)。

注册资本　贰佰万元整

成立日期　2001年09月01日

营业期限　2001年09月01日至2031年09月01日

住　　所　浙江省杭州市西湖区体育场路508号6楼南

登记机关　杭州市西湖区市场监督管理局

2022年04月13日

国家企业信用信息公示系统网址：

国家市场监督管理总局监制

房地产估价机构备案证书

机构名称：浙江经纬房地产评估有限公司

法定代表人（执行合伙人）或负责人：施勤俭

住　　所：浙江省杭州市西湖区体育场路508号6楼南

联系电话：0571-88947083

统一社会信用代码：91330000736021998T

组织形式：有限责任公司

首次备案日期：2006-01-01

备案等级：一级

证书编号：浙建房估证字[2016]011号

有效期限：2022年05月31日至2025年05月30日

中国房地产估价
信用档案系统

发证机关：

二〇二二年五月三十一日

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.

中华人民共和国住房和城乡建设部

发证机关

No. 00229060

姓　名 / Full name

[redacted]

性　别 / Sex

[redacted]

身份证件号码 / ID No.

[redacted]

注 册 号 / Registration No.

3320110097

执业机构 / Employer

浙江经纬房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-8-18

持证人签名 / Bearer's Signature

[redacted]

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.

中华人民共和国住房和城乡建设部

发证机关

No. 00294813

姓　名 / Full name

刘彪

性　别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

342126198011304372

注 册 号 / Registration No.

3320040298

执业机构 / Employer

浙江经纬房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-4-8

持证人签名 / Bearer's Signature