

# 房地产评估报告书

Real Estate Appraisal Report

青岛青青岛土地房地产评估测绘有限公司

Qingdao Qingqingdao land & Real Estate Appraisal Mapping Co. Ltd

## 涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：山东省德州市德城区绿城百合花园 1 号楼 1  
单元 1001 号涉执房地产处置司法评估

估价委托人：德州经济技术开发区人民法院

房地产估价机构：青岛青青岛土地房地产评估测绘有限公司

注册房地产估价师：宋义武（注册号：3720180241）

陈晓波（注册号：3720140102）

估价报告编号：鲁青青岛（房评）字（2022）第 55 号

估价报告出具日期：2022 年 10 月 21 日

## 致估价委托人函

德州经济技术开发区人民法院：

我公司接受贵院委托，对山东省德州市德城区绿城百合花园1号楼1单元1001号涉执房地产的市场价格进行了评估，现将评估报告主要内容说明如下：

**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：**出卖人德州永锋置业有限公司，买受人杨阳，合同编号永锋201600132，商品房预（销）售许可证号2014-003，房屋坐落天衢东路1161号绿城百合花园1号楼1单元10层1001号。房屋钢混结构，建筑面积94.8平方米，所在层次10，总层次10，设计用途住宅；土地取得方式出让，坐落天衢东路1161号，土地证号德国用（2013）第175号，土地面积127386.00平方米，规划用途商住，土地使用年限自2013-4-26至2083-4-26。

**价值时点：**2022年10月8日。

**价值类型：**本次估价的价值类型为市场价格。即某种房地产在市场上的平均交易价格。

**估价方法：**根据估价目的并结合估价对象于价值时点的具体情况，本次评估采用比较法和收益法。

**估价结果：**根据委托估价目的，结合估价对象现状情况，按照房地产估价标准的要求和规定，本着独立、客观、公正、合法、谨慎的原则，制定合理的评估程序，选用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的计算，并详细考虑了影响房地产价格的各项因素后，确定：山东省德州市德城区绿城百合花园1号楼1单元1001号涉执房地产在价值时点的评估总价为人民币110.19万元，大写：壹佰壹拾万壹仟玖佰元整，折合房地产单价11623元/平方米。

**特别提示：**

（一）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。

（二）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。

(三) 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,评估结果应当进行相应调整后才可使用。

(四) 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。

(五) 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;当事人、利害关系人对评估机构作出的说明仍有异议的,可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。

(六) 评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用从财产处置价款中扣除的,评估结果可直接作为确定财产处置参考价依据,否则评估结果需扣除上述财产处置费用后方可作为确定财产处置参考价的依据。

(七) 于价值时点估价对象尚未办理产权登记,本次评估房屋建筑面积以永锋 201600132 号《德州市商品房买卖合同》中的合同约定面积为准,估价对象最终建筑面积应以产权登记面积为准。

估价的过程及有关说明,请见附后的鲁青青岛(房评)字(2022)第 55 号《房地产估价报告》。

法定代表人:  张林印  
青岛青青岛土地房地产评估测绘有限公司  
2022 年 10 月 21 日  
  


## 目 录

一、估价师声明	4
二、估价假设和限制条件	5-6
三、估价结果报告	7-11
(一)估价委托人	7
(二)房地产估价机构	7
(三)估价目的	7
(四)估价对象	7
(五)价值时点	8
(六)价值类型	9
(七)估价原则	9
(八)估价依据	9
(九)估价方法	10
(十)估价结果	10
(十一)注册房地产估价师	11
(十二)实地查勘期	11
(十三)估价作业期	11
四、附件	
(一)(2022)鲁 1491 执恢 141 号《德州经济技术开发区人民法院 委托书》(复印件);	
(二)永锋 201600132 号《德州市商品房买卖合同》(复印件);	
(三)估价对象位置图;	
(四)估价对象现场勘查照片;	
(五)房地产估价机构营业执照(复印件);	
(六)房地产估价机构备案证书(复印件);	
(七)房地产估价人员资格证书(复印件)。	

## 估价师声明

我们郑重声明：

一、注册房地产估价师在本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。

二、本估价报告中的分析、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，但受到本估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

三、注册房地产估价师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。

四、注册房地产估价师按照《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)、《人民法院委托评估工作规范》(法办[2018]273号)、《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》等有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。

五、注册房地产估价师已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，实地查勘日期为2022年10月8日。

六、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

声明人：

宋义武（注册房地产估价师，注册号：3720180241）



陈晓波（注册房地产估价师，注册号：3720140102）



## 估价假设和限制条件

### 一、一般假设

(一) 本次估价对象的权属、面积、用途等信息依据估价委托人移送的相关资料确定, 估价人员已对其进行了检查和核实, 在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下, 假定上述资料合法、真实、准确和完整。

(二) 受托估价方对估价对象的勘验仅限于估价对象的外观和使用状况, 注册房地产估价师不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任, 也不承担对其他被遮盖未暴露及难于接触到的部分进行勘验的责任; 估价方对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格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, 假定估价对象能正常安全使用, 无重大的环境污染。

(三) 本次估价的结果是正常的市场价格(交易税费按照法律法规规定, 转让人和买受人各自负担), 即在价值时点预期能够成交的可能价格, 已包括房产所占范围内的土地使用权价格及室内不可移动的装修和设施的价格或价值。它依据了以下假设:

- 1、市场上存在自愿出售的出售方和自愿购买的购买方。
- 2、该房地产可以在公开市场上自由转让。
- 3、在价值时点前, 相对于房地产的特性和房地产市场状况而言, 有一段合理的谈判周期。
- 4、在此合理谈判周期内, 市场状态和价格水平是静止不变的。
- 5、不考虑特殊购买方的附加出价。
- 6、不考虑不可抗力或未来市场变化风险等因素。

(四) 因估价委托人未明确估价对象存在租赁权、用益物权及占有使用情况, 房地产估价机构经过尽职调查后也未发现、掌握相关情况, 本次估价假定评估对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

(五) 因估价委托人未明确估价对象存在欠缴税金及相关费用, 故本次估价假定评估对象不存在欠缴税金及相关费用。

### 二、未定事项假设

至价值时点, 估价对象尚未办理房地产权属证书。签订的商品房买卖合同已备案, 目前处于被查封状态, 本次评估假设估价对象解除

查封后可以正常办理产权登记。

### 三、背离事实假设

本次是涉执房地产处置司法评估。根据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)关于房地产司法拍卖估价的规定,评估价值的影响因素包括评估房地产的瑕疵,但未包括评估房地产被查封及评估房地产原有的担保物权和其他优先受偿权。本次估价假设估价对象未被查封、无原有的担保物权和其他优先受偿权。

### 四、不相一致假设

本次估价无不相一致假设。

### 五、依据不足假设

本次估价无依据不足假设。

### 六、估价报告使用限制

(一)本报告的估价结果为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据,按照既定目的提供给估价委托人使用。

(二)本报告的使用期限为自估价报告出具之日起一年内有效。

(三)本报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分,“估价结果报告”提供给估价委托人,“估价技术报告”由估价机构存档。本报告必需合法使用,未经估价机构书面同意,本报告的全部或部分及任何参考资料均不允许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公开发表。

(四)本报告的估价结果是在完全满足估价假设和限制条件的前提下得出,若不能完全满足,则估价结果需做相应调整。提请报告使用方注意。

(五)本报告由青岛青青岛土地房地产评估测绘有限公司负责解释。



## 房地产估价结果报告

鲁青青岛（房评）字（2022）第55号

- 一、估价委托人：德州经济技术开发区人民法院  
住所：德州市经济技术开发区晶华大道1号
- 二、房地产估价机构：青岛青青岛土地房地产评估测绘有限公司  
法定代表人：张亚林  
住所：山东省青岛市市南区巫峡路23号7楼703、704室  
统一社会信用代码：91370202718072169B  
备案等级：二级  
证书编号：鲁评022031  
有效期限：叁年（2022年8月11日至2025年8月10日）
- 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）房地产坐落及周围环境

估价对象坐落于德州市德城区天衢路1161号“绿城百合花园”住宅小区内，北邻德州职业技术学院东院区，南临天衢东路，西临长河大道，东临疾控大街。该区域为德城区经济技术开发区，周边物业类型主要为住宅小区、商业网点及公服设施，有2路、36路、18路北行、18路内环、102路、108路等多条公交线路从周边经过，有东方夏威夷幼儿园、东方启智幼儿园、弘德小学、崇德小学、德州经济技术开发区实验小学、德州职业技术学院东院区、北京八中崇德中学等教育资源，有联佰超市、佰润超市、八里庄农贸市场、悦购超市、乐万家超市、宜家家居购物广场等商业配套设施，有德州市中医院东院区、德州市妇幼保健院东院区、百佳妇婴医院等医疗机构，供水、供电、燃气、供热等基础配套设施和商务酒店、银行网点、便利店、加油站、公园、绿地等公共服务设施齐全，环境和空气质量较优，适合居住。

#### （二）房地产权利状况

根据估价委托人移送的相关资料，房地产权利状况如下：

##### 1、产权信息

出卖人德州永锋置业有限公司，买受人杨阳，合同编号永锋201600132，商品房预（销）售许可证号2014-003。

## 2、房屋状况

房屋坐落天衢东路1161号绿城百合花园1号楼1单元10层1001号，房屋结构钢混，建筑面积94.8平方米，所在层次10，总层次10，设计用途住宅。

## 3、土地状况

土地取得方式出让，坐落天衢东路1161号，土地证号德国用(2013)第175号，土地面积127386.00平方米，规划用途商住，土地使用年限自2013-4-26至2083-4-26。

## 4、权属状况

合同信息已查封。

### (三) 房地产实体状况

#### 1、房屋状况

根据估价人员现场勘查，估价对象坐落于德州市德城区天衢路1161号“绿城百合花园”1号楼，所在楼幢为钢混结构的小高层住宅楼，2016年建成，总层数10层，所在层数10层，一梯二户。

估价对象位于东户，南北朝向，平面布局为二室二厅一厨一卫一储，东侧附带露台、建有阳光房。室内已装修（客厅地面铺地砖、墙面刷乳胶漆、天棚刷乳胶漆木线条装饰，卧室地面铺地砖、硅藻泥墙面、天棚刷乳胶漆石膏线装饰，厨房和卫生间地面铺地砖、墙面贴瓷砖、天棚铝塑板吊顶，木制内门包边、断桥铝外窗、防盗外门，）。

房屋配套设施包括独立水电、管道燃气、集中供热、电梯（1部），所在小区为有专业物业管理的封闭住宅小区。

#### 2、土地状况

估价对象共用的土地形状较规则，地面已硬化，环境绿化良好，北邻德州职业技术学院东院区，南临天衢东路，西临长河大道，东临疾控大街。宗地内外开发程度达到“七通”（包括供水、排水、供热、供气、通电、通讯、通路），宗地内“场地平整”，至价值时点剩余年限60.59年。

五、价值时点：因估价委托人未明确价值时点，故本次评估根据

《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》的规定，以评估对象实地查勘完成之日 2022 年 10 月 8 日为价值时点。

#### 六、价值类型

估价对象房屋类型为商品住宅，已竣工交付，办理产权登记后可以上市交易。本次估价的价值类型为市场价格，即某种房地产在市场上的平均交易价格。

#### 七、估价原则

根据《中华人民共和国城市房地产管理法》及《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）的要求，本次估价遵循独立、客观、公正原则，合法原则，价值时点原则，替代原则，最高最佳利用原则。

独立、客观、公正原则：评估价值应为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。

合法原则：评估价值应在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

价值时点原则：评估价值应在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

替代原则：评估价值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应在合理范围内。

最高最佳利用原则：评估价值应在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。

#### 八、估价依据

（一）国家、国务院相关部门及地方政府颁布的法律、法规、通知文件

- 1、《中华人民共和国民法典》；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》；
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 4、《中华人民共和国资产评估法》；
- 5、《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）；
- 6、其他相关法律、法规、通知文件等。

（二）评估依据的其他国家标准及技术规范

- 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、《人民法院委托评估工作规范》(法办[2018]273号);
- 4、《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》。

(三) 估价委托人提供的资料

1、(2022)鲁1491执恢141号《德州经济技术开发区人民法院委托书》;

2、永锋201600132号《德州市商品房买卖合同》(复印件)。

(四) 估价人员搜集及现场勘估的资料

- 1、估价对象实地查勘及相关资料;
- 2、估价人员调查搜集的房地产市场行情信息;
- 3、估价对象周围环境资料。

九、估价方法

(一) 估价方法选取

根据估价委托人提出的估价目的,结合估价对象的利用现状,以及周边房地产市场的发育情况,本次评估选用比较法和收益法进行评估计算。

(二) 估价方法定义

1、比较法: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。

2、收益法:预测估价对象的未来收益,利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

十、估价结果

房地产估价结果汇总表

货币种类:人民币

估价方法		比较法、收益法
相关结果	估价方法	
评估价值	总价(万元)	110.19
	单价(元/平方米)	11623

十一、参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
宋义武	3720180241	 注册号: 3720180241 有效期至: 2024.10.19	2022年10月21日
陈晓波	3720140102	 注册号: 3720140102	2022年10月21日

十二、实地查勘期

2022年10月8日。

十三、估价作业期

2022年10月8日至2022年10月21日。



  
 青岛青土地房地产评估测绘有限公司  
 2022年10月21日

# 德州经济技术开发区人民法院

## 委托书

(2022)鲁 1491 执恢 141 号

青岛青青岛土地房地产评估测绘有限公司：

我院在执行德州永锋置业有限公司与杨阳 买卖合同纠纷一案中，需确定下列财产的处置参考价。依照《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》第二条、第十四条、第十七条、第十九条规定，委托你机构对财产进行评估，请你机构在收到本委托书之日起三十日内出具评估报告。评估报告应当载明评估财产的基本情况、评估方法、评估标准、评估结果以及有效期等内容。不能在期限内完成评估的，应当在期限届满五日前申请延长期限，延期次数不超过两次，每次不超过十五日。

需评估的财产如下：

山东省德州市德城区绿城百合花园 1 号楼 1 单元 1001 号。



承 办 人：王爱民      联系电话：0534-2298118

联 系 人：卢梅      联系电话：18315908137

本院地址：德州经济技术开发区晶华大道 1 号德州经济技术开发区人民法院



合同编号: 永锋201600132

## 德州市商品房买卖合同

卖方人: 德州永锋置业有限公司

买方人: 杨阳

房屋坐落: 天衢东路1161号绿城百合花园1号楼1单元10层1001号

德州市房产管理中心监制

### 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可向德州市房产管理中心咨询。
- 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、本合同所称现房是指已经过工程质量验收，并取得质量合格证明文件，可以立即交付使用的商品房。
- 4、本合同所称预售商品房是指尚处于建设期，不能立即交付使用的商品房。
- 5、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。合同生效后，未被修改的文本印刷文字视为双方同意内容。
- 6、本合同文本中涉及到的选择、填写内容可以手写项为优先。
- 7、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。
- 8、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。
- 9、本合同应填写，双方签字后必须在30天内到德州市房产管理中心登记备案。凡违反商品房买卖有关规定的，市房产管理中心不予办理产权登记。
- 10、本合同备案情况，可登陆到“德州市房产信息网<http://www.dzhfgj.cn>”进行查询。



### 商品房买卖合同

合同双方当事人:

-----以下是卖方人信息-----

出卖人: 德州永锋置业有限公司  
 注册地址: 德州经济开发区精华路兆光商贸城1-21号  
 邮政编码: 253000  
 营业执照注册号: 371400200032115  
 企业资质证书: 136447  
 法定代表人: 蒋连行  
 联系电话: \_\_\_\_\_  
 委托代理人: X  
 联系电话: X  
 地址: X  
 邮政编码: X  
 委托代理机构: X  
 注册地址: X  
 邮政编码: X  
 营业执照注册号: X  
 法定代表人: X  
 联系电话: X

-----以下是第1条(共1条)买方人信息-----

买受人: 杨阳  
 【本人】姓名: 杨阳  
 国籍: 中国  
 【身份证】: 371402198708070625  
 邮政编码: 253000  
 联系电话: 13082760077  
 地址: 德州市尚城国际6-1-1601  
 委托代理人姓名: X  
 国籍: \_\_\_\_\_  
 邮政编码: X  
 联系电话: X  
 地址: X

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 出让 方式取得位于 天衢东路1161号 编号为 2012-017 的地块的土地使用权。【√土地证号】为 德国用(2013)第175号。

该地块土地面积为：127386.00 平方米，规划用途为：商住，土地使用年限自 2013-4-26 至 2083-4-26。

出卖人经批准，在上述地块上建设商品房，【√现定名】：绿城百合花园 建筑工程规划许可证号为：建字第371400201300095，施工许可证号为：(2013)德建许073号。

#### 第二条 商品房销售依据。

买受人购买的商品房为【√预售商品房】。预售商品房批准机关为德州市房产管理中心，商品房预售许可证号为 2014-003。

#### 第三条 买受人所购商品房的基本情况。

买受人所购买的商品房（以下简称该商品房，其房屋平面图见本合同附件一，房号以附件一上表示为准）为本合同第一条规定的项目中的：

第1【√幢】二单元10层1001号房。

（户型：【√二室二厅】）。

该商品房的用途为住宅，属钢筋混凝土结构，层数为3.3米，建筑层数地上10层，地下0层。

该商品房阳台是【√封闭式】。

该商品房【√合同约定】建筑面积共94.80平方米，其中，套内建筑面积78.22平方米，公共部位与公用房屋分摊建筑面积16.58平方米（有关公共部位与公用房屋分摊建筑面积构

成说明见附件二)。

附属用房(主要描述2.2米以下的房屋用途、面积和性质)

第四条 计价方式与价款。

出卖人与买受人约定 按建筑面积计算 方式计算该商品房价款:

该商品房单价为(人民币)每平方米 6896.88 元,总金额(人民币)大写:陆拾伍万叁仟捌佰贰拾肆元整。

附属用房单位售价为(人民币)每平方米 0.00 元,总金额(人民币)大写:零元整。

第五条 面积确认及面积差异处理。

根据当事人选择的计价方式,本条规定以【√建筑面积】(本条款中均简称面积)为依据进行面积确认及面积差异处理。

当事人选择按套计价的,不适用本条约定。

合同约定面积与产权登记面积有差异的,以产权登记面积为准。

商品房交付后,产权登记面积与合同约定面积发生差异,双方同意按第 1 种方式进行处理:

1、双方自行约定:

(1) 该房屋每平方米单价保持不变,根据产权登记建筑面积据实结算,多退少补;

(2) ×;

(3) ×;

(4) ×。

## 2、双方同意按以下原则处理:

- (1) 面积误差比绝对值在3%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30天内将买受人已付款退还给买受人,并按银行同期活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约定面积时,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退还买受人;绝对值超出3%部分的房价款由出卖人双倍退还买受人。

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

因设计变更造成面积差异,双方不解除合同的,应当签署补充协议。

## 第六条 付款方式及期限。

买受人按下列第 3 种方式按期付款。

## 1. 一次性付款

无。

## 2. 分期付款

无。

## 3. 其它方式

买受人于本合同签署的同时支付首付款人民币130824元(大写:壹拾叁万零捌佰贰拾肆元整),剩余购房款人民币523000元(大写:伍拾贰万叁仟元整)通过商业银行贷款或公积金贷款的方式予以支付,并应在本合同签署之日向出卖人指定的银行或公积金管理中心指定的银行提交完备的贷款申请资料,签署办理按揭贷款手续须由买受人签署的相关合同及其他全部文件,缴纳办理按揭贷款所需的各项费用。(详见补充协议)。

## 第七条 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 30 日之内，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 三 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 1% 向出卖人支付违约金。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 三 （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六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. x.

#### 第八条 交付期限。

出卖人应当在 2016-6-30 日前，依照国家和地方人民政府的有关规定，将具备下列第 x 种条件，并符合本合同约定的商品房交付买受人使用；

- 1、该商品房经验收合格。
- 2、该商品房经综合验收合格。
- 3、该商品房经分期综合验收合格。
- 4、该商品房取得商品住宅交付使用批准文件。

5. x.

但如遇下列特殊原因，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 90 日内告知买受人的；
- 2、本合同所指不可抗力及免责事由的范围包括下列情况：地震、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，以及法律法规和政策的改变等政府行为。
- 3、交房期限届满，买受人根据本合同约定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，交付日期相应顺延至买受人付清全部应付款项后7天内，该顺延期限不视为交付逾期。

#### 第九条 出卖人逾期交房的违约责任。

除本合同第八条规定的特殊情况外, 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, 自本合同第八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 三 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 30 天内退还全部已付款, 并按买受人累计已付款的 1 % 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, 自本合同第八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 三 (该比率应不小于第 (1) 项中的比率) 的违约金。

2、 $\times$ 。

#### 第十条 规划、设计变更的约定。

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 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;

(2)  $\times$ ;

(3)  $\times$ ;

(4)  $\times$ ;

(5)  $\times$ ;

(6)  $\times$ ;

(7)  $\times$ 。

买受人有权在通知到达之日起 15 日内做出是否退房的书面答复。买受人在通知到达之日起 15 日内未作书面答复的, 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, 出卖人须在买受人提出退房要求之日起 30 天内将买受人已付款退还给买受人, 并按 银行同期活期存款 利率付给利息。买受人不退房的, 应当与出卖人另行签订补充协议。

×。

#### 第十一条 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八条规定的证明文件，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，买受人有权拒绝交接，由此产生的延期交房责任由出卖人承担。

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：

逾期30日，视为双方已经交接。由于买受人未按期领房所产生的一切后果均由买受人承担，包括但不限于承担领房期限届满之日起商品房损毁、灭失的风险责任、前期物业管理费用等，出卖人有权按照其前期物业管理的有关规定对该商品房进行管理，由此产生的费用由买受人承担。

第十二条 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。

买受人同意，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、登记时间等进行变更或注销，并不再另行予以通知。

#### 第十三条 出卖人关于装饰、设备标准承诺的违约责任。

出卖人交付使用的商品房的装饰、设备标准应符合双方约定（附件三）的标准。达不到约定标准的，买受人有要求出卖人按照下述第 2 种方式处理：

- 1、出卖人赔偿双倍的装饰、设备差价。
- 2、90日内按约定标准调整完毕。
- 3、×。

#### 第十四条 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下列基础设施、公共配套建筑按以下日期

达到使用条件：

- 1、已交付部分的住宅区内水、电、道路在交付之日起接（贯）通；

2、已交付部分的住宅区内有线电视、电话、互联网等管线于房屋交付之日具备开通条件；

3、暖气于房屋交付后的第二个采暖期达到开通条件，但因供热公司的原因除外；

4、燃气自交付之日安装完毕，供气的时间以燃气公司相关规定及通知为准；

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、按本合同第九条处理；

2、如遭遇不可抗力等因素，出卖人可据实予以延期，并不承担违约责任；

3、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行，导致小区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。

#### 第十五条 关于产权登记的约定。

出卖人应当在商品房交付使用后 730 日内，将办理权属登记需由出卖人提供的资料报产权登记机关备案。如因出卖人的责任，买受人不能在规定期限内取得房地产权属证书的，双方同意按下列第 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 30 日内将买受人已付房价款退还给买受人，并按已付房价款的 0.5 %赔偿买受人损失。

2、买受人不退房，出卖人按已付房价款的 日0.001 %向买受人支付违约金。

3、x。

#### 第十六条 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。



✕。

第十七条 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

归该幢楼宇业主共有，但规划上专属于特定房屋，且出卖人与该特定房屋的买受人在《商品房买卖合同》中约定属该特定买受人的专有部分或享有排他性使用权的与该特定房屋相连接的某部分屋面（诸如设计为屋顶花园或露台等）除外，其他各买受人对此约定均无异议，但该特定买受人使用时须符合小区管理规约及物业服务机构制定的有关规定；

2、该商品房所在楼宇的外墙使用权

归该幢楼宇业主共有，其中底层为商铺的，与商铺楼层相连的住宅楼层的外墙面可设置店招，各买受人对此约定均无异议，但店招的具体部位、尺寸、规格、颜色、材质等应符合物业服务公司制定的有关规定及符合管理规约的规定；

3、该商品房所在楼宇的命名权

归出卖人所有，具体申报须由地名办核准；

4、该商品房所在小区的命名权

归出卖人所有，具体申报须由地名办核准；

5、买受人应在房屋交付时按政府有关规定交纳物业维修专项资金（即物业维修基金），可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）。物业维修专项资金计时合同约定面积与德州市房产测绘研究院实测面积或产权登记面积不一致的以实测面积或产权登记面积为准；

6、出卖人代政府及相关单位收取的其他税费，按政府有关规定的标准由出卖人向买受人收取。

第十八条 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公摊面积承担义务。

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。

✕。

第十九条 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  仲裁委员会仲裁。
- 2、依法向人民法院起诉。

第二十条 本合同未尽事项，可由双方约定后签订补充协议（附件四）。

第二十一条 合同附件与本合同具有同等法律效力。本合同及其附件内，空格部份填写的文字与印刷文字具有同等效力。

第二十二条 本合同一式叁份，具有同等法律效力，合同持有情况如下：出卖人一份，买受人一份，房产中心办证一份。

第二十三条 本合同自双方签订之日起生效。

第二十四条 商品房预售的，自本合同生效之日起30天内，由出卖人向德州市房产管理中心申请登记备案。

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】：

（签章）



【委托代理人】：

【

（签章）

签订时间：2016-4-18

签订时间：2016-4-18

签于：\_\_\_\_\_

签于：\_\_\_\_\_

登记备案意见：

\_\_\_\_\_

经办人:

张印

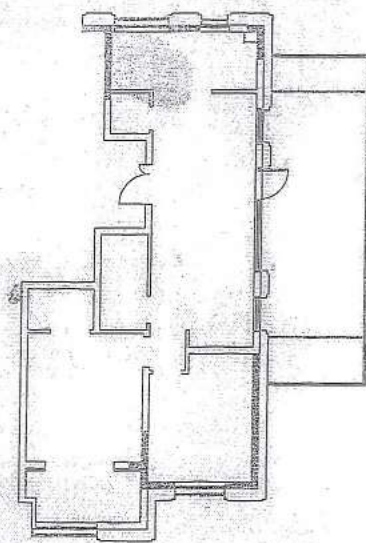


年 月 日

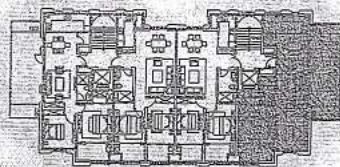
附件一  
房屋平面图

- 1、附件一“房屋平面图”仅对该商品房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商品房的结构施工图（竣工图）为准。
- 3、附件一“房屋平面图”中的管线位置以该商品房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商品房及该幢商品房内外全部管线或其它组成部分。

附图



百合花园 1-1-100/户型平面图



## 附件二

### 公共部分与公用房屋分摊建筑面积构成说明

-----

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。

注：本合同项下商品房的公共部位与公用房屋分摊建筑面积构成说明，最终以德州市房产测绘研究院出具的测绘报告为准。

### 附件三

#### 装饰、设备标准

- 
- 1、外墙：仿石涂料。
  - 2、内墙：混合砂浆抹灰。
  - 3、顶棚：腻子刮白。
  - 4、地面：地暖保护层砼完成面。
  - 5、门窗：
    - (1) 进户门：防盗门；
    - (2) 窗：铝合金窗。
  - 6、厨房：

墙面：水泥砂浆抹灰；

地面：水泥砂浆找平；

给排水：预留给排水接口；

照明：白炽灯；

燃气：管道、户表、报警装置等安装到位。
  - 7、卫生间：

墙面：水泥砂浆抹灰；

地面：水泥砂浆找平；

卫生器具：预留给排水接口；

照明：白炽灯；

采暖：预留暖气片供回水接口。
  - 8、阳台：

墙面：水泥砂浆抹灰；

地面：水泥砂浆找平；

顶棚：乳胶漆面漆；

照明：白炽灯。
  - 9、电梯：品牌电梯。
  - 10、其他：
    - (1) 采暖方式：地暖，集中供暖；
    - (2) 弱电：每户预留电视、电话及网络接口；
    - (3) 强电：一户一表（电表形式及容量根据供电公司规定）。

杨阳

## 附件四 合同补充协议

### 合同补充协议

出卖人、买受人双方经平等、自愿协商，在双方签订《商品房买卖合同》（以下简称“主合同”）的基础上，就主合同未尽相关事宜，达成如下补充协议：

#### 第一条 关于合同价款及付款的约定

1、在签署本合同前，买受人应委托办理银行贷款信用额度审查，对其是否具备贷款条件、贷款额度、贷款期限、还款方式等与贷款机构进行充分的了解和沟通。买受人【应要求贷款机构在本合同签订之日起30个工作日内】将按揭贷款全额划付到出卖人指定的帐户；如按揭贷款未能在前述时间内划付到出卖人帐户，则买受人应自前述约定期限届满第二日开始按每日未付房款额的万分之四向出卖人支付违约金；如超过前述约定期限届满起45个工作日内按揭贷款仍未划付到出卖人银行帐户，且买受人也未以其他方式付清应通过按揭贷款方式支付的全部房款的，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支付违约金外还应另按本合同总价款的8%向出卖人支付违约金，出卖人有权将上述商品房另行出售，并有权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。

2、买卖双方确认主合同第四条所约定之总房价款仅为双方买卖该合同项下商品房暂测建筑面积之价款，该价款不包含该商品房买卖、过户之各种税、费、出卖人代收代缴之各项费用及其他相关费用。

3、主合同条款中涉及买受人付款事宜的，买受人应当按约定时间将应付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算，若以其他货币支付的，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结算。

4、除合同第七条所约定第1种方式外，双方同时约定：出卖人依据本条第1款第（2）项约定解除合同的，买受人应在接到出卖人解除合同通知之日起的15日内，配合出卖人办理合同解除及相关登记撤销手续，合同解除和登记撤销手续办结后30日内，出卖人将买受人已付款扣除前述违约金后的余款无息退还给买受人，合同解除后，出卖人有权将该商品房另行出售。

买受人愿意继续履行合同且出卖人同意的，在商品房交付前，若买受人尚有未付清之违约金，则出卖人可拒绝交房并不承担逾期交房的违约责任。

本合同其他条款及补充协议对买受人逾期付款的违约责任有特别约定的按特别约

定执行。

## 第二条 关于解除合同、退房的约定

1、若买受人采用按揭贷款方式支付房款，且未按借款合同约定偿还借款，导致出卖人向贷款机构承担连带责任，则出卖人代为清偿欠款后，有权解除主合同及本补充协议，将商品房另行出售。出卖人解除主合同及本补充协议的，有权向买受人追索已代为清偿的本金、利息、赔偿金及追索债权的费用（包括但不限于由此所支出的诉讼费、律师费、公证费、差旅费等各项费用，下同），且有权从买受人购房款中直接抵扣上述费用，不足部分有权向买受人继续追偿。赔偿金按房屋总价款（含全装修价款）的10%计算。若商品房已交付的，买受人须在主合同及本补充协议解除后15日内腾空房屋并返还给出卖人，所发生的费用及损失由买受人自行承担。

如果出卖人履行代偿责任后未解除主合同及收回该商品房的，买受人首先应按主合同房款总金额的10%向出卖人偿付违约金。出卖人代为偿还的按揭贷款本息、违约金、滞纳金、罚金等视为出卖人将买受人原通过各种方式已支付的同等金额的房款（包括首付款及按揭贷款）退还给了买受人并用于归还了贷款，买受人因此对出卖人存在自始未付清相应金额房价款的逾期付款之事实。如果出卖人要求买受人继续履行付款义务的，买受人除应付清全部欠款外，还应每日按欠款金额的日万分之五向出卖人支付违约金。买受人未付清剩余欠款及违约金的，出卖人有权不交付该商品房，并有权解除商品房买卖合同及补充协议。出卖人因此选择解除商品房买卖合同及补充协议的，买受人仍应向出卖人承担约定的违约责任（含原逾期付款应偿付的违约金）。

2、若买受人采用按揭方式支付房款，因买受人与第三人存在民事纠纷或涉及刑事、行政案件等，导致其所购买的商品房被人民法院、人民检察院或公安机关查封、冻结、没收或被以其他形式限制房地产权利的，出卖人有权要求买受人提供反担保，反担保的范围包括但不限于：

(1) 出卖人因履行与买受人、贷款机构之间签订的按揭合同（含担保合同）约定的担保责任而代偿的借款本金、利息、罚息、违约金、诉讼费、公告费、律师费等；

(2) 根据出卖人与买受人、贷款机构之间签订的按揭合同（含担保合同）的约定，买受人应当支付给出卖人的利息及违约金；

(3) 出卖人向买受人行使追索权，实现反担保权利而支付的诉讼费、律师费、公告费、交通费及其他费用等。

买受人应自接到出卖人要求提供反担保的通知之日起15日内提供经出卖人认可的可以办理抵押或质押登记的担保物，抵押物及质押物的价值应不低于尚未偿还的按揭贷款额及买受人应当承担的违约金、赔偿金之和，依法应当办理担保登记的，反担保人应在前述通知日期内与出卖人配合办妥担保登记手续并将获得的相关登记文件交由出卖人收执，办理担保登记发生的全部费用（包括但不限于公证



费、登记费、律师费、保险费等)由买受人承担。

如买受人未在通知规定时间内提供出卖人认可的担保物或未办妥担保登记手续的,出卖人有权立即解除与买受人签订的主合同,收回所卖房产另行出售。

3、买受人提出退房申请的,按总房款的10%向出卖人支付违约金,经双方协商一致后,出卖人同意解除主合同及本补充协议。

4、任何一方解除《商品房买卖合同》的,出卖人与买受人签署的本补充协议以及与车位、车库、储藏室及其他具有独立利用价值的空间或设施等有关的转让、租赁、使用、附赠等全部协议一并解除,若已交付给买受人的,买受人应自合同解除后15日内全部返还给出卖人,若造成损坏的,买受人应当负责恢复原状或赔偿出卖人损失。

5、经双方协商一致或单方依法、依约定解除合同的,买受人应配合、协助出卖人办理退房手续(包括但不限于撤销合同登记备案手续及预告登记手续、解除按揭贷款合同手续、撤销抵押登记手续等),所有退房手续办妥后出卖人将买受人已付房款扣除违约金、赔偿金等款项后退还给买受人。

如因买受人不配合或其他非出卖人原因未办妥退房手续,并导致出卖人未能按照主合同及补充协议约定的期限退还买受人房款的,出卖人不承担责任。

### 第三条 付款日期的确认

买受人须按主合同和本补充协议规定的期限支付应付款项。以银行汇付方式支付的,汇款到达出卖人账户之日为付款日;以银行票据(支票)方式支付的,以银行票据所载款项到达出卖人账户之日为付款日;以现金方式支付的,以支付现金之日为付款日。

### 第四条 房产交付

1、出卖人应当在2016年6月30日前,依照国家有关法律及行政法规规定,将具备下列第(3)种条件,并符合主合同及本补充协议其他约定的商品房交付买受人使用:

- (1) 该商品房取得开发项目《综合验收备案证明》。
- (2) 该商品房取得开发项目《分期综合验收备案证明》。
- (3) 该商品房取得竣工验收备案证明。

2、主合同标的物基本情况仅以主合同第三条及附件一、三的描述为准,出卖人售楼说明书中的效果图及广告、模型、沙盘、样板间等不构成要约,不作为合同附件,也不作为出卖人向买受人交付的买受人所购商品房及该商品房所在楼宇的现状的依据,出卖人售楼说明书中的效果图及广告、模型、沙盘、样板间等销售资料中有关该商品房的内容与所交付商品房不一致者,以竣工图为准。

3、在该商品房达到合同约定的交付条件的情况下,出卖人有权在主合同第八条约定的交房日期前书面通知买受人交房,买受人应在出卖人寄发的《入伙通知书》中规定的交房时间内前往指定地点办理交接手续,并从《入伙通知书》规定的交房期限届满之日的次月起交纳物业服务费。

4、出卖人向买受人承担的商品房各部位、部件的保修期为建设工程承包单位向出卖人出具的质量保修书所约定保修期的存续期（即从房屋交付给买受人之日起至建设工程承包单位承担的保修期截止之日的期间）。商品房交付时，出卖人将根据存续期在《住宅质量保证书》中列明商品房各部位、部件的保修期。

5、买受人在该商品房交接、验收过程中及交付后发现的除主体结构质量问题外的质量瑕疵，出卖人将根据法律、法规规定以及该商品房《住宅质量保证书》承诺的内容承担相应的保修责任，买受人不得以此为由拒绝接受房屋交付；买受人以此为由拒绝接受房屋交付的，《入伙通知书》规定的交付日期届满之日视为已交付给买受人，出卖人不承担逾期交付的责任。

房屋交接过程中，买受人如认为该商品房存在主体质量问题的，应向市级以上质量监督管理部门申请鉴定。如经鉴定商品房确实存在主体质量问题，买受人可要求退房。买受人要求退房的，出卖人须在买受人提出退房要求且办理完成退房手续（包括撤销合同备案登记手续及预告登记手续）后10天之内将买受人已付款退还买受人并支付利息，利息按中国人民银行同期存款利率计算。买受人要求换房且出卖人同意换房的，差价按新、旧合同总价款多退少补。

6、主合同项下商品房所属住宅小区属分期开发建设的，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所应达到的，而不是分期交付时须达到的配置标准。

7、买受人对所购商品房的周边环境、位置、空间、结构、朝向及外立面、阳台、空调机位等情况，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无异议。

8、本小区采暖方式采用政府集中供热采暖方式，出卖人保证在交付之前配套到位，具备开通条件。但具体供暖的条件、期限、价格等相关条款按照政府供热部门的规定执行。因政府供热部门的原因、买受人原因及买受人所在楼宇入住率较低等原因导致不能按时供热，出卖人不承担责任。

9、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) 合同第八条约定的日期为最后交付日期，商品房在该日期之前达到合同约定的交付条件的，出卖人有权书面通知买受人交房，买受人应在出卖人寄发的《入伙通知书》中规定的领房时间内前往办理领房手续，并从《入伙通知书》规定的领房之日的次月起交纳物业管理费。

(2) 买受人未在出卖人《入伙通知书》规定的交付日期内办理房屋验收交接手续的，则自《入伙通知书》规定的交付日期之次日起，视为出卖人已将商品房交付买受人，一切后果均由买受人承担，包括但不限于承担领房期限届满之日起商品房及室内装饰设备的毁损、灭失的风险责任、前期物业管理费用等，出卖人有权按照其前期物业管理的有关规定对该商品房进行管理，由此产生的费用由买受人承担。

(3) 买受人在该房屋验收中及其后发现的除主体结构质量问题外的质量瑕疵，出

卖人将根据法律法规以及该商品房《住宅质量保证书》承诺的内容承担相应的保修责任，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，出卖人不承担逾期交付的责任。

(4) 买受人购买的商品房，包括室内装饰设备等保修时间从《入伙通知书》规定的交付日开始计算。买受人应自该日起承担室内装饰、设备等的保养维护工作及使用能耗费用。

(5) 如买受人因联系地址变更未书面告知出卖人，造成买受人信件遗失或者其他原因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《入伙通知书》，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。

(6) 买卖双方进行交接时，出卖人明确告知买受人交付的商品房尚未取得本条和第八条约定的证明文件或尚未满足约定的其它交付条件，买受人仍愿意接收该商品房的，视为双方对房屋交付条件的变更。

#### 第五条 关于建筑物区分所有权的约定

建筑区域内，按照房产测量规范等法规、政策未摊入买受人商品房建筑面积，且又不属于法律规定属于业主所有的建筑物（构筑物）及其构造内可以独立使用、有利用价值的空间或区域，其产权归出卖人所有，包括但不限于综合楼、会所、幼儿园、学校、架空层、储藏室、地下车库（位）、人防工程、地下经营用房、库房、储藏室等，出卖人对其依法享有占有、使用、收益和处分的权利。

本小区内与各楼宇一楼相连的部分绿地将被规划为独立花园，出卖人有权将上述花园附赠给购买一楼的业主专享使用，在签订本合同时，买受人已知悉并同意上述安排。花园由一楼业主负责自行维护、管理，但须符合小区管理规约及物业服务机构制定的有关规定。

#### 第六条 关于物业使用、管理的约定

1、因该物业管理区域尚未成立业主委员会，买受人同意将该商品房交出卖人在《前期物业服务合同》中委托的物业服务企业统一进行管理，并同意签署和遵守业主临时管理规约。

2、买受人认可出卖人对楼宇整体的规划设计风格，愿意按照此风格接受该商品房。为了保护出卖人建筑作品的完整性，保障出卖人开发设计的整个楼宇的档次；维护楼宇的统一规划、建筑风格；实现本楼宇内全部业主葆有物业的保值增值，双方约定买受人购买该商品房后应保证保持房屋外观现状，不得拆除、破坏、改变。买受人对此承诺如下：

2.1 不得擅自改变房屋外貌结构（含屋顶及屋顶花园、外墙、外门窗、阳台、露台等部位的颜色、形状、式样和规格）、设计用途、功能和布局等。不在屋顶、车库门前、外墙等处安装任何防盗窗、遮阳板、棚架、花架、天线、旗杆、悬挂旗帜

或其它任何伸出物。

2.2遵守国家法律法规的规定，未经规划部门法定程序批准，不对房屋的内外承重墙、梁、柱、板、阳台进行违章凿、拆、搭、建、封等改变原貌或者增设他物等违章建筑行为。

2.3不得将没有防水要求的房间或者阳台改为卫生间、厨房间；不得损坏房屋原有节能设施，降低节能效果；不得改变住宅外立面，在非承重墙上开门、窗、洞；不得拆改供暖管道和设施；不得拆改燃气管道和设施；不得改动原有防水层、保温层。

2.4不得自行安装太阳能热水器、卫星接收器等设备；出卖人已预留放置户式空调外挂机的位置，买受人保证在已预留的空调外挂机位置安放空调外挂机，除此之外，不再另行安置任何空调外挂机。对出卖人已在该商品房阳台、露台等部位统一配置、安装的空调等设施设备，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随意改变。

2.5对于阳台、露台上的附属建筑小品，买受人不得擅自拆除、改变，并自该商品房交付之日起承担维护的义务。买受人使用阳台（露台）时应符合小区管理规约（包括临时管理规约）及物业服务单位的相关规定，维护小区形象和业主公共利益。

2.6为了保持良好的生活秩序，维护全体业主共同的和谐环境，不占用或损坏停车场（不包括私家车库）、自行车房（棚）等公用设施及场地。

2.7进行室内装修时不因此而影响其房屋的外观。

买受人违反本补充协议第6条第2款约定，出卖人可以要求买受人拆除，恢复原状，并根据行为的影响度不同，要求买受人承担5000—50000元的违约责任。

3、出卖人因城市建设、小区建设及物业管理等涉及公共利益之需要，而必须在该商品房及楼宇周围的地面、地下及地上埋（架）设电力、电讯、给排水管线及配电箱、窨井（盖）及其它有关装置时，买受人应予同意和理解，并在今后维护修理时予以配合。

4、若出卖人将产权归其所有的会所内部分区域（如会所大堂等）作为全体业主公共活动场所无偿提供并移交给物业服务单位管理的，出卖人就该部分区域免缴物业服务费（即物业管理费），其能源消耗费用在本小区物业服务费（即物业管理费）中列支。

5、与主合同商品房一并交付的物业服务用房，在小区业主委员会成立前，由物业服务单位负责经营管理，物业服务单位在有利于业主整体利益的情况下，其所签署的委托管理或租赁经营该等用房的合同、协议，对全体业主及今后成立的业主委员会具有约束力，所得收益归业主共有。

6、买受人同意，在出卖人承担保修责任、物业服务单位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、进入或占用相邻业主房屋专有部分的，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

致出卖人及物业服务单位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，出卖人及物业服务单位不承担责任。

7、买受人同意，在出卖人承担保修责任、物业服务单位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、进入或占用相邻业主房屋专有部分的，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服务单位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，出卖人及物业服务单位不承担责任。

8、买受人需要装饰装修房屋的，应事先告知物业管理企业，并与其签订装修管理服务协议。

买受人应按装饰装修管理服务协议的约定从事装饰装修行为，遵守装饰装修的注意事项，不得从事装饰装修的禁止行为。

买受人应在指定地点放置装饰装修材料及装修垃圾，不得擅自占用物业公共部位和公共场所。

9、该商品房交付使用后，买受人应遵守临时管理规约和物业管理的有关规定。在该小区业主委员会成立并选聘物业服务机构前，小区由出卖人选聘绿城物业服务集团有限公司德州百合分公司提供物业服务，买受人应当遵守该公司制定的有关物业管理的各项规定，出卖人与绿城物业服务集团有限公司德州百合分公司签订《前期物业服务合同》、《临时管理规约》作为本合同附件。买受人一旦签署本合同，即视为同意《前期物业服务合同》和《临时管理规约》的全部内容并接受其约束。（请物业公司根据实际情况修改）

10、买受人确认：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》、等依法应向房屋买受人出示的全部规定及《国有土地使用证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》等文件，以及《德州市商品房买卖合同》（含所有附件及补充协议）示范文本、《业主临时管理规约》、《前期物业服务合同》等文件。买受人对前述规定、文件等已仔细阅读并同意遵照执行。买受人已现场了解该房屋所处建筑建设现状、进度及房屋相邻建筑、设备设施情况、周边环境的不利影响及项目内外情况，清楚整个项目规划审批情况，对该房屋目前的物理状况、法律状况、周边环境及可能存在的不利因素均予以认可。

11、与该商品房有关联的公共部位和设施的使用性质，经政府审批或认可的改变，不视为出卖人擅自改变，出卖人不承担违约责任。因买受人使用公共部位和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，由物业服务单位或业主委员会协调解决，由此造成的损失，由应负责任的相关业主承担。

第七条 关于规划、设计及装饰、设备变更的补充约定

1、出卖人经规划部门或设计单位同意后可以规划、设计变更，规划、设计方案的变更未改变主合同项下商品房结构形式、户型、空间尺寸、朝向等，视为

未影响到买受人所购商品房的质量或使用功能。

2、出卖人为适应法律、法规、规章、政府部门的命令、通知以及不可抗力等因素而对建筑区划平面布局所作出的变更，不构成违约。

3、在不影响建筑区划总体功能及绿化率等规划指标的前提下，出卖人可以对建筑区划平面布局进行局部调整，买受人表示充分理解，出卖人不构成违约。

4、买受人所购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批准方案为准。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。

5、主合同附件三中约定的装修装饰材料、设备、物品的品牌、型号等，仅为买受人所选购商品房户型装修方案或风格的参考，具体由出卖人根据整体装修效果或采购招投标的结果最终确定。如果约定的材料、设备、物品的品牌或型号在合同履行过程中遇到出卖人不能控制的情况（包括但不限于生产厂家或代理商清盘、停产、倒闭、产品脱销等），出卖人有权自行更换相同品质、档次等其他品牌、型号的产品，且无需另行通知或征得买受人同意。

6、建筑区划内配置的基础设施与公共配套建筑，包括但不限于电力设施（如箱变、开关站、街坊变电站、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（如煤气调压站等）、车库安全疏散口、垃圾房、排风竖井等，其位置以政府及电力、燃气、卫生等相关部门最终确定为准；建筑区划平面布局图或模型所示位置若有所变动或有未标明、示意的设施及位置，买受人对其设置、增减、移位等表示充分理解，除合同有特别约定之外，出卖人不构成违约。

7、根据建筑抗震结构安全需要，该房屋室内天棚局部有结构梁，沿墙有结构柱或剪力墙；卫生间顶部可能有明管；厨房、卫生间可能有管道井。前述情况最终以交房实际为准，乙方对此没有异议。

8、根据需要，裙房屋面可能会出现机房、设备等，可能对乙方产生噪音、遮挡等影响，乙方对此没有异议。

#### 第八条 关于合同登记备案、预告登记及权属登记的约定

1、双方商定主合同生效之日起30日内由出卖人负责向产权登记机构办理合同登记备案手续。合同登记备案后，如发生协议解除合同的事实时，在事实发生之日起15天内双方持解除合同的书面文件到产权登记机构办理注销合同登记备案的手续。出卖人或买受人依据主合同有关条款的约定单方解除主合同的，出卖人或买受人应凭单方面解除合同的书面通知的送达凭据单方面到产权登记机构办理注销合同登记备案的手续。

2、因已进行合同登记备案手续，双方约定不再进行预购商品房预告登记，但买受人须与贷款机构配合办理预购商品房抵押权预告登记。如买受人不配合贷款机构办理预购商品房抵押权预告登记，由此产生的贷款机构不予发放贷款或迟延发放贷款等一切责任均由买受人承担。

### 3、关于主合同第十五条，双方进一步约定：

(1) 主合同第十五条所称的出卖人将办理权属登记需由出卖人提供的资料报产权登记机关备案，以出卖人取得产权登记机关的收件凭证为准。因产权登记机关的原因导致备案延迟，而使买受人不能在规定期限内取得房地产权属证书的，出卖人不承担责任。

若土地主管部门暂不办理土地权属登记，则出卖人只需向产权登记机关提交办理该商品房《房屋所有权证》应由出卖人提供的资料，即视为出卖人已经完成了该条约定的出卖人提供资料的义务。

(2) 若出卖人在主合同约定的交付期限届满前交房的，买受人同意：办理权属登记需由出卖人提供资料报登记机关备案的起算时间仍从主合同约定的交付期限届满之次日起开始计算。若出卖人逾期交房的，则办理权属登记需由出卖人提供资料报登记机关备案的起算时间从该商品房实际交付（或视为交付）之次日开始计算。

(3) 出卖人将办理权属登记需由出卖人提供的资料报产权登记机关备案且买受人具备办理其所购商品房产权证的条件后，出卖人将书面通知买受人在合理期限内办理其所购商品房的产权登记及抵押登记。买受人须在通知要求的期限内，将办理产权登记和抵押登记手续所需要的全部资料、文件等提交给产权登记机关、贷款机构或出卖人，缴纳有关税费并履行必要的配合工作。

若买受人不按通知规定履行其在办理产权登记及抵押登记中所应履行的义务，造成产权登记或抵押登记延迟办理或者无法办理，从而导致出卖人在买受人按揭贷款中承担的连带保证责任无法解除，则买受人自通知规定的应履行义务之日起每拖延一日向出卖人支付房屋总价款千分之五的违约金。若逾期超过60日，出卖人有权解除主合同及本补充协议。出卖人解除合同的，适用本补充协议第二条第3款、第4款、第5款之约定。

(4) 遭遇不可抗力或因县（市）级及县（市）级以上建设、规划、文物、环保、土管、林业、水利、电力等主管部门根据法律、法规的规定采取某项行政措施，导致出卖人无法在约定时间内将办理权属登记需由出卖人提供的资料报产权登记机关备案的，出卖人可据实予以延期而不承担违约责任。

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，以及法律法规和政策的改变等政府行为。

### 第九条 其他约定

1、本项目用地红线以外非出卖人规划开发范围，出卖人对建筑区划外的情况进行介绍或引用相关资料，不构成出卖人的承诺，也不构成合同的组成部分。买受人购买该商品房后，该商品房所在建筑区划外的环境、规划条件及土地利用情况发生变化并与出卖人销售该商品房时宣传描述的情况或客观现状不一致的，出卖人无需承担任何责任。

2、因商品房产权登记面积比合同约定面积增加或减少导致有关交易税费的税率发生变化的,由出卖人、买受人按政府规定各自承担,面积差异的处理仍按主合同第五条约定执行。

3、本协议的任何一方发出的通知,应以中文的书面文字为准,收件地址以主合同签署页所写明的通信地址为准,若一方地址发生变更的,须及时书面通知另一方,否则相应责任由未及时通知通信地址变更的责任方承担。合同一方向另一方发出的通知,符合下列情形之一的视为已送达:(1)该通知通过直接送交方式,已递交给对方的;(2)该通知以邮递方式,发出后7天的;(3)以传真、电传或其它类似方式通知后,另一方以适当形式确认的。(4)如因出卖人或买受人约定的通信地址变更后未及时通知另一方,导致另一方发出的通知无法按时送达;或者在通信地址未变更的情况下,书面通知被以任何原因退回的,均视为已送达。

4、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意见》【2010】186号《关于进一步规范境外机构和个人购房管理的通知》文件精神。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房屋所有权证的,由此而引起的相关责任由买受人自行承担。若国家出台新的相关规定,则按新的规定执行。

5、买受人已经知悉并同意:在本建筑区划建设过程中以及物业交付业主入住使用后,出卖人或其关联机构可以组织、安排相关单位、人员,参观、考察本建筑区域,学习、借鉴本建筑区划及物业的开发经验和品质,全体业主不得拒绝和设置障碍,也不应向出卖人或其关联机构或来访单位、人员收取任何费用。

6、如因政府地名主管部门原因导致合同约定的商品房幢号、单元号、房号等发生变更的,以政府地名主管部门确定的编号作为该商品房的最终编号。

7、买受人取得该商品房的房地产权证后,可依法使用、出租、抵押、或转让该商品房,但买受人必须依法办理有关手续,并将有关文件的影印本及由受让人签署的承诺书签送交该商品房物业服务机构存查。若买受人未按照本条约定将出租、转让等情况到物业服务机构备案,因承租人或者受让人的不当行为产生的一切责任由买受人承担连带责任。

8、买受人承诺,主合同及本补充协议关于物业使用的相关约定对购买、承租或者以其他方式使用该房屋的第三人均有约束力。买受人必须保证受让人、承租人或其他使用人等第三人书面承诺严格遵守前述约定,否则买受人不得将该房屋转让、出租或以其他方式交予第三人。若买受人或第三人违反了上述约定,则由买受人按照本补充协议相关约定承担违约责任。

9、买受人确认已了解所购房屋所在楼座的   x   层房屋的用途为商业。

10、买受人所购商品房的发票、收据或《商品房买卖合同》因个人原因丢失的,需本人登报声明作废,并持报纸原件及本人有效证件原件到出卖人处办理补办手续。因个人原因丢失发票、收据或合同产生的所有法律责任由买受人承担。



11、在主合同及本补充协议签署前，出卖人已就主合同及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》主文不一致的，以本补充协议为准。

12、买受人确认：在主合同及本补充协议签署前，出卖人已就主合同及本补充协议的全部条款，包括涉及免除或减轻出卖人责任、加重买受人责任、排除买受人主要权利等内容的条款，向买受人进行了充分说明与解释。

第十条 出卖人联系方式及住址

地址：德州市经济开发区天衢东路1161号。

电话：0534-6089999

特别提示：请买受人在签字前详细阅读并充分理解主合同、附件及本补充协议内容。买受人一经签字即视为已充分知晓并理解了全部条款及内容的实质含义及其相应的法律后果。

出卖人：  
委托代理人：





买受人：杨明  
委托代理人：

2016年4月18日

2016年4月18日

### 德州市房产管理局商品房备案信息表

合同编号		永锋 201600132				
商品房预（销）售许可证号		2014-003				
出卖人	德州永锋置业有限公司					
买受人	杨阳	身份证号	371402198708070625			
房屋坐落	天衢东路 1161 号绿城百合花园 1 号楼 1 单元 10 层 1001 号					
房屋结构	建筑面积	所在层次	总层次	设计用途	拆迁返还	备注
混合/框架	94.8	10	10	住宅	否	
合同备案附记信息						
土地抵押情况	无	在建工程抵押情况		无		
<p>提示：根据《担保法》第 49 条规定：以上商品房合同信息当事人双方在平等、自愿、协商一致的基础上达成，双方对以上信息确认无误，特提起商品房合同备案申请。</p>						
出卖人盖章：			买受人签字：杨阳 2016 年 4 月 18 日			
房产管理部门合同备案审核意见	该商品房提交资料齐全，手续完备，符合法定形式。根据《城市房地产管理法》和《城市商品房预售管理办法》之规定，同意备案。 <div style="text-align: right;">                       房产管理部门盖章                      年 月 日                 </div>					
说明	该信息表内容为商品房网上联机备案时双方签订买卖合同的基本信息。					

姓名 杨阳  
性别 女 身份证号  
出生 1987 年 8 月 7 日  
住址 山东省德州市德城区北园  
小区5号楼5单元502号



身份证号码 371402198708070625

此复印件仅为合同编号：永律201600132的商品买卖合同使用。

杨阳

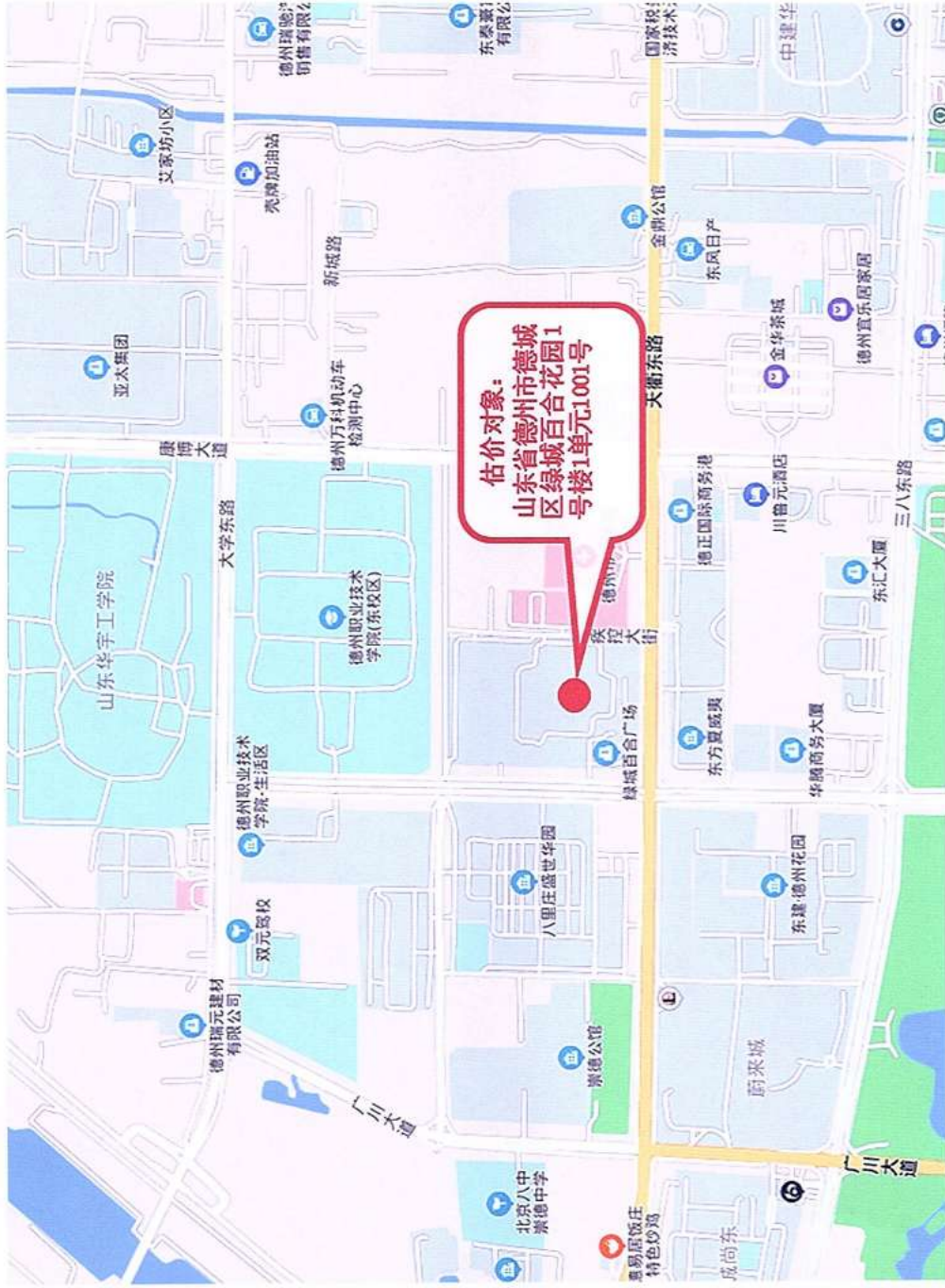


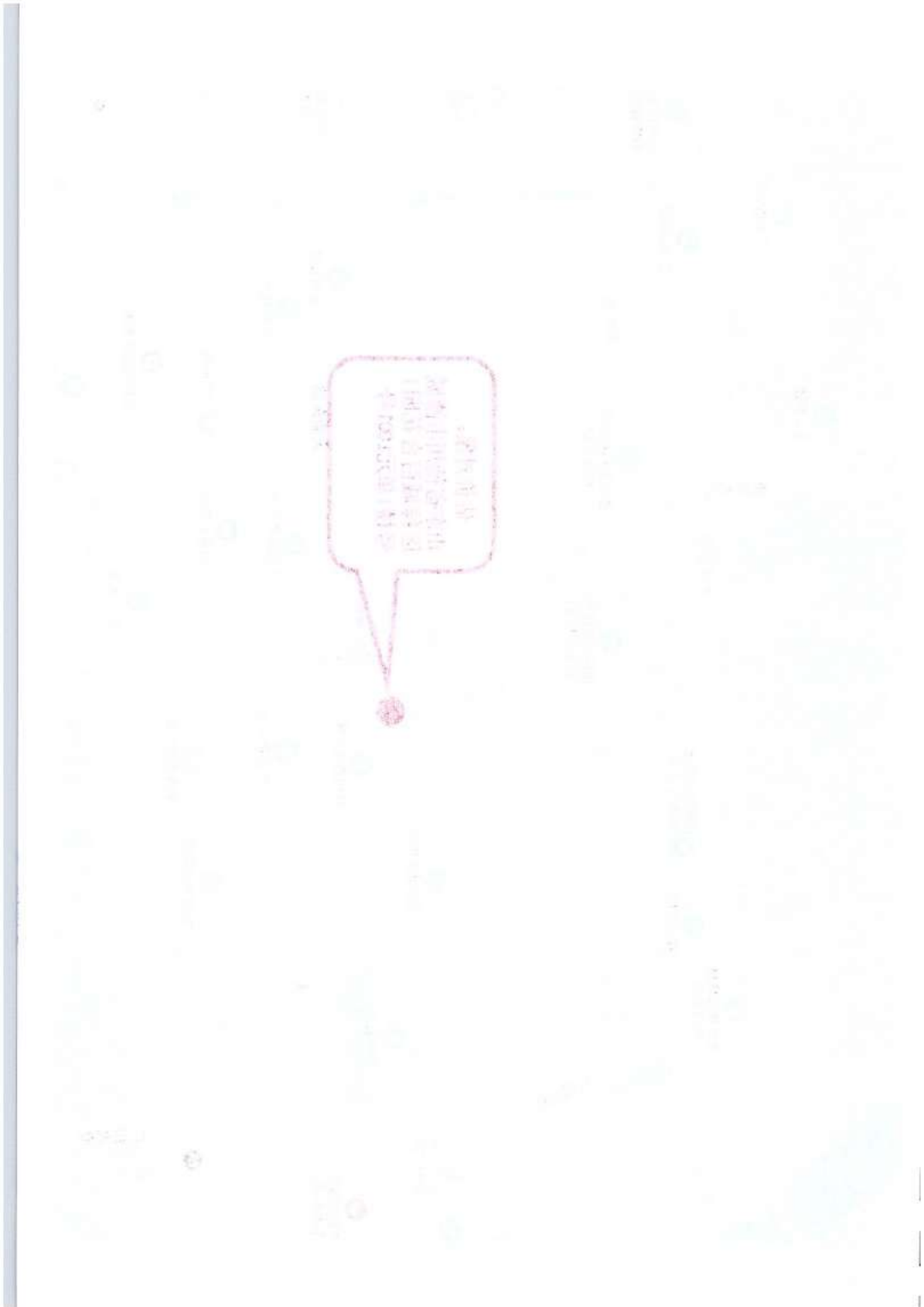
中华人民共和国  
居民身份证

签发机关 德州市公安局德城分局  
有效期限 2015.12.17-2025.12.17

经我公司审核，复印件与买受人身份证原件一致



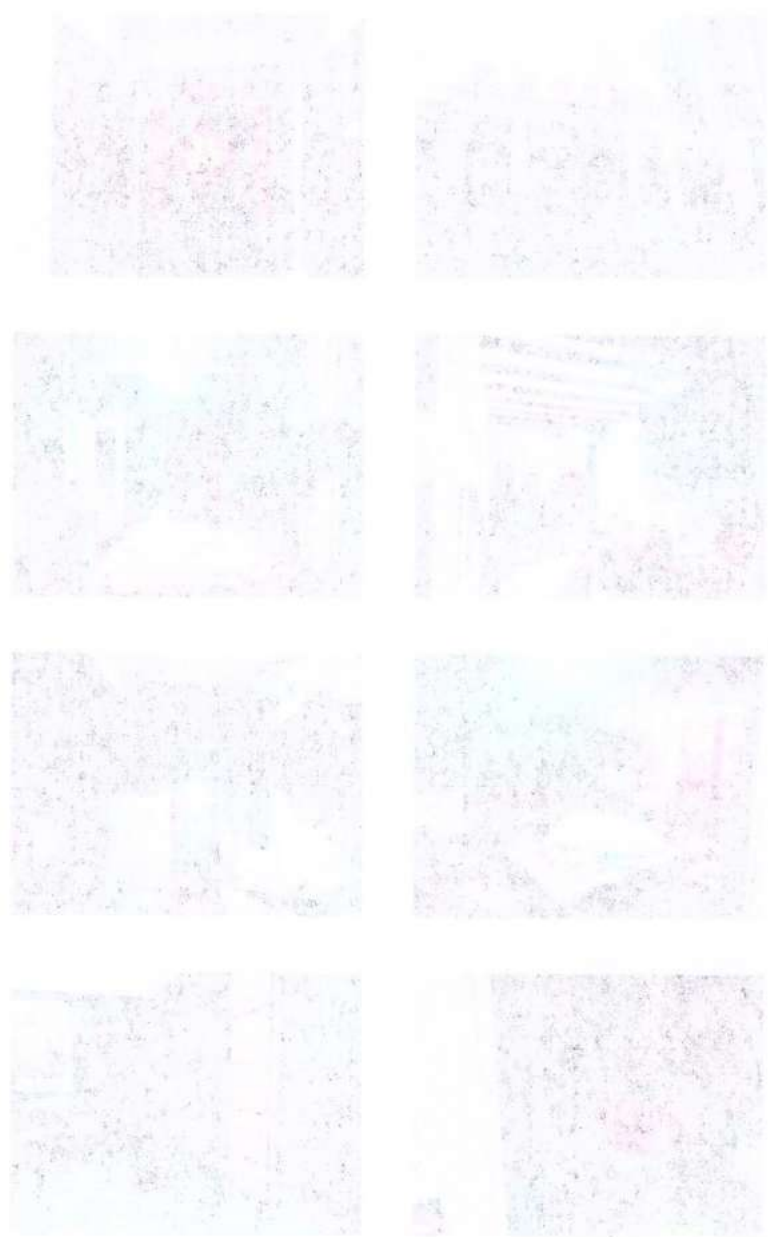




山东省德州市德城区绿城百合花园 1 号楼 1 单元 1001 号



Figure 1. Comparison of the results of the two methods.







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

机构名称：青岛青岛土地房地产评估测绘有限公司  
法定代表人：张亚林  
(执行事务合伙人)

住所：山东省青岛市市南区延安路23号7楼703、704室

统一社会信用代码：91370202718072169B

备案等级：贰级

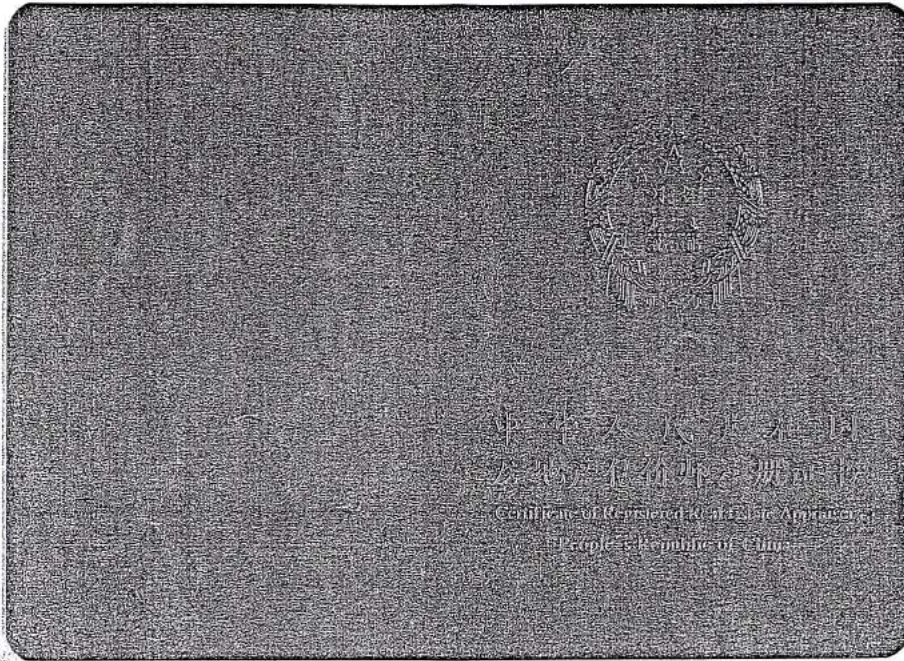
证书编号：鲁评022031

有效期限：2022年8月11日至2025年8月10日



发证机关(公章)

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. 00233356

姓名 / Full name

陈晓波

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID No.

370281198107190051

注册号 / Registration No.

3-20140102

执业机构 / Employer

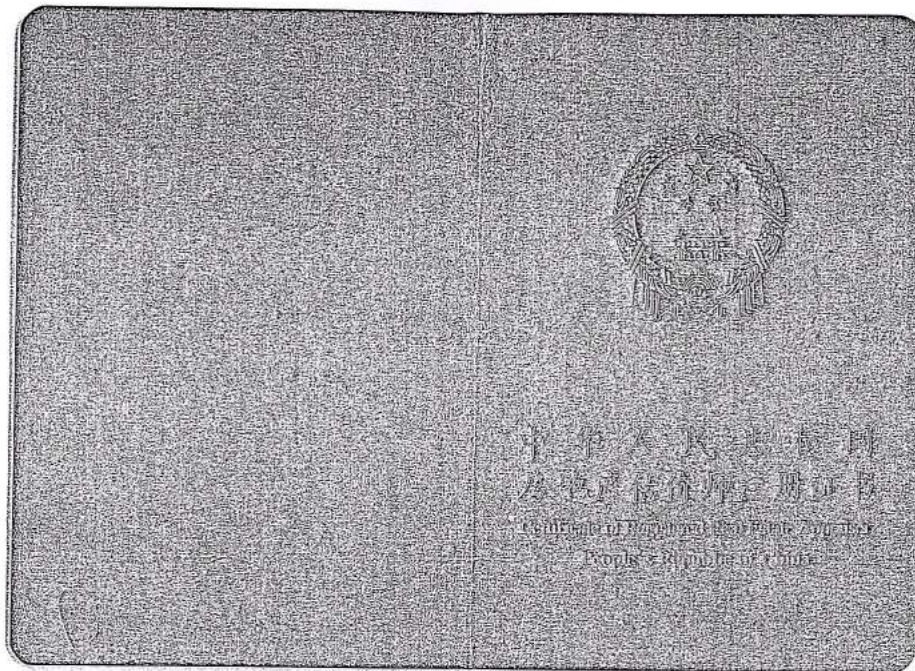
青岛青岛土地房地产评估测绘有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-8-11

持证人签名 / Bearer's signature

Chen Xiaobo



<p>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.</p>  <p>发证机关 No. 00265350</p>	<p>姓名 / Full name</p> <p>宋义武</p>	
	<p>性别 / Sex</p> <p>男</p>	<p>身份证件号码 / ID No.</p> <p>370923198704223418</p>
	<p>注册号 / Registration No.</p> <p>3720180241</p>	
	<p>执业机构 / Employer</p> <p>青岛青青岛土地房地产评估测绘有限公司</p>	
	<p>有效期至 / Date of expiry</p> <p>2024-10-19</p>	
	<p>持证人签名 / Bearer's signature</p> 	