

# 房地产估价报告

估价报告编号：杭天平房估（2022）字第 1379 号

估价项目名称：杭州市西湖区莲花港家园 14 幢 1 单元 502 室住宅房地产  
司法估价

估价委托人：杭州市西湖区人民法院

房地产估价机构：杭州天平房地产评估有限公司

注册房地产估价师：沈 鑫（注册号：3320160126）

王 勇（注册号：3320210046）

估价报告出具日期：二〇二二年九月十九日

## 致估价委托人函

杭州市西湖区人民法院：

受贵方委托，根据（2022）杭西法评委字第184号《评估委托书》，我们按照估价程序，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》、《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》等法律法规和技术标准对委托房地产进行了分析、测算和判断，现将估价结果报告如下：

【估价对象】郑艳、管兴晓所有的位于杭州市西湖区莲花港家园14幢1单元502室住宅房地产（包含估价对象房屋所有权、国有土地使用权、室内固定装修及储藏室）。估价对象房屋建筑面积为96.29平方米，土地使用权面积48.3平方米，用途为城镇住宅用地/住宅，权利类型为国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权，权利性质为国有建设用地使用权出让/存量房产。

【估价目的】为司法处置提供参考依据而评估房地产市场价值。

【价值时点】二〇二二年九月六日（实地查勘日期）。

【价值类型】本次估价结果为估价对象在价值时点的市场公开价值。

【估价方法】本次估价采用比较法和收益法对估价对象进行测算。

【估价结果】估价对象受本报告估价目的与假设限制条件制约，于价值时点的市场价值总额取整为人民币477万元整（房地产单价49500元/平方米），大写为人民币肆佰柒拾柒万元整。

特此函告。

杭州天平房地产评估有限公司

法定代表人：杨魁

二〇二二年九月十九日



**特别提示：**

(一) 以上内容摘自房地产估价报告，请认真阅读房地产估价报告全文。本估价结果受到本估价报告中说明的估价假设和限制条件的制约。本估价报告自出具之日起使用期限壹年。

(二) 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；

(三) 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；

(四) 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；

(五) 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；

(六) 当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等向人民法院提出书面异议，本公司将根据异议进行复核并作出书面说明。

## 目录

注册房地产估价师声明 .....	- 1 -
估价的假设和限制条件 .....	- 2 -
估价结果报告 .....	- 6 -
一、估价委托人 .....	- 6 -
二、估价机构 .....	- 6 -
三、估价目的 .....	- 6 -
四、估价对象 .....	- 6 -
五、价值时点 .....	- 11 -
六、价值类型 .....	- 11 -
七、估价原则 .....	- 11 -
八、估价依据 .....	- 12 -
九、估价方法 .....	- 14 -
十、估价结果 .....	- 16 -
十一、注册房地产估价师 .....	- 17 -
十二、实地查勘期 .....	- 17 -
十三、估价作业日期 .....	- 17 -
十四、估价报告使用期限 .....	- 17 -
附件 .....	- 18 -
一、评估委托书复印件	
二、估价对象位置图	

- 三、估价对象实景照片
- 四、《杭州市不动产登记信息查询记录》复印件
- 五、《商品房购销合同》复印件
- 六、估价机构营业执照影印件
- 七、估价机构备案证书影印件
- 八、房地产估价师注册证书影印件

## 注册房地产估价师声明

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的和准确的，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假设和限制条件的限制。

三、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。

四、我们依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》及《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》进行分析，形成意见和结论，撰写估价报告。

五、注册房地产估价师沈鑫、王勇已于二〇二二年九月六日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。

六、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

七、本估价报告由杭州天平房地产评估有限公司负责解释。

## 估价的假设和限制条件

### 一、一般假设

(一) 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；3、交易双方精明、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。

(二) 杭州市规划和自然资源局提供了估价对象的《杭州市不动产登记信息查询记录》等权证资料及有关数据、信息（口头的或书面的）等资料，我们进行了认真的核对，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定其权属资料合法、真实、准确、完整。

(三) 注册房地产估价师实地查勘时，对房屋质量安全、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，但由于受到专业的限制，注册房地产估价师未对其做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验。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，本次估价假设其无建筑物基础、结构等方面的重大质量问题，不存在影响估价对象价值或价格的房屋安全、环境污染等重大不利因素。

(四) 注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经实地查勘，估价对象房屋证载建筑面积与《杭州市不动产登记信息查询记

录》记载建筑面积大体相当。

(五) 任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规、文件、政策等，特别是符合建设、规划、房地产主管部门所颁布的法律、法规、文件、政策等，不存在也不涉及任何法律纠纷及权属争议、不受任何权利限制、可以在公开市场上合法地进行转让为假定前提。

(六) 估价对象应享有公共部位的通行权及共用设施的使用权。

(七) 本次估价采用比较法和收益法进行估价。其中收益法采用报酬资本化法。根据《房地产估价规范》4.3.2 条款内容“报酬资本化法估价时，应区分全剩余寿命模式和持有加转售模式。当收益期较长，难以预测该期限内各年净收益时，宜选用持有加转售模式”。故本次估价收益法采用持有加转售模式。

## 二、未定事项假设

本报告中无未定事项假设。

## 三、背离事实假设

至价值时点，估价对象已设定抵押权，被法院查封。根据估价目的，本次估价未考虑上述他项权利、司法限制对评估价值的影响。

## 四、不相一致假设

本报告中无不相一致假设。

## 五、依据不足假设

本报告中无依据不足假设。



## 六、估价报告使用限制和特殊事项说明

(一) 本次估价结果仅为估价委托人司法处置提供估价对象房地产市场价值依据，如超出此范围估价结果无效，本估价机构不负相应的法律责任。

(二) 本估价报告必须完整使用方为有效，对仅使用本报告中部分内容导致的损失本公司不负任何责任。

(三) 本估价报告使用期限自估价报告出具之日二〇二二年九月十九日起壹年（自二〇二二年九月十九日至二〇二三年九月十八日止）。在报告有效期内、估价结果未使用前，如果房地产的城市功能规划、宏观经济政策、市场发展预期等发生重大变化，对房地产价值产生明显影响时，应重新进行估价。

(四) 本估价报告估价结果在满足全部假设与限制条件下成立。在报告使用人使用本报告时，如果房地产市场状况或估价对象的法律权属、实体状况发生变化足以影响估价对象价值时，应重新委托估价。

(五) 本估价报告须经本公司盖章及注册房地产估价师签字盖章后方为有效，否则，本估价报告的全部或部分复印件均无效。

(六) 根据估价委托人的要求对竞买人竞买估价对象所需产生的税费进行披露，估价人员向杭州市不动产交易窗口查询，竞买人购买估价对象产生的税费情况见下表：

纳税情况	税费种类	计算方法
交易时被执行方应缴纳税费	增值税及附加	家庭唯一住房未满2年、非家庭唯一住房未满5年，不含税收入×5.3%
		家庭唯一住房满2年、非家庭唯一住房超过5年（含），免征

	个人所得税	转让五年家庭唯一生活住房免征 (转让收入-房屋原值-合理费用-转让过程中缴纳的税金) × 20%		
		未提供完整、准确的房屋原值凭证, 按房屋转让收入的 1% 核定征收, 法拍房按 3%。		
交易时买方应缴纳税费	契税	家庭唯一住房	90m <sup>2</sup> 及以下	成交价格 × 1%
			90m <sup>2</sup> 以上	成交价格 × 1.5%
		家庭第二套改善性住房	90m <sup>2</sup> 及以下	成交价格 × 1%
			90m <sup>2</sup> 以上	成交价格 × 2%
其他	成交价格 × 3%			
备注: 仅供参考, 以相关单位实际征收额为准。				

(七) 至价值时点, 经估价人员向莲花港家园物业管理处咨询, 估价对象欠缴物业费共 5300.7 元, 实际以物业服务公司核算为准, 本次估价未考虑该因素对房地产价值的影响, 提请报告使用人注意。

(八) 本估价报告中估价结果已包含储藏室的价值, 提请报告使用人注意。

(九) 估价对象用途为城镇住宅用地/住宅, 位于杭州市西湖区, 为杭州市限购范围, 提请报告使用人注意。

(十) 本估价报告中数据全部采用电算化连续计算得出, 由于在报告中计算的数据均按四舍五入保留两位小数或取整, 因此, 可能会出现个别等式左右不完全相等的情况, 但不影响评估结论的准确性; 本次估价报告估价结果以总价为准。

(十一) 本估价报告的内容及评估价值等事宜, 由本公司负责解释。

## 估价结果报告

### 一、估价委托人

估价委托人：杭州市西湖区人民法院

住所：杭州市西湖区文二西路9号

### 二、估价机构

估价机构名称：杭州天平房地产评估有限公司

法定代表人：杨甦

住所：浙江省杭州市下城区凤起商务大厦2319室

备案编号：浙建房估证字[2010]020号

备案等级：壹级

资信等级：AAA

联系电话：0571-87293537

### 三、估价目的

为司法处置提供参考依据而评估房地产市场价值。

### 四、估价对象

#### （一）估价对象的界定

估价对象位于杭州市西湖区莲花港家园14幢1单元502室，房屋建筑面积为96.29平方米，土地使用权面积48.3平方米。估价对象范

围包含估价对象房屋所有权、国有土地使用权、室内固定装修及储藏室，不含室内动产、债权债务、特许经营权等其他财产权利。

## （二）不动产权利状况

### 1、不动产权利状况

根据《杭州市不动产登记信息查询记录》记载，估价对象权利人为郑艳、管兴晓，不动产坐落杭州市西湖区莲花港家园 14 幢 1 单元 502 室，共有情况为共同共有，权证号（证明号）杭西国用（2010）第 008716 号/杭房权证西移字第 10807723 号、10807722 号，土地使用权面积 48.3 平方米，建筑面积为 96.29 平方米，用途为城镇住宅用地/住宅，权利类型为国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权，权利性质为国有建设用地使用权出让/存量房产，使用期限至 2064 年 9 月 22 日。无居住权状况及异议状况。

根据合同编号为 2000 预 12293 号《商品房购销合同》记载赠送 5 平方米地下储藏室一间。

### 2、抵押状况

根据《杭州市不动产登记信息查询记录》记载，估价对象已设定抵押权，抵押权人为王惠莲、孟素华，登记证明号为浙（2021）杭州市不动产证明第 0126136 号，抵押方式为一般抵押，债权数额为 450 万元，登记日期为 2021 年 7 月 30 日，债务履行期限为 2021 年 7 月 30 日起 2022 年 1 月 29 日止。

### 3、查封状况

根据《杭州市不动产登记信息查询记录》记载估价对象存在查封状况，具体查封情况详见下表：

查封文件及文号	查封机关	查封期限
(2022)浙0106执1442号	杭州市西湖区人民法院	2022年4月24日起2025年4月23日止
(2022)浙0106执恢97号	杭州市西湖区人民法院	2022年5月10日起2025年5月9日止
(2022)浙0106执2058号	杭州市西湖区人民法院	2022年7月5日起2025年7月4日止

### (三) 房地产实物状况

#### 1、土地实物状况

估价对象土地座落于杭州市西湖区莲花港家园14幢1单元502室，所在区域东邻文苑小区，南至西斗门路，西至丰潭路，北至物华路。估价对象所属区域宗地形状较规则，地形地势平坦，土壤地基承载力一般，无污染，水文地质条件较好，基础设施配套完善，达“六通一平”标准（通路、通上水、通下水、通电、通讯、燃气及土地平整、地上有建筑物），城市规划限制条件较少，利用状况较好。

#### 2、建筑物实物状况

估价对象所在房屋为混合结构的多层房屋，建成年份为2000年，房屋地上总层数为6层，所在房屋外墙面为涂料，铝合金窗。估价对象平面布置形式为一梯二户，主体南北朝向，房屋建筑面积96.29平方米，所在层数为5层。估价对象室内户型为二室二厅一厨一卫。室内装修情况：客厅木地板地面，乳胶漆墙面，石膏板吊顶；卧室木地板地面，乳胶漆墙面、顶面；厨房瓷砖地面、墙面，铝塑板吊顶；卫生间瓷砖地面、墙面，铝塑板吊顶。储藏室位于地下1层，室内杂物

尚未腾空。估价对象所在房屋整体户型布局较好，通风及采光条件较好。估价对象所在房屋水电卫等设施齐全，整体使用维护状况较好，属完好房。

#### (四) 区位状况

杭州市位于浙江省北部，总面积 16596 平方千米，下辖上城、下城、江干、拱墅、西湖、滨江、萧山、余杭、富阳及临安 10 个市辖区，桐庐、淳安 2 个县和建德 1 个县级市。

西湖区，隶属于浙江省杭州市，地处杭州老城区的西部，是浙江省委、省政府的所在地，面积 309.41 平方千米，下辖 10 个街道，2 个镇，东与拱墅区、上城区交界；东南与滨江区、萧山区隔江相望；西北与余杭区毗邻；西南与富阳区相接。

##### 1、地理位置

估价对象坐落于杭州市西湖区莲花港家园 14 幢 1 单元 502 室，所在区域东邻文苑小区，南至西斗门路，西至丰潭路，北至物华路。估价对象所在区域位于丰潭路东侧，距印象城购物中心店及城西银泰城行车距离约 1.5 公里。估价对象所在房屋地上总层数 6 层，估价对象位于第 5 层。

##### 2、交通状况

估价对象临城市主要道路有丰潭路、西斗门路等，对外交通便利，停车便利度一般。附近有 11 路、19 路、25 路、37 路、43 路、70 路等多条公交线路在附近设有站点，距地铁 2 号线丰潭路站步行距离约 1

公里，公共交通便利。估价对象所在小区及周边无特殊交通管制状况。

### 3. 基础配套设施

估价对象所在区域具备了以通路、通上水、通下水、通电、通讯、燃气及场地平整、地上有建筑物为主的“六通一平”基础设施条件，基础配套设施齐全。

### 4. 公共服务设施

估价对象所在区域附近有山水学前教育集团莲花港幼儿园、翠苑第一小学（文华校区）、杭州市翠苑中学（文华校区）、三墩镇政苑社区卫生服务站、浙江省立同德医院、文新公园等公共配套设施，公共配套设施配套较齐全。

### 5. 住宅氛围及商业繁华程度

估价对象周边有益乐新村、文溪鼎园、南都花园、湖畔花园、东海名仕家园、金成花园等住宅小区，住宅氛围较浓厚。估价对象附近有招商银行、中国民生银行、中国建设银行等多个银行营业网点；附近购物场所有印象城购物中心店、城西银泰城、新武林商业中心等，商业氛围较好。

### 6. 环境状况

估价对象所在区域属于西湖区，整体环境良好，自然环境较好；所在区域治安状况较好，人文环境较好。

## 五、价值时点

二〇二二年九月六日（实地查勘之日）。

## 六、价值类型

房地产市场价格是在公开市场上最可能形成的价格，公开市场指在该市场上交易双方进行交易的目的在于最大限度地追求经济效益，并掌握必要的市场信息，有较充裕的时间进行交易，对交易对象具有必要的专业知识，交易条件公开并不具有排它性。

## 七、估价原则

在本次估价时遵循了独立客观公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则和最高最佳利用原则。

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。

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。

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。

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。



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) 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，2021年1月1日起施行）；

(二) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）；

(三) 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日中华人民共和国主席令第46号公布）；

(四) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2014年7月29日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第二次修订）；

(五) 《不动产登记暂行条例》（2014年11月24日中华人民共和国国务院令第656号发布）；

(六) 《房地产估价规范》GB/T50291-2015（2015年4月8日发布，2015年12月1日实施）；

(七) 《房地产估价基本术语标准》GB/T50899-2013（2013年6

月 26 日发布，2014 年 2 月 1 日实施)；

(八) 《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》(2004 年 10 月 26 日最高人民法院审判委员会第 1330 次会议通过法释 [2004] 16 号)；

(九) 《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)；

(十) 《人民法院委托评估工作规范》(法办 [2018] 273 号)；

(十一) 《浙江省高级人民法院执行局关于规范不动产网络司法拍卖、变卖工作指引》(浙高法释[2020]6 号)；

(十二) “关于印发《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》的通知”(中房学[2021]37 号)

(十三) “关于印发《浙江房地产司法评估指导意见(试行)》的通知”(浙估协[2021]3 号)

(十四) “关于印发《浙江省房地产司法估价技术指引(试行)》的通知”(浙估协[2020]22 号)

(十五) 《房屋完损等级评定标准(试行)》(1984 年城住字[1984]第 678 号)；

(十六) 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(2016 年 3 月 23 日中国财政部和国家税务总局联合发布的财税[2016]36 号)；

(十七) 《关于营改增后契税、房产税、土地增值税、个人所得税计税依据问题的通知》(2016 年 4 月 25 日由中国财政部和国家税务总

局联合发布的财税[2016]43号)；

(十八) 估价委托人提供的编号为(2022)浙杭西法评委字第184号《评估委托书》；

(十九) 杭州市规划和自然资源局提供的《杭州市不动产登记信息查询记录》等(原件或复印件)资料；

(二十) 本公司注册房地产估价师现场查勘、掌握和搜集的有关资料。

## 九、估价方法

### (一) 估价方法选择

依照国家行业标准《房地产估价规范》，通常的估价方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法等。其中估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法；估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收益的，应选用收益法；估价对象可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设的宜选用成本法；估价对象具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可采用成本法以外的方法测算的，应选用假设开发法。

根据估价委托人提供的资料及注册房地产估价师实地查勘、市场调查和向房地产管理部门了解的政策、规划等有关资料，在遵循估价原则的基础上，深入细致地分析了估价对象的特点和实际状况，采用比较法、收益法进行测算分析确定本次估价结果。

估价对象所在区域类似住宅房地产市场较活跃，交易量较大，且较易取得交易案例，符合比较法的应用条件，因此可采用比较法作为估价方法；

估价对象房地产具有潜在收益，可以根据周边类似房地产的收益价格进行相应调整，得出估价对象对应的客观收益，符合收益法的应用条件，可采用收益法作为估价方法；

估价对象为住宅房地产，各项成本累加难以体现住宅房地产市场价值，不符合成本法的应用条件，因此不宜采用成本法进行估价；

估价对象为住宅房地产，目前已建成并处于正常使用状态，就目前状态，处于最佳使用，不存在重新开发利用，故不适合采用假设开发法进行估价。

故本次评估时，采用比较法、收益法分别进行测算，确定估价对象的最终价值。

## (二) 估价方法定义

### 1、比较法

所谓比较法是将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。比较法的理论基础为替代原理。其基本计算公式如下：

房地产价值=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

## 2、收益法

收益法是预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的报酬率将其折现到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

根据《房地产估价规范》4.3.2条款内容“报酬资本化法估价时，应区分全剩余寿命模式和持有加转售模式。当收益期较长，难以预测该期限内各年净收益时，宜选用持有加转售模式”。本次估价选用持有加转售模式，拟采用如下计算公式：
$$V = \sum_{n=1}^t \frac{A_n}{(1+i)^n} + \frac{V_t}{(1+i)^t}$$

式中：V—房地产现值；

t—持有期；

$A_n$ —期间收益；

$V_t$ —期末转售收益；

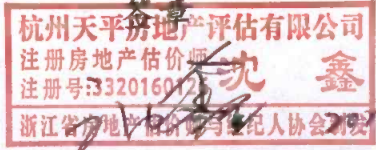
i—持有期报酬率、期末报酬率。

## 十、估价结果

估价人员经过实地查勘和市场调查，按照严谨的估价程序，遵守公认的估价原则，运用了比较法与收益法进行了专业分析、测算和判断，确定估价对象在价值时点二〇二二年九月六日（实地查勘日）的市场价值总额取整为人民币477万元整（房地产单价为49500元/平方米），大写为人民币肆佰柒拾柒万元整。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册证书号	日期
沈鑫	3320160126	2022年9月19日
王勇	3320210046	2022年9月19日



十二、实地查勘期

二〇二二年九月六日至二〇二二年九月六日。

十三、估价作业日期

二〇二二年九月六日至二〇二二年九月十九日。

十四、估价报告使用期限

本估价报告的使用期限为壹年（自二〇二二年九月十九日至二〇二三年九月十八日）。

## 附件

- 一、评估委托书复印件
- 二、估价对象位置图
- 三、估价对象实景照片
- 四、《杭州市不动产登记信息查询记录》复印件
- 五、《商品房购销合同》复印件
- 六、估价机构营业执照影印件
- 七、估价机构备案证书影印件
- 八、房地产估价师注册证书影印件

# 估价对象区域位置图



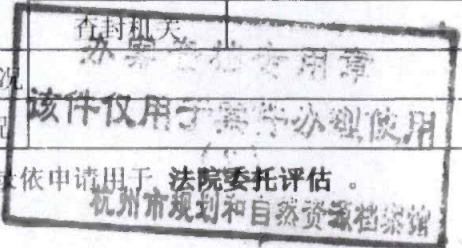
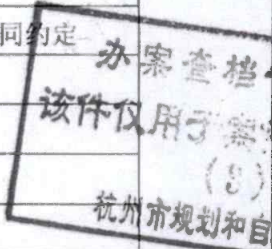


# 杭州市不动产登记信息查询记录

编号: 2022-DJZX013-033562

依 杭州市西湖区人民法院 申请查询坐落于 杭州市西湖区莲花港家园14幢1单元502室 的不动产登记信息, 经查询杭州市不动产登记信息管理系统, 结果如下:

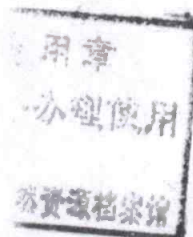
不动产坐落	杭州市西湖区莲花港家园14幢1单元502室						
用途	城镇住宅用地/住宅	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	96.29	土地使用权面积 (m <sup>2</sup> )	48.3	使用期限	一至2064年09月22日
限制信息	房产:有查封,有抵押,土地:有查封,有抵押					宗地号	330106007001GB00025
不动产状况	权利人	郑艳、管兴晓					
	权证号 (证明号)	杭房权证西移字第10807723号、杭房权证西移字第10807722号					
	权利类型	房屋 (构筑物) 所有权	权利性质		存量房产		
	共有情况	共同共有	登记日期		2010年04月22日		
	权利状态	现状					
	附记	总层数含地下一层					
抵押状况	抵押权人	王惠莲、孟素华	登记证明号		浙(2021)杭州市不动产证明第0126136号		
	抵押方式	一般抵押	债权数额		450万元		
	登记日期	2021年07月30日	债务履行期限 (债权确定期间)		2021年07月30日起2022年01月29日止		
	附记	存在禁止或限制转让抵押不动产的约定 担保范围依据抵押合同约定					
查封状况	查封文号	(2022)浙0106执1442号					
	查封期限	2022年04月24日起2025年04月23日止					
	查封机关	杭州市西湖区人民法院					
查封状况	查封文号	(2022)浙0106执恢97号					
	查封期限	2022年05月10日起2025年05月09日止					
	查封机关	杭州市西湖区人民法院					
查封状况	查封文号	(2022)浙0106执2058号					
	查封期限	2022年07月05日起2025年07月04日止					
查封机关	杭州市西湖区人民法院						
居住权状况	无						
异议状况	无						



杭州市规划和自然资源局  
2022年08月30日09:27:32

说明：

- 1、本查询记录范围为办理过登记的不动产登记信息（不含预售合同备案信息），涵盖杭州市上城区、拱墅区、西湖区、钱塘区、滨江区、萧山区、余杭区、临平区、富阳区、临安区和淳安县、桐庐县、建德市。
- 2、申请人请当场核实以上身份信息和结果信息，如信息有误请及时告知工作人员，如隐瞒不报或提供虚假信息，需自行承担法律责任。
- 3、申请人对以上查询中涉及国家秘密、个人隐私和商业秘密的信息负有保密义务，不得泄露给他人，也不得不正当使用。



# 杭州市不动产登记信息查询记录

编号: 2022-DJZX013-033564

依 杭州市西湖区人民法院 申请查询坐落于 西湖区莲花港家园14幢1单元502室 的不动产登记信息, 经查询杭州市不动产登记信息管理系统, 结果如下:

不动产坐落	西湖区莲花港家园14幢1单元502室						
用途	—	建筑面积 (m²)	—	土地使用权面积 (m²)	48.3	使用期限	一至2064年09月22日
限制信息	土地:有查封,有抵押					宗地号	330106007001GB00025
不动产状况	权利人	管兴晓、郑艳					
	权证号 (证明号)	杭西国用(2010)第008716号					
	权利类型	国有建设用地使用权	权利性质		国有建设用地使用权出让		
	共有情况	—	登记日期		2010年06月25日		
	权利状态	现状					
	附记	1、因商品房买卖, 土地使用权人变更为管兴晓、郑艳; 2、土地使用权类型为出让; 3、新土地证号为杭西国用(2010)第008716号。					
抵押状况	抵押权人	王惠莲、孟素华	登记证明号		浙(2021)杭州市不动产证明第0126136号		
	抵押方式	一般抵押	债权数额		450万元		
	登记日期	2021年07月30日	债务履行期限 (债权确定期间)		2021年07月30日起2022年01月29日止		
	附记	存在禁止或限制转让抵押不动产的约定 担保范围依据抵押合同约定					
查封状况	查封文号	(2022)浙0106执1442号					
	查封期限	2022年04月24日起2025年04月23日止					
	查封机关	杭州市西湖区人民法院					
查封状况	查封文号	(2022)浙0106执恢97号					
	查封期限	2022年05月10日起2025年05月09日止					
	查封机关	杭州市西湖区人民法院					
查封状况	查封文号	(2022)浙0106执2058号					
	查封期限	2022年07月05日起2025年07月04日止					
	查封机关	杭州市西湖区人民法院					
居住权状况	无						
异议状况	无						



办案查档委  
该件仅用于案件  
(3)  
杭州市规划和自然资源

办案查档专用章  
该记录中查封法院委托评估。  
杭州市规划和自然资源档案馆



说明：

- 1、本查询记录范围为办理过登记的不动产登记信息（不含预售合同备案信息），涵盖杭州市上城区、拱墅区、西湖区、钱塘区、滨江区、萧山区、余杭区、临平区、富阳区、临安区和淳安县、桐庐县、建德市。
- 2、申请人请当场核实以上身份信息和结果信息，如信息有误请及时告知工作人员，如隐瞒不报或提供虚假信息，需自行承担法律责任。
- 3、申请人对以上查询中涉及国家秘密、个人隐私和商业秘密的信息负有保密义务，不得泄露给他人，也不得不正当使用。



# 房地产平面图

图幅号:

楼盘: 莲花港家园14幢

房屋分层分户平面图

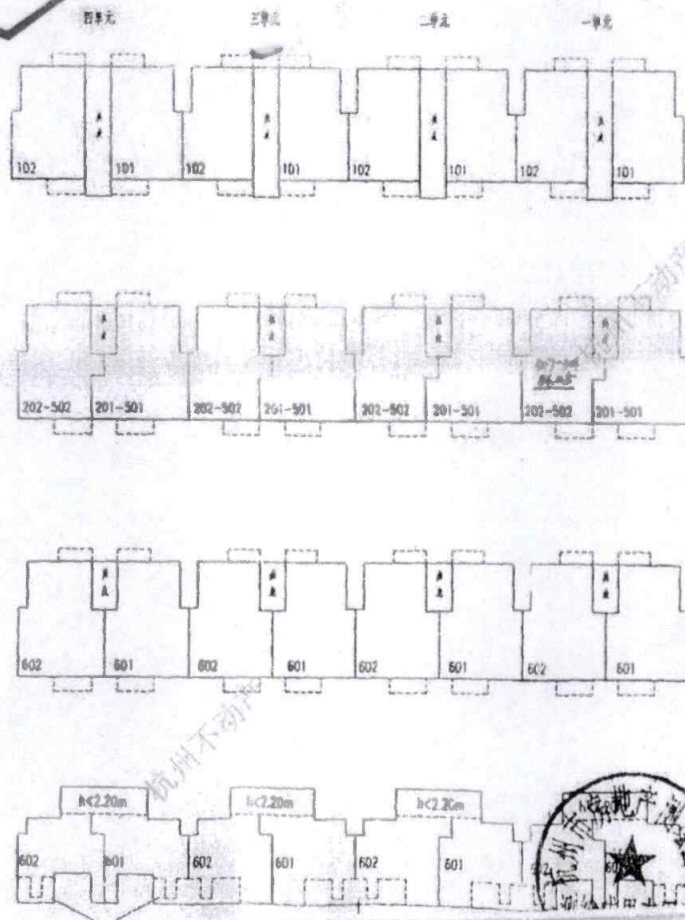
CHINA S

第 14 幢 / 单元 502室

44062000

档案复制件专用章  
 杭州市规划和自然资源局档案馆  
 (3)

上述材料共 1 页  
 复自 1010-47569  
 如有出入, 以档案原件为准。  
 杭州市规划和自然资源局档案馆  
 材料专用章 (3) 2018年8月



档案复  
 杭州市规

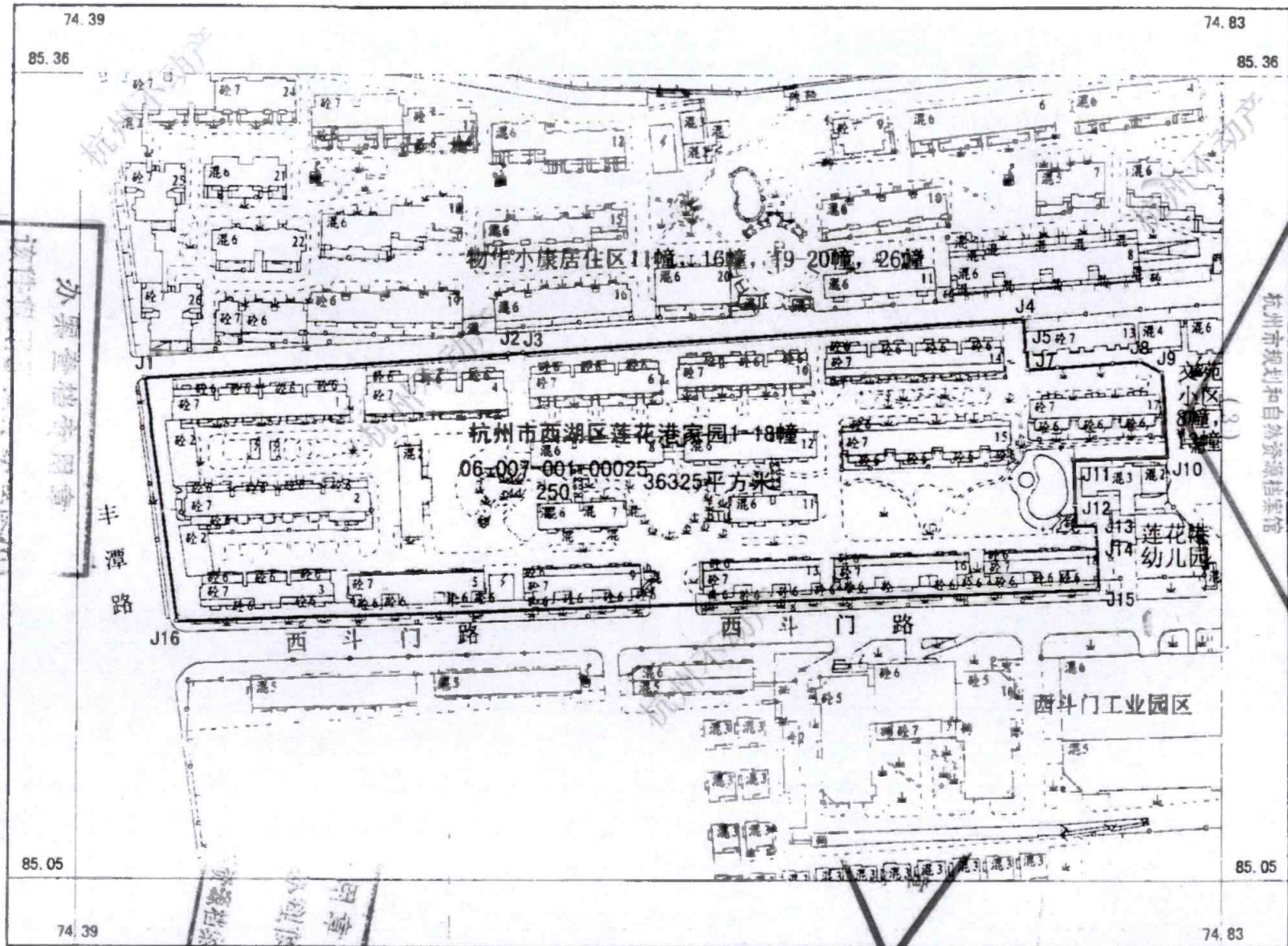
办  
 该件仅  
 杭州

办案查档专用章  
 该件仅用于档案办理使用  
 (3)  
 杭州市规划和自然资源局档案馆

杭州不动产

# 杭州市西湖区莲花港家园1-18幢宗地图

74-84. 8-6, 74-84. 8-7, 74-84. 8-10, 74-84. 8-11, 74-84. 8-12, 74-84. 8-8



浙江省第一测绘院

浙江省第一测绘院

档案复制件专用章  
杭州市规划和自然资源局档案室

2006年4月权属调查。  
2006年4月解析法测图。  
杭州坐标系。

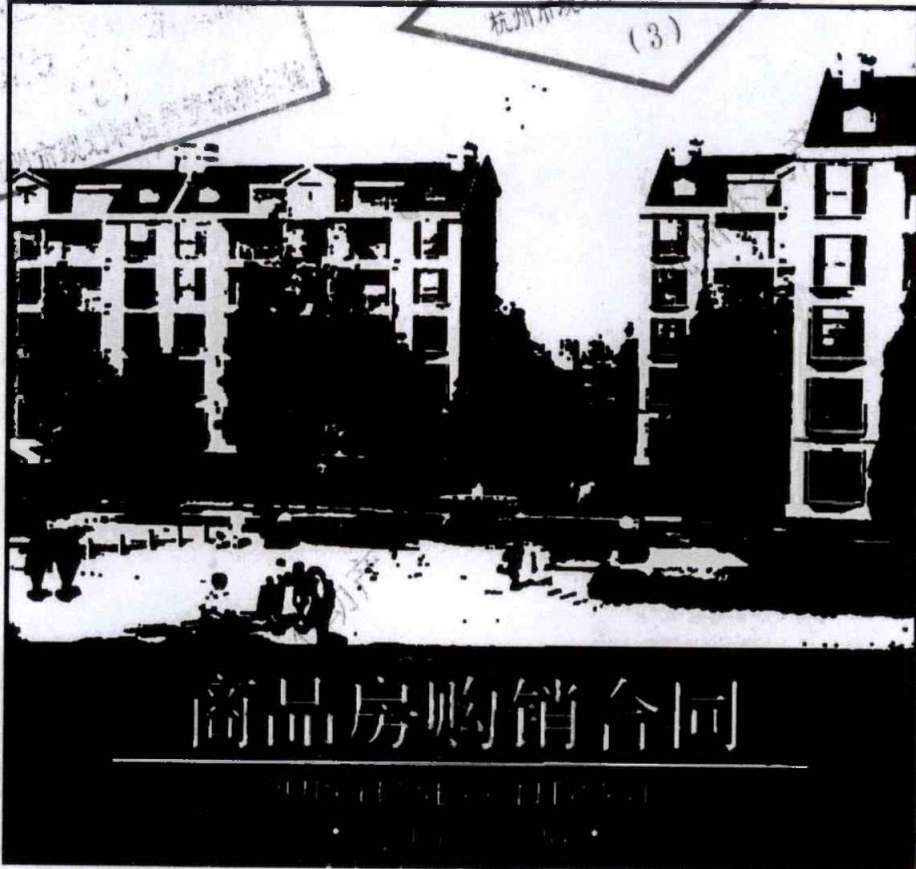
1:2200

测图员: 王发祥  
调查员: 刘群刚  
绘图员: 王发祥

002

LAKESIDE  
LOTUS  
GARDEN  
湖畔·莲花港家园

有情有意庭院



商品房购销合同



证大房产  
ZENDAI REAL ESTATE

档案  
（3）  
市规划自

档案复制件专用章  
杭州市规划和自然资源局档案馆  
（3）

专用章  
资源档案馆

办案  
杭州不动产

杭州不动产

杭州不动产

用  
章

编号:GF—95—0171

浙商房合

## 商品房购销合同（浙江省修改版）说明

一、本合同是根据建设部、国家工商行政管理局1995年印发的《商品房购销合同示范文本》，由浙江省建设厅、浙江省工商行政管理局在吸收各地意见的基础上修改而成的。

二、本合同适用于商品房预售或现房销售。商品房预售的，买卖双方一般需在商品房正式交付时另签附件三的补充合同。

三、该《合同》中的卖方必须是单独或与他方共同拥有该商品房座落地块开发经营权的房地产开发企业，即本身持有土地使用权证、建设工程规划许可证的企业（领有营业执照及资质证书）；预售的还应持有商品房预售证，其他任何公民、法人及组织均不得作为该特定商品房的卖方。委托代理人销售并由代理人签订合同的，应具有委托书。

从事商品房销售活动的代理机构应为经批准具有相应资格的专业房地产经纪机构。

四、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。所称现房是指已经过工程质量监督部门验收，并取得质量合格证明文件，可以立即交付使用的商品房；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；本合同第一条，必须填明土地使用权是以出让方式还是以划拨方式取得。以转让方式取得土地使用权的，应当填明土地使用权的取得方式；但原以划拨方式取得的土地使用权在转让中已补办土地使用权出让手续的，则应填以出让方式取得土地使用权；本合同第二条中商品房建筑面积的构成及计算，执行建设部建房（1995）517号文印发的《商品房销售面积计算及公用建筑面积分摊规则（试行）》的规定。

五、本合同的部分条款，当实际情况未发生或当事人双方不作约定时，应在条款前空格部位打×，以示删除。除行政管理有关规定内容外，任何一方不得以“示范合同印刷内容”为由强迫另一方接受。

六、乙方在签订本合同前有权要求甲方出示本合同提及的甲方有关证书、证明文件和物业管理规定。

七、本合同于一九九八年五月起在本省推行。原已使用国家建设部、工商行政管理局的示范合同文本继续有效。

八、附件三《商品房购销补充合同》中所称的“原合同”即为本合同。

九、本合同条款由浙江省建设厅、浙江省工商行政管理局负责解释。



# 商品房购销合同

(合同编号: 2000 预 12293)

本合同双方当事人:

卖方 (以下简称甲方): 浙江证大房地产开发有限公司

注册地址: 杭州市文华路湖畔花园

营业执照号码: 14292635-1 邮政编码: 310012

法定代表人: 戴志康 职务: 董事长 联系电话: [REDACTED]

委托代理人: 黄养荣 职务: 总经理

地址: 杭州市文华路湖畔花园

邮政编码: 310012 联系电话: [REDACTED]

委托代理机构: \_\_\_\_\_

注册地址: \_\_\_\_\_

营业执照号码: \_\_\_\_\_ 邮政编码: \_\_\_\_\_

法定代表人: \_\_\_\_\_ 职务: \_\_\_\_\_ 联系电话: \_\_\_\_\_

买方 (以下简称乙方): 管兴晚

【本人】【法定代表人】姓名: 管兴晚 国籍: 中国

【身份证】【护照】【营业执照号码】: [REDACTED]

地址: [REDACTED]

邮政编码: 310006 联系电话: [REDACTED]

委托代理人: \_\_\_\_\_ 国籍: \_\_\_\_\_ 电话: \_\_\_\_\_

地址: \_\_\_\_\_ 邮政编码: \_\_\_\_\_

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，在平等、自愿、协商一致的基础上，就乙方向甲方购买商品房，甲、乙双方达成如下协议：

**第一条 甲方用地依据及商品房座落位置。**

甲方以 出让 方式取得位于 西湖区蒋村 编号为 6-14-(14)-出189 地块的土地使用权。

【土地使用权出让合同号】【土地使用权划拨批准文件号】为 杭土移合(97)39号、杭土合字(99)25号。

划拨土地使用权转让批准文件号为 杭西出国用(1989)  
土地使用权证号为 字第001535号，土地面积为 4185平方米。地块规划用途为 住宅，土地使用权年限自 1998 年 10 月 19 日至 2064 年 9 月 22 日止。

甲方经批准，在上述地块上建设商品房，【现定名】【暂定名】 湖畔·莲花港家园，主体建筑物的性质为 住宅，属 砖混 结构，建筑层数为 六 层。建设工程规划许可证号为 (99)浙规证·01000347。

**第二条 乙方所购商品房的面积。**

乙方向甲方购买商品房（以下简称该商品房）建筑面积共 94.4 平方米（其中套内建筑面积          平方米；分摊的公用建筑面积          平方米，使用面积为          平方米）；共 壹 【套】【间】。（该商品房房屋平面图见本合同附件一，房号以附件二上表示为准）。赠送5平米地下储藏室一间。

该商品房分别为本合同第一条规定的项目中的：

第 14 【幢】 1 (单元) 502 号房，  
第          【幢】          (单元)          号房，  
第          【幢】          (单元)          号房，  
第          【幢】          (单元)          号房。

上述面积为【甲方暂测】【房地产产权登记机关实际测定】面积。如暂测面积与房地产产权登记机关实际测定的面积有差异的，以房地产产权登记机关实际测定面积（以下简称实际面积）为准。

根据法律规定的房屋所有权与该房屋占用土地范围内的土地使用权一致的原则，该商品房相应占有的土地使用权，在办理土地使用权登记时由政府主管部门核定。

第三条 该商品房销售特征。

该商品房为【现房】【预售商品房】。

预售商品房批准机关为 杭州市房管局，商品房预售许可证号为 杭售许字(1999)第0072号

该商品房为【内销】【外销】商品房。

外销商品房批准机关为 X，外销商品房许可证号为 X

第四条 价格与费用。

该商品房【属于】【不属于】政府定价的商品房。按建筑面积计算，该商品房单位售价为（人民币）每平方米 2106.60 元，总金额为（人民币） 一 亿 一 千 一 百 贰 拾 玖 万 叁 千 贰 百 陆 拾 叁 元整。

除上述房价款外，甲方依据有关规定代政府收取下列税费：

代收 \_\_\_\_\_，计（\_\_\_\_\_ 币）\_\_\_\_\_ 亿 \_\_\_\_\_ 千 \_\_\_\_\_ 百 \_\_\_\_\_ 拾 \_\_\_\_\_ 万 \_\_\_\_\_ 千 \_\_\_\_\_ 百 \_\_\_\_\_ 拾 \_\_\_\_\_ 元整；

代收 \_\_\_\_\_，计（\_\_\_\_\_ 币）\_\_\_\_\_ 亿 \_\_\_\_\_ 千 \_\_\_\_\_ 百 \_\_\_\_\_ 拾 \_\_\_\_\_ 万 \_\_\_\_\_ 千 \_\_\_\_\_ 百 \_\_\_\_\_ 拾 \_\_\_\_\_ 元整；

代收 \_\_\_\_\_，计（\_\_\_\_\_ 币）\_\_\_\_\_ 亿 \_\_\_\_\_ 千 \_\_\_\_\_ 百 \_\_\_\_\_ 拾 \_\_\_\_\_ 万 \_\_\_\_\_ 千 \_\_\_\_\_ 百 \_\_\_\_\_ 拾 \_\_\_\_\_ 元整；

代收 \_\_\_\_\_

代收 \_\_\_\_\_

代收

上述代收税费合计 ( ) 币) 亿 千 百 拾 万 千 百 拾 元整。

第五条 实际面积与暂测面积差异的处理

实际面积与暂测面积发生差异时,同意按下列第 1、2、3 项约定处理。

1. 该商品房交付时,房屋实际面积与暂测面积的差别不超过暂测面积的 ±0.3% (不包括±0.3%) 时,上述房价款保持不变。

2. 实际面积与暂测面积差别超过暂测面积的 ±0.3% (包括±0.3%) 时,每平方米价格保持不变,房价款总金额按实际面积调整。

3. 实际面积与暂测面积差别超过暂测面积的 ±5% (包括±5%) 时,乙方有权提出退房,甲方须在乙方提出退房要求之日起 60 天内将乙方已付款退还给乙方,并按 银行同期存款 利率付给利息。

第六条 价格与费用调整的特殊约定。

该商品房出现下列情况之一时,房价款和代政府收取的税费可作相应调整:

1. 由于该商品房属于政府定价的预售商品房,有权批准单位最后核定的价格与本合同第四条规定的价格不一致,按政府有关部门最后核定的每平方米价格调整,但当核定价高于暂定价部分超过暂定价的20%时,按暂定价增加20%计算。

2. 预售商品房开发建设过程中,甲方代政府收取的税费标准调整时,按实际发生额调整。

7

第七条 付款时间约定。

乙方应当按以下时间如期将房价款当面交付甲方或汇入甲方指定的 银行(帐户名称: , 帐号: ):

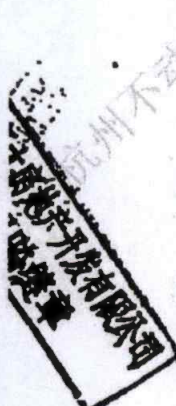
1. 2000 年 6 月 8 日前支付全部房价款的 34%, 计 ( 1.2 币) 1 亿 1 千 1 百 2 拾 零 万 零 千

贰百陆拾叁元

是 年 月 日前支付全部房价款的 %，计 ( 币) 亿 千 百 拾 万 千 百 拾 元

是 年 月 日前支付全部房价款的 %，计 ( 币) 亿 千 百 拾 万 千 百 拾 元

余款在交房之日一并付清



第八条 付款优惠。

乙方在 年 月 日前付清全部房价款 %的，甲方给予乙方占付款金额 %的优惠，即实际付款额为 ( 币) 亿 千 百 拾 万 千 百 拾 元整。

乙方 的，甲方给予乙方 的优惠。

第九条 乙方逾期付款的违约责任。

乙方如未按合同第七条规定的时间付款，同意按下列第 、 、 项约定处理。

1. 逾期不超过 天，自本合同规定的应付款限期之第二天起至实际付款之日止，甲方对乙方的逾期应付款有权追究违约的利息，月利息按 计算。
2. 逾期超过 天，乙方按累计应付款的 %向甲方支付违约金，合同继续履行。

3. 逾期超过\_\_\_\_\_天后, 合同终止。乙方按累计应付款的\_\_\_\_\_ %向甲方支付违约金。甲方实际经济损失超过乙方支付的违约金时, 实际经济损失与违约金的差额部分由乙方据实赔偿。

**第十条 交付期限。**

甲方须于 2000 年 11 月 30 日前, 将竣工验收(包括建筑工程质量验收和按规定必须的综合验收)合格, 并符合本合同附件二所规定的装饰和设备标准的该商品房交付乙方使用。但如遇下列特殊原因, 除甲、乙双方协商同意解除合同或变更合同外, 甲方据实予以延期。

1. 人力不可抗拒的火灾、水灾、地震等自然灾害。
2. 县级以上规划、文物、环保等主管部门根据法律法规的规定采取某项行政措施或遇到重大技术问题而导致开发建设期延长的, 但最长不得超过六个月。

是 \_\_\_\_\_

**第十一条 甲方逾期交付的违约责任。**

除本合同第十条规定的特殊情况外, 甲方如未按本合同规定的期限将该商品房交付乙方使用, 同意按下列第 1 项约定处理。

1. 逾期不超过 3 个月, 甲方按本合同第十条规定的最后交付期限的第二天起至实际交付之日止, 乙方有权按已交付的房价款向甲方追究违约的利息, 月利息按 银行同期存款 利率计算。

2. 逾期超过 3 个月, 甲方按乙方累计已付款的 0.5 %向乙方支付违约金, 合同继续履行。

3. 逾期超过 6 个月, 合同终止。甲方按乙方累计已付款的 5 %向乙方支付违约金。乙方实际经济损失超过甲方支付的违约金时, 实际经济损失与违约金的差额部分由甲方据实赔偿。

**第十二条 设计变更的约定。**

预售的商品房在开发建设过程中, 甲方变更原设计方案, 涉及到商品房结构、面积、及朝向、间距、配套设施等内容时, 必须在设计方案批准后 10 日内书面通知乙方。乙方

应当在收到该通知之日起 30 天内提出退房要求或与甲方协商一致签订补充协议。乙方要求退房的，甲方须在乙方提出退房要求之日起 90 天内将乙方已付款退还给乙方，并按 银行同期存款 利率付给利息。

**第十三条 甲方关于装饰、设备标准承诺的违约责任。**

甲方交付使用的商品房的装饰、设备标准达不到本合同附件二规定的标准的，乙方有权要求甲方补偿双倍的装饰、设备差价。

**第十四条 质量争议的处理。**

乙方对该商品房提出有重大质量问题，甲、乙双方产生争议时，以县级以上质量监督管理部门出具的书面工程质量评定意见作为处理争议的依据。

**第十五条 甲方关于基础设施、公共配套建筑正常运行的承诺。**

甲方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投入正常运行：

1. 自来水、电自交付之日起开通使用 ;
2. 有线电视、电话、对讲系统线路预埋到位 ;
3. 管道煤气管路预埋到户 ;
4. \_\_\_\_\_ ;
5. \_\_\_\_\_ ;
6. \_\_\_\_\_ ;

**第十六条 关于产权登记的约定。**

该商品房由 【乙方】 在房地产权登记机关规定的期限内向房地产权登记机关办理权属登记手续，如因甲方的过失造成乙方不能在双方实际交接之日起 365 天内取得房地产权属证书，乙方有权提出退房，甲方须在乙方提出退房要求之日起 90 天内将乙方已付款退还给乙方，并按已付款的 0.5 % 赔偿乙方损失。

**第十七条 关于物业管理的约定。**

该商品房移交后，乙方承诺遵守小区（楼宇）管理委员会选聘的物业管理公司制定的物业管理规定；在小区（楼宇）管理委员会未选定物业管理机构之前，甲方指定 浙江证大物业管理有限责任公司 负责物业管理，乙方遵守负责物业管理的公司制定的物业管理规定。

杭州证大房产开发有限公司  
杭州证大房产开发有限公司  
杭州证大房产开发有限公司

**第十八条 保修责任。**

自乙方实际接收该商品房之日起,甲方对该商品房的下列部位和设施承担建筑施工质量保修责任,保修期内的保修费用由甲方承担:

1. 墙面	保修	12	月;
2. 地面	保修	12	月;
3. 顶棚	保修	12	月;
4. 门窗	保修	12	月;
5. 上水	保修	12	月;
6. 下水	保修	12	月;
7. 暖气	保修		月;
8. 煤气	保修		月;
9. 电路	保修	12	月;
10. 屋面	保修	36	月;
11. <del> </del>	保修		月;
12. <del> </del>	保修		月;
13. <del> </del>	保修		月;
14. <del> </del>	保修		月;

保修期内,因不可抗力的因素,或其他非甲方原因造成的损坏,甲方无须承担责任,但可协助维修,维修费用由乙方承担。

**第十九条** 乙方的房屋仅作 住宅 使用,乙方使用期间不得擅自改变该商品房之房屋结构和用途。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。

甲方不得擅自改变与该商品房有关联的公共设施、公共用地的使用性质。

**第二十条** 甲方保证在交接时该商品房没有产权纠纷和财务纠纷,保证在交接时已清除该商品房屋原由甲方设定的抵押权。如交接后发生该商品房交接前即存在的财务纠纷,由甲方承担全部责任。



第二十一条 自该商品房交付之日起,【           /           】号划拨土地使用权批准文件【甲方与杭州市土地管理局签订的杭土移合(97)39号、杭土合字(99)25号土地使用权出让合同】中规定的甲方权利、义务和责任依法随之转移给乙方。

第二十二条 本合同未尽事项,由甲、乙双方另行议定,并签订补充协议。

第二十三条 本合同之附件均为本合同不可分割之一部分。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。

本合同及其附件和补充协议中未规定的事项,均遵照中华人民共和国有关法律、法规和政策执行。

第二十四条 甲、乙一方或双方为境外组织或个人的,本合同应经该商品房所在地公证机关公证。

第二十五条 本合同在履行中发生争议,由甲、乙双方协商解决。协商不成时,甲、乙双方同意由杭州仲裁委员会仲裁。(甲、乙双方不在本合同中的约定仲裁机构,事后又没有达成书面仲裁协议的,可向人民法院起诉。)

第二十六条 本合同【经甲、乙双方签字】【经           X            公证(指外销房)】之日起生效。

第二十七条 本合同生效后,甲乙双方任何一方无正当理由要求终止合同的,除双方签订补充协议外,责任方须按本合同及其补充协议的有关条款之规定承担违约责任,并按实际已付款(已收款)的  5  %赔偿对方损失。

第二十八条 本合同自生效之日起  30  天内,由甲方向杭州市房地产交易所申请登记备案。

第二十九条 本合同连同附件共  6  页,一式  2  份,甲、乙双方各执一份,其余用于          ,均具有同等效力。

甲方(签章)



乙方(签章):

【代表人】/【代理人】:

【代表人】/【代理人】:



(签章)

2000年6月8日

2000年6月8日

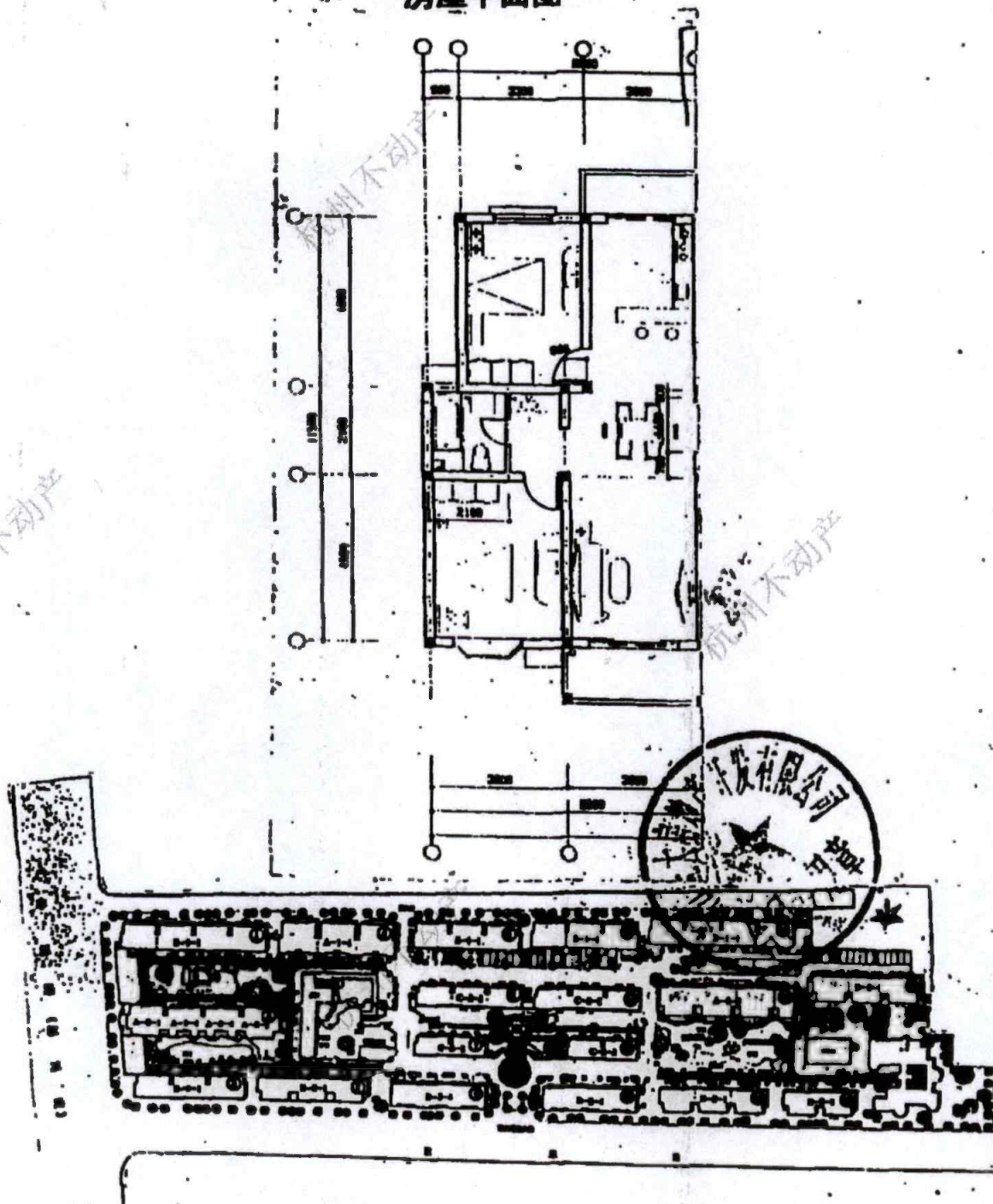
签字

签字

附件一：

房屋平面图



## 附件二:

### 装饰、设备标准

1. 外墙: 高档外墙涂料, 优质墙面砖; 勒脚花岗岩火烧板贴面;
2. 内墙: 纸筋灰面层;
3. 顶棚: 细纸筋灰面层;
4. 地面: 毛地面;
5. 单元门: 高档电子对讲防盗单元门; 优质防火防盗进户门;  
窗: 优质塑钢窗, 雅色浮法玻璃;
6. 厨房: 管道到位; 设置统一排烟道;
7. 卫生间: 设置统一排风道, 预留卫生洁具接口及洗衣机下水、地漏接口;
8. 阳台: 铸铁花式栏杆;
9. 公共楼梯: 开间2.6米, 花岗岩地面、铸铁栏杆、木扶手;
10. 煤气: 全区预埋煤气管道、预留接口;
11. 有线电视及卫星电视系统: 按室内设计方案精心布置插孔;
12. 优质管道净化水系统;
13. 电讯: 每户设双路电话线;

说明: 以上各项装修及配套设施费用已含在房价内, 超出以上的装修配套费用部分需另行收取费用。

浙江恒大地产开发有限公司

附件三:

### 商品房购销补充合同

销(2008)第(000370)号

甲、乙双方于 2008 年 6 月 8 日签订了 10019 号《商品房购销合同》，  
乙方预购位于   ，   项目中的第    幢    单元    层  
   号商品房。现双方达成如下补充协议：

#### 一、面积差异的处理

原合同约定乙方预购商品房建筑面积共 964 平方米，房地产权登记机关  
测定的实际面积为 927 平方米，依据原合同第五条第 2 款的约定，处理办法  
是 乙方补面积差价5872元整，乙方实际合同价29915元整

#### 二、价格与费用调整

原合同约定该商品房建筑面积单位售价为 (    币) 每平方米     
元，因商品房开发过程中出现原合同第六条第    款约定的情况，依此，房价款和  
代政府收取的税费调整方案是   

#### 三、乙方逾期付款的违约责任

乙方未按原合同第七条约定的期限付款，按原合同第九条第    款的约定，处理方  
法是   

#### 四、交付期限

该商品房在开发过程中 [未遇到原合同第十条约定可以免责的特殊原因。] [遇到原合  
同第十条第    款约定可以免责的特殊原因，按约定延期    个月。]

#### 五、甲方逾期交付的违约责任

甲方实际交付商品房时间是 2008 年 12 月 31 日，[属按时交  
付。] [比原合同约定时间延期    天，按原合同第十一条第    款约定，处理办  
法是   。]

六、本附件为原合同之一部分，具有同等效力。

七、本补充合同于 2008 年 5 月 22 日。



乙方:



# 营业执照

统一社会信用代码

913301037853088645



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 杭州天平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 杨甦

经营范围 一般项目：房地产评估；资产评估；房地产咨询；房地产经纪；不动产登记代理服务；非居住房地产租赁；住房租赁；土地整治服务；土地调查评估服务；社会稳定风险评估；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；社会经济咨询服务；市场营销策划；咨询策划服务；市场调查（不含涉外调查）；社会调查（不含涉外调查）；房屋拆迁服务；招投标代理服务（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）。许可项目：测绘服务；工程造价咨询业务（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，具体经营项目以审批结果为准）。

注册资本 伍佰万元整

成立日期 2006年02月28日

营业期限 2006年02月28日至长期

住所 浙江省杭州市下城区凤起商务大厦2319室

登记机关



2021年04月22日

# 房地产估价机构备案证书

机构名称：杭州天平房地产评估有限公司

法定代表人：杨甦  
(执行合伙人)或负责人

住 所：浙江省杭州市下城区凤起商务大厦2319室

联系电话：[REDACTED]

统一社会信用代码：913301037853088645

组织形式：有限责任公司

首次备案日期：2006-10-09

备案等级：一级

证书编号：浙建房估证字【2010】020

有效期限：2021年02月07日至2024年02月06日



中国房地产估价  
信用档案系统

发证机关：

二〇二一年二月七日

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.



No. 00261728

姓名 / Full name

沈鑫

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID No.

注册号 / Registration No.

3320160126

执业机构 / Employer

杭州天平房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2025-04-24

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. 00242744

姓名 / Full name

王勇

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

注册号 / Registration No.

3320210046

执业机构 / Employer

杭州天平房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-3-1

持证人签名 / Bearer's signature

