

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

滨州市惠众财金投资集团有限公司拟资产转让涉及的
滨州市惠众丽景华庭住宅小区8号楼301
房地产价值评估项目
资产评估报告

鲁汇港评报字（2024）第A239号
（共一册 第一册）



HUI GANG

评估机构名称：山东汇港土地房地产资产评估测绘有限公司
报告提交日期：二〇二四年十二月二日



目 录

资产评估报告·声明	1
资产评估报告·摘要	2
资产评估报告·正文	4
一、 委托人、资产占有单位及其他评估报告使用人	4
二、 评估目的	5
三、 关于评估对象和评估范围的说明	5
四、 价值类型及其定义	5
五、 评估基准日	5
六、 评估依据	6
七、 评估方法	7
八、 评估程序实施过程和情况	8
九、 评估假设	9
十、 评估结论	10
十一、 特别事项说明	10
十二、 评估报告使用限制说明	11
十三、 评估报告日	12

资产评估报告附件：

- 附件一、委托人和资产占有单位营业执照复印件
 - 附件二、山东省新建商品房买卖合同(预售)
 - 附件三、资产评估师承诺函
 - 附件四、资产评估机构备案函
 - 附件五、资产评估机构营业执照
 - 附件六、中国资产评估协会正式执业会员证书
 - 附件七、资产评估明细表
 - 附件八、现场照片
-

**滨州市惠众财金投资集团有限公司拟资产转让涉及的
滨州市惠众丽景华庭住宅小区8号楼301
房地产价值评估项目
资产评估报告·声明**

鲁汇港评报字（2024）第 A239 号

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

三、资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

四、资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，资产评估机构及资产评估师并不承担相关当事人决策的责任，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

五、资产评估机构及其资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

六、资产评估师已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查，对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露。

七、资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制，并充分考虑其及其对评估结论的影响。

滨州市惠众财金投资集团有限公司拟资产转让涉及的
滨州市惠众丽景华庭住宅小区8号楼301
房地产价值评估项目
资产评估报告·摘要

鲁汇港评报字（2024）第 A239 号

山东汇港土地房地产资产评估测绘有限公司接受滨州市惠众财金投资集团有限公司委托，资产评估师根据资产评估执业准则的要求，本着独立、客观、公正的原则，遵循有关法律、法规的规定，结合委估对象的实际情况，采用市场法，对滨州市惠众财金投资集团有限公司拟资产转让涉及的坐落于滨州市惠众丽景华庭住宅小区 8 号楼 301 房地产在 2024 年 12 月 2 日的市场价值进行评估，并发表专业意见。现将资产评估情况及评估结果摘要报告如下：

一、评估目的：滨州市惠众财金投资集团有限公司拟资产转让，为此委托我公司对坐落于滨州市惠众丽景华庭住宅小区 8 号楼 301 房地产的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象与评估范围：评估对象为滨州市惠众财金投资集团有限公司所属的坐落于滨州市惠众丽景华庭住宅小区 8 号楼 301 房地产价值。评估范围为滨州市惠众财金投资集团有限公司所属的坐落于滨州市惠众丽景华庭住宅小区 8 号楼 301 房地产，预售合同编号为 20230904002201X，不动产单元号为 371602015011GB00019F00080301，预测建筑面积为 716.83 m²，规划用途为商业，建筑结构为框架结构，总层数为 3 层，所在层数为 3 层，土地权利性质为出让，土地用途为其他商服用地，使用期限为 2021 年 6 月 23 日至 2061 年 6 月 22 日。

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2024 年 12 月 2 日。

五、评估方法：市场法。

六、评估结论及其使用有效期：

经实施清查核实市场调查和询证、评定估算等评估程序，得出纳入评估范围内的滨州市惠众丽景华庭住宅小区 8 号楼 301 房地产在评估基准日 2024 年 12 月 2 日的评估价值为 2,665,174.00 元，人民币大写贰佰陆拾陆万伍仟壹佰柒拾肆元整。



评估报告使用有效期为一年，自评估基准日 2024 年 12 月 2 日起至 2025 年 12 月 1 日止。

七、对评估结论产生影响的特别事项

报告使用人在使用本报告的评估结论时，请注意本报告正文中第十一项“特别事项说明”对评估结论的影响；并关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

我们特别强调：本评估意见仅作为滨州市惠众财金投资集团有限公司拟资产转让的价值参考依据，而不能取代经济行为价格的决定。

本报告及其结论仅用于本报告设定的评估目的，而不能用于其他目的。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

**滨州市惠众财金投资集团有限公司拟资产转让涉及的
滨州市惠众丽景华庭住宅小区8号楼301
房地产价值评估项目
资产评估报告·正文**

鲁汇港评报字（2024）第 A239 号

滨州市惠众财金投资集团有限公司：

山东汇港土地房地产资产评估测绘有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估执业准则、资产评估原则，按照必要的评估程序，以持续经营和公开市场原则为前提，并结合委估对象的实际情况，采用市场法，对滨州市惠众财金投资集团有限公司拟资产转让涉及的坐落于滨州市惠众丽景华庭住宅小区 8 号楼 301 房地产的市场价值进行评估。现将资产评估情况及结果报告如下：

一、 委托人、资产占有单位及其他评估报告使用人

（一） 委托人和资产占有单位基本情况

公司名称：滨州市惠众财金投资集团有限公司

统一社会信用代码：91371602MA3F9TNE5M

类型：其他有限责任公司

法定代表人：赵旭明

注册资本：壹亿元整

成立日期：2017 年 7 月 25 日

营业场所：山东省滨州市滨城区黄河十六路 997 号惠众大厦 1 号楼 210

经营范围：许可项目：建设工程施工；自来水生产与供应；热力生产和供应。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：市政设施管理；水污染治理；工程管理服务；以自有资金从事投资活动；土地整治服务；非居住房地产租赁；土地使用权租赁；租赁服务（不含许可类租赁服务）；住房租赁。（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）

（二） 资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能由

于得到评估报告而成为评估报告使用人。

二、评估目的

滨州市惠众财金投资集团有限公司拟资产转让，为此委托我公司对坐落于滨州市惠众丽景华庭住宅小区 8 号楼 301 房地产的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

三、关于评估对象和评估范围的说明

（一）评估对象

评估对象为滨州市惠众财金投资集团有限公司所属的坐落于滨州市惠众丽景华庭住宅小区 8 号楼 301 房地产价值。

（二）评估范围

评估范围为滨州市惠众财金投资集团有限公司所属的坐落于滨州市惠众丽景华庭住宅小区 8 号楼 301 房地产，预售合同编号为 20230904002201X，不动产单元号为 371602015011GB00019F00080301，预测建筑面积为 716.83 m²，规划用途为商业，建筑结构为框架结构，总层数为 3 层，所在层数为 3 层，土地权利性质为出让，土地用途为其他商服用地，使用期限为 2021 年 6 月 23 日至 2061 年 6 月 22 日。

截至评估基准日 2024 年 12 月 2 日，上述房产状态良好，装修情况为毛坯，处于正常使用状态。

四、价值类型及其定义

根据评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，同时考虑价值类型与评估假设的相关性等，确定本次资产评估的价值类型为：市场价值。

本报告书所称市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日是 2024 年 12 月 2 日。

本次资产评估基准日的确定是根据相关经济行为的安排，本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，减少和避免评估基准日后的调整事项，经委托人与评估机构协

商确定的。

六、评估依据

在本次资产评估工作中我们所遵循的国家、地方政府和有关部门的法律法规，以及在评估中参考的文件资料主要有：

（一）经济行为依据

1. 资产评估委托合同。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；
2. 《资产评估行业财政监督管理办法》（中华人民共和国财政部令第86号）；
3. 《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）；
4. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年8月30日修正）；
5. 其它相关的法律法规文件。

（三）准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43号）；
2. 《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30号）；
3. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）；
4. 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）；
5. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；
6. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；
7. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；
8. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
9. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
10. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
11. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；

12. 《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）。

（四）权属依据

1、山东省新建商品房买卖合同(预售)。

（五）取价依据

1. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
2. 国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料及价格信息资料，以及我公司收集的有关询价资料和取价参数资料等；
3. 其他与评估有关的资料等。

七、评估方法

（一）评估方法简介

确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。

市场法也称比较法、市场比较法，是指通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。市场法包括多种具体方法，例如企业价值评估中的交易案例比较法和上市公司比较法，单项资产评估中的直接标价法和间接比较法等。

收益法是指通过将评估对象的预期收益资本化或者折现，来确定其价值的各种评估方法的总称。收益法包括多种具体方法，例如企业价值评估中的现金流折现法、股利折现法等；无形资产评估中的增量收益法、超额收益法、节省许可费法、收益分成法等。

成本法是指按照重建或者重置被评估对象的思路，将重建或者重置成本作为确定评估对象价值的基础，扣除相关贬值，以此确定评估对象价值的评估方法的总称。成本法包括多种具体方法，例如复原重置成本法、更新重置成本法、成本加和法（也称资产基础法）等。

（二）评估方法的选择

根据本次评估目的及评估对象的实际状况，结合收集掌握的资料情况，对评估范围内的房地产采用市场法进行评估。评估思路如下：

房地产的市场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。

运用市场法估价需要对可比实例的成交价格进行交易情况、市场状况、房地产状

况三方面的修正和调整，将可比实例的成交价格转变成估价对象的价值或价格。运用比较法求取估价对象的房地产价值，基本公式如下：

评估价值=可比实例成交价格×交易情况修正×市场状况调整×房地产状况调整
(区位、实物、权益状况调整)

八、评估程序实施过程和情况

根据法律、法规和资产评估执业准则的相关规定，本次评估履行了适当的评估程序。具体实施过程如下：

(一) 明确评估业务基本事项

受理资产评估业务前，与委托人就产权持有人和委托人以外的其他评估报告使用人、评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估报告使用范围、资产评估报告使用限制、资产评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式等重要事项进行商讨，予以明确。

(二) 订立业务委托合同

根据评估业务具体情况，对自身专业能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价后，与委托人签订资产评估委托合同。

(三) 编制资产评估计划

根据资产评估业务具体情况编制资产评估计划，包括资产评估业务实施的主要过程、时间进度、人员安排、技术方案等，报公司相关负责人审核、批准。

(四) 现场调查

通过询问、核对、勘察等方式进行调查，获取评估业务需要的资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。对不宜进行逐项调查的，根据重要程度采用抽样等方式进行调查。

(五) 收集整理评估资料

1. 根据资产评估业务具体情况收集资产评估业务需要的资料。包括：从委托人或者其他相关当事人提供的涉及评估对象和评估范围等资料；从政府部门、各类专业机构以及市场等渠道获取的其他资料；

2. 要求委托人或者其他相关当事人对其提供的资产评估明细表及其他重要资料进行确认；

3. 依法对资产评估活动中使用的资料进行核查验证。核查验证的方式包括观察、询问、实地调查、查询、复核等。超出资产评估师专业能力范畴的核查验证事项，资产评估师委托或者要求委托人委托其他专业机构出具意见。

4. 根据资产评估业务具体情况对收集的评估资料进行分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

（六） 评定估算形成结论

1. 根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析资产评估基本方法的适用性，选择评估方法；

2. 当根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果；

3. 对形成的测算结果进行综合分析，形成评估结论。

（七） 编制出具评估报告

1. 在评定、估算形成评估结论后，编制初步资产评估报告；

2. 按照法律、行政法规、资产评估准则和内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核；

3. 出具资产评估报告前，在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通；

4. 出具并提交资产评估报告。

（八） 工作底稿归档

按照法律、行政法规、资产评估准则和内部质量控制制度，对工作底稿、资产评估报告及其他相关资料进行整理，形成资产评估档案。

九、 评估假设

在评估过程中，我们遵循以下评估假设条件；如评估假设不成立，将对评估结论产生重大影响。

（一） 一般假设

1. 交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2. 公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样的市

场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

3. 持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

（二）特殊假设

1. 国家现行的有关法律、法规及政策，国家宏观经济形势无重大变化；本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

2. 假设评估对象权益完整，不存在产权纠纷、他项权利、司法和行政机关依法裁决查封和其他限制该估价对象权利的情形，至评估基准日，评估对象不存在已明示之外相关的债权债务情况，可在公开市场上自由转让。

3. 无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对评估对象造成重大不利影响。

十、评估结论

经实施清查核实市场调查和询证、评定估算等评估程序，得出纳入评估范围内的滨州市惠众丽景华庭住宅小区 8 号楼 301 房地产在评估基准日 2024 年 12 月 2 日的评估价值为 2,665,174.00 元，人民币大写贰佰陆拾陆万伍仟壹佰柒拾肆元整。

评估报告使用有效期为一年，自评估基准日 2024 年 12 月 2 日起至 2025 年 12 月 1 日止。

十一、特别事项说明

以下事项并非本公司评估人员执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，提请本评估报告使用人对此应特别关注：

（一）本次评估中涉及的有关证明文件均由资产评估委托人提供，其真实性由资产评估委托人负责。资产评估专业人员对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。

(二) 本次评估结果是反映评估对象在本次特定评估目的下，根据公开市场原则确定的市场价值，没有考虑将来特殊的交易方可能追加付出的价格等对其估价的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。如上述条件以及评估中所遵循的持续经营原则等情况发生变化时，评估结果一般会失效。

(三) 对于评估中可能存在的其他事项，委托人在委托评估时未作特别说明，在评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

(四) 在评估基准日后有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按如下原则处理：

1. 资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行调整。
2. 资产价格标准变化，对资产评估值产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的评估机构重新确定评估价。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

(二) 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任；

(三) 除委托人、资产评估委托合同中委托的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人；

(四) 资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

(五) 评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

(六) 评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日 2024 年 12 月 2 日起至 2025 年 12 月 1 日止。

在评估基准日后、有效期以内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

1. 当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

2. 对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整；

3. 当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

4. 本评估结论是依据上述评估假设得出的结论，如果评估假设条件发生重大变化而对评估结论产生重大影响时，应当重新确定评估基准日进行评估。

十三、评估报告日

评估报告日为评估结论形成的日期，本评估报告日为 2024 年 12 月 2 日。

资产评估师：.....王...迪..... 山东汇港土地房地产资产评估测绘有限公司



资产评估师：.....田...斐.....



二〇二四年十二月二日

资产评估报告附件

附件一、委托人和资产占有单位营业执照复印件

附件二、山东省新建商品房买卖合同(预售)

附件三、资产评估师承诺函

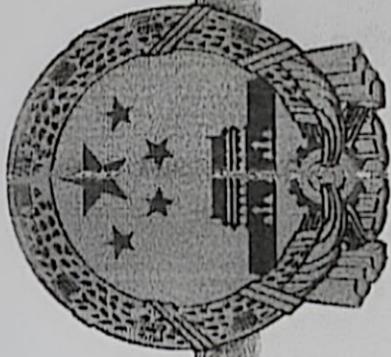
附件四、资产评估机构备案函

附件五、资产评估机构营业执照副本

附件六、中国资产评估协会正式执业会员证书

附件七、资产评估明细表

附件八、现场照片



营业执照

统一社会信用代码
91371602MA3F9TNE5M

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 滨州市惠众财金投资集团有限公司

类型 其他有限责任公司

法定代表人 赵旭明

经营范围 许可项目：建设工程施工；自来水处理与供应；热力生产和供应；（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：市政设施管理；水污染治理；工程管理服务；以自有资金从事投资活动；土地整治服务；非居住房地产租赁；土地租赁；租房服务（不含租赁服务）；住房租赁；（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 壹亿元整

成立日期 2017年07月25日

住所 山东省滨州市滨城区黄河十六路997号惠众大厦1号楼210号

登记机关

2023年08月20日

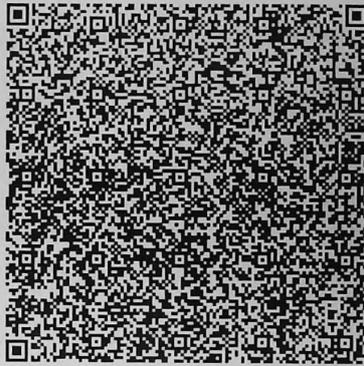


SDF-2015-0001

合同编号：20230904002201X

合同编号：20230904002201X 号

山东省新建商品房买卖合同（预售）



出 卖 人： 滨州市惠联置业有限公司
买 受 人： 滨州市惠众财金投资集团有限公司

山东省住房和城乡建设厅
山东省工商行政管理局 制定

目 录

说 明

专业术语解释

第一章 合同当事人

第二章 商品房基本状况

第三章 商品房价款

第四章 商品房交付条件与交付手续

第五章 面积差异处理方式

第六章 规划设计变更

第七章 商品房质量及保修责任

第八章 合同备案与房屋（不动产）登记

第九章 前期物业管理

第十章 其他事项

说 明

1. 本合同文本为示范文本，由山东省住房和城乡建设厅和省工商行政管理局根据住房城乡建设部、国家工商总局共同制定的示范文本，结合山东实际，依据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国城市房地产管理法》和《山东省城市房地产开发经营管理条例》、《山东省城市房地产交易管理条例》、《山东省商品房销售条例》、《山东省物业管理条例》等法律、法规调整后制定。各地可以根据有关法律法规、政府规章等相关规定，结合实际情况调整合同相应内容。

2. 签订本合同前，出卖人应当向买受人出示《商品房预售许可证》及其他有关证书和证明文件。

3. 出卖人应当就合同重大事项对买受人尽到提示义务。买受人应审慎签订合同，在签订本合同前，要仔细阅读合同条款，特别是审阅其中具有选择性、补充性、修改性的内容，注意防范潜在的市场风险和交易风险。

4. 本合同文本【 】中选择内容、空格部位填写内容及其他需要删除或添加的内容，双方当事人应当协商确定。【 】中选择内容，以划√方式选定；对于实际情况未发生或双方当事人不作约定时，应当在空格部位打×，以示删除。

5. 出卖人与买受人可以针对本合同文本中没有约定或者约定不明确的内容，根据所售项目的具体情况在相关条款后的空白行中进行补充约定，也可以另行签订补充协议。

6. 双方当事人可以根据实际情况决定本合同原件的份数，并在签订合同时认真核对，以确保各份合同内容一致；在任何情况下，出卖人和买受人都应当至少持有一份合同原件。

专业术语解释

1. 商品房预售：是指房地产开发企业将正在建设中的取得《商品房预售许可证》的商品房预先出售给买受人，并由买受人支付定金或房价款的行为。
2. 法定代理人：是指依照法律规定直接取得代理权的人。
3. 套内建筑面积：是指成套房屋的套内建筑面积，由套内使用面积、套内墙体面积、套内阳台建筑面积三部分组成。
4. 房屋的建筑面积：是指房屋外墙（柱）勒脚以上各层的外围水平投影面积，包括阳台、挑廊、地下室、室外楼梯等，且具备有上盖，结构牢固，层高2.20M以上（含2.20M）的永久性建筑。
5. 不可抗力：是指不能预见、不能避免并不能克服的客观情况。
6. 民用建筑节能：是指在保证民用建筑使用功能和室内热环境质量的前提下，降低其使用过程中能源消耗的活动。民用建筑是指居住建筑、国家机关办公建筑和商业、服务业、教育、卫生等其他公共建筑。
7. 不动产登记：是指不动产登记机构依法将不动产权利归属及其他法定事项记载于不动产登记簿上的行为。
8. 所有权转移登记：是指商品房所有权从出卖人转移至买受人所办理的登记类型。
9. 不动产登记经办机构：是指市、县人民政府设置的负责承办不动产登记工作的机构。
10. 分割拆零销售：是指房地产开发企业将成套的商品住宅分割为数部分分别出售给买受人的销售方式。
11. 返本销售：是指房地产开发企业以定期向买受人返还购房款的方式销售商品房的行为。
12. 售后包租：是指房地产开发企业以在一定期限内承租或者代为出租买受人所购该企业商品房的方式销售商品房的行为。

山东省新建商品房买卖合同

(预 售)

出卖人向买受人出售其开发建设的房屋，双方当事人应当在自愿、平等、公平及诚实信用的基础上，根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国城市房地产管理法》和《山东省城市房地产开发经营管理条例》、《山东省城市房地产交易管理条例》、《山东省商品房销售条例》、《山东省物业管理条例》等法律、法规的规定，就商品房买卖相关内容协商达成一致意见，签订本商品房买卖合同。

第一章 合同当事人

出卖人： 滨州市惠联置业有限公司
 通讯地址： 山东省滨州市滨城区市西街道黄河一路渤海九路506号社会组织创业中心3楼306室
 注册地址： 山东省滨州市滨城区市西街道黄河一路渤海九路506号社会组织创业中心3楼306室
 邮政编码：
 社会统一信用代码： 91371602MA3W9Q431T
 企业资质证书号： 176640
 法定代表人： 陈亚军 联系电话： 0543-3310777
 电子邮箱：
 委托代理人： X 联系电话： X
 委托销售经纪机构： X
 注册地址： X
 邮政编码： X
 社会统一信用代码： X
 经纪机构备

案证明号： X
 法定代表人： X 联系电话： X
 电子邮箱： X

买受人： 滨州市惠众财金投资集团有限公司

法人： 赵旭明

户籍所在地： 山东省滨州市滨城区黄河十三路999号5号楼1单元102室

证件类型： 统一社会信用代码 证号： 91371602MA3F9TNE5M

出生日期： 1975年08月07日 性别： 男

通讯地址： 山东省滨州市滨城区黄河十三路999号5号楼1单元102室

电子邮箱：

邮政编码： 256600 联系电话： 17863806918

法人：

户籍所在地：

证件类型： 证号：

出生日期： 性别：

通讯地址：

电子邮箱：

邮政编码： 联系电话：

第二章 商品房基本状况

第一条 项目建设依据

1. 出卖人以 出让 方式取得坐落于 黄河二路以北、渤海十一路以东 地块的建设用地使用权。

该地块 不动产权土地证 为 鲁(2021)滨州市不动产权第0014616，土地
 使用权面积为 32,070 平方米。买受人购买的商品房(以下简称该商品房)所占用的土
 地用途为 城镇住宅用地，其他商服用地，土地_{使用}权起始日期为 2021年06月23
日，住宅用地终止日期为 2091年06月22日，商业用地终止日期为 2061年06月

22日。

2. 出卖人经批准，在上述地块上建设的商品房项目核准名称为 滨州市惠众丽景华庭住宅小区。

建设工程规划许可证号为 建字第371600202100115号

建筑工程施工许可证号为 371602202109090101

第二条 预售依据

该商品房已由 滨州市行政审批服务局 批准预售，预售许可证号为 2111202203001。

第三条 商品房基本情况

1. 该商品房的规划用途为 商业。

2. 该商品房所在建筑物的主体结构为 框架，建筑总层数为 3 层，其中地上 3 层，地下 0 层。

3. 该商品房为第一条规定项目中的 滨州市渤海十一路577号滨州市惠众丽景华庭住宅小区8号楼301，不动产单元号：371602015011GB00019F00080301。房屋竣工后，如房号发生改变，不影响该商品房的特定位置。该商品房的平面图见附件一。

4. 该商品房的房产测绘机构为 滨州国投测绘有限公司，其预测建筑面积共 716.83 平方米，其中套内建筑面积 692.59 平方米，分摊共有建筑面积 24.24 平方米。该商品房共用部位见附件二。

该商品房层高为 3.9 米，有 0 个阳台，其中 0 个阳台为封闭式，0 个阳台为非封闭式。阳台是否封闭以规划设计文件为准。

附房信息：

第四条 抵押情况

与该商品房有关的抵押情况为 未抵押。

抵押类型：X，抵押人：X，

抵押权人：X，抵押登记机构：X，

抵押登记日期：X，债务履行期限：X。

抵押类型：X，抵押人：X，

抵押权人：X，抵押登记机构：X，

抵押登记日期：X，债务履行期限：X。

抵押权人同意该商品房转让的证明及关于抵押的相关约定见附件三。

第五条 房屋权利状况承诺

1. 出卖人对该商品房享有合法权利；
2. 该商品房没有出售给除本合同买受人以外的其他人；
3. 该商品房没有司法查封或其他限制转让的情况；

4. X ；5. X 。

如该商品房权利状况与上述情况不符，导致不能完成本合同登记备案或房屋所有权转移登记的，买受人有权解除合同。买受人解除合同的，应当书面通知出卖人。出卖人应当自解除合同通知送达之日起15日内退还买受人已付全部房款（含已付贷款本金及利息部分），并自买受人付款之日起，按照 0.01 %（不低于全国银行间同业拆借中心在买受人付款日最近一次公布的相应期限贷款市场报价利率LPR）计算给付利息。给买受人造成损失的，由出卖人支付 买受人全部损失 的赔偿金。

第三章 商品房价款

第六条 计价方式与价款

出卖人与买受人按照下列第 2 种方式计算 滨州市渤海十一路577号滨州市惠众丽景华庭住宅小区8号楼301 商品房价款：

1. 按照套内建筑面积计算，该商品房单价为每平方米 （币种） 元，总价款为 （币种） 元（大写 ）。

2. 按照建筑面积计算，该商品房单价为每平方米 人民币（币种） 2,944 元，总价款为 人民币（币种） 2,110,347.52 元（大写 贰佰壹拾壹万零叁佰肆拾柒元伍角贰分）。

3. 按照套计算，该商品房总价款为 （币种） 元（大写 ）。

4. 按照 X 计算，该商品房总价款为 （币种） 元（大写 ）。

第七条 付款方式及期限

（一）签订本合同前，买受人已向出卖人支付定金 人民币（币种） 20,000 元（大写 贰万元整），该定金于 交付首付款 时 抵作 商品房价款。

（二）买受人采取下列第 1 种方式付款：

1. 一次性付款。买受人应当在 2023年09月04日 前支付该商品房全部价款。

2. 分期付款。买受人应当在 前分 期支付该商品房全部价款，首期房价款 （币种） 元（大写： ），应当于 日前支付。

X 。

3. 贷款方式付款：【公积金贷款】元（大写），【商业贷款】元（大写）。买受人应当于前支付首期房价款（币种）元（大写），占全部房价款的 %。余款（币种）元（大写）向 X（贷款机构）申请贷款支付。

双方同意选择以下第 种方式办理按揭贷款手续：

(1) 出卖人代理买受人办理按揭贷款手续。

买受人应在签订本合同并支付首期款后 X 日内，将申请银行按揭贷款需由买受人提供的证件资料交付出卖人或出卖人指定的第三人。出卖人应一次性如实告知买受

人需提供的证件资料，出卖人未告知或告知的内容不完备、不准确，致使买受人未能及时提供证件资料的，由出卖人承担责任。

(2) 买受人自行办理按揭贷款手续。

出卖人应在买受人支付首期款后 X 日内，将申请银行按揭贷款需由出卖人提供的证件资料交付买受人或买受人指定的第三人。出卖人应一次性提供申请银行按揭贷款的证件资料，出卖人提供的资料不完备、不准确，致使买受人未能及时办理按揭贷款手续的，由出卖人承担责任。

买受人以贷款方式付款，因当事人一方原因未能订立商品房担保贷款合同的处理：X。

4. 其他方式：

X
(三) 出售该商品房的全部房价款应当存入预售资金监管账户，用于本工程建设。

该商品房的预售资金监管机构为 ，预售资金监管账户名称为 ，账号为 。

买受人申请按揭贷款（含商业贷款和住房公积金贷款）的，买受人将首付款存入监管账户，并书面委托贷款银行将发放的按揭贷款足额转入监管账户。

该商品房价款的计价方式、总价款的具体约定见附件四。

第八条 逾期付款责任

除不可抗力外，买受人未按照约定时间付款的，双方同意按照下列第 2 种方式处理：

1. 按照逾期时间，分别处理（（1）和（2）不作累加）。

(1) 逾期在 X 日之内，买受人按日计算向出卖人支付逾期应付款万分之 X 的违约金。

(2) 逾期超过 X 日（该期限应当与本条第（1）项中的期限相同）后，出卖人有权解除合同。出卖人解除合同的，应当书面通知买受人。买受人应当自解除合同通知送达之日起 X 日内按照累计应付款的 X % 向出卖人支付违约金，同时，出卖人退还买受人已付全部房款（含已付贷款本金及利息部分）。

出卖人不解除合同的，买受人按日计算向出卖人支付逾期应付款万分之 X（该比率不低于第（1）项中的比率）的违约金。

本条所称逾期应付款是指依照第七条及附件四约定的到期应付款与该期实际已付款的差额；采取分期付款的，按照相应的分期应付款与该期的实际已付款的差额确定。

2. 买受人若未按本合同约定的时间付款，应当向出卖人支付违约金，违约金按逾期未付款额的日万分之一计算，违约金自本合同的应付款期限之第二天起算至实际付款之日止，逾期超过30天后，出卖人有权选择书面形式通知买受人解除本合同，并有权要求买受人承担本合同第六条所约定的该房屋总房价款5%的违约金。此种情形

下，买受人应在合同解除后10日内与出卖人签署全部解除合同的文件并办理解除合同的全部手续（包括但不限于撤销合同备案、注销预告登记、撤销抵押等，下同），同时承担因买受人违约而解除合同的所有费用。出卖人在买受人办理完毕上述文件和手续并扣除该房屋总价款5%的违约金后，将剩余款项退还买受人（退款不支付利息）；如买受人已付款不足以支付因买受人违反合同约定所应支付的违约金时，出卖人有权向买受人另行追索。如果自出卖人书面通知买受人终止合同之日起满30日，买受人不领取剩余款项，出卖人有权将买受人剩余款项支付至买受人支付房款的银行账户或商品房所在地公证部门提存，因办理退款及提存手续所需费用由买受人承担，且出卖人有权从应退还买受人的款项中直接扣除。出卖人如选择继续履行本合同，买受人应按应付款的日万分之一向出卖人支付从约定付款日到实际付款日止的违约金。

第四章 商品房交付条件与交付手续

第九条 商品房交付条件

该商品房交付时应当符合下列第1、2、项所列条件：

1. 该商品房所属单位工程取得《建设工程竣工验收备案证明书》，且其配套设施经验收合格；

2. 该商品房已取得房屋测绘报告（实测）；

3. 出卖人与商品房买受人约定的其他条款。

该商品房为住宅的，出卖人还需提供《住宅使用说明书》和《住宅质量保证书》。

买受人应当按照合同约定对商品房进行交付验收；经验收符合要求的应当与房地产开发企业签署房屋验收交付单。房屋验收交付单的签署，视为商品房的交付使用。当事人双方另有约定的，从其约定。

第十条 商品房相关设施设备

（一）基础设施设备

1. 供水、排水：交付时供水、排水配套设施齐全，并与城市公共供水、排水管网连接。使用自建设施供水的，供水的水质符合国家规定的饮用水卫生标准，
如因供水单位原因导致无法供水的出卖人不承担责任；

2. 供电：交付时纳入城市供电网络并正式供电，
如因供电单位原因导致无法供电的出卖人不承担责任；

3. 供暖：交付时供热系统符合供热配建标准，使用城市集中供热的，纳入城市集中供热管网，
如因供暖单位原因导致无法供暖的出卖人不承担责任；

4. 燃气：交付时完成室内燃气管道的敷设，并与城市燃气管网连接，保证燃气供应，
无燃气相关配套设施；

5. 电话通信：交付时线路敷设到户；

6. 有线电视：交付时线路敷设到户；

7. 宽带网络：交付时线路敷设到户。

以上第1、2、3、4项由出卖人负责办理开通手续并承担相关费用；第5、6、7项需要买受人自行办理开通手续。

如果在约定期限内基础设施设备未达到交付使用条件，双方同意按照下列第2种方式处理：

(1) 以上设施中第1、2、3、4项在约定交付日未达到交付条件的，出卖人按照本合同第十二条的约定承担逾期交付责任。

第5项未按时达到交付使用条件的，出卖人按日向买受人支付 X 元的违约金；第6项未按时达到交付使用条件的，出卖人按日向买受人支付 X 元的违约金；第7项未按时达到交付使用条件的，出卖人按日向买受人支付 X 元的违约金。出卖人采取措施保证相关设施于约定交付日后 X 日之内达到交付使用条件。

(2) ①与该商品房正常使用直接关联的供水、供电、供暖设施在该商品房交付之前按规划报建建设完毕。电话通讯设施不视为与该商品房正常使用直接关联的基础设施，交付时线路无需敷设到户；与该商品房正常使用直接关联的宽带网络交付时预留端口到小区弱电机房；宽带网络能够满足买受人电视正常使用需求的，有线电视线路在交付时可不敷设到户，但上述基础设施可使用的具体时间及条件以供应服务商提供的为准，并由买受人自行申请开通。买受人对此无异议且承诺不因此拒绝收房或追究出卖人任何责任。②因出卖人原因，上述供水、供电、有线电视设施(如有)、宽带网络在约定交付日未达到上述交付标准的，出卖人应向买受人支付人民币1000元的违约金。如出卖人可提供给买受人临时用水或临时用电使用的，则出卖人无需承担该违约金。因出卖人原因，供暖设施在该商品房交付时未达到上述交付标准的，由出卖人负责建设至上述交付标准；供暖设施在该商品房交付后的第2个供暖季仍未建设至上述交付标准的，则自第2个供暖季开始至出卖人建设至上述交付标准之日止，出卖人应向买受人支付人民币1000元的违约金，出卖人不承担非供暖季期间的任何违约或赔偿责任。③上述基础设施未按约定达到交付标准的，买受人不得因此拒绝收房，出卖人对此不承担逾期交房责任。如该项目为分期开发建设、分期交付使用，根据政府批准的规划方案，基础设施与本项目红线内的公共配套建筑也将分期建成交付，出卖人不因此承担任何责任。若因政府部门、城市管网、第三方原因或出现合同和协议约定的出卖人可据实予以延期交付的原因，基础设施设备达不到交付标准的，买受人同意不追究出卖人任何责任。④如项目入住率且实际用暖比例达不到热力公司规定要求的，出卖人不承担供暖设施达不到交付标准的任何责任。

(二) 公共服务及其他配套设施（以建设工程规划许可为准）

1. 小区内绿地率：交房之日 达到 相应分期使用条件 ；
2. 小区内非市政道路：交房之日 达到 相应分期使用条件 ；
3. 规划的车位、车库：交房之日 达到 相应分期使用条件 ；
4. 物业服务用房：交房之日 达到 相应分期使用条件 ；
5. 医疗卫生机构：X 达到 X ；

6. 幼儿园： X 达到 X ；
7. 学校： X 达到 X ；
8. 社区组织用房： X 达到 X ；
9. X 。

以上设施未达到上述条件的，双方同意按照以下方式处理：

1. 小区内绿地率未达到上述约定条件的，
出卖人应在90日内完成整改，如未在90日内整改完毕，出卖人应赔偿由此给买受人造成的损失 。
2. 小区内非市政道路未达到上述约定条件的，
出卖人应在90日内完成整改，如未在90日内整改完毕，出卖人应赔偿由此给买受人造成的损失 。
3. 规划的车位、车库未达到上述约定条件的，
出卖人应在90日内完成整改，如未在90日内整改完毕，出卖人应赔偿由此给买受人造成的损失 。
4. 物业服务用房未达到上述约定条件的，
出卖人应在90日内完成整改，如未在90日内整改完毕，出卖人应赔偿由此给买受人造成的损失 。
5. 其他设施未达到上述约定条件的，
出卖人应在90日内完成整改，如未在90日内整改完毕，出卖人应赔偿由此给买受人造成的损失 。

关于本项目内相关设施设备的具体约定见附件五。

第十一条 交付时间和手续

(一) 出卖人应当在 2023年07月31日 前向买受人交付该商品房。

(二) 该商品房达到第九条、第十条约定的交付条件后，出卖人应当在交付日期届满前 10 日（不少于10日）将查验房屋的时间、办理交付手续的时间地点以及应当携带的证件材料的书面送达（邮政快递、邮寄挂号信、短信、电子邮件等方式）买受人。买受人未收到交付通知书的，以本合同约定的交付日期届满之日为办理交付手续的时间，以该商品房所在地为办理交付手续的地点。

除上述送达方式外，出卖人可以在滨州日报等媒体上发布公告通知交房，公告发布后即视为出卖人已将该通知送达买受人 。

交付该商品房时，出卖人应当出示满足第九条约定的证明文件。出卖人不出示证明文件或者出示的证明文件不齐全，不能满足第九条约定条件的，买受人有权拒绝接收，由此产生的逾期交付责任由出卖人承担，并按照第十二条处理。

(三) 查验房屋

1. 办理交付手续前，买受人有权对该商品房进行查验，出卖人不得以缴纳相关税费或者签署物业服务合同作为买受人查验和办理交付手续的前提条件。
2. 买受人查验的该商品房存在下列除地基基础和主体结构外的其他质量问题

的，由出卖人按照有关工程和产品质量规范、标准自查验次日起 90 日内负责修复，并承担修复费用，修复后再行交付。

- (1) 屋面、墙面、地面渗漏或开裂等；
- (2) 管道堵塞；
- (3) 门窗翘裂、五金件损坏；
- (4) 灯具、电器等电气设备不能正常使用；
- (5) X ；
- (6) X 。

3. 查验该商品房后，双方应当签署商品房交接单。由于买受人原因导致该商品房未能按期交付的，双方同意按照以下方式处理：

(1) 买受人未按约定付清全部房款及履行其他约定义务，出卖人有权拒绝交付且因此产生逾期交付的责任均由买受人承担 ；

(2) 具备交房条件的买受人未按约定时间办理交房手续，自合同约定或出卖人另行通知的房屋交付之日起，视为已交付 。

(四) 买受人应在 2023 年 7 月 31 日前，将首期住宅专项维修资金存入住宅专项维修资金专户。

第十二条 逾期交付责任

除不可抗力外，出卖人未按照第十一条约定的时间将该商品房交付买受人的，双方同意按照下列第 2 种方式处理：

1. 按照逾期时间，分别处理（（1）和（2）不作累加）。

(1) 逾期在 X 日之内（该期限应当不多于第八条第1（1）项中的期限），自第十一条约定的交付期限届满之次日起至实际交付之日止，出卖人按日计算向买受人支付全部房价款万分之 X 的违约金（该违约金比率应当不低于第八条第1（1）项中的比率）。

(2) 逾期超过 X 日（该期限应当与本条第（1）项中的期限相同）后，买受人有权解除合同。买受人解除合同的，应当书面通知出卖人。出卖人应当自解除合同通知送达之日起15日内退还买受人已付全部房款（含已付贷款本金及利息部分），并自买受人付款之日起，按照 X %（不低于全国银行间同业拆借中心在买受人付款日最近一次公布的相应期限贷款市场报价利率LPR）计算给付利息；同时，出卖人按照全部房价款的 X %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，出卖人按日计算向买受人支付全部房价款万分之 X（该比率应当不低于本条第1（1）项中的比率）的违约金。

2. 经出卖人和买受人双方协商，若出卖人未及时向买受人交付房屋，则买受人同意给予90日的免责宽展期。出卖人如超过本合同第十一条约定期限九十日未将该房屋交付给买受人，自第91日起，应当向买受人支付违约金，违约金按买受人已支付的房价款的日万分之一计算，直至实际交付之日止。出卖人逾期交付超过120天，买受

返还买受人；绝对值超出3%部分的房价款由出卖人双倍返还买受人。

建筑面积误差比=（实测建筑面积-预测建筑面积）除以预测建筑面积×100%

（3）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。

3. 根据第六条按照套计价的，出卖人承诺在房屋平面图中标明详细尺寸，并约定误差范围。该商品房交付时，套型与设计图纸不一致或者相关尺寸超出约定的误差范围，双方约定如下：

X ±

4. 双方自行约定：

按该房屋实际建筑面积乘以每平方米建筑面积单价计算，多退少补。

第六章 规划设计变更

第十四条 规划变更

（一）出卖人应当按照城乡规划主管部门核发的建设工程规划许可证规定的条件建设商品房，不得擅自变更。双方签订合同后，涉及该商品房规划用途、面积、容积率、绿地率、基础设施、公共服务及其他配套设施等规划许可内容经城乡规划主管部门批准变更的，出卖人应当在变更确立之日起10日内将书面通知送达买受人。出卖人未在规定期限内通知买受人的，买受人有权解除合同。

（二）买受人应当在通知送达之日起15日内做出是否解除合同的书面答复。买受人逾期未予以书面答复的，视同接受变更，合同单价应保持不变据实结算。

（三）买受人解除合同的，应当书面通知出卖人。出卖人应当自解除合同通知送达之日起15日内退还买受人已付全部房款（含已付贷款本金及利息部分），并自买受人付款之日起，按照 0.01 %（不低于全国银行间同业拆借中心在买受人付款日最近一次公布的相应期限贷款市场报价利率LPR）计算给付利息；同时，出卖人按照全部房价款的 1 %向买受人支付违约金。买受人不解除合同的，有权要求出卖人赔偿由此造成的损失，双方约定如下：

如上述变更不影响买受人正常使用该房屋，出卖人无需承担赔偿责任。

第十五条 设计变更

（一）双方签订合同后，出卖人按照法定程序变更建筑工程施工图设计文件，涉及下列可能影响买受人所购商品房质量或使用功能情形的，出卖人应当在变更确立之日起10日内将书面通知送达买受人。出卖人未在规定期限内通知买受人的，买受人有权解除合同。

1. 该商品房结构形式、户型、空间尺寸、朝向；
2. 供热、采暖方式；
3. X ；
4. X ；
5. X 。

（二）买受人应当在通知送达之日起15日内做出是否解除合同的书面答复。买受

人逾期未予以书面答复的，视同接受变更。

(三) 买受人解除合同的，应当书面通知出卖人。出卖人应当自解除合同通知送达之日起15日内退还买受人已付全部房款（含已付贷款本金及利息部分），并自买受人付款之日起，按照 0.01 %（不低于全国银行间同业拆借中心在买受人付款日最近一次公布的相应期限贷款市场报价利率LPR）计算给付利息；同时，出卖人按照全部房价款的 1 %向买受人支付违约金。买受人不解除合同的，有权要求出卖人赔偿由此造成的损失，双方约定如下：

如上述变更不影响买受人正常使用该房屋，出卖人无需承担赔偿责任。

第七章 商品房质量及保修责任

第十六条 商品房质量

(一) 地基基础和主体结构

出卖人承诺该商品房地基基础和主体结构合格，并符合国家及行业标准。经检测不合格的，买受人有权解除合同。买受人解除合同的，应当书面通知出卖人。出卖人应当自解除合同通知送达之日起15日内退还买受人已付全部房款（含已付贷款本金及利息部分），并自买受人付款之日起，按照 0.01 %（不低于全国银行间同业拆借中心在买受人付款日最近一次公布的相应期限贷款市场报价利率LPR）计算给付利息。给买受人造成损失的，由出卖人支付 已付房价款一倍 的赔偿金。因此而发生的检测费用由出卖人承担。

买受人不解除合同的，

出卖人负责修复合格，买受人不再追究出卖人其他法律责任。

(二) 其他质量问题

该商品房质量应当符合有关工程质量规范、标准和施工图设计文件的要求。发现除地基基础和主体结构外质量问题的，双方按照以下方式处理：

(1) 及时更换、修理；如给买受人造成损失的，还应当承担相应赔偿责任。

X。

(2) 经过更换、修理，仍然严重影响正常使用的，买受人有权解除合同。买受人解除合同的，应当书面通知出卖人。出卖人应当自解除合同通知送达之日起15日内退还买受人已付全部房款（含已付贷款本金及利息部分），并自买受人付款之日起，按照 0.01 %（不低于全国银行间同业拆借中心在买受人付款日最近一次公布的相应期限贷款市场报价利率LPR）计算给付利息。给买受人造成损失的，由出卖人承担相应赔偿责任。因此而发生的检测费用由出卖人承担。

买受人不解除合同，

出卖人在保修期内继续承担维修责任。

(三) 装饰装修及设备标准

该商品房应当使用合格的建筑材料、构配件和设备，装置、装修、装饰所用材料的产品质量必须符合国家的强制性标准及双方约定的标准。不符合上述标准的，买受

人有权要求出卖人按照下列第 (1) 方式处理（可多选）：

- (1) 及时更换、修理；
- (2) 出卖人赔偿双倍的装饰、设备差价；
- (3) X ；
- (4) X 。

具体装饰装修及相关设备标准的约定见附件六。

(四) 室内空气质量、建筑隔声和民用建筑节能措施

1. 该商品房室内空气质量符合 国家 标准，标准名称：民用建筑工程室内环境污染控制规范，标准文号：GB50325。

该商品房为住宅的，建筑隔声情况符合 国家 标准，标准名称：民用建筑隔声设计规范，标准文号：GB50118。

该商品房室内空气质量或建筑隔声情况经检测不符合标准，由出卖人负责整改，整改后仍不符合标准的，买受人有权解除合同。买受人解除合同的，应当书面通知出卖人。出卖人应当自解除合同通知送达之日起15日内退还买受人已付全部房款（含已付贷款本金及利息部分），并自买受人付款之日起，按照 0.01 %（不低于全国银行间同业拆借中心在买受人付款日最近一次公布的相应期限贷款市场报价利率LPR）计算给付利息。给买受人造成损失的，由出卖人承担相应赔偿责任。经检测不符合标准的，检测费用由出卖人承担，整改后再次检测发生的费用仍由出卖人承担。因整改导致该商品房逾期交付的，出卖人应当承担逾期交付责任。

2. 该商品房应当符合国家有关民用建筑节能强制性标准的要求。未达到标准的，出卖人应当按照相应标准要求补做节能措施，并承担全部费用；给买受人造成损失的，出卖人应当承担相应赔偿责任。

X 。

第十七条 保修责任

(一) 商品房实行保修制度。该商品房为住宅的，出卖人自该商品房交付之日起，按照《住宅质量保证书》承诺的内容承担相应的保修责任。该商品房为非住宅的，双方应当签订补充协议详细约定保修范围、保修期限和保修责任等内容。具体内容见附件七。

(二) 下列情形，出卖人不承担保修责任：

1. 因不可抗力造成的房屋及其附属设施的损害；
2. 因买受人不当使用造成的房屋及其附属设施的损害；
3. X 。

(三) 在保修期内，买受人要求维修的书面通知送达出卖人 30 日内，出卖人既不履行保修义务也不提出书面异议的，买受人可以自行或委托他人进行维修，维修费用及维修期间造成的其他损失由出卖人承担。

第十八条 质量担保

出卖人不按照第十六条、第十七条约定承担相关责任的, 由 X 承担连带责任。
关于质量担保的证明见附件八。

第八章 合同备案、预告登记与不动产登记

第十九条 预售合同备案

(一) 出卖人应当自本合同签订之日起 30 日内 (不超过30日) 办理商品房预售合同网上备案手续, 并将本合同备案情况告知买受人。

(二) 有关预售合同备案的其他约定如下:

买受人以贷款方式支付购房款的, 双方同意办理预购商品房预告登记, 买受人还应配合贷款机构办理预抵押预告登记

第二十条 预告登记

预告登记的效力共有四点, 分别是排他性效力、登记顺位保证效力、破产保护效力和追及效力。预告登记可以保障将来实现物权, 预告登记后未经预告登记的权利人同意, 处分该不动产的, 不发生物权效力。预告登记可由双方共同办理, 买受人也可委托出卖人代为办理。

第二十一条 不动产登记

(一) 双方同意共同向房屋登记机构 (不动产登记经办机构) 申请办理该商品房的房屋所有权转移登记。

(二) 买受人自商品房交付使用之日起 【 90 日内】 (不超过90日), 办理房屋所有权转移登记手续, 出卖人应当协助买受人办理房屋所有权转移登记手续, 并提供必要的证明文件。

(三) 因出卖人的原因, 买受人未能在该商品房交付之日起 90 日内取得该商品房房屋产权证 (不动产权证) 的, 双方同意按照下列第 2 种方式处理:

1. 买受人有权解除合同。买受人解除合同的, 应当书面通知出卖人。出卖人应当自解除合同通知送达之日起15日内退还买受人已付全部房款 (含已付贷款本金及利息部分), 并自买受人付款之日起, 按照 X % (不低于全国银行间同业拆借中心在买受人付款日最近一次公布的相应期限贷款市场报价利率LPR) 计算给付利息。买受人不解除合同的, 自买受人应当完成房屋所有权转移登记的期限届满之次日起至实际完成房屋所有权转移登记之日止, 出卖人按日计算向买受人支付全部房价款万分之 X 的违约金。

2. 若出卖人无正当理由不履行其在办理产权登记中所应履行的义务 (办理项目初始登记以及办理该商品房产权登记应由出卖人提供的材料), 导致买受人自商品房交付之日起360日内无法取得或迟延取得产权登记证书的, 买受人不解除合同, 出卖人自上述期限届满之日起每拖延一日向买受人支付房屋总价款万分之一的违约金。

(四) 因买受人的原因未能在约定期限内完成该商品房的房屋所有权转移登记的, 出卖人不承担责任。

第九章 前期物业管理

第二十二條 前期物业管理 (一) 出卖人依法选聘的前期物业服务企业为 滨州市皓森物业有限公司。

(二) 物业服务时间从 2023年07月31日 到 2028年7月30日。

(三) 物业服务期间，物业收费计费方式为 包干制。物业服务费为 2.5 元/月·平方米（建筑面积）。

(四) 买受人同意由出卖人选聘的前期物业服务企业代为查验并承接物业共用部位、共用设施设备，出卖人应当将物业共用部位、共用设施设备承接查验的备案情况书面告知买受人。

(五) 买受人已详细阅读前期物业服务合同和临时管理规约，同意由出卖人依法选聘的物业服务企业实施前期物业管理，遵守临时管理规约。业主委员会成立后，由业主大会决定选聘或续聘物业服务企业。

该商品房前期物业服务合同、临时管理规约见附件九。

第十章 其他事项

第二十三條 建筑物区分所有权

(一) 买受人对其建筑物专有部分享有占有、使用、收益和处分的权利。

(二) 以下部位归业主共有：

1. 建筑物的基础、承重结构、外墙、屋顶等基本结构部分，通道、楼梯、大堂等公共通行部分，消防、公共照明等附属设施、设备，避难层、设备层或者设备间等结构部分；

2. 该商品房所在建筑区划内的道路（属于城镇公共道路的除外）、绿地（属于城镇公共绿地或者明示属于个人的除外）、占用业主共有的道路或者其他场地用于停放汽车的车位、物业服务用房；

3. X。

(三) 双方对其他配套设施约定如下：

1. 规划的车位、车库：归出卖人所有（含地上、地下规划的车位、车库）；

2. 会所：归出卖人所有；

3. 经规划依法批准建设、具有构造独立性和利用独立性且未列入公摊面积的建筑物的所有权全部归出卖人所有。

第二十四條 税费

双方应当按照国家的有关规定，向相应部门缴纳因该商品房买卖发生的税费。因预测面积与实测面积差异，导致买受人不能享受税收优惠政策而增加的税收负担，由 买受人 承担。

第二十五條 销售和使用承诺

1. 出卖人承诺不采取分割拆零销售、返本销售或者变相返本销售的方式销售商品房；不采取售后包租或者变相售后包租的方式销售未竣工商品房。

2. 出卖人承诺按照规划用途进行建设和出售，不得擅自改变该商品房使用性质，并按照规划用途办理房屋（不动产）登记。出卖人不得擅自改变与该商品房有关的共用部位和设施的使用性质。

3. 出卖人承诺对商品房的销售，不涉及依法或者依规划属于买受人共有的共用部位和设施的处分。

4. 出卖人承诺已将遮挡或妨碍房屋正常使用的情况告知买受人。具体内容见附件十。

5. 买受人使用该商品房期间，不得擅自改变该商品房的用途、建筑主体结构和承重结构。

6. X 。

7. X 。

第二十六条 送达

出卖人和买受人保证在本合同中记载的通讯地址、联系电话均真实有效。任何根据本合同发出的文件，均采用书面形式，以 邮寄方式、挂号信或者特快专递 方式送达对方。任何一方变更通讯地址、联系电话的，应在变更之日起 7 日内书面通知对方。变更的一方未履行通知义务导致送达不能的，应承担相应的法律责任。

第二十七条 买受人信息保护

出卖人对买受人信息负有保密义务。非因法律、法规规定或国家安全机关、公安机关、检察机关、审判机关、纪检监察部门执行公务的需要，未经买受人书面同意，出卖人及其销售人员和相关工作人员不得对外披露买受人信息，或将买受人信息用于履行本合同之外的其他用途。

第二十八条 争议解决方式

本合同在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决，也可通过消费者协会等相关机构调解；或按照下列第 1 种方式解决：

1. 依法向房屋所在地人民法院起诉。
2. 提交 X 仲裁委员会仲裁。

第二十九条 补充协议

对本合同中未约定或约定不明的内容，双方可根据具体情况签订书面补充协议（补充协议见附件十一）。

补充协议中含有不合理的减轻或免除本合同中约定应当由出卖人承担的责任，或不合理的加重买受人责任、排除买受人主要权利内容的，仍以本合同为准。

第三十条 合同生效

本合同自双方签字或盖章后生效。本合同的解除应当采用书面形式。

本合同及附件共 31 页，一式 5 份，其中出卖人 2 份，买受人 1 份，【银行按揭】 1 份，【不动产】 1 份。合同附件与本合同具有同等法律效力。

出卖人（企业签字或盖章）：



【法定代表人】（企业签字或盖章）



【委托代理人】（企业签字或盖章）：

签订时间： 年

月



签订地点：

买受人（签字或盖章）：

【法定代表人】（签字或盖章）



【委托代理人】（签字或盖章）：

签订时间： 年

月

日

签订地点：

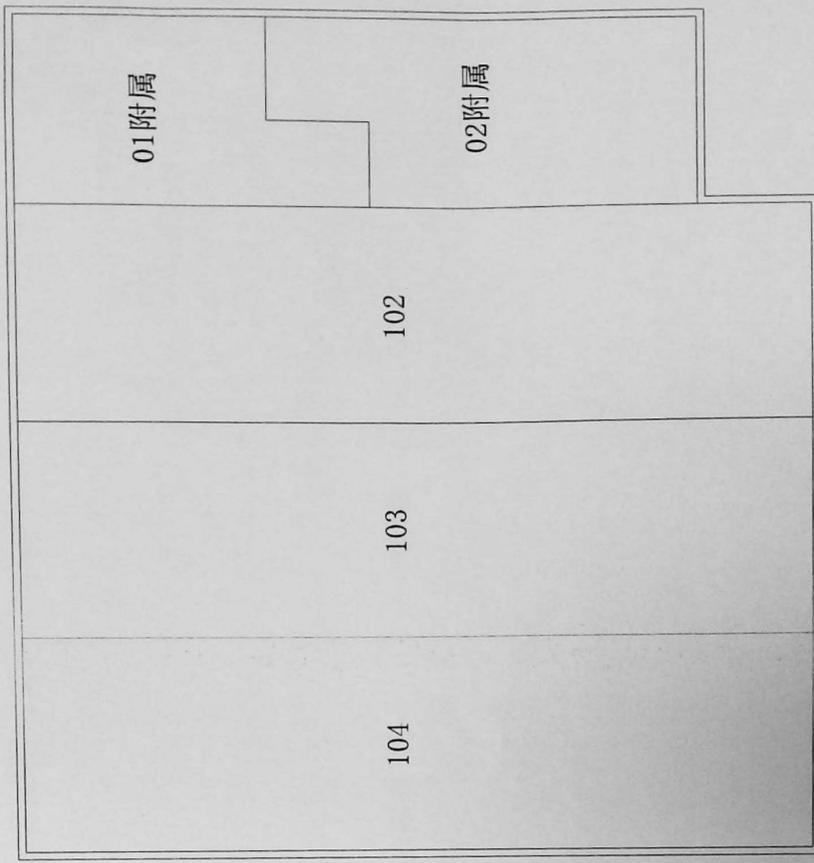
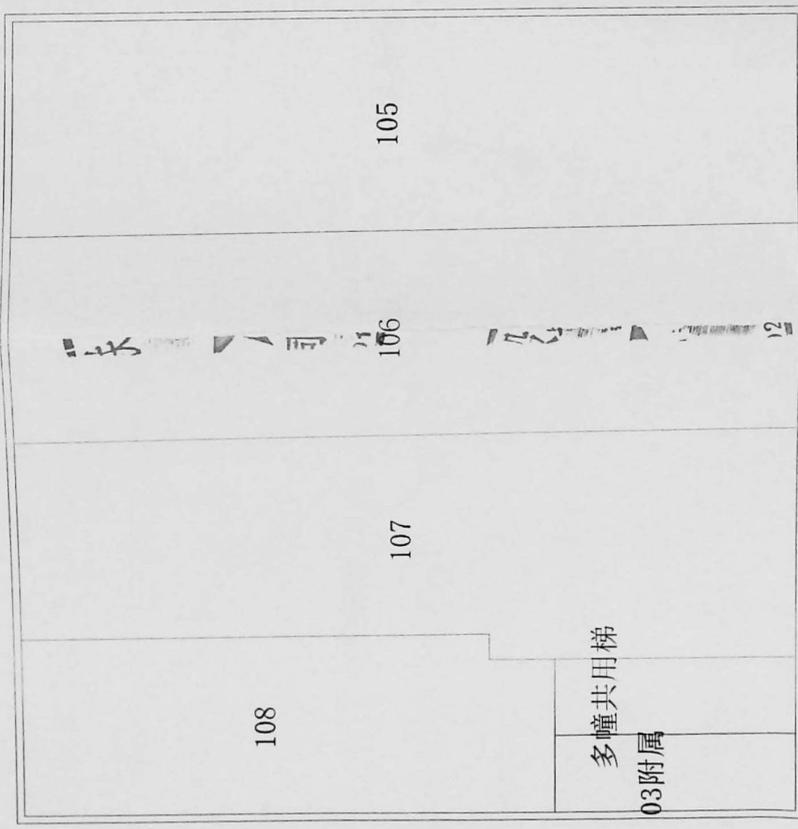
附件一 房屋平面图（应当标明方位）

1. 房屋分层分户图（应当标明详细尺寸，并约定误差范围）
2. 建设工程规划方案总平面图



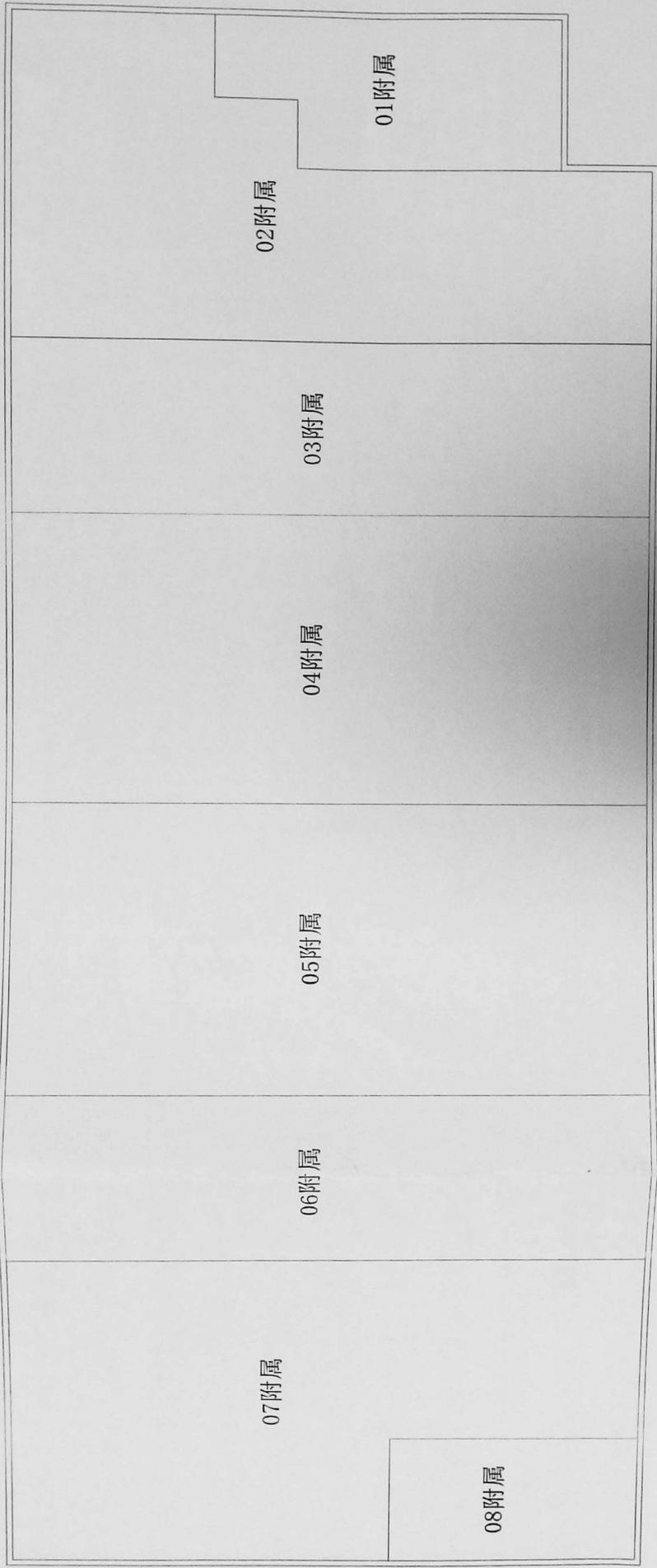
合同专用早
3723013072181

3723013019268



有限公司
星
纤维

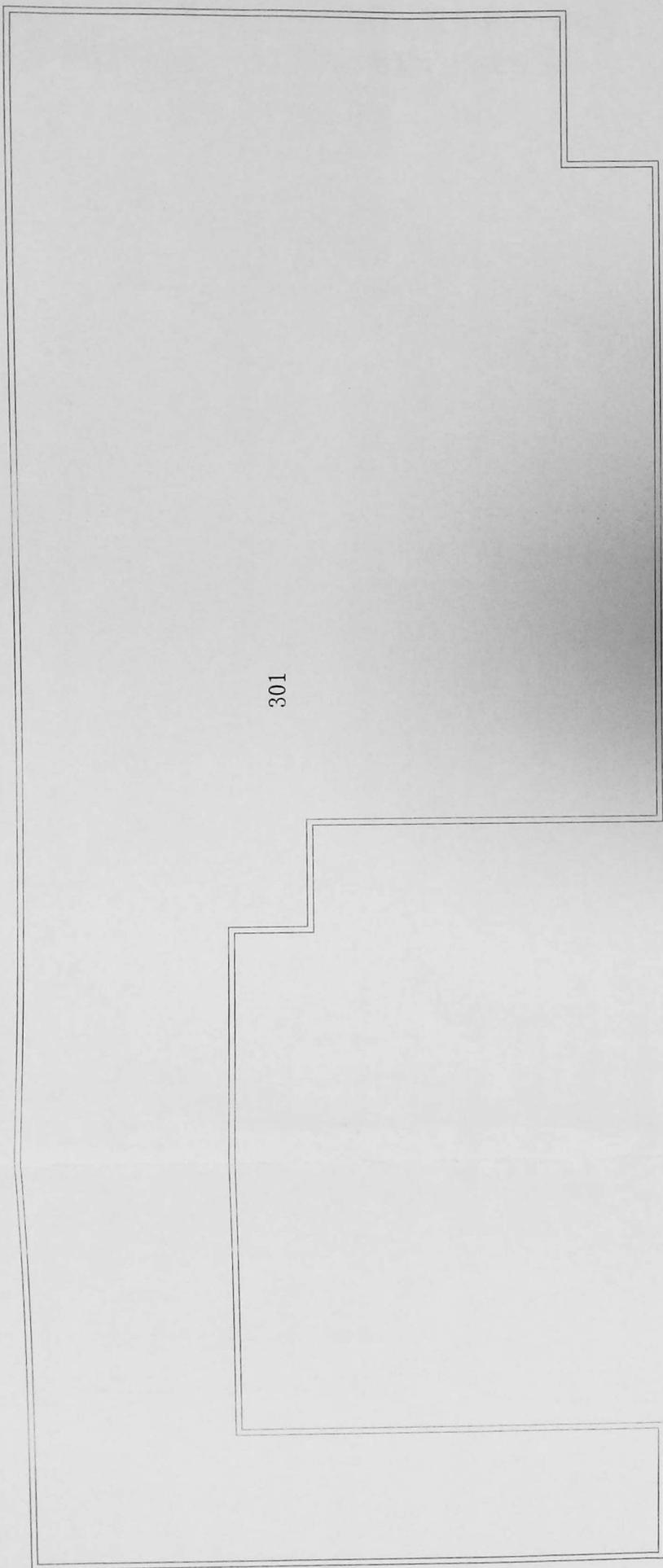
公司
星
纤维



2层

上海

公司



301

3层

附件二 关于该商品房共用部位的具体说明（可附图说明）

1. 纳入该商品房分摊的共用部位的名称、面积和所在位置
2. 未纳入该商品房分摊的共用部位的名称、所在位置

附件三 抵押权人同意该商品房转让的证明及关于抵押的相关约定

1. 抵押权人同意该商品房转让的证明
2. 解除抵押的条件和时间
3. 关于抵押的其他约定

附件四 关于该商品房价款的计价方式、总价款的具体约定

出卖人与买受人按照下列第 2 种方式计算 滨州市渤海十一路577号滨州市惠众丽景华庭住宅小区8号楼301 商品房价款：

1. 按照套内建筑面积计算，该商品房主房单价为每平方米 ___（币种） ___ 元，总价款为 ___（币种） ___ 元（大写 ___）。

合计总价款为 ___（币种） ___ 元（大写 ___）。

2. 按照建筑面积计算，该商品房主房单价为每平方米 人民币（币种） 2,944 元，总价款为 人民币（币种） 2,110,347.52 元（大写 贰佰壹拾壹万零叁佰肆拾柒元伍角贰分）。

合计总价款为 人民币（币种） 2,110,347.52 元（大写 贰佰壹拾壹万零叁佰肆拾柒元伍角贰分）。

3. 按照套计算，该商品房总价款为 ___（币种） ___ 元（大写 ___）。

4. 按照 x 计算，该商品房总价款为 ___（币种） ___ 元（大写 ___）。

附件五 关于本项目内相关设施、设备的具体约定

1. 相关设施的位置及用途

2. 住宅小区内配套建设的政务管理用房、社区居民委员会用房和承担义务教育的中小学校，建设投资由政府承担，属于政府所有；小区内配套建设的会所、幼儿园属 出卖人 所有。属于建设单位所有的，建设单位应当提供产权归其所有的证明文件，并优先为业主提供服务。

3. 其他约定

附件六 关于装饰装修及相关设备标准的约定

交付的商品房达不到本附件约定装修标准的，按照本合同第十六条第（三）款约定处理。出卖人未经双方约定增加的装置、装修、装饰，视为无条件赠送给买受人。

双方就装饰装修主要材料和设备的品牌、产地、规格、数量等内容约定如下：

1. 外墙：；

真石漆； 室内：（1）内墙：砂浆抹面；（2）顶棚：钢筋混凝土顶板；（3）

地面：混凝土地面。

2. 起居室：

（1）内墙：；

X。

（2）顶棚：；

X。

（3）室内地面：；

X。

3. 厨房：

（1）地面：；

X。

（2）墙面：；

X。

（3）顶棚：；

X。

（4）厨具：X。

4. 卫生间：

（1）地面：；

水泥砂浆地面。

（2）墙面：；

砂浆抹面。

（3）顶棚：；

钢筋混凝土顶板。

（4）卫生器具：无。

5. 阳台：；

X。

6. 电梯：

（1）品牌：品牌电梯；

（2）型号：X；

（3）生产地及厂家：X；

（4）电梯速度：X。

7. 管道：X。

8. 窗户: 双玻 low-E中空玻璃 。

9. X 。

10. X 。

附件七 关于保修范围、保修期限和保修责任的约定

该商品房为住宅的，出卖人应当提供《住宅质量保证书》；该商品房为非住宅的，双方可参照《住宅质量保证书》中的内容对保修范围、保修期限和保修责任等进行约定。该商品房的保修期自房屋交付之日起计算，关于保修期限的约定不应低于《建设工程质量管理条例》第四十条规定的最低保修期限。

(一) 保修项目、期限及责任的约定

1. 地基基础和主体结构：

保修期限为：同国家标准（不得低于设计文件规定的该工程的合理使用年限）；

X。

2. 屋面防水工程、有防水要求的卫生间、房间和外墙面的防渗漏：

保修期限为：同国家标准（不得低于5年）；

X。

3. 供热、供冷系统和设备：

保修期限为：同国家标准（不得低于2个采暖期、供冷期）；

X。

4. 电气管线、给排水管道、设备安装：

保修期限为：同国家标准（不得低于2年）；

X。

5. 装修工程：

保修期限为：同国家标准（不得低于2年）；

X。

6. X。

7. X。

8. X。

(二) 其他约定。

X。

附件八 关于质量担保的证明

附件九 关于前期物业管理的约定

1. 前期物业服务合同
2. 临时管理规约

附件十 出卖人关于遮挡或妨碍房屋正常使用情况的说明

（如：该商品房公共管道检修口、柱子、配电箱等有遮挡或妨碍房屋正常使用的情况）

附件十一 补充协议

附件十一 补充协议

甲乙双方经友好协商，在《山东省新建商品房买卖合同》（以下简称“主合同”）的基础上，达成如下补充协议，以资各方共同信守。

1、本合同标的物的基本情况仅以本协议、主合同第三条及附件5、6的描述为准，交付标准为根据规划批准的图纸建设的毛坯房。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（以下简称该房屋）及该房屋所在小区状况的依据，出卖人的售楼广告、楼书、售楼说明书、效果图、沙盘、模型等宣传资料、工作人员的解说、承诺及现场样板间均不构成要约，与本合同约定冲突之处以主合同及补充条款约定为准，房屋及园林景观等最终以该小区工程竣工现状及该房屋交付现状为准。出卖人展示的样板间功能仅作为空间布局向导、装饰装修和家具摆放指引，样板间房屋结构、室内改造、装修、陈设、配饰（电器、家具等）均不属于交付范围，相同户型单位因楼栋、楼层、单位等差别，局部结构、面积等与样板间存在差异，买受人在签订主合同及本补充协议时已了解这种变化并了解这种变化对其所购房屋带来的所有影响，因此出卖人、买受人双方一致确认：展示的样板间不能理解为交房标准或合同的样品，实际交付房屋与样板间存在的任何变化均不能作为买受人退房及索赔的理由，实际交房标准以主合同及补充条款约定为准。买受人确认，在符合设计规范的前提下，该房屋的层高可能高于或低于主合同约定的层高，且不得以此为由向出卖人索赔。

2、买受人对该小区现状、整个项目建设风格已经充分了解并认可：买受人对出卖人设置在该小区室内、花园、绿地、露台、地下室、阁楼、设备间及公共区域的配套设施、建筑（包括但不限于物业用房、配电箱或房、室外消火栓、空调外机、井盖、通风井、车库出入口、垃圾站、消防出入口等设施或建筑）和管道的配置、置放位置予以接受，并不得以此为由向出卖人索赔。买受人不得改变、损坏或影响房屋建筑结构及配套设施、管道等的正常使用和维护，否则，买受人应对造成的损坏应承担相应赔偿责任。

本小区设有商业网点，买受人明确知晓并允许出卖人及商业网点使用者合法经营，经营业态为综合性商业，包括但不限于超市、美容美发、餐饮、银行等各种行业，可能会对住宅产生噪音、异味、油烟等影响。网点外立面会安装空调室外机，可能对低层住户产生噪音等不利影响。买受人对此已经充分知悉，且对此无任何异议，且不得向出卖人索赔。

3、出卖人、买受人双方确认本合同第六条所约定之总房价款仅为双方买卖该房屋暂测面积之价款，该价款不包含该房屋买卖、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。买受人有权了解的实测面积仅为该房屋的实测面积数据，主合同第九条约定的测绘报告系指出卖人委托测绘机构出具的测绘报告，但在该房屋交付时该测绘报告有可能尚未完成政府部门备案或审核，买受人对此予以接受。在确保该房屋面积数据准确的情况下，买受人不得向出卖人主张其他任何权利。

买受人知悉，根据国家及滨州市有关规定，契税等税费计税价格为商品房买卖合同的总价款（购买装修的房屋，应按照包含房屋装修的总价款计税），契税等税费计税面积暂按照房屋预测面积缴纳，在实测面积确定后由买受人根据有关规定按照实测面积向相关部门多退少补，出卖人无义务向买受人多退少补。

买受人须以人民币支付房价款。如买受人以银行票据（支票、汇票及本票）或汇款等方式支付房价款，则银行票据所载款项或汇款到达出卖人帐户之日为付款日；如买受人以现金方式支付房价款，则以买受人支

付现金之日为付款日；如买受人以银行贷款方式支付房价款的，则以贷款到达出卖人帐户之日为付款日。

4、附件一所展示的小区平面布局为暂定，若出卖人出于进一步优化进行调整，只要未降低政府部门批准的规划指标或非改变买受人所购该房屋位置等非实质性改变，则出卖人可自主实施，无需提前征得买受人同意。出卖人认为需要通知时，可书面通知买受人，买受人应在收到通知后的15日内向出卖人回复意见，逾期视为同意。若根据政府规划管理部门或其他相关部门的要求，出卖人必须变更该房屋设计的，不属于出卖人擅自变更，出卖人无需征得买受人同意。

5、关于该房屋外观现状及小区秩序的保持约定：

买受人认可出卖人对小区整体规划设计风格，愿意按照此风格接受该房屋。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小区的档次、品味；维护小区的统一规划、建筑风格；实现本小区全部业主物业的保值增值，双方约定买受人购买该房屋后应保持该房屋外观现状，不得破坏、改变。买受人对此承诺如下：

5.1、不得擅自改变房屋外貌结构、(含屋顶、外墙、外门窗、阳台等部位的颜色、形状、式样和规格)、设计用途、功能和布局等。不在屋顶、外墙等处安装任何遮阳板、棚架、花架、天线、旗杆、悬挂旗帜或其它任何伸出物。

5.2、不在社区里栽种任何影响相邻业主采光、通风，影响社区景观通透、或改变原设计规划风格的植物。

5.3、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、露台、屋顶进行违章凿、拆、搭、建等改变原貌或者增设他物等违章建筑行为。买受人或物业使用人应按有关规定合理使用水、电、气、暖等共用设施设备，不得擅自拆改。买受人或物业使用人因装饰装修房屋或拆改房屋内设施设备影响物业共用部位，共用设施设备正常使用的应及时恢复并自行承担相应后果；给其他业主或物业使用人造成损失的，应承担相应的赔偿责任。出卖人因此遭受损失的，有权向买受人索赔。

5.4、不在楼顶安装太阳能热水器、卫星接收器等设备，不得破坏楼顶、露台防水保温结构或直接在楼顶屋面、露台敷设土壤种植植物或修建水池；屋顶及露台部位，禁止私自占有改造，空调外挂机位置应按照建设预留位置或物业公司指定位置安放；不得实施侵犯其他业主权益的行为，并妥善处理相邻关系；若买受人违反上述约定给其他业主造成损失或遭到政府部门处罚的，则应自行承担全部责任。

5.5、为了保持小区良好的生活秩序，维护全体业主共同的和谐社区环境，不占用或损坏园区道路，不在小区非停车位等公用设施及场地泊车。

5.6、进行室内装饰时不因此而影响其房屋的外观，并遵守物业管理公司关于房屋装修时间、装修垃圾清理等相关规定。

买受人违反上述约定，出卖人有权要求买受人拆除，恢复原状，并根据行为的影响度不同，要求买受人支付5000—50000元的违约金。出卖人也可将前述权利委托物业管理公司代为行使，买受人对此无异议。

6、在交付过程中，买受人本人或其授权代理人(应为公证授权)应持入住通知书、应补交的购房款差价等到出卖人处办理相关手续并交纳物业管理费等其他费用，费用交纳完毕后，甲乙双方办理该房屋的交接手续。在该房屋交付时，出卖人根据主合同第九条的约定，将符合交付条件的相关证明文件置放于交付现场，买受人可自行查阅，出卖人不再逐一向买受人出示前述资料。买受人对资料有异议的，应以书面方式向出

卖人提出。

如买受人未交纳完毕剩余购房款（含面积差价款）、由出卖人代收的费用、合同约定的违约金（如有）或依法自主向有关部门支付的专项维修资金，则出卖人有权顺延交付手续办理时间而无需承担延期交付的责任，且买受人应根据主合同第八条就迟延支付的剩余购房款向出卖人承担迟延付款的违约责任；同时，该房屋损毁灭失风险及物业管理费等相关费用自出卖人通知的交付期限届满次日起转由买受人承担，该房屋保修期也从出卖人通知的交付期限届满次日起计算。

除双方另有约定外，该房屋毁损灭失的风险自交付或视为交付之日起由买受人承担。

7、出卖人履行维修义务时，买受人应该尽力配合维修，由于买受人原因造成维修延误而导致损失扩大，扩大部分的相应损失由买受人自行承担。基于相邻关系产生的协助维修事项，买受人有义务配合出卖人完成维修，如果由于买受人不配合维修造成其他业主的损失扩大，由买受人承担全部责任。

8、除下列情形外，买受人拒绝接收该房屋属于买受人违约，出卖人不承担任何违约责任：

（1）该房屋主体结构质量不合格；

（2）出卖人未达到本合同约定的交付条件；

（3）出卖人未提供《住宅使用手册》（含《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》）。

双方确认，主合同第九条约定的该房屋已取得建设工程验收备案证明文件，指该房屋已通过单体验收的相关文件。买受人不得以属于该房屋保修范围内的问题，拒绝办理房屋交接手续，否则自出卖人交付通知所确定的或本合同所约定的该房屋交付之日起，视为该房屋已交付，出卖人不承担延期交房等任何责任，买受人因此给出卖人造成了其他损失应据实赔偿。

双方确认，受该房屋所在地的温带季风性气候的影响，该房屋在交付后会发生墙面空鼓、吊顶开裂、霉变、地板变形等不影响居住等问题的，出卖人将在收到买受人的通知后履行保修义务，但买受人不得据此向出卖人主张任何费用或拒绝接受该房屋。

主合同第十六条第（四）款约定的空气、噪音、节能标准如未能达到约定标准（未能达到标准应当以双方认可的、有资质的检测机构出具的检测报告为准）的，则由出卖人负责协调施工单位进行整改以符合标准，但买受人不再依据该条款要求解除买卖合同，出卖人亦不再承担其他赔偿责任。如买受人所购房屋紧邻市政道路或者其他噪音声源的，该房屋可能受噪声影响并超出国家或地方标准，买受人对此予以接受，并不得依据主合同第十六条第（四）款约定向出卖人主张权利，亦不得要求据此解除买卖合同。

9、除双方另有约定外，本合同签订后，若买受人不履行合同导致出卖人依法解除本合同的，不得向出卖人要求返还主合同第七条约定的定金。

10、除出卖人另行通知买受人产权登记办理时间外，在主合同约定的办证期限内，买受人应在该房屋具备产权登记（小证）条件之日起的30日内自行到房屋所在地房地产管理部门办理房屋产权登记手续及正式抵押登记手续，以解除出卖人的贷款阶段性担保责任；若买受人不履行其在办理产权登记中所应履行的义务，导致买受人无法取得或迟延取得产权登记证书的，则出卖人不承担违约责任；如果因此导致未能完毕抵押登记手续、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，则买受人自应履行产权登记及抵押登记手续义务期限届满之日起每拖延一日向出卖人支付房屋总价款万分之五的违约金，给出卖人造成其他

损失的，买受人还应据实赔偿。

11、关于还款方式的约定：

11.1、若买受人采取银行按揭或公积金贷款方式支付部分房款，则买受人承诺本协议签订时，其已经具备办理贷款手续的条件，并于本合同签订当日，履行完毕办理按揭或公积金贷款手续过程中其所应履行的全部义务，保证贷款金额按主合同第七条第（4款）约定期限内付至出卖人指定的预售监管账户。

如非因出卖人的原因导致按揭银行或公积金管理机构最终批准的贷款额少于本合同所约定的贷款额或者遇到国家调整贷款政策需提高首付比例时，则买受人应于本款第1项约定的期限届满后7日内向出卖人交纳按揭银行或公积金管理机构未予批准的贷款金额或贷款所需的首期房款，买受人应当定期跟踪贷款发放的进展情况，出卖人不再就付款事宜另行通知买受人；如房管部门要求在此情况下双方须解除本并重签《山东省新建商品房买卖合同》（包括其补充条款）等相关文件，则在该期限内买受人除办理完前述手续外，还应配合出卖人办理完本合同的解除及《山东省新建商品房买卖合同》的重签手续，并承担因此所发生之费用。

11.2、不论买受人选择何种方式付款，如未能按双方约定的期限付款，除出卖人同意买受人延期付款外，买受人应按照主合同第八条及其他相关约定承担违约责任，出卖人有权顺延房屋交付时间而无需承担任何违约责任，同时自合同约定的房屋交付期限届满次日起，买受人所购房屋的风险责任以及与买受人所购房屋有关的一切费用由买受人承担，该房屋保修期也从合同约定或出卖人另行通知的房屋交付期限届满次日起开始计算。

11.3、若买受人采用银行按揭或公积金贷款的付款方式支付房款，且未按照贷款合同约定偿付欠款，导致银行或公积金管理机构要求出卖人承担连带责任或出卖人实际承担连带责任的，出卖人均有权解除主合同及本协议，将该房屋另行出售，且有权从应返还买受人的购房款中直接扣除上述款项。出卖人同意继续履行的，买受人应当在收到出卖人的通知后10日内偿还银行贷款或返还出卖人代为垫付的银行欠款，并按照该房屋总价款的日万分之五向出卖人承担违约责任。

11.4、在出卖人阶段性担保责任尚未解除前，如因买受人原因导致该房屋被（预）查封或被采取其他强制措施（无论是否存在逾期还款情形），出卖人均有权解除合同，买受人应承担相应违约责任。

11.5、若出卖人解除主合同或主合同因其他原因解除的，买受人同意由出卖人直接代为偿还银行剩余借款，并无条件配合出卖人办理抵押解除等后续事宜。双方办理完毕解除合同备案等手续之后30日内，由买受人自行到出卖人处领取已依约扣除违约金和相关损害赔偿金后的已付房款。若已付房价款不足以支付违约金、损害赔偿金的，买受人应当在出卖人限定的期限内及时向出卖人补足。

12、因不可抗力、政府规划调整、市政配套设施不完善或逾期竣工或其他非出卖人原因导致出卖人延期交房、延期履行办理房地产权证义务、或者造成房屋建筑规划变更等不能按照本合同约定履行的情况发生，出卖人不承担违约责任。

13、买受人取得该房屋的房地产权证后，可依法使用、出租、抵押、或转让该房屋，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小区物业管理机构存查。若买受人未按照本条约定将出租、转让等情况到小区物业管理机构备案，因承租人或者受让人、实际使用人的不

当行为产生的一切责任由买受人承担连带责任。

14、双方约定的邮寄方式为挂号信或者特快专递，双方在合同中约定的地址，为双方互送有关通知、文件的有效地址；若一方变更，须在变更后的7日内书面告知对方，否则视为未变更；通知、文件一旦按照有效地址邮寄后满7日，即视为送达，对方是否签收、签收人是否是本人，均不影响送达的效力。

出卖人向买受人送达的通知事项，除可以通过挂号或快递邮寄方式送达外，也可采用在《滨州日报》上发布公告的方式送达，公告发布后即视为出卖人已将该通知送达买受人。

各方同意，如因本合同履行产生争议，本合同所示联系地址可作为诉讼（含仲裁）所有程序（包括一审、二审、再审、执行等程序）中相关法律文书的有效送达地址，按该地址送达即视为有效送达。

15、合同解除的相关约定：

15.1、买受人依照本合同约定行使解除权的，应当在解除事由发生之日起15日内书面通知出卖人。买受人逾期通知的，前述解除期限届满后，买受人的解除权消灭。

15.2、除本合同另有约定外，买受人违反本合同约定导致出卖人解除本合同的，买受人应当向出卖人支付房屋总价款5%的违约金，并另行据实赔偿出卖人的全部损失，该损失包括但不限于第三方索赔的损失，诉讼费、律师费、鉴定费、评估费、差旅费等。

任何一方行使合同解除权时，买受人均应当在主合同第八条约定的期限内配合出卖人办理买卖合同解除的相关手续（含撤销网签备案），并腾退该房屋。非因出卖人的原因导致本合同解除的，买受人已经添加的装修，出卖人不做任何补偿。出卖人按照该房屋周边同类房屋的租金标准及该房屋的实际交付期限向买受人收取房屋占用费。买受人逾期履行上述任一项义务的，每逾期一日，买受人应当向出卖人支付总房款万分之五的违约金，逾期超过30日的，违约金按双倍计算。

15.3 因买受人违约产生的违约金、损害赔偿金、房屋占用费等，出卖人有权自应当向买受人退还的购房款中一并扣除，买受人对此无异议。

16、声明及提示

16.1、买受人在此确认，买受人与出卖人签订本合同符合国家和滨州市相关法规政策的要求，买受人自身不存在任何当地政府所规定的禁止或限制其与出卖人签订本合同情形。否则，若因此导致买受人无法办理网签备案、贷款及产权登记的，出卖人不承担由此产生的相关法律责任。

16.2、本合同签订前，出卖人已向买受人明示合同示范文本及本补充条款、《国有土地使用权证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建设工程施工许可证》、《商品房预售许可证》、《前期物业服务合同》、商品房预售面积测绘相关文件及共用建筑面积分摊情况说明、该房屋执行建筑节能标准情况及措施、保温工程保修期信息等，买受人声明已知悉并认可上述资料之内容。

16.3、出卖人已提示买受人注意本合同中有关买受人责任条款及出卖人免责的内容并按照买受人要求作出了合理说明，买受人已仔细阅读并清楚了解所有合同条款的含义，且均无异议和不明确之处。

16.4、主合同及本补充协议签订后，不得更名、转让。

16.5、本合同签订前，买受人已现场了解该房屋目前的建设现状和进度及内外环境，并了解了整个项目经审批的规划情况，对该房屋的户型、朝向、结构形式、尺寸、层高、内外装修、设备设施及内外环境设计、

法律性质及状况、可能存在的不利因素均作了充分了解且予以认可；买受人在签署本补充条款时已考虑了全部可能影响合同及本补充条款订立和内容及商品房价格的因素；对于合同的订立以及对于商品房价格有重大影响的因素，买受人均已知悉和认可。

16.6、8#一层层高4.5米，二层层高3.9米，三层层高4.5米

16.7、买受人为二人或二人以上共有的，其中任何一人或数人的行为均视为买受人的共同行为，买受人不得提出异议。

17、如果出现本合同约定的出卖人需向买受人退还购房款的情形时，出卖人仅能将购房款退回到买受人付款时的支付账户中；买受人采用现金形式付款的，则出卖人直接退还买受人现金，买受人应在限定期限内到出卖人指定地点领取，买受人逾期领取的，出卖人不承担任何责任。

18、该房屋如因市政热源、气源及其他市政管网等原因不能按时开通或因达不到滨州市城市供热条例要求和热力公司、燃气公司对入住比例的要求而不能按时开通的，不属于出卖人责任，买受人无权以此为由向出卖人主张任何权利。

19、主合同及补充条款签订后，如因国家、省、市出台新的规定、市场行情或政策因素导致买受人购房成本增加或同类房屋市场价格下降的，与出卖人无关。买受人不应因此向出卖人提出变更价款、解除买卖合同或赔偿损失等任何请求，出卖人不因此承担任何责任。该房屋作为商品的一种，其价格会随市场、政策变化进行调整。出卖人不承诺该房屋能够保值增值，买受人经充分考虑后，自愿购买该房屋，并自愿承担价格波动相关风险。

20、买受人在此确认：买受人与出卖人签订本合同符合国家和滨州市相关法规政策的要求，买受人自身不存在任何政府所规定的禁止或限制其与出卖人签订本合同的情形。若因买受人违反本确认导致无法办理备案登记、预购商品房预告登记、预购商品房抵押权预告登记、银行按揭及产权转移登记手续的，出卖人不承担任何违约责任，同时出卖人有权解除合同并要求买受人承担合同总价款10%的违约金。如在本合同及补充条款签订后，因政府商品房销售法律法规、政策调整对合同履行造成影响的，不属于出卖人责任，买受人应当执行相关规定，因此导致买受人负担加重或者额外承担相关税费的，买受人应当自行承担，且不得以此向出卖人索赔。

21、本小区红线内不利因素特别提示

21.1 各楼栋内

21.1.1、本小区一层与室内在以下位置可能会有高差对使用等产生一定影响

21.1.2、所有楼单元门入口处存在0.020米高差；所有楼一层交付时电梯厅和门厅存在0.015米高差。

21.1.3、本小区一层排水在以下位置可能会有对使用等产生一定影响

21.1.4、地下一层为储藏室的楼座，地下一层有卫生间污水管。

21.1.5、本楼座外墙雨水立管、空调冷凝水管靠近外窗的可能产生噪音影响。

21.1.6、功能性设备设施在以下位置可能会对一层使用等产生一定影响

21.1.7、1#西侧 地下有消防泵房、排烟机房；西北侧有消防水池。

21.1.8、7#楼西侧 地下有自来水泵房；西南角有人防移动电站（战争时要启用）。

21.1.9、9#楼东北侧 地下有配电房。

21.1.10、一层覆土在以下位置可能会有对使用、院内种植等产生一定影响

21.1.11、9#东北侧配电房顶覆土厚度约0.8米。

21.1.12、电梯井、电梯机房临近的房间在以下位置可能会产生噪音影响

21.1.13、本小区电梯机房在屋顶，其中1#2#3#5#6#8#11#楼为无机房电梯，电梯尺寸比其他楼小。

21.1.14、本小区楼内电井、水暖、燃气表的布置情况可能会产生观感影响

21.1.15、本小区所有楼公共区域均设置有电井、水暖井。

21.1.16、所有楼公共区域设有强电表箱。所有户内均设有开关箱和弱电箱。

21.1.17、本小区楼内正压送风井的布置情况可能会产生噪音、观感、采光等影响（所有楼）

21.1.18、本小区11#-12#之间，南侧有人防疏散楼梯，可能对首层边户产生视线遮挡。

21.1.19、本小区所有楼四周设有通风井，最高高度3米左右，可能一层产生视线遮挡。

21.1.20、7#9#10#12#楼北侧所有楼层均有连廊；一层有封闭门廊，可能对中间户北向房间产生视线、采光、通风有一定影响。

21.1.21、本小区7#9#楼住宅和8#商业连接处的房间可能会对使用造成一定的影响

21.1.22、本小区楼内以下位置的消防设施可能会对使用造成一定的影响。

21.1.23、本小区7#9#10#12#楼负二层楼梯间地面设置有电梯集水坑井盖。

21.1.24、本小区高层楼内公共区域设置有消火栓。

21.2 各楼栋外

21.2.1、本小区采光井、风井在以下位置可能会产生视线遮挡、墙面返潮、噪声等影响等影响

21.2.2、3#5#6#楼一层南侧和北侧均设有采光井。

21.2.3、本小区1#楼一层东西山墙有通风井；3单元东户北侧有风井。

21.2.4、本小区2#楼一层中单元东户北侧有风井；西单元、中单元一层南侧距离约4.5m有风井。东单元北侧距离11m有风井。

21.2.5、本小区5#楼一层 东单元东户北侧约11米处有风井。

21.2.6、本小区7#楼一层 西单元西户北侧及东单元东户北侧有风井。

21.2.7、本小区9#、10#、12楼一层 西单元西户北侧及东单元东户北侧有风井；9#楼一层东户东侧有风井。

21.2.8、外立面造型在以下位置可能会产生观感、视线遮挡等影响

本小区1#-6#楼、11#楼在2层窗顶到3层窗台底、7#-12#楼在3层窗顶、4层窗底腰线均在所在楼层地面有腰线凸出外墙0.1米。

21.2.9、本小区人行、车行出入口在以下位置可能会产生噪音、尾气、灯光等影响

21.2.10、本小区7#楼西侧与1#楼北侧临近地下车库出入口。

21.2.11、本小区消防应急疏散车道在以下位置可能会产生噪音影响

21.2.12、小区环路为消防车道，7#9#10#12#楼北侧设有消防登高场地。

21.2.13、本小区物管用房在以下位置可能会产生观感、视线遮挡等影响

- 21.2.14、本小区在4#楼设有独立物管用房。
- 21.2.15、本小区商业配套在以下位置可能会产生噪音、观感、视线遮挡等影响
- 21.2.16、本小区8#设置商业配套用房。
- 21.2.17、本小区楼顶水箱在以下位置可能会有噪音、震动等影响
- 21.2.18、本小区9#楼屋顶中间区域设置水箱间。
- 21.2.19、本小区配电房在以下位置可能会产生噪音、视线遮挡等影响
- 21.2.20、本小区配电房位于地下车库9#楼东北侧。
- 21.2.21、本小区换热站在以下位置可能会产生噪音、视线遮挡等影响
- 21.2.22、本小区换热站设在6#楼东侧。
- 21.2.23、本小区水泵房在以下位置可能会产生噪音、视线遮挡等影响
- 21.2.24、本小区7#楼西侧，1#楼西侧地下车库内有消防水池、水泵房等设备房。
- 21.2.25、本小区中央空调冷却塔/外机在以下位置可能会产生噪音、视线遮挡等影响
- 21.2.26、本小区每户设有空调室外机位，空调运行时可能会产生噪音。
- 21.2.27、本小区儿童游乐设施、健身设施等在以下位置可能会产生噪音、视线遮挡等影响
- 21.2.28、本小区7-10#楼与8-11#楼、9#-12#之间及1#北侧有活动场地。
- 21.2.29、本小区垃圾收集点、化粪池、公厕等在以下位置可能会产生异味等影响。
- 21.2.30、本小区3#、5#、6#、11#北侧，10#西北侧，12#东北侧规划有垃圾收集点。
- 21.2.31、本小区2#东北侧，3#西北侧，9#东南侧，12#东侧规划有化粪池。
- 21.2.32、本小区地面停车位、非机动车棚等在以下位置可能会影响交通动线
- 21.2.33、7#8#9#楼北侧附近有地上停车位。
- 21.2.34、10#西侧、9#、12#东侧有非机动车停车位。
- 21.2.35、本小区太阳能在以下位置可能会产生噪音、观感、视线遮挡等影响（配套太阳能项目）
- 21.2.36、本小区所有住宅楼阳台设计有太阳能。
- 21.2.37、本小区楼座在以下位置可能会有朝向影响
- 21.2.38、住宅均为南北朝向。
- 21.2.39、本小区车位上人楼梯在以下位置可能会产生噪音影响：11#楼南侧设有人防疏散楼梯。

21.3 备注

21.3.1 不利因素特别提示信息，基于现有规划方案统计，因规划及设计方案调整而导致的信息变化。最终信息以政府最终批准规划为准；

21.3.2 本协议旨在协助购房人了解项目和房屋情况，因受条件所限和不同主体之间的认知差异，本公司未必能对所有不利因素一一提示，不构成任何形式的销售承诺，最终以政府批准的相关文件为准。敬请您在选择购买房屋前，亲临现场，对周边环境仔细考察后再做购买决策。

22、建设标准补充

22.1 结构形式：剪力墙结构

22.2 装修标准：毛坯

22.3 单元首层入口前厅

22.3.1 地面：地砖铺贴

22.3.2 墙面：墙砖

22.3.3 顶棚：刮腻子刷乳胶漆+吸顶灯

22.4 标准层电梯厅

22.4.1 地面：地砖铺贴

22.4.2 墙面：乳胶漆

22.4.3 顶棚：乳胶漆+吸顶灯

22.5 地下电梯厅

22.5.1 地面：地砖铺贴

22.5.2 墙面：乳胶漆

22.5.3 顶棚：腻子或白水泥、吸顶灯

22.6 地下储藏室公共走廊

22.6.1 地面：水泥砂浆

22.6.2 墙面：腻子或白水泥

22.6.3 顶棚：钢筋混凝土原顶

22.7 楼梯间

22.7.1 地面：楼梯为水泥砂浆。

22.7.2 墙面：乳胶漆。

22.7.3 顶棚：乳胶漆

22.8 地下车位

22.8.1 地面：公共停车区为环氧地坪漆

22.8.2 墙面：腻子或白水泥

22.8.3 顶棚：钢筋混凝土原顶

22.9 地下储藏室

22.9.1 地面：水泥砂浆

22.9.2 墙面：腻子或白水泥

22.9.3 顶棚：白水泥

22.10 燃气设施：天然气管道入户

22.11 智能化、弱电

22.11.1 停车管理系统，道闸：车牌识别

22.11.2 配备闭路监控系统

22.11.3 配备门禁系统和电子巡更系统

- 22.12、室内开关插座：普通开关插座
- 22.13、宽带：每户预留1个网络插口
- 22.14、访客对讲：入户门设置单元对讲系统
- 22.15、太阳能系统：太阳能
- 22.16、采暖系统：集中供暖、地暖
- 22.17、栏杆：金属护栏

备注：以上内容因不可抗力或非出卖人原因导致不能按上述约定履行时，出卖人在保证档次的前提下，有权变更标准，以保证产品品质，且无需通知乙方。

23、储藏室、自行车库、车位补充条款

(一)、交付通知及交接手续

1、在买受人按照本补充条款约定交纳约定费用，且该储藏室、自行车库、车位具备交付条件时，出卖人应当在交付日前不少于7日书面通知买受人办理交接手续，由双方签署储藏室、自行车库、车位交接单，买受人未按照约定时间付清储藏室、自行车库、车位使用价款的，交付时间相应顺延。

本合同第九条所述“商品房达到交付使用条件”均指符合本补充条款约定的交付条件。出卖人在交付该储藏室、自行车库、车位时具备了本合同第九条约定的储藏室、自行车库、车位交付条件后，出卖人不得以其他理由拒绝办理该储藏室、自行车库、车位交付手续。

2、由于买受人原因未能按期办理该储藏室、自行车库、车位交接手续的，自出卖人所发出的通知买受人办理该储藏室、自行车库、车位交接手续的书面通知所确定的交付日期起，视为出卖人已将该储藏室、自行车库、车位交付买受人。该储藏室、自行车库、车位自交付或视为交付之日起，该储藏室、自行车库、车位的毁损、灭失风险由买受人承担，同时买受人应当承担该储藏室、自行车库、车位的相关费用。

3、如遇下列特殊原因，除双方协商同意解除本补充条款或变更本补充条款外，出卖人可据实予以延期且不构成违约：

- (1) 遭遇不可抗力导致不能按时交付使用的；
- (2) 因政府原因导致不能按时交付使用的。

(二)、其他约定

1、自该储藏室、自行车库、车位交付之日起，买受人可以依法占有、使用该储藏室、自行车库、车位（人防车位仅限使用权），并可以依法出租、转让该储藏室、自行车库和车位（人防车位仅限于转让使用权）。转让期限内，买受人在遵守本条款约定，并且不损害出卖人利益的前提下，可在书面通知出卖人后，将该储藏室、自行车库、车位转让与本小区内其他业主，并且买受人应当保证再次转让之受让人履行买受人于本补充条款项下的全部责任与义务，买受人对再次转让之受让人履行本补充条款项下的全部责任与义务的行为向出卖人承担连带责任。买受人依据本补充条款依法使用该储藏室、自行车库、车位或者将该储藏室、自行车库、车位出租给其他人使用，均应保证遵守本小区内的物业公司的相关管理规定和小区《管理规约》的规定。

2、买受人应按出卖人与前期物业管理公司签订的《前期物业服务合同》约定的标准及时间缴纳物业服务费。

3、买受人依据本条款依法使用该储藏室、自行车库、车位或者将该储藏室、自行车库、车位出租给其他人使用，均应保证使用人不在该储藏室、自行车库、车位内生产或储存易爆、易燃、剧毒、放射性等危险品，否则出卖人或本小区物业公司有权制止并追究其法律责任，并有权要求买受人承担本协议总价款10%的违约金，且由此发生一切不利后果买受人将全部承担。

4、由于买受人原因或政府主管部门原因，导致该储藏室、自行车库、车位（产权车位）不能按期办理或无法办理产权登记的，买受人不得追究出卖人的任何责任。

5、买受人保证：在使用该储藏室、自行车库、车位时不违反国家相关法律法规，不改变该储藏室、自行车库、车位的使用用途或使用现状，不在该储藏室、自行车库、车位内生产或储存易爆、易燃、剧毒、放射性等危险品。否则，出卖人或本小区物业公司有权制止或要求恢复原状并追究买受人法律责任且出卖人有权解除本合同。

（三）、保修责任

该储藏室、自行车库、车位在买受人正常使用的情况下，出卖人按照国家相关规定承担保修责任。本储藏室、自行车库、车位为毛坯标准，自然天气原因或建筑材料自身收缩等原因造成的墙面阴湿、出现裂纹等只要不影响作为储藏室、自行车库、车位的使用功能，均不属于保修范围。

（四）、违约责任

1、因战争、政府行为等不可抗力因素导致本合同不能履行的，双方互不承担违约责任。

2、由于政府原因导致买受人完全无法继续使用储藏室、自行车库、车位的，出卖人无需向买受人承担违约责任，出卖人同意将出卖人因此获得的相关政府补偿款（如有）转支付给买受人并无需支付其他补偿，买受人已支付的储藏室、自行车库、车位转让费出卖人不予退还。

3、如买受人未在约定时间内支付储藏室、自行车库、车位转让费，每逾期一日，应向出卖人支付未付款万分之五的违约金；超过30天仍未付清，出卖人有权解除本合同并收回该储藏室、自行车库、车位，买受人应向出卖人支付储藏室、自行车库、车位转让费30%的违约金。

4、除法律规定及本补充条款另有约定外，买受人非经出卖人书面同意单方解除本合同或因为买受人原因导致出卖人解除本合同的，买受人须向出卖人支付相当于储藏室、自行车库、车位转让费30%的违约金。

（五）、通知

任何一方均保证上述联系方式真实有效，保证对方按该地址邮寄的邮件或物品均会得到本方签收，若出现本方拒收、任何他方代收或邮件被退回等情形，均视为本方已签收。任何一方更改地址，均应提前7日以书面形式通知对方，否则由此产生的法律责任均由对方承担。

各方同意，如因本补充条款履行产生争议，本补充条款所示联系地址可作为诉讼（含仲裁）所有程序（包括一审、二审、再审、执行等程序）中相关法律文书的有效送达地址，按该地址送达即视为有效送达。

（六）、本补充条款为本合同必要组成部分，与本合同约定不一致处，以本补充条款为准。本合同因任何事由解除的，本补充条款一并解除。

（七）储藏室、自行车库、车位红线内不利因素

1、本小区储藏室、自行车库非标准门洞尺寸的、车位非标准尺寸的可能会对出行、使用等造成一定影响。

- 2、本小区地下储藏室、自行车库、车位无自然通风。
- 3、本小区储藏室、自行车库、车位无采光可能会对使用等造成一定影响；
 - 3.1、本小区地下储藏室、自行车库、车位内无采光。
- 4、本小区储藏室、自行车库、车位排水管道在以下情况可能会对内部空间的高度和使用带来一定影响；
 - 4.1、本小区负一层储藏室、自行车库、车位对应标准层厨房、卫生间、阳台位置有给排水管道。
- 5、本小区储藏室、自行车库、车位消防管道可能会对内部空间的高度，和使用带来一定影响；
 - 5.1、本小区地下储藏室、自行车库、车位有消防、喷淋管道
- 6、本小区储藏室、自行车库、车位桥架可能会对内部空间的高度和使用带来一定影响。
- 7、本小区部分储藏室、自行车库、车位分隔墙位置混凝土剪力墙与非承重隔墙厚度不一致，局部露墙角；剪力墙需上下层冲齐，个别房间内有墙垛可能会对内部空间的高度和使用带来一定影响。
- 8、本小区储藏室、自行车库、车位设备可能会对内部空间的高度和使用带来一定影响；
 - 8.1、本小区地下储藏室、自行车库、车位有风机房。
- 9、备注

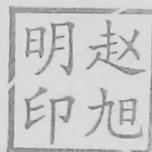
- 9.1、不利因素特别提示信息，基于现有规划方案统计，因规划及设计方案调整而导致的信息变化。最终信息以政府最终批准规划为准；
- 9.2、其中自行车库、储藏室、车位面积大小、位置、管道等问题均已通过价格补偿的形式体现，双方对此无异议。请客户仔细阅读相关条款内容，签订《山东省新建商品房买卖合同》后，将视同您已完全、详尽的知悉自行车库、储藏室、车位存在的不利因素，并认可通过价格补偿的形式体现，双方对此无疑义，互不追究其因此产生的相关责任。

以上补充条款签订前，买受人已认真阅读本补充条款内容，并完全理解本补充条款的全部内容及含义，出卖人已向买受人进行了充分说明和解释，尤其是划线部分内容，买受人同意放弃援引格式条款的有关规定向出卖人提出任何抗辩及主张。

25、本补充条款为本合同必要组成部分，与本合同约定不一致处，以本补充条款为准。双方确认主合同第二十八条第二款不再履行。主合同因任何事由解除的，本补充协议一并解除。

业主（签章）：

年 月



资产评估师承诺函

滨州市惠众财金投资集团有限公司：

受贵公司委托，我们对贵公司拟资产转让涉及的坐落于滨州市惠众丽景华庭住宅小区 8 号楼 301 房地产的市场价值以 2024 年 12 月 2 日为基准日进行了评估，并形成评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

1. 具备相应的执业资格；
2. 评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致；
3. 对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实；
4. 根据资产评估执业准则和相关评估规范选用了评估方法；
5. 充分考虑了影响评估价值的因素；
6. 评估结论合理；
7. 评估工作未受到干预并独立进行。

资产评估师：



资产评估师：



2024 年 12 月 2 日

潍坊市财政局

潍资产评估备案公告〔2024〕8号

关于山东汇港土地房地产资产评估测绘有限公司1家资产评估机构变更备案的公告

根据《中华人民共和国资产评估法》《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第97号）和山东省财政厅《转发财政部〈关于做好资产评估机构备案管理工作的通知〉的通知》（鲁财资〔2017〕63号）等有关规定，经审核，现对山东汇港土地房地产资产评估测绘有限公司1家资产评估机构予以变更备案，相关备案信息如下：

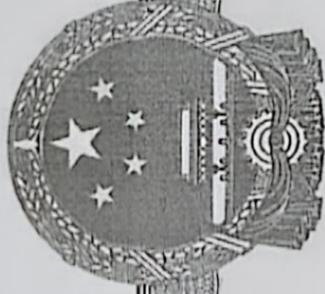
变更项目	变更前	变更后
注册资本	600万元	657万元

以上资产评估机构相关变更信息已录入备案信息管理

系统，可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。





营业执照

(副本)

1-1

统一社会信用代码
91370705334481350P

扫描市场主体身份
码了解更多登记、
备案、许可、监管
信息，体验更多应
用服务。



名称 山东汇港土地房地产资产评估测绘有限公司

注册资本 陆佰伍拾柒万元整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2015年03月12日

法定代表人 刘珂欣

住所 山东省潍坊高新区清池街道花园社区健康
东街7299号华天国际大厦1301-
1305、1309室

经营范围 一般项目：房地产评估；房地产咨询；房地产经纪；房地产经纪；土地调查评估服务；土地整治服务；不动产登记代理服务；资产评估；知识产权服务（专利代理服务除外）；社会稳定风险评估；海洋服务；工程管理服务；工程造价咨询业务；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；信息技术咨询服务；互联网数据服务；会议及展览服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广。（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。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）



登记机关

2024

国家企业信用信息公示系统网址：

<http://sd.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制



中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号：37210019

会员姓名：王迪

证件号码：372301*****7

所在机构：山东汇港土地房地产资产评估测绘
有限公司

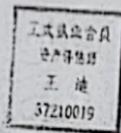
年检情况：通过（2024-04-15）

职业资格：资产评估师



扫码查看详细信息

本人印鉴：



签名：

王迪



(有效期至 2025-04-30 日止)



中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号：37200020

会员姓名：曲斐

证件号码：370786*****6

所在机构：山东汇港土地房地产资产评估测绘
有限公司

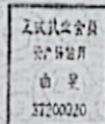
年检情况：通过（2023-04-03）

职业资格：资产评估师



扫码查看详细信息

本人印鉴：



签名：

曲斐



(有效期至2024-04-30日止)



