



國浩律師(青島)事務所
GRANDALL LAW FIRM (QINGDAO)

北京 上海 深圳 杭州 广州 昆明 天津 成都 宁波 福州 西安 南京 南宁 济南 重庆 苏州 长沙 太原 武汉 贵阳 乌鲁木齐 郑州 石家庄 合肥 海南 青岛 香港 巴黎 马德里 硅谷 斯德哥尔摩 纽约
Beijing Shanghai Shenzhen Hangzhou Guangzhou Kunming Tianjin Chengdu Ningbo Fuzhou Xi'an Nanjing Nanning Jinan Chongqing Suzhou Changsha Taiyuan Wuhan Guiyang Urumqi Zhengzhou Shijiazhuang Hefei Hainan Qingdao Hong Kong Paris Madrid Silicon Valley Stockholm New York

中国山东省青岛市市南区香港中路9号香格里拉中心办公楼6-7层邮编: 266071

6-7F, Office Tower of Shangri-La Center, 9 Xianggang Middle Road, Qingdao, 266071, P. R. China

电话/Tel: +86 532 87079090 传真/Fax: +86 532 87079097

网址/Website: <http://www.grandall.com.cn>

國浩律師(青島)事務所

关于

青島宏海綠能有限公司的

黃島區玉山路抵賬房產權屬之

法律盡職調查報告

二〇二五年十一月

法律尽职调查报告

致：青岛宏海绿能有限公司

关于：青岛宏海绿能有限公司的黄岛区玉山路抵账房产权属尽职调查相关事宜

敬启者，

国浩律师（青岛）事务所（以下简称“本所”或“我们”）为在中华人民共和国经司法行政机关依法批准、合法设立的具有从事相关法律业务包括为题述事宜出具法律尽职调查报告资格的律师事务所。本所现根据青岛宏海绿能有限公司（以下简称“贵司”）之委托，就贵司持有的位于青岛市黄岛区玉山路（怡隆国际）的九套房产权属合法性项目（以下简称“目标项目”或“本项目”）进行法律尽职调查，根据中华人民共和国有关法律法规，出具法律尽职调查报告。

为出具本报告，本所律师依据中国律师行业公认的业务标准和道德规范查阅了相关的文件，包括贵司提供的相关文件，有关记录、资料和证明，以及现行法律法规和行政规章，就与本报告相关的问题向有关人员做了询问，并进行了必要的讨论，对有关问题进行了核实。

在此基础上，出具本法律尽职调查报告。

目 录

第一部分 前言	2
一、 背景及相关资料	2
二、 假定与声明	2
第二部分 主要问题提示	4
第三部分 目标项目	5
一、 目标项目权属登记现状	5
二、 目标项目权属的取得	5
1. 目标项目取得方式：抵账取得	5
2. 目标项目抵账协议书	6
3. 目标项目的商品房买卖合同及权属登记	11
4. 商品房销售与契税等税费缴纳	14
5. 结论、问题及建议	14
三、 项目权利负担情况	15
1. 抵押	15
2. 查封	15
3. 结论、问题及建议	16
四、 诉讼、仲裁、执行	16
1. 诉讼	16
2. 仲裁	16
3. 执行	16
4. 结论、问题及建议	16
五、 总体结论	17

第一部分 前言

一、 背景及相关资料

贵司通过抵账方式取得的位于青岛市黄岛区玉山路（怡隆国际）的九套房产权属合法性项目。为此目的，受贵司委托，本所律师对本项目抵账过程及房产取得合法性情况进行了法律尽职调查，并为本项目之目的提供本法律尽职调查报告（以下简称“本报告”）。除非本报告另有说明，本报告所涉文件和信息的截止日期均为 2025 年 11 月 26 日。

二、 假定与声明

在出具本报告前，本所律师做如下假定与声明：

1. 由贵司提供给本所律师的所有文件和材料均为完整的、准确、有效的，并无隐瞒、虚假、误导性陈述或重大遗漏之处；其中文件材料若为副本或者复印件的，其与正本或原件均是一致的和相符的；
2. 所有文件或材料中所陈述或反映的事实是正确的、真实的、准确的、完整的；所有文件或材料之上的签名和/或印章均为真实和有效的；
3. 对于本报告至关重要而又无法得到独立证据支持的事实，本所将依赖有关政府部门或者其他有关单位出具的证明文件发表意见；
4. 本所仅就与目标项目权属、抵押情况、房屋抵账合同或协议等方面有关的法律事宜出具本报告，并不对有关会计、审计等专业事项发表评论。在本报告中涉及会计审计、信用评级等内容时，均为严格按照有关中介机构出具的报告和公司的有关报告引述，并不表明本所对这些内容的真实性 and 准确性作出任何明示或默示的保证；
5. 本所律师未授权任何单位或个人对本报告做任何解释或说明，也未得到任何暗示表明以上假设是不合法的；
6. 上述文件材料均为本报告出具之日前取得，对于在出具日之后所发生的任何情况，本所不承担任何责任；
7. 本报告的所有附件内容与本报告以及其他相关文件组成完整的文件，不可单

独或割裂引用、使用；

8.本报告不应被视为贵司与其他公司之间有关协议的任何组成部分。

9.本报告系依赖于贵司及本所律师前往目标房产所在地不动产登记中心调取目标项目权属及他项权利限制情况提供的资料作出，调取时间为2025年11月26日。

基于以上背景、资料、假定与声明，我们的尽职调查报告内容如下。

第二部分 主要问题提示

本部分系就目标项目的尽职调查过程中发现的主要法律问题予以提示,提请贵司注意以下问题对应的潜在法律风险和商业风险。除此之外,其他风险提示详见本报告的“结论、问题及建议”部分。

序号	问题	事实与法律分析	建议
1.	目标项目存在税务风险	1.贵司已缴纳契税、印花税等税费,但需注意:根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》第二条,转让房地产需缴纳土地增值税。抵账协议实质为以房抵债,属于应税行为,需核实开发商是否已代缴土地增值税。 2.对于鲁(2025)青岛市黄岛区不动产权第0659159号(黄岛区玉山路2-56号户)和鲁(2025)青岛市黄岛区不动产权第0659158号(黄岛区玉山路2-60号户)两处房产,按照税务的相关规定应由青岛鲁泽置业集团有限公司抵账出售给青岛德泰建设工程有限公司缴纳相关税费,再由青岛德泰建设工程有限公司抵账出售给贵司,并缴纳相关税费。目标项目中该两处房产取得过程中存在税务瑕疵。	1.向税务机关申请查询目标项目土地增值税缴纳情况,取得完税证明;若存在未缴税费,书面通知青岛鲁泽置业集团有限公司限期补缴,否则承担赔偿责任; 2.及时关注税务机关政策,若出现未缴税费,应书面通知青岛德泰建设工程有限公司及时缴纳。
2.	目标项目存在诉讼风险	根据公开渠道查询到的信息及贵司提供的材料,目标项目不存在以贵司作为被告且须目标项目承担义务的诉讼案件。但需注意:根据《最高人民法院关于人民法院办理执行异议和复议案件若干问题的规定》第二十八条,若原开发商存在其他债务纠纷,贵司作为不动产受让人需证明已支付全部价款、实际占有、非因自身原因未办理过户,方可排除执行。	建议贵司保留全部付款凭证、交接文件,证明抵账交易的真实性和合法性。

第三部分 目标项目

根据贵司提供的材料及我们被告知的信息，目标项目为坐落于青岛市黄岛区玉山路上青岛鲁泽置业集团有限公司开发建设的怡隆国际房产项目，目标项目分三批次进行抵账。

一、目标项目权属登记现状

根据贵司提供的《青岛市不动产权证书》的记载信息，目标项目的不动产登记信息如下：

产权证号	房产位置	面积 (m ²)
鲁(2025)青岛市黄岛区不动产权第 0653837 号	黄岛区玉山路 2-53 号户	143.98
鲁(2025)青岛市黄岛区不动产权第 0653838 号	黄岛区玉山路 2-55 号户	177.21
鲁(2025)青岛市黄岛区不动产权第 0653818 号	黄岛区玉山路 2-62 号户	94.08
鲁(2025)青岛市黄岛区不动产权第 0653839 号	黄岛区玉山路 2-58 号户	135.99
鲁(2025)青岛市黄岛区不动产权第 0653824 号	黄岛区玉山路 2-59 号户	100.28
鲁(2025)青岛市黄岛区不动产权第 0653826 号	黄岛区玉山路 2-52 号户	235.61
鲁(2025)青岛市黄岛区不动产权第 0653836 号	黄岛区玉山路 2-61 号户	94.08
鲁(2025)青岛市黄岛区不动产权第 0659159 号	黄岛区玉山路 2-56 号户	182.44
鲁(2025)青岛市黄岛区不动产权第 0659158 号	黄岛区玉山路 2-60 号户	117.72

二、目标项目的权属取得

1. 目标项目取得方式：抵账取得

根据贵司提交的协议书，本次抵账涉及贵司的五个工程承包项目，该项目的发包方为青岛鲁泽置业集团有限公司和青岛德泰建设工程有限公司

公司第六分公司。目前该工程承包项目均已验收交付，目前正在进行结算。

房产位置	工程项目	项目发包方
黄岛区玉山路2-53号户	名嘉荷府商业办公区	青岛鲁泽置业集团有限公司
黄岛区玉山路2-55号户	名嘉荷府商业办公区	青岛鲁泽置业集团有限公司
黄岛区玉山路2-62号户	名嘉荷府商业办公区	青岛鲁泽置业集团有限公司
黄岛区玉山路2-58号户	名嘉荷府门窗	青岛鲁泽置业集团有限公司
黄岛区玉山路2-59号户	名嘉荷府幕墙	青岛鲁泽置业集团有限公司
黄岛区玉山路2-52号户	名嘉荷府幕墙	青岛鲁泽置业集团有限公司
黄岛区玉山路2-61号户	名嘉荷府幕墙	青岛鲁泽置业集团有限公司
黄岛区玉山路2-56号户	长江总部中心	青岛德泰建设工程有限公司第六分公司
黄岛区玉山路2-60号户	云璟国际	青岛德泰建设工程有限公司第六分公司

2.目标项目抵账协议书

2.1 青岛鲁泽置业集团有限公司与贵司签订的目标项目抵账《协议书》

协议主要条款约定如下：

签署主体	甲方：青岛鲁泽置业集团有限公司 乙方：青岛宏海绿能有限公司		
签署日期	2025年6月24日		
抵账工程款金额	26526886元		
房产坐落	怡隆国际1幢：黄岛区玉山路2-53号户、黄岛区玉山路2-55号户、黄岛区玉山路2-62号户、黄岛区玉山路2-58号户、黄岛区玉山路2-59号户、黄岛区玉山路2-52号户、黄岛区玉山路2-61号户共七处房产		
房产面积	约983.45平方米（以最终测绘为准）	用途	商业用地

抵账明细	甲方以本协议第一条所列房屋部分房价款26526886元(人民币大写:伍佰肆拾壹万柒仟壹佰陆拾柒元整),瑞源名嘉荷府项目G2商业幕墙工程工程款11263001元(人民币大写:壹仟壹佰贰拾陆万叁仟零壹元整),瑞源名嘉荷府项目3#、4#、9#、14#、15#楼铝合金门窗工程工程款3750292元(人民币大写:叁佰柒拾伍万零贰佰玖拾贰元整),瑞源名嘉荷府项目3#、4#、9#、14#、15#楼玻璃栏板工程工程款6096426元(人民币大写:陆佰零玖万陆仟肆佰贰拾陆元整),房款差额由乙方向甲方交纳。
工程款支付节点	甲方与乙方签订《青岛市商品房买卖合同》后,视为乙方收到甲方应付瑞源名嘉荷府项目3#、4#、9#、14#、15#楼铝板幕墙、玻璃幕墙工程工程款5417167元(人民币大写:伍佰肆拾壹万柒仟壹佰陆拾柒元整),瑞源名嘉荷府项目G2商业幕墙工程工程款11263001元(人民币大写:壹仟壹佰贰拾陆万叁仟零壹元整),瑞源名嘉荷府项目3#、4#、9#、14#、15#楼铝合金门窗工程工程款3750292元(人民币大写:叁佰柒拾伍万零贰佰玖拾贰元整),瑞源名嘉荷府项目3#、4#、9#、14#、15#楼玻璃栏板工程工程款6096426元(人民币大写:陆佰零玖万陆仟肆佰贰拾陆元整),甲方已完全履行了工程款支付义务。
费用承担	甲乙双方同意以乙方名义办理上述房屋抵顶手续,三方按照规定办理有关签约及财务手续,抵顶房屋过程中所产生的一切责任均由乙方承担。

2.2 黄岛区玉山路 2-56 号户房产抵账协议

2.2.1 青岛鲁泽置业集团有限公司、青岛怡隆置业投资有限公司、青岛德泰建设工程有限公司、青岛宏海绿能有限公司之间的目标项目抵账《协议书》。

签署主体	甲方1: 青岛鲁泽置业集团有限公司 甲方2: 青岛怡隆置业投资有限公司 (甲方1、甲方2以下合称为甲方) 乙方: 青岛德泰建设工程有限公司 丙方: 青岛宏海绿能有限公司
------	--

签署日期	2025年7月9日		
抵账工程款金额	4866918元		
房产坐落	怡隆国际1幢：黄岛区玉山路2-56号户一处房产		
房产面积	约182.85平方米（以最终测绘为准）	用途	商业用地
抵账明细	甲方2以本协议第一条所列房屋部分房价款4866918元（人民币大写：肆佰捌拾陆万陆仟玖佰壹拾捌元整）抵顶应付乙方长江总部经济中心项目总包工程工程款4866918元（人民币大写：肆佰捌拾陆万陆仟玖佰壹拾捌元整），房款差额由丙方向甲方1交纳。		
工程款支付节点	甲方1与丙方签订《青岛市商品房买卖合同》后，视为乙方收到甲方2 应付长江总部经济中心项目总包工程工程款4866918元（人民币大写：肆佰捌拾陆 万陆仟玖佰壹拾捌元整），甲方2已完全履行了工程款支付义务。		
费用承担	房屋签约、办理不动产权证等过程中所产生的全部费用由丙方承担，因 上述费用引起的纠纷与甲乙双方无关，且甲乙双方不承担任何责任。		

2.2.2 青岛德泰建设工程有限公司与青岛宏海绿能有限公司之间的《工程款抵房款协议》

签署主体	甲方：青岛德泰建设工程有限公司 乙方：青岛宏海绿能有限公司		
签署日期	2025年6月26日		
抵账工程款金额	4866918元		
房产坐落	怡隆国际1幢：黄岛区玉山路2-56号户房产一处		
房产面积	约182.85平方米（以最终测绘为准）	用途	商业用地
抵账明细	乙方有意以相应的应收工程款冲抵上述房屋的其中1套（房屋位于山东省青岛市黄岛区玉山路怡隆国际1 幢2- 56号房屋，建筑面积182.85平方米，单价26617元/m ² ，总价4866918元，以下简称为“目标房屋”）的 房价款。 目标房屋销售价格低于前述抵付单价的风险由乙方承担。 无论每套房屋的实际销售价格或总房款金额为多少， 甲乙双方之间均按本协议约定的抵付单价计算相应房款（即抵		

	付工程款金额)，相应扣减等额工程款。如乙方以房屋价格降低为由拒绝与开发商签署销售合同或者拒绝抵房的，乙方应向甲方连带承担目标房屋总价款30%的违约金。
工程款支付节点	甲乙双方同意，本协议签订后，甲方从应付乙方的工程款中直接扣除4866918元与乙方应付甲方的目标房屋购房款4866918元相互抵消。即，本协议签订后，无论乙方是否与开发商完成过户工作，甲方应支付乙方的相应工程款人民币4866918元已支付完毕（具体详见上述明细）。乙方承诺，对本条已确认无误，并自行承担可能发生 的任何法律责任。
费用承担	甲乙双方同意：与目标房屋的销售及房屋过户有关的所有费用（包括按有关规定应由乙方支付的任何费用，具体包括但不限于所购房屋面积差、契税、公共维修基金、物业管理费、取暖费、产权代办费、抵押登记费、契税、备案登记费、入住相关费用等），由乙方承担及另行支付，甲方不予承担。

2.3 黄岛区玉山路 2-60 号户房产抵账协议

2.3.1 青岛鲁泽置业集团有限公司、青岛瑞源房地产开发有限公司、青岛德泰建设工程有限公司、青岛宏海绿能有限公司之间的目标项目抵账《协议书》。

签署主体	甲方1：青岛鲁泽置业集团有限公司 甲方2：青岛瑞源房地产开发有限公司 （甲方1、甲方2以下合称为甲方） 乙方：青岛德泰建设工程有限公司 丙方：青岛宏海绿能有限公司		
签署日期	2025年7月9日		
抵账工程款金额	3203805.7元		
房产坐落	怡隆国际1幢：黄岛区玉山路2-60号户房产一处		
房产面积	约117.72平方米（以最终测绘为准）	用途	商业用地

抵账明细	甲乙丙同意：甲方2以本协议第一条所列房屋部分房价款3203805.7元（人民币大写：叁佰贰拾万零叁仟捌佰零伍元柒角）抵顶应付乙方瑞源云璟国际项目总包工程工程款3203805.7元（人民币大写：叁佰贰拾万零叁仟捌佰零伍元柒角），房款差额由丙方向甲方1交纳。
工程款支付节点	甲方1与丙方签订《青岛市商品房买卖合同》后，视为乙方收到甲方2 应付瑞源云璟国际项目总包工程工程款3203805.7元（人民币大写：叁佰贰拾万零叁仟捌佰零伍元柒角），甲方2已完全履行了工程款支付义务。
费用承担	房屋签约、办理不动产权证等过程中所产生的全部费用由丙方承担，因 上述费用引起的纠纷与甲乙双方无关，且甲乙双方不承担任何责任。

2.3.2 青岛德泰建设工程有限公司与青岛宏海绿能有限公司之间的《工程款抵房款协议》

签署主体	甲方：青岛德泰建设工程有限公司 乙方：青岛宏海绿能有限公司		
签署日期	2025年6月26日		
抵账工程款金额	3203805.7元		
房产坐落	怡隆国际1幢：黄岛区玉山路2-60号户房产一处		
房产面积	约117.72平方米（以最终测绘为准）	用途	商业用地
抵账明细	乙方有意以相应的应收工程款冲抵上述房屋的其中 1套（房屋位于山东省青岛市黄岛区玉山路怡隆国际1 幢2-60号房屋，建筑面积117.72平方米，单价27817元/m ² ，总价3274617元，以下简称为“目标房屋”）的部分房价款。目标房屋总房款超出抵顶金额共计70811.3元（大写：柒万零捌佰壹拾壹元叁角整）由乙方按照开发商要求以现金或其他形式全额补缴给开发商。乙方应按照开发商要求时间足额补缴到位。该款项乙方于2025年7月8日的付-218号财务凭证中冲抵开发商青岛鲁泽置业集团有限公司的应收工程款。		
工程款支付节点	甲乙双方同意，本协议签订后，甲方从应付乙方的工程款中直接扣除3203805.7元与乙方应付甲方的目标房 屋部分购房款3203805.7元相互抵消。即，本协议签订后，无论乙方是否		

	与开发商完成过户工作，甲方应支付乙方的相应工程款人民币3203805.7元已支付完毕（具体详见上述明细）。乙方承诺，对本条已确认无误，并自行承担可能发生的任何法律责任。
费用承担	甲乙各方同意：与目标房屋的销售及房屋过户有关的所有费用（包括按有关规定应由乙方支付的任何费用，具体包括但不限于所购房屋面积差、契税、公共维修基金、物业管理费、取暖费、产权代办费、抵押登记费、契税、备案登记费、入住相关费用等），由乙方承担及另行支付，甲方不予承担。

3.目标项目的商品房买卖合同及权属登记

本所律师于2025年11月26日在西海岸新区不动产登记中心查询到的《商品房买卖合同（现售）》相关信息和贵司提交的税费缴纳信息显示，目标项目已经完成不动产登记并缴纳登记税费。

3.1 目标项目《商品房买卖合同（现售）》主要内容

3.1.1 根据目标项目《商品房买卖合同（现售）》，主要条款约定如下：

签署主体	甲方（卖方）：青岛鲁泽置业集团有限公司 乙方（买方）：青岛宏海绿能有限公司		
签署日期	2025年6月25日		
销售依据	鲁（2024）青岛市黄岛区 不动产权第0575485号	规划用途	商业
商品房坐落	黄岛区玉山路2-52号户		
建筑面积	235.61平方米	出让年限	商业用地：40年
商品房总价款	6082743元		

3.1.2 根据目标项目《商品房买卖合同（现售）》，主要条款约定如下：

签署主体	甲方（卖方）：青岛鲁泽置业集团有限公司 乙方（买方）：青岛宏海绿能有限公司		
签署日期	2025年6月25日		
销售依据	鲁（2024）青岛市黄岛区 不动产权第0575485号	规划用途	商业
商品房坐落	黄岛区玉山路2-53号户		
建筑面积	143.98平方米	出让年限	商业用地：40年

商品房总价款	3875510元
--------	----------

3.1.3 根据目标项目《商品房买卖合同（现售）》，主要条款约定如下：

签署主体	甲方（卖方）：青岛鲁泽置业集团有限公司 乙方（买方）：青岛宏海绿能有限公司		
签署日期	2025年6月25日		
销售依据	鲁（2024）青岛市黄岛区 不动产权第0575485号	规划用途	商业
商品房坐落	黄岛区玉山路2-55号户		
建筑面积	177.21平方米	出让年限	商业用地：40年
商品房总价款	4716799元		

3.1.4 根据目标项目《商品房买卖合同（现售）》，主要条款约定如下：

签署主体	甲方（卖方）：青岛鲁泽置业集团有限公司 乙方（买方）：青岛宏海绿能有限公司		
签署日期	2025年6月25日		
销售依据	鲁（2024）青岛市黄岛区 不动产权第0575485号	规划用途	商业
商品房坐落	黄岛区玉山路2-58号户		
建筑面积	135.99平方米	出让年限	商业用地：40年
商品房总价款	3742037元		

3.1.5 根据目标项目《商品房买卖合同（现售）》，主要条款约定如下：

签署主体	甲方（卖方）：青岛鲁泽置业集团有限公司 乙方（买方）：青岛宏海绿能有限公司		
签署日期	2025年6月25日		
销售依据	鲁（2024）青岛市黄岛区 不动产权第0575485号	规划用途	商业
商品房坐落	黄岛区玉山路2-59号户		
建筑面积	100.28平方米	出让年限	商业用地：40年
商品房总价款	2759405元		

3.1.6 根据目标项目《商品房买卖合同（现售）》，主要条款约定如下：

签署主体	甲方（卖方）：青岛鲁泽置业集团有限公司 乙方（买方）：青岛宏海绿能有限公司		
------	--	--	--

签署日期	2025年6月25日		
销售依据	鲁(2024)青岛市黄岛区 不动产权第0575485号	规划用途	商业
商品房坐落	黄岛区玉山路2-61号户		
建筑面积	94.08平方米	出让年限	商业用地: 40年
商品房总价款	2645247元		

3.1.7 根据目标项目《商品房买卖合同(现售)》, 主要条款约定如下:

签署主体	甲方(卖方): 青岛鲁泽置业集团有限公司 乙方(买方): 青岛宏海绿能有限公司		
签署日期	2025年6月25日		
销售依据	鲁(2024)青岛市黄岛区 不动产权第0575485号	规划用途	商业
商品房坐落	黄岛区玉山路2-62号户		
建筑面积	94.08平方米	出让年限	商业用地: 40年
商品房总价款	2645247元		

3.1.8 根据目标项目《商品房买卖合同(现售)》, 主要条款约定如下:

签署主体	甲方(卖方): 青岛鲁泽置业集团有限公司 乙方(买方): 青岛宏海绿能有限公司		
签署日期	2025年6月27日		
销售依据	鲁(2024)青岛市黄岛区 不动产权第0575485号	规划用途	商业
商品房坐落	黄岛区玉山路2-56号户		
建筑面积	182.44平方米	出让年限	商业用地: 40年
商品房总价款	4856005元		

3.1.9 根据目标项目《商品房买卖合同(现售)》, 主要条款约定如下:

签署主体	甲方(卖方): 青岛鲁泽置业集团有限公司 乙方(买方): 青岛宏海绿能有限公司		
签署日期	2025年6月27日		
销售依据	鲁(2024)青岛市黄岛区 不动产权第0575485号	规划用途	商业
商品房坐落	黄岛区玉山路2-60号户		
建筑面积	117.72平方米	出让年限	商业用地: 40年
商品房总价款	3274617元		

3.2 目标项目房产权属登记信息如下:

产权证号	房产位置
鲁(2025)青岛市黄岛区不动产权第0653837号	黄岛区玉山路2-53号户
鲁(2025)青岛市黄岛区不动产权第0653838号	黄岛区玉山路2-55号户
鲁(2025)青岛市黄岛区不动产权第0653818号	黄岛区玉山路2-62号户
鲁(2025)青岛市黄岛区不动产权第0653839号	黄岛区玉山路2-58号户
鲁(2025)青岛市黄岛区不动产权第0653824号	黄岛区玉山路2-59号户
鲁(2025)青岛市黄岛区不动产权第0653826号	黄岛区玉山路2-52号户
鲁(2025)青岛市黄岛区不动产权第0653836号	黄岛区玉山路2-61号户
鲁(2025)青岛市黄岛区不动产权第0659159号	黄岛区玉山路2-56号户
鲁(2025)青岛市黄岛区不动产权第0659158号	黄岛区玉山路2-60号户

4.商品房销售与契税等税费缴纳

4.1 土地增值税

根据贵司提供的不动产销售《电子发票(代完税证)》,青岛鲁泽置业集团有限公司已根据商品房销售合同金额,于2025年6月向贵司开具不动产销售专用发票,并在备注列明土地增值税项目。

4.2 印花税、契税、不动产登记费

根据贵司提供的九份《中华人民共和国税收完税证明》和《山东省非税收入通用票据(电子)》,贵司已分别于办理不动产权证书当日向税务机关缴纳相应税费。

5.结论、问题及建议

5.1 目标项目权属情况

目标项目系贵司通过抵账形式取得,并已与青岛鲁泽置业集团有限公司签署了《商品房买卖合同(现售)》,该等合同不违反法律法规的强制性规定,应为

有效。目标项目已办理权利人为贵司的不动产登记，并取得《不动产权证书》。目标项目的土地增值税及相关税款均已足额缴纳。因此，本所律师认为，目标项目权属清晰，贵司拥有全部的所有权。

5.2 目标项目税务风险

5.2.1 贵司已缴纳契税、印花税等税费，但需注意：根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》第二条，转让房地产需缴纳土地增值税。抵账协议实质为以房抵债，属于应税行为，需核实开发商是否已代缴土地增值税。

5.2.2 对于鲁（2025）青岛市黄岛区不动产权第 0659159 号（黄岛区玉山路 2-56 号户）和鲁（2025）青岛市黄岛区不动产权第 0659158 号（黄岛区玉山路 2-60 号户）两处房产，按照税务的相关规定应由青岛鲁泽置业集团有限公司抵账出售给青岛德泰建设工程有限公司缴纳相关税费，再由青岛德泰建设工程有限公司抵账出售给贵司，并缴纳相关税费。目标项目中该两处房产取得过程中存在税务瑕疵。

5.2.3 建议：

5.2.3.1 向税务机关申请查询目标项目土地增值税缴纳情况，取得完税证明；

5.2.3.2 若存在未缴税费，书面通知青岛鲁泽置业集团有限公司限期补缴，否则承担赔偿责任；

5.2.3.3 及时关注税务机关政策，若出现未缴税费，应书面通知青岛德泰建设工程有限公司及时缴纳。

三、项目权利负担情况

1. 抵押

根据本所律师于 2025 年 11 月 26 日在西海岸新区不动产登记中心查询到的《青岛市不动产登记信息查询情况表》及贵司提供的《不动产权证书》显示，目标项目不存在对外抵押情况。

2. 查封

根据本所律师于 2025 年 11 月 26 日在西海岸新区不动产登记中心查询到的《青岛市不动产登记信息查询情况表》及贵司提供的《不动产权证书》显示，目标项目无查封及异议信息。

截至本报告出具之日，贵司未提供任何关于目标项目查封的文件或信息。

3. 结论、问题及建议

公开渠道查询显示目标项目无抵押、查封。

四、 诉讼、仲裁或行政处罚

1. 诉讼

本所律师于本报告出具之日前查询中国裁判文书网，以“青岛宏海绿能有限公司”为关键词在“当事人”字段进行检索查询，存在 2 篇司法文书记录；此外，通过 Alpha 查询贵司共计 4 条诉讼记录，经本所律师合并删除重复记录及与目标项目无关的案件后，不存在与目标项目相关的涉诉案件。

2. 仲裁

根据贵司的说明，截至本报告出具之日，目标项目不存在尚未了结的或可预见的仲裁。

3. 执行

根据贵司提供的材料及本所律师在中国执行信息公开网及 Alpha 查询的结果，截至本报告出具之日，目标项目不存在尚未了结的执行案件。

4. 结论、问题及建议

关于与目标项目有关的诉讼、执行等信息，由于公开渠道无法直接以目标项目名称为关键词直接进行检索，故上述情形为我们以“青岛宏海绿能有限公司”为关键词在公开渠道进行的查询的结果，不排除存在与目标项目无关的诉讼信息。

根据公开渠道查询到的信息及贵司提供的材料，目标项目不存在以贵司作为被告且须目标项目承担义务的诉讼案件。但需注意：根据《最高人民法院关于人民法院办理执行异议和复议案件若干问题的规定》第二十八条，若原开发商存在

其他债务纠纷, 贵司作为不动产受让人需证明已支付全部价款、实际占有、非因自身原因未办理过户, 方可排除执行。

建议贵司保留全部付款凭证、交接文件, 证明抵账交易的真实性和合法性。

五、 总体结论

综上所述, 本所律师认为, 本报告第二部分“主要法律问题提示”所述事项, 以及正文中的“结论、问题及建议”部分内容系贵方在目标项目中应予以重点关注的法律风险或应注意的相关事项。目标项目已办理权利人为贵司的不动产登记, 并合法取得《不动产权证书》。目标项目虽然在办理过程中有税务瑕疵, 但是对目标项目的权属不产生决定性影响。目标项目权属清晰, 贵司合法拥有全部的所有权, 可以合法处置该目标房产, 包括但不限于出租、抵押及转让等。

(以下无正文)

本律师事务所系在中华人民共和国合法执业的律师事务所, 故本法律尽职调查报告仅就与中华人民共和国法律有关的问题发表意见, 本律师事务所没有对其他任何国家或司法管辖区(包括香港特别行政区、澳门特别行政区和中国台湾地区)的法律作出调查, 也不对此发表任何明示或暗示的建议, 并假设没有任何国家或司法管辖区(包括香港特别行政区、澳门特别行政区和中国台湾地区)的法律对本法律尽职调查报告产生任何影响。

本法律尽职调查报告的法律依据仅限于出具之日的有效中华人民共和国法律、法规; 本法律尽职调查报告的事实依据仅限于出具之日我们所获知的与题述事宜相关的书面以及口头资料信息; 本法律尽职调查报告仅供收件方就题述事宜进行参考之用, 收件方应理解本法律尽职调查报告系本所对法律之一般理解, 该等理解可能在实践中受限于各地具体操作及/或司法实践, 故本法律尽职调查报告中意见不应视为其必然成功实践之担保。本法律尽职调查报告仅供收件方就题述事宜参考所用, 除非获得我们的许可, 否则收件方不得以其他任何目的对本法律尽职调查报告做任何解释或者利用。

國浩律師(青島)事務所

2025年11月28日

协议书

甲方 1：青岛鲁泽置业集团有限公司

甲方 2：青岛怡隆置业投资有限公司

(甲方 1、甲方 2 以下合称为“甲方”)

乙方：青岛德泰建设工程有限公司

丙方：青岛宏海绿能有限公司 (统一社会信用代码：913702117975326605)

鉴于：甲方 2 与乙方于 2022 年 12 月 26 日签订《长江总部经济中心项目总包建设工程施工合同》，甲方 2 委托乙方进行长江总部经济中心项目总包工程施工。

现甲乙丙三方经友好协商，本着平等自愿的原则，就甲方 1 同意将开发的商品房所收购房款抵顶甲方 2 所欠乙方上述合同下工程款事宜，订立本协议，以资共同遵守。

第一条 抵顶工程款房屋概况

甲方房屋位于青岛市黄岛区玉山路，房屋具体情况如下：

小区	房号	面积 (m²)	单价 (元/ m²)	金额 (元)
怡隆国际	1 幢 2-56 号	182.85	26617	4866918
合计	人民币大写：肆佰捌拾陆万陆仟玖佰壹拾捌元整。			
说明：最终房屋建筑面积以不动产登记中心认定的测绘机构实际测量的房屋面积为准。				

第二条甲乙丙同意：甲方 2 以本协议第一条所列房屋部分房价款 4866918 元 (人民币大写：肆佰捌拾陆万陆仟玖佰壹拾捌元整) 抵顶应付乙方长江总部经济中心项目总包工程工程款 4866918 元 (人民币大写：肆佰捌拾陆万陆仟玖佰壹拾捌元整)，房款差额由丙方向甲方 1 交纳。甲方 1 与甲方 2 之间的债权债务关系另行处理，与乙方、丙方无关。

第三条甲乙丙三方同意以丙方名义办理上述房屋抵顶手续，三方按照规定办理有

关签约及财务手续，抵顶房屋过程中所产生的一切责任均由丙方承担。

第四条房屋的具体情况按丙方与甲方1签订的《青岛市商品房买卖合同》的约定为准。

第五条房屋签约、办理不动产权证等过程中所产生的全部费用由丙方承担，因上述费用引起的纠纷与甲乙双方无关，且甲乙双方不承担任何责任。

第六条甲方1与丙方签订《青岛市商品房买卖合同》后，视为乙方收到甲方2应付长江总部经济中心项目总包工程工程款4866918元（人民币大写：肆佰捌拾陆万陆仟玖佰壹拾捌元整），甲方2已完全履行了工程款支付义务。

第七条甲乙丙三方在履行本协议过程中发生争议，应协商解决。协商不成时，向该房屋所在地人民法院提起诉讼。

第八条本协议经甲乙丙三方签名或盖章后生效。

第九条本协议壹式捌份，甲方肆份，乙方叁份，丙方壹份，均具有同等效力。

甲方1：青岛鲁泽置业集团有限公司

法定代表人：

委托代理人：

乙方：青岛德泰建设工程有限公司

法定代表人：

委托代理人：

甲方2：青岛怡隆置业投资有限公司

法定代表人：

委托代理人：

丙方：青岛宏海绿能有限公司

法定代表人：

委托代理人：

协议签订时间：2025年7月9日

协议签订地点：青岛市黄岛区庐山路6号

集团编号：（ ）

合同编号：（CXGS-2025-CJZBJJZXMMQ-DFXY）

工程款抵房款协议

甲方：青岛德泰建设工程有限公司

法定代表人/分公司负责人：刘耀文

送达地址：青岛市黄岛区庐山路6号

联系方式：0532-86993679

乙方：青岛宏海绿能有限公司

法定代表人：赵春亮

送达地址：中国(山东)自由贸易试验区青岛片区云顶山路201号

联系方式：0532-86613910

鉴于：

乙方在甲方有应收工程款4866918元，根据《中华人民共和国民法典》及其他相关法律法规，甲乙双方在平等自愿、协商一致的基础上，乙方同意甲方以房屋抵顶其应付乙方如下项目的工程款，达成协议如下：

项目名称	合同名称	合同编号	抵顶金额（元）
长江总部经济中心项目	铝合金门窗、幕墙制作安装合同	CJZX-007	4866918
合计金额：小写： <u>4866918</u> 元，大写： <u>肆佰捌拾陆万陆仟玖佰壹拾捌元整</u>			

1. 甲方与青岛鲁泽置业集团有限公司（以下简称“开发商”）、乙方签署《协议书》，协议约定，甲方有权自行或指令第三人与开发商签署《购房合同》。

2. 乙方有意以相应的应收工程款冲抵上述房屋的其中1套（房屋位于山东省青岛市黄岛区玉山路怡隆国际1幢2-56号房屋，建筑面积182.85平方米，单价26617元/m²，总价4866918元，以下简称为“目标房屋”）的房价款。

一、房屋购买

本协议签订后，甲方将目标房屋抵顶给乙方，乙方为目标房屋的实际购房人，由乙方与目标房屋的开发商签订《青岛市商品房预售/现售合同》。

二、购房款与工程款抵销

1. 甲乙双方同意，本协议签订后，甲方从应付乙方的工程款中直接扣除4866918元与乙方应付甲方的目标房屋购房款4866918元相互抵消。即，本协议签订后，无论乙方是否与开发商完成过户工作，甲方应支付乙方的相应工
本合同除填写必需的协议签约主体、签约人、签约时间或已有的空格外，任何涂改、删除、增添均无效

程款人民币 4866918 元已支付完毕(具体详见上述明细)。乙方承诺,对本条已确认无误,并自行承担可能发生的任何法律责任。

2. 甲乙双方同意,因本条第 1 款所约定的款项冲抵已经完成,乙方必须按照开发商要求时间与开发商就目标房屋签订《青岛市商品房预售/现售合同》,乙方应按照开发商要求时限签订该合同,否则,因此导致的目标房屋不能过户等风险全部由乙方承担,与甲方无关;若因目标房屋实测建筑面积、房屋单价与约定不一致等原因导致该房屋购房款与冲抵金额不一致的,则由乙方与开发商按照《青岛市商品房预售/现售合同》的约定执行,而与甲方无关。

3. 因履行本协议发生的所有费用均由乙方承担。甲方协助乙方与开发商签订《青岛市商品房预售/现售合同》即视为完成本协议约定的全部义务(包括因乙方原因未能签订亦视为甲方已完成本协议约定的全部义务)。

4. 本协议签署之后,各方就本协议的签署及履行所应进行的全部所需通知义务即视为履行完毕,本协议任何一方均对本协议项下工程款冲抵购房款的相关事宜予以认可。

5. 在本协议签订后,乙方应按照所冲抵的人民币 4866918 元的金额按甲方与乙方双方签订的 铝合金门窗、幕墙制作安装合同 向甲方出具税率为 9 % 的发票,同时乙方向甲方开具收到工程款拨付的收据。

6. 目标房屋销售价格低于前述抵付单价的风险由乙方承担。无论每套房屋的实际销售价格或总房款金额为多少,甲乙双方之间均按本协议约定的抵付单价计算相应房款(即抵付工程款金额),相应扣减等额工程款。如乙方以房屋价格降低为由拒绝与开发商签署销售合同或者拒绝抵房的,乙方应向甲方连带承担目标房屋总价款 30% 的违约金。

三、保密

本协议各方应对本协议内容严格保密,非为本协议履行之必需并得到对方事先书面许可,任何一方均不得向本协议签署三方外的其他方披露本协议的内容。

四、税费承担

甲乙双方同意:目标房屋的销售及房屋过户有关的所有费用(包括按有关规定应由乙方支付的任何费用,具体包括但不限于所购房屋面积差、契税、公共维修基金、物业管理费、取暖费、产权代办费、抵押登记费、契税、备案登记费、入住相关费用等),由乙方承担及另行支付,甲方不予承担。

五、违约责任

1. 若乙方逾期办理抵顶工程款施工、财务等相关手续,应按逾期款的万分之五/日向甲方支付违约金,逾期超过三十个工作日,甲方可解除本协议,乙方除承担前述违约金外还应按协议总价款的 30% 向甲方承担违约损失赔偿责任,甲方可在乙方应收款内扣除或向乙方追偿,并收回该协议目标房屋。

2. 乙方已充分知悉并确认目标房屋的现实情况,因乙方原因进行虚假陈述和承诺的,乙方应自行承担由此产生的全部损失,造成甲方损失的,乙方应当赔偿。

六、特别约定

本合同除填写必需的协议签约主体、签约人、签约时间或已有的空格外,任何涂改、删除、增添均无效

1. 乙方应按本协议第二条第2款约定的时间与该目标房屋的开发商签订《青岛市商品房预售/现售合同》，否则视为乙方违约，乙方应以本协议房屋总价款为基数，按照每日0.1%的标准计付违约金，逾期超过15日，视为根本违约，乙方除承担前述违约金外还应按协议房屋总价款的30%向甲方承担违约责任，同时甲方有权单方通知解除本协议并要求乙方赔偿给甲方造成的损失。

2. 房屋交付的标准、房屋保修、物业管理，具体以乙方与开发商签订的《青岛市商品房预售/现售合同》及其附件和相关协议载明内容为准。

3. 乙方通过本协议获取房产，若后期法律、当地法规、政策等对目标房屋的使用期限、用途等另有规定的，以法律、当地法规、政策要求为准。如乙方办理完成房屋产权证，使用年限、用途等则以产权证为准。

4. 甲乙双方确认，若本协议被确认为未成立、无效、被撤销或解除的，则双方均放弃就所冲抵金额要求对方按照甲乙双方签订的材料采购、机械租赁、专业分包、劳务分包等合同承担迟延履行违约责任的权利。

5. 本协议签署并生效后，各方应严格遵照执行。若任何一方违反本协议之约定而给其他方造成损失，则应据实赔偿。

6. 因开发商及其关联单位可能有其他纠纷风险，后期导致所抵顶的房屋无法办理房产证，甲方已完全尽到提醒责任，乙方承诺：自签订本协议之日起，一切责任、纠纷及损失全部由乙方自行承担，与甲方无关！

七、争议解决

与本协议有关的或因本协议产生的任何争议应由甲乙双方友好协商解决，协商不成的，应提交青岛市黄岛区人民法院审理。

八、其他

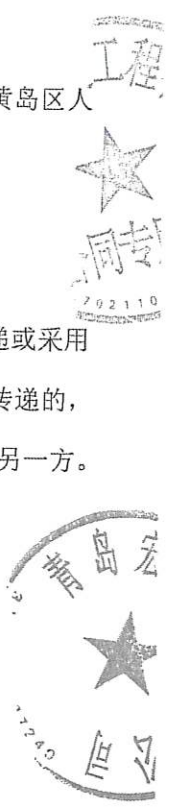
1. 通知

一方按照本协议约定向另一方发送的任何文件、回复及其他任何联系，必须采用书面形式，由专人传递或采用挂号邮件或特快专递的方式，发送至本合同所列另一方的地址或收件方事先书面通知的其他地址。由专人传递的，在送交收件人时视为送达。以挂号邮件或特快专递送达的，在投递后（以寄出的邮戳为准）第5日视为已送达另一方。任何一方更改联系地址，均应提前7日书面通知另一方。

2. 本协议由甲乙双方合法签署后生效。

3. 本协议一式伍份，甲方执肆份，乙方执一份，具备同等法律效力。

以下无正文



此为长江中心经济总部项目《工程款抵房款协议》签章页:

甲方: 青岛德泰建设工程有限公司

单位名称(章):

法定代表人:

委托代理人:



乙方: 青岛宏海绿能有限公司

单位名称(章):

法定代表人:

委托代理人:



签订时间: 2025 年 6 月 26 日

签订地点: 青岛市西海岸新区

附件: 乙方营业执照

附件：乙方营业执照



协议书

甲方 1：青岛鲁泽置业集团有限公司

甲方 2：青岛瑞源房地产开发有限公司

(甲方 1、甲方 2 以下合称为“甲方”)

乙方：青岛德泰建设工程有限公司

丙方：青岛宏海绿能有限公司 (统一社会信用代码：913702117975326605)

鉴于：甲方 2 与乙方于 2023 年 2 月 7 日签订《瑞源云璟国际项目总包建设工程施工合同》，甲方 2 委托乙方进行瑞源云璟国际项目总包工程施工。

现甲乙丙三方经友好协商，本着平等自愿的原则，就甲方 1 同意将开发的商品房所收购房款抵顶甲方 2 所欠乙方上述合同下工程款事宜，订立本协议，以资共同遵守。

第一条 抵顶工程款房屋概况

甲方房屋位于青岛市黄岛区玉山路，房屋具体情况如下：

小区	房号	面积 (m²)	单价 (元/ m²)	金额 (元)
怡隆国际	1 幢 2-60 号	117.72	27817	3274617
合计	人民币大写：叁佰贰拾柒万肆仟陆佰壹拾柒元整。			
说明：最终房屋建筑面积以不动产登记中心认定的测绘机构实际测量的房屋面积为准。				

第二条甲乙丙同意：甲方 2 以本协议第一条所列房屋部分房价款 3203805.7 元 (人民币大写：叁佰贰拾万零叁仟捌佰零伍元柒角) 抵顶应付乙方瑞源云璟国际项目总包工程工程款 3203805.7 元 (人民币大写：叁佰贰拾万零叁仟捌佰零伍元柒角)，房款差额由丙方向甲方 1 交纳。甲方 1 与甲方 2 之间的债权债务关系另行处理，与乙方、丙方无关。

第三条甲乙丙三方同意以丙方名义办理上述房屋抵顶手续，三方按照规定办理有

关签约及财务手续，抵顶房屋过程中所产生的一切责任均由丙方承担。

第四条房屋的具体情况按丙方与甲方1签订的《青岛市商品房买卖合同》的约定为准。

第五条 房屋签约、办理不动产权证等过程中所产生的全部费用由丙方承担，因上述费用引起的纠纷与甲乙双方无关，且甲乙双方不承担任何责任。

第六条 甲方1与丙方签订《青岛市商品房买卖合同》后，视为乙方收到甲方2应付瑞源云璟国际项目总包工程工程款 3203805.7 元（人民币大写：叁佰贰拾万零叁仟捌佰零伍元柒角），甲方2已完全履行了工程款支付义务。

第七条甲乙丙三方在履行本协议过程中发生争议，应协商解决。协商不成时，向该房屋所在地人民法院提起诉讼。

第八条本协议经甲乙丙三方签名或盖章后生效。

第九条本协议壹式捌份，甲方肆份，乙方叁份，丙方壹份，均具有同等效力。

甲方1：青岛鲁泽置业集团有限公司

法定代表人：

委托代理人：

乙方：青岛德泰建设工程有限公司

法定代表人：

委托代理人：

甲方2：青岛瑞源房地产开发有限公司

法定代表人：

委托代理人：

丙方：青岛宏海绿能有限公司

法定代表人：

委托代理人：

协议签订时间：2025年7月9日

协议签订地点：青岛市黄岛区庐山路6号

集团编号: ()

合同编号: (CXGS-2025-YJGJXMMC-DFXY)

工程款抵房款协议

甲方: 青岛德泰建设工程有限公司

法定代表人/分公司负责人: 刘耀文

送达地址: 青岛市黄岛区庐山路6号

联系方式: 0532-86993679

乙方: 青岛宏海绿能有限公司

法定代表人: 赵春亮

送达地址: 中国(山东)自由贸易试验区青岛片区云顶山路201号

联系方式: 0532-86613910

鉴于:

乙方在甲方有应收工程款 3203805.7 元, 根据《中华人民共和国民法典》及其他相关法律法规, 甲乙双方在平等自愿、协商一致的基础上, 乙方同意甲方以房屋抵顶其应付乙方如下项目的工程款, 达成协议如下:

项目名称	合同名称	合同编号	抵顶金额(元)
瑞源云璟国际项目	铝合金门窗、幕墙制作安装合同	YJGJ-006	3203805.7
合计金额: 小写: <u>3203805.7</u> 元, 大写: <u>叁佰贰拾万零叁仟捌佰零伍元柒角</u>			

1. 甲方与 青岛鲁泽置业集团有限公司 (以下简称“开发商”)、乙方签署《协议书》, 协议约定, 甲方有权自行或指令第三人与开发商签署《购房合同》。

2. 乙方有意以相应的应收工程款冲抵上述房屋的其中 1 套 (房屋位于山东省青岛市黄岛区玉山路怡隆国际 1 幢 2-60 号房屋, 建筑面积 117.72 平方米, 单价 27817 元/㎡, 总价 3274617 元, 以下简称为“目标房屋”) 的部分房价款。

一、房屋购买

本协议签订后, 甲方将目标房屋抵顶给乙方, 乙方为目标房屋的实际购房人, 由乙方与目标房屋的开发商签订《青岛市商品房预售/现售合同》。

二、购房款与工程款抵销

1. 甲乙双方同意, 本协议签订后, 甲方从应付乙方的工程款中直接扣除 3203805.7 元与乙方应付甲方的目标房屋部分购房款 3203805.7 元相互抵消。即, 本协议签订后, 无论乙方是否与开发商完成过户工作, 甲方应支付乙方本合同除填写必需的协议签约主体、签约人、签约时间或已有的空格外, 任何涂改、删除、增添均无效

的相应工程款人民币 3203805.7 元已支付完毕（具体详见上述明细）。乙方承诺，对本条已确认无误，并自行承担可能发生的任何法律责任。

2. 目标房屋总房款超出抵顶金额共计 70811.3 元（大写：柒万零捌佰壹拾壹元叁角整）由乙方按照开发商要求以现金或其它形式全额补缴给开发商。乙方应按照开发商要求时间足额补缴到位。

3. 甲乙双方同意，因本条第 1 款所约定的款项冲抵已经完成，乙方必须按照开发商要求时间与开发商就该目标房屋签订《青岛市商品房预售/现售合同》，乙方应按照开发商要求时限签订该合同，否则，因此导致的目标房屋不能过户等风险全部由乙方承担，与甲方无关；若因目标房屋实测建筑面积、房屋单价与约定不一致等原因导致该房屋购房款与冲抵金额不一致的，则由乙方与开发商按照《青岛市商品房预售/现售合同》的约定执行，而与甲方无关。

4. 因履行本协议发生的所有费用均由乙方承担。甲方协助乙方与开发商签订《青岛市商品房预售/现售合同》即视为完成本协议约定的全部义务（包括因乙方原因未能签订亦视为甲方已完成本协议约定的全部义务）。

5. 本协议签署之后，各方就本协议的签署及履行所应进行的全部所需通知义务即视为履行完毕，本协议任何一方均对本协议项下工程款冲抵购房款的相关事宜予以认可。

6. 在本协议签订后，乙方应按照所冲抵的人民币 3203805.7 元的金额按甲方与乙方双方签订的 铝合金门窗、幕墙制作安装合同 向甲方出具税率为 9 % 的发票，同时乙方向甲方开具收到工程款拨付的收据。

7. 目标房屋销售价格低于前述抵付单价的风险由乙方承担。无论每套房屋的实际销售价格或总房款金额为多少，甲乙双方之间均按本协议约定的抵付单价计算相应房款（即抵付工程款金额），相应扣减等额工程款。如乙方以房屋价格降低为由拒绝与开发商签署销售合同或者拒绝抵房的，乙方应向甲方连带承担目标房屋总价款 30% 的违约金。

三、保密

本协议各方应对本协议内容严格保密，非为本协议履行之必需并得到对方事先书面许可，任何一方均不得向本协议签署三方外的其他方披露本协议的内容。

四、税费承担

甲乙双方同意：目标房屋的销售及房屋过户有关的所有费用（包括按有关规定应由乙方支付的任何费用，具体包括但不限于所购房屋面积差、契税、公共维修基金、物业管理费、取暖费、产权代办费、抵押登记费、契税、备案登记费、入住相关费用等），由乙方承担及另行支付，甲方不予承担。

五、违约责任

1. 若乙方逾期办理抵顶工程款施工、财务等相关手续，应按逾期款的万分之五/日向甲方支付违约金，逾期超过三十个工作日，甲方可解除本协议，乙方除承担前述违约金外还应按协议总价款的 30% 向甲方承担违约损失赔偿责任，甲方可在乙方应收款内扣除或向乙方追偿，并收回该协议目标房屋。

2. 乙方已充分知悉并确认目标房屋的现实情况，因乙方原因进行虚假陈述和承诺的，乙方应自行承担由此产生本合同除填写必需的协议签约主体、签约人、签约时间或已有的空格外，任何涂改、删除、增添均无效

的全部损失,造成甲方损失的,乙方应当赔偿。

六、特别约定

1. 乙方应按本协议第二条第3款约定的时间与该目标房屋的开发商签订《青岛市商品房预售/现售合同》,否则视为乙方违约,乙方应以本协议房屋总价款为基数,按照每日0.1%的标准计付违约金,逾期超过15日,视为根本违约,乙方除承担前述违约金外还应按协议房屋总价款的30%向甲方承担违约责任,同时甲方有权单方通知解除本协议并要求乙方赔偿给甲方造成的损失。

2. 房屋交付的标准、房屋保修、物业管理,具体以乙方与开发商签订的《青岛市商品房预售/现售合同》及其附件和相关协议载明内容为准。

3. 乙方通过本协议获取房产,若后期法律、当地法规、政策等对目标房屋的使用期限、用途等另有规定的,以法律、当地法规、政策要求为准。如乙方办理完成房屋产权证,使用年限、用途等则以产权证为准。

4. 甲乙双方确认,若本协议被确认为未成立、无效、被撤销或解除的,则双方均放弃就所冲抵金额要求对方按照甲乙双方签订的材料采购、机械租赁、专业分包、劳务分包等合同承担迟延履行付款违约责任的权利。

5. 本协议签署并生效后,各方应严格遵照执行。若任何一方违反本协议之约定而给其他方造成损失,则应据实赔偿。

6. 因开发商及其关联单位可能有其他纠纷风险,后期导致所抵顶的房屋无法办理房产证,甲方已完全尽到提醒责任,乙方承诺:自签订本协议之日起,一切责任、纠纷及损失全部由乙方自行承担,与甲方无关!

七、争议解决

与本协议有关的或因本协议产生的任何争议应由甲乙双方友好协商解决,协商不成的,应提交青岛市黄岛区人民法院审理。

八、其他

1. 通知

一方按照本协议约定向另一方发送的任何文件、回复及其他任何联系,必须采用书面形式,由专人传递或采用挂号邮件或特快专递的方式,发送至本合同所列另一方的地址或收件方事先书面通知的其他地址。由专人传递的,在送交收件人时视为送达。以挂号邮件或特快专递送达的,在投递后(以寄出的邮戳为准)第5日视为已送达另一方。任何一方更改联系地址,均应提前7日书面通知另一方。

2. 本协议由甲乙双方合法签署后生效。

3. 本协议一式伍份,甲方执肆份,乙方执一份,具备同等法律效力。

以下无正文

此为瑞源云璟国际项目《工程款抵房款协议》签章页：

甲方： 青岛德泰建设工程有限公司

单位名称（章）：

法定代表人：

委托代理人：

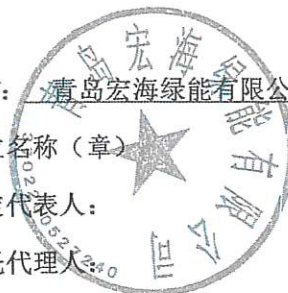


乙方： 青岛宏海绿能有限公司

单位名称（章）：

法定代表人：

委托代理人：



签订时间： 2025 年 6 月 26 日

签订地点： 青岛市西海岸新区

附件：乙方营业执照

第 5 页 共 5 页

协议书

甲方：青岛鲁泽置业集团有限公司

乙方：青岛宏海绿能有限公司（统一社会信用代码：913702117975326605）

鉴于：甲方与乙方于 2023 年 9 月 23 日签订《瑞源名嘉荷府项目幕墙制作安装合同》，甲方委托乙方进行瑞源名嘉荷府项目 3#、4#、9#、14#、15#楼铝板幕墙、玻璃幕墙工程施工；于 2024 年 5 月 6 日签订《名嘉荷府商业幕墙采购安装合同》，甲方委托乙方进行瑞源名嘉荷府项目 G2 商业幕墙工程施工；于 2023 年 6 月 19 日签订《瑞源名嘉荷府项目铝合金门窗制作安装合同》，甲方委托乙方进行瑞源名嘉荷府项目 3#、4#、9#、14#、15#楼铝合金门窗工程施工；于 2023 年 10 月 16 日签订《瑞源名嘉荷府项目玻璃栏板制作安装合同》，甲方委托乙方进行瑞源名嘉荷府项目 3#、4#、9#、14#、15#楼玻璃栏板工程施工。

现甲乙双方经友好协商，本着平等自愿的原则，就甲方同意将开发的商品房所收购房款抵顶甲方所欠乙方上述合同下工程款事宜，订立本协议，以资共同遵守。

第一条 抵顶工程款房屋概况

甲方房屋位于青岛市黄岛区玉山路，房屋具体情况如下：

小区	房号	面积 (m ²)	单价 (元/ m ²)	金额 (元)
怡隆国际	1 幢 2-52 号	236.14	25817	6096426
怡隆国际	1 幢 2-53 号	144.3	26917	3884123
怡隆国际	1 幢 2-55 号	177.61	26617	4727445
怡隆国际	1 幢 2-58 号	136.29	27517	3750292
怡隆国际	1 幢 2-59 号	100.51	27517	2765734

怡隆国际	1 幢 2-61 号	94.3	28117	265143
怡隆国际	1 幢 2-62 号	94.3	28117	2651433
合计	-	-	-	26526886
	人民币大写：贰仟陆佰伍拾贰万陆仟捌佰捌拾陆元整。			
说明：最终房屋建筑面积以不动产登记中心认定的测绘机构实际测量的房屋面积为准。				

第二条甲乙丙同意：甲方以本协议第一条所列房屋部分房价款 26526886 元（人民币大写：贰仟陆佰伍拾贰万陆仟捌佰捌拾陆元整）抵顶应付乙方瑞源名嘉荷府项目 3#、4#、9#、14#、15#楼铝板幕墙、玻璃幕墙工程工程款 5417167 元（人民币大写：伍佰肆拾壹万柒仟壹佰陆拾柒元整），瑞源名嘉荷府项目 G2 商业幕墙工程工程款 11263001 元（人民币大写：壹仟壹佰贰拾陆万叁仟零壹元整），瑞源名嘉荷府项目 3#、4#、9#、14#、15#楼铝合金门窗工程工程款 3750292 元（人民币大写：叁佰柒拾伍万零贰佰玖拾贰元整），瑞源名嘉荷府项目 3#、4#、9#、14#、15#楼玻璃栏板工程工程款 6096426 元（人民币大写：陆佰零玖万陆仟肆佰贰拾陆元整），房款差额由乙方向甲方交纳。

第三条甲乙双方同意以乙方名义办理上述房屋抵顶手续，三方按照规定办理有关签约及财务手续，抵顶房屋过程中所产生的一切责任均由乙方承担。

第四条房屋的具体情况按乙方与甲方签订的《青岛市商品房买卖合同》的约定为准。

第五条 房屋签约、办理不动产权证等过程中所产生的全部费用由乙方承担，因上述费用引起的纠纷与甲乙双方无关，且甲乙双方不承担任何责任。

第六条 甲方与乙方签订《青岛市商品房买卖合同》后，视为乙方收到甲方应付瑞源名嘉荷府项目 3#、4#、9#、14#、15#楼铝板幕墙、玻璃幕墙工程工程款 5417167 元（人民币大写：伍佰肆拾壹万柒仟壹佰陆拾柒元整），瑞源名嘉荷府项目 G2 商业幕墙工程工程款 11263001 元（人民币大写：壹仟壹佰贰拾陆万叁仟零壹元整），瑞源名嘉荷府项目 3#、4#、9#、14#、15#楼铝合金门窗工程工程款 3750292 元（人民币大写：叁佰柒拾伍万零贰佰玖拾贰元整），瑞源名嘉荷府项目 3#、4#、9#、14#、15#楼玻璃栏板工程工程款 6096426 元（人民币大写：陆佰零玖万陆仟肆佰贰拾陆元整），甲方已完全履行了工程款支付义务。

第七条 甲乙双方在履行本协议过程中发生争议，应协商解决。协商不成时，向该房屋所在地人民法院提起诉讼。

第八条 本协议经甲乙双方签名或盖章后生效。

第九条 本协议壹式陆份，甲方叁份，乙方叁份，均具有同等效力。

甲方：青岛鲁泽置业有限公司

法定代表人：[盖章]

委托代理人：

乙方：青岛宏海绿能有限公司

法定代表人：[盖章]

委托代理人：

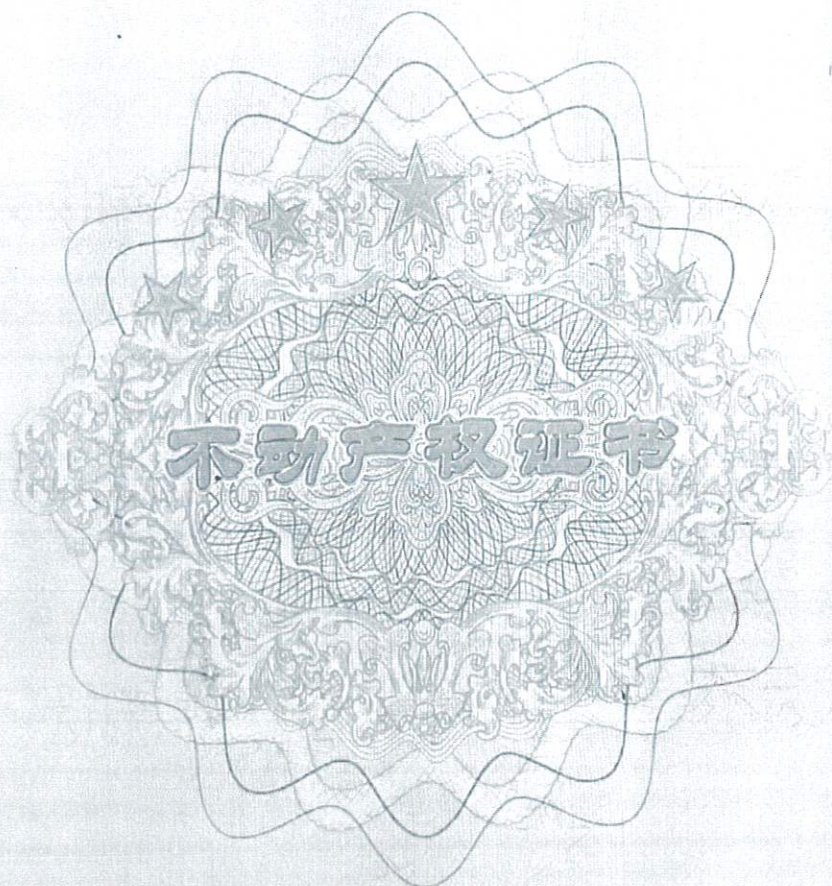
协议签订时间：2025 年 6 月 29 日

协议签订地点：青岛市黄岛区庐山路 6 号



中华人民共和国 不动产权证书







根据《中华人民共和国民法典》等法律
法规，为保护不动产权利人合法权益，对
不动产权利人申请登记的本证所列不动产
权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



* 2 0 2 5 2 8 3 0 7 5 7 4 *



* 3 5 0 0 0 0 0 9 9 2 3 4 7 6 *

登记机构 (章)

2025

年 06

月 26

日



中华人民共和国自然资源部监制

编号 NO 37035444395



CS 扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

鲁 (2025) 青岛市黄岛区 不动产权第 0653826 号

权利人	青岛宏海绿能有限公司					
共有情况	单独所有					
坐落	黄岛区玉山路2-52号户					
不动产单元号	370211005537GB00004F00010143					
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权					
权利性质	出让/商品房					
用途	商业用地（零售商业、批发市场、餐饮、旅馆、公用设施营业网点）/商业					
面积	12205.00(共用土地使用权面积)/235.61(房屋建筑面积)					
使用期限	土地使用期 2021年09月27日 起 2061年09月26日 止					
权利其他状况	姓名：青岛宏海绿能有限公司 证件号码：913702117975326605					
	单独所有土地分摊面积：1220.5m²					
	幢号	单元号	室号	专有建筑面积(m²)	分摊建筑面积(m²)	竣工日期
			1_2层	222.88	12.73	2024-05-14



附 记

新建房屋转移登记，买卖；



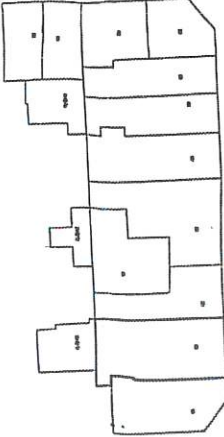
附图页



202528307574

房产分户图 (实测)

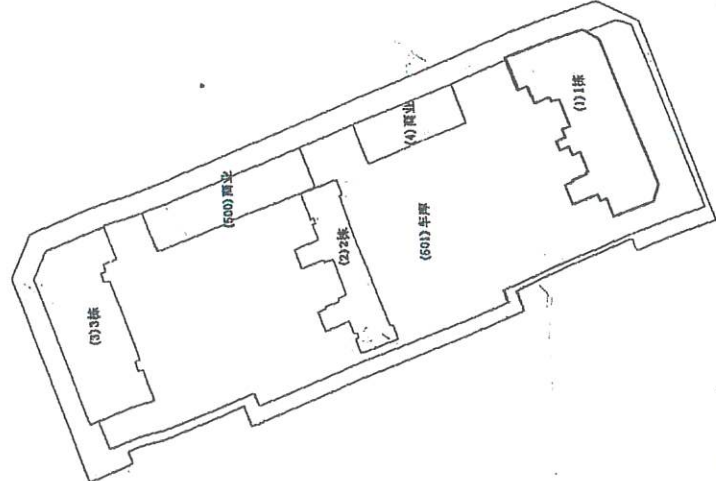
宗地代码		37021105557000004	房屋	每层建筑面积	222.68
幢号		P0001	户号	0143	12.73
总层数(含地下)		24	层号	1,2	235.61
坐落		黄岛区玉山路2-52号			



测绘单位: 青岛瑞源工程测量咨询有限公司
1:400

宗地图 (落幢)

宗地(幢)权利人: 土地(海)局 面积: 12205.00
宗(海)地 面积: 12205.00
图 幅 号: 3900.586-4(5)A.427

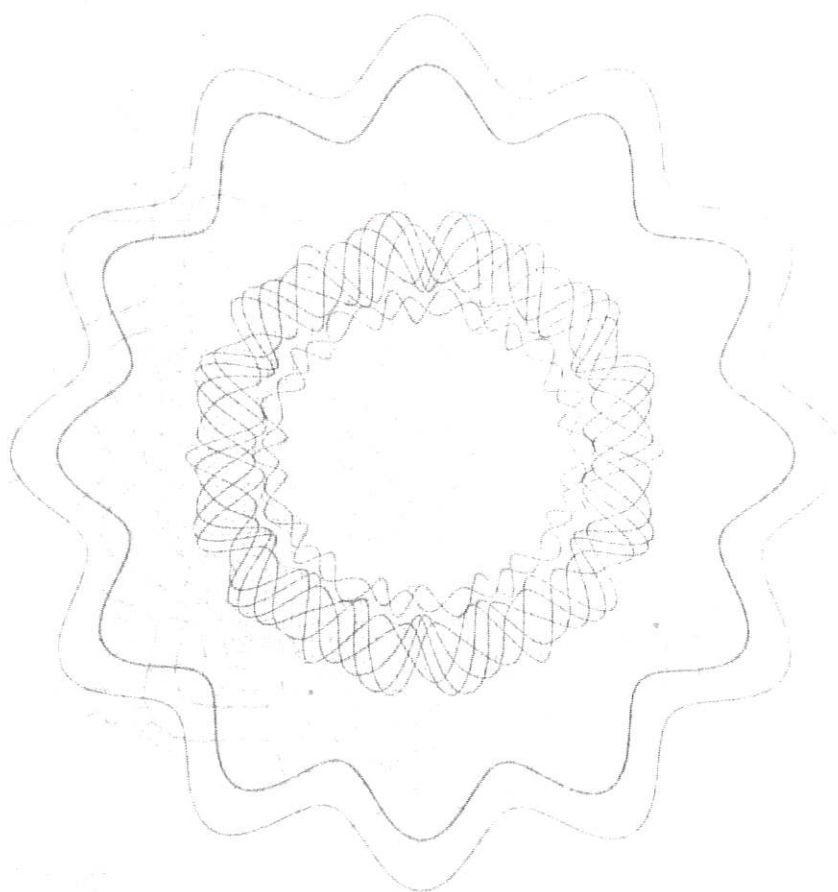


宗地人: 黄岛区
宗地人: 黄岛区

1:1000

测绘单位: 青岛瑞源工程测量咨询有限公司
测绘日期: 2024年02月27日

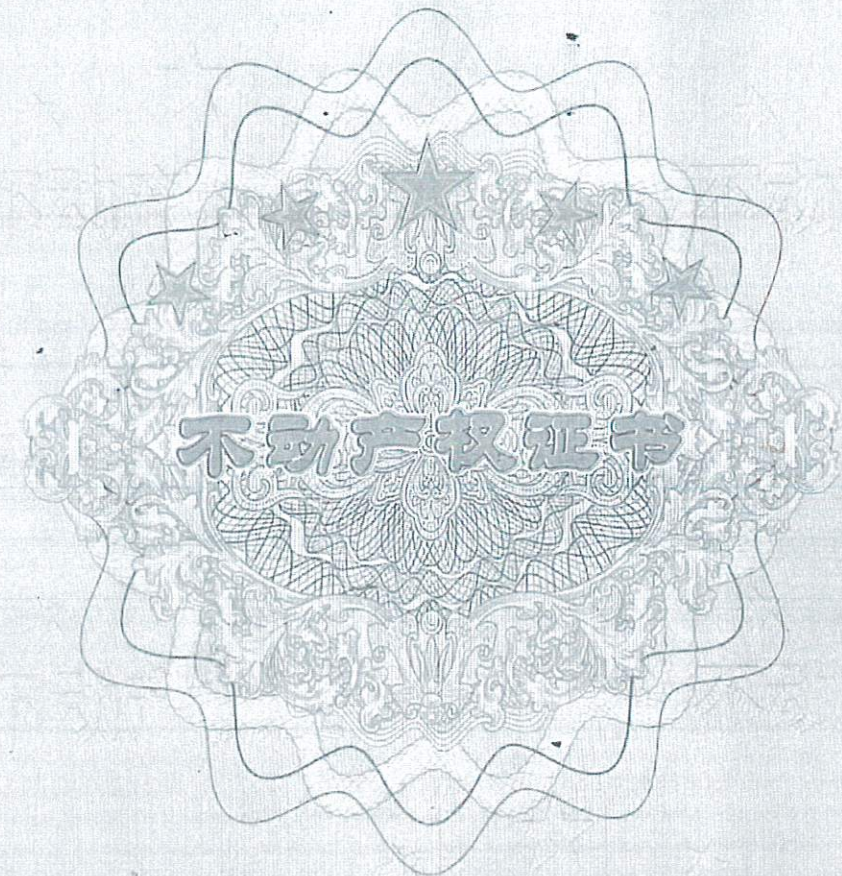






中华人民共和国
不动产权证书







根据《中华人民共和国民法典》等法律
法规，为保护不动产权利人合法权益，对
不动产权利人申请登记的本证所列不动产
权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



* 2 0 2 5 2 8 3 0 7 3 3 0 *



* 3 5 0 0 0 0 9 9 2 3 4 7 7 *

2025



中华人民共和国自然资源部监制

编号NO 37035444397



鲁 (2025) 青岛市黄岛区 不动产权第 0653837 号

权利人	青岛宏海绿能有限公司					
共有情况	单独所有					
坐落	黄岛区玉山路2-53号户					
不动产单元号	370211005537GB00004F00010142					
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权					
权利性质	出让/商品房					
用途	商业用地（零售商业、批发市场、餐饮、旅馆、公用设施营业网点）/商业					
面积	12205.00(共用土地使用权面积)/143.98(房屋建筑面积)					
使用期限	土地使用期 2021年09月27日 起 2061年09月26日 止					
权利其他状况	姓名：青岛宏海绿能有限公司 证件号码：913702117975326605					
	单独所有土地分摊面积：1220.5m²					
	幢号	单元号	室号	专有建筑面积(m²)	分摊建筑面积(m²)	建筑结构
		1-2层	136.20	7.78	钢混	2024-05-14



附 记

新建房屋转移登记，买卖；



附图页

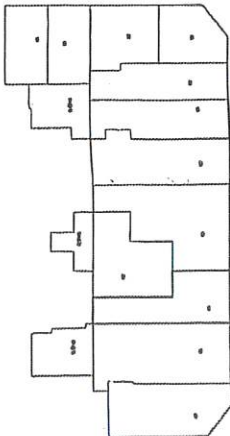


202528307330

房产分户图 (实测)

单位: m²

宗地代码	370211055376200004	结构	砖混	套内建筑面积	136.2
幢号	F001	户号	0142	分摊建筑面积	7.79
总层数(含地下)	24	层数	1,2	建筑面积	143.99
坐落	青岛区玉山路2-53号				



测绘单位: 青岛乙图工程管理有限公司

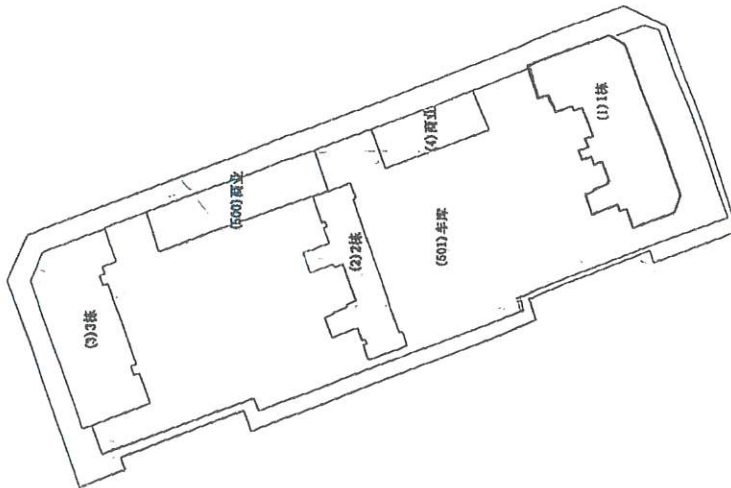
1:400

宗地图 (落幢)

单位: m²

宗地(图)代码: 370211055376200004 (1)
宗地(图)号: 3980.696-40516.627
宗地(图)权利人: 面积: 12205.00

北

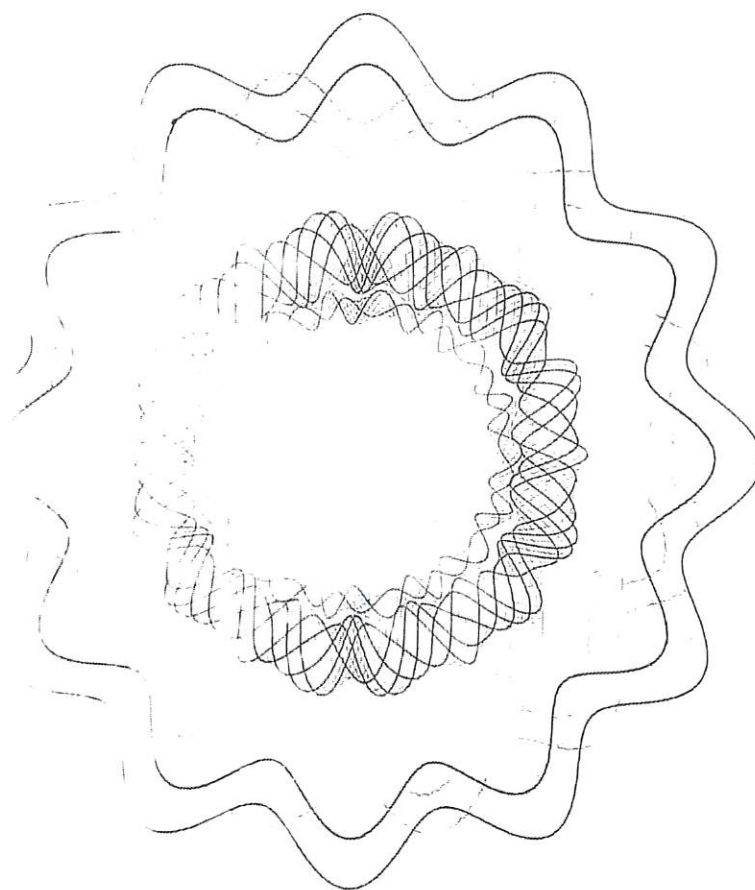


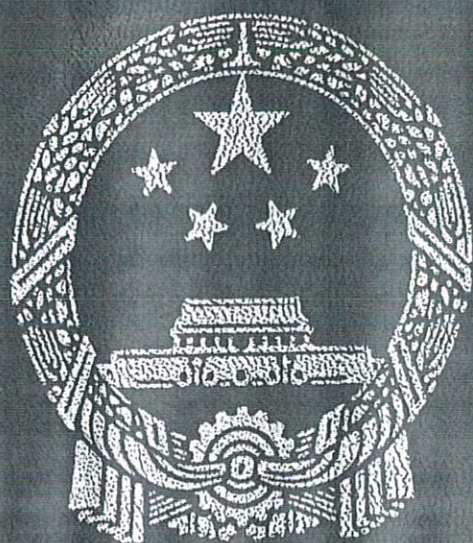
测绘单位: 青岛乙图工程管理有限公司
测绘日期: 2024年02月27日
制图人: 杨景博
审核人: 刘国平

1:1000



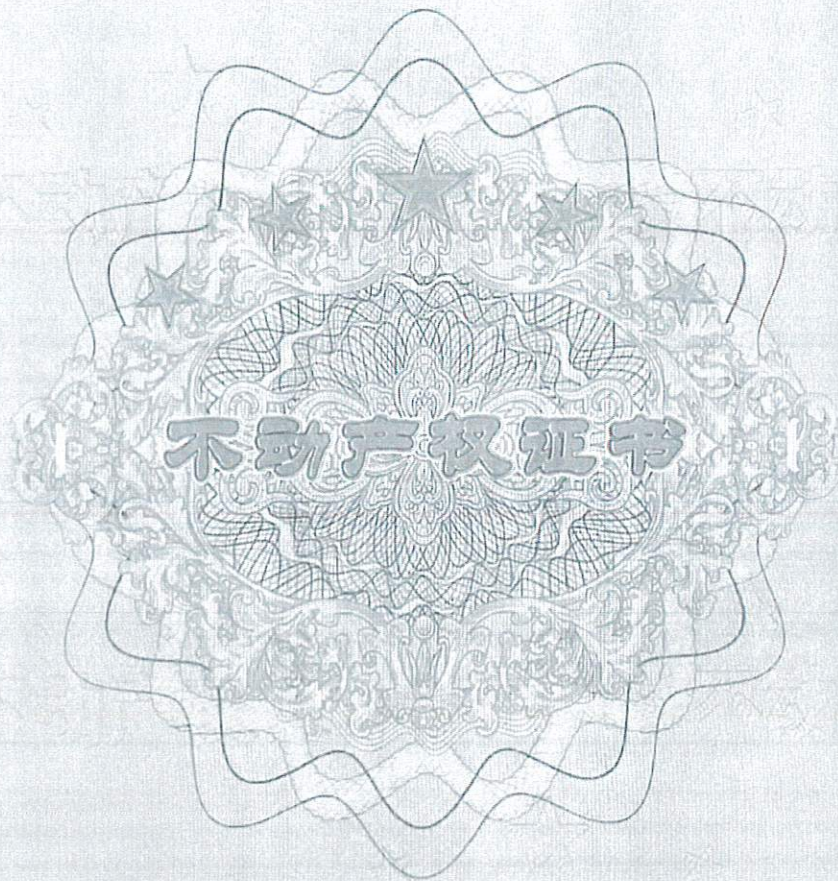
CS 扫描全能王
3亿人都在用的扫描App





中 华 人 民 共 和 国
不 动 产 权 证 书







根据《中华人民共和国民法典》等法律
法规，为保护不动产权利人合法权益，对
不动产权利人申请登记的本证所列不动产
权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



* 2 0 2 5 2 8 3 0 7 2 9 0 *



* 3 5 0 0 0 0 0 9 9 2 3 4 7 2 9 0 *



中华人民共和国自然资源部监制

编号 NO 37035444398



鲁 (2025) 青岛市黄岛区 不动产权第 0653838 号

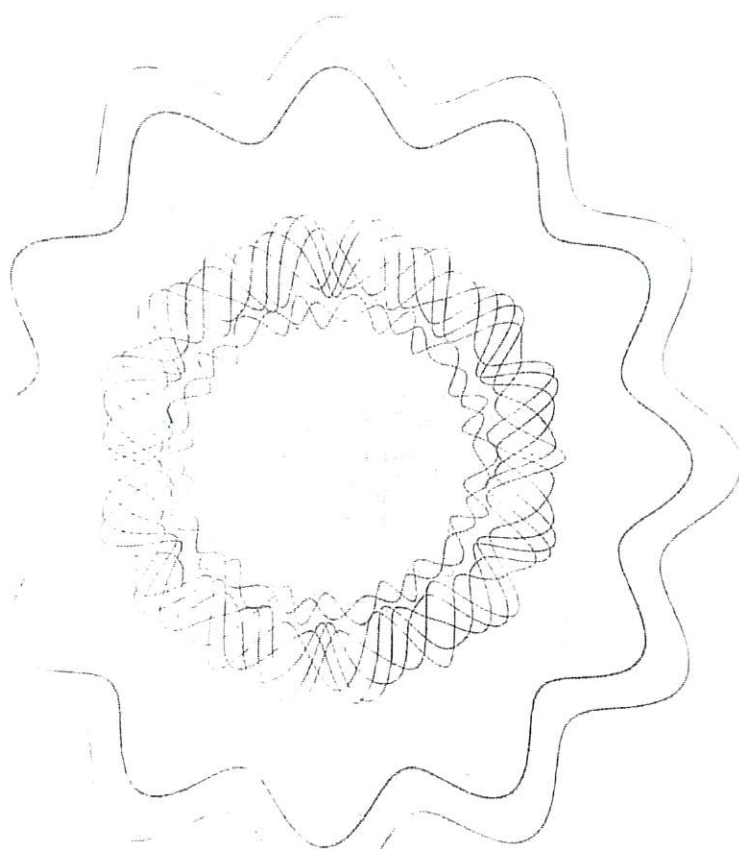
权利人	青岛宏海绿能有限公司					
共有情况	单独所有					
坐落	黄岛区玉山路2-55号户					
不动产单元号	370211005537GB000004F00010141					
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权					
权利性质	出让/商品房					
用途	商业用地（零售商业、批发市场、餐饮、旅馆、公用设施营业网点）/商业					
面积	12205.00(共用土地使用权面积)/177.21(房屋建筑面积)					
使用期限	土地使用期 2021年09月27日 起 2061年09月26日 止					
权利其他状况	姓名：青岛宏海绿能有限公司 证件号码：913702117975326605					
	单独所有土地分摊面积：1220.5m²					
	幢号	单元号	室号	专有建筑面积(m²)	分摊建筑面积(m²)	竣工日期
		1_2层	167.64	9.57	钢混	2024-05-14

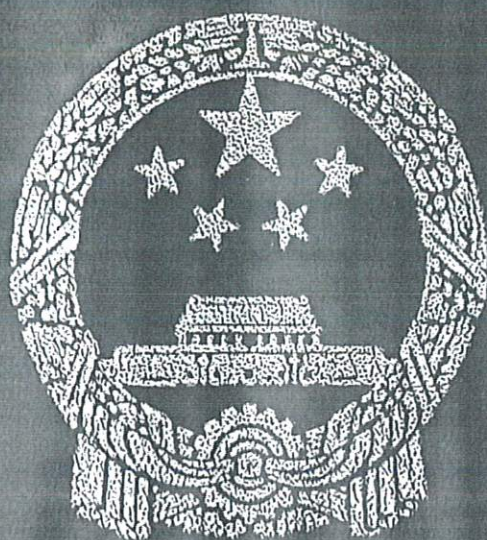


附 记

新建房屋转移登记，买卖；

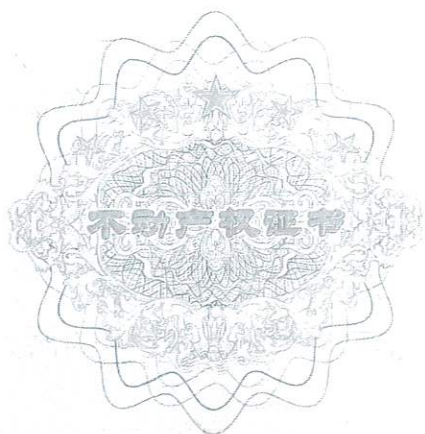






中华人民共和国 不动产权证书





根据《中华人民共和国民法典》等法律法规,为保护不动产权利人合法权益,对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利,经审查核实,准予登记,颁发此证。



中华人民共和国自然资源部监制

编号NO 37035305431



CS 扫描全能王

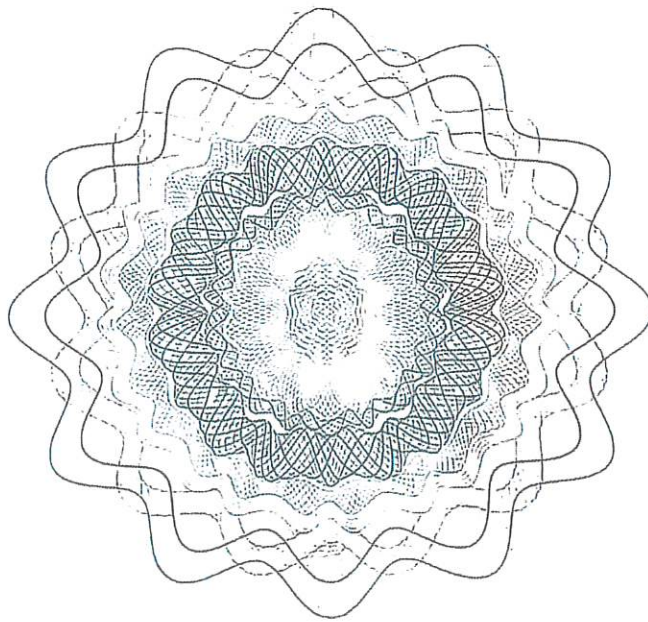
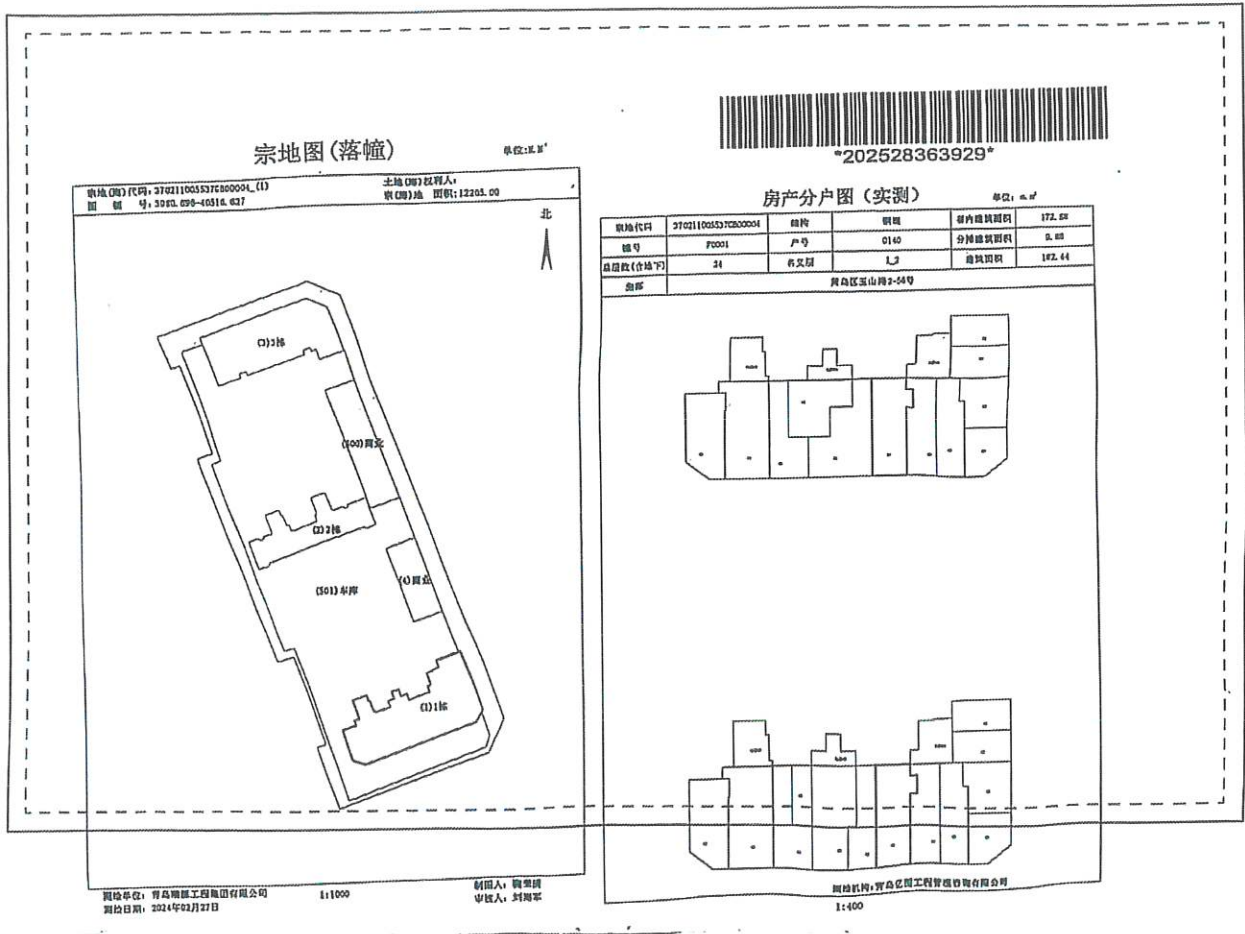
3亿人都在用的扫描App

鲁(2025)青岛市黄岛区不动产第 0659159 号

权利人	青岛宏海绿能有限公司					
共有情况	单独所有					
坐落	黄岛区玉山路2-56号户					
不动产单元号	370211005537GB00004F00010140					
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权					
权利性质	出让/商品房					
用途	商业用地（零售商业、批发市场、餐饮、旅馆、公用设施营业网点）/商业					
面积	12205.00(共用土地使用权面积)/182.44(房屋建筑面积)					
使用期限	土地使用期 2021年09月27日 起 2061年09月26日 止					
权利其他状况	姓名：青岛宏海绿能有限公司 证件号码：913702117975326605					
	单独所有土地分摊面积：1220.5m²					
	幢号	单元号	室号	专有建筑面积(m²)	分摊建筑面积(m²)	竣工日期
			1_2层	172.58	9.86	2024-05-14

附 记

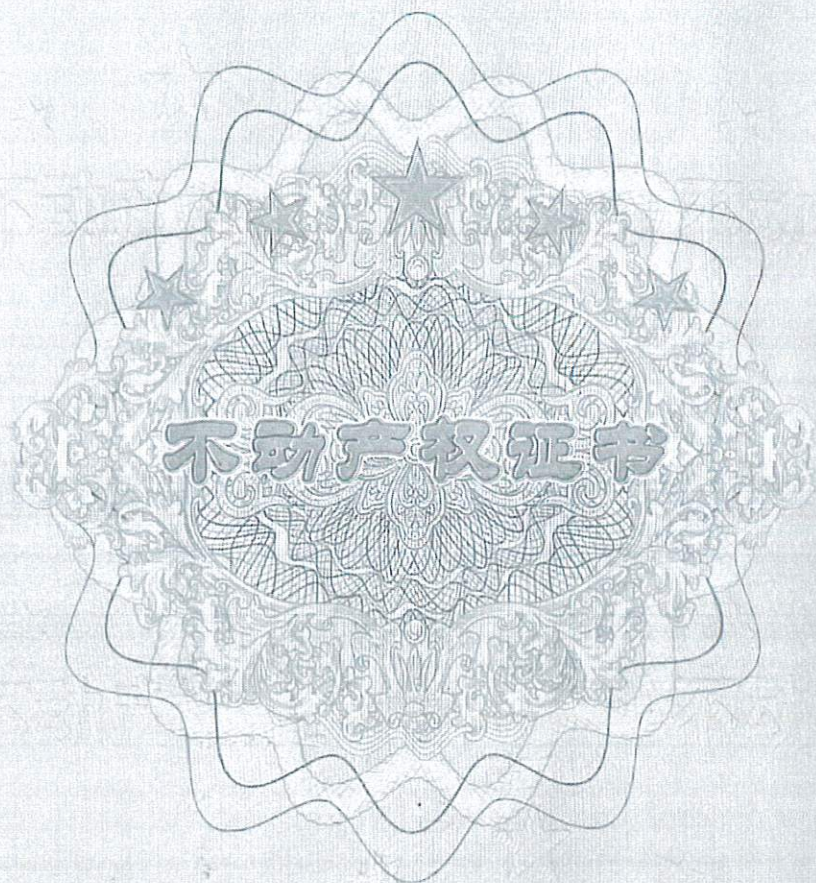
新建房屋转移登记，买卖；





中华人民共和国
不动产权证书







根据《中华人民共和国民法典》等法律
法规，为保护不动产权利人合法权益，对
不动产权利人申请登记的本证所列不动产
权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



* 2 0 2 5 2 8 3 0 7 3 1 1 *



* 3 5 0 0 0 0 9 9 2 3 4 8 2 *



中华人民共和国自然资源部监制

编号NO 37035444392



鲁 (2025) 青岛市黄岛区 不动产权第 0653817 号

权利人	青岛宏海绿能有限公司																		
共有情况	单独所有																		
坐落	黄岛区玉山路2-58号户																		
不动产单元号	370211005537GB00004F00010138																		
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权																		
权利性质	出让/商品房																		
用途	商业用地（零售商业、批发市场、餐饮、旅馆、公用设施营业网点）/商业																		
面积	12205.00(共用土地使用权面积)/135.99(房屋建筑面积)																		
使用期限	土地使用期 2021年09月27日 起 2061年09月26日 止																		
权利其他状况	姓名：青岛宏海绿能有限公司——证件号码：913702117975326605																		
	单独所有土地分摊面积：1220.5m²																		
	<table><tr><th>幢号</th><th>单元号</th><th>室号</th><th>专有建筑面积(m²)</th><th>分摊建筑面积(m²)</th><th>建筑结构</th><th>竣工日期</th></tr><tr><td></td><td></td><td>1_2层</td><td>128.64</td><td>7.35</td><td>钢混</td><td>2024-05-14</td></tr></table>						幢号	单元号	室号	专有建筑面积(m²)	分摊建筑面积(m²)	建筑结构	竣工日期			1_2层	128.64	7.35	钢混
幢号	单元号	室号	专有建筑面积(m²)	分摊建筑面积(m²)	建筑结构	竣工日期													
		1_2层	128.64	7.35	钢混	2024-05-14													



附 记

新建房屋转移登记，买卖；



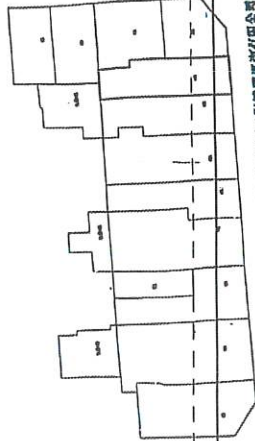
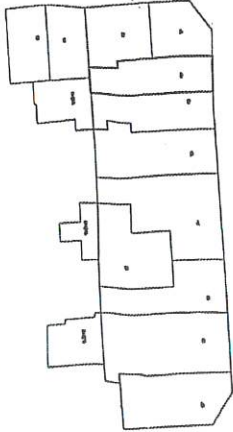
附 图 页



202528307311

房产分户图 (实测)

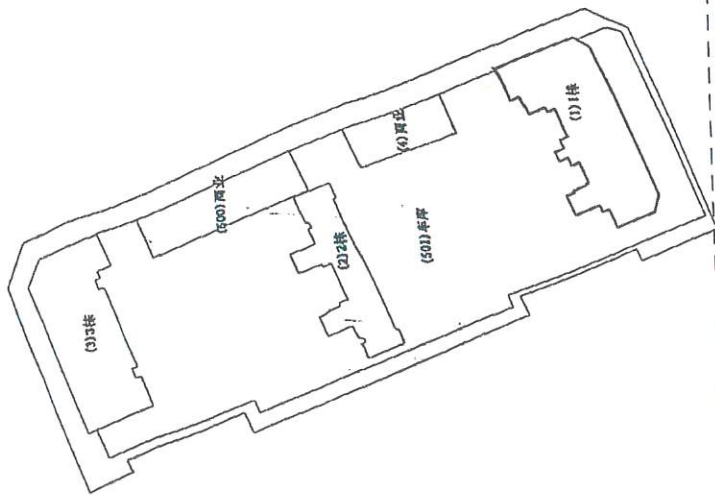
单位: m ²			
产权证号	3702110355700004	房屋	128.64
幢号	F0001	层数	7.35
总层数(含地下)	24	面积	135.90
备注	黄岛区五山路2-58号		



测绘单位: 青岛工程测量有限公司
1:400

宗地图 (落幢)

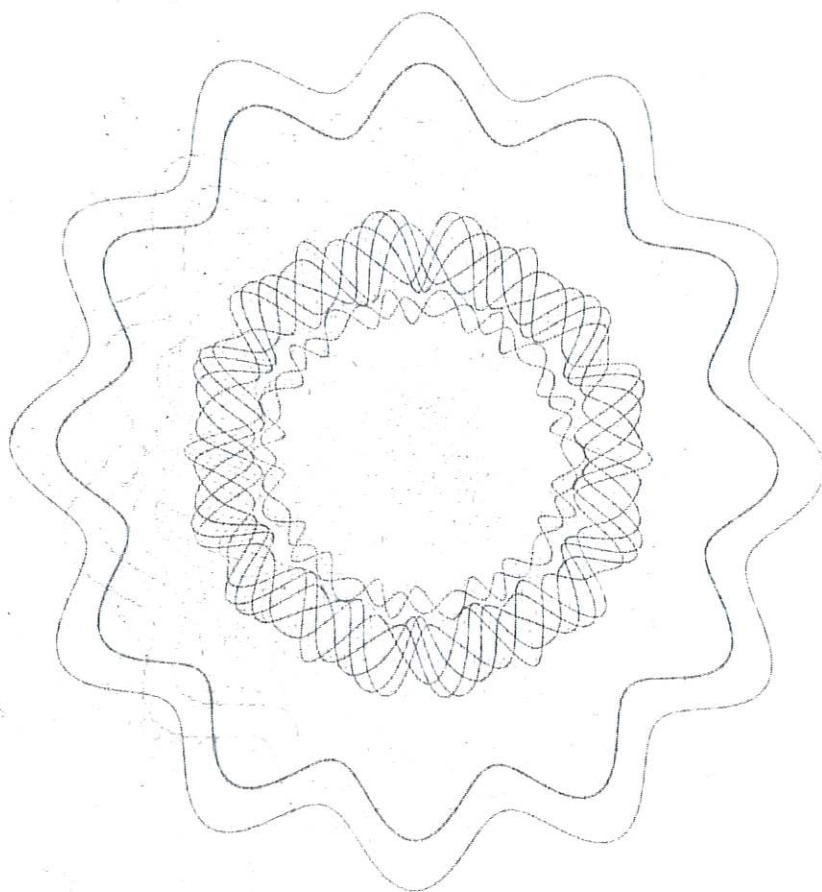
土地(海)权利人	宗地(海)号	面积
3702110355700004_01	3980.695-40510.627	12205.00

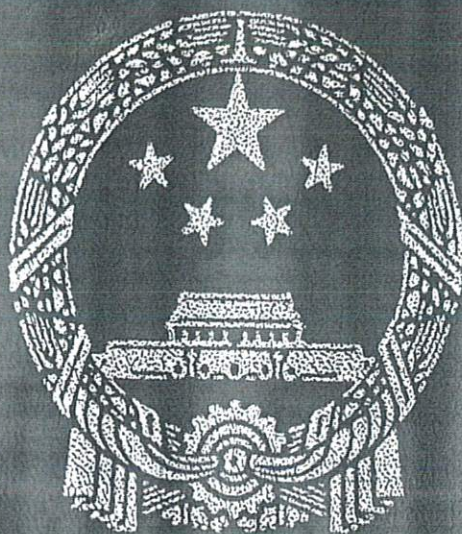


制图人: 张成强
审核人: 刘得平

1:1000
制图单位: 青岛工程测量有限公司
制图日期: 2024年02月27日

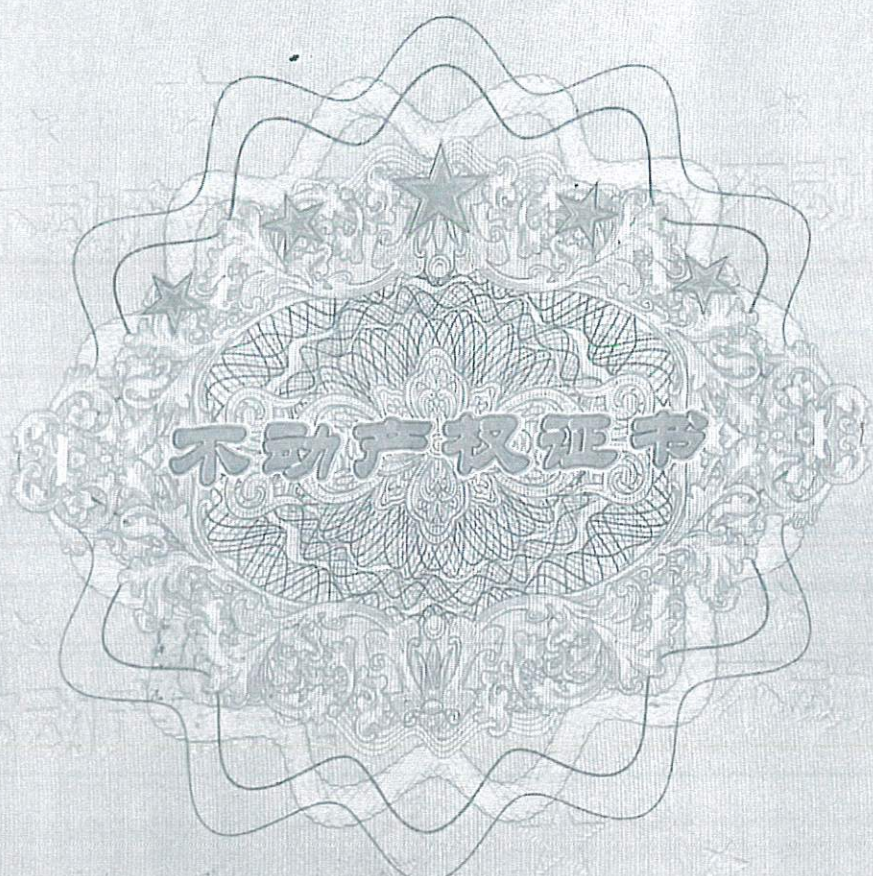






中 华 人 民 共 和 国
不 动 产 权 证 书







根据《中华人民共和国民法典》等法律
法规，为保护不动产权利人合法权益，对
不动产权利人申请登记的本证所列不动产
权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



* 2 0 2 5 2 8 3 0 7 6 2 8 *



* 3 5 0 0 0 0 0 9 9 2 3 4 8 3 *



中华人民共和国自然资源部监制

编号NO 37035444394



鲁 (2025) 青岛市黄岛区不动产权第 0653824 号

权利人	青岛宏海绿能有限公司					
共有情况	单独所有					
坐落	黄岛区玉山路2-59号户					
不动产单元号	370211005537GB00004F00010137					
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权					
权利性质	出让/商品房					
用途	商业用地（零售商业、批发市场、餐饮、旅馆、公用设施营业网点）/商业					
面积	12205.00(共用土地使用权面积)/100.28(房屋建筑面积)					
使用期限	土地使用期 2021年09月27日 起 2061年09月26日 止					
权利其他状况	姓名：青岛宏海绿能有限公司 证件号码：913702117975326605					
	单独所有土地分摊面积：1220.5m²					
	幢号	单元号	室号	专有建筑面积(m²)	分摊建筑面积(m²)	竣工日期
			1_2层	94.86	5.42	2024-05-14

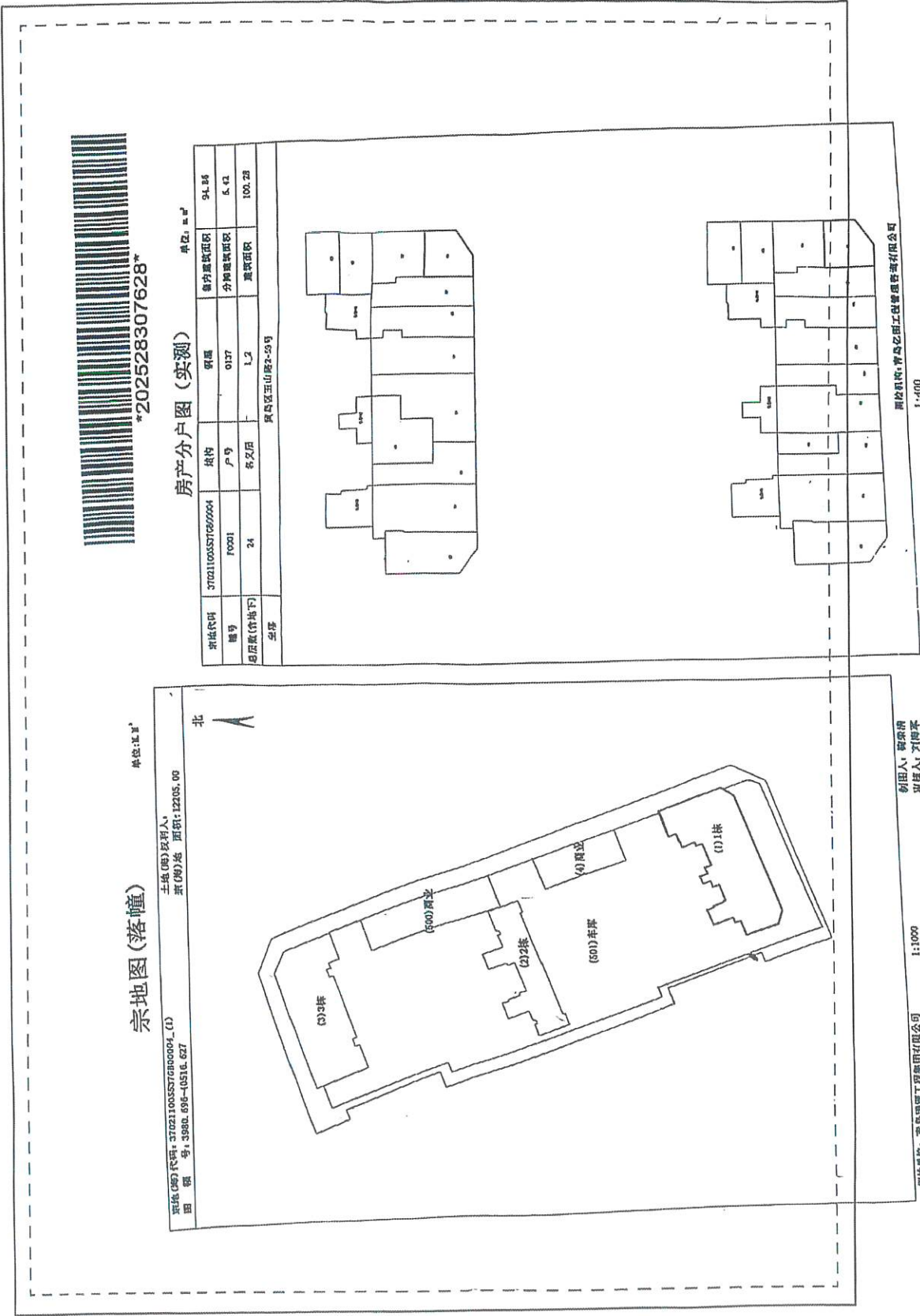


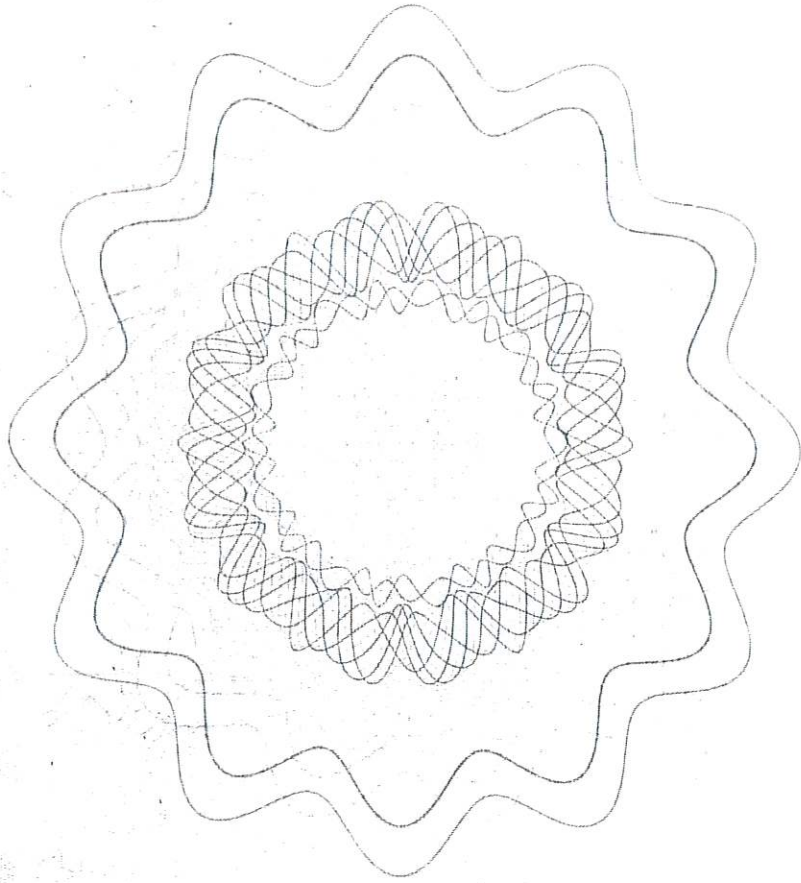
附 记

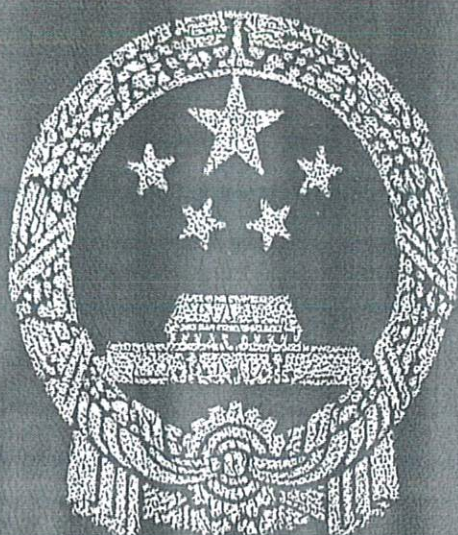
新建房屋转移登记，买卖；



附图页







中华人民共和国
不动产权证书





根据《中华人民共和国民法典》等法律
法规,为保护不动产权利人合法权益,对
不动产权利人申请登记的本证所列不动产
权利,经审查核实,准予登记,颁发此证。

* 2 0 2 5 2 8 3 6 3 9 7 7 *

* 3 5 0 0 0 0 0 9 9 2 *

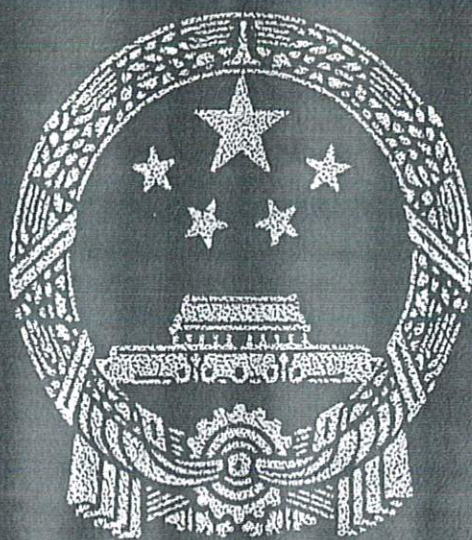
中华人民共和国自然资源部监制
编号NO 37035305430

鲁(2025) 青岛市黄岛区不动产权第 0659158 号

权利人	青岛宏海绿能有限公司						
共有情况	单独所有						
坐落	黄岛区玉山路2-60号户						
不动产单元号	370211005537GB00004F00010136						
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权						
权利性质	出让/商品房						
用途	商业用地（零售商业、批发市场、餐饮、旅馆、公用设施营业网点）/商业						
面积	12205.00(共用土地使用权面积)/117.72(房屋建筑面积)						
使用期限	土地使用期 2021年09月27日 起 2061年09月26日 止						
权利其他状况	姓名：青岛宏海绿能有限公司 证件号码：913702117975326605						
	单独所有土地分摊面积：1220.5m²						
	幢号	单元号	室号	专有建筑面积(m²)	分摊建筑面积(m²)	建筑结构	竣工日期
			1_2层	111.36	6.36	钢混	2024-05-14

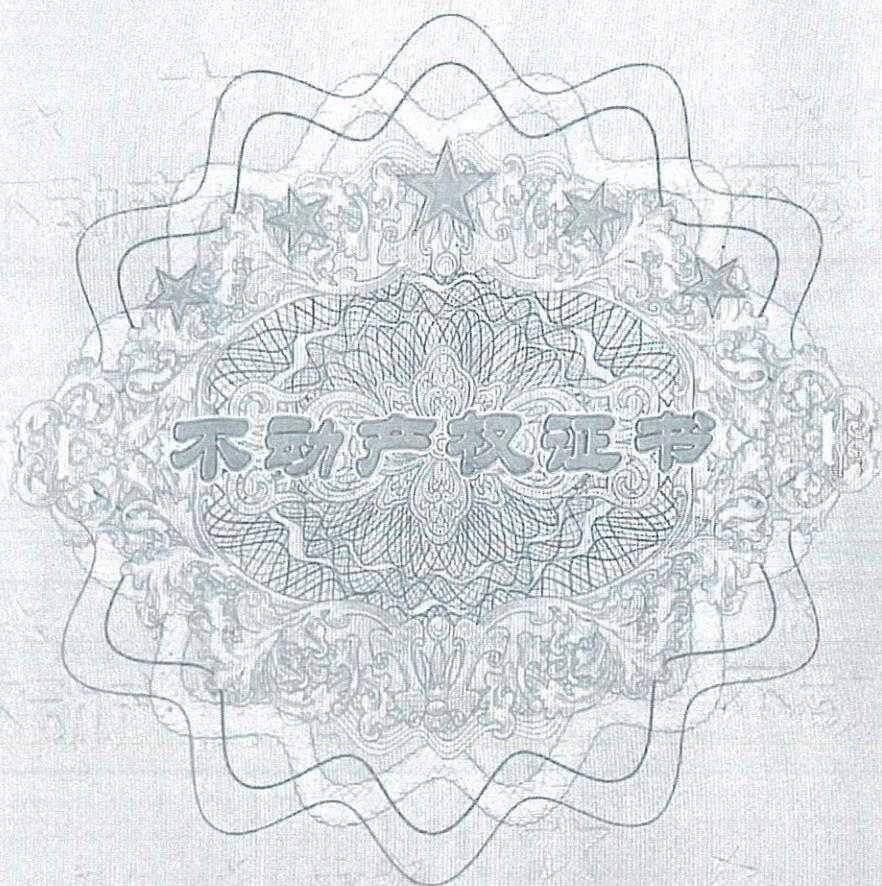
附 记

新建房屋转移登记，买卖：



中华人民共和国 不动产权证书







根据《中华人民共和国民法典》等法律
法规，为保护不动产权利人合法权益，对
不动产权利人申请登记的本证所列不动产
权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



* 2 0 2 5 2 8 3 0 7 4 8 0 *



* 3 5 0 0 0 0 0 9 9 2 3 4 8 5 *



中华人民共和国自然资源部监制

编号NO 37035444393



CS 扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

鲁 (2025) 青岛市黄岛区 不动产权第 0653836 号

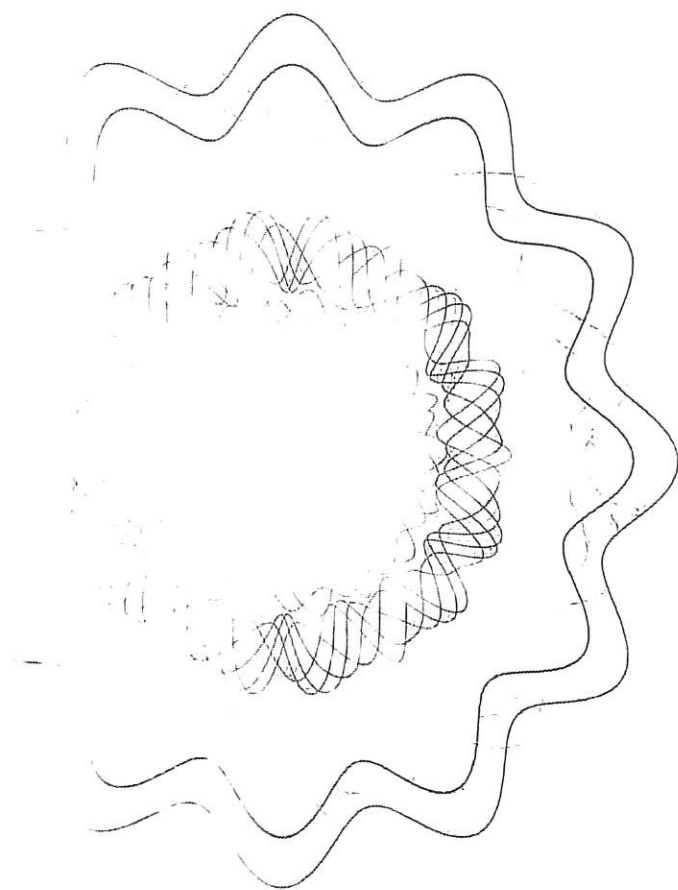
权 利 人	青岛宏海绿能有限公司																		
共有情况	单独所有																		
坐 落	黄岛区玉山路2-61号户																		
不动产单元号	370211005537GB00004F00010135																		
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权																		
权利性质	出让/商品房																		
用 途	商业用地（零售商业、批发市场、餐饮、旅馆、公用设施营业网点）/商业																		
面 积	12205.00(共用土地使用权面积)/94.08(房屋建筑面积)																		
使用期限	土地使用期 2021年09月27日 起 2061年09月26日 止																		
权利其他状况	姓名：青岛宏海绿能有限公司 证件号码：913702117975326605																		
	单独所有土地分摊面积：1220.5m²																		
	<table><tr><th>幢号</th><th>单元号</th><th>室号</th><th>专有建筑 面积(m²)</th><th>分摊建筑 面积(m²)</th><th>建筑结构</th><th>竣工日期</th></tr><tr><td></td><td></td><td>1_2层</td><td>89.00</td><td>5.08</td><td>钢混</td><td>2024-05-14</td></tr></table>						幢号	单元号	室号	专有建筑 面积(m²)	分摊建筑 面积(m²)	建筑结构	竣工日期			1_2层	89.00	5.08	钢混
幢号	单元号	室号	专有建筑 面积(m²)	分摊建筑 面积(m²)	建筑结构	竣工日期													
		1_2层	89.00	5.08	钢混	2024-05-14													



附 记

新建房屋转移登记，买卖；

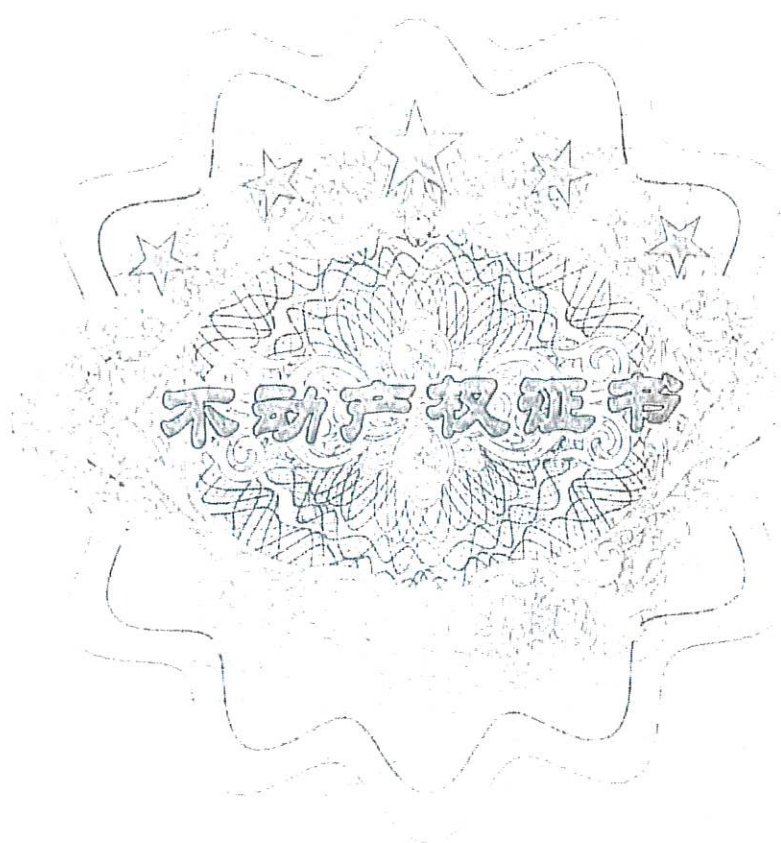






中 华 人 民 共 和 国
不 动 产 权 证 书







根据《中华人民共和国民法典》等法律
法规，为保护不动产权利人合法权益，对
不动产权利人申请登记的本证所列不动产
权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



中华人民共和国自然资源部监制

编号NO 37035444396



鲁 (2025) 青岛市黄岛区不动产权第 0653818 号

权利人	青岛宏海绿能有限公司														
共有情况	单独所有														
坐落	黄岛区玉山路2-62号户														
不动产单元号	370211005537GB00004F00010134														
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权														
权利性质	出让/商品房														
用途	商业用地（零售商业、批发市场、餐饮、旅馆、公用设施营业网点）/商业														
面积	12205.00(共用土地使用权面积)/94.08(房屋建筑面积)														
使用期限	土地使用期 2021年09月27日 起 2061年09月26日 止														
权利其他状况	姓名：青岛宏海绿能有限公司 证件号码：913702117975326605 单独所有土地分摊面积：1220.5m² <table><tr><th>幢号</th><th>单元号</th><th>室号</th><th>专有建筑面积(m²)</th><th>分摊建筑面积(m²)</th><th>建筑结构</th><th>竣工日期</th></tr><tr><td></td><td></td><td>1_2层</td><td>89.00</td><td>5.08</td><td>钢混</td><td>2024-05-14</td></tr></table>	幢号	单元号	室号	专有建筑面积(m ²)	分摊建筑面积(m ²)	建筑结构	竣工日期			1_2层	89.00	5.08	钢混	2024-05-14
幢号	单元号	室号	专有建筑面积(m ²)	分摊建筑面积(m ²)	建筑结构	竣工日期									
		1_2层	89.00	5.08	钢混	2024-05-14									



附 记

新建房屋转移登记，买卖；



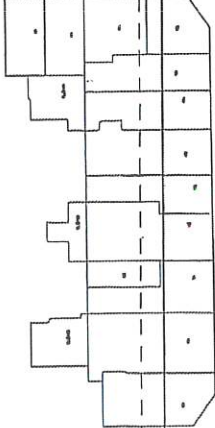
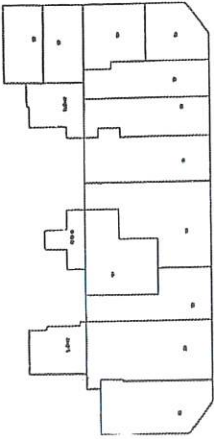
附图页



202528307450

房产分户图 (实测)

房产分户图(实测)										单位: m ²	
宗地代码	370211005537002004	结构	砖混	幢号	0134	单元	1_2	层数	54	单元面积	54.03
幢号	0001	层数	24	单元	1_2	层数	54	单元面积	54.03		
总层数(含地下)	24	单元	1_2	层数	54	单元面积	54.03				
坐落	即墨区蓝村街道2-40号										



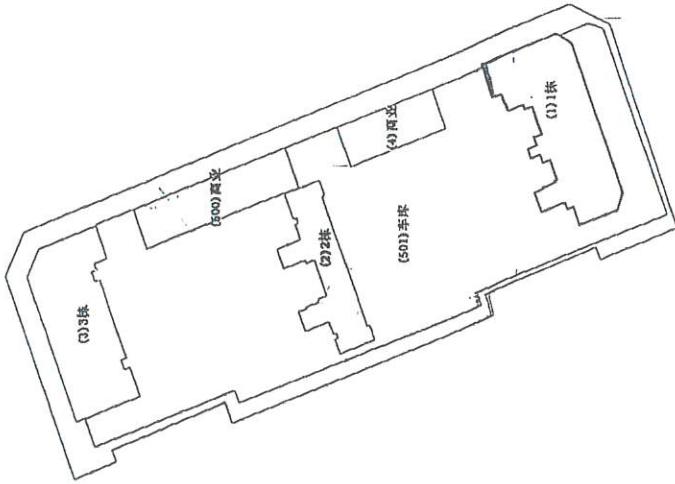
测绘单位: 青岛即墨工程勘察测绘有限公司

1:400

宗地图 (落幢)

宗地(图)代码: 370211005537002004_1	土地(图)权利人: 青岛即墨工程勘察测绘有限公司
图 号: 3980.696-0516.627	宗地(图)面积: 12205.00

北



制图人: 魏洪朋

审核人: 刘海平

1:1000

测绘单位: 青岛即墨工程勘察测绘有限公司

测绘日期: 2024年02月27日



