

# 房 地 产 估 价 报 告

估价项目名称：薛立伟与裴庆、裴新花民间借贷纠纷一案涉及的被  
执行人裴新花名下坐落于迁安市黄台湖 1 号岛金碧  
艺墅 B-12 的房地产价值评估

估价委托人：迁安市人民法院

房地产估价机构：唐山东正房地产评估有限公司

注册房地产估价师：王顺江（注册号 1320050042）

许胜红（注册号 1320090017）

估价报告出具日期：2018 年 1 月 9 日

估价报告编号：唐东正 [2018]（估）字第 007-1 号

# 目 录

致估价委托人函 .....	2
估价师声明 .....	4
估价假设和限制条件 .....	5
房地产估价结果报告 .....	8
一、估价委托人 .....	8
二、房地产估价机构 .....	8
三、估价目的 .....	8
四、估价对象 .....	8
五、价值时点 .....	10
六、价值类型 .....	10
七、估价原则 .....	10
八、估价依据 .....	10
九、估价方法 .....	11
十、估价结果 .....	11
十一、注册房地产估价师 .....	11
十二、实地查勘期 .....	12
十三、估价作业期 .....	12
十四、估价报告应用的有效期 .....	12
十五、估价报告使用提示及建议 .....	12
附    件 .....	13

## 致估价委托人函

迁安市人民法院：

受贵方委托，我公司根据委托的内容和特定的估价目的，按照《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语》等有关房地产估价标准，本着独立、客观、公正的原则，遵循必要的估价程序，选择适宜的估价方法，对本次估价对象进行了现场勘察和评定估算。现将估价结果函告如下：

**估价对象：**裴新花名下坐落于迁安市黄台湖1号岛金碧艺墅B-12的1套别墅，建筑面积544.13 m<sup>2</sup>，和占用的土地使用权，以及与房地产相配套的水、暖、电和中央空调等设施。

**估价目的：**迁安市人民法院因薛立伟与裴庆、裴新花民间借贷纠纷一案，委托我公司对被执行人裴新花名下位于迁安市黄台湖1号岛金碧艺墅B-12的别墅进行评估，为其司法处置估价对象确定房地产拍卖底价提供价值参考依据。

**价值时点：**2017年12月18日

**价值类型：**本报告所评估的价格为估价对象在价值时点的房地产公开市场价值，未考虑房地产租赁、抵押、担保、查封等因素对房地产价值的影响。

**估价方法：**比较法

**估价结果：**注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，选用适宜的估价方法进行估价，并在综合分析影响房地产价格因素的基础上，确定估价对象在估价时点**2017年12月18日**的价值总额为人民币**648.33**万元，大写金额：**陆佰肆拾捌万叁仟叁佰元整**。

**房地产单价：**11915元/平方米

**特别提示：**

1、以上内容摘自房地产估价报告书，欲了解本估价项目的全面情况，应认真阅读房地产估价报告书全文。

2、估价报告使用期限自估价报告出具之日起为一年。

法人代表：



唐山正房地产评估有限公司

2018年1月9日

## 估价师声明

我们郑重声明：

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

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

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

4 注册房地产估价师是按照《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语》等有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。

5、注册房地产估价师王顺江、许胜红对估价对象进行了实地勘察，并作了详细的现场勘察笔录，但现场勘察仅限于估价对象外观和使用状况，对于隐蔽、被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据估价委托人提供的资料进行评估，未能提供资料的不予揭示。注册房地产估价师不承担对建筑结构质量、地质情况以及其他隐患、瑕疵进行调查的责任。

6、没有人对本估价报告提供了重要的专业帮助。

## 估价假设和限制条件

### 一、估价的假设条件

#### (一)一般假设

1、产权人合法取得房屋所有权和国有土地使用权，房地产能在市场上自由的出售。

2、估价时以《商品房买卖合同》所确定的房屋用途和土地用途评估估价对象的价值。

3、估价时假定估价对象本身具备市场性，无附带其他可能影响其价值的因素、限制等。

4、对估价对象进行结构测试、地质勘测以及技术检验应由其它专业机构负责，除非估价委托人提供相应资料，否则估价时以估价对象处于完好状态并能达到估价委托人所提供的使用功能为假设前提。

5、未经调查确认或无法调查确认的资料数据，在估价中未考虑。

#### (二)未定事项假设

本次估价无未定事项假设。

#### (三)背离事实假设

本次估价无背离事实假设。

#### (四)不相一致假设

本次估价无不相一致假设。

#### (五)依据不足假设

至价值时点，估价对象尚未办理产权证，办理产权证的相关税费缴纳情况估价委托人未能提供有关资料予以证明，估价时我们假设相关税费已缴清，

产权证可办理。

## 二、估价报告使用限制条件

1、未考虑特殊交易方式可能追加付出的价格对评估价值的影响。

2、未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对房地产及其价值的影响。

3、本次估价未考虑估价对象短期强制处分、快速变现时所需的房地产评估费、拍卖或变卖手续费和交易手续费等费用。

4、估价结果是注册房地产估价师对估价对象进行价值估算并发表的专业意见，其不应当被认为是对估价对象可实现价格的保证。

5、价值时点后，估价报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象价值产生明显的影响时，不能直接使用本估价结论。

6、估价委托人对本次估价中其提供的相关资料真实性负责。因资料失实造成估价结果有误的，估价机构和注册房地产估价师不承担相应的责任。

7、估价委托人应合理使用评估价值，估价结果仅供估价委托人在本次估价目的下使用，严禁应用于其他用途和自篡改估价报告。本估价报告的使用权归估价委托人所有，未经本估价机构同意，不得向估价委托人及报告审查部门以外的单位及个人提供，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。估价报告未经估价委托人许可，本估价机构亦不得向他人提供或公开。

8、本次估价是依据现有证据在满足估价假设条件下对估价对象价值进行估算形成估价结果，当事人在收到报告后如有异议，请提出书面申请并通过估价委托人转交我公司复核。

9、估价报告使用期限自估价报告出具之日起为一年。

10、本评估报告一式四份，复印无效。

11、本估价报告的最终解释权为我公司所有。



# 房地产估价结果报告

## 一、估价委托人

迁安市人民法院

## 二、房地产估价机构

公司名称：唐山东正房地产评估有限公司

法人代表：许胜红

机构地址：唐山市路北区智源里和馨园 2 楼 2 门 203 号

经营范围：房地产价格评估及咨询

资质证书编号：冀建房估（唐）32 号

资质等级：贰级

联系电话：0315-5909777 15933405555

## 三、估价目的

迁安市人民法院因薛立伟与裴庆、裴新花民间借贷纠纷一案，委托我公司对被执行人裴新花名下位于迁安市黄台湖 1 号岛金碧艺墅 B-12 的别墅进行评估，为其司法处置估价对象确定房地产拍卖底价提供价值参考依据。

## 四、估价对象

裴新花名下坐落于迁安市黄台湖 1 号岛金碧艺墅 B-12 的 1 套别墅，建筑面积 544.13 m<sup>2</sup>，和占用的土地使用权，以及与房地产相配套的水、暖、电和中央空调等设施。

### 1、区位状况

(1) 临路及交通状况：估价对象位于迁安市黄台湖 1 号岛金碧艺墅 B-12，黄台湖附近有钢城大桥和滨湖东路，交通便利。

(2) 基础设施状况：估价对象所处区域基础设施完善，宗地外达到“七

通”，即通路、通电、通上水、通下水、通暖气、通燃气和通讯。

(3) 外部配套设施：周围主要分布九江会所、迁安文化会馆、迁安会展中心迎宾馆，黄台山公园等，周边配套非常齐全。

(4) 周围环境：区域以别墅、商业会所为主，城市规划全覆盖，黄台湖景区以湖水为灵魂，把自然环境和人文景观有机结合在一起，融休闲、娱乐、健身、文化于一体，环境景观好。

## 2、实物状况

估价对象位于迁安市黄台湖 1 号岛金碧艺墅 B-12，宗地外达到“七通”，宗地内达到“七通一平”，即通路、通电、供水、排水、通讯、通暖、通燃气及宗地内场地平整。

金碧艺墅 B-12 号楼为地上 3 层、地下 1 层住宅楼，钢混结构，南北朝向，房屋外墙为高级涂料、墙砖、文化石；断桥铝合金型材中空玻璃门窗，估价对象位于-1-3 层，建筑面积 544.13 平方米，南北朝向，室内地面铺抛光地砖和实木地板，地砖局部拼花，内墙面贴壁纸、壁布，其中玄关、餐厅、客厅、卧室处背景采用装饰石材、装饰板材等，顶棚为石膏板层级吊顶，厨卫墙面瓷砖到顶，顶棚为集成吊顶，高档实木复合门，实木包窗口；厨房整体橱柜，品牌炊具；房屋水、暖、电、电梯、中央空调等设施齐全。

经注册房地产估价师现场勘察，估价对象维护保养状况良好，能满足使用要求。

## 3、权益状况

根据估价委托人提供的《商品房买卖合同》，合同编号：唐赢创金碧艺墅字第 23 号；买受人：裴新花；出卖人以出让方式取得位于迁安市区钢城大桥北侧 1 号岛地块土地使用权；该地块土地面积为 59781.6 平方米，规划用途为住宅；土地使用年限自 2006 年 8 月 11 日至 2076 年 7 月 30 日。买受人

所购商品房位于第 B-12 幢；用途为住宅；建筑层数为地上三层，地下一层；总建筑面积 544.13 平方米。

价值时点，估价对象已被查封。

## 五、价值时点

2017 年 12 月 18 日。

## 六、价值类型

本报告所评估的价格为估价对象在估价时点的房地产公开市场价值，未考虑房地产租赁、抵押、担保、查封等因素对房地产价值的影响。

## 七、估价原则

本次估价主要遵循以下原则：

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

2、合法原则：评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

3、最高最佳利用原则：评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。

4、替代原则：评估价值与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差应在合理范围内。

5、价值时点原则：评估价值应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

## 八、估价依据

1、司法鉴定委托书；

2、《中华人民共和国物权法》；

3、《中华人民共和国城市房地产管理法》；

4、《中华人民共和国土地管理法》；

- 5、《房地产估价规范》GB/T50291-2015；
- 6、《中华人民共和国拍卖法》；
- 7、估价对象的现场勘察记录；
- 8、估价对象《商品房买卖合同》（合同编号：唐赢创金碧艺墅字第23号）；
- 9、本估价机构掌握的房地产市场相关资料。

## 九、估价方法

估价人员在认真分析所掌握的资料并对估价对象及邻近类似房地产进行实地勘查、调查后，根据估价对象的特点，遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，考虑估价对象为城镇成套别墅，近期同一供需圈内有同类型房地产交易实例，因此采用比较法评估。

比较法：在近期房地产市场中，选择与估价对象处于同一供求范围内，具有较强相关性、替代性的房地产交易实例，根据估价对象和可比实例的状况，对区域因素、个别因素、时间因素和交易情况等影响房地产市场价格的因素，进行分析比较和修正，评估出估价对象的市场价格。

## 十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，选用适宜的估价方法进行估价，并在综合分析影响房地产价格因素的基础上，确定估价对象在估价时点2017年12月18日的价值总额为人民币648.33万元，大写金额：陆佰肆拾捌万叁仟叁佰元整。

房地产单价：11915元/平方米

## 十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
王顺江	1320050042	王顺江	2018年1月9日
许胜红	1320090017	许胜红	2018年1月9日

## 十二、实地查勘期

2017年12月18日

## 十三、估价作业期

2017年12月18日至2018年1月9日。

## 十四、估价报告应用的有效期

估价报告应用的有效期自估价报告完成之日起一年内有效。

## 十五、估价报告使用提示及建议

本次估价未考虑估价对象短期强制处分、快速变现时所需的房地产评估费、拍卖或变卖手续费和交易手续费等费用。

## 附 件

附件1、《河北省迁安市人民法院司法鉴定委托书》（2017）冀0283委字第1022号复印件

附件2、《河北省迁安市人民法院民事调节书》（2016）冀0283民初4936号复印件

附件3、《河北省唐山市中级人民法院执行裁定书》（2016）冀02执19389号复印件

附件4、评估、拍卖申请复印件

附件5、估价对象《商品房买卖合同》复印件

附件6、估价对象实物照片

附件7、估价对象平面位置示意图

附件8、估价机构营业执照复印件

附件9、估价机构资质证书复印件

附件10、估价师执业资格证书复印件



# 河北省迁安市人民法院

## 司法鉴定委托书

(2017)冀 0283 委字第 1022 号

唐山东正房地产评估有限公司：

我院受理的原告薛立伟诉被告裴庆、裴新花民间借贷纠纷一案，此案在审理过程中需要对被执行人裴新花名下坐落于迁安市黄台湖 1 号岛金碧艺墅 B-12 别墅一幢、被执行人裴庆、裴新花名下坐落于迁安市黄台湖 2 号岛西班牙庄园 4-06 别墅一幢、被执行人裴新花名下坐落于迁安市财富中心 B 座 12 层 01-05 号房产、被执行人裴庆、裴新花之子裴得懿名下坐落于迁安市君府园 2 号 2 单元 702 号房产一处、被执行人裴庆、裴新花名下坐落于迁安市颐景园 2 号楼 3 单元 604 房产一处、被执行人裴新花名下坐落于迁安市帝景豪庭 3 号楼 2 单元 902 房产一处进行价格评估（详见当事人申请书），现委托你单位进行鉴定，并将有关材料移送，请指派有关专业人员进行鉴定；自委托之日起 30 个工作日内完成工作，并将鉴定结论书一式四份及移送的材料一并退还。

二〇一七年十一月二十九日



# 河北省迁安市人民法院 民 事 调 解 书

(2016)冀 0283 民初 4936 号

原告：薛立伟，男，1981年11月23日出生，汉族，农民，住迁安市迁安镇永顺街永顺小区绿色家园3号楼441号。身份证号：130226198111235073。

被告：裴庆，男，1969年6月28日出生，汉族，农民，住迁安市马兰庄镇后裴庄村126号。身份证号：130226196906288030。

被告：裴新花，女，1970年7月5日出生，汉族，农民，住迁安市马兰庄镇后裴庄村126号。身份证号：130226197007058041。

本院于2016年11月24日立案受理了原告薛立伟与被告裴庆、裴新花民间借贷纠纷一案，依法组成合议庭公开进行了审理。

经审理查明：被告裴庆与被告裴新花系夫妻关系。2014年1月2日，迁安市宝通商贸有限公司与被告裴庆签订《借款协议》，约定被告裴庆向迁安市宝通商贸有限公司借款12000万元，借款期限为2014年1月2日至2014年10月1日，按月利率3%计息，按实际占用天数计算。借款到期后，被告裴庆陆续偿还迁安市宝通商贸有限公司借款本金7000万元，尚欠借款本金5000万元及利息。2015年3月1日，迁安市宝通商贸有限公司的法定代表人薛立伟（即本案原告）与被告裴庆、裴新花重新签订一份《借款协议》，对尚欠的5000万元借款的借款期限、利息计算及还款



方式等又进行了约定。协议签订后，二被告又陆续还款。截止至2016年10月7日，被告裴庆、裴新花尚欠迁安市宝通商贸有限公司借款本金2213万元及利息8441414元。2016年10月7日，迁安市宝通商贸有限公司与原告薛立伟及被告裴庆、裴新花达成《抵押还款协议书》，约定迁安市宝通商贸有限公司将其对裴庆、裴新花的债权转给原告薛立伟，迁安市宝通商贸有限公司不再承担任何权利义务。协议书中三方确认：被告裴庆、裴新花于2014年1月2日与迁安市宝通商贸有限公司签订《借款协议》，向迁安市宝通商贸有限公司借款人民币壹亿贰仟万元整（12000万元），此款至本协议签订之日被告裴庆、裴新花已偿还借款本金玖仟柒佰捌拾柒万元（9787万元），尚欠本金贰仟贰佰壹拾叁万元（2213万元）和借款利息。借款利息，变更为自2014年1月2日起按照同期银行贷款基准利率上浮60%计算直至还清借款之日止（具体利息金额以双方最终确认数字为准）。同时约定，裴庆、裴新花自愿用自己位于迁安市黄台湖1号岛和2号岛的两处别墅、财富中心B座12层1180平方米的写字楼共计三处房产作为借款的抵押物，如不能按照约定还款，可以依照法律规定将上述抵押物变现受偿。抵押期间，裴庆、裴新花可以使用上述房屋但不得对上述房屋实施出卖、重复抵押、转让等可能影响房屋产权和价值的活动。还款方式，双方约定：本协议签订后，裴庆、裴新花偿还借款本息的顺序为首先偿还协议签订前产生的借款利息（利率按本协议约定标准计算，以双方确认数字为准），上述利息还清后按照先还息、后还本的顺序清偿其余借款本息。后二被告一直未偿还借款本金及利息。现原告起诉要求二被告偿还

借款本金 2213 万元及自 2014 年 1 月 2 日起按照中国人民银行同期银行贷款基准利率上浮 60% 给付利息至实际付清之日止。

本案在审理过程中，经人民法院主持调解，双方当事人自愿达成如下协议：

被告裴庆、裴新花偿还原告薛立伟借款本金 2213 万元及利息（其中 2014 年 1 月 2 日起至 2016 年 10 月 7 日止的借款期间的利息合计 8441414 元；自 2016 年 10 月 8 日起至付清之日止的利息，以借款本金 2213 万元为基数，按中国人民银行同期贷款基准利率上浮 60% 计算利息），于 2016 年 11 月 25 日前履行。

案件受理费 76225 元，由二被告负担。

上述协议，符合有关法律规定，本院予以确认。

本调解书经双方当事人签收后，即具有法律效力。

审 判 长 王永军

代理审判员 杨洪伟

代理审判员 郑亚男

二〇一六年十一月二十四日

书 记 员 王 闯

本件与原本核对无异

# 河北省唐山市中级人民法院

## 执行裁定书

(2016)冀02执19389号

申请执行人：薛立伟，男，1981年11月23日出生，住所地迁安市迁安镇永顺街永顺小区，身份证号130226198111235073。

被执行人：裴庆，男，1969年6月28日出生，住所地迁安市马兰庄镇后裴庄村，身份证号130226196906288030。

被执行人：裴新花，女，1970年7月5日出生，住所地迁安市马兰庄镇后裴庄村，身份证号130226197007058041。

本院依据已发生法律效力（2016）冀0283民初4936号民事调解书，已向被执行人裴庆、裴新花发出执行通知书，责令其限期履行法律文书确定的义务，但被执行人裴庆、裴新花至今没有履行法律文书确定的义务。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百四十四条、第二百四十七条之规定，裁定如下：

一、评估、拍卖被执行人裴新花名下坐落于迁安市黄台湖1号岛金碧艺墅B-12别墅一幢。

二、评估、拍卖被执行人裴庆、裴新花名下坐落于迁安市黄台湖2号岛西班牙庄园4-06别墅一幢。

三、评估、拍卖被执行人裴新花名下坐落于迁安市财富中心B座12层01-05号房产。

四、评估、拍卖被执行人裴庆、裴新花之子裴得懿名下坐落于迁安市君府园2号2单元702号房产一处。

五、评估、拍卖被执行人裴庆、裴新花名下坐落于迁安市颐景园2号楼3单元604房产一处。

六、评估、拍卖被执行人裴新花名下坐落于迁安市帝景豪庭3号楼2单元902房产一处。

本裁定送达后即发生法律效力。

审判长 周慧玲

审判员 王立江

审判员 刘卫民



书记员 于博儒

## 评估、拍卖申请书

申请人：薛立伟，男，1981年11月23日生，汉族，农民，现住迁安市永顺小区绿色家园。

被申请人：裴庆，男，1969年6月28日生，汉族，农民，住迁安市马兰庄后裴庄村。

被执行人：裴新花，女，1970年7月5日生，汉族，农民，住迁安市马兰庄后裴庄村。

### 申请事项

请求法院依法评估、拍卖被查封的被执行人裴新花名下迁安市黄台湖1号岛金碧艺墅B-12别墅，被执行人裴庆、裴新花名下迁安市黄台湖2号岛西班牙庄园4-06别墅、裴新花名下迁安市财富中心B座12层01-05号房产、裴庆、裴新花儿子裴得懿名下迁安市君福园2号楼2单元702号房产、裴庆、裴新花名下迁安市颐景园2号楼3单元604号房产、裴新花名下迁安市帝景豪庭3号楼2单元902房产进行价格评估。

### 事实和理由

申请人薛立伟诉裴庆、裴新花民间借贷纠纷一案，经迁安市人民法院作出了（2016）冀0283民初4936号民事调解书，现已生效。执行中查封了被执行人裴新花名下迁安市黄台湖1号岛金碧艺墅B-12别墅，被执行人裴庆、裴新花名下迁安市黄台湖2号岛西班牙庄园4-06别墅、裴新花名下

迁安市财富中心 B 座 12 层 01-05 号房产、裴庆、裴新花儿子裴得懿名下迁安市君福园 2 号楼 2 单元 702 号房产、裴庆、裴新花名下迁安市颐景园 2 号楼 3 单元 604 号房产、裴新花名下迁安市帝景豪庭 3 号楼 2 单元 902 房产，现申请贵院对上述进行评估、拍卖。

此致

唐山市中级人民法院

申请人：薛立伟

2017 年 10 月 9 日

①

# 商品房买卖合同

唐山市房产管理局监制

## 商品房买卖合同说明

1、本合同文本为示范文本，是在国家建设部、国家工商行政管理局的《商品房买卖示范文本》(编号GF-2000-0171)的基础上结合我市实际增加了部分内容，可作为签约使用文本。签约之前，买受人应当仔细阅读本合同内容，对合同条款及专业用词理解不一致的，可向当地房产行政主管部门咨询。

2、本合同所称商品房是指由房地产开发企业开发建设并出售的房屋。

3、为体现合同双方的自愿原则，本合同文本中相关条款后都有空白行，供双方自行约定或补充约定。双方当事人可以对文本条款的内容进行修改、增补或删减。合同签订生效后，未被修改的文本印刷文字视为双方同意内容，修改部分应由双方签章。

4、本合同文本中涉及到的选择、填写内容以手写项为优先。

5、对合同文本【】中选择内容、空格部位填写及其他需要删除或添加的内容，双方应当协商确定。【】中选择内容，以划√方式选定；对于实际情况未发生或买卖双方不作约定时，应在空格位打×，以示删除。

6、在签订合同前，出卖人应当向买受人出示应当由出卖人提供的有关证书、证明文件。



# 商品房买卖合同

(合同编号: 唐盈创 | 金碧艺墅 字第 23 号)

合同双方当事人:

出卖人: 唐山盈创房地产有限公司

注册地址: 河北省迁安市兴安大街98号

营业执照注册号: 企独冀唐总副字第130200100455

企业资质证书号: 冀建房开唐字第329号

法定代表人: 刘宜量

联系电话: 0315-7171999

邮政编码: 064400

委托代理人:

地址:

邮政编码:

联系电话:

委托代理机构:

注册地址:

邮政编码:

营业执照注册号:

法定代表人:

联系电话:

买受人: 裴新范

【本人】【法定代表人】姓名: 裴新范

国籍: 中国

【身份证】【护照】【营业执照注册号】【】

130226 1970 0705 8041

地址: \_\_\_\_\_

邮政编码: 064400

联系电话: 13373596896

【委托代理人】【】姓名: \_\_\_\_\_

国籍: \_\_\_\_\_

地址: \_\_\_\_\_

邮政编码: \_\_\_\_\_

电话: \_\_\_\_\_

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》及其他有关法律、法规之规定，买受人和出卖人在平等、自愿、协商一致的基础上就买卖商品房达成如下协议：

第一条 项目建设依据。

出卖人以 出让 方式取得位于 市区钢城大桥北侧1号 编号为 003672459 的地块的土地使用权。【土地使用权证书号】【土地使用权出让合同号】为 迁国用(2006)第061257号。

该地块土地面积为 59781.6m<sup>2</sup>，规划用途为 住宅，土地使用年限自 2006年8月11日 至 2076年7月30日。

出卖人经批准，在上述地块上建设商品房，【现定名】【暂定名】为 金碧艺墅 建设工程规划许可证号为 2007000 施工许可证号为 2010-006。

第二条 商品房销售依据。

买受人购买的商品房为【现房】【预售商品房】。预售商品房批准机关为 迁安市房产管理局，商品房预售许可证号为 迁预字第2010-004号。

第三条 买受人所购商品房的基本情况。

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

第 B-12 【幢】【座】 X 【单元】【层】 X 号房。

该商品房的用途为 住宅，属 住宅 结构，层高为 一层层高3.6米，建筑层数地上 三 层，地下 一 层。

该商品房阳台是【封闭式】【非封闭式】。

该商品房【合同约定】【产权登记】建筑面积共 54.13 平方米，其中，套内建筑面积 X 平方米，公共部位与公用房屋分摊建筑面积 X 平方米（有关公共部位与公用房屋分摊建筑面积构成说明见附件二）。附属用房 X，建筑面积 X 平方米，层高 X 米。

第四条 计价方式与价款。

该商品房定价方式为 双方协议价。出卖人与买受人约定按下述第 二 种方式计算该商品房价款：

第一种、按【建筑面积】【套内建筑面积】计算：

(1)、该商品房主体部分单价为 (        币) 每平方米        元，总金额 (大写)        千        百        拾        万        千        百        拾        元整。(小写)        元。

(2)、该商品房附属用房成交价格为每平方米        元，金额：(小写)        元，(大写)        拾        万        千        百        拾        元整。

第二种、按套(单元)计算，该商品房总价款为 ( 人民 币) 8 千 陆 百 贰 拾 柒 万 肆 千 陆 百 柒 拾 叁 元整。

上述房地产价格【含】【不含】办理房屋所有权证的费用。

除上述房地产价格外的代收费用：

(1)、出卖人根据 住宅公用部分共用设备维修基金缴纳约定书 代 迁安市房产管理局 收取的 维修基金，收取标准为 总房款的2%，金额为(小写) 125493 元，(大写) 拾贰万伍仟肆佰玖拾叁 元整。

(2)、出卖人根据 X 代        收取的       ，收取标准为       ，金额为(小写)        元，(大写)        元整。

第五条 面积确认及面积差异处理。

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

当事人选择按套计价的，不适用本条约定。

合同约定面积与产权登记面积有差异的，以产权登记面积为准。

商品房交付后，产权登记面积与合同约定面积发生差异，双方同意按第

种方式进行处理:

1、双方自行约定:

2、双方同意按以下原则处理:

(1) 面积误差比绝对值在 3% 以内 (含 3%) 的, 据实结算房价款;

(2) 面积误差比绝对值超出 3% 时, 买受人有权退房。

买受人退房的, 出卖人在买受人提出退房之日起 30 天内将买受人已付款退还给买受人, 并按 X 利率付给利息。

买受人不退房的, 产权登记面积大于合同约定面积时, 面积误差比在 3% 以内 (含 3%) 部分的房价款由买受人补足; 超出 3% 部分的房价款由出卖人承担, 产权归买受人。产权登记面积小于合同登记面积时, 面积误差比绝对值在 3% 以内 (含 3%) 部分的房价款由出卖人返还买受人; 绝对值超出 3% 部分的房价款由出卖人双倍返还买受人。

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

因设计变更造成面积差异, 双方不解除合同的, 应当签署补充协议。

第六条 付款方式及期限。

买受人按下列第 1 种方式按期付款:

1、一次性付款 签订合同之日交付 100% 房款。

2、分期付款 X。

3、其他方式 签订合同之日交付 50% 房款, 其余房款银行按揭。(见附件四)。

第七条 买受人逾期付款的违约责任。

买受人如未按本合同规定的时间付款, 按下列第 1 种方式处理:

1、按逾期时间, 分别处理 (不作累加)

(1) 逾期在 玖拾 日之内, 自本合同规定的应付款期限之第二天起至实际全额支付应付款之日止, 买受人按日向出卖人支付逾期应付款万分之 叁 的违



合同继续履行；

(2) 逾期超过 玖拾 日后，出卖人有权解除合同。出卖人解除合同的，出卖人按累计应付款的 叁 % 向出卖人支付违约金。买受人愿意继续履行合同的，经出卖人同意，合同继续履行，自本合同规定的应付款期限之第二天起至实际支付应付款之日止，买受人按日向出卖人支付逾期应付款万分之 叁点贰 (该比率应不小于第(1)项中的比率) 的违约金。

本条中的逾期应付款指依照本合同第六条规定的到期应付款与该期实际已付款的差额；采取分期付款的，按相应的分期应付款与该期的实际已付款的差额确定。

2. X

#### 第八条 交付期限。

出卖人应当在 2011 年 9 月 31 日前，依照国家和地方人民政府的有关规定，将具备下列第 1 种条件，并符合本合同约定的商品房交付买受人使用。

- 1、该商品房经验收合格。(建设、设计、监理、施工单位验收合格)
- 2、该商品房经综合验收合格。
- 3、该商品房经分期综合验收合格。
- 4、该商品房取得商品住宅交付使用批准文件。

5. X

但如遇下列特殊原因，除双方协商同意解除合同或变更合同外，出卖人可据实予以延期：

- 1、遭遇不可抗力，且出卖人在发生之日起 叁拾 日内告知买受人的；
- 2、按附件四补充协议；

#### 第九条 出卖人逾期交房的违约责任。

除本合同第八条规定的特殊情况外，出卖人如未按本合同规定的期限将商品房交付买受人使用，按下列第 1 种方式处理：

- 1、按逾期时间，分别处理（不作累加）

(1) 逾期不超过 玖拾 日，自本合同第八条规定的最后交付期限的第二天起至实际交付之日止，出卖人按日向买受人支付已交付房价款万分之 壹 的违约金，合同继续履行；

(2) 逾期超过 玖拾 日后，买受人有权解除合同。买受人解除合同的，出卖人应当自买受人解除合同通知到达之日起 叁拾 天内退还全部已付款，并按买受人累计已付款的 叁 % 向买受人支付违约金。买受人要求继续履行合同的，合同继续履行，自本合同第八条规定的最后交付期限的第二天起至实际交付之日止，出卖人按日向买受人支付已交付房价款万分之 叁点贰 (该比率应不小于第(1)项中的比率) 的违约金。

2、X \_\_\_\_\_:

### 第十条 规划、设计变更的约定。

经规划部门批准的规划变更、设计单位同意的设计变更导致下列影响到买受人所购商品房质量或使用功能的，出卖人应当在有关部门批准同意之日起 10 日内，书面通知买受人：

(1) 该商品房结构形式、房型、空间尺寸、朝向；

(2) X \_\_\_\_\_:

(3) X \_\_\_\_\_。

买受人有权在通知到达之日起 15 日内做出是否退房的书面答复。买受人在通知到达之日起 15 日内未作书面答复的，视同接受变更。出卖人未在规定时限内通知买受人的，买受人有权退房。

买受人退房的，出卖人须在买受人提出退房要求之日起 45 天内将买受人已付款退还给买受人，并按 中国人民银行同期活期存款 利率付给利息。买受人不退房的，应当与出卖人另行签订补充协议。

### 第十一条 交接。

商品房达到交付使用条件后，出卖人应当书面通知买受人办理交付手续。双方

进行验  
单。所  
书》。出  
产生的

由

买  
托的物  
第

原因，  
责任。

第

七

达不

1

;

;

下日

第二天起  
的违约  
合同的，出  
并按买受  
合同的，合  
时之日止，  
第(1)项  
到买受人  
10日内，  
买受人通  
定时间内通  
各买受人已  
应当与出  
续。双方

收交接时，出卖人应当出示本合同第八条规定的证明文件，并签署房屋交接  
的商品房为住宅的，出卖人还需提供《住宅质量保证书》和《住宅使用说明  
出卖人不出示证明文件或出示证明文件不齐全，买受人有权拒绝交接，由此  
的延期交房责任由出卖人承担。

由于买受人原因，未能按期交付的，双方同意按以下方式处理：

按附件四补充协议

买受人承诺遵守小区物业管理的有关规定，在业主委员会成立前同意出卖人委  
的物业管理企业负责管理。

第十二条 出卖人保证销售的商品房没有产权纠纷和债权债务纠纷。因出卖人  
原因，造成该商品房不能办理产权登记或发生债权债务纠纷的，由出卖人承担全部  
责任。

X

第十三条 出卖人关于装饰、设备标准承诺的违约责任。

出卖人交付使用的商品房的装饰、设备标准应符合双方约定(附件三)的标准。

达不到约定标准的，买受人有权要求出卖人按照下述第 2 种方式处理：

1、 卖人赔偿双倍的装饰、设备差价。

2、 出卖人负责更换维修达到约定标准。

第十四条 出卖人关于基础设施、公共配套建筑正常运行的承诺。

出卖人承诺与该商品房正常使用直接关联的下列基础设施、公共配套建筑按以

下日期达到使用条件：

1、 交房时达到水通、电通；

2、 交房时有线电视，通讯管线接口安装完毕；

3、 X；

4. ~~\_\_\_\_\_~~
5. ~~\_\_\_\_\_~~

如果在规定日期内未达到使用条件，双方同意按以下方式处理：

1. \_\_\_\_\_
2. ~~\_\_\_\_\_~~
3. ~~\_\_\_\_\_~~
4. ~~\_\_\_\_\_~~
5. ~~\_\_\_\_\_~~

#### 第十五条 关于产权登记的约定。

出卖人应当在商品房交付使用后 \_\_\_\_\_ 日内，将办理权属登记需由出卖人提供的资料报产权登记机关备案。如因出卖人的责任，买受人有能在规定期限内取得房地产权属证书的，双方同意按下列第 2 项处理：

1. 买受人退房，出卖人在买受人提出退房要求之日起 \_\_\_\_\_ 日内将买受人已付房价款退还给买受人，并按已付房价款的 \_\_\_\_\_ % 赔偿买受人损失。
2. 买受人不退房，出卖人按已付房价款的 \_\_\_\_\_ % 向买受人支付违约金。
3. ~~\_\_\_\_\_~~

#### 第十六条 保修责任。

买受人购买的商品房为商品住宅的，《住宅质量保证书》作为本合同的附件。出卖人自商品住宅交付使用之日起，按照《住宅质量保证书》承诺的内容承担相应的保修责任。

买受人购买的商品房为非商品住宅的，双方应当以合同附件的形式详细约定保修范围、保修期限和保修责任等内容。

在商品房保修范围和保修期限内发生质量问题，出卖人应当履行保修义务。因不可抗力或者非出卖人原因造成的损坏，出卖人不承担责任，但可协助维修，维修费用由购买人承担。

~~\_\_\_\_\_~~



第十七条 双方可以就下列事项约定：

1. 该商品房所在楼宇的屋面使用权 归业主所有；
2. 该商品房所在楼宇的外墙面使用权 归业主所有；
3. 该商品房所在楼宇的命名权 归市地名办所有；
4. 该商品房所在小区的命名权 归市地名办所有；
5. X

第十八条 买受人的房屋仅作 住宅 使用，买受人使用期间不得擅自改变该商品房的建筑主体结构、承重结构和用途。除本合同及其附件另有约定者外，买受人在使用期间有权与其他权利人共同享用与该商品房有关联的公共部位和设施，并按占地和公共部位与公用房屋分摊面积承担义务。

出卖人不得擅自改变与该商品房有关联的公共部位和设施的使用性质。

第十九条 本合同在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决；协商不成的，按下述第 2 种方式解决：

1. 提交 X 仲裁委员会仲裁。
2. 依法向人民法院起诉。

第二十条 本合同未尽事项，按国家法律、法规和政策规定执行，没有规定的可由双方约定后签订补充协议（附件四）。

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

第二十二条 本合同连同附件共 15 页，一式 2 份，具有同等法律效力，合同持有情况如下：出卖人 1 份，买受人 1 份，合同监证、房产登记机构、土地管理部门及 X 各持一份。

第二十三条 本合同双方签订之日起生效。

第二十四条 自本合同生效之日起 30 天内，由出卖人、买受人向 迁安市房产管理局 申请登记、监证。

出卖人(签章):



【法定代表人】:

【委托代理人】:

(签章)

2010年10月20日

买受人(签章):

裴新花

【法定代表人】:

【委托代理人】:

(签章)

2010年8月25日

本合同执笔人(签字) 李吉超 签字: "金碧艺墅"售楼处

【他项权利人】(签章):

监证单位(签章):

【法定代表人】:

经办人(签字)

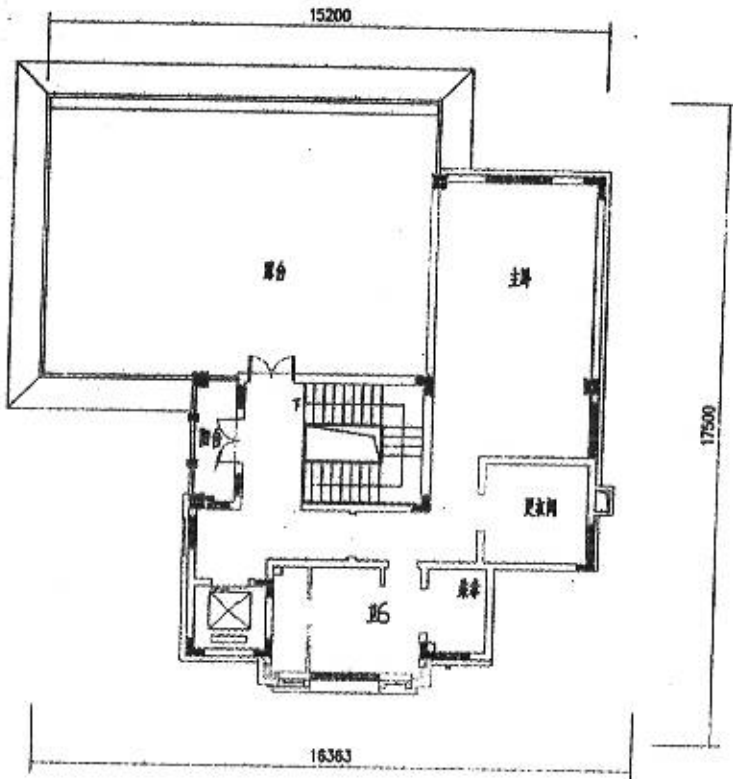
经办人(签章):

\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

2010年10月21日

附件一：房屋平面图

聚新苑



1: 100 三层平面图

~~附件二：公共部位与公用房屋分摊建筑面积构成说明~~



装饰花

件三：装饰、设备标准

- 1. 外墙：高级涂料、墙砖、文化石。
- 2. 内墙：水泥砂浆抹灰层。
- 3. 顶棚：混凝土原结构面。
- 4. 地面：细石混凝土找平。
- 5. 门窗：断桥铝合金中空玻璃门窗。
- 6. 厨房：细石混凝土垫层、上下水管接口预留。
- 7. 卫生间：细石混凝土垫层、上下水管接口预留。
- 8. 阳台：水泥砂浆抹灰层。
- 9. 其他：
  - 1) 地上车库门为保温翻板门。
  - 2) 地下室及楼房首层装无线红外幕帘报警系统。
  - 3) 成品庭院。
  - 4) 水电：设独立水、电表。
  - 5) 有线电视及通讯系统：预留电话接口，有线电视接口。
  - 6) 可视对讲系统：可视对讲机一部
  - 7) 室内安全报警系统：煤气泄露报警系统、紧急呼救系统、火灾自动报警系统。
  - 8) 户式中央空调室外主机。

附件四：合同补充协议

本合同补充协议共两页，即14、15页。



#### 附件四：合同补充协议

本协议作为商品房买卖合同（合同编号： 23 ）的组成部分，现经出卖人与买受人充分协商一致，达成如下协议：

第一条 有关该房产买卖及办理交易登记、按揭等手续需向政府有关部门缴纳的税费，按迁安市政府有关规定办理。对于要求办理公证手续的，公证费由要求公证方全额支付。

#### 第二条 按揭（本条款仅适用于按揭付款方式）

购房款按揭属于买受人和银行之间的借贷关系，由买受人向银行提出申请并由银行审批。出卖人协助办理银行按揭申请。

买受人最迟应在本合同签订之日起 7 日内向出卖人提供按揭手续所需的完整材料。如果贷款银行认为买受人提交的按揭材料不完整或有瑕疵，则买受人必须在接到出卖人通知之日起 7 日内根据要求重新提交或补充；如果买受人未按规定时间重新提交或补充按揭材料，则视为买受人逾期付款并按合同第七条承担违约责任。

若因买受人原因导致银行不同意买受人所申请的按揭额度或按揭年限，买受人应予接受并做出相应的调整，并在接到出卖人通知后 7 日内补足购房款差额，并办妥有关按揭手续，否则视为买受人逾期付款并按合同第七条承担违约责任。

若因买受人原因导致银行不同意买受人办理银行按揭的，买受人在接到出卖人通知后 7 日内支付全部的剩余房价款，否则视为买受人逾期付款并按合同第七条承担违约责任。

第三条 本合同第八条所指的“特殊原因”，除包括人力不可抗拒的火灾、水灾、飓风、地震等自然灾害、战争及其他不可抗力外，还包括如下：

1. 非出卖人原因造成的市政配套工程引致的延误：包括但不限于停水、停电等情况造成无法正常施工的；
2. 为配合政府的法规、规章、命令或市政建设（如道路施工等）而引起的延误；
3. 施工中遇到的异常困难或重大技术问题不能及时解决的；
4. 气象原因（24 小时累计降雨量超过 50 毫米、6 级或 6 级以上大风）
5. 非出卖人导致或引起的工人停工或罢工。

#### 第四条 商品房的交接

1. 买受人应按出卖人发出的房产交接通知规定的时间，亲自或经公证委托代理人持有关文件前往指定地点办理交接手续。代理人需在办理房产交接时，将公证的委托书原件交予出卖人，否则出卖人有权拒绝与该代理人办理验收交接手续。如买受人未能在规定时间内办理



- 交接手续，则自房产交接通知规定的期限届满之日起，即视为买受人对该商品房及一切所属设施均无异议并同意接收该房产，商品房交接手续即视为办理完毕，保修期即开始计算。买受人应承担交房后应缴交的物业管理费、公摊水费、滞纳金等相关费用并承担相应风险。
2. 在买受人未付清全部购房款或其它应付给出卖人的款项之前，或者在银行按揭手续未办理完毕或按揭贷款未汇入出卖人帐户之前，即出卖人未收到全部购房款之前，出卖人有权拒绝向买受人交付房屋，即使超过了本合同约定的交付期，出卖人也不构成违约。
  3. 为了便于办理土地房屋权证，在商品房交付时，买受人应缴清该商品房办理产权证书所应缴纳的契税等费用，因此造成房屋交接和权属登记的拖延由买受人承担责任。
  4. B-12 房号对应金碧艺墅工程编号 23
  5. 合同双方当事人均需保证合同中所填写的姓名、名称、地址、电话、邮政编码、代理人等内容真实有效，如有变更，必须于变更之日起7日内以书面形式通知对方，否则因此引起的无法及时通知的责任由自己承担。
  6. 本合同中提及的通知均以书面按合同所记载的地址通知，书面通知包括但不限于传真、登报、挂号信、特快专递，如果书面通知以挂号信、邮政快递的方式送达对方的，则通知时间以落地邮戳为准，有争议的情况下以寄出时间加上合理的在途时间推定；如果书面通知直接送达对方的，则通知时间以对方签收为准。如果买受人拒收或因买受人的原因造成无法送达，致使邮件遭退回的均以邮局第一次投递日为出卖人依合同履行了通知义务。

第六条 业主委员会成立之前，“金碧艺墅”的物业管理单位暂由出卖人选定。

第七条 本协议为本商品房买卖合同的一部分，与本商品房买卖合同具有同等法律效力。

出卖人（签章）：

买受人（签章）：裴新花

[法定代表人]：

[法定代表人]：

[委托代理人]：

[委托代理人]：

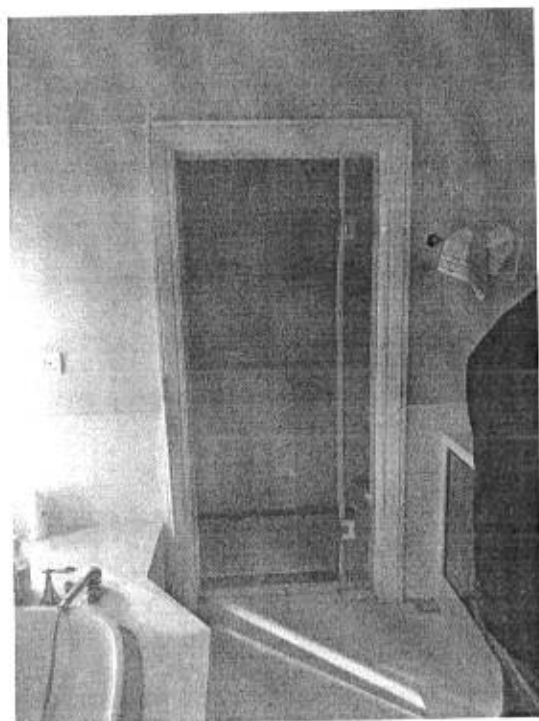
（签章）

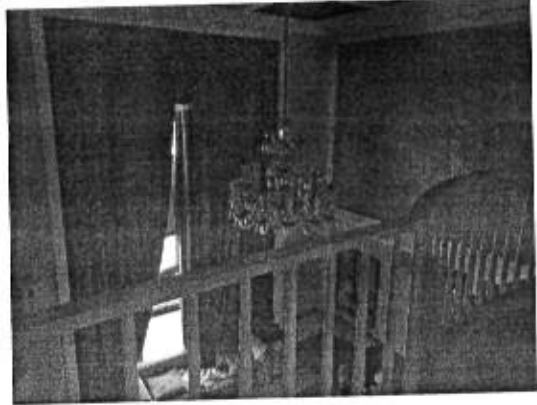
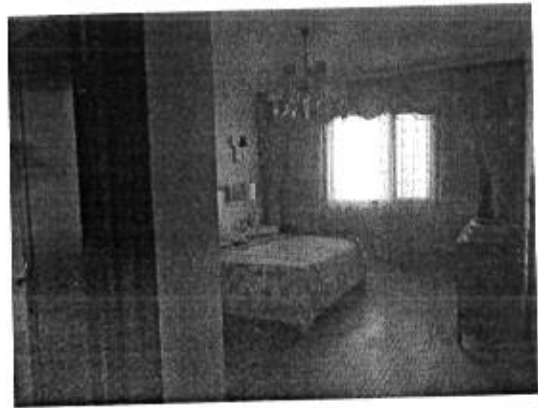
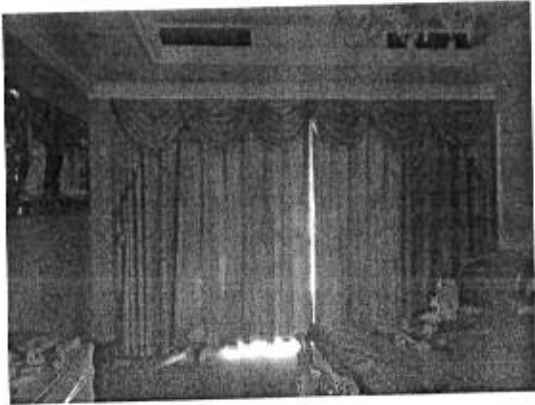
（签章）

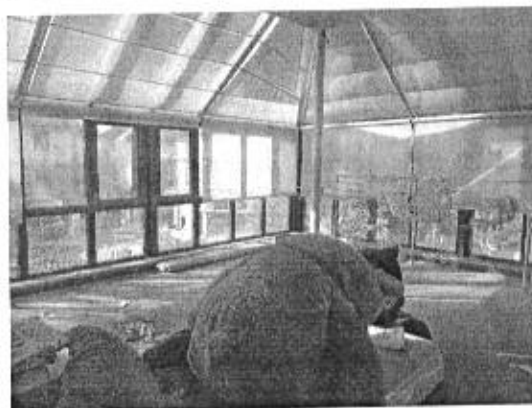
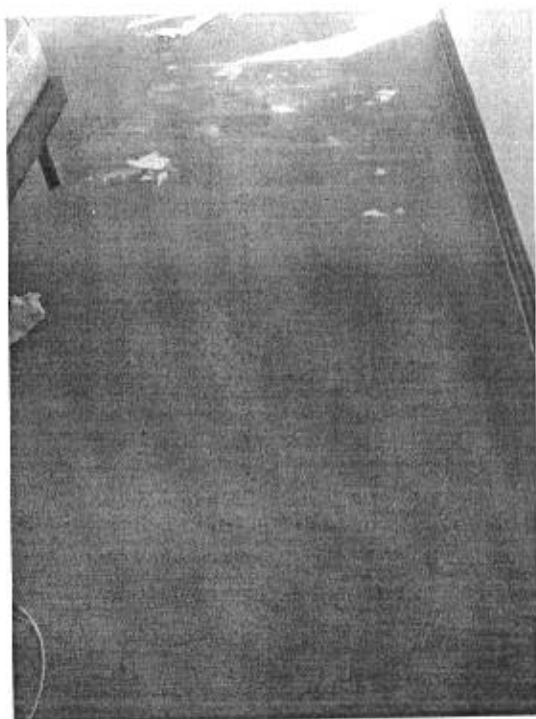
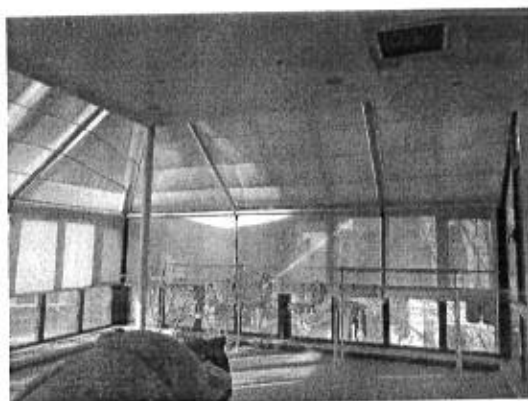
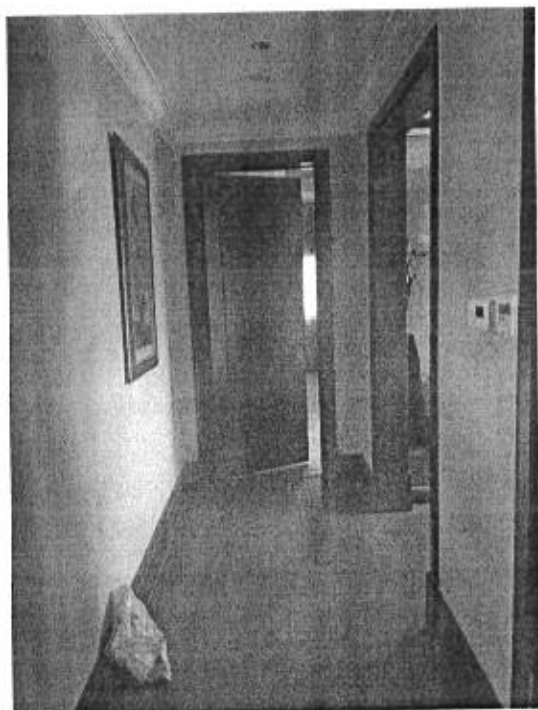
2010年10月20日

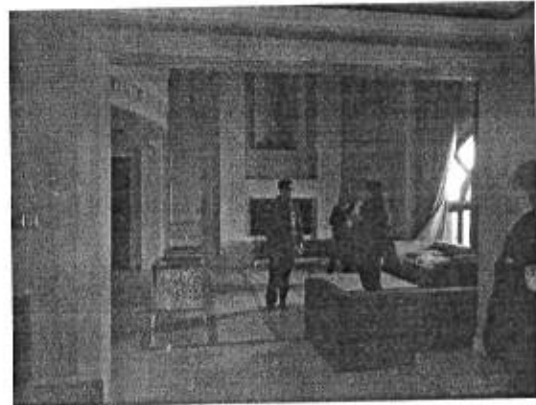
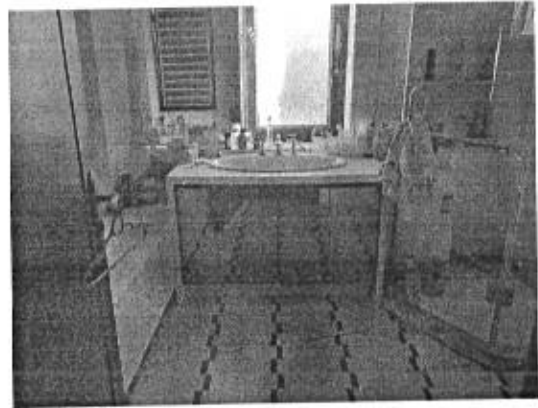
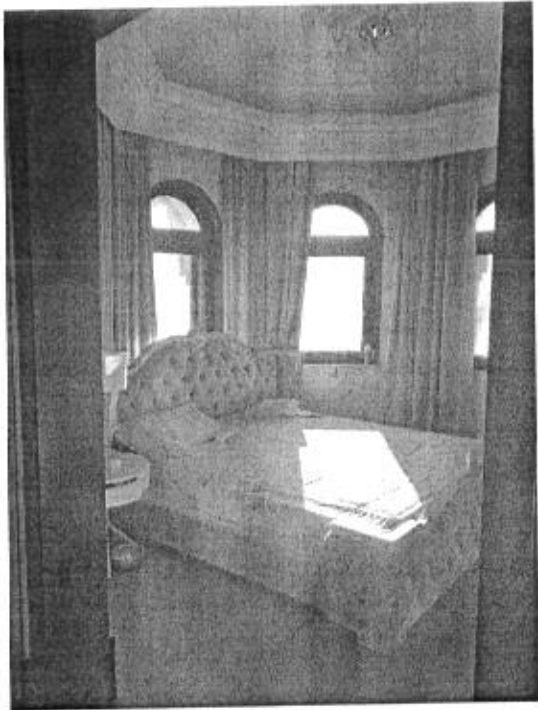
2010年8月25日





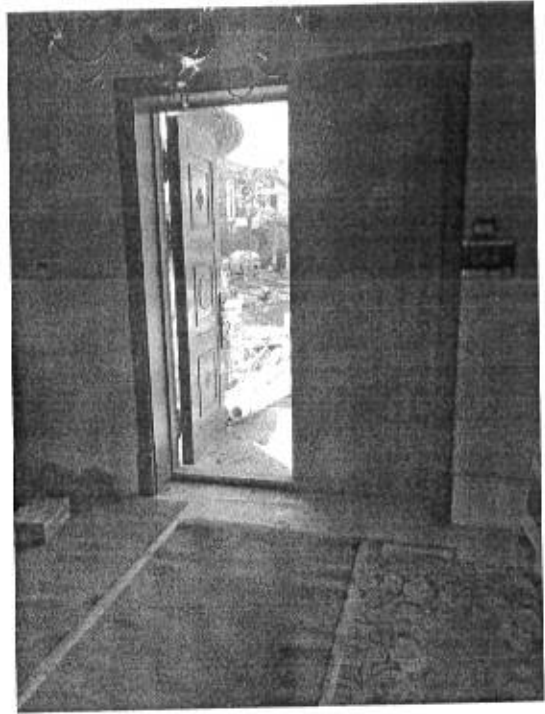
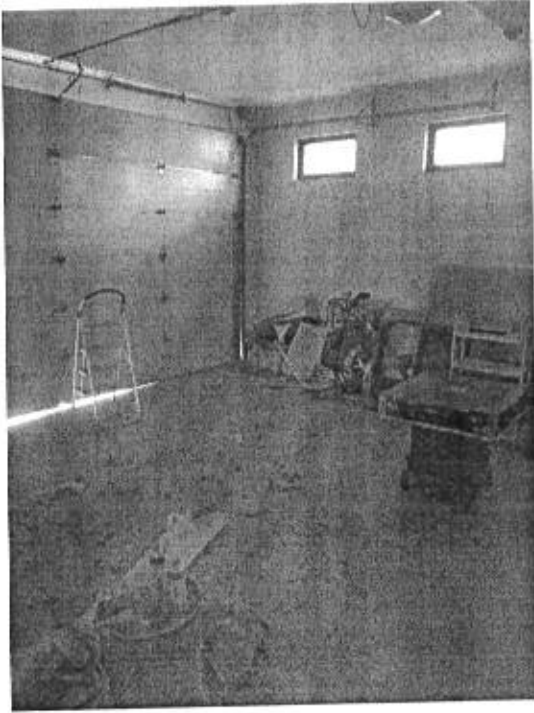


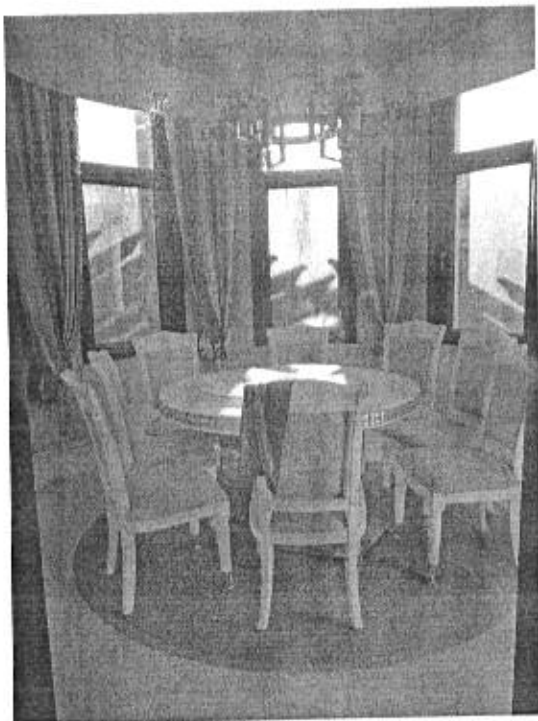
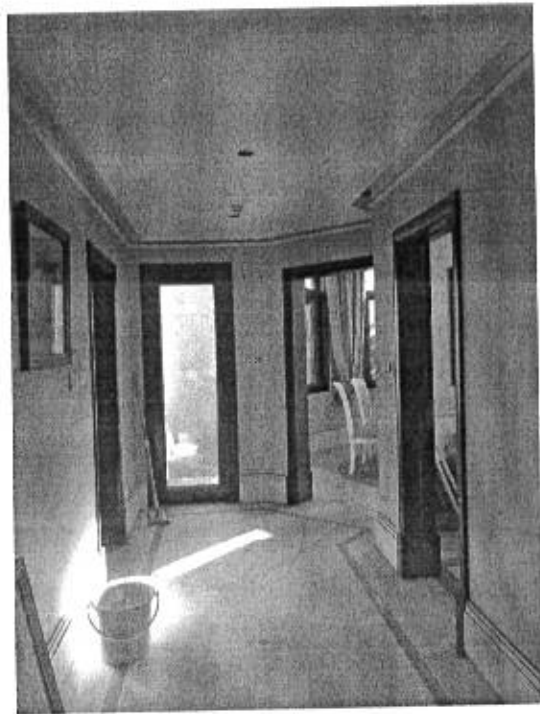
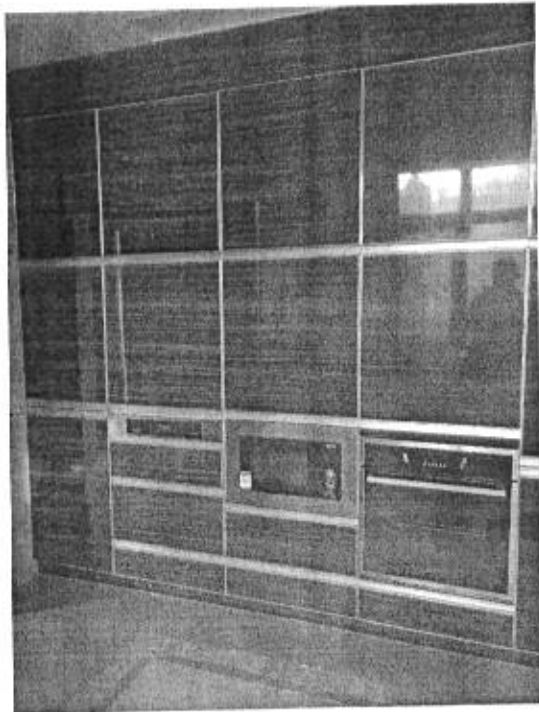


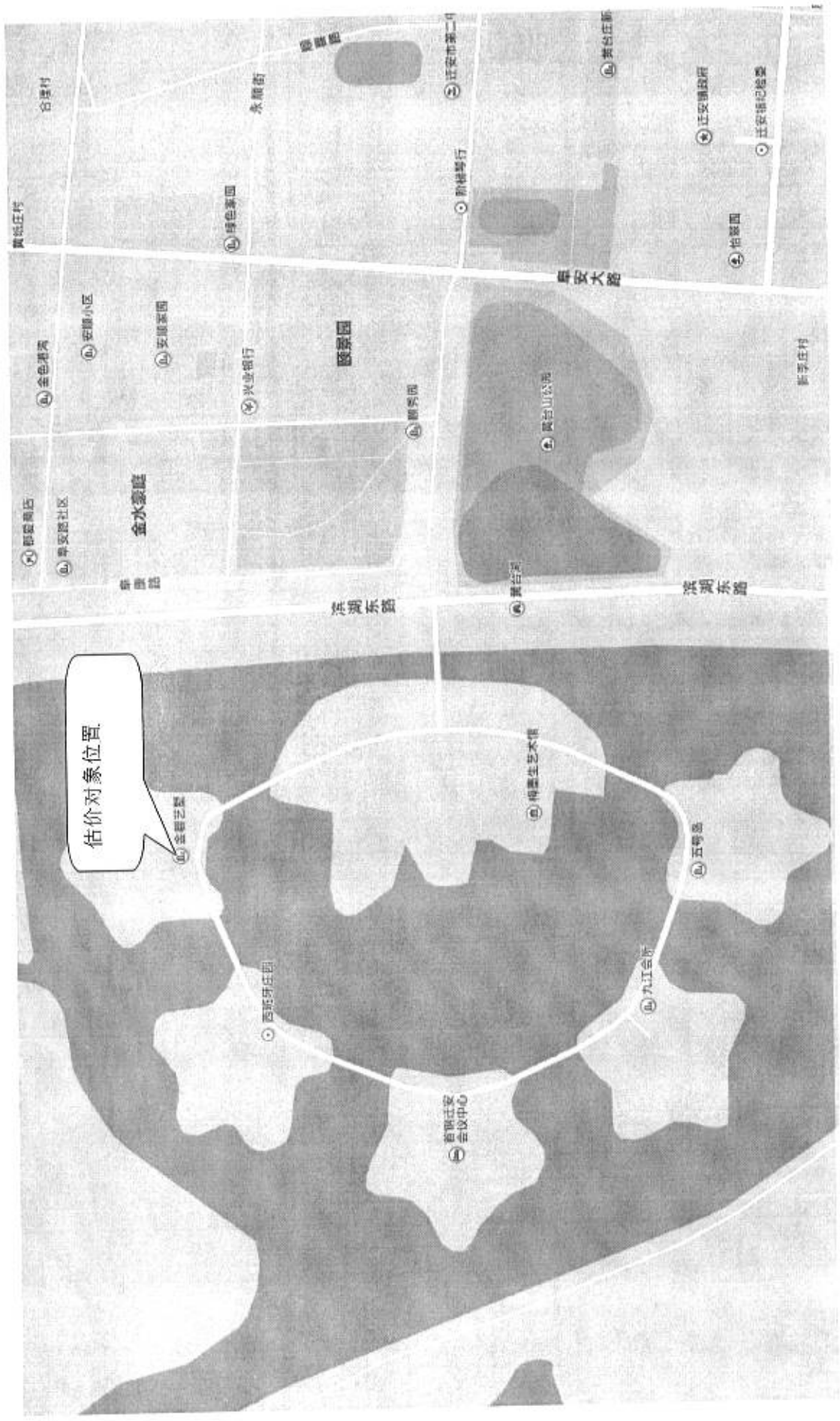












估价对象位置示意图





# 营业执照

统一社会信用代码 911302036813895083

名称 唐山东正房地产评估有限公司

类型 有限责任公司

住所 唐山路北区智源里和馨园2楼2门203号

法定代表人 许胜红

注册资本 贰佰万元整

成立日期 2008年11月14日

营业期限

经营范围 房地产价格评估及咨询（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）\*\*



登记机关

2016



年 月 日

[www.hehnsz.txyxx.gov.cn](http://www.hehnsz.txyxx.gov.cn)

企业信用信息公示系统网址：

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制



中华人民共和国住房和城乡建设部制