

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裴得懿名下坐落于迁安市君府园 2 号楼 2 单元 702 号的房地产价值评估

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 007-4 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：裴得懿名下坐落于迁安市君府园 2 号楼 2 单元 702 号的 1 套住宅，建筑面积 164.21 m²，和分摊的土地使用权，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，委托我公司对裴得懿名下位于迁安市君府园 2 号楼 2 单元 702 号的住宅进行评估，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 102.07 万元，大写金额：壹佰零贰万零柒佰元整。

房地产单价：6216 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

价值时点，估价对象商品房买卖合同已经鉴证并由估价委托人提供用于估价，但产权证尚未办理，针对上述产权情况我们作如下说明和假设：

1、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，估价时我们未考虑上述因素对估价结果的影响。

2、估价对象所在楼房为高层住宅楼，其中每套房屋都应有分摊土地使用面积；估价对象尚未办理产权证，其应分摊土地面积目前不详。估价时假设土地使用权分摊面积根据相关规定按照常规方法进行分摊，不存在影响分摊的特殊因素。考虑分摊土地使用面积大小对成套单元住宅价值影响很弱，估价时我们对其未做进一步的调查确认；但估价结果包含了应分摊的土地使用权价值。

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，委托我公司对裴得懿名下位于迁安市君府园 2 号楼 2 单元 702 号的住宅进行评估，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

裴得懿名下坐落于迁安市君府园 2 号楼 2 单元 702 号的 1 套住宅，建筑面积 164.21 m²，和分摊的土地使用权，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君府园 2 号楼 2 单元 702 号，君府园小区附近有惠泉大街和燕山大路，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：周边坐落有一路购物广场、张家口银行、必胜客等，公共配套设施齐全，商业繁华，方便生活。

(4) 周围环境：区域以住宅小区、临街商铺为主，城市规划全覆盖，无重大污染源，环境景观较好。

2、实物状况

估价对象位于迁安市君府园 2 号楼 2 单元 702 号，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。

君府园 2 号楼为地上 25 层、地下 2 层住宅楼，钢混结构，南北朝向，房屋外墙为干挂石材与外墙涂料相结合，断桥铝窗，首层过厅地面铺大理石，墙面干挂石材到顶，顶棚石膏线；估价对象为 2 门 702 室，建筑面积 164.21 平方米，南北朝向，入户为钢板防盗门，地面铺抛光地砖（地砖局部拼花），内墙面贴壁纸（客厅背景采用装饰石材），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，水、暖、电、燃气、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：0156；买受人：裴得懿；出卖人以出让方式取得位于迁安市区南二环路中段北侧的地块土地使用权；该地块土地面积为 43512.9 平方米，规划用途为住宅；土地使用年限自 2010 年 3 月 4 日至 2072 年 12 月 17 日。买受人所购商品房位于第 2 座 2 单元 702 号；用途为住宅；建筑层数为地上 25 层，地下 2 层（估价对象位于 7 层）；建筑面积 164.21 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、估价对象估价对象《商品房买卖合同》（合同编号：0156）；
- 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察、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住宅，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 102.07 万元，大写金额：壹佰零贰万零柒佰元整。

房地产单价：6216 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

裴得懿 2-2-702

④

编号: GF-2000-0171



商品房买卖合同

河北省建设厅 监制
河北省工商管理局
(20130410106)



商品房买卖合同说明

1. 本合同文本为示范文本，也可作为签约使用文本。签约之前，买受人应当仔细阅读本合同内容，对合同条款及专业用词理解不一致的，可向房地产开发主管部门咨询。
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供双方自行约定或补充约定。双方当事人可以对文本条款的内容进行修改、增补或删除。合同签订生效后，未被修改的文本印刷文字视为双方同意内容。
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；对于实际情况发生或买卖双方不作约定时，应在空格部位打×，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。
7. 本合同条款由中华人民共和国建设部和国家工商行政管理局负责解释。

商品房买卖合同

(合同编号: 0156)

合同双方当事人:

出卖人: 唐山百盛房地产开发有限公司

注册地址: 迁安市惠泉大街东段北侧广场馨园39号楼1号

营业执照注册号: 130283000014293

企业资质证书号: 冀建房开唐字第553号

法人代表人: 李树艳 联系电话: 7691399

邮政编码: _____

委托代理人: _____ 地 址: _____

【身份证】 【护照】 【营业执照注册号】 【_____】

邮政编码: _____ 联系电话: _____

委托代理机构: _____

注册地址: _____

营业执照注册号: _____

法人代表人: _____ 联系电话: _____

邮政编码: _____

买受人: 裴得懿

【本人】 【法定代表人】 姓名: 裴得懿 国籍: 中国

【身份证】 【护照】 【营业执照注册号】 【_____】:

130283200503178036

地 址: 河北省迁安市马兰庄镇后裴庄126号

邮政编码: 064400 联系电话: 13373596896

【委托代理人】 姓名: X 

【身份证】 【护照】 【营业执照注册号】 【_____】

地 址: _____

邮政编码: _____ 联系电话: _____

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 迁安市区南二环路中段北侧

编号为 x 的地块的土地使用权。【土地使用权出让合同号】【土地使用权划拨批准文件号】【划拨土地使用权转让批准文件号】【国有土地使用证】为

迁国用(2010)第100289号

该地块土地面积为 43512.9 平方米，规划用途为

住宅，土地使用年限自 2010 年 3 月 4 日至 2072 年 12 月 17 日。

出卖人经批准，在上述地块上建设商品房，【现定名】【暂定名】君府园

建设工程规划许可证号为

建字第130283201000071号

，施工许可证号为

2011-004

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 迁安市住房和城乡建设局，商品房预售许可证号为 迁房预售证第2011-008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 0002

2 【单元】【层】 02-702 号房。 【座】

该商品房的用途为 住宅，属 钢混 结构，层高为 2.90 米，建筑层数地上 25 层，地下 2 层。

该商品阳台是【封闭式】【非封闭式】。

该商品房【合同约定】【产权登记】建筑面积共 164.21 平方米，其中，套内建筑面积 130.27 平方米，公共部位与公用房屋

分摊建筑面积33.94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)。

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

1 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)、该商品房单价为(人民 币)每平方米 6083.84 元, 总金额(人民 币) 393027 元整。
玖拾贰万玖仟零贰拾柒元零角零分

(2)、无。

第二种、按套(单元)计算:

(1)、该商品房总价款为(人民 币) , 总金额(人民 币) 0 元整。

大写¥

元整。

(2)、无。

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)、出卖人根据省房地产主管部门规定 代
迁安市住建局收取的

公共部位维修基金 , 收取标准为

总房价2% , 金额为(小写)19980.54 元, (大写)
壹万玖仟玖佰捌拾元伍角肆分

元整。

(2)、出卖人根据X 代

X收取的

X , 收取标准为

X , 金额为(小写)X 元, (大写)

大写¥ X

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处理。

当事人选择按套计价的，不适用本条约定。

合同约定面积与产权登记面积有差异的，以产权登记面积为准。

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

1、双方自行约定：按双方约定的单价和房产登记部门认可的实际测绘面积结算，多退少补。

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。

面积误差比 = (产权登记面积 - 合同约定面积) / 合同约定面积 × 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

买受人在签订《商品房买卖合同》时，一次性付清全部房款 999027 元整
(大写：玖拾玖万玖仟零贰拾柒元整)。

2、分期付款

X

3、其他方式

买受人在签定《商品房买卖合同》时，付清首付款人民币 元整 (大写：)，
剩余 元整 (大写：) 由买受人向银行申请按揭贷款。

第七条 买受人逾期付款的违约责任。

买受人如未按本合同规定的时间付款，按下列第 1 种方式处理：

1、按逾期时间，分别处理(不作累加)

(1)逾期在 30 日之内，自本合同规定的应付款期限之第二天起至实际全额支付应付款之日止，买受人按日向出卖人支付逾期应付款万分之 5 的违约金，合同继续履行；

(2)逾期超过 30 日后，出卖人有权解除合同。出卖人解除合同的，买受人按累计应付款的 2 % 向出卖人支付违约金。买受人愿意继续履行合同的，经出卖人同意，合同继续履行，自本合同规定的应付款期限之第二天起至实际全额支付应付款之日止，买受人按日向出卖人支付逾期应付款万分之 5 (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 2013 年 6 月 30 日前，依照国家和地方人民政府的有关规定，将具备下列第 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。
- 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 30 日内告知买受人的；
- 2、因政府职能部门和政策性因素导致延期以及买受人原因未按合同约定日期付

清房款的。

3、X

第九条 出卖人逾期交房的违约责任。

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

1、按逾期时间，分别处理(不作累加)

(1)逾期不超过 30 日，自本合同第八条规定的最后交付期限的第二天起至实际交付之日止，出卖人按日向买受人支付已交付房价款万分之 5 的违约金，合同继续履行；

(2)逾期超过 30 日后，买受人有权解除合同。买受人解除合同的，出卖人应当自买受人解除合同通知到达之日起 30 天内退还全部已付款，并按买受人累计已付款的 2 %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 5 (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、户型、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。出卖人未在规定时间内通知买受人的，买受人有权退房。

买受人退房的，出卖人须在买受人提出退房要求之日起 30 天内 将买受人已付款退还给买受人，并按 中国人民银行同期存款 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。

X

第十一条 交接。

商品房达到交付使用条件后，出卖人应当书面通知买受人办理交付手续。

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

由于买受人原因，未能按期交付的，双方同意按以下方式处理：

视为房屋已按期交付，自出卖人书面通知买受人办理交付手续的期限届满之日起，房屋毁损，灭失的风险由买受人承担，基于该房屋产生的物业管理等所有费用由买受人自负。

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、出卖人赔偿双倍的装饰、设备差价。
- 2、出卖人负责在合理的期限内达到约定标准。

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的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、水、电以交付之日起30日内达到正常使用；
- 2、燃气和热力的具体时间由市专业公司通知为准；
- 3、有线电视，通讯由买受人自行申请；
- 4、社区主要道路交付之日起90天内正常使用；

5、X

如果在规定日期内未达到使用条件，双方同意按以下方式处理：

- 1、将上述日期延长三个月，由出卖人负责在延长期限内达到使用条件；

2、出卖人在延长的时限内仍无法达到使用条件的，按买受人已付款2%的比例，向买受人支付违约金；

3、X

4、X

5、X

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 90 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。产权登记由 买受人委托 买受人到产权登记机关办理房屋所有权证。如因出卖人的责任，买受人不能在规定期限内取得房地产权属证书的，双方同意按下列第 2 项处理：

- 1、买受人退房，出卖人在买受人提出退房要求之日起 X 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 X %赔偿买受人损失。
- 2、买受人不退房，出卖人按已付房价款的 0.2 %向买受人支付违约金。

3、X

第十六条 保修责任。

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

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

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

X

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 按国家规定；
- 2、该商品房所在楼宇的外墙面使用权 按国家规定；
- 3、该商品房所在楼宇的命名权 按国家规定；
- 4、该商品房所在小区的命名权 按国家规定；

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规定者外，买受人在使用期间有权与其他权利人共同享用与该商品房有关联的公共部位和设施，并按占地和公共部位与公用房屋分摊面积承担义务。

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 12 页，一式 4 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，房产管理部门、土地管理部门及 X 各持一份。

第二十三条 本合同自双方签订之日起生效。

第二十四条 商品房预售的，自本合同生效之日起30天内，按下列第3方式，向迁安市住建局 申请登记备案。

- 1、出卖人、买受人共同申请。
- 2、买受人自行申请。
- 3、买受人委托出卖人申请。



出卖人(签章):
【法定代表人】:

【委托代理人】:

(签章)

2013 年 4 月 10 日

本合同执笔人(签字):

韩冰

【他项权利人】(签章):

经办人(签字):

____ 年 ____ 月 ____ 日



买受人(签章): 张得懿
【法定代表人】:

【委托代理人】: 张庆 张新花

(签章)

2013 年 4 月 10 日

签于 君府园售楼处

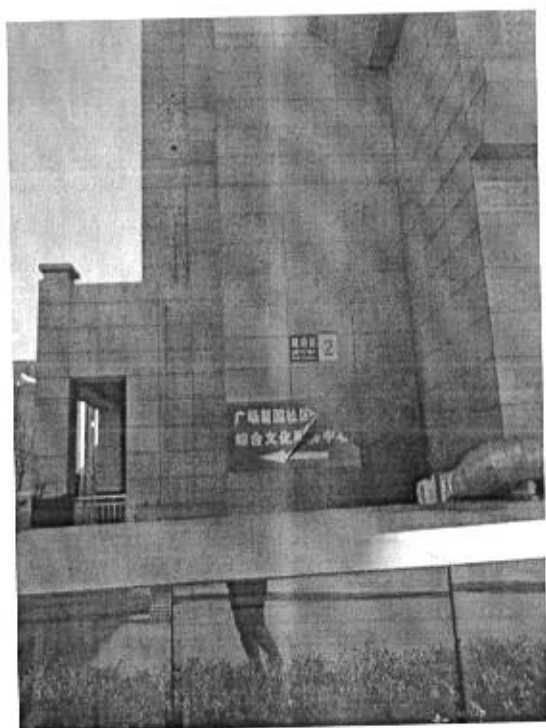
鉴证单位(签章)

【法定代表人】

经办人(签字):

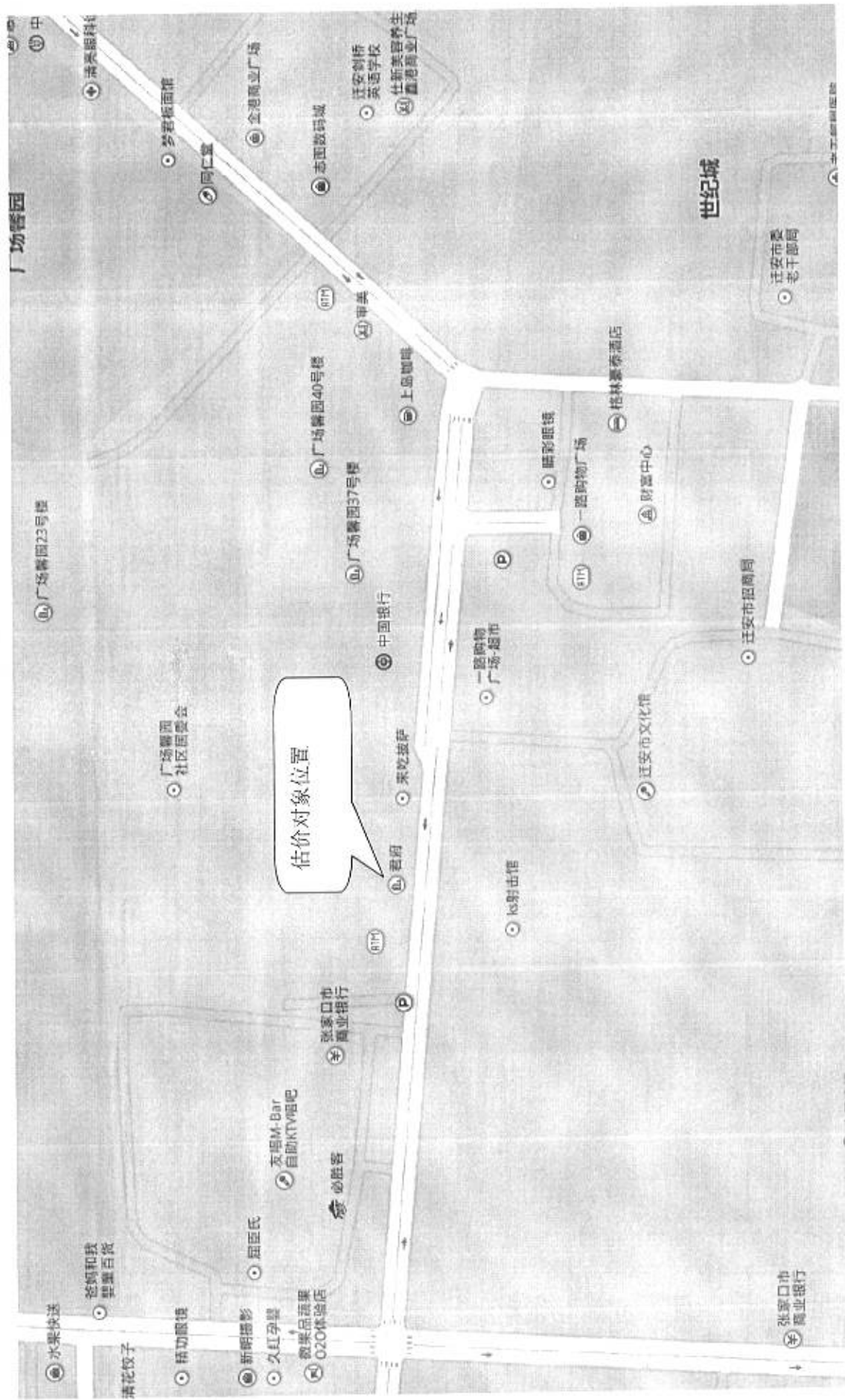


2013 年 4 月 19 日









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 唐山市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

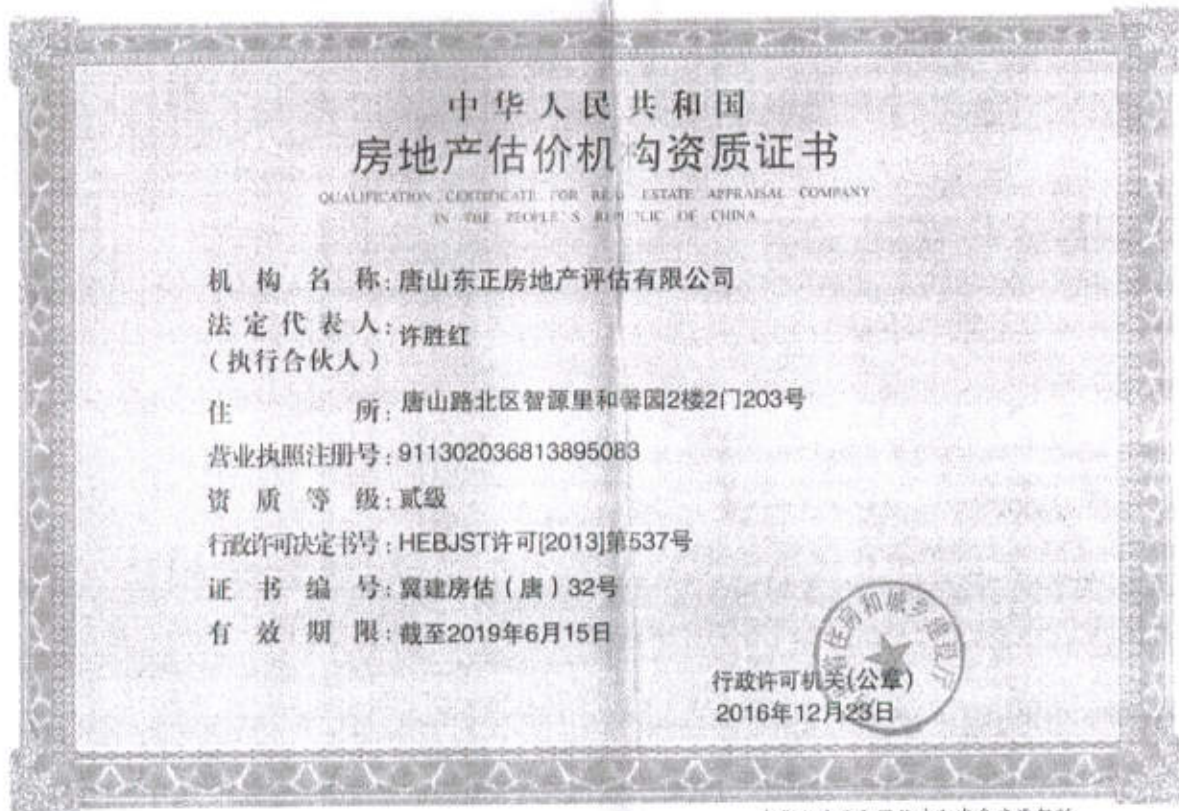


年 月 日

www.tshscxt.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 房地产估价机构资质证书

QUALIFICATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称: 唐山东正房地产评估有限公司
 法定代表人: 许胜红
 (执行合伙人)
 住 所: 唐山市路北区智源里和馨园2楼2门203号
 营业执照注册号: 911302036813895083
 资质等级: 贰级
 行政许可决定书号: HEBJST许可[2013]第537号
 证书编号: 冀建房估(唐)32号
 有效期限: 截至2019年6月15日

行政许可机关(公章)
2016年12月23日

