

房地产价值估价报告



TANGSHAN · CHINA

项目名称：艾永亮 李亚爽名下的位于乐亭县茂源街润泽路
水韵名居 5 栋 1 单元 801 号的一套住宅房地产价值估价报告

委托人：唐山市中级人民法院

估价方：唐山中信德房地产评估咨询有限公司

估价人员：宁友民 1319980005

张桂玲 1320100016

估价作业日期：2018 年 1 月 18 日-2018 年 1 月 30 日

估价报告编号：唐中信德房估[2018]司字第 005 号



致 委 托 人 函

唐山市中级人民法院：

我公司受贵院委托，根据委托的内容和特定的估价目的，遵循客观、公正、科学、独立的原则，按照《房地产估价规范》及公认的房地产估价方法、必要的估价程序，对本次估价对象进行了勘察和评定估算。现将估价结果函告如下：

唐山市中级人民法院委托我公司对该院执行大队办理的周玉明申请执行艾永亮等民间借贷纠纷一案所涉及的艾永亮、李亚爽名下的位于乐亭县茂源街润泽路水韵名居5栋1单元801号的一套住宅进行评估，建筑面积为131.28平方米，附属用房8.35平方米，及其分摊土地使用权面积，本次估价采用市场比较法进行评估，于价值时点2018年1月18日在司法鉴定目的下的房地产价格总额为66.03万元（包含土地价值），大写：陆拾陆万零叁佰元整（总价取整至百元）。（注：未扣除法定优先受偿款）

注：本报告交付委托方估价报告原件六份，报告复印件无效，当事人或其他利害关系人对评估结果有异议的，可以在收到评估报告之日起十日内通过唐山市中级人民法院向我公司书面提出。以上内容摘自估价报告书，与估价报告书正文具有同等的法律效力。

唐山中信德房地产评估咨询有限公司

法人代表：

2018年1月30日



唐山中信德房地产评估咨询有限公司
TANGSHAN ZHONGXINDE REAL ESTATE ESTIMATE. LTD.

联系电话：0315-2044918 7252539
公司地址：唐山市路北区机场路华岩商城西二层 A09 号

目 录

一、致委托方函.....	1
二、估价师声明.....	3
三、估价的假设和限制条件.....	5
四、估价结果报告.....	8
五、附件.....	14



估价师声明

我们郑重声明：

1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实和准确的。

2、本估价报告中的分析、意见和结论，是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

3、我们与本评估报告中的估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。

4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、参加本次评估的估价人员已对估价对象进行了实地勘察，并作了详细的现场勘察笔录，但现场勘查仅限于其外观和使用状况，对于隐蔽、被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据委托方提供的资料进行评估，未能提供资料的不予揭示。估价人员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。

7、本估价报告估价对象所涉及的相关数据，以委托方提供的资料为主要依据。因资料失实造成估价结果有误的，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

8、本估价报告提供的估价对象的价值标准采用公开市场价值标准，未考虑未来市场变化风险因素对价值的影响。



参加本次估价的注册房地产估价师：

姓名	执业资格	证书编号
宁友民	注册房地产估价师	1319980005
张桂玲	注册房地产估价师	1320100016



估价的假设和限制条件

一、估价的假设条件

1、本次估价是以估价对象持续使用为假设前提，假设估价对象权属清楚，取得合法。

2、委托方提供资料属实，本次估价对象权属、建筑面积以委托方提供《商品房买卖合同》确定，如报告使用方对建筑面积有异议请提供相关证据告知我公司，我公司将进行复核，如有变动估价结果做相应的调整；

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、假定估价对象在价值时点状况与在完成实地查勘之日的状况一致。因为查勘时只能对委估建筑物外观、现状进行一般性勘测，对其内部质量无法进行实质性检测，只能以其建筑质量符合原设计要求和有关质量标准为假设前提。

5、假设房地产市场在报告有效期内没有较大波动，在报告使用有效期内如有较大波动，提醒报告使用者慎重使用本估价结果。

二、估价的限制条件

1、估价结论为满足全部假设与限制条件下的市场价值。

2、假设房地产市场在报告有效期内没有较大波动，在报告使用有效期内如有较大波动，提醒报告使用者慎重使用本估价结果。超过有效期，或价值时点之后、有效期之内估价对象或国家经济形势、城



市规划、房地产税费政策等发生变化，对估价结果产生明显影响时，委托方应及时聘请房地产评估机构对估价结果作相应调整或重新估价。

3、本估价报告结果为评估范围内房地产的市场价格，应整体使用。估价报告书附件为报告的有机组成部分。

4、本次估价未考虑政治、军事突变，国家宏观经济、政策发生重大调整，以及不可预见的重大自然灾害等不可抗力的因素对估价结果的影响。

5、为保障双方当事人的合法权益，在确定评估额时，估价报告使用者应充分关注“使用说明”。

6、未经估价机构书面同意，本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

7、本估价报告用途为委托方受理的周玉明申请执行艾永亮等民间借贷纠纷一案提供价格参考依据，若用于其他用途，需重新进行评估。

8、如发现本估价报告文字或数字因校对或其他类似原因出现差错时，请及时通知本公司进行更正。

三、使用说明

1、评估价格是在满足全部假设与限制条件下，于价值时点为2018年1月18日，在为委托方办理的周玉明申请执行艾永亮等民间借贷纠



纷一案提供价格参考目的条件下的房地产市场价格。

2、本估价报告中涉及有关的资料均由委托方提供。

3、本报告由唐山中信德房地产评估咨询有限公司解释。

4、估价对象为成套住宅用房，通用性一般，具有独立使用性，不具有分割转让性。

5、本次估价结果是在估价对象整体使用情况下的房地产市场价格，有关部门在使用估价报告时，应该注意到由于要求估价对象变现时，要有一定的时间和变现费用以及变现会引起估价对象变现价格可能偏离评估价格，提请有关部门应该给予充分考虑。



房地产估价结果报告

一、委托人

委托人：唐山市中级人民法院

二、估价方

估价机构：唐山中信德房地产评估咨询有限公司

法人代表：宁友民

机构地址：唐山市路北区华岩商城西二层 A09 室

经营范围：房地产价格评估及相关业务咨询

资格等级：贰级

联系电话：0315-7252539 / 0315-2044918（可 114 查询）。

三、估价对象

估价对象为位于乐亭县茂源街润泽路水韵名居5栋1单元801号的一套住宅，建筑面积为131.28平方米，附属用房8.35平方米，及其分摊土地使用权面积，及与该房地产相配套的水、暖、电、电讯等附属设施。

1、实物状况

估价对象为位于乐亭县茂源街润泽路水韵名居5栋1单元801号的一套住宅，建筑面积为131.28平方米。该区域基础设施完善，宗地外已达到“七通一平”，即通路、通电、通讯、供水、排水、供暖、供燃气及场地平整；宗地内已达到“七通一平”，即通路、通电、通讯、供水、排水、供暖、供燃气及场地平整。



估价对象所有 5 栋为剪力墙结构住宅楼，地上 19 层地下 2 层，估价对象位于 1 单元 801 室，建筑面积 131.28 平方米。估价对象外墙刷涂料，塑钢玻璃窗，室内卧室地面铺 800mm 地砖，墙面刷白、部分墙面贴瓷纸、顶刷白；客厅、餐厅地面铺 800mm 地砖，墙面刷白，电视背景墙，造型顶；厨房地面铺 800mm 地砖，墙面贴瓷砖，扣板吊顶；卫生间地面铺地砖，墙面贴瓷砖，扣板吊顶；附属用房未进入室内。

经现场勘察，估价对象各部件完好，能满足正常使用要求。

2、权益状况

经我公司产权验证、实物勘查及核对，估价对象权益状况如下：

《商品房买卖合同》合同编号：乐商房预字第 0061-264 号；买受人：艾永亮、李亚爽；房屋坐落：水韵名居 5 幢 1 单元 8 层 801 号；合同约定建筑面积 131.28m²；附属用房-1-27-8.35，附属用房总建筑面积 8.35 平方米，商品房预售许可证号：（乐）房预售证第 0061 号。

3、区位状况

估价对象位于水韵名居 5 幢，北临茂源街、西临滨河北路，该区域基础设施完善，交通便利。

四、估价目的

为委托方办理的周玉明申请执行艾永亮等民间借贷纠纷一案提供价格参考依据而评估房地产市场价值。

五、价值时点



2018年1月18日

六、价值定义

本报告所评估的价格为按本报告书中所阐述的全部状况、说明、假设和限制条件以及估价目的、范围、时点等制约条件下的房地产价值。

七、估价依据

1、法律、法规及技术规范、约束性文件：

(1)、《中华人民共和国城市房地产管理法》；

(2)、《中华人民共和国土地管理法》；

(3)、《物权法》；

(4)、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》；

(5)、国务院、国家国土资源部、国家国有资产管理局、唐山市人民政府及有关部门颁发的有关法律、法规和政策性文件；

(6)、《河北省唐山市中级人民法院司法鉴定委托书》；

(7)《唐山市中级人民法院司法技术委托书》

2、委托方提供的资料

(1)、《商品房买卖合同》复印件

(2)、《河北省唐山市中级人民法院执行裁定书》

(3)、《情况说明》；

(4)、《评估拍卖申请书》；

(5)、委托方提供的其它资料；



3、估价方搜集的有关资料

- (1)、估价对象的现场勘察记录；
- (2)、本估价机构掌握的房地产市场相关资料。

八、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：估价机构、估价人员站在中立的立场上，实事求是、公平正直的评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。
- 2、合法原则：房地产估价应当以估价对象的合法使用、合法交易、合法处置等为前提进行估价。
- 3、最高最佳使用原则：应以估价对象的最高最佳使用为前提估价。
- 4、替代原则：要求估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。
- 5、价值时点原则：要求估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。

九、估价方法

- 1、估价技术路线
- (1) 明确估价对象、估价目的、价值时点等基本事项；
 - (2) 拟定估价作业方案，根据估价对象及估价目的，选择并确定与其相适应的估价方法；



(3) 实地查勘估价对象，并按选定的估价方法，收集估价所需的数据及资料。

(4) 根据估价方法计算，确定估价结果。

2、估价方法

估价人员在认真分析所掌握的资料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，经过反复研究，估价对象为住宅用房，在同一供求范围内同类型房地产交易实例较多，因此本次估价采取市场比较法进行测算。

以上被评估房地产是以继续使用为前提条件的。


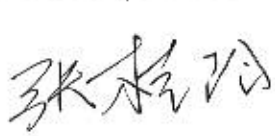
市场比较法：将估价对象与在价值时点近期交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照国家规定的技术标准和估价程序，在对估价对象进行了实地勘查、了解当前房地产市场行情以及在认真分析现有资料的基础上，采用适宜的估价方法经过周密测算，并结合估价经验和对影响房地产价值的因素分析，确定估价对象于价值时点 2018 年 1 月 18 日在司法鉴定目的下的房地产价格总额为 66.03 万元（包含土地价值），大写：陆拾陆万零叁佰元整（总价取整至百元）。（注：未扣除法定优先受偿款）



十一、估价人员

姓名	注册号	签名	签名日期
宁友民	1319980005		2018.1.30
张桂玲	1320100016		2018.1.30

十二、实地查勘期

2018年1月18日至2018年1月18日

十三、估价作业日期

2018年1月18日至2018年1月30日

十四、估价报告应用的有效期

1、估价报告应用的有效期自估价报告完成之日起原则上为一年，但在市场状况有较大变化时，报告应用的有效期不超过半年。

2、本估价报告只能用于与本次估价目的相符的用途，若改变用途，必须重新估价。

十五、其他需要说明的问题

1、由于勘察现场时未进入附属用房室内，故本次估价未考虑附属用房是否装修对房地产市场价格的影响。

2、本次估价使用的是市场比较法，因此房地产政策、市场供需状况、投资利息等会因时间变化而发生变动，对其房地产价值会产生直接影响，当房地产市场价格变化快时，使用者需对房地产价值及时



进行重估，以规避风险。

3、委托方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，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

4、委托方应合理使用评估价值，估价结果仅供委托方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。

5、本估价报告的使用权归委托方所有，未经本估价机构同意，不得向委托方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。估价报告未经委托方许可，本估价机构亦不得向他人提供或公开。

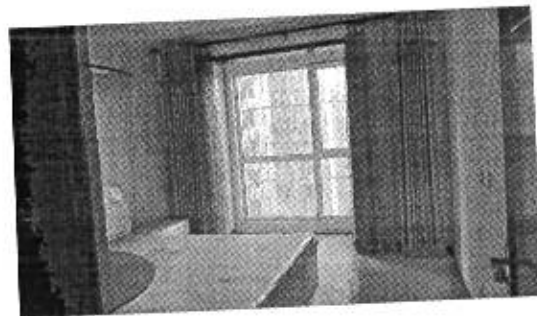
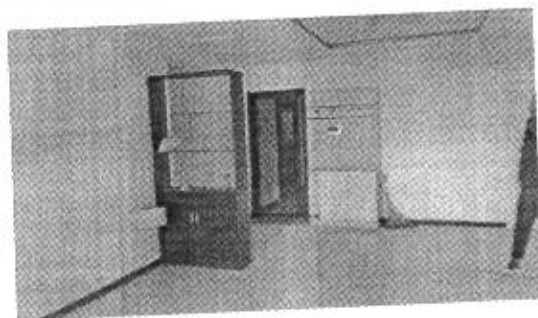
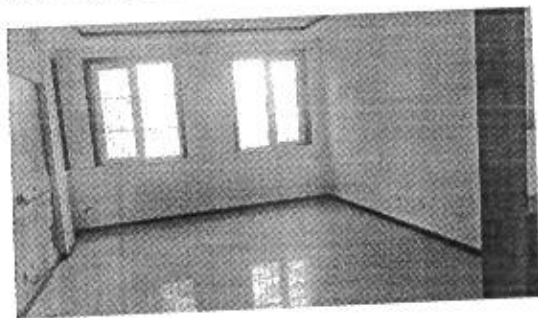
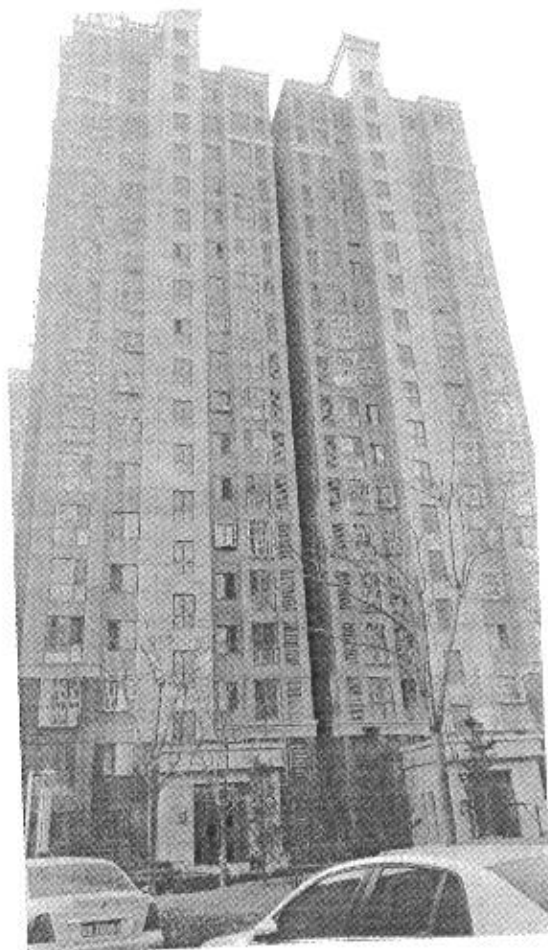
6、本评估报告一式六份，复印无效。

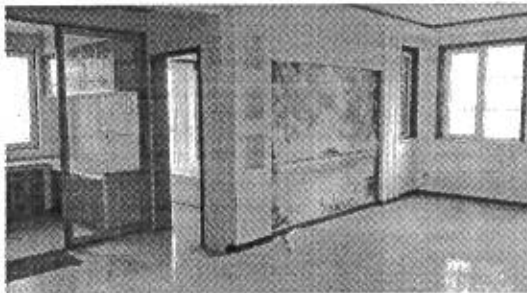
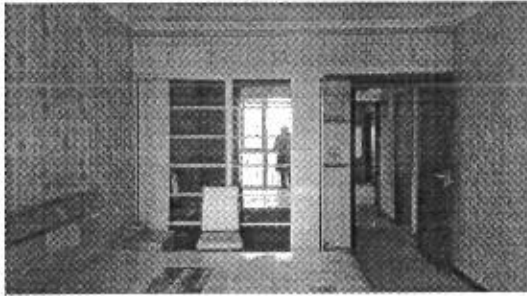
7、本估价报告的最终解释权为我公司所有。

十六、附件

- 1、估价对象实物照片
- 2、《河北省唐山市中级人民法院司法鉴定委托书》复印件
- 3、《唐山市中级人民法院司法技术委托书》
- 4、《商品房买卖合同》复印件
- 5、估价机构营业执照复印件
- 6、估价机构资质证书复印件
- 7、估价师执业资格证书复印件







商品房买卖合同

乐亭县房产管理所监制

20120725296

艾新喜、李亚森

统一发票

销售不动产发票 (自开)

发票代码 213001090001
发票号码 00342376

2YYGaV0GgeAvmT0VpdjppikhhU03C5r
BwrUKTbeVWFRUldEMARZRIMnU3xrlwt+
+WHLW10Wn7mf11b99V1SPP J0ZopJKr
N134Ef09IFj2aZnab9862c6k2bE5tf
mnVrk8T

开票日期 2012年07月24日
机打代码 213001090001
机打号码 00342376

第一联 发票联 (付款方付款凭证)

付款方名称	艾永亮 李亚爽	身份证/组织机构代码/纳税人识别号	130225198307122939
收款方名称	唐山海推乐颐房地产开发有限公司	身份证/组织机构代码/纳税人识别号	130225752427728
不动产项目名称	销售的不动产 楼牌号	建筑面积() 套内面积() (单位: m ²)	单价 (单位: 元/m ²)
水费名称	5号楼-1单元-001	131.28	217908.00
水费名称	5号楼-地下1-储藏室27	8.35	16700.00
合计金额(元)(大写)	贰拾叁万肆仟陆佰零捌元整		234608.00

款项性质
1. 预售定金
2. 预收购房款
3. 售房款
4. 其它(请注明)
售房款
售房款

开票单位 唐山市乐亭县地方税务局
213022500



开票单位 盖章

开票人: 张福林

商品房买卖合同

(合同编号: 乐 商 房 [] 字第 0061-264 号)

合同双方当事人:

出卖人: _____

注册地址: _____

营业执照注册号: _____

企业资质证书号: _____

法定代表人: 孙印成 联系电话: _____

邮政编码: _____

委托代理人: 李庆林 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: 艾永亮 李亚葵

[本人][法定代表人]姓名: 一 国籍: 中国

[身份证][护照][营业执照注册号][] _____

130225198307122939 130225198407202928

地址: 承德县王滩镇张安村小坨上庄北1栋18号

邮政编码: 063600 联系电话: 15076526668 13731521220

[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 苏州市工业园区金鸡湖大道1111号 编号为 苏地出[2011]25号 地块的土地使用权。[土地使用权证书号] 苏地出[2011]第067号 [土地使用权出让合同号]为 13022520110005。

该地块土地面积为 86856.89 ㎡，规划用途为 住宅用地，土地使用年限自 2011 年 7 月 31 日至 2081 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 水韵名居。建设工程规划许可证号为 苏建规字[2011]0066号 施工许可证号为 1302252011051、1302252011052

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 苏州市房产局，商品房预售许可证号为 (苏)房预售证0061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 5 [幢] 1 [单元] 8 [层] 801 号房。

该商品房的用途为 住宅，属 剪力墙 结构，层高为 2.9 米，建筑层数地上 8+1 层，地下 2 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 131.28 平方米，附属用房

① -1-27-8.35 ② X 附属用房总建筑面积 8.35 平方米。

第四条 商品房价款。

出卖人与买受人约定按下述方式计算该商品房价款。

按[建筑面积]计算：

(1)、该商品房主体部分单价为(人 民 币)每平方米 4021.26 元，
总金额(大写) × 千 × 百 五 拾 壹 万 柒 千 玖
百 零 拾 捌 元整，(小写) 527908 元。

(2)、该商品房附属用房① 储藏室 为每平方米 2000 元，附属用房② × 为
每平方米 × 元，总金额：(小写) 16700 元，(大写) × 千 × 百
× 拾 壹 万 陆 千 柒 百 零 拾 零 元整。

上述房地产价格不含办理房屋所有权证及土地使用权证的费用。

第五条 面积确认及面积差异处理。

根据第四条规定的计价方式，本条规定以建筑面积(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。

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。产权登记面
积以有测绘资质单位确定的面积为准。

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以下原则
处理：

1、面积误差比绝对值在3%以内(含3%)，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的退房之日起30天内将买受人已付款退还
给买受人，并按 银行同期活期存款 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。

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

第六条 付款方式及期限

买受人按下第 2 种方式按期付款：

- 1、一次性付款
- 2、 分期付款 总价优惠220元,于签合同同时支付总房款的40%计217708元整,本特
- 3、其它方式 主体封顶支付完

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 日以内,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 3 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 5 %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 3 (该比率不小于第(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;采取分期分款的,按相应的分期应付款与该期的实际已付款的差额确定。

- 2、

第八条 交付期限。

出卖人应在 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、该商品房已取得建设工程竣工验收备案表。
- 2、有资质的房产测绘机构出具的该商品房面积实测技术报告书。
- 3、该商品房取得了商品住宅交付使用批准文件。
- 4、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、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 60 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 1 的违约金，合同继续履行；

(2) 逾期超过 60 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 0.5 %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 1（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日内未作出书面答复的，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 60 天内将买受人已付款退还给买受人，并按 银行同期活期存款 利率付给利息。

第十一条 交接。

1、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。

2、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：
~~买受人如接到出卖人书面或电话通知之日起未到达出卖人处办理交接手续，视为该房屋已交付给买受人，买受人应承担该房屋交付后的所有费用，直至买受人自行回国交接手续为止。~~

3、双方同意按照下列第 1 种方式缴纳税费：

(1) 买受人同意委托出卖人代交下列第 a、X、

X、X、税费。

a、共用部位、共用设施设备专项维修基金

b、契税

- c、 X
- d、 X
- (2) X 。

4、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托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、 在交房交付使用时，上下水、电到位，有线电视、电话、宽带网络、消防设施。
- 2、 房屋交付使用时达到标准，园林绿化景观在交付使用后六个月内达到使用标准。
- 3、 电梯交付时即通，维修保养按物业管理规定执行。
- 4、 燃气、暖气管道半年内具备通气条件。
- 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、 从规定截止日期开始直到达到使用条件止，由卖方承担违约责任。
- 2、 X
- 3、 X
- 4、 X
- 5、 X

第十四条 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。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 6.4 %向买受人支付违约金。
- 3、X

第十五条 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。

在商品房保修范围和保修期内发生质量问题，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。

第十六条 双方可以就下列事项约定：本栋楼业主共有，买受人使用或加以利用时应遵守小区相关物业管理规定，由物业公司统一管理

- 1、该商品房所在楼宇的屋面使用权 本栋楼业主共有，买受人使用或加以利用时应遵守
- 2、该商品房所在楼宇的外墙面使用权 本栋楼业主共有，买受人使用或加以利用时应遵守
- 3、该商品房所在楼宇的命名权 具政府；
- 4、该商品房所在小区的命名权 具政府；
- 5、X

第十七条 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有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。

第十八条 本合同在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决；协商不成的依法向人民法院起诉解决；

第十九条 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（附件二）。

第二十条 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。

第二十一条 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，合同监证、房产登记机构 1 份。

第二十二条 本合同双方签订之日起生效。

第二十三条 自本合同生效之日起30天内，由出卖人、买受人向_____

济宁市房产管理局 申请登记、监证。



出卖人 (签章): 合同专用章

买受人 (签章):

艾永亮 李亚爽

[法定代表人]: 孙印成

[法定代表人]:

[委托代理人]:

[委托代理人]:

(签章):

(签章):

2012 年 7 月 24 日
签于:

2012 年 7 月 24 日
签于:

[他项权人] (签章):

监证单位 (签章):



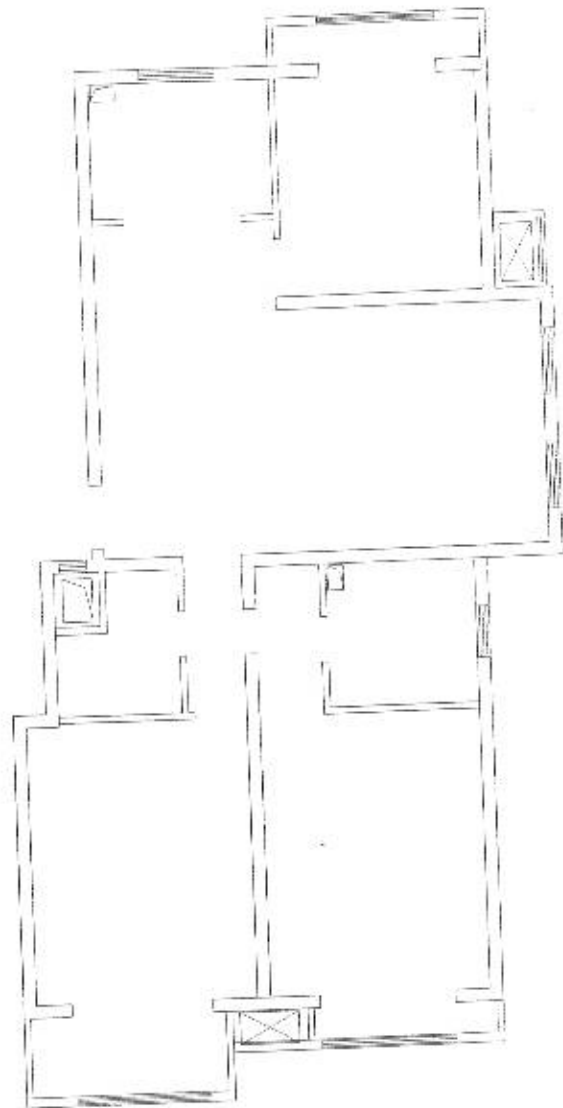
经办人 (签字):

经办人 (签字):

____ 年 ____ 月 ____ 日

2012 年 8 月 21 日

附件一：房屋平面图



艾亮

5-1-801 (C-1反户型)



营业执照

副本编号: 1-1

(副本) 统一社会信用代码 91130203785708665Y

名称 唐山中信德房地产评估咨询有限公司
 类型 有限责任公司
 住所 唐山路北区华岩商城西A1A09
 法定代表人 宁友民
 注册资本 贰佰万元整
 成立日期 2006年02月24日
 营业期限
 经营范围 房地产价格评估、房地产信息咨询、编制项目建议书、编制项目可行性研究报告、项目申请报告、资金申请报告(2019年08月13日)(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 20 月 日



中华人民共和国
房地产估价机构资质证书

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

机构名称 唐山中信德房地产评估咨询有限公司
法定代表人 宁友民
(执行合伙人)

住所 唐山市路北区华岩商城西A1A09

营业执照注册号 91130203785708665Y

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)20号

有效期至 截至2019年6月15日



行政许可机关(公章)
2016年6月6日



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00109352

姓名 / Full name

宁友民

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

130203197004191539

注册号 / Registration No.

1319980005

执业机构 / Employer

唐山中信德房地产评估咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2020-2-29

持证人签名 / Bearer's signature



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00109352

姓名 / Full name

张桂玲

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

130324197904050923

注册号 / Registration No.

1320100016

执业机构 / Employer

唐山中信德房地产评估咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2019-5-15

持证人签名 / Bearer's signature

