

房地产估价报告

河北省唐山市中级人民法院司法鉴定涉及
唐山市古冶区林西万顺雅居 1 楼 1 门 301 号房产
估价报告

唐弘安估字[2017]第 022 号

估价委托人：河北省唐山市中级人民法院

房地产估价机构：唐山弘安房地产评估有限公司

注册房地产估价师：袁 超 注册号 1320030033

严惠艳 注册号 1320030031

价值日期： 2017 年 12 月 19 日

估价报告出具日期： 2018 年 3 月 21 日

致估价委托人函

河北省唐山市中级人民法院：

唐山弘安房地产评估有限公司接受贵单位的委托，对贵院执行局第二分局办理的张小华与被执行人张立国、薄会玲借贷纠纷一案，此案在执行过程中需要对张立国、薄会玲所有唐山市古冶区林西万顺雅居 1 楼 1 门 301 号房产进行鉴定，根据委托的内容和特定的估价目的，遵循公认的估价原则，按照严谨的估价程序，依据有关法规、政策和标准，在合理的假设下，我们采用市场法进行了评估，现将评估报告书内容摘要如下：

唐山市古冶区林西万顺雅居 1 楼 1 门 301 号房产建筑面积 132.59 平方米，于价值日期 2017 年 12 月 19 日，在司法鉴定日的下的估价总额 ¥736670 元，大写柒拾叁万陆仟陆佰柒拾元整，平均单价 5556 元/m²，此价格包含附属用房 8.82 m²。

详细情况见《房地产估价明细表》。

以上内容摘自房地产估价报告书，与房地产估价报告书正文具有同等的法律效力。欲了解本评估项目的全面情况，请认真阅读房地产估价结果报告书全文。

唐山弘安房地产评估有限公司

法人代表：

2018 年 3 月 21 日

估价师声明

我们郑重声明：

1、我们在本估价报告中对事实的说明是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、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假设和限制条件的限制。

3、我们与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，也与估价委托人及估价利害关系人没有个人利益。我们对本估价报告中的估价对象或估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

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

5、在撰写过程中，没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

6、本估价报告中以委托方提供的有关资料及估价人员现场勘查资料作为依据，因委托方提供的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。

7、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和短期强制处分等因素对评估价值的影响。

8、本估价机构和估价人员不承担对估价对象的建筑结构、内在质量、地基地质等隐蔽情况及其他需要专业鉴定的事项进行调查和评价的责任。

9、本估价报告的估价结果仅供委托方在本次估价日的下使用，不适用于其他目的，凡因委托人使用估价报告不当而引起后果，本估价机构和估价人员不承担相应的责任。

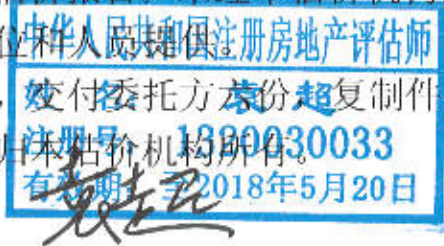
10、委托方应合法使用本估价报告，未经本估价机构同意，委托方不得向与本估价目的无关的单位和人员提供。

11、本评估报告书共七份，交付委托方三份超复制件无效。

12、本估价报告的解释权归本估价机构所有。

中国注册房地产估价师

中国注册房地产估价师



2018年3月21日

估价假设和限制条件

1、我们以相关当事方提供的商品房买卖合同作为本次估价产权依据，假设房地产合法取得且能在市场上自由的出售；

2、估价对象在价值日期的价格为公开市场价格，假设有足够的买方和卖方，且双方信息充分、理性，平等自愿；同时假定估价对象概无附带可能影响其价值的负担、限制等；

3、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，除非委托方提供相应资料，否则估价时以估价对象处于完好状态并能达到委托方所提供的使用功能为假设前提。

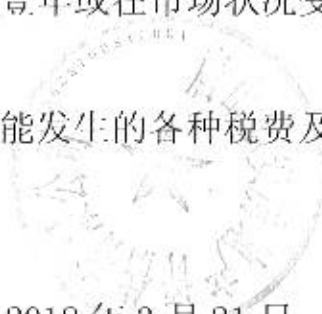
4、未考虑估价对象未来市场变化风险和短期强制处分等因素对评估价值的影响。

5、未考虑因战争、地震等自然力和不可抗力及估价日的以外特殊交易方式等对估价对象评估价值的影响。

6、价值日期以后估价报告有效期内，估价对象的质量、性质等影响价格的因素发生变化，并对估价对象价值产生影响时，不能直接使用本估价报告。

7、在房地产市场未发生明显波动的前提下，本次估价报告应用的有效期自完成估价报告出具之日起为壹年，超过壹年或在市场状况变化较快时，应重新评估。

8、本次估价结果未包含估价对象因交易可能发生的各种税费及相关费用。



2018年3月21日

房地产估价结果报告

唐弘安估字[2017]第 022 号

一、估价委托人

估价委托人为唐山市中级人民法院，地址：唐山路北区长宁西道 966 号，被评估人为张立国、薄会玲。

贵院执行局第二分局办理的张小华申请张立国、薄会玲借贷纠纷一案，此案在执行过程中需要对唐山市古冶区林西万顺雅居 1 楼 1 门 301 号房产进行鉴定。

二、房地产估价机构

唐山弘安房地产评估有限公司法定代表人：严惠艳；机构住所：唐山市路南区复兴路 192 号（北）；企业性质：有限公司；注册资金：壹佰万元；经营范围：房地产价格评估、房屋买卖居间代理；估价机构资质等级：贰级，资质证书编号：冀建房估（唐）28 号；联系电话：0315-7231408。

三、估价目的

为司法鉴定所涉及唐山市古冶区林西万顺雅居 1 楼 1 门 301 号房产提供价值参考意见。

四、估价对象

估价对象为唐山市古冶区林西万顺雅居 1 楼 1 门 301 号房产。

1、实体状况

估价对象位于唐山市古冶区新光路西侧，区域内已达到“七通一平”，即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通暖气、燃气和场地平整，宗地外达到“七通”，即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通暖气、通燃气。

该楼整体为钢混结构，地上 8 层，地下 1 层，委估房产位于 1 楼 1 单元 301 号，层高为 2.8m，建筑面积 132.59 平方米，附属用房 8.82 m²，水暖电全，室内装修情况为室内 800 地砖满铺（厕所 300 地砖），内墙壁纸，厨房、厕所内墙砖，客厅石膏板吊顶，厨房、厕所集成吊顶，

室内套装门，包门口窗口，厨房、厕所钛镁合金门，厨房内地柜、吊柜，厕所内座便浴柜，窗外不锈钢护栏。

2、权益状况

我公司对估价对象进行了必要的产权验证、实物勘查及核对，根据相关当事人提供商品房买卖合同；商品房买卖合同号 20140322200，出卖人唐山古冶区万顺房地产开发有限公司，买受人张立国、薄会玲，商品房用途成套住宅，钢混结构，建筑面积 132.59 m²，附属用房 8.82 m²。

3、区位状况

(1) 位置状况：估价对象位于唐山市古冶区新光路西侧。

(2) 区域繁华度：估价对象周边小区、商铺众多，购物、餐饮及交通方便，处于古冶林西繁华地段。

(3) 交通状况：地处古冶区新光路西侧，有 201 路 215 路 220 路公交车线路通过，交通便捷。

(4) 基础设施条件：估价对象所在区域基础设施已达到“七通一平”，即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通暖气、燃气及场地平整，市政基础设施完善。

(5) 公用配套设施状况：估价对象周边有林西商城、腾达购物广场、唐山市第十九中学、林西三小、林西医院等服务设施，公用配套设施完备。

五、价值日期

本次价值日期为 2017 年 12 月 19 日，此价值日期是由委托方确定的，便于委托方实现估价目的。

六、价值类型

价值类型：估价对象在估价目的、估价假设和限制条件下，在价值日期的市场价值。

市场价值是指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值日期自愿进行交易的金额。

七、估价原则

遵循独立、客观、公正原则，要求房地产估价机构和注册房地产估价师站在中立的立场上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。

遵循合法原则，要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

遵循价值日期原则，要求估价结果是根据估价目的确定的某个特定日期的价值或价格。

遵循替代原则，要求估价结果与类似房地产在同等条件下的价值或价格的偏差在合理范围内。

遵循最高最佳利用原则，要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。

根据情况说明，估价对象为住宅用房住宅用地，故本次估价以维持现状为前提。

八、估价依据

1、河北省唐山市中级人民法院司法鉴定委托书（2017）唐法鉴外委字第 1600 号}

2、《中华人民共和国城市房地产管理法》；

3、《房地产估价规范》GB/T50291-2015；

4、《房地产估价基本术语标准》GB/T50899-2013；

5、2012 年《全国统一建筑装饰装修工程消耗量定额河北省消耗量定额》（河北省建设厅颁布）；

6、2012 年《河北省建设工程材料价格》（河北省建设厅颁布）；

7、2012 年《河北省建筑、安装、市政、装饰装修工程费用标准》（河北省建设厅颁布）；

8、委托方及相关当事方提供的资料；

9、估价人员现场查勘资料、市场询价；

10、其他相关资料。

九、估价技术路线、方法和测算过程

（一）估价技术路线

- 1、明确估价对象、估价目的、价值日期等基本事项；
- 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，收集估价所需数据及资料。

（二）估价方法

市场法：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。

收益法：预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

成本法：预测估价对象在价值日期的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。

假设开发法：求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。

估价对象所在区域房地产市场交易较为活跃，可以找到相同或相似类型房地产交易案例，故选用市场法作为本次估价方法之一。估价对象为可出租产生收益的房地产项目，且可以找到所在区域相类似房地产租赁资料，故选用收益法作为本次估价方法之二。估价对象为已建成并投入使用的房地产项目，对土地开发过程中所发生的各项费用以及建设过程中的各项建安费用难以获得计算，故未采用成本法。由于估价对象为已建成房地产，已投入使用，不符合假设开发法的使用条件，故未采用假设开发法。

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查勘、调查后，遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，分别选用市场

法、收益法进行估价。然后依据各方法的估价结果，经分析，最后以市场法的估价结果作为价值日期现值估价结果。

(三)、估价测算过程

1、房地产价值日期价值的计算

市场比较法

(1) 搜集交易实例、选取可比实例并建立比较基准。

收集交易实例，选取近期市场上同一供求范围内与估价对象相类似的三个可比实例，并建立比较基准。

(2) 比较因素的选择

通过对房地产市场的分析，根据住宅用房的主要影响因素确定比较因素。结合估价师收集的资料，参照比较实例的交易情况、市场状况、房地产状况等，本次评估选择下列因素作为比较因素。

①交易情况修正：是排除交易行为中一些造成成交价格偏离正常价格的因素，将可比实例实际而可能是不正常的成交价格变成正常价格。

②市场状况调整：将可比实例在其成交日期的价格调整到在价值日期的价格。

③房地产状况调整：可分解为区位状况调整、实物状况调整和权益状况调整。

区位状况调整，是将可比实例在其区位状况下的价格，调整为在估价对象区位状况下的价格。

实物状况调整，是将可比实例在其实物状况下的价格，调整为在估价对象实物状况下的价格。

权益状况调整，是将可比实例在其权益状况下的价格，调整为在估价对象权益状况下的价格。

将可比案例 A、B、C 与估价对象分别就交易情况、市场状况、房地产状况进行修正。

(3) 依次考虑可比实例的交易情况、市场状况、房地产状况，计算出 3 个比准价值。

直接比较修正公式：

比准价值=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

(4) 将上述 3 个比准价值的简单算术平均数作为比较法的测算结果。

(5) 求取房地产评估值，用上述比准单价乘以建筑面积，得出房地产评估值。

收益法

收益法：预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到的估价对象价值或价格的方法。

收益法的基本计算公式： $V=a/r[1-1/(1+r)^n]$

式中：a: 房地产纯收益、r: 房地产报酬率、n : 房地产收益年限

十、估价结果

房地产估价人员结合估价对象的实际开发、利用程度，区域的繁华程度，经综合分析，采用收益法测算的住宅楼平均单价不足 2400 元/平方米，采用市场比较法测算的住宅楼单价为 5557 元/m²，二者相差近 3100 余元/m²。对上述两种方法的估价结果综合分析，我们发现由于唐山市古冶区存量房大，租金低，导致收益法测算的住宅楼价值过低，不能反应住宅楼客观合理价值；而市场比较法参照物来源于周边类似房地产近期市场交易价格，更能体现住宅楼客观合理价值，故采用市场比较法测算的住宅楼的价值作为本次估价结果而舍弃收益法测算结果。

估价人员根据本次估价委托的内容和特定的估价目的，遵循公认的估价原则，按照严谨的估价程序，依据有关法规、政策和标准，在合理的假设下，采用市场法的估价方法，唐山市古冶区林西万顺雅居 1 楼 1 门 301 号房产于价值日期 2017 年 12 月 19 日的市场价值进行了专业分

析、测算和判断，评估结果如下：

唐山市古冶区林西万顺雅居 1 楼 1 门 301 号房产建筑面积 132.59 平方米，于价值日期 2017 年 12 月 19 日，在司法鉴定目的下的估价总额 ¥736670 元，大写柒拾叁万陆仟陆佰柒拾元整，平均单价 5556 元/m²，此价格包含附属用房 8.82 m²。

详细情况见《房地产估价明细表》。

十一、注册房地产估价师

中国注册房地产估价师

袁 超 注册号 1320030033

严惠艳 注册号 1320030031



十二房地产估价报告使用提示

1、价值日期后房地产市场价格变化将导致房地产价格变动，我们仅对价值日期的估价结果负责，未考虑日后房地产市场变化。

2、根据委托方提供的优先受偿申请书，张立国、薄会玲于 2014 年 6 月 30 日与中国建设银行股份有限公司唐山古冶支行签订《个人住房（商业用房借款合同）》，将唐山市古冶区林西万顺雅居 1 楼 1 门 301 号房产抵押给中国建设银行股份有限公司唐山古冶支行，期限 10 年，截至 2017 年 12 月 18 日贷款余额 253214.15 元及拖欠利息 1149.32 元，本估价结果未考虑抵押因素对房地产价值的影响。

3、本报告自提交之日起十五日内，相关各方如能提供新的证据、理由证明本估价结果有不妥之处，可向委托方或有关部门提出异议，申请重新评估，我公司将根据新的证据和资料对评估结果进行调整或重新评估。

十三、实地查勘日期

2017年12月19日

十四、附件

- (1) 河北省唐山市中级人民法院司法鉴定委托书（2017）唐法鉴外委字第1600号（复印件）；
- (2) 河北省唐山市中级人民法院司法技术委托书（复印件）；
- (3) 河北省唐山市古冶区人民法院民事调解书{（2016）冀0204民初字第1617号}（复印件）；
- (4) 河北省唐山市中级人民法院执行裁定书（（2017）冀02执3412号）（复印件）；
- (5) 情况说明（复印件）；
- (6) 优先受偿申请书（复印件）；
- (7) 商品房买卖合同（复印件）；
- (8) 估价对象实物照片（复印件）；
- (9) 房地产估价师注册证书(复印件)；
- (10) 房地产价格评估机构资格证书(复印件)；
- (11) 估价机构营业执照(复印件)。

房地产评估明细表

价值日期：2017年12月19日

委托方：唐山市中级人民法院

序号	房屋建筑物名称	设计用途	竣工年月	结构	层数	建筑面积 (m²)	核实面积 (m²)	评估现值			备注		
								单价 (元/m²)	成新率	总价			
1	万顺雅居1楼1门301号	住宅	2014	钢混	3/8	132.59	132.59	5556		736670	此价值包含附属用房 8.82m²		
合计								132.59			736670		
总计								132.59				736670	

估价机构：唐山弘安房地产评估有限公司

填表人 袁超

复核人：严惠艳

填表日期：2017年12月19日

优先受偿申请书

申请人：中国建设银行股份有限公司唐山古冶支行

负责人：王学宝，职务：行长

申请事项：

请求唐山市古冶区人民法院在张立国执行一案中，申请人享有优先受偿权，涉案房产处理后，应首先偿付申请人贷款余额 253214.15 元及至还清之日的所有利息及罚息。

事实与理由：

张立国，男，1969 年 9 月 24 日出生，身份证号码：130228196909245717。

配偶薄会玲，1969 年 12 月 15 日出生，身份证号码：130204196912153644。

2014 年 6 月 30 日，张立国、薄会玲与申请人签订《个人住房（商业用房借款合同）》（合同编号：130625349-2012-20140651961），根据合同约定，申请人发放贷款人民币叁拾伍万元整，期限十年，截止到 2017 年 12 月 18 日，张立国、薄会玲贷款余额 253214.15 元及拖欠利息 1149.32 元。

贵院于 2017 年 12 月 18 日以谈话的形式通知申请人，将依法处置张立国、薄会玲唐山市古冶区万福源居住宅楼 1-01-301 号房地产。由于该房产在我行办理贷款时已设定抵押，因此特就该房产处置款项执行顺序，提出优先受偿申请，请贵院在执行中予以裁判。

此致

唐山市古冶区人民法院

中国建设银行股份有限公司唐山古冶支行

2017 年 12 月 18 日



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

(20140322200)

000037

(合同编号: 唐古万顺雅居销2014第01-301号)

合同双方当事人:

出卖人: 唐山古冶区万顺房地产开发有限公司

注册地址: 林西新光路

营业执照注册号: 130204000001911

企业资质证书号: 冀建房开唐字第731号

法人代表人: 乔万林 联系电话: 3561272

邮政编码: 063100

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: 张立国 薄会玲

【本人】【法定代表人】姓名: 张立国 薄会玲 国籍: 中国

【身份证】【护照】【营业执照注册号】【】:

130228196909245717 130204196912153644

地 址: 唐山市古冶区唐古路古冶西新楼126楼11门5号

邮政编码: 063100 联系电话: 15127560992

【委托代理人】【】姓名:

【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 唐山市古冶区 编号为 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

冀唐古国用(2012)第0845号

该地块土地面积为 2505.13 平方米, 规划用途为 住宅, 土地使用年限自 2012 年6 月 14 日至 2082 年 1 月 18 日。

出卖人经批准, 在上述地块上建设商品房, 【现定名】【暂定名】 万顺雅居

建设工程规划许可证号为

建字第130204201206934号

施工许可证号为

古建施字第【2013】025号

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 唐山市住房和城乡建设局, 商品房预售许可证号为 (唐)房预售证第1153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 住宅楼

01 号房, 【单元】【层】 01-301 【座】

该商品房的用途为 成套住宅, 属 钢混 结构, 层高为 2.80 米, 建筑层数地上 0 层, 地下 0 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 132.59 平方米, 其中, 套内建筑面积 109.08 平方米, 公共部位与公用房屋

000040

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 唐山市古冶区 编号为 唐地出(2012)第0845号 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 冀唐古国用(2012)第0845号

该地块土地面积为 2505.13 平方米，规划用途为 住宅，土地使用年限自 2012 年 6 月 14 日至 2082 年 1 月 18 日。

出卖人经批准，在上述地块上建设商品房，【现定名】【暂定名】 万顺雅居

建设工程规划许可证号为

建字第130204201206934号

施工许可证号为

古建施字第【2013】025号

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 唐山市住房和城乡建设局，商品房预售许可证号为 (唐)房预售证第1153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 住宅楼 01 【单元】【层】 01-301 号房。 【座】

该商品房的用途为 成套住宅，属 钢混 结构，层数为 2.80 米，建筑层数地上 0 层，地下 0 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 132.59 平方米，其中，套内建筑面积 109.08 平方米，公共部位与公用房屋

000040

分摊建筑面积23.51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 1-6, 建筑面积8.62平方米, 层高2.80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

1 种方式计算该商品房价款:
第一种, 按【区建筑面积】【户内建筑面积】计算。

(1)、该商品房单价为(人民币) 每平方米 3860 元, 总金额(人民币) 511797 元整。
伍拾壹万柒仟壹佰零壹元零角零分
元整。

(2)、该商品房附属用房成交价格为每平米1500 元, 金额:(小写) 13230 元, (大写)
壹万叁仟贰佰叁拾元零角零分
元整。

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Y
元整。

(2)、该商品房附属用房总价款为(人民币) , 总金额(人民币)
0 元整。
大写Y
元整。

上述房地产价格【包含】【不包含】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)、出卖人根据唐山市住房和城乡建设局【2011】95号文件 代
唐山市古冶区住房和城乡建设局 收取的
专项维修基金, 收取标准为
高层住宅(含商业、地下室) 120元/平方米, 金额
为(小写) 16969 元, (大写)
壹万陆仟玖佰陆拾玖元零角零分
元整。

(2)、出卖人根据x 代
X 收取的
000041

X _____, 收取标准为X _____
 _____, 金额为(小写)X _____ 元, (大写)
 大写Y 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: 以产权登记面积为准, 按成交单价计算, 房价总金额多退少补, 款项不计息。

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退还买受人; 绝对值超出3%部分的房价款由出卖人双倍退还买受人。

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 3 _____ 种方式按期付款:

1. 一次性付款

X _____

000042

2、分期付款

X

3、其他方式

银行按揭贷款, 签订合同之日交清首付款161797元, 剩余房款350000元, 办理银行贷款。

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 0.5 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 0.01 % 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 0.5 (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 2014 年 05 月 21 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

000043

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
- 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 0.5 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 0.01 % 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 0.5 (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 中国人民银行同期活期存款

000044

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:

买受人逾期超15日, 仍未缴纳相关费用领取钥匙, 出卖人将于第16日起, 按每日每套20元向买受人收取看护费用, 由此产生的一切费用由买受人负责。

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、双方协商完善约定, 差额不计息。

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、交房当日达到水通电通
- 2、其他基础设施和公共设施如: 燃气、热力、有线电视及网络通讯等具体的使用时间以唐山市专业公司通知为准。
- 3、X

000045

- 4. X
- 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. 由于行政主管部门或政策变化或专业安装公司的原因导致在规定的日期内未达到使用条件时出卖人将全力配合买受人解决存在的问题。

- 2. X
- 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 出卖人】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 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. 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。

090046

- 1、该商品房所在楼宇的屋面使用权归全体业主所有
- 2、该商品房所在楼宇的外墙面使用权归全体业主所有
- 3、该商品房所在楼宇的命名权归地名管理机构
- 4、该商品房所在小区的命名权归地名管理机构
- 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 5 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，向唐山市房地产交易中心 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)



买受人(签章):

【法定代表人】

【委托代理人】

(签章)

2014 年 3 月 22 日

2014 年 3 月 22 日

本合同执笔人(签字):

[Handwritten signature]

签字

【他项权利人】(签章):

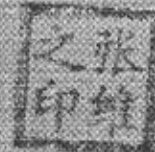
鉴证单位(签章)

【法定代表人】



经办人(签字):

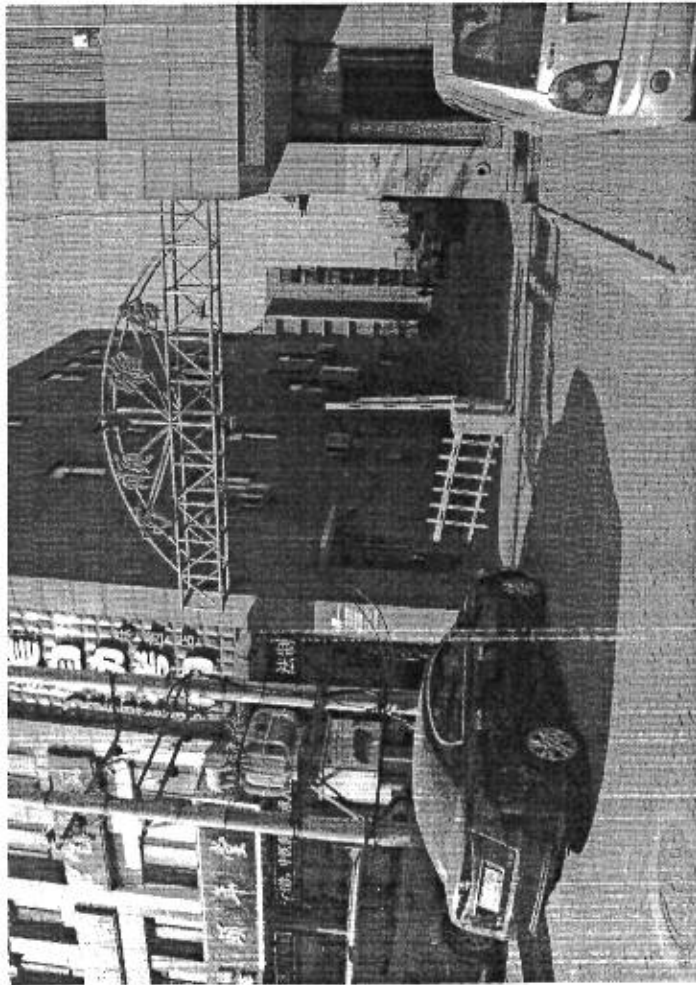
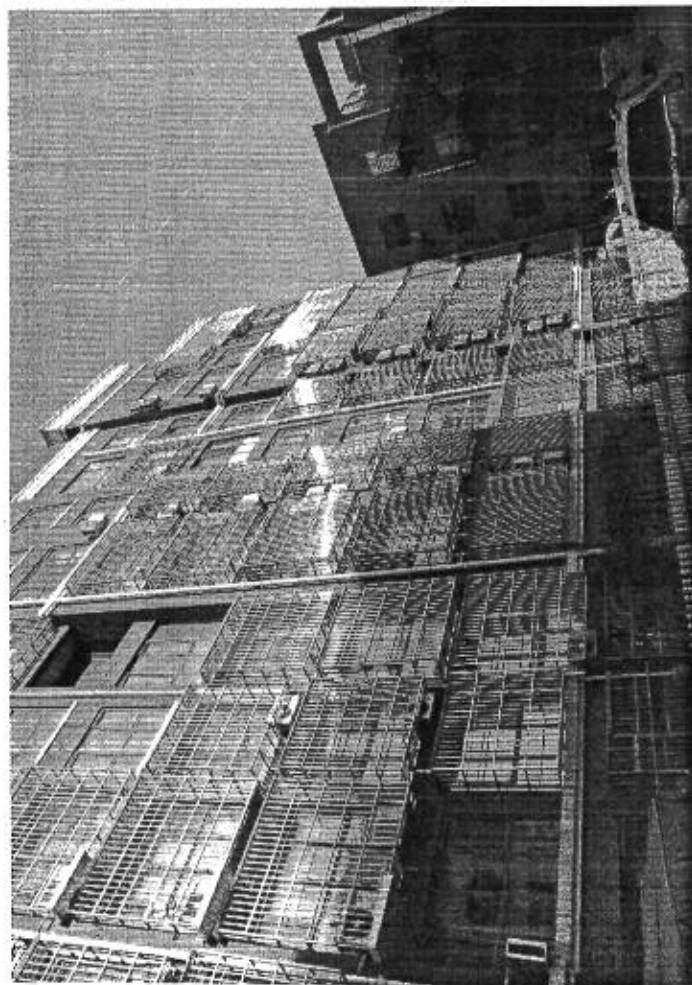
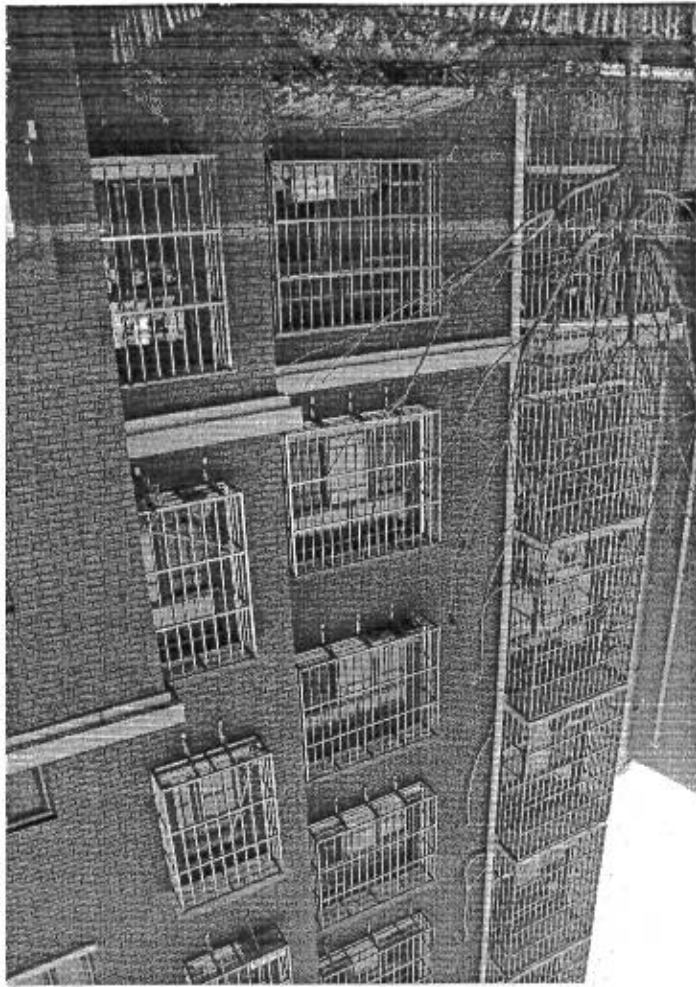
经办人(签字):

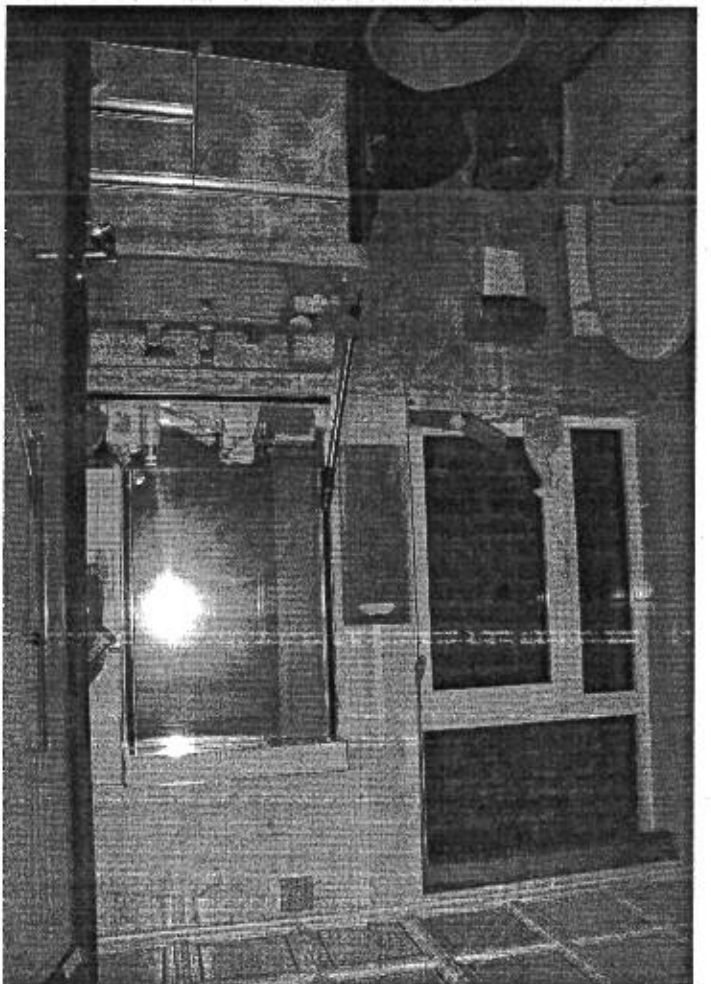
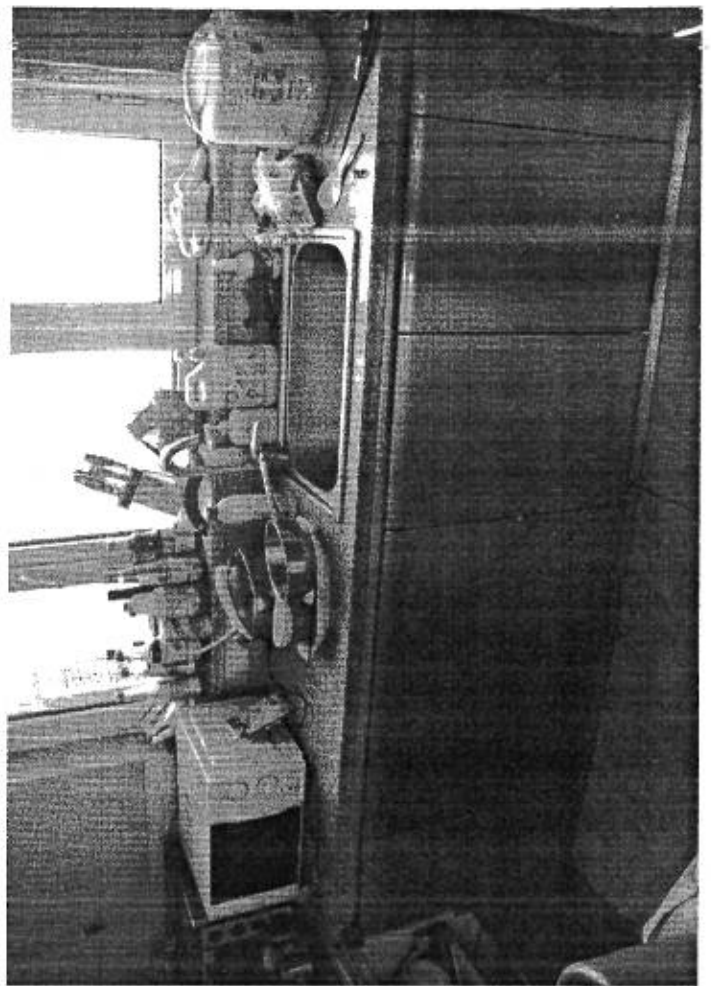


年 月 日

2014 年 6 月 20 日

000048





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. 00095058

姓名 / Full name

严惠艳

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

130202197110270349

注册号 / Registration No.

1320030031

执业机构 / Employer

唐山弘安房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2018-5-20

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. 00095059

姓名 / Full name

袁超

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

13020419750507031X

注册号 / Registration No.

1320030033

执业机构 / Employer

唐山弘安房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2018-5-20

持证人签名 / Bearer's signature





营业执照

(副本)

统一社会信用代码 911302026690732956

名称 唐山弘安房地产评估有限公司
 类型 有限责任公司
 住所 河北省唐山市路南区复兴路192号(北)
 法定代表人 严惠艳
 注册资本 壹佰万元整
 成立日期 2007年11月23日
 营业期限 2007年11月23日 至 2036年09月30日
 经营范围 房地产价格评估; 房屋买卖居间代理***



登记机关



2017

提示: 企业应于每年1月1日至6月30日公示企业上一年度年度报告, 发生即时信息的也要及时公示, 逾期未公示的, 将被列入异常名录。

中华人民共和国
房地产估价机构备案证书

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

机构名称：唐山弘安房地产评估有限公司
法定代表人：严惠艳
(执行事务合伙人)

住所：路南区复兴路192号（北）

统一社会信用代码：911302026690732956

备案等级：贰级

证书编号：冀建房估（唐）28号

有效期限：截至2020年8月17日

发证机关(公章)

2017年8月18日