

房 地 产 估 价 报 告

估价项目名称：望都县人民法院委托评估位于望都县祥和街 16 号乾荣·祥和苑 4-1-602 的房地产市场价值评估（望都县）

估价委托人：望都县人民法院

房地产估价机构：河北哲人房地产评估行有限责任公司

注册房地产估价师：徐小静（注册号：1320140015）

刘 威（注册号：1320170057）

李 娜（注册号：1320040003）

估价报告出具日期：2018 年 11 月 29 日

估价报告编号：冀哲房估[2018]字第 HF18102 号

致估价委托人函

望都县人民法院：

承蒙贵方委托，本公司对位于望都县祥和街 16 号乾荣·祥和苑 4-1-602，根据估价委托人提供的《商品房买卖合同》及《房屋分层分户平面图》所载，建筑面积共计 132.29 平方米，建筑物共 13 层，所在层数为 07 层的房地产进行市场价值评估。

价值时点：2018 年 10 月 18 日

估价目的：为办理案件提供涉案房地产公开市场价值参考依据。

价值类型：此次评估为房地产市场价值。

估价方法：根据估价目的，结合估价对象具体状况，采用比较法。

估价结果：本公司根据估价目的，本着独立、客观、公正、合法的原则，对该房地产进行了实地勘察、勘测和有关资料的收集等工作，结合该估价对象的建造年代、建筑结构、配套设施、功能等因素，按照国家制定的各项法规文件及规定的技术标准和评估程序，以及贵方提供的有关资料等，通过进行科学的测算和对影响房地产价值因素的综合客观分析，综合确认估价结果：估价对象在价值时点的市场价值单价为 5615 元/平方米，总价取整为人民币 74.28 万元，大写：人民币柒拾肆万贰仟捌佰元整。

特别提示：

本报告交付估价委托人估价报告原件五份，报告复印件无效。在此提请报告使用者注意。

特此函告

河北哲人房地产评估行有限责任公司（盖章）

法定代表人：



签名（盖章）

2018 年 11 月 29 日



目 录

| | |
|----------------------|-----|
| 一、估价师声明..... | 1 |
| 二、估价的假设和限制条件..... | 2 |
| (一) 一般假设..... | 2 |
| (二) 未定事项假设..... | 2 |
| (三) 背离事实假设..... | 2 |
| (四) 不相一致假设..... | 2 |
| (五) 依据不足假设..... | 2 |
| (六) 估价报告使用的限制..... | 2 |
| (七) 需要特殊说明的其它事项..... | 3-4 |
| 三、估价结果报告..... | 5 |
| (一) 估价委托人..... | 5 |
| (二) 房地产估价机构..... | 5 |
| (三) 估价目的..... | 5 |
| (四) 估价对象..... | 5 |
| (五) 价值时点..... | 6 |
| (六) 价值类型..... | 6 |
| (七) 估价原则..... | 6 |
| (八) 估价依据..... | 7 |
| (九) 估价方法..... | 7 |
| (十) 估价结果..... | 8 |
| (十一) 实地查勘期..... | 8 |
| (十二) 估价作业期..... | 8 |
| (十三) 估价报告应用的有效期..... | 8 |
| (十四) 注册房地产估价师..... | 8 |
| 四、房地产估价技术报告 (估价机构存档) | |
| 五、附件..... | 9 |
| (一) 河北省望都县人民法院委托书 | |
| (二) 估价对象区域位置图 | |
| (三) 估价对象相关照片 | |
| (四) 估价对象权属证明复印件 | |
| (五) 房地产估价机构营业执照复印件 | |
| (六) 房地产估价机构资质证书复印件 | |
| (七) 注册房地产估价师资格证书复印件 | |

一、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、本估价报告中的分析、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本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中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）和《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）进行估价工作，撰写估价报告。

| 参加估价的注册房地产估价师 | | | |
|---------------|------------|-----|------------|
| 姓名 | 注册号 | 签名 | 签名日期 |
| 刘 威 | 1320170057 | 刘威 | 2018.11.29 |
| 徐小静 | 1320140015 | 徐小静 | 2018.11.29 |
| 李 娜 | 1320040003 | 李娜 | 2018.11.29 |

二、估价的假设和限制条件

(一) 一般假设

1、本次估价是以估价对象持续使用为假设前提。假设合法有偿取得土地使用权，并足额支付有关税费。估价对象权属清楚，房地产所有人及土地使用权人拥有合法处分权，运作处分方式合法。

2、估价委托人提供资料属实，本次估价建筑面积以估价委托人提供的《商品房买卖合同》及《房屋分层分户平面图》记载的面积为依据。该面积如有变动其估价结果应进行相应的调整。

3、估价委托人带领估价人员现场查勘的房屋与《商品房买卖合同》及《房屋分层分户平面图》登记房屋为同一房屋，具有唯一性。

4、本估价报告估价结果是在公开市场前提下求取的房地产市场价格，未考虑快速变现等处分方式带来的影响。

5、假定估价对象在价值时点状况与在完成实地勘察之日的状况一致。以其建筑质量符合原设计要求和质量标准为假设前提。

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

(二) 未定事项假设

本次估价设定的估价对象状况与估价对象实际状况一致，故无未定事项假设。

(三) 背离事实假设

本次估价设定的估价对象状况与估价对象实际状况一致，故无背离事实假设。

(四) 不相一致假设

本次评估估价对象的实际用途、登记用途、规划用途均一致，无不相一致假设。

(五) 依据不足假设

本次估价依据充分，故无依据不足假设。

(六) 估价报告使用的限制

1、估价结论为满足全部假设与限制条件下的价值。

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,估价委托人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、本估价报告之结果为评估范围内房地产的市场价格,应整体使用。本估价结果报告分《估价结果报告》和《估价技术报告》,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、本评估报告的报告解释权为本评估机构所有,未经本评估机构书面同意,其全部或其部分内容不得在任何公开文件、通告或声明中引用,亦不得以其他任何方式公开发表。

6、本估价报告用途为估价委托人办理案件提供涉案房地产公开市场价值参考依据,若用于其他用途,需重新进行评估。

7、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,请通知本公司进行更正。

8、本估价报告书应用有效期自估价报告出具之日(2018年11月29日)起一年内有效。

9、当事人或者其他利害关系人对本评估报告有异议的,可以在收到评估报告后五日内以书面形式向望都县人民法院提出。

(七) 需要特殊说明的其它事项

1、估价人员对估价对象进行了现场勘察(现场勘察人员:徐小静、刘威),并对评估对象现场勘察的客观性、真实性、公正性承担责任。但评估人员对评估对象的勘察,限于标的物的外观和使用状况。除非另有协议,评估人员不承担对评估对象建筑结构质量进行调查的责任,也不承担对木质工程,其他被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。

2、报告中数据全部采用电算化连续计算得出,由于在报告中计算的数据均按四舍五入保留两位小数或取整,因此,可能出现个别等式左右不完全相等的情况,但不影响计算结果及最终评估结论的准确

性

3、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

4、估价结果在委托方提供资料可靠、情况真实下有效，如因委托方提供资料有误，造成估价结果失真，受托方不承担责任。委托方对所提供资料的真实性负责，估价机构对所收集资料的真实性、准确性负责。

三、估价结果报告

(一) 估价委托人

估价委托人：望都县人民法院

(二) 房地产估价机构

估 价 方：河北哲人房地产评估行有限责任公司

法人代表：徐小静

住 所：保定市竞秀区韩村北路街道办事处七一中路 307 号
 华侨大厦 8401 室商用

资格等级：贰级

证书编号：冀建房估（保）11 号

联 系 人：徐小静

联系电话：2057057 3321168

邮政编码：071051

(三) 估价目的

为办理案件提供涉案房地产公开市场价值参考依据。

(四) 估价对象

1、估价对象区位状况

望都县隶属于河北省保定市，与保定市区接壤，有京广铁路、京深高速公路、107 国道纵贯望都县；距首都机场 200 公里、石家庄机场 90 公里，天津港口 185 公里、黄骅港口 120 公里，地处京津冀经济开发圈正中央。望都县域面积 370 平方公里。辖 3 镇 5 乡，147 个行政村，2013 年望都县总人口 26 万人。其中汉族人口占 99.8%，少数民族中有回、满、蒙古等少数民族。

影响房地产价格水平的区域因素包括：委估对象在城市中的位置，所处区域的商业服务繁华程度，交通条件，公共基础设施水平，区域环境状况等。

估价对象位于望都县祥和街 16 号乾荣·祥和苑 4-1-602，南临庆都西路，交通便利。估价对象附近区域内有望都县政府、名都广场、玛德名都、易购商城、新城区小学等。该区域人文社区成熟度较高，位置较为优越。

2、估价对象权益状况及实体状况

根据估价委托人提供的《商品房买卖合同》及《房屋分层分户平面图》记载，幢号为 04，户号 602，坐落于望都县祥和街 16 号乾荣·祥

和苑 4-1-602，建筑面积 132.29 平方米，建筑物共 13，所在层数为 07 层。

估价对象所在单元一梯两户，电梯入户，室内瓷砖地面，墙壁部分贴壁纸部分粉刷涂料，石膏板吊顶，木包门窗口，厨卫瓷砖到顶，集成吊顶，塑钢窗，水电暖设施齐全，维护保养状况良好。

(五) 价值时点：本次估价的价值时点为 2018 年 10 月 18 日。

(六) 价值类型：本次估价的房地产价格为估价对象在价值时点 2018 年 10 月 18 日的市场价值。

房地产市场价值为房地产在公开市场上最可能形成的价格。所谓公开市场是指在该市场上交易双方进行交易的目的在于最大限度地追求经济利益，并掌握必要的市场信息，有较充裕的时间进行交易，对交易对象具有必要的专业知识，交易条件公开并不具有排它性。

(七) 估价原则

根据房地产评估的技术规范及估价对象的具体状况，本次估价过程中，我们遵循的主要原则有：

1、独立、客观、公正原则

要求估价机构有完全独立性，估价机构和注册房地产估价师与估价对象及相关当事人没有利害关系，不受外部干扰因素影响，从实际出发，公平合理地进行评估。

2、合法原则

以估价对象的合法权属、合法使用、合法处分为前提进行估价。

3、最高最佳使用原则

以估价对象的最高最佳使用原则，认为保持现状继续使用为前提的估价，这种使用是法律上允许、技术上可能、财务上可行的合理理论；根据估价对象现状及估价目的，估价人员经综合判断确定保持现状为最高最佳使用。

4、替代原则

房地产估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下正常价格。

5、价值时点原则

估价结果是求取估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。

(八) 估价依据

1、法律、法规及技术性规范、约束性文件：

(1) 《中华人民共和国物权法》；

(2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》；

- (3) 《中华人民共和国土地管理法》；
- (4) 《中华人民共和国资产评估法》；
- (5) 《河北省建筑工程技术经济指标》；
- (6) 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》（法释[2009]16号）；
- (7) 《河北省司法鉴定管理条例》；
- (8) 中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》；
- (9) 中华人民共和国国家标准 GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》。

2、估价委托人提供的资料

- (1) （《商品房买卖合同》及《房屋分层分户平面图》）等复印件；
- (2) 委托方提供的其他资料；
- (3) 河北省望都县人民法院委托书。

3、估价方搜集的有关资料

- (1) 现场勘察资料及照片；
- (2) 房地产市场情况。

（九）估价方法

根据估价目的及估价对象的实际情况，宜采取不同的估价方法。按照《房地产估价规范》的要求，估价方法通常有市场比较法、成本法、收益法、假设开发法等方法。

估价人员在实地调查踏勘的基础上，对估价委托人提供的各种资料进行了认真分析，在同一供求圈内类似房地产成交实例较多，且交易实例可参照性较强，据此我们确定将市场法作为本次估价的一种方法，估价对象用途为住宅，有潜在租金收益，适宜采用收益法估价，但鉴于当前望都县房屋租售比失调，收益法测算的估价结果不能客观反应当前住宅用途房地产市场价值，故本次估价放弃使用收益法，据此确定本次只采用市场比较法进行评估。

市场比较法，是根据类似房地产的成交价格来求取估价对象价值的方法，是选取一定数量的可比实例的成交价格进行适当的处理来求取估价对象价值的方法。

（十）估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，采用科学的估价方法，

在认真分析所掌握资料与影响估价对象价值诸因素的基础上，进行数据分析、测算及综合评定确定：

估价对象在价值时点的房地产市场价值为人民币 74.28 万元，大写：人民币柒拾肆万贰仟捌佰元整。

(十一) 实地查勘期

2018 年 11 月 21 日

(十二) 估价作业日期

2018 年 11 月 21 日至 2018 年 11 月 29 日

(十三) 估价报告应用的限制及有效期

1、本估价报告自出具之日起一年内有效，即自 2018 年 11 月 29 日至 2019 年 11 月 28 日。

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。

(十四) 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 |
| 刘 威 | 1320170057 | 刘威 | 2018.11.29 |
| 徐小静 | 1320140015 | 徐小静 | 2018.11.29 |
| 李 娜 | 1320040003 | 李娜 | 2018.11.29 |

河北哲人房地产评估行有限责任公司

2018 年 11 月 29 日



五、估价技术报告

(由估价机构存档)

六、附件

- 1、河北省望都县人民法院委托书
- 2、估价对象区域位置图
- 3、估价对象现状照片
- 4、估价对象《商品房买卖合同》及《房屋分层分户平面图》等复印件
- 5、房地产估价机构营业执照复印件
- 6、房地产估价机构资质证书复印件
- 7、注册房地产估价师资格证复印件

望都县人民法院 司法评估委托书

案号：(2018)望法委评字第115号

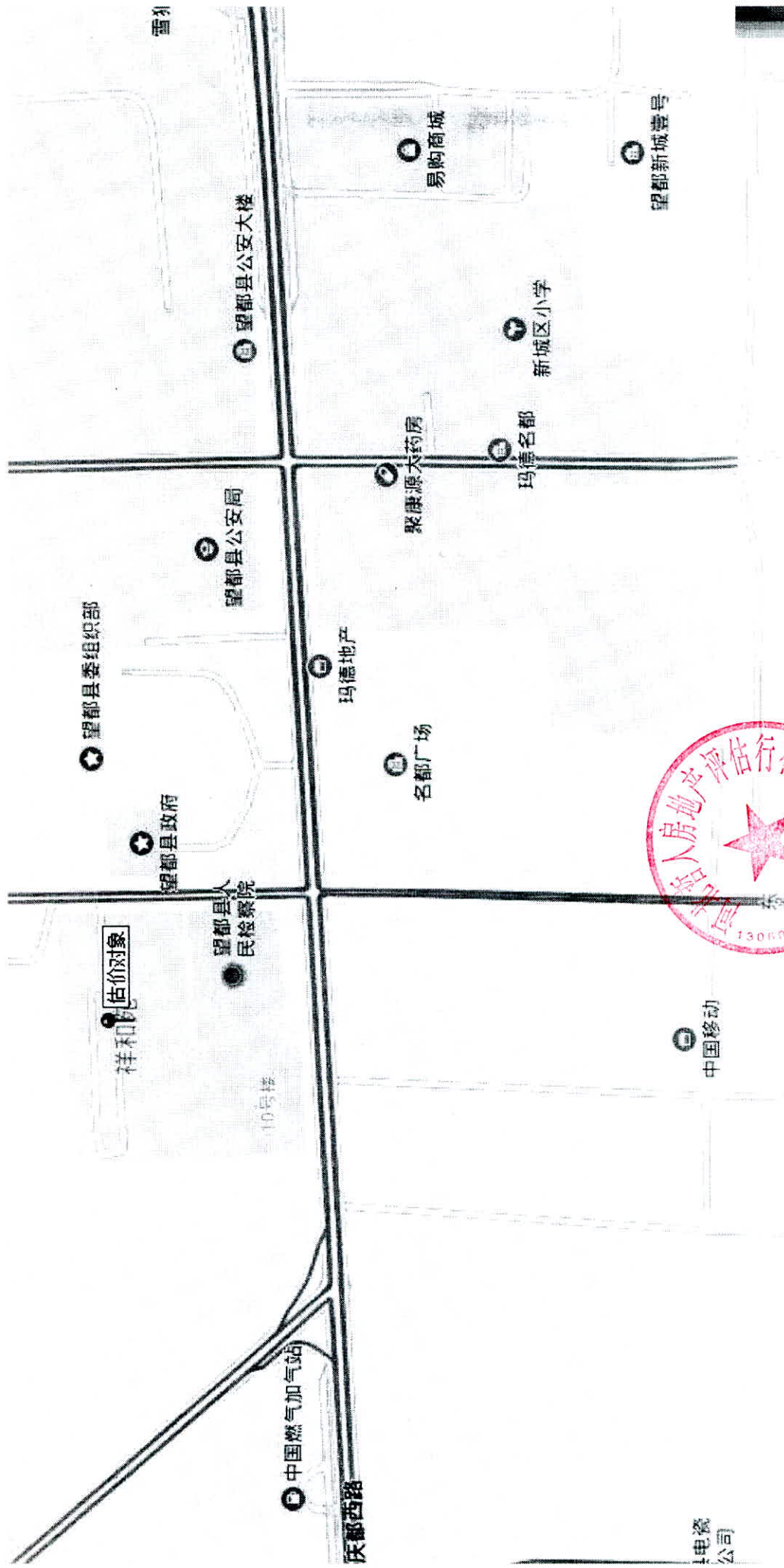
河北哲人房地产评估有限公司：

我院执行二庭移送的申请人赵永志与被执行人薛雷、胡杏娟民间借贷纠纷一案，需对被执行人胡杏娟所有的位于望都县祥和苑小区4号楼1单元602室房产一套进行资产评估（评估基准日为2018年10月18日）。依据《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》及《河北省高级人民法院对外委托工作实施细则（试行）》的规定，现委托你单位对此进行价格评估。现将有关材料送去，请指派有关专业人员进行评估，有评估机构和评估人员出具评估结论书，评估人员需在评估结论书上签名或盖章，并加盖单位公章。寄送我院。



联系人：苑春娟

联系电话：0312-7825307 17731206959



祥和
估价对象

10号楼

望都县委组织部

望都县政府

望都县人民检察院

望都县公安局

望都县公安大楼

庆都西路

中国燃气加气站

玛德地产

名都广场

聚康源大药房

易购商城

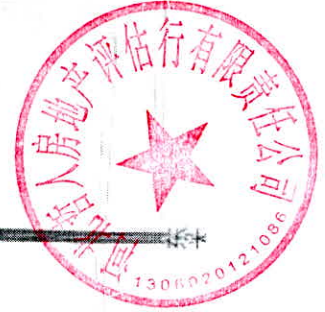
玛德名都

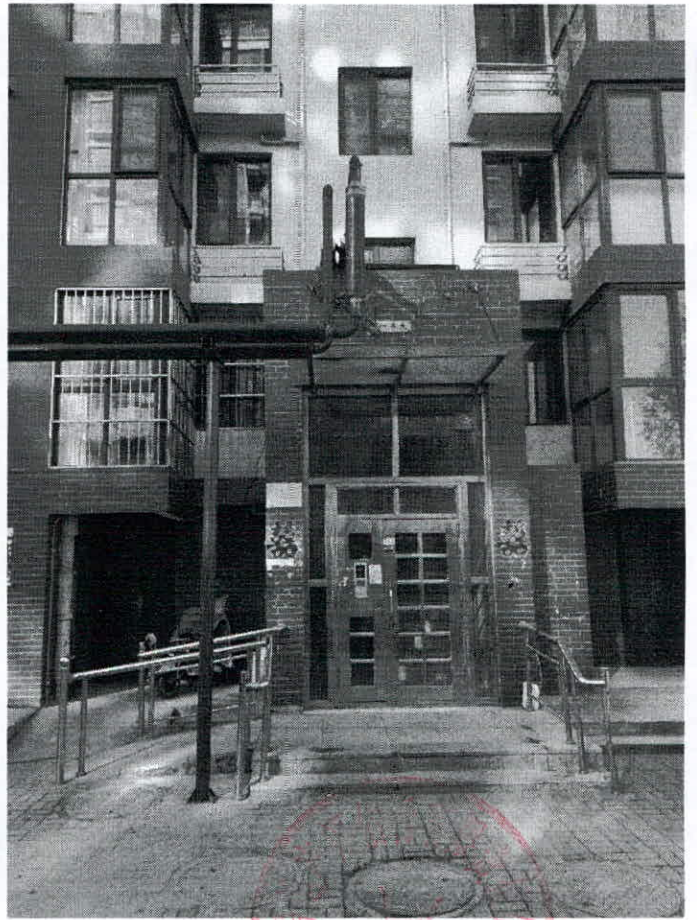
新城区小学

望都新城壹号

电瓷公司

中国移动





36

证据原件已取回
日期 2017.9.11

商品房买卖合同

合同双方当事人:

出卖人: 保定联房地产开发有限公司
 注册地址: 石家庄市桥西区长丰路4号
 营业执照注册号: 130100000174145
 企业资质证书号: 冀建房开石字第1678号
 法定代表人: 梁 联系电话: 0311-87102898

邮政编码: 050051

委托代理人: X 地址: X

邮政编码: X 联系电话: X

委托代理机构: X

注册地址: X

营业执照注册号: X

法定代表人: X 联系电话: X

邮政编码: X

买受人: 胡吉瑞

【个人】【法定代表人】姓名: 胡吉瑞 国籍: 中国

【身份证】【护照】【营业执照注册号】【】 132428196902133344

地址: 河北省保定市望都县中郭庄乡薛庄村6号

邮政编码: 072450 联系电话: 15031215372 13561811031

【委托代理人】【】姓名: _____ 国籍: _____

地址: _____

邮政编码: _____ 电话: _____



37

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 望都县西郊 107国道北侧，编号为 望都县2010第0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】为 望让用(2010)第95号。

该地块土地面积为 23439m²，规划用途为 住宅，土地使用年限自 2010年6月8日 至 2080年6月7日。

出卖人经批准，在上述地块上建设商品房，【现定名】【暂定名】乾泰·祥和苑 建设工程，规划许可证号为 望字第130631201000014号，施工许可证号为 130631X01023。



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 望都县住建局，商品房预售许可证号为 望建预售证(2011)第06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，房号以附件一表示为准）为本合同第一条规定的项目中的：

第 4 【幢】【座】 1 【单元】【层】 602 号房。
该商品房的用途为 住宅，属 框架 结构，层高为 2.8米。
建筑层数地上 11 层，地下 X 层。
该商品房阳台是【封闭式】【非封闭式】。

78

该商品房【合同约定】【产权登记】建筑面积共 132.29 平方米，其中，套内
建筑面积 113.16 平方米，公共部位与公用房屋分摊建筑面积 19.13 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）。

X

X

第四条 计价方式与价款。

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：

1. 按建筑面积计算，该商品房单价为（ 人民币）每平方米 2270 元，总金额
人民币 千 百 拾 万 零 千
 百 玖 拾 捌 元整。

2. 按套内建筑面积计算，该商品房单价为（ X 币）每平方米 X 元，总
金额 X 币） X 千 X 百 拾 万 X 千
X 百 X 拾 X 元整。

3. 按套（单元）计算，该商品房总价款为（ X 币） X 千 X 百
X 拾 X 万 X 千 X 百 X 拾 X 元整。

4. X

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

39

式进行处理。

1、双方自行约定：

(1) 买受人退房的，出卖人应当承担违约责任，多退少补

(2) _____ X

(3) _____ X

(4) _____ X

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过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



40

_____ X _____

2. 分期付款

_____ X _____

3. 其他方式

买受人于 X 年 X 月 X 日前付清全部款项 X 元
余款 X 元申请按揭贷款

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 60 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 壹 的违约金, 合同继续履行;

(2) 逾期超过 60 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 壹 % 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 壹 (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.



41

出卖人应当在 2012 年 12 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 1.5 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、具体交房时间安排由出卖人通知买受人

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、非出卖人过错造成的
- 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 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到至实际交付之日止，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 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

42

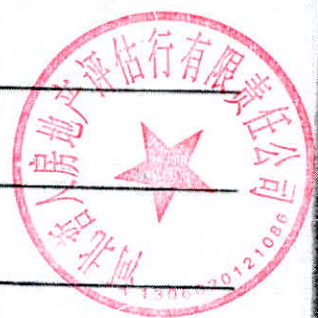
款 壹 % 向买受人支付违约金。买受人要求继续履行合同的，合同继续履行，自本合同第八条规定的最后交付期限的第二天起至实际交付之日止，出卖人按日向买受人支付已交付房价款万分之 壹 (该比率应不小于第(1)项中的比率)的违约金。

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
- (4) _____ X
- (5) _____ X
- (6) _____ X
- (7) _____ 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。

43

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 银行同期活期存款利率 支付给利息。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：

出卖人不在出卖人通知期限内交房或变更合同的，自通知期限届满之日起视为买受人已经接收了出卖人交付的房屋，买受人由于交付之日起按约定交纳物业管理费等各项费用

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。



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、3 种方式处理：

1. 出卖人赔偿双倍的装饰、设备差价。
2. 出卖人在另行承诺时限内达到约定标准
3. 因买受人原因造成该因素造成的，出卖人只负责赔偿

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. 有线电视 2012年 7月4 日达到使用条件
- 2. 天然气 2012年 10月 31 日达到使用条件
- 3. _____ X
- 4. _____ X
- 5. _____ X

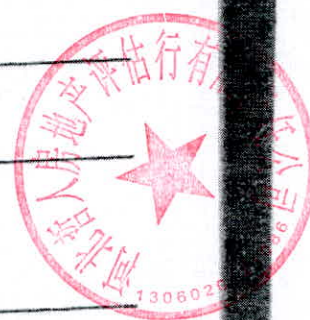
如果在规定期限内未达到使用条件,双方同意按以下方式处理:

- 1. 属自来水公司、供电公司、燃气公司及政府行为等原
- 因,不能按时完工,工期顺延,出卖人不承担责任
- 2. _____ X
- 3. _____ 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 两年半 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,买受人不能在规定的期限内取得房地产权属证书的,双方同意按下列第 3 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



45

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 X % 向买受人支付违约金。

3. 买受人支付违约金100元，如再逾期

一个月，出卖人按日再支付买受人违约金200元

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，维修费用由买受人承担。

因买受人自身原因造成买受人及第三方损失的，由买受人负全责



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 归该楼宇产权人共有，由物业公司统一管理

2. 该商品房所在楼宇的外墙面使用权 归该楼宇产权人共有

3. 该商品房所在楼宇的命名权 归出卖人所有

4. 该商品房所在小区的命名权 归当地地名管理机构

5. 小区内所有相关设施和设备共用设施权利归出卖人所有

6. _____ 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。

如违反上述内容，出卖人有权要求买受人限期恢复或由出

卖人赔偿，因此产生的责任和损失由买受人负责

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，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 17 页，一式 肆 份，具有同等法律效力，

合同附有以下情况如下：

出卖人 叁 份，买受人 壹 份，X 份，X 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，由出卖人向 望都县房产局 申请登记备案。



47

出卖人 (签章)



买受人 (签章):

15031215372

[法定代表人]:



[法定代表人]:

[委托代理人]:

(签章)

[委托代理人]:

(签章)



2012年 12月 7日

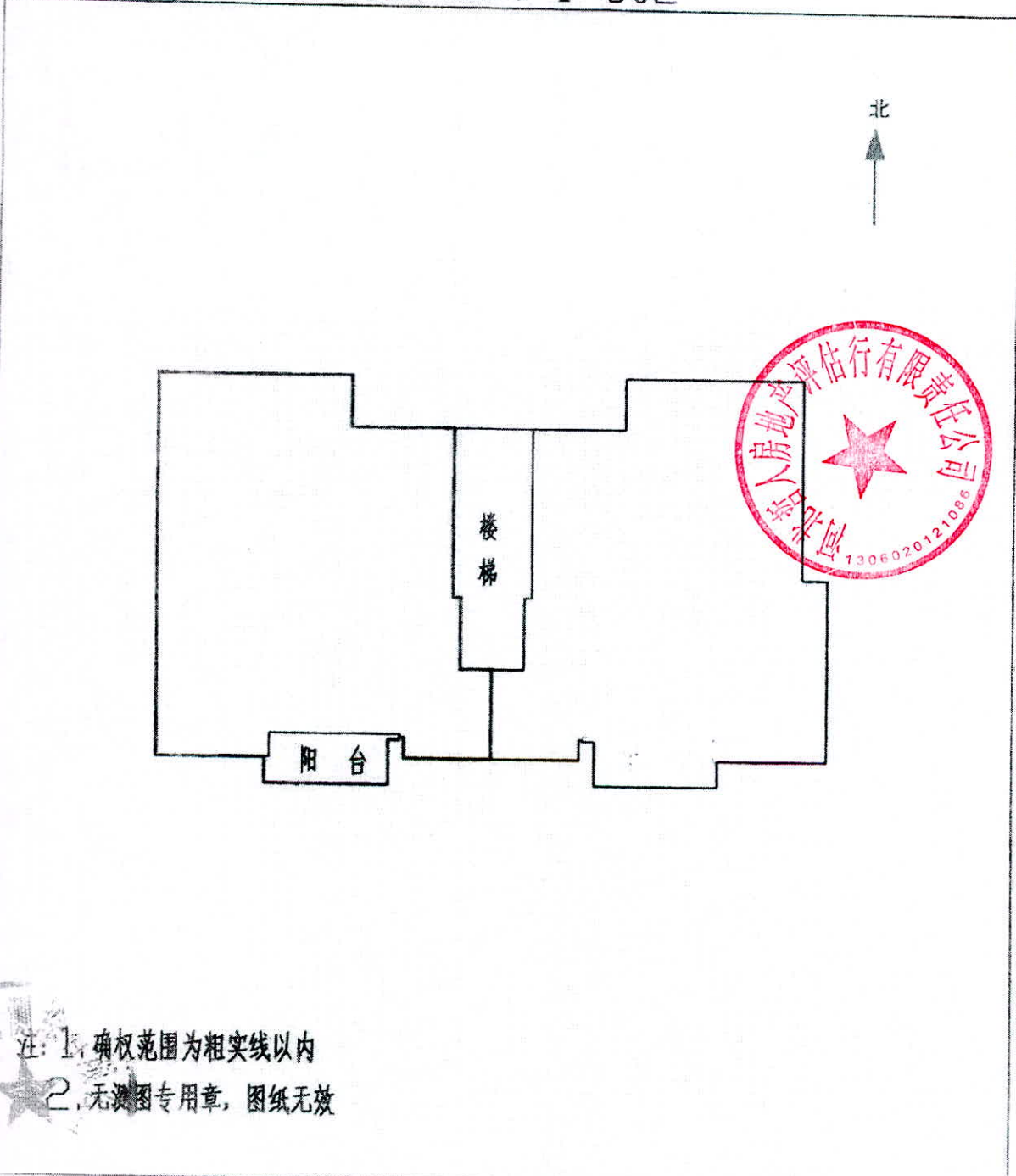
2012年 12月 7日

签于 乾荣·祥和苑售楼部

签于 乾荣·祥和苑售楼部

房屋分层分户平面图

| | | | | | |
|----|------------------------|----|----|-----------------------|--------|
| 丘号 | | 结构 | 混合 | 套内建筑面积 M ² | 113.16 |
| 幢号 | 04 | 层数 | 13 | 共有分摊面积 M ² | 19.13 |
| 户号 | 602 | 层次 | 07 | 产权面积 M ² | 132.29 |
| 座落 | 望都县祥和街16号乾荣·祥和苑4-1-602 | | | | |



注：1. 确权范围为粗实线以内
 2. 无测绘专用章，图纸无效

望都县兴房测绘有限公司

2016年11月29日 1:200

| | |
|-----|-----|
| 测量员 | 于净娟 |
| 绘图员 | 于净娟 |
| 校核 | 崔敏 |
| 负责人 | 崔敏 |



营业执照

(副本) 本编号: 1-1

统一社会信用代码 911306026012257666

名称 河北哲人房地产评估行有限责任公司

类型 有限责任公司

住所 保定市竞秀区韩村北路街道办事处七一中路307号华侨大厦8401室商用

法定代表人 徐小静

注册资本 壹佰万元整

成立日期 2000年11月07日

营业期限

经营范围 房地产评估服务, 新建房屋买卖代理服务, 新建房屋租赁代理服务, 二手房买卖经纪服务, 二手房租赁经纪服务、房地产咨询服务。(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)



2017年5月30日, 通过企业信用信息公示系统向工商部门报送上一年度年度报告, 并向社会公示, 自行公示信息自形成之日起20个工作日内通过企业信用信息公示系统向社会公示。

登记机关

2017 年 月 日



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：河北哲人房地产评估行有限责任公司

法定代表人：徐小静
(执行事务合伙人)

住所：保定市竞秀区韩村北路街道办事处七一中路307号华侨大厦8401室

统一社会信用代码：^{商用}911306026012257666

备案等级：贰级

证书编号：冀建房估（保）11号

有效期限：截至2019年12月15日



发证机关(公章)



2017年7月20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. 00115895

姓名 / Full name

徐小静

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

130638198403073544

注册号 / Registration No.

1320140015

执业机构 / Employer

河北哲人房地产评估行有限责任公司

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. 00413217

姓名 / Full name

李娜

性别 / Sex

女



身份证件号码 / ID No.

130603197405060961

注册号 / Registration No.

1320040003

执业机构 / Employer

河北哲人房地产评估行有限责任公司

有效期至 / Date of expiry

2020-1-19

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. 00136542

姓名 / Full name

刘威

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID No.

130622198606237819

注册号 / Registration No.

1320170057

执业机构 / Employer

河北哲人房地产评估行有限责任公司

有效期至 / Date of expiry

2020-7-31

持证人签名 / Bearer's signature

