

房地产估价报告

估价报告编号：唐崮龙[2018]（房估）字第 0638 号

估价项目名称：河北省唐山市中级人民法院第二执行分局滦南执行大队办理的桑玉文与桑宝坤、马杰民间借贷纠纷一案所涉及的被执行人马杰名下所有的位于滦南县倭城镇龙泽府小区 104 栋 1 单元 201 室的住宅用房房地产价值评估

估价委托人：河北省唐山市中级人民法院

房地产估价机构：唐山崮龙房地产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：范建伟（注册号：1320160014）

董素梅（注册号：3220100070）

估价报告出具日期：2018 年 11 月 1 日

致估价委托人函

河北省唐山市中级人民法院：

受贵方委托，我对位于滦南县倭城镇龙泽府小区 104 栋 1 单元 201 室的住宅用房房地产（以下简称估价对象）的市场价值进行了估价。

估价目的：为估价委托人确定涉案房地产司法鉴定价格提供参考依据，而评估房地产市场价值。

估价对象：马杰所拥有的位于滦南县倭城镇龙泽府小区 104 栋 1 单元 201 室的住宅用房，即建筑面积为 104.03 平方米的房屋所有权及其相应分摊的国有土地使用权；估价范围包含上述房产及其相应分摊的国有土地使用权、不可移动的装修及设备设施，不包含动产、债权、债务等。

价值时点：2018 年 10 月 10 日

价值类型：市场价值

估价方法：比较法

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：估价对象在价值时点 2018 年 10 月 10 日的市场价值为人民币 56.59 万元，大写金额人民币伍拾陆万伍仟玖佰元整，房地产单价为：5440 元/平方米。

特别提示：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。本报告自出具之日 2018 年 11 月 1 日起一年内有效。若在此期间市场情况发生较大变化或受不可抗力的影响，该价格需作相应调整。

此致

唐山崑龙房地产评估咨询有限公司

2018 年 11 月 1 日

目 录

估价师声明.....	1
估价的假设和限制条件.....	2
房地产估价结果报告.....	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、注册房地产估价师.....	8
十二、实地查勘期.....	9
十三、估价作业期.....	9
十四、附件.....	9

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经说明的估价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，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系。

4、我们对本估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

5、我们是依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）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

估价的假设和限制条件

（一）一般假设

- 1、估价对象产权明晰、手续齐全，可在公开市场上自由转让。
- 2、估价委托人提供了估价对象的《商品房买卖合同》的复印件，估价人员对资料登记的权属、面积、用途等进行了审慎检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。
- 3、市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。
- 4、注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。
- 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。

（二）未定事项假设

- 1、若至价值时点止，产权人尚有任何关于估价对象的应缴未缴税费，如：增值税及附加、房产税、土地使用税、土地使用权出让金、公维基金、物业费、水电费、热力费等，应按照相关规定缴纳或从估价结果中扣除。
- 2、本次评估假设估价对象未来分摊土地面积的计算方法符合当地同类房地产土地的常规分摊方法，未考虑因土地分摊面积可能存在的特殊情况对估价结果的影响。
- 3、本次评估的房屋建筑面积是根据委托方提供的《商品房买卖合同》确定的，不作为办理房屋产权变更时面积实现的保证，最终的确权面积应以房屋管理部门出具的有效面积为准，若估价对象的建筑面积发生变化，估价结果应做相应调整。

（三）背离事实假设

1、估价结果是反映估价对象在本次估价目的下的市场价值参考，估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对估价结果的影响。当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。

2、估价结果未考虑估价对象及其所有权人已承担的债务、或有债务及经营决策失误或市场运作失当对其价值的影响。

3、根据委托方提供的资料显示，估价对象存在抵押权，根据《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》第三十一条“拍卖财产上原有的担保物权及其他优先受偿权，因拍卖而消灭，拍卖所得价款，应当优先清偿担保物权人及其他优先受偿权人的债权”，故本次估价假设估价对象不存在原有的抵押权及其他优先受偿权。

（四）不相一致假设

无。

（五）依据不足假设

1、鉴于案件的特殊情况，估价师到达估价对象现场的时候，未能进入估价对象室内进行检查，不能观察到估价对象内部的格局以及装修情况。主办法官根据实际情况和判案的需要，要求估价结果室内装饰装修按能正常使用为前提。

（六）估价报告使用限制

1、本估价报告仅用于本报告中约定的估价目的下使用，不得用于其它用途。

2、本估价报告自出具之日 2018 年 11 月 1 日起一年内有效。但价值时点后，在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影响时，不能直接使用本估价结果；若超过一年，则需重新进行估价。如果因对本估价报告使用不当而造成损失的，我们对此不承担任何责任。

3、本估价报告的全部或部分内容未经本公司同意，不得发表于任何公开媒体上。

4、本估价报告必须经估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用。

5、估价结果是房地产估价师对估价对象价值进行估算并发表的专业意见，估价结果不应当被认为是对估价对象可实现价格的保证。

6、本估价报告仅以估价委托人提供的现有证据为依据，如双方当事人对此报告有异议，请在收到报告 10 日内提出书面异议并通过估价委托人转交我机构进行复核。

7、本报告由唐山崑龙房地产评估咨询有限公司负责解释。

本估价机构提请估价报告使用方注意阅读报告中的《估价的假设和限制条件》

房地产估价结果报告

唐崑龙[2018]（房估）字第0638号

一、估价委托人

估价委托人：河北省唐山市中级人民法院

联系人：杜海涛

联系电话：18532589815

二、房地产估价机构

唐山崑龙房地产评估咨询有限公司，法定代表人：孙风朝；机构住所：河北省唐山市路北区君瑞花园商业楼 1 门 362 号；企业性质：有限责任公司；注册资金：贰佰万元；经营范围：房地产价格评估，土地价格评估，房地产买卖代理及咨询活动；估价机构资质等级：壹级；证书编号：冀建房估（唐）23 号。

联系人：范建伟，联系电话：0315-2326068、13603151070。

三、估价目的

为估价委托人确定涉案房地产司法鉴定价格提供参考依据，而评估房地产市场价值。

四、估价对象

估价对象为马杰拥有的位于滦南县倭城镇龙泽府小区 104 栋 1 单元 201 室的住宅用房，即建筑面积为 104.03 平方米的房屋所有权及其相应分摊的国有土地使用权；估价范围包含上述房产及其相应分摊的国有土地使用权、不可移动的装修及设备设施，不包含动产、债权、债务等。

1、土地基本状况

估价对象所其相应分摊的土地坐落在滦南县倭城镇龙泽府小区 104 栋 1 单元 201 室，宗地内地势平坦，基础设施完善，已达到“七通一平”，即通路、通上水、通下水、通电、通电讯、通暖、通燃气和场地平整，宗地外已达到“七通”，即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通暖、通燃气。

2、建筑物基本状况

房屋坐落在滦南县倭城镇龙泽府小区 104 栋 1 单元 201 室，建筑面积

为 104.03 平方米，用途为住宅。宗地上有一幢地上 17.5 层，地下 1 层的框剪结构住宅楼，外墙刷涂料，塑钢窗，一梯两户，估价对象位于该楼的 2 层，入户门为防盗门。由于被告不配合，未能进入室内查勘。

3、权益状况

委托方未提供《房屋所有权证》、《国有土地使用证》，提供的资料有《商品房买卖合同》：合同编号：唐滦南【2012】龙泽府字第 199 号；出卖人：唐山京东房地产开发有限公司；买受人：马杰；出卖人以出让方式取得土地使用权；【国有土地使用证】为冀傣国用（2012）120140 号；土地面积 15204.75 平方米；规划用途：住宅；土地使用年限：自 2012 年 6 月 1 日至 2080 年 2 月 10 日；地上建设商品房现定名：龙泽府；建设工程规划许可证号：建字第 130224201100045 号；施工许可证号：130224S1102901；商品房预售许可证：（滦南）房预售证第 2011-0012 号；估价对象所在第 104# 楼 1 单元 201 号；房屋用途为成套住宅，框剪结构，层高 2.90 米，建筑层数地上 17.5 层，地下 1 层，建筑面积 104.03 平方米。

截止至价值时点，估价对象存在抵押权。

五、价值时点

为尽可能反映估价对象的状况与价值时点估价对象状况一致性，本次确定现场勘察日 2018 年 10 月 10 日为价值时点。

六、价值类型

根据房地产评估的技术规程和项目的具体要求，本次评估采用的是公开市场价值标准，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时点自愿进行交易的金额。

即估价结果中的房地产价值是指估价对象于价值时点 2018 年 10 月 10 日的出让国有土地使用权及房产在现状利用条件下的公开市场价值。

七、估价原则

本次估价遵循以下原则：

1、独立、客观、公正原则：评估价值应为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、最高最佳使用原则：评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下价值或价格。

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。

6、谨慎原则：评估价值应为在充分考虑导致估价对象价值或价格偏低的因素，慎重考虑导致估价对象价值或价格偏高的因素下的价值或价格。

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》(2018)唐法鉴外委字第1054号；
- 2、《唐山市中级人民法院司法技术委托书》；
- 3、《商品房买卖合同》；
- 4、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；
- 5、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 6、《中华人民共和国资产评估法》；
- 7、《房地产估价规范》(中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015)；
- 8、《房地产估价基本术语标准》(中华人民共和国国家标准 GB/T50899—2013)；
- 9、估价人员收集的房屋买卖实例；
- 10、委托估价方提供的资料；
- 11、估价人员现场勘察所获得的资料。

九、估价方法

根据《房地产估价规范》，通行的估价方法有比较法、收益法、假设开

发法、成本法。估价方法的选择应按照技术规范，根据当地房地产市场状况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。估价人员遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，结合估价对象的实际情况，本次估价选用比较法进行估价，将两种估价方法的估算结果分析后，得出市场价值估价结果。

比较法：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。

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结果，详见估价结果汇总表。

房地产市场价值估价结果汇总表

币种：人民币

相关结果		估价对象	估价对象
市场价值	总价（万元）	56.59	大写：人民币伍拾陆万伍仟玖佰元
	单价（元/m ² ）		5440

十一、注册房地产估价师

参加本次估价房地产估价师

签字及日期

范建伟 注册号：1320160014



2018年11月1日

董素梅 注册号：3220100070



2018年11月1日

十二、实地查勘期

估价人员于 2018 年 10 月 10 日对估价对象进行实地勘察。

十三、估价作业期

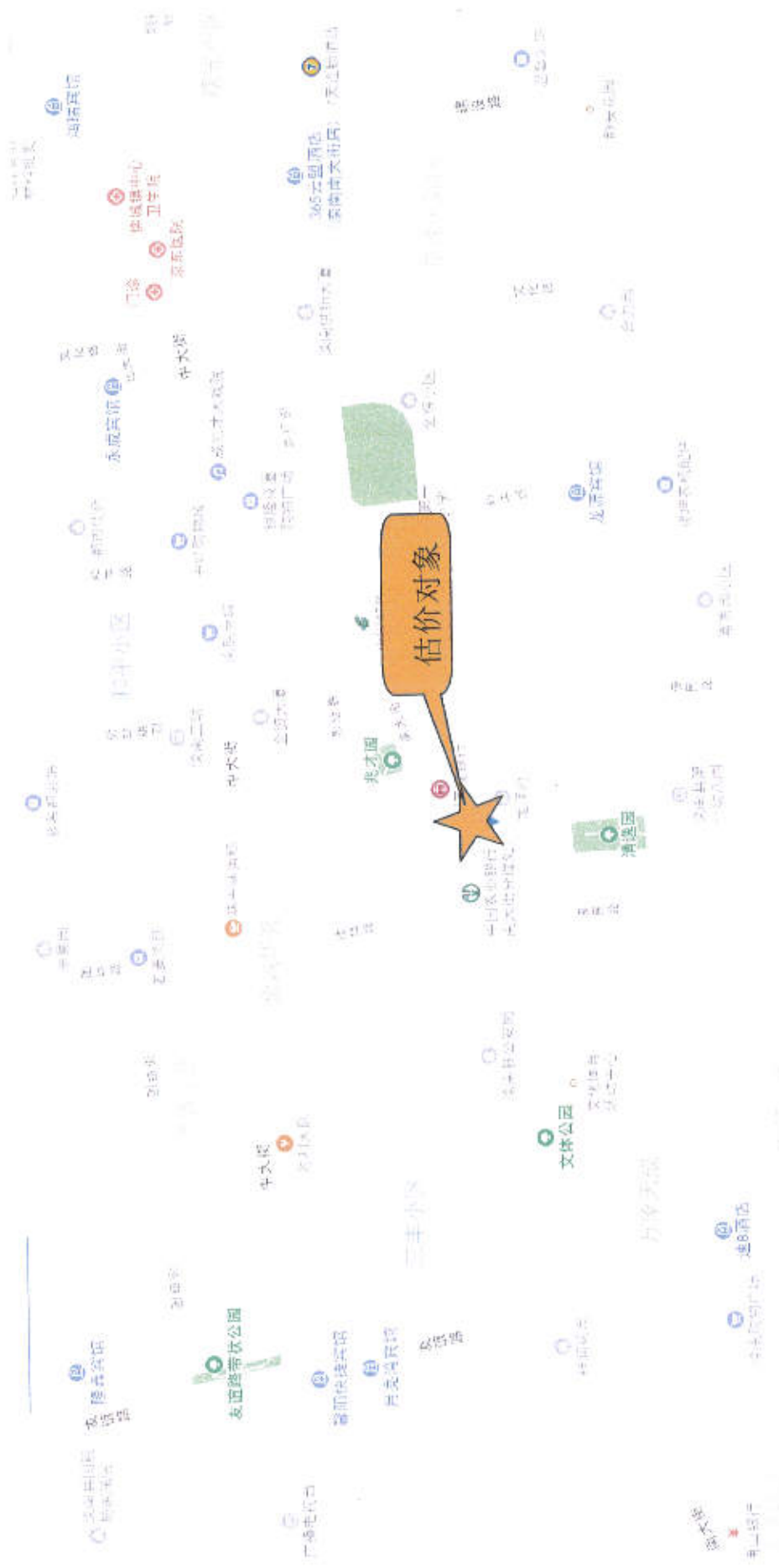
2018 年 10 月 10 日—2018 年 11 月 1 日。

十四、附件

- 1、估价对象实物照片
- 2、估价对象所在位置图
- 3、《河北省唐山市中级人民法院司法鉴定委托书》（复印件）
- 4、《唐山市中级人民法院司法技术委托书》（复印件）
- 5、《商品房买卖合同》（复印件）
- 6、房地产估价师注册证书（复印件）
- 7、房地产价格评估机构资格证书（复印件）
- 8、估价机构营业执照（复印件）



估价对象照片



估价对象位置示意图

编号: GF—2000—0171



20131118271

商品房买卖合同

河北省建设厅
河北省工商管理局
监制
(20131118271)

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，可向当地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。

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 儋城南大街南侧 编号为 (46)-2-2/50 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

冀儋国用(2012)120140号

该地块土地面积为 15204.75 平方米，规划用途为 住宅，土地使用年限自 2012 年 6 月 1 日至 2080 年 2 月 10 日。

出卖人经批准，在上述地块上建设商品房，【现定名】【暂定名】龙泽府。

建设工程规划许可证号为

建字第130224201100045号

，施工许可证号为

130224S1102901。

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 涪南县住建局，商品房预售许可证号为 (涪南)房预售证第2011-0012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 104# 【座】

1 【单元】【层】 201 号房。

该商品房的用途为 成套住宅，属 框剪 结构，层高为 2.90 米，建筑层数地上 17.5 层，地下 1 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 104.03 平方米，其中，套内建筑面积 82.39 平方米，公共部位与公用房屋

分摊建筑面积21.64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 3090.88 元, 总金额(人民 币) 321544.00 元整。

叁拾贰万壹仟伍佰肆拾肆元零角零分
元整。

(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)、出卖人根据有关文件规定 _____代
物业管理部 收取的

公共维修基金 _____, 收取标准为X

按国家政策规定 _____, 金额为(小写)X _____元, (大写)

大写¥ X
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：以产权登记部门确认的测量面积为准多退少补

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 3 种方式按期付款：

1、一次性付款

X

2、分期付款

X

3、其他方式

详见附件四

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 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 1

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 1 % 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 1 (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 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 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、因受国家政策调控，且出卖人在发生之日起60日内通知买受人的

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，按下述第 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日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 20 天内退还全部已付款，并按买受人累计已付款的 1 %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、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 60 天内 将买受人已付款退还给买受人，并按 同期银行活期存款 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。

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：

逾期30天出卖人有权解除合同，另行出售，买受人按日向出卖人支付总房价款万分之零点壹的违约金，出卖人不承担相应违约责任。

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、出卖人和买受人协商解决

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、供暖系统在交房时达到正常使用条件
- 2、供水、供电系统在交房时达到使用条件
- 3、有线电视及通信设施，燃气设施在交房时安装到位，具体使用时间以专业公司通知为准

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、双方协商解决

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 60 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】【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 1.2 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 60 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 1 %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、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 归全体业主

2、该商品房所在楼宇的外墙面使用权归全体业主

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 17 页,一式 6 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
贷款银行 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,向滦南县房屋产权监理所 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。

第二十五条 建筑节能

一、围护结构保温(隔热)、遮阳设施

(一)、墙体

1、保温形式【外保温】【内保温】【夹芯保温】【其他】

2、保温材料名称【挤塑聚苯乙烯发泡板】【模塑聚苯乙烯发泡板】
【聚氨酯发泡】【岩棉】【玻璃棉毡】【保温浆料】【其他】

3、保温材料性能:密度【20 kg/m³】、燃烧性能【 】、导
热系数【 W/M.K】、保温材料层厚度【50 mm】

4、墙体传热系数【0.6 w/ m².k】

(二)、屋面

1、保温(隔热)形式【坡屋顶】【平屋顶】【坡屋顶、平屋顶混
合】【有架空屋面板】【保温层与防水层倒置】【其他】

2、保温材料名称【挤塑聚苯乙烯发泡板】【聚氨酯发泡】【加气
砼砌块】【憎水珍珠岩】【其他】

3、保温材料性能: 密度【20 kg/m³】、导热系数【 W/M.K】、吸水率【 】、保温材料层厚度【80 mm】

4、屋顶传热系数【0.45 w/m².k】

(三)、地面(楼面)

1、保温形式【采暖区不采暖地下室顶板保温】【采暖区过街楼面保温】【底层地面保温】【其他】

2、保温材料名称【挤塑聚苯乙烯发泡板】【模箱聚苯乙烯发泡板】【聚氨酯发泡】【其他】

3、保温材料性能: 密度【 kg/m³】、导热系数【 W/M.K】、保温材料层厚度【30 mm】

4、地面(楼面)传热系数【0.5 w/m².k】。

(四)、外门窗(幕墙)

1、门窗类型:【断热桥铝合金中空玻璃窗】【断热桥铝合金loc中空玻璃窗】【塑钢中空玻璃窗】【塑钢loc中空玻璃窗】【塑钢单层玻璃窗】【其他】

2、外遮阳形式:【水平百叶遮阳】【水平挡板遮阳】【垂直百叶遮阳】【垂直挡板遮阳】【垂直卷帘遮阳】

3、内遮阳材料:【金属百叶】【无纺布】【绒布】【纱】【竹帘】【其他】

4、门窗性能:传热系数【 2.5 w/m².k】、遮阳系数【 %】、可见光透射比【 %】、气密性能【 6 级】

二、供热采暖系统及其节能设施

(1) 供热方式:【城市热力集中供热】【区域锅炉房集中供热】【分户独立热源供热】【热电厂余热供热】

(2) 室内采暖方式:【散热器供暖】【地面辐射供暖】【其他】

(3) 室内采暖系统形式:【垂直双管系统】【水平双管系统】【带跨越管的垂直单管系统】【带跨越管的水平单管系统】【地面辐射供暖系统】【其他系统】

(4) 系统调节装置:【静态水力平衡阀】【自力式流量控制阀】【

自力式压差控制阀】 散热器恒温阀】 其他】

(5) 热量分摊(计量)方法: 户用热计量表法】 热分配计法】
温度法】 楼栋热量表法】 其他】

三、空调、通风、照明系统及其节能设施(公共建筑)

(1) 空调风系统形式: 定风量全空气系统】 变风量全空气系
统】 风机盘管加新风系统】 其他】

(2) 有无新风热回收装置: 有】 无】

(3) 空调水系统制式: 一次泵系统】 二次泵系统】 一次泵
变流量系统】 其他】

(4) 空调冷热源类型及供冷方式: 压缩式冷水(热泵)机组】
吸收式冷水机组】 分体式房间空调器】 多联机】 其他】 区域
集中供冷】 独立冷热源集中供冷】

出卖人(签章):

【法定代表人】:

【委托代理人】:



(签章)

2013 年 11 月 18 日

买受人(签章):

【法定代表人】:

【委托代理人】:

马杰

(签章)

2013 年 11 月 18 日

本合同执笔人(签字):

[Handwritten signature]

签于 京东房地产售楼处

【他项权利人】(签章):

鉴证单位(签章):

【法定代表人】:



经办人(签字):

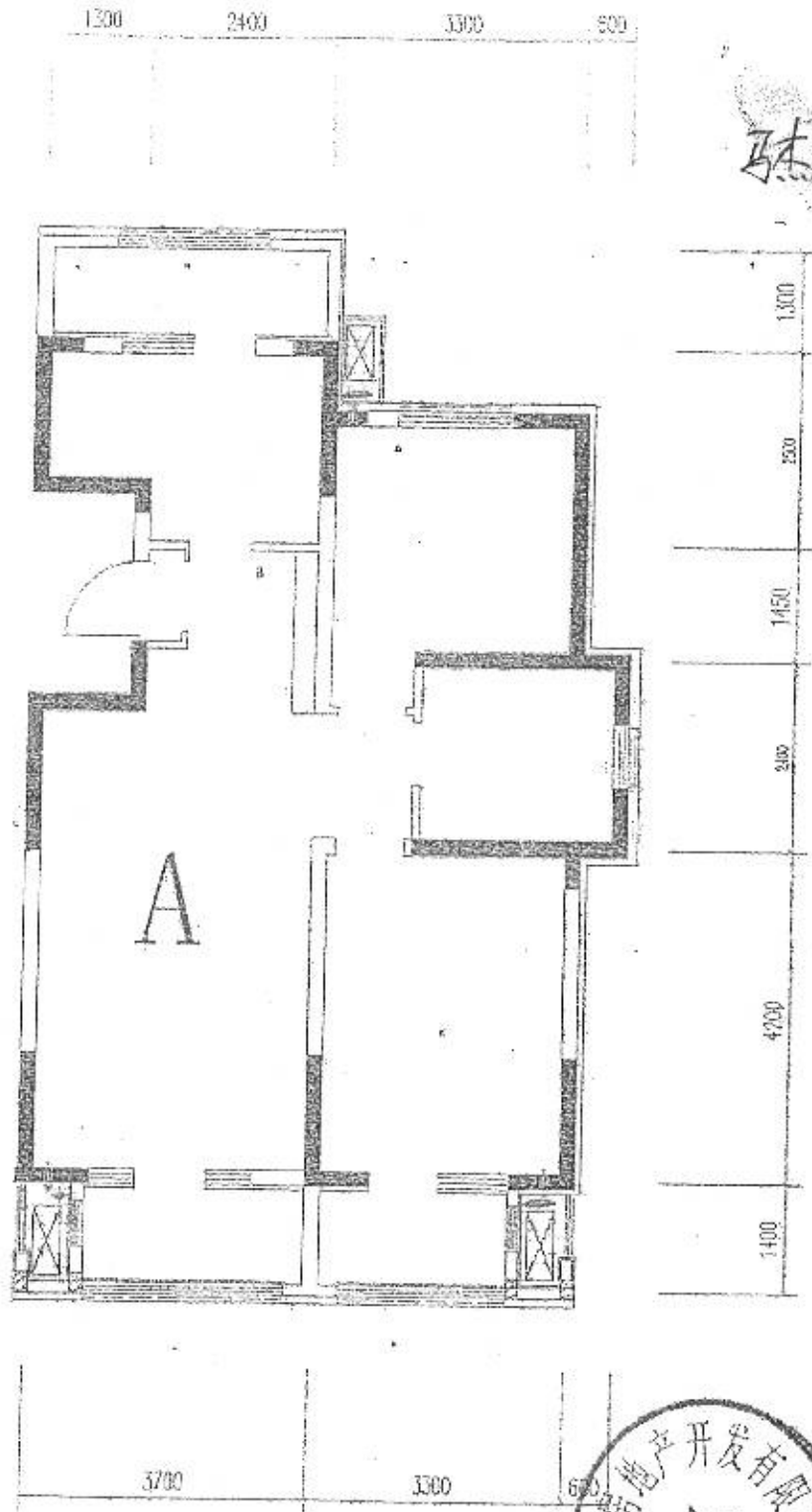
经办人(签字):

[Handwritten signature]

年 月 日

2013 年 11 月 18 日

附件一: 房屋平面图



附件二：公共部位与公用房屋分摊建筑面积构成说明

按照国家《房产测量规范》建住房（2002）74号文及建设部《商品房销售面积计算及公用建筑分摊规则》（试行）的有关规定进行分摊。

出卖人：

买受人：

马林

签章

签章：



附件三：装饰、设备标准

X

1、外墙：

外墙涂料

2、内墙：

水泥砂浆抹平面

3、顶棚：

普通水泥腻子刮平

4、地面：

细石混凝土找平层

5、门窗：

塑钢中空玻璃，人户防盗门

6、厨房：

地面细石混凝土找平层，墙面水泥砂浆打底或刮抗裂砂浆，不设洁具，给排水管道、燃气管道布置到位。

7、卫生间：

地面防水层，墙面水泥砂浆打底或刮抗裂砂浆，不设卫生洁具，给排水管道布置到位。

8、阳台：

全封闭

9、电梯：

17层的载重量为800kg.

10、其他：

出卖人：

签章：



买受人：

签章：


附件四：合同补充协议

付款方式

一、一次性付款：买受人于签署《商品房买卖合同》当日，即于 年 月 日，交纳总房款的100%，合计人民币 仟 佰 拾 万 仟 佰 拾 元整。（小写：¥ ）。

二、按揭贷款（公积金）：1、首期付款：买受人于签署《商品房买卖合同》当日，即于2013年11月18日，交纳总房款的41%（含定金），合计人民币壹拾叁万壹仟伍佰肆拾肆元整。（小写：¥131544.00）2、贷款额：贷款额为总房款的59%，合计人民币壹拾玖万元整。（小写：¥190000.00）。3、按揭手续：买卖双方应在签署买卖合同后七个工作日提交申请个人商业抵押贷款所需的全部材料，签署银行按揭贷款合同。最终获得贷款的数额，以银行批准的数额为准。如买受人获得的贷款额不足申请贷款额时，经出卖人同意，买受人对不足部分按双方另行约定的付款时间和方式支付。买受人逾期三十日仍未提交齐贷款材料、提交的贷款材料不真实的，出卖人有权解除双方签署的买卖合同。解决买卖合同自出卖人书面通知送达买受人之日起生效，买卖合同解除后，买受人承担相应的违约责任，具体处理办法见买卖合同第七条。

出卖人（签章）

买受人（签章）：

授权委托人

授权委托人：

2013年11月18日

2013年11月18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. 00107486

姓名 / Full name

范建伟

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

131102198305200850

注册号 / Registration No.

1320160014

执业机构 / Employer

唐山崆龙房地产评估咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2019-3-29

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. 0018015

姓名 / Full name

董素梅

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

11010819661121004X

注册号 / Registration No.

3220100070

执业机构 / Employer

唐山崆龙房地产评估咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2019-7-31

持证人签名 / Bearer's signature



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：唐山崆龙房地产评估咨询有限公司
法定代表人：孙风朝
(执行事务合伙人)
住所：河北省唐山市路北区君瑞花园商业楼1门362号
统一社会信用代码：91130203791392775Y
备案等级：壹级
证书编号：冀建房估(唐)23号
有效期限：截至2021年9月5日





营业执照

副本编号: 1-1

(副本) 统一社会信用代码 91130203791392775Y

名称 唐山崑龙房地产评估咨询有限公司
 类型 有限责任公司
 住所 河北省唐山市路北区君瑞花园商业楼1门362号
 法定代表人 孙风朝
 注册资本 贰佰万元整
 成立日期 2006年08月02日
 营业期限 2006年08月02日 至 2020年01月09日
 经营范围 房地产价格评估、土地价格评估、房地产买卖代理及咨询活动（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

2018

