

致估价委托人函

河北省唐山市中级人民法院：

我公司受贵方委托，根据委托的内容和司法鉴定的估价目的，经过实地查看和市场调查，遵循客观、公正、科学、独立的原则，按照《中华人民共和国房地产管理法》、《房地产估价规范》等法律法规和技术标准，经必要的估价程序进行了分析、测算和判断。现将估价结果函告如下：

估价目的：为委托方司法鉴定提供参考依据而评估房地产市场价值。

估价对象：为位于唐山市路北区梧桐大道 A2-02-2101C、A2-02-2101D、A2-074 号停车位、唐山市万达广场 D 区商业 D 段 10 号商铺及被执行人张义利之子张悦名下路南区长青里万达广场 19 楼 2 门 2604 号房产和 F147 号停车位房屋所有权及相应国有土地使用权。

价值时点：2018 年 7 月 9 日

价值类型：市场价值

估价方法：比较法、收益法

估价结果：房地产总价 658.01 万元，大写金额（人民币）：陆佰伍拾捌万零壹佰元整。



房地产估价结果明细表

序号	用途	坐落	楼层	面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	总价 (万元)
1	住宅	梧桐大道 A2-02-2101C	21/26 层	68.47	11820	80.93
2	住宅	梧桐大道 A2-02-2101D	21/26 层	97.21	11820	114.90
3	停车位	A2-074 二期停车位		—	—	13.70
4	商业	万达广场 D 区商业 D 段 10 号商铺	1-2 层	109.07	28326	308.95
5	住宅	万达广场 19 楼 2 门 2604 号	26/34 层	129.37	9935	128.53
6	停车位	F147 号停车位		—	—	11.00
合计	—	—	—	—	—	658.01

唐山市荣马房地产评估有限公司

法定代表人(签字):

赵有梅

2018 年 9 月 11 日

目 录

一、估价师声明.....	1
二、估价的假设和限制条件.....	2
三、房地产估价结果报告	4
(一) 估价委托人	
(二) 房地产估价机构	
(三) 估价目的	
(四) 估价对象	
(五) 价值时点	
(六) 价值类型	
(七) 估价原则	
(八) 估价依据	
(九) 估价方法	
(十) 估价结果	
(十一) 注册房地产估价师	
(十二) 实地查勘期	
(十三) 估价作业期	
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、我们与本估价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》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、我们已对本报告中的估价对象进行了实地查勘，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。我们不承担对估价对象建筑结构质量、地质情况以及其他隐患等情况进行调查的责任。
- 6、没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。
- 7、本估价报告依据了委托方提供的相关资料，委托方对资料的真实性负责。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。
- 8、非为法律、行政法规规定，本报告的全部或部分内容未经本人或估价机构同意不得修改或提供给其他任何单位和个人。

估价假设和限制条件

一、估价报告的假设条件

1、产权人合法取得产权证书，不存在欠缴增值税、房产税、土地使用税、物业费税费。产权清晰、手续齐全，可在公开市场上自由转让；

2、本次估价是以估价对象未设定抵押权为假设条件；

3、本次估价是以唐山市房地产市场行情在报告有效期内不发生大的波动为假设条件；

4、委托方未提供《国有土地使用证》、《房屋所有权证》，估价报告所依据的委托方提供的有关资料，包括《商品房买卖合同》、《房屋所有权证副本》复印件，由委托方对其真实性、合法性和完整性负责；

5、估价时以《商品房买卖合同》、《房屋所有权证副本》所记载的信息评估估价对象的价值；

6、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条件；

7、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。

8、由于被执行人原因，估价人员未能进入住宅用房室内进行查勘，无法确定室内的装修情况，经委托方要求，室内装修按一般装修考虑，即防盗门入户，瓷砖地面，内墙面刷涂料，套装门，塑钢窗。若实际情况与该装修相差较大，且对估价结果有较大影响，应对估价结果做相应调整。请报告使用者关注此情况。

二、估价报告使用限制

1、委托方只可按照本估价报告的估价目的合理使用，本报告不

可用于其它目的。严禁应用于其他用途和私自篡改估价报告。

2、本次估价未考虑抵押权、租赁权等他项权利对价格的影响，也未考虑短期强制处分、快速变现时所需的房地产评估、拍卖佣金等费用。

3、本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、本估价报告使用期限自估价报告出具之日起一年内有效。估价报告有效期内房地产市场价格变动较大或估价对象发生变化，并对价值产生明显的影响时，不能直接使用本估价结论。如果使用本估价结果的时间超过了报告应用的有效期，我们对此结果造成的损失不承担责任。

5、本估价报告是对估价对象价值进行估算并发表专业意见，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、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。

7、本评估报告一式六份，复印无效。

8、本估价报告的最终解释权为我公司所有。

9、我公司及本次估价的估价人员与估价对象及其有关当事人无利害关系或偏见。本鉴定报告仅以现有证据为依据，如果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委托单位转交我机构进行复核。

估价结果报告

一、估价委托人

名称：河北省唐山市中级人民法院

二、房地产估价机构

名称：唐山市荣马房地产评估有限公司

机构地址：路北区学院路与朝阳道交叉口天景美地写字楼2009

法定代表人：赵向辉

资质等级：贰级

资质证书编号：冀建房估（唐）36号

联系人：曹大为

联系电话：0315-2020380、13031547073

三、估价目的

为委托方司法鉴定提供参考依据而评估房地产市场价值。

四、估价对象

估价对象为位于唐山市路北区梧桐大道 A2-02-2101C、A2-02-2101D、A2-074 号停车位、唐山市万达广场 D 区商业 D 段 10 号商铺及被执行人张义利之子张悦名下路南区长青里万达广场 19 楼 2 门 2604 号房产和 F147 号停车位房屋所有权及相应国有土地使用权。

1、区位状况

估价对象位于均位于唐山市市区，有多路公交车在附近设站点，交通便捷；周边有多个住宅小区；公共配套设施完善，有幼儿园，中学，银行等；区域内通路、通电、通讯、供水、排水、供热、供气等基础设施完善。

2、实物状况

土地实物状况：开发程度为宗地红线外“七通”（通路、通电、

通讯、供水、排水、供热、供气），宗地红线内“七通一平”（通路、通电、通讯、供水、排水、供热、供气及场地平整）；

建筑物实物状况：

①唐山市路北区梧桐大道 A2-02-2101C：住宅用房，建筑面积 68.47 平方米，剪力墙结构，因被执行人原因估价人员未能进入室内，经委托方要求，室内装修按一般装修考虑，即防盗门入户，瓷砖地面，内墙面刷涂料，套装门，塑钢窗。经了解该房产与 A2-02-2101D 合并使用；

②唐山市路北区梧桐大道 A2-02-2101D：住宅用房，建筑面积 97.21 平方米，剪力墙结构，因被执行人原因估价人员未能进入室内，经委托方要求，室内装修按一般装修考虑，即防盗门入户，瓷砖地面，内墙面刷涂料，套装门，塑钢窗。经了解该房产与 A2-02-2101C 合并使用；

③唐山市路北区梧桐大道 A2-074 二期停车位位于梧桐大道地下一层。

④唐山市万达广场 D 区商业 D 段 10 号商铺：商业用房，建筑面积 109.07 平方米，钢混结构，室内瓷砖地面，内墙面贴壁纸，顶棚刷白；

⑤路南区长青里万达广场 19 楼 2 门 2604 号房产：住宅用房，建筑面积 129.37 平方米，钢混结构，因被执行人原因估价人员未能进入室内，经委托方要求，室内装修按一般装修考虑，即防盗门入户，瓷砖地面，内墙面刷涂料，套装门，塑钢窗。

⑥路南区长青里万达广场 F147 号停车位：地下 2 层。

3、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：

①唐山市路北区梧桐大道 A2-02-2101C：《商品房买卖合同》第

20090807049号，出卖人：唐山中冶置业房地产开发有限公司，买受人：张义利、张桂娟，第A2幢2单元2101C号房，用途为住宅，剪力墙结构，层高为3米，建筑层数地上26层，地下2层，合同约定建筑面积68.47平方米。

②唐山市路北区梧桐大道A2-02-2101D：《商品房买卖合同》第20090807051号，出卖人：唐山中冶置业房地产开发有限公司，买受人：张义利、张桂娟，第A2幢2单元2101D号房，用途为住宅，剪力墙结构，层高为3米，建筑层数地上26层，地下2层，合同约定建筑面积97.21平方米。

③唐山市路北区梧桐大道A2-074二期停车位为张义利、张桂娟购买的停车位使用权，已开具发票，付款金额为157000元：

④唐山市万达广场D区商业D段10号商铺：《商品房买卖合同》唐万达预（商）字第0068号，出卖人：唐山万达投资置业有限公司，买受人：张义利、张桂娟，D区商业D段10号号房，用途为商业服务，钢混结构，层高为8.70米，建筑层数地上2层，地下0层，合同约定建筑面积109.07平方米。

⑤路南区长青里万达广场19楼2门2604号房产：《房屋所有权证副本》唐山房权证路南（广）字第305099268号，建房注册号：13087，编号：00666620，填发日期：2015年05月05日，房屋所有人：张悦，房屋坐落：路南区长青里万达广场19楼2门2604号，房号：2-2604，结构：钢混，房屋总层数：34，房屋层数26，建筑面积：129.37平方米，设计用途：住宅。

⑥路南区长青里万达广场F147号停车位：《房屋所有权证副本》唐山房权证路南（广）字第305099268号，附记：F147号车位。

根据委托方提供的资料，经了解，至价值时点，未发现估价对象存在抵押权登记、地役权、租赁权等他项权利。

五、价值时点：2018年7月9日

六、价值类型

本报告所评估的价值类型为房地产在价值时点的市场价值。

市场价值是指自愿买房和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在价值时点进行正常公平交易的价值。

七、估价原则

本次估价遵循以下原则：

独立、客观、公正原则：要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地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的原则。

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的原则。

价值时点原则：要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

替代原则：要求估价结果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在合理范围内的原则。

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的原则。

八、估价依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》；
- 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、《中华人民共和国物权法》；
- 5、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》（法释〔2011〕21号）
- 6、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T 50291—

2015);

7、《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013);

8、《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 781 号】;

9、《商品房买卖合同》复印件;

10、《房屋所有权证副本》复印件;

11、委托方提供的其他资料;

12、估价人员进行市场调查和实地勘察所获取的有关资料。

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并对估价对象及邻近类似房产进行实地勘查、调查后,发现估价对象周边房地产市场买卖及租赁比较活跃,因此选用比较法、收益法进行评估。

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。

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化为价值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、了解价值时点时房地产市场行情以及在认真分析历史资料的基础上，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，确定估价对象在司法鉴定目的下的估价结果为：


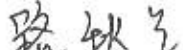
房地产总价 658.01 万元，大写金额（人民币）：陆佰伍拾捌万零壹佰元整。

房地产估价结果明细表

序号	用途	坐落	楼层	面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	总价 (万元)
1	住宅	梧桐大道 A2-02-2101C	21/26 层	68.47	11820	80.93
2	住宅	梧桐大道 A2-02-2101D	21/26 层	97.21	11820	114.90
3	停车位	A2-074 二期停车位		—	—	13.70
4	商业	万达广场 D 区商业 D 段 10 号商铺	1-2 层	109.07	28326	308.95
5	住宅	万达广场 19 楼 2 门 2604 号	26/34 层	129.37	9935	128.53
6	停车位	F147 号停车位		—	—	11.00
合计	—	—	—	—	—	658.01

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
赵向辉	1120070089		2018年9月11日
路秋兰	1320100073		2018年9月11日

十二、实地查勘期：2018 年 7 月 9 日

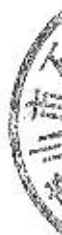
十三、估价作业期：2018 年 7 月 9 日至 2018 年 9 月 11 日

附 件

- 1、《河北省唐山市中级人民法院司法鉴定委托书》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、《商品房买卖合同》复印件
- 4、《房屋所有权证副本》复印件
- 5、估价对象位置图
- 6、估价对象现状利用照片
- 7、房地产估价机构营业执照复印件
- 8、房地产估价机构资格证书复印件
- 9、房地产估价师注册证书复印件

中华人民共和国 房屋所有权证副本

唐山		房权证 路南(广)		字第 305099268		号	
建房注册号	13087	编号	00666620	填发日期	2015年 05月 05日		
房屋所有权人	张悦						
房屋坐落	路南区长青里万达广场19楼2门2604号						
丘(地)号				产别	私有		
房屋状况	幢号	房号	结构	房屋总层数	房屋层数	建筑面积(平方米)	设计用途
		2-2604	钢混	34	26	129.37	住宅
共有人	等 人		共有权证号自		至		
土地使用情况摘要							
土地证号				使用面积(平方米)			
土地性质	国有出让	使用年限	年 月 日至		年 月 日		
设定他项权利摘要							
权利人	权利种类	权利范围	权利价值(元)	设定日期	约定期限	注销日期	
附记	T-147号车位						



62-2600 张悦

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
(20110110008)

商品房买卖合同

(合同编号: 唐万达预(住)字 第1921号)

合同双方当事人:

出卖人: 唐山万达投资置业有限公司

注册地址: 唐山市路南区增盛路18号

营业执照注册号: 130200000044355

企业资质证书号: 冀建房开唐字第488号

法人代表人: 丁本锡 联系电话: 0315-3736666

邮政编码: 063000

委托代理人: 地 址:

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: 张悦

【 本人】【 法定代表人】姓名: 张悦 国籍: 中国

【 身份证】【 护照】【 营业执照注册号】【 】:

130221199005233413

地 址: 丰润区新军屯镇龙潭坨村东新区北街2号

邮政编码: 063000 联系电话: 13703259689

【 委托代理人】【 X 姓名: 国籍:

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 唐山市路南区新华东道南侧,文化路东侧 编号为 010030040009001/252 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 冀唐国用(2009)第0783号

该地块土地面积为 212679.62 平方米,规划用途为 混合住宅,土地使用年限自 2009 年 2 月 27 日至 2079 年 1 月 29 日。

出卖人经批准,在上述地块上建设商品房,【现定名】【暂定名】唐山万达广场 建设工程规划许可证号为 建字第130201201002273号,施工许可证号为 房2010018

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640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 6 楼 2 2 号房。【座】
【单元】【层】2门2604号

该商品房的用途为 成套住宅,属 钢混 结构,层高为 2.90 米,建筑层数地上 34 层,地下 1 层。

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: 双方按照补充协议的相关约定执行;

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

本合同签定之日，买受人应支付首期款人民币大写：叁拾叁万零柒仟壹佰玖拾肆元零角零分元（小写：337194元）（含已付定金金额）；其余房款以按揭贷款的形式支付，按补充协议约定执行。

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 2 种方式处理：

1、按逾期时间，分别处理（不作累加）

(1)逾期在 X 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 X 的违约金，合同继续履行；

(2)逾期超过 X 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 X % 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 X（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、双方按照补充协议的相关约定执行。

第八条 交付期限。

出卖人应当在 2011 年 3 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 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、该商品房取得建筑工程竣工验收备案文件。

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 X 日内告知买受人的；
- 2、政府有关部门下达停工要求，或者补充协议约定的情形。
- 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 2 方式处理：

- 1、按逾期时间，分别处理(不作累加)

(1)逾期不超过 X 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 X 的违约金，合同继续履行；

(2)逾期超过 X 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 X 天内退还全部已付款，并按买受人累计已付款的 X %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 X (该比率应不小于第(1)项中的比率)的违约金。

- 2、双方按照补充协议的相关约定执行；

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 X 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, 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:

双方按照补充协议的相关约定执行

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。

由于政府等非出卖人原因或者买受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, 出卖人不承担任何责任。

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 种方式处理:

2、买受人不退房，出卖人按已付房价款的 0.01 %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。

住宅由出卖人按《住宅质量保证书》、非住宅房屋由出卖人按房屋质量保修法规或规范性文件承担保修责任。

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 归全体产权人；

2、该商品房所在楼宇的外墙面使用权 归全体产权人；

3、该商品房所在楼宇的命名权 归出卖人；

4、该商品房所在小区的命名权 归出卖人；

5、房价款未含该商品房所在小区地下车位、地下建筑物的使用费，上述物业所有权归出卖人所有，出卖人有权处置，处置所得收益归出卖人所有，详见补充协议。

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。

出卖人(签章):

【法定代表人】:

【委托代理人】:

(签章)



买受人(签章): 张悦

【法定代表人】:

【委托代理人】:



(签章)

2011 年 1 月 10 日

2011 年 1 月 10 日

本合同执笔人(签字): 张悦

签于 唐山万达广场销售中心

【他项权利人】(签章):

经办人(签字):

年 月 日



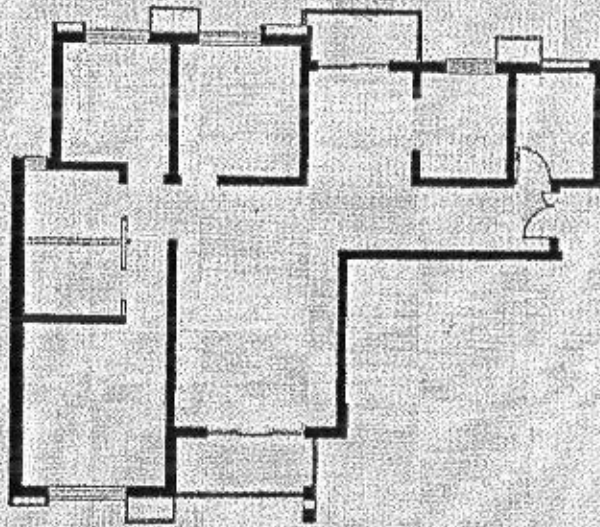
经办人(签字)

张悦

2011 年 1 月 10 日



附件一：房屋平面图



第6楼2单元2604号房

- 1、该户型图纸管井位置仅供示意，具体形式以实际交付为准。
- 2、该户型图纸门窗大小及开启方式仅为示意，具体形式以实际交付为准。
- 3、该户型图纸内隔墙位置仅为示意，具体以实际交付时为准。
- 4、该户型图纸仅为示意，具体设备设施及所处位置以实际交付为准。
- 5、该户型图纸内隔墙类型仅供示意，具体以实际交付时为准。
- 6、该户型图中示意仅为参考，具体以实际交付为准。

附件

1、

2、

3、

4、

5、

附件

GB/

附件

X

1、

2、

1、

高

2、

水泥砂浆墙面

3、顶棚：

刮腻子

4、地面：

水泥砂浆抹平

5、门窗：

双玻断桥铝合金窗 高级入户防盗门

6、厨房：

上下水预留接口



附件二：公共部位与公用房屋分摊建筑面积构成说明

- 1、管道井
- 2、外墙
- 3、本楼配电室
- 4、弱电系统设备间
- 5、其它按《房产测量规范》应分摊的公用面积

具体“公共部位与公用用房分摊建筑面积构成说明”执行国家现行标准：
GB/T17986.1- -2000（国家规范标准有变动时执行新的国家规范标准）。

附件三：装饰、设备标准

X

1、外墙：

高级涂料

2、内墙：

水泥砂浆墙面

3、顶棚：

刮腻子

4、地面：

水泥砂浆抹平

5、门窗：

双玻断桥铝合金窗 高级入户防盗门

6、厨房：

上下水预留接口



销售不动产统一发票(自开) 办证联

发票代码: 213001310014
 发票号码: 00068465

开票日期: 2013年08月22日

机打代码	213001310014	密码区	X4fQAdfPdLSLxf/9e-dR6FADQfJcrmb gdUdx7CbvxGzC1wNwP#J5QbMkxckJj 0XZ29htrnght5LS8II1I1jykVFY41Q074 o4GGFwrdOydIpf6btffvwlBypJ0wo 812ml1AR	
机打号码	00068465	身份证号/组织机构代码 代码/纳税人识别号	130221199005233413	
机打号码		身份证号/组织机构代码 代码/纳税人识别号	130202681388603	
付款方名称	张悦	建筑面积() 套内面积()	单价 (单位: 元/m ²)	金额(元)
收款方名称	唐山万达广场投资有限公司	销售的不动产 楼牌号		
不动产项目 名称	唐山万达广场	不动产项目编号		
		13020201114003	128.66	770000.00
		13020201114003	0.71	6110.00
合计金额(元)(大写)	柒拾柒万陆仟壹佰壹拾元整			776110.00
备注	唐山市路南区地方税务局			213020700

开票人

开票单位盖章

第二联 办证联 (房产部门留存)

唐山国税局监制 2012年12月9日 5分份 (00000001-00005000)

河北省唐山市销售不动产发票(机打)



3


张悦

发票代码: 213021090001

发票号码: 00059838

机打编号: 00059838

付款单位(个人):

项 目	单 位	数 量	单 价	金 额	备 注
房屋销售				337194	6号楼2单元 2602号房款
					
叁拾叁万柒仟壹佰玖拾肆元整 会计(大写) 唐山万达投资置业 有限公司				(小写) 337194 陈浩 开票人	

收款单位(盖章有效)

有限公司

陈浩

2011 年 1 月 18 日

2010年05月印 5万份 0002(0001)-0007(0010)

唐山万达投资置业有限公司

第一联 发票联

地址:唐山万达广场6-2-2604

中华人民共和国
税收电子转账专用完税证

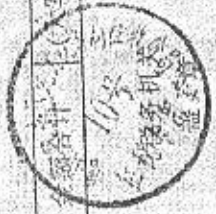
地

00018716 号

(20123)冀地电转

填发日期: 2013年8月23日

注册类型: 个人

纳税人识别号	020234857	130221199005233413	征收机关	唐山市路南区地方
纳税人全称	张悦		收款银行(邮局)	河北银联
税款所属期	2013年8月至2013年8月		账号	62284880000000000000000000000000
税(费)种	个人购买自用普通住房(3%减半征收)			
实缴金额	16699.56			
				
壹万陆仟陆佰玖拾玖元伍角陆分			16699.56	
填票人	张悦			
备注	流水号: J13080202001302 税票号: 00018716 银联流水: 005440			

第二联(通知)其他部门留存

操作员: 张悦

商品房买卖合同

(合同编号:唐_____ [] _____ 字第 100808051 号)

合同双方当事人:

出卖人: 唐山中冶置业房地产开发有限公司

注册地址: 高新区建设北路昌隆大厦107-3

营业执照注册号: 130293000010558

企业资质证书号: 冀建房开唐字第375号

法定代表人: 王秀峰 联系电话: 3850188

邮政编码: 063020

委托代理人: 孙毅 地址: 高新区建设北路昌隆大厦107-3

邮政编码: 063020 联系电话: 3850188

委托代理机构: X

注册地址: X 邮政编码: X

营业执照注册号: X

法定代表人: X 联系电话: X

买受人: 张洋 张桂峰

[本人] [法定代表人] 姓名: 张洋 国籍: 中国

[身份证] [护照] [营业执照注册号] 130224198702013417 130224196607203429

地址: 唐山市高新区新学道镇古塔地村东新区和街2号

邮政编码: 064000 联系电话: 13831511338 5535898

[委托代理人] 姓名: X 国籍: X

地址: X

邮政编码: X 电话: X



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 路北区友谊路东侧裕华道南侧 编号为 02-W-(e)-12/252 的地块的土地使用权。[土地使用权证书号] 唐地出(2007)第3332号
[土地使用权出让合同号] 为 _____

该地块土地面积为 175851.1m²，规划用途为 混合住宅，土地使用年限 2006年12月30日至2073年12月29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 梧桐大道。建设工程规划许可证号为 020081年053号 施工许可证号为 施2008-44。

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 唐山市房产管理局，商品房预售许可证号为 (唐)房预售证第482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 A2 [幢][座] 2 [单元][层] 2101D 号房。

该商品房的用途为 住宅，属 剪力墙 结构，层高为 3米，建筑层数地上 16 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 121.21 平方米，其中，套内建筑面积 73.87 平方米，公共部位与公用房屋分摊建筑面积 23.34 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 地下室，建筑面积 X 平方米，层高 X 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 一 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)、该商品房主体部分单价为 (人民 币)每平方米 24452 元, 总金额(大写) 0 千 0 百 拾 零 万 壹 千 肆 百 伍 拾 零 元整。(小写) 261410 元。

(2)、该商品房附属用房成交价格为每平方米 X 元, 金额: (小写) X 元, (大写) X 拾 X 万 X 千 X 百 X 拾 X 元整。

第二种、按套(单元)计算：

(1)、该商品总房价款为 (X 币) X 千 X 百 X 拾 X 万 X 千 X 百 X 拾 X 元整。

(2)、该商品房附属用房总价款为 (X 币) X 千 X 百 X 拾 X 万 X 千 X 百 X 拾 X 元整。(小写 X 元)
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 政府有关政策执行 代 X 收取的 X，收取标准为 X，金额为 (小写) X 元, (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) 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

1 种方式进行处理：

1、双方自行约定：已产权登记部门核定面积为准，依照本合同第四条
第一种计算方式所述，标准价不变，房款多退少补。

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。

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

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 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 见附件5

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 叁拾 日之内，自本合同规定的应付款期限之第二天起

至实

买受
同的
实际

款
的
定。

将具

据

品

附件五:付款方式及期限的约定

1. 一次性付款:

买受人签署《商品房买卖合同》时,付总房款的 X % 即人民币 X 元。剩余 X %, 于 X 日前一次性付清。

2. 银行按揭付款:

买受人签署《商品房买卖合同》时缴付总房款的 10 % 即人民币 401410 元,金额大写 肆百肆拾壹万肆千肆百伍拾元整; 剩余 10 %, 即人民币 401410 元, 金额大写 肆百肆拾壹万肆千肆百伍拾元整, 办理银行按揭贷款。

买受人采取按揭付款方式的,应在付清首付款三日内向出卖人提供办理按揭贷款所需的全部手续,并配合出卖人办理手续,若因买受人原因银行不同意办理按揭贷款,则买受人应在得到出卖人通知之日起7日内将购房余款一次性付清,若买受人逾期7日不提供按揭贷款手续或对于办理手续不配合及银行不同意办理按揭贷款而未支付购房余款的,视为买受人违约,出卖人有权单方解除合同,将买受人所购房屋另售。买受人须支付总房款的10%作为违约金,由出卖人从其已付款中扣除。

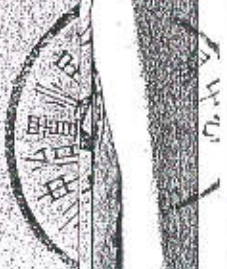
3. 关于出卖人提供按揭担保责任时买受人义务的补充规定:

(1) 买受人应按贷款合同要求按期履行还款义务,并按贷款合同、该合同、补充协议约定办理该商品房的产权登记及抵押登记手续。

(2) 如买受人未按期向贷款银行偿还任何一期到期贷款本息,导致出卖人根据贷款银行的要求承担保证责任代买受人向银行偿还已到期的贷款本息、违约金或罚息的,则买受人应在出卖人向其发出缴款通知书之日起3日内,将出卖人已代其向贷款银行偿还的全部款项支付给出卖人,逾期未付的,则买受人应当向出卖人支付违约金,违约金标准按照每日买受人应付未付款项的万分之五计算。

(3) 如因买受人未能按期归还银行贷款本息,导致贷款银行终止借款合同的履行,并要求出卖人承担连带保证责任的,则自出卖人代买受人向贷款银行偿还所有贷款本息之日该合同同时解除。买受人应当在该合同解除后3日之内将该商品房室内自有物品、财产等搬离该商品房,且买受人须向出卖人支付该商品房总价款2.0%的违约金,因签署、解除该合同所产生的税费等费用亦由买受人承担,且出卖人有权将该笔款项从买受人已付的房价款中直接扣除,如有不足的,则出卖人有权向买受人追偿。如进行抵扣后仍有剩余款项,则出卖人应在该商品房预售登记注销后30日内,无息退还买受人该笔剩余款项。

叶 [指纹]
沈 [指纹]



河北省唐山市预售不动产发票(机打)



发票代码: 2130208900001
 发票号码: 00078924
 机打编号: 00078924

付款单位(个人): 张义利 张桂娟

第二联 发票联

项 目	单 位	数 量	单 价	金 额	备 注
房屋销售		1	401450	401450	A2-2-21010
合计(大写)肆拾万壹仟肆佰伍拾元整					(小写) 401450



收款单位(盖章) 唐山中治置业高地 产开发有限公司
 开票人: 01
 2009 年 5 月 15 日

2008年4月印 10万份 00050001-00150000

唐山兴华印刷有限公司

唐山兴华印刷有限公司

商品房买卖合同

(合同编号:唐 [] 字第 100980701 号)

合同双方当事人:

出卖人: 唐山中冶置业房地产开发有限公司

注册地址: 高新区建设北路昌隆大厦107-3

营业执照注册号: 13022119690103417

企业资质证书号: 冀建房开唐字第375号

法定代表人: 王秀峰 联系电话: 3850188

邮政编码: 063020

委托代理人: 张义利 地址: 高新区建设北路昌隆大厦107-3

邮政编码: 063020 联系电话: 3850188

委托代理机构: X

注册地址: X 邮政编码: X

营业执照注册号: X

法定代表人: X 联系电话: X

买受人: 张义利 张桂梅

[本人][法定代表人]姓名: 张义利 国籍: 中国

[身份证][护照][营业执照注册号] 13022119690103417 130221196607203429

地址: 唐山市丰润区新军屯镇龙潭村东新区大街2号

邮政编码: 064000 联系电话: 13821121338 5535898

[委托代理人]姓名: X 国籍: X

地址: X

邮政编码: X 电话: X

身份证号: A-074



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 一 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)、该商品房主体部分单价为 (人民币) 每平方米 8244.52 元, 总金额(大写) 肆千零百伍拾陆万肆千肆百零拾贰 元整。(小写) 164402 元。

(2)、该商品房附属用房成交价格为每平方米 X 元, 金额:(小写) X 元, (大写) X 拾 X 万 X 千 X 百 X 拾 X 元整。

第二种、按套(单元)计算:

(1)、该商品总房价款为 (X 币) X 千 X 百 X 拾 X 万 X 千 X 百 X 拾 X 元整。

(2)、该商品房附属用房总价款为 (X 币) X 千 X 百 X 拾 X 万 X 千 X 百 X 拾 X 元整。(小写 X 元)

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 政府有关政策执行 代 X 收取的 X, 收取标准为 X, 金额为 (小写) X 元, (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) 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

1 种方式进行处理：

1、双方自行约定：

已产权登记部门核定面积为准，依照本合同第四条
第一种计算方式所述，标准价不变，房款多退少补。

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。

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

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 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 见附件五

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 叁拾 日之内，自本合同规定的应付款期限之第二天起

附件五:付款方式及期限的约定

1. 一次性付款:

买受人签署《商品房买卖合同》时,付总房款的 X % 即人民币 X 元。剩余 X %, 于 X 日前一次性付清。

2. 银行按揭付款:

买受人签署《商品房买卖合同》时缴付总房款的 50 % 即人民币 284102 元, 金额大写 贰百捌拾肆万肆千伍百零拾贰元整; 剩余 50 %, 即人民币 280000 元, 金额大写 贰百捌拾万零千零百零拾零元整, 办理银行按揭贷款。

买受人采取按揭付款方式的,应在付清首付款三日内向出卖人提供办理按揭贷款所需的全部手续,并配合出卖人办理手续,若因买受人原因银行不同意办理按揭贷款,则买受人应在得到出卖人通知之日起7日内将购房余款一次性付清,若买受人逾期7日不提供按揭贷款手续或对于办理手续不配合及银行不同意办理按揭贷款而未支付购房余款的,视为买受人违约,出卖人有权单方解除合同,将买受人所购房屋另售。买受人须支付总房款的10%作为违约金,由出卖人从其已付款中扣除。

3. 关于出卖人提供按揭担保责任时买受人义务的补充规定:

(1) 买受人应按贷款合同要求按期履行还款义务,并按贷款合同、该合同、补充协议约定办理该商品房的产权登记及抵押登记手续。

(2) 如买受人未按期向贷款银行偿还任何一期到期贷款本息,导致出卖人根据贷款银行的要求承担保证责任代买受人向银行偿还已到期的贷款本息、违约金或罚息的,则买受人应在出卖人向其发出缴款通知书之日起3日内,将出卖人已代其向贷款银行偿还的全部款项支付给出卖人,逾期未付的,则买受人应当向出卖人支付违约金,违约金标准按照每日买受人应付未付款项的万分之五计算。

(3) 如因买受人未能按期归还银行贷款本息,导致贷款银行终止借款合同的履行,并要求出卖人承担连带保证责任的,则自出卖人代买受人向贷款银行偿还所有贷款本息之日该合同同时解除,买受人应当在该合同解除后3日之内将该商品房室内自有物品、财产等搬离该商品房,且买受人须向出卖人支付该商品房总价款20%的违约金,因签署、解除该合同所产生的税费等费用亦由买受人承担,且出卖人有权将该笔款项从买受人已付的房价款中直接扣除,如有不足的,则出卖人有权向买受人追偿。如进行抵扣后仍有剩余款项,则出卖人应在该商品房预售登记注销后30日内,无息退还买受人该笔剩余款项。

买受人
陈松梅



河北省唐山市房屋销售专用发票(机打)



发票代码: 213020890001
 发票号码: 00078923
 机打编号:

付款单位(个人): 张义利 张桂娟

项 目	单 位	数 量	单 价	金 额	备 注
房屋销售	户	1	284502	284502	A2-2-2101C
合计(大写: 贰拾捌万肆仟零贰元整)					(小写) 284502

第二联 发票联

收款单位(盖章) 唐山中冶置业房地 开票人: 01
 产开发有限公司
 2009 年 5 月 15 日

2008年4月印 10万份 00050001-00150000

唐山京华印刷有限公司

1052

编号: GF-2000-0171



20100325064

商品房买卖合同

河北省建设厅
河北省工商管理局
监制
(20100325064)

3-

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、增补或删减。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。

商品房买卖合同

(合同编号: 唐万达预(商)字第0068号)

合同双方当事人:

出卖人: 唐山万达投资置业有限公司

注册地址: 唐山市路南区增盛路18号

营业执照注册号: 130200000044355

企业资质证书号: 冀建房开唐字第488号

法定代表人: 丁本锡 联系电话: 0315-3736666

邮政编码: 063000

委托代理人: 地 址:

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:

法定代表人: 联系电话:

邮政编码:

买受人: 张义利 张桂娟

【本人】【法定代表人】姓名: 张义利 张桂娟 国籍: 中国

【身份证】【护照】【营业执照注册号】【】:

130221196902013417 130221196607203429

地 址: 唐山市丰润区新军屯镇龙潭坨村东新区北街2号

邮政编码: 063000 联系电话: 13831525338 13703259686

【委托代理人】【X】姓名: 国籍:

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 唐山市路南区新华东道南侧,文化路东侧 编号为 010030040009001/252 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 冀唐国用(2009)第0783号

该地块土地面积为 212679.62 平方米,规划用途为 混合住宅,土地使用年限自 2009 年 2 月 27 日至 2049 年 1 月 29 日。

出卖人经批准,在上述地块上建设商品房,【现定名】【暂定名】唐山万达广场。建设工程规划许可证号为 (09)年29号

施工许可证号为 施2009-20

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576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 D区商业D段 10 【座】 【单元】 【层】 10号 号房。

该商品房的用途为 商业服务,属 钢混 结构,层高为 8.70 米,建筑层数地上 2 层,地下 0 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109.07平方米，其中，套内建筑面积106.20平方米，公共部位与公用房屋分摊建筑面积2.87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 X，建筑面积0平方米，层高0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【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 34345 元，总金额(人民 币) 3745943 元整。

叁佰柒拾肆万伍仟玖佰肆拾叁元零角零分
元整。

(2)、该商品房附属用房成交价格为每平米0元，金额：(小写)0元，(大写)

大写¥
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¥
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¥
元整。

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。

(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: 按照产权登记面积和本合同约定单价据实结算, 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 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

本合同签定之日，买受人应支付首期款人民币大写：壹佰捌拾柒万伍仟玖佰肆拾叁元零角零分（小写：1875943元）（含已付定金金额）；其余房款以按揭贷款的形式支付，按补充协议约定执行。

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 三十 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 一 的违约金，合同继续履行；

(2)逾期超过 三十 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 二 % 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 一（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

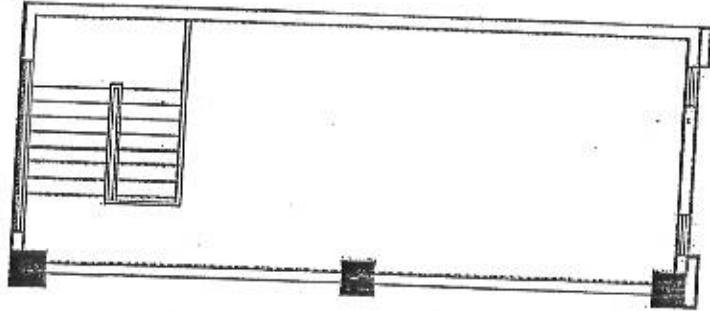
第八条 交付期限。

出卖人应当在 2011 年 1 月 10 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：

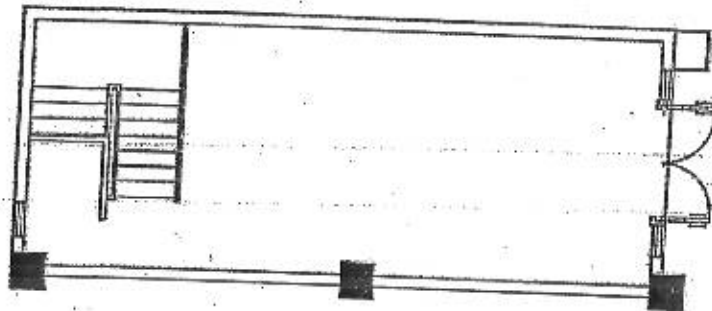
1、该商品房经验收合格。

2、该商品房经综合验收合格。

附件一：房屋平面图



D区商业D段10单元10号2层, 层高3.3米。



D区商业D段10单元10号1层, 层高5.4米。

附件二：公共部

- 1、管道井
 - 2、外墙
 - 3、本楼配电室
 - 4、弱电系统设
 - 5、其它按《房
- 筑面积构成说明个
动时执行新的国

附件三：装饰、

X

- 1、外墙：
石材为主，局部
- 2、内墙：
水泥砂浆墙面，
- 3、顶棚：
刮腻子
- 4、地面：
水泥砂浆抹平
- 5、门窗：
双玻断桥铝合金窗，钢化玻璃门
- 6、厨房：
无



键
变

河北省地方税务局通用机打发票 01 (平推三联)

存 根 联

发票代码: 213001110099

发票号码: 20520455

发票密码: 32793810

开票日期: 2012-05-22

行业分类: 服务业-租赁业

付款方名称: 张义利 张桂娟

识别号:

机打代码: 213001110099

收款方名称: 唐山中冶置业房地产开发有限公司

识别号: 130203661063690

机打号码: 20520455

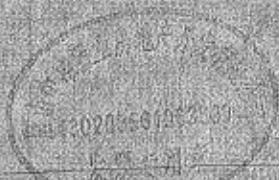
税务机关: 路北区地方税务局

机关代码: 213020300

查询码: 004021076559235

项目	金额	备注
租赁	157000.00	A2-074二期车位费

开票人: 张玲



合计(大写)

人民币壹拾伍万柒仟元整

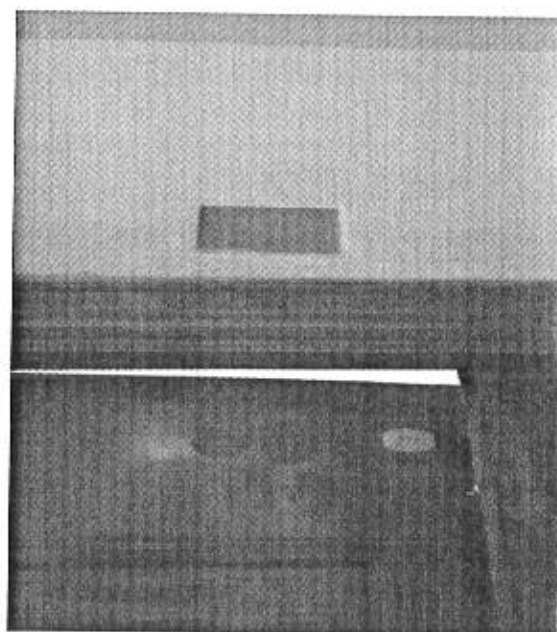
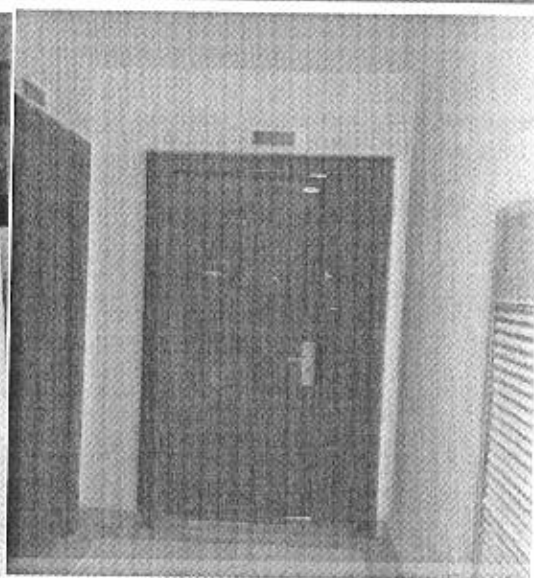
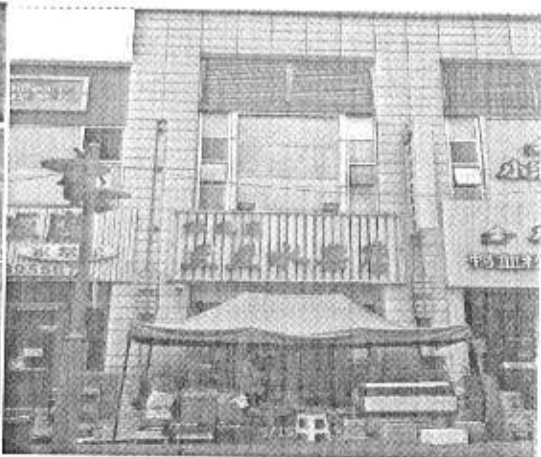
(小写)

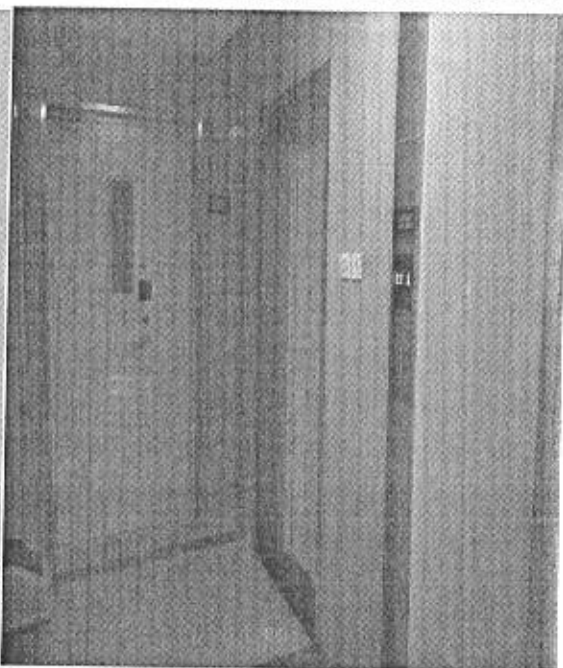
¥157000.00

第二联 存根联

(手写无效)

估 价 对 象 现 状 利 用 照 片







营业执照

统一社会信用代码 91130293560530955

名称 唐山市荣马房地产评估有限公司
 类型 有限责任公司
 住所 高新区火炬路124号

法定代表人 赵向辉
 注册资本 壹佰万元整
 成立日期 2010年05月17日

营业期限 2010年05月17日 至 2019年03月31日

经营范围 房地产估价(2019年1月24日); 房地产经纪及信息咨询
 (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



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:唐山市荣马房地产评估有限公司

法定代表人:赵向辉
(执行合伙人)

住所:高新区火炬路124号

营业执照注册号:130293000016474

资质等级:贰级

行政许可决定书号:HEBJST许可[2014]第1013号

证书编号:冀建房估(唐)36号

有效期限:截至2019年1月24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. 00113230

姓名 / Full name

赵向辉

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

411123197207140510

注册号 / Registration No.

1120070089

执业机构 / Employer

唐山市荣马房地产评估有限公司

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. 00113231

姓名 / Full name

路秋兰

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

133022198004060761

注册号 / Registration No.

1320100073

执业机构 / Employer

唐山市荣马房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2020-1-19

持证人签名 / Bearer's signature

