

房地产估价报告

估价报告编号：唐山德盛房评（2019）字第 241 号

估价项目名称：霍建伟所属的位于曹妃甸区明珠小区 16 幢
1 单元 1603 号的房地产司法鉴定价格评估

估价委托人：河北省唐山市中级人民法院

房地产估价机构：唐山德盛房地产价格评估咨询有限公司

注册房地产估价师：吴利明 1220060021

李泽楠 1320180049

估价报告出具日期：二〇一九年八月三十日

致估价委托人函

河北省唐山市中级人民法院：

我公司受贵院委托，根据【（2019）唐法委评字第575号】司法鉴定委托书要求，对位于曹妃甸区明珠小区16幢1单元1603号的房地产在价值时点2019年7月18日的公开市场价值进行了评估，具体情况如下：

估价目的：为委托方进行司法鉴定、处置资产提供估价对象价格参考。

估价对象：估价对象为霍建伟所属，位于曹妃甸区明珠小区16幢1单元1603号的房地产，结构为框剪，房屋总层数为19层（其中地上18层，地下1层），估价对象所在层次为第16层，建筑面积为107.71平方米，用途为住宅，土地性质为国有出让。

价值时点：2019年7月18日，价值时点为司法鉴定委托之日。

价值类型：本报告估价对象为霍建伟所属的位于曹妃甸区明珠小区16幢1单元1603号的房地产，用途为住宅，建筑面积为107.71平方米，在外部市政配套设施达到“七通”，现状条件下于价值时点二〇一九年七月十八日的房地产市场价格。

估价方法：比较法

估价结果：注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，运用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，结合估价经验与对影响估价对象价格因素的分析，经过测算，确定估价对象在价值时点2019年7月18日的价值：

房地产单价：4864元/平方米

总建筑面积：107.71平方米

房地产总价：52.39万元

大写：伍拾贰万叁仟玖佰元整

（币种：人民币）

（注：该价格为包含分摊国有土地使用权的价格）

特别提示：以上内容摘自房地产估价报告书，本报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容所导致的有关损失，受托估价机构不承担责任。

唐山德盛房地产价格评估咨询有限公司

法定代表人：

二〇一九年八月三十日

目 录

一、估价师声明	1
二、估价假设和限制条件	2-3
三、估价结果报告	4-8
(一) 估价委托方	
(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) 实地勘察期	
(十三) 估价作业期	
四、附件	9

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陈述是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、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有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。

5、注册房地产估价师到现场进行了实地勘察，但未能对其内部进行查勘，且未使用专业检测仪器对其结构及设备进行检测。其建筑物及相关设备的质量情况最终应以有相关资质机构的鉴定结果为准。

6、本报告评估中所依据的有关资料复印件由委托方提供，委托方应对资料的真实性和完整性负责。因所提供的资料失真造成评估结果有误，估价机构和注册房地产估价师将给予客观公正的调整。

7、本估价报告结果仅作为委托方在本次估价目的下使用，不得作为其他用途。未经本估价机构和注册房地产估价师同意，估价报告不得向委托方及报告审查部门以外的单位及个人提供，凡因委托方使用估价报告不当而引起的后果，估价机构和注册房地产估价师不承担相应责任。

8、本估价报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上，报告解释权为本估价机构所有。

9、没有人对本报告提供重要专业帮助。

10、未来市场变化风险和短期强制处分等因素均会对其价值均产生一定的影响。

估价假设和限制条件

一、本次估价的假设前提

1、估价委托人提供了估价对象的《商品房买卖合同》复印件，我们未向政府有关部门进行核实，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。

2、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安全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。

3、注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘观察，估价对象房屋建筑面积与《商品房买卖合同》记载建筑面积大体相当。

4、估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：

- (1) 交易双方自愿地进行交易；
- (2) 交易双方处于利己动机进行交易；
- (3) 交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；
- (4) 交易双方有较充裕的时间进行交易；
- (5) 不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价；

5、估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

6、本次估价价值时点为2019年7月18日，完成实地查勘日期为2019年8月19日，价值时点与完成实地查勘日期不一致，本次估价假定价值时点房地产状况与完成实地查勘之日的状况一致。

7、在价值时点，估价对象已被人民法院查封，本次估价不考虑估价对象已被查封因素的影响。

8、估价人员于 2019 年 8 月 19 日对估价对象进行了实地查勘，但未能进入房屋内部，故本次评估估价对象价格设定为不包含内部装修的房地产价格。

9、本次评估为位于曹妃甸区明珠小区 16 幢 1 单元 1603 号的房地产，为设定无权属争议条件下的完全产权价格。

二、本次估价的限制条件

1、本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

2、估价结果为房地产市场价格，未考虑快速变现等处分方式带来的影响。

3、本估价报告估价结果按照既定目的提供给估价委托人使用，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

4、本估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分。“估价结果报告”提供给估价委托人，“估价技术报告”根据有关规定由估价机构存档和供估价管理机构审查使用。

5、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。

6、本报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容所导致的有关损失，受托估价机构不承担责任。

7、本评估报告及估价结果由唐山德盛房地产价格评估咨询有限公司负责解释。

8、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 5 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)估价委托方

委 托 人：河北省唐山市中级人民法院

联 系 人：王伟

联系电话：15833512688

(二)房地产估价机构

单位名称：唐山德盛房地产价格评估咨询有限公司

单位地址：唐山市路北区卫国北路3号

房地产资格证书号：冀建房估（唐）29号

资质等级：贰级

法定代表人：李 明

联系人：王月英

联系电话：0315-2044081

邮政编码：063000

(三)估价目的

为委托方进行司法鉴定、处置资产提供估价对象价格参考。

(四)估价对象

估价对象是霍建伟所属的位于曹妃甸区明珠小区16幢1单元1603号的房地产，估价对象临小区路，所在小区南临建设大街，对外交通便利。

根据委托方提供的估价对象《商品房买卖合同》，合同号：805-1070，买受人为霍建伟，房屋坐落为曹妃甸区明珠小区16幢1单元1603号，结构为框剪，房屋总层数为19层（其中地上18层，

地下1层），估价对象所在层次为第16层，建筑面积为107.71平方米，用途为住宅，土地性质为国有出让。

根据注册房地产估价师对估价对象的实地勘察，房屋总层数为19层（其中地上18层，地下1层），估价对象所在层次为第16层，估价对象外墙刷涂料，入户防盗门，由于估价人员未能进入估价对象内部勘察，估价对象装修状况本报告不做描述。

目前，估价对象宗地红线外基础设施达到“七通”（即通路、供电、通讯、供水、排水、供暖、供气）。

- ① 通路：临小区路；
- ② 供电：市政供电；
- ③ 通讯：市政通讯；
- ④ 供水：市政供水；
- ⑤ 排水：市政排水；
- ⑥ 供暖：市政供暖；
- ⑦ 供气：市政供气。

(五) 价值时点

二〇一九年七月十八日，价值时点为司法鉴定委托之日。

(六) 价值类型

本报告评估价格为曹妃甸区明珠小区16幢1单元1603号的房地产，用途为住宅，建筑面积为107.71平方米，在外部市政配套设施达到“七通”，房屋现状条件下，于价值时点二〇一九年七月十八日的房地产市场价格。

(七) 估价原则

本评估报告在遵循独立、客观、公正原则的前提下，具体依据如下原则：

1、独立、客观、公正原则：独立、客观、公正原则是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。

2、合法原则：合法原则是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。

3、价值时点原则：价值时点原则是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。

4、替代原则：替代原则是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。

5、最高最佳利用原则：最高最佳利用原则是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、有关政策法规和文件

（1）《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第72号，2007年8月30日）

（2）《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第28号，2004年8月28日）

（3）《中华人民共和国土地管理法实施条例》

（4）《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）

(5) 《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令
第74号，2007年10月28日）

(6) 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令
第46号，2016年12月1日）

(7) 《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）

(8) 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）

(9) 《最高人民法院、自然资源部、建设部关于依法规范人民
法院执行和国土资源房地产管理部门协助执行若干问题的通知》

(10) 全国人大常委会、国务院、建设部、自然资源部以及河北
省唐山市人民政府及有关部门颁布的其他有关法律、法规、政策文件。

2、委托方提供的资料

司法鉴定委托书

《商品房买卖合同》复印件

3、注册房地产估价师现场勘察和市场调查资料

(九) 估价方法

注册房地产估价师在认真分析所掌握的资料并进行了实地勘查
之后认为，估价对象区域内有近期成交的住宅案例可作比较，符合比
较法的应用条件及适用范围，因此根据估价对象的特点和实际状况，
采用比较法作为本次评估房地产价值的基本方法。

比较法是选取同区域内近期的交易案例作为可比实例，对可比实
例的成交价格进行标准化处理，并进行交易情况、市场状况、房地产
状况等方面的修正、调整，计算估价对象的比较价值。

(十) 估价结果

注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照评估工作程序，运用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，并详细考虑了影响房地产价值的各项因素，确定估价对象在价值时点二〇一九年七月十八日的估价结果为：（币种：人民币）

房地产单价：4864元/平方米

总建筑面积：107.71平方米

房地产总价：52.39万元

大写：伍拾贰万叁仟玖佰元整

（币种：人民币）

（注：该价格为包含分摊国有土地使用权的价格）



(十一)注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
吴利明	1220060021		2019.8.30
李泽楠	1320180049		2019.8.30

(十二)实地查勘期

二〇一九年八月十九日

(十三)估价作业期

二〇一九年七月十八日至八月三十日

附 件

附件一：《河北省唐山市中级人民法院司法鉴定委托书》复印件

附件二：《河北省唐山市中级人民法院司法技术委托书》复印件

附件三：估价对象《商品房买卖合同》复印件

附件四：估价对象照片

附件五：估价对象位置图

附件六：估价机构法人营业执照复印件

附件七：估价机构资质证书复印件

附件八：注册房地产估价师执业资格证书复印件

合同号: 805-1070

商品房买卖合同

出卖人: 唐山裕鑫房地产开发有限公司

买受人: 霍建伟

唐山市曹妃甸区住房和城乡建设管理局
唐山市曹妃甸区工商行政管理局

监制

说 明

1、本合同文本为唐山市曹妃甸区商品房买卖签约使用文本，由唐山市曹妃甸区住房和城乡建设管理局和唐山市曹妃甸区工商行政管理局共同制订。

2、本合同签订前，出卖人应当向买受人出示商品房预售许可证及其他有关证书和证明文件。

3、当事人应当按照自愿、公平及诚实信用的原则订立合同，任何一方不得将自己的意志强加给另一方。双方当事人可以对文本条款的内容进行修改、增补或删除。合同生效后，未被修改的文本打印文字视为双方当事人同意内容。合同在签订过程当中，双方当事人应该认真仔细，如出现填写错误不超过三处的可对错误内容进行更改，更改完毕后双方当事人必须在修改处分别盖章确认。未经双方盖章确认或修改超过三处的合同文本视为作废合同，必须重新签订。

4、签订商品房买卖合同前，买受人应当仔细阅读合同条款，应当特别仔细审阅其中具有选择性、补充性、填充性、修改性的内容。

5、为体现合同双方的自愿原则，本合同文本中相关条款后面留有空白行，供双方自行约定或补充约定。出卖人与买受人可以针对合同中未约定或约定不详的内容，根据所售项目的具体情况签订公平合理的补充协议，也可以在相关条款后的空白行中进行补充约定。

6、本合同文本【】中选择内容、空格部位填写及其他需要删除或添加的内容，双方当事人应当协商确定。【】中选择内容，以划√方式选定；对于实际情况未发生或双方当事人不作约定时，应当在空格部位打×，以示删除。

7、双方当事人在履行合同中发生争议的，可以选择向唐山市曹妃甸区人民法院起诉，也可以选择向仲裁委员会申请仲裁。

8、双方当事人可以根据实际情况决定本合同原件的份数，并在签订合同时认真核对，以确保各份合同内容一致；在任何情况下，买受人都应当至少持有一份合同原件。

商品房买卖合同

出卖人：唐山裕鑫隆房地产开发有限公司
 通讯地址：河北省唐山市滦南县丰年街1号
 邮政编码：063200
 营业执照注册号：130298000001037
 企业资质证书号：冀建房开证字第3777号
 法定代表人：王迎春 联系电话：8781555
 委托代理人：李建民 联系电话：8780111

买受人：雷建伟
 【法定代表人】【本人】：雷建伟 国籍：中国
 【身份证】【护照】【营业执照注册号】【】：3023019810829515
 出生日期：1986年8月30日，性别：男
 通讯地址：河北省唐山市唐海县五农场六队57号
 邮政编码：063700 联系电话：15833450000
 【法定代理人】【委托代理人】：X 国籍：X
 【身份证】【护照】【】：X
 出生日期：X年X月X日，性别：X
 通讯地址：X
 邮政编码：X 联系电话：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》和《商品房销售管理办法》及其他有关法律、法规的规定，出卖人和买受人在平等、自愿、公平、协商一致的基础上就商品房买卖事宜达成如下协议：

第一条 项目建设依据

出卖人以出让方式取得座落于唐山市唐海县地块的国有土地使用权，该地块国有土地使用证号为：唐海县国用(2001)字第16-05号，土地使用权面积

为：1605111米，买受人购买的商品房（以下简称该商品房）所在土地用途为：住宅商业用地，土地使用年限自2006年12月19日至2076年12月19日止。

出卖人经批准，在上述地块上建设的商品房【地名核准名称】为：明珠小区，建设工程规划许可证号为：是字第02330116.001，建筑工程施工许可证号为：2011-14-31，建设工程施工合同约定的开工日期为：2009年3月1日，建设工程施工合同约定的竣工日期为：2012年6月30日。

第二条 商品房销售依据

该买受人购买的商品房为【现房】。

第三条 基本情况

该商品房所在楼栋的主体建筑结构为：框剪，建筑层数为：19层，其中地上18层，地下1层。

该商品房为第一条规定项目中的第16【幢】1【单元】1603号，该房号为【审定编号】。

该商品房的用途为【普通住宅】 X；【层高】为：2.9米。【该商品房朝向为座北朝南，有2个阳台，其中2个阳台为封闭式，0个阳台为非封闭式。

出卖人委托该商品房面积的房产测绘机构是唐海县鑫远测绘有限公司，其实测建筑面积共107.11平方米，其中，套内建筑面积85.75平方米，共用部位与共用房屋分摊建筑面积21.36平方米。

签订本合同时该商品房所在楼栋的建设工程进度状况为工程竣工。

本条所称层高是指上下两层楼面或楼面与地面之间的垂直距离，净高是指楼面或地面至上部楼板底面或吊顶底面之间的垂直距离。

第四条 抵押情况

与该商品房有关的所分摊的土地使用权及在建工程均未设定抵押。

第五条 计价方式与价款

(一) 该商品房价款出卖人与买受人约定按照建筑面积计算，该商品房单价每平方米1680.1元人民币，总金额120985元（大写）壹拾贰万零玖佰捌拾伍元人民币。

(二) 在本商品房合同签订生效后，如房屋买受人购买出卖人开发建设的该小区

地上附属用房，可另行签订关于本商品房买卖合同的补充协议。

(三) 本条所称建筑面积，是指房屋外墙（柱）勒脚以上各层的外围水平投影面积，包括阳台、挑廊、地下室、室外楼梯等，且具备有上盖，结构牢固，层高2.20米以上（含2.20米）的永久性建筑。

本条所称套内建筑面积，是指成套商品房（单元房）的套内使用面积，套内墙体面积和阳台建筑面积之和。

第六条 付款方式及期限

买受人采取一次性方式付款。

第七条 交付条件

(一) 出卖人应当在2013年4月2日前向买受人交付该商品房。

(二) 该商品房交付时应当符合下列第1、2项所列条件，并且出卖人还应当向买受人提供《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》。

1. 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；
2. 满足第八条中出卖人承诺的市政基础设施达到的条件。

第八条 市政基础设施和其他设施的承诺

出卖人承诺与该商品房正常使用直接相关的市政基础设施和其他设施按照约定的日期达到下列条件：

1. 市政基础设施：

- (1) 上水、下水：2013年4月2日达到该商品房交付时具备使用条件；
- (2) 电：2013年4月2日达到该商品房交付时具备使用条件；
- (3) 供暖：2013年4月2日达到该商品房交付后第一个采暖季交付使用；
- (4) 燃气：2013年4月2日达到天然气管道于该商品房交付时铺设完成，具体

通气时间以天然气公司规定的达到小区通气条件的日期为准。

如果在约定期限内未达到条件，双方同意按照下列方式处理：

- (1) 双方同意由出卖人采取其他方式保证买受人之正常生活使用，使用过程中产生的消耗费用按国家有关部门规定的生活使用消耗单价标准计算，由买受人承担；

2. 其他设施

- (1) 公共绿地：2013年5月1日达到该商品房所在楼栋之庭院绿化在房屋交付后第一个绿化季完成；

- (2) 公共道路：2013年4月2日达到该商品房所在楼栋之庭院道路在房屋交付时

具备使用条件；

如果在约定期限内未达到条件，双方同意按照下列方式处理：

(1) 出卖人需按日向买受人支付房屋总价款万分之一的违约金。

第九条 交接手续

买受人自行向相关单位缴纳下列 5 种税费，并在接收该商品房的同时向出卖人出示缴纳税费的凭据。

(1) 专项维修资金(公共维修基金)；

(2) 契税；

(3) 物业服务费；

(4) 装修保证金；

(5) 垃圾清运费。

第十条 产权登记

(一) 初始登记

出卖人应当在完成商品房竣工验收备案后 60 日内取得该商品房所在楼栋的权属证明。如因出卖人的责任未能在本款约定期限内取得该商品房所在楼栋的权属证明的，买受人有权退房。买受人退房的，出卖人应当自退房通知送达之日起 30 日内退还全部已付款，并按照买受人全部已付款的 1% 向买受人支付违约金。买受人不退房的，合同继续履行，自出卖人应当取得该商品房所在楼栋的权属证明期限届满之次日起至实际取得权属证明之日止，出卖人应当按日计算向买受人支付全部已付款万分之二的违约金，并于出卖人实际取得权属证明之日起 30 日内向买受人支付。

(二) 转移登记

1. 商品房交付使用后，买受人同意委托 唐山裕鑫隆房地产开发有限公司 向权属登记机关申请办理房屋权属转移登记。

2. 如因出卖人的责任，买受人未能于商品房初始登记完成后 180 日内取得房屋所有权证书的，买受人有权退房。买受人退房的，出卖人应当自退房通知送达之日起 30 日内退还买受人全部已付款，并按照退房时人民银行公布之一年期个人住房商业贷款利率付给利息。买受人不退房的，自买受人应当取得房屋所有权证书的期限届满之次日起至实际取得房屋所有权证书之日止，出卖人按日计算向买受人支付全部已付款万分之二的违约金，并于买受人实际取得房屋所有权证书之日起 30 日内由出卖人支付。

第十一条 商品房质量、装饰、设备标准的约定

(一) 出卖人承诺该商品房使用合格的建筑材料、构配件，该商品房质量符合国家、省、市颁布的工程质量规范、标准和施工图设计文件的要求。

(二) 出卖人和买受人约定如下：

1、该商品房地基基础和主体结构质量经检测不合格的，买受人有权退房，买受人退房的，出卖人应当自退房通知送达之日起30日内退还全部已付款，并按照退房时人民银行公布之一年期个人住房商业贷款利率付给利息，给买受人造成损失的由出卖人承担赔偿责任，因此而发生的检测费用由出卖人承担。

买受人要求继续履行合同的，应当与出卖人另行签订补充协议。

2、该商品房室内空气质量经检测不符合国家标准的，自该商品房交付之日起60日内（该时限应当不低于60日），买受人有权退房，买受人退房的，出卖人应当自退房通知送达之日起30日内退还买受人全部已付款，并按照退房时人民银行公布之一年期个人住房商业贷款利率付给利息，给买受人造成损失的由出卖人承担赔偿责任，因此而发生的检测费用由出卖人承担。

买受人不退房的或该商品房交付使用已超过60日的，应当与出卖人另行签订补充协议。

若该商品房交付已超过60日或者虽未超过60日但买受人已对该商品房进行包括但不限于装修、堆放物料等对室内空气质量有影响的行为的，买受人不得再以室内空气质量不合格为由向出卖人主张任何权利。

3、交付该商品房时，该商品房已经由建设、勘察、设计、施工、质量监督、工程监理等单位验收合格，出卖人应当与买受人共同查验收房，发现有其他问题的，双方同意按照由出卖人按照国家、省、市有关工程质量的规范和标准，在商品房交付之日起30日内负责修复，并承担修复费用，给买受人造成的损失由出卖人承担赔偿责任。

4、出卖人交付的商品房的装饰、设备标准应当符合双方约定的标准，达不到约定标准的，买受人有权要求出卖人按照出卖人赔偿双倍的装饰、设备差价。

(三) 出卖人和买受人对工程质量问题发生争议的，任何一方均可以委托有资质的建设工程质量检测机构检测，双方均有协助并配合对方检测的义务。

第十二条 住宅节能措施

该商品房为住宅的，应当符合国家有关建筑节能的规定和《河北省民用建筑节能管理实施办法》的要求，未达到标准的，出卖人应当按照《河北省民用建筑节能管理

《实施办法》的要求补做节能措施，并承担全部费用；因此给买受人造成损失的，出卖人应当承担赔偿责任。

第十三条 住宅保修责任

(一) 该商品房为住宅的，出卖人自该商品房交付之日起，按照《住宅质量保证书》承诺的内容承担相应的保修责任。

该商品房为非住宅的，双方应当签订补充协议详细约定保修范围、保修期限和保修责任等内容。

(二) 在该商品房保修范围和保修期限内发生质量问题，双方有退房约定的，按照约定处理；没有退房约定的，出卖人应当履行保修义务，买受人应当配合保修，非出卖人原因造成的损坏，出卖人不承担责任。

第十四条 使用承诺

买受人使用该商品房期间，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、补充协议及其附件另有约定者外，买受人在使用该商品房期间有权与其他权利人共同使用与该商品房有关的共用部位和设施，并按照共用部位与共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的共用部位和设施的使用性质。

第十五条 保证产权的约定

出卖人保证该商品房没有产权纠纷，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，由出卖人承担相应责任。

第十六条 共有权益的约定

1. 该商品房所在楼栋的屋面使用权归全体产权人共有；
2. 该商品房所在楼栋的外墙面使用权归全体产权人共有。

第十七条 前期物业服务

(一) 出卖人依法选聘的物业管理企业为：唐海腾达物业服务有限公司，资质证书号为：147。

(二) 前期物业管理期间，物业服务收费价格为 1.14 元/月·平方米(建筑面积)，由物业管理企业按照【年】收取，价格和构成包括物业区域内保洁费、公共秩序维护费、共用部位、共用设施、设备日常维护费、绿化养护费、综合管理费。

(三) 出卖人负责监督物业管理企业按照前期物业服务合同的约定提供物业服务。

(四) 买受人同意由出卖人依法选聘的物业管理企业提供前期物业服务，遵守业

主临时公约。

第十八条 专项维修资金

买受人自行向唐山市曹妃甸区住房和城乡建设管理局交纳住宅专项维修资金。

第十九条 不可抗力

因不可抗力不能按照约定履行本合同的，根据不可抗力的影响，部分或全部免除责任，但因不可抗力不能按照约定履行的一方当事人应当及时告知另一方当事人。

第二十条 争议解决方式

本合同在履行过程中发生的争议的，先由双方当事人协商解决；协商不成的，依法向唐山市曹妃甸区人民法院起诉。

第二十一条 合同效力

本合同自双方签字（盖章）之日起生效，未尽事项，双方可以另行签订补充协议，对本合同的变更或解除，应当采用书面形式，本合同附件及补充协议与本合同具有同等法律效力。

第二十二条 合同份数

本合同及附件共 8 页，一式 4 份，具有同等法律效力，其中出卖人 1 份，买受人 1 份，房屋确权登记部门 1 份，土地登记部门 1 份，鉴证单位 0 份。

第二十三条 合同生效日期

本合同签订后立即生效。

出卖人



买受人(签章):

【法定代表人】:



【法定代表人】:

【委托代理人】(签章):



【委托代理人】(签章):

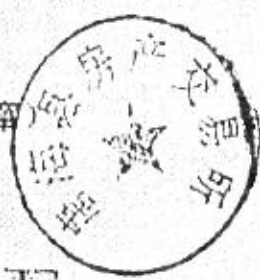
签订时间: 2012年4月24日

签订时间: 2012年4月24日

签订地点: 明珠售楼部

签订地点: 明珠售楼部

【监证单位】(签章)



法定代表人(签字)



经办人(签章):

监证时间: 2012年4月24日

业务查询

查询类型 业务查询

业务编号

2016年09月17日

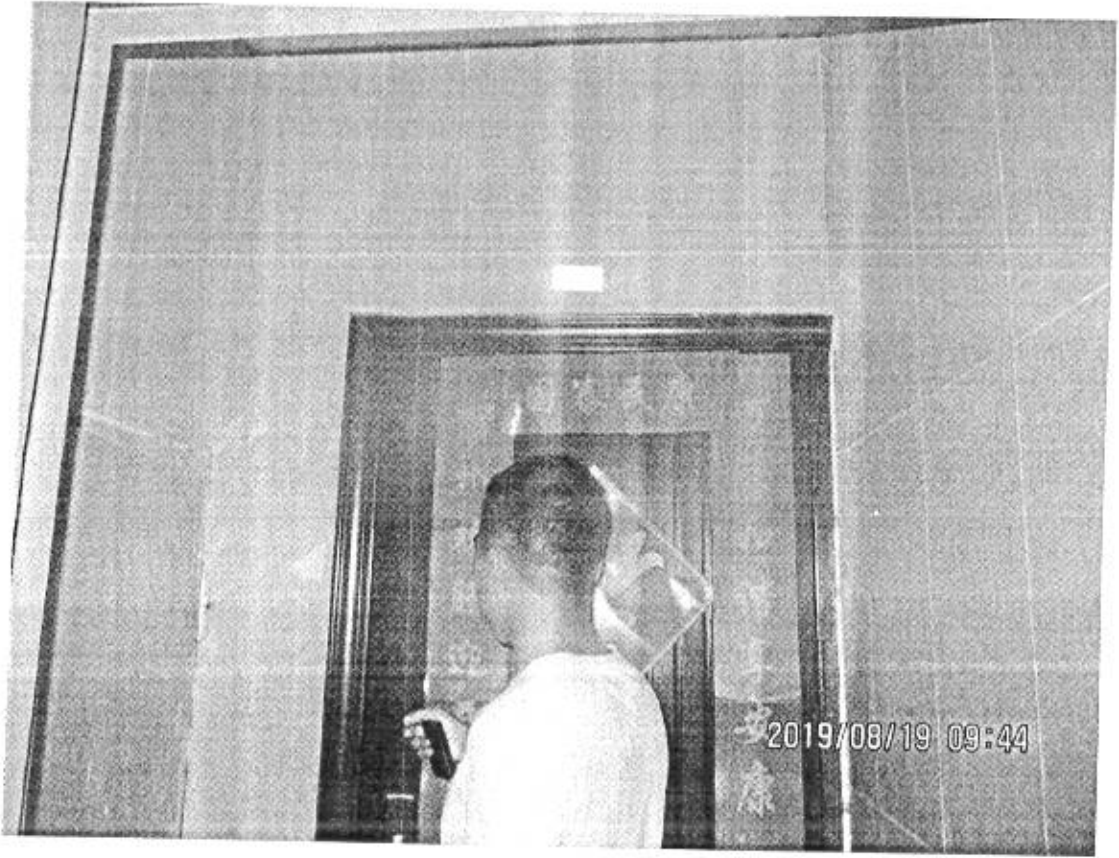
退出

查询

业务编号	业务名称	业务日期	业务类型	业务状态	业务金额	业务备注
100001000000	普通汽车	2016-09-30	普通汽车	正常	0	
100001000000	普通汽车	2016-09-30	普通汽车	正常	0	
100001000000	普通汽车	2016-09-30	普通汽车	正常	0	
100001000000	普通汽车	2016-09-30	普通汽车	正常	0	
100001000000	普通汽车	2016-09-30	普通汽车	正常	0	
100001000000	普通汽车	2016-09-30	普通汽车	正常	0	
100001000000	普通汽车	2016-09-30	普通汽车	正常	0	
100001000000	普通汽车	2016-09-30	普通汽车	正常	0	
100001000000	普通汽车	2016-09-30	普通汽车	正常	0	
100001000000	普通汽车	2016-09-30	普通汽车	正常	0	

估价对象照片





估价对象位置





营业执照

副本编号: 1-1

(副统一本) 统一社会信用代码 911302036720573925

名称 唐山德盛房地产价格评估咨询有限公司

类型 有限责任公司

住所 唐山路北区卫国北路3号

法定代表人 李明

注册资本 壹佰万元整

成立日期 2008年01月21日

营业期限 2008年01月21日 至 2057年11月30日

经营范围 房地产价格评估(取得资格后,凭资格方可经营); 房地产
信息咨询***



登记机关

2017



提示: 务必于每年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。

www.hebsczfxyxx.gov.cn

企业信用信息公示系统网址:

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

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：唐山德盛房地产价格评估咨询有限公司

法定代表人：李明
(执行事务合伙人)

住所：唐山市路北区卫国北路3号

统一社会信用代码：911302036720573925

备案等级：贰级

证书编号：冀建房估(唐)29号

有效期限：截至2022年5月20日



发证机关(公章)

2019年5月21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. 00131004



姓名 / Full name

吴利明

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

130225197808255911

注册号 / Registration No.

1220060021

执业机构 / Employer

唐山德盛房地产价格评估咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2020-5-17

持证人签名 / Bearer's signature





中华人民共和国
房地产估价师注册证书

Certificate of Registered Real Estate Appraiser
People's Republic of China

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. 00157884



姓名 / Full name

李泽楠

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

130205199206110049

注册号 / Registration No.

1320180049

执业机构 / Employer

唐山德盛房地产价格评估咨询有限
公司

有效期至 / Date of expiry

2021-7-4

持证人签名 / Bearer's signature



1320180049