

致委托方函

河北省任县人民法院:

接受贵院委托的司法鉴定业务,我们对张云霞位于邢台市桥西区钢铁路、永康街、北二环(现更名为邢州大道)、爱民路合围地块万峰大酒店综合开发三期(金城首府)3号楼(原13号楼)1单元602的住宅及3号楼(原13号楼)地02号地下室房地产进行了实地勘查和有关资料的收集、评估等工作。依据委托方提供的合同编号:YS2011011024《商品房预售合同》复印件记载,估价对象的建筑面积为105.79平方米(其中:住宅建筑面积97.45平方米、地下室建筑面积8.34平方米)。结合该估价对象的建造年代、建筑结构、配套设施、功能及土地利用状况等因素,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,以及贵院提供的有关资料等,本着独立、客观、公正、合法的原则,对其以2019年10月18日为价值时点的强制拍卖价值进行了评估,为贵院司法鉴定房地产强制拍卖价值提供参考。估价人员遵循估价原则,按照估价程序,通过进行科学的测算和对影响房地产价值因素的客观分析,综合确认估价对象在价值时点的强制拍卖价值采用比较法、收益法下进行的测算结果为人民币781000元(取整到千元位),人民币大写:柒拾捌万壹仟元整,其中:住宅强制拍卖价值761000元,折合单价每平方米人民币7809元(保留到元位);地下室强制拍卖价值20000元,折合单价每平方米人民币2398元(保留到元位)。

特殊提示:

1、当事人或者其他利害关系人对评估报告有异议的可以在收到评估报告后十日内以书面形式向人民法院提出。

2、在司法拍卖实践中,强制拍卖所实现的价值不包含房地产交易时应由产权人缴纳的相关税费,本报告遵循司法拍卖惯例,评估结果已考虑了应由产权人缴

纳的相关税费对估价结果的影响。

3、本次估价不考虑被查封等其他权利限制对估价结果的影响，提请报告使用者特别关注。

4、由于房地产占有人不配合注册房地产估价师进入估价对象内部进行实地查勘，本次估价对象住宅的室内空间布局设定为2室2厅1卫1厨布局，室内装饰装修设定为普通装修，即：地砖地面、内墙面及顶棚刷涂料或墙漆、套装门、厨房和卫生间内墙面贴墙砖、集成吊顶或PVC吊顶；地下室的室内装饰装修设定为水泥地面，内墙面及顶棚刷涂料，通电。本次估价对象的空间布局和室内装饰装修以设定的状况与实际状况一致为假设前提，提请报告使用者特别关注。

5、本次估价对象的建筑面积以合同编号：YS2011011024《商品房预售合同》复印件记载的建筑面积与实际建筑面积一致为假设前提，提请报告使用者特别关注。

6、本次估价以现场勘查的3号楼1单元602的住宅及3号楼地02号地下室与合同编号：YS2011011024《商品房预售合同》复印件记载的13号楼1单元602的住宅及13号楼地02号地下室为同一估价对象为假设前提，提请报告使用者特别关注。

7、不考虑其他特殊交易方式下的特殊交易价格。

本报告交付委托方估价报告原件五份，报告复印件无效。

特此函告



邢台卓勤立源房地产估价有限公司

法定代表人：陈振国

二〇一九年十一月一日

目 录

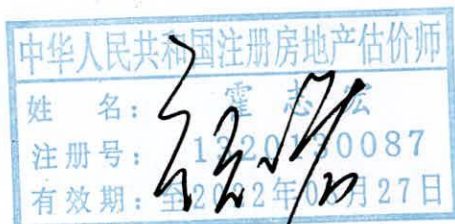
- 致委托方函 -----第 1--2 页
- 目 录-----第 3 页
- 估价师声明-----第 4 页
- 估价的假设和限制条件-----第 5-6 页
- 估价结果报告-----第 7-12 页
- 委估房地产坐落示意图-----第 13 页
- 估价房地产现状照片-----第 14 页
- 相关资料附件-----第 15-25 页

注册房地产估价师声明

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 GB/T50291-2015《房地产估价规范》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、我们已对本估价报告中的估价对象进行了实地查看。估价人员不承担对评估标的物建筑结构、质量、数量进行调查的责任和其他被遮盖、未暴露及难于接触到部分进行检视的责任。
- 6、没有人对评估报告提供重要的专业帮助。
- 7、委托方只可按照本估价报告的估价目的使用，不可用于其他用途。未经估价师和评估机构同意，估价报告不得向委托方及案件相关方以外的单位和个人提供，因使用不当引起不良后果的，估价师和评估机构不承担相应责任。
- 8、本次估价报告及依据的有关资料由委托方提供，委托方对资料的真实性负责。因资料失实造成结果误差的，估价机构和估价人员不承担相应的责任。
- 9、我们会妥善保管委托方的文件资料，未经委托方书面许可，不会将上述文件资料擅自公开或泄露给他人。

中国注册房地产估价师



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被强制拍卖为假设前提。
- 2、报告使用有效期内房地产所在区域内房地产价值保持稳定，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为假设前提。
- 3、本次评估以估价对象能正常办理过户手续为假设前提。

二、未定事项假设

1、因为查看时只能对委估建筑物外观、土地利用现状进行一般性查看，对其内部质量未进行实质性检测，以房地产质量符合原设计要求和有关质量标准为假设前提。

2、本次评估以委托方提供的合同编号：YS2011011024《商品房预售合同》复印件记载的信息内容真实有效为假设前提。

三、依据不足假设

1、本次估价对象的建筑面积以合同编号：YS2011011024《商品房预售合同》复印件记载的建筑面积与实际建筑面积一致为假设前提。

2、本次估价以现场勘查的3号楼1单元602的住宅及3号楼地02号地下室与合同编号：YS2011011024《商品房预售合同》复印件记载的13号楼1单元602的住宅及13号楼地02号地下室为同一估价对象为假设前提。

3、由于房地产占有人不配合注册房地产估价师进入估价对象内部进行实地查勘，本次估价对象住宅的室内空间布局设定为2室2厅1卫1厨布局，室内装饰装修设定为普通装修，即：地砖地面、内墙面及顶棚刷涂料或墙漆、套装门、厨房和卫生间内墙面贴墙砖、集成吊顶或PVC吊顶；地下室的室内装饰装修设定为水泥地面，内墙面及顶棚刷涂料，通电。本次估价对象室内空间布局和装饰装修

以设定的状况与实际状况一致为假设前提。

四、背离事实假设

估价对象在价值时点已被查封，本次估价不考虑被查封限制对估价结果的影响，提请报告使用者特别关注。

五、本报告使用的限制条件

1、估价结论为满足以上全部假设与限制条件下的强制拍卖价值，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。

2、本报告使用期限自出具日起一年内有效，超过使用期限需重新估价。

3、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。

4、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。

5、本报告加盖的机构印章均为原件，复印件无效。

司法鉴定估价结果报告

一、委托方

河北省任县人民法院

二、估价方

邢台卓勤立源房地产估价有限公司

资质等级：贰级

资质证书编号：冀建房估（邢）21号

法人代表：陈振国

联系人：霍志宏

联系电话：0319-5252182

地址：河北省邢台经济开发区中兴东大街1889号河北工业大学科技
（邢台）园区8号楼801房间

三、估价目的

此次估价目的是为委托方强制拍卖估价对象提供强制拍卖价值参考。

四、估价对象

1. 估价对象区位状况

估价对象位于邢台市桥西区钢铁路、永康街、北二环（现更名为邢州大道）、爱民路合围地块（金域首府）3号楼（原13号楼），该小区北临邢州大道、西临钢铁路、南临永康街、东临爱民北路。附近有4、10、12、19、38路等多条公交线路站点，可及性及通达性较好；附近基础设施齐全，市政基础设施条件达到“七通”（通路、通电、通上水、通下水、通讯、通暖、通天然气）；附近有中国建设银行、中国工商银行、兴业银行、桥西区园丁社区卫生服务站、桥西区冶金北路社区卫生服务站、北京红黄蓝幼儿园（冶金北路）、三环逸夫学校、有家超市（永康街）、天天便利（园丁社区卫生服务站东）、美宜佳便利店、鸿溪书香园、盛世

公馆等多家公共服务机构及住宅小区。

2. 估价对象权属状况

根据委托方提供的合同编号: YS2011011024《商品房预售合同》复印件记载, 房屋所有权人为张云霞, 合同签订时间为 2011 年 8 月 9 日, 坐落于邢台市桥西区钢铁路、永康街、北二环、爱民路合围地块万峰大酒店综合开发三期 3 号楼(原 13 号楼), 钢筋混凝土结构, 规划用途为住宅, 建筑总层数为地上 12 层, 地下 1 层; 住宅位于 1 单元 6 层 602, 建筑面积为 97.45 平方米; 地下室位于 3 号楼(原 13 号楼)地 02 号, 建筑面积为 8.34 平方米。土地使用权证号为邢市国用(2007)第 X-42 号 130501200801014, 位于邢台市桥西区钢铁路、永康街、北二环、爱民路合围地块, 土地面积 123073.71 平方米, 规划用途为住宅, 取得方式为出让, 使用年限自 2007 年 4 月 4 日至 2077 年 4 月 3 日止, 属于综合大证, 尚未分割。至价值时点除被查封外未注明设有其他他项权利。

3. 估价对象实物状况

由于房地产占有人不配合注册房地产估价师进入估价对象内部进行实地查勘, 依据本次估价目的并遵循 GB/T50291-2015《房地产估价规范》的相关规定, 注册房地产估价师于 2019 年 10 月 18 日对估价对象的外部状况和区位状况进行了实地查勘。经现场勘查, 估价对象的住宅坐落于邢台市桥西区钢铁路、永康街、邢州大道、爱民路合围地块万峰大酒店综合开发三期(金域首府)3 号楼(原 13 号楼)1 单元 6 层西户, 钢筋混凝土结构, 地上 12 层, 地下 1 层, 地上 1-2 层为商业, 3-12 层为住宅, 共 2 个单元, 所在单元为 1 单元, 单元内 1 部电梯, 1 部步行楼梯, 2 户布局。套内进户防盗门, 楼道内净高 2.7 米; 地下室位于 3 号楼(原 13 号楼)地 02 号, 净高 2.64 米, 进户木门; 小区内通路、上水、下水、电、讯、暖气、天然气等设施。本次估价对象住宅的室内空间布局设定为 2 室 2 厅 1 卫 1 厨布局, 装饰装修设定为普通装修, 即: 地砖地面、内墙面及顶棚刷涂料或墙漆、

套装门、厨房和卫生间内墙面贴墙砖、集成吊顶或 PVC 吊顶；地下室的室内装饰装修设定为水泥地面，内墙面及顶棚刷涂料，通电。

本次评估以现场勘察日 2019 年 10 月 18 日为价值时点。

六、价值定义

强制拍卖价值是指估价对象在价值时点被强制拍卖变现所能实现价值的估计额。

七、估价原则

1、遵循独立、客观、公正原则。估价机构和房地产估价师站在中立的立场上进行评估，评估价值应为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。

2、遵循合法原则。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、遵循最高最佳使用原则。评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。这种利用须是法律上允许，技术上可能，财务上可行的。

4、遵循替代原则。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、遵循价值时点原则。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。

八、估价依据

1、法律、法规及技术规范、约束性文件

(1)《中华人民共和国城市房地产管理法》

(2)《中华人民共和国土地管理法》

(3)《城市房地产转让管理规定》

(4)中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》

(5)河北省建筑工程技术经济指标

(6)《河北省土地管理条例》

(7)《中华人民共和国物权法》

(8) 财税[2009] 128号 财政部 国家税务总局关于房产税、城镇土地使用税有关问题的通知

(9)《中华人民共和国增值税暂行条例》

(10) 财税[2010]94号 财政部、国家税务总局、住房和城乡建设部关于调整房地产交易环节契税个人所得税优惠政策的通知

(11)《不动产登记暂行条例》

2、委托方提供的有关资料

(1)、河北省任县人民法院(2018)冀0526委评13-5号《委托书》

(2)、合同编号: YS2011011024《商品房预售合同》复印件

3、估价方搜集的有关资料

(1)、现场勘察的资料照片

(2)、区域内房地产市场状况

九、估价方法

本次估价经过市场调查,估价人员深入细致地分析了项目的特点和实际状况,确定采用比较法、收益法进行估价。

比较法是将估价对象与在价值时点的近期有过交易的类似房地产进行比较,对这些类似房地产的成交价格作适当的修正,以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

估价对象比较价值=可比实例价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×房地产状况修正系数。

收益法是求取估价对象未来的正常净收益,选用适当的报酬率将其折现到价值时点后累加,以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

估价对象收益价值=净收益/(报酬率-纯收益逐年变化的比率)×{1-[(1+纯收

益逐年变化的比率)/(1+报酬率)]^{收益年限} }。

估价对象强制拍卖价值=(比较法测算结果×权重+收益法测算结果×权重)×变现率。

十、估价结果：估价工作人员在2019年10月18日进行了现场勘查，本次评估根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，选用适宜的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过合理测算并结合估价师经验判断和对影响房地产价值因素进行综合分析、修正后，确认估价对象在价值时点的强制拍卖价值为人民币781000元（取整到千元位），人民币大写：柒拾捌万壹仟元整，其中：住宅强制拍卖价值761000元，折合单价每平米人民币7809元（保留到元位）；地下室强制拍卖价值20000元，折合单价每平米人民币2398元（保留到元位）

当事人或者其他利害人对评估报告有异议的可以在收到评估报告后十日内以书面形式向人民法院提出。

十一、估价人员：

霍志宏 1320130087



刘剑 1320160012



十二 现场勘查日期 2019年10月18日

十三、估价作业日期：2019年10月18日至2019年11月1日。



邢台卓勤立源房地产估价有限公司

法定代表人：



二〇一九年十一月一日

附 件

- 一、 委估房地产坐落示意图
- 二、 估价房地产现状照片
- 三、 河北省任县人民法院（2018）冀 0526 委评 13-5 号《委托书》复印件
- 四、 合同编号：YS2011011024《商品房预售合同》（部分）复印件
- 五、 房地产价格评估机构营业执照复印件
- 六、 房地产估价师执业资格证书复印件
- 七、 房地产价格评估机构资格证书复印件

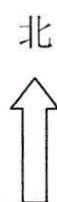
邢台卓勤立源房地产估价有限公司

法定代表人：

二〇一九年十一月一日



委估房地产坐落示意图



委估房地产部分图片



小区整体外观照片



小区内部环境照片



外观照片



单元入口照片



住宅进户门照片



地下室进户门照片

河北省任县人民法院

委 托 书

(2018)冀 0526 委评 13-5 号

邢台卓勤立源房地产估价有限公司：

关于刘迎立申请执行杜建军、李清芸民间借贷纠纷一案，因杜建军与李清芸未履行生效法律文书确定的义务，执行局委托我室将查封杜建军所有的登记在张云霞名下位于邢台市桥西区永康街 777 号金域首府 13 号楼 1 单元 602 室房产进行价值评估（评估用途：拍卖变现）。我室根据《河北省高级人民法院对外委托工作实施细则（试行）》的有关规定，委托你公司对此进行评估。现将有关材料送去，请于接到委托书后指派具有专业资质人员从事此项工作，并于 30 个工作日内完成上述评估工作，评估结果及时书面告知我院。

二〇一九年十月十一日





GF-2000-0171

合同编号：YS2011011024

房屋代码：223956, 223845

商品房预售合同

出卖人：河北万峰房地产开发有限公司

买受人：张云霞

邢台市房地产交易登记中心



邢台市商品房买卖合同

合同双方当事人:

出卖人: 河北方峰房地产开发有限公司

注册地址: 邢台市中华西路三超商务楼

营业执照注册号: 130500000012810

企业资质证书号: 冀建房开邢字第205号

法定代表人: 王晓明 联系电话: 0319-2660777/2660888

邮政编码: 054000

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: 张云霞

本人 姓名: 张云霞 国籍: 中国

居民身份证: 130503196308050366

地址: 河北省邢台市桥西区钢铁北路523号邢钢北生活区26楼2单元101号

邮政编码: 054000 联系电话: 13931904448

× : × 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 桥西区钢铁路、永康街、北二环、爱民路围合地块、编号为 2006(16)号 的地块的土地使用权 出让证号 为：邢市国用(2007)第X-42号 130501200801014。

该地块土地面积为： 123073.71平方米 ，规划用途为 住宅 ，土地使用年限 2007年 04 月 04 日 至 2077年 04 月 03 日 止 。

出卖人经批准，在上述地块上建设商品房， 暂定名 ： 万峰大酒店综合开发三期 。建设工程规划许可证号为 130501200801040 ，施工许可证号为 130501S110010001 130501S100430101 。

建设工程施工合同约定的开工日期为： 2010年06月20日 ，建设工程施工合同约定的竣工日期为： 2011年09月12日 。

第二条 商品房销售依据

买受人购买的商品房为 预售商品房 。预售商品房批准机关为 邢台市住房保障和房产管理局 ，商品房预售许可证号为 邢房预售证第2011005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 13号楼 【幢】【座】 1 【单元】【层】 602 号房，房屋代码为 223956 。

该商品房的用途为 住宅 ，属 钢筋混凝土结构 ，层高为 2.9 米，建筑层数地上 12 层，地下 1 层。

该商品房阳台是 其中封闭阳台数为:0,非封闭阳台数为:0 。

该商品房 预测 建筑面积共 97.45 平方米，其中，套内建筑面积 77.2 平方米，公共部位与公用房屋分摊建筑面积 20.25 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 13号楼 【幢】【座】 × 【单元】【层】 地02 号房，房屋代码为 223845 。



该商品房的用途为 储藏间，属 钢筋混凝土结构，层高为 2.6 米，建筑层数地上 12 层，地下 1 层。

该商品房阳台是 其中封闭阳台数为:0,非封闭阳台数为:0。

该商品房 预测 建筑面积共 8.34 平方米，其中，套内建筑面积 4.94 平方米，公共部位与公用房屋分摊建筑面积 3.4 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

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 3878.43 元，总金额（ 人民币 ） × 仟 ¥ 佰 肆 拾 壹 万 零 仟 贰 佰 玖 拾 玖 元整。

2、按套内建筑面积计算，该商品房单价为（ × ）每平方米 × × 元，总金额（ × ） × 仟 × 佰 × 拾 × 万 × 仟 × 佰 × 拾 × 元整。

3、按套（单元）计算，该商品房总价款为（ × ） × 仟 × 佰 × 拾 × 万 × 仟 × 佰 × 拾 × 元整。

4、 × 。

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：

（1）产权登记面积与合同约定面积发生差异时，以产权登记面积为准，据实结算。

（2）以下空白。



(3) 以下空白。

(4) 以下空白。

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 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：总房款金额为410299元。

2、分期付款：以下空白。

3、其他方式：以下空白。

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 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 的违约金，合同继续履行；

(2) 逾期超过 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



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使用性质。

以下空白。

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. 提交邢台仲裁委员会仲裁。

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 16 页，一式贰份，具有同等法律效力，合同持有情况如下：

出卖人壹份，买受人壹份，银行×份，×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，由出卖人向市房产交易中心申请登记备案。

出卖人（签章）：

买受人（签章）：

【法定代表人】：

【法定代表人】：

【委托代理人】：

【委托代理人】：

（签章）

（签章）

2011年8月9日

2011年8月9日

签于金域首府售楼部

签于金域首府售楼部

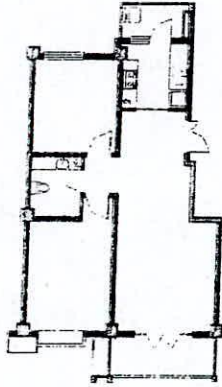
预售款监管开户银行：建行邢台郭守敬路支行

预售款监管账户：河北方峰房地产开发有限公司

预售款监管账号：1300 1655 4080 5050 9373



附件一：房屋平面图



13号楼三十一层平面图

附件二：公共部位与公用房屋分摊建筑面积构成说明

- 1、大堂、电梯井、电梯机房、管道井、楼梯间、公共门厅、过道、变电室、消防通道、消防控制室、设备房等为整幢房屋服务的共有房屋和管理用房的建筑面积。
- 2、套(单元)与公用建筑空间之间的分隔墙以及外墙(包括山墙)墙体水平投影面积的一半,为共有建筑面积。
- 3、未进入公摊面积的公共配套建筑设施由出卖人修建, 产权归属出卖人所有; 出卖人或出卖人指定物管公司按照公共配套建筑设施的使用性质开展有偿服务(其中部分提供免费服务)。已计入公摊面积的共用配套设施, 产权归属全体买受人。
- 4、会所面积产权归属出卖人所有, 出卖人有权进行处置。