

房地产估价报告

估价报告编号：唐神舟〔2019〕（估）字第 097 号

估价项目名称：唐山市中级人民法院第二执行分局滦南执行大队办理的杜雅山与刘万龙、陈红敏民间借贷纠纷一案所涉及的位于滦南县象生新苑小区 1 栋 3 单元 1003 室住宅用房房地产市场价值评估

估价委托人：河北省唐山市中级人民法院

房地产估价机构：唐山神舟惠泽房地产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：刘学涛（注册号 1320170058）

安鸿文（注册号 1320110026）

估价报告出具日期：2019 年 11 月 20 日

致估价委托人函

河北省唐山市中级人民法院:

受贵院委托,我对唐山市中级人民法院第二执行分局滦南执行大队受理的杜雅山与刘万龙、陈红敏民间借贷纠纷一案所涉及的位于滦南县象生新苑小区1栋3单元1003室住宅用房房地产的现时市场价值进行了估价。

估价目的: 为人民法院确定财产处置参考价提供价值参考。

估价对象: 杜雅山与刘万龙、陈红敏民间借贷纠纷一案所涉及的刘万龙、陈红敏拥有的位于滦南县象生新苑小区1栋3单元1003室住宅用房房地产,即建筑面积为116.41平方米的住宅房屋所有权及相应分摊的国有土地使用权(以下简称估价对象)。

价值时点: 2019年10月30日

价值类型: 市场价值

估价方法: 比较法

估价结果: 估价对象在价值时点2019年10月30日的市场价值为人民币68.00万元,大写金额人民币陆拾捌万元整,房地产单价为5841元/平方米。

特别提示:以上内容摘自房地产估价结果报告书,报告使用人在使用本报告之前必须对报告全文,特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读,以免使用不当,造成损失!若当事人、利害关系人对此报告有异议,请在收到报告后5日内提出书面异议并通过人民法院转交我机构进行复核!

此致

唐山神舟惠泽房地产评估咨询有限公司

法定代表人(签字):

2019年11月20日



目 录

估价师声明.....	1
估价假设和限制条件.....	2
估价结果报告.....	5
一、估价委托人.....	6
二、房地产估价机构.....	6
三、估价目的.....	6
四、估价对象.....	6
五、价值时点.....	7
六、价值类型.....	7
七、估价原则.....	7
八、估价依据.....	8
九、估价方法.....	9
十、估价结果.....	10
十一、注册房地产估价师.....	10
十二、实地查勘期.....	10
十三、估价作业期.....	10
附件目录.....	11

估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

1、我们在本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。

注册房地产估价师

姓名	注册号
刘学涛	1320170058
安鸿文	1320110026

估价假设和限制条件

(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、估价委托人提供了从滦南县住房和城乡建设局房地产市场服务中心调取的《商品房买卖合同》的复印件，估价人员未能对上述资料与原件核对，鉴于上述资料是从滦南县住房和城乡建设局房地产市场服务中心调取的，估价人员对委托人提供的权属资料记载的面积、用途等情况进行了审慎检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定其合法、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、估价对象在价值时点的房地产市场为公开、公平、自愿的交易市场，即能满足以下条件：(1)自愿销售的卖方及自愿购买的买方；(2)交易双方无任何利害关系；(3)交易双方了解交易对象、知晓市场行情；(4)交易双方有较充裕的时间进行交易；(5)不存在特殊买家的附加出价。

6、本次估价评估结果对应的交易税费负担方式是按照法律法规规定，转让方和受让方各自负担。

7、本次估价未扣除评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置相关费用。

(二) 未定事项假设

若至价值时点止，产权人尚有应付房款或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、契税、土地使用税、土地

使用权出让金、专项维基金、物业费、水电费、热力费等，应按照规定缴纳。估价结果未考虑估价对象及其所有权人已承担的债务及或有债务对其价值的影响。

（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、《商品房买卖合同》显示估价对象为产权人按揭贷款方式购买取得，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”，本次估价不考虑原有抵押权的影响。

3、依据估价委托人提供的资料，截止价值时点，估价对象已被查封，根据《最高人民法院关于人民法院民事执行中查封、扣押、冻结财产的规定》第三十条：“查封、扣押、冻结的财产已经被执行拍卖、变卖或者抵债的，查封、扣押、冻结的效力消灭”，故本次估价不考虑查封对估价结果的影响。

（四）不相一致假设

估价委托人提供的《商品房买卖合同》显示估价对象楼号为101幢，在主办法官的组织下进行现场查勘时，估价对象楼号为1号楼，经了解101幢即为1号楼，同时依据司法鉴定委托书，本次评估估价对象均描述为1号楼3单元1003室。

（五）依据不足假设

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

税费等，如：增值税及附加、房产税、土地使用税、土地使用权出让金、专项维修基金、供暖费等，应按照相关规定缴纳。估价结果未考虑估价对象及其所有权人已承担的债务及或有债务对其价值的影响。

2、在主办法官的组织下进行现场查勘时，产权人未到场，估价人员无法进入估价对象室内进行查看，不能观察到估价对象内部的格局及装修情况，且估价委托人未提供有关估价对象装修情况资料，鉴于上述实际情况，本次估价做如下假设：

(1) 估价对象室内格局依据《商品房买卖合同》后附房屋平面图确定，未考虑特殊室内格局对估价结果的影响；

(2) 主办法官根据实际情况和判案的需要，要求室内装修不列入估价范围，故本估价结果中不包含估价对象的室内装修的价值。

3、由于估价委托人未提供估价对象的《房屋所有权证》、《国有土地使用证》或《不动产权证》等资料，所以本次评估按估价委托人提供的从滦南县住房和城乡建设局房地产市场服务中心调取的《商品房买卖合同》确定估价对象建筑面积，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。

4、因估价对象尚未进行土地使用权面积的分摊，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滦南县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。

5、鉴于本次估价目的的特殊性，本次评估以估价对象能够完善相关产权手续为假设前提，但评估中未考虑完善产权手续过程中可能发生的相应费用对估价结果的影响。

6、估价委托人未提供有效租赁资料，估价对象的租赁情况不详，本次估价未考虑估价对象可能存在的租赁权对估价结果的影响。

(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、本报告自估价报告出具之日 2019 年 11 月 20 日起一年内有效。在报告有效期内估价对象房地产状况及房地产市场发生变化，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、估价对象的司法拍卖日期与本次估价价值时点不一致，估价对象状况或房地产市场状况的变化可能会对估价结果产生影响。

4、本估价报告仅为估价委托人、案件当事人、利害关系人及财产拍卖机构使用，未经本公司同意，不得向除此之外的单位和个人提供，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。

5、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。

6、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，估价结果不等于估价对象处置可实现的成交价，不应被认为是为对估价对象处置成交价的保证。

7、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，请在收到报告后 5 日内提出书面异议并通过人民法院转交我机构进行复核。

8、估价委托人或报告使用人应当按照法律规定的估价报告载明的使用范围使用报告，违反该规定使用估价报告的房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

9、本报告由唐山神舟惠泽房地产评估咨询有限公司负责解释。

本次估价结果是在上述假设成立的前提下作出的，若上述任何一条假设不成立，则估价结果不成立。本估价公司提请估价报告使用方仔细阅读报告中的《估价假设和限制条件》。

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

住址：唐山市路北区长宁道 966 号

二、房地产估价机构

估价机构：唐山神舟惠泽房地产评估咨询有限公司

法定代表人：安鸿文

住所：唐山市路北区西山道 34 号雅园商务中心 1-3-316 室

资质等级：贰级

证书编号：冀建房估（唐）22 号

有效期限：截至二〇二一年二月十一日

三、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供价值参考。

四、估价对象

根据《河北省唐山市中级人民法院司法鉴定委托书》，估价对象为唐山市中级人民法院第二执行分局滦南执行大队受理的杜雅山与刘万龙、陈红敏民间借贷纠纷一案所涉及的刘万龙、陈红敏拥有的位于滦南县象生新苑小区 1 栋 3 单元 1003 室住宅用房房地产，即建筑面积为 116.41 平方米的住宅房屋所有权及相应分摊的国有土地使用权。《商品房买卖合同》编号为唐滦南[2011]象生新苑字第 078 号。

1、土地基本状况

土地使用权出让合同号为冀侷国有（2010）第 100214 号，坐落于千禧小区东侧，宗地总面积为 11047.51 平方米，规划用途为住宅、商业，取得方式为出让，土地使用年限自 2010 年 06 月 22 日至 2080 年 06 月 22 日，估价对象分摊的土地面积不详。

2、建筑物基本状况

估价对象房屋所有权人为刘万龙、陈红敏，坐落在象生新苑小区第101幢3单元1003号，房屋建筑面积为116.41平方米，用途为住宅，结构为剪力墙。估价对象所在楼总层数为地上29层，地下2层，估价对象位于地上第10层，楼内两梯三户。入户门为防盗门，室内装修状况不详。

(参见附件：估价对象利用现状照片)

五、价值时点

根据估价目的，设定现场勘查日2019年10月30日为价值时点。

六、价值类型

估价中采用公开市场价值标准，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。

即本报告估价结果为估价对象在价值时点、正常税费负担状况下的、法定剩余使用年限内的，包含国有出让土地使用权、与估价对象相配套的管道附属设施的房地产市场价格，不包含室内装饰装修价值。

七、估价原则

本次估价遵循以下原则：

1、独立、客观、公正原则

站在中立的立场，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。

2、合法原则

估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

3、价值时点原则

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。

4、替代原则

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。

5、最高最佳利用原则

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。

最高最佳利用是指房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳用途、规模、档次等。

八、估价依据

(一) 法律、法规、规章文件

1、《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994年7月5日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过，1999年1月1日施行，2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修正）；

2、《中华人民共和国土地管理法》（1998年8月29日第九届全国人民代表大会常务委员会第四次会议修订，1999年1月1日施行，2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议第二次修正）；

3、《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，自2016年12月1日起施行）；

4、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（1998年12月24日国务院第12次常务会议通过，1999年1月1日施行，2014年7月29日再次修正）；

5、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（1990年5月19日第55号，1990年5月19日施行）；

6、《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》；

7、《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》。

8、《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》；

9、《人民法院委托评估工作规范》。

(二) 技术标准、规程、规范

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

2、《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)。

(三) 估价委托人提供的相关资料

1、《河北省唐山市中级人民法院司法鉴定委托书》((2019)唐法委评字第 805 号)；

2、滦南县住房和城乡建设局房地产市场服务中心出具的《商品房买卖合同》；

3、估价委托人提供的有关情况 and 资料。

(四) 估价人员掌握和搜集的相关资料

1、估价对象现场勘察表、估价对象现状影像资料；

2、估价对象所在区域的房地产市场状况、同类房地产市场交易等数据资料。

九、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，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：刘万龙、陈红敏拥有的位于滦南县象生新苑小区1栋3单元1003室住宅用房房地产，即建筑面积为116.41平方米的住宅房屋所有权及相应分摊的国有土地使用权，在价值时点2019年10月30日的估价结果为人民币68.00万元，大写金额人民币陆拾捌万元整，单价为5841元/平方米。

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
刘学涛	1320170058	刘学涛	2019年11月20日
安鸿文	1320110026	安鸿文	2019年11月20日

十二、实地查勘期

估价人员于2019年10月30日对估价对象进行实地查勘。

十三、估价作业期

2019年10月30日—2019年11月20日。

附件目录

- 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：申请书复印件
- 附件四：河北省滦南县人民法院民事判决书复印件
- 附件五：河北省滦南县人民法院民事裁定书复印件
- 附件六：《商品房买卖合同》复印件
- 附件七：估价对象位置示意图
- 附件八：估价对象现状利用照片
- 附件九：估价公司营业执照复印件
- 附件十：估价公司资质证书复印件
- 附件十一：估价人员资格证书复印件

陈红敏、刘万成

商品房买卖合同



唐山市房产管理局监制

商品房买卖合同说明

1、本合同文本为示范文本，是在国家建设部、国家工商行政管理局的《商品房买卖示范文本》(编号：GF-2000-0171)的基础上结合我市实际增加了部分内容，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，可向当地房产行政主管部门咨询。

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，修改部分应由双方签章。

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。

商品房买卖合同

(合同编号: 唐 滦南 [2011] 象生新苑 字第 078 号)

合同双方当事人:

出卖人: 唐山弘亚房地产开发有限公司

注册地址: 滦南县倭城镇电厂路18号

营业执照注册号: 130224000005862

企业资质证书号: 冀建房开唐字第578号

法定代表人: 何绍红 联系电话: 0315-4500666

邮政编码: 063500

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 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: 陈红敏 刘成

【本人】【法定代表人】姓名: 陈红敏 刘成 国籍: 中国

【身份证】【护照】【营业执照注册号】 130224197905283029

130224197610047619

地址: 倭城镇便民路1栋6号

邮政编码: 063500 联系电话: 15032429330

【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 千禧小区东侧 编号为 (14)-88/11.50 的地块的土地使用权。【土地使用权证书号】豫房地证2010第100214号。【土地使用权出让合同号】为 豫房地证2010第100214号。

该地块土地面积为 11047.51，规划用途为 商业、住宅，土地使用年限自 2010年06月22日 至 2080年05月22日。

出卖人经批准，在上述地块上建设商品房，【现定名】豫生新苑，【暂定名】为 豫生新苑。建设工程规划许可证号为 建字第130224201000041，施工许可证号为 130224S1102001。

第二条 商品房销售依据。

买受人购买的商品房为【现房】豫生新苑。预售商品房批准机关为 豫南住建委，商品房预售许可证号为 (豫南)房预售证第2011-006。

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 101 【幢】3 【单元】1003 号房。

该商品房的用途为 住宅，属 剪力墙 结构，层高为 2.9米，建筑层数地上 29 层，地下 2 层。

该商品房阳台是【封闭式】封闭式。

该商品房【合同约定】116.41 平方米，其中，套内建筑面积 94.60 平方米，公共部位与公用房屋分摊建筑面积 21.81 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 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 壹 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 3394.85 元，总金额（大写）叁 千 叁 百 玖 万 伍 千 叁 百 玖 拾 叁 元整。（小写）395191 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)、该商品房总价款为（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 有关文件规定 代 物业管理部门 收取的 公共维修基金，收取标准为 房屋总价的2%，金额为（小写）X 元，（大写）X 元整。

(2)、出卖人根据 有关文件规定 代 滦南县地税局 收取的 契税，收取标准为 按国家文件规定，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

壹 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 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

2、分期付款

3、其他方式 银行按揭: 已于 2011 年 8 月 18 日交首付款 125191 元整 银行按揭 27 万元整

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 壹 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

壹 的违约金，合同继续履行；

(2) 逾期超过 30 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 贰 % 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 贰 (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 2012 年 6 月 30 日前，依照国家和地方人民政府的有关规定，将具备下列第 贰 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。

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商品房交付买受人使用，按下列第 壹 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 90 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 壹 的违约金，合同继续履行；

(2) 逾期超过 90 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款的 贰 % 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 贰 (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 30 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。

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
支付总房款万分之壹的违约金，出卖人不承担利息违约责任

买受人承诺遵守小区物业管理的有关规定，在业主委员会成立前同意出卖人委托的物业管理企业负责管理。

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贰种方式处理：

- 1、出卖人赔偿双倍的装饰、设备差价。
- 2、出卖人三十日内负责达到标准

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、水、电于交付之日起投入正常运行；
- 2、暖气、燃气、有线电视及通讯设施安装到位，天然气采暖由买受人承担；
- 3、买受人应交清入住通知单规定的代收代缴费用。；
- 4、出卖人保证以上两项内容正常运行。；
- 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、 _____;
- 3、 _____;
- 4、 _____;
- 5、 _____;

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 出办人】~~【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，买受人不能在规定时间内取得房地产权属证书的，双方同意按下列第 贰 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 0.1 % 向买受人支付违约金。
- 3、 _____

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。

_____。

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 _____;

吸水率 | 1.5 % | 保温材料层厚度 | 50-70 mm |

4、屋顶传热系数 | 0.45 w/m².k |

(三) 地面 (楼面)

1、保温形式 | A | | — | | A 采暖区不采暖地下室顶板保温 |
| B 采暖区过街楼面保温 | | C 底层地面保温 | | D 其他 |

2、保温材料名称 | A | | A 挤塑聚苯乙烯发泡板 | | B 模箱聚苯乙烯发泡板 | | C 聚氨酯发泡 | | G 其他 |

3、保温材料性能: 密度 | 20 kg/m³ |、导热系数 | 0.56 W/M.K |
保温材料层厚度 | 50-70 mm |

4、地面 (楼面) 传热系数 | 0.37 w/m².k |。

(四) 外门窗 (幕墙)

1、门窗类型 | C | | — | | — | | — | | A 断热桥铝合金中空玻璃窗 | | B 断热桥铝合金 loe 中空玻璃窗 | | C 塑钢中空玻璃窗 | | D 塑钢 loe 中空玻璃窗 | | E 塑钢单层玻璃窗 | | F 其他 |

2、外遮阳形式: | — | | A 水平百叶遮阳 | | B 水平挡板遮阳 | | C 垂直百叶遮阳 | | E 垂直挡板遮阳 | | F 垂直卷帘遮阳 |

3、内遮阳材料 | — | | A 金属百叶 | | B 无纺布 | | C 绒布 | | D 纱 | | F 竹帘 | | G 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: | A | | A 城市热力集中供热 | | B 区域锅炉房集中供热 | | C 分户独立热源供热 | | D 热电厂余热供热 |

(2) 室内采暖方式: | B | | A 散热器供暖 | | B 地面辐射供暖 | | C 其他 |

(3) 室内采暖系统形式: | A 垂直双管系统 | | B 水平双管系统 | | C 带跨越管的垂直单管系统 | | D 带跨越管的水平单管系统 | | E 地面辐射供暖系统 | | F 其他系

统]

(4) 系统调节装置: [A] [A 静态水力平衡阀] [B 自力式流量控制阀] [C 自力式压差控制阀] [D 散热器恒温阀] [E 其他]

(5) 热量分摊 (计量) 方法: [] [A 户用热计量表法] [B 热分配计法] [C 温度法] [D 楼栋热量表法] [E 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: [C] [A 定风量全空气系统] [B 变风量全空气系统] [C 风机盘管加新风系统] [D 其他]

(2) 有无新风热回收装置: [A] [A 有] [B 无]

(3) 空调水系统制式: [] [A 一次泵系统] [B 二次泵系统] [C 一次泵变流量系统] [D 其他]

(4) 空调冷热源类型及供冷方式: [] [A 压缩式冷水 (热泵) 机组] [B 吸收式冷水机组] [C 分体式房间空调器] [D 多联机] [E 其他] [F 区域集中供冷] [G 独立冷热源集中供冷]

第二十一条 本合同未尽事项, 按国家法律、法规和政策规定执行, 没有规定的可由双方约定后签订补充协议 (附件四)。

第二十二条 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。

第二十三条 本合同连同附件共 15 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, 合同监证、房产登记机构、土地管理部门及 银行 各执一份。

第二十四条 本合同双方签订之日起生效。

第二十五条 自本合同生效之日起 30 天内, 按下列 叁 种方式, 向唐山市 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。



出卖人 (签章):

【法定代表人】:

【委托代理人】:

(签章)

2011 年 8 月 18 日

本合同执笔人 (签字):

丁美玲



买受人 (签章) 郭红翠 刘万龙

【法定代表人】:

【委托代理人】:

(签章)

2011 年 8 月 18 日

签于:

李志

象生新苑售楼处

【他项权利人】(签章):

经办人 (签字):

____ 年 ____ 月 ____ 日

监证单位 (签章):

【法定代表人】:

经办人 (签章):

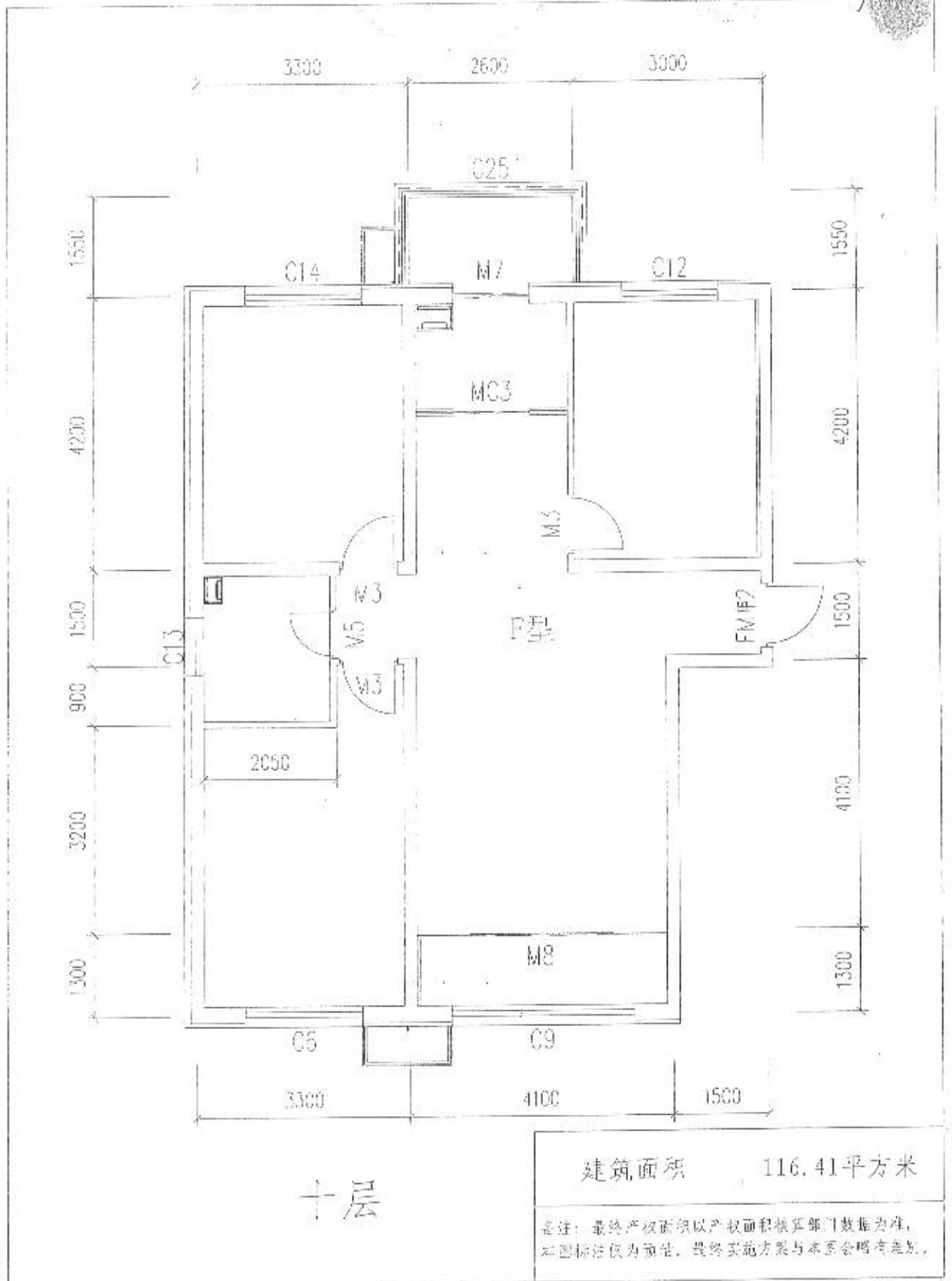
2011 年 8 月 22 日



Handwritten signature of the supervision unit representative

附件一：房屋平面图

张红敏 刘有林



十层

建筑面积 116.41平方米

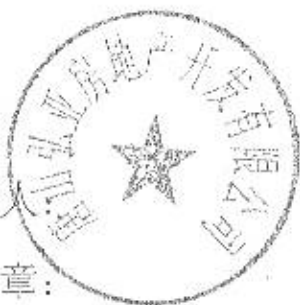
备注：最终产权面积以产权面积核算部门数据为准，本图标注仅为预估，最终实施方案与本图会有差别。

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面积分摊规则》(试
行) 的有关规定进行分摊。

出卖人：
签 章：

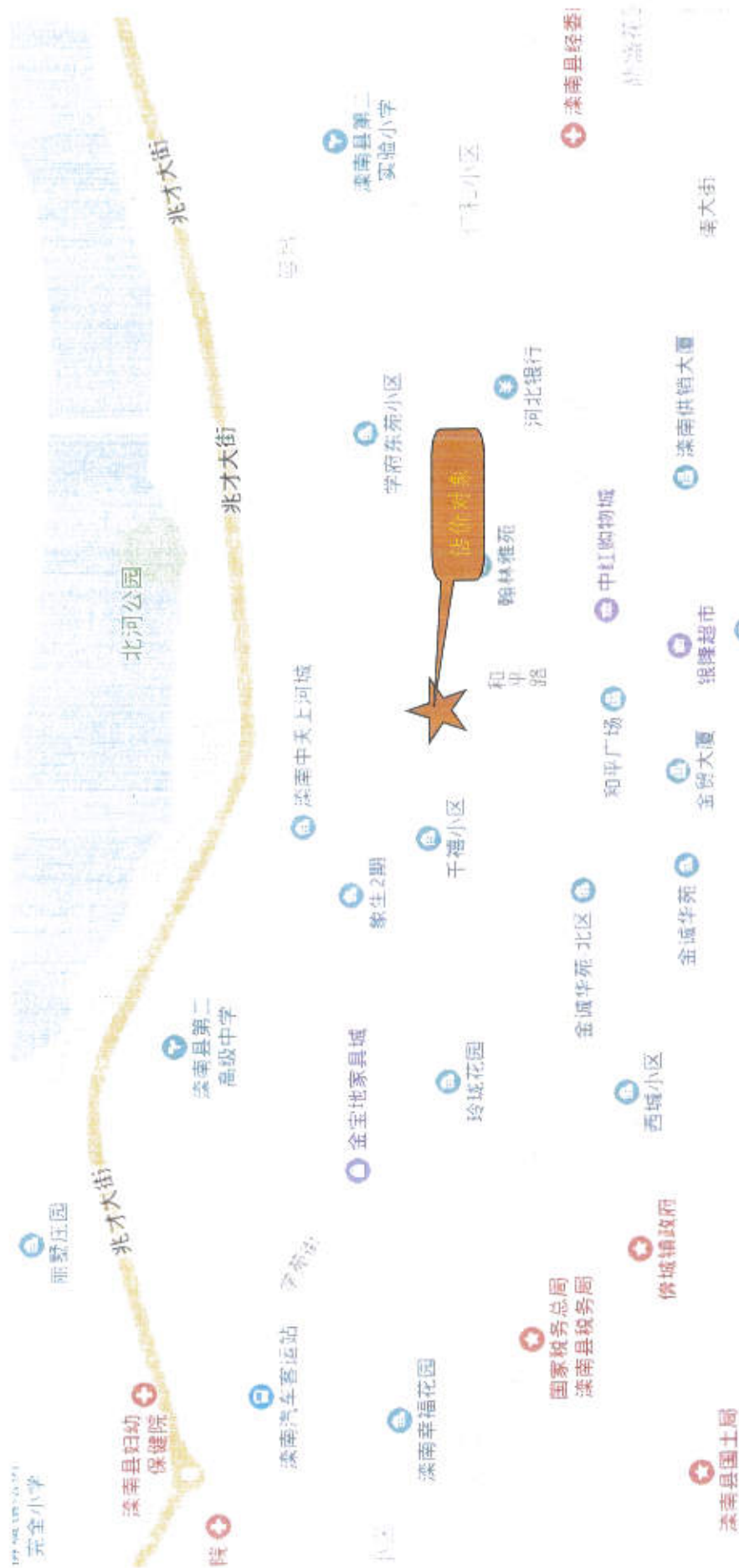


买受人：
签 章：

陈红敏

附件四：合同补充协议

深建 2011



估价对象位置示意图



估价对象利用现状照片



营业执照

副本编号: 2112

(副本) 统一社会信用代码 91130203799583197B

名称 唐山神舟惠泽房地产评估咨询有限公司
类型 有限责任公司
住所 唐山路北区西山道34号雅园商务中心1-3-316室
法定代表人 安鸿文
注册资本 贰佰万元整
成立日期 2007年01月04日
营业期限
经营范围 房地产价格评估(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



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.hebsszxt.gov.cn

企业信用信息公示系统网址:

中华人民共和国国家市场监督管理总局监制

根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国资产评估法》等法规，该机构符合房地产估价机构备案条件，本机关依法予以备案。



2018年8月28日

机构名称	唐山神舟惠泽房地产评估咨询有限公司
法定代表人 (执行事务合伙人)	安鸿文
住所	唐山路北区西山道34号雅园商务中心1-3-316室
邮政编码	063000
联系电话	13700353505
统一社会信用代码	91130203799583197B
组织形式	有限公司
成立日期	2007.01.04
注册资本 (出资额)	贰佰万圆整
备案等级	贰级
证书编号	冀建房估(唐)22号
有效期限	截至2021年2月11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. 00129835

姓名 / Full name

安鸿文

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

130102197403100313

注册号 / Registration No.

1320110026

执业机构 / Employer

唐山神舟惠泽房地产评估咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2020-5-2

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. 00138543

姓名 / Full name

刘学涛

性别 / Sex

女



身份证件号码 / ID No.

130429198705150667

注册号 / Registration No.

1320170058

执业机构 / Employer

唐山神舟惠泽房地产评估咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2020-7-31

持证人签名 / Bearer's signature