

# 房地产估价报告

**估价报告编号：**唐神舟〔2019〕（估）字第104号

**估价项目名称：**河北省唐山市中级人民法院受理的刘建全诉霍宏梅、董秀民买卖合同纠纷一案所涉及的位于唐山市丰润区开尔尚城小区20-2-1002号的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：**安鸿文（注册号1320110026）

郭月月（注册号1320160020）

**估价报告出具日期：**2019年11月21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，我对河北省唐山市中级人民法院受理的刘建全诉霍宏梅、董秀民买卖合同纠纷一案所涉及的位于唐山市丰润区开尔尚城小区 20-2-1002 号的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：**刘建全诉霍宏梅、董秀民借款合同纠纷一案所涉及的霍宏梅、董秀民名下的位于唐山市丰润区开尔尚城小区 20-2-1002 号的住宅用房房地产，即建筑面积为 140.56 平方米的住宅房屋所有权、建筑面积为 18.57 平方米仓储房屋所有权及其分摊的 10.67 平方米国有土地使用权(以下简称估价对象)。

**价值时点：**2019 年 11 月 15 日

**价值类型：**市场价值

**估价方法：**市场法、收益法

**估价结果：**估价对象在价值时点 2019 年 11 月 15 日的市场价值为人民币 127.14 万元，大写金额人民币壹佰贰拾柒万壹仟肆佰元整，房地产单价为 9045 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)：[Signature]

2019 年 11 月 21 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.....	4
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.....	8
十、估价结果.....	9
十一、注册房地产估价师.....	9
十二、实地查勘期.....	9
十三、估价作业期.....	9
附件目录.....	10

## 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
安鸿文	1320110026
郭月月	1320160020

## 估价假设和限制条件

### (一) 一般假设

1、本次估价是在估价对象产权明晰、手续齐全，可在公开市场上自由转让假设前提下做出的。

2、估价委托人提供了《不动产权证书》复印件和《商品房买卖合同》复印件，估价人员对上述资料进行了审慎检查，鉴于上述资料已经法庭质证，估价人员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

无。

### (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、估价对象处于查封状态，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**

无。

#### **（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、物业费、供暖费、水电费等，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，估价委托人提供了有关估价对象室内格局的平面示意图，但未提供装修情况资料，鉴于上述实际情况，本次估价做如下假设：

（1）本次评估估价对象室内格局参照《商品房买卖合同》中房屋平面图，本次评估未考虑可能存在的格局改造对估价结果的影响；

（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、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 21 日 起一年内有效。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、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：唐山市路北區西山道 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评估委托书》，估价对象为河北省唐山市中级人民法院受理的刘建全诉霍宏梅、董秀民买卖合同纠纷一案所涉及的霍宏梅、董秀民名下的位于唐山市丰润区开尔尚城小区 20-2-1002 号的住宅用房房地产，即建筑面积为 140.56 平方米的住宅房屋所有权、建筑面积为 18.57 平方米仓储房屋所有权及其分摊的 10.67 平方米国有土地使用权。不动产权证书号：冀（2019）丰润区不动产权第 0008455 号。

#### 1、土地基本状况

土地使用权人为霍宏梅、董秀民，坐落在开尔尚城小区 20-2-1002，用途为住宅，权利性质为出让，终止日期至 2075-10-13，土地面积为 10.67 平方米。宗地外基础设施“七通”，宗地红线内“七通”及场地平整。

#### 2、建筑物基本状况



房屋所有权人为霍宏梅、董秀民，坐落在开尔尚城小区 20-2-1002。20 号楼三层以下外墙贴瓷砖、三层以上外墙刷涂料，总层数为地上 19 层、地下 2 层，共 2 个单元门，估价对象位于第 2 个单元门，该单元门内有一部走梯，一部电梯。

住宅用房建筑面积为 140.56 平方米，建筑结构为钢筋混凝土，估价对象入户门为防盗门，塑钢窗。由于客观原因未能进入室内查勘，室内装修情况不详。

仓储用房建筑面积为 18.57 平方米，由于客观原因，未能进入室内查勘，室内装修情况不详。

(详见附件：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 11 月 15 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状况下，正常税费负担情况下的，包含国有出让土地使用权以及与估价对象相配套的附属设施的房地产市场价值，但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》（法释[2004]16号）；

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》（法释[2009]16号）；

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》（2018年6月14日由最高人民法院审判委员会第1741次会议通过，自2018年9月1日起施行）；

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评估委托书》（（2019）唐法委评字第 889 号）；

2、《不动产权证书》（冀（2019）丰润区不动产权第 0008455 号）复印件；

3、《商品房买卖合同》复印件；

4、估价委托人提供的有关情况和资料。

## （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，本次估价选用市场法和收益法两种方法进行估价，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。

**收益法：**预计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换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：霍宏梅、董秀民拥有的位于唐山市丰润区开尔尚城小区 20-2-1002 号的住宅用房房地产，即建筑面积为 140.56 平方米的住宅房屋所有权、建筑面积为 18.57 平方米仓储房屋所有权及其分摊的 10.67 平方米国有土地使用权，在价值时点 2019 年 11 月 15 日的估价结果为人民币 127.14 万元，大写金额人民币壹佰贰拾柒万壹仟肆佰元整，单价为 9045 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
安鸿文	1320110026	安鸿文	2019年11月21日
郭月月	1320160020	郭月月	2019年11月21日

## 十二、实地查勘期

估价人员于 2019 年 11 月 15 日对估价对象进行实地查勘。

## 十三、估价作业期

2019 年 10 月 18 日—2019 年 11 月 21 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：河北省唐山市中级人民法院执行裁定书复印件
- 附件四：评估申请书复印件
- 附件五：《不动产权证书》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

## 评估申请书

关于刘建全申请执行霍宏梅、董秀民买卖合同纠纷一案，因被执行人霍宏梅、董秀民拒不履行生效法律文书确定的义务，现有被执行人霍宏梅、董秀民名下的座落于唐山市丰润区开尔尚城小区 20-2-1002 号楼房一套，特申请法院对该房产进行评估，用以抵顶生效法律文书确定的义务。望法院批准。

申请人：刘建全

二〇一九年十月八日



根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



2019

中华人民共和国国土资源部监制

编号 NO D 13002569356

不动产登记簿



权利人	霍宏梅/董秀民
共有情况	共同共有
坐落	开尔尚城20-2-1002
不动产单元号	130208006016GB00061F00100076
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	城镇住宅用地/成套住宅
面积	宗地面积66206.930平方米/房屋建筑面积140.560平方米
使用期限	国有建设用地使用权 2075-10-13止
权利其他状况	<p>持证人:霍宏梅          房屋结构:钢筋混凝土结构          分摊土地面积:10.670平方米          总层数:19          所在层:10</p>

商品房买卖  
 仓储面积: 18.57平方米 -2层

# 宗地图

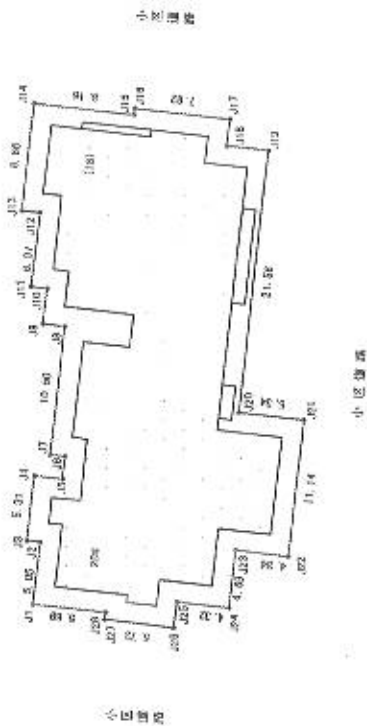
单位: m, m<sup>2</sup>

宗地编号:

地籍图号: J50 G 005066

地类号: 071

宗地: 开尔尚城20号楼 2-1002



注: 本宗地为共有宗地, 该权利人房产面积为140.56平方米, 分摊的土地面积为10.67平方米,

注: 建筑占地面积: 515.90平方米

建筑面积: 9702.75平方米

建筑密度: 70.07%

建筑容积率: 13.18

界址点坐标表

点号	X	Y	面积
1	440355.903	3959946.501	5.05
2	440356.819	3959951.558	1.10
3	440355.813	3959951.897	5.31
4	440355.940	3959956.959	2.30
5	440355.053	3959956.736	1.85
6	440354.865	3959959.979	1.21
7	440354.867	3959959.708	10.90
8	440352.847	3959959.144	1.90
9	440354.734	3959959.341	2.90
10	440354.420	3959972.221	7.28
11	440355.895	3959972.300	8.07
12	440355.037	3959978.393	1.90
13	440355.528	3959978.599	3.88
14	440355.567	3959987.269	8.15
15	440357.685	3959986.165	0.58
16	440357.605	3959987.260	7.92
17	440358.028	3959986.183	2.20
18	440358.108	3959983.516	3.40
19	440358.307	3959983.520	21.58
20	440358.638	3959981.143	
S=728.30 7988 81.10428			

界址点坐标表

点号	X	Y	面积
20	440358.638	3959982.103	5.55
21	440353.330	3959981.805	11.14
22	440354.524	3959954.530	4.35
23	440353.847	3959951.000	4.88
24	440353.333	3959944.342	6.32
25	440353.648	3959944.800	2.12
26	440353.877	3959944.701	3.73
27	440354.574	3959945.370	0.90
28	440354.500	3959945.916	2.89
29	440355.363	3959946.501	
S=728.30 7988 81.10428			

1:500

绘图日期: 2017-8-14

审核日期: 2017-8-14

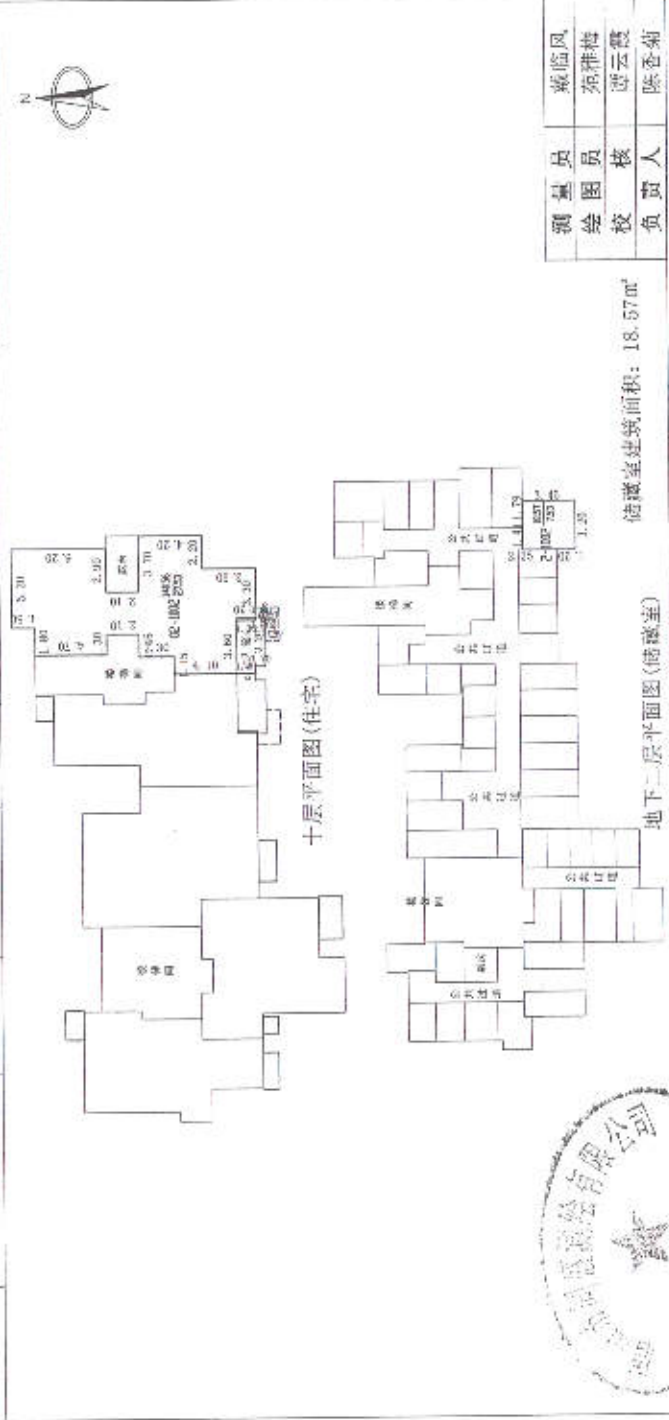
唐山市开尔尚城20号楼 2-1002 宗地图

绘图员: 白凌凤  
审核员: 张国强

# 宗地, 图

## 房屋分层分户平面图

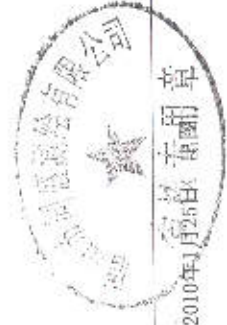
座落	唐山市丰润区唐丰路西侧隆升燃料公司南侧开尔尚城20号楼								
丘号	***	幢号	20	户号	02-1002	总层数	21	套内建筑面积(m <sup>2</sup> )	113.03
建筑结构	钢筋混凝土	建成年份	2009	使用性质	***	所在层数	10, -2	共有分摊面积(m <sup>2</sup> )	27.53
								产权面积(m <sup>2</sup> )	140.56



测量员	戴临风
绘图员	苑津梅
校核	谭云霞
负责人	陈香菊

唐山市同盛测绘有限公司

比例尺 1:400



2010年1月25日 苑津梅 章

审核员: 陈香菊

唐山市丰润区鑫地测绘有限公司



45

霍宏梅

20-2-1002

↑

唐山市房产管理局监制

# 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、国家工商管理管理局的《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 \_\_\_\_\_ [ ] \_\_\_\_\_ 字第 \_\_\_\_\_ 号)

合同双方当事人:

出卖人: 唐山开尔房地产开发有限公司

注册地址: 高新区西昌路4号

营业执照注册号: 1302002140323

企业资质证书号: 冀建房开唐字第186号

法定代表人: 邢伟 联系电话: 10158888

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:  邮政编码:

营业执照注册号:

法定代表人:  联系电话:

买受人: 霍宏梅 董秀民

【本人】【法定代表人】姓名: 霍宏梅 国籍: 中国

【身份证】【护照】【营业执照注册号】

霍宏梅 130 22119710 4105725 董秀民 130 221197410065311

地址: 丰润区刘家套村东街北二排1号

邮政编码: 064000 联系电话: 13832545568 / 13930523400

【委托代理人】姓名:  国籍:

地址:

邮政编码:  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 上海市唐丰路 编号为 026 的地块的土地使用权。【土地使用权证书号】223 【土地使用权出让合同号】为 上海市国用(2005)第A-05-251号

该地块土地面积为 65282.16 ㎡，规划用途为 住宅和商业用地，土地使用年限自 2005 年 10 月 14 日至 2075 年 10 月 13 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 开尔高第。建设工程规划许可证号为 (2007)年03号 施工许可证号为 130221x07016-0715。

**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 唐丰路，商品房预售许可证号为 唐丰路预售证第490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 20 【幢】【座】 2 【单元】【层】 1002 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 19 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 140.62 平方米，其中，套内建筑面积 113.45 平方米，公共部位与公用房屋分摊建筑面积 27.17 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 18.17 平方米，层高 2.6 米。

第四条 计价方式与价款。

该商品房定价方式为 协商定价。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 3935 元, 总金额(大写) × 千 × 百 伍 拾 伍 万 叁 千 叁 百 肆 拾 零 元整。(小写) 553340 元。

(2)、该商品房附属用房成交价格为每平方米 200 元, 金额:(小写) 21804 元, (大写) × 拾 贰 万 壹 千 捌 百 零 肆 肆 元整。

第二种、按套(单元)计算:

(1)、该商品房总价款为( × 币) × 千 × 百 × 拾 × 万 × 千 × 百 × 拾 × 元 整。

(2)、该商品房附属用房总价款为( × 币) × 千 × 百 × 拾 × 万 × 千 × 百 × 拾 × 元 整。(小写 × 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 \_\_\_\_\_ 代 \_\_\_\_\_ 收取的 \_\_\_\_\_, 收取标准为 \_\_\_\_\_, 金额为 (小写) \_\_\_\_\_ 元, (大写) \_\_\_\_\_ 元整。

(2)、出卖人根据 \_\_\_\_\_ 代 \_\_\_\_\_ 收取的 \_\_\_\_\_, 收取标准为 \_\_\_\_\_, 金额为 (小写) \_\_\_\_\_ 元, (大写) \_\_\_\_\_ 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: 以产权确认面积为准, 房产总额多退少补。

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 无 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 无。

2、分期付款 无。

3、其他方式 银行贷款 签订合同时支付定金五万元, 7日内付清首付款173340元

第七条 买受人逾期付款的违约责任。 地下室款21804元, 贷款380000元

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







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：

~~自出卖人通知买受人收房之日起，出卖人每日按买受人已付房款万分之三收取管理费和买受人承担~~  
~~物业所发生的一切费用；逾期超过30日买受人未收房的，出卖人有权终止合同，将房屋另行处置。~~

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。

**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、~~出卖人在30日内达到约定标准，由此产生的费用由出卖人承担。~~

**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、电交付时即通；
- 2、采暖当年冬季供暖；
- 3、有线、通讯开通时间由有线、通讯部门通知；

- 4、燃气使用时间由燃气公司另行通知；
- 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、不可抗力及非甲方原因外未达到使用条件的，按第九条第一款约定处理；
- 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 90 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 唐山开尔房地产开发有限公司】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 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 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、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。

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 业主共有；
- 2、该商品房所在楼宇的外墙面使用权 业主共有；
- 3、该商品房所在楼宇的命名权 地名办；
- 4、该商品房所在小区的命名权 地名办；
- 5、~~该商品房所在小区的配套设施、地上、地下车库及停车场、物业用房等的所有权~~ 由出卖人所有，由出卖人指定物业公司统一行使使用、经营及维护；

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 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，没有规定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 4 页，一式 5 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，合同监证、房产登记机构、土地管理部门及 贷款银行 各持一份。

第二十三条 本合同双方签订之日起生效。

第二十四条 自本合同签订之日起30天内，按下列第 3 种方式，向唐山市 丰润区房产登记交易中心 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】: 赵婧

(签章)

2009年6月9日

买受人(签章): 霍宏梅



【法定代表人】:

【委托代理人】:

(签章)

2009年6月9日

本合同执笔人(签字): 杨颖

签于: 开尔房地产经纪中心

【他项权利人】(签章):

监证单位(签章):

【法定代表人】:



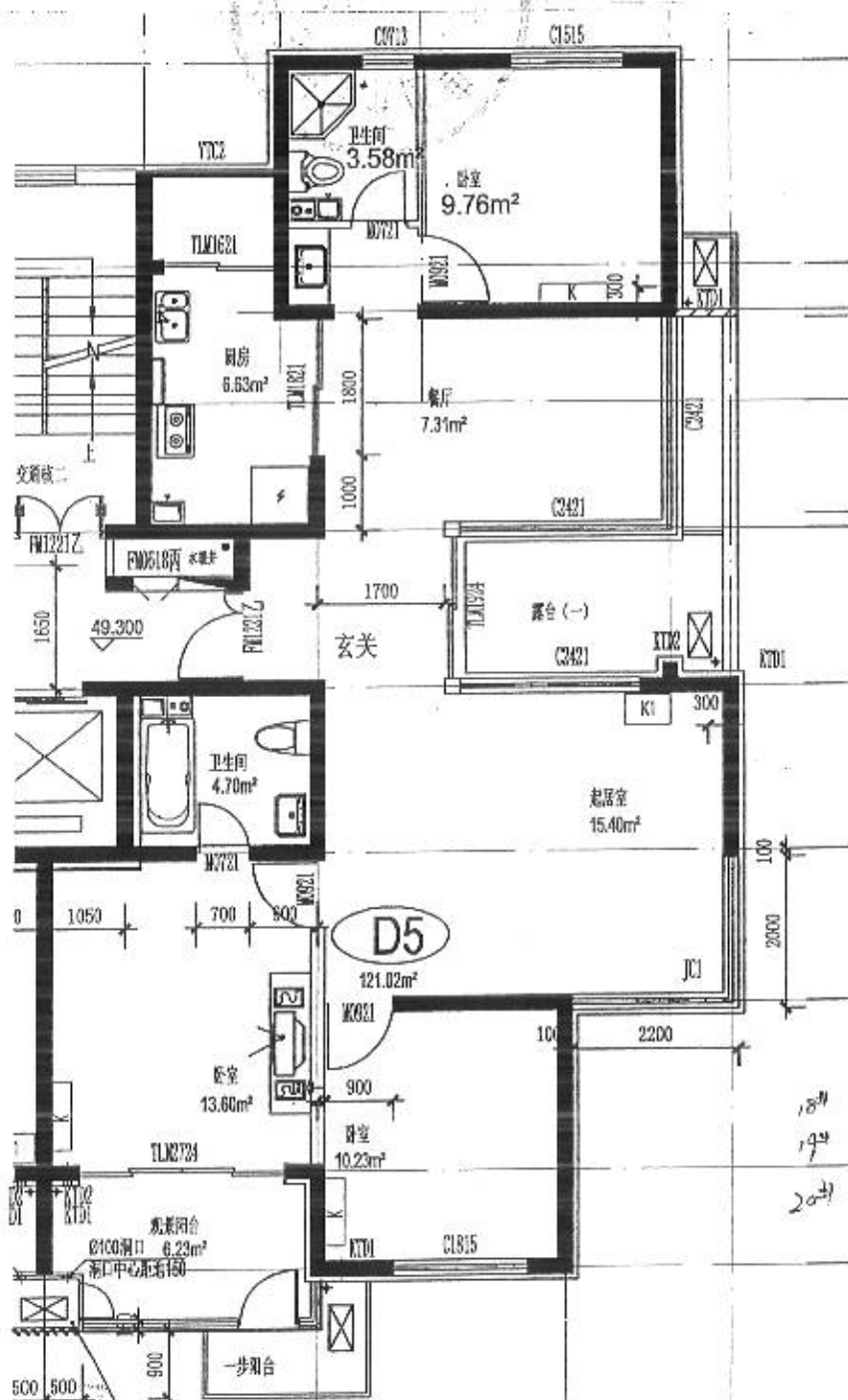
经办人(签字)

经办人(签章): 王洪河

\_\_\_\_年\_\_月\_\_日

2018年3月1日

附件一：房屋平面图



18#  
19#  
20# + 18#

所有图文细则以政府相关部门最后审核为准

## 附件二：公共部位与公用房屋分摊建筑面积构成说明

按产权测绘分摊为准

### 附件三：装饰、设备标准

- 1、外墙：三层以下瓷砖，三层以上涂料
- 2、内墙：粗装 刮腻子
- 3、顶棚：粗装，刮腻子
- 4、地面：水泥毛面
- 5、门窗：分户门，塑钢中空玻璃窗
- 6、厨房：粗装，预留给水接口
- 7、卫生间：粗装，无洁具，预留管道接口
- 8、阳台：局部封闭，局部不封闭
- 9、电梯：品牌电梯
- 10、其他 水、电、采暖、燃气、有线、通讯设施齐全；  
朗仕新风系统





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: 2-2

(副本)

统一社会信用代码 91130203798583197B

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.hebstatkssx.gov.cn](http://www.hebstatkssx.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

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. 00173858

姓名 / Full name

郭月月

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

130221198706147927

注册号 / Registration No.

1320160020

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

2022-3-31

持证人签名 / Bearer's signature

