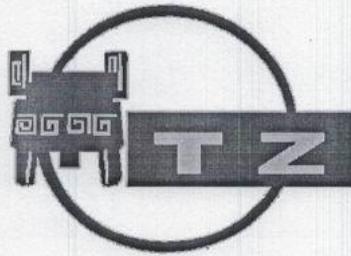


廊坊市天正房地产估价服务有限公司

LangFang TianZheng Real Estate Evaluation Co., Ltd

房地产估价报告



估价项目名称：宋东方坐落在河北省高碑店市高碑店公园
首府小区2号楼1单元1501房地产市场
价值评估

估价委托人：北京市房山区人民法院

房地产估价机构：廊坊市天正房地产估价服务有限公司

注册房地产估价师：官丽云 注册证号：1320150117

刘书娟 注册证号：1220100007

估价报告编号：廊天正（2020）评（保定）字第851号

估价报告出具日期：2020年8月7日

851



天正房地产估价服务有限公司

致 委 托 方 函

北京市房山区人民法院：

承蒙委托，我公司于2020年7月31日对宋东方坐落在河北省高碑店市高碑店公园首府小区2号楼1单元1501房地产进行价值评估，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序和技术标准，经实地勘察，广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，全面分析了影响估价对象市场价格的因素，运用市场比较法对估价对象的房地产价值进行了评估，确定估价对象在估价时点2020年7月31日的市场价值为：1085000元整，（大写）：壹佰零捌万伍仟元整。

详细情况见下表：

权利人	不动产权证号	房屋坐落	建筑面积 (平方米)	建筑 结构	用途	单价 (元/平方米)	市场价值 (万元)
宋东方	/	河北省高碑店市 高碑店公园首府 小区2号楼1单元 1501	115.43	其他	住宅	9400	108.50

[注：1、本次评估资料均由委托方提供，若因资料失实造成估价结果有误的，我方不承担相应的责任；2、上述估价结果不包含估价对象使用及处置时的水电暖气费、物业管理费、司法诉讼费、交易税费及其他应付费用。]

法定代表人（章）



刘娟娟

廊坊市天正房地产估价服务有限公司

2020年8月7日



天正房地产估价服务有限公司

目录

估价师声明	- 3 -
估价的假设和限制条件	- 4 -
房地产估价结果报告	- 7 -
(一) 估价委托人	- 7 -
(二) 房地产估价机构	- 7 -
(三) 估价目的	- 7 -
(四) 估价对象	- 7 -
(五) 估价时点	- 8 -
(六) 价值类型	- 8 -
(七) 估价原则	- 8 -
(八) 估价依据	- 10 -
(九) 估价方法	- 11 -
(十) 估价结果	- 12 -
(十一) 注册房地产估价师	- 13 -
(十二) 实地查勘期	- 13 -
(十三) 估价作业期	- 13 -
估价报告书附件	- 14 -



天正房地产估价服务有限公司

估价师声明

注册房地产估价师根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

- 1、注册房地产估价师在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、本报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师公正的专业分析、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、注册房地产估价师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、注册房地产估价师是按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）的规定进行估价工作，撰写估价报告。



估价的假设和限制条件

一、估价假设

(一) 一般假设

1. 在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。
2. 估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。
3. 本次估价以估价对象能够按照法定用途持续有效使用为假设前提。
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。
5. 注册房地产估价师于2020年7月31日对估价对象进行了实地查勘。
6. 本估价报告中房地产估价所必需的情况和资料由估价委托人提供，估价师已对估价委托人提供的资料履行了必要的审核程序，但不对其提供的资料的真实性、合法性和完整性进行保证，其提供的资料的真实性、合法性和完整性、准确性由估价委托人负责。如估价委托人提供的资料数据缺乏合法性、真实性和完整性、准确性或估价委托人对估价对象有隐瞒重大问题的事实，我公司不承担由此带来的任何评估风险和责任。
7. 委托方未提供估价对象是否存在欠缴税费，估价人员无法掌握相关情况，本次评估是假定估价对象不存在欠缴税费的情况下进行评估，如与实际情况不符，估价结果相应调整。
8. 本次估价对象的房屋权属、建筑面积、用途等情况以委托方提供的《商品房买卖合同》复印件为依据，估价委托人未提供《商品房买卖合同》原件，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假设其是合法、真实、准确和完整的，如上述情况发生变化，估价报告需做相应调整。
9. 注册房地产估价师对估价对象的查勘限于估价对象的外观和使用状



天正房地产估价服务有限公司

况，注册房地产估价师不承担对估价对象建筑结构质量进行查勘的责任，也不承担对其它被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行查勘的责任。建筑物及相关设备的质量情况最终以有相关资质机构的鉴定结果为准。

（二）未定事项假设

无未定事项假设。

（三）背离事实假设

无背离事实假设。

（四）不相一致假设

无不相一致假设。

（五）依据不足假设

无依据不足假设。

二、估价报告使用限制

1. 本次估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，未经本公司及估价人员同意，本报告的全部或其部分内容不得提供给除委托方、估价报告使用人及报告审查部门之外的单位和个人，也不得发表在任何公开媒体上。凡因委托人使用估价报告不当而引起的后果，本公司和估价人员不承担相应法律责任。

2. 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，受托机构不承担责任。

3. 本房地产估价报告有效期为一年，即本报告提交之日起一年内有效（2020年8月7日至2021年8月6日）。如果使用本估价结果的时间超过了报告应用的有效期限，我们对此结果造成的损失不承担责任。假设房地产市场在报告有效期内没有较大波动，在报告使用有效期内如有较大波动，提醒报告使用者需重新进行评估。超过有效期，或估价时点之后、有效期之内估价对象或国家经济形势、城市规划、房地产税费政策等发生变化，对估价结果产生明显影响时，委托方应及时聘请房地产评估机构对估价结果作相应调



整或重新评估。

4. 价值时点后，若发生估价对象因不可抗力而发生毁损、灭失等影响估价对象价值的期后事项（期后事项是指价值时点之后至出具估价报告之前的重大事项）时，不能直接使用本次估价结果。

5. 本次评估时未考虑估价对象或有拖欠管理费、水电费对估价结果的影响，不考虑估价对象的租赁、抵押、查封等因素的影响，亦未考虑对估价对象进行强制处分和短期变现等特殊因素对估价结果的影响。

6. 本次评估报告共分为估价结果和估价技术两部分，后者仅作为估价方的机构存档和有关部门审阅备案之用

7. 如当事人、利害关系人对报告有异议，请签收评估报告后五日内，通过人民法院向我公司书面提出，逾期视为放弃权利。

8. 此报告有估价师签名和估价机构加盖公章后方可使用，并以正本为准。

三、特殊事项说明

1. 本报告中的数据全部采用电算化计算得出，由于在本报告中计算的数据均按四舍五入进行取整，因此，可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但此情况不影响计算结果及估价结论的准确性。

2. 发现本报告内的文字或数字因校印或其它原因出现误差时，请通知本公司进行更正。否则，报告误差部分无效。



天正房地产估价服务有限公司

房地产估价结果报告

(一) 估价委托人

北京市房山区人民法院

(二) 房地产估价机构

估价机构：廊坊市天正房地产估价服务有限公司

法定代表人：刘书娟

住所：廊坊市广阳区凯创大厦第1幢1单元6层1-610号房

估价资格等级：贰级

(三) 估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

(四) 估价对象

(1) 估价范围

依据估价委托人提供的资料，本次估价对象为位于河北省高碑店市高碑店公园首府小区2号楼1单元1501的住宅房地产。

(2) 估价对象实物状况

该评估对象外墙面刷防水涂料，塑钢窗封闭，进户门为安全防盗门；室内客厅及卧室为地板砖地面，内墙面贴壁纸并吊有日光灯，厨房及卫生间为地板砖地面，内墙面贴砖至顶并吊有日光灯。经现场勘察，该评估对象基础、主体墙及非承重墙均良好，无损坏，目前处于正常使用状态，维护状态较好。

(3) 估价对象权益状况

此次评估对象权利人为宋东方，坐落于河北省高碑店市高碑店公园首府



天正房地产估价服务有限公司

小区 2 号楼 1 单元 1501，用途为住宅，建成年代为 2014 年。估价对象详细情况见下表：

权利人	不动产权证号	房屋坐落	幢号	房号	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积 (m ²)	建筑年代	用途
宋东方	/	河北省高碑店市高碑店公园首府小区 2 号楼 1 单元 1501	2	1-1501	其他	18	15	115.43	2014	住宅

(4) 估价对象区位状况

该估价对象位于河北省高碑店市高碑店公园首府小区 2 号楼 1 单元 1501，该区域的主要道路为昌盛西路，交通便利，周围有林语国际、香林漫城、公安小区、锦绣花园、阳光诺林湾等多个住宅小区，附近有植物园、云海浴池、施轩电气、娃哈哈饮料、原始泥炉烤肉等，该区域基础设施完备，公共服务设施齐全，商服繁华程度较高，绿化环境较好，人们日常生活方便快捷。

(五) 估价时点

本次评估价值时点为 2020 年 7 月 31 日。（以估价师现场勘查日为准）

(六) 价值类型

本次评估的价值是估价对象在估价时点 2020 年 7 月 31 日在假设及限制条件下的房地产市场价格，包括房屋建筑物及其分摊土地使用权价值。

市场价值是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。

(七) 估价原则

我们在本次估价时遵循了以下原则：



1、独立、客观、公正原则

估价机构和估价人员应站在中立的立场上，评估出一个对各方当事人来说都是公平合理的价值。具体地说，“独立”是要求估价机构和估价师在估价中不应受包括委托人在内的任何单位和个人的干扰，应当凭借估价专业知识、经验和应有的职业道德进行估价。“客观”是要求估价机构和估价师在估价中不应带着自己的情感、好恶和偏见，应当按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。“公正”是要求估价机构和估价师在估价中不应偏袒相关当事人中的任何一方，应当坚持原则、公平正直地进行估价。

2、合法原则

合法原则，首先要求房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面。遵循合法原则，具体来说有下列几个方面：在合法产权方面，应以房地产权属证书和有关证件为依据；在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等为依据；在合法处分方面，应以法律、法规或合同等允许的处分方式为依据；在其他方面，如评估出的价格必须符合国家的价格政策。

3、最高最佳使用原则

该原则是在合法原则前提下进行的。所谓最高最佳使用，要求房地产估价应以估价对象的最高最佳使用为前提进行。它是指法律上允许，技术上可能，经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象的价值达到最大的一种最可能的使用。

4、替代原则

房地产价值遵循替代规律，即某单宗房地产的价格，受同类型具有替代可能的房地产价值所牵制。有相同使用价值、有替代可能的房地产之间会相互影响和竞争，使其价格相互牵制而趋于一致。

5、估价时点原则



天正房地产估价服务有限公司

估价结论首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。所以，在房地产估价时统一规定，如果一些款项的发生时点与估价时点不一致，应当折算为估价时点的现值。

估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到房地产价格的波动性，同一估价对象在不同时点会具有不同的市场价格。所以强调：估价结果是估价对象在估价时点的价格，不能将该估价结果作为估价对象在其他时点的价格。

6、需求与供给原则

在完全的市场竞争中，一般商品的价格都取决于供求的均衡点。供小于求，价格就会提高，否则，价格就会下降。由于房地产与一般商品相比，具有独特的人文和自然特性，因此在进行房地产估价时既要考虑到所假设的公平市场，又要考虑房地产供应的垄断性特征。

7、变动原则

房地产价格是各种因素相互作用的结果。而这些价格形成因素经常处于变动之中，所以房地产价格是在这些因素相互作用及其组合的变动过程中形成的。在房地产估价中，要对所采用的房地产资料按变动原则修订至估价基准日的标准水平，才能准确合理的估价。

总之，在评估过程中，要按照国家、地方有关规定，恪守客观、公正、公平、科学、合法的原则进行房地产价格评估，做到评估过程合理，评估方法科学，评估结果准确，严格保守评估秘密。

(八) 估价依据

(1)、法律、法规及技术规范、约束性文件

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（主席令第46号，2016年12月1日起施行）；
- 2、《中华人民共和国物权法》（主席令第62号，2007年10月1日起施行）；
- 3、《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日，十三届全国人



大常委会第十二次会议表决通过)；

4、《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019年8月26日，十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过，自2020年1月1日实施)；

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

6、《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)；

7、《全国人民代表大会常务委员会关于司法鉴定管理问题的决定》；

8、《司法鉴定程序通则》(司法部令第107号)

9、《最高人民法院对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》

10、《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》

11、《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》

12、《河北省高级人民法院对外委托工作实施细则》

13、《河北省高级人民法院技术咨询、技术审核工作实施细则》

(2)、委托方提供的有关资料

1、北京市房山区人民法院评估委托书复印件

2、《商品房买卖合同》、《高碑店市房屋预告登记申请书》等复印件

(3)、估价人员现场查看、调查、收集的相关资料

1、估价人员实地踏勘和调查收集的有关估价对象资料

2、估价人员收集到估价对象所在地自然条件、社会条件、行政区划、人口等方面的资料

(九) 估价方法

通行的房地产估价方法有市场比较法、收益法、假设开发法、成本法，估价方法的选择应按照房地产估价技术规则，根据当地市场发育状况，并结合该项目的具体特点以及估价目的等，选择适当的估价方法。

(1) 假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产估价，估价对象已建成，不属于待开发房地产，可再开发能力较低，因此不适宜选用假设开发法进行估价。



天正房地产估价服务有限公司

(2) 收益法对居住房地产估价相对较少，主要适用于出租型公寓等居住房地产；

(3) 估价对象所在区域同类房地产市场活跃，同一类型物业近期成交案例较多，故适宜采用市场比较法进行估价。

(4) 近几年保定房地产市场发展较快，从成本角度难反映出估价对象的客观市场价值，因此不适宜采用成本法进行估价。

综上所述，同时结合本次估价背景，考虑方法的适宜性和可操作性，我们认为适宜采用市场比较法进行估价。估价人员在认真分析所掌握的资料，进行实地勘查，结合估价对象的实际情况，并对邻近地段和区域同类性质的房地产市场情况进行调查之后，决定选取市场比较法作为估价方法。

市场比较法定义：市场比较法是将估价对象房地产价格与在估价时点近期已经发生了交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格做适当修正，以此估算出估价对象的客观合理价格的一种估价方法。

(十) 估价结果

评估人员根据估价目的，遵循估价原则，按照评估工作程序，运用科学的评估方法，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格的各项因素，确定委托房地产在估价时点 2020 年 7 月 31 日的市场价值为 1085000 元整（大写）：壹佰零捌万伍仟元整。

详细情况见下表：

权利人	不动产权证号	房屋坐落	建筑面积 (平方米)	建筑 结构	用途	单价 (元/平方米)	市场价值 (万元)
宋东方	/	河北省高碑店市 高碑店公园首府 小区 2 号楼 1 单元 1501	115.43	其他	住宅	9400	108.50

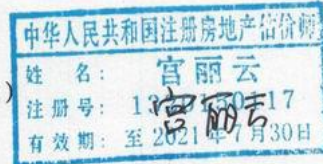
[注：1、本次评估资料均由委托方提供，若因资料失实造成估价结果有误的，我方不承担相应的责任；2、上述估价结果不包含估价对象使用及处置时的水电暖气费、物业管理费、司法诉讼费、交易税费及其他应付费用。]



天正房地产估价服务有限公司

(十一) 注册房地产估价师

中国注册房地产估价师：官丽云（章）



中国注册房地产估价师：刘书娟（章）



(十二) 实地查勘期

2020年7月31日

(十三) 估价作业期

2020年7月31日至2020年8月7日

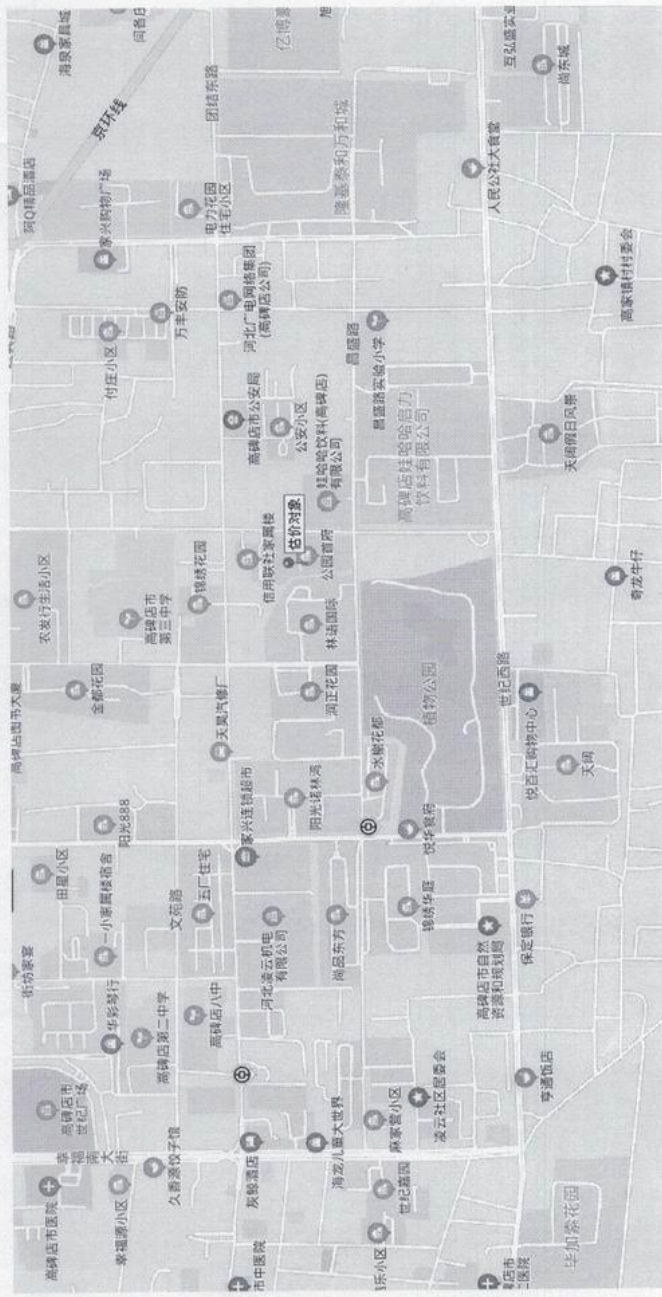


估价报告书附件

- 1、估价对象位置图
- 2、北京市房山区人民法院评估委托书复印件
- 3、《商品房买卖合同》、《高碑店市房屋预告登记申请书》等复印件
- 4、评估机构营业执照、资质证书复印件
- 5、注册房地产估价师注册证书复印件



位置示意图



北京市房山区人民法院

委托书

(2019)京0111执67号

廊坊市天正房地产估价服务有限公司：

我院在执行王玉与韩志军,宋东方,宋金梅 借款合同纠纷一案中，需确定下列财产的处置参考价。依照《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》第二条、第十四条、第十七条、第十九条规定，委托你机构对财产进行评估，请你机构在收到本委托书之日起三十日内出具评估报告。评估报告应当载明评估财产的基本情况、评估方法、评估标准、评估结果以及有效期等内容。不能在期限内完成评估的，应当在期限届满五日前申请延长期限，延期次数不超过两次，每次不超过十五日。

需评估的财产如下：

河北省高碑店市高碑店公园首府小区2号楼1单元
1501:115.43(m²)。

2020年07月22日



申请人：王玉 177 7787 5869.

被执行人：宋东方 166 0113 8339

房屋居住人：田华(宋东方爱人) 150 9776 0118

装

订

线

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可向高碑店市房管局咨询。
- 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、本合同所称现房是指已经过工程质量验收，并取得质量合格证明文件，可以立即交付使用的商品房。
- 4、本合同所称预售商品房是指尚处于建设期，不能立即交付使用的商品房。
- 5、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。合同生效后，未被修改的文本印刷文字视为双方同意内容。
- 6、本合同文本中涉及到的选择、填写内容可以手写项为优先。
- 7、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。
- 8、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。
- 9、本合同应填写，双方签字后必须在30天内到高碑店市房管局登记备案。凡违反商品房买卖有关规定的，市房管局不予办理产权登记。
- 10、本合同备案情况，可登陆到“高碑店市房产信息网”进行查询。

商品房买卖合同

合同双方当事人:

-----以下是卖方人信息-----

出卖人: 汇通路桥建设集团昆仑房地产开发有限公司
注册地址: 高碑店市世纪大街汇通路1号
邮政编码: 074000
营业执照注册号: 130684000010226
企业资质证书: 冀建房开保字第823号
法定代表人: 张忠山
联系电话: 0312-6390156
委托代理人: X
联系电话: X
地址: X
邮政编码: 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

-----以下是第1条(共1条)买方人信息-----

买受人: 宋东方
【本人】姓名: 宋东方
国籍: 中国
【身份证】: 132404197809100058
邮政编码: 074000
联系电话: 13810622206
地址: 高碑店市迎宾路28号路桥集团家属楼7-1-201
委托代理人姓名: X

国籍: 中国
邮政编码: X
联系电话: X
地址: 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 高碑店市昌盛路北侧、光华大街西侧 编号为 高家镇-23 的地块的土地使用权。【土地使用权出让合同号】为 GBD2011052。

该地块土地面积为：18699.27 平方米，规划用途为：居住，土地使用年限自 2011-12-27 至 2081-12-19。

出卖人经批准，在上述地块上建设商品房，【暂定名】：汇通·公园首府 建筑工程规划许可证号为：建字第130684201300021号，施工许可证号为：130684S140020001。

X。

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高碑店市房管局，商品房预售许可证号为 20140013。

X。

第三条 买受人所购商品房的基本情况。

买受人所购买的商品房（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2号楼【【栋】】1单元15层1501号房。

（户型：【【三室二厅】】）。

该商品房的用途为住宅，属其它结构，层高为2.9米，建筑层数地上18层，地下2层。

该商品房阳台是【封闭式】。

该商品房【合同约定】建筑面积共115.43平方米，其中，套内建筑面积90.76平方米，公共部位与公用房屋分摊建筑面积24.67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）。

X。

附属用房(主要描述2.2米以下的房屋用途、面积和性质)

X。

第四条 计价方式与价款。

出卖人与买受人约定按建筑面积计算方式计算该商品房价款：

该商品房单价为（人民币）每平方米4089.53元，总金额（人民币）大写：肆拾柒万贰仟伍拾肆元整。

附属用房单位售价为（人民币）每平方米0.00元，总金额（人民币）大写：零元整。

X。

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】（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，双方同意按第贰种方式进行处理：

1、双方自行约定：

(1) X；

(2) X；

(3) X；

(4) X。

2、双方同意按以下原则处理：

(1) 面积误差比绝对值在3%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，并按中国人民银行同期活期存款利率付给利息。

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 叁 种方式按期付款。

1. 一次性付款

X。

2. 分期付款

X。

3. 其它方式

【银行按揭】：首付款金额：（人民币）壹拾玖万贰仟零伍拾肆元整，（小写：¥192054）
【银行按揭】：（人民币）贰拾捌万元整，（小写：¥280000元）。

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 60 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 贰 的违约金，合同继续履行；

(2) 逾期超过 60 日后，出卖人有权解除合同。出卖人解除合同的，买受人按累计应付逾期应付款万分之 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。

第七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；
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 2015-9-30 日前，依照国家和地方人民政府的有关规定，将具备下列第壹种条件，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、。

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、非出卖人所能控制的因素（包括但不限于国家的政策行为调整）。

3、。

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 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 60 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 的违约金，合同继续履行；

(2) 逾期超过 60 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 60 天内退还全部已付款，并按买受人累计已付款的 2% 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 （该比率应不小于第（1）项中的比率）的违约金。

2、。

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;

(4) X;

(5) X;

(6) X;

(7) 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5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，并按中国人民银行同期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。

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：

房屋符合主合同约定的交付条件，买受人不得以任何理由拒绝接受交付，否则视为房屋已交付。

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，买受人有要求出卖人按照下述第 壹 种方式处理：

1、出卖人赔偿双倍的装饰、设备差价。

2、X。

3、X。

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、上水、下水：该商品屋实际入住时具备使用条件；

2、电：于该商品屋实际入住时具备使用条件；

3、供暖：于该商品屋实际入住后第一个采暖季起具备供暖条件；

4、X；

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、买受人可在该商品屋实际入住之日起七日内书面通知，出卖人应在接到退房书面通知之日起30日内退还买受人已付房款，按中国人民银行公布的同期活期存款利率承担利息。

2、未按上述期限书面通知退房的视为不退房。

3、X；

4、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 360 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。如因出卖人的责任，买受人不能在规定期限内取得房地产权属证书的，双方同意按下列第 壹、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 30 日内将买受人已付房价款退还买受人，并按已付房价款的 2% 赔偿买受人损失。

2、买受人不退房，出卖人按已付房价款的 2% 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。

X。

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

归全体业主共同所有；

2、该商品房所在楼宇的外墙使用权

归全体业主共同所有；

3、该商品房所在楼宇的命名权

归出卖人所有；

4、该商品房所在小区的命名权

归出卖人所有；

5、交付房屋时买受人所需交纳的各项费用均不包括在房价内，具体费用以政府规定为

6、X。

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。

X。

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 贰 种方式解决。

1、提交 X 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，空格部份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，一式伍份，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，房产局贰份，银行壹份。

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，由出卖人向高碑店市房产管理局备案。

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)

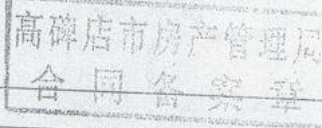
签订时间: 2014-7-27

签订时间: 2014-7-27

签于: 汇通·公园首府售楼部

签于: 汇通·公园首府售楼部

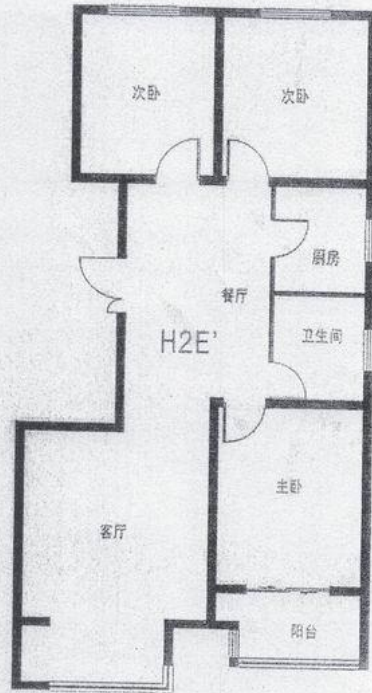
登记备案意见:



经办人:

2014年8月10日

附件一：房屋平面图



出卖人（签章）

2014年7月27日



买受人（签章）

2014年7月27日



附件二：公共部位与公用房屋分摊建筑面积构成说明

根据国家质量监督局颁布的中华人民共和国国家标准GB/TD986-2000《房产测量规范》的计量范围及《商品房销售面积计算及公用建筑面积分摊规则》，公用建筑面积由以下两部分组成：

- 1、电梯井、楼梯间、垃圾道、变电室、设备间、公共门厅和过道、地下室、值班警卫室以及其他功能上为整栋建筑服务的公用房屋和管理用房建筑面积；
- 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。

出卖人（签章）

2014年7月27日



买受人（签章）

2014年7月27日

附件三：装饰、设备标准

主体结构：剪力墙结构。

外墙：外砖外涂。

外窗：断桥铝合金门窗。

内门：预留垭口。

户门：防盗门。

内墙：粉刷石膏。

厨卫：上下水管道预留接口。

供暖：集中供热，地板采暖。

楼宇：可视对讲系统。

太阳能：预留给水接口。

宽带、有线、电话、预留接口。

出卖人（签章）

2014年7月27日



买受人（签章）

2014年7月27日

附件四：合同补充协议

补充协议

出卖人：通路桥建设集团房地产开发有限公司

买受人：[模糊]

一、买受人应根据自身条件选择能够获银行批准的贷款类型和贷款金额，如因
其他原因导致未能获得贷款，买受人应在贷款未获批准的事实确定之日起7日内通过申请
其他银行或金融机构还清全部房款；买受人在上述期限内退房的，买受人应按总房款
的4%向出卖人支付违约金，否则该期限届满之日，出卖人有权单方解除主合同；如出卖人
不解除主合同，买受人应按第七条的约定追究买受人的违约责任。

二、买受人应积极配合其委托的贷款代办人提供相关资料，积极配合贷款机构
的贷款审批工作。如买受人在主合同约定的期限内未向贷款代办人提供材料或费用
提供材料或费用未获贷款机构要求的时间履行相关义务，买受人应自该期限届满之
次日至实际履行义务之日止，向出卖人按日支付违约金，违约金按万分之贰的违约金，如买
受人在主合同约定的期限15日内仍未向贷款代办人提供材料和费用的，或在上述期限
届满后仍未履行相关手续之日起3日内仍未履行相关手续的，出卖人有权解除主合同，出卖人
解除主合同后，买受人应按总房款的2%支付违约金。

三、非因上述原因致使买受人未获得住房贷款的，出卖人不承担任何责任。

四、出卖人为买受人提供贷款担保的，如买受人因未按期还款导致出卖人代偿
的，买受人应向出卖人返还代偿金额（含出卖人代垫的贷款本息、利息、违约金、
按揭保险费及实现贷款债权的费用等）以及代垫期间的利息（利率按中国人民银行公布的同
期贷款基准利率计息），且出卖人有权解除主合同。如买受人继续履行主合同的，买受人应返还代偿
金额及其利息外，另应按总房款的2%支付违约金。如买受人同意继续履行主合
同，且房屋尚未交付的，交付日期顺延至买受人足额支付各项违约金、损害
赔偿之日。

出卖人（签章）

买受人（签章）

2014年7月27日

2014年7月27日



预购商品房预告登记约定书

根据《房屋登记办法》(建设部 168 号令) 相关规定, 2008 年 7 月 1 日起, 预购商品房(经济适用房)可以办理预告登记手续, 买卖双方签定商品房(经济适用房)买卖合同(预售)后, 付款方式为一次性付款或分期付款, 买卖双方可选择申请办理预购商品房预告登记, 并与抵押权人办理预购商品房抵押权预告登记。

现买受人和出卖人协商一致, 共同申请办理预购商品房预告登记。

注: 预售未按照约定与预购人共同申请办理预告登记的, 预购人可依据双方约定书可又单方申请预告登记。

买受人(盖章)

新翰

2014 年 8 月 7 日



2014 年 8 月 7 日

预告证明号 1408070043

档案号 L5579

高碑店市房屋预告登记

申 请 书



盖章

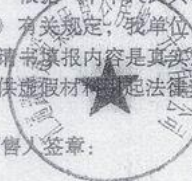
[Handwritten signature]

2014年8月7日

[Handwritten text]

种类：预购商品房预告登记

丘号：

申请人情况	预售人	名称	汇通路桥建设集团昆仑房地产开发有限公司			法定代表人	张忠山	
		证件名称	营业执照	号码	B068400010226		联系电话	
		代理人		证件名称		号码		
	预购人	姓名(名称)	宋素方		共有人姓名(名称)		比例	
		证件名称	身份证		证件名称		份额	
		号码	13240497809100058		号码			
		代理人		代理人				
	证件名称		证件名称					
	号码		号码					
	联系电话		联系电话					
房屋状况	房屋坐落	高碑店市昌盛路西侧光祥南路东侧汇通集团				房号	2-1-1501	
	商品房买卖合同号	2014-001844		建筑面积		设计用途	住宅	
	付款方式	按揭	总房款	42054	实际付款	182054	预售许可证号	20140013
附记								
<p>根据《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房屋登记办法》有关规定，我单位（我个人）向房屋登记机构申请上述预购商品房预告登记，并声明本申请书填报内容是真实意思表示，保证提交材料真实、合法、有效。如因隐瞒真实情况或者提供虚假材料引起法律责任，均由申请人承担。</p> <p>预售人签章： 年 月 日 预购人签章：张忠山 2014年8月7日</p> <p>代理人签字： 年 月 日 代理人签字： 2014年8月7日</p>								

时间: 2014年8月7日 地点:

询问人: 陈新

被基本 询问情 况	姓名	宋东方	性别	男	出生年月	1978.9
	住址	高碑店迎宾路28号经济适用房属楼7甲-1-201				
	联系方式	13810622206				

问: 申请登记事项是否为申请人真实意思表示, 内容与提交的资料是否真实合法有效?
答: 是

问: 房产是否有共有人? 份额和比例是如何确定的?
答: 无

问: 所登记的事项是否存在限制情况? 有无争议?
答: 无

问: 婚姻状况?
答: 已婚

问: 有无其它须补充的?
答: 无

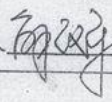


其他询问事项:

被询问人签章: 宋东方 受委托人:

证件名称	证号	件数	备注
身份证	132404197809100058	1	复印件
购房合同	2014-001844	1	原件
购房票据	3204726.2310697.6420641	3	复印件
预售登记协议书		1	原件
其他手续在登记机关档案中			

收件人: 陈新 收件日期: 2014.8.7
 登记簿记载情况: 领证人签章: 陈新
 2015年7月16日

审 批 表

预 购 人	宋东云	共 有 人	
房屋坐落	高碑店市昌盛路北则光华南路西侧		建筑面积
初 审 意 见	<p style="font-size: 1.2em;">同意办理预购商品房预售登记</p> <p>审核人  科长 _____ 2015 年 5 月 31 日</p>		
证 件 审 查	<p style="font-size: 1.2em;">符合登记要求</p> <p>审核人  _____ 2015 年 6 月 1 日</p>		
领 导 审 批	<p style="font-size: 1.2em;">符合发证标准</p> <p>审批人  _____ 2015 年 6 月 18 日</p>		
备 注			

营业执照

(副本)

统一社会信用代码
91131003760322141W



扫描二维码登录
“国家企业信用信息公示系统”
了解更多登记、备案、许可、监管信息。

副本编号: 1-1

名称 廊坊市天正房地产估价服务有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 刘书娟

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)

注册资本 壹佰万元整

成立日期 2003年07月04日

营业期限 2004年03月11日至 2034年03月10日

住所 廊坊市广阳区凯创大厦第1单元6层1-610号房



登记机关

2019年4月17日

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

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。



发证机关

2019年5月21日

机构名称	廊坊市天正房地产估价服务有限公司
法定代表人 (执行事务合伙人)	刘书娟
住所	廊坊市广阳区凯创大厦第1幢1单元6层1-610号房
邮政编码	065000
联系电话	13553266066
统一社会信用代码	131003000005964
组织形式	有限责任公司
成立日期	2003.07.04
注册资本 (出资额)	壹佰万圆整
备案等级	贰级
证书编号	冀建房估(廉)12号
有效期	截至2022年5月20日



持证人签名:
Signature of the Bearer

管理号 914133820
File No.:

姓名: 宫丽云
Full Name
性别: 女
Sex
出生年月: 1985.11.03
Date of Birth
专业类别:
Professional Type
批准日期: 2014.10.19
Approval Date

签发单位盖章:
Issued by
签发日期: 2015年1月26日
Issued on



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.



发证机关
No. 00160902

姓名 / Full name: 宫丽云
性别 / Sex: 女
身份证件号码 / ID No.: 130823198511034020
注册号 / Registration No.: 1320150117
执业机构 / Employer: 廊坊市天正房地产估价服务有限公司
有效期至 / Date of expiry: 2021-7-30
持证人签名 / Bearer's signature



0133



姓名: 刘书娟
 Full Name
 性别: 女
 Sex
 出生年月:
 Date of Birth
 专业类别:
 Professional Type
 批准日期: 2009年10月18日
 Approval Date

持证人签名:
 Signature of the Bearer

管理号: 09581240908120114
 File No.:

签发单位盖章:
 Issued by



签发日期: 2010年3月30日
 Issued on

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.



发证机关
 No. 00180489

姓名 / Full name

刘书娟

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

132129198201634529

注册号 / Registration No.

122010007

执业机构 / Employer

廊坊市天正房地产估价服务有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-7-4

持证人签名 / Bearer's signature

