

房地产估价报告

估价报告编号：唐神舟〔2018〕（估）字第 038 号

估价项目名称：河北省迁安市人民法院受理的原告闫福营、宋秀芬诉
被告彭志保交通事故纠纷一案涉及的位于迁安市碧桂园
9 号楼 1 单元 1304 号的住宅用房房地产市场价值评估

估价委托人：河北省迁安市人民法院

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：2018 年 4 月 2 日

致估价委托人函

河北省迁安市人民法院:

受贵院委托,我对河北省迁安市人民法院受理的原告闫福营、宋秀芬诉被告彭志保交通事故纠纷一案涉及的位于迁安市碧桂园9号楼1单元1304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:为河北省迁安市人民法院在受理原告闫福营、宋秀芬诉被告彭志保交通事故纠纷一案中确定估价对象市场价值提供参考而评估估价对象的市场价值。

估价对象:彭志保所拥有的位于迁安市碧桂园9号楼1单元1304号的住宅用房房地产,即建筑面积为92.09平方米的房屋所有权及其分摊的国有土地使用权(以下简称估价对象)。

价值时点:2018年1月26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2018年1月26日的市场价值为人民币55.15万元,大写金额人民币伍拾伍万壹仟伍佰元整,房地产单价为5989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!本报告自出具之日2018年4月2日起一年内有效。若在此期间市场情况发生较大变化或受不可抗力的影响,该价格需作相应调整。

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): 姜淑敏

2018年4月2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.....	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.....	8
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、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《商品房买卖合同》复印件，估价人员对《商品房买卖合同》原件进行审慎检查，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、根据估价委托人提供的资料及向估价委托人了解，未发现估价对象存在租赁权，故本次估价以估价对象没有租赁权限制为假设前提。

（二）未定事项假设

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，如：房款、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、估价对象设定的抵押权尚未解除，本次估价没考虑原有抵押权的影响。

（四）不相一致假设

无。

（五）依据不足假设

1、本次估价值时点为估价委托日，受客观条件影响，现场查勘日与价值时点不一致，本次估价设定价值时点的估价对象状况与现场查勘日一致。

2、本次评估按估价委托人提供的《商品房买卖合同》确定估价对象建筑面积，但不作为受理房屋产权变更时面积实现的保证，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。

3、因估价委托人未提供《国有土地使用证》，本次评估无法知晓土地面积，假设估价对象分摊土地面积的计算方法符合迁安市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。

（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 2018 年 4 月 2 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、本估价报告仅为估价委托人使用，未经本公司同意，不得向估价委托人和估价报告审查部门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。

4、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。

5、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，估价结果不应当被认为是对估价对象可实现价格的保证。

6、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10日内提出书面异议并通过估价委托人转交我机构进行复核。

7、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。

本估价公司提请估价报告使用方注意阅读报告中的《估价的假设和限制条件》

估价结果报告

一、估价委托人

名称：河北省迁安市人民法院

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

为河北省迁安市人民法院在受理原告闫福营、宋秀芬诉被告彭志保交通事故纠纷一案中确定估价对象市场价值提供参考而评估估价对象的市场价值。

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》，估价对象为河北省迁安市人民法院受理的原告闫福营、宋秀芬诉被告彭志保交通事故纠纷一案涉及的彭志保所拥有的位于迁安市碧桂园9号楼1单元1304号的住宅用房房地产，即建筑面积为92.09平方米的房屋所有权及其分摊的国有土地使用权。

1、土地基本状况

土地坐落在迁安市碧桂园，用途为住宅，使用权类型为出让，终止日期至2083年10月8日，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

房屋所有权人为彭志保，坐落在迁安市碧桂园9号楼1单元1304号，用途为住宅，建筑面积为92.09平方米，建筑结构为钢混。估价

对象所在楼地上18层、地下1层，估价对象位于第13层。楼体外墙刷涂料，楼内有一部走梯、两部电梯。估价对象入户门为钢制防盗门，塑钢窗，室内净高2.67米，地面铺地砖，内墙局部贴瓷砖，其余为毛坯状态，水、电、暖、气等配套设施齐全。

（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，设定司法鉴定委托日2018年1月26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法定剩余使用年限，包含国有出让土地使用权、与估价对象相配套的上水、下水、电、暖、气、讯管道等附属设施及室内装修的房地产市场价值。

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)；

4、《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)；

5、《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)；

6、《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)。

(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) 估价委托人提供的资料

- 1、《河北省唐山市中级人民法院司法鉴定委托书》((2018)冀0283委字第22号)
- 2、《商品房买卖合同》(20160128445)复印件;
- 3、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:彭志保拥有的位于迁安市碧桂园9号楼1单元1304号的住宅用房地,即建筑面积为92.09平方米的房屋所有权及其分摊的国有土地使用权,在价值时点2018年1月26日的估价结果为人民币55.15万元,大写金额人民币伍拾伍万壹仟伍佰元整,单价为5989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		2018年4月2日
郭月月	1320160020		2018年4月2日

十二、实地查勘期

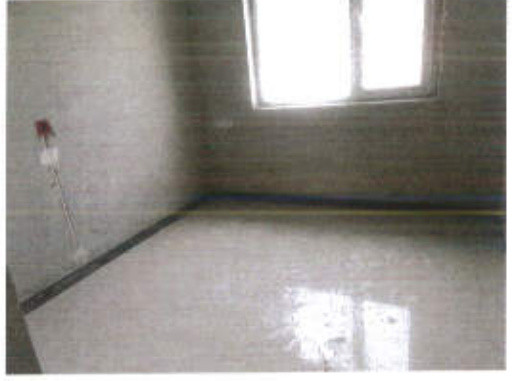
估价人员于2018年3月23日对估价对象进行实地查勘。

十三、估价作业期

2018年1月26日—2018年4月2日。

附件目录

- 附件一：估价对象位置示意图
- 附件二：估价对象现状利用照片
- 附件三：河北省迁安市人民法院司法鉴定委托书复印件
- 附件四：唐山市中级人民法院司法技术委托书复印件
- 附件五：河北省唐山市中级人民法院执行裁定书复印件
- 附件六：评估申请书复印件
- 附件七：《商品房买卖合同》复印件
- 附件八：估价公司营业执照复印件
- 附件九：估价公司资质证书复印件
- 附件十：估价人员资格证书复印件



估价对象利用现状照片

编号: GF-2000-0171



商品房买卖合同



河北省建设厅
河北省工商管理局

监制

(20160128445)

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的，可向当地房地产开发主管部门咨询。
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。
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，应在空格部位打×，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。
7. 本合同条款由中华人民共和国建设部和国家工商行政管理局负责解释。

商品房买卖合同

(合同编号: _____)

合同双方当事人:

出卖人: 迁安碧桂园房地产开发有限公司

注册地址: 迁安市迁安镇南二环东段南侧

营业执照注册号: 130283000031463

企业资质证书号: 冀建房开唐字第810号

法人代表人: 杨文杰 联系电话: 0315-6698888

邮政编码: 064400

委托代理人: _____ 地 址: _____

【身份证】 【护照】 【营业执照注册号】 【
X _____】

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: _____

法人代表人: _____ 联系电话: _____

邮政编码: _____

买受人: 彭志保

【本人】 【法定代表人】 姓名: 彭志保 国籍: 中国

【身份证】 【护照】 【营业执照注册号】 【
130283199204024031 _____】:

地 址: 河北省迁安市赵店子镇三港湾村116号

邮政编码: 064400 联系电话: 15175646404

【委托代理人】 _____ 姓名: _____

【身份证】 【护照】 【营业执照注册号】 【
X _____】

地 址: _____

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》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 迁安市惠安大街南侧、燕山大路西侧 编号为 X 的地块的土地使用权。【土地使用权出让合同号】【土地使用权划拨批准文件号】【划拨土地使用权转让批准文件号】【国有土地使用证】为

迁国用(2013)第001454号 该地块土地面积为 138494.4 平方米，规划用途为 住宅 ，土地使用年限自 2013 年12 月 18 日至 2083 年 10 月8 日。

出卖人经批准，在上述地块上建设商品房，【现定名】【暂定名】 迁安碧桂园汇景峰

建设工程规划许可证号为

建字第130283201400008号

，施工许可证号为

2014-005

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 迁安市住房和城乡建设局 ，商品房预售许可证号为 (迁)房预售证第2014-012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 0009 【座】

1 【单元】【层】 01-1304 号房。

该商品房的用途为 成套住宅 ，属 钢混 结构，层高为 ≥ 2.9 米，建筑层数地上 18 层，地下 1 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 02 00 平

平方米，其中，套内建筑面积70.24平方米，公共部位与公用房屋分摊建筑面积21.85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。

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1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)、该商品房单价为(人民币)每平方米4398.89元，总金额(人民币)405094.00元整。
肆拾万零伍仟零玖拾肆元零角零分
元整。

(2)、无。

第二种、按套(单元)计算：

(1)、该商品房总价款为(人民币)0元整。
大写¥
元整。

(2)、无。

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X代
X收取的
X，收取标准为
X，金额为(小写)X元，(大写)
大写¥ X
元整。

(2)、出卖人根据X代
X收取的
X，收取标准为X
，金额为(小写)X元，(大写)
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) 差异值为±0.6%以内(含本数)的, 买卖双方不作任何补偿;

(2) 差异值为±0.6%以上(不含本数)至±3%以内(含本数)的, 买卖双方按第四条约定的房屋单价多退少补;

(3) 差异值超过±3%以上(不含本数)的, 买受人可选择多退少补或退回所购商品房。选择退补的, 双方按第四条约定的房屋单价多退少补。选择退房的, 出卖人应在买受人书面提出退房申请的30日内退回已收的全部购房款及利息(以付款日起至退款日止为期, 以退款日同期银行固定资产贷款利率计算); 除此之外, 出卖人无须承担其他任何责任, 买卖双方的其他各自的损失由买卖双方各自承担。

产权登记面积以房管部门实测面积为准。面积误差比= $(\text{产权登记面积}-\text{合同约定面积})/\text{合同约定面积}\times 100\%$;

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 \times 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= $(\text{产权登记面积}-\text{合同约定面积})/\text{合同约定面积}\times 100\%$

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

X

2、分期付款

X

3、其他方式

即银行按揭分期付款（1）出卖人出售给买受人该商品房的总房价款为405094元，即肆拾万零伍仟零玖拾肆元整；

（2）买受人必须在签订《商品房买卖合同》时付该商品房总房价款的41%给出卖人为165094元，即壹拾陆万伍仟零玖拾肆元整，并向贷款银行办理按揭申请手续；

（3）买受人必须在2016年2月29日前，付该商品房总房价款的59%（银行按揭款项）给出卖人为240000元，即贰拾肆万元整。

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 1 种方式处理：

1、按逾期时间，分别处理（不作累加）

（1）逾期在 90 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 叁 的违约金，合同继续履行；

（2）逾期超过 90 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 15 % 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 叁（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、

第八条 交付期限。

出卖人应当在 2016 年 12 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 1 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 X 日内告知买受人的；
- 2、政府部门延迟有关文件批准或其他政府行为；
- 3、买受人有任何违约行为。

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 1 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 叁 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 15 %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 叁 （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。出卖人未在规定时限内通知买受人的，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 退款日银行固定资产贷款 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：

X

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 2 种方式处理：

- 1、出卖人赔偿双倍的装饰、设备差价。
- 2、详见本合同附件四《补充协议书》第三条的约定。

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的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、供水设施在该商品房交付时达到使用条件；

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该商品房所在楼宇的全体业主所有，但按设计、规划部门批准的图纸可以由该商品房单独进入的屋面的使用权归该商品房的买受人所有；

2、该商品房所在楼宇的外墙面使用权归该商品房所在楼宇的全体业主所有；

3、该商品房所在楼宇的命名权归地名办所有

4、该商品房所在小区的命名权归地名办所有

5、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。

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 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，按国家法律、法规和政策规定执行，没有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 15 页，一式 5 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，房产管理部门、土地管理部门及 X 各持一份。

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，按下列第3方式，向迁安市住房和城乡建设局 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)


2016 年 1 月 28 日

本合同执笔人(签字): 沈小静

【他项权利人】(签章):

经办人(签字):

____年____月____日


 买受人(签章):

【法定代表人】:

【委托代理人】:

(签章)

2016 年 1 月 28 日

签于 迁安碧桂园销售中心

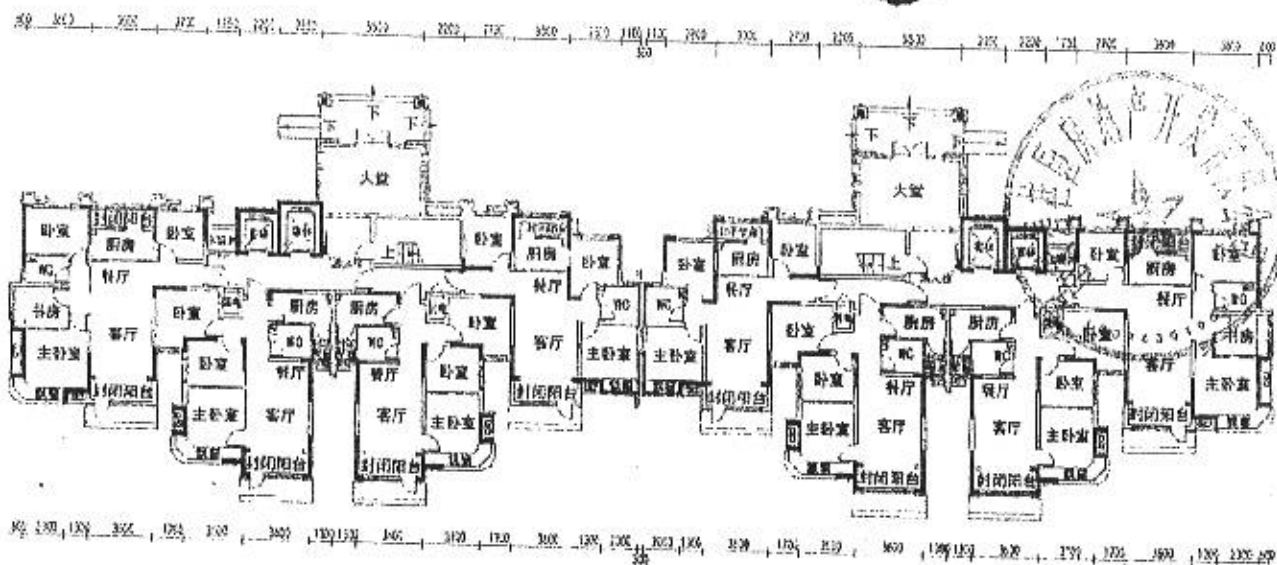

 鉴证单位(签章)案专用章
 【法定代表人】:

经办人(签字)

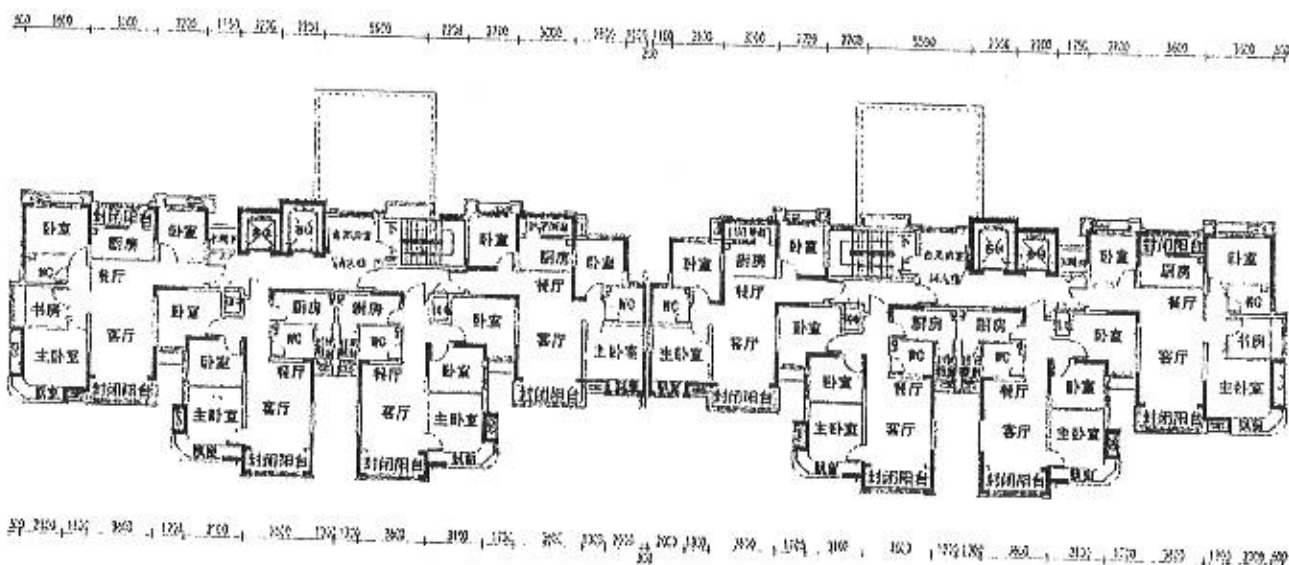
2016年 2月 4日



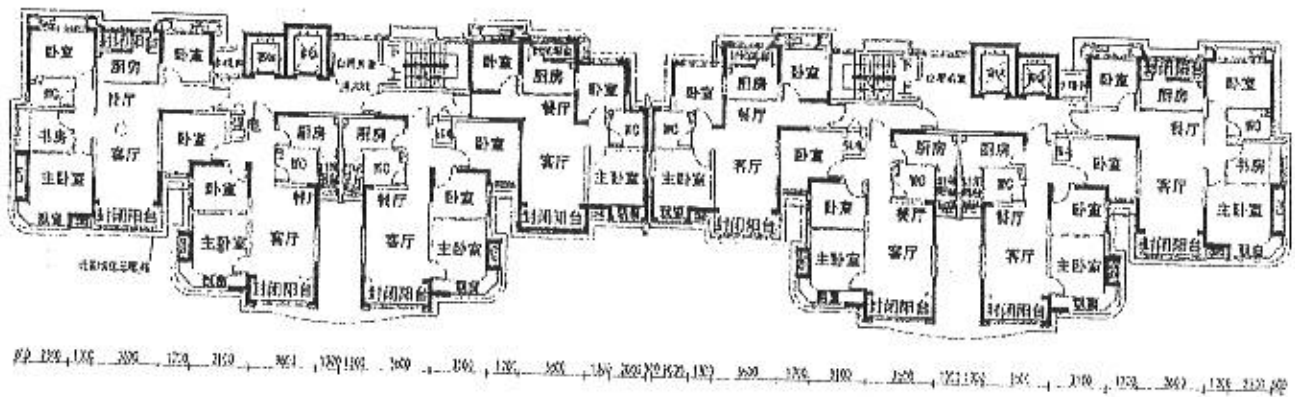
J647-2 (18) 9、15号楼



一层平面图



二层平面图



三~十五层平面图

附件一：房屋平面图

迁安碧桂园汇景峰 9 栋高层洋房住宅 J647 (4-17 层) 交付标准 (毛坯)

- 1、结 构：钢筋混凝土剪力墙结构，楼面及天面均采用钢筋混凝土板。
- 2、外 墙：根据整幢楼宇的整体外墙外观设计需要，采用涂料外墙，局部干挂石材。
- 3、内 墙：墙身水泥砂浆抹灰。
- 4、天 花：现浇钢筋混凝土板。
- 5、地 面：细石混凝土随打随平，卫生间、洗衣机阳台水泥砂浆抹平。
- 6、入 户 门：钢木门，配装门锁。
- 7、窗 户：塑钢型材框，配玻璃。
- 8、卫生设施：预留给排水管道接口。
- 9、厨房设施：预留给排水管道接口。
- 10、水 电：电源到户，户内线管已预埋，每户安装独立水、电表。
- 11、供 暖：室内铺设地热供暖系统。
- 12、燃 气：预留燃气线路到户。
- 13、电 话：预留电话接口到户，业主自行报装。
- 14、电 视：预留电视线路到户，业主自行报装。
- 15、网 络：预留网络线路到户，业主自行报装。

备注：

(1) 出卖人在本园区设置的示范单位只作为购房客户感受装修与家具摆设的整体效果之用，该示范单位不作为该商品房的交付标准，上述标准为该商品房的交付标准。

(2) 该商品房建筑墙体使用的建筑材料中包含有蒸压加气混凝土砌块，该蒸压加气混凝土砌块是符合国家标准的环保节能新型建筑材料，考虑到该建筑材料所具有的特有属性，若买受人对该建筑材料使用不当，会存在不安全因素，但该不安全因素并非属于该建筑材料的质量问题。故出卖人特别提醒买受人：在该商品房墙体中或表面安装管线、墙面开洞，吊挂重物（如安装空调机、热水器、大型挂画等）时，应先向物业服务企业申请，同时应向专业的安装人员说明墙体中使用的建筑材料是蒸压加气混凝土砌块，并应要求安装人员根据该建筑材料的特性使用正确的安装方法。

附件二：公共部位与公用房屋分摊建筑面积构成说明

该商品房的公共部位与公用房屋分摊的建筑面积计算按照国家规定的标准、规范、规则执行。若暂测的该商品房公共部位与公用房屋分摊的建筑面积与房地产管理部门测绘、确权的面积有差异，以房地产管理部门测绘、确权的面积为准。买受人须按房地产管理部门测绘、确权的公共部位与公用房屋分摊的建筑面积根据《迁安碧桂园前期物业服务协议》的约定计算物业服务费。

附件三：装饰、设备标准

X

1、外墙：

X

2、内墙：

X

3、顶棚：

X

4、地面：

X

5、门窗：

X

6、厨房：

X

7、卫生间：

X

8、阳台：

X

9、电梯：

X

10、其他：

X

附件四：合同补充协议

X

合同号: 20160128445

附件四：

补充协议书

买卖双方就编号 20160128448 号《商品房买卖合同》的有关条款的变更和未尽事宜自愿达成本补充协议，供买卖双方共同遵守。

第一条 买受人向出卖人购买的商品房为位于迁安碧桂园汇景峰9-1-1304 联体住宅或洋房一套（简称该商品房）。该商品房的套内建筑面积70.24平方米，公共部位与公用房屋分摊建筑面积21.85平方米，即该商品房的房屋建筑面积共92.09平方米。

第二条 关于面积差异处理

（一）买受人依据《商品房买卖合同》第五条第1款第（3）项的约定选择解除合同的，买受人应在出卖人面积差异的通知到达《商品房买卖合同》记载的买受人地址之日起十五天内书面通知出卖人，买受人在该期限内未作书面答复的，视为买受人接受该商品房面积变更并同意买卖双方按《商品房买卖合同》第四条约定的房屋单价退补。

（二）因出现面积差异导致出卖人须按约定退款的情形，若买受人是选择银行贷款按揭方式支付房款的，则买受人同意由出卖人将该退款直接支付给买受人的贷款按揭银行，为买受人提前偿还贷款。

第三条 关于装饰、设备标准

买受人和出卖人一致同意：该商品房的装饰、设备标准按下列第（二）项约定处理：

（一）该商品房由出卖人统一装饰。

该商品房的设备数量及装饰标准等按《商品房买卖合同》附件三的约定。出卖人设置的示范单位只作为买受人感受装饰与家具摆设的整体效果之用，不作为该商品房的交付标准。出卖人按《商品房买卖合同》附件三约定的装饰项目进行配置。

除该商品房的装饰、设备标准与《商品房买卖合同》附件三约定的不一致或违反有关商品房的装修、设备标准的强制性规定外，买受人在该商品房交付使用时不得以对该商品房的装饰和设备有异议为由拒绝收楼，买受人以此为由拒绝收楼或拒绝办理交付手续而引起的逾期交楼的法律后果由买受人自行承担。买受人对该商品房的装饰和设备的异议由出卖人按实情予以修补、保修或给予合理解决。

（二）该商品房为毛坯房，出卖人不负责装饰。

该商品房的交付标准按《商品房买卖合同》附件三的约定执行。出卖人设置的示范单位只作为买受人感受装饰与家具摆设的整体效果之用，不作为该商品房的交付标准。出卖人按照按《商品房买卖合同》附件三约定的交付标准进行交付。

除该商品房与《商品房买卖合同》附件三约定的交付标准不一致外，买受人在该商品房交付时不得以对该商品房有异议为由拒绝收楼，买受人以此为由拒绝收楼或拒绝办理交付手续而引起的逾期交楼的法律后果由买受人自行承担。

第四条 关于商品房交接

(一) 在该商品房交付使用之前, 买受人对该商品房没有使用权, 不得使用、装饰该商品房, 并不得变更该商品房的建筑平面和建筑、装饰等一切设备材料, 若买受人违约的, 因买受人的行为致使该商品房或该商品房所在楼宇或整个“迁安碧桂园”园区无法通过验收的, 或者导致出卖人无法按时将该商品房交付买受人及无法按时将受影响的其他商品房交付其他各买受人使用的, 买受人应承担一切后果, 包括赔偿出卖人应承担的逾期将其他商品房交付其他各买受人使用等的损失。

(二) 《商品房买卖合同》第十一条约定的“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”的内容变更为“出卖人在《商品房买卖合同》第八条约定的交付日期之前交付该商品房给买受人的, 出卖人应当书面通知买受人办理交付手续”, 除此之外, 买受人应按《商品房买卖合同》第八条约定的交付期限届满之日自行到出卖人销售中心联系并办理交接房使用手续, 买受人如逾期办理交接房手续, 则视为出卖人按期交房, 不可抗力或该商品房存在主体结构质量不合格问题或其他严重影响正常居住使用的重大质量问题导致的逾期除外。

在该商品房出现面积差异, 买受人依据《商品房买卖合同》和本补充协议的约定须向出卖人补交实测面积超出合同约定面积部分的款项的, 因该补交款项为买受人须支付给出卖人的该商品房购房款, 故买受人自愿同意在办理该商品房交接手续之前付清给出卖人。若买受人不予付清的, 则出卖人有权不将该商品房交付给买受人而不须承担任何责任。出卖人依据《商品房买卖合同》和本补充协议的约定须向买受人退还实测面积小于合同约定面积部分的款项的, 应尽快退还买受人。

(三) 该商品房在交付使用时如存在属工程保修范围的质量问题的, 买受人有权要求保修, 出卖人按约定承担保修责任, 买受人不得藉词拒绝收楼, 买受人以该商品房存在属工程保修范围的质量问题为由拒绝收楼或拒绝办理交付手续而引起的逾期交楼的法律后果由买受人自行承担。

买受人未在《商品房买卖合同》约定的交付期限前来交接该商品房的, 该商品房的保修期限自《商品房买卖合同》约定的交付期限起计。保修期限内, 在正常使用情况下, 发生本补充协议附录二《住宅质量保证书》中所列项目的质量问题, 由出卖人负责保修; 因买受人使用不当或擅自改动房屋结构、设备位置 and 不当装修等造成的质量问题及其他损失, 由买受人承担责任, 因自然灾害及社会因素等不可抗力造成的质量问题, 出卖人不承担责任。如双方因保修问题产生争议的, 由双方自行处理。

在任何阶段, 不管任何原因导致出卖人应承担保修、修补责任, 且出卖人在履行保修、修补责任过程中, 需要买受人配合、协助的, 买受人应进行配合、协助, 并同意不因配合和协助提出任何要求。若买受人不进行配合、协助而导致出卖人无法履行保修、修补责任的一切法律后果, 出卖人不承担。

(四) 若出卖人除按《商品房买卖合同》第八条约定的可据实予以延期的原因外仍逾期 90 天不能将该商品房交付给买受人的, 且买受人选择解除合同的, 买受人应在达到解除合同的条件之日起十五天内书面通知出卖人, 否则视为买受人选择继续履行合同。

第五条、关于基础设施、公共配套

(一) 《商品房买卖合同》第十四条约定的“使用条件”是指达到买受人可向水、电、暖气、电信、有线电视等基础设施的服务商申请办理该服务供应手续的条件。

(二) 该商品房的供燃气设施由出卖人在《商品房买卖合同》约定的交付日期之前建设完毕, 但供燃气不是该商品房的交付条件和交付标准。该商品房供燃气的具体时间 & 条件以供应服务商提供的为准, 买受人承诺不得因此拒绝收楼。

第六条 关于其他设施的归属

(一) “迁安碧桂园”内的物业服务用房及物业共用部分、共用设施设备为全体业主所有。除此之外，出卖人在“迁安碧桂园”中按规划批准兴建及设置的医院、学校、会所等建筑物、设施均由出卖人投资，其所有权及相应的土地使用权归属出卖人。

(二) “迁安碧桂园”内经规划批准建设的车库、车位的所有权及相应的土地使用权归属出卖人，出卖人有权通过出售或出租等约定的方式处分，但应当首先满足业主的需要。占用“迁安碧桂园”内业主共有的道路或绿地的车位归全体业主共有。

第七条 关于买受人承诺

(一)、对与该商品房相邻尚未出售的其余商品房，出卖人可根据需要作为示范单位对外开放展示。买受人自愿同意对此可能产生的不超过国家禁止性规定标准的噪音等问题没有任何异议，并保证不干涉出卖人对该示范单位对外开放展示活动的正常进行及对外开放展示时间的设定。

(二)、若买受人购买的该商品房与出卖人的仍未开发的发展用地相邻，买受人在签订合同之前已充分知道相邻的发展用地在日后的发展建设、施工过程中可能会产生影响买受人生活、居住的噪音等问题，买受人保证不因此而追究出卖人的任何责任。

第八条 关于买受人拖欠银行按揭贷款责任

(一)、买受人若是以银行按揭贷款方式支付房价款的，因任何原因导致出卖人须为买受人承担保证责任的，买受人应按以下不同情况向出卖人承担责任：

1、若贷款银行就抵押物行使优先受偿权而未能使其债权得到足额清偿，出卖人就债权不足清偿部分承担保证责任而向贷款银行支付相关款项（包括但不限于贷款本金、利息和银行实现债权的费用）的，买受人应在出卖人向贷款银行支付上述款项之日起三天内将上述款项支付给出卖人，买受人逾期支付的，每逾期一天应按上述款项的万分之三计付违约金给出卖人。

2、若贷款银行未能就抵押物行使优先受偿权，致使出卖人须承担保证责任而将买受人欠贷款银行的所有款项（包括但不限于贷款本金、利息及银行实现债权的费用）支付给贷款银行的，买受人自愿同意出卖人可选择向买受人追偿代付款项或解除与买受人之间的《商品房买卖合同》。出卖人选择向买受人追偿代付款项的，买受人应当向出卖人支付全部代付款项及利息，利息从出卖人将代付款项支付给贷款银行之日起按同期银行流动资金贷款利率计付至买受人付清出卖人代付款项之日止。

出卖人选择解除与买受人之间的《商品房买卖合同》的，则出卖人代买受人向贷款银行支付的款项中的贷款本金部分视为买受人欠出卖人的房价款，利息及实现债权费用等视为买受人欠出卖人的债务。出卖人据此解除合同的，买受人应按该商品房总房价款的15%支付违约金给出卖人。

(二)、买受人若是以银行按揭贷款方式支付房价款的，因法定或约定原因造成买卖双方已签署的合同解除或终止的，买受人与其贷款按揭银行的法律关系所引起的一切后果，均由买受人自行承担。

第九条 关于合同解除

(一) 《商品房买卖合同》因法定或约定解除的,若买受人是采用银行按揭贷款方式支付房价款且出卖人已实际收取该银行按揭贷款的,买受人自愿同意出卖人可在该解除条件发生之日后将买受人所欠按揭银行的款项直接代买受人偿还给贷款按揭银行,买受人支付给出卖人的全部房价款(包括银行按揭贷款)不足以清偿给按揭贷款银行的,不足部分款项买受人应当支付给出卖人。

《商品房买卖合同》因法定或约定解除的,出卖人有权从买受人已支付的所有款项中扣减买受人应承担的违约金及有关费用,不足扣减的,买受人应当支付给出卖人。

(二)、《商品房买卖合同》因法定或约定解除的,如该商品房已交付给买受人,买受人必须于解除合同之日起十天内将该商品房完整交回出卖人,该商品房的一切附墙、附天花、附地板等固定装修以及若出卖人出售该商品房时有附带家私、电器和设备的,买受人应将该商品房恢复至合同约定的装饰、设备标准并将出卖人原附带的家私、电器和设备返还给出卖人。

(三)、买卖双方行使解除权的期限为一年(自解除权发生之日起计算)。在此期间内,解除权人放弃行使解除权的,并不影响解除权人要求违约方就其违约行为承担违约责任的权利,也不影响解除权人在违约方不履行合同约定的其他义务的情况下行使解除权。但买卖双方另有约定的除外。

(四)、买卖双方因法定或约定原因解除合同关系的,不影响本条关于结算和清理约定的效力。

第十条 关于送达地址

买卖双方相互送达与《商品房买卖合同》有关的通知书,须以挂号邮寄或者专差送达,买受人自愿同意:出卖人的通知在到达《商品房买卖合同》记载的买受人地址之日视为出卖人已送达,且买受人清楚了解出卖人的通知内容。买受人与出卖人双方确认同意出卖人的通讯地址不以注册地址为准,买受人送达给出卖人的通知、信件等须发往出卖人该通讯地址:地址:迁安市燕山大道西侧、惠安大街南侧迁安碧桂园,邮编: 064400

买受人如有变更地址的应及时书面通知出卖人,并登记备案。因买受人未及时书面通知,导致出卖人的通知无法到达或无法顺利、及时到达买受人,由此产生的后果由买受人自负。

第十一条 其他事项

(一)、“迁安碧桂园”分期开发建设,买受人同意园内一切管理事务由出卖人按法定程序聘请有关物业服务企业全权负责,具体由出卖人或出卖人选聘的物业服务企业与买受人另行签署《迁安碧桂园前期物业服务协议》及《临时管理规约》。

(二)、不包含在《商品房买卖合同》第四条约定的房价款中的,买受人应另支付给出卖人的税费详见本补充协议附录一《税费及其他应付款项明细》。

买受人应按约定支付《商品房买卖合同》第四条约定的及本补充协议附录一所列明的所有费用给出卖人,否则,视为买受人违约,由此产生的后果由买受人自行承担,但本补充协议另有约定的除外。

(三)、《商品房买卖合同》第七条第1种方式中第(2)项约定“累计应付款”是指买受人应支付给出卖人的所有房价款,即《商品房买卖合同》第四条约定的该商品房房价款的总金额。

(四)、《商品房买卖合同》第九条第1种方式中第(2)项约定的“全部已付款”中,属出卖人代收代付且出卖人已代付的款项的,则出卖人无须退还。

第十二条

本补充协议及附录均为《商品房买卖合同》的有效组成部分，与《商品房买卖合同》具有同等法律效力，经出卖人和买受人签字（盖章）后随《商品房买卖合同》生效而生效。本补充协议及附录共 7 页，一式 5 份，均有同等法律效力。出卖人 1 份，买受人 1 份，住房和城乡建设局 1 份，X 份

第十三条 提示

出卖人已提请买受人仔细阅读《商品房买卖合同》、本补充协议及附录的条款，特别注意加粗字体部分的条款内容，对各条款作全面、准确的理解，并应买受人的要求作出了相应说明。买卖双方一致确认对《商品房买卖合同》、本补充协议及附录的条款含义认识一致。



(签章)



买受人(签章):

【法定代表人】:

【委托代理人】:

(签章)

签约时间: 2016年 1 月 28日

附录一 《税费及其它应交款项明细》

保



迁安碧桂园洋房住宅
税费及其它应付款项明细

- 一、签署《商品房买卖合同》时需缴交费用（单位：元）：
- (一) 商品房合同登记备案：不收费
 - (二) 商品房抵押登记备案：不收费（银行有要求的需办理）
- 二、于《商品房买卖合同》约定的交楼日期需缴交费用（单位：元）
- (一) 物业服务费：预收一年物业服务费（按建筑面积，高层洋房2.5元/m²/月、多层洋房3元/m²/月）。
 - (二) 物业专项维修资金：多层住宅（少于或等于7层，且不含电梯）按70元/m²征收；高层住宅（7层以上）或带电梯住宅按120元/m²征收。
 - (三) 办理《房地产权证》政府征收款项（委托本公司办理，按政府规定收取 单位：元）
 - 1、《房屋所有权证》工本费：10元/证
 - 2、证照印花税：5元/证
 - (四) 办理《房屋他项权证》政府征收款项（选用银行按揭付款方式的才需要缴交 单位：元）
 - 1、他项权利登记费：80元/套
- 三、其他：（买方需要办理时，按规定向有关部门缴交）（单位：元）：

备注：

- 1、《商品房买卖合同》及本补充协议约定的房价款均无包含上述的税、费。除契税外，买受人委托出卖人将上述的税、费代收代缴给相关的收费单位。
买受人自愿同意于办理收楼手续时缴交契税，并将《税收完税证明》提供给出卖人，用于办理该商品房权属登记。如买受人延迟提交前述完税凭证导致该商品房权属登记延迟办理等后果由买受人自行承担。
- 2、买受人自愿同意于收楼前在房价款外另行交付物业专项维修资金给出卖人，并由出卖人按政府部门的有关规定处理。
- 3、上述按约定由出卖人代缴的税、费在出卖人代缴付时如遇政府相关部门变更收费标准或增加新的收费项目的或调整税费的缴交时间的，买受人均应按政府相关部门的有关规定履行，如买受人不履行而引起的任何后果均由买受人自行承担，与出卖人无关。
- 4、若买受人对出卖人按本合同约定代收代缴的税费有任何异议，其自愿同意先向出卖人缴付税费后再自行与相关收费单位联系，买受人所提的异议与出卖人无关，出卖人也不因此承担任何责任。若买受人不缴付或延迟缴付的，出卖人可不交付该商品房给买受人而不承担任何违约责任。

备注：迁安本地契税及印花税须由购房人自行缴纳，我司配合提供资料。



附录二 《住宅质量保证书》

迁安碧桂园房地产开发有限公司
商品住宅质量保证书（业主自行装修）

填发日期：2016年12月28日



公司名称	迁安碧桂园房地产开发有限公司	电话	0315-6898888
地址	迁安市惠安大街南侧、燕山 大路西侧	邮编	064400
商品房项目名称	迁安碧桂园	工程质量等级	合格
开工日期	2014年04月15日	交付使用时间	2016年12月28日
负责质量保修部门	迁安碧桂园客户关系部		
联系电话	0315-5326329	答复时限	72小时内

保修项目	保修期限 (在正常使用条件下)	保修责任
地基基础工程和主体结构工程	合理使用年限内	返修，加固
屋面防水、有防水要求的卫生间、房 间和外墙面的防渗漏	5年	返修
供热与供冷系统	2个采暖期、供冷期	返修
电气管线、给排水管道、设备安装	2年	返修
地面、楼面空鼓开裂、大面积起砂	2年	返修
门窗翘裂，五金损坏	1年	返修
卫生洁具、配件、给水阀门、水咀	1年	返修
灯具、开关、插座	1年	返修

附注说明 业主自行装修改变过的部位及增加的项目不在保修范围

- 备注：
- 1、保修期限内，在正常使用情况下，发生上述项目的质量问题，由出卖人负责保修，因该商品房的使用人使用不当或擅自改动房屋结构、设备位置和不当装修等造成的质量问题及其他损失，一概由买受人承担责任。因自然灾害及社会因素等不可抗力造成的质量问题，出卖人不承担责任。
 - 2、在任何阶段，不管任何原因导致出卖人应承担保修、修补责任，且出卖人在履行保修、修补责任过程中，需要买受人配合、协助的，买受人应进行配合、协助，并不得为配合和协助提出任何要求。若买受人不进行配合、协助而导致出卖人无法履行保修、修补责任的一切法律后果均由买受人承担。



营业执照

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 壹佰万元整
成立日期 2007年01月04日
营业期限 2007年01月04日 至 2029年06月30日
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



年 月 日

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3月30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	唐山市路北区西山道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 (出资数额)	壹佰万圆整
备案等级	贰级
证书编号	冀建房估(唐)22号
有效期至	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. 00107492

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

2019-3-29

持证人签名 / Bearer's signature