

房地產估價報告

評估報告編號： 深英評字 [2018]F10061 号

估價項目名稱： 廣東省深圳市福田區人民法院委託的湛江市赤坎區海棠路 7 号 305 房住宅房地產市場價值評估

估價委託人： 廣東省深圳市福田區人民法院

房地產估價機構： 深圳市英聯土地房地產估價顧問有限公司

註冊房地產估價師： 魏永飛 [註冊號： 4420040084]
黃 瑛 [註冊號： 4419970079]

評估報告出具日期： 2018 年 06 月 29 日

致估价委托人函

广东省深圳市福田区人民法院：

承蒙委托，我对位于湛江市赤坎区海棠路7号305房住宅房地产（以下简称“估价对象”）价值进行了估价。

估价目的：为委托方依法拍卖该房地产提供价值参考依据。

估价对象：湛江市赤坎区海棠路7号305房（建筑面积：82.98 m²，权利人：陈海燕[占有份额：全部]、房屋用途：住宅）。

价值时点：依据估价委托人要求，我司受托后于2018年06月14日派员对估价对象进行了实地查勘，故确定价值时点为2018年06月14日。

价值类型：市场价值。

估价方法及估价结果：根据国家、广东省、湛江市有关法规和制度，遵循估价原则，依据估价目的及委托方提供的产权资料等有关文件及实地察勘有关房地产状况，运用适当的估价方法并在综合分析影响房地产价格因素的基础上，估价对象于价值时点满足估价假设及限制条件下，我司估价人员对该物业的市场价值进行了评定估算，确定估价对象于2018年06月14日的评估单价为¥4,600元/平方米，评估总值为人民币381,708元（大写：人民币叁拾捌万壹仟柒佰零捌元整），房地产价值估价结果详见下表：

估價結果明細表

估價對象	登記價 (元)	建築面積 (m ²)	估價單價 (元/m ²)	評估總值 (元)
湛江市赤坎區海棠路7號305房	13,819.29	82.98	4,600	381,708

備註：1、根據委託方提供的《房屋產權情況表》記載估價對象的權屬性質為房改房，另根據《已購公有住房和經濟適用住房上市出售管理暫行辦法》規定，已購公有住房上市交易應當按規定向國家補交相應的土地出讓金；

2、本次估價結果為估價對象完全產權下的市場價值。

深圳市英聯土地房地產估價顧問有限公司（蓋章）

法定代表人：（簽名，蓋章）



二〇一八年六月二十九日

目 录

注册房地产估价师声明.....	1
估价的假设和限制条件.....	2
估价结果报告.....	6
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.....	8
六、价值类型.....	9
七、估价原则.....	9
八、估价依据.....	10
九、估价方法.....	11
十、估价结果.....	11
十一、注册房地产估价师.....	12
十二、实地查勘期.....	12
十三、估价作业期.....	12
十四、估价报告使用期限.....	12
附 件.....	13
一、广东省深圳市福田区人民法院委托评估书.....	13
二、估价对象位置图.....	13
三、估价对象实地查勘情况和相关照片.....	13
四、专业帮助情况和相关专业意见.....	13
五、《房屋产权情况表》复印件.....	13
六、《职工购买住房申请表》复印件.....	13
七、《出售公房作价审批表》复印件.....	13
八、《湛江市公有住房标准价出售给职工合同》复印件.....	13
九、《房地产估价师注册证书》复印件.....	13
十、《房地产估价机构资质证书》复印件.....	13
十一、《企业法人营业执照》复印件.....	13

注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

1、注册房地产估价师在本估价报告中对事实的说明是真实的和准确的，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、意见和结论是注册房地产估价师独立、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，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见；

4、估价人员依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/T50899-2013]进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

估价的假设和限制条件

(一) 一般假设

1、估价对象产权明晰，手续齐全，通过补交土地出让金后，可以在市场上自由转让。

2、估价委托人提供了估价对象的《房屋产权情况表》、《职工购买住房申请表》、《出售公房作价审批表》、《湛江市公有住房标准价出售给职工合同》等复印件，我方对权属证书上记载的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

3、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要因素给予了关注，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、监测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

4、估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即满足以下条件：

(1) 买卖双方处于公平交易状态，对物业成交有充分讨价还价的权利；

(2) 买卖双方都有一段充分了解物业现状及所处市场行情的时间，并且有一段合理的洽谈交易时间；

(3) 在此期间物业价值将保持稳定；

(4) 物业可以在公开市场上自由转让；

(5) 不考虑特殊买家的额外出价；

(6) 买卖双方之间无任何利害关系。

5、本次估价对象的土地、房地产权属情况、用途、面积等均以估价委托人提供的《房屋产权情况表》为依据。如上述情况发生变化，估价

结果需做相应调整。

6、本报告以估价委托人领勘准确性为估价前提。

(二) 未定事项假设

根据本次估价工作具体情况及委托方、估价对象权利人提供的相关资料，仅考虑了估价人员已知悉的法定优先受偿款，可能存在估价人员无法知悉的法定优先受偿款，谨提请报告使用人予以关注。

(三) 背离事实假设

1、估价结果为委托方依法拍卖该房地产提供价值参考依据，估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化，市场供求关系变化、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，估价结果亦会发生变化。

2、估价结果未考虑估价对象及其所有人已承担的债务、或者债务及经营决策失误或者市场运作失当对其价值的影响。

3、在价值时点，估价对象已被人民法院查封（或存在担保物权、其他优先受偿款），本次估价不考虑估价对象已被查封等因素的影响。

4、根据委托方提供的《房屋产权情况表》记载估价对象的权属性质为房改房，另根据《已购公有住房和经济适用住房上市出售管理暂行办法》规定，已购公有住房上市交易应当按规定向国家补交相应的土地出让金。

5、本次估价结果为估价对象完全产权下的市场价值。

(四) 不相一致假设

根据委托方提供的《房屋产权情况表》记载估价对象建筑面积为

82.98 平方米，而《职工购买住房申请表》及《出售公房作价审批表》记载估价对象的建筑面积为 89.73 平方米，不同产权资料记载面积不一致，本次估价中估价对象的建筑面积以《房屋产权情况表》记载的 82.98 平方米为准。

（五）依据不足假设

我司估价人员于二〇一八年六月十四日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，由于客观原因我方估价人员未能进入到估价对象内部，仅能对估价对象的社区环境和外观进行了勘查，本次评估假设估价对象房屋内部的装修状况为普通装修，成新度为 85 成新。

（六）估价报告使用限制

1、本报告仅用于为委托方依法拍卖该房地产提供价值参考依据而评估房地产价值，报告相关意见及结论仅供参考，不对其他用途负责。

2、本报告在宏观房地产市场情况无较大波动时使用期限为一年[自 2018 年 06 月 29 日至 2019 年 06 月 28 日止]，若市场有较大波动或超过一年需重新进行评估。

3、本估价报告中所使用的货币均为人民币。

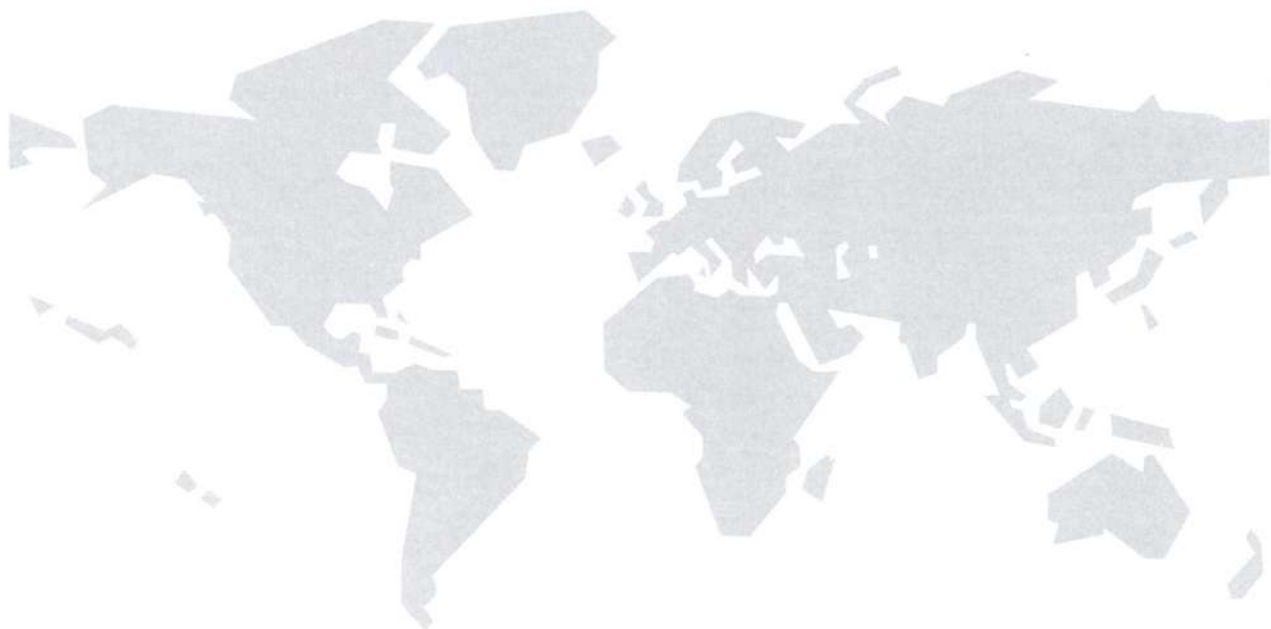
4、本报告书含若干附件，与报告书正文具同等效力，不可分割对待。

5、本报告全部数据采用电子化表格进行计算，其计算过程可能因小数位的取舍而出现合计不相等的情况，但最终应以合计结果为准。

6、本估价报告使用者为估价委托人，或为估价合同约定的其他估价报告使用者和国家法律、法规规定的估价报告使用者，未经我公司书面同意，任何单位或个人不得将本报告的全部或者部分内容在任何公开的文件、通告或申明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

7、当事人如对本报告有异议，请在报告出具十日内向法院申请复

议。如当事人在约定日期内未对本报告提出异议及申请复议，则视为认可本报告内容。



估价结果报告

一、估价委托人

估价委托人：广东省深圳市福田区人民法院

估价委托人住址：深圳市福田区福民路 123 号

二、房地产估价机构

名称：深圳市英联土地房地产估价顾问有限公司

法定代表人：宋星慧

资质等级：壹级（证书编号：粤建房估证字[2016]003）

有效期限：2019 年 1 月 21 日止

地址：深圳市福田区深南路与竹林三路交汇处博园商务大厦 808

电话：(0755) 82020320

三、估价目的

为委托方依法拍卖该房地产提供价值参考依据。

四、估价对象

1、估价对象权益状况

依据委托方提供的《房屋产权情况表》复印件载明：

权证字号：—；所有权证：959471；登记字号：690；所有权人：陈海燕；身份证：440811690531062；填发日期：1993-4-23；领证日期：1993-4-28；房屋来源：1992.12.24 购买；占有份额：全部；权属性质：房改房；土地来源：—；土地性质：—；房屋坐落：赤坎区海棠路 7 号 305 房；建基面积：—；建筑结构：混合；建筑面积：82.98，建筑层数：6；住宅面积：82.98；套内面积：—。

当前产权状态

所有权利情况: [G1-省-1963#215495], 产权证: 959471, 权属: 陈海燕。

有附记: 2016.02.05 (查档证明)。2016.04.18 (房产查封)。

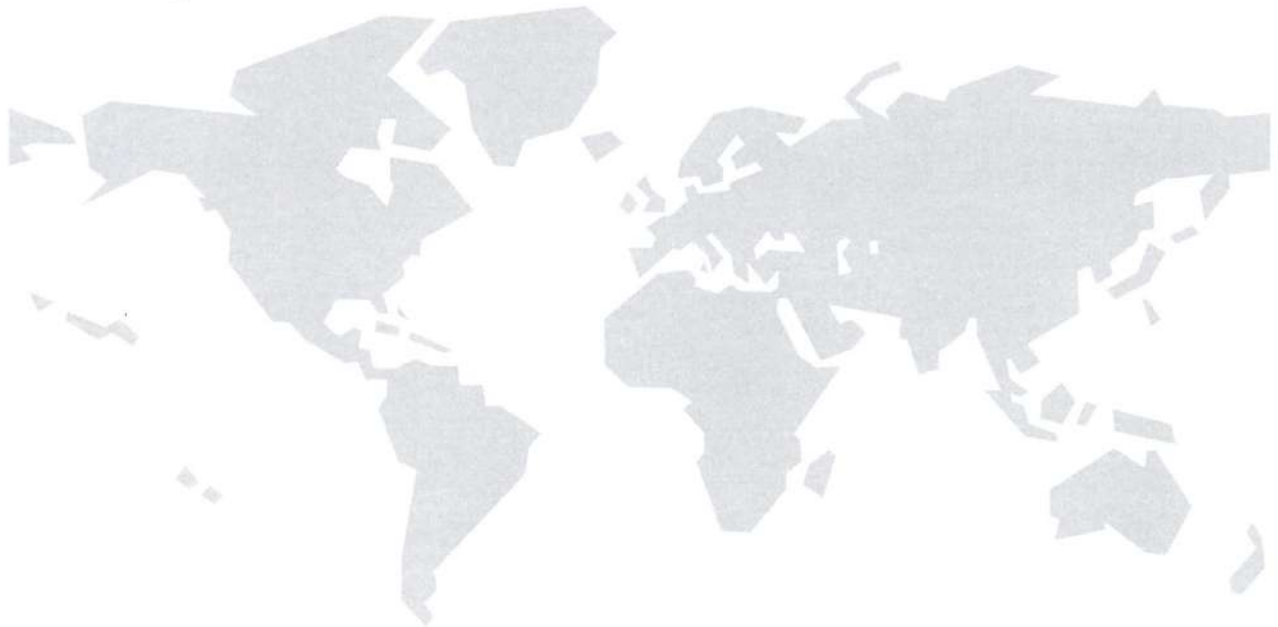
共有权利情况: [无];

他项权利情况: [无];

查封限制情况: *[201604CF00085], 单位: 广东省深圳市福田区人民法院, 文件: (2015)深福法民一初字第6158号, 收文日期: 2016年04月18日, 原告: 李玉轩。

正在受理业务情况: [无]。

备注: 一。



2、估价对象实物状况

估价对象名称	湛江市赤坎区海棠路7号305房房地产			
位置状况	估价对象位于湛江市赤坎区海棠路，其东临海棠路，西临海棕路。			
宗地号	—	土地用途	—	
建筑面积	82.98平方米	建筑结构	混合结构	
总楼层	共6层	评估楼层	第3层	
现实用途	住宅	法定用途	住宅	
繁华程度	委估物业位于湛江市赤坎区海棠路，附近有华景公寓、园和苑、东园公寓、明扬花园、恒德名园等物业，周边有童林幼儿园、湛江市第三幼儿园、湛江市第二十九小学、湛江市第八小学、湛江市第十五中学、湛江市华港学校(初中部)、新汇家生活超市(东园店)、百福源超市(东园店)、益满佳超市(海棠分店)、沃尔玛(世贸店)、沃尔玛(湛江赤坎店)、昊客超市(百姓店)、湛江市第一中医医院、赤坎区人民医院、南粤银行(东园支行)、中国农业银行(湛江第一支行)、农村商业银行(赤坎信用社)、君澜商务酒店(南桥南路)、枫叶国际酒店等配套较齐全，属于赤坎区较繁华地段，繁华程度较好。			
交通条件	海棠路、海棕路等组成该区域的交通网络，附近有25路、51路等多路大中巴士频繁经过，交通便捷度一般。			
配套条件	给水、供电、供气、排水等市政基础配套设施保证率良好。			
装修情况	外墙	喷涂	内墙	—
	天花	—	楼地面	—
	门	防盗铁门	窗	—
设施设备	上落设施	楼梯	平面布局	—
使用与维护	竣工年月	1987年9月	成新度	八五成新
	使用状况	—	租金水平	—
	维护与保养	维护与保养一般		
备注	由于客观原因我司估价人员未能进入估价对象室内查勘。			

注：表中数据来源为估价人员实地查勘等资料。

五、价值时点

经与委托方沟通，确定以实地查勘日2018年06月14日为评估的价值时点。

六、价值类型

本次评估的评估总值是指估价对象在正常市场条件下，于价值时点进行合理销售的估价对象完全产权的公开市场价值。

七、估价原则

根据估价目的，结合估价对象的具体情况，本次估价过程遵循了以下估价原则：

（一）独立、客观、公正原则

要求站在中立的立场上，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的原则。

（二）合法原则

要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

（三）价值时点原则

要求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的原则。

（四）替代原则

要求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的原则。

（五）最高最佳利用原则

要求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的原则。

（六）谨慎原则

评估价值应为在充分考虑导致估价对象价值或价格偏低的因素，慎重考虑其导致估价对象或价格偏高的一面的原则。

八、估價依據

本次評估依據國務院、建設部、國土資源部、國家國有資產管理局及廣東省和湛江市人民政府及其有關部門頒布的法律規定和政策性文件以及評估房地產的具體資料，主要有：

（一）法律、法規及政策文件

《中華人民共和國城市房地產管理法》（中華人民共和國主席令第七十二號，自1995年1月1日起施行，2009年8月27日第二次修正）；

《中華人民共和國土地管理法》（中華人民共和國主席令第二十八號，自1999年1月1日起施行，2004年8月28日第二次修正）；

《中華人民共和國土地管理法實施條例》（中華人民共和國國務院令第二五十六號，自1999年1月1日起施行，2014年7月29日第二次修正）；

《中華人民共和國城鎮國有土地使用權出讓和轉讓暫行條例》（中華人民共和國國務院令第五十五號，自1990年5月19日施行）；

《中華人民共和國擔保法》（中華人民共和國主席令第五十號，自1995年10月1日起施行）；

《中華人民共和國物權法》（中華人民共和國主席令第六十二號，自2007年10月1日起施行）；

《已購公有住房和經濟適用住房上市出售管理暫行辦法》（中華人民共和國建設部令第六十九號，1999年05月01日起生效）

（二）技術規程及其他技術依據

《房地產估價規範》（GB/T 50291-2015）；

《房地產估價基本術語標準》（GB/T 50899-2013）；

（三）估價委託人提供的產權證件等資料

（四）實地查勘資料、市場調查資料及估價人員所掌握的湛江市近期房地產市場行情；

(五) 估价委托人提供的其他有关资料。

九、估价方法

估价人员深入细致地分析了项目的特点和实际状况，并研究了委托方提供的资料及估价人员所掌握的资料，遵守国家标准《房地产估价规范》，在实地勘察和调研的基础上，为使估价结果具有科学性、准确性、客观性。此次评估我们采用比较法作为基本方法对估价对象完全产权下的市场价值进行评估。

比较法是将估价对象与价值时点近期交易的类似房地产进行比较和适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

十、估价结果

估价人员根据估价目的，按照估价工作程序，通过实地查勘和市场调查，依照有关政策、法规和评估原则，选用科学合理的评估方法，结合估价经验进行评估，确定估价对象于2018年06月14日的评估单价为¥4,600元/平方米，评估总值为人民币381,708元(大写：人民币叁拾捌万壹仟柒佰零捌元整)，房地产价值估价结果详见下表：

估价结果明细表

估价对象	登记价 (元)	建筑面积 (m ²)	估价单价 (元/m ²)	评估总值 (元)
湛江市赤坎区海棠路7号305房	13,819.29	82.98	4,600	381,708

备注：1、根据委托方提供的《房屋产权情况表》记载估价对象的权属性质为房改房，另根据《已购公有住房和经济适用住房上市出售管理暂行办法》规定，已购公有住房上市交易应当按规定向国家补交相应的土地出让金；

2、本次估价结果为估价对象完全产权下的市场价值。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
魏永飞	4420040084		2018.7.3
黄 瑛	4419970079		2018.7.3

十二、实地查勘期

二〇一八年六月十四日至二〇一八年六月十四日。

十三、估价作业期

二〇一八年六月十四日至二〇一八年六月二十九日。

十四、估价报告使用期限

本次估价报告在市场没有较大波动情况下应用有效期限为壹年（2018年06月29日至2019年06月28日）；若超过此期限或市场出现较大市场波动，则需重新估价或做相应调整。

附 件

- 一、广东省深圳市福田区人民法院委托评估书
- 二、估价对象位置图
- 三、估价对象实地查勘情况和相关照片
- 四、专业帮助情况和相关专业意见
- 五、《房屋产权情况表》复印件
- 六、《职工购买住房申请表》复印件
- 七、《出售公房作价审批表》复印件
- 八、《湛江市公有住房标准价出售给职工合同》复印件
- 九、《房地产估价师注册证书》复印件
- 十、《房地产估价机构资质证书》复印件
- 十一、《企业法人营业执照》复印件

广东省深圳市福田区人民法院
委托评估书

(2017)房产-42-3

深圳市英联土地房地产估价顾问有限公司:

我院因执行工作需要,根据法律、法规及我院的有关规定,决定委托你单位依法评估下列标的物:

评估位于湛江市赤坎区海棠路7号305号房产(房地产证号959471)。

1、我院委托你单位对上述标的物进行评估的目的是: 拍卖参考

2、有关评估的资料由我院向你单位提供,并根据需要提供相应协助。

3、你单位应在决定接受委托评估之日起七日内作出评估报告。超过委托时限未作出评估报告,经催办无正当理由仍未作出的,我院取消此次委托。你单位不得收取评估费用,并取消你单位接受我院委托的资格。

4、你单位必须严格遵守国家有关法律、法规及行业规章的规定,按照特定的评估目的,遵循法定或公允的标准和程序,运用科学的方法,对评估物的现时价格进行评定和估算,并按照独立、公正、客观、科学的原则制作评估报告书。

5、你单位必须自行完成评估业务,不得转托其他评估机构;必须指定具有相应资格的评估人员进行评估,并就评估报告的内容承担出庭作证的义务。

6、评估工作只向我院负责,不得向他人泄露评估的有关情况和当事人的商业秘密;向当事人收集评估所需资料、询问有关情况或进行现场勘察,事先须征得我院相关审判业务部门的同意,不得擅自接触当事人。

7、当事人对评估报告提出异议,你单位应在十日内对评估报告进行修正或作出书面答复。经我院催办仍不作答复的,视为未作评估,我院取消此次委托。你单位不得收取评估费用,并取消接受我院委托资格。

8、当事人对评估结论或复议结论有异议,且经庭审或审查有证据证明评估结论确有错误的,该评估结论无证据力或不作为拍卖依据,我院将另行委托评估机构进行评估,你单位不得收取此次评估费用。

9、评估费用按我院适用的有关规定执行。无法拍卖、变卖的，你单位不得收取评估费。

10、评估费由我院直接向你单位支付。

11、因当事人的责任重新评估的，评估费用由负有责任的当事人支付；因评估机构的责任撤销委托的，不支付评估费用。

12、你单位如有违法或违规，我院将依据法律、法规和我院《委托评估、拍卖工作细则》的规定，作出处理，直至取消接受我院委托的资格，追究法律责任。

13、如你单位接受委托，请将签妥的评估委托书一式两份交承办法官。你单位如不接受本委托，应当在三日内具理由书面通知我院。如在收到本委托书五日内没有明示接受委托，视为拒绝委托。

委托人：深圳市福田区人民法院
住所地：深圳市福田区福民路 123 号
邮政编码：518048
开户行：民生银行深圳科苑支行
户名：深圳市福田区人民法院
帐号：2004890077

案号：(2016)粤 0304 执 21563 号

案件承办法官：谢文超

电话：0755-83196833

传真：0755-83192217

委托方签名(盖章)

二〇一七年十二月十八日



受托人：深圳德美联土地房地产估价顾问有限公司
住所地：深圳市福田区紫竹六道十号国际大厦 805 号
邮政编码：

开户行：兴业银行深圳分行

户名：深圳德美联土地房地产估价顾问有限公司

帐号：337010100100106431

联系人：罗秋艳

电话：82020388 13714095712

传真：82020300

受托方签名(盖章)

二〇一七年十二月十八日



附件三：估價對象實地查勘情況和相關照片

由於客觀原因我方估價人員未能進入到估價對象內部，僅對估價對象的社區環境和外觀進行了勘查，相關情況如下：



海棠路 7 號 305 房

附件四：專業幫助情況和相關專業意見

本次估價目的是為委託方依法拍賣該房地產提供價值參考依據。

本次評估沒有人對本估價報告提供重要專業幫助。



房屋产权情况表

档案序号: 215495

流水编号: 201704A000037

权证字号:

所有权证: 959471

登记字号: 690

所有权人: 陈海燕

身份证: 440811690531062

填发日期: 1993-4-23

领证日期: 1993-4-28

房屋来源: 1992.12.24. 购买

占有份额: 全部

权属性质: 房改房

土地来源:

土地性质:

房屋座落: 赤坎区海棠路7号305房

建基面积: 0

建筑结构: 混合

北墙: 自墙

建筑面积: 82.98

建筑层数: 6

西墙: 众墙

东墙: 自墙

住宅面积: 82.98

套内面积:

南墙: 自墙

当前产权状态

所有权利情况: [G1-省-1963#215495], 产权证: 959471, 权属: 陈海燕。

有附记: ;2016.02.05(查档证明).2016.04.18(房产查封).

共有权利情况:[无];

他项权利情况:[无];

查封限制情况:*[201604CF00085], 单位:广东省深圳市福田区人民法院, 文件:(2015)深福法民一初字第6158号, 收文日期:2016年04月18日, 原告:李王轩。

正在受理业务情况:[无];

备注



说明: 此件只作提供产权情况参考, 不能作其他证明。最终解释权归湛江市房产管理局所有。
本情况表属电脑信息, 若有误差以房屋原始凭证为准。

经办人: 吴巧定

2017年04月05日 11时00分13秒


G1 者 1963 4

职工购买住房申请表

表一

本人申请以“标准价”购买下列住房：

1992年9月22日

申请人	姓名	陈海燕		性别	女	年龄	23	职务	干部	工作单位	市开发区财政分局
	住址	未坎 区 渡棠 路(街、村)——巷——				门牌号		七 幢305房			
房屋	屋落	未坎 区 渡棠 路(街、村)——巷——				门牌号		七 幢305房			
	住房建筑面积	89.73 m ²		住房标准面积	75 m ²						
房屋现状	已按“三三制”购买住房										
	“三三制”购房时		购房金额(元)				原售房产权单位				
	年 月 日										
	租住公有住房										
承租人		工作单位			产权属何单位			购买前每月交房租			
陈海燕		市开发区财政分局			市开发区管委会						
申请购房人家庭居住成员情况											
姓 名	性 别	年 龄	与申请人关系			工 作 单 位					
陈 嘉	男	23	夫妻			市林业运输供销公司					
											
申请付款		一次付清 <input checked="" type="checkbox"/>				分期付款					
方 式		年 月 日		由		年 月 日		至		年 月 日	

注：“申请人”应与“承租人”一致。

申请人签名：陈海燕

(湛江市房改办统一印制)

装订线

G1 1963

出售公房作价审批表

房号: **陈海礁** 工作单位: **海口经济学院** 1992年 **9**月 **25**日

姓名: **陈海礁** 性别: **男** 职业: **职员**

地址: **海口学院路(新村) 7号** 房产管理部门: **82.98 m²**

批准面积: **75 m²** 批准日期: **一九九一年 九 月 五 日**

房屋: **住宅** 竣工时间: **一九九一年 九 月 五 日** 用途: **住宅**

房屋性质	基本价	折旧	增减	其他	合计	备注
住宅	162.71				162.71	
折旧						
增减						
其他						
合计	162.71				162.71	

项目	单位	数量	单价	金额	说明
材料	元/m ²				以实际面积计算
水地(元/水)					
人工					
其他					
合计					

项目名称	单位	数量	单价	金额	说明
室内粉刷	m ²				
室外粉刷	m ²				
门窗					
天					
花					
水					
电					
油漆					
设备					
超标准装饰费	元				
(1) 超标准面积加费	元				
小计(元)				1418.06	

注: 超标准装饰费 = 超标准面积 × 超标准装饰单价

海口市房改办统一印制

本房所属作价品项		壹万叁千捌百壹拾玖元玖角玖分		元玖角玖分																									
原测面积房价	13401.25元	装修价款		超面积价款	148.00元																								
<table border="1"> <tr> <th colspan="3">一次付清</th> <th colspan="3">分期付款</th> </tr> <tr> <th rowspan="2">工剩优惠</th> <th colspan="2">一次住扣减</th> <th rowspan="2">应付房款</th> <th colspan="2">一次付清房款比例</th> <th rowspan="2">实际应付款</th> </tr> <tr> <th>%</th> <th>金额</th> <th>%</th> <th>金额</th> </tr> <tr> <td>15</td> <td>148.87</td> <td>20</td> <td>2480.25</td> <td>20</td> <td>2738.00</td> <td>8910.18</td> </tr> </table>						一次付清			分期付款			工剩优惠	一次住扣减		应付房款	一次付清房款比例		实际应付款	%	金额	%	金额	15	148.87	20	2480.25	20	2738.00	8910.18
一次付清			分期付款																										
工剩优惠	一次住扣减		应付房款	一次付清房款比例		实际应付款																							
	%	金额		%	金额																								
15	148.87	20	2480.25	20	2738.00	8910.18																							
<table border="1"> <tr> <th colspan="3">分期</th> <th colspan="3">付款</th> </tr> <tr> <th rowspan="2">工剩优惠</th> <th colspan="2">一次住扣减</th> <th rowspan="2">首期付款</th> <th rowspan="2">欠款</th> <th rowspan="2">付款年限</th> <th rowspan="2">每月付款额 (含利息)</th> </tr> <tr> <th>%</th> <th>金额</th> <th>房价款</th> <th>利息</th> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>20</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>						分期			付款			工剩优惠	一次住扣减		首期付款	欠款	付款年限	每月付款额 (含利息)	%	金额	房价款	利息			20				
分期			付款																										
工剩优惠	一次住扣减		首期付款	欠款	付款年限	每月付款额 (含利息)																							
	%	金额					房价款	利息																					
		20																											
<p>产权单位意见： 经核实，申请明房有证自有私房，无另有公房，无超标作费修，同意出售。</p>																													



同意

负责人 冯永 1992年九月十二日

同意单位评估价

评估人 郭德明 1992年10月28日

同意按市评价小组
审核的价格出售

负责人 冯永 1992年10月28日

G1 1963 9

湛江市公有住房标准价出售给职工

合同

出售住房单位 **湛江市城市房屋管理局** (下称甲方)

购买住房职工 **陈海燕** (下称乙方)



根据湛江市人民政府〔1989〕湛府发33号《湛江市市区住房制度改革方案》的规定，甲方将本单位公有住房按标准价出售给乙方。现甲、乙双方签订本合同如下：

一、甲方自有公房，座落于湛江市 **赤坎区海康路(街村)** 巷 **7** 号门牌 **肆** 初5号房(三房一厅，包括厨房、卫生间、阳台等)建筑面积共 **82.98** 平方米，根据乙方的申请，甲方同意将该房屋出售给乙方。

二、甲方出售给乙方的住房为 **混合** 结构，经核定该住房每平方米建筑面积出售标准价为 **165.25** 元，在住房标准面积内的房价款为 **1261.25** 元，超标准面积的房价款为 **1418.04** 元，超标准装修价款 **壹** 元，该套住宅房房价款共计 **叁万叁仟捌佰壹拾玖元贰角玖分**。

三、在住房标准面积内的房价款中，甲方给予一次性住房补助
20%为24825元，一次性工龄优惠人2%为14800元。乙方应付给
甲方房价款为119022元。

四、交付购房款方式。经双方约定按下列第 / 种方式付清购
房款：

1、一次性付清房款的，按应付房价优惠20%，金额22380元，
乙方实际应付甲方购房款 万捌仟玖佰拾元零分

2、分期付款的，共分 年付清房款。乙方首次付给甲方房
款总额的 %，共 万 仟 佰 拾 元 角 分。

从签订本合同之日起一个月内交付。首期付款超过20%，每多付5%
按应付房价优惠1.0%，金额 元，乙方实欠交的房
款 万 仟 佰 拾 元 角 分。共欠购房款及利息

元，逾期每天按收2%滞纳金。
交付款 元，逾期 年 月 日起至 年 月 日止付清。每月
五、乙方在分期付款期间，如无按连续三个月不按本合同规定付
款的，甲方有权取消本合同，并收回甲方发给的购房证，终止合
同，已付购房款扣除购房同应交的房租后退回给乙方。

六、在付清房价款时，乙方凭甲方开具的付清全部房价款凭证连
同本合同书、市房改办审批文书、售房房屋所有权证或产权管理 部
门开具的商权证明，到市房地产权管理房办产权登记和领取房屋所有
权证，以凭管业。

七、甲方出售给乙方的住房，所有权和使用权归乙方所有。乙方
办毕产权证后和领取所有权证，五年后可以出售。出售时按价格须经

市房地产交易所审核评定。违反本合同私自交易的，依法处理。
八、乙方购买的住房，遵守城市私有房屋管理条例和《湛江市公
有住房售后维修管理暂行规定》的规定。

九、购房五年内，乙方擅自离职时，须补回所购住房标准价与商
品价的价差款，或由甲方收回乙方的住房。

十、本合同从房产交易所鉴证部门鉴证之日起生效。
十一、本合同一式四份，甲方一份，市房地产交易所一份，市住
房改革领导小组办公室一份，乙方一份。



甲方（盖章）
甲方法定代表（签名）：陈 昆 乙方（签名）：陈 昆



鉴证机关代表（签名）
王日强

一九九二年七月二十日

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. 00129013

姓名 / Full name

魏永飞

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

300102197511086355

注册号 / Registration No.

4420040084

执业机构 / Employer

深圳市英联土地房地产估价顾问有限公司

有效期至 / Date of expiry

2019-12-15

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. 00115400

姓名 / Full name

黄瑛

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

530103197111023329

注册号 / Registration No.

4419970079

执业机构 / Employer

深圳市英联土地房地产估价顾问有限公司

有效期至 / Date of expiry

2020-2-19

持证人签名 / Bearer's signature



中华人民共和国
房地产估价师机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：深圳市英联土地房地产估价顾问有限公司
法定代表人：宋星慧
(执行事务合伙人)

住所：深圳市福田区深南路与竹林三路交汇处博园商务大厦 808
统一社会信用代码：91440300777164936E
备案等级：壹级
证书编号：粤房估备字壹 0200001
有效期限：2019 年 01 月 21 日止



发证机关(公章)

2017 年 03 月 29 日



营业执照 (副本)

统一社会信用代码 91440300777164936E

名称 深圳市英联土地房地产估价顾问有限公司
主体类型 有限责任公司
住所 深圳市福田区深南路与竹林三路交汇处博园商务大厦808
法定代表人 宋星慧
成立日期 2005年07月06日

重要提示

1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关事项及年报信息和其他信用信息，请登录深圳市市场和质量监督管理委员会商事主体信用信息公示平台（网址：<http://www.szcredit.com.cn>）或扫描执照的二维码查询。
3. 商事主体须于每年1月1日-6月30日向商事登记机关提交上一年度的年度报告。商事主体应当按照《企业信息公示暂行条例》等规定向社会公示商事主体信息。



登记机关

2017年01月28日

