

致估价委托人函

河北省唐山市中级人民法院：

我公司受贵方委托，根据委托的内容和司法鉴定的估价目的，经过实地查看和市场调查，遵循客观、公正、科学、独立的原则，按照《中华人民共和国房地产管理法》、《房地产估价规范》等法律法规和技术标准，经必要的估价程序进行了分析、测算和判断。现将估价结果函告如下：

估价目的：为委托方司法鉴定提供参考依据而评估房地产市场价格。

估价对象：为吴立冉、李威所有的位于滦县金诚丽景小区9号楼3单元1502号住宅用房房地产，即建筑面积为90.14平方米的房屋所有权及相应分摊的国有出让土地使用权。

价值时点：2018年8月23日

价值类型：市场价值

估价方法：比较法、收益法

估价结果：房地产单价7906元/平方米，总价71.26万元，大写金额（人民币）：柒拾壹万贰仟陆佰元整。

唐山市荣马房地产评估有限公司

法定代表人（签字）：赵向相

2018年10月25日

目 录

一、估价师声明.....	1
二、估价的假设和限制条件.....	2
三、房地产估价结果报告	4
(一) 估价委托人	
(二) 房地产估价机构	
(三) 估价目的	
(四) 估价对象	
(五) 价值时点	
(六) 价值类型	
(七) 估价原则	
(八) 估价依据	
(九) 估价方法	
(十) 估价结果	
(十一) 注册房地产估价师	
(十二) 实地查勘期	
(十三) 估价作业期	
四、 附件.....	9

估价师声明

我们郑重声明：

- 1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实和准确的。
- 2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己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、我们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、我们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/T 50899-2013）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、我们已对本报告中的估价对象进行了实地查勘，并作了详细的现场勘察笔录，但现场勘查仅限于其外观和使用状况，对于隐蔽、被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据委托方提供的资料进行评估。我们不承担对估价对象建筑结构质量、地质情况以及其他隐患等情况进行调查的责任。
- 6、没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。
- 7、本估价报告依据了委托方提供的相关资料，委托方对资料的真实性负责。因资料失实造成估价结果有误的，估价机构和估价人员不承担相应的责任。
- 8、非为法律、行政法规规定，本报告的全部或部分内容未经本人或估价机构同意不得修改或提供给其他任何单位和个人。

估价假设和限制条件

一、估价报告的假设条件

1、产权人合法取得《商品房买卖合同》，可以合法取得《国有土地使用证》、《房屋所有权证》，不存在欠缴增值税、房产税、土地使用税、物业费等税费。产权清晰、手续齐全，可在公开市场上自由转让；

2、本次估价是以估价对象未设定抵押权为假设条件；

3、本次估价是以滦县房地产市场行情在报告有效期内不发生大的波动为假设条件；

4、委托方未提供《房屋所有权证》、《国有土地使用证》，本估价报告所依据的委托方提供的有关资料，包括《商品房买卖合同》复印件。由委托方对其真实性、合法性和完整性负责；

5、估价时以《商品房买卖合同》所记载的坐落、房屋用途、建筑面积等信息评估估价对象的价值；

6、对估价对象进行结构测试、地质勘测以及技术检验应由其它专业机构负责，除非委托方提供相应资料，否则估价时以估价对象处于完好状态并能达到委托方所提供的使用功能为假设条件；

7、未经调查确认或无法调查确认的资料数据，在估价中未考虑。

二、估价报告使用限制

1、委托方只可按照本估价报告的估价目的合理使用，本报告不可用于其它目的。严禁应用于其他用途和私自篡改估价报告。

2、经向委托方了解，至价值时点，估价对象已设定的抵押权尚未解除。本次评估目的为委托方在办理案件过程中所涉及的房地产提供客观、公正、合理的价格参考。买卖行为使得原有的抵押权，通常因拍卖（变卖）而消灭，因此本次评估未考虑抵押权对评估结果的影响。本次估价未考虑短期强制处分、快速变现时所需的房地产评估、

拍卖佣金等费用。

3、本报告的全部或部分内容未经本公司同意，不得发表于任何公开媒体上。

4、本估价报告使用期限自估价报告出具之日起一年内有效。估价报告有效期内房地产市场价格变动较大或估价对象发生变化，并对价值产生明显的影响时，不能直接使用本估价结论。如果使用本估价结果的时间超过了报告应用的有效期，我们对此结果造成的损失不承担责任。

5、本估价报告是对估价对象价值进行估算并发表专业意见，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、未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对房地产及其价值的影响。

7、本评估报告一式六份，复印无效。

8、本估价报告的最终解释权为我公司所有。

9、我公司及本次估价的估价人员与估价对象及其有关当事人无利害关系或偏见。本鉴定报告仅以现有证据为依据，如果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委托单位转交我机构进行复核。

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

二、房地产估价机构

名称：唐山市荣马房地产评估有限公司

机构地址：路北区学院路与朝阳道交叉口天景美地写字楼2009

法定代表人：赵向辉

资质等级：贰级

资质证书编号：冀建房估（唐）36号

联系人：曹大为

联系电话：0315-2020380、13031547073

三、估价目的

为委托方司法鉴定提供参考依据而评估房地产市场价值。

四、估价对象

估价对象为吴立冉、李威所有的位于滦县金诚丽景小区9号楼3单元1502号住宅用房房地产，即建筑面积为90.14平方米的房屋所有权及相应分摊的国有出让土地使用权。

1、区位状况

估价对象位于金诚丽景小区，临人民西道、胜利西道，周边有富贵华庭小区、亨盛花园小区等；距离滦州市中心直线距离约1.3公里，距离购物中心直线距离约2公里；有滦县101路公交车在附近设站点，交通较便捷；周边有新天地幼儿园、嘉智德幼儿园、滦县第二实验小学、滦县第三实验小学、河北省滦县第三中学，银行、药店、超市等，公共配套设施完善；区域内路、电、通讯、供水、排水、供热、供气等基础设施完善。

2、实物状况

土地实物状况：宗地地形平坦，地质条件较好，开发程度为宗地

红线外“七通”（通路、通电、通讯、供水、排水、供热、供气），宗地红线内“七通一平”（通路、通电、通讯、供水、排水、供热、供气及场地平整）；

建筑物实物状况：建筑面积 90.14 平方米，框剪结构住宅用房；估价对象外墙面粉涂料，防盗门入户，毛坯房，室内未装修，维护及使用状况较好。

3、权益状况

经我公司产权验证、实物勘查及核对，估价对象权益状况如下：

《商品房买卖合同》编号：GF-2000-0171，合同编号：唐滦预金诚丽景字第 2012-261 号，出卖人：唐山金诚房地产开发有限公司，出卖人以出让方式取得位于滦县新城胜利路南侧、县委党校西侧、北侧的土地使用权，土地使用权出让合同号为滦国用（2012）第 008 号，土地面积 19750 平方米，规划用途为住宅，土地使用年限自 2012 年 5 月 3 日至 2082 年 5 月 1 日，建设工程规划许可证号为建字第 130223201210028 号，施工许可证号为 05 号，商品房预售许可证号为（滦）房预售证第 115 号，交付期限为 2013 年 10 月 31 日前。买受人：吴立冉、李威，商品房坐落：滦县金诚丽景小区 9#座 03 单元 1502 号，用途为成套住宅，框剪结构，层高 2.9 米。建筑面积 90.14 平方米。

根据估价人员的现场勘查，未发现房屋存在出租情况。

五、价值时点：2018 年 8 月 23 日

六、价值类型

本报告所评估的价值类型为房产在价值时点的市场价值。

市场价值是指自愿买房和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在价值时点进行正常公平交易的价值。

七、估价原则

本次估价遵循以下原则：

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。

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。

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。

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。

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。

八、估价依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》；
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 3、《中华人民共和国土地管理法》；
- 4、《中华人民共和国物权法》；
- 5、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》（法释〔2011〕21号）
- 6、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291—2015）；
- 7、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）；
- 8、《河北省唐山市中级人民法院司法鉴定委托书》【（2018）唐法鉴外委字第1016号】；
- 9、《商品房买卖合同》复印件；
- 10、委托方提供的其他资料；
- 11、估价人员进行市场调查和实地勘察所获取的有关资料。

九、估价方法：

1、估价技术路线

(1) 明确估价对象、估价目的、价值时点等基本事项；

(2) 拟定估价作业方案，根据估价对象及估价目的，选择并确定与其相适应的估价方法；

(3) 实地查勘估价对象，并按选定的估价方法，收集估价所需的数据及资料。

(4) 根据估价方法计算，确定估价结果。

2、估价方法

估价人员在认真分析所掌握的资料并对估价对象及邻近类似房产进行实地勘查、调查后，发现估价对象周边房地产市场买卖及租赁比较活跃，考虑估价对象为住宅用房，遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，估价师认为本次对估价对象的评估选用比较法和收益法比较适宜。

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：预测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化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，按照国家规定的技术标准和估价程序，在对估价对象进行了实地勘查、了解价值时点时房地产市场行情以及在认真分析历史资料的基础上，采用适宜的估价方法经过周密测算，并结合估价经验和对影响房地产价值的因素分析，确定估价对象在司法鉴定目的下的估价结果为：

房地产单价 7906 元/平方米，总价 71.26 万元，大写金额（人民币）：柒拾壹万贰仟陆佰元整。



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
赵向辉	1120070089		2018年10月25日
路秋兰	1320100073		2018年10月25日

十二、实地查勘期：2018年10月23日

十三、估价作业期：2018年8月23日至2018年10月25日

附 件

- 1、《河北省唐山市中级人民法院司法鉴定委托书》【(2018)唐法鉴外委字第 1016 号】复印件
- 2、《河北省唐山市中级人民法院司法技术委托书》复印件
- 3、《商品房买卖合同》复印件
- 4、估价对象位置图
- 5、估价对象现状利用照片
- 6、房地产估价机构营业执照复印件
- 7、房地产估价机构资格证书复印件
- 8、房地产估价师注册证书复印件

编号: GF-2000-0171



20120917438

复印件与原件相符
核对人: 张振良
天津银行唐山丰润支行

商品房买卖合同

河北省建设厅 监制
河北省工商管理局
(20120917438)

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、增补或删减。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: 唐滦预金诚丽景字第2012-261号)

合同双方当事人:

出卖人: 唐山金诚房地产开发有限公司

注册地址: 滦县新城亨盛花园沿街2-10号

营业执照注册号: 130293000002814

企业资质证书号: 冀建房开唐字356号

法人代表人: 颜伟 联系电话: 7120819

邮政编码: 063700

委托代理人: 高嫣 地 址: 滦县亨盛花园沿街2-10号

邮政编码: 063700 联系电话: 7120819

委托代理机构: X

注册地址: X

营业执照注册号: X

法人代表人: X 联系电话: X

邮政编码: X

买受人: 吴立冉 李威

【 本人】【 法定代表人】姓名: 吴立冉 李威 国籍: 中国

【 身份证】【 护照】【 营业执照注册号】【 】:

130223198805308717 130223198804019323

地 址: 河北省唐山市滦县杨柳庄镇王庄子村南二街33号

邮政编码: 063708 联系电话: 15033057777

【 委托代理人】【 X X】姓名: X 国籍: X

地 址: X

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 滦县新城胜利路南侧, 县委党校西侧、北侧 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 滦国用(2012)第008号

该地块土地面积为 19570 平方米, 规划用途为 住宅, 土地使用年限自 2012 年 5 月 3 日至 2082 年 5 月 1 日。

出卖人经批准, 在上述地块上建设商品房, 【现定名】【暂定名】滦县金诚丽景小区

建设工程规划许可证号为

建字第130223201210028号

、施工许可证号为

05号

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 滦县住房和城乡建设局, 商品房预售许可证号为 (滦)房预售证第115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 9#

03 【单元】【层】 1502 【座】 号房。

该商品房的用途为 成套住宅, 属 框剪 结构, 层高为 2.9 米, 建筑层数地上 15 层, 地下 2 层。

该商品房是【封闭式】【非封闭式】。

该商品房【合同约定】【产权登记】建筑面积共 90.14 平方米, 其中, 套内建筑面积 73.19 平方米, 公共部位与公用房屋

分摊建筑面积 16.95 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卖方定价。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 3888 元, 总金额(人民 币) 350464 元整。

叁拾伍万零肆佰陆拾肆元零角零分

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) , 总金额(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

Y 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: 以有资质的测绘单位所测面积为准,房款多退少补。

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 X 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 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

由银行提供按揭贷款,首付120464元,贷款23万元,期限15年。

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 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 0.5 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 0.5 % 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 0.5 (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 2013 年 10 月 31 日前, 依照国家和地方人民政府的有关规定, 将具备下列第 2 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 10 日内告知买受人的;
- 2、应规划部门要求调整规划、设计变更导致延期交房的, 且出卖人在确定发生之日起10日内告知买受人的。

3、X

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 30 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 0.5 的违约金，合同继续履行；

(2)逾期超过 30 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 0.5 %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 0.5 （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 银行同期活期储蓄 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：

由买受人承担全部责任，并向出卖人交纳不低于房价总额1%的违约金。

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。

在规定期限内买受人不按时交纳办理商品房产产权费用的，出卖人不承担任何违约责任。

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、双方协商在规定时间内完善并达到约定标准。

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、道路交接后6个月；
- 2、水、电交接后3个月；
- 3、通讯、有线电视交接后3个月；
- 4、供暖 达到热力公司要求的入住比例；
- 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、以上各项每延期一天给人民币壹元/户补偿；

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 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
出卖人】【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，买受人不能在规定期限内取得房地产权属证书的，双方同意按下列第 1、3 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 10 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 0.5 %赔偿买受人损失。
- 2、买受人不退房，出卖人按已付房价款的 X %向买受人支付违约金。
- 3、买受人不退房，双方另行协商办证时间。

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 该栋楼宇全体业主；
- 2、该商品房所在楼宇的外墙面使用权该栋楼宇全体业主；
- 3、该商品房所在楼宇的命名权地名办；



出卖人(签章):

【法定代表人】:

【委托代理人】:

(签章)



2012 年 9 月 17 日

买受人(签章):

【法定代表人】:

【委托代理人】:

(签章)



2012 年 9 月 17 日

本合同执笔人(签字): *张忠政*

签于 唐山市滦县金诚丽景售楼中心

【他项权利人】(签章):



鉴证单位(签章):



【法定代表人】:



经办人(签字): *李树军*

经办人(签字): *李家富*

2012 年 9 月 20 日

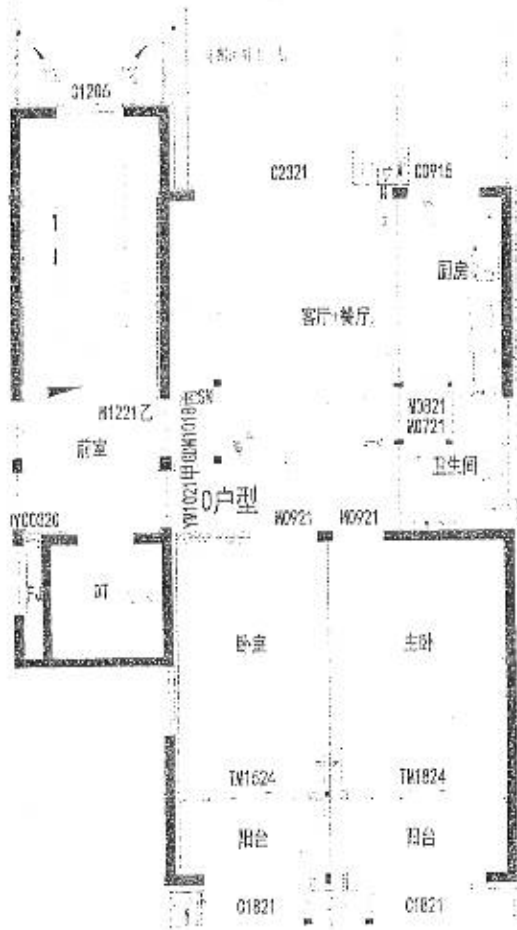
2012 年 9 月 20 日

附件一: 房屋平面图

合同编号: 20120917438

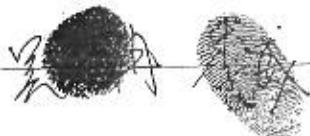
合同编号: 20120917438

合同编号: 20120917438



此图仅供示意

9月 5日



附件二：公共部位与公用房屋分摊建筑面积构成说明

附件二：公共部位与公用房屋分摊建筑面积构成说明：1、共用部分：房屋主体承重结构（包括：基础、承重墙、梁柱、楼板、屋顶、楼梯间、走廊、通道等）电梯间
2、分摊面积：楼梯间、管道井、变电室、设备室、公共门厅、过道、电梯井、电梯机房、热力小室、水箱间等。（具体分摊面积按房产测绘的分摊面积为准）

附件三：装饰、设备标准

附件三：装饰、设备标准

1、外墙：

1、外墙：外墙部分镶砖、涂料

2、内墙：

2、内墙：混合灰压光

3、顶棚：

3、顶棚：混合灰压光

4、地面：

4、地面：细石混凝土垫层压实

5、门窗：

5、门窗：分户防盗门、内无门、外窗塑钢中空玻璃

6、厨房：

6、厨房：墙面水泥浆打底、地面细石混凝土垫层、顶棚，水泥压光、无卫生洁具

7、卫生间：

7、卫生间：墙面水泥浆打底、地面细石混凝土垫层、顶棚，水泥压光、无卫生洁具

8、阳台：

8、阳台：同住室

9、电梯：

9、电梯：有

10、其他：

10、其他：露台不允许后封

附件四：合同补充协议

买卖双方就《商品房买卖合同》中的第六条，买受人选择按揭（公积金）贷款方式及交付房款一事，签订如下补充协议：

第一条：出卖人代为办理银行按揭（公积金）手续，买受人必须在签定本协议三

日内准确无误的将所需各种证件交给出卖人，否则，视买受人违约，按《商品房买卖合同》中第七条规定执行。

第二条：在接到办理按揭（公积金）贷款通知后（含电话通知）七日内到银行或公积金办理签字或房款手续。否则，视买受人违约，按《商品房买卖合同》中第七条规定执行。

第三条：买受人必须符合银行的贷款条件，贷款条件如下：有稳定的收入，月收入必须大于每月还款额的二倍。1、有效的户口、身份、婚姻状况证明（户口为本市户口）2、良好的信誉；没有不良的还款记录等；3、申请办理公积金贷款的人必须符合公积金的贷款要求。

第四条：如因买受人的原因导致申请不能通过的，买受人须在接到出卖人通知后（含电话通知）尽快采取其它措施配合出卖人办理或将房款一次交清，否则，视买受人违约，按《商品房买卖合同》中第七条规定执行。

第五条：由申请贷款所产生的相关费用全部由买受人担负。

第六条：本协议与《商品房买卖合同》具有同等法律效力。

第七条：本协议自双方签订之日生效。

买受人：



销售不动产发票 (自开)



开票日期: 2012年09月29日
 发票代码: 213001090001
 发票号码: 02042874

机打代码 213001090001	新 区	NW600z0JYqTrJAGV7aLFB2LQ0IQCB/ 7c82CBMLvFLyUC5i0KXz0BaLGM=5 ze83RceZSUfim/gfIOexI+JxalF9zPT QqpYbYaeCdAddr/ET0gbMIN5+J5Vb3 I1110qo1CTyCPBwHKYawCRTIXaWg	
机打号码 02042874	身份证/组织机构代码 130223198805308717	130223198804019323	
机器号码	身份证/纳税人识别号 130223705474262		
付款方名称 吴立冉 李威	建筑总面积() 套内面积() (单位:m ²)	单价 (单位: 元/m ²)	性质 1. 预售定金 2. 预收购房款 3. 售房款 4. 其它(请注明)
收款方名称 唐山金诚房地产开发有限公司	预售的不动产 楼牌号 9-3-1502	230000.00	预售购房款
不动产项目名称 13022317111003	不动产项目编号 9-3-1502	90.14	
金额税率	合计金额(元)(大写) 贰拾叁万元整	Y	230000.00
备注:	主管税务 机关及代码 唐山市滦县地方税务局 213022300		

第一联 发票联 (付款方付款凭证)



开票人: 高煜

发票与原件相符
 开票人: 张振星

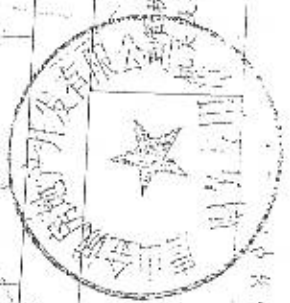
复印件与原件相符
 经办人 张振忠
 太原银行 晋中分行支行

销售不动产统一发票 (自开)

发票代码: 213001090001
 发票号码: 02042804

开票日期: 2012年03月18日

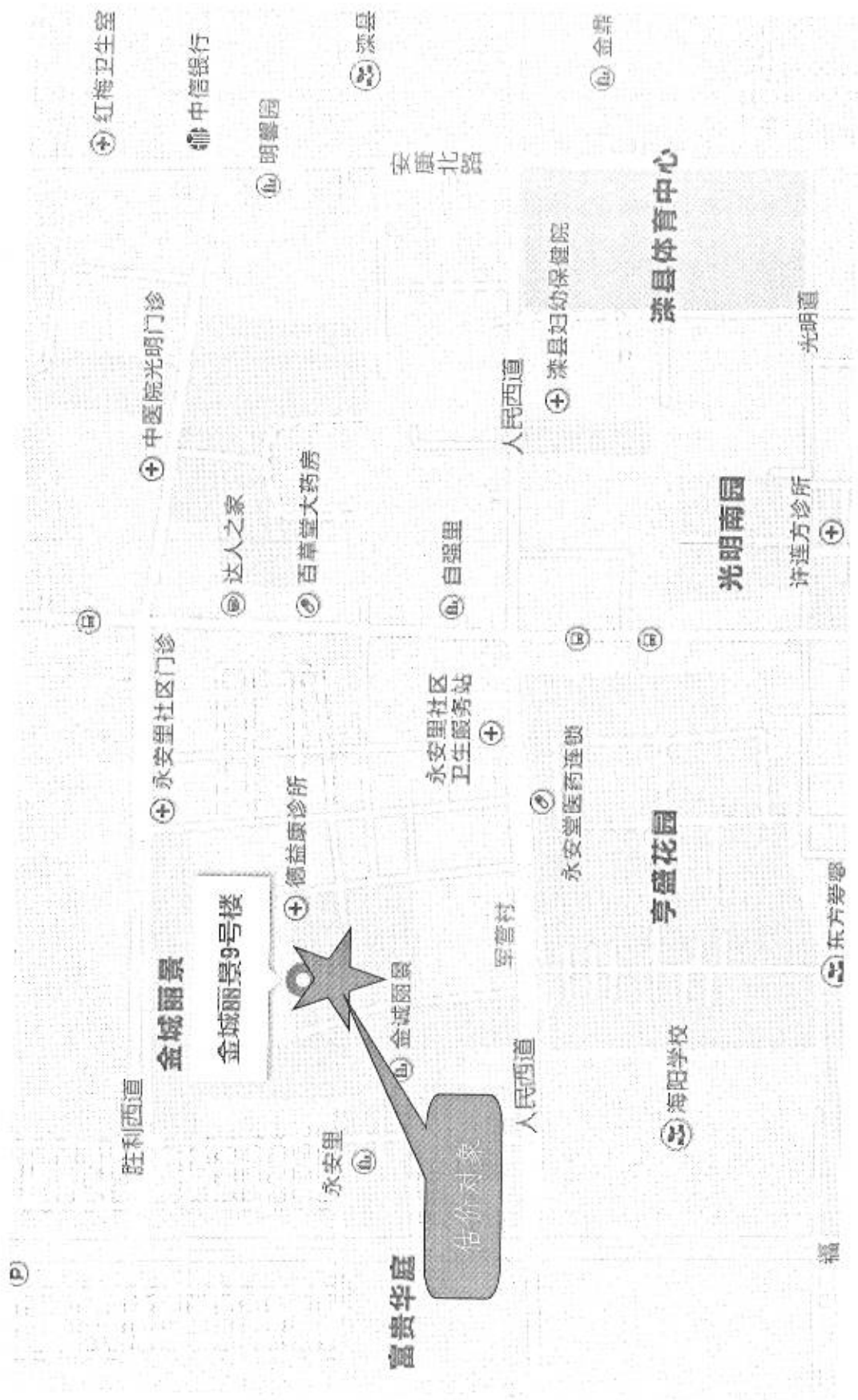
机打代码	213001090001	纳税人识别号	130223198806308717
机打号码	02042804	组织机构代码	130223795674292
机打号码		身份证号码/组织机构代码	
付款人名称	吴立冉 李威	身份证号码/组织机构代码	
收款方名称	唐山金城房地产开发有限公司	建筑面积 (平方米)	90.14
不动产项目名称	不动产项目编号	套内面积 (平方米)	90.14
坐落房屋	1302231711008	用途	1. 预售定金 2. 预收购房款 3. 售楼款 4. 其它 (请注明)
合同金额 (元) (大写)	壹拾贰万零肆佰陆拾肆元整	金额 (元)	120464.00
备注		预收购房款	



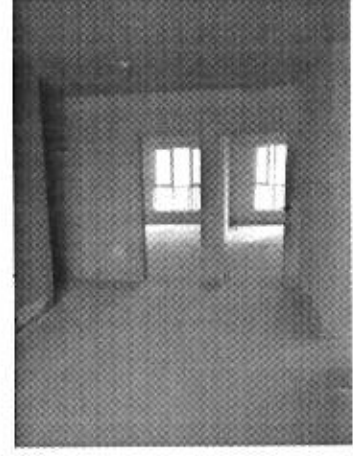
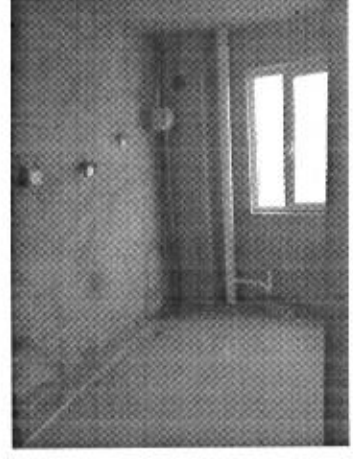
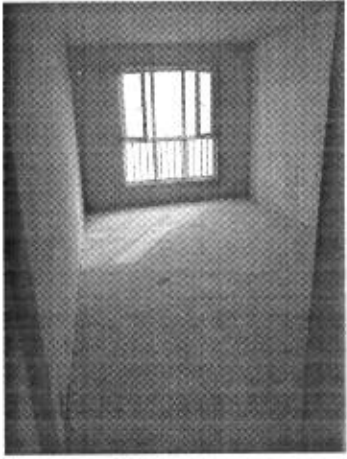
开票人: 高强

唐山市滦县地方税务局
 213022300

Handwritten marks and a circled number '200' at the top of the page.



估价对象位置示意图



估价对象现状利用照片



营业执照

统一社会信用代码 911302935560530955

名称 唐山市荣马房地产评估有限公司

类型 有限责任公司

住所 高新区火炬路124号

法定代表人 赵尚辉

注册资本 壹佰万元整

成立日期 2010年05月17日

营业期限 2010年05月17日 至 2019年03月31日

经营范围 房地产估价贰级（2018年1月24日）；房地产经纪及信息咨询
***（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

2016年



中华人民共和国
房地产估价机构资质证书

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

机构名称:唐山市荣马房地产评估有限公司

法定代表人
(执行合伙人)

住所:唐山市高新区火炬路121号

营业执照注册号:1302930000016474

资质等级:贰级

行政许可决定书号:HEBJST许可[2014]第1013号

证书编号:冀建房估(唐)36号

有效期限:截至2019年1月24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. 00113280

姓名 / Full name

赵向辉

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID No.

411123197207140510

注册号 / Registration No.

1120070089

执业机构 / Employer

唐山市荣马房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2020-1-19

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. 00113281

姓名 / Full name

路秋兰

性别 / Sex

女



身份证件号码 / ID No.

133022198004060761

注册号 / Registration No.

1320100078

执业机构 / Employer

唐山市荣马房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2020-1-19

持证人签名 / Bearer's signature