

# 房地产司法鉴定估价报告

项目名称：许丙超位于清河县上海城一期 3-1-A1601 室的住宅  
用途房地产市场价格咨询评估

委 托 方：河北省清河县人民法院

房地产估价机构：河北鑫诚房地产估价有限公司

注册房地产估价师：国青菊（注册号：1320070067）

贾瑞静（注册号：1320140068）

估价报告出具日期：2018 年 12 月 12 日

估价报告编号：河北鑫诚[2018]司鉴字 QF0828 号

## 致委托方函

河北省清河县人民法院：

受贵院委托，我对贵院执行庭执行的申请执行人河北强基房地产开发有限公司与被执行人许丙超、邱红丽借款合同纠纷一案中，涉及的许丙超名下位于清河县上海城一期 3-1-A1601 室的住宅用途房地产进行了实地查看和有关资料的收集工作，由于价值时点估价对象尚未办理《不动产权证》，依据委托方提供的《房屋建筑面积测量报告书》，确定住宅建筑面积为 106.73 平方米。本公司秉着客观、公正、独立的原则，对其进行了评估，出具了评估报告，价值时点为 2018 年 8 月 28 日，估价目的是为委托方了解估价对象房地产市场价格提供咨询意见。

本公司根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用比较法，在认真分析现有资料的基础上，经过测算，结合估价经验与对影响房地产市场价格因素进行分析，综合确定估价对象在价值时点的房地产市场单价为 5842 元/平方米，房地产市场价值为 62.35 万元，人民币大写陆拾贰万叁仟伍佰元整。

说明：

- 1.本次估价结果不考虑抵押、租赁、查封等因素的影响。
- 2.估价结果为房地产市场价值，是房地产经适当营销后，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。
- 3.现实房地产交易中，成交价格受处置方式、宣传推广力度和买受人对估价对象的了解及对房地产市场的判断等因素有关，一般难以达到理想的公开市场条件，致使实际交易价格与估价结果不一致，成交价格为卖方实得价，同时买方要考虑转让过程需缴纳的相关税费。
- 4.估价中无法考虑实地查勘之后、处置完毕之前，因不可抗力、人为破坏等因素对估价对象造成的意外损害。

5.处置成套住宅时，应考虑是否拖欠物业管理费、水、电、燃气费等。

6.当事人或者其他利害人对评估报告有异议的可以在收到评估报告后五日内以书面形式向人民法院提出。

本估价报告自2018年12月12日盖章生效起至2019年12月11日止失效，有效期为壹年，过期需另行评估或作部分调整，但市场状况变化较大时估价报告的有效期不超过半年。

报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，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！估价的详细结果、过程及有关说明，请见《估价结果报告》。

本报告仅作司法鉴定使用，复印件无效。

河北鑫诚房地产估价有限公司

法定代表人：

二〇一八年十二月十二日



## 目 录

一、估价师声明.....	1
二、估价的假设和限制条件.....	2
三、估价结果报告.....	4
(一) 委托方.....	4
(二) 估价方.....	4
(三) 估价对象.....	4
(四) 估价目的.....	6
(五) 价值时点.....	6
(六) 价值类型.....	6
(七) 估价依据.....	6
(八) 估价原则.....	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) 估价作业时间.....	9
(十四) 变现能力分析.....	9
四、附件.....	11
(估价技术报告由估价机构存档)	

## 一、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、我们与本次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、我们依据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。

5、我们已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，并对查勘的客观性、公正性、真实性承担责任，但我们对估价对象的现场勘察仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、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。除非另有协议，我们不承担对评估对象建筑结构质量进行调查的责任。

6、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

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、参加本次估价的注册房地产估价师：

国青菊 注册号：1320070067 签字：国青菊

贾瑞静 注册号：1320140068 签字：贾瑞静

## 二、估价的假设和限制条件

### 1、一般假设

(1)估价委托人提供了《商品房买卖合同》、《房屋建筑面积测量报告书》，我们对该部分能说明估价对象权属、面积、用途等的资料进行了检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性前提下，假定委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

(2)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。

(3)注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘观察，估价对象房屋建筑面积与《房屋建筑面积测量报告书》记载建筑面积大体相当。假定证载估价对象的建筑面积与实际情况相符。

(4)经估价人员现场查勘，估价对象为整体建筑物的一部分，假设估价对象的正常使用享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

(5)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，交易的目的是追求各自利益的最大化；③交易双方了解交易对象，知晓市场行情；④交易双方有较充实的时间进行交易；⑤不存在特殊买者的特殊加价。

### 2、未定事项假设

依据“（2017）冀 0534 民初 2020 号”《河北省清河县人民法院民事裁定书》，估价对象已被查封，查封期限为三年，本次估价结果不受估价对象被查封因素的影响，亦不考虑抵押、租赁等因素的影响。

### 3、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格参考，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实，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对评估价值的影响。当上述条件发生变化时，评估结果一般亦会发生变化。

(2)估价结果为假设估价对象当前房产状况能够持续，而估价结果未考虑因使用人使用不当或其他人为因素损坏等对估价对象价值的影响。

#### 4、不相一致假设

依据委托方提供的《商品房买卖合同》和《房屋建筑面积测量报告书》，《商品房买卖合同》记载房屋建筑面积为 106.71 平方米，《房屋建筑面积测量报告书》实测房屋建筑面积为 106.73 平方米，本次以《房屋建筑面积测量报告书》记载房屋建筑面积 106.73 平方米为估价前提。

#### 5、依据不足假设

价值时点估价对象尚未办理《不动产权证书》，委托方只提供了《房屋建筑面积测量报告书》，本次评估假设《房屋建筑面积测量报告书》与将来办理《不动产权证书》测绘面积一致情况下为前提。

#### 6、估价报告使用限制

(1)本报告专为委托人所使用，未经本公司同意，不得向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。

(2)本估价报告的估价结果仅为委托人在本估价目的下使用，不得做其它用途，即本次评估仅作为委托方了解估价对象房地产市场价格提供咨询意见，不作为其他目的的价值依据，凡因委托人使用报告不当而引起的后果，估价机构和估价人员不承担任何责任。

(3)估价报告应用的有效期自完成并提交估价报告日原则上规定为一年，当市场变化较大时，报告的有效期不超过半年。

### 三、估价结果报告

#### (一) 委托方

委托方：河北省清河县人民法院

#### (二) 估价方

估价机构：河北鑫诚房地产估价有限公司

法定代表人：国青菊

地址：邢台市桥东区泉南东大街 29 号三义庙生活区 2#楼三层 1 号、2 号写字间南面西侧

估价资质等级：贰级

估价资质证书编号：冀建房估（邢）19 号

联系电话：0319-3293239

#### (三) 估价对象

##### 1、估价对象区位状况

##### (1)位置现状描述

①座落：三羊东街南侧杨儒林村社区后北街清河县上海城一期 3-1-A1601 室。

②方位：北距三羊东街较近。

③与主要设施距离：距离朗朗幼儿园约 300 米、清河县中心医院约 500 米、武松公园约 800 米，服务半径较短。

④临街状况：北临三羊东街。

⑤朝向：南北朝向。

⑥楼层：楼房总层数为 29 层，估价对象住宅位于第 16 层。

##### (2)交通现状描述

①道路状况：区域内有三羊东街、泰山中路、渤海路，道路通达度高。

②出入可利用的交通工具：在项目地有公交站点，交通便捷。

③交通管制情况：无交通管制措施。

④停车方便程度：小区内配有地上临时停车位，停车方便程度较好。



(3)周围环境和景观状况

①自然环境：现周边建有商住楼，自然环境已城市化，自然环境较好。

②人文环境：周边主要为临街商铺和住宅小区，人文环境较好

③景观：周边有达活泉公园，估价对象望小区内路，小区内绿化率较高，景观较好。

(4)外部配套设施状况描述

①基础设施：估价对象所在道路为混合型主干道，供水、排水、供电、通信、燃气、集中供暖、有线电视和宽带与市政管网连接，可保证日常使用，基础设施完备度高。

②公共服务设施：估价对象附近公园、医院、便利店、幼儿园等市政配套设施，公共服务设施完善。

2、估价对象实物状况

(1)名称及坐落：清河县上海城一期 3-1-A1601 室。

(2)规模：住宅建筑面积为 106.73 平方米。

(3)房屋用途：用途为住宅，经估价人员现场查勘，估价对象现状用途与合同记载用途一致。

(4)建筑结构及层数：框剪结构，总层数为地上 29 层、地下 1 层，估价对象住宅位于第 16 层。

(5)设备设施：楼宇单元配 2 部电梯，一个走梯、电子楼宇防盗门、24 小时保安，出入方便设施设备完善。

(6)装饰装修：估价对象外墙仿大理石；2 室 2 厅 1 卫，内部装修情况：客厅及餐厅位于一个利用空间内，地面铺瓷砖，内墙面为防瓷涂料，天花板为石膏造型吊顶，电视墙为造型墙、贴壁纸；厨房地面铺瓷砖，内墙瓷砖到顶，整体厨房，天花板为集成吊顶；卫生间瓷砖地面，内墙面瓷砖到顶，天花板为集成吊顶；卧室内墙面为防瓷涂料，塑钢窗，瓷砖地面，天花板走石膏线；室内安装有入户防盗门、套装门，塑钢窗，厨房、卫生间为钛镁合金门。

(7)空间布局：二室二厅一卫，主卧位于房屋西侧阳面，客厅、餐厅、位于阳面，次卧、卫生间、厨房位于阴面，南北通透，布局较规则。

(8)建成时间：2015年。

(9)使用及维护：目前自住，维护状况较好。

(10)完损状态：使用正常，属完好房，直观评定九五成新。

### 3、估价对象权益状况

价值时点估价对象尚未办理《不动产权证书》，委托方仅提供了《商品房买卖合同》，依合同显示：买受人为许丙超，清河上海城第3幢1单元A1601号房，商品房用途为住宅，框剪结构，层高为2.9米，建筑层数为地上29层，地下1层。

依据《河北省清河县人民法院民事裁定书》“（2017）冀0534民初2020号”，查封被申请人许丙超购买的上海城一期3-1-A1601号房产一处，期限为三年。

#### （四）估价目的

为委托方了解估价对象房地产市场价值提供咨询意见。

#### （五）价值时点

以估价人员现场踏勘之日2018年8月28日作为本次估价对象的价值时点。

#### （六）价值类型

本次估价的房地产价格为估价对象在价值时点2018年8月28日的市场价值。

#### （七）估价依据

1、法律、法规及技术规范、约束性文件：

- (1)《中华人民共和国物权法》；
- (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)《中华人民共和国拍卖法》；

- (5)《中华人民共和国资产评估法》；
- (6)中华人民共和国《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- (7)中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；
- (8)《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖的若干规定》。

## 2、委托方提供的资料

- (1)《河北省清河县人民法院司法技术委托书》；
- (2)《河北省清河县人民法院民事裁定书》“（2017）冀 0534 民初 2020 号”复印件；
- (3)《河北省清河县人民法院民事判决书》“（2017）冀 0534 民初 2020 号”复印件；
- (4)《河北省清河县人民法院民事裁定书》“（2017）冀 0534 民初 2020 号之一”复印件；
- (5)《河北省清河县人民法院执行裁定书》“（2018）冀 0534 执 317 号”复印件；
- (6)《商品房买卖合同》复印件；
- (7)《房屋建筑面积测量报告书》复印件；
- (8)委托方提供的与本次估价相关的其它资料。

## 3、估价方搜集的有关资料

- (1)现场勘查资料及照片；
- (2)房地产市场交易资料及技术参数。

## （八）估价原则

### 1、独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则应以房地产估价师站在中立的立场上，评估出对各方当事人来说均是公平合理的价值。

### 2、合法原则

遵循合法原则应以估价对象的合法使用，合法处分为前提估价。

### 3、最高最佳使用原则

遵循最高最佳使用原则应以估价对象的最高最佳使用为前提估价。

### 4、替代原则

遵循替代原则要求估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。

### 5、价值时点原则

遵循价值时点原则要求估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。

### 6、谨慎原则

谨慎原则是以在存在不确定性因素的情况下作出估价相关判断时，应当保持必须的谨慎，未来可能发生的风险和损失。

## （九）估价方法

依据估价目的及估价对象的实际状况，宜采取不同的估价方法。据《房地产估价规范》估价方法通常有比较法、成本法、收益法、假设开发法等方法。

**比较法：**将估价对象在价值时点近期交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的成交价格做适当的修正和调整，以此求取估价对象的客观合理价格或价值的方法。估价对象所在区域住宅房地产市场发展势头良好，且周边的有同类型房地产交易实例，故适宜采用比较法进行评估。

**收益法：**预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。估价对象用途为住宅，由于现行房地产市场租售比背离，租金普遍偏低，以租金收益还原评估不能客观反映房屋的市场价值，故此次评估不适宜采用收益法。

**成本法：**求取估价对象在价值时点时的重新构建价格，然后扣除折旧，以此求取估价对象的客观合理价格或价值的方法。近几年房地产市场发展较快，从成本角度已较难反映估价对象的客观市场价值，故本次估价不适宜采用成本法。

假设开发法：预计估价对象开发完成后的价值，扣除预计的正常开发成本、税费和利润等，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。估价对象用途为住宅，成新度较高，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评估。

综上所述，估价人员在认真分析所掌握的资料，进行了实地查看，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，决定选取比较法作为估价方法。

#### (十) 估价结果

注册房地产估价师在实地查看的基础上，根据国家标准《房地产估价规范》，遵循估价原则，按照估价程序，采用比较法，在认真分析现有资料的基础上，经过测算，结合估价经验与对影响房地产市场价格因素进行分析，估价对象在价值时点的房地产市场价值为 62.35 万元，人民币大写陆拾贰万叁仟伍佰元整。

#### (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
国青菊	1320070067	国青菊	2018年12月12日
贾瑞静	1320140068	贾瑞静	2018年12月12日

#### (十二) 实地查勘期

2018年8月28日

#### (十三) 估价作业时间

2018年8月28日-2018年12月12日

#### (十四) 变现能力分析

变现能力是指将房地产转换为现金的可能性。

1. 估价对象通用性、独立使用性或者可分割转让性分析详见下表：

序号	影响因素	变现能力分析
1	通用性	估价对象用途为住宅，所处区位周边住宅小区较多，混合结构、开发程度完善，面积、价值量适中，通用性较好。
2	独立使用性	由于估价对象产权情况明晰，目前尚无影响其独立使用的因素存在，独立使用性较好。
3	可分割转让性	估价对象为单元式住宅楼的最小单位，各部分功能需要整体使用，房地产可分割转让性较差。

## 2. 价值时点最可能实现价格与评估的市场价值的差异程度分析

假定在价值时点拍卖或者变卖估价对象时，因存在短期内强制处分、潜在购买群体受到限制及心理排斥因素影响，最可能实现的价格一般比公开市场价格要低，大约为市场价值的 70%~90%，与评估的市场价值的差异程度大约在 10%~30%。

3. 经估价师的调查，住宅类物业的处置期限一般为 1~3 个月。估价对象为住宅，直观评定九五成新，保养维护较好，且由于估价对象临三羊东街，基础设施配套完善，地理位置与交通便捷度较好，周边公园、医院、幼儿园等配套设施齐全，宜居住，面积、价值量适中，较易处置。在当前市场条件下，估价对象预计变现时间为 2 个月。

4. 估价对象最终变现价款一般还须优先支付以下交易费用与交易税费：

- (1) 交易佣金；
- (2) 增值税；
- (3) 拍卖费；
- (4) 其它相关费用：如房地产评估费、法律服务费、诉讼费等。

## 四、附件

1. 《河北省清河县人民法院司法技术委托书》复印件；
2. 《河北省清河县人民法院民事裁定书》“（2017）冀 0534 民初 2020 号”复印件；
3. 《河北省清河县人民法院民事判决书》“（2017）冀 0534 民初 2020 号”复印件；
4. 《河北省清河县人民法院民事裁定书》“（2017）冀 0534 民初 2020 号之一”复印件；
5. 《河北省清河县人民法院执行裁定书》“（2018）冀 0534 执 317 号”复印件；
6. 《商品房买卖合同》复印件；
7. 《房屋建筑面积测量报告书》复印件；
8. 估价对象区域位置图；
9. 估价对象现场勘查照片；
10. 估价机构营业执照复印件；
11. 估价机构资格证明复印件；
12. 企业名称变更核准通知书复印件；
13. 估价人员资格证明复印件。

# 河北省清河县人民法院

## 司法技术委托书

(2018)冀 0534 委评 39 号

邢台鑫诚房地产估价有限公司：

清河县人民法院执行庭执行的申请执行人河北强基房地产开发有限公司与被执行人许丙超、邱红丽借款合同纠纷一案中，该庭委托我室对查封被执行人许丙超名下的位于上海城一期 3-1-A1601 室房产一处进行价值评估。依据《河北省高级人民法院对外委托工作实施细则（试行）》的有关规定，于 2018 年 8 月 16 日在院监察室监督下经摇号产生本案评估机构为邢台鑫诚房地产估价有限公司。请于接到委托后指定具有相关评估专业资质人员从事此项工作并于三十个工作日内完成工作，评估结果（一式五份及资质复印件）及时书面告知我院。

司法技术辅助办公室

二〇一八年八月二十日





# 河北省清河县人民法院 民事裁定书

(2017)冀0534民初2020号

申请人：河北强基房地产开发有限公司，住所地清河县泰山路东市场中路北侧。

法定代表人：赵洪岑，执行董事。

被申请人：许丙超，男，1981年10月12日出生，汉族，现住清河县许家那村，身份证号码130534198110126939。

被申请人：邱红丽，女，1979年9月2日出生，汉族，现住清河县许家那村，身份证号码130534197909020022。系许丙超之妻。

原告河北强基房地产开发有限公司与被告许丙超等借款合同纠纷一案，申请人河北强基房地产开发有限公司于2017年11月2日向本院申请财产保全，请求对被申请人许丙超购买的上海城一期3-1-A1601号房产一处予以查封。申请人河北强基房地产开发有限公司已提供担保。

本院经审查认为，法院对于可能因当事人一方的行为或者其他原因，使判决难以执行或者造成当事人其他损害的案件，

根据对方当事人的申请，可以裁定对其财产进行保全。本案存在因被申请人原因使判决难以执行或者造成申请人其他损害的情况。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第一百条、第一百零二条、第一百零三条第一款规定，裁定如下：

查封被申请人许丙超购买的上海城一期 3-1-A1601 号房产一处，期限为三年。

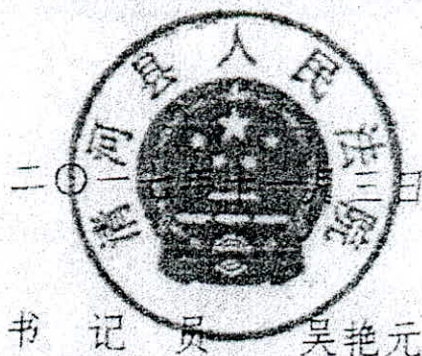
本裁定立即开始执行。

如不服本裁定，可以自收到裁定书之日起五日内向本院申请复议一次。复议期间不停止裁定的执行。

审 判 长      李晓彦

审 判 员      闫恒新

人民陪审员      闫明亮



# 河北省清河县人民法院 民事判决书

(2017)冀 0534 民初 2020 号

原告：河北强基房地产开发有限公司，住所地清河县泰山路东、市场中路北侧。

法定代表人：赵洪岑，男，该公司执行董事。

委托诉讼代理人：郭留顺，男，河北至尊律师事务所律师。

被告：许丙超，男，1981年10月12日出生，汉族，住清河县戈仙庄镇许家那村。

被告：邱红丽，女，1979年9月2日出生，汉族，住址同上。

原告河北强基房地产开发有限公司与被告许丙超、邱红丽借款合同纠纷一案，本院于2017年11月2日立案后，依法适用普通程序，于2017年11月29日公开开庭进行了审理。原告河北强基房地产开发有限公司的委托诉讼代理人郭留顺到庭参加诉讼，被告许丙超、被告邱红丽经本院合法传唤无正当理由拒不到庭参加诉讼。本案现已审理终结。

原告河北强基房地产开发有限公司向本院提出诉讼请求：判令被告向原告偿付代被告向银行清偿的个人住房担保借款合同中应由被告清偿的贷款151,980.85元，并由被告按照年利率6%标准支付利息。事实与理由：2013年2月25日，原告、被告、中国银行清河支行三方签订《个人一手房住房贷款合同》，

约定被告作为借款人、原告作为担保人在中国银行清河县支行贷款 190,000 元，用于购买原告开发的上海城一期 3-1-A1601 号房屋。被告本应按约定如期偿还贷款，但因被告违约不偿还贷款，导致银行向原告主张权利，于 2017 年 10 月 31 日从原告账户中扣款 147,409.08 元，于 2017 年 10 月 17 日中国银行清河支行在原告账户扣款 4,571.77 元。原告被扣款后享有向被告追偿的权利，特起诉要求被告立即偿付上述款项，并按照年利率 6% 的标准支付利息。

被告许丙超、邱红丽未答辩。

当事人围绕诉讼请求依法提交了证据，被告许丙超、邱红丽经合法传唤无正当理由未到庭参加诉讼，视为放弃举证、质证的权利，对原告提交的证据：1. 商品房买卖合同；2. 个人一手住房贷款合同；3. 两张贷款还款回单；4. (2017) 冀 0534 民初 1557 号民事判决书，本院认定如下：上述证据真实、合法与本案具有关联性，予以采信。

根据当事人的陈述和经审查确认的证据，本院认定事实如下：2013 年 2 月 25 日，原告、被告、中国银行股份有限公司清河支行三方签订《个人一手房住房贷款合同》，约定被告向中行贷款 190,000 元，用于购买原告开发的上海城一期 3-1-A1601 号房屋，以该房屋作为抵押。原告作为担保人为该笔贷款提供阶段性连带责任保证。约定还款方式为等额本息还款法，每月的 1 日为还款日。被告许丙超在中国银行股份有限公司清河支行开立指定还款账户。被告邱红丽作为抵押物共有人签字。被告未按约定如期偿还贷款，中国银行股份有限公司清河支行于 2017 年 10 月 17 日从原告账户中扣款 4,571.77 元，

丙超、邱红丽系夫妻关系。

本院认为，被告许丙超、邱红丽经本院合法传唤无正当理由未到庭参加诉讼，视为放弃抗辩权利。原告、被告、中国银行股份有限公司清河支行三方签订《个人一手房住房贷款合同》，是三方当事人的真实意思表示，合同各方应按照约定履行己方的义务。被告许丙超未按约定向中国银行股份有限公司清河支行偿还贷款本息，原告向中国银行股份有限公司清河支行履行了担保责任，代替被告许丙超向中国银行股份有限公司清河支行偿还了 151,980.85 元。保证人承担保证责任后有权向债务人追偿，被告邱红丽与许丙超系夫妻关系，亦是该抵押房产的共有人，根据《中华人民共和国担保法》第三十一条和《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国婚姻法〉若干问题的解释（二）》第二十四条规定，被告许丙超和被告邱红丽共同偿还原告为其代偿的款项 151,980.85 元。原告要求被告按年利率 6% 支付利息，双方未约定，也没有法律依据，对该计算标准不予支持，原告代偿款后，被告未偿还原告，原告因此必然产生损失，故利息应自原告代为清偿之日起按照中国人民银行规定的同期存款利率标准计算至实际偿还完毕之日止。

综上所述，依照《中华人民共和国担保法》第三十一条，《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国婚姻法〉若干问题的解释（二）》第二十四条，《中华人民共和国民事诉讼法》第一百四十四条的规定，判决如下：

一、被告许丙超、邱红丽自本判决生效之日起五日内向原告清偿代付款 151,980.85 元，并支付自代偿之日起至实际清偿完毕之日止的利息（利息按照中国人民银行同期存款利率计

算，其中 4,571.77 元的利息自 2017 年 10 月 17 日起算，147,409.08 元的利息自 2017 年 10 月 31 日起算)；

二、驳回原告河北强基房地产开发有限公司其他诉讼请求。

如果未按本判决指定的期间履行给付金钱义务，应当依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百五十三条规定，加倍支付迟延履行期间的债务利息。

案件受理费 3,340 元，由被告许丙超、邱红丽负担。

如不服本判决，可以在判决书送达之日起十五日内，向本院递交上诉状，并按对方当事人或者代表人的人数提出副本，上诉于河北省邢台市中级人民法院。

审 判 长                    李晓彦  
审 判 员                    闫恒新  
人 民 陪 审 员                闫明亮



二〇一七年十二月二十九日

书 记 员                    吴艳元

本件与原件核对无异

# 河北省清河县人民法院 民事裁定书

(2017)冀 0534 民初 2020 号之一

本院于 2017 年 11 月 29 日对原告河北强基房地产开发有限公司与被告许丙超等借款合同纠纷一案作出的 (2017) 冀 0534 民初 2020 号民事判决书中, 存在笔误, 应予补正。

依照《中华人民共和国民事诉讼法》第一百五十四条第一款第七项、《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉的解释》第二百四十五条规定, 裁定如下:

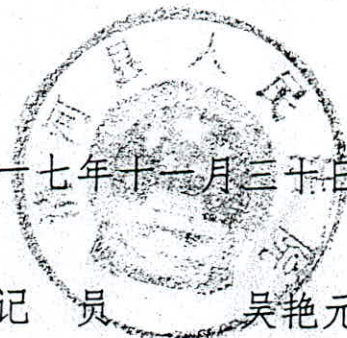
(2017) 冀 0534 民初 2020 号民事判决书中第一页倒数第十行“借款合同”补正为“追偿权”; 第四页第八行“案件受理费 3,340 元”之后增加“保全费 1,270 元”。

审 判 员            李晓彦  
审 判 员            闫恒新  
人 民 陪 审 员        闫明亮

本件与原件核对无异

二〇一七年十一月三十日

书 记 员            吴艳元



# 河北省清河县人民法院

## 执行裁定书

(2018)冀0534执317号

申请执行人河北强基房地产开发有限公司。住所地：清河县泰山路东。统一社会信用代码91130534560472428E。

法定代表人赵洪苓，男，该公司董事长。

委托代理人张军生，该公司员工。

被执行人许丙超，男，1981年10月12日出生，清河县许家那村人。身份证号130534198110126939。

被执行人邱红丽，女，1979年9月2日出生，清河县许家那村人。身份证号130534197909020022。

河北强基房地产开发有限公司与许丙超、邱红丽追偿权纠纷一案，清河县人民法院(2017)冀0534民初2020号民事判决书已经发生法律效力，本院于2018年3月8日立案执行。但被执行人至今未履行生效法律文书确定的义务和法律规定的义务。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百四十四条、第二百四十七条之规定，裁定如下：

拍卖被执行人许丙超名下位于上海城一期3-1-A1601室的房产一处。

本裁定送达后立即生效。

本裁定送达后立即生效

审判长 刘庆和  
审判员 郭玉松  
陪审员 邱威  
二〇一八年五月十四日  
书记员 田福兴



0115-062

编号：GF—2000—01871

# 商品房买卖合同

建 设 部  
制 定  
国家工商行政管理总局

许丙超

115-062

# 商品房买卖合同

(合同编号 \_\_\_\_\_)

合同双方当事人:

出卖人: 河北强基房地产开发有限公司

注册地址: 清河县泰山路东、市场中路北侧

营业执照注册号: 130100000321053

企业资质证书号: 冀建房开石字第 2171 号

法定代表人: 牛俊喜 联系电话: 0319-8019111/8019222

邮政编码: 054800

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: \_\_\_\_\_

营业执照注册号: \_\_\_\_\_

买受人: 许丙超

【本人】【法定代表人】姓名: 许丙超 国籍: \_\_\_\_\_

【身份证】【护照】【营业执照注册号】【 】B0534198110126939

地址: 清河县许家那村

邮政编码: \_\_\_\_\_ 联系电话: 15284288888

【委托代理人】【 】姓名: \_\_\_\_\_ 国籍: \_\_\_\_\_

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 三羊街南侧杨儒林村社区后北街、编号为 清国用(2011)第0230号 的地块的土地使用权。【土地使用权出让合同号】【土地使用授权划拨批准文件号】【划拨土地使用权转让批准文件号】为：\_\_\_\_\_。

该地块土地面积为 9.07 亩，规划用途为：住宅用地 土地使用年限自 2011年8月16 日至 2060年5月12 日。

出卖人经批准，在上述地块上建设商品房，【现定名】【暂定名】清河上海城。建设工程规划许可证号为 建字第130534201101035号，施工许可证号为 编号130534ZJ12001。

### 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 \_\_\_\_\_，商品房预售许可证号为 \_\_\_\_\_。

### 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 3 【幢】【座】 1 【单元】【层】 A1601 号房。该商品房的用途为 住宅，属 框剪 结构，层高为 2.9 米，建筑层数地上 29 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】建筑面积供 106.71 平方米，其中，套内建筑面积 \_\_\_\_\_ 平方米，公共部位与公用房屋分摊建筑面积 \_\_\_\_\_ 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）。

此住宅的车位以个为单位出售，车位号为 \_\_\_\_\_ 号，车位总价为：\_\_\_\_\_ 万 \_\_\_\_\_ 千 \_\_\_\_\_ 百 \_\_\_\_\_ 拾 \_\_\_\_\_ 元整。（除此外多章有效）