

房地产估价报告

河北省唐山市中级人民法院司法鉴定涉及迁安市
颐景园小区 9 号楼 1 单元 501 室房产
估价报告

唐弘安估字[2018]第 047 号

估价委托人：河北省唐山市中级人民法院

房地产估价机构：唐山弘安房地产评估有限公司

注册房地产估价师：袁 超 注册号 1320030033

严惠艳 注册号 1320030031

价值日期：2018 年 11 月 26 日

估价报告出具日期：2018 年 12 月 10 日

致估价委托人函

河北省唐山市中级人民法院：

唐山弘安房地产评估有限公司接受贵单位的委托，对贵院执行局第一分局办理的兰志勇申请张健、刘海利、司翠清民间借贷纠纷一案，此案在执行过程中需要对迁安市颐景园小区9号楼1单元501室房产进行鉴定，根据委托的内容和特定的估价目的，遵循公认的估价原则，按照严谨的估价程序，依据有关法规、政策和标准，在合理的假设下，采用市场法的估价方法，我们采用市场法进行了评估，现将评估报告书内容摘要如下：

迁安市颐景园小区9号楼1单元501室房产于价值日期2018年11月26日，在司法鉴定目的下的估价总额¥1213464元，大写壹佰贰拾壹万叁仟肆佰陆拾肆元整，平均单价8630元/m²，此价值包含地下室，不包含室内装修。

详细情况见《房地产估价明细表》

以上内容摘自房地产估价报告书，与房地产估价报告书正文具有同等的法律效力。欲了解本评估项目的全面情况，请认真阅读房地产估价结果报告书全文。

唐山弘安房地产评估有限公司

法人代表：

2018年12月10日

估价师声明

我们郑重声明：

1、我们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现实或潜在的利益，也与估价委托人及估价利害关系人没有个人利益。我们对本估价报告中的估价对象或估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、在撰写过程中，没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

6、本估价报告中以委托方提供的有关资料及估价人员现场勘查资料作为依据，因委托方提供的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。

7、本估价报告提供的估价对象的价值标准采用公开市场价值标准，未考虑未来市场变化风险和短期强制处分等因素对评估价值的影响。

8、本估价机构和估价人员不承担对估价对象的建筑结构、内在质量、地基地质等隐蔽情况及其他需要专业鉴定的事项进行调查和评价的责任。

9、本估价报告的估价结果仅供委托方在本次估价目的下使用，不适用于其他目的，凡因委托人使用估价报告不当而引起后果，本估价机构和估价人员不承担相应的责任。

10、委托方应合法使用本估价报告，未经本估价机构同意，委托方不得向与本估价目的无关的单位和人员提供。

11、本评估报告书共七份，交付委托方六份，复制件无效。

12、本估价报告的解释权归本估价机构所有。

中国注册房地产估价师



2018年12月10日

估价假设和限制条件

1、我们以相关当事方提供的商品房买卖合同作为本次估价产权依据，假设房地产合法取得且能在市场上自由的出售；

2、估价对象在价值日期的价格为公开市场价格，假设有足够的买方和卖方，且双方信息充分、理性，平等自愿；同时假定估价对象概无附带可能影响其价值的负担、限制等；

3、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前提。

4、未考虑估价对象未来市场变化风险和短期强制处分等因素对评估价值的影响。

5、未考虑因战争、地震等自然力和不可抗力及估价日的以外特殊交易方式等对估价对象评估价值的影响。

6、由于当事人不配合，评估人员及相关当事方无法进入房屋内部查勘，现场查勘仅限于其外观，以不考虑房屋内部装修为假设前提进行估价；价值日期以后估价报告有效期内，估价对象的质量、性质等影响价格的因素发生变化，并对估价对象价值产生影响时，不能直接使用本估价报告。

7、在房地产市场未发生明显波动的前提下，本次估价报告应用的有效期自完成估价报告出具之日起为壹年，超过壹年或在市场状况变化较快时，应重新评估。

8、本次估价结果未包含估价对象因交易可能发生的各种税费及相关费用。



房地产估价结果报告

唐弘安估字[2018]第 047 号

一、估价委托人

估价委托人为唐山市中级人民法院，地址：唐山路北区长宁西道 966 号，被评估人为赵涛。

贵院执行局第一分局办理的兰志勇申请张健、刘海利、司翠清民间借贷纠纷一案，此案在执行过程中需要对迁安市颐景园小区 9 号楼 1 单元 501 室房产进行鉴定。

二、房地产估价机构

唐山弘安房地产评估有限公司法定代表人：严惠艳；机构住所：唐山市路南区复兴路 192 号（北）；企业性质：有限公司；注册资金：壹佰万元；经营范围：房地产价格评估、房屋买卖居间代理；估价机构资质等级：贰级，资质证书编号：冀建房估（唐）28 号。

三、估价目的

为司法鉴定所涉及迁安市颐景园小区 9 号楼 1 单元 501 室房产提供价值参考意见。

四、估价对象

估价对象为迁安市颐景园小区 9 号楼 1 单元 501 室房产。

1、实体状况

估价对象位于迁安市颐景园小区，区域内已达到“七通一平”，即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通暖气、燃气和场地平整，宗地外达到“七通”，即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通暖气、通燃气。

该住宅楼为框剪结构，地上 12 层为住宅，地下一层为地下室，地上十二层为住宅，委估房产位于地上第 5 层，层高为 2.9m，建筑面积 140.61 平方米，户型为南北通，由于当事人不配合内部装修无法勘察，本次评估不考虑装修；该楼房一梯两户电梯一部，外墙高级仿面砖漆，断桥铝门窗中空玻璃，水、暖、电、燃气齐全。

附属用房地地下室建筑面积 22.91 平方米。

2、权益状况

我公司对估价对象进行了必要的产权验证、实物勘查及核对,当事人提供房屋商品房买卖合同,其中:出卖人为迁安市发达房地产开发有限责任公司,买受人刘记松、张健,房屋坐落迁安市阜安大路中段西颐景园 9 号楼 1 单元 501 号房,建筑面积 140.61 平方米,地下室面积 22.91 平方米,房屋用途为住宅。

3、区位状况

(1) 位置状况:估价对象位于迁安市阜安大路中段西颐景园小区。

(2) 区域繁华度:估价对象地处迁安市黄台山公园附近,有迁安二中、迁安第一实验小学、迁安市口腔医院等,较繁华。

(3) 交通状况:地处迁安市阜安大路中段,有 1 路 4 路公交线路通过,交通较便捷。

(4) 基础设施条件:估价对象所在区域基础设施已达到“七通一平”,即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通暖气、燃气及场地平整,市政基础设施完善。

(5) 公用配套设施状况:估价对象周边有黄台山公园、迁安二中、迁安第一实验小学、迁安市口腔医、中国工商银行、中信银行等服务设施,公用配套设施较完备。

五、价值日期

本次价值日期为 2018 年 11 月 26 日,此价值日期是由委托方确定的,便于委托方实现估价目的。

六、价值类型

价值类型:估价对象在估价日的、估价假设和限制条件下,在价值日期的市场价值。

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日期自愿进行交易的金额。

七、估价原则

遵循独立、客观、公正原则，要求房地产估价机构和注册房地产估价师站在中立的立场上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。

遵循合法原则，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。

遵循价值日期原则，要求估价结果是根据估价日确定的某个特定日期的价值或价格。

遵循替代原则，要求估价结果与类似房地产在同等条件下的价值或价格的偏差在合理范围内。

遵循最高最佳利用原则，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。

估价对象规划用途为住宅，实际用途也为住宅，故本次估价以维持现状为前提。

八、估价依据

1、河北省唐山市中级人民法院司法鉴定委托书〔2017〕唐法鉴外委字第 507 号〕

2、《中华人民共和国城市房地产管理法》；

3、《房地产估价规范》GB/T50291-2015；

4、《房地产估价基本术语标准》GB/T50899-2013；

5、2012 年《全国统一建筑装饰装修工程消耗量定额河北省消耗量定额》（河北省建设厅颁布）；

6、2012 年《河北省建设工程材料价格》（河北省建设厅颁布）；

7、2012 年《河北省建筑、安装、市政、装饰装修工程费用标准》（河北省建设厅颁布）；

8、委托方及相关当事方提供的资料；

9、估价人员现场查勘资料、市场询价；

10、其他相关资料。

九、估价技术路线、方法和测算过程

(一) 估价技术路线

- 1、明确估价对象、估价目的、价值日期等基本事项；
- 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，收集估价所需数据及资料。

(二) 估价方法

市场法：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换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

成本法：预测估价对象在价值日期的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。

假设开发法：求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。

估价对象所在区域房地产市场交易较为活跃，可以找到相同或相似类型房地产交易案例，故选用市场法作为本次估价方法之一。估价对象为可出租产生收益的房地产项目，且可以找到所在区域相类似房地产租赁资料，故选用收益法作为本次估价方法之二。估价对象为已建成并投入使用的房地产项目，对土地开发过程中所发生的各项费用以及建设过程中的各项建安费用难以获得计算，故未采用成本法。由于估价对象为已建成房地产，已投入使用，不符合假设开发法的使用条件，故未采用假设开发法。

估价人员在认真分析所掌握的资料及邻近类似房地产进行实地查勘、调查后，遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，分别选用市场

法、收益法进行估价。然后依据各方法的估价结果，经分析，最后以市场法的估价结果作为价值日期现值估价结果。

(二)、估价测算过程

1、房地产价值日期价值的计算

市场比较法

(1) 搜集交易实例、选取可比实例并建立比较基准。

收集交易实例，选取近期市场上同一供求范围内与估价对象相类似的三个可比实例，并建立比较基准。

(2) 比较因素的选择

通过对房地产市场的分析，根据住宅用房的主要影响因素确定比较因素。结合估价师收集的资料，参照比较实例的交易情况、市场状况、房地产状况等，本次评估选择下列因素作为比较因素。

①交易情况修正：是排除交易行为中一些造成成交价格偏离正常价格的因素，将可比实例实际而可能是不正常的成交价格变成正常价格。

②市场状况调整：将可比实例在其成交日期的价格调整到在价值日期的价格。

③房地产状况调整：可分解为区位状况调整、实物状况调整和权益状况调整。

区位状况调整，是将可比实例在其区位状况下的价格，调整为在估价对象区位状况下的价格。

实物状况调整，是将可比实例在其实物状况下的价格，调整为在估价对象实物状况下的价格。

权益状况调整，是将可比实例在其权益状况下的价格，调整为在估价对象权益状况下的价格。

将可比案例 A、B、C 与估价对象分别就交易情况、市场状况、房地产状况进行修正。

(3) 依次考虑可比实例的交易情况、市场状况、房地产状况，计算出 3 个比准价值。

直接比较修正公式：

比准价值=可比实例成交价格×交易情况修正×市场状况调整×房地产状况调整

(4) 将上述 3 个比准价值的加权平均数作为比较法的测算结果。

(5) 求取房地产评估值，用上述比准单价乘以建筑面积，得出房地产评估值。

收益法

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换为价值得到的估价对象价值或价格的方法。

收益法的基本计算公式： $V=a/r[1-1/(1+r)^n]$

式中：a:房地产纯收益、r: 房地产报酬率、n : 房地产收益年限

十、估价结果

房地产估价人员结合估价对象的实际开发、利用程度，区域的繁华程度，经综合分析，采用收益法测算的住宅楼单价为 1600 余元/平方米，采用市场比较法测算的住宅楼单价为 8630 元/m²，二者相差巨大。对上述两种方法的估价结果综合分析，我们发现由于迁安市存量房大，租金低，导致收益法测算的住宅楼价值过低，不能反应住宅楼客观合理价值；而市场比较法参照物来源于周边类似房地产近期市场交易价格，更能体现住宅楼客观合理价值，故采用市场比较法测算的住宅楼的价值作为本次估价结果而舍弃收益法测算结果。

估价人员根据本次估价委托的内容和特定的估价目的，遵循公认的估价原则，按照严谨的估价程序，依据有关法规、政策和标准，在合理的假设下，采用市场法的估价方法，迁安市颐景园小区 9 号楼 1 单元 501 室房产于价值日期 2018 年 11 月 26 日的市场价值进行了专业分析、测算和判断，评估结果如下：

迁安市颐景园小区9号楼1单元501室房产于价值日期2018年11月26日，在司法鉴定目的下的估价总额¥1213464元，大写壹佰贰拾壹万叁仟肆佰陆拾肆元整，平均单价8630元/m²，此价值包含地下室，不包含室内装修。

详细情况见《房地产估价明细表》。

十一、注册房地产估价师

中国注册房地产估价师

袁超 注册号 1320030033

严惠艳 注册号 1320030031



十二房地产估价报告使用提示

1、价值日期后房地产市场价格变化将导致房地产价格变动，我们仅对价值日期的估价结果负责，未考虑日后房地产市场变化。

2、由于当事人不配合，评估人员及相关当事方无法进入房屋内部查勘，现场查勘仅限于其外观，对于房屋内部装修未纳入估价范围，若相关当事方对此有异议，请将更有力的证据提供给我们，经委托方同意，对本次估价结果进行调整或重新评估。

3、本报告自提交之日起十五日内，相关各方如能提供新的证据、理由证明本估价结果有不妥之处，可向委托方或有关部门提出异议，申请重新评估，我公司将根据新的证据和资料对评估结果进行调整或重新评估。

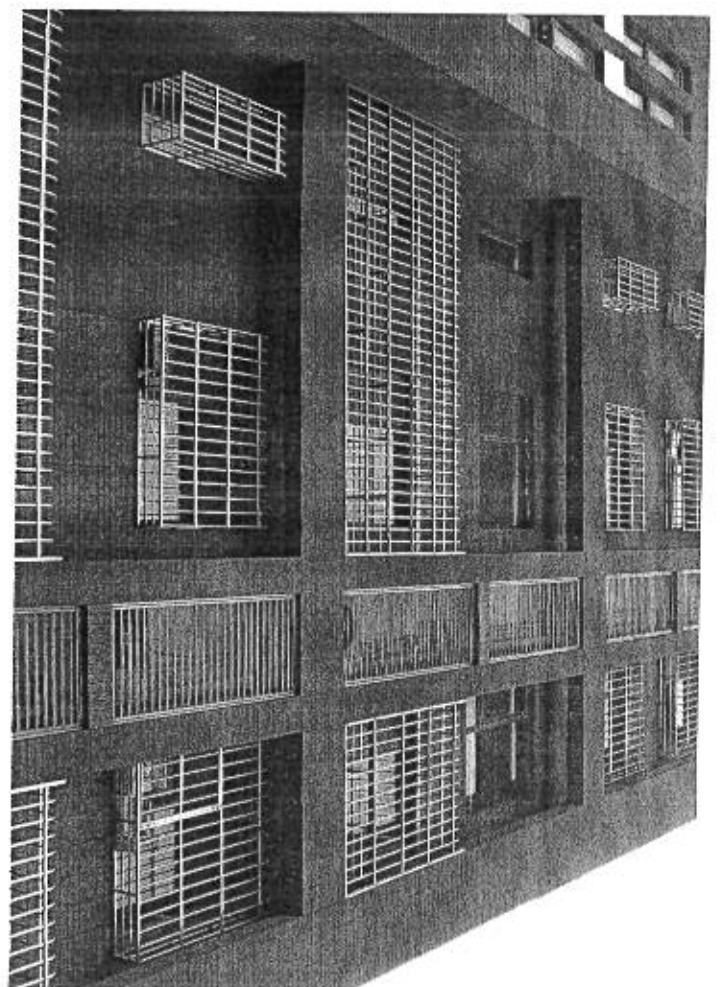
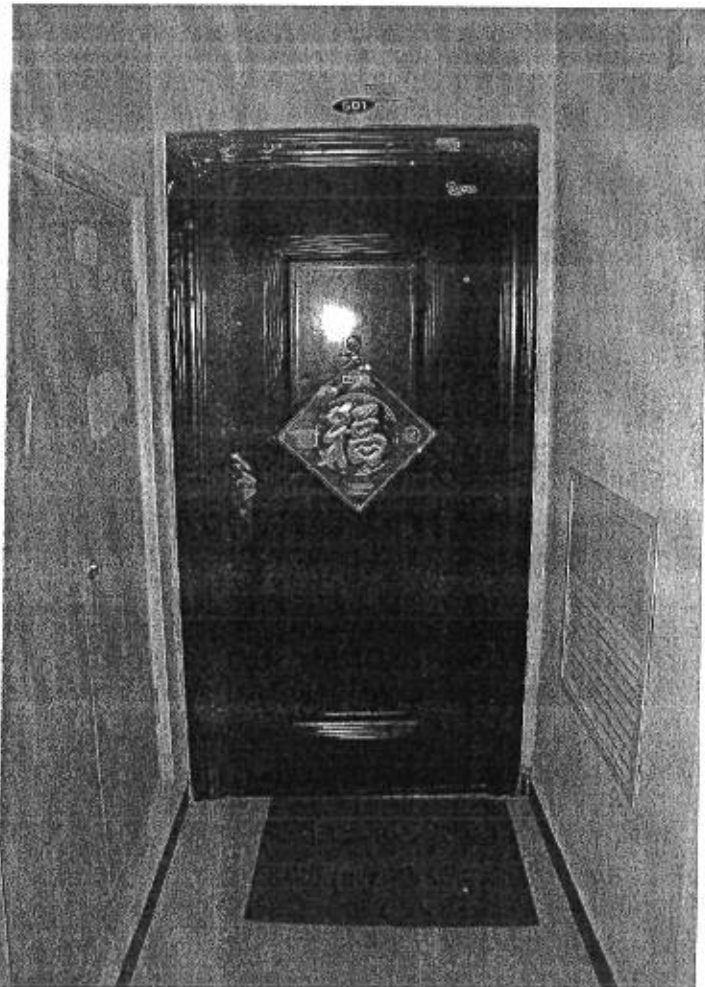
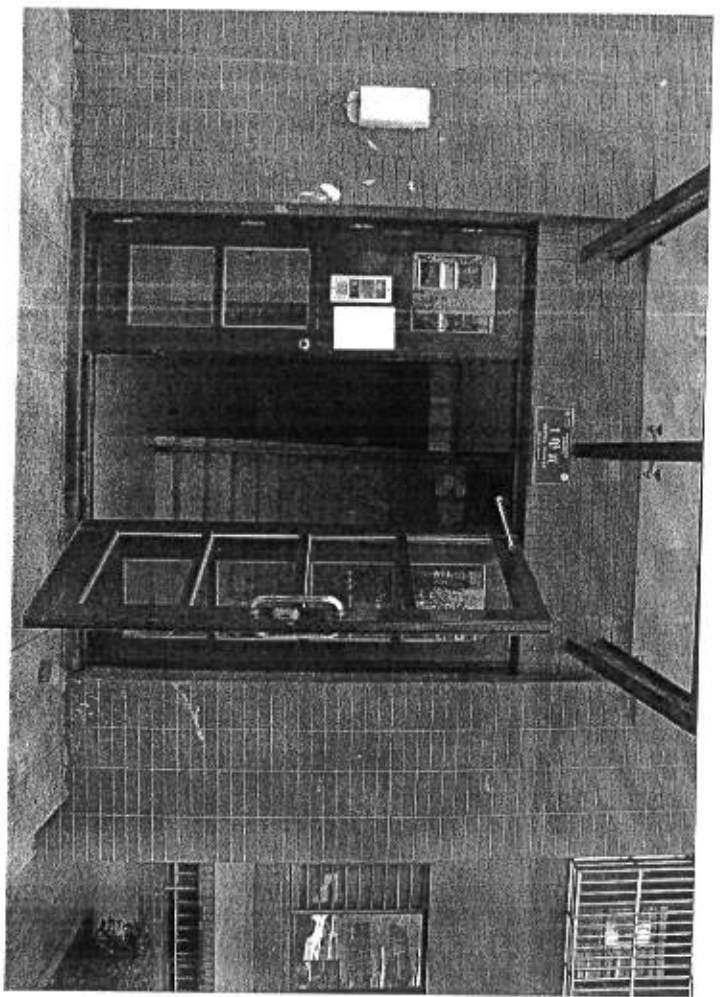
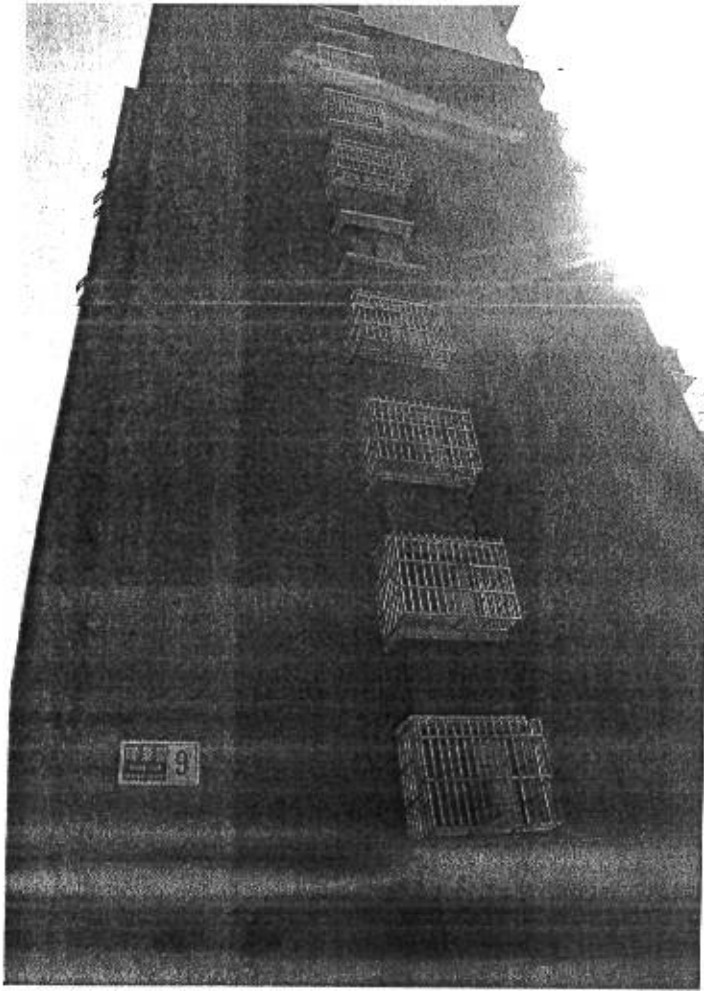
十三、实地查勘日期

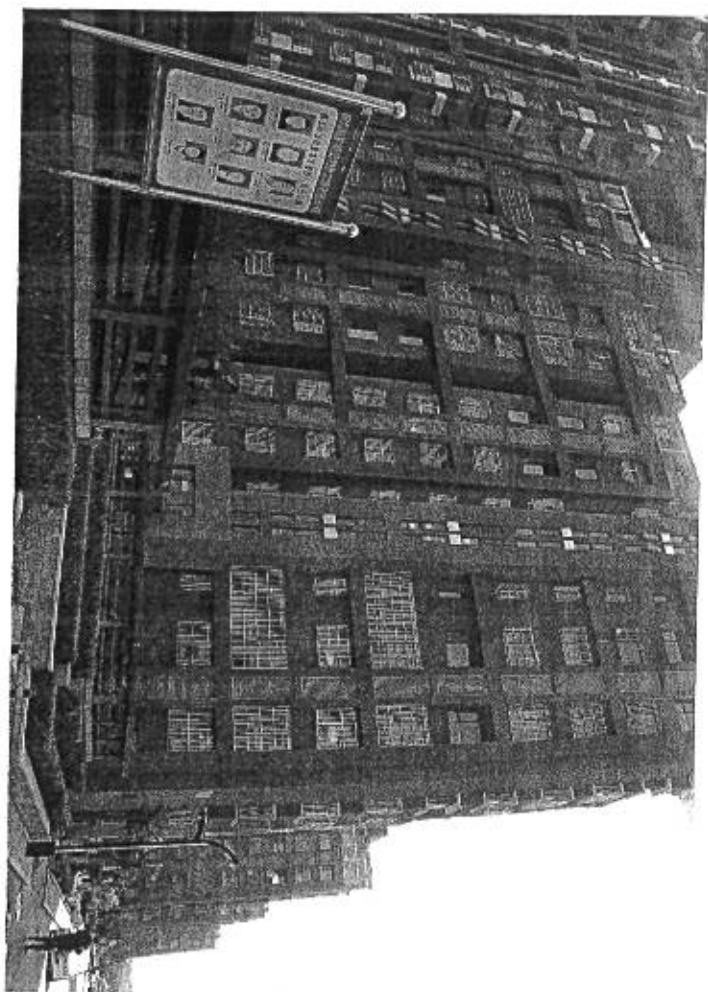
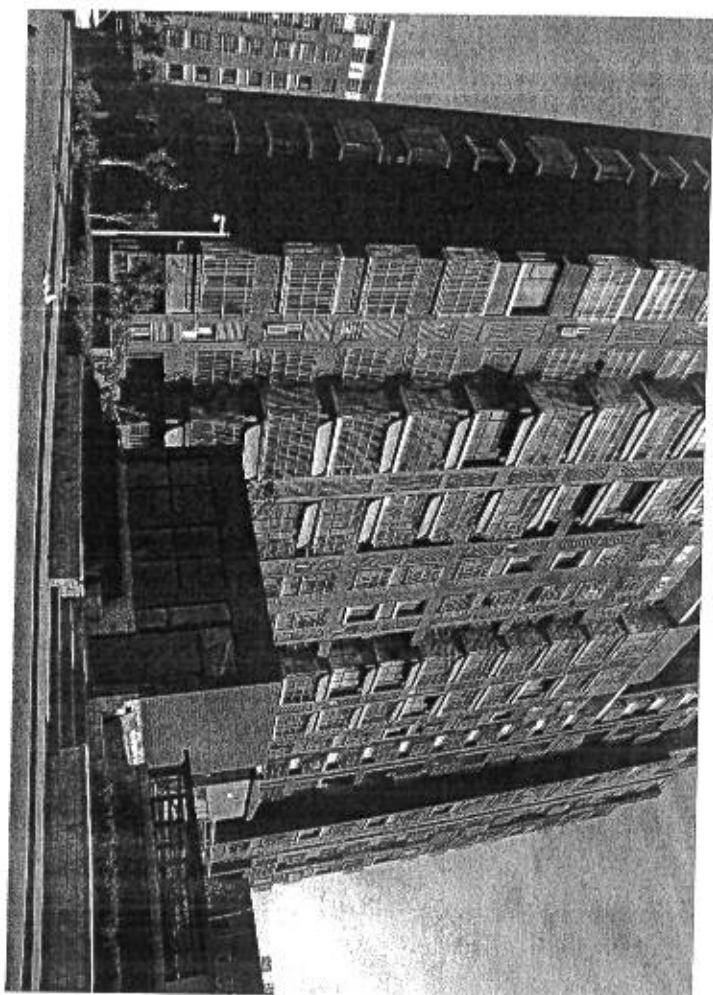
2018年11月26日

十四、附件

(1) 河北省唐山市中级人民法院司法鉴定委托书（2017）唐法鉴外委字第507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) 对外委托工作交接表（复印件）；
- (4) 河北省迁安市人民法院民事调解书〔（2015）安民初字第 4021 号〕（复印件）；
- (5) 河北省唐山市中级人民法院执行裁定书〔（2016）冀 02 执 6026 号之一〕（复印件）
- (6) 河北省迁安市人民法院民事裁定书〔（2015）安民保字第 197 号〕（复印件）
- (7) 估价对象实物照片（复印件）；
- (8) 商品房买卖合同（复印件）；
- (9) 房地产估价师注册证书（复印件）；
- (10) 房地产价格评估机构资格证书（复印件）；
- (11) 估价机构营业执照（复印件）。





9-11
刘江
3张

唐山市房产管理局监制

商品房买卖合同

本合同由唐山市房产管理局监制，编号为：[]。本合同一式两份，买卖双方各执一份，具有同等法律效力。本合同未尽事宜，双方可另行签订补充协议。

本合同自双方签字之日起生效。本合同的签订地点为唐山市[]区[]街[]号。

本合同的签订日期为[]年[]月[]日。本合同的签订主体为[]房地产开发有限公司（以下简称“甲方”）和[]（以下简称“乙方”）。

本合同的签订背景为：甲方开发的[]商品房项目，经乙方自愿认购，双方就房屋买卖事宜达成一致意见，特签订本合同。

唐山市房产管理局监制

唐山市房产管理局监制

商品房买卖合同说明

1、本合同文本为示范文本，是在国家建设部、国家工商行政管理局的《商品房买卖示范文本》(编号GF—2000—0171)的基础上结合我市实际增加了部分内容，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，可向当地房产行政主管部门咨询。

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，修改部分应由双方签章。

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。

商品房买卖合同

(合同编号: 唐 _____ [] _____ 字 第 _____ 号)

合同双方当事人:

出卖人: 迁安市发达房地产开发有限责任公司

注册地址: 迁安市杨店子镇滨河村路南

营业执照注册号: 130283000010538

企业资质证书号: 冀建房开唐字第 233 号

法定代表人: 杨爱国 联系电话: 7172006 7172008

邮政编码: 064400

委托代理人: X 地址: X

邮政编码: X 联系电话: 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

买受人: 刘沁松 张健

【本人】 【法定代表人】 姓名: 刘沁松 张健 国籍: 中国

【身份证】 【护照】 【营业执照注册号】 【 】 130283198711150054

130283198707069022

地址: 迁安市杨店子镇滨河村路南明珠花园12栋单元202室

邮政编码: 064400 联系电话: 15031521188 13933567878

【委托代理人】 【 】 姓名: X 国籍: X

地址: X

邮政编码: X 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 迁安市阜安大路中段路西颐景园 9 号楼 编号为 10 号地 的地块的土地使用权。【土地使用权证书号】【土地使用权出让合同号】为 迁国用(2007)第 070001 号。

该地块土地面积为 102612.6 m²，规划用途为 商住用地，土地使用年限自 2007 年 1 月 7 日 至 2077 年 1 月 6 日。

出卖人经批准，在上述地块上建设商品房，【现定名】【暂定名】为 颐景园。建设工程规划许可证号为 (2010)年第 003 号，施工许可证号为 2010-068。

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 2010-019 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 【幢】【座】 1 【单元】【层】 501 号房。

该商品房的用途为 住宅，属 框架 结构，层高为 29.8，建筑层数地上 12 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 146.1 平方米，其中，套内建筑面积 116.66 平方米，公共部位与公用房屋分摊建筑面积

23.95 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)。
附属用房 H11地库，建筑面积 22.91 平方米，层高 2.1 米。

第四条 计价方式与价款

该商品房定价方式为 按平米计价。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)、该商品房主体部分单价为 (低 币) 每平方米 5830 元，
总金额 (大写) 千 零 百 捌 拾 壹 万 玖 千 柒 百 伍 拾 陆 元
整。(小写) 817756. 元。

(2)、该商品房附属用房成交价格为每平方米 2000 元，金额：(小写) 45800 元，(大写) 四 千 五 百 八 十 元 整。

第二种、按套 (单元) 计算，该商品房总价款为 (低 币) 千 X 百 X 拾 X 万 X 千 X 百 X 拾 X 元整。

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 省 房地产主管部门规定 代 通安市住房和城乡建设局
收取的 公共部位维修基金，收取标准为 总价款的 2%，金额为
(小写) 17311.52 元，(大写) 壹 万 柒 仟 叁 百 壹 拾 壹 元 伍 角 贰 分 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) 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_____

1.2 _____种方式进行处理：

1、双方自行约定：_____按实际测量为准_____

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。

$$\text{面积误差比} = \frac{\text{产权登记面积} - \text{合同约定面积}}{\text{合同约定面积}} \times 100\%$$

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_____种方式按期付款。

1、一次性付款 房款 819756元 地库 4580元

2、分期付款

3、其他方式

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、 政府行为或市场变化导致的客观情况

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商品房交付买受人使用，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 壹 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 1 % 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 壹（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) _____ × _____ ;

(3) _____ × _____ 。

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

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、下水：交房后达到使用条件。
- 2、暖气：按迁安市供热部门规定日期供暖。
- 3、电：按迁安市电力局有关规定执行。
- 4、 _____；
- 5、 _____；

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、甲方按乙方商品房价款的 0.1% 支付违约金
- 2、 _____；
- 3、 _____；
- 4、 _____；
- 5、 _____；

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 90 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 2 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 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 % 赔偿买受人损失。
- 2、买受人不退房，出卖人按已付房价款的 1 % 向买受人支付违约金。
- 3、 _____。

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

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。

买受人进入后变更房屋结构、设施、水、电等,线路布局及使用功能,出卖人不承担责任。

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 按国家规定;
- 2、该商品房所在楼宇的外墙面使用权 按国家规定;
- 3、该商品房所在楼宇的命名权 由地名办批准确认;
- 4、该商品房所在小区的命名权 由地名办批准确认;
- 5、×

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 × 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,没有规定的可

补充协议（附件四）。
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

自本合同生效之日起30天内，由出卖人、买受人向

西安市住房和城乡建设局 申请登记、监证。

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）

2013年12月22日

2013年12月22日

本合同执笔人（签字）：

签于：颐景园售楼处

监证单位（签章）

【法定代表人】：

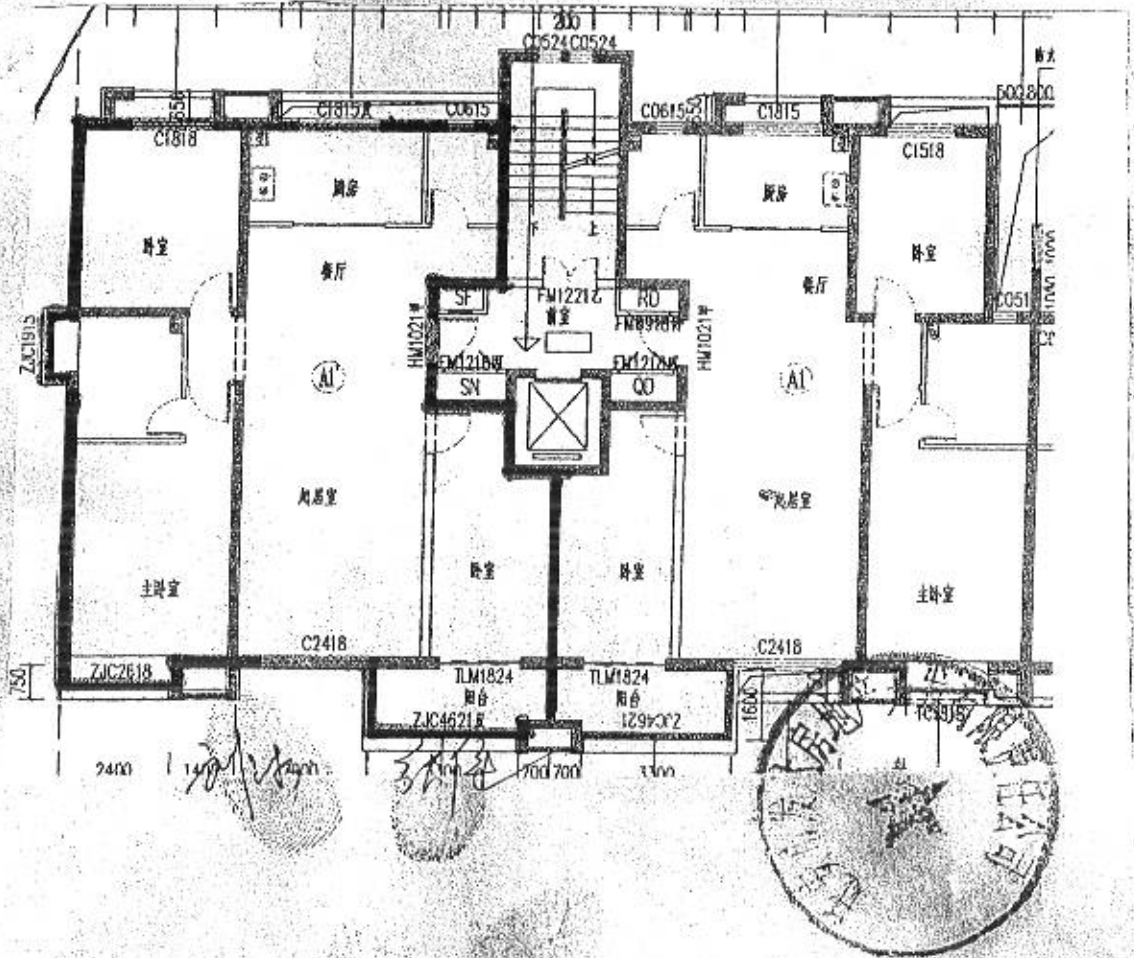


经办人（签章）：



2013年12月22日

附件一：房屋平面图





张健

附件三：装饰、设备标准

外 墙：高级仿面砖漆。

内 墙：混合灰面抹光。

顶 棚：水泥砂浆抹面。

地 面：细石混凝土自然面。

门 窗：优质盼盼门，隔热断桥铝门窗，中空玻璃。

厨 房：水泥砂浆自然面。

卫生间：水泥砂浆自然面。

阳 台：全封闭、半落地窗，内设栏杆。

电 梯：地面砖。



刘冰 张恩

附件四：合同补充协议

一、本合同签定后，甲乙双方任何一方提出解除合同均视为违约：若甲方提出解除合同，除双倍返还乙方定金外，另赔偿总房款 10% 的违约金。若乙方提出解除合同，除无权要求返还定金外，另需赔偿总房款 10% 的违约金及万分之三印花税。

二、乙方收到甲方办理房屋交接手续通知后，按规定时间到甲方办理“房屋交接单”，按交接单规定三日内到甲方指定物业处办理入住手续，超过三日未办理入住手续，视为房屋已交付，自第四日起至乙方实际办理入住时间内，该商品房所发生的相关费用及风险则由乙方承担。

三、本合同乙方填写的本人地址和联系方式如有变更请通知甲方，否则后果乙方自负。

四、在办理进住手续时，乙方必须遵照物业公司有关规定缴纳物业管理费。

五、房屋经验收合格，并具备通常使用功能，乙方应当接收房屋。

六、甲乙双方按国家有关规定缴纳各种税、费。

七、区内电力设施按电力部门的规定设置。



Handwritten signatures of the parties involved in the agreement.

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. 00151539



姓名 / Full name

曹强

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

13020419750507031X

注册号 / Registration No.

1320030033

执业机构 / Employer

唐山弘安房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2021-5-23

持证人签名 / Bearer's signature

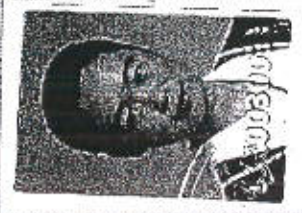
本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

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 provide real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 09154538



姓名 / Full name

严雪彪

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

130202197110270349

注册号 / Registration No.

1320030031

执业机构 / Employer

唐山弘安房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2021-5-23

持证人签名 / Bearer's signature



中华人民共和国
房地产估价机构备案证书

MINISTRY OF CONSTRUCTION
STATE ADMINISTRATION
REPUBLIC OF CHINA

机构名称：唐山弘安房地产评估有限公司
法定代表人：严惠艳
(执行事务合伙人)

住所：路南区复兴路192号(北)

统一社会信用代码：911302026690732956

备案等级：贰级

证书编号：冀建房估(唐)28号

有效期限：截至2020年8月17日



发证机关(公章) 2017年8月18日



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 911302026690732956

名称 唐山弘安房地产评估有限公司
 类型 有限责任公司
 住所 河北省唐山市路南区复兴路192号(北)
 法定代表人 严惠艳
 注册资本 壹佰万元整
 成立日期 2007年11月23日
 营业期限 2007年11月23日 至 2036年09月30日
 经营范围 房地产价格评估; 房屋买卖居间代理***



登记机关



2017

提示: 外必于每年1月1日至6月30日公示企业上一年度年度报告, 发生即时信息的也要及时公示, 逾期未公示的, 将被列入异常名录。