

房地产估价报告

估价项目名称：晋春芳所有的位于大同市城区太阳城南区9号楼
1单元301号房地产价格评估

估价委托方：大同市平城区人民法院

房地产估价机构：山西同业房地产咨询估价有限责任公司

注册房地产估价师：王建民 乔栋梁

估价报告编号：晋同房评报字[2019]第BF006号

估价报告出具日期：二〇一九年一月二十八日



扫描全能王 创建



扫描全能王 创建

致估价委托人函

大同市平城区人民法院：

接受贵方的委托，我公司对贵方委托的晋春芳所居住于大同市城区太阳城南区9号楼1单元301号，建筑面积202.70平方米，规划用途为住宅的房地产在价值时点2018年12月19日的房地产价格进行了评估。估价目的：为确定估价对象房地产市场价值提供价格参考依据而评估房地产市场价值。

经评定，估价对象在价值时点时的正常市场价值为人民币壹佰陆拾肆万叁仟伍佰元整（RMB:1643500元），单价为每平方米捌仟壹佰零捌元整（RMB: 8108元/平方米）。

估价有关情况和说明，请见附后的估价报告。本估价报告使用期限至2020年1月27日止。另请特别关注估价报告中的价值内涵和假设和限制条件。

法定代表人：



山西同业房地产咨询估价有限责任公司

二〇一九年一月二十八日



扫描全能王 创建



扫描全能王 创建

目 录

一、估价师声明	4
二、估价假设和限制条件	5
三、估价结果报告	7
(一) 估价委托人	7
(二) 房地产估价机构	7
(三) 估价目的	7
(四) 估价对象	7
(五) 价值时点	8
(六) 价值类型	8
(七) 估价原则	8
(八) 估价依据	9
(九) 估价方法	9
(十) 估价结果	9
(十一) 注册房地产估价师	10
(十二) 实地查勘日期	10
(十三) 估价作业日期	10
四、估价技术报告	11
五、附件	17



扫描全能王 创建



扫描全能王 创建

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》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勘察。
- 6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。
- 7、本报告依据了估价委托人提供的相关资料，估价委托人对提供资料的真实性、完整性以及产生的后果负责，我们仅对操作过程及采用方法的公允性负责。
- 8、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
王建民	1420030032	 <p>中华人民共和国房地产估价师 姓名：王建民 注册号：1420030032 有效期至 2019.08.09</p>	
乔栋梁	1420070039	 <p>中华人民共和国房地产估价师 姓名：乔栋梁 注册号：1420070039 有效期至 2019.08.09</p>	



扫描全能王 创建



扫描全能王 创建

估价假设和限制条件

一、假设前提条件

- 1、晋春芳合法有偿取得估价对象房地产，并支付有关税费。
- 2、估价对象房地产作为住宅用途，得到最有效利用。
- 3、在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。
- 4、任何有关估价对象的运作方式及程序符合国家和地方的有关法律、法规。
- 5、估价对象房地产于价值时点未设定抵押权等他项权利。
- 6、估价对象房地产于价值时点未设定其它法定优先受偿款。
- 7、我们已对估价对象外部结构进行必要的建筑安全关注，未发现其存在安全隐患，但未对其进行安全鉴定，本次评估假定其建筑结构是安全的。
- 8、估价委托人提供的《商品房买卖合同》等资料复印件真实、合法、有效，估价对象房地产无司法机关查封、行政机关禁止转让情形，房地产权属清晰，无纠纷。

二、限制条件

- 1、本报告估价结果是在本次估价特定的估价目的下形成的，为确定估价对象房地产市场价值提供价格参考依据而评估房地产市场价值，不对其他用途和目的负责，若改变用途或估价目的，需对估价对象重新评估。
- 2、本报告估价结果是在现行正常市场状况下形成的，未考虑国家宏观调控政策发生变化、政策调整及遇有不可抗力对房地产价值可能产生的影响。
- 3、本次评估估价对象建筑面积依据了估价委托人提供的《商品房买卖合同》（合同编号：YS0020398）上所载建筑面积，我们并未进行实地丈量。
- 4、本报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容导致有关方面的损失，本公司不负任何责任。未经评估单位书面同意，本报告的全部或任一部分均不得用于公开的文件、通告或报告中，也不得以任何形式公开发表。
- 5、本次评估我们已对估价对象房地产权属证书的真伪以及是否与估价对象



山西同业房地产咨询估价有限责任公司

地址：太原市迎泽南街鼎元时代广场第G区28号A座十七层1704号

电话：(0351) 8390259

房地产现状吻合履行了必要的注意义务。但估价师对影响房地产权属的法律和所有权问题不承担证明的责任。

6、本报告除正式估价报告外，其他复印、影印件均无法律效力。

7、本报告有效期为自报告完成之日起一年（即自2019年1月28日起至2020年1月27日止）。

8、本报告由山西同业房地产咨询估价有限责任公司负责解释。

三、特殊事项说明

1、在估价报告有效期内如果估价对象自身状况或国家宏观经济政策、房地产市场状况发生重大变化而引起估价对象价值发生变化时，应对估价对象价值重新进行评估。

2、估价报告使用者应认真阅读并整体使用本报告，按既定的估价目的合理使用本报告。



扫描全能王 创建



扫描全能王 创建

房地产估价结果报告

一、估价委托方

大同市平城区人民法院

二、房地产估价机构

估价机构：山西同业房地产咨询估价有限责任公司

机构地址：太原市迎泽区迎泽南街鼎元时代广场

第G区28号A座十七层1704号

资格证书号：【晋】房估02201034

法人代表：王建民

联系电话：(0351)8390255 8390259

三、估价目的

为确定估价对象房地产市场价格提供价格参考依据而评估房地产价值。

四、估价对象

(一) 权益状况

1、房产登记状况

依据估价委托人提供的《商品房买卖合同》(合同编号：YS0020398)显示，买受人：晋春芳；坐落：太阳城南区9号楼1单元301号；用途：住宅；房屋建筑面积：202.70平方米；房屋结构：钢筋混凝土结构；房屋总层数：30；房屋所在层：3。

(二) 实物状况

1、区域位置

估价对象位于大同市城区太阳城南区9号楼1单元301号“太阳城”小区，东临滨河路、南临云林街、西临支路、北临居民区。

2、交通状况

估价对象附近分布有滨河路、云林街等道路，距东关客运汽车站约0.5公里，距大同市火车站约4公里，距大同机场约14公里，交通便利。



山西同业房地产咨询估价有限责任公司

地址：大同市迎宾街御鑫元时代广场第4区28号A座十七层1704号

电话：(0351) 2390259

3、区域特征

估价对象所在街道为云林街、滨河路等道路，距大同市平城区第十八小学10.6公里，距北关太阳城社区卫生服务站约0.3公里，附近有御鑫亮城、御帝景、各种中小饭店、超市等。

4、估价对象基本概况

估价对象所居建筑为大同市城区太阳城南区9号楼1单元301号，该楼为三十层钢混结构南北朝向单元式住宅楼，建成于2012年。估价对象位于该楼三层301号，建筑面积202.70平方米。

估价对象入户防盗门，经多次联系产权人未果，未能进入房内勘察，根据窗外勘察未装修。

估价对象水、电、暖、气、通讯、有线等配套设施齐全。

五、价值时点

二〇一八年十二月十九日

六、价值类型

本次估价采用的价值类型为房地产市场价格。

七、估价原则

1、独立、客观、公正原则

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。

2、合法原则

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。

3、价值时点原则

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。

4、替代原则

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



扫描全能王 创建



扫描全能王 创建

偏差在合理范围内。

5、最高最佳利用原则

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价格。

八、估价依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》
- 2、《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）
- 3、《中华人民共和国物权法》
- 4、《中华人民共和国城市房地产管理法》
- 5、《中华人民共和国担保法》
- 6、《商品房买卖合同》（合同编号：YS0020398）
- 7、估价委托人提供的有关资料
- 8、估价人员实地勘察、调查所获得的资料
- 9、估价方所掌握和收集的房地产市场有关资料

九、估价方法

根据估价目的、估价对象自身的实际情况和类似房地产的市场交易状况，本次评估采用比较法进行评估。

比较法将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，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

经评定，晋春芳所有的位于大同市城区太阳城南区9号楼1单元301号，建筑面积202.70平方米，规划用途为住宅的房地产，在设定条件下于价值时点2018年12月19日的正常市场价值为人民币壹佰陆拾肆万叁仟伍佰元整（RMB:1643500元），单价为每平方米捌仟壹佰零捌元整（RMB: 8108元/平方米）。



山西同业房地产咨询估价有限责任公司

址：太原市迎泽南街鼎元时代广场第G区28号A座十七层1704号

电话：(0351) 8390259

估价结果汇总表

币种：人民币

相关结果	估价方法	比较法
	测算结果	总价(万元)：
	单价(元/m ²)：	8108
评估价值	总价(万元)：	164.35
	单价(元/m ²)：	8108

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
王建民	1420030032	 <p>中华人民共和国房地产估价师 姓名： 王建民 注册号： 1420030032 有效期至 2019.08.09</p>	
乔栋梁	1420070039	 <p>中华人民共和国房地产估价师 姓名： 乔栋梁 注册号： 1420070039 有效期至 2019.08.09</p>	

十二、实地查勘日期

二〇一八年十二月十九日

十三、估价作业日期

二〇一八年十二月十九日至二〇一九年一月二十八日



扫描全能王 创建



扫描全能王 创建

房地产估价技术报告

一、个别因素分析

(一) 权益状况

1、房产登记状况

依据估价委托人提供的《商品房买卖合同》(合同编号：YS0020398)显示，买受人：晋春芳；坐落：太阳城南区9号楼1单元301号；用途：住宅；房屋建筑面积：202.70平方米；房屋结构：钢筋混凝土结构；房屋总层数：30；房屋所在层：3。

2、他项权利状况

依据估价委托人提供的有关资料，至价值时点时，估价对象房地产未设定抵押权等他项权利。

(二) 实物状况

估价对象所居建筑为大同市城区太阳城南区9号楼1单元301号，该楼为三十层钢混结构南北朝向单元式住宅楼，建成于2012年。估价对象位于该楼三层301号，建筑面积202.70平方米。

估价对象入户防盗门，经多次联系产权人未果，未能进入房内勘察，根据窗外勘察未装修。

估价对象水、电、暖、气、通讯、有线等配套设施齐全。

二、区域因素分析

(一) 区域位置

估价对象位于大同市城区太阳城南区9号楼1单元301号“太阳城”小区，东临滨河路、南临云林街、西临支路、北临居民区。

(二) 交通状况

估价对象附近分布有滨河路、云林街等道路，距东关客运汽车站约0.5公里，距大同市火车站约4公里，距大同机场约14公里，交通便利。

(三) 区域特征



山西同业房地产咨询估价有限责任公司

地址：太原市迎泽南街鼎元时代广场第G区28号A座十七层1704号

电话：(0351) 8390259

估价对象所在街道为云林街、滨河路等道路，距大同市平城区第十八小学约 0.6 公里，距北关太阳城社区卫生服务站约 0.3 公里，附近有御鑫亮城、御华帝景、各种中小饭店、超市等。

三、最高最佳利用分析

房地产估价以房地产的最高最佳利用为前提，是估价对象的一种最可能、最经济的用途，能使估价对象利益最大化。根据估价对象周围环境及整体布局，估价对象作为住宅用房，符合最高最佳利用原则。

四、市场背景分析

大同市位于山西省北部，北邻内蒙，东望河北、距北京 380 公里，南离太原市 352 公里，实为首都之屏障、全晋北方之门户，且扼晋、冀、内蒙之咽喉要道，是历代兵家必争之地。大同市地处三省交界处、临近京津唐工业基地区位优势十分明显。伴随着公路、铁路、航运等交通基础设施的不断完善，大同市与各地区建立了紧密的联系。大同，是京包、同蒲两大铁路的交汇点，大秦铁路的起点，居神府、准格尔新兴能源区与京津唐发达工业区的中点；为我国最大的煤炭能源基地、是国家首批公布的 24 个历史文化名城之一；素有“中国雕塑之都”、“凤凰城”、“中国煤都”之称；并堪跻中国大古都之列。大同市经济运行态势良好，城市建设方面更是成效显著，房地产业也得到了迅速发展，房地产市场较活跃。同时，作为全国煤都、历史文化名城的大同市，矿产与人文资源丰富，煤炭工业的发展带动了本地居民生活水平与质量的提高，推动了大同消费市场的区域繁荣，房地产业也获得了快速发展。

现如今商品房销售的形势严峻，房地产企业压力很大，现有商品房存量和土地存量很大，房地产市场供给压力很大，房地产市场需求高潮期已过去。近几年，大同市房地产投资始终排位全省第二。主要原因是大同市市区人口远多于其他市的市区人口，大同市的城镇化率及社会消费品零售总额，居民储蓄存款始终排名在全省前列。通过上述情况分析，大同市城市的综合实力不弱，支持了城市的快速发展建设。但是，大同市 GDP 及城镇人均收入在全省排位中落

晋春芳所有的位于大同市城区太阳城南区 9 号楼 1 单元 301 号房地产价格评估



扫描全能王 创建



扫描全能王 创建

后，总人口排位居中，在这些方面来看，大同市房地产投资有些冒进。劳动部门公布每年新增就业5万人，按实际招工信息分析，招工的岗位多是服务业，最大的特点是不交“三险”的临时工。从人口和就业情况看，产业不发达还难以撑起房地产市场的需求。由于大同市房地产市场的需求已经大量释放，需求不足是主要问题，但是由于房价没有暴涨，房价下跌的空间也不大，所以大同市房地产的风险主要是供给过量的问题。

五、估价方法

根据估价目的、估价对象自身的实际情况和类似房地产的市场交易状况，本次评估采用比较法进行评估。

比较法将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

六、估价测算过程

(一) 计算公式

估价对象价值=比较实例价格×交易情况修正×交易日期修正×区域因素修正×个别因素修正

(二) 比较实例选取及确定修正系数

1、比较实例选取

根据房地产估价的替代原则，选择三个与估价对象结构、用途相同、区位相近的房地产作为可比实例。可比实例情况如下：

项目情况	实例 A	实例 B	实例 C
位置	太阳城	太阳城	太阳城
用途	住宅	住宅	住宅
交易类型	正常交易	正常交易	正常交易
交易时间	2018	2018	2018
结构	钢混	钢混	钢混



装修情况	简装	简装	简装
所在层次	6层/30层	12层/30层	15层/30层
交易价格(元/m ²)	8450	8505	8513

2、比较因素选择

根据估价对象用途等条件分析,在影响房地产价格的众多因素中选择影响较大且具有代表性的主要因素对实例进行修正,包括:交易情况因素、交易时间因素、区域因素、个别因素。

3、比较因素条件系数的确定

(1) 交易情况修正:如交易不是在正常、公开、公平和自愿的情况下达成的,需根据具体情况将其价格修正为正常交易情况下的价格。本次选取的可比实例交易价格均为正常情况下的交易价格,无需修正。

(2) 交易日期修正:根据房地产价格变动趋势进行交易时间修正,使可比实例价格与估价对象价格在时间上保持一致。本次所选交易实例交易日期与估价对象接近,故不作修正。

(3) 其它因素修正:修正的内容主要包括社区成熟度、交通便捷度、基础设施状况、公共配套设施完备度、环境、景观、建筑结构、所在层次、朝向、建成年代、装修情况、设施设备、物业管理等。设估价对象的其它因素值为100,所选可比实例与估价对象进行对比。具体修正情况详见《比较因素条件说明及修正价格计算表》。

4、修正价格计算

修正价格计算详见《比较因素条件说明及修正价格计算表》。

比较因素条件说明表

估价对象及可比实例	估价对象	实例 A	实例 B	实例 C
比较因素内容				
交易价格(元/平方米)	待估	8450	8505	8513
交易日期	2018	2018	2018	2018
交易情况	现房正常	现房正常	现房正常	现房正常



山西同业房地产咨询估价有限责任公司

电话: (0351) 8390259

地址: 太原市迎泽南街晋元时代广场第G区2B号A座十七层1704号

其它因素	社区成熟度	成熟	成熟	成熟	成熟
	交通便捷度	较便捷	较便捷	较便捷	较便捷
	基础设施状况	七通	七通	七通	七通
	公共配套设施完备度	完备	完备	完备	完备
	环境、景观	优	优	优	优
	结构	钢混	钢混	钢混	钢混
	所在层次	3层/30层	6层/30层	12层/30层	15层/30层
	朝向	南北	南北	南北	南北
	建成年代	2012	2012	2012	2012
	装修情况	毛坯	简装	简装	简装
	设施设备	较齐全	较齐全	较齐全	较齐全
	物业管理	优	优	优	优

比较因素条件指数表

比较因素内容	估价对象及可比实例	估价对象	实例 A	实例 B	实例 C
交易价格 (元/平方米)		待估	8450	8505	8513
交易日期		100	100	100	100
交易情况		100	100	100	100
其它因素	社区成熟度	100	100	100	100
	交通便捷度	100	100	100	100
	基础设施状况	100	100	100	100
	公共设施配套完备度	100	100	100	100
	环境景观	100	100	100	100
	结构	100	100	100	100
	所在层次	100	101	103	104
	朝向	100	100	100	100
	建成年代	100	100	100	100
	装修情况	100	102	102	102
	设施设备	100	100	100	100
	物业管理	100	100	100	100

因素比较修正系数表

比较因素内容	估价对象及可比实例	实例 A	实例 B	实例 C
交易日期		100/100	100/100	100/100
交易情况		100/100	100/100	100/100
其它因素	社区成熟度	100/100	100/100	100/100
	交通便捷度	100/100	100/100	100/100
	基础设施状况	100/100	100/100	100/100



扫描全能王 创建



扫描全能王 创建

山西同业房地产咨询估价有限责任公司

地址：太原市迎泽南街鼎元时代广场第G区28号A座十七层1704号

电话：(0351) 8390259

公共设施配套完备度	100/100	100/100	100/100
环境景观	100/100	100/100	100/100
结构	100/100	100/100	100/100
所在层次	100/101	100/103	100/104
朝向	100/100	100/100	100/100
建成年代	100/100	100/100	100/100
装修情况	100/102	100/102	100/102
设施设备	100/100	100/100	100/100
物业管理	100/100	100/100	100/100
修正系数	0.9707	0.9518	0.9427
修正后的房产平均价 (元/平方米)	8202.42	8095.06	8025.21

(三) 估价对象房地产单价确定

采用算术平均法计算上述三个比准价格的平均值。

$$\begin{aligned} \text{房地产单价} &= (8202.42 + 8095.06 + 8025.21) \div 3 \\ &= 8108 \text{ (元/平方米)} \text{ (结果取整)} \end{aligned}$$

(四) 估价对象房地产价值确定

估价对象房地产总价

$$\begin{aligned} &= 8108 \text{ 元/平方米} \times 202.70 \text{ 平方米} \\ &= 164.35 \text{ 万元} \end{aligned}$$

七、估价结果

经评定，晋春芳所有的位于大同市城区太阳城南区9号楼1单元301号，建筑面积202.70平方米，规划用途为住宅的房地产，在设定条件下于价值时点2018年12月19日的正常市场价值为人民币壹佰陆拾肆万叁仟伍佰元整（RMB:1643500元），单价为每平方米捌仟壹佰零捌元整（RMB:8108元/平方米）。



扫描全能王 创建



扫描全能王 创建

大同市商品房买卖合同

大同市商品房买卖合同

买卖合同

项目名称: 太阳城

山西全盛房地产开发有限公司



扫描全能王 创建



扫描全能王 创建

GF-2000-0171

合同编号: YS0020398

房屋代码: 91100

商品房买卖合同

出卖人: 山西全盛房地产开发有限公司

买受人: 晋春芳

国家住房和城乡建设部

国家工商行政管理局



扫描全能王 创建



扫描全能王 创建

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、本合同文本中除买卖双方签字外，手写内容无效，未被修改的文本打印或印刷文字视为双方当事人同意内容。

4、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。

5、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。

6、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。



扫描全能王 创建



扫描全能王 创建

大同市商品房买卖合同

合同双方当事人:

出卖人: 山西全盛房地产开发有限公司

注册地址: 大同市开发区樊庄村

营业执照注册号: 140100200390379

企业资质证书号: 0140852628A

法定代表人: 吴文祥 联系电话: 03526039288

邮政编码: 037000

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: ×

法定代表人: × 联系电话: ×

邮政编码: ×

买受人: 晋春芳

本人 姓名: 晋春芳 国籍: 中国

居民身份证: 140202197901072527

地址: 山西省大同市城区黄花街付1号3单元9号

邮政编码: 037000 联系电话: 13835216728

× : × 国籍: ×

地址: ×

邮政编码: × 联系电话: ×

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



扫描全能王 创建



扫描全能王 创建

第一条 项目建设依据

出卖人以 出让 方式取得位于 城区北都街北侧 编号为 的地块的土地使用权 出让证号为 同国用(2010)第305/306/307/308/309号。

该地块土地面积为 69021.27平方米，规划用途为 住宅，土地使用年限 2010年09月10日至2080年05月17日止。

出卖人经批准，在上述地块上建设商品房，暂定名：太阳城。建设工程规划许可证号为 建字第20110013号，施工许可证号为 140200201008060101。

建设工程施工合同约定的开工日期为：2010年09月30日，建设工程施工合同约定的竣工日期为：2012年12月30日。

第二条 商品房销售依据

买受人购买的商品房为 预售商品房。预售商品房批准机关为 大同市房产管理局，商品房预售许可证号为 (2011)晋商房预售同字第1108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 号楼 【幢】【座】 1 单元 【单元】 3 【层】 301 号 房，房屋代码为 91100。

该商品房的用途为 住宅，属 钢筋混凝土结构 结构，总层数为 3 层，建筑层数地上 30 层，地下 0 层。

该商品房阳台是 其中封闭阳台数为:2,非封闭阳台数为:0。

该商品房 预测 建筑面积共 202.7 平方米，其中，套内建筑面积 0 平方米，公共部位与公用房屋分摊建筑面积 0 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

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：

1. 按建筑面积计算，该商品房单价为（人民币）每平方米 6361 元，总金额（人民币） ¥ 仟 壹 佰 贰 拾 捌 万 玖 仟



共 肆 拾 伍 元整。

2、按套内建筑面积计算，该商品房单价为 () 每平方米
× 元，总金额 () × 仟 × 佰 × 拾 ×
万 × 仟 × 佰 × 拾 × 元整。

3、按套(单元)计算，该商品房总价款为 () × 仟
× 佰 × 拾 × 万 × 仟 × 佰 × 拾 × 元
整。

4、 × 。

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 种方式进行处
理：

1. 双方自行约定：

(1) 以最终实测面积多退少补 ；

(2) X ；

(3) X ；

(4) X 。

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
合同约定面积时，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 3 方式按期付款

1. 一次性付款: _____。

2. 分期付款: _____。

3. 其他方式: 买受人于2013年10月8日付清首付: 伍拾壹万玖仟叁佰柒拾伍元整 (¥: 519375元); 剩余房款: 柒拾柒万元整 (¥: 770000元) 银行按揭。

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 三 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 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 三 (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 2012 年 10 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 30 日内告知买受人的;
2. 遭遇国家、政府部门的特殊情况 _____;
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 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 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 三 的违约金, 合同继续履行;

(2) 逾期超过 180 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 三（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) _____ X _____
- (3) _____ X _____
- (4) _____ X _____
- (5) _____ X _____
- (6) _____ X _____
- (7) _____ 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 同期活期存款 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。

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：自《入住通知书》规定的交付期限届满之日起，与该商品房有关的风险及费用（包括但不限于各项税费、物业管理费用、采暖费用以及任何其它杂费）由买受人承担，因此造成出卖人损失或给出卖人增加的其它费用，也应由买受人承担。

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。

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：



扫描全能王 创建



扫描全能王 创建

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. 交房时水通
2. 交房时电通
3. 交房时路通
4. 交房时燃气通
5. 交房时暖气通

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. X
2. X
3. 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 360 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 1、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 90 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 1 % 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. X

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，维修费用由买受人承担。

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 归出卖人所有；
2. 该商品房所在楼宇的外墙面使用权 归出卖人所有；
3. 该商品房所在楼宇的命名权 归出卖人所有；
4. 该商品房所在小区的命名权 归出卖人所有；



扫描全能王 创建



扫描全能王 创建

出卖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. 提交大同市仲裁委员会仲裁。
2. 依法向人民法院起诉。

第二十条 本合同未尽事项，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 本合同连同附件共拾贰页，一式肆份，具有同等法律效力，合同持有情况如下：
出卖人壹份，买受人壹份，产权办壹份，交易所壹份。

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，由出卖人向大同市房产管理局申请登记备案。

出卖人（签章）：
【法定代表人】：
【委托代理人】：

买受人（签章）：曹春喜
【法定代表人】：
【委托代理人】：

【（签章）】

【（签章）】：

____年____月____日

2013年10月8日

签于_____

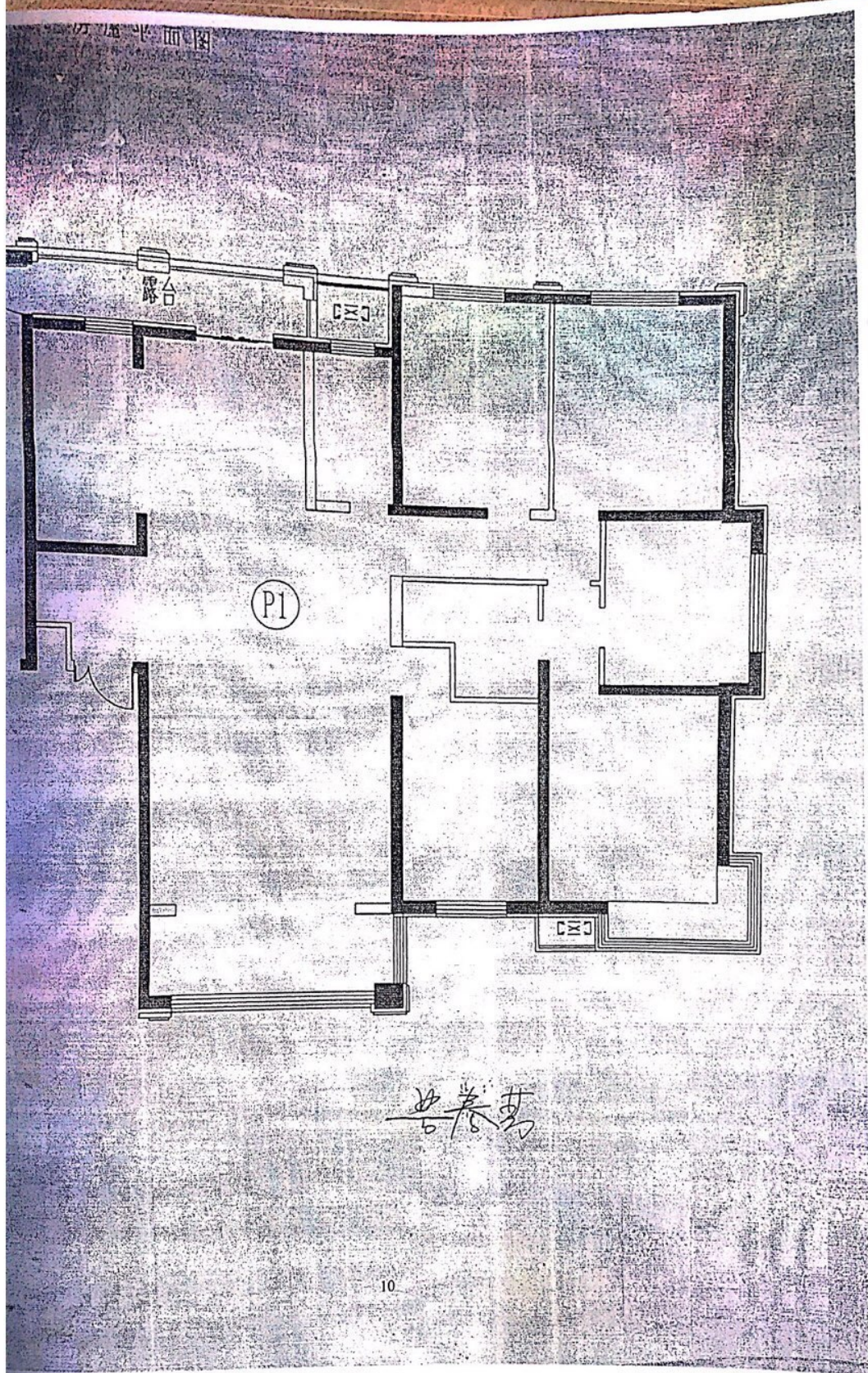
签于太阳城售楼部



扫描全能王 创建



扫描全能王 创建



平面图

露台

P1

吴养芬



扫描全能王 创建



扫描全能王 创建

依据大同市房产管理办公室下属的福天房屋测绘所认定的相关管理办法为准。

附件三：装饰、设备标准

、室外部分：

1. 外墙面：石材、高档涂料
2. 外窗：断桥铝合金中空玻璃

、室内部分：

1. 内墙：刮腻子
2. 顶棚：刮腻子
3. 地面：毛坯地面
4. 户门：多功能防盗门，安装到位
5. 厨房：全毛坯，下水管四周做防水
6. 卫生间：全毛坯，地面做防水层

、公共部分：

1. 首层门厅、电梯厅：地面、墙面石材，顶棚刷涂料；
2. 楼梯间：一至五层楼梯踏步贴砖；五层以上水泥抹光
3. 电梯：日立

其他：符合国家相关标准



扫描全能王 创建



扫描全能王 创建