

附件四：

补充条款

一、双方对本合同的所有条款已做说明，并理解一致无疑异。

二、双方对所购房屋现状知情无疑异。

三、本合同下的物业由开发公司制定物业管理公司进行前期物业管理，买受人认可该公司与开发商签订的前期物业管理协议。物业管理费按市场价记取。

四、其它需要补充的内容： _____

出卖人（签章）：



买受人（签章）：陈小雨

[法定代表人] / [委托代理人]

[法定代表人] / [委托代理人]

（签章） _____

（签章） _____

2016 年 5 月 8 日

2016 年 5 月 8 日

签于 吕梁公馆售楼部

签于 吕梁公馆售楼部

现场勘查照片



区域位置图





营业执照

(副本) (1-1)

统一社会信用代码 91140100095814110H

名称 山西中顺达房地产估价有限公司
 类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
 住所 太原市杏花岭区胜利街282号6幢1102号
 法定代表人 马云飞
 注册资本 壹佰壹拾万圆整
 成立日期 2014年03月25日
 营业期限 2014年03月25日至2034年03月25日
 经营范围 房地产抵押估价服务;征收估价服务;司法鉴定估价服务;其他
 房地产估价服务;房地产咨询服务。(依法需经批准的项目,经
 相关部门批准后方可开展经营活动)***

该证件仅限于评估中使用



登记机关



企业应当于每年1月1日至6月30日,通过国家企业信用信息公示系统

企业信用信息公示系统网址:

<http://sx.gsxt.gov.cn/index.jspx>

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

中华人民共和国
房地产估价机构备案证书

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

该证书仅限于
估价中使用

机构名称：山西中顺达房地产估价有限公司
法定代表人：马云飞
(执行事务合伙人)

住所：太原市杏花岭区胜利街282号6幢1102号

统一社会信用代码：9114010095814110H

备案等级：三级

证书编号：【晋】房估01364207

有效期限：2022年1月29日



发证机关(公章) 2019年1月29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. 00149298

姓名 / Full name

王秋林

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

140524197607082426

注册号 / Registration No.

1420020011

执业机构 / Employer

山西中顺达房地产估价有限公司

有效期至 / Date of expiry

2021-2-23

持证人签名 / Bearer's signature



该证件仅限于评估中使用

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. 00164655

姓名 / Full name

王素华

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

140102196501074822

注册号 / Registration No.

1420060077

执业机构 / Employer

山西中顺达房地产估价有限公司

有效期至 / Date of expiry

2021-9-28

持证人签名 / Bearer's signature



房地产估价报告

估价报告编号：晋中顺达房估字[2019]第 032 号

估价项目名称：吕梁市离石区吕梁公馆 2801 号房地产市场价值估价报告

估价委托人：吕梁市离石区人民法院

房地产估价机构：山西中顺达房地产估价有限公司

注册房地产估价师：王秋林 注册号：1420020011

王素华 注册号：1420060077

估价报告出具日期：二〇一九年三月十四日

致估价委托人函

吕梁市离石区人民法院：

受贵单位的委托，我公司秉着客观、公正、科学、独立的原则，对位于吕梁市离石区吕梁公馆 2801 号房地产进行估价，本次估价目的是为估价委托人了解委估资产市场价值提供价值参考依据。

我们依据估价委托人提供的资料，根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，选取比较法和收益法，经过周密精确的测算，并结合估价经验对影响委估房地产价值因素的综合分析，最后确定估价对象在价值时点二〇一九年三月五日的房地产市场价值如下：

评估结果汇总表

序号	产权人	坐落	所在层数	建筑面积 (m ²)	房屋用途	单价 (元/m ²)	总价 (万元)	备注
1	薛小丽	吕梁市离石区吕梁公馆 2801 号	28	127.34	住宅	6302	80.25	

大写（人民币）：捌拾万贰仟伍佰元整。

具体估价的详细结果、过程和有关说明，见后附的《估价结果报告》《估价技术报告》。

山西中顺达房地产估价有限公司

法定代表人：马云马

二〇一九年三月十四日

目 录

估价师声明.....	4
估价假设和限制条件.....	6
房地产估价结果报告.....	8
一、估价委托人:.....	8
二、房地产估价机构:.....	8
三、估价目的.....	8
四、估价对象.....	8
五、价值时点.....	8
六、价值类型.....	8
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、房地产估价报告使用提示.....	12
十二、注册房地产估价师.....	13
十三、实地查勘期.....	13
十四、估价作业日期.....	13
十五、估价报告应用的有效期.....	13
房地产估价技术报告.....	14
一、估价对象描述与分析.....	14
二、市场背景描述与分析.....	15
三、估价对象最高最佳利用分析.....	17
四、估价方法适用性分析.....	18
五、估价测算过程.....	19
六、估价结果确定.....	26
附 件.....	28

估价师声明

我们郑重声明：

（一）注册房地产估价师在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。

（二）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、公正的的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

（三）注册房地产估价师与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。

（四）注册房地产估价师依照中华人民共和国国家标准 GB/T 50291-2015《房地产估价规范》的规定进行估价工作，撰写估价报告。

（五）我们已派出了中国注册房地产估价师王秋林和王素华对估价报告中的估价对象进行实地查勘，并对勘察的客观性、真实性、公正性承担责任，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，依据估价委托人提供的资料进行估价，除非另有协议，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。

（六）没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

（七）估价报告依据估价委托人提供的相关资料，估价委托人对资料的真实性、完整性以及产生的后果负责，估价人员仅对本报告的操作程度和采用方法的公允性负责。

（八）参加本次估价的注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名	签章
王秋林	1420020011		
王素华	1420060077		

估价假设和限制条件

(一) 一般假设

1、本次估价的前提为估价对象的合法性并遵守最高最佳利用原则，即估价对象按目前状态，保持目前的房地产用途，并保持房屋的正常维修。根据估价委托人提供的资料及估价人员现场勘察，委估房地产至今仍保持正常使用。

2、报告以估价对象在价值时点二〇一九年三月五日的房地产市场价值为准。

3、本报告未考虑国家政策、经济环境及物业本身的物理状况等因素发生的重大变动，且这些变动会对估价结果产生的重大影响。

4、本估价报告结果自估价报告出具之日起壹年内有效，若因上述因素发生重大变动，本报告自动失效，须委托我们重新估价。

5、本报告依据了估价委托人提供的相关资料，估价委托人对所提供资料的真实性负责，因所提供资料失真造成估价结果有误的，我们和估价人员不承担相应的责任。

6、本估价报告按价值时点委估房地产实物状态测算估价值，未考虑建筑设计及施工质量等因素对其价值的影响。

7、我们没有接受进行结构测试和设施检验的要求，因此不能确定估价对象是否存在这方面的缺损。

8、委估对象的使用面积及地理位置以估价委托人提供的《荣宁高层住宅小区商品房买卖合同》记载为准。

9、估价报告和估价结果仅为估价委托人了解委估资产市场价值提供价格参考依据，未经本公司允许，不得向估价委托人和估价报告审查部门及使用部门之外的任何单位和个人提供本报告的部分或全部内容，不得发表

于任何公开媒体上。

(二) 未定事项假设

本次评估对象的使用面积地理位置以委托估价人提供的资料及现场勘察为准，若因资料有误造成估价结果失真，估价公司和估价人员不承担相应的法律责任。

(三) 背离事实假设

本次估价目的为估价委托人了解委估资产市场价值提供价格参考依据，根据房地产估价规范的有关规定，其价值组成中不包括该房地产被查封及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权等，故本次估价不考虑上述因素对该房地产价值的影响。

(四) 不相一致假设

无不相一致假设。

(五) 依据不足假设

本次估价因委托方未能提供《房屋产权证》《国有土地使用证》，若因此造成的经济纠纷，我公司和估价人员不承担相应的法律责任。

房地产估价结果报告

一、估价委托人：

吕梁市离石区人民法院

二、房地产估价机构：

山西中顺达房地产估价有限公司

三、估价目的

确定委估房产在价值时点 2019 年 3 月 5 日的市场价值，为委托方确定委估资产市场价值提供价值参考依据而估价房地产市场价值。

四、估价对象

区位状况：估价对象房地产位于吕梁市离石区吕梁公馆 2801 号。

实物状况：委估对象外墙涂料粉刷，入户门为防盗门，客厅地面铺设地板砖，墙面贴有壁纸，石膏板吊顶，木包门，设有电视墙；卧室地面铺设地板砖，墙面贴有壁纸；厨房地面铺设地板砖，墙面瓷砖通顶；卫生间地面铺设防滑地板砖，墙面瓷砖通顶，PVC 吊顶。

根据委托方提供的《荣宁高层住宅小区商品房买卖合同》【合同编号:0402】可知，估价对象的用途为住宅，属剪力墙结构，层高为 3.0 米，建筑层数地上三十层，地下二层，建筑面积为 127.34 平方米。

配套设施：该小区内水、电、暖、气、通讯等基础设施及公共配套设施齐全，维修、保养、使用状况较好。

五、价值时点

二〇一九年三月五日

六、价值类型

本次估价的房地产价值为估价对象于价值时点 2019 年 3 月 5 日的市场价值。

市场价值，是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时点自愿进行交易的金额。

七、估价原则

本次估价遵守独立、客观、公正、合法、谨慎的原则及最高最佳利用原则、价值时点原则等技术性原则。

（一）客观、独立、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

应以估价对象的合法使用、合法处分为前提进行。所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定，其权益才能受法律保护，并体现其权益价值，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，在合法使用前提下，房地产只有在最高最佳利用状态下才能发挥最大效用。最高最佳利用：房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并

使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

八、估价依据

(一) 本此估价所依据的有关法律、法规和部门规章

1、《中华人民共和国物权法》(中华人民共和国主席令第 62 号)(2007 年 10 月 1 日起施行)

2、《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007 年 8 月 30 日修改)

3、《中华人民共和国土地管理法》(2004 年 8 月 28 日修订)

4、《中华人民共和国房产税暂行条例》

5、《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令第四十六号)(2016 年 7 月 2 日通过，于 2016 年 12 月 1 日起实施)

6、《房屋登记办法》(中华人民共和国建设部令 168 号)(2008 年 7 月 1 日起施行)

7、《土地登记办法》(国土资源部令 40 号)(2008 年 2 月 1 日实施)

8、《不动产登记暂行条例》(第 656 号国务院令)(2015 年 3 月 1 日实施)；

9、《国务院令 588 号《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修订》(2011 年 1 月 8 日修订)

10、《山西省实施〈中华人民共和国房产税暂行条例〉细则》

11、《不动产登记暂行条例实施细则》(国土资源部令 第 63 号)(2016 年 1 月 1 日实施)；

12、国家和省、市有关房地产评估的法律、法规。

(二) 本此估价采用的技术规程

1、中华人民共和国国家标准 GB/T 50291—2015《房地产估价规范》

(中华人民共和国住房和城乡建设部公告第 797 号)(2015 年 12 月 1 日)

实施)。

2、中华人民共和国国家标准 GB/T 50899-2013《房地产估价基本术语标准》(中华人民共和国住房和城乡建设部公告第 84 号)(2014 年 2 月 1 日起实施)

(三) 估价委托人提供的有关资料

- 1、《荣宁高层住宅小区商品房买卖合同》
- 2、房地产现场勘察笔录
- 3、估价委托人提供的其它有关资料

(四) 房地产估价机构和注册房地产估价师所掌握和搜集的估价所需资料。

- 1、估价人员实地查勘所获得资料
- 2、估价方掌握的有关估价资料

九、估价方法

本次估价采用市场法和收益法进行估价，并运用数理统计分析的有关方法，结合估价人员的经验，最终确定估价对象在价值时点的估价结果。

市场法是指通过比较被评估资产与最近售出类似资产的异同，并将类似的市场价格进行调整，从而确定被评估资产价值的一种资产评估方法。

即：

估价对象楼价=比较案例房地产楼价×

$$\frac{\text{正常交易情况修正系数}}{\text{比较案例房地产情况修正系数}} \times \frac{\text{待估房地产评估基准日楼价指数}}{\text{比较案例房地产交易日期楼价指数}} \times$$

$$\frac{\text{待估房地产区域因素条件指数}}{\text{比较案例房地产区域因素条件指数}} \times \frac{\text{待估房地产个别因素条件指数}}{\text{比较案例房地产个别因素条件指数}}$$

收益还原法是预测估价对象未来的正常收益，选用适当的报酬利率将其折现到估价时点后累加，以此来估算估价对象的客观合理价格或价值的

方法。

计算公式为：

$$v = [a / (r - g) * [1 - (1 + g)^t / (1 + r)^t]] / [1 - (1 + f) / (1 + r)^t]$$

v——房地产收益价格（元）

a——年纯收益（元）

r——还原率

g——等比增长率

t——可持有年期（年）

f——同比增长率

十、估价结果

我们依据估价委托人提供的资料，根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，选取比较法和收益法，经过周密精确的测算，并结合估价经验对影响委估房地产价值因素的综合分析，最后确定估价对象在价值时点二〇一九年三月五日的房地产市场价值如下：

序号	产权人	坐落	所在层数	建筑面积 (m ²)	房屋用途	单价 (元/m ²)	总价 (万元)	备注
1	薛小丽	吕梁市离石区吕梁公馆 2801 号	28	127.34	住宅	6302	80.25	
大写（人民币）：捌拾万贰仟伍佰元整。								

十一、房地产估价报告使用提示

1、估价对象状况和房地产市场状况因时间变化对房地产市场价值可能产生影响，在估价对象实物及区域因素不受意外损害，能正常维护使用，房地产市场没有大的波动的情况下，预计估价报告使用有效期内，房地产

市场价值基本保持稳定。

2、委估对象的使用面积及地理位置以估价委托人提供的《荣宁高层住宅小区商品房买卖合同》记载为准，如果改变本报告的相关基础数据，应重新评估。

3、未经评估单位书面同意，本估价报告书的全部或任何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。

4、估价报告和估价结果的使用权归委托方所有，估价机构对估价结果有解释权。

十二、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签章
王秋林	1420020011	王秋林	 <p>中华人民共和国房地产估价师 姓名：王秋林 注册号：1420020011 有效期至：2021.02.23</p>
王素华	1420060077	王素华	 <p>中华人民共和国房地产估价师 姓名：王素华 注册号：1420060077 有效期至：2021.09.28</p>

十三、实地查勘期

二〇一九年三月五日

十四、估价作业日期

二〇一九年三月五日至二〇一九年三月十四日

十五、估价报告应用的有效期

本报告结果自估价报告完成之日起壹年内有效。

房地产估价技术报告

一、估价对象描述与分析

区位状况：估价对象房地产位于吕梁市离石区吕梁公馆 2801 号。

1、区域概况

估价对象位于吕梁市离石区吕梁公馆 2801 号，区域范围内公共基础设施齐全、商业服务业分布较好，便于居民的生产和生活；周围有离市区人行家属院、区政府家属院、园丁公寓等多个住宅小区；有中国工商银行、中国邮政储蓄银行、中国农业银行等金融机构；有时代购物、宏泰广场、金桥商城荣宁商城等购物中心，人流量较大，为住宅的发展提供了良好的条件。

2、交通条件

估价对象位于周围有区域范围内 301 路、303 路、301 路支等多个公交车通过，距吕梁火车站约 5.4 公里，距吕梁汽车客运总站约 2.8 公里，对内外交通较为便捷。

3、基础设施状况

该地区市政配套达“七通”，即供水、排水、通电、通讯、通路、供暖、通气，具体如下：

- (1)通上水：周边有市政供水管网。
- (2)排水：周边有市政排水管网。
- (3)通电：周边有市政供电设施。
- (4)通讯：为市政通讯网络重点覆盖地区。
- (5)通路：主要利用道路为建设街。
- (6)供暖：该区域范围内有集中供热管网。

(7)通气：该区域范围内有集中供气管网。

实物状况：委估对象外墙涂料粉刷，入户门为防盗门，客厅地面铺设地板砖，墙面贴有壁纸，石膏板吊顶，木包门，设有电视墙；卧室地面铺设地板砖，墙面贴有壁纸；厨房地面铺设地板砖，墙面瓷砖通顶；卫生间地面铺设防滑地板砖，墙面瓷砖通顶，PVC 吊顶。

根据委托方提供的《荣宁高层住宅小区商品房买卖合同》【合同编号：0402】可知，估价对象的用途为住宅，属剪力墙结构，层高为 3.0 米，建筑层数地上三十层，地下二层，建筑面积为 127.34 平方米。

配套设施：该小区内水、电、暖、气、通讯等基础设施及公共配套设施齐全，维修、保养、使用状况较好。

二、市场背景描述与分析

1、地理位置及气候

吕梁市位于山西省中部西侧，因吕梁山脉由北向南纵贯全境而得名。西隔黄河同陕西榆林相望，东北与省会太原市相连，东部、东南部分别和晋中、临汾接壤。全市基本属于温带大陆性季风气候区，冬寒夏暑，四季分明。市境总面积 21140 平方千米，下辖 1 个市辖区、10 个县，代管 2 个县级市。离石区是吕梁市政府所在地，是全市政治、文化和交通中心。

吕梁市属半干旱暖温带大陆性季风气候，四季分明，差异悬殊。春季干燥，雨少风多；夏季炎热，雨量集中；秋季凉爽，气候宜人；冬季寒冷，降雪偏少。多年平均降水量 502.5mm，吕梁关帝山主峰一带为多雨中心，年降水量在 700mm 以上，而临县、柳林沿河一带较为干旱，降水量通常在 450mm 以下。降水量的季节分布很不均匀，夏季最多，占全年降水量的 60% 左右，冬季最少，只有 3% 左右，且年际变化很大。降水量多年份和最少年份相差 2—3 倍。降水区域分布很不均匀，平均而言，山区降水多于平川，南部山区多于北部山区。年平均气温 8、9℃ 左右，全年 >10℃ 的有效积温

2534.7—3870.0℃。一月份气温最低，全市平均气温为-7.2℃，极端最低气温为-30.5℃，出现在北部的岚县。七月份气温最高，全市平均气温为22.8℃，极端最高气温为39.9℃，出现在平川的汾阳市。年平均日照时数2351.7—2871.7小时，无霜期一般为133—178天。灾害性天气主要有干旱、暴雨、冰雹、霜冻和风灾。

2、经济情况及发展

(1) 吕梁经济情况

2018年以来，在习近平新时代中国特色社会主义思想指导下，吕梁市上下全面贯彻落实中央、省、市各项决策部署，按照推动高质量发展要求，严格践行新发展理念，深入推进供给侧结构性改革，积极落实稳就业、稳金融、稳外贸、稳外资、稳投资、稳预期政策，经济运行保持总体平稳、稳中有进发展态势。工业增速小幅下滑，前11月，规模以上工业增加值同比增长2%，低于全国（6.3%）4.3个百分点，低于全省（4%）2个百分点。投资增速继续加快。前11月，固定资产投资438.6亿元，同比增长7.2%，较前10月加快0.8个百分点。其中，第一产业投资完成18.5亿元，同比下降40.1%；第二产业完成投资240.8亿元，同比增长12.2%；第三产业完成投资242.2亿元，同比增长9.5%。一是第二、第三产业投资增速加快，第一产业投资降幅加大。前11月，第二产业投资同比增长12.2%，较上月加快3.1个百分点；第三产业投资同比增长9.5%，较上月加快6.4个百分点。二是房地产开发投资增速减缓。前11月，房地产开发投资40.5亿元，同比增长5.7%，较上月减缓5.1个百分点。三是基础设施投资增速加快。前11月，基础设施投资90.4亿元，同比增长8.2%，较上月加快0.7个百

分点。四是民间投资增速减缓。前 11 月，民间投资 244.3 亿元，同比增长 8.4%，较上月减缓 2.8 个百分点。

（二）房地产发展状况

近年来房地产政策经历了从宽松到热点城市持续收紧的过程：“两会”提出因城施策去库存，但随着热点城市房价地价快速上涨，政策分化进一步显现。一方面，热点城市调控政策不断收紧，限购限贷力度及各项监管措施频频加码，遏制投资投机性需求，防范市场风险；另一方面，三四线城市仍坚持去库存策略，从供需两端改善市场环境。同时，中央加强房地产长效机制建设，区域一体化、新型城镇化等继续突破前行，为行业长期发展积极构建良好环境。

未来因城施策将在控风险与去库存基调下不断深化，热点城市面临量价回调，而三四线城市有望延续平稳走势。

三、估价对象最高最佳利用分析

最高最佳利用原则是要说明，房地产估价要以房地产最高最佳利用为前提，所谓最高最佳利用，是估价对象的一种最可能的使用，这种最可能的使用是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，并能给估价对象带来最高价值的使用。

最高最佳利用分析真正体现了估价的客观性，衡量、判断估价对象房地产是否处于最佳利用状态，主要从下列方面分析：

1、在法律上允许（规划及相关政策法规许可）的前提下，即不受现时使用状况的限制，而依照法律规章、规划发展的方向，按照其可能的最佳用途估价。

2、在技术上可行，即不能把技术上无法做到的使用当作最高最佳利用，要按照房屋建筑工程方面的技术要求进行估价。

3、在经济上可行，即估算的价值应是在各种可能的使用方式中，以经济上有限的投入而能获得最大效益的使用方式的估价结果。

4、土地与建筑物的统一性，即以房地产内在构成要素的组合是否达到统一来判断其是否处于最佳使用状态，也就是说，估价时把建筑物与土地区位是否相匹配，是否具有投资集约度的因素考虑进去。

5、房地产与周围环境的协调性即房地产与外界环境是否均衡或协调，也就是说，估价时不按原有用途估价，而按房地产与其周围环境相协调能获得大量外部经济效益的最佳使用的新用途进行分析。

6、可持续发展性即在估价时不仅要研究类似房地产过去和现在的价值状况，而且还要研究房地产市场的现状、发展趋势以及政治经济形势和政策变化对房地产价值形成的影响，以预测未来价值和收益变动的趋势。

7、根据估价对象地理位置、周边自然与人文经济环境及充分利用土地资源的情况，确定维持原用途为土地最高最佳利用途径。

现委估房地产目前的用途为住宅用途，也是最高最佳用途，因此，本估价报告视其目前的用途为最高最佳利用。

四、估价方法适用性分析

1、估价方法的选择

房地产估价中常用的估价方法主要有：市场比较法、收益还原法、成本法、假设开发法等。

以上不同的估价方法从不同的角度反映了估价对象房地产的一定权利状态及一定时间点的价格水平。不同方法的适用条件、方法特点、资料要求有所不同，在实际估价工作中需要根据估价对象房地产的估价目的、估价原则及实际情况选择合适的估价方法。

在本次估价项目中估价人员在认真分析所掌握的资料并对估价对象进行实地查看及同类房地产市场调查后，通过对估价对象的特点和实际状况

的分析。估价对象同区域类似房地产市场交易案例较多，因此可采用市场法预测其市场价格；且考虑到本估价对象为有收益的房产，其周边租赁市场活跃，因此可采用收益法对其进行评估。

2、估价的技术路线

市场法是指通过比较被评估资产与最近售出类似资产的异同，并将类似的市场价格进行调整，从而确定被评估资产价值的一种资产评估方法。

即：

$$\begin{aligned} \text{估价对象楼价} = & \text{比较案例房地产楼价} \times \\ & \frac{\text{正常交易情况修正系数}}{\text{比较案例房地产情况修正系数}} \times \frac{\text{待估房地产评估基准日楼价指数}}{\text{比较案例房地产交易日期楼价指数}} \times \\ & \frac{\text{待估房地产区域因素条件指数}}{\text{比较案例房地产区域因素条件指数}} \times \frac{\text{待估房地产个别因素条件指数}}{\text{比较案例房地产个别因素条件指数}} \end{aligned}$$

收益还原法是预测估价对象未来的正常收益，选用适当的报酬利率将其折现到估价时点后累加，以此来估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

计算公式为：

$$v = [a / (r - g) * [1 - (1 + g)^t / (1 + r)^t]] / [1 - (1 + f) / (1 + r)^t]$$

v—房地产收益价格（元）

a—年纯收益（元）

r—还原率

g—等比增长率

t—可持有年期（年）

f—同比增长率

五、估价测算过程

房产测算过程（127.34 平方米）

经过估价人员的实际调查及本公司房地产交易实例库中的相类似的交易实例，经筛选，确定案例 A 吕梁公馆、案例 B 吕梁公馆、案例 C 吕梁公馆三个交易实例。

可比实例说明表（见下页）

比较因素	估价对象	A	B	C
交易价格	待估	6692	6290	6496
建筑面积	127.34	127	124	124
总楼层	30	30	30	30
交易时间	2019年3月	近期	近期	近期
交易情况	待估	正常	正常	正常
区域因素	繁华程度	较好	较好	较好
	景观	较好	较好	较好
	交通状况	方便	方便	方便
	公共配套设施状况	较完善	较完善	较完善
	环境状况	较好	较好	较好
	城市规划	好	好	好
	房屋朝向	南北	南北	南北
个别因素	所在楼层	28	5	27
	平面布置	一般	一般	一般
	通风采光	较好	较好	较好
	结构质量	剪力墙	剪力墙	剪力墙
	装修情况	一般	一般	一般
	物业管理	一般	一般	一般

比较因素修正表（见下页）

吕梁市离石区吕梁公馆 2801 号房地产市场价值估价报告

比较因素	估价对象	A	B	C
交易价格	待估	6692	6290	6496
建筑面积	127.34	127	124	124
总楼层	30	30	30	30
交易时间	100.0	100.0	100.0	100.0
交易情况	100.0	100.0	100.0	100.0
区域因素	繁华程度	100.0	100.0	100.0
	景观	100.0	100.0	100.0
	交通状况	100.0	100.0	100.0
	公共配套设施状况	100.0	100.0	100.0
	环境状况	100.0	100.0	100.0
	城市规划	100.0	100.0	100.0
小计	100.0	100.0	100.0	100.0
个别因素	房屋朝向	100.0	100.0	100.0
	所在楼层	100.0	97.0	97.0
	平面布置	100.0	100.0	100.0
	通风采光	100.0	100.0	100.0
	结构质量	100.0	100.0	100.0
	装修情况	100.0	100.0	100.0
	物业管理	100.0	100.0	100.0
小计	100.0	97.0	100.0	97.0

A、确定修正系数

- 1、交易情况修正：三个可比实例均为正常情况下的交易，无需修正。
- 2、交易日期修正：由于本次评估比较案例交易时间不在近期，根据市场变化状况及规律合理调整，月环比修正值为 $\pm 0.5\%$ /月。

3、区域因素修正：根据可比实例的交通、环境及周边状况对可比实例进行修正。

①繁华程度：繁华程度分为好、较好、一般、较差、差五个级别，以待估不动产的地段位置为基准（100%），相差一个等级，房价修正 $\pm 1\%$ 。

②景观：景观分为好、较好、一般、较差、差五个级别，以估价对象为基准（100%），综合分析房屋不同置所能看到的景观环境（自然景观、公共绿地、小区绿化景观）等因素，每变化一个等级，房价修正 $\pm 1\%$ 。

③交通状况：交通状况分为方便、较方便、一般、较差、差五个级别，以待估不动产交通状况为基准（100%），相差一个等级，房价修正 $\pm 2\%$ 。

④公共配套设施状况：公共配套设施状况分为完善、较完善、一般、较差、差五个级别，以待估不动产公共配套设施状况为基准（100%），相差一个等级，房价修正 $\pm 2\%$ 。

⑤环境状况：环境状况分为好、较好、一般、较差、差五个级别，以待估不动产环境状况为基准（100%），相差一个等级，房价修正 $\pm 2\%$ 。

⑥城市规划：城市规划分为好、较好、一般、较差、差五个级别，以待估不动产的城市规划情况为基准（100%），相差一个等级，房价修正 $\pm 1\%$ 。

4、个别因素修正：个别因素的修正应以估价对象的实物状况为基准，对可比实例进行修正。

①房屋朝向：分为东、西、和南北，以待估不动产朝向为基准（100%），每变化一个朝向，房价修正 $\pm 2\%$ 。

②所在楼层：以估价对象为基准（100%），按楼层修正表修正。

③平面布置：平面布置分为好、较好、一般、较差、差五个级别，以估价对象为基准（100%），综合分析户型功能的齐全、分区、户型与面积的合理性，每变化一个等级，房价修正 $\pm 3\%$ 。

④通风采光：通风采光分为好、较好、一般、较差、差五个级别，以

估价对象为基准（100%），综合分析房屋的暗房数量、采光面积的大小等因素，每变化一个等级，房价修正 \pm 3%。

⑤结构质量：结构质量分为砖木、混合、混合三个级别，以估价对象为基准（100%），每变化一个等级，房价修正 \pm 3%。

⑥装修情况：装修分为无、一般、中档、高档四个级别，以估价对象为基准（100%），每变化一个等级，房价修正 \pm 2%。

⑦物业管理：分为无、一般、较好、好四个级别，以估价对象为基准（100%），每变化一个等级，房价修正 \pm 3%。

⑧建成年代（新旧程度）：根据房屋的建成年代以及房屋翻修情况，以估价对象为基准（100%），估价师根据经验得出。

B、估价结果计算（见下表）

可比实例	A	B	C
1、交易价格	6692	6290	6496
2、综合修正系数	1.0309	1.0000	1.0309
2.1 交易时间修正	1.0000	1.0000	1.0000
2.2 交易情况修正	1.0000	1.0000	1.0000
2.3 区域因素修正	1.0000	1.0000	1.0000
2.4 个别因素修正	1.0309	1.0000	1.0309
3、比准价格	6899	6290	6697
平均单价	6629		
总价（万元）	84.41		

（二）收益还原法定义与计算公式

A、定义：收益还原法是预测估价对象未来的正常收益，选用适当的还原利率将其折现到估价时点后累加，以此来估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

对于受益期限较长的房地产，先确定一个合理的持有期，然后预测持有期的净收益和持有期末的价值，再将它们折算为现值。

B. 计算公式:

$$v = [a / (r - g) * [1 - (1 + g)^t / (1 + r)^t]] / [1 - (1 + f) / (1 + r)^t]$$

v——房地产收益价格(元)

a——年纯收益(元)

r——还原率

g——等比增长率

t——可持有年期(年)

f——同比增长率

房地产收益价值的测算

1、纯收益 A 的求取

①根据吕梁市同类型物业租金平均水平和标的物实际情况,综合分析得出平均租金 0.6 元/天·m²,建筑面积为 127.34 m²,有效出租面积为 100%,出租率为 95%,则:

$$\text{年潜在毛收入} = 0.6 \times 30 \times 127.34 \times 12 = 27505.44 \text{ 元}$$

$$\text{年有效毛收入} = 27505.44 \times 100\% \times 95\% = 26130.17 \text{ 元}$$

②计算年运营总费用

$$\text{年运营总费用} = \text{管理费} + \text{维修费} + \text{保险费} + \text{税金}$$

(1) 管理费

据市场调查,管理费一般按年潜在毛收入的 2-5%计取,本次取 2%。

$$\text{管理费} = 27505.44 \times 2\%$$

$$= 550.11 \text{ 元}$$

(2) 维修费

一般按房屋重置价格的 1.5%-2%计取,本次取 1.5%,据评估人员现场勘察,委估房产均为剪力墙结构,结合估价对象具体情况及吕梁市近期建筑市场行情,确定估价对象的房屋重置价格为 1700 元/m²。

维修费=重置价格×建筑面积×取费

=1700 元/m²×127.34 m²×1.5%=3247.17 元

(3) 保险费

一般按房屋重置价格的 0.15%—0.2%计取，本次取 0.15%。

保险费=重置价格×建筑面积×取费

=1700 元/m²×127.34 m²×0.15%=324.72 元

(4) 税金

税金包括房产税和增值税及附加，其中房产税的征收标准为年潜在毛收入的 4%，增值税及附加的征收标准为年潜在毛收入的 5.6%。

税金=年潜在毛收入×（房产税+增值税及附加税）

=27505.44×（4%+5.6%）=2640.52 元

(5) 年运营费用

年运营总费用=管理费+维修费+保险费+税金

=550.11+3247.17+324.72+2640.52

=6762.52 元

(6) 计算年净收益

年净收益=年有效毛收入-年运营总费用

=26130.17-6762.52=19367.65 元

2、还原利率 r 的求取

还原利率的确定方法有：市场提取法、安全利率加风险调整值法、复合投资收益率法、投资收益率排序插入法，本次评估采用市场提取法求取，根据可比实例的还原利率通过加权平均后得出，本估价对象的还原利率采用 3.5%。

3、可持有年期 t 的求取

可持有年期 t 一般根据物业类型、价值量大小、变现能力的强弱、经

营管理难度等综合确定持有年限，一般取 5-10 年，因考虑到近年来房地产市场变化较快，估价师根据本次估价对象未来收益能力和物业的租金市场承接能力确定合理的可持有年限取值为 6 年。

4、等比增长率 g 的求取

g 为收益额年增长率，根据北京市的房屋销售与租赁价格走势，取得近几年租赁价格的同比增长率的平均值，取得等比增长率为 3.00%。

5、同比增长率 f 的求取

f 为 t 年后价值增长系数，根据我们对估价对象所在区域类似房地产近年来价格指数的调查，及估价师的经验，结合抵押评估的谨慎性原则，本次同比增长率 f 取值为 5.00%。

6、房地产收益价值

经计算：

$$v = [a / (r - g) * [1 - (1 + g)^t / (1 + r)^t]] / [1 - (1 + f) / (1 + r)^t]$$

$$= 76.07 \text{ 万元 (合 } 5974 \text{ 元/m}^2\text{)}$$

(四) 评估总值

本次估价采用市场法和收益法进行计算，计算结果如下：

面积 (m ²)	市场法单价 (元/m ²)	权重 (%)	收益法单价 (元/m ²)	权重 (%)	评估单价 (元/m ²)	评估值 (万元)
127.34	6629	50	5974	50	6302	80.25

六、估价结果确定

我们依据估价委托人提供的资料，根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，选取比较法和收益法，经过周密精确的测算，并结合估价经验对影响委估房地产价值因素的综合分析，最后确定估价对象在价值时点二〇一九年三

月五日的房地产市场价值如下：

序号	产权人	坐落	所在层数	建筑面积 (m ²)	房屋用途	单价 (元/m ²)	总价 (万元)	备注
1	薛小丽	吕梁市离石区吕梁公馆 2801 号	28	127.34	住宅	6302	80.25	

大写 (人民币)：捌拾万贰仟伍佰元整。



附 件

- 一、委托评估书、委托方承诺函
- 二、《荣宁高层住宅小区商品房买卖合同》
- 三、现场勘查照片
- 四、房地产区域位置图
- 五、房地产估价机构营业执照（复印件）
- 六、房地产估价机构资质等级证书（复印件）
- 七、估价人员资格证书（复印件）

委托评估书

山西中顺达房地产估价有限公司：

现委托贵单位对位于吕梁市离石区吕梁公馆 2801 号 进行评估，
评估目的是为确定房地产市场价值提供价值参考依据。 建筑面积
127.34 平方米。

望贵单位尽快予以评估！

委 托 方（盖章）： _____

2019 年 3 月 5 日

委托方承诺函

山西中顺达房地产估价有限公司：

因确定房地产市场价值提供价值参考依据之经济行为需要，委托贵公司对该经济行为所涉及评估范围内资产进行房地产估价，为确保估价机构独立、客观、公正、科学地进行房地产估价，我们承诺如下，并承担相应的责任：

- 一、我方所提供的资料真实、准确、完整、合规如实地充分揭示；
- 二、纳入房地产估价范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
- 三、纳入房地产估价范围的资产在估价时点至估价报告提交日期间发生影响估价行为及结果的事项，对其披露及时、完整；
- 四、不干预估价机构和估价人员独立、客观、公正地执业；
- 五、我方所提供的房地产估价情况资料真实、完整；
- 六、本次评估范围资产无抵押担保等其他事项；
- 七、如因资料不完整、失实造成的后果，我方独立承担。

委托方（签章）：

2019年3月5日

荣宁高层住宅小区
商品房买卖合同

吕梁欣杰房地产开发有限公司

合同编号：(0402)

合同双方当事人：

出卖人：吕梁欣杰房地产开发有限公司

注册地址：离石区段家坪村

营业执照注册号：1423001200723

企业资质证书号：0900681623A

法定代表人：张德茂 联系电话：8222688

邮政编码：033000

委托代理人：郭兆平 地址：离石区段家坪欣杰房地产开发有限公司

邮政编码：033000 联系电话：8330988 8330999

买受人：薛小丽

[本人][法定代表人]姓名：薛小丽

[身份证][营业执照注册号]、[身份证] 14232019860105624X

地址：山西省方山县大武镇大武街东291

邮政编码：033003 联系电话：13153361298

[委托代理人]姓名： / 国籍： /

地址： /

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 商品房销售依据。

买受人购买的商品房为[期房]。

第二条 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 21 [幢] 2801 号房。

该商品房的用途为 住宅,属剪力墙结构,层高等为 3.0m,建筑层数地上 三十层,地下 二层。

该商品房合同约定建筑面积共 121.34平方米,其中,套内建筑面积 98.01平方米(包括阳台面积)。公共分摊建筑面积 23.33平方米。

第三条 计价方式与价款。

出卖人与买受人约定按下述方式计算该商品房价款:

按建筑面积计算,该商品房单价为(人民币)每平方米 4500

元,总金额(人民币)小写 539000 元,

大写 ⑤ 千 ③ 百 玖 拾 柒 万 叁

千 零 百 零 拾 零元整。

第四条 面积确认及面积差异处理。

根据当事人选择计价方式,本条规定以建筑面积为依据进行面积确认及面积差异处理。

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,实际面积与合同约定面积发生差异,双方同意按以下方式进行处理。

1、面积误差比值在 1%以内(含 1%)的,按合同约定面积结算房价款。

2、面积误差比绝对值大于 1%的时,据实计算。

第五条 付款方式及期限。

买受人按下列第 1 种方式按期付款:

一次性付款

分期付款

其他方式:

第六条 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,按下列方式分别处理。

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

应付款额万分之三的违约金，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，买受人按累计应付款的1%向出卖人支付违约金。买受人愿意继续履行合同时，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四的违约金。

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的差额；采取分期付款的，按相应的分期付款与该期实际已付款的差额确定。

第七条 交付期限

出卖人应当在2015年10月31日前，依照国家和地方人民政府的有关规定，将商品房经验收合格，并符合本合同约定的商品房交付买受人使用。

但遇下列特殊原因，出卖人可据实顺延交付期，但出卖人应在事因出现后30日内告知买受人。

- 1、国家政策变化；
- 2、规划设计有重大变化；
- 3、不可抗拒的因素。

第八条 出卖人逾期交房的违约责任。

除本合同第七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 60 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款万分之 三 的违约金，合同继续履行；

(2) 逾期超过 60 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 90 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，自本合同第七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 四 的违约金。

2、

第九条 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：

该商品房结构形式、户型、空间尺寸、朝向。

买受人有权在通知到达之日起 15 日内做出是否退房书面答复。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，出卖人在规定时限内通知买受人的，买受人有权退房。但应在收到通知后十五日提出。

买受人因规划设计变更原因退房的，出卖人须在买受人提出退房要求之日起___天内将买受人已付款退还给买受人，并按中国人民银行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七条规定的证明文件，并签署房屋交接单。

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。

买受人须在出卖人书面通知三十日内办理交接手续。逾期未办理交接手续的，自出卖人书面通知买受人办理交接手续中规定最后期限的第二天起，视同办理手续，并开始缴纳物业管理费，买受人承担该商品房所涉一切维护、保养之责。

第十一条 出卖人保证销售的商品房没有产权纠纷和债务纠纷。

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。由出卖人承担全部责任。

买受人在本小区所购的房产产权证由公司统一办理，所涉税

费由买受人自理，在交付房子时一次性收取。

第十二条 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_____种方式处理。

1、出卖人赔偿双倍的装饰、设备差价。

2、_____。

3、_____。

第十三条 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：

入住时，水、电、暖、电话、闭路接通（本项目水、电、暖全部为分户计量设置），开办费由买受人自理，在交付房子时一次性收取。

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：

每逾期一月按房价款的万分之一支付违约金，但因非出卖人的原因而致使基础设施、公共配套不能按期使用的除外。

第十四条 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，致使买受人不能取得房地产权属证书的，双方同意按下列第____项处理：

- 1、买受人退房，出卖人在买受人提出退房要求起60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、_____。

第十五条 保修责任。

买受人购买商品为商品住宅的，《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。

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失，出卖人不承担责任，但可协助维修，维修费用由买受人承担。

第十六条 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全体业主；
- 2、该商品房所在楼宇的外墙面使用权归全体业主；
- 3、该商品房所在楼宇的命名权归开发商；
- 4、该商品房所在小区的命名权归开发商；

5、该商品房所在楼宇小区的公共通道、公共部分绿地等公共场所的管理权归物业管理机构；

6、_____。

第十七条 买受人的房屋权作住宅使用，买受人使用期间不得擅自改变该商品房建筑主体结构、承重结构和用途。除本合同及其附近另有规定者外，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。

买受人必须遵守前期物业管理的有关规定(业主临时公约见附件五)

广告与宣传资料不作为合同的约定内容。

第十八条 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，诉诸人民法院裁决。

第十九条 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。

第二十一条 本合同连同附件共24页，附件和合同一样具有同等法律效力，合同一式三份，出卖人一份，买受人一份，

物业公司___份。

第二十二条 本合同自双方签订之日起生效。

出卖人(签章):

[法定代表人]:

[委托代理人]:

(签章):



买受人(签章): 薛小丽

[法定代表人]:

[委托代理人]:

(签章):

2016 年 5 月 8 日

签于 吕梁公馆售楼部

2016 年 5 月 8 日

签于 吕梁公馆售楼部

附件一：房屋平面图

出卖人



(签章)

买受人 (签章) 杨(西)

[法定代表人] / [委托代理人] [法定代表人] / [委托代理人]

(签章) _____

(签章) _____

2016 年 5 月 8 日

2016 年 5 月 8 日

签于 吕梁公馆售楼部

签于 吕梁公馆售楼部

附件二：公共部分与公用房屋分摊建筑面积构成说明

公摊面积内容

房屋：

公共墙体、楼梯间、电梯间、通道、管道井、设备间、其它为本
栋楼服务使用的设备、管理用房。

出卖人



买受人 (签章)



[法定代表人] / [委托代理人] [法定代表人] / [委托代理人]

(签章) _____

2016年5月8日

签于 吕梁公馆售楼部

(签章) _____

2016年5月8日

签于 吕梁公馆售楼部

附件三：装饰、设备标准

- 1、外墙：水泥抹面，刷涂料。
- 2、内墙、顶棚：毛墙面
- 3、地面：毛地面。
- 4、门窗：
门：安装进户门，不装内门。
窗：铝合金。
- 5、厨房：不装厨具，预留接口。
- 6、卫生间：不装洁具，预留接口。
- 7、阳台：封闭阳台。

出卖人（签章）



买受人（签章）：蘇小丽

[法定代表人] / [委托代理人] [法定代表人] / [委托代理人]

（签章） _____

2016 年 5 月 8 日

签于 吕梁公馆售楼部

（签章） _____

2016 年 5 月 8 日

签于 吕梁公馆售楼部