

司法执行财产处置参考价估价报告

估价报告编号：弘远评估（2019）153号

估价项目名称：凉州区天一时代城国际公馆11号楼
1单元21层1211室住宅房地产

估价委托人：武威市凉州区人民法院

房地产估价机构：武威市弘远房地产评估咨询事务所

注册房地产估价师：李梅（注册号6220000022）

占瑞华（注册号6220130020）

估价报告出具日期：2019年7月10日

致估价委托人函

武威市凉州区人民法院：

我所受贵院委托，于2019年7月2日对位于凉州区天一时代城国际公馆11号楼（现为西凉路国际公馆11号楼），产权属赵明红同志所有的该楼1单元21层1211室，总建筑面积143.90平方米的住宅房地产进行了现场查勘。价值时点为2019年7月2日，估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

根据委托内容，我所注册房地产估价师对估价对象进行了实地查勘和专业调查，遵循《中华人民共和国资产评估法》、《房地产估价规范》等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、合法的原则，运用了比较法、成本法对估价对象进行了分析、测算和判断，在满足本报告的估价依据和全部假设、限制条件下，确定估价对象在价值时点2019年7月2日的房地产评估总价值为¥999386元，大写人民币玖拾玖万玖仟叁佰捌拾陆元，评估单价为6945元/平方米。

特别提示：报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价假设和限制条件”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，详见《估价结果报告》、《估价技术报告》。本估价报告的应用有效期限自估价报告完成之日起一年。

武威市弘远房地产评估咨询事务所

法定代表人：



二〇一九年七月十日

目 录

一、估价师声明	1
二、估价的假设和限制条件	3
三、估价结果报告	6
1、估价委托人	6
2、估价机构	6
3、估价目的	6
4、估价对象概况	6
5、价值时点	7
6、价值类型	7
7、估价原则	7
8、估价依据	8
9、估价方法	9
10、估价结果	10
11、注册房地产估价师	10
12、实地查勘日期	10
13、估价作业日期	10
14、估价报告应用有效期	10
四、估价技术报告	11
1、估价对象描述及分析	11
2、市场背景分析	12
3、最高最佳利用分析	13
4、估价方法适用性分析	13
5、估价测算过程	14
6、估价结果	21
五、附件	
1、估价对象相关照片	22
2、司法评估委托书复印件	23
3、估价对象权属证明复印件	24
4、估价机构营业执照复印件	25
5、估价机构备案证书复印件	26
6、注册房地产估价师资格证书复印件	27

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，但受到本估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

3、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、注册房地产估价师是依照《房地产估价规范》GB/T50291-2015和《房地产估价基本术语标准》GB/T50899-2013进行分析，形成意见，撰写估价报告。

5、我所注册房地产估价师已于2019年7月2日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，被申请人未到现场配合查勘，委托人和评估专业人员未能进入室内，故只对估价对象进行了外观和区位状况的调查。并对查勘的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们对估价对象的现场查勘仅限于其外观和使用状况，对被遮掩、未暴露及难以接触到的部分，除非另有异议，我们不承担对估价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重要的专业帮助。

7、本估价报告是根据武威市凉州区人民法院提供的资料和信息出具，资料和信息真实性、完整性、合法性对评估结论构成影响，依据同一标资产的其他资料或者信息不同可能得出与

本报告不一致的评估结论。

8、本报告估价结果仅作为委托人在本次估价目的下使用，不得做其他用途，未经本估价机构和估价人员同意，估价报告不得向委托人及报告审查部门以外的单位及个人提供，凡因委托人使用估价报告不当而引起的结果，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

9、评估报告使用人应正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

10、本估价报告复印件无效，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上，由此带来的一切责任由报告的使用方承担。

11、本估价报告解释权为本评估机构所有。

估价的假设和限制条件

一、本次估价的一般假设

1、估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。

2、买卖双方的交易目的都是追逐自身最大经济利益，在适当的期间完成谈判和交易，洽谈交易期间物业价值将保持稳定。交易双方都具有完全市场信息，对交易对象具有必要的专业知识，不考虑特殊买家的附加出价。

3、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的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。

4、市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。

5、假设该房地产按目前状态持续使用，并可在公开市场上自由出售，且为估价对象合法的最高最佳使用用途，若转换使用用途，本估价结果无效。

二、未定事项假设

1、本次评估权属、面积、用途等资料数据，根据委托人提供的《商品房买卖合同》复印件记载内容确定，委托人对其所提供的资料的真实性负责。若委托人提供资料真实性有误，本事务所及签字估价师均不承担任何责任。

2、本次估价对象范围由委托人现场指认，若与实际不符，应重新估价。

3、本所评估专业人员现场勘察时，未对其做建筑基础、房屋结构上的测量和实验，本次估价假设其无建筑基础、结构等方面的重大质量问题。

4、本次估价是以提供给估价机构的估价对象不存在抵押权、典权等其他项权利为假设前提。特提请报告使用人注意。

5、若至价值时点止，产权人尚有任何有关估价对象的应缴未缴税费，应按照规定缴纳或从评估价值中相应扣减。

三、背离事实假设

1、估价结果是为确定房地产市场价格提供参考依据，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格的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对估价结果的影响；当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。

2、估价结果未考虑估价对象及其所有权人已承担的债务，或有债务及经营决策失误或市场运作失当对其价值的影响。

四、不相一致假设

本次估价无不相一致假设。

五、依据不足假设

评估专业人员对本估价报告中的估价对象进行实地查勘时，被申请人未到现场配合，申请人到现场配合查勘并签字确认，委托人和评估专业人员未能进入室内，故只对估价对象进行了外观和区位状况的调查，估价对象室内状况不祥，本次评估假设其室内为普通家庭装修。

六、本估价报告使用的限制条件

1、本报告估价结果根据本次估价目的，以现场勘察日期为价值时点，对建筑物在保持现使用状态下做出的，其价值为市场价值，应用范围是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不得用于其他用途。

2、本次估价结果指整体房地产价值，包括室内装修价值，不包括地下室、可移动的设施设备价值、该房屋办理权属登记及二次过户所产生的费用。

3、本报告专为委托人使用，未经本事务所同意，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。

4、本估价报告的应用有效期限为一年。即估价目的在报告提交后的一年内实现，估价结果可作估价对象的市场价格参考，超过一年，需重新进行估价。

估价结果报告

一、估价委托人：武威市凉州区人民法院

二、估价机构：武威市弘远房地产评估咨询事务所

法定代表人：李梅

地址：武威市凉州区杨府巷中段

机构备案等级：二级

备案证号：甘建房备字 620401 号

联系人：占瑞华

联系电话：2224234

三、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

四、估价对象概况

1、估价对象范围

估价对象位于凉州区天一时代城国际公馆 11 号楼（现为西凉路国际公馆 11 号楼），属于本市住宅用地二级地段。所处区域道路平坦，交通便利，有多路公交车经过，周围有学校、超市、银行等，该小区为本市规模较大、档次较好的小区之一，小区内地面硬化、环境清洁，有绿化小品，小区内有幼儿园。生活服务及公共配套设施完善。其四至：四侧皆靠小区住宅楼。

2、估价对象基本状况

估价对象位于凉州区天一时代城国际公馆 11 号楼（现为西凉路国际公馆 11 号楼），坐南向北，系钢混结构总 34 层建筑（地上 33 层，地下 1 层），建成于 2017 年。估价对象位于该楼 1 单元 21 层 1211 室，建筑面积 143.90 平方米，所在单元为二梯五户设计（二部电梯一部跑梯）。估价对象外墙贴瓷砖，单元程控门，入户防盗门，铝合金窗断桥隔热窗，楼梯间墙面贴瓷砖、磁砖地面、石膏吊顶。因被申请人未到现场配合，委托人和评估专业

人员未能进入室内，仅对估价对象进行了外观和区位位置的调查，室内状况不祥。

五、价值时点

二〇一九年七月二日

六、价值类型

本次估价结合公平、公正、公开的原则，按照国家规定的技术标准和评估程序，根据公开市场价值原则并结合实际使用状况，充分考虑了本地区同类房地产在价值时点上的公开市场价格。本次估价未考虑未来市场变化风险以及短期强制处分和变现等因素对价格的影响。

七、估价原则

本次评估遵循独立、客观、公正原则；合法原则；最高最佳使用原则；价值时点原则；替代原则。

1、独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求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

合法原则要求房地产估价结果是在估价对象依法判定的权益下的价格。依法判定的权益包括依法判定的权利类型及归属，以及使用、处分等权利。因为房地产的价值实质上是房地产权益的价值。

3、最高最佳使用原则

最高最佳使用原则要求房地产估价结果是在估价对象最高最佳使用下的价值。因为在现实房地产经济活动中，每个房地产拥有者都试图充分发挥其房地产的潜力，采用最高最佳的使用方

法，以取得最大的效益。这一原则也是房地产利用竞争与优选的结果。

4、价值时点原则

价值时点原则要求房地产估价结果是在由估价目的决定的某个特定时间的价值。因为影响房地产价格的因素是不断变化的，房地产市场是不断变化的，货币的购买力是不断变化的，从而房地产价格也是不断变化的。同一宗房地产在不同的时间往往会有不同的价值。

5、替代原则

根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格经过相互影响与比较之后来决定的。房地产价格也同样遵循替代规律，受其它具有相同使用价值的房地产，即同类型具有替代可能的房地产价格所牵制。换言之，具有相同使用价值、替代可能的房地产之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。

总之，在评估过程中，要按照国家、地方有关规定，恪守公正、公平、科学、合理的原则进行房地产价格评估，做到评估过程合理，评估方法科学，评估结果准确，严格保守评估秘密。

八、估价依据

1、法律、法规和政策性文件

- ① 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- ② 《中华人民共和国土地管理法》；
- ③ 《中华人民共和国土地管理法实施条例》
- ④ 《中华人民共和国资产评估法》；

⑤《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》；

⑥《房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法》。

⑦《最高人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》。

2、技术标准、规程、规范

①《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

②《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）。

3、委托方提供的相关资料

①“（2019）甘0602鉴81号”评估委托书；

②《商品房买卖合同》复印件；

4、估价人员调查收集的相关资料

①估价人员现场查勘和估价机构掌握的其他相关资料；

②估价对象所在区域的房地产市场状况、同类房地产市场交易等数据资料等。

九、估价方法

估价人员认真分析所掌握的资料，并对估价对象进行了实地查勘，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，根据《房地产估价规范》和遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，经过反复研究，我们认为估价对象适合采用比较法与成本法进行估价。

比较法是将估价对象与在价值时点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市场价格的方法。

成本法即首先估算重新建造全新状态的估价对象所需的各项必要成本费用和应纳税金、正常开发利润之和，再结合成新率

(综合考虑年限, 实体性, 功能性和经济性贬值求取) 估算出估价对象的市场价格。



十、估价结果

估价结果汇总表

币种: 人民币

相关结果		估价方法	
		比较法	成本法
测算价值	住宅房地产总价(元)	999386	909252
	评估单价(元/m ²)	6945	6319
评估价值	总价(元)	999386	
	评估单价(元/m ²)	6945	

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签字
李梅	6220000022	
占瑞华	6220130020	

十二、实地查勘日期

2019年7月2日

十三、估价作业日期

2019年7月2日——2019年7月10日

十四、估价报告应用有效期

本估价报告应用有效期限自估价报告完成之日起一年。

估价技术报告

一、估价对象描述及分析

(一) 估价对象区位状况描述与分析

估价对象区位状况

1	位置 状况	坐落	凉州区天一时代城国际公馆 11 号楼（现为西凉路国际公馆 11 号楼）
		方位	南北朝向
		临街状况	小区东临西凉路，南临南二环路
		楼层	总 34 层（地上 33 层，地下 1 层），所在 21 层
2	交通 状况	道路	小区临交通主街道
		交通管制	交通管制良好
		停车便利度	小区内停车位
3	环境 状况	自然环境	空气质量较好，环境良好
		景观	绿化小品、地面硬化
4	外部 配套	基础设施	七通
		公共服务设施	附近有银行、超市等
5	区位 状况 未来 变化 趋势 分析	城市分区及地段类	西凉路片区，住宅小区较多，未来该片区为居民居住为主导，商业零售的综合性居民住宅区
		周边物业类别	目前主要为高层、多层住宅，低层商业
		居住人口类型	目前居住人口类型较多
		社会经济能力类型	公务员、退休职工、其他职业人
		房地产发展趋势	旧城改造、新城扩建为主
		市场供应情况	区内基本无地供应，预计近期有可销售项目
		市场需求情况	该区域集聚了城市居民的各类需求

(二) 估价对象实物状况描述及分析

估价对象实物状况

1	名称	凉州区天一时代城国际公馆 11 号楼（现为西凉路国际公馆 11 号楼）
2	建筑规模	规模较大
3	层数和高度	总 34 层（地上 33 层地下 1 层），所在 21 层
4	建筑结构	钢筋混凝土
5	层高和室内净高	正常
6	建成年份	2017
7	空间布局	二梯五户设计
9	装饰装修	外墙贴瓷砖，单元程控门，入户防盗门，铝合金窗断桥隔热窗，楼梯间墙面贴瓷砖、磁砖地面、石膏吊顶。因被申请人未到现场配合，委托人和评估专业人员未能进入室内，仅对估价对象进行了外观和区位位置的调查，室内状况不祥。
10	设施设备	2 部电梯，1 部楼梯
11	维护和完损状况	结构完整

（三）估价对象权益状况描述与分析

根据委托人提供的《商品房买卖合同》复印件，记载内容如下：

1	合同编号	YS20093081
2	出卖人	武威市天一集团房地产有限公司
3	买受人	赵明红
4	商品房预（销）售许可证号	武房售字第 20130019 号
5	房屋坐落	凉州区西凉路国际公馆 11 栋 1 单元 21 层 1211 室
6	结构	钢筋混凝土
7	设计用途	住宅
8	房屋总层数	总 34 层（地上 33 层地下 1 层）
9	建筑面积	143.90 平方米
10	他项权利设立情况	至价值时点无他项权利设立
11	其他特殊情况	无

二、市场背景分析

凉州区地处武威中部，市内地势平坦，气候适宜，商业繁华，近几年随着城市化进程的推动，三县区的人口大量涌入以及

由于经济的发展外来投资、创业人员的大量流入等刚性需求的增加使得武威的房价在 2006 年之后大幅上涨。2010 年受国家宏观调控政策的影响，以及本地区的收入房价消费指数的影响，自 2010 年下半年以来房价涨幅趋于平缓。2017 年至今，为缓解供求压力，政府积极推地，尤其是住宅用地，推地量增幅最大。品牌房企（如碧桂园）拿地重心向三四线城市下沉。对于武威市来说，就像大多数二三线城市一样，房价基数较低，首次购房者更倾向于购买大户型产品，且随着时间的推移，改善需求也将陆续释放，未来城市中高端大户型房源销量占比将进一步上升。估价对象位于西凉路国际公馆，该小区为本市规模较大的小区之一，与商业繁华的市中心、医院距离较远，小区内有幼儿园，小区绿化率高、有各类花草树木，物业管理完善。

三、最高最佳利用分析

房地产估价要以估价对象的最高最佳使用为前提进行。最高最佳使用是指法律上许可、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象产生最高最佳的利用价值。

估价对象设计用途为住宅用房。根据所处城市内部地理位置、城市建设和土地利用资源优化配制的长远发展以及估价对象的设计及使用情况来看，作为住宅的现状用途应为房地产的最高最佳使用用途。

四、估价方法的适用性分析

评估专业人员认真分析所掌握的资料，进行了实地查勘，对邻近地段和区域同类性质的房地产市场情况进行了调查，因本市类似住宅用房交易市场已基本形成，交易频繁，结合估价对象的实际，可选取比较法作为估价方法。估价对象成本构成具有客观性，可采

用成本法进行。本次评估决定采用比较法和成本法两种方法，综合处理后确定其评估价值。

比较法是将估价对象与在价值时点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市场价格的方法。

成本法是求取估价对象在价值时点时的重新购建价格，然后扣除折旧，以此求取估价对象客观合理价格和价值的方法。其价格通常由土地取得成本、开发成本、管理费用、投资利息、销售费用、销售税费、开发利润构成。

五、估价测算过程

(一) 比较法确定房地产市场价值

计算公式为：

估价对象房地产价格 = 可比实例房地产价格 × 交易情况修正系数 × 市场状况调整系数 × 区位状况调整系数 × 实物状况调整系数

1、选取交易实例

从已搜集和积累的交易实例中，选取到与估价对象房地产条件相似，成交日期与价值时点相近，成交价格可修正为正常价格的三个可比实例。

2、可比实例比较因素条件说明

比较因素条件说明表

可比实例	估价对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
基本情况				
物业名称	天一国际公馆 11 栋	天一国际公馆 9 栋	西凉路天一公馆 4 栋	天一国际公馆 5 栋
地理位置	西凉路	西凉路	西凉路	西凉路
用途	住宅	住宅	住宅	住宅
交易情况	正常	正常	正常	正常
交易时间	2019. 7. 2	2018. 7. 20	2019. 6. 17	2019. 1. 9
区位因素	商业繁华程度	较繁华	较繁华	较繁华
	交通便捷程度	好	好	好
	基础配套设施	齐全	齐全	齐全
	公共服务设施	齐全	齐全	齐全
	环境条件	好	好	好
	朝向	坐南向北	坐南向北	坐南向北
	总楼层	33 层	27 层	27 层
	楼层	21 层	25 层	9 层
实物因素	建筑面积	143. 90	103. 23	139. 5
	结构	钢混	钢混	钢混
	修建年代	2017	2016	2016
	装修	普通装修	普通装修	普通装修
	室内净高	正常	正常	正常
	室内布局	合理	合理	合理
	设施设备	完善	完善	完善
	物业管理	完善	完善	完善
权益	用途	成套住宅	成套住宅	成套住宅
	共有情况	单独所有	共同共有	共同共有
交易价格	--	6547. 86	6496. 25	6323. 78

3、比较法评估中影响房地产价值的调整因素

(1) 交易情况调整

交易情况调整是对可比实例成交价格进行调整，经过调整后，将可比实例的实际而可能是不正常的价格变成了正常价格。

所选可比实例均为正常交易情况下的交易实例，无需作交易情况系数修正，其交易情况系数均为 100/100。

(2) 市场状况调整

可比实例成交价格是其成交日期时的价格，是在成交日期时的房地产市场状况下形成的，而要求评估的估价对象的价格是价值时点的价格，是在价值时点时的房地产市场状况下形成的。因此，要将可比实例在其成交日期时的价格调整为在价值时点的价格。

可比实例一、二、三的交易日期为 2018 年 7 月、2019 年 6 月、2019 年 1 月，在此期间到价值时点该区域房地产市场价格较平稳，根据市场调查情况确定，可比实例一、三的交易日期系数分别调整为 110/100、104/100。

(3) 房地产状况调整

由于房地产状况可以分为区位、实物和权益实物三大方面，从而房地产状况调整可以分为区位状况调整、实物状况调整和权益状况调整。

① 区位状况调整，是将可比实例房地产在其区位状况下的价格调整为在估价对象房地产区位状况下的价格。调整的内容主要包括：繁华程度、交通便捷程度、环境景观、公共服务设施完备程度、临街状况、朝向、楼层等影响房地产价格的因素。

估价对象和可比实例位于同一小区，区域状况基本相似，仅楼层不同。估价对象位于总 33 层住宅楼的 21 层，可比实例一、二、三分别位于总 27 层住宅楼的 25 层、9 层、6 层，故将可比

实例一、二、三的楼层系数分别调整为 100/102、100/94、100/93。

②实物状况调整，是将可比实例房地产在其实物状况下的价格，调整为在估价对象房地产实物状况下的价格。调整的内容主要包括：新旧程度、建筑规模、建筑结构、面积、装修、平面格局等影响房地产价格的因素。

实物状况中仅房屋建筑面积有差异，故仅对此一项进行调整。估价对象和可比实例二的建筑面积相近，不作调整；可比实例一的建筑面积适中，可比实例三的建筑面积较小，根据市场调查分析，房屋的建筑面积越大总价越高，快速变现能力越差，面积越小扣除公摊面积后可使用面积更小，故将可比实例一、二、三的建筑面积系数分别调整为 100/102、100/100、100/101。

③权益状况调整，是将可比实例房地产在其权益状况下的价格，调整为在估价对象房地产权益状况下的价格。调整的内容主要包括：土地使用年限，城市规划限制条件等影响房地产价格的因素。

所选可比实例的权益状况与估价对象相同，不作调整。

4、比较因素修正系数确定

根据估价对象与可比实例的比较分析，结合估价师掌握资料与估价经验，因素修正系数确定见下表。

比较因素指数表

比较因素 项目		估价对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
交易情况		100	100	100	100
市场状况		100	110	100	104
区位因素	区位状况	100	100	100	100
	交通便捷度	100	100	100	100
	商业繁华程度	100	100	100	100
	基础设施条件	100	100	100	100
	公共配套设施	100	100	100	100
	环境条件	100	100	100	100
	朝 向	100	100	100	100
	总楼层	100	100	100	100
	楼 层	100	102	94	93
实物因素	建筑面积	100	102	100	101
	结构	100	100	100	100
	修建年代	100	100	100	100
	装修	100	100	100	100
	室内净高	100	100	100	100
	室内布局	100	100	100	100
	设施设备	100	100	100	100
	物业管理	100	100	100	100
权益	用途	100	100	100	100
	共有情况	100	100	100	100

比较因素修正表

项目	可比实例一	可比实例二	可比实例三
可比实例单价 (元/m ²)	6547.86	6496.25	6323.78
交易情况修正系数	100/100	100/100	100/100
市场状况调整系数	110/100	100/100	104/100
区位状况调整系数	100/102	100/94	100/93
实物状况调整系数	100/102	100/100	100/101
权益状况调整系数	100/100	100/100	100/100
比准价格 (元/m ²)	6922.96	6910.90	7001.74
评估单价 (元/m ²)	6945		
评估总价 (元)	999386		

(二) 成本法确定房地产市场价格

成本法是求取估价对象在价值时点时的重新购建价格，然后扣除折旧，以此求取估价对象客观合理价格和价值的方法。其价格通常由土地取得成本、开发成本、管理费用、投资利息、销售费用、销售税费、开发利润构成。

1、土地取得成本

土地取得成本按照武威市城区区域楼面地价确定，确定其楼面地价为 1400 元/平方米，则：

2、开发成本

开发项目前期工作所发生的工程勘察、规划和建筑设计、施工通水、通电、通气、通路及平整场地等勘察设计和前期工程费，确定为 450.00 元/平方米。该钢混结构建筑物建安造价按照我市定额标准为 2100 元/平方米，开发成本确定为 2550 元/平方米。

3、管理费

管理费为 1-2 项的 4% 计取，即：

$$(1400+2550) \times 4\% = 158 \text{ 元/平方米}$$

4、利息

估价对象开发投资为 2 年，资金利息率按国家公布的 1 年期贷款利率 4.35% 计取，即：

$$(1400+2550+158) \times [(1+4.35\%)^1 - 1] = 178.70 \text{ 元/平方米}$$

5、销售费用

销售费用通常按照售价的 3% 计取，即：

开发完成后的价格 \times 3%

6、销售税费

建设工程税费即增值税及税金附加，通常按照售价的 5.6% 计取，即：

开发完成后的价格 \times 5.6%

7、利润

住宅楼本市正常成本利润基本为 15%-25%，估价对象取 20%，计算基数为 1-6 项之和，即

$(1400+2550+158+178.70+\text{开发完成后的价格} \times 3\% + \text{开发完成后的价格} \times 5.6\%) \times 20\%$

8、估价对象成本：

估价对象开发成本单价为以上 1-7 项之和，价格为 5736 元/平方米，估价对象成本为：

$5736 \times 143.90 = 825410$ 元

9、折旧后房地产评估价值

该委估物建成于 2017 年，现已使用 2 年，根据《房屋完损等级评定标准》现场勘察及分析，确定其综合成新率为 99%，折旧后房地产价值为 ¥817156 元。

10、室内装饰装修价值

现场查看时，因被申请人未到现场，评估专业人员未进入室内查看，故室内装修状况不详。本次评估假设其室内装修状况为普通装修，经过概算，类似普通家庭装修折旧后确定为 640 元/平方米，则成本法测算室内装饰装修价值为：

$640 \times 143.90 = 92096$ 元

11、成本法测算房地产评估价值

$817156 + 92096 = 909252$ 元

$909252 \div 143.90 = 6319$ 元/平方米

六、估价结果的确定

经采用比较法和成本法对估价对象进行评估后，比较法计算的价格更能体现其市场价值，故以比较法计算的价格确定委估住宅用房的评估价值，最终确定估价对象在满足本报告的估价依据和全部假设、限制条件下，于价值时点 2019 年 7 月 2 日的房地产评估总价值为 ¥999386 元，大写人民币玖拾玖万玖仟叁佰捌拾陆元，评估单价为 6945 元/平方米。



甘肃省武威市凉州区人民法院 评估委托书

(2019)甘0602鉴81号

武威市弘远房地产评估咨询事务所：

本院在执行申请人杨存宝与被申请人赵明红民间借贷纠纷一案，申请人杨存宝申请本院委托鉴定机构对被申请人赵明红名下的位于武威市凉州区天一时代城国际公馆11号楼1单元21层1211室楼房一套按现行市场价格进行评估作价。依照《最高人民法院关于人民法院执行工作中若干问题的规定（试行）》第47条规定、《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》第四条规定，请你所进行评估，并及时向我院提出书面鉴定意见。

联系人：李建文

联系电话：13079359908

联系人：陈黎明

联系电话：18298545979

武威市凉州区人民法院立案庭

二〇一九年五月二十九日



附：1、提交的鉴定材料：1、评估申请书一份、民事调解书一份、民事裁定书一份、协助执行通知书（回执）一份、商品房买卖合同一份。

2、鉴定后需要退还上述提交的材料，并在30个工作日内完成委托鉴定评估事项（附鉴定评估报告4份）。

3、申请人杨存宝联系电话：15293508888；被申请人赵明红联系电话：15193536666。

GF-2014-0171

合同编号： YS20093081

商品房买卖合同

出卖人： 武威市天一集团房地产有限公司

买受人： 赵明红

中华人民共和国住房和城乡建设部
中华人民共和国国家工商行政管理总局
二〇一四年四月
网上查询地址：<http://www.wwsfgj.com>

目 录

总 则

第一章 术语解释

第二章 合同当事人

第三章 商品房基本状况

第四章 商品房价款

第五章 商品房交付条件与交付手续

第六章 面积差异处理方式

第七章 规划设计变更

第八章 商品房质量及保修责任

第九章 合同备案与房屋登记

第十章 前期物业管理

第十一章 其他事项

说明

1. 本合同文本为示范文本，由中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国国家工商行政管理总局共同制定。各地可在有关法律法规、规定的范围内，结合实际情况调整合同相应内容。

2. 签订本合同前，出卖人应当向买受人出示《商品房预售许可证》及其他有关证书和证明文件。

3. 出卖人应当就合同重大事项对买受人尽到提示义务。买受人应当审慎签订合同，在签订本合同前，要仔细阅读合同条款，特别是审阅其中具有选择性、补充性、修改性的内容，注意防范潜在的市场风险和交易风险。

4. 本合同文本【】中选择内容，空格部位填写内容及其他需要删除或添加的内容，双方当事人应当协商确定。【】中选择内容，以划√方式选定；对于实际情况未发生或双方当事人不作约定时，应当在空格部位打×，以示删除。

5. 出卖人与买受人可以针对本合同文本中没有约定或者约定不明确的内容，根据所售项目的具体情况在相关条款后的空白行中进行补充约定，也可以另行签订补充协议。

6. 双方当事人可以根据实际情况决定本合同原件的份数，并在签订合同时认真核对，以确保各份合同内容一致；在任何情况下，出卖人和买受人都应当至少持有一份合同原件。

7. 买受人在签订合同时，可以在房地产管理部门的网上业务办公系统中设置“买受人密码”，以便于买受人在房地产管理部门的网上业务办公系统中查询与所购房屋有关的合同信息，维护双方当事人的正当权益。

专业术语解释

1. 商品房预售：是指房地产开发企业将正在建设中的取得《商品房预售许可证》的商品房预先出售给买受人，并由买受人支付定金或房价款的行为。
2. 法定代理人：是指依照法律规定直接取得代理权的人。
3. 套内建筑面积：是指成套房屋的套内建筑面积，由套内使用面积、套内墙体面积、套内阳台建筑面积三部分组成。
4. 房屋的建筑面积：是指房屋外墙（柱）勒脚以上各层的外围水平投影面积，包括阳台、挑廊、地下室、室外楼梯等，且具备有上盖，结构牢固，层高2.20M以上（含2.20M）的永久性建筑。
5. 不可抗力：是指不能预见、不能避免并不能克服的客观情况。
6. 民用建筑节能：是指在保证民用建筑使用功能和室内热环境质量的前提下，降低其使用过程中能源消耗的活动。民用建筑是指居住建筑、国家机关办公建筑和商业、服务业、教育、卫生等其他公共建筑。
7. 房屋登记：是指房屋登记机构依法将房屋权利和其他应当记载的事项在房屋登记簿上予以记载的行为。
8. 所有权转移登记：是指商品房所有权从出卖人转移至买受人所办理的登记类型。
9. 房屋登记机构：是指直辖市、市、县人民政府建设（房地产）主管部门或者其设置的负责房屋登记工作的机构。
10. 分割拆零销售：是指房地产开发企业将成套的商品住宅分割为数部分分别出售给买受人的销售方式。
11. 返本销售：是指房地产开发企业以定期向买受人退还购房款的方式销售商品房的行为。
12. 售后包租：是指房地产开发企业以在一定期限内承租或者代为出租买受人所购该企业商品房的方式销售商品房的行为。

商品房买卖合同

(预售)

出卖人向买受人出售其开发建设的房屋，双方当事人应当在自愿、平等、公平及诚实信用的基础上，根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律、法规的规定，就商品房买卖相关内容协商达成一致意见，签订本商品房买卖合同。

第一章 合同当事人

出卖人：_____ 武威市天一集团房地产有限公司 _____

通讯地址：_____ 凉州区南二环路1号 _____

邮政编码：_____ 733000 _____

营业执照注册号：_____ 620600200000682 _____

企业资质证书号：_____ 甘建房(开)622002774 _____

法定代表人：_____ 江士才 _____ 联系电话：_____ 189093359288 _____

委托代理人：_____ × _____ 联系电话：_____ × _____

委托销售经纪机构：_____ × _____

通讯地址：_____ × _____

邮政编码：_____ × _____

营业执照注册号：_____ × _____

经纪机构备案证明号：_____ × _____

法定代表人：_____ × _____ 联系电话：_____ × _____

买受人 姓名: 赵明红 国籍: 中国
居民身份证: 622322197003010057
出生日期: 1970 年 03 月 01 日, 性别: 女
通讯地址: 甘肃省民勤县三雷镇东关公园西路33号
邮政编码: 733100 联系电话: 13369353333

第二章 商品房基本状况

第一条 项目建设依据

1. 出卖人以 有偿(出让) 方式取得坐落于 × 地块的建设用地使用权。该地块【国有土地使用证号】为 武国用(2011)第009号, 土地使用权面积为 10000 平方米。买受人购买的商品房(以下简称该商品房)所占用的土地用途为 住宅, 土地使用权终止日期为 2073 年 01 月 20 日。

2. 出卖人经批准, 在上述地块上建设的商品房项目核准名称 西凉路国际公馆11栋, 建设工程规划许可证号为 622301201100019, 建筑工程施工许可证号为 622301201101001003。

第二条 预售依据

该商品房已由 武威市房地产管理局 批准预售, 预售许可证号为 武房售字第20130019号。

第三条 商品房基本情况

1. 该商品房的规划用途为 住宅。

2. 该商品房所在建筑物的主体结构为 钢筋混凝土结构, 建筑总层数 34 层, 其中地上 33 层, 地下 1 层。

3. 该商品房为第一条规定项目中的 凉州区西凉路国际公馆11栋1单元21层1211室, 房屋代码为: 225405。房屋竣工后, 如房号发生改变, 不影响该商品房的特定位置。该商品房的平面图见附件一。

1. 该商品房的房产测绘机构为武威市房地产测绘队，其预测建筑面积共143.9平方米，其中套内建筑面积118.38平方米，分摊共有建筑面积25.52平方米。该商品房共用部位见附件。

该商品房屋高为×，有0个阳台，其中0个阳台为封闭式，0个阳台为非封闭式。阳台是否封闭以规划设计文件为准。

第四条 抵押情况

与该商品房有关的抵押情况为：×。

抵押类型：×，抵押人：×。

抵押权人：×，抵押登记机构：×。

抵押登记日期：×，债务履行期限：×。

抵押类型：×，抵押人：×。

抵押权人：×，抵押登记机构：×。

抵押登记日期：×，债务履行期限：×。

抵押权人同意该商品房转让的证明及关于抵押的相关约定见附件。

第五条 房屋权利状况承诺

1. 出卖人对该商品房享有合法权利；

2. 该商品房没有出售给除本合同买受人以外的其他人；

3. 该商品房没有司法查封或其他限制转让的情况；

4. _____；

5. _____。

如该商品房权利状况与上述情况不符，导致不能完成本合同登记备案或房屋所有权转移登记的，买受人有权解除合同。买受人解除合同的，应当书面通知出卖人。出卖人应当自解除合同通知送达之日起15日内退还买受人已付全部房款（含已付贷款部分），并自买受人付款之日起，按照年息×%（不低于中国人民银行公布的同期

3. 贷款方式付款：买受人应当于×年×月×日前支付首期房价款人民币（币种）×元（大写×元整），占全部房价款的×%，余款人民币（币种）×元（大写×元整）向【公积金贷款】【商业银行贷款】【××】申请贷款支付。

4. 其他方式：

×

（三）出售该商品房的全部房价款应当存入预售资金监管账户，用于本工程建设。

该商品房的预售资金监管机构为武威市房管局，预售资金监管账户名称为武威市天一集团房地产有限公司，账号为663101007218900010。

该商品房价款的计价方式、总价款、付款方式及期限的具体约定见附件四。

第八条 逾期付款责任

除不可抗力外，买受人未按照约定时间付款的，双方同意按照下列第1种方式处理：

1. 按照逾期时间，分别处理（（1）和（2）不作累加）。

（1）逾期在60日之内，买受人按日计算向出卖人支付逾期应付款万分之1的违约金。

（2）逾期超过60日（该期限应当与本条第（1）项中的期限相同）后，出卖人有权解除合同。出卖人解除合同的，应当书面通知买受人。买受人应当自解除合同通知送达之日起3日内按照累计应付款的1.1%向出卖人支付违约金，同时，出卖人退还买受人已付全部房款（含已付贷款部分）。

出卖人不解除合同的，买受人按日计算向出卖人支付逾期应付款万分之1.1（该比率不低于第（1）项中的比率）的违约金。

本条所称逾期应付款是指依照第七条及附件四约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，按照相应的分期应付款与该期的实际已付款的差额确定。

2. ×

第四章 商品房交付条件与交付手续

第九条 商品房交付条件

该商品房交付时应当符合下列第1、2、3、X项所列条件：

1. 该商品房已取得建设工程竣工验收备案证明文件；

2. 该商品房已取得房屋测绘报告；

3. 该商品房经设计、施工、监理、地勘、建设单位验收合格。

该商品房为住宅的，出卖人还需提供《住宅使用说明书》和《住宅质量保证书》。

第十条 商品房相关设施设备交付条件

(一) 基础设施设备

1. 供水、排水：交付时供水、排水配套设施齐全，并与城市公共供水、排水管网连接。使用自建设施供水的，供水的水质符合国家规定的饮用水卫生标准。

____见附件十一第11条_____；

2. 供电：交付时纳入城市供电网络并正式供电，

____见附件十一第11条_____；

3. 供暖：交付时供热系统符合供热配建标准，使用城市集中供热的，纳入城市集中供热管网，

____见附件十一第11条_____；

4. 燃气：交付时完成室内燃气管道的敷设，并与城市燃气管网连接，保证燃气供应，

____见附件十一第11条_____；

5. 电话通信：交付时线路敷设到户；

6. 有线电视：交付时线路敷设到户；

7. 宽带网络：交付时线路敷设到户。

以上第1、2、3项由出卖人负责办理开通手续并承担相关费用；第4、5、6、7项需要买受人自行办理开通手续。

如果在约定期限内基础设施设备未达到交付使用条件，双方同意按照下列第(2)种方式处理：

(1) 以上设施中第1、2、3、4项在约定交付日未达到交付条件的，出卖人按照本合同第十二条的约定承担逾期交付责任。

第5项未按时达到交付使用条件的，出卖人按日向买受人支付X元的违约金；第6项未按时达到交付使用条件的，出卖人按日向买受人支付X元的违约金；第7项未按时达到交付使用条件的，出卖人按日向买受人支付X元的违约金。出卖人

采取措施保证相关设施于约定交付日后 X 日之内达到交付使用条件。

(7) 买受人同意由出卖人提供临时供水、供电、供暖措施，费用按当地政府规定标准收费，超出费用由出卖人承担。

(8) 公共服务及其他配套设施（以建设工程规划许可为准）

1. 小区内绿地率： X 年 X 月 X 日达到 小区完工一年后达到绿化率 30% ；

2. 小区内非市政道路： X 年 X 月 X 日达到 小区完工一年后 ；

3. 规划的车位、车库： X 年 X 月 X 日达到 小区完工一年后 ；

4. 物业服务用房： X 年 X 月 X 日达到 350m² ；

5. 医疗卫生机构： X 年 X 月 X 日达到 X ；

6. 幼儿园： X 年 X 月 X 日达到 X ；

7. 学校： X 年 X 月 X 日达到 X ；

8. X ；

9. X 。

以上设施未达到上述条件的，双方同意按照以下方式处理：

1. 小区内绿地率未达到上述约定条件的， 补足 。

2. 小区内非市政道路未达到上述约定条件的， 补足 。

3. 规划的车位、车库未达到上述约定条件的， 补足 。

4. 物业服务用房未达到上述约定条件的， 补足 。

5. 其他设施未达到上述约定条件的， 补足 。

关于本小区内相关设施设备的具体约定见附件五。

第十一条 交付时间和手续

(一) 出卖人应当在 2015 年 7 月 30 日前向买受人交付该商品房。

(二) 该商品房达到第九条、第十条约定的交付条件后，出卖人应当在交付日期届满前 10 日（不少于10日）将查验房屋的时间、办理交付手续的时间地点以及应当携带的证件材料的通知书面送达买受人。买受人未收到交付通知书的，以本合同约定的交付日期届满之日为办理交付手续的时间，以该商品房所在地为办理交付手续的地点。

交付该商品房时，出卖人应当出示满足第九条约定的证明文件。出卖人不出示证明文件或者出示的证明文件不齐全，不能满足第九条约定条件的，买受人有权拒绝接收，由此产生的逾期交付责任由出卖人承担，并按照第十二条处理。

质量验收

出卖人交付房屋时，买受人有权对所购商品房进行查验，出卖人不得以缴纳相关税费或者签署物业管理文件作为买受人查验和办理交付手续的前提条件。

买受人查验的该商品房存在下列除地基基础和主体结构外的其他质量问题的，且出卖人按照有关工程和质量标准，标准自查验次日起30日内负责修复，并承担修复费用，修复后再行交付。

(1) 屋面、墙面、地面渗漏或开裂等；

(2) 管道堵塞；

(3) 门窗翘裂，五金件损坏；

(4) 灯具、电器等电气设备不能正常使用；

(5) X；

(6) X。

买受人查验该商品房后，双方应当签署商品房交接单。由于买受人原因导致该商品房未能按期交付的，双方同意按照以下方式处理：

(1) 买受人应在出卖人电话通知或《武威日报》通知中载明的交付日期内到出卖人指定的地点付清所有应付款项并办理房屋交接手续，逾期未办理的，每延期一日交纳商品房保管金人民币20元整。买受人自通知中载明的交付日期起15日内没有书面向出卖人提出不接房的理由，视为出卖人已经依约交付。

第十二条 逾期交付责任

除不可抗力外，出卖人未按照第十一条约定的时间将该商品房交付买受人的，双方同意按照下列第1种方式处理：

1. 按照逾期时间，分别处理（（1）和（2）不作累加）。

（1）逾期在30日之内，逾期期限应当不多于第八条第1（1）项中的期限，自第八条约定的交付期限届满之日起至实际交付之日止，出卖人按日计算向买受人支付全部房价款万分之1的违约金（该违约金比率应当不低于第八条第1（1）项中的比率）。

（2）逾期超过60日（该期限应当与本条第（1）项中的期限相同）后，买受人有权解除合同。买受人解除合同的，应当书面通知出卖人。出卖人应当自解除合同通知送达之日起15日内退还买受人已付全部房款（含已付贷款部分），并自买受人付款之日起，按人民银行同期贷款基准利率（不低于中国人民银行公布的同期贷款基准利率）计算给付利息；同时，出卖人按照全部房价款的0.1%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，出卖人按日计算向买受人支付全部房价款万分之1（该比率应当不低于本条第1（1）项中的比率）的违约金。

第X

第五章 面积差异处理方式

第十三条 面积差异处理

该商品房交付时，出卖人应当向买受人出示房屋测绘报告，并向买受人提供该商品房的面积实测数据（以下简称实测面积）。实测面积与第二条载明的预测面积发生误差的，双方同意按照第4种方式处理。

1. 根据第六条按照套内建筑面积计价的约定，双方同意按照下列原则处理：

- (1) 套内建筑面积误差比绝对值在3%以内（含3%）的，据实结算房价款；
- (2) 套内建筑面积误差比绝对值超出3%时，买受人有权解除合同。

买受人解除合同的，应当书面通知出卖人。出卖人应当自解除合同通知送达之日起15日内退还买受人已付全部房款（含已付贷款部分），并自买受人付款之日起，按照X%（不低于中国人民银行公布的同期贷款基准利率）计算给付利息。

买受人选择不解除合同的，实测套内建筑面积大于预测套内建筑面积时，套内建筑面积误差比在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，产权归买受人所有。实测套内建筑面积小于预测套内建筑面积时，套内建筑面积误差比绝对值在3%以内（含3%）部分的房价款由出卖人退还买受人；绝对值超出3%部分的房价款由出卖人双倍退还买受人。

$$\text{套内建筑面积误差比} = \frac{\text{实测套内建筑面积} - \text{预测套内建筑面积}}{\text{预测套内建筑面积}} \times 100\%$$

2. 根据第六条按照建筑面积计价的约定，双方同意按照下列原则处理：

- (1) 建筑面积、套内建筑面积误差比绝对值均在3%以内（含3%）的，根据实测建筑面积结算房价款；
- (2) 建筑面积、套内建筑面积误差比绝对值其中有一项超出3%时，买受人有权解除合同。

相关税

费用

及

商品

交付

延期

责任

人

自

受

人

项

中

买

受

合

同

人

付

基

准

买受人解除合同的，应当书面通知出卖人。出卖人应当自解除合同通知送达之日起十日内退还买受人已付全部款项（含已付定金或订金），并自买受人付款之日起，按照同期贷款基准利率（不低于中国人民银行公布的同时贷款基准利率）计算给付利息。

买受人选择不解除合同的，实测建筑面积大于预测建筑面积时，建筑面积误差比在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，产权归买受人所有。实测建筑面积小于预测建筑面积时，建筑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。

$$\text{面积误差比} = \frac{\text{实测建筑面积} - \text{预测建筑面积}}{\text{预测建筑面积}} \times 100\%$$

(3) 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。

根据第六条按照套计价的，出卖人承诺在房屋平面图中标明详细尺寸，并约定误差范围。该商品房交付时，套型与设计图纸不一致或者相关尺寸超出约定的误差范围，双方约定如下：

1. 双方自行约定：

实际登记面积与合同约定面积不符的，双方不解除合同，按产权登记面积结算房价，价格以本合同约定为准，多还少补。

第六章 规划设计变更

第十四条 规划变更

(一) 出卖人应当按照城乡规划主管部门核发的建设工程规划许可证规定的条件建设商品房，不得擅自变更。

双方签订合同后，涉及该商品房规划用途、面积、容积率、绿地率、基础设施、公共服务及其他配套设施等规划许可内容经城乡规划主管部门批准变更的，出卖人应当在变更确立之日起10日内将书面通知送达买受人。出卖人未在规定时间内通知买受人的，买受人有权解除合同。

达之日
起,按

买受
人应
当在
收到
通知
之日
起

内约
定

计算房

的条

设施、
卖人应
当买受

(二) 买受人应当在通知送达之日起15日内做出是否解除合同的书面答复。买受人逾期未予以书面答复的, 视同接受变更。

(三) 买受人解除合同的, 应当书面通知出卖人。出卖人应当自解除合同通知送达之日起15日内退还买受人已付全部房款(含已付贷款部分), 并自买受人付款之日起, 按照人民银行同期贷款基准利率(不低于中国人民银行公布的同期贷款基准利率)计算给付利息; 同时, 出卖人按照全部房价款的0.1%向买受人支付违约金。

买受人不解除合同的, 有权要求出卖人赔偿由此造成的损失, 双方约定如下:

出卖人按照已付房价款的0.1%向买受人支付补偿。

第十五条 设计变更

(一) 双方签订合同后, 出卖人按照法定程序变更建筑工程施工图设计文件, 涉及下列可能影响买受人所购商品房质量或使用功能情形的, 出卖人应当在变更确立之日起10日内将书面通知送达买受人。出卖人未在规定期限内通知买受人的, 买受人有权解除合同。

1. 该商品房结构形式、户型、朝向;

2. 供热、采暖方式;

3. _____;

4. _____;

5. _____;

(二) 买受人应当在通知送达之日起15日内做出是否解除合同的书面答复。买受人逾期未予以书面答复的, 视同接受变更。

(三) 买受人解除合同的, 应当书面通知出卖人。出卖人应当自解除合同通知送达之日起15日内退还买受人已付全部房款(含已付贷款部分), 并自买受人付款之日起, 按照人民银行同期贷款基准利率(不低于中国人民银行公布的同期贷款基准利率)计算给付利息; 同时, 出卖人按照全部房价款的0.1%向买受人支付违约金。

买受人不解除合同的, 有权要求出卖人赔偿由此造成的损失, 双方约定如下:

出卖人按照已付房价款的0.1%向买受人支付补偿, 补偿完成视为买受人接受变更。

第七章 商品房质量及保修责任

第十六条 商品房质量

(一) 地基基础和主体结构

出卖人承诺该商品房地基基础和主体结构合格，并符合国家及行业标准。经检测不合格时，买受人有权解除合同。买受人解除合同的，应当书面通知出卖人。出卖人应当自解除合同通知送达之日起15日内退还买受人已付全部房款（含已付贷款部分），并自买受人付款之日起，按照人民银行同期贷款基准利率（不低于中国人民银行公布的同期贷款基准利率）计算给付利息。给买受人造成损失的，由出卖人支付【已付房价款一倍】【买受人全部损失】的赔偿金。因此而发生的检测费用由出卖人承担。

买受人不解除合同的，出卖人按照已付房价款的0.1%向买受人支付补偿。

(二) 其他质量问题

该商品房质量应当符合有关工程质量规范、标准和施工图设计文件的要求。发现除地基基础和主体结构外质量问题的，双方按照以下方式处理：

(1) 及时更换、修理；如给买受人造成损失的，还应当承担相应赔偿责任。交房验收合格后，因买受人或第三方原因造成损坏的由买受人自行承担。

(2) 经过更换、修理，仍然严重影响正常使用的，买受人有权解除合同。买受人解除合同的，应当书面通知出卖人。出卖人应当自解除合同通知送达之日起15日内退还买受人已付全部房款（含已付贷款部分），并自买受人付款之日起，按照人民银行同期贷款基准利率（不低于中国人民银行公布的同期贷款基准利率）计算给付利息。给买受人造成损失的，由出卖人承担相应赔偿责任。因此而发生的检测费用由出卖人承担。

买受人不解除合同的，出卖人按照已付房价款的0.1%向买受人支付补偿。

(三) 装饰装修及设备标准

该商品房应当使用合格的建筑材料、构配件和设备，装置、装修、装饰所用材料的产品质量必须符合国家的强制性标准及双方约定的标准。

不符合上述标准的，买受人有权要求出卖人按照下列第(1)、X、X方式处理（可多选）：

(1) 及时更换、修理；

(2) 出卖人赔偿双倍的装饰、设备差价；

(3) A

(4) X

具体装饰装修及相关设备标准的约定见附件六。

(五) 室内空气环境质量、建筑隔声和民用建筑节能措施

1. 该商品房室内空气环境质量符合【国家】【地方】标准，标准名称： X ，标准文号： X 。

该商品房为住宅的，建筑隔声情况符合【国家】【地方】标准，标准名称： X ，标准文号： X 。

该商品房室内空气质量或建筑隔声情况经检测不符合标准，由出卖人负责整改，整改后仍不符合标准的，买受人有权解除合同。买受人解除合同的，应当书面通知出卖人。出卖人应当自解除合同通知送达之日起15日内退还买受人已付全部房款（含已付贷款部分），并自买受人付款之日起，按照 X %（不低于中国人民银行公布的同期贷款基准利率）计算给付利息。给买受人造成损失的，由出卖人承担相应赔偿责任。经检测不符合标准的，检测费用由出卖人承担，整改后再次检测发生的费用仍由出卖人承担。因整改导致该商品房逾期交付的，出卖人应当承担逾期交付责任。

2. 该商品房应当符合国家有关民用建筑节能强制性标准的要求。

未达到标准的，出卖人应当按照相应标准要求补做节能措施，并承担全部费用；给买受人造成损失的，出卖人应当承担相应赔偿责任。

 X

第十七条 保修责任

(一) 商品房实行保修制度。该商品房为住宅的，出卖人自该商品房交付之日起，按照《住宅质量保证书》承诺的内容承担相应的保修责任。该商品房为非住宅的，双方应当签订补充协议详细约定保修范围、保修期限和保修责任等内容，具体内容见附件七。

(二) 下列情形，出卖人不承担保修责任：

1. 因不可抗力造成的房屋及其附属设施的损害；
2. 因买受人不当使用造成的房屋及其附属设施的损害；

 X

(三) 在保修期内，买受人要求维修的书面通知送达出卖人 2 个工作日内，出卖人既不履行保修义务也不提出书面异议的，买受人可以自行或委托他人进行维修，维修费用及维修期间造成的其他损失由出卖人承担。

第十八条 质量担保

出卖人不按照第十六条、第十七条约定承担相关责任的，由福建省闽清第一建筑工程有限公司或分公司承担连带责任。

关于质量标准的证明见附件八。

第八章 合同备案与房屋登记

第十九条 预售合同登记备案

出卖人应当在自本合同签订之日起【30日内】【X日内】（不超过90日）办理商品房预售合同登记备案手续，并将本合同登记备案情况告知买受人。

双方有关预售合同登记备案的其他约定如下：

因买受人原因造成无法办理登记备案手续的，出卖人不承担任何责任。

第二十条 房屋登记

(一) 双方同意共同向房屋登记机构申请办理该商品房的房屋所有权转移登记。

(二) 因出卖人的原因，买受人未能在该商品房交付之日起730日内取得该商品房的房屋所有权证书的，双方同意按照下列第2种方式处理：

1. 买受人有权解除合同。买受人解除合同的，应当书面通知出卖人。出卖人应当自解除合同通知送达之日起15日内退还买受人已付全部房款（含已付贷款部分），并自买受人付款之日起，按照X%（不低于中国人民银行公布的同期贷款基准利率）计算给付利息。买受人不解除合同的，自买受人应当完成房屋所有权登记的期限届满之日起至实际完成房屋所有权登记之日止，出卖人按日计算向买受人支付全部房价款万分之二的违约金。

2. 买受人不退房，出卖人按已付房价款的二分之一向买受人支付违约金；若买受人在出卖人通知办理产权转移登记手续后30日内不办理该手续，买受人自出卖人通知办理产权转移登记手续之日起按全部房价款的万分之一按日向出卖人支付违约金，并且由此产生的所有后果均由买受人承担。

(三) 因买受人的原因未能在约定期限内完成该商品房的房屋所有权转移登记的，出卖人不承担责任。

第9章 前期物业管理

第二十一条 前期物业管理

(一) 出卖人依法选聘的前期物业服务企业为武威市天一物业管理有限公司

(二) 物业服务时间从2015年7月30日到X年X月X日。

(三) 物业服务期间，物业收费计费方式为【包干制】【酬金制】【协议约定】。物业服务费为暂定为1元/月·平方米（建筑面积）。

(四) 买受人同意由出卖人选聘的前期物业服务企业代为查验并承接物业共用部位、共用设施设备，出卖人应当将物业共用部位、共用设施设备承接查验的备案情况书面告知买受人。

(五) 买受人已仔细阅读前期物业服务合同和临时管理规约，同意由出卖人依法选聘的物业服务企业实施前期物业管理，遵守临时管理规约。业主委员会成立后，由业主大会决定选聘或续聘物业服务企业。

该商品房前期物业服务合同、临时管理规约见附件九。

第十章 其他事项

第二十二条 建筑物区分所有权

(一) 买受人对其建筑物专有部分享有占有、使用、收益和处分的权利。

(二) 以下部位归业主共有：

1. 建筑物的基础、承重结构、外墙、屋顶等基本结构部分，通道、楼梯、大堂等公共通行部分，消防、公共照明等附属设施、设备，避难层、设备层或者设备间等结构部分；

2. 该商品房所在建筑区划内的道路（属于城镇公共道路的除外）、绿地（属于城镇公共绿地或者明示属于个人的除外）、占用业主共有的道路或者其他场地用于停放汽车的车位、物业服务用房；

3. 经买受人同意该商品房所在楼宇的屋面、屋顶、外墙、命名权及所在小区的命名权归出卖人所有，由物业公司统一管理。

(三) 双方对其他配套设施约定如下：

1. 规划的车位、车库：归出卖人所有，出租或出售权益由出卖人决定；

2. 会所：归出卖人所有，出租或出售权益由出卖人决定；

3. 地下储物间：归出卖人所有，出租或出售权益由出卖人决定。

第二十三条 税费

附件 1 房屋平面图（应当标明方位）

附件

1. 房屋分层分户图（应当标明详细尺寸，并约定误差范围）

2. 建设工程规划方案总平面图

1.

2.

k

ξ

±



营业执照

统一社会信用代码 916206024386624981

名称	武威市弘远房地产评估咨询事务所
类型	合伙企业
主要经营场所	甘肃省武威市凉州区北大街杨府巷中段
执行事务合伙人	李梅
成立日期	2002年03月07日
合伙期限	2002年03月07日至2032年03月06日
经营范围	房地产价格评估、房地产业务咨询、房地产装饰装修价格评估、房地产损害赔偿估价、企业各种经济活动涉及的房地产估价、以房地产为主的整体资产评估、房地产纠纷估价、房地产经济案件鉴证、建设用地使用权出让估价、房地产社会稳定风险评估（以《资产评估法》《房地产估价规范》为准）（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

2017年2月2日

提示：每年1月1日至6月30日为年报公示时间

中华人民共和国
房地产估价机构备案证书

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

机构名称：武威市弘远房地产评估咨询事务所
法定代表人：
(执行事务合伙人) 李梅
住所：武威市凉州区北大街杨府巷中段
统一社会信用代码：91620602438662498A
备案等级：贰级
证书编号：甘建房估备字 620401 号
有效期：2017 年 4 月 26 日至 2020 年 4 月 25 日

发证机关(公章)

2017 年 4 月 26 日

本证书由中华人民共和国人事部和建设部批准颁发。它表明持证人通过国家统一组织的考试合格，取得房地产估价师的注册资格。

This is to certify that the bearer of the certificate has passed the uniform examination organized by the Chinese government authorities, and has gained required qualifications for Real Estate Appraiser.



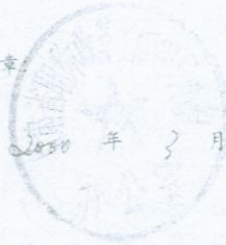
编号:
No. 99011



持证人签名:
Signature of the Bearer

姓名: 李梅
Full Name
性别: 女
Sex
出生年月: 1968.3.
Date of Birth
工作单位: 武威市房产管理局
Employer
批准日期: 1999.10.23
Approval Date

签发单位盖章:
Issued by
签发日期: 2000 年 3 月 15 日
Issued on



本证书由中华人民共和国人力资源和社会保障部、住房和城乡建设部批准颁发。它表明持证人通过国家统一组织的考试，取得房地产估价师的执业资格。

This is to certify that the bearer of the Certificate has passed national examination organized by the Chinese government departments and has obtained qualifications for Real Estate Appraiser.



Ministry of Human Resources and Social Security
The People's Republic of China



Ministry of Housing and Urban-Rural Development
The People's Republic of China

编号：
No. : 0031203



持证人签名:

Signature of the Bearer

白瑞华

管理号:
File No. :

姓名: 白瑞华
Full Name
性别: 女
Sex
出生年月: 1982.01.20
Date of Birth
专业类别:
Professional Type
批准日期: 2012.10
Approval Date

签发单位盖章:

Issued by

签发日期: 2013年2月25日

Issued on