

# 房地产价值估价报告



项目名称：唐山市中级人民法院委托的房地产价值估价报告

委托方：河北省唐山市中级人民法院

估价方：唐山中信德房地产评估咨询有限公司

估价人员：宁友民 1319980005

张桂玲 1320100016

估价作业日期：2019年1月15日-2019年3月18日

估价报告编号：唐中信德房估[2019]司字第004号



## 致估价委托人函

河北省唐山市中级人民法院：

我公司受贵方委托，根据委托的内容和特定的估价目的，遵循客观、公正、科学、独立的原则，按照《房地产估价规范》及公认的房地产估价方法、必要的估价程序，对本次估价对象进行了勘察和评定估算。现将估价结果函告如下：

河北省唐山市中级人民法院委托我公司对该院执行局第三分局办理的唐山市丰南区人民法院刑庭与张虹、李文华贪污纠纷一案所涉及张虹名下唐山市路南区新华贸购物中心 3410 号商铺、李文华名下唐山市丰南区星河湾小区 12-1-401 号房产、朱彤名下唐山市路北区智源里现代广场商业楼北区 3111 商铺进行评估，依据委托方提供资料并对其进行分析，经对同小区类似房地产的市场价格进行调查采用市场比较法和收益法两种评估方法进行测算，该房地产于价值时点 2019 年 1 月 15 日房地产价值总额为 150.38 万元（含分摊土地价值），人民币大写：壹佰伍拾万叁仟捌佰元整（总价取整至百元）。本估价结果仅为委托方鉴定房地产价值提供参考。

详见《房地产估价明细表》

（注：未考虑法定优先受偿款）

注：本报告交付委托方估价报告原件六份，报告复印件无效，当事人或其他利害关系人对评估结果有异议的，可以在收到评估报告之日起十日内通过河北省唐山市中级人民法院向我公司书面提出。以上内容摘自估价报告书，与估价报告书正文具有同等的法律效力。

唐山中信德房地产评估咨询有限公司

法人代表：

2019 年 3 月 18 日



唐山中信德房地产评估咨询有限公司  
TANGSHAN ZHONGXINDE REAL ESTATE ESTIMATE LTD.

联系电话：0315-2044918 7252539  
公司地址：唐山市路北区机场路华岩商城西二层 A09 号

# 目 录

一、估价师声明.....	3
二、估价的假设和限制条件.....	5
三、估价结果报告.....	8
四、附件.....	15



# 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，是我们自己独立、客观、公正的专业分析、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。

3、我们与本评估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。

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、参加本次评估的估价人员对估价对象进行实地勘察，但星河湾小区房产未能进入室内，对于隐蔽、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，未能提供资料的不予揭示。估价人员不承担对建筑结构质量、地质情况以及其他隐患、瑕疵进行调查的责任。

6、没有人对本估价报告提供了重要的专业帮助。

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、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因素对价值的影响。

9、委托方未能提供估价对象的相关土地使用权相关证明资料，预了解土地使用权性质及是否能办理土地使用证或相关费用请到相关产权登记部门进行咨询。

参加本次估价的注册房地产估价师：

姓名	执业资格	证书编号
宁友民	注册房地产估价师	1319980005
张桂玲	注册房地产估价师	1320100016



## 估价的假设和限制条件

### 一、估价的假设条件

#### (一)假设条件

1、本次估价是以产权人合法取得相关产权证件。

2、本次估价是以估价对象持续使用为假设前提，假设估价对象权属清楚。

3、委托方提供资料属实，本次估价对象权属及房地产面积以委托方提供的《房屋所有权证副本》、《商品房买卖合同》为依据。

4、本报告提供的评估价格是全部限制条件下的市场价格。

5、假定估价对象在估价时点状况与在完成实地查勘之日的状况一致。因为查勘时只能对委估建筑物外观、现状进行一般性勘测，对其内部质量无法进行实质性检测，只能以其建筑质量符合原设计要求和有关质量标准为假设前提。

6、假设房地产市场在报告有效期内没有较大波动，在报告使用有效期内如有较大波动，提醒报告使用者慎重使用本估价结果。

#### (二)、估价报告使用的限制：

1、估价结论为满足全部假设与限制条件下的市场价值。

2、假设房地产市场在报告有效期内没有较大波动，在报告使用有效期内如有较大波动，提醒报告使用者慎重使用本估价结果。超过有效期，或估价时点之后、有效期之内估价对象或国家经济形势、城市规划、房地产税费政策等发生变化，对估价结果产生明显影响时，



委托方应及时聘请房地产评估机构对估价结果作相应调整或重新估价。

3、本估价报告结果为评估范围内房地产的市场价格，应整体使用。估价报告书附件为报告的有机组成部分。

4、本次估价未考虑政治、军事突变，国家宏观经济、政策发生重大调整，以及不可预见的重大自然灾害等不可抗力的因素对估价结果的影响。

5、报告使用者在使用评估结果时，估价报告使用者应充分关注“使用说明”。

6、未经估价机构书面同意，本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

7、本估价报告用途为委托方对该院执行局第三分局办理的唐山市丰南区人民法院刑庭与张虹、李文华贪污纠纷一案提供价格参考，若用于其他用途，需重新进行评估。

8、如发现本估价报告文字或数字因校对或其他类似原因出现差错时，请及时通知本公司进行更正。

### （三）使用说明

1、评估价格是在满足全部假设与限制条件下，于价值时点为 2019 年 1 月 15 日，在为委托方对该院执行局第三分局办理的唐山市丰南区人民法院刑庭与张虹、李文华贪污纠纷一案提供参考，若用于其



他用途，需重新进行评估。

2、本估价报告中涉及有关的资料均由委托方提供。

3、本报告由唐山中信德房地产评估咨询有限公司解释。

4、变现能力分析：估价对象为住宅、商铺，通用性较好，具有独立使用性，不具有分割转让性。

5、本次估价结果是在估价对象整体使用情况下的房地产市场价格，有关部门在使用估价报告时，应该注意到由于要求估价对象变现时，要有一定的时间和变现费用以及变现会引起估价对象变现价格可能偏离评估价格。





# 房地产估价结果报告

## 一、委托方

委托方：河北省唐山市中级人民法院

## 二、估价方

估价机构：唐山中信德房地产评估咨询有限公司

法人代表：宁友民

机构地址：唐山市路北区华岩商城西二层 A09 室

经营范围：房地产价格评估及相关业务咨询

资格等级：贰级

联系电话：0315-7252539 / 0315-2044918（可 114 查询）。

## 三、估价对象

估价对象为3套房产，分别位于唐山市路南区新华贸购物中心3410号、丰南区星河湾小区12-1-401号、路北区智源里现代广场商业楼北区3111商铺，及与房地产相配套的附属设施。

### 1、路南区新华贸购物中心3410号：

实物状况：宗地内地势平坦，基础设施较完善，已达到“六通一平”，即通路、通电、供水、排水、通讯、供暖及场地平整。新华贸购物中心为25层钢混结构商业楼，估价对象位于3层东侧，地面铺瓷砖，为商场的的一个商铺。

权益状况：《房屋所有权证》唐山房权证路南（广）字第305094881号；房屋所有权人：张虹；房屋坐落：路南区新华贸购物中心3410



号；房号3410；结构：钢混；房屋总层数：25；房屋层数3；建筑面积17.61平方米；设计用途：商业服务；产别：私有。

新华贸购物中心们位于新华道南侧，新街西侧，该区域商业氛围较好。

## 2、丰南区星河湾小区 12-1-401 号

实物状况：宗地内地势平坦，基础设施较完善，已达到“七通一平”，即通路、通电、供水、排水、通讯、供暖、供气及场地平整。丰南区星河湾小区 12 号楼为 19 层钢混结构住宅楼，估价对象位于 4 层，估价人员未进入室内。

《商品房买卖合同》（合同编号：唐丰地第 457 号）：买受人：李文华；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为本合同第一条规定的项目中的：第 12 幢 1 单元 401 号房。该商品房的用途为住宅，属钢混结构，层高为 2.9 米，建筑层数地上十九层，地下一层。该商品房合同约定建筑面积共 140.58 平方米。

星河湾小区位于滨河北大街北侧、建设路东侧，该区域住宅小区较多，基础配套设施齐全。

## 3、路北区智源里凤城现代广场商业楼北区 3111 号：

实物状况：宗地内地势平坦，基础设施较完善，已达到“六通一平”，即通路、通电、供水、排水、通讯、供暖及场地平整。智源里凤城现代广场商业楼北区为 4 层钢混结构商业楼，估价对象位于 3 层西侧，现与其他商铺共同使用。



《房屋所有权证》唐山房权证路北（里）字第 305112330 号：房屋所有权人：朱彤；房屋坐落：路北区智源里凤城现代广场商业楼北区 3111 号；房号：1-322；结构：钢混；房屋总层数：4；房屋层数：3；建筑面积 27.23 平方米；设计用途：商业服务；产别：私有。

凤城现代广场商业楼北区位于友谊北路东侧、北新西道北侧，该地区大型商场较多，但该商业楼内空置率较大。

#### 四、估价目的

为委托方对该院执行局第三分局办理的唐山市丰南区人民法院刑庭与张虹、李文华贪污纠纷一案提供价格参考，

#### 五、价值时点

2019 年 1 月 15 日

#### 六、价值定义

本报告所评估的价格为按本报告书中所阐述的全部状况、说明、假设和限制条件以及估价目的、范围、时点等制约条件下的房地产市场价格。

#### 七、估价依据

##### 1、法律、法规及技术规范、约束性文件：

- (1)、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- (2)、《中华人民共和国土地管理法》；
- (3)、《物权法》；
- (4)、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》；



(5)、国务院、国家国土资源部、国家国有资产管理局、唐山市人民政府及有关部门颁发的有关法律、法规和政策性文件；

(6)、《河北省唐山市中级人民法院司法鉴定委托书》【2018唐法鉴外委字第1531号】

## 2、委托方提供的资料

(1)、《房屋所有权证》《商品房买卖合同》复印件

(2)、《河北省唐山市中级人民法院司法鉴定委托书》【2018唐法鉴外委字第1531号】；

(3)、《河北省唐山市中级人民法院司法技术委托书》

(4)、委托方提供的其它资料；

## 3、估价方搜集的有关资料

本估价机构掌握的房地产市场相关资料。

## 八、估价原则

本次估价主要遵循以下原则：

1、合法原则，以估价对象的合法权属、合法使用、合法处分等为前提进行估价；

2、最高最佳使用原则，以估价对象的最高最佳使用原则，认为保持现状继续使用为前提的估价，这种使用是法律上允许、技术上可能、财务上可行的合理理论；根据估价对象现状及估价目的，估价人员经综合判断确定保持保持现状为最高最佳使用。

3、替代原则，房地产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；

4、估价时点原则，估价结果是求取估价对象在估价时点的客观合理价格或价值。

## 九、估价方法

### 1、估价技术路线

(1) 明确估价对象、估价目的、估价时点等基本事项；

(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，收集估价所需的数据及资料。

(4) 根据估价方法计算，确定估价结果。

### 2、估价方法

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勘查、调查后，根据估价对象的特点，遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，经过反复研究，估价对象为商业、住宅用房，该区域内有类似房地产交易行为且数量较多，出租实例较多，因此本次估价选用本小区交易实例采取市场比较法和收益法进行测算。

以上被评估房地产是以继续使用为前提条件的。

**市场比较法：**将估价对象与在估价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已知价格作适当修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。



收益法：是预计估价对象未来正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到估价时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

## 十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照国家规定的技术标准和估价程序，在对估价对象当前房地产市场行情以及在认真分析现有资料的基础上，采用适宜的估价方法进行周密测算，并结合估价经验和对影响房地产价值的因素分析。经对同小区类似房地产的市场价格进行调查采用市场比较法和收益法两种评估方法进行测算，该房地产于价值时点 2019 年 1 月 15 日房地产价值总额为 150.38 万元（含分摊土地价值），人民币大写：壹佰伍拾万叁仟捌佰元整（总价取整至百元）。本估价结果仅为委托方鉴定房地产价值提供参考。

详见《房地产估价明细表》

## 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
宁友民	1319980005	宁友民	2019.3.18
张桂玲	1320100016	张桂玲	2019.3.18

## 十二、实地查勘期

2019 年 1 月 15 日

## 十三、估价作业期



2019年1月15日至2019年3月18日

#### 十四、估价报告应用的有效期

估价报告应用的有效期自估价报告完之日起原则上为一年，但在市场状况有较大变化时，报告应用的有效期不超过半年。

#### 十五、其他需要说明的问题

1、本次估价使用的是市场比较法和收益法，因此房地产政策、市场供需状况、投资利息等会因时间变化而发生变动，对其房地产价值会产生直接影响，当房地产市场价格变化快时，使用者需对房地产价值及时进行重估，以规避风险。

2、委托方对本次估价中其提供的相关资料真实性负责。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。

3、本次估价因被告原因估价人员未能进入室内进行查看的，估本估价报告估价结果未考虑室内户型结构、装饰装修对估价结果的影响。

4、委托方应合理使用评估价值，估价结果仅供委托方在本次估价目的下使用，严禁应用于其他用途和自篡改估价报告。

5、本估价报告的使用权归委托方所有，未经本估价机构同意，不得向委托方及报告审查部门以外的单位及个人提供，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。估价报告未经委托方许可，本估价机构亦不得向他人提供或公开。

6、本评估报告一式六份，复印无效。

6、本估价报告的最终解释权为我公司所有。



## 附 件

附件一、估价对象实物照片

附件二、《河北省唐山市中级人民法院司法鉴定委托书》复印件

附件三、《河北省唐山市中级人民法院司法技术委托书》复印件

附件四、《房屋所有权证》《商品房买卖合同》复印件

附件五、估价机构营业执照复印件

附件六、估价机构资质证书复印件

附件七、估价师执业资格证书复印件



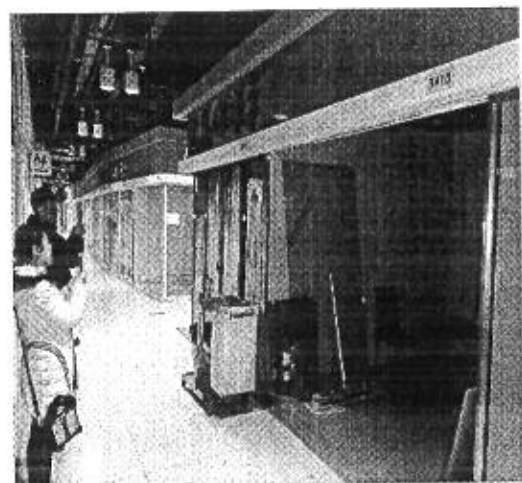
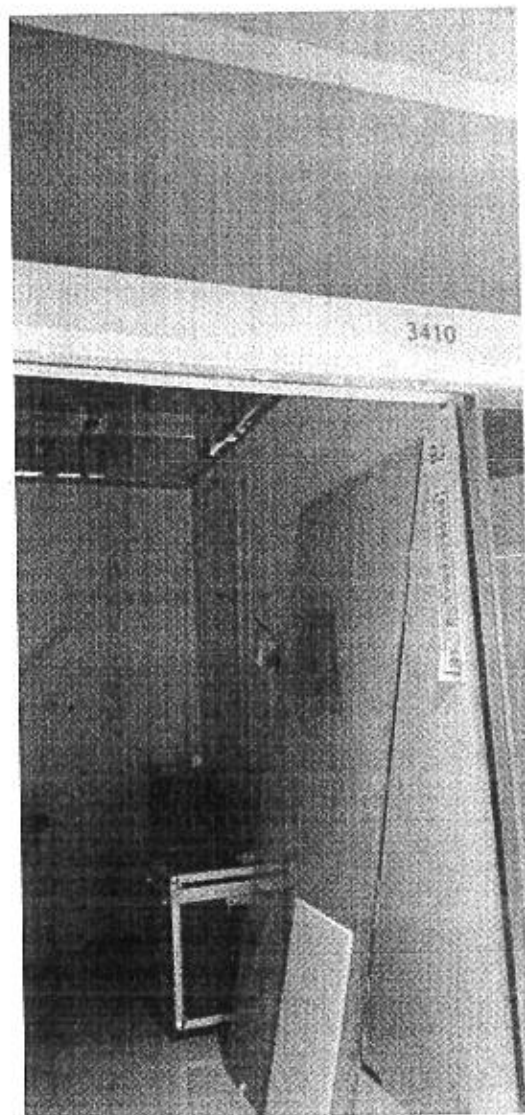
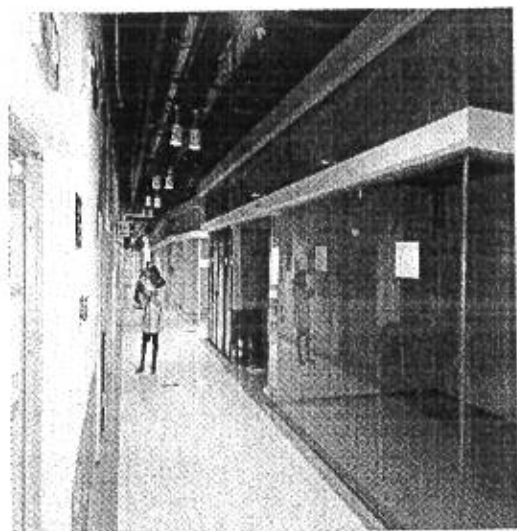


# 房地产估价明细表

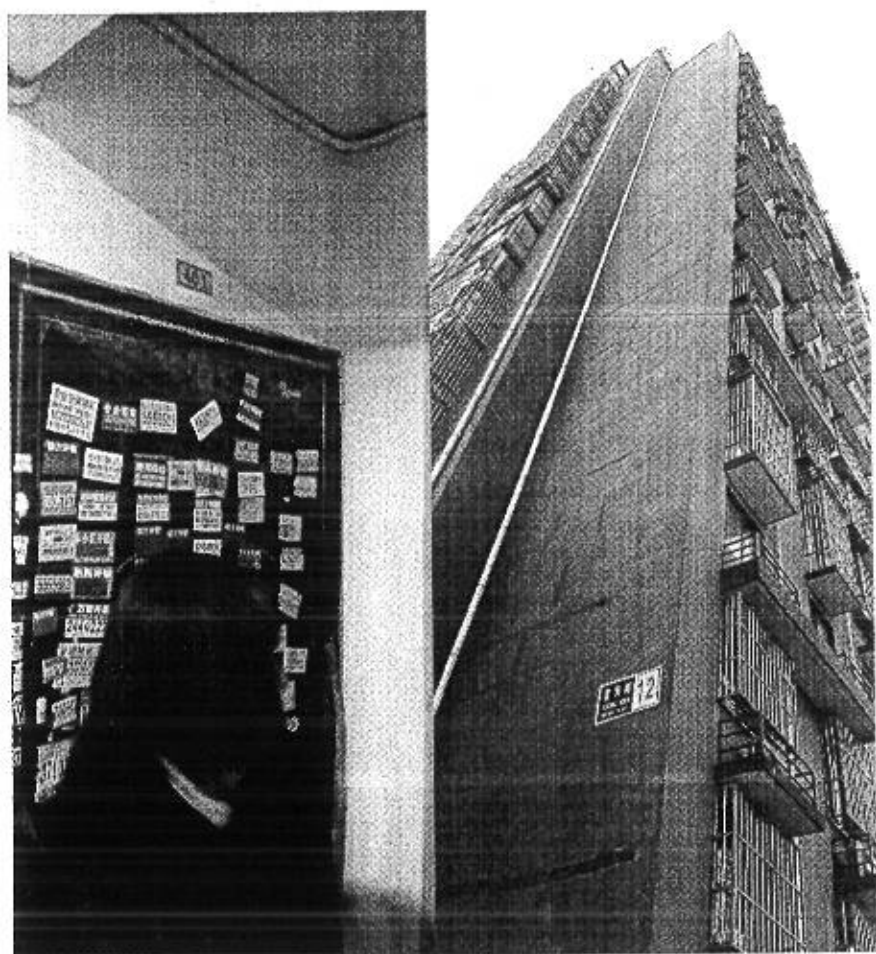
价值时点：2019年1月15日

序号	房主姓名	坐落	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元 /m <sup>2</sup> )	评估总价 (万 元)
1	张虹	路南区新华贸购物中心3410号	17.61	12210	21.50
2	李文华	丰南区星河湾小区12-1-401号	140.58	6820	95.88
3	朱彤	路北区智源里现代广场商业楼北区3111商 铺	27.23	12120	33.00
合计					150.38

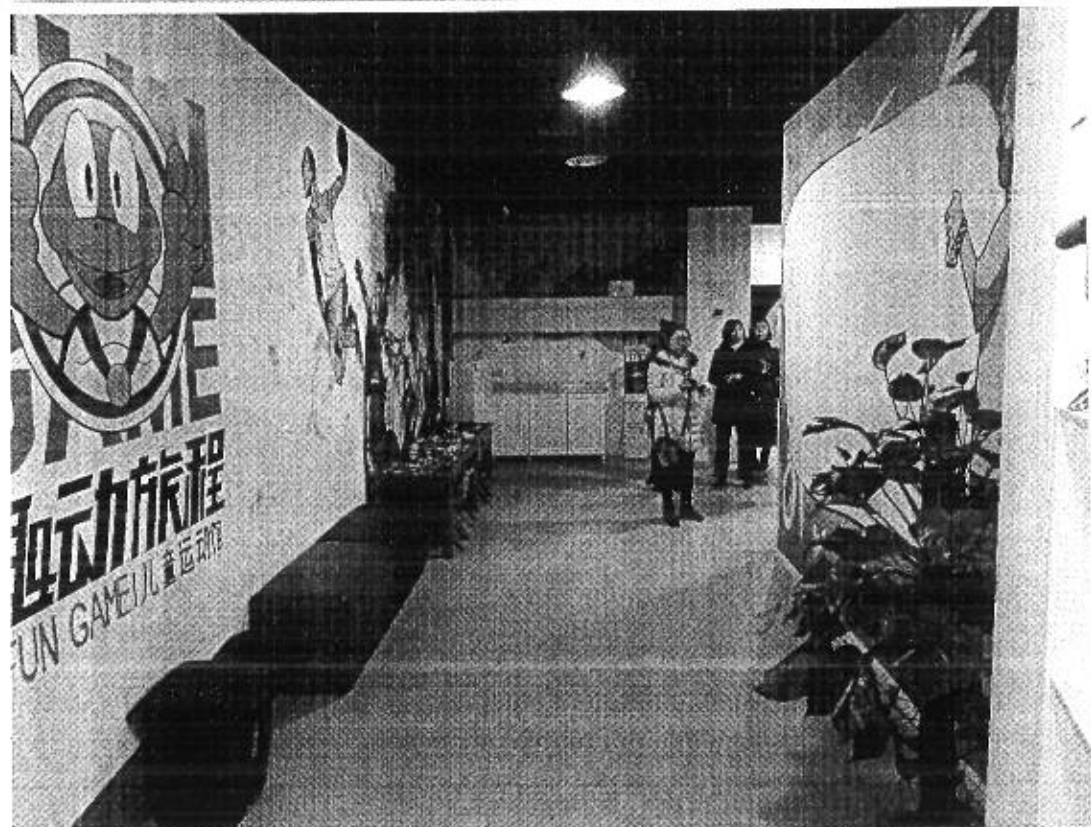
评估单位：唐山中信德房地产评估咨询有限公司



新华贸购物中心 3410 号商铺



星河湾小区 12-1-401 号



智源里现代广场商业楼北区 3111 商铺

# 中华人民共和国 房屋所有权证副本

唐山		房权证 路南(广)		字第 305094881		号	
建房注册号	13087	编号	00645376	填发日期	2014年 12月 17日		
房屋所有权人	张虹						
房屋坐落	路南区新华贸购物中心3410号						
丘(地)号				产别	私有		
房屋状况	幢号	房号	结构	房屋总层数	房屋层数	建筑面积(平方米)	设计用途
		3410	钢混	25	3	17.61	商业服务
共有人	等 人		共有权证号自		至		
土地使用情况摘要							
土地证号				使用面积(平方米)			
土地性质	国有出让	使用年限	年 月 日至		年 月 日		
设定他项权利摘要							
权利人	权利种类	权利范围	权利价值(元)	设定日期	约定期限	注销日期	
附记							

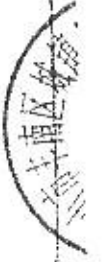


-044

12-1-401



# 商品房买卖合同



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《商品房买卖合同示范文本》(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，可向当地房地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 抽 [ ] 字 第 (47) 号)

合同双方当事人:

出卖人: 唐山冀东房地产开发有限公司

注册地址: 唐山市朝阳大街22号

营业执照注册号: 130222000001936

企业资质证书号: 冀建建字第0333号

法定代表人: 陈兵 联系电话: 6521111

邮政编码: 063300

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:  邮政编码:

营业执照注册号:

法定代表人:  联系电话:

买受人: 李文华

[本人]法定代表人姓名: 李文华 国籍: 中国

[身份证]护照[营业执照注册号] 14022119650230007X

地址: 河北省唐山市丰润区丰润镇煤建二局13排1号

邮政编码: 063300 联系电话: 15012048555

[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 项目建设依据。  
出卖人以 2009/5C-600 方式取得位于 城港路西滨河人家北 编号为 2009/5C-600 的地块的土地使用权。【土地使用证书号】  
【土地使用出让合同号】为 X  
该地块土地面积为 58362.69 ㎡，规划用途为 住宅  
土地使用年限自 2009 年 7 月 3 日至 2079 年 7 月 3 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 流河湾。  
建设工程规划许可证号为 20207200900032 施  
工许可证号为 2010-02。

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 6013。  
商品房预售许可证号为 6013。  
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 12 [幢][座] 1 [单元][层] 401 号房。  
该商品房的用途为 住宅，属 钢筋混凝土 结构，层高为 2.9 米，建筑层数地上 11 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 40.18 平方米，其中，套内建筑面积 37.93 平方米，公共部位与公用房屋分摊建筑面积 2.25 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 X，建筑面积 X 平方米，层高 X 米。

第四条 计价方式与价款。  
该商品房定价方式为 工业商住位。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(人民币)币每平方米 4440 元，总金额(大写) X 千 X 百 0 拾 4 千 0 元整。 (小写) 58240 元。

(2)、该商品房附属用房成交价格为每平方米 X 元，金额：(小写) X 元，(大写) X 拾 X 万 X 千 X 百 X 拾 X 元整。

第二种、按套(单元)计算：  
(1)、该商品总房价款为( X 币) X 千 X 百 X 拾 X 元整。  
X 万 X 千 X 百 X 拾 X 元整。

(2)、该商品房附属用房总价款为( X 币) X 千 X 百 X 拾 X 元整。(小写 X 元) X 拾 X 万 X 千 X 百 X 拾 X 元整。(小写 X 元)

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 与燃气公司或达成协议代收燃气费 收取的 燃气费，收取标准为 X 元，金额为 (小写) 240 元，(大写) 贰仟伍佰 元整。

(2)、出卖人根据 X 代收 X 收取的 X 元，(大写) X 元，(小写) X 元，(大写) X 元，(小写) X 元。

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。

046



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

\_\_\_\_\_种方式进行处理:  
1、双方自行约定:以测绘为准据实结算

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X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。

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1种方式按期付款:  
1、一次性付款 \_\_\_\_\_。  
2、分期付款 \_\_\_\_\_。  
3、其他方式 \_\_\_\_\_。

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X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Y的违约金,合同继续履行;

(2)逾期超过90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X(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、Y  
第八条 交付期限。

出卖人应当在2011年2月20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、该商品房经竣工验收合格。
- 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、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 X 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 X 的违约金，合同继续履行；

(2)逾期超过 90 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 3 % 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 3 (该比率应不小于第(1)项中的比率)的违约金。

2、因买受人原因，未能按期交付的，双方同意按以下方式处理：

出卖人不承担任何责任

X

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、房型、空间尺寸、朝向；

(2) 买受人要求变更现状接受房屋；

(3) 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 银行存款 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：

出卖人不承担任何责任

X

买受人承诺遵守小区物业管理的有关规定，在业主委员会成立前同意出卖人委托的物业管理企业负责管理。

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。

X

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：

1、出卖人赔偿双倍的装饰、设备差价。

2、按交房标准出卖人给予完善。

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、本房屋所附之产权证

2、电话、电视、热力管线接通

3、X

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 归属买受人
- 2、该商品房所在楼宇的外墙面使用权 归属买受人
- 3、该商品房所在楼宇的命名权 归属地名办
- 4、该商品房所在小区的命名权 归属地名办
- 5、X

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 X 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 三 页, 一式 三 份, 具有同等法律效力, 合同持有情况如下: 出卖人 1 份, 买受人 1 份, 合同鉴证、房产登记机构、土地管理部门及 X 各持一份。

第二十三条 本合同双方签订之日起生效。

第二十四条 自本合同签订之日起30天内, 按下列第 3 种方式, 向唐山市 丰南区房产局 申请登记备案。

- 1、出卖人、买受人共同申请。
- 2、买受人自行申请。
- 3、买受人委托出卖人申请。

- 4、X
  - 5、X
- 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
  - 4、X
  - 5、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 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。产权证由 买受人 委托 出卖人 办理。[买受人] 到产权登记机关办理房屋所有权证。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 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 X % 赔偿买受人损失。
- 2、买受人不退房, 出卖人按已付房价款的 X % 向买受人支付违约金。
- 3、在规定的期限内办理产权证

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, 维修费用由购买人承担。

12# 501~1801

058



出卖人(签章):

[法定代表人]:

[委托代理人]:

(签章)

2010年4月13日

本合同执笔人(签字): 曹磊磊

签字: 楠

[他项权利人](签章):

监证单位(签章):

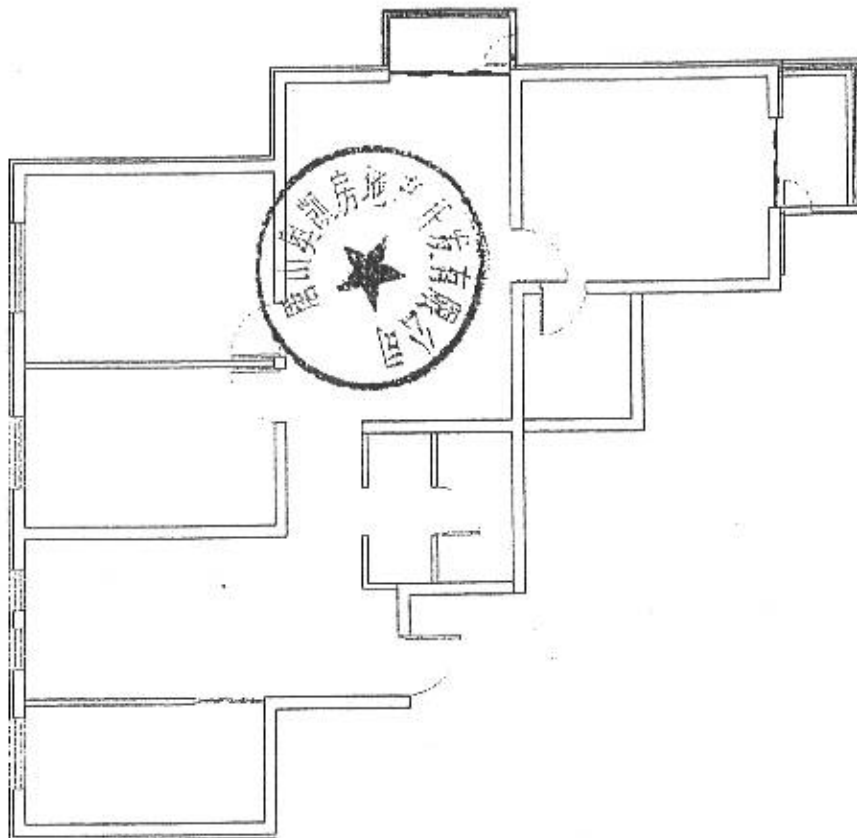
[法定代表人]:

经办人(签字):

经办人(签章):

\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日



# 中华人民共和国 房屋所有权证副本

唐山		房权证		路北(里)		字第 305112330		号			
建房注册号		13087		编号		00717926		填发日期			
房屋所有权人		朱彤									
房屋坐落		路北区智源里凤城现代广场商业楼北区3111号									
丘(地)号				产别		私有					
房屋状况	幢号	房号	结构	房屋总层数	房屋层数	建筑面积(平方米)	设计用途				
		1-322	钢混	4	3	37.23	商业服务				
共有人		等 人		共有权证号自						至	
土地使用情况摘要											
土地证号				使用面积(平方米)							
土地性质		国有出让		使用年限		年 月 日至		年 月 日			
设定他项权利摘要											
权利人		权利种类	权利范围	权利价值(元)	设定日期	约定期限	注销日期				
附记											

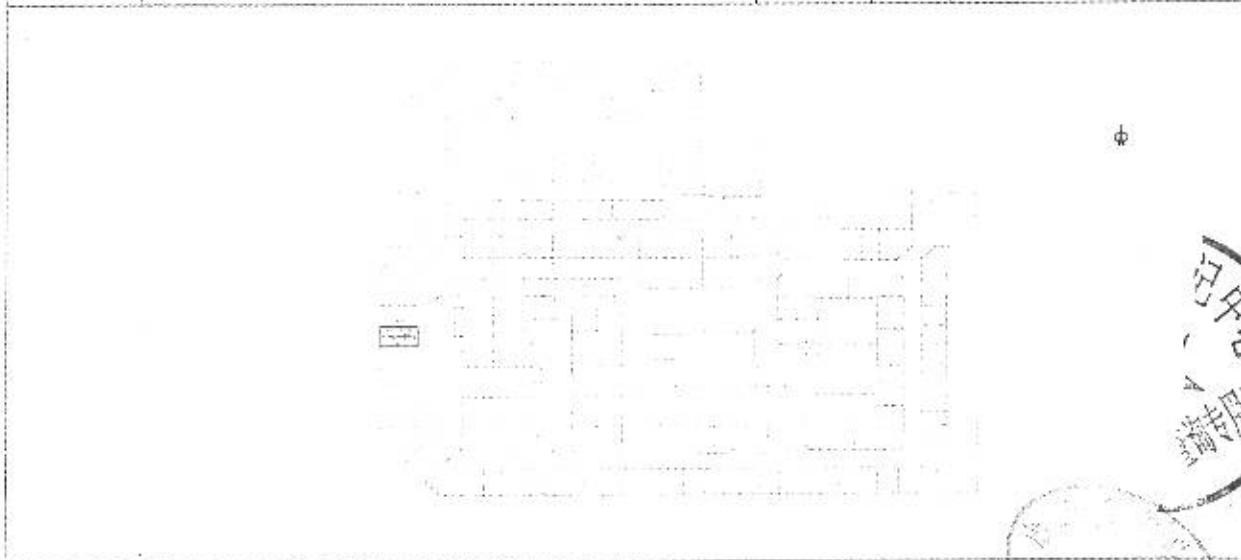


# 唐山市房产分层分户图

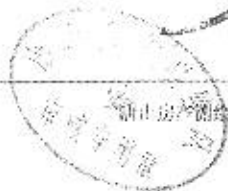


02:1840096000:00000000

房产坐落	路北区智源里凤凰现代广场商业楼北区3111	建成年份	2014	套内建筑面积(m <sup>2</sup> )	14.47
房屋所有权人		层数	4	共有分摊面积(m <sup>2</sup> )	12.76
建筑结构	砖混	所在层次	3	产权面积(m <sup>2</sup> )	27.23



信息中心  
房产专用章



2013年01月09日 制图

比例尺 1:700

制绘人: 吴叶敏 校核人: 张爱萍



507

# 营业执照

统一社会信用代码 91130203785708665Y

名称 唐山中信德房地产评估咨询有限公司  
 类型 有限责任公司  
 住所 唐山路北区华岩商城西A1A09  
 法定代表人 宁友民

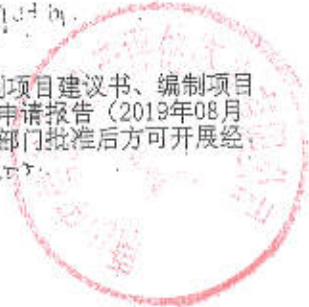
注册资本 贰佰万元整

成立日期 2006年02月24日

营业期限

经营范围

房地产价格评估 房地产信息咨询；编制项目建议书、编制项目  
 可行性研究报告、项目申请报告、资金申请报告（2019年08月  
 13日）（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

2016



年 月 日

中华人民共和国  
房地产估价机构资质证书

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

机构名称：唐山中信德房地产评估咨询有限公司

法定代表人：宁友民  
(执行合伙人)

住所：唐山市路北区华岩商城西A1A09

营业执照注册号：91130203785708665Y

资质等级：贰级

行政许可决定书号：HEBJST许可[2013]第537号

证书编号：冀建房估(唐)20号

有效期：截至2019年6月15日



行政许可机关(公章) 2016年6月16日

由中华人民共和国住房和城乡建设部制



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. 00115881

姓名 / Full name

宁友民

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

130203197004191539

注册号 / Registration No.

1319980005

执业机构 / Employer

唐山中信德房地产评估咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2020-2-29

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



No. 00109352

姓名 / Full name

张桂玲

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

130324197904050923

注册号 / Registration No.

1320100016

执业机构 / Employer

唐山中信德房地产评估咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2019-5-15

持证人签名 / Bearer's signature

