



吴小华名下坐落于迁西县紫林庄园 5 号楼 1 单元 5132 室房地产价值估价报告



TANGSHAN · CHINA

估价单位：唐山中信德房地产评估咨询有限公司

单位地址：唐山市机场路华岩商城西段二层 A09、A07

联系电话：15614961055

网 址：www.tszxd.com 邮箱：tszhongxinde@163.com

吴小华 房地产价值估价报告



项目名称：吴小华名下坐落于迁西县紫林庄园 5 号楼
1 单元 5132 室房地产价值估价报告

委托方：迁西县人民法院司法技术辅助室

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 7 月 16 日-2019 年 7 月 23 日

估价报告编号：唐中信德房估[2019]司字第 011 号



致估价委托人函

迁西县人民法院司法技术辅助室：

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：

迁西县人民法院司法技术辅助室委托我公司对该院受理的原告赵子尧与被告吴小华民间借贷纠纷一案，所涉及的吴小华名下坐落于迁西县紫林庄园5号楼1单元5132室进行评估，依据委托方提供资料并对其进行分析，迁西县紫林庄园5号楼1单元5132室总建筑面积为105.70平方米。经对同小区类似房地产的市场价格进行调查，采用市场比较法评估方法进行测算，该房地产于估价时点2019年7月16日房地产价值总额为56.87万元（含分摊土地价值），人民币大写：伍拾陆万捌仟柒佰元整（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。

（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四份，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迁西县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7月23日



1



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.....	14



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内部进行实地勘察，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。

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、本次估价是以估价对象持续使用为假设前提，假设估价对象权属清楚。

2、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《商品房买卖合同》为依据。

3、本报告提供的评估价格是全部限制条件下的市场价格。

4、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作为假设前提。

5、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受理的原告赵子尧与被告吴小华民间借贷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）使用说明及变现分析

1、评估价格是在满足全部假设与限制条件下，于估价时点为 2019 年 7 月 16 日，为委托方办理的原告赵子尧与被告吴小华民间借贷纠纷一案提供价格参考，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，通用性较好，具有独立使用性，住宅不具有分割转让性，变现能力一般。

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：迁西县人民法院司法技术辅助室

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

估价对象位于迁西县紫林庄园5号楼1单元5132室，所有权人为吴小华，总建筑面积为105.70平方米，及与房地产相配套的附属设施。

1、实物状况

估价对象位于迁西县紫林庄园 5 号楼 1 单元 5132 室，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，宗地红线外达到“七通一平”，即通路、通电、通上水、通下水、通讯、供暖、供气和场地平整。

具体情况如下：

迁西县紫林庄园 5 号楼 1 单元 5132 室为砖混结构住宅楼，总层数为地上 6 层，估价对象所在层数为 4 层，住宅建筑面积为 105.70



m²。估价对象外墙刷漆，室内尚未装修，水、暖、电等附属设施齐全，设计用途为住宅。

2、权益状况

经我公司产权验证、实物勘查及核对，估价对象权益状况如下：

《商品房买卖合同》合同号：20130806206；出卖人：唐山市东慧房地产开发有限公司；买受人：吴小华；坐落：迁西县紫林庄园小区 5#1 单元 4 层 5132 号房；建筑层数：地上 6 层，地下 0 层；合同约定房屋建筑面积 105.70 m²；出卖人以出让方式取得位于迁西县西环路与林茂街交叉口东南侧，国有土地使用证为迁国用（2011）第 004 号。

至估价时点，估价对象权属清晰。

3、区位状况

估价对象位于迁西县紫林庄园 5 号楼 1 单元 5132 室，该区域基础设施较完善，交通较便利。

四、估价目的

为委托方办理的原告赵子尧与被告吴小华民间借贷纠纷一案鉴定房地产价值提供参考。

五、价值时点

2019 年 7 月 16 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)、《迁西县人民法院司技术委托书》【2019 迁法评估委鉴（168）号】
- (7)、《商品房买卖合同》复印件

2、委托方提供的资料

- (1)、《商品房买卖合同》复印件
- (2)、《迁西县人民法院司技术委托书》【2019 迁法评估委鉴（168）号】；
- (3)、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，估价对象为住宅用房，该小区内类似房地产交易行为且数量较多，因此本次估价选用本小区交易实例采取市场比较法进行测算。

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。



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评估方法进行测算，该房地产于估价时点2019年7月16日房地产价值总额为56.87万元（含分摊土地价值），人民币大写：伍拾陆万捌仟柒佰元整（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。

（注：未考虑法定优先受偿款）



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		2019.7.23
张桂玲	1320100016		2019.7.23

十二、实地查勘期

2019年7月16日

十三、估价作业期

2019年7月16日至2019年7月23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，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、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。

4、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。

5、本评估报告一式四份，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、《迁西县人民法院司技术委托书》复印件

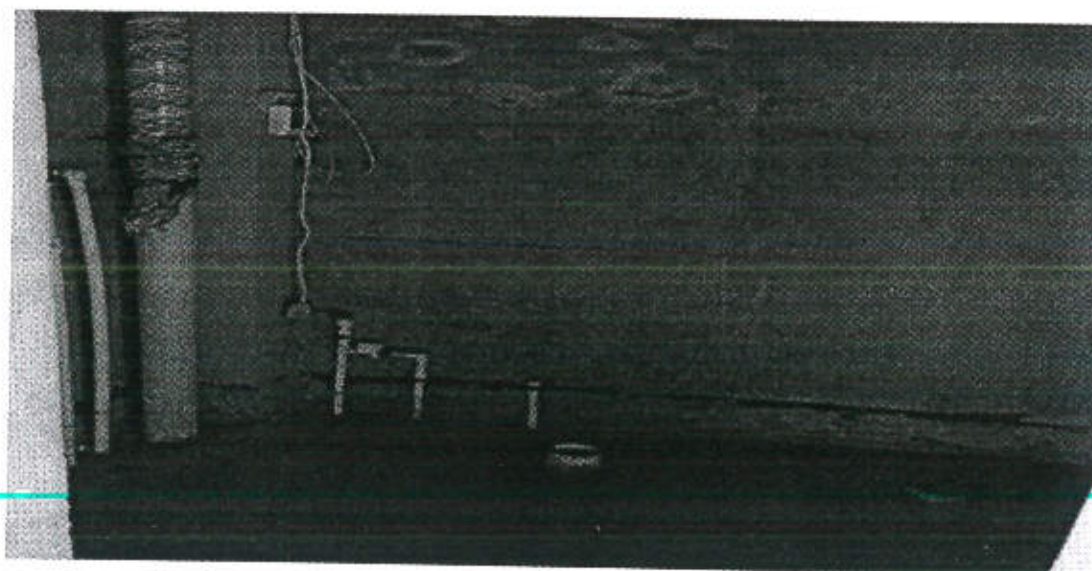
附件三、《商品房买卖合同》复印件复印件

附件四、估价机构营业执照复印件

附件五、估价机构资质证书复印件

附件六、估价师执业资格证书复印件





估价对象实物照片

17

靖林 查封

编号: GF-2000-0171



2015.11.24

续 2016.11.8 - 2019.11.7

商品房买卖合同

河北省建设厅 监制
河北省工商管理局
(20130806206)

商品房买卖合同说明

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. 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、增补或删减。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。

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。

7. 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。

商品房买卖合同

(合同编号: 迁西紫林庄园(2013)第070号)

合同双方当事人:

出卖人: 唐山市东慧房地产开发有限公司

注册地址: 高新技术开发区火炬路西侧

营业执照注册号: 130293000001926

企业资质证书号: 冀建房开唐字第406号

法人代表人: 郭晓东 联系电话: 0315-5501808

邮政编码: 063000

委托代理人: X 地 址: X

【身份证】 【护照】 【营业执照注册号】 【 】

邮政编码: X 联系电话: X

委托代理机构: X

注册地址: X

营业执照注册号: X

法人代表人: X 联系电话: X

邮政编码: X

买受人: 吴小华

【本人】 【法定代表人】 姓名: 吴小华 国籍: 中国

【身份证】 【护照】 【营业执照注册号】 【 】:

130227196905052823

地 址: 河北省唐山市迁西县太平寨镇王家峪村76号

邮政编码: 064300 联系电话: 13473501299

【委托代理人】 【X】 姓名: X

【身份证】 【护照】 【营业执照注册号】 【 】

地 址: X

邮政编码: X 联系电话: 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 迁西县西环路与林茂街交叉口东南侧 编号为 地字第130227201100015 的地块的土地使用权。【土地使用权出让合同号】【土地使用权划拨批准文件号】【划拨土地使用权转让批准文件号】【国有土地使用证】为

迁国用(2011)第004号
该地块土地面积为 18542.04 平方米，规划用途为 商业、住宅，土地使用年限自 2011 年 1 月 18 日至 2080 年 12 月 5 日。

出卖人经批准，在上述地块上建设商品房，【现定名】【暂定名】迁西县紫林庄园小区。

建设工程规划许可证号为

建字第130227201100024

，施工许可证号为

编号2011-45 编号2011-46。

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 迁西县住房和城乡建设局，商品房预售许可证号为 (迁西)房预售证第2013004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 5# 1 【单元】4 【层】5132 【座】 号房。

该商品房的用途为 住宅，属 砖混 结构，层高为 2.90 米，建筑层数地上 6 层，地下 0 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 105.70 平方米，其中，套内建筑面积 91.53 平方米，公共部位与公用房屋分摊建筑面积 14.17 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。

该商品房定价方式为双方协议价_____。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)、该商品房单价为(人民币)每平方米 4296.68 元, 总金额(人民币) 454159 元整。

肆拾伍万肆仟壹佰伍拾玖元零角零分

元整。

(2)、无。

第二种、按套(单元)计算:

(1)、该商品房总价款为(人民币) , 总金额(人民币) 0 元整。

大写¥

元整。

(2)、无。

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)、出卖人根据河北省公共维修基金实施办法_____代
迁西县住房和城乡建设局物业管理科_____收取的

公共设施维修基金_____ , 收取标准为 国家相关部门实行标准
_____ , 金额为(小写) 7399 元, (大写)

柒仟叁佰玖拾玖元零角零分

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)

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

第 1 种方式进行处理：

1、双方自行约定：以产权登记部门核定的面积为准，依照本合同第四条第一种方式所述的单价计算房款，多退少补，出卖人不再因此负担其他相关费用及责任。

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 \times 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。

面积误差比 = (产权登记面积 - 合同约定面积) / 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 种方式按期付款：

1、一次性付款

\times

2、分期付款

\times

3、其他方式

合同补充协议，见附件四。

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 陆拾 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 壹 的违约金，合同继续履行；

(2) 逾期超过 陆拾 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 0.02 % 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 壹 (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、×

第八条 交付期限。

出卖人应当在 2014 年 7 月 31 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、×

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 叁拾 日内告知买受人的；
- 2、因政府职能部门和政策性因素导致延期以及买受人原因未按本合同约定日期付清房款的，出卖人不承担逾期交房的违约责任。

3、×

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 方式处理：

- 1、按逾期时间，分别处理(不作累加)

(1)逾期不超过 陆拾 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 陆拾 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 叁拾 天内退还全部已付款，并按买受人累计已付款的 0.02 %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 陆拾 天内 将买受人已付款退还给买受人，并按 银行同期存款活期 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：

视为房屋已经按期交付，自出卖人书面通知买受人办理交付手续的期限届满之日起房屋毁损、灭失的风险由买受人承担，基于该房屋产生的物业管理等所有费用由买受人承担。

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。

因买受人原因造成的商品房不能办理产权登记的，由买受人承担全部责任。

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：

1、出卖人赔偿双倍的装饰、设备差价。

2、出卖人赔偿装饰、设备差价。

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的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、供水、供电交房之日达到使用条件，由买受人到相关部门交纳费用后，办理开通手续。

2、燃气开通（达到燃气公司开通标准）、太阳能安装（高层、小高层无太阳能）、通信系统安装设备，由买受人到相关部门交纳费用后，办理开通手续。

3、供暖设备在入住后第一个采暖期达到使用条件，由买受人到相关部门交纳费用后，办理开通手续。

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、按本合同第九条执行。

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。产权登记由 买受人委托

出卖人_____】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 3 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 × %向买受人支付违约金。
- 3、双方协商解决，由于政府部门造成延误的，以实际发生期限依次顺延，出卖人不承担相关责任。

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。

买受人或其他使用人私自增减、改动房屋结构，防水及设施、设备等不在保修范围内，由买受人自行承担维修责任。

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 归该栋楼的全体业主，但使用时需符合小区物业管理规定。
- 2、该商品房所在楼宇的外墙面使用权归该栋楼的全体业主，但使用时需符合小区物业管理规定。
- 3、该商品房所在楼宇的命名权归迁西县地名办所有。
- 4、该商品房所在小区的命名权归迁西县地名办所有。
- 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 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 17 页，一式 6 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，房产管理部门、土地管理部门及贷款银行 各持一份。

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，按下列第3方式，向迁西县住建局产权监理所申请登记备案。

- 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。



买受人(签章): 

【法定代表人】:

【委托代理人】:

(签章)

(签章)

2013 年 8 月 6 日

2013 年 8 月 6 日

本合同执笔人(签字):

签于 紫林庄园售楼中心

【他项权利人】(签章):

建设银行

经办人(签字):



鉴证单位(签章)

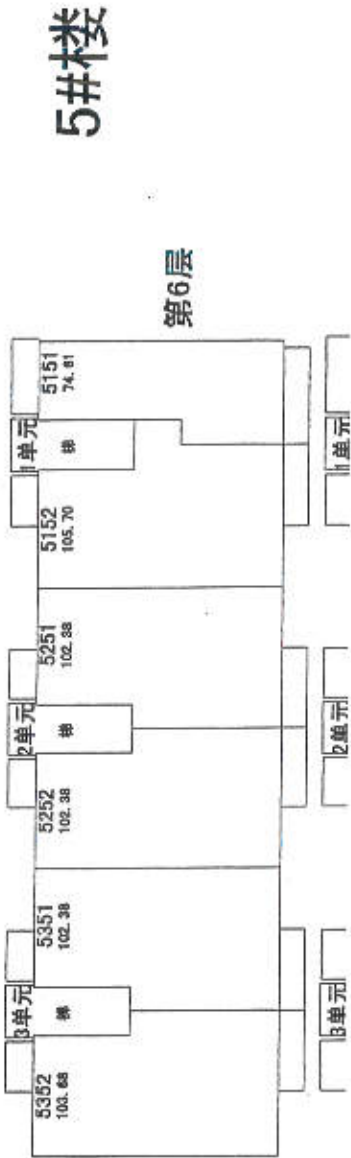
【法定代表人】:

经办人(签字):

____ 年 ____ 月 ____ 日

2013 年 8 月 7 日

附件一：房屋平面图



附件二：公共部位与公用房屋分摊建筑面积构成说明

依据：1、中华人民共和国国家标准GB/T17986.1-2000《房屋测量规范》。
2、建设部“关于房屋建筑面积计算与房屋权属登记有关问题的通知”（建住房[2002]74号文）。注：该套房屋的建筑面积最终以房产测绘部门的实测面积为准。

附件三：装饰、设备标准

毛坯交房。

1、外墙：

涂料。

2、内墙：

混凝土墙面或后砌墙面刮腻子。

3、顶棚：

混凝土顶刮腻子。

4、地面：

做垫层。

5、门窗：

入户门：防盗门；户内门窗由用户自理。中空玻璃断桥铝外窗，安装楼宇可视对讲系统。

6、厨房：

做垫层，混凝土墙面或后砌墙面做麻面处理。

7、卫生间：

混凝土墙面或后砌墙面做麻面处理；地面做防水，所有洁具、设备、地漏均由用户自理。

8、阳台：

混凝土墙面或后砌墙面刮腻子。

9、电梯：

高档品牌电梯。

10、其他：

天然气入户；给水管接至用水房间，用户根据自备设备情况自行安装。

附件四：合同补充协议

出卖人：唐山市东慧房地产开发有限公司

买受人：吴小华

出卖人与买受人经友好协商，就已经签订的《商品房买卖合同》中未尽事宜，签

署本《商品房买卖合同》之补充协议（以下简称“本补充协议”）约定如下：

第一条、关于“买受人信息”和送达方式的补充约定：

1、买受人确认：《商品房买卖合同》中所填写的买受人信息（名称、通讯地址、电话等）均准确有效并对其真实性负责。如以上信息有变，买受人应在变更后立即亲笔签发并向出卖人送达变更通知，经出卖人指定的专人签收确认后方可作为有效的信息联络方式。如买受人提供的《商品房买卖合同》中的通讯地址或电话号码不准确或发生变更而未按前述约定有效通知出卖人的，出卖人按照《商品房买卖合同》登记的通讯方式发出的通知应视为已合法送达买受人，未能实际送达的责任及由此引起的损失均由买受人单方承担。

2、出卖人发出的相关通知的送达方式为出卖方销售人员电话通知或挂号信或特快专递送达。采用上述方式通知的送达时间为电话通知的当日、挂号信或特快专递回执上注明的收件日期。

第二条、关于“付款方式及期限（《商品房买卖合同》的第六条）”的补充约定：

1、买受人按下列第（1）种方式分期付款：

（1）银行按揭贷款

（i）首期房款：

买受人于签署《商品房买卖合同》当日，交纳总房款的31.74%，合计人民币（大写）壹拾肆万肆仟壹佰伍拾玖元整（小写¥144159元）。

（ii）贷款额：

贷款额为总房款的68.26%，合计人民币（大写）叁拾壹万元整（小写¥310000元），买受人以银行按揭贷款方式支付。

（iii）买受人应于签订《商品房买卖合同》之日起3日内提供办理贷款所需全部资料，自银行通知之日起3日内与银行签订贷款合同。

（2）公积金贷款

（i）首期房款：

买受人于签署《商品房买卖合同》当日，交纳总房款的×%，合计人民币（大写）×拾×万×仟×佰×拾×元整（小写¥×）。

（ii）贷款额：

贷款额为总房款的×%，合计人民币（大写）×拾×万×仟×佰×拾×元整（小写¥×），买受人以公积金贷款方式支付。

（iii）买受人应于签订《商品房买卖合同》之日起3日内提供办理公积金贷款所需全部资料，并配合公积金办理中心签订办理公积金贷款所需一切文件。

第三条、关于“买受人逾期付款的违约责任（《商品房买卖合同》第七条）”的补充约定：

1、因买受人原因导致贷款申请未被批准或贷款成数、年限不足的，买受人须在收到出卖人通知后15日内一次性补齐房价差款。买受人逾期不足额交纳的，自收到银行未获批准通知之日起，每日按应补交的房价差款的万分之二向出卖人支付违约金；逾期超过90日的，出卖人有权单方解除合同，买受人应向出卖人支付房屋总价款的5%作为违约金，出卖人在合同解除30日内将买受人已付房款扣除应付违约金后的款项无息退还给买受人。

2、买受人在完成第一次付款后变更付款方式的，买卖双方应另行书面约定，但因变更贷款方式（即个人住房抵押贷款或公积金贷款）造成的付款延误的，每延误一日，买受人应当向出卖人支付应付金额万分之二的违约金。

3、该商品房交易所涉及的各项税费（包括但不限于契税、印花税、专项维修基金、登记费用等），出卖人与买受人按照相关法律法规的规定各自承担并自行缴纳。

4、关于出卖人提供贷款担保时买受人的义务：

(1) 贷款银行批准发放贷款后，买受人应积极履行还款义务，在出卖人向贷款银行承担保证责任期限内，买受人未按期向贷款银行偿还到期贷款本息，导致出卖人根据贷款银行的要求承担保证责任，代买受人向银行偿还已到期的贷款本息及违约金的，买受人应在收到出卖人书面通知之日起【五】日内，向出卖人偿还出卖人代其支付的款项。此外，从出卖人代其还款之日起，买受人应按出卖人代其向贷款银行偿还的还款金额，按照每日1%的标准向出卖人支付赔偿金。

(2) 买受人连续未及时还款达3个月或累计达到6个月，出卖人有权单方解除《商品房买卖合同》收回该商品房，并有权将该房屋另售，买受人应按照出卖人的要求无条件办理退房手续，并向出卖人支付相当于《商品房买卖合同》总价款5%的违约金。

(3) 买受人未拿到该商品房房屋所有权证或拿到房屋所有权证不满十二个月的，如因买受人原因（包括但不限于未能按期归还银行贷款本息），导致贷款银行终止贷款合同的履行并要求出卖人承担连带保证责任的，自出卖人代买受人偿还贷款本息之日起，出卖人有权要求买受人在五日内偿还出卖人代买受人支付的全部贷款本息并向出卖人支付相当于《商品房买卖合同》总价款5%的违约金。否则出卖人有权单方解除《商品房买卖合同》，收回该商品房，并有权将该房屋另售，买受人应按照出卖人的要求无条件办理退房手续，并向出卖人支付相当于《商品房买卖合同》总价款5%的违约金。

第四条、关于“交付期限（《商品房买卖合同》第八条）”的补充约定：

房屋毁损、灭失的风险，在交付使用前由出卖人承担，交付使用后由买受人承担。由于买受人原因未能按期办理交接手续、签署房屋交接单，自出卖人书面通知中记载的交付日起，视为商品房验收合格、出卖人完成交付，房屋毁损、灭失的风险由买受人承担。

第五条：关于合同解除的补充约定：

1、买卖双方根据《商品房买卖合同》或本补充协议的规定行使解除合同权利时，《商品房买卖合同》和本补充协议自书面通知到达对方后，即视为解除。

2、合同解除时，买受人已接收所购商品房的，买受人须在合同解除后10日内将房屋腾空并恢复至原状归还出卖人，还应结清全部物业费、供暖费、水电费等相关费用。如买受人逾期未腾空，则每逾期一日，买受人应按《商品房买卖合同》总房款万分之三的金额向出卖人支付商品房使用费。

第六条、关于“规划、设计变更的约定（《商品房买卖合同》第十条）”的补充约定：

1、为追求社区整体效果，每栋楼外延装饰材料的敷设面积和色彩会有差别，出卖

人在示范单位和宣传资料中所示商品房的外延效果将会根据小区整体要求进行局部调整，买受人对此没有任何异议。

第七条、关于“交接（《商品房买卖合同》第十一条）”的补充约定：

1、买受人应当按照《商品房买卖合同》的规定，按期向出卖人支付该商品房的价款（包括其中申请的银行贷款或公积金贷款在内的全部房款）。否则，出卖人有权在买受人付清该商品房全部房款前拒绝向买受人交付该商品房，且不因此承担任何逾期交房的违约责任。同时买受人还应承担出卖人交房通知交付之日起与该商品房有关的一切风险，发生的物业管理费及其他费用。

2、买受人应按照收房相应文件中规定的期限和地点与出卖人办理房屋交接手续，同时与出卖人委托的物业管理公司签署物业管理协议，并支付有关的物业管理费及其他相关费用。如买受人未在收房相应文件中规定的期限和地点办理房屋交接手续，则收房相应文件中规定的期限届满之日起视为出卖人已按期交付房屋；并自视为交付之日起，出卖人除根据《商品房买卖合同》规定依法承担保修责任外，该房屋有关的义务、财产风险及费用（包括物业管理费用）即转由买受人承担。

3、买受人在办理商品房交付手续过程中，认为有需要维修事项的，可以按《商品房质量保证书》中的规定要求出卖人承担维修义务，但维修事项不能作为买受人拒绝接收商品房并要求出卖人承担逾期交房责任的理由。

4、为保证建筑效果，房屋顶层露台业主不得封闭，且不得私自占用。

5、为了维护公共利益（包括但不限于上水、下水、空调系统、烟道、电路设施的检查、维修等），出卖人或物业管理公司需要进入买受人所购商品房，买受人应予以配合。

第八条、关于“关于产权登记的约定（《商品房买卖合同》第十五条）”的补充约定：

1、办理权属登记证之前，买受人必须交清全部房屋价款和本补充协议以及合同约定的其他款项、政府有关部门要求交纳的（包括代收）款项。如买受人没有交清上述款项，出卖人有权不配合买受人办理房屋权属证书且不构成违约。

2、办理该房屋权属转移登记手续如需买受人配合，买受人应按出卖人或代办单位的要求无条件给予配合。

第九条、其他条款：

1、买受人确认：对于《商品房买卖合同》订立以及对于商品房价格有重大影响的因素，双方均已在《商品房买卖合同》及补充协议中进行了约定。因此，买卖双方的权利、义务、责任以《商品房买卖合同》及本补充协议的约定为准，凡在签约之前买卖双方任何一方通过口头、书面、实物及其他形式（包括但不限于口头讲解、广告、售楼书、示范单位、沙盘、模型等）所表达和提供的信息都不作为确定双方权利、义务、责任的依据。出卖人的售楼书、售楼广告中的资料、数据以政府主管部门的批准文件为准，如有变化不另行通知。

2、本补充协议经双方友好协商确定，双方均清晰知晓所有内容及可能的法律后果并愿意承担。双方同意不援引格式条款的有关规定，不要求对方承担约定之外的责任。

3、本补充协议项下物业服务公司或管理公司有权直接援引本补充协议相关约定，

向买受人主张权利，买受人对此没有异议。

4、买受人曾签署该房屋认购意向或其他类似文件，均在《商品房买卖合同》及本补充协议条款生效同时失效。

5、《商品房买卖合同》及本补充协议之未尽事宜及履行过程中的变更，可经双方协商后另行签署补充协议。

6、本项目地上、地下停车位（库）、储藏室等另行由出卖人单独转让的附属建筑物不随本《商品房买卖合同》转让。顶层内阁楼不确权，但应按规定及阁楼实际面积缴纳物业管理费、供暖费等相关费用；配套出售的储藏室等附属用房，按建筑面积确权并缴纳物业管理费等相关费用。按照施工图纸设计要求，若出现公共管、线须穿越储藏室及公共空间的，买受人应当给予保护，并配合相关部门维修及维护。城建规划、施工图纸设计及各行业公共管线穿越空间导致房屋及附属用房存在使用差异的，小区内、外噪音等环境污染造成买受人使用存在差异、城建规划设计形成的买受人房屋存在的日照、区位、景观等差异，出卖人不承担责任。

7、按照国家有关规定，依施工图纸设计要求，多层楼（1#楼、3#楼、5#楼、7#楼）安装的太阳能热水系统工本费每户2500元由买受人承担，超出部分由出卖人承担。

8、交房之日，买受人按供热单位要求，交纳当年的取暖费用。

第十条、关于本补充协议效力的特殊约定：

1、本补充协议为《商品房买卖合同》不可分割的组成部分，与《商品房买卖合同》具有同等法律效力。如本补充协议与《商品房买卖合同》约定内容不一致，则以本补充协议所述内容为准。

出卖人



买受人

[Handwritten signature]

2013年8月6日

2013年8月6日



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
房地产估价机构备案证书

REGISTRATION 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
(执行事务合伙人)

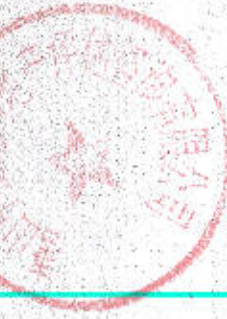
住所：唐山路北区华岩商城西A1A09

统一社会信用代码：91130203785708665Y

备案等级：贰级

证书编号：冀建房估(唐)20号

有效期：截至2022年5月20日



发证机关(公章)

2019年5月21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. 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. 00374484

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

2022-4-11

持证人签名 / Bearer's signature



