

房地产估价报告

估价报告编号：唐神舟〔2019〕（估）字第 042 号

估价项目名称：河北省迁安市人民法院办理的原告李杰与沈桂英、瓮香云共有物分割纠纷一案所涉及的位于迁安市富达园小区 4 号楼 3 单元 902 室住宅用房房地产市场价值评估

估价委托人：河北省迁安市人民法院

房地产估价机构：唐山神舟惠泽房地产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：刘学涛（注册号 1320170058）

安鸿文（注册号 1320110026）

估价报告出具日期：2019 年 5 月 17 日

致估价委托人函

河北省迁安市人民法院:

受贵院委托,我对河北省迁安市人民法院办理的原告李杰与沈桂英、瓮香云共有物分割纠纷一案所涉及的位于迁安市富达园小区4号楼3单元902室住宅用房房地产的现时市场价值进行了估价。

估价目的: 为人民法院确定财产处置参考价提供价值参考。

估价对象: 原告李杰与沈桂英、瓮香云共有物分割纠纷一案所涉及的瓮鹏名下的位于迁安市富达园小区4号楼3单元902室住宅用房房地产,即建筑面积为81.27平方米的住宅房屋所有权及其分摊的国有土地使用权(以下简称估价对象)。

价值时点: 2019年5月15日

价值类型: 市场价值

估价方法: 比较法、收益法

估价结果: 估价对象在价值时点2019年5月15日的市场价值为人民币35.60万元,大写金额人民币叁拾伍万陆仟元整,房地产单价为4380元/平方米。

特别提示:以上内容摘自房地产估价结果报告书,报告使用人在使用本报告之前必须对报告全文,特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读,以免使用不当,造成损失!若当事人、利害关系人对此报告有异议,请在收到报告后5日内提出书面异议并通过人民法院转交我机构进行复核!

此致

唐山神舟惠泽房地产评估咨询有限公司

法定代表人(签字): 

2019年5月17日



目 录

估价师声明.....	1
估价假设和限制条件.....	2
估价结果报告.....	5
一、估价委托人.....	6
二、房地产估价机构.....	6
三、估价目的.....	6
四、估价对象.....	6
五、价值时点.....	7
六、价值类型.....	7
七、估价原则.....	7
八、估价依据.....	8
九、估价方法.....	9
十、估价结果.....	10
十一、注册房地产估价师.....	10
十二、实地查勘期.....	10
十三、估价作业期.....	10
附件目录.....	11

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经说明的估价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。

4、我们对本估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

5、我们是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

注册房地产估价师

姓名	注册号
刘学涛	1320170058
安鸿文	1320110026

估价假设和限制条件

(一) 一般假设

1、估价委托人未提供估价对象的《不动产权证》或《国有土地使用证》、《房屋所有权证》，本次估价是在估价对象产权明晰、手续齐全，可在公开市场上自由转让假设前提下做出的。

2、估价委托人提供了《商品房买卖合同》的复印件，估价人员未能对上述资料与原件核对，鉴于委托人已对提供的资料进行了法庭质证，估价人员对委托人提供的权属资料记载的面积、用途等情况进行了审慎检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定其合法、真实、准确、完整。

3、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。

4、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。

5、估价对象在价值时点的房地产市场为公开、公平、自愿的交易市场，即能满足以下条件：(1)自愿销售的卖方及自愿购买的买方；(2)交易双方无任何利害关系；(3)交易双方了解交易对象、知晓市场行情；(4)交易双方有较充裕的时间进行交易；(5)不存在特殊买家的附加出价。

6、本次估价评估结果对应的交易税费负担方式是按照法律法规规定，转让方和受让方各自负担。

7、本次估价未扣除评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置相关费用。

(二) 未定事项假设

无

（三）背离事实假设

1、估价结果是反映估价对象在本次估价目的下的市场价值参考，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值的影响，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、依据估价委托人提供的资料，截止价值时点，估价对象已被查封，根据《最高人民法院关于人民法院民事执行中查封、扣押、冻结财产的规定》第三十条：“查封、扣押、冻结的财产已经被执行拍卖、变卖或者抵债的，查封、扣押、冻结的效力消灭”，故本次估价不考虑查封对估价结果的影响。

3、《商品房买卖合同》显示，购买估价对象时首付款交齐，余款以贷款方式支付，因此推断估价对象可能存在抵押权，但根据《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》第三十一条“拍卖财产上原有的担保物权及其他优先受偿权，因拍卖而消灭，拍卖所得价款，应当优先清偿担保物权人及其他优先受偿权人的债权”，本次估价不考虑可能存在抵押权的影响。

（四）不相一致假设

无。

（五）依据不足假设

1、若至价值时点止，产权人尚有任何关于估价对象的应缴未缴税费等，如：增值税及附加、房产税、土地使用税、土地使用权出让金、专项维修基金、物业费、供暖费、水电费等，应按照规定缴纳。估价结果未考虑估价对象及其所有权人已承担的债务及或有债务对其价值的影响。

2、因估价对象尚未进行土地使用权面积的分摊，本次评估假设估价对象未来分摊土地面积的计算方法符合迁安市同类房地产土地

的常规分摊方法，未考虑因土地分摊面积可能存在的特殊情况对估价结果的影响。

3、本次评估按估价委托人提供的《商品房买卖合同》确定估价对象建筑面积，最终的确权面积应以房屋管理部门出具的有效面积为准，若估价对象的建筑面积发生变化，估价结果应做相应调整。

4、在法官的组织下进行现场查勘时，产权人未到场，估价人员无法进入估价对象室内进行查看，不能观察到估价对象内部的格局及装修情况，鉴于上述实际情况，本次估价做如下假设：

(1) 估价对象室内格局依据《商品房买卖合同》中的房屋平面图确定，未考虑特殊室内格局对估价结果的影响；

(2) 室内装修依据《商品房买卖合同》中房屋交付时的状况确定，即内墙粗装修，顶棚刮水泥腻子，地面砼毛地面，防盗门入户，厨房预留上下水接口，卫生间防水层为高分子 SBC，面层为水泥砂浆找平层，上下水预留基本接口，阳台内墙面粗装修。本估价结果中不包含估价对象的室内装修的价值。

(六) 估价报告使用限制

1、本估价报告仅用于本报告中约定的估价目的下使用，不得用于其它用途。

2、本报告自估价报告出具之日 2019 年 5 月 17 日起一年内有效。在报告有效期内估价对象房地产状况及房地产市场发生变化，并对估价对象价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结果；若超过一年，则需重新进行估价。如果因对本估价报告使用不当而造成损失的，我们对此不承担任何责任。

3、估价对象的司法拍卖日期与本次估价价值时点不一致，估价对象状况或房地产市场状况的变化可能会对估价结果产生影响。

4、本估价报告仅为估价委托人、案件当事人、利害关系人及财产拍卖机构使用，未经本公司同意，不得向除此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。

5、本估价报告必须经估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用。

6、估价结果是房地产估价师对估价对象价值进行估算并发表的专业意见，估价结果不等于估价对象处置可实现的成交价，不应被认为是为对估价对象处置成交价的保证。

7、本估价报告仅以估价委托人提供的现有证据为依据，如双方当事人对此报告有异议，请在收到报告后5日内提出书面异议并通过人民法院转交我机构进行复核。

8、估价委托人或报告使用人应当按照法律规定的估价报告载明的使用范围使用报告，违反该规定使用估价报告的房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

9、本报告由唐山神舟惠泽房地产评估咨询有限公司负责解释。

本次估价结果是在上述假设成立的前提下作出的，若上述任何一条假设不成立，则估价结果不成立。本估价公司提请估价报告使用方注意阅读报告中的《估价假设和限制条件》。

估价结果报告

一、估价委托人

名称：河北省迁安市人民法院

住址：唐山市路北区长宁道966号

二、房地产估价机构

估价机构：唐山神舟惠泽房地产评估咨询有限公司

法定代表人：安鸿文

住所：唐山市路北區西山道34号雅园商务中心1-3-316室

资质等级：贰级

证书编号：冀建房估（唐）22号

有效期限：截至二〇二一年二月十一日

三、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供价值参考。

四、估价对象

根据《河北省迁安市人民法院司法评估委托书》，估价对象为河北省迁安市人民法院办理的原告李杰与沈桂英、瓮香云共有物分割纠纷一案所涉及的瓮鹏名下的位于迁安市富达园小区4号楼3单元902室住宅用房房地产，即建筑面积为81.27平方米的住宅房屋所有权及其分摊的国有土地使用权。

1、土地基本状况

估价对象所在土地位于迁安市现代装备制造业产业聚集区，国有土地使用证号为唐迁安国用（2015）第00656号，该地块土地面积为13415平方米，规划用途为住宅，土地使用年限自2015年6月12日至2085年5月7日，宗地外基础设施“七通”，宗地红线内“七通”及场地平整，土地分摊面积不详。

2、建筑物基本状况

《商品房买卖合同》合同号：20150825151，房屋建筑物坐落在迁

安市富达园小区4号楼3单元902室，买受人翁鹏，该商品房的用途为成套住宅，钢混结构，层高2.8米，建筑层数地上18层，地下1层，楼体外墙刷涂料。楼内有1部走梯、1部电梯，每层2户。估价对象位于第9层，建筑面积为81.27平方米，其中套内建筑面积64.77平方米，公共部分与公用房屋分摊建筑面积16.5平方米。室内装修依据《商品房买卖合同》中房屋交付时的状况确定，即内墙粗装修，顶棚刮水泥腻子，地面砼毛地面，防盗门入户，厨房预留上下水接口，卫生间防水层为高分子SBC，面层为水泥砂浆找平层，上下水预留基本接口，阳台内墙面粗装修。

(参见附件：估价对象利用现状照片)

五、价值时点

根据估价目的，设定现场勘查日2019年5月15日为价值时点。

六、价值类型

估价中采用公开市场价值标准，市场价值是指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。

即本报告估价结果为估价对象在价值时点、正常税费负担状况下的、法定剩余使用年限内的，包含国有出让土地使用权、与估价对象相配套的管道附属设施，不含室内装修的房地产市场价值。

七、估价原则

本次估价遵循以下原则：

1、独立、客观、公正原则

站在中立的立场，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

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

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

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。

5、最高最佳利用原则

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。

最高最佳利用是指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，包括最佳用途、规模、档次等。

八、估价依据

(一) 法律、法规、规章文件

1、《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994年7月5日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过，1999年1月1日施行，2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修正）；

2、《中华人民共和国土地管理法》（1998年8月29日第九届全国人民代表大会常务委员会第四次会议修订，1999年1月1日施行，2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议第二次修正）；

3、《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，自2016年12月1日起施行）；

4、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（1998年12月24日国务院第12次常务会议通过，1999年1月1日施行，2014年7月29日再次修正）；

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》（1990年5月19日第55号，1990年5月19日施行）；

6、《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》；

7、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》。

8、《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》；

9、《人民法院委托评估工作规范》。

(二) 技术标准、规程、规范

1、《房地产估价规范》(中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015)；

2、《房地产估价基本术语标准》(中华人民共和国国家标准 GB/T50899—2013)。

(三) 估价委托人提供的相关资料

1、《河北省迁安市人民法院司法鉴定委托书》((2019)冀0283委字第130号)；

2、《商品房买卖合同》；

3、估价委托人提供的有关情况和资料。

(四) 估价人员掌握和搜集的相关资料

1、估价对象现场勘察表、估价对象现状影像资料；

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。

九、估价方法

估价人员遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，结合估价对象的实际情况，本次估价选用比较法和收益法两种方法进行估价，将两种估价方法的估算结果分析后，得出市场价值估价结果。

比较法：选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

收益法：预计估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收

益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，选用适宜的估价方法进行估价，并在综合分析影响房地产价格因素的基础上，确定：瓮鹏名下的位于迁安市富达园小区4号楼3单元902室住宅用房房地产，即建筑面积为81.27平方米的住宅房屋所有权及其分摊的国有土地使用权，在价值时点2019年5月15日的估价结果为人民币35.60万元，大写金额人民币叁拾伍万陆仟元整，单价为4380元/平方米。

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
刘学涛	1320170058	刘学涛	2019年5月17日
安鸿文	1320110026	安鸿文	2019年5月17日

十二、实地查勘期

估价人员于2019年5月15日对估价对象进行实地查勘。

十三、估价作业期

2019年5月15日—2019年5月17日。

附件目录

- 附件一：河北省迁安市人民法院司法鉴定委托书复印件
- 附件二：唐山市人民法院执行局第一分局司法技术委托书复印件
- 附件三：河北省唐山市中级人民法院执行裁定书复印件
- 附件四：评估、拍卖申请书复印件
- 附件五：河北省唐山市迁安市人民法院民事判决书复印件
- 附件六：《商品房买卖合同》复印件
- 附件七：估价对象位置示意图
- 附件八：估价对象现状利用照片
- 附件九：估价公司营业执照复印件
- 附件十：估价公司资质证书复印件
- 附件十一：估价人员资格证书复印件

43-902 免册
孙强



20150825151

编号: GF-2000-0171

商品房买卖合同

河北省建设厅
河北省工商管理局

监制

(20150825151)

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。¹[]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: 0101)

总房款 1
15 日补
时, 甲方
交接手续
到出卖人
自第四日
小区物业
买受人均
四、在办
房屋经
人双方
改房屋
卖人造
调整以
约定, 1
用之后
十、买

合同双方当事人:

出卖人: 迁安市信地房地产开发有限公司

注册地址: 迁安市迁安镇燕山大路654号

营业执照注册号: 130283000022930

企业资质证书号: 冀建房开唐字第727号

法定代表人: 刘立才 联系电话: 5351086

邮政编码: 064400

委托代理人: X 地 址: X

【 身份证】【 护照】【 营业执照注册号】【 护照】

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

法定代表人: X 联系电话: X

邮政编码: X

买受人: 瓮鹏

【 本人】【 法定代表人】姓名: 瓮鹏 国籍: 中国【 身份证】【 护照】【 营业执照注册号】【 护照】

130283198810102330

地 址: 河北省迁安市杨各庄镇曲河村726号

邮政编码: 064400 联系电话: 15031547978

【 委托代理人】【 X 姓名: X】【 身份证】【 护照】【 营业执照注册号】【 护照】

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 迁安市现代装备制造业产业聚集区 编号为 _____ 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 唐迁安国用(2015)第00656号

该地块土地面积为 13415 平方米, 规划用途为 住宅, 土地使用年限自 2015 年 6 月 12 日至 2085 年 5 月 7 日。

出卖人经批准, 在上述地块上建设商品房, 【 现定名】 【 暂定名】 富达中小企业园

建设工程规划许可证号为 _____

建字第 1302832011100070 号

施工许可证号为 _____

2012-039

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 迁安市住房和城乡建设局, 商品房预售许可证号为 迁房预售证第2015-005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 0004

3 【单元】 【层】 03-902 【座】 _____ 号房。

该商品房的用途为 成套住宅, 属 钢混 结构, 层高为 2.80 米, 建筑层数地上 18 层, 地下 1 层。

该商品阳台是【 封闭式】 【 非封闭式】。

该商品房【 合同约定】 【 产权登记】 建筑面积共 81.27 平方米, 其中, 套内建筑面积 64.77 平方米, 公共部位与公用房屋

分摊建筑面积 16.50 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 3388.80 元, 总金额(人民币) 275408.00 元整。
贰拾柒万伍仟肆佰零捌元零角零分
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) 0 元整, 总金额(人民币) 0 元整。
大写¥ 0
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)、出卖人根据省房地产主管部门规定 迁安市住建局 代
公共部位维修基金 收取的
每平方米 壹佰贰拾元, 收取标准为 每, 金额
为(小写) 9752.40 元, (大写) 玖仟柒佰伍拾贰元肆角零分
元整。

(2)、出卖人根据 X 代
X 收取的
X, 收取标准为 X
大写¥ X, 金额为(小写) X 元, (大写)
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 1 种方式进行处理:

1、双方自行约定: 以产权登记面积为准, 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 × 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

X

2、分期付款

X

3、其他方式

2015年8月25日交齐首付款(165408)元, 余款(110000)元买受人以贷款方式支付。

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 3 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 0.3 % 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 3 (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 2015 年 10 月 25 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，出卖人可根据实予以延期：

- 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、政府行为导致的其他客观情况
- 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 方式处理：

- 1、按逾期时间，分别处理(不作累加)

由于
见附
第十
因出
出卖
因政
第十
出
达不
1、出
2、X
第十
出
按以下
1、上
2、暖
3、电
4、X
5、X
如果
1、出
2、X
3、X
4、X
5、X
第十
出

(1)逾期不超过 30 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 3 的违约金,合同继续履行;

(2)逾期超过 30 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 0.3 %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 (该比率不小于第(1)项中的比率)的违约金。

2、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 15 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

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 银行同期存款 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。

X

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:

见附件四第二条

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,

出卖人承担全部责任。

因政府职能部门原因不能按期办理产权登记, 出卖人不承担责任

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 1 种方式处

理:

- 1、出卖人赔偿双倍的装饰、设备差价。

- 2、X

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、上水、下水: 交房后达到使用条件

- 2、暖气: 按迁安市供热部门规定日期供暖

- 3、电: 按电力部门有关规定

- 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、出卖人按买受人商品房价款的0.01%支付违约金

- 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

实际
3
行合
二天起
分之
际已
次的差
民政
房交
可

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
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 X 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 0.01 %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，维修费用由购买人承担。

买受人进住后，变更房屋结构、设施、水、电等线路布局及使用功能，出卖人不
承担责任

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按国家规定

2、该商品房所在楼宇的外墙面使用权按国家规定

3、该商品房所在楼宇的命名权按国家规定

4、该商品房所在小区的命名权按国家规定

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 18 页, 一式 5 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, 向迁安市住建局 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。

出让人(签章):
【法定代表人】:
【委托代理人】:



(签章)

2015 年 8 月 25 日

本合同执笔人(签字): 刘立

买受人(签章): 刘立

【法定代表人】:

【委托代理人】:

(签章)

2015 年 8 月 25 日

签字 富达中小企业园售楼处

【他项权利人】(签章):

鉴证单位(签章):

【法定代表人】:



经办人(签字):

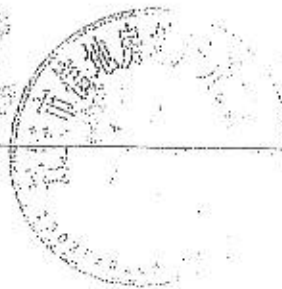
经办人(签字):



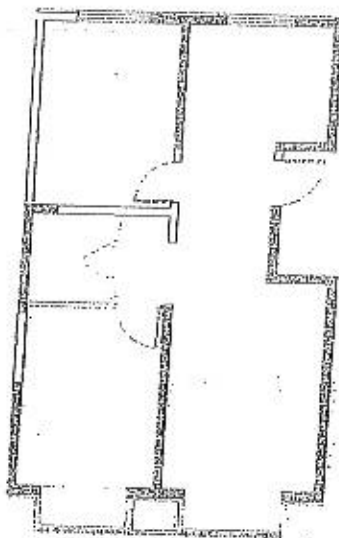
____ 年 ____ 月 ____ 日

2015 年 9 月 1 日

附件一：房屋平面图



乙1标准层



张鹏

附件二: 公共部位与公用房屋分摊建筑面积构成说明
电梯井、楼梯间、管井、设备间、公共门厅、过道、外墙
附件三: 装饰、设备标准



X

1、外墙:

2层及以下贴瓷砖, 三层以上刮腻子

2、内墙:

室内初装修

3、顶棚:

均为刮水泥腻子

4、地面:

砼毛地面

5、门窗:

进户防盗门、楼宇对讲, 所有住宅窗为平开塑钢窗, 双玻

6、厨房:

预留上下水接口

7、卫生间:

防水层为高分子SBC, 面层为水泥砂浆找平层, 上、下水预留基本接口

8、阳台:

内墙面粗装修

9、电梯:

X

10、其他:

室内灯具为普通白炽灯, 供热系统, 预留电话或宽带接口, 有线电视接口、天然气接口

一、围护结构保温(隔热)、遮阳设施

(一) 外墙

1、保温形式: 外保温 内保温 夹芯保温 其他

2、朝向: 东

保温材料名称: 挤塑聚苯乙烯发泡板 模塑聚苯乙烯发泡板
聚氨酯发泡 岩棉 玻璃棉毡 保温浆料 其他

保温材料性能: 密度【30 kg/m³】、燃烧性能【B1】、导热系数
0.034 W/M.K】、保温材料层厚度【70 mm】
墙体传热系数【0.4 w/ m².k】

3、朝向: 南

保温材料名称: 挤塑聚苯乙烯发泡板 模塑聚苯乙烯发泡板
聚氨酯发泡 岩棉 玻璃棉毡 保温浆料 其他

保温材料性能: 密度【30 kg/m³】、燃烧性能【B1】、导热系
数【0.034 W/M.K】、保温材料层厚度【50 mm】
墙体传热系数【0.52 w/ m².k】

4、朝向: 西

保温材料名称: 挤塑聚苯乙烯发泡板 模塑聚苯乙烯发泡板
聚氨酯发泡 岩棉 玻璃棉毡 保温浆料 其他

保温材料性能: 密度【30 kg/m³】、燃烧性能【B1】、导热系
数【0.034 W/M.K】、保温材料层厚度【70 mm】
墙体传热系数【0.4 w/ m².k】

5、朝向: 北

保温材料名称: 挤塑聚苯乙烯发泡板 模塑聚苯乙烯发泡板
聚氨酯发泡 岩棉 玻璃棉毡 保温浆料 其他

保温材料性能: 密度【30 kg/m³】、燃烧性能【B1】、导热系
数【0.034 W/M.K】、保温材料层厚度【50 mm】
墙体传热系数【0.52 w/ m².k】

(二) 采暖与不采暖楼梯间隔墙

1、保温材料名称: 岩棉 玻璃棉毡 保温浆料 其他

2、保温材料性能: 密度【30 kg/m³】、燃烧性能【B1】、
0.036 W/M.K】、保温材料层厚度【20 mm】

3、墙体传热系数【0.94 w/m².k】

(三) 分户隔墙

1、保温材料名称: 挤塑聚苯乙烯发泡板 模塑聚苯乙烯发泡板
聚氨酯发泡 岩棉 玻璃棉毡 保温浆料 其他

2、保温材料性能: 密度【 kg/m³】、燃烧性能【
导热系数【 W/M.K】、保温材料层厚度【 mm】

3、墙体传热系数【 w/ m².k】

(四) 屋面

1. 保温(隔热)形式: 【坡屋顶】【平屋顶】【坡屋顶、平屋顶混合】【有架空屋面板】【保温层与防水层倒置】【其他】
2. 保温材料名称: 【挤塑聚苯乙烯发泡板】【聚氨酯发泡】【模塑聚苯乙烯发泡板】【加气砼砌块】【憎水珍珠岩】【其他】
3. 保温材料性能: 密度【30 kg/m³】、导热系数【 W/M.K】、吸水率【 %】、保温材料层厚度【70 mm】
4. 屋顶传热系数【0.43 w/ m².k】

(五) 采暖与不采暖地下室顶板保温

1. 保温材料名称: 【挤塑聚苯乙烯发泡板】【模塑聚苯乙烯发泡板】【聚氨酯发泡】【其他】
2. 保温材料性能: 密度【30 kg/m³】、导热系数【0.036 W/M.K】、保温材料层厚度【20 mm】
3. 地面(楼面)传热系数【0.487 w/ m².k】。

(六) 分户地面

1. 保温材料名称【挤塑聚苯乙烯发泡板】【模塑聚苯乙烯发泡板】【聚氨酯发泡】【其他】
2. 保温材料性能: 密度【 kg/m³】、导热系数【 W/M.K】、保温材料层厚度【 mm】
3. 地面(楼面)传热系数【 w/ m².k】。

(七) 外门窗(幕墙)

1. 朝向: 东
 门窗类型: 【断桥铝中空玻璃窗】【断桥铝low中空玻璃窗】【塑钢中空玻璃窗】【塑钢low中空玻璃窗】【塑钢单层玻璃窗】【其他】
 外遮阳形式: 【水平百叶遮阳】【水平挡板遮阳】【垂直百叶遮阳】【垂直挡板遮阳】【垂直卷帘遮阳】
 内遮阳材料: 【金属百叶】【无纺布】【绒布】【纱】【竹帘】【其他】
 门窗性能: 传热系数【2.4 w/ m².k】、遮阳系数【 %】、可见光透射比【 6级】、气密性能【 6级】
2. 朝向: 西
 门窗类型: 【断桥铝中空玻璃窗】【断桥铝low中空玻璃窗】【塑钢中空玻璃窗】【塑钢low中空玻璃窗】【塑钢单层玻璃窗】【其他】
 外遮阳形式: 【水平百叶遮阳】【水平挡板遮阳】【垂直百叶遮阳】【垂直挡板遮阳】【垂直卷帘遮阳】
 内遮阳材料: 【金属百叶】【无纺布】【绒布】【纱】【竹帘】【其他】
 门窗性能: 传热系数【2.4 w/ m².k】、遮阳系数【 %】、可见光透射比【 6级】、气密性能【 6级】

6级]

3、朝向: 南

门窗类型: 断热桥铝合金中空玻璃窗 断热桥铝合金low中空玻璃窗 塑钢中空玻璃窗 塑钢low中空玻璃窗 塑钢单层玻璃窗 其他

外遮阳形式: 水平百叶遮阳 水平挡板遮阳 垂直百叶遮阳 垂直挡板遮阳 垂直卷帘遮阳

内遮阳材料: 金属百叶 无纺布 绒布 纱 竹帘 其他

门窗性能: 传热系数 $[2.4 \text{ w/ m}^2 \cdot \text{k}]$ 、遮阳系数 $[\text{ }]$ 、可见光透射比 $[\text{ }]$ 、气密性能 $[\text{ }]$

6级]

4、朝向: 北

门窗类型: 断热桥铝合金中空玻璃窗 断热桥铝合金low中空玻璃窗 塑钢中空玻璃窗 塑钢low中空玻璃窗 塑钢单层玻璃窗 其他

外遮阳形式: 水平百叶遮阳 水平挡板遮阳 垂直百叶遮阳 垂直挡板遮阳 垂直卷帘遮阳

内遮阳材料: 金属百叶 无纺布 绒布 纱 竹帘 其他

门窗性能: 传热系数 $[2.4 \text{ w/ m}^2 \cdot \text{k}]$ 、遮阳系数 $[\text{ }]$ 、可见光透射比 $[\text{ }]$ 、气密性能 $[\text{ }]$

6级]

5、其它: 水平 飘窗

门窗类型: 断热桥铝合金中空玻璃窗 断热桥铝合金low中空玻璃窗 塑钢中空玻璃窗 塑钢low中空玻璃窗 塑钢单层玻璃窗 其他

外遮阳形式: 水平百叶遮阳 水平挡板遮阳 垂直百叶遮阳 垂直挡板遮阳 垂直卷帘遮阳

内遮阳材料: 金属百叶 无纺布 绒布 纱 竹帘 其他

门窗性能: 传热系数 $[2.4 \text{ w/ m}^2 \cdot \text{k}]$ 、遮阳系数 $[\text{ }]$ 、可见光透射比 $[\text{ }]$ 、气密性能 $[\text{ }]$

6级]

二、供热采暖系统及其节能设施

(1) 供热方式: 城市热力集中供热 区域锅炉房集中供热 分户独立热源供热 热电厂余热供热

(2) 室内采暖方式: 散热器供暖 地面辐射供暖 其他

(3) 室内采暖系统形式: 垂直双管系统 水平双管系统 带跨越管的垂直单管系统 带跨越管的水平单管系统 地面辐射供暖系统 其他系统

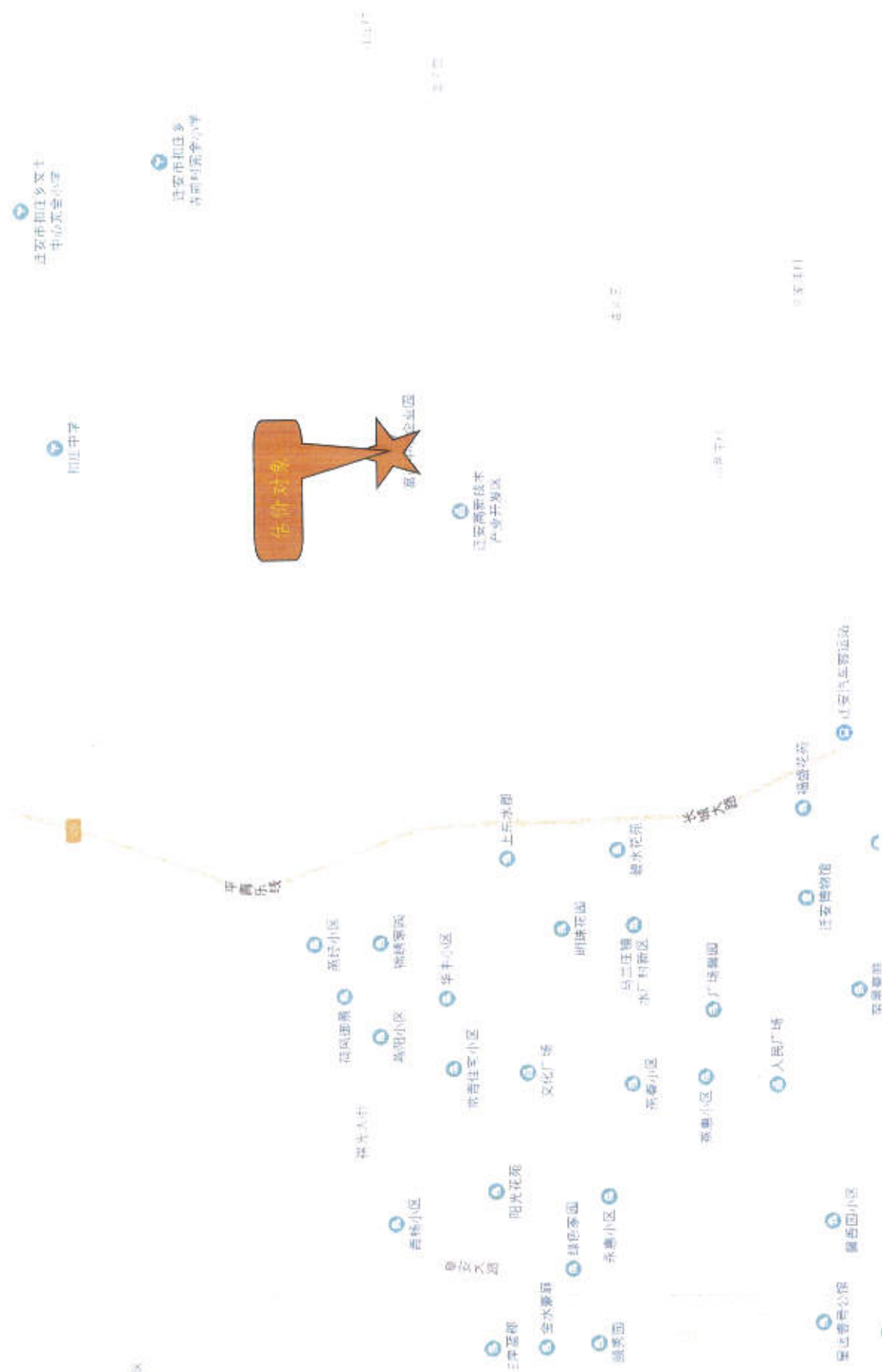
(4) 系统调节装置: 静态水力平衡阀 自力式流量控制阀 自力式压差控制阀 散热器恒温阀 其他

(5) 热量分摊(计量)方法: 户用热计量表法 热分配计法 温度法 楼栋热量表法 其他

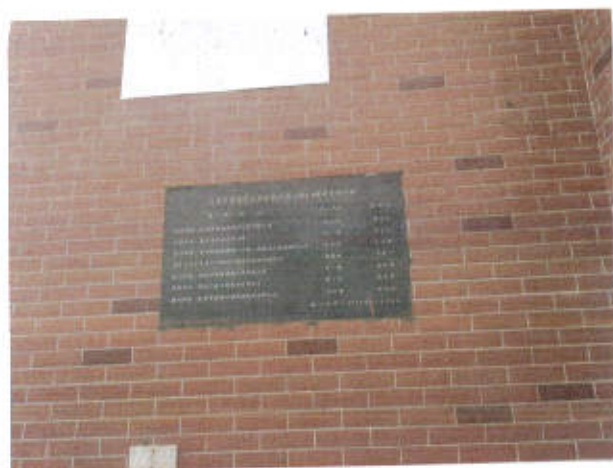
三、空调、通风、照明系统及其节能设施(公共建筑)

总房款10%的违约金。如买受人未按本合同第六条约定时间交齐房款并逾期超出15日补交房款的视为违约，出卖人有权选择解除合同或要求买受人补齐房款，同时，甲方有权向乙方收取总房款10%的违约金。二、买受人收到出卖人办理房屋交接手续通知后，按规定时间到出卖人办理“房屋交接单”，按交接单规定三日内到出卖人指定物业处办理入住手续，超过三日未办理入住手续，视为房屋已交付，自第四日起，该商品房所发生的相关费用及风险则由买受人承担。买受人承诺遵守小区物业管理的有关规定，同意出卖人委托的物业管理企业负责管理。三、本合同买受人填写的本人地址和联系方式如有变更请通知出卖人，否则后果买受人自负。四、在办理进住手续时，买受人必须遵照物业公司有关规定缴纳物业管理费。五、房屋经验收合格，并具备通常使用功能，买受人应当接收房屋。六、出卖人和买受人双方按国家有关规定缴纳各种税费。七、买受人在装修所购房屋过程中，不得拆改房屋结构、设备，不得破坏外檐及防水结构等，因买受人的装修行为给他人或出卖人造成损失的应承担赔偿责任。八、本合同所附图纸中的平面图仅供参考，如有调整以主管部门最终批文为准，出卖人不再另行通知。九、关于本合同第十五条补充约定，出卖人应当在商品房所在的小区整体经政府相关部门综合验收合格并交付使用之后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部门备案。十、买受人对其购买的储藏室，只享有使用权，无权属证书。





估价对象位置示意图



估价对象利用现状照片



营业执照

副本编号：2-2

(副本)

统一社会信用代码 91130203799583197B

名称 唐山神舟惠泽房地产评估咨询有限公司
 类型 有限责任公司
 住所 唐山路北区西山道34号雅园商务中心1-3-316室
 法定代表人 安鸿文
 注册资本 贰佰万元整
 成立日期 2007年01月04日
 营业期限
 经营范围 房地产价格评估（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

2018



提示：务必于每年1月1日至6月30日公示企业上一年度年度报告，发生即时信息的也要及时公示，逾期未公示的，将被列入异常名录。

www.gsxt.gov.cn

企业信用信息公示系统网址：

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国资产评估法》等法规，该机构符合房地产估价机构备案条件，本机关依法予以备案。



2018年8月28日

机构名称	唐山神舟惠泽房地产评估咨询有限公司
法定代表人 (执行事务合伙人)	安鸿文
住所	唐山市路北区西山道34号雅园商务中心1-3-316室
邮政编码	063000
联系电话	13700353505
统一社会信用代码	91130203799583197B
组织形式	有限公司
成立日期	2007.01.04
注册资本 (出资数额)	贰佰万圆整
备案等级	贰级
证书编号	冀建房估(唐)22号
有效期限	截至2021年2月11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. 00136543

姓名 / Full name

刘学涛

性别 / Sex

女



身份证件号码 / ID No.

130429198705150667

注册号 / Registration No.

1320170058

执业机构 / Employer

唐山神舟惠泽房地产评估咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2020-7-31

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. 00129835

姓名 / Full name

安鸿文

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

130102197403100313

注册号 / Registration No.

1320410026

执业机构 / Employer

唐山神舟惠泽房地产评估咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2020-5-2

持证人签名 / Bearer's signature

