

## 致估价委托人函

### 重要提示

以下内容摘自房地产估价报告，欲了解本估价项目的全面情况，应认真阅读估价报告全文。

### 重庆市第五中级人民法院：

重庆天健资产评估土地房地产估价有限公司接受贵院的委托，根据《中华人民共和国资产评估法》、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/T 50899—2013），本着独立、客观、公正、合法等原则，通过实地查勘、市场调查、资料搜集、内业测算、撰写报告等必要的估价程序，对估价对象在价值时点所表现的价值作出了反映，现将本次估价基本情况及估价结果报告如下：

**估价目的：**本次估价目的是为重庆市第五中级人民法院办理“（2019）渝 05 执 1038 号，赵善华申请执行刘恋等财产”一案对本次估价房地产进行公开方式司法处置提供市场价值参考意见。

**估价对象：**本次估价对象为海南省文昌市清澜开发区白金路 76 号 14 幢 3 层 2-304 号住宅房地产（所在小区为美兰海岸），建筑面积为 73.68 平方米，土地使用权面积相应分摊，估价对象权利人为刘恋。根据委托人提供的《文昌市商品房买卖合同》、查询登记资料（《文昌市商品房买卖合同备案表》），估价对象具体明细如下表：

名称	合同备案号	权利人	坐落	房屋用途	建筑面积（平方米）	估价财产范围
海南省文昌市清澜开发区白金路 76 号（美兰海岸）14 幢 3 层 2-304 号住宅	WHL000015830	刘恋	海南省文昌市清澜开发区白金路 76 号（美兰海岸）14 幢 3 层 2-304 号	成套住宅	73.68	包含房屋及相应分摊的土地使用权、分摊的公共配套、与估价对象不可分割的装饰装修，不含家具、家电等可移动资产

注：估价对象尚未办理权属登记，估价对象合同备案号、用途、面积等系根据委托人提供的《文昌市商品房买卖合同》、查询登记资料（《文昌市商品房买卖合同备案表》）载明的信息确定。

价值时点：本报告价值时点为 2019 年 7 月 30 日，本次价值时点为估价对象实地查勘之日。

价值类型：市场价值。

估价方法：比较法、收益法。

估价结果：经估价测算，估价对象于价值时点的市场价值为 **108.31 万元**（含增值税），人民币大写：**壹佰零捌万叁仟壹佰元整**。具体如下表：

估价结果汇总表

名称	合同备案号	房屋用途	楼层	建筑面积 (平方米)	单价 (元/平方米)	总价 (万元)
海南省文昌市清澜开发区白金路 76 号（美兰海岸）14 幢 3 层 2-304 号住宅	WHL000015830	成套住宅	3	73.68	14700	108.31

**特别提示：**

- 1、房地产拍卖或变卖日期与本报告载明的价值时点不一致的，估价对象状况或者房地产市场状况的变化会对估价结果产生影响。
- 2、本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年，在估价结果有效期内，估价对象状况或者房地产市场发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整或委托估价机构重新估价。
- 3、委托人或者报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本报告载明的使用范围使用本估价报告；委托人或者报告使用人违反前述规定使用本估价报告的，本估价机构、估价师及其他相关人员不承担责任。
- 4、估价结果不等于估价对象处置可实现的成交价，不应被认为是对估价对象处置成交价的保证。
- 5、估价结果为房地合一价值，包含房屋及相应分摊的土地使用权价值、公共配套的分摊价值、与估价对象不可分割的装饰装修价值，不含室内家具、家电等可移动资产价值。

6、截止价值时点，估价对象已被查封。本次为司法处置估价，未考虑估价对象被查封及原有的担保物权和其他优先受偿权的影响，即估价结果为估价对象未被查封、无担保物权和其他优先受偿权条件下的价值。

7、本次估价假定房地产转让交易时，转让方和受让方按照法律法规规定各自承担相应的交易税费和交易费用，估价结果系建立在此假设前提下的市场价值，不是房地产转让方的净得金额，也不是房地产受让方的全部应付金额。房地产转让交易时，转让方可能需承担增值税及附加、土地增值税、所得税、印花税等税费，受让方可能需承担契税等税费，具体以相关部门确定为准。

8、根据委托人提供的资料及现场了解，无法准确掌握估价对象是否存在欠缴税费、购房款支付情况、专项维修资金、拖欠物业费、水电气费等情况及金额，本次未考虑此类税费、购房款、专项维修资金等对估价结果的影响，即估价结果为估价对象无欠缴税费、购房款、专项维修资金、拖欠物业费、水电气费等情况下的价值。

9、本次评估未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等房地产处置费用对估价结果的影响。

10、截止价值时点，委托人未提供估价对象相关土地信息资料，根据委托人提供的《文昌市商品房买卖合同》、查询登记资料（《文昌市商品房买卖合同备案表》）记载，估价对象所在项目地块土地使用权类型为出让，土地用途为商住，委托人带领注册房地产估价师实地查勘及向估价对象所在小区物业公司了解，估价对象为商品房，本次评估根据房地合一原则，按住宅房地产进行评估。

11、本估价报告是根据委托人提供的《文昌市商品房买卖合同备案表》等资料和信息出具，委托人未提供产权证，资料和信息真实性、完整性、合法性对评估结论构成影响，依据同一估价对象的其他资料或者信息可能得出与本报告不一致的估价结论。估价结果系估价对象完整产权条件下的价值，未考虑完善权属所需的一切支出对估价结论的影响。

12、估价对象位于海南省文昌市，截止价值时点，当地省政府已于2018年4月22日公布《中共海南省委办公厅 海南省人民政府办公厅关于进一步稳定房地产市场的通知（琼办发〔2018〕29号）》，文件记载显示“实施全域限购，海口、三亚、琼海已实行限购的区域，非本省户籍居民家庭购买住房的，须提供至少一名家庭成员在我省累计60个月及以上个人所得税或社会保险缴纳证明。上述区域之外，非本省户籍居民家

庭购买住房的，须提供至少一名家庭成员在我省累计 24 个月及以上个人所得税或社会保险缴纳证明。” 提请报告使用者注意。

重庆天健资产评估土地房地产  
估价有限公司

中国·重庆

估价机构法定代表人：



二〇一九年八月十二日

## 目 录

估价师声明	6
估价假设和限制条件	7
一、估价假设	7
二、估价报告使用限制	9
估价结果报告	12
一、估价委托人	12
二、房地产估价机构	12
三、估价目的	12
四、估价对象	13
五、价值时点	16
六、价值类型	16
七、估价原则	16
八、估价依据	17
九、估价方法	19
十、估价结果	20
十一、注册房地产估价师	20
十二、实地查勘期	21
十三、估价作业期	21
附 件	22
一、估价委托书（司法评估委托书）复印件	22
二、估价对象位置图（示意图）	23
三、估价对象实地查勘情况和相关照片	24
四、估价对象权属证明复印件	26
五、专业帮助情况和相关专业意见	27
六、估价所依据的其他文件资料	28
七、房地产估价机构营业执照和备案证书复印件	29
八、注册房地产估价师资格证书复印件	32

## 估价师声明

1、注册房地产估价师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、意见和结论是注册房地产估价师独立、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，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见；

4、注册房地产估价师按照《中华人民共和国资产评估法》、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）等规定进行估价工作，撰写估价报告。

5、本估价报告是根据委托人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，依据同一估价对象的其他资料或者信息可能得出与本报告不一致的估价结论。

## 估价假设和限制条件

### 一、估价假设

#### (一) 一般假设

1、【估价结论对应的估价对象利用前提】根据委托人提供的资料和信息，本次按住宅用途进行估价，因此，估价对象按住宅用途使用是估价结论成立的首要前提。

2、【对权属资料审慎检查】注册房地产估价师对本次估价所依据的权属、用途等资料进行了一般性核查验证，除在报告中进行特别说明以外，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，我们认为前述资料合法、真实、准确和完整。

3、【对房屋建筑面积未进行专业测量但予以关注】注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经实地查勘，估价对象房屋建筑面积与《文昌市商品房买卖合同备案表》载明的建筑面积大体相当。

4、【对房屋安全关注但无鉴定、检测】注册房地产估价师对估价对象实体状况的查勘仅限估价对象在价值时点可观察到的外观、内部和使用状况等，对于被遮盖和不能直接观察的部分，受估价的专业范围限制，未做建筑物基础、结构及建筑质量等方面的专业检测，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下假设估价对象的基础、结构及质量符合国家有关法律、法规的规定，能正常安全使用。

5、【对水文地质及土壤状况、环境污染关注但无鉴定、检测】注册房地产估价师对影响房地产价值的估价对象所在地块的水文地质及土壤状况、是否存在有害物质或环境污染等给予了关注，受估价的专业范围限制，未进行相关的专业鉴定、检测，在无理由怀疑其存在重大问题和瑕疵的情况下，假定不存在对房地产价值有重大不利影响的水文地质及土壤状况、有害物质或环境污染。

6、【对房地产市场的假设】估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、发达与完善的竞争性交易市场，主要房地产法规和政策稳定、宏观调控基本稳健且具有连续性、市场供应关系和市场结构保持稳定，不发生重大变化或实质性改变，即能满足以下条件：

(1)交易双方自愿的、理智的、非强制性或不受限制的在市场中进行交易；

(2)交易双方地位平等，按利己动机进行交易；

(3)交易双方精明、谨慎行事，都能获取足够市场信息，充分了解交易对象、知晓市场行情；

(4)交易双方有较充裕的时间进行交易；

(5)不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

7、【对估价对象享有公共配套权益的假设】本估价结果是以估价对象可独立享有相应的公共配套设施、水、电、通讯及道路交通等使用的权益为前提。

8、本次估价中，注册房地产估价师未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结果的影响。

9、本次估价假定房地产转让交易时，转让方和受让方按照法律法规规定各自承担相应的交易税费和交易费用，估价结果系建立在此假设前提下的市场价值，不是房地产转让方的净得金额，也不是房地产受让方的全部应付金额。房地产转让交易时，转让方可能需承担增值税及附加、土地增值税、所得税、印花税等税费，受让方可能需承担契税等税费，具体以相关部门确定为准。

10、本次评估未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等房地产处置费用对估价结果的影响。

## （二）未定事项假设

估价对象无未定事项，故无未定事项假设。

## （三）背离事实假设

截止价值时点，估价对象已被查封。本次为司法处置估价，未考虑估价对象被查封及原有的担保物权和其他优先受偿权的影响，即估价结果为估价对象未被查封、无担保物权和其他优先受偿权条件下的价值。

## （四）不相一致假设

估价对象无不相一致事项，故无不相一致假设事项。

## （五）依据不足假设

1、本次委托人及权利人提供的资料中未记载房屋建成年代，本次按实地勘查了解到的建成年代进行估价。



2、根据委托人提供的资料及现场了解，无法准确掌握估价对象是否存在欠缴税费、购房款支付情况、专项维修资金、拖欠物业费、水电气费等情况及金额，本次未考虑此类税费、购房款、专项维修资金等对估价结果的影响，即估价结果为估价对象无欠缴税费、购房款、专项维修资金、拖欠物业费、水电气费等情况下的价值。

3、截止价值时点，委托人未提供估价对象相关土地信息资料，根据委托人提供的《文昌市商品房买卖合同》、查询登记资料（《文昌市商品房买卖合同备案表》）记载，估价对象所在项目地块土地使用权类型为出让，土地用途为商住，委托人带领注册房地产估价师实地查勘及向估价对象所在小区物业公司了解，估价对象为商品房，本次评估根据房地合一原则，按住宅房地产进行评估。

4、本估价报告是根据委托人提供的《文昌市商品房买卖合同备案表》等资料和信息出具，委托人未提供产权证，资料和信息真实性、完整性、合法性对评估结论构成影响，依据同一估价对象的其他资料或者信息可能得出与本报告不一致的估价结论。

#### （六）其他假设及事项

估价对象位于海南省文昌市，截止价值时点，当地省政府已于2018年4月22日公布《中共海南省委办公厅 海南省人民政府办公厅关于进一步稳定房地产市场的通知（琼办发〔2018〕29号）》，文件记载显示“实施全域限购，海口、三亚、琼海已实行限购的区域，非本省户籍居民家庭购买住房的，须提供至少一名家庭成员在我省累计60个月及以上个人所得税或社会保险缴纳证明。上述区域之外，非本省户籍居民家庭购买住房的，须提供至少一名家庭成员在我省累计24个月及以上个人所得税或社会保险缴纳证明。”提请报告使用者注意。

## 二、估价报告使用限制

1、本估价报告依据有关法律法规的相关规定发生法律效力。

2、【估价报告完整使用限制】本估价报告包括致估价委托人函、估价师声明、估价假设和限制条件、估价结果报告、附件共五部分，必须完整使用方为有效。对仅使用报告中部分内容所导致的可能损失，我们将不承担法律责任。

3、【估价报告用途限制】本估价报告及结果仅适用于本次特定估价目的，且仅用于重庆市第五中级人民法院办理“（2019）渝05执1038号，赵善华申请执行刘恋等财

产”一案对本次估价房地产进行公开方式司法处置之需，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

4、【估价报告使用者限制】本估价报告仅供委托人、评估委托合同中约定的其他估价报告使用人和法律、行政法规明确规定的估价报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为本估价报告的使用人。

5、【按规定的使用范围使用报告】委托人或者报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本报告载明的使用范围使用本估价报告；委托人或者报告使用人违反前述规定使用本估价报告的，本估价机构、估价师及其他相关人员不承担责任。

6、【报告分类使用限制】本估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分。“估价结果报告”提供给估价委托人，“估价技术报告”根据有关规定在需要时提供给房地产估价相关主管部门，且仅供其审核使用。

7、【估价报告使用期限】本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年，在估价结果有效期内，估价对象状况或者房地产市场发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整或委托估价机构重新估价。

8、【报告内容引用限制】未经估价机构书面同意，本估价报告的全部或部分均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以任何方式公开转载或发表，任何单位和个人不得擅自修改、肢解本报告，对委托估价人或权利人等不当引用估价结果于其他经济行为而造成的后果，估价机构及签字注册房地产估价师不承担任何法律责任。

9、本估价报告系房地产估价机构及其估价师遵守法律、行政法规和房地产估价规范，根据委托履行必要的估价程序后出具的专业报告，在房地产估价机构盖章及估价师签名后方可正式使用。

10、估价委托人及相关当事人对所提供资料的合法性、真实性、准确性、完整性负责，并承担相应的法律责任；本估价机构仅对上述材料进行估价专业范围内的一般性核查验证，具体鉴定由有关部门负责，本报告不能作为权属和面积的依据。若委托人及相关当事人提供虚假资料、证明文件以及隐瞒事实，我们将不承担由此导致的法律责任。

11、估价结果在上述全部假设条件和限制条件成立的情况下有效，这些假设、限制

条件由注册房地产估价师根据估价原则、国家标准和规定、估价目的和估价对象实际情况提出。注册房地产估价师对市场变化的情况不承担发表意见的责任，没有义务为了反映报告日后的事项而进行任何修改。若未来事实与估价假设条件或限制条件不符导致的估价结果与实际价值不符，我们将不承担由此导致的法律责任。

# 重庆天健资产评估土地房地产估价有限公司

PAN-CHINA(CHONGQING)ASSETS&LAND&REAL ESTATE APPRAISAL Co.,LTD

重天健评鉴[2019]083号



海南省文昌市清澜开发区白金路76号（美兰海岸）  
14幢3层2-304号住宅房地产司法处置估价项目

## 估价结果报告

### 一、估价委托人

名称：重庆市第五中级人民法院

地址：重庆渝中区大溪沟人民路13号

### 二、房地产估价机构

名称：重庆天健资产评估土地房地产估价有限公司

统一社会信用代码：915001037958603614

住所：渝中区人和街74号12楼

法定代表人：潘理科

备案等级：房地产评估一级

备案证书编号：渝房评备字(2018)第1-002号

备案证书有效期：2018年03月24日至2021年03月23日

联系电话：023-86218718

### 三、估价目的

本次估价目的是为重庆市第五中级人民法院办理“（2019）渝05执1038号，赵善华申请执行刘恋等财产”一案对本次估价房地产进行公开方式司法处置提供市场价值参考意见。



## 四、估价对象

### (一)估价对象基本状况及范围

本次估价对象为海南省文昌市清澜开发区白金路76号14幢3层2-304号住宅房地产（所在小区为美兰海岸），建筑面积为73.68平方米，土地使用权面积相应分摊，估价对象权利人为刘恋。根据委托人提供的《文昌市商品房买卖合同》、查询登记资料（《文昌市商品房买卖合同备案表》），估价对象具体明细如下表：

名称	合同备案号	权利人	坐落	房屋用途	建筑面积（平方米）	估价财产范围
海南省文昌市清澜开发区白金路76号（美兰海岸）14幢3层2-304号住宅	WHL000015830	刘恋	海南省文昌市清澜开发区白金路76号（美兰海岸）14幢3层2-304号	成套住宅	73.68	包含房屋及相应分摊的土地使用权、分摊的公共配套、与估价对象不可分割的装饰装修，不含家具、家电等可移动资产

注：估价对象尚未办理权属登记，估价对象合同备案号、用途、面积等系根据委托人提供的《文昌市商品房买卖合同》、查询登记资料（《文昌市商品房买卖合同备案表》）载明的信息确定。

### (二)估价对象实物状况

#### 1、估价对象土地实物状况

名称	美兰海岸项目地块
坐落	海南省文昌市清澜开发区白金路76号
四至	宗地东至白金路、西至规划道路、北至惠民路、南至空地
共有土地使用权面积(m <sup>2</sup> )或土地使用权面积(m <sup>2</sup> )	根据委托人提供《文昌市商品房买卖合同》载明，所在宗地土地使用权面积为72233.69平方米，未载明估价对象土地使用权面积。
土地用途	根据委托人提供《文昌市商品房买卖合同》，所在宗地用途为商住。
地块形状	根据实地查勘，所在小区地块形状较规则
地形地势	宗地地形平坦，与相邻地块有无明显地势落差
开发程度	宗地外“六通”（通上水、通下水、通讯、通路、通气、通电），宗地内“六通一平”（通上水、通下水、通讯、通路、通气、通电、场地平整）。
地质及土壤	注册房地产估价师对影响估价对象价值的估价对象所在地块的水文地质及土壤状况给予了关注，但受估价的专业范围限制，未进行相关的专业鉴定、检测，在无理由怀疑其存在重大问题和瑕疵的情况下，假定不存在对房地产价格有重大不利影响的水文地质及土壤状况

#### 2、估价对象建筑物实物状况

估价对象所在大楼概况：估价对象所在大楼为海南省文昌市清澜开发区白金路76号（美兰海岸）14幢，约2014年建成，以住宅功能为主，小区共18栋，估价对象所在

大楼总层数为地上6层，估价对象位于第3层，标准层每层4户，大楼配备1部电梯及1部步梯（消防楼梯），小区配建有地面停车位，周边有地面停车位。

估价对象实物状况详见下表：

名称	登记用途	建筑结构	楼层数/总楼层	建筑面积（平方米）	外观	空间布局
海南省文昌市清澜开发区白金路76号（美兰海岸）14幢3层2-304号住宅	成套住宅	钢筋混凝土结构	地上第3层/共6层	73.68	涂料	二居室，形状规则，无异形

续上表：

名称	层高	设施设备	室内装饰装修	实际用途、使用及维护状况	建成年代	完损状况	新旧程度
海南省文昌市清澜开发区白金路76号（美兰海岸）14幢3层2-304号住宅	约3米	所在大楼配备1部电梯，通水、通电、通气、通讯等。	入户门为防盗门，室内门为木门，客厅天棚涂料刷白、内墙涂料刷白，地面均为地砖，卧室天棚涂料刷白、内墙为涂料，地面均为地砖，厨卫墙面、地面均为瓷砖，天棚为普通吊顶。	截至价值时点，估价对象为权利人自用，维护一般	约2014年建成	完好房	约85成新

注：以上房屋实际用途、使用及维护状况系估价师根据实地查勘情况进行判断，完损状况及新旧程度系根据实地查勘并参照《房屋完损等级评定标准（试行）》等进行估计、分析、判断。

### （三）估价对象权益状况

#### 1、土地基本权益状况

估价对象对应的土地所有权属于国家。

截止价值时点，委托人未提供估价对象土地相关权属资料，根据委托人提供的《文昌市商品房买卖合同》、查询登记资料（《文昌市商品房买卖合同备案表》）载明的信息记载，土地使用权状况如下表：

名称	合同备案号	权利人	坐落	共有使用权面积（平方米）	土地使用权面积（平方米）	土地使用权类型	土地用途	土地使用权年限
海南省文昌市清澜开发区白金路76号（美兰海岸）14幢3层2-304号住宅	WHL000015830	刘恋	海南省文昌市清澜开发区白金路76号（美兰海岸）14幢3层2-304号	所在宗地土地使用权面积为72233.69平方米	未记载	出让	未记载	1996年12月4日至2066年12月3日

备注：估价对象所在项目宗地的国有土地使用证编号为文国用（96）字第030351号。

#### 2、房屋基本权益状况



根据委托人提供的《文昌市商品房买卖合同》、查询登记资料（《文昌市商品房买卖合同备案表》）载明的信息记载，房屋权益状况如下表：

名称	合同备案号	权利人	房屋用途	建筑结构	楼层	房屋建筑面积 (平方米)	房屋套内建筑 面积(平方米)
海南省文昌市清澜开发区白金路76号(美兰海岸)14幢3层2-304号住宅	WHL000015830	刘恋	成套住宅	钢筋混凝土结构	3	73.68	62.23

### 3、土地、房屋他项权利设立及其他权利限制状况

#### (1)土地用益物权设立情况

委托人提供的资料未载明土地用益物权的设立情况。

#### (2)抵押、担保物权设立情况

截止本次价值时点，根据委托人相关情况介绍，估价对象未设定抵押。

#### (3)租赁或占用情况

根据实地查勘，截止本次价值时点，估价对象为权利人自用。

#### (4)拖欠税费情况

根据委托人提供的资料及现场了解，无法准确掌握估价对象是否存在欠缴税费、购房款支付情况、专项维修资金、拖欠物业费、水电气费等情况及金额，本次未考虑此类税费、购房款、专项维修资金等对估价结果的影响。

#### (5)查封等形式限制权利情况

截止价值时点，根据委托人提供的《重庆市第五中级人民法院执行裁定书》（2019）渝05执1038号、《重庆市第五中级人民法院协助执行通知书》（2019）渝05执1038之一，估价对象已被重庆市第五中级人民法院查封。

#### (6)土地使用管制

根据委托人提供的《文昌市商品房买卖合同》、查询登记资料（《文昌市商品房买卖合同备案表》）载明的信息，估价对象所在宗地已办理土地使用证，土地使用合法，符合土地使用管制。

#### (7)共有情况

根据委托人提供的《文昌市商品房买卖合同》、查询登记资料（《文昌市商品房买卖合同备案表》）载明的信息，估价对象的权利人为刘恋所有，不存在共有情况。

#### (8)其他特殊情况

截止价值时点，估价对象无其他特殊权利限制状况。



(四)估价对象区位状况

估价对象		海南省文昌市清澜开发区白金路76号(美兰海岸)14幢3层2-304号住宅
位置状况	坐落	估价对象坐落于海南省文昌市清澜开发区白金路76号(美兰海岸),详见报告附件中所附位置示意图。
	方位	位于惠民路南侧,白金路西侧
	与重要场所(设施)距离	距百合财富广场约50米
	居住氛围	周边有同创碧海城东苑、澜苑、紫贝雅苑等住宅小区,居住氛围较好
	临街(路)状况	所在小区临惠民路、白金路,所在大楼临小区内道路
	朝向	朝北
	楼层	所在大楼地上共6层,估价对象位于第3层
交通状况	道路状况	周边有惠民路、白金路、文清大道等
	出入可利用交通工具	周边有5、6、9、10、11、12、15路等公交线路等公交线路
	交通管制情况	周边有限速等交通管制
	停车方便程度	配建有地面停车位,周边地上停车位较多
环境状况	自然环境	周边绿化、空气质量较好
	人文环境	大楼入住率较低,区域为中档住宅区
	景观	距椰子大观园约2公里,距高隆湾海岸线约1.8公里
外部配套设施	基础设施	周边水、电、讯、路、气等基础设施较完善
	公共服务设施	周边有百合财富广场、逸龙湾商业广场等,有中国建设银行、中国银行、中国工商银行、文昌农商行等金融机构,有文昌市中医院等医疗机构,有文昌市第三中学等教育机构。

五、价值时点

本报告价值时点为2019年7月30日,本次价值时点为估价对象实地查勘之日。

六、价值类型

根据估价目的,本次选用市场价值作为评估价值类型。

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。

报告使用人应结合报告中所述相关估价假设和估价结果的特别提示事项完整理解本报告市场价值的内涵。

七、估价原则

本报告估价遵循了以下估价原则:



(一)独立、客观、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：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。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，包括最佳的用途、规模、档次等。

## 八、估价依据

(一)估价所依据的有关法律、法规和政策

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（自2016年12月1日起施行）；
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（1995年1月1日起施行，2009年8月27日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修订）；
- 3、《中华人民共和国土地管理法》（1999年1月1日起施行，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修订）；
- 4、《中华人民共和国物权法》（2007年10月1日起施行）；
- 5、《全国人民代表大会常务委员会关于司法鉴定管理问题的决定》（2005年10月1日起施行 第十四届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议通过）及其释义；
- 6、《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》（法释〔2018〕15号，2018年9月1日起施行）
- 7、《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号，2018年12月10日印发）
- 8、《重庆市司法鉴定条例》（2008年1月1日起施行 重庆市第二届人民代表大会常务委员会第三十四次会议通过）；
- 9、《司法鉴定程序通则》（2016年5月1日起施行 司法部第132号令）；



10、《重庆市高级人民法院印发<关于进一步规范民事执行中评估、拍卖工作的规定(试行)>的通知》（渝高法[2013]285号，2013年12月1日起施行）；

11、《重庆市高级人民法院、重庆市人民检察院、重庆市公安局、重庆市国家安全局、重庆市司法局关于推进司法鉴定工作的若干意见》（渝司发[2015]175号，2015年12月25日）。

#### (二)估价规范、标准

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

2、中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899—2013）；

#### (三)估价行为依据

《重庆市第五中级人民法院司法评估委托书》（（2019）渝中法执评委字第137号）。

#### (四)委托人提供的估价所需材料

1、委托人提供的《文昌市商品房买卖合同》；

2、委托人提供的《文昌市商品房买卖合同备案表》；

3、委托人提供的《重庆市第五中级人民法院执行裁定书》（2019）渝05执1038号、《重庆市第五中级人民法院协助执行通知书》（2019）渝05执1038之一。

#### (五)估价机构、估价师掌握和搜集的资料

1、估价师调查的类似房地产市场交易实例资料；

2、估价师调查的类似房地产租赁实例资料；

3、估价机构和估价师掌握的租金增长率、空置率等资料；

4、中国人民银行颁布的人民币存贷款基准利率；

5、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知（财税〔2016〕36号）》；

6、《中共海南省委办公厅 海南省人民政府办公厅关于进一步稳定房地产市场的通知（琼办发〔2018〕29号）》；

7、估价师掌握的房地产销售、租赁的其他有关税费相关规定；

8、房地产估价师对估价对象的实地踏勘记录；

9、估价师搜集的经济和社会发展相关公开信息资料；

10、其他相关资料。



C—区位状况调整系数

D—实物状况调整系数

E—权益状况调整系数

## (2)收益法

所谓收益法，是预测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。

根据《房地产估价规范》，收益法估价时，应区分报酬资本化法和直接资本化法，并应优先权益报酬资本化法。报酬资本化法估价时，应区分全剩余寿命模式和持有加转售模式。当收益期较长、难以预测该期限内各年净收益时，宜选用持有加转售模式。本次估价对象住宅的收益期较长，且从投资者角度而言，通过持有加转售而赚取收益的模式也较为普遍，故采用持有加转售模式，其公式如下：

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{1+Y_i} + \frac{V_t}{(1+Y_t)^t}$$

式中：V——收益价值（元，元/平方米）；

A<sub>i</sub>——未来第 i 年的净收益（元，元/方米）；

Y<sub>i</sub>——未来第 i 年的报酬率（%）；

Y<sub>t</sub>——持有期末报酬率（%）

t——持有期（年）。

## (二)估价测算的简要内容

本次选用了比较法和收益法进行估价，在确认两种方法的测算结果无差错及其之间的差异的合理性后，根据本次估价目的及各方法的适用程度、数据可靠程度、测算结果之间差异程度等情况，采用加权算术平均的方式确定综合测算结果。因不存在未能在综合测算结果中反映的价值影响因素，故将综合测算结果确定为最终评估价值。

## 十、估价结果

经估价测算，估价对象于价值时点的市场价值为 **108.31** 万元（含增值税），人民币大写：**壹佰零捌万叁仟壹佰元整**。具体如下表：



估价结果汇总表

名称	合同备案号	房屋用途	楼层	建筑面积 (平方米)	单价 (元/平方米)	总价 (万元)
海南省文昌市清澜开发区白金路76号(美兰海岸)14幢3层2-301号住宅	WHL000015830	成套住宅	3	73.68	14700	108.31

### 十一、注册房地产估价师

姓名	司法鉴定执业证号	房地产估价师注册号	签名	签名日期
唐方智	5016165928	5020040134		2019年8月12日
李波	5011113068	5020040092		2019年8月12日

### 十二、实地查勘期

2019年7月30日。

### 十三、估价作业期

2019年7月15日至2019年8月12日。

重庆天健资产评估土地房地产  
估价有限公司

中国·重庆

机构法定代表人:



二〇一九年八月十二日

## 附件

### 一、估价委托书（司法评估委托书）复印件



2019-100

# 重庆市第五中级人民法院

## 评估委托书

(2019)渝五中法执评委字第 137 号

重庆天健资产评估土地房地产估价有限公司：

我院受理的 (2019) 渝 05 执 1038 号, 赵善华申请执行刘恋等财产一案, 需对以下事项进行评估:

刘恋全款购买位于海南省文昌市清澜开发区 76 号美南海岸 14 幢 3 层 2-304 号房产。

请指派具有专门知识的人员进行鉴定, 并出具报告书, 签名盖章并加盖单位印章后, 送至我院。贵公司接件后应于一个月内完成, 未经法院同意超过一个月未能完成本次评估的, 将调换机构, 我院送去的有关材料请一并退回。

依照《人民法院委托评估工作规范》(法办〔2018〕273 号) 第三十一条规定, 请按评估报告中的评估价和在所属全国性评估行业协会报备的收费标准计算预估评估费, 并出具预估评估费交纳通知书与评估报告一并提交本院。本院按照预估评估费用的 50% 通知申请执行人垫付。

重庆市第五中级人民法院

二〇一九年七月十五日

申请人联系方式: 赵善华 13102333377

被执行人联系方式: 刘恋 15023187888

督办人: 罗凌云 (联系电话: 63760069)

承办法官: 刘晓全 (联系电话: 63905217)

## 二、估价对象位置图（示意图）



制图单位

重庆天健资产评估土地房地产估价有限公司



重庆天健资产评估土地房地产估价有限公司

CHONGQING TIANJIAN REAL ESTATE APPRAISAL CO., LTD.



### 三、估价对象实地查勘情况和相关照片

本次估价，注册房地产估价师于 2019 年 7 月 30 日对估价对象进行了实地查勘，实地查勘情况及相关照片如下：



估价对象小区大门



估价对象外观



估价对象入户门



估价对象内部照



估价对象内部照



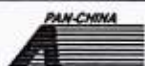
估价对象小区环境



估价对象周边环境

估价对象周边环境

#### 四、估价对象权属证明复印件





WHL000015830

## 文昌市商品房买卖合同备案表

合同备案号：(WHL000015830)

出卖人(以下简称甲方)：海南新鸿置业有限公司 (签章)代理人(代理商)：/ (签章)买受人(以下简称乙方)：刘恋 (签章)买受人身份证或护照号：510202198204093529一. 乙方所购：美兰海岸(项目)14#(幢)(单元)3(层)2-304(房)

商品房位于：

二. 该商品房的具体幢号，建筑结构，设计用途，建筑面积如下：

幢名称	单元	楼层	房号	建筑 结构	用途	户型	建筑面积(平方米)			总价(元)
							套内面积	公摊面积	合计	
14#		3	2-304	钢筋混 凝土结构	成套住宅	二居室	62.23	11.45	73.68	522425
合计							62.23	11.45	73.68	522425
备注：										

三. 甲方向乙方出示房屋销售所需证件：

1. 国有土地使用证编号：文国用(96)字第030351号2. 规划许可证编号：文建规管字2009第151号3. 商品房预售许可证编号：2013013

4. 房屋所有权证编号：

提交时间：2014-03-18

### 四、说明：

1. 本合同备案表与商品房销售监管系统联机打印。

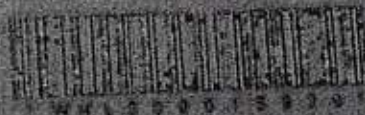
2. 本合同备案表与商品房买卖合同正式文本的相关内容保持一致。



# 文昌市商品房买卖合同

海南省住房和城乡建设厅  
海南省工商行政管理局

监制



# 文昌市商品房买卖合同说明

1. 商品房买卖合同涉及的内容较大，专业性较强，条款设置较多，为更好地维护买卖双方当事人的合法权益，维护交易，买受人应当阅读本合同全部条款，与出卖人充分协商，对合同条款及特别条款不一致的，应当协商达成一致意见，必要时可在合同中予以明确。合同签订后，双方不得擅自变更或涂改的，可以遵循合同约定的争议解决途径申请仲裁机构或人民法院解决。

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. 买受人应当为具有民事行为能力或限制民事行为能力人的，应由其法定代理人签订本合同。

4. 本合同为示范文本，为体现合同双方的自愿原则，本合同文本中相关条款后部有空白处，当事人可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，合同签字后，未修改的文本印刷文字视为双方同意内容。

5. 对合同文本【】中空格内容、空格部位填写及其它需要添加或删除的内容，双方应当协商解决。

6. 在签订合同前，出卖人应当向买受人出示企业法人营业执照，房地产开发企业资质证明以及本合同规定的项目建设依据和商品房销售依据。

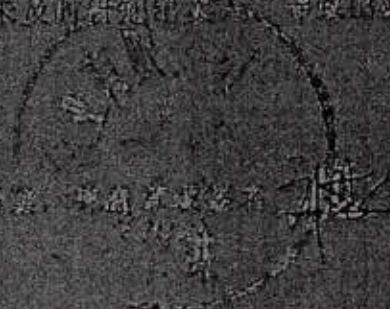
7. 出卖人就商品房开发规划范围内的房屋及相关设施所作的说明和允诺具体明确，并对商品房买卖合同的订立以及房屋价格的确定有重大影响的销售广告和宣传资料应视为本合同内容，出卖人应在签订本合同时向买受人提供，买受人应仔细阅读并了解有关承诺。

8. 买受人对小区内的车位(位)有优先购买权和使用权，不计算建筑面积的车库(位)出卖人不得出售。

9. 为便于买卖双方相互联系和商品房买卖过程中可能发生的事项，买卖双方应填写固定电话号码、移动电话号码、通信地址和电子邮箱地址，上述通讯方式发生变更时，买卖双方应及时相互告知，因买受人通讯方式发生变更未告知出卖人，导致出卖人不能及时通知和协商处理有关事项的责任由买受人承担。

10. 商品房预售和现房均可使用本合同。

11. 本合同说明部分，由买人和买受人确认已经阅读，并由买受人签字。





# 文昌市商品房买卖合同

合同编号

买受人：\_\_\_\_\_

注册地址：\_\_\_\_\_

联系电话：\_\_\_\_\_

身份证号码：\_\_\_\_\_

工作单位：\_\_\_\_\_

电子邮箱：\_\_\_\_\_

通讯地址：\_\_\_\_\_

邮政编码：\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_



买受人：刘恋

本人：刘恋 国籍：中国

身份证：510202198204093529

住所(址)：

户籍所在地：重庆市市辖区渝中区雷家坡7号5-2

居住地：重庆市市辖区渝中区雷家坡7号5-2

通讯地址： 邮政编码：

固定电话： 移动电话：13102333377

电子邮箱：

法定代理人：/ 国籍：

身份证：/

住所(址)：/

户籍所在地：/

居住地：/

通讯地址：/ 邮政编码：/

固定电话：/ 移动电话：/

电子邮箱：/

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》、《中华人民共和国物权法》及其它相关法律、法规的规定，出卖人和买受人在平等、自愿、协商一致的基础上就商品房销售事宜达成如下协议。

第一条 项目建设依据

出卖人以 出让方式取得位于 海南省文昌市清湖开发区白令路76号美兰海岸地号为文国用(96)字第0301381地块的土地使用权，面积72233.69平方米，土地用途为商住，土地使用权年限 1996年12月4日至2066年12月3日。

出卖人经批准，在该地块上投资建设商品房项目暂定名为 美兰海岸。







该商品房合同约定建筑面积共 73.68 平方米，其中，套内建筑面积 62.23 平方米，公共部位与共有房屋分摊建筑面积 11.45 平方米（有关公共部位与公用房屋分摊面积构成说明见附件二）。

买受人选择购买编号为      的，该建筑面积      平方米。

第四条 计价方式及价款

出卖人与买受人约定按下述方式计算该商品房的价款：

按建筑面积计价，每平方米（人民币币）7090.46 元，总金额（人民币币）522423 元（大写：零亿零仟零佰伍拾贰万贰仟肆佰贰拾伍元零角零分整）。

至座按每个出售并计价，总金额（    币）    元（大写：    仟    佰    拾    万    仟    佰    拾    元    角    分整）。

第五条 付款方式及期限

出卖人同意买受人按下列第 1 种方式按期付款：

1. 一次性付款

     详见本合同补充协议第三条第一款

2. 分期付款

     空白

3. 其它方式付款

     详见本合同补充协议第三条第二款

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 90 日之内，每逾期一天，出卖人有权要求买受人每日按应付而未付房价款部分的万分之 三 支付违约金，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，出卖人有权按逾期日数要求买受人每日按应付而未付房价款部分的万分之 三 支付违约金。出卖人应于书面通知买受人解除合同之日起 30 日内，在扣除买受人应支付的违约金后，一次性全部退还买受人支付的房价款及利息。出卖人逾期未退款的，每逾期一日，出卖人应按应退款总额的万分之 三 向买受人支付违约金，直至全部退还款项为止。买受人愿意继续履行合同的，



经出卖人同意，合同继续履行，买受人应按逾期日数每日向出卖人支付应付而未付房价款部分万分之二的违约金。

空白

#### 第七条 商品房销售备案确认和预告登记

出卖人应于本合同签订暨网上备案之日起30日内（不超过30日），持本合同及相关材料向文昌市房产行政主管部门办理书面备案确认手续。

如买受人要求办理商品房预告登记的，出卖人应于本合同书面备案确认之日起30日内，与买受人共同申请办理。

出卖人未按约定与买受人申请办理商品房预告登记的，买受人可持书面合同等备案凭证单方向文昌市房产行政主管部门申请办理商品房预告登记。

空白

#### 第八条 交付期限

出卖人应当在2014年6月30日前，依照国家和地方人民政府的有关规定，将具备下列第二种条件，并符合本合同约定的商品房交付买受人使用：

1. 该商品房已完成建设工程规划验收和各种专项验收，并取得建筑工程竣工验收备案证明文件。
2. 该商品房项目已经办理房屋所有权初始登记。

空白

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. 因不可抗力且出卖人在事实发生之日起30日内告知买受人的。

空白

#### 第九条 交接

商品房达到交付使用条件后，出卖人应当在合同约定的交付日15日前，书面通知买受人办理查验手续及买受人应当携带的证明文件。买受人应在收到该通知之日起30日内，会同出卖人对该房屋进行验收交接。如果买受人因故不能亲自到场查验，可以出具书面授权文件委托他人办理。



在双方进行验收交接时，出卖人应当向买受人出示本合同第八条约定的房屋交付条件的证明文件及有关资料，并签署交接单。买受人购买的商品房为商品住宅的，出卖人还应向买受人提供《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》。出卖人向买受人提供的《住宅质量保证书》、《住宅使用说明书》应不低于建设行政主管部门制定的标准。

出卖人交付商品房不出示上述证明文件及有关资料，或出示上述证明文件及有关资料不齐全的，买受人有权拒绝交接。买受人拒绝交接的，双方同意按以下方式处理：空白。

该商品房交付使用后，买受人认为主体结构质量不合格的，可以依照有关规定委托工程质量检测机构重新核验。经核验，确属主体结构质量不合格的，买受人有权单方退房，给买受人造成其他损失的，出卖人应当承担赔偿责任。

由于买受人原因（双方协商同意的情形除外），造成出卖人未能按期交付的，双方同意按以下方式处理：1. 买受人逾期不到指定地点接房并办理房屋交接手续的，或买受人逾期未签署房屋交接清单的，视同出卖人按时交房，且出卖人不承担逾期交付的责任。出卖人自本合同约定的交付期限届满次日起开始计算房屋的保修期，买受人自此时起承担相应的物业管理费。

2. 买受人付清全部房款（包括按揭贷款及面积差异退补款）、付清政府部门规定的费用（包括物业专项维修基金、税费等），且无银行按揭欠款，方可进行房屋交接。

3. 买受人无论任何原因未收到出卖人发出的交房通知，则本合同第八条约定的交房期限届满之日为双方交接房屋的日期，买受人有义务在该日前往房屋所在地接收房屋，出卖人有义务在该日应买受人的要求向买受人交付房屋。

房屋交付后，出卖人不得以房屋已交付使用为借口懈怠在本合同中应承担的其它义务，如协助买受人办理房屋所有权登记、土地使用权变更手续并提供必要的证明文件等。

#### 第十条 风险责任转移

商品房的风险责任自交付之日起由出卖人转移给买受人。如买受人未按约定的日期办理该房屋的验收交接手续，出卖人应当发出书面催告书一次。买受人未按催告书规定的日期办理该房屋的验收交接手续的，则催告书约定的验收交接日之第二日起该房屋的风险责任由买受人承担。

空白



WHL0000158304

### 第十一条 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，出卖人未能按本合同约定的期限交房，按下列方式处理（按逾期时间分别处理，不作累加）：

1. 逾期在 90 日之内，每逾期一天，买受人有权要求出卖人每日按已付房价款的万分之 三 支付违约金，合同继续履行；
2. 逾期超过 90 日后，买受人有权单方面解除合同。买受人要求继续履行合同的，合同继续履行，出卖人按逾期日数每日向买受人支付已付房价款万分之 二 的违约金。
3. 如遇不可抗力及其他非出卖人原因造成该房屋延期交付的，出卖人应采用书面形式通知买受人，双方不解除合同，同时出卖人不承担逾期交房的违约责任。

### 第十二条 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（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。当事人选择第四条按【套】【单元】【整层】【整幢】计价的，不适用本条约定。

合同约定计价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计价面积发生差异，双方同意按以下第 2 种方式进行处理：

#### 1. 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%），按照合同约定的价格据实结算；

(2) 面积误差比绝对值超出 3% 的，买受人有权单方面解除合同。

买受人同意继续履行合同，产权登记面积大于合同约定面积的，面积误差比在 3% 以内（含 3%）部分的房价款由买受人按照约定的价格补足；超出 3% 部分的房价款由出卖人承担，所有权归买受人；产权登记面积小于合同约定面积的，面积误差比绝对值在 3% 内（含 3%）部分的房价款及利息自双方确认之日起由出卖人一次性返还买受人；绝对值超过 3% 部分的房价款自双方确认之日起由出卖人双倍返还买受人。

面积误差比 =  $(\text{产权登记面积} - \text{合同约定计价面积}) \div \text{合同约定面积} \times 100\%$ 。

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。

#### 2. 双方自行约定：

见本合同补充协议第七条



第十三条 规划、设计变更的约定

商品房销售后，房地产开发企业不得擅自变更规划、设计。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，出卖人应当在规划部门批准变更之日起 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；

空白

买受人在通知到达之日起 15 日内有权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，视同接受规划、设计变更以及由此引起的房价款的变更。出卖人未在规定的期限内通知买受人的，买受人有权单方面解除合同，但因买受人的原因致使出卖人无法通知的除外。买受人不解除合同的，双方应当另行签订补充协议。

本合同项下建设项目的规划建设布局、总建筑面积及相关建筑指标最终以政府规划建设行政主管部门批准的方案为准。规划设计变更中对该商品房本身的质就和使用功能没有不利影响的，出卖人无须通知买受人且无须承担违约责任，买受人亦不得以此为由要求退房。

第十四条 权利瑕疵担保

出卖人应当保证销售的商品房不存在权利瑕疵，没有产权纠纷和债权债务纠纷，也不存在被司法机关、行政机关依法裁定、决定查封或以其他形式限制房地产权利等情况。

若存在权利瑕疵，出卖人应在签订本合同时书面告知买受人。买受人愿意购买的，出卖人应在买受人约定的期限内或合理期限内消除瑕疵，超过约定期限或合理期限未消除瑕疵的，买受人有权单方解除合同。

空白

第十五条 关于产权登记的约定

出卖人应当自房屋交付之日起 60 日内为买受人办理房屋权属证书。在买受人取得该商品房权属证书后，出卖人应当在 30 日内向土地登记机关申请，为买受人办理土地使用权证。

出卖人应当提前 10 日通知买受人办理房屋权属证书和土地使用权证登记需要由买受人提供的证件资料，买受人应及时提供。

出卖人向买受人代收办理权属登记所需的相关税费应当符合有关规定的标准。出卖人



不得在相关税费标准之外以代办之名向买受人收取额外费用。

如因出卖人的责任，买受人不能在约定期限内取得房地产权属证书的，出卖人自逾期之日起每日按已付房价款的万分之二向买受人支付违约金。逾期365日以上的，买受人有权单方解除合同。

签约

#### 第十六条 关于税款缴纳的约定

根据《中华人民共和国税收征收管理法》的有关规定，双方同意按照以下第1种方式缴纳税款：

1. 买受人委托出卖人代缴相关税款。
2. 买受人自行向税务机关缴纳相关税款。

签约

#### 第十七条 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及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方式处理：

出卖人达到整改标准

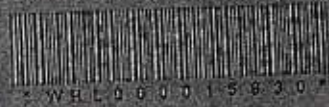
#### 第十八条 出卖人关于基础设施、公共配套建筑正常运行的承诺

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. 于 2014 年 6 月 30 日前通水；
2. 于 2014 年 6 月 30 日前通电；
3. 于 2014 年 6 月 30 日前通气；
4. 于 2014 年 6 月 30 日前电视、电话接口预留到位，并由客户自理；

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. 如果买受人购买的商品房交房后未在本合同规定的日期内通水或通电，则出卖人应当自本合同规定最后期限次日起至实际通水或通电之日止，每日按买受人已付房价款的万分之



李点五向买受人支付违约金。

2. 如遇到非出卖人的原因(指政府及水、电、市政等从事公共事业的单位的原因)导致的延迟达到使用条件,双方不解除本合同,通过友好协商,重新确定运行的时间。

### 第十九条 买受人单方解除权的行使

买受人行使本合同约定的单方面解除本合同的权利时,应书面通知出卖人。出卖人须自收到买受人的书面通知之日,一次性将买受人已支付的房价款及同期银行贷款利率计算的利息全部退还买受人。出卖人逾期未退款的,每逾期一日,出卖人应按未退款金额的万分之\_\_\_\_\_二向买受人支付违约金,直至全部退完款项为止。

空白

### 第二十条 保修责任

买受人购买的商品房为住宅的,《住宅质量保证书》作为合同的附件,出卖人自房屋交付使用即日起,按照《住宅质量保证书》的承诺内容承担相应的保修责任。

买受人购买的商品房为非住宅的,双方应当以合同附件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。

空白

### 第二十一条 前期物业服务

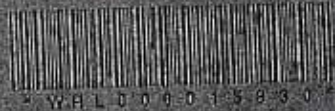
1. 物业管理区域在业主大会选聘物业服务企业之前,小区物业服务由出卖人根据法律法规规定方式和条件选聘的物业服务企业负责。该物业服务企业已经在国家、省或者文昌市取得了相应物业服务资质。出卖人与该物业服务企业已签订书面《前期物业服务合同》,并依法制定《临时管理规约》。

2. 前期物业管理期间,物业服务收费价格按照《前期物业服务合同》约定,由物业服务企业按年收取。价格构成包括有关政策法规规定的内容。

3. 出卖人负责监督物业服务企业按照前期物业服务合同的约定提供物业服务。

4. 买受人已详细阅读《前期物业服务合同》和《临时管理规约》,同意由出卖人依法





选聘物业服务企业提供前期物业服务，同意按照《前期物业服务合同》约定的价格和方式缴纳物业服务费用，遵守《临时管理规约》。（有关前期物业服务内容的约定见附件四）  
空白

**第二十二條 物業專項維修資金**

買受人應當按照《物業管理條例》等有關法律法規的規定繳納物業專項維修資金。物業專項維修資金應存入由文昌市房地產行政主管部門在銀行設立的專用賬戶。

繳納標準：60元/平方米（建築面積）；

應繳金額（人民幣）：4481元（大寫：零仟零佰零拾零萬肆仟肆佰貳拾壹元零角零分整）。

開戶名：文昌市住房和城鄉建設局

開戶銀行：中國銀行海南省文昌市支行營業部

銀行賬號：266261034206

**第二十三條 關於物業管理區域共用部位有關事項的約定**

1. 該商品房所在樓宇屋面、外牆面、屋頂的所有權歸該商品房所在樓宇的全體業主所有。利用該商品房所在樓宇屋面、外牆面、屋頂進行經營的，應按照《物業管理條例》等有關法律法規規定辦理。

2. 該商品房所在的物業管理區域共用部位、共用設施、共用設備均屬全體業主所有。利用該商品房所在的物業管理區域共用部位、共用設施、共用設備進行經營的，應按照《物業管理條例》等有關法律法規規定辦理。

空白

**第二十四條 出賣人關於《民用建築節能條例》的實施**

出賣人應當遵守《民用建築節能條例》規定，向買受人明示所售商品房的能源消耗指標、節能措施和保護要求、保溫工程保修期等信息。出賣人向買受人明示的能源消耗指標（附件五）與實際能源消耗不符的，應當承擔民事責任。

空白





出票人(签章)



【法定代表人】

买受人(签章)

*Handwritten signature*

【法定代表人】

【代理人】



【负责人】

【代理人】

(签章)

(签章)

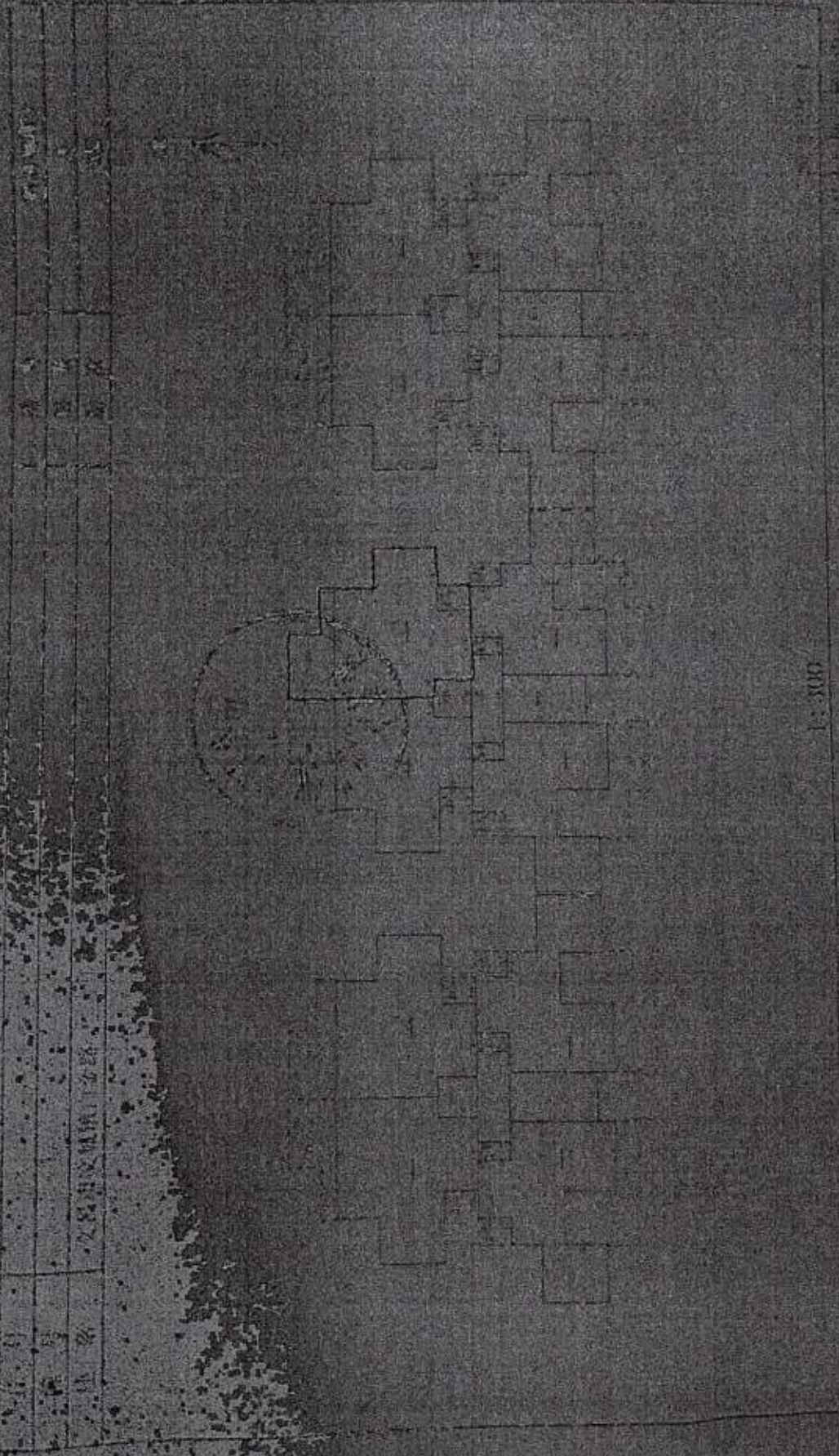
\_\_\_\_年\_\_月\_\_日

\_\_\_\_年\_\_月\_\_日

签订于\_\_\_\_\_

签订于\_\_\_\_\_

房屋分層平面图



房号	名称	面积	用途
101	办公室	15.0	行政
102	会议室	20.0	会议
103	接待室	10.0	接待
104	休息室	12.0	休息
105	卫生间	5.0	卫生
106	厨房	8.0	餐饮
107	餐厅	18.0	餐饮
108	储藏室	3.0	储藏
109	楼梯间	10.0	交通
110	电梯间	5.0	交通
111	设备间	7.0	设备
112	值班室	4.0	安保
113	自行车库	25.0	停车
114	公共卫生间	6.0	卫生
115	公共浴室	12.0	洗浴
116	健身房	30.0	健身
117	图书阅览室	15.0	文化
118	棋牌室	10.0	娱乐
119	活动室	18.0	娱乐
120	儿童乐园	25.0	娱乐
121	室外游泳池	50.0	娱乐
122	网球场	15.0	运动
123	篮球场	20.0	运动
124	羽毛球场	10.0	运动
125	乒乓室	8.0	运动
126	台球室	12.0	娱乐
127	棋牌室	10.0	娱乐
128	茶室	15.0	休闲
129	咖啡厅	20.0	休闲
130	酒吧	15.0	休闲
131	卡拉OK	25.0	娱乐
132	台球厅	30.0	娱乐
133	健身房	40.0	健身
134	游泳池	50.0	健身
135	网球场	15.0	运动
136	篮球场	20.0	运动
137	羽毛球场	10.0	运动
138	乒乓室	8.0	运动
139	棋牌室	10.0	娱乐
140	茶室	15.0	休闲
141	咖啡厅	20.0	休闲
142	酒吧	15.0	休闲
143	卡拉OK	25.0	娱乐
144	台球厅	30.0	娱乐
145	健身房	40.0	健身
146	游泳池	50.0	健身
147	网球场	15.0	运动
148	篮球场	20.0	运动
149	羽毛球场	10.0	运动
150	乒乓室	8.0	运动
151	棋牌室	10.0	娱乐
152	茶室	15.0	休闲
153	咖啡厅	20.0	休闲
154	酒吧	15.0	休闲
155	卡拉OK	25.0	娱乐
156	台球厅	30.0	娱乐
157	健身房	40.0	健身
158	游泳池	50.0	健身
159	网球场	15.0	运动
160	篮球场	20.0	运动
161	羽毛球场	10.0	运动
162	乒乓室	8.0	运动
163	棋牌室	10.0	娱乐
164	茶室	15.0	休闲
165	咖啡厅	20.0	休闲
166	酒吧	15.0	休闲
167	卡拉OK	25.0	娱乐
168	台球厅	30.0	娱乐
169	健身房	40.0	健身
170	游泳池	50.0	健身
171	网球场	15.0	运动
172	篮球场	20.0	运动
173	羽毛球场	10.0	运动
174	乒乓室	8.0	运动
175	棋牌室	10.0	娱乐
176	茶室	15.0	休闲
177	咖啡厅	20.0	休闲
178	酒吧	15.0	休闲
179	卡拉OK	25.0	娱乐
180	台球厅	30.0	娱乐
181	健身房	40.0	健身
182	游泳池	50.0	健身
183	网球场	15.0	运动
184	篮球场	20.0	运动
185	羽毛球场	10.0	运动
186	乒乓室	8.0	运动
187	棋牌室	10.0	娱乐
188	茶室	15.0	休闲
189	咖啡厅	20.0	休闲
190	酒吧	15.0	休闲
191	卡拉OK	25.0	娱乐
192	台球厅	30.0	娱乐
193	健身房	40.0	健身
194	游泳池	50.0	健身
195	网球场	15.0	运动
196	篮球场	20.0	运动
197	羽毛球场	10.0	运动
198	乒乓室	8.0	运动
199	棋牌室	10.0	娱乐
200	茶室	15.0	休闲

1: 500

1984

1984

1984

## 附件七 合同补充协议

经买受人和出卖人协商一致，就《商品房买卖合同》(合同编号：WHL000015830，以下简称“本合同”)中的一些未尽事宜，订立如下补充协议。

第一条 出卖人在签署本合同及本补充协议之前已向买受人明示《海南省商品房买卖合同》示范文本及本补充协议，全部销售依据《国有土地使用权证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《海南省文昌市商品房预售许可证》、《各项收费标准》、《报行按揭须知》、《前期物业管理服务协议》及《物业服务手册》，同时按照买受人要求出具了全部说明，买受人已清楚无异议。

第二条 本合同和本补充协议中所称的建筑面积和套内建筑面积均由出卖人委托的有资质的房屋测绘机构依据《中华人民共和国国家标准房产测量规范 GB/T17986.1-2000》和《房产测绘管理办法》等有关规定，根据出卖人提供的施工图，利用《房产测绘管理信息系统》软件进行绘图和面积计算。

第三条 对本合同第六条作如下补充：

### (一) 一次性付款

房屋总价款为人民币 522425 元，大写：伍拾贰万贰仟肆佰贰拾伍元整。买受人已付定金自动转为本期购房款。

买受人应于 2013 年 12 月 10 日前一次性付清全部房款。

### (二) 按揭贷款

按揭贷款是指买受人向出卖人指定的贷款银行申请购房贷款，在买受人获得贷款银行发放的购房贷款后将其全部作为购房价款支付给出卖人。

房屋总价款为人民币        元，大写：       佰        拾        万        仟        佰        拾        元。其中买受人向银行申请人民币        万元        年的按揭贷款，经贷款银行审查同意后，买受人与贷款银行办理贷款手续，其贷款由银行直接支付给出卖人，作为买受人应支付房款的一部分。

买受人应于        年        月        日前付清房屋总价款扣除个人购房抵押贷款以外的所有贷款，即人民币        元(买受人已付定金转为本期购房款)；付清首付款规定的各项税费、贷款的各项费用，并于上述时间内签署按揭合同，在签署按揭合同时按银行要求提供所需的全部资料，否则视为逾期付款，买受人按合同规定承担逾期付款的责任。

若因买受人原因造成无法办理或未能如期办理按揭贷款，视为买受人违约，买受人按照合同第七条的规定承担违约责任，逾期应付款为合同约定的买受人所申请之贷款额。

若因银行原因造成无法按上述约定金额或约定期限办理按揭贷款手续，买受人仍应按上述约定时间如期办理按揭贷款手续，同时，买受人应与出卖人协商修改本条约定。如银行可提供的贷款额降低，

买受人应于收到按揭贷款时向出卖人补足原合同约定的贷款额与实际贷款额之差，并视同本合同第七条约定的逾期付款的违约责任。

若买受人未按与银行签订的按揭贷款合同的约定向银行偿还贷款，并达到连续三期或累计六期违约，并按合同约定偿还本息，买受人同意在贷款银行的要求下，出卖人有权解除商品房买卖合同，收回买受人补足。

第十条 关于付款日、付款期限。

买受人以现金支付房款的，以交付现金之日为付款日。

买受人以银行汇付方式支付房款的，汇款到达出卖人账户之日为付款日。

买受人以银行票据（汇票、本票、支票）方式支付房款的，银行票据所载款到达出卖人账户之日为付款日。

买受人以银行按揭贷款方式支付房款的，贷款到达出卖人账户之日为付款日。

买受人超出付款期限支付房价款即构成逾期，应按本合同第七条的约定承担逾期付款的违约责任。

第十一条 对本合同第七条作如下补充：

第十二条 对本合同第七条作如下补充：

本条款中的累计应付款指本合同第四条中的房屋总价款。

第十三条 取消本合同第十三条项下的全部内容，并替换为以下约定。

在合同履行期间，因出卖人的原因并经规划部门批准的规划变更，或经设计单位同意的设计变更而导致商品房的结构形式、户型、空间尺寸、朝向发生变化时，则出卖人应当在有关部门批准

之后、交房之前将变更内容书面通知买受人。但因政府的原因而导致商品房的上述变更的情况

下，买受人应在出卖人通知到达之日起十五日内作出是否退房的书面答复。若买受人在十五日内

书面答复的，则视同接受该规划、设计的变更以及由此引起的该商品房面积、价款的变更。且

情况下商品房面积变更不受合同第五条面积误差比的限制。双方应按实际测绘面积结算房价

若买受人选择解除合同，出卖人应在买受人提出退房书面要求以及在有关政府部门正式解除本

合同备案后 30 天内将买受人已付款退还给买受人，并按银行同期活期存款利率付给利息。

第十四条 双方同意按以下原则处理（上接合同第五条第 1 项“双方自行约定”）：

（1）、面积误差比绝对值在 3% 以内（含 3%）的，按照合同约定的价格据实结算房价款；

（2）、面积误差比绝对值超过 3% 的，买受人不退房的，产权登记面积大于合同约定面积

面积误差比在 3% 以内（含 3%）部分的房价款按合同约定的价格由买受人补足；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的，面积误差

比绝对值在 3% 以内（含 3%）部分的房价款按合同约定价格由出卖人退还买受人；绝对值超

过 3% 部分的房价款按合同约定价格由出卖人双倍退还买受人。

面积误差比 =  $(\text{实测面积} - \text{约定面积}) / \text{约定面积} \times 100\%$

因设计变更造成的面积差异，双方不解除合同并按多退少补原则签订补充协议。  
第八条 出卖人和买受人双方任何一方违反法律规定或本合同的约定擅自解除合同的，由违约方承担全部责任。违约方除承担双方已支付的税、费外，还应当向守约方支付违约金。违约金由违约方承担，守约方除承担双方已支付的税、费外，还应当向守约方支付违约金。违约金由违约方承担，守约方除承担双方已支付的税、费外，还应当向守约方支付违约金。

第九条 根据本合同及本协议的约定，当出卖人应退还任何款项给买受人时，如其中任何款项为买受人以贷款方式支付的，则买受人同意并授权出卖人将该部分款项直接退还给贷款银行，由贷款银行退还给贷款银行即视为退还给买受人。

第十条 买受人对本合同第十五条关于产权登记的约定期限，不持任何异议，视为双方对此项内容的特殊约定。

第十一条 因购房所需承担的税金及有线电视、电话、网络开通费、燃气初装费、物业管理费及其他使用该房屋所需的相关费用由买受人自行支付。公共维修基金等国家政策规定的费用按政府规定收取。

第十二条 本物业实行统一管理，买受人承诺在交房前与出卖人选聘的物业管理公司签订的“前期物业服务合同”，并遵守出卖人制定的“临时业主公约”。

第十三条 本物业实行有偿服务，买受人应于合同第八条约定的房屋交付日起，向物业管理公司缴纳物业管理费。物业管理费按该房屋的建筑面积收取，房屋建筑面积以有测绘资质的测绘部门出具的面积测绘报告书为准。

第十四条 出卖人和买受人双方同意：出卖人展示的样板房、模型、照片、图则、售楼书、广告等内容和数据仅供参考，不作为对买受人交房标准交房设施及环境的承诺。本合同与宣传资料、模型、样板房的图片、数据、文字如有出入，以本合同内容为准。凡本合同未约定之事项，对双方无约束力（法律、行政法规的强制性规定除外）。

第十五条 买受人应按国家政策规定缴纳各种税费，计税依据以本合同第四条约定的商品房总价款为准。若由于房屋面积差异产生房屋总价款增减时，以增减的房屋总价款作为计税依据，交房时多退少补。

第十六条 因国家法律、地方法规及职能部门政策等的变更导致本合同的相关内容部分无效或部分不能履行，并不妨碍本合同其他部分的正确履行。出卖人和买受人双方应及时变更后的法律、法规、政策等对合同内容做相应变更或签署补充协议。任何一方不能以此为由单方解除本合同。

第十七条 出卖人和买受人一致同意：买受人在签订本合同的同时将本合同项下商品房所在楼宇的屋面（外立面和屋顶等）的使用权及收益权让渡给出卖人，出卖人就买受人让渡的该使用权及收益权给予相应的对价已经体现在优惠后的本合同总价中；但出卖人不得将该收益权转让给本合同项下商品房所在楼宇的业主以外的第三人。

第十八条 如买受人所购商品房邻接屋顶，出卖人和买受人双方确认，买受人不享有该屋顶的所有权。

协议，不得擅自有损房屋的使用权，应当服从物业服务企业对该房屋的统一管理，并保证不增损房屋的任何设施，保持房屋交房时的原状。

第十八条 本项目的公共用房的所有权属于出卖人。

第十九条 若本补充协议与本合同的有关规定有抵触时，则以本补充协议的约定为准。

第二十条 双方应按本合同所列电话、地址进行联络，买受人必须保证其提供的上述资料的真实性、准确性和有效性。若有变更，应提前5天以书面形式通知出卖人，双方书面通知方式包括以下任一种方式：电子邮件（含手机短信）、传真、电话（以电话录音为据）、电报、挂号信件（信件内容在封面写明）、电话（以电话录音为据）、电子邮件（含手机短信）以发生之日为收讫日。电报、挂号信件以发出后第七天为收讫日。任何一方地址如有变更，应及时以挂号信件书面通知另一方，否则，造成通知不到或其他后果概由责任方承担。任何一方若有两人或多人，任何通知向其中一人发出即视为向该方全体发出。出卖人通信地址为：海南省文昌市清澜经济开发区美兰海岸办部，电话：0898-63826555； 邮编：571339； 传真：0898-63396665

第二十一条 本补充协议是本合同不可分割的组成部分，由甲、乙双方在签署本合同时同时签署，同时登记，与本合同具有同等法律效力。本补充协议与本合同内容相抵触的，以本补充协议为准。本补充协议争议的解决同本合同第十九条之规定。

第二十二条 本协议经买卖双方签字盖章后生效。

出卖人（签章）

[法定代表人]

[委托代理人]

买受人（签章）

[法定代表人]

[委托代理人]



\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

签字\_\_\_\_\_



## 附件八：室内装修及配置

1. 室内门：高级套装门，配高级门锁及五金件
2. 客厅、餐厅、过道：

顶面：采用高级乳胶漆（多乐士、立邦或大孚同档次品牌）

地面：铺贴高级休闲地砖（罗马尼奥、合美或同档次品牌）

墙面：采用高级乳胶漆（多乐士、立邦或大孚同档次品牌）

开关插座：配高级开关、插座（TCL、天基或同档次品牌）

灯具：配高级精美灯具（保时利、蓝煌或同档次品牌）

3. 卧室：

顶面：采用高级乳胶漆（多乐士、立邦或大孚同档次品牌）

地面：铺贴高级休闲地砖（罗马尼奥、合美或同档次品牌）

墙面：采用高级乳胶漆（多乐士、立邦或大孚同档次品牌）

电器：每套房送单冷挂式1匹空调一台。单间配套送单冷挂式1.5匹装在客厅（格力、美的或同档次品牌）

开关插座：配高级开关、插座（TCL、天基或同档次品牌）

灯具：配高级精美灯具（保时利、蓝煌或同档次品牌）

4. 厨房：

顶面：铝合金扣板吊顶（宇城或同档次品牌）

地面：高级防滑地砖（罗马尼奥、合美或同档次品牌）

墙面：高级面砖（罗马尼奥、合美或同档次品牌）

厨柜：高级组合橱柜（德邦高登或同档次品牌），配不锈钢洗菜盆及水龙头

厨具：燃气灶具、抽油烟机（华帝、万和或同档次品牌）

开关插座：配高级开关、插座（TCL、天基或同档次品牌）

灯具：配高级精美灯具（保时利、蓝煌或同档次品牌）

5. 卫生间：

顶面：铝合金扣板吊顶（宇城或同档次品牌）

地面：高级防滑地砖（罗马尼奥、合美或同档次品牌）

墙面：高级面砖铺贴（罗马尼奥、合美或同档次品牌）

开关插座：配高级开关、插座（TCL、天基或同档次品牌）

灯具：配高级精美灯具（保时利、蓝煌或同档次品牌）

洁具：选用高级马桶及洗手盆（马可波罗、TOTO或同档次品牌）

五金件：配九牧牌淋浴花洒及水龙头、毛巾架、纸篓、刷纸盒

电器：换气扇（正野、绿岛或同档次品牌）

热水器：燃气热水器（华帝、万和或同档次品牌）

### 6. 阳台：

顶面：采用高级外墙乳胶漆（多乐士、立邦或大孚同档次品牌）

地面：高级休闲地砖（罗马尼奥或同档次品牌）

墙面：采用高级外墙乳胶漆（多乐士、立邦或大孚同档次品牌）

灯具：配高级精美灯具（保时利、蓝煌或同档次品牌）

### 7. 其他配套设施：

卧室设紧急按钮一个

电话、宽带：预留电话线插座，TCL或同档次品牌（由用户自行申请开通）

电视插座：预留有线电视接收插座，TCL或同档次品牌（由用户自行申请开通）

### 三、说明

1. 根据采购及装修实际情况，出卖人在不降低装修标准的情况下有权对上述拟选置材料和设备进行同档次品牌选用。

2. 装修质量保证：根据海口市《家居室内装修工程质量规范》，交房之日起装修保修期为两年。

# 重庆市第五中级人民法院

## 执行裁定书

(2019)渝05执1038号

申请执行人：赵善华，男，汉族，1958年10月21日出生，住重庆市渝中区华一村81号；身份证号码510202195810211536。

被执行人：刘恋，女，汉族，1982年4月9日出生，住重庆市渝北区金渝大道56号1幢2单元7-4，身份证号码510202198204093529。

被执行人：许欣鑫，男，汉族，1980年10月10日出生，住重庆市渝中区交通街10号5-1，身份证号码510202198010107339。

申请执行人赵善华与被执行人刘恋、许欣鑫借款纠纷执行一案，本院依据已发生法律效力(2018)渝仲字第770号仲裁裁决书，于2019年5月13日向被执行人发出执行通知书，责令其履行上述法律文书所确定的义务，但被执行人至今未(全部)履行义务。

经本院向被执行人调查，被执行人刘恋全款向海南新鸿置业





## 五、专业帮助情况和相关专业意见

在本次估价作业期内，没有估价专家或单位对本次估价作业提供专业帮助或相关专业意见。

（以下无正文）