

河北省安国市人民法院 执 行 裁 定 书

(2019)冀 0683 执 321 号

申请执行人：袁静飞，女，汉族，1988年11月4日生，住安国市仁和嘉苑小区。

被执行人：秦小颖，女，汉族，1985年9月28日生，住衡水市安平县马店镇南白沙庄村二区97号。

被执行人：郭强，男，汉族，1986年8月1日生，住安国市仁和嘉苑小区38号楼3单元801室。

袁静飞申请执行秦小颖、郭强买卖合同纠纷一案中，本院依据已经发生法律效力(2018)冀 0683 民初 1526 号民事判决书，责令被执行人秦小颖、郭强共同给付申请执行人袁静飞货款60036元，但被执行人至今未履行生效法律文书确定的义务。本院于2018年10月30日以(2018)冀 0683 民初 1526 号民事裁定书查封了被执行人郭强名下所有的位于安国市仁和嘉苑小区38号楼3单元801室房产一套。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百四十四条、第二百四十七条规定，裁定如下：

拍卖被执行人郭强名下所有的位于安国市仁和嘉苑小区38号楼3单元801室房产一套。

本裁定送达后立即生效。

审 判 长 刘久树

审 判 员 袁景洲

审 判 员 刘 雨

本件与原本核对无异

二〇一九年七月二日

书 记 员 赵德帅

安国市人民法院核实资产项目
资产评估报告书

保诚评报字（2019-08D02）号

保定诚信资产评估有限责任公司

二〇一九年八月八日

资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 1313020037201900002

资产评估报告名称： 安国市人民法院核实资产项目资产评估报告书

资产评估报告文号： 保诚评报字（2019-08D02）

资产评估机构名称： 保定诚信资产评估有限责任公司

签字资产评估专业人员： 朱克鸿（资产评估师）、吴金年（资产评估师）

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

目 录

声 明.....	1
资产评估报告摘要.....	2
资产评估报告书.....	3
一、委托人及其他资产评估报告使用人.....	3
二、评估目的.....	3
三、评估对象和评估范围.....	3
四、价值类型.....	4
五、评估基准日.....	4
六、评估依据.....	4
七、评估方法.....	5
八、评估程序实施过程 and 情况.....	6
九、评估假设.....	7
十、评估结论.....	8
十一、特别事项说明.....	8
十二、资产评估报告使用限制说明.....	9
十三、资产评估报告日.....	10
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章.....	10
附件.....	11

声 明

1. 本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

2. 委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

3. 资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

4. 资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，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其评估对象可实现价格的保证。

5. 资产评估机构及其资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

6. 资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

安国市人民法院核实资产项目

资产评估报告摘要

保诚评报字（2019-08D02）号

保定诚信资产评估有限责任公司接受安国市人民法院的委托，根据国家有关资产评估的法律、法规和相关规定，本着独立、客观、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，对安国市人民法院申报的资产进行评估。在评估过程中，我们实施了必要的评估程序，包括资产清查、产权核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算，采用了与本次评估目的相匹配的市场价值类型和市场法进行评估。对委估资产在 2019 年 8 月 1 日所表现的市场价值作出了公允的反映。资产评估结果如下：

经评估，安国市人民法院申报的房产评估值为 720000 元（大写：柒拾贰万元整）

本评估结论系对评估基准日资产公允价值的反映。评估结论系根据本报告书所述原则、依据、前提、方法、程序得出，评估结论只有在上述原则、依据、前提存在的条件下，以及委托方和产权持有者所提供的原始文件都是真实与合法的条件下成立。评估结果没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对其评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化、有关法规政策变化以及遇有自然力或其他不可抗力对资产价格的影响。

评估基准日后，报告有效期以内，资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整，若资产价值类型或价格标准发生变化，并对评估值产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估值。

本报告仅供安国市人民法院核实资产事宜确定其资产市场价值提供参考依据，不得用于其它目的。

本报告使用的有效期为一年，即自 2019 年 8 月 1 日至 2020 年 7 月 31 日止有效。

本资产评估报告书提出日期为 2019 年 8 月 8 日。

以上内容摘自资产评估报告书，但未包括特别事项说明，在单独使用本摘要时，使用者应特别关注报告书正文中的特别事项说明。欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告书全文。

安国市人民法院核实资产项目 资产评估报告书

保诚评报字（2019-08D02）号

保定诚信资产评估有限责任公司接受安国市人民法院委托，根据国家有关资产评估的法律、法规和相关规定，本着独立、客观、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，对安国市人民法院申报的资产进行评估工作。在评估过程中，我们实施了必要的评估程序，包括资产清查、产权核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算，对委估资产在 2019 年 8 月 1 日所表现的市场价值作出了公允的反映。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托人及其他资产评估报告使用人

（一）委托人

委托人为安国市人民法院。

（二）委托人以外的其他评估报告使用者

本次评估目的是为安国市人民法院核实资产提供价值参考依据，所以报告使用者除委托人外无其他报告使用者。

二、评估目的

本次评估是根据我公司与安国市人民法院签订的《安国市人民法院司法鉴定委托书》，本报告仅供安国市人民法院核实资产事宜确定其资产市场价值提供参考依据。

三、评估对象和评估范围

1. 评估对象：

本次评估对象是委托方所委估房产在评估基准日的市场价值。

2. 评估范围：

委托方于评估基准日申报的部分资产，主要为房产。房产位于仁和嘉苑38幢3单元801室，建筑面积为120.67m²，建筑结构为框架，用途：住宅。

3. 纳入评估范围的资产与经济行为确定的资产范围一致。

四、价值类型

1. 根据本次评估项目的具体状况，确定本次评估价值基础为市场价值。
2. 市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，某项资产在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

1. 本次资产评估基准日是 2019 年 8 月 1 日。
2. 评估中所采用的价格标准是评估基准日的有效标准。
3. 评估基准日的确定是由评估机构根据经济行为的性质与委托方及产权持有者协商确立的。本评估基准日最大程度地达成了与评估目的实现日的接近，有利于保证评估结果有效地服务于评估目的。

六、评估依据

本次评估所采用的依据在评估基准日均是有效的，包括：

（一）行为依据

- 1、《安国市人民法院司法鉴定委托书》。

（二）法律依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》；
- 2、《中华人民共和国物权法》
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》
- 4、其他有关法律、法规、通知文件等。

（三）准则依据

- （一）《资产评估基本准则》、《资产评估职业道德准则》；
- （二）《资产评估执业准则—资产评估报告》、《资产评估执业准则—资产评估程序》、《资产评估执业准则—资产评估委托合同》、《资产评估执业准则—资产评估档案》、《资产评估执业准则—不动产》、《房产估价规范》、《资产评估价值类型指导意见》、《资产评估对象法律权属指导意见》、；

（三）其他与本项评估有关的评估准则、规范。

（四）权属依据

- 1、委托方提供的商品房买卖合同复印件；

2、委托方填报的资产清查评估明细表；

(五) 取价依据

- 1、《资产评估常用数据与参数手册》；
- 2、评估人员通过市场调查获得的有关资产现行价格和交易资料；
- 3、评估专业人员对资产核实、勘察、检测、分析等所搜集的佐证资料；
- 4、其他与评估有关的取价资料。

七、评估方法

根据《资产评估基本准则》，资产评估基本方法包括市场法、收益法和成本法。

根据本次评估资产的特点及评估目的，被评估资产具有充分发育的、活跃的、公平的资产交易市场，且被评估资产的市场参照物及其相比较的指标技术参数等资料可以搜集，故采用的主要评估方法是市场法。

市场比较法是将委估房产与在评估基准日近期有过交易的类似房产进行比较，对这些类似房产交易的已知价格作适当的修正，以此估算委估房产价值的方法。实行中将委估房产与在同一市场中、具有相同使用价值、区域环境相似的三个类似房产交易实例加以比较对照，参照房产的交易情况、日期、区域以及个别因素与使用年期，修正得出委估对象在评估基准日房产价值。

市场比较法的计算公式为：

$$\text{案例修正价格} = \text{案例价格} \times a \times b \times c \times d \times e$$

$$a = [(\text{交易日期修正}) / 100]$$

$$b = [100 / (\text{交易情况修正})]$$

$$c = [100 / (\text{区域因数修正})]$$

$$d = [100 / (\text{个别因数修正})]$$

$$e = \text{使用年期修正系数}$$

式中以委估对象为比照基准，分值为 100，经过修正得出委估资产基准日的市场价值。

具体程序如下：

1) 选取交易实例

在委估房产所在的同一地区或同一供求范围内，选取与委估房产相类似的房产交易实例。实例选取的标准是：①参照物是邻近地区或同一供需圈内类似的已交易房产；②参照物与委估房产属同一交易类型，且用地性质相同；③参照物的交易属于正常交易或

可修正为正常交易；④参照物为近期(一年内)发生交易的交易案例；⑤参照物的个别因素与委估房产基本相同，可作比较。

2) 进行交易时间修正

参照物的成交时间与委估房产的交易时间不同，房产的交易价格会有所差异，因此需修正交易时间的差异其对价格的影响。

3) 进行市场交易情况修正

剔除参照物的交易价格中包含的一些特殊交易因素，如交易双方的关联性、急于变现出售或急于购买、交易双方的特殊偏好等。

4) 进行区域因素修正

修正参照物所在区域与委估房产所在区域的繁华程度、交通通达条件、环境质量等方面存在的差异，以委估房产所在区域的区域因素为标准，修正参照物交易价格。

5) 进行个别因素的修正

以委估房产的个别因素为标准，如临街状况、建筑结构、平面布置、设备及装修、新旧程度、物业服务、配套服务设施等，修正参照物价格。

6) 确定委估房产价格

比较案例修正价格=比较案例的交易价格×(基准日价格指数/参照物交易日期价格指数)×(正常交易情况/参照物交易情况)×(委估房产区域因素值/参照物区域因素值)×(委估房产个别因素值/参照物个别因素值)

对比较案例的修正价格进行算术平均，计算得出委估资产的评估单价。

以委估资产的面积乘以评估单价计算评估值。

八、评估程序实施过程和情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般原则，依据国家有关部门相关法律法规和规范化要求，按照与委托方的资产评估约定书所约定的事项，本评估公司已实施了对委托方提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的验证审核，按委托方提交的资产清单，对相关资产进行了必要的产权查验、实地察看与核对，进行了必要的市场调查和询证。本次评估，整个评估工作分四个阶段进行：

(一) 评估准备阶段

1. 本阶段的主要工作是接受委托方的委托后就本次评估的目的、评估基准日、评估范围和对象等问题协商一致，并制订出资产评估工作计划；

2. 评估人员配合产权持有者进行资产清查、填报资产评估清查明细表等工作，评

估项目组人员进入现场对委估资产进行了初步了解，协助企业进行委估资产申报工作，收集资产评估所需文件资料。

（二） 现场评估阶段

项目组现场评估阶段的主要工作如下：

1. 听取委托方及产权持有者有关人员介绍委估资产的历史及现状，了解资产的技术状态等情况；
2. 对委托方及产权持有者提供的资产清查评估明细表进行审核、鉴别，并对有关数据进行核对，对发现的问题协同做出调整；
3. 根据资产清查评估明细表，按评估规范的要求，对资产进行了清查核实；
4. 查阅收集委估资产的产权证明文件；
5. 根据委估资产的实际状况和特点，确定资产的具体评估方法。

（三） 评估汇总阶段

本阶段的主要工作是对涉及的资产审核的初步结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。

（四） 提交报告阶段

本阶段的主要工作是在上述工作基础上，起草资产评估报告书，与委托方就评估结果交换意见，在全面考虑有关意见后，按评估机构内部资产评估报告审核制度和程序对报告进行反复修改、校正，最后出具正式资产评估报告书。

九、评估假设

本次评估是建立在以下假设下的：

（一） 一般性假设

- 1、遵循的国家和地方现行法律、法规、政策和经济环境无重大改变；
- 2、现行的市场状况以及所承受的税费基准情况无重大改变；
- 3、本次评估假设评估基准日外部经济环境不变，评估结果是以评估时点的外部经济环境、政策环境和市场价格为前提，根据公开、公平的市场原则确定的，未考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对其评估价的影响，也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资产价格的影响；
- 4、假设委托评估对象不受可能影响其价值的债权限制和负有法律义务性质的开支所约束；

5、产权持有单位对被评估的资产具有充分产权，不存在任何产权纠纷；

6、产权持有单位会计政策与核算方法无重大变化；

（二）特殊性假设

1、委托方提供的文件资料真实、合法、完整；

2、评估明细表所列资产真实、完整，不存在重复和遗漏，资产权属不存在争议或任何瑕疵。

十、评估结论

经实施上述资产评估程序后，在资产评估基准日2019年8月1日，安国市人民法院申报的房产评估值为720000元（大写：柒拾贰万元整）

资产评估详细情况见资产清查评估明细表。



十一、特别事项说明

（一）本报告是在独立、公正、客观、科学的原则下做出的，本评估公司及参加评估人员与委托方之间无任何特殊利害关系。

（二）本报告提出的评估结果是在委托方提供必要的资料基础上形成的，本评估公司对委托方提供的有关评估对象法律权属资料和资料来源进行了必要的查验，并有责任对查验的情况予以披露。但本报告所依据的权属资料之真实性、准确性和完整性由委托方负责并承担相应的责任。

（三）本评估结果是对2019年8月1日这一评估基准日报评资产价值的客观公允反映，本评估公司对这一基准日以后的资产价值发生的重大变化不负任何责任。发生评估基准日期后重大事项时，不能直接使用本评估结论。

在评估基准日期后，且评估结果有效期内，若资产数量、价格标准发生变化并对资产评估结果产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估值；若资产价格的调整方法简单、易于操作时，可由委托方在资产实际作价时进行相应调整。

（四）本次评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的被评估单位报评资产的市场价值，未考虑已经办理的或正在办理的抵押、担保等可能造成的影响，未对资产评估增值做任何纳税准备，也未考虑将来可能存在的抵押、担保、或有负债、未决诉讼或任何其他可能存在的诉讼所可能产生的任何影响，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响，同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。

(五) 本次评估结果基于本报告及其说明所陈述的有关假设基础之上, 此等数据将会受多种市场因素影响而变化。本评估公司对市场变化的情况不承担发表意见的责任, 同时本评估公司也没有义务为了反映报告日后的事项而进行任何修改。当前述条件以及评估中遵循的各种原则发生变化时, 评估结果一般会失效。

(六) 本评估公司已对本评估报告中的估价对象进行了现场勘察, 并对勘察的客观性、真实性、公正性承担责任, 但本评估公司对评估对象的现场勘察仅限于其外观和使用状况。由于评估对象为涉案资产, 当事人不完全配合现场勘查, 故本公司只对房产外部进行了勘察。

(七) 本评估结论仅供委托方本次评估目的服务, 不得用于其它经济行为, 评估机构对报告使用者依据本评估结论进行的其它任何经济行为不承担法律责任。

(八) 根据《资产评估基本准则》, 资产评估师执行资产评估业务, 应当关注评估对象的法律权属。资产评估师不得对评估对象的法律权属提供保证。

(九) 本报告含有若干备查文件, 备查文件构成报告之重要组成部分, 与本报告正文具有同等法律效力。

以上事项提请评估报告使用者特别注意。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告仅供委托人在报告中载明的评估目的下正确使用或送交有关部门审查使用。

(二) 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的, 资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

(三) 除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外, 其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

(四) 资产评估报告使用人应当正确理解评估结论, 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评估对象可实现价格的保证。

(五) 本结论是本评估公司出具的, 仅代表本评估公司的专业意见, 受本评估公司评估人员的职业水平和能力的影响。

(六) 本评估报告的使用有效期原则上为自评估基准日起一年。自评估基准日 2019 年 8 月 1 日至 2020 年 7 月 31 日。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化, 委托方应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

(七) 自报告送达 15 日内, 如果委托方无异议, 报告自动生效。

十三、资产评估报告日

评估报告日是资产评估师专业意见形成日,本资产评估报告书提出日期为 2019 年 8 月 8 日。

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

评估项目负责人

中国资产评估师



评估报告复核人

中国资产评估师



保定诚信资产评估有限责任公司

二〇一九年八月八日



附件

1. 权属证明相关文件
2. 委托方及产权持有者相关资料复印件
3. 评估机构资格证书、营业执照、评估人员资格证书复印件
4. 司法鉴定委托书
5. 清查评估明细表
6. 其他相关资料

合同编号：_____

安国市商品房买卖合同

中华人民共和国建设部

制定

国家工商行政管理局

说 明

- 1、本合同文本为示范文本，也可作为签约使用的正式文本。
- 2、签订前，买受人应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，可向当地房地产主管部门咨询。
- 3、当事人应当按照自愿、公平及诚实信用的原则订立合同。双方当事人可以对文本条款的内容进行修改、增补或删除。合同生效后，未被修改的文本打印文字视为双方当事人同意内容。
- 4、本合同文本中涉及到的选择、填写内容以手写项为先。
- 5、本合同文本【 】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。
- 6、双方当事人在履行合同中发生争议的，可以选择向不动产所在地人民法院起诉。

商品房买卖合同

出卖人：河北省安国市祥泰房地产开发有限公司

通讯地址：安国市药都南大街东侧

邮政编码：071200

营业执照注册号：130683000001198

企业资质证书号：冀建房开保字第 535 号

法定代表人：郑建利 联系电话：0312-3545699

委托代理人：× 联系电话：×

买受人：郭强

【法定代表人】【负责人】：× 国籍：中国

【身份证】【护照】【营业执照注册号】【】：130683198608017310

出生日期：1986 年 08 月 01 日，性别：男

通讯地址：河北省安国市祁州镇西长仕村

邮政编码：071200 联系电话：13785246000

【法定代理人】【委托代理人】：× 国籍：×

出生日期：× 年 × 月 × 日，性别：×

通讯地址：×

邮政编码：× 联系电话：×

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、法规的规定，出卖人和买受人在平等、自愿、公平、协商一致的基础上就商品房买卖事宜达成如下协议：

第一条 项目建设依据

出卖人以【出让】【转让】【划拨】方式取得座落于义丰大路北侧孟庄村南地块的国有土地使用权。该地块【国有土地使用证号】【城镇建设用地批准书号】为：安国用（2010）第 048 号，土地使用权面积为：44033.04 平方米，买受人购买的商品房（以下简称该商品房）所在土地用途为：住宅，土地使用年限自2010 年 11 月 25 日至 2080 年 元 月止。

买受人采取下列第2种方式付款。

1、一次性付款。

2、贷款方式付款。买受人可以首期支付购房总价款40.4%，共计（大写）壹拾陆万贰仟柒佰玖拾陆元人民币整。其余价款共计（大写）贰拾肆万零仟零佰零拾零元人民币可以向 银行或住房公积金管理机构借款支付。

3、其他方式。

第六条 出卖人保证该商品房没有产权纠纷，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，由出卖人承担相应责任。

第七条 设计变更的约定

（一）经规划行政主管部门委托的设计审查单位批准，建筑工程施工图设计文件的下列设计变更影响到买受人所购商品房质量或使用功能的，出卖人应当在设计审查单位批准变更之日起10日内，通知买受人。

1、该商品房结构形式、户型、空间尺寸、朝向；

2、供热、采暖方式；

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

（三）买受人退房的出卖人应当自退房通知送达之日起30日内退还买受人已付房款，并按照同期银行活期利率付给利息。买受人不退房的，应当与出卖人另行签订补充协议。

第八条 面积差异处理

该商品房交付时，出卖人应当向买受人公示其委托的有资质的房产测绘机构出具的商品房实测数据（以下简称实测面积）。实测面积与第三条载明的预测面积发生误差的，双方同意按照以下方式处理：
建筑面积如有误差，据实结算房价款。

第九条 逾期付款责任

买受人未按照约定的时间付款的，按照下列方式处理：

逾期超过 30 日后，出卖人有权解除合同。出卖人解除合同的，买受人应当自解除合同通知送达之日起五日内按照累计的逾期应付款的 3% 向出卖人支付违约金，并由出卖人退还买受人全部已付款。买受人愿意继续履行合同的，经出卖人同意后，合同继续履行，自约定的应付款期限届满之次日起至实际支付应付款之日止，买受人按日计算向出卖人支付逾期应付款万分之一的违约金，并于实际支付应付款之日起三日内向出卖人支付违约金。

本条所称逾期应付款是指依照第五条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。

第十条 交付日期及条件

(一) 出卖人应当在 2015 年 12 月 31 日前向买受人交付该商品房。

(二) 该商品房交付时应当符合下列第 1、2 项所列条件，该商品房为住宅的，出卖人还应当提供《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》。

1、该商品房经验收合格；

2、有资质的房产测绘机构出具的该商品房面积实测技术报告书；

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，出卖人可据实延迟交房时间：

1、遭遇不可抗力，且出卖人在发生情况之日起 15 日内告知买受人的；

2、_____ × _____；

3、_____ × _____。

第十一条 逾期交房责任

除不可抗力外，出卖人未按照第十条约定的期限和条件将该商品房交付买受人的，按照下列方式处理：

逾期超过 30 日后，买受人有权退房。买受人退房的，出卖人应当自退房通

如送达之日起 10 日内退还全部已付款，并按照同期银行活期利息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。

第十二条 市政基础设施和其他设施的承诺

出卖人承诺与该商品房正常使用直接相关的市政基础设施和其他设施按照约定的日期达到下列条件：

1、市政基础设施：

- (1) 上水、下水：2015 年 12 月 31 日达到正常使用
- (2) 电：2015 年 12 月 31 日达到正常使用
- (3) 供暖：2015 年 11 月 15 日达到正常供暖

如果在约定期限内未达到条件，双方同意按照下列方式处理：

- (1) 同第十一条
- (2) _____ ×

2、其他设施

- (1) 公共道路：2015 年 12 月 31 日达到可以使用
- (2) 公共停车场：2015 年 12 月 31 日达到可以使用

如果在约定期限内未达到条件，双方同意按照下列方式处理：

- (1) 同第十一条
- (2) _____ ×

第十三条 交接手续

(一) 该商品房达到第十条约定的交付条件后，出卖人应当在交付日的 7 日前，书面通知买受人办理交接手续的时间、地点以及应当携带的证件。双方进行验收交接时，出卖人应当出示第十条约定的证明文件，并向买受人出示《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》。

(二) 验收交接后，双方应当签署商品房交接单。

(三) 买受人同意委托出卖人代交下列第 (1)、(2)、(5)、×、×、× 种税费，并在接收该商品房的同时将上述税费交给出卖人。

- (1) 专项维修资金(公共维修基金)；

- (2) 契税;
- (3) 物业服务费用;
- (4) 供暖费;
- (5) 代办房屋产权证费用;
- (6) _____

3. 买受人自行向相关单位缴纳下列第 (3)、(4)、 、 、 、 种税费, 并在接收该商品房的同时向出卖人出示缴纳税费的凭据。

- (1) 专项维修资金(公共维修基金);
- (2) 契税;
- (3) 物业服务费用;
- (4) 供暖费;
- (5) 代办房屋产权证费用;
- (6) _____

第十四条 商品房质量、装饰、设备标准的约定

(一) 出卖人承诺该商品房使用合格的建筑材料、构配件, 该商品房质量符合国家和本市颁布的工程质量规范、标准和施工图设计文件的要求。

(二) 出卖人和买受人约定如下:

该商品房地基基础和主体结构质量经检测不合格的, 买受人有权退房。买受人退房的, 出卖人应当自退房通知送达之日起10日内退还全部已付款, 并按照同期银行活期利率付给利息。

买受人要求继续履行合同的, 应当与出卖人另行签订补充协议。

第十五条 住宅保修责任

(一) 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。

(二) 在该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，买受人应当配合保修。非出卖人原因造成的损坏，出卖人不承担责任，但可以协助维修，费用由买受人承担。

第十六条 使用承诺

买受人使用该商品房期间，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、补充协议及其附件另有约定者外，买受人在使用该商品房期间有权与其他权利人共同使用与该商品房有关的共用部位和设施，并按照共用部位与共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的共用部位和设施的使用性质。

第十七条 产权登记

出卖人应当在商品房交付使用后 30 个工作日内，将办理权属登记须由出卖人提供的资料报产权登记机关备案。

如因出卖人的责任，使买受人不能取得房地产权属证书的，双方同意按照下列方式处理：

买受人有权退房。买受人退房的，出卖人应当自退房通知送达之日起 30 日内退还全部已付款，并支付买受人同期银行活期利息。

第十八条 共有权益的约定

- 1、该商品房所在楼栋的屋面使用权归全体产权人共有；
- 2、该商品房所在楼栋的命名权归出卖人所有；
- 3、该商品房所在小区的命名权归出卖人所有；

第十九条 不可抗力

因不可抗力不能按照约定履行本合同的，根据不可抗力的影响，部分或全部免除责任，但因不可抗力不能按照约定履行的一方当事人应当及时告知另一方当事人。

第二十条 争议解决方式

本合同在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决或申请调解解决；协商或调解不成的，按照下列第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。

本合同自双方签字（盖章）之日起生效。本合同附件及补充协议与本合同具有同等法律效力。

本合同及附件共 十二 页，一式 肆 份，具有同等法律效力，其中出卖人 1 份，买受人 1 份，房屋交易所 1 份， 1 份。

出卖人(签章):

买受人(签章):

郭强

【法定代表人】:

【法定代表人】:

【委托代理人】:

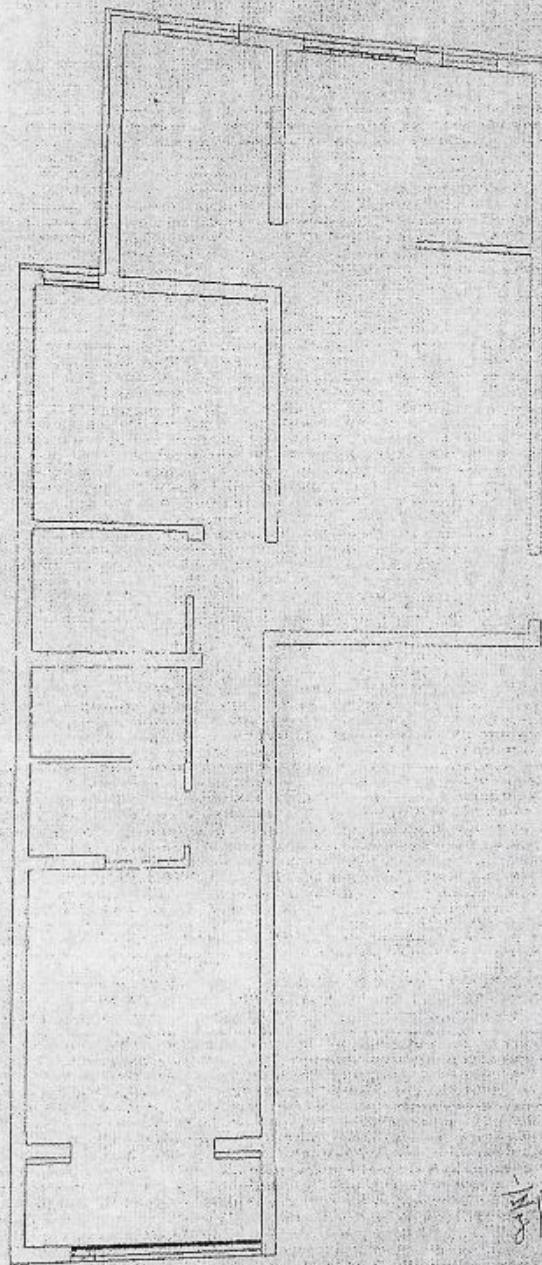
【委托代理人】:

签订时间: 年 月 日

签订时间: 年 月 日

签订地点: 仁和嘉苑售楼处

附件一：房屋平面图



郭强

附件2:

装饰和设备标准的约定

1、采暖系统:

- (1) 集中采暖:【散热器】【地板采暖】 _____
(2) 分户采暖:【燃气炉】【电采暖】 _____

2、保温材料:

- (1) 外墙保温:【挤压聚苯板】【发泡聚苯板】【发泡聚安酯】 _____
(2) 内墙保温:【石膏聚苯板】 _____

- 3、外墙:【瓷砖】【涂料】【玻璃幕墙】 _____

- 4、内墙:【涂料】【壁纸】【水泥面】 _____

- 5、顶棚:【石膏板吊顶】【涂料】【水泥腻子】 _____

- 6、室内地面:【大理石】【花岗岩】【水泥抹面】【实木地板】 _____

- 7、门窗:【双玻中空断桥铝合金窗】【塑钢双玻璃】 _____

8、厨房:

- (1) 地面:【水泥抹面】【瓷砖】 _____

- (2) 墙面:【耐水腻子】【瓷砖】【水泥抹面】 _____

- (3) 顶棚:【水泥抹面】【石膏吊顶】【水泥腻子抹面】 _____

- (4) 厨具: _____

9、卫生间:

- (1) 地面:【水泥抹面】【瓷砖】 _____

- (2) 墙面:【耐水腻子】【涂料】【瓷砖】【水泥抹面】 _____

- (3) 顶棚:【水泥抹面】【石膏吊顶】【水泥腻子抹面】 _____

- 10、阳台:【塑钢封闭】【铝合金封闭】【断桥铝合金封闭】【不封闭】 _____

- 11、楼梯道:【水泥抹平】【不锈钢扶手】 _____

12、电梯:

- (1) 电梯品牌名称: _____

- (2) 电梯速度: _____ × _____ 米/秒

- (3) 电梯载重量: _____ × _____ 千克

- (4) _____ × _____

张

补充协议

一、银行按揭贷款的约定

凡办理银行按揭贷款的买受人需在《商品房买卖合同》签署后十日内提交全部申请贷款所需的相关资料，履行银行贷款手续，逾期按合同第九条逾期付款处理。

若买受人已按银行要求，在规定时间内办理贷款手续，并提供全部资料，由于买受人资信原因，银行不接受申请人的贷款金额、贷款年限或拒绝向买受人提供贷款，买受人同意按如下第 1 种方式付款：

(1)、按银行批准的贷款年限、金额办理贷款手续，并于 7 日内向出卖人补交差额首付款部分；

(2) 选择一次性付款方式，自收到出卖人或者银行的拒贷通知后 10 日内付清。

(3) 与出卖人另行协商付款方式。

二、公积金贷款约定

凡办理公积金贷款的买受人需在《商品房买卖合同》签署后 45 日内办理完所有的公积金贷款手续，并将贷款划入出卖人账户；逾期按合同第九条逾期付款处理。

因买受人原因未能获得公积金贷款，买受人应采取一次性付款方式或转为银行按揭方式付款，自合同签订后 60 日内付清，否则出卖人有权解除合同，在扣除总房款的 3% 违约金后，30 日内向买受人无息退还全部首付房款。

三、合同一经签定立即生效，无正当理由买受人不得随意变更买受人姓名，如买受人确需变更，按以下程序办理：

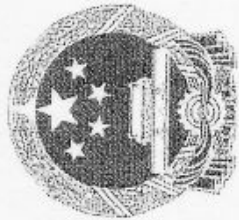
- 1、必须提供直系亲属关系证明；
- 2、须持原买受人合同及房款收据；
- 3、换名双方需持身份证原件或其他有效证件；
- 4、需经出卖人审核批准；
- 5、同时需交纳 500 元的换名手续费；

四、出卖人的书面通知以挂号信及其他方式通知买受人，通信地址以合同上买受人的通信地址为准，若买受人的通信地址发生变化，应在 3 日内通知出卖人，否则一切责任由买受人承担。

出卖人(签章):

买受人(签章):

郭强



资产评估 资格证书

(副本)

证书编号: 13020037
批准机关: 河北省财政厅
发证日期: 1999年12月30日

序列号: 00001454

机构名称	保定诚信资产评估有限公司
办公地址	保定市朝阳中路10号
首席合伙人 (法定代表人)	朱克鸿
批准文号	冀财评[1999]137号
资产评估范围:	整体资产评估、单项资产评估, 包括: 房地产、机器设备、流动资产、无形资产资产评估等。

中华人民共和国财政部统一印制



营业执照

(副本) 副本编号: 1-1

统一社会信用代码 911306021081638053

名称 保定诚信资产评估有限责任公司
 类型 有限责任公司
 住所 保定市朝阳中路10号
 法定代表人 朱克鸿
 注册资本 壹佰万元整
 成立日期 1993年02月12日
 营业期限
 经营范围 整体资产评估、单项资产评估, 包括: 房地产、机器设备、流动资产、无形资产评估。(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)



自2018年6月30日起, 通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告, 并向社会公示, 自公示信息形成之日起20个工作日内通过河北省市场主体信用信息公示系统向社会公示

登记机关

2018





资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：朱克鸿

性别：男

登记编号：13000470

单位名称：保定诚信资产评估有限
责任公司



初次登记时间：1998-04-01

年检信息：通过 (2018-03-23)



(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



打印时间：2018年3月27日

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址：<http://ex.cas.org.cn>



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：吴金年

性别：男

登记编号：13050027

单位名称：保定诚信资产评估有限
责任公司



初次登记时间：2005-03-03

年检信息：通过 (2018-03-23)



(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

吴金年

本人印鉴：



打印时间：2018年8月27日

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://ex.cas.org.cn>