

房地产估价报告

| | |
|----------|---|
| 估价报告编号 | 晋智房估字第 19-2091 号 |
| 估价项目名称 | 榆次区大东关街 38 号泰亨华庭 2 幢 2 单元 16 层 21603 号住宅房地产市场价值评估 |
| 估价委托人 | 晋中市中级人民法院证据技术中心 |
| 房地产估价机构 | 山西智渊房地产估价有限公司 |
| 注册房地产估价师 | 袁瑞英（注册号：1420030040） 张亮亮（注册号：1420170038） |
| 估价报告出具日期 | 2019 年 3 月 15 日 |

致估价委托人函

1. 致函对象：晋中市中级人民法院证据技术中心
2. 估价目的：为贵院提供房地产的现行市场价值，为执行司法裁决提供价值依据。
3. 估价对象：榆次区大东关街 38 号泰亨华庭 2 幢 2 单元 16 层 21603 号住宅房地产（建筑面积 99.00 m²）（物业名称：泰亨华庭）。
4. 价值时点：2019 年 1 月 25 日。
5. 价值类型：市场价值。
6. 估价方法：比较法。
7. 估价结果：

房地产市场价值评估结果汇总表

币种：人民币

| | 估价方法 | |
|------|-----------------------|-----------------|
| 相关结果 | 比较法 | |
| 测算结果 | 总价（万元） | 75 |
| | 单价（元/m ² ） | 7576 |
| 评估结果 | 总价（万元） | 75 大写：柒拾伍万元整 |
| | 单价（元/m ² ） | 7576 |

8. 特别提示：报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当造成损失。估价的详细结果、过程和有关说明见后附的《估价结果报告》。

山西智渊房地产估价有限公司

法定代表人：

致函日期：二〇一九年三月十五日

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 | 5 |
| 二、房地产估价机构 | 5 |
| 三、估价目的 | 5 |
| 四、估价对象 | 5 |
| 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 | 11 |
| 一、司法技术鉴定委托函 | 11 |
| 二、估价对象位置图 | 12 |
| 三、估价对象实地查勘情况和相关照片 | 13 |
| 四、估价对象权属证明复印件 | 14 |
| 五、专业帮助情况和相关专业意见 | 34 |
| 六、估价所依据的其他文件资料 | 35 |
| 七、房地产估价机构营业执照和备案证书复印件 | 38 |
| 八、注册房地产估价师估价资格证书复印件 | 40 |

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. 注册房地产估价师在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. 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假设和限制条件的限制。
3. 注册房地产估价师与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. 注册房地产估价师是按照《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》以及相关房地产估价专项标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。

估价假设和限制条件

一、一般假设

1. 注册房地产估价师已对估价对象进行了实地查勘并拍摄了照片，实地查勘仅限于其外观和实际使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据估价委托人提供的资料进行评估。

2. 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安全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。

3. 注册房地产估价师实地查勘时未进入室内，未对房屋建筑面积进行测量，本次评估估价对象建筑面积以《商品房买卖合同》（合同编号：通宇房地产 000000000781）记载建筑面积为准。

4. 本次评估是在设定估价对象权属完整合法条件下，测算估价对象在未受到相关约束条件下的市场价值，未考虑估价对象办理相关产权时发生的税金及费用对估价结果的影响。

5. 估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：

- (1)交易双方自愿地进行交易；
- (2)交易双方处于利己动机进行交易；
- (3)交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、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；
- (6)此外还有一些隐含条件，包括：①最高最佳使用；②继续使用；③市场参与者的集体观念和行为习惯。

6. 估价对象为整栋楼其中一户，应享有公共部位的通行权及水电等公用设施的使用权。

7. 本次估价报告所提供的价值标准为房地产市场价格，未考虑快速变现等处分方式带来

的影响。

二、未定事项假设

根据估价委托人提供的《商品房买卖合同》（合同编号：通宇房地产 000000000781）可知：估价对象交付使用日期为 2012 年 6 月 30 日前，经注册房地产估价师实地查勘，估价对象已于 2012 年交付使用，故本次评估设定估价对象建成年代为 2012 年。如上述情况发生变化，本报告需做相应调整。

三、背离事实假设

1. 根据估价委托人提供的《房屋他项权证》（晋房他证晋中市字第 00035286 号）可知：估价对象于价值时点已办理抵押登记，本次评估未考虑估价对象他项权利状况对估价结果的影响。如上述情况发生变化，本报告需做相应调整。

2. 根据估价委托人提供的晋中市榆次区人民法院《协助执行通知书稿》（（2018）晋 0702 执 646 号）及《协助执行回执》可知：估价对象于价值时点已查封，本次评估不考虑估价对象已被查封因素的影响。如上述情况发生变化，本报告需做相应调整。

四、不相一致假设

本估价项目不存在不相一致事项，故本估价报告无不相一致假设。

五、依据不足假设

注册房地产估价师于 2019 年 1 月 25 日与估价委托人对估价对象进行实地查勘，因无法进入估价对象室内，估价对象室内装修状况不详。经与估价委托人沟通，本次评估设定估价对象室内装修为普通装修，如上述情况发生变化，估价结果需做相应调整。

六、估价报告使用限制

1. 本估价报告估价目的是为贵院提供房地产的现行市场价值，为执行司法裁决提供价值依据，按照既定目的提供给估价委托人使用，对其他经济行为无效，如估价委托人或其他第三者应用不当造成的后果与估价机构及签字估价师无关。若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后重新估价。

2. 本估价报告自报告出具之日起一年有效(2019年3月15日至2020年3月14日),若报告使用期限内,房地产市场或估价对象状况发生重大变化,本报告需做相应调整或委托估价机构重新估价。

3. 本报告除正式估价报告外,其他复印、影印件均无法律效力,未经我公司允许,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。

4. 本报告必须完整使用方为有效,对仅使用本报告中部分内容而导致可能的损失,本估价机构不承担责任。

5. 根据本报告估价目的,估价委托人应在考虑产权性质,市场价格波动风险,物业变现的不确定性和变现费用、物业转让时应缴纳的有关税费等因素。

6. 估价结果是反映估价对象在本次估价目的下的房地产价值,估价中未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评估价值的影响。当上述条件发生变化时,估价结果一般也会发生变化。

7. 本估价报告中的数据全部采用电算化连续计算得出,由于在报告中计算的数据均按四舍五入进行取整,因此,可能出现个别等式左右不完全相等的情况,但此种情况不影响计算结果及估价结论的准确性。如发现本报告内的文字或数字因校印或其他原因出现误差部分无效。

8. 本报告一式肆份(估价委托人叁份,存档壹份)。

9. 本报告和估价结果的使用权归估价委托人所有,本报告内容解释权属于山西智渊房地产估价有限公司。

估价结果报告

一、估价委托人

晋中市中级人民法院证据技术中心

二、房地产估价机构

机构名称：山西智渊房地产估价有限公司

住所：太原市杏花岭区府西街 169 号华宇国际 B-12-A 房间

法定代表人：牛宏英

备案等级：壹级

证书编号：0117523

三、估价目的

为贵院提供房地产的现行市场价值，为执行司法裁决提供价值依据。

四、估价对象

1. 估价对象范围

估价对象为位于榆次区大东关街 38 号泰亨华庭 2 幢 2 单元 16 层 21603 号，建筑面积 99.00 m²的住宅房地产。

2. 估价对象基本状况

(1) 土地状况

① 土地权属登记状况

根据估价委托人提供的《商品房买卖合同》（合同编号：通宇房地产 000000000781）可知：土地证号为（市国用（2011）第 2300），土地面积为 13165.56 平方米，土地使用年限自 2010 年 12 月 14 日至 2080 年 12 月 13 日，估价对象所占土地规划用途为住宅用地，以出让方式取得土地使用权。

② 宗地形状、地形地势及开发程度

估价对象所占宗地土地开发程度红线外达到“七通”即（通上水、通下水、通电、通路、通讯、通气、供热），红线内“七通一平”即（通上水、通下水、通电、通路、通讯、通气、

通热及场地平整)，基础配套设施完善。

(2)房屋状况

①房屋权属登记状况

根据估价委托人提供的《商品房买卖合同》(合同编号：通宇房地产 000000000781)可知：估价对象房屋出卖人为晋中市通宇房地产开发有限公司，买受人为韩丽萍，估价对象房屋坐落为榆次区大东关东街 38 号泰亨华庭住宅小区，幢号：2，单元：2，房号：21603，用途：住宅，建筑结构：框剪结构，房屋总层数：23 层，地上 21 层，地下 2 层，估价对象所在层数：16 层，建筑面积：99.00 平方米，其中套内建筑面积：80.31 平方米，公共部位与公用房屋分摊建筑面积：18.69 平方米，建成年代为 2012 年。

②房屋利用及装修状况

估价对象于价值时点登记用途为住宅，因未进入室内，估价对象现状用途不详。

估价对象装修情况：整幢楼外立面部分刷涂料、部分贴外墙砖，安装智能楼宇门，入户安装防盗门。因无法进入估价对象室内，估价对象室内装修状况不详。经与估价委托人沟通，本次评估设定估价对象室内装修为普通装修。

③房屋配套设备

水、电、暖、气、通讯等配套设施齐全，能满足日常生活所需。

(3)区位状况

位置：估价对象坐落于榆次区大东关街 38 号泰亨华庭 2 幢 2 单元 16 层 21603 号。

交通：估价对象附近有 6 路、25 路、901 路等公交车通过，临近锦纶南路，道路通达能力较好，交通较便利。

人文环境条件：估价对象位于榆次区大东关街 38 号泰亨华庭 2 幢 2 单元 16 层 21603 号，临近锦纶南路，凭借其较便捷的交通、繁华的市场为其房地产市场的进一步发展奠定了基础，该区域住宅集中，人文环境较好。

外部配套设施：估价对象周围有恒昌佳园、兴达小区、潇河湾等住宅小区；有晋中市第一幼儿园、辉煌双语幼儿园、榆次区潇河湾小学等教育机构；有山西榆次农商银行、兴业银

行等金融机构；有晋中洞汀湖快捷酒店、如家快捷酒店、晋中云享家主题风尚酒店等酒店设施；有聚友家常菜馆、金来顺、久品羊汤馆等餐饮设施；有每天惠智慧便利店、晋中市东森超市等便民超市。区域基础设施达到“七通一平”，其他市政设施齐全。

五、价值时点

2019 年 1 月 25 日（实地查勘之日）。

六、价值类型

1. 本次估价报告所提供的价值标准为房地产市场价值。
2. 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。

七、估价原则

独立、客观、公正原则

本次估价我们是站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。

合法原则

合法原则要求房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行估价，合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面，具体有以下几个方面：

1. 在合法产权方面，应以房地产权属证书和有关证件为依据。
2. 在合法使用方面，应以城市规划及规划用途等为依据。
3. 在合法处分方面，应以法律、法规或合同等允许的处分方式为依据。

国家的土地制度、房地产法规、城市规划等法律和法规是影响房地产价格的重要因素，房地产产权的权益只有在法律规定的范围内才具有经济上的价格。因此，房地产的价格评估必须以房地产的合法权益为前提。

最高最佳利用原则

由于房地产具有用途多样性，不同的利用方式能为权利人带来不同的收益，房地产权利人都期望从其所占有的房地产上获得更多的收益，并以能满足这一目的为确定房地产利用方

式的依据。本估价报告认为保持现状继续使用最为有利，应以保持现状继续使用为前提。

替代原则

同类功能和用途的商品具有可替代性，某一房地产的价格会受到与其同类的可替代的房地产价格的影响和制约，因此，估价对象房地产的价格可通过对同类型房地产价格的比较修正来替代，其评估价值与类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差应在合理范围内。

价值时点原则

房地产价格是不断变化的，具有很强的时间性，它是某一特定时间的价值或价格，在不同时点的房地产往往会有不同的价格。

八、估价依据

1. 法律法规及相关政策文件

- (1) 《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 2 月 28 日）
- (2) 《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》（2004 年 10 月 26 日，法释[2004]16 号）
- (3) 《最高人民法院关于对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》（2007 年 8 月 23 日，法办发[2007]5 号）
- (4) 《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》（2011 年 9 月 7 日，法释[2011]21 号）
- (5) 《司法鉴定程序通则》（2016 年 3 月 2 日，司法部令第 132 号）
- (6) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007 年 8 月 30 日中华人民共和国主席令第 72 号公布）
- (7) 《中华人民共和国土地管理法》（2004 年 8 月 28 日中华人民共和国主席令第 28 号公布）
- (8) 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日中华人民共和国主席令第 46 号公布）
- (9) 国家及晋中市的有关法规

2. 估价技术标准

- (1) 《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）

(2)《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)

3. 估价委托人提供的有关资料

(1)《司法技术鉴定委托函》((2018)晋中法对外委鉴字第 780 号)

(2)《商品房买卖合同》(合同编号：通宇房地产 000000000781)

(3)《房屋他项权证》(晋房他证晋中市字第 00035286 号)

(4)《协助执行通知书稿》((2018)晋 0702 执 646 号)

(5)《协助执行回执》

(6)估价委托人提供的其他资料

4. 估价方掌握的有关资料和估价人员实地查勘获取的资料

(1)同类地区、相邻地区房地产的正常市场交易水平

(2)估价人员实地查勘取得的有关资料

(3)房地产估价机构及估价人员掌握的其他相关信息资料

九、估价方法

根据《房地产估价规范》，估价方法通常有比较法、收益法、成本法、假设开发法等，有条件选用比较法进行估价的，应以比较法为主要估价方法；收益性房地产，应选用收益法作为其中的一种估价方法。无市场依据或市场依据不充分而不适用比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下，可采用成本法作为主要的估价方法。评估过程中应根据估价对象的实际情况选择适合的估价方法。

1. 采用方法的理由：

通过对估价对象的特点和类似地区的房地产市场进行调查分析，估价对象类似地区具有较为活跃和成熟的房地产市场，能够收集到较为完整的可比实例资料，可以从可比实例的成交价格修正得出估价对象的比较价值，根据替代原则采用比较法切实可行。

比较法是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。

2. 未采用方法的理由

(1)估价对象周边住宅租赁市场较活跃，但租售比严重偏离，其租金难以体现估价对象真实价值，故不宜采用收益法。

(2)估价对象已建成并投入使用，成本法为开发房地产各项费用的积算价格，其评估价值将会与市场价值产生较大偏离，不能有效的体现房地产现状条件下的价格，故不宜选用成本法。

(3)假设开发法是根据估价对象预期开发完成后的价值来求取估价对象价值的方法，适用于在建工程，估价对象为已建成房地产，应以目前使用状况为前提，故理论上不适用。

十、估价结果

房地产市场价值评估结果汇总表

币种：人民币

| 相关结果 | | 估价方法 | 比较法 |
|------|-----------------------|------|-----------------|
| 测算结果 | 总价（万元） | | 75 |
| | 单价（元/m ² ） | | 7576 |
| 评估结果 | 总价（万元） | | 75 大写：柒拾伍万元整 |
| | 单价（元/m ² ） | | 7576 |

十一、注册房地产估价师

| 姓名 | 注册号 | 签名 | 签名日期 |
|-----|------------|----|------|
| 袁瑞英 | 1420030040 | | |
| 张亮亮 | 1420170038 | | |

十二、实地查勘期

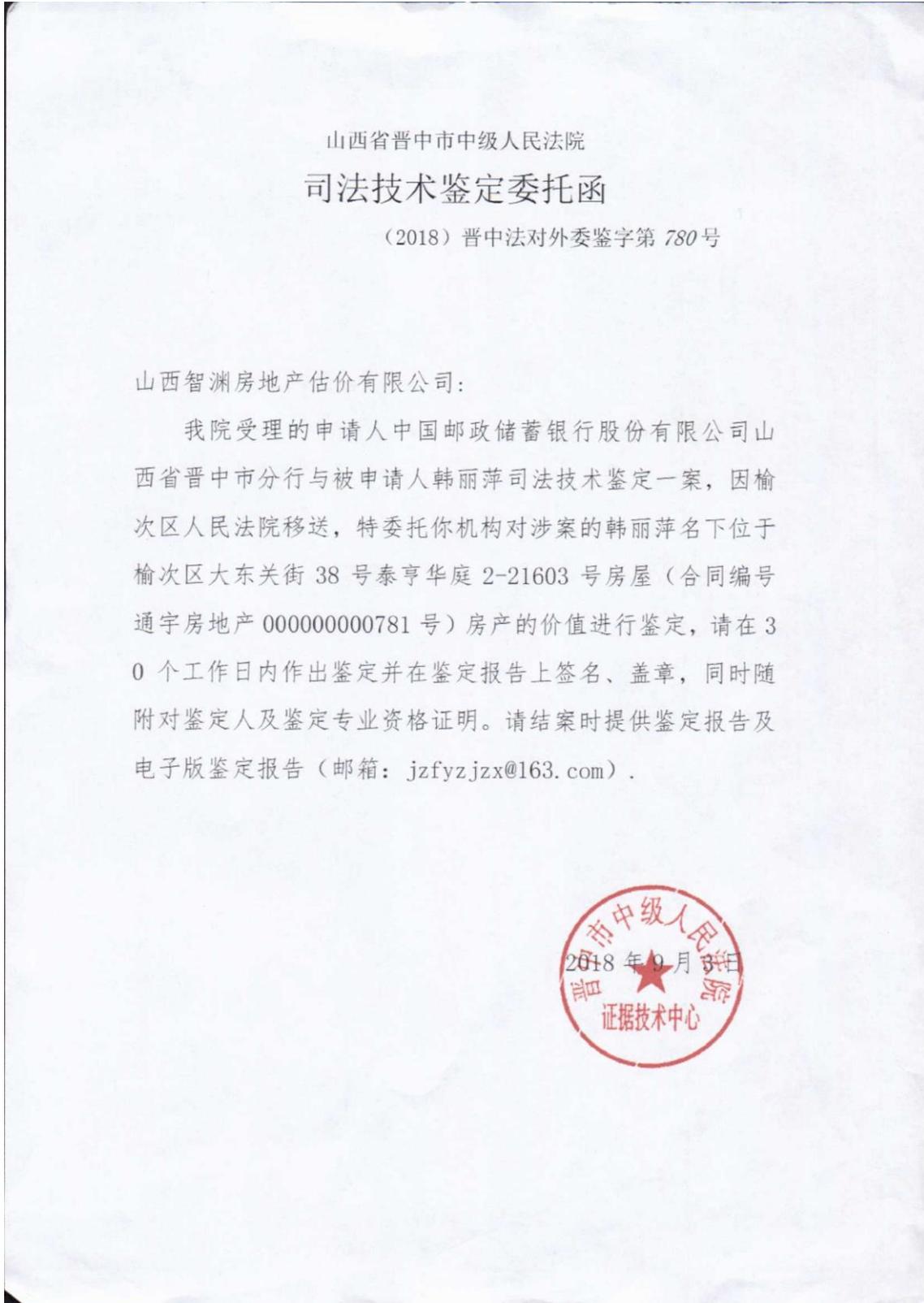
2019 年 1 月 25 日。

十三、估价作业期

2019 年 1 月 25 日起至 2019 年 3 月 15 日止。

附件

一、司法技术鉴定委托函



二、估价对象位置图



三、估价对象实地查勘情况和相关照片



小区入口



外立面



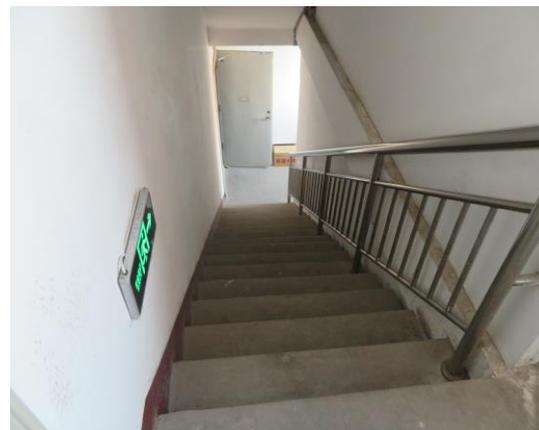
单元门



入户门

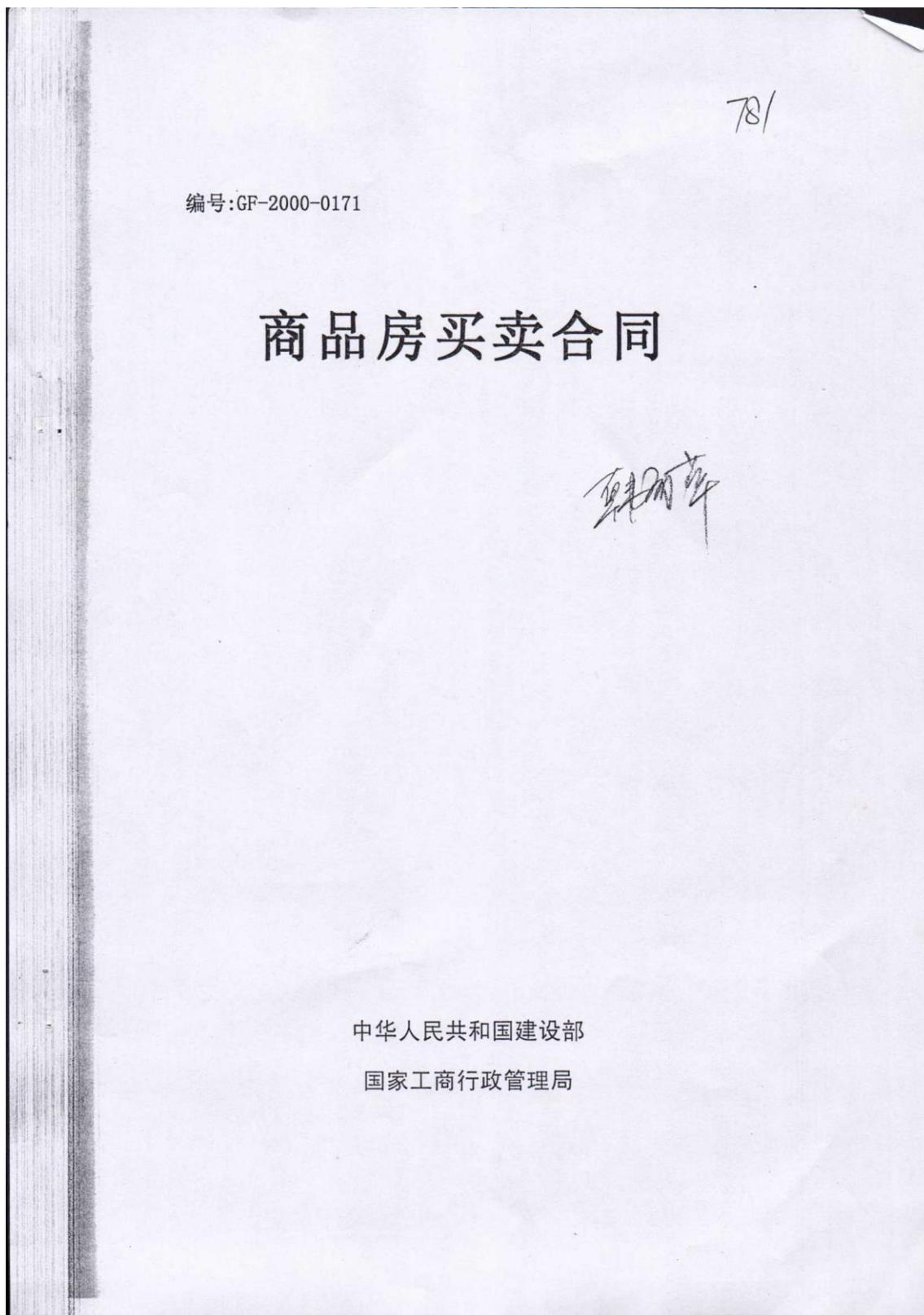


电梯间



楼梯间

四、估价对象权属证明复印件



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。

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：通宇房地产000000000781)

合同双方当事人：

出卖人：晋中市通宇房地产开发有限公司

注册地址：晋中市榆次区道北西街35号

营业执照注册号：140700100001949

企业资质证书号：072002392A

法定代表人：李道渝

邮政编码：030600

联系电话：-3993606

委托代理人：X

地址：X

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：韩丽萍

[本人][法定代理人]姓名：韩丽萍

国籍：中国

[身份证][护照][营业执照注册号][X] 142401197405253122

地址：山西省晋中市榆次区北田镇西双村西大街二巷5号

邮政编码：030600

联系电话：15110603078

共有人：共 X 人，姓名：X

[委托代理人][X]姓名: X 国籍: X

地址: X

邮政编码: 030600 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 榆次区大东关东街38号 编号为 市国用(2011)第2300 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】 为 1424012010改06 。

该地块土地面积为 13165.56 平方米, 规划用途为 住宅用地 , 土地使用年限自 2010 年 12 月 14 日至 2080 年 12 月 13 日。

出卖人经批准, 在上述地块上建设商品房, 【现定名】 【暂定名】 泰亨华庭住宅小区[泰亨华庭] 。建设工程规划许可证号为 建字第2011-17号 , 施工许可证号为 142401201106100101 。

X
X

第二条 商品房销售依据。

买受人购买的商品为 【现房】 【预售商品房】 。预售商品房批准机关为 晋中市建设局 , 商品房预售许可证号为 晋商房预售字第11-23号 。

X
X

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 2#楼 【幢】【座】2 【单元】【层】21603

该商品房的用途为住宅,属框剪结构,层高为3.0米。建筑层数地上21层,地下2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99.00平方米。其中,套内建筑面积80.31平方米,公共部位与公用房屋分摊建筑面积18.69平方米(有关公共部位与公用房屋分摊建筑面积构成见附件二)。

X

X

第四条 计价方式与价款。

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

1.按建筑面积计算,该商品房单价为(人民币币)每平方米3910.250元,总金额(人民币币)零千零百叁拾万柒千壹百壹拾伍元整。

2.按套内建筑面积计算,该商品房单价为(X币)每平方米X元,总金额(X币)X千X百X
X万X千X百X拾X元整。

3.按套(单元)计算,该商品房总价款为(X币)X
千X百X拾X万X千X百X拾X元整。

X

X

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】【套内面积】

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。

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：

(1) 以办理《房屋所有权证》时的实测面积为准

_____ ；

(2) 已交款者长退短补

_____ ；

(3)

_____ ；

(4)

_____ ；

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 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。

$$\text{面积误差比} = \frac{\text{产权登记面积} - \text{合同约定面积}}{\text{合同约定面积}} \times 100\%$$

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 3 种方式按期付款：

1. 一次性付款

2. 分期付款

3. 其他方式

银行按揭贷款：首付房款计人民币：壹拾壹万柒仟壹佰壹拾伍元整（小写：¥117115）；贷款计人民币：贰拾柒万元整

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 1.00 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 10.00 % 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

万分之 2.00 (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
- X
- X
- X

第八条 交付期限。

出卖人应当在 2012 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 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
- 3. X

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 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 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 1.00 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 60 天内退还全部已付款，并按买受人累计已付款的 10.00% 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 2.00（该比率应不小于第（1）项中的比率）的违约金。

2. X

X

X

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、户型、空间尺寸、朝向；

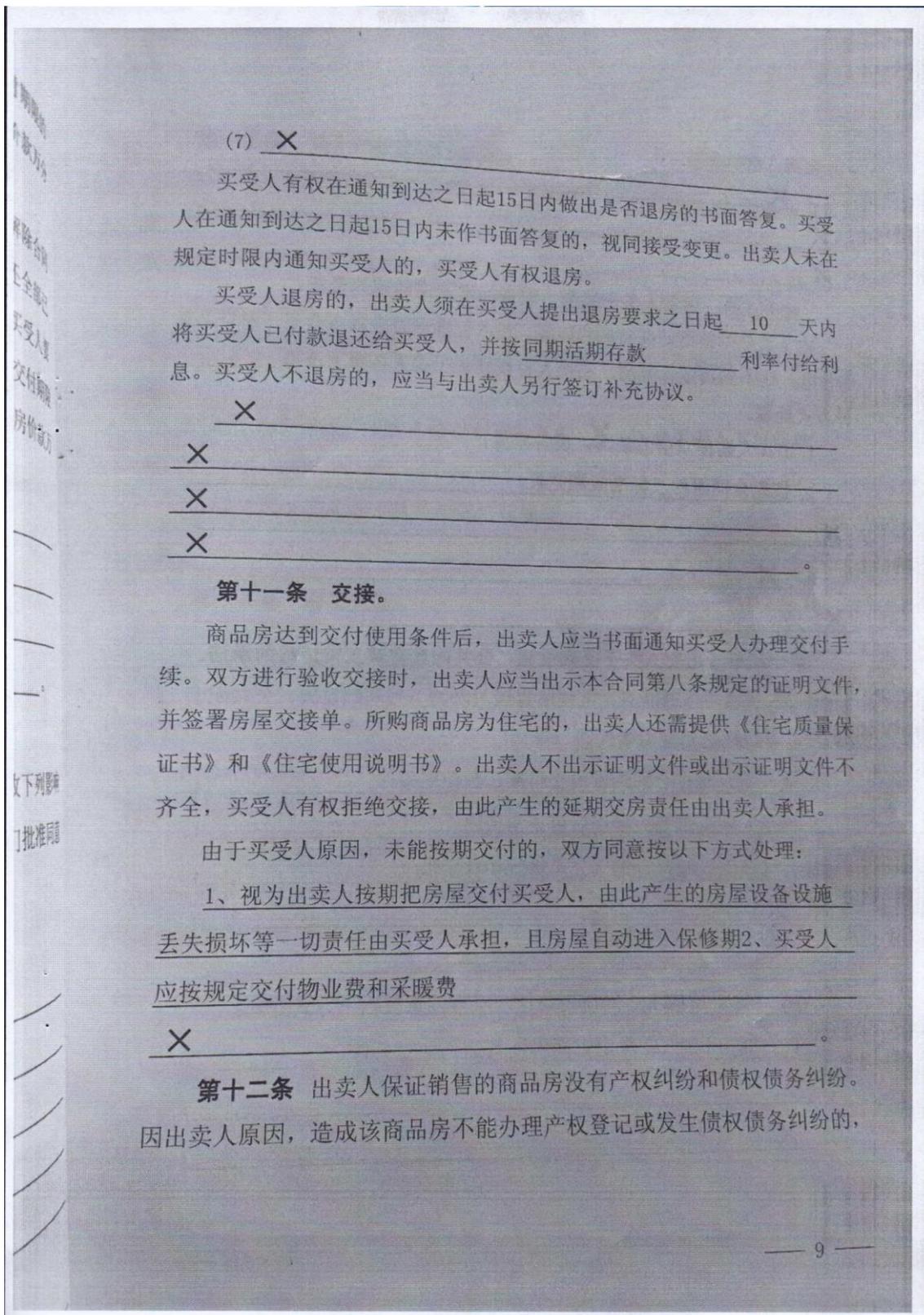
(2) X

(3) X

(4) X

(5) X

(6) X



由出卖人承担全部责任。

×

×

×

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. 按照合同附件三标准限期完善。

×

3. ×

×

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. 水、电、暖在合同约定的交付期达到使用条件 _____；

2. 买受人在交纳有关费用后可正常使用 _____；

3. 燃气基础设施符合燃气公司供气条件后供气 _____；

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. 双方协商出卖人在现定时间内使其达到使用条件 _____；

2. × _____；

3. × _____；

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 180 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。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 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 X % 向买受人支付违约金。

3. 双方协商由出卖人代办房地产权属证

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。

X

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 出卖人所有

- × _____ ;
- 2. 该商品房所在楼宇的外墙面使用权 归出卖人所有
- × _____ ;
- 3. 该商品房所在楼宇的命名权 归出卖人所有
- × _____ ;
- 4. 该商品房所在小区的命名权 归出卖人所有
- × _____ ;
- 5. × _____
- × _____ ;
- 6. × _____
- × _____ ;

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，提交 晋中市 仲裁委员会仲裁。

第二十条 本合同未尽事项，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，银行 1 份，建设局 1 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，由出卖人向晋中市建设局 申请登记备案。

出卖人(签章)：



买受人(签章)：

Handwritten signature of the buyer.

【法定~~代~~表人】：



【法定~~代~~表人】：

【委托~~代~~理人】：

【委托~~代~~理人】：

(签章)：

【 X 】：

(签章)：

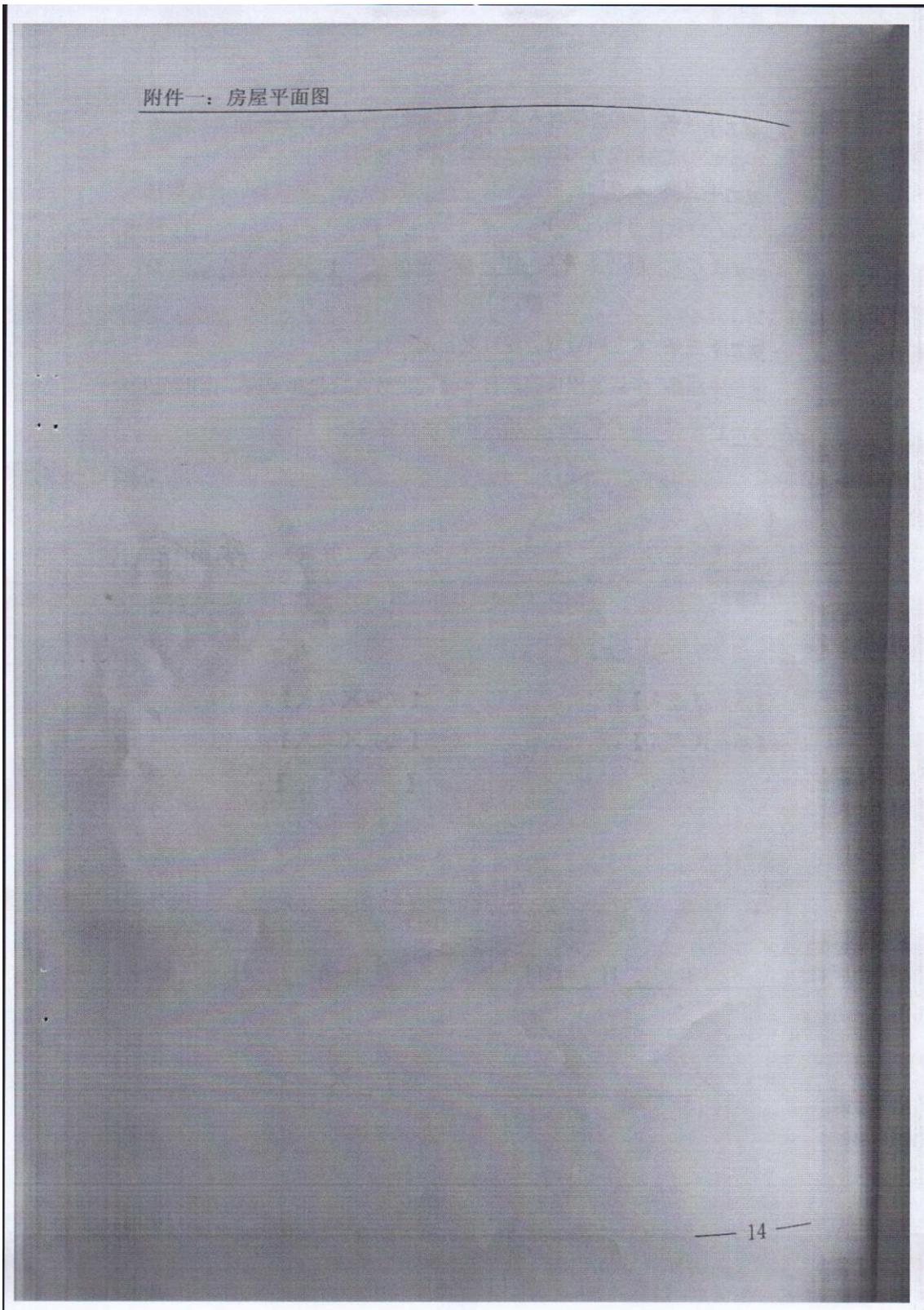
_____年____月____日

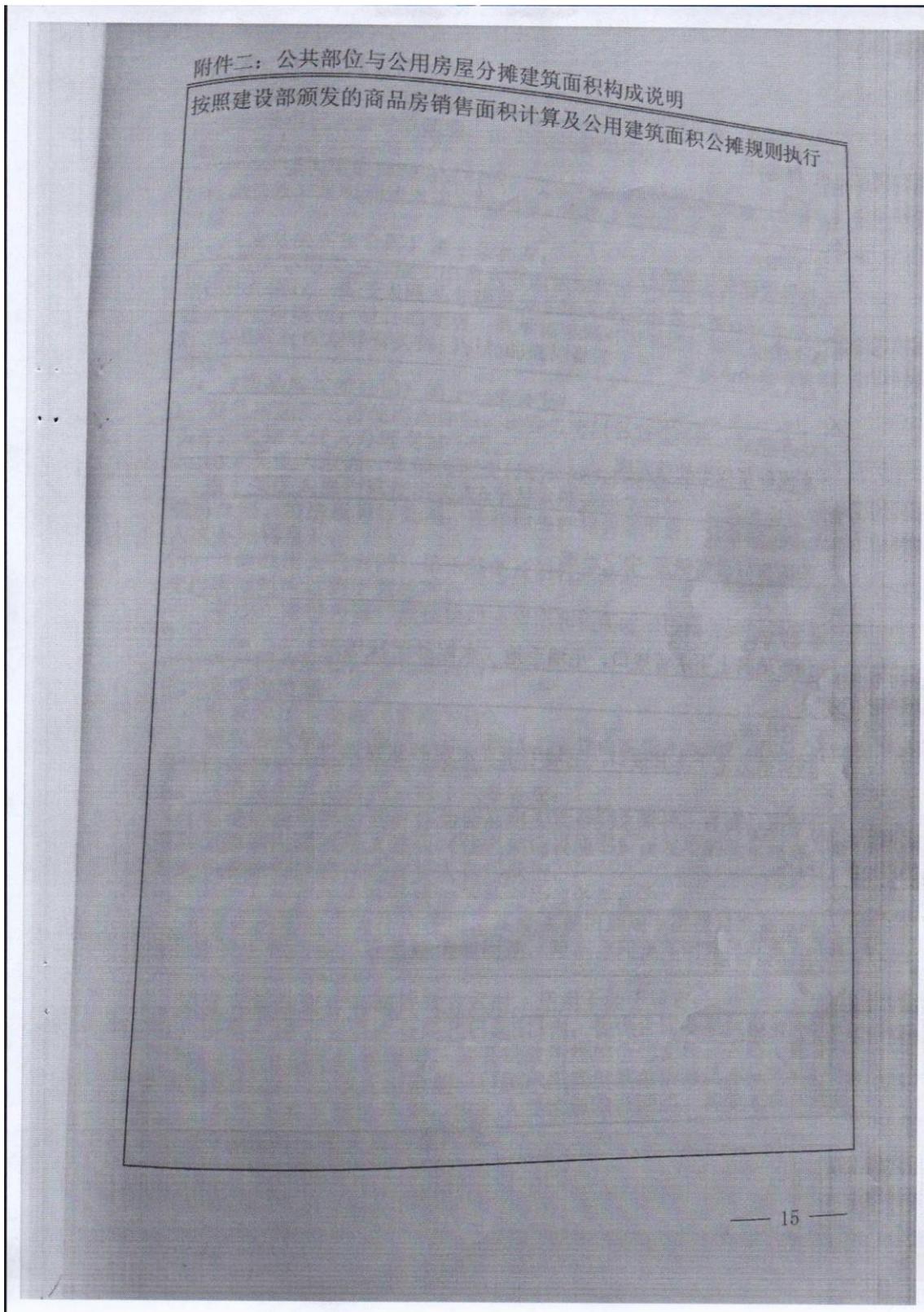
_____年____月____日

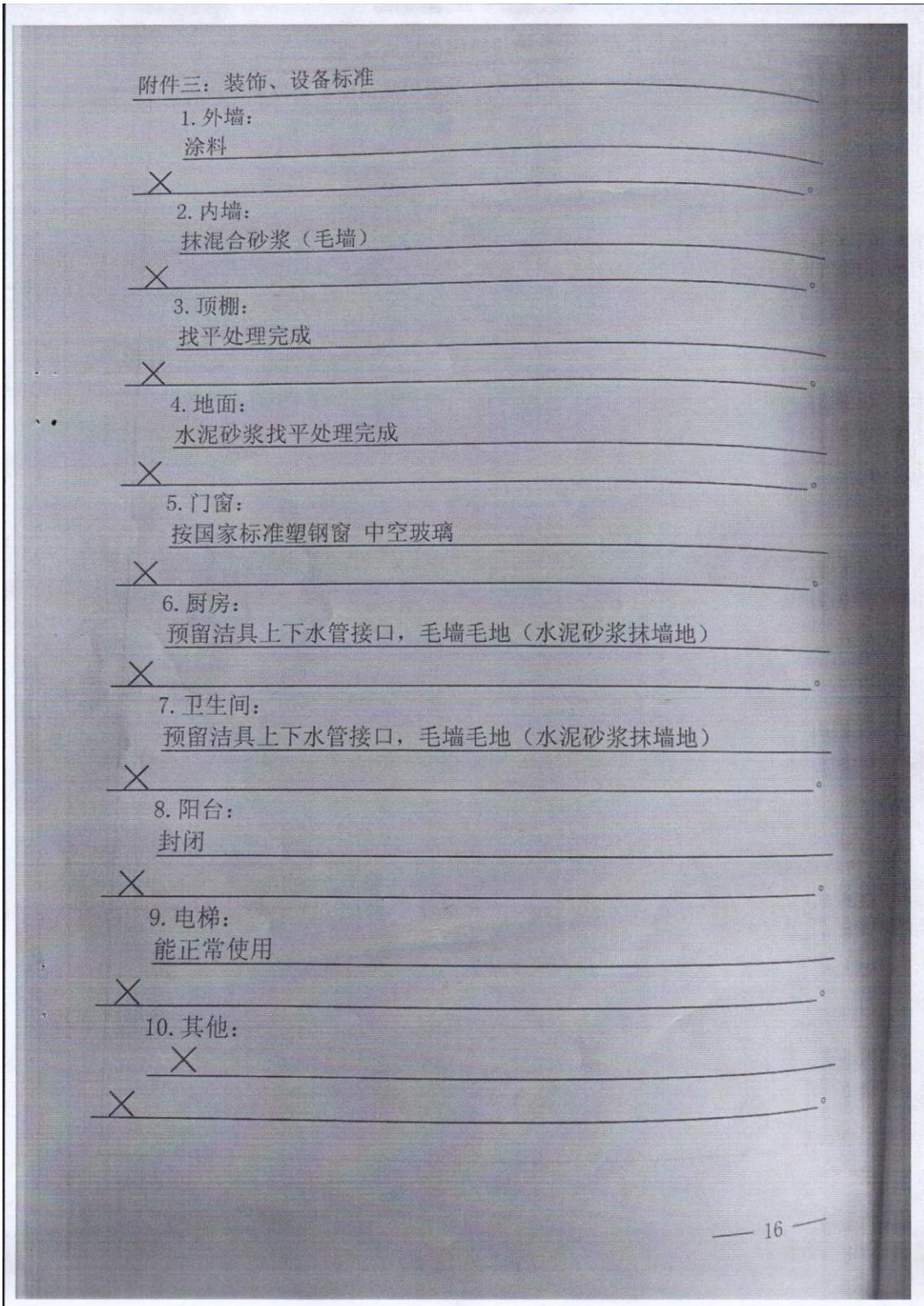
签于 X _____

签于 X _____

附件一：房屋平面图







附件四：合同补充协议

一、《商品房买卖合同》第八条补充：

- 1、如因政府行为而导致延期，出卖人应在有关事实发生之日起30日内通知买受人；
- 2、无论买受人采取何种方式付款，在合同约定的全部购房款（包括银行按揭贷款）足额到达出卖人账户前，出卖人均有权暂缓向买受人交付房屋。

二、《商品房买卖合同》第十条补充：

- 1、买受人不退房的，应于出卖人书面通知到之日起15日内与出卖人签订补充协议，买受人既不办理退房手续又不与出卖人签订补充协议，视为接受该规划、设计的变更，并承诺按期对房屋进行验收交接。
- 2、如因政府规划等有关部门引起的规划设计变更，出卖人不承担违约责任。

三、《商品房买卖合同》第十一条补充：

- 1、商品房达到交付使用条件后，出卖人可以书面或报纸、短信等非口头方式通知买受人办理交付手续。
- 2、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：
由于买受人原因致使出卖人6个月未能按期交付的，出卖人有权解除购房合同、将房屋另行处理，在扣除各种相关费用后，将余款退还买受人（不计利息）。

四、《商品房买卖合同》第十四条及附件三补充：

交付房屋时应达到下列标准：

有线、宽带为每户预留接口（费用和使用时间按相关部门规定执行）

入户门为防盗门（无室内门）

采暖为地暖

电表为IC卡电表（费用另计）

燃气为天然气（费用另计，燃气工程费由买受人按规定交纳，具体通气时间按燃气公司有关规定执行）

五、《商品房买卖合同》第十六条补充：

《住宅使用说明书》同时作为商品房买卖合同之附件，在商品房保修范围和保修期内因买受人违反《住宅使用说明书》而发生的质量问题，出卖人不承担保修责任由买受人自行承担。

六、出卖人与买受人并达成如下补充协议条款：

- 1、买受人的房屋作为住宅使用，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。

2、买受人采取银行按揭贷款方式时，适用于如下规定：

(1) 买受人应于签署本合同之日起5日内，提供合同备案所需全部资料及贷款所需全部资料和费用，签妥贷款所需的全部文件。否则，视为买受人逾期付款，买受人每逾期一日须承担应付款总额每日万分之一的违约金，出卖人有权解除合同，出卖人要求解除合同的，买受人应按商品房价款的10%向出卖人支付违约金。

，出卖人有权要求买受人选择一次性或分期付款方式在限定期限内支付全部房款，另签补充协议约定，同时交房期限相应顺延。

买受人仍要求选择按揭方式购房并经出卖人同意的，则买受人同意按日按其贷款额的银行同期贷款利率向出卖人支付利息，直至买受人银行贷款发放之日止，同时交房日期相应顺延；若银行拒贷的，利息截止到拒贷之日止，买受人按本条第（3）款执行。

（3）如果由于买受人的原因导致银行未批准买受人的贷款申请，则买受人应于收到出卖人通知之日起10日内一次性向出卖人付清全部房款，否则自第11日起视为买受人逾期付款，买受人每逾期一日须承担应付款总额每日万分之一的违约金，出卖人要求解除合同的，买受人应按商品房价款的10%向出卖人支付违约金。

（4）买受人与银行签订个人按揭借款协议后，因逾期还贷造成银行要求出卖人回购或追究出卖人保证责任的（包括但不限于银行对出卖人采取按月扣款、提前扣收所欠全部贷款本息等措施），出卖人有权向买受人追索因其逾期还贷对出卖人造成的一切损失。

因买受人逾期还贷造成出卖人回购或银行提前收回贷款本息时，出卖人在回购或承担保证责任后有权要求买受人一次性支付其由此所遭受的全部损失费用，该费用买受人应在收到出卖人通知之日起10日内支付，否则自第11日起买受人须承担应付款总额每日万分之一的违约金；逾期30日仍不能付清的出卖人有权解除《商品房买卖合同》，买受人应按商品房总价款的10%向出卖人支付违约金并承担解除合同所产生的所有费用。已收楼入住的买受人每月还应按其总房款0.6%的标准向出卖人支付房屋折旧费，造成房屋损坏的，还应予以赔偿。其它所缴税费不予退还。

3、买受人同意委托出卖人按照国家的有关规定向国家相关部门缴纳契税、专项维修基金，同时，买受人应在收楼前，将契税、专项维修基金交付出卖人并按合同的约定交清房款（包括本合同第五条约定因面积差异而产生的差价及税费）、有线电视初装费、燃气工程费、物业费等。因买受人未按期缴纳上述费用或未履行本条约定的义务，出卖人有权拒绝交付房屋，所产生的未能交付房屋的法律責任由买受人承担。

4、房产交易过程中所发生的下列各项费用，由出卖人、买受人双方按国家有关法律和政府有关规定分别承担：

- （1）因签署和执有该合同之正本而发生的印花税，由双方各自承担；
- （2）因房产买卖而发生的契税，由买受人承担；
- （3）维修基金由买受人承担；
- （4）因买受人取得房屋产权和相关土地使用权而发生之登记费、工本费等费用，由买受人承担；
- （5）因买受人转让其预购的房屋而发生的一切费用由买受人与受让人依政府有关规定或双方之协商予以承担；
- （6）因其他应缴纳而未在此列明之费用及因国家开征新税种而发生的税费，按国家及相关规定办理。

附件四：合同补充协议

- (7) 房屋交付后，因买受人占有、使用、出租、处置所购房屋而发生的税费由买受人按国家有关法律、法规的规定自行承担。
- 5、买受人办理产权证时，应在出卖人通知的时间内向出卖人提交办产权证所需的有关资料和证明文件及相关费用，以便统一办证。买受人延迟提交的，相应免除出卖人延迟办证的责任。
- 6、自合同签订之日起，由买受人自身原因而逾期支付房款或办理按揭手续超过30日的，出卖人有权单方办理解除合同手续，办理解除合同所需费用由买受人承担。
- 7、买受人因自身原因要求退房，出卖人同意的，买受人应向出卖人支付总房款10%作为违约金并承担解除合同的所有费用。已收楼入住的买受人，每月还应按期总房价的0.6%的标准向出卖人支付房屋折旧费，造成房屋损坏的，应予以赔偿。其他已缴税费不予退还。
- 因买受人原因造成退房或换房时所发生的全部费用（包括但不限于网签费、办理预抵押相关费用等）均由买受人负担。
- 8、出卖人依照《商品房买卖合同》和本补充协议行使合同解除权利时，已入住的买受人应在收到解除合同之日起15日内搬出所住房屋。
- 9、除本合同约定的建筑面积和公摊面积外，本小区内的全部建筑物、构筑物、小区配套设施（包括但不限于会所、车库、道路、绿地、地上车位等）的所有权归出卖人享有，所有车位的租售由出卖人根据实际情况决定，法律有特别规定的，依法律规定。
- 10、该商品房地地下室待后，买受人自由选择购置。
- 11、在小区业主委员会未成立之前，买受人同意由晋中万发物业管理有限公司负责物业服务，出卖人交付买受人房屋前，买受人应与物业管理公司签订物业管理协议。
- 12、《商品房买卖合同》中所载明的双方地址、邮编等为送达相关通知、通告等函件的有效联系方式，均系各方当事人自行提供。如一方联系方式发生变化，应及时以书面形式通知对方，否则视为未变更。与本合同有关的通知、通告等函件如按合同所载明的地址或变更后的地址无法送达，一切不利后果由地址提供方承担。
- 13、本补充协议是《商品房买卖合同》不可分割的一部分，由双方在签署《商品房买卖合同》之同时签署，与《商品房买卖合同》具有同等法律效力。本补充协议与《商品房买卖合同》内容不一致时，以本补充协议为准。《商品房买卖合同》、本补充协议及其附件中之手写文字与印刷文字具有同等法律效力。

五、专业帮助情况和相关专业意见

晋中市中级人民法院证据技术中心：

本机构出具的房地产估价报告（估价报告编号：晋智房估字第 19-2091 号），由本机构注册房地产估价师全程参与并独立完成，没有接受任何专业帮助、未依据相关专业意见。

特此说明！

山西智渊房地产估价有限公司

二〇一九年三月十五日

六、估价所依据的其他文件资料

晋智房 晋他证晋中市字第 00035286 号

| | | | | | | |
|---------|---|--|--|--|--|--|
| 房屋他项权利人 | 中国邮政储蓄银行晋中市分行 | | | | | |
| 房屋所有权人 | 韩丽萍 | | | | | |
| 房屋所有权证号 | 00166213 | | | | | |
| 房屋坐落 | 晋中市榆次区东大街212号 泰亨华庭2幢2单元16层 21603室 | | | | | |
| 他项权利种类 | 抵押 | | | | | |
| 债权数额 | 270,000.00 | | | | | |
| 登记时间 | 2016年07月01日 | | | | | |

附 记



晋中市房屋所有权登记发证办
填发单位 (盖章)

晋中市榆次区 人民法院

协助执行通知书稿

编号：0000237

(2018)晋0702执646号

晋中市不动产登记中心(晋中市房产交易中心)

因中国邮政储蓄银行股份有限公司与晋中市房产交易中心案，

本院作出的(2018)晋0702执646号执行裁定书已经发生法律效力。因晋中市房产交易中心申请执行案。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百四十二条/二百四十三条/二百四十四条/二百五十一条、《最高人民法院关于人民法院执行工作若干问题的规定》第36条/第38条/第50条规定，请协助执行下列事项：

查封被执行人韩石萍名下位于榆次区大东支行38号泰享华庭小区2-2-1603号房屋(合同编号通宇房地产0000000781号)

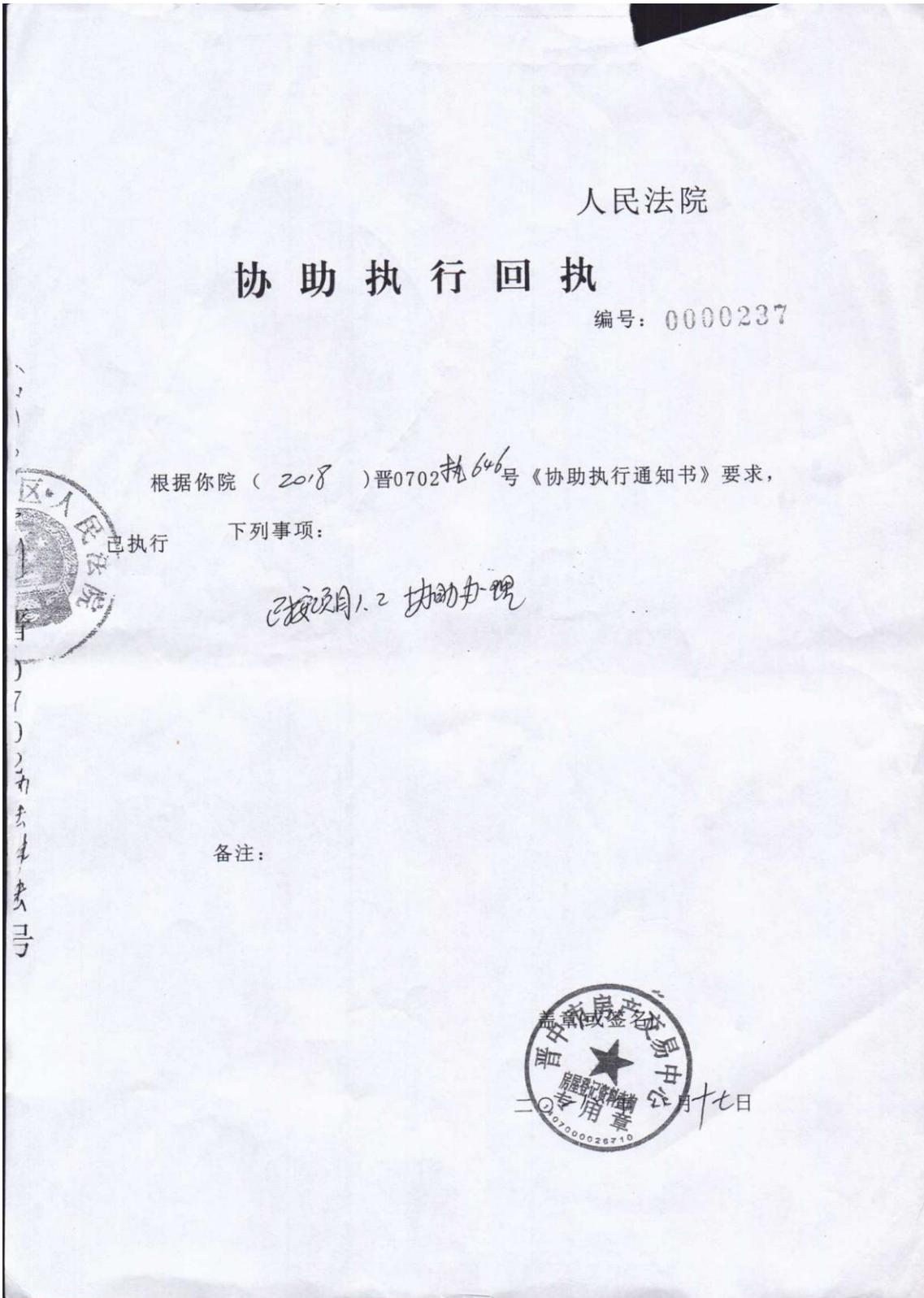
截止时间为2018年8月17日—2021年8月16日

批准人：[Signature]

承办人：_____

二〇一八年八月廿日





七、房地产估价机构营业执照和备案证书复印件





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：山西智渊房地产估价有限公司
 法定代表人：牛宏英
 (执行事务合伙人)
 住所：太原市杏花岭区府西街 169 号华宇国际 B-12-A 房间
 统一社会信用代码：911401007159366388
 备案等级：壹级
 证书编号：01175231
 有效期限：2020 年 11 月 30 日

仅限于本报告附件使用

发证机关(公章)
2017 年 11 月 30 日

中华人民共和国住房和城乡建设部制

八、注册房地产估价师估价资格证书复印件

