

# 房地产估价报告

估价项目名称：高君宝所属的位于遵化市遵化镇天之润花园 S10  
幢 04 号商业房地产市场价值咨询评估

估价委托人：邓素芹

房地产估价机构：河北君泰达房地产评估有限公司

注册房地产估价师：刘亚莉（注册号 1320110038

张星光（注册号）1319970015

估价报告出具日期：2019 年 11 月 11 日

估价报告编号：河北君泰达估 2019 字第 175 号

## 致估价委托人函

邓素芹：

受您的委托，我对位于遵化市遵化镇天之润花园 S10 幢 04 号商业，权利人为高君宝，房屋建筑面积为 182.00 平方米的房地产市场价格进行了评估。

价值时点：2019 年 11 月 8 日

估价目的：为确定房地产市场价格咨询提供参考依据。

估价结果：我公司估价人员于 2019 年 11 月 8 日进行了现场勘察，在此基础上，根据《房地产估价规范》有关政策法规和我公司掌握的房地产市场资料和长期积累的房地产估价经验，结合委托方提供的资料和本次估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，选择科学合理的估价方法，综合分析影响房地产价格的各项因素，经过认真分析计算，最终确定估价结果如下：

房地产单价：6500 元/平方米

房地产总价：人民币 1183000 元

大写（人民币）壹佰壹拾捌万叁仟元整

（币种：人民币；估价结果单价取整至拾元、总价取整至元。）

特别提示：本估价结果仅为委托人房地产市场价格咨询提供参考依据，用于其他目的估价报告无效。

本报告交付委托人估价报告原件一式贰份，报告复印件无效。

特此函告

河北群泰达房地产评估有限公司

2019 年 11 月 11 日

# 目 录

一、估价师声明.....	3
二、估价假设和限制条件.....	4
三、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.....	6
(六) 价值类型.....	6
(七) 估价原则.....	6
(八) 估价依据.....	7
(九) 估价方法.....	7
(十) 估价结果.....	7
(十一) 注册房地产估价师.....	8
(十二) 实地勘察期.....	8
(十三) 估价作业日期.....	8
(十四) 估价报告应用的有效期.....	8
四、附件.....	8

## 一、估价师声明

我们郑重声明：

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)的规定进行估价工作，撰写估价报告。

5、我公司注册房地产估价师已对估价对象完成了实地查勘及相关资料的搜集工作。

6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

7、本报告中所依据的有关估价对象建筑面积和权益资料由估价委托人提供，估价委托人应对资料的真实、可靠性负责。

姓名

注册号

签 章

刘亚莉

1320110038



张星光

1319970015



## 二、估价假设和限制条件

### (一) 一般假设

1、本次估价未对估价对象做建筑物基础和结构上的测量和实验，本次评估假设其无基础、结构等方面的重大质量问题，可在剩余经济耐用年限内持续使用。

2、本次估价以委托人提供的《商品房买卖合同》为依据；估价人员未向登记机关进行查证，估价时假定委托人提供的资料真实有效，且不存在产权纠纷，无司法机关禁止转让、抵押的情形。

3、本次评估仅对委估房地产在估价目的和价值时点限制下的市场价值做出合理估测，不作为其权属方面确认的依据，有关权属确定以在关部门认定为准。

4、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。

5、本报告估价结果是估价对象在 2019 年 11 月 8 日的公开市场价值基础上形成的，所谓公开市场价值是指估价对象在诸多假设条件下最可能形成的交易价格，这些假设条件主要有：

①估价对象产权明晰、可在公开市场上自由转让。

②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。

③交易双方无任何利害关系，其交易行为是理性的，同时双方都具有完全市场信息，对交易对象具有必要的专业知识。

④洽谈交易期间房地产价值将保持稳定。

⑤不考虑特殊买家的附加出价。

### (二) 估价报告使用限制

1、本报告估价结果仅为委托人房地产市场价值咨询提供参考依据，若改变评估目的及使用条件需重新评估。

2、本估价报告结论自估价报告出具之日起一年内有效，本公司对逾期报告书不承担责任。价值时点之后、有效期之内或超过报告有效期，对估价结果产生明显影响时，委托人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。

### 三、 估价结果报告

#### (一) 估价委托人

名称：邓素芹

#### (二) 房地产估价机构

估价方：河北君泰达房地产评估有限公司

法定代表人：刘亚莉；

地址：唐山路北区四季花苑 104-1-701；

资格等级：贰级；

经营范围：房地产价格评估、房地产买卖代理及咨询活动

联系电话：0315-2226959。

#### (三) 估价目的

为确定房地产市场价格咨询提供参考依据。

#### (四) 估价对象

##### 1、估价对象范围

据估价委托人委托，本次估价范围为遵化市遵化镇天之润花园 S10 幢 04 号商业，权利人为高君宝，房屋建筑面积为 182.00 平方米的房地产。根据委托方提供的相关资料，本次评估不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或者权益。

##### 2、估价对象权益状况描述

《商品房买卖合同》证号：唐遵天之润【全】2011 字第 127 号；买受人：高君宝；

土地使用权出让合同：遵政转征【2005】001 号；座落：遵化市遵化镇北台村；土地面积：111.76 亩；规划用途：商业；土地使用年限自 2017 年 8 月 8 日至 2045 年 8 月 7 日；建设工程规划许可证：【2005】第 38 号；商品房预售许可证号：遵【2005】预售证第 05 号；座落：天之润花园 S10 幢 04 号；用途：商业；架构：框架；建筑面积：182.00 平方米；地上 2 层，地下 1 层。

根据现场查勘，估价对象与估价委托人提供相关资料相一致，位于遵化市遵化镇天之润花园 S10 幢 04 号商业。估价对象总层数为 2 层，所在层数为 1-2 层；墙面刷白、地砖。其房地产维护及保养状况良好，能正常使用。

#### (五) 价值时点

价值时点为 2019 年 11 月 8 日

## （六）价值类型

根据《房地产估价规范》，本次评估采用市场价值标准。估价结果为估价对象在保持建筑物现状及现状土地利用条件下，于价值时点 2019 年 11 月 8 日的房地产市场价值。

## （七）估价原则

房地产估价必须遵守独立、客观、公正；合法；价值时点；替代；最高最佳利用；谨慎的原则。在此前提下，本次估价我们具体依据如下估价原则：

### 1、独立、客观、公正原则

要求估价机构有完全独立性，估价机构和估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系，不受外部干扰因素影响，从实际出发，公平合理地进行估价。

### 2、合法原则

应以估价对象的合法使用、合法处分为前提进行。所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定，其权益才能受法律保护，并体现其权益价值。

### 3、谨慎原则

在面临不确定因素的情况下作出判断时，应保持必要的谨慎，充分估计房地产在处置时可能受到的限制、未来可能发生的风险和损失，不高估市场价值，不低估知悉的法定优先受偿款。

### 4、最高最佳利用原则

应以估价对象的最高最佳利用为前提进行。在合法使用前提下，房地产只有在最高最佳利用状态下才能发挥最大效用。最高最佳利用应是法律上允许、技术上可能、财务上可行、价值最大化，经过充分合理的论证，能使估价对象产生最高价值的使用方式。

### 5、价值时点原则

估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。

### 6、替代原则

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。同一供求范围内，在用途、规模、档次、建筑结构等方面类似的房地产之间具有相互影响作用，其价格会相互牵掣而趋于一致。

## （八）估价依据

### 1、法律、法规、文件依据：

- （1）《中华人民共和国物权法》；
- （2）《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- （3）《中华人民共和国土地管理法》及其实施条例；

- (4) 《中华人民共和国担保法》；
- (5) 《城市房地产抵押管理办法》；
- (6) 《商业银行房地产贷款风险管理指引》；
- (7) 建设部、中国人民银行、中国银行业监督管理委员会联合颁发的《关于规范与银行信贷业务相关的房地产抵押估价管理有关问题的通知》。

## 2、技术规范依据：

- (1) 中华人民共和国国家标准GB/T50291-2015《房地产估价规范》；
- (2) 中华人民共和国国家标准GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》；
- (3) 建设部、中国人民银行、中国银行业监督管理委员会联合颁布《房地产抵押估价指导意见》。

## 3、估价委托人提供的资料：

- (1) 房地产价格评估委托协议书；
- (2) 估价委托人身份证复印件；
- (3) 《商品房买卖合同》复印件。

## 4、其他依据：

- (1) 估价人员实地查勘资料；
- (2) 估价人员进行市场调查所搜集掌握的有关资料。

### (九) 估价方法

估价人员在认真分析所掌握的资料并进行了实地勘查之后认为，估价对象区域内有近期成交案例可作比较，符合市场比较法的应用条件及适用范围。因此根据估价对象的特点和实际状况，采用市场比较法作为本次评估房地产价值的方法之一。

估价对象为可取得收益的房地产项目，其收益情况具有可预测性和持续性，符合收益还原法的应用条件及适用范围。因此根据估价对象的特点和实际状况，采用收益还原法作为本次评估房地产价值的方法之二。

#### 估价方法介绍

##### 市场比较法

市场比较法是选取同区域内近期的交易案例作为可比实例，对可比实例进行交易情况、交易日期、区域及个别因素等方面的修正，求取估价对象的比准价格。

##### 收益还原法

收益还原法是依据委托方提供的相关资料，结合估价对象在不同时期的收益水平，确定估价对象的年总收益，再扣除年经营费用计算出年纯收益，然后运用适当的资本化率，将估价对象未来各期的正常纯收益折算到估价时点上的现值，进而求取估价对象的房地产价值。

### (十) 估价结果

估价人员通过实地查勘和调研，根据估价目的，遵循估价原则，采用适宜、合理的估价方法，对影响房地产市场的因素进行分析、测算，综合确认估价对象房地产市场价格总价人民币 1183000 元； 大写（人民币）壹佰壹拾捌万叁仟元整



#### (十一) 注册房地产估价师

姓名：刘亚莉 注册号 1320110038

姓名：张星光 注册号 1319970015

#### (十二) 实地查勘期

2019年11月8日

#### (十三) 估价作业期

2019年11月8日-2019年11月11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成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。

### 四、附件

- 1、估价委托书
- 2、现状照片
- 3、《商品房买卖合同》复印件
- 4、注册房地产估价师资格证书复印件
- 5、房地产估价机构营业执照复印件
- 6、房地产估价机构资质证书复印件



# 商品房买卖合同

GF-2008-0103

GF-2008-0103

国家工商行政管理局  
中华人民共和国建设部

监制

12

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，买卖人和出卖人在平等、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 德化路武夷公馆 编号为 X 的地块的土地使用权。【土地使用权证书号】  
【土地使用权出让合同号】为 甬政地出字[2005]第13，  
该地块土地面积为 1127.6，规划用途为 商住，  
土地使用年限自 2005 年 8 月 6 日至 2045 年 8 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】为 武夷公馆，  
建设工程规划许可证号为 120001第0005号，  
施工许可证号为 X。

### 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 宁波市房产管理科，  
商品房预售许可证号为 甬房预字[2005]第0005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 S1 【幢】【座】 X 【单元】【层】 04 号房。

该商品房的用途为 商住，属 框架 结构，  
层高为 3.2米，建筑层数地上 2 层，地下 1 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 182 平方米，其中，套内建筑面积 X 平方米，公共部位与公用房屋分摊建筑面积 X 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）、附属用房 Y，建筑面积 X 平方米，层高 Y 米。

第四条 计价方式与价款。

该商品房定价方式为\_\_\_\_\_。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) 该商品房主体部分单价为(人民币)每平方米10855元，总金额(大写)12千壹百玖拾陆万伍千陆百叁拾叁元整。(小写)12163300。其中：

房产成交价每平方米\_\_\_\_\_元，金额(小写)\_\_\_\_\_元；

土地成交价每平方米\_\_\_\_\_元，金额(小写)\_\_\_\_\_元。

(2) 该商品房附属用房成交价格为每平方米\_\_\_\_\_元，金额：(小写)\_\_\_\_\_元，(大写)\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_万\_\_\_\_\_千\_\_\_\_\_百\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_元整。

第二种、按套(单元)计算，该商品房总价款为(人民币)\_\_\_\_\_千\_\_\_\_\_百\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_万\_\_\_\_\_千\_\_\_\_\_百\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_元整。

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)、出卖人根据建设部令第199号代建设部收取的公共维修基金，收取标准为每平方米，金额为(小写)59212.1元，(大写)新玖仟贰佰壹拾贰元整。

(2)、出卖人根据无代无收取的无，收取标准为无，金额为(小写)无元，(大写)无元整。

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,双方同意按第壹种方式进行处理:

1、双方自行约定:按重庆市房产管理局产权登记面积为准,依照本合同第四  
条第一款所述,房屋标准价不变,房款多退少补。

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3%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。

买受人按下列第壹种方式按期付款:

1、一次性付款 买受人已于本合同签订时付清全部房款。

2、分期付款 X

3、其他方式 详见附件四

#### 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,按下列第壹种方式处理:

1、按逾期时间,分别处理(不作累加)

(1) 逾期在叁拾日之内,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 0.5 的违约金,合同继续履行;

(2)逾期超过 壹拾 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 壹 %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 0.5 (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 2011 年 10 月 21 日前,依照国家和地方人民政府的有关规定,将具备下列第 壹 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、~~因不可抗力,致使不能按期交付,且出卖人在发生之日起 30 日内告知买受人的;~~

#### 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商品房交付买受人使用,按下列第 壹 种方式处理:

1、按逾期时间,分别处理(不作累加)

(1)逾期不超过叁拾日,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)逾期超过叁拾日后,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      天内退还全部已付款,并按买受人累计已付款的      %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      (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、房型、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      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,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:

出卖人不承担违约责任,因此造成的损失由买受人承担

买受人承诺遵守小区物业管理的有关规定,在业主委员会成立前同意出卖人委托的物业管理企业负责管理。

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。

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贰种方式处理:

- 1、出卖人赔偿双倍的装饰、设备差价。
- 2、

出卖人承担违约责任

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、暖气交付之日起投入使用,水电费用由买受人自理;
- 2、有线电视、电话、燃气、暖气设备安装到位,初装费由买受人自理;
- 3、以上费用出卖人有权代收;

- 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. \_\_\_\_\_
- 2. \_\_\_\_\_
- 3. \_\_\_\_\_
- 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 30 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 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 30 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 5 % 赔偿买受人损失。
- 2. 买受人不退房,出卖人按已付房价款的 5 % 向买受人支付违约金。
- 3. 双方协商解决

**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。

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;
2. 该商品房所在楼宇的外墙面使用权 归出卖人;
3. 该商品房所在楼宇的命名权 归物业管理机构;
4. 该商品房所在小区的命名权 归物业管理机构;
5. \_\_\_\_\_

第十八条 买受人的房屋仅作 商业 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 二 种方式解决:

1. 提交 \_\_\_\_\_  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。没有规定的可由双方约定后签订补充协议 (附件四)。

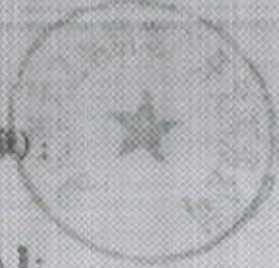
第二十一条 合同附件与本合同具有同等法律效力。本合同及其附件内, 空格部分填写的文字与印刷文字具有同等效力。

第二十二条 本合同连同附件共 3 页, 一式 4 份, 具有同等法律效力, 合同持有情况如下: 出卖人 2 份, 买受人 2 份, 合同监证、房产登记机构、土地管理部门及 \_\_\_\_\_ 各持一份。

第二十三条 本合同双方签订之日起生效。

第二十四条 自本合同生效之日起 30 天内, 由出卖人、买受人向 \_\_\_\_\_ 海口市房地产交易中心 申请登记、监证。

出卖人(签章):



【法定代表人】:

【委托代理人】:

(签章)

\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

买受人(签章): 高晓军

【法定代表人】:

【委托代理人】:

(签章)

\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

本合同执笔人(签字):

签字:

\_\_\_\_\_

【他项权利人】(签章):

监证单位(签章):

【法定代表人】:

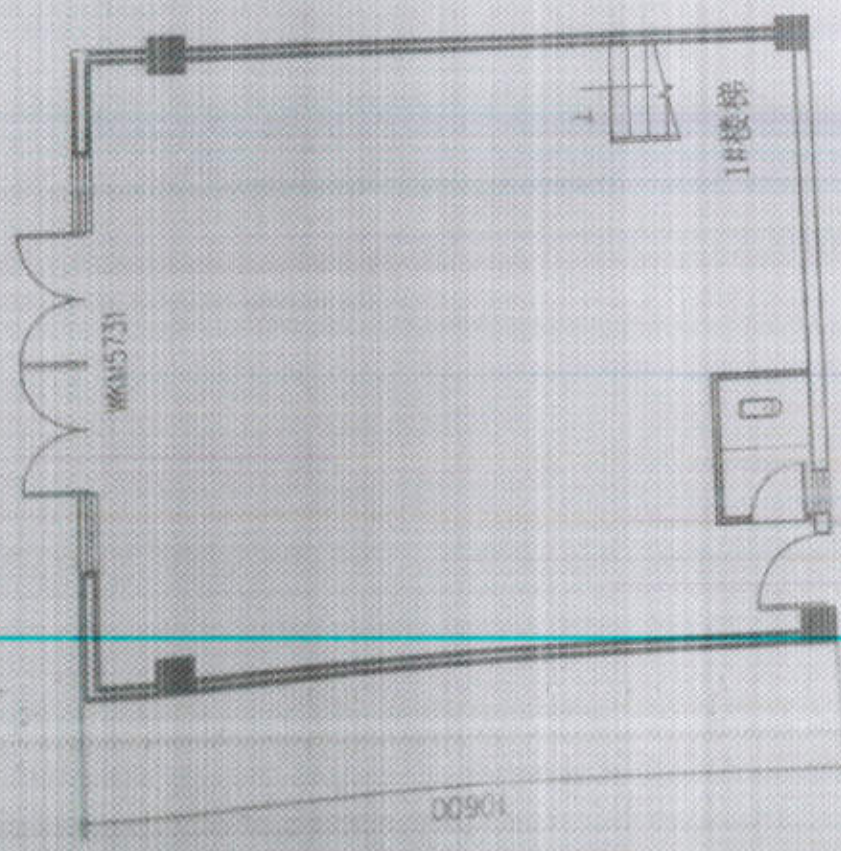


经办人(签字)

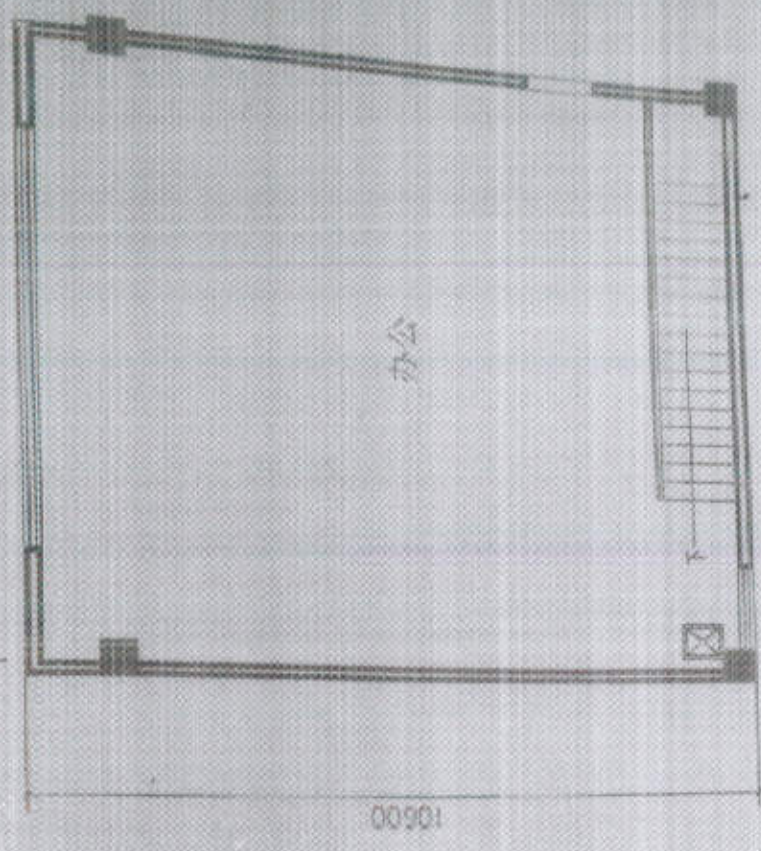
经办人(签章):

\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

2011年10月25日



S10-4首层



S10-4二层

## 附件二：公共部位与公用房屋分摊建筑面积构成说明

### 分户面积计算规则：

#### 一、基本原则：

1. 小区公共设施：本着小区公用设施共享部分进行公摊的原则。
2. 建筑物群体建筑共享的公共设施，按群体用户分摊。
3. 单体建筑以单元为单位进行单位公摊，用户分摊。
4. 单体建筑以结构外墙及外墙保温公用的角度进行单位用户的分户公摊。

#### 二、小区内群体公摊的项目：

1. 泵房间
2. 消防间（集中控制）
3. 配电室
4. 发电机组用房
5. 污水处理间
6. 热力交换间
7. 架空层（位置在B2号楼一层）
8. 智能化监控室
9. 煤气转换间

### 附件三：装饰、设备标准

### 附件三：装饰、设备标准

#### 附件三：装饰、设备标准

1、外 墙：见效果图。

2、内 墙：水泥压光。

3、顶 棚：免灰顶棚。

4、地 面：水泥搓毛。

5、门 窗：户门：白钢玻璃门。

窗：塑钢窗。

6、卫生间：地面做至防水保护层，有地漏。

7、楼 梯：不锈钢扶手。

其他：每户均设有电话。

# 商品房买卖合同

(合同编号: 唐建字[全] 211 字第 127号)

## 合同双方当事人:

出卖人: 唐山市天之福房地产开发有限公司

注册地址: 遵化市建设南路33号

营业执照注册号: 130281000000832

企业资质证书号: 冀建建开建字第03号

法定代表人: 王振平 联系电话: 6613111

邮政编码: 064200

委托代理人: 地址:

邮政编码: 联系电话:

委托代理机构: 地址:

注册地址: 邮政编码:

营业执照注册号:

法定代表人: 联系电话:

买受人: 高君宗

【本人】【法定代表人】姓名: 高君宗 国籍: 中国

【身份证】【护照】【营业执照注册号】: 13022819740719121

地址: 遵化市西留村白方李村

邮政编码: 064200 联系电话:

【委托代理人】姓名: 地址: 邮编: 电话: 国籍:

地址: 买受人以上提供的地址、邮编、电话保证真实有效, 如有变动及

时通知出卖人, 关于合同履行事宜, 出卖人只要依据以上方式发

此信函或拨打电话, 即视为信息已通知买受人。