

房地产估价报告

估价报告编号：唐山德盛房评（2019）字第 357 号

估价项目名称：汤春燕、王爱青所属位于滦州市新城金瑞国际房
产 2 号楼 3 单元 1802 号的房地产司法鉴定价格
评估

估价委托人：河北省唐山市中级人民法院

房地产估价机构：唐山德盛房地产价格评估咨询有限公司

注册房地产估价师：吴利明 1220060021

袁立群 1320100048

估价报告出具日期：二〇一九年十一月二十五日

致估价委托人函

河北省唐山市中级人民法院：

我公司受贵院委托，根据【（2019）唐法委评字第872号】司法鉴定委托书要求，对位于滦州市新城金瑞国际房产2号楼3单元1802号的房地产在价值时点2019年10月31日的公开市场价值进行了评估，具体情况如下：

估价目的：为委托方进行司法鉴定、处置资产提供估价对象价格参考。

估价对象：根据委托方提供的《商品房买卖合同》复印件，买受人为汤春燕、王爱青，房屋坐落为滦州市新城金瑞国际房产2号楼3单元1802号，建筑面积为135.75平方米，用途为成套住宅，总层数为18层，所在层数为18层，结构为框架。

价值时点：2019年10月31日，价值时点为实地勘察之日。

价值类型：本报告估价对象为汤春燕、王爱青所属位于滦州市新城金瑞国际房产2号楼3单元1802号的房地产，建筑面积135.75平方米，用途为住宅，在外部市政配套设施达到“七通”，现状条件下于价值时点二〇一九年十月三十一日的房地产市场价值。

估价方法：比较法

估价结果：注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，运用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，结合估价经验与对影响估价对象价格因素的分析，经过测算，确定估价对象在价值时点2019年10月31日的价值：

房地产单价：9606元/平方米

总建筑面积：135.75平方米

房地产总价：130.40万元

大写金额：壹佰叁拾万零肆仟元整

（币种：人民币）

（注：此评估价格包含住宅及阁楼价值）

特别提示：以上内容摘自房产估价报告书，本报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容所导致的有关损失，受托估价机构不承担责任。

唐山德盛房地产价格评估咨询有限公司

法定代表人：

二〇一九年十一月二十五日

目 录

一、估价师声明·····	1
二、估价假设和限制条件·····	2-4
三、估价结果报告·····	5-10
(一) 估价委托方	
(二) 房地产估价机构	
(三) 估价目的	
(四) 估价对象	
(五) 价值时点	
(六) 价值类型	
(七) 估价原则	
(八) 估价依据	
(九) 估价方法	
(十) 估价结果	
(十一) 注册房地产估价师	
(十二) 实地勘察期	
(十三) 估价作业期	
四、附件·····	11

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陈述是真实和准确的，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、注册房地产估价师是按照有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。

5、注册房地产估价师到现场进行了实地勘察，并在可能条件下对其内部进行了查勘，然而未使用专业检测仪器对其结构及设备进行检测。其建筑物及相关设备的质量情况最终应以有相关资质机构的鉴定结果为准。

6、本报告评估中所依据的有关资料复印件由委托方提供，委托方应对资料的真实性和完整性负责。因所提供的资料失真造成评估结果有误，估价机构和注册房地产估价师将给予客观公正的调整。

7、本估价报告结果仅作为委托方在本次估价目的下使用，不得作为其他用途。未经本估价机构和注册房地产估价师同意，估价报告不得向委托方及报告审查部门以外的单位及个人提供，凡因委托方使用估价报告不当而引起的后果，估价机构和注册房地产估价师不承担相应责任。

8、本估价报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上，报告解释权为本估价机构所有。

9、没有人对本报告提供重要专业帮助。

10、未来市场变化风险和短期强制处分等因素均会对其价值均产生一定的影响。

估价假设和限制条件

一、本次估价的假设前提

1、估价委托人提供了估价对象的《商品房买卖合同》复印件，我们未向政府有关部门进行核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

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、注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘观察，估价对象房屋建筑面积与《商品房买卖合同》复印件记载建筑面积大体相当。

4、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；

5、估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

6、在价值时点，估价对象已被人民法院查封，本次估价不考虑估价对象已被查封因素的影响。

7、估价委托人仅提供了估价对象的《商品房买卖合同》复印件，未提供土地权属证明资料，本次评估为位于滦州市新城金瑞国际房产2号楼3单元1802号的房地产，设定无权属争议条件下的商品房价格。

二、本次估价的限制条件

1、本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年。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，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

2、估价结果为房地产市场价值，未考虑快速变现等处分方式带来的影响。

3、本估价报告估价结果按照既定目的提供给估价委托人使用，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、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”根据有关规定由估价机构存档和供估价管理机构审查使用。

5、未经估价机构书面同意，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。

6、本报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容所导致的有关损失，受托估价机构不承担责任。

7、本评估报告及估价结果由唐山德盛房地产价格评估咨询有限公司负责解释。

8、本鉴定报告仅以现有证据为依据，如果双方当事人对此报告有异议，请在收到报告 5 日内提出书面异议并通过委托单位转交我机构进行复核。

估价结果报告

(一)估价委托方

委 托 人：河北省唐山市中级人民法院

联 系 人：蒲连仓

联系电话：18532589045

(二)房地产估价机构

单位名称：唐山德盛房地产价格评估咨询有限公司

单位地址：唐山市路北区卫国北路3号

房地产资格证书号：冀建房估（唐）29号

资质等级：贰级

法定代表人：李 明

联系人：王月英

联系电话：0315-2044081

邮政编码：063000

(三)估价目的

为委托方进行司法鉴定、处置资产提供估价对象价格参考。

(四)估价对象

估价对象是汤春燕、王爱青所属位于滦州市新城金瑞国际房产2号楼3单元1802号的房地产，估价对象临小区道路，对外交通便利。

根据委托方提供的《商品房买卖合同》复印件，买受人为汤春燕、王爱青，房屋坐落为滦州市新城金瑞国际房产2号楼3单元1802号，建筑面积为135.75平方米，规划用途为住宅，总层数为18层，所在层数为18层。

根据委托方提供的《商品房买卖合同》记载如下：贷款。首付 313025.77 元，贷款 710000 元。贷款部分 15 日内办理按揭贷款。至估价时点未提供其他贷款、还款的资料。

经现场勘查，估价对象有赠送阁楼。

根据注册房地产估价师对估价对象的实地勘察，房屋所在层数为 18 层，外墙为大理石、真石漆，入户防盗门，断桥铝窗，内墙水泥抹面。

目前，估价对象宗地红线外基础设施达到“七通”（即通路、供电、通讯、供水、排水、供暖、供气）。

- ① 通路：临小区道路；
- ② 供电：市政供电；
- ③ 供水：市政供水；
- ④ 排水：市政排水；
- ⑤ 通讯：市政通讯；
- ⑥ 供暖：市政供暖；
- ⑦ 供气：市政供气。

(五) 价值时点

二〇一九年十月三十一日，价值时点为实地勘察之日。

(六) 价值类型

本报告估价对象为汤春燕、王爱青所属位于滦州市新城金瑞国际房产 2 号楼 3 单元 1802 号的房地产，建筑面积 135.75 平方米，规划用途为住宅，在外部市政配套设施达到“七通”，现状条件下于价值时点二〇一九年十月三十一日的房地产市场价格。

(七) 估价原则

本评估报告在遵循独立、客观、公正原则的前提下，具体依据如下原则：

1、独立、客观、公正原则：独立、客观、公正原则是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。

所谓“独立”就是要求房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，应凭自己的专业知识、经验和职业道德进行估价。所谓“客观”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见，应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。所谓“公正”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，应坚持原则、公平正直地进行估价。

2、合法原则：合法原则是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。

本条所称依法，是指不仅要依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释，还要依据估价对象所在地的有关地方性法规（民族自治地方应同时依据有关自治条例和单行条例），国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策，估价对象所在地人民政府颁发的有关地方政府规章和政策，以及估价对象的不动产登记簿（房屋登记簿、土地登记簿）、权属证实、有关批文和合同等

（如规划意见书、国有建设用地使用权出让招标文件、国有建设用地使用权出让合同、房地产转让合同、房屋租赁合同等）。因此，合法原则中所讲的“法”，是广义的“法”。

遵循合法原则并不意味着只有合法的房地产才能成为估价对象，而是指依法判定估价对象是哪种状况的房地产，就应将其作为那种状况的房地产来估价。

3、价值时点原则：价值时点原则是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。

4、替代原则：替代原则是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。

根据经济学原理，在同一个市场上相同的商品有相同的价格。因为任何理性的买者在购买商品之前都会在市场上搜寻并“货比三家”然后购买其中最大（或质量、性能最好）而价格最低，即购买“性价比”高或“物美价廉”的。卖者为了使其产品能够卖出，相互之间也会进行价格竞争。市场上卖者、买者的这些行为导致的结果，是在相同的商品之间形成相同的价格。

房地产价格的形成一般也如此，只是由于房地产的独一无二特性，使得完全相同的房地产几乎没有，但在同一个房地产市场上，相似的房地产会有相近的价格。因为在现实房地产交易中，任何理性的买者和卖者，都会将其拟买或拟卖的房地产与市场上相似的房地产进行比较，从而任何理性的买者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过高的价格，任何理性的卖者不会接受比市场上相似的房地产的

正常价格过低的价格。这种相似的房地产之间价格相互牵掣的结果，是它们的价格相互接近。

5、最高最佳利用原则：最高最佳利用原则是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。

最高最佳利用原则必须同时满足四个条件：一是法律上允许；二是技术上可能；三是财务上可行；四是价值最大化。实际估价中在选取估价对象的最高最佳利用原则时，往往容易忽视“法律上允许”这个前提，甚至误以为最高最佳利用原则与合法原则有时是冲突的。实际上，最高最佳利用不是无条件的最高最佳利用，而是在法律、法规、政策以及建设用地使用权出让合同等允许范围内的最高最佳利用。因此，最高最佳利用原则与合法原则的关系是：遵循了合法原则，并不意味着会遵循最高最佳利用原则；而遵循了最高最佳利用原则，则必然符合了合法原则中对估价对象依法利用的要求。但并不意味着符合了合法原则中的其他要求。

（八）估价依据

1、有关政策法规和文件

（1）《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第72号，2007年8月30日）

（2）《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第28号，2004年8月28日）

（3）《中华人民共和国土地管理法实施条例》

（4）《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日第十届全国

人民代表大会第五次会议通过)

(5) 《中华人民共和国城乡规划法》(中华人民共和国主席令
第74号, 2007年10月28日)

(6) 《房地产估价规范》

(7) 《房地产估价基本术语标准》

(8) 《最高人民法院、自然资源部、建设部关于依法规范人民
法院执行和国土资源房地产管理部门协助执行若干问题的通知》

(9) 全国人大常委会、国务院、建设部、自然资源部以及河北
省滦州市人民政府及有关部门颁布的其他有关法律、法规、政策文件。

2、委托方提供的资料

司法鉴定评估委托书复印件

《商品房买卖合同》复印件

3、注册房地产估价师现场勘察和市场调查资料

(九)估价方法

注册房地产估价师在认真分析所掌握的资料并进行了实地勘查
之后认为, 估价对象区域内有估价期日前成交的住宅案例可作比较,
符合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, 采用比较法作为本次评估房地产价值的基本方法。

比较法是选取同区域内有估价期日前的交易案例作为可比实例,
对可比实例的成交价格进行标准化处理, 并进行交易情况、市场状况、
房地产状况等方面的修正、调整, 计算估价对象的比较价值。

(十) 估价结果

注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照评估工作程序，运用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，并详细考虑了影响房地产价值的各项因素，确定估价对象在价值时点二〇一九年十月三十一日的估价结果为：（币种：人民币）

房地产单价：9606元每平方米
总建筑面积：135.75平方米
房地产总价：130.40万元
大写金额：壹佰叁拾万零肆仟元整
（币种：人民币）

(十一) 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
吴利明	1220060021		2019.11.25
袁立群	1320100048		2019.11.25

(十二) 实地查勘期

二〇一九年十月三十一日

(十三) 估价作业期

二〇一九年十月十八日至二〇一九年十一月二十五日

附 件

附件一：河北省唐山市中级人民法院司法鉴定委托书复印件

附件二：《商品房买卖合同》复印件

附件三：估价对象照片和区域位置图复印件

附件四：估价机构营业执照复印件

附件五：估价机构注册证书复印件

附件六：估价人员执业资格证书

编号：GF—2000—0171



20140220084

商品房买卖合同

河北省建设厅 监制
河北省工商管理局

(20140220084)

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。[]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: 唐滦预新城金瑞国际字第2014-114号)

合同双方当事人:

出卖人: 唐山金瑞房地产开发有限公司

注册地址: 滦县新城亨盛花园158-34号

营业执照注册号: 130223000012680

企业资质证书号: 冀建房开唐字第726号

法人代表人: 崔志超 联系电话: 0315-7152107

邮政编码: 063700

委托代理人: 刘国文 地址: 滦州镇晨光里11楼3门101号

【身份证】 【护照】 【营业执照注册号】 【 】

130223195402046317

邮政编码: 063700 联系电话: 13831591896

委托代理机构: X

注册地址: X

营业执照注册号: X

法人代表人: X 联系电话: X

邮政编码: X

买受人: 汤春艳 王爱青

【本人】 【法定代表人】 姓名: 汤春艳 王爱青 国籍: 中国

【身份证】 【护照】 【营业执照注册号】 【 】:

130321198602126289 130223197108155212

地址: 河北省秦皇岛市青龙满族自治县肖营子镇温泉村58号

邮政编码: 063700 联系电话: 13622610588

【委托代理人】 【X】 姓名: X

【身份证】 【护照】 【营业执照注册号】 【 】

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 东临祥和街，西临纵三路，北接工农路，南至先锋路 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 深国用2011第053号

该地块土地面积为 46650 平方米，规划用途为 住宅，土地使用年限自 2011 年 12 月 2 日至 2081 年 11 月 29 日。

出卖人经批准，在上述地块上建设商品房，【现定名】 【暂定名】 滦县金瑞国际住宅小区

建设工程规划许可证号为

建字第130223201300011号

，施工许可证号为

编号017编号018编号019

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 滦县住房和城乡建设局，商品房预售许可证号为 (深)房预售证第129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 2# 【座】

03 【单元】 【层】 1802 号房。

该商品房的用途为 成套住宅，属 框剪 结构，层高为 2.90 米，建筑层数地上 18 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 135.75 平方米，其中，套内建筑面积 114.04 平方米，公共部位与公用房屋

分摊建筑面积21.71 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**卖方定价**。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 4928 元, 总金额(人民币) 668976 元整。

陆拾陆万捌仟玖佰柒拾陆元零角零分

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) , 总金额(人民币)

0 元整。

大写¥

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X 代收

X 收取的

X , 收取标准为

X , 金额

为(小写)X 元, (大写)

大写¥ X

元整。

(2)、出卖人根据X 代收

X 收取的

X , 收取标准为X

元, (大写)

大写¥ X

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：以测绘部门结果为准

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= $(\text{产权登记面积} - \text{合同约定面积}) / \text{合同约定面积} \times 100\%$

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

向银行申请贷款，首付268976元，贷款40万元，贷款年限15年。

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 10 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 的违约金, 合同继续履行;

(2)逾期超过 10 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 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 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、X

第八条 交付期限。

出卖人应当在 2015 年 3 月 31 日前, 依照国家和地方人民政府的有关规定, 将具备下列第 2 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、双方协商解决, 由于政府相关部门造成的延误, 以实际发生期限顺延, 出卖人不承担相关责任。

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)

(1)逾期不超过 60 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 的违约金, 合同继续履行;

(2)逾期超过 60 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 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 0.5 (该比率应不小于第(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)详见附件一 测绘图

(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 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。

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:

从交付通知终止日起,买受人向出卖人支付管理费50元,超过30日仍未按期交付,出卖人有权将此房另行出售,并由买受人向出卖人支付总房价5%的违约金。

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。

如遇不可抗力或政府负责的各项配套设施未完成造成不能如期交付使用的出卖人可以据实以延期。

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、出卖人30日内负责达到标准。

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、在交房3个月内通上下水
- 2、在交房3个月内通电
- 3、在交房3个月内暖气在规定的日期交费供暖
- 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、双方协商解决,由于政府相关部门造成的延误,以实际发生期限顺延,出卖人不承担相关责任。

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 60 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。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 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 1 %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、双方协商解决，由于政府相关部门造成的延误，以实际发生期限顺延，出卖人不承担相关责任。

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。

若买受人或买受人许可的使用人擅自改造房屋结构、防水设施、设备等，被改造的部位不在维修范围之内，由买受人负责维修。

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该栋楼宇全体业主
- 2、该商品房所在楼宇的外墙面使用权归该栋楼宇全体业主
- 3、该商品房所在楼宇的命名权归地名管理机构

4、该商品房所在小区的命名权归地名管理机构

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 14 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，向滦县房产管理交易所申请登记备案。

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。

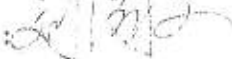
出卖人(签章):


【法定代表人】:

【委托代理人】:

(签章)

2014 年 2 月 20 日

本合同执笔人(签字): 

买受人(签章): 

【法定代表人】:

【委托代理人】:

(签章)

2014 年 2 月 20 日

签于 金瑞国际售楼处


【他项权利人】(签章):

鉴证单位(签章):

【法定代表人】:

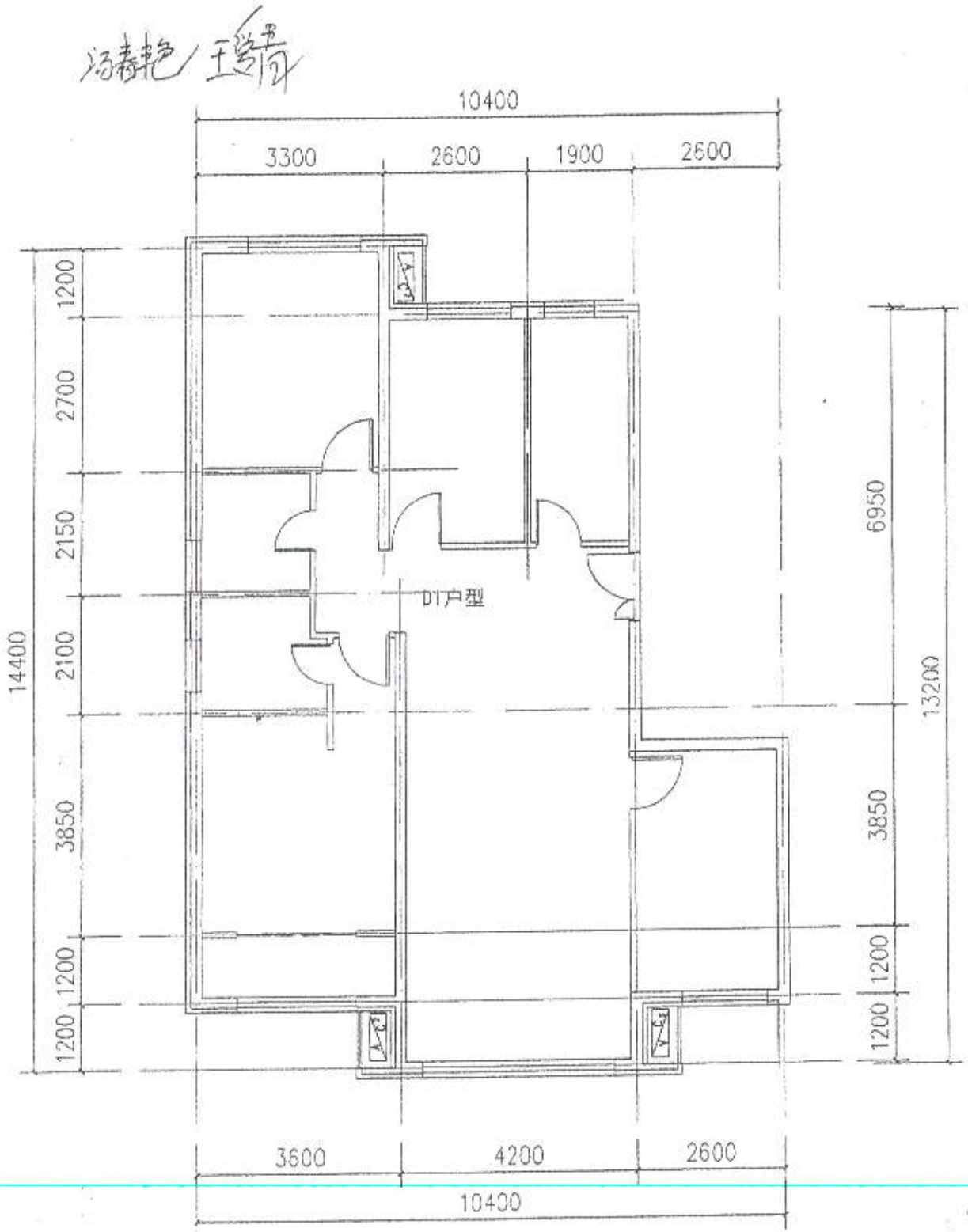
经办人(签字):

年 月 日

经办人(签字): 

2014 年 2 月 1 日

附件一: 房屋平面图



附件二: 公共部位与公用房屋分摊建筑面积构成说明

公共部位与公用房屋包括: 管道井、楼梯间、配电室、弱电间、设备间、水箱间、机房间、公共门厅、过道及为本建筑服务的公共房和管理用房等, 其共有建筑面积以水平投影面积计算。

共有建筑面积还包括套内与公共建筑面积之间的分隔墙以及外墙(包括山墙)水平投影面积一半的建筑面积。

公共部位与公用房屋分摊建筑面积以唐山市房产管理局认定的有资质的测绘机构给出的结果为准。

节能措施:

- 1、供水系统使用 P P R 管材。
- 2、墙体保温。
- 3、暖气, 天然气采用了分户计量。
- 4、楼梯间安装声光控延时自熄灯。

附件三: 装饰、设备标准

X

1、外墙:

水泥砂浆抹面, 刷外墙真石漆(1-3层干挂大理石)。

2、内墙:

居室、客厅、卫生间、厨房、储藏室水泥砂浆麻面; 地下室走廊、楼梯间、2-18层入户大厅、侯梯厅刷涂料; 首层入户大厅、侯梯厅贴釉面砖。

3、顶棚:

储藏室水泥砂浆压光; 入户大堂、侯梯厅刷白色乳胶; 地下室走廊、楼梯间、机房刷涂料; 居室、客厅、卫生间、厨房水泥砂浆压光。

4、地面:

储藏室、地下室走廊、楼梯间水泥砂浆压光; 入户大堂、侯梯厅首层铺大理石; 2-18层铺地板砖; 居室、客厅、卫生间、厨房细石砼找平。

5、门窗:

进户门采用防火防盗保温门, 室内门全部做哑口门洞, 单元门采用单元对讲防盗玻璃门, 均采用断桥铝窗。

6、厨房:

只预留给水洁具接口。不安洁具, 各户安一个水嘴。

7、卫生间:

只预留给水洁具接口。

8、阳台:

全封闭阳台。

9、电梯:

升降电梯。

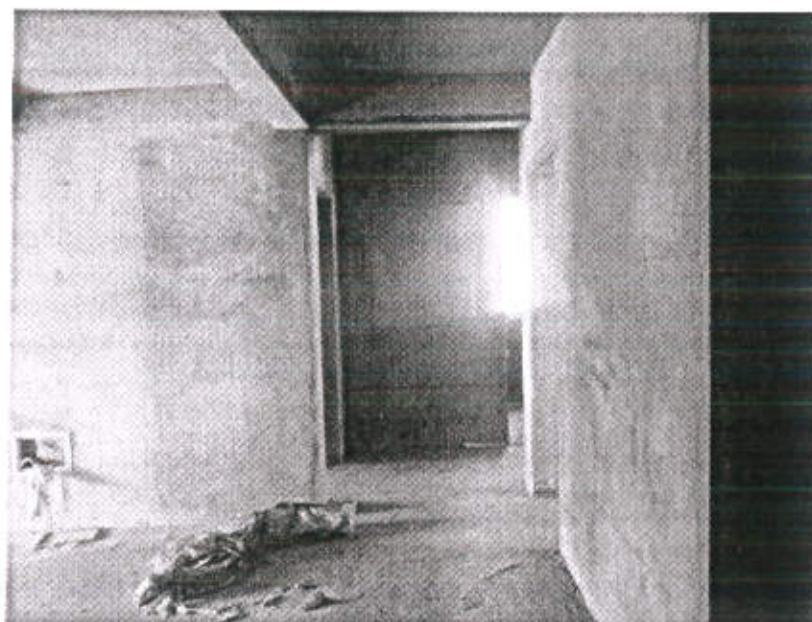
10、其他:

楼梯: 不锈钢栏杆, 不锈钢扶手。 供水: 独立供水。 采暖: 集中供热, 分户控制。 供电: 集中供电, 电力容量为10-40A/户。 通讯: 预留电话, 网络接入系统。 电视: 预留有线视频接入系统。

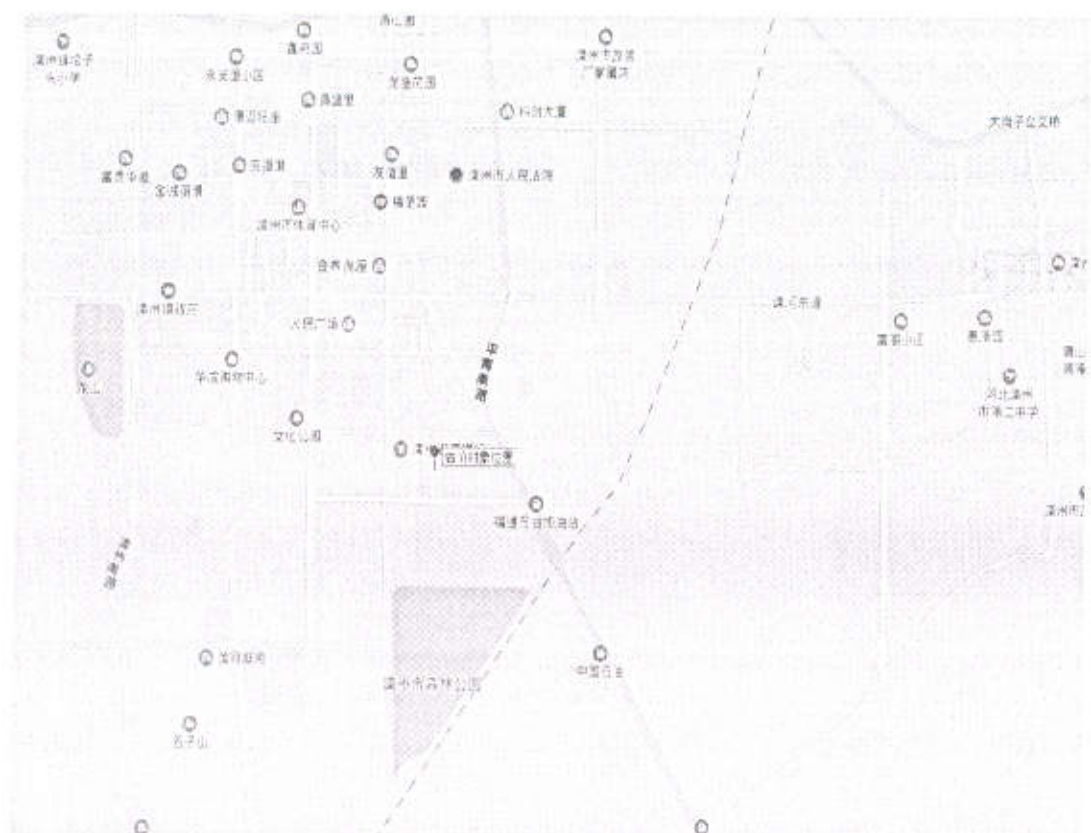
附件四: 合同补充协议

买卖双方就《商品房买卖合同》中的第六条, 买受人选择银行(住房公积金)按揭贷款方式及交付房款一事, 签订如下补充协议: 第一条: 出卖人代为办理银行按揭(住房公积金)手续, 买受人必须在签订本协议三日内准确无误的将所需证件交给出卖人, 否则, 视买受人违约, 按《商品房买卖合同》中的第七条规定执行。第二条: 在接到办理按揭(住房公积金)贷款通知后(含电话通知)七日内到银行或公积金办理签字或房贷手续。否则, 视买受人违约, 按《商品房买卖合同》中的第七条规定执行。第三条: 买受人必须符合银行的贷款条件, 贷款条件如下: 有稳定的收入, 月收入数额必须达到银行的贷款条件。1、有效的户口、身份、婚姻状况及相关证明(户口为本市户口) 2、良好的信誉, 没有不良的还款记录等。3、申请办理公积金贷款买受人必须符合公积金的贷款要求。第四条: 如因买受人的原因导致申请不能通过的, 买受人须在接到出卖人通知后(含电话通知)尽快采取其它措施配合出卖人办理或将房款一次交清, 否则, 视买受人违约, 按《商品房买卖合同》中第七条规定执行。第五条: 由申请贷款所产生的相关费用全部由买受人担负。第六条: 本协议与《商品房买卖合同》具有同等法律效力。第七条: 本协议自双方签订之日生效。买受人: 冯春艳 王娟

估价对象照片



估价对象位置





营业执照

统一社会信用代码 911302036720573925

名称	唐山德盛房地产价格评估咨询有限公司
类型	有限责任公司
住所	唐山市路北区卫国北路3号
法定代表人	李明
注册资本	壹佰万元整
成立日期	2008年01月21日
营业期限	2008年01月21日至2057年11月30日
经营范围	房地产价格评估（取得资格后，凭资格方可经营）；房地产信息咨询***



登记机关
2017



年 月 日

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：唐山德盛房地产价格评估咨询有限公司
法定代表人：李明
(执行事务合伙人)

住所：唐山市路北区卫国北路3号

统一社会信用代码：911302036720573925

备案等级：贰级

证书编号：冀建房估(唐)29号

有效期限：截至2022年5月20日



发证机关(公章)
2019年5月21日



中华人民共和国
房地产估价师注册证书

Certificate of Registered Real Estate Appraiser
People's Republic of China

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. 00131004

姓名 / Full name

吴利明

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID No.

130225197808255911

注册号 / Registration No.

1220060021

执业机构 / Employer

唐山德盛房地产价格评估咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2020-5-17

持证人签名 / Bearer's signature



中华人民共和国
房地产估价师注册证书

Certificate of Registered Real Estate Appraiser
People's Republic of China

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.



发证机关

No. 00124528



姓名 / Full name

袁立群

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

130230197811270312

注册号 / Registration No.

1320100048

执业机构 / Employer

唐山德益房地产经纪有限公司

有效期至 / Date of expiry

2019-11-29

持证人签名 / Bearer's signature

