

房地产估价报告

估价报告编号：唐山德盛房评（2019）字第 026 号

估价项目名称：唐山市玉田县玉田镇盛兴新天地小区 21 栋 4 门 501 住
宅楼房地产司法鉴定价值评估

委 托 方：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：邵连锁 1320180045

袁立群 1320100048

估价报告出具日期：二〇一九年三月一日

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【(2018)唐法鉴外委字第1273号】司法鉴定委托书要求，对申请人王志兴与被执行人李杨、张小栓、赵玉仲健康权、身体权纠纷一案涉及的位于玉田镇盛兴新天地小区21栋4门501住宅楼房地产在价值时点2018年10月18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：估价对象是位于玉田镇盛兴新天地小区21栋4门501住宅楼，至今尚未办理产权证。根据委托方提供的《商品房买卖合同》，合同编号：20140707125，买受人为李杨 赵彩霞，建筑面积为92.90平方米，房屋用途为成套住宅。估价对象为钢混结构11层住宅楼，所在层数为5层。

价值时点：2018年10月18日，价值时点为委托书出具之日。

价值类型：本报告估价对象价值类型为位于玉田镇盛兴新天地小区21栋4门501住宅楼，用途为住宅，建筑面积92.90平方米，在外部市政配套设施达到“七通”，现状条件下于价值时点二〇一八年十月十八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2018年10月18日的价值如下：

评估单价：7321 元/平方米

建筑面积：92.90 平方米

房地产总价：68.01 万元

大写金额：陆拾捌万零壹佰元整（币种：人民币）

特别提示：以上内容摘自房地产估价报告书，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：

二〇一九年三月一日

李
印明

目 录

一、估价师声明·····	1
二、估价假设和限制条件·····	2-3
三、估价结果报告·····	4-10
(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·····	10

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，并对可以勘察到的事实的客观性、真实性、公正性承担责任，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》，合同编号：20140707125，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》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、由于被执行人原因，估价人员未能进入室内进行查勘，本次评估不考虑室内装修情况。

7、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。

8、本次估价价值时点为2018年10月18日，完成实地查勘日期为2019年1月24日，价值时点与完成实地查勘日期不一致，本次估价假定价值时点房地产状况与完成实地查勘之日的状况一致。

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、根据委托方提供的《商品房买卖合同》复印件，本次评估设定估价对象的买受人为李杨 赵彩霞，土地使用权类型为国有出让，用途为住宅。

9、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 10 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 方：河北省唐山市中级人民法院

联 系 人：柳印兴

联系电话：18532589126

(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

估价对象是位于玉田镇盛兴新天地小区21栋4门501住宅楼（建筑面积92.90平方米），房地产用途为住宅。估价对象临小区道路，南临伯雍东街，对外交通便利。

估价对象至今尚未办理《房屋所有权证》，根据委托方提供的《商品房买卖合同》，合同编号：20140707125，买受人为李杨 赵彩霞，房屋坐落为玉田镇盛兴新天地小区21栋4门501号，建筑面积为92.90平方米，房屋用途为

成套住宅。

根据委托方介绍及估价人员现场勘查，估价对象为钢混结构 11 层住宅楼，所在层数为 5 层，建筑面积为 92.90 平方米。估价对象外墙刷涂料，中空双层断桥铝窗，入户防盗门。由于被执行人原因，估价人员未能进入室内进行查勘。

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，南临伯雍东街；
- 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

二〇一八年十月十八日，价值时点为委托书出具之日。

(六) 价值类型

本报告估价对象价值类型为位于玉田镇盛兴新天地小区 21 栋 4 门 501 住宅楼，用途为住宅，建筑面积 92.90 平方米，在外部市政配套设施达到“七通”，现状条件下于价值时点二〇一八年十月十八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、卖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》(GB/T50291-2015)

(7) 《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)

(8) 《最高人民法院、国土资源部、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、国土资源部以及天津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

河北省唐山市中级人民法院司法鉴定评估委托书

唐山市中级人民法院执行局第四分局司法技术委托书

《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，估价对象设计用途为住宅，估价对象同一供求圈内近期有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近期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二〇一八年十月十八日的估价结果为：（币种：人民币）

评估单价：7321元/平方米


建筑面积：92.90平方米

房地产总价：68.01万元

大写金额：陆拾捌万零壹佰元整（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
----	-----	----	------

邵连锁	1320180045		2019.3.1
-----	------------	---	----------

袁立群	1320100048		2019.3.1
-----	------------	---	----------

(十二) 实地查勘期

二〇一九年一月二十四日

(十三) 估价作业期

二〇一九年一月二十四日至二〇一九年三月一日

五、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：唐山市中级人民法院执行局第四分局司法技术委托书

附件三：《商品房买卖合同》复印件

附件四：估价对象照片及位置示意图复印件

附件五：估价机构营业执照复印件

附件六：估价机构注册证书复印件

附件七：房地产估价师资格证书复印件

编号: GF-2000-0171



20140707125

商品房买卖合同

河北省建设厅 监制
河北省工商管理局
(20140707125)

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: 0500)

合同双方当事人:

出卖人: 唐山盛兴房地产开发有限公司

注册地址: 玉田县海子村

营业执照注册号: 130229000000545

企业资质证书号: 冀建房开唐字第421号

法人代表人: 刘建国 联系电话: 6191999

邮政编码: 064100

委托代理人: 地 址:

【身份证】 【护照】 【营业执照注册号】 【

邮政编码: 联系电话:

委托代理机构:

注册地址:

营业执照注册号:

法人代表人: 联系电话:

邮政编码:

买受人: 李杨 赵彩霞

【本人】 【法定代表人】 姓名: 李杨 赵彩霞 国籍: 中国

【身份证】 【护照】 【营业执照注册号】 【

130229197407040018 130229197408021046

地 址: 玉田县玉田镇水王庄村西三街2号

邮政编码: 064100 联系电话: _____

【委托代理人】 姓名:

【身份证】 【护照】 【营业执照注册号】 【

地 址:

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 拍卖 方式取得位于 玉田县繁荣路东侧,北环路北侧 编号为 _____ 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

玉田国用(2012)第253号、玉田国用(2012)第254号、玉田国用(2012)第255号 该地块土地面积为 59141.03 平方米,规划用途为 商业、住宅,土地使用年限自 2012 年 11 月 21 日至 2082 年 11 月 6 日。

出卖人经批准,在上述地块上建设商品房,【现定名】【暂定名】盛兴·新天地小区二期10-22号住宅楼、S1-S4号商业楼。建设工程规划许可证号为

建字第130229201304004号, 施工许可证号为 编号130229X201302201-1、编号130229X201302201-2、编号130229X201302201-3。

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 唐山市住房和城乡建设局, 商品房预售许可证号为 (玉田县)房预售证第201305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 21#楼 _____ 【座】
04 【单元】【层】4门501号 号房。

该商品房的用途为 成套住宅, 属 钢筋混凝土剪力墙 结构,层高为 2.80 米,建筑层数地上 11 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92.90平方米，其中，套内建筑面积73.39平方米，公共部位与公用房屋分摊建筑面积19.51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 -2-4-15，建筑面积11.42平方米，层高2.80米。

第四条 计价方式与价款。

该商品房定价方式为双方协议价。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 4808 元，总金额(人民 币) 446663 元整。
肆拾肆万陆仟陆佰陆拾叁元零角零分
元整。

(2)、该商品房附属用房成交价格为每平米1380元，金额：(小写)15760元，(大写)
壹万伍仟柒佰陆拾元零角零分
元整。

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)、该商品房附属用房总价款为(人民 币) ，总金额(人民 币) 0 元整。
大写¥
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、财政部《住宅专项维修资金管理办法》代玉田县住建局收取的专项维修资金，收取标准为120元/平方米，金额为(小写)12518元，(大写)
壹万贰仟伍佰壹拾捌元零角零分

买受人按下列第 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

贷款付款：（1）首付款：即人民币152423元（其中楼款136663元，地下室款15760元）（大写壹拾伍万贰仟肆佰贰拾叁元整）应于签署本合同之时全部付清。

（2）余款：即人民币310000元（大写叁拾壹万元整）买受人向银行/公积金管理中心申请贷款并于7日内将所有按揭贷款手续办理完毕；否则视为逾期付款，自第8日起按第七条处理。

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 _____ 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，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 0.3 的违约金，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，买受人按累计应付款的 0.3 % 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 0.3 （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 2014 年 10 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、为遵守、配合政府及相关部门的法规、政策变动或调整，及其它法律、法规规定的情形，导致出卖人逾期交房的。

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 方式处理：

1、按逾期时间，分别处理(不作累加)

(1)逾期不超过 90 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 0.3 的违约金，合同继续履行；

(2)逾期超过 90 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 0.3 %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 0.3 (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)X

(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 银行活期存款 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：

由此产生的延期交房责任由买受人承担。

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。

X

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、买受人有权要求出卖人维修达到标准。

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、上水、下水、暖气、电，出卖人交房时达到能够正常使用或达到国家规定正常使用的标准。

2、电话、有线电视预留有插孔，由买受人进住后与相关的部门联系安装，并按规定交纳费用。

3、X

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、买受人接房后30天内达到本条第一项的使用条件。

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 360 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 _____ 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 60 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 0.1 %赔偿买受人损失。

2、买受人不退房，出卖人按已付房价款的 0.1 %向买受人支付违约金。

3、如因买受人逾期登记造成的损失由买受人承担。

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

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 归全体买受人。
- 2、该商品房所在楼宇的外墙面使用权归全体买受人。
- 3、该商品房所在楼宇的命名权归政府地名办。
- 4、该商品房所在小区的命名权归政府地名办。

5、X

第十八条 买受人的房屋仅作 住宅或商住 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 15 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、税务局 各持一份。

第二十三条 本合同自双方签订之日起生效。

方式，向玉田县建强房产交易中心申请登记备案。

- 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。

合同号:

出卖人(签章):

【法定代表人】:

【委托代理人】:

(签章)

2014 年 7 月 7 日

本合同执笔人(签字): 景晓香

买受人(签章): 李杨 赵翔

【法定代表人】:

【委托代理人】:

(签章)

2014 年 7 月 7 日

签于 _____

【他项权利人】(签章):

鉴证单位(签章):

【法定代表人】:



经办人(签字):

经办人(签字):

____ 年 ____ 月 ____ 日

____ 年 ____ 月 ____ 日

合同号：

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

X

附件三：装饰、设备标准

该房为毛坯房。

1、外墙：

高档涂料。

2、内墙：

水泥毛面找平，预留装修面。

3、顶棚：

水泥毛面找平，预留装修面。

4、地面：

水泥毛面找平，预留装修面。

5、门窗：

楼宇门为电子对讲门，入户门为盼盼防盗门；窗为断桥铝。

6、厨房：

地面：初装基层。预留厨具安装位置。

7、卫生间：

地面：初装基层。预留洁具安装位置。

8、阳台：

水泥毛面找平，预留装修面；封门阳台。

9、电梯：

三菱电梯。

10、其他：

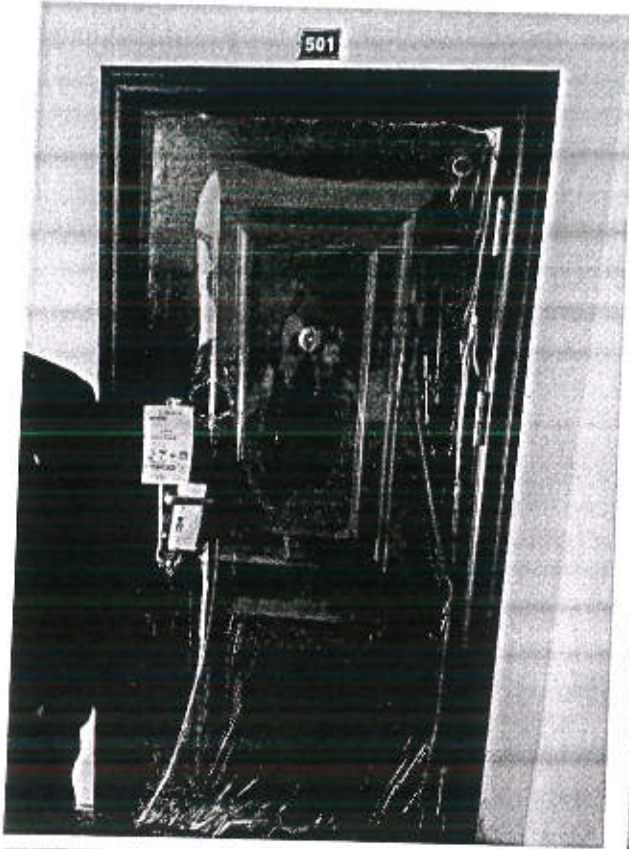
X

附件四：合同补充协议

一、买受人购房的，方可购储藏室一个。二、该商品房所在小区内规划的未出售的车位产权归出卖人。三、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交纳：（具体代收费用标准以政府主管部门有关文件为准） 1、因房产买卖而发生的契税，由买受人交纳，并由出卖人代收。 2、公共维修基金由买受人交纳，并由出卖人代收。 3、因买受人取得房产产权和相关土地使用权而发生的登记费、工本费等费用由买受人交纳，并由出卖人代

收。 4、其它应交纳而未在此列明的费用及因国家政策调整开征新税种而发生的费用，按国家及相关部门规定办理。四、关于楼宇公共管线的规定：买受人认同楼宇内依据房屋设计的公共管线穿过，占用买受人购买的商品房（含地下室）空间，买受人无任何异议。五、买受人收楼时，按照合同的规定交清房款及相关税费以及物业管理机构规定的相关费用，合同标的物移交给买受人，否则标的物归出卖人所有。六、买受人交清全额房价款（含住宅房、储藏室）后，未按合同规定的交付期限领取钥匙并办理入住手续，自交付期限的第二天起到实际领取钥匙办理入住手续日止，买受人按日向出卖人支付房价款总额的万分之一的管理费。七、本补充条款与《商品房买卖合同》具有同等法律效力。本补充条款与《商品房买卖合同》内容不一致时，以本条款的约定为准。以下无正文。

估价对象照片





七号饭店

展雨餐厅

粥公粥婆

姐妹早点

中国民生银行

玉田生活

估价对象

玉田县自然
资源和规划局

伯雍东街

伯雍东街

伯雍东街

玉田县妇幼
保健院

兴旺小区

兴旺小区

新天地超市

河北丰元保险
代理有限公司

易高定制家具

利明普莲
女子减肥院

繁荣路

树农村
务中心

中国联通

中国电信

供销大厦超市

威特斯洗衣

陈诗兰

梧桐嘉园

仙果精品店

IM摄影工作室

宏通广告
永昌烟酒

安琪佳宝
宠物诊所

梧桐嘉园
接待中心

华尊装饰

帅威厨卫
电器专卖店

亚风快运

玉花园小区

田国幼儿园

达酒店

志达家居

法恩莎卫浴

繁荣路

中国



营业执照

副本编号: 1-1

(副统一本) 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

提示: 务必于每年1月1日至6月30日公示企业上一年度年度报告, 发生即时信息的重要及时公示, 逾期未公示的, 将被列入异常名录。

www.hebseztaxxx.gov.cn

河北省国家企业信用信息公示系统网址:

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

中华人民共和国 房地产估价机构资质证书

QUALIFICATION 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
(执行合伙人)

住所:唐山路北区卫国北路3号

营业执照注册号:130200000021561

资质等级:贰级

行政许可决定书:HEBJST许可[2013]第325号

证书编号:冀建房估(唐)29号

有效期:截至2019年5月4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.



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.

1320100049

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

2019-11-29

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.



No. 00157880

姓名 / Full name

邵连锁

性别 / Sex

女



身份证件号码 / ID No.

130321198808097348

注册号 / Registration No.

1320180045

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

2021-7-4

持证人签名 / Bearer's signature