

# 山西省吕梁市离石区人民法院

## 执行裁定书

(2018)晋 1102 执 238 号

申请执行人：薛玉平，男，汉族，身份证号：  
142331196412100034。

被执行人：张玉川，男，汉族，身份证号：  
142327196408136072。

被执行人：杨彩虹，女，汉族，身份证号：  
142327196811141621。

本院依据已经发生法律效力的山西省吕梁市离石区人民法院(2015)离民一初字第1491号民事判决书，责令被执行人张玉川、杨彩虹向申请执行人薛玉平偿还借款本金1985000元及利息，并支付本案诉讼费36240元、执行费22250元。共计2043490元及利息。但被执行人张玉川、杨彩虹至今未履行。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百四十四条之规定，裁定如下：

查封、拍卖、变卖被执行人杨彩虹名下位于吕梁市离石区恒大华府13号楼701室住宅房一套。

本裁定送达后即发生法律效力。

审判员 高福明  
二〇一九年十月九日

书记员 任晋远

本件与原件核对无异

# 评估报告书

山西弘信房地产估价咨询有限公司  
山西弘信土地评估咨询有限公司  
山西弘信资产评估咨询有限公司



# 房地产估价报告

估价项目名称：吕梁市离石区人民法院拟司法处置的吕梁市离石区龙凤  
北大街东侧、大三路南侧（恒大华府）第 13 幢 7 层 701  
号房的房地产市场价格价值评估

估价委托人：吕梁市离石区人民法院

房地产估价机构：山西弘信房地产估价咨询有限公司

注册房地产估价师：段剑宇 中国注册房地产估价师注册号 1420030006

阮建中 中国注册房地产估价师注册号 1419970013

估价报告出具日期：二〇一九年十一月十二日

估价报告编号：晋弘房估字第(2019)-5322 号

## 致估价委托人函

吕梁市离石区人民法院：

受贵法院委托，本公司秉着独立、客观、公正、合法的原则对贵法院委托的薛玉平与张玉川、杨彩虹一案中所涉及的房地产进行估价。估价对象为杨彩虹名下位于吕梁市离石区龙凤北大街东侧、大三路南侧恒大华府第13幢7层701号房的房地产，用途为住宅，建筑面积215.89平方米，《商品房买卖合同》编号为：恒晋并契合字11【0.27-9】023。估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

注册房地产估价师经过实地查勘和市场调查，按照严谨的估价程序，遵守公认的估价原则，依据有关法规、政策和标准，在合理的假设下，运用了比较法、收益法进行了专业分析、测算和判断，确定估价对象在价值时点二〇一九年十月二十九日市场价值为人民币146.9万元（单价6805元/平方米），大写：人民币壹佰肆拾陆万玖仟元整。

估价的详细结果、过程和有关说明，见后附的《估价结果报告》。

特别提示：

本报告各部分为一有机整体，估价结果受估价的假设和限制条件制约，请报告使用人谨慎阅读，参考使用。

此致！

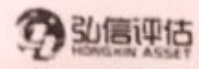
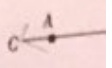
山西弘信房地产估价咨询有限公司

法定代表人：

段剑宇

二〇一九年十一月十二日

估价的假设和限制条件.....	5
估价结果报告.....	7
(一) 估价委托人.....	7
(二) 房地产估价机构.....	7
(三) 估价目的.....	7
(四) 估价对象.....	7
(五) 价值时点.....	9
(六) 价值类型.....	9
(七) 估价依据.....	9
(八) 估价原则.....	10
(九) 估价方法.....	11
(十) 估价结果.....	13
(十一) 注册房地产估价师.....	14
(十二) 实地勘查期.....	14
(十三) 估价作业期.....	14
(十四) 估价报告使用说明.....	14
附件.....	15
1、法院评估鉴定委托书复印件.....	15
2、执行裁定书复印件.....	15
3、估价对象《商品房买卖合同》复印件.....	15
4、估价对象照片.....	15
5、估价对象位置示意图.....	15
6、房地产评估机构营业执照复印件.....	15
7、房地产估价资质证书复印件.....	15
8、注册房地产估价师资格证复印件.....	15



### 注册房地产估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

- (一) 我们在本估价报告中所陈述的事实是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。
- (二) 本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已经说明的估价假设和限制条件的限制。
- (三) 我们与本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。
- (四) 我们对本估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。
- (五) 我们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)及相关房地产估价专项标准进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- (六) 本公司注册房地产估价师段剑宇、阮建中已于 2019 年 10 月 29 日对本估价报告中的估价对象的建筑结构、室内外状况进行了实地查看并进行记录。
- (七) 没有人对本估价报告提供重要专业帮助。
- (八) 参加本次估价的注册房地产估价师：

#### 参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
段剑宇	1420030006		2019 年 11 月 12 日
阮建中	1419970013		2019 年 11 月 12 日

# 估价的假设和限制条件

## 一、一般假设

1. 估价对象未办理《不动产权证书》，已被法院查封，查封期间不得办理买卖、赠与、抵押等转移过户手续。
2. 买卖双方的交易目的都是追逐自身最大经济利益，在适当的期间完成谈判和交易，洽谈交易期间物业价值将保持稳定。
3. 交易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，不考虑特殊买家的附加出价。
4. 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。
5. 估价委托人提供了估价对象的《商品房买卖合同》，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。
6. 本估价报告中的估价结果基于估价对象完整的物质实体状况和权益状况，且其法定用途使用能够在未来合法使用年限内得以持续。
7. 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。
8. 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。

## 二、未定事项假设

1. 本次估价对象由委托方有关人员现场指认，若与实际不符，应重新估价；注册房地产估价师现场勘察时，未对其做建筑物基础、房屋结构上的测量和试验，本次估价假设其无建筑物基础、结构等方面的重大质量问题。
2. 本次估价是以提供给估价机构的估价对象不存在抵押权、典权等他项权利为假设前提。特提请报告使用人注意！

## 三、背离事实假设

1. 估价结果是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，估价时没有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估价结果的影响；当上述条件发生变化时，

估价结果一般亦会发生变化。

2. 估价结果未考虑估价对象及其所有权人已承担的债务,或是债务及运营决策失误或市场运作失当对其价值的影响。

#### 四、不相一致假设

无。

#### 五、依据不足假设

委托方仅提供了估价对象的《商品房买卖合同》,根据《商品房买卖合同》确定房屋买受人为杨彩虹,在无其他后续产权证明前提下,认为杨彩虹已获得房屋所有权,建筑面积根据《商品房买卖合同》所载面积确定。

#### 六、估价报告使用限制

1. 本估价报告仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估房地产市场价值,不作它用。

2. 本估价报告使用的有效期为一年。即估价目的在报告完成后的一年内实现,估价结果可作估价对象的市场价格参考,超过一年,需重新进行估价。

3. 本估价报告专为委托人所使用,未经本公司同意,不得向委托人和估价报告审查部门之外的单位和个人提供。报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。



# 估价结果报告

## （一）估价委托人

名称：吕梁市离石区人民法院

## （二）房地产估价机构

名称：山西弘信房地产估价咨询有限公司

住所：太原市小店区学府街130号（华宇绿洲）33幢1单元7-8层0702号

统一社会信用代码：91140105757250079C

估价机构资质级别：壹级

资质证书编号：[晋]房估01119019号

法定代表人：段剑宇

联系电话：0351-7227000

公司邮箱：sxhxpg@126.com

## （三）估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

## （四）估价对象

### 1、估价对象基本状况

#### （1）估价对象财产范围、用途等基本状况

估价对象为位于吕梁市离石区龙凤北大街东侧、大三路南侧恒大华府第13幢7层701号房的住宅房地产，包括房屋建筑物及分摊土地使用权，估价对象建筑面积为215.89平方米。

根据估价委托人提供的《商品房买卖合同》恒晋并契合字11【0.27-9】023，估价对象分摊土地使用权证载用途为城镇住宅用地，房屋用途为住宅；据估价人员现场查勘，其现状用途为住宅。

#### （2）估价对象权属状况

##### ①产权登记状况

估价对象未办理《不动产权证书》，根据委托提供的《商品房买卖合同》，具体登记状况如下：

买受人：杨彩虹；坐落：吕梁市离石区龙凤北大街东侧、大三路南侧恒大华府第13幢7层701号房；房屋结构：钢筋混凝土结构；所在层数/房屋总楼层：7/31；建筑

面积：215.89 m<sup>2</sup>；用途：住宅；《商品房买卖合同》编号为恒晋并契合字 11【0.27-9】023。

土地坐落：市区龙凤北大街东侧、大三路南侧；土地取得方式：出让；土地使用权出让合同号：14230020111008；土地面积：74861.378 m<sup>2</sup>；规划用途：城镇住宅用地；土地使用年限：自 2011 年 6 月 10 日至 2081 年 6 月 9 日；小区名称：吕梁·恒大华府；《建设工程规划许可证号》：建字第 1411002011LJ002 号；《建筑工程施工许可证号》：142331201110240101；《商品房预售许可证》编号：（2011）晋商房预售吕字第 007 号，批准机关：吕梁市房地产管理局。

## ②他项权利状况

根据委托方提供资料，估价师通过尽职调查，未发现估价对象的有他项权利状况，根据本次估价目的，不考虑估价对象的抵押权、典权等他项权利；至估价时点，估价对象已被查封。

## 2、土地基本状况

估价对象位于市区龙凤北大街东侧、大三路南侧，属离石区管辖范围，宗地总面积为 74861.378 平方米，使用期限：国有建设用地使用权 2011 年 06 月 10 日起 2081 年 06 月 09 日止；估价对象所在宗地基础设施状况达到“七通一平”。即：通给水、通排水、通电、通讯、通路、通燃气、通热力以及场地平整。

## 3、建筑物基本状况

估价对象位于吕梁市离石区龙凤北大街东侧、大三路南侧恒大华府第 13 幢 7 层 701 号房，平面布局：4 室 2 厅 1 厨 2 卫，2 梯 2 户，房屋朝向：南北。

### （1）装饰装修、设施设备状况

外墙刷部分为干挂石材，部分刷涂料，入户门为防盗门，内门为实木门，铝合金窗户；客厅：地板砖铺地，墙面刷乳胶漆，屋顶为石膏吊角线；卧室：木地板铺地，墙面刷乳胶漆，屋顶为石膏吊角线；厨房：地板砖铺地，墙面瓷片到顶，屋顶刷乳胶漆；卫生间：防滑地板砖铺地，墙面瓷片到顶，屋顶刮白，装有坐便、洗手台、淋浴、热水器等。水、电、暖、气、通讯、有线、电梯、可视门禁等生活配套设施齐备。

### （2）建筑物维护保养及使用状况

据了解，估价对象建成于 2012 年，钢混结构，经估价人员现场查勘，于估价时点，建筑物维护状况较好，使用正常，现自用，已被查封。

#### 4、区位描述与分析：

##### (1) 位置状况描述

估价对象位于吕梁市离石区龙凤北大街东侧、大三路南侧恒大华府第13幢7层701号房，东临吕梁大道，西临临安路，南邻碧桂园，北临纬三十一路，区域特征良好。所在层次：7/31，房屋朝向：南北。

##### (2) 交通状况描述

估价对象区域内有101路、103路、105路等多条公交线路，交通较便利。

##### (3) 外部配套设施描述

估价对象区域内有吕梁恒大华府影城、同达森客美食广场、同达森客酒店等商业设施；吕梁学院、吕梁学院附中、上安小学、残疾人职业技能学校、恒大·特蕾新幼儿园等教育机构；艳红牙科、王家沟村卫生所等医疗场所；中国建设银行、中国工商银行、山西省农村信用社等金融机构；世纪君晟、吕梁学院文华苑小区等住宅小区。区域配套设施较齐全。

##### (4) 周围环境状况描述

估价对象用途为住宅，周边环境较好，人文环境较好。

##### (五) 价值时点

我公司派注册房地产估价师于2019年10月29日对估价对象进行现场勘察，本次估价以现场勘察日期作为价值时点，即：2019年10月29日。

##### (六) 价值类型

本次估价报告中采用公开市场价值标准，即所评估出的客观合理价格应是在公开市场上最可能形成的价格。采用公开市场价值标准时，要求评估的客观合理价格或价值应是公开市场价值。市场价值是指估价对象经适当营销后，有熟悉情况、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。

估价对象房地产市场价值是指在正常市场情况下，于价值时点2019年10月29日，估价对象用途为住宅的市场价值。

##### (七) 估价依据

本次估价依据以下相关资料，进行分析、测算：

国家及地方颁布的相关法律、法规和文件

1、《中华人民共和国物权法》（2007年10月1日施行）

- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年8月30日修改）
- 3、《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日修改）
- 4、《中华人民共和国资产评估法》（2016年12月1日施行）
- 5、《中华人民共和国担保法》（1995年10月1日施行）
- 6、《中华人民共和国民事诉讼法》（2015年2月6日起施行）
- 7、《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》（法释[2004]16号）
- 8、《最高人民法院关于人民法院民事执行中查封、扣押、冻结财产的规定》（法释[2004]15号）
- 9、《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》（法释[2018]15号）
- 10、《不动产登记暂行条例》（国务院令 第656号）
- 11、《财政部 国家税务总局关于廉租住房、经济适用住房和住房租赁有关税收政策的通知》（财税〔2008〕24号）
- 12、《关于营改增后契税房产税 土地增值税 个人所得税计税依据问题的通知》（财税〔2016〕43号）
- 13、《国家税务总局关于营改增试点若干征管问题的公告》（国家税务总局公告2016年第53号）
- 14、《房地产估价规范》（国家标准 GB/T 50291-2015）
- 15、《房地产估价基本术语标准》（国家标准 GB/T 50899-2013）

#### 委托方提供的相关资料

- 1、恒晋并契合字 11【0.27-9】023《商品房买卖合同》；
- 2、委托方提供的与本次估价相关的其他资料；

#### 估价机构搜集和掌握的相关资料

- 1、吕梁市总体规划及近年来统计资料；以及估价对象所在区域的区位条件资料；
- 2、注册房地产估价师实地查勘所获得的资料和询问记录；
- 3、本估价机构和注册房地产估价师掌握和搜集的房地产市场相关资料。

#### （八）估价原则

本项估价遵循独立、客观、公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则、最

高最佳利用原则。

1、独立、客观、公正原则：要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估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。

2、合法原则：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。

3、价值时点原则：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：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。

5、最高最佳使用原则：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。

### （九）估价方法

#### 1、估价技术路线

选取市场上近期交易的类似房地产作为可比实例，经过市场状况、交易情况、房地产状况修正后得到比准价格；从市场搜集类似房地产出租案例，通过收益率将未来的收益折算到价值时点从而得出其收益价格；将比较法计算结果和收益法计算结果加权平均得出估价对象市场价值。

#### 2、估价方法的介绍

根据《房地产估价规程》房地产估价的常用方法有：比较法、收益法、假设开发法、成本法等。

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。该方法适用于同类房地产数量较多、经常发生交易且具有一定可比性的房地产，如住宅、写字楼、商铺等。

收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。该方法适用于估价对象通常有租金等经济收入的收益性房地产，包括写字楼、商店、酒店、餐馆等。

成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。成本法适用于市场不成熟地区房地产的估价。

假设开发法是预计估价对象开发完成后的价值，扣除预计正常的开发成本、税费

或利润等，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产估价。

### 3、估价方法的选择依据

估价对象为已建成的房地产，且目前为最佳使用状态，不需推倒重建，不宜采用假设开发法；估价对象现状为住宅，其价值高低取决于市场供求关系，而非成本累加，成本累加并不能真实反映出客观市场价值，故不宜采用成本法；与估价对象类似的住宅存在出租案例，估价对象属于收益性物业，其价值高低取决于市场供求关系及未来预期收益，宜采用收益法；目前吕梁市离石区房地产市场较为活跃，交易案例较多，同一供需圈内类似房地产的交易案例较多，宜采用比较法。

### 4、估价方法的技术思路

#### (1) 比较法

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。其计算公式：

估价对象房地产的比准价格=比较实例房地产的价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数

具体操作步骤：调查整理与估价对象类型相近的交易实例，选取其中三个以上与估价对象最为类似、可比的实例；建立价格可比基础；进行交易情况、市场状况、房地产状况等项修正；求出估价对象的比准价格；根据比准价格求取估价对象的价格。

根据影响房地产价格的主要因素，结合估价对象和可比实例的实际情况，所选择的比较因素主要有用途、交易情况、市场状况（交易日期）、区位状况、实物状况、权益状况。区位状况包含位置、交通状况、外部配套设施、环境条件、楼层、朝向；实物状况包含建筑面积、建筑结构、设施设备、装饰装修、层高、空间布局、建筑功能、外观、新旧程度、物业管理；权益状况包含物业管理、共有情况、用益物权设立情况、担保物权设立情况、租赁或占用情况、拖欠税费情况、查封等形式限制权力情况、权属清晰情况。

比较案例经过以上修正后的比准价格加权平均得到比较法测算单价，比较法单价 6995 元/m<sup>2</sup>。

#### (2) 收益法

收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收

益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。其计算公式如下：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+Y_i)^i}$$

式中：V—净收益现值；

$A_i$ —未来第 i 年的净收益（元或元/ $m^2$ ）；

$Y_i$ —未来第 i 年的报酬率（%）；

n—收益期（年）

具体操作步骤：收集有关收入和费用的资料，估算有关收入（潜在毛收入、估算有效毛收入），估算运营费用，估算净收益；选用适当的报酬率；根据估价对象情况选择恰当的公式，测算出估价对象的收益价格。

通过前述收益法公式，测算得收益法单价为 6614 元/ $m^2$ 。

### （3）房地产市场价值的确定

根据评估目的及评估对象的特点，结合本市房地产市场的状况，本次评估结果的确定采用加权平均的方法。比较法是注册房地产估价师利用近期发生的与估价对象具有替代性的交易案例作为比较标准，修正推算出的估价对象的比准价格；收益法从预期收益折现的角度了解该区域价格水平，本次估价比较法的权重设为 50%，收益法的权重设为 50%，将两种方法的试算值进行加权平均后的结果为：

单价（取整）为：6995×50%+6614×50%=6805（元/平方米）

总价为：6805 元/ $m^2$ ×215.89  $m^2$ =1469131 元≈146.9 万元

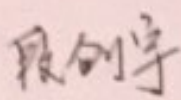
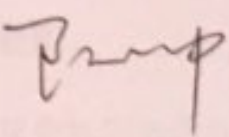
### （十）估价结果

本估价机构根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过测算，结合估价经验与对影响房地产市场价格因素的分析，确定估价对象于价值时点 2019 年 10 月 29 日的市场价值为人民币 146.9 万元，大写：人民币壹佰肆拾陆万玖仟元整，单价为 6805 元/ $m^2$ 。



(十一) 注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
段剑宇	1420030006		2019年11月12日
阮建中	1419970013		2019年11月12日

(十二) 实地勘察期

我公司派注册房地产估价师于2019年10月29日对估价对象进行现场勘察，实地勘察期：2019年10月29日。

(十三) 估价作业期

2019年10月29日-2019年11月12日。

(十四) 估价报告使用说明

(1) 估价报告应有的有效期自完成估价报告之日起原则上是一年。

(2) 本报告估价结果仅作为委托方在本次估价目的下使用，不得做其他用途，未经本估价机构和估价人员同意，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，凡因委托人使用估价报告不当而引起的后果，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

(3) 本报告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保留一位小数或取整，因此，可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响计算结果及最终评估结论的准确性。

(4) 本报告中最终的评估总价精确到仟元。

(5) 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时，请及时通知本估价公司进行更正。

(6) 本报告一式叁份具有同等法律效率，其他复印件及影印均无效。



## 附件

- 1、法院评估鉴定委托书复印件
- 2、执行裁定书复印件
- 3、估价对象《商品房买卖合同》复印件
- 4、估价对象照片
- 5、估价对象位置示意图
- 6、房地产评估机构营业执照复印件
- 7、房地产估价资质证书复印件
- 8、注册房地产估价师资格证复印件

吕梁市离石区人民法院  
鉴定委托书

2011 离法鉴字第 16 号

山西弘信房地产估价咨询有限公司

我院受理申请人薛玉军、被申请人张玉川、杨彩虹

一案，需对离石区恒大

华府13号楼701室评估

予以鉴定。根

据最高人民法院《关于人民法院对外委托鉴定管理规定》，  
请你单位严格按照相关规定进行鉴定，并及时向委托法院  
提出书面鉴定结论（请在30个工作日内完成）。



(备注：此件必须承办法官提交鉴定机构)

# 山西省吕梁市离石区人民法院

## 执行裁定书

(2018)晋1102执238号

申请执行人：薛玉平，男，汉族，身份证号：  
142331196412100034。

被执行人：张玉川，男，汉族，身份证号：  
142327196408136072。

被执行人：杨彩虹，女，汉族，身份证号：  
142327196811141621。

本院依据已经发生法律效力山西省吕梁市离石区人民法院(2015)离民一初字第1491号民事判决书，责令被执行人张玉川、杨彩虹向申请执行人薛玉平偿还借款本金1985000元及利息，并支付本案诉讼费36240元，执行费22250元，共计2043490元及利息。但被执行人张玉川、杨彩虹至今未履行。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百四十四条之规定，裁定如下：

查封、拍卖、变卖被执行人杨彩虹名下位于吕梁市离石区恒大华府13号楼701室住宅房一套。

本裁定送达后即发生法律效力。

审判员 高福明

二〇一八年十月九日

书记员 任晋远

本件与原件核对无异

L. (2018 湖北荆州月考) 如图甲  
场线从 A 到 B 运动过程中的速  
 $E_p$  及电子在 A、B 两点的电势能

杨新志

13-701

编号: GF-2000-0171

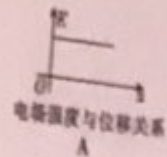
(2011) 渝商房预登字第 007 号住 023

# 商品房买卖合同

中华人民共和国建设部  
国家工商行政管理局

## 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。
- 4、合同应当用钢笔、毛笔、签字笔及打印填写，空格部分若为空白句，应用“/”划掉，涂改之处，须经合同当事人签字或盖章确认。
- 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。【】中显示双方签署合同所选择的内容，其他未被选中的内容不显示。
- 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。



基础打册

# 商品房买卖合同

(合同编号: 恒晋并契合字 11【0.27-9】 023)

合同双方当事人:

出卖人: 吕梁市俊汇房地产开发有限公司  
 注册地址: 吕梁市离石区兴农街3号  
 营业执照注册号: 141100112019461  
 企业资质证书号: 0901663878A  
 法定代表人: 顾朝晖 联系电话: 0358-8212889  
 邮政编码: 033000

买受人: 杨彩虹  
 【本人】【法定代表人】姓名: 杨彩虹 国籍: 中国  
 【身份证】【护照】【营业执照注册号】【】: 142327196811141621  
 地址: 山西省吕梁市柳林县西十二米街永安保险公司  
 邮政编码: 033300 联系电话: 15135889000  
 【委托代理人】【监护人】姓名: \_\_\_\_\_ 国籍: \_\_\_\_\_  
 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 商品房建设依据。

出卖人以 出让 方式取得位于 市区龙凤北大街东侧、大三路南侧、编号为 14230020111008 的地块的土地使用权。土地使用权出让合同号为 14230020111008。  
 该地块土地面积为 74861.378 平方米, 规划用途为 城镇住宅用地, 土地使用年限自 2011 年 6 月 10 日至 2081 年 6 月 9 日。

出卖人经批准, 在上述地块上建设商品房, 现定名 吕梁·恒大华府。建设工程规划许可证号为 建字第 1411002011LJ002 号, 施工许可证号为 142331201110240101。

## 第二条 商品房销售依据。

买受人购买的商品房为预售商品房。预售商品房批准机关为 吕梁市房地产管理局, 商品房预售许可证号为 (2011)晋商房预售吕字第 007 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12【幢】7【层】701号房。

该商品房的用途为住宅，属钢筋混凝土结构，层高为3米，建筑层数地上  层，地下0层。

该商品房的阳台是封闭式。  
该商品房合同约定建筑面积共215.89平方米，其中，套内建筑面积173.78平方米，公共部位与公用房屋分摊建筑面积42.11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）。

该商品房与相同户型的样板房因所在楼栋、楼层或地形等不同，局部结构、层高（所有层高均包括楼板厚度）、面积、室内装修可能存在差异。实际交付以合同约定为准。

#### 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）每平方米5853.75元，总金额（人民币）小写1263767元，大写壹佰贰拾陆万叁仟柒佰陆拾柒元整。

2、按套内建筑面积计算，该商品房单价为（XX币）每平方米XX元，总金额（XX币）XX元整。

3、按套（单元）计算，该商品房总价款为（XX币）XX元整。

4、XX

#### 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（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，双方同意按下列方式进行处理：

（一）本条款适用于商品房预售，该商品房交付使用后，合同约定计价面积与产权登记的建筑面积有差异的，以产权登记建筑面积为准。产权登记建筑面积与合同约定计价面积发生差异（含误差，下同）双方同意按以下原则处理：

1、面积误差比绝对值在0.6%以内（含本数）的，买卖双方不作任何补偿；

2、面积误差比绝对值在0.6%以上（不含本数）至3%以内（含本数）的，买卖双方

按产权登记面积及本合同约定的房屋单价据实结算；

3、面积误差比绝对值在 3%以上（不含本数）的，产权登记面积大于合同约定计价面积时，面积误差比 3%以内（含本数）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约定计价面积时，面积误差比在 3%以内（含本数）部分的房价款由出卖人返还买受人，超出 3%部分的房价款由出卖人双倍返还买受人。

4、该商品房的产权登记面积与本合同约定计价面积发生差异，买受人应于出卖人发出的“退（补）款通知书”中指定的期限内办理房款的退（补）手续。

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

（二）因设计变更造成面积差异，双方应当签署补充协议。

#### 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

一次性付款共计人民币                    元整（小写          元整），于      年      月      日前付清。

##### 2、分期付款

      年      月      日前支付首期房款¥          元整（小写          元整）；于      年      月      日前支付房款¥          元整（小写          元整）；余款¥          元整（小写          元整）于      年      月      日前付清。

##### 3、其他方式

银行按揭，首付款共计人民币叁拾捌万叁仟柒佰陆拾柒元整（小写383767元整）于2011年11月9日前付清；余款共计人民币捌拾捌万元整（小写880000元整）办理银行按揭，并在2011年11月16日前办理完毕银行按揭贷款申请手续。

第七条 双方同意就本合同第六条补充如下：

（一）关于银行按揭付款方式的约定（仅适用于选择银行按揭方式者）

1、买受人必须在《楼宇认购书》约定日期内办理完毕银行、公积金贷款申请手续并签署抵押贷款合同（协议），并提供银行、公积金贷款所需的全部真实资料，否则视为逾期付款，买受人按本合同第八条之约定承担逾期付款的违约责任。

2、买受人申请银行、公积金贷款实际贷款的年限、贷款利率、贷款金额以银行、公积金中心最终审批为准，如银行、公积金中心批准的按揭贷款额低于买受人的申请金额，



该差额部分买受人应在银行、公积金中心最终审批之日起5日内付清，否则，视为逾期付款。买受人同意按本合同第八条的约定承担逾期付款的违约责任而不提出任何异议，如因买受人确实无法补足差额部分房款致使合同被解除，则买受人应按房屋总价款10%向出卖人支付违约金。

3、如买受人的按揭申请未获银行、公积金中心最终审批同意的，买受人应在银行、公积金中心审批終了之日起5日内付清剩余房款，且不能享受付款方式的优惠折扣，逾期付款的买受人应按本合同第八条之规定承担逾期付款的违约责任；如因买受人无法付清房款致使合同被解除，则买受人应按房屋总价款10%向出卖人支付违约金。

4、买受人在办理完毕银行、公积金贷款手续之前，要求解除合同的，买受人所交的款项不予退还。

5、在《房地产权证》办理完毕前，买受人未按银行、公积金贷款合同规定期限偿还贷款或要求终止贷款合同，导致出卖人承担了保证责任的，出卖人享有下列权利：

(1) 有权单方解除本《商品房买卖合同》，收回该商品房，买受人所交的全部款项不予退还。同时买受人必须在出卖人履行其保证责任后30天内，协同出卖人到房管局办理有关解除合同的手续。

(2) 有权对该商品房以出租、拍卖、申请法院强制执行等方式行使追偿权。

(3) 有权终止或不予办理房地产权证，并无须承担任何责任。

(二) 关于一次性付款、分期付款的约定：

在《房地产权证》办理完毕前，出卖人和买受人双方任何一方无正当理由要求终止合同的，责任方须按已付款的50%向对方承担违约责任。

#### 第八条 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，按下列方式处理：

1. 采用银行按揭付款方式或一次性付款方式，买受人逾期付款的，违约责任按逾期时间，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壹的违约金，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1%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壹（该比率应不小于第(1)项中的比率）

的违约金。

2、如买受人分期付款，买受人必须严格按照本协议约定的期限支付每期楼款，否则，每逾期一天，买受人须按未付款总金额的万分之一计算，向出卖人支付违约金。买受人逾期90天仍未按约定全额支付的，出卖人有权单方解除《商品房买卖合同》，买受人所交的全部款项不予退还，该房屋归出卖人所有，买受人应无条件配合出卖人到有关政府部门办理注销合同备案等取消交易的手续，因办理相关手续所支付的费用由买受人承担。若商品房买卖合同约定的交楼日期或办理交楼手续的日期早于买受人应交最后一期房款的日期，买受人须在办理交楼手续日期前付清全部款项，否则出卖人有权不交付该房屋给买受人，且出卖人无需承担任何违约责任。

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。

#### 第九条 交付期限。

出卖人应当在 2013年12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。

“该商品房经验收合格”是指：由勘察单位、设计单位、施工单位、监理单位、建设单位对该单位工程质量验收出具《单位（子单位）工程质量竣工验收记录》及取得《建筑工程消防验收意见书》、《电梯安全检验合格证》。

2、买受人选择按揭付款方式购房的，在合同约定交房之日，买受人的银行、公积金个人贷款申请手续未经银行、公积金中心批准的（即按揭款未划入监控帐户），交楼期限顺延。

3、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 60 日内告知买受人的；

(2) 如合同约定的交付期限届满时，买受人仍未能依约向出卖人支付全部到期款项（包括违约金、税费等）。

(3) 政府部门对验收及市政配套、安装之延误。

#### 第十条 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 壹 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 1% 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 壹 (该比率应不小于第(1)项中的比率) 的违约金。

2. 逾期超过 90 日后, 买受人要求继续履行合同的, 上述逾期交房违约金支付比例最高不超过已付房款的 1% 。

#### 第十一条 规划、设计变更的约定。

本商品房项目为分期规划、分期开发, 经规划部门批准的变更、设计单位同意的设计变更, 该变更为商品房结构形式、户型、空间尺寸、朝向的变更且影响买受人所购商品房质量或使用功能的, 出卖人应当书面通知买受人。买受人有权在出卖人发出通知之日起 15 日内作出是否解除合同的书面答复, 买受人在出卖人发出通知之日起 15 日内未作书面答复的, 视同接受规划、设计变更以及由此引起的房价款的变更。

买受人因上述规划、设计变更要求解除合同的, 应配合出卖人办理相关合同解除手续, 出卖人应在买受人解除合同并办理完毕相关手续之日起 90 天内无息退还已付购房款, 解除合同及办理相关手续的费用由买受人承担。

经规划部门批准或设计单位同意, 出卖人对原规划设计方案作出除本条第一款提到的变更外的局部的调整, 可不通知买受人。除非买受人因该局部改变而遭受直接损失, 否则出卖人不承担赔偿责任。买受人无权因该局部调整解除合同, 出卖人不因此承担违约责任。

由于政府行政命令直接导致的规划设计变更, 属于不可抗力。出卖人应在变更确立后 30 日内进行公示, 但不承担违约责任、赔偿责任, 买受人无权因该设计变更解除合同。

#### 第十二条 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九条规定的证明文件, 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：  
自《商品房买卖合同》约定交房日期之日起，视为买受人同意该商品房已符合交付条件，并已实际交付买受人；同时买受人应向出卖人选聘的物业服务公司缴交物业服务费及相关费用。

如商品房在合同约定交房日期前具备交付使用条件，出卖人提前通知买受人办理收楼手续，双方同意以出卖人通知的收楼日为交房日期；若买受人未按通知的日期办理该房屋的验收交接手续，自出卖人通知的交房日期起，视为买受人同意该商品房符合交付条件，并已实际交付买受人。

该商品房的风险责任自实际交付之日或视为交付之日起由出卖人转移给买受人。

买受人在接收房屋时，除房屋地基基础和主体结构存在质量问题以及《住宅工程质量分户验收结果表》认为不得交付的情形等其他严重影响正常居住使用的房屋质量问题外，不得以房屋存在质量问题为由拒绝接收房屋，否则，从出卖人书面通知的买受人办理房屋交接手续之日起，视为出卖人已经交付房屋。但买受人接收房屋的，不视为出卖人所应当承担的保修义务予以免除，出卖人仍然应当按照法律、法规、规章的规定和合同的约定对该房屋的质量问题进行整改和保修。买受人主张房屋地基基础和主体结构存在质量问题或存在其他严重影响正常居住使用的房屋质量问题，应当取得山西省有资质的建设工程质量检测机构出具的质量检测结论性鉴定意见，否则视为不存在该质量问题。

第十三条 出卖人保证销售的商品房没有产权纠纷和债权债务纠纷。确属出卖人原因，造成该商品房不能办理产权登记或发生债权债务纠纷的，由出卖人承担相应法律责任。

第十四条 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. 买受人在交楼日如对装饰、设备提出异议，由出卖人按双方约定的标准进行修理、更换重做，并在 30 日内解决，此段期间不视为延期交房。买受人不得以出卖人交付使用的商品房的装饰、设备标准不符合双方约定的标准为由拒绝接收该商品房。

第十五条 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. 供水、供电在该商品房交付使用时达到使用条件。

2. 电话、有线电视线路在商品房交付使用时安装完毕。

由买受人自行申请开通并承担相应费用。

3. 本项目范围内供热系统在商品房交付使用后第一个采暖季之前安装完毕，具体达到使用条件日期以供热公司规定及供热公司外网建设进度为准；

4. 本项目范围内燃气线路在商品房交付使用时安装完毕，具体达到使用条件的日期以燃气公司规定及燃气公司外网建设进度为准；

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. 非出卖人自身原因导致上述基础设施在商品房交付后不具备使用条件或未能投入使用的，出卖人不承担违约责任；

2. 出卖人有责任有义务协调相关单位解决存在问题，直至上述基础设施、公共配套达到使用条件。

鉴于吕梁恒大华府系分期开发，根据政府批准的规划方案，基础设施与公共配套建筑也将分期建成交付，除合同约定的交付项目和日期外，其他项目的交付时间不迟于吕梁恒大华府最后一期竣工交付的时间。

公共配套建筑竣工并达到使用条件后，投入使用（如商铺开业）的具体时间由相关买受人或经营者最终确定。

#### 第十六条 关于产权登记的约定。

出卖人应当在商品房交付使用后 540 个工作日内，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，双方同意按下列约定处理：

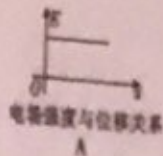
1、双方同意以 2013 年 12 月 31 日之次日为办理产权登记期限的起算日，出卖人应当在该日之次日起 540 个工作日内，向产权登记机关为买受人办妥产权登记。

买受人应在出卖人通知的时间内提供办理产权证所需的资料及缴纳相关税费，并履行办理产权证所需相关义务。逾期 15 天未全部提供或未缴纳相关税费，或买受人未履行相关义务的，出卖人不承担延期办理其产权证的责任。

2、出卖人未能在约定时间内办妥房产证的，出卖人每年按已付房款的 0.1% 向买受人支付违约金，如房屋交付使用三年后未能取得房地产权属证，买受人有权退房。

3、如果买受人未按本合同约定向出卖人支付该商品房应付款（含因实测计价面积与本合同约定计价面积发生差异而产生的须补交的房款），出卖人有权拒绝向买受人交付该商品房或虽然交付了该商品房，但无须协助买受人办理房屋产权交易过户手续，并无须承担任何责任。

4、买受人应在办理该商品房的收楼手续时，按出卖人要求办理产权登记的有关手续。



包括应向出卖人提交办理上述手续需要的证明文件及签署一切必须文件，须向银行借取资料的，买受人可委托出卖人代为向银行借取，买受人是否提供齐全证明文件以出卖人开具的收件回执为准。否则，出卖人无义务为买受人办理该商品房的房产权属证书。

5、按揭付款的，办理产权登记手续所需要的文件是否齐全以产权登记机关要求为准。银行、公积金中心提供了齐全文件的次日为产权登记的起算日，不受本条第一款的约束。买受人委托出卖人向银行借取文件的，须向出卖人出具委托书。

6、如因买受人或产权登记机关的责任致使买受人不能在本条规定日期取得房产权属证书的，则出卖人免除因此而产生的买受人不能按期取得房产权属证书的责任。

7、买受人未按出卖人书面通知的时间、地点领取《房屋产权证》的，视为从出卖人书面通知的领取日期起，该商品房《房屋产权证》已经交付予买受人。

#### 第十七条 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。

买卖双方对交付商品房的质量有争议时，买受人可向具有工程质量检测资质的机构申请鉴定，如鉴定结论为主体结构质量不合格，或者属于严重影响正常居住使用的质量问题，买受人有权解除合同，出卖人承担鉴定费用并赔偿买受人损失。

出卖人按《住宅质量保证书》承诺的内容承担保修责任的，买受人应对出卖人的保修行为提供必要的便利，如因买受人拒绝出卖人入场维修等原因导致出卖人无法履行保修责任的，由此产生的责任由买受人自行承担。

若买受人房屋的相邻房屋或设施需维修，买受人必须对出卖人的维修行为提供必要的便利。

#### 第十八条 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 归全体业主享有；
- 2、该商品房所在楼宇的外墙面使用权 归全体业主享有；
- 3、该商品房所在楼宇的命名权 属于出卖人所有；
- 4、该商品房所在小区的命名权 属于出卖人所有；

5. XX

第十九条 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。

第二十条 买受人同意建筑区划内所有与该住宅单位相邻的花园、绿地、楼宇底层、露台、由该住宅单位的买受人按合同内容享有使用权。该住宅单位使用花园、绿地、楼宇层面、露台,其范围、面积,以该住宅单位的出卖人与买受人签订的《商品房买卖合同》约定的范围、面积、使用期限为准,上述部分,其使用权归各相应单位买受人按合同约定使用,其他买受人对此放弃且不具有使用权。

买受人同意,未计入商品房建筑面积分摊的公共部位与共用房屋部分,包括但不限于综合楼、恒大影院、幼儿园、地上及地下停车场等配套建筑,其所有权(占有、使用、收益、处分)属于出卖人。

第二十一条 物业服务

买受人同意本合同项下的物业由出卖人委托的金碧物业有限公司吕梁分公司进行首期物业服务与管理;在签订《商品房买卖合同》的同时,物业买受人应与其签订物业服务协议;物业服务费收费标准暂定为:2.5元/平方米·月(含电梯维护费)(本条所指面积均为建筑面积),最终收费标准以政府相关部门审批为准,政府调整除外。

物业服务费用的起计日期按照《山西省物业服务收费管理实施办法》执行,买受人承诺自觉遵守物业出卖方前期委托的物业管理公司制定的相关园区物业服务与管理规定。

本合同项下的物业存续期内,物业服务费用经政府物价部门核准调整价格的,按调整后的价格执行。

第二十二条 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,依法向商品房所在地人民法院提起诉讼。

第二十三条 其他约定:

1、关于通知的约定:

(1) 买受人确认本《商品房买卖合同》正文前“合同当事人”项下约定的通讯地址为出卖人向买受人发出书面通知的送达地址,买受人不填写地址的,有关书面通知以买受人所提供的身份证地址为通讯地址。

如出现买受人提供地址或身份证地址有误的,或买受人通讯地址变更,没有在五日内

书面通知出卖人的，出卖人向上述地址以特快专递或挂号信发出通知，即视为已送达买受人，由此引起的一切责任由买方承担。

(2) 出卖人按照买受人所提供的通讯地址寄出信件，即视为出卖人已经履行了通知义务。

2、关于买受人向出卖人缴纳燃气工程施工费及有线电视初装费的约定

(1) 燃气工程施工费按照工程造价分户均摊，每户暂定 3500 元，最终以天然气公司实际收取为准；

(2) 有线电视初装费暂定 350 元/户，最终以有线电视公司实际收取为准。

上述两项费用为代收费用。

3、关于税费、维修资金等的约定：买受人可委托出卖人代为缴纳办理该商品房房地产合同或权证须缴纳的相关税费、维修资金等，买受人须在当地政府规定的时间前按相关部门文件规定将所有税费、维修资金等委托出卖人代收。买受人也可自行向政府相关部门缴纳全部相关税费、维修资金等，缴纳后须将相关凭证交给出卖人办理有关合同登记及权证手续。最终收费项目及标准，按当地政府部门最新规定执行，多退少补。

若买受人未在规定时间内向出卖人及时提供自行缴纳税费、维修资金等的相关凭证或委托出卖人代收有关费用，出卖人不承担延期办理其合同或权证等相关责任。

4、如买受人购买的商品房与出卖人仍未开发的发展用地相邻，买受人在签署合同之前已充分知道相邻的发展用地在以后的发展建设、施工过程中可能会产生影响买受人生活、居住的噪音、灰尘等问题，买受人不得因此而追究出卖人的任何责任。

5、如买受人逾期未付款，出卖人依本合同及补充协议的规定解除合同的，出卖人有权在买受人已付房款中直接扣除相应的违约金。

6、按本合同约定或法律规定买受人可以行使合同解除权的，应在解除情形发生之日起三十日内行使，若买受人未在三十天内行使该项权利的，视为买受人自愿放弃该项合同解除权。本补充协议有特殊约定的从约定。

7、出卖人针对买受人所购商品房及其所在楼宇、项目做的销售资料及宣传资料（包括但不限于售楼书、宣传折页、报纸、电视广告等）仅供买受人购房时参考，并不视为正式要约之内容，出卖人不因上述广告、宣传资料而承担违约责任，上述广告、宣传资料与本合同及其附件内容不一致的，以本合同及其附件为准。双方在交易过程中口头表示的意向和信息，不构成合同内容，双方不受其约束。

8、买卖双方一致确认，双方已根据各自的要求和实际情况对本合同之所有条款予以充分协商，双方对本合同及补充协议条款中免除或限制对方责任、买受人权利的内容，在签订本合同时已向对方进行特别解释说明。买受人进一步确认，已知悉并认可本合同及本



补充协议之全部条款内容，且本合同及本补充协议条款为其真实意思的反映。

第二十四条 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。

第二十五条 本合同连同附件，一次性付款的一式肆份，按揭付款的一式伍份，具有同等法律效力。合同持有情况如下：

一次性付款的出卖人壹份，买受人壹份，吕梁市房地产管理局贰份，另外按揭付款的按揭银行壹份。


第二十六条 本合同自双方签订之日起生效。

第二十七条 商品房预售的，自本合同生效之日起 30 天内，由出卖人向 吕梁市房地产管理局 申请登记备案。

出卖人 (签章):   
【法定代表人】:  
【委托代理人】:  
【监护人】:



(签章):  
签于 吕梁恒大有销售有限公司  
2011 年 11 月 22 日

买受人 (签章): 杨彩虹   
【法定代表人】:  
【委托代理人】:  
【监护人】:

(签章):  
签于 吕梁恒大有销售有限公司  
2011 年 11 月 22 日





13--15#标准层平面图

杨彩红

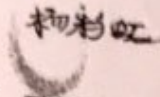
附件二：公共部位与公用房屋分摊建筑面积构成说明

适用于高层住宅

- 1、各单元的公共门厅、过道
- 2、各单元的楼梯间
- 3、各单元的电梯井、管道井
- 4、各单元的电梯机房
- 5、外墙面积的一半
- 6、其他



附件三：  
精装交楼标准



一、住宅室内装修：

1. 门：入户门：高级装甲入户门，配高级精美入户门锁。  
厨、厕、房门：采用高级木饰面门及门套，配高级门锁及五金件。  
出阳台门：高级铝合金门。
2. 窗：采用高级镀膜玻璃铝合金窗，飘窗台配天然石台面。
3. 客厅：天花：高级乳胶漆，配精美石膏角线；  
地面：“萨米特”或“嘉俊”或“欧神诺”高级抛光砖，周边围波打线；  
墙身：高级乳胶漆。
4. 过道：天花：高级乳胶漆；  
地面：“萨米特”或“嘉俊”或“欧神诺”高级抛光砖；  
墙身：高级乳胶漆。
5. 卧室：天花：高级乳胶漆，配精美石膏角线；  
地面：“新绿洲”或“安信”或“大自然”豪华复合实木地板；  
墙身：高级乳胶漆。
6. 厨房：天花：硅酸钙板吊顶，高级乳胶漆；  
地面：“冠珠”或“博德”或“欧神诺”高级防滑砖；  
墙身：“冠珠”或“博德”或“欧神诺”高级墙面砖至天花；  
橱柜：“海尔”或“雅科波罗”或“康耐登”高级吸塑面板组合橱柜，  
配“摩恩”或“美标”或“乐家”洗菜盆及龙头。
7. 卫生间：天花：硅酸钙板吊顶，高级乳胶漆；  
地面：“冠珠”或“博德”或“欧神诺”高级防滑砖；  
墙身：“冠珠”或“博德”或“欧神诺”高级墙面砖至天花；  
洁具：选用“伊奈”或“科勒”或“美标”名牌洁具；  
龙头：选用“摩恩”或“美标”或“乐家”名牌龙头。  
(注：工人房卫生间除外)
8. 阳台：天花：高级外墙漆；  
地面：“马可波罗”或“金意陶”或“博德”高级防滑地砖；  
墙身：同建筑外墙材料。

二、住宅配套设施：

1. 电话：预留电话线接口；(由用户自行申请开通)
  2. 电视：预留有线电视接收接口；(由用户自行申请开通)
  3. 宽带网：预留宽带网接口；(由用户自行申请开通)
  4. 供电：每户设独立电表，电线暗装，配优质名牌电箱，“Legrand”或“松下”或“西门子”高级开关、插座面板；
  5. 给排水：每户设独立水表，水管暗装；
  6. 采暖：室内设低温热水地板辐射采暖；分户控制。
  7. 燃气：每户设独立燃气表，管道天然气入户；(由用户自行申请开通)
  8. 安防：每户安装可视对讲。家居安防标准配置为客厅设红外线探头一个，入户门设门磁一个，主卧设紧急按钮一个；
  9. 灯饰：客厅、餐厅、主人房配豪华灯具，其余空间配精美灯具；
  10. 厨房配送电器：配“海尔”“老板”或“华帝”燃气炉、抽油烟机、消毒碗柜；
  11. 卫生间配送五金件：配“华亿达”或“帝朗”厕纸架、双杆毛巾架。
- \*注：1、发展商有权以同标准之建筑材料及设备代替上述所列各项。  
2、业主一律不得更改剪力墙及厨、厕的间墙

公共部位装修标准

住户大堂及电梯前室

一、室内装修

天花：造型天花吊顶，高级乳胶漆；

地面：“萨米特”或“嘉俊”或“欧神诺”高级抛光砖，局部地面拼花；

墙身：“萨米特”或“嘉俊”或“欧神诺”高级抛光砖，局部木饰面造型；

二、配套设施：

大门口设电控锁、开门按钮；入口门外侧设可视对讲室外机。

标准层电梯间：

天花：高级乳胶漆；

地面：“萨米特”或“嘉俊”或“欧神诺”高级抛光砖；

墙身：“萨米特”或“嘉俊”或“欧神诺”高级抛光砖

\*注：发展商有权以同标准之建筑材料及设备代替上述所列各项。

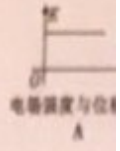


品牌名称：

商品编码

商品

温馨提示：收楼  
时请检查商品



现状实拍照片



小区入口



小区环境



外立面



楼栋



大厅



楼梯

现状实拍照片



入户门



客厅



卧室



厨房



卫生间



景观

No.0009052



# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码  
91140105757250079C (1-1)

扫描二维码  
即可查询  
企业信息  
了解更多  
详情



注册资本 贰佰万圆整

成立日期 2003年04月04日

营业期限 / 长期

住所 太原市小店区学府街130号(华宇绿洲)33幢1单元7-8层0702号

经营范围 房地产价格评估、房地产开发项目评估、房地产开发项目咨询、服务、房地产营销策划、节能评估、咨询、审计、服务；消防安全评估\*\*\*（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）

登记机关

2019



市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家企业信用信息公示系统网址：<http://www.gsxt.gov.cn>

国家市场监督管理总局监制



根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国资产评估法》等法规，该机构符合房地产估价机构备案条件，本机关依法予以备案。

发证机关（公章）



二〇一九年八月二十三日

机构名称	山西弘信房地产经纪有限公司
法定代表人 (执行事务合伙人)	段剑宇
住所	太原市小店区学府街130号(华宇绿洲)33幢1单元7-8层0702号
邮政编码	030006
联系电话	15333511992
统一社会信用代码	91140105757250079C
组织形式	有限责任公司
成立日期	2003年4月
注册资本 (出资额)	贰佰万元
备案等级	壹级
证书编号	【晋】房估01119019
有效期限	2022年8月23日

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. 00172164

姓名 / Full name

段例宇

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

112429197510044936

注册号 / Registration No.

1120030006

执业机构 / Employer

山西弘信房地产估价咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-3-4

持证人签名 / Bearer's signature



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. 00129889

姓名 / Full name

阮建中

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

140103195706221218

注册号 / Registration No.

1419970013

执业机构 / Employer

山西弘信房地产估价咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2020-5-2

持证人签名 / Bearer's signature

