

房地产估价报告

估价报告编号：唐神舟〔2020〕（估）字第 011 号

估价项目名称：河北省唐山市中级人民法院执行局第四分局受理的罗淑英申请执行赵贺东借款合同纠纷一案所涉及的位于遵化市逸翠湾小区 1 栋 1 单元 2702 室的住宅用房房地产市场价值评估

估价委托人：河北省唐山市中级人民法院

房地产估价机构：唐山神舟惠泽房地产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：安鸿文（注册号 1320110026）

郭月月（注册号 1320160020）

估价报告出具日期：2020 年 1 月 10 日

致估价委托人函

河北省唐山市中级人民法院:

受贵院委托,我对河北省唐山市中级人民法院执行局第四分局受理的罗淑英申请执行赵贺东借款合同纠纷一案所涉及的位于遵化市逸翠湾小区1栋1单元2702室的住宅用房房地产的现时市场价值进行了估价。

估价目的: 为人民法院确定财产处置参考价提供价值参考。

估价对象: 罗淑英申请执行赵贺东借款合同纠纷一案所涉及的赵贺东名下的位于遵化市逸翠湾小区1栋1单元2702室的住宅用房房地产,即建筑面积为96.57平方米的房屋所有权及其分摊的国有土地使用权(以下简称估价对象)。

价值时点: 2019年1月3日

价值类型: 市场价值

估价方法: 市场法、收益法

估价结果: 估价对象在价值时点2019年1月3日的市场价值为人民币48.04万元,大写金额人民币肆拾捌万零肆佰元整,房地产单价为4975元/平方米。

特别提示: 以上内容摘自房地产估价结果报告书,报告使用人在使用本报告之前必须对报告全文,特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读,以免使用不当,造成损失!若当事人、利害关系人对此报告有异议,请在收到报告后5日内提出书面异议并通过人民法院转交我机构进行复核!

此致

唐山神舟惠泽房地产评估咨询有限公司

法定代表人(签字)  安鸿久

2020年1月10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.....	4
一、估价委托人.....	6
二、房地产估价机构.....	6
三、估价目的.....	6
四、估价对象.....	6
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
附件目录.....	11

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、我们在本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、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。

3、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。

4、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。

5、我们是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)进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

注册房地产估价师

姓名	注册号
安鸿文	1320110026
郭月月	1320160020

估价假设和限制条件

(一) 一般假设

1、估价委托人提供了估价对象的《商品房买卖合同》，未提供《不动产权证书》或《国有土地使用证》、《房屋所有权证》，本次估价是在估价对象产权明晰、手续齐全，可在公开市场上自由转让假设前提下做出的。

2、估价委托人提供了估价对象的《商品房买卖合同》，估价人员对上述资料进行了审慎检查，鉴于上述资料已经法庭质证，估价人员在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定其合法、真实、准确、完整。

3、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。

4、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。

5、估价对象在价值时点的房地产市场为公开、公平、自愿的交易市场，即能满足以下条件：(1)自愿销售的卖方及自愿购买的买方；(2)交易双方无任何利害关系；(3)交易双方了解交易对象、知晓市场行情；(4)交易双方有较充裕的时间进行交易；(5)不存在特殊买家的附加出价。

6、本次估价评估结果对应的交易税费负担方式是按照法律法规规定，转让方和受让方各自负担。

7、本次估价未扣除评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置相关费用。

8、估价委托人及被执行人告知估价对象不存在租赁权，估价人员无法知晓其真实性，本次估价未考虑估价对象可能存在的租赁权对估价结果的影响。

（二）未定事项假设

无。

（三）背离事实假设

1、估价结果是反映估价对象在本次估价目的下的市场价值参考，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、依据估价委托人提供的资料，截止价值时点，估价对象设定的抵押权尚未解除，根据《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》第三十一条“拍卖财产上原有的担保物权及其他优先受偿权，因拍卖而消灭，拍卖所得价款，应当优先清偿担保物权人及其他优先受偿权人的债权”，本次估价未考虑原有抵押权的影响。

3、估价对象处于查封状态，根据《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》第三十条：“查封、扣押、冻结的财产已经被执行拍卖、变卖或者抵债的，查封、扣押、冻结的效力消灭”，故本次估价不考虑查封对估价结果的影响。

（四）不相一致假设

无。

（五）依据不足假设

1、若至价值时点止，产权人尚有任何关于估价对象的应缴未缴税费等，如：增值税及附加、房产税、土地使用税、土地使用权出让金、专项维修基金、物业费、供暖费、水电费等，应按照规定缴纳。估价结果未考虑估价对象及其所有权人已承担的债务及或有债务对其价值的影响。

2、本次评估按估价委托人提供的《商品房买卖合同》确定估价

对象建筑面积，但不作为办理房屋产权变更时面积实现的保证，最终的确权面积应以房屋管理部门出具的有效面积为准，若估价对象的建筑面积发生变化，估价结果应做相应调整。

3、因估价委托人未提供《不动产权证书》或《国有土地使用证》，本次评估无法知晓估价对象分摊的土地面积，假设估价对象分摊土地面积的计算方法符合遵化市同类房地产土地的常规分摊方法，未考虑因土地分摊面积可能存在的特殊情况对估价结果的影响。

（六）估价报告使用限制

1、本估价报告仅用于本报告中约定的估价目的下使用，不得用于其它用途。

2、本报告自估价报告出具之日2020年1月10日起一年内有效。在报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结果；若超过一年，则需重新进行估价。如果因对本估价报告使用不当而造成损失的，我们对此不承担任何责任。

3、估价对象的司法拍卖日期与本次估价价值时点不一致，估价对象状况或房地产市场状况的变化可能会对估价结果产生影响。

4、本估价报告仅为估价委托人、案件当事人、利害关系人及财产拍卖机构使用，未经本公司同意，不得向除此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。

5、本估价报告必须经估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用。

6、估价结果是房地产估价师对估价对象价值进行估算并发表的专业意见，估价结果不等于估价对象处置可实现的成交价，不应被认为是为对估价对象处置成交价的保证。

7、本估价报告仅以估价委托人提供的现有证据为依据，如双方当事人对此报告有异议，请在收到报告后5日内提出书面异议并通过

人民法院转交我机构进行复核。

8、估价委托人或报告使用人应当按照法律规定的估价报告载明的使用范围使用报告，违反该规定使用估价报告的房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

9、本报告由唐山神舟惠泽房地产评估咨询有限公司负责解释。

本次估价结果是在上述假设成立的前提下作出的，若上述任何一条假设不成立，则估价结果不成立。本估价公司提请估价报告使用方注意阅读报告中的《估价假设和限制条件》。

估价结果报告

一、估价委托人

名称：河北省唐山市中级人民法院

住址：唐山市路北区长宁道 966 号

二、房地产估价机构

估价机构：唐山神舟惠泽房地产评估咨询有限公司

法定代表人：安鸿文

住所：唐山市路北區西山道 34 号雅园商务中心 1-3-316 室

资质等级：贰级

证书编号：冀建房估（唐）22 号

有效期限：截至二〇二一年二月十一日

三、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供价值参考。

四、估价对象

根据《河北省唐山市中级人民法院司法评估委托书》，估价对象为河北省唐山市中级人民法院执行局第四分局受理的罗淑英申请执行赵贺东借款合同纠纷一案所涉及的赵贺东名下的位于遵化市逸翠湾小区1栋1单元2702室的住宅用房房地产，即建筑面积为96.57平方米的房屋所有权及其分摊的国有土地使用权。《商品房买卖合同》编号：唐遵黎明（贷）2016字第015号。

1、土地基本状况

估价委托人未提供《国有土地使用证》，土地状况不详。根据估价委托人提供的《商品房买卖合同》，估价对象所在的遵化市逸翠湾小区土地使用年限自2016年08月25日至2086年01月19日，规划用途为住宅，使用权类型为出让。宗地外基础设施“七通”，宗地红线内“七通”及场地平整。

2、建筑物基本状况

房屋所有权人为赵贺东，房屋坐落在遵化市逸翠湾小区1栋1单元2702室。估价对象所在的1栋楼外墙1-3层贴砖、4-28层刷涂料；该楼共4个单元门，估价对象位于第1个单元门，第1个单元门内有一部走梯、一部电梯，每个单元门内每层2户。

估价对象位于第27层，建筑面积为96.57平方米，建筑结构为框剪，估价对象入户门为钢制防盗门，塑钢窗。客厅：地面铺地砖，内墙贴壁布，石膏板吊顶；卧室：地面铺地砖，内墙贴壁布，顶棚刷乳胶漆，并有石膏线装饰；厨房、卫生间：地面铺地砖，内墙贴瓷砖，铝扣板集成吊顶。室内配有电、上水、下水、地暖、天然气等设施。

（详见附件：估价对象利用现状照片）

五、价值时点

根据估价目的，设定现场勘查日2019年1月3日为价值时点。

六、价值类型

估价中采用公开市场价值标准，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。

即本报告估价结果为估价对象在价值时点状况下，正常税费负担情况下的，包含国有出让土地使用权、与估价对象相配套的附属设施及室内装饰装修的房地产市场价值。

七、估价原则

本次估价遵循以下原则：

1、独立、客观、公正原则

站在中立的立场，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。

2、合法原则

估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

3、价值时点原则

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。

4、替代原则

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。

5、最高最佳利用原则

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。

最高最佳利用是指房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳用途、规模、档次等。

八、估价依据

(一) 法律、法规、规章文件

1、《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994年7月5日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过，1999年1月1日施行，2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修正）；

2、《中华人民共和国土地管理法》（1998年8月29日第九届全国人民代表大会常务委员会第四次会议修订，1999年1月1日施行，2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议第二次修正）；

3、《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，自2016年12月1日起施行）；

4、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（1998年12月24日国务院第12次常务会议通过，1999年1月1日施行，2014年7月29日再次修正）；

5、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（1990年5月19日第55号，1990年5月19日施行）；

6、《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）；

7、《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》（法释[2009]16号）；

8、《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》（2018年6月14日由最高人民法院审判委员会第1741次会议通过，自2018年9月1日起施行）；

9、《人民法院委托评估工作规范》。

（二）技术标准、规程、规范

1、《房地产估价规范》（中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015）；

2、《房地产估价基本术语标准》（中华人民共和国国家标准 GB/T50899—2013）。

（三）估价委托人提供的相关资料

1、《河北省唐山市中级人民法院司法评估委托书》（（2019）唐法委评字第1138号）；

2、《商品房买卖合同》（唐遵黎明（贷）2016字第015号）复印件；

3、估价委托人提供的有关情况和资料。

（四）估价人员掌握和搜集的相关资料

1、估价对象现场勘察表、估价对象现状影像资料；

2、估价对象所在区域的房地产市场状况、同类房地产市场交易等数据资料。

九、估价方法

估价人员遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，结合估价对象的实际情况，本次估价选用市场法和收益法两种方法进行估价，将两种估价方法的估算结果分析后，得出市场价值估价结果。

比较法：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。

收益法：预计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。

十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，选用适宜的估价方法进行估价，并在综合分析影响房地产价格因素的基础上，确定：赵贺东拥有的位于遵化市逸翠湾小区1栋1单元2702室的住宅用房房地产，即建筑面积为96.57平方米的房屋所有权及其分摊的国有土地使用权，在价值时点2019年12月3日的估价结果为人民币48.04万元，大写金额人民币肆拾捌万零肆佰元整，单价为4975元/平方米。

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
安鸿文	1320110026	安鸿文	2020年1月10日
郭月月	1320160020	郭月月	2020年1月10日

十二、实地查勘期

估价人员于2020年1月3日对估价对象进行实地查勘。

十三、估价作业期

2019年12月24日—2020年1月10日。

附件目录

- 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：河北省唐山市中级人民法院司法技术委托书复印件
- 附件三：河北省唐山市中级人民法院执行裁定书复印件
- 附件四：河北省唐山市丰润区人民法院协助执行通知书复印件
- 附件五：评估申请书复印件
- 附件六：《商品房买卖合同》复印件
- 附件七：估价对象位置示意图
- 附件八：估价对象现状利用照片
- 附件九：估价公司营业执照复印件
- 附件十：估价公司资质证书复印件
- 附件十一：估价人员资格证书复印件

附件四：合同补充协议

付款形式：现金

1. 买受人于_____年____月____日由出卖人通知《所
在房屋买卖合同》通知出卖人交付房屋产权证，并通知所
在_____局，起人按市人房委_____号《关于房屋
_____》的规定，于_____年____月____日前，在
_____处，将_____元

2. 买受人按合同规定，人民币_____元，于_____年____月____日
前，在_____处，将_____元

3. 买受人按出卖人提供的《商品房买卖合同》签订，
出卖人按合同规定此房屋的全部个人证件。

出卖人：_____



买受人：_____

商品房买卖合同

国家工商行政管理局
中华人民共和国建设部

商品房买卖合同说明

1. 本合同适用于在中华人民共和国境内，买卖双方就商品房买卖事宜订立的合同。本合同未尽事宜，双方可另行签订补充协议。补充协议与本合同具有同等法律效力。如补充协议与本合同内容相抵触的，以本合同为准。

2. 本合同所称商品房是指由房地产开发企业开发建设并销售的房屋。

3. 本合同双方的自愿原则，本合同文本中相关条款的修改，双方应在各自约定或补充约定。双方当事人可以在本合同条款内容基础上进行修改、增补或删除。合同打印完成后，应仔细核对文本内容，如有不妥之处，应及时向对方当事人提出。

4. 本合同文本中涉及到的选择、填写内容以下列顺序为优先。

5. 本合同文本【 】中选择的条款，空格内应填写及其他需要明确的事项，如双方在订立合同时，对【 】中选择的条款，以打√方式确定。

6. 本合同文本中涉及到的选择、填写内容，应在空格内打√，以打√方式确定。

7. 本合同文本中涉及到的选择、填写内容，应在空格内打√，以打√方式确定。

8. 本合同文本中涉及到的选择、填写内容，应在空格内打√，以打√方式确定。

商品房买卖合同

(合同编号: 2016-01-01)

合同双方当事人

出卖人: 湖北恒泰房地产开发有限公司
地址: 湖北省武汉市武昌区

营业执照注册号: 42010610000000000000000000000000

法定代表人: 张明

联系电话: 13800000000

买受人: 张明

身份证号码: 420106198001010000

联系电话: 13800000000

买受人: 张明

身份证号码: 420106198001010000

联系电话: 13800000000

买受人: 张明

身份证号码: 420106198001010000

联系电话: 13800000000

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，在平等、自愿、协商一致的基础上，就买卖房屋达成如下协议：

第一条 项目建设依据

出卖人以 方式取得位于 地块的国有土地使用权，该地块的土地使用权证号为 0012100005。

该地块的土地使用权证号为 ，房屋用途为 住宅。

该地块的规划用途为 住宅，容积率为 ，建筑密度为 。

出卖人应当在 年 月 日前，依照国家有关规定，取得该地块的建设工程规划许可证。

该项目的名称为 。

第二条 销售依据

出卖人销售的房屋为 现房 商品房，房屋所有权证号为 。

第三条 买卖双方的基本情况

出卖人 为 住宅 房屋的所有权人。

买受人 为 住宅 房屋的所有权人。

第四条 房屋价款

该房屋价款为 元，其中，公共部位与公用分摊面积价款为 元。

第五条 付款方式

买受人选择 付款方式，首期付款为 元。

第六条 计价方式与价款

双方约定计价方式为 计价。按套内建筑面积计价。

第七条 面积误差处理

第八条 房屋交付

第九条 房屋验收

第十条 房屋保修

第十一条 违约责任

第十二条 争议解决

第十三条 其他约定

第十四条 合同生效

第十五条 合同份数

第十六条 合同附件

第十七条 合同签署

第十八条 合同日期

第十九条 合同地点

第二十条 合同备注



经双方同意，本合同项下所有款项均由甲方直接支付给乙方，乙方不得向甲方主张任何权利。

一、本合同项下所有款项均由甲方直接支付给乙方，乙方不得向甲方主张任何权利。

二、乙方应在收到甲方款项后，立即向甲方出具合法有效的收款凭证。

三、乙方不得以任何理由拒绝或拖延履行本合同项下的义务。

四、乙方应承担本合同项下的一切税费，甲方不承担任何税费。

五、乙方应承担本合同项下的一切违约责任，甲方不承担任何违约责任。

六、乙方应承担本合同项下的一切法律风险，甲方不承担任何法律风险。

七、乙方应承担本合同项下的一切经营风险，甲方不承担任何经营风险。

八、乙方应承担本合同项下的一切市场风险，甲方不承担任何市场风险。

九、乙方应承担本合同项下的一切政策风险，甲方不承担任何政策风险。

十、乙方应承担本合同项下的一切不可抗力风险，甲方不承担任何不可抗力风险。

十一、乙方应承担本合同项下的一切其他风险，甲方不承担任何其他风险。

十二、乙方应承担本合同项下的一切其他义务，甲方不承担任何其他义务。

十三、乙方应承担本合同项下的一切其他责任，甲方不承担任何其他责任。

十四、乙方应承担本合同项下的一切其他后果，甲方不承担任何其他后果。

十五、乙方应承担本合同项下的一切其他损失，甲方不承担任何其他损失。

十六、乙方应承担本合同项下的一切其他损害，甲方不承担任何其他损害。

十七、乙方应承担本合同项下的一切其他影响，甲方不承担任何其他影响。

十八、乙方应承担本合同项下的一切其他后果，甲方不承担任何其他后果。

甲方应按本合同约定日期，将本合同项下所有款项直接支付给乙方，乙方不得向甲方主张任何权利。

（2）逾期付款：甲方应于____年____月____日前，将本合同项下所有款项直接支付给乙方，乙方不得向甲方主张任何权利。

乙方应按本合同约定日期，将本合同项下所有款项直接支付给甲方，甲方不得向乙方主张任何权利。

甲方应按本合同约定日期，将本合同项下所有款项直接支付给乙方，乙方不得向甲方主张任何权利。

乙方应按本合同约定日期，将本合同项下所有款项直接支付给甲方，甲方不得向乙方主张任何权利。

甲方应按本合同约定日期，将本合同项下所有款项直接支付给乙方，乙方不得向甲方主张任何权利。

乙方应按本合同约定日期，将本合同项下所有款项直接支付给甲方，甲方不得向乙方主张任何权利。

甲方应按本合同约定日期，将本合同项下所有款项直接支付给乙方，乙方不得向甲方主张任何权利。

乙方应按本合同约定日期，将本合同项下所有款项直接支付给甲方，甲方不得向乙方主张任何权利。

甲方应按本合同约定日期，将本合同项下所有款项直接支付给乙方，乙方不得向甲方主张任何权利。

乙方应按本合同约定日期，将本合同项下所有款项直接支付给甲方，甲方不得向乙方主张任何权利。

甲方应按本合同约定日期，将本合同项下所有款项直接支付给乙方，乙方不得向甲方主张任何权利。

乙方应按本合同约定日期，将本合同项下所有款项直接支付给甲方，甲方不得向乙方主张任何权利。

甲方应按本合同约定日期，将本合同项下所有款项直接支付给乙方，乙方不得向甲方主张任何权利。

乙方应按本合同约定日期，将本合同项下所有款项直接支付给甲方，甲方不得向乙方主张任何权利。

甲方应按本合同约定日期，将本合同项下所有款项直接支付给乙方，乙方不得向甲方主张任何权利。

乙方应按本合同约定日期，将本合同项下所有款项直接支付给甲方，甲方不得向乙方主张任何权利。

甲方应按本合同约定日期，将本合同项下所有款项直接支付给乙方，乙方不得向甲方主张任何权利。

乙方应按本合同约定日期，将本合同项下所有款项直接支付给甲方，甲方不得向乙方主张任何权利。

1. 就其内容、范围处理、不得保留

(1) 本合同自签订之日起，如不按照第八条规定的履行交付房屋的第二项规定予以交付，自出卖人无正当理由逾期交付房屋之日起，出卖人有权解除合同，并要求出卖人赔偿损失。

(2) 本合同自签订之日起，如出卖人无正当理由逾期交付房屋，出卖人有权解除合同，并要求出卖人赔偿损失。自出卖人无正当理由逾期交付房屋之日起，出卖人有权解除合同，并要求出卖人赔偿损失。自出卖人无正当理由逾期交付房屋之日起，出卖人有权解除合同，并要求出卖人赔偿损失。

第十二条 规划设计变更的约定

在预售的商品房的规划设计变更，设计单位同意的设计变更导致下列之一的，出卖人应当在变更确立之日起10日内通知买受人：

(1) 规划设计变更的形式、范围、空间尺寸、朝向；

(2) _____

(3) _____

出卖人应当在变更确立之日起10日内书面告知买受人，买受人有权退房。买受人未在规定的期限内书面通知出卖人的，买受人有权退房。

买受人退房时，出卖人应当在买受人提出退房要求之日起15日内将买受人已付的购房款退还给买受人，并支付利息。买受人不退房的，应当与出卖人另行签订补充协议。

第十三条 交接

在符合交付房屋使用条件后，出卖人应当在_____日内将房屋交付买受人，买受人应当接收。

房屋交付时，出卖人应当向买受人出示下列文件：(一) 建设工程竣工验收合格证；(二) 房屋面积实测报告；(三) 房屋质量保证书；(四) 房屋使用说明书。出卖人不出示上述文件的，买受人有权拒绝接收房屋。

第十四条 房屋交付时，买受人应当按照下列方式验收：

1. _____

第十五条 出卖人应当在房屋交付前通知买受人，买受人应当在收到通知之日起_____日内，持购房款收据到指定地点办理房屋交接手续。

第十六条 出卖人应当在房屋交付前通知买受人，买受人应当在收到通知之日起_____日内，持购房款收据到指定地点办理房屋交接手续。

第十七条 出卖人应当承担房屋交付前的物业服务责任。

第十八条 出卖人交付的房屋应当符合约定的质量标准。因房屋质量问题，买受人有权要求出卖人承担违约责任。买受人要求出卖人承担违约责任时，应当提供证据证明。

2.

第十九条 房屋交付时

第二十条 出卖人关于房屋交付的承诺，应当符合法律、法规的规定。

第二十一条 出卖人应当在房屋交付前通知买受人，买受人应当在收到通知之日起_____日内，持购房款收据到指定地点办理房屋交接手续。

1. _____

2. _____

3. _____

如发生地上权、地役权等权利，双方同意按以下方式处理：

无权利负担

第十五条 关于产权证登记的约定

当事人应当就担保物权登记的场所、时间、材料提供责任作出明确约定。当事人应当在产权证登记前，按照约定的场所、时间、材料提供责任，共同向登记机关申请办理登记手续。双方同意按以下方式处理：

1. 买受人承诺，由买人在买受人按揭贷款之日起 15 日内将买受人应提供的全部材料交给买受人，并按时向登记机关 15 日内提供买受人材料。
2. 买受人承诺，由卖人在按揭贷款之日起 15 日内将买受人材料交给 买受人。

第十六条 保修责任

买受人购买商品作为商品住宅的，应当就保修责任作出明确约定。当事人应当在买卖合同中约定保修责任，并按照保修责任承担的方式进行维修。保修责任自房屋交付之日起计算。当事人约定保修责任的承担方式为：

出卖人的保修商品为 商品房住宅，双方同意以 合同内约定的保修责任 承担保修责任。

商品房保修范围和保修期限内发生质量问题，双方当事人应当在买卖合同中约定保修范围、保修责任和保修联系人，当事人未约定保修责任的，应当按照国家有关规定执行。

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用途为 住宅；
2. 该商品房所在楼宇的附属设施为 住宅；
3. 该商品房所在楼宇的层高为 层数符合规划要求；
4. 该商品房所在小区的名称为 冠世嘉苑；

第十八条 买受人购买的房屋 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。除本合同及其附件已有约定外，买受人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面积分摊面积承担义务。买受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 无 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，按照国家法律、法规和规章规定执行。没有规定的，由双方约定后另行补充协议（附件四）。

第二十一条 本合同附件与本合同具有同等法律效力。本合同及其附件内，就空格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，共 7 份，具有同等法律效力，合同签约情况如下：出卖人 1 份，买受人 1 份，各两份，不动产登记机构，七份，各一份。

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 冠世嘉苑 申请办理 房屋交易 登记。

出让人(盖章):



【法定代表人】:



【委托代理人】:

(签字)

____年__月__日

受让人(盖章):



【法定代表人】:

【委托代理人】:

(签字)

____年__月__日

本合同当事人(盖章):

____: 签字/盖章

【受托人(盖章)】:

____(盖章):



【法定代表人】:

经办人(签字):

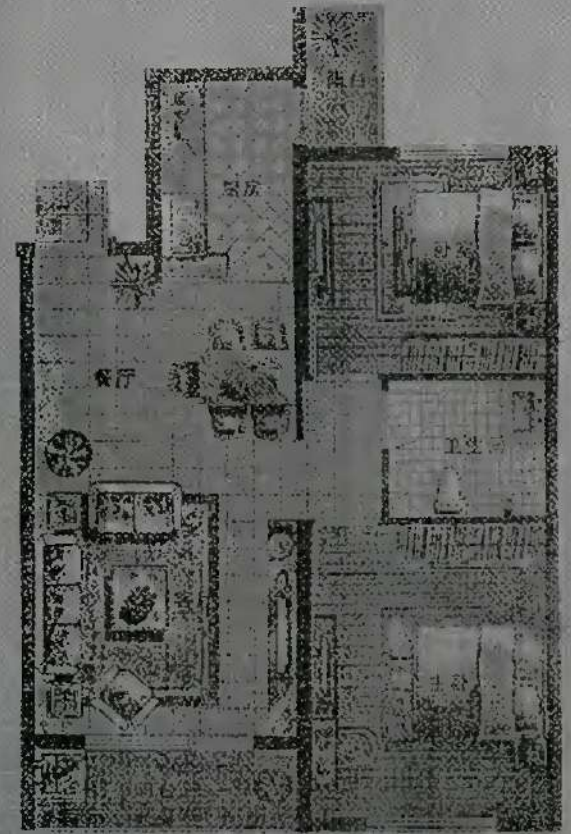
经办人(盖章):



____年__月__日

____年__月__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楼梯、电梯间面积，其建筑面积以水平投影面积计算，还包括套间公共建筑之间的分隔墙，以及外墙（包括山墙）水平投影面积的一半建筑面积，消防通道、物业办公室、配电用房的建筑面积。

公共部位与公用房屋分摊建筑面积以遵化市房管局认定的有资质的测绘机构出具的计算结果为准。

附件三：装饰、设备标准



- 1 外墙：塑钢窗保温，1-3层为大理石，4-28层为喷涂涂料
- 2 内墙：腻子自喷
- 3 顶棚：石膏板刷漆
- 4 楼梯：发泡轻质土垫层，防滑垫层州亦自理
- 5 门：全属三开门
- 6 窗：普通塑钢中空窗，中空玻璃
- 7 厨房：预留上、下水接口，洁具自理
- 8 卫生间：预留上、下水接口，洁具自理
- 9 阳台：全落地阳台
- 10 电梯：名牌、品牌梯，相变器
- 11 其他：每户均预留电话、宽带接口及有线电视口



估价对象位置示意图



估价对象利用现状照片



营业执照

副本编号: 2-2

(副本)

统一社会信用代码 91130203799583197B

名称 唐山神舟惠泽房地产评估咨询有限公司
 类型 有限责任公司
 住所 唐山路北区西山道34号雅园商务中心1-3-316室
 法定代表人 安鸿文
 注册资本 贰佰万元整
 成立日期 2007年01月04日
 营业期限
 经营范围 房地产价格评估(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

2018



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

www.jichuzhixun.gov.cn

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

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。



2018年8月28日

机构名称	唐山神舟惠泽房地产评估咨询有限公司
法定代表人 (执行事务合伙人)	安鸿文
住 所	唐山路北区西山道34号雅园商务中心1-3-316室
邮 政 编 码	063000
联 系 电 话	13700353505
统一社会信用代码	91130203799583197B
组 织 形 式	有限公司
成 立 日 期	2007.01.04
注 册 资 本 (出资数额)	贰佰万圆整
备 案 等 级	贰级
证 书 编 号	冀建房估(唐)22号
有 效 期 限	截至2021年2月11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. 00129835

姓名 / Full name

安鸿文

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

130102197403100313

注册号 / Registration No.

1320110026

执业机构 / Employer

唐山神舟惠泽房地产评估咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2020-5-2

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. 00173858

姓名 / Full name

郭月月

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

130221198706147927

注册号 / Registration No.

1320160020

执业机构 / Employer

唐山神舟惠泽房地产评估咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-3-31

持证人签名 / Bearer's signature

