

房地产估价报告

估价项目名称：王义安所属的位于宏运家园三期 204 楼 4 门 201
号住宅用途房地产估价

估价委托人：河北省唐山市中级人民法院

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 22 日

估价报告编号：河北君泰达估 2019 字第 SZ-076 号

致估价委托人函

河北省唐山市中级人民法院：

受贵院的委托，我公司对位于宏运家园三期 204 楼 4 门 201 号，权利人为王义安，住宅建筑面积为 133.30 平方米，附属用房建筑面积为 18.02 平方米的住宅用房地产价值进行了评估。

价值时点：2019 年 11 月 19 日

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

价值类型：房地产在价值时点的市场价值，等于假定未设立法定优先受偿权利下的市场价值减去房地产估价师知悉的法定优先受偿款。

估价结果：我公司估价人员于 2019 年 11 月 19 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：

序号	设计用途	建筑面积 (平方米)	评估单价 (元/平方米)	评估总价 (万元)
1	住宅	133.30	5355	71.38
2	附属用房	18.02	1500	2.70
合计				74.08

(币种：人民币；估价结果单价取整至拾元、总价取整至万元。)

特别提示：本估价结果仅为委托人确定财产处置参考价提供参考依据目的使用，用于其他目的的估价报告无效。

本报告交付委托人估价报告原件一式陆份，报告复印件无效。

特此函告

河北君泰达房地产评估有限公司

2019 年 11 月 22 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.....	5
(六) 价值类型.....	6
(七) 估价原则.....	6
(八) 估价依据.....	6
(九) 估价方法.....	7
(十) 估价结果.....	7
(十一) 注册房地产估价师.....	7
(十二) 实地勘察期.....	7
(十三) 估价作业日期.....	7
(十四) 估价报告应用的有效期.....	7
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 19 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) 依据不足假设

1、房地产估价师未掌握估价对象拖欠供暖费、物业费、水电费等情况及金额。

2、房地产估价师未掌握估价对象优先受偿款。

(三) 估价报告使用限制

1、本报告估价结果仅作为本次估价目的使用，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、本估价报告包含《估价结果报告》，估价报告书附件为报告的有机组成部分。

4、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：河北省唐山市中级人民法院

(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、估价对象范围

据估价委托人委托，本次估价范围为宏运家园三期 204 楼 4 门 201 号，房屋所有权人为王义安，住宅建筑面积为 133.30 平方米，附属用房建筑面积为 18.02 平方米。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》所有权人：王义安；房屋座落：宏运家园三期204楼4门201号；用途：成套住宅；结构：混合结构；层高：2.80米；建筑物层数地上：6层；地下：1层；商品房建筑面积：133.30平方米；套内建筑面积：114.91平方米；公共部位与共用房屋分摊建筑面积：18.39平方米；附属用房建筑面积：18.02平方米；土地面积为：58998.52平方米（土地面积未分割）；土地使用期限：2007年4月25日至2077年3月20日。

3、建筑物基本状况

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，总层数为6层，住宅所在层2层。位于宏运家园三期 204 楼 4 门 201 号。室内未进入。其房产维护及保养状况良好，能正常使用。

(五) 价值时点

根据委托书确定价值时点为实地查勘之日，确定价值时点为2019年11月19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 19 日的房地产市场价格。

（七）估价原则

房地产转让估价必须遵守独立、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，充分估计抵押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) 《河北省唐山市中级人民法院司法鉴定委托书》；
- (7) 国务院、国家国土资源部、国家国有资产管理局、唐山市人民政府及有关部门颁发的有关法律、法规和政策性文件；

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、估价委托人提供的资料：

- (1) 《商品房买卖合同》
- (2) 《河北省唐山市中级人民法院司法鉴定委托书》复印件；
- (3) 《河北省唐山市中级人民法院司法技术委托书》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

比较法：

- (1) 比较法基本原理：

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。

- (2) 比较法基本公式如下：

估价对象比较价值 $V=A \times J \times S \times F$

式中：V—比较价值； A—可比价格； J—交易情况修正系数；
S—市场状况修正系数； F—房地产状况修正系数。

(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总价为74.08万元；大写（人民币）柒拾肆万零捌佰元整

(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19日

(十三) 估价作业期

2019年11月19日-2019年11月22日

（十四）估价报告其他说明事项

1、本估价报告的使用权归委托方所有，未经本估价机构同意，不得向委托方及报告审查部门以外的单位及个人提供，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。估价报告未经委托方许可，本估价机构亦不得向他人提供或公开。

2、本评估报告一式陆份，复印无效。

3、本估价报告的最终解释权为我公司所有。

4、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，估价结果不应当被认为是对估价对象可实现价格的保证。

5、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 5 日内提出书面异议并通过估价委托人转交我机构进行复议。

四、附件

1、《河北省唐山市中级人民法院司法鉴定委托书》（复印件）

2、《河北省唐山市中级人民法院司法技术委托书》（复印件）

3、估价对象实物照片

4、《商品房买卖合同》

5、估价机构营业执照（复印件）

6、房地产价格评估机构资格证书（复印件）

7、房地产估价师注册证书（复印件）

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 2 方式处理:

1、按逾期时间, 分别处理(不作累加)

(1)逾期不超过 x 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 x 的违约金, 合同继续履行;

(2)逾期超过 x 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 x 天内退还全部已付款, 并按买受人累计已付款的 x% 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 x (该比率应不小于第(1)项中的比率)的违约金。

2、逾期超过60天后, 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60天内退还全部已付款, 并按买受人累计已付款的0.5%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。

当自买受人解除合同通知到达之日起60天内退还全部已付款, 并按买受人累计已付款的0.5%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, 出卖人向买受人支付房价款3% (该比率应不小于第(1)项中的比率)的违约金。

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, 出卖人未在规定的期限

内书面答复,

1、出卖人赔偿双倍的装饰、设备差价。

2、出卖人赔偿装修、设备差价

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、燃气、热力、有线电视、电话、宽带等附属设施按有关部门通知时间为准。

2、X

3、X

4、X

5、X

空行：

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，买受人不能在规定的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 X 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 X % 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、双方另行协商确定办理产权证的时间。

第十六条 保修责任。

空行：

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。

定制信息:

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 X
- 2、该商品房所在楼宇的外墙面使用权X
- 3、该商品房所在楼宇的命名权X
- 4、该商品房所在小区的命名权X
- 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。

定制信息:

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 13 页, 一式 4 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 X 各持一份。

第二十三条 本合同自双方签订之日起生效。

签订地点:

3 方式, 向唐山市房地产交易中心 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。

出卖人(签章):

买受人(签章):

【法定代表人】:

【法定代表人】:

【委托代理人】:

【委托代理人】:

(签章)

(签章)

2011 年 6 月 3 日

2011 年 6 月 3 日

签订地点:

2011 年 6 月 3 日

2011 年 6 月 3 日

本合同执笔人(签字): 签字 _____

【他项权利人】(签章):

签证单位(签章):

【法定代表人】:

经办人(签字):

经办人(签字):

年 月 日

年 月 日

合同编号:



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91130503579569529H



扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息。

副本编号：2 - 1

名称 河北君泰达房地产评估有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 刘亚莉

经营范围 凭资质从事房地产评估、经纪服务、房地产信息咨询服务、土地评估、资产评估、工程造价咨询(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)***

注册资本 叁佰万元整

成立日期 2011年07月26日

营业期限 2011年07月26日至 2031年07月25日

住所 河北省唐山市路北区北新西道87号二层V10



登记机关



2019

年 4 月 26 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：河北君泰达房地产评估有限公司

法定代表人：
(执行事务合伙人) 刘亚莉

住 所：河北省唐山市路北区北新西道87号二层v10

统一社会信用代码：91130503579569529H

备 案 等 级：贰级

证 书 编 号：冀建房估(唐)51号

有 效 期 限：截至2020年10月12日

发证机关(公章)

2019年9月11日

中华人民共和国住房和城乡建设部制

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. 00151174

姓名 / Full name

刘亚莉

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

130203198207111820

注册号 / Registration No.

1320110038

执业机构 / Employer

河北君泰达房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2020-8-31

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. 00144500

姓名 / Full name

张星光

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

130203196309250355

注册号 / Registration No.

1319970015

执业机构 / Employer

河北君泰达房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2020-1-5

持证人签名 / Bearer's signature





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。

合同编号

合同日期

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。

合同双方当事人:

出卖人: 唐山宏运房地产开发有限公司

注册地址: _____

营业执照注册号: 130295000000623

企业资质证书号: 冀建房开唐字第269号

法人代表人: 孙昌印 联系电话: 0315-8515666

邮政编码: _____

委托代理人: X _____ 地 址: X _____

邮政编码: X _____ 联系电话: X _____

委托代理机构: X _____

注册地址: X _____

备注:

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: 王义安

【本人】【法定代表人】姓名: 王义安 国籍: 中国

【身份证】【护照】【营业执照注册号】【 _____】:
130206197803102319

地 址: 河北省唐山市路南区分区南堡滨海镇老于庄西南街二区15号

邮政编码: _____ 联系电话: 13001843337

【委托代理人】【 _____】姓名: X _____ 国籍: X _____

地 址: X _____

备注:

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 并列 方式取得位于 南堡开发区9号路东侧2号路南侧 编号为 07-01-(3)-58/252 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 冀唐国用(2007)第2716号 该地块土地面积为 58998.52 平方米,规划用途为 ,土地使用年限自 2007 年 4 月 25 日至 2077 年 3 月 20 日。 出卖人经批准,在上述地块上建设商品房,【现定名】【暂定名】 宏运家园三期 建设工程规划许可证号为

合同号:

置:合同盖章

施工许可证号为

130222x010406

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 (唐)房预售证第724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 204 楼

4 【单元】【层】 417201号 号房: 【座】 该商品房的用途为 成套住宅,属 混合 结构,层高为 2.80 米,建筑层数地上 六 层,地下 一 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 133.30 平

该商品阳台是【封闭式】【非封闭式】。

该商品房【合同约定】【产权登记】建筑面积共133.30平方米，其中，套内建筑面积114.91平方米，公共部位与公用房屋分摊建筑面积18.39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 X，建筑面积 18.02平方米，层高0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 3220 元，总金额(人民币) 429226 元整；

肆拾贰万玖仟贰佰贰拾陆元零角零分
元整。

(2)、该商品房附属用房成交价格为每平方米1350 元，金额：(小写)24327 元，(大写)

贰万肆仟叁佰贰拾柒元零角零分
元整。

第二种、按套(单元)计算：

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X _____ 收取的

X _____ 收取标准为按有关部门规定收取 _____，金额为
(小写)X 元，(大写)

大写¥ X

元整。

(2)、出卖人根据Y _____

除上述房地产价格外的代收费费用：

(1)、出卖人根据x 收取的 代

X 收取的
X 收取标准为按有关部门规定收取，金额为
(小写)X 元，(大写)
大写 ¥ X

元整。

(2)、出卖人根据x 收取的 代

X 收取的
X 收取标准为按有关部门规定收取，金额为
(小写)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异处理。

当事人选择按套计价的，不适用本条约定。

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：以房管局实际测量面积为准，房款多退少补，不计利息。

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

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 = (产权登记面积 - 合同约定面积) / 合同约定面积 × 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 1 种方式按期付款：

1、一次性付款

买受人在签订本商品房买卖合同当日将房屋价款463553元，大写：肆拾伍万叁仟伍佰伍拾叁元整 一次性支付给出卖人。

买受人在签订本商品房买卖合同当日将房屋价款463553元，肆拾伍万叁仟伍佰伍拾叁元整 一次性支付给出卖人。

2、分期付款

X

3、其他方式

X

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 2 种方式处理：

1、按逾期时间，分别处理(不作累加)

(1)逾期在 x 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 x 的违约金，合同继续履行；

(2)逾期超过 x 日，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 x % 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 x (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、买受人未按时交清房款，出卖人有权解除合同，买受人向出卖人支付合同价款20%的违约金。

第八条 交付期限。

出卖人应当在 2012 年 11 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 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 90 日内告知买受人的；
- 2、遭遇承包人延期竣工时，且出卖人在发生之日起60日内告知买受人。
- 3、X

第九条 出卖人逾期交房的违约责任。