

房地产估价报告

估价报告编号：德正估字（QT）2019-211 号

估价项目名称：德兴中大道 699 号天衢名郡 6 号楼 2 单元 7 层 703 号
住宅房地产司法鉴定估价

估价委托人：德州市德城区人民法院

房地产估价机构：德州正元土地房地产咨询评估有限公司

注册房地产估价师：王克军（注册号 3720040002）

王泽利（注册号 3720110109）

估价报告出具日期：2019 年 11 月 18 日

致估价委托人函

德州市德城区人民法院:

我公司接受贵院委托,对坐落于德城区德兴中大道 699 号天衢名郡 6 号楼 2 单元 7 层 703 号的一套住宅(含地下车位)房地产进行了司法鉴定估价。

估价目的: 为估价委托人办理案件提供参考依据。

估价对象: 据《德州市商品房买卖合同》(合同编号天翔 201300315)记载,房屋坐落:德兴中大道 699 号天衢名郡 6 号楼 2 单元 7 层 703 号,用途住宅,结构钢混结构,总层数地上 26 层,房屋所在层 7 层,建筑面积 127.31 平方米,顺序号 B164 号车位。房屋占用范围内土地为国有出让城镇住宅用地。

价值时点: 2019 年 11 月 17 日。

价值类型: 市场价值。

估价方法: 比较法、收益法。

估价结果: 我公司估价人员依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》和《房地产估价基本术语标准》的要求,遵守独立、客观、公正、合法的原则,按照估价程序,对估价对象进行了实地查勘和相关资料的收集,并选择合理的估价方法,进行了市场价值的计算,在综合分析影响估价对象房地产市场价值因素的基础上,最终确定估价对象房地产在价值时点的市场价值为:

总 价: 195.89 万元,

大写人民币: 壹佰玖拾伍万捌仟玖佰元整。

特别提示: 本估价报告只能用于本估价报告明确的估价目的,评估结果受估价假设条件和限制条件的限制。如假设条件及限制条件发生变化,则评估结果做相应的调整。

法人代表:

德州正元土地房地产咨询评估有限公司

二〇一九年十一月十八日

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.....	6
(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.....	11
(六) 价值类型.....	11
(七) 估价原则.....	11
(八) 估价依据.....	13
(九) 估价方法.....	13
(十) 估价结果.....	14
(十一) 注册房地产估价师.....	14
(十二) 实地查勘期.....	14
(十三) 估价作业期.....	14
四、附件.....	15-37
1、对外司法技术鉴定委托书复印件。	
2、估价对象权属证明复印件。	
3、估价对象照片。	
4、房地产估价机构营业执照复印件。	
5、房地产估价机构资质证书复印件。	
6、房地产估价师注册证书复印件。	

一、估价师声明

我们郑重声明：

- 1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的，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，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。
- 4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)及《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、注册房地产估价师已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。
- 6、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。
- 7、本估价报告由德州正元土地房地产咨询评估有限公司负责解释。

二、估价的假设和限制条件

一、估价假设条件

1、一般假设

①本次评估根据估价委托人提供的估价对象权属证明确认估价对象用途、建筑面积，并据此资料评估估价对象的价值。

②本报告出具的估价结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化及遇到自然力和其他不可抗力可能对委估房地产价值造成的影响。

③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。

④估价对象已缴纳国家规定有关税费能在公开市场上自由转让。

⑤假设估价对象为合法取得、使用和可持续使用。

⑥估价委托人提供了估价对象的权属证明资料，估价人员未向房地产权属登记部门进行核实，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。

⑦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，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。

⑧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权属证明记载的建筑面积大体相当。

⑨估价对象享有公共部位的通行权及共用设施的使用权。

2、未定事项假设

本次估价无未定事项假设。

3、背离事实假设

本次估价未考虑抵押、担保、查封等情况对估价对象价值的影响。

4、不相一致假设

本次估价无不相一致假设。

5、依据不足假设

①估价委托人未提供权属证明资料原件，本次估价假设估价委托人提供的权属证明复印件与原件一致。

②本次估价对象由案件当事人现场指认，若与实际不符，应重新估价。

二、估价报告使用限制

1、本报告得出的估价结果，仅反映估价对象在公开市场条件下的市场价值，该结论仅适用于本次估价目的，不对其他用途负责。

2、本估价结果是估价对象在价值时点时的价值。

3、未经估价机构书面同意，不得向估价报告使用者以外的单位和个人提供本报告，也不能将全部或部分内容发表于任何公开媒体。同时估价机构承诺，未经估价委托人许可不将估价报告提供给无关单位或个人。

4、本报告确定的估价结果仅为估价对象在价值时点的客观合理市场价值，不作为估价对象任何实际成交价格的保证。

5、本估价报告的结论仅为房地产估价专业人士出具的估价对象价值的参考意见，不具有任何强制法律效力。本估价报告确定的估价对象房地产价值仅供估价报告使用者作为价值参考依据。

6、本估价报告在撰写完成后提交估价委托人之前，按照估价机构的估价报告审核制度，已进行严格的审核，但无法保证估价报告中的文字或数字因校对或其他原因出现差错。在使用中如发现本估价报告中文字或数字因校对或其他原因出现差错时，请及时通知本公司，并携带全部估价报告原件前来本公司进行调换。

7、本估价报告使用期限自估价报告出具之日起一年，即自 2019 年 11 月 18 日起至 2020 年 11 月 17 日止。

三、估价结果报告

(一) 估价委托人:

名称: 德州市德城区人民法院
 住所: 德州市德城区湖滨北大道 235 号

(二) 房地产估价机构:

机构名称: 德州正元土地房地产咨询评估有限公司
 法定代表人: 杨志新
 资质等级: 贰 级
 证书编号: 鲁评 132001
 地址: 德州市德城区天衢路南华腾·丽晶大厦 17A 层 20、21、23 号
 联系电话: 0534-2693286

(三) 估价目的:

为估价委托人办理案件提供参考依据。

(四) 估价对象:

1、**估价对象范围:** 本次房地产估价范围为坐落于德兴中大道 699 号天衢名郡 6 号楼 2 单元 7 层 703 号的住宅(含地下车位)房地产及其占用范围内土地使用权。

2、估价对象状况

(1) 建筑物状况

权属证明记载的房屋情况:

卖方人	德州天翔置业有限责任公司
买方人	马贵鹏、刘春丽
坐落	德兴中大道 699 号天衢名郡 6 号楼 2 单元 7 层 703 号
权利性质	商品房
用途	住宅
面积	127.31 平方米
权利其他状况	房屋结构: 钢混结构; 房屋套内建筑面积: 103.40 平方米, 分摊面积 23.91 平方米; 房屋总层数地上 26 层, 房屋所在层 7 层。
附属用房	顺序号 B164 号车位。

②建筑物实物:

户内部分

层高	约 2.90 米	户型	三室二厅一卫
朝向	南北	成新	较好
空间布局	估价对象各个功能分区布置合理，空间利用率较高，无大的空间浪费，使用方便，总体来说能满足日常起居功能。		
室内装饰 装修	入户门为一体式防盗门，室内瓷砖地面，内墙乳胶漆，木制套装内门，包门窗口；客厅装饰灯池及与餐厅隔断造型，卧室屋顶石膏线型，壁橱吊橱，厨房及卫生间内墙面瓷砖、吊顶；铝合金中空玻璃外窗，封闭阳台，装修状况较好。		
完损状况	墙体无明显裂缝，承重结构未发现倾斜变形、裂缝、松动等情况。地面、墙面、门窗、设施等完整无破损。		
维护状况	维护状况较好	采光、通风情况	采光、通风较好

公共部分:

外立面装饰	外墙面真石漆	建筑类型	高层
楼道装修	仿瓷内墙面，瓷砖楼梯踏步，不锈钢楼梯扶手。	供水供电设施	齐全
电梯	两部	供暖	集中供暖
门禁系统	对讲式单元防盗门	供气	管道天然气
消防设施	有	安全监控	有
建成年代	2013 年	建筑结构	钢混

(2) 小区状况

居住小区楼宇构成	高层	容积率	符合规划
交通组织方式	人车分流	小区封闭性	封闭式
物业管理	较好		
停车状况	地下车位		

(3) 土地状况:

土地用途: 住宅用地

权利类型: 出让;

土地平整程度：平整度较好；

地势情况：地势平坦，自然排水状况良好；

宗地形状：宗地形状较规则；

地质（地基）：地基的承载力的稳定性较好，无不良地质现象。

3、区位状况

交通便捷度	该房地产所在小区西临德兴中大道，北临天衢中路，有第18、108路公交车经过该区，交通较便捷，通达度较高。
居住社区成熟度	估价对象所在小区位于德城区中心区域，为纯居住区，小区入住率达100%，社区完善，居民构成多为企事业单位职工，属德州市高档住宅小区。
基础设施配套情况	估价对象完全达到通上下水、道路、暖气、天然气、通讯等七通，基础配套设施完善。
公建配套情况	估价对象紧邻天衢东路小学和德州市第九中学，德州实验高中近在咫尺，与德百天衢购物中心隔路相望，距锦绣川风景区不过500米，周边有银行、邮政、商业零售网点等公共配套设施。
未来发展潜力	估价对象周边公共配套设施完善，土地利用状况良好，未来发展潜力较大。

4、市场背景分析

4.1 地理位置

德州市德城区地处山东省鲁西北平原，东临德州经济开发区，南到平原、武城，西临河北故城县，北临河北景县、吴桥；处在华北、华东两大经济区联结带和环渤海经济圈、黄河三角洲以及“京九”经济开发带之中。



4.2 行政区划、人口及交通状况

德城区全区总面积231平方公里，辖2镇（黄河崖和二屯），4个街道办事处（广川、新湖、新华、天衢），131个行政村，59个居委会。2013年底全辖区内常住人口43.24万人，其中，城镇人口36.36万人，农村人口6.88万人。

德城区区位优势明显，交通方便，自古就有“九达天衢”的美誉，是华东、华北地区的重要的交通枢纽。京沪和京沪高速铁路纵贯全市，北与京九铁路交汇，京福高速等十几条国道、省道穿境而过。德州交通便利，到济南仅用 1.5 小时，到天津港仅用两小时，到北京、青岛仅用 4 小时，乘坐高铁到北京仅需 70 分钟，可以“一小时上天（济南机场），两小时下海（天津港）”。

4.3 自然环境

①地势、地貌

德城区地处鲁西北平原，地势平坦开阔，略有起伏，人工河流纵横交错。土壤类型为在黄河冲击母质上发育，多为潮土，适宜农业耕作种植。

②气候、水文

德城区属暖温带大陆性季风气候区，四季分明，光照充足、雨量适中，有史记载以来，无重大洪涝、台风、地震灾害，风光秀丽，气候宜人。土质以粉土和粘性土为主；属暖温带大陆性气候，年均气温 13.1℃，年均光照 2660 小时、光照率 61%，年均降水 556.2 毫米，无霜期 204 天；历史上未发生过大的洪涝、地震等自然灾害。

德城区内有卫运河、漳卫新河和岔河流经市区，多年平均径流量为 0.8 亿立方米，流径深 51.1 毫米。浅层地下水矿化度一般在 2 克/升以下，深层地下水水质良好，为含碘型优质地下水。

4.4 城市性质：

德州市是山东省的重要城市之一，德城区是全市的政治、经济、文化中心。现已形成纺织、机械、电子、化工、建材、食品等 6 大门类数十个行业在山东省占有举足轻重的地位，是内地一、二、三产业并举，以工业、外贸、旅游为重点的充满活力的发展城市。

4.5 社会经济状况

德城区的经济近几年来发展较为迅速，特别是在招商引资、大上工业、民营经济、农业结构调整、商贸流通、城市基础设施建设上增大了力度，使国民经济稳定增长，综合实力跃上新台阶。积极应对复杂多变的宏观环境，保持定力、主动作为，经济运行实现稳中有进、进中向好。全年完成地区生产总值 320.1 亿元，较上年度增长 7.2%，总量居全市第二位。完成一般公共预算收入 21.4 亿元，新口径下首次突破 20 亿元，可比增长 12.7%，总量居全市第三位。完成规模以上固定资产投资 204.4 亿元，增长 7.9%。城镇和农村居民人均可支配收入分别

达到 27510 元和 15110 元，分别增长 8%和 8.9%，总量均居全市首位。坚持以新旧动能转换为统领，加快培育“4+6”现代产业体系，三次产业比例调整优化为 1.5:38.9:59.6，发展的质量更高、后劲更足。服务业持续扩容提质。楼宇经济加快发展，新增商务楼宇 2.8 万平方米，新入驻企业 208 家，全区楼宇经济贡献税收 4.9 亿元。现代金融体系不断完善，引进中轻企业股权投资等基金 6 支、资产管理规模 15 亿元；全年新增贷款 28.8 亿元，金融支持实体经济的能力进一步增强。传统商贸扩量提质，群光汇、银座大学路店等大型商业中心建成运营，全区社会消费品零售总额达到 213.8 亿元，总量居全市首位，成功创建“省级现代服务业集聚示范区”。工业经济加快转型。新增规模以上工业企业 3 家，规模以上工业实现主营业务收入 339.3 亿元、利润 9.9 亿元，分别增长 11.2%和 14.1%。实施化工、纺织服装等传统产业重点技改项目 11 个，全年完成投资 20.8 亿元，增长 8.3%。华源生态、鑫华润分别荣获省级“隐形冠军”“单项冠军”企业称号；高端装备制造、新材料等战略性新兴产业加快发展，销售收入、利润分别增长 14%和 6.3%。工业化、信息化深度融合，15 家企业登陆山东省企业上云公共服务平台。完成规模以上企业规范化改制 15 家。科技创新成效显著，新增院士工作站 1 家，省级高新技术企业 4 家、创新平台 5 家，高新技术产业产值占比达到 38.8%，提高 5.5 个百分点。发明专利授权量居全市前列，成功获评“中国知识产权领域最具影响力县域 50 强”“全国科技创新百强区”。乡村振兴战略全面开局。建成全省首个县域特色农业产业工作站，引进省级农业专家 4 名、培育新型职业农民 130 人，益海嘉里、奥德曼酒庄等 30 家龙头企业产值达到 55.4 亿元，增长 18.1%，鑫昂茄子、佳荣大豆获评全省首批无公害农产品，成功创建省级农产品质量安全区、省级农业科技园。建成全市首家新时代文明实践分中心。农村集体产权制度改革深入推进，114 个村全部完成农村集体资产清产核资，农民合作社、家庭农场分别增加 10 家和 5 家。新增造林面积 3000 亩，创建省级森林村居 1 个、市级森林村居 3 个，全区森林覆盖率达到 18.6%。协同发展深入推进。大力开展“重点项目突破年”活动，实施重点项目 53 个，总投资 414.3 亿元，增长 40.7%，完成投资 145 亿元，增长 39%。其中，益海嘉里小麦深加工等 8 个市级重点项目完成投资 51.7 亿元，占年度计划的 115%；实华化工年产 40 万吨 PVC 装置节能减排等 2 个项目入选省级新旧动能转换重大项目库，凯盛晶华绿色建材产业园投产运行。高质量推进“双招双引”，新签约项目 56 个，深圳好家庭健康产业园等 11 个过亿元项目成功落户，全年到位资金 107 亿元，其中京津冀项目占比达到 45.6%。出台“天衢英才计划”人才新政，柔性引进中国工程院院士、国家

“青年千人计划”专家等高层次人才 36 名，实施高端人才领军项目 10 个，越来越多的人才来德城创新创业。对外开放步伐加快，通过进博会、广交会等重大活动达成合作 60 余项。完成进出口总值 14.5 亿元，实际利用外资 3158 万美元，居全市第二位，格瑞德、双一科技等 3 家企业在境外设立分公司，走出国门参与国际竞争。

（五）价值时点：

本次估价的价值时点为完成估价对象实地查勘之日：2019 年 11 月 17 日。

（六）价值类型：

本次估价确定的价值为市场价值，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。

（七）估价原则：

1、独立、客观、公正原则

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。

“独立”是要求房地产估价师凭借自己的专业知识、经验和应有的职业道德进行估价，不应受任何组织或个人的非法干预。

“客观”的要求是房地产估价师从客观实际出发，反映事物的本来面目进行估价，不应带着自己的好恶、情感和偏见。

“公正”的要求是房地产估价师应当公平正直地进行估价，不偏袒相关当事人中的任何一方。

2、合法原则

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。

房地产估价应遵循合法原则，即必须以估价对象的合法使用、合法交易或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。

遵循合法原则，一是要求在估价时必须确认估价对象具有合法的产权。

遵循合法原则，二是要求在估价时所涉及的估价对象的用途必须是合法的。

遵循合法原则，还要求在估价中如果涉及估价对象的交易或处分方式时，

该交易或处分方式必须是合法的。

3、价值时点原则

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。

这个特定时间既不是委托人也不是房地产估价师随意假定的，必须根据估价目的来确定。确定价值时点的意义在于：价值时点除了说明评估价值对应的时间，还是评估对象价值的时间界限。估价对象的评估价值是在价值时点上的市场价值。价值时点原则强调的是估价结论具有很强的时间相关性和时效性。

估价结论具有时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。

估价结论具有时效性，这主要是考虑到房地产市场价格波动性，同一估价对象在不同时点会具有不同的市场价格。

4、替代原则

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。

类似房地产是指与对象房地产的区位、用途、权利性质、档次、规模、建筑结构、新旧程度等相同或相近的房地产。具体一点说，类似房地产是在用途、规模、档次、建筑结构、权利性质等方面与估价对象相同或相当，并与估价对象处在同一供求范围内的房地产。同一供求范围是指与估价对象具有替代关系，价格会相互影响的其他房地产的区域范围。参照公开市场上足够数量的类似房地产的近期价格来确定估价对象的客观合理价值。

5、最高最佳利用原则

最高最佳利用原则要求估价结果是在估价对象最高最佳利用下状况下的价值或价格的原则。

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合理、可能地利用，包括最佳的用途、规模档次。

寻找最高最佳利用的方法，是先尽可能地设想出各种潜在的使用方式：然后从下列4个方面依序筛选：(1)法律上的许可性。(2)技术上的可能性。(3)经济上的可行性。(4)价值是否最大。

最高最佳利用原则受到合法原则的约束，在运用最高最佳使用原则估价

时，首先要求估价对象的最高最佳用途是法律上允许的。

房地产的最高最佳利用还必须得到技术上的支持，不能把技术上无法做到的使用当作最高最佳使用。

最高最佳利用原则还体现在确定房地产的最高最佳利用时应注意经济上可行。

（八）估价依据：

1、有关法律、法规、政策和估价标准：

- 1.1 《中华人民共和国物权法》。
- 1.2 《中华人民共和国土地管理法》。
- 1.3 《中华人民共和国城市房地产管理法》。
- 1.4 《中华人民共和国资产评估法》。
- 1.5 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》。
- 1.6 《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015, 2015年12月1日实施)。
- 1.7 《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)。
- 1.8 中国人民银行公布的存贷款利率。

2、估价委托人提供的资料：

- 2.1 对外司法技术鉴定委托书。
- 2.2 估价对象权属证明复印件。

3、其他依据：

- 3.1 估价机构掌握的估价所需资料。
- 3.2 估价人员实地查勘所获取的资料。

（九）估价方法

估价人员认真分析所掌握的资料，进行了实地勘察和调查，根据估价对象的特点、估价目的及《房地产估价规范》的要求，估价方法主要有收益法、比较法、假设开发法、成本法等，因估价对象为住宅房地产，同类房地产有较多交易案例，可选用比较法。该类型房地产可用于出租获得收益，可选用收益法。

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。

具体技术思路如下：根据估价人员掌握的房地产交易市场资料，在估价对象同一供求圈内选择与估价对象用途、规模、档次、建筑结构相同或相似的近期交

易实例作为可比实例。对影响价格的各项因素及影响程度进行分析，建立估价对象与可比实例的比较基础，统一价格表达方式和内涵。然后分别进行交易情况、市场状况、房地产状况的调整，最后将经过修正的多个可比实例的价格根据具体情况采用简单算术平均法计算估价对象的价值。

收益法是预测估价对象的未来受益，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:

经过估价人员周密准确的测算，并结合估价人员的经验，在综合考虑各种影响房地产价值因素后确定估价对象房地产在价值时点的市场价值为:

总 价: 195.89 万元,

大写人民币: 壹佰玖拾伍万捌仟玖佰元整。


(十一) 注册房地产估价师

姓名	注册号	签 名	签名日期
王克军	3720040002		2019 年 10 月 18 日
王泽利	3720110109		2019 年 10 月 18 日

(十二) 实地查勘期: 2019 年 10 月 17 日起至 2019 年 10 月 17 日止。

(十三) 估价作业期: 2019 年 10 月 17 日起至 2019 年 10 月 18 日止。

对外司法技术鉴定委托书

受委托单位	德州正元土地房地产评估有限公司	案 由	离婚纠纷
简要案情	略		
鉴定要求	对座落于德兴中大道 699 号天衢名郡 6 号楼 2 单元 7 层 703 号房产及附属车库价值进行评估。		
送检材料	房产买卖合同		
当事人 (注明原、被告或其他)	原告： 刘春丽	联系人	石华岭
		电 话	15122189053
	被告： 马贵鹏	联系人	桂杰
		电 话	13805340913
		联系人	
		电 话	
委托单位	德城区人民法院	联系人	李少勇
		电 话	2311956
委托单位 领导意见	 2019年09月27日(委托单位印章)		

打印合同

页码, 1/17

合同编号: 天翔201300315

德州市商品房买卖合同

卖方人:德州天翔置业有限责任公司

买方人:马贵鹏、刘春丽

房屋坐落:德兴中大道699号天衢名郡6号楼2单元7层703号

德州市房产管理中心监制

http://spf.dzhfgj.cn/fdc/HT_Print.aspx?k=HK1312310118

2013-12-31

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可向德州市房产管理中心咨询。
- 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、本合同所称现房是指已经过工程质量验收，并取得质量合格证明文件，可以立即交付使用的商品房。
- 4、本合同所称预售商品房是指尚处于建设期，不能立即交付使用的商品房。
- 5、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。合同生效后，未被修改的文本印刷文字视为双方同意内容。
- 6、本合同文本中涉及到的选择、填写内容可以手写项为优先。
- 7、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。
- 8、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。
- 9、本合同应填写，双方签字后必须在30天内到德州市房产管理中心登记备案。凡违反商品房买卖有关规定的，市房产管理中心不予办理产权登记。
- 10、本合同备案情况，可登陆到“德州市房产信息网<http://www.dzhfgj.cn>”进行查询。

打印合同

页码, 3/17

商品房买卖合同

合同双方当事人:

-----以下是卖方人信息-----

出卖人: 德州天翔置业有限责任公司
注册地址: 德城区湖滨中大道909号(皇明大厦16层)
邮政编码: 253000
营业执照注册号: 371400200005437
企业资质证书: 136268
法定代表人: 张书奎
联系电话: _____
委托代理人: _____
联系电话: _____
地址: _____
邮政编码: _____
委托代理机构: _____
注册地址: _____
邮政编码: _____
营业执照注册号: _____
法定代表人: _____
联系电话: _____

-----以下是第1条(共2条)买方人信息-----

买受人: 马贵鹏
【本人】姓名: 马贵鹏
国籍: 中国
【身份证】: 371428199007241039
邮政编码: 253000
联系电话: 13589914511
地址: 山东省武城县城区三八北路6号内2号楼3单元401号
委托/法定代理人姓名: ×
国籍: ×
邮政编码: ×

打印合同

页码, 4/17

联系电话: ×

地址: ×

-----以下是第2条(共2条)买方人信息-----

买受人: 刘春丽

【本人】姓名: 刘春丽

国籍: 中国

【身份证】: 371422198804253523

邮政编码: 253000

联系电话: 13589914511

地址: 山东省宁津县杜集镇亚庄村48号

委托/法定代理人姓名: ×

国籍: ×

邮政编码: ×

联系电话: ×

地址: ×

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 德兴中大道699号 编号为 G1-27-1-1 的地块的土地使用权。【√土地证号】为 德(国)用2010第140号。

该地块土地面积为: 21643.33 平方米, 规划用途为: 商住用地, 土地使用年限自 2010-5-1 至 2080-1-31。

出卖人经批准, 在上述地块上建设商品房, 【√现定名】: 天衢名郡 建筑工程规划许可证号为: 建字第371400201000035, 施工许可证号为: (2011)德建许008号。

第二条 商品房销售依据。

http://spf.dzhfgj.cn/fdc/HT_Print.aspx?k=HK1312310118

2013-12-31

打印合同

页码, 5/17

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德州市房产管理中心, 商品房预售许可证号为 2011-352。

第三条 买受人所购商品房的基本情况。

买受人所购买的商品房(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6 **【√幢】** 二单元 单元 7 层 703 号房。

(户型: **【√三室二厅】**)。

该商品房的用途为 住宅, 属 钢混 结构, 层高为 2.9 米, 建筑层数地上 26 层, 地下 2 层。

该商品房阳台是 **【√封闭式】**。

该商品房 **【√合同约定】** 建筑面积共 127.31 平方米, 其中, 套内建筑面积 103.40 平方米, 公共部位与公用房屋分摊建筑面积 23.91 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(主要描述2.2米以下的房屋用途、面积和性质)

无。

第四条 计价方式与价款。

出卖人与买受人约定 按 建筑面积 计算 方式计算该商品房价款:

该商品房单价为(人民币)每平方米 6390.00 元, 总金额(人民币)大写: 捌拾壹万叁仟伍佰壹拾壹元整。

附属用房单位售价为(人民币)每平方米 0.00 元, 总金额(人民币)大写: 零元整。

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】** (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, 双方同意按第 **1** 种方式进行处理:

1、双方自行约定:

(1) 合同约定面积与产权面积有差异的以房管局测绘产权登记面积为准, 房款多退少补; ;

(2) ;

(3) ;

(4) 。

2、双方同意按以下原则处理:

(1) 面积误差比绝对值在3%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 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。

打印合同

页码, 7/17

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 2 种方式按期付款。

1. 一次性付款

2. 分期付款

3. 其它方式

1. 银行按揭付款: 买受人应在签订合同当日, 向出卖人支付首付房款253511元, 计人民币大写贰拾伍万叁仟伍佰壹拾壹元整 (其中包含定金零元), 剩余款项人民币伍拾陆万元整 (560000元) 买受人申请银行按揭。

2. 买受人应在签订本合同5日内提交住房贷款所需全部资料, 积极协助银行有关部门办理银行按揭有关手续。买受人的贷款被银行批准放款后, 一周内到物业办理交房入住手续。

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 20 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 十 的违约金, 合同继续履行;

(2) 逾期超过 20 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 2% 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 十 (该比率应不小于第 (1) 项中的比率的违约金。

打印合同

页码, 8/17

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、。

第八条 交付期限。

出卖人应当在 2014-12-30 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、。

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 六十 日内告知买受人的；
- 2、因出卖人无法预见和控制的客观原因（包括但不限于交通管制、市政停水、停电、政府指令暂停施工、规划发生变化、恶性传染病等）造成工期延误的。
- 3、因政府有关部门机构的行为，以及为遵守、配合政府有关法规及规范性文件、政策而导致的延误。

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 种方式处理：

- 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 0.2 的违约金，合同继续履行；

打印合同

页码, 9/17

(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 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 0.2 (该比率应不小于第 (1) 项中的比率) 的违约金。

2、。

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) ;

(3) ;

(4) ;

(5) ;

(6) ;

(7) 。

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 银行同期活期存款 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。

。

第十一条 交接。

打印合同

页码, 10/17

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。

自交房之日起, 买受人应支付出卖人房屋看管费10元/天。

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、买受人如对装饰、设备标准有异议的应在房屋实际交付或视为交付之日起15日内向出卖人书面提出, 出卖人向买受人支付装饰、设备差价; 如逾期则视为认可该装饰、设备标准, 买受人不得再以此为由追究出卖人的任何责任。

3、X。

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、水、电、电梯在房屋交付时达到使用条件。;

2、供暖、天然气自交付之日起安装完毕, 开通按市政供热、燃气公司相关使用规定为准。;

3、电话、有线电视、宽带由买受人到有关部门缴纳相应费用后开通。;

打印合同

页码, 11/17

4、；

5、。

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、由双方当事人协商解决。；

2、；

3、。

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 365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 × 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 × %赔偿买受人损失。

2、买受人不退房，出卖人按已付房价款的 × %向买受人支付违约金。

3、买受人不退房，出卖人按日向买受人支付已付房价款的万分之零点二的违约金。

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。

。

第十七条 双方可就下列事项约定：

<http://snf.dzhfai.cn/fdc/HTPrint.aspx?k=HK1312310118>

2013-12-31

打印合同

页码, 12/17

1、该商品房所在楼宇的屋面使用权

归该楼全体业主共有, 归出卖人统一管理使用 ;

2、该商品房所在楼宇的外墙使用权

归该楼全体业主共有, 归出卖人统一管理使用 ;

3、该商品房所在楼宇的命名权

归出卖人所有 ;

4、该商品房所在小区的命名权

归出卖人所有 ;

5、 ;

6、 .

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公摊面积承担义务。

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 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, 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, 空格部份填写的

打印合同

页码, 13/17

文字与印刷文字具有同等效力。

第二十二條 本合同连同附件, 一式三份, 具有同等法律效力, 合同持有情况如下: 出
卖人一份, 买受人一份, 房产登记部门各一份。

第二十三條 本合同自双方签订之日起生效。

第二十四條 商品房预售的, 自本合同生效之日起30天内, 由出卖人向德州市房产管理中
心申请登记备案。

出卖人



【法定代表人】
張書奎

【委托代理人】:

(签章)

买受人(签章):

張明 劉書剛

【法定代表人】:

【委托代理人】:

【 】

(签章)

签订时间: 2013-12-31

签订时间: 2013-12-31

签于: _____

签于: _____

登记备案意见:

同意备案

经办人:

刘磊

2014年5月30日



打印合同

页码. 14/17

附件一

房屋平面图（最终以政府部门批复为准）

（粘贴线）

（骑缝章加盖处）

打印合同

页码, 15/17

附件二

公共部分与公用房屋分摊建筑面积构成说明

1.公共建筑面积由以下两个部分组成:

- (1) 依据房屋测绘规范可计入分摊的公共部位和公共用房。
- (2) 套(单元)与公用建筑空间之间的分隔墙以及外墙(包括山墙)墙体水平投影面积的一半。

2.公用面积的分摊系数:

整幢建筑物的公用面积/整幢建筑物的各套套内建筑面积之和=公用建筑面积分摊系数

3.应分摊的公用建筑面积=套内建筑面积×公用建筑面积分摊系数

注:本说明如与德州市房产测绘房屋安全鉴定中心的测量有不同之处,

以德州市房产测绘房屋安全鉴定中心出具的测绘报告为准。

打印合同

页码, 16/17

附件三

装饰、设备标准

-
- 1、外墙：高级外墙乳胶材料；
 - 2、内墙：混合砂浆抹面；
 - 3、顶棚：混合砂浆抹面；
 - 4、地面：水泥毛面找平；
 - 5、进户门：钢制进户门；
 - 6、户内门：留门洞口，无门框；
 - 7、窗：断桥铝合金窗；
 - 8、厨房：地面铺贴地砖，墙砖到顶，预留上下水口；
 - 9、卫生间：地面铺贴地砖，墙砖到顶，预留上下水口；
 - 10、阳台：断桥铝合金封闭阳台；
 - 11、电梯：名牌电梯；
 - 12、有线电视：入户；
 - 13、煤气管道：一户一表入户；
 - 14、前室及公共部分：不锈钢栏杆扶手、墙面及顶棚为乳胶漆涂料，地面为高档地面砖；
 - 15、地下储藏间：水泥砂浆地面、仿瓷涂料内墙及顶棚。

打印合同

页码, 17/17

附件四 合同补充协议

1.买卖合同总价款不包括下列费用,由买受人另行交纳:

- (1) 应由买受人交纳的物业维修基金;
- (2) 办理房产证的契税等相关税费;
- (3) 根据政府相关规定应由买受人交纳的其它费用。



马君明 刘君明

原件存档
2014.11.10
张杰

天衢名郡车位认购单

顺序号: B213 B 164

姓名: 马贵鹏 身份证号: 371428199007241039.

认购住房: 6号楼 2 单元 7 层 703 室

车位单价: 柒万伍仟元整 (¥75000.00 元)

备注: A 序列车位为立体车位地面层;

B 序列车位为立体车位上层。



收款收据

No 0011403

2014年 1 月 1 日

交款单位 或交款人	马贵鹏	收款 方式	农行卡								
摘要	天衢置业有限公司	金 额									
		千	百	十	万	千	百	十	元	角	分
					7	5	0	0	0	0	0
人民币(大写)		柒万伍仟元正									
收款单位		主管人		经手人 张							

二联: 收据

交款单位 或交款人	马贵鹏	收款 方式	农行卡								
摘要	天衢置业有限公司	金 额									
		千	百	十	万	千	百	十	元	角	分
					7	4	5	0	0	0	0
人民币(大写)		肆万肆仟伍佰元正									
收款单位		主管人		经手人 张							

二联: 收据





营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91371400732631369Q 1-1

名称 德州正元土地房地产咨询评估有限公司

类型 有限责任公司

住所 德州市德城区天衢路南华腾·丽晶大厦17A层
20、21、23号

法定代表人 杨志新

注册资本 贰佰万元整

成立日期 2001年08月23日

营业期限 2001年08月23日至 年 月 日

经营范围 房地产价格评估；房地产中介（凭资质证经营）；基准地
价评估、宗地地价评估、地价咨询（凭土地评估资质证经
营）；地形测量、市政工程测量、建筑工程测量、线路工
程测量、不动产测绘（执行相应等级作业限额）；土地登
记代理。（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



企业信用信息公示系统网址：<http://sdxy.gov.cn>

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
房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY
 IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称:德州正元土地房地产咨询评估有限公司

法定代表人:杨志新
 (执行事务合伙人)

住 所:德州市德城区天衢路南华腾丽晶大厦17A层20、21、23号

统一社会信用代码:913714007326313690

备案等级:二级

证书编号:鲁评132001

有效期限:2018年5月2日至2021年5月1日



发证机关(公章)
 二〇一八年五月二日

中华人民共和国住房和城乡建设部制

