

房地产估价报告

估价报告编号：唐神舟[2020]（估）字第045号

估价项目名称：河北省唐山市中级人民法院执行局第二分局滦南执行大队办理的滦南县人民法院申请执行唐山宜丰建材有限公司、孙翠娟非法吸收公众存款、拒不支付劳动报酬罪一案所涉及的位于滦南县曼城小区124-3-601号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）

刘学涛（注册号1320170058）

估价报告出具日期：2020年6月4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，我公司对河北省唐山市中级人民法院执行局第二分局滦南执行大队办理的滦南县人民法院申请执行唐山谊丰建材有限公司、孙翠娟非法吸收公众存款、拒不支付劳动报酬罪一案涉及的位于滦南县曼城小区 124-3-601 号住宅用房房地产(以下简称估价对象)的现时市场价值进行了估价。

估价目的：为河北省唐山市中级人民法院执行局第二分局滦南执行大队办理的滦南县人民法院申请执行唐山谊丰建材有限公司、孙翠娟非法吸收公众存款、拒不支付劳动报酬罪一案中确定估价对象拍卖保留价提供参考而评估估价对象的市场价值。

估价对象：被执行人孙翠娟所拥有的位于滦南县曼城小区 124-3-601 号住宅用房房地产，即建筑面积为 94.60 平方米的住宅房屋所有权、建筑面积为 40.66 平方米的附属房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：2020 年 5 月 26 日

价值类型：市场价值

估价方法：比较法

估价结果：估价对象在价值时点 2020 年 5 月 26 日的市场价值为人民币 68.95 万元，大写金额人民币陆拾捌万玖仟伍佰元整。

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

唐山律海惠泽房地产评估咨询有限公司

法定代表人(签字)：安海文

2020 年 5 月 4 日

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
刘学涛	1320170058

估价假设和限制条件

(一) 一般假设

1、假设估价对象产权明晰、手续齐全，可在公开市场上自由转让。

2、经向估价委托人了解，本次评估对象滦南县受城小区 124-3-601 号住宅用房尚未办理《房屋所有权证》及《国有土地使用证》，估价委托人提供了受城小区 124-3-601 号住宅用房的《商品房买卖合同》复印件，估价人员对资料登记的权属、面积、用途等进行了审慎检查，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。

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、由于估价委托人告知估价对象不存在租赁权，且注册房地产估价师无法知晓其真实性，故本次估价以估价对象没有租赁权的限制为假设前提。

(二) 未定事项假设

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，如：增值税及附加、房产税、土地使用税、土地使用权出让金、

专项维基金、物业费、水电费、热力费等，应按照相关规定缴纳。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，受城小区 124-3-601 号住宅房屋建筑面积是根据委托方提供的《商品房买卖合同》确定的，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产权变更时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、本次评估，由于本次评估对象滦南县受城小区 124-3-601 号住宅房屋尚未办理《房屋所有权证》及《国有土地使用证》，无法知晓估价对象分摊的土地使用面积，假设受城小区 124-3-601 号住宅房屋未来分摊土地使用面积的计算方法符合当地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。

（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、道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实，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，估价对象于 2019 年 10 月 18 日已被查封。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。

3、依据估价委托人提供的《商品房买卖合同》，估价对象的购房款以按揭付款方式支付，因此估价对象可能存在抵押权，但依据《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”，本次估价不考虑可能存在抵押权的影响。

（四）不相一致假设

无。

（五）依据不足假设

无。

（六）估价报告使用限制

1、本估价报告仅用于本报告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 6 月 4 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，不能直接沿用本估价结果；若超过一年，则需重新进行估价。如系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、本估价报告仅为估价委托人使用，未经本公司同意，不得向估价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。

4、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。

5、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其估价对象可实现价格的保证。

6、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核。

7、本报告由唐山神守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：唐山市路北区西山道 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

为河北省唐山市中级人民法院执行局第二分局滦南执行大队办理的滦南县人民法院申请执行唐山谊丰建材有限公司、孙翠娟非法吸收公众存款、拒不支付劳动报酬罪一案中确定估价对象拍卖保留价提供参考而评估估价对象的市场价值。

四、估价对象

根据《河北省唐山市中级人民法院司法鉴定委托书》，估价对象为河北省唐山市中级人民法院执行局第二分局滦南执行大队办理的滦南县人民法院申请执行唐山谊丰建材有限公司、孙翠娟非法吸收公众存款、拒不支付劳动报酬罪一案被执行人孙翠娟所拥有的位于滦南县夏城小区 124-3-601 号住宅用房房地产，即建筑面积为 94.60 平方米的住宅房屋所有权、建筑面积为 40.66 平方米的附属房屋所有权及其分摊的国有土地使用权。

1、土地基本状况

估价委托人未提供《国有土地使用证》，根据估价委托人提供的《商品房买卖合同》，土地坐落在滦州镇建设路以东、北环路以南、高等苑

街以北，终止日期至 2081 年 07 月 20 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。土地分摊面积不详。

2、建筑物基本状况

估价委托人未提供估价对象的《不动产权证》或《国有土地使用证》、《房屋所有权证》，提供了《商品房买卖合同》，根据《商品房买卖合同》，估价对象的商品房买卖合同编号为唐滦南（2012）曼城字第 2012-435 号，买受人为孙翠娟。

估价对象位于第 124 幢 3 单元 6 层 601 号房，用途为住宅，框架剪力墙结构，层高 2.9 米，建筑总层数为地上 18 层、地下 2 层。估价对象住宅用房建筑面积为 94.60 平方米，入户门为钢制防盗门，塑钢窗，室内地面地砖，厨房、卫生间及阳台墙面贴砖到顶，其余部位墙面及顶贴壁纸。

附属房建筑面积为 40.66 平方米，位于地下二层 120 室，卷帘门，室内装修状况不详。

（参见附件：估价对象利用现状照片）

3、权益状况

根据估价委托人提供的《商品房买卖合同》，估价对象的相关权属信息如下：

《商品房买卖合同》

编号：唐滦南（2012）曼城字第 2012-435 号

买受人：孙翠娟

土地坐落：滦南县建设路路以东北环路以南学苑街以北

土地用途：住宅

土地使用权证书号：冀管国用（2011）第 110256 号

总土地面积：183837.19 平方米（估价对象分摊土地面积不详）

土地使用年限：自 2011 年 7 月 27 日至 2081 年 7 月 20 日

商品房坐落：第 124 幢 3 单元 601 号房

商品房用途：住宅

建筑结构：框架

层高：2.9 米

建筑层数：地上 18 层，地下 2 层

商品房建筑面积：94.60 平方米

附属房建筑面积：40.66 平方米

买受人付款方式：按揭付款

目前该房产处于查封状态。

（参见附件：《商品房买卖合同》复印件）

五、价值时点

根据估价目的，设定现场勘察日 2020 年 5 月 26 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、正常税费负担状况下的、法定剩余使用年限内的，包含国有出让土地使用权、与估价对象相配套的管道燃气设施及住宅厨房室内装修、不含附属房室内装修的房地产市场价格。

七、估价原则

本次估价遵循以下原则：

1、独立、客观、公正原则

要求站在中立的立场，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

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。

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。

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。

5、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，2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）；

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，2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）；

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，2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议，第 3 次修正，2020 年 1 月 1 日起施行。）；

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鉴定委托书》（（2020）唐法委评字第 155 号）；

2、《河北省唐山市中级人民法院司法技术委托书》；

3、《商品房买卖合同》复印件；

4、估价委托人提供的有关信息和资料。

（四）估价人员掌握和搜集的相关资料

1、估价对象现场勘验表、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，本次估价选用比较法进行估价，将估算结果分析后，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。

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：被执行人孙翠娟所拥有的位于深潜县县城小区 124-3-601 号住宅用房房地产，即建筑面积为 94.60 平方米的住宅房屋所有权、建筑面积为 40.66 平方米的附属房房屋所有权及其分摊的国有土地使用权，在价值时点 2020 年 5 月 26 日的估价结果为人民币 68.95 万元，大写金额人民币陆拾捌万玖仟伍佰元整。

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6月4日
刘学涛	1320170058	刘学涛	2020年6月4日

十二、实地查勘期

估价人员于 2020 年 5 月 26 日对估价对象进行实地查勘。

十三、估价作业期

2020 年 5 月 26 日—2020 年 6 月 4 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：河北省滦南县人民法院刑事判决书复印件
- 附件五：夏城小区《商品房买卖合同》复印件
- 附件六：估价对象位置示意图
- 附件七：估价对象现状利用照片
- 附件八：估价公司营业执照复印件
- 附件九：估价公司资质证书复印件
- 附件十：估价人员资格证书复印件

2012-1-12
3-101

2012-1-12

商品房买卖合同



唐山市房产管理局监制

2012-1-12

商品房买卖合同说明

1、本合同文本为示范文本，是在国家建设部、国家工商行政管理局的《商品房买卖合同示范文本》(编号：GF-2000-0171)的基础上结合我市实际增加了部分内容，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，可向当地房产行政主管部门咨询。

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，修改部分应由双方签字。

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约定时，应在空格位打×，以示删除。

6、在签订本合同前，出卖人应当向买受人出示商品房销售许可证、预售许可证。

商品房买卖合同

(合同编号: 带 名称 [2012] 号 第 2012-136 号)

合同双方当事人:

出卖人: 深南沙河房地产开发有限公司

注册地址: 深南沙河镇建设路东侧兆才大街西侧免埕商业街B区3号

营业执照注册号: 130224000007559

企业资质证书号: 冀建房开管字第 687 号

法定代表人: 魏朝钢 联系电话: 0315-4592233

邮政编码: 063500

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 邮政编码: X

营业执照注册号: X

法定代表人: X 联系电话: X

买受人: 孙翠娟

【本人】【法定代表人】姓名: 孙翠娟 国籍: 中国

【身份证】【护照】【营业执照注册号】

130224197804197821

地址: 河北省唐山市滦南县滦城街道西村 007 号

邮政编码: 063505 联系电话: 13930548090

【委托代理人】姓名: X 国籍: X

地址: X

邮政编码: X 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，买卖双方在平等、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 项目基本情况。

出卖人以出让方式取得位于伊城建设路以东北环路以南学苑街以北编号为(11)-100/50 11的地块的土地使用权。【土地使用权证书号】【土地使用权出让合同号】为 苏建房(2011)第 110256。

该地块土地面积为163837.49 m²，规划用途为住宅，土地使用年限自2011年7月27日至2081年7月20日。

出卖人经批准，在上述地块上建设商品房，【现成名】【暂定名】为绿城小区，建设工程规划许可证号为130224201200955，施工许可证号为130224S1205101。

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连云港住建局，预售许可证号为(灌南)房预售证第 2013-018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124【幢】【座】3【单元】【楼】601号房。

该商品房的用途为住宅，属框架结构，层高为2.9米，建筑层数地上18层，地下2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94.6平方米，其中：套内建筑面积72.16平方米，公共部位与公用房屋分摊建筑面积22.44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)，附属设施【】，套内面积44.68平方米，层高1.8米。

第四条 计价方式与价款。

该商品房计价方式为双方协议价。出卖人与买受人约定按下列第壹种方式进行该商品房计价：

第一种，按【建筑面积】【套内建筑面积】计算：

(1)、该商品房主体部分单价为（人民币）每平方米¥2148元，总金额（大写）贰拾玖万柒仟捌佰零壹元整。（小写）¥297801元。

(2)、该商品房附属用房成交价格为每平方米2元，金额（小写）140000元，（大写）壹拾肆万零千零百零拾零元整。

第二种，按套（单元）计算：

(1)、该商品房总价款为（ 币） × 千 × 百 × 拾 × 万 × 千 × 百 × 拾 × 元整。

(2)、该商品房附属用房总价款为（ 币） × 千 × 百 × 拾 × 万 × 千 × 百 × 拾 × 元整。（小写） × 元。

上述房地产价格【含】【否】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)、买受人根据有关文件规定代物业管理单位收取的维修基金，收取标准为按国家文件政策执行，金额为（小写） × 元，（大写） × 元整。

(2)、出卖人根据有关文件规定代禄南县地税局收取的契税，收取标准为按国家文件政策执行，金额为（小写） × 元，（大写） × 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。

当买受人选择按套计价的，不适用本条约定。

合同约定的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，双方同意按第壹种方式处理差异：

3. _____;

4. _____;

5. _____.

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 180 日内，将办理权属登记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 叁 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。

双方协商解决 _____。

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，维修费用由买受人承担。

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 归全体业主。

2、该商品房所在楼宇的外墙面使用权 归全体业主。

3、该商品房所在楼宇的公用部位 归全体业主。

4、该商品房所在楼宇的公用设施 归全体业主。

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，并承担占地和公共部位与公共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，按下述第贰种方式解决：

1、提交_____仲裁委员会仲裁。

2、依法向人民法院起诉。

第二十条 建筑节能

一、围护结构保温（隔热）、遮阳设施

（一）墙体

1、保温形式【 A 】【A 外保温】【B 内保温】【C 夹心保温】【D 其他】

2、保温材料名称【 B 】【A 挤塑聚苯乙烯发泡板】【B 模塑聚苯乙烯发泡板】
【C 聚氨酯发泡】【D 岩棉】【E 玻璃棉毡】【F 保温浆料】【G 其他】

3、保温材料性能：密度【 20 kg/m³】、燃烧性能【 B】、导热系数
【 0.042 W/(M.K)】、保温材料厚度【 80/100 mm】

4、墙体传热系数【 0.57/0.43 w/m².k】

（二）屋面

1、保温（隔热）形式【 B 】【A 坡屋顶】【B 平屋顶】【C 坡屋顶、平屋顶混合】
【D 有架空屋面板】【E 保温层与防水层合一】【F 其他】

2、保温材料名称【 E 】【A 挤塑聚苯乙烯发泡板】【B 聚氨酯发泡】【C 加气
混凝土】【D 憎水珍珠岩】【E 其他】

3、保温材料性能：密度【 80 kg/m³】、导热系数【 0.045 W/(M.K)】、
吸水率【 < 9】、保温材料厚度【 115 mm】

4、屋面传热系数【 0.45 w/m².k】

(三) 地面(楼面)

1、保温形式【 C 】【 × 】【 × 】【 × 】【A 采暖区不采暖地下室顶板保温】【B 采暖区过楼楼面保温】【C 顶层地面保温】【D 其他】

2、保温材料名称【 B 】【A 挤塑聚苯乙烯发泡板】【B 模塑聚苯乙烯发泡板】【C 聚氨酯发泡】【D 其他】

3、保温材料性能: 密度【 20 kg/m³ 】, 导热系数【 0.042 W/m.k 】, 保温材料层厚度【 20 mm】

4、地面(楼面)传热系数【 0.46 w/m².k 】。

(四) 外门窗(幕墙)

1、门窗类型【 C 】【 × 】【 × 】【 × 】【A 断桥铝合金中空玻璃窗】【B 断桥铝合金 10e 中空玻璃窗】【C 断桥中空玻璃窗】【D 塑钢 10e 中空玻璃窗】【E 塑钢单层玻璃窗】【F 其他】

2、外遮阳形式:【 × 】【A 水平百叶遮阳】【B 水平挡板遮阳】【C 垂直百叶遮阳】【D 垂直挡板遮阳】【E 垂直卷帘遮阳】

3、内遮阳材料【 × 】【A 金属百叶】【B 无纺布】【C 绒布】【D 纱】【E 竹帘】【F 其他】

4、门窗性能: 传热系数【 2.5 w/m².k 】, 遮阳系数【 × % 】, 可见光透射比【 × % 】, 气密性能【 6 级】

二、供热采暖系统及其节能设施

(1) 供热方式:【 A 】【A 城市热力集中供热】【B 区域锅炉房集中供热】【C 分户独立热源供热】【D 热电厂余热供热】

(2) 室内采暖方式:【 B 】【A 散热器供暖】【B 地面辐射供暖】【C 其他】

(3) 室内采暖系统形式:【 E 】【A 垂直双管系统】【B 水平双管系统】【C 带跨越管的垂直单管系统】【D 带跨越管的水平单管系统】【E 地面辐射供暖系统】【F 其他系统】

(4) 系统调节装置:【 C 】【A 恒温阀/平衡阀】【B 自力式流量控制阀】【C 自力式压差控制阀】【D 散热器恒温阀】【E 其他】

【C】或【D】或【E】或【F】或【G】或【H】或【I】或【J】或【K】或【L】或【M】或【N】或【O】或【P】或【Q】或【R】或【S】或【T】或【U】或【V】或【W】或【X】或【Y】或【Z】或【其他】

(2) 热量计价（计量）方式：【 元/吨】【A】用热计量表法【B】热分配计法【C】热表法【D】热量表法【E】其他】

三、空调、通风、照明系统及其节能设施（公共建筑）

(1) 空调风系统形式：【 元/㎡】【A】定风量全空气系统【B】变风量全空气系统【C】风机盘管加新风系统【D】其他】

(2) 冷源及热能回收装置：【 元/㎡】【A】有【B】无】

(3) 空调水系统形式：【 元/㎡】【A】一次泵系统【B】二次泵系统【C】一次泵变流量系统【D】其他】

(4) 空调冷热源类型及供冷方式：【 ×/㎡】【 ×/㎡】【A】压缩式冷水（热泵）机组【B】吸收式冷水机组【C】分体式房间空调器【D】多联机【E】其他【F】区域集中供冷【G】独立冷热源集中供冷】

第二十一条 本合同未尽事项，按国家法律、法规和政策规定执行，没有规定的可由双方约定后签订补充协议（附件四）。

第二十二条 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。

第二十三条 本合同连同附件共 16 页，一式 肆 份，具有同等法律效力，合同持有情况如下：出卖人 壹 份，买受人 壹 份，合同见证、房产登记机构、土地管理部门及 银行 各持一份。

第二十四条 本合同双方签订之日起生效。

第二十五条 自本合同生效之日起 30 天内，按下列第 叁 种方式，向唐山市 滦南县房屋产权交易所 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】：

（签章）

【委托代理人】：

（签章）

2012年4月6日

2012年11月6日

本合同执笔人（签字）：

签字：

受坡接待会馆

【他项权利人】（签章）：

见证单位（签章）：

【法定代表人】：

经办人（签字）：

经办人（签章）：

____年____月____日

2012年11月6日

附件一：公共部位与公用房屋分摊建筑面积的说明

按照国家《房产测量规范》建房【3002】71号文及建设部《商品房销售面积计算及公用建筑面积分摊规则》(试行)的有关规定进行分摊。

出卖人：

签章：



买受人：

签章：

A handwritten signature in black ink, appearing to be '白...' (Bai...). The signature is written in a cursive style.

曼地项目三阶段老旧小区工程

(一) 室外部分

1. 路面形式：沥青路面。
2. 井盖形式：与地面铺装一致(雨水井盖除外)。
3. 车行道铺装：花岗岩铺装，厚度(二)厘米(非机动车道除外，为青石板)。
4. 景观铺装：花岗岩。
5. 绿化铺装：透水性铺装(透水砖)。
6. 外饰面铺装：深灰色花岗岩。

(二) 室内部分

1. 公共楼梯间

楼梯扶手：不锈钢扶手。
 地面铺装：与楼梯间地面同一层(楼梯间地面铺装，其它均为水泥砂浆找平，结构面，刷涂料。
 吊顶：铝扣板。

2. 电梯间及入户门厅

地面：与楼梯间一致，二米以上(含二楼)铺贴地砖。
 墙面：乳胶漆。
 吊顶：铝扣板。

3. 入户门为成品防盗门，户内门均预留门口。

4. 厨房：

- (1) 地面：防滑地砖光面。
- (2) 墙面：水泥砂浆抹面。
- (3) 顶棚：结构面，刷腻子。
- (4) 窗：采用彩色铝塑型材(室内为白色)，中空玻璃，断桥铝窗。
- (5) 上下水：排水采用接口，排水管接口预留至卫生间第一个阀门处，户内给水管采用PP-R管材，排水管采用UPVC管材，三层独立下水。
- (6) 燃气：天然气管道接口预留。
- (7) 电气：安装开关，插座面板，普通白炽灯泡。
- (8) 采暖：地板辐射采暖。



5. 卫生间：

- (1) 地面：防滑地砖光面。
- (2) 墙面：水泥砂浆抹面。
- (3) 顶棚：结构面，刷腻子。
- (4) 窗：采用彩色铝塑型材(室内为白色)，中空玻璃，断桥铝窗。(设计无窗户的除外)
- (5) 上下水：排水采用接口，上水管预留至卫生间第一个阀门处，给水管采用PP-R管材，排水管采用UPVC管材，三层独立下水。
- (6) 电气：安装开关，插座面板，普通白炽灯泡。
- (7) 采暖：地板辐射采暖。

6. 户内厅、室：

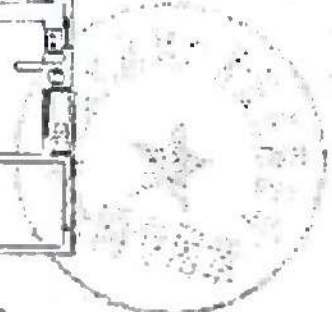
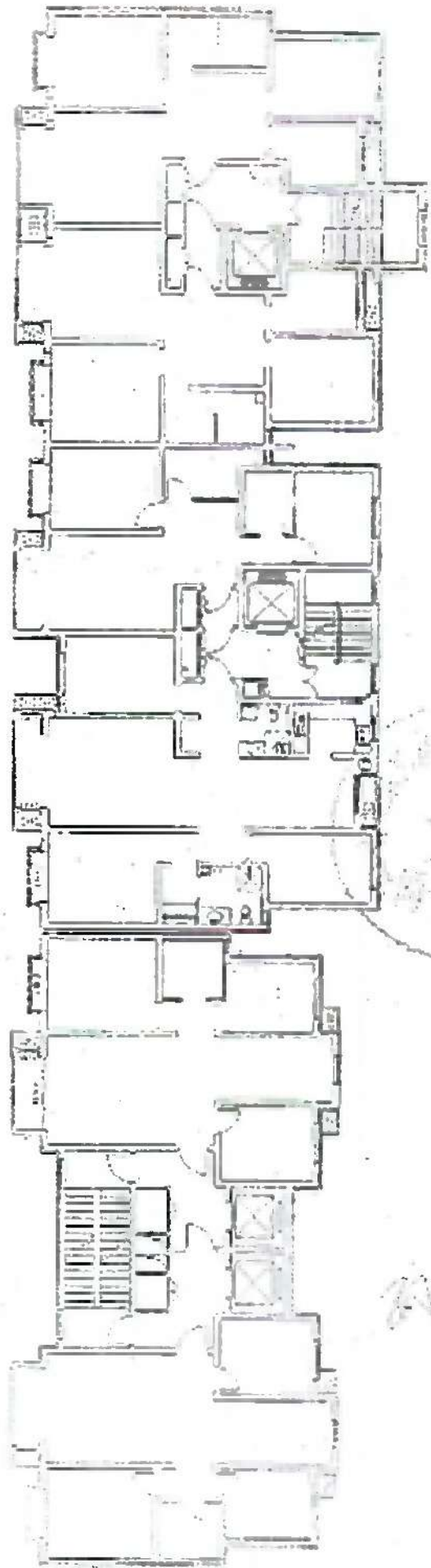
- (1) 地面：防滑地砖光面。
- (2) 墙面：水泥砂浆抹面，刷腻子。
- (3) 吊顶：结构面，刷腻子。
- (4) 窗：采用彩色铝塑型材(室内为白色)，中空玻璃，断桥铝窗。
- (5) 电气：安装开关，插座面板，普通白炽灯泡。
- (6) 采暖：地板辐射采暖。

(三) 设备材料：

1. 电梯：知名品牌。
2. 弱电：市政供应，一户一表。
3. 采暖：市政供应。
4. 燃气：市政供应接口，预留接口。
5. 给水：市政供应供水，一户一表。
6. 排水：市政供应排水。
7. 有线电视系统：至每户电视墙预留接口。
8. 电话：至每户电话预留接口。
9. 消防设施：

(Handwritten signature or mark)

- (1) 灭火器配置应符合规范。
- (2) 火灾报警系统应符合规范。
- (3) 消防栓应符合规范要求。
- (4) 消防疏散指示应符合规范。
- (5) 消防应急照明应符合规范。
- (6) 消防广播应符合规范。
- (7) 消防电话应符合规范。



附件四：全权委托协议

付 款 方 式

一、 按揭付款

1、首期房款

买受人签署《商品房买卖合同》当日，即于2012年11月6日，交纳总房款的56.4%，合计人民币X仟X佰壹拾柒万柒仟捌佰零拾壹元整。
(小写¥ 177801)

2、贷款额

贷款额为总房款的40.6%，合计人民币X仟X佰壹拾贰万零仟零佰零拾零元整。(小写¥ 120000)

3、按揭手续

买受人应在签署买卖合同后七个工作日内提交个人住房抵押贷款所需的全部材料，签署银行按揭借款合同。最终获得贷款的数额，以银行批准的数额为准。如买受人获得的贷款额不是申请贷款时，经出卖人同意，买受人对不足部分按双方另行约定的付款时间和方式支付。买受人逾期三十日仍未提交齐贷款材料，提交的贷款材料不真实的，出卖人有权解除双方签署的买卖合同。解除买卖合同自出卖人书面通知送达买受人之日起生效，买卖合同解除后，买受人承担相应的违约责任，具体处理办法见《商品房买卖合同》第七条。

出卖人：签章：
授权委托书：



2012年11月6日

买受人（签章）：
授权委托书：

2012年11月6日



估价对象位置示意图



估价对象利用现状照片

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 (出资额)	贰佰万圆整
备 案 等 级	贰级
证 书 编 号	冀评房估(唐)·22号
有 效 期 限	截至2021年2月11日



姓名 / Full name

安鸿文

性别 / Sex

男



身份证号码 / ID No.

130102197405100313

注册号 / Registration No.

1320110028

执业机构 / Employer

唐山神舟惠泽房地产经纪咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2020-3-2

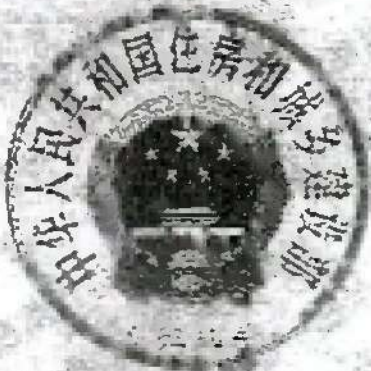
注册人 / Registrar's signature

中华人民共和国住房和城乡建设部
住房和城乡建设部

住房和城乡建设部
住房和城乡建设部
住房和城乡建设部
住房和城乡建设部

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
the designation of Registered Real Estate
Appraiser to conduct real estate appraisal practices
and business in accordance with the appraisal reports.



姓名 / Name

刘学强

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

130429199705150667

注册号 / Registration No.

1320170058

执业机构 / Firm

唐山神舟源泰房地产评估咨询有限公司
公司

有效期至 / Date of expiry

2023-7-31

持证人签名 / Bearer's Signature