

房地产估价报告

估价报告编号：唐神舟[2020]（估）字第046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道丰建材有限公司、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丽墅庄园89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宦丰建材有限公司、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丽墅庄园 89 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宦丰建材有限公司、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：被执行人孙翠娟所持有的位于滦南县丽墅庄园 89 号住宅用房房地产，即建筑面积为 351.50 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：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 230.84 万元，大写金额人民币贰佰叁拾万零捌仟肆佰元整。

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

唐山神舟惠泽房地产评估咨询有限公司

法定代表人(签字)：  安沁

2020 年 6 月 4 日

目 录

致估价委托人函.....	1
估价师声明.....	1
估价假设和限制条件.....	2
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.....	8
六、价值类型.....	8
七、估价原则.....	8
八、估价依据.....	9
九、估价方法.....	9
十、估价结果.....	10
十一、注册房地产估价师.....	11
十二、实地查勘期.....	11
十三、估价作业期.....	11
附件目录.....	12

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丽墅庄园89号住宅用房尚未办理《房屋所有权证》及《国有土地使用证》，估价委托人提供了丽墅庄园的《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、

专项维修基金、物业费、水费费、热力费等，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、本次评估丽墅庄园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丽墅庄园 89 号住宅用房尚未办理《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面积，假设丽墅庄园住宅房屋未来分摊土地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、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 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、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冀庄国 89 号住宅用房房地产，即建筑面积为 351.5 平方米的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》，土地坐落在滦南县兆才大街北侧原滦南县物资局高频焊管厂及其以南，终止日期至 2081 年 08 月 12 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《不动产权证书》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）丽墅庄园字第47号，买受人为孙翠娟，房屋坐落在滦南县丽墅庄园小区，用途为住宅，属框架结构，层高3.3米，建筑面积为351.50平方米，估价对象总楼层为3层，南北通。

估价对象入户门为防盗仿铜门，塑钢窗，防盗网。室内：地面铺地砖，厨房、卫生间及阳台墙面贴砖到顶，其余部位墙面刷白，顶棚石膏板造型吊顶，房内有1部铺地砖走梯。

（详见附件：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）丽墅庄园字第47号

买受人：孙翠娟

土地坐落：滦南县兆才大街北侧原滦南县物资局高频焊管厂及其以南

土地用途：住宅

土地使用权证书号：冀侨国用（2011）第110388-110389号

总土地面积：37728.64平方米（估价对象分摊土地面积不详）

土地使用年限：自2011年12月2日至2081年8月12日

房屋坐落：滦南县丽墅庄园小区

用途：住宅

建筑结构：框架

所在层数/房屋总层数：1-3/3层

建筑面积：351.50平方米

买受人付款方式：按揭贷款

目前该房产处于查封状态。

（详见附件：《商品房买卖合同》复印件）

五、价值时点

根据估价目的，设定现场勘查日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附属设施及住宅用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滦南县丽墅庄园89号住宅用房房地产，即建筑面积为351.50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2020年5月26日的估价结果为人民币230.84万元，大写金额人民币贰佰叁拾万零捌仟肆佰元整。

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：丽墅庄园《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

(2) 合同 843 号 外 作

编号: GF-2000-0171



商品房买卖合同



河北省建设厅
河北省工商管理局
(20130726203)

监制



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。
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。

合同号: 20130726202

商品房买卖合同

(合同编号: 唐滦南【2012】丽琴庄园字第47号)

合同双方当事人:

出卖人: 唐山京东房地产开发有限公司

注册地址: 唐山市滦南县倭城镇中大街38号

营业执照注册号: 130224000006445

企业资质证书号: 冀建房开唐字第612号

法人代表人: 徐耀东 联系电话: 03154127758

邮政编码: 063500

委托代理人: 地 址:

【身份证】 【护照】 【营业执照注册号】 【 】

邮政编码: 联系电话:

委托代理机构:

注册地址:

营业执照注册号:

法人代表人: 联系电话:

邮政编码:

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】 【 】:

130224197504177321

地 址: 河北省唐山市滦南县倭城镇双柳树村007号

邮政编码: 063500 联系电话: 13930548090

【委托代理人】 【】 姓名:

【身份证】 【护照】 【营业执照注册号】 【 】

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：项目建设依据。

出卖人以 出让 方式取得位于

涂南县城兆才大街北侧原涂南县物资局高频焊管厂及其以南
编号为 (1)-35-2/11.50 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
冀侏国用(2011)第110388号 冀侏国用(2011)第110389号

该地块土地面积为 37728.64 平方米，规划用途为
住宅，土地使用年限自 2011 年 12 月 2 日至 2081
年 8 月 12 日。

出卖人经批准，在上述地块上建设商品房，【现定名】【暂定名】
涂南丽墅庄园住宅小区。

建设工程规划许可证号为

建字第130224201100090号

施工许可证号为

130224S1107301

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 涂南县住建局，商品房预售许可证号为 (涂南)房预售证第2013-001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 _____ 座

0 【单元】【层】 89 号房。

该商品房的用途为 成套住宅，属 框剪 结构，层高为 3.30/3米，建筑层数地上 3 层，地下 0 层。

该商品房是【封闭式】【非封闭式】。

该商品房【合同约定】【产权登记】建筑面积共 351.50 平方米，其中，套内建筑面积 339.80 平方米，公共部位与公用房屋

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: 以产权登记部门确认的测量面积为准多退少补

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
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 3 种方式按期付款:

1、一次性付款

X

2、分期付款

X

3、其他方式

详见附件四

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 30 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 1

6. 违约金、合同继续履行：

(2) 逾期超过 60 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 1 (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、 X

第八条 交付期限。

出卖人应当在 2013 年 7 月 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、 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 30 日内告知买受人的；
- 2、因受国家政策调控，且出卖人在发生之日起60日内通知买受人的

3、 X

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，按下述第 1 方式处理：

- 1、按逾期时间，分别处理(不作累加)

(1)逾期不超过 30 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 1 的违约金，合同继续履行；

(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 20 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日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 1 (该比率应不小于第(1)项中的比率)的违约金。

2、X

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 60 天内 将买受人已付款退还给买受人, 并按 同期银行活期存款 利率支付给利息。买受人不退房的, 应当与出卖人另行签订补充协议。

X

第十一条 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:

逾期30天出卖人有权解除合同, 另行出售, 买受人按日向出卖人支付总房价款万分之零点的违约金, 出卖人不承担相应违约责任

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 60 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 1 %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, 维修费用由购买人承担。

X

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命名权归地名管理机构
- 4、该商品房所在小区的命名权归地名管理机构
- 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。

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，空处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 17 页，一式 6 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
空处填写 各持一份。

第二十三条 本合同自双方签订之日起生效。

第二十四条 商品房预售的，自本合同生效之日起30天内，按下列第3
种方式，空处填写房屋产权监理所 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。

第二十五条 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【外保温】【内保温】【夹芯保温】【其他】

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

3、保温材料性能：密度【28-35 kg/m³】、燃烧性能【阻燃B】、导热系数【<0.05 W/m·K】、保温材料厚度【50/70 mm】

4、墙体传热系数【0.49/0.36 w/m².k】

(二)、屋同

1、保温(隔热)形式【坡屋顶】【平屋顶】【坡屋顶、平屋顶混合】
【有架空屋面板】【保温层与防水层倒置】【其他】

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

3、保温材料性能: 密度【28-35kg/m³】、导热系数【0.41 W/M.K】、吸水率【 】、保温材料层厚度【80 mm】

4、屋顶传热系数【0.41 w/m².k】

(三)、地面(楼面)

1、保温形式【采暖区不采暖地下室顶板保温】【采暖区过街楼面保温】【底层地面保温】【其他】

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

3、保温材料性能: 密度【 $\geq 120\text{kg/m}^3$ 】、导热系数【 $\leq 0.0\text{W/M.K}$ 】、保温材料层厚度【70 mm】

4、地面(楼面)传热系数【0.45 w/m².k】。

(四)、外门窗(幕墙)

1、门窗类型:【断桥铝合金中空玻璃窗】【断桥铝合金loe中空玻璃窗】【塑钢中空玻璃窗】【塑钢loe中空玻璃窗】【塑钢单层玻璃窗】【其他】

2、外遮阳形式:【水平百叶遮阳】【水平挡板遮阳】【垂直百叶遮阳】【垂直挡板遮阳】【垂直卷帘遮阳】

3、内遮阳材料:【金属百叶】【无纺布】【绒布】【纱】【竹帘】【其他】

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

二、供热采暖系统及其节能设施

(1) 供热方式:【城市热力集中供热】【区域锅炉房集中供热】【户式独立热源供热】【热电厂余热供热】

(2) 室内采暖方式:【散热器供暖】【地面辐射供暖】【其他】

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

(4) 系统调节装置:【静态水力平衡阀】【自力式流量控制阀】【

自力式压差控制阀】 散热器恒温阀】 其他】

(5) 热量分摊(计量)方法: 户用热计量表法】 热分配计法】
温度法】 楼栋热量表法】 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: 定风量全空气系统】 变风量全空气系
统】 风机盘管加新风系统】 其他】

(2) 有无新风热回收装置: 有】 无】

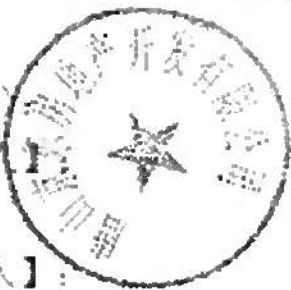
(3) 空调水系统制式: 一次泵系统】 二次泵系统】 一次泵
变流量系统】 其他】

(4) 空调冷热源类型及供冷方式: 压缩式冷水(热泵)机组】
吸收式冷水机组】 分体式房间空调器】 多联机】 其他】 区域
集中供冷】 独立冷热源集中供冷】

出卖人(签章):

【法定代表人】:

【委托代理人】:



买受人(签章):

【法定代表人】:

【委托代理人】:



日期:



(签章)

2013 年 7 月 26 日

2013 年 7 月 26 日

出卖人(签字):

Handwritten signature of the seller.

签于 京东房地产售楼处

【买受人】(签章):

鉴证单位(签章):

【法定代表人】:

出卖人(签字):

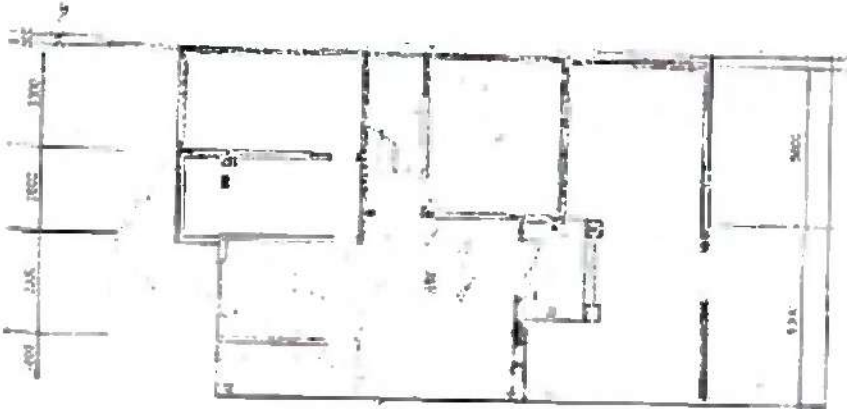
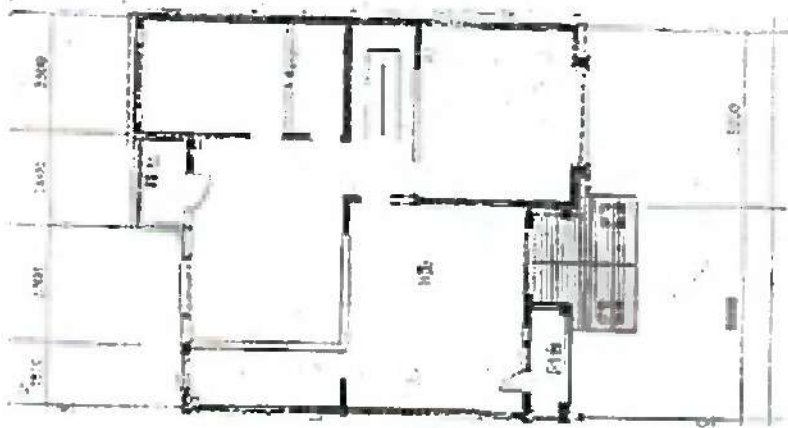
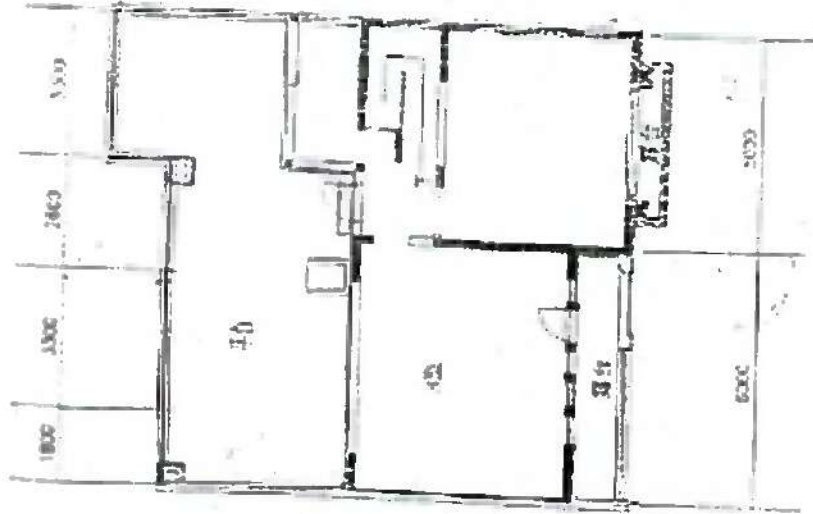
经办人(签字):

Handwritten signature of the agent.

年 月 日

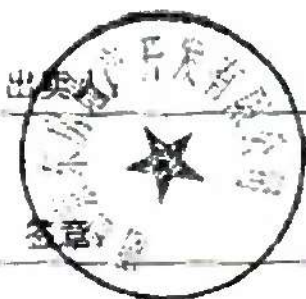
2013 年 7 月 26 日

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

按照国家《房产测量规范》建住房(2002)74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)的有关规定进行分类。



出卖人:

买受人:

签章:

签章:

附件三: 装饰、设备标准

X

1、外墙:

外墙涂料

2、内墙:

水泥砂浆抹平面

3、顶棚:

普通水泥腻子刮平

4、地面:

楼版

5、门窗:

断桥铝, 入户防盗门

6、厨房:

地面铺石混凝土找平面, 墙面水泥砂浆打底或刮抗裂砂浆, 不设洁具, 给排水管道布置到位。

7、卫生间:

地面防水层, 墙面水泥砂浆打底或刮抗裂砂浆, 不设卫生洁具, 给排水管道布置到位。

8、阳台:

X

9、电梯:

1-4层有电梯, 载重量为325kg, 1-3层无电梯。

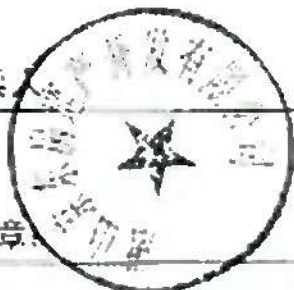
10、其他:

出卖人:

买受人:

签章:

签章:



附件四: 合同补充协议

付款方式

一、一次性付款: 买受人于签署《商品房买卖合同》当日, 即于 年 月 日, 交纳总房款的100%, 合计人民币 佰 拾 万 仟 佰 拾 元 整。(小写: ¥)。

二、按揭贷款(公积金): 1、前期付款: 买受人于签署《商品房买卖合同》当日, 即于2013年7月26日, 交纳总房款的60% (含定金), 合计人民币壹佰贰拾万元整。

(小写: ¥1200000.00) 2、贷款额: 贷款额为总房款的40%, 合计人民币捌拾万元整。(小写: ¥800000.00) 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申请个人商业抵押贷款所需的全部材料, 签署银行按揭贷款合同。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足申请贷款额时, 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, 具体处理办法见买卖合同第七条。

出卖人(签章):

买受人(签章):

授权委托人:

授权委托人:

2013年7月26日

2013年7月26日



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)

2018年11月1日

统一社会信用代码 91130203799583197B

名称 唐山神丹惠洋房地产评估咨询有限公司
 类型 有限责任公司
 住所 府前路北区西山道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：本营业执照于2018年11月1日至2019年6月30日公示企业上一年度年度报告，发生即时信息变更及对外公示，逾期未公示的，将被列入异常名录。

国家市场监督管理总局公示系统网址：

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
统一印制并核发。

本证书由住房和城乡建设部住房和城乡建设部
房地产估价师职业资格注册中心统一印制并
核发。

This certificate is approved and issued by
the Ministry of Housing and Urban-Rural
Development of the People's Republic of China.

The name of the certificate is related to
the level of training and experience that is
required to provide real estate appraisal services
and protect the public interest.



No. 28179935

姓名 / 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 projects and to sign on real estate appraisal reports.



03136543

姓名 / Full name

刘学涛

性别 / Sex

女



身份证件号码 / ID No.

130429198705160667

注册号 / Registration No.

1320170058

执业机构 / Employer

唐山神丹惠泽房地产评估咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2020-7-31

持证人签名 / Bearer's signature