

# Boma<sup>®</sup> 铂码

重庆市渝北区龙溪街道金山路18号中渝·都会  
首站2幢25-3

# 重庆铂码房地产土地资产评估有限公司

## 房地产估价报告

编号：铂码[2020]房法(评)渝第0083号

估价项目名称：为重庆自由贸易试验区人民法院确定财产处置参考价涉  
及的位于重庆市渝北区龙溪街道金山路18号中渝·都会  
首站2幢25-3的住宅房地产估价项目

估价委托人：重庆自由贸易试验区人民法院

房地产估价机构：重庆铂码房地产土地资产评估有限公司



注册房地产估价师：邓志韵（注册号 5120160065）

李俊峰（注册号 5019980016）

估价报告出具日期：2020年6月28日

## 致估价委托人函

重庆自由贸易试验区人民法院:

我们接受贵院委托,对贵院出具的《重庆自由贸易试验区人民法院委托书》[(2020)渝0192执977号]委托评估的,位于重庆市渝北区龙溪街道金山路18号中渝·都会首站2幢25-3的住宅房地产进行了估价,按照国家规定的技术标准和程序,在合理的假设下进行了专业的分析、测算和判断,现将估价结果报告如下:

**估价对象:**为何盈名下的坐落于重庆市渝北区龙溪街道金山路18号中渝·都会首站2幢25-3的住宅房地产(房屋建筑面积49.80平方米及应分摊的出让土地使用权面积)进行了估价,评估范围包含房屋及其分摊的土地使用权面积、室内固定装修,不包含室内动产、可移动的设施设备、债权债务等其他财产或权益。

**估价目的:**为人民法院确定财产处置参考价提供市场价值参考。

**价值时点:**2020年6月24日。

**价值类型:**市场价值。为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。

**估价方法:**比较法。

**估价结果:**75.25万元(人民币柒拾伍万贰仟伍佰元整)

估价结果汇总表

币种:人民币

相关结果		估价方法		
		比较法	收益法	成本法
测算结果	总价(万元)	75.25	—	—
	单价(元/㎡)	15,110	—	—
评估价值	总价(万元)	75.25		
	单价(元/㎡)	15,110		

## 特别提示:

- 1、估价结果是在价值时点为特定估价目的而提出的价值参考意见，不应当被估价委托人和估价报告使用者认为是对估价对象价格和估价目的必然可实现的保证。
- 2、估价中无法考虑实地查勘之后、处置完毕之前，因不可抗力、人为破坏等因素对估价对象造成的意外损坏。
- 3、经查阅估价委托人提供的《个人按揭贷款合同》(合同编号：(2010)年(重银经开区支贷)字第 0653 号)可知，估价对象已办理了按揭贷款，债权人为重庆银行股份有限公司经济技术开发区支行，借款金额为 278,000 元，贷款期限为 360 个月，贷款期至 2040 年 4 月 20 日。截止价值时点，具体还款情况不详。
- 4、经查阅估价委托人粘贴在估价对象入户门上的《重庆自由贸易试验区人民法院公告》((2020)渝 0192 执 977 号)可知：估价对象已被重庆自由贸易试验区人民法院查封。
- 5、估价人员在重庆加州物业服务有限公司了解到，估价对象目前欠物业管理费约 3,112.20 元，本估价结果未将该欠付物管费进行扣除。

重庆铂码房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：刘重军

二〇二〇年六月二十八日



## 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.....	4
二、房地产估价机构.....	4
三、估价目的.....	4
四、估价对象.....	4
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.....	10
十、估价结果.....	11
十一、注册房地产估价师.....	11
十二、实地查勘期.....	12
十三、估价作业期.....	12
附    件.....	13
一、《重庆自由贸易试验区人民法院委托书》[(2020)渝0192执977号]复印件	
二、《重庆自由贸易试验区人民法院公告》[(2020)渝0192执977号]复印件	
三、《重庆市房地产权证》(201房地证2013字第044124号)复印件	
四、《个人按揭贷款合同》(合同编号:(2010)年(重银经开区支贷)字第0653号)复印件	
五、估价对象实地查勘照片	
六、估价对象位置图	
七、房地产估价机构营业执照、估价资质证书复印件	
八、注册房地产估价师估价资格证书复印件	

## 估价师声明

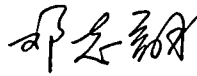

我们郑重声明:

一、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;

二、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假设和限制条件的限制;

三、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;

四、注册房地产估价师是按照《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)的规定进行估价工作,撰写估价报告。

姓名	房地产估价师注册号	签名
邓志韵	5120160065	
李俊峰	5019980016	



## 估价假设和限制条件

本报告书的估价结果在以下的假设和限制条件下成立，在使用本报告书时应当遵从这些假设和限制条件：

### 一、一般假设

（一）本次估价对估价委托人提供的权属证明复印件进行了检查，未到权属登记部门予以核实。假定其是合法、真实、准确和完整的。注册房地产估价师不对估价对象的法律权属发表意见或提供任何保证。

（二）注册房地产估价师对估价对象的查勘仅限于外观和使用状况的查勘，不涉及建筑结构、建筑质量等专业性内容。对建筑物安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了必要关注，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，假定其是安全的。

### 二、未定事项假设

无。

### 三、背离事实假设

（一）经查阅估价委托人提供的《个人按揭贷款合同》（合同编号：（2010）年（重银经开区支贷）字第 0653 号）可知，估价对象已办理了按揭贷款，债权人为重庆银行股份有限公司经济技术开发区支行，借款金额为 278,000 元，贷款期限为 360 个月，贷款期至 2040 年 4 月 20 日。截止价值时点，具体还款情况不详。

（二）经查阅估价委托人粘贴在估价对象入户门上的《重庆自由贸易试验区人民法院公告》（（2020）渝 0192 执 977 号）可知：估价对象已被重庆自由贸易试验区人民法院查封。

根据《房地产估价规范》第 5.4 条的规定，房地产司法拍卖估价应考虑拍卖房地产瑕疵的影响，但不应考虑拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权的影响，故本次估价未考虑估价对象的抵押、查封事项对估价结果的影响。

(三) 估价人员在重庆加州物业服务有限公司了解到, 估价对象目前欠物业管理费约 3,112.20 元

#### 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

(一) 估价结果是在价值时点为特定估价目的而提出的价值参考意见, 不应当被估价委托人和估价报告使用者认为是对估价对象价格和估价目的必然可实现的保证。

(二) 本估价报告仅限估价委托人在本报告列明的目的下使用, 超出估价约定事项的使用均属无效。本估价报告的全部或部分内容未经我公司书面同意, 使用者不得提供给非案件相关人, 亦不得以任何形式见诸任何公开文件或媒体。

(三) 本估价报告使用期限自估价报告出具之日起壹年内有效, 在本报告使用期限内, 当房地产市场价格变化快时, 应重新评估。

(四) 如发现本估价报告文字或数字因校对或其他类似原因出现差错时, 请通知本公司进行更正。

#### 七、其他特别事项说明

估价委托人提供的《重庆自由贸易试验区人民法院委托书》[(2020)渝 0192 执 977 号]委托评估位于重庆市渝北区龙溪街道金山路 18 号中渝·都会首站 2 幢 25-3 的房屋及房屋内的家具家电等可移动装修装饰物。现场勘查时, 涉案标的物室内无家电, 仅有的可移动木质柜, 鉴于以上情况, 承办法官现场告知: 此套涉案标的物无需评估室内可移动家具家电等物品。

综上, 本次评估范围为位于重庆市渝北区龙溪街道金山路 18 号中渝·都会首站 2 幢 25-3 的房屋及其分摊的土地使用权面积、室内固定装修, 不包含室内动产、可移动的设施设备、债权债务等其他财产或权益。



## 估价结果报告

### 一、估价委托人

估价委托人：重庆自由贸易试验区人民法院  
地 址：重庆市渝北区黄山大道中段 68 号 1 号楼  
联 系 人：周立冬  
联系电话：

### 二、房地产估价机构

机构名称：重庆铂码房地产土地资产评估有限公司  
法定代表人：刘重军  
办公地址：重庆市江北区江北城西大街 27 号 20-3、20-4、20-5、20-6  
资质等级：一级  
证书编号：渝房评备字（2018）1-011 号  
有效期限：2018 年 12 月 31 日至 2021 年 12 月 30 日  
联 系 人：邓志韵  
联系电话：（023）61528245

### 三、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供市场价值参考。

### 四、估价对象

#### （一）估价对象范围

估价对象为何盈名下的坐落于重庆市渝北区龙溪街道金山路 18 号中渝·都会首站 2

幢 25-3 的住宅房地产（房屋建筑面积 49.80 平方米及应分摊的出让土地使用权面积），评估范围包含房屋及其分摊的土地使用权面积、室内固定装修，不包含室内动产、可移动的设施设备、债权债务等其他财产或权益。

## （二）估价对象实体状况

### 1、建筑物基本情况

（1）名称：中渝·都会首站的住宅。

（2）坐落：重庆市渝北区龙溪街道金山路 18 号中渝·都会首站 2 幢 25-3。

（3）规模：房屋建筑面积 49.80 平方米，套内建筑面积 37.82 平方米。

（4）用途：房屋证载用途为成套住宅，实际用途为成套住宅。

（5）建成时间：通过询问重庆加州物业服务有限公司的工作人员可知，估价对象建成时间约为 2010 年。

（6）建筑结构：钢筋混凝土结构。

（7）楼层：所在建筑物共计 32 层（第负 1、负 2 层为车库层，第 LG 层平小区院坝，第 1 层为入户大厅及商业用房，第 2 至 29 层为住宅层），估价对象证载楼层为名义层第 25 层。

（8）空间布局：估价对象为平层住宅用房、户型为单间配套、带阳台，层高约 3 米。室内维护保养一般，采光、通风条件一般。

（9）设施设备：楼栋配备水、电、气、通讯、宽带等设施，有电梯。

（10）装饰装修：估价对象所在建筑物外墙面饰真石漆、石材、墙砖等。入户为防盗门，室内装修情况为：客厅、阳台地面铺木地板，内墙面饰乳胶漆、墙固漆等，天棚饰黑色墙固漆，安装塑钢窗；卫生间地面铺地砖，内墙面贴墙砖，天棚饰黑色墙固漆。

（11）完损及保养维护状况：根据估价人员现场观察及了解，完损程度一般，保养维护状况一般。

### 2、土地基本情况

（1）用途：根据估价委托人提供的《重庆市房地产权证》（201 房地证 2013 字第 044124 号）记载，估价对象的土地用途为城镇住宅用地。

（2）土地使用权面积：根据估价委托人提供的《重庆市房地产权证》（201 房地证

2013 字第 044124 号) 记载, 估价对象共有土地使用权面积为 3,042.90 平方米, 估价对象分摊的土地使用权面积未记载。

(3) 土地形状: 不规则多边形。

(4) 地形地势: 地势有一定坡度, 自然排水畅通。

(5) 地质条件: 无不良地质现象, 地基有足够承载力。

(6) 土地开发程度: 土地开发程度为宗地内六通一平(即: 通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路及场地平整)、宗地外六通(即: 通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路)。

(7) 四至: 估价对象所在建筑物的四至为东临金山路, 西临恒大中渝广场, 南临中渝·都会首站 3 栋, 北临中渝·都会首站 1 栋。

(8) 土地使用权类型: 根据估价委托人提供的《重庆市房地产权证》(201 房地证 2013 字第 044124 号) 记载, 估价对象的土地使用权类型为出让。

(9) 土地使用期限: 根据估价委托人提供的《重庆市房地产权证》(201 房地证 2013 字第 044124 号) 可知, 土地使用权终止日期为 2063 年 5 月 25 日。

(10) 土地级别: 根据《重庆市人民政府关于公布重庆市主城区国有建设用地使用权基准地价的通知》(渝府[2016]22 号), 估价对象所在宗地位于龙溪街道金山路, 土地级别为重庆市主城区住宅 3 级, 基准地价楼面单价为 1,700 元/平方米·70 年(建筑平方米)。

### (三) 估价对象区位状况

#### 1、位置状况

(1) 坐落: 重庆市渝北区龙溪街道金山路 18 号中渝·都会首站 2 幢 25-3, 详见《估价对象位置示意图》。

(2) 方位: 周边有山顶道国宾城、中渝·香奈公馆、北城阳光尚线等小区。

(3) 与重要场所(设施)的距离: 距重庆北站南广场约 3.3 公里; 距观音桥步行街约 3 公里。

(4) 临街状况: 估价对象所在建筑物临金山路。

(5) 朝向: 朝西南。

## 2、交通状况

(1) 道路状况: 周边有金山路、新溉大道、嘉州路等多条道路。

(2) 出入可利用交通工具: 估价对象所在建筑物距轨道嘉州恒大中渝广场公交站约 450 米, 有 125、609、825 等多条公交线路; 距轨道 3 号线嘉州路站约 450 米, 公共交通便捷程度较好。

(3) 交通管制情况: 估价对象所临道路行车较畅通, 周边城市道路为双向车道。

(4) 停车方便程度: 估价对象所在建筑物有地下车库, 停车方便程度一般。

## 3、环境状况

(1) 自然环境: 周边有轻微噪声污染, 绿化率一般, 自然环境一般。

(2) 人文环境: 所处区域为商住混合区, 流动人口较多, 治安状况较好, 周边物业多为住宅、商业、办公等。

(3) 景观: 主要景观为城市建筑。

## 4、外部配套设施状况

(1) 基础设施: 区域内道路、供水、排水、供电、供气、通讯、有线电视等设施完备, 均为市政管网, 保障度高。

(2) 公共服务设施: 附近有新世纪百货(新溉路店)、永辉超市(加州店)等, 有龙溪小学(财信校区), 重庆东大肛肠医院, 有银行网点等, 公共服务设施配套完善。

## (四) 估价对象权益状况

### 1、建筑物权益状况

(1) 房屋所有权: 根据估价委托人提供的《重庆市房地产权证》(201 房地证 2013 字第 044124 号) 记载, 估价对象的房屋所有权权利人为何盈, 房屋用途为成套住宅。

(2) 他项权利状况: 经查阅估价委托人提供的《个人按揭贷款合同》(合同编号: (2010) 年(重银经开区支贷) 字第 0653 号) 可知, 估价对象已办理了按揭贷款, 债权人为重庆银行股份有限公司经济技术开发区支行, 借款金额为 278,000 元, 贷款期限为 360 个月, 贷款期至 2040 年 4 月 20 日。截止价值时点, 具体还款情况不详。

(3) 权利限制状况: 经查阅估价委托人粘贴在估价对象入户门上的《重庆自由贸易试验区人民法院公告》((2020) 渝 0192 执 977 号) 可知: 估价对象已被重庆自由贸易

试验区人民法院查封。

(4) 出租或占用情况: 无。

(5) 物业管理: 重庆加州物业服务有限公司, 物业管理费为建筑面积 2.50 元/平方米·月。

## 2、土地权益状况

(1) 土地所有权: 土地所有权属于国家所有。

(2) 土地使用权: 根据估价委托人提供的《重庆市房地产权证》(201 房地证 2013 字第 044124 号) 记载, 估价对象的土地使用权权利人为何盈, 土地用途为城镇住宅用地, 土地使用权类型为出让。

(3) 他项权利状况: 经查阅估价委托人提供的《个人按揭贷款合同》(合同编号: (2010) 年 (重银经开区支贷) 字第 0653 号) 可知, 估价对象已办理了按揭贷款, 债权人为重庆银行股份有限公司经济技术开发区支行, 借款金额为 278,000 元, 贷款期限为 360 个月, 贷款期至 2040 年 4 月 20 日。截止价值时点, 具体还款情况不详。

(4) 权利限制状况: 经查阅估价委托人粘贴在估价对象入户门上的《重庆自由贸易试验区人民法院公告》((2020) 渝 0192 执 977 号) 可知: 估价对象已被重庆自由贸易试验区人民法院查封。

(5) 土地使用管制: 属于已建成城市建设用地, 符合规划条件。

## 五、价值时点

以实地查勘日 2020 年 6 月 24 日确定为价值时点。

## 六、价值类型

市场价值。为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

(一) 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。

## （二）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。

## （三）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日期的价值或价格的原则。

## （四）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。

## （五）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的原则。

## 八、估价依据

### （一）法律法规依据

- 1、《中华人民共和国物权法》
- 2、《中华人民共和国资产评估法》
- 3、《中华人民共和国土地管理法》
- 4、《中华人民共和国城市房地产管理法》
- 5、《最高人民法院关于对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》[法办发(2007)5号]
- 6、《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]
- 7、重庆市高级人民法院印发《关于进一步规范民事执行中评估、拍卖工作的规定(试行)》的通知[渝高法(2013)285号]
- 8、关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知[法办(2018)273号]
- 9、《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》[法释(2018)15号]

10、《重庆市人民政府关于公布重庆市主城区国有建设用地使用权基准地价的通知》  
(渝府[2016]22号)

## (二) 技术规范依据

- 1、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291—2015)
- 2、中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899—2013)
- 3、本公司评估工作规程

## (三) 估价委托人提供的相关估价资料

- 1、《重庆自由贸易试验区人民法院委托书》[(2020)渝0192执977号]
- 2、《重庆自由贸易试验区人民法院公告》[(2020)渝0192执977号]复印件
- 3、《重庆市房地产权证》(201房地证2013字第044124号)复印件
- 4、《个人按揭贷款合同》(合同编号:(2010)年(重银经开区支贷)字第0653号)复印件
- 5、其他估价相关资料

## (四) 本公司收集掌握的信息资料和估价人员现场查勘、调查收集的资料

## 九、估价方法

### 1、估价方法适用性分析

根据《房地产估价规范》，房地产估价常用方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等，估价方法的选择应根据估价目的和估价对象的特点、周边市场情况及估价方法的适用性和可操作性，综合考虑选择适当的估价方法。

比较法是最能体现估价对象市场价值的一种估价方法，一般应首选；收益法是针对收益性物业（如商业用房）进行评估时宜采用的一种估价方法；假设开发法是对具有投资开发或再开发潜力的房地产（如土地、在建工程等）比较适宜的一种方法；在无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、收益法、假设开发法估价的情况下，可以将成本法作为主要的估价方法。

估价对象为住宅房地产，且已经建成多年，不具有投资开发和再开发潜力，不适宜使用假设开发法。成本法不能充分体现估价对象的住宅房地产的价值，故不采用。周边



类似房地产可比实例较多，适宜采用比较法。作为住宅房地产、区域内租赁实例较多，也适宜收益法。而收益法是以未来预期收益为导向，由于未来预测具有主观性，且当前由于房地产泡沫未完全消退，房地产租售比的相关关系不稳定，而比较法的结果最能代表估价对象的客观价值。故根据以上的分析，估价人员采用比较法对本次估价对象的价值进行估价。

## 2、估价方法定义

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。

## 十、估价结果

房地产估价师根据本次估价目的，按照国家规定的技术标准和程序，在合理的假设下进行了专业的分析、测算和判断，最终得出估价对象在价值时点的估价结果。


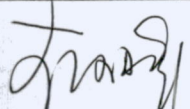
估价结果：75.25 万元（人民币柒拾伍万贰仟伍佰元整）

估价结果汇总表

币种：人民币

估价方法		比较法	收益法	成本法
相关结果	总价（万元）	75.25	—	—
	单价（元/㎡）	15,110	—	—
评估价值	总价（万元）	75.25		
	单价（元/㎡）	15,110		

## 十一、注册房地产估价师

姓名	房地产估价师注册号	签名	签名日期
邓志韵	5120160065		2020年6月28日
李俊峰	5019980016		2020年6月28日

## 十二、实地查勘期

2020年6月24日。

## 十三、估价作业期

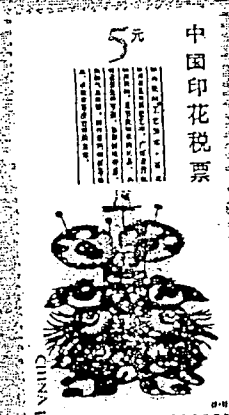
2020年6月24日至2020年6月28日。

## 附 件

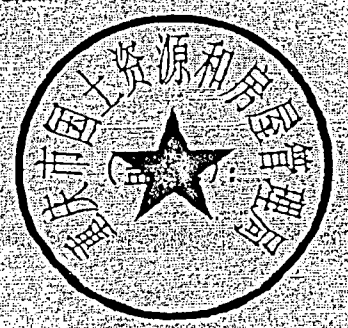
- 一、《重庆自由贸易试验区人民法院委托书》[(2020)渝0192执977号]复印件
- 二、《重庆自由贸易试验区人民法院公告》[(2020)渝0192执977号]复印件
- 三、《重庆市房地产权证》(201房地证2013字第044124号)复印件
- 四、《个人按揭贷款合同》(合同编号:(2010)年(重银经开区支贷)字第0653号)复印件
- 五、估价对象实地查勘照片
- 六、估价对象位置图
- 七、房地产估价机构营业执照、估价资质证书复印件
- 八、注册房地产估价师估价资格证书复印件

201 2013 044124  
— 房地证 字第 号

根据《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》和《重庆市土地房屋权属登记条例》等规定，为保护房屋所有权人、土地使用权人的合法权益，对权利人申请登记，经审查符合条件的，颁发此证。



发证机关



27

权利人	何盈		
证件名称及号码	身份证: [REDACTED]		
坐落	渝北区龙溪街道金山路18号中渝都会首站2幢25-3		
房地籍号	YB0040-1100380010030100100260003		
土地使用权类型	出让	房屋结构	钢筋混凝土结构
土地用途	城镇住宅用地	房屋用途	成套住宅
土地使用权面积		楼层	25层 26层
共有使用权面积	3042.9m <sup>2</sup>	房屋建筑面积	49.8m <sup>2</sup>
土地使用权终止日期	2068年05月25日	套内建筑面积	37.82m <sup>2</sup>
房屋共有或共用部位及设施	外墙		

Handwritten signature and stamp

抵押  
抵押  
抵押

201309090525  
  
 填证单位: [REDACTED]  
 登记日期: 2013年9月9日

填证单位: [REDACTED]  
 登记日期: [REDACTED] 年 月 日

Handwritten mark '23'





记 事

19  
重慶市地產房屋管理局  
孫維章

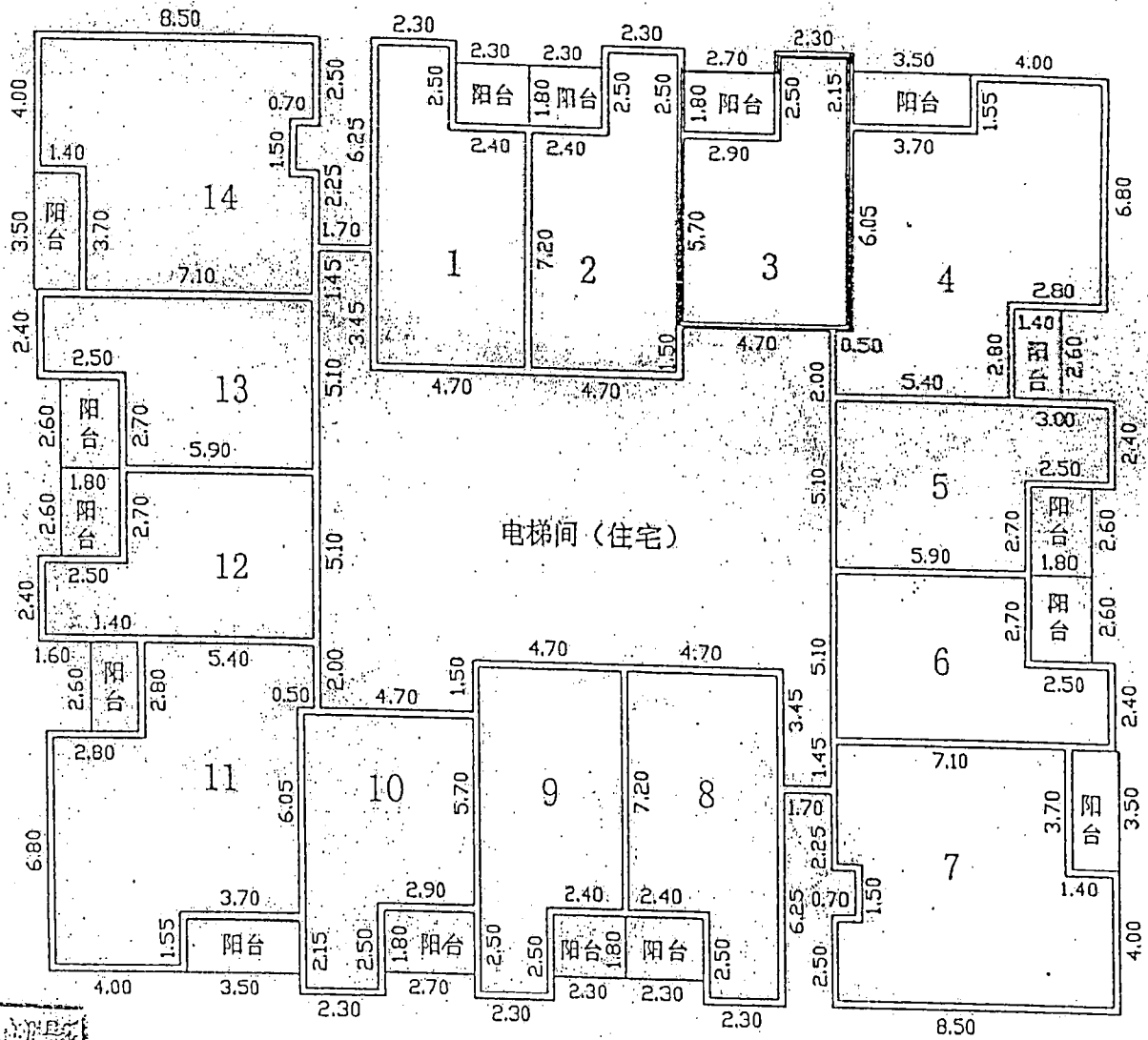


1 楼 马

附



27



第2幢第3-25层平面图

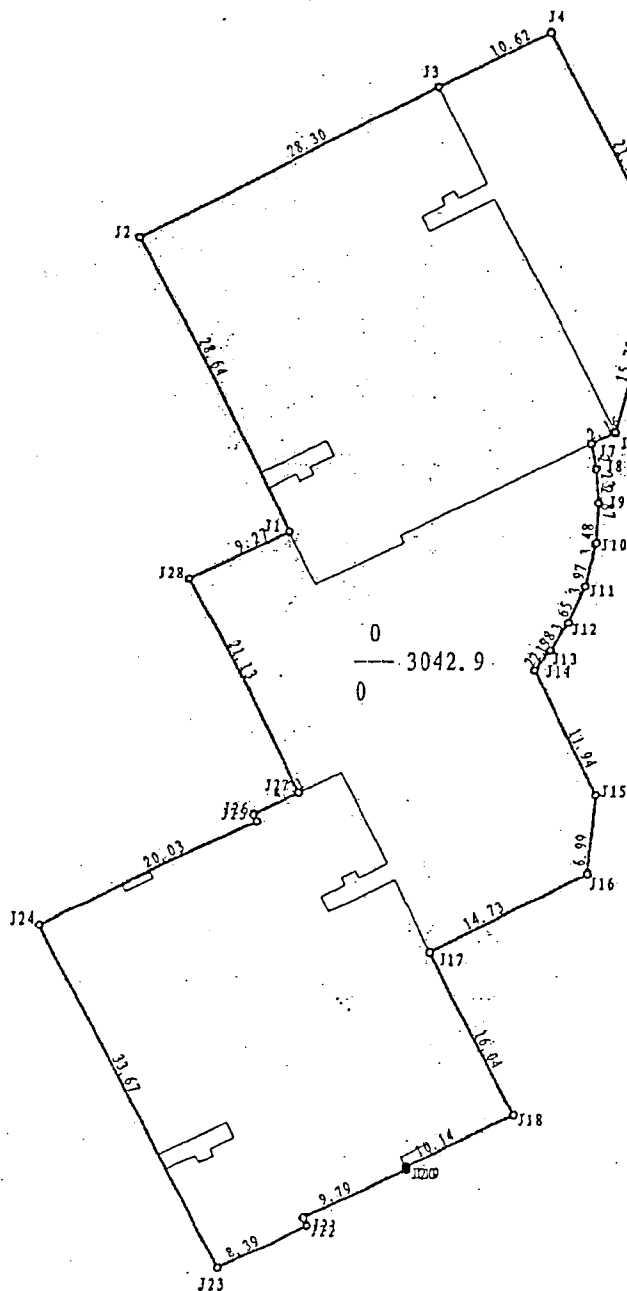
重庆市南岸海棠溪地区房屋测量  
房屋测量队专用章  
比例 1:100

长度单位: 米 建筑面积 平方米

# 宗地图

19-20: 0.20  
21-22: 0.69  
25-26: 0.70

北



(图 幅 号) (N19039)

(图 册 号) YJ0040110038001

土地用途: 渝北区龙溪街道金山路18号中渝·都会首站1-2楼

宗地编号: 2011-10-25

计算代码: 00-00-00-00-00-00

比例尺 1:600

宗地面积: 3042.9平方米  
建筑占地面积: 1849.1平方米  
575-720-20-1 (73.40-59.50)

测绘: 测绘员 审核: 审核员  
出图: 重庆市土地局

26

28  
支

# 个人按揭贷款合同

合同编号:( 2010 )年(重银经开区支贷)字第 0653 号

甲方(贷款人)(债权人):重庆银行股份有限公司 重庆经开区支行 支行(分行、部)

乙方(借款人)(债务人): 何盈

丙方(抵押人): 何盈

丁方(保证人): 重庆中渝物业发展有限公司



重庆银行股份有限公司



扫描全能王 创建

## 签约重要提示

为了维护您的权益,请您在签署本合同之前仔细阅读以下事项:

一、请在签约前,再次检查并确认以下事宜:

(一)您有权签署本合同,若依法需要取得他人同意的,您已经取得

该等授权

(二)您已经认真阅读并充分理解合同条款,并特别注意了其中有关免除

或减轻、免除或限制甲方责任的内容

(三)您已经充分理解合同条款的含义及相应的法律后果,并愿意

接受本合同的约束

二、如果您对本合同还有疑问,请及时向甲方咨询



贷款人(甲方):见本合同第四十条“立约人信息”条款的约定  
 借款人(乙方):见本合同第四十条“立约人信息”条款的约定  
 抵押人(丙方):见本合同第四十条“立约人信息”条款的约定  
 保证人(丁方):见本合同第四十条“立约人信息”条款的约定

本合同签约各方本着平等、真实、自愿的原则,依照《中华人民共和国合同法》、《担保法》等相关法律法规及甲方(债权人)有关业务规定,经各方协商一致,签订本合同,并履行本合同。

第一章 贷款

第一条 甲方经审核乙方提交的贷款申请,同意向乙方提供贷款。

第二条 对借款用途、借款金额、贷款期限的约定,见本合同第四十一条、第四十二条、第四十三条的约定。

第三条 上述约定与借款借据(附件2)不符的,以借款借据为准,借款借据为不可分割的组成部分。

第四条 提款先决条件

乙方在提款前,应满足如下先决条件:

4.1 乙方已按甲方要求开立用于提款、付息及还款的专用账户。

4.2 甲方要求本合同项下贷款提供担保的,乙方应提供符合甲方要求的担保。担保条件:

4.2.1 如本合同项下贷款担保为保证,则乙方应提供符合甲方要求的保证人。

4.2.2 如本合同项下贷款担保为抵押,则乙方应提供符合甲方要求的抵押物,并办理抵押登记手续。

4.2.3 如本合同项下贷款担保为其他形式担保,则乙方应提供符合甲方要求的担保。

4.2.4 如甲方要求本合同项下贷款担保为信用担保,则乙方应提供符合甲方要求的信用担保,且该种担保须同时满足上述条件。

4.3 乙方在提款前,应向甲方提供下列文件,并保证其真实、有效、合法:

第五节 违约责任

5.1 乙方未按本合同约定用途使用贷款的,甲方有权提前收回全部贷款,并追究乙方违约责任。





5.2 甲方系统每天扣收当天到期款项或当天之前就已经到期期次的月供款项,扣款顺序为先上期后本期。没有到期的期次不作自动扣款处理。本处所指到期日是指每期约定还款日,即借款实际发放日在借款期限内每月对日,如当月没有借款实际发放日对日的,则当月最后一日为约定还款日。

5.3 系统在自动代扣当天之前就已经到期的期次的款项时,应同时按逾期天数计收罚息。自动扣款必须是帐户余额足一期才扣一期,不满一期则不作自动扣收。

5.4 乙方同意并授权甲方直接从乙方在甲方处开立的个人结算账户(附件3)中扣收应还贷款本息。乙方应保证结算账户内有足够余额偿还当期应付本息。

5.5 若乙方需要变更还款账户账号或对还款账户进行任何类似变更,乙方应到甲方处申请办理相关手续;若还款账户发生挂失、冻结、销户、休眠或任何其他类似情形,乙方须在甲方处开立新的结算账户作为还款帐户,并在该账户内存入足够的资金以偿还当期应付本息。

第六条 乙方可提前偿还全部或部分贷款,但应符合下列条件,且须经甲方同意。

6.1 借款期限一年以上的,应在借款期满一年后方可提前还款。

6.2 乙方必须于预定的提前还款日前7个工作日向甲方提出书面申请,甲方发出即不可撤销。

6.3 本贷款按期数计息,乙方提前偿还贷款的,应按提前还款日所应还贷款本息并按本合同第四十八条约定支付违约金。

6.4 部分提前还款每次还款金额应不低于人民币1000元,提前还款后,未还部分贷款期限不再调整,部分提前还款后仍按照原利率及还款计划执行。

6.5 提前偿还部分贷款的,甲方与乙方应重新签订借款合同,乙方应按甲方重新提供的还款日期和还款额偿还贷款本息。

6.6 借款期限在一年以内者提前还款,乙方应向甲方提出申请,并于约定日全额偿付贷款本息。

第七条 乙方向甲方声明如下:

7.1 乙方具有完全民事行为能力,且为自然人。

7.2 乙方已仔细阅读本合同,并完全理解本合同条款,本合同是自愿的,全部意思表示真实。

7.3 乙方为本合同项下借款提供担保,担保方式为抵押担保。



完整和有效的。

7.4 乙方未隐瞒任何已发生或即将发生的有可能使甲方不同意发放本合同项下贷款的任何事件。

乙方向甲方承诺如下：

7.5 按照甲方之要求，如实提供贷款审查过程中应提交的资料，自觉接受甲方对本合同项下贷款使用情况的调查、监督，并给予足够的协助和配合。

7.6 按本合同之规定清偿本合同项下之贷款本金及利息。

7.7 承担签订、执行本合同所需的费用支出，包括但不限于保险、公证、鉴定、评估、登记等费用。

7.8 在乙方的职业、收入、住址、通信地址、联系电话等个人情况发生变化时，乙方应立即通知甲方。

7.9 不以与任何第三方的纠纷为理由影响其在本合同项下还款义务的履行。

第八条 下列任一事件均构成本合同项下的违约事件：

8.1 乙方连续三期或累计六期未按时或全额履行还款义务的。

8.2 乙方在本合同中所作的任何声明在任何方面被证明是不正确的、不真实的或具有误导性的。

8.3 乙方在任何方面未能实现或遵守其在本合同中所作的任何承诺或违反了其在本合同项下的任何其他义务。

8.4 乙方在还款期限内死亡、失踪或丧失行为能力，又无合法继承人或受遗赠人继续履行本合同项下义务，或其合法继承人、受遗赠人拒绝履行本合同的。

8.5 乙方财产被查封、扣押，或出现重大诉讼或仲裁，或被司法机关采取强制措施。

8.6 乙方将借款用于股本权益性投资，和/或用于股票、期货、金融衍生产品投资。

8.7 发生了本合同第十九条、第三十七条项下的任何事件。

8.8 出现了或对可能对乙方履行其在本合同项下义务产生严重不利影响的任何其他情况。

第九条 第八条所述违约事件是否发生，完全由甲方做最终判断并通知乙方。一旦发生了第八条所述任何违约事件，甲方有权采取以下任何一项或多项措施：

9.1 要求乙方和/或担保人限期纠正违约。

9.2 宣布所有已借用的贷款立即到期并要求乙方立即偿还全部贷款本息和/或其他应付款项。





9.3 要求追加或更换担保人、抵押物。

9.4 宣布行使或实现本合同项下的担保权利。

甲方无需为正当行使上述权利而对乙方和担保人所造成的任何损失负责。

## 第二章 抵 押

第十条 丙方自愿以其享有合法所有权和处分权的所购商品作为本合同项下的抵押物,以担保乙方按期足额偿还本合同项下的贷款本息和其他应付款项。抵押物具体情况见《抵押物品清单》(附件1)。

第十一条 在抵押期限内,抵押物若低于本合同第四十五条约定的抵押价值或超出本合同第四十五条约定的抵押率时,甲方有权随时要求丙方提供新的抵押物或甲方可接受的其他有效担保。丙方拒绝履行上述约定视同违约,甲方有权行使其在本合同第九条项下的权利。

第十二条 抵押担保的主债权的种类、金额、期限即为本合同第一章约定的贷款种类、贷款金额、贷款期限。

第十三条 抵押担保的范围包括:本合同项下贷款本金、利息(包括法定利息、约定利息、复利及罚息)、违约金、损害赔偿金、甲方实现贷款项下债权及抵押权的费用(包括但不限于律师费、诉讼费、执行费、公证费等)和所有其他应付款项。

第十四条 本合同签订后,甲方持本合同到有权登记部门办理抵押物的抵押登记手续,根据抵押登记要求,丙方有义务配合甲方办理相关手续。

第十五条 抵押期间,抵押物的所有权或使用权凭证及其他有效证明文件、相关资料以及有权登记部门出具的抵押登记证明文件和其他相关证明文件正本均随甲方执管。

第十六条 丙方应按甲方的要求办理以甲方为受益人的抵押物的保险。在本合同项下贷款本息及其他应付款项偿清之前,保险单正本由甲方执管。甲方有权收取保险赔偿金并视情况将其直接用于偿还本合同项下乙方应付的贷款本息和其他款项。

第十七条 抵押期间,抵押物由丙方占管,丙方应妥善保管、使用、维修、保养,并保证抵押物的完好无损,并随时接受甲方的检查。

第十八条 丙方声明与承诺如下:

18.1 丙方是抵押物的唯一合法所有人,对抵押物享有合法的处分权。除本合同项下设立的担保外,丙方未曾在抵押物上设置任何其他担保。抵押物的所有权不存在任何争议,依法可以作为抵押担保的标的物。



18.2 丙方已仔细阅读并完全了解和接受本合同的内容,丙方签署和履行本合同是自愿的,全部意思表示真实。丙方或授权签字人的签字经过合法的授权。

18.3 丙方向甲方提供的文件、资料、报表和凭证等是准确、真实、完整和有效的。

18.4 目前并不存在任何涉及抵押物的、并将会对抵押物的价值造成严重不利影响的任何查封、扣押、诉讼、仲裁或其他争议事件。

18.5 未经甲方事先同意,除本合同项下所设的抵押外,丙方不得在抵押物上设立任何其他担保,亦不得对抵押物做出馈赠、转让、出售、出租或以其他方式处置抵押物。经甲方同意转让、出租抵押物的,转让、出租所得应用于提前偿还本合同项下的贷款。

18.6 丙方应及时将可能影响抵押物或其价值的任何事件(包括但不限于涉及抵押物的任何查封、扣押、诉讼、仲裁或其他争议事件)通知甲方。由于丙方的过错或其他任何原因造成抵押物价值减少的,丙方应及时告知甲方,立即采取措施防止损失扩大,并在三十日内向甲方提供甲方认可的与减少的价值相当的担保。

18.7 丙方不得采取任何可能损害甲方抵押权的行动。

第十九条 一旦丙方未遵守或履行其在本合同项下的任何声明、承诺或义务,或发生了针对丙方或其财产的如下重大事项,甲方即有权行使其在本合同第十九条项下权利:

19.1 丙方的财产被查封、扣押

19.2 丙方出现重大诉讼或仲裁

19.3 其他任何对或有可能对丙方履行其在本合同项下的义务产生严重不利影响的任何事件

第二十条 甲方和乙方协议变更本合同项下贷款及其相关条款的内容,除贷款展期或增加贷款金额外,无需征得丙方的同意,丙方按变更后的本合同(债权)范围承担担保责任。甲方由于国家利率政策调整而执行新利率的,甲方有权按照人民银行规定的同类贷款基准利率调整比例或同类贷款基准利率浮动比例相应调整本合同的贷款利率,不再另行通知丙方书面通知。

第二十一条 本合同项下所设立的抵押担保独立于甲方为本合同项下取得的任何其他担保,并不受任何其他担保的影响。本合同项下贷款及其相关条款如因任何原因成为部分或全部无效,均不影响本合同项下抵押条款的效力,丙方仍应按照约定承担抵押担保责任。

第二十三条 本合同项下所设抵押担保一直有效,直至依据本合同项下规定还清全部本金、利息、费用、违约金、损害赔偿金及其他所有应付款项全部付清为止。



### 第三章 保证

第二十三条 保证担保的范围为本合同项下贷款本金、利息(包括法定利息、约定利息、复利及罚息)、违约金、损害赔偿金、甲方实现贷款项下债权及本合同项下保证担保权发生的费用(包括但不限于律师费、诉讼费、执行费、公证费等)和其他所有应付款项。

第二十四条 丁方在此无条件地并不可撤销地向甲方保证,如乙方未按本合同的约定履行其还款义务,甲方有权向丁方发出还款通知,丁方在接到甲方的通知后即在通知中所载明的偿还金额、方式向甲方支付乙方拖欠甲方款项。

第二十五条 如乙方未按本合同的约定履行其还款义务,甲方无需事先向乙方或其任何第三人提出付款要求或对乙方或其他任何第三人提起诉讼或仲裁,或采取任何其他措施以实现债权,即可直接要求丁方履行其在本合同项下的保证责任。丁方在此不得要求甲方首先行使物的担保(含乙方提供的物的担保)。

第二十六条 丁方声明与承诺如下:

26.1 丁方具有完全的能力和权利签署本合同并承担其义务。

26.2 丁方已仔细阅读并完全了解和接受本合同的所有条款,且其签署本合同是自愿的,全部意思表示真实。丁方的法定代表人或授权签字人经合法授权。

26.3 丁方向甲方提供的的所有文件、资料、报表和凭证均是真实、准确、完整的。

26.4 丁方签署本合同及履行其在本合同项下的义务,符合其公司章程、内部决议、协议以及适用于丁方的任何法律和法规。

26.5 目前并不存在任何涉及丁方或其财产的、并将会对丁方履行其在本合同项下义务的能力构成严重不利影响的征询事件。

26.6 如有涉及丁方或其财产的任何查封、扣押、冻结、诉讼、仲裁、行政处罚等,丁方应立即将详情通知甲方。

26.7 丁方不得采取任何可能损害甲方依本合同享有的任何权利的行为。

第二十七条 一旦丁方未遵守或履行其在本合同项下的任何义务,甲方有权采取了针对丁方或其财产的如下重大事项,甲方即有权行使其在本合同第九条项下

27.1 丁方的财产被查封、扣押、冻结

27.2 丁方出现重大经营风险

27.3 其他任何对丁方履行其在本合同项下的义务产生严重不利影响的





事件

第三十八条 甲方和乙方协议变更本合同项下贷款及其相关条款的内容,除贷款展期或增加贷款金额外,无需征得丁方的同意,丁方按变更后的主债权范围承担担保责任。由于国家利率政策调整而执行新利率的,甲方有权按照人民银行规定的同类贷款基准利率调整比例或同类贷款基准利率浮动比例相应调整合同的贷款利率,不再另行向丁方发书面通知。

第三十九条 无需事先征得丁方的同意,甲方可将本合同项下丁方所担保的债权转让给任何第三人,丁方仍在原保证范围内承担保证责任并应当为此目的完成相应的法律手续。

第三十条 本合同项下所设立的保证担保独立于甲方为履行本合同项下义务而提供的其他担保,并不受任何其他担保的影响。本合同项下贷款及其相关条款,因任何原因被宣告全部无效,均不影响本合同项下保证条款的效力,丁方仍应承担保证责任。

#### 第四章 其他条款

第三十一条 在本合同项下,乙方和/或担保人应当完全履行本合同项下义务,不得提出任何抵销主张,亦不得附带任何条件。

第三十二条 未经甲方书面同意,乙方和/或担保人不得将本合同项下权利或义务转让给第三人。

第三十三条 甲方给予乙方和/或担保人任何宽限、优惠或便利,均不影响、损害或限制甲方依本合同和适用法律、法规而享有的权利,也不免除担保人在本合同项下权利、权益的放弃,也不免除担保人在本合同项下应承担的担保责任。

第三十四条 乙方和/或担保人发出与本合同有关的任何通知、要求、声明、催告、主张或抗辩,均应以书面形式,并以挂号信或特快专递方式发出,且应在信封或包裹上注明收件人姓名、地址、电话、电传、电邮、传真、邮编等,以便甲方准确送达。乙方和/或担保人发出与本合同有关的任何通知、要求、声明、催告、主张或抗辩,需及时通知甲方,对于未履行通知义务造成的损失,由乙方和/或担保人承担。

第三十五条 本合同各方之间的文件往来,如以书面形式发出,且以挂号信方式发送的,在挂号信寄出后三天即视为送达。但乙方和/或担保人发给甲方的文件,如以特快专递方式发送的,在特快专递发出后三天即视为送达。

第三十六条 本合同适用中华人民共和国法律。本合同在履行过程中发生争议,由各方协商解决;协商不成的,则在甲方所在地法院提起诉讼。



第三十七条 本合同自合同各方签字、盖章之日起生效。除本合同另有约定外,非依法或本合同各方当事人一致同意,任何一方均不得擅自变更或提前解除本合同,各方协商一致变更或解除本合同的,应依法签订书面协议。书面协议达成之前,本合同条款依然有效。

第三十八条 本合同未尽事宜,按照有关法律规定执行或由当事人各方签订书面补充协议解决,《补充协议》与《抵押物品清单》、《借款借据》、《贷款/还款结算账户》、《提前还款申请》等均为本合同的附件,共同构成本合同不可分割的组成部分,与合同正文具有同等法律效力。

### 第三十九条 其它约定

乙方及担保人授权甲方在其提出借款或担保申请期间或贷款期内,向中国人民银行个人信用信息基础数据库查询并在信贷业务审核及贷后风险管理范围内使用乙方及担保人的信用报告,并同意甲方将其个人信息报送到中国人民银行个人信用信息基础数据库。甲方不得向未经人民银行批准建立或变相建立的个人信用信息基础数据库提供个人信用信息。

### 第四十条 立约人信息

#### 一、甲方(贷款人)信息

甲方:重庆银行股份有限公司——经济技术开发区(分行、部)支行

住所: 北部新区经开园金渝大道99号

通讯地址及邮政编码: 401120

联系电话: 67519954 其他信息:

#### 二、乙方(借款人)信息

乙方名称: 何盈

身份证件名称及号码:

住所:

通讯地址及邮政编码:

联系电话及传真:

本贷款是用于购买第1套自住房屋

#### 三、丙方(抵押人)信息

丙方名称: 何盈

营业执照编号:



丙方身份证件名称及号码

住所

通讯地址及邮政编码:

联系电话及传真

#### 四、丁方(保证人)信息

丁方名称: 重庆中渝物业发展有限公司

营业执照编号

丁方/法定代表人身份证件名称及号码:

住所:

通讯地址及邮政编码:

联系电话及传真:

#### 第四十一条 对借款用途的约定

乙方向甲方借款,用于购买住房/商业用房/轿车/其他商品[商品详细描述见抵押物品清单(附件1)]。乙方不得改变贷款用途。

#### 第四十二条 对借款金额的约定

本合同项下借款金额为(人民币大写): 一仟 佰 零 拾 零 万 零 仟 零 佰 零 拾 零 元, (人民币小写): ¥ 1000000.00 元。

#### 第四十三条 对贷款期限的约定

本合同项下的贷款期限为 60 个月(5 期), 即自 2012 年 1 月 1 日起至 2017 年 1 月 1 日止。

#### 第四十四条 对借款利率及罚息的约定

本合同项下人民银行贷款基准利率为 6.56% , 甲、乙双方同意在贷款基准利率基础上上浮 / 0% 或下浮 0% , 本合同实际执行贷款利率为年息 6.56% 。借款期限在一年(含)以内的, 实行合同利率, 遇法定利率调整, 不分段计息; 借款期限在一年以上的, 遇人民银行调整同类贷款基准利率或允许银行调整同类贷款基准利率上下浮动比例的, 则从下年年初开始, 甲方有权按照人民银行规定的同类贷款基准利率调整比例或同类贷款基准利率浮动比例相应调整合同的贷款利率。

若乙方未按本合同的规定偿还贷款本息, 甲方将对乙方未归还的贷款本息计收罚息和复利, 罚息和复利的利率按本合同实际执行贷款利率(遇实际执行贷款利率调整的, 则为调整后的实际执行贷款利率)加收(上浮) 0% 执行。







乙方(借款人):

何强

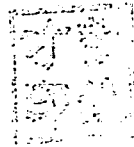
(或委托代理人)

丙方(抵押人):

何强

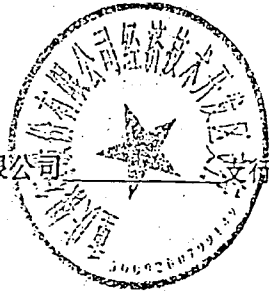
(或委托代理人)

丁方(保证人):



(或委托代理人)

甲方(贷款人):重庆银行股份有限公司



授权代表人:

毛嫻



签约地点:

重庆银行股份有限公司经开区支行

签约时间:

2010 年 4 月 21 日



附件1:

### 抵押物品清单

2010年重银经开区支贷字第0653号《个人按揭贷款合同》项下抵押物为:

房产抵押 <input checked="" type="checkbox"/>			
抵押物详细坐落地址	渝北区龙溪金山路18号2幢25-3号		
面积	49.2 m <sup>2</sup> 建面 <input type="checkbox"/> 套内 <input type="checkbox"/>	单价	1083.46 元
总价	349506 元 购买 <input type="checkbox"/> 评估 <input type="checkbox"/>	抵押率	79.77 %
所购房性质	商品房 <input type="checkbox"/> 集资建房 <input type="checkbox"/> 经济适用房 <input type="checkbox"/> 他人私房 <input type="checkbox"/> 其他房产 <input type="checkbox"/>		
	普通住房 <input type="checkbox"/> 别墅 <input type="checkbox"/> 商铺 <input type="checkbox"/> 门面 <input type="checkbox"/> 写字间 <input type="checkbox"/> 其他 <input type="checkbox"/>		
	多层 <input type="checkbox"/> 高层 <input type="checkbox"/>	单体楼 <input type="checkbox"/> 小区房 <input type="checkbox"/>	
	一手房 <input type="checkbox"/> 二手房 <input type="checkbox"/>	清水房 <input type="checkbox"/> 装修房 <input type="checkbox"/>	
买卖合同编号		房地产权证编号	
购买房产用途	自用 <input type="checkbox"/> 投资 <input type="checkbox"/>	土地性质	出让 <input type="checkbox"/> 划拨 <input type="checkbox"/>
车辆抵押 <input type="checkbox"/>			
品牌		车型	
车牌号		发动机号	
底盘编号		车架号	
颜色		买卖合同编号	
购买价格	元	抵押率	%
车辆行驶证编号		保险单编号	

丙方(抵押人)见主合同四十条“立约人信息”条款的约定

15



## 估价对象现状照片



大楼整体外观



大楼出入口



电梯间



入户门



室内现状



室内现状