

房地产估价报告

估价报告编号：唐山德盛房评（2020）字第 201 号

估价项目名称：王克远、周淑梅所属的位于滦南县倂城镇正通花园 107 栋 3 门 901 室房地产司法鉴定价格评估

估价委托人：河北省唐山市中级人民法院

房地产估价机构：唐山德盛房地产价格评估咨询有限公司

注册房地产估价师：吴利明 1220060021

刘金娜 1320180046

估价报告出具日期：二〇二〇年七月二十一日

致估价委托人函

河北省唐山市中级人民法院：

我公司受贵院委托，根据【(2020)唐法委评字第303号】司法鉴定委托书要求，对位于滦南县倭城镇正通花园107栋3门901室楼的房地产在价值时点2020年7月6日的公开市场价值进行了评估，具体情况如下：

估价目的：为委托方进行司法鉴定、处置资产提供估价对象价格参考。

估价对象：估价对象为王克远、周淑梅所属位于滦南县倭城镇正通花园107栋3门901室的房地产，框架剪力墙结构，总层数22层，住宅所在层次为9层，建筑面积为113.69平方米；储藏室所在层次为-2层，幢号为29，建筑面积为22.79平方米，建成于2012年，土地使用权类型为出让，用途为住宅。

价值时点：2020年7月6日，价值时点为现场勘查之日。

价值类型：本报告估价对象为王克远、周淑梅所属的位于滦南县倭城镇正通花园107栋3门901室的房地产，住宅建筑面积113.69平方米，储藏室建筑面积为22.79平方米，土地类型为国有出让，在外部市政配套设施达到“七通”，现状条件下于价值时点二〇二〇年七月六日的房地产市场价值。

估价方法：比较法、收益法

估价结果：注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，运用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，结合估价经验与对影响估价对象价格因素的分析，经过测算，确定估价对象在价值时点2020年7月6日的价值：

房地产单价：6242元/平方米

总建筑面积：113.69平方米

房地产总价：70.97万元

大 写：柒拾万零玖仟柒佰元整（币种：人民币）

注：本评估价格包含储藏室价格以及分摊土地价格，特此说明。

特别提示：以上内容摘自房地产估价报告书，本报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容所导致的有关损失，受托估价机构不承担责任。

唐山德盛房地产价格评估咨询有限公司

法定代表人：李

二〇二〇年七月二十一日

目 录

一、估价师声明.....	1
二、估价假设和限制条件.....	2-4
三、估价结果报告	5-10
(一) 估价委托方	
(二) 房地产估价机构	
(三) 估价目的	
(四) 估价对象	
(五) 价值时点	
(六) 价值类型	
(七) 估价原则	
(八) 估价依据	
(九) 估价方法	
(十) 估价结果	
(十一) 注册房地产估价师	
(十二) 实地勘察期	
(十三) 估价作业期	
四、附件.....	11

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陈述是真实和准确的，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，但受到本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、注册房地产估价师是按照有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。
- 5、注册房地产估价师到现场进行了实地勘察，并对可以勘察到的事实的客观性、真实性、公正性承担责任，其建筑物及相关设备的质量情况最终应以有相关资质机构的鉴定结果为准。
- 6、本报告评估中所依据的有关资料复印件由委托方提供，委托方应对资料的真实性和完整性负责。因所提供的资料失真造成评估结果有误，估价机构和注册房地产估价师将给予客观公正的调整。
- 7、本估价报告结果仅作为委托方在本次估价目的下使用，不得作为其他用途。未经本估价机构和注册房地产估价师同意，估价报告不得向委托方及报告审查部门以外的单位及个人提供，凡因委托方使用估价报告不当而引起的后果，估价机构和注册房地产估价师不承担相应责任。
- 8、本估价报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上，报告解释权为本估价机构所有。
- 9、没有人对本报告提供重要专业帮助。
- 10、未来市场变化风险和短期强制处分等因素均会对其价值均产生一定的影响。

估价假设和限制条件

一、本次估价的假设前提

1. 一般性假设

(1) 估价委托人提供了估价对象的《商品房买卖合同》复印件，估价人员对估价委托人提供的权益状况等资料进行了审慎检查，现场勘查进行了估价对象产权状况与现场状况一致性的核查，我们未向政府有关部门进行核实，在无理由怀疑其原件合法性、真实性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

(2) 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使用。

(3) 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《商品房买卖合同》复印件记载建筑面积大体相当。

(4) 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；

(5) 估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

2. 未定事项假设

本次估价对象状况无未定事项，故无未定事项假设。

3. 背离事实假设

在价值时点，估价对象已被人民法院查封，本次对估价对象的价值进行评估，不考虑查封等因素的影响。

4. 不相一致假设

本次估价对象状况之间无不一致，故无不相一致假设。

5. 依据不足假设

本次估价对象无依据不足，故无依据不足假设。

二、本次估价的限制条件

1、本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

2、估价结果为房地产市场价值，未考虑快速变现等处分方式带来的影响。

3、本估价报告估价结果按照既定目的提供给估价委托人使用，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

4、本估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分。“估价结果报告”提供给估价委托人，“估价技术报告”根据有关规定由估价机构存档和供估价管理机构审查使用。

5、未经估价机构书面同意，本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

6、本报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容所导致的有关损失，受托估价机构不承担责任。

7、本评估报告及估价结果由唐山德盛房地产价格评估咨询有限公司负责解释。

8、本鉴定报告仅以现有证据为依据，如果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委托单位转交我机构进行复核。

估价结果报告

(一)估价委托方

委托人：河北省唐山市中级人民法院

联系人：刘晓红

联系电话：18532588226

(二)房地产估价机构

单位名称：唐山德盛房地产价格评估咨询有限公司

单位地址：唐山市路北区卫国北路3号

房地产资格证书号：冀建房估（唐）29号

资质等级：贰级

法定代表人：李明

联系人：王月英

联系电话：0315-2044081

邮政编码：063000

(三)估价目的

为委托方进行司法鉴定、处置资产提供估价对象价格参考。

(四)估价对象

1、估价对象的财产范围

本次估价项目为滦南县倂城镇正通花园107栋3门901室的住宅用房，估价对象至今尚未办理《房屋所有权证》，根据委托方提供的《商品房买卖合同》，合同号：唐滦南【2011】正通花园字第481号，买受人为王克远、周淑梅，房屋坐落为文化路东、建设路以西、南大

街以南，框架剪力墙结构，住宅建筑面积为 113.69 平方米；储藏室建筑面积为 22.79 平方米，建成于 2012 年。土地使用权类型为出让，用途为住宅。本次估价对象财产范围包括：估价对象房屋所有权、房屋装饰装修、附属用房以及国有土地使用权等。不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产及权利。

2、估价对象权益状况

根据产权人提供的《商品房买卖合同》复印件，估价对象受让人为王克远、周淑梅，房屋座落为滦南县倭城镇正通花园 107 栋 3 门 901 室，框架剪力墙结构，总层数 22 层，住宅所在层次为 9 层，建筑面积为 113.69 平方米；储藏室所在层次为-2 层，幢号为 29，建筑面积为 22.79 平方米，建成于 2012 年。土地使用权类型为出让，用途为住宅。

3、估价对象实物状况

(1) 土地状况

估价对象位于滦南县倭城镇正通花园 107 栋 3 门 901 室楼，宗地内地势平坦，开发程度达宗地外“七通”（即通路、通电、通讯、供水、排水、供暖、供气），宗地内“七通一平”（即通路、通电、通讯、供水、排水、供暖、供气及场地平整）。

(2) 建筑物状况

根据注册房地产估价师对估价对象的实地勘察，估价对象位于滦南县倭城镇正通花园 107 栋 3 门 901 室。估价对象外墙涂料，入户防盗门，塑钢窗，瓷砖地面，石膏板吊顶。

(五) 价值时点

二〇二〇年七月六日，价值时点为现场勘查之日。

(六) 价值类型

本报告估价对象为王克远、周淑梅所属的位于滦南县倭城镇正通花园 107 栋 3 门 901 室的房地产，住宅建筑面积 113.69 平方米，储藏室建筑面积为 22.79 平方米，土地类型为国有出让，在外部市政配套设施达到“七通”，现状条件下于价值时点二〇二〇年七月六日的房地产市场价值。

(七) 估价原则

本评估报告在遵循独立、客观、公正原则的前提下，具体依据如下原则：

1、独立、客观、公正原则：独立、客观、公正原则是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。

2、合法原则：合法原则是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。

3、价值时点原则：价值时点原则是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。

4、替代原则：替代原则是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。

5、最高最佳利用原则：最高最佳利用原则是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

1、有关政策法规和文件

(1) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007 年 8 月 30 日中华人民共和国主席令第 72 号，2019 年 8 月 26 日，十三届全国

人大常委会第十二次会议第三次修正)

(2) 《中华人民共和国土地管理法》(2004年8月28日中华人民共和国主席令第28号, 2019年8月26日, 十三届全国人大常委会第十二次会议第三次修正)

(3) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》

(4) 《中华人民共和国资产评估法》(主席令2016第46号)

(5) 《中华人民共和国物权法》(2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过)

(6) 《中华人民共和国城乡规划法》(中华人民共和国主席令第74号, 2007年10月28日)

(7) 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)

(8) 《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)

(9) 《最高人民法院、国土资源部、建设部关于依法规范人民法院执行和国土资源房地产管理部门协助执行若干问题的通知》

(10) 全国人大常委会、国务院、建设部、国土资源部以及河北省唐山市人民政府及有关部门颁布的其他有关法律、法规、政策文件。

2、委托方提供的资料

《河北省唐山市中级人民法院司法鉴定委托书》

《河北省唐山市中级人民法院司法技术委托书》

《商品房买卖合同》复印件

3、注册房地产估价师现场勘察和市场调查资料

(九) 估价方法

估价人员在认真分析所掌握的资料并对项目用地及类似房地产进行实地勘察、调查后, 根据估价目的、估价对象特点, 遵照国家有

关法律法规、估价技术标准，经过反复研究，决定选用比较法、收益法作为本次估价所采用的基本方法。

1. 选用的估价方法

①比较法：由于估价对象周边同类物业交易较为活跃，在市场上有可供参照的交易案例，所以采用比较法作为估价方法之一。

②收益法：估价对象是有收益或潜在收益的房地产，且能收集到同类房地产租金收入，所以采用收益法作为估价方法之一。

2. 不选用的估价方法

①成本法：估价对象为住宅用途房地产，其现时房地产市场价格与成本关联性弱，房地产的开发成本不能准确反映房地产的实际市场价值，故不适宜采用成本法。

②假设开发法：估价对象属于建成并已投入使用的房地产，维护使用状况良好，无再开发潜力，故不适宜采用假设开发法。

出于以上考虑，本次估价宜采用比较法、收益法进行测算。

3. 技术路线

①比较法技术路线：采用比较法估价时，首先搜集交易实例，选取一定数量的可比实例，然后建立价格可比基础，再进行交易情况、市场状况、房地产状况（包括区位状况、权益状况和实物状况三方面）的修正，最后求取比准价格。

②收益法技术路线：采用收益法估价时，首先选择具体估价方法（报酬资本化法和直接资本化法，应优先选用报酬资本化法），测算收益期或持有期、未来收益，再确定报酬率或资本化率、收益乘数，将房地产净收益以适当的资本化率折现，最后求取收益价格。

(十) 估价结果

注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照评估工作

程序，运用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，并详细考虑了影响房地产价值的各项因素，确定估价对象在价值时点二〇二〇年七月六日的估价结果为：（币种：人民币）

房地产单价：6242元/平方米

总建筑面积：113.69平方米

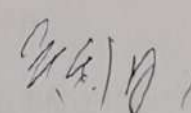
房地产总价：70.97万元

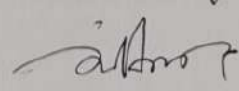
大写：柒拾万零玖仟柒佰元整（币种：人民币）

注：本评估价格包含储藏室价格以及分摊土地价格，特此说明。

(十一)注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
----	-----	----	------

吴利明	1220060021		2020.7.21
-----	------------	--	-----------

刘金娜	1320180046		2020.7.21
-----	------------	---	-----------

(十二)实地查勘期

二〇二〇年七月六日

(十三)估价作业期

二〇二〇年六月三日至二〇二〇年七月二十一日

附 件

- 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：《唐山市中级人民法院司法技术委托书》复印件
- 附件三：《商品房买卖合同》复印件
- 附件四：估价对象照片及位置图复印件
- 附件五：估价机构法人营业执照复印件
- 附件六：估价机构资质证书复印件
- 附件七：注册房地产估价师执业资格证书复印件

商品房买卖合同



唐山市房产管理局监制

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章。

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。

商品房买卖合同

(合同编号: 唐滦南[2011]正通花园字第481号)

合同双方当事人:

出卖人: 唐山市正通房地产开发有限公司
注册地址: 唐山市路北554号
营业执照注册号: 0224196004101844
企业资质证书号: 冀建房开字第326号
法定代表人: 徐彬 联系电话: 0315-4500888
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: 王克远 周淑梅

【本人】【法定代表人】姓名: 王克远 周淑梅 国籍: 中国

【身份证】【护照】【营业执照注册号】 130224195703071811

B0224196004101844

地址: 唐山市滦南县长滩镇温庄村191号

邮政编码: 063500 联系电话: 18831559658 15033336877

【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，买受人和出卖人在平等、自愿、协商一致的基础上就购买商品房的达成如下协议：

第一条 项目建设依据。

出卖人以出让方式取得位于文化路东、建设路以西、南大街以南，编号为4-280/11.50的地块的土地使用权。【土地使用权证书号】
【土地所有权出让合同号】为深特国用(2011)第110227号。

该地块土地面积为24036.81M²，规划用途为商业、住宅，土地使用年限为2011年6月3日至2080年1月3日。

出卖人经批准，在上述地块上建设商品房，【现定名】暂定名为花园。建设工程规划许可证号为建字第130224201100056，施工许可证号为130224201104293。

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深，住建商品房预售许可证号为深南房预售证第2011-009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，房号以一上表示为准)为本合同第一条规定的项目中的：

27【幢】3【座】3【单元】901【层】号房。

该商品房的用途为住宅，属框架剪力墙结构，层高为2.9M，建筑层数地上4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113.69平方米，其中，套内建筑面积84.37平方米，公共部位与公用房屋分摊建筑面积29.32平方米(有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29#，建筑面积22.79平方米，层高2.70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 壹 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)、该商品房主体部分单价为 (人民 币) 每平方米 3485 元, 总金额 (大写) 肆千零拾玖万零千伍百捌拾壹 元整。(小写) 390581 元。

(2)、该商品房附属用房成交价格为每平方米 1800 元, 金额 (小写) 41022 元, (大写) 肆拾肆万壹千零百贰拾贰 元整。

第二种、按套 (单元) 计算：

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

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

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 有关文件规定 代 深南县住建局 收取的 公共维修基金, 收取标准为 按国家政策, 金额为 (小写) X 元, (大写) X 元整。

(2)、出卖人根据 有关文件规定 代 深南县地税局 收取的 契税, 收取标准为 按政策, 金额为 (小写) X 元, (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。

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 壹 种方式进行处理:

1. 双方自行约定: _____

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。

$$\text{面积误差比} = \frac{\text{产权登记面积} - \text{合同约定面积}}{\text{合同约定面积}} \times 100\%$$

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 壹 种方式按期付款:

1. 一次性付款 按合同总款总额 431603 元

2. 分期付款 X

3. 其他方式 详见附件 E

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 壹 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金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 的

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金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 2012 年 12 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 贰 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 60 日内告知买受人的；
2. 因政府政策原因，且出卖人在发生之日起60日内通知买受人。

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商品房交付买受人使用，按下列第 壹 种方式处理：

1. 按逾期时间，分别处理 (不作累加)

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一的违约金，出卖人不承担相应违约责任~~

买受人承诺遵守小区物业管理的有关规定，在业主委员会成立前同意出卖人委托的物业管理企业负责管理。

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。

~~不属于出卖人原因的出卖人不承担责任~~

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，买受人有权要求出卖人按照下述第 贰 种方式处理：

1、出卖人赔偿双倍的装饰、设备差价。

2、按合同约定标准执行

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、供暖系统在交房时达到正常使用条件

2、供水、供电系统在交房时达到使用条件

3、有线电视、通信、燃气等设施在交房时达到使用条件

4、按合同约定日期达到使用条件

5、按合同约定日期达到使用条件

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. ✓ 出卖人于30日内书面承诺具体办理完成日期
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 60 日内，将办理房屋登记所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，买受人不能在规定期限内取得房地产权属证书的，双方同意按下列第 1 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 1 % 向买受人支付违约金。
3. _____ X _____

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 _____ 共有 _____
2. 该商品房所在楼宇的外墙面使用权 _____ 共有 _____

- 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 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 贰 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 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 A 【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 B₂、导热系数 ≤0.03 W/M.K、保温材料层厚度 80/100 mm
- 4、墙体传热系数 0.042 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保温层与防水层倒置】【F其他】
- 2、保温材料名称 A 【A挤塑聚苯乙烯发泡板】【B聚氨酯发泡】【C加气砼砌块】【D憎水珍珠岩】【E其他】
- 3、保温材料性能：密度 20 kg/m³、导热系数 ≤0.03 W/M.K、

吸水率【40%】、保温材料层厚度【115 mm】

4、屋顶传热系数【0.042 w/m².k】

(三) 地面(楼面)

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

2、保温材料名称【A】【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【0.023 W/M.K】、保温材料层厚度【70 mm】

4、地面(楼面)传热系数【0.042 w/m².k】。

(四) 外门窗(幕墙)

1、门窗类型【C】【X】【X】【A断桥铝合金中空玻璃窗】【B断桥铝合金loe中空玻璃窗】【C塑钢中空玻璃窗】【D型钢loe中空玻璃窗】【E塑钢单层玻璃窗】【F其他】

2、外遮阳形式:【X】【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【X】【A金属百叶】【B无纺布】【C织布】【D纱】【E竹帘】【F其他】

4、门窗性能: 传热系数【2.4 w/m².k】、遮阳系数【X%】、可见光透射比【40%】、气密性能【7b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:【A】【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:【B】【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: [A] [A静态水力平衡阀] [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]

(5) 热量分摊 (计量) 方法: [A] [A户用热计量表法] [B热分配计法] [C温度法] [D楼栋热量表法] [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: [X] [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) 有无新风热回收装置: [X] [A有] [B无]

(3) 空调水系统制式: [X] [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: [X] [X] [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 5 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, 合同监证、房产登记机构、土地管理部门及 X 各执一份。

第二十四条 本合同双方签订之日起生效。

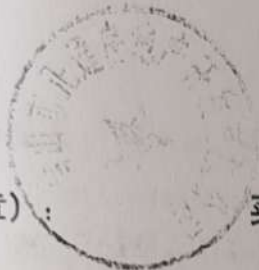
第二十五条 自本合同生效之日起30天内, 按下列第 3 种方式, 向唐山市 滦南县房产管理局 申请登记备案。

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):

周志梅

【法定代表人】:



【法定代表人】:

【委托代理人】:

【委托代理人】:

(签章)

(签章)

2012年12月1日

2012年12月1日

本合同执笔人(签字):

签于:

陈阳红

正通花园售楼处

【他项权利人】(签章):

监证单位(签章):

【法定代表人】:

经办人(签字):

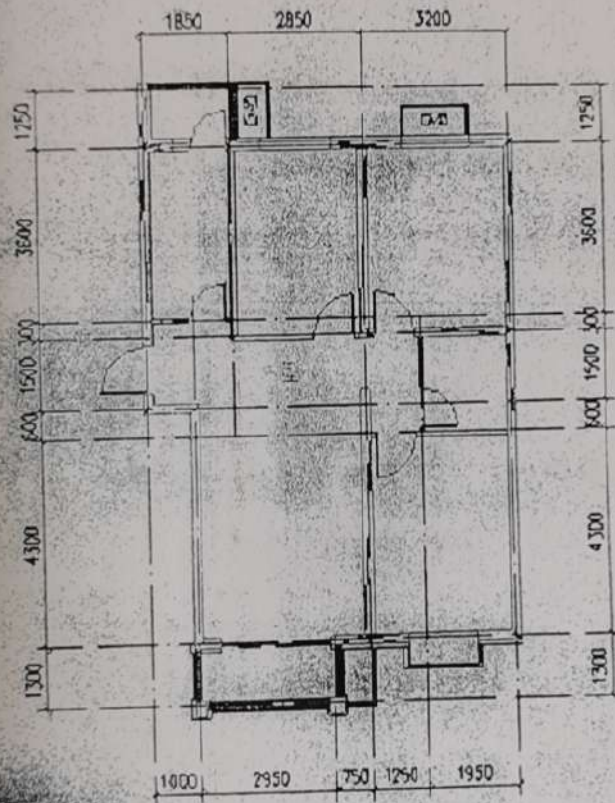
经办人(签章)

周志梅

____年____月____日

2012年12月4日

附件一：房屋平面图



Handwritten signature and date: 2014.11.11

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积分摊规则》(试行)
的有关规定进行分摊。

出卖人



买受人

王春
周流梅

附件三：装饰、设备标准

1. 外墙： 高级外墙涂料
2. 内墙： 刮水泥腻子
3. 顶棚： 刮水泥腻子
4. 地面： 水泥砂浆抹面搓麻
5. 门窗： 入户防盗门一个，中空玻璃塑钢窗
6. 厨房： 水泥砂浆抹面搓麻，水电排水到位（厨房洁具不装）
7. 卫生间： 水泥砂浆抹面搓麻，水电排水到位（卫生洁具不装）
8. 阳台： 塑钢窗封闭阳台（露台除外）
9. 电梯： 安装到位
10. 其他： x

出卖人（签章）：

买受人（签章）：

王克建
周淑梅

附件四：合同补充协议

一、关于付款方式：

1. 一次性付款

2. 商业贷款（公积金货款）

买受人签署《商品房买卖合同》当日，即于 2012 年 12 月 1 日，交纳总房款的 100 %，
合计人民币 2 仟 0 佰 0 拾 0 万 0 仟 0 佰 0 拾 0 元整。（小写 2000000 元）
贷款额为总房款的 0 %，合计人民币 0 仟 0 佰 0 拾 0 万元整。（小写 0 元）

二、关于按揭贷款：

买受人采取按揭贷款形式付款的，应在签署买卖合同后十个工作日内提交申请个人住房抵押贷款所需的全部材料，签署按揭贷款合同，最终获得贷款的数额，以银行或公积金管理中心批准的数额为准。如买受人获得的贷款额不足申请贷款额时，经出卖人同意，买受人对不足部分在十个工作日内补足，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。

三、关于通讯地址、联系人及交房期限：

买受人及出卖人在合同中列明的通讯地址及联系人均应为有效的地址及联系人，出卖人发出通知，采取挂号信的方式，以信件收到之日为送达日，买受人的住所地址发生变化的，应自变化发生之日起 3 日内书面通知出卖人。非出卖人原因不能送达，应由买受人承担不能送达的后果。买受人在通知的交房期限内，无正当理由拒绝接收的，视为该房屋已经交付，房屋损毁、灭失等风险自书面通知寄出后三日起由买受人承担，所发生的一切费用由买受人负责。买受人在通知的交房期限内，无正当理由拒绝接收的，逾期在三十天之内的，自书面通知的交房期限之第二日起，买受人按总房款的万分之一标准按日向出卖人支付违约金。

出卖人（签章）：

2012 年 12 月 1 日



买受人（签章）：

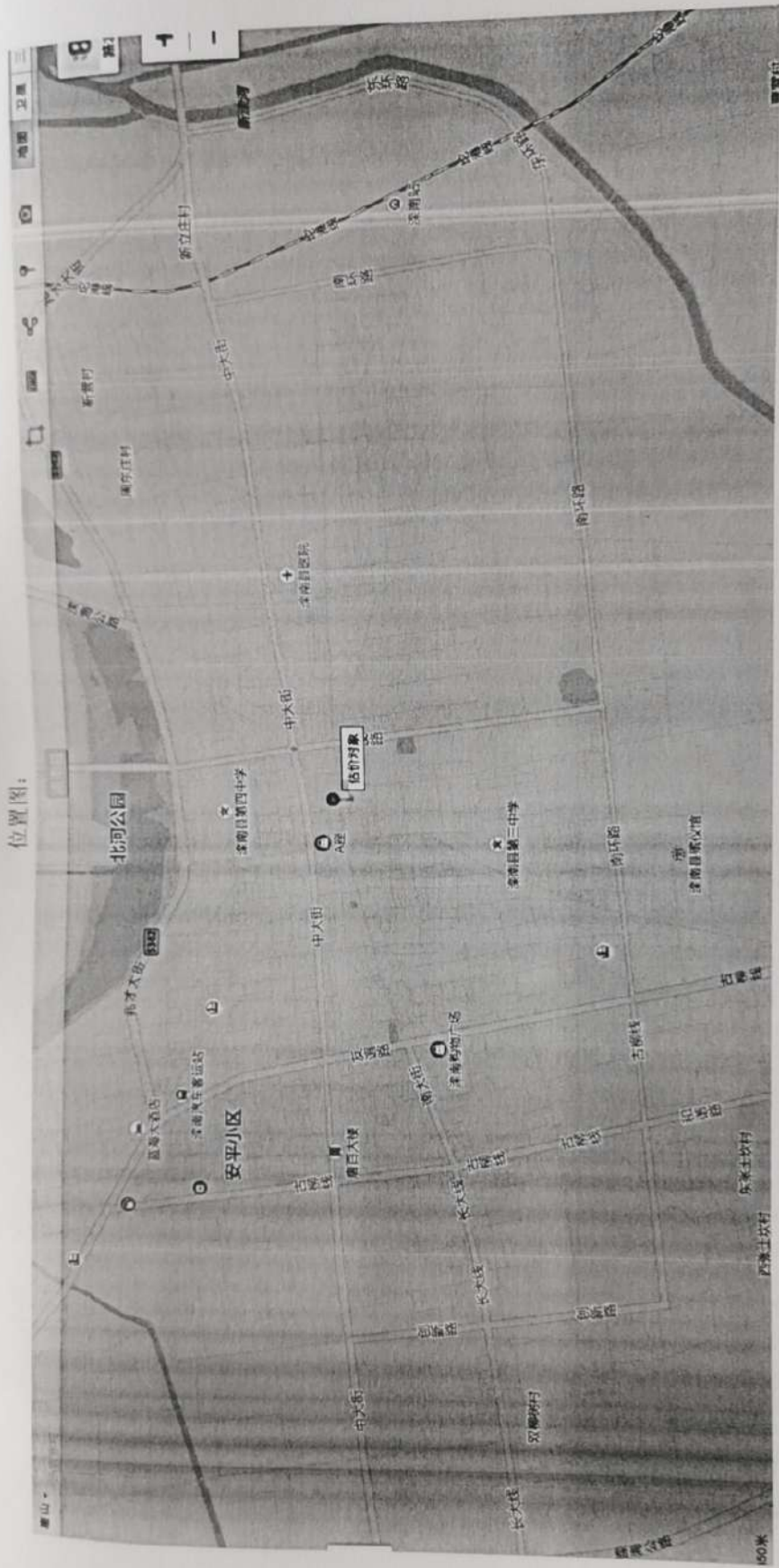
2012 年 12 月 1 日

深建 2011

照片:



位置图:





营业执照

副本编号: 1-1

(副本) 统一社会信用代码 911302036720573925

名称 唐山德盛房地产价格评估咨询有限公司
 类型 有限责任公司
 住所 唐山路北区卫国北路3号
 法定代表人 李明
 注册资本 壹佰万元整
 成立日期 2008年01月21日
 营业期限 2008年01月21日 至 2057年11月30日
 经营范围 房地产价格评估(取得资格后,凭资格方可经营); 房地产
 信息咨询***



登记机关

2017



提示: 务必于每年1月1日至6月30日公示企业上一年度年度报告, 发生即时信息的也要及时公示, 逾期未公示的, 将被列入异常名录。

www.hebscztxyxx.gov.cn

信用信息公示系统网址:

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

中华人民共和国
房地产估价机构备案证书

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

机构名称：唐山德盛房地产价格评估咨询有限公司

法定代表人：李明
(执行事务合伙人)

住所：唐山市路北区卫国北路3号

统一社会信用代码：911302036720573925

备案等级：贰级

证书编号：冀建房估(唐)29号

有效期限：截至2022年5月20日



2019年5月21日



中华人民共和国
房地产估价师注册证书
Certificate of Registered Real Estate Appraiser
People's Republic of China

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.



姓名 / Full name

刘金娜

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

13028219900415402X

注册号 / Registration No.

1320180046

执业机构 / Employer

唐山德盛房地产价格评估咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2021-7-4

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. 00205866



姓名 / Full name

吴利明

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

130225197808255911

注册号 / Registration No.

1220050021

执业机构 / Employer

唐山德盛房地产价格评估咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-12-31

持证人签名 / Holder's signature

