

房地产估价报告

- 估价报告编号：晋涌评第 D190712 号
- 估价项目名称：石华所属的位于大同市南郊区御河东路东侧华北星城第 33 号楼 C 单元 5-6 层 602 号住宅价值评估
- 估价委托人：大同市平城区人民法院
- 房地产估价机构：山西涌鑫房地产估价咨询有限公司
- 注册房地产估价师：吴琼芳（注册号：1420050012）
焦振斌（注册号：1420180042）
- 估价报告出具日期：二〇一九年五月二十九日



致估价委托人函

大同市平城区人民法院:

受贵方委托,本估价公司秉着独立、客观、公正原则,对委估房地产进行估价。估价对象为石华所属的位于大同市南郊区御河东路东侧华北星城第33号楼C单元5-6层602号住宅,建筑面积240.48 m²,价值时点为2019年4月29日,估价目的:为估价委托人办理司法案件提供市场价值参考依据。

根据估价目的,依照估价程序,遵循估价原则,采用比较法,经过测算并结合估价经验,确定估价对象房屋所有权及相应的国有土地使用权在符合报告中已说明的有关假设及限制条件的基础上,于价值时点的市场价值(含不可移动装修及设施价值)为RMB262.96万元,人民币大写:贰佰陆拾贰万玖仟陆佰元整。评估单价为10935元/平方米。

特别提示:

本次评估,估价对象建筑面积以估价委托人提供的《商品房买卖合同》上所载面积为准,合同约定面积与产权登记面积有差异的,按照《商品房买卖合同》中面积差异的相关约定进行处理。

山西涌鑫房地产估价咨询有限公司

法定代表人:刘丽仙

2019年5月29日



刘丽仙



目 录

➤ 估价师声明	4
➤ 估价假设和限制条件	5
➤ 估价结果报告	8
(一) 估价委托人	8
(二) 房地产估价机构	8
(三) 估价目的	8
(四) 估价对象	8
(五) 价值时点	10
(六) 价值类型	10
(七) 估价原则	10
(八) 估价依据	10
(九) 估价方法	11
(十) 估价结果	12
(十一) 注册房地产估价师	12
(十二) 实地查勘期	12
(十三) 估价作业期	12
(十四) 几点说明	12
➤ 附件	14
(一) 《对外委托鉴定、评估书》	
(二) 估价对象位置图	
(三) 估价对象照片	
(四) 《商品房买卖合同》复印件	
(五) 估价机构资质证书、营业执照复印件	
(六) 估价师注册证书复印件	



估价师声明

- (一) 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。
- (二) 本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。
- (三) 我们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) 我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》的规定进行估价工作，撰写本估价报告。
- (五) 我们（注册房地产估价师焦振斌）已于2019年4月29日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘并进行记录（经通知被执行人未到场，我们未能进入估价对象室内进行查勘），并对查勘的客观性、真实性、公正性承担责任。
- (六) 没有人对本估价报告提供重要专业帮助。



估价假设和限制条件

➤ (一) 一般假设

1. 估价对象产权人合法有偿取得土地使用权及房屋所有权，并支付有关税费。

2. 估价委托人提供了估价对象的《商品房买卖合同》复印件等资料，注册房地产估价师对估价对象的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

估价报告中估价对象的建筑面积以《商品房买卖合同》上所载面积为准，我们未进行实地丈量。

3. 注册房地产估价师对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格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安全使用。

4. 估价对象为整幢房屋的一部分，假设估价对象能正常享有公共部位的通行权及水电等共用设施的权利。

5. 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。

➤ (二) 未定事项假设

无。

➤ (三) 背离事实假设

根据估价目的，本次评估不考虑估价对象原有的担保物权、其他优先受偿权和被查封因素的影响。

➤ (四) 不相一致假设

无。

➤ (五) 依据不足假设

1. 估价委托人未提供估价对象的《房屋所有权证》和《国有土地使用证》，估价对象的房屋坐落、买受人、用途等权益状况信息依据估价委托人提供的《商品房买卖合同》确定，如上述权益状况发生变化，则估价结果需做相应调整。



2. 本次估价的假设前提为估价对象能正常办理规划验收、竣工验收等手续及办理《不动产权证书》。

3. 因被执行人未到场，我们未能进入估价对象室内进行查勘，经向物业工作人员询问，估价对象室内已装修；为不影响案件执行，估价对象室内装修状况暂按已装修考虑。

➤ (六) 估价报告使用限制

1. 本估价报告仅为估价委托人办理司法案件提供市场价值参考依据，不得用于其他目的。

2. 本次评估，估价对象建筑面积以估价委托人提供的《商品房买卖合同》上所载面积为准，合同约定面积与产权登记面积有差异的，按照《商品房买卖合同》中面积差异的相关约定进行处理。

3. 本次评估，估价对象室内装修状况暂按已装修考虑，如进入估价对象室内进行实地查勘后，装修状况与假设条件不一致，则估价结果应进行相应调整。

4. 本次估价的假设前提为估价对象能正常办理规划验收、竣工验收等手续及办理《不动产权证书》，如在报告使用期限内，该假设前提条件发生变化，需重新评估。

5. 我们对估价对象的现场查勘仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据估价委托人提供的资料以及当前建筑行业一般标准或相关规范进行评估。我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。

6. 本估价报告估价结果仅相对于价值时点市场状况以及估价对象的现状而言，随着时间推移，房地产市场状况、房地产政策和估价对象自身情况发生变化，估价对象的市场价值也将发生相应变化。

7. 本估价报告使用期限自估价报告出具之日（2019年5月29日）起一年，若在此期间内由于国家政策、经济环境、市场供应关系、遇有自然力和其他不可抗力及物业本身的状况等因素发生重大变动，且这些变动会对评估结果产生重大影响，须委托本估价公司重新评估。

8. 本估价报告依据了估价委托人提供的相关资料的复印件，估价委托人应对资料的真实性负责，如其提供的相关资料失实，则本估价结果不成立。



9. 未经本估价机构书面同意,不得向估价委托人和报告审查部门之外的单位或个人提供;凡因估价委托人使用估价报告不当而引起的后果,估价机构和估价人员不承担相应的责任,本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,报告解释权为本估价机构所有。

10. 本估价报告必须经本估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用,估价机构仅对本估价报告的原件承担责任。

11. 当事人如对本报告有异议,请在收到估价报告五日内向法院申请复议。当事人在约定日期内未对本报告提出异议及申请复议,则视为认可本报告内容。



估价结果报告

晋涌评第 D190712 号

◆ (一) 估价委托人

大同市平城区人民法院

◆ (二) 房地产估价机构

山西涌鑫房地产估价咨询有限公司

法人代表：刘丽仙

资质等级：壹级

资质证书编号：[晋]房估 01173223 号

统一社会信用代码：9114010071593742X4

地址：太原市杏花岭区府西街 169 号华宇国际大厦 A 座 7 层

联系电话：(0354) 2410708

◆ (三) 估价目的

为估价委托人办理司法案件提供市场价值参考依据。

◆ (四) 估价对象

估价对象的财产范围为位于大同市南郊区御河东路东侧华北星城第 33 号楼 C 单元 5-6 层 602 号住宅，包含上述估价对象房屋所有权、露台使用权、土地使用权及房屋内部不可移动装修及设施价值，不包含动产、债权债务、拖欠物业服务费等其他财产或权益。

1. 基本状况

华北星城居住小区楼宇构成为高层住宅和多层住宅，小区内建有会所和幼儿园，园林绿化建设较好，配有地下停车场，封闭性小区，有物业公司管理。



表 1: 估价对象基本状况

土地基本状况描述	使用面积	86328.18 平方米 (未分割土地使用面积)			
	坐落	南郊区御河东路东侧			
	形状	规则	地形地势	地形地势平坦	
	土壤地基	土壤未受污染, 地基承载力及稳定性较好			
	开发程度	宗地外已达“七通”(即供水、排水、通电、通路、通讯、通暖、通气), 宗地内“七通一平”(即供水、排水、通电、通路、通讯、通暖、通气及场地平整)			
建筑物基本状况描述	名称	大同市南郊区御河东路东侧华北星城第 33 号楼 C 单元 5-6 层 602 号住宅			
	房屋坐落	南郊区御河东路东侧华北星城第 33 号楼 C 单元 5-6 层 602 号			
	规模	建筑面积 240.48 平方米			
	结构	钢混	设施设备	水、电、暖、气、通讯、电梯、监控等	
	装饰装修状况	外部	外墙刷仿石涂料。		
		内部	因被执行人未到场, 我们未能进入估价对象室内进行查勘, 经向物业工作人员询问, 估价对象室内已装修; 为不影响案件执行, 估价对象室内装修状况暂按已装修考虑。		
	所在层数/总层数	5-6/地上 6 层	空间布局	---	
建筑功能	居住建筑	建成年代	2014 年		

2. 权属状况

估价委托人未提供估价对象的《房屋所有权证》和《国有土地使用证》，本次评估相关权属信息以估价委托人提供的《商品房买卖合同》所载信息为准。

(1) 房产权属状况

估价对象买受人：石华；用途：住宅；建设工程规划许可证号：建字第 20120036 号；施工许可证号：140200201208060101；商品房预售许可证号：（2012）晋商房预售同字第 1205 号。

(2) 土地权属状况

土地使用权出卖人：大同华北星房地产开发有限责任公司；规划用途：住宅；土地使用权取得方式：出让；出让证号：同国用（2013）第 000825 号；土地使用年限：2010 年 05 月 20 日至 2080 年 05 月 20 日止，上述土地权属状况为估价对象所在地块未分割的土地信息。



◆ (五) 价值时点

价值时点为实地查勘日 2019 年 4 月 29 日

◆ (六) 价值类型

本次评估的房地产价值是指估价对象在设定条件下, 在 2019 年 4 月 29 日的公开、合理的市场价值。

◆ (七) 估价原则

我们在估价时遵循以下原则:

1. 独立、客观、公正原则: 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: 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: 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: 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。

◆ (八) 估价依据

1. 法律法规及相关政策文件

(1) 《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)

(2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2009 年 8 月 27 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修正)

(3) 《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》(2004 年 10 月 26 日, 法释[2004]16 号)

(4) 《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》(2007 年 8 月 23 日, 法办发[2007]5 号)

(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》(2010 年 8 月 16 日, 法释[2011]21 号)

(6) 《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)



(7)国家及本省、市房地产评估的有关规定

2. 房地产估价相关技术标准

(1)中华人民共和国《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)

(2)中华人民共和国《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)

3. 估价委托人提供的相关资料

(1)《对外委托鉴定、评估书》

(2)《商品房买卖合同》

(3)估价委托人提供的其他资料

4. 本估价公司掌握的相关资料和估价人员实地查勘获取的资料

(1)估价人员实地查勘及口头询问记录取得的相关资料

(2)本估价公司和估价人员掌握和收集的房地产市场相关资料

◆ (九) 估价方法

估价思路：根据《房地产估价规范》，通行的估价方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法等。

1. 估价对象作为住宅，市场上同一供需圈内类似房地产的交易案例较多，故可采用比较法进行评估。

2. 估价对象作为住宅对外出租可产生现实稳定的收益，但因住宅出租多包含有家具等，其房地产及家具等收益不易分离，故本次估价不宜采用收益法进行评估。

3. 成本法是以房地产的重新开发建设成本为导向求取估价对象的价值，结合估价对象现状用途，房地产的开发成本不能准确反映房地产的客观市场价值，估价对象为整幢房屋的一部分，其成本价值占整幢房屋成本价值的比例难以确定，不宜采用成本法进行估价，故本次评估不宜采用成本法进行测算。

4. 估价对象为已建成住宅用房，未有改扩建规划，不产生后续开发成本，不符合假设开发法应用条件及适用范围，不宜采用假设开发法。

经过估价方法适用性分析后采用估价方法：比较法。

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

根据估价目的，依照估价程序，遵循估价原则，采用比较法，经过测算并结合估价经验，确定估价对象 240.48 m² 房屋所有权价格及相应国有土地使用权价格在符合报告中已说明的有关假设以及限制的基础上，于价值时点 2019 年 4 月 29 日的市场价值（含不可移动装修及设施价值）为 RMB262.96 万元，人民币大写：贰佰陆拾贰万玖仟陆佰元整。评估单价为 10935 元/平方米，详细估价结果见表 2。

表 2：估价结果汇总表

币种：人民币

相关结果		估价方法	比较法
测算结果	总价（万元）		262.96
	单价（元/m ² ）		10935
评估价值	总价（万元）		262.96
	单价（元/m ² ）		10935

◆ (十一) 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
吴琼芳	1420050012	吴琼芳	2019 年 5 月 29 日
焦振斌	1420180042	焦振斌	2019 年 5 月 29 日

◆ (十二) 实地查勘期

2019 年 4 月 29 日

◆ (十三) 估价作业期

2019 年 4 月 29 日至 2019 年 5 月 29 日

◆ (十四) 几点说明

1. 本报告仅为估价委托人办理司法案件提供市场价值参考依据，不得用于其他目的。



2. 估价委托人对本次估价所提供资料的真实性、完整性以及产生的后果负责。估价人员仅对本报告的操作程序和采用方法的公允性负责。

3. 如发现本报告内的文字或数字因校印或其他原因出现误差时，请通知本估价所进行更正。否则，报告误差部分无效。

4. 本报告一式伍份（估价委托人肆份，估价机构留存一份），伍份具有同等法律效力。

5. 如果使用本报告的时间超过了报告使用期限，我们对此结果造成的损失不承担责任。

6. 本报告中最终的评估总价精确到佰元。

◆ 评估人员：吴琼芳（中国注册房地产估价师）

焦振斌（中国注册房地产估价师）

◆ 审核报告人：



◆ 审批报告人：



山西涌鑫房地产估价咨询有限公司

2019年5月29日



(二) 估价对象位置图



(三) 估价对象照片



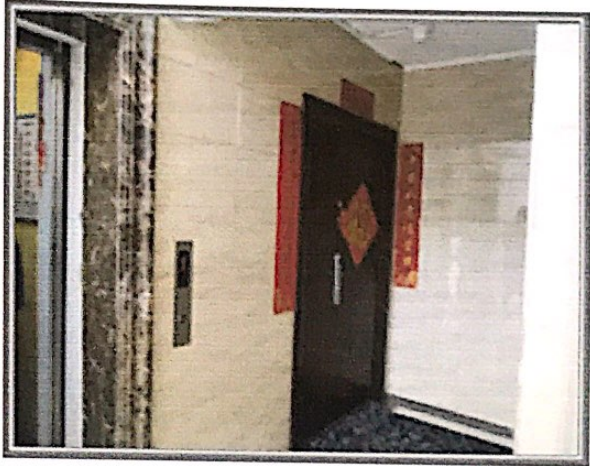
估价对象小区门



估价对象楼外观



估价对象单元门



估价对象入户门



估价对象周围环境照片 1



估价对象周围环境照片 2



(四) 《商品房买卖合同》复印件

GF-2000-0171

合同编号: YS0043321

房屋代码: 212873

商品房买卖合同

出卖人: 大同华北星房地产开发有限责任公司

买受人: 石华

国家住房和城乡建设部
国家工商行政管理局



大同市商品房买卖合同

合同双方当事人：

出卖人：大同华北星房地产开发有限责任公司

注册地址：大同市城区教场街19号深特广场4号楼4层东侧办公室

营业执照注册号：140200210003082

企业资质证书号：0232682219A

法定代表人：马巍然 联系电话：0352-2067982

邮政编码：037004

委托代理人：× 地址：×

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：×

法定代表人：× 联系电话：×

邮政编码：×

买受人：石华

本人 姓名：石华 国籍：中国

居民身份证：140202196506030023

地址：山西省大同市城区邱家角北街1楼3单元1号

邮政编码：× 联系电话：13835211066

× ； × 国籍：×

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



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 南郊区御河东路东侧，编号为 的地块的土地使用权 出让证号为： 同国用(2013)第000825号。

该地块土地面积为：86328.18平方米，规划用途为 住宅，土地使用年限 2010年05月20日 至 2080年05月20日 止。

出卖人经批准，在上述地块上建设商品房， 暂定名：华北星城。建设工程规划许可证号为 建字第20120036号，施工许可证号为 140200201208060101。

建设工程施工合同约定的开工日期为：2013年03月01日，建设工程施工合同约定的竣工日期为：2014年09月01日。

第二条 商品房销售依据

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 大同市房产管理局，商品房预售许可证号为 (2012)晋商品房预售同字第1205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 33 号楼 【幢】【座】 C 单元 【单元】 5-6 【层】 602号 房，房屋代码为 212873 。

该商品房的用途为 住宅，属 钢筋混凝土结构 结构，总层数为 6 米，建筑层数地上 6 层，地下 1 层。

该商品房阳台是 其中封闭阳台数为:1,非封闭阳台数为:1。

该商品房 预测 建筑面积共 240.48 平方米，其中，套内建筑面积 212.15 平方米，公共部位与公用房屋分摊建筑面积 28.33 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）。

第四条 计价方式与价款

出卖人与买受人约定按下述第 1 种方式计算该商品房价款：

1、按建筑面积计算，该商品房单价为（人民币）每平方米 6000 元，总金额（人民币） 壹仟壹佰肆拾肆万贰仟捌佰捌拾零 元整。



2. 分期付款_____。
3. 其他方式_____。

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 壹 的违约金，合同继续履行；

(2) 逾期超过 30 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 壹。（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. _____。

第八条 交付期限。

出卖人应当在 2013 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 2 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 30 日内告知买受人的；
2. _____；
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 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 壹 的违约金，合同继续履行；

(2) 逾期超过 30 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 60 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



用条件:

1. 2013年12月31日通水 _____;
2. 2013年12月31日通电 _____;
3. 2013年12月31日通气 _____;
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. 双方另行签订补充协议 _____;
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 1200 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 1、2 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 30 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. _____.

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 双方可以就下列事项约定:

1. 该商品房所在楼宇的屋面使用权 _____ 非私有 _____;
2. 该商品房所在楼宇的外墙面使用权 _____ 非私有 _____;
3. 该商品房所在楼宇的命名权 _____ 归开发商 _____;
4. 该商品房所在小区的命名权 _____ 归开发商 _____;
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分摊面积承担义



分。
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1种方式解决：

1. 提交 大同市 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 12 页，一式 3 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，产权办 壹 份，银行 壹 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，由出卖人向 房产管理部门 申请登记备案。

出卖人（签章）：

【法定代表人】：

【委托代理人】：

（签章）

（签章）

_____年____月____日

签于华北星城售楼部

买受人（签章）：

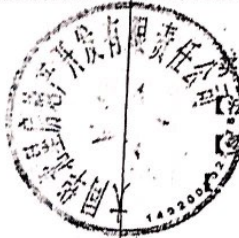
【法定代表人】：

【委托代理人】：

（签章）

_____年____月____日

签于华北星城售楼部



Handwritten signature of the buyer.



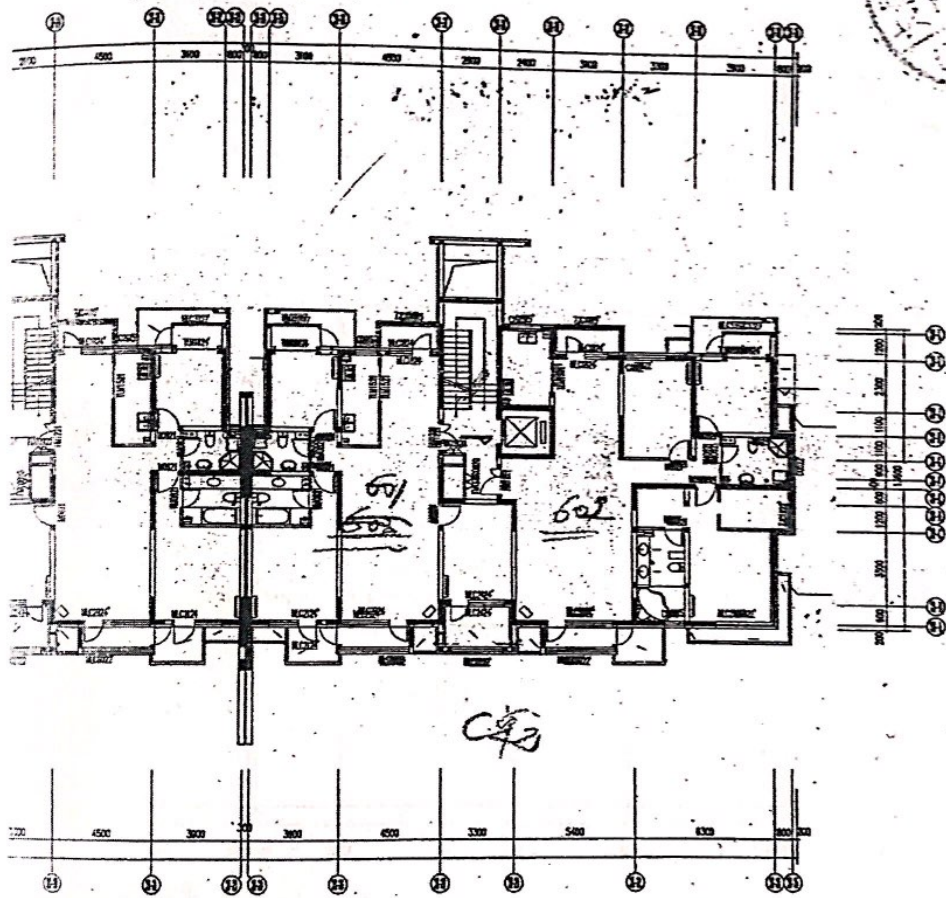
附件二：公共部位与公用房屋分摊建筑面积构成说明

附件三：装饰、设备标准

1. 外墙：仿石涂料。
2. 内墙：刮腻子白墙。
3. 顶棚：水泥砂浆找平、墙面刮白。
4. 地面：水泥砂浆找平。
5. 门窗：钢制入户门，断桥铝合金外窗。
6. 厨房：毛墙、毛地面。
7. 卫生间：地面铺设防水层、毛地面。
8. 阳台：全封闭。
9. 电梯：日立。
10. 其他：.



1:100



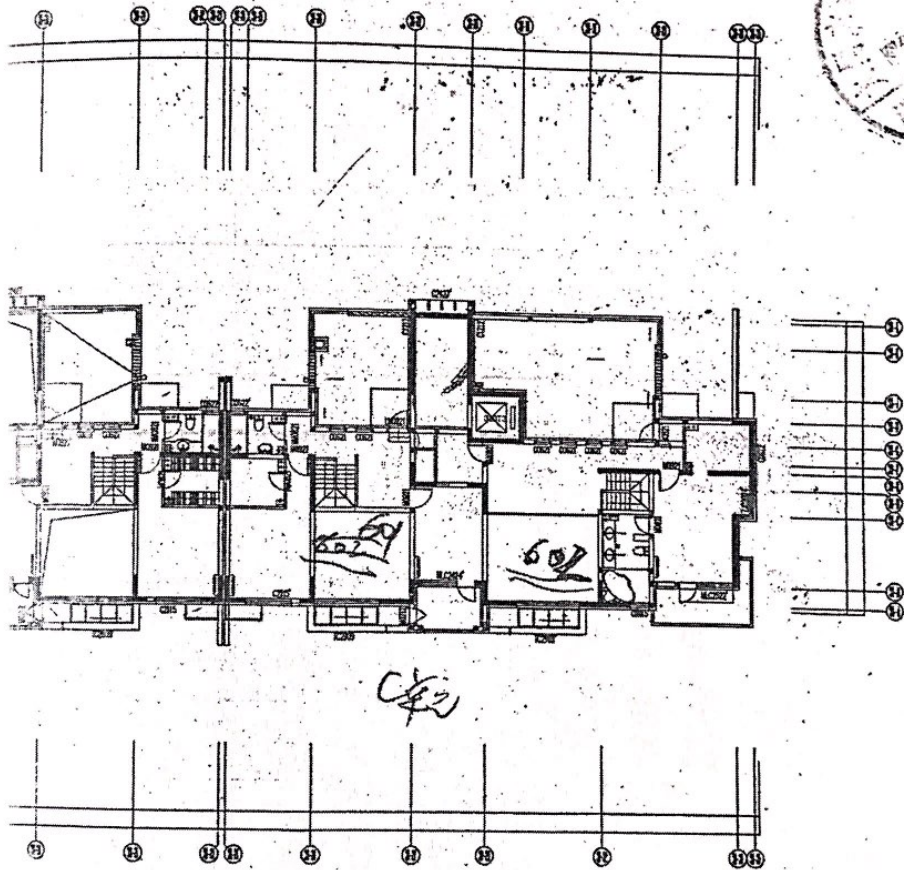
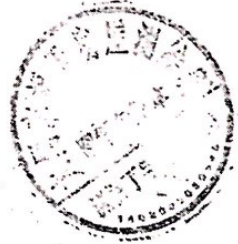
二期 33号二至五层平面图

审核

二零一年月日



1:100



33号跃层平面图

审核

二零一一年月日

