

房地产估价报告

估价报告编号：冀沧宝字估字[2020]065号

估价项目名称：任丘市106国道东侧，东风路北侧，御景嘉园
住宅小区南区13号楼2单元4层2-204室房地产市场价格价值评估

估价委托人：河北省唐山市中级人民法院

房地产估价机构：沧州市宝宇房地产评估有限公司

注册房地产估价师：张东强（注册号1319970048）

回学忠（注册号1320190061）

估价报告出具日期：2020年6月28日



致估价委托人函

河北省唐山市中级人民法院：

承蒙贵院委托，本公司对吕伯涛所有位于任丘市 106 国道东侧，东风路北侧，御景嘉园住宅小区南区 13 号楼 2 单元 4 层 2-204 室，建筑面积为 129.38 平方米房地产价值进行了评估，价值时点为 2020 年 6 月 11 日，估价目的：为委托方确定拍卖保留价提供参考依据。

在整个估价过程中，注册房地产估价师本着独立、客观、公正的原则，在对估价对象进行了实地查勘、广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，全面分析了影响估价对象市场价格的因素，运用比较法对估价对象进行了评估，最终确定估价对象在价值时点的市场价值为¥122.74 万元（人民币壹佰贰拾贰万柒仟肆佰元整）。单价：9487 元/m²。

报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失！

此致

沧州市宝宇房地产评估有限公司

法定代表人

2020 年 6 月 28 日

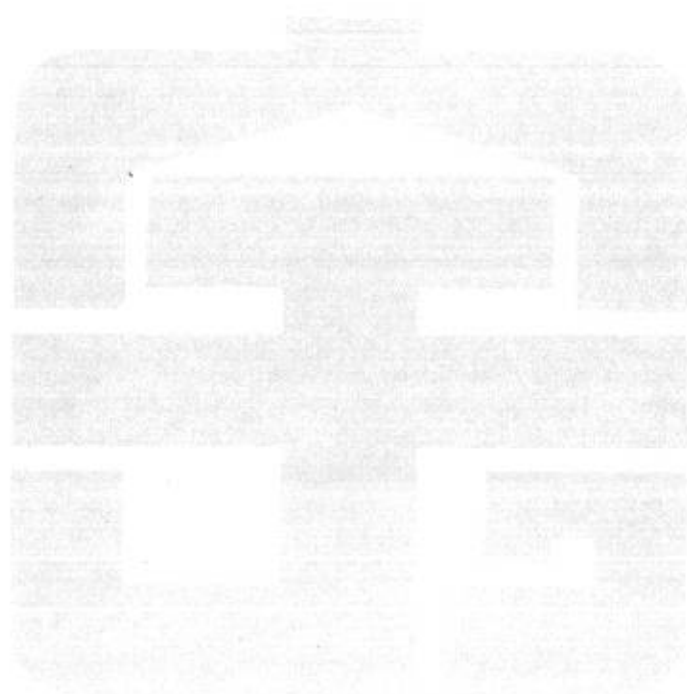
目 录

估价师声明	4
估价假设和限制条件	5
估价结果报告	7
一、估价委托人	7
二、房地产估价机构	7
三、估价目的	7
四、估价对象	7
五、价值时点	8
六、价值类型	8
七、估价原则	9
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	11
十三、估价作业期	11
附件	12
一、司法鉴定委托书复印件	
二、估价对象位置示意图	
三、估价对象现场勘察照片	
四、“商品房买卖合同（预售）”复印件	

五、房地产价格评估机构营业执照复印件

六、房地产价格评估机构资质证书复印件

七、注册房地产估价师注册证书复印件



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、注册房地产估价师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、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。

估价的假设和限制条件

一、一般假设

1、估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。

2、估价委托人提供了估价对象的“商品房买卖合同（预售）”，我们对查询结果上记载的权属、面积等资料进行了审慎检查，但未予以核实，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、买卖双方的交易目的都是追逐自身最大经济利益，在适当的期间完成谈判和交易，洽谈交易期间物业价值将保持稳定。交易双方都具有完全市场信息，对交易对象具有必要的专业知识，不考虑特殊买家的附加出价。

6、本次估价是以提供给估价机构的估价对象不存在抵押权、典权等他项权利为假设前提。特提请报告使用人注意。

7、本次估价对象的建筑面积以委托方提供的“商品房买卖合同（预售）”记载的建筑面积为依据。

二、未定事项假设

本次估价无未定事项假设。

三、背离事实假设

1、本估价报告用途为委托方确定拍卖保留价提供参考依据，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、估价结果未考虑估价对象及其所有权人已承担的债务或有债务及经营决策失误或市场运作失当对其价值的影响。

四、不相一致假设

本次估价无不相一致假设。

五、依据不足假设

本次估价由于当事人原因，无法进入估价对象内部进行实地勘查，对估价对象的外部状况和区位状况进行了实地查勘，估价对象的内部状况，假设为毛坯状态。

六、估价报告使用限制

1、本估价报告用途为委托方确定拍卖保留价提供参考依据，若用于其他用途，需重新进行评估。

2、本报告使用的有效期为一年。即估价目的在报告完成后的一年内实现，估价结果可作为估价对象的市场价格参考，超过一年，需重新进行估价。

3、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、通知或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

4、当事人对评估报告有异议的，可在收到报告五日内，以书面形式向人民法院提出。

估价结果报告

一、估价委托人

1. 估价委托人：河北省唐山市中级人民法院
2. 联系人：赵洋锐
3. 联系电话：18532589556

二、房地产估价机构

1. 估价机构：沧州市宝宇房地产评估有限公司
2. 住所：运河区御河路46号房产交易市场一楼
3. 资质等级：贰级
4. 资质证书编号：冀建房估（沧）16号
5. 法人代表：张东强
6. 联系人：于红心
7. 联系电话：0317-5638989
8. 邮政编码：061000

三、估价目的

为委托方确定拍卖保留价提供参考依据。

四、估价对象

1、估价对象范围

估价对象位于任丘市106国道东侧，东风路北侧，御景嘉园住宅小区南区13号楼2单元4层2-204室，建筑面积：129.38方米
房地产。

2、估价对象基本状况

估价对象位于任丘市 106 国道东侧，东风路北侧，御景嘉园住宅小区南区 13 号楼 2 单元 4 层 2-204 室，所在组团东至昆仑南道，南至东风西路，西至扁鹊大道，北至渤海西路。附近交通便捷。周边有中央公园广场、任丘市博物馆、图书馆、超市等，公共配套设施和生活配套设施完善。根据委托方提供的“商品房买卖合同（预售）”记载，权利人：吕伯涛，建筑面积：129.38 平方米，不动产状态：已确权、已查封、已抵押，“商品房买卖合同（预售）”记载：抵押类别：一般抵押。

3、土地基本状况

估价对象位于任丘市 106 国道东侧，东风路北侧，御景嘉园住宅小区南区 13 号楼 2 单元 4 层 2-204 室，四至：东至昆仑南道，南至东风西路，西至扁鹊大道，北至渤海西路，用途：居住用地，土地使用年期：出让，使用年限 70 年，土地使用权终止日期为 2084.08.14，形状规则，地形平坦，地势平缓，地质条件好，开发程度达到宗地红线内外“七通”及场地平整。

4、建筑物基本状况

估价对象为钢混结构，合同编号：201604140020，所在第 4 层，地上共 34 层，地下 2 层，室外墙面抹灰涂料，塑钢窗，防盗门，未进入室内，维护保养情况较好，房屋结构完好，属完好房。

五、价值时点

2020 年 6 月 11 日，以实地查勘日为价值时点。

六、价值类型

估价中采用公开市场价值，即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行为，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

本次估价遵循独立、客观、公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则等房地产估价原则。

1、独立、客观、公正原则：评估价值应为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：评估价值应为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：评估价值应为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：评估价值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应在合理范围内。

5、最高最佳利用原则：评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。

八、估价依据

1、法律、法规和政策性文件：

(1) 《中华人民共和国城市房地产管理法》；

(2) 《中华人民共和国土地管理法》；

(3) 《中华人民共和国资产评估法》；

(4) 《中华人民共和国物权法》；

(5) 《中华人民共和国担保法》；

2、技术标准、规程、规范：

(1) 中华人民共和国国家标准（GB/T50291-2015）《房地产估价规范》；

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

3、委托方提供的相关资料

(1) “商品房买卖合同（预售）”复印件；

(2) 委托方提供的其它资料。

4、估价方搜集的相关资料

(1) 估价人员现场查勘和估价机构掌握的其他相关资料；

(2) 估价对象所在区域的房地产市场状况。

九、估价方法

根据估价目的及估价对象的实际状况，宜采取不同的估价方法。根据《房地产估价规范》估价方法通常有比较法、成本法、收益法、假设开发法等方法。

1、鉴于估价对象所在地区房地产市场发育充分，区域内类似房地产的市场交易案例较多，宜采用比较法进行评估。

2、估价对象用途为住宅，属于收益性物业，但租赁收益率低且相关收益参数较难确定，故不适宜采用收益法。

3、现时用途房地产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。

4、估价对象属于建成并已投入使用的物业，非待开发建设物业，不产生后续开发成本，故不适宜采用假设开发法。

综合所述，本报告采用比较法进行评估。

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

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，运用适用的估价方法，仔细考察估价对象的特征，经过全面细致的测算，并结合估价经验和对影响项目价值因素的分析，确定估价对象在价值时点的估价结果为¥122.74万元（人民币壹佰贰拾贰万柒仟肆佰元整）。单价：9487元/m²。

十一、注册房地产估价师

注册房地产估价师

姓名	注册号	签名
张东强	1319970048	张东强
回学忠	1320190061	回学忠

协助估价人员

姓名	相关资格或职称	签名
张猛		张猛

十二、实地查勘期

2020年6月11日

十三、估价作业期

2020年6月11日——2020年6月28日

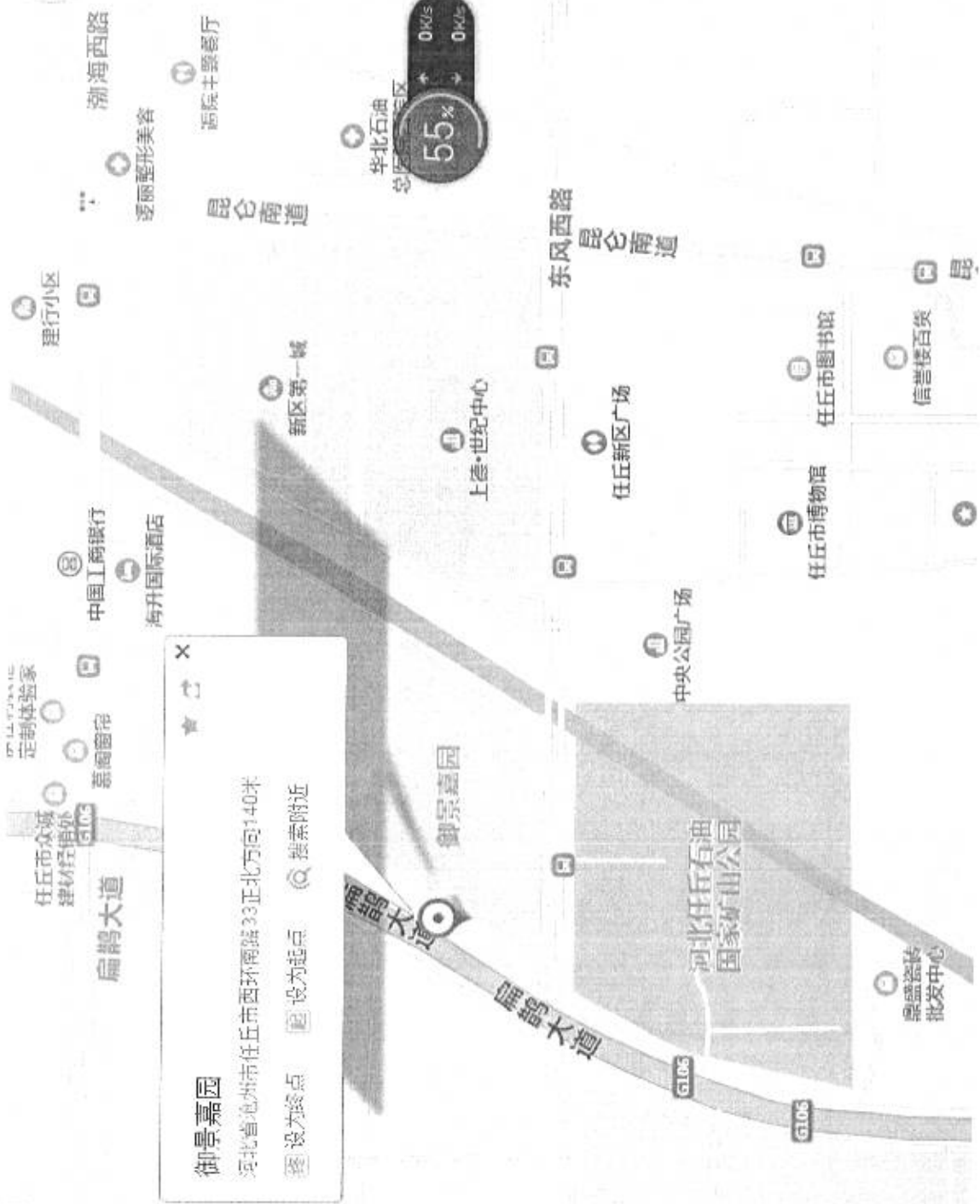
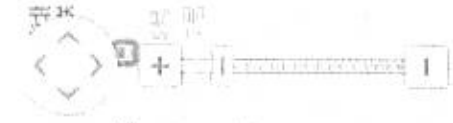
附件

- 一、司法鉴定委托书复印件
- 二、估价对象位置示意图
- 三、估价对象现场勘察照片
- 四、“商品房买卖合同（预售）”复印件
- 五、房地产价格评估机构营业执照复印件
- 六、房地产价格评估机构资质证书复印件
- 七、注册房地产估价师注册证书复印件



街景地点

西环路前
长洋学校



御景嘉园

河北省沧州市任丘市西环路33正北方向140米

📍 设为终点 📍 设为起点 🔍 搜索附近

委估房产相关照片



尊敬的购房者，为了保障您的利益，请您仔细阅读合同条款，合同确认后请双方当面提交，请您设置并保管好合同密码，防止泄露。

GF-2014-0171

合同编号：201604140020



商品房买卖合同(预售)

出卖人：任丘市宏宇房地产开发有限公司

买受人：吕伯涛

中华人民共和国住房和城乡建设部 制定
中华人民共和国国家工商行政管理总局
二〇一四年四月

说 明

1. 本合同文本为示范文本，由中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国国家工商行政管理总局共同制定。各地可在有关法律法规、规定的范围内，结合实际情况调整合同相应内容。

2. 签订本合同前，出卖人应当向买受人出示《商品房预售许可证》及其他有关证书和证明文件。

3. 出卖人应当就合同重大事项对买受人尽到提示义务。买受人应当审慎签订合同，在签订本合同前，要仔细阅读合同条款，特别是审阅其中具有选择性、补充性、修改性的内容，注意防范潜在的市场风险和交易风险。

4. 本合同文本【】中选择内容、空格部位填写内容及其他需要删除或添加的内容，双方当事人应当协商确定【】中选择内容，以划√方式选定；对于实际情况未发生或双方当事人不作约定时，应当在空格部位打×，以示删除。

5. 出卖人与买受人可以针对本合同文本中没有约定或者约定不明确的内容，根据所售项目的具体情况在相关条款后的空白行中进行补充约定，也可以另行签订补充协议。

6. 双方当事人可以根据实际情况决定本合同原件的份数，并在签订合同时认真核对，以确保各份合同内容一致；在任何情况下，出卖人和买受人都应当至少持有一份合同原件。

商品房买卖合同

(预售)

出卖人向买受人出售其开发建设的房屋，双方当事人应当在自愿、平等、公平及诚实信用的基础上，根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律、法规的规定，就商品房买卖相关内容协商达成一致意见，签订本商品房买卖合同。

第一章 合同当事人

出卖人：任丘市宏宇房地产开发有限公司
 通讯地址：任丘市渤海东路阳光小区
 邮政编码：062550
 营业执照注册号：130982000019500
 企业资质证书号：冀建房开任字第017号
 法定代表人：白贺光 联系电话：2275311
 委托代理人：x 联系电话：x
 委托销售经纪机构：x
 通讯地址：x
 邮政编码：x
 营业执照注册号：x
 经济机构备案证明号：x
 法定代表人：x 联系电话：x

买受人：吕伯涛
 法定代表人：x
 国籍：中国
 证件类型：身份证，证号：132903197305181414
 出生日期：1973-05-18，性别：男
 通讯地址：河北省任丘市辛中驿镇南张庄686号

第四条 抵押情况

与该商品房有关的抵押情况为 未抵押。

抵押类型: x, 抵押人: x, 抵押权人: x, 抵押登记机构: x, 抵押登记日期: x, 债务履行期限: x。

抵押权人同意该商品房转让的证明及关于抵押的相关约定见附件三。

第五条 房屋权利状况承诺

- 1. 出卖人对该商品房享有合法权利;
- 2. 该商品房没有出售给除本合同买受人以外的其他人;
- 3. 该商品房没有司法查封或其他限制转让的情况;
- 4. x
- 5. x

如该商品房权利状况与上述情况不符, 导致不能完成本合同登记备案或房屋所有权转移登记的, 买受人有权解除合同。买受人解除合同的, 应当书面通知出卖人。出卖人应当自解除合同通知送达之日起 15日内退还买受人已付全部房款(含已付贷款部分), 并自买受人付款之日起, 按照 5% (不低于中国人民银行公布的同期贷款基准利率) 计算给付利息。给买受人造成损失的, 由出卖人支付 已付房价款一倍 的赔偿金。

第三章 商品房价款

第六条 计价方式与价款

出卖人与买受人按照下列第 2 种方式计算该商品房价款:

- 1. 按套内建筑面积计算, 该商品房单价为每平方米 人民币 0 元, 总价款为 人民币 0 元 (大写 零元整 元整)。
- 2. 按照建筑面积计算, 该商品房单价为每平方米 人民币 3599 元, 总价款为 人民币 465638 元 (大写 肆拾陆万伍仟陆佰叁拾捌元整 元整)。
- 3. 按照套计算, 该商品房总价款为 人民币 0 元 (大写 零元整 元整)。
- 4. 按照 x 计算, 该商品房总价款为 人民币 0 元 (大写 零元整 元整)。

第七条 付款方式及期限

(一) 签订本合同前, 买受人已向出卖人支付定金 人民币 0 元 (大写 x 元整), 该定金于 本合同签订时 抵作 商品房价款。

(二) 买受人采取下列第 3 种方式付款:

- 1. 一次性付款。买受人应当在 x 前支付该商品房全部价款。
- 2. 分期付款。买受人应当在 x 前分 x 期支付该商品房全部价款, 首期房价款 人民币 0 元 (大写 零元整 元整), 应当于 x 前支付。

4. x。

该商品房为住宅的，出卖人还需提供《住宅使用说明书》和《住宅质量保证书》。

第十条 商品房相关设施设备交付条件

(一) 基础设施设备

1. 供水、排水：交付时供水、排水配套设施齐全，并与城市公共供水、排水管网连接。使用自建设施供水的，供水的水质符合国家规定的饮用水卫生标准，

符合交房标准。

2. 供电：交付时纳入城市供电网络并正式供电，

符合交房标准。

3. 供暖：交付时供热系统符合供热配建标准，使用城市集中供热的，纳入城市中供热管网，

符合交房标准。

4. 燃气：交付时完成室内燃气管道的敷设，并与城市燃气管网连接，保证燃气供应，

符合交房标准。

5. 电话通信：交付时线路敷设到户；

6. 有线电视：交付时线路敷设到户；

7. 宽带网络：交付时线路敷设到户。

以上第 1、2、3 项由出卖人负责办理开通手续并承担相关费用；第 4、5、6、7 项需要买受人自行办理开通手续。

如果在约定期限内基础设施设备未达到交付使用条件，双方同意按照下列第 1 种方式处理：

(1) 以上设施中第 1、2、3、4 项在约定交付日未达到交付条件的，出卖人按照本合同第十二条的约定承担逾期交付责任。

第 5 项未按时达到交付使用条件的，出卖人按日向买受人支付 2 元的违约金；第 6 项未按时达到交付使用条件的，出卖人按日向买受人支付 2 元的违约金；第 7 项未按时达到交付使用条件的，出卖人按日向买受人支付 2 元的违约金；出卖人采取措施保证相关设施于约定交付日后 30 日之内达到交付使用条件。

(2) x。

(二) 公共服务及其他配套设施（以建设工程规划许可为准）

1. 小区内绿地率：2017-10-31 达到 规划标准；

2. 小区内非市政道路：2017-10-31 达到 规划标准；

3. 规划的车位、车库：2017-10-31 达到 规划标准；

担修复费用，修复后再行交付。

- (1) 屋面、墙面、地面渗漏或开裂等；
- (2) 管道堵塞；
- (3) 门窗翘裂、五金件损坏；
- (4) 灯具、电器等电气设备不能正常使用；
- (5) x；
- (6) x。

3. 查验该商品房后，双方应当签署商品房交接单。由于买受人原因导致该商品房未能按期交付的，双方同意按照以下方式处理：

- (1) 双方协商解决；
- (2) x。

第十二条 逾期交付责任

除不可抗力外，出卖人未按照第十一条约定的时间将该商品房交付买受人的，双方同意按照下列第1种方式处理。

1. 按照逾期时间，分别处理（（1）和（2）不作累积）。

(1) 逾期在 90 日之内（该期限应当不多于第八条第1（1）项中的期限），自第十一条约定的交付期限届满之次日起至实际交付之日止，出卖人按日计算向买受人支付全部房价款万分之 一 的违约金（该违约金比率应当不低于第八条第1（1）项中的比率）。

(2) 逾期超过 90 日（该期限应当与本条第（1）项中的期限相同）后，买受人有权解除合同。买受人解除合同的，应当书面通知出卖人。出卖人应当自解除合同通知送达之日起15日内退还买受人已付全部房款（含已付贷款部分），并自买受人付款之日起，按照 5%（不低于中国人民银行公布的同期贷款基准利率）计算给付利息；同时，出卖人按照全部房价款的 0.01%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，出卖人按日计算向买受人支付全部房价款万分之 一（该比率应当不低于本条第1（1）项中的比率）的违约金。

2. x。

第五章 面积差异处理方式

第十三条 面积差异处理

该商品房交付时，出卖人应当向买受人出示房屋测绘报告，并向买受人提供该商品房的面积实测数据（以下简称实测面积）。实测面积与第三条载明的预测面积发生误差的，双方同意按照第2种方式处理。

1. 根据第六条按照套内建筑面积计价的约定，双方同意按照下列原则处理：

第十四条 规划变更

(一) 出卖人应当按照城乡规划主管部门核发的建设工程规划许可证规定的条件建设商品房, 不得擅自变更。

双方签订合同后, 涉及该商品房规划用途、面积、容积率、绿地率、基础设施、公共服务及其他配套设施等规划许可内容经城乡规划主管部门批准变更的, 出卖人应当在变更确立之日起 10 日内将书面通知送达买受人。出卖人未在规定期限内通知买受人的, 买受人有权解除合同。

(二) 买受人应当在通知送达之日起 15 日内做出是否解除合同的书面答复。买受人逾期未予以书面答复的, 视同接受变更。

(三) 买受人解除合同的, 应当书面通知出卖人。出卖人应当自解除合同通知送达之日起 15 日内退还买受人已付全部房款(含已付贷款部分), 并自买受人付款之日起, 按照 5% (不低于中国人民银行公布的同期贷款基准利率) 计算给付利息; 同时, 出卖人按照全部房价款的 0.01% 向买受人支付违约金。

买受人不解除合同的, 有权要求出卖人赔偿由此造成的损失, 双方约定如下:

双方协商解决。

第十五条 设计变更

(一) 双方签订合同后, 出卖人按照法定程序变更建筑工程施工图设计文件, 涉及下列可能影响买受人所购商品房质量或使用功能情形的, 出卖人应当在变更确立之日起 10 日内将书面通知送达买受人。出卖人未在规定期限内通知买受人的, 买受人有权解除合同。

1. 该商品房结构形式、户型、空间尺寸、朝向;
2. 供热、采暖方式;
3. x。
4. x。
5. x。

(二) 买受人应当在通知送达之日起 15 日内做出是否解除合同的书面答复。买受人逾期未予以书面答复的, 视同接受变更。

(三) 买受人解除合同的, 应当书面通知出卖人。出卖人应当自解除合同通知送达之日起 15 日内退还买受人已付全部房款(含已付贷款部分), 并自买受人付款之日起, 按照 5% (不低于中国人民银行公布的同期贷款基准利率) 计算给付利息; 同时, 出卖人按照全部房价款的 0.01% 向买受人支付违约金。

买受人不解除合同的, 有权要求出卖人赔偿由此造成的损失, 双方约定如下:

1. 该商品房室内空气质量符合国家标准,

标准名称: 国标,

标准文号: GB50368-2005第7.4.1条。

该商品房为住宅的, 建筑隔声情况符合国家标准,

标准名称: 国标,

标准文号: GB50325-2010。

该商品房室内空气质量或建筑隔声情况经检测不符合标准, 由出卖人负责整改, 整改后仍不符合标准的, 买受人有权解除合同。买受人解除合同的, 应当书面通知出卖人。出卖人应当自解除合同通知送达之日起15日内退还买受人已付全部房款(含已付贷款部分), 并自买受人付款之日起, 按照5%(不低于中国人民银行公布的同期贷款基准利率)计算给付利息。给买受人造成损失的, 由出卖人承担相应赔偿责任。经检测不符合标准的, 检测费用由出卖人承担, 整改后再次检测发生的费用仍由出卖人承担。因整改导致该商品房逾期交付的, 出卖人应当承担逾期交付责任。

2. 该商品房应当符合国家有关民用建筑节能强制性标准的要求。

未达到标准的, 出卖人应当按照相应标准要求补做节能措施, 并承担全部费用; 给买受人造成损失的, 出卖人应当承担相应赔偿责任。

x。

第十七条 保修责任

(一) 商品房实行保修制度。该商品房为住宅的, 出卖人自该商品房交付之日起, 按照《住宅质量保证书》承诺的内容承担相应的保修责任。该商品房为非住宅的, 双方应当签订补充协议详细约定保修范围、保修期限和保修责任等内容。具体内容见附件七。

(二) 下列情形, 出卖人不承担保修责任:

1. 因不可抗力造成的房屋及其附属设施的损害;
2. 因买受人不当使用造成的房屋及其附属设施的损害;

3. x

(三) 在保修期内, 买受人要求维修的书面通知送达出卖人30日内, 出卖人既不履行保修义务也不提出书面异议的, 买受人可以自行或委托他人进行维修, 维修费用及维修期间造成的其他损失由出卖人承担。

第十八条 质量担保

出卖人不按照第十六条、第十七条约定承担相关责任的, 由海天建设集团有限公司承担连带责任。

关于质量担保的证明见附件八。

第八章 合同备案与房屋登记

第二十二條 建築物區分所有權

(一) 買受人對其建築物專有部分享有占有、使用、收益和處分的權利。

(二) 以下部位歸業主共有：

1. 建築物的基礎、承重結構、外牆、屋頂等基本結構部分，通道、樓梯、大堂等公共通行部分，消防、公共照明等附屬設施、設備，避難層、設備層或者設備間等結構部分；

2. 該商品房所在建築區劃內的道路（屬於城鎮公共道路的除外）、綠地（屬於城鎮公共綠地或者明示屬於個人的除外）、占用業主共有的道路或者其他場地用於停放汽車的車位、物業服務用房；

 x 。

(三) 雙方對其他配套設施約定如下：

1. 規劃的車位車庫： 按規劃標準 ；

2. 會所： 按規劃標準 ；

3. x ；

第二十三條 稅費

雙方應當按照國家的有關規定，向相應部門繳納因該商品房買賣發生的稅費。因預測面積與實測面積差異，導致買受人不能享受稅收優惠政策而增加的稅收負擔，由 雙方共同 承擔。

第二十四條 銷售和使用承諾

1. 出賣人承諾不採取分割拆零銷售、返本銷售或者變相返本銷售的方式銷售商品房；不採取售後包租或者變相售後包租的方式銷售未竣工商品房。

2. 出賣人承諾按照規劃用途進行建設和出售，不得擅自改變該商品房使用性質，並按照規劃用途辦理房屋登記。出賣人不得擅自改變與該商品房有關的共用部位和設施的使用性質。

3. 出賣人承諾對商品房的銷售，不涉及依法或者依規劃屬於買受人共有的共用部位和設施的處分。

4. 出賣人承諾已將遮擋或妨礙房屋正常使用的情況告知買受人。具體內容見附件十。

5. 買受人使用該商品房期間，不得擅自改變該商品房的用途、建築主體結構和承重結構。

6. x 。

7. x 。

【委托代理人】（签字或盖章）：

_____ 40
【法定代理人】（签字或盖章）：_____

签订时间：2016年4月14日

签订时间：2016年4月14日

签订地点：御景嘉园接待中心

签订地点：御景嘉园接待中心



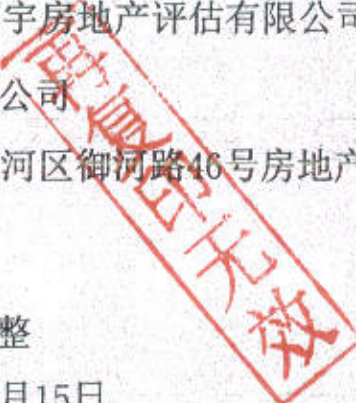
营业执照

(副本)

副本编号: 1-1

统一社会信用代码 911309037401973393

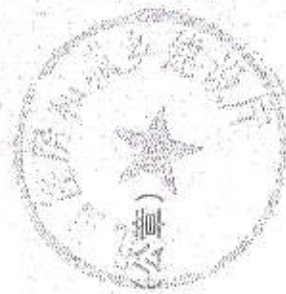
名称	沧州市宝宇房地产评估有限公司
类型	有限责任公司
住所	沧州市运河区御河路46号房地产交易中心一楼西侧
法定代表人	张东强
注册资本	壹佰万元整
成立日期	2002年08月15日
营业期限	2002年08月15日 至 2022年08月14日
经营范围	房地产价格估价; 房地产咨询; 房地产经纪; 打字、复印服务** (依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)



登记机关

2017 年 7 月 13 日

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。



发证机关 (公章)

2019年2月3日

机构名称	沧州市宝宇房地产评估有限公司
法定代表人 (执行事务合伙人)	张东强
住所	沧州市运河区御河路46号房地产交易中心一楼西侧
邮政编码	061001
联系电话	18832778601
统一社会信用代码	911309037401973393
组织形式	有限责任公司
成立日期	2002.08.15
注册资本 (出资额)	壹佰万圆整
备案等级	贰级
证书编号	冀建房估(沧)16号
有效期	截至2022年2月2日



姓名 / Full name

张东强

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

13090319640709151X

注册号 / Registration No.

1319970048

执业机构 / Employer

沧州市宝宇房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-1-20

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.



发证机关

No. 00200284

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.



发证机关

No. 00179867



姓名 / Full name

回学忠

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

130902198209283214

注册号 / Registration No.

1320190061

执业机构 / Employer

沧州市宝宇房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-7-4

持证人签名 / Bearer's signature