



房地产估价报告

重要提示：若当事人、利害关系人对估价报告有异议，请在收到估价报告后十日内通过济南市槐荫区人民法院向我公司书面提出。

估价项目名称：济南市槐荫区恒大翡翠华庭 A-8 地块 16 号楼
1-1001 号房地产市场价格估价

估价委托人：济南市槐荫区人民法院

房地产估价机构：山东众合土地房地产评估有限公司

注册房地产估价师：韩 蕾（注册号：3720120117）

王国芹（注册号：3720180076）

估价报告编号：众合评（鉴）字（2020）第 627 号

估价报告出具日期：二〇二〇年七月三十一日



致估价委托人函

济南市槐荫区人民法院：

受贵院委托，我公司委派估价人员对位于济南市槐荫区恒大翡翠华庭 A-8 地块 16 号楼 1-1001 号房地产的市场价值进行了估价，有关内容报告如下。

估价目的：为济南市槐荫区人民法院办理案件确定估价对象的房地价值提供参考而评估其市场价值。

估价对象：济南市槐荫区恒大翡翠华庭 A-8 地块 16 号楼 1-1001 号房地产，财产范围包括建筑物、分摊的国有土地使用权及配套设施，不包括动产、债权债务等其他财产或权益；商品房买卖合同编号：销售(字)201419388417；建筑面积 165.37 平方米；估价对象房屋法定用途为住宅，实际用途为住宅；位于楼幢（总层数 30 层，其中地上 29 层，地下 1 层）的地上第 10 层；钢筋混凝土结构，建成于 2017 年；买受人为梁文威、周巧凤。

价值时点：2020 年 7 月 21 日

价值类型：市场价值

估价方法：比较法、收益法

估价结果：见下表

估价对象房地产市场价值评估结果表

表 1

项目	估价结果	
	单价 (元/m ²)	总价或总额 (万元)
济南市槐荫区恒大翡翠华庭 A-8 地块 16 号楼 1-1001 号房地产市场价值估价	13743	227.27 (人民币贰佰贰拾柒万贰仟柒佰圆整)

特别提示：

1. 本次估价不考虑估价对象原有的担保物权、其他法定优先受偿权及租赁权对评估价值的影响。
2. 本估价结果不应作为价格实现的保证。
3. 以上摘自本估价报告，本估价报告须完整使用，详细情况请阅读报告全文。



济南市房地产估价报告
网上查询系统

查询编码

2020pwz8pqbm

监督电话：0531-82077785
济南市房地产中介行业协会

山东众合土地房地产评估有限公司

法定代表人：李坚昱

二〇二〇年七月三十一日



目 录

估价师声明	2
估价假设和限制条件.....	3
估价结果报告	5
一、 估价委托人	5
二、 房地产估价机构	5
三、 估价目的	5
四、 估价对象	5
五、 价值时点	7
六、 价值类型	7
七、 估价原则	7
八、 估价依据	7
九、 估价方法	8
十、 估价结果	9
十一、 注册房地产估价师	10
十二、 实地查勘期	10
十三、 估价作业期	10
附 件	11
1. 估价对象位置示意图	12
2. 估价对象内部状况、外部状况及周围环境照片.....	13
3. 济南市槐荫区人民法院《鉴定委托函》（（2020）鲁 0104 司 委字第 112 号）复印件	15
4. 济南市槐荫区人民法院《司法鉴定委托书》（（2020）鲁 0104 司委字第 112 号）复印件	17
5. 《商品房买卖合同》复印件	17
6. 估价机构的企业法人营业执照、备案证书及估价人员资格证明 等复印件	24



估价师声明

注册房地产估价师根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

1. 我们在估价报告中对事实的说明是真实的和准确的，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，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。
3. 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。
4. 我们依照《房地产估价规范》（中华人民共和国国家标准 GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（中华人民共和国国家标准 GB/T 50899-2013），形成意见和结论，撰写本估价报告。
5. 注册房地产估价师韩蕾于2020年7月21日在申请人的指认下对估价对象进行了实地查勘记录。
6. 没有外部专家和单位对本估价报告提供重要专业帮助。
7. 本估价报告由山东众合土地房地产评估有限公司负责解释。若当事人、利害关系人对估价报告有异议，请在收到估价报告后十日内通过济南市槐荫区人民法院向我公司书面提出。



估价假设和限制条件

一、本次估价的各项估价假设

(一) 一般假设

1. 本次估价设定估价委托人提供的资料合法、属实，并且提供了与本次估价有关的所有资料，没有保留及隐瞒。
2. 在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。
3. 任何有关估价对象的运作方式、程序均符合国家、地方的有关法律、法规。
4. 本次估价设定估价对象的国有建设用地使用权和房屋所有权为合法方式取得，估价对象能够正常上市交易。
5. 估价对象建筑面积以估价委托人提供的《商品房买卖合同》复印件上载明的为依据确定。
6. 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) 交易双方自愿的进行交易；
 - (2) 交易双方处于利己动机进行交易；
 - (3) 交易双方理性、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。
7. 受托估价方对估价对象的现场查勘仅限于其外观和使用现状，对被遮盖、未暴露及难以接触到的隐蔽工程，是依据委托方提供的资料进行评估的。我们对建筑安全、环境污染等重大影响估价对象价值的因素予以了关注，在无理由怀疑存在安全隐患且无相应的专业机构检测或鉴定的情况下，我们假设建筑安全及环境安全。
8. 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。

(二) 依据不足假设

1. 因估价委托人不能提供反映估价对象租赁、法定优先受偿权等状况的相关证明材料，估价人员虽进行了尽职调查仍然难以取得该材料。本次估价假设估价对象不存在优先受偿权及租约等限制。如果估价对象存在优先受偿权或设立租赁权，则对估价对象的变现价值有一定影响，特提醒报告使用人注意。
2. 可比实例的规划条件、室内装修年份等资料，因调查难度极大，



其有关描述及调整只能根据估价人员的经验判断。

3. 房地产估价师无法掌握估价对象是否存在欠缴税费, 拖欠物业费、水电费、暖气费、燃气费等情况及金额, 本次估价未考虑拖欠上述费用金额对评估价值的影响。

4. 估价委托人提供的相关资料均未载明房屋建成年代, 本次估价对象的建成年代由估价对象所在楼幢的竣工标识牌载明的确定, 其建成年代为 2017 年, 特提醒报告使用人注意。

二、估价报告使用限制

1. 本次估价未考虑价值时点后国家宏观政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结果的影响。

2. 估价对象的房屋法定用途为住宅, 按照合法性原则, 本估价报告以住宅为估价对象的法定用途, 并产生相应的房地收益。

3. 估价目的、价值时点不变。

4. 估价结果未考虑未来处置风险。

5. 未经估价方和估价委托人书面同意, 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。

6. 本报告估价结果为价值时点下估价对象在现状条件下的房地产正常市场价值, 如估价对象规划用途、建筑面积或建筑物使用状况发生变化, 估价结果需要做相应的调整甚至重新评估。

7. 本报告所依据的权属及其它证明材料, 由估价委托人提供并对其真实性、合法性、有效性负责。如因资料失实或估价委托人有所隐匿而导致估价结果失真, 估价机构不承担相应的责任。

8. 本报告估价目的是为估价委托人确定估价对象的房地价值提供参考依据, 不做其他估价目的之用。如果估价对象的估价条件或目的发生变化, 需重新进行估价。

9. 本估价报告在估价机构盖章和房地产估价师签字的条件下有效。

10. 本估价报告须完整使用, 任何肢解或部分使用本报告所造成的损失由报告使用人承担。

11. 本估价报告自出具日起壹年内使用有效。



估价结果报告

一、估价委托人

单位名称：济南市槐荫区人民法院

单位地址：济南市槐荫区经六路 978 号

联系人：赵坤

联系电话：0531-85030293

二、房地产估价机构

名称：山东众合土地房地产评估有限公司

住所：济南市历下区经十路 13777 号中润世纪广场 18 号楼 14 层

法定代表人：李坚昱

统一社会信用代码：913701027478445359

备案等级：贰级

备案证书编号：鲁评 002026

联系人：王国芹

联系电话：0531-81666272

三、估价目的

为济南市槐荫区人民法院办理案件确定估价对象的房地价值提供参考而评估其市场价值。

四、估价对象

（一）估价对象财产范围

估价对象财产范围包括建筑物、分摊的国有土地使用权及配套设施，不包括动产、债权债务等其他财产或权益。

（二）估价对象基本状况

估价对象为济南市槐荫区恒大翡翠华庭 A-8 地块 16 号楼 1-1001 号房地产；建成于 2017 年，总层数为 30 层（其中地上 29 层，地下 1 层）；估价对象位于地上第 10 层，估价对象建筑面积 165.37 m²，估价对象房屋法定用途为住宅，结构为钢筋混凝土结构，买受人为梁文威、周巧凤。

房产权属信息摘录表

表 2

买卖合同编号	销售（字）201419388417（依据《商品房买卖合同》复印件确定）		
买受人	梁文威、周巧凤		
房屋坐落	槐荫区恒大翡翠华庭 16 号楼 1-1001		
建筑面积	165.37 m ²	房屋用途	住宅



(三) 土地基本状况

1. 小区四至：滨州西路以东、支路以南、滨州路以西、兴福寺路以北。
2. 土地坐落：兴福寺路以北，滨州路以西。
3. 土地使用权证号：槐荫国用 2014 第 0300036 号。
4. 土地使用权类型：国有建设用地使用权类型为出让。
5. 土地规划用途及土地使用年限：居住（其他普通商品住房用地），土地使用年限自 2014 年 7 月 24 日至 2084 年 4 月 30 日。
6. 土地使用权面积：估价对象所在地块土地使用权面积共 51779 m²。
7. 开发程度：估价对象所在小区地块于 2017 年已开发完成。

(四) 建筑物基本状况

建筑物基本状况说明表

表 3

建筑结构	钢筋混凝土结构
设施设备	水电、电梯、管道燃气、供暖等设施齐全
装饰装修	外墙刷涂料，局部贴石材；电梯厅墙面、地面贴瓷砖；楼梯间水泥地面，涂料墙面；室内装修情况见表 4。
建成时间	2017 年
使用及维护状况	使用中，维护状况较好
新旧程度	成新率较好；功能折旧不明显，无外部性折旧。
外观	建筑物外观较好
建筑面积	建筑面积 165.37 m ² （其中套内建筑面积 117.41 平方米，分摊建筑面积 47.96 m ² ）
层高	室内净高约 2.92 米
楼幢位置	临滨州路，兴福寺南路，楼幢位置一般
朝向	估价对象南北朝向
总楼层及层次	楼幢总层数 30 层（地上 29 层，地下 1 层），估价对象位于地上第 10 层。

室内装修一览表

表 4

厅室	项目	地面	墙面	天棚	备注
客厅、餐厅		瓷砖	乳胶漆	乳胶漆、石膏压线	
卧室		木地板	乳胶漆	乳胶漆、石膏压线	
阳台		瓷砖	乳胶漆	乳胶漆	
厨房		瓷砖	瓷砖	集成吊顶	
卫生间		瓷砖	瓷砖	集成吊顶	



其 他	外窗断桥铝合金；入户门为防盗门，户内成套门；水、电、管道燃气、集中供暖等配套设施齐全。
-----	---

五、价值时点

价值时点为 2020 年 7 月 21 日（估价人员实地查勘之日）。

六、价值类型

（一）价值类型名称

本次估价的价值类型为市场价值。

（二）价值定义

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。

（三）价值内涵

价值内涵是估价对象在价值时点，满足本次估价假设和限制条件下包括建筑物、分摊的国有土地使用权及配套设施的价值；付款方式是一次性付清房价款；房屋面积内涵是建筑面积；开发程度为现房。

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。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。要求估价结果是在依据估价目的确定的某个特定时间的价值或价格的原则。
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的原则。
5. 最高最佳利用原则。要求估价结果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）有关法律、法规及文件依据

1. 《中华人民共和国物权法》；
2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
3. 《中华人民共和国土地管理法》；
4. 《中华人民共和国资产评估法》；



5. 《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）；

6. 住房和城乡建设部、自然资源部等部门规章；

7. 省、市及有关部门颁布的有关房地产价格评估的法规及政策性文件。

（二）估价标准依据

1. 《房地产估价规范》（国标 GB/T 50291-2015）；

2. 《房地产估价基本术语标准》（国标 GB/T 50899-2013）；

（三）估价委托人提供的资料依据

1. 济南市槐荫区人民法院《鉴定委托函》（（2020）鲁 0104 司委字第 112 号）；

2. 济南市槐荫区人民法院《司法鉴定委托书》（（2020）鲁 0104 司委字第 112 号）；

3. 《商品房买卖合同》复印件。

（四）估价机构及注册房地产估价师搜集的资料依据

1. 估价对象照片；

2. 实地查勘记录；

3. 估价人员调查和搜集的济南市房地产有关资料；

4. 估价机构及估价人员掌握的其他相关信息资料。

九、估价方法

根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015），通行的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。估价方法的选择应根据当地房地产市场发展情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。本次估价中，估价人员在认真分析所掌握的资料，并对估价对象进行了实地查勘以及对周边房地产市场进行调查后，最终选用比较法、收益法进行估价。

（一）本次选用估价方法定义及基本公式

1. 比较法

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。

运用比较法求取估价对象之比较价值的基本公式如下：

比较价值 = 可比实例成交价格 × 交易情况修正系数 × 市场状况调整



系数 × 房地产状况调整系数

2. 收益法

收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。本次估价采用报酬资本化法的持有加转售模式。

采用持有加转售模式求取估价对象之收益价值的基本公式如下：

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+Y_i)^i} + \frac{V_t}{(1+Y_t)^t}$$

其中：V——收益价值（元或元/m²）；

A_i——期间收益（元或元/m²）；

V_t——期末转售收益（元或元/m²）；

Y_i——未来第 i 年的报酬率（%）；

Y_t——期末报酬率（%）；

t——持有期。

（二）不选用的估价方法及理由

1. 不选用成本法的理由

虽然估价对象理论上适用成本法，但受到运用的客观条件限制，特别是现时住宅价格主要受市场供求关系左右，成本法的均衡原理已被淡化，在这种背景下，住宅房地产价格与开发成本的关联性弱，房地产的开发成本根本不能反映出房地产的现时的市场价格，加之成本法所需的规划、设计等基础资料无法获取，故不适合选用成本法。

2. 不选用假设开发法的理由

由于估价对象为非待开发的不动产，不产生后续开发成本，理论上不适用假设开发法，故不适合选用假设开发法。

（三）估价技术路线

1. 运用比较法求取估价对象比较价值。

2. 运用收益法求取估价对象收益价值。

3. 根据上述两种方法求取的估价对象价值综合确定估价对象房地产市场价值。

十、估价结果

估价人员遵照有关的法律法规、政策文件和估价标准，根据估价委托人提供的相关资料以及本估价机构及注册房地产估价师掌握的资料，按照



估价目的,遵循估价原则,采用比较法及收益法进行了分析、测算和判断,在满足估价假设和限制条件下,估价对象于价值时点(2020年7月21日)的最终估价结果见下表。

估价对象房地产市场价格评估结果表

表 5

项目	估价结果	
	单价(元/m ²)	总价或总额(万元)
济南市槐荫区恒大翡翠华庭 A-8 地块 16 号楼 1-1001 号房地产市场价值	13743	227.27 (人民币贰佰贰拾柒万贰仟柒佰圆整)

估价结果内涵为在满足本估价假设和限制条件下,包括建筑物、分摊的国有土地使用权及配套设施的价值,付款方式为一次性付清房价款,房屋面积内涵是建筑面积,开发程度为现房。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
韩 蕾	3720120117	 	2020年7月31日
王国芹	3720180076	 	2020年7月31日

十二、实地查勘期

实地查勘日: 2020年7月21日。

十三、估价作业期

估价作业期: 2020年7月21日至2020年7月31日。



山东众合土地房地产评估有限公司
二〇二〇年七月三十一日





附 件

1. 估价对象位置示意图
2. 估价对象内部状况、外部状况和周围环境照片
3. 济南市槐荫区人民法院《鉴定委托函》（（2020）鲁 0104 司委字第 112 号）复印件
4. 济南市槐荫区人民法院《司法鉴定委托书》（（2020）鲁 0104 司委字第 112 号）复印件
5. 《商品房买卖合同》复印件
6. 估价机构的企业法人营业执照、备案证书及估价人员资格证明等复印件

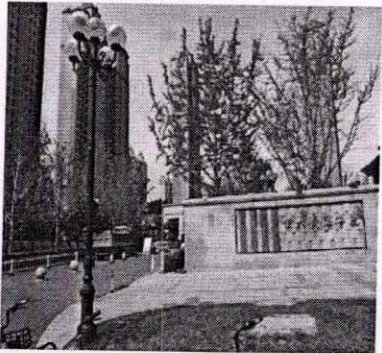
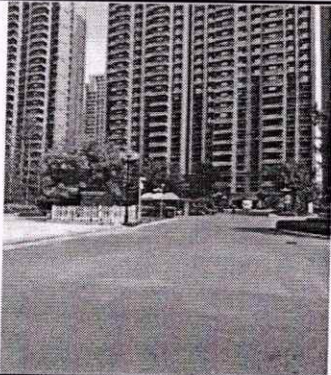




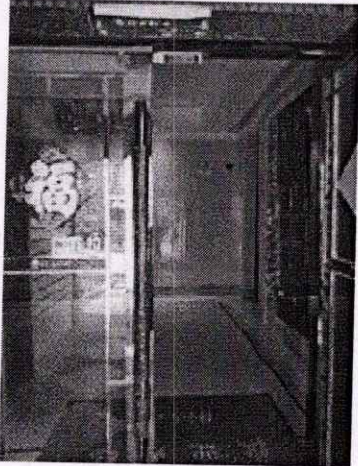




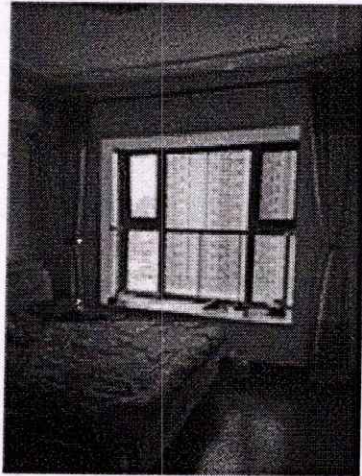
1. 估价对象位置示意图



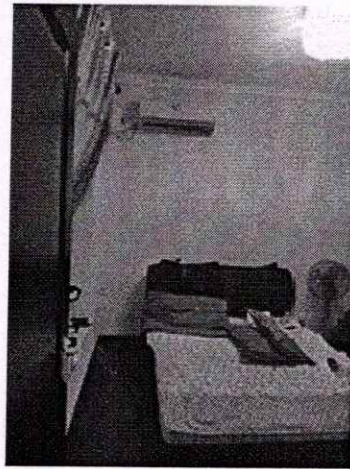


2. 估价对象内部状况、外部状况及周围环境照片

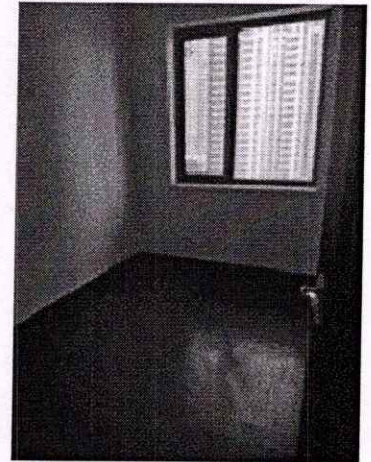
		
小区入口	小区环境	小区环境
		
楼幢	单元门	电梯前厅
		
大堂	客厅	餐厅



卧室 1



卧室 2



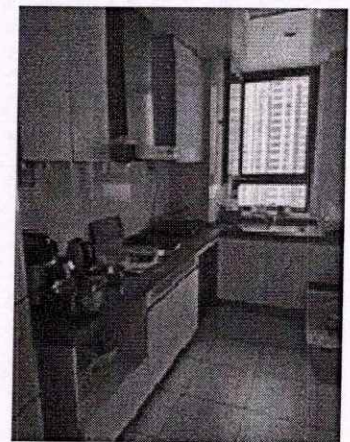
卧室 3



卧室 4



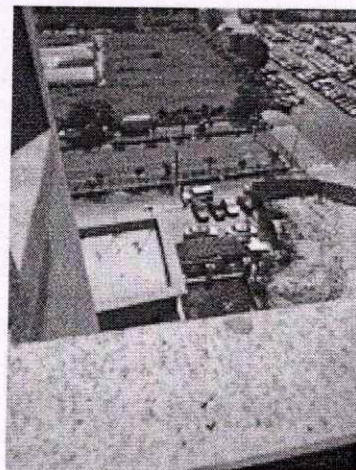
卫生间



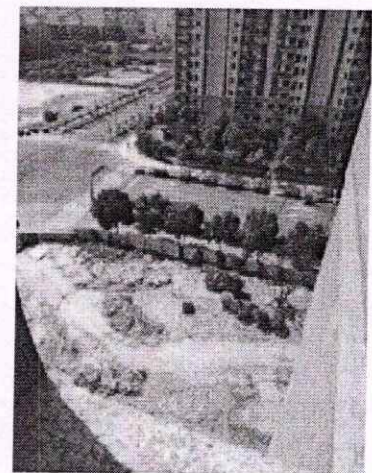
厨房



阳台



周围环境



周围环境



3. 济南市槐荫区人民法院《鉴定委托函》（（2020）鲁 0104 司委字第 112 号）复印件

济南市槐荫区人民法院

鉴 定 委 托 函

（2020）鲁 0104 司委字第 112 号

山东众合土地房地产评估有限公司：

本院在审理申请人梁思恩、陈秀莲与被执行人梁文威、周巧凤民间借贷纠纷一案中，申请执行人申请进行司法鉴定，鉴定事项为：对被执行人梁文威、周巧凤名下 1、购买的现登记在西创置业有限公司名下的位于槐荫区恒大翡翠华庭 A-8 地块 16 号楼 1-1001 号房产一处（大证号：济南 20190157587）。2、购买的现登记在山东泰隆房地产开发有限公司名下位于卓越时代广场 13-3-1341 号房产一处（合同号：销售（字）20138892153）进行评估。根据《中华人民共和国民事诉讼法》第七十六条的规定，本院拟委托贵单位进行上述鉴定，要求如下：

一、请在收到委托材料后 7 个工作日内审查决定是否接受本院委托。如果决定不接受委托，请以书面形式说明理由，包括具体的事实和法律依据；如果要求补充材料后再做出决定，请以书面形式说明具体的要求。



二、贵单位接受委托后，有权自行或要求本院督促申请人缴纳鉴定相关费用，并有权依法要求本院提供其它协助。同时，贵单位应当指派有专业知识和执业资格的人员在 30 个工作日内（疑难复杂的案件可另行协商确定鉴定工作期限）向本院提供书面鉴定意见。

三、在当事人对鉴定意见有异议或者本院认为有必要的情况下，你单位应当指派鉴定人出庭作证。本院依法为贵单位代为收取出庭作证的相关费用。特殊情况下本院对鉴定过程和鉴定意见提出询问的，你单位应当指派鉴定人给予书面解释和说明。

本院鉴定委托工作的联系人为赵坤，联系电话为 0531-85030290，传真为 0531-85030293。





4. 济南市槐荫区人民法院《司法鉴定委托书》（（2020）鲁 0104 司委字第 112 号）复印件

山东省济南市槐荫区人民法院
司法鉴定委托书

（2020）鲁 0104 司委字 112 号

受委托机构	山东众合土地房地产评估有限公司		
案 由	民间借贷纠纷		
鉴定事项	对被执行人梁文威、周巧凤名下 1、购买的现登记在西创置业有限公司名下的位于槐荫区恒大翡翠华庭 A-8 地块 16 号楼 1-1001 号房产一处（大证号：济南 20190157587）。2、购买的现登记在山东泰隆房地产开发有限公司名下位于卓越时代广场 13-3-1341 号房产一处（合同号：销售（字）20138892153）进行评估		
鉴定范围	房产评估		
鉴定期限	7 日内决定是否受理，并出具受理委托书，签订鉴定承诺书，限 60 日内完成委托。		
委托目的	因本院审判（执行）工作需要，由本院 执行一庭委托进行鉴定		
当事人	申请人梁思恩、陈秀莲代理人张宏亮 18765310188		
	被执行人梁文威 13505412305、周巧凤 15588896973		
委托单位	名称	山东省济南市槐荫区人民法院	
	主办人	赵 坤	电话



5. 《商品房买卖合同》复印件



商品房买卖合同

(合同编号: 销售(字)201419388417)

合同双方当事人:

出卖人: 济南西创置业有限公司

注册地址: 段北路 157 号张庄街道办事处 1 层 2 号房

营业执照注册号: 370104200065332

企业资质证书号: 0161258

法定代表人: 张新民

联系电话: 68769999

邮政编码: 250100

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

营业执照注册号: X

法定代表人: X 联系电话: X

邮政编码: X

买受人: 梁文威、周巧凤

【本人】☒ 【法定代表人】☐ 姓名: 梁文威、周巧凤 国籍 中国

【身份证】☒ 【护照】☐ 【营业执照注册号】☐ ☐ ☐ ☐

350430198912010030, 350524198807113044

地址: 济南市槐荫区经十西路 28722 号 106 医院

邮政编码: 250062 联系电话: 15066117179

【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兴福寺路以北, 滨州路以西的地块的土地使用权。土地使用权证号为槐荫国用 2014 第 0300036 号。

该地块土地面积为 51779.00 平方米, 规划用途为居住 (其他普通商品住房用地), 土地使用年限自 2014-07-24 至 2084-04-30。

出卖人经批准, 在上述地块上建设商品房, 【现定名】☐【暂定名】☒恒大翡翠华庭。开发项目经营权证明号为 2014066, 建设工程规划许可证号为建字第 370104201400225, 施工许可证号为 20140178。

X。

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】☒。商品房预售许可证号为济建预许 2014548 号, 现房销售备案号为 X。

X。

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) 为本合同第一条规定的项目内容。

楼号: 16 号楼 【单元】☐【1】☐【层】☒: 10 房号: 1-1001

该商品房的楼号、房号为合同约定的楼号、房号, 如政府相关部门审批的楼号、房号与合同不一致, 以政府批准的为准。

该商品房的用途为住宅, 属钢筋混凝土结构, 层高为 3.15 米, 建筑层数地上 29 层, 地下 1 层。

该商品房【有】☒【无】☐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 165.37 平方米, 其中, 套内建筑面积 117.41 平方米, 公共部位与公用房屋分摊建筑面积 47.96 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)。附属物名称: X, 附属物面积: X 平方米。

X

第四条 计价方式与价款 (以人民币计价)

出卖人与买受人约定按下述第 3 种方式计算该商品房价款:

1. 按套计算, 该商品房总价款为 X 元, 大写: X。



2. 按套内建筑面积计算, 该商品房单价为每平方米 X 元, 金额 X 元; 附属物单价为每平方米 X 元, 金额 X 元; 以上总价款 X 元, 大写: X。

3. 按建筑面积计算, 该商品房单价为每平方米 7981.97 元, 金额 1319978 元; 附属物单价为每平方米 X 元, 金额 X 元; 以上总价款 1319978 元, 大写: 壹佰叁拾壹万玖仟玖佰柒拾捌元整。

4. X

X

按套计价的, 商品房买卖合同中载明的建筑面积与产权登记面积误差在国家规定的施工误差和面积测量误差以内的, 商品房总价款不变。

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 2 种方式进行处理:

1. 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。

产权登记面积 - 合同约定面积

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



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。

2. 双方自行约定：

(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，买受人不退房。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。

产权登记面积-合同约定面积

面积误差比=—————×100%

合同约定面积

(3) 买受人应于出卖人发出的“退(补)款通知书”中指定的期限内办理房款的退(补)款手续。

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 ☒

2. 分期付款 ☐

3. 其他方式银行、公积金按揭付款方式：2014年11月21日前支付首期房款669978元，大写：陆拾陆万玖仟玖佰柒拾捌元整，余款65万元，大写：陆拾伍万元整，须在2014年11月21日前办理完毕银行、公积金按揭贷款申请手续。

☒

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180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一的违约金，合同继续履行；



(2) 逾期超过 180 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二 (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

X

第八条 交付期限

出卖人应当在 2017-11-30 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. 该商品房取得开发项目《综合验收备案证明》。
2. 该商品房取得开发项目《分期综合验收备案证明》。

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. 如合同约定的交付期限届满时, 买受人仍未能依约向出卖人支付全部到期款项的 (包括违约金等); 买受人选择按揭付款方式购房的, 在合同约定交房之日, 买受人的银行个人贷款申请手续未经银行、公积金中心批准的 (即按揭款未划入出卖人指定帐户), 交楼期限顺延。

3. 政府部门对验收及市政配套、安装之延误。

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 180 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二的违约金, 合同继续履行;



(2) 逾期超过 180 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 30 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二 (该比率应不小于第 (1) 项中的比率) 的违约金。



山东众合土地房地产评估有限公司

6. 估价机构的企业法人营业执照、备案证书及估价人员资格证明等复印件

印件

统一社会信用代码		913701027478445359	
<div>营业执照</div> <div>(副本) 1-1</div> <div></div> <div>扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息</div>			
名称	山东众合土地房地产评估有限公司		
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)		
法定代表人	李坚昱		
经营范围	房地产评估、土地评估；测绘服务；房地产项目可行性研究咨询；房地产信息咨询及中介服务；房地产营销策划；土地登记代理；受托办理土地整理规划与修编；工程预算编制；工程项目管理；绩效评价咨询；社会稳定风险评估。（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）		
注册资本	叁佰万元整		
成立日期	2003年 03 月 20 日		
营业期限	2003年 03 月 20 日至 年 月 日		
住所	济南市历下区经十路13777号中润世纪广场18号楼14层1403室		
登记机关	济南市历下区行政审批服务局		
日期	2020 年 06 月 18 日		

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家市场监督管理总局监制



中华人民共和国 房地产估价机构备案证书

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

机构名称: 山东众合土地房地产评估有限公司

法定代表人:
(执行事务合伙人) 李坚昱

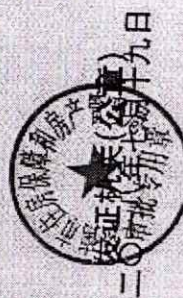
住所: 济南市历下区经十路13777号中润世纪广场18栋14层1403

统一社会信用代码: 913701027478445359

备案等级: 贰级

证书编号: 鲁评002026

有效期限: 2018年7月19日至2021年7月18日



中华人民共和国住房和城乡建设部制



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. 00162123

姓名 / Full name

韩蕾

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

370103198311061543

注册号 / Registration No.

3720120117

执业机构 / Employer

山东众合土地房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2021-8-15

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. 00156623

姓名 / Full name

王国芹

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

370724199011106948

注册号 / Registration No.

3720180076

执业机构 / Employer

山东众合土地房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2021-6-25

持证人签名 / Bearer's signature

