

房地产司法鉴定估价报告

估价报告编号：冀嘉泽 2020（房估）字第 0110015 号

估价项目名称：安民所有的位于秦皇岛市海港区在水一方 A 区 8 栋 2 单元 1604 号（含下房一间）的住宅房地产市场价值评估

估价委托人：北京市朝阳区人民法院

房地产估价机构：河北嘉泽房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师：范丙健 注册号：1320170126

张会艳 注册号：1320090022

估价报告出具日期：2020 年 11 月 16 日

致估价委托人函

北京市朝阳区人民法院：

受贵院委托，我对贵院在执行（2020）京0105执恢5498号案件中涉及的安民位于秦皇岛市海港区在水一方A区8栋2单元1604号（含下房一间）的住宅房地产市场价格进行了评估。

估价目的：为北京市朝阳区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象：房屋为高层带电梯成套住宅，钢混结构，住宅位于第16层（共+16-1层），建筑面积为89.33平方米，下房位于第-1层（共+16-1层），套内建筑面积为6.22平方米，普通装修，房屋布局为二室二厅二卫一厨。其它状况详见估价结果报告。

价值时点：2020年10月26日。

价值类型：房地产市场价格。估价的价值标准为公开市场价值，不考虑抵押、查封等因素的影响。

经过实地查勘和市场调查，我们依据国家制定的有关法律、法规、文件及规定的技术标准，本着独立、客观、公正、合法的原则，按照严谨的估价程序，在认真分析所掌握资料与影响估价对象价值诸因素的基础上，选用比较法和收益法进行了分析、测算和判断，最终确定估价对象在价值时点2020年10月26日的房地产价值为人民币126.13万元，人民币大写：壹佰贰拾陆万壹仟叁佰元整，房地产单价：14119元/平方米（此价值包含下房价值）。

特别提示：

1. 估价结果为房地产市场价格，是房地产经适当营销后，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。

2. 现实房地产交易中，一般难以达到理想的公开市场条件，致使实际交易价格往往与估价结果不够一致。

3. 成交价格受处置方式、宣传推广度和买受人对估价对象的了解及对房地产的判断等因素有关，同时应考虑转让过程中需缴纳的相关税费。

4. 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害。

5. 估价结果含分摊的国有建设用地使用权价值，不含室内可移动物品及其他债权债务。

6. 本报告仅供委托估价人确定财产处置参考价时使用。

7. 本报告的使用有效期为自估价报告出具之日起计算为壹年，即 2020 年 11 月 16 日起至 2021 年 11 月 15 日止。

8. 本估价报告交付估价委托人原件伍份，报告复印件无效。

特此函告。

河北嘉泽房地产资产评估有限公司

法定代表人

二〇二〇年十一月



目录

估价师声明.....	1
估价假设和限制条件.....	2
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.....	8
八、 估价依据.....	9
九、 估价方法.....	10
十、 估价结果.....	12
十一、 注册房地产估价师.....	12
十二、 实地查勘期.....	13
十三、 估价作业期.....	13
十四、 估价报告使用期限及限制.....	13
附件.....	14
1. 估价对象所处位置示意图	
2. 估价对象现场查勘照片	
3. 《北京市朝阳区人民法院委托司法鉴定函》复印件	
4. 《查档证明》复印件	
5. 《商品房买卖合同》及《补充协议》复印件	
6. 房地产估价机构营业执照复印件	
7. 房地产估价机构资格证书复印件	
8. 房地产估价师资格证复印件	

估价师声明

我们郑重声明：

1. 我们在本估价报告中陈述的事实是真实和准确的。
2. 本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、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。
3. 我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系，也与估价利害关系人没有个人利害关系或偏见。
4. 我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
5. 我们于 2020 年 10 月 26 日在估价委托人的领勘下对估价对象进行了实地查勘。估价人员对估价对象的勘查限于估价对象的外观和使用状况，估价人员不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担对其他被遮盖未暴露及难以接触到的部分进行勘查的责任。
申请人、被执行人及房地产估价师一同查勘，并已在查勘记录上签字。
6. 没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。

估价假设和限制条件

1. 一般假设

(1) 估价委托人提供了估价对象的《查档证明》和《商品房买卖合同》及《补充协议》复印件，我们对其进行了审慎检查，但未向政府有关部门进行核实，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、正确、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。估价人员实地查勘时，未对其做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验，本次估价假设估价对象能正常安全使用，无建筑物基础、结构、环境污染等方面的重大质量问题。

(3) 估价对象房地产的建筑面积及权属状况等依据《查档证明》和《商品房买卖合同》及《补充协议》确定。

(4) 本次估价范围以被执行人领勘准确性为估价前提。

(5) 本次估价是以估价委托人提供的与估价对象有关的法律文件、权属证明及调档资料真实、合法、准确、完整为前提。

(6) 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。

2. 未定事项假设

无未定事项假设。

3. 背离事实假设

根据本次估价目的，本次评估不考虑估价对象原有的抵押、查封及其他他项权利对估价对象价值的影响。

4. 不相一致假设

《商品房买卖合同补充协议》登记估价对象下房号为在水一方 A 区

8 栋 2 单元-106 号，经实地查勘，估价对象下房房号为在水一方 A 区 8 栋 2 单元 1604 号，本次评估下房房号以实际查勘为准。

5. 依据不足假设

根据估价委托人提供的资料，无法确定房屋建成年代，经向该小区住户走访询问，房屋建成年代约为 2011 年，本次评估假设房屋建成年代为 2011 年，如与实际情况不符，本报告需做相应调整。

6. 估价报告使用限制

(1) 估价结果为满足全部假设与限制条件下的价值。

(2) 估价结果为房地产市场价值，是房地产经适当营销后，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。

(3) 估价结果含分摊的国有建设用地使用权价值，不含室内可移动物品及其他债权债务。

(4) 估价结果是为估价委托人在贵院在执行(2020)京 0105 执恢 5498 号案件中确定财产处置参考价提供参考依据，若用于其他用途，须另行评估。

(5) 本估价结果为估价范围内房地产的整体市场价格，应整体使用。

(6) 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，估价结果可作估价对象的市场价格参考，超过一年，需重新进行估价。

(7) 本估价报告加盖的机构印章均为原件，复印件无效。

7. 特殊说明事项

(1) 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。

(2) 估价报告中数据全部采用电算化连续计算得出，由于在估价报告中计算的数据均按四舍五入保留两位小数或取整，因此，可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响计算结果及最终估价结果的准确性。

(3) 估价结果为本房地产估价机构和房地产估价师对估价对象的市场价值发表的专业意见，不作为估价对象在市场上可实现价格的保证。

(4) 现实房地产交易中，一般难以达到理想的公开市场条件，致使实际交易价格往往与估价结果不够一致。

(5) 成交价格受处置方式、宣传推广度和买受人对估价对象的了解及对房地产的判断等因素有关，同时应考虑转让过程中需缴纳的相关税费。

(6) 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害。

(7) 本报告估价结果包含与房地产不可分割的，必须满足其使用功能的水、电以及配套的相关辅助设施在内的价值。

(8) 当事人、利害关系人如对评估报告有异议，需自收到估价报告之日起五日内，向北京市朝阳区人民法院提出书面异议。

估价结果报告

一、估价委托人

估价委托人：北京市朝阳区人民法院

二、房地产估价机构

估价机构：河北嘉泽房地产资产评估有限公司

机构地址：石家庄长安区中山东路 289 号长安广场 2209、2205、2207、
2208、2210 室

资质等级：壹级

资质证书编号：冀建房估（石）13 号

法人代表：魏宏全

联系电话：0311-85379919 85379918

三、估价目的

为北京市朝阳区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

四、估价对象

1. 估价对象范围

估价对象为安民位于秦皇岛市海港区在水一方 A 区 8 栋 2 单元 1604 号（含下房一间），高层带电梯成套住宅房地产，含分摊的国有建设用地使用权，不含室内可移动物品及其他债权债务。

2. 估价对象实物状况

估价对象位于秦皇岛市海港区在水一方 A 区 8 栋 2 单元 1604 号，用途为住宅，钢混结构，房屋竣工时间约为 2011 年。房屋总层数为+16-1 层，住宅所在层为 16 层，建筑面积为 89.33 平方米；下房所在层为-1 层，套内建筑面积为 6.22 平方米。

估价人员于 2020 年 10 月 26 日在被执行人的领勘下对估价对象进行了实地查勘，估价对象所在的 8 号楼共 2 单元，估价对象位于第 2 单元，每单元 4 户，单元入口安装楼宇对讲门，楼体外墙面刷防水涂料，楼道公共地面为地砖地面，内墙面刷涂料。估价对象入户口安装防盗门，客厅、卧室木地板地面，内墙面乳胶漆，顶棚石膏饰线；餐厅、厨卫地砖地面，厨卫内墙面壁砖到顶，顶棚 PVC 吊顶；木包门、木门窗套、电视背景墙、断桥铝窗户，内设水、电、暖、燃气、电梯等，房屋使用维护保养状况良好，为完好房。

估价对象所在小区形状规则、地势平坦、基础较好适宜建筑，至价值时点，宗地内外开发程度达到“七通一平”，基础设施完备度高。

3. 估价对象权益状况

根据估价委托人提供的《查档证明》和《商品房买卖合同》及《补充合同》，估价对象坐落于秦皇岛市海港区在水一方 A 区 8 栋 2 单元 1604 号，产权人为安民，产权证号为 000158655，房屋用途为住宅，建筑结构为钢混，房屋总层数为地上 16 层，地下 1 层，住宅位于 16 层，建筑面积 89.33 平方米；下房位于-1 层，住宅下房套内建筑面积 6.22 平方米。根据估价委托人已提供资料，无法确定房屋建成年代，经向该小区住户走访询问，房屋建成年代约为 2011 年。

依据《商品房买卖合同》，估价对象土地使用权类型为出让，土地用途为商住用地，使用期限为 2006 年 2 月 4 日至 2075 年 2 月 4 日。

根据估价委托人提供的《查档证明》，估价对象于 2017 年 2 月 9 日由北京市朝阳区人民法院查封，结合本次估价目的，本次评估不考虑估价对象原有的抵押、查封及其他他项权利对估价对象价值的影响。

4. 估价对象区位状况

估价对象位于秦皇岛市海港区在水一方 A 区 8 栋 2 单元 1604 号，位于和平大街与西港路交口西南角，南侧紧邻汤河公园，绿化率高，环境优美。小区周边有 10、21、39、40、17、27、46 路公交线路，交通便捷。估价对象周边有汤河公园、滨河路小学、耀华第四幼儿园、秦皇岛市第七中学、中国建设银行、邮储银行、秦皇市中医医院、广缘超市等公共服务设施；有和平花园、先富里小区、和安里小区、博辉万象城、汤河铭筑、玉龙湾等住宅小区，住宅聚集度高，生活便利，基础设施齐全。

估价对象位置图：



五、价值时点

委托书未约定价值时点，本次估价以实地查勘日期为价值时点，即价值时点为 2020 年 10 月 26 日。

六、价值类型

1. 价值类型名称

本次估价的价值类型为市场价值。

2. 价值定义

市场价值是指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

我们在本次估价时遵循了以下原则：

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。

本次估价坚守独立、客观、公正原则，估价机构建立了行之有效的内部审核制度，以保证评估过程规范有序，既不受其他单位和个人的非法干预和影响，也不因房地产估价师个人好恶或主观偏见影响其分析、判断的客观性。

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。

本次估价以估价对象合法用途为前提，根据委托估价方提供的合法权属证明及调档等资料进行评估。

3. 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时间的价值或价格的原则。

本次估价以价值时点原则为前提，根据价值时点原则确定政府有关房地产的法律、法规、税收政策、估价标准等的发布、变更、实施日期等估价依据。估价结果是根据估价目的确定的价值时点对应的市场价值。

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:

1. 《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日中华人民共和国主席令第62号）；

2. 《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）；

3. 《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）；

4. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日中华人民共和国主席令第46号）；

5. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（中华人民共和国国务院令第256号）；

6. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（中华人民共和国国务院令第55号）；

7. 《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）；

8. 《人民法院委托评估工作规范》（法办[2018]273号）

(二) 技术规范及约束性文件:

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》。

（三）估价委托人提供的资料

1. 《北京市朝阳区人民法院委托司法鉴定函》；
2. 《查询证明》复印件；
3. 《商品房买卖合同》及《补充协议》复印件；
4. 估价委托人提供的其他资料。

（四）房地产估价机构掌握和搜集的估价所需资料

1. 房地产估价机构掌握的房地产市场资料；
2. 实地查勘记录及影像资料；
3. 市场调查获取的资料。

九、估价方法

根据《房地产估价规范》，主要的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。比较法适用于同类房地产交易案例较多的房地产估价；收益法适用于有收益或潜在收益性的房地产估价；可作为独立的开发建设项目进行重新开发建设的，应选用成本法；假设开发法适用于具有开发或再开发潜力的房地产估价。估价方法的选择应根据当地房地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适宜的估价方法。

1. 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，特别是成套住宅价格主要受市场供求关系影响，成套住宅房地产价格与开发成本的关联性弱，尤其是二手房住宅，房地产的开发成本不能反映出房地产的现时市场价格，故不选用成本法。

(2) 不选用假设开发法的理由

由于估价对象属于建成并已使用的物业，非待开发建设房地产，不产生后续开发成本，故不选用假设开发法。

2. 选用的估价方法及理由

(1) 选用比较法的理由

估价对象是交易性活跃的成套住宅房地产，由于估价对象同一供求圈内较多的类似房地产买卖交易实例，故选用比较法。

(2) 选用收益法的理由

估价对象为收益性房地产，且区域内有与估价对象类似房地产租赁可比实例，故选用收益法。

3. 估价技术路线

(1) 比较法

比较法是指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。其公式为：

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。

由于估价对象收益期较长，难以预测该收益期限内各年净收益，所以选用持有加转售模式。公式如下：

$$V=A/Y \times [1/(1+Y)^t] + V_t/(1+Y)^t$$

其中：

V-收益法评估价值;

A-房地产期间收益;

Y-房地产报酬率;

V_t -期末转售收益;

t-房地产持有期。

(3) 综合分析确定最终估价结果

通过两种不同的估价技术路线，分别得到估价对象的评估单价，经分析两种方法结果的差异及导致差异的原因后，结合当前同类市场实际和估价师经验，分别确定两种方法结果的影响权重，最后确定估价对象市场价值。

本次评估选择了比较法和收益法两种估价方法进行评估，比较法测算结果采用近期同类物业的市场成交案例作比较，经过合理的调整，能客观、真实反映估价对象市场价格水平；收益法根据同小区的出租案例，较充分的考虑了估价对象未来的收益能力与住宅物业的租金市场承接能力，从收益的角度还原了估价对象的收益价格。

综上所述，两种估价方法测算结果相差不大，根据估价对象的实际状况，结合秦皇岛市房地产市场及社会经济状况，综合分析考虑，最终采用算术平均值作为最终评估单价，计算过程见下表：

估价方法	评估单价 (元/m ²)	权重	评估结果 (元/m ²)
比较法	14896	50%	14119
收益法	13341	50%	

评估总价=单价×建筑面积=14119×89.33÷10000=126.13万元

十、估价结果

经过实地查勘和市场调查，我们依据国家制定的有关法律、法规、文

件及规定的技术标准，本着独立、客观、公正、合法的原则，按照严谨的估价程序，在认真分析所掌握资料与影响估价对象价值诸因素的基础上，选用比较法和收益法进行了分析、测算和判断最终确定估价对象在价值时点 2020 年 10 月 26 日的房地价值为人民币 126.13 万元，人民币大写：壹佰贰拾陆万壹仟叁佰元整，房地产单价：14119 元/平方米（此价值包含下房价值）。

十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师为：

姓名	注册号	姓名	注册号	有效期	签名日期
范丙健	1320170126	范丙健	1320170126	2020年07月02日	2020.11.16
张会艳	1320090022	张会艳	1320090022	2021年05月10日	2020.11.16

十二、实地查勘期

2020 年 10 月 26 日

十三、估价作业期

2020 年 10 月 26 日至 2020 年 11 月 16 日

十四、估价报告使用期限及限制

1、本估价报告自出具之日起一年内有效，即自 2020 年 11 月 16 日至 2021 年 11 月 15 日。

2、本估价报告只能用于与本次估价目的相符的用途、若改变用途，必须重新估价。

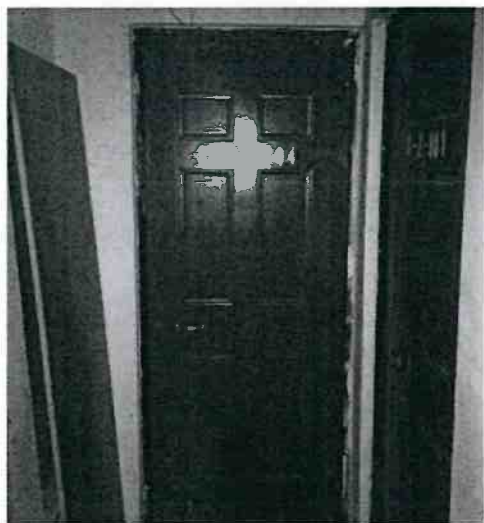
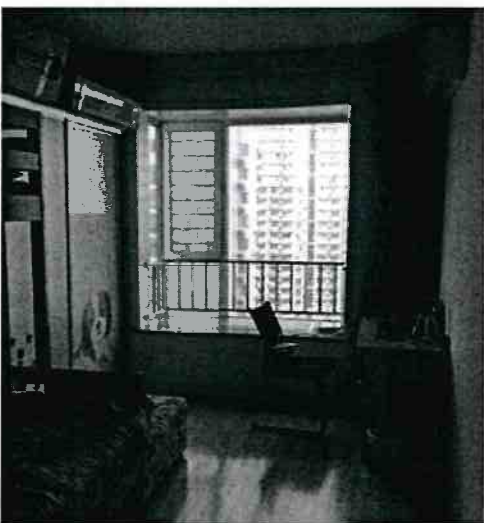
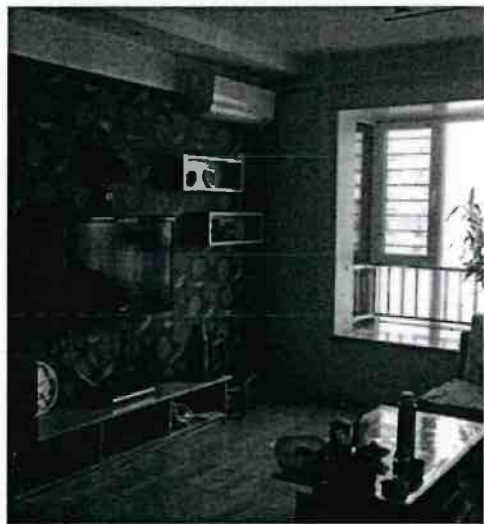
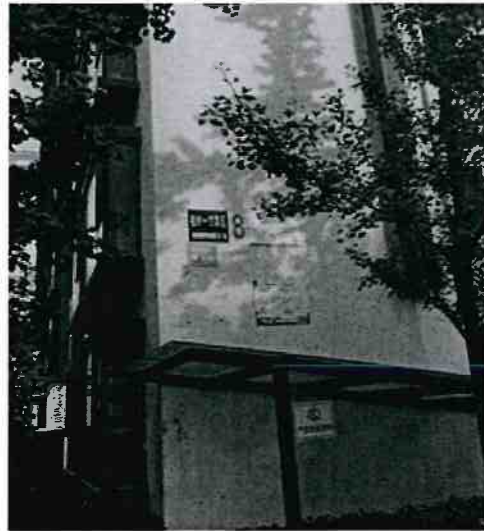
附 件

- 附件一 估价对象所处位置示意图
- 附件二 估价对象现场查勘照片
- 附件三 《北京市朝阳区人民法院委托司法鉴定函》复印件
- 附件四 《查询证明》复印件
- 附件五 《商品房买卖合同》及《补充协议》复印件
- 附件六 房地产估价机构营业执照复印件
- 附件七 房地产估价机构资格证书复印件
- 附件八 房地产估价师资格证复印件

估价对象坐落示意图



估价对象现场查勘照片



北京市朝阳区人民法院 委托司法鉴定函

河北嘉泽房地产资产评估有限公司：

我院在执行(2020)京0105执恢5498号案件中，经最高询价评估系统摇号确定，由你公司进行评估工作。现委托你对安民名下的河北省秦皇岛市海港区在水一方A区8栋2单元1604号房屋进行评估。

根据《北京市高级人民法院关于委托司法鉴定工作的若干规定（试行）》的有关规定，上述评估工作，请你公司在30个工作日内完成。

评估联系人： 刘思浩13436725332

法院联系人： 张璐阳 86377533

案件承办法官： 梁志红 85998912



注：

评估报告送达地址及收件部门：北京市朝阳区小红门乡龙爪树南里朝阳法院第二审判区、朝阳法院执行局108室(张璐阳)

收。邮箱：yxb-cyfyzxj@bjchy.gov.cn

此案评估报告需共 5 份，请附评估收费函。

申请人：纪伟

联系电话：13601057048

被执行人：兰州吉亚商贸有限公司

联系电话：13301323989

被执行人：安民

联系电话：18910378876

被执行人：张东

联系电话：13301323989

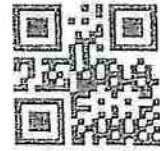
被执行人：牟书清

联系电话：13911101766

（此页仅作联系评估使用，不算作评估报告组成部分）

请不要将评估报告直接寄给承办法官

查 档 证 明



登记编码: 730420160726063271

产权人	安民	产权证号	000158655
总价款	438665.0	发证日期	2016-08-22
查封单位	北京市朝阳区人民法院	查封日期	2017-02-09 00:00:00
抵押信息			
权利人	他项权证号	抵押金额	抵押开始日期 抵押结束日期
房屋坐落	海港区在水一方A区8栋2-1604号		建筑面积 89.33
利用目的	司法机关调查取证		
备注	律师: 龚丽平		
附记	总层数含地下一层 下房一间		



查档员: 何海燕

查档日期2018-12-17 14:12:29

行水行 12.8.2-1604 13601124448 / 18910378876 4行

编号: GF-2000-0171

商品房买卖合同



国家工商行政管理总局 监制
中华人民共和国建设部

商品房买卖合同

(示范文本)

合同编号: _____

合同双方当事人:

出卖人: _____ 青岛海信房产集团有限公司

注册地址: _____ 青岛开发区国际城1号

营业执照注册号: _____ 13442112

企业资质证号: _____ 青房企字第001号

法定代表人: _____ 魏德列 联系电话: _____ 82336

邮政编码: _____ 066000

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: 张民

【本人】【法定代表人】姓名: 张民 国籍: 中国

【身份证】【护照】【营业执照注册号】[] 230603197005082336

地址: 黑龙江路与北京路交汇处东5-102室

邮政编码: _____ 联系电话: 13915191887

【委托代理人】[] 姓名: _____ 国籍: _____

地址: _____

邮政编码: _____ 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品房达成如下协议:

第一条 项目建设依据 西港路西侧、和平大街南侧

出卖人以出让方式取得位于 _____、编号为 L0-106 的地块的土地使用权。【土地使用权出让合同号】

前
不
出的
建筑
行都有
本条款
与文本
需要删
人划
在空格
人提供
管理总

【土地使用权划拨批准文件号】 【划拨土地使用权转让批准文件号】
【宗地号】(2006)第073号

【土地】土地面积为 25714.34m²，规划用途为 商业用地
使用年限自 2006 年 2 月 2 日至 2071 年 2 月 2 日

出卖人经批准，在上述地块上建设商品房，【现房】
建设工程规划许可证号为 建字第005号

项目名称为

第二条 商品房销售依据

买受人购买的商品房为【现房】
预售商品房批准机关为 秦皇岛市房产管理局
商品房预售许可证号(秦房)预售字(2007)第036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 A2221 幢(座) 2 单元 101 号房
该商品房的用途为 住宅
2.9 层 建筑层数地上 6 层 地下 2 层
下房 面积 平方米
车库 面积 平方米
间 号房，面积 平方米 元(币)

该商品房阳台是【封闭式】

该商品房【合同约定】
其中，套内建筑面积 X 平方米，公共部位与公用房屋分摊建筑面积 X 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)

4.9/10

(1)
(2)

第四条 计价方式与价款

1. 双方约定按下列第1种方式计算该商品房房价款：
 (1) 按建筑面积计算，该商品房单价为：12000元/平方米，
 总金额(人民币大写)为：壹拾贰万零肆千肆百元整 (小写：120440)
 (2) 按套内建筑面积计算，该商品房单价为：12000元/平方米，
 总金额(人民币大写)为：壹拾贰万零肆千肆百元整 (小写：120440)
 (3) 按套(单元)计价，该商品房总价款为：120440元

5. 总金额包括该商品房价款及下房、车库等的价款

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1种方式进行处理：

1. 双方自行约定：

(1) 以产权部门实际测量的房屋产权登记面积为准，房屋款根据本合同第四条约定的单价计算

(2)

(3)

(4)

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_____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。

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

因设计变更造成房屋面积发生变化，双方不解除合同的，应当签署补充协议。注意：房屋面积的变化有可能单纯由公摊面积的增减而产生。

第六条 付款方式及期限

买受人按下列第_____种方式按期付款：

1. 一次性付款

2. 分期付款

3. 其它方式

_____ 2009年5月27日 88714 350000 于 09 6

出卖人预售商品住房或销售配套设施未全部竣工验收交付使用的商品住房，买受人购房款最多不超过其总额的90%，其余的10%，待配套设施全部竣工、经有买受人代表参加的验收并确认合格后，方可收取。

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_____种方式处理。

1. 按逾期时间，分别处理(不作累加)

(1) 逾期在_____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_____的违约金，合同继续履行；

的，买
继续履
款期限
支付面
约金

本条
际已付
已付款
3.

第八
出卖
关规定，
受人使

1. 该
2. 该
3. 该
4. 该

但如
人可

1. 逾
2.
3.

我司网站或拨打大陆统一服务热线

2009年6月... 待配套收取... 第二天起逾期应付款

(2)逾期超过 20 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 0.5 % 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 三 (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按照本合同第六条规定的到期应付款与买受人实际已付款的差额; 采取分期付款的, 按相应的分期应付款与该期买受人实际已付款的差额确定.

2. _____

第八条 交付期限

出卖人应当在 2009 年 9 月 30 日前, 依照国家和地方人民政府的有关规定, 将具备下列第 1 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. _____;

9

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
配套设施按以下日期达到使用条件：

1. 供水: 2009年9月30日
2. 供电: 2009年9月30日
3. 供热: 2009年11月5日
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. 由相关职能部门协调解决, 出卖人不承担任何责任
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 360 日内, 将办理权属登记需
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
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 7 日内
买受人已付房价款退还给买受人, 并按已付房价款的 0.5 % 赔偿买
人损失。
2. 买受人不退房, 出卖人按已付房价款的 X % 向买受人支付
违约金。
3. _____

第十六条 违约责任

出卖人交付的商品房为商品住宅的, 应当向买受人提供《住宅质量保证书》
和《住宅使用说明书》。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

第二十二條 本合同連同附件共 19 頁，式 肆 份，出賣人 2 份，買受人 2 份，各執一份，均具有同等法律效力。

第二十三條 本合同自雙方簽訂之日起生效

第二十四條 本合同自生效之日起 三十 日內由出賣人向房地產管理部門登記備案

第二十五條 本合同及其附件和補充協議中未規定的事項按《中華人民共和國合同法》、《中華人民共和國城市房地產管理法》及有關法律法規執行

出賣人(簽章):

買受人(簽章):

[法定代表人]:

[法定代表人]:

[委託代理人]:

[委託代理人]:

(簽章)

(簽章)

2009 年 5 月 27 日

2009 年 5 月 27 日

簽于 在水一方發展中心

簽于 嘉寧

備案機關意見:

經辦人:

備案機關(章)

備案機關登記第

號

年 月 日

附件一：

房屋平面图



第二章

公共部位与公用房屋分摊建筑面积构成说明

5.
6.
7.

装饰、设备标准

1. 外墙：高级外墙涂料。
2. 内墙：除一层门厅、及各层电梯前室为磁砖墙面外，其他下房、走道、楼梯间等公共部分均刷涂料；住宅户内刮腻子（厨房、卫生间毛墙面）。
3. 顶棚：除卫生间、厨房外，住宅户内刮腻子；下房、走道、楼梯间等公共部分刷涂料。
4. 地面：住宅户内毛地面（卫生间含防水）；下房、楼梯间走道等公共部位为水泥砂浆地面；一层门厅、过道及各层电梯前室为花岗岩地面。
5. 门窗：住宅户内，断桥铝窗，带纱；楼宇门为可视对讲门（另收费）；下房门为铁门；住宅入户门为高级防火门。
6. 阳台：毛地面；封闭阳台。
7. 电梯：通力电梯。



补充协议

甲乙双方经友好协商，自愿就双方签署的《商品房买卖合同》（以下简称《买卖合同》）中

关于按揭贷款事宜，由出卖人聘请泰康和信置业公司负责。

1. 本合同中约定，买受人以申请银行贷款或公积金贷款的方式向出卖人支付“合同

2.1 买受人申请公积金贷款支付房款的，买受人应于合同签订后七个工作日内办理完

2.2 若买受人未按期放款，买受人应于接到银行或公积金管理处通知后两日内到银行或公积金管理处

2.3 若买受人未按期放款，买受人应于接到通知后两日内未办理放款手续，致使银行发放贷款延迟，从通知

2.4 若买受人未按期放款，买受人应于接到通知后两日内未办理放款手续，致使银行发放贷款延迟，从通知

2.5 若买受人未按期放款，买受人应于接到通知后两日内未办理放款手续，致使银行发放贷款延迟，从通知

2.6 若银行批准的贷款金额低于申请金额，买受人应在批准之日起10日内补足批准贷款额之外部分

3. 按揭贷款交付使用

3.1 在交房前，买受人应一次付清由出卖人代收代缴的相关费用，否则出卖人有权拒绝交房，由此产生的

4. 通讯地址和送达

5. 其他

6. 本协议为《买卖合同》的一部分，具有同等法律效力。若本协议与《买卖合同》约定不一致

出卖人（盖章）：
法定代表人（签字）：
年 月 日

买受人（签字）：
委托代理人（签字）：
2009年5月2日

下房买卖合同协议书

甲方：秦皇岛石兴房地产开发有限公司

乙方：_____

乙方购买甲方开发的秦皇岛石兴房地产开发有限公司

元_____号的十层_____楼_____单元_____号

该下房按建筑面积销售，单价为_____元/平方米

总价_____元（大写_____）

三、乙方于本协议签订时须付清全部购房款

四、下房面积差异的处理：乙方逾期付款的违约责任，按本协议期限、甲方逾期交付房屋的违约责任，交接办法均按双方签订的《商品房买卖合同》约定条款执行。

五、本协议作为甲、乙双方所签订《商品房买卖合同》的补充协议，与《商品房买卖合同》具有同等法律效力。

六、本协议一式四份，甲方_____份，乙方_____份。



乙方：_____

年_____月_____日

在本...
...成接...
...行技...
...金首...
...心，从...
...人仍...
...算)方...
...出书...
...日内...
...受人...
...逾期...
...三个...
...立合...
...并...
...10%...
...为买...
...受人...
...本以...
...让约...
...金后...
...去回...
...款...
...之...
...全...
...合...
...同...
...继...
...续...
...履...
...行...
...之...
...后...
...由...
...此...
...产...
...生...
...的...
...后...
...10...
...日...
...内...
...以...
...书...
...面...
...同...
...规...
...定...
...不...
...一...
...致...

补充协议

出卖人：秦皇岛五兴房地产有限公司

买受人：张利福

一、根据《商品房买卖合同》第十七条 3、4 款“该商品房所在楼宇的命名权与《商品房所在小区的命名权“归秦皇岛市地名办”确认”的约定，变更《商品房买卖合同》第三条部分内容：

- 1、由原第 区 （幢）（座） （单元）（层） 号房变更为 区 （幢）（座） （单元）（层） 号房。
- 2、由原下房 区 栋 单元 号下房，现变更为 区 栋 单元 号下房。
- 3、车位由原 区 号车库内 号车位，总价 元人民币，变更为 区 号车库内 号车位，总价 元人民币。

二、根据《商品房买卖合同》第五条面积确认及面积差异处理的约定：以产权部实际测量的房屋产权登记面积为准，总房款根据本合同第四条约定的单价据实结算，变更《商品房买卖合同》第三条、第四条部分内容：

- 1、由原该《商品房买卖合同》约定建筑面积 89.34 平方米，变更为该商品房产登记面积为 89.33 平方米。
- 2、由原按住宅建筑面积计算，该商品房单价为(人民币) 4910.61 元/平方米，金额为(人民币) 438714 元；变更为商品房单价为(人民币) 4910.61 元/平方米，总金额为(人民币) 428665 元。
- 3、由原下房建筑面积 10.99 平方米，原下房套内建筑面积 6.32 平方米，现变更为下房套内建筑面积 6.2 平方米。
- 4、由原总金额为(人民币) 19782 元。按原下房套内建筑面积 6.32 平方米计算，合原下房单价为(人民币) 2120.06 元/平方米；按原下房套内建筑面积的单价计算产权登记的套内建筑面积，则变更后的下房总金额为(人民币) 13419 元。

三、本协议是《商品房买卖合同》的一部分，具有同等法律效力。

四、本协议未尽事宜双方协商解决，本协议自签订之日起生效。



买受人（签章）：张利福

协议签订地点：在水一方发展中心

协议签订日期：2015.5.29

004695



营业执照

(副本)

副本编号: 3-1

统一社会信用代码
911301007468586013



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。

名称 河北嘉泽房地产资产评估有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
法定代表人 魏宏全

注册资本 捌佰万元整

成立日期 2003年01月21日

营业期限 2003年01月21日至 2033年01月20日

经营范围

房地产价格评估、土地评估、资产评估、土地项目信息咨询、
房地产投资咨询、房产买卖租赁中介、房屋面积测绘；各类单
项资产评估、企业整体资产评估及市场所需要的其他资产评估咨
询或者项目评估；财务和评估信息咨询、企业破产清算咨
询服务；企业兼并、企业资产重组及税务咨询服务（不含税务
代理）、工程造价咨询、工程招标投标代理、建筑工程可行性研
究报告、政府采购代理、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）

住所 河北省石家庄市长安区中山东
路289号长安广场2209、
2205、2207、2208、2210室

登记机关



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：河北嘉泽房地产资产评估有限公司

法定代表人：
(执行事务合伙人) 魏宏全

住所：河北省石家庄市长安区中山东路289号长安广场

统一社会信用代码：911301007468586013

备案等级：壹级

证书编号：冀建房估(石)13号

有效期限：截至2022年10月21日



发证机关(公章)

2019年10月22日

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. 00177864



姓名 / Full name

张会艳

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

130224198106103081

注册号 / Registration No.

1320090022

执业机构 / Employer

河北嘉泽房地产资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2021-5-10

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. 00230807

姓名 / Full name

范丙健

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

152105198411282435

注册号 / Registration No.

1320170126

执业机构 / Employer

河北嘉泽房地产资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-7-2

持证人签名 / Bearer's signature

