

# 房地产司法鉴定估价报告

估价项目名称:于营位于运河怡居城保障性住房A9号楼01单元8层01-0802

号住宅房地产的强制拍卖价值评估

估价委托人:隆尧县人民法院

房地产估价机构:邢台旭瑞房地产评估有限公司

注册房地产估价师:王薛涛(注册号:1320150078)

甄晓芳(注册号:1320140023)

估价报告出具日期:2020年12月11日

估价报告编号:邢旭房估[2020]字第121101号

## 致估价委托人函

隆尧县人民法院：

接受贵院委托的司法鉴定业务，我们对贵院受理的宁夏汇森能源有限公司与济宁市裕汇能源设备有限公司借款合同纠纷一案中查封的于营名下位于运河怡居城保障性住房A9号楼01单元8层01-0802号的钢混结构、住宅房地产进行了实地勘查和有关资料的收集等工作，依据委托人提供的《山东省新建商品房买卖合同(预售)》复印件，估价对象预测建筑面积为84.03平方米、架空层面积为10.23平方米。结合该估价对象的建造年代、建筑结构、配套设施、功能等因素，按照国家制定的各项法规文件及规定的技术标准和评估程序，以及贵院提供的有关资料等，本着独立、客观、公正、合法的原则，对其以2020年11月26日为价值时点的强制拍卖价值进行了评估，为贵院执行司法案件的需要提供房地产强制拍卖价值参考。估价人员遵循估价原则，按照估价程序，通过比较法与收益法的测算和对影响房地产价值因素的客观分析，综合确认估价对象在价值时点的强制拍卖价值为人民币52.49万元(含架空层)，大写人民币：伍拾贰万肆仟玖佰元整。

特别提示：

1、当事人或者其他利害关系人对评估报告有异议的可以在收到评估报告后五日内以书面形式向人民法院提出。

2、本估价报告自2020年12月11日盖章生效起至2021年12月10日止失效，有效期为壹年，过期需另行评估或作部分调整，但市场状况变化较大时估价报告的有效期限不超过半年。

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

4、本报告交付估价委托人原件叁份，报告复印件无效。

邢台旭瑞房地产评估有限公司

法定代表人：王薛刚

2020年12月11日

## 目录

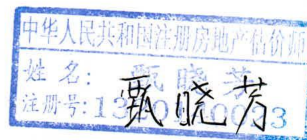
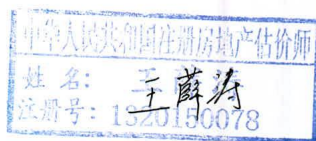
注册房地产估价师声明	4
估价假设和限制条件	5
(一) 估价假设	5
(二) 估价报告使用限制	5
估价结果报告	6
(一) 估价委托人	6
(二) 房地产估价机构	6
(三) 估价目的	6
(四) 估价对象	6
(五) 价值时点	6
(六) 价值类型	7
(七) 估价原则	7
(八) 估价依据	8
(九) 估价方法	8
(十) 估价结果	9
(十一) 注册房地产估价师	9
(十二) 现场勘查日期	9
(十三) 估价作业日期	9
附件	10

## 注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

- 1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。
- 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。
- 3、我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系，也与有关当事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 GB/T50291—2015《房地产估价规范》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、我们在 2020 年 11 月 26 日已对估价对象进行了实地查勘，实地查勘人：王薛涛、甄晓芳。估价人员不承担对评估标的物建筑结构、质量进行调查的责任和其他被遮盖、未暴露及难于接触到部分进行检视的责任。
- 6、没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。
- 7、本估价报告所依据的有关资料由委托人提供，委托人对资料的真实性负责。因资料失实造成评估结果有误差的，估价机构和估价人员不承担相应的责任。
- 8、本报告和估价结果仅供委托人在本次估价目的下使用，不得用于其他用途。未经本评估机构同意，估价报告不得向委托人及报告使用部门以外的单位及个人提供，凡因委托人使用报告不当而引起的后果，评估机构和估价人员不承担相应责任。
- 9、我们会妥善保管委托人的文件资料，未经委托人书面许可，不会将上述文件资料擅自公开或泄露给他人。

中国注册房地产估价师(签字盖章)：



2020 年 12 月 11 日

## 估价假设和限制条件

### 一、估价假设

#### (一) 一般假设

1、本次估价是被强制拍卖为假设前提。

2、估价委托人提供了估价对象的《山东省新建商品房买卖合同(预售)》复印件、“隆尧县人民法院委托书”，我们对以上资料记载的权属、面积、用途等信息进行了审慎检查，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、因勘察时只能对委估建筑物外观、现状进行一般性勘测，无法对其内部质量进行实质性检测，只能以其建筑物质量符合原设计要求和有关质量标准作为假设前提。

4、本次估价是以估价对象能办理产权过户手续为假设前提。

5、报告使用有效期内房产所在区域内房地产市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变为假设前提。

#### (二) 背离事实假设

此次估价是确定估价对象的强制拍卖价值，未考虑此抵押权对估价结果的影响。

(三) 不相一致假设、依据不足假设：无

#### (四) 未定事项假设

因现场入户勘察时，被执行人不配合，未能对架空层、成套住宅内部装饰装修情况实际勘查，现假定估价对象房屋内部装饰装修情况为简单装修，且本次评估总价值包含架空层价值，架空层不再进行单独估价。

### 二、估价报告使用限制

1、本估价报告仅用于为估价委托人确定估价对象的强制拍卖价值提供参考依据，不得用于其他用途。

2、在司法拍卖实践中，强制拍卖所实现的价值不包含房地产交易时应由产权人缴纳的相关税费，本报告遵循司法拍卖惯例，评估结果考虑了应由产权人缴纳的相关税费的影响。

3、本估价报告自出具之日起一年内有效，但价值时点后，在报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结果；超过一年，需重新进行估价。

4、本估价报告专为估价委托人所使用，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和个人提供，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。

5、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。

6、本报告加盖的机构印章均为原件，复印件无效。

## 房地产估价结果报告

(一) 估价委托人：隆尧县人民法院

(二) 房地产估价机构：邢台旭瑞房地产评估有限公司

住 所：邢台市桥西区中华大街100号泽丰苑泽丰综合楼1号楼三层

法定代表人：王薛刚

备案等级：贰级

证书编号：冀建房估（邢）26号

联系人：甄晓芳

联系电话：0319-5551118

(三) 估价目的

为估价委托人执行司法案件的需要提供房地产强制拍卖价值参考。

(四) 估价对象

1、估价对象区域状况：

估价对象所处楼宇位于运河怡居城保障性住房A9号楼01单元8层01-0802号，临金塔路，南距洺河路较近，道路通达性和便捷性较好，附近有乐万家超市、坦诚建材门市部、民祥医药、海客精品酒店等，商业氛围一般。开泰花园小区、凤凰台植物公园、运河新城、永康医院等在其周边，人文环境较好。该区域市政基础设施条件达到“七通”（通路、通电、通上水、通下水、通讯、通燃气、通暖气），基础设施齐全。

2、估价对象实物状况：

估价对象所处楼宇位于运河怡居城保障性住房A9号楼01单元8层01-0802号，南北朝向，建成于2017年，直观评定九五成新，外墙面为水泥涂料，内部设有步行梯一部，水泥踏步，铁扶手，另设电梯一部。该估价对象入户防盗门，因未能入户勘察，假定估价对象内部装饰装修情况为简单装修。室内水、电、暖、燃气设施齐全，小区物业管理较好，公共配套设施较完善，现房维护、保养情况较好，可正常使用。

3、估价对象权益状况：

据《山东省新建商品房买卖合同（预售）》记载，买受人于营，房屋坐落：运河怡居城保障性住房A9号楼01单元8层01-0802号，预测建筑面积为84.03平方米，其中套内建筑面积68.69平方米，分摊共有建筑面积15.34平方米。用途为住宅。该估价对象为钢混结构，房屋总层数11层，估价对象位居第8层。

据《山东省新建商品房买卖合同（预售）》补充协议记载，乙方自愿购买架空层壹间，建筑面积为10.23平方米。

(五) 价值时点：2020年11月26日，为注册房地产估价师现场勘查之日。

(六) 价值类型：

本次估价的房地产价格为估价对象在价值时点2020年11月26日的强制拍卖价值。

(七) 估价原则：

#### 1、独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求估价机构和估价师站在中立的立场上评估出对各方当事人来说都是公平合理的价值。所谓“独立”，就是要求估价机构和估价师在估价中不受包括委托人在内的任何单位和个人的影响，独立完成估价作业；所谓“客观”，就是要求估价机构和估价师在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见，应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价；所谓“公正”，就是要求估价机构和估价师在估价中不偏袒相关当事人中任何一方，公平正直地进行估价。

#### 2、合法原则

合法原则要求估价结果是在依法判定的估价对象状况特别是权益状况下的价值。遵循合法原则并不意味着只有合法的房地产才能成为估价对象，而是指依法判定估价对象是哪一种状况的房地产，就应将其作为那种状况的房地产来估价；在实际估价中，法律、法规、规章和政策规定不得以某种方式处分的房地产，就不能成为以该种处分方式为估价目的的估价对象；依法判定的估价对象状况通常是估价对象现状，但也可能不是现状，而是有关规定或合同、招标文件等中约定的状况。

#### 3、价值时点原则

价值时点原则要求估价结果是在由估价目的决定的某一特定时间的价值或价格。房地产估价之所以要遵循价值时点原则，因为影响房地产价格的因素是不断变化的，房地产市场是不断变化的，从而房地产价格和价值是不断变化的。确定价值时点应在先，得出评估价值应在后；不论是何种估价目的，评估估价对象价值所依据的市场状况始终是价值时点的状况，但估价对象状况不一定是价值时点的状况。

#### 4、替代原则

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。房地产估价之所以要遵循替代原则，是因为根据经济学原理，在同一个市场下相同的商品有相同的价格。虽然房地产具有独一无二性，但在同一个房地产市场上，相似的房地产也会有相近的价格。

#### 5、最高最佳利用原则

最高最佳利用原则要求估价结果是在估价对象依法最高最佳利用下的价值。所谓最高最佳利用，是指法律上允许、技术上可能、经济上可行，使估价对象的价值最大的一种利用。除现状价值评估外，房地产估价之所以要遵循最高最佳利用原则，是因为在现实的房地产利用中，每个房地产所有者都试图采取最高最佳利用方式充分发挥其房地产的潜力，以获取最大的经济利益。

##### (八) 估价依据：

##### 1、本次估价所依据的有关法律、法规和政策文件：

- (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) 《中华人民共和国物权法》；
- (4) 《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》；
- (5) 《中华人民共和国资产评估法》；
- (6) 《中华人民共和国拍卖法》；
- (7) 《全国人民代表大会常务委员会关于司法鉴定管理问题的决定》；
- (8) 《司法鉴定程序通则》（司法部令第107号）；
- (9) 《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》；
- (10) 《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》；
- (11) 《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》；
- (12) 《刑法明传（2018）271号》复印件；

##### 2、本次估价采用的技术规程：

- (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、委托人提供的资料

- (1) 《山东省新建商品房买卖合同（预售）》及“补充协议”复印件；
- (2) 《隆尧县人民法院对外委托书》。

##### 4、估价方搜集的有关资料

- (1) 现场勘查资料及照片；
- (2) 房地产市场情况。

##### (九) 估价方法选用及定义：

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、收益法、成本法、假设开发法等方法。

比较法：将估价对象在价值时点近期交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的成交价格做适当的修正和调整，以此求取估价对象的客观合理价格或价值的方法。

收益法：预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的报酬率将其折现到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

成本法：求取估价对象在价值时点时的重新构建价格，然后扣除折旧，以此求取估价对象的客观合理价格或价值的方法。

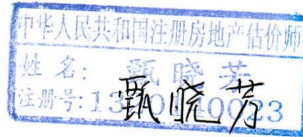
假设开发法：预计估价对象开发完成后的价值，扣除预计的正常开发成本、税费和利润等，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

估价人员在认真分析所掌握的资料并进行了实地勘查之后，根据估价对象的特点和实际状况，采用比较法和收益法作为本次估价的基本方法，由于目前同区域类似房地产交易情况较为活跃，可比性较高，故适宜采用比较法进行评估；另估价对象可对外出租，其收益情况具有可预测性和持续性，适宜采用收益法作为第二种评估方法。

(十) 估价结果：

估价人员根据估价目的，遵行估价原则，采用科学的估价方法，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，结合估价经验与影响该估价对象的实际情况，估价人员认为比较法和收益法两种方法测算权重值作为最终估价结果较为合理，其结果如下：估价对象在价值时点的房地产强制拍卖价值为人民币 52.49 万元，大写人民币：伍拾贰万肆仟玖佰元整。

(十一) 注册房地产估价师盖章签字：



(十二) 现场勘查日期：2020 年 11 月 26 日。

(十三) 估价作业日期：2020 年 11 月 26 日至 2020 年 12 月 11 日。

邢台旭瑞房地产评估有限公司

2020 年 12 月 11 日

## 附 件

本报告包括七个附件：

- 附件 1：《山东省新建商品房买卖合同（预售）》复印件；
- 附件 2：《隆尧县人民法院对外委托书》复印件；
- 附件 3：估价对象现场勘察照片；
- 附件 4：估价对象所处位置示意图；
- 附件 5：估价方营业执照复印件；
- 附件 6：估价方评估备案证书复印件；
- 附件 7：注册房地产估价师资格证书复印件。

9-1-802

编号: **SDF-2015-0001**

合同编号: 20170929163



## 山东省新建商品房买卖合同（预售）

出 卖 人: 汇源开泰房地产有限公司  
买 受 人: 于营

山东省住房和城乡建设厅  
山东省工商行政管理局

监制

(20170929163)

## 目 录

说 明

专业术语解释

第一章 合同当事人

第二章 商品房基本状况

第三章 商品房价款

第四章 商品房交付条件与交付手续

第五章 面积差异处理方式

第六章 规划设计变更

第七章 商品房质量及保修责任

第八章 合同备案与房屋（不动产）登记

第九章 前期物业管理

第十章 其他事项

## 说明

1. 本合同文本为示范文本，由山东省住房和城乡建设厅和省工商行政管理局根据住房和城乡建设部、国家工商总局共同制定的示范文本，结合山东实际，依据《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》和《山东省城市房地产开发经营管理条例》、《山东省城市房地产交易管理条例》、《山东省商品房销售条例》、《山东省物业管理条例》等法律、法规调整后制定。各地可以根据有关法律法规、政府规章等相关规定，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。

## 专业术语解释

1. 商品房预售：是指房地产开发企业将正在建设中的取得《商品房预售许可证》的商品房预先出售给买受人，并由买受人支付定金或房价款的行为。
2. 法定代理人：是指依照法律规定直接取得代理权的人。
3. 套内建筑面积：是指成套房屋的套内建筑面积，由套内使用面积、套内墙体面积、套内阳台建筑面积三部分组成。
4. 房屋的建筑面积：是指房屋外墙（柱）勒脚以上各层的外围水平投影面积，包括阳台、挑廊、地下室、室外楼梯等，且具备有上盖，结构牢固，层高 2.20M 以上（含 2.20M）的永久性建筑。
5. 不可抗力：是指不能预见、不能避免并不能克服的客观情况。
6. 民用建筑节能：是指在保证民用建筑使用功能和室内热环境质量的前提下，降低其使用过程中能源消耗的活动。民用建筑是指居住建筑、国家机关办公建筑和商业、服务业、教育、卫生等其他公共建筑。
7. 房屋（不动产）登记：是指房屋登记机构（不动产登记经办机构）依法将房屋（不动产）权利和其他应当记载的事项在房屋（不动产）登记簿上予以记载的行为。
8. 所有权转移登记：是指商品房所有权从出卖人转移至买受人所办理的登记类型。
9. 房屋登记机构：是指市、县人民政府房产主管部门或者其设置的负责房屋登记工作的机构。  
不动产登记经办机构：是指市、县人民政府设置的负责承办不动产登记工作的机构。
10. 分割拆零销售：是指房地产开发企业将成套的商品住宅分割为数部分分别出售给买受人的销售方式。
11. 返本销售：是指房地产开发企业以定期向买受人返还购房款的方式销售商品房的行为。

12. 售后包租：是指房地产开发企业以在一定期限内承租或者代为出租买受人所购该企业商品房的方式销售商品房的行为。

# 山东省新建商品房买卖合同 (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》和《山东省城市房地产开发经营管理条例》、《山东省城市房地产交易管理条例》、《山东省商品房销售条例》、《山东省物业管理条例》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

(合同编号: \_\_\_\_\_)

出卖人: 汇源开泰房地产有限公司  
通讯地址: 济宁市光河路中段(市体育馆西临)  
注册地址: \_\_\_\_\_  
邮政编码: 272000  
营业执照注册号: 3708001800099  
企业资质证书号: 092012  
法定代表人: 刘凡安 联系电话: 0537-2276677  
电子邮箱: \_\_\_\_\_

委托代理人:  \_\_\_\_\_ 联系电话:  \_\_\_\_\_  
委托销售经纪机构:  \_\_\_\_\_  
注册地址:  \_\_\_\_\_  
邮政编码:  \_\_\_\_\_  
营业执照注册号:  \_\_\_\_\_  
经纪机构备案证明号:  \_\_\_\_\_  
法定代表人: \_\_\_\_\_ 联系电话: \_\_\_\_\_  
电子邮箱: \_\_\_\_\_

买受人: 于营  
【 法定代表人】 【 本人】: 于营  
【 国籍】 【 户籍所在地】: 中国  
证件类型: 【 居民身份证】 【 护照】 【 营业执照】 【 \_\_\_\_\_】  
证号: 370802195807052710

出生日期: 1958 年 7 月 5 日 性别: 男  
通讯地址: 济宁  
x  
电子邮箱: x  
x 13562798328



邮政编码: \_\_\_\_\_ 联系电话: \_\_\_\_\_  
【委托代理人】【法定代理人】: \_\_\_\_\_ X  
【国籍】【户籍所在地】: \_\_\_\_\_ X  
证件类型: 【居民身份证】【护照】【营业执照】【\_\_\_\_\_】  
证号: x \_\_\_\_\_  
出生日期: x \_\_\_\_\_年 \_\_\_\_\_月 \_\_\_\_\_日 性别: \_\_\_\_\_  
通讯地址: x \_\_\_\_\_  
电子邮箱: x \_\_\_\_\_  
邮政编码: x \_\_\_\_\_ 联系电话: \_\_\_\_\_

(买受人有多人时,可相应增加)

## 第二章 商品房基本状况

### 第一条 项目建设依据

1、出卖人以【出让】【划拨】【\_\_\_\_\_】方式取得坐落于洸河路北, 金塔路西地块的建设用地使用权。该地块【国有土地使用证号】【\_\_\_\_\_】为济宁国用(2014)第08110008号土地使用权面积为60318平方米。买受人购买的商品房(以下简称该商品房)所占用的土地用途为住宅,土地使用权起始日期为2014年1月20日,终止日期为2999年12月31日。

2、出卖人经批准,在上述地块上建设的商品房项目核准名称为运河怡居城保障性住房,房地产开发经营权证号\_\_\_\_\_,建设工程规划许可证号为建字第37082014-R008号,建筑工程施工许可证号为370811201405040101。

### 第二条 预售依据

该商品房已由济宁住房和城乡建设局批准预售,预售许可证号为济房现备[2017]第3号。

### 第三条 商品房基本情况

- 1、该商品房的规划用途为【住宅】【办公】【商业】【普通住宅】。
- 2、该商品房所在建筑物的主体结构为钢混,建筑总层数为11层,其中地上11层,地下0层。
- 3、该商品房为第一条规定项目中的A9号楼【幢】【座】【01】单元8层01-0802号。房屋竣工后,如房号发生改变,不影响该商品房的特定位置。该商品房的平面图见附件
- 4、该商品房的房产测绘机构为/\_\_\_\_\_,其预测建筑面积

共84.03平方米，其中套内建筑面积68.69平方米，  
分摊共有建筑面积15.34平方米。该商品房共用部位见附件二。  
该商品房层高为2.80米，有1个阳台，其中1个阳台为封闭式，  
0个阳台为非封闭式。阳台是否封闭以规划设计文件为准。

第四条 抵押情况

与该商品房有关的抵押情况为【抵押】【未抵押】【抵押注销】。  
抵押类型：，抵押人：  
抵押权人：，抵押登记机构：  
抵押登记日期：，债务履行期限：  
抵押类型：，抵押人：  
抵押权人：，抵押登记机构：  
抵押登记日期：，债务履行期限：  
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、
- 5、

如该商品房权利状况与上述情况不符，导致不能完成预售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（含已付贷款本金及利息部分），并自买受人付款之日起，按照年利率（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】【买受人全部损失】【不超过已付房款的0.01%】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、按照套内建筑面积计算，该商品房单价为（人民币币种）每平方米0元，总价款为（人民币币种）0元（零元零角零分元整）。  
2、按照建筑面积计算，该商品房单价为（人民币币种）每平方米3393元，总价款为（人民币币种）304414元（叁拾万零肆仟肆佰壹拾肆元零角零分元整）。  
3、按照套计算，该商品房总价款为（人民币币种）0元（零元零角零分元整）。  
4、按照X计算，该商品房总价款为（人民币币种）0元（零元零角零分元整）。

### 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(币种) 0 元(大写: 零元零角零分 元整), 该定金于【 本合同签订】【 交付首付款】【 X】时【 抵作】【 X】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 年X 月X 日前支付该商品房全部价款。

2、分期付款。买受人应当在X 年X 月X 日前分X 期支付该商品房全部价款, 首期房价款人民币(币种) 0 元(大写: 零元零角零分 元整), 应当于X 年X 月X 日前支付。

3、贷款方式付款: 【 公积金贷款】【 商业贷款】【 210000 元(大写: 贰拾壹万元零角零分 元整)。买受人应当于2017 年9 月29 日前支付首期房价款人民币(币种) 94414 元(大写: 玖万肆仟肆佰壹拾肆元零角零分 元整), 占全部房价款的30%。

余款人民币(币种) 210000 元(大写: 贰拾壹万元零角零分 元整), 向X (贷款机构) 申请贷款支付。

4、其他方式: X。

(三) 出售该商品房的全部房价款应当存入预售资金监管账户, 用于本工程建设。

该商品房的预售资金监管机构为济宁市城市建设综合开发中心, 预售资金监管账户名称为无需资金监管, 账号为X。

该商品房价款的计价方式、总价款的具体约定见附件四。

### 第八条 逾期付款责任

除不可抗力外, 买受人未按照约定时间付款的, 双方同意按照下列第1、2种方式处理:

1、按照逾期时间, 分别处理( (1) 和(2) 不作累加)。

(1) 逾期在30 日之内, 买受人按日计算向出卖人支付逾期应付款万分之0.3 的违约金。

(2) 逾期超过30 日(该期限应当与本条第(1) 项中的期限相同) 后, 出卖人有权解除合同。出卖人解除合同的, 应当书面通知买受人。买受人应当自解除合同通知送达之日起30 日内按照累计应付款的0.5 % 向出卖人支付违约金, 同时, 出卖人退还买受人已付全部房款(含已付贷款本金及利息部分)。

出卖人不解除合同的, 买受人按日计算向出卖人支付逾期应付款万分之0.5 (该比率不低于第(1) 项中的比率) 的违约金。

本条所称逾期应付款是指依照第七条及附件四约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，按照相应的分期应付款与该期的实际已付款的差额确定。

2、买受人在签定本合同时必须在3日内，准备齐贷款资料送到售楼处，并接银行办理按揭贷款审批手续及抵押手续电话通知2日内到银行签字，并保证贷款于签定合同日起一个月到开发公司帐户，否则视为逾期付款。办理贷款的一切费用由买受人支付。公积金贷款客户需交纳贷款金额3%的保证金（附补充协议）。由于买受人原因需要解除合同的，必须征得出卖人的同意，并支付总房款百分之五的违约金。

#### 第四章 商品房交付条件与交付手续

##### 第九条 商品房交付条件

该商品房交付时应当符合下列第 1、2、X 项所列条件：

- 1、该商品房已取得房地产开发项目竣工综合验收备案证明文件；
- 2、该商品房已取得房屋测绘报告；
- 3、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，

如因市政配套的相关单位对配套设施的批准与施工延误的，或专业公司供水不符合要求及有关部门项目竣工验收滞后的，导致本项目不具备竣工交付条件，出卖人可据实予以延期，免除出卖人的责任，但买受人不得因此要求出卖人承担逾期交付的违约或赔偿责任；

2、供电：交付时纳入城市供电网络并正式供电，

如因市政配套的相关单位对配套设施的批准与施工延误的，或专业公司供电不符合要求及有关部门项目竣工验收滞后的，导致本项目不具备竣工交付条件，出卖人可据实予以延期，免除出卖人的责任，但买受人不得因此要求出卖人承担逾期交付的违约或赔偿责任；

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