房 地 产 估 价 报 告

估价报告编号：唐山德盛房评（2020）字第 231 号

估价项目名称：赵[redacted]所属的位于南堡开发区滨海镇滨海花园 106 幢 4 单元 501 号

房地产司法鉴定价格评估

估价委托人：河北省唐山市中级人民法院

房地产估价机构：唐山德盛房地产价格评估咨询有限公司

注册房地产估价师：吴利明　　1220060021

刘金娜　　1320180046

估价报告出具日期：二〇二〇年八月六日

致估价委托人函

河北省唐山市中级人民法院：

我公司受贵院委托，根据【（2020）唐法委评字第520号】司法鉴定委托书要求，对位于南堡开发区滨海镇滨海花园106幢4单元501号的房地产在价值时点二〇二〇年七月二十四日的公开市场价值进行了评估，具体情况如下：

估价目的：为估价委托人司法处置所涉及的房地产提供价格参考。

估价对象：估价对象为[redacted]所属位于南堡开发区滨海镇滨海花园106幢4单元501号的房地产，用途为住宅，估价对象所在楼栋总层数为地上6层、地下1层，住宅所在层次为5-6层，建筑面积185.96平方米；储藏室位于地下1层，建筑面积为10.81平方米。土地使用权类型为出让，终止日期为2073年5月20日，规划用途为住宅。

价值时点：二〇二〇年七月二十四日，价值时点为现场勘查之日。

价值类型：本报告估价对象为[redacted]属的位于南堡开发区滨海镇滨海花园106幢4单元501号的房地产，用途为住宅，建筑面积185.96平方米，储藏室面积为10.81平方米，土地使用权类型为出让，在外部市政配套设施达到“七通”，现状条件下于价值时点二〇二〇年七月二十四日的房地产市场价值。

估价方法：比较法、收益法

估价结果：注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，运用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，结合估价经验与对影响估价对象价格因素的分析，经过测算，确定估价对象在价值时点二〇二〇年七月二十四日的价值：

房地产单价：4606元/平方米

建筑面积：185.96平方米

房地产总价：85.65万元

大　　写：捌拾伍万陆仟伍佰元整

（币种：人民币）

（注：该价格为包含分摊土地使用权的价格及附属用房的价格）

特别提示：以上内容摘自房地产估价报告书，本报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容所导致的有关损失，受托估价机构不承担责任。

唐山德盛房地产价格评估咨询有限公司

法定代表人：

二〇二〇年八月六日

目　　录

估价师声明

我们郑重声明：

1、注册房地产估价师在估价报告中对事实的陈述是真实和准确的，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估价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，包括《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）的规定进行估价工作，撰写估价报告。

5、注册房地产估价师二〇二〇年七月二十四日已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，由于被执行人原因，估价人员未能进入室内进行查勘，注册房地产估价师对估价对象的勘查限于估价对象的外观和使用状况，注册房地产估价师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于接触到的部分进行勘查的责任。

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

一、本次估价的假设前提

1.一般性假设

（1）估价委托人提供了估价对象的《商品房买卖合同》复印件，我们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、准确、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，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。

（3）注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘观察，估价对象房屋建筑面积与《商品房买卖合同》记载建筑面积大体相当。

（4）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交易双方自愿地进行交易；

②交易双方处于利己动机进行交易；

③交易双方精明、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；

（5）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。

2.未定事项假设

本次评估估价对象不存在未定事项，故无未定事项假设。

3.背离事实假设

在价值时点，估价对象已被人民法院查封，存在抵押权，本次对估价对象的价值进行评估，不考虑查封、抵押等因素的影响。

4.不相一致假设

本次评估估价对象不存在不一致事项，故无不一致事项假设。

5.依据不足假设

由于被执行人原因，估价人员未能进入室内进行查勘，本次估价不考虑室内装修情况。

二、本次估价的限制条件

1、本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

2、估价结果为房地产市场价值，未考虑快速变现等处分方式带来的影响。

3、本估价报告估价结果按照既定目的提供给估价委托人使用，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

4、本估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分。“估价结果报告”提供给估价委托人，“估价技术报告”根据有关规定由估价机构存档和供估价管理机构审查使用。

5、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、本报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容所导致的有关损失，受托估价机构不承担责任。

7、本评估报告及估价结果由唐山德盛房地产价格评估咨询有限公司负责解释。

8、本鉴定报告仅以现有证据为依据，如果双方当事人对此报告有异议，请在收到报告5日内提出书面异议并通过委托单位转交我机构进行复核。

估价结果报告

(一)估价委托方

委 托 人：河北省唐山市中级人民法院

联 系 人：孙勇

联系电话：18532583091

(二)房地产估价机构

单位名称：唐山德盛房地产价格评估咨询有限公司

单位地址：唐山市路北区卫国北路 3 号

房地产资格证书号：冀建房估（唐）29 号

资质等级：贰级

法定代表人：李　明

联系人：王月英

联系电话：0315-2044081

邮政编码：063000

(三)估价目的

为估价委托人司法处置所涉及的房地产提供价格参考。

(四)估价对象

1、估价对象的范围

本次估价项目为南堡开发区滨海镇滨海花园 106 幢 4 单元 501 号，买受人为[redacted] 住宅建筑面积 185.96 平方米，储藏室建筑面积为 10.81 平方米。土地用途为住宅。本次估价对象范围包括：估价对象房屋所有权、附属用房、分摊土地使用权等。不包含动产、附着的装修、债权债务等其他权利。

2、估价对象权益状况

委托人提供的《商品房买卖合同》，估价对象买受人为[redacted]坐落为南堡开发区滨海镇滨海花园106幢4单元501号，估价对象所在楼栋总层数为地上6层、地下1层，住宅所在层次为5-6层，建筑面积185.96平方米；储藏室位于地下1层，建筑面积为10.81平方米。土地使用权类型为出让，终止日期为2073年5月20日，规划用途为住宅。

3、估价对象实物状况

（1）土地状况

估价对象位于南堡开发区滨海镇滨海花园106幢4单元501号楼，宗地内地势平坦，开发程度达宗地外“七通”（即通路、通电、通讯、供水、排水、供暖、供气），宗地内“七通一平”（即通路、通电、通讯、供水、排水、供暖、供气及场地平整）。

（2）建筑物状况

根据注册房地产估价师对估价对象的实地勘察，估价对象外墙涂料，入户防盗门。由于被执行人原因，估价人员未能进入室内进行查勘，本次估价不考虑室内装修情况。

(五)价值时点

二〇二〇年七月二十四日，价值时点为现场勘查之日。

(六)价值类型

本报告估价对象为[redacted]属的位于南堡开发区滨海镇滨海花园106幢4单元501号的房地产，用途为住宅，建筑面积185.96平方米，储藏室建筑面积为10.81平方米，土地使用权类型为出让，在外部市政配套设施达到“七通”，现状条件下于价值时点二〇二〇

年七月二十四日的房地产市场价值。

(七)估价原则

本评估报告在遵循独立、客观、公正原则的前提下，具体依据如下原则：

1、独立、客观、公正原则：独立、客观、公正原则是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：合法原则是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：价值时点原则是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。

4、替代原则：替代原则是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：最高最佳利用原则是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

1、有关政策法规和文件

（1）《中华人民共和国城市房地产管理法》（根据 2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）；

（2）《中华人民共和国土地管理法》（2019 年 8 月 26 日，十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过关于修改土地管理法、城市房地产管理法的决定。本决定自 2020 年 1 月 1 日起施行）；

（3）《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令第46号)；

（4）《中华人民共和国土地管理法实施条例》；

（5）《中华人民共和国物权法》(2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过)；

（6）《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第74号，2007年10月28日）；

（7）《房地产估价规范》（GB/T50291－2015）；

（8）《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；

（9）《最高人民法院、国土资源部、建设部关于依法规范人民法院执行和国土资源房地产管理部门协助执行若干问题的通知》；

（10）《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》（法释[2004]16号、2004年10月26日由最高人民法院审判委员会第1330次会议通过、自2005年1月1日起施行）；

（11）《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、2009年8月24日最高人民法院审判委员会第1472次会议通过、自2009年11月20日起施行）；

（12）《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、2018年6月14日由最高人民法院审判委员会第1741次会议通过、自2018年9月1日起施行）；

（13）《人民法院委托评估工作规范》（最高人民法院与中国资产评估协会、中国土地估价师与土地登记代理人协会、中国房地产估价师与房地产经纪人学会、中国矿业权评估师协会、中国珠宝玉石首饰行业协会联合研究制定，于2018年12月10日印发）；

（14）全国人大常委会、国务院、建设部、自然资源部以及唐山

市人民政府及有关部门颁布的其他有关法律、法规、政策文件。

2、委托方提供的资料

《河北省唐山市中级人民法院司法鉴定委托书》

《河北省唐山市中级人民法院司法技术委托书》

《商品房买卖合同》复印件

3、注册房地产估价师现场勘察和市场调查资料

(九)估价方法

估价人员在认真分析所掌握的资料并对项目用地及类似房地产进行实地勘查、调查后，根据估价目的、估价对象特点，遵照国家有关法律法规、估价技术标准，经过反复研究，决定选用比较法、收益法作为本次估价所采用的基本方法。

1.选用的估价方法

①比较法：由于估价对象周边同类物业交易较为活跃，在市场上有可供参照的交易案例，所以采用比较法作为估价方法之一。

②收益法：估价对象是有收益或潜在收益的房地产，且能收集到同类房地产租金收入，所以采用收益法作为估价方法之一。

2.不选用的估价方法

①成本法：估价对象为住宅用途房地产，其现时房地产市场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。

②假设开发法：估价对象属于建成并已投入使用的房地产，维护使用状况良好，无再开发潜力，故不适宜采用假设开发法。

出于以上考虑，本次估价宜采用比较法、收益法进行测算。

3.技术路线

①比较法技术路线：采用比较法估价时，首先搜集交易实例，选取一定数量的可比实例，然后建立价格可比基础，再进行交易情况、市场状况、房地产状况（包括区位状况、权益状况和实物状况三方面）的修正，最后求取比准价格。

②收益法技术路线：采用收益法估价时，首先选择具体估价方法（报酬资本化法和直接资本化法，应优先选用报酬资本化法），测算收益期或持有期、未来收益，再确定报酬率或资本化率、收益乘数，将房地产净收益以适当的资本化率折现，最后求取收益价格。

（十）估价结果

注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照评估工作程序，运用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，并详细考虑了影响房地产价值的各项因素，确定估价对象在价值时点二〇二〇年七月二十四日的估价结果为：（币种：人民币）

房地产单价：4606 元/平方米

总建筑面积：185.96 平方米

房地产总价：85.65 万元

大　　写：捌拾伍万陆仟伍佰元整

（币种：人民币）

（十一）注册房地产估价师

姓　名	注册号	签　名	签名日期
吴利明	1220060021		2020.8.6
刘金娜	1320180046		2020.8.6

（十二）实地查勘期

二〇二〇年七月二十四日

（十三）估价作业期

二〇二〇年七月十七日至二〇二〇年八月六日

附　　件

附件一：《河北省唐山市中级人民法院司法鉴定委托书》复印件

附件二：《唐山市中级人民法院司法技术委托书》复印件

附件三：《商品房买卖合同》复印件

附件四：估价对象照片及位置图复印件

附件五：估价机构法人营业执照复印件

附件六：估价机构资质证书复印件

附件七：注册房地产估价师执业资格证书复印件

河北省唐山市中级人民法院
司法鉴定委托书

(2020) 唐法委评字第 520 号

唐山德盛房地产价格评估咨询有限公司：

我院受理的[redacted]请执行[redacted]间借贷纠纷一案，此案在执行过程中需要对位于曹妃甸区滨海镇滨海花园小区 106 号楼 4 单元 501 号住宅的房产所有权及土地使用权进行评估。依据最高院《关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》及《人民法院委托评估工作规范》的规定，委托你单位对上述标的物进行司法评估。现将相关材料送给你单位，请指派有关专业人员进行评估，须于收到委托书之日三十日内出具评估报告并签名或盖章及加盖单位公章。评估结束后请将评估报告一式六份送至我室。

河北省唐山市中级人民法院 对外委托专用章 1302030101601

二〇二〇年七月十七日

河北省唐山市中级人民法院

司法技术委托书

委托单位：唐山市中级人民法院执行三分局曹妃甸执行大队

被委托单位：唐山市中级人民法院司法技术辅助室

我院受理的陈旭申请执[redacted]民间借贷纠纷一案，在执行过程中，申请执行人请求下列财产进行司法鉴定：

1、评估被执行人[redacted]有的，位于唐山市曹妃甸区滨海镇滨海花园小区106号楼4单元501号住宅的房产所有权及土地使用权。

（详见当事人申请事项）

依据《河北省高级人民法院对外委托工作实施细（试行）》第九条的规定，特委托贵院司法技术辅助室予以指定鉴定机构。

附：

申请执行人：[redacted]

被执行人[redacted]

被执行人[redacted]

联系人：孙 勇　　电话：18732583091

二〇二〇年五月十二日

商品房买卖合同

唐山市房产管理局监制

商品房买卖合同说明

1、本合同文本为示范文本，是在国家建设部、国家工商行政管理局的《商品房买卖示范文本》（编号 GF-2000-0171）的基础上结合我市实际增加了部分内容，可作为签约使用文本。签约之前，买受人应当仔细阅读本合同内容，对合同条款及专业用词理解不一致的，可向当地房产行政主管部门咨询。

2、本合同所称商品房是指由房地产开发企业开发建设并出售的房屋。

3、为体现合同双方的自愿原则，本合同文本中相关条款后都有空白行，供双方自行约定或补充约定。双方当事人可以对文本条款的内容进行修改、增补或删减。合同签订生效后，未被修改的文本印刷文字视为双方同意内容，修改部分应由双方签章。

4、本合同文本中涉及到的选择、填写内容以手写项为优先。

5、对合同文本【　】中选择内容、空格部位填写及其他需要删除或添加的内容，双方应当协商确定。【　】中选择内容，以划√方式选定；对于实际情况未发生或买卖双方不作约定时，应在空格位打×，以示删除。

6、在签订合同前，出卖人应当向买受人出示应当由出卖人提供的有关证书、证明文件。

商品房买卖合同

（合同编号：唐 房 [2013] 证 字 第 0132 号）

合同双方当事人：

出卖人：[illegible]集团房地产开发有限公司

注册地址：高新区建设北路(昌隆大厦107-3)

营业执照注册号：130293000011253

企业资质证书号：冀建房开唐字第109号

法定代表人：刘庆强 联系电话：3850188

邮政编码：063020

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 邮政编码：X

营业执照注册号：X

法定代表人：X 联系电话：X

买受人：[redacted]

【本人】【法定代表人】姓名[redacted] 国籍：中国

【身份证】【护照】【营业执照注册号】[redacted]

地址：[redacted]

邮政编码：063005 联系电[redacted]

【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 让方式取得位于南堡开发区南源路西侧编号为07-01-(1)79/071的地块的土地使用权。【土地使用权证书号】【土地使用权出让合同号】为冀唐国用(2011)第5902号。

该地块土地面积为109574.94㎡，规划用途为住宅，土地使用年限自2007年1月5日至2052年5月20日。

出卖人经批准，在上述地块上建设商品房，【现定名】【暂定名】为滨海花园。建设工程规划许可证号为GH200070320004施工许可证号为130222X0700301。

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】。预售商品房批准机关为唐山市房产管理局，商品房预售许可证号为（唐）房预售证第371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106【幢】【座】4【单元】【层】301号房。

该商品房的用途为住宅，属砖混结构，层高为2.8米，建筑层数地上5层，地下1层。

该商品房阳台是【封闭式】【非封闭式】。

该商品房【合同约定】【产权登记】建筑面积共185.96平方米，其中，套内建筑面积156.22平方米，公共部位与公用房屋分摊建筑面积29.74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）。附属用房储藏室，建筑面积10.81平方米，层高2.2米。

第四条 计价方式与价款。

该商品房定价方式为双方协议价。出卖人与买受人约定按下述第一种方式计算该商品房价款：

第一种、按【建筑面积】【套内建筑面积】计算：

（1）、该商品房主体部分单价为（RB 币）每平方米 2653.41 元，总金额（大写）X 千 X 百 肆 拾 贰 万 壹 千 贰 百 捌 拾 柒 元整。（小写）42287 元。

（2）、该商品房附属用房成交价格为每平方米 1320 元，金额：（小写）1437 元，（大写）X 拾 壹 万 肆 千 叁 百 柒 拾 柒 元整。

第二种、按套（单元）计算：

（1）、该商品房总价款为（X 币）X 千 X 百 X 拾 X 万 X 千 X 百 X 拾 X 元整。

（2）、该商品房附属用房总价款为（X 币）X 千 X 百 X 拾 X 万 X 千 X 百 X 拾 X 元整。（小写 X 元）

上述房地产价格【含】【不含】办理房屋所有权证的费用。

除上述房地产价格外的代收费用：

（1）、出卖人根据 X 代 X 收取的 X，收取标准为 X，金额为（小写）X 元，（大写）X 元整。

（2）、出卖人根据 X 代 X 收取的 X，收取标准为 X，金额为（小写）X 元，（大写）X 元整。

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。

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60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、X

第八条 交付期限。

出卖人应当在2011年11月10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、X。

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、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 60 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 60 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 壹 （该比率应不小于第（1）项中的比率）的违约金。

2、 X ；

第十条 规划、设计变更的约定。

经规划部门批准的规划变更、设计单位同意的设计变更导致下列影响到买受人所购商品房质量或使用功能的，出卖人应当在有关部门批准同意之日起 10 日内，书面通知买受人：

（1）该商品房结构形式、房型、空间尺寸、朝向；

（2） X ；

（3） X 。

买受人有权在通知到达之日起 15 日内做出是否退房的书面答复。买受人在通知到达之日起 15 日内未作书面答复的，视同接受变更。出卖人未在规定时限内通知买受人的，买受人有权退房。

买受人退房的，出卖人须在买受人提出退房要求之日起 30 天内将买受人已付款退还给买受人，并按 中国人民银行同期个人存款活期 利率付给利息。买受人不退房的，应当与出卖人另行签订补充协议。

第十一条 交接。

商品房达到交付使用条件后，出卖人应当书面通知买受人办理交付手续。双方

进行验收交接时，出卖人应当出示本合同第八条规定的证明文件，并签署房屋交接单。所购商品房为住宅的，出卖人还需提供《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》。出卖人不出示证明文件或出示证明文件不齐全，买受人有权拒绝交接，由此产生的延期交房责任由出卖人承担。

由于买受人原因，未能按期交付的，双方同意按以下方式处理：

由于买受人原因，双方未能在交接通知书规定的期限内办理交付手续的，
则自交接通知书规定的期限届满之次日起，视为买受人已接受该商品房交付期限，
且买受人已接受该商品房交付期限，而与该商品房有关的风险及所发生的费用
（包括但不限于物业管理费等）由买受人承担。

买受人承诺遵守小区物业管理的有关规定，在业主委员会成立前同意出卖人委托的物业管理企业负责管理。

第十二条 出卖人保证销售的商品房没有产权纠纷和债权债务纠纷。因出卖人原因，造成该商品房不能办理产权登记或发生债权债务纠纷的，由出卖人承担全部责任。

X

第十三条 出卖人关于装饰、设备标准承诺的违约责任。

出卖人交付使用的商品房的装饰、设备标准应符合双方约定（附件三）的标准。达不到约定标准的，买受人有权要求出卖人按照下述第 1 种方式处理：

1、出卖人赔偿双倍的装饰、设备差价。

2、X。

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、公共配套建筑按以下日期达到使用条件：

1、供水、供电：2011 年 11 月 10 日达到使用条件；

2、供暖设备：入住后第一个采暖期达到使用条件；

3、天然气：根据唐山市有关规定在符合通气条件后通气；

4、 供暖设备：入住后第一个暖期达到使用条件；

5、 共用绿地：2011年8月31日达到使用条件；

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、 因出卖人过错，未达到上述承诺，则每逾期一日，

2、 出卖人应按已付房款的万分之壹向买受人支付违约金，

3、 直至达到上述承诺之日止。

4、 X；

5、 X；

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 60 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。产权登记由【买受人委托 出卖人 】【买受人】到产权登记机关办理房屋所有权证。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 X 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 X 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 X %赔偿买受人损失。

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、 X。

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。

X。

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 归全体产权人共有；

2、该商品房所在楼宇的外墙面使用权 归全体产权人共有；

3、该商品房所在楼宇的命名权 南堡开发区社会发展局；

4、该商品房所在小区的命名权 南堡开发区社会发展局；

5、 X 。

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务。

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 2 种方式解决：

1、提交 X 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，按国家法律、法规和政策规定执行，没有规定的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 17 页，一式 五 份，具有同等法律效力，合同持有情况如下：出卖人 1 份，买受人 1 份，合同监证、房产登记机构、土地管理部门及贷款银行各持一份。

第二十三条 本合同双方签订之日起生效。

第二十四条 自本合同签订之日起 30 天内，按下列第 3 种方式，向唐山市 X 申请登记备案。

1、出卖人、买受人共同申请。

2、买受人自行申请。

3、买受人委托出卖人申请。

出卖人（签章）：

【法定代表人】：

【委托代理人】：

（签章）

2013年 4月21 日

买受人（签章）

【法定代表人】：

【委托代理人】：

（签章）

2013 年 4 月 18 日

本合同执笔人（签字）：

签于：滨海花园接待中心

【他项权利人】（签章）：

监证单位（签章）：

【法定代表人】：

经办人（签字）

经办人（签章）：

____年____月____日

____年____月____日

附件一：房屋平面图

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：

2、内墙：

3、顶棚：

4、地面：

5、门窗：

6、厨房：

7、卫生间：

8、阳台：

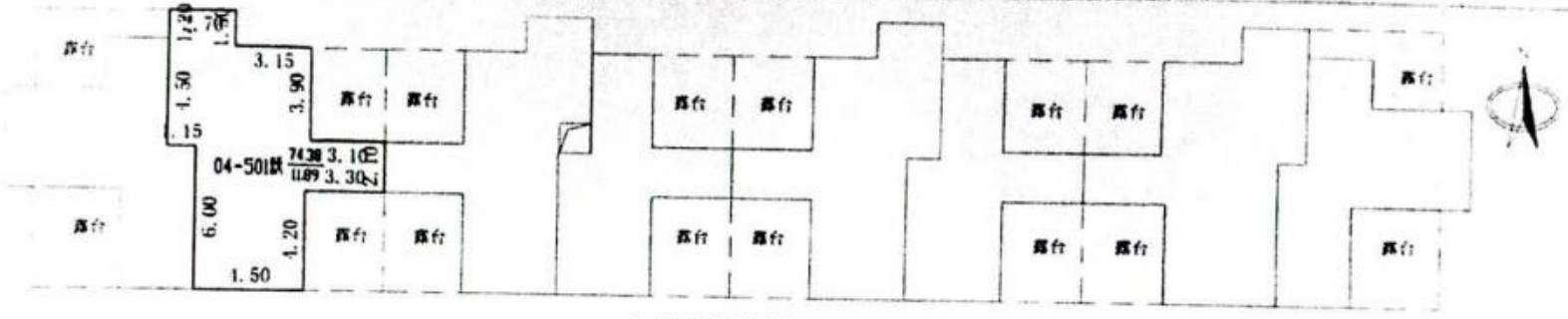
9、电梯：

10、其他：

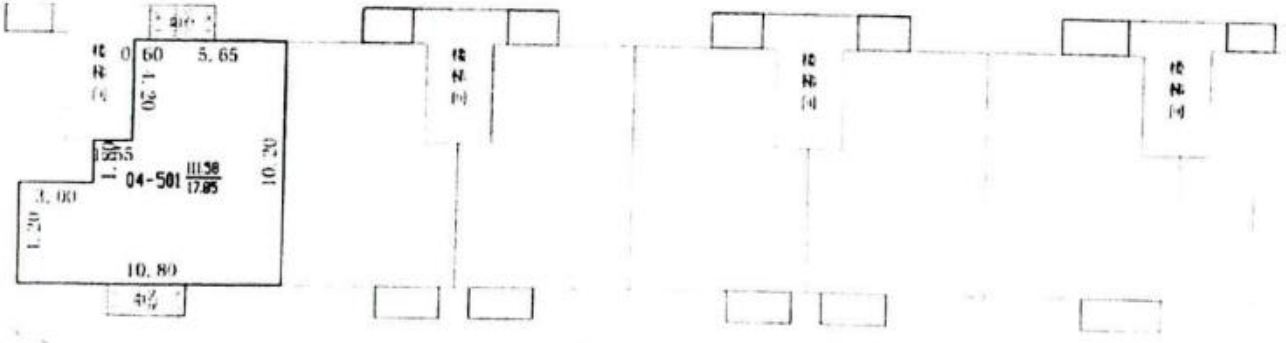
附件四：合同补充协议

房屋分层分户平面图

座落	唐山市南堡经济开发区发展道北侧南兴路东侧滨海花园106楼							套内建筑面积(m²)	156.22
丘号	***	幢号	106	户号	04-501	层数	06	共有分摊面积(m²)	29.74
建筑结构	混合	建成年份	2008	使用性质	住宅	所在层数	05,06	产权面积(m²)	185.96



六层平面图



五层平面图

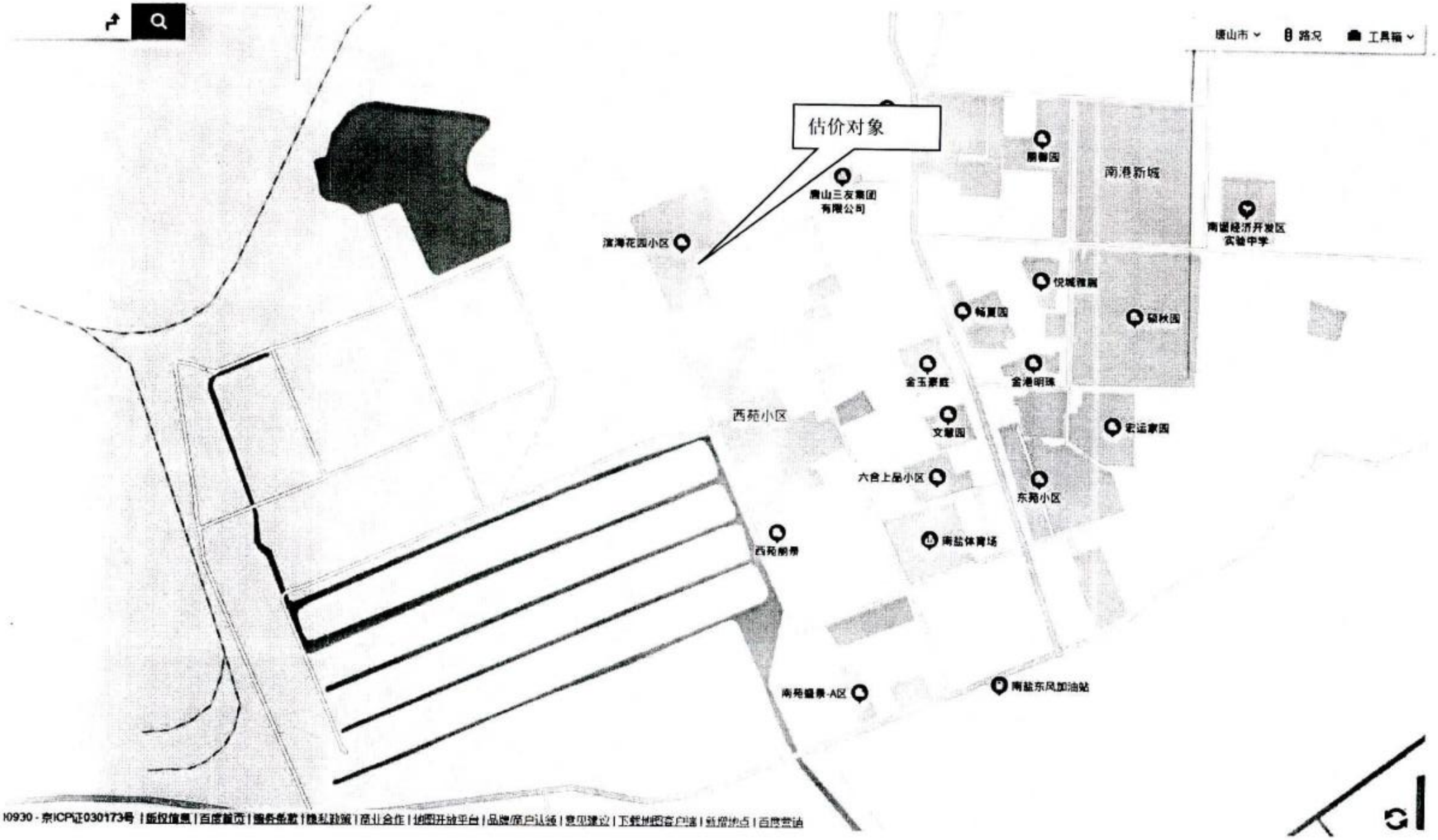
比例尺 1:300

唐山市国土资源测绘大队

审核专用章

估价对象照片

估价对象位置图


唐山市
路况
工具箱
估价对象
唐山三友集团有限公司
滨海花园小区
南港新城
南堡经济开发区实验中学
悦城雅居
畅夏园
硕秋园
金玉家庭
金港明珠
西苑小区
文馨园
宏运家园
六合上品小区
东苑小区
南盐体育场
西苑丽景
南苑盛景-A区
南盐东风加油站
0930 - 京ICP证030173号 | 版权信息 | 百度首页 | 服务条款 | 隐私政策 | 商业合作 | 地图开放平台 | 品牌/商户认领 | 意见建议 | 下载地图客户端 | 新增地点 | 百度营销

营业执照

副本编号：1－1

（副本）

统一社会信用代码 91130203672057392 5

名　　称　唐山德盛房地产价格评估咨询有限公司

类　　型　有限责任公司

住　　所　唐山路北区卫国北路3号

法定代表人　李明

注册资本　壹佰万元整

成立日期　2008年01月21日

营业期限　2008年01月21日　至　2057年11月30日

经营范围　房地产价格评估（取得资格后，凭资格方可经营）；房地产信息咨询***

登记机关

唐山市路北区工商行政管理局

2017　年　22　月　日

提示：务必于每年1月1日至6月30日公示企业上一年度年度报告，发生即时信息的也要及时公示，逾期未公示的，将被列入异常名录。

www.hebsczlxyxx.gov.cn

企业信用信息公示系统网址：

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

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：唐山德盛房地产价格评估咨询有限公司

法定代表人：李明
（执行事务合伙人）

住所：唐山市路北区卫国北路3号

统一社会信用代码：91130203672057392 5

备案等级：贰级

证书编号：冀建房估（唐）29号

有效期限：截至2022年5月20日

发证机关（公章）

2019年5月21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.

中华人民共和国住房和城乡建设部

发证机关

No. 00205866

姓　名 / Full name

吴利明

性　别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

130225197808255911

注 册 号 / Registration No.

1220060021

执业机构 / Employer

唐山德盛房地产价格评估咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-4-22

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.

中华人民共和国住房和城乡建设部

发证机关

No. 00157881

姓 名 / Full name

刘金娜

性 别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

130282199004154021

注 册 号 / Registration No.

13201800046

执业机构 / Employer

唐山德盛房地产价格评估咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2021-7-4

持证人签名 / Bearer's signature