

房地产估价报告

估价项目名称：山西省太原市小店区龙城北街 171 号 1 幢 2 单元 21
层 2103 号涉案房地产价值评估

估价委托人：深圳市福田区人民法院

估价机构：深圳市融泽源资产评估土地房地产估价有限公司

估价人员：注册房地产估价师吴海和、吴旭辉

估价作业日期：2020 年 10 月 20 日至 2020 年 10 月 28 日

估价报告编号：粤深融资评字（2020）第 100504 号

深圳市融泽源资产评估土地房地产估价有限公司

公司地址：中国深圳市福田区红荔路四川大厦十五层

电 话：0755-83673269 83673900 83673300

传 真：0755-83673073 邮政编码：518028

目 录

一、致估价委托人函.....	2
二、注册房地产估价师声明.....	4
三、估价假设和限制条件.....	5
四、估价结果报告.....	7
(一) 估价委托人.....	7
(二) 估价机构.....	7
(三) 估价目的.....	7
(四) 估价对象.....	7
(五) 价值时点.....	9
(六) 价值类型.....	9
(七) 估价依据.....	9
(八) 估价原则.....	11
(九) 估价方法.....	11
(十) 估价结果.....	13
(十一) 估价人员.....	13
(十二) 估价作业日期.....	13
(十三) 估价报告使用期限.....	13
五、附 件.....	14
(一) 估价对象位置图	
(二) 估价对象现场勘察图片	
(三) 《广东省深圳市福田区人民法院委托评估书》复印件	
(四) 《商品房买卖合同》	
(五) 《房地产估价师注册证书》和《房地产估价机构备案证书》复印件	
(六) 《企业法人营业执照》复印件	

一、致估价委托人函

深圳市福田区人民法院：

承蒙委托，我公司秉承独立、客观、公正、合法的原则，按照国家规定的技术标准和程序，对位于山西省太原市小店区龙城北街 171 号 1 幢 2 单元 21 层 2103 号的一套住宅物业进行了实地查勘与深入的市场调研，在合理的假设下，经全面研究、分析、测算后，已形成房地产估价报告，现将估价基本情况与估价结果报告如下：

一、 估价对象是高伟红所拥有的位于山西省太原市小店区龙城北街 171 号 1 幢 2 单元 21 层 2103 号的一套住宅物业（建筑面积为 145.09 平方米、房屋用途为住宅）。

二、 估价目的：为深圳市福田区人民法院进行司法审判、执行工作所涉及房地产提供参考依据而评估房地产市场价值。

三、 价值时点：2020 年 10 月 20 日。

四、 价值类型：市场价值。

五、 估价方法：比较法。

六、 估价结果：估价对象于价值时点 2020 年 10 月 20 日的评估总值为 ¥1,494,427 元（大写：人民币壹佰肆拾玖万肆仟肆佰贰拾柒元整），详见下页表 1《估价结果明细表》。

法人代表（签章）：



深圳市融泽源资产评估土地房地产估价有限公司

二〇二〇年十月二十八日



表 1：估价结果明细表

价值时点：2020 年 8 月 10 日

序号	合同编号	估价对象名称	房屋用途	实际用途	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总值 (元)
1	20160052930	龙城北街 171 号 1 幢 2 单元 21 层 2103 号	住宅	住宅	145.09	10,300	1,494,427

二、注册房地产估价师声明

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、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、注册房地产估价师依照中华人民共和国国家标准《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）及《房地产估价技术指引》（SZDB/Z 273-2017）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

三、估价假设和限制条件

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，但受以下本估价报告中已说明的假设前提和限制条件的限制。

（一）一般假设

1、估价委托方提供了估价对象的商品房买卖合同等产权证明，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，假设估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

2、注册房地产估价师对估价对象的查勘仅限于外观和使用状况的查勘，不涉及建筑结构、建筑质量等专业性内容，对建筑物安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，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、检测情况下，假定估价对象无基础、结构方面的重大质量问题，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，未发现估价对象房屋建筑面积与房地产证记载内容存在不相当现象。

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）不存在买方因特殊兴趣而给予附加出价。

（二）背离事实假设

本次估价不存在不相一致事项，故无不相一致假设。

（三）不相一致假设

本次估价不存在不相一致事项，故无不相一致假设。

（四）依据不足假设

本次估价不存在依据不足事项，故无依据不足假设。

（五）本估价报告使用的限制条件

1、本估价报告仅作为深圳市福田区人民法院依法审理、执行使用，不得作为

其他用途，若改变估价目的及使用条件，需要重新委托。未经本估价机构书面同意，估价报告不得向委托方及报告审查部门以外的单位及个人提供。

2、本估价报告产权状况以委托方提供的相关产权资料记载为准。委托方对本次估价提供的产权资料（复印件）的合法性、完整性、真实性和有效性负责，因资料失实造成估价结果有误的，本估价机构及估价人员不对估价对象产权状况提供任何形式的保证，也不承担因资料失实相应造成的相关责任。

3、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。

4、本估价报告由“致估价委托人函”、“估价师声明”、“估价假设和限制条件”、“房地产估价结果报告”和“附件”等构成完整的估价报告。报告使用者应严格按照本估价报告完整地应用，我们不对任何割裂使用的应用行为负责。否则由此引起的后果与本公司和注册房地产估价师无关，本报告至少两名参加估价的注册房地产估价师签字即加盖房地产估价机构公章并作为一个整体时有效。未经本估价机构书面同意，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。

四、估价结果报告

(一) 估价委托人

估价委托人：深圳市福田区人民法院

地址：深圳市福田区福民路 123 号

电话：0755-82918999 转 2120

联系人：杨菲

(二) 估价机构

估价机构全称：深圳市融泽源资产评估土地房地产估价有限公司

法定代表人：吴海和

营业执照工商注册号：914403007084383312

营业执照营业期限：自一九九九年四月八日至二〇二九年四月八日

机构地址：深圳市福田区红荔路四川大厦 1513 室

资质等级：一级

证书编号：粤房估备字壹 0200025

有效期限：2022 年 05 月 14 日止

(三) 估价目的

为深圳市福田区人民法院进行司法审判、执行工作所涉及房地产提供参考依据而评估房地产市场价值。

(四) 估价对象

1、估价对象权利登记状况

估价对象名称	龙城北街 171 号 1 幢 2 单元 21 层 2103 号		
估价对象位置	山西省太原市小店区		
房屋编号	1401050050034663171000100853		
合同编号	20160052930		
权利人及份额	高伟红 (100%)		
宗地号	--	宗地面积	29135.37 平方米

土地用途	城镇住宅用地	用途	住宅
建筑面积	145.09 平方米	登记价	人民币 1,237,119 元
竣工日期	--	登记日期	--
土地使用年限	从 2015 年 01 月 27 日至 2084 年 12 月 19 日止		
他项权利摘要及附记	-		

2、估价对象基本情况

表 2：估价对象区位状况

估价对象名称	龙城北街 171 号 1 幢 2 单元 21 层 2103 号
地理位置	估价对象位于山西省太原市小店区，东至澳宝幼儿园，西至中心街，北至紫园，南至龙城北街，地理位置好。
道路通达度	估价对象紧邻龙城北街，无特殊交通管制，道路通达度较好。
交通便捷度	估价对象距离“龙城北街长治路口”、“体育南路龙城北街口”公交站均约 300 米，有 56 支路、840 路等多路公交通达，距离地铁 2 号线（在建）“龙兴街”站约 600 米，交通便捷度较高。
公共配套情况	周边配套设施：太原市第三实验中学、澳宝幼儿园（君泰园）、九一小学（恒大华府校区）、山西白求恩医院（山西医学科学院）、晋阳街公园、银行、餐厅等，周边商务、生活配套服务设施齐全，设有停车场。
居住环境	估价对象附近有龙城壹号、恒大华府等住宅物业。周边住宅物业较密集，绿化率较好，景观设计一般，周边人口密度较大、治安较好。

表 3：估价对象实物状况

估价对象名称	龙城北街 171 号 1 幢 2 单元 21 层 2103 号		
建筑面积	145.09 平方米	建筑结构	钢筋混凝土结构
总楼层	共 27 层	评估楼层	位于第 21 层
朝 向	西南	景观	一般
现实用途	住宅	法定用途	住宅
平面布置	2 梯 3 户，3 房 2 厅 2 卫 1 阳台		
装修情况	公共部分装修状况		
	外 墙	涂料	内 墙 瓷砖

	天花	夹板造型天花板	楼地面	普通地砖
	门	玻璃门	窗	塑钢窗
	估价对象自身装修状况			
	门	入户门为钢防盗门		
	客厅	均为毛坯		
	卧室			
	厨房			
	卫生间			
	阳台			
设施设备	水电	暗 设	电 梯	2 梯
	管道煤气	有	消 防	消防栓
	中央空调	--	其它设备	--
使用 与 维 护	竣工年月	--	成新度	约九五成
	维护与保养	有正常的维护、使用状况良好		
	物业管理	管理水平一般		

注：表中数据来源为估价人员实地查勘等资料。

3、估价对象范围

山西省太原市小店区龙城北街 171 号 1 幢 2 单元 21 层 2103 号之房屋建筑物及其所占用的土地使用权、规模为 145.09 平方米的房地产。

（五）价值时点

根据《房地产估价规范》的规定，并结合本报告估价目的及深圳市福田区人民法院委托评估书，估价人员按照实地查勘日确定价值时点为 2020 年 10 月 20 日。

（六）价值类型

本报告的价值类型为市场价值。

本报告中的评估总值为估价对象于价值时点状态、在公开市场价值标准及满足估价的假设和限制、并假定未设立法定优先受偿权利的条件下的市场价值。

（七）估价依据

本次估价依据国务院、建设部、国土资源部、国家国有资产管理局及其有关

部门颁布的法律规定和政策性文件以及委估房地产的具体资料，主要有：

1、 国家有关法律、行政法规、规章和政策

- ◆ 《资产评估法》（中华人民共和国主席令第 46 号，2016 年 12 月 1 日起施行）；
- ◆ 《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第 62 号、2007 年 10 月 1 日起施行）；
- ◆ 《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》（国务院 [90]55 号令、1990 年 5 月 19 日起施行）；
- ◆ 《中华人民共和国城市房地产管理法》（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通过《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》）；
- ◆ 《中华人民共和国土地管理法》（2019 年 8 月 26 日，中华人民共和国主席令第 28 号（第三次修正）、2020 年 1 月 1 日起施行）；
- ◆ 《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）；

2、技术标准文件

- ◆ 《房地产估价规范》（国家标准 GB/T 50291-2015、2015 年 12 月 1 日起施行）；
- ◆ 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013、中华人民共和国住房和城乡建设部、国家质量监督检验检疫总局联合发布、2013 年 6 月 26 日发布、2014 年 2 月 1 日实施）；
- ◆ 深圳市标准化指导性技术文件《房地产估价技术指引》（编号：SZDB/Z273-2017）。

3、估价委托人提供的产权证件等相关资料

- ◆ 广东省深圳市福田区人民法院委托评估书（（2020）粤 0304 执 2246 号）；
- ◆ 《商品房买卖合同》；
- ◆ 实地查勘资料、市场调查资料及估价人员所掌握的太原市近期房地产市场行情；
- ◆ 估价委托人提供的其他有关资料。

（八）估价原则

根据估价目的，结合估价对象的具体情况，本次估价过程遵循了以下估价原则：

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

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。

（九）估价方法

1、估价技术路线

估价对象为住宅物业，土地性质为国有用地，适合采取相应的估价方法直接评估房地产市场价格。

2、估价方法选择

常见的房地产估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法和基准地价修正法等五种。估价人员在认真分析所掌握的资料，进行了实地查勘，对邻近地段和区域同类性质的房地产市场情况进行调查之后，结合估价对象的特点及本身的实际情况，遵守国家标准《房地产估价规范》，最终决定选取比较法进行评估，具体分析如下：

2.1、估价对象产权清晰、完整，其现状用途为住宅，周边类似房地产市场交易较活跃，同一供需圈内有近期可比交易案例，适宜采用比较法估价。

2.2、估价对象具有收益或潜在收益，但现行市场租售比严重背离，不适宜采用收益法。

2.3、由于近年来太原市房地产市场的快速发展，房地产行业存在超额垄断利

润，且市场投机活动活跃，使房地产价格已经远远偏离其建造成本，估价对象作为市场商品房性质的物业，已不宜采用成本法估价。

2.4、假设开发法估价适用于可供开发的土地、在建工程、可重新改造或改变用途的旧房。估价对象不属于该类房地产，故不宜采用假设开发法估价。

2.5、基准地价修正法适用于宗地地价的评估，本次估价对象不属于该类房地产，所以不采用基准地价修正法估价。

综上所述，估价对象所在区域之市场条件具有应用比较法的基础条件，因此本次评估中选择比较法对估价对象进行评估。

3、估价方法的应用

3.1、比较法定义

比较法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。

3.2、比较法运用步骤

运用比较法估价一般应按下列步骤进行：

- ①搜集交易实例；
- ②选取可比实例；
- ③建立价格可比基础；
- ④进行交易情况修正；
- ⑤进行交易日期修正；
- ⑥进行区域因素修正；
- ⑦进行个别因素修正；
- ⑧求出比准价格。

3.3、比较法计算公式

以比较法评估房地产采用以下公式：

$$V=VB \times A \times B \times D \times E$$

式中：

V：待估房地产价格；

VB：比较实例价格；

A：待估房地产情况指数/比较实例房地产情况指数=正常情况指数/比较实例房地产情况指数

- B: 待估房地产估价期日地价指数/比较实例房地产交易日期地价指数
- D: 待估房地产区域因素条件指数/比较实例房地产区域因素条件指数
- E: 待估房地产个别因素条件指数/比较实例房地产个别因素条件指数

(十) 估价结果

七、 估价人员遵循独立、客观、公正、合法的原则，根据估价目的，根据国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，选用比较法对估价对象市场价值进行了专业分析、测算和判断，估价对象于价值时点 2020 年 10 月 20 日的评估总值为¥1,494,427 元（大写：人民币壹佰肆拾玖万肆仟肆佰贰拾柒元整）具体估价结果详见表 1《估价结果明细表》（本报告第三页）。

(十一) 估价人员

注册房地产估价师	注册号	签名
吴旭辉	4420190383	吴旭辉
吴海和	4420080010	吴海和

(十二) 估价作业日期

2020 年 10 月 20 日至 2020 年 10 月 28 日

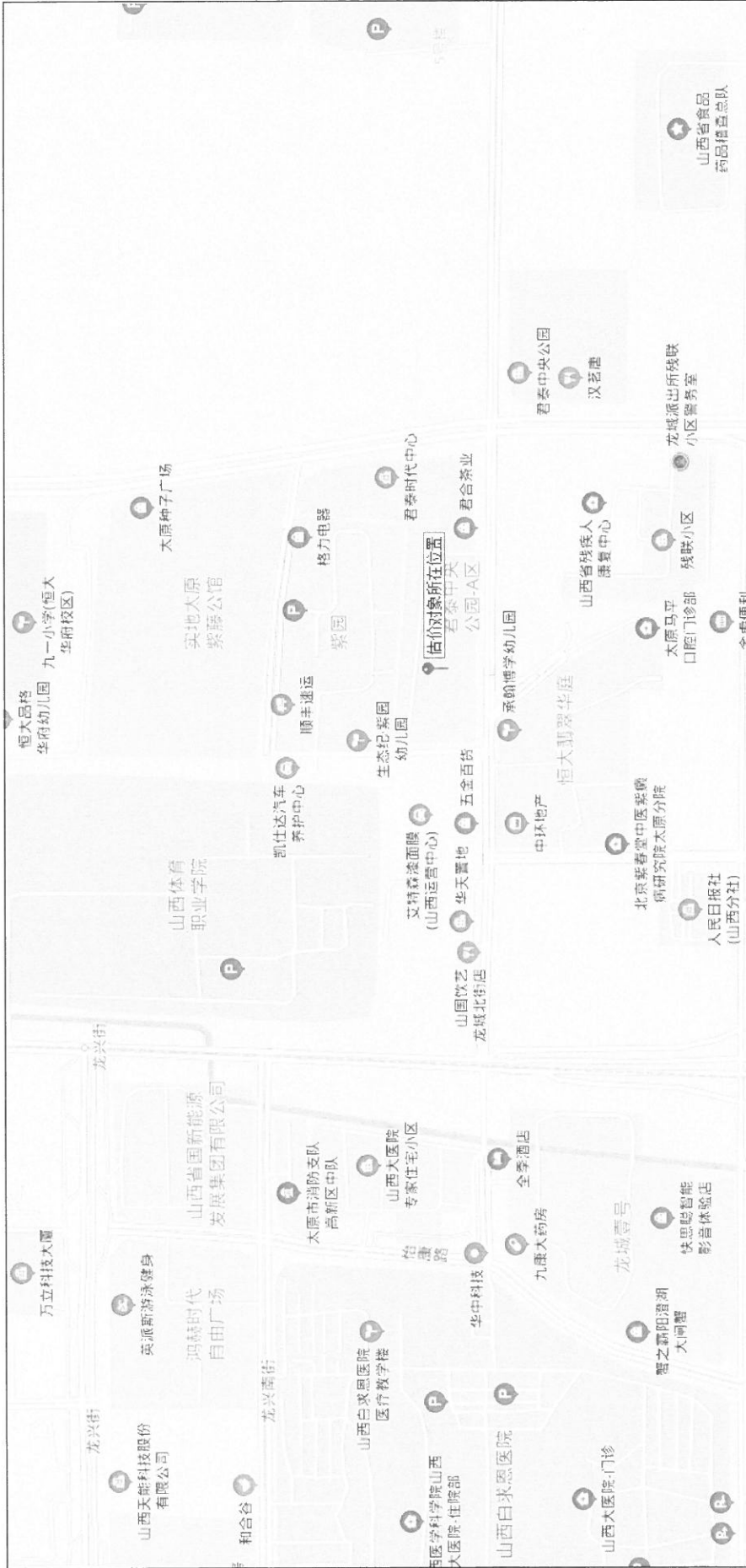
(十三) 估价报告使用期限

本报告使用期限为出具报告之日起一年(自 2020 年 10 月 28 日至 2021 年 10 月 27 日止)，若市场有较大波动或超过一年，需重新进行估价。

五、附 件

- (一) 估价对象位置图
- (二) 估价对象现场勘察图片
- (三) 《广东省深圳市福田区人民法院委托评估书》复印件
- (四) 《商品房买卖合同》
- (五) 《房地产估价师注册证书》和《房地产估价机构备案证书》复印件
- (六) 《企业法人营业执照》复印件

估价对象位置图



太原市小店区

估价对象现场勘查图片



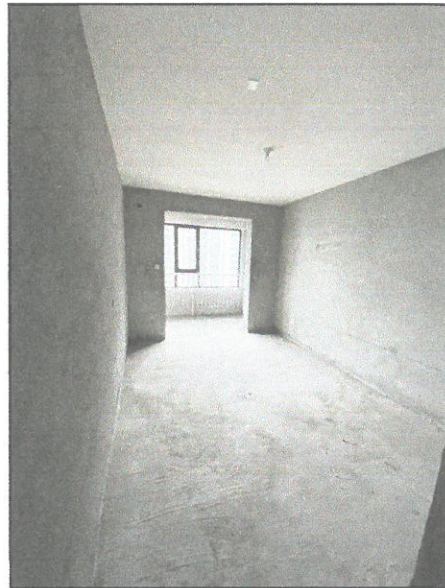
(估价对象外景)



(估价对象楼栋入户门)

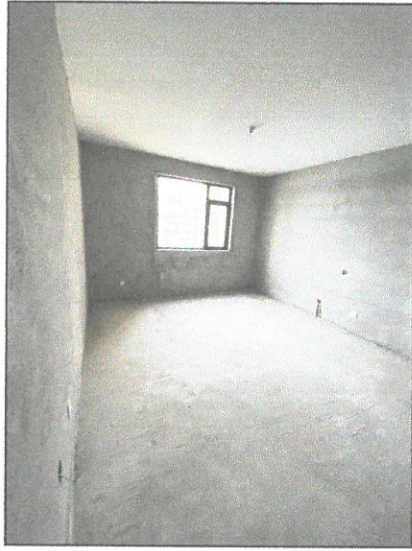


(估价对象入户门)

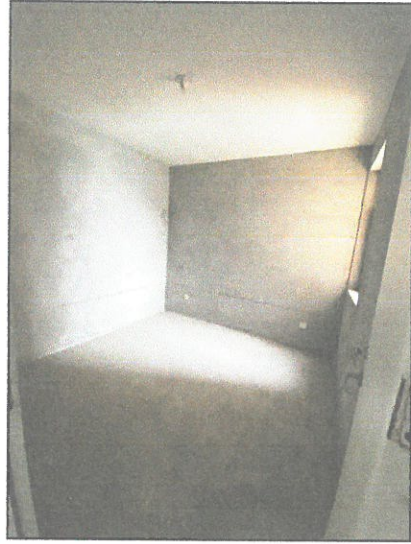


(估价对象内景)

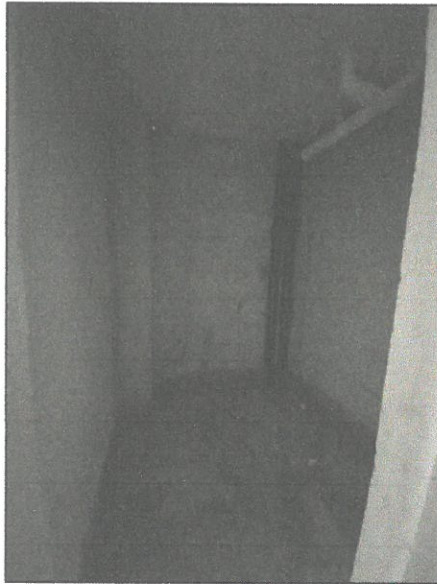
估价对象现场勘查图片



(估价对象内景)



(估价对象内景)



(估价对象内景)



(估价对象内景)

广东省深圳市福田区人民法院

委托评估书

深圳市融泽源资产评估土地房地产估价有限公司：

我院因审判、执行工作需要，根据法律、法规及我院的有关规定，决定委托你单位依法对下列标的物进行评估：

评估高伟红名下位于太原市小店区龙城北街171号1幢2单元21层2103号[合同编号：20160052930]房产。

- 1、我院委托你单位对上述标的物进行评估的目的是：拍卖参考
- 2、有关评估的资料由我院向你单位提供，并根据需要提供相应协助。
- 3、你单位应在决定接受委托评估之日起七日内作出评估报告。超过委托时限未作出评估报告，经催办无正当理由仍未作出的，我院取消此次委托。你单位不得收取评估费用，并取消你单位接受我院委托的资格。
- 4、你单位必须严格遵守国家有关法律、法规及行业规章的规定，按照特定的评估目的，遵循法定或公允的标准和程序，运用科学的方法，对评估物的现时价格进行评定和估算，并按照独立、公正、客观、科学的原则制作评估报告书。
- 5、你单位必须自行完成评估业务，不得转托其他评估机构；必须指定具有相应资格的评估人员进行评估，并就评估报告的内容承担出庭作证的义务。
- 6、评估工作只向我院负责，不得向他人泄露评估的有关情况和当事人的商业秘密；向当事人收集评估所需资料、询问有关情况或进行现场勘察，事先须征得我院相关审判业务部门的同意，不得擅自接触当事人。
- 7、当事人对评估报告提出异议，你单位应在十日内对评估报告进行修正或作出书面答复。经我院催办仍不作答复的，视为未作评估，我院取消此次委托。你单位不得收取评估费用，并取消接受我院委托资格。
- 8、当事人对评估结论或复议结论有异议，且经庭审或审查有证据证明评估结论确有错误的，该评估结论无证据力或不作为拍卖依据，我院将另行委托评估机构进行评估，你单位不得收取此次评估费用。
- 9、评估费用按我院适用的有关规定执行。无法拍卖、变卖的，你单位不得收取评估费。
- 10、评估费由我院直接向你单位支付。

11、因当事人的责任重新评估的，评估费用由负有责任的当事人支付；因评估机构的责任撤销委托的，不支付评估费用。

12、你单位如有违法或违规，我院将依据法律、法规和我院《委托评估、拍卖工作细则》的规定，作出处理，直至取消接受我院委托的资格，追究法律责任。

13、如你单位接受委托，请将签妥的评估委托书一式两份交承办法官。你单位如不接受本委托，应当在三日内具理由书面通知我院。如在收到本委托书五日内没有明示接受委托，视为拒绝委托。

14、评估完成后，除需提供纸本的评估报告外，还需同时提交电子版本的评估报告及标的物现场照片。电子版本的评估报告为 PDF 或 WORD 版本，需包含纸本评估报告的全部内容，现场照片五张以上，为独立，单张的 JPG 格式，确保照片精度，每个单件不可超过 10M，上述文件发送至电子邮箱 paimai@ftcourt.gov.cn，文件名为案号+承办人+标的物，发送时间为评估报告落款日期 3 日内。

委托人：深圳市福田区人民法院
住所地：深圳市福田区福民路 123 号
邮政编码：518048
开户行：民生银行深圳福民支行
户名：深圳市福田区人民法院
帐号：1821014210000466
案号：(2020)粤 0304 执 2246 号
执行法官：杨菲
电话：0755-82918999 转 2120



受托人：深圳市融泽源资产评估土地房地产估价有限公司
住所地：深圳市福田区红荔路四四大厦1513
邮政编码：
开户行：中国光大银行深圳红荔路支行
户名：
帐号：78210188000457846
联系人：罗宇杰
电话：18165787532
传真：



编号: GF--2000--0171

商品房买卖合同



中华人民共和国建设部
国家工商行政管理局

商品房买卖合同说明

1、本合同文本为示范文本，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，可向当地房地产开发主管部门咨询。

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。

4、合同应当用钢笔、毛笔、签字笔及打印填写，空格部分若为空白句，应用“/”划掉，涂改之处，须经合同当事人签字或盖章确认。

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。【 】中只显示双方签署合同所选择的内容，其它未被选中的内容不显示。

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。

7、本合同条款由中华人民共和国建设部和国家工商行政管理局负责解释。

商品房屋买卖合同

(合同编号: 20160052930)



合同双方当事人:

出卖人: 太原君泰盛世房地产开发有限公司

注册地址: 太原市小店区学府街158号1幢4层401号

营业执照号码/统一社会信用代码: 91140100395427980B

企业资质证书号: 01013543581A

法定代表人: 李贵文 联系电话: 0351-7861111

邮政编码: 030006

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: ××

营业执照号码/统一社会信用代码: ××

法定代表人: ×× 联系电话: ××

邮政编码: ××

买受人: 高伟红

【本人】姓名: 高伟红

国籍: 【中国】 所在地区: 【本省其他地区】

证件类型: 【身份证】, 证号: 141123199112090016

地址: 太原市迎泽区松庄水浴小区8号楼502

邮政编码: 030000 联系电话: 15134868810

【××】姓名：×× 国籍：【××】

地址：××

邮政编码：×× 联系电话：××

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国城市房产管理法》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】方式取得位于龙城北街171号、编号为【并政地国用(2015)第00022号】的地块的土地使用权。【土地使用权出让合同号】为1401052014053。

该地块土地面积为29135.37平方米，规划用途为【城镇住宅用地】，土地使用年限自2015-01-27至2084-12-19。

出卖人经批准，在上述地块上建设商品房，【暂定名】中央公园A区（翡翠庭院）底商住宅1#楼、2#楼。建设工程规划许可证号为【并规建证新字[2015]第0621号】，施工许可证号为【140103201511090401】。

第二条 商品房销售依据

买受人购买的商品房为【预售商品房】。预（销）售商品房批准机关为太原市房产管理局，商品房预（销）售许可证号为(2015)并商房预售字第0185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：

龙城北街171号1幢2单元21层2103号房。

该商品房的房屋编号为“1401050050034663171000100853”；实际层：21，实际单元：2单元，实际户号：2103号；名义层：21，名义单元：2单元，名义户号：2103号。

该商品房的用途为住宅，属钢筋混凝土结构，层高等为2.95米，建筑层数地上27层，地下2层。

该商品房阳台是【封闭式】。

该商品房【合同约定】建筑面积共145.09平方米，其中，套内建筑面积108.35平方米，公共部位与公用房屋分摊建筑面积36.74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）。

第四条 计价方式与价款

出卖人与买受人约定按下述第【1】种方式计算该商品房价款：

- 1、按建筑面积计算，该商品房单价为（人民币）每平方米8526.56元。
- 2、按套内建筑面积计算，该商品房单价为（人民币）每平方米××元。
- 3、按套（单元）计算。
- 4、××。

该商品房总金额1237119元整（小写）壹佰贰拾叁万柒仟壹佰壹拾玖元整（大写）。

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】（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】种方式处理

1、双方自行约定

- (1) ××
- (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 银行同期活期存款利率 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约定面积时，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=（产权登记面积-合同约定面积）/合同约定面积×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。

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、其它方式

买受人须于2016年8月26日，合同签订之日付清首期购房款人民币（大写）：贰拾伍万柒仟壹佰壹拾玖元整，剩余购房款人民币（大写）：玖拾捌万元整，由买受人以办理银行按揭贷款的方式支付。

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 90 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 5 的违约金，合同继续履行；

（2）逾期超过 90 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 3 %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

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：

如因买受人原因未能交付的，视为甲方已将本合同项下的商品房交付予乙方，甲方在交付通知书中通知的交付期限最后一日即视为交付日。

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。

×

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按 毛坯 标准以 × 元/平米的单价装修，该商品房装饰、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【2】种方式处理：

1. 出卖人赔偿双倍的装饰、设备差价。

2. 出卖人负责在 15日内使设备达到约定的标准；出卖人为提高商品房品质而对装饰、设备标准所作的变动，不视为出卖人违约。

3. ××

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. 水电在该房屋交付时达到使用条件；
2. 煤气在买受人按规定交纳相关费用的基础上达到使用条件；
3. 暖气在买受人按规定交纳相关费用的基础上达到使用条件；
4. 有线、电话线等通讯设施出卖人为每户预留接口；

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. 详见补充协议第三条；

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，将办理权属登记需由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，买受人不能在规定期限内取得房产证书，双方同意按下列第1或2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60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3%赔偿买受人损失。

2. 买受人不退房，出卖人按已付房价款的3%向买受人支付违约金。

3. ×

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。

在商品房保修范围和保修期限内因出卖人原因发生质量问题，双方根据验房当时的情况确定修复期限，修复费用由出卖人承担，但买受人不得以此为由拒绝收房。

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供小区所有业主共有；

2、该商品房所在楼宇的外墙面使用权供小区所有业主共有；

3、该商品房所在楼宇的命名权供出卖人所有；

4、该商品房所在小区的命名权供出卖人所有；

5、××；

6、××。

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××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，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

本合同一式叁份，具有同等法律效力，合同持有情况如下：

出卖人壹份，买受人壹份，太原市房产管理局壹份

第二十三条

此页无正文

出卖人（签章）：

买受人（签章）：

高伟红

【法定代表人】：

【法定代表人】：

【委托代理人】：

【委托代理人】：

（签章）

【 】：

（签章）

2016 年 9 月 14 日

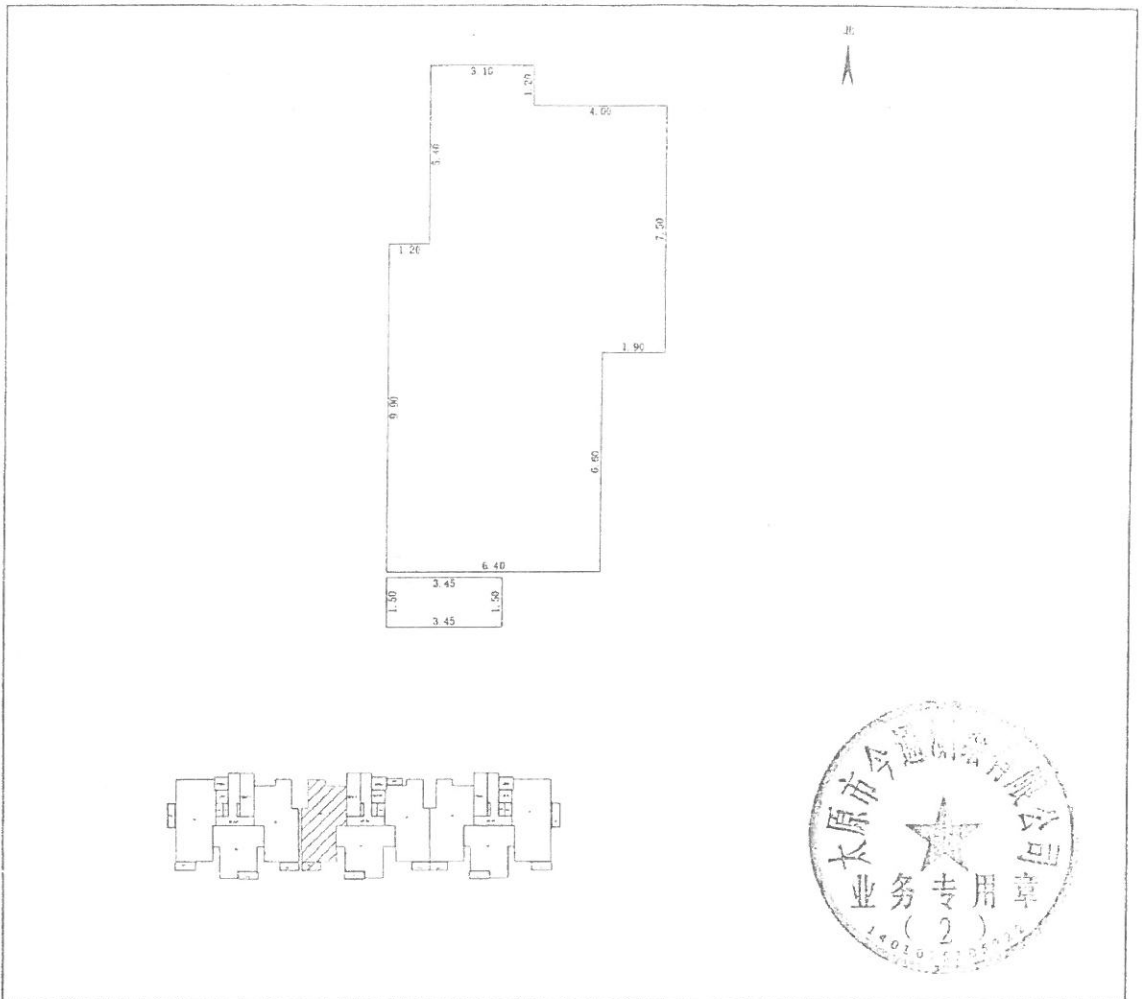
2016 年 9 月 14 日

签于 君泰中央公园售楼部

签于 君泰中央公园售楼部

房屋分户平面图

面积单位: m²



太原市今道测绘有限公司

房屋坐落	龙城北街 171 号 1 幢 2 单元 21 层 2103 号				
丘号	1401050050034663171	总层次	29	所在层次	21
规划用途	住宅	建筑结构	钢筋混凝土结构	建成年代	
总建筑面积	145.09	套内面积 (含阳台面积)	108.35	分摊面积	36.74
附记					

测绘作业人员: 郝旻

复核:



审核:



2015 年 10 月 27 日

附件一：房屋平面图

之 1x1x

附件二：公共部位与公用房屋分摊建筑面积构成说明

依据太原市房产测绘报告说明：一层门厅，地下室核心筒、一至二十七层的核心筒（含：楼梯间、楼道、电梯井、管道井、前室等）三至二十七层未计入套内建筑面积的墙体部分面积以及上级分摊摊销至该部分的面积，地下室配电室、集水坑、热计量室及管道用房面积，顶层楼梯间及电梯机房等。此次计算的面积，只为作预销售时参考。待工程竣工验收合格，再进行实地测量，根据实地测量数据及国标GB/T17986a 1-2000要求对其进行合理分摊，并重新计算所有面积。

附件五：有关购买该商品房预告登记的约定

根据《物权法》、《房屋登记办法》有关规定，买卖双方签订商品房买卖合同后，可以向登记机构申请预告登记。

就买受人购买该商品房有关预告登记事项，双方约定如下：

一、本商品房为【 预售 】商品房，由【 出卖人与买受人、银行 】共同向当地房屋登记机构申请预告登记。

二、买受人申请银行按揭贷款的由出卖人、买受人、银行三方共同申请预告登记，三方约定于《商品房买卖合同》备案后【360】日内申请预告登记。

申请预购商品房预告登记与预购商品房抵押权预告登记并案登记。提交下列资料：

- 1、 预告登记申请书；
- 2、 当事人关于预告登记的约定；
- 3、 买受人（抵押人）身份证明；
- 4、 已登记备案的《商品房买卖合同》；
- 5、 主债权合同；
- 6、 抵押合同；
- 7、 其他必要材料。

此页无正文

出卖人(签章):

买受人(签章):

高伟红

【法定代表人】:

【法定代表人】:

【委托代理人】:

【委托代理人】:

(签章)

【 】:

(签章)

2016年9月14日

2016年9月14日

签于 晋中中央公园售楼部

签于 晋中中央公园售楼部

高伟红

高伟红

男 汉

1991 12 9

山西省兴县恶虎滩乡新窑
上村三组12号



身份证号码 141123199112090016



中华人民共和国
居民身份证

签发机关 兴县公安局

有效期限 2015.08.10-2025.08.10

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。

本证书合法持有人有权在全国范围内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 uniformly printed and supervised 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 on a nationwide scale.



发证机关

No. 00190998

姓名 / Full name

吴旭辉

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

532501196902150339

注册号 / Registration No.

4420190383

执业机构 / Employer

深圳市融泽源资产评估土地房地产估价有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-12-10

持证人签名 / Bearer's signature



备注 / Observations

此件仅作为评估报告附件使用

此件仅作为评估报告附件使用, 未加盖公章无效

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。

本证书合法持有人有权在全国范围内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 uniformly printed and supervised 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 on a nationwide scale.



发证机关

No. 00191555



姓名 / Full name

吴海和

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

432503196607197010

注册号 / Registration No.

4420080010

执业机构 / Employer

深圳市融泽源资产评估土地房地产估价有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-02-02

持证人签名 / Bearer's signature

未加盖公章无效

备注 / Observations

备注 / Observations

此件仅作为评估报告附件使用



房地产估价机构备案证书

证书编号：粤房估备字壹0200025

企业名称：深圳市融泽源资产评估土地房地产估价有限公司

统一社会信用代码：914403007084383312

法定代表人：吴海和

注册地址：深圳市福田区红荔路四川大厦1513室

有效期：至 2022年05月14日

备案等级：壹级



先关注广东省住房和城乡建设厅微信公众号，进入“粤建办事”扫码查验

发证机关：广东省住房和城乡建设厅

发证日期：2020年04月16日

此件仅作为评估报告附件使用，未加盖公章无效



营业执照

(副本)



统一社会信用代码
914403007084383312

名称 深圳市融泽源资产评估有限公司
类型 有限责任公司
法定代表人 吴海和

成立日期 1999年04月08日

住所 深圳市福田区红荔路四川大厦D13室

登记机关



2020年 01月 08日

此件仅作为评估报告附件使用，请勿盖印章无效

重要提示
1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定须经批准的项目，取得行政许可后方可开展相关经营活动。
2. 商事主体经营范围和许可项目等有关事项发生变更，请及时在系统或扫描右下方的二维码查询。
3. 各表商事主体每年须在注册成立之日起两个月内，向商事登记机关提交上一年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。