

房地产估价报告

估价报告编号：唐神舟 [2020]（估）字第 108 号

估价项目名称：河北省唐山市中级人民法院执行局第三分局受理的刘影申请执行 ████████ 民间借贷纠纷一案所涉及的位于唐山市曹妃甸区唐海镇明珠小区 16 幢 2 单元 602 号的住宅用房房地产市场价值评估

估价委托人：河北省唐山市中级人民法院

房地产估价机构：唐山神舟惠泽房地产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：安鸿文（注册号 1320110026）

郭月月（注册号 1320160020）

估价报告出具日期：2020 年 10 月 21 日

致估价委托人函

河北省唐山市中级人民法院：

受贵院委托，我对河北省唐山市中级人民法院执行局第三分局受理的刘影申请执行 [] 民间借贷纠纷一案所涉及的位于唐山市曹妃甸区唐海镇明珠小区 16 幢 2 单元 602 号的住宅用房房地产的现时市场价值进行了估价。

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供价值参考。

估价对象：[] 申请执行 [] 民间借贷纠纷一案所涉及的被执行人 [] 名下的位于唐山市曹妃甸区唐海镇明珠小区 16 幢 2 单元 602 号的住宅用房房地产，即建筑面积为 100.63 平方米的房屋所有权及其分摊的国有土地使用权(以下简称估价对象)。

价值时点：2020 年 9 月 29 日

价值类型：市场价值

估价方法：比较法、收益法

估价结果：估价对象在价值时点 2020 年 9 月 29 日的市场价值为人民币 47.94 万元，大写金额人民币肆拾柒万玖仟肆佰元整，房地产单价为 4764 元/平方米。

特别提示：以上内容摘自房地产估价结果报告书，报告使用人在使用本报告之前必须对报告全文，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！若当事人、利害关系人对此报告有异议，请在收到报告后 5 日内提出书面异议并通过人民法院转交我机构进行复核！

此致

唐山神舟惠泽房地产评估咨询有限公司

法定代表人（签字）： []

2020 年 10 月 21 日

估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

1、我们在本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、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，但受到本估价报告中已经说明的估价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。

4、我们对本估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

5、我们是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。

注册房地产估价师

姓名	注册号
安鸿文	1320110026
郭月月	1320160020

估价假设和限制条件

（一）一般假设

1、本次估价是在估价对象产权明晰、手续齐全，可在公开市场上自由转让假设前提下做出的。

2、估价委托人提供了《商品房买卖合同》的复印件，估价人员对上述资料进行了审慎检查，鉴于上述资料已经法庭质证，估价人员在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定其合法、真实、准确、完整。

3、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。

4、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。

5、估价对象在价值时点的房地产市场为公开、公平、自愿的交易市场，即能满足以下条件：(1)自愿销售的卖方及自愿购买的买方；(2)交易双方无任何利害关系；(3)交易双方了解交易对象、知晓市场行情；(4)交易双方有较充裕的时间进行交易；(5)不存在特殊买家的附加出价。

6、本次估价评估结果对应的交易税费负担方式是按照法律法规规定，转让方和受让方各自负担。

7、本次估价未扣除评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置相关费用。

（二）未定事项假设

无。

（三）背离事实假设

1、估价结果是反映估价对象在本次估价目的下的市场价值参考，

估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对估价结果的影响。当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。

2、估价对象处于查封状态，根据《最高人民法院关于人民法院民事执行中查封、扣押、冻结财产的规定》第三十条：“查封、扣押、冻结的财产已经被执行拍卖、变卖或者抵债的，查封、扣押、冻结的效力消灭”，故本次估价不考虑查封对估价结果的影响。

（四）不相一致假设

司法鉴定委托书上记载估价对象位于“唐山市曹妃甸区”，而《商品房买卖合同》上记载估价对象位于“唐海县”。2012年7月11日，国务院批准同意撤销唐海县，设立唐山市曹妃甸区，为保持与证据资料的一致性，本次评估对估价对象坐落的描述以司法鉴定委托书记载的为准，但涉及到与证据资料有关的描述仍采用“唐海县”名称。

（五）依据不足假设

1、若至价值时点止，产权人尚有任何关于估价对象的应缴未缴房款及税费等，如：增值税及附加、房产税、土地使用税、土地使用权出让金、专项维修基金、物业费、供暖费、水电费等，应按照相关规定缴纳。估价结果未考虑估价对象及其所有权人已承担的债务及或有债务对其价值的影响。

2、依据估价委托人提供的资料，截止价值时点，无法知晓估价对象是否存在抵押权，但根据《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》第三十一条“拍卖财产上原有的担保物权及其他优先受偿权，因拍卖而消灭，拍卖所得价款，应当优先清偿担保物权人及其他优先受偿权人的债权”，本次估价未考虑原有抵押权的影响。

3、估价委托人未提供有效租赁资料，估价对象的租赁情况不详，

本次估价未考虑估价对象可能存在的租赁权对估价结果的影响。

4、估价委托人仅提供了《商品房买卖合同》，未提供估价对象的《房屋所有权证》、《国有土地使用证》或《不动产权证》资料，基于此情况，做如下假设：

①本次估价假设《商品房买卖合同》真实完整，不考虑此因素可能产生的影响；

②鉴于本次估价目的的特殊性，本次评估以估价对象能够完善相关产权手续为假设前提，但评估中未考虑完善产权手续过程中可能发生的相应费用对估价结果的影响。

③本次评估按估价委托人提供的《商品房买卖合同》确定估价对象建筑面积，最终的确权面积应以房屋管理部门出具的有效面积为准，若估价对象的建筑面积发生变化，估价结果应做相应调整。

④假设估价对象分摊土地面积的计算方法符合曹妃甸区同类房地产土地的常规分摊方法，未考虑因土地分摊面积可能存在的特殊情况对估价结果的影响。

5、在主办法官的组织下进行现场查勘时，产权人未配合到场，估价人员无法进入估价对象室内进行查看，不能观察到估价对象内部的格局及装修情况，鉴于上述实际情况，本次估价做如下假设：

(1) 估价对象室内格局满足常规要求，未考虑特殊室内格局对估价结果的影响。

(2) 主办法官根据实际情况和判案的需要，要求室内装修不列入估价范围，故本估价结果中不包含估价对象的室内装修的价值。

(六) 估价报告使用限制

1、本估价报告仅用于本报告中约定的估价目的下使用，不得用于其它用途。

2、本报告自估价报告出具之日2020年10月21日起一年内有效。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；若超过一年，则需

重新进行估价。如果因对本估价报告使用不当而造成损失的，我们对此不承担任何责任。

3、估价对象的司法拍卖日期与本次估价价值时点不一致，估价对象状况或房地产市场状况的变化可能会对估价结果产生影响。

4、本估价报告仅为估价委托人、案件当事人、利害关系人及财产拍卖机构使用，未经本公司同意，不得向除此之外的单位和个人提供，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。

5、本估价报告必须经估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用。

6、估价结果是房地产估价师对估价对象价值进行估算并发表的专业意见，估价结果不等于估价对象处置可实现的成交价，不应被认为是为对估价对象处置成交价的保证。

7、本估价报告仅以估价委托人提供的现有证据为依据，如双方当事人对此报告有异议，请在收到报告后 5 日内提出书面异议并通过人民法院转交我机构进行复核。

8、估价委托人或报告使用人应当按照法律规定的估价报告载明的使用范围使用报告，违反该规定使用估价报告的房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

9、本报告由唐山神舟惠泽房地产评估咨询有限公司负责解释。

本次估价结果是在上述假设成立的前提下作出的，若上述任何一条假设不成立，则估价结果不成立。本估价公司提请估价报告使用方仔细阅读报告中的《估价假设和限制条件》。

估价结果报告

一、估价委托人

名称：河北省唐山市中级人民法院

住址：唐山市路北区长宁道 966 号

二、房地产估价机构

估价机构：唐山神舟惠泽房地产评估咨询有限公司

法定代表人：安鸿文

住所：唐山市路北区西山道 34 号雅园商务中心 1-3-316 室

资质等级：贰级

证书编号：冀建房估（唐）22 号

有效期限：截至二〇二一年五月三十一日

三、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供价值参考。

四、估价对象

根据《河北省唐山市中级人民法院司法鉴定委托书》，估价对象为河北省唐山市中级人民法院执行局第三分局受理的刘影申请执行[]民间借贷纠纷一案所涉及的被执行人[]名下的位于唐山市曹妃甸区唐海镇明珠小区 16 幢 2 单元 602 号的住宅用房房地产，即建筑面积为 100.63 平方米的的房屋所有权及其分摊的国有土地使用权。

1、土地基本状况

估价委托人未提供《国有土地使用证》，土地状况及估价对象分摊的土地面积不详。根据估价委托人提供的《商品房买卖合同》，估价对象位于唐海县建设大街东段，国有土地使用证号为唐海县国用（2007）字第 16-015 号，使用权类型为出让，土地用途为住宅商业用地，土地使用年限自 2006 年 12 月 19 日至 2076 年 12 月 19 日。宗地外基础设施“七通”，宗地红线内“七通”及场地平整。

2、建筑物基本状况

房屋所有权人为被执行人 [REDACTED]，房屋坐落在唐山市曹妃甸区唐海镇明珠小区 16 幢 2 单元 602 号，建筑面积为 100.63 平方米，用途为住宅，建筑结构为框剪，建筑层数为地上 18 层，地下 1 层，估价对象位于第 6 层，楼内一部走梯、一部电梯，入户门为防盗门。由于被执行人未配合现场勘查，估价人员未能进入室内进行查勘，室内装修情况不详。

（详见附件：估价对象利用现状照片）

五、价值时点

根据估价目的，设定现场勘查日 2020 年 9 月 29 日为价值时点。

六、价值类型

估价中采用公开市场价值标准，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。

即本报告估价结果为估价对象在价值时点状况下，正常税费负担情况下的，包含国有出让土地使用权、与估价对象相配套的附属设施的房地产市场价值，但不包含室内装饰装修价值。

七、估价原则

本次估价遵循以下原则：

1、独立、客观、公正原则

站在中立的立场，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。

2、合法原则

估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

3、价值时点原则

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。

4、替代原则

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。

5、最高最佳利用原则

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。

最高最佳利用是指房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳用途、规模、档次等。

八、估价依据

(一) 法律、法规、规章文件

1、《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第二次修正）；

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审议通过修正案，自2020年1月1日起施行）；

3、《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，自2016年12月1日起施行）；

4、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（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，第3次修正，2020年1月1日起施行）；

5、《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》（1990年5月19日第55号，1990年5月19日施行）；

6、《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）；

7、《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）；

8、《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》（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）；

9、《人民法院委托评估工作规范》。

（二）技术标准、规程、规范

- 1、《房地产估价规范》（中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015）；
- 2、《房地产估价基本术语标准》（中华人民共和国国家标准 GB/T50899—2013）。

（三）估价委托人提供的相关资料

- 1、《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 838 号）；
- 2、《商品房买卖合同》；
- 3、估价委托人提供的有关情况和资料。

（四）估价人员掌握和搜集的相关资料

- 1、估价对象现场勘察记录、估价对象现状影像资料；
- 2、估价对象所在区域的房地产市场状况、同类房地产市场交易等数据资料。

九、估价方法

估价人员遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，结合估价对象的实际情况，本次估价选用比较法和收益法两种方法进行估价，将两种估价方法的估算结果分析后，得出市场价值估价结果。

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。

收益法：预计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。

十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，选用适宜的估价方法进行估价，并在综合分析影响房地产价格因素的基础上，确定：拥有的位于唐山市曹妃甸区唐海镇明珠小区 16 幢

2 单元 602 号的住宅用房房地产，即建筑面积为 100.63 平方米的房屋所有权及其分摊的国有土地使用权，在价值时点 2020 年 9 月 29 日的估价结果为人民币 47.94 万元，大写金额人民币肆拾柒万玖仟肆佰元整，单价为 4764 元/平方米。

十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
安鸿文	1320110026	安鸿文	2020年10月21日
郭月月	1320160020	郭月月	2020年10月21日

十二、实地查勘期

估价人员于 2020 年 9 月 29 日对估价对象进行实地查勘。

十三、估价作业期

2020 年 9 月 22 日—2020 年 10 月 21 日。

附件目录

- 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：河北省唐山市中级人民法院司法技术委托书复印件
- 附件三：河北省唐山市中级人民法院执行裁定书复印件
- 附件四：《商品房买卖合同》复印件
- 附件五：估价对象位置示意图
- 附件六：估价对象现状利用照片
- 附件七：估价公司营业执照复印件
- 附件八：估价公司资质证书复印件
- 附件九：估价人员资格证书复印件

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 838 号

唐山神舟惠泽房地产评估咨询有限公司：

我院受理的 [] 申请执行 [] 民间借贷纠纷一案，在执行过程中需要对唐山市曹妃甸区唐海镇明珠小区 16 幢 2 单元 602 号住宅楼一套进行评估。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。

二〇二〇年九月二十二日



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大队

被委托单位：唐山市中级人民法院司法技术辅助室

本院受理的[]申请执行[]民间借贷纠纷一案，本案在执行过程中，申请执行人[]请求对下列问题进行司法鉴定：

1、评估被执行人[]所有的位于唐山市曹妃甸区唐海镇明珠小区16幢2单元602号住宅楼一套。

2、（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则（试行）》第九条的规定，特委托司法技术辅助室予以指定鉴定机构。

附：申请执行人：[]

电话：[]

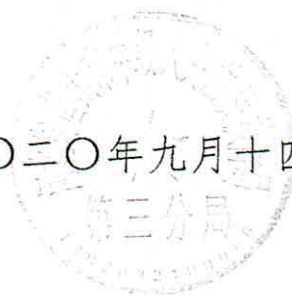
被执行人：[]

电话：[]

主办人：刘连东

电话：18103258738

二〇二〇年九月十四日



河北省唐山市中级人民法院

执行裁定书

(2017)冀02执18852号

申请执行人：

住所地： ，公民
身份号码：

被执行人：

住所地： 公民身份
号码： 。

本院在执行 (2017)冀0209民初177号民间借贷纠纷一案中，于2017年10月26日向被执行人发出执行通知书，责令其履行法律文书确定的义务，但被执行人未履行义务。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百四十四条、《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉的解释》第四百八十七条规定，裁定如下：

查封被执行人 所有的位于唐山市曹妃甸区唐海镇明珠小区16幢2单元602号住宅楼的房产所有权及土地使用权。查封期限为三年，自2019年5月14日至2022年5月13日。

本裁定立即执行。

本件核对与原本无异

代理审判员 刘连东

二〇一七年五月十四日

书记员 崔逸康



河北省唐山市中级人民法院

执行裁定书

(2017)冀02执18852号之一

申请执行人：

住所地： ，公民
身份号码：

被执行人：

住所地： 公民身份
号码

本院在执行 与 (2017)冀0209民初177号民事借贷纠纷一案中，于2017年10月26日向被执行人 发出执行通知书，责令其履行法律文书确定的义务，但被执行人未履行义务。唐山市曹妃甸区人民法院于2017年6月2日以(2017)冀0209民初177号民事裁定书，查封了被执行人 所有的位于唐山市曹妃甸区唐海镇明珠小区16幢2单元602号住宅楼一套。2019年5月14日，本院以(2017)冀02执18852号执行裁定书，继续查封了该楼房的房产所有权及土地使用权。2019年8月17日，申请执行人刘影向本院申请评估、拍卖该房产。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百四十四条、第二百四十七条之规定，裁定如下：

评估、拍卖被执行人 所有的位于唐山市曹妃甸区唐海镇明珠小区16幢2单元602号住宅楼的房产所有权及土地使用权。

本裁定送达后即发生法律效力。

本件核对与原本无异

审判长 张海涛
代理审判员 刘连东
代理审判员 李程
二〇一九年七月十六日
书记 员 崔逸康

合同号: 805-0978

商品房买卖合同

出卖人: 唐山裕鑫隆房地产开发有限公司

买受人: [REDACTED]

唐山市曹妃甸区住房和城乡建设管理局
唐山市曹妃甸区工商行政管理局

监制

商品房买卖合同

唐山裕鑫隆房地产开发有限公司

出卖人: _____

通讯地址: 河北省唐山市唐海县育才街1号

邮政编码: 063200

营业执照注册号: 130298000001033

企业资质证书号: 冀建房开唐字第377号

法定代表人: 李建民 联系电话: 8781555

委托代理人: 王迎春 联系电话: 8780111

买受人: _____

【法定代表人】【本人】: _____ 国籍: 中国

【身份证】【护照】【营业执照注册号】【 】: _____

出生日期: _____ 日, 性别: _____

通讯地址: _____

邮政编码: _____ 联系电话: _____

【法定代理人】【委托代理人】: _____ 国籍:

【身份证】【护照】【 】: _____

出生日期: 年 月 日, 性别:

通讯地址:

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地产管理法》和《商品房销售管理办法》及其他有关法律、法规的规定, 出卖人和买受人在平等、自愿、公平、协商一致的基础上就商品房买卖事宜达成如下协议:

第一条 项目建设依据

出卖人以出让方式取得座落于唐海县建设大街东段地块的国有土地使用权。该地块国有土地使用证号为: 唐海县国用(2007)字第16-045号, 土地使用权面积

为：16056明珠 买受人购买的商品房（以下简称该商品房）所在土地用途为：住宅商业用地 土地使用年限自 2006 年 12 月 19 日至 2076 年 12 月 19 日止。

出卖人经批准，在上述地块上建设的商品房【地名核准名称】为：明珠小区，建设工程规划许可证号为：建字第030230201100067，建筑工程施工许可证号为：2011-14-31，建筑工程施工合同约定的开工日期为：2009年9月1日 建筑工程施工合同约定的竣工日期为：2012年6月30日。

第二条 商品房销售依据

该买受人购买的商品房为【现房】。

第三条 基本情况

该商品房所在楼栋的主体建筑结构为：框剪，建筑层数为：19 层，其中地上 18 层，地下 1 层。

该商品房为第一条规定项目中的第 16 【幢】 2 【单元】 602 号，该房号为【审定编号】。

该商品房的用途为【普通住宅】 X；【层高】为：2.9 米，【该商品房朝向为：座北朝南。有 2 个阳台，其中 2 个阳台为封闭式，0 个阳台为非封闭式。

出卖人委托该商品房面积的房产测绘机构是宁海县鑫远测绘有限公司，其实测建筑面积共 100.63 平方米，其中，套内建筑面积 80.11 平方米，共用部位与共用房屋分摊建筑面积 20.52 平方米。

签订本合同时该商品房所在楼栋的建设工程进度状况为工程竣工。

本条所称层高是指上下两层楼面或楼面与地面之间的垂直距离。净高是指楼面或地面至上部楼板底面或吊顶底面之间的垂直距离。

第四条 抵押情况

与该商品房有关的所分摊的土地使用权及在建工程均未设定抵押。

第五条 计价方式与价款

（一）该商品房价款出卖人与买受人约定按照建筑面积计算，该商品房单价每平方米 15252 元人民币，总金额 152205 元（大写）壹 仟 伍 佰 零 拾 伍 万 贰 仟 零 佰 零 拾 伍 元人民币整。

（二）在本商品房合同签订生效后，如房屋买受人购买出卖人开发建设的该小区

地上附属用房，可另行签订关于本商品房买卖合同的补充协议。

(三) 本条所称建筑面积，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 2.20 米以上（含 2.20 米）的永久性建筑。

本条所称套内建筑面积，是指成套商品房（单元房）的套内使用面积、套内墙体面积和阳台建筑面积之和。

第六条 付款方式及期限

买受人采取一次性方式付款。

第七条 交付条件

(一) 出卖人应当在 2013 年 4 月 2 日前向买受人交付该商品房。

(二) 该商品房交付时应当符合下列第 1、2、项所列条件，并且出卖人还应当向买受人提供《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》。

- 1、有资质的房产测绘机构出具的该商品房面积实测技术报告书；
- 2、满足第八条中出卖人承诺的市政基础设施达到的条件。

第八条 市政基础设施和其他设施的承诺

出卖人承诺与该商品房正常使用直接相关的市政基础设施和其他设施按照约定的日期达到下列条件：

1、市政基础设施：

- (1) 上水、下水：2013 年 4 月 2 日达到该商品房交付时具备使用条件；
- (2) 电：2013 年 4 月 2 日达到该商品房交付时具备使用条件；
- (3) 供暖：2013 年 4 月 2 日达到该商品房交付后第一个采暖季交付使用；
- (4) 燃气：2013 年 4 月 2 日达到天然气管道于该商品房交付时铺设完成。具体通气时间以天然气公司规定的达到小区通气条件的日期为准。

如果在约定期限内未达到条件，双方同意按照下列方式处理：

(1) 双方同意由出卖人采取其他方式保证买受人之正常生活使用，使用过程中产生的消耗费用按国家有关部门规定的生活使用消耗单价标准计算，由买受人承担；

2、其他设施

(1) 公共绿地：2013 年 5 月 1 日达到该商品房所在楼栋之庭院绿化在房屋交付后第一个绿化季完成；

(2) 公共道路：2013 年 4 月 2 日达到该商品房所在楼栋之庭院道路在房屋交付时

具备使用条件；

如果在约定期限内未达到条件，双方同意按照下列方式处理：

(1) 出卖人需按日向买受人支付房屋总价款万分之一的违约金。

第九条 交接手续

买受人自行向相关单位缴纳下列 5 种税费，并在接收该商品房的同时向出卖人出示缴纳税费的凭据。

(1) 专项维修资金(公共维修基金)；

(2) 契税；

(3) 物业服务费；

(4) 装修保证金；

(5) 垃圾清运费。

第十条 产权登记

(一) 初始登记

出卖人应当在完成商品房竣工验收备案后 60 日内取得该商品房所在楼栋的权属证明。如因出卖人的责任未能在本款约定期限内取得该商品房所在楼栋的权属证明的，买受人有权退房。买受人退房的，出卖人应当自退房通知送达之日起 30 日内退还全部已付款，并按照买受人全部已付款的 1% 向买受人支付违约金。买受人不退房的，合同继续履行，自出卖人应当取得该商品房所在楼栋的权属证明期限届满之次日起至实际取得权属证明之日止，出卖人应当按日计算向买受人支付全部已付款万分之壹的违约金，并于出卖人实际取得权属证明之日起 30 日内向买受人支付。

(二) 转移登记

1、商品房交付使用后，买受人同意委托 唐山裕鑫隆房地产开发有限公司 向权属登记机关申请办理房屋权属转移登记。

2、如因出卖人的责任，买受人未能在商品房初始登记完成后 180 日内取得房屋所有权证书的，买受人有权退房。买受人退房的，出卖人应当自退房通知送达之日起 30 日内退还买受人全部已付款，并按照退房时人民银行公布之一年期个人住房商业贷款利率付给利息。买受人不退房的，自买受人应当取得房屋所有权证书的期限届满之次日起至实际取得房屋所有权证书之日止，出卖人按日计算向买受人支付全部已付款万分之 1 的违约金，并于买受人实际取得房屋所有权证书之日起 30 日内由出卖人支付。

第十一条 商品房质量、装饰、设备标准的约定

(一) 出卖人承诺该商品房使用合格的建筑材料、构配件, 该商品房质量符合国家、省、市颁布的工程质量规范、标准和施工图设计文件的要求。

(二) 出卖人和买受人约定如下:

1、该商品房地基基础和主体结构质量经检测不合格的, 买受人有权退房。买受人退房的, 出卖人应当自退房通知送达之日起 30 日内退还全部已付款, 并按照退房时人民银行公布之一年期个人住房商业贷款利率付给利息, 给买受人造成损失的由出卖人承担赔偿责任。因此而发生的检测费用由出卖人承担。

买受人要求继续履行合同的, 应当与出卖人另行签订补充协议。

2、该商品房室内空气质量经检测不符合国家标准的, 自该商品房交付之日起 60 日内 (该时限应当不低于 60 日), 买受人有权退房。买受人退房的, 出卖人应当自退房通知送达之日起 30 日内退还买受人全部已付款, 并按照退房时人民银行公布之一年期个人住房商业贷款利率付给利息, 给买受人造成损失的由出卖人承担赔偿责任。因此而发生的检测费用由出卖人承担。

买受人不退房的或该商品房交付使用已超过 60 日的, 应当与出卖人另行签订补充协议。

若该商品房交付已超过 60 日或者虽未超过 60 日但买受人已对该商品房进行包括但不限于装修、堆放物料等对室内空气质量有影响的行为的, 买受人不得再以室内空气质量不合格为由向出卖人主张任何权利。

3、交付该商品房时, 该商品房已经由建设、勘察、设计、施工、质量监督、工程监理等单位验收合格, 出卖人应当与买受人共同查验收房, 发现有其他问题的, 双方同意按照由出卖人按照国家、省、市有关工程质量的规范和标准, 在商品房交付之日起 30 日内负责修复, 并承担修复费用, 给买受人造成的损失由出卖人承担赔偿责任。

4、出卖人交付的商品房的装饰、设备标准应当符合双方约定的标准。达不到约定标准的, 买受人有权要求出卖人按照出卖人赔偿双倍的装饰、设备差价。

(三) 出卖人和买受人对工程质量问题发生争议的, 任何一方均可以委托有资质的建设工程质量检测机构检测, 双方均有协助并配合对方检测的义务。

第十二条 住宅节能措施

该商品房为住宅的, 应当符合国家有关建筑节能的规定和《河北省民用建筑节能管理实施办法》的要求。未达到标准的, 出卖人应当按照《河北省民用建筑节能管理

实施办法》的要求补做节能措施，并承担全部费用；因此给买受人造成损失的，出卖人应当承担赔偿责任。

第十三条 住宅保修责任

(一) 该商品房为住宅的，出卖人自该商品房交付之日起，按照《住宅质量保证书》承诺的内容承担相应的保修责任。

该商品房为非住宅的，双方应当签订补充协议详细约定保修范围、保修期限和保修责任等内容。

(二) 在该商品房保修范围和保修期限内发生质量问题，双方有退房约定的，按照约定处理；没有退房约定的，出卖人应当履行保修义务，买受人应当配合保修。非出卖人原因造成的损坏，出卖人不承担责任。

第十四条 使用承诺

买受人使用该商品房期间，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、补充协议及其附件另有约定者外，买受人在使用该商品房期间有权与其他权利人共同使用与该商品房有关的共用部位和设施，并按照共用部位与共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的共用部位和设施的使用性质。

第十五条 保证产权的约定

出卖人保证该商品房没有产权纠纷，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，由出卖人承担相应责任。

第十六条 共有权益的约定

- 1、该商品房所在楼栋的屋面使用权归全体产权人共有；
- 2、该商品房所在楼栋的外墙面使用权归全体产权人共有。

第十七条 前期物业服务

(一) 出卖人依法选聘的物业管理企业为：唐海腾达物业服务有限公司，资质证书号为：147。

(二) 前期物业管理期间，物业服务收费价格为4.14元/月·平方米(建筑面积)，由物业管理企业按照【年】收取。价格构成包括物业区域内保洁费、公共秩序维护费、共用部位、共用设施、设备日常维护费、绿化养护费、综合管理费。

(三) 出卖人负责监督物业管理企业按照前期物业服务合同的约定提供物业服务。

(四) 买受人同意由出卖人依法选聘的物业管理企业提供前期物业服务，遵守业

主临时公约。

第十八条 专项维修资金

买受人自行向唐山市曹妃甸区住房和城乡建设管理局交纳住宅专项维修资金。

第十九条 不可抗力

因不可抗力不能按照约定履行本合同的，根据不可抗力的影响，部分或全部免除责任，但因不可抗力不能按照约定履行合同的一方当事人应当及时告知另一方当事人。

第二十条 争议解决方式

本合同在履行过程中发生的争议的，先由双方当事人协商解决；协商不成的，依法向唐山市曹妃甸区人民法院起诉。

第二十一条 合同效力

本合同自双方签字（盖章）之日起生效，未尽事项，双方可以另行签订补充协议。对本合同的变更或解除，应当采用书面形式。本合同附件及补充协议与本合同具有同等法律效力。

第二十二条 合同份数

本合同及附件共 8 页，一式 4 份，具有同等法律效力，其中出卖人 1 份，买受人 1 份，房屋确权登记部门 1 份，土地登记部门 1 份，监证单位 0 份。

第二十三条 合同生效日期

本合同签订后立即生效。

出卖人(签章):



买受人(签章):



【法定代表人】:



【法定代表人】:

【委托代理人】(签章):



【委托代理人】(签章):

签订时间: 2013年3月23日

签订时间: 2013年3月23日

签订地点: 明珠售楼处

签订地点: 明珠售楼处

【监证单位】(签章):

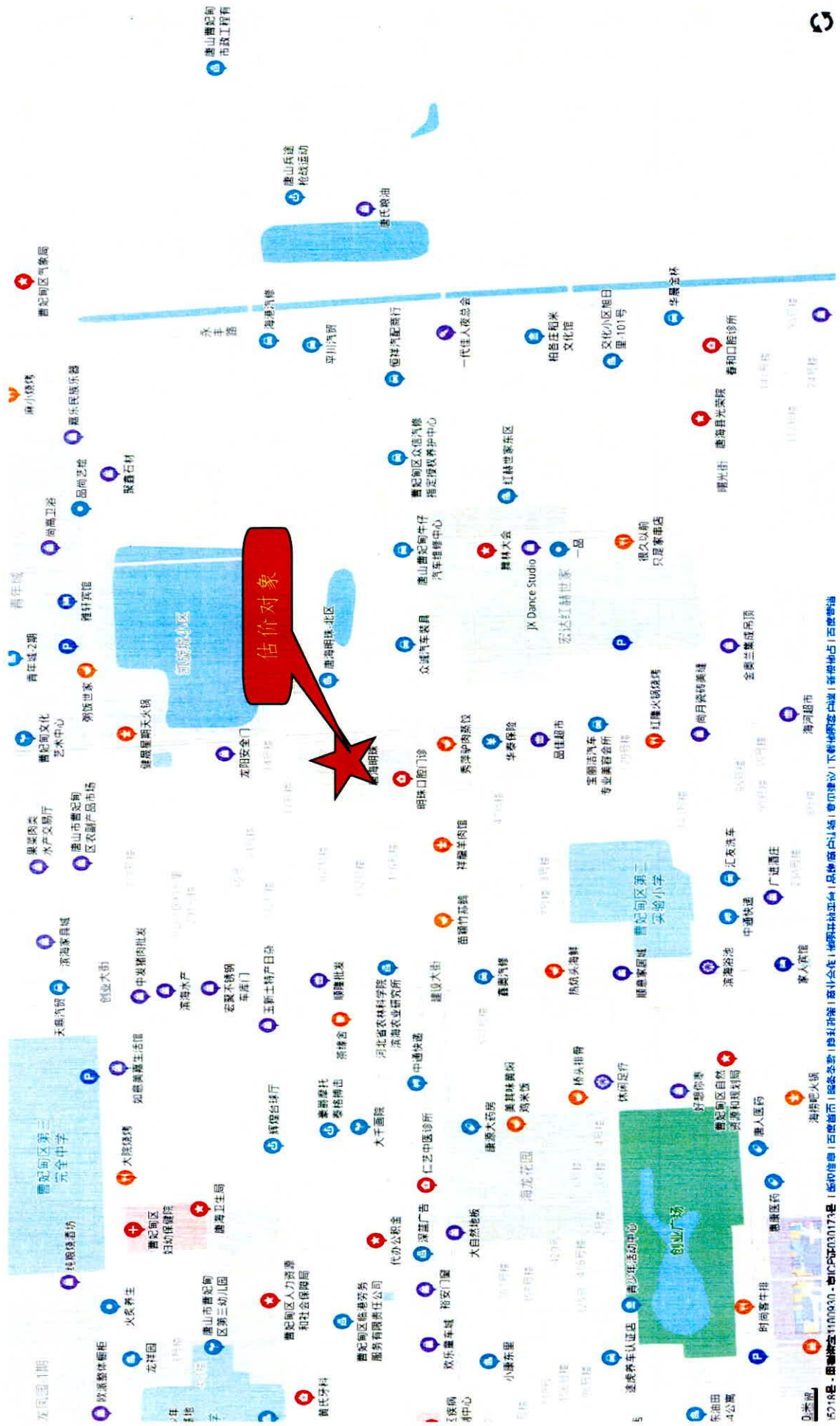


法定代表人(签字):



经办人(签章):

监证时间: 2013年3月23日



估价对象位置示意图

15218号 - 曹妃甸镇1161030 - 曹妃甸镇曹妃甸15218号 - 曹妃甸镇曹妃甸15218号 - 曹妃甸镇曹妃甸15218号 - 曹妃甸镇曹妃甸15218号



估价对象利用现状照片



营业执照

副本编号: 2-1

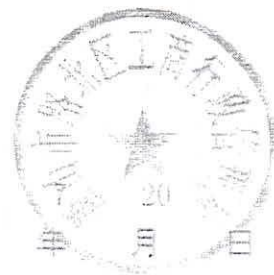
(副本) 统一社会信用代码 91130203799583197B

名称 唐山神舟惠泽房地产评估咨询有限公司
 类型 有限责任公司
 住所 唐山路北区西山道34号雅园商务中心1-3-316室
 法定代表人 安鸿文
 注册资本 贰佰万元整
 成立日期 2007年01月04日
 营业期限
 经营范围 房地产价格评估(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)***



登记机关

2018



根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国资产评估法》等法规，该机构符合房地产估价机构备案条件，本机关依法予以备案。



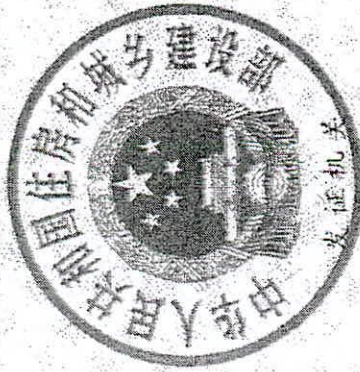
2018年8月28日

机构名称	唐山神舟惠泽房地产评估咨询有限公司
法定代表人 (执行事务合伙人)	安鸿文
住所	唐山路北区西山道34号雅园商务中心1-3-316室
邮政编码	063000
联系电话	13700353505
统一社会信用代码	91130203799583197B
组织形式	有限公司
成立日期	2007.01.04
注册资本 (出资额)	贰佰万圆整
备案等级	贰级
证书编号	冀建房估(唐)22号
有效期限	截至2021年2月11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.



No. 00205880



姓名 / Full name

安鸿文

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

130102197403100313

注册号 / Registration No.

1320110026

执业机构 / Employer

唐山神舟惠泽房地产评估咨询有限公司

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.



No. 00173858

姓名 / Full name

郭月月

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

130221198706147927

注册号 / Registration No.

1320160020

执业机构 / Employer

唐山神舟惠泽房地产评估咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-3-31

持证人签名 / Bearer's signature



持证人