

# 房地产估价报告

项目名称：河北省唐山市中级人民法院受理的■■■■申请执行■■■■民间借贷纠纷一案所涉及的■■■■名下的位于唐山市路北区凤宁花园 108 楼 5 门 1001 号房地产及附属地下室的房地产价值评估

估价委托人：河北省唐山市中级人民法院

估价机构：唐山融华房地产评估有限公司

房地产估价师：胡乾锋 1320040011

岳立永 1320150090

估价报告编号：唐山融华房评（2021）司第 011 号

出具报告日期：2021 年 04 月 22 日

## 致委托方函

河北省唐山市中级人民法院：

我公司受贵院委托，根据委托的内容和特定的估价目的，遵循客观、公正、科学、独立的原则，按照《房地产估价规范》及公认的房地产估价方法、必要的估价程序，对本次估价对象进行了勘察和评定估算。

**估价目的：**为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估房地产的市场价值。

**估价对象** 名下的位于唐山市路北区凤宁花园 108 楼 5 门 1001 号的一处住宅用房及附属地下室，根据《不动产权利及其他事项登记信息》及《商品房买卖合同》可知，建筑面积为 158.84 m<sup>2</sup>，分摊的国有土地使用权面积为 22.07 m<sup>2</sup>，附属用房地地下室建筑面积为 19.24 平方米；

估价范围包含上述房屋、国有土地使用及其相配套的水、电、讯、供暖、供气等附属设施。

**价值时点：**2021 年 04 月 19 日，为实地查勘之日

**价值类型：**市场价值

**估价方法：**市场比较法、收益法

**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，经过测算，确定估价对象在满足本次估价的全部假设和

限制条件下，于价值时点的估价结果如下：

房地产（含附属用房）市场价值评估总额：**189.81** 万元，人民币  
大写：壹佰捌拾玖万捌仟壹佰元整。（总价取整至百元）

房地产评估单价：**11950** 元/平方米

特别提示：

- 1、估价报告使用期限自本报告出具之日起一年内有效。若在此期间市场情况发生较大变化或受不可抗力的影响，该价格需作相应调整。
- 2、以上内容摘自房地产估价报告书，与房地产估价报告书正文具有同等的法律效力。欲了解本评估项目的全面情况，请认真阅读房地产估价结果报告书全文。
- 3、本报告交付委托方估价报告原件六份，报告复印件无效，当事人或其他利害关系人对评估结果有异议的，可以在收到评估报告之日起五日内通过河北省唐山市中级人民法院向我公司书面提出。



唐山融华房地产评估有限公司

法人代表：

2021年04月22日

## 目 录

一、致委托方函.....	1
二、估价师声明.....	4
三、估价的假设和限制条件.....	6
四、估价结果报告.....	9
五、附件.....	16

## 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、本估价报告中的分析、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《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》等有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。

5、参加本次评估的注册房地产估价师对估价对象进行了实地勘察，并作了详细的现场勘察笔录，但现场勘查仅限于估价对象外观和区位状况，对于隐蔽、被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据委托方提供的资料进行评估，未能提供资料的不予揭示。注册房地产估价师不承担对建筑结构质量、地质情况以及其他隐患、瑕疵进行调查的责任。

6、没有人对本估价报告提供了重要的专业帮助。

7、本估价报告中由委托方提供的相关资料，委托方应对其真实

性负责，因资料有误或失实等造成估价结果错误的，本估价机构和估价人员不承担相应的责任，我们只对评估的价格负责。

8、本估价报告的解释权归本估价机构所属。

参加本次估价的注册房地产估价师：

姓 名	执业资格	证书编号
胡乾锋	注册房地产估价师	1320040011
岳立永	注册房地产估价师	1320150090

## 估价的假设和限制条件

### 一、一般假设

1、估价委托人提供了《不动产权利及其他事项登记信息》《商品房买卖合同》等资料，注册房地产估价师对委托方提供的资料进行了审慎检查，本次评估以估价所依据的资料合法、真实、准确和完整为假设前提。

2、估价对象的权益没有争议。不考虑估价对象的连带负责及评估范围以外的法律问题。

3、在估价时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

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或价格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使用。对估价对象进行结构测试、地质勘测以及技术检验应由其它专业机构负责，除非委托方提供相应资料，否则估价时以估价对象处于完好状态并能达到委托方所提供的使用功能为假设前提。

5、本报告的市场价值为正常条件下的公开市场价值，该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的金额。对于房地产市场的波动及快速变现等特殊交易因素可能导致房地产价格有较大幅度的变化，本报告未考虑这种变化对估价结果产生的影响。

6、本次评估不考虑抵押、优先受偿款、查封、租赁、纠纷等因

素的因素。

## 二、未定事项假设

无。

## 三、背离事实假设

无。

## 四、不相一致假设

由估价对象委托方未提供《不动产权证书》，委托方提供的《不动产权利及其他事项登记信息》与《商品房买卖合同》中房屋建筑面积不一致，《不动产权利及其他事项登记信息》中证载房屋建筑面积为 158.84 m<sup>2</sup>，《商品房买卖合同》中合同约定建筑面积为 156.42 m<sup>2</sup>，本次估价房屋建筑面积以《不动产权利及其他事项登记信息》为准。

## 五、依据不足假设

无。

## 六、估价报告使用限制

1、本评估报告仅对估价对象做出合理估价，不作为其权属方面确认的依据，有关权属确定以有关部门认定为准。

2、估价结果是反映估价对象在本次估价目的下，根据公开市场原则确定的价值时点的公允价格，仅作为委托方确定财产处置参考价提供参考依据，不得用于其他目的和用途。若改变估价目的及使用条件需向本评估机构咨询后作必要修正甚至重新估价。

3、假设房地产市场在报告有效期内没有较大波动，在报告使用



有效期内如有较大波动，提醒报告使用者慎重使用本估价结果。超过有效期，或估价时点之后、有效期之内估价对象或国家经济形势、城市规划、房地产税费政策等发生变化，对估价结果产生明显影响时，委托方应及时聘请房地产评估机构对估价结果作相应调整或重新估价。

4、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。

5、本估价报告分《估价结果报告》和《估价技术报告》。《估价结果报告》提供给委托人，《估价技术报告》根据有关规定存档备查。

6、本估价报告书的附件，为本报告书的有机组成部分，应整体使用，与本估价报告正文具有同等的法律效力。

7、本估价报告应用的有效期为自出具估价报告之日起壹年内有效。

# 房地产估价结果报告

## 一、委托方

委托方：河北省唐山市中级人民法院

## 二、估价方

估价机构：唐山融华房地产评估有限公司

法人代表：胡乾锋

机构地址：唐山市路北区祥和里房管所原所址二层 201 室

经营范围：房地产价格评估

资格等级：贰级

资质证书编号：冀建房估（唐）42 号

联系人：王硕

联系电话：18031549876/13731552525

## 三、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估房地产的市场价值。

## 四、估价对象

估价对象为 [ ] 名下的位于唐山市路北区凤宁花园 108 楼 5 门 1001 号的一处住宅用房及其附属用房，根据《不动产权利及其他事项登记信息》及《商品房买卖合同》可知，建筑面积为 158.84 m<sup>2</sup>，分摊的国有土地使用权面积为 22.07 m<sup>2</sup>，附属用房地下室建筑面积为 19.24 平方米；

估价范围包含上述房屋、国有土地使用及其相配套的水、电、讯、

供暖、供气等附属设施。

### 1、区位状况

估价对象位于唐山市路北区凤宁花园小区，北临长宁道，东有长宁桥，陡河，西有金色玺园小区，北临诚成尚品小区，南临6湾丽景小区，小学有长宁道第一小学，中学为第三中学、第十六中学。周围配套设施较齐全，人口较密集，交通方便。

### 2、实物状况

名下的位于唐山市路北区凤宁花园 108 楼 5 门 1001 号的一处住宅用房及附属用房，钢筋混凝土结构，总层次：10 层，所在层次：10 层；建筑面积为 158.84 m<sup>2</sup>，外墙刷涂料，室内地面铺木地板，石膏吊顶，塑钢窗，附属用房位于地下一层，建筑面积为 19.24 m<sup>2</sup>，无装修。

该区域宗地内地势平坦，现状利用良好，基础设施完善，已达到“七通一平”，即通路、通电、通讯、供水、排水、供暖、供气及场地平整；宗地外已达到“七通一平”，即通路、通电、通讯、供水、排水、供暖、供气及场地平整。

经现场勘察，各部件完好，周边公共配套设施完备，能达到正常使用功能。

### 3、权益状况

经我公司产权验证、实物勘查及核对，估价对象权益状况如下：

《不动产权利及其他事项登记信息》不动产单元号：

130203006004GB00002F00070036: 坐落: 路北区部东里凤宁花园 108 楼 5 门 1001 号; 房屋所有权人: 唐山凤辉房地产开发有限公司; 分摊土地面积: 22.07 m<sup>2</sup>; 土地使用期限: 2001 年 03 月 03 日至 2071 年 03 月 02 日; 规划用途: 住宅; 房屋性质: 市场化商品房; 结构: 钢筋混凝土结构; 所在层数/总层次: 10/10; 建筑面积: 158.84 m<sup>2</sup>; 竣工时间: 2004 年 12 月 31 日; 不动产权证书号: 501001787; 登记时间: 2013 年 12 月 02 日。

《商品房买卖合同》合同编号: 唐凤辉【2003】住字第 69 号; 出卖人: 唐山凤辉房地产开发有限公司; 买受人: [REDACTED] 商品房暂定名: 部东里凤宁花园 108#, 房号: 108 幢 5 单元 1001 号房; 商品房的用途: 住宅; 属异形柱框剪结构; 层高为 2.8 米, 建筑层数地上十层, 地下一层。合同约定建筑面积共 156.42 平方米, 附属用房地地下室建筑面积 19.24 平方米, 层高 2.7 米。

本次评估房屋建筑面积以《不动产权利及其他事项登记信息》为准, 附属用房地地下室建筑面积以《商品房买卖合同》为准。

## 五、价值时点

根据本次估价目的并结合估价对象的特点综合考虑, 完成实地查勘日期为 2021 年 04 月 19 日, 为尽可能反映估价对象的状况与价值时点估价对象状况一致性, 本次价值时点确定为实地查勘日期, 即 2021 年 04 月 19 日。

## 六、价值类型

根据估价目的，本次估价的类型类型为房地产市场价格，采用的价值标准为估价对象房地产在公开市场上最可能形成的客观合理价格。

价值内涵：包括土地使用权价值及房地产所有权价值。其中土地使用权价值受使用年限、法定用途的限制，包含必要的基础设施及道路通行权等；房地产价值包含水、电、暖等共有共用设备设施的价值。

## 七、估价原则

本次估价过程中严格遵循以下原则：

1、合法原则：房地产估价应当以估价对象的合法使用、合法交易、合法处置等为前提进行估价。

2、独立、客观、公正原则：评估价值应为各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。

3、替代原则：评估价值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应在合理范围内。

4、价值时点原则：评估价值应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

5、最高最佳使用原则：评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下价值或价格。认为保持现状继续使用为前提的估价，这种使用是法律上允许、技术上可能、财务上可行的合理理论；根据估价对象现

状及估价目的，估价人员经综合判断确定保持现状为最高最佳利用。

## 八、估价依据

### 1、法律、法规及技术规范、约束性文件：

- (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)、《中华人民共和国资产评估法》
- (5)、《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）
- (6)、《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）
- (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》
- (8)、《人民法院委托评估工作规范》
- (9)、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》；
- (10)、《房地产估价基本术语标准》；
- (11)、国务院、国家国土资源部、国家国有资产管理局、唐山市人民政府及有关部门颁发的有关法律、法规和政策性文件；

### 2、委托方提供的资料

- (1)、《河北省唐山市中级人民法院司法鉴定委托书》（2021）唐法委评字第 319 号；

- (2)、《河北省唐山市中级人民法院司法技术委托书》
- (3)、《不动产权利及其他事项登记信息》；
- (4)、《商品房买卖合同》
- (5)、《河北省唐海县人民法院民事调解书》
- (6)、《河北省唐山市中级人民法院执行裁定书》
- (7)、《评估、拍卖申请书》
- (8)、委托方提供的其它资料；

### 3、估价方搜集的有关资料

- (1)、估价对象的现场勘察记录；
- (2)、本估价机构掌握的房地产市场相关资料。

## 九、估价方法

### 1、估价技术路线

(1) 接受委托后，充分认识估价事项，明确估价目的、价值时点、估价对象和价值类型等估价基本事项；

(2) 拟定估价作业方案，根据估价对象及估价目的，选择并确定与其相适应的估价方法；

(3) 实地查勘估价对象，并按选定的估价方法，收集估价所需的数据及资料。

(4) 根据估价方法计算，确定估价结果。

### 2、估价方法

估价人员在认真分析所掌握的资料及邻近类似房地产进行实地

勘查、调查后，根据估价对象的特点，遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，经过反复研究，估价对象为住宅用房，在同一供求范围内同类型房地产交易实例较多，因此本次估价采取市场比较法进行测算。

以上被评估房地产是以继续使用为前提条件的。

市场比较法：将估价对象与在估价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已知价格作适当修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

收益法：是预计估价对象未来正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到估价时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

## 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，经过测算，确定估价对象在满足本次估价的全部假设和限制条件下，于价值时点的估价结果如下：

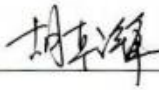
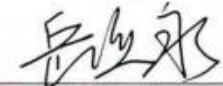
房地产（含附属用房）市场价值评估总额：**189.81**万元，人民币  
大写：壹佰捌拾玖万捌仟壹佰元整。（总价取整至百元）

房地产评估单价：**11950**元/平方米

## 十一、估价人员

姓名	注册号	签名	签名日期



胡乾锋	1320040011		2021.4.22
岳立永	1320150090		2021.4.22

## 十二、实地查勘期

2021年04月19日至2021年04月19日

## 十三、估价作业日期

2021年04月19日至2021年04月22日

## 十四、估价报告应用的有效期

1、估价报告应用的有效期自估价报告完成之日起原则上为一年，但在市场状况有较大变化时，报告应用的有效期不超过半年。

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。

## 十五、其他需要说明的问题

1、本次估价使用的是市场比较法和收益法，因此房地产政策、市场供需状况、投资利息等会因时间变化而发生变动，对其房地产价值会产生直接影响，当房地产市场价格变化快时，使用者需对房地产价值及时进行重估，以规避风险。

2、委托方应合理使用评估价值，估价结果仅供委托方在本次估价目的下使用，严禁应用于其他用途和自篡改估价报告。

3、本估价报告所提供的房地产估价结果仅作为价值意见而不是作价格保证。

4、本估价报告仅以现有的资料为评估意见，得出估价结论，如

双方当事人或其他利害关系人对评估结果有异议的，可以在收到评估报告之日起五日内通过河北省唐山市中级人民法院向我公司书面提出。

5、本估价报告所体现的估价结果未考虑法定优先受偿款对房地产市场价值的影响。

6、本估价报告所体现的估价结果未扣除变现时所需支付的契税、增值税、所得税、交易手续费、房地产评估费、拍卖佣金等费用。

7、本报告所载内容的文字或数字如存在表述不清、出现因校印、打印或其它原因出现误差时，请报告使用人及时通知我公司予以澄清或更正，不得恶意使用。

8、本评估报告一式六份，复印无效。

9、本估价报告的最终解释权为我公司所有。

## 十六、附件

1、《河北省唐山市中级人民法院司法鉴定委托书》（2021）唐法委评字第 319 号复印件

2、《河北省唐山市中级人民法院司法技术委托书》复印件

3、《不动产权利及其他事项登记信息》复印件

4、《商品房买卖合同》复印件

5、估价对象照片

6、估价对象位置示意图

7、估价机构营业执照复印件

8、估价机构资质证书复印件

9、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

(2021)唐法委评字第 319 号

唐山融华房地产评估有限公司：

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被执行人 [ ] 名下所有的位于唐山市路北区凤宁花园 108 楼 5 门 1001 室房产及附属地下室的土地使用权及房产所有权进行评估。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。

二〇二一年四月十三日



# 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 [ ] 申请执行 [ ] 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 [ ] 名下所有的位于唐山书路北区凤宁花园 108 楼 5 门 1001 室房屋及附属地下室的土地使用权及房产所有权。

(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则（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： [ ]

电话： [ ]

被执行人： [ ]

电话： [ ]

主办人：孙 勇

电话：18532583091

二〇二一年三月十八日



(2017)冀02执2-139号

2020-11-16 14:51:22



# 不动产权利及其他事项 登记信息

不动产单元号：130203006004GB00002F00070036

坐落：路北区部东里凤宁花园108楼5门1001号

房地产权登记在第 1 页  
抵押权登记在第 \_\_\_\_\_ 页  
地役权登记在第 \_\_\_\_\_ 页  
预告登记在第 \_\_\_\_\_ 页  
异议登记在第 \_\_\_\_\_ 页  
查封登记在第 2、3 页

## 房地产权登记信息 (独幢、层、套、间房屋)

不动产单元号: 130203006004GB00002F00070036

房地坐落: 路北区部东里凤宁花园108楼5门1001号

内容	业务号	20070920237			
房屋所有权人		唐山凤辉房地产开发 有限公司			
证件种类		身份证			
证件号		——			
房屋共有情况		其它共有			
权利人类型		企业			
登记类型		变更登记			
登记原因		所有权变更登记			
土地使用权人					
独用土地面积 (m <sup>2</sup> )					
分摊土地面积 (m <sup>2</sup> )		22.07			
土地使用期限		2001年03月03日 2071年03月02日			
房地产交易价格 (万元)					
规划用途		住宅			
房屋性质		市场化商品房			
房屋结构		钢筋混凝土结构			
所在层/总层数		10/10			
建筑面积 (m <sup>2</sup> )		158.84			
专有建筑面积 (m <sup>2</sup> )		0			
分摊建筑面积 (m <sup>2</sup> )		0			
竣工时间		2004年12月31日			
不动产权证书号		501001787			
登记时间		2013年12月02日			
权利是否注销		该权利未注销			

## 查封登记信息

不动产单元号: 130203006004GB00002F00070036

内容	业务号	20140904002	20160829098	20161206194	20171117204
查封机关			唐山市开平区人民法院	唐山市中级人民法院	唐山市中级人民法院
查封类型			预查封	查封	查封
查封文件		20140904002.tif	执行裁定书	执行裁定书	执行裁定书
查封文号		(2012)开民执字第121号	(2012)开民执字第121-2号	(2014)唐执字第167号	(2017)冀02执20139号
查封期限			2016年09月03日 2019年09月02日	2016年12月06日 2019年12月06日	2017年11月17日 2020年11月16日
查封范围					
登记时间		2014年09月04日	2016年08月29日	2016年12月07日	2017年11月17日
解封业务号			2019048202	20161230158	
解封机关					
解封文件				执行裁定书	
解封文号				(2014)唐执167号	
登记时间			2019年08月21日	2016年12月30日	
权利是否注销		该权利未注销	该权利已注销	该权利已注销	该权利未注销



## 查封登记信息

不动产单元号: 130203006004GB00002F00070036

内容	业务号	2019048202			
查封机关		唐山市开平区人民法院			
查封类型		续封			
查封文件		执行裁定书			
查封文号		(2012)开民执字第121-2号			
查封期限		2019年08月20日 2022年08月19日			
查封范围		在查封、预查封期间不得办理抵押、转让等权属变更、转移登记手续。			
登记时间		2019年08月21日			
解封业务号					
解封机关					
解封文件					
解封文号					
登记时间					
权利是否注销		该权利未注销			

# 商品房买卖合同



唐山市房产管理局监制

000024

# 商品房买卖合同

(合同编号:唐 凤辉 [2003] 住 字第 69 51)

合同双方当事人:

出卖人: 唐山凤辉房地产开发有限公司

注册地址: 唐山市路北区西窑电厂2号商业楼A段

营业执照注册号: 1302001000978

企业资质证书号: 冀建房开证字第089号

法定代表人: 杨子杰 联系电话: 2222572

邮政编码: 063000

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: \_\_\_\_\_ 邮政编码: \_\_\_\_\_

营业执照注册号: \_\_\_\_\_

法定代表人: \_\_\_\_\_ 联系电话: \_\_\_\_\_

买受人: \_\_\_\_\_

【本人】【法定代表人】姓名                      国籍: 中国

【身份证】【护照】【营业执照注册号】【】                     

地址:                     

邮政编码: \_\_\_\_\_ 联系电话:                     

【委托代理人】【】姓名: \_\_\_\_\_ 国籍: \_\_\_\_\_

地址: \_\_\_\_\_

邮政编码: \_\_\_\_\_ 电话: \_\_\_\_\_



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( 人民 币)每平方米 2920' 元,总金额(大写) 肆千肆百肆拾伍万陆千柒百肆拾陆 元整。(小写) 456746' 元。其中：

房产成交价每平方米 2500' 元,金额(小写) 391050' 元；

土地成交价每平方米 420' 元,金额(小写) 65696' 元。

(2)、该商品房附属用房成交价格为每平方米 880' 元,金额:(小写) 16931' 元,(大写) 壹拾壹万陆千玖百叁拾壹 元整。

第二种、按套(单元)计算,该商品房总价款为( × 币) × 千 × 百 × 拾 × 万 × 千 × 百 × 拾 × 元整。

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 × 代 × 收取的 × , 收取标准为 × , 金额为(小写) × 元,(大写) × 元整。

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

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: 以产权登记面积为准,高低多退少补。

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 x 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。

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

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。

买受人按下下列第 3 种方式按期付款:

1、一次性付款 x

2、分期付款 x

3、其他方式 首付: 273677.75 贷款: 200000 元

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 10 日之内,自本合同规定的应付款期限之第二天起









4、\_\_\_\_\_ x \_\_\_\_\_ ;

5、\_\_\_\_\_ x \_\_\_\_\_ ;

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、除不可抗力等特殊原因外,据实双方协商解决。 ;

2、\_\_\_\_\_ x \_\_\_\_\_ ;

3、\_\_\_\_\_ x \_\_\_\_\_ ;

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 90 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地产权属证书的,双方同意按下列第 3 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、据实双方协商解决。 。

### 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。

买受人为维修提供方便条件。 。

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 屋面铺地砖，露台由顶层居民使用 其它屋面由楼买受人使用。
- 2、该商品房所在楼宇的外墙面使用权 归楼买受人；
- 3、该商品房所在楼宇的命名权 归地办。；
- 4、该商品房所在小区的命名权 归地办。；
- 5、小区内绿地范围由开发商指定的物业公司统一行使使用权 管理权。

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 15 页，一式 5 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 X 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 自本合同生效之日起 30 天内，由出卖人、买受人向 唐山市房产管理局房产交易中心 申请登记、监证。

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】:

【委托代理人】:

(签章)

(签章)

2005 年 4 月 28 日

2005 年 4 月 28 日

本合同执笔人(签字): 李华

签于: 长宁道同安花园售楼部

【他项权利人】(签章):

抵押单位(签章):

108-5-1001  
【法定代表人】

(1)

经办人(签字)

经办人(签章):

李华

\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_ 月 \_\_\_\_ 日

2005 年 4 月 28 日



估价对象实物照片





统一社会信用代码  
91130293058193351T

# 营业执照

(副本)

副本编号: 1-1



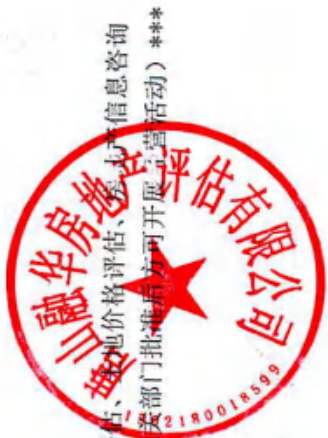
扫描二维码登录  
“国家企业信用  
信息公示系统”  
了解更多登记、  
备案、许可、监  
管信息。

名称 唐山融华房地产评估有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 胡乾锋

经营范围 房地产价格评估贰级、资产评估、土地价格评估、不动产信息咨询  
(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)\*\*\*



注册资本 壹佰万元整

成立日期 2012年12月05日

营业期限 2012年12月05日至 2022年11月30日

住所 河北省唐山市路北区祥和里房管所原所址  
二层201室

登记机关

2021

年 12月 21日



市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国

家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

<http://www.gsxt.gov.cn>

国家企业信用信息公示系统网址:

国家市场监督管理总局监制

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：唐山融华房地产评估有限公司

法定代表人：  
(执行事务合伙人) 胡乾籍

住所：河北省唐山市路北区祥和里房管所原所址二层201室

统一社会信用代码：911302933058193351T

备案等级：贰级

证书编号：冀建价估(唐)42号

有效期：截至2022年12月22日



发证机关(公章)

2019年12月23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.00158620

姓名 / Full name

胡乾锋

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

132428197708210217

注册号 / Registration No.

1320040011

执业机构 / Employer

唐山融华房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2021-7-4

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.00157201

姓名 / Full name

岳立永

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

13026319860914706x

注册号 / Registration No.

1320150090

执业机构 / Employer

唐山融华房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2021-6-25

持证人签名 / Bearer's signature

