



房地产估价报告

估价项目名称：南昌市红谷滩新区绿地国际博览城二期 307#住宅
楼（底层架空）一单元 2404 室住宅用途房地产市
场价值评估报告

估价委托人：南昌市东湖区人民法院司法技术室

房地产估价机构：江西寰宇房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：胡 敏 注册号：3620060004

注册房地产估价师：黄 印 注册号：3620180026

价值时点：2021 年 8 月 4 日

估价报告出具日期：2021 年 8 月 9 日

估价报告编号：赣寰宇（2021）估字第 F80116 号



致估价委托人函

南昌市东湖区人民法院司法技术室：

受贵院委托，我司派专业房地产人员对申请执行人江西银行滨江支行与被执行人胡启益借款合同纠纷一案中涉及的房地产进行了评估，估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

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》、《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》、《人民法院委托评估工作规范》等法律法规，以及《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》等标准规范，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，选用比较法评估房地产价值，并在综合分析影响估价对象房地产价值因素的基础上，经过综合测算，最终确定估价对象于价值时点 2021 年 8 月 4 日的房地产市场价值为 **¥196.36 万元**，大写人民币：**壹佰玖拾陆万叁仟陆佰元整**。

《南昌市商品房买卖合同》编号	买方人	房屋坐落	用途	结构	所在楼层/总楼层	面积 (m ²)	评估单价 (元/平方米)	评估总价 (万元)
1000473012	胡启益	绿地国际博览城二期 307#住宅楼 (底层架空) 一单元 2404 室	住宅	钢混	24/29	114.83	17100	196.36

注：1、估价结果未扣除处置时应缴纳的拍卖费、契税、土地增值税、交易手续费、评估费、发证费等应缴纳的税费。

2、本次估价结果已考虑估价对象房屋室内不可拆除的装修价值（例如：地砖、墙砖、仿瓷等），但未考虑房屋室内可移动设施、家具等用品的价值。

3、本次评估目的为市场价值评估，不考虑抵押权和租赁权对评估价值的影响。

4、本估价报告仅限于南昌市东湖区人民法院司法技术室于申请执行人江西银行滨江支行与被执行人胡启益借款合同纠纷一案使用，不作他用。



5、本估价报告的全文为一个不可分割的整体，报告使用者请详细查阅本报告的估价师声明、估价的假设与限制条件、房地产估价结果报告，以对本报告有一个全面正确的了解。

特此函告。

估价机构法定代表人签章：

江西寰宇房地产土地资产评估有限公司

2021年8月9日



目 录

致估价委托人函.....	1
目录.....	3
估价师声明.....	4
估价假设和限制条件.....	5
房地产估价结果报告.....	7
一、估价委托人.....	7
二、房地产估价机构.....	7
三、估价目的.....	7
四、估价对象.....	7
五、价值时点.....	8
六、价值类型.....	8
七、估价原则.....	8
八、估价依据.....	9
九、估价方法.....	11
十、估价结果.....	12
十一、注册房地产估价师.....	12
十二、实地查勘期.....	12
十三、估价作业期.....	12
附件.....	13



估价师声明

我们郑重声明：

1、我们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、我们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、我们是按照《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）、《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》、《人民法院委托评估工作规范》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、我司估价人员已进行了实地查勘，但仅限于其外观和使用状况。估价人员不承担对估价对象的建筑结构、质量进行调查的责任和其他被遮盖、未暴露及难于触及的部分进行检视的责任。

注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名	签名日期
黄 印	3620180026		2021年8月9日
胡 敏	3620060004		2021年8月9日



估价假设和限制条件

一、估价假设

1、一般假设：（1）本次估价委托人提供了估价对象的《南昌市商品房买卖合同》及《南昌市东湖区人民法院委托鉴定（评估）书》【（2021）东法技委执字第 60 号】，注册房地产估价师对委托方所提供的资料进行了检查但未予以核实，本次估价假定委托方所提供的资料是合法、真实、准确和完整、可在公开市场上自由转让的。

（2）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。

（3）本次估价对房屋安全、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，注册房地产估价师无理由怀疑本次估价对象存在安全隐患且没有经相应的专业机构进行鉴定、检测，本次估价假定估价对象房屋安全性、环境污染等指标在合理范围内。

（4）估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的市场，即自愿的买卖双方、交易双方无任何利害关系，交易的目的是追求各自利益的最大化；交易双方了解交易对象、知晓市场行情；交易双方有较充裕的时间进行交易；不存在特殊买者的附加出价。

2、未定事项假设：至价值时点，估价委托人未能提供估价对象的《国有土地使用证》，估价委托方所提供材料《南昌市商品房买卖合同》中记载土地用途为居住用地，根据此次估价目的，故设定估价对象所占用范围内土地使用权类型为出让，土地登记用途为居住用地，如后期办理《不动产权证书》不符，则需重新评估，特此提醒。

3、背离事实假设：本次估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，在房地产司法鉴定估价中，不考虑拍卖财产上原有的担保物权、其他优先受偿权及查封因素，因原有的担保物权及其他优先受偿权因拍卖而消灭，查封因拍卖而解除，本次评估不考虑估价对象的他项权利状况对其价值的影响。



4、不相一致假设：本次评估不存在不相一致假设。

5、依据不足假设：

至价值时点，由于特殊原因，本次估价相关专业人员未能对估价对象进行入室查勘，根据本次评估目的，本次评估设定估价对象室内装修为毛坯，若以实际不符，本次估价结果须做相应调整，特此提醒。

二、报告使用限制

1、本报告结果仅在本报告说明的估价目的下使用，不得做其他用途。

2、本报告使用者为本次估价委托人，或为估价委托合同中约定的其他报告使用者和国家法律、法规规定的报告使用者。其他任何机构或个人在未经本机构及本次估价委托人许可，不能因得到估价报告而成为估价报告使用者。

3、本报告中所展示的地图、平面图及证件仅是为形象直观地讨论问题，不能作为测量成果以用作他用，也不允许把它们与本报告分开来单独使用。本报告不可作为任何形式的产权证明文件。

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、凡因估价委托人使用估价报告不当而引起的后果，估价机构及估价人员不承担相应的责任。

6、本报告必须经估价机构加盖公章后方可使用，估价机构仅对本报告的原件承担责任，对任何形式的复制件概不认可且不承担责任。

7、本估价报告需经本公司盖章及至少两名专职注册房地产估价师签字盖章后有效，否则，本估价报告的全部或部分复印件均无效。

8、本报告使用期限为一年（自本报告出具之日起计算）。超过报告使用期限使用本报告的，相关责任由报告使用者承担。



房地产估价结果报告

一、估价委托人

委托方：南昌市东湖区人民法院司法技术室

二、房地产估价机构

估价机构：江西寰宇房地产土地资产评估有限公司

住 所：江西省南昌市高新开发区火炬大道 138 号

法定代表人：黄印

估价机构资质级别：壹级

资格证书号：赣建房评字 124 号

联系电话：0791-83888360

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。

四、估价对象

估价对象位于南昌市红谷滩新区绿地国际博览城二期 307#住宅楼（底层架空）一单元 2404 室住宅用途房地产，本次估价包含建筑物及剩余年期的土地使用权市场价值。其实物状况及权益状况如下：

1、实物状况：

（1）土地实物状况描述与分析

估价对象所处宗地位于南昌市红谷滩新区九龙大道 1177 号绿地国际博览城，宗地地势平坦，形状较规则。实际开发程度为宗地外“六通”（通路、通电、供水、排水、通讯、通气），宗地内“六通一平”（通路、通电、供水、排水、通讯、通气、场地平整）。

（2）建筑物实物状况描述与分析

估价对象位于南昌市红谷滩新区绿地国际博览城二期 307#住宅楼（底层架空）一单元 2404 室，用途为住宅，估价对象所在建筑物共 29 层，估价对象位于第 24 层。建筑面积为 114.83 平方米。至价值时点，由于特殊原因，本次估价相关专业人员未能对估价对象进行入室查勘，根据本次评估目的，本次评估设定估价对象室内装修为毛



坏，若以实际不符，本次估价结果须做相应调整，特此提醒，具体装修情况详见《估价对象现状照片》。

2、权益状况

1) 根据估价委托人提供的《南昌市商品房买卖合同》记载，房屋权益状况如下：

《南昌市商品房买卖合同》编号	买方人	房屋坐落	用途	结构	所在楼层/ 总楼层	面积 (m ²)
1000473012	胡启益	绿地国际博览城二期 307# 住宅楼(底层架空)一单元 2404 室	住宅	钢混	24/29	114.83

2) 他项权状况

至价值时点，估价对象已被法院依法查封，根据本次估价目的及委托方要求，本次评估未考虑在估价对象上设定抵押、担保、租赁等其他项权利以及查封等对房地产价值的影响。

五、价值时点

2021 年 8 月 4 日（司法评估委托之日）

六、价值类型

在估价的假设和限制条件下的市场价值。

市场价值：是指评估对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式于价值时点自愿进行交易的金额。

七、估价原则

我们在估价时遵循了以下原则：

1、独立、客观、公正原则：要求注册房地产估价师和房地产估价机构应站在中立的立场上，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。

2、合法原则：要求注册房地产估价师应以估价对象的合法使用、合法处分为前提估价。

3、最高最佳使用原则：要求注册房地产估价师应以估价对象的最高最佳使用为前提估价。



4、替代原则：要求估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。

5、价值时点原则：要求估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。

八、估价依据

(一)国家有关部门颁布的法律法规及相关文件

1、《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日，十三届全国人大三次会议表决通过了《中华人民共和国民法典》，自2021年1月1日起施行）；

2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（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）；

4、《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日中华人民共和国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）；

5、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》财税〔2016〕36号；

6、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（1998年12月27日国务院令 第256号，1999年1月1日施行，根据2011年5月23日国务院令 第588号《国务院关于废止部分行政法规的决定》修正）；

7、《中华人民共和国民事诉讼法》（1991年4月9日第七届全国人民代表大会第四次会议通过，自公布之日起施行，2017年6月27日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十八次会议《关于修改〈中华人民共和国民事诉讼法〉和〈中华人民共和国行政诉讼法〉的决定》第三次修正）；



8、《中华人民共和国城乡规划法》（2007年10月28日中华人民共和国主席令第74号公布，2008年1月1日施行）；

9、《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日中华人民共和国国务院令第55号发布，2010年5月19日起施行）；

10、《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9月1日起施行）；

11、《司法鉴定程序通则》（2015年12月24日司法部部务会议修订通过，2016年3月2日中华人民共和国司法部令第132号发布。自2016年5月1日起施行）；

12、《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号，2018年12月28日印发）。

（二）本次估价依据的技术标准

- 1、《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；
- 2、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；
- 3、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）。

（三）委托人提供的有关资料

- 1.《南昌市商品房买卖合同》复印件；
- 2.《南昌市东湖区人民法院委托鉴定（评估）书》【（2021）东法技委执字第60号】；

（四）估价机构掌握的有关资料

- 1.估价对象所在地自然条件、社会经济条件、行政区划人口等方面的基本情况资料；
- 2.估价对象所在地统计资料；
- 3.估价对象所在地城市规划资料；
- 4.估价对象所在地城市基础设施基本情况资料；

（五）注册房地产估价师实际勘察、调查所获取的资料

- 1.注册房地产估价师实地踏勘和调查收集的有关估价对象权属、



基础设施、宗地条件方面的资料；

2.注册房地产估价师实地踏勘和调查收集的有关估价对象建筑物状况资料；

3.估价对象所在地土地出让转让、土地市场供需状况、商品房买卖、租赁等土地房产交易的市场资料；

4.注册房地产估价师实地拍摄的有关估价对象现状的照片。

九、估价方法

1、估价方法的选用

根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015），通行的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。

估价人员细致地分析了估价对象的特点和实际状况，并研究了估价委托人提供及估价方所掌握的资料后，按照估价技术路线的思路，采用比较法测算估价对象的价值。理由如下：

（1）选用方法的理由

根据《房地产估价规范》及经估价人员的市场调查，估价对象所在区域近期内同类型用房交易案例较丰富，故本次评估选用比较法测算估价对象价格。

（2）未选用方法的理由

假设开发法：估价对象为已开发完成住宅房地产，再投资开发潜力不高，故不宜选用假设开发法进行估算。

成本法：估价对象为住宅用房，采用成本法进行评估会一定程度上低估估价对象的价值，故不宜选用成本法进行估算。

收益法：估价对象为住宅用房，周边相同区位及状况的出租房地产极少无法算出预期收益，故不宜选用收益法进行估算。

2、选用估价方法简介

（1）比较法

比较法是将估价对象与价值时点有过交易的类似房地产进行比较，对于这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算对象的



客观合理价格或价值的方法。

比较法公式：

估价对象比准价格=可比实例价格×交易日期修正×交易情况修正×房地产状况调整。

十、估价结果

估价人员在认真分析估价委托人提供的资料，以及注册房地产估价师现场查勘和市场调查取得资料的基础上，对影响估价对象房地产价值的因素进行了综合分析，采用适当的估价方法测算，确定估价对象在价值时点 2021 年 8 月 4 日的房地产市场价值为 **¥196.36 万元**，大写人民币：**壹佰玖拾陆万叁仟陆佰元整**。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
黄 印	3620180026		2021 年 8 月 9 日
胡 敏	3620060004		2021 年 8 月 9 日

十二、实地查勘期

2021 年 8 月 4 日

十三、估价作业期

2021 年 8 月 4 日至 2021 年 8 月 9 日



附件

1. 估价对象位置图
2. 估价对象现状照片
3. 《南昌市东湖区人民法院委托鉴定（评估）书》【（2021）东法技委执字第 60 号】
4. 《南昌市商品房买卖合同》复印件
5. 估价机构营业执照复印件
6. 估价机构资格证书复印件
7. 估价师资格证书复印件

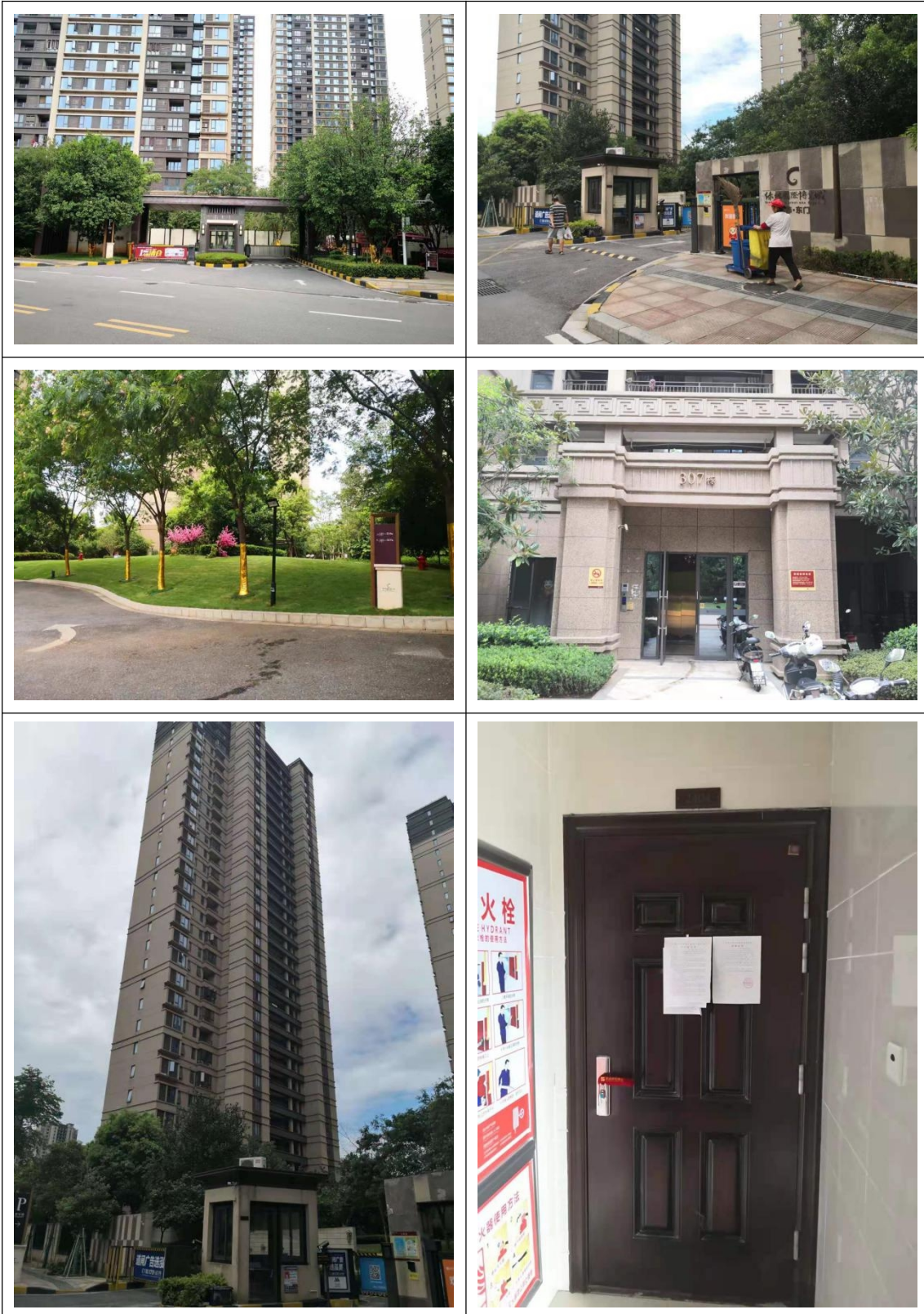


估价对象地理位置示意图





估价对象现状照片







南昌市东湖区人民法院
委托鉴定（评估）书

（2021）东法技委执字第 60 号

江西寰宇房地产土地资产评估有限公司：

兹有申请执行人江西银行滨江支行与被执行人胡启益借款合同纠纷一案，现申请执行人江西银行滨江支行提出申请，需委托你单位进行司法鉴定。现将有关材料送去，请指派专业技术人员进行鉴定，作出书面鉴定意见（五份）。（备注：请在十个工作日内出具鉴定意见）

鉴定（评估）事项：评估南昌市红谷滩新区九龙大道 1177 号绿地国际博览城二期 307#住宅楼（底层架空）1 单元 2404 室房产。

附送材料：

申请人代理人：熊经理

电话：18970020808

被执行人：胡启益

电话：13807041558

经办法官：朱健

电话：0791-86807550

司法技术室：戴坚

电话：0791-88681043





编号: 1000473012 项目地址: 南昌市红谷滩新区九龙大道1177号[绿地国际博览城] 012

南昌市商品房买卖合同



1000473012

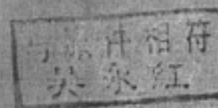


360100000000178635



卖方人: 南昌绿地申博置业有限公司

买方人: 胡启益



房屋坐落: 绿地国际博览城二期307#住宅楼(底层架空)一单元2404室

南昌市房产管理局监制

第1页/共29页(合同编号: 1000473012)



013

商品房买卖合同

合同双方当事人:

-----以下是卖方人信息-----

出卖人: 南昌绿地申博置业有限公司

注册地址: 南昌市红谷滩新区怡园路101支路68号

邮政编码: 330068

营业执照注册号: 360125110001710

企业资质证书: 赣建房开字5946-1/2

法定代表人: 孙志文

联系电话: 0791-85895617

委托代理人:

联系电话:

地址:

邮政编码:

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:

与原件相符
关永红

-----以下是买方人信息-----

买受人: 胡启益

【本人】姓名: 胡启益

第4页/共29页(合同编号: 1000473012)



国籍： 中国

014

身份证： 360122196009025419

地址： 江西南昌市新建县大塘乡上庄村双塘自然村34号

邮政编码： 330000

联系电话： 13807041558

委托/法定代理人 姓名：

国籍： 中国

邮政编码：

联系电话：

地址：

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协议如下协议：

第一条 项目建设依据。

出卖人以 出让 方式取得位于 南昌市红谷滩新区九龙大道1177号[绿地国际博览城] 号为洪土国用（登红2014）第D832号 的地块的土地使用权，土地使用权出让合同号 3601002014B10481 。

该地块土地面积为：37286.19 平方米，规划用途为：居住用地，土地
使用年限自 2014-03-20 至 商业：2054年3月19日住宅：2084年3月19日

该地块 已有 抵押，抵押期为：2014-11-17 至 2015-11-16 。



出卖人经批准，在上述地块上建设商品房，现定名：绿地国际博览城
建筑工程规划许可证号为：建字第360100201400813号，施工许可证号为：洪建委施字
01411280101号 。

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，预售商品房批准机关为南昌市房产管理局，商
房预售许可证号为 [2014]25056 。

第5页/共29页(合同编号：1000473012)



第三条 买受人所购商品房的基本情况。

买受人所购买的商品房（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 二期307#住宅楼（底层架空） 【株】 一单元 【单元】 24 【层】 24
（户型：3室2厅1厨2卫2阳）。

该商品房的用途为 成套住宅，属 钢筋混凝土结构，层高为 3.0米，建筑层数地上 29 层，地下 0 层。

该商品房阳台是 非封闭式。

该商品房 合同约定 建筑面积共 114.83 平方米（预测面积），其中，套内建筑面积 90.11 平方米，公共部位与公用房屋分摊建筑面积 24.72 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（主要描述2.2米以下的房屋用途、面积和性质）

第四条 计价方式与价款。

出卖人与买受人约定按建筑面积计算方式计算该商品房价款：

该商品房单价为（人民币）每平方米 7528.33 元，总金额（人民币）

大写：捌拾陆万肆仟肆佰柒拾捌 元整。

附属用房单位售价为（人民币）每平方米 0.0 元，总金额（人民币）

大写：零 元整。

出卖人不得再向买受人价外收费。

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。

第6页/共29页（合同编号：1000473012）



015

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 壹 种方

行处理：

一、双方自行约定：

(1) 由双方自行约定，面积误差据实结算房价款，多退少补；

(2) ；

(3) ；

(4) ；

二、双方同意按以下原则处理：

(1) 面积误差比绝对值在3%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

按 中国人民银行公布的同期活期存款 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%）

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

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

人退还买受人；绝对值超出3%部分的房价款由出卖人双倍退还买受人。

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 其它方式 方式按期付款；

银行按揭：买受人应于2015年1月23日前支付房款贰拾陆万肆仟肆佰柒拾

元，银行按揭客户应于2015年1月25日前提供完整的银行按揭所需材料，剩

款应于2015年1月25日付清余款陆拾万元整，违者视同违约。

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 壹 种方式处理：

264478

与原件相符
吴永红

600000



(1) 逾期在 30 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 壹 的违约金，合同继续履行。

(2) 逾期超过 30 日后，出卖人有权解除合同。出卖人解除合同的，买受人按应付款的 0.5 % 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，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、

第八条 交付期限。

出卖人应当在 2017-02-23 日前，依照国家和地方人民政府的有关规定，将具备下列第 贰 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、

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、见补充条款第五条；
- 3、。

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该商品房交付买受人使用，按下列第 壹 种方式处理：

第8页/共29页(合同编号：1000473012)



016

1、按逾期时间，分别处理（不作累加）：

(1) 逾期不超过 30 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 30 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 1.5 % 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 （该比率不小于第（1）项中的比率）的违约金。

2、

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、户型、空间尺寸、朝向；

(2) ；

(3) ；

(4) ；

(5) ；

(6) ；

(7) 。

与原件相符
聂永红

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买受人，并按 中国人民银行公布的同期活期存款 利率付给利息。买受人不退房的，应当与出卖人另行补充协议。



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。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：

见补充条款第陆条

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。

注：全部责任指全额退还买受人的全部已付购房款，补偿相应的利息损失，按中国人民银行公布的同期活期存款利率计算。

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。未达到约定标准的，买受人有要求出卖人按照下述第 贰 种方式处理：

- 1、出卖人赔偿双倍的装饰、设备差价。
- 2、见补充条款第柒条。
- 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、公共配套建筑达到使用条件：

- 1、通水（交房时）；
- 2、通电（交房时）；
- 3、有线电视、网络、电话具备开通条件，交付后由买受人自行申报开通



017

自理。；

4、；

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、双方协商解决；

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 180 日内，将办理权属登记需由出卖人提供的资料
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权属证书

双方同意按下列第 壹 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 30 日内将买受人已付房价
还给买受人，并按已付房价款的 1 %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、见补充条款第捌条

与原件相符
吴永红

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
品住宅支付使用之日起，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、
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
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

补充条款第玖条

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

归出卖人所有；

2、该商品房所在楼宇的外墙使用权

：

3、该商品房所在楼宇的命名权

归出卖人所有；

4、该商品房所在小区的命名权

归出卖人所有；

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房屋主体结构、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房屋公摊面积承担义务。

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；协商不成按下述第 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，空白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25页，一式五份，具有同等法律效力，合同由出卖人一份，买受人一份，市房屋产权交易管理处、市房屋商品化办公室、房地管理局各一份。



第二十三条 本合同自双方签订之日起生效。

018

第二十四条 商品房预售的，自本合同生效之日起30天内，由出卖人向南昌市房产局申请登记备案。

出卖人(签章):



买受人(签章): **胡启益**

胡启益

法定代表人: **文孙**

印志

【法定代表人】:

委托代理人:

(签章)

【委托代理人】:

[]

(签章)

订时间: 2015-01-23

签订时间: 2015-01-23

于: 南昌

签于: 南昌

记备案意见:

卖方人: 南昌绿地申博置业有限公司

买方人: 胡启益

房屋坐落: 绿地国际博览城二期307#住宅楼(底层架空)

建筑面积: 114.83 (平方米)

合同总金额: 捌拾陆万肆仟肆佰柒拾捌 (元)

合同单价: 7528.33 (元/平方米)

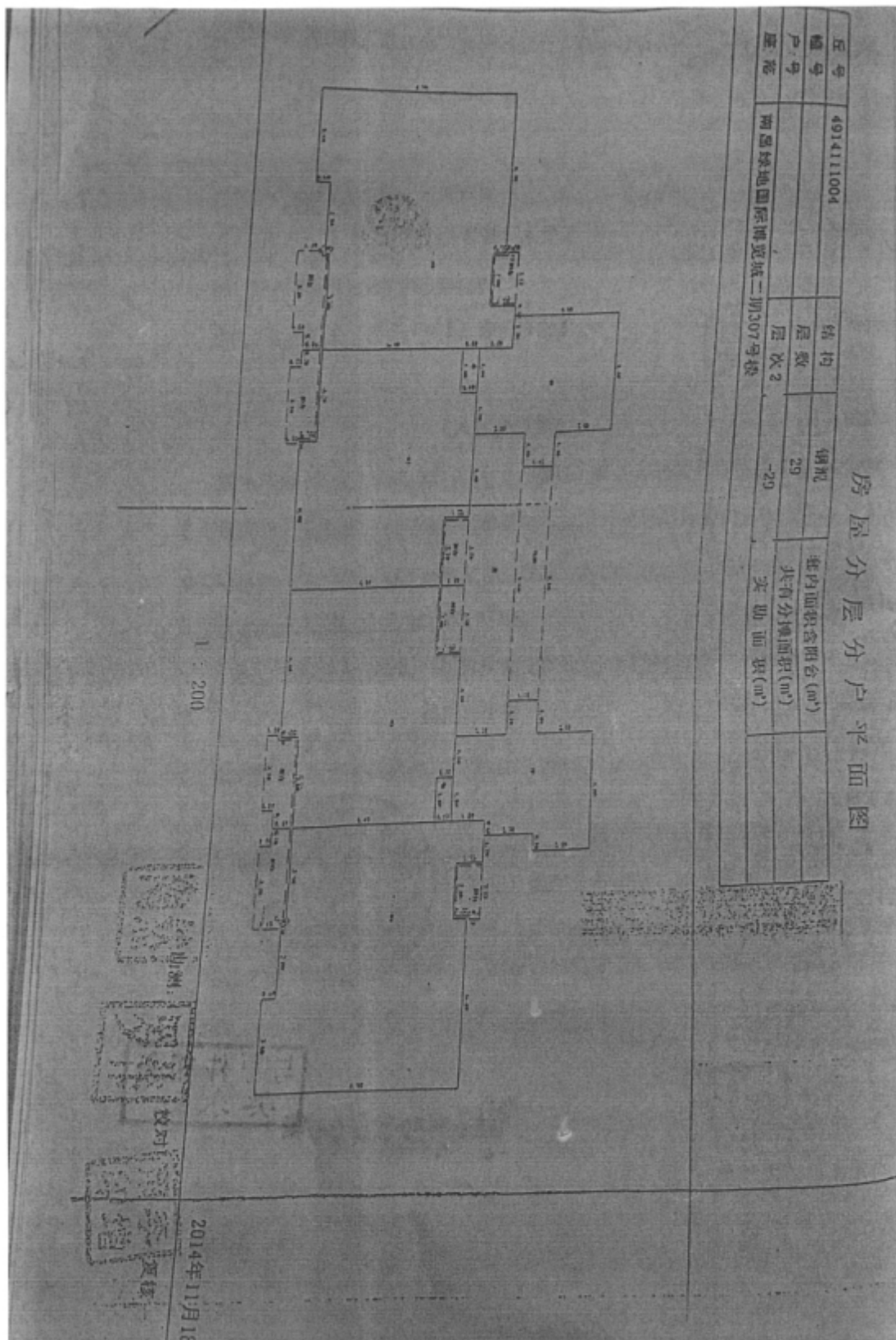


办人:

陈宇

2015年2月12日

与原件相符
吴永红





证照编号:A062028918



营业执照

(副本) 1-1

统一社会信用代码
913601067697853961

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、报
管信息。



名称	江西寰宇房地产土地资产评估有限公司	注册资本	贰佰万元整
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)	成立日期	2005年01月26日
法定代表人	黄印	营业期限	2005年01月26日至长期
经营范围	许可项目：工程造价咨询业务，测绘服务（依法须经批准的项目须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）一般项目：房地产评估，资产评估，房地产咨询，社会稳定风险评估，政府采购代理服务，工程管理服务，土地整治服务，环境咨询服务，土地调查评估服务，市场营销策划，信息咨询（不含许可类信息咨询服务），规划设计管理，矿业权评估服务（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）		
住所	江西省南昌市高新开发区火炬大道138号		



登记机关

2021年07月01日

国家企业信用信息公示系统网址：<http://www.gsxt.gov.cn>

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

国家市场监督管理总局监制



公司变更通知书

江西寰宇房地产土地资产评估有限公司经我局办理变更登记，其注册号/统一社会信用代码为913601067697853961，现将变更项目通知如下：

变更类别	变更前内容	变更后内容	核准日期
法定代表人变更	赵爽	黄印	2021-07-01
经营范围变更	房地产策划；房地产信息咨询；房地产评估咨询；土地评估咨询；房地产经纪；资产评估；工程技术咨询服务；测绘服务；汽车检测服务。（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）	许可项目：工程造价咨询业务，测绘服务（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）一般项目：房地产评估，资产评估，房地产咨询，社会稳定风险评估，政府采购代理服务，工程管理服务，土地整治服务，环保咨询服务，土地调查评估服务，市场营销策划，信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务），规划设计管理，矿业权评估服务（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）	2021-07-01
投资人(股权)变更	黄印, 曹建斌, 赵爽, 张硕	曹建斌, 陈岚凤, 黄印, 胡敏	2021-07-01



主要人员变更(董事会成员、监事、经理变更)	姓名: 赵爽, 职务: 执行董事; 姓名: 赵爽, 职务: 经理; 姓名: 黄印, 职务: 监事;	姓名: 胡敏, 职务: 监事; 姓名: 黄印, 职务: 执行董事; 姓名: 黄印, 职务: 经理;	2021-07-01
-----------------------	---	---	------------

登记机关:
2021年07月01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.



发证机关
No. 00241192

姓名 / Full name
胡敏

性别 / Sex
男

身份证件号码 / ID No.
362123198010080332

注册号 / Registration No.
3620060004

执业机构 / Employer
江西寰宇房地产土地资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry
2021-11-22

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.



发证机关
No. 00250099

姓名 / Full name
黄印

性别 / Sex
男

身份证件号码 / ID No.
362524198707026051

注册号 / Registration No.
3620180026

执业机构 / Employer
江西寰宇房地产土地资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry
2024-6-22

持证人签名 / Bearer's signature

