

# 房地产估价报告

估价报告编号：正达评估法字第 2107005 号

估价项目名称：郭喜娟位于威县东方茗苑小区 B1 号楼 2 单元 801  
室住宅及储藏间市场价值评估

估价委托人：威县人民法院

房地产估价机构：河北正达房地产评估事务所有限责任公司

注册房地产估价师：王新博（注册号：1320160123）

李 红（注册号：1320200156）

估价报告出具日期：2021 年 7 月 26 日



# 房地产估价报告

估价报告编号：正达评估法字第 2107005 号

估价项目名称：郭喜娟位于威县东方茗苑小区 B1 号楼 2 单元 801  
室住宅及储藏间市场价值评估

估价委托人：威县人民法院

房地产估价机构：河北正达房地产评估事务所有限责任公司

注册房地产估价师：王新博（注册号：1320160123）

李 红（注册号：1320200156）

估价报告出具日期：2021 年 7 月 26 日

## 致估价委托人函

威县人民法院:

接受贵院委托,我们对郭喜娟位于威县东方茗苑小区 B1 号楼 2 单元 801 室住宅及储藏间在价值时点的价值进行了评估。

一、**估价对象:** 估价对象为 1 套住宅及储藏间,位于威县东方茗苑小区 B1 号楼,买受人为郭喜娟,住宅建筑面积 118.18 平方米,储藏间建筑面积 24.04 平方米。

二、**估价目的:** 为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

三、**价值时点:** 2021 年 7 月 12 日,现场勘察日。

四、**价值类型:** 公开市场价值。

五、**估价方法:** 采用比较法和收益法进行评估。

六、**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,在认真分析现有资料的基础上,采用比较法和收益法进行测算,结合估价经验和对影响房地产价值因素的综合分析,确认估价对象在价值时点的市场价值为 RMB60.55 万元,大写人民币陆拾万伍仟伍佰元整,住宅单价 4310 元/平方米、储藏间单价 4000 元/平方米。

七、**特别提示:**

- 1、本报告评估结果为房地合一价值。
- 2、本次评估交付估价委托人评估报告原件四份,报告复印件无效。
- 3、报告使用人在使用本报告之前须对报告全文,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。
- 4、本估价报告应用的有效期,自出具估价报告之日起一年内有效。

(此页无正文)

河北正达房地产评估事务所有限责任公司

法定代表人签字:



二〇二一年七月二十六日

# 目 录

估价师声明 .....	1
估价的假设和限制条件 .....	2
房地产估价结果报告 .....	5
一、估价委托人 .....	5
二、房地产估价机构 .....	5
三、估价目的 .....	5
四、估价对象 .....	5
五、价值时点 .....	8
六、价值类型 .....	8
七、估价原则 .....	8
八、估价依据 .....	8
九、估价方法 .....	10
十、估价结果 .....	11
十一、注册房地产估价师 .....	11
十二、实地查勘期 .....	11
十三、估价作业日期 .....	11
十四、估价报告应用的有效期 .....	11
附件 .....	12

## 估价师声明

我们郑重声明:

1、我公司注册房地产估价师王新博、李红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,也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

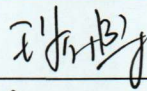
4、我公司注册房地产估价师王新博、李红已于2021年7月12日对本估价报告中的估价对象的室内外状况、使用情况及其周边环境进行实地查勘;依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)等有关房地产估价标准的规定进行估价工作,撰写本估价报告。

5、本次估价由我公司房地产估价师独立完成,没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

6、本估价报告由河北正达房地产评估事务所有限责任公司负责解释。

7、如当事人对此报告有异议,自收到此报告之日起5日内,以书面形式通过法院向我公司提出。

8、参加本次估价的注册房地产估价师签名

姓名	注册号	签名	签名日期
王新博	1320160123		2021年7月26日
李红	1320200156		2021年7月26日

## 估价的假设和限制条件

### 一、本次估价的一般假设

1、本报告评估中所依据的威县人民法院委托书、商品房买卖合同(预售)由估价委托人提供,资料提供方对资料的合法性、真实性、准确性和完整性负责,所依据的因资料失实造成评估结果有误的,评估机构和评估人员不承担任何责任。注册房地产估价师对估价所依据的资料进行了审慎检查,本估价报告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。未考虑估价对象的连带负债及评估范围以外的法律问题。

3、注册房地产估价师已经关注了房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素,经过实地查勘并依据常规判断,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,以估价对象不存在安全隐患、可以安全使用为假设前提。

4、价值时点,估价对象所在建筑物已竣工。但估价对象尚未交房,尚未办理不动产权证书。

5、本次评估未考虑抵押、担保、查封、租赁、纠纷等因素的影响。

6、本次评估是以估价对象能够有效使用为假设前提。

7、在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

8、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。

## 二、不确定事项假设

1、本次估价结果未考虑国家宏观政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结果的影响。

2、本报告评估结果是根据公开、公平的市场原则确定的，未考虑将来可能承担的抵押、担保等事宜，以及特殊交易方式的影响。

## 三、背离实际情况假设

价值时点，估价对象设有抵押权且被查封。本次评估未考虑抵押、担保、查封、租赁、纠纷等因素的影响。

## 四、不相一致假设

无。

## 五、依据不足假设

价值时点，估价对象尚未办理不动产权证书。本次评估估价对象的建筑面积依据商品房买卖合同（预售）。如与实不符，最终估价对象的建筑面积以不动产部门的确认为准，本报告需作相应调整。

## 六、估价报告限制条件

1、本报告所得出的估价结果内涵只包含房地产价值及附着于估价对象内部不可移动或为满足使用功能必须配备的设施、设备的价值。

2、本项评估仅对估价对象价值做出合理估价，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。

3、本次评估按既定目的提供给估价委托人使用，即为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。若改变评估目的及使用条件需重新评估。



4、本报告评估结果仅作为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不得作其它用途。

5、本评估报告结果有效期自出具评估报告日起一年内有效。随着时间推移，房地产市场状况和估价对象自身情况发生变化，评估对象的市场价值将发生相应变化，评估结果也需做相应调整。

6、未经评估机构同意，本报告不得向估价委托人、相关方和评估报告审查部门之外的单位和个人提供，报告的全部或部分内容不得在任何公开媒体上发表。

7、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。

8、本报告书的附件，为本报告书的有机组成部分，与本报告正文具有同等法律效力。

## 房地产估价结果报告

### 一、估价委托人

估价委托人：威县人民法院

### 二、房地产估价机构

河北正达房地产评估事务所有限责任公司

住所：石家庄市桥西区中山西路 188 号中华商务 A 座 7 楼

法定代表人：张建军

估价资质等级：壹级

估价机构备案证书编号：冀建房估（石）11 号

估价机构备案证书有效期限：截至 2022 年 5 月 20 日

联系人：张昕/张建军

联系电话：0311-85366366/85518888/85519666

邮编：050000

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

#### （一）估价对象范围

估价对象为 1 套住宅及储藏间，位于威县东方茗苑小区 B1 号楼，买受人为郭喜娟，住宅建筑面积 118.18 平方米，储藏间建筑面积 24.04 平方米。

本次评估估价对象的范围为房地一体。

#### （二）估价对象基本情况

##### 1、登记状况

依据估价委托人提供的商品房买卖合同（预售），估价对象的买受人为郭喜娟，坐落为威县东方茗苑小区 B1 号楼。B1 号楼为 1 栋地上 11 层、地下 1

层框架剪力墙结构单元式楼房，估价对象为该楼 2 单元 801 室住宅用房，所在楼层为第 8 层，建筑面积 118.18 平方米。配套储藏间为该楼的 6 号储藏间，所在楼层为地上第 1 层，建筑面积 24.04 平方米。土地用途为商业、住宅用地，土地使用权终止日期为 2083 年 8 月 7 日。

## 2、权益状况

估价对象为 1 套住宅及配套储藏间，买受人为郭喜娟，估价对象尚未交房，尚未办理不动产权证书。土地所有权属国家所有，土地使用权类型为出让，至价值时点，土地剩余使用年限 62.07 年。价值时点，估价对象设有抵押权且被查封。本次评估未考虑抵押、担保、查封、租赁、纠纷等因素的影响。

## 3、实物状况

### (1) 房屋状况

估价对象所在的东方茗苑 B1 号楼为 1 栋地上 11 层、地下 1 层框架剪力墙结构的单元式楼房，2020 年建成，共 2 个单元，1 层为车库及储藏间，2-11 层为住宅，该楼外墙面真石漆，局部乳胶漆。

估价对象住宅为该楼 2 单元的第 8 层的 801 室，户型为三室二厅，建筑面积 118.18 平方米，室内为毛坯，断桥铝外窗，入户防盗门，设给排水、照明、燃气、暖气、电梯、楼宇对讲门等设施。

估价对象储藏间为该楼地上 1 层的 6 号储藏间，室内墙面和顶棚抹灰，水泥地面，卷闸门，设照明等设施。

估价对象所在建筑物基础无沉降情况，维护保养状况较好，为完好建筑物。估价对象所在小区环境较好，物业管理服务较好。估价对象现尚未交房。

### (2) 土地状况

估价对象位于威县世纪大街西侧、朝阳路以南东方茗苑，土地用途为商业、住宅用地，土地使用权类型为出让，土地使用权终止日期为 2083 年 8 月 7 日。估价对象所在的小区宗地外实际开发程度为通路、通电、通讯、通上水、通下水、通气等，宗地红线内实际开发程度为“七通”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通暖、通气）及宗地红线内场地平整，基础设施完善。该小区整宗地地势平坦，形状较规则，便于利用。

### （三）区位状况

区位状况包括估价对象所处的位置、交通、外部配套设施、周围环境等。

- 1、位置：估价对象位于威县东方茗苑小区。
- 2、交通：估价对象所在区域内有世纪大街、朝阳路等多条道路，交通条件较便利。
- 3、外部配套设施：估价对象周边基础设施达到通路、通电、通讯、通上水、通下水、通气等，基础设施较完善。
- 4、周围环境：估价对象所处区域内有朝阳小区、花园小区、和安小区、鑫源小区、顺城国际等住宅小区，区域内有立新超市、联华购物广场、天和超市（朝阳东路店）、家乐福超市等商业，住宅、商业聚集度较高。大气环境无污染，人文环境较好。估价对象所在小区环境较好，物业管理服务较好。
- 5、周围配套设施
  - （1）学校：实验中学、威县第一小学、威县朝阳路小学等。
  - （2）医院：威县第二人民医院、威县义和医院等。
  - （3）银行：河北省农村信用社（李寨分社）、邢台银行（威县顺城路支行）、河北省农村信用合作社（威县农村信用合作联社营业部）等。
- 6、其他：威县法治文化公园。

五、价值时点：2021年7月12日。

六、价值类型：公开市场价值。

七、估价原则：本评估报告在遵循独立客观、公正、公平、公开原则的前提下，结合评估目的对估价对象的价格进行评估。具体依据如下原则：

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。

5. 最高最佳利用原则。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，包括最佳的用途、规模、档次等。

## 八、估价依据

(一) 全国人大、国务院及有关部门颁布的有关法律、法规及规章

1. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第十三届第32号，2019年8月26日中华人民共和国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）；

2. 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第十三届第32号，2019年8月26日中华人民共和国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）；

3. 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代

表大会第三次会议通过)；

4、《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，2016年12月1日)；

5、《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)。

#### (二) 有关技术标准

- 1、中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》；
- 2、中华人民共和国国家标准 GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》；
- 3、《人民法院委托评估工作规范》(法办〔2018〕273号)。

#### (三) 地方政府及有关部门颁布的有关法规、条例、文件、通知及标准

- 1、《河北省建筑工程技术经济指标》；
- 2、《河北省建筑工程预算综合计价》；
- 3、《全国统一建筑工程基础定额河北省消耗量定额》(HEBGYD-A-2012)；
- 4、《全国统一建筑装饰装修工程消耗量定额河北省消耗量定额》(HEBGYD-B-2012)；
- 5、《河北省建筑、安装工程概算费用定额》；
- 6、国家、省、市的其他有关规定。

#### (四) 估价委托人及有关方提供的有关资料

- 1、威县人民法院委托书复印件；
- 2、商品房买卖合同(预售)复印件；

#### (五) 评估人员现场勘查搜集的有关资料

- 1、现场查勘资料及影像资料；
- 2、估价机构掌握的房地产市场资料；
- 3、估价对象所处区域状况资料；

- 4、估价对象自身条件资料;
- 5、估价对象坐落示意图;
- 6、估价对象图片;
- 7、估价人员实地踏勘、调查、收集的其他资料;
- 8、房地产估价机构、注册房地产估价师掌握和搜集的估价所需资料。

## 九、估价方法

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。估价人员在认真分析所掌握的资料并对估价对象及邻近类似房地产进行实地查勘、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,根据本报告估价目的和估价对象的具体特点,本次采用比较法和收益法进行评估。

1、比较法是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。估价对象价格=可比实例价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数。

2、收益法是预测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。本次评估采用“持有加转售模式”进行估价,即利用持有期内的期间收益和期末转售收益,选用相应的收益法公式来估价,其基本计算公式为:

$$\text{估价对象收益价格} V = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+Y_i)^i} + \frac{V_t}{(1+Y_t)^t}$$

式中:V—收益价值(元/m<sup>2</sup>);

A<sub>i</sub>—期间收益(元/m<sup>2</sup>);

V<sub>t</sub>—期末转售收益(元/m<sup>2</sup>);

$Y_i$ —未来第*i*年的报酬率(%)；

$Y_t$ —期末报酬率(%)；

$t$ —持有期(年)。

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，在认真分析现有资料的基础上，采用比较法和收益法进行测算，结合估价经验和对影响房地产价值因素的综合分析，确认估价对象在价值时点的市场价值为 RMB60.55 万元，大写人民币陆拾万伍仟伍佰元整，住宅单价 4310 元/平方米、储藏间单价 4000 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
王新博	1320160123	王新博	2021年7月26日
李红	1320200156	李红	2021年7月26日

十二、实地查勘期：2021年7月12日。

十三、估价作业日期：2021年7月12日至2021年7月26日。

十四、估价报告应用的有效期：自出具估价报告之日起一年内有效。

河北正达房地产评估事务所有限责任公司

二〇二一年七月二十六日





## 附 件

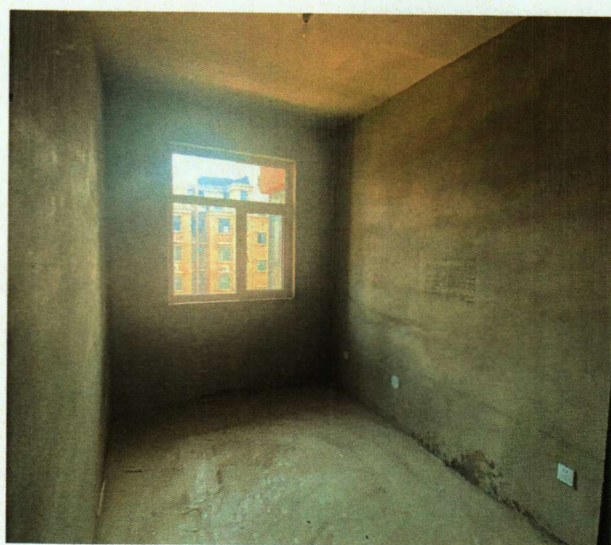
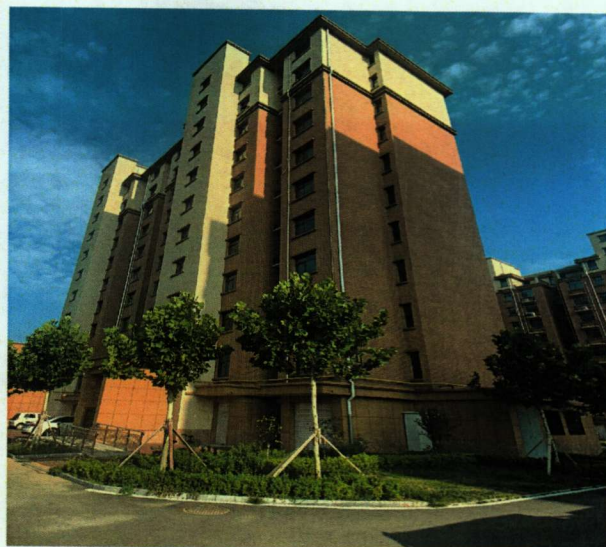
本报告书附件共七件，为本报告书的有机组成部分，与本报告正文具有同等法律效力。

- 附件一 估价对象位置图
- 附件二 估价对象实地查勘相关照片
- 附件三 威县人民法院委托书复印件
- 附件四 商品房买卖合同（预售）复印件
- 附件五 房地产估价机构备案证书复印件
- 附件六 评估方企业营业执照复印件
- 附件七 执业人员资格证书复印件

# 估价对象位置图 (邢台市威县)



## 估价对象相关照片



# 威县人民法院 委托书

(2021)冀0533执18号

河北正达房地产评估事务有限责任公司：

我院在执行申请人屈子英与被执行人张芝建提供劳务者受害责任纠纷一案中，需确定下列财产的处置参考价。依照《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》第二条、第十四条、第十七条、第十九条规定，委托你机构对财产进行评估，请你机构在收到本委托书之日起三十日内出具评估报告。评估报告应当载明评估财产的基本情况、评估方法、评估标准、评估结果以及有效期等内容。不能在期限内完成评估的，应当在期限届满五日前申请延长期限，延期次数不超过两次，每次不超过十五日。

需评估的财产如下：

被执行人张芝建妻子郭喜娟名下位于威县东方茗苑小区B1号楼2单元801室房产及配套储藏间。



承办人：高凤楼 联系电话：17703391256

联系人：史养栋 联系电话：17703398351

本院地址：威县光明路

邮 编：054700

B1-2  
已备案

GF-2014-0171

合同编号：YS2019017782

# 商品房买卖合同

出卖人： 河北芳盛房地产开发有限公司

买受人： 郭喜娟

中华人民共和国住房和城乡建设部  
中华人民共和国国家工商行政管理总局 制定

二〇一四年四月

目 录

- 第一章 合同当事人
- 第二章 商品房基本状况
- 第三章 商品房价款
- 第四章 商品房交付条件与交付手续
- 第五章 面积差异处理方式
- 第六章 规划设计变更
- 第七章 商品房质量及保修责任
- 第八章 合同备案与房屋登记
- 第九章 前期物业管理
- 第十章 其他事项

威县商品房买卖合同  
(GF-2014-0171)

威县商  
(GF-2014-0171)

商品房买卖合同  
(GF-2014-0171)

说明

威县商品房买卖合同  
(GF-2014-0171)

1. 本合同文本为示范文本，由中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国国家工商行政管理总局共同制定。各地可在有关法律法规、规定的范围内，结合实际情况调整合同相应内容。

2. 签订本合同前，出卖人应当向买受人出示《商品房预售许可证》及其他有关证书和证明文件。

3. 出卖人应当就合同重大事项对买受人尽到提示义务。买受人应当审慎签订合同，在签订本合同前，要仔细阅读合同条款，特别是审阅其中具有选择性、补充性、修改性的内容，注意防范潜在的市场风险和交易风险。

4. 本合同文本【】中选择内容、空格部位填写内容及其他需要删除或添加的内容，双方当事人应当协商确定。【】中选择内容，以划√方式选定；对于实际情况未发生或双方当事人不作约定时，应当在空格部位打×，以示删除。

5. 出卖人与买受人可以针对本合同文本中没有约定或者约定不明确的内容，根据所售项目的具体情况在相关条款后的空白行中进行补充约定，也可以另行签订补充协议。

6. 双方当事人可以根据实际情况决定本合同原件的份数，并在签订合同时认真核对，以确保各份合同内容一致；在任何情况下，出卖人和买受人都应当至少持有一份合同原件。

威县商品房买卖合同  
(GF-2014-0171)

威县商  
(GF-2014-0171)

商品房买卖合同  
(GF-2014-0171)

威县商品房买卖合同  
(GF-2014-0171)

威县商品房买卖合同  
(GF-2014-0171)

威县商  
(GF-2014-0171)

## 专业术语解释

1. 商品房预售：是指房地产开发企业将正在建设中的取得《商品房预售许可证》的商品房预先出售给买受人，并由买受人支付定金或房价款的行为。
2. 法定代理人：是指依照法律规定直接取得代理人的人。
3. 套内建筑面积：是指成套房屋的套内建筑面积，由套内使用面积、套内墙体面积、套内阳台建筑面积三部分组成。
4. 房屋的建筑面积：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2.20M以上（含2.20M）的永久性建筑。
5. 不可抗力：是指不能预见、不能避免并不能克服的客观情况。
6. 民用建筑节能：是指在保证民用建筑使用功能和室内热环境质量的前提下，降低其使用过程中能源消耗的活动。民用建筑是指居住建筑、国家机关办公建筑和商业、服务业、教育、卫生等其他公共建筑。
7. 房屋登记：是指房屋登记机构依法将房屋权利和其他应当记载的事项在房屋登记簿上予以记载的行为。
8. 所有权转移登记：是指商品房所有权从出卖人转移至买受人所办理的登记类型。
9. 房屋登记机构：是指直辖市、市、县人民政府建设（房地产）主管部门或者其设置的负责房屋登记工作的机构。
10. 分割拆零销售：是指房地产开发企业将成套的商品住宅分割为数部分分别出售给买受人的销售方式。
11. 返本销售：是指房地产开发企业以定期向买受人返还购房款的方式销售商品房的行为。
12. 售后包租：是指房地产开发企业以在一定期限内承租或者代为出租买受人所购该企业商品房的方式销售商品房的行为。



威县商品房买卖合同  
(GF-2014-0171)

威县商:  
(GF-2014-0171) 已备案

商品房买卖合同 商品房买卖合同 商品房买卖合同  
14-0171 (GF-2014-0171)  
(预售)

出卖人向买受人出售其开发建设的房屋，双方当事人应当在自愿、平等、公平及诚实信用的基础上，根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律、法规的规定，就商品房买卖相关内容协商达成一致意见，签订本商品房买卖合同。

商品房买卖合同 威县商品房买卖合同  
14-0171) 第一章 合同当事人 (GF-2014-0171)

出卖人: 河北芳盛房地产开发有限公司

通讯地址: 徐水县新兴路南侧(河北省保定市东方造纸有限公司办公楼四楼)

邮政编码: 072550

营业执照注册号: 911306095700898879

企业资质证书号: 冀建房开保字第937号

法定代表人: 刘振勇 联系电话: 03195968188

委托代理人: × 联系电话: ×

委托销售经纪机构: ×

通讯地址: ×

邮政编码: ×

营业执照注册号: ×

经纪机构备案证明号: ×

法定代表人: × 联系电话: ×

威县商品房买卖合同  
(GF-2014-0171)

威县商:  
(GF-2014-0171)

威县商品房买卖合同  
(GF-2014-0171)

(GF-2014-0171) 已备案

买受人 姓名: 郭喜娟 国籍: 中国

居民身份证: 130533198301061027

出生日期: × 年 × 月 × 日, 性别: ×

地址: 河北省邢台市威县洺州镇张霍寨村78号

邮政编码: × 联系电话: 6051789

威县商品房买卖合同  
第二章 商品房基本状况  
(GF-2014-0171)

威县商品房买卖合同  
(GF-2014-0171)

### 第一条 项目建设依据

1. 出卖人以 × 方式取得坐落于 威县世纪大街西侧、朝阳路以南 地块的建设用地使用权。该地块 × 为 威国用(2013)第出56号, 土地使用权面积为 43995 平方米。买受人购买的商品房(以下简称该商品房)所占用的土地用途为 商业、住宅, 土地使用权终止日期为 2083 年 08 月 07 日。

2. 出卖人经批准, 在上述地块上建设的商品房项目核准名称 东方茗苑, 建设工程规划许可证号为 建字第130533201701010号, 建筑工程施工许可证号为 130533201708140101。

### 第二条 预售依据

该商品房已由 威县行政审批局 批准预售, 预售许可证号为 邢房预售证第威2018-41号。

### 第三条 商品房基本情况

1. 该商品房的规划用途为 住宅。

2. 该商品房所在建筑物的主体结构为 框架剪力墙, 建筑总层数 12 层, 其中地上 11 层, 地下 1 层。

3. 该商品房为第一条规定项目中的 威县世纪大街西侧、朝阳路以南东方茗苑 B1号楼2单元801室。房屋竣工后, 如房号发生改变, 不影响该商品房的特定位置。该商品房的平面图见附件一。

4. 该商品房的房产测绘机构为 ×, 其预测建筑面积共

威县商品房买卖合同  
(GF-2014-0171)

威县商品房买卖合同  
(GF-2014-0171)

威县商品房买卖合同 (GF-2014-0171)

威县商品房买卖合同 (GF-2014-0171) (G已备案)

118.18 平方米, 其中套内建筑面积 97.18 平方米, 分摊共有建筑面积 21 平方米。该商品房共用部位见附件二。  
该商品房层高为 3 米, 有 1 个阳台, 其中 1 个阳台为封闭式, 0 个阳台为非封闭式。阳台是否封闭以规划设计文件为准。

1. 该商品房的规划用途为 储藏间。  
2. 该商品房所在建筑物的主体结构为 框架剪力墙, 建筑总层数 12 层, 其中地上 11 层, 地下 1 层。

3. 该商品房为第一条规定项目中的 威县世纪大街西侧、朝阳路以南 东方茗苑B1号楼储藏间6。房屋竣工后, 如房号发生改变, 不影响该商品房的特定位置。该商品房的平面图见附件一。

4. 该商品房的房产测绘机构为 ×, 其预测建筑面积共 24.04 平方米, 其中套内建筑面积 19.73 平方米, 分摊共有建筑面积 4.31 平方米。该商品房共用部位见附件二。

该商品房层高为 3 米, 有 0 个阳台, 其中 0 个阳台为封闭式, 0 个阳台为非封闭式。阳台是否封闭以规划设计文件为准。

第四条 抵押情况

与商品房有关的抵押情况为 未抵押。

(GF-2014-0171) 抵押类型 × 抵押人: ×

(GF-2014-0171) 抵押权人: × 抵押登记机构: ×

(GF-2014-0171) 抵押登记日期: × 债务履行期限: ×

(GF-2014-0171) 抵押权人: × 抵押类型: × 抵押登记机构: ×

(GF-2014-0171) 抵押登记日期: × 债务履行期限: ×

(GF-2014-0171) 威县商品房买卖合同

已备案

抵押权人同意该商品房转让的证明及关于抵押的相关约定见附件三。

### 第五条 房屋权利状况承诺

1. 出卖人对该商品房享有合法权利;
2. 该商品房没有出售给除本合同买受人以外的其他人;
3. 该商品房没有司法查封或其他限制转让的情况;
4. 如该商品房权利状况与上述情况不符, 导致不能完成本合同登记备案或房屋所有权转移登记的, 买受人有权解除合同。买受人解除合同的, 应当书面通知出卖人。出卖人应当自解除合同通知送达之日起15日内退还买受人已付全部房款(含已付贷款部分), 并自买受人付款之日起, 按照        ×        % (不低于中国人民银行公布的同期贷款基准利率) 计算给付利息。给买受人造成损失的, 由出卖人支付【        ×        】的赔偿金。

## 第三章 商品房价款

### 第六条 计价方式与价款

出卖人与买受人按照下列第        2        种方式计算该商品房价款:

1. 按照套内建筑面积计算, 该商品房单价为每平方米        ×        (币种)        ×        元, 总价款为        ×        (币种)        ×        元 (大写        ×        仟 ×        佰 ×        拾 ×        万 ×        仟 ×        佰 ×        拾 ×        元整)。
2. 按照建筑面积计算, 该商品房单价为每平方米 人民币 (币种) 4144.07 元, 总价款为 人民币 (币种) 589370 元 (大写        ×        仟        佰        伍        拾        捌        万        玖        仟        叁        佰        柒        拾        零 元整)。
3. 按照套计算, 该商品房总价款为        ×        (币种)        ×        元 (大        ×        仟        ×        佰        ×        拾        ×        万        ×        仟        ×        佰        ×        拾        ×        元整)。
4. 按照        ×        计算, 该商品房总价款为        ×        (币种)        ×        元 (大写        ×        元整)。

威县商品房买卖合同  
(GF-2014-0171)

威县商  
(G已备案14

第七条 付款方式及期限

(一) 签订本合同前, 买受人已向出卖人支付定金 × (币种) × 元 (大写), 该定金于【本合同签订~~×~~】【交付首付款~~×~~】【~~×~~】时【抵作~~×~~】【~~×~~】商品房价款。

(二) 买受人采取下列第3种方式付款:

1. 一次性付款。买受人应当在 × 年 × 月 × 日前支付该商品房全部价款。
2. 分期付款。买受人应当在 × 年 × 月 × 日前分 × 期支付该商品房全部价款, 首期房价款 × (币种) × 元 (大写: × 元整), 应当于 × 年 × 月 × 日前支付。
3. 贷款方式付款: 【公积金贷款~~×~~】【商业贷款~~×~~】【~~×~~】。买受人应当于 2019年4月26日前支付首期房价款人民币 (币种) 149370元 (大写壹拾肆万玖仟叁佰柒拾元整), 占全部房价款的25%。余款人民币 (币种) 440000元 (大写肆拾肆万元整) 向银行 (贷款机构) 申请贷款支付。

4. 其他方式:

(三) 出售该商品房的全部房价款应当存入预售资金监管账户, 用于本工程建设。

该商品房的预售资金监管机构为 威县城乡规划建设局, 预售资金监管账户名称为 河北芳盛房地产开发有限公司, 开户银行为 中国工商银行威县支行, 账号为 0406009629300126828。

该商品房价款的计价方式、总价款、付款方式及期限的具体约定见附件四。

第八条 逾期付款责任

除不可抗力外, 买受人未按照约定时间付款的, 双方同意按照下列第2种方式处理:

1. 按照逾期时间, 分别处理 ( (1) 和 (2) 不作累加)。

(1) 逾期在 × 日之内, 买受人按日计算向出卖人支付逾期应付款万分之 × 的违约金。

(2) 逾期超过 × 日 (该期限应当与本条第 (1) 项中的期限相同) 后, 出卖人有权解除合同。出卖人解除合同的, 应当书面通知买受人, 买受人应当自解除合同通知送达之日起30日内按照累计应付款的0.01%向出卖人支付违约金, 同时, 出卖人退还买受人已付全部房款 (含已付贷款部分)。

威县商品房买卖合同 (GF-2014-0171)

威县商品房买卖合同 (GF-2014-0171) 已备案

出卖人不解除合同的，买受人按日计算向出卖人支付逾期应付款万分之 壹 (该比率不低于第(1)项中的比率)的违约金。

本条所称逾期应付款是指依照第七条及附件四约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，按照相应的分期应付款与该期的实际已付款的差额确定。

2. 逾期在180工作日之内，不支付违约金；逾期超过180工作日，自第十一条约定的交付期限届满之次日起至实际交付之日止，买受人按已交房款的银行活期存款利率按日向出卖人支付违约金。

### 第四章 商品房交付条件与交付手续

#### 第九条 商品房交付条件

该商品房交付时应当符合下列第1、2、×、×项所列条件：

- 1. 该商品房已取得建设工程竣工验收备案证明文件；
- 2. 该商品房已取得房屋测绘报告；
- 3. ×
- 4. ×

该商品房为住宅的，出卖人还需提供《住宅使用说明书》和《住宅质量保证书》。

#### 第十条 商品房相关设施设备交付条件

##### (一) 基础设施设备

- 1. 供水、排水：交付时供水、排水配套设施齐全，并与城市公共供水、排水管网连接。使用自建设施供水的，供水的水质符合国家规定的饮用水卫生标准；
- 2. 供电：交付时纳入城市供电网络并正式供电；
- 3. 供暖：交付时供热系统符合供热配建标准，使用城市集中供热的，纳入城市集中供热管网；
- 4. 燃气：交付时完成室内燃气管道的敷设，并与城市燃气管网连接，保证燃气供应；
- 5. 电话通信：交付时线路敷设到户；
- 6. 有线电视：交付时线路敷设到户；
- 7. 宽带网络：交付时线路敷设到户。

威县商品房买卖合同 (GF-2014-0171)

GF-2014-0171

以上第1、2、3项由出卖人负责办理开通手续并承担相关费用。第4、5、6、7项需  
要买受人自行办理开通手续。  
如果在约定期限内基础设施设备未达到交付使用条件，双方同意按照下列第  
(2)种方式处理：  
(1) 以上设施中第1、2、3、4项在约定交付日未达到交付条件的，出卖人按照本  
合同第十二条的约定承担逾期交付责任。  
第5项未按时达到交付使用条件的，出卖人按日向买受人支付×元的违约金；第  
6项未按时达到交付使用条件的，出卖人按日向买受人支付×元的违约金；第7项未按  
时达到交付使用条件的，出卖人按日向买受人支付×元的违约金。出卖人采取确保  
证相关设施于约定交付日后×日之内达到交付使用条件。  
(2) 买卖双方协商解决

(二) 公共服务及其他配套设施 (以建设工程规划许可为准)  
1. 小区内绿地率：×年×月×日达到  
2. 小区内非市政道路：×年×月×日达到  
3. 规划的车位、车库：×年×月×日达到  
4. 物业服务用房：×年×月×日达到  
5. 医疗卫生机构：×年×月×日达到  
6. 幼儿园：×年×月×日达到  
7. 学校：×年×月×日达到  
8.   
9.   
以上设施未达到上述条件的，双方同意按照以下方式处理：

1. 小区内绿地率未达到上述约定条件的，由出卖人在90日内整改完善。  
2. 小区内非市政道路未达到上述约定条件的，由出卖人在90日内整改完善。  
3. 规划的车位、车库未达到上述约定条件的，由出卖人在90日内整改完善。  
4. 物业服务用房未达到上述约定条件的，由出卖人在90日内整改完善。  
5. 其他设施未达到上述约定条件的，  
关于本项目内相关设施设备的具体约定见附件五。  
第十一条 交付时间和手续  
(一) 出卖人应当在2020年6月30日前向买受人交付该商品房。  
(二) 该商品房达到第九条、第十条约定的交付条件后，出卖人应当在交付日期

第十二条 商品房买卖合同  
GF-2014-0171

第十三条 商品房买卖合同  
GF-2014-0171

第十四条 商品房买卖合同  
GF-2014-0171

第十五条 商品房买卖合同  
GF-2014-0171

第十六条 商品房买卖合同  
GF-2014-0171

第十七条 商品房买卖合同  
GF-2014-0171

威县商品房买卖合同 (GF-2014-0171)

威县商品房买卖合同

# 威县商品房买卖合同 (GF-2014-0171) 已备案

届满前 10 日 (不少于10日) 将查验房屋的时间、办理交付手续的时间地点以及应当携带的证件材料的书面通知送达买受人。买受人未收到交付通知书的, 以本合同约定的交付日期届满之日为办理交付手续的时间, 以该商品房所在地为办理交付手续的地点。

交付该商品房时, 出卖人应当出示满足第九条约定的证明文件。出卖人不出示证明文件或者出示的证明文件不齐全, 不能满足第九条约定条件的, 买受人有权拒绝接收, 由此产生的逾期交付责任由出卖人承担, 并按照第十二条处理。

### (三) 查验房屋

1. 办理交付手续前, 买受人有权对该商品房进行查验, 出卖人不得以缴纳相关税费或者签署物业管理文件作为买受人查验和办理交付手续的前提条件。

2. 买受人查验的该商品房存在下列除地基基础和主体结构外的其他质量问题的, 由出卖人按照有关工程和产品质量规范、标准自查验次日起 30 日内负责修复, 并承担修复费用, 修复后再行交付。

(1) 屋面、墙面、地面渗漏或开裂等;

(2) 管道堵塞;

(3) 门窗翘裂、五金件损坏;

(4) 灯具、电器等电气设备不能正常使用;

(5) 买受人在接收房屋时, 如有瑕疵但不严重影响正常居住使用的, 出卖人按照法律、法规、规章的规定和合同的约定对该房屋瑕疵进行整改和保修。买受人主张严重影响正常居住使用的房屋质量问题, 应当取得河北省有资质的建设工程质量检测机构出具的质量检测结论性鉴定意见;

(6) \_\_\_\_\_

3. 查验该商品房后, 双方应当签署商品房交接单。由于买受人原因导致该商品房未能按期交付的, 双方同意按照以下方式处理:

(1) 出卖人通知买受人办理交接手续后, 买受人未在通知规定的期限内与出卖人办理交接手续的, 出卖人不承担违约责任该商品房在查验完成后十日内直接交由物业公司进行保管, 买受人需按时支付物业费。

(2) \_\_\_\_\_

### 第十二条 逾期交付责任

除不可抗力外, 出卖人未按照第十一条约定的时间将该商品房交付买受人的, 双



方同意按照下列第2种方式处理:

1. 按照逾期时间, 分别处理( (1) 和(2) 不作累加)。

(1) 逾期在×日之内(该期限应当不多于第八条第1(1)项中的期限), 自第十一条约定的交付期限届满之次日起至实际交付之日止, 出卖人按日计算向买受人支付全部房价款万分之×的违约金(该违约金比率应当不低于第八条第1(1)项中的比率)。

(2) 逾期超过×日(该期限应当与本条第(1)项中的期限相同)后, 买受人有权解除合同。买受人解除合同的, 应当书面通知出卖人。出卖人应当自解除合同通知送达之日起15日内退还买受人已付全部房款(含已付贷款部分), 并自买受人付款之日起, 按照×% (不低于中国人民银行公布的同期贷款基准利率) 计算给付利息; 同时, 出卖人按照全部房价款的×%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, 出卖人按日计算向买受人支付全部房价款万分之×(该比率应当不低于本条第1(1)项中的比率)的违约金。

2. 逾期在180个工作日之内, 不支付违约金; 逾期超过180个工作日, 自第十一条约定的交付期限届满之次日起至实际交付之日止, 出卖人按已交房款的银行活期存款利率按日向买受人支付违约金。

## 第五章 面积差异处理方式

### 第十三条 面积差异处理

该商品房交付时, 出卖人应当向买受人出示房屋测绘报告, 并向买受人提供该商品房的面积实测数据(以下简称实测面积)。实测面积与第三条载明的预测面积发生误差的, 双方同意按照第4种方式处理。

1. 根据第六条按照套内建筑面积计价的约定, 双方同意按照下列原则处理:

(1) 套内建筑面积误差比绝对值在3%以内(含3%)的, 据实结算房价款;

(2) 套内建筑面积误差比绝对值超出3%时, 买受人有权解除合同。

买受人解除合同的, 应当书面通知出卖人。出卖人应当自解除合同通知送达之日起15日内退还买受人已付全部房款(含已付贷款部分), 并自买受人付款之日起, 按照×% (不低于中国人民银行公布的同期贷款基准利率) 计算给付利息。

买受人选择不解除合同的, 实测套内建筑面积大于预测套内建筑面积时, 套内建筑面积误差比在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

威县商品房买卖合同 (GF-2014-0174) 已备案

出卖人承担, 产权归买受人所有。实测套内建筑面积小于预测套内建筑面积时, 套内建筑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。

14-0174 (GF-2014-0174) 实测套内建筑面积—预测套内建筑面积

套内建筑面积误差比 =  $\frac{\text{预测套内建筑面积} - \text{实测套内建筑面积}}{\text{预测套内建筑面积}} \times 100\%$  (GF-2014)

2. 根据第六条按照建筑面积计价约定, 双方同意按照下列原则处理:

(1) 建筑面积、套内建筑面积误差比绝对值均在3%以内 (含3%) 的, 根据实测建筑面积结算房价款; 威县商品房买卖合同 (GF-2014-0174) 除合同。  
(2) 建筑面积、套内建筑面积误差比绝对值其中有一项超出3%时, 买受人有权解除

买卖合同, 应当书面通知出卖人。出卖人应当自解除合同通知送达之日起15日内退还买受人已付全部房款 (含已付贷款部分), 并自买受人付款之日起, 按照  $(GF-2014)$  不低于中国人民银行公布同期贷款基准利率) 计算给付利息。

买受人选择不解除合同的, 实测建筑面积大于预测建筑面积时, 建筑面积误差比在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, 产权归出卖人所有。实测建筑面积小于预测建筑面积时, 建筑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。

威县商品房买卖合同 (GF-2014-0174) 实测建筑面积—预测建筑面积  
建筑面积误差比 =  $\frac{\text{预测建筑面积} - \text{实测建筑面积}}{\text{预测建筑面积}} \times 100\%$  (GF-2014)

(3) 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。  
3. 根据第六条按照套内计价的, 出卖人承诺在房屋平面图中标明详细尺寸, 并约定误差范围。交付商品房时, 套型与设计图纸不一致或者相关尺寸超出约定的误差范围, 双方约定如下:

威县商品房买卖合同 (GF-2014-0174) 威县商品房买卖合同 (GF-2014)

# 威县商品房买卖合同 (GF-2014-0171)

威县商: (G已备案14

4. 双方自行约定:

产权登记面积与合同约定面积之间存在差异,据实结算,多退少补。

14-0171

## 第六章 规划设计变更

(GF-2014-0171)

### 第十四条 规划变更

(一) 出卖人应当按照城乡规划主管部门核发的建设工程规划许可证规定的条件建设商品房,不得擅自变更。

双方签订合同后,涉及该商品房规划用途、面积、容积率、绿地率、基础设施、公共服务及其他配套设施等规划许可内容经城乡规划主管部门批准变更的,出卖人应当在变更确立之日起10日内将书面通知送达买受人。出卖人未在规定时间内通知买受人的,买受人有权解除合同。

(二) 买受人应当在通知送达之日起15日内做出是否解除合同的书面答复。买受人逾期未予以书面答复的,视同接受变更。

(三) 买受人解除合同的,应当书面通知出卖人。出卖人应当自解除合同通知送达之日起15日内退还买受人已付全部房款(含已付贷款部分),并自买受人付款之日起,按照银行同期贷款基准利率(不低于中国人民银行公布的同期贷款基准利率)计算给付利息;同时,出卖人按照全部房价款的  $\times$  % 向买受人支付违约金。

买受人不解除合同的,有权要求出卖人赔偿由此造成的损失,双方约定如下:

14-0171)  $\times$

(GF-2014-0171)

### 第十五条 设计变更

(一) 双方签订合同后,出卖人按照法定程序变更建筑工程施工图设计文件,涉及下列可能影响买受人所购商品房质量或使用功能情形的,出卖人应当在变更确立之日起10日内将书面通知送达买受人。出卖人未在规定时间内通知买受人的,买受人有权解除合同。

1. 该商品房结构形式、户型、空间尺寸、朝向;

2. 供热、采暖方式;

3.  $\times$

4.  $\times$

5.  $\times$

威县商品房买卖合同  
(GF-2014-0171)

威县商: (GF-2014

(二) 买受人应当在通知送达之日起15日内做出是否解除合同的书面答复。买受人逾期未予书面答复的, 视为接受变更。

(三) 买受人解除合同的, 应当书面通知出卖人。出卖人应当自解除合同通知送达之日起15日内退还买受人已付全部房款(含已付贷款部分), 并自买受人付款之日起, 按照银行同期贷款基准利率(不低于中国人民银行公布的同期贷款基准利率)计算给付利息; 同时, 出卖人按照全部房价款的  $\times$  % 向买受人支付违约金。

买受人不解除合同的, 有权要求出卖人赔偿由此造成的损失, 双方约定如下:

## 第七章 商品房质量及保修责任

### 第十六条 商品房质量

(一) 地基基础和主体结构

出卖人承诺该商品房地基基础和主体结构合格, 并符合国家及行业标准。经检测不合格的, 买受人有权解除合同。买受人解除合同的, 应当书面通知出卖人。出卖人应当自解除合同通知送达之日起15日内退还买受人已付全部房款(含已付贷款部分), 并自买受人付款之日起, 按照 银行同期贷款基准利率(不低于中国人民银行公布的同期贷款基准利率)计算给付利息。给买受人造成损失的, 由出卖人支付【买受人的全部损失】的赔偿金。因此而发生的检测费用由出卖人承担。

买受人不解除合同的, 出卖人对商品房进行整改, 达到符合国家及行业标准的。

(二) 其他质量问题

该商品房质量应当符合有关工程质量标准、标准和施工图设计文件的要求。发现除地基基础和主体结构外质量问题的, 双方按照以下方式处理:

(D) 及时更换、修理。如给买受人造成损失的, 还应当承担相应赔偿责任。

(2) 经过更换、修理, 仍然严重影响正常使用的, 买受人有权解除合同。买受人解除合同的, 应当书面通知出卖人。出卖人应当自解除合同通知送达之日起15日内退还买受人已付全部房款(含已付贷款部分), 并自买受人付款之日起, 按照  $\times$  % (不低于中国人民银行公布的同期贷款基准利率)计算给付利息。给买受人造成损失的, 由出卖人承担相应赔偿责任。因此而发生的检测费用由出卖人承担。

# 威县商品房买卖合同 (GF-2014-0171)

威县商  
(GF-2014-0171) 已备案14

买受人不解除合同的，出卖人对商品房进行整改，达到符合国家及行业标准。

## (三) 装饰装修及设备标准

该商品房应当使用合格的建筑材料、构配件和设备，装置、装修、装饰所用材料的产品质量必须符合国家的强制性标准及双方约定的标准。

不符合上述标准的，买受人有权要求出卖人按照下列第(1)、、方式处理(可多选)：

(1) 及时更换、修理；

(2) 出卖人赔偿双倍的装饰、设备差价；

(3)  \_\_\_\_\_；

(4)  \_\_\_\_\_。

具体装饰装修及相关设备标准的约定见附件六。

## (四) 室内空气质量、建筑隔声和民用建筑节能措施

1. 该商品房室内空气质量符合【国家】【地方】标准，标准名称 ，标准文号：。

该商品房为住宅的，建筑隔声情况符合【国家】【地方】标准，标准名称：，标准文号：。

该商品房室内空气质量或建筑隔声情况经检测不符合标准，由出卖人负责整改，整改后仍不符合标准的，买受人有权解除合同。买受人解除合同的，应当书面通知出卖人。出卖人应当自解除合同通知送达之日起15日内退还买受人已付全部房款(含已付贷款部分)，并自买受人付款之日起，按照  (不低于中国人民银行公布的同期贷款基准利率) 计算给付利息。给买受人造成损失的，由出卖人承担相应赔偿责任。经检测不符合标准的，检测费用由出卖人承担，整改后再次检测发生的费用仍由出卖人承担。因整改导致该商品房逾期交付的，出卖人应当承担逾期交付责任。

2. 该商品房应当符合国家有关民用建筑节能强制性标准的要求。

未达到标准的，出卖人应当按照相应标准要求补做节能措施，并承担全部费用，给买受人造成损失的，出卖人应当承担相应赔偿责任。

## 第十七条 保修责任

(一) 商品房实行保修制度。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。具体内

(GF-2014-0171)

(GF-2014

威县商品房买卖合同 (GF-2014-0171)

威县商品房买卖合同 (GF-2014-0171) 已备案

见附件七。

(二) 下列情形，出卖人不承担保修责任：

1. 因不可抗力造成的房屋及其附属设施的损害；
2. 因买受人不当使用造成的房屋及其附属设施的损害；
3. \_\_\_\_\_。

(三) 在保修期内，买受人要求维修的书面通知送达出卖人×日内，出卖人既不履行保修义务也不提出书面异议的，买受人可以自行或委托他人进行维修，维修费用及维修期间造成的其他损失由出卖人承担。

第十八条 质量担保

出卖人不按照第十六条、第十七条约定承担相关责任的，由×承担连带责任。

关于质量担保的证明见附件八。

第八章 合同备案与房屋登记

第十九条 预售合同登记备案

(一) 出卖人应当自本合同签订之日起【30日内√】【×日内】(不超过30日) 办理商品房预售合同登记备案手续，并将本合同登记备案情况告知买受人。

(二) 有关预售合同登记备案的其他约定如下：

第二十条 房屋登记

(一) 双方同意共同向房屋登记机构申请办理该商品房的房屋所有权转移登记。

(二) 因出卖人的原因，买受人未能在该商品房交付之日起365日内取得该商品房的房屋所有权证书的，双方同意按照下列第 2 种方式处理：

1. 买受人有权解除合同。买受人解除合同的，应当书面通知出卖人。出卖人应当自解除合同通知送达之日起15日内退还买受人已付全部房款(含已付贷款部分)，并自买受人付款之日起，按照×%(不低于中国人民银行公布的同期贷款基准利率)计算给付利息。买受人不解除合同的，自买受人应当完成房屋所有权登记的期限届满之次日起至实际完成房屋所有权登记之日止，出卖人按日计算向买受人支付全部房价款万分之×的违约金。

威县商品房买卖合同 (GF-2014-0171) 18 威县商品房买卖合同 (GF-2014-0171)

GF-2014-0171

的，出卖人不承担责任。

(三) 因买受人的原因未能在约定期限内完成该商品房房屋所有权的转移登记，理房屋所有权转移登记手续。

2. 买受人不退房，继续委托出卖人办理房屋所有权转移登记手续或买受人自行办

### 第九章 前期物业管理

#### 第二十一条 前期物业管理

(一) 出卖人依法选聘的前期物业服务企业为\_\_\_\_\_。

(二) 物业服务时间从\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日到\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日。

(三) 物业服务期间，物业服务费计收方式为【包干制】/【酬金制】。【 $\times$ 】。

物业服务费为\_\_\_\_\_元/月·平方米(建筑面积)。

(四) 买受人同意由出卖人选聘的前期物业服务企业代为查验并承接物业共用部

位、共用设施设备，出卖人应当将物业共用部位、共用设施设备承接查验的备案情况

书面告知买受人。

(五) 买受人已详细阅读前期物业服务合同和临时管理规约，同意由出卖人依法

选聘的物业服务企业实施前期物业管理，遵守临时管理规约。业主委员会成立后，由

业主大会决定选聘或续聘物业服务企业。

该商品房前期物业服务合同、临时管理规约见附件\_\_\_\_\_。

### 第十章 其他事项

#### 第三十二条 建筑物区分所有权

(一) 买受人对其建筑物专有部分享有占有、使用、收益和处分的权利。

(二) 以下部位归业主共有：

1. 建筑物的基础、承重结构、外墙、屋顶等基本结构部分、通道、楼梯、大堂等

公共通行部分、消防、公共照明等附属设施、设备、避难层、设备层或者设备间等结

构部分；

2. 该商品房所在建筑区划内的道路(属于城镇公共道路的除外)、绿地(属于城

镇公共绿地或者明示属于个人的除外)、占用业主共有的道路或者其他场地用于停放

汽车的车位、物业服务用房。

商品房买卖合同

GF-2014

GF-2014-0171

GF-2014

威县商品房买卖合同 (GF-2014-0171)

威县商品房买卖合同 (GF-2014-0171)

威县商品房买卖合同 (GF-2014-0171) 已备案

3. \_\_\_\_\_ X \_\_\_\_\_

(三) 双方对其他配套设施约定如下:

1. 规划的车位、车库: \_\_\_\_\_ 产权归出卖人所有;
2. 会所: \_\_\_\_\_ 产权归出卖人所有;
3. 小区其他未销售、未公摊的建筑物、构筑物所有权归出卖人。

第二十三条 税费

双方应当按照国家的有关规定,向相应部门缴纳因该商品房买卖发生的税费。因预测面积与实测面积差异,导致买受人不能享受税收优惠政策而增加的税收负担,由买受人承担。

第二十四条 销售和使用承诺

1. 出卖人承诺不采取分割拆零销售、返本销售或者变相返本销售的方式销售商品房;不采取售后包租或者变相售后包租的方式销售未竣工商品房。
2. 出卖人承诺按照规划用途进行建设和出售,不得擅自改变该商品房使用性质,并按照规划用途办理房屋登记。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。
3. 出卖人承诺对商品房的销售,不涉及依法或者依规划属于买受人共有的共用部位和设施的处分。
4. 出卖人承诺已将遮挡或妨碍房屋正常使用的情况告知买受人。具体内容见附件十。
5. 买受人使用该商品房期间,不得擅自改变该商品房的用途、建筑主体结构和承重结构。
6. 买受人使用该商品房期间,不得封闭露台及敞开阳台,影响承重及其他住户的相邻权。

第二十五条 送达

出卖人和买受人保证在本合同中记载的通讯地址、联系电话均真实有效。任何根据本合同发出的文件,均应采用书面形式,以【邮政快递X】【邮寄挂号信X】【X】方式送达对方。任何一方变更通讯地址、联系电话的,应在变更之日起10日内书面通知对方。变更的一方未履行通知义务导致送达不能的,应承担相应的法律责任。

威县商品房买卖合同 (GF-2014-0171)

威县商品房买卖合同 (GF-2014-0171)

威县商品房买卖合同 (GF-2014-0171)



# 威县商品房买卖合同 (GF-2014-0171)

威县商  
(G已备案

## 第二十六条 买受人信息保护

出卖人对买受人信息负有保密义务。非因法律、法规规定或国家安全机关、公安机关、检察机关、审判机关、纪检监察部门执行公务的需要，未经买受人书面同意，出卖人及其销售人员和相关工作人员不得对外披露买受人信息，或将买受人信息用于履行本合同之外的其他用途。

## 第二十七条 争议解决方式

本合同在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决，也可通过消费者协会等相关机构调解；或按照下列第 2 种方式解决：

1. 依法向房屋所在地人民法院起诉。
2. 提交 威县 仲裁委员会仲裁。

## 第二十八条 补充协议

对本合同中未约定或约定不明的内容，双方可根据具体情况签订书面补充协议（补充协议见附件十一）。

补充协议中含有不合理的减轻或免除本合同中约定应当由出卖人承担的责任，或不合理的加重买受人责任、排除买受人主要权利内容的，仍以本合同为准。

## 第二十九条 合同生效

本合同自双方签字或盖章之日起生效。本合同的解除应当采用书面形式。

本合同及附件共30页，一式肆份，其中出卖人贰份，买受人壹份，【银行】壹份，【】份。合同附件与本合同具有同等法律效力。

出卖人（签字或盖章）  
【法定代表人】（签字或盖章）  
【委托代理人】（签字或盖章）



刘振印

买受人（签字或盖章）  
【法定代表人】（签字或盖章）  
【委托代理人】（签字或盖章）  
【法定代表人】（签字或盖章）

签订时间：2019年5月1日  
签订地点：东方茗苑售楼部

签订时间：2019年5月1日  
签订地点：东方茗苑售楼部

附件一 房屋平面图（应当标明方位）

威县商品房买卖合同  
(GF-2014-0171)

威县商  
(GF-2014

威县高品房买卖合同 (GF-2014-0171)

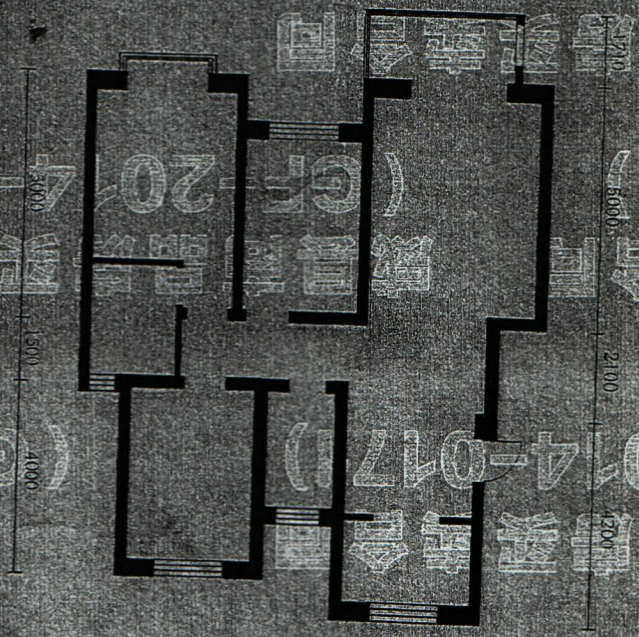
威县高品房买卖合同 (GF-2014-0171)

(GF-2014-0171) 已备案

威县高品房买卖合同 (GF-2014-0171)

14-0171

(GF-2014-0171)



威县高品房买卖合同 (GF-2014-0171)

威县高品房买卖合同 (GF-2014-0171)

(GF-2014-0171)

威县高品房买卖合同 (GF-2014-0171)

14-0171

(GF-2014-0171)

威县高品房买卖合同 (GF-2014-0171)

威县高品房买卖合同 (GF-2014-0171)

威县高品房买卖合同 (GF-2014-0171)

14-0171

(GF-2014-0171)

威县高品房买卖合同 (GF-2014-0171)

威县高品房买卖合同 (GF-2014-0171)

威县高品房买卖合同 (GF-2014-0171)

14-0171

(GF-2014-0171)

以最终审查通过的规划报批图册和施工蓝图为准，出卖方用于广告宣传所体现的房屋布局结构面

1. 房屋分层分户图 (应当标明详细尺寸, 并约定误差范围)

威县高品房买卖合同 (GF-2014-0171)

(GF-2014-0171)

威县商品房买卖合同 (GF-2014-0171) (GF已备案)

积等平面图、沙盘、模型、样板间仅供参考, 不作为合同或附件组成部分

威县商品房买卖合同 (GF-2014-0171) 2. 建设工程规划方案总平面图

附件二 关于该商品房共用部位的具体说明 (可附图说明)

威县商品房买卖合同 (GF-2014-0171) 1. 纳入该商品房分摊的共用部位名称、面积和所在位置

威县商品房买卖合同 (GF-2014-0171) 外墙、管道井、设备间、烟道、首层门厅、消防疏散通道等为全楼公摊; 其他各层的楼梯、共用通道等各层共用面积由各层分摊。最终面积以邢台市人民政府住房保障和房屋管理局产权登记处公共分摊面积为准。

威县商品房买卖合同 (GF-2014-0171) 附件三 抵押权人同意该商品房转让的证明及关于抵押的相关约定

威县商品房买卖合同 (GF-2014-0171) 1. 解除抵押的条件和时间  
2. 关于抵押的其他约定  
3. 关于该商品房价格的计价方式、总价款、付款方式及期限的具体约定

威县商品房买卖合同 (GF-2014-0171) 付款方式 (银行贷款)

威县商品房买卖合同 (GF-2014-0171) 1. 买受人应在出卖人指定的银行办理贷款, 且应在签署《商品房预售合同》3个工作日内, 办理完毕银行贷款手续并缴纳相关费用, 否则买受人应按照《商品房预售合同》第八条的约定承担违约责任。  
2. 若因买受人原因或银行有关住房贷款政策发生变化, 造成贷款未获批准或需要提高首付比例或需补充资料的, 买受人应在接到出卖人书面通知后15日内, 需以一次性付款方式补足相应款项或补充资料, 否则买受人应按照《商品房预售合同》第八条的约定

威县商品房买卖合同 (GF-2014-0171) (GF-2014)

定承担违约责任。买受人逾期仍不补足相应款项的, 出卖人有权解除本合同。

3、买受人应积极配合银行或出卖人办理抵押登记手续, 买受人应在接到银行或出卖人通知后7日内, 办理完毕抵押登记手续, 如买受人个人征信、拖延时间并未提供齐全银行按揭资料无法办理按揭的, 买受人应按照《商品房预售合同》第八条的约定承担违约责任。

4、在办理完毕抵押登记前, 如因买受人原因导致出卖人承担连带担保责任代为偿还贷款本金、利息、滞纳金等情况的, 买受人除应在出卖人款项被划扣之日起十日内偿还出卖人全部被扣款项外, 还应按照《商品房预售合同》第八条的约定承担违约责任。

买受人逾期未能偿还出卖人被扣款项的, 出卖人有权解除本合同。

14-0171 威县商品房买卖合同

5、买受人通过银行按揭贷款或公积金贷款支付房款的, 自签订合同之日起60日内, 银行因买受人原因或银行储备金不足等非出卖人原因未审批通过并发放贷款的, 则视为买受人违约并放弃购买该房屋的权利。出卖人有权收回买受人所购买的该房屋并另行出售而无需通知买受人, 出卖人将扣除买受人所购买该房屋时所交首付款的10%的违约金, 其余款购买该房屋时所交款项退还买受人, 买受人无权追责; 如出卖人未收回买受人所购买的该房屋, 则自第61日起买受人按该房屋贷款金额的万分之二按日向出卖人支付违约金。直至买受人所购买该房屋的贷款成功发放为止。

6、买受人通过公积金贷款支付房款的, 自签订合同之日起90日内, 公积金贷款因买受人原因或公积金中心储备金不足等非出卖人原因未审批通过并发放贷款的, 则视为买受人违约并放弃购买该房屋的权利; 出卖人有权收回买受人所购买的该房屋并另行出售而无需通知买受人, 出卖人将扣除买受人所购买该房屋时所交首付款的10%的违约金后, 其余款购买该房屋时所交款项退还买受人, 买受人无权追责; 如出卖人未收回买受人所购买的该房屋, 则自第91日起买受人按该房屋贷款金额的万分之二按日向出卖人支付违约金, 直至买受人所购买该房屋的贷款成功发放为止。

14-0171 威县商品房买卖合同



威县商品房买卖合同  
(GF-2014-0171)

威县商:  
(GF-2014-0171) 已备案

2019年5月/日

商品房买卖合同 威县商品房买卖合同

附件五 关于本项目内相关设施、设备的具体约定

1. 相关设施的位置及用途  
2. 其他约定  
威县商品房买卖合同  
(GF-2014-0171)

威县商:  
(GF-2014-0171)

附件六 关于装饰装修及相关设备标准的约定

交付的商品房达不到本附件约定装修标准的,按照本合同第十六条第(三)款约定处理。出卖人未经双方约定增加的装置、装修、装饰,视为无条件赠送给买受人。

双方就装饰装修主要材料和设备的品牌、产地、规格、数量等内容约定如下:

1. 外墙:【瓷砖×】【涂料×】【玻璃幕墙×】【 × 】;

大面真石漆,局部乳胶漆

2. 起居室:

(1) 内墙:【涂料×】【壁纸×】【 × 】;

室内为毛坯房,墙面水泥砂浆找平

(2) 顶棚:【石膏板吊顶×】【涂料×】【 × 】;

原结构板刮石膏腻子找平

(3) 室内地面:【大理石×】【花岗岩×】【水泥抹面×】【实木地板×】【 × 】;

水泥砂浆毛面

3. 厨房:

(1) 地面:【水泥抹面×】【瓷砖×】【 × 】;

水泥砂浆毛面

(2) 墙面:【耐水腻子×】【瓷砖×】【 × 】;

墙面水泥砂浆毛面

(3) 顶棚:【水泥抹面×】【石膏吊顶×】【 × 】;

原结构板刮石膏腻子找平

(4) 厨具: ×

4. 卫生间:

威县商品房买卖合同  
(GF-2014-0171)

威县商:  
(GF-2014-0171)

威县商品房买卖合同 (GF-2014-0171)

威县商品房买卖合同 (GF-2014-0171)

威县商品房买卖合同 (GF-2014-0171) 已备案

(1) 地面: 【水泥抹面×】 【瓷砖×】 【         ×】;

水泥砂浆毛面

(2) 墙面: 【耐水腻子×】 【瓷砖×】 【         ×】;

墙面水泥砂浆毛面

(3) 顶棚: 【水泥抹面×】 【石膏吊顶×】 【         ×】;

原结构板刮腻子找平

(4) 卫生器具          ×

5. 阳台: 【塑钢封闭×】 【铝合金封闭×】 【断桥铝合金封闭√】 【不封闭×】 【×】;

(A3#-A11#及B1#B2#住宅楼顶层阳台为敞开式阳台, 不封闭)。

6. 电梯:

(1) 品牌:          ×

(2) 型号:          ×

7. 管道:          符合国家规范要求

8. 窗户:          断桥铝外窗

9.          入户门为防盗门, 户内不设内门

10.          其他: 安装楼宇对讲

附件七 关于保修范围、保修期限和保修责任的约定

该商品房为住宅的, 出卖人应当提供《住宅质量保证书》; 该商品房为非住宅的, 双方可参照《住宅质量保证书》中的内容对保修范围、保修期限和保修责任等进行约定。

该商品房的保修期自房屋交付之日起计算, 关于保修期限的约定不应低于《建设工程质量管理条例》第四十条规定的最低保修期限。

(一) 保修项目、期限及责任的约定

1. 地基基础和主体结构:

保修期限为: 50年 (不得低于设计文件规定的该工程的合理使用年限);

2. 屋面防水工程: 有防水要求的卫生间、房间和外墙面的防渗漏;

保修期限为: 5年 (不得低于5年);

威县商品房买卖合同 (GF-2014-0171)

威县商品房买卖合同 (GF-2014-0171)

威县商品房买卖合同  
(GF-2014-0174)

威县商  
(GF)备案

3. 供热、供冷系统和设备:

保修期限为 2 个采暖期 (不得低于2个采暖期 供冷期)

6. 房屋买卖合同 威县商品房买卖合同

14. 电气管线、给排水管道、设备安装 保修期限为 2 年 (不得低于2年)

5. 装修工程: 保修期限为 2 年 (不得低于2年)

威县商品房买卖合同

6. 其他约定

威县商  
(GF-2014

1. 出卖人按《住宅质量保证书》承诺的内容承担保修责任的, 买受人应对出卖人的保修行为提供必要的便利, 如因买受人拒绝出卖人入场维修等原因导致出卖人无法履行保修责任的, 由此产生的责任由买受人自行承担。

2. 若买受人房屋的相邻房屋或设施需维修, 买受人必须对出卖人的维修行为提供必要的便利。

附件八 关于质量担保的证明附件 (GF-2014-0174)

附件九 关于前期物业管理的规定

附件十 出卖人关于遮挡或妨碍房屋正常使用情况的说明

前期物业服务合同 威县商  
临时管理规约 (GF-2014-0174)

如: 该商品房公共管道检修口、柱石、变电箱等点遮挡或妨碍房屋正常使用的

小区内设置有通讯基站、配变电设施、楼宇信设备、消防设施、管道架、排风井、楼体外立面造型、设备管线等公共设施, 可能在一定程度上影响业主使用舒适性, 业予以认可并接受。

威县商品房买卖合同 (GF-2014-0174) 威县商 (GF-2014

附件十一 补充协议

《商品房买卖合同》补充协议

出卖人及买受人双方经友好协商,就签署《商品房买卖合同》及附件之未尽事宜,达成一致,特订立本补充协议如下:

一、买受人权利义务补充约定:

1、出卖人在与买受人签订本合同之前已出示了本项目的有关证书、证明文件及政府部门要求出示的《商品房买卖合同》、《商品房买卖合同示范文本》、《城市商品房预售管理办法》等文件及本协议,全部销售依据和说明等内容,同时按照买受人要求做出了合理说明,买受人已清楚无异议。

2、对《商品房买卖合同》第三条中所涉及到的房号为暂定编号,最终以登记确认的房号为准。

3、有关因银行或公积金机构贷款产生的公证、法律审查、保险等费用由买受人自行承担。

4、商品房预售合同第六条表明的商品房房价款不包括如下税费:

(1) 公证费、合同印花税、物业管理费、保险费、公共维修基金、契税,等其他按规定应由买受人承担的税费。

5、双方对买受人选择第七条第3种付款方式的约定如下:

(1) 买受人选择商业贷款的,不得转公积金贷款,必须在甲方规定时间内办理商业贷款。

(2) 所有选择贷款付款方式的买受人应在签订《商品房买卖合同》的同时,按出卖人规定的时间之日起7日内将全套合格贷款资料交至出卖人并被银行(或公积金管理中心)审核通过。如买受人未能按时提供全套资料或提供虚假资料或买受人自身原因(包括资信条件)导致银行或公积金贷款机构未批准的或不能如期放贷,影响买受人缴纳房款期限的,责任由买受人承担,出卖人扣除买受人壹万元违约金,退还买受人其它剩余款项,并且出卖人有权另行出售该房屋。

(3) 因买受人自身原因导致无法签订《商品房买卖合同》或在《商品房买卖合同》签订后45日内未能按约定办理完毕贷款手续的,买受人在接到出卖人付款通知后即将剩余房款一次性付给出卖人。

6、买受人向银行或公积金机构申请个人住房贷款,按银行或公积金机构有关规



定, 出卖人以承担连带责任保证方式向银行或公积金机构提供担保; 故买受人以贷款

方式支付房款时, 若由出卖人承担还款担保责任的, 买受人应按期偿还贷款本息, 如

未按约定的时间归还而导致银行或公积金机构向出卖人划扣相应款项时, 买受人除应

在出卖人被划扣之日起十日内偿还出卖人全部被扣款项外, 还应向出卖人承担每逾期

一日支付被划扣款项万分之五的违约金。在银行或公积金机构贷款办理后, 未办理房

产证的抵押手续之前, 如买受人拖欠银行或公积金机构贷款累计3个还款期以上, 或致

使银行或公积金机构要求买受人提前清偿全部贷款本息, 在出卖人承担连带保证责任

后, 出卖人有权单方面解除《商品房买卖合同》, 买受人应按合同房价款的20%向出卖

人支付违约金, 对于买受人已付的房款, 扣除代偿和向出卖人支付的违约金及其他费

用后如有余额, 由出卖人携实返还; 若不是应由买受人补足。

7、买受人购买地上车库不得擅自改变用途, 确需改变用途的必须经出卖人或物

业书面同意, 并向出卖人交纳改变用途的相关费用。

8、买受人必须按出卖人或物业的规范及时足额交纳物业费、水电费, 逾期按每日

万分之五交纳滞纳金; 买受人逾期交纳物业费、水电费的, 除承担滞纳金外, 出卖人

或物业有权停止向买受人供水、供电、供热和禁止买受人进入其购买的房屋、车库,

直至买受人交清物业费、水电费和滞纳金之日止。

9、买受人入住购买的房屋后, 必须服从出卖人或物业的管理, 保持小区环境整

洁、卫生; 买受人及亲友的车辆不得乱停乱放, 不得在住房即车库外放置杂物及任何

物品。否则出卖人或物业有权予以适当罚款。

10、买受人入住后, 其装饰装修, 必须按出卖人或物业的规定, 否则由出卖人或物

业有权制止, 其损失由买受人承担; 买受人不得养殖动物、宠物, 影响其他业主及小

区的环境、卫生, 养殖花草不得影响小区的整体美化, 否则由出卖人或物业有权予以制

止或清除。

11、出卖人已向买受人出示并详细说明经政府相关部门审批通过的总平面规划

图, 买受人对所购房屋的楼栋位置、四周环境、公共设施设备及其座落位置均已了解

清楚, 对所购房屋所处位置及四置环境无异议。

12、关于出卖人免责的约定:

因地震、洪水、火灾、暴风雪等自然不可抗力及甲、乙级传染病、战争、动

乱等非出卖人因素造成的工期顺延的, 因政府环境综合治理等因素导致停工超过3天的

均算为不可抗力因素导致停工, 出卖人可对交房时间据实予以延期而无需承担违约责任。

威县商品房买卖合同  
(GF-2014-0171)

已备案

2、出卖人与买受人的权利义务以《商品房买卖合同》及附件和本补充协议的约定为准，《商品房买卖合同》及附件和本补充协议签订之前出卖人所作的宣传、广告、说明、承诺、证明、售楼书、沙盘、模型、样板房等宣传资料上所记载的内容和出卖人销售人员的口头承诺与《商品房买卖合同》及附件和本补充协议不一致的，以《商品房买卖合同》及附件和本补充协议约定的内容为准。双方在交易过程中口头表示的意向和信息，不构成合同内容，双方不受其约束。

3、买受人请妥善保管购房收据、发票，如若丢失，责任自负。

三、关于合同解除的约定：

1、出卖人根据本合同约定如需承担违约责任向买受人支付违约金，则各项违约金之和累计不超过买受人房价款的20%。买受人根据本合同约定如需承担违约责任向出卖人支付违约金，则各项违约金之和累计不超过买受人房价款的20%。

四、本补充协议是《商品房买卖合同》及附件不可分割的一部分，由双方在签署《商品房买卖合同》及附件之时签署，与《商品房买卖合同》及附件具有同等法律效力。

五、买卖双方一致确认，双方已根据各自的要求和实际情况对本合同之所有条款予以充分协商，双方对《商品房买卖合同》及补充协议条款中免除或限制对方责任、权利的内容，在签订本合同时已向对方进行特别解释说明。买受人进一步确认，已知悉、清楚、明白并认可本合同及本补充协议之全部条款内容，且《商品房买卖合同》及本补充协议条款为其真实意思的表示。

六、本补充协议自双方或授权代表人签字盖章之日起生效，一式肆份，具有同等法律效力。



买受人：郭克娟

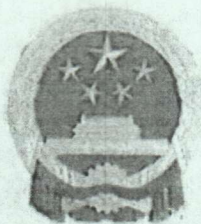
2019年5月1日

商品房买卖合同  
(GF-2014-0171)

威县商品房买卖合同  
(GF-2014-0171)

威县商品房买卖合同  
(GF-2014-0171)

威县商品房买卖合同  
(GF-2014-0171)



# 中华人民共和国 房地产估价机构备案证书

机构名称：河北正达房地产评估事务所有限责任公司

法定代表人：张建军  
(执行事务合伙人)

住所：中山西路188号中华商务A座7楼

邮政编码：050000

联系电话：0311-85366366

统一社会信用代码：911301056012777696

组织形式：有限责任公司

注册资本：200万元  
(出资数额)

备案等级：一级

证书编号：冀建房估(石)11号

有效期限：2022年5月20日

再复印无效



企业最新信息  
可通过扫描二维码查询



发证机关：河北省住房和城乡建设厅

2020年6月28日

桥西区维明街道



统一社会信用代码

911301056012777696

# 营业执照

副本编号: 5-1

(副本)



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 河北正达房地产评估事务所有限责任公司

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 2001年04月01日

法定代表人 张建军

营业期限 2001年04月01日至 2041年03月31日

经营范围 房地产价格评估, 在规定范围内从事土地评估业务, 工程造价咨询, 房屋租赁、房地产中介服务、商品房销售代理、房地产项目策划及信息咨询服务(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)

住所 河北省石家庄市桥西区中山西路188号中华商务A座7楼



登记机关



2021

年 10 月 25 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. 00185146

姓名 / Full name

王新博

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID No.

130106198510310914

注册号 / Registration No.

1320160128

执业机构 / Employer

河北正达房地产评估事务所有限责任公司

有效期至 / Date of expiry

2022-9-24

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. 00292044

姓名 / Full name

李红

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.



注册号 / Registration No.

130682198012201380

执业机构 / Employer

13202200153

湖北中房资产评估有限公司  
湖北中房资产评估有限公司

有效期至 / Validity

2023-7-28

持证人签名 / Bearer's signature

陈佩霞