

房地产估价报告

Real Estate Evaluation Report

估价项目名称：高钧名下的位于石家庄市井陉矿区南纬路志
诚名苑 14-1-201 号房屋的地下室用途的房地
产价值评估

估价委托人：石家庄市井陉矿区人民法院

房地产估价机构：河北正润房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师：李月(注册号：1320200136)

常龙康(注册号：1320240020)

估价报告出具日期：2021 年 11 月 8 日

估价报告编号：冀正润【2021】估字第 F11166 号

房地产估价报告

Real Estate Evaluation Report

估价项目名称：高钧名下的位于石家庄市井陉矿区南纬路志
诚名苑 14-1-201 号房屋的地下室用途的房地
产价值评估

估价委托人：石家庄市井陉矿区人民法院

房地产估价机构：河北正润房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师：李月(注册号：1320200136)

常龙康(注册号：1320210020)

估价报告出具日期：2021 年 11 月 8 日

估价报告编号：冀正润【2021】估字第 F11166 号

致估价委托人函

石家庄市井陉矿区人民法院：

受贵院的委托，我公司对高钧名下的位于石家庄市井陉矿区南纬路忠诚名苑14-1-201号，《商品房买卖合同》载明范围内建筑面积24.26平方米地下室用途的房地产（房产所有权和所占用或分摊的土地使用权）价值进行了评估。

我公司估价人员对估价对象进行了详实的实地查勘和有关资料的收集工作，按照国家制定的各项法规文件及规定的技术标准和评估程序，结合该估价对象的建造年代、建筑结构、配套设施、功能、用途等因素和估价委托人提供的有关资料等，遵循独立、客观、公开、公平、公正、合法的原则，按照必要的估价程序，通过进行科学的测算和对影响房地产价值因素的综合客观分析，综合确认估价结果如下：

- 1、估价目的：为估价委托人了解涉案房地产客观市场价值提供参考。
- 2、价值时点：2021年9月15日。
- 3、估价方法：成本法。
- 4、价值类型：公开市场价值。
- 5、估价结果：房地产评估总价为3.08万元，人民币大写叁万零捌佰元整。详细结果见下表：

产权人	房屋坐落	总层数	所在层	结构	规划用途	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
高钧	石家庄市井陉矿区南纬路忠诚名苑14-1-201号房屋地下室	+6.5-1	-1	砖混	地下室	24.26	1270	3.08

（币种：人民币；估价结果单价取整至元、总价取整至佰元。）

6、特别提示：

1. 本报告采用EXCEL电算化连续计算得出最后结果，最终单价受保留小数位数限制，如与总价有误差，以总价结果为准；
2. 本报告交付估价委托人报告原件一式四份，报告复印件无效。

特此函告

河北正润房地产资产评估有限公司

法定代表人：

2021年11月8日



目 录

致估价委托人函.....	1
一、估价师声明.....	3
二、估价假设和限制条件.....	4
三、估价结果报告.....	6
(一) 估价委托人.....	6
(二) 房地产估价机构.....	6
(三) 估价目的.....	6
(四) 估价对象.....	6
(五) 价值时点.....	7
(六) 价值类型.....	7
(七) 估价原则.....	7
(八) 估价依据.....	8
(九) 估价方法选用及定义.....	9
(十一) 注册房地产估价师.....	11
(十二) 实地查勘期.....	11
(十三) 估价作业期.....	11
四、附 件.....	12
(一) 估价对象实地查勘情况和相关照片.....	12
(二) 估价对象所处位置示意图.....	12
(三) 估价委托书复印件.....	12
(四) 《商品房买卖合同》复印件.....	12
(五) 估价机构营业执照复印件.....	12
(六) 估价机构资格证书复印件.....	12
(七) 估价人员资质证书复印件.....	12

一、估价师声明

我们郑重声明：

1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的，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、意见和结论是我们自己独立、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，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)等规定进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、我公司于2021年9月15日派估价人员对估价对象进行了实地查勘及相关资料的搜集工作。但实地查勘仅限于估价对象的外观与目前维护管理状况，尤其因提供资料有限，估价师不承担对评估标的物建筑结构质量、建筑面积数量准确性和相应权益进行调查的责任，也不承担对其他被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。

6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

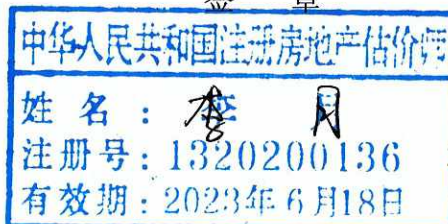
7、我们承诺在按委托人所提供的基础资料条件下，对本报告中选用的估价方法及其应用在其有效期内的合理性负责。

注册房地产估价师

姓名 注册号 签 章 签章日期

李月

1320200136



2021年11月8日

常龙康

1320210020



2021年11月8日

二、估价假设和限制条件

（一）估价报告结论成立的假设前提：

1、一般假设

1.1 本次估价房地产建筑面积以估价委托人提供的《商品房买卖合同》复印件为依据；估价人员对资料进行了检查但未向登记机关进行查证，估价时假定估价委托人提供的资料真实有效，且不存在产权纠纷，无司法行政机关禁止转让、抵押、拍卖的情形。

1.2 本次估价未对估价对象做建筑物基础和结构上的测量和实验，本次评估假设其无基础、结构等方面的重大质量问题，可在剩余经济耐用年限内持续使用。

2、未定事项假设

估价对象法定优先受偿权设立状况以估价委托人在房地产估价委托书中申报的数值为依据，如未申报则不予考虑，估价师未向相关权利机关及利害关系人进行查证。估价时，以此为依据进行，并对假设前提不承担相应责任。

3、背离事实假设

本次估价的估价对象不存在背离事实事项，故本报告无背离事实假设。

4、不相一致假设

本次估价的估价对象不存在不相一致事项，故本报告无不相一致假设。

5、依据不足假设

5.1 现场勘察之日，被执行人未到场，未进入房屋内部，本次评估设定内部为水泥地面，内墙刷白，如有异议，需提供相关证明资料，重新勘验现场，评估报告相应调整。

5.2 估价委托人未提供估价对象的《房屋所有权证》、《不动产权证书》等产权登记证明资料，本次评估对象的产权及建筑面积等信息依据委托人提供的《商品房买卖合同》，如有异议，需提供相关证明资料，评估报告相应调整。

6、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。

（二）估价报告使用限制：

1、本估价报告只能用于本估价报告载明的估价目的和用途。估价报告使用者应按有关法律、法规要求，正确、恰当地使用本评估报告，任何不正确或不恰当地使用报告所造成的不便或损失，将由报告使用者自行承担责任。

2、估价结论为满足全部假设与限制条件下的房地产价值。

3、本次估价未考虑政治、军事突变，国家宏观经济、政策发生重大调整，以及不可预见的重大自然灾害等不可抗力的因素对估价结果的影响。

4、本估价报告包含《估价结果报告》和《估价技术报告》，《估价技术报告》由估价机构存档，估价报告书附件为报告的有机组成部分。

5、本估价报告结论自估价报告完成之日起一年内有效，本公司对逾期报告书不承担责任。价值时点之后、有效期之内或超过有效期，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重大变化，对估价结果产生明显影响时，报告使用人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。

6、价值时点后由于政策、经济、自然或其他不确定因素的变动对估价结论造成较大影响时，报告使用人应慎重使用该本报告及相关数字。

7、本次估价未考虑办理产权变更过程中所涉及的买卖双方所需缴纳的各项税费（如：契税、所得税、增值税、过户手续费、印花税、权证费等以及估价对象此前可能欠的税费）及有可能存在的物业费、水、电、暖等欠费，实际计收项目和标准以相关部门最终核定为准，有请报告使用者予以注意。

8、本报告中的估价结果均盖有“河北正润房地产资产评估有限公司”印章，所有印签、印章必须完整、清晰方为有效。在使用过程中若发现盖章不完整或不清晰的报告请及时与我们联系，以确认报告书的真实性。

9、未经我公司同意并签章，本报告书的复印件一律无效；未经房地产估价机构书面同意，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。

10、本报告的解释权属于河北正润房地产资产评估有限公司。

11、相关当事人如对估价结果有异议，请于收到本估价报告之日起5日内以书面形式向法院提出。

三、估价结果报告

（一）估价委托人

名称：石家庄市井陉矿区人民法院
委托书编号：（2021）冀 0107 委评 11 号
地址：石家庄市井陉矿区红房街 19 号

（二）房地产估价机构

名称：河北正润房地产资产评估有限公司
法定代表人：张妍
地址：河北省石家庄市裕华区翟营南大街 39 号新界商务楼北楼 2105
资质等级：贰级
资质证书编号：冀建房估（石）57 号
有效期限：截至 2021 年 12 月 31 日
联系人：王玺

（三）估价目的

为估价委托人了解司法鉴定涉及的房地产客观市场价值提供参考依据。

（四）估价对象

1、估价对象范围

依据估价委托人委托，本次估价范围为《商品房买卖合同》载明的高钧名下位于石家庄市井陉矿区南纬路志诚名苑 14-1-201 号房屋地下室用途的房地产，建筑面积 24.26 平方米。此次评估包含房产所有权和其所占用或分摊的土地使用权价值。

2、估价对象区位状况描述

估价对象位于石家庄市井陉矿区南纬路志诚名苑 14-1-201 号房屋，紧临康乐街、文兴西路等，区域内路网较密集，对外交通条件较优；附近有井陉矿区 1 路、井陉矿区 2 路、井陉矿区 3 路等公交车，公共交通便利度较好。区域内有平涉小区、君悦湾、红纬花园、嵘运达小区等住宅小区，居住聚集度较高；有矿区建华购物中心、新世纪商城（南纬东路店）、万利福超市、中国农业银行（井陉矿区支行）、中国工商银行（井陉矿区支行）等商服设施；周边有石家庄市井陉矿区医院、矿务局幼儿园、乐天幼儿园、矿区第一小学、石家庄市矿区中学等文卫基础设施；区域内无明显大气污染、水污染，空气质量、卫生条件良好。

3、估价对象权益状况描述

依据估价委托人提供的《商品房买卖合同》记载，买受人为高钧，房屋坐落为石

家庄市井陉矿区南纬路忠诚名苑14-1-201房屋的地下室，土地权利性质为出让，该地块土地面积为53360平方米，规划用途为住宅，土地使用期限自2007年7月18日至2077年7月18日，地下室建筑面积24.26平方米，房屋总层数为地上6.5层、地下1层，估价对象位于地下1层，房屋结构为砖混。

依据估价人员现场勘察及委托人相关介绍，至价值时点，估价对象产权清晰，未见其他特殊情况存在。土地利用符合城市规划，土地利用无管制。本次评估未考虑抵押权、租赁权等他项权利对估价结果的影响。

4、估价对象实物状况描述

根据估价人员现场查勘及调查，估价对象《商品房买卖合同》载明位置与实际位置一致。估价对象所在楼为一幢总高+6.5-1层的砖混结构住宅楼，规模适中。建筑品质较好，建造标准较好，建筑质量较好，内部空间布局较好，层高为标准层高。经估价人员实地查勘，估价对象位于地下1层，楼道内水泥地面、水泥墙面、铁门，有电，保障率较高，整体运行维护状况一般。

（五）价值时点

本次评估价值时点确定为现场勘察之日：2021年9月15日。

（六）价值类型

根据《房地产估价规范》和估价目的，本次评估采用公开市场价值标准。房地产估价结果为估价对象在保持建筑物现状及现状土地利用条件下，于价值时点2021年9月15日的房地产市场价格。

价值内涵：包括土地使用权价值及房产所有权价值、装饰装修价值。其中土地使用权价值受剩余使用年限、法定用途的限制，包含必要的基础设施及道路通行权等；房产价值包含房屋以及水、电、暖等共有、共用设备设施的价值。根据委托人委托，本次估价范围不包括室内可移动资产。

（七）估价原则

在遵循独立客观、公正、公平、公开、科学的工作原则的前提下，我们具体依据如下估价技术原则：

- 1、独立、客观、公正原则，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。
- 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及价格。
- 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。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

1、法律、法规、文件依据：

（1）《中华人民共和国城市房地产管理法》（主席令第29号，2020年1月1日起施行）；

（2）《中华人民共和国担保法》（主席令第50号，1995年10月1日起施行）；

（3）《中华人民共和国土地管理法》（主席令第28号，2019年8月26日第三次修订）；

（4）《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）；

（5）《中华人民共和国个人所得税法》（主席令第48号，2018年12月31日第七次修正）；

（6）《中华人民共和国资产评估法》（主席令第46号，2016年12月1日起施行）；

（7）《中华人民共和国民事诉讼法》；

（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》；

（9）《人民法院委托评估工作规范》；

（10）《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见》；

（11）《河北省高级人民法院对外委托工作实施细则》；

（12）《河北省高级人民法院技术咨询、技术审核工作实施细则》；

（13）《石家庄市中级人民法院对外委托工作实施细则》；

（14）《石家庄市中级人民法院技术咨询、技术审核工作实施细则》；

（15）《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》（国务院令 第55号，1990年5月19日起施行）；

（16）《中华人民共和国个人所得税法实施条例》（国务院令 第142号发布，2011年7月19日第三次修订）；

（17）《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院令 第743号，2021年7月2日第三次修订）；

（18）《中华人民共和国房产税暂行条例》（国发[1986]90号，2011年1月8日修订）；

（19）国家税务总局关于印发《征收个人所得税若干问题的规定》的通知（国

税发[1994]089号，1994年1月1日施行）；

（20）《国家税务总局关于贯彻执行修改后的个人所得税法有关问题的公告》（国家税务总局公告[2011]46号，2011年9月1日起执行）；

（21）国家税务总局关于发布《纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法》的公告（国家税务总局公告2016年第16号，2016年5月1日施行）；

（22）国家税务总局《关于营改增试点若干征管问题的公告》（国家税务总局公告2016年第53号，2016年8月18日）；

（23）国土资源部办公厅《关于妥善处理少数住宅建设用地使用权到期问题的复函》（国土资厅函[2016]1712号，2016年12月8日）；

（24）《中华人民共和国企业所得税法》中华人民共和国主席令第六十三号

（25）《企业所得税法实施条例》中华人民共和国国务院令512号；

（26）财政部和税务总局公布《关于扩大小型微利企业所得税优惠政策范围的通知》财税〔2017〕43号；

2、技术规范依据：

（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、估价委托人提供的资料：

（1）石家庄市井陉矿区人民法院司法鉴定委托书（（2021）冀 0107 委评 11 号）；

（2）《商品房买卖合同》复印件；

4、其他依据：

（1）估价机构收集的资料等；

（2）估价委托人提供的相关资料；

（九）估价方法选用及定义

1、估价方法的选用：

根据《房地产估价规范》和《房地产估价基本术语标准》，通行的房地产价格估价方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法以及这些估价方法的综合运用。估价方法的选择应按照《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》的要求，根据井陉矿区房地产市场发育情况，结合估价对象的具体特点及估价目的，选择适当的估价方法。

估价对象登记为地下室用途房地产，周边的同类型房地产交易实例较少，难以通过采用比较法对选取交易案例的各项因素进行比较修正后得出的价格水平，无法

客观地反映了该区域同类型房地产市场的成交价格水平。因此，结合估价对象实际情况及估价人员经验，故不采用比较法进行评估。

估价对象现状为地下室用途房地产，收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产的估价，由于估价对象目前无出租收益，周边类似房产的出租交易信息较少，本次评估不适用收益法。

成本法是测算估价对象的重置成本或重建成本，扣除折旧得出房地产价值的评估方法。本次估价对象为地下室用房，成本法能客观反映出估价对象的客观市场价值，故采用成本法进行评估。

假设开发法是根据估价对象预期开发完成后的价值来求取估价对象价值的方法。针对待开发的大宗房地产适用该方法，估价对象为已建成投入使用房地产，现状使用状态为最高最佳使用，不适宜进行再开发，故不采用假设开发法进行评估。

2、估价方法定义：

成本法

(1) 成本法基本原理：

成本法就是在现实条件下重新购置或建造一个全新状态的评估对象，所需的全部成本减去评估对象的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值后的差额，以其作为评估对象现实价值的一种评估方法。

(2) 成本法基本公式如下：

估价对象收益价格 $V = \text{重置全价} \times \text{成新率}$

重置全价 = 建安工程费 + 前期及其他费用 + 管理费用 + 资金成本 + 利润

成新率采用实际观察法确定成新率

成新率 = (结构部分合计得分 $\times$ 结构修正系数 + 装修部分合计得分 $\times$ 装修修正系数 + 设备部分合计得分 $\times$ 设备修正系数)

(十) 估价结果

估价人员遵循估价原则，按照估价程序，通过进行科学的测算和对影响房地产价值因素的综合客观分析，综合确认估价对象评估总价为 3.08 万元，人民币大写叁万零捌佰元整。详细结果见下表：

产权人	房屋坐落	总层数	所在层	结构	规划用途	建筑面积 (m^2)	评估单价 (元/ m^2)	评估总价 (万元)
高钧	石家庄市井陉矿区南纬路志诚名苑 14-1-201 号房屋地下室	+6.5-1	-1	砖混	地下室	24.26	1270	3.08

(币种：人民币；估价结果单价取整至元、总价取整至佰元。)

(十一) 注册房地产估价师

姓名	注册号	中华人民共和国注册房地产估价师	签章日期
李月	1320200136	姓名：李月 注册号：1320200136 有效期：2023年6月18日	2021年11月8日

常龙康	1320210020	中华人民共和国注册房地产估价师 姓名：常龙康 注册号：1320210020 有效期：2024年2月2日	2021年11月8日
-----	------------	--	------------

(十二) 实地查勘期

自 2021 年 9 月 15 日至 2021 年 9 月 15 日

(十三) 估价作业期

自 2021 年 9 月 14 日至 2021 年 11 月 8 日

四、附 件

(一) 估价对象实地查勘情况和相关照片

(二) 估价对象所处位置示意图

(三) 估价委托书复印件

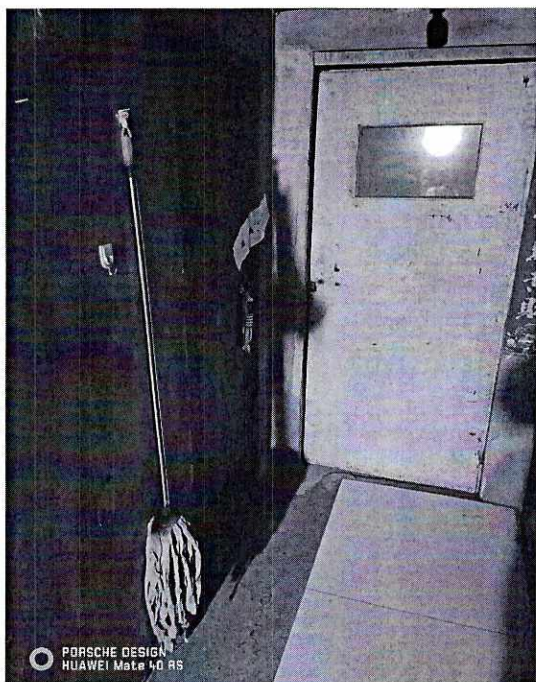
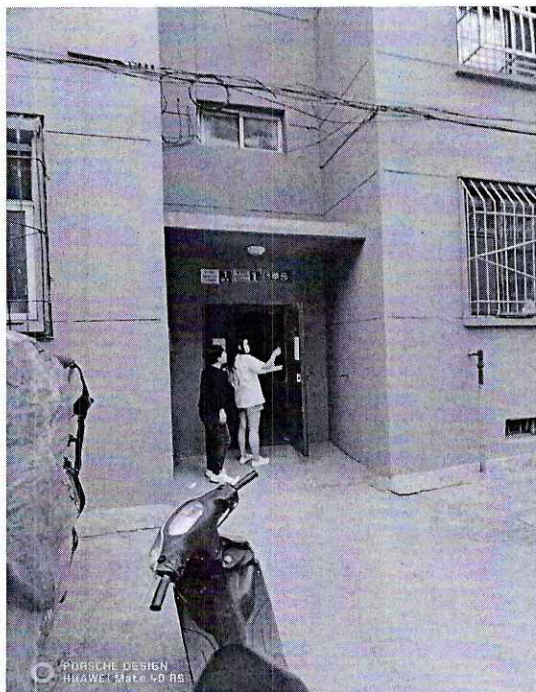
(四) 《商品房买卖合同》复印件

(五) 估价机构营业执照复印件

(六) 估价机构资格证书复印件

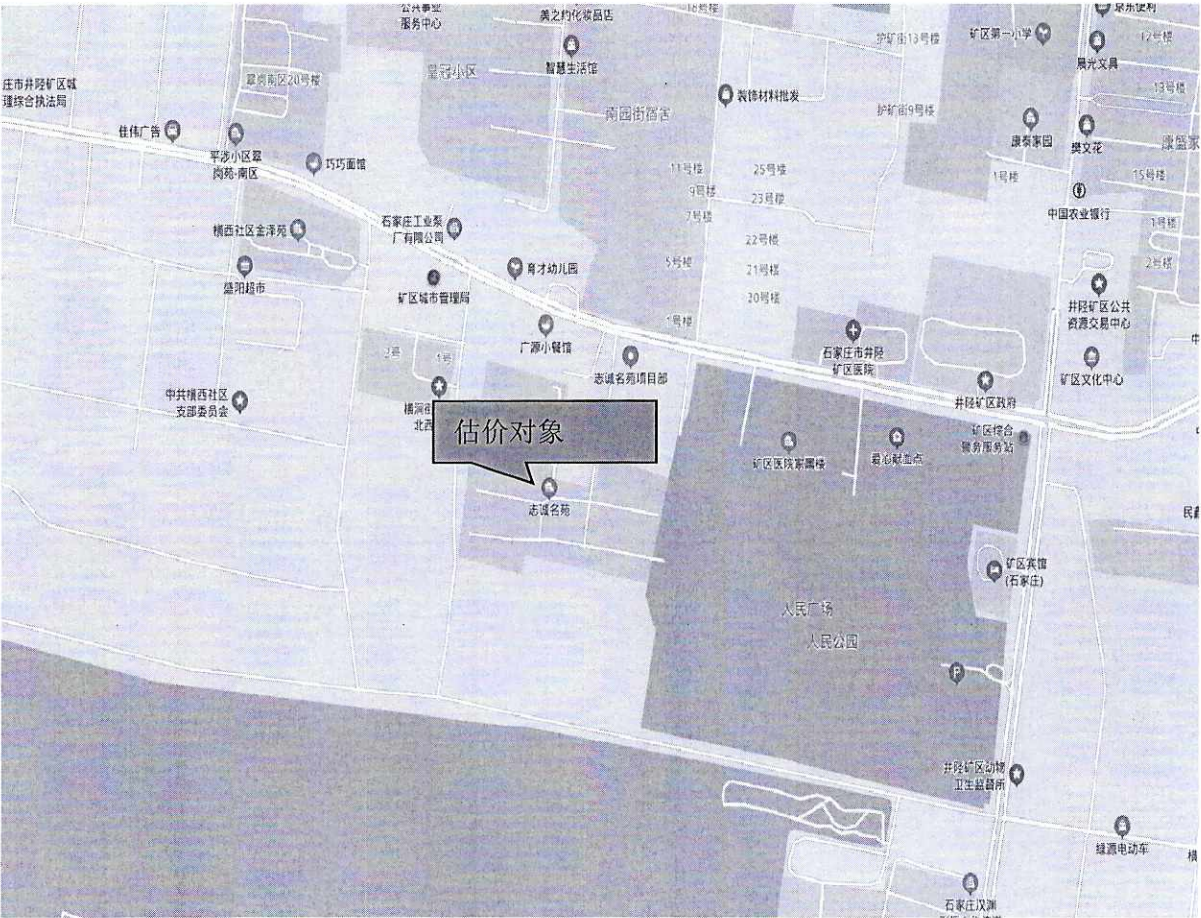
(七) 估价人员资质证书复印件

估价对象实地查勘情况和现场照片



估价对象所处位置示意图

北



石家庄市井陉矿区人民法院

委托鉴定书

(2021)冀 0107 委评 11 号

河北正润房地产评估有限公司：

我院在执行被申请人高钧罚金一案中，需对高钧名下位于石家庄市井陉矿区南纬路志诚名苑 14-1-201 号房屋的地下室进行评估作价。评估基准日确定为你公司现场勘验日。请贵公司对上述标的物进行价格评估，于三十个工作日内提交书面报告（特殊情况应及时报告，待批准后可延期）。将书面评估报告一式四份及时报送我院。

二〇二一年九月十四日



地 址： 石家庄市井陉矿区红房街 19 号

邮 编： 050100

联系人： 李晓丽

电 话： 18531157165

编号: GF—2000—0171

商品房买卖合同

商品房买卖合同说明

1. 本合同文本为示范文本，也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。双方当事人可以对文本条款的内容进行修改、增补或删除。合同签订生效后，未被修改的文本印刷文字视为双方同意内容。

4. 本合同文本中涉及到的选择、填写内容以手写项为优先。

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。【 】中选择内容，以划√方式选定；对于实际情况未发生或买卖双方不作约定时，应在空格部位打×，以示删除。

6. 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。

商品房买卖合同

(合同编号:)

合同双方当事人:

出卖人: 石家庄市联合志诚房地产开发有限公司

注册地址: 石家庄市南二环西路351号

营业执照注册号: 1301002043342

企业资质证书号: 冀建房开字第1187号

法定代表人: 焦永强 联系电话: 0311-82072222

邮政编码: 050122

委托代理人: X 地址: X

邮政编码: X 联系电话: X

委托代理机构: X

注册地址: X

营业执照注册号: X

法定代表人: X 联系电话: X

邮政编码: /

买受人: 高钧

【本人】【法定代表人】姓名: 高钧 国籍: 中国

【身份证】【护照】【营业执照注册号】【 】 13011719660620021

地址: 石家庄市桥西区谈南路12号 7楼 2801室

邮政编码: 500000 联系电话: 13832121504

【委托代理人】【 】姓名: 国籍:

地址:

邮政编码: 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》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 石家庄市桥西区谈南路12号 该地块土地面积为 53360m², 规划用途为 住宅, 土地使用年限自 2007 年 7 月 12 日至 2077 年 7 月 12 日。

出卖人经批准, 在上述地块上建设商品房, 【现定名】【暂定名】 志诚名苑

第二条 商品房销售依据。

买受人购买的商品房为【现房】【期房】

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:

第 14 【幢】【座】 / 【单元】【层】

701 号房。

该商品房的用途为 住宅，属 砖混 结构，层高为 3米，建筑层数地上 6 层，地下 1 层。

该商品房阳台是【封闭式】【非封闭式】。

该商品房【合同约定】【产权登记】建筑面积共 166.9 平方米，其中，套内建筑面积 147.31 平方米，公共部位与公用房屋分摊建筑面积 19.59 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）。

地下室建筑面积 24.26 平方米，单价 700 元/平方米

车库建筑面积 25.74 平方米，单价 2400 元/平方米。

车库位置 15 号楼 3 单元 102 号，交付时间为

2009 年 10 月 31 日。

第四条 计价方式与价款。

出卖人与买受人约定按下述第 3 种方式计算该商品房价款：

1. 按套（单元）计算，该商品房总价款为（X 币）X 千 X 百 X 拾 X 万 X 千 X 百 X 拾 X 元整。

2. 按套内建筑面积计算，该商品房单价为（X 币）每平方米 X 元，总金额（X 币）X 千 X 百 X 拾 X 万 X 千 X 百 X 拾 X 元整。

3. 按建筑面积计算, 该商品房单价为 (人民 币) 每平方米 1358 元, 总金额 (人民 币) 千 百 拾 万 千 百 伍 拾 零 元整。

4. 总价款以人民币大写叁拾万伍仟肆佰零捌元整。

(含地不寧 主產氣)

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 2 种方式进行处理:

1. 双方自行约定:

(1) 4

X :

(2) X

~~X~~

(3) X

(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 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。

买受人按下列第_____种方式付款：

1. 一次付款

三、四、五、六、七、八、九、十、十一、十二、十三、十四、十五、十六、十七、十八、十九、二十、二十一、二十二、二十三、二十四、二十五、二十六、二十七、二十八、二十九、三十、三十一、三十二、三十三、三十四、三十五、三十六、三十七、三十八、三十九、四十、四十一、四十二、四十三、四十四、四十五、四十六、四十七、四十八、四十九、五十、五十一、五十二、五十三、五十四、五十五、五十六、五十七、五十八、五十九、六十、六十一、六十二、六十三、六十四、六十五、六十六、六十七、六十八、六十九、七十、七十一、七十二、七十三、七十四、七十五、七十六、七十七、七十八、七十九、八十、八十一、八十二、八十三、八十四、八十五、八十六、八十七、八十八、八十九、九十、九十一、九十二、九十三、九十四、九十五、九十六、九十七、九十八、九十九、一百

2. 分期付款

3. 其他方式

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和方式付款，按下述第_____种方式处理：

1. 按逾期时间，分别处理（“日”指自然日）

(1) 逾期在20日之内，自本合同规定的应付款期限之第二天起至全部应付款之日止，买受人按日向出卖人支付逾期应付款万分之五的违约金，合同继续履行；

(2) 逾期超过30日，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5%向出卖人支付违约金。

金。买受人愿意继续履行合同的，经出卖人同意，合同继续履行，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。买受人按日可出卖人未付逾期应付款万分之壹（该违约金不超过未付款（本金）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

出卖人应在2008年12月21日前，依照国家和地方人民政府的有关规定，将其交付时第1种条件，即符合本合同约定的商品交付买受人使用：

1. 该商品经检验合格。
2. 该商品经综合验收合格。
3. 该商品经分期验收合格。

4. 商品房取得商品房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 90 日内告之买受人的；

2. _____；

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 1 种方式处理：

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款万分之 壹 的违约金，合同继续履行；

(2) 逾期超过 30 日：出卖人有权解除合同。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 天内退还已付款，并按买受人已付款的 2 %向买受人

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。出卖人未在规定的时间内通知买受人的，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给买受人，并按 银行同期 利率付给利息。买受人不退房的，应当与出卖人另行签订补充协议。

_____。

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：

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的装饰、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 二 种方式处理：

1. 出卖人赔偿双倍装饰、设备差价。

2. 出卖人提供的装饰、设备未达到约定标准

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居住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. 日交压水、电、水、煤气、电话、宽带
2. 有沙中、水、电、使用条件。
3. _____
4. _____
5. _____

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 15 个工作日内，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，买受人不能在规定时间内取得房地产权属证书的，双方同意按下列第 二 项处理：

1. 买受人退房，出卖人应在买受人提出退房要求之日起 1 日内将买受人已付房款退还给买受人，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 0.1 %向买受人支付违约金。

3. _____
4. _____

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，且可协助维修，维修费用由购买人承担。

_____。

第十七条 双方可以就下列事项约定：

1. 该商品房所售楼宇的屋面使用权 归出卖人所有；
2. 该商品房所售楼宇的外墙面使用权 归出卖人所有；
3. 该商品房所售楼宇的命名权 归出卖人所有；

4. 该商品房所在小区的命名权归买受人所有

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。

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 12 页，一式 叁 份，具有同等法律效力，合同持有情况如下：

出卖人 叁 份，买受人 叁 份，主管部门壹 份。

第二十三条 本合同自双方签订之日起生效。

出卖人（签章）

【法定代表人】

【委托代理人】

（签章）

买受人（签章）

【法定代表人】

【委托代理人】

【

（签章）

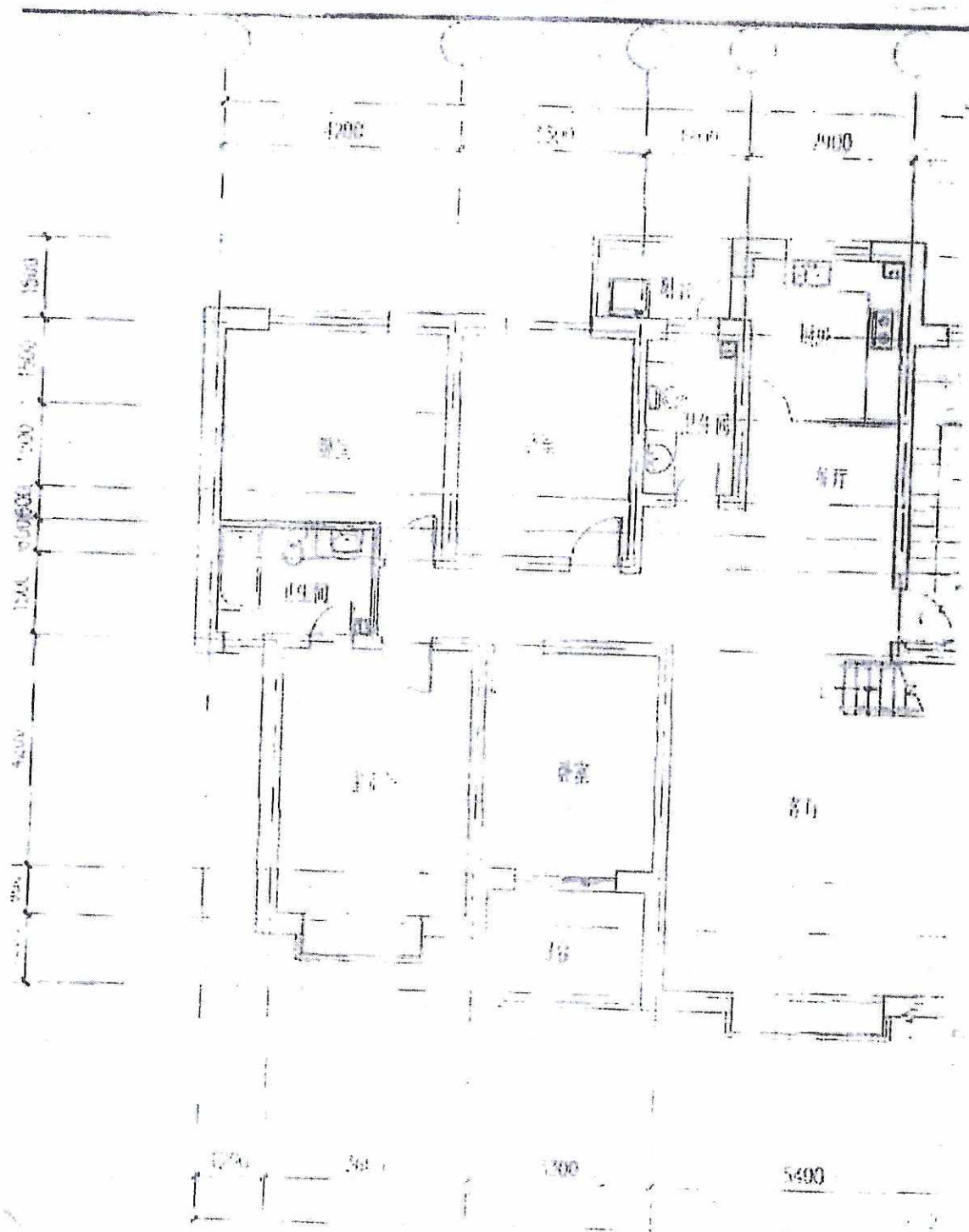
2009年 1 月 18 日

签于 石家

2009年 1 月 18 日

签于 五

附圖一 房屋平面圖



附件二：公共部分与公用房屋分摊建筑面积构成说明

附件三：装饰、设备标准

1. 外墙：三层以下抹灰，三层以上为仿石砖
2. 内墙：中级抹灰
3. 顶棚：中级抹灰
4. 地面：水泥毛地面
5. 门窗：外窗为塑钢窗，入户门为防盗门
6. 厨房：瓷砖，地漏
7. 卫生间：瓷砖，地漏，洗手盆，坐便器
8. 阳台：瓷砖
9. 电梯：二
10. 其他：一

27

18 13

附件四：合同补充协议

收 据		0029980
交款人	收款人	
人民币		
收款事由		

收 据		0028182
交款人	收款人	
人民币		
收款事由		

内部认购协议书

出售方(甲方): 日照市联益成房地产开发有限公司 联系电话: 0531 82672222
认购方(乙方): 高毅 联系电话: 13832121504
日期: _____

乙方经详细审核房屋设计图纸及其附件文件, 自愿购买甲方开发的商品房, 经双方友好协商, 就下列条款达成一致意见:

一、认购房屋位于日照市东港区烟台路西侧, 户型为 3 单元 152 室, 建筑面积 25.74 ㎡, 单价 2420 元/㎡, 总价 61776 元。总房款人民币 61776 元。
(大写) 陆万壹仟柒佰柒拾陆元整。

二、付款方式:

1. 款付全款: 自《内部认购协议书》之日起七日内付清总房款人民币 61776 元 (大写) 陆万壹仟柒佰柒拾陆元整。
2. 分期付款: 自《内部认购协议书》之日起七日内付首期房款人民币 _____ 元 (大写) _____ 元整, 自 _____ 年 _____ 月 _____ 日起付清余款人民币 _____ 元 (大写) _____ 元整。
3. 分期付款: 自《购房合同》签订之日起付首期房款人民币 _____ 元 (大写) _____ 元整, 其余款办理银行按揭贷款人民币 _____ 元 (大写) _____ 元整。

三、认购房产面积 _____ ㎡

1. 乙方须在签订本认购书七日内到销售处与甲方签订《购房合同》, 并按双方约定的付款方式支付房款。乙方已付定金自动转为购房者的房款。
 2. 本认购书签订后, 乙方应交纳定金 _____ 元整。若乙方退房或乙方未能按甲方通知日期签署《购房合同》, 则视为自动放弃认购, 乙方所交认购金不予退还, 并有权将该房产转售他人, 乙方自行承担相应责任。
 3. 本认购协议书经甲乙双方签订, 对双方均具有约束力, 本认购协议书之权益不得转让。
 4. 乙方在认购书上登记的姓名、电话、联系地址等如有更改, 应及时书面通知甲方, 以便甲方及时更正与备案, 否则造成后果, 后果自负, 甲方概不负责。
- 四、本认购协议书一式两份, 甲乙双方各执一份。每份具有同等法律效力, 自双方签字盖章后生效。双方签订的《购房合同》生效后, 本认购书自行终止。

甲方(盖章): 日照市联益成房地产开发有限公司
日期: 2008年6月11日

乙方(签字): 高毅
日期: 2008年6月11日

收款收据

10-1-201

NO.0045770

日期： 年 月 日

交款单位

收款方式

人民币

Y

收款事由

20 年 月 日

— 交给收款单位

人民币

大写

正

元

角

分

房屋认购协议书

编号:

出地方(甲方): 高 钢 联系电话: 13832121504

认购方(乙方): 高 钢

联系电话: 13832121504

住址:

乙方经详细阅读房屋买卖合同及其附件条款, 自愿购买甲方开发的商品房, 经双方友好协商, 就下述条款达成协议, 特此声明。

认购房屋: 位于 高 钢 房屋买卖合同 14 号楼 1 单元 301 室; 建筑面积 166.9 m²
 单价 1408 元/m² 总价 235260 元 总房款人民币 251977 元

(大写) 贰拾伍万壹仟玖佰柒拾柒元

付款方式:

一次性优惠: 50元/m²

一、首期付款: 乙方于 2008 年 5 月 16 日 前将首期房款人民币 243632 元 (大写) 贰拾肆万叁仟陆佰叁拾贰元 存入甲方指定账户。

二、分期付款: 乙方于 2008 年 5 月 16 日 前将首期房款人民币 243632 元 (大写) 贰拾肆万叁仟陆佰叁拾贰元 存入甲方指定账户。

三、尾款: 乙方于 2008 年 5 月 16 日 前将尾款人民币 78345 元 (大写) 柒万捌仟叁佰肆拾伍元 存入甲方指定账户。

认购房屋其他条款:

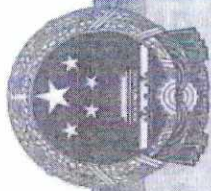
1. 乙方应在签订本协议后, 按照双方约定的付款方式支付房款, 乙方未按约定日期支付房款的, 甲方有权解除本协议, 乙方应承担违约责任。
2. 本协议签订后, 乙方不得擅自变更或解除本协议, 否则乙方应承担违约责任。
3. 本协议签订后, 乙方不得擅自将本协议项下的房屋转让或抵押给他人, 否则乙方应承担违约责任。
4. 乙方在签订本协议后, 不得擅自变更或解除本协议, 否则乙方应承担违约责任。

甲方(盖章):

高 钢 2008.5.16

乙方(盖章): 高 钢

2008.5.16



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

911301025924556145

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。



副本编号: 1-1

名称 河北正润房地产资产评估有限公司

注册资本 叁佰万元整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2012年03月15日

法定代表人 张妍

营业期限 2012年03月15日至 2032年03月14日

经营范围

房地产评估、房地产信息咨询、编制项目建议书、编制项目可行性研究报告、工程项目管理、土地价格评估、测绘服务、土地整理、各类单项资产评估、企业整体资产评估、资产评估所需的其他资产评估或者项目评估;工程造价咨询服务;环境影响评价;环境影响评价、(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 河北省石家庄市裕华区翟营南大街39号新界商务楼北楼2105



登记机关

2021年7月26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



中华人民共和国 房地产估价机构备案证书

机构名称：河北正润房地产资产评估有限公司

法定代表人：张妍
(执行事务合伙人)

住所：石家庄市裕华区翟营南大街39号新界商务楼北楼2105

邮政编码：050400

联系电话：18630182558

统一社会信用代码：911301025924556145

组织形式：有限责任公司

注册资本：300万元
(出资数额)

备案等级：壹级

证书编号：冀建房估(石)57号

有效期限：2021年12月31日



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

2021年2月5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. 00229469

姓名 / Full name

李月

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

13018219901107142X

注册号 / Registration No.

1320200136

执业机构 / Employer

河北正润房地产资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-6-18

持证人签名 / Bearer's signature



复印无效

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. 00241146

姓名 / Full name

常龙康

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

131128198503296025

注册号 / Registration No.

1320210020

执业机构 / Employer

河北正润房地产资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-2-2

持证人签名 / Bearer's signature



