

涉执房地产处置 司法评估报告

项目名称:王丽红名下的位于柏乡县龙柏水庭小区1号楼1单元203室的

住宅用途房地产价值评估

估价委托人:柏县人民法院

估价方:河北泽丰房地产评估有限公司

估价人员:陈怀坤(注册号:1320190146)

苏忆非(注册号:1320200138)

估价报告出具日期:2022年5月18日

估价报告编号:冀泽估[2022]字第III-05007号

致估价委托人函

柏县人民法院:

受贵院委托,我公司秉着客观、公正、科学、独立的原则,对王丽红名下的坐落于柏乡县龙柏水庭小区1号楼1单元203室的住宅用途房地产进行了现场查勘,依据贵院提供的资料,确定估价对象建筑面积合计为102.47平方米(其中住宅建筑面积为92.48平方米,储藏室面积为9.99平方米),以2022年5月12日为价值时点,对该估价对象的市场价值进行了评估,为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

我公司在认真分析现有资料的基础上,结合对影响房地产市场价格因素进行分析,采用比较法进行测算,结合估价师经验,综合确定估价对象总评估价值为39.80万元(大写:人民币叁拾玖万捌仟元整)。

特此函告

单位负责人签章:



河北泽丰房地产评估有限公司

2022年5月18日

目 录

一、估价师声明	3
二、估价假设和限制条件	5
三、估价结果报告	7
四、附 件	11

一、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、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、估价人员对估价对象进行了实地查勘，并对查勘的客观性、公正性、真实性承担责任，我们对估价对象的现场查勘仅限于其外观状况，除非另有协议，我们不承担对评估对象建筑结构质量进行调查的责任。
- 6、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。
- 7、本估价报告依据了委托方提供的相关资料，委托方对资料的真实性负责。因资料失实造成估价结果有误的，估价机构和估价人员不承担相应的责任。
- 8、本报告估价结果仅作为委托方在本次估价目的下使用，不得作其他用途。凡因委托人使用估价报告不当而引起的后果，估价机构和估价人员不承担相应的责任。
- 9、特别提示：
 - (1)、应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任；

(2)、评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证；

(3)、财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后人才可使用；

(4)、在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后人才可使用；

(5)、当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估结果向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对评估机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。

二、估价假设和限制条件

1、一般假设

(1)、本次估价所依据的权属、面积等资料由估价委托人提供，估价人员对其进行了审慎检查，但未予以核实，假定它们是合法、真实、准确和完整的。

本次估价以委托方提供的（2022）冀 0524 委评 27 号《河北省柏乡县人民法院评估委托书》、（2022）冀 0524 执恢 43 号《河北省柏县人民法院执行裁定书》复印件、《商品房买卖合同》（编号：GF-2000-0171）复印件等资料为依据。

(2)、本报告以估价委托人领勘准确性为估价前提。

(3)、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。估价人员实地查勘时，未对其做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验，本次估价假设估价对象能正常安全使用，无建筑物基础、结构、环境污染等方面的重大质量问题。

(4)、本次评估结果设定评估对象所涉交易税费，按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担。

(5)、假定评估对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

(6)、假定评估对象不存在欠缴税金及相关费用。

2、未定事项假设

无未定事项假设。

3、背离事实假设

本评估价值的影响因素中不包括估价对象被查封及估价对象原有的担保物权和其他优先受偿权。

4、不相一致假设

无不相一致假设。

5、依据不足假设

由于产权方未到现场，估价人员未进入室内勘查，本次评估假设估价对象室内未装修，为毛坯房。

6、估价报告使用的限制：

(1)、估价结论为满足全部假设与限制条件下的价值。

(2)、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，或价值时点之后、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。

(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)、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，亦不得以其他方式公开发表。

(5)、本估价报告用途仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，若用于其它用途，需重新进行评估。

(6)、如发现本估价报告文字或数字因校对或其他类似原因出现差错时，请通知本公司进行更正。

(7)、估价报告的使用期限

本评估报告自出具之日起一年内有效，过期需另行评估或作部分调整，但市场状况变化较大时，估价报告的有效期不超过半年。

三、估价结果报告

(一)、委托方：柏县人民法院

(二)、估价方：

估价机构：河北泽丰房地产评估有限公司

资质等级：贰级

资质证号：冀建房估（邢）11号

法人代表：王成钢

地 址：邢台市桥西区中兴西大街9号

(三)、估价对象：

1、估价对象区位状况：

估价对象位于柏乡县龙柏水庭小区1号楼1单元203室。小区北临建设路，东距槐东大街较近，路况良好，道路通达性高，交通便利。

估价对象区域内教育场所有河北柏乡中学、柏乡镇中学、大风车幼儿园等；医疗机构有柏乡县人民医院；金融机构有中国农业银行、中国工商银行、中国建设银行等；商业服务场所有易捷便利店、新华书店、临街门市、超市、饭店等。

区域内有龙柏水庭（本小区）、汉庭鼎城、龙升园、牡丹华庭、名门世家等成型住宅小区。

周边基础设施及相关服务配套设施较齐全，适宜居住。

2、估价对象权益状况：

据估价对象《商品房买卖合同》（编号：GF-2000-0171）记载：

出卖人：河北方鹏房地产开发有限公司，买受人为王丽红。

该地块土地面积为 6476 m²，规划用途为住宅，土地使用年限自 2014 年 8 月 18 日至 2084 年 8 月 17 日。建设工程规划许可证号为建字第

13052420150007，施工许可证号为 130524201508120101，商品房预售许可证号为柏房预售证第 2015006 号。

第 1 幢 1 单元 203 号房；

该商品房的用途为住宅，属框架结构，层高为 2.9 米，建筑层数地上 21 层，地下 2 层。

该商品房合同约定建筑面积共 92.48 平方米。

所购储藏间-2-41 号面积为 9.99 平方米。

3、估价对象实体状况：

估价对象楼房为框架结构，总层数为地上 21 层，地下 2 层，据了解估价对象建成于 2016 年，直观评定九成半新。

估价对象住宅处于 2 层，外墙面刷涂料及局部贴瓷砖，楼宇安装对讲门，南北朝向，两梯四户（此户为中西户），入户防盗门，户型设计为两室两厅一卫一厨。

估价对象 41 号储藏室位于-2 层，门口安装简易防盗门。

水、电、暖（壁挂炉）、天然气等基础设施齐全。

由于产权方未到现场，估价人员未进入室内勘查，本次评估假设估价对象室内未装修，为毛坯房。

（四）、估价目的：

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

（五）、价值时点：2022 年 5 月 12 日（现场查勘日）

（六）、价值类型：市场价值。

（七）、估价依据：

- 1、（2022）冀 0524 委评 27 号《河北省柏乡县人民法院评估委托书》；
- 2、（2022）冀 0524 执恢 43 号《河北省柏乡县人民法院执行裁定书》；
- 3、估价对象《商品房买卖合同》复印件（编号：GF-2000-0171）；

- 4、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》GB/T50291-2015；
- 5、《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）；
- 6、《中华人民共和国民法典》；
- 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》；
- 8、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》GB/T50291-2015；
- 9、关于印发《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》的通知（中房学[2021]37号）
- 10、估价对象现场查勘记录；
- 11、委托方提供的与本次估价相关的其他资料；
- 12、本估价机构掌握的房地产市场相关资料。

（八）、估价原则：

1. 独立、客观、公正原则：

独立、客观、公正原则要求房地产估价师站在中立的立场上，评估出对各方当事人来说均是公平合理的价值。

2. 合法原则：

合法原则要求房地产估价结果是在估价对象依法判定的权益下的价值。

3. 最高最佳使用原则：

最高最佳使用原则要求房地产估价结果是在估价对象最高最佳使用下的价值。

4. 价值时点原则：

价值时点原则要求房地产估价结果是在由估价目的决定的某个特定时间的价值。

5. 替代原则：

替代原则要求房地产估价结果不得不合理地偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。


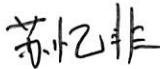
(九)、估价方法

估价人员认真分析了所掌握的资料并进行了实地查勘，根据估价对象的特点和实际状况，采用比较法进行评估。。

(十)、估价结果

估价对象建筑面积合计为 102.47 平方米(其中住宅建筑面积为 92.48 平方米，储藏室面积为 9.99 平方米)，确定该估价对象于价值时点的房地产价值为 39.80 万元（大写：人民币叁拾玖万捌仟元整）。

(十一)、注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名	签名日期
陈怀坤	1320190146		2022 年 5 月 18 日
苏忆非	1320200138		2022 年 5 月 18 日

(十二)、实地查勘期：2022 年 5 月 12 日

(十三)、估价作业期：2022 年 5 月 12 日-18 日

四、附 件

- 1、估价对象照片；
- 2、(2022)冀 0524 委评 27 号《河北省柏乡县人民法院评估委托书》复印件；
- 3、(2022)冀 0524 执恢 43 号《河北省柏乡县人民法院执行裁定书》复印件；
- 4、估价对象《商品房买卖合同》复印件；
- 5、估价机构营业执照副本复印件；
- 6、估价机构备案证书复印件；
- 7、估价人员资格证明复印件。

估价对象照片

楼外观



单元口



住宅入户门



储藏室外门



河北省柏乡县人民法院 评估委托书

(2022)冀 0524 委评 27 号

河北泽丰房地产评估有限公司：

我院受理的申请执行人王朋维与被执行人王丽红合同纠纷一案，柏乡县人民法院作出（2022）冀 0524 执恢 43 号执行裁定书，裁定拍卖被执行人王丽红名下位于柏乡县龙柏水庭小区 1 号楼 1 单元 203 室房产一处。现我院执行局委托我室对拍卖的被执行人上述不动产进行评估。经当事人协商确定评估机构为你公司（河北泽丰房地产评估有限公司）。现根据《河北省高级人民法院对外委托工作实施细则》的有关规定，现将有关材料送去，请指派专业人员进行评估并提供书面鉴定结论，并在 30 个工作日内将评估报告（4 份）回传我院。



增

河北省柏乡县人民法院

执行裁定书

(2022)冀0524执恢43号

申请执行人 王朋维,女,1952年10月21日生,汉族,退休职工,住柏乡县凤凰城小区,身份证号码132225195210210025

被执行人 王少兵,男,1989年4月6日生,汉族,农民,住柏乡县王家庄村,身份证号码130524198904061038

被执行人 王丽红,女,1980年1月21日,汉族,住柏乡县王家庄村,身份证号码13052419800121104X

被执行人 杨会敏,女,1978年6月22日生,汉族,住柏乡县柏乡镇北关村,身份证号码130524197806220520

柏县人民法院作出的(2020)冀0524民初969号民事调解书已经发生法律效力,但被执行人至今未履行生效法律文书确定的义务。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百四十四条的规定,裁定如下:

拍卖被执行人王丽红所有的位于柏乡县龙柏水庭小区1号楼1单元203室房产一处。

本裁定送达后即发生法律效力。

审判员 王志彬
二〇二二年四月八日
法官助理 董静波
书记 赵增广

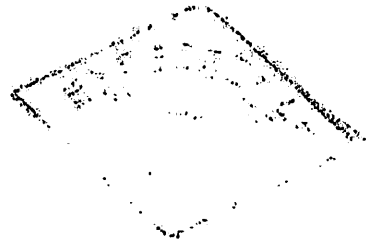


王明红

1-1-203

编号：GF—2000—0171

商品房买卖合同



建 设 部

国家工商行政管理局

制定

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、增补或删减。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X，以示删除。

6. 在签订合同前，出卖人应当向买受人出示应当由出卖人提供的有关证书、证明文件。

7. 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: 河北方鹏房地产开发有限公司

注册地址: 石家庄市桥东区建新街2-1-604

营业执照注册号: 1301000000420945

企业资质证书号: 冀建房开石字第3509号

法定代表人: 李志强 联系电话: 0319-7759888

邮政编码: _____

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: _____

营业执照注册号: _____

法定代表人: _____ 联系电话: _____

邮政编码: _____

买受人: 王丽红

【本人】【法定代表人】姓名: 王丽红 国籍 中国

【身份证】【护照】【营业执照注册号】: 13052419800121104X

地址: 河北省邯郸市柏乡县王家庄乡王家庄村244号

邮政编码: 055450 联系电话: 15075904283

【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 取得位于 农行对过 的地块的土地使用权。出让 编号为 201 的【土地使用权出让合同号】【土地使用权划拨批准文件号】【划拨土地使用权转让批准文件号】为_____。

该地块土地面积为 6476m²、规划用途为 住宅，土地使用年限自 2014 年 8 月 18 日至 2084 年 8 月 17 日。

出卖人经批准，在上述地块上建设商品房，【现定名】【暂定名】_____。建设工程规划许可证号为 建字第 13052420150007，施工许可证号为 130524201508120101。

第二条 商品房销售依据。

买受人购买的商品房为【现房】【预售商品房】。预售商品房批准机关为 柏乡县建设局，商品房预售许可证号为 柏房预售证第 20150069。

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 1 【幢】【座】 1 【单元】【层】 203 号房。

该商品房的用途为 住宅，属 框架 结构，层高为 2.9米，建筑层数地上 21 层，地下 2 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 92.68 平方米，其中，套内建筑面积 X 平方米，公共部位与公用房屋分摊建筑面积 X 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）。

第四条 计价方式与价款。

出卖人与买受人约定按下述第 1.4 种方式计算该商品房价款：

1 按建筑面积计算，该商品房单价为（人民币）每平方米 2690 元，总金额（人民币） 2 千 8 百 贰拾肆 万 捌 千 柒 百 柒拾 肆 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 X 整。

3. 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。

4. ²⁻⁴¹ 所购储藏间 ^{9.99} 号面积为 9.99 平方米, 2400元/m² 储藏间总价为 24975 元, 该房总价款为 0 千 0 百 0 拾 2 万 4 千 9 百 7 拾 5 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:

双方自行约定:

(1) 根据房管部门的实测面积, 双方多退少补

(2) _____;

(3) _____;

(4) _____
_____。

2. 双面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 _____ ~~_____~~ 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约定面积时, 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 3 种方式按期付款:

1. 一次性付款 2. 分期付款 3. 其他方式

买受人交首付款 113746 元 (大写壹拾壹万叁仟柒佰肆拾陆元整), 剩余房款 160000 元 (大写壹拾陆万元整) 办理银行按揭

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 1 种方式处理:

1. 按逾期时间, 分别处理 (不作累加)

(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金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 60 日后, 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 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; 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_____年____月____日前，依照国家和地方人民政府的有关规定，将具备下列第_____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. _____ X _____。

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_____日
15 日内告知买受人的：

2. 政府总体规划调整及其他政府行为；
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：

1. 按逾期时间，分别处理（不作累加）

(1) 逾期不超过 90 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 90 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送达之日起 30 天内退还全部已付款，并按买受人累计已付款的 0.5 % 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（该比率应不小于第（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) _____。

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：

~~出卖人在书面通知买受人办理交房手续后，买受人未能在通知规定的期限内与出卖人办理交接手续的，自书面通知届满之日起第二天，视为买受人已同意接受了出卖人交付的房屋，买受人应于交付之日起按规定缴纳物业费等相关费用并开始计算保修期。~~

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 2 种方式处理：

1. 出卖人赔偿双倍的装饰、设备差价。

2. 出卖人按装饰、设备标准的差价退还给买受人

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、公共配套建筑按以下日期达到使用条件：

1. 水、电、暖设施入住时达到使用条件；

2. 预留电话线、有线、网络、买受人办证所需手续后即可使用；

3. _____；

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. _____；

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 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. 出卖人按户支付买受人违约金200元。如再逾期，一个月出卖人再按户支付买受人违约金200元。

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。

_____。

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 归全体业主；
2. 该商品房所在楼宇的外墙面使用权 归全体业主；
3. 该商品房所在楼宇的命名权 归开发商；
4. 该商品房所在小区的命名权 归开发商；
5. _____；
6. _____；

第十八条 买受人的房屋仅作 2 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 _____ 种方式解决：

1. 提交邢台仲裁委员会仲裁。
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 17 页，一式 肆 份，具有同等法律效力，合同持有情况如下：

出卖人 壹 份，买受人 壹 份，^{登记簿} 产权部 肆 份，银行 壹 份。

第二十三条 本合同自双方签订之日起生效。

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 柏乡县建设局 申请登记备案。

出卖人（签章）：



买受人（签章）：王丽红

【法定代表人】：

【法定代表人】：

【委托代理人】：

【委托代理人】：

（签章）



【

（签章）

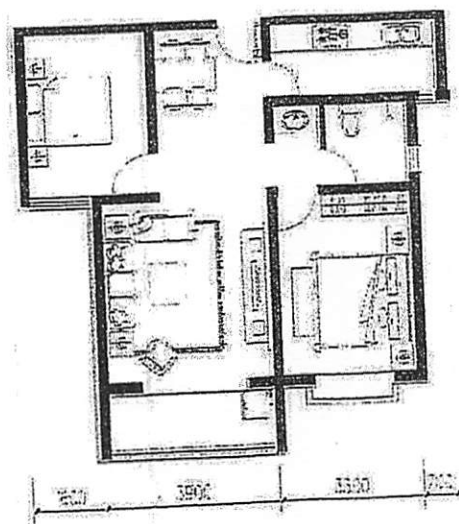
2017 年 5 月 19 日

2017 年 5 月 19 日

签于 龙柏水庭售楼部

签于 龙柏水庭售楼部

附件一：房屋平面图



附件二：公共部分与公用房屋分摊建筑面积构成说明

- 1、计算建筑的公共楼梯间、电梯间、管道井、过道以及其他为该建筑服务的公共结构设施的建筑面积
- 2、部分房屋外墙体及套与公共建筑之间分隔墙体的建筑面积。
- 3、国家法律法规规定的其它应分摊部分。

附件三：装饰、设备标准

1、外墙：

2、内墙：

3、顶棚：

4、地面：

5、门窗：

6、厨房：

7、卫生间：

8、阳台：

9、电梯：

10、其它：

- 1、外墙： 高档涂料及局部高档瓷砖
- 2、内墙： 水泥砂浆毛坯面
- 3、顶棚： 现浇构造层
- 4、地面： 水泥砂浆毛面
- 5、门窗： 入户门：全封闭防盗门
单元门为楼宇对讲门
储藏室门为铁制门
外窗：中空玻璃断桥铝
- 6、厨房： 毛坯地面 毛坯墙面
- 7、卫生间： 毛坯地面 毛坯墙面
- 8、阳台： 全封闭 断桥铝窗 中空玻璃
- 9、电梯： 品牌电梯
- 10、其他： 地板辐射采暖 有线电视
电话线、宽带线预留

附件四：合同补充协议



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

911305037681066978



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 河北泽丰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 王成钢

经营范围 房产、土地评估；房地产综合评估、经纪咨询（按房地产价格
评估机构资格证书核准等级经营）

注册资本 贰佰万元整

成立日期 2004年10月15日

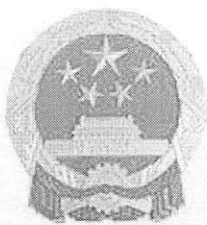
营业期限 2004年10月15日至 2034年10月15日

住所 河北省邢台市桥西区中兴西大街9号



登记机关

2019年3月8日



中华人民共和国 房地产估价机构备案证书

机构名称：河北泽丰房地产评估有限公司

法定代表人：王成钢
(执行事务合伙人)

住所：河北省邢台市桥西区中兴西大街9号

邮政编码：054000

联系电话：18932970688

统一社会信用代码：911305037681066978

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：二级

证书编号：冀建房估(邢)11号

有效期限：2023年11月8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

2020年11月9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. 00184212

姓名 / Full name

陈怀坤

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

130502198811120010

注册号 / Registration No.

1320190146

执业机构 / Employer

河北泽丰房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-9-9

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. 00280294

姓名 / Full name

苏亿非

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

130121199011041826

注册号 / Registration No.

1320300138

执业机构 / Employer

河北泽丰房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-7-2

持证人签名 / Bearer's signature

