

涉执房地产处置司法评估报告

项目名称：河北省唐山市中级人民法院受理的靳维彬与杜艳芝委托合同纠纷一案所涉及的杜艳芝名下的位于滦南县倓城镇铜锣湾小区3号楼2单元102室的一处房地产价值评估

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061号

出具报告日期：2021年12月27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：杜艳芝名下的位于滦南县倭城镇铜锣湾小区3号楼2单元102室的一处住宅房地产，依据《回迁安置房合同》住宅建筑面积为95.17 m²，以及分摊国有土地使用权。

估价范围包含上述房产、房产所对应的国有土地使用权及其相配套的水、电、讯等附属设施。

价值时点：2021年12月10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：

房地产市场价值评估总额：**61.38** 万元，人民币大写：陆拾壹万叁仟捌佰元整。（总价取整至百元）

房地产评估单价：**6450** 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12月27日



目 录

一、估价师声明.....	4
二、估价的假设和限制条件.....	6
三、估价结果报告.....	10
四、附件.....	18

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、本估价报告中山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、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、本次估价是以估价对象能够按照法定用途持续有效使用为假设前提。

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

4、本次估价结果是按《河北省高院关于网络司法拍卖相关工作的通知》，交易税费负担方式为转让人和买受人各自负担方式为假设前提。

5、委托人未书面明确存在租赁权及占有使用情况，房地产估价机构经过尽职调查后也未发现、掌握相关的情况，本次评估假定评估对象不存在租赁权及占有使用情况为假设前提。

6、委托方未书面明确评估对象的欠缴税金及相关费用，估价师履行必要的估价程序也无法获取，本次评估假定评估对象不存在欠缴税金及相关费用为假设前提。

7、评估对象涉及的评估费、拍卖费、诉讼费、律师费从财产处置价款中扣除，本次评估结果不扣除上述费用为假设前提。

8、在估价时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

9、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。

10、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、未定事项假设

无。

三、背离事实假设

报告评估结果是根据公开、公平的市场原则确定的，未考虑查封、抵押、担保事宜，以及特殊交易方式的影响。

四、不相一致假设

无。

五、依据不足假设

1、若至价值时点止，产权人尚有任何关于估价对象的应缴未缴房款及税费等，如：增值税及附加、房产税、土地使用税、土地使用权出让金、专项维修基金、供暖费等，应按照相关规定缴纳。估价结

果未考虑估价对象及其所有权人已承担的债务及或有债务对其价值的影响。

2、估价委托人未提供估价对象的《不动产权证》，提供了《回迁安置房合同》，我公司不对估价对象法律权属确认发表意见。鉴于本次估价目的的特殊性，本次评估以估价对象能够完善相关产权手续为假设前提，但评估中未考虑完善产权手续过程中可能发生的相应费用对估价结果的影响。

3、由于估价委托人未提供估价对象的《不动产权证》等资料，所以本次评估按估价委托人提供的《回迁安置房合同》确定估价对象建筑面积，最终的确权面积应以房屋管理部门出具的有效面积为准，若估价对象的建筑面积发生变化，估价结果应做相应调整。

4、因估价对象未提供土地使用权面积的分摊，本次评估假设估价对象未来分摊土地面积的计算方法符合于河北省唐山市同类房地产土地的常规分摊方法，未考虑因土地分摊面积可能存在的特殊情况对估价结果的影响。

5、因被执行人未到现场，本次查勘未能进入估价对象室内进行查勘，现场查勘的范围仅限于估价对象的外部状况和区位状况，经委托人同意，可以对评估对象内部布局、室内装饰装修物等情况进行合理假定，假设估价对象室内设施能达到正常入住条件和使用条件，但这并不影响估价结果的客观、公允性。

六、估价报告使用限制

1、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。

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。

3、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。

4、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。

5、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：房地产价格评估贰级、资产评估、土地价格评估、房地产信息咨询

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：18031549876/18131576789

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

估价对象为杜艳芝名下的位于滦南县倂城镇铜锣湾小区 3 号楼 2 单元 102 室的一处住宅房地产，依据《回迁安置房合同》住宅建筑面积为 95.17 m²，以及分摊国有土地使用权。

估价范围包含上述房产、房产所对应的国有土地使用权及其相配套的水、电、讯等附属设施。

1、区位状况

估价对象位于滦南县倭城镇铜锣湾小区3号楼2单元102室，南临罗城街，周边有友谊小区、中红一品等小区；附近有滦南县第四实验小学、滦南冀东眼科医院、滦南农商银行等；周围配套设施较齐全，人口较密集，交通方便。

2、实物状况

杜艳芝名下的位于滦南县倭城镇铜锣湾小区3号楼2单元102室的一处住宅房地产，建筑结构：框剪，总层次：地上18层，所在层数：1层，建筑面积为95.17 m²；未进入室内。

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：

《回迁安置房合同》合同编号：唐滦南【2014】铜锣湾回迁字第043号；回迁人：杜艳芝；出卖人以出让方式取得位于滦南县城友谊路以东规划罗城大街以北，编号为(60/61)-606-2/11、50的地块的土地使用权。国有土地使用证为冀倭国用(2013)第0230号。该地

块土地面积为 20699.13 平方米，规划用途为商住，土地使用年限自 2011 年 12 月 09 日至 2081 年 12 月 09 日。回迁安置房现定名为铜锣湾住宅小区一期。回迁安置房房号第 3#座 2 单元 102 号房。该回迁安置房用途为住宅，属框剪结构，层高为 2.9 米，建筑层数地上 18 层，地下 2 层。该回迁安置房建筑面积共 95.17 平方米。

五、价值时点

根据本次估价日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 12 月 10 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 12 月 10 日。

六、价值类型

根据估价目的，本次估价的价值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日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)、《中华人民共和国民法典》

(2)、《中华人民共和国城市房地产管理法》；

(3)、《中华人民共和国土地管理法》；

(4)、《中华人民共和国物权法》；

(5)、《中华人民共和国资产评估法》

(6)、《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）

(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》（法释（2009）16号）

（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）、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》；

（11）、《房地产估价基本术语标准》；

（12）、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 1115 号；

（2）、《河北省唐山市中级人民法院司法技术委托书》

（3）、《回迁安置房合同》

（4）、《河北省滦南县人民法院民事判决书》

（5）、《唐山市中级人民法院执行裁定书》

（6）、《申请书》

（7）、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和出租实例较多，因此本次估价采取市场比较法和收益法进行测算。

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：

房地产市场价值评估总额：**61.38** 万元，人民币大写：**陆拾壹万叁仟捌佰元整**。（总价取整至百元）

房地产评估单价：**6450** 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	胡乾锋	2021.12.27
岳立永	1320150090	岳立永	2021.12.27

十二、实地查勘期

2021 年 12 月 10 日至 2021 年 12 月 10 日

十三、估价作业日期

2021 年 12 月 10 日至 2021 年 12 月 27 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、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才可使用。

5、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。

6、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。

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 1115 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、《回迁安置房合同》复印件

4、估价对象照片

5、估价对象位置示意图

6、估价机构营业执照复印件

7、估价机构资质证书复印件

8、估价师执业资格证书复印件

回迁安置房合同

回迁安置房合同说明

- 1、 本合同文本为示范文本，是在国家建设部、国家工商行政管理局的《商品房买卖示范文本》（编号：GF-2000-0171）的基础上结合我县实际增加了部分内容，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，可向当地房产行政主管部门咨询。
- 2、 本合同所称回迁安置房是指由房地产开发企业开发建设并用于回迁的房屋。
- 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，应在空格位打×，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。

回迁安置房合同

(合同编号: 唐滦南【2014】铜锣湾回迁字第 043 号)

合同双方当事人:

出卖人: 滦南东成房地产开发有限公司

注册地址: 滦南县倭城镇友谊路祥润花园

营业执照注册号: 130224000008287

企业资质证书号: 冀建房开唐字第 711 号

法定代表人: 戴兵 联系电话: 0315-4297666

邮政编码: 063500

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: _____

回迁人: 杜艳霞

本人 法定代表人 姓名: 杜艳霞 国籍: 中国

身份证 护照 营业执照注册号: 130224196410050181

地址: 滦南县倭城镇王庄子村360号

邮政编码: 063500 联系电话: 13930578344

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回迁安置房达成如下协议。

第一条 项目建设依据

出卖人以 出让 方式取得位于 滦南县城友谊路以东规划罗城大街以北，编号为 (60/61)-606-2/11、50 的地块的土地使用权。【国有土地使用证】为 冀侨国用(2013)第 0230 号。

该地块土地面积为 20699.13 平方米，规划用途为 商住，土地使用年限自 2011 年 12 月 09 日 至 2081 年 12 月 09 日。

出卖人经批准，在上述地块上建设回迁安置房，【现定名】【暂定名】为 铜锣湾住宅小区一期。建设工程规划许可证号为 建字第 130224201200036 号，施工许可证号为 130224S1301301。

第二条 回迁安置依据

1、回迁安置房依据征收补偿协议；

2、预售商品房批准机关为 滦南县住建局，商品房预售许可证号为 _____。

第三条 回迁安置房的基本情况

回迁安置房（以下称该回迁安置房，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 2^号 【座】 2 【单元】 107 号房。该回迁安置房用途为 成套住宅，属 框剪 结构，层高为 2.9 米，建筑层数地上 18 层，地下 2 层。

该回迁安置房阳台是【封闭式】【非封闭式】。

该回迁安置房【合同约定】【产权登记】建筑面积共 95.7 平方米，其中，回迁置换面积 95.7 平方米，预售面积 0 平方米。套内建筑面积 78.55 平方米，公共部位与公用房屋分摊建筑面积 18.55 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）。

附属用房位于 _____，建筑面积 _____ 平方米。

第四条 计价方式与价款

该回迁安置房定价方式为 双方协议价。出卖人与买受人约定按下述方式

计算该回迁安置房价款：

按【建筑面积】【套内建筑面积】计算：

(1)、该回迁安置房建筑面积 95.17 平方米，其中 95.17 平方米是回迁面积，0 平方米是预售面积（建筑面积减去回迁置换面积）。预售面积部分单价为（人民币）每平方米 元，总金额（小写 ¥ ）。大写： 佰 拾 万 仟 佰 拾 元整。

该回迁安置房附属用房建筑面积 平方米，单价为（人民币）每平方米 元，总金额（小写 ¥ ）。大写： 佰 拾 万 仟 佰 拾 元整。

上述房地产价格【含】【不含】办理房屋所有权证的费用。

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。

回迁安置房交付后，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：以产权登记部门确认的测量面积为准多退少补。

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。

- 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30日内告知买受人的；
- 2、 因受国家政策调控，且出卖人在发生之日起 60 日内通知买受人的。

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回迁安置房交付买受人使用，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60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0.3，向违约金，合同继续履行；

(2) 逾期超过60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0.1%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0.1（该比率不小于第(1)项中的比率）的违约金。

2、 X

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回迁安置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) 该回迁安置房结构形式、户型、空间尺寸、朝向；

(2) X _____:

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 60 天内将买受人已付款退还给买受人, 并按 同期银行活期存款 利率付给利息。买受人不退房的, 应当与出卖人另行签订补充协议。

第十一条 交接

回迁安置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。回迁安置房为住宅的, 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:
逾期 60 天出卖人有权解除合同, 另行出售, 买受人按日向出卖人支付总房款万分之零点壹的违约金, 出卖人不承担相应违约责任。

买受人承诺遵守小区物业管理的有关规定, 在业主委员会成立前同意出卖人委托的物业管理企业负责管理。

第十二条 出卖人保证回迁安置房没有产权纠纷和债权债务纠纷

因出卖人原因, 造成该回迁安置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

出卖人交付使用的回迁安置房的装饰、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、 出卖人和买受人协商解决。

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

出卖人承诺与该回迁安置房正常使用直接关联的下列基础设施、公共配套设施按以下日期达到使用条件：

- 1、水、电、暖于交付之日起投入正常运行；
- 2、X；
- 3、X；
- 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：

出卖人和买受人协商解决；

第十五条 关于产权登记的约定

出卖人应当在回迁安置房交付使用后60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。产权登记由【买受人委托 出卖人】【买受人】到产权登记机关办理房屋所有权证。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、出卖人和买受人协商解决。

第十六条 保修责任

回迁安置房为住宅的，《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。

在回迁安置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，维修费用由买受人承担。

X

第十七条 双方可以就下列事项约定

1、该回迁安置房所在楼宇的屋面使用权归全体业主所有；

- 2、该回迁安置房所在楼宇的外墙面使用权 归全体业主所有；
- 3、该回迁安置房所在楼宇的命名权 归地名管理机构所有；
- 4、该回迁安置房所在小区的命名权 归地名管理机构所有；
- 5、X。

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回迁安置房的建筑主体结构、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回迁安置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回迁安置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 建筑节能

一、围护结构保温（隔热）、遮阳设施

（一）墙体

- 1、保温形式【A】【A 外保温】【B 内保温】【C 夹心保温】【D 其他】
- 2、保温材料名称【A】【A 挤塑聚苯乙烯发泡板】【B 模塑聚苯乙烯发泡板】【C 聚氨酯发泡】【D 岩棉】【E 玻璃棉毡】【F 保温浆料】【G 其他】
- 3、保温材料性能：密度【25-30kg/m³】、燃烧性能【B2级】、导热系数【W/M.K】、保温材料层厚度【50/80mm】
- 4、墙体传热系数【0.48w/m².k】

（二）屋面

- 1、保温（隔热）形式【B】【A 坡屋顶】【B 平屋顶】【C 坡屋顶、平屋顶混合】【D 有架空屋面板】【E 保温层与防水层倒置】【F 其他】
- 2、保温材料名称【A】【A 挤塑聚苯乙烯发泡板】【B 聚氨酯发泡】【C 加气砼砌块】【D 憎水珍珠岩】【E 其他】

3、保温材料性能：密度【 30kg/m^3 】、导热系数【 0.045W/M.K 】、吸水率【不大于 1.5% 】、保温材料层厚度【 60mm 】

4、屋顶传热系数【 $0.45\text{w/m}^2.\text{k}$ 】

(三) 地面(楼面)

1、保温形式【A】【A 采暖区不采暖地下室顶板保温】【B 采暖区过街楼面保温】【C 底层地面保温】【D 其他】

2、保温材料名称【A】【A 挤塑聚苯乙烯发泡板】【B 模塑聚苯乙烯发泡板】【C 聚氨酯发泡】【D 其他】

3、保温材料性能：密度【 30kg/m^3 】、导热系数【 $\quad\quad\quad\text{W/M.K}$ 】、保温材料层厚度【 60mm 】

4、地面(楼面)传热系数【 $0.40\text{w/m}^2.\text{k}$ 】。

(四) 外门窗(幕墙)

1、门窗类型【D】【A 断桥铝中空玻璃窗】【B 断桥铝合金 loe 中空玻璃窗】【C 塑钢中空玻璃窗】【D 塑钢 loe 中空玻璃窗】【E 塑钢单层玻璃窗】【F 其他】

2、外遮阳形式：【无】【A 水平百叶遮阳】【B 水平挡板遮阳】【C 垂直百叶遮阳】【D 垂直挡板遮阳】【E 垂直卷帘遮阳】

3、内遮阳材料【无】【A 金属百叶】【B 无纺布】【C 绒布】【D 纱】【E 竹帘】【F 其他】

4、门窗性能：传热系数【 $2.4\text{w/m}^2.\text{k}$ 】遮阳系数【 0.7% 】可见光透射比【 $\quad\quad\quad\%$ 】气密性能【不低于6级】

二、供热采暖系统及其节能设施

(1) 供热方式：【A】【A 城市热力集中供热】【B 区域锅炉房集中供热】【C 分户独立热源供热】【D 热电厂余热供热】

(2) 室内采暖方式：【A】【A 散热器供暖】【B 地面辐射供暖】【C 其他】

(3) 室内采暖系统形式：【D】【A 垂直双管系统】【B 水平双管系统】【C 带跨越管的垂直单管系统】【D 带跨越管的水平单管系统】【E 地面辐射供暖系统】【F 其他系统】

(4) 系统调节装置:【C】【A 静态水力平衡阀】【B 自力式流量控制阀】【C 自力式压差控制阀】【D 散热器恒温阀】【E 其他】

(5) 热量分摊(计量)方法:【A】【A 户用热计量表法】【B 热分配计法】【C 温度法】【D 楼栋热量表法】【E 其他】

三、空调、通风、照明系统及其节能设施(公共建筑)

(1) 空调风系统形式:【】【A 定风量全空气系统】【B 变风量全空气系统】【C 风机盘管加新风系统】【D 其他】

(2) 有无新风热回收装置:【】【A 有】【B 无】

(3) 空调水系统制式:【】【A 一次泵系统】【B 二次泵系统】【C 一次泵变流量系统】【D 其他】

(4) 空调冷热源类型及供冷方式:【】【A 压缩式冷水(热泵)机组】【B 吸收式冷水机组】【C 分体式房间空调器】【D 多联机】【E 其他】【F 区域集中供冷】【G 独立冷热源集中供冷】

第二十一条 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)。

第二十二条 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。


第二十三条 本合同连同附件共 17 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,房产管理部门、土地管理部门及合同监证部门 _____ 各持一份。

第二十四条 本合同双方签订之日起生效。

第二十五条 自本合同生效之日起 30 天内,按下列第 3 种方式,向 滦南县房屋产权监理所 申请登记备案。

- 1、 出卖人、买受人共同申请。
- 2、 买受人自行申请。
- 3、 买受人委托出卖人申请。

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）

____年____月____日

____年____月____日

本合同执笔人（签字）：

签于：

_____， 世贸百业商城营销中心

【他项权利人】（签章）：

监证单位（签章）：

【法定代表人】：

经办人（签字）：

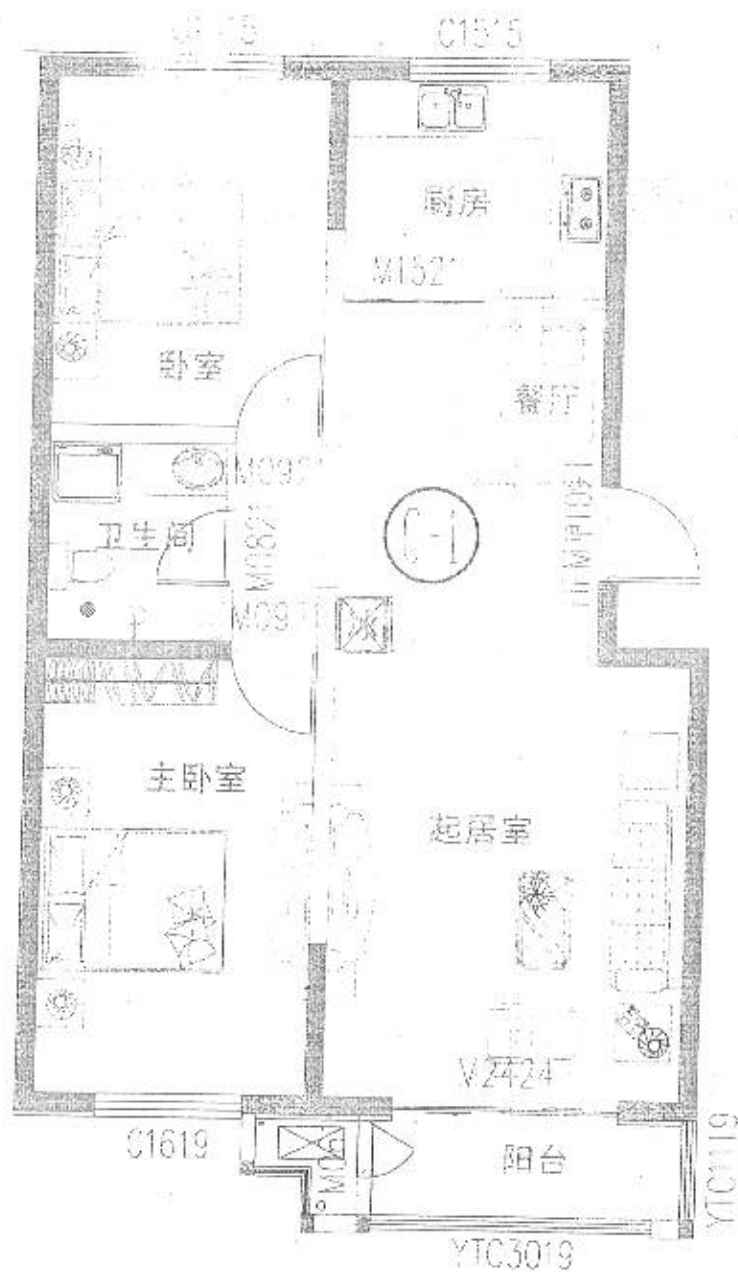
经办人（签章）：

____年____月____日

____年____月____日

附件一：房屋平面图

杜范是



附件二：公共部位与公用房屋分摊建筑面积构成说明

按照国家《房屋测量规范》建住房（2002）74号文及建设部《商品房销售面积计算及公用建筑积分摊规则》（试行）的有关规定进行分摊。

出卖人：

买受人：



公 章：

签 章：

附件三：装饰、设备标准

1. 外墙：外墙涂料。
2. 内墙：精装修。
3. 顶棚：精装修。
4. 地面：精装修。
5. 门窗：

入户门为保温防水隔声一体门。窗户为内平开塑钢窗。

6. 厨房：精装修。
7. 卫生间：细石砼麻面，不设卫生洁具。
8. 阳台：封闭式阳台。
9. 电梯：20层站（含地下二层）。
10. 其他：电话、宽带、有线电视内设有端口。

出卖人：

公 章：

买受人：

签 章：

附件四：合同补充协议

付 款 方 式

买受人按下列第一种方式支付房款

一、一次性付款

1、买受人于 2014 年 12 月 11 日前向出卖人支付总房款（含附属用房），
合计人民币 1 佰 2 拾 1 万 4 仟 0 拾 0 元整（小写¥ 1214000）。

二、按揭付款

1、首期房款

买受人签署《回迁安置房合同》当日，即于 年 月 日，交纳总房款的 %，合计人民币 佰 拾 万 仟 佰 拾 元整（小写¥ ）。

2、贷款额

贷款额为总房款的 %，
合计人民币 佰 拾 万 仟 佰 拾 元整（小写¥ ）。

3、按揭手续

买受人应在签署回迁安置房合同后七个工作日内提交个人住房抵押贷款所需的全部材料，签署银行按揭贷款合同。最终获得贷款的数额，以银行批准的数额为准。如买受人获得的贷款额不足申请贷款额时，经出卖人同意，买受人对不足部分按双方另行约定的付款时间和方式支付。买受人逾期三十日仍未提交齐贷款材料、提交的贷款材料不真实的，出卖人有权解除双方签署的买卖合同。解除买卖合同自出卖人书面通知送达买受人之日起生效，买卖合同解除后，买受人承担相应的违约责任，具体处理办法见买卖合同第七条。

出卖人（签章）

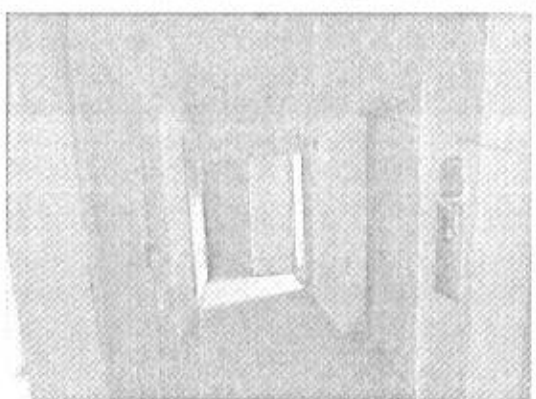
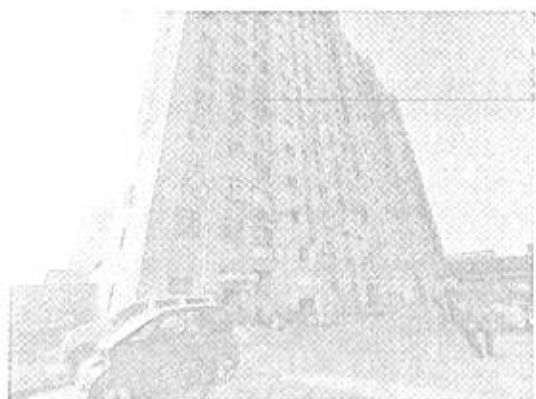
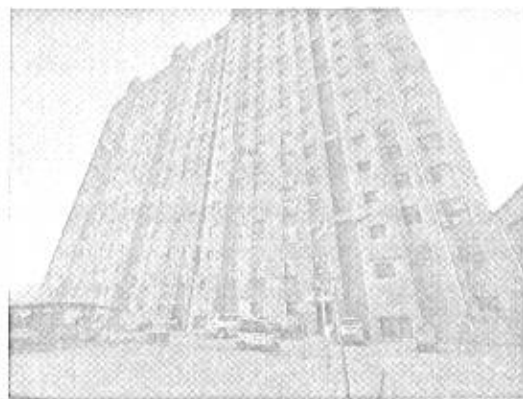
授权委托人：

2014 年 12 月 11 日

买受人（签章）

授权委托人：

2014 年 12 月 11 日



估价对象实物照片



天承锦绣
小区北区

天承锦绣
小区南区

滦南第三中学

罗城小区

滦南植物园

文化路

富力城合安里

富强路

富力城

正通国际城

正通花园
102

金峰小区

富力城合力园

罗城大街

罗城大街

罗城大街

滦南植物园

滦南植物园

中大街

罗城大街

罗城大街

罗城大街

罗城大街

罗城大街

罗城大街

罗城大街

罗城大街

罗城大街

罗城大街

罗城大街

罗城大街

罗城大街

罗城大街

罗城大街

罗城大街

罗城大街

罗城大街

罗城大街

罗城大街

罗城大街

罗城大街

罗城大街

罗城大街

罗城大街

罗城大街

罗城大街

罗城大街

统一社会信用代码

91130293058193351T

唐山融华 置业 有限公司 (副 司)

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 胡乾峰

经营范围 房地产价格评估、资产评估、土地价格评估、房地产信息咨询
(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产所原所址
二层201室



登记机关

2021

年 月 日

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：
胡乾锋
(执行事务合伙人)

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：91130293058193351T

备案等级：贰级

证书编号：冀建房估(唐)42号

有效期限：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. 00248747

姓名 / Full name

周立永

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

13028319860914706x

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

2024-5-26

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. 00248750

姓名 / Full name

刘乾锋

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

32428197703210217

注册号 / Registration No.

320040011

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

2024-5-26

持证人签名 / Bearer's signature

