

# 涉执房地产处置 司法评估报告

项目名称:王书军名下的位于临西县凤凰颐和绿洲 13-1-1201 的住宅用途

房地产价值评估

估价委托人:宁晋县人民法院

估价方:河北泽丰房地产评估有限公司

估价人员:杨保兴(注册号:1320030066)

冯敏(注册号:1320190003)

估价报告出具日期:2022年5月24日

估价报告编号:冀泽估[2022]字第 III-05011 号

## 致估价委托人函

宁晋县人民法院:

受贵院委托,我公司秉着客观、公正、科学、独立的原则,对王书军名下的坐落于临西县凤凰颐和绿洲 13-1-1201 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为 129.03 平方米,以 2022 年 5 月 20 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 78.32 万元(大写:人民币柒拾捌万叁仟贰佰元整)。

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 24 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 .....	5
四、附 件 .....	12

## 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才会使用；

(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会使用；

(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) 估价对象房产的建筑面积及权属状况等依据《宁晋县人民法院鉴定委托书》、《商品房买卖合同》及其它资料确定。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。

(2) 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。

(3) 本报告以估价委托人领勘准确性为估价前提。

(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

本次估价建筑物的建成年份以实际调查为准，仅在本报告中使用，不作其他任何用途使用。

### 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

无依据不足假设。

### 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，估价报告的有效期限不超过半年。

### 三、估价结果报告

(一)、委托方：宁晋县人民法院

(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

法定代表人：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：

估价对象位于临西县凤凰颐和绿洲13-1-1201，小区南临珠江东路，东临朝阳街，路况良好，交通较便利。

区域内有幼儿园、龙旺实验小学、前提口小学等教育机构；商业服务场所有轴承大世界、尚程商务宾馆、橘子影院酒店、超市、饭店等；距临西汽车站较近，基础服务设施、配套设施齐全，适宜居住。

区域内住宅小区有颐和绿洲（本小区）、金御豪庭、冀商世家等。

周边基础设施齐全：通路、通电、通讯、供水、排水、通暖气、通天然气。

2、估价对象权益状况：

据估价对象《商品房买卖合同》记载：

出卖人：宁晋县凤凰房地产开发有限公司；

买受人：王书军；

出卖人以受让方式取得位于临西县珠江路北侧、电力东街东侧土地，编号为临土国用（2012）第 2012075 号地块的土地使用权。

该地块土地面积为 101218.47 m<sup>2</sup>，规划用途为商业、住宅。土地使用年限自 2011 年 10 月 7 日-2081 年 10 月 7 日。

出卖人经批准，在上述地块上建设商品房，现定名临西凤凰·颐和绿洲。

买受人购买的商品房为预售商品房，商品房预售许可证号为临西 2014013 号。

买受人购买的商品房为临西凤凰·颐和绿洲 13 号楼 1 单元 12 层 01 号房。

该商品房的用途为住宅，属框剪结构，住宅建筑层数为地上 17 层，负一层为储藏室及停车位，层高为 2.6 米；地上为住宅，层高均为 2.9 米。

该商品房阳台是封闭式。

该商品房建筑面积共 129.03 平方米，其中，套内建筑面积 105.41 平方米，分摊共有建筑面积 23.62 平方米。

### 3、估价对象实体状况：

估价对象楼房为框剪结构，总层数为地上 17 层，估价对象位于地上第 12 层，安装楼宇对讲门，该单元设计两部厢式电梯，一梯两户，估价对象位于东户。入户安装防盗门，户型设计为 3 室 2 厅 2 卫 1 厨，室内未装修，断桥铝外窗。

建成于 2016 年，直观评定九成半新。

水、电、暖、天然气等基础设施齐全。

### （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20日

(六)、价值类型：市场价值。

(七)、估价依据：

- 1、(2022)冀0528委评032号《宁晋县人民法院鉴定委托书》；
- 2、估价对象《商品房买卖合同》复印件；
- 3、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》GB/T50291-2015；
- 4、《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)；
- 5、《中华人民共和国民法典》；
- 6、《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》；
- 7、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)；
- 8、估价对象现场查勘记录；
- 9、委托方提供的与本次估价相关的其他资料；
- 10、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。

所谓“独立”就是要求房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，应凭自己的专业知识、经验和职业道德进行估价。所谓“客观”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不

带着自己的情感、好恶和偏见，应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。所谓“公正”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，应坚持原则、公平正直地进行估价。

## 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。

本条所称依法，是指不仅要依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释，还要依据估价对象所在地的有关地方性法规（民族自治地方应同时依据有关自治条例和单行条例），国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策，估价对象所在地人民政府颁发的有关地方政府规章和政策，以及估价对象的不动产登记簿（房屋登记簿、土地登记簿）、权属证实、有关批文和合同等（如规划意见书、国有建设用地使用权出让招标文件、国有建设用地使用权出让合同、房地产转让合同、房屋租赁合同等）。因此，合法原则中所讲的“法”，是广义的“法”。

遵循合法原则并不意味着只有合法的房地产才能成为估价对象，而是指依法判定估价对象是哪种状况的房地产，就应将其作为那种状况的房地产来估价。

## 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。

最高最佳利用原则必须同时满足四个条件：一是法律上允许；二是技术上可能；三是财务上可行；四是价值最大化。实际估价中在选取估价对象的最高最佳利用原则时，往往容易忽视“法律上允许”这个前提，甚至

误以为最高最佳利用原则与合法原则有时是冲突的。实际上，最高最佳利用不是无条件的最高最佳利用，而是在法律、法规、政策以及建设用地使用权出让合同等允许范围内的最高最佳利用。因此，最高最佳利用原则与合法原则的关系是：遵循了合法原则，并不意味着会遵循最高最佳利用原则；而遵循了最高最佳利用原则，则必然符合了合法原则中对估价对象依法利用的要求。但并不意味着符合了合法原则中的其他要求。

#### 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。

根据经济学原理，在同一个市场上相同的商品有相同的价格。因为任何理性的买者在购买商品之前都会在市场上搜寻并“货比三家”然后购买其中最大（或质量、性能最好）而价格最低，即购买“性价比”高或“物美价廉”的。卖者为了使其产品能够卖出，相互之间也会进行价格竞争。市场上卖者、买者的这些行为导致的结果，是在相同的商品之间形成相同的价格。

房地产价格的形成一般也如此，只是由于房地产的独一无二特性，使得完全相同的房地产几乎没有，但在同一个房地产市场上，相似的房地产会有相近的价格。因为在现实房地产交易中，任何理性的买者和卖者，都会将其拟买或拟卖的房地产与市场上相似的房地产进行比较，从而任何理性的买者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过高的价格，任何理

性的卖者不回接受比市场上相似的房地产的正常价格过低的价格。这种相似的房地产之间价格相互牵掣的结果，是它们的价格相互接近。

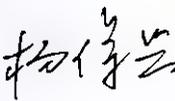
#### (九)、估价方法

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，采用比较法求取公开市场价值。

#### (十)、估价结果

估价对象建筑面积为 129.83 平方米，在强制处置目的下的总评估价值为 78.32 万元（大写：人民币柒拾捌万叁仟贰佰元整）。

#### (十一)、注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名	签名日期
杨保兴	1320030066		2022 年 5 月 24 日
冯 敏	1320190003		2022 年 5 月 24 日

(十二)、实地查勘期：2022 年 5 月 20 日

(十三)、估价作业期：2022 年 5 月 20 日-24 日

## 四、附 件

- 1、估价对象照片；
- 2、(2022)冀 0528 委评 032 号《宁晋县人民法院鉴定委托书》复印件；
- 3、估价对象《商品房买卖合同》复印件；
- 4、估价机构营业执照副本复印件；
- 5、估价机构备案证书复印件；
- 6、估价人员资格证明复印件。

估价对象照片

小区门口



楼外观



单元口



电梯



入户门



客厅



餐厅



卧室



卧室



卫生间



宁晋县人民法院

鉴定委托书

(2022)冀0528委评032号

河北泽丰房地产评估有限公司:

我院执行一庭移送的中凰房地产开发有限公司与王书军房屋买卖合同纠纷一案，需要对已查封王书军向中凰房地产开发有限公司购买的位于临西县凤凰颐和绿洲13-1-1201的不动产（含配套储藏室、小房或车库、车位等设施，以及土地的使用权）已查封王书军向中凰房地产开发有限公司购买的位于临西县凤凰颐和绿洲13-1-1201的不动产（含配套储藏室、小房或车库、车位等设施，以及土地的使用权）进行鉴定。根据《中华人民共和国民事诉讼法》第79条的规定（或《中华人民共和国刑事诉讼法》第146条的规定），特委托你单位予以鉴定。现将有关材料送去，请指派你单位有专门资质的人进行鉴定。鉴定人进行鉴定后，应当出具鉴定文书，并签名或者盖章。

我院送去的鉴定材料，请一并退还我院。

附件： 1. 《委托鉴定要求》

2. 《委托鉴定材料清单》



主办人： 宁晋县人民法院司法技术辅助室毕元晖

电话： 0319-8300579、15613915688 传真： \_\_\_\_\_

编号：GF—2000—0171

# 商 品 房 买 卖 合 同

城 乡 建 设 部  
国家工商管理总局 制定

## 商品房买卖合同说明

1、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有空白行的，供双方自行约定或补充约定。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、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。

中华人民共和国建设部  
国家工商行政管理局

# 商品房买卖合同

(合同编号: YHE041)

合同双方当事人:

出卖人: 宁晋县凤凰房地产开发有限公司

注册地址: 宁晋县城建设路 22 号

营业执照注册号: 130528000002032

企业资质证书号: 冀建房开邢字第 071 号

法定代表人: 范志明 联系电话: 0319-5886568

邮政编码: 055550

买受人: 王书军

【本人】【法定代表人】姓名: 王书军 国籍 中国

【身份证】【营业执照注册号】130535197804112429

地址: 河北省邢台市临西县下堡寺镇李子园村 210 号

邮政编码: 054900 联系电话: 1562957896 13700392311

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

出卖人以受让方式取得位于临西县珠江路北侧、电力东街东侧土地, 编号为临土国用(2012)第 2012075 号地块的土地使用权; 该地块土地面积为 101218.47 m<sup>2</sup>, 规划用途为商业、住宅。土

地使用年限自 2011 年 10 月 7 日-2081 年 10 月 7 日。

出卖人经批准,在上述地块上建设商品房,【现定名】临西凤凰·颐和绿洲。建设用地规划许可证号为:地字第 13053520121008 号,建设工程规划许可证号为建字第 130535201201022 号,施工许可证号为 130535X14009-01。

### 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临西县房地产交易所。商品房预售许可证号为临西 2014013 号。

### 第三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)为本合同第一条规定的项目中的:

临西凤凰·颐和绿洲 B 号楼 1 【单元】 12 层 01 号房。

该商品房的用途为住宅,属框剪结构,住宅建筑层数为地上 17 层,负一层为储藏室及停车位,层高为 2.6 米;地上为住宅,层高均为 2.9 米。

该商品房阳台是【封闭式】。

该商品房【合同约定】建筑面积共 9.03 平方米,其中,套内建筑面积 105.41 平方米,分摊共有建筑面积 23.62 平方米(有关公共部位与公用房屋建筑面积的构成说明见附件二)。

该商品房附属储藏室编号为 ① 号,建筑面积为 ① 平方米;附属车库(位)编号为 ① 号,建筑面积为 ① 平方米。(见附图)

#### 第四条 计价方式与价款

出卖人与买受人约定按下述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  
¥ 2270.27 元，总金额（人民币）叁拾柒万零千叁百伍拾  
零元玖角肆分，（小写）¥ 370350.94 元。

2、按建筑面积计算，附属储藏室单价为（人民币）每平方米  
0 元，总金额（人民币）0 拾 0 万 0 千 0 百 0 拾 0 元  
0 角 0 分，（小写）¥ 0 。

3、按建筑面积计算，附属车库（位）单价为（人民币）每平  
方米 0 元，总金额（人民币）0 拾 0 万 0 千 0 百 0 拾  
0 元 0 角 0 分，（小写）¥ 0 。

以上合计总房价款（人民币）叁拾柒万零千叁百  
伍拾零元玖角肆分，（小写）¥ 370350.94 元。

#### 第五条 面积确认及面积差异处理

根据双方约定的计价方式，本条规定以建筑面积为依据进行面  
积确认及面积差异处理。

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  
意按以下方式进行处理：

1、根据本合同第三条的约定，该商品房和附属地下储藏室的  
产权登记面积与合同约定面积发生差异时按以下原则处理：

（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, 并按日利率万分之一付给利息。

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。

$$\text{面积误差} = \frac{\text{产权登记面积} - \text{合同约定面积}}{\text{合同约定面积}} \times 100\%$$

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 2 种方式按期付款

##### 1、现款方式

签订本合同时, 买受人交足总房价 70% 的房款, 待该商品房所属本栋楼主体封顶后出卖人以电话或书面方式通知买受人, 买受人接到通知后五个工作日内交清剩余全部房价款

##### 2、按揭贷款付款方式

签定本合同时, 买受人交足总房价 30% 以上的首付款后三日内, 提交齐全所需贷款资料, 经贷款行审查买受人符合贷款条件后, 剩

余款项由买受人办理个人住房贷款,用来交纳购房款;经贷款行审查不符合条件的,可据实退还首付款(不计利息),或由买受人补交首付款改为第1种付款方式。

#### 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付款,按以下方式处理:

按逾期时间,分别处理(不作累加)

(1)逾期在90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一的违约金,合同继续履行;

(2)逾期超过90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1%向出卖人支付违约金。买受人继续履行合同,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一(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。

#### 第八条 交付期限

出卖人应当在2016年6月30日前,依照国家和地方人民政府的有关规定,将具备下列第1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、该商品房所属本栋楼经规划部门、质检部门验收合格。

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 15 日内告知买受人的；
- 2、因传染性、流行性疾病影响工程按时交付买受人使用的；

#### 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该商品房交付买受人使用，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万分之一的违约金，合同继续履行。

（2）逾期超过 90 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，并按日向买受人支付其累计已付款万分之一的违约金。买受人要求履行合同的，合同继续履行。

#### 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,出卖人应当在变更确定之日起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) 除第(1)条之外的其它方面。

买受人有权在通知到达之日起15日内作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90天内将买受人已付款退还给买受人,并按银行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,出卖人应当电话或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,出卖人还需要提供《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》及《竣工验收报告》。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办理交房手续的,自通知期满之日起第二天视为买受人已同意接受此房屋,并开始计算保修期,并按规定开始交纳物业管理费等相关费用,房屋毁损的风险及保管责任归买受人。

#### 第十二条 出卖人保证销售的商品房没有产权纠纷和债务纠纷

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、双方协商解决。

### 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、供水      | 2016年6月30日  |
| 2、供电      | 2016年6月30日  |
| 3、供暖      | 2016年11月15日 |
| 4、排水      | 2016年6月30日  |
| 5、小区内公用道路 | 2016年6月30日  |
| 6、绿化      | 2016年10月30日 |
| 7、景观      | 2016年10月30日 |

如果在规定日期内未达到使用条件,按第九条相应条款执行。

### 第十五条 关于产权登记的约定

出卖人应当在整个小区全部竣工验收并交付使用后180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。如因出卖人原因买受人不能在规定期限内取得房屋权属证书的,双

方协商处理。

#### 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。

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，维修费用由买受人承担。

#### 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顶使用权归全体业主，由物业公司统一管理，管理收益归物业公司；

2、该商品房所在楼宇的外墙面使用权归全体业主，由物业公司统一管理，管理收益归物业公司；

3、该商品房所在楼宇的命名权归出卖人；

4、该商品房所在小区的命名权归出卖人；

5、小区内的公共绿地属于物业公司养护管理，在其范围内的收益权亦归物业公司所有。

6、除买受人所购房产外，其他未经分摊的所有房产设施、土地使用权及房屋所有权归出卖人所有。

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。

买受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。

图纸设计有上、下水及供暖等其它各种管道的房屋、地下室、车库属既定事项,出卖人按图施工,不负违约赔偿责任,但买受人不得擅自改装上述管线。

买受人装修和使用房屋时,不得危及建筑物的安全,否则承担恢复原状、赔偿损失等法律责任。

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 1 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),与本合同有同等法律效力。

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 15 页,一式 6 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,国土局备案 1 份,建设局备案

1份，贷款行1份、地税局1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，自合同生效之日起30内，由出卖人向产权登记机关申请备案。

出卖人(签章):



买受人(签字手印):

张军

【法定代表人】

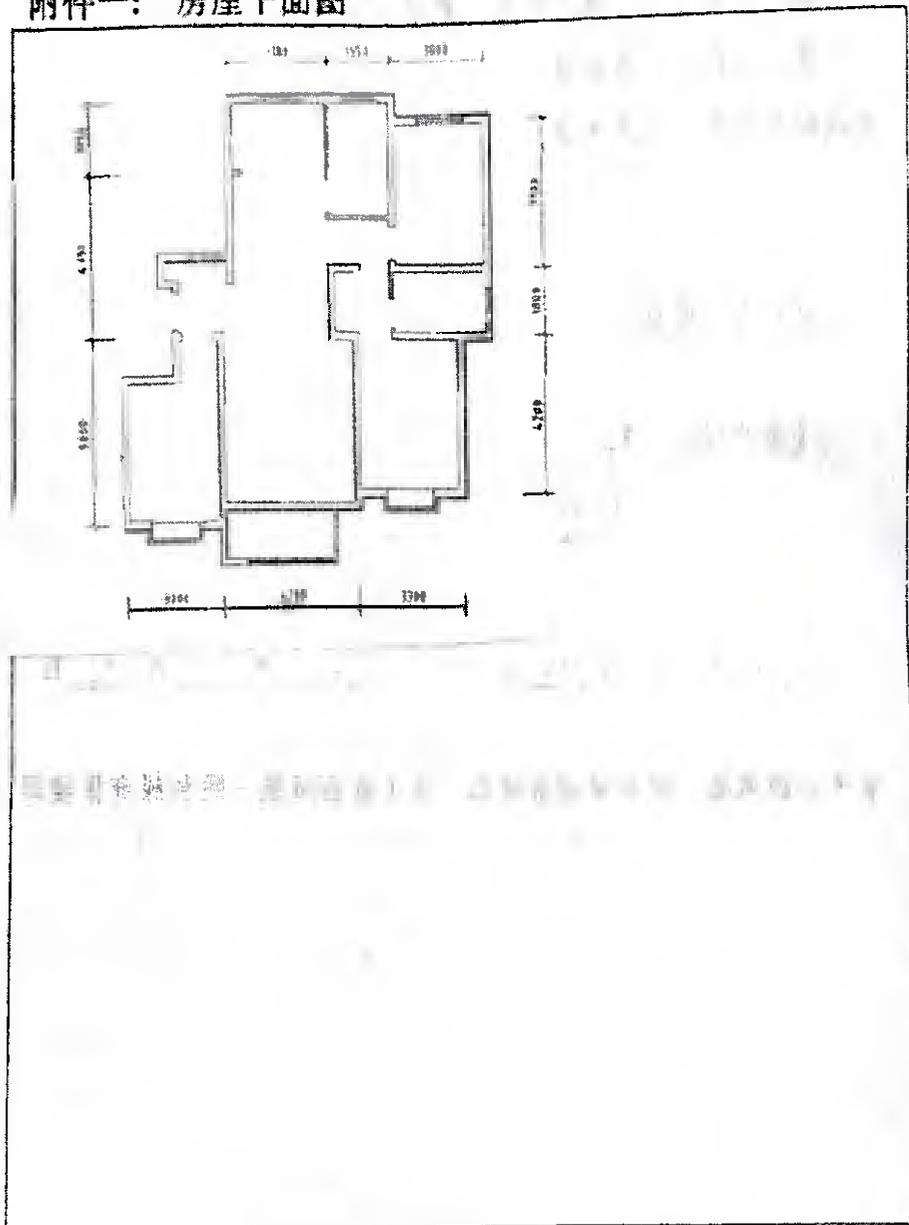


2015年3月13日

2015年3月13日

签于临西凤凰·颐和绿洲售楼部 签于临西凤凰·颐和绿洲售楼部

附件一：房屋平面图



附件二：公共部位与公用房屋分摊建筑面积构成说明

一、公共部位分摊面积构成按国家现行标准执行。包括：楼梯间、公共走廊、通道的水平投影面积；套与公共建筑之间分隔墙水平投影面积的一半面积；外墙轴线以外的水平投影面积。

二、公共配套建筑设施说明：

1、未计入公摊面积的公共配套设施由出卖人修建，产权归出卖人所有；出卖人或出卖人指定的物业管理公司按照公共配套建筑设施的使用性质开展有偿服务（其中部分提供免费服务）；已计入公摊面积的公共配套建筑设施，产权归全体买受人。

2、为凤凰·颐和绿洲配套服务的强弱电设备房、供热交换站、泵房、消防中心、小区门卫、物业管理用房等应属公摊面积部分未计入凤凰·颐和绿洲组团面积，其使用权归全体买受人，维修费用由买受人按比例分摊。

### 附件三：装饰、设备标准

内墙：混合砂浆打底找平，白灰膏刮面压光。

外墙：高级外墙涂料，底层为仿蘑菇石外墙瓷砖。

地面：单元楼面为细石混凝土毛地面；车库、储藏室地面为混凝土垫层，撒水泥砂浆随打压光。

顶棚：卫生间、厨房为水泥砂浆找平、压光；其他房间为混合砂浆打底找平，白灰膏刮面压光。

卫生间：细石混凝土毛地面、水泥砂浆毛墙面，预留卫生洁具接口，洁具自理，设通风道；

厨房：细石混凝土毛地面、水泥砂浆毛墙面，预留上、下水接口；

门窗：入户门为钢制复合门，室内门由住户自理。窗为塑钢窗，安装中空玻璃；储藏室为铁门，车库门为电动卷闸门，临街门市门为钢制卷闸门。

阳台：单框塑钢中空玻璃窗封闭。

楼梯间：楼口安装可视电子对讲门，楼梯为水泥砂浆面层，铁艺栏杆木扶手。

水、暖、电：水暖电到位，独立水、电表，除卫生间、厨房安装防水吸顶灯外其他房间安装普通照明灯；预设有有线电视、电话、宽带接口；采用先进的地板辐射方式集中供暖；水由自来水公司供应。

#### 附件四：合同补充协议

- 第一条、买受人在签订本合同同时对小区周边环境已熟知认可。
- 第二条、买受人在业主委员会成立之前，接受出卖人指定的前期物业管理服务，并在办理商品房交接手续时与物业公司签订物业管理合同，并按约定支付物业管理相关的各项费用并开始计算保修期。
- 第三条、买受人应在本合同第一页详细填写可直接联系的地址、电话等；买受人如住址、通讯地址、联系方式等变动应在一周内书面通知出卖人，如因联系地址、电话等变更导致联系不上，由此产生的一切法律后果由买受人承担。
- 第四条、商品房经建设、施工、监理、勘察、设计单位验收合格签字后既具备交付条件，对商品房质量问题按《质量保证书》约定条款解决。
- 第五条、商品房经建设、施工、监理、勘察、设计单位验收合格签字后既具备交付条件，对商品房质量问题按《质量保证书》约定条款解决。
- 第六条、房屋交接时买受人须按有关规定及时向有关部门交（缴）纳应承担的各项费用，包括：维修基金、契税、产权证工本费、房屋面积测量费、交易费、和有线电视接头费等。
- 第七条、所有客户的房产证均由出卖人代办，买受人需在房屋交付使用前，提供办理房产证所需资料，并交纳相关费用。如因买受人未及时提供相关资料及办证费用造成房产证不能办理或延期，后果由买受人承担。鉴于办理商品房权属登记和领取产权证书均涉及政府相关部门，出卖人在保证按期开始进行与此相关的各项工作，不保证商品房分户产权办理至买受人名下的最终完成时间，且无须因第三方责任造成的工作延误承担责任。由于办证主管部门及买受人原因未能及时取得产权证的，出卖人不负任何责任，办证相关费用按国家规定执行。
- 第八条、办理按揭贷款的买受人应在交纳首付款后 5 日内的同时提供齐全的贷款资料，并在贷款机构批准 5 日内同贷款机构签订按揭贷款合同及在贷款批准后 3 日内在贷款发放通知书上签字确认。若买受人不能按时提供贷款资料 and 不能按时与贷款机构签订贷款合同及通过各种审批后到银行签字确认的，均视为违约，按每延期壹日向出卖人支付 200 元人民币违约金，延期超过 5 日，出卖人有权解除合同，同时出卖人扣除该套房屋的定金和违约金（总房款的 5%）后，将买受人已交纳的其它房款退还买受人。
- 第九条、未办个人住房贷款的，买受人交房前要求退房，由买受人书面通知出卖人，自买受人书面通知出卖人之日起，买受人所购房屋即由出卖人支

配。待出卖人重新将该房屋出售后，从所售房价款中退还买受人已交购房款，且交付日千分之一的违约金。已办理银行按揭贷款和房屋产权证书的，不予换房、退房。

第十条、买受人在签订《商品房买卖合同》时对地下室内有管道公布已认可，对公共部位的管道公布已认可。

第十一条、出卖人委托的物业管理公司负责本小区的前期物业管理至入住业主成立业主委员会，再由业主委员会选聘物业公司止。房屋交接时买受人一次交纳一年的物业管理费和电梯费及建筑垃圾清运费，收费标准分别暂按 0.4 元 /m<sup>2</sup>·月和 0.4 元/m<sup>2</sup>·月和 200 元/户执行，以保证小区前期物业管理的正常运转。买受人要爱惜小区内的公用设施及花草树木，并遵守物业管理公司和业主委员会制定的小区内的规章制度及业主公约。

第十二条、根据《物业管理条例》和《物权法》有关条款规定，业主无论入住与否，须正常交纳相应的物业费及电梯费。

第十三条、小区采暖方式采用地（水）源热泵方式，则楼体之外的供暖设备及设施由专业公司投资建设，采暖费用由买受人按照物价部门核定的收费标准或参照临西县城其它小区的收费标准向该专业公司交纳；地（水）源热泵供热系统建成后，如有政府相关部门要求统一采用城市热力管网供暖时，则供热单位收取的供热接口集资款由买受人承担，采暖费用由买受人向供热单位交纳。

第十四条、关于合同附件一合同贴图的说明：

1、室内管井及室外空调的位置以实际交房为准。

2、图纸所标注尺寸为施工图轴线尺寸。

3、入户门的开启方向及窗型以实际交房为准。

第十五条、本协议是《商品房买卖合同》的组成部分，与《商品房买卖合同》具有同等效力，二者不符之处，以本补充协议为准。

第十六条、买受人对以上条款的含义均已清楚明了，具出卖人已对以上全部条款予以说明，签订本补充协议是双方的真实意思表示。

第十七条、本补充协议自买卖双方或其授权代表人签字或盖章之日起生效。

出卖人（盖章）

买受人（签字、手印）：





# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码

911305037681066978



扫描二维码  
“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

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 2004年10月15日

法定代表人 王成钢

营业期限 2004年10月15日至 2034年10月15日

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凭资格证书核准等级经营）

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. 00255226

姓名 / Full name

杨保兴

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

13010219700304181X

注册号 / Registration No.

1320030066

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

2024-10-19

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. 00265817

姓名 / Full name

冯敏

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

13050219690915122X

注册号 / Registration No.

1320190003

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

2025-02-15

持证人签名 / Bearer's signature

