

REPORT

# 房地产评估报告书

邢台旭瑞房地产评估有限公司

地址：邢台市桥西区中华大街（市房管局西邻）

电话：（0319）5551118

# 房地产司法鉴定估价报告

估价项目名称：李生俊位于文昌路西侧、黄河街南侧文昌家园二期第15幢1单元5层402号房（文昌家园15-1-402室）住宅强制拍卖的房地产价值评估

估价委托人：清河县人民法院

房地产估价机构：邢台旭瑞房地产评估有限公司

注册房地产估价师：王薛涛（注册号：1320150078）

张小方（注册号：1320200078）

估价报告出具日期：2021年7月14日

估价报告编号：邢旭房估[2021]字第071406号

## 致估价委托人函

清河县人民法院：

接受贵院委托的司法鉴定业务，我们对贵院执行庭执行的刘化军申请执行李生俊、李俊红民间借贷纠纷一案，对查封的被执行人李生俊名下位于文昌路西侧、黄河街南侧文昌家园二期第15幢1单元5层402号房（文昌家园15-1-402室）的住宅房地产进行了实地勘查和有关资料的收集等工作，依据委托人提供的编号为GF-2000-0171的《商品房买卖合同》复印件记载：估价对象总建筑面积为161.27平方米，本次评估面积为139.24平方米。结合该估价对象的建造年代、建筑结构、配套设施、功能等因素，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，以及贵院提供的有关资料等，本着独立、客观、公正、合法的原则，对其以2021年6月17日为价值时点的强制拍卖价值进行了评估，为贵院执行司法案件的需要提供房地产价值参考。估价人员遵循估价原则，按照估价程序，通过比较法与收益法的测算和对影响房地产价值因素的客观分析，综合确认估价对象在价值时点的强制拍卖价值为人民币79.52万元，大写人民币：柒拾玖万伍仟贰佰元整。

特别提示：

- 1、当事人或者其他利害人对评估报告有异议的可以在收到评估报告后五日内以书面形式向人民法院提出。
- 2、本估价报告自2021年7月14日盖章生效起至2022年7月13日止失效，有效期为壹年，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。
- 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、本报告仅作司法鉴定拍卖底价使用，交付估价委托人估价报告原件伍份，报告复印件无效。

邢台旭瑞房地产评估有限公司

法定代表人：王薛刚

2021年7月14日





## 目录

注册房地产估价师声明 .....	4
估价假设和限制条件 .....	5
(一) 估价假设 .....	5
(二) 估价报告使用限制 .....	5
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 .....	8
(十) 估价结果 .....	9
(十一) 注册房地产估价师 .....	9
(十二) 现场勘查日期 .....	9
(十三) 估价作业日期 .....	9
附    件 .....	10

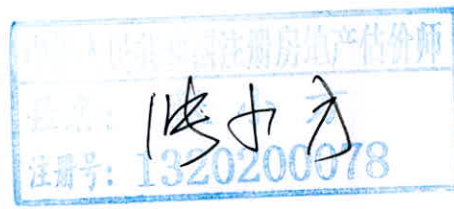


## 注册房地产估价师声明

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。
- 2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的分析、意见和结论，但受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利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。
- 4、我们依照中华人民共和国国家标准 GB/T50291 - 2015 《房地产估价规范》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、我们在 2021 年 6 月 17 日已对估价对象进行了实地查勘，实地查勘人：王薛涛、张小方。估价人员不承担对评估标的物建筑结构、质量进行调查的责任和其他被遮盖、未暴露及难于接触到部分进行检视的责任。
- 6、没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。
- 7、本估价报告所依据的有关资料由委托人提供，委托人对资料的真实性负责。因资料失实造成评估结果有误差的，估价机构和估价人员不承担相应的责任。
- 8、本报告和估价结果仅供委托人在本次估价目的下使用，不得用于其他用途。未经本评估机构同意，估价报告不得向委托人及报告使用部门以外的单位及个人提供，凡因委托人使用报告不当而引起的后果，评估机构和估价人员不承担相应责任。
- 9、我们会妥善保管委托人的文件资料，未经委托人书面许可，不会将上述文件资料擅自公开或泄露给他人。

中国注册房地产估价师(签字盖章)：



2021 年 7 月 14 日

## 估价假设和限制条件

### 一、估价假设

#### (一) 一般假设

1、本次估价是被强制拍卖为假设前提。

2、估价委托人提供了估价对象的《商品房买卖合同》复印件、“清河县人民法院委托书”、“河北省清河县人民法院执行裁定书”，我们对以上资料记载的权属、面积、用途等信息进行了审慎检查，但未予以核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

3、因勘察时只能对委估建筑物外观、现状进行一般性勘测，无法对其内部质量进行实质性检测，只能以其建筑物质量符合原设计要求和有关质量标准作为假设前提。

4、本次估价是以估价对象能正常办理产权过户手续为假设前提。

5、报告使用有效期内房产所在区域内房地产市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变为假设前提。

#### (二) 背离事实假设

此次估价是确定估价对象的强制拍卖价值，未考虑抵押权对估价结果的影响。

#### (三) 依据不足假设

因现场勘察时，被执行人不配合，未能入户，现假定估价对象房屋内部装饰装修情况为简单装修。

#### (四) 不相一致假设、未定事项假设：无。

### 二、估价报告使用限制

1、本估价报告仅用于为估价委托人确定估价对象强制拍卖的价值提供参考依据，不得用于其他用途。

2、在司法拍卖实践中，强制拍卖所实现的价值不包含房地产交易时应由产权人缴纳的相关税费，本报告遵循司法拍卖惯例，评估结果考虑了应由产权人缴纳的相关税费的影响。

3、本估价报告自出具之日起一年内有效，但价值时点后，在报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结果；超过一年，需重新进行估价。

4、本估价报告专为估价委托人所使用，未经本估价机构书面同意，不得向估价委托人和报告审查部门之外的单位和个人提供，本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。

5、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。

6、本报告加盖的机构印章均为原件，复印件无效。



## 房地产估价结果报告

(一) 估价委托人：清河县人民法院

(二) 房地产估价机构：邢台旭瑞房地产评估有限公司

住 所：邢台市桥西区中华大街100号泽丰苑泽丰综合楼1号楼三层

法定代表人：王薛刚

备案等级：贰级

证书编号：冀建房估（邢）26号

联系人：甄晓芳

联系电话：0319-5551118

(三) 估价目的

为估价委托人执行司法案件的需要提供房地产强制拍卖价值参考。

(四) 估价对象

1、估价对象区域状况：

估价对象所处楼宇位于文昌路西侧、黄河街南侧文昌家园二期第15幢1单元5层402号房（文昌家园15-1-402室），临文昌中路，北距黄河东街较近，道路通达性和便捷性较好，附近有新月鱼庄、老晨光小酒馆、忆江南大酒店、中国银行等，商业氛围一般。长江小学、金地富力城、市政小区等在其周边，人文环境较好。该区域市政基础设施较齐全。

2、估价对象实物状况：

估价对象所处楼宇位于文昌路西侧、黄河街南侧文昌家园二期第15幢1单元5层402号房（文昌家园15-1-402室），坐南朝北，砖混结构，建成于2013年左右，直观评定九五成新，该幢楼宇外墙面为水泥涂料，内部有步行梯一部，大理石踏步，不锈钢扶手。该估价对象入户防盗门，因未能入户勘察，假定估价对象内部装饰装修情况为简单装修。室内水、电、暖、燃气设施齐全，公共配套设施较完善，现房维护、保养情况较好，可正常使用。

3、估价对象权益状况：

依据编号为GF-2000-0171的《商品房买卖合同》记载，买受人为李生俊，房屋坐落：文昌路西侧、黄河街南侧文昌家园二期第15幢1单元5层402号房（文昌家园15-1-402室），总建筑面积为161.27平方米，其中住宅建筑面积为139.24平方米，储藏间建筑面积为22.03平方米，规划用途为住宅、储藏间，经现场勘查，房屋总层数6层（局部7层），估价对象位居第5层。本次评估面积为住宅139.24平方米（跟据委托方提供的“河北省清河县人民法院司法技术委托书”及“河北省清河县人民法院执行裁定书”复印件，查封被执行人李生俊名下位于清河县文昌家园15号楼1单元402室，储藏间未被查封，不在本次评估范围）。



此次估价是确定估价对象强制拍卖的价值，未考虑抵押权对估价结果的影响。

(五) 价值时点：2021年6月17日，为注册房地产估价师现场勘查之日。

(六) 价值类型：

本次估价的房地产价格为估价对象在价值时点2021年6月17日强制拍卖价值。

(七) 估价原则：

#### 1、独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求估价机构和估价师站在中立的立场上评估出对各方当事人来说都是公平合理的价值。所谓“独立”，就是要求估价机构和估价师在估价中不受包括委托人在内的任何单位和个人的影响，独立完成估价作业；所谓“客观”，就是要求估价机构和估价师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”，就是要求估价机构和估价师在估价中不偏袒相关当事人中任何一方，公平正直地进行估价。

#### 2、合法原则

合法原则要求估价结果是在依法判定的估价对象状况特别是权益状况下的价值。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；在实际估价中，法律、法规、规章和政策规定不得以某种方式处分的房地产，就不能成为以该种处分方式为估价目的的估价对象；依法判定的估价对象状况通常是估价对象现状，但也可能不是现状，而是有关规定或合同、招标文件等中约定的状况。

#### 3、价值时点原则

价值时点原则要求估价结果是在由估价目的决定的某一特定时间的价值或价格。房地产估价之所以要遵循价值时点原则，因为影响房地产价格的因素是不断变化的，房地产市场是不断变化的，从而房地产价格和价值是不断变化的。确定价值时点应在先，得出评估价值应在后；不论是何种估价目的，评估估价对象价值所依据的市场状况始终是价值时点的状况，但估价对象状况不一定是价值时点的状况。

#### 4、替代原则

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偏差在合理范围内。房地产估价之所以要遵循替代原则，是因为根据经济学原理，在同一个市场下相同的商品有相同的价格。虽然房地产具有独一无二性，但在同一个房地产市场上，相似的房地产也会有相近的价格。



## 5、最高最佳利用原则

最高最佳利用原则要求估价结果是在估价对象依法最高最佳利用下的价值。所谓最高最佳利用，是指法律上允许、技术上可能、经济上可行，使估价对象的价值最大的一种利用。除现状价值评估外，房地产估价之所以要遵循最高最佳利用原则，是因为在现实的房地产利用中，每个房地产所有者都试图采取最高最佳利用方式充分发挥其房地产的潜力，以获取最大的经济利益。

### (八) 估价依据:

#### 1、本次估价所依据的有关法律、法规和政策文件:

- (1)《中华人民共和国城市房地产管理法》;
- (2)《中华人民共和国土地管理法》;
- (3)《中华人民共和国物权法》;
- (4)《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》;
- (5)《中华人民共和国资产评估法》;
- (6)《中华人民共和国拍卖法》;
- (7)《全国人民代表大会常务委员会关于司法鉴定管理问题的决定》;
- (8)《司法鉴定程序通则》(司法部令第107号);
- (9)《最高人民法院对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》;
- (10)《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》;
- (11)《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》;
- (12)《刑法明传(2018)271号》复印件;

#### 2、本次估价采用的技术规程:

- (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、委托人提供的资料

- (1)《商品房买卖合同》复印件;
- (2)“清河县人民法院对外委托书”;
- (3)“河北省清河县人民法院执行裁定书”复印件。

#### 4、估价方搜集的有关资料

- (1)现场勘查资料及照片;
- (2)房地产市场情况。

### (九) 估价方法选用及定义:

根据估价目的及估价对象的实际状况，宜采取不同的估价方法。根据

《房地产估价规范》估价方法通常有比较法、收益法、成本法、假设开发法等方法。

比较法：将估价对象在价值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成交价格做适当的修正和调整，以此求取估价对象的客观合理价格或价值的方法。

收益法：预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的报酬率将其折现到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

成本法：求取估价对象在价值时点时的重新构建价格，然后扣除折旧，以此求取估价对象的客观合理价格或价值的方法。

假设开发法：预计估价对象开发完成后的价值，扣除预计的正常开发成本、税费和利润等，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

估价人员在认真分析所掌握的资料并进行了实地勘查之后，根据估价对象的特点和实际状况，由于目前同区域类似房地产交易情况较为活跃，可比性较高，故适宜采用比较法进行评估；另估价对象可对外出租，其收益情况具有可预测性和持续性，适宜采用收益法作为第二种评估方法。

(十) 估价结果：

估价人员根据估价目的，遵行估价原则，采用科学的估价方法，在认真分析所掌握资料与影响估价对象价值诸因素的基础上，结合估价经验与影响该估价对象的实际情况，估价人员认为比较法和收益法两种方法测算权重值作为最终估价结果较为合理，综合确定估价对象在价值时点的强制拍卖价值为人民币 79.52 万元，大写人民币：柒拾玖万伍仟贰佰元整。

(十一) 注册房地产估价师盖章签字：



(十二) 现场勘查日期：2021 年 6 月 17 日。

(十三) 估价作业日期：2021 年 6 月 17 日至 2021 年 7 月 14 日。

邢台旭瑞房地产评估有限公司

2021 年 7 月 14 日



## 附 件

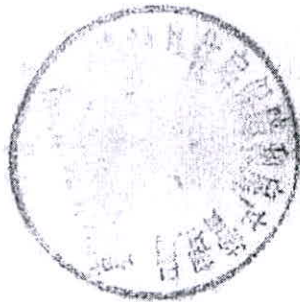
本报告包括八个附件：

- 附件 1: 《商品房买卖合同》复印件；
- 附件 2: “清河县人民法院对外委托书” 复印件；
- 附件 3: “河北省清河县人民法院执行裁定书” 复印件；
- 附件 4: 估价对象现场勘察照片；
- 附件 5: 估价对象所处位置示意图；
- 附件 6: 估价方营业执照复印件；
- 附件 7: 估价方评估备案证书复印件；
- 附件 8: 注册房地产估价师资格证书复印件。

李生波 15-1-402

编号: GF-2000-0171

# 商品房买卖合同



建 设 部  
制定  
国家工商行政管理局





## 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。签约之前，买受人应当仔细阅读本合同内容，对合同条款及专业词语理解不一致的，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，供双方自行约定可补充约定。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视为双方同意内容。

4、本合同文本中涉及到选择、填空内容以手写为优先。

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。



# 商品房买卖合同

(合同编号: )

## 合同双方当事人:

出卖人: 清河县盛泰房地产开发有限公司

注册地址: 清河县武松中街 19 号

营业执照注册号: 1305341000028

企业资质证书号: 冀建房开邢字第 036 号

法定代表人: 张景玉 联系电话: 8721086

邮政编码: 054800

委托代理人: 滕雪峰 地址: \_\_\_\_\_

邮政编码: \_\_\_\_\_ 联系电话: 13313098785

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:

【本人】【法定代表人】姓名: 李生俊 国籍: \_\_\_\_\_

【身份证】【护照】【营业执照注册号】【 】

地址: \_\_\_\_\_

邮政编码: \_\_\_\_\_ 联系电话: 13930989638

【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 文昌路西侧、黄河街南侧、编号为 \_\_\_\_\_ 的地块的土地使用权。【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 清国用（2008）第 0353 号。

该地块土地面积为 3980.49m<sup>2</sup>，规划用途为 住宅，土地使用年限自 2008 年 8 月 11 日 至 2078 年 8 月 6 日。

出卖人经批准，在上述地块上建设商品房，【现定名】【暂定名】文昌家园二期。建设工程规划许可证号为 建字第 130534201101015，施工许可证号为 130534X11015。

### 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 清河县住房保障和房产管理局，商品房预售许可证号为 （清）房预售证 1122 号。

### 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 15 [幢][座] 1 [单元] 5 [层] 402 号房，



储藏间为 15 [幢] 8 号。

该商品房的用途为 住宅，属 砖混 结构，层高为         ，建筑层数地上          层，地下          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 139.24 平方米，其中，套内建筑面积          平方米，公共部位与公用房屋分摊建筑面积          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）。

储藏间建筑面积为 22.03 平方米。

#### 第四条 计价方式与价款

1、按建筑面积计算，该商品房单价为（人民币）每平方米 3231.83 元，总金额（人民币） 一千一百肆拾伍万零千零百零拾零 元整。¥ 450000.

2、按建筑面积计算，该储藏间单价为（人民币）每平方米 3600. 元，总金额（人民币） 一千一百拾柒万玖千叁百零拾捌 元整。¥ 79308.

3、该商品房与储藏间的总金额（人民币） 一千一百伍拾贰万玖千叁百零拾捌 元整。¥ 529308.

#### 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（产权登记面积按 2000 年房产测量规范）。商品房交付后，产权登记面积与合同约定面积发生差异的，双方同意按第 1 种方式进行处理：

1、双方自行约定：

(1) 按产权登记面积和合同约定据实计算多退少补

\_\_\_\_\_；

(2) \_\_\_\_\_；

\_\_\_\_\_；

(3) \_\_\_\_\_；

\_\_\_\_\_；

(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 \_\_\_\_\_ 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。



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

合同约定面积

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

首付180308元，其余银行按揭贷款。

### 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 20 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 3 的违约金，合同继续履行；

(2) 逾期超过 20 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 3 % 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。



行，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4（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2013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5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. 按主体结构验收合格达到毛坯房装饰设备标准。

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、  
\_\_\_\_\_；



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\_\_\_\_\_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1的违约金，合同继续履行；

(2) 逾期超过\_\_\_\_\_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\_\_\_\_\_天内退还全部已付款，并按买受人累计已付款的\_\_\_\_\_%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，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\_\_\_\_\_（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到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) 按合同签订时施工图及变更图执行\_\_\_\_\_；
- (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\_\_\_\_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，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：看管费由买受人承担或由出卖方另行出售

**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。

买受人承担办理产权证所需支付的一切费用

**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. 出卖人按双方约定的装饰设备标准进行基价补偿

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. 供水，交付使用时；

2. 供电，交付使用时；



3. 供热, 交付使用时 ;

4. 道路, 临时便道待小区整体完工后, 硬化水泥路面 ;

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. 出卖人负责向业主提供必要临时用水用电 ;

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 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。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 2 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     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     % 赔偿买受人损失。

2. 买受人不退房, 出卖人按已付房价款的 1 % 向买受人支付违约金。

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

### 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 买受人；
- 2、该商品房所在楼宇的外墙面使用权 出卖人；
- 3、该商品房所在楼宇的命名权 出卖人；
- 4、该商品房所在小区的命名权 出卖人；
- 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（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。

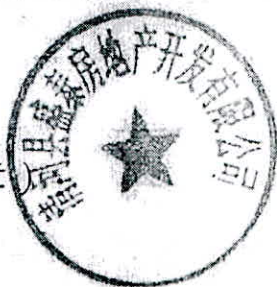
第二十二条 本合同连同附件共\_\_\_\_\_页，一式\_\_\_\_\_份，具有同等法律效力，合同持有情况如下：

出卖人1份，买受人1份，\_\_\_\_\_份，\_\_\_\_\_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，由出卖人向清河县住房保障和房产管理局申请登记备案。

出卖人（签章）



买受人（签章）：

[法定代表人]：

[委托代理人]：

（签章）

[法定代表人]：李金俊

[委托代理人]：

[ ]：

（签章）

2012年6月7日

签于\_\_\_\_\_

2012年6月7日

签于\_\_\_\_\_



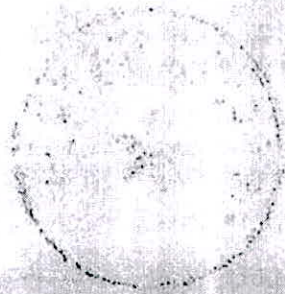
附件一：房屋平面图

附件二：公共部位与公用房屋分摊建筑面积构成说明

附件三：装饰、设备标准

附件四：合同补充协议

附件一：房屋平面图





附件二：

## 公用建筑面积和公共部位的分摊及构成说明

根据商品房销售面积计算及公用建筑面积分摊规则。

涉及本楼的有：

1、公用建筑面积和公共部位由以下两部分构成：

①：楼梯间、公共门斗。

②：套（单元）与公用建筑之间的分隔以及外墙（包括山墙）墙体投影面积的一半。

2、公用建筑面积的计算方法：

$$\text{公用建筑面积分摊系数} = \frac{\text{公用建筑面积}}{\text{套内建筑面积之和}}$$

$$\text{分摊的公用建筑面积} = \text{公用建筑面积分摊系数} \times \text{套内建筑面积}$$



### 附件三：毛坯房装饰、设备标准

1. 外墙：涂料
2. 内墙：白灰砂浆找平层
3. 顶棚：刮腻子、打底找平
4. 地面：现浇板结构层
5. 门窗：外窗为塑钢窗，内门、窗预留洞口
6. 厨房：墙面水泥砂浆打底拉毛
7. 卫生间：墙面水泥砂浆打底拉毛
8. 阳台：塑钢封闭
9. 给排水：留接口，管道器具自备
10. 电气：预埋线管，强电穿线，电器自理。



附件四：合同补充协议

1、燃气安装费：2100元/户，由出卖人代收，在签订本合同时买受人一次性交付给出卖人。

2、产权证办理、公共维修基金，以上两项费用均由出卖人代收，在签订本合同时买受人一次性交付给出卖人。

3、有线电视安装费、太阳能及安装费由买受人在所购商品房交付使用前交纳。

4、自签订合同之日起，十五日内办理按揭手续，如未办理或拖延办理，视为乙方违约，甲方有权给予处理。



# 河北省清河县人民法院

## 司法技术委托书

(2021)冀 0534 委评 2 号

邢台旭瑞房地产评估有限公司：

清河县人民法院执行庭执行的刘化军申请执行李生俊、李俊红民间借贷纠纷一案，执行庭委托我室对查封被执行人李生俊名下位于清河县文昌家园 15-1-402 室房产进行价值评估。依据《河北省高级人民法院对外委托工作实施细则（试行）》的有关规定，于 2021 年 6 月 9 日在院监察室监督下经摇号产生本案评估机构为邢台旭瑞房地产评估有限公司。请于接到委托后指定具有相关评估专业资质人员从事此项工作并于三十个工作日内完成工作，评估结果（一式五份及资质复印件）及时书面告知我院。

司法技术辅助办公室

二〇二一年六月十五日





# 河北省清河县人民法院 执行裁定书

(2020)冀0534执793号

申请执行人刘化军，男，1972年6月19日出生，住清河县阳光公寓。

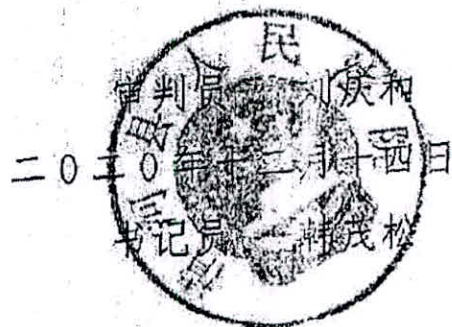
被执行人李生俊，男，1974年6月18日出生，住清河县梨杭村。

被执行人李俊红，女，1972年9月2日出生，住清河县梨杭村。

刘化军申请执行李生俊、李俊红民间借贷纠纷一案，清河县人民法院(2020)冀0534民初868号民事调解书已经发生法律效力，本院于2020年10月19日立案执行。但被执行人至今未履行生效法律文书确定的义务和法律规定的义务。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百四十四条、第二百四十七条之规定，裁定如下：

拍卖被执行人李生俊名下位于清河县文昌家园15号楼1单元402室房产。

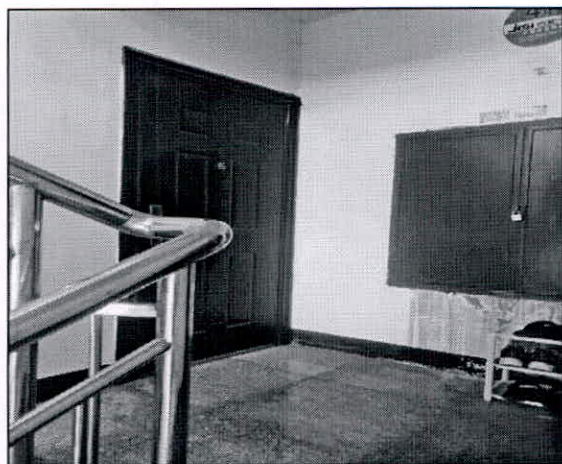
本裁定送达后立即生效。





文昌路西侧、黄河街南侧文昌家园二期第15幢1单元5层402号房

(文昌家园15-1-402室) 房地产现场勘测图











统一社会信用代码

911305035881798138

# 营业执照

(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 邢台旭瑞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 王薛刚

经营范围 凭资质承揽房地产价格评估、土地评估、房地产经纪、房地产信息咨询活动。(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01月04日

营业期限 2012年01月04日至 2032年01月03日

住所 河北省邢台市桥西区中华大街100号泽丰苑  
泽丰综合楼1号楼3层301办公

邢台旭瑞房地产评估有限公司

登记机关

2019



<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。

国家企业信用信息公示系统网址:

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：邢台旭瑞房地产评估有限公司

法定代表人：王薛刚  
(执行事务合伙人)

住所：河北省邢台市桥西区中华大街100号泽丰苑泽丰综合楼1号楼3层301办公

邮政编码：054000

联系电话：18931931222

统一社会信用代码：911305035881798138

组织形式：有限责任公司（自然人投资或控

注册资本：100万元  
(出资数额)

备案等级：二级

证书编号：冀建房估(邢)26号

有效期限：2023年3月12日

邢台旭瑞房地产评估有限公司



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3月13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. 00248736

姓名 / Full name

王薛涛

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

130521198107072771

注册号 / Registration No.

1320150078

执业机构 / Employer

邢台旭瑞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. 00226272

姓名 / Full name

张小方

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

130525198505225169

注册号 / Registration No.

1320200078

执业机构 / Employer

邢台旭瑞房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-5-7

持证人签名 / Bearer's signature



邢台旭瑞房地产评估有限公司  
公章



