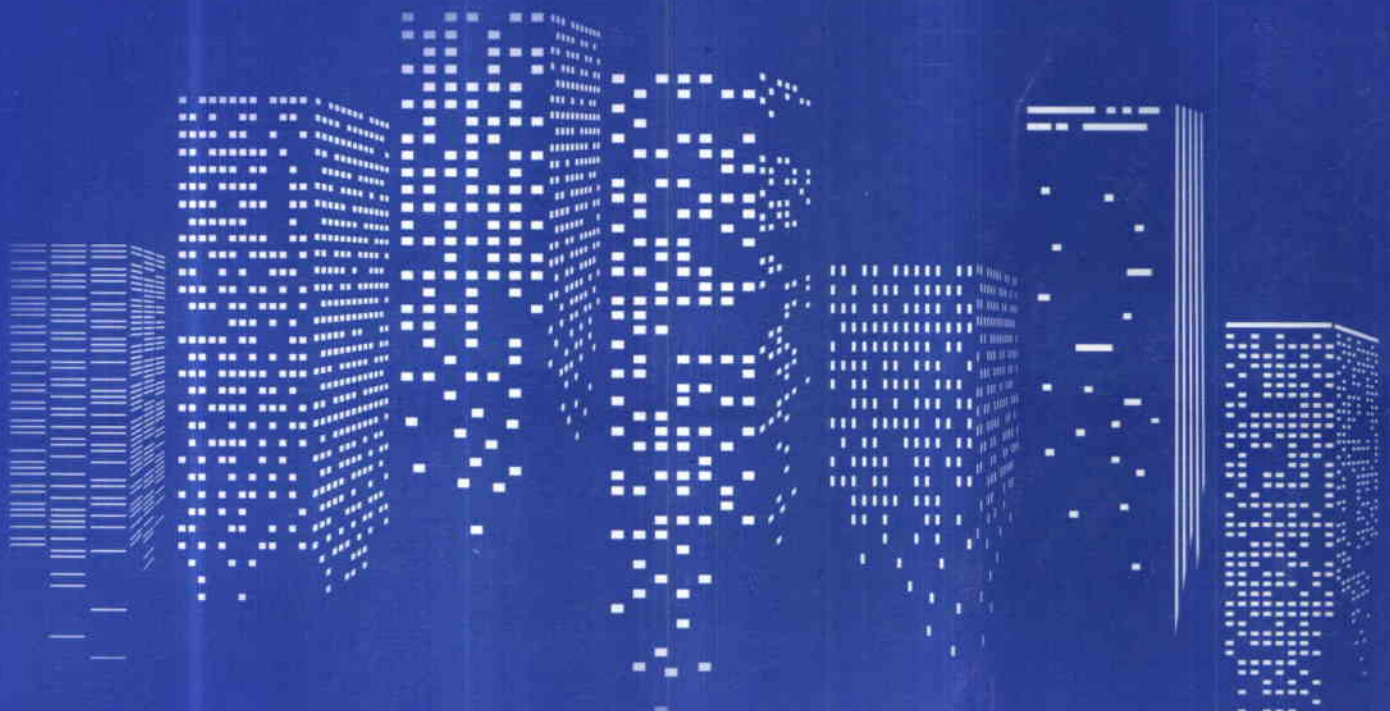




# 宁夏德光房地产土地资产评估咨询有限公司



• NINGXIA DEGUANG FANGDICHAN  
• TUDI ZICHAN PINGGU ZIXUN CO.,LTD •

行业协会温馨提示：

本报告已在宁夏房地产业协会管理系统信息平台备案，扫描报告二维码可查验真伪。

请使用者注意防范未经备案报告的潜在风险。



扫一扫，查真伪

# 涉执房地产处置司法评估 报告

宁光房（涉执）字（2022）第051号

项目名称： 靳志华与王小虎借款合同纠纷一案中，王小虎所有的位于贺兰县塞上名居续建工程6-3幢1单元2101室房地产处置司法评估报告

估价委托人：宁夏回族自治区贺兰县人民法院

房地产估价机构：宁夏德光房地产土地资产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：唐绍龙(注册号:6420070005)

牛睿(注册号:6420090003)

马海燕(注册号:6420040001)

报告备案编号：202205170003

报告出具日期：2022年05月17日

## 第一部分 致估价委托人函

宁夏回族自治区贺兰县人民法院：

承蒙委托，我对人民法院涉执处置的房地产进行市场价值评估。

一、估价目的：为宁夏回族自治区贺兰县人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

二、估价对象：王小虎所有位于贺兰县塞上名居续建工程 6-3 幢 1 单元 2101 室住宅用途的房地产。

三、价值时点：二〇二二年五月十日。

四、价值类型：房地产市场价值。

五、评估方法：本次评估选取的估价方法为比较法、收益法。

六、估价结果：估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，运用科学的估价方法，仔细考虑估价对象的建筑特征及使用维护情况，经过全面细致的测算，并结合估价经验和对影响价值因素具体分析，最终确定估价对象于价值时点的房地产市场价值为单价：**9137 元/平方米**，总价：**1181688 元（人民币）**，大写：**壹佰壹拾捌万壹仟陆佰捌拾捌元整（人民币）**。

产权人 (单位)	房屋坐落	《银川市商品房买卖合同》 编号	所在层及 总层数	建筑面 积 (m <sup>2</sup> )	用途	结构	单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价 (元)
王小虎	贺兰县塞上名居续建工程 6-3 幢 1 单元 2101 室	宁海亮 2014 年第 0320 号	21/33	129.33	住宅	钢混	9137	1181688
人民币大写：壹佰壹拾捌万壹仟陆佰捌拾捌元整								

**使用估价报告、估价结果有关的特别提示：**

1、估价人员对委托评估的房地产进行了实地查勘和估价资料的收集，同时进行了必要的审查、核对，在此基础上撰写了房地产估价报告。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 5 日内通过宁夏回族自治区贺兰县人民法院向我公司书面提出。

2、本次估价结果仅反映在价值时点估价人员现场查看及用途状况下的价格，如在报告有效期内房地产市场状况及估价对象实物状况发生较大变化，对估价对象房地产的价值产生较大影响时，应重新评估。

3、评估结果不等于估价对象处置可实现的成交价，不应被认为是对估价对象处置成交价的保证。

4、估价对象已交付使用，但尚未办理《不动产权证书》，提请报告使用人予以关注。

5、欲知详情，请阅读本估价报告全文。

顺致

商安  
法定代表人（签章）：



宁夏德光房地产土地资产评估咨询有限公司

二〇二二年五月十七日



## 目 录

注册房地产估价师声明	5-6
估价的假设和限制条件	7-10
估价结果报告	11-19
一、估价委托人	11
二、房地产估价机构	11
三、估价目的	11
四、估价对象	11-13
五、价值时点	13
六、价值类型	14
七、估价原则	14-15
八、估价依据	15-17
九、估价方法	17-18
十、估价结果	19
十一、估价人员	19
十二、实地查勘日期	19
十三、估价作业日期	19
十四、估价报告使用的有效期限	19
估价技术报告（估价机构存档）	20
一、区位状况描述与分析	20-22
二、实物状况描述与分析	22-23
三、权益状况描述与分析	22
四、市场背景描述与分析	22-30
五、最高最佳利用分析	30-31
六、估价方法适用性分析	31-32
七、估价测算过程	32-39
八、估价结果的确定	39-40
附件	41
1、《宁夏回族自治区贺兰县人民法院委托书》（复印件）；	
2、《银川市商品房买卖合同》、《备案证明》（复印件）；	
3、坐落方位图；	
4、估价对象相关照片；	
5、房地产估价机构营业执照和资质证书（复印件）；	
6、注册房地产估价师估价资格证书（复印件）。	

## 第二部分 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对事实的说明是真实的和准确的，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，但受到本报告中已说明的假设和限制条件的限制。

3.我们按照法律、法规和规章规定的方式、方法和步骤，遵守和采用相关技术标准和技术规范进行评估。

4.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。

5.我公司注册房地产估价师于价值时点已对本估价报告中估价对象的建筑结构、室外状况进行了实地查看并进行记录，但仅限于估价对象的外观与目前的维护管理状况，尤其因提供资料有限，我们不承担对评估对象建筑结构质量、建筑面积准确性和相应权益的责任，也不承担其他被遮盖，未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任，我们不承担对建筑结构质量进行估价的责任。

6.本估价报告中评估对象没有涉及其他特殊专业，故没有人对估价报告提供重要的专业帮助。

7.本估价报告仅是在报告中说明的假设条件下对估价对象正常市场价格进行的合理估算，估价报告中对估价权属情况的披露不能作

为对其权属确认的依据，估价对象权属界定应以有关管理部门认定为  
准。

8.本估价报告是根据现有、限定资料出具，任何依据同一标的房  
地产的其他资料或者信息可能得出与本报告不一致的估价结果。

9.注册房地产估价师

姓名	注册证书编号	签字	盖章	日期
唐绍龙	6420070005			2022年5月17日
马海燕	6420040001			2022年5月17日
牛睿	6420090003			2022年5月17日

## 第三部分 估价的假设条件和限制条件

### 一、一般假设

#### 1、本次估价的假设前提

(1) 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。(2) 交易双方都具有完全市场信息，对交易对象具有必要的专业知识。(3) 洽谈交易期间房地产价值将保持相对稳定。(4) 不考虑特殊买家的附加出价。

2、本次估价所依据的权属资料为估价委托人提供的《银川市商品房买卖合同》、《备案证明》复印件，注册房地产估价师对上述权属资料进行了认真的检查，本次估价假设估价对象权属合法、真实、准确和完整，权属资料与政府相关登记部门的登记簿内容一致。

3、注册房地产估价师对估价对象的现场查看仅限于估价对象室外外观部分的现场查看，由于专业能力限制，无法对其被遮盖、未暴露及难以接触到的内部结构安全性进行鉴定或检测，也无专业机构对其安全隐患进行鉴定或检测，本次估价假设估价对象工程质量符合国家有关技术标准，质量验收规范，可安全正常使用。

4、假设人民法院拍卖（或者变卖）财产之日的评估对象状况和房地产市场状况与实地查勘完成之日的状况相同。

5、本次评估范围依据《宁夏回族自治区贺兰县人民法院委托书》记载内容确定。如评估范围发生变动，评估价值应做相应调整。

6、估价结果没有考虑估价对象及其所有权人已承担的债务、或有债务及经营决策失误或市场运作失当对其价值的影响。

7、因委托方未提供估价对象欠缴税费（物业费、供暖费等）情况，评估人员也未掌握相关情况，本次估价设定涉执房地产处置司法



评估不考虑估价对象欠缴税费对评估结果的影响。

## 二、未定事项假设

无未定事项假设。

## 三、背离事实假设

依据估价委托人提供的《备案证明》显示，截止价值时点，估价对象存在预查封，因本次估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，故未考虑预查封对房地产价值的影响，提请估价报告使用人注意。

## 四、不相一致假设

无不相一致假设。

## 五、依据不足假设

1、估价委托人未提供估价对象的《国有土地使用证》，土地性质及分摊土地面积不详，本次评估，分摊土地使用权类型、用途、终止日期以《银川市商品房买卖合同》为准。并以此为前提进行评估，如与实际不符，估价结果应在报告使用有效期内作出相应的调整。

2、本次评估，由于估价对象尚未办理《不动产权证书》，估价对象建筑面积、结构、总层数及所在层数以《银川市商品房买卖合同》为依据。若报告日后法定专业机构测量数据与本次评估中采用的数据有差异，则应以法定专业机构确定的数据为准，并对本次涉执房地产处置司法评估报告评估结果作相应调整或重新估价，提请估价报告使用人注意。

3、估价委托人提供的《银川市商品房买卖合同》、《备案证明》中未记载估价对象建成年代，经估价人员调查，估价对象建成年代为2015年，此次评估以该日期为前提进行估价，如与实际不符，估价结果应在报告使用有效期内作出相应的调整，提请报告使用人注意。

## 六、估价报告使用限制

1、本估价报告仅用于为宁夏回族自治区贺兰县人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，他用无效。

2、本估价报告自出具之日起一年内有效，即2022年5月17日----2023年5月16日。如在本报告应用的有效期内，国家经济形势、城市规划、房地产税费政策、金融政策等发生重大变化，使房地产市场价格变化较快，因而对估价结果产生明显影响时，本估价结果亦应作相应调整甚至重新评估。若报告使用人未在估价报告应用的有效期内使用本估价报告，由此造成的不良后果，我公司不承担任何责任。

3、本估价报告为估价委托人所使用，未经本估价机构同意，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。

4、如发现本估价报告文字、数字因校对或其它类似原因出现正常错误或纰漏，应及时通知本公司更改。

5、估价委托人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告，如违规使用本估价报告和估价结果，本公司及注册房地产估价师不承担法律责任。

6、本次评估现场查勘及记录是在估价委托人、申请执行人的共同见证下完成。如果相关指认有误，应对本报告评估结果作相应调整或重新评估。

7、估价对象的相关资料由涉案当事人提供，若涉案当事人未提供或提供的资料不实，由此造成的估价结果失真，本公司和估价人员不承担任何经济责任和法律责任。

8、本报告估价结果在满足全部假设与限制条件下成立，报告使用者使用本报告时，如市场状况或估价对象法律权属、实物状况发生变化，足以影响估价对象价值时，应重新委托评估。

9、本估价报告分为估价结果报告、附件、估价技术报告三部分。估价结果报告和附件提供给估价委托人，二者不得随意分割使用，估价技术报告根据有关规定由估价机构存档。本报告须注册房地产估价师签字，估价机构盖章并作为一个整体时有效。估价机构仅对本报告的原件承担责任，对任何形式的复制件概不认可且不承担责任。

10、报告中的数据全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据均按照四舍五入保留两位小数或者取整，因此，可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响结果以及最终评估结论的准确性。

11、本报告的解释权归宁夏德光房地产土地资产评估咨询有限公司所有。

## 第四部分 估价结果报告

宁光房（涉执）字（2022）第 051 号

### 一、 估价委托人

估价委托人：宁夏回族自治区贺兰县人民法院

### 二、 房地产估价机构

房地产估价机构：宁夏德光房地产土地资产评估咨询有限公司

法定代表人：唐绍龙

地 址：宁夏银川市兴庆区西桥南巷溪桥花园办公楼五层

估价资格等级：贰级

证书编号：宁建房估证字[2018]第 003 号

联系电话：（0951）6088490

### 三、 估价目的

为宁夏回族自治区贺兰县人民法院确定财产处置价提供参考依据。

### 四、 估价对象

#### 1、 估价对象范围

本评估报告的估价对象为贺兰县塞上名居续建工程 6-3 幢 1 单元 2101 室的房屋及所分摊的国有出让建设用地使用权。

#### 2、 估价对象区位状况

（1）估价对象位置：估价对象位于贺兰县塞上名居续建工程 6-3 幢 1 单元 2101 室，四至为：东至花园南街，南至顺和巷，西至民和街，北至大连东路。

（2）交通状况：区域内主要道路有大连东路、花园南街等城市主、次干道构成交通路网，区域内有 58、107、317、511、520

等多路公交车通行，无交通管制，附近设有停车位和停车场，区域内道路通达度及交通便捷度好。

(3) 外部基础设施条件及公共服务设施：估价对象所在区域内基础设施完备，现已达到通供水、排水、供电、通路、供气、供热、通讯、有线电视等市政基础设施条件。估价对象区域有新百超市、景博学校贺兰校区、万阅农贸市场、华夏银行、石嘴山银行、浦发银行等，区域内各类基本生活设施完备，公共配套设施齐全。

(4) 环境状况：估价对象区域空气质量较好，噪音污染一般，综合评定环境质量状况较优。城市规划该区域主要以住宅为主，商业为辅，自然环境状况较好，居住环境好。

(5) 市政配套设施状况：估价对象所在区域市政配套设施齐全，且保证率较高，市政基础设施完善。

### 3、估价对象实物状况

#### (1) 土地实物状况

估价对象位于贺兰县塞上名居续建工程 6-3 幢 1 单元 2101 室，东至花园南街，南至顺和巷，西至民和街，北至大连东路。目前宗地地势平坦，工程地质条件较好，在利用上无地质、水文等不良自然条件限制及自然灾害威胁。宗地红线外达到“七通一平”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通暖、通天然气及场地平整）及宗地红线内达到“七通一平”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通暖、通天然气及场地平整）的开发程度。

#### (2) 建筑物实物状况

估价对象主体是一幢三十三层钢混结构住宅楼，南北朝向，建筑面积为 129.33 平方米，总层数为 33 层，所在层数为 21 层，用

途为住宅。估价对象户型为三室两厅一厨两卫，内部装修状况如下：进户门安装防盗门，卧室地面铺木地板，内墙面贴壁纸，顶棚刷乳胶漆做艺术石膏线条，塑钢窗户；客厅地面铺瓷砖，内墙面贴壁纸及艺术背景墙面，做艺术造型吊顶，断桥铝合金窗户；卫生间及厨房地面铺瓷砖，内墙面贴面砖，木质吊顶。估价对象整体结构稳定，室内设施水、电、暖、通讯等设施齐全，维护较好。

#### 4、估价对象权益状况

##### (1) 土地权益状况

估价委托人未提供《国有土地使用证》，根据估价委托人提供的《银川市商品房买卖合同》，本次评估估价对象所分摊的土地使用权类型为出让，地类（用途）为商住用地，终止日期为 2078 年 02 月 22 日。

##### (2) 房屋权益状况

根据估价委托人提供的《银川市商品房买卖合同》，估价对象买受人为王小虎，房号为 6-3 幢 1 单元 2101 室，用途为住宅，结构为钢混，建筑面积为 129.33 平方米，总层数为 33 层，所在层数为 21 层。

#### 5、他项权利状况

根据估价委托人提供的《备案证明》，估价对象存在预查封，预查封情况为 2021 年 9 月 15 日贺兰县人民法院预查封两年，案号（2021）宁 0122 执保 257 号之一。

至价值时点，本次评估设定估价对象为完全产权，未考虑预查封对房地产价值的影响。

### 五、价值时点

二〇二二年五月十日（实地查勘日）

## 六、价值类型

本次评估的价值类型为估价对象在价值时点的市场价值。（其中包含建筑物所有权价值和所占用住宅用途土地使用权价值）。

市场价值为估价对象适当营销后，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交易的金额。

## 七、估价原则

### 1、独立、客观、公正原则

要求站在中立的立场上，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的原则。所谓“独立”，是要求估价师和估价机构与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”，就是要求估价师和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”，就是要求估价师和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

合法是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定，即必须经估价对象的合法使用，合法交易或合法处分为前提进行。一是要求价值时点必须确认估价对象具有合法的产权，在无法确认估价对象产权的合法性的情况下必须在估价报告中说明估价过程和结论是在假定估价具有合法产权的情况下才是有效的；二是要求在估价时所涉及的估价对象的用途必须是合法的；三是要求

在估价中如果涉及估价对象的交易的处分方式时，该交易或处分方式必须是合法的。

### 3、最高最佳使用原则

要求评估结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则，最高最佳利用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。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。

### 4、替代原则

是同一市场上相同物品具有相同市场价值的经济学原理。由于房地产独一无二的特性，使得完全相同的房地产几乎没有，但在同一房地产市场上，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，任何理性的卖者不会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。

### 5、价值时点原则

是要求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。价值时点不是可以随意确定的，应根据估价目的来确定所评估的价值对应的时间，并采用公历年、月、日表示。

## 八、估价依据

### 1、估价法律、法规依据：

(1)《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)；

(2)《中华人民共和国土地管理法》(2019年8月26日中华人民共和国主席令第32号)；

(3)《中华人民共和国资产评估法》(2016年7月2日中华人民共和国主席令第46号)；

(4)《不动产登记暂行条例》(国务院第656号令)；

(5)《最高人民法院关于人民法院确定财产处置价格若干问题的规定》法释【2018】15号；

(6)《人民法院委托评估工作规范》的通知(法办[2018]273号)；

(7)《人民法院委托评估专业技术评审工作规范》的通知(法办[2019]364号)；

(8)国务院、建设部、国家土地管理局、司法部、最高人民法院、宁夏回族自治区有关部门颁布的其它法规政策文件。

## 2、估价技术依据：

(1)中华人民共和国住房和城乡建设部公告第797号发布的《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)；

(2)中华人民共和国住房和城乡建设部公告第84号发布的《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)；

(3)《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；

## 3、估价权属依据：

《银川市商品房买卖合同》、《备案证明》。

## 4、估价委托人提供的资料：

(1)《宁夏回族自治区贺兰县人民法院委托书》【(2021)宁0122执3997号】；

(2)估价委托人提供与本次估价相关的其他资料。

#### 5、估价机构及估价人员掌握的材料

(1)估价人员现场查看记录；

(2)本估价机构掌握的房地产市场相关资料。

### 九、 估价方法

#### 1、估价方法适用条件：

根据《房地产估价规范》，通行的估价方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法等。有条件选用比较法进行估价的，应以比较法为主要方法；收益性房地产的估价，应选用收益法作为其中的一种估价方法。在无市场根据或市场依据不充分而不适宜用比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下，可采用成本法为主要估价方法。

#### 2、估价方法选用：

根据估价对象现状和此次估价目的要求，确定本次估价采用比较法及收益法对其价值进行评估，具体分析如下：

第一，近期内与估价对象处于同一供需圈，用途相同的类似房地产交易较为频繁，市场交易案例较多，采用比较法进行评估时所需的有效的可比实例较易取得，故适宜用比较法进行评估；

第二，与估价对象处于同一供求范围内的类似房地产出租情况较多，客观租金较易获取，故可采用收益法对估价对象价值进行评估；

第三，估价对象现状用途为住宅，规划用途为住宅，估价人员现场查看以及对周边环境和房地产市场的调查和预期分析，估价对象目前已为最高最佳使用，故不宜采用假设开发法进行评估；

第四，成本法以成本累加为途径，未充分考虑供求关系等市

场因素对房地产价值的影响，采用成本法测算得出的估价结果远远低于其正常市场价值故不宜采用成本法进行评估。

通过以上分析，在本次估价过程中，我们考虑采用比较法和收益法两种方法对估价对象价值进行测算，并通过对上述两种方法得出的估价结果进行分析比较，综合得出估价对象的市场价值。

### 3、估价方法定义及基本公式

(1) 比较法：选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据期间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

比较价格 = 可比实例房地产价格 × 交易日期修正系数 × 交易情况修正系数 × 区位因素修正系数 × 实物因素修正系数 × 权益因素修正系数

(2) 收益法：是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

为了充分合理的把握评估值的确切性，在收益法测算过程中将慎重注意以下三个参数的科学合理取得，即预期的客观收益、报酬率和持续经营的获得时间。目前银川市经济政策稳定，房地产市场近几年持续增长，基于本次评估目的，我们考虑未来收益的增长与可能的通货膨胀、产业经济的调整等其他因素，因此选用年净收益不变且有限年的收益法公式进行计算。

计算公式为： $V = A / Y [ 1 - 1 / ( 1 + Y )^n ]$

其中：V 表示：房地产现值

A 表示：未来各年的净收益（元/m<sup>2</sup>）

Y 表示：报酬率（%）

n 表示：未来可获取收益的年限（年）

### 十、 估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，利用科学的评估方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密测算，并详细考虑了影响房地产价值的各项因素，并结合估价人员经验，确定以实地查勘日（二〇二二年五月十日）为价值时点时满足本报告“估价假设和限制”条件下的房地产市场价格：单价：**9137 元/平方米**，总价：**1181688 元（人民币）**，大写：**壹佰壹拾捌万壹仟陆佰捌拾捌元整（人民币）**。

### 十一、 估价人员

姓名	注册证书编号	签字	盖章	日期
唐绍龙	6420070005			2022年5月17日
马海燕	6420040001			2022年5月17日
牛睿	6420090003			2022年5月17日

### 十二、 实地查勘日期

本项目注册房地产估价师对估价对象进行实地查勘的日期为二〇二二年五月十日

### 十三、 估价作业日期

二〇二二年五月十日 至 二〇二二年五月十七日

#### 十四、估价报告使用的有效期限:

本估价报告的使用有效期限为一年,即二〇二二年五月十七日至二〇二三年五月十六日,但当房地产市场状况或房地产政策法规发生重大变化时,该有效期应相应调整。

宁夏德光房地产土地资产评估咨询有限公司

二〇二二年五月十七日



# 宁夏回族自治区贺兰县人民法院

## 委托书

(2021)宁0122执3997号

宁夏德光房地产评估咨询有限公司：

我院在执行靳志华与王小虎借款合同纠纷一案中，需确定下列财产的处置参考价。依照《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》第二条、第十四条、第十七条、第十九条规定，委托你机构对财产进行评估，请你机构在收到本委托书之日起三十日内出具评估报告。评估报告应当载明评估财产的基本情况、评估方法、评估标准、评估结果以及有效期等内容。不能在期限内完成评估的，应当在期限届满五日前申请延长期限，延期次数不超过两次，每次不超过十五日。

需评估的财产如下：

贺兰县塞上名居续建工程6-3幢1单元2101室

二〇二一年四月二十六日



承办人：马刚

联系电话：18695258647

联系人：石惠玲

联系电话：18695258591

本院地址：贺兰县创业东路5号



\* 2 0 1 5 0 6 0 1 0 0 1 4 \*

编号: YC-2009-06

# 银川市 商品房买卖合同

宁海亮2014年第 0320号

甲方(出卖人): 宁夏海亮房地产有限公司

乙方(买受人): 王小虎

银川市住房保障局  
工商行政管理局 监 制

二00九年四月



\* W 2 0 1 5 0 6 0 1 0 0 2 5 \*

## 银川市商品房买卖合同说明

1、本合同文本为示范文本，由银川市工商行政管理局和银川市住房保障局共同制定，由银川市工商行政管理局和银川市住房保障局负责解释。签约之前，买受人应当仔细阅读本合同内容

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。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。

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。出卖人与买受人可以针对合同中未约定或约定不详的内容，根据所售项目的具体情况签订补充协议，也可以在相关条款后的空白行中进行补充约定。

4、当事人应当按照自愿、公平及诚实信用的原则订立合同，双方的违约责任应当对等。特别是涉及双方违约责任和赔偿的条款必须做出相应的选择和约定。

5、本合同文本中涉及到的选择、填写内容以手写项为优先。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。一般情况下，对【】中选择内容和空格部位应做出相应选择或约定，以避免约定不详而出现的纠纷



合同编号: 201506010014

## 银川市商品房买卖合同

\*甲方(出卖人): 宁夏海亮房地产有限公司

地址: ×

营业执照号码: 640122200006788 邮编: 750200

资质证书号: NJF4284-A 资质等级: 四级

法定代表人: 周迪永 联系电话: 0951-5611111

委托代理人: × 联系电话: ×

委托销售代理机构: ×

注册地址: ×

营业执照注册号: ×

法定代表人: × 联系电话: ×

邮政编码: ×

\*乙方(买受人): 王小虎

国籍: 中国 所在省市: 本地

性别: 男 出生年月日: 1986-8-10

本人: 王小虎

地址: 兴庆区唐徕小区10-1-402

证件名称: 身份证 证号: 640102198608102413

联系电话: 18195092320 邮编: 750001

委托/法定代理人: ×

住所: × 联系电话: ×

乙方(共有人):   ×  

国籍:   ×   所在省市:   本地  

性别:   ×   出生年月日:   ×  

  本人   :   ×  

地址:   ×  

证件名称:   身份证   证号:   ×  

联系电话:   ×   邮编:   ×  

委托/法定代理人:   ×  

住所:   ×   联系电话:   ×   共有

式:   ×   份额:   ×   %

添加共有人

共有人类型	姓名	证件类型	证件号码	共有份额	操作
-------	----	------	------	------	----

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 银川德胜工业园区商住区唐徕渠南侧、编号为 24-200-3 的地块的土地使用权。该地块 国有土地使用证号 为 贺国用(2008)268号。该地块土地面积为 66666 平方米，规划用途为 商住，土地使用年限自 2008-04-09 至 2078-02-22（填写土地使用权证或土地使用权出让合同约定的使用年限）。

出卖人经批准，在上述地块上建设的商品房，“塞上名居”续建工程 为 塞上名居续建项目6#地工程。建设工程规划许可证号为 贺建字第2013067号，施工许可证号为 640122201309270301。

#### 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。

预售商品房的，预售批准机关为 贺兰县住房和城乡建设局，商品房预售许可证号为 (贺)房预售证第2014011。取得商品房预售许可证时间为 2014-02-17。

现房销售的，《房屋所有权初始登记证》证号为 ×。

#### 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）为本合同第一条规定的项目中的：

第 6-3 幢 1 【单元】 21 【层】 2101 号房。

该商品房所在楼栋的主体建筑结构为 钢混，建筑层数为 33 层（不含阁楼层），其中地上 32 层，地下 1 层，该商品房位于第 21 层。该商品房规划批准建设的用途为 住宅，该商品房的朝向为 南北。

该商品房合同约定建筑面积共 129.33 平方米。其中，套内建筑面积 103.092 平方米，公用部位与公用房屋分摊建筑面积 26.236 平方米（有关公用部位与公用房屋分摊建筑面积构成说明见附件二）。

#### 第四条 土地抵押情况

签订本合同同时与该商品房预售阶段有关的抵押情况为 1

1. 该商品房所公摊的土地使用权均未设定抵押。

登记部门为 ×，抵押登记日期为 ×。抵押权人同意该商品房预售的证明及关于抵押的相关约定见附件三。

### 第五条 计价方式与价款

出卖人与买受人约定按下述第 1 种方式计算该商品房价款：

1、按本合同第三条约定的建筑面积计算，该商品房单价为( 人民币 )每平方米 4282 元，总金额(小写)¥ 553791 元。总金额(大写) 伍拾伍万叁仟柒佰玖拾壹元整。

2、按本合同第三条约定的套内建筑面积计算，该商品房单价为( × )每平方米¥ × 元，总金额(小写)¥ × 元，总金额(大写) ×。

3、按套(单元)计算，该商品房总价款(小写)为( × )¥ × 元，总价(大写) ×。

4、该房款不含物业储备金50元/m<sup>2</sup>。

### 第六条 面积确认及面积差异处理。

#### (一) 按面积计价销售

根据当事人选择的计价方式，本条规定以【 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。

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：

1、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，并自买受人付款之日起至实际收到退房款之日止，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。

买受人不退房的，双方应当签署补充协议。

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

2、双方自行约定:

- (1) ×;
- (2) ×;
- (3) ×;
- (4) ×。

(二) 按套计价销售

按套(单元)计价的现售房屋,买受人对现售房屋实地勘察后可以在合同中直接约定总价款。按套(单元)计价的预售房屋,出卖人应当在合同中附所售房屋的平面图。平面图应当标明详细尺寸,并约定误差范围。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:

1、双方同意按以下原则处理面积差异:

- (1) 面积误差比绝对值在 3 %以内(含 3 %)的,房价不变。
- (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,面积误差比绝对值超出 3 %部分的房价款 × 产权登记面积小于合同约定面积时,面积误差比绝对值超出 3 %部分的房价款 由出卖人双倍返还买受人。

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

2、双方自行约定:

- (1) ×;
- (2) ×;
- (3) ×;
- (4) ×。

第七条 付款方式及期限

买受人按下列第 1 种方式支付房款:

1、一次性付款:

2015年7月30日前支付房款 伍拾伍万叁仟柒佰玖拾壹 元整 (小写: 553791 元)。

2、分期付款:

3. 其他方式:

  ×  

**第八条 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   壹   种方式处理:

1、按逾期时间, 分别处理 (不作累加)

(1) 逾期在   60   日之内, 自本合同规定的应付款期限之次日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   伍   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   10   % 向出卖人支付违约金, 出卖人退还已收房款。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次日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   伍   (该比率应不小于第 (1) 项中的比率) 的违约金。

2、  ×  

3、  ×  

4、  ×  

本条中的逾期应付款指依照本合同第七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。

**第九条 交付期限及条件。**

出卖人应当在   2015-12-31   日前, 将符合本合同约定的商品房交付买受人使用:

(一) 住宅交付使用条件:

- 1、取得《贺兰县新建住宅配套设施交付使用证》;
- 2、取得《建设工程竣工验收备案表》。

(二) 非住宅交付使用条件:

- 1、该商品房取得《建设工程竣工验收备案表》;
- 2、  ×

**第十条 出卖人逾期交房的违约责任**

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、贰   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, 自本合同第九条规定的最后交付期限的次日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 伍 的违约金, 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 日内退还全部已付款, 并按买受人累计已付款的 10 % 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, 自本合同第九条规定的最后交付期限的次日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 伍 (该比率应不小于第 (1) 项中的比率) 的违约金。

2、买受人要求继续履行合同的, 应在出卖人通知交付后十日内办理房屋交接手续, 如逾期不办理则按本合同第十二条约定执行。

### 第十一条 规划、设计变更的约定

出卖人应当按照规划行政主管部门批准的规划和设计方案建设商品房, 不得擅自变更。但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 30 日内, 将以下设计变更内容送达买受人:

- (1) 该商品房结构形式、户型、朝向 ×;
- (2) 供暖和采暖方式 ×;
- (3) 公共配套设施建设数量、位置 ×;
- (4) ×;
- (5) ×;

买受人有权在接到通知之日起 15 日内做出是否退房的书面答复。买受人在 15 日内未作书面答复的, 视同接受变更。出卖人未履行告知义务或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 30 天内将买受人已付款退还给买受人, 并按 中国人民银行公布的同期活期存款 利率付给利息, 计息时间为 买受人实际交款日期 至 出卖人正式签收退房申请日期。买受人不退房的, 应当与出卖人另行签订补充协议。

若买受人不退房但又不能与出卖人在通知之日起十五日内签订补充协议的, 视为买受人接受变更并同意继续履行本合同。

### 第十二条 交接

出卖人应当通过 短信、书面或公告 等形式

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九条规定的证明文件，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，买受人有权拒绝接受，由此产生的延期交房责任由出卖人承担。

由于买受人的原因，未能按期办理交付手续的，双方同意按以下方式处理：

见附件六补充合同第四、五条。

### 第十三条

因出卖人原因，造成该商品房产产权纠纷和债权债务纠纷的，由出卖人承担全部责任。

×

### 第十四条 出卖人房屋质量、设施设备、装饰标准承诺的违约责任。

(一) 出卖人承诺该商品房使用合格的建筑材料、构配件，该商品房质量符合国家和本市颁布的工程质量规范、标准和施工图设计文件的要求。

(二) 出卖人和买受人约定如下：

1、该商品房地基基础和主体结构质量经质检部门检测不合格的，买受人有权退房。买受人退房的，出卖人应当自退房通知送达之日起15日内退还全部已付款，并自付款之日起按照同期银行贷款利率给付利息，给买受人造成损失的由出卖人承担赔偿责任，发生的检测费用由出卖人承担。

买受人要求继续履行合同的，应当与出卖人另行签订补充协议。

2、出卖人交付使用的商品房的设施设备、装饰标准应符合双方约定（附件四）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叁种方式处理：

1、按约定的装饰、设施设备的价款双倍赔偿；

2、关于补修和违约金的约定×。

3、出卖人按本合同附件四的标准完善装饰及设备。

### 第十五条 出卖人关于基础设施、公共配套建筑正常运行的承诺。

(1) 住宅

1、按本合同第九条约定的日期执行；

2、供水、供电、供暖在该商品房交付使用时达到交付标准；

3、天然气、有线电视、电话线已接入户，在商品房交付使用时由买受人



自行申请开通并承担因使用所产生的费用。

(2) 非住宅

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约定的使用条件：

- 1、于   ×   前通水；
- 2、于   ×   前通电；
- 3、于   ×   前通气；
- 4、于   ×   前通暖；
- 5、  ×  ×  。
- 6、  ×  ×  。

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、道路 在小区整体建设完成后正式投入使用。
- 2、绿地 在小区整体建设完成后正式投入使用。
- 3、公共建筑 在小区整体建设完成后正式投入使用。
- 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、买受人同意出卖人可推迟6个月交付使用，6个月后必须达到使用条件，否则出卖人承担该商品房总价款万分之二的违约金。

- 2、  ×  。
- 3、  ×  。

第十六条 出卖人承诺本住宅项目的节能性能、节能措施严格按照《居住建筑节能设计标准》执行，建筑节能达到 65% 的标准。

第十七条 关于产权登记的约定

(一) 出卖人应当在商品房交付使用后90日内，将办理权属登记需由出卖人提供的资料，报县产权登记部门备案并取得《初始登记证》。如因出卖人的责任，买受人不能在规定期限内办理房屋权属证书的，双方同意按下列约定处理：

1、买受人退房，出卖人在买受人提出退房要求之日起   ×   日内退还全部已付款，并按全部已付款的   ×  % 向买受人支付违约金。

自本条款约定期限届满之次日起至

第 11 页  
第九  
提示  
出承  
人承  
代处  
担  
质  
人部失  
附述

际取得之日止，出卖人应当按日计算向买受人支付全部已付款万分之法定的违约金。

3、×

(二) 关于办理预告登记的约定

买受人为【一次性付款】购买商品房的，双方对办理商品房预告登记，作如下约定：

应在办理商品房买卖合同登记备案后30日内，由贰申请办理预购商品房预告登记。

1、双方共同办理。双方同意共同办理商品房预告登记的，应在约定期限内，共同向登记机关申请办理。如在约定期限内出卖人未与买受人共同申请办理商品房预告登记，买受人可在期限届满后单方申请办理。

2、买受人自行办理。买受人自行办理商品房预告登记的，应在约定期限内，单方向登记机关申请办理。出卖人应向买受人提供办理商品房预告登记所需出卖人提交的相关登记资料。

3、买受人委托出卖人办理，买受人委托出卖人办理商品房预告登记的，应在约定期限内，及时向出卖人提供办理商品房预告登记所需买受人提交的相关资料。如买受人未能在约定期限内将办理登记所需提供的资料提供给出卖人，出卖人不承担违约责任。

### 第十八条 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。

×

### 第十九条 共有权益的约定：

(一) 属买受人所共有的公共设施、设备

1、物业管理用房；

2、门卫房、电话间、监控室、地面架空层、共有走廊；

- 3、物业管理区域内按规划配建的非机动车车库（棚）；
- 4、物业管理区域内的公共绿地、道路、场地；
- 5、该商品房所在楼宇的外墙面和屋面使用权；
- 6、其他依法归全体业主所有的设施设备；
- 7、×。

（二）双方就下列共用设施、设备的所有权或使用权进行约定：

- 1、该商品房所在楼宇的命名权由地名办批准命名；
- 2、该商品房所在小区的命名权由地名办批准命名；
- 3、×；
- 4、×；
- 5、×。

#### 第二十条 使用承诺

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。

买受人在使用（出租）商住楼的底层营业房时，不得从事餐饮、娱乐、服务业等排放污染物的经营活动。

×

#### 第二十一条 前期物业服务

（一）出卖人依照国家及我市的有关法规规定，通过招标选聘的物业管理企业为：宁夏海亮物业服务有限公司，资质证号为银川物企《201112》。

（二）出卖人与所选聘的物业管理企业签订的《前期物业服务合同》已向市房产行政主管部门备案，备案登记号：贺物合同备（2011）001前期物业管理期间，物业服务收费实行包干制，物业服务费由买方承担，标准为1.5元/月平方米（建筑面积）。

地上停车泊位费360元/月，地下停车泊位费×元/月；自行车看管费10元/月，摩托车看管费20元/月。

物业管理企业可根据银川市物价局制定的价格调整收费标准。

因不可抗力不能按照约定履行本合同的，根据不可抗力的影响，部分或全部免除责任，但因不可抗力不能按照约定履行合同的一方当事人应当及时告知对方当事人。

### 第二十三条 争议解决方式

本合同在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决或提请相关行政部门调解；协商、调解不成的，按下述第贰种方式解决：

- 1、提交银川仲裁委员会仲裁。
- 2、依法向人民法院起诉。

### 第二十四条

本合同双方签字（盖章）生效。签订补充协议的，协议中不得含有不合理地免除本合同中约定应当由出卖人承担的责任或不合理地加重买受人责任。

本合同附件及补充协议与本合同具有同等效力。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。

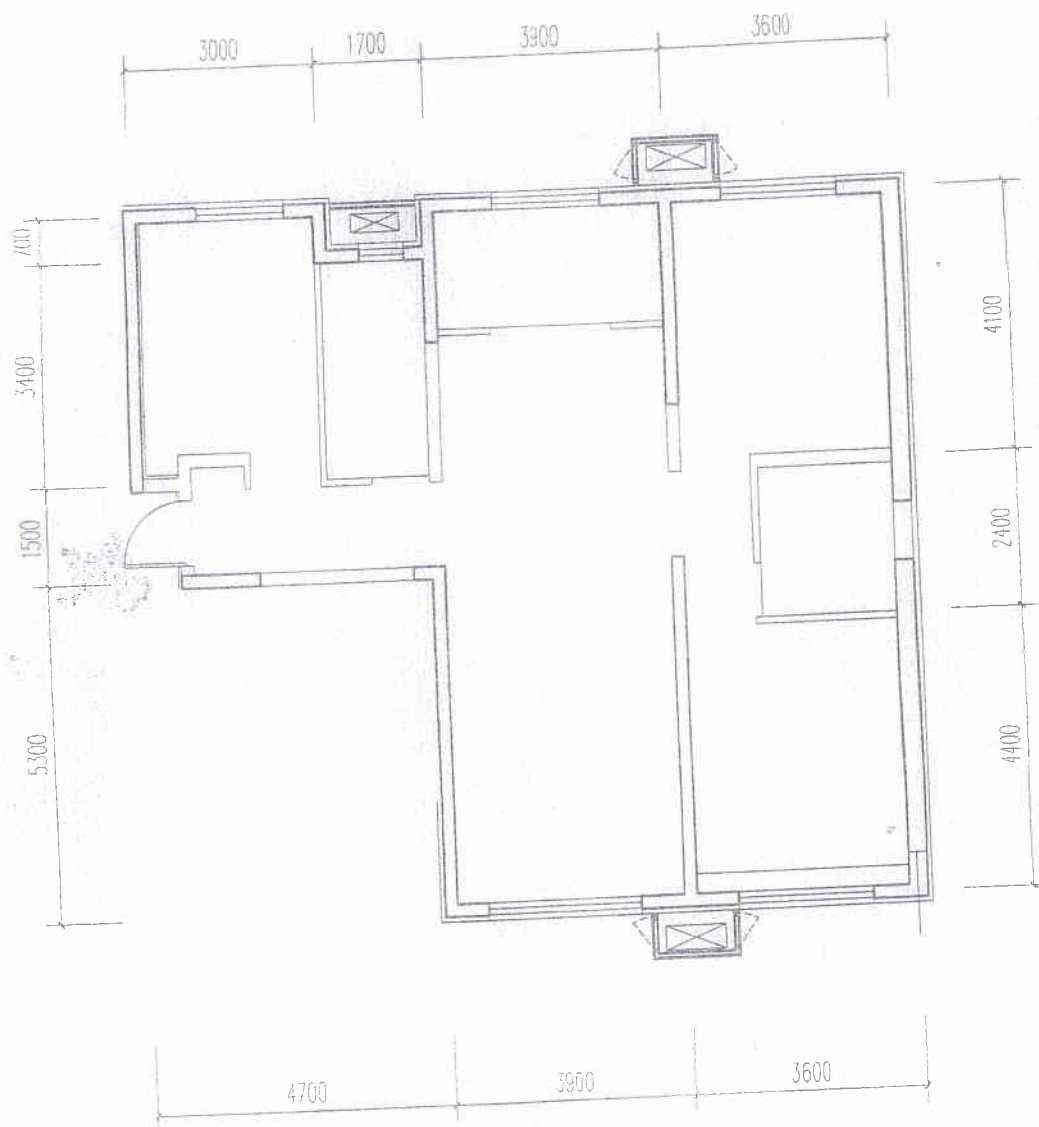
### 第二十五条

商品房预售现售的，自本合同生效之日起30日内，由出卖人向贺兰县房屋产权登记部门申请登记备案。

### 第二十六条

本合同连同附件共27页，一式伍份，出卖人贰份，买受人叁份，具有同等法律效力。

附件一：房屋平面图



6-3#楼1单元11~32层01户型平面图

备注：此图仅为户型平面示意图，具体指标及详细内容  
 以政府有关部门审批后的图纸及资料为准。  
 室外空调机位（不计入面积）

*Handwritten signature and date: 2014.2.21*

31 页

全告知

政

合理

路部

房屋

受

附件二：公共部位与公用房屋分摊建筑面积构成说明

1、被分摊的共用部位的名称、用途、所在位置、面积。

(1) 各层外墙体厚度一半的面积和保温苯板厚度一半的面积作为公摊面积，逐层分摊；

(2) 各层山墙和伸缩缝处的墙体以内分户墙墙体厚度为准，多于内分户墙体厚度一半的面积和保温苯板厚度的面积作为公摊面积，逐层分摊；

(3) 各单元门斗、大厅、一层至屋面层的梯间、廊、电梯机房、管道井，由各单元各户室分摊（商铺不参加以上部位的分摊）；

(4) 地下室梯间面积由地下室分摊。

2、参与分摊公用建筑面积的商品房名称、用途、所在位置、面积。

×

3、不分摊的共用部位。

×

附件三：抵押权人同意该商品房预售的证明及关于抵押的相关约定

×

页

面

号

#### 附件四：装饰、设备标准的约定

- 1、主体结构：钢筋混凝土剪力墙结构。
- 2、外立面：墙面为石材及高级外墙涂料，外墙保温为聚苯板。
- 3、外窗：外窗为高级断桥铝合金型材配以双层中空玻璃。
- 4、屋面：品牌防水材料结合保温板上挂水泥屋面瓦。
- 5、室内：毛墙毛地，墙面、顶棚批腻子，地面砂浆找平。
- 6、进户门：品牌钢制门。
- 7、安防系统：高档品牌彩色可视对讲系统。
- 8、给水、供暖系统：市政供暖，卫生间为散热片，其他房间为地热，用于供暖的地热管、冷热水管均为国内知名品牌。



## 附件五： 前期物业服务

(出卖人承诺本附件内容与出卖人和物业管理企业签订的前期物业服务合同一致)

### 一、物业服务内容

(一) 在物业管理区域内，物业管理企业提供的前期物业管理服务包括以下 1-8 项内容：

- 1、物业共用部位的维修、养护和管理；
- 2、物业共用设施设备的运行、维修、养护和管理；
- 3、物业共用部位和相关场地的清洁卫生，垃圾的收集、清运及雨、污水管道的疏通；

- 4、公共绿化的养护和管理；
- 5、车辆停放管理；
- 6、公共秩序维护、安全防范等事项的协助管理；
- 7、装饰装修管理服务；
- 8、物业档案资料管理；

(二) 在物业管理区域内，物业管理企业提供的其他服务包括以下事项：

- 1、  ×
- 2、  ×
- 3、  ×

### 二、物业服务质量

(一) 物业管理企业提供的前期物业管理服务标准参照《银川市普通住宅小区物业服务等级标准》进行约定。

- 1、参照《银川市物业服务等级标准》中三级标准的部分内容
- 2、  ×
- 3、  ×

(二) 物业管理企业提供的其他服务标准为：

- 1、  ×
- 2、  ×
- 3、  ×

(三) 买受人可委托物业管理企业对本物业的专有部分提供维修养护等服务，服务内容和费用由双方另行商定。

出卖人在物业销售前已将本物业区域《业主临时公约》在县房产行政主管部门报备，具体内容另附，一式三份，物业出卖人、物业买受人及物业管理企业各执一份，与本合同具有同等效力。

四、其他约定

×

## 附件六：补充条款

出卖人、买受人双方经平等协商，一致同意订立如下补充条款，作为对《商品房买卖合同》（以下简称合同）正文条款的修改和补充。补充条款与正文条款不相一致的，以补充条款为准，为此，出卖人特别提示买受人认真阅读本补充协议。

### 第一条 该商品房现状：

该商品房的具体情况以合同附件中的房屋平面图、装修、设备标准和政府批准的规划文件为准；买受人在购买该商品房时，已对该商品房的具体结构、相应其他情况以及房屋周边的环境充分了解并认可。

### 第二条 该商品房层高

合同主文中的建筑层高为该商品房的设计标准层高，在符合相关规范的前提下，该商品房局部高于或低于该层高。

### 第三条 关于付款方式及期限

若合同约定买受人以按揭贷款（包括个人住房商业性和/或公积金贷款，以下简称“贷款手续”）支付部分房款，则买受人同意遵守以下约定：

1、该部分款项的贷款手续，按照买受人与贷款银行之间借款合同的约定和贷款银行的相关要求办理，因办理贷款而发生的相关费用由买受人承担。

2、出卖人对买受人能否获得贷款及贷款条件，不作承诺及保证。

3、除出卖人原因外，买受人按揭贷款不能在合同约定之日前全部到出卖人帐户的，买受人即构成逾期付款，须按合同主文约定承担逾期付款的违约责任。

4、除出卖人原因外，如贷款银行不予批准贷款或批准的金额少于买受人申请的金额，买受人应在5日内自筹资金付清差额部分，若买受人全部款项不能在合同约定之日全部到达出卖人帐户的，则买受人即构成逾期付款，须按合同主文约定承担逾期付款的违约责任。

5、若因国家有关按揭贷款政策发生变化，贷款银行要求买受人增加首付款比例的，买受人应在5日内增加支付首付款，并按银行要求配合提供补充材料。以满足按揭贷款申请要求，若买受人全部款项不能在合同约定之日全部到

的违约责任。

6、买受人须按贷款银行的要求在签署主合同的3日内提供完整的资信证明及相关材料供贷款银行审查；逾期不提供资信证明及相关材料供贷款银行审查的，买受人应从签署主合同的第4日起，每逾期一日按贷款总额的万分之五向出卖人支付违约金；若买受人逾期30日仍未能提供的，出卖人有权单方解除合同，买受人需承担购房款总价的10%违约金，如违约金不足以弥补出卖人损失的，另按实际损失予以赔偿。

7、若出卖人为买受人按揭贷款提供的阶段性担保的，阶段性担保期内，买受人未能按期向按揭贷款银行偿还到期贷款本息，按揭贷款银行向出卖人发出催款通知要求出卖人承担担保责任时，经出卖人书面告知，买受人应按出卖人向其发出的告知函上的日期偿还贷款本息；如果买受人未在上述日期偿还的，则自出卖人代买受人向按揭贷款银行承担连带担保责任之日起，出卖人有权解除合同及相关协议，买受人应承担购房款总价15%的违约金，如违约金不足以弥补出卖人损失的，另按实际损失予以赔偿，出卖人选择解除合同的，在退还购房款时，有权扣除其代买受人向按揭贷款银行支付的全部款项、违约金、赔偿金及其他费用。

8、若买受人未能按期向按揭贷款银行偿还到期贷款本息，导致按揭贷款银行终止《借款合同》并要求出卖人承担连带保证责任的，则自出卖人代买受人向按揭贷款银行偿还所有担保贷款本息之日起，出卖人有权解除合同及相关协议，买受人应承担购房款总价15%的违约金，如违约金不足以弥补出卖人损失的，另按实际损失予以赔偿，出卖人选择解除合同的，在退还购房款时，有权扣除其代买受人向按揭贷款银行支付的全部款项、违约金、赔偿金及其他费用。

9、若买受人自行办理银行贷款的，出卖方不作担保；同时如银行未按合同约定的期限代买受人支付房款到出卖人账户的，视为买受人未按合同约定期限付款，按合同主文约定承担逾期付款的违约责任。

10、合同中买受人应支付的房款期限均以款项到达出卖人账户日为准。

#### 第四条 该商品房的交付

1、该商品房的交付条件以合同正文约定为准。

2、出卖人按合同主文约定日期将该商品房交付给买受人的条件是买受人已付清全部费用【包括但不限于全部房价款，逾期付款违约金、取暖费（

有），物业服务费、由出卖人垫付的公共事业费（包括但不限于电表费、有线电视初装费、水费、煤气初装费等（若有）】及甲方垫付的物业专项维修资金，若买受人未在合同主文约定日期前付清上述全部费用，出卖人有权推迟交付商品房，商品房交付期限自动变更为买受人付清上述全部费用之日起15个工作日内。根据本条约定推迟交付商品房的，出卖人无需就推迟交付事宜通知买受人。

3、在商品房交付过程中发生或发现下列情形的，不影响双方按约定的期限办理房屋验收交接手续，在此情况下不构成出卖人延期交房，但出卖人应在商品房交付后按合同相关约定承担相应的责任：（1）质量问题（主体结构不合格除外）；（2）装修和设备标准达不到合同附件约定的标准。

4、除本合同另有约定外，若买受人因本条第3款的情形或其他事由延迟或拒绝办理该商品房的交接手续，则因此而造成的相关损失由买受人自行承担。买受人未按《房屋交付通知书》指定的期限内办理该商品房验收交付手续的，视为双方已完成该商品房交接手续，出卖人对商品房的交付责任已完全履行完毕且该商品房符合合同约定的条件，验收合格；同时，该商品房的风险责任也自《房屋交付通知书》约定的验收交接之第二日起转移由买受人承担，该商品房的保修期限以及相关各项费用也从该日起算。

5、买受人未收到《交付通知书》的，以合同主文约定的交付期限的最后1天为交付时间，以该商品房所在地为交付地点；买受人应在该日期和地点与出卖人办理该商品房的交接手续。

## 第五条 关于产权登记的约定

1、买受人如委托出卖人办理该商品房转移登记的，需按照本合同约定办理该商品房交付手续，在签署《房屋交接单》时提供办理权属的全部材料，并付清相关税费，办妥委托代办手续，结清面积差价款；若买受人违反本条约定，则房地产权属证书延期取得的责任及由此而产生的相关损失由买受人自行承担，与出卖人无关。

2、出卖人为买受人提供阶段性按揭贷款担保的，买受人必须委托出卖人或出卖人指定的第三方办理房地产权属证书，相关税费由买受人予以承担。

## 第六条 关于基础设施、公共配套建筑的承诺

套建筑也将分期建成交付，除合同约定交付日期的基础设施、公共配套建筑外，其它基础设施、公共配套建筑的交付时间不迟于该项目最后一期商品房交付的时间。

2、有线电视、电话、网络、燃气、水、电等配套设施需由买受人向该设施的经营管理单位办理开通使用手续并缴纳相关费用，如出卖人已先行垫付的，买受人应在房屋交付时另行向出卖人支付。

3、公共配套建筑的交付指竣工并达到使用条件。投入使用（如学校开学、商铺开业）的具体时间，由相关建筑的业主或经营者确定。

4、建筑区划内的基础设施与公共配套建筑，包括但不限于电力设施、供气设施、车库安全疏散口、垃圾房、排风竖井等设施的位置，以政府及电力、煤气、卫生等相关部门最终确定为准。

#### 第七条 该商品房的规划设计变更

1、若出卖人就变更建筑设计向买受人发出书面通知，买受人不同意该变更的，应在收到出卖人发出的书面变更通知之日起15日内以书面形式向出卖人明确表明不同意规划设计变更的意见；买受人未在该期限内书面答复的，视为同意变更，双方无需签署合同变更协议。

2、合同主文中的规划、设计变更不包括以下情形：

(1) 出卖人为配合法律、法规、规章、政府部门的命令、通知以及其他不可抗力因素而对该商品房作出的设计变更或变化；

(2) 在不影响该商品房的质量或使用功能的前提下，经过规划部门批准或经设计单位同意的其他变更。

买受人对以上情形中的变更表示认可，出卖人不构成违约。

#### 第八条 小区平面布局变更

1、出卖人为配合法律、法规、规章、政府部门的命令、通知以及其他不可抗力因素而对小区平面布局所作出的变更，不构成违约。

2、小区内的基础设施与公共配套建筑，包括但不限于电力设施（如箱变、开关站、街坊变电站、配电分支箱等）、弱电系统（如有线电视箱、宽带设备）、供水设施（如水泵房等）、供气设施（如煤气调压站等）、车库安全疏散口、垃圾房、排风竖井等设施的位置，以政府及电力、煤气、卫生等相关部门最终确定为准，该项目销售资料、模型中所示位置仅供参考，若有所

动或未标明、未示意的设施及位置，除非合同另有相反约定，否则以实际建设为准，买受人对其设置、增减、移位等无异议，出卖人不构成违约。

#### 第九条 关于单方解除合同

1、买受人行使法律规定或合同约定的单方解除合同（即买受人退房）的权利时，若买受人已对该商品房设定抵押或者设置、存在其他任何权利限制的，则买受人行使单方解除权的书面通知中应附该商品房已经办理注销抵押或者已消除权利限制的相关证明文件，否则，买受人无权解除本合同。

2、合同因法律规定或合同约定而解除或终止的，双方应互相配合办理合同备案登记的注销、该商品房抵押登记（若有）注销及按揭贷款合同（若出卖人为贷款提供担保）注销等手续，出卖人在前述各项手续办理完毕并收回该商品房（若已交付）及购房发票后的十个工作日内退还买受人已付的房价款（买受人以按揭贷款支付部分房价款的，出卖人将买受人直接支付的和通过贷款方式支付的房价款分别退还买受人和贷款银行）。按照法律规定或合同约定应计算违约金、利息或赔偿损失的，退款时一并计算。由于买受人原因导致上述各项手续未办理完毕的，出卖人有权暂不退还买受人款项，并不承担包括支付利息在内的任何赔偿责任。

3、该商品房在合同解除前已经交付使用的，买受人应当参照政府指导租赁价格或该商品房所在地段同等房屋的租赁价格，向出卖人支付自该商品房交付使用之日起至合同解除之日的房屋使用费，出卖人有权在应向买受人退还的房价款中直接扣除该费用。买受人须及时将该商品房恢复至出卖人交付的状态并将该商品房交还出卖人，在向出卖人交还该商品房之日前已发生的水、电、通讯、物业服务等费用，均由买受人承担。若买受人未将该商品房恢复至出卖人交付时的状态，则视同买受人放弃对未拆除之装修和遗留物品的一切权利，出卖人有权予以处理而不必给予任何补偿。将该商品房恢复到交付状态所需的费用由买受人承担，出卖人有权按将该商品房恢复到交付状态所需费用的预算，在应向买受人退还的房价款中先行扣除。

4、除法律及本合同另有约定外，任何一方非经对方书面同意无权单方解除本合同。

#### 第十条 关于解除登记备案

合同因法律规定或合同约定被解除的，买受人应当于合同解除之日起5日

内，配合出卖人申请注销登记网上备案手续和交易中心登记信息，否则，每期一天，买受人应按总房价款的万分之五向出卖人支付违约金，并累计核算注销之日；出卖人因此所遭受的实际损失超过违约金的，买受人还需支付实际损失与违约金的差额部分；损失和违约金由出卖人在购房款中直接扣除。

#### 第十一条 关于商品房工程质量的修复

1、在保修期内发生的属于保修范围的工程质量问题，买受人有权要求出卖人免费修复，但买受人应该给予必要的配合；如因买受人不予配合而造成误或损失进一步扩大的，出卖人不承担任何责任。

2、该商品房因不可抗力或者因买受人的责任、使用不当、曾经改动、其他不可归责于出卖人的事由而发生的质量问题与损坏，出卖人不承担任何责任。

#### 第十二条 关于保修范围和保修期

1、该商品房的保修范围和保修期限以法律规定或当地的《住宅质量保证书》为准，保修期从出卖人向买受人交付该商品房之日起计算。

2、除非该商品房不具备合同约定的交付条件，买受人未按约定的日期理该商品房的验收交接手续，保修期从《房屋交付通知书》指定的验收交接之第二日起计算。

#### 第十三条 物业服务费

1、买受人已详尽阅读并认可且自愿遵守出卖人与物业公司签订的《前期物业服务合同》的约定。

2、前期物业服务费（前期物业管理服务期间），按商品房产权登记部核准登记的面积计算，本物业管理区域内的物业服务费标准详见《前期物业服务合同》。

3、该商品房的物业服务费自商品房交付的次日起由买受人支付。若买受人未按合同约定的日期办理验收交接手续的，该商品房的物业服务费及其他由该商品房业主或使用人承担的费用自合同约定的交付之日的次日起由买受人支付。

#### 第十四条 关于销售广告及宣传资料的效力



1、双方的权利义务以合同及其附件和本补充协议为准。

2、出卖人在销售广告、模型和宣传资料中对该项目开发规划范围之外的环境、公共设施、道路交通等所作的不利因素公示及其它说明、示范等仅供买受人参考之用，不作为合同内容，双方不受其约束；出卖人在销售广告、宣传资料中所展示的各类示意图、效果图等仅为展示项目风格示意之用，除非标明为本项目，否则非特指本项目，买受人对此已充分了解。

3、因比例和表现方法所限等因素，销售广告、宣传资料、模型等未标明的内容并不代表实际建造的商品房或者小区范围没有根据规划或者设计要求存在相应的设施、设备或配套建筑物、构筑物，买受人对此予以充分理解。

4、出卖人销售人员或代理公司销售人员在房屋销售过程中超越合同及广告宣传书面资料作出的介绍、说明或承诺，以及未经相对人同意的录音、录像，凡未经出卖人书面盖章确认的，均不视作为出卖人的意思表示，不构成合同内容，对出卖人无约束力。

#### 第十五条 钱款来源声明

买受人承诺其支付给出卖人的所有房款属于合法所有，来源合法，且无任何可能被司法机关、其他单位或第三人追溯，如买受人已支付给出卖人的房款被司法机关、其他单位或第三人追溯或产生其他风险，买受人同意出卖人有权单方面解除合同及处理该商品房，并赔偿出卖人因此所产生的一切损失。

#### 第十六条 联系方式

1、双方承诺合同中所提供的联系地址、电话等真实有效，且所列联系地址送达地址，如有变动应及时书面通知对方，若因提供有误或在变更后未及通知对方，引起合同履行停滞或不能履行，由提供方承担责任。

2、除非出卖人另行书面通知，双方对合同的变更、补充、撤销等任何协议的签订，均在该项目的出卖人售楼处以双方书面协议形式进行，任何非书面承诺或协议对出卖人均不具有约束力。

3、根据合同约定进行的通知、答复等，特快专递的，以收件方签收日为送达时间；收件方不签收的，同城以特快专递发出后的第二个日为送达日，异地以特快专递发出后的第三日为送达日；挂号邮寄的，同城以信件发出后的第二日为送达日，异地以信件发出后的第七日为送达日。

### 第十七条 纠纷解决方式

1、双方在履行合同过程中如产生争议，应通过平等协商解决，协商不成，可向房屋所在地人民法院提起诉讼；任何一方不得以任何理由，采取非法手段损害对方的人身权、财产权等权利。

2、如出卖人通过诉讼及/或聘请律师处理与买受人的争议的，且该争议系由买受人违约及/或过错导致，出卖人因此产生的全部成本，包括但不限于诉讼费、鉴定费、审价费、律师费等，均由买受人承担。

### 第十八条 特别确认

1、买受人在签署合同后不得更名。

2、买受人已充分知悉房地产相关政策和规定，并经对照自身状况，确认仍具备购买该商品房之资格。如出卖人发现，买受人依法不能购买该商品房的，出卖人有权随时确认买受人根本性违约并解除本合同，买受人应承担违约责任，违约金为商品房总金额的15%，如买受人支付的违约金不足以弥补出卖人实际损失(包括房屋差价损失)的，买受人还应赔偿实际损失与违约金的差额部分。

3、买受人的付款安排是在充分相关贷款政策后，经综合考虑予以确定，买受人承诺不会以无法贷款或无法足额贷款为由要求解除本合同或调整付款时限，如无法及时付款的，将严格按照本合同主文约定承担逾期付款违约责任。

4、出卖人、买受人双方已充分知悉房地产管理部门在办理房地产登记时双方需作出的承诺，该等承诺仅作为政府备案使用，如本合同及补充条款与该等承诺有冲突的，以本合同及补充条款为准。

5、出卖人明确告知：销售人员及销售现场的其他工作人员无权对能否获得贷款、贷款条件、能否预告登记及能否产权过户作出任何承诺，如有承诺，则该等承诺不构成合同内容，对出卖人无约束力。

附加条款

X



甲方(签章) : \_\_\_\_\_

乙方(签章) : 王 虎

【法定代表人】: \_\_\_\_\_



【法定代表人】: \_\_\_\_\_

【委托代理人】: \_\_\_\_\_  
(签章)

【委托代理人】: \_\_\_\_\_  
(签章)

2015 年 6 月 1 日

2015 年 6 月 1 日

签于宁夏海亮房地产有限公司

签于宁夏海亮房地产有限公司

甲方经办人: 柳 柳

备案登记机关:  
(签章)

经办人: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日

身份证复印件粘贴处

# 备案证明

房屋座落：贺兰县塞上名居续建工程 6-3 幢 1 单元 2101 室

买 受 人：王小虎

买受人身份证号码：640102198608102413

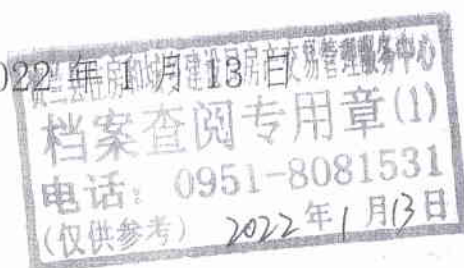
备案日期：2015 年 12 月 18 日

预查封情况：

2021 年 9 月 15 日贺兰县人民法院预查封两年，案号（2021）宁 0122 执保 257 号之一。

以上电子信息为我中心截止本次查询的结果，不包括不动产登记事务中心数据（如该房产已办证，请以不动产登记事务中心数据为准），仅供参考。我中心只有备案房屋的以上电子信息，无备案房屋的合同等实物件，电子信息与实物件记载内容不一致的，以实物件记载内容为准。本次查询后，该备案房屋的电子信息发生变化的，以变化后的电子信息为准。该备案信息不作为房屋权属登记证明及抵押证明使用。

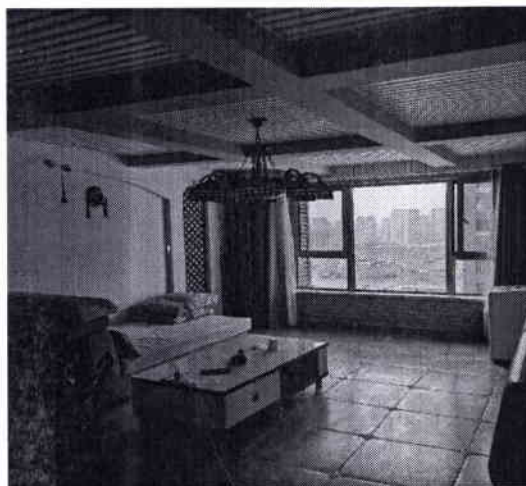
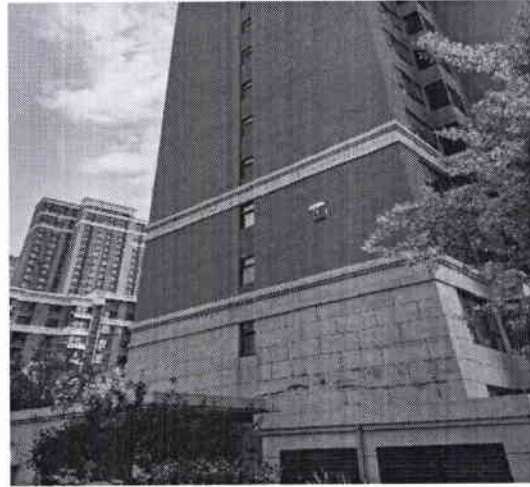
查询时间：2022 年 1 月 13 日



### 估价对象位置示意图

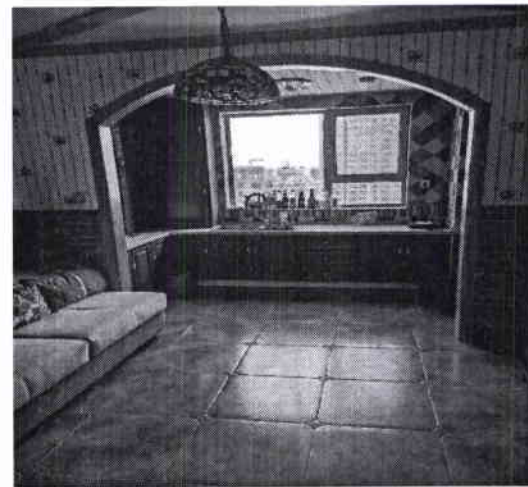
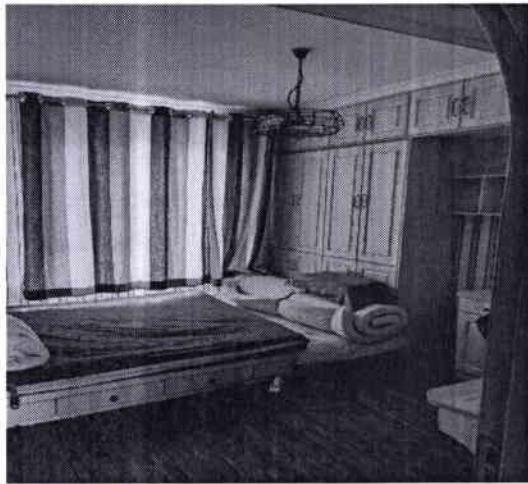
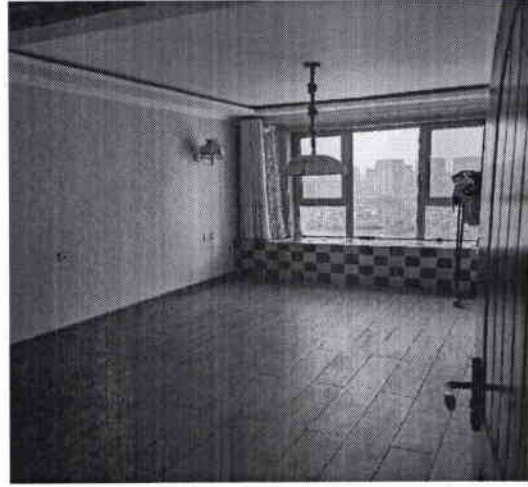


### 估价对象现状照片





估价对象现状照片





# 营业执照

统一社会信用代码 91640100735985023T

<b>名称</b>	宁夏德光房地产土地资产评估咨询有限公司
<b>类型</b>	有限责任公司(自然人投资或控股)
<b>住所</b>	宁夏银川市兴庆区西桥南巷溪桥花园办公楼五层办公用房
<b>法定代表人</b>	唐绍龙
<b>注册资本</b>	壹佰万圆整
<b>成立日期</b>	2003年04月21日
<b>营业期限</b>	/ 长期
<b>经营范围</b>	房地产价格评估及咨询服务; 土地评估及咨询服务; 房地产中介咨询服务; 不动产、动产、无形资产、企业价值、资产损失及其它经济权益评定、估算及相关咨询服务; 社会稳定性风险评估; 项目实施方案编制、项目咨询; 商品与服务价格的鉴定、评估; 二手车鉴定、评估; 机动车代理登记; 二手车交易; 汽车贷款信息咨询。(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)



登记机关

2018 年 10 月 29 日



中华人民共和国

房地产估价师职业资格证书

REGISTERED REAL ESTATE APPRAISER  
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

宁夏德光房地产土地资产评估咨询有限公司

唐绍龙

银川市兴庆区西桥南巷溪桥花园办公楼  
五层办公用房  
91640100735985023T

贰级

宁建房估证字[2018]第003号

2021年05月17日—2024年05月16日

机构名称:

法定代表人:  
(执行事务合伙人)

住所:

统一社会信用代码:

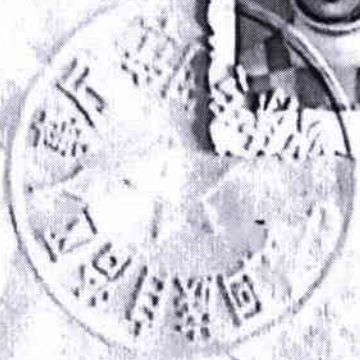
备案等级:

证书编号:

有效期:



发证机关(公章)



持证人签名:  
Signature of the Bearer

姓名: 马海燕  
Full Name  
性别: 女  
Sex  
出生年月: 1979年2月  
Date of Birth  
专业类别:  
Professional Type  
批准日期: 2003年10月12日  
Approval Date

签发单位盖章: 宁夏回族自治区人事厅  
Issued by

签发日期: 2003年10月12日  
Issued on

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.



发证机关  
No. 00201039

姓名 / Full name

马海燕

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

642101197902270048

注册号 / Registration No.

6420040001

执业机构 / Employer

宁夏德光房地产土地资产评估咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-2-24

持证人签名 / Bearer's signature





持证人签名:

Signature of the Bearer

管理号:  
File No.:

姓名: 牛睿

Full Name

性别: 女

Sex

出生年月: 1982年03月

Date of Birth

专业类别:

Professional Type

批准日期:

Approval Date 2008年10月19日

签发单位盖章: 宁夏回族自治区人事厅

Issued by

签发日期: 2008年10月19日

Issued on

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.



发证机关  
No. 00249808

姓名 / Full name

牛睿

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

640102198203042125

注册号 / Registration No.

6420090003

执业机构 / Employer

宁夏德光房地产土地资产评估咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-3-8

持证人签名 / Bearer's signature





持证人签名:  
Signature of the Bearer

管理号:  
File No.:

姓名: 唐绍龙  
Full Name  
性别: 男  
Sex  
出生年月: 1975年01月  
Date of Birth  
专业类别:  
Professional Type  
批准日期: 2006年10月15日  
Approval Date

签发单位盖章: 宁夏回族自治区住房和城乡建设厅  
Issued by  
签发日期: 2006年10月15日  
Issued on

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

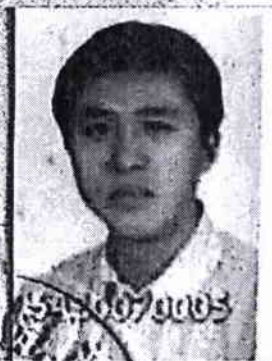
本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称, 执行房地产估价业务, 有权在房地产估价报告上签字。

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.



发证机关  
No. 00184254



姓名 / Full name: 唐绍龙  
性别 / Sex: 男  
身份证件号码 / ID No.: 64010219750107151X  
注册号 / Registration No.: 6420070005  
执业机构 / Employer: 宁夏德光房地产土地资产评估咨询有限公司  
有效期至 / Date of expiry: 2022-9-9  
持证人签名 / Bearer's signature

