

房地产估价报告

估 价 项 目：包头市九原区莎木佳路一号街坊（恒大华府）6-305
住宅房地产市场价值评估

估 价 委 托 人：包头市青山区人民法院

房地产估价机构：内蒙古金正房地产价格评估有限责任公司

注册房地产估价师：李 慧 注册号：1520180058

刘 慧 注册号：1520200006

报告出具日期：2022年3月25日

估价报告编号：内金[2022]房地产(估)字第(2021)内0204执恢877号

致估价委托人函

包头市青山区人民法院：

我们接受贵院的委托，为人民法院涉执房地产司法处置的需要，委派注册房地产估价师李慧（注册号 1520180058）、刘慧（注册号 1520200006）对估价对象进行了估价，有关内容报告如下。

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象：位于九原区莎木佳路一号街坊（恒大华府）6-305、建筑面积为 146.86 平方米、买受人为张明宽、用途为住宅、建筑结构为钢混的房地产（包括房地产及固着在房地产上的装饰装修、设施设备及其分摊的国有土地使用权，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益）。

价值时点：2022 年 3 月 15 日。

价值类型：市场价值。

估价方法：比较法和收益法。

估价结果：见下表。

表 1 估价结果汇总表 币种：人民币

评估价值	总价（元）	1174880.00 元（人民币大写壹佰壹拾柒万肆仟捌佰捌拾元整）
	单价（元/m ² ）	8000.00

特别提示：

1、本次估价有关情况和相关的专业意见，请见附后的估价报告。本估价报告使用期限到 2023 年 3 月 24 日止。

2、请特别关注本估价报告中的价值定义和估价的假设和限制条件。

特此函告！

内蒙古金正房地产价格评估有限责任公司

法定代表人：

二〇二二年三月二十五日



目 录

一、注册房地产估价师声明	3
二、估价假设和限制条件	4
三、估价结果报告	7
(一) 估价委托人	7
(二) 房地产估价机构	7
(三) 估价目的	7
(四) 估价对象	7
(五) 价值时点	9
(六) 价值类型	9
(七) 估价原则	10
(八) 估价依据	10
(九) 估价方法	11
(十) 估价结果	12
(十一) 注册房地产估价师	13
(十二) 实地查勘期	13
(十三) 估价作业期	13
四、附 件	14
1、估价对象位置图	14
2、估价对象照片	14
3、估价对象《房屋权属信息表》壹件（复印件）	14
4、估价对象《包头市商品房买卖合同》壹件（复印件）	14
5、内蒙古金正房地产价格评估有限责任公司现场勘查表壹件（复印件）	14
6、房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件	14
7、注册房地产估价师资格证书复印件	14

一、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，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、意见和结论是我们自己独立、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. 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》、GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》形成意见和结论，撰写本估价报告。
5. 我公司的注册房地产估价师李慧、刘慧于 2022 年 3 月 15 日已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。
6. 没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。

二、估价假设和限制条件

（一）一般假设

1. 估价委托人仅提供了估价对象的《房屋权属信息表》、《包头市商品房买卖合同》复印件资料，我们与原件进行了核对，我们未向政府及有关部门进行核实，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。

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，在无理由怀疑估价对象存在安全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安全使用。

3. 本评估报告中采用的建筑面积依据估价委托人提供的《房屋权属信息表》、《包头市商品房买卖合同》。注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经实地查勘，估价对象房屋建筑面积与《房屋权属信息表》、《包头市商品房买卖合同》记载的建筑面积基本相当。

4. 估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：

- ①交易双方自愿地进行交易；
- ②交易双方处于利己动机进行交易；
- ③交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；
- ④交易双方有较充裕的时间进行交易；
- ⑤不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

5. 估价对象是合法产权下的房地产，已支付完相关税费，不存在任何纠纷可以进行正常交易。

6. 估价对象应享有公共部分的通行权及水电等共用设施的使用权。

7. 估价对象未欠付水、电、暖及物业费等费用。

（二）未定事项假设：

《包头市商品房买卖合同》未记载估价对象的建成年代，经注册房地产估价师实地调查了解，估价对象建成于 2011 年，本次估价房屋建成年份以实际调查为准。

（三）背离事实假设

1. 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，不考虑估价对象原有担保物权和其他优先受偿权的影响。

2. 在价值时点，估价对象已被人民法院查封，本次估价不考虑估价对象已被查封因素的影响。

(四) 不相一致假设：无。

(五) 依据不足假设：无。

(六) 估价报告使用限制

1. 本估价报告必须完整使用，不得肢解使用。同时，未经本估价机构书面同意，本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不得以任何形式公开发表或应用于与本次估价目的不符的其他用途。对于违规或不当使用本估价报告和估价结果而引起的法律责任，本估价机构不承担责任。

2. 本次评估的估价对象是由估价委托人确定，评估结果为价值时点委估房地产的市场价值，未考虑可能存在的强制处分、抵押权、租赁权、快速变现、处置费用、交易税费变化等因素的影响。本报告只为评估目的提供价格参考依据，不对其他用途负责。若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。本次评估由人民法院书面委托。

3. 本估价报告的使用者在使用本估价报告时，应符合本次评估价值的定义及本估价报告的“假设和限制条件”。

4. 本估价报告结果是在估价对象在满足全部假设与限制条件下，于价值时点 2022 年 3 月 15 日在现状利用条件下的房地产市场价格，若价值时点、土地利用方式、土地级别、房屋利用状况等房地产价值的影响因素发生变化，则评估价值应做相应的调整。

5. 未经我公司书面授权或许可，估价报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上，报告的最终解释权归本公司所有。

6. 本估价报告需经注册房地产估价师亲笔签名盖章并加盖估价机构公章、在估价报告使用期限内、作为一个整体时有效，评估报告复印件无效。

7. 在估价报告中，我们对报告使用提示等作了详细的分析与阐述，应认真予以关注和阅知。

8. 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。

9. 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。

10. 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。

11. 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。

12. 当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等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。

13. 本估价报告的使用者为人民法院，本估价报告使用期限到 2023 年 3 月 24 日止，超过有效期或市场价格变化较快对估价结果产生明显影响时，估价结果应作相应调整或重新估价。

14. 本估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分。“估价结果报告”提供给估价委托人，“估价技术报告”根据有关规定由估价机构存档。

15. 本房地产估价报告备查编号：内金[2022]房地产(估)字第(2021)内 0204 执恢 877 号。

16. 本报告一式六份，五份提交估价委托人，一份留存评估公司。

三、估价结果报告

(一) 估价委托人

估价委托人：包头市青山区人民法院

(二) 房地产估价机构

机构名称：内蒙古金正房地产价格评估有限责任公司
住所：内蒙古自治区包头市青山区建设路 216 号田城康都苑 1-105
统一社会信用代码：91150291701388298M
备案等级：一级
证书编号：内建行估备字[2021]第 0026 号
法定代表人：聂丽霞
联系人员：刘慧
联系电话：15034786212

(三) 估价目的

因包头市青山区人民法院对涉执房地产司法处置的需要，特委托内蒙古金正房地产价格评估有限责任公司对张明宽购买的位于九原区莎木佳路一号街坊（恒大华府）6-305 房地产进行价格评估，评估目的为“为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据”。

(四) 估价对象

1、估价对象范围

本估价对象为张明宽购买的位于九原区莎木佳路一号街坊（恒大华府）6-305、建筑面积为 146.86 平方米、用途为住宅的房地产，以下简称估价对象。具体明细如下表所示：

表 3-1 估价对象范围表

序号	所在层数	房号	结构	建成年代	建筑面积 (m ²)	财产范围及空间范围
1	3	305	钢混	2011 年	146.86	包括房地产及固着在房地产上的装饰装修、设施设备及其分摊的国有土地使用权，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

2、估价对象基本状况

(1)名称：本次估价对象为张明宽购买的位于九原区莎木佳路一号街坊（恒大华府）6-305住宅用房。

(2)坐落：估价对象位于九原区莎木佳路一号街坊（恒大华府）6-305，属于包头市九原区，西距离包头市九原区政府 400 米；小区四至为东至二道沙河，南至巴音高勒公园，西至莎木佳路，北至区间路。

(3)规模：估价对象建筑面积为 146.86 平方米。

(4)用途：根据估价对象的《房屋权属信息表》、《包头市商品房买卖合同》，规划用途为住宅。

(5)权属：根据估价委托人提供的《房屋权属信息表》、《包头市商品房买卖合同》，估价对象的房屋权属信息详见表 3-2。

表 3-2 房地产权益状况表

房屋所有权证号 (不动产权证号)	蒙(2018)包头市不动产权第 0054663 号	《包头市商品房买卖合同》 合同编号	2010-0030163
买受人	张明宽	证件号码	150207198002243810
房屋座落	九原区莎木佳路一号街坊（恒大华府）6-305		
产权来源	/	用途	住宅
楼号或幢号	6	房号及部位	305
房屋总层数	11 层	所在层数	3 层
房屋结构	钢混	建筑面积	146.86M ²
共有情况	--	建成年代	2011 年
其他特殊情况	土地分摊面积不详		

(6)他项权利状况见下表

表 3-3 他项权利状况一览表

抵押人	--	抵押权人	--
债权数额	--	抵押设定日期	--
租赁或占用情况	已查封、未出租		

3、土地基本情况

(1)四至：估价对象所在小区四至为东至二道沙河，南至巴音高勒公园，西至莎木佳路，北至区间路。

(2)土地使用期限：估价委托人提供的《包头市商品房买卖合同》中，土地权利性质为出让，土地使用期限自 2008 年 9 月 28 日至 2078 年 9 月 27 日止。

(3)开发程度：估价对象所在区域开发程度为“七通一平”（通给水、排水、电力、道路、通讯、供暖、燃气及场地平整）。

(4)土地形状：较规则。

4、建筑物基本情况

依据注册房地产估价师的实地查勘情况和估价委托人提供的相关资料，估价对象的建筑物基本情况见下表。

表 3-4 房屋建筑物基本情况表

名称	张明宽所购买的位于九原区莎木佳路一号街坊（恒大华府）6-305 住宅用房				
建筑面积（m ² ）	146.86	用途	住宅		
总层数	11 层	所在层数	3 层		
建筑结构	钢混	朝向	南北	空间布局	3 室 2 厅 2 卫
装饰装修	外墙贴瓷砖；入户防盗门；内墙刮腻子，断桥铝合金窗户、抛光砖地面（卧室木地板）；厨房：耐磨砖地面、内墙贴砖、顶棚刮腻子；卫生间：耐磨砖地面、内墙贴砖、顶棚集成吊顶。				
层高（米）	约 3 米	新旧程度	完好	综合成新率	85%
建成年代	2011	使用及维护情况	使用及维护保养情况较优		
建筑功能	完善	外观	良好		
设施设备	上下水、电、暖、燃气、电梯等设施设备完善				

（五）价值时点

根据估价委托人提供的《包头市青山区人民法院委托书》及本次估价目的，确定本次价值时点为 2022 年 3 月 15 日（实地查勘之日）。

（六）价值类型

1. 价值类型：市场价值。

本报告所指的市场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交易的金额。

2. 估价对象具体价值内涵为：

(1)用途：估价对象土地用途为城镇住宅用地，房屋建筑物设计（规划）用途为住宅，估价设定房地产用途为住宅用途。

(2)权利状况：土地使用权类型为出让、使用权人为张明宽；估价对象买受人为张明宽、房地产不存在纠纷、抵押、担保等他项权利，共有情况未记载。

(3)使用年期：

土地使用权终止日期：土地使用权终止日期至 2078 年 9 月 27 日止，剩余使用年限为 56.5

年。

建筑物剩余自然寿命：钢混结构建筑物自然寿命为 60 年，已使用 11 年，建筑物剩余自然寿命为 49 年。

考虑到未来类似房地产租赁市场仍将持续活跃，当收益期较长，难以预测该期限内各年净收益时，应选用持有期加转售模式，持有期根据市场上投资者对同类房地产典型持有时间及能预测期间收益的一般期限来确定并宜为 5-10 年，本次估价确定持有期为 5 年。

(4) 土地开发利用程度：宗地外“七通”，宗地内“六通一平”。

(5) 房屋建筑结构及装修装饰：建筑结构为钢混；外墙贴瓷砖；入户防盗门；内墙刮腻子，断桥铝合金窗户、抛光砖地面（卧室木地板）；厨房：耐磨砖地面、内墙贴砖、顶棚刮腻子；卫生间：耐磨砖地面、内墙贴砖、顶棚集成吊顶。

（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。

2. 合法原则

要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

3. 价值时点原则

要求估价结果是在根据估价目的确定某一特定时间的价值或价格的原则。

4. 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的原则。

5. 最高最佳利用原则

房地产在法律上允许，技术上可能，财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

（八）估价依据

1. 法律法规依据

(1) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次第三次修正）；

(2) 《中华人民共和国土地管理法》（2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务

委员会第十二次第三次修正)；

(3)《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)本法自2021年1月1日起施行；

(4)《中华人民共和国拍卖法》(2004年8月28日中华人民共和国主席令第23号)；

(5)《中华人民共和国城乡规划法》(2007年10月28日中华人民共和国主席令第74号)；

(6)《中华人民共和国资产评估法》(2016年12月1日起施行)；

(7)《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》已于2018年6月4日由最高人民法院审判委员会第1741次会议通过，现予公布，自2018年9月1日起施行；

(8)《人民法院委托评估工作规范》的通知(法办〔2018〕273号)；

(9)《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》(中房学〔2021〕37号)。

2. 技术标准

(1)《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)；

(2)《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)。

3. 估价委托人提供的资料

(1)《包头市青山区人民法院委托书》；

(2)《包头市商品房买卖合同》编号2010-0030163；

(3)《房屋权属信息表》编号：20220200023；

4. 其他依据

(1)注册房地产估价师实地查勘和收集的相关资料；

(2)注册房地产估价师市场调查收集的相关资料；

(3)估价机构收集整理的相关资料；

(九) 估价方法

1. 估价对象适用估价方法分析

房地产估价中一般采用的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。

根据《房地产估价规范》的规定，对同一估价对象宜选用两种以上的估价方法进行估价。

估价对象为住宅用途的房地产，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。估价人员在实地查勘的基础上，对估价委托人提供的各种资料进行了认真分析，根据价值时点当地房地产市场状况以及估价对象用途、估价目的、资料状况等因素并逐一比较分析后，本次估价决定采用比较法和收益法分别测算估价对象的价格，并综合两种方法测算

的结果，最终确定估价对象的房地产价格，不宜采用成本法、假设开发法两种估价方法。

2. 选用估价方法介绍

(1) 比较法估价方法定义及基本计算公式

1、比较法：将估价对象与在价值时点近期有过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的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

2、计算公式：估价对象比准价格 = 可比实例价格 × 交易情况修正系数 × 市场状况调整系数 × 区位状况调整系数 × 实物状况调整系数 × 权益状况调整系数

估价对象比较价值 = 可比实例 A 比准单价 × 赋予的权重 + 可比实例 B 比准单价 × 赋予的权重 + 可比实例 C 比准单价 × 赋予的权重

(2) 收益法估价方法定义及基本计算公式

① 收益法：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。

② 计算公式：

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+Y_i)^i} + \frac{V_t}{(1+Y_t)^t}$$

其中：V——收益价值（元/m²）

A_i——期间收益（元/m²）

V_t——期末转售收益价值（元/m²）

Y_i——未来第 i 年的报酬率（%）

Y_t——期末报酬率（%）

t——持有期（年）

(十) 估价结果

注册房地产估价师通过对估价对象的充分调查，根据估价目的和估价原则，按估价程序，采用适宜的评估方法，在认真分析现有各种资料的基础上，经周密、细致的测算，并结合当地房地产市场行情，确定估价对象于价值时点 2022 年 3 月 15 日不同方法的测算结果和最终评估价值详见下表。

表 3-5 估价结果汇总表

币种：人民币

评估价值	总价（元）	1174880.00 元（人民币大写壹佰壹拾柒万肆仟捌佰捌拾元整）
	单价（元/m ² ）	8000.00

(十一) 注册房地产估价师

表 3-6 参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
刘 慧	1520200006	刘慧	2022 年 3 月 25 日
李 慧	1520180058	李慧	2022 年 3 月 25 日

(十二) 实地查勘期

注册房地产估价师自 2022 年 3 月 15 日起进入估价对象现场并完成实地查勘。

(十三) 估价作业期

2022 年 3 月 15 日至 2022 年 3 月 25 日。



内蒙古金正房地产价格评估有限责任公司

二〇二二年三月二十五日

四、附件

1、估价对象位置图



2、估价对象照片



实地查勘的注册房地产估价师：李慧、刘慧

- 3、估价对象《房屋权属信息表》壹件（复印件）
- 4、估价对象《包头市商品房买卖合同》壹件（复印件）
- 5、内蒙古金正房地产价格评估有限责任公司现场勘查表壹件（复印件）
- 6、房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件
- 7、注册房地产估价师资格证书复印件

房屋权属信息表

权利人姓名 (名称)	张明军					
证件名称		证件号码	150207198002243810			
房屋所有权证号 (不动产权证号)	蒙(2018)包头市不动产第0054663号		登记日期	2018-08-01		
合同编号	2010-0030163		签署日期	2010-10-18		
房屋座落	九原区莎木佳路一号街坊(恒大华府)6-305		产权来源			
幢号	房号	结构	总层数	所在层数	建筑面积	用途
6	305	钢混	11	3	146.86	住宅
共有姓名(名称)	证件名称	证件号码	共有情况		共有份额	
无						

房屋预告情况

预告登记权利人	预告登记证书号	申请时间
无		

房屋异议情况

异议申请人	证件名称	证件号码	申请时间
无			

房屋抵押情况

他项权利证号	抵押权人名称	债权数额	抵押起始日期	抵押终止日期
无				

房屋查封情况

查封单位	包头市青山区人民法院				
查封期限	三年	受理时间	2020-11-23 10:58:30		
查封文号	(2020)内0204执2343号	查封起始时间	2020-11-23	查封终止时间	2023-11-22
续封文号		续封起始时间		续封终止时间	
再次续封文号		再次续封起始时间		再次续封终止时间	
第三次续封文号		第三次续封起始时间		第三次续封终止时间	
第四次续封文号		第四次续封起始时间		第四次续封终止时间	
备注信息					

打印人: 游红梅

打印时间: 2022-2-16 10:19:37

注: 部分数据更新日期截止到2016年11月28日。

包头市商品房买卖合同

请登陆网站www.btfdc.com.cn或拨打5185990查询本合同真伪

合同编号: 2010-0030163

出卖人(以下简称甲方): 恒大地产集团包头有限公司

法定代表人: 刘家立

联系电话: 0472-5109253

注册地址: 包头市九原区沙河镇井坪新村(包头大华羊绒制品公司院内)

开户行: 中国农业银行股份有限公司包头青山 账号: 05-608101040018964

邮政编码: 014030

营业执照号码: 150200000008073

委托代理人(房地产经纪机构):

法定代表人:

联系电话:

注册地址:

邮政编码:

营业执照号码:

房地产经纪机构资格证书编号:

开户行:

账号:

买受人(以下简称乙方): 张明宽

国籍/法定代表人: 中国

身份证(护照)/组织机构代码证编号: 150207198002243810

地址: 内蒙古包头市青山区宏庆德村

联系电话: 13904727271

邮政编码: 014030

委托代理人:

国籍/法定代表人:

身份证(护照)/营业执照号码:

地址:

联系电话:

邮政编码:

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》等有关法律、法规的规定，甲乙双方遵循平等、自愿、公平、诚实信用、守法的原则，经协商一致，达成如下条款：

第一条 商品房情况

该商品房销售许可证号：2010-0073

商品房座落：区、县 九原区，路、道、街

莎木佳路1号街坊恒大华府 6-305

规划用途 普通住宅，建筑结构 钢混，建筑层数为 11 层。建筑面积 147.07 平方米，其中：套内建筑面积 123.99 平方米，公共部位分摊建筑面积 23.08 平方米。

商品房平面图见附件一，商品房抵押、租赁等情况见附件二。

商品房土地来源为 出让。以出让方式取得土地使用权的，土地使用年限为 70 年，自 2008年9月28日 至 2078年9月27日 为止。

第二条 商品房价款

商品房销售按建筑面积计算，每平方米价格为 6857.97 元（币种：人民币），价款为：1,008,602.00 元。（计大写：壹佰万捌仟陆佰零贰元整）。

第三条 商品房交付日期

商品房竣工，经验收合格后，方可交付；未经验收或验收不合格的，不得交付。

甲方于 2012年6月30日 前，将商品房交付乙方。如遇不可抗力，不能履行合同的，双方同意

按下列第 3 种方式处理：

- 1、变更合同。
- 2、解除合同。
- 3、见附件五第二条

第四条 乙方付款形式及付款时间

乙方按下列第 3 种形式付款：

1、一次性付款。

2、分期付款。

3、其它方式

银行按揭付款方式：2010年10月20日前支付首期房款¥308602元，余款¥70万元须在2010年10月20日前办理完毕银行按揭手续。

第五条 甲方逾期交付商品房的处理

除遇不可抗力外，甲方如未按本合同第三条约定日期交付商品房，逾期在 90 日内的，乙方有权向甲方追究已付款利息，利息自合同约定甲方应支付商品房之日次日起至实际交付商品房之日止，按银行同期贷款利率计算。

如超过上述约定期限的，乙方有权按照下述的第 3 种约定，追究甲方违约责任：

1、合同继续履行。甲方应支付乙方已付款利息，利息自合同约定甲方应交付商品房之日次日起至实际交付商品房之日止，按银行同期贷款利率计算。此外，甲方还应每日按商品房价款的 ‰ 向乙方支付违约金。

2、解除合同。甲方应退还乙方已付款、支付已付款利息，利息自合同约定甲方应交付商品房之日次日起至甲方退还乙方已付款之日止，按银行同期贷款利率计算。此外，甲方还应每日按商品房价款的 ‰ 向乙方支付违约金。乙方的实际损失超过甲方支付的违约金时，甲方还应承担赔偿责任。

3、 见附件五第四条

第六条 乙方逾期付款的处理

乙方如未按本合同第四条约定的日期付款，逾期在 90 日内的，甲方有权追究乙方逾期付款及其利息，利息自合同约定乙方应付款之日次日起至实际付款之日止，按银行同期贷款利率计算。

如超过上述约定期限的,甲方有权按照下述的第 3 种约定,追究乙方违约责任:

1、合同继续履行。乙方应支付逾期付款及其利息,利息自合同约定乙方应付款之日次日起至实际付款之日止,按银行同期贷款利率计算。此外,乙方还应每日按商品房价款的

‰向甲方支付违约金。

2、解除合同。乙方应每日按商品房价款的 ‰向甲方支付违约金。

3、见附件五第五条

第七条 商品房建筑面积与销售建筑面积差异的处理

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、双方自行约定:

以房管局测绘部门实测面积为准,多退少补。见附件五第六条

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,按实结算房价款;

(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。

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

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。

第八条 商品房质量及保修责任

甲方交付的商品房的质量和设备等应符合国家有关规定和甲方的承诺(见附件三),未达到国家规定标准和承诺的,甲方应承担责任。在乙方正常使用情况下,甲方应按照《包头市商品住宅质量保证书》的规定履行保修责任。因乙方擅自拆改造成损坏的,甲方不承担责任。

第九条 商品房配套设施运行的约定

下列配套设施运行日期约定如下:

1、上水 2012-06-30

2、下水 2012-06-30

3、供电 2012-06-30

4、燃气(气源种类) 2012-06-30

5、暖气 2012-10-15

6、

上述配套设施未按约定日期运行的,甲方应在 30 日内采取补救措施,并赔偿乙方损失;超过上述约定期限的,甲方应赔偿损失,并且每项还应每日按商品房价款的 10.00 ‰ 向乙方支付违约金。

第十条 商品房设计变更的约定

甲方未征得乙方同意,不得擅自变更商品房的房屋设计和环境布局(见附件四)。确需变更的,甲方应自设计变更方案确定之日起 0 日内与乙方协商。

乙方同意变更的,双方订立补充合同。

乙方不同意变更,或甲方擅自变更的,乙方有权解除合同。解除合同的,甲方应退还乙方已付款、支付已付款的利息,利息自乙方付款之日次日起至甲方退还乙方已付款之日止,按银行

同期贷款利率计算。此外，甲方还应每日按商品房价款的 10.00 ‰向乙方支付违约金。

第十一条 商品房交接

商品房交付时，甲方应书面通知乙方办理商品房交接手续，提供《包头市商品住宅质量保证书》和《包头市商品住宅使用说明书》，交接房屋钥匙。

第十二条 商品房产权登记

出卖人应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产权登记机关备案。如因出卖人的责任，买受人不能在规定的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、 合同履行。甲方应每日按商品房价款的 ‰向乙方支付违约金。

2、 解除合同。甲方应退还乙方已付款、支付已付款利息，利息自乙方付款之日次日起至甲退还乙方已付款之日止，按银行同期贷款利率计算。此外，甲方还应每日按商品房价款的 ‰向乙方支付违约金。

3、 见附件五第十一条

第十三条 物业管理

关于物业管理的服务内容和收费标准等，按有关规定由乙方与物业管理企业订立物业管理合同。

第十四条 产权纠纷和债权债务纠纷的约定

甲方保证在交付商品房时，无产权纠纷和债权债务纠纷。如存在产权纠纷和债权债务纠纷，由甲方承担全部责任。

第十五条 争议处理

本合同发生争议，甲乙双方应协商解决。协商不成，向包头仲裁委员会申请仲裁，或向人民法院提起诉讼

第十六条 合同附件

本合同未尽事宜，甲乙双方另行订立补充合同（见附件五）。

附件一至附件五均为本合同不可分割的部分，具有同等效力。

第十七条 合同份数

本合同连同附件 18 页，一式五份，甲、乙双方各执一份，备案机关存留一份，其他二份备用，具有同等效力。

第十八条 合同生效

本合同自甲乙双方签字或盖章之日起生效。当事人另有约定的，按照其约定。

甲方：



乙方：

张明亮

2010 年 10 月 18 日

委托代理人：

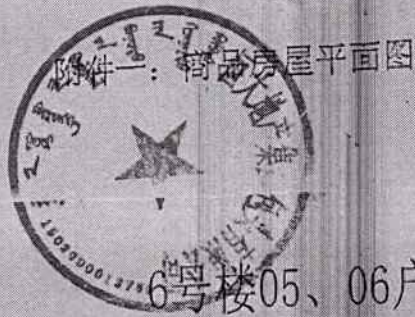


年 月 日

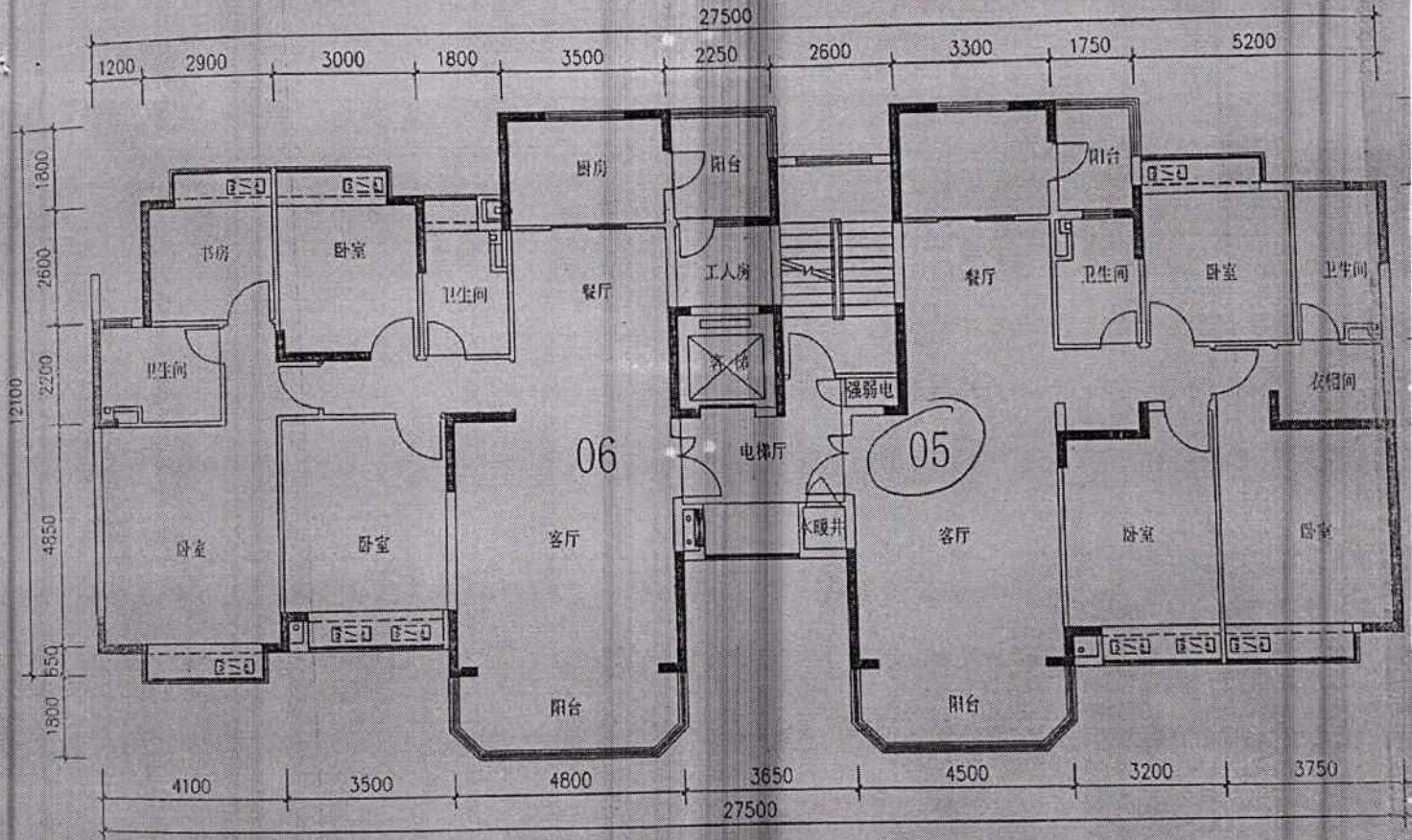
委托代理人：

年 月 日

张明贵



6号楼05、06户房屋平面图



附：商品房方位图：分门分层平面图（1：100或1：200），将该商品房圈红，加盖骑缝章。

此处空白，无内容

附件三：商品房质量及设备等情况

张明宽



一、住宅室内装修

1、门：入户门：高级实木入户门，配高级防盗入户门锁。

厨、厕、房门：采用高级木饰面门及门套，配高级门锁及五金件。

— 出阳台门—高级铝合金门。

2、窗：采用LOWE双层中空玻璃铝合金窗，飘窗台配天然石台面。

3、客厅：天花：高级乳胶漆，配精美石膏角线；
地面：“嘉俊”或“萨米特”高级抛光砖，周边围波打线；

墙身：高级乳胶漆。

4、过道：天花：高级乳胶漆；
地面：“嘉俊”或“萨米特”高级抛光砖；
墙身：高级乳胶漆。

5、卧室：天花：高级乳胶漆，配精美石膏角线；
地面：“大自然”或“世友”豪华复合实木地板；

墙身：高级乳胶漆。

6、厨房：天花：硅酸钙板吊顶，高级乳胶漆；
地面：“马可波罗”或“冠珠”高级防滑砖；
墙身：“马可波罗”或“冠珠”高级墙面砖至天花；
橱柜：“雅科波罗”、“海尔”或“康耐登”高级吸塑面板组合橱柜。

配“MOEN”（摩恩）洗菜盆及龙头。

7、卫生间：天花：硅酸钙板吊顶，高级乳胶漆；
地面：“马可波罗”或“冠珠”高级防滑砖；
墙身：“马可波罗”或“冠珠”高级墙面砖至天花；

洁具：选用“科勒”或“美标”名牌洁具；
龙头：选用“MOEN”（摩恩）名牌龙头。
（注：工人房卫生间除外）

8、阳台：天花：高级乳胶漆；
地面：“马可波罗”或“金意陶”高级防滑地砖；
墙身：高级乳胶漆。

二、住宅配套设施：

- 1、电话：预留电话线接口；（由用户自行申请开通）
- 2、电视：预留有线电视接收接口；（由用户自行申请开通）
- 3、宽带网：预留宽带网接口；（由用户自行申请开通）
- 4、供电：每户设独立电表，电线暗装，配优质名牌电线，“松下”高级开关、插座面板；

3、给排水：每户设独立水表，水管暗装；

3、煤气：每户设独立煤气管表，管道煤气入户；（由用户自行申请开通）

7、安防：每户安装可视对讲。家居安防标准配置为客厅设红外线探头一个，入户门设门磁一个，主卧设紧急按钮一个；

8、灯饰：客厅、餐厅、主人房配豪华灯具，其余空间配精美灯具；

9、厨房配送电器：配“老板”煤气炉、抽油烟机、消毒碗柜；

10、卫生间配送五金件：配“帝朗”厕纸架、双杆毛巾架。

*注：1、发展商有权以同标准之建筑材料及设备代替上述所列各项。

2、业主一律不得更改剪力墙及厨、厕的间墙

洋房公共部位装修标准

住户大堂及电梯前室

一、室内装修

天花：造型天花吊顶，高级乳胶漆；

地面：“嘉俊”或“萨米特”高级抛光砖，局部地面拼花；

墙身：“嘉俊”或“萨米特”高级抛光砖，局部木饰面造型；

二、配套设施：

大门口设电控锁、开门按钮；入口门外侧设可视对讲室外机。

标准层电梯间：

天花：高级乳胶漆；

地面：“嘉俊”或“萨米特”高级抛光砖；

墙身：“嘉俊”或“萨米特”高级抛光砖

*注：发展商有权以同标准之建筑材料及设备代替上述所列各项。

附件五：补充合同

(注：出卖人提请买受人在签署本合同及附件前仔细阅读并了解其内容，未明了处已得到出卖人合理解释)

买卖双方经自愿、平等、友好协商，对《商品房买卖合同》(以下简称“本合同”)的有关条款变更和未尽事项达成本协议，以供双方共同信守。

第一条 双方同意本合同第一条补充如下：

该商品房与相同户型的样板房因所在楼栋、楼层或地形等不同，局部结构、层高、面积可能存在差异。

第二条 双方同意本合同第三条补充如下：

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 60 日内告知买受人的；
- 2、如合同约定的交付期限届满时，买受人仍未能依约向出卖人支付全部到期款项(包括违约金、税费等)；
- 3、政府部门对验收及市政配套、安装之延误；
- 4、买受人选择按揭付款方式购房的，在合同约定交房之日，买受人的银行个人贷款申请手续未经银行批准的，交房期限顺延。

第三条 双方同意本合同第四条补充如下：

(一) 关于银行按揭付款方式的约定(仅适用于选择银行按揭方式者)：

1、买受人必须在双方签订的《包头·恒大华府楼宇认购书》约定日期内办理完毕银行按揭申请手续并签署抵押贷款合同(协议)，并提供银行按揭所需的全部真实资料，否则，逾期不足 10 天的，乙方每天按贷款额的千分之一向甲方支付违约金；逾期 10 天以上不足 20 天的，乙方每天按贷款额的千分之二向甲方支付违约金；逾期 20 天以上视作乙方单方解除该认购书及本合同，所付款项不予退还，甲方无须通知乙方，可另行处理该房屋。(实际按揭年限、按揭利率、按揭成数以银行最终审批为准。)

2、买受人申请银行贷款实际贷款的年限、贷款利率、贷款金额以银行最终审批为准，如银行批准的按揭贷款额低于买受人的申请金额，该差额部分买受人应在银行最终审批之日起 5 日内付清，否则，视为延期付款，买受人同意按本合同第六条的约定承担逾期付款的违约责任而不提出任何异议。如因买受人确实无法补交差额部分房款致使合同被解除，则买受人应按房屋总价款 10% 向出卖人支付违约金。

3、如买受人的按揭申请未获银行最终审批同意的，在银行审批终止之日起 5 日内付清剩余房款，且不能享受付款方式的优惠折扣，逾期买受人应按本合同第六条之规定承担逾期付款的违约责任；如因买受人无法付清房款致使合同被解除，则买受人应按房屋总价款 10% 向出卖人支付违约金。

4、在《房屋所有权证》办理完毕前，买受人未按银行贷款合同规定期限偿还贷款或要求终止贷款合同，导致出卖人承担了保证责任的，出卖人享有下列权利：

①有权单方解除本《商品房买卖合同》，收回该商品房，买受人所交的全部款项不予退还。同时买受人必须在出卖人履行其保证责任后 30 天内，协同出卖人到房管局办理有关解除合同的手续。

②有权对该商品房以出租、拍卖、申请法院强制执行等方式行使追偿权。

③有权终止或不予办理房屋所有权证，并无须承担任何责任。

(二) 一次性付款的约定:

在《房屋所有权证》办理完毕前, 出卖人和买受人双方任何一方无正当理由要求终止合同的, 责任方须承担违约责任, 并按已付款的 50% 赔偿对方损失。

第四条 双方同意本合同第五条变更如下:

按逾期时间, 分别处理 (不作累加)

- 1、逾期不超过 90 日, 自本合同第三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一的违约金, 合同继续履行;
- 2、对于逾期超过 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 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, 自本合同第三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一的违约金。

第五条 双方同意本合同第六条补充如下

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千分之一的违约金。

本条中的逾期应付款指依照本合同第四条规定的到期应付款与该期实际已付款的差额。

第六条 双方同意本合同第七条补充如下:

本条款适用于商品房预售, 该商品房交付使用后, 合同约定计价面积与产权登记面积有差异的, 以产权登记面积为准。产权登记面积与合同约定计价面积发生差异 (含误差, 下同) 双方同意按以下原则处理:

- 1、面积误差比绝对值在 0.6% 以内 (含本数) 的, 买卖双方不作任何补偿;
- 2、面积误差比绝对值在 0.6% 以上 (不含本数) 至 3% 以内 (含本数) 的, 买卖双方按实测计价面积及本合同约定的房屋单价据实结算;
- 3、面积误差比绝对值在 3% 以内 (不含本数) 时, 买受人不退房。产权登记面积大于合同约定计价面积时, 面积误差比 3% 以内 (含本数) 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计价面积时, 面积误差比在 3% 以内 (含本数) 部分的房价款由出卖人返还买受人, 超出 3% 部分的房价款由出卖人双倍返还买受人。
- 4、该商品房的产权登记面积与本合同约定计价面积发生差异, 买受人应于出卖人发出的“退 (补) 款通知书”中指定的期限内办理房款的退 (补) 手续。

产权登记面积 - 合同约定面积

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

第七条 双方同意本合同第八条补充如下

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。买卖双方对交付商品房的质量有争议时，买受人可向具有工程质量检测资质的机构申请鉴定，如鉴定结论为主体结构质量不合格，或者属于严重影响正常居住使用的质量问题，买受人有权解除合同，出卖人承担鉴定费用并赔偿买受人损失。

出卖人按《住宅质量保证书》承诺的内容承担保修责任的，买受人应对出卖人的保修行为提供必要的便利，如因买受人拒绝出卖人入场维修等原因导致出卖人无法履行保修责任的，由此产生的责任由买受人自行承担。

若买受人房屋的相邻房屋或设施需维修，买受人必须对出卖人的维修行为提供必要的便利。

第八条 双方同意本合同第九条补充如下

由于买受人或政府原因造成配套设施未按约定日期运行的，出卖人不承担任何责任。

第九条 双方同意本合同第十条变更如下

本商品房项目为分期规划、分期开发，经规划部门批准的变更、设计单位同意的设计变更，出卖人应当书面通知买受人。买受人有权在出卖人发出通知之日起 15 日内作出是否解除合同的书面答复，买受人在出卖人发出通知之日起 15 日内未作书面答复的，视同接受规划、设计变更以及由此引起的房价款的变更。

买受人要求解除合同的，应配合出卖人办理相关合同解除手续，出卖人应在买受人解除合同并办理完毕相关手续之日起 90 天内退还已付购房款，支付已付款的利息，利息自乙方付款之日次日起至甲方退还乙方已付款之日止，按银行同期贷款利率计算。

本合同第十条商品房设计变更的约定作废，其第一款空白处所填“0”无意义，以本补充合同第九条为准。

第十条 双方同意本合同第十一条补充如下

1、双方进行验收交接时，出卖人应当出示相关证明文件，并由买受人签收《准予入住通知书》，该签收视为房屋交付的标志。

2、如商品房在合同约定交房日期前具备交付使用条件，出卖人提前通知买受人办理收楼手续，双方同意以出卖人通知的收楼日为交房日期，如（自送达之日起）7 日内买受人未能办理有关手续，则视为买受人同意该商品房符合交付条件，并已于通知的收楼日实际交付买受人。若出卖人按合同约定交房日期交房而买受人未能及时办理有关手续的，视为买受人同意该商品房符合交付条件，并于合同约定交楼日期起算物业管理费。

3、该商品房的风险责任自交付之日起由出卖人转移给买受人。如买受人未按约定的日期办理该房屋的验收交接手续，出卖人应当发出书面催告书一次。买受人未按催告书规定的日期办理该房屋的验收交接手续的，则自催告书约定的验收交接日之第二日起该房屋的风险责任转移由买受人承担。

4、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：
自《商品房买卖合同》约定交房日期之日起，视为买受人同意该商品房已符合交付条件，并已实际交付买受人；同时买受人应向出卖人选聘的物业管理公司缴交物业管理费及相关费用。

第十一条 双方同意本合同第十二条补充协议如下

1、出卖人应当在商品房交付使用后 60 日内，向产权登记机关为买受人办理产权登记。买受人应在出卖人通知的时间内提供办理产权证所需的资料及缴纳相关税费，逾期 15 天未全部提供或未缴纳相关税费的，出卖人不承担逾期办理其产权证的责任。

- 2、双方同意以交付日或视为交付日之次日为办理产权登记期限的起算日。
- 3、出卖人未能在约定时间内办妥房屋所有权证的，出卖人每年按已付房款的0.1%向买受人支付违约金，如房屋交付使用三年后未能取得房地产权属证，买受人有权退房。
- 4、如果买受人未按本合同约定向出卖人支付该商品房应付款（含因实测计价面积与本合同约定计价面积发生差异而产生的须补交的房款），出卖人有权拒绝向买受人交付该商品房，但无须协助买受人办理房屋产权交易过户手续，并无须承担任何责任。
- 5、买受人应在办理该商品房的收楼手续时，按出卖人要求办理产权登记有关手续，包括应向出卖人提交办理上述手续需要的证明文件及签署一切必须文件，须向银行借取资料的，买受人可委托出卖人代为向银行借取。买受人是否提供齐全证明文件以出卖人出具的收件回执为准，否则，出卖人无义务为买受人办理该商品房的房地产权属证书。
- 6、按揭付款的，办理产权登记手续所需要的文件是否齐全以银行提供为准。银行提供了齐全文件的次日为办理产权登记期限的起算日，不受第2点约束。买受人委托出卖人向银行借取文件的，须向出卖人出具委托书。
- 7、如因买受人或产权登记机关或按揭银行等非出卖人的责任致使买受人不能在本条规定日期取得房地产权属证书的，则出卖人免除因此而产生的买受人不能按期取得房地产权属证书的责任。
- 8、买受人未按出卖人书面通知的时间、地点领取《房地产权证》的，视为从出卖人书面通知的领取日期起，该商品房《房地产权证》已经交付予买受人。

第十二条 其他约定

1、关于通知的约定：

买受人确认本《商品房买卖合同》正文前“买受人”项下约定的通讯地址为出卖人向买受人发出书面通知的送达地址，买受人不填写地址的，有关书面通知则视买受人所提供的身份证地址为通讯地址。如出现买受人提供地址或身份证地址有误的，由此引起的一切责任由买受人承担。如买受人通讯地址变更，须在五日内书面通知出卖人，否则，出卖人按照上述地址发出通知，即视为已送达买受人。出卖人按照买受人所提供的通讯地址寄出信件，即视为出卖人已经履行了通知义务。

2、关于税费的约定：

买受人委托出卖人代为缴纳办理该商品房房屋所有权证须缴纳的相关税费，买受人在交付首期款的同时将部分应缴款项缴交给出卖人。其中：

合同登记备案费：30元/套

房屋登记费：80元/套（住宅）

房地产交易手续费（住宅）：3元/m²（小于144m²） 6元/m²（不小于144m²）

印花税：5元

契税（住宅）：总房价款×0.75%（小于144m²） 总房价款×3%（不小于144m²）

注：办理房屋所有权证过程中包括但不限于以上款项，相关税费均以政府有关部门或收费单位最新规定为准，根据正常办理过程中发生费用多退少补。）

3、买受人在签订本买卖合同时，应与出卖人或其委托的物业管理公司签订《前期物业管理服务协议》。

买受人应当在签订本买卖合同的同时签订《业主临时公约》，买受人同意，在业主大会聘任物业服务机构之前，由金碧物业有限公司包头分公司提供物业管理服务，买受人应当遵守出卖人与物业管理公司签订的《前期物业管理服务协议》；其物业服务收费价格为1.8元/月·平方米（建筑面积），由物业管理企业按年（半年、季）收取。价格构成包括该区域保洁费、公共秩序维护费、共用部位共用设施设备日常维护费、绿化养护费、综合

管理费等。服务内容及其质量详见《前期物业管理服务协议》。

出卖人负责监督物业管理企业按照《前期物业管理服务协议》的约定提供物业服务。

4. 关于小区公建配套及其它基础设施交付使用的约定:

鉴于包头恒大华府系分期开发,根据政府批准的规划方案,基础设施与公共配套建筑也将分期建成交付,除合同约定的交付项目和日期外,其他项目的交付时间不迟于包头恒大华府最后一期竣工交付的时间。

公共配套建筑竣工并达到使用条件,投入使用(如商铺开业)的具体时间由相关买受人或经营者最终确定。

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、供电在该商品房交付使用时达到使用条件。

(2) 电话、有线电视、燃气线路在商品房交付使用时安装完毕,由买受人自行申请开通并承担相应费用。

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:

由于出卖人原因造成的,视为延期交楼。

5. 关于其它部位或配套设施产权的约定:

买受人同意建筑区划内所有与某住宅单位相邻的花园、绿地、楼宇屋面、露台,由该住宅单位的买受人按合同内容享有使用权。该住宅单位使用花园、绿地、楼宇屋面、露台,其范围、面积,以该住宅单位的出卖人与买受人签订的《商品房买卖合同》约定的范围、面积、使用期限为准。上述部分,其使用权归各相应单位买受人按合同约定使用,其他买受人对此放弃且不具有使用权。

买受人使用、管理和养护的花园、绿地不得改变其绿化用途,不得更改花园内公共设备设施(管线井等),买受人必须维护花园的清洁卫生,负责花园植物的保养,不得在花园里堆放杂物,如物业管理公司须进入花园维修维护,买受人须积极配合,否则出卖人有权授权物业管理公司强行实施。

以上部分未计入产权登记面积的,其使用权归各相应单位买受人使用,其它买受人对此放弃使用权。该商品房项下的楼宇屋面、露台、底层庭院、地下室及架空层/地下车位使用权年限与该商品房产权年限相同,该商品房转让时使用权也一并转让,不可分割。

未计入公共部位与共用房屋分摊建筑面积的部分,包括但不限于会所、酒店、综合楼、学校、商业街、配套楼、停车场(地下)、架空层、农贸市场、超市等配套建筑,其所有权、收益权属于出卖人。

该商品房所在楼宇的命名权属于出卖人所有,该商品房所在小区的命名权属于出卖人所有。

6. 关于房屋使用用途的约定:

买受人的房屋仅作普通住宅使用,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。

7. 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

到约定标准的，按以下方式处理：

买受人在交接日如对装饰、设备提出异议，由出卖人按双方约定的标准进行修理、更换、重修，并在 30 日内解决，此段期间不视为延期交房。

第十三条 本合同内容与本补充合同内容不一致的，以本补充合同为准。

出卖人（签章）：

【法定代表人】：

【委托代理人】（签章）：

____年____月____日



买受人（签章）：

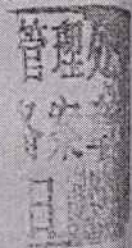
【法定代表人】：

【委托代理人】（签章）：

2010年10月18日

张明贵

合同登记备案



备案机关: 房地产权管理

经办人: 房买卖合同备案

年 月 日

鲍伟

现场勘查表

产权人		张明宽			协议号		Z-F-2022-0071-T			
座落位置		包头市东河区沙湾路13街坊恒大华府6308			证号		合同编号: 2010-0040163			
结构		钢 钢混(框架) 混合(砖混) 砖木 其它			临街状况		不临街			
登记用途		商业(营业) 办公 别墅 住宅(普通) 公寓 工业 综合 车库 库房 其它								
实际用途		商业(营业) 办公 别墅 住宅(普通) 公寓 工业 综合 车库 库房 其它								
总层数		11	所在层数	3	建成年代	2011	建筑面积		146.86m ²	
户型		3室2厅2卫、平层/错层/复式/跃层、敞开式			房屋朝向		南水			
小区四至		东至: 一道沙河			南至: 瑞泰公园	西至: 沙湾路	北至: 区回路	层高	3.3米	
区域配套设施		上水 下水 电 暖气 道路 通讯 燃气					梯 2 户			
室内配套设施		上水 下水 电(三相 二相) 暖气(普通 彩暖 地暖 土暖) 燃气 直饮水 有线电视 宽带 电梯(滚动扶梯、直升电梯、观光电梯) 消防								
外墙		石材(干挂 粘贴) 外墙砖 真石漆 涂料 玻璃幕墙 铝塑板 水刷石 抹灰 清水								
内墙		石材(干挂 粘贴) 涂料 刮腻子 壁纸 木板 海藻泥 瑞裙 抹灰 清水 吸音板 内墙砖								
地面		大理石 抛光砖 耐磨砖 釉面砖 水磨石 木地板(实木 复合 竹) 仿古砖 塑胶地板 水泥地面 粘土砖 抛釉砖 微晶石								
顶棚		普通石膏板 纸面石膏板 涂料 刮腻子 集成吊顶 轻钢龙骨 矿棉吸音板								
窗户		断桥铝 铝合金 塑钢 钢窗 木窗 不锈钢大玻璃								
室内门		木门 推拉门 玻璃门 钢木门 套装木门								
入户门		旋转自由门 电动感应门 玻璃门 防盗门 木门 卷帘门 电动卷帘门								
卫生间		地面	大理石 抛光砖 耐磨砖 釉面砖 水磨石 仿古砖 塑胶地板 水泥地面							
		墙面	石材(干挂 粘贴) 马赛克 内墙砖 刮腻子 木板 抹灰 清水							
		顶棚	集成吊顶 PVC扣板 石膏板 涂料 刮腻子							
		洁具	整体浴室 浴缸 洗面池 坐便 蹲便 小便池 墩布池 隔断							
厨房		地面	大理石 抛光砖 耐磨砖 釉面砖 水磨石 木地板(实木 复合 竹) 仿古砖 塑胶地板 水泥地面							
		墙面	石材(干挂 粘贴) 内墙砖 刮腻子 木板 抹灰 清水							
		顶棚	集成吊顶 PVC扣板 石膏板 涂料 刮腻子							
		厨具	整体厨柜 简单工作台 消毒柜 燃气灶 油烟机 洗菜池							
土地使用权人							证号			
座落位置										
宗地外开发程度		上水 下水 电 暖气 道路 通讯 燃气 场地平整								
宗地内开发程度		上水 下水 电 暖气 道路 通讯 燃气 场地平整								
使用权类型		出让 划拨 租赁	土地 用途	商业 工业 住宅 综合	登记日期	年 月 日	终止日期	年 月 日		
土地面积		分摊土地面积			图号		地号			
四到界限		东至:	南至:	西至:	北至:					
勘查人		张明宽	李慧	签字	申请人	刘红	被申请人	张明宽	法官	曹娟
领勘人				签字				签字		签字
未签字原因							勘查日期		2022年3月16日	



统一社会信用代码

91150291701388298M

营业执照

(副本)

(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 内蒙古金正房地产价格评估有限责任公司

注册资本 贰佰万(人民币元)

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2001年08月31日

法定代表人 聂丽霞

营业期限 自2001年08月31日至长期

经营范围

保险公估业务;房地资产评估;资产评估;不动产评估;土地调查评估服务;社会稳定风险评估;房地产经纪;不动产经纪;不动产登记代理服务;法律服务(不包括律师事务所业务);财务咨询;税务服务(不含涉税鉴证);工程管理服务;家政服务;劳务服务(不含劳务派遣);网络技术服务;企业管理;会议及展览服务;组织文化艺术交流活动;企业管理咨询;信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务);广告制作;广告设计、代理;市场营销策划;软件开发;软件销售(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)

住所

内蒙古自治区包头市青山区建设路216号田城康都苑1-105

登记机关



2021年07月29日

2021



内蒙古自治区 房地产估价机构备案证书

证书编号：内建行估备字[2021]第0026号

企业名称：内蒙古金正房地产价格评估有限责任公司

统一社会信用代码：91150291701388298M

法定代表人：聂丽霞

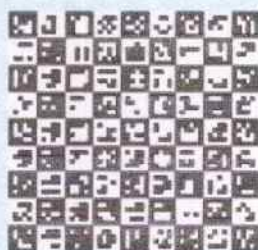
注册地址：内蒙古自治区包头市青山区建设路216号
田城康都苑1-105

注册资本：200.0万元

经济性质：有限责任公司（自然人投资或控股）

有效期：2021-07-02至2024-07-02

备案等级：一级资质



发证机关：内蒙古自治区住房和城乡建设厅

发证日期：2021年07月



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. 00252470

姓名 / Full name

李慧

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

150202198811100025

注册号 / Registration No.

1520180058

执业机构 / Employer

内蒙古金正房地产价格评估有限责任公司

有效期至 / Date of expiry

2024-8-4

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. 00197270

姓名 / Full name

刘慧

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

150221198909123224

注册号 / Registration No.

1520200006

执业机构 / Employer

内蒙古金正房地产价格评估有限责任公司

有效期至 / Date of expiry

2023-1-6

持证人签名 / Bearer's signature

