

涉执房地产处置司法评估报告

项目名称：河北省唐山市中级人民法院受理的周志全与被申请人菅贺杏、韩金永借款合同纠纷一案所涉及的菅贺杏、韩金永名下的位于唐山市丰润区华龙嘉苑 4-2-702 号房地产价值评估

估价委托人：河北省唐山市中级人民法院

估价机构：唐山融华房地产评估有限公司

房地产估价师：胡乾锋 1320040011

李洪玉 1320210025

估价报告编号：唐山融华房评（2022）司第 3-002 号

出具报告日期：2022 年 03 月 16 日

致委托方函

河北省唐山市中级人民法院：

我公司受贵院委托，根据委托的内容和特定的估价目的，遵循客观、公正、科学、独立的原则，按照《房地产估价规范》及公认的房地产估价方法、必要的估价程序，对本次估价对象进行了勘察和评定估算。

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估房地产的市场价值。

估价对象：菅贺杏、韩金永名下的位于唐山市丰润区华龙嘉苑4-2-702号房产，根据《丰润区不动产登记中心查询结果》、《宗地图》可知，住宅建筑面积为109.25 m²，仓储建筑面积为7.25 m²，分摊土地使用权面积为6.76平方米。

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

价值时点：2022年01月24日，为实地查勘之日

价值类型：市场价值

估价方法：市场比较法、收益法

估价结果：估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，选用适宜的估价方法进行估价，并在综合分析影响房地产价格因素的基础上，经过测算，确定估价对象在满足本次估价的全部假设和限制条件下，于价值时点的估价结果如下：

房地产市场价值评估总额：**114.00** 万元，人民币大写：**壹佰壹拾肆万元整**。（含仓储价值，总价取整至百元）

房地产评估单价：**10435.00** 元/m²

特别提示：

- 1、估价报告使用期限自本报告出具之日起一年内有效。若在此期间市场情况发生较大变化或受不可抗力的影响，该价格需作相应调整。
- 2、以上内容摘自房地产估价报告书，与房地产估价报告书正文具有同等的法律效力。欲了解本评估项目的全面情况，请认真阅读房地产估价结果报告书全文。
- 3、本报告交付委托方估价报告原件六份，报告复印件无效，当事人或其他利害关系人对评估结果有异议的，可以在收到评估报告之日起五日内通过河北省唐山市中级人民法院向我公司书面提出。

唐山融华房地产评估有限公司

法人代表：

2022年03月16日



目 录

一、致委托方函.....	1
二、估价师声明.....	4
三、估价的假设和限制条件.....	6
四、估价结果报告.....	10
五、附件.....	19

估价师声明

我们郑重声明：

1、注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载，误导性陈述和重大遗漏。

2、本估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

3、注册房地产估价师与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4、注册房地产估价师是按照《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》等有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。

5、参加本次评估的注册房地产估价师对估价对象进行了实地勘察，并作了详细的现场勘察笔录，但现场勘查仅限于估价对象外观和区位状况，对于隐蔽、被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据委托方提供的资料进行评估，未能提供资料的不予揭示。注册房地产估价师不承担对建筑结构质量、地质情况以及其他隐患、瑕疵进行调查的责任。

6、没有人对本估价报告提供了重要的专业帮助。

7、本估价报告中由委托方提供的相关资料，委托方应对其真实

性负责，因资料有误或失实等造成估价结果错误的，本估价机构和估价人员不承担相应的责任，我们只对评估的价格负责。

8、本估价报告的解释权归本估价机构所属。

参加本次估价的注册房地产估价师：

姓名	执业资格	证书编号
胡乾锋	注册房地产估价师	1320040011
李洪玉	注册房地产估价师	1320210025

估价的假设和限制条件

一、一般假设

1、估价委托人提供了《丰润区不动产登记中心查询结果》、《商品房买卖合同》、《房屋分层分户平面图》、《宗地图》等资料，注册房地产估价师对委托方提供的资料进行了审慎检查，本次评估以估价所依据的资料合法、真实、准确和完整为假设前提。

2、本次估价是以估价对象能够按照法定用途持续有效使用为假设前提。

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

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

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

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

7、在估价时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

8、注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象

价值或价格的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常使用。对估价对象进行结构测试、地质勘测以及技术检验应由其它专业机构负责，除非委托方提供相应资料，否则估价时以估价对象处于完好状态并能达到委托方所提供的使用功能为假设前提。

9、本报告的市场价值为正常条件下的公开市场价值，该价值是指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行的金额。对于房地产市场的波动及快速变现等特殊交易因素可能导致房地产价格有较大幅度的变化，本报告未考虑这种变化对估价结果产生的影响。

二、未定事项假设

无。

三、背离事实假设

根据《河北省唐山市丰润区人民法院协助执行通知书》（2020）冀 0208 财保 188 号，估价对象已被河北省唐山市丰润区人民法院查封；《丰润区不动产登记中心查询结果》，估价对象当前状态有抵押有查封。其查封、抵押权或其他优先受偿权会因拍卖而解除或消失，故本次评估结果不考虑评估对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权的影响。

四、不相一致假设

无。

五、依据不足假设

1、若至价值时点止，产权人尚有任何关于估价对象的应缴未缴房款及税费等，如：增值税及附加、房产税、土地使用税、土地使用权出让金、专项维修基金、供暖费等，应按照相关规定缴纳。估价结果未考虑估价对象及其所有权人已承担的债务及或有债务对其价值的影响。

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

3、由于估价委托人未提供估价对象的《不动产权证书》等资料，所以本次评估按估价委托人提供的《丰润区不动产登记中心查询结果》、《宗地图》确定估价对象建筑面积、分摊土地使用权面积，最终的确权面积应以房屋管理部门出具的有效面积为准，若估价对象的建筑面积发生变化，估价结果应做相应调整。

六、估价报告使用限制

1、估价结果是反映估价对象在本次估价目的下，根据公开市场原则确定的价值时点的公允价格，仅作为委托方确定财产处置参考价提供参考依据，不得用于其他目的和用途。若改变估价目的及使用条件需向本评估机构咨询后作必要修正甚至重新估价。

2、假设房地产市场在报告有效期内没有较大波动，在报告使用有效期内如有较大波动，提醒报告使用者慎重使用本估价结果。超过有效期，或估价时点之后、有效期之内估价对象或国家经济形势、城市规划、房地产税费政策等发生变化，对估价结果产生明显影响时，委托方应及时聘请房地产评估机构对估价结果作相应调整或重新估价。

3、未经估价机构书面同意，本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

4、本估价报告书的附件，为本报告书的有机组成部分，应整体使用，与本估价报告正文具有同等的法律效力。

5、本估价报告应用的有效期为自出具估价报告之日起壹年内有效。

房地产估价结果报告

一、委托方

委托方：河北省唐山市中级人民法院

二、估价方

估价机构：唐山融华房地产评估有限公司

法人代表：胡乾锋

机构地址：唐山市路北区祥和里房管所原所址二层 201 室

经营范围：房地产价格评估贰级、资产评估、土地价格评估、房地产信息咨询

资格等级：贰级

资质证书编号：冀建房估（唐）42 号

联系人：王硕

联系电话：0315-5107779/18131576789

三、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估房地产的市场价值。

四、估价对象

估价对象为菅贺杏、韩金永名下的位于唐山市丰润区华龙嘉苑 4-2-702 号房产，根据《丰润区不动产登记中心查询结果》、《宗地图》可知，住宅建筑面积为 109.25 m²，仓储建筑面积为 7.25 m²，分摊土地使用权面积为 6.76 平方米。估价范围包含上述房产、房产所对应的国有土地使用权及其相配套的水、电、讯等附属设施。

1、区位状况

估价对象位于唐山市丰润区华龙嘉苑小区，北临光华东道，周边有光华小区、德盛家园、龙腾家园、金域名邸等小区，有光华道小学、燕山路小学、唐山市第七十四中学等学校；附近有106路、106路支等公交线路；周围配套设施较齐全，人口较密集，交通方便。

2、实物状况

菅贺杏、韩金永名下的位于唐山市丰润区华龙嘉苑4-2-702号房产，估价对象为钢筋混凝土结构，总层次地上：23层，地下2层；住宅所在层数为7层，建筑面积为109.25 m²；仓储所在层数：-1层，建筑面积为7.25 m²，室内瓷砖地面，内墙部分壁纸部分贴砖，石膏吊顶。

该区域宗地内地势平坦，现状利用良好，基础设施完善，已达到“七通一平”，即通路、通电、通讯、供水、排水、供暖、供气及场地平整；宗地外已达到“七通一平”，即通路、通电、通讯、供水、排水、供暖、供气及场地平整。

经现场勘察，各部件完好，周边公共配套设施完备，能达到正常使用功能。

3、权益状况

经我公司产权验证、实物勘查及核对，估价对象权益状况如下：

《丰润区不动产登记中心查询结果》：被查询坐落：华龙嘉苑4-2-702；证号：冀（2017）丰润区不动产权第0006591号；建筑面积

为 109.25 平方米，仓储面积为 7.25 平方米（-1 层），权利人：韩金永、菅贺杏。该不动产当前状态有抵押有查封。

《商品房买卖合同》编号：GF-2000-0171；出让人（唐山市伟嘉房地产开发有限公司）以出让方式取得位于丰润区光华道南侧、伊斯兰大厦西侧的地块的土地使用权。

《房屋分层分户平面图》：座落：唐山市丰润区光华道南侧华龙嘉苑 4 号楼，幢号：4；户号：02-702；建筑结构：钢筋混凝土，建成年份：2013 年；使用性质：住宅；总层数 25 层；所在层数：7 层；产权面积：109.25 平方米。

《房屋分层分户平面图》：座落：唐山市丰润区光华道南侧华龙嘉苑 4 号楼，幢号：4；户号：54；建筑结构：钢筋混凝土，建成年份：2013 年；使用性质：储藏室；总层数 25 层；所在层数：-1 层；产权面积：7.25 平方米。

《宗地图》：坐落：华龙嘉苑 4#住宅楼 2-702；注：本宗地为共有宗地，该权利人房产面积为 109.25 平方米，仓储面积为 7.25 平方米，分摊的土地面积为 6.76 平方米。

五、价值时点

根据本次估价日的并结合估价对象的特点综合考虑，完成实地查勘日期为 2022 年 01 月 24 日，为尽可能反映估价对象的状况与价值时点估价对象状况一致性，本次价值时点确定为实地查勘日期，即

2022年01月24日。

六、价值类型

根据估价目的，本次估价的**价值类型为房地产市场价格**，采用的价值标准为估价对象房地产在公开市场上最可能形成的客观合理价格。

价值内涵：包括土地使用权价值及房地产所有权价值。其中土地使用权价值受使用年限、法定用途的限制，包含必要的基础设施及道路通行权等；房地产价值包含水、电、暖等共有共用设备设施的价值。

七、估价原则

本次估价过程中严格遵循以下原则：

1、**合法原则：**房地产估价应当以估价对象的合法使用、合法交易、合法处置等为前提进行估价。

2、**独立、客观、公正原则：**评估价值应为各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。

3、**替代原则：**评估价值与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差应在合理范围内。

4、**价值时点原则：**评估价值应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

5、**最高最佳使用原则：**评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下价值或价格。认为保持现状继续使用为前提的估价，这种使用

是法律上允许、技术上可能、财务上可行的合理理论；根据估价对象现状及估价日的，估价人员经综合判断确定保持现状为最高最佳利用。

八、估价依据

1、法律、法规及技术规范、约束性文件：

- (1)、《中华人民共和国民法典》；
- (2)、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- (3)、《中华人民共和国土地管理法》；
- (4)、《中华人民共和国资产评估法》；
- (5)、《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》（法释（2004）16号）；
- (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》（法释（2009）16号）；
- (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》；
- (8)、《人民法院委托评估工作规范》；
- (9)、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》；
- (10)、《房地产估价基本术语标准》；
- (11)、国务院、国家国土资源部、国家国有资产管理局、唐山市人民政府及有关部门颁发的有关法律、法规和政策性文件；

2、委托方提供的资料

- (1)、《河北省唐山市中级人民法院司法鉴定委托书》（2021）

唐法委评字第 1192 号；

(2)、《唐山市中级人民法院执行局第四分局司法技术委托书》；

(3)、《丰润区不动产登记中心查询结果》；

(4)、《商品房买卖合同》；

(5)、《房屋分层分户平面图》

(6)、《宗地图》

(7)、委托方提供的其它资料；

3、估价方搜集的有关资料

(1)、估价对象的现场勘察记录；

(2)、本估价机构掌握的房地产市场相关资料。

九、估价方法

1、估价技术路线

(1) 接受委托后，充分认识估价事项，明确估价目的、价值时点、估价对象和价值类型等估价基本事项；

(2) 拟定估价作业方案，根据估价对象及估价目的，选择并确定与其相适应的估价方法；

(3) 实地查勘估价对象，并按选定的估价方法，收集估价所需的数据及资料。

(4) 根据估价方法计算，确定估价结果。

2、估价方法

估价人员在认真分析所掌握的资料及邻近类似房地产进行实地

勘查、调查后，根据估价对象的特点，遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，经过反复研究，估价对象为住宅用房，在同一供求范围内同类型房地产交易实例和出租实例较多，因此本次估价采取市场比较法和收益法进行测算。

以上被评估房地产是以继续使用为前提条件的。

市场比较法：将估价对象与在估价时点近期交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

收益法：是预计估价对象未来正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到估价时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

十、估价结果


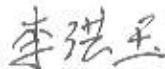
估价人员根据估价日的，遵循估价原则，按照估价程序，选用适宜的估价方法进行估价，并在综合分析影响房地产价格因素的基础上，经过测算，确定估价对象在满足本次估价的全部假设和限制条件下，于价值时点的估价结果如下：

房地产市场价值评估总额：114.00 万元，人民币大写：壹佰壹拾肆万元整。（含仓储价值，总价取整至百元）

房地产评估单价：10435.00 元/m²



十一、估价人员

姓名	注册号	签名	签名日期
胡乾锋	1320040011		2022.3.16
李洪玉	1320210025		2022.3.16

十二、实地查勘期

2022年01月24日

十三、估价作业日期

2022年01月24日至2022年03月16日

十四、估价报告应用的有效期

1、估价报告应用的有效期自估价报告完成之日起原则上为一年，但在市场状况有较大变化时，报告应用的有效期不超过半年。

2、本估价报告只能用于与本次估价目的相符的用途，若改变用途，必须重新估价。

十五、其他需要说明的问题

1、应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任；

2、评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证；

3、财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结

果对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用；

4、在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用。

5、委托方应合理使用评估价值，估价结果仅供委托方在本次估价目的下使用，严禁应用于其他用途和自篡改估价报告。

6、本估价报告仅以现有的资料为评估意见，得出估价结论，如双方当事人或其他利害关系人对评估结果有异议的，可以在收到评估报告之日起五日内通过河北省唐山市中级人民法院向我公司书面提出。

7、本报告所载内容的文字或数字如存在表述不清、出现因校印、打印或其它原因出现误差时，请报告使用人及时通知我公司予以澄清或更正，不得恶意使用。

8、本评估报告一式六份，复印无效。

9、本估价报告的最终解释权为我公司所有。

十六、附件

- 1、《河北省唐山市中级人民法院司法鉴定委托书》（2021）唐法委评字第 1192 号复印件
- 2、《唐山市中级人民法院执行局第四分局司法技术委托书》复印件
- 3、《丰润区不动产登记中心查询结果》复印件
- 4、《商品房买卖合同》复印件
- 5、《房屋分层分户平面图》复印件
- 6、《宗地图》复印件
- 7、估价对象照片
- 8、估价对象位置示意图
- 9、估价机构营业执照复印件
- 10、估价机构资质证书复印件
- 11、估价师执业资格证书复印件

021



税



20121019172

编号: GF-2000-0171

4-2-702
 韩金永

商品房买卖合同

河北省建设厅 监制
 河北省工商管理
 (20121019172)

商品房买卖合同说明

1. 本合同文本为示范文本，也可作为签约使用文本。签约之前，买受人应当仔细阅读本合同内容，对合同条款及专业用词理解不一致的，可向当地房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都有空白行，供双方自行约定或补充约定。双方当事人可以对文本条款的内容进行修改、增补或删除。合同签订生效后，未被修改的文本印刷文字视为双方同意内容。
4. 本合同文本中涉及到的选择、填写内容以手写项为优先。
5. 对合同文本[]中选择内容、空格部位填写及其他需要删除或添加的内容，双方应当协商确定。[]中选择内容，以划√方式选定；对于实际情况未发生或买卖双方不作约定时，应在空格部位打×，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

合同号: 20121019172

(合同编号: _____)

合同双方当事人:

出卖人: 唐山市伟嘉房地产开发有限公司

注册地址: 唐山丰润区纺织路西102国道北

营业执照注册号: 130221000023095

企业资质证书号: 冀建房开唐字第580号

法人代表人: 王术武 联系电话: 0315-3249777

邮政编码: 064000

委托代理人: _____ 地 址: _____

邮政编码: _____ 联系电话: _____

委托代理机构: _____

注册地址: _____

营业执照注册号: _____

法人代表人: _____ 联系电话: _____

邮政编码: _____

买受人: 韩金永 菅贺杏

【本人】 【法定代表人】 姓名: 韩金永 菅贺杏 国籍: 中国

【身份证】 【护照】 【营业执照注册号】 _____】:

130221198102288219 130622198202010028

地 址: 河北省唐山市丰润区团结路建华小区216楼2门15号

邮政编码: 064000 联系电话: 13832990557

【委托代理人】 _____】 姓名: _____ 国籍: _____

地 址: _____

邮政编码: _____ 联系电话: _____

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。

合同号: 20121019172

条: 项目建设依据。

人以 出让 方式取得位于

唐润区光华道南侧、伊斯兰大厦西侧

05-01-(31)-5/071 的地块的土地使用权。【

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

上批准文件号】【国有土地使用证】为

国用(2011)第A-118号

块土地面积为 10189.04 平方米,规划用途为

住宅,土地使用年限自 2011 年 5 月 24 日至 2077

月27 日。

人经批准,在上述地块上建设商品房,【现定名】【暂定名】

电

程规划许可证号为

130201301205418号

许可证号为

唐x12055-1229

条 商品房销售依据。

受人购买的商品房为【现房】【预售商品房】。预售商品房批准机

唐山市住房和城乡建设局,商品房预售

号为 (唐)房预售证第900号。

三条 买受人所购商品房的基本情况。

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,

附件一上表示为准)为本合同第一条规定的项目中的:

4 座

【单元】【层】 02-702 号房。

商品房的用途为 成套住宅,属 钢混 结构,层

2.90 米,建筑层数地上 23 层,地下 2 层。

商品房是【封闭式】【非封闭式】。

商品房【合同约定】【产权登记】建筑面积共 109.25 平

,其中,套内建筑面积 84.54 平方米,公共部位与公用房屋

建筑面积 24.71 平方米(有关公共部位与公用房屋分摊建筑面

积说明见附件二)。

属用房 54,建筑面积 7.25 平方米,层高

2.2 米。

该商品房定价方式为**双方协议价**。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:

第一种、按【建筑面积】【套内建筑面积】计算:

(1)、该商品房单价为(人民 币) 每平方米 4180.85 元, 总金额(人民 币) 456758 元整。

肆拾伍万陆仟柒佰伍拾捌元零角零分

元整。

(2)、该商品房附属用房成交价格为每平米1700.00 元, 金额: (小写)12325 元, (大写)

壹万贰仟叁佰贰拾伍元零角零分

元整。

第二种、按套(单元)计算:

(1)、该商品房总价款为(人民 币) , 总金额(人民 币)

0 元整。

大写¥

元整。

(2)、该商品房附属用房总价款为(人民 币) , 总金额(人民 币)

0 元整。

大写¥

元整。

上述房地产价格【含】【不含】办理房屋所有权证的费用。

除上述房地产价格外的代收费用:

(1)、出卖人根据(建设部、财政部令第165号)文的规定 代
丰润区住房管理中心 收取的

公共设施与公共部位专项维修资, 收取标准为

120元/平方米 , 金额为(小写)13980 元, (大写)

壹万叁仟玖佰捌拾元零角零分

元整。

(2)、出卖人根据 X 代

X 收取的

X , 收取标准为

X , 金额为(小写)X 元, (大写)

大写¥ X

元整。

第五条 面积确认及面积差异处理。

根据当
【(本条

当事人:

合同约

商品房

第 1

1、双

2、双

(1)面

(2)面

买受人

给买受

买受人

(含3%)

归买受

(含3%)部

人双倍返

面积

因设

第六:

买受

1、

X

2、

X

3、

总房

123

合同号：20121019172

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。

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：每平方米单价不变，以产权登记面积为准，多退少补。

2、双方同意按以下原则处理：

(1)面积误差比绝对值在3%以内(含3%)的，据实结算房价款；

(2)面积误差比绝对值超出3%时，买受人有权退房。

买受人退房的，出卖人在买受人提出退房之日起30天内将买受人已付款退
还给买受人，并按 x 利率付给利

息。

买受人不退房的，产权登记面积大于合同约定面积时，面积误差比在3%以
内(含3%)部分的房价款由买受人补足；超出3%部分的房价款由出卖人承担，产
权归买受人。产权登记面积小于合同登记面积时，面积误差比绝对值在3%以内
(含3%)部分的房价款由出卖人返还买受人；绝对值超出3%部分的房价款由出卖
人双倍返还买受人。

面积误差比=(产权登记面积—合同约定面积)/合同约定面积×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 3 种方式按期付款：

1、一次性付款

X

2、分期付款

X

3、其他方式

总房款：456758 元。首付款：276758 元，按揭贷款：180000 元；地下室

款：12325 元。

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 30 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 0.1 的违约金, 合同继续履行;

(2)逾期超过 30 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万分之 0.5 (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、 X

第八条 交付期限。

出卖人应当在 2013 年 5 月 31 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、 X

但如遇下列特殊原因, 除双方协商同意解除合同或变更合同外, 出卖人可据实予以延期:

1、遭遇不可抗力, 且出卖人在发生之日起 30 日内告知买受人的;

2、 X

3、 X

第九条 出卖人逾期交房的违约责任。

除本合同

商品房交付

1、按逾

(1)逾期

起至实际交

的违约金,

(2)逾期

出卖人应当

按买受人!

同的, 合

交付之日

不小于第

2、 X

第十

经

受人所

日内,

(1

(2

(3

3

通欠

内

受

利

合同号：20121019172

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房交付买受人使用，按下列第 1 方式处理：

按逾期时间，分别处理(不作累加)

1)逾期不超过 30 日，自本合同第八条规定的最后交付期限的第二天实际交付之日止，出卖人按日向买受人支付已交付房价款万分之 0.1 违约金，合同继续履行；

2)逾期超过 30 日后，买受人有权解除合同。买受人解除合同的，应当自买受人解除合同通知到达之日起 60 天内退还全部已付款，并受入累计已付款的 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，自本合同第八条规定的最后交付期限的第二天起至实际之日止，出卖人按日向买受人支付已交付房价款万分之 0.5 (该比率应于第(1)项中的比率)的违约金。

X

第十条 规划、设计变更的约定。

经规划部门批准的规划变更、设计单位同意的设计变更导致下列影响到买受人所购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)X

(3)X

买受人有权在通知到达之日起15日内做出是否退房的书面答复。买受人在通知到达之日起15日内未作书面答复的，视同接受变更。出卖人未在规定时间内通知买受人的，买受人有权退房。

买受人退房的，出卖人须在买受人提出退房要求之日起 30 天内 将买受人已付款退还给买受人，并按 中国人民银行同期活期存款 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：

自房屋交付通知下达30日后，交由本小区物业管理，并执行物业管理公司的规定。

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。

X

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、出卖人在交房后30日内达到约定条件，所产生的费用由出卖人承担。

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的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、水、电以交付之日起正常使用。

2、燃气、热力的具体使用时间由市专业公司通知为准，有线电视及通讯由买受人自行申请。

3、X

4、X

5、X

如果在规定日期内未达到使用条件，双方同意按以下方式处理：

1、若超出合同约定交付日期90日，则出卖人按已付房款的万分之一向买受人支付违约金。

2、X

3、)
4、)
5、)
第十
出
提供的
唐山市
出卖人
下列第
1、
人已作
2、
3、
第
可
件。
承担
定保
务。
维

X
-
X
-
X
-

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 90 日内，将办理权属登记需由出卖人的资料报产权登记机关备案。产权登记由 买受人委托

市伟嘉房地产开发 买受人 到产权登记机关办理房屋所有权证。如因人的责任，买受人不能在规定期限内取得房地产权属证书的，双方同意按第 1、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 30 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 0.5 % 赔偿买受人损失。

2、买受人不退房，出卖人按已付房价款的 0.5 % 向买受人支付违约金。

X
-

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 归全体业主共有。

2、该商品房所在楼宇的外墙面使用权 归全体业主共有。

3、该商品房所在楼宇的命名权 归唐山市丰润区地名委员会。

4、该商品房所在小区的命名权 归唐山市丰润区地名委员会。

X
-

第十八条 买受人的房屋仅作 住宅 使用，买受人使用期间不得擅

自改变该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 X 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，按国家法律、法规和政策规定执行，没有的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 13 页，一式 5 份，具有同等法律效力，合同持有情况如下：

出卖人 1 份，买受人 1 份，房产管理部门、土地管理部门及银行 各持一份。

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，按下列第3方式，向唐山市丰润区房地产交易中心 申请登记备案。

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

(签章)

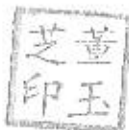
2012

本合

【他

经

合同号: 20121019172



买受人(签章): 韩金永 管贺杏

【法定代表人】:

【委托代理人】:

(签章)

签章)

2012 年 10 月 19 日

2012 年 10 月 19 日

合同执笔人(签字): 陈悦欣

签于 华龙嘉苑售楼处

【他项权利人】(签章):

鉴证单位(签章):

【法定代表人】:



经办人(签字):

经办人(签字):

年 月 日

2012 年 11 月 20 日

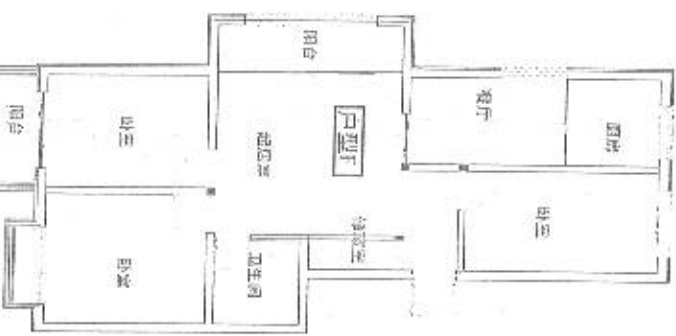
合同号：20121019172

附件一：房屋平面图



1200	2200	2500	2600
700	1200	1500	1800

2350	1500	850	1300	200	3100	4550
4700	1300	200	1300	200	3500	3900
					1500	200



附件二：公
共部位与
附件三：装

外墙：
涂料

2、内墙：

水泥砂浆

3、顶棚：

水泥顶

4、地面：

水泥砂浆

5、门窗：

钢制进户

6、厨房

墙面、地

7、卫生

墙面、地

8、阳台

封闭

合同号：20121019172

附件二：公共部位与公用房屋分摊建筑面积构成说明

公共部位与公用房屋分摊面积以有资质的测绘机构给出的结果为准。

附件三：装饰、设备标准

1、外墙：

涂料

2、内墙：

水泥砂浆

3、顶棚：

水泥顶

4、地面：

水泥砂浆

5、门窗：

钢制进户门，塑钢窗

6、厨房：

墙面、地面水泥砂浆，自来水引入户内

7、卫生间：

墙面、地面水泥砂浆，自来水引入户内

8、阳台：

封闭

9、电梯：

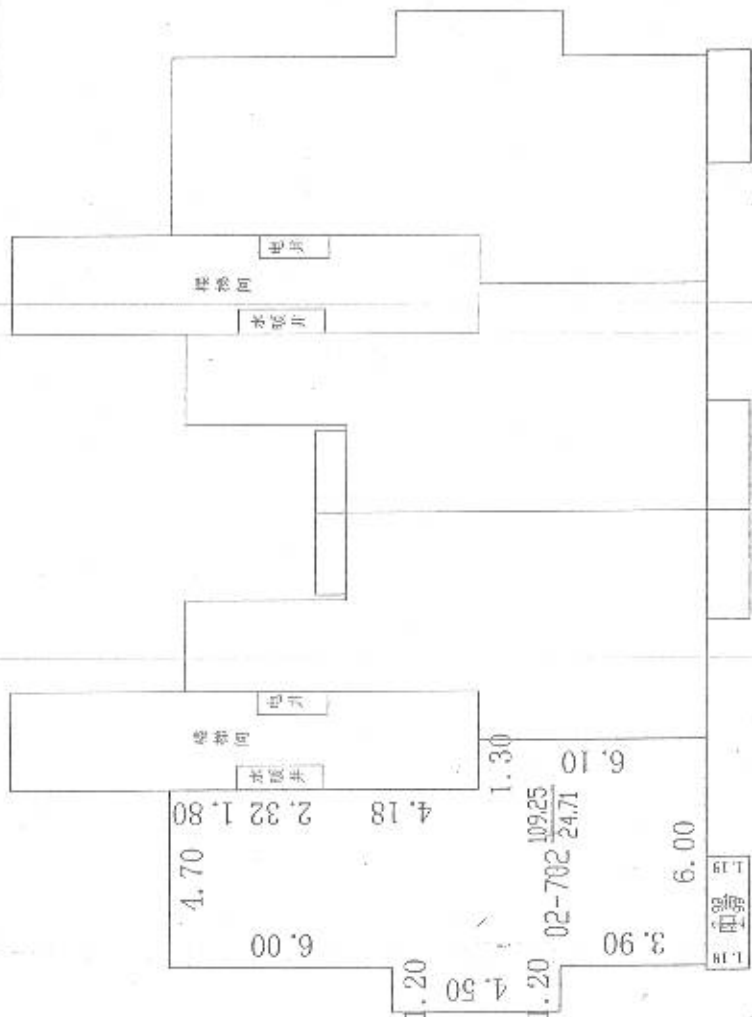
品牌电梯

10、其他：

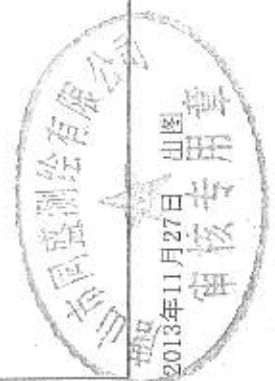
附件四：合同补充协议

房屋分层分户平面图

座落	唐山市丰润区光华道南侧华龙嘉苑4号楼			套内建筑面积(m ²)	84.54
丘号	***	幢号	4	总层数	25
建筑结构	钢筋混凝土	建成年份	2013	所在层数	07
		户号	02-702		
		使用性质	住宅		
				产权面积(m ²)	109.25



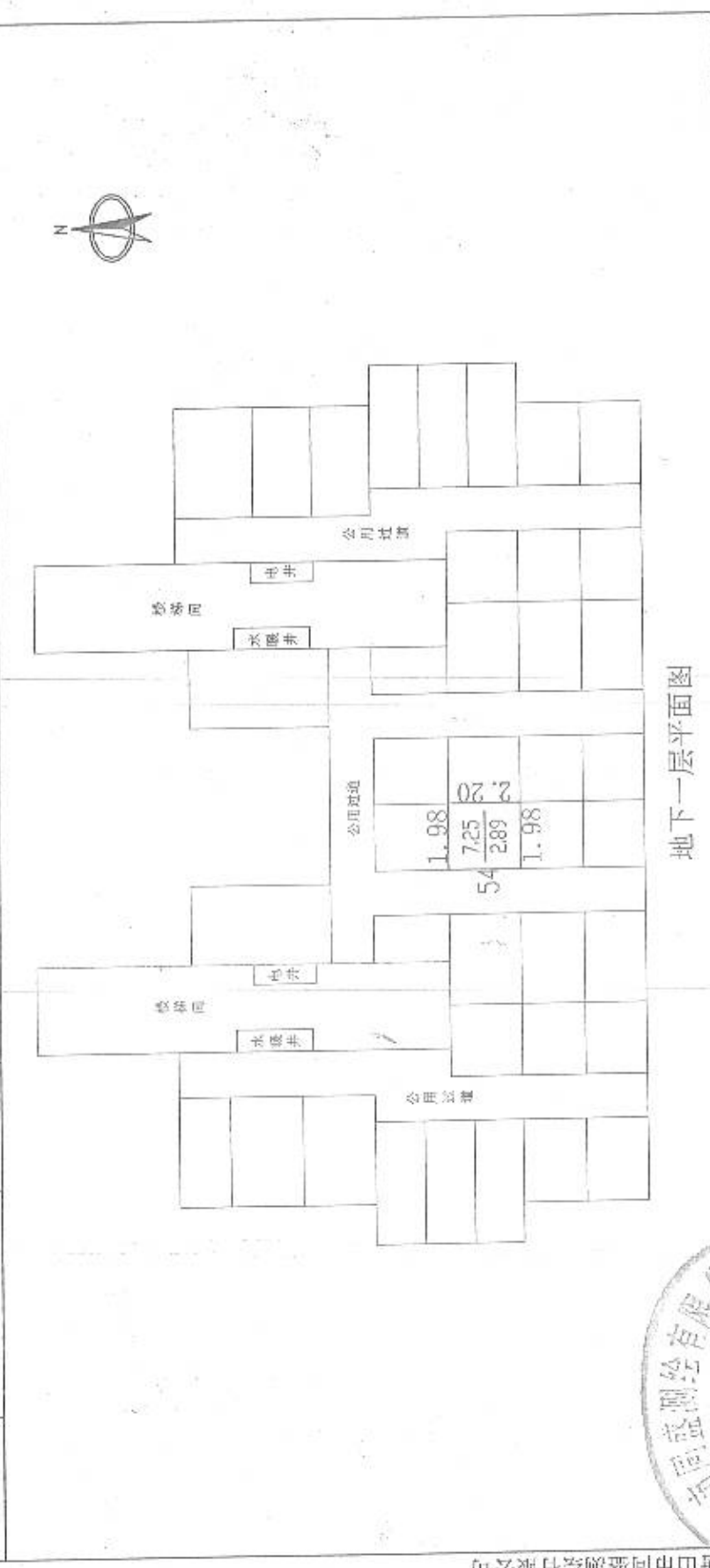
测量员	谭云霞
绘图员	苑雅梅
校核	戴临风
负责人	陈香菊



唐山市同盛测绘有限公司

房屋分层分户平面图

座落	唐山市丰润区光华道南侧华龙嘉苑4号楼				套内建筑面积(m ²)	4.36	
丘号	***	幢号	4	户号	54	共有分摊面积(m ²)	2.89
建筑结构	钢筋混凝土	建成年份	2013	使用性质	储藏室	所在层数	-1
						产权面积(m ²)	7.25



地下一层平面图

测基员	谭云霞
绘图员	苑雅梅
校核	戴临风
负责人	陈香菊

比例尺 1:200

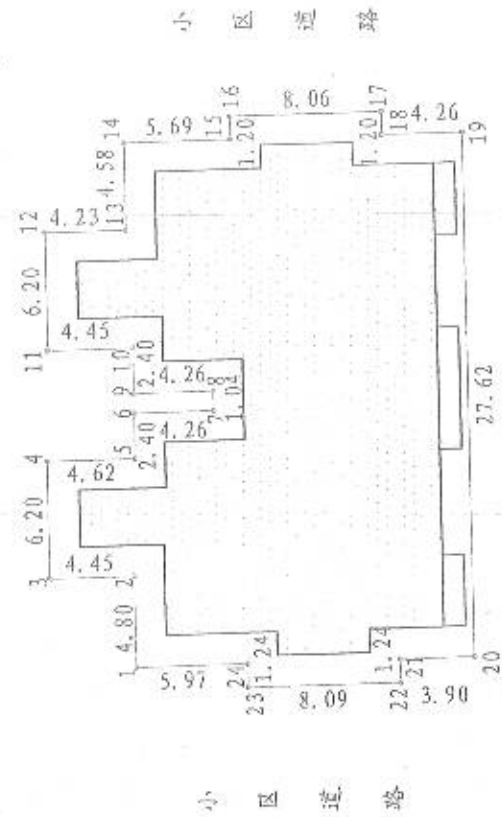
唐山三和盛测绘有限公司
 2013年11月27日 出图
 审核专用章

宗地编号:
地籍图号: J50 G 005067
地类号: 071

坐落: 华龙嘉苑4#住宅楼2-702



小区道路



界址点坐标表

点号	X	Y	边长
1	4410327.421	39598122.749	4.80
2	4410327.525	39598127.508	4.45
3	4410331.974	39598127.451	6.20
4	4410332.109	39598133.649	4.62
5	4410327.490	39598133.750	2.40
6	4410327.542	39598136.149	4.26
7	4410323.283	39598136.242	1.04
8	4410323.306	39598137.282	4.26
9	4410327.565	39598137.189	2.40
10	4410327.617	39598139.588	4.45
11	4410332.056	39598139.492	6.20
12	4410332.201	39598145.690	4.22
13	4410327.972	39598145.782	4.22
14	4410328.072	39598150.338	5.00
15	4410322.383	39598150.481	4.22
16	4410322.409	39598151.681	4.22
17	4410314.351	39598151.856	19.20
18	4410314.335	39598150.657	4.26
19	4410310.064	39598150.749	27.62
20	4410309.463	39598123.140	

唐山市丰润区鑫地测绘有限公司

注: 本宗地为共有宗地, 该权利人房产面积为109.25平方米, 仓储面积为7.25平方米, 分摊的土地面积为6.76平方米。

界址点坐标表

点号	X	Y	边长
20	4410309.463	39598123.140	3.90
21	4410315.364	39598121.055	3.24
22	4410313.337	39598120.815	8.09
23	4410321.475	39598121.639	1.24
24	4410321.632	39598122.879	5.97
3	4410327.421	39598122.749	8-564.82平方米合0.83亩

注: 建筑物占地: 379.10平方米
 建筑面积: 9125.14平方米
 建筑物密度: 57.14%
 建筑容积率: 16.16

1:400

绘图日期: 2017-8-28
 审核日期: 2017-8-28

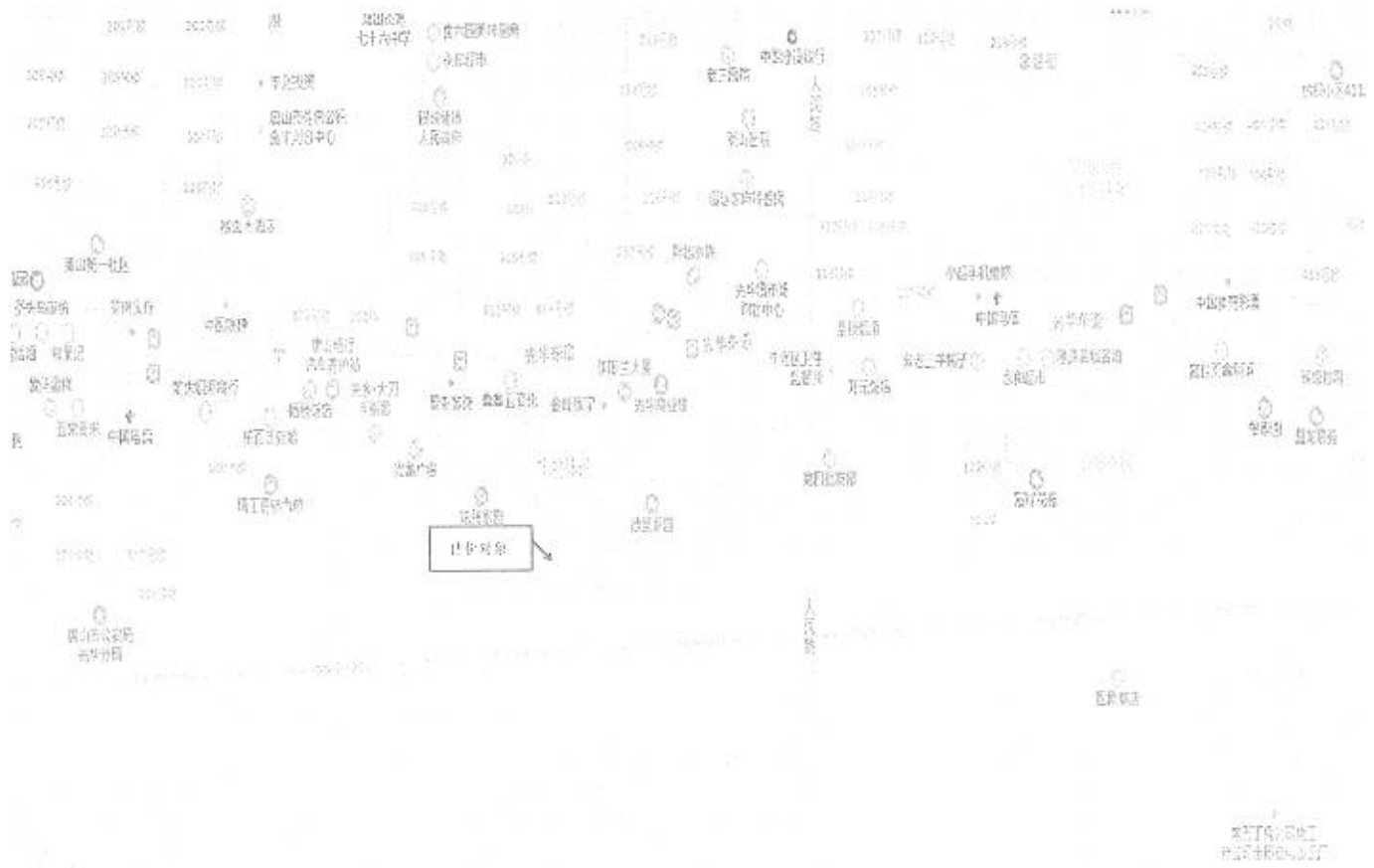
绘图员: 张国强
 审核员: 回凌凤

估价对象照片





估价对象位置示意图



统一社会信用代码

91130293058193351T

营业执照

副本编号: 1-1
(副本)



扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多信息,
备案、许可、监
管信息。

名称 唐山融华房地产评估有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 胡乾锋

经营范围 房地产价格评估、资产评估、土地价格评估、房地产信息咨询
(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)***

注册资本 壹佰万元整

成立日期 2012年12月05日

营业期限 2012年12月05日至 2022年11月30日

住所 河北省唐山市路北区祥和里房管所原所址
二层201室



登记机关

2021

年 4 月 21 日

中华人民共和国
房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：唐山融华房地产评估有限公司

胡乾锋

法定代表人：
(执行事务合伙人)

住所：河北省唐山市路北区祥和里房管所原所址二层201室

统一社会信用代码：91130293058193351T

备案等级：贰级

证书编号：冀建房估(唐)42号

有效期至：截至2022年12月22日



发证机关(公章)

2019年12月23日

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

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

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



发证机关

No. 00248750

姓名 / Full name

王乾睿

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID No.

32028197703210217

注册号 / Registration No.

020040011

执业机构 / Employer

昆山慧华房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry



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.



发证机关

No. 00241135

姓名 / Full name

王仁正

性别 / Sex

女



身份证件号码 / ID No.

130283199812160745

注册号 / Registration No.

1320210025

执业机构 / Employer

昆山慧华房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-2-2

持证人签名 / Bearer's signature