

涉执房地产处置 司法评估报告

估价报告编号：皖建工[2022]房估字第 341100-0363 号

估价项目：滁州市银山路 698 号（绿城御府）19 幢 2
单元 201 室住宅市场价值及 19 幢 115、116
室车库使用权价值评估

估价委托人：安徽省滁州市琅琊区人民法院

估价机构：安徽建工房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：鲍志强 3420210101
黄芳菊 3420110028

估价报告出具日期：二〇二二年七月十八日

致估价委托人函

安徽省滁州市琅琊区人民法院：

我公司受贵方的委托，根据估价目的（为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据）的要求。按照《房地产估价规范》规定的技术标准和程序，在合理的假设下，住宅采用了比较法、成本法，车库采用了收益法，对估价对象【滁州市银山路 698 号（绿城御府）19 幢 2 单元 201 室住宅及 19 幢 115、116 室车库，根据委托方提供的《不动产登记信息》，住宅不动产权证书号为：皖（2020）滁州市不动产权第 0003403 号，权利人：涂登娟，共有情况：单独所有，住宅建筑面积：186.26m²，建筑结构：钢混结构，住宅所在层：2-3 层，车库所在层：1 层，总层数：7 层，建成年代：2019 年，用途：住宅，房屋性质：市场化商品房；土地权利类型设定为：国有建设用地使用权，权利性质设定为：出让，宗地用途设定为：城镇住宅用地。根据委托方提供的《滁州市商品房预售合同》中《合同补充协议》记载，19 幢 115、116 室车库使用权由开发公司赠与该户，委托方未提供产权证，车库建筑面积未知。】在价值时点（二〇二二年六月十四日）时的真实、客观、合理的房地产市场价格进行了专业分析、测算和判断，最终估价结果总价为：人民币壹佰柒拾柒万肆仟陆佰贰拾元整（¥1774620.元）。其中：住宅价值 1654734 元，住宅单价：¥8884 元/m²，车库使用权价值 119886 元，车库单价：¥59943 元/间。

特别提示：

- 1、本估价报告书共有五个部分，必须完整使用，不得拆解；
- 2、本估价结果是在第二部分“估价假设”前提下的结论；
- 3、本估价结果的使用必须在第二部分“估价报告使用的限制条件”下使用。

安徽建工房地产土地资产评估有限公司

法定代表人盖章：

二〇二二年七月十八日



目 录

一、注册房地产估价师声明.....	1
二、估价假设和限制条件.....	2
(一) 一般假设	2
(二) 未定事项假设	2
(三) 背离事实假设	2
(四) 不相一致假设	2
(五) 依据不足假设	2
(六) 估价报告使用限制	3
三、估价结果报告.....	4
(一) 估价委托人	4
(二) 估价机构	4
(三) 估价目的	4
(四) 估价对象	4
(五) 价值时点	5
(六) 价值类型	5
(七) 估价原则	6
(八) 估价依据	7
(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) 实地查勘期	10
(十三) 估价作业期	10
四、估价技术报告.....	11
(一) 房地产状况描述与分析	11
(二) 市场背景描述与分析	13
(三) 最高最佳利用分析	17
(四) 估价方法适用性分析	18
(五) 估价测算过程	20
(六) 估价结果确定	40
五、附件.....	42
(一) 估价委托书	42
(二) 估价对象位置图	44
(三) 估价对象现场查勘照片	45
(四) 现场查勘登记表复印件	47
(五) 估价对象权属证明材料	48
(六) 专业帮助情况和相关专业意见	71
(七) 估价所依据的其他文件材料	71
(八) 营业执照和估价备案证书	72
(九) 注册房地产估价师证书	74

一、注册房地产估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

（一）我们在本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；

（二）本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已经说明的估价假设和限制条件的限制；

（三）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；

（四）我们是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》以及相关房地产估价专项标准进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告；

（五）我们于二〇二二年六月十四日对本估价报告中的估价对象（滁州市银山路 698 号（绿城御府）19 幢 2 单元 201 室住宅及 19 幢 115、116 室车库）进行了实地查勘；

（六）没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

注册房地产估价师

姓名	注册号	签名、盖章	日期
鲍志强	3420210101	鲍志强	2022年7月18日
黄芳菊	3420110028	黄芳菊	2022年7月18日

二、估价假设和限制条件

(一) 一般假设

- 1、假设估价对象在价值时点时达到最高最佳合法利用状态。
- 2、假设估价委托人提供的估价对象房地产权属、面积等相关资料是合法、真实、准确和完整的，我们进行了审慎检查，并且力所能及地予以核实。
- 3、假设该估价对象房地产的建筑工程没有质量问题，建筑结构是安全的，无理由怀疑其存在安全隐患。
- 4、假设估价对象在价值时点时无欠缴税金及相关费用。
- 5、假设在价值时点的房地产市场为公平、公开、均衡的市场。

(二) 未定事项假设

根据委托方提供的不动产登记信息，未能知晓估价对象的土地信息，估价对象为市场化商品房，本次估价假设估价对象分摊的土地权利性质为出让、土地用途为城镇住宅用地，若与估价对象实际土地权益状况不符，请提供相关证明材料，以估价对象实际土地权益状况作出相应调整。

(三) 背离事实假设

根据本次估价目的，未考虑房地产抵押、查封情况对评估价值的影响，亦未考虑估价对象及其所有权人已承担的债务或有债务对其价值的影响。

(四) 不相一致假设

本次估价无不相一致假设。

(五) 依据不足假设

根据委托方提供的相关资料，未能知晓估价对象的建成年代。根据估价人员现场查勘及调查得知估价对象的建成年代为 2019 年，故本次估价对象的建成年代设定为 2019 年，若与估价对象实际建成年

代不符，则请提供相关证明材料，以估价对象实际建成年代作出相应调整。

根据委托方提供的相关资料，未能知晓估价对象的建筑结构。根据估价人员现场查勘及调查得知，估价对象为钢混结构，本次估价设定建筑结构为钢混结构，若与估价对象实际建筑结构不符，请提供相关证明材料，以估价对象实际建筑结构作出相应调整。

根据委托方提供的相关资料，未能知晓估价对象的所在层和总层数，经现场查勘，估价对象住宅所在层为 2-3 层，车库所在层为 1 层，总层数为 7 层。

(六) 估价报告使用限制

- 1、本估价报告仅限于估价委托人在此次估价目的下使用，估价委托人更改估价目的或者任何第三方均不得使用本报告。
- 2、本估价报告出具日期为二〇二二年七月十八日，根据本次估价目的，同时注册房地产估价师预计该类物业市场价格在未来的一年之内，不会发生巨大变化，因此确定本次评估的市场价值有效期为一年，超过期限，其价格应作调整，甚至重估，否则，由此引起的一切责任均由使用人承担。
- 3、房地产市场或估价对象周边环境以及建筑结构若在本报告评估结果的有效期内发生了重大变化，该估价对象必须重新评估，否则，一切后果均由本报告使用人承担。
- 4、本估价报告共分为五个部分，不得拆解，必须完整地配合使用，否则使用无效。
- 5、本估价报告未经安徽建工房地产土地资产评估有限公司书面同意，报告全部内容或者部分内容均不得发表在任何公开媒体上。
- 6、本估价报告中的各项内容只能由安徽建工房地产土地资产评估有限公司负责解释。

三、估价结果报告

(一) 估价委托人

名称：安徽省滁州市琅琊区人民法院
地址：安徽省滁州市琅琊区欧阳修大道 109 号
联系人：汤冬瑞
联系电话：0550-3216029

(二) 估价机构

名称：安徽建工房地产土地资产评估有限公司
地址：安徽省滁州市高新区习友路 1689 号深港数字化产业园 7 号楼 7A-3701 室
法定代表人：张勇
资质等级：一级
证书编号：GA151001
工商营业执照统一社会信用代码：913401007117944177
联系电话：0551-65536558

(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。

(四) 估价对象

估价对象财产范围：包括房屋、分摊的土地使用权面积、室内装饰装修（不可移动部分）和附着在该估价对象房地产上的水电、地下管道、花草树木等，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产。

估价对象：滁州市银山路 698 号（绿城御府）19 幢 2 单元 201 室住宅及 19 幢 115、116 室车库，根据委托方提供的《不动产登记信息》，住宅不动产证书号为：皖（2020）滁州市不动产权第 0003403 号，权利人：涂登娟，共有情况：单独所有，住宅建筑面积：186.26m²，建筑结构：钢混结构，所在层：2-3 层，总层数：7 层，建成年代：2019 年，房屋性质：市场化商品房。根据委托方提供的《滁州市商

品房预售合同》中《合同补充协议》记载，19幢115、116室车库使用权由开发公司赠与该户，委托方未提供产权证，车库建筑面积未知。估价对象法定用途为住宅、车库，实际用途为住宅、车库，目前空置。

房屋状况：估价对象为钢混结构。桩筏基础---完好，梁板柱承重---完好，空心砖墙体---完好；外装饰为防水涂料---完好；内装饰：毛坯未装修，厅、卧、厨、卫墙面顶面均为水泥砂浆---完好；防盗门---完好，铝合金窗---完好。钢筋混凝土现浇屋面---未出现渗漏，钢筋混凝土现浇楼地面---完好；上下管道畅通，层高：约3m。估价对象的使用及维护状况较好。

土地状况：

估价对象分摊占用的土地，其所有权归国家。土地权利类型设定为：国有建设用地使用权，权利性质设定为：出让，宗地用途设定为：城镇住宅用地。土地四至：东临银山路、南临淮河路、西临广场东路、北临钟山支路；地块形状：四边形、形状较规则；土地开发程度：“六通”（通路、供水、排水、通电、通讯、通气）及场地平整。

（五） 价值时点

二〇二二年六月十四日

本次估价是以注册房地产估价师现场勘查时间来确定估价时点的。

（六） 价值类型

1、价值类型的名称

本次估价的价值类型为市场价值。

2、价值定义

市场价值是在适当的市场条件下，自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行公平交易的价值估计数额。

3、价值内涵

价值内涵是估价对象在价值时点，满足估价假设和限制条件下包

括在基础设施“六通一平”和国有出让城镇住宅用地土地使用权及最佳状态为住宅用途条件下的房地产市场价格，包括建筑物及其分摊的土地使用权价值、室内装饰装修（不可移动部分）价值以及附着在该估价对象房地产上的水电、地下管道、花草树木等价值，不包括室内动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；付款方式是一次性付清房价款；房屋面积内涵是建筑面积；开发程度为现房。

（七） 估价原则

1、独立客观公正原则：要求房地产估价师和房地产估价机构应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。独立是要求房地产估价师和房地产估价机构要凭借自己的专业知识、经验和应有的职业道德进行估价，而不要受任何单位和个人的非法干预。客观是要求房地产估价师和房地产估价机构要从客观实际出发，反映事物的本来面目、实事求是地进行估价，而不要带着自己的好恶、情感和偏见。公正是要求房地产估价师和房地产估价机构要公平正直地进行估价，而不要偏袒相关当事人中的任何一方，应当坚持原则、公平正直地进行估价。

2、合法原则：估价结果应是在依法判定的估价对象状况下的价值。是以估价对象在国家或地方的法律、法规和政策允许的范围内合法使用、合法处分为前提而进行的评估。

3、价值时点原则：估价结果应是在根据估价目的确定的某一特定日期的价值。房地产的价格是动态变化的，不同的时间点，其价格不同。

4、替代原则：估价结果应与类似房地产在同等条件下的价值偏差在合理范围之内。在同一地区或同一供求范围内的类似地区的类似房地产（用途、结构、所处地区相同或相近），能够相互替代。

5、最高最佳利用原则：估价结果应是在估价对象最高最佳利用状况下的价值。最高最佳利用状况包括最佳的用途、规模和档次等，应按法律上允许、技术上可能、财务上可行、价值最大化的次序进行

分析、筛选和判断确定。

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，应遵循以上 5 点估价原则。

(八) 估价依据

1. 《中华人民共和国民法典》，2020 年 5 月 28 日由十三届全国人大三次会议表决通过，自 2021 年 1 月 1 日起施行；
2. 《中华人民共和国资产评估法》，2016 年 7 月 2 日由中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，自 2016 年 12 月 1 日起施行；
3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》，中华人民共和国主席令第二十九号公布，1994 年 7 月 5 日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过，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会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正，自 2020 年 1 月 1 日起施行；
4. 《中华人民共和国土地管理法》，中华人民共和国主席令第二十八号公布，1986 年 6 月 25 日第六届全国人民代表大会常务委员会第十六次会议通过，2019 年 8 月 26 日《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正，自 2020 年 1 月 1 日起施行；
5. 《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》（法释〔2018〕15 号），自 2018 年 9 月 1 日起施行；
6. 关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知（法办〔2018〕273 号）；
7. 《城市房地产市场估价管理暂行办法》，建设部（1992）建房 579 号，自 1992 年 10 月 1 日起施行；
8. 《房地产估价规范》，国家标准 GB/T50291-2015，2015 年 4 月 8 日由中华人民共和国住房和城乡建设部公告第 797 号公

- 告，自 2015 年 12 月 1 日起施行；
9. 《房屋完损等级评定标准》，1984 年 11 月 8 日由原城乡建设环境保护部发布，自 1985 年 1 月 1 日起施行；
 10. 《房地产估价基本术语标准》，国家标准 GB/T50899-2013，2013 年 6 月 26 日由中华人民共和国住房和城乡建设部公告第 84 号公告，自 2014 年 2 月 1 日起施行；
 11. 中房学关于《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），自 2021 年 9 月 1 日起施行；
 12. 《滁州市土地级别及基准地价》，评估基准日 2018 年 1 月 1 日（滁政秘〔2019〕8 号）；
 13. 《不动产登记信息》，不动产权证号：皖（2020）滁州市不动产权第 0003403 号；
 14. 《滁州市商品房预售合同》合同备案条形码 201900061941；
 15. 滁州市房地产市场有关价格信息；
 16. 《滁州市琅琊区人民法院司法鉴定委托书》，编号：(2022)皖 1102 法鉴字 088 号；
 17. 委托方及相关当事人提供的其他有关材料；
 18. 我公司及注册房地产估价师实地查勘、调查、收集到的有关资料。

（九） 估价方法

根据中华人民共和国国家标准（GB/T50291-2015）《房地产估价规范》，常用的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等等。

比较法，是将估价对象房地产与近期已发生了交易的类似房地产（指在用途、建筑结构、所处地区等方面，与估价对象房地产相同或相似的房地产）加以比较对照，从已经发生了交易的类似房地产的已知价格，修正得出估价对象房地产价格。

收益法：是预计估价对象未来的正常收益，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。

成本法：是以开发或建造估价对象房地产或类似房地产（指在用途、建筑结构、所处地区等方面，与估价对象房地产相同或相似的房地产）所需的各项必要费用之和为基础，再加上正常的利润和应纳税金得出估价对象房地产价格。

假设开发法：是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。

本次评估通过估价人员现场查勘，并结合估价对象的实际情况和房地产市场的有关情况，得知该类住宅房地产的市场交易量较大，另外该估价对象的成本构成项目也可以进行估算，故住宅可以选用比较法和成本法进行评估；车库出租的案例较多，可以选用收益法进行评估。

（十） 估价结果

估价对象估价结果总价为：**人民币壹佰柒拾柒万肆仟陆佰贰拾元整（¥1774620.元）**。其中：住宅价值 1654734 元，住宅单价：¥8884 元/m²，车库使用权价值 119886 元，车库单价：¥59943 元/间。

（十一） 注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名、盖章	日期
鲍志强	3420210101	鲍志强	2022年7月18日
黄芳菊	3420110028	黄芳菊	2022年7月18日

（十二）实地查勘期

是指自进入估价对象现场之日起至完成实地查勘之日止。本估价项目的实地查勘期：二〇二二年六月十四日至二〇二二年六月十四日。

（十三）估价作业期

是指自受理估价委托之日起至估价报告出具之日止。本估价报告作业期：二〇二二年五月十日至二〇二二年七月十八日。

四、估价技术报告

(一) 房地产状况描述与分析

房地产状况描述与分析包括房地产的实物状况（土地状况、建筑物状况）、权益状况（土地使用权状况、房屋所有权状况）和区位状况描述和分析。

(1)、房地产状况之实物状况描述与分析：

①、土地实物状况描述：滁州市银山路 698 号（绿城御府）19 幢 2 单元 201 室住宅占用的土地为分摊土地，用途为城镇住宅用地。该地块形状为规则的四边形，三类土质，黏质土：含沙量少，颗粒细腻，渗水速度慢，保水性能好，通气性能差。地块内达到六通一平。

土地实物状况分析：所在小区地块的四至界址清晰明确；地块形状规则；地形较平坦、起伏落差小；地势较高，排水通畅，不会形成内涝；土壤质地好，承载力较高，施工方便；该地块为熟地，基础设施完备。

②、建筑物实物状况描述：

建筑结构：钢混结构，工程质量：合格。桩筏基础：完好，梁板柱承重：完好，空心砖墙体：完好，钢筋混凝土现浇楼地面：完好，钢筋混凝土现浇屋面、刚性防水：完好。

设施设备：单元电梯数量：1 部，水电气管道设备：完好，供水方式：直供水，市政供暖：无，市政供冷：无。

装饰装修：外装饰：外墙为防水涂料…完好。内部装饰装修：毛坯，未装修，厅、卧、厨、卫墙面顶面均为水泥砂浆…完好；防盗门…完好，铝合金窗…完好。

空间布局：建筑物形状：条式建筑，层高：约 3m，住宅朝向：南北，楼梯单元户数：一梯两户，南北通透：通透，户型种类：大户型，平面布局：复式两层，四室两厅，朝南房间数量：三间，三间卧

室朝南。厨房卫生间：两厨两卫，阳台数量：2个，彩铝窗封闭。

建筑功能：防水状况：外墙面、窗台、厨卫地面防水较好，外墙
面保温隔热：外墙面保温隔热效果较好，相邻房屋隔音效果：房屋隔
音效果较好，房间采光效果：各房间直接采光效果好，无暗室，最短
日照时间：冬至日日照时间大于2小时。物业管理：较好，物业管理
形式：封闭式，安保系统：有，保洁系统：有，有偿服务系统：有。

外观：完好。

新旧程度：建成年代：2019年，新旧程度：完好房，综合成新
率为九五成新。

建筑物实物状况分析：估价对象所在的7层住宅楼，主体结构完
好，整体刚度高，抗震能力强，能够满足滁州市6度抗震设防要求，
没有质量安全隐患。室内设施设备齐全，功能完备，满足使用功能的
要求。室内为毛坯修，维护保养程度较好。室内空间布局合理，使用
面积系数较高。房屋外观完好，房屋整体状况为完好房。

(2)、房地产状况之权益状况描述与分析：

①、土地权益状况描述：估价对象分摊占用的土地，其所有权
归国家。土地权利类型设定为：国有建设用地使用权，权利性质设定
为：出让，宗地用途设定为：城镇住宅用地。

该地块为分摊土地，无法单独使用，该地块未设定他项权利。目
前该分摊土地的使用状况良好，无土地使用管制等其他特殊情况。

②、房屋权益状况描述：该估价对象为房地产权利人单独所有。

③、房地产总体权益状况描述：估价对象用益物权设立情况：
未设立；抵押权设立情况：设立最高额抵押，抵押期限自2020年03
月27日~2030年03月27日；租赁或占用情况：空置；拖欠税费情
况：无；查封等形式限制权利情况：无查封；权属清晰情况：权属清
晰。

房地产权益状况分析：估价对象分摊占用的土地使用权和房屋所

有权的权属清晰明了，没有权属纠纷。

(3)、房地产状况之区位状况描述与分析：

① 位置状况描述：估价对象房地产位于滁州市银山路 698 号（绿城御府）19 幢 2 单元 201 室住宅及 19 幢 115、116 室车库，土地四至：东临银山路、南临淮河路、西临广场东路、北临钟山支路。距离最近的商业网点直线距离 2300m，距离市中心直线距离 2500m，距离滁州北站直线距离 2300m，距离滁州汽车城北客运站直线距离 2100m，距离最近的二小北校区公交车站直线距离 240m；四室两厅，所在层：2-3 层，总层数：7 层。

② 交通状况描述：小区外道路为沥青路面，状况良好；交通便捷度一般，附近有 23 路、107 路等公交车经过；小区内车位较少，停车较不方便。

③ 环境状况：小区内环境较好、布局合理，小区外环境较好，周边有如意湖公园、琅琊区政务中心、滁州二小北校区、星雨华府、翡翠湾、翰林雅苑等；人文环境较好，景观优美，居住环境较好。

④ 外部配套设施状况描述：基础设施完备，水、电、煤气、电信、宽带、有线电视等到位；公共服务设施齐全，住宅网点多，购物方便。住宅网点配套：较齐全，社区住宅配套好，有银行、住宅、医院等。文化娱乐配套：较齐全，周边文化娱乐设施较多。体育设施配套：较齐全，小区内健身设备完善，外围有健身房。

⑤ 房地产区位状况分析：该小区位于城镇建成区内，位置较好，生活、工作、休闲、娱乐、就医都较方便；估价对象所在的楼幢、楼层、朝向较好。道路通畅，交通便捷，出行方便，小区内停车不方便；周边环境较好，内外环境较好，无污染源。外部配套设施、公共服务设施齐全。随着人民生活水平的提高，汽车的购买会逐渐大众化，小区内停车问题将会更加突出，要进一步改善。

(二) 市场背景描述与分析

1、本地社会环境、经济环境和整体房地产市场形势分析：

滁州，安徽省省辖市，位于安徽最东部，东靠南京、西接合肥，北枕淮河、南临长江，是南京都市圈和合肥经济圈中心城市，也是长三角一体化发展核心区城市之一。根据滁州市第七次全国人口普查结果，2020年11月1日零时全市常住人口为3987054人。

滁州全市土地总面积1.35万平方公里，现辖天长、明光2市，来安、全椒、定远、凤阳4县和琅琊、南谯2区，管理滁州经济技术开发区、中新苏滁高新技术产业园两个园区。

近年来，滁州牢固树立新发展理念，充分发挥独特区位优势，抢抓长三角一体化发展的新机遇，奋力推进高质量发展，一个现代化新滁州正在江淮大地奋力崛起。

(1) 本地社会环境分析：

①人口

2021年末全市户籍人口454万人，比上年减少0.6万人。年末常住人口399万人，常住人口城镇化率62.9%，比上年提高1.1个百分点。按常住人口计算，全市人口出生率7.55%，比上年下降1.74个百分点；死亡率5.57%，上升0.26个百分点；自然增长率1.98%，下降2.01个百分点。全市常住人口中，居住在城镇的人口为2465704人，占61.84%；居住在乡村的人口为1521350人，占38.16%。全市常住人口中，人户分离人口为1245684人，其中，市辖区内人户分离人口为158018人，流动人口为1087666人。

②收入

2021年全年城镇居民人均可支配收入39025元，比上年增长8.3%；人均消费性支出25072元，比上年增长7.1%。其中：食品支出6798元，增长4.9%；衣着支出1940元，增长9.0%；居住支出5770元，增长3.0%；生活用品及服务支出1702元，增长9.1%；交通通信支出3109元，增长14.1%；教育文化娱乐支出2930元，增长16.4%；医疗保健支出2379元，增长1.0%；其他用品和服务支出444元，增长14.6%。城镇居民恩格尔系数为27.1%。

2021 年全年全市一般公共预算收入完成 250.9 亿元，比上年增长 11%，增速较上年同期提高 5.7 个百分点。从收入来源结构看，各项税收完成 147.6 亿元，比上年增长 5.8%，占财政收入的比重为 58.8%。从实现主体看，市本级完成 59.2 亿元，增长 12.6%；县（市、区）级完成 194.7 亿元，增长 10.5%。

全年财政支出 461.7 亿元，比上年下降 0.3%^[7]。其中，教育支出 79.1 亿元，增长 1.2%；城乡社区事务支出 60.1 亿元，下降 5.4%；农林水事务支出 70.9 亿元，下降 0.7%；社会保障和就业支出 68.7 亿元，增长 12.9%；卫生健康支出 48.4 亿元，下降 6%；交通运输支出 17.6 亿元，下降 9.3%；住房保障支出 10.9 亿元，下降 10.3%。用于民生方面支出 392.5 亿元，占总支出的 85%。支持普惠性、基础性、兜底性民生建设，投入资金 113 亿元，保障 32 项民生工程顺利实施，建设类、培训类项目完工率 100%，有效解决群众关心的重点民生需求。

（2）本地经济环境分析：

① GDP

2021 年全年实现生产总值（GDP）3362.1 亿元，按可比价格计算，同比增长 9.9%，两年平均增长 6.9%。其中，第一产业增加值 287.9 亿元，增长 6.7%；第二产业增加值 1644.8 亿元，增长 9.5%；第三产业增加值 1429.4 亿元，增长 11%。三次产业结构调整为 8.6:48.9:42.5，其中工业增加值占 GDP 的比重为 39.2%。按常住人口计算，人均地区生产总值 84263 元（折合 13061 美元），比上年增长 9.7%。

② 固定资产

2021 全年固定资产投资比上年增长 16.4%。其中，500 万元以上项目投资比上年增长 16.7%；按产业分，第一产业投资增长 162.8%；第二产业投资增长 16.4%；第三产业投资增长 15.3%。分行业看，制造业投资增长 17.9%；批发零售业投资下降 35%；房地产业投资增长 15.8%；水利、环境和公共设施管理业投资增长 19.4%；教育投资增

长 75.9%。全年 500 万元以上固定资产投资施工项目 1777 个。其中，当年新开工项目 810 个，增长 30.6%；亿元以上项目 836 个，同比增长 23.5%；当年已投产项目 590 个。

全年完成房地产开发投资 587.7 亿元，增长 15.8%；房屋施工面积 4077.9 万平方米，增长 12.9%，其中新开工面积 1018.5 万平方米，增长 1.8%；房屋竣工面积 642.4 万平方米，增长 58.9%。商品住宅销售额 733.2 亿元，增长 8.3%。

2021 年全市省重点项目新开工 384 个，竣工 202 个，均居全省第 2 位；续建和新开工项目共计 781 个，年度完成投资 1305.3 亿元，居全省第 4 位。

(3) 本地整体房地产市场形势分析：

目前，滁州市成套住宅新房价格较平稳，二手房住宅价格起伏较大。二手房价格自 2021 年 1 月逐步呈上涨趋势，至 2021 年 7 月开始下降，且个别小区二手房价格跌幅较大，2021 年 9 月后开始稳步回暖。根据安居客房价走势图显示，滁州市 2021 年 7 月二手房均价 7297 元/m²，2021 年 9 月二手房均价 7128 元/m²，此后房价开始逐渐稳定并略有回升。中长期来看，滁州楼市仍然会是健康向上的。

2、本类房地产过去、现在、未来状况分析：

(1) 本类房地产过去状况分析

2020 年全市房地产开发投资 507.3 亿元，同比增长 8.0%。全市商品房施工面积 3611.4 万平方米，同比下降 1.4%；新开工面积 1000.5 万平方米，同比增长 12.4%；竣工面积 404.3 万平方米，同比下降 22.2%。全市商品房销售面积 1089.8 万平方米，同比增长 1.3%，比前三季度增长 0.1 个百分点；销售额 676.9 亿元，同比增长 0.1%。

(2) 本类房地产现在状况分析

2021 年全市房地产开发投资 587.7 亿元，同比增长 15.8%。全市商品房施工面积同比增长 12.9%；新开工面积同比增长 1.8%；全年完

成房屋建筑施工面积 3101.4 万平方米，比上年增长 32.9%，其中当年新开工面积 1925.7 万平方米，比上年增长 30.8%；房屋竣工面积 1232.8 万平方米，比上年下降 3.1%。据凤凰网房产滁州站数据中心不完全统计，2021 年滁州市区（琅琊区、南谯区）商品房网签备案成交 31620 套，成交面积约 2821684.03 m²。2021 年滁州市区（琅琊区、南谯区）二手房网签备案总成交 6324 套，成交面积约 63.91 万 m²。

（3）房地产未来状况预测

2022 年 1 月 20 日召开的全国住房和城乡建设工作会议要求，“保持调控政策连续性稳定性，增强调控政策协调性精准性，继续稳妥实施房地产长效机制。”同日，央行 LPR 降息落地。与此同时，近期多地发布购房补贴政策，如降低住房公积金贷款门槛，引导楼市刚性需求等。当前房地产市场在宏观经济中的影响较大，稳定房地产的任务要求高，势必使得 2022 年一季度政策面将继续宽松，预计滁州市 2022 年房价将会稳中有升。

（三）最高最佳利用分析

房地产估价应当以估价对象的最高最佳利用为前提进行，最高最佳利用是指法律上许可、技术上可能、经济上可行，经充分合理论证，能使估价对象产生最高价值的使用。

法律上的许可性：即在法律（规划及相关政策法规）许可的前提下，不受估价对象现状利用状况的限制，而依照法律、法规、规划发展的方向等，按照其法律许可的最优的利用方式进行估价。

①房地产权属合法：该估价对象拥有合法的权属证明文件，说明其为合法建筑，而非违章建筑，权属关系明确。

②房地产使用合法：该估价对象的法定使用用途为住宅、车库，目前实际使用用途也是住宅、车库，说明针对其利用是合法的。

技术上的可能性：即要在技术可能的前提下确定最高最佳利用方式进行估价。不能把技术上（建筑材料性能、施工技术手段等）无法

达到的利用方式作为最高最佳利用。

本估价对象建筑结构为钢混结构，目前的施工技术工艺、建筑材料质量、施工管理水平都能很好地满足施工要求，因此，估价对象在技术上具有可能性。

经济上的可行性：即对于法律上允许、技术上可能的每一种利用方式，还要进行经济可行性论证。

估价对象所占用的土地为城镇住宅用地，在目前市场状况下，住宅市场需求量最大，既有刚性需求又有投资需求。住宅开发期短、开发成本较低、资金回收快。因此，估价对象在经济上是可行的。

最高最佳利用方式：即在所有具有经济可行性的利用方式中，能使估价对象的价值达到最大的利用方式，才是最高最佳的利用方式。

利用方式有：维持现状使用、装修改造后使用、改变用途后使用、拆除重建后使用、土地或在建工程继续追加建设后使用。

估价对象现状使用用途是在法律上允许的能获利最多的最佳有效地使用。故以维持估价对象现状使用用途为前提进行评估。

(四) 估价方法适用性分析

本估价对象是住宅，方法适用性分析如下：

估计方法	是否选用		理由说明
比较法	√	选用	该类型住宅的市场交易量较大，比较案例较多，市场透明度高，估价对象适合选用比较法来评估。
成本法	√	选用	估价对象住宅在建设过程中的各项费用均能够进行测算，楼面地价可以通过最近成交的住宅类土地价格的分摊楼面地价修正得出估价对象住宅的楼面地价，房屋重置价格可以按照分部工程的工程量进行估算，房屋折旧可以根据年龄-寿命法和实际观察法进行分析估算。因此，本估价对象可以选用成本法进行评估。
收益法	√	选用	本估价对象车库虽是空置，但类似车库的租金案例较多，可通过类似车库的租金修正出估价对象车库的客观租金，资本化率可以通过安全利率加风险调整值确定。因此，车库使用权适合选用收益法进行评估。

假设开发法	×	不选用	本估价对象是现状房地产评估，不能进行再开发或者是更新改造，因此，不能选用假设开发法进行评估。
-------	---	-----	--

1、比较法估价技术路线：

- (1) 分别选择三个近期也发生交易的类似房地产（A、B、C）作为比较案例。
- (2) 分别确定比较案例（A、B、C）交易情况、交易日期、区域因素和个别因素修正系数。
- (3) 选择公式计算：

$$\text{房地产单价} = \frac{\text{交易案例}}{\text{成交价格}} \times \text{交易情况修正系数} \times \text{交易日期修正系数} \times \text{区域因素修正系数} \times \text{个别因素修正系数}$$

或：

$$\text{房地产单价} = \frac{\text{交易案例}}{\text{成交价格}} \times \frac{100}{(\quad)} \times \frac{(\quad)}{100} \times \frac{100}{(\quad)} \times \frac{100}{(\quad)}$$

- (4) 计算平均比准单价（P）：

$$\text{平均比准单价（P）} = (\text{比准单价 A} + \text{比准单价 B} + \text{比准单价 C}) \div 3$$

- (5) 确定综合比准价格（V）：

$$\text{比准价格（V）} = \text{平均比准单价（P）} \times \text{建筑面积（S）}$$

2、成本法估价技术路线：

- (1)、估算估价对象每平米建筑面积占用的土地价值（楼面地价）
- (2)、估算开发成本
- (3)、估算管理费
- (4)、估算销售费用
- (5)、估算投资利息
- (6)、估算销售税费
- (7)、估算估算利润
- (8)、计算房屋重置全价
- (9)、估算房屋成新率
- (10)、计算估价对象积算价格

积算价格 = 土地价值+房屋重置价格 × 房屋成新率

3、收益法估价技术路线：

- (1) 估算年有效毛收入
- (2) 估算其他收入
- (3) 估算运营费用
- (4) 估算净收益(a)
- (5) 确定年纯收益递增比率 (s)
- (6) 确定资本化率 (r)
- (7) 确定收益年限 (n)
- (8) 计算收益价格 (P)

$$P = \frac{a}{r-s} \times \left[1 - \left(\frac{1+s}{1+r} \right)^n \right]$$

(五) 估价测算过程

A、住宅用房测算过程：

1、比较法测算过程：

(1) 选择比较案例

根据《房地产估价规范》要求，按照结构相同、位置相近、功能相似原则，选用三个可比实例，具体情况详见下表：

可比案例情况明细表

可比实例 具体情况	估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
小区名称	绿城御府	绿城御府	绿城御府	绿城御府
案例来源	/	市场调查	市场调查	市场调查
房屋坐落	银山路	银山路	银山路	银山路
用途	住宅	住宅	住宅	住宅
交易价格 (元/m ²)	/	9150	8890	9220
价格内涵	含装修等	含装修等	含装修等	含装修等
交易日期	/	2022年5月	2022年5月	2022年5月

交易情况		/	正常交易	正常交易	正常交易
权益状况		出让城镇住宅用地	出让城镇住宅用地	出让城镇住宅用地	出让城镇住宅用地
区域因素	房屋区位状况	好	好	好	好
	交通便捷状况	交通便捷	交通便捷	交通便捷	交通便捷
	配套设施状况	齐全	齐全	齐全	齐全
	基础设施状况	水、电、气、 电信完备	水、电、气、 电信完备	水、电、气、 电信完备	水、电、气、 电信完备
	其他条件	好	好	好	好
个别因素	建筑结构	钢混结构	钢混结构	钢混结构	钢混结构
	建成年代	2019年	2019年	2019年	2019年
	所在楼层/总层数	2-3/7F	6-7/7F	2-3/7F	6-7/7F
	朝向	三室朝南	三室朝南	三室朝南	三室朝南
	平面布局	四室两厅	四室两厅	四室两厅	四室两厅
	室内装修	毛坯	毛坯	毛坯	毛坯
	物业管理	较好	较好	较好	较好
	其他条件	较好	较好	较好	较好

(2) 进行交易状况修正

估价对象与可比实例均为正常交易，无需修正。

可比实例 具体情况	估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
交易状况	正常交易	正常交易	正常交易	正常交易
交易状况 修正系数	100	100	100	100

(3) 进行交易日期修正

此次评估选用的为近期交易案例，市场基本无变化，不做修正。

可比实例 具体情况	估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
交易日期		2022年5月	2022年5月	2022年5月
交易日期 修正系数	100	100	100	100

(4) 进行区域因素修正

可比实例 具体情况	估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
房屋区位状况	25	25	25	25
交通便捷状况	20	20	20	20
公共设施状况	25	25	25	25
基础设施状况	25	25	25	25
其他条件	5	5	5	5
区域因素 修正系数	100	100	100	100

(5) 进行个别因素修正

可比实例 具体情况	估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
建筑结构	15	15	15	15
建成年代	10	10	10	10
所在楼层/总层数	10	11	10	11
朝向	10	10	10	10
平面布局	10	10	10	10
室内装修	15	15	15	15
物业管理	15	15	15	15
权益状况	10	10	10	10
其他条件	5	5	5	5
个别因素 修正系数	100	101	100	101

(6) 分别进行可比因素系数修正

选用比较法的计算公式分别对每个可比实例进行交易日期修正、交易状况修正、区域因素修正和个别因素修正，得出每个交易案例的比准单价，最后再进行综合处理。

比较法计算公式为：

$$\text{房地产单价} = \frac{\text{交易案例成交价格}}{\text{交易情况修正系数} \times \text{交易日期修正系数} \times \text{区域因素修正系数} \times \text{个别因素修正系数}}$$

$$\text{比准单价} = \frac{\text{交易案例成交价格}}{\text{成交价格}} \times \frac{100}{(\quad)} \times \frac{(\quad)}{100} \times \frac{100}{(\quad)} \times \frac{100}{(\quad)}$$

修正因素 可比实例	交易价格 (元/m ²)	交易情况修正	交易日期修正	区域因素修正	个别因素修正	比准价格 (元/m ²)
可比实例 A	9150	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{101}$	9059
可比实例 B	8890	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	8890
可比实例 C	9220	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{101}$	9129
平均价格 (P) =						9026

(7) 确定估价对象平均比准价格 (P)

$$\begin{aligned} P &= (\text{比准价格 A} + \text{比准价格 B} + \text{比准价格 C}) \div 3 \\ &= (9059 + 8890 + 9129) \div 3 \\ &= 9026 \text{ 元/m}^2 \end{aligned}$$

2、成本法测算过程：

(1)、估算估价对象每平米建筑面积占用的土地价值（楼面地价）

根据最近几年内滁州市区范围内实际成交出让地块的楼面地价水平，考虑到容积率的变化，并结合估价对象所处的地理位置，交通便捷程度，周边环境，基础设施和配套设施等因素进行修正，来确定该估价对象的平均楼面地价。

可比实例 具体情况	估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
案例地块位置	银山路 698 号	丰乐大道西侧、敬梓路南侧	敬梓路与西涧路交叉口东南侧	西涧路与丰乐大道交叉口西北侧
地块编号		3411002021B 03213	3411002021B 03209	3411002021B 03226-1

地块用途	城镇住宅用地	城镇住宅用地	城镇住宅用地	城镇住宅用地
用地性质	出让	出让	出让	出让
容积率	\	$1.0 \leq R \leq 1.5$	$1.0 \leq R \leq 1.5$	$1.0 \leq R \leq 1.5$
成交日期	\	2021.12	2021.12	2021.12
楼面地价 (元/m ²)	\	4055	4027	4028

估价对象为出让城镇住宅用地，根据比较案例，采用比较法修正，修正详见下表：

可比实例 具体情况	估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
实际成交楼面地价	/	4055	4027	4028
交易日期修正	/	100/100	100/100	100/100
区域因素修正	/	100/98	100/98	100/98
个别因素修正	/	100/100	100/100	100/100
容积率修正	/	100/100	100/100	100/100
修正楼面地价	/	4138	4109	4110

$$\begin{aligned}
 \text{估价对象楼面地价 } P_{\text{楼面地价}} &= (P_A + P_B + P_C) \div 3 \\
 &= (4138 + 4109 + 4110) \div 3 \\
 &= 4119 \text{ 元/m}^2
 \end{aligned}$$

(2)、估算开发成本

①、估算建筑安装工程费用

根据《安徽省建设工程工程量清单计价办法》(2018版)、《安徽省建设工程费用定额》(2018版)、《安徽省建设工程施工机械台班费用编制规划》(2018版)、《安徽省建设工程计价定额》(2018版)、《安徽省建筑工程计价定额》(2018版)、《安徽省装饰装修工程计价定额》(2018版)、《安徽省安装工程计价定额》(2018版)和《2022年6月滁州市建材价格信息》，结合估价对象层高、安装标准等情况来确定建

筑安装工程费用，并进行材差和人工费调整，同时考虑室外工程规模等来确定最终单方造价。

序号	工程名称		分部工程内容	单方造价 (元/m ²)
1	建筑工程费用		地基与基础工程、主体结构工程、建筑屋面工程	2000
2	安装工程费用		给排水工程、建筑电气工程、智能建筑工程、通风与空调工程、电梯工程	100
3	室外工程	附属建筑	车棚、围墙、大门、挡土墙、垃圾收集站	165
		环境工程	建筑小品道路、亭台连廊、花坛、场坪绿化	
		给排水与采暖工程	室外给水系统、室外排水系统、室外供热系统	
		电气工程	室外供电系统、室外照明系统	
合 计				2265

②、估算前期工程费用

前期工程费用（包括可研、勘察设计费、规划、施工报建费等）

序号	费用名称	计费依据	计费基数	计费标准
1	可行性研究费用	计价格【1999】1283号	建安造价	5‰
2	勘察设计费用	计价格[2002]10号)	建筑面积	50
3	建设项目环境影响咨询费	皖价服【2008】210号	建安造价	1‰
4	城市基础设施配套费	滁政办【2011】2号	建筑面积	50
5	新型墙体材料发展基金	省政府令第159号	建筑面积	8
6	人防工程易地建设费	皖价房(2003)258号	建筑面积	30
7	地方教育费附加	皖地税函(2011)78号	建筑面积	15
8	白蚁防治费	皖价房【2003】105号	建筑面积	2
9	规划技术服务费	皖价房【2005】293号	建筑面积	1.6
10	建筑工程施工图审查费	滁政办【2010】109号	建安造价	1‰
11	散装水泥专项基金	滁政办【2011】2号	建筑面积	1.5

12	招标代理服务费	滁政办【2011】 107号	建安造价	8‰
13	工程质量监督管理费		建筑面积	2.1
收费标准汇总合计如下：				
按照建安造价收费标准合计：		1.5%	建安单方造价	2265
按照建筑面积收费标准合计：		160.2		
每平方米建筑面积前期费用合计：			194 元/m²	

③、估算基础设施和配套设施费用

按照实际工程量指标进行估算：

序号	基础设施内容	费用标准	费用金额
1	供水管网	建筑面积	15
2	排水管网	建筑面积	12
3	电力设施	建筑面积	15
4	煤气管道设施	建筑面积	10
5	水泥道路	建筑面积	16
6	园林绿化	建筑面积	8
7	其它配套设施费用	建筑面积	70
合计（元/m²）			146

④、估算开发期间税费

序号	费用名称	计费依据	计费基数	计费标准
1	工程造价审计费	皖价房(2007) 86号	建安造价	0.5%
2	建设工程监理费	皖价房(2000) 389号	建安造价	2%
3	防雷检测费	皖价服【2009】 89号	建筑面积	1.1
4	水增容费用			0
5	电增容费用			0
6	其它			0

收费标准汇总合计如下：			
按照建安造价收费标准合计：	2.5%	建安单方造价	2265
按照建筑面积收费标准合计：	1.1		
每平方米建筑面积前期费用合计：		58元/m²	

⑤、汇总开发成本

开发成本=建安费用+前期工程费用+基础配套设施费用+开发期间税费

开发成本项目	费用
建筑安装工程费用 (元/m ²)	2265
前期工程费用 (元/m ²)	194
基础设施及配套设施费用(元/m ²)	146
开发期间税费 (元/m ²)	58
开发成本 (元/m²) =	2663

(3)、估算管理费 (管理费率为3%)

管理费用=开发成本×管理费率

开发成本 (元/m ²)	2663
管理费率	3%
管理费 (元/m²) =	80

(4)、估算销售费用

房地产销售是把房屋所有权和土地使用权捆绑一起销售，不能够只按照房屋的价值来收费，也就是说应按照房地产总价值来收取销售费用，根据估价师经验判断，销售代理服务费用按照销售额计算为：0.8%，房屋开发成本约占销售价值的35%左右，因此以房屋开发成本核算的销售代理服务率应为： $0.8\% \div 35\% \approx 2.3\%$ ，正常广告费用也约占房屋开发成本 2.7%左右，故以房屋开发成本核算的销售费率合计

为：5%

销售费用 = 房屋开发成本 × 销售费率

开发成本（元/m ² ）	2663
销售费率	5%
销售费（元/m²） =	133

(5)、估算投资利息

根据估价对象完成的工程量，假设建安费用、基础设施配套设施费用、管理费用和开发间税费的投入是开发期内均匀投入，前期工程费用为一次性投入，工期约为18个月，根据中国人民银行最新发布的银行基准利率，一至五年期贷款利率为4.75%，则：

利息=[前期工程费+(建筑安装工程费用+基础配套设施费用+管理费+开发间税费)÷2]×(定额工期/12)×一至五年期银行贷款利率

前期工程费（元）	194
建筑安装工程费用（元）	2265
基础配套设施费用（元）	146
管理费（元）	80
开发间税费（元）	58
定额工期（月）	18
一至五年期银行贷款利率	4.75%
投资利息（元/m²）	105

(6)、估算销售税费

销售税费包括：增值税、城市维护建设税、教育费附加。

增值税：根据财税（2016）36号附件二《营业税改增值税试点实施办法》规定：增值税率为：5%，

城市维护建设税：根据《中华人民共和国城市维护建设税暂行条

例》（国发[1985]19号）规定：城市维护建设税为营业税的7%，则：

$$\text{城市维护建设税} = \text{增值税} \times \text{城市维护建设税税率}$$

教育费附加：根据《国务院关于修改〈征收教育费附加的暂行规定〉的决定》（中华人民共和国国务院令 第448号，2005年10月1日实施）规定：教育费附加为增值税的3%，则：

$$\text{教育费附加} = \text{增值税} \times \text{教育费附加费率}$$

增值税及附加费率 = (增值税税率 + 增值税税率 × 城市维护建设税税率 + 增值税税率 × 教育费附加费率) ÷ (1 + 增值税税率)

$$= (5\% + 5\% \times 7\% + 5\% \times 3\%) \div (1 + 5\%) \approx 5.24\%$$

楼面地价（元）		4119
开发成本	前期工程费（元）	2663
	建筑安装工程费用（元）	
	基础配套设施费用（元）	
	开发间税费（元）	
管理费（元）		80
销售费用（元）		133
投资利息（元）		105
销售税费率		5.24%
销售税费（元/m²）		372

(7)、估算利润

根据估价师调查分析，滁州市住宅房地产业目前的平均成本利润率为15%左右，结合本项目的具体情况，确定成本利润率为：15%。则：

$$\text{利润} = (\text{楼面地价} + \text{开发成本} + \text{管理费} + \text{销售费用} + \text{投资利息}) \times \text{成本利润率}$$

楼面地价（元）		4119
开发成本	前期工程费（元）	2663
	建筑安装工程费用（元）	
	基础配套设施费用（元）	

	开发间税费（元）	
	管理费（元）	80
	销售费用	133
	投资利息	105
	成本利润率	15%
	利润（元/m²）	1065

(8)、计算房屋重置全价

房屋重置全价=楼面地价+开发成本+管理费用+销售费用+利息+销售税费+利润

	开发成本（元）	2663
	管理费（元）	80
	销售费用（元）	133
	投资利息（元）	105
	销售税费（元）	372
	利润（元）	1065
	房屋重置全价（元/m²）	4418

(9)、估算房屋成新率

根据建设部有关文件，得知各类不同结构、不同用途房屋的经济耐用年限和残值率均有不同，详细如下表：

序号	结构类型	经济耐用年限（年）			残值率（%）
		非生产用房	生产用房	受腐蚀的生产用房	
1	钢结构	80	70	50	10
2	钢筋混凝土结构	60	50	35	0
3	砖混结构一等	50	40	30	2
4	砖混结构二等	50	40	30	2
5	砖木结构一等	40	30	20	6
6	砖木结构二等	40	30	20	4
7	砖木结构三等	40	30	20	3
8	简易结构	10			0

本估价对象为钢混结构非生产用房，经济耐用年限为 60 年，估价对象于 2019 建成，已使用 3 年，估计估价对象尚可使 57 年，采用直线折旧法，取房屋的耐用年限来测算本估价对象年限成新率，则：其年限成新率为：

$$q = \left(1 - \frac{t}{N} (1 - R) \right),$$

其中：

q---年限成新率，t---已使用年限，N---经济耐用年限，R---残值率

经济耐用年限 N (年)	已使用年限 t (年)	尚可使用年限 n (年)	残值率 R	年限成新率 q
60	3	57	0%	95%

同时依据《房屋完损等级评定标准》的规定，房屋的完损等级根据房屋的结构、装修和设备三个组成部分的各个项目的完好、损坏程度划分为下列五类；完好房、基本完好房、一般损坏房、严重损坏房和危险房。这五类房屋的情况简述如下：

序号	房屋完损等级	评定标准	成新率
1	完好房	结构完整、构件安全可靠，整体性能强，屋面或板缝不漏水；装修和设备完整，无损坏；基本上是虽然存在一定的陈旧现象或个别构件有允许值之内的很低程度上的轻微损坏，但在整体上不影响居住安全和正常使用，通过小修后，即可马上修复房屋。	十、九、八成新
2	基本完好房	结构构件安全完好，基本牢固，齐全完整，管道畅通，现状良好，使用正常；少量部件有轻微损坏，稍微超过设计允许值，但已稳定，屋面或板缝局部渗漏，装修设备的个别部位或零件，有影响使用的破损，油漆缺乏保养，通过在原有构件或部位上进行修补和涂抹等修缮即可恢复使用功能的房屋。	七、六成新
3	一般损坏房	一般结构性损坏，局部结构构件变形损坏、裂缝、腐蚀或老化、强度不足、屋面或板缝局部漏雨、	五、四成新

		部分装修、设备有一般性损毁，如油漆老化，设备管道不够通畅，水卫、电照管线器具和零件有部分老化、损坏或缺，需对少量主体构件进行加固、更新或对损坏部分进行中修的房屋。	
4	严重损坏房	房屋年久失修，结构有明显变形或损坏，屋面严重漏雨，装修严重变形破损，油漆老化见底，设备陈旧不齐全，管道严重堵塞，水卫、电照的管线、器具和零部件残缺及严重损坏、需进行大修或翻修、改建的房屋。	三成新以下
5	危房	承重构件已属危险构件、结构丧失稳定和承载能力、随时有倒塌可能，不能确保住户安全的房屋。这类房屋需要及时拆除或翻修。	

估价师经过现场勘查，根据估价对象的结构、装修和设备三个部分的维修保养情况，进行综合分析，认定估价对象为完好房，实际观察成新率约为九五成新。

通过对估价对象的年限成新率和实际观察成新率综合考虑，最终确定估价对象物质成新率为：95%，即：物质折旧：5%。

估价对象能够合理有效使用，功能折旧为：0；

估价对象环境没有改变，外部折旧为：0。

$$\begin{aligned}
 \text{综合折旧率} &= \text{物质折旧率} + \text{功能折旧率} + \text{外部折旧率} \\
 &= 5\% + 0 + 0 \\
 &= 5\%
 \end{aligned}$$

(10)、计算估价对象积算价格

估价对象的积算价格 = 楼面地价 + 房屋重置全价 × (1 - 综合折旧率)

楼面地价 (元/m ²)	4119
房屋重置全价 (元/m ²)	4418
折旧率	5%
积算单价 (元/m ²)	8316

3、估价结果分析：

根据上述比较法得出的比准单价为 9026 元/m²，成本法得出的积

算价格为 8316 元/m²，对二者进行加权平均法处理。比较法是根据市场行情修正得出比准价格，估价人员认为比较法的估价结果更接近于真实客观价格，故比较法的估价结果权重取 80%，成本法的估价结果权重取 20%，则：

$$\text{综合平均单价} = \text{比准单价} \times \text{权重} + \text{积算单价} \times \text{权重}$$

估价方法		比较法	成本法
说明		比较法是根据市场行情修正得出比准价格，其结果更接近市场真实合理的价格，因此其权重应该高。	成本法是根据各项费用之和并考虑房屋折旧，但是费用的估算有一定的偏差，使得积算价格不能很好地反映市场价值，其权重应该低。
建筑面积 (m ²)		186.26	186.26
测算结果	单价 (元/m ²)	9026	8316
权重		80%	20%
房产评估单价 (元/m ²)		8884	
房产评估总价 (元)		1654734	

B、车库使用权价值测算过程：

根据委托方提供的《滁州市商品房预售合同》中《合同补充协议》记载，19 幢 115、116 室车库使用权由开发公司赠与该户，委托方未提供产权证，车库建筑面积未知，车库使用权属于该户附属资产，其使用权价值归属于权利人。

车库使用权可用于出租带来收益，车库使用权价值可采用收益法估价测算，即预计车库使用权未来的正常收益，选用适当的资本化率将其折现到估价时点后累加，以此估算使用权的客观合理价格或价值。

收益法测算过程：

为了便于分析，以下各项估算、分析内容均按照每间车库使用权来进行的。

(1)、估算年有效毛收入

估价对象是可出租型物业，需要分别确定其租金水平、租约限制、

可出租面积比率、空置率与租金损失等因素。

①、确定年租金水平

根据《房地产估价规范》要求，按照结构相同、位置相近、功能相似原则，选用三个可比实例，通过比较法来确定年租金水平。可比实例具体情况详见下表：

可比案例情况明细表

可比实例 具体情况		估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
案例来源		\	市场调查	市场调查	市场调查
小区名称		绿城御府	绿城御府	绿城御府	绿城御府
位 置		银山路	银山路	银山路	银山路
用 途		车库	车库	车库	车库
月租金水平（元/间）		/	300	300	300
租金内涵		含税	含税	含税	含税
租赁情况		正常	正常	正常	正常
租赁日期		/	2022.5	2022.5	2022.5
区域因素	房屋区位状况	较好	较好	较好	较好
	交通便捷状况	交通便捷	交通便捷	交通便捷	交通便捷
	配套设施状况	齐全	齐全	齐全	齐全
	基础设施状况	水、电、气、 电信完备	水、电、气、 电信完备	水、电、气、 电信完备	水、电、气、 电信完备
	其他条件	较好	较好	较好	较好
个别因素	建筑结构	钢混结构	钢混结构	钢混结构	钢混结构
	朝向	朝南	朝南	朝南	朝南
	所在楼层/总层数	1F	1 F	1F	1F
	建成年代	2019 年	2019 年	2019 年	2019 年
	平面布局	开间	开间	开间	开间
	室内装修	毛坯	毛坯	毛坯	毛坯
	其他条件	较好	较好	较好	较好

进行因素修正

可比实例	估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
------	------	--------	--------	--------

具体情况				
月租金水平（元/间）		300	300	300
租赁情况修正系数	100	100	100	100
租赁日期修正系数	100	100	100	100
区域因素	房屋区位状况	25	25	25
	交通便捷状况	25	25	25
	配套设施状况	20	20	20
	基础设施状况	20	20	20
	其他条件	10	10	10
	合计	100	100	100
个别因素	建筑结构	10	10	10
	朝向	20	20	20
	所在楼层/总层数	20	20	20
	建成年代	15	15	15
	平面布局	15	15	15
	室内装修	15	16	15
	其他条件	5	5	5
	合计	100	100	100
月租金水平比准价格（P）		300	300	300
月平均租金水平 = $(P_A + P_B + P_C) \div 3 =$		300 元/间		
年租金水平 = 月租金水平 $\times 12$ 月 =		3600 元/年		

②、明确租约限制

根据估价师现场调查了解，该车库使用权目前空置。本次评估设定车库使用权在价值时点时无租约限制，故以正常客观租金水平来进行测算。

③、确定可出租面积比率

根据目前车库租赁市场惯例和比较案例的实际情况，租金均是以车库整体每间来进行计算的，故，可出租面积比率为 100%。

④、确定年空置率与租金损失

空置率：指两次相邻租赁关系之间，需要招租而空置的时间占用

比率。

根据估价师调查了解，并结合目前租赁市场的实际情况综合分析，正常空置时间大约在 10 天左右，正常一次租赁时间大约在一年左右，故分摊到每年的空置率约为：

$$\text{空置率} = (10 \text{ 天} \div 1 \text{ 年}) \times 100\% = 2.74\%$$

租金损失：主要指不能正常收取租金的时间损失，包括免租装潢期和其它租金损失。

根据估价师调查了解，并结合目前车库租赁市场的实际情况综合分析，车库租赁一般没有免租装潢期，故：

免租装潢期租金损失为 0%。

其它租金损失：包括延迟支付房租、可能导致的司法诉讼等等行为而引起的租金损失，根据估价师经验判断，约为年租金水平的 1% 左右。

因此，总体空置率和租金损失应为：

$$\begin{aligned} \text{年空置率与租金损失} &= \text{空置率} + (\text{免租装潢期租金损失} + \text{其它租金损失}) \\ &= 2.74\% + (0\% + 1\%) = 3.74\% \approx 4\% \end{aligned}$$

⑤、确定年有效毛收入

年有效毛收入 = 年租金水平 × 可出租面积比率 × (1 - 年空置率与租金损失)

1	年租金水平 (元/m ²)	3600.00
2	可出租面积比率	100%
3	年空置率与租金损失	4%
4	年有效毛收入 (元/m ²)	3456.00

(2)、估算其他收入

其他收入通常是指正常租金收入以外的合法收入，比如：租赁押金带来的利息收入。根据目前租赁市场惯例，签订租赁合同时，承租

人需要支付一个月租金水平的押金给出租方，租赁合同到期时，根据租赁合同约定，出租方可把押金退还给承租方，但是押金在租赁期内的利息收入归出租方所有。

根据中国人民银行公布的在价值时点时一年期存款年利率为1.5%，车库使用权的押金额（月租金水平）为300元/间，则，押金利息收入为：

$$\begin{aligned}\text{其他收入} &= \text{押金利息收入} = \text{押金额} \times \text{一年期存款年利率} \\ &= 300 \text{ 元/间} \times 1.5\% = 4.5 \text{ 元/间}\end{aligned}$$

（3）、估算运营费用

运营费用一般包括：维修费、保险费、管理费、税金等，通过调查了解保证合法、安全、正常使用所需的维修费、保险费、管理费和税金等费用都由出租方承担，其它物业服务费用、水电费由承租方承担，不计入运营费用中。

①、维修费：是指维护物业正常运转所需要的对房屋、设施的维修保养费用。

估价人员根据调查，房屋附属车库年维修费用应该是在车库年有效收益的1%~3%之间，根据车库的结构、装修、设备的具体情况，确定本估价对象房屋附属车库年维修费用为其年有效收益的2%。

$$\begin{aligned}\text{维修费} &= \text{年有效收益} \times \text{年维修费率} \\ &= 3456 \text{ 元/间} \times 2\% = 69.12 \text{ 元/间}\end{aligned}$$

②、保险费：是指房地产权利人为了使房屋避免意外损失而向保险公司投保需要支付的费用。保险费率一般为房屋现值的2%左右。本次评估的是附属车库的使用权价值，其保费计费基数不易确定，本次使用权价值评估不考虑保险费。

③、管理费：是指租赁过程中各项管理活动所需要的人员工资、福利、差旅费等开支。按照行业正常标准，管理费率约为年有效毛收

入的 3%左右。

$$\begin{aligned} \text{管理费} &= \text{年有效毛收入} \times \text{管理费率} \\ &= 3456.00 \text{ 元/m}^2 \times 3\% = 103.68 \text{ 元/间} \end{aligned}$$

④、税金：是指租赁过程中应缴纳的房产税、增值税及附加、水利建设基金等。

a、房产税：车库租金的税率按 12%征收。

$$\text{房产税} = \text{年有效毛收入} \times \text{房产税税率}$$

b、增值税及附加：包括增值税、城市维护建设税、教育费附加。

增值税：根据《营业税改增值税试点实施办法》（财税〔2016〕36号）规定：增值税税率为 5%，则：

$$\text{增值税} = \text{年有效毛收入} \div (1 + \text{增值税税率}) \times \text{增值税税率}$$

城市维护建设税：根据《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》（国发〔1985〕19号）规定：城市维护建设税为增值税的 7%，则：

$$\text{城市维护建设税} = \text{增值税} \times \text{城市维护建设税税率}$$

教育费附加：根据《国务院关于修改〈征收教育费附加的暂行规定〉的决定》（中华人民共和国国务院令 第 448 号，2005 年 10 月 1 日实施）规定：教育费附加为增值税的 3%，则：

$$\text{教育费附加} = \text{增值税} \times \text{教育费附加费率}$$

$$\begin{aligned} \text{增值税及附加费率} &= (\text{增值税税率} + \text{增值税税率} \times \text{城市维护建设税税率} + \text{增值税税率} \times \text{教育费附加费率}) \div (1 + \text{增值税税率}) \\ &= (5\% + 5\% \times 7\% + 5\% \times 3\%) \div (1 + 5\%) \\ &= 5.24\% \end{aligned}$$

单位：元/间

税 种	税率	合计税率	年有效毛收入	合计税金
房产税	12%	17.24%	3456.00	595.81
增值税及附加	5.24%			

运营费用 = 维修费 + 保险费 + 管理费 + 税金

序号	运营费用	金额（元/间）
----	------	---------

1	维修费	69.12
2	管理费	103.68
3	税金	595.81
运营费用 合计		768.61

(4)、估算净收益(a)

净收益 = 年有效毛收入 + 其他收入 - 运营费用

序号	运营费用	金额 (元/间)
1	年有效毛收入	3456.00
2	其他收入	4.5
3	-运营费用	768.61
净收益(a)		2691.89

(5)、租金变化趋势分析

近年来，全国经济状况持续健康发展，滁州市经济状况发展比较快，基础设施不断完善，人口不断增加，人民的购买力也不断提高，也带动房地产经济的发展，使得住宅房地产的租金会不断上涨，考虑到估价对象所处位置、居住环境、交通条件、基础及配套设施完善程度等因素，估价对象未来的租金收入会逐年增长，同时运营费用也会同步增长，但是增长速率会低于租金收入的增长速率。同时考虑到通货膨胀因素的影响，租金的增长速率应大于通货膨胀率，结合估价对象的实际租赁情况、租金水平、所处位置、居住环境等因素和估价师的经验判断，预测该估价对象未来的租金收益增长率 $S=1.0\%$ 。

(6)、确定资本化率(r)

本估价对象的资本化率采用累加法来求取。

累加法：以安全利率加风险调整值作为资本化率。安全利率选用中国人民银行公布的同一时期一年定期存款年利率；风险调整值为承担额外风险所要求的补偿，应根据估价对象及其所在地区、行业、市

场等存在的风险来确定。

中国人民银行公布的价值时点时一年期定期存款年利率为1.5%，本估价为车库使用权，所在地区位置较好，周边环境较好，根据周边同类型车库的投资回报情况，结合估价师经验，综合判断风险其等级，确定风险调整值为：3.5%

$$\begin{aligned} \text{资本化率 } r &= \text{一年期定期存款年利率} + \text{风险调整值} \\ &= 1.5\% + 3.5\% \\ &= 5.0\% \end{aligned}$$

(7)、确定收益期限(n)

收益期限 $n=57$ 年（详见成本法测算过程）

(8)、选用计算公式，求取收益价格

选用收益按照固定比率递增的收益法计算公式，公式如下：

$$P = \frac{a}{r-s} \left[1 - \left(\frac{1+s}{1+r} \right)^n \right]$$

公式中：

P—收益价格

a—纯收益

r—资本化率

s—收益增长率

$$P = \frac{2691.89}{5\% - 1\%} \left[1 - \left(\frac{1+1\%}{1+5\%} \right)^{57} \right]$$

≈ 59943 元/间

19 号楼 115、116 室车库使用权价值合计为¥119886.元

(六) 估价结果确定

经过上述计算过程，估价对象最终估价结果总价为：人民币壹佰柒拾柒万肆仟陆佰贰拾元整(¥1774620.元)。其中：住宅价值 1654734

元，住宅单价：¥8884 元/m²，车库使用权价值 119886 元，车库单价：
¥59943 元/间。



五、附件

(一) 估价委托书

滁州市琅琊区人民法院

司法鉴定委托书

(2022)皖1102法鉴字088号

安徽建工房地产土地资产评估有限公司：

我院执行局移送的滁州市元丰小额贷款有限公司与涂登娟、涂登奎借款合同纠纷一案，需要对安徽省滁州市琅琊区三里亭路98号（三里亭人家）6幢1单元804室；安徽省滁州市琅琊区银山路698号（绿城·御府）19幢2单元201室房屋及装潢价值进行鉴定，根据《中华人民共和国民事诉讼法》和相关司法解释规定，特委托你单位指派有专门资质的人进行鉴定。鉴定人进行鉴定后，应当出具鉴定报告，并由鉴定人签名、盖章。

我院送去的鉴定材料，请一并退还我院。

附1：《委托鉴定要求》

附2：《委托鉴定材料清单》



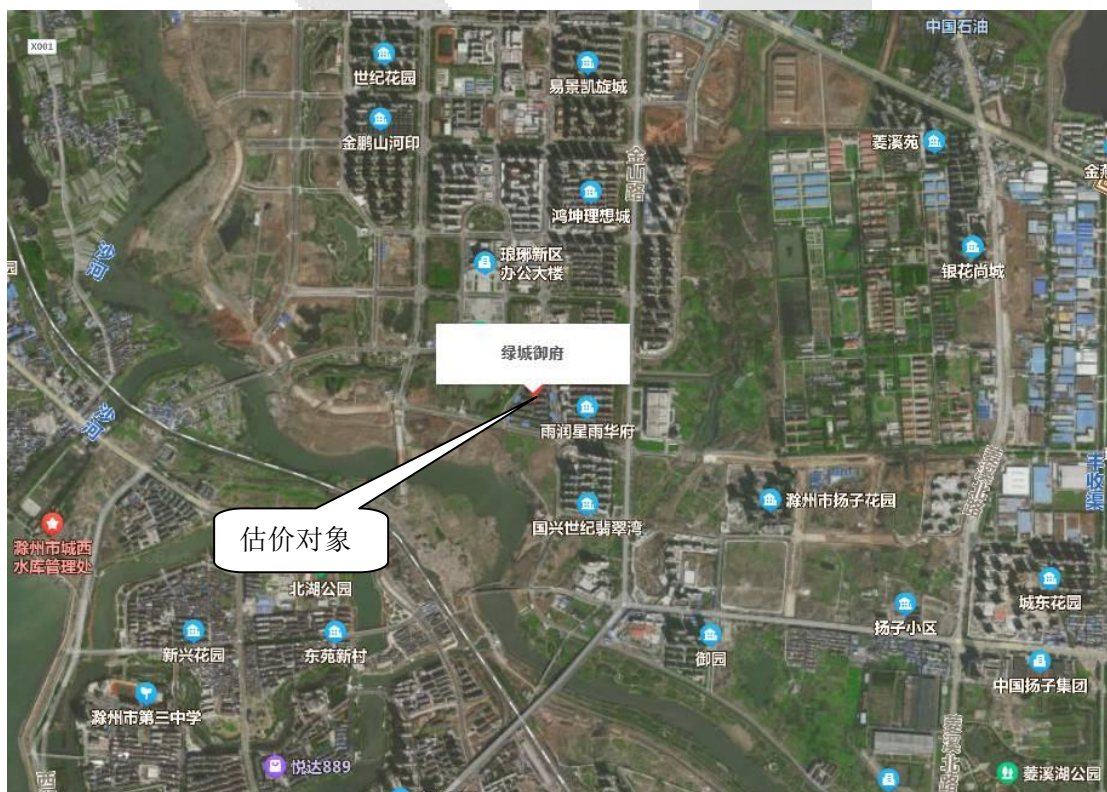
督办人：汤冬瑞

电话：0550-3216029 传真：_____

委托鉴定要求

- 1、贵单位应在收到本委托书后五个工作日内向本院递交《鉴定工作计划书》一份，同时附鉴定机构及鉴定人员资质证书复印件和鉴定人承诺书；
- 2、贵单位应按有关规定收取鉴定费用，如协议收费，须在达成协议后，及时将协议收费副本或复印件送交本院；
- 3、贵单位应在接受鉴定委托后30个工作日内完成鉴定工作，因客观原因不能按期完成的，应在鉴定期限届满前七日向本院提出延期申请，延期申请不得超过两次，否则视为逾期鉴定。法院对逾期鉴定的机构将视具体情形暂停委托或从信息平台内除名。
- 4、鉴定结束后，需向本院提交《鉴定报告书》5份，同时附鉴定费发票及复印件。
- 5、鉴定人应当根据审判需要，出庭接受当事人质询，否则将视具体情形暂停委托或从信息平台内除名。

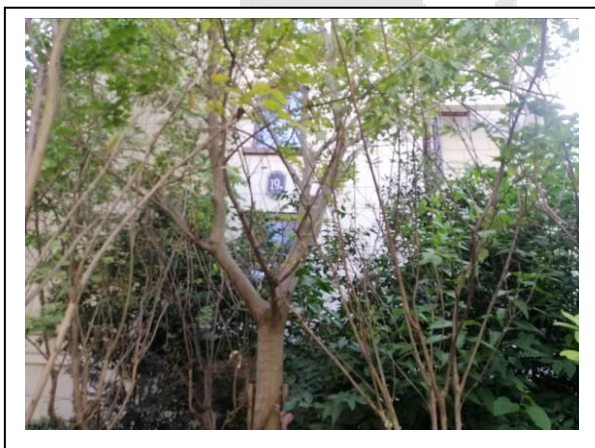
(二) 估价对象位置图





(三) 估价对象现场查勘照片

注册房地产估价师对估价对象“滁州市银山路 698 号（绿城御府）19 幢 2 单元 201 室住宅”进行了现场查勘，现场查勘的照片包括：内部状况、外部状况和周边环境状况的照片。





(四) 现场查勘登记表复印件

评估现场查勘登记表

项目名称: 淮北市琅琊区人民法院司法鉴定评估项目 勘验时间: 2022.6.14 编号: _____

座落位置	<u>淮北市琅琊区银山路698号</u>		房屋用途	<u>住宅</u>	建筑面积	<u>186.26 m²</u>
结构类型	<u>钢混</u>	建成日期	<u>2019</u>	层数	<u>2-3/27</u>	标准层高
						<u>约3米</u>
勘察部位		建筑标准		现场查勘状况		
结构部分	基础					
	墙体	<u>空心砖墙</u>		<u>完好</u>		
	楼地面	<u>钢筋混凝土</u>		<u>完好</u>		
	屋面	<u>钢筋混凝土</u>				
装修部分	门窗	<u>铝合金窗</u>		<u>完好</u>		
	外装饰	<u>防水涂料</u>				
	内装饰	<u>水泥砂浆</u>				
	顶棚	<u>水泥砂浆</u>				
设备部分	细木装修	<u>无</u>				
	水电煤气	<u>水、电、天然气</u>		<u>齐全</u>		
	单元电梯数量	<u>1部</u>				
房屋四至:	东:	<u>银山路</u>		备注 <u>毛坯房未装修</u> <u>包含19号楼15.116室车库</u>		
	南:	<u>淮河路</u>				
	西:	<u>干均东路</u>				
	北:	<u>银山支路</u>				
房屋区位情况	交通情况	<u>有23.107路公交车经过, 交通情况一般</u>				
	周边环境情况	<u>周边配套设施较多, 公园、学校、医院齐全, 环境较好</u>				
	基础配套设施	<u>完善</u>				

现场勘查人员签字: _____

申请执行法院: 淮北市中级人民法院 执行人: _____

法院: _____ 评估公司: 安徽建工房地产土地资产评估有限公司

(五) 估价对象权属证明材料

不动产登记信息

权利人	涂登娟	义务人	滁州市绿城房地产开发有限公司	不动产权证号(证明)	皖(2020)滁州市不动产权第0003403号	不动产单元号	341102013005GB00028F00190011	坐落	银山路698号商品(绿城·御府)19幢2单元201室	用途	住宅	面积(平方米)	186.26158	不动产价格/担保债权数额(万元)	已抵押押	是否查封抵押	是否预抵押	是否结束未预抵押	办理状态	结束(现状)	权利性质	市场化商品房	房屋性质	安置房	查封文号		查封期限起止		查封登记时间		查封机关		抵押方式	最高额抵押	抵押权人	中国建设银行股份有限公司滁州南谯政务新区支行	抵押期限	2020年03月27日~2030年03月30日	抵押登记时间	2020年03月30日 11:08:13
权利人	涂登娟	义务人	滁州市安居工程开发中心	不动产权证号(证明)	皖(2018)滁州市不动产权第1019774号	不动产单元号	341103006003GB00008F01140016	坐落	创业南路900号(拆阳光河)祥和安置园)邻里中心商业301室	用途	商业服务	面积(平方米)	158.49	不动产价格/担保债权数额(万元)	无抵押押	是否查封抵押	是否预抵押	是否结束未预抵押	办理状态	结束(现状)	权利性质		房屋性质		查封文号		查封期限起止		查封登记时间		查封机关		抵押方式		抵押权人		抵押期限		抵押登记时间	



201900061941

2019-08-21 16:04:54



滁州市商品房预售合同



滁州市工商行政管理局
滁州市国土资源和房产管理局 监制

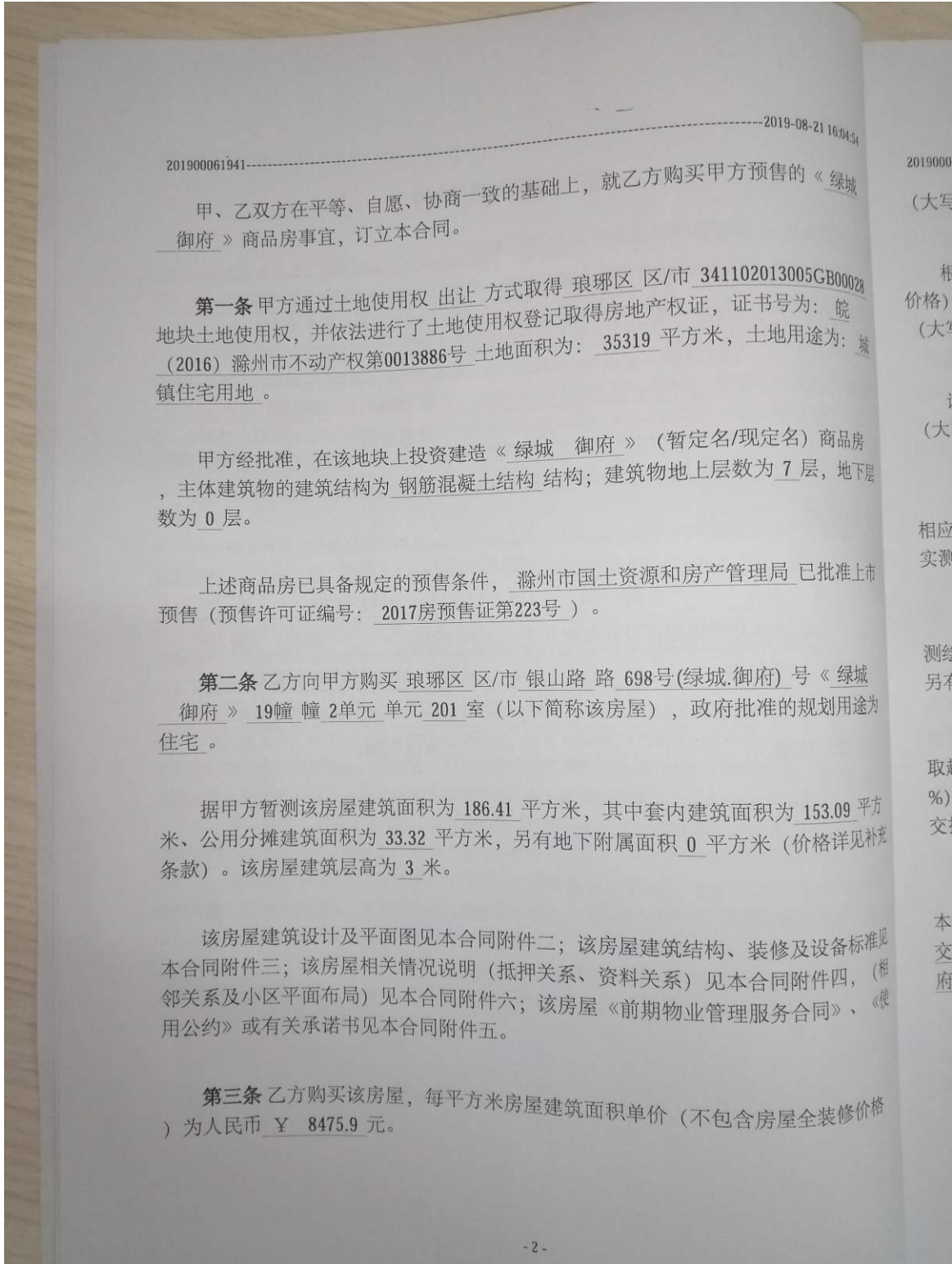
二零零七年印制

201900061941-----2019-08-21 16:04:54

滁州市商品房预售合同

甲方(卖方): 滁州市绿城房地产开发有限公司
住所: 安徽省滁州市琅琊区紫薇北路1436号 邮编: 239000
营业执照号码: 91341102MA2MRWDG9E
资质证书号码: 2016010
法定代表人: 周健 联系电话: 3303333
委托代理人: _____ 联系电话: _____

乙方(买方): 涂登娟
国籍: 中国 居住(注册)所在省市: 滁州
个人/公司 个人 性别: 女 出生年月日: 1973-04-04
住址: 安徽省滁州市琅琊区环滁西路北关小区9幢303室 邮编: 239000
证件名称: 身份证 号码: 341102197304046227
联系电话: 13965999929
委托/法定代理人: _____ 联系电话: _____
住址: _____



04:54

201900061941-----

-----2019-08-21 16:04:54

绿城

(大写)： 捌仟肆佰柒拾伍元玖角。

0028

完

城

根据甲方暂测的房屋建筑面积，乙方购买该房屋的总房价款（不包含房屋全装修价格）暂定为人民币 ¥ 1580000 元。

(大写)： 壹佰伍拾捌万元整。

房

下层

该房屋全装修总价为人民币 ¥ 元。

(大写)： _____。

上市

第四条 乙方购买该房屋的总房价款（含附件三中装修、设备价格）是指该房屋和相应比例的土地使用权的总价格。本合同约定的总房价款除该房屋建筑面积的暂测与实测不一致的原因外，不再作变动。

城

金为

第五条 在该房屋交付时，房屋建筑面积以 滁州市国土资源和房产管理局 认定的测绘机构实测面积为准，如甲方暂测面积与实测面积不一致时，除法律、法规、规章另有规定外按下列约定处理：

1、按该房屋每平方米建筑面积单价计算多退少补；

2、甲方同意当暂测面积与实测面积的误差超过+ 3 %（包括 3 %），不向乙方收取超过部分的房价款；甲方同意当暂测面积与实测面积的误差超过- 3 %（包括- 3 %），乙方有权单方面解除本合同。乙方行使单方解除权时，必须在双方签署《房屋交接书》之时或之前提出，否则视为放弃该项权利。

平方

补充

第六条 签订本合同时，该房屋建设工程建设到 达到预售许可条件。乙方应当按本合同约定时间如期足额将房价款解入甲方的预售款监管帐户（预售款监管机构：交通银行股份有限公司滁州分行、帐户名称 滁州市绿城房地产开发有限公司绿城御府19至21#楼、帐号：350223000018890005503）。预售款按政府规定监管使用。

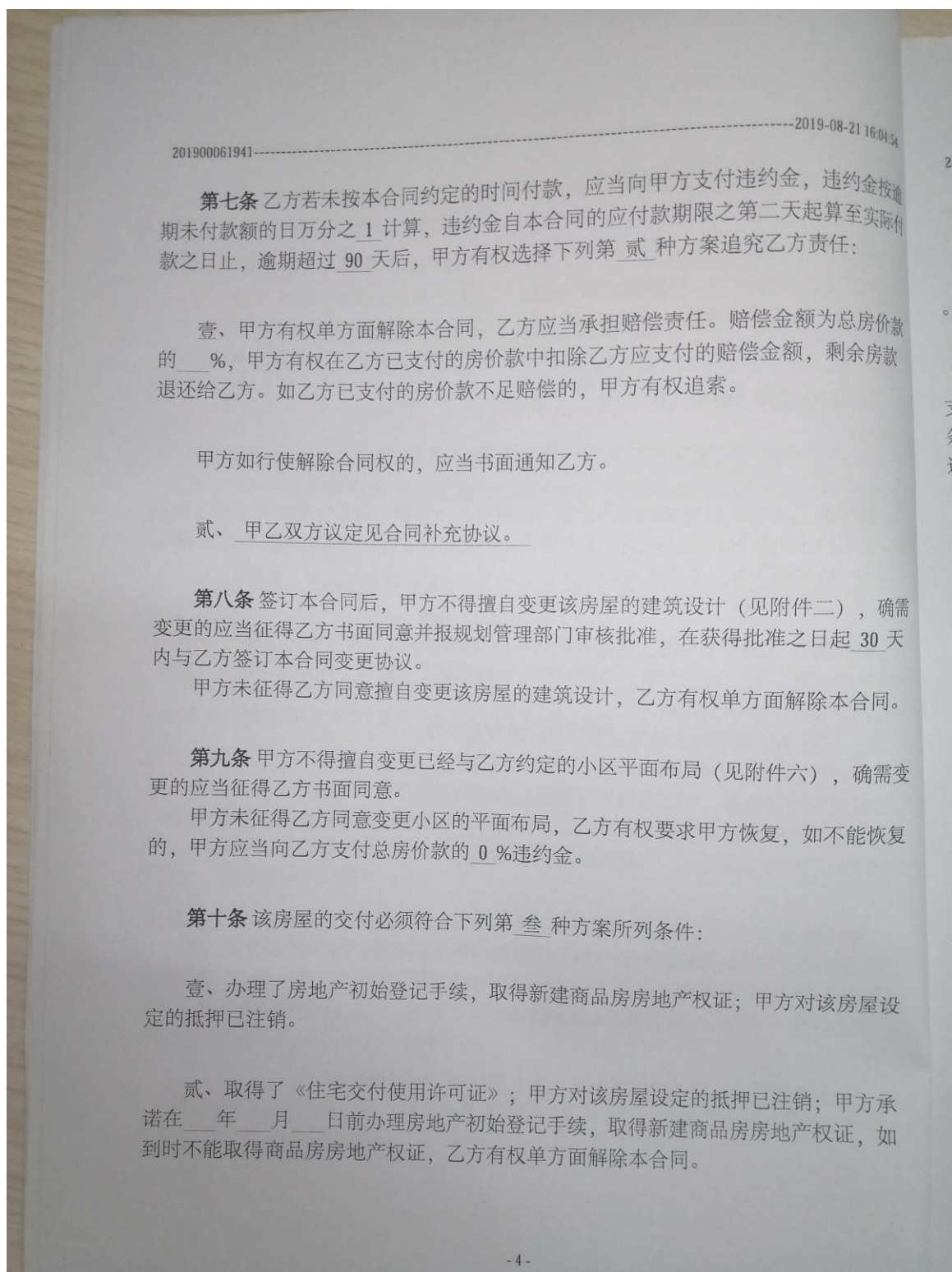
准见

（相

《使

乙方的付款方式和付款期限由甲乙双方在附件一中约定明确。

格



201900061941-----2019-08-21 16:04:54

叁、甲乙双方约定见合同补充协议。

第十一条 甲方定于 2019 年 10 月 01 日前将该房屋交付给乙方，除不可抗力外

第十二条 甲方如未在本合同第十一条约定期限内将该房屋交付乙方，应当向乙方支付违约金，违约金按乙方已支付的房价款日万分之 1 计算，违约金自本合同第十一条约定的最后交付期限之第二天起算至实际交付之日止。逾期超过 180 天，乙方有权选择下列第 贰 种方案追究甲方责任：

壹、乙方有权单方面解除本合同。

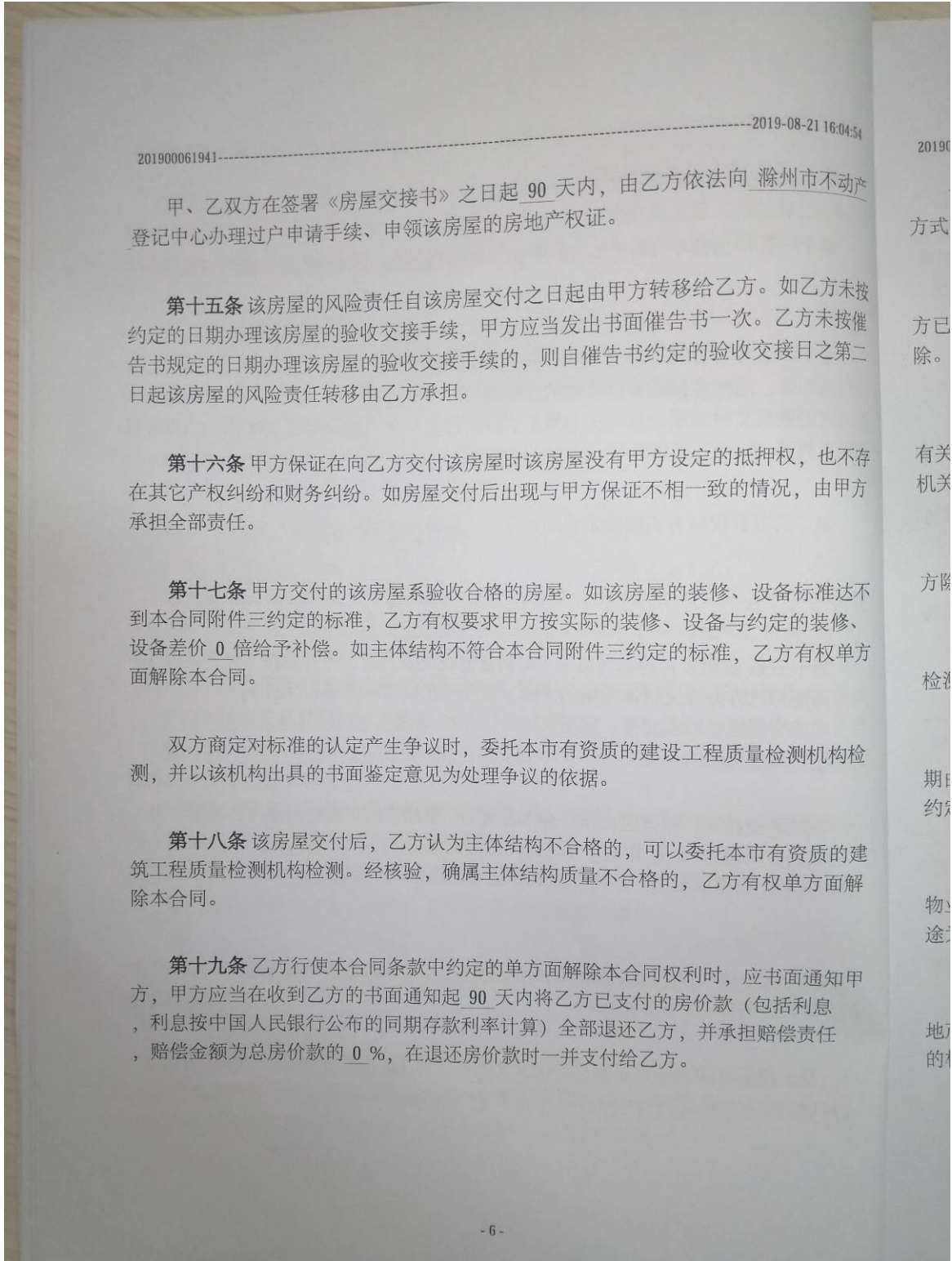
贰、甲乙双方约定见合同补充协议。

第十三条 该房屋符合本合同第十条约定的交付条件后，甲方应在交付之日前 10 天书面通知乙方办理交付该房屋的手续，乙方应在收到该通知之日起 10 天内，会同甲方对该房屋进行验收交接。房屋交付的标志为 买受人付清房款及交清相关税费，并取得房屋钥匙。

在验收交接时，甲方应出示符合本合同第十条约定的房屋交付条件的证明文件，因该房屋用途为 住宅 用房，甲方应向乙方提供《滁州市房屋 质量保证书》和《滁州市房屋 使用说明书》。同时，甲方应当根据乙方要求提供实测面积的有关资料

甲方如不出示和不提供前款规定的材料，乙方有权拒绝接受该房屋，由此而产生的延期交房的责任由甲方承担。

第十四条 在甲方取得了房地产权属登记证明后 180 日内，由甲、乙双方签署本合同规定的《房屋交接书》。《房屋交接书》作为办理该房屋过户手续的必备文件。



16:04:54

201900061941

2019-08-21 16:04:54

不动产

前款及本合同其他条款所称已支付的房价款，是包括乙方直接支付的和通过贷款方式支付的房价款。

方未按
未按催
之第二

第二十条 按本合同约定，甲、乙双方单方解除合同的，在单方解除合同以前，对方已按合同约定支付违约金的，支付的违约金金额应在按本合同约定的赔偿金额中扣除。

也不存
由甲方

第二十一条 甲方或乙方对相对方行使单方面解除本合同有异议的，应在接到对方有关单方面解除本合同的书面通知之日起 30 天内，向按第三十二条选定的解决争议机关确认解除合同的效力。

准达不
装修、
有单方

第二十二条 甲方交付该房屋有其他工程质量问题的，乙方在保修期内有权要求甲方除免费修复外，还须按照修复费的 0 倍给予补偿。

双方商定对该房屋其他工程质量问题有争议的，委托本市有资质的建设工程质量检测机构检测，并以该机构出具的书面鉴定意见为处理争议的依据。

机构检

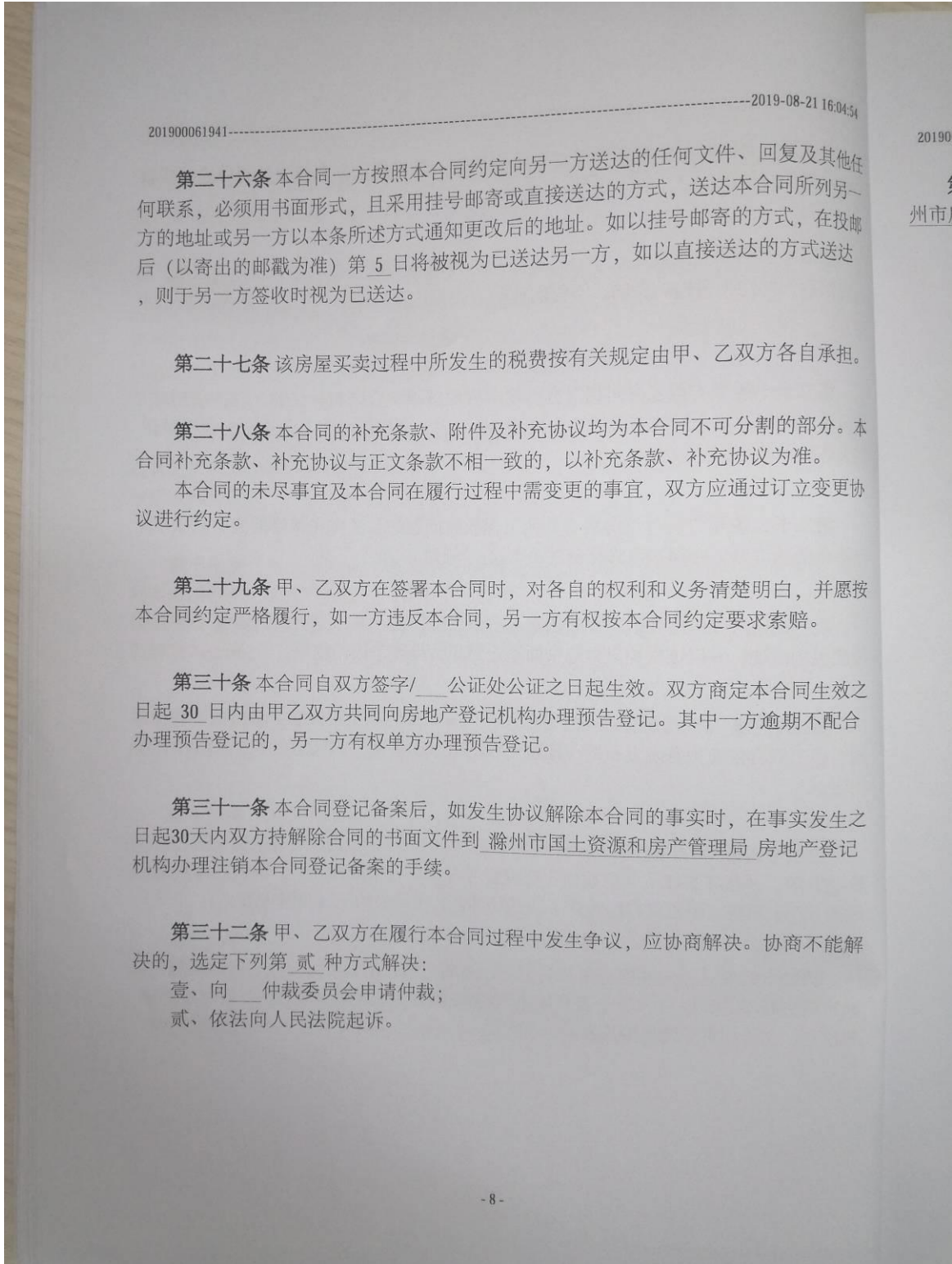
第二十三条 自该房屋验收交接之日起，甲方对该房屋负责保修。保修范围和保修期由甲乙双方依照国务院发布的《建设工程质量管理条例》的规定在本合同附件五中约定。

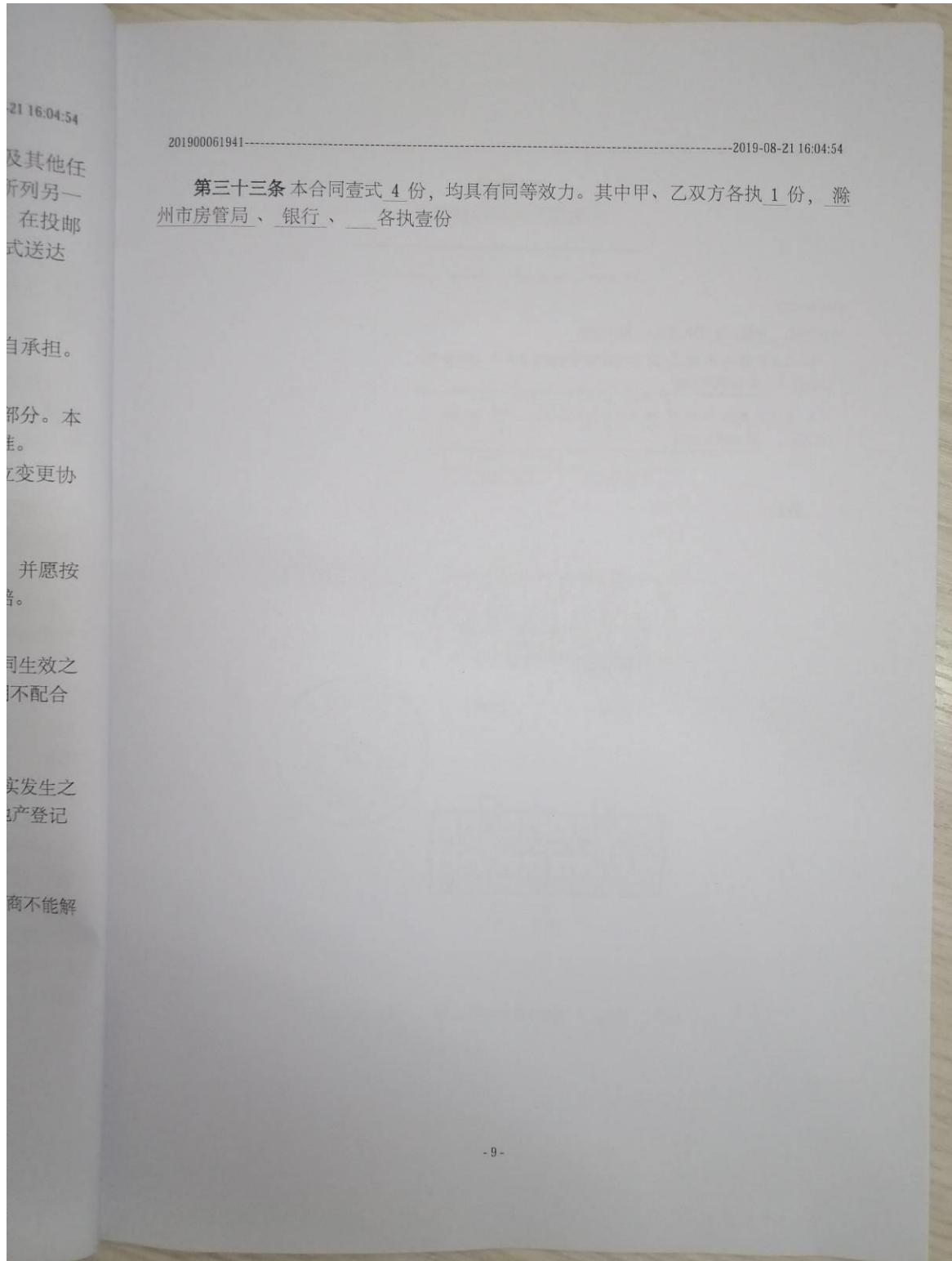
资质的建
单方面解

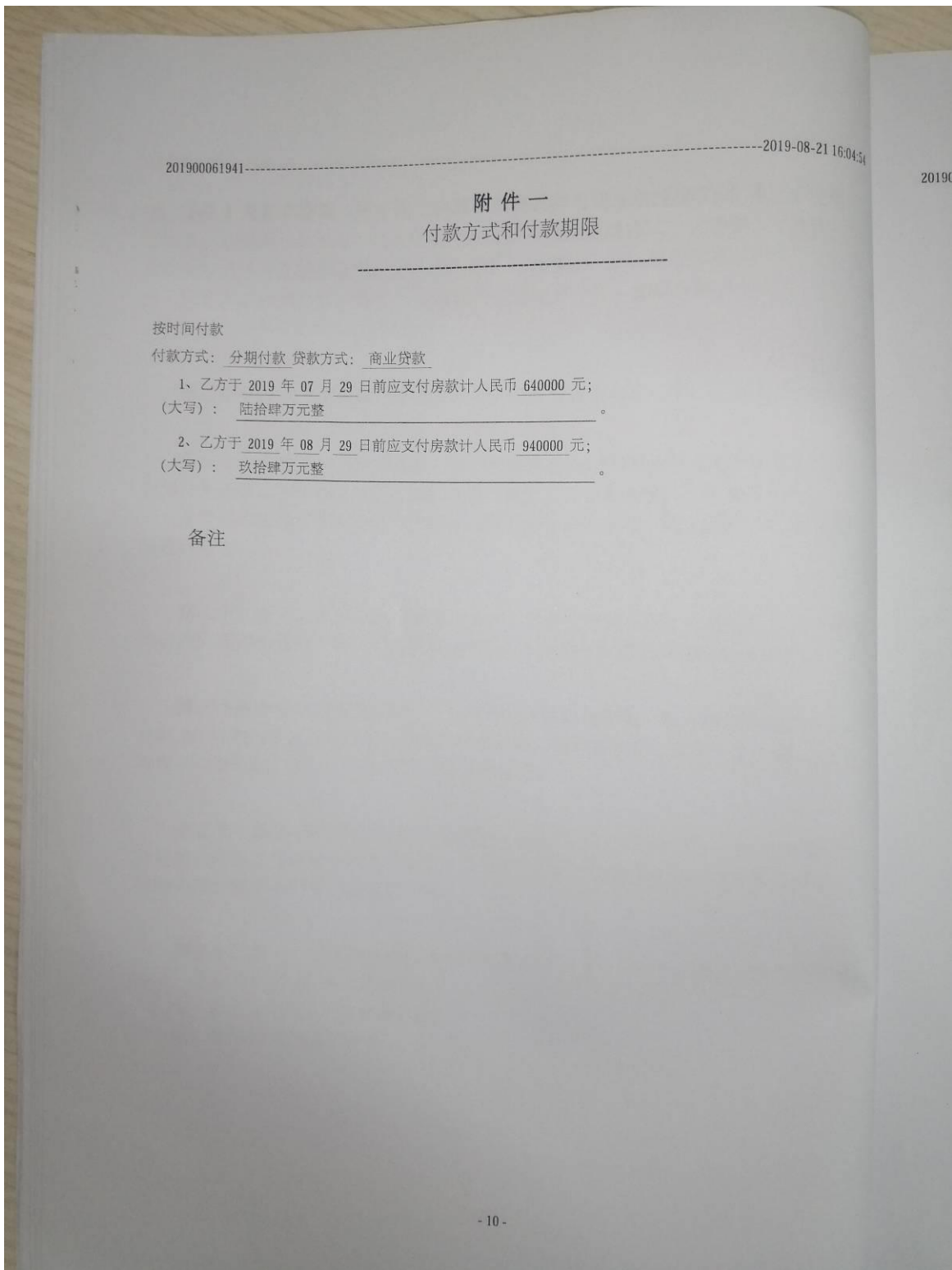
第二十四条 甲方已选聘 滁州绿城物业管理有限公司 物业公司对该房屋进行前期物业管理，并与其签订了《前期物业管理服务合同》（见附件五）。因该房屋规划用途为 住宅 用房，甲乙双方已签订了《绿城御府 使用公约》（见附件五）。

面通知甲
括利息
偿责任

第二十五条 乙方购买的房屋及其相应占有的土地使用权不可分离。自该房屋的房地产权利转移之日起，甲方与 滁州国土资源局 签订的 土地使用权 出让 合同中约定的权利、义务和责任转移给乙方。





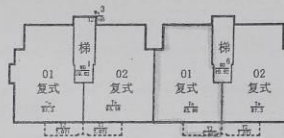
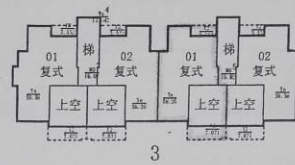


11:16:04:54

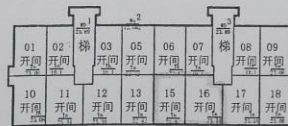
201900061941

2019-08-21 16:04:54

附件二
该房屋建筑设计及平面图

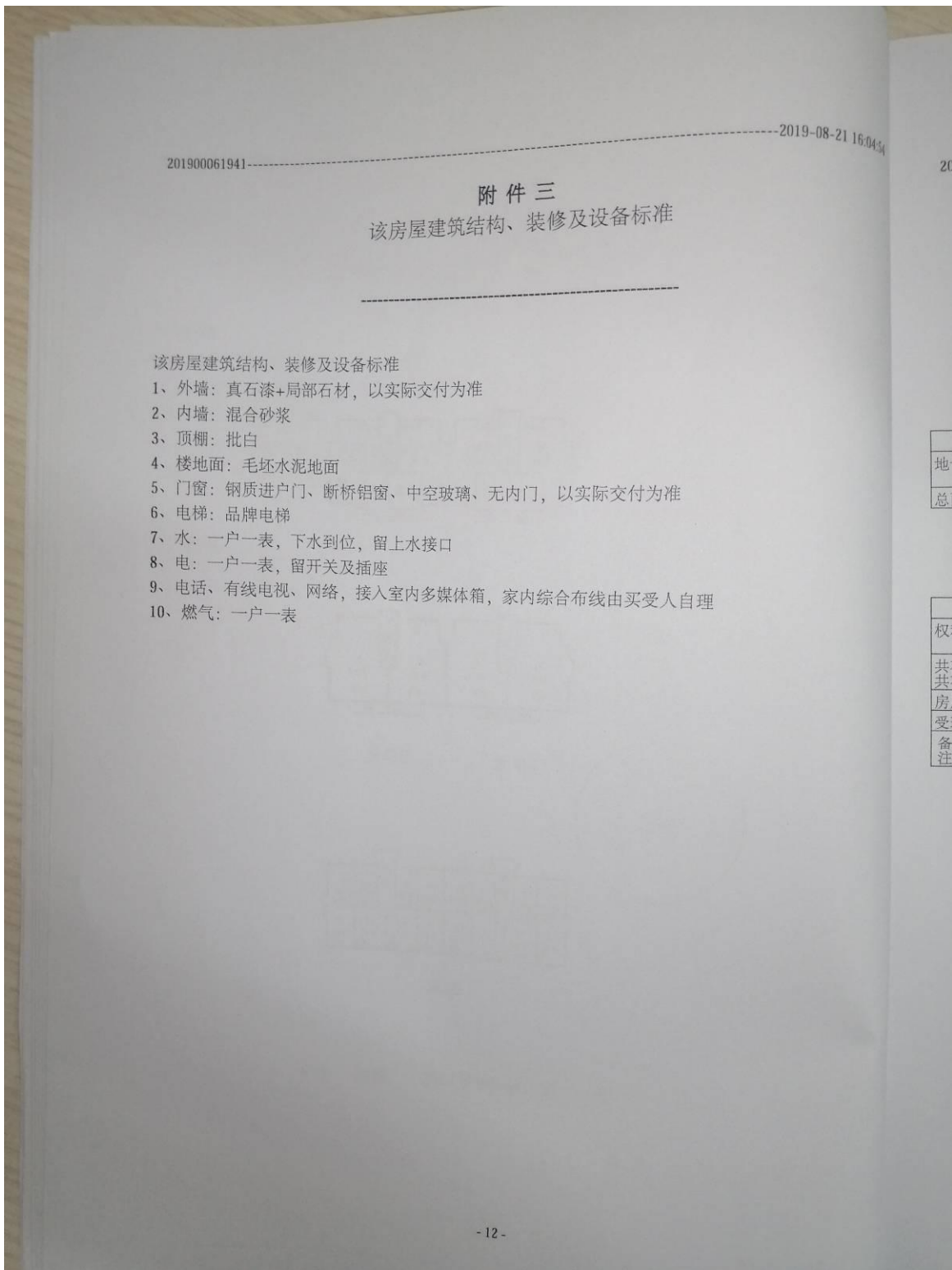


1单元 2单元



车库

19 银山路698号19幢 钢混 7/0



201900061941-----2019-08-21 16:04:54

附件四
该房屋权属情况（产权、抵押、租赁）

房屋土地状况					
地号	341102013005GB00028	使用期限	2016-07-11至2086-07-11止	批准用途	城镇住宅用地
总面积	35319	共用面积		使用权来源	出让


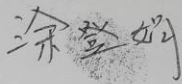
产权信息			
权利人	滁州市绿城房地产开发有限公司	权证或证明号	皖(2018)滁州市不动产权第1022465号
共有人与共有情况			
房屋坐落	银山路698号(绿城 御府)19幢2单元402室		
受理日期	2018-11-13 14:49:15.0	核准日期	2018-12-04
备注			


打印时间：2019年08月21日 16时04分54秒


08-21 16:04:54

201900061941-----2019-08-21 16:04:54

甲方（名称）： 滁州市绿城房地产开发 乙方（名称或名字）： 涂登娟
 有限公司

法定代表人签署：  乙方本人签署： 

法定代表人的
 委托代理人签署：  的委托代理人/
 法定代理人签署： _____

甲方盖章：  乙方盖章： _____

日期： 年 月 日 日期： 2019年8月22日

签于： _____ 签于： _____

甲方拟签人员： 夏文婷 销售员证书号： 滁第16062号
 甲方确认人员： 夏文婷 销售员证书号： 滁第16062号

网上合同签订时间： 2019年08月16日 16时02分29秒

- 17 -

合同补充协议

(注: 甲方提请乙方在签署本合同及附件前仔细阅读并了解其内容, 未明了处已得到甲方合理解释) 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成本协议, 以供双方共同信守。

一、双方同意本合同第二条补充如下:

- 1、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。实际交付以合同约定为准。所有层高均包括楼板厚度。
- 2、该商品房 1#、2#、3#、5-13#、15#楼一层建筑层高为 3.3 米, 二、三层建筑层高为 3 米, 16#-21#楼建筑层高为 3 米。

二、双方同意本合同第五条变更如下:

本条款适用于商品房预售, 该商品房交付使用后, 双方同意以建筑面积为依据进行面积确认及面积差异处理并按以下原则处理:

- 1、面积误差比绝对值超过 3% (不含本数) 时, 乙方不退房。实测计价面积大于合同约定计价面积时, 面积误差比 3% 以内 (含本数) 部分的房价款由乙方补足, 超出 3% 部分的房价款由甲方承担, 产权归乙方; 实测计价面积小于合同约定计价面积时, 小于合同面积的房价款由甲方返还乙方。
- 2、该商品房的实测计价面积与本合同约定计价面积发生差异, 乙方应拿房前按合同要求办理房款的退 (补) 款手续。

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

3、乙方知悉并了解甲方涉及赠送面积的表述, 所涉及面积以最终实际交付面积为准, 乙方承诺不因甲方表述与实际交付面积的误差和无法就赠送面积办理产证事宜而追究甲方责任。

三、双方同意本合同第六条及合同附件一 (付款方式) 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、公积金贷款方式者)

- 1、乙方必须在签订《商品房买卖合同》后五日内办理完毕银行、公积金按揭申请手续并签署抵押贷款合同 (协议), 并提供银行、公积金按揭所需的全部真实资料, 否则视为逾期付款, 乙方按本合同第七条之约定承担逾期付款的违约责任。
- 2、乙方申请银行、公积金贷款实际贷款年限、贷款利率、贷款金额以银行、公积金中心最终审批为准, 如银行、公积金中心批准的按揭贷款低于乙方的申请金额, 该差额部分乙方应在银行、公积金中心最终审批之日起 15 日内付清, 否则, 视为逾期付款, 乙方同意按本合同第七条之约定承担逾期付款的违约责任而不提出任何异议。如因乙方确实无法补交差额部分房款致使合同被解除, 则乙方应该按照房屋总价款 10% 向甲方支付违约金。
- 3、如乙方的按揭申请未获银行、公积金中心最终审批同意的, 乙方应在银行、公积金中心审批终止之日起 15 日内付清剩余房款, 且不能享受付款方式的优惠折扣, 逾期付款的乙方应按本合同第七条之规定承担逾期付款的违约责任; 如因乙方无法付清房款致使合同被解除, 则乙方应按房屋总价款 10% 向甲方支付违约金。
- 4、乙方在办理完毕银行按揭手续之前, 要求终止合同的, 乙方所交的款项不予以退还。
- 5、在《房地产权证》办理完毕前, 乙方未按银行、公积金贷款合同规定期限偿还贷款或要求终止借款合同, 导致甲方承担保证责任的, 甲方享有下列权利:
 - (1) 有权单方解除本《商品房买卖合同》, 收回该商品房, 乙方所交的全部款项不予退还。同时乙方必须

在甲方履行其保证责任后 30 天内,协同甲方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地产权证,并无须承担任何责任。

(4) 乙方未能按期向按揭银行偿还到期贷款本息,导致甲方承担担保责任的,乙方应在甲方向其送达告知函之日起 3 日内,将甲方代其向按揭银行偿还的全部款项(包括但不限于贷款本金、利息、罚息、赔偿金等)及甲方因此遭受的全部损失(包括但不限于诉讼或者仲裁费用、不低于诉讼金额 5%的律师费等损失)支付给甲方,同时自甲方实际承担上述款项之日起,至乙方实际向甲方支付全部款项之日止,乙方应向甲方支付甲方代偿款项的金额与甲方其他损失金额的总和 30%的违约金。如果出现下述情况之一,则视为乙方构成根本性违约,甲方有权单方面解除购房合同,收回该房屋,追偿代偿款项及其他损失,并按该房屋价款总金额的 10%追究乙方违约金:(1) 乙方未按前款前述期限偿付甲方代偿的款项及其他损失,并向甲方支付违约金的(2) 甲方代乙方偿还的按揭贷款本息累计金额或者甲方遭受的损失超过按揭款本金的 10%。

(3) 乙方逾期偿还银行贷款本息累计达三次以上(含三次)或者因逾期还款导致按揭银行终止借款合同,甲方有权选择解除本合同及相关补充协议,要求乙方按照本补充协议的约定承担违约责任,且乙方同意甲方将应退房款优先并直接支付给贷款银行以清偿乙方的银行贷款、滞纳金、违约金等费用。

(4) 该房屋被法院查封或者预查封的,甲方有权选择解除本合同及相关补充协议,要求乙方按照本补充协议的约定承担违约责任,且甲方同意乙方将应退房款优先并直接支付给贷款银行以清偿乙方的银行贷款、滞纳金、违约金等费用。

(二) 一次性付款,分期付款的约定:

在《房地产权证》办理完毕前,甲方和乙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。

四、双方同意本合同第七条变更如下:

(一)、乙方如未按本合同规定的时间付款,按以下方式处理(仅适用于按揭或一次性付款):

按逾期时间,分别处理(不作累加)

(1)、逾期在 180 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,乙方按日向甲方支付逾期应付款万分之二的违约金,合同继续履行;

(2)、逾期超过 180 日后,甲方有权解除合同。甲方解除合同的,乙方按累计应付款的 5%向甲方支付违约金。乙方愿意继续履行合同的,经甲方同意,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,乙方按日向甲方支付逾期应付款万分之三(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规定的到期应付款和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。

(二)、本合同补充协议第四条第 1 点适用于银行按揭付款方式和一次性付款方式,不适用于分期付款。

如乙方分期付款,乙方必须严格按照本协议约定的期限支付每期楼款,否则,每逾期一天,乙方必须按未付款总金额的万分之二计算,向甲方支付违约金。乙方逾期 90 天仍未按约定全额支付的,甲方有权单方面解除《商品房预售合同》,乙方所交的全部款项不予退还,该房屋归甲方所有,乙方应无条件配合甲方到有关政府部门办理注销合同备案等取消交易的手续,因办理相关手续所支付的费用由乙方承担。若商品房买卖合同约定的交楼日期或办理交楼手续的日期早于乙方应交最后一期款的日期,乙方须在办理交楼手续日期前付清全部款项,否则甲方有权不交付该房屋给乙方,且甲方无需承担任何违约责任。

五、双方同意本合同第八条、九条变更如下:

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,该变更为商品房结构形式、户型、空间尺寸、朝向的变更且影响乙方所购商品房质量或使用功能的,甲方应当书面通知乙方,乙方有权在甲方发出通知之日起 15 日内作出是否解除合同的书面答复,乙方在甲方发出通知之日起 15 日内未作出书面答复的,视同接受规划、设计变更以及由此引起的房价款的变更。

乙方因上述规划、设计变更要求解除合同的,应配合甲方办理相关合同解除手续,甲方应在乙方解除

达告知
赔偿金
(损失)
应向甲
视为乙
该房屋
并向甲
的10%。
七借款合
且乙方
本补充协
行贷款、
方须承担
，乙方按
支付违约
天起至实
的比率)
款的，按
付款。
乙方必须
方有权单
配合甲方
若商品
里交楼手
变更方
应当书面
通知之
方解除

合同并办理完毕相关手续之日起 90 天内无息退还已付购房款。解除合同及办理相关手续的费用由乙方承担。

经规划部门批准或设计院单位同意，甲方对原规划设计方案作出除本条第一款提到的变更外的局部的调整，可不通知乙方。除非乙方因该局部改变而遭受直接损失，否则甲方不承担赔偿责任。乙方无权因该局部调整解除合同，甲方不因此承担违约责任。

由于政府行政命令直接导致的规划设计变更，属于不可抗力。甲方应在变更确立后 30 日内进行公示，但不承担违约责任、赔偿责任。乙方无权因该设计变更解除合同。

六、双方同意本合同第十条补充如下：

- 1、该商品房经验收合格后，达到交付条件。
- 2、“该商品房经验收合格”是指：由勘察单位、设计单位、施工单位、监理单位、建设单位对该单位工程质量验收出具《单位（子单位）工程质量竣工验收记录》及取得《建筑工程消防验收意见书》、《电梯安全检验合格证》。

七、双方同意本合同第十一条补充如下：

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，甲方可据实予以延期：

- 1、遭遇不可抗力，且甲方在发生之日起 60 日内告知乙方的；
- 2、如合同约定的交付期限届满时，乙方仍未能依约向甲方支付全部到期款项（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。

八、双方同意本合同第十二条变更如下：

甲方如未按本合同规定的期限将该商品房交付乙方使用，按以下方式处理：
按逾期时间，分别处理（不作累加）

(1) 逾期不超过 180 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，甲方按日向乙方支付已交房价款万分之一的违约金，合同继续履行；

(2) 逾期超过 180 日后，乙方有权解除合同，乙方解除合同的，甲方应当自乙方解除合同通知到达之日起 180 天内退还全部已付款（双方约定利息按照同期同类中国人民银行活期存款基准利率计算），并按乙方累计已付款的 1%向乙方支付违约金。乙方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，甲方按日向乙方支付已交付房价款万分之一（该比率应不小于第（1）项中的比率）的违约金。

(3) 逾期超过 180 日后，乙方要求继续履行协议的，上述逾期交房违约金支付比例最高不超过已付房款的 1%。

同时，双方同意本合同第十二条补充如下：

1、如商品房在合同约定交房日期前具备交付使用条件，甲方提前书面通知乙方办理收楼手续，双方同意甲方书面通知的收楼日为交房日期；若乙方未按通知的日期办理该房屋的验收交接手续，则视为乙方同意该商品房符合交付条件，并已实际交付乙方。

2、该商品房的风险责任自实际交付之日或视为实际交付之日起由甲方转移给乙方。

九、双方同意本合同第十三条补充如下：

1、乙方选择按揭付款方式购房的，在合同约定交房之日，乙方的银行、公积金个人贷款申请手续未经银行、公积金中心批准的（即按揭款未划入监控或者甲方账户），交楼期限顺延。

2、由于乙方原因，未能按期交付的，自《商品房预售合同》约定交房日期之日起，视为乙方同意该商品房已符合交付条件，并已实际交付乙方；同时乙方应向甲方选聘的物业管理公司缴交物业管理费及相关费用。

十、双方同意本合同第十四条补充如下：

1、双方同意以合同约定的交付日期之次日起为办理房地产权证（大产权）期限的起算日，甲方应当在该日之次日起 540 日内，向产权登记机关为乙方办理房地产权证（大产证），如甲方延期交楼，办理产权证期限的起算日为实际交楼之次日起。

乙方应在甲方通知的时间内提供办理产权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的

税费的,甲方不承担延期办理其产权证的责任。
2、乙方委托甲方代为缴纳办理该商品房房地产合同或权证须缴纳的相关税费、维修基金等,乙方须在当地规定的时间前按相关部门文件规定将所有税费、维修基金等委托甲方代收。乙方也可自行向政府相关部门缴纳全部相关税费、维修基金等,缴纳后须将相关凭证交给甲方办理有关合同登记及权证手续。最终收费项目及标准,按当地政府部门最新规定执行,多退少补。

若乙方未在规定时间内向甲方及时提供自行缴纳税费、维修基金等的相关凭证或委托甲方代收有关费用,甲方不承担延期办理其合同或权证等相关责任。

乙方应保证提供给甲方的文件、资料均为完整、真实、合法。如房产登记管理部门认为乙方提交资料不完整或有瑕疵,乙方必须于收到房产登记管理部门或甲方书面通知后10日内重新提交符合通知要求的文件、资料。

办理该房屋权属转移登记手续如需乙方配合,乙方应按甲方或代办单位要求给予配合。

如乙方未按照本项前述约定提交资料或向甲方预交全部税、费,或未按通知要求重新提交资料、文件,甲方有权暂停代办该房屋产权登记及抵押登记手续,并暂缓配合签署借款合同及承担担保责任,乙方每迟一日,应向甲方支付购房款总额万分之一的违约金,延迟超过30日的,甲方有权解除本合同,要求乙方按照本补充协议的约定承担违约责任。

因产权证的及时办理直接影响到甲方的保证期限及甲方向银行缴纳保证金的返还,若由于乙方拒绝办理、拒绝配合办理或乙方原因致使所购房屋的权属证书无法申领或延迟申领,并引致甲方为乙方的按揭贷款向按揭贷款银行提供的担保无法及时解除、保证金不能及时返还或者承担其他风险的,则乙方须向甲方支付相当于本合同总房价款5%的违约金,该违约金并不免除乙方办理或配合办理房屋过户手续的义务,且若违约金不足以补偿甲方损失的,乙方应另行向甲方赔偿,甲方并有权单方面解除合同。

3、甲方未能在约定时间内办妥产权证(大产权证)的,甲方每年按已付房款的0.1%向乙方支付违约金,如房屋交付使用三年后未能办妥房地产权属证,乙方有权退房。

4、如果乙方未按本合同约定向甲方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),甲方有权拒绝向乙方交付该商品房或虽然交付了该商品房,但无须协助乙方办理房屋产权交易过户手续,并无须承担任何责任。

5、乙方应在办理该商品房的收楼手续时,按甲方要求办理产权登记有关手续,包括应向甲方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,乙方可委托甲方代为向银行借取。乙方是否提供齐全证明文件以甲方开具的收件回执为准。否则,甲方无义务为乙方办理该商品房的房地产权属证书。乙方应在具备办理条件后,在甲方通知之日起15日内完成所购商品房的产权转移登记及相应的不动产抵押登记。如因乙方的原因导致甲方为乙方贷款而设立的任何形式的担保未能在约定的抵押登记日届满时解除的,乙方每日应按总房款千分之一向甲方支付违约金。若逾期超过60日,乙方应向甲方支付总房款每日千分之二的违约金。若因乙方原因逾期领房及逾期办妥产权转移登记及相应的不动产抵押登记,导致甲方方向银行承担担保责任的,则乙方须按本协议相关条款向甲方承担赔偿责任,甲方有权解除《商品房买卖合同》。

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。如银行提供齐全文件日期迟于第1点约定起算日的,以银行提供了齐全文件的次日为产权登记的起算日,不受本条第1点约束。乙方委托甲方方向银行借取文件的,须向甲方出具委托书。

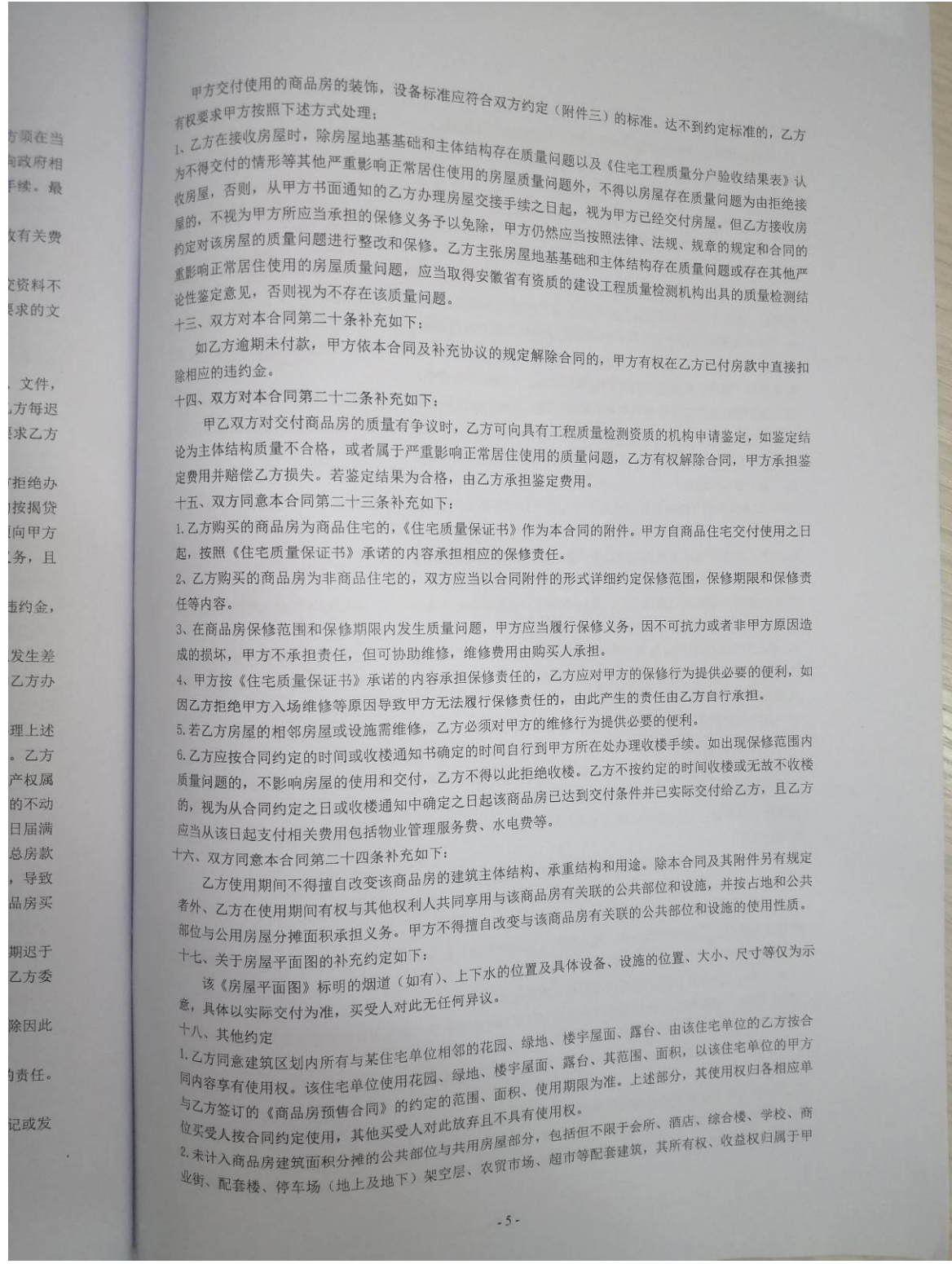
7、如因乙方或产权登记机关的责任致使乙方不能在本条规定日期办妥房地产权属证书的,乙方委而产生的乙方不能按期取得房地产权属证书的责任。

8、乙方未按甲方书面通知的时间、地点领取房屋所有权证的,甲方免除因此

十一、双方同意本合同第十六条变更如下:

甲方保证销售的商品房没有产权纠纷和债务纠纷。确属甲方原因,造成该商品房不能办理产权登记或发生债权债务纠纷的,由出卖人承担法律责任。

十二、双方同意本合同第十七条、第十八条变更如下:



- 方。
- 3、该商品房所在楼宇的房屋面积使用权：归全体共有人享有；
- 4、该商品房所在楼宇的外墙面使用权：归全体共有人享有；
- 5、该商品房所在楼宇的命名权：属于出卖人所有；
- 6、该商品房所在小区的命名权：属于出卖人所有；
- 7、该房屋装修、户型结构等，均以本合同及附件约定为准。甲方不因本合同及本补充协议以外的文件、图纸等，向乙方承担任何责任。
- 8、甲方所有广告、沙盘及宣传资料中景观效果、建筑物外立面、屋面绿化景观及其色彩效果与实际建成后
- 的景观，建筑物的外立面及其色彩可能会有差别或局部调整，均以实际建成为准且甲方不对乙方承担责任。
- 9、甲方为整体综合需要，有权在本合同所述房屋所在的社区场地中选址建设环境和配套设施，如植物、雕塑小品、自行车棚、配电室、管道井、消防栓、垃圾收集点等；沙盘、模型等所展示上述环境和配套设施仅供参考，最终以实际建成为准，且甲方不对乙方承担任何责任。
- 10、沙盘模型及广告宣传资料中如有展示本项目红线内或红线外的广场、绿化、景观、道路等公共设施的，旨在协助提供相关信息，仅为示意，不是甲方对此做出的任何保证或承诺。如出现其内容与实际状况等不一致的情形，最终以实际情况为准，且甲方不对乙方承担任何责任。
- 11、关于通知的约定：
- (1) 乙方确认本《商品房预售合同》正文前“合同当事人”项下约定的通讯地址为甲方向乙方发出书面通知的送达地址，乙方不填写地址的，有关书面通知则视为乙方所提供的身份证地址为通讯地址。如出现乙方提供地址或身份证地址有误的，或乙方通讯地址变更，没有在五日内书面通知甲方的，甲方向上述地址以特快专递或挂号信发出通知，即视为已送达乙方，由此引起的一切责任由乙方承担。(2) 甲方按照买受人所提供的通讯地址寄出信件，即视为甲方已经履行了通知义务。
- 12、如乙方购买的商品房与甲方仍未开发的发展用地相邻，乙方在签署合同之前已充分知道相邻的发展用地在以后的发展建设、施工过程中可能会产生影响乙方生活、居住的噪音、灰尘等问题，乙方不得因此而追究甲方的任何责任。
- 13、按本合同约定或法律规定乙方可以行使合同解除权的，应在解除情形发生之日起三十日内行使，若乙方未在三十日内行使该项权利的，视为乙方自愿放弃该项合同解除权，本补充协议有特殊约定的从约定。
- 14、买卖双方一致确认，双方已根据各自的要求和实际情况对本合同之所有条款予以充分协商，双方对本合同及补充协议条款中免除或限制对方责任、权利的内容，在签订本合同时已向对方进行特别解释说明，乙方进一步确认，已知悉并认可本合同及补充协议之全部条款内容，且本合同及本补充协议条款为其真实意思的反映。
- 15、甲方承诺与该商品房正常使用直接关联的下列基础设施、
- 16、鉴于绿城·御府系分期开发，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绿城·御府最后一期竣工交付的时间。公共配套建筑的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。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，由乙方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：
- (1)、非甲方自身原因导致上述基础设施在商品房交付后不具备使用条件或未投入使用的，甲方不承担违约责任。
- (2)、甲方有责任有义务协调相关单位解决的问题，直至上述基础设施、公共配套达到使用条件。
- 17、甲方将 19 号楼 115、116 室车库使用权赠与乙方，且不承担办理车库产权证的义务。如乙方需要办理车库产权证，甲方可予以协助，但能否办理根据政府有关部门的规定为准，且办证所需要的一切费用由乙

方承担。

十九、补充协议的效力

1、本补充协议作为本合同附件，与本合同正文具有同等法律约束力。本补充协议如对本合同条款进行变更的，本合同的原条款对双方不再具有约束力，双方的权利义务以本补充协议为准。如本补充协议的约定与本合同正文相冲突或不一致的，亦以本补充协议为准。

2、本补充协议自甲乙双方签订之日起生效。

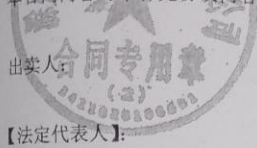
3、本补充协议一式四份，甲方执三份，乙方执一份，每份具有同等法律效力。本合同内容与本补充协议内容不一致的，以本补充协议为准。

出卖人：

【法定代表人】：

【委托代理人】：

(签章)：



买受人：

【法定代表人】：

【委托代理人】：

(签章)：

涂登娟

图
后
。推
他
，
不
通
地
地
追
乙
。本
。实
时，
共
。
。
违

(六) 专业帮助情况和相关专业意见

本次估价无专业帮助，未听取相关专业的意见

(七) 估价所依据的其他文件材料

无

(八) 营业执照和估价备案证书

安徽建工房地产土地资产评估有限公司---营业执照



(九) 注册房地产估价师证书

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. 00250709

姓名 / Full name
 鲍志强

性别 / Sex
 男

身份证件号码 / ID No.
 342301197010231035

注册号 / Registration No.
 3420210101

执业机构 / Employer
 安徽建工房地产土地资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry
 2024-7-6

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. 00235694

姓名 / Full name
 黄芳菊

性别 / Sex
 女

身份证件号码 / ID No.
 340123198209071120

注册号 / Registration No.
 3420110028

执业机构 / Employer
 安徽建工房地产土地资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry
 2023-4-8

持证人签名 / Bearer's signature

