

涉执房地产处置司法估价报告

估价报告编号：洪业房评字（2022）第 037 号

估价项目名称：隆阳区永昌街道办事处远征路东侧景盛花园 1 幢
5 单元 13 层 3 号房地产市场价格估价

估价委托人：保山市隆阳区人民法院

房地产估价机构：云南洪业房地产估价有限责任公司

注册房地产估价师：张仕军（注册号：5320020014）

彭韶涛（注册号：5320020012）

估价报告出具日期：2022 年 07 月 11 日

办公地址：保山市隆阳区兰城路北段（区住建局内附 107、108 室）

电话：0875—2130958；

传真：0875—2137958

电子邮箱：451288517@qq.com

邮编：678000

致估价委托人函

保山市隆阳区人民法院：

承蒙委托，本公司本着独立、客观、公正、科学的原则，对属
一、拥有产权，坐落于永昌街道办事处远征路东侧景盛花园 1 幢 5 单元
13 层 3 号单元式套房的市场价格进行了估价。

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：坐落于隆阳区永昌街道办事处远征路东侧景盛花园 1
幢 5 单元 13 层 3 号单元式套房，套内（专有）建筑面积 115.73m²，参
考建筑面积 133.10m²。

价值时点：2022 年 06 月 28 日。

价值类型：市场价格，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。

本公司依据估价目的，遵循估价原则，按照规范的估价程序，在对
估价对象进行了实地查勘、广泛收集相关市场信息和估价对象信息的基
础上，全面分析了影响估价对象价格的因素，选用比较法对估价对象进
行了估价，经过测算，确定估价对象于价值时点的市场价格为人民币陆
拾贰万壹仟壹佰元整，小写：¥621,100.00 元。

报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价假设和
限制条件”认真阅读，以免使用不当造成损失！估价的详细结果及有关
说明，详见《估价结果报告》。

云南洪业房地产估价有限责任公司

法定代表人：



二〇二二年七月十一日

目 录

估价师声明.....	- 1 -
估价假设和限制条件.....	- 3 -
一、一般假设.....	- 3 -
二、未定事项假设.....	- 3 -
三、背离事实假设.....	- 3 -
四、不相一致假设.....	- 4 -
五、依据不足假设.....	- 4 -
六、估价报告使用限制.....	- 4 -
七、其他说明.....	- 5 -
估价结果报告.....	- 6 -
一、估价委托人.....	- 6 -
二、房地产估价机构.....	- 6 -
三、估价目的.....	- 6 -
四、估价对象.....	- 6 -
五、价值时点.....	- 8 -
六、价值类型.....	- 8 -
七、估价原则.....	- 8 -
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 -

附件

- 一、委托估价函、估价对象位置图、估价对象实地查勘照片
- 二、估价对象产权来源资料、委托方提供其他材料复印件
- 三、估价机构营业执照、备案证书及房地产估价师注册证书复印件

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、我们与本估价报告中的估价对象没有现实和潜在的利害关系，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》和 GB/T 50899—2013《房地产估价基本术语标准》进行分析，进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、注册房地产估价师张仕军、彭韶涛已于 2022 年 06 月 28 日对本估价报告中的估价对象的建筑结构、室内外状况进行了实地查勘并作记录，并对查看的客观性、真实性、公正性承担责任，但对估价对象的现场查勘仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据委托人提供的资料进行估价。除非另有协议，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。

6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

7、本报告需经估价人员签名盖章并加盖估价机构公章，作为一个整

体时有效，复印件无效。本估价报告若出现文字或数字因打印、校对及其它原因发生误差时，请委托人及时通知估价机构更正，否则，误差部分无效。

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
张仕军	5320020014		2022年07月11日
彭韶涛	5320020012		2022年07月11日

二〇二二年七月十一日

估价假设和限制条件

一、一般假设

1、估价师对估价所依据的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了检查，假设委托人提供的相关资料合法、真实、准确和完整，并且与事实相符。

2、假设估价对象产权清晰无瑕疵，手续齐全，可在公开市场上自由转让。

3、假设估价对象不存在特殊的交易方可能追加的价格等对其估价结果的影响，市场供求关系、市场价格保持稳定、交易过程中未发生重大变化及实质性改变。

4、假设估价对象没有欠缴税金及相关费用，包括税收、物业费、水电气费等及其滞纳金。

5、估价师对房屋安全、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，估价对象在查勘时不存在安全隐患。在没有请相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定房屋可安全使用、无环境污染。

二、未定事项假设

根据现有资料，该房屋产权应分摊的土地使用权面积、权利类型等情况不确定。

三、背离事实假设

本估价报告估价结果是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，估价时考虑估价对象房地产瑕疵的影响，没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供求关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑估价对象房地产被查封

及估价对象上原有的担保物权和其他法定优先受偿权对房地产价值的影响。

四、不相一致假设

本估价报告无不相一致假设。

五、依据不足假设

1、本次估价对象由估价委托人及其相关人员带领估价师进行了现场查勘。若现场查勘的房地产不是证载的房地产，估价委托人将对此欺骗行为承担责任，本估价报告无效。

2、估价人员现场查勘时，估价委托人未提供反映估价对象状况包括建筑物基础，梁、板、柱等隐蔽工程安全性检测的资料。由于专业分工及检测仪器的限制，估价师进行了尽职调查仍然难以取得估价对象安全性的资料。估价师通过肉眼观察估价对象可以正常使用，本次估价假设估价对象的建筑物基础、结构等隐蔽工程方面没有重大的质量问题。

六、估价报告使用限制

1、估价结论为满足全部假设与限制条件下的价值。

2、本报告仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不作它用。

3、本报告使用的有效期为壹年（自2022年07月11日起计算，至2023年07月10日止）。

估价结果在价值时点之后的有效期内或超过有效期，因国家经济形势、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，委托人应及时聘请房地产估价机构对估价结果作相应调整或重新估价。

4、未经估价机构书面同意，本估价报告的全部或部分内容均不允许

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。

七、特别说明

1、估价过程中可能会遇到一些不确定的因素，或者不是估价人员执业水平和能力所能控制、评定估算的有关事项。而这些不确定因素及有关事项会导致估价结果有误的，估价人员和估价机构对此类事项不承担任何责任。

2、委托人应对所提供资料的合法性、真实性、准确性和完整性负责。如因资料失实、不完整等原因造成估价结果有误的，估价机构和估价人员不承担相应责任。

3、本报告结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是估价对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对估价对象处置成交价格的保证。

4、估价对象拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致估价结果对应的估价对象状况、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，估价结果应当进行相应调整后才会使用；

5、在估价报告使用期限或者估价结果有效期内，估价报告或者估价结果未使用之前，如果估价对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整后才会使用；

6、当事人、利害关系人收到估价报告后五日内可对估价报告的参照标准、计算方法或者估价结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对估价机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托估价行业组织进行专业技术评审。

估价结果报告

一、估价委托人

名称：保山市隆阳区人民法院

地址：隆阳区东城区

联系人：

联系电话：

二、房地产估价机构

名称：云南洪业房地产估价有限责任公司

住所：保山市隆阳区兰城路北段（区住建局内附 107、108 室）

法定代表人：林 伟

备案等级：贰级

证书编号：云建房证估字第 49 号

有效期限：自 2020 年 02 月 21 日至 2023 年 02 月 21 日

营业执照统一社会信用代码：9153050074525649X3

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

（一）估价对象范围

估价对象坐落在保山市隆阳区永昌街道办事处远征路东侧景盛花园 1 幢 5 单元 13 层 3 号的单元式套房，产权属（ ）所有。估价对象未办理产权证书，委托方只提供了一份“合同编号：景盛花园 0879”《商品房购销合同》及该合同的补充协议，合同约定房屋

套内（专有）建筑面积 115.73m²，未约定该房应分摊的土地使用权面积，补充协议内约载参考建筑面积 133.10m²。

（二）估价对象基本状况

估价对象为远征路东侧景盛花园 1 幢 5 单元 13 层 3 号的房地产，框架结构，套内（专有）建筑面积 115.73m²，参考建筑面积 133.10m²，土地使用权面积、用途、使用权类型等均不能确定。现场由该楼盘销售人员领勘，景盛花园小区位于远征路以东、海棠路以北、惠通路以南区域内。该小区以住宅为主兼容商业，2012 年底开始陆续建成投入使用，2015 年完全建成。小区规划布局合理，绿化率高，车位或售或租配套较高，适宜居住。现场查勘宗地地势平坦，土地开发程度达到宗地红线外“六通”，地基承载力及工程地质条件较好，基础设施完善。根据方提供的资料显示该房已设定了抵押并进行了抵押登记，房屋其他权益状况见下表：

商品房购销合同编号	景盛花园0879		
买受人（权利人）		
共有情况	无		
房屋坐落	景盛花园 1 幢 5 单元 13 层 3 号		
合同签订时间	2014 年 7 月 29 日		
大土地证号	隆国用（2012）002165、002166、002167 号		
权利类型	资料不显示		
权利性质	无法确定/市场化商品房		
用途	无法确定/住宅		
使用期限	资料不显示		
房屋建筑面积	133.10m ² （参考）	土地使用面积	资料不显示

专有建筑面积	115.73m ²	分摊建筑面积	资料不显示		
房屋结构	钢筋混凝土	房屋总层数	19层	所在层数	13层

估价对象房地产为住宅用房，套内（专有）建筑面积 115.73m²，参考建筑面积 133.10m²。现场查勘为 19 层（地上 18 层，地下 1 层）钢筋混凝土结构住宅楼房中第十三层的一套单元式住房，层高 3.0 米，建成于 2015 年。

房屋东南向建盖，使用功能好，采光、通风好，供排水、电、宽带等设施已设有预留口。

房屋外墙刷墙漆，毛坯房，有两块窗户玻璃损坏。

房屋完损等级为完好。

五、价值时点

2022 年 06 月 28 日（即实地查勘之日）。

六、价值类型

市场价格，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。

七、估价原则

本次估价具体依据以下估价原则：

（一）独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求房地产估价师站在中立的立场上，估价出对各方当事人来说均是公平合理的价格。

（二）合法原则

合法原则要求房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面，在合法产权方面，

应以房地产权属证书和有关证件为依据；在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等为依据；在合法处分方面，应以法律、法规及地方性行政法规等允许的处分方式为依据；在其他方面，如估价出的价格必须符合国家的价格政策。

（三）价值时点原则

房地产市场是不断变化的，房地产价格具有很强的时间性，在不同时点，同一宗房地产往往会有不同的价格。价值时点原则要求房地产估价结果应是估价对象在价值时点时的客观合理价格或价值，价值时点是估价房地产价格的时间界限。

（四）替代原则

替代原则要求房地产估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格是经过相互影响与比较之后来决定的。房地产价格也同样遵循替代规律，受其它具有相同使用价值的房地产，即同类型具有替代可能的房地产价格所牵制。换言之，具有相同使用价值、替代可能的房地产之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。

（五）最高最佳使用原则

最高最佳使用原则要求估价结果是在估价对象最高最佳使用下的价值。最高最佳使用是指法律上许可、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能够使估价对象的价值达到最大化的一种最可能的使用。最高最佳使用包括用途（或用途组合）、规模、集约度、档次上的最佳。

八、估价依据

(一) 法律法规和政策性文件

- 1、《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72号）；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令[2004]第28号）；
- 3、《中华人民共和国民法典》（2021年1月1日执行）；
- 4、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号）；
- 5、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（中华人民共和国国务院令第256号，2014年7月29日修正版）；
- 6、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（中华人民共和国国务院令第55号）。

(二) 技术标准、规程、规范

- 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/T 50899—2013）；
- 3、《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）。
- 4、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中国房地产估价师与房地产经纪人学会中房学〔2021〕37号）。

(三) 委托人提供的相关资料

- 1、委托人出具的《保山市隆阳区人民法院委托书》[(2022)云0502执1247号]；

2、委托人提供的《保山市隆阳区人民法院执行裁定书》[(2022)云0502执1247号之十];

3、委托人提供的《执行笔录（选择评估机构）》;

4、委托人提供的“合同编号：景盛花园0879”《商品房购销合同》复印件及《〈商品房购销合同〉补充协议》;

5、委托人提供的其他相关资料。

（四）估价人员调查收集的相关资料

1、估价人员实地查勘和估价机构掌握的其他相关资料;

2、估价对象所在区域的房地产市场状况、同类房地产市场交易价格、租金等数据资料。

九、估价方法

（一）房地产估价方法

根据《房地产估价规范》（GB/T 50291—2015），常用的估价方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法等方法。

1、比较法

比较法也称为市场比较法、交易实例比较法，是通过类似房地产的成交价格来求取估价对象价值的方法；即选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

2、收益法

收益法也称为收益资本化法、收益还原法，是根据估价对象的预期未来收益来求取估价对象价值的方法，即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。

3、成本法

成本法，是根据估价对象的重置成本或重建成本来求取估价对象价值的方法，即测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。

4、假设开发法

假设开发法是求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。

（二）本次估价方法的选择

房地产估价师认真分析了所掌握的资料，对估价对象进行了实地查勘以及对周边房地产市场进行调查后认为：估价对象的实际及估价设定用途均为住宅用房（单元式成套住房），估价对象所在地区房地产市场发育充分，区域内类似房地产的市场交易案例较多，适合采用比较法进行估价，除比较法外，其他方法不适用本次估价，因此，本报告只能选用比较法对估价对象进行估价。

十、估价结果

本公司依据估价目的，遵循估价原则，按照规范的估价程序，在对估价对象进行了实地查勘、广泛收集相关市场信息和估价对象信息的基础上，全面分析了影响估价对象价值的因素，选用适当的估价方法对估价对象进行了估价。经过测算，确定估价对象于价值时点的市场价值取整为人民币陆拾贰万壹仟壹佰元整，小写：¥621,100.00 元。

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	签名日期
张仕军	5320020014		2022年07月11日
彭韶涛	2320020012		2022年07月11日

十二、实地查勘期

2022年06月28日。

十三、估价作业期

2022年06月28日至2022年07月11日。

云南洪业房地产估价有限责任公司

二〇二二年七月十一日

保山市隆阳区人民法院

委托书

(2022)云0502执1247号

云南洪业房地产评估有限责任公司：

我院在执行 [REDACTED]

案中，需确定下列财产的处置参考价。依照《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》第二条、第十四条、第十七条、第十九条规定，委托你机构对财产进行评估，请你机构在收到本委托书之日起三十日内出具评估报告。评估报告应当载明评估财产的基本情况、评估方法、评估标准、评估结果以及有效期等内容。不能在期限内完成评估的，应当在期限届满五日前申请延长期限，延期次数不超过两次，每次不超过十五日。

需评估的财产如下：

隆阳区景盛花园1幢5单元第13层3号房产。



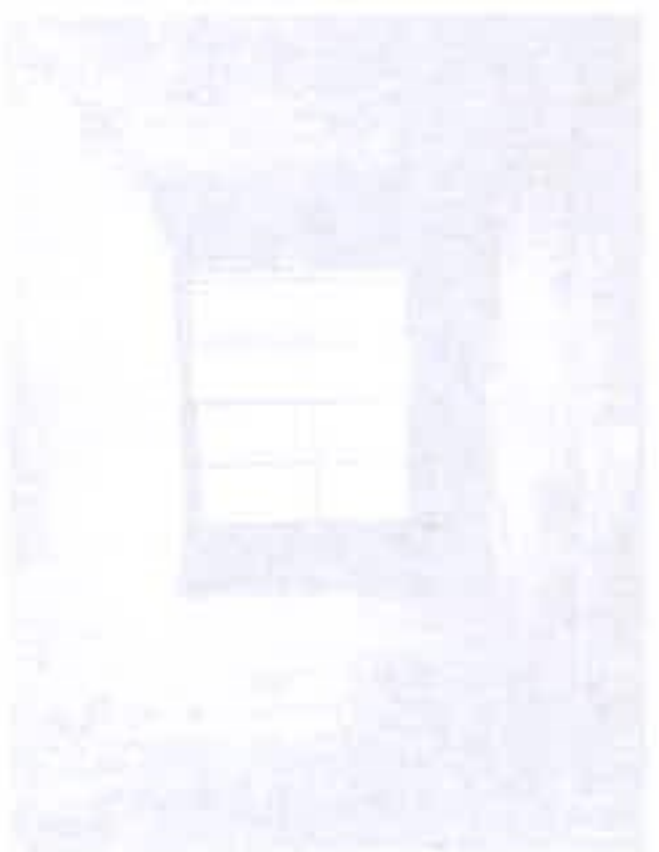
联系地址：保山市隆阳区人民法院执行局

(接受委托后，请出具承接说明。)

估价对象位置图



中國建築史 卷之三



DONG



XU



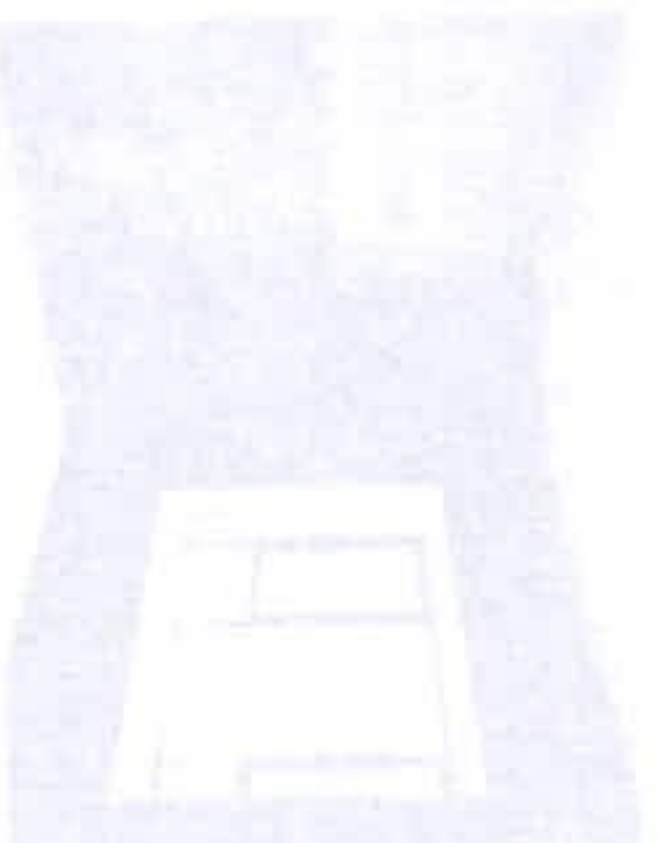
NAN



BEI



SHI



XI

云南省保山市隆阳区人民法院 执行裁定书

由被执行人... 申请执行人... 案号... 本院于... 受理... 被执行人... 未履行... 义务... 经核实... 被执行人名下有... 房地产... 依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百四十九条、《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉的解释》第四百八十七条的规定，裁定如下：

本院依据已经发生法律效力
号民事判决书，受理执行中国建设银行股份有限公司保山市分行与杨成超、
，责令被执行人履行生效法律文书确定的义务，但至今未履行。本案在执行过程中，经核实被执行人名下有房地产。据此，依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百四十九条、《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉的解释》第四百八十七条的规定，裁定如下：

- 一、
- 二、

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

本件与原本核对无异



执行笔录 (选取评估机构)

执行案件:

申请执行:

[Redacted text block containing the main body of the document, including details of the case and the selection process for the appraisal institution.]

[Redacted signature or stamp area at the bottom of the page.]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]

扶

印

[Redacted text]

YJG-2003

合同编号：景盛花园 0879

商品房购销合同

云南省住房和城乡建设厅
云南省工商行政管理局 **监制**

商品房购销合同说明

一、合同签订前，甲乙双方当事人应当仔细阅读本合同内容，对合同中的专业用词理解不一致的，可向当地房地产主管部门咨询。

二、本合同文本中所称商品房是指由房地产开发企业开发建设并且可以出售的房屋。

三、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，供双方自行约定或者补充约定。甲乙双方当事人可以对文本条款的内容进行修改、增补或者删减。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。

四、本合同文本中涉及到的选择、填写内容以手写项为优先。

五、合同签订前，甲方应当出示本合同涉及的有关证书、证明文件。

六、本合同文本中的【 】中内容为并列的选择项，甲乙双方当事人协商确定后，选择的打√，不选择的打×。

七、购销商品房应当使用本合同。本合同文本由云南省住房和城乡建设厅、云南省工商行政管理局负责解释。

商品房购销合同

本合同双方当事人：

商品房出卖人（以下简称甲方）：

保山市名城房地产开发有限公司

住所：隆阳区海晏路景盛花园88栋一单元 邮政编码：678000

法定代表人：杨新禧 联系电话：0875-2201888
2201888

营业执照注册号：530500140001593 资格证书号：保建房证开字073号

商品房买受人（以下简称乙方）：

【本人】/【法定代表人】姓名： 国籍：中国

【身份证明】/【护照】/【营业执照注册号】：

【地址】/【住所】

邮政编码：678000 联系电话：

共同买受人姓名

【本人】/【法定代表人】姓名： 国籍：

【身份证明】/【护照】/【营业执照注册号】：

【地址】/【住所】

邮政编码： 联系电话：

共同买受人姓名

【本人】/【法定代表人】姓名： 国籍：

【身份证明】/【护照】/【营业执照注册号】：

【地址】/【住所】

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法》及有关法律、法规规定，甲乙双方在平等、自愿、协商一致的基础上，就买卖商品房达成如下协议：

第一条 项目建设依据

甲方以 出让 方式取得位于 海棠路以北、远征路以东、
 编号 001-0N-4.2-5-1
001-0N-4.2-5-2 的地块的土地使用权，土地规划用途为
商品房住宅、商业用地。土地使用权证号：蒙国用(2012)第02165号
蒙国用(2012)第02166号
蒙国用(2012)第02167号

甲方经批准在上述地块上建设商品房，【暂定名称】【项目名称】：景溪花园。建设工程规划许可证号：工建许字2010-177号。

第二条 商品房销售依据

乙方购买的商品房为【现房】【预售商品房】。

批准预售商品房的机关：保山市建设局，
 商品房预售许可证号：预许保字(2013-17)号。

第三条 乙方所购商品房的基本情况

乙方购买的商品房（以下简称该商品房），其房屋分户平面图见本合同附件一，为本合同第一条约定项目中的：

第景苑组团第1幢第5单元第13层
3号房，属框架结构。该【幢】【单元】商品房建筑层
 数为地上18层，地下1层。

该商品房的产权登记面积包括套内建筑面积和分摊的共有建筑
 面积。产权登记面积以产权登记机关确定为准。

第四条 计价方式与价款

甲乙双方约定按下述第1种方式计算该商品房价款：

1、按套内建筑面积计价，该商品房套内建筑面积为111.73
 平方米，单价为（人民币）每平方米4473.21元（已包含分摊
 的共有建筑面积的价格），总金额（人民币）④千④佰
伍拾壹万柒千柒佰伍拾玖元整。

2、按套（单元、幢）计价，该商品房总价款为（ 币）
 千 佰 拾 万 千 佰 拾 元整（已包含
 套内建筑面积及分摊的共有建筑面积的价格）。房屋的参考套内建
 筑面积为 平方米。

第五条 面积误差的处理

1、采用按套内建筑面积计价销售的，合同约定的套内建筑面
 积与产权登记面积中的套内建筑面积的误差比绝对值在3%以内
 （含3%）时，按产权登记面积中的套内建筑面积结算购房价款。

合同约定的套内建筑面积与产权登记面积中的套内建筑面积的误差比绝对值超出3%时，甲乙双方同意按下述第 3 种方式处理：

1. 乙方有权提出退房，甲方须在乙方提出退房要求之日起 天内将已付款退还给乙方，已发生的交易相关税费由甲方承担。

2. 本合同条款第四条第一项约定的单价不变，房价款总金额按产权登记面积中的套内建筑面积计算，合同继续履行。

3. 详见补充协议第三条。

三、按套（单元、幢）计价销售的，合同约定的参考套内建筑面积与产权登记面积中的套内建筑面积有误差的，总价款不作调整。

第六条 付款方式及期限

乙方按下列第 3 种方式付款：

一次性付款

乙方须于 年 月 日前支付购房总价款人民币 元整，大写： 佰 拾 万 仟 佰 拾 元整。

2、分期付款

其他约定补充条款第四条

3、其他方式

乙方选择银行按揭贷款方式支付房款的，乙方应于 2014年 7月 15日前支付首期房款人民币壹拾贰万柒仟柒佰玖拾玖元整 (¥ 127759.00 元) 剩余房款人民币叁拾陆万零叁佰元整 (¥ 360000.00 元) 由甲方协助乙方办理银行按揭贷款支付。乙方应于 2014年 7月 20日前向甲方提供按揭贷款所需全部资料，乙方如不按时提供资料给甲方，按本合同第八条的约定处理。逾期十日甲方有权解除合同。

第七条 交付期限

甲方应于 2015年 6月 30日前，将经建设单位组织验收合格，并符合本合同约定的该商品房交付给乙方。

第八条 乙方逾期付款的违约责任

乙方如未按本合同第六条的约定付款，按下列 (一) (二) 种方式处理：

自本合同约定的应付款期限届满后的次日起至实际付款之日止 60 天内，乙方按每天 20 元向甲方支付违约金，合同继续履行。

逾期 60 天后，乙方按下列 (1) (2) (3) 种约定承担违约责任。

~~1~~ 解除合同，乙方按应付未付款的 _____ %向甲方支付违约金，甲方向乙方退还已付款，已发生的交易相关税费由乙方承担。

~~2~~ 乙方按应付未付款的 _____ %乘以逾期天数向甲方支付违约金，合同继续履行。

~~3~~ 甲方有权解除本合同，乙方按应付未付款的 _____ %向甲方支付违约金，已发生的交易相关税费由乙方承担，甲方有权另行出售该房屋。

六、

第九条 甲方逾期交房的违约责任

甲方如未按本合同第七条约定的时间交房，按下列 ~~【一】~~ ~~【三】~~ 种方式处理：

一、自本合同约定的交房时间届满后的次日起至实际交房之日止 60 天内，甲方按每天 20 元向乙方支付违约金，合同继续履行。

逾期 60 天后，甲方按下列 ~~【一】~~ ~~【二】~~ ~~【三】~~ 种约定承担违约责任。

~~1~~ 解除合同，甲方按乙方已付款的 _____ %向乙方支付违约金，甲方向乙方退还已付款，已发生的交易相关税费由甲方承担。

~~2~~ 甲方按乙方已付款的 _____ %乘以逾期天数向乙方支付违

约金，合同继续履行。

3/ 如遇相关政策法规调整或由于不可抗力及非甲方自身原因等导致无法履行合同的，甲方在《保山日报》进行公告后，可免除甲方逾期交房的相关法律责任。

天

第十条 交 接

该商品房经建设单位组织验收合格后，甲方应当以 电话通知、书面通知或公告 形式通知乙方办理交接手续。交接时，甲方应当向乙方提交《商品房质量保证书》和《商品房使用说明书》。

由于甲方原因，未能按期交接的，责任由甲方承担。甲乙双方同意按以下方式处理：

按本合同第九条的相关规定处理

由于乙方原因，未能按期交接的，责任由乙方承担。甲乙双方同意按以下方式处理：

乙方应在甲方公告之日起30天内，到甲方指定地点办理交接手续，乙方未在约定期限内办理交接手续，视为甲方交付房屋已经交付，自该期限届满之日起，该商品房的所有权归甲方所有，乙方应承担该房屋的一切管理维护费用。

第十一条 甲方关于价内装饰、设备标准的违约责任

甲方交付的该商品房价内的装饰、设备标准达不到本合同附件二约定标准的，乙方有权要求甲方按 工程结算差价 补偿。甲方自行提高标准超出原约定标准的费用由甲方承担。

第十二条 关于产权登记的约定

在满足以下5个条件后，90个工作日内协助乙方办理该商品房产权登记手续：

- 1、整个项目规划验收合格后；
- 2、甲、乙双方已办理房屋交接手续；
- 3、乙方已向甲方支付全部购房款、配套费、公共维修基金，办理产权登记相关税费；
- 4、甲、乙双方签订乙方受托办理产权证的委托书；
- 5、乙方向甲方提供办理产权登记的有关资料。

第十三条 其它约定

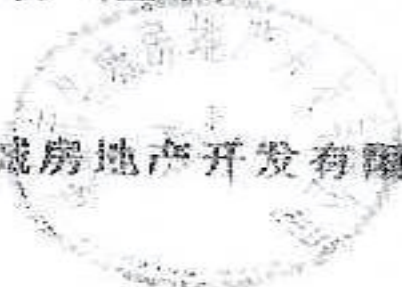
一、甲方应当按《商品房质量保证书》中的承诺承担相应的保修责任。

二、甲方保证该商品房在交接时没有产权纠纷及债权债务纠纷。如交接后发生该商品房交接前存在的产权纠纷或者债权债务纠纷，由甲方承担责任。

YJC-2003

甲方 (签章)

乙方 (签章)



保山市名城房地产开发有限公司

法定代表人 (签章):

【法定代表人】 (签章):
【本人】



代理人 (签章):

2014年 7月 29日

2014年 7月 29日

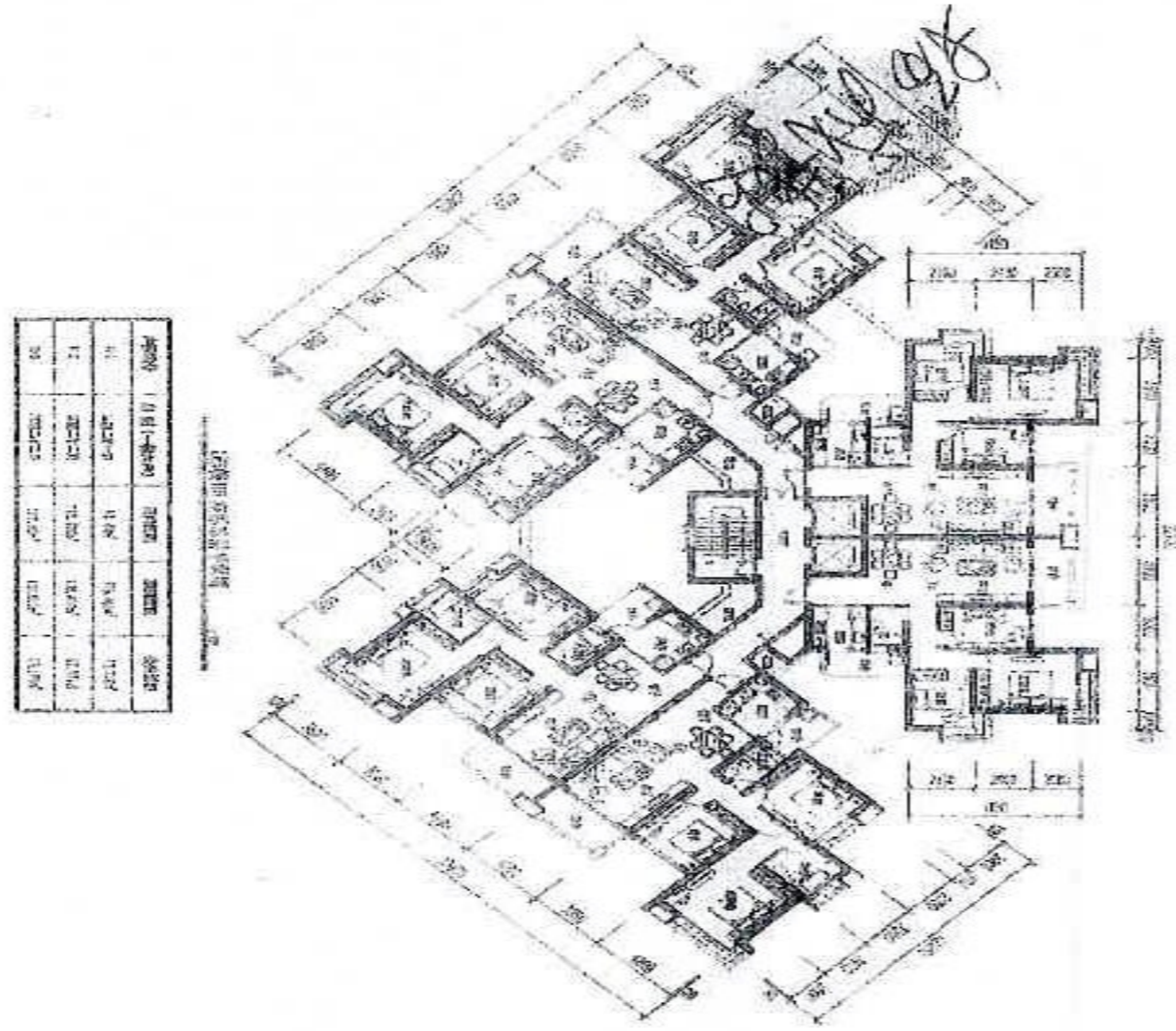
签于 景星花园营销中心

签于 景星花园营销中心

YJC-2003

附件一：该商品房屋分户平面图

比例：_____



景盛花园商品房交房标准

	墙面	地面	顶棚	门窗
客厅	水泥砂浆抹面	原浆混凝土地面	原浆混凝土	铝窗
卧室	水泥砂浆抹面	原浆混凝土地面	原浆混凝土	铝窗
餐厅	水泥砂浆抹面	原浆混凝土地面	原浆混凝土	铝窗
卫生间	水泥砂浆抹面 防水面层	防水面层	原浆混凝土	铝窗
厨房	水泥砂浆抹面	原浆混凝土地面	原浆混凝土	铝窗
入户门	防盗门			
外墙	外墙涂料			
卫生间设施	预留排水管、预留冷热水管			
厨房设施	预留给排水管			
阳台	方管栏杆			
配套设施	别墅	天然气管道、车库门(A、B、E户型)、车棚(C户型)、门铃对讲、电话宽带、有线电视 (如需开通使用,由客户自行办理相关手续)		
	多层	天然气管道、门铃对讲、电话宽带、有线电视 (如需开通使用,由客户自行办理相关手续)		
	高层	天然气管道、门铃对讲、电话宽带、有线电视 (如需开通使用,由客户自行办理相关手续)		
1、设独立水表、供水管采用明装。 2、设独立电表;全屋电路采用暗管、暗线。				

《商品房购销合同》补充协议

商品房销售方（以下简称甲方）保山市名城房地产开发有限公司

商品房购买方（以下简称乙方）：_____

本协议是《商品房购销合同》（合同编号：0877号）的补充协议，对乙方所购买的L-12号商品房提供相关责任和权利的补充说明和明确，以资共同遵守。

第一条 对《商品房购销合同》第一条的补充说明

本项目备案名为“景盛花园”，推广名为“名城御墅”。在本项目所有公开宣传资料、公示文件中，二者均为同一项目，承担同等法律效力。

第二条 对《商品房购销合同》第四条第1款的补充说明

该商品房总价款为¥517759.00元整，参考建筑面积为133.10㎡（最终建筑面积以当地产权登记部门出具的实测面积为准），参考建筑面积单价为3890.00元/㎡。

第三条 对《商品房购销合同》第五条第一款的补充说明

《商品房购销合同》第五条中面积误差的处理，双方确定本协议项下的商品房选择按套内建筑面积计价，据实结算房价款。产权登记面积大于合同约定面积时，超出部分的房价款由乙方补足；产权登记面积小于合同约定面积时，小于部分的房价款由甲方返还给乙方。

第四条 对《商品房购销合同》第六条第2款的补充说明

本条只适用于选择分期付款的客户。

（一）乙方选择以分期付款方式付款，该房屋总房款为_____元（大写：人民币_____佰_____拾_____万_____仟_____佰_____拾_____元）。

1、乙方须于_____年_____月_____日前支付总房款的_____%，即_____元，大写：人民币_____佰_____拾_____万_____仟_____佰_____拾_____元整。

2、乙方须于_____年_____月_____日前支付总房款的_____%，即_____元，大写：人民币_____佰_____拾_____万_____仟_____佰_____拾_____元整。

合同:

3、乙方须于____年____月____日前支付总房款的____%，即____元，大写：人民币____佰____拾____万____仟____佰____拾____元整。

(二) 如乙方在分期付款期间以本合同项下商品房进行银行抵押按揭贷款，则视为乙方放弃本条第一项约定的分期付款方式，由此乙方须向甲方现金退还其当初购房时____元的房款优惠，并且承担为此所产生的相关费用。

(三) 如乙方未能按期分期足额支付房款，则甲方按照商品房购销合同第八条第一项第三款的约定追索乙方的违约责任。

第五条 对别墅占地面积的约定

本条只适用于联排、双拼和独栋别墅客户。甲方明确承诺该商品房占地面积为____m²，归购买该商品房的乙方业主免费使用，甲方协助其办理产权证，乙方在使用过程中应遵守法律、法规和《临时业主公约》的规定，并处理好相邻关系。双方约定交房时如果该商品房占地面积（以《国有土地使用权证》登记的面积为准）出现增大或减少，将以____m²为基准线，按照1000元/m²对于超出或减少部分进行多退少补。

第六条 对别墅地面车位的约定

本条只适用于联排别墅C户型。甲方明确承诺该商品房前地面私家车位1个归乙方免费使用，不办理产权证。甲方并承诺赠送铝合金车棚一个。乙方承诺不得以任何理由对该车棚进行会导致结构、整体风格发生改变或封闭该车棚的改造或施工。

第七条 对配套费的约定

相关配套费用乙方应在正式交房前向甲方交付。甲方正式承诺予以免除相关费用的，以甲方出具的配套费免除承诺函为准。逾期不交付按100元/天向甲方支付违约金，甲方不办理乙方接房手续，直至乙方全额付清以上费用后，甲方方才办理乙方接房手续。

第八条 对相关税费的约定

- 1、房产契税；
- 2、房屋维修基金；
- 3、评估费；
- 4、其他政府或相关部收取的费用。

以上款项乙方应于交房前全款付清，乙方如在甲方办理交接房手续时，仍未付清以上款项的，甲方有权拒绝办理乙方的接房手续，直至乙方全额付清以上税费。（此款项系甲方代收费用，最终以相关部门确认、交房时结算的实际金额为准、多退少补）

第九条 关于房屋产权转移及产权登记的约定

1、在乙方未付清全部购房款前，房屋的所有权中的处分权归甲方享有，乙方只对该房屋享有占有、使用和收益的权利，乙方不得擅自将该房产抵押，转让或租赁给任何第三人，若需出租应经甲方同意。在乙方付清全部购房款本息后，该房屋的包括处分权在内的所有权全部转移至乙方享有。

2、在乙方未付清全部购房款前，房屋产权登记的权属证书及相关资料由甲方收存保管，待乙方付清全部购房款后，由甲方交还乙方。

第十条 对装修的约定

(一) 本商品房使用过程中，禁止下列行为：

1、未经原设计单位或者具有相应资质等级的设计单位提出设计方案并报物业管理公司批准备案的，不得擅自变动建筑主体和承重结构；

2、将没有防水要求的房间或者阳台改为卫生间、厨房间；

3、扩大承重墙上原有的门窗尺寸，拆除连接阳台的砖、混凝土墙体；

4、损坏和拆改消防管道和设施；

5、其他影响建筑结构和使用安全的行为；

6、小区主次干道两边不得自行围建栅栏；

7、房屋或花园毗邻水景的，不得填埋水景。

(二) 本商品房使用过程中，未经物业管理公司同意并上报规划部门和其他相关部门批准的，不得有下列行为：

1、擅自搭建建筑物、构筑物；

2、改变建筑物外立面(包括原设计立面、色彩、外观格式)，以及在非承重外墙上开门、窗；

3、擅自扩建房屋(含车库)、屋顶加层、改变外立面结构，占用绿地私砌围墙、庭院内加盖建(构)筑物、擅自调整阳台大小或围合阳台、露台改造为玻璃房或实体房间、用轻型(玻璃)材质架设空间、架设遮阳蓬、雨篷等私搭乱建行为。

(三) 其他约定

1、乙方对房屋自有部份装修、装饰，不得改动房屋的结构、外立面、外墙色彩，不得影响房屋外观的整体性(外立面是指整幢房屋及外墙装饰构造物)。

2、乙方对房屋自有部份装修、装饰及搬迁等原因须使用共用部位、共用设施的，应事先征得物管公司同意方可使用，并在约定的期限内恢复原状，造成的损失，乙方应承担赔偿责任。

合同

3、乙方不得实施违反装修规范，影响小区整体环境的行为，如乙方强行实施违反装修规范，影响小区整体环境的行为，甲方有权要求乙方停止该行为，并恢复原貌，有权安排第三方恢复原状，恢复原状的费用由乙方承担，甲方认可的物业管理公司有权采取合理措施阻止乙上述行为，同时要求乙方承担（人民币）5000元的违约金，乙方在规定期限内仍未整改、欲建筑原貌的按（人民币）100元/天向甲方支付违约金，甲方依照本条约收取的违约金归业主会支配。

第十一条 相关规定

1、乙方未按照约定时间向甲方支付购房款前，甲方不承担任何违约责任。

2、甲、乙双方同意并确认：甲方所制作和公布的与本协议项下商品房及其所在物业的所有模型、效果图、录相资料等，均不构成甲方对乙方所作的要约或承诺。本合同项下商品房及其所在物业的情况，一律以建设行政主管部门批准的规划、施工方案及本协议的约定为

3、甲方将按照相关法律、法规的规定，聘请具有相应资质的物业管理企业，对本协议下的商品房所有物业及其相应区域提供前期物业管理服务。对于甲方与所聘请物业管理企业签订的合同、协议，乙方承诺予以认可并将严格履行。对该物业管理企业制订的《业主临时约》乙方承诺将予以遵守。

4、本协议项下的商品房只能用于生活居住目的，乙方不得擅自变更用途，否则应承担因此产生的一切法律责任。乙方对房屋进行装修时，不得破坏建筑的主体结构。

5、《商品房购销合同》第七条及第十条中“验收合格的商品房”为勘察、设计、施工、理及甲方共同验收合格的房屋。即单体验收合格，并满足了《商品房购销合同》附件二的前提下，该房屋即视为符合双方约定的交房条件的房屋。

6、乙方在签订本合同时，已对本项目商品房周边的交通、环境、噪音进行了实地勘并予以认可。

7、签订本合同前，乙方已查阅甲方及房屋的相关证书、证明文件，乙方对甲方资质、售房屋的合法性予以确认。

8、该商品房移交后，乙方承诺遵守小区（楼宇）管理委员会选聘的物业管理公司制物业管理规定；在小区（楼宇）管理委员会未选定物业管理机构之前，甲方可指定物业管理公司负责物业管理，乙方遵守负责物业管理的公司制订的物业管理规定。

9、甲方保留小区及小区房屋的命名权。

第十二条 乙方对下列内容予以特别声明

1、乙方对商品房购销合同及本补充合同的内容已认真审阅，对于不明白的条款，甲方已向乙方认真解释，乙方对其内容了解无误。

2、在商品房购销合同及本补充合同内容之外，甲方没有其他任何承诺内容，双方的权利义务以商品房购销合同及本补充合同的内容为准。

3、乙方在签订商品房购销合同及本补充合同前，已对所购商品房的位置、结构、面积、质量、通行、采光、附属设施等进行了仔细查看与了解，对房屋的基本状况及业已存在的瑕疵已了解清楚。

4、在签订商品房购销合同及本补充合同时，甲方不存在隐瞒商品房预售许可证明、抵押、已售等事实的情况，乙方对该情况已真实了解。

5、双方对商品房购销合同及本补充合同意见不一致的条款，已进行了充分的协商及修改，乙方自愿接受商品房购销合同及本补充合同的全部条款。

第十三条 乙方付款直接付到甲方财务部门或指定帐户，具体帐户情况如下：

开户名称：保山市名城房地产开发有限公司

开户银行：隆阳区农村信用联社营业部

帐号：2200000715772012

第十四条 乙方通讯地址变更

乙方如乙方联系地址、联系电话等发生变更，须在变更 10 天内以书面形式通知甲方；如因乙方通讯地址、联系电话变更未通知甲方而致使无法通知乙方办理购房后的相关各项手续均由乙方自行承担责任。

第十五条 本补充合同共 5 页，一式 11 份，甲方一份、乙方一份（用于办理银行按揭贷款），房产登记机关一份，土地登记机关一份。

甲方：（签章）保山市名城房地产开发有限公司

经办人：

地址：

电话：

2014年7月29日

乙方：（签章）

委托代理


地址：

电话：

2014年7月29日

房地产管理机关登记备案章

本合同符合有关规定，准予登记备案。登记号：V201401215号。

经 办 人： 

登记备案机关 (章)

2014年 7月 6 日



营业执照

统一社会信用代码

9153050074525649X3



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。

与原件相符
二次复印无效

名称 云南洪业房地产评估有限责任公司

注册资本 壹佰万元整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2002年11月07日

法定代表人 林伟

营业期限 2002年11月07日至 2052年11月06日

经营范围 房地产价值评估, 房地产交易代理, 代办房屋产权证, 房地产中介服务, 土地评估服务。(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 云南省保山市隆阳区兰城路北段
(住房和城乡建设局内)

登记机关



年 月 日

2021 4 20



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：
法定代表人：
(执行事务合伙人)
住 所：
统一社会信用代码：
备案等级：
证书编号：
有效期限：

云南和业房地产估价有限公司

林伟
二〇二〇年元月

林伟

昆明市隆阳区广成路正茂(西)佳建局内附107、108号

90530560-000000000

贰级

云建房证(估)字第000000号

自2020年12月21日至2023年02月21日

发证机关(公章)



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. 0320020014

姓名 / Full name

张仕军

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

533001197103150031

注册号 / Registration No.

5320020014

执业机构 / Employer

云南洪业房地产评估有限责任公司

有效期至 / Date of expiry

2023-2-10

持证人签名 / Bearer's signature

张仕军



与原件相符

二次复印无效

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. 302511749

姓名 / Full name

彭韶涛

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

533001197303010017

注册号 / Registration No.

5320020012

执业机构 / Employer

云南洪业房地产评估有限责任公司

有效期至 / Date of expiry

2023-2-24

持证人签名 / Bearer's signature

彭韶涛



与原件相符

二次复印无效