

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唐山中南国际旅游岛房地产投资开发有限公司与被执行人马笠追偿权纠纷一案所涉及的马笠名下的位于中南未来海岸15楼01单元1门306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9-002号

出具报告日期：2022年09月14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：马笠名下的位于中南未来海岸 15 楼 01 单元 1 门 306 号房产，根据《商品房买卖合同》可知，建筑面积为 50.19 平方米，及其分摊的国有土地使用权。

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、暖等附属设施。

价值时点：2022 年 08 月 23 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：28.20 万元，人民币大写：贰拾捌万

贰仟元整。（总价取整至百元）

房地产评估单价：5619.00 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09月14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、估价委托人提供的《商品房买卖合同》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、在价值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《河北省唐山市中级人民法院执行裁定书》（2021）冀02执22485号，估价对象已被河北省唐山市中级人民法院查封；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《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《商品房买卖合同》确定估价对象建筑面积，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。

4、因《商品房买卖合同》编号：GF-2000-0171 中未载明土地使用权面积的分摊，本次评估假设估价对象未来分摊土地面积的计算方法符合唐山市同类房地产土地的常规分摊方法，未考虑因土地分摊面积可能存在的特殊情况对估价结果的影响。

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，或价值时点之后、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：房地产评估、资产评估、土地调查评估服务；房地产咨询

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

估价对象为马笠名下的位于中南未来海岸 15 楼 01 单元 1 门 306 号房产，根据《商品房买卖合同》可知，建筑面积为 50.19 平方米，及其分摊的国有土地使用权。

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、暖等附属设施。

1、区位状况

估价对象位于潮河以东、滨海景观道以南，为海边度假生活区；周围配套设施较齐全，交通方便。

2、实物状况

马笠名下的位于中南未来海岸 15 楼 01 单元 1 门 306 号房产，估价对象为钢混结构，建筑层数地上 20 层，地下 2 层；估价对象所在层数为 3 层，建筑面积为 50.19 平方米；外墙刷涂料，室内地面铺木地板，内墙部分刷白部分贴砖，顶部分刷白部分铝扣板吊顶。

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：

《商品房买卖合同》编号：GF-2000-0171；出卖人：唐山中南国际旅游岛房地产投资开发有限公司；买受人：马笠。第一条：项目建设依据。出卖人以出让方式取得位于潮河以东、滨海景观道以南、支路十三以西、沿海西路以北编号为*的地块的土地使用权。《土地使用权出让合同号》为国用（2013）第 0009 号；该地块土地面积为

52787.34 平方米，规划用途为住宅，土地年限自 2013 年 12 月 30 日至 2083 年 12 月 28 日。出卖人经批准，在上述地块上建设商品房，暂定名中南·唐山湾捞鱼尖 1-1（二期）项目（2）。建设工程规划许可证号为 130269201600009，施工许可证号为 130206201701220101。

第二条商品房销售依据。买受人购买的商品房为预售商品房。预售商品房批准机关为唐山市住房和城乡建设局，商品房预售许可证号为（唐）房预售证第 1565 号。

第三条买受人所购商品房的基本情况。买受人购买的商品房为本合同第一条规定的项目中的：第 15 楼 01 单元 1 门 306 号房。该商品房的用途为成套住宅，属钢混结构，层高为 2.90 米，建筑层数地上 20 层，地下 2 层。该商品阳台是封闭式。该商品房合同约定建筑面积共 50.19 平方米，其中，套内建筑面积 36.42 平方米，公共部位与公用房屋分摊建筑面积 13.77 平方米。

《情况说明》：中南唐山湾捞鱼尖 1-1(二期)项目(2)15 号楼 01 单元 1 门 306 号房屋系合同编号为 GF-2000-0171 《商品房买卖合同》中约定的暂定名，现定名为中南未来海岸 15 号楼 01 单元 1 门 306 号房屋。前后仅为名称变化，实属于同一套房产。

五、价值时点

根据本次估价目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 08 月 23 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 08 月 23 日。

六、价值类型

根据估价目的，本次估价的类型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目的，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)、《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)、《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
- (5)、《中华人民共和国城乡规划法》；
- (6)、《中华人民共和国资产评估法》；
- (7)、《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）；
- (8)、《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）；
- (9)、《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》；
- (10)、《人民法院委托评估工作规范》；
- (11)、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》；
- (12)、《房地产估价基本术语标准》；
- (13)、国务院、全国人大常委会、建设部、自然资源部、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》（2022）唐法委评字第 427 号；

- (2)、《唐山市中级人民法院司法技术委托书》；
- (3)、《商品房买卖合同》；
- (4)、《情况说明》
- (5)、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：将估价对象与在价值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价值时点后累加，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：28.20 万元，人民币大写：贰拾捌万贰仟元整。（总价取整至百元）

房地产评估单价：5619.00 元/m²



十一、估价人员

姓名	注册号	签名	签名日期
胡乾锋	1320040011	胡乾锋	2022.9.14
李洪玉	1320210025	李洪玉	2022.9.14

十二、实地查勘期

2022年08月23日

十三、估价作业日期

2022年08月23日至2022年09月14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日的下使用，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》（2022）唐法委评字第 427 号复印件
- 2、《唐山市中级人民法院司法技术委托书》复印件
- 3、《商品房买卖合同》复印件
- 4、《情况说明》复印件
- 5、估价对象照片
- 6、估价对象位置示意图
- 7、估价机构营业执照复印件
- 8、估价机构资质证书复印件
- 9、估价师执业资格证书复印件

编号: GF-2000-0171



商品房买卖合同

(资金监管)

河北省建设厅 监制
河北省工商管理局
(20180205103)

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。

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释。

(合同编号: _____)

合同双方当事人:

出卖人: 唐山中南国际旅游岛房地产投资开发有限公司

注册地址: 唐山湾国际旅游岛中南未来海岸小区综合楼四楼

营业执照注册号: 91130225054037765J

企业资质证书号: 冀建房开唐字第816号

法人代表人: 陈昱含 联系电话: [REDACTED]

邮政编码: 063600

委托代理人: 地 址:

【身份证】 【护照】 【营业执照注册号】 【 】

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: 马笠

【本人】 【法定代表人】 姓名: 马笠 国籍: 中国

【身份证】 【护照】 【营业执照注册号】 【 】:

地 址: [REDACTED]

邮政编码: _____ 联系电话: [REDACTED]

【委托代理人】 【】 姓名:

【身份证】 【护照】 【营业执照注册号】 【 】

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法》及其他有关法律法规之规定,买受人和出卖人在平等、自愿、协商一致的基础上就买卖商品房达成如下协议。

第一条:项目建设依据。

出卖人以 出让 方式取得位于 潮河以东、滨海景观道以南、支路十三以西、沿海西路以北 编号为 的地块的土地使用权。【土地使用权出让合同号】【土地使用权划拨批准文件号】【划拨土地使用权转让批准文件号】【国有土地使用证】为

国用(2013)第0009号

该地块土地面积为 52787.34 平方米,规划用途为 住宅 ,土地使用年限自 2013 年12 月 30 日至 2083 年 12 月 28 日。

出卖人经批准,在上述地块上建设商品房,【现定名】【暂定名】 中南·唐山湾捞鱼尖1-1(二期)项目(2) 建设工程规划许可证号为

130269201600009

,施工许可证号为

130206201701220101

第二条 商品房销售依据。

买受人购买的商品房为【现房】【预售商品房】。预售商品房批准机关为 唐山市住房和城乡建设局 ,商品房预售许可证号为 (唐)房预售证第1565号

第三条 买受人所购商品房的基本情况。

买受人购买的商品房(以下简称该商品房,其房屋平面图见本合同附件一,房号以附件一上表示为准)为本合同第一条规定的项目中的:

第 15楼 【座】 01 【单元】【层】 1|门306号 号房。

该商品房的用途为 成套住宅 ,属 钢混 结构,层 高为 2.90 米,建筑层数地上 20 层,地下 2 层。

该商品阳台是【封闭式】【非封闭式】。

该商品房【合同约定】【产权登记】建筑面积共50.19 平方米,其中,套内建筑面积36.42 平方米,公共部位与公用房屋分摊建筑面积13.77 平方米(有关公共部位与公用房屋分摊建筑面

积构成说明见附件二)。

第四条 计价方式与价款。

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 **6928.43** 元,总金额(人民币) **347738** 元整。

叁拾肆万柒仟柒佰叁拾捌元零角零分

元整。

(2)、无。

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)、无。

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。

(2)、出卖人根据x 代

x 收取的

x , 收取标准为x

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：详见附件四（一）。

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。

依据《唐山市商品房预售资金监管办法》，买受人支付的商品房预售资金应当全部存入预售资金监管专用账户，用于本工程建设。该商品房的预售资金监管机构为唐山国际旅游岛住房和城乡建设局，监管银行为中国银行股份有限公司唐山市京唐港支行，监管账户为唐山中南国际旅游岛房地产投资开发有限公司，监管帐号为101710949068。

买受人按下列第 4 种方式按期付款：

1、一次性付款。买受人应当在x 年x 月x 日前支付该商品房全部价款。

2、分期付款。买受人应当在x 年x 月x 日前分期支付该商品房全部价款，首期房价款(人民币) 0 元(大写：大写¥ 元整)，应当于x 年x 月x 日前支付。

x

3、公积金贷款。买受人于x 年x 月x 日前支付首付房价款(人民币) 0 元(大写大写¥ 元整)，占全部房款的x %，余款(人民币) 0 元(大写

大写¥ _____ 元整), 向
X _____ (贷款机构) 申请。

4、商业贷款。买受人于2018 年2 月5 日前支付首付房价款 (人民币) 107738 元 (大写壹拾万零柒仟柒佰叁拾捌元零角零分 元整), 占全部房款的30 % , 余款 (人民币) 240000 元 (大写贰拾肆万元零角零分 元整), 向
银行 _____ (贷款机构) 申请。

5、组合贷款。买受人于X 年X 月X 日前支付首付房价款 (人民币) 0 元 (大写大写¥ _____ 元整), 占全部房款的X % , 公积金贷款 (人民币) 0 元 (大写大写¥ _____ 元整), 向
X _____ (贷款机构) 申请, 商业贷款 (人民币) 0 元 (大写大写¥ _____ 元整), 向X _____ (贷款机构) 申请。

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 0.5 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 0.03 % 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 1 (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 2019 年 9 月 30 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、若买受人应支付的购房款全额到达出卖人账户的时间在本条约定的交付房屋日期之后，出卖人有权将交房时间延至房款全额到账之日起十日内；
- 3、因建设期间消防政策变更导致迟延交付的；
- 4、发生其他足以影响交付的特殊情形的；
- 5、发生上述2、3、4点约定情形时，不影响相关费用及物管费的收取。

第九条 出卖人逾期交房的违约责任。

除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商品房交付买受人使用，按下列第 1 方式处理：

- 1、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 0.5 的违约金，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，出卖人应当自买受人解除合同通知到达之日起 15 天内退还全部已付款，并按买受人累计已付款的 0.03 %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 1 (该比率应不小于第(1)项中的比率)的违约金。

- 2、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 15 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。

X

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：

物业管理费和公共维修资金仍从合同约定的交房时间起计算。商品房毁损、灭失的风险自合同约定交房之日起转移至买受人，自此产生的费用由买受人承担。

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、出卖人整改至符合约定标准。

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、上水、下水: 公共卫生间达到接口预留条件 ;
- 2、市政供电或过渡性供电: 公共空间达到接口预留条件;
- 3、供暖: 公共空间达到接口预留条件;
- 4、燃气: 公共空间达到接口预留条件;
- 5、电话通信线: 公共空间达到接口预留条件。

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、非因出卖人的原因(指政府及水、电、市政等从事公共事业的单位的原因)导致迟延达到使用条件的, 不视为出卖人违约, 双方通过友好协商, 重新确定达到使用条件的时间;

2、因出卖人原因导致延迟达到使用条件的, 双方不解除合同, 逾期一天, 出卖人向买受人支付已付房款的万分之零点五的违约金;

3、X

4、X

5、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 60 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。产权登记由【买受人委托
出卖人】买受人】到产权登记机关办理房屋所有权证。如因出卖人的责任, 买受人不能在规定期限内取得房地产权属证书的, 双方同意按下列第 3 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 X %赔偿买受人损失。

2、买受人不退房, 出卖人按已付房价款的 X %向买受人支付违约金。

3、详见附件(四)补充协议。

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。

X

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湾国际旅游岛社会事务管理局。
- 4、该商品房所在小区的命名权归唐山湾国际旅游岛社会事务管理局。

5、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 23 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 X 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，按下述第3方

式, 向唐山湾国际旅游岛住房和城乡建设局

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。



【委托代理人】:

(签章)

2018 年 2 月 5 日

本合同执笔人(签字): 高同文

【他项权利人】(签章):

经办人(签字):

____年____月____日

买受人(签章):

马望

【法定代表人】:

【委托代理人】:

(签章)

2018 年 2 月 5 日

签于 售楼处

鉴证单位(签章):

【法定代表人】:

经办人(签字):

[Redacted]

2018 年 2 月 11 日

附件一: 房屋平面图

与
之



附件二：公共部位与公用房屋分摊建筑面积构成说明

按国家规范规定分摊的建筑面积，具体以国家权威部门提供数据为准。

附件三：装饰、设备标准

X

1、外墙：

外保温体系，涂料，外立面装修风格、选材及色彩以实际交付为准。

2、内墙：

墙面混合砂浆粉刷。

3、顶棚：

套内起居室、卧室顶棚混合砂浆粉刷，腻子批白。

4、地面：

套内起居室、卧室水泥地面。

5、门窗：

入户门：防盗门。窗：塑钢窗。

6、厨房：

水泥地面；上水、下水管道预留接口。

7、卫生间：

水泥地面（防水处理）；上水、下水管道预留接口。

8、阳台：

水泥地面，顶棚刷白。封闭与否：封闭。

9、电梯：

品牌电梯。

10、其他：

无。

一、围护结构保温（隔热）、遮阳设施

（一）外墙

1、保温形式：【外保温】【内保温】【夹芯保温】【其他】

2、朝向：东

保温材料名称：【挤塑聚苯乙烯发泡板】【模塑聚苯乙烯发泡板】【

聚氨酯发泡】 岩棉】 玻璃棉毡】 保温浆料】 其他】

保温材料性能: 密度【 50 kg/m³】、燃烧性能【 A 】, 导热系数【 0.025 W/M.K 】, 保温材料层厚度【 80 mm 】, 墙体传热系数【 0.39 w/ m².k 】

3、朝向: 南

保温材料名称: 挤塑聚苯乙烯发泡板】 模塑聚苯乙烯发泡板】 聚氨酯发泡】 岩棉】 玻璃棉毡】 保温浆料】 其他】

保温材料性能: 密度【 50 kg/m³】、燃烧性能【 A 】, 导热系数【 0.025 W/M.K 】, 保温材料层厚度【 60 mm 】, 墙体传热系数【 0.46 w/ m².k 】

4、朝向: 西

保温材料名称: 挤塑聚苯乙烯发泡板】 模塑聚苯乙烯发泡板】 聚氨酯发泡】 岩棉】 玻璃棉毡】 保温浆料】 其他】

保温材料性能: 密度【 50 kg/m³】、燃烧性能【 A 】, 导热系数【 0.025 W/M.K 】, 保温材料层厚度【 80 mm 】, 墙体传热系数【 0.39 w/ m².k 】

5、朝向: 北

保温材料名称: 挤塑聚苯乙烯发泡板】 模塑聚苯乙烯发泡板】 聚氨酯发泡】 岩棉】 玻璃棉毡】 保温浆料】 其他】

保温材料性能: 密度【 50 kg/m³】、燃烧性能【 A 】, 导热系数【 0.25 W/M.K 】, 保温材料层厚度【 60 mm 】, 墙体传热系数【 0.46 w/ m².k 】

(二) 采暖与不采暖楼梯间隔墙

1、保温材料名称: 岩棉】 玻璃棉毡】 保温浆料】 其他】

2、保温材料性能: 密度【 350 kg/m³】、燃烧性能【 A 】, 导热系数【 0.059 W/M.K 】, 保温材料层厚度【 30 mm 】, 墙体传热系数【 1.37 w/m².k 】

3、墙体传热系数【 1.37 w/m².k 】

(三) 分户隔墙

1、保温材料名称: 挤塑聚苯乙烯发泡板】 模塑聚苯乙烯发泡板】 聚氨酯发泡】 岩棉】 玻璃棉毡】 保温浆料】 其他】

2、保温材料性能: 密度【 350 kg/m³】、燃烧性能【 A 】, 导热系数【 0.059 W/M.K 】, 保温材料层厚度【 20 mm 】, 墙体传热系数【 1.07 w/ m².k 】

3、墙体传热系数【 1.07 w/ m².k 】

(四) 屋面

1、保温(隔热)形式: 坡屋顶】 平屋顶】 坡屋顶、平屋顶混合】 有架空屋面板】 保温层与防水层倒置】 其他】

2、保温材料名称: 挤塑聚苯乙烯发泡板 聚氨酯发泡 模塑聚苯乙烯发泡板 加气砖砌块 憎水珍珠岩 其他

3、保温材料性能: 密度【30 kg/m³】、导热系数【B1 W/M.K】、吸水率【0.030%】、保温材料层厚度【60 mm】

4、屋顶传热系数【0.42 w/ m².k】

(五) 采暖与不采暖地下室顶板保温

1、保温材料名称: 挤塑聚苯乙烯发泡板 模塑聚苯乙烯发泡板 聚氨酯发泡 其他

2、保温材料性能: 密度【50 kg/m³】、导热系数【0.025 W/M.K】、保温材料层厚度【40 mm】

3、地面(楼面)传热系数【0.43 w/ m².k】。

(六) 分户地面

1、保温材料名称 挤塑聚苯乙烯发泡板 模塑聚苯乙烯发泡板 聚氨酯发泡 其他

2、保温材料性能: 密度【30 kg/m³】、导热系数【0.030W/M.K】、保温材料层厚度【20 mm】

3、地面(楼面)传热系数【1.10 w/ m².k】。

(七) 外门窗(幕墙)

1、朝向: 东

门窗类型: 断热桥铝合金中空玻璃窗 断热桥铝合金low中空玻璃窗 塑钢中空玻璃窗 塑钢low中空玻璃窗 塑钢单层玻璃窗 其他

外遮阳形式: 水平百叶遮阳 水平挡板遮阳 垂直百叶遮阳 垂直挡板遮阳 垂直卷帘遮阳

内遮阳材料: 金属百叶 无纺布 绒布 纱 竹帘 其他

门窗性能: 传热系数【2.4 w/ m².k】、遮阳系数【6 %】、可见光透射比【】、气密性能【】

2、朝向: 西

门窗类型: 断热桥铝合金中空玻璃窗 断热桥铝合金low中空玻璃窗 塑钢中空玻璃窗 塑钢low中空玻璃窗 塑钢单层玻璃窗 其他

外遮阳形式: 水平百叶遮阳 水平挡板遮阳 垂直百叶遮阳 垂直挡板遮阳 垂直卷帘遮阳

内遮阳材料: 金属百叶 无纺布 绒布 纱 竹帘 其他

门窗性能: 传热系数【2.4 w/ m².k】、遮阳系数【6 %】、可见光透射比【】、气密性能【】

3、朝向: 南

门窗类型: 断热桥铝合金中空玻璃窗 断热桥铝合金low中空玻璃窗 塑钢中空玻璃窗 塑钢low中空玻璃窗 塑钢单层玻璃窗

【其他】

外遮阳形式: 【水平百叶遮阳】 【水平挡板遮阳】 【垂直百叶遮阳】 【垂直挡板遮阳】 【垂直卷帘遮阳】

内遮阳材料: 【金属百叶】 【无纺布】 【绒布】 【纱】 【竹帘】 【其他】

门窗性能: 传热系数【1.9 w/ m².k】、遮阳系数【
%】、可见光透射比【
】、气密性能【

6

4、朝向: 北

门窗类型: 【断热桥铝合金中空玻璃窗】 【断热桥铝合金low中空玻璃窗】 【塑钢中空玻璃窗】 【塑钢low中空玻璃窗】 【塑钢单层玻璃窗】

【其他】

外遮阳形式: 【水平百叶遮阳】 【水平挡板遮阳】 【垂直百叶遮阳】 【垂直挡板遮阳】 【垂直卷帘遮阳】

内遮阳材料: 【金属百叶】 【无纺布】 【绒布】 【纱】 【竹帘】 【其他】

门窗性能: 传热系数【2.4 w/ m².k】、遮阳系数【
%】、可见光透射比【
】、气密性能【

6

5、其它: 【水平】 【飘窗】

门窗类型: 【断热桥铝合金中空玻璃窗】 【断热桥铝合金low中空玻璃窗】 【塑钢中空玻璃窗】 【塑钢low中空玻璃窗】 【塑钢单层玻璃窗】

【其他】

外遮阳形式: 【水平百叶遮阳】 【水平挡板遮阳】 【垂直百叶遮阳】 【垂直挡板遮阳】 【垂直卷帘遮阳】

内遮阳材料: 【金属百叶】 【无纺布】 【绒布】 【纱】 【竹帘】 【其他】

门窗性能: 传热系数【
%】、可见光透射比【
】、气密性能【

】

二、供热采暖系统及其节能设施

(1) 供热方式: 【城市热力集中供热】 【区域锅炉房集中供热】 【分户独立热源供热】 【热电厂余热供热】

(2) 室内采暖方式: 【散热器供暖】 【地面辐射供暖】 【其他】

(3) 室内采暖系统形式: 【垂直双管系统】 【水平双管系统】 【带跨越管的垂直单管系统】 【带跨越管的水平单管系统】 【地面辐射供暖系统】 【其他系统】

(4) 系统调节装置: 【静态水力平衡阀】 【自力式流量控制阀】 【自力式压差控制阀】 【散热器恒温阀】 【其他】

(5) 热量分摊(计量)方法: 【户用热计量表法】 【热分配计法】 【温度法】 【楼栋热量表法】 【其他】

三、空调、通风、照明系统及其节能设施(公共建筑)

(1) 空调风系统形式: 【定风量全空气系统】 【变风量全空气系统】 【风机盘管加新风系统】 【其他】

(2) 有无新风热回收装置: 【有】 【无】

(3) 空调水系统制式: 【一次泵系统】 【二次泵系统】 【一次泵变

流量系统】其他】

(4) 空调冷热源类型及供冷方式: 压缩式冷水(热泵)机组】吸收式冷水机组】分体式房间空调器】多联机】区域集中供冷】独立冷热源集中供冷】其他】

(5) 系统调节装置: 电动两通阀】电动两通调节阀】动态电动两通阀】动态电动两通调节阀】压差控制装置】对开式电动风量调节阀】其他】

(6) 送、排风系统形式: 自然通风系统】机械送排风系统】机械排风、自然进风系统】设有排风余热回收装置的机械送排风系统】其他】

(7) 照明系统性能: 照度值【98.02lx】、功率密度值【

4.12w/m²】

(8) 节能灯具类型: 普通荧光灯】T8级】T5级】LED】其他】

(9) 照明系统有无分组控制控制方式: 有】无】

(10) 生活热水系统的形式和热源: 集中式】分散式】电】蒸汽】燃气】太阳能】其他】

四、可再生能源利用

(一) 太阳能利用: 太阳能生活热水供应】太阳能采暖】太阳能空调制冷】太阳能光伏发电】其他】

(二) 地源热泵: 土壤源热泵】浅层地下水源热泵】地表水源热泵】污水水源热泵】

(三) 风能利用: 风能发电】其他】

(四) 余热利用: 利用余热制备生活热水采暖】利用余热制备采暖热水】利用余热制备空调热水】利用余热加热(冷却)新风】

五、建筑能耗与能源利用效率

(一) 当地节能建筑单位建筑面积年度能源消耗量指标: 采暖【12.4 w/m²】, 制冷【 w/m²】

(二) 本建筑单位建筑面积年度能源消耗量指标: 采暖【12.34 w/m²】、【 w/m²】

(三) 本建筑建筑物用能系统效率: 热(冷)源效率【 %】、管网输送效率【 %】

(四) 本建筑与建筑节能标准比较: 优于标准规定】满足标准规定】不符合标准规定】

附件四: 合同补充协议

出卖人: 唐山中南国际旅游岛房地产投资开发有限公司

买受人: 马望

经双方友好协商一致, 达成补充协议如下:

一、双方自行约定(上接第五条第1项双方自行约定)

(1) 双方同意按产权登记面积及合同约定的单价结算本商品房价款, 结算房价款与本合同约定的价款不一致时, 按多退少补处理, 双方同意互不因此追究对方责任。

(2) 实测面积以唐山房产测绘队出具的数据为准, 出卖人按规定出具或张贴实测

报告，出卖人无提供明细数据的义务。

二、出卖人发给买受人的有关本合同约定之通知均应按该合同首页载明的地址、收信人以邮政特快专递或挂号信发出。从发出之日起的第五天（最后一日遇法定节假日顺延），不论买受人或其授权代表是否实际收到该通知，即视为该通知已于该日送达买受人。买受人通讯联系地址、电话等如有任何变化，均应在十日内以书面形式通知出卖人，否则，因此而导致迟延或不能送达的后果，由买受人承担。因买受人原因致使出卖人无法送达，或出卖人按买受人预留的地址无法送达，则视为出卖人已经履行送达义务。采取自取方式，因此而导致延迟或不能送达的后果，由买受人承担。

三、买受人以按揭或公积金贷款方式支付房款时，若由出卖人承担还款担保责任的，双方特别约定在房屋产权证及他项权证办理完成之前，该套商品房的所有权归出卖人所有。如买受人未按约定的时间偿还贷款本息而导致银行向出卖人要求划扣相应款项时，出卖人有权单方解除本合同，买受人同意放弃《商品房买卖合同》项下一切权利，并配合出卖人向房管局申请解除备案，否则按合同总价万分之五/天承担违约责任。如买受人未按约定的时间偿还贷款本息而导致银行向出卖人要求划扣相应款项时，买受人除应在出卖人被划扣之日起十日内偿还出卖人全部被扣款项外，每逾期一日还应向出卖人支付被划扣款项万分之五的违约金。如买受人拖欠银行贷款累计3个还款期以上，或致使银行要求买受人提前清偿全部贷款本息，在出卖人承担连带担保责任后，出卖人有权单方面解除《商品房买卖合同》，出卖人解除合同后，可将该商品房另行销售，买受人应按合同房价款的0.03%向出卖人支付违约金，并放弃《商品房买卖合同》项下的一切权利，配合出卖人申请解除备案，否则按合同总价万分之五/天承担违约责任。对于买受人已付的房款，扣除代偿的贷款本息和向出卖人支付的违约金及其他费用后如有余额，由出卖人据实返还；若不足应由买受人补足。

四、买受人以按揭或公积金贷款方式支付购房款的，若因买受人自身的原因或国家政策调控原因造成银行或公积金管理中心拒绝为其提供购房贷款，出卖人有权解除《商品房买卖合同》，或要求在规定的时间内以一次性付款的方式支付。若出卖人解除合同的，在扣除全部房款总额百分之十五的违约金后，在解除《商品房买卖合同》之日起30个工作日内无息退还买受人已支付的购房款余款，同时收回相关资料；若出卖人不解除合同的，有权对付款方式、时间及房价款作相应调整。

五、买受人委托出卖人代办产权证，买受人必须于交房同时交纳有关办理产权登记的所有税费及办理产权登记所需的全部真实有效材料，同时根据实测面积对所有款项进行结算，以确保产权证的及时办理，否则，由此产生的一切后果由买受人负全部责任。买受人若不能按期交纳有关税费、不能按期提交办理产权登记所需的全部真实有效资料或不能按约结算，出卖人有权依据买受人迟延的时间，相应顺延本合同第十五条约定的出卖人向产权登记机关交付办理产权证所需资料的时间。买受人采用按揭贷款方式付款的，委托出卖人办理契税缴纳、产权证、国土证等相关手续。买受人应根据出卖人或按揭银行的要求在通知规定的期限内与出卖人、按揭银行共同申请办理商品房买卖合同的抵押登记（办理他项权证）；买受人应在出卖人通知

向买受人及其委托的办证机构提供办理权属登记的资料的日期后15个工作日内，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。如因买受人的原因导致出卖人为买受人贷款而设立的任何形式的担保未能在前述约定的抵押登记日届满时解除的，买受人每日应按总房款千分之一向出卖人支付违约金。若逾期超过60日，买受人应向出卖人支付总房价款每日千分之二的违约金，且出卖人有权选择单方解除合同；出卖人解除合同后，可将该商品房另行销售，买受人应按合同房价款的0.03%向出卖人支付违约金，并放弃《商品房买卖合同》项下的一切权利，并配合办理《商品房买卖合同》备案撤销手续，由出卖人单方办理备案注销手续。若买受人拒绝办理或者拖延办理《商品房买卖合同》撤销手续的，每逾期一天，按房款总价1%向出卖人支付违约金。对于买受人已付的房款，扣除代偿的贷款本息和向出卖人支付的违约金及其他费用后如有余额，由出卖人据实返还；若不足应由买受人补足。

六、本《商品房买卖合同》签订后，若买受人单方要求退房的，则买受人按照房款总价的15%支付违约金。

七、出卖人逾期交付房屋超过30日的，买受人和出卖人一致同意不解除本合同，合同继续履行，自主合同第八条约定交房期限的第三十一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款万分之零点七的违约金，违约金总额不得超过已交付房款的10%。

八、出卖人在交付房屋时已经具备第八条所规定的交房条件，买受人单方面认为房屋存在质量问题或其它问题影响其入住而拒绝接受房屋的，应在《商品房买卖合同》第八条约定的交房时间起15日内提交国家权威部门出具的正式的检验报告。若检验报告认定存在不合格，出卖人按合同规定承担违约责任，否则视为该商品房不存在影响买受人入住的问题。买受人仍拒绝按照《商品房买卖合同》第十一条之规定履行相应收房义务的，视为出卖人已经按约交付房屋。

对该商品房中的质量（隐蔽工程除外）、室内设施、室内装饰设备等有异议的，买受人应向出卖人提出书面意见，由出卖人予以认可后，出卖人有义务尽快予以修复。修复期间，不视为出卖人逾期交付房屋。出卖人修复完毕后，买受人应于出卖人发出通知后的7日内对房屋的修复进行验收，逾期不验收，视同买受人已验收合格。

九、双方确认：出卖人关于本项目的广告、销售楼书、影视宣传片、样板房、工艺工法展示、沙盘、模型、销售人员说辞及其他关于本销售楼盘、销售房屋的宣传资料对本销售楼盘、销售房屋之环境、景观、绿化、建筑物形态以及室内装修、家具、家电、饰品所作的描述仅作为买受人了解本销售楼盘、销售房屋和自行装修时参考之用，并非本销售楼盘、销售房屋的交房标准。最终交房标准以主合同附件三约定的标准为准。

十、出卖人承诺按国家规范保证商品房质量，如出现质量问题由出卖人依法承担责任。需要维修的，出卖人按国家规定进行保修。装修后因原有结构质量问题造成的装修材料损失照市场价赔偿，其他一律不予补偿。

十一、商品房层高及其误差范围按国家规范要求执行（局部层高以设计图纸为准）。

十二、商品房房间尺寸误差范围按国家规范要求执行，误差不超过3%。面积误差比绝对值在3%以内（含3%）的，据实结算房价款；面积误差比绝对值超过3%的，超过部分买受人不需要额外支付费用。

十三、出卖人承诺按期按合同约定的交付时间和交付标准将商品房交与买受人，但如遇下列特殊原因，出卖人可据实予以延期交付，不视为出卖人逾期交付房屋，同时不影响相关费用及物管费的收取：(1)、主管部门通知的停水、停电；(2)、政府部门需要的各项管制；(3)、因气候原因无法正常施工；(4)、应规划部门要求的重大设计变更；(5)、技术部门证明的施工中遇到重大技术问题及困难；(6)、因公共管理部门原因（指政府及水、电、燃气、供暖、市政等从事公共事业的单位的原因等）所致的延误；(7)因建筑施工的各项政策规范发生变化导致的迟延交付；

(8)不可抗力。出现以上任何情况，不得单方解除合同，出卖人无须承担违约责任，双方另行友好协商重新确定交付时间。

本合同第八条约定的特殊原因，还包括为配合政府、地方政府及其下属部门发布的命令、活动以及其他直接影响项目进展之政策要求而影响工程进展的。

十四、出卖人按国家规范对商品房进行规划、设计、施工，买受人对该商品房周边环境（包括住宅楼、裙房、周边公建、学校、写字楼、商业、市政道路、工厂、垃圾压缩站、配电室、配套设施等生产生活环境）已充分考察和知悉，并在购买时综合考虑了该因素，买受人承诺合同签订后对房屋周边环境现状或规划不持任何异议，不得以此向出卖人提出任何主张或要求解除合同。

十五、买受人在签订本合同时应仔细全面审阅合同条款，双方在本合同履行过程中的所有权利义务以合同约定为准。

十六、该商品房所在地块内以下部分所有权归属如下：

(1) 地块内车库、车位（含地下停车场及独立的自行车车库、汽车车库）的所有权归出卖人所有。

(2) 地上车位所有权归出卖人所有，但占用业主共有的道路用于停放汽车的车位，属于业主共有。

(3) 地块内地下室、半地下室、会所、配套幼儿园等的所有权归出卖人所有。

(4) 套型外储藏室、地下室、半地下室、下沉庭院、楼梯间、阁楼的所有权归出卖人所有。

买受人可有偿取得上述物业的使用权。

十七、除买受人所购商品房和已分摊至销售建筑面积的公共部位外，其余部位归出卖人所有。除本合同已明确约定归买受人所有的权益外，其余权益归出卖人所有。

十八、出卖人交付约定商品房钥匙即为该商品房交付，但买受人以按揭或贷款方式购房且须出卖人提供担保的，则该商品房的产权在房屋产权证及他项权证办理完成之前仍归出卖人所有。

十九、出卖人在商品房交付使用后 60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，非因出卖人原因导致不能在合理期限内取得房产权属证书的，出卖人不承担违约责任，买受人需配合出卖人办理房产权属证书的相关事宜。

二十、为公共利益需要各种管道、管井、线缆穿越买受人所购房屋，需要安装航空

障碍灯、消防设施等, 买受人予以同意, 并不据此提出任何索赔要求。

二十一、买受人承诺不对外立面进行任何修改, 包括不做各式防盗门(网)、卷帘门(网)、防盗窗(网)、封闭原非封闭阳台(通道)、露台等, 否则出卖人或物业公司有权拆除, 造成的损失由买受人自行承担。导致的消防、城管等部门的罚款也由买受人承担。

二十二、买受人承诺装修及装修后的消防等各项审批手续由买受人自行完成, 并承担由此产生的费用, 若因装修造成罚款由买受人自行承担。(办公或商业适用)

二十三、买受人承诺广告招牌按照规划批准的尺寸和位置设定, 否则出卖人或物业公司有权拆除, 造成的损失由买受人自行承担。(办公或商业适用)

二十四、买受人承诺不侵占任何公共空间(含绿化)、不挖洞, 否则出卖人或物业公司有权拆除或整改, 造成的损失由买受人自行承担。

二十五、买受人承诺装修、楼层隔层不得破坏房屋承重结构, 且装修方案须征得出卖人和物业公司许可, 否则因此产生的损失由买受人承担。

二十六、以下项目未含在房价内: ① 公共维修资金及其他国家政策法规、地方政府规定的税费(含契税)按规定由买受人交纳; ② 燃气、供暖、电话、网络、有线电视等配套费按当地政府规定应由买受人交纳的。买受人需在收房时交纳第一采暖季供热费、燃气费、公共维修基金、电话费、网络费、有线电视费等相关费用, 具体费用项目和数额以出卖人发出的《收房通知书》为准, 费用标准执行当地政府相关规定。出卖人有权在上述费用交清之后再交付该商品房钥匙, 并视同出卖人已按约定的日期交付合格的商品房。

二十七、本商品房交付后即开始实施物业管理, 买受人须按时足额缴纳物业服务费。

二十八、该商品房所在楼宇的一楼场地使用权, 开发商有权指定给一楼业主使用, 依法并符合政府相关管理部门的规定, 维护、管理、使用, 买受人同意, 一楼房前栅栏(或围墙)内的场地由一楼与该场地对应的买受人维护、管理和使用。

二十九、复式房或阁楼, 室内仅预留楼梯位置, 户内楼梯由买受人自行解决。

三十、出卖人承诺不对该商品房一房多卖, 若有违约, 出卖人愿双倍返还购房买受人已付的购房价款, 合同第二十五条关于预告登记的约定不再执行。

三十一、在签订《商品房买卖合同》基础上, 买受人与出卖人双方友好协商一致达成本补充协议, 并愿共同诚信履行。该合同、本补充协议及附件之手写与印刷文字经出卖人、买受人双方确认后具有同等法律效力。如需更改, 须出卖人、买受人双方附签。

三十二、为促进售后服务品质得到持续提升, 同时保障买受人沟通、反馈渠道的畅通, 出卖人向买受人明示中南集团全国统一售后服务电话为4001886161。

三十三、附件一房屋平面图仅作为标示房屋外框使用, 不作为交房标准, 交房标准以附件三、附件四约定为准。

三十四、本补充协议与主合同有不一致的, 以本补充协议为准。本补充协议自双方签订之日起生效。

出卖人(签章)

买受人(签章): 马军

法定代表人
委托代理人：
2018年 2月 5日

法定代表人：
委托代理人：
2018年 2月 日

情况说明

我公司申请房产评估的(中南唐山国际旅游岛1-1二期)项目(2)15号楼01单元111306号房屋买卖合同编号为GF-2000-0171《商品房买卖合同》中所定的暂定名,现定名为中南未来海岸15号楼01单元111306号房屋。前项仅为名称变化,实属同一套房产。

特此说明!

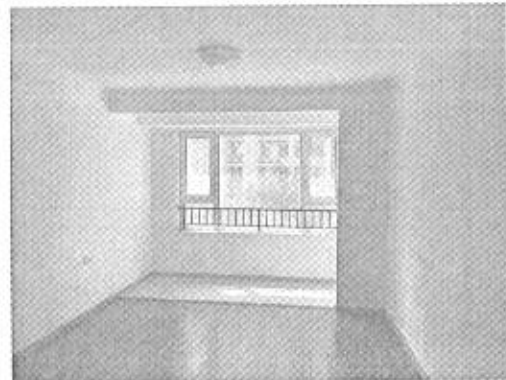
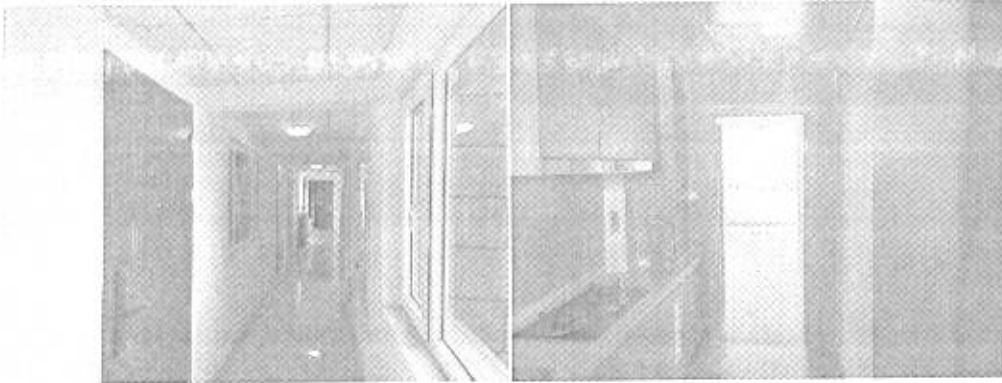
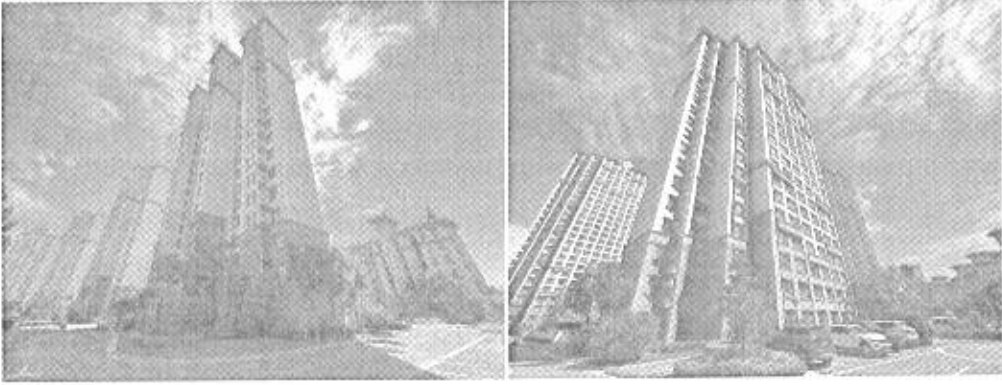
此致

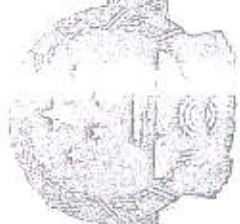
唐山市中级人民法院

说明人:唐山中南国际旅游岛房地产投资开发有限公司

2021年9月10日

估价对象照片





统一社会信用代码

911302930581933511

营业执照

(副本)

副本编号: 1-1



扫描二维码
“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 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

一般项目: 房地产评估; 房地产评估服务; 房地产业经营。
除依法须经批准的项目外, 凭营业执照依法自主开展经营活动)

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 长期

住所 河北省唐山市路北区祥和里房管所原所址
三层201室



登记机关

2022

年

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

法定代表人：
胡乾锋
(执行事务合伙人)

住所：河北省唐山市路北区祥和里房产管理所原所址二层201室

统一社会信用代码：91130293058193351T

备案等级：贰级

证书编号：冀建房估小冀华房估字[2022]第148号

有效期：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

胡乾得

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

132428197703210217

注册号 / Registration No.

1320040011

执业机构 / Employer

唐山融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



1320040011



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

李洪玉

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

130283198612150745

注册号 / Registration No.

1320210025

执业机构 / Employer

唐山融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

