

# 涉执房地产处置 司法评估报告

估价报告编号：冀神舟〔2022〕（估）字第 032 号

估价项目名称：河北省唐山市中级人民法院执行局第四分局受理的孙超与被申请人阚志泉、杨丽借款合同纠纷一案所涉及的位于唐山市路北区新天地美域 1203 楼 1 门 302 号的住宅用房房地产市场价值评估

估价委托人：河北省唐山市中级人民法院

房地产估价机构：河北神舟惠泽房地产资产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：安鸿文（注册号 1320110026）

郭月月（注册号 1320160020）

估价报告出具日期：2022 年 7 月 29 日

## 致估价委托人函

河北省唐山市中级人民法院：

受贵院委托，我对河北省唐山市中级人民法院执行局第四分局受理的孙超与被申请人阚志泉、杨丽借款合同纠纷一案所涉及的位于唐山市路北区新天地美域 1203 楼 1 门 302 号的住宅用房房地产的现时市场价值进行了估价。

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供价值参考。

估价对象：孙超与被申请人阚志泉、杨丽借款合同纠纷一案所涉及的位于唐山市路北区新天地美域 1203 楼 1 门 302 号的住宅用房房地产，即建筑面积为 96.84 平方米的房屋所有权及其分摊的国有土地使用权(以下简称估价对象)。

价值时点：2022 年 7 月 18 日

价值类型：市场价值


估价方法：市场法、收益法

估价结果：估价对象在价值时点 2022 年 7 月 18 日的市场价值为人民币 103.39 万元，大写金额人民币壹佰零叁万叁仟玖佰元整，房地产单价为 10676 元/平方米。

特别提示：以上内容摘自房地产估价结果报告书，报告使用人在使用本报告之前必须对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失！若当事人、利害关系人对此报告有异议，请在收到报告后 5 日内提出书面异议并通过人民法院转交我机构进行复核！

此致

河北神舟惠泽房地产资产评估咨询有限公司

法定代表人（签字）： 安增文

2022 年 7 月 29 日

# 目 录

估价师声明 .....	1
估价假设和限制条件 .....	2
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 .....	9
九、估价方法 .....	10
十、估价结果 .....	11
十一、注册房地产估价师 .....	11
十二、实地查勘期 .....	11
十三、估价作业期 .....	11
附件目录 .....	12

## 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：

1、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。

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经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。

4、我们对本估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

5、我们是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

注册房地产估价师

姓名	注册号
安鸿文	1320110026
郭月月	1320160020

## 估价假设和限制条件

### (一) 一般假设

1、本次估价是在估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让假设前提下做出的。

2、估价委托人提供了《商品房买卖合同》，估价人员对上述资料进行了审慎检查，估价人员在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定其合法、真实、准确、完整。

3、市场供应关系、市场结构保持稳定，未发生重大变化或实质性改变。

4、注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

5、估价对象在价值时点的房地产市场为公开、公平、自愿的交易市场，即能满足以下条件：(1)自愿销售的卖方及自愿购买的买方；(2)交易双方无任何利害关系；(3)交易双方了解交易对象、知晓市场行情；(4)交易双方有较充裕的时间进行交易；(5)不存在特殊买家的附加出价。

6、本次估价结果对应的交易税费负担方式是按照法律法规规定，转让人和受让人各自负担。

7、人民法院未明确估价对象存在欠缴税金及相关费用，包括契税等税收、房款、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金，本次估价假定估价对象不存在欠缴税金及相关费用。

8、人民法院未明确评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用从评估结果中扣除，本次评估结果未扣除上述费用。

9、估价委托人未明确估价对象存在租赁权、用益物权、及占有使用情况，我估价机构经过尽职调查后也未发现、掌握相关情况，本

次评估假定估价对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

10、主办法官组织当事人、评估人员到场进行现场查勘，申请人及主办法官对现场勘查记录进行签名确认，被申请人拒绝签名。按照主办法官要求继续进行评估。

## （二）未定事项假设

无。

## （三）背离事实假设

1、估价结果是反映估价对象在本次估价目的下的市场价值参考，估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、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将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对估价结果的影响。当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。

2、《商品房买卖合同》记载付款方式为首付 233527 元已付清，其余房款以银行贷款的形式付清；经申请人及被申请人告知贷款尚未还清，根据《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》第三十一条“拍卖财产上原有的担保物权及其他优先受偿权，因拍卖而消灭，拍卖所得价款，应当优先清偿担保物权人及其他优先受偿权人的债权”，本次估价未考虑原有抵押权的影响。

3、估价对象处于查封状态，根据《最高人民法院关于人民法院民事执行中查封、扣押、冻结财产的规定》第三十条：“查封、扣押、冻结的财产已经被执行拍卖、变卖或者抵债的，查封、扣押、冻结的效力消灭”，故本次估价不考虑查封对估价结果的影响。

## （四）不相一致假设

1、《司法鉴定委托书》、《司法技术委托书》记载估价对象位于唐山市路北区常泰西里美域 1203 楼 1 门 302 号；《执行裁定书》、《评估申请书》等案卷资料记载估价对象位于新天地美域 1203 楼 1 门 302 号；《商品房买卖合同》记载估价对象位于美域 1903 楼 1 单

元 302 号，出卖人为唐山新天地美域房地产开发有限公司；现场查勘时，估价对象所在楼的工程牌记载为美域小区 1903#楼，楼号牌为常泰西里美域 1203。经了解，因后期规划楼号变更所致，故本次评估假设《司法鉴定委托书》、《司法技术委托书》、《执行裁定书》等案卷资料及《商品房买卖合同》所记载房屋与现场查勘的房屋一致，报告中描述估价对象坐落依据《司法鉴定委托书》记载“唐山市路北区常泰西里美域 1203 楼 1 门 302 号”描述。若假设条件不成立，应调整评估结果。

2、《司法技术委托书》记载估价对象为杨丽名下；《执行裁定书》等案卷资料记载估价对象为阚志泉名下；《商品房买卖合同》记载买受人为杨丽；本次评估估价对象产权人按杨丽描述。

### （五）依据不足假设

1、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，但不作为办理房屋产权变更时面积实现的保证，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。

2、因估价委托人未提供分摊土地面积资料，本次评估无法知晓土地面积，假设估价对象分摊土地面积的计算方法符合美域小区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、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、估价对象的司法拍卖日期与本次估价价值时点不一致，估价



对象状况或房地产市场状况、欠缴税费状况等的变化可能会对估价结果产生影响。

4、本报告自估价报告出具之日 2022 年 7 月 29 日 起一年内有效。在报告有效期内估价对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，并对估价对象价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结果；若超过一年，则需重新进行估价。如果因对本估价报告使用不当而造成损失的，我们对此不承担任何责任。

5、本估价报告仅为估价委托人、案件当事人、利害关系人及财产拍卖机构使用，未经本公司同意，不得向除此之外的单位和个人提供，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。

6、本估价报告必须经估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用。

7、本估价报告仅以估价委托人提供的现有证据为依据，如当事人、利害关系人对此报告有异议，请在收到报告后 5 日内提出书面异议并通过人民法院转交我机构进行复核。

8、本报告由河北神舟惠泽房地产资产评估咨询有限公司负责解释。

本次估价结果是在上述假设成立的前提下作出的，若上述任何一条假设不成立，则估价结果不成立。本估价公司提请估价报告使用方仔细阅读报告中的《估价假设和限制条件》。



## 估价结果报告

### 一、估价委托人

名称：河北省唐山市中级人民法院

住址：唐山市路北区长宁道 966 号

### 二、房地产估价机构

机构名称：河北神舟惠泽房地产资产评估咨询有限公司

法定代表人：安鸿文

住所：唐山市路北区西山道 34 号雅园商务中心 1-3-316 室

备案等级：贰级

证书编号：冀建房估（唐）22 号

有效期限：截至二〇二四年十二月十七日

### 三、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供价值参考。

### 四、估价对象

根据《河北省唐山市中级人民法院司法鉴定委托书》，估价对象为河北省唐山市中级人民法院执行局第四分局受理的孙超与被申请人阚志泉、杨丽借款合同纠纷一案所涉及的位于唐山市路北区新天地美域 1203 楼 1 门 302 号的住宅用房房地产，即建筑面积为 96.84 平方米的房屋所有权及其分摊的国有土地使用权。

#### （一）区位状况

估价对象位于美域小区；附近有主干道站前路，双向 8 车道，车辆通行顺畅，道路状况好；有 18、21、33、59、80 路公交车在附近设有公交站点，公交条件好；附近有学校、银行、超市、医院、诊所、药店、餐饮、住宿等，配套设施完善度较高；所在区域通路、通电、供水、排水、通讯、通暖、通气；估价对象所在楼地上 17 层、地下 2 层，估价对象位于地上第 3 层；小区内有绿化及休闲设施。

（参见附件：估价对象位置示意图）。

## （二）实物状况

### 1、土地实物状况

土地坐落在路北区常各庄村平改范围内铁路东侧美域小区，土地用途为住宅。宗地外基础设施“七通”，宗地红线内“七通”及场地平整，土地面积等不详。

### 2、建筑物实物状况

建筑物坐落在唐山市路北区新天地美域 1203 楼 1 门 302 号，1203 楼地上 17 层、地下 2 层，建筑结构为钢混，外墙面刷涂料、局部贴砖，共 3 个单元门；估价对象位于一单元门，该单元门内有一部走梯，一部电梯，每层 2 户。

估价对象位于地上第 3 层，建筑面积为 96.84 平方米；估价对象入户门为防盗门，断桥铝窗。室内装修情况：客厅、餐厅：地面铺地砖，内墙贴壁纸，石膏板造型吊顶；卧室：地面铺木地板，内墙贴壁纸，石膏板吊顶；厨房、卫生间：地面铺地砖，内墙贴瓷砖，铝扣板吊顶；阳台：地面铺地砖，内墙刷乳胶漆；室内配有电、上水、下水、讯、暖、气及壁橱、橱柜、卫生洁具等。

（参见附件：估价对象利用现状照片）

## （三）权益状况

根据估价委托人提供的资料，估价对象的相关权属信息如下：

### 1、《商品房买卖合同》记载信息如下

合同号：20121018266

出卖人：唐山新天地美域房地产开发有限公司

买受人：杨丽

土地用途：混合住宅

国有土地使用年限：自 2011 年 4 月 18 日至 2081 年 3 月 6 日

商品房：第 1903 楼 1 门 302 号房

商品房的用途：成套住宅

建筑结构：钢混

建筑面积：96.84 平方米，其中套内建筑面积 76.28 平方米，公共部位与公用房屋分摊建筑面积 20.56 平方米

付款方式：首付 233527 元已付清，其余房款 400000 元以银行贷款的形式于合同签订之日起 15 个工作日付清。

## 2、其他他项权利

目前该房产处于查封状态。

（参见附件：估价对象产权证复印件）

## 五、价值时点

根据估价目的，设定现场勘查日 2022 年 7 月 18 日为价值时点。

## 六、价值类型

估价中采用公开市场价值标准，市场价值是指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

即本报告估价结果为估价对象在价值时点状况下，正常税费负担情况下的，包含国有出让土地使用权、与估价对象相配套的附属设施及室内装饰装修的房地产市场价值。

## 七、估价原则

本次估价遵循以下原则：

### 1、独立、客观、公正原则

站在中立的立场，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。

### 2、合法原则

估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

### 3、价值时点原则

估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

### 4、替代原则

估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格

偏差在合理范围内。

#### 5、最高最佳利用原则

估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。

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

### 八、估价依据

#### (一) 法律、法规、规章文件

1、《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日，十三届全国人大常委会第十二次会议审议通过修正案，自2020年1月1日起施行）；

2、《中华人民共和国房地产管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第二次修正）；

3、《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日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）；

4、《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；

5、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（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，第3次修正，2020年1月1日起施行）；

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》（1990年5月19日第55号，1990年5月19日施行）；

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》（2018年6月14日由最高人民法院审判委员会第1741次

会议通过，自 2018 年 9 月 1 日起施行)；

10、《人民法院委托评估工作规范》。

## (二) 技术标准、规程、规范

1、《房地产估价规范》(中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015)；

2、《房地产估价基本术语标准》(中华人民共和国国家标准 GB/T50899—2013)。

3、涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)(中房学【2021】37号)。

## (三) 估价委托人提供的相关资料

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 291 号]；

2、《商品房买卖合同》(合同号：20121018266)；

3、估价委托人提供的有关情况和资料。

## (四) 估价人员掌握和搜集的相关资料

1、估价对象现场勘察表、估价对象现状影像资料；

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等数据资料。

## 九、估价方法

估价人员遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，结合估价对象的实际情况，本次估价选用市场法和收益法两种方法进行估价，将两种估价方法的估算结果分析后，得出市场价值估价结果。

**比较法：**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。

**收益法：**预计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。

## 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，确定：位于唐山市路北区新天地美域 1203 楼 1 门 302 号的住宅用房房地产，即建筑面积为 96.84 平方米的房屋所有权及其分摊的国有土地使用权，在价值时点 2022 年 7 月 18 日的估价结果为人民币 103.39 万元，大写金额人民币壹佰零叁万叁仟玖佰元整，单价为 10676 元/平方米。

## 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
安鸿文	1320110026	安鸿文	2022年7月29日
郭月月	1320160020	郭月月	2022年7月29日

## 十二、实地查勘期

在主办法官组织下，估价人员于 2022 年 7 月 18 日对估价对象进行实地查勘。

## 十三、估价作业期

2022 年 7 月 18 日—2022 年 7 月 29 日。

## 附件目录

- 附件一：河北省唐山市中级人民法院司法鉴定委托书复印件
- 附件二：唐山市中级人民法院执行局第四分局司法技术委托书复印件
- 附件三：河北省唐山市中级人民法院执行裁定书复印件
- 附件四：评估申请书复印件
- 附件五：《商品房买卖合同》复印件
- 附件六：估价对象位置示意图
- 附件七：估价对象现状利用照片
- 附件八：估价公司营业执照复印件
- 附件九：估价公司备案证书复印件
- 附件十：估价人员资格证书复印件



编号: GF-2000-0171



20121018266

# 商品房买卖合同

河北省建设厅 监制  
河北省工商管理局  
(20121018266)

130-1-20

## 商品房买卖合同说明

1. 本合同文本为示范文本，也可作为签约使用文本。签约之前，买受人应当仔细阅读本合同内容，对合同条款及专业用词理解不一致的，可向当地房地产开发主管部门咨询。

2. 本合同所称商品房是指由房地产开发企业开发建设并出售的房屋。

3. 为体现合同双方的自愿原则，本合同文本中相关条款后都有空白行，供双方自行约定或补充约定。双方当事人可以对文本条款的内容进行修改、增补或删除。合同签订生效后，未被修改的文本印刷文字视为双方同意内容。

4. 本合同文本中涉及到的选择、填写内容以手写项为优先。

5. 对合同文本[ ]中选择内容、空格部位填写及其他需要删除或添加的内容，双方应当协商确定。[ ]中选择内容，以划√方式选定；对于实际情况未发生或买卖双方不作约定时，应在空格部位打×，以示删除。

6. 在签订合同前，出卖人应当向买受人出示应当由出卖人提供的有关证书、证明文件。

7. 本合同条款由中华人民共和国建设部和国家工商行政管理局负责解释。



# 商品房买卖合同

(合同编号: 唐山新天地城市房地产开发有限公司)

合同双方当事人:

出卖人: 唐山新天地城市房地产开发有限公司

注册地址: 唐山市北仓道小区291-09商业房

营业执照注册号: 1202000000063622

企业资质证书号: 冀建建开唐字第060号

法定代表人: 刘里江 联系电话: 0315-2329677

邮政编码: 063000

委托代理人: 王娜 地址: 北新道99号

邮政编码: 063000 联系电话: 2345006

委托代理机构: X

注册地址: X

营业执照注册号: X

法定代表人: X 联系电话: X

邮政编码: X

买受人: 杨丽

【本人】【法定代表人】姓名: 杨丽 国籍: 中国

【身份证】【护照】【营业执照注册号】【】:

130204197312193022

地址: 唐山市路南区友谊里光明楼塔2-3-103

邮政编码: 063000 联系电话: 15350655777

【委托代理人】【X】姓名: X 国籍: X

地址: X

邮政编码: X 联系电话: X

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

1. 出卖人向买受人提供如下资料：

第一条 项目建设依据。

出卖人以 出让 方式取得位于 的国有土地使用权，该地块的土地使用权【出让合同号】为 200901E0118073 的房地产项目，【建设工程规划许可证号】为 粤建规证(2011)第5416号，【不动产权证书号】为 粤房地证字(2011)第5416号。

该地块土地面积为 43223.39 平方米，规划用途为 住宅 ，土地使用年限自 2011 年 4 月 18 日至 2081 年 3 月 6 日。

出卖人经批准，在上述地块上建设商品房，【现定名】/【暂定名】为 。

建设工程规划许可证号为

建字第130201201106835号

施工许可证号为

粤2011043

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 佛山市住房和城乡建设局，商品房预售许可证号为 (佛)房预售证第914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 1903 楼 【座】

1 【单元】【层】 1门302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 17 层，地下 2 层。

该商品房阳台是【封闭式】/【非封闭式】。

该商品房【合同约定】/【产权登记】建筑面积共 98.84 平方米，其中，套内建筑面积 76.28 平方米，公共部位与公用房屋分摊建筑面积 20.56 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)。



... 计价方式... 人民币... 元... 大写... 元整

第二... 按套(单元)计算:

(1)... 总价款为: 人民币... 元... 大写... 元整

(2)... 上述房地产价格【包含】【不包含】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)... 代收的... 收取标准为... 金额为(小写)... 元, (大写) 大写... 元整

(2)... 代收的... 收取标准为... 金额为(小写)... 元, (大写) 大写... 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异处理。

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。

房屋交付后，产权登记面积与合同约定的面积误差绝对值在3%以内(含3%)的，双方同意按以下第\_\_\_\_\_种方式进行处理：

1. 双方自行约定：每平方米房价不超过\_\_\_\_\_元，面积误差绝对值在\_\_\_\_\_面积以内，按实结算。

2. 双方同意按以下第\_\_\_\_\_种处理：

(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\_\_\_\_\_天内将买受人已付房价款退还买受人，并按\_\_\_\_\_利率支付利息。

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

面积误差比=|产权登记面积-合同约定面积|÷合同约定面积×100%  
因设计变更造成面积差异，双方不解除合同的，应当签署补充协议。

#### 第六条 付款方式及期限。

买受人按下列第3种方式按期付款：

1. 一次性付款

房屋总价款      元在合同签署时一次付清

2. 分期付款

X

3. 其他方式

首付233527元已付清，其余房款400000元以银行贷款的形式于合同签订之日起15个工作日内付清

#### 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. 按第 1 条第 1 款之约定，买受人以规定的日期前付清全部购房款之日起 30 日内，买受人应开始履行交付义务，买受人未按约定日期交付的，买受人应承担违约责任，违约金按逾期交付房屋总价款的万分之五计算，逾期超过 90 日的，买受人应承担违约责任，违约金按逾期交付房屋总价款的万分之十计算，逾期超过 180 日的，买受人应承担违约责任，违约金按逾期交付房屋总价款的万分之二十计算，逾期超过 180 日的，买受人应承担违约责任，违约金按逾期交付房屋总价款的万分之三十计算，逾期超过 180 日的，买受人应承担违约责任，违约金按逾期交付房屋总价款的万分之四十计算，逾期超过 180 日的，买受人应承担违约责任，违约金按逾期交付房屋总价款的万分之五十计算，逾期超过 180 日的，买受人应承担违约责任，违约金按逾期交付房屋总价款的万分之六十计算，逾期超过 180 日的，买受人应承担违约责任，违约金按逾期交付房屋总价款的万分之七十计算，逾期超过 180 日的，买受人应承担违约责任，违约金按逾期交付房屋总价款的万分之八十计算，逾期超过 180 日的，买受人应承担违约责任，违约金按逾期交付房屋总价款的万分之九十计算，逾期超过 180 日的，买受人应承担违约责任，违约金按逾期交付房屋总价款的万分之百计算。

2. 买受人超过第 1 款之约定，买受人未按约定日期交付房屋，买受人应承担违约责任，违约金按逾期交付房屋总价款的万分之五计算，逾期超过 90 日的，买受人应承担违约责任，违约金按逾期交付房屋总价款的万分之十计算，逾期超过 180 日的，买受人应承担违约责任，违约金按逾期交付房屋总价款的万分之二十计算，逾期超过 180 日的，买受人应承担违约责任，违约金按逾期交付房屋总价款的万分之三十计算，逾期超过 180 日的，买受人应承担违约责任，违约金按逾期交付房屋总价款的万分之四十计算，逾期超过 180 日的，买受人应承担违约责任，违约金按逾期交付房屋总价款的万分之五十计算，逾期超过 180 日的，买受人应承担违约责任，违约金按逾期交付房屋总价款的万分之六十计算，逾期超过 180 日的，买受人应承担违约责任，违约金按逾期交付房屋总价款的万分之七十计算，逾期超过 180 日的，买受人应承担违约责任，违约金按逾期交付房屋总价款的万分之八十计算，逾期超过 180 日的，买受人应承担违约责任，违约金按逾期交付房屋总价款的万分之九十计算，逾期超过 180 日的，买受人应承担违约责任，违约金按逾期交付房屋总价款的万分之百计算。

本合同中的逾期交付房屋指依据本合同第六条规定的交付日期与买受人实际交付房屋日期之间的差额，采取分期付款的，按相应的分期交付房屋日期与实际交付房屋日期之间的差额确定。

2. X

### 第八条 交付期限。

出卖人应当在 2012 年 12 月 31 日之前，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。

3. 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 90 日内告知买受人的；
2. X
3. X

### 第九条 出卖人逾期交房的违约责任。

除本合同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）



通知之日起\_\_\_\_日内，买受人应将全部购房款存入出卖人指定的银行账户，逾期视为买受人违约，出卖人有权解除合同。

买受人应在\_\_\_\_日内，将全部购房款存入出卖人指定的银行账户，逾期视为买受人违约，出卖人有权解除合同。出卖人应在\_\_\_\_日内，将全部购房款存入买受人指定的银行账户，逾期视为出卖人违约，出卖人有权解除合同。出卖人应在\_\_\_\_日内，将全部购房款存入买受人指定的银行账户，逾期视为出卖人违约，出卖人有权解除合同。

#### 第十条 规划、设计变更的约定。

因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情形时，买受人有权退房或要求赔偿，出卖人应当在买受人提出退房之日起\_\_\_\_日内退还全部购房款，并支付\_\_\_\_%的违约金。

(一) 变更规划、设计、户型、面积、朝向、

(二) 变更

(三) 变更

买受人有权在通知到达之日起\_\_\_\_日内做出是否退房的书面答复。买受人逾期答复的，视为买受人接受变更。出卖人未在规定的期限内通知买受人的，买受人有权退房。

买受人退房的，出卖人应在买受人提出退房要求之日起\_\_\_\_日内，将买受人已付款项退还给买受人，并按\_\_\_\_银行同期活期存款利率支付利息。买受人不退房的，应当与出卖人另行签订补充协议。

1

#### 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

有权拒绝接收，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：

买受人逾期三十天未能交付的，自此引起的一切后果由买受人承担。

第十二条 出卖人保证销售的房屋没有产权纠纷和债权清偿等纠纷。

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、出卖人据实赔偿装饰设备差价

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、供暖系统：自入住后一个采暖期达到正常运行使用条件

2、燃气系统：自入住之日起相关设施设备达到正常使用条件，在入住率达到燃气公司要求后正常供气

3、有线电视、电话：自入住之日起3个月内达到正常使用条件

4、供水、供电系统：自入住起达到正常使用条件

5、X

如果在规定日期内未达到使用条件，双方同意按以下方式处理：

1、除不可抗力及特殊原因外，未按约定日期交付使用的，从规定期限的第二天起至实际交付日止，出卖人按买受人累计付款的万分之零点五支付违约金，合同继续履行

2、X

3、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 2 项处理：

1. 买受人退房，出卖人在买受人提出退房要求之日起 X 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 0.01 % 向买受人支付违约金。
3. X

第十六条 保修责任。

买受人购买的商品房为商品住宅的，《住宅质量保证书》作为本合同的附件。出卖人自商品住宅交付使用之日起，按照《住宅质量保证书》承诺的内容承担相应的保修责任。

买受人购买的商品房为非商品住宅的，双方应当以合同附件的形式详细约定保修范围、保修期限和保修责任等内容。

在商品房保修范围和保修期限内发生质量问题，出卖人应当履行保修义务。因不可抗力或者非出卖人原因造成的损坏，出卖人不承担责任，但可协助维修，维修费用由购买人承担。

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 归全体业主所有
2. 该商品房所在楼宇的外墙面使用权 归全体业主所有
3. 该商品房所在楼宇的命名权 归唐山市人民政府所有
4. 该商品房所在小区的命名权 归唐山市人民政府所有
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

买受人不得擅自改变与政府有关部门核准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 \_\_\_\_\_ 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 14 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、土地管理部门及贷款银行 各持一份。

第二十三条 本合同自双方签字之日起生效。

第二十四条 商品房预售的，自本合同生效之日起90天内，按下列第 3 种方式，向唐山市房地产交易中心 申请登记备案。

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



【法定代表人】

【委托代理人】

(签章) 



【法定代表人】 

【法定代表人】

【委托代理人】

(签章)

2012 年 10 月 18 日

2012 年 10 月 18 日

本合同执笔人(签字):

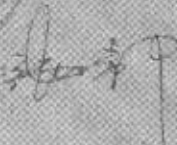


签字 美域营销中心

【他项权利人】(签章):

鉴证单位(签章):

【法定代表人】

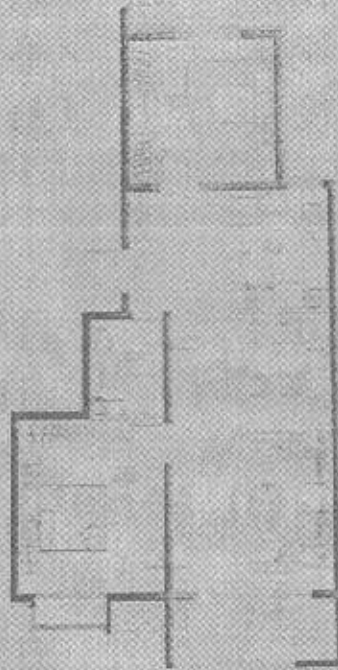
经办人(签字) 

经办人(签字):

年 月 日

2012 年 11 月 11 日

附件一：房屋平面图



房屋平面图

设计人：王宇

杨雨



附件二：合同补充协议及补充协议附件清单  
1. 附件二：合同补充协议及补充协议附件清单  
2. 附件三：合同补充协议及补充协议附件清单

附件三：合同补充协议及补充协议附件清单

1. 外墙：

所有部分均铺贴大理石，同区内二层以下部分为瓷砖，二部以上为外墙涂料

2. 内墙：

顶面乳胶漆，墙面壁纸，厨房、卫生间墙面瓷砖

3. 顶棚：

客厅、卧室局部为轻钢龙骨吊顶，厨房石膏线，厨房、卫生间铝扣板，卫生间排气扇、浴霸

4. 地面：

卧室实木复合木地板，客厅、餐厅、卫生间、厨房地面地砖

5. 门窗：

入户防盗门，室内实木复合木门，厨房部分为木门或实木复合门，断桥铝合金中空玻璃封窗

6. 厨房：

厨房整体橱柜+燃气灶具+水槽

7. 卫生间：

卫生间成品浴房+坐便+淋浴

8. 其他：

断桥铝合金中空玻璃窗封窗

9. 电梯：

品牌电梯，首层电梯厅铺地面石材，标准层楼道地面为瓷砖

10. 其他：

安装电热水器一台，配置空调一台

附件四：合同补充协议

一、会员俱乐部、地下停车场（除人防工程外）的所有权、使用权归出卖人所有。



三、关于定金支付的约定：买受人应于本合同签订之日起十日内，向出卖人支付合同总价款的15%作为定金。逾期付款，买受人无正当理由（包括但不限于合同约定的除外）要求解除合同的，定金不予退还；出卖人无正当理由（包括但不限于合同约定的除外）要求解除合同的，定金双倍返还。合同解除的，定金不予退还。

四、关于代收费用的约定：出卖人根据国家、佛山市地方政府的相关规定代佛山市住房和城乡建设局物业管理处收取的公共部位、公用设施维修基金，具体收费标准以入住时政府主管部门相关文件为准，在入住时一并收取。

五、关于合同第七条买受人逾期付款的违约责任中违约金的缴纳时间双方约定：  
(1) 逾期在玖拾日之内的，违约金的缴纳时间以本合同双方约定的交房日期为准；  
(2) 逾期超过玖拾日后的，出卖人解除合同的，违约金的缴纳时间以买受人通过律师函的形式通知买受人为准；买受人愿意继续履行合同的，经出卖人同意，合同继续履行的，违约金的缴纳时间以本合同双方约定的交房日期为准。

六、关于合同第九条出卖人逾期交房的违约责任中违约金的赔付时间：出卖人、买受人双方约定：在商品房实际交付日之后的九十个自然日内根据逾期交房的具体情况协商解决。

七、关于有关办理贷款事宜的约定：具体贷款事宜的办理，以各个商业银行的住房贷款放贷政策、有关公积金管理办法等具体规定为准。出卖人仅协助买受人办理相应的贷款手续，不对贷款的结果承诺任何的保证。由于买受人未能及时办理银行按揭贷款手续（包括因买受人所提供的相关资料出现任何问题而导致的）时，或银行认为买受人不符合其按揭贷款的相关要求或条件时，买受人应当按本合同第六条约定时间补足余款，否则，均视买受人未按期付款，双方依据本合同第七条处理。

八、关于楼宇公共管线的约定：买受人认同楼宇内根据房屋设计的公共管线穿过、占用买受人购买的住宅、地下室空间，对此买受人无任何异议。所谓公共管线是指管线内的物，气体不直接从此管内进入到买受人室内且供买受人单独使用。

九、关于收取首次采暖期暖气费的约定：买受人、出卖人约定在办理房屋交接入住时，出卖人按照热力公司的收费标准向买受人预收首个采暖期热力费。买受人签署本合同前已认真阅读合同内所有条款，并在签署合同时理解、认同合同条款内容。

确认人（签字）： 杨丽

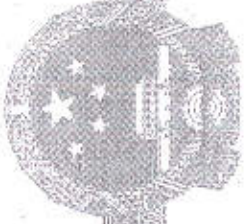
2012年10月8日





估价对象利用现状照片





# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91130203799583197B



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。

副本编号: 2-1



名称 河北神州惠泽房地产资产评估咨询有限公司  
 类型 有限责任公司(自然人投资或控股)  
 法定代表人 安鸿文  
 注册资本 叁佰万元整  
 成立日期 2007年01月04日  
 营业期限  
 住所 唐山路北区西山道34号雅园商务中心1-3-316室

经营范围 房地产价格评估、资产评估、土地价格评估及咨询、土地规划服务  
 (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)\*\*\*



登记机关 2020年01月15日

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

国家市场监督管理总局监制





# 中华人民共和国 房地产估价机构备案证书

机构名称：河北神舟惠泽房地产资产评估咨询有限公司

法定代表人：安鸿文  
(执行事务合伙人)

住所：唐山路北区西山道34号雅园商务中心1-3-316室

邮政编码：063000

联系电话：13700353505

统一社会信用代码：91130203799583197B

组织形式：有限责任公司(自然人投资或控股)

注册资本：300万元  
(出资数额)

备案等级：二级

证书编号：冀建房估(唐)22号

有效期限：2024-12-17



发证机关：河北省住房和城乡建设厅

2021年12月18日

企业最新信息  
可通过扫描二维码查询



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部颁发。

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 holder 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. 00034823

姓名 / Full name

安福文

性别 / Sex

男

身份证号码 / ID No.

130102197403100313

注册号 / Registration No.

1320110026

执业机构 / Employer

河北神州惠泽房地产资产评估咨询有限公司

有效期至 / Validity of issue

2023-4-22

持证人员名 / Holder's signature



1320110026



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部颁发。

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 holder 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. 00032322

姓名 / Full name

董月梅

性别 / Sex

女

身份证号码 / ID No.

130102198706147827

注册号 / Registration No.

1320150016

执业机构 / Employer

河北神州惠泽房地产资产评估咨询有限公司

有效期至 / Validity of issue

2023-4-22

持证人员名 / Holder's signature

董月梅



1320150016