

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：元宝山区元宝山镇宝山庭院小区 8-1-121、
13-2-251 住宅用途房地产市场价值估价

估价委托人：赤峰市松山区人民法院

房地产估价机构：赤峰华天房地产评估有限公司

注册房地产估价师：杜志伟（注册号：1520180048）

于志富（注册号：1520210004）

估价报告出具日期：2022 年 9 月 27 日

估价报告编号：赤峰华天法估[2022]字第 0113 号

致估价委托人函

赤峰市松山区人民法院：

受贵方委托，本公司估价人员遵循科学、公正、客观、合理的估价工作原则，按照中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局联合发布的《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)等技术规范和估价程序，对元宝山区元宝山镇宝山庭院小区 8-1-121、13-2-251 住宅房地产进行了估价。现评估摘要如下：

一、估价对象

1、名称：元宝山区元宝山镇宝山庭院小区 8-1-121、13-2-251 住宅用途房地产。

2、坐落：元宝山区元宝山镇宝山庭院小区 8-1-121、13-2-251。

3、范围：估价对象为元宝山区元宝山镇宝山庭院小区 8-1-121、13-2-251 房屋建筑物及其相应的土地使用权，包括室内装饰装修及配套设施设备，不包括动产以及债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

4、规模：8-1-121 房屋建筑面积为 84.19 平方米；13-2-251 房屋建筑面积为 62.65 平方米

5、用途：房屋设计用途为住宅。

6、权属：合同载明买受人为王晓磊。

二、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

三、价值时点

2022 年 6 月 23 日

四、价值类型

1、价值名称：本估价报告的价值名称为房地产市场价格。

2、价值内涵：本估价报告提供的估价结果为于价值时点在满足估价的全部假设和使用限制条件下的估价对象的建筑物所有权及相应国有土地使用权的市场价值。市场价值是指估价对象在正常市场条件下最可能形成的价值，即估价对

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。不考虑房地产拍卖（变卖）成交后的税费及税费的转移负担及其他应缴费用。

五、估价方法

比较法、收益法

六、估价结果

我公司根据贵方提供的相关资料，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)等有关法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法等原则，按照严谨的估价程序，在对估价对象进行了实地勘察、广泛收集有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市场价格的因素，运用比较法和收益法，进行专业分析、测算和判断，满足本次估价的全部假设和限制条件下估价对象在价值时点的市场价值为¥367100元，大写金额人民币叁拾陆万柒仟壹佰元整(详见下表)。

序号	合同编号	建筑结构	总层数	所在层数	设计用途	建筑面积(m²)	评估单价(元/m²)	评估总值(元)
1	2018-9001541	钢混	5	2	住宅	84.19	2500	210475
2	2018-9002556	钢混	6	5	住宅	62.65	2500	156625
合 计								367100

七、特别提示

报告使用人在使用本估价报告之前须对报告全文，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。

赤峰华天房地产评估有限公司

法定代表人：(盖章)

明谢印国

二〇二二年九月二十七日

目 录

1、注册房地产估价师声明.....	1
2、估价假设和限制条件.....	2
3、估价结果报告.....	4
一、估价委托人.....	4
二、房地产估价机构	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.....	5
八、估价依据.....	6
九、估价方法.....	7
十、估价结果.....	9
十一、注册房地产估价师.....	10
十二、实地查勘期.....	10
十三、估价作业期.....	10
4、附件（复印件）	
(1) 赤峰市松山区人民法院委托书	
(2) 商品房买卖合同	
(3) 估价对象照片	
(4) 注册估价师证书	
(5) 营业执照	
(6) 资质证书	

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：

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》、《房地产估价基本术语标准》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
6. 注册房地产估价师杜志伟、于志富于2022年6月23日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。
7. 没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。
8. 本估价报告的全部或其部分内容，不得发表于任何公开媒体上，报告解释权为本估价机构所有。

注册房地产估价师

姓名	注册号	盖章	签字	日期
杜志伟	1520180048			2022年9月27日
于志富	1520210004			2022年9月27日

估价假设和限制条件

一、估价假设条件

本次估价基于如下假设：

(一) 一般假设

1. 委托人向本房地产估价机构提供了《商品房买卖合同》，本机构估价人员对其所载权属、面积、用途等信息给予了必要的专业关注，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下（受房地产权属管理部门对档案查询资格的限制，注册房地产估价师无权到上述主管部门对权属证明材料及其记载的内容进行核实和查证），以估价委托人提供的与估价对象有关的权属证明及相关资料真实、合法、准确、完整为前提。委托人对资料真实性、完整性、合法性负责，如因委托人提供资料有误而造成评估值失实，估价机构和估价师不承担相应责任。

2. 估价对象产权明晰，注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场勘查，估价对象规模与权属证明记载面积数据大体相当，如上述情况发生变化，评估结果须作相应的调整。

3. 注册房地产估价师在现场对估价对象进行了一般性的查勘，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，但仅限于估价对象的外观、使用状况和周边环境，并未对环境状况及建筑物的内在结构、设备和装修的隐蔽部位进行深度检视、测试或鉴定。在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，本报告以估价对象符合国家有关建筑施工规范、验收质量标准及环境检测标准并足以维持其正常安全使用为假设前提。

4. 估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

(二) 未定事项假设

估价委托人提供的产权资料齐全，无未定事项假设。

(三) 背离事实假设

本次估价设定的估价对象状况为完整权利状况，不考虑抵押、查封对评估结论的影响。

(四) 不相一致假设

估价对象的实际用途、登记用途一致，本次估价对象无不相一致假设。

（五）依据不足假设

因当事人原因，注册房地产估价师未能进入估价对象8-1-121内部进行查勘，对估价对象的查勘限于估价对象的外观状况。本次评估设定室内装修标准为地面铺地砖、内墙及天棚刮白、塑钢窗、防盗门、厨房瓷砖到顶，卫生间瓷砖到顶，如装修状况与实际不符，需对估价报告做相应调整。

二、估价报告使用限制

本估价报告使用受以下条件限制：

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，估价结果一般会发生变化。建议定期或者在房地产市场价格变化较快时对房地产市场价格价值进行再估价。

2. 本报告估价结果须与报告全文同时完整使用方为有效，对片面引用报告中部分内容所导致的客观事实偏离，本公司不承担责任。

3. 本估价报告在估价人员专业知识范围内，力求客观、公正、科学，若因打印、校对及其他原因出现数字或文字误差时，请估价委托人及时通知我公司更正，否则，误差部分无效。

4. 估价报告使用期限应自估价报告自出具之日起计算，根据估价目的和预计估价对象的市场价格变化程度确定，不宜超过一年，即2022年9月27日至2023年9月26日。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

5. 本估价报告估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，按照既定目的提供给估价委托人使用，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

6. 估价结果是注册房地产估价师模拟市场形成价格的机制和过程，将估价对象客观存在的价格或价值揭示出来。估价结果是一种专业意见，而不应当被认为是房地产估价机构或注册房地产估价师对估价对象可实现价格的保证。

7. 未经估价机构书面同意，本估价报告的复印件、扫描件一律无效，估价机构对其产生的一切后果不承担任何责任。

房地产估价结果报告

一、估价委托人

赤峰市松山区人民法院

二、房地产估价机构

估价机构：赤峰华天房地产评估有限公司

机构地址：内蒙古自治区赤峰市红山区新华路中段 126 号

房地产估价机构资质等级：二级

营业执照注册号（统一社会信用代码）：91150402767865907P

资质证书编号：内建行估备字[2022]第 0006 号

法定代表人：谢国明

联系电话：0476-8222794

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

1. 估价对象范围

本次估价对象为元宝山区元宝山镇宝山庭院小区 8-1-121、13-2-251 房屋建筑物及其相应的土地使用权，包括室内装饰装修及配套设施设备，不包括动产以及债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

2. 估价对象基本状况

(1) 名称：元宝山区元宝山镇宝山庭院小区 8-1-121、13-2-251 住宅用途房地产。

(2) 坐落：元宝山区元宝山镇宝山庭院小区 8-1-121、13-2-251。

(3) 规模：8-1-121 房屋建筑面积为 84.19 平方米；13-2-251 房屋建筑面积为 62.65 平方米。

(4) 用途：房屋设计用途为住宅。

(5) 权属：合同载明买受人为王晓磊。

(6) 楼层：8-1-121 房屋总层数为 5 层，所在层数为 2 层；13-2-251 房屋

总层数为 6 层，所在层数为 5 层。

(7) 朝向：南北。

3. 土地基本状况

(1) 四至：东临光明路，南临空地，西临道路，北临东电一公司家属楼。

(2) 开发程度：所属宗地达到“六通一平”的开发水平，一般是指具备道路、给水、排水、通电、通暖、通信等基础设施条件以及场地平整。

(3) 土地来源：出让。

(4) 土地期限：自 2014-02-17 至 2084-02-17 止。

(5) 待估宗地面积：本次评估 84.19 平方米和 62.65 平方米的房屋分摊土地面积。

4. 建筑物基本状况

(1) 建筑结构：钢混结构。

(2) 设施设备：有给水、排水、通风、通暖、电气等设施设备。

(3) 装饰装修：外墙涂料、入户防盗门，塑钢窗，内墙刮白，天棚刮白，地板砖地面，厨房瓷砖到顶，卫生间瓷砖到顶等。

(4) 维护状况：维护保养状况良好，估价对象基础稳固、未发现沉降情况。

五、价值时点

2022 年 6 月 23 日

价值时点原则上为完成估价对象实地查勘之日，但估价合同另有约定的除外，本次价值时点为完成实地查勘之日。

六、价值类型

1. 价值名称：鉴于本项目的估价目的，本报告所评估的估价对象的价值类型是房地产市场价格。

2. 价值定义：所谓房地产市场价格是估价对象在正常市场条件下最可能形成的价值，即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。

价值内涵：本报告估价结果界定为估价对象土地使用权与建筑物所有权于价

值时点满足估价的全部假设与限制条件下的整体市场价值。

七、估价原则

本报告主要遵循下述房地产估价原则：

1. 独立、客观、公正原则

要求站在中立的立场上，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或价格的原则。

2. 合法原则

要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

3. 价值时点原则

要求估价结果是在根据估价目的确定的某个特定时间的价值或价格。

4. 替代原则

要求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的原则。

5. 最高最佳利用原则

要求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的原则。其中最高最佳利用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，包括最佳的用途、规模、档次等。

八、估价依据：

1、赤峰市松山区人民法院委托书（2021 内 0404 执 1524 号）

2、商品房买卖合同

3、《中华人民共和国资产评估法》

4、《中华人民共和国城市房地产管理法》

5、《中华人民共和国土地管理法》

6、《中华人民共和国城乡规划法》

7、《中华人民共和国民法典》

8、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）

- 9、《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》
- 10、《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》
- 11、《人民法院委托评估工作规范》
- 12、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》
- 13、估价对象现场查勘记录及内外观照片
- 14、委托人提供的与本次估价相关的其他资料
- 15、本估价机构掌握的房地产市场相关资料

九、估价方法

（一）、估价方法的选用

房地产估价的基本方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法四种。选用估价方法时，应按照《房地产估价规范》并根据估价对象及其所在地的房地产市场状况、估价对象自身特点等客观条件进行适用性分析。

1、比较法：是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。适用于同种类型的数量较多且经常发生交易的房地产。估价对象所在区域范围内与估价对象类似的房地产交易市场比较活跃，有一定比例的成交案例，故本次估价适用于比较法。

2、收益法：是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。适用于估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的收益性房地产，这些估价对象不限于其目前是否有收益，只要其同类房地产有收益即可。估价对象用途为住宅，属于收益性物业，估价对象所在区域内类似的出租案例较多，有一定的租金收益，故本次对估价对象适用于收益法。

3、成本法：是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。适用于新开发的房地产、可以假设重新开发建设的现有房地产、正在开发建设的房地产（在建工程）、计划开发建设的房地产以及很少发生交易而限制了市场法运用又没有经济收益或没有潜在经济收益而限制了收益法运用的房地产。成本法是以开发或建造估价

对象房地产的各项必要费用之和为基础,再加上正常的利润和税金计算得出,成本法难以真实反应本次估价对象的真实价值,因此不宜采用此方法。

4、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。适用于具有开发或再开发潜力并且其开发完成后的价值可采用比较法、收益法等方法求取的房地产。目前估价对象正常使用,已达到最高最佳使用状态,再开发潜力不大,不宜采用假设开发法进行评估。

综上所述,本项目估价对象为住宅用途房地产,结合本次估价背景,考虑方法的适宜性和可操作性,估价人员在认真分析所掌握的资料的基础上进行了实地查勘,结合估价对象的实际情况,并对邻近地段和区域类似的房地产市场情况进行调查之后,决定选取比较法和收益法进行评估。

(二)、估价方法定义与公式

1、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。

计算公式:估价对象价格=可比实例价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数

2、收益法:是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。

计算公式: $V = A / (y - g) [1 - (1 + g)^n / (1 + y)^n] + V_i / (1 + y_n)^n$

V—估价对象在价值时点的收益价格

A—未来第1年净收益

y—持有期报酬率

g—持有期净收益逐年递增的比率

n—收益年限(持有期)

V_i —期末转售净收益

y_n —期末转售报酬率。

（三）、估价测算概要

1. 比较法

1.1 选取可比实例

经估价人员对估价对象周边房地产交易场所作的调查，根据区域位置相似、用途结构相同、档次规模相当、权利性质相符、交易类型相合、交易日期相近、成交价格正当的原则，筛选出 A、B、C 三个可比实例。

1.2 交易情况修正

交易情况修正是把可比实例的实际成交、但不够正常的交易价格修正为正常价格。

1.3 市场状况调整

市场状况调整是将可比实例在成交日期的房地产市场状况下形成的成交价格，调整为在价值时点的房地产市场状况下最可能形成的价格。

1.4 房地产状况调整

房地产状况调整是把可比实例在自身实物、区位和权益状况下的价格，调整为在估价对象实物、区位和权益状况下的价格。

1.5 求取比较价格

根据比较法的计算公式求得可比实例 A、B、C 的比较价格。再用简单算术平均值作为本次比较法评估的结果。

2. 收益法

2.1 搜集有关房地产收入和费用的资料。

2.2 测算年潜在毛收入。

2.3 测算年有效毛收入。

2.4 测算运用费用（年维修费、年保险费、年管理费、税金）。

2.5 计算第 1 年净收益。

2.6 估算持有期内净收益逐年递增的比率。

2.7 确定适当的报酬率。

2.8 测算持有期。

2.9 估算持有期末转售净收益。

2.10 计算收益价值。

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，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，用比较法、收益法并结合估价经验和对影响房地产价值的具体区位、权益状况、建筑结构形式、使用率、楼层、朝向、基础设施配套状况、公共服务设施配套状况、交通情况等因素的分析，确定该房地产现有的市场价值为¥367100元，大写金额人民币叁拾陆万柒仟壹佰元整(详见下表)。

序号	合同编号	建筑结构	总层数	所在层数	设计用途	建筑面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	评估总值(元)
1	2018-9001541	钢混	5	2	住宅	84.19	2500	210475
2	2018-9002556	钢混	6	5	住宅	62.65	2500	156625
合 计								367100

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	盖章	签字	日期
杜志伟	1520180048			2022年9月27日
于志富	1520210004			2022年9月27日

十二、实地查勘期

2022年6月23日

十三、估价作业期

2022年6月23日-2022年9月27日

赤峰市松山区人民法院

委托书

(2021)内 0404 执 1524 号

赤峰华天房地产评估有限公司：

我院在执行与王泽旭、刘青松、张新明、白晓磊、高金山、王晓磊、刘喜锋罚金一案中，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：

位于赤峰市元宝山区元宝山镇宝山庭院小区 8-1-121（合同编号：2018-9001541）和 13-2-251（合同编号：2018-9002556）两处不动产。

2022 年 05 月 26 日



合同编号: 2018-9001541
初始登记产权证号: _____

内蒙古商品房买卖合同

出卖人(以下简称甲方): 赤峰军城房地产开发有限责任公司

法定代表人: 解晓军 联系电话: 0476-8410799

注册地址: 赤峰市红山区

邮政编码: 024000

营业执照注册号: _____

企业资质证书号: _____

开户行: 中行赤峰分行新华分理处

账号: 158129537688091001

委托代理人(房地产经纪机构): _____

法定代表人: _____ 联系电话: _____

注册地址: _____

邮政编码: _____

营业执照注册号: _____

房地产经纪机构资格证书编号: _____

开户行: _____

账号: _____

买受人(以下简称乙方): 王晓磊

国籍/法定代表人: 王晓磊

身份证(护照)/营业执照号码: 150403198611193930

地址: 内蒙古赤峰市元宝山区元宝山镇南荒村第七组33号

邮政编码: 024070 联系电话: 18747197788

委托代理人: _____

国籍/法定代表人: _____

身份证(护照)/营业执照号码: _____

邮政编码: _____ 联系电话: _____

地址: _____

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房屋登记办法》、《内蒙古自治区物业管理条例》等有关法

律、法规的规定,甲乙双方遵循平等、自愿、公平、诚实信用、守法的原则,经协商一致,达成如下条款:

第一条 商品房情况

该商品房销售许可证号: 2014-025-011

项目名称: 宝山庭院棚户区分组改造1-13#住宅楼、14#物业社区用房

商品房座落: 区、县: 元宝山区 路、道、街宝山庭院小区8-1-121

设计用途 普通住宅, 建筑结构 钢混结构, 建筑层数为 5。建筑面积 84.19 平方米, 其中: 套内建筑面积 74.62 平方米, 公共部位分摊建筑面积 9.57 平方米。

商品房平面图见附件一, 商品房抵押、租赁等情况见附件二。

商品房土地来源为: 出让。以出让方式取得土地使用权的, 土地使用年限自 2014-02-17 至 2084-02-17 止。

第二条 商品房价款

商品房销售按建筑面积计算, 每平方米价格为 3444 元(币种: 人民币), 价款为: 289950.36 元(币种: 人民币), 计 贰拾捌万玖仟玖佰伍拾元零叁角陆分

第三条 商品房交付及交付日期

商品房竣工, 经验收合格后, 方可交付; 未经验收或验收不合格的, 不得交付。

甲方于 2018-12-31 前, 将符合上述条件的房屋交付乙方使用。如遇不可抗力, 不能履行合同的, 按下列第 1 种方式处理:

1. 变更合同。

2. 解除合同。

3. _____

第四条 乙方付款形式及付款时间

双方约定, 乙方按下列第 1 种形式付款, 商品房正在新建商品房预售资金监管中的, 乙方应将全部商品房价款存入甲方新建商品房预售资金监管账号:

1. 一次性付款的, 乙方应于 2018-8-6 前, 一次性存入商品房全部价款 289950.36 元。

2. 贷款付款的, 乙方应于_____前, 一次性存入商品房首付款_____元, 其余价款办理贷款。

3.

第五条 甲方逾期交付商品房的处理

除遇不可抗力外, 甲方如未按本合同第三条约定日期交付商品房, 逾期在_____0_____日内的, 乙方有权向甲方追究已付款利息, 利息自合同约定甲方应支付商品房之日次日起至实际交付商品房之日止, 按银行同期贷款利率计算。

如超过上述约定期限的, 乙方有权按照下列的第_____1_____种约定, 追究甲方违约责任:

1. 合同继续履行。甲方应支付乙方已付款利息, 利息自合同约定甲方应交付商品房之日次日起至实际交付商品房之日止, 按银行同期贷款利率计算。此外, 甲方还应每日按商品房价款的_____0_____o/ooo向乙方支付违约金。

2. 解除合同。甲方应退还乙方已付款、支付已付款利息, 利息自合同约定甲方应交付商品房之日次日起至甲方退还乙方已付款之日止, 按银行同期贷款利率计算。此外, 甲方还应每日按商品房价款的_____0_____o/ooo向乙方支付违约金。乙方的实际损失超过甲方支付的违约金时, 甲方还应承担赔偿责任。

3. _____

第六条 乙方逾期付款的处理

乙方如未按本合同第四条约定的日期付款, 逾期在_____0_____日内的, 甲方有权追究乙方逾期付款及其利息, 利息自合同约定乙方应付款之日次日起至实际付款之日止, 按银行同期贷款利率计算。

如超过上述约定期限的, 甲方有权按照下述的第_____1_____种约定, 追究乙方违约责任:

1. 合同继续履行。乙方应支付逾期付款及其利息, 利息自合同约定的应付款之日次日起至实际付款之日止, 按银行同期贷款利率计算。此外, 乙方还应每日按商品房价款的_____0_____o/ooo向甲方支付违约金。

2. 解除合同。乙方应每日按商品房价款的_____0_____o/ooo向甲方支付违约金。

3. _____

第七条 商品房建筑面积与销售建筑面积差异的处理

商品房建筑面积以房屋所有权证记载面积为法定依据。商品房建筑面积与甲方销售面积差异不超过 $\pm 3\%$ （包括 $\pm 3\%$ ）的，每平方米价格保持不变，商品房价款按房屋建筑面积与销售建筑 面积的差异多退少补。面积差异超过 $\pm 3\%$ 的，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日内将买受人已付款退还给买受人，并按_____0_____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 $\times 100\%$
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。

第八条 商品房质量及保修责任

甲方交付的商品房的质量和设备等应符合国家有关规定和甲方的承诺（见附件三），未达到国家规定标准和承诺的，甲方应承担责任。

在乙方正常使用情况下，甲方应按照《住宅质量保证书》的规定履行保修职责。因乙方擅自拆改造成损坏的，甲方不承担责任。

第九条 商品房配套设施运行的约定

下列配套设施运行日期约定如下：

1. 上水2018-10-31供应上水

2. 下水2018-10-31供应下水

3. 供电2018-10-31供电

4. 燃气(气源种类)_____

5. 暖气2018-10-31供暖

6. _____

上述配套设施未按约定日期运行的，甲方_____0_____日内采取补救措施，并赔偿乙方损失；超过上述约定期限的，甲方应赔偿损失，并且每项还应按商品房价款的_____0_____ o/o 向乙方支付违约金。

第十条 商品房设计变更的约定

甲方未征得乙方同意，不得擅自变更商品房的房屋设计和环境布局（见附件四）。确需变更的，甲方应自设计变更方案确定之日起 0 日内与乙方协商。

乙方同意变更的，双方订立补充合同。

乙方不同意变更，或甲方擅自变更的，乙方有权解除合同。解除合同的，甲方应退还乙方已付款、支付已付款的利息，利息自乙方付款之日次日起至甲方退还乙方已付款之日止，按银行同期贷款利率计算。此外，甲方还应按商品房价款的 0 o/o向乙方支付违约金。

第十一条 商品房交接

商品房交付时，甲方应书面通知乙方办理商品房交接手续，提供《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》，交接房屋钥匙。

第十二条 商品房权属登记

双方约定，在下列第 1 种期限内，办结房屋权属转移登记：

1. 自初始登记完毕之日起 0 日。
2. 订立本合同时，房屋尚未建成的，自房屋交付使用之日起90日；订立合同时房屋已竣工的，自合同订立之日起90日。

3. _____

由于甲方的原因，未能在上述期限内办结房屋权属转移登记的，按下列第 1 种约定处理：

1. 合同继续履行。甲方应按房屋价款的 0 o/o向乙方支付违约金。
2. 解除合同。甲方应退还乙方已付款、支付已付款利息，利息自乙方付款之日次日起至甲方退还乙方已付款之日止，按银行同期贷款利率计算。此外，甲方还应按商品房价款的 0 o/o向乙方支付违约金。

3. _____

第十三条 商品房预告登记

双方按下列第 1 种约定，办理房屋权属预告登记：

1. 乙方向房屋权属登记机关申请房屋权属预告登记。

2. _____

第十四条 前期物业管理

甲方已向乙方明示备案的《前期物业管理服务合同》及《业主公约》，乙方对该合同及公约相关内容予以书面确认，并承诺遵守。

第十五条 权属纠纷和债权债务纠纷的约定

甲方保证在交付商品房时，无权属纠纷和债权债务纠纷，如存在权属纠纷和债权债务纠纷，由甲方承担全部责任。

第十六条 争议处理

本合同发生争议，甲乙双方应协商解决。协商不成时，按下列第1种方式处理：

1. 向元宝山区仲裁委员会申请仲裁。
2. 向人民法院提起诉讼。

第十七条 合同附件

本合同未尽事宜，甲乙双方另行订立补充合同(见附件五)。

附件一至附件五均为本合同不可分割的部分，具有同等效力。

第十八条 合同份数

本合同连同附件共14页，一式四份，甲、乙双方各执一份，备案机关存留一份，其他一份由乙方持有备用，具有同等效力。

第十九条 合同生效

本合同自甲乙双方签字或盖章之日起生效。当事人另有约定的，按照其约定。

甲方：

委托代理人：

乙方：

委托代理人：

合同生成日期：2018-08-6

合同编号: 2018-9002556
初始登记产权证号: _____

内蒙古商品房买卖合同

出卖人(以下简称甲方): 赤峰军城房地产开发有限责任公司

法定代表人: 解晓军 联系电话: 0476-8410799

注册地址: 赤峰市红山区

邮政编码: 024000

营业执照注册号: _____

企业资质证书号: _____

开户行: 中行赤峰分行新华分理处

账号: 158129537688091001

委托代理人(房地产经纪机构): _____

法定代表人: _____ 联系电话: _____

注册地址: _____

邮政编码: _____

营业执照注册号: _____

房地产经纪机构资格证书编号: _____

开户行: _____

账号: _____

买受人(以下简称乙方): 王晓磊

国籍/法定代表人: 王晓磊

身份证(护照)/营业执照号码: 150403198611193930

地址: 内蒙古赤峰市元宝山区元宝山镇南荒村第七组33号

邮政编码: 024070 联系电话: 18747197788

委托代理人: _____

国籍/法定代表人: _____

身份证(护照)/营业执照号码: _____

邮政编码: _____ 联系电话: _____

地址: _____

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房屋登记办法》、《内蒙古自治区物业管理条例》等有关法

律、法规的规定，甲乙双方遵循平等、自愿、公平、诚实信用、守法的原则，经协商一致，达成如下条款：

第一条 商品房情况

该商品房销售许可证号：_____ 2014-025-005 _____

项目名称：_____ 宝山庭院棚户区分销改造1--13#住宅楼、14#物业社区用房 _____

商品房座落：区、县：_____ 元宝山区 _____ 路、道、街_____ 宝山庭院小区13-2-251 _____

设计用途 _____ 普通住宅 _____， 建筑结构 _____ 钢混结构 _____， 建筑层数为 _____ 6 _____。 建筑面积 _____ 62.65 _____ 平方米，其中：套内建筑面积 _____ 52.86 _____ 平方米，公共部位分摊建筑面积 _____ 9.79 _____ 平方米。

商品房平面图见附件一，商品房抵押、租赁等情况见附件二。

商品房土地来源为：_____ 出让 _____。以出让方式取得土地使用权的，土地使用年限自 _____ 2014-02-17 _____ 至 _____ 2084-02-17 _____ 止。

第二条 商品房价款

商品房销售按建筑面积计算，每平方米价格为 _____ 3444 _____ 元（币种：_____ 人民币 _____），价款为：_____ 215766.6 _____ 元（币种：_____ 人民币 _____），计 _____ 贰拾壹万伍仟柒佰陆拾陆元陆角整 _____

第三条 商品房交付及交付日期

商品房竣工，经验收合格后，方可交付；未经验收或验收不合格的，不得交付。

甲方于 _____ 2018-12-31 _____ 前，将符合上述条件的房屋交付乙方使用。如遇不可抗力，不能履行合同的，按下列第 _____ 1 _____ 种方式处理：

1. 变更合同。
2. 解除合同。
3. _____

第四条 乙方付款形式及付款时间

双方约定，乙方按下列第 _____ 1 _____ 种形式付款，商品房正在新建商品房预售资金监管中的，乙方应将全部商品房价款存入甲方新建商品房预售资金监管账号：

1. 一次性付款的，乙方应于 _____ 2018-11-28 _____ 前，一次性存入商品房全部价款 _____ 215766.6 _____ 元。

2. 贷款付款的, 乙方应于_____前, 一次性存入商品房首付款_____元, 其余价款办理贷款。

3.

第五条 甲方逾期交付商品房的处理

除遇不可抗力外, 甲方如未按本合同第三条约定日期交付商品房, 逾期在_____0_____日内的, 乙方有权向甲方追究已付款利息, 利息自合同约定甲方应支付商品房之日次日起至实际交付商品房之日止, 按银行同期贷款利率计算。

如超过上述约定期限的, 乙方有权按照下列的第_____1_____种约定, 追究甲方违约责任:

1. 合同继续履行。甲方应支付乙方已付款利息, 利息自合同约定甲方应交付商品房之日次日起至实际交付商品房之日止, 按银行同期贷款利率计算。此外, 甲方还应每日按商品房价款的_____0_____o/ooo向乙方支付违约金。

2. 解除合同。甲方应退还乙方已付款、支付已付款利息, 利息自合同约定甲方应交付商品房之日次日起至甲方退还乙方已付款之日止, 按银行同期贷款利率计算。此外, 甲方还应每日按商品房价款的_____0_____o/ooo向乙方支付违约金。乙方的实际损失超过甲方支付的违约金时, 甲方还应承担赔偿责任。

3. _____

第六条 乙方逾期付款的处理

乙方如未按本合同第四条约定的日期付款, 逾期在_____0_____日内的, 甲方有权追究乙方逾期付款及其利息, 利息自合同约定乙方应付款之日次日起至实际付款之日止, 按银行同期贷款利率计算。

如超过上述约定期限的, 甲方有权按照下述的第_____1_____种约定, 追究乙方违约责任:

1. 合同继续履行。乙方应支付逾期付款及其利息, 利息自合同约定的应付款之日次日起至实际付款之日止, 按银行同期贷款利率计算。此外, 乙方还应每日按商品房价款的_____0_____o/ooo向甲方支付违约金。

2. 解除合同。乙方应每日按商品房价款的_____0_____o/ooo向甲方支付违约金。

3. _____

第七条 商品房建筑面积与销售建筑面积差异的处理

商品房建筑面积以房屋所有权证记载面积为法定依据。商品房建筑面积与甲方销售面积差异不超过 $\pm 3\%$ （包括 $\pm 3\%$ ）的，每平方米价格保持不变，商品房价款按房屋建筑面积与销售建筑 面积的差异多退少补。面积差异超过 $\pm 3\%$ 的，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日内将买受人已付款退还给买受人，并按_____0_____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 $\times 100\%$

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。

第八条 商品房质量及保修责任

甲方交付的商品房的质量和设备等应符合国家有关规定和甲方的承诺（见附件三），未达到国家规定标准和承诺的，甲方应承担责任。

在乙方正常使用情况下，甲方应按照《住宅质量保证书》的规定履行保修职责。因乙方擅自拆改造成损坏的，甲方不承担责任。

第九条 商品房配套设施运行的约定

下列配套设施运行日期约定如下：

1. 上水2018-12-31供应上水

2. 下水2018-12-31供应下水

3. 供电2018-12-31供电

4. 燃气(气源种类)_____

5. 暖气2018-12-31供暖

6. _____

上述配套设施未按约定日期运行的，甲方_____0_____日内采取补救措施，并赔偿乙方损失；超过上述约定期限的，甲方应赔偿损失，并且每项还应按商品房价款的_____0_____o/o向乙方支付违约金。

第十条 商品房设计变更的约定

甲方未征得乙方同意，不得擅自变更商品房的房屋设计和环境布局（见附件四）。确需变更的，甲方应自设计变更方案确定之日起 _____ 0 _____ 日内与乙方协商。

乙方同意变更的，双方订立补充合同。

乙方不同意变更，或甲方擅自变更的，乙方有权解除合同。解除合同的，甲方应退还乙方已付款、支付已付款的利息，利息自乙方付款之日次日起至甲方退还乙方已付款之日止，按银行同期贷款利率计算。此外，甲方还应按商品房价款的 _____ 0 _____ o/o向乙方支付违约金。

第十一条 商品房交接

商品房交付时，甲方应书面通知乙方办理商品房交接手续，提供《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》，交接房屋钥匙。

第十二条 商品房权属登记

双方约定，在下列第 _____ 1 _____ 种期限内，办结房屋权属转移登记：

1. 自初始登记完毕之日起 _____ 0 _____ 日。
2. 订立本合同时，房屋尚未建成的，自房屋交付使用之日起90日；订立合同时房屋已竣工的，自合同订立之日起90日。

3. _____

由于甲方的原因，未能在上述期限内办结房屋权属转移登记的，按下列第 _____ 1 _____ 种约定处理：

1. 合同继续履行。甲方应按房屋价款的 _____ 0 _____ o/o向乙方支付违约金。
2. 解除合同。甲方应退还乙方已付款、支付已付款利息，利息自乙方付款之日次日起至甲方退还乙方已付款之日止，按银行同期贷款利率计算。此外，甲方还应按商品房价款的 _____ 0 _____ o/o向乙方支付违约金。

3. _____

第十三条 商品房预告登记

双方按下列第 _____ 1 _____ 种约定，办理房屋权属预告登记：

1. 乙方向房屋权属登记机关申请房屋权属预告登记。

2. _____

第十四条 前期物业管理

甲方已向乙方明示备案的《前期物业管理服务合同》及《业主公约》，乙方对该合同及公约相关内容予以书面确认，并承诺遵守。

第十五条 权属纠纷和债权债务纠纷的约定

甲方保证在交付商品房时，无权属纠纷和债权债务纠纷，如存在权属纠纷和债权债务纠纷，由甲方承担全部责任。

第十六条 争议处理

本合同发生争议，甲乙双方应协商解决。协商不成时，按下列第1种方式处理：

1. 向元宝山区仲裁委员会申请仲裁。
2. 向人民法院提起诉讼。

第十七条 合同附件

本合同未尽事宜，甲乙双方另行订立补充合同(见附件五)。

附件一至附件五均为本合同不可分割的部分，具有同等效力。

第十八条 合同份数

本合同连同附件共14页，一式四份，甲、乙双方各执一份，备案机关存留一份，其他一份由乙方持有备用，具有同等效力。

第十九条 合同生效

本合同自甲乙双方签字或盖章之日起生效。当事人另有约定的，按照其约定。

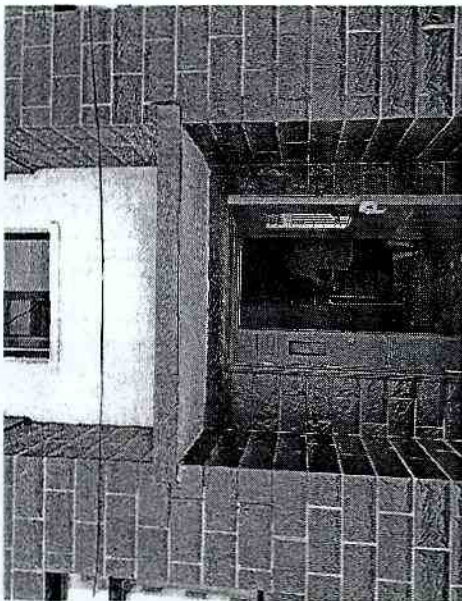
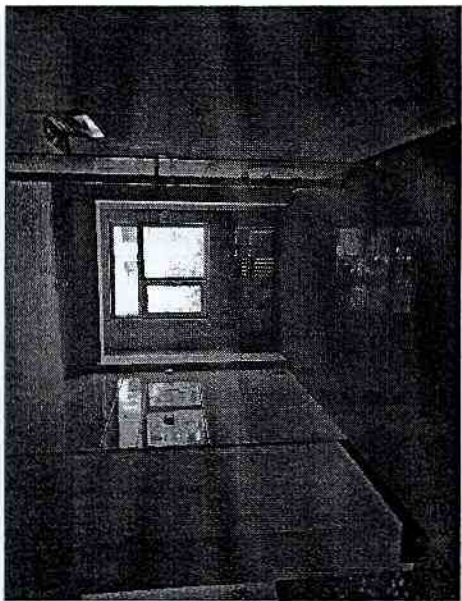
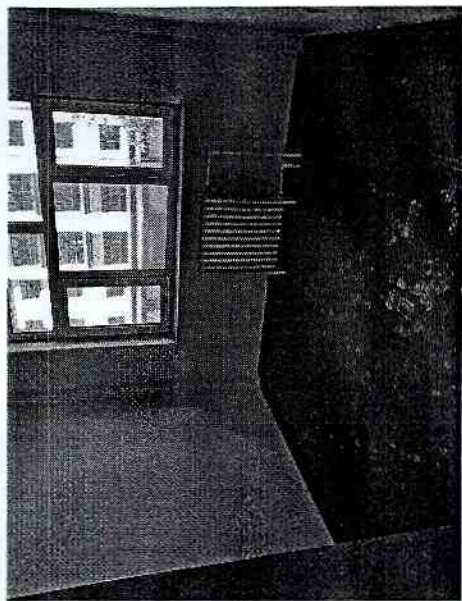
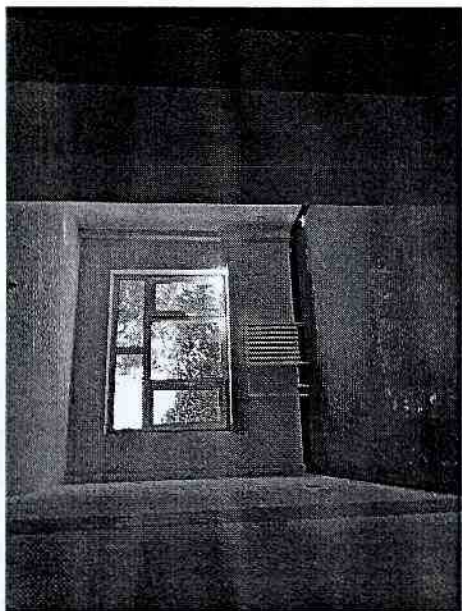
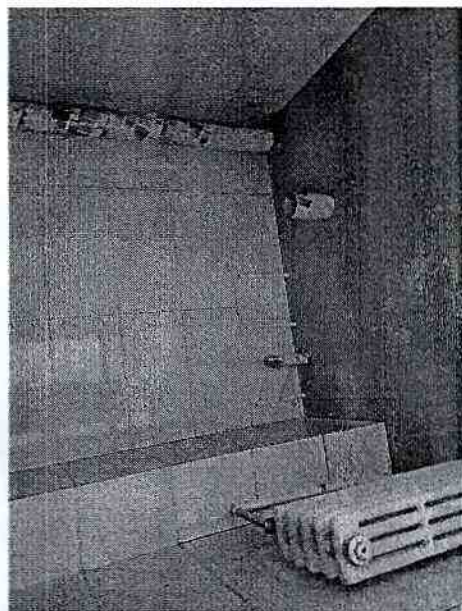
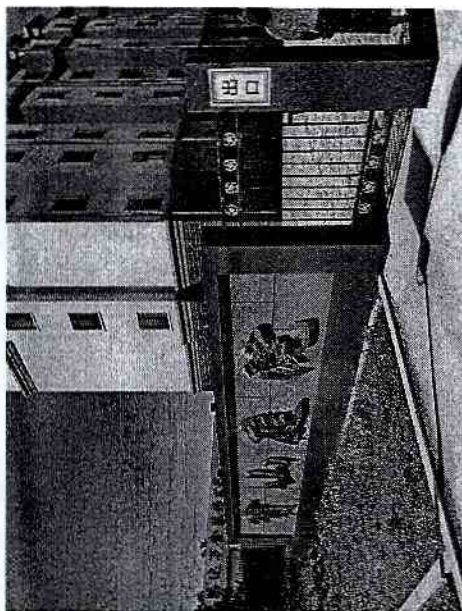
甲方：

委托代理人：

乙方：

委托代理人：

合同生成日期：2018-11-28



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. 00252465

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. 00241231

姓名 / Full name

杜志伟

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

150404198901057468

注册号 / Registration No.

1520180048

执业机构 / Employer

赤峰华天房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-8-4

持证人签名 / Bearer's signature



姓名 / Full name

于志富

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

150428198510135130

注册号 / Registration No.

1520210004

执业机构 / Employer

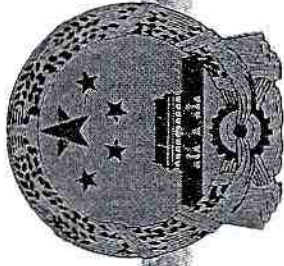
赤峰华天房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-2-2

持证人签名 / Bearer's signature





统一社会信用代码
91150402767865907P

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。



营业执照

名称 赤峰华天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 谢国明

经营范围 许可经营项目：无 一般经营项目：房地产价格评估、资产评估；房地产价格评估、土地价格评估；土地信息咨询、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）

注册资本 壹佰万（人民币元）

成立日期 2004年11月22日

营业期限 自2004年11月22日至 2024年12月31日

住所 内蒙古自治区赤峰市红山区新华路中段126号

登记机关

2020 年 06 月 05 日



内蒙古自治区 房地产估价机构备案证书

证书编号：内建行估备字[2022]第0006号

企业名称：赤峰华天房地产评估有限公司

统一社会信用代码：91150402767865907P

法定代表人：谢国明

注册地址：内蒙古自治区赤峰市红山区新华路中段126号

注册资本：100.0万元

经济性质：有限责任公司（自然人投资或控股）

有效期：2022-03-11至2025-03-11

备案等级：二级资质



发证机关：内蒙古自治区住房和城乡建设厅

发证日期：2022年03月11日