

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：黑龙江省绥化市北林区世财西湖锦园 A-7 幢 2 单元 602 室住宅用途、A-12 幢 33 号车库用途两宗房地产的市场价值进行评估

估价委托方：绥化市北林区人民法院

房地产估价机构：黑龙江省国信泰资产评估房地产土地估价有限公司

注册房地产估价师：于琦 (注册号：2320160014)

郭志峰 (注册号：2320140067)

估价报告出具日期：2022 年 07 月 14 日

估价报告编号：国信泰估鉴[2022]第 016 号



致估价委托方函

绥化市北林区人民法院：

受贵院委托，我公司对马春海所拥有的坐落于黑龙江省绥化市北林区世财西湖锦园 A-7 幢 2 单元 602 室(设计用途为住宅)、世财西湖锦园 A-12 幢 33 号(设计用途为车库)两宗房地产，在现状利用条件下于价值时点时的房地产市场价格价值进行了评估。

案情摘要：根据绥化市北林区人民法院《委托书》【(2022)黑 1202 执恢 1 号】、《商品房买卖合同》记载，徐青宏与马春海合同纠纷一案中，因被执行人未按照法律文书内容履行义务，绥化市北林区人民法院拟处置马春海所拥有的坐落于绥化市北林区世财西湖锦园 A-7 幢 2 单元 602 室 (设计用途为住宅，建筑面积为 93.70 平方米)、世财西湖锦园 A-12 幢 33 号 (设计用途为车库，建筑面积为 20.96 平方米)这两宗房地产，现对上述拟处置两宗房地产市场价格价值进行评估。

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

价值时点：2022 年 07 月 07 日。

价值类型：根据委托估价对象的具体情况 & 评估目的，本次评估选择的价值类型为市场价值。

估价方法：比较法。

估价对象：根据委托方提供的《委托书》【(2022)黑 1202 执恢 1 号】和《商品房买卖合同》记载如下：

序号	产权人 (使用人)	坐落	结构	所在层/ 总楼层	设计用途	建筑面积 (m ²)	备注
1	马春海	绥化市北林区世财西湖锦园 A-7 幢 2 单元 602 室	砖混	6/6	住宅	93.70	
2	马春海	绥化市北林区世财西湖锦园 A-12 幢 33 号	砖混	1/7	车库	20.96	

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，在对现场进行实地查勘、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，并运用科学的估价方法，在符合价值类型的条件下，经评估，委托方委托评估的位于绥化市北林区世财西湖锦园 A-7 幢 2 单元 602 室 (设计用途为住宅, 建筑面积为 93.70 平方米)、世财西湖锦园 A-12 幢 33 号 (设计用途为车库, 建筑面积为 20.96 平方米) 两宗房地产, 在价值时点 2022 年 07 月 07 日满足各项估价假设和限制条件下的评估总价值为 564,600.00 元整(大写: 伍拾陆万肆仟陆佰元整), 具体结果如下表所示:

序号	产权人 (使用人)	坐落	结构	所在层/ 总楼层	设计 用途	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	金额 (万元)	备注
1	马春海	绥化市北林区世财西湖锦园 A-7 幢 2 单元 602 室	砖混	6/6	住宅	93.70	4,450	41.70	
2	马春海	绥化市北林区世财西湖锦园 A-12 幢 33 号	砖混	1/7	车库	20.96	7,040	14.76	
合计						114.66		56.46	

(以上货币币种为人民币)

特别提示：报告使用人在使用本报告之前须对《估价假设和限制条件》认真阅读，以免使用不当，造成损失！

此 致

黑龙江省国信泰资产评估房地产土地估价有限公司 (公章)

法定代表人:

二〇二二年七月十四日

目 录

注册房地产估价师声明	- 1 -
估价假设和限制条件	- 2 -
涉执房地产处置司法评估结果报告	- 5 -
一、估价委托方	- 5 -
二、房地产估价机构	- 5 -
三、估价目的	- 5 -
四、估价对象	- 5 -
五、价值时点	- 7 -
六、价值类型	- 7 -
七、估价原则	- 7 -
八、估价依据	- 8 -
九、估价方法	- 9 -
十、估价结果	- 9 -
十一、房地产估价师	- 10 -
十二、实地查勘期	- 10 -
十三、估价报告作业期	- 10 -
附 件:	- 11 -

注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

- 1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。
- 2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己独立、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利益，与估价委托方及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托方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《房地产估价规范》【GB/T50291—2015】进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、我公司注册房地产估价师已于2022年07月07日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，但我们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，依据委托方提供的资料进行评估。我们不承担对估价对象建筑结构质量及被遮盖、未暴露及难以接触到的部分进行调查的责任。
- 6、没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。
- 7、参加本次估价的注册房地产估价师签章：

注册房地产估价师姓名	注册证号	发证机关	注册房地产估价师 签章
于琦	2320160014	国家建设部 国家人事部	中国注册 房地产估价师 2320160014 于琦
郭志峰	2320140067	国家建设部 国家人事部	中国注册 房地产估价师 2320140067 郭志峰

估价假设和限制条件

1、一般假设

(1)委托方应当向估价机构提供真实、完整、充分的评估材料，并对评估材料的真实性、合法性负责。

(2)估价人员在本次评估中对估价对象房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了必要关注，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，假定估价对象无房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素。

(3)本次估价对象的法律权属，是依据案件承办人提供的《委托书》、《商品房买卖合同》复印件等相关信息确认。但由于这些资料的合法性、真实性、准确性和完整性的核查验证已超出了注册房地产估价师的能力和职责范围，但没有理由怀疑这些复印件资料的合法性、真实性、准确性和完整性，因此，假定这些复印件资料是合法、真实、准确和完整的；如因出现案件承办人及产权持有人提供的文件、资料失实或有隐匿等行为而造成估价结果失实，则与本估价机构及房地产估价师无关。

(4)本次评估以注册房地产估价师对估价对象实地查勘之日确定为价值时点，即价值时点设定为：2022年07月07日。本次评估以估价对象在价值时点时的房屋状况和房地产市场状况为估价前提。

(5)本次评估以估价对象不存在抵押、担保及不拖欠缴税费、物业费、供暖费、水、电、气费等情况为前提。

(6)本次评估选择的价值类型为市场价值，是估价对象于价值时点在现状条件下的房地产市场价格，其估价结果包含其应分摊的国有土地使用权价值，但不包含其房地产交易相关的税费和其他费用及其涉及的债权债务。

(7)本次纳入评估范围的房地产与委托评估时确定的房地产的一致性

由案件承办人在查勘现场确认。

2、未定事项假设

本次评估无未定事项假设。

3、背离事实假设

本次估价对象无背离事实假设。

4、不相一致假设

无不相一致假设。

5、依据不足假设

(1)评估人员只对估价对象房屋进行一般性查勘，未接受进行结构、设施品质的检测要求，对现场难以观察到的建筑物隐蔽工程及附属设备设施质量不负检测责任，对其中可能存在影响房产评估价值的瑕疵，评估报告不予考虑，且评估机构及评估人员不承担相关责任。

(2)本报告对估价对象市场价值的把握，仅相对于价值时点的假设条件、市场状况而言，并未考虑市场价格的波动、税费利率的变化、国家政策变化及其他不可抗力等因素对估价对象价值的影响，如有上述因素发生，本估价报告的结果受到影响，则估价结果应作相应调整。

(4)由于案件承办人提供的《委托书》、《商品房买卖合同》等相关文件房产信息仅能提供产权人、房屋坐落、建筑面积的相关记载，因此，由于资料缺失造成估价结果失实，与本估价机构及房地产估价师无关。

6、评估报告使用特别提示及限制条件

(1)除委托方和法律、行政法规规定的评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为评估报告的使用人。

(2)财产拍卖(或者变卖)日期与评估报告载明的价值时点不一致的，评估对象状况或者房地产市场状况的变化会对评估结果产生影响。

(3)市场无明显价格波动条件下本评估报告结果的应用有效期自评估报告出具日期起一年内有效。在评估报告结果有效期内，评估对象状况

或者房地产市场发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整。

(4)委托方或者评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告，违反该规定使用报告的，房地产评估机构及注册房地产估价师依法不承担责任。

(5)评估报告使用人应当正确理解评估报告结果。评估报告结果不等同于评估对象处置可实现的成交价，不应被认为是对评估对象处置成交价的保证。

(6)本评估报告必须完整使用，对仅使用评估报告中的部分内容所导致的有关损失，评估机构不承担责任。

(7)评估报告中的数据全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据均取整，因此，可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响计算结果及最终评估结果的准确性。

涉执房地产处置司法评估结果报告

一、估价委托方

委托方：绥化市北林区人民法院

二、房地产估价机构

估价机构：黑龙江省国信泰资产评估房地产土地估价有限公司

地址：黑龙江省七台河市桃山区桃东街学府大厦2号楼S-13

法定代表人：于琦

备案证书号：23090001

备案等级：贰级

统一社会信用代码：91230900308543853W

经营范围：资产评估、土地、房地产价格评估、咨询

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)估价对象区位概况

估价对象均位于黑龙江省绥化市北林区世财西湖锦园，所在区域交通便捷度较好，附近有9路；16路；18路；24路等公交车在此经过，估价对象距各公交站点的平均距离约为20米左右，距对外交通站点(绥化站)距离大约3.9公里，估价对象附近有北林办中心小学、绥化市人民医院、西湖公园、北林区第一人民医院、绥化公路客运枢纽站、绥化市食品药品监督管理局稽查支队、绥化市交警支队等公共配套设施及商铺、银行、超市、娱乐等生活设施；邻近康庄路，交通较便利。

(2)估价对象实物状况

A、坐落于绥化市北林区世财西湖锦园 A-7 幢 2 单元 602 室

建筑结构为混合，朝向为南北向，估价对象所在楼层/总楼层为 6/6，建筑物主体外墙面为粘贴瓷砖，进户门为防盗门，窗为塑钢窗；室内地面铺设地砖，天棚石膏板吊顶并装有射灯，内墙面粉刷；厨房及卫生间地面铺设地砖，墙面粘贴瓷砖，天棚为 PVC 扣板；配备设施有上、下水、集中供暖、照明等；经目测估价对象主体结构与非主体结构、承重构件与非承重构件基本完好。

B、坐落于绥化市北林区世财西湖锦园 A-12 幢 33 号

建筑结构为混合，朝向为南向，估价对象所在楼层/总楼层为 1/7，建筑物主体外墙面为粘贴瓷砖，进户门为卷帘门，由于本估价对象无法进入内部查勘，故经委托方同意，本次估价对象内部装修设定为毛坯。经目测估价对象主体结构与非主体结构、承重构件与非承重构件基本完好

(3)估价对象土地状况

两宗估价对象所处宗地实际开发程度为宗地外基础设施达到“六通”(通路、通电、通讯、供水、排水和供暖)，宗地内基础设施达到“六通一平”(通路、通电、通讯、供水、排水和供暖及场地平整)条件。估价对象所处宗地形状规整、地势平坦、地基承载力较好。

估价对象所处宗地四至为：东邻康庄路，南邻人和街，西邻科研路，北邻绥望路。

(4)估价对象权益状况

根据委托方提供的《委托书》【(2022)黑 1202 执恢 1 号】、《商品房买卖合同》记载如下：两宗房地产所有人均为马春海，建筑结构均为混合，坐落于绥化市北林区世财西湖锦园 A-7 幢 2 单元 602 室，设计用

途为住宅，建筑面积为 93.70 平方米；坐落于绥化市北林区世财西湖锦园 A-12 幢 33 号，设计用途为车库，建筑面积为 20.96 平方米。

五、价值时点

以注册房地产估价师对估价对象实地查勘之日确定为价值时点，即价值时点设定为：2022 年 07 月 07 日。

六、价值类型

根据委托估价对象的具体情况 & 估价目的，本次评估选择的价值类型为市场价值。

市场价值是指评估对象经适当营销后，有熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式于价值时点自愿进行交易的金额。

七、估价原则

1、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，实事求是、公平正直地评估出对各方评估利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。独立、客观、公正原则是对房地产评估的基本要求，不仅是房地产评估的基本原则，而且是房地产评估的最高行为准则。

2、合法原则

合法原则，要求评估结果是在依法判定的评估对象状况特别是权益状况下的价值。

3、最高最佳利用原则

在合法使用前提下，要求评估结果是在评估对象最高最佳利用下的价值。最高最佳利用是指法律上许可，技术上可能，经济上可行，经过充分合理的论证，使评估对象价值最大的一种最可能的利用。

4、替代原则

遵循替代原则，要求评估结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。同一供求圈中，在用途、规模、档次、建筑结构、权利性质等方面类似的房地产之间具有相互影响作用，其价格会互相牵制而趋于一致。

5、价值时点原则

价值时点，又称估价期日、评估时日，是一个具体日期，通常用年、月、日表示。遵循价值时点原则，要求评估结果是在根据评估目的确定的某一特定时间的客观合理价值或价格的原则。

八、估价依据

(一)有关法律、法规和部门规章文件依据

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》；
- 3、《中华人民共和国民法典》；
- 4、《中华人民共和国资产评估法》；
- 5、《中华人民共和国城乡规划法》；
- 6、《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》；
- 7、《人民法院委托评估工作规范》的通知(法办【2018】273号)。

(二)估价标准依据

- 1、《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)；
- 2、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)。

(三)委托方提供的资料依据

- 1、《绥化市北林区人民法院委托书》【(2022)黑 1202 执恢 1 号】；
- 2、《商品房买卖合同》。

(四)本估价机构及评估人员所掌握的有关资料

- 1、涉执房地产处置司法评估指导意见(内部研讨稿)；
- 2、《涉执房地产实地查勘记录表》；
- 3、其他有关资料。

九、估价方法

估价人员认真分析所掌握的资料并进行了实地查勘，根据估价目的，结合估价对象房地产的用途及现状、价值类型等情况，经综合分析，确定该估价对象房地产宜选取比较法作为本次评估的基本方法。

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。

比较法的技术路线：

①搜集交易实例；②选取可比实例；③建立比较基础；④进行交易情况修正；⑤进行市场状况调整；⑥进行房地产状况调整；⑦计算比较价值。

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，在对现场进行实地查勘、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，并运用科学的估价方法，在符合价值类型的条件下，经评估，委托方委托评估的位于绥化市北林区世财西湖锦园 A-7 幢 2 单元 602 室 (设计用途为住宅，建筑面积为 93.70 平方

米)、世财西湖锦园 A-12 幢 33 号 (设计用途为车库, 建筑面积为 20.96 平方米) 两宗房地产, 在评估价值时点 2022 年 07 月 07 日满足各项估价假设和限制条件下的评估价值结果如下:

房地产市场价值总价: 564,600 元整

房地产市场价值总价大写: 伍拾陆万肆仟陆佰元整

(以上货币币种为人民币)

具体结果详见下表:

序号	产权人 (使用人)	坐落	结构	所在层/ 总楼层	设计 用途	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	金额 (万元)	备注
1	马春海	绥化市北林区世财西湖锦园 A-7 幢 2 单元 602 室	砖混	6/6	住宅	93.70	4,450	41.70	
2	马春海	绥化市北林区世财西湖锦园 A-12 幢 33 号	砖混	1/7	车库	20.96	7,040	14.76	
合计						114.66		56.46	

十一、房地产估价师

注册房地产 估价师姓名	注册证号	发证机关	注册房地产估价师 签章
于琦	2320160014	国家建设部 国家人事部	
郭志峰	2320140067	国家建设部 国家人事部	

十二、实地查勘期

2022 年 07 月 07 日

十三、估价报告作业期

自 2022 年 07 月 07 日至 2022 年 07 月 14 日。

黑龙江省国信泰资产评估房地产土地估价有限公司

法定代表人:



二〇二二年七月十四日

附 件：

1. 绥化市北林区人民法院《委托书》【(2022)黑 1202 执恢 1 号】；
2. 《商品房买卖合同》
3. 估价对象位置图；
4. 估价对象的照片；
5. 房地产估价机构营业执照及估价资质证书(复印件)；
6. 注册房地产估价师估价资格证书(复印件)。



房地产估价机构备案证书

证书编号：23010049

企业名称：黑龙江融通房地产土地评估有限公司

统一社会信用代码：91230103571943758W

法定代表人：朱玲

注册地址：哈尔滨市南岗区一曼街2号盟科观邸A1栋14层3号

有效期：2024-06-24

备案等级：贰级



扫描二维码进入黑龙江省住房和城乡建设政务服务管理信息系统查询证书信息

发证机关：黑龙江省住房和城乡建设厅

发证日期：2021年6月24日





营业执照

(副本)

统一社会信用代码
91230900308543853W

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 黑龙江省国信泰资产评估房地产土地估价有限公司

注册资本 贰佰万圆整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2002年03月07日

法定代表人 于琦

营业期限 长期

经营范围 资产评估、土地、房地产价格评估、咨询，二手车鉴定评估及咨询服务
(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)

住所 黑龙江省七台河市桃山区桃东街学府大厦2
号楼S-13

登记机关



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. 00229789

姓名 / Full name

于琦

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

230106198111232510

注册号 / Registration No.

2320160014

执业机构 / Employer

黑龙江省国信泰资产评估房地产土地估价有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-1-6

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.



No. 00284561

姓名 / Full name

郭志峰

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

23210219790115191X

注册号 / Registration No.

2320140067

执业机构 / Employer

黑龙江省国信泰资产评估房地产土地估价有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-8-25

持证人签名 / Bearer's signature



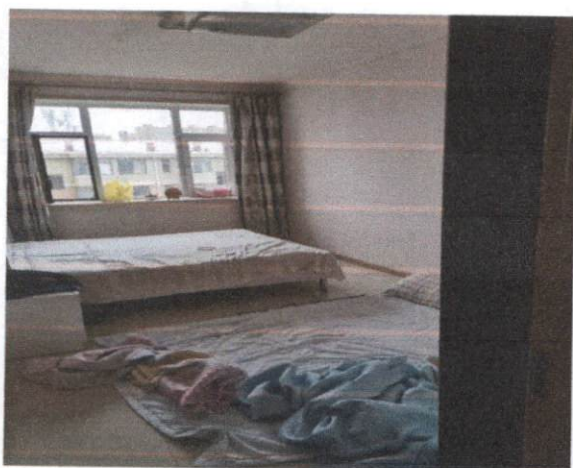
涉案标的物照片



住宅外景



住宅内景



住宅内景



住宅内景

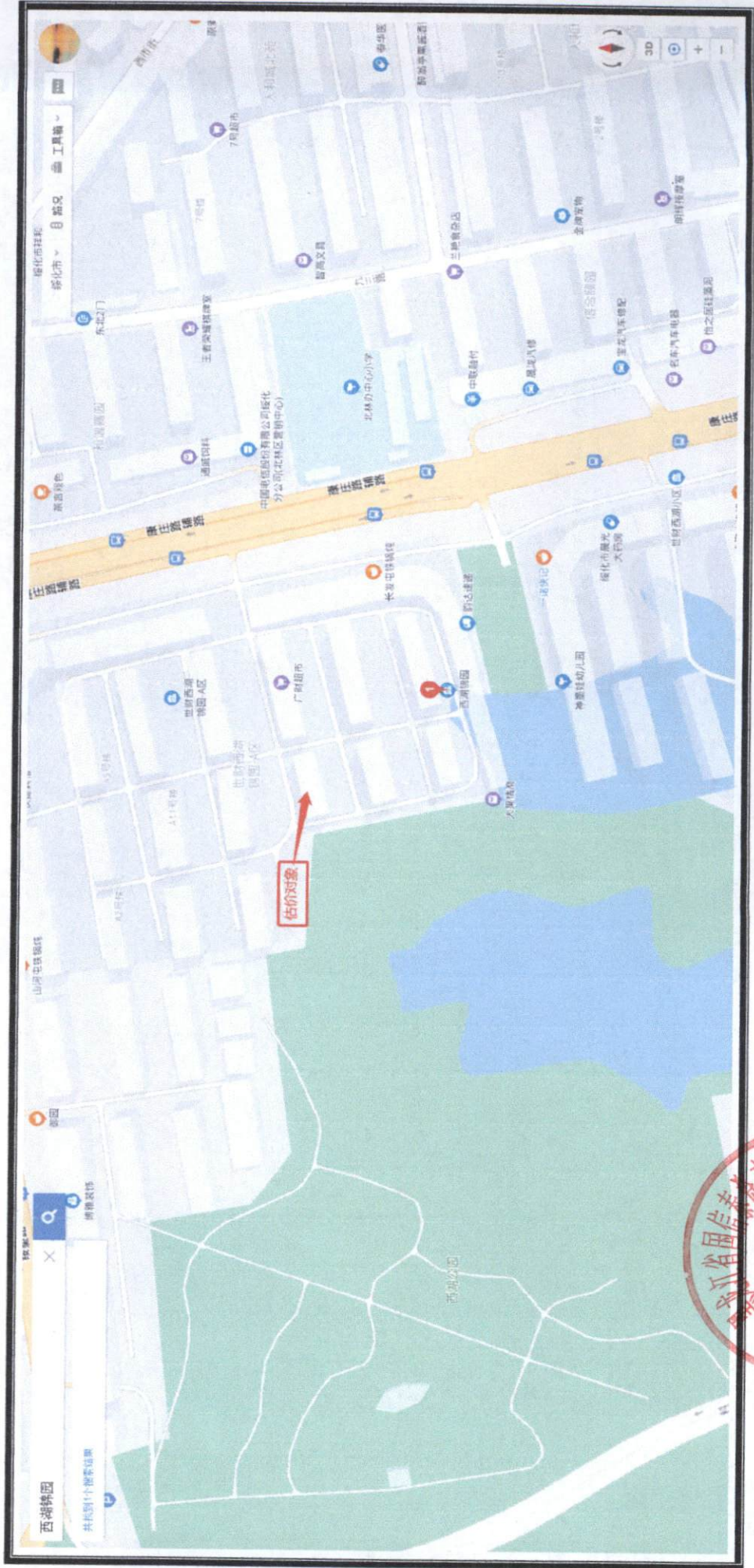


住宅内景



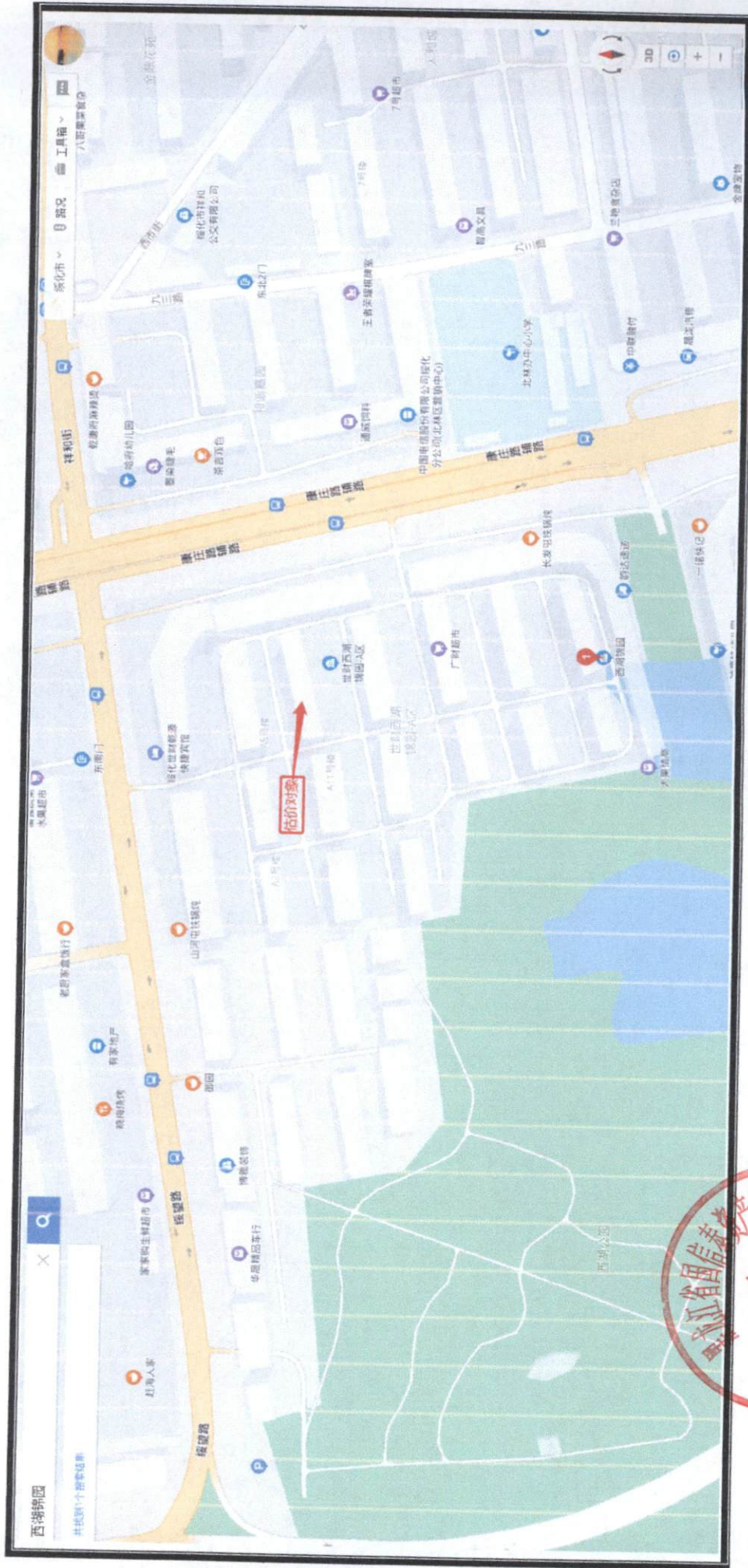
车库外景





涉案标的物(住宅)位置





涉案标的物(车库)位置



绥化市北林区人民法院
委托书

(2022)黑1202执恢1号

黑龙江省国信泰资产评估房地产土地估价有限公司：

我院在执行徐青宏与马春海 借款合同纠纷一案中，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：

车库,房屋。



收 据

No0006633

2011年11月16日

今收到

手交现金 93,701.69元

摘 由

人民币

佰 拾 万 仟 佰 拾 元

角 分 (¥91.69)

此 据

单位盖章:

经手人盖章:

负责人

会计

出纳

记帐

第二联

收据联

公司

法定代表人: 纪春义

联系电话: 2888888

商品房买卖合同

出卖人(甲方):黑龙江丰泽世财房地产开发有限公司

项目名称:世财西湖锦园小区

注册地址:绥化市南二东路鑫威公寓

营业执照注册号:232300100041339

法定代表人:纪春义

联系电话:2888888

买受人(乙方):

身份证:232301197907285710

联系电话:15945506086

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:出卖人取得位于北林区祥和街南侧,康庄路西侧,中兴大街(绥兰路0公里北)北侧区域地块土地使用权。许可证号:黑绥国土准【2009】第7号,土地面积19.66公顷。

出卖人经批准,在上述地块建设商品房,定名:世财西湖锦园

第二条:买受人所购商品房的基本情况:买受人购买的商品房为世财西锦园小区中的:

1、住宅:第 【幢】 【单元】 【层】 号房该
商品房的用途为住宅,属砖混结构,层高为 米,建筑层数地上
层,地下 层。该商品房阳台是封闭式。

2、商服:东侧南数第 号房。该商品房的用途为商服,属砖混结构,层高为 米,建筑层数地上 层。

3、车库:第 A-12【幢】 【单元】 33 号库。

第三条:该商品房【合同约定】建筑面积共 0.9 平方米。

第四条:计价方式与价款。出卖人与买受人约定:

1、按建筑面积计算,该商品房单价为:(6800 元)每平方米元。
总金额 (142.528 元), 一百零拾肆万零千伍百零拾捌元整。

2、出卖人与买受人按建筑面积计价,产权面积暂按甲方施工图面积确定,最终以产权证面积计算房款多退少补。

第五条:付款方式及期限。

1、该商品房乙方可以采用分期付款的办法,首期付款按房款总额的 50%付款,二期在主体完工时按房款总额的 30%付款,余款 20%应在竣工验收时全部付清。如乙方在竣工验收时未能全部付清房款,甲方按所欠房款的金额加收 5%的滞纳金,逾期超过十五日交款的甲方有根本合同,乙方应向甲方支付房款总额 10%的违约金。此房一经出售,不得退换。

2、该商品房乙方可以一次性付款。

第六条:交付期限

出卖人应当在 2012 年 11 月 6 日,将符合本合同约定的商品房交付买受人使用,政府性公共设施维修基金由乙方承担,由甲方代收,乙方应一次性交齐。

第七条:质量标准

该商品房为毛坯房,质量标准为合格。

第八条:交接

商品房达到交付使用条件后,甲方通知乙方办理交付使用手续,甲方负责办理产权证,相关费用由乙方承担。

第九条:保修责任

甲方对乙方购买的商品房按国家规定进行保修,保修期内因发现甲方原因造成质量缺陷,甲方负责保修;因乙方使用不当或自行修改等造成质量缺陷,由乙方自行负责;因不可抗拒或自然灾害等非甲方责任出现的质量缺陷,不在保修范围之内,甲方不負責任。

第十条:其他

合同未尽事宜或乙方对此商品房有特殊要求,双方签订补充协议,补充协议与本协议具有同等效力。

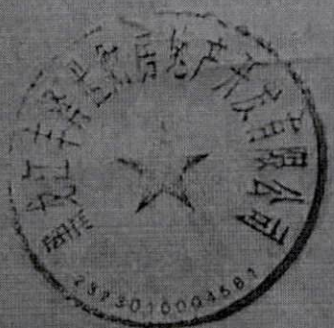
第十一条:本合同一式两份,甲、乙双方各执一份,自交款签字后生效,房屋交付使用后自动失效。

(注:二期房款 30% 部分应于 2013 年 1 月 29 日前付齐,如乙方为贷款户,可交房款不低于 50%)

甲方:

乙方:

马春海



2013 年 1 月 29 日

世财西湖锦园住户缴费清单

单位: 黑龙江丰泽世财房地产开发有限公司

一、存根 二、记账 三、业主 四、物业 五、售楼

楼		单元		室	
收费项目	面积 m ²	单价	天数	金额(元)	备注: 收费标准
公共设施	20.96	25		524	商服: 元/m ² 住宅: 元/m ²
维修资金					2011 年 月 日 - 2012 年 4 月 15 日止
热表费					商服 元/天; 住宅 元/天
取暖费					取暖费住宅 元/m ² ; 商服 元/m ²
预交水费	户				
预交电费	户				
合计				733.1	人民币大写: 柒佰叁拾叁元

收费时间: 2013 年 1 月 15 日 收款人: _____

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》、《物业管理条例》、《物权法》等法律法规的规定，由出卖人（房地产开发企业）和买受人（购房者）共同制定。此合同文本为示范文本，不作为合同使用，使用时请结合实际情况进行修改。



商品房买卖合同

出卖人(甲方): 黑龙江丰泽世财房地产开发有限公司

项目名称: 世财西湖锦园小区

注册地址: 绥化市南二东路鑫威公寓

营业执照注册号: 232300100041339

法定代表人: 纪春义

联系电话: 2888888

买受人(乙方):

身份证:

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: 出卖人取得位于北林区祥和街南侧, 康庄路西侧, 中兴大街(绥兰路0公里北)北侧区域地块土地使用权。许可证号: 黑绥国土准【2009】第7号, 土地面积19.66公顷。

出卖人经批准, 在上述地块建设商品房, 定名: 世财西湖锦园

第二条: 买受人所购商品房的基本情况: 买受人购买的商品房为世财西湖锦园小区中的:

1、住宅: 第A7【幢】 【单元】 【层】 002号房

该商品房的用途为住宅, 属砖混结构, 层高为 米, 建筑层数

地上 层，地下 层。该商品房阳台是封闭式。

2、商服：东侧南数第 号房。该商品房的用途为商服，属砖混结构，层高为 米，建筑层数地上 层。

3、车库：第 【幢】 【单元】 号库。

第三条：该商品房【合同约定】建筑面积共 70 平方米。

第四条：计价方式与价款。出卖人与买受人约定：

1、按建筑面积计算，该商品房单价为 (9430 元) 每平方米，总金额 (776910 元)， 百 拾 万 零 千 零 百 零 拾 元整。

2、出卖人与买受人按建筑面积计价，产权面积暂按甲方施工图面积确定，最终以产权证面积计算房款多退少补。

第五条：付款方式及期限。

1、该商品房乙方可以采用分期付款的办法，首期付款按房款总额的 50% 付款，二期在主体完工时按房款总额的 30% 付款，余款 20% 应在竣工验收时全部付清。如乙方在竣工验收时未能全部付清房款，甲方按所欠房款的金额加收 5% 的滞纳金，逾期超过十五日交款的甲方有权解除本合同，乙方应向甲方支付房款总额 10% 的违约金。此房一经出售，不得退换。

2、该商品房乙方可以一次性付款。

第六条：交付期限

出卖人应当在 2011 年 11 月 30 日，将符合本合同约定的商品房交付买受人使用，政府性公共设施维修基金由乙方承担，由甲方代收，乙方应一次性交齐。

第七条：质量标准。

该商品房为毛坯房，质量标准为合格。

第八条：交接

商品房达到交付使用条件后，甲方通知乙方办理交付使用手续，甲方负责办理产权证，相关费用由乙方承担。

第九条：保修责任

甲方对乙方购买的商品房按国家规定进行保修，保修期内因发现甲方原因造成质量缺陷，甲方负责保修；因乙方使用不当或自行修改等造成质量缺陷，由乙方自行负责；因不可抗拒或自然灾害等非甲方责任出现的质量缺陷，不在保修范围之内，甲方不负责人。

第十条：其他

合同未尽事宜或乙方对此商品房有特殊要求，双方签订补充协议，补充协议与本协议具有同等效力。

第十一条：本合同一式两份，甲乙双方各执一份，自交款签字后生效，房屋交付使用后自动失效。

(注：二期房款 30% 部分应于 年 月 日前付齐，如乙方为贷款户，可交房款不低于 50%)

甲方：

乙方：



年 月 日