房地产估价报告

估价报告编号：烟阳评字（2018）第SF033号

估价项目名称：牟平区师范路409号16-1-1004号房地产市场价值评估

估价委托人：烟台市牟平区人民法院

房地产估价机构：烟台市阳光房地产评估有限公司

注册房地产估价师：赵　丹 注册号：3720150269

贺春燕 注册号：3720130120

宋尚宜 注册号：3720160203

估价报告出具日期：　2018年8月2日

致估价委托人函

烟台市牟平区人民法院：

受贵院委托，我们本着独立、客观、公正、合法的原则，按照科学、公允的方法，对委托评估的房地产（即本报告所述估价对象）进行了查勘评估测算。

估价目的：本次估价目的是为司法机关确定司法拍卖保留价提供价值参考依据而评估估价对象在价值时点的市场价值。

估价对象：估价对象为牟平区师范路 409 号 16-1-1004 号房地产（含室内中等水平装修及基础配套设施），房地产建筑面积为 124.93 ㎡。

价值时点：本次价值时点为 2018 年 7 月 23 日。

价值类型：本次估价的价值类型为市场价值。

估价方法：本次评估采用比较法及收益法。

估价结果：估价对象房地产建筑面积为 124.93 平方米，于 2018 年 7 月 23 日的评估单价为 5,768.40 元/平方米，市场价值为 720,646.21 元，人民币大写：柒拾贰万零陆佰肆拾陆元贰角壹分。

与估价结果和使用报告有关的特别提示：报告使用人在使用本报告之前须对本报告全文，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！

烟台市阳光房地产评估有限公司

法定代表人：

二〇一八年八月二日

目　　录

估价师声明 4
估价假设与限制条件 5
房地产估价结果报告 7
一、估价委托人 7
二、房地产估价机构 7
三、估价对象 7
四、估价目的 8
五、价值时点 8
六、价值类型 8
七、估价依据 8
八、估价原则 9
九、估价方法 10
十、估价结果 11
十一、实地查勘期 11
十二、估价作业日期 11
十三、 估价人员 11
附　　件 12
房地产估价技术报告（估价机构留存） 15

估价师声明

我们郑重声明：

1、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，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《房地产估价规范》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、我们已于 2018 年 7 月 23 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘并作了记录，但是我们对估价对象的现场查勘仅限于其外观和使用情况，估价人员不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担对其他被遮盖、未暴露及难以接触到的部分进行堪查的责任。

6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

7、委托方对其所提供资料的真实性、准确性负责。

8、本报告估价结果仅作为委托方在本次估价目的，即“是为司法机关确定司法拍卖保留价提供价值参考依据而评估估价对象在价值时点的市场价值”下使用，不得做其他用途。未经本估价机构书面同意，本报告的全部或任何一部分均不得向委托方、报告使用者、报告审查部门以外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。

9、本估价报告由烟台市阳光房地产评估有限公司负责解释，委托方如对估价结果有异议，请在接到本估价报告后十日内向我公司提出复估。

10、使用本报告，请注意估价假设和限制条件。

11、参与本次估价的房地产估价师：

中华人民共和国房地产估价师
姓名：赵丹
注册号：3720150269
有效期止 2018.12.24

中华人民共和国房地产估价师
姓名：宋尚
注册号：3720160203
有效期止：2019.8.9

中华人民共和国房地产估价师
姓名：贺春燕
注册号：3720130120
有效期止：2019.6.6

估价假设与限制条件

一、一般假设：

1、估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。

2、市场供求关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。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，即能满足以下条件：

（1）交易双方自愿地进行交易；

（2）交易双方处于利己动机进行交易；

（3）交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；

（4）交易双方有较充裕的时间进行交易；

（5）不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

3、交易双方都具有完全市场信息，对交易对象具有必要的专业知识，不考虑特殊买家的附加出价。

4、本次估价对象未办理不动产登记手续，其坐落、建筑面积和用途，均以委托人提供的《商品房买卖合同》记载为准。在无任何怀疑理由的情况下，本次评估假设委托方提供的资料合法、真实、准确和完整。

5、本次估价未对估价对象做建筑物基础和结构上的测量和实验，在无理由怀疑其存在安全隐患且无相应专业机构进行鉴定、检测的情况下，本次评估假设其无基础、结构等方面的重大质量问题。

6、本次估价关注了估价对象及周边的环境状况，在无专业机构进行鉴定、检测证明其存在环境污染的情况下，本次评估假设其不存在影响估价对象价值的环境因素。

二、未定事项假设

1、本次估价对象尚未办理不动产登记，本次评估假设估价对象可正常办理产权登记手续，并取得产权证书。

2、经实地调查，房屋建成年份为 2012 年左右，本次估价房屋建成年份以实地调查为准。

3、估价师进行实地查看时，未能进入估价对象室内，通过向估价对象同楼层的 1001 号邻居以及领看人调查得知，估价对象室内进行了中等水平装修。我公司于 2018 年 7 月 24 日向牟平区人民法院发函（烟阳（2018）006 号）就装修情况的确认进行请示，于 2018 年 7 月 31 日得到牟平区人民法院回复按

室内中等装修进行评估，故本次假设估价对象室内为中等水平装修。

三、背离事实假设

1、估价结果未考虑未来处置风险。

2、估价结果未考虑估价对象及其运营企业已承担的债务、或有债务及经营决策失误或市场动作失当对其价值的影响。

3、估价结果未考虑估价对象存在抵押、担保、查封等情况对其价值的影响。

四、估价报告使用限制

1、本估价报告的有效期为壹年，即从 2018 年 8 月 2 日至 2019 年 8 月 1 日。

2、本估价结果仅适用于本次估价目的，不作他用。

3、本估价结果是在正常市场条件下形成的，若受到国家政策、经济环境及遇到自然力和不可抗力等的影响时，本估价报告结果需要适当调整或重新估价。

4、本估价报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容所导致的有关损失，本估价机构不承担任何责任。

5、本估价报告仅限委托人使用，未经本公司同意，不得向委托人和估价报告审查部门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。

房地产估价结果报告

烟阳评字（2018）第SF033号

一、估价委托人：烟台市牟平区人民法院

地　址：牟平区正阳路313号

二、房地产估价机构：烟台市阳光房地产评估有限公司

法定代表人：贺春燕

住　所：山东省烟台市福山区永安街27号（人民银行综合楼三层西）

估价资格等级：二级

证书编号：鲁评052030号

三、估价对象：

（一）实物状况：

估价对象建成于2012年，建筑结构为钢混结构，房屋总层数11层，估价对象所在层数为11层，建筑面积124.93平方米。

估价对象建筑物外墙粘贴条形砖，部分刷涂料，单元安装合金玻璃门，公共通道地面铺设大理石，墙面粉刷乳胶漆；建筑物安装电梯1部，并设置消防梯一处，楼梯间内墙面刷乳胶漆，楼梯为理石踏步，安装不锈钢栏杆；塑钢窗；一梯四户，东、西两户为南北朝向，中间两户为南向。估价对象位于西户，入户安装防盗门，水、电、气、暖管线到户。

估价师进行实地查看时，未能进入估价对象室内，通过向估价对象同楼层的1001号邻居以及领看人调查得知，估价对象室内进行了中等水平装修。

估价对象建筑结构完好，维护保养状况好。

估价对象所处位置地势平坦，地质条件较好，没有被洪水淹没的威胁，地下水较充足，土地利用状况较好。

（二）区位状况

估价对象牟平区师范路409号16-1-1004号，位于牟平区弘盛华庭小区内，小区北靠宁海大街，东临师范路，西依牟系路。附近有银河幼儿园、牟平育英艺术中学、牟平区实验小学、牟平区宁海中学、烟台牟平区中医医院、东油社区卫生服务站、中国邮政储蓄银行、建设银行24小时自助银行服务、恒丰银行、晨浩渔具店、物美廉超市、天喜琴行、新玛特购物中心、商业大

厦、振华量贩、烟台市歌舞剧院等公共配套，配套服务设施较齐全。

估价对象附近公交站点经过的公交车有602路、602路东系山、607路等，交通一般。

估价对象所在宗地红线外达到“七通一平”，宗地内给水、排水、通气、通热、通电、通路、通讯、场地平整。

（三）权利状况：

估价对象尚未办理不动产登记，根据委托方提供的《商品房买卖合同》买方刘庆伟于2012年3月28日与弘盛地产有限公司烟台分公司签定了编号为烟房预许字2010第115-217号的《商品房买卖合同》。

合同第三条载明：“买方购买牟平区师范路409号16-1-1004号房”、“经规划部门批准的该商品房的用途为住宅，属钢混结构，层高为2.9米。该楼总建筑层数为住宅10层4491.30平方米，商业1层560.93平方米，总计地上11层5052.23平方米”、“该商品房合同约定建筑面积共124.93平方米，其中，套内建筑面积100.66平方米，公共部位与公用房屋分摊建筑面积24.27平方米”。

四、估价目的：本次估价目的是为司法机关确定司法拍卖保留价提供价值参考依据而评估估价对象在价值时点的市场价值。

五、价值时点：2018年7月23日。

六、价值类型：

市场价值：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、估价依据

（一）本次估价所依据的有关法律、法规和部门规章

1、《中华人民共和国资产评估法》；

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、《中华人民共和国物权法》及最高人民法院的司法解释；

5、《中华人民共和国城乡规划法》；

6、《中华人民共和国拍卖法》；

7、《中华人民共和国土地管理法实施条例》；

8、《不动产登记暂行条例》；

9、《不动产登记暂行条例实施细则》；

10、《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》；

11、《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）；

12、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》（法释〔2011〕21号；

13、政府有关部门颁布的其他相关法规、政策规定。

（二）本次估价采用的技术规程

1、中华人民共和国国家标准GB/T50291—2015《房地产估价规范》；

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

（三）其他有关资料

1、（2018）烟牟法委评字第92号《烟台市牟平区人民法院司法技术对外委托书》；

2、《商品房买卖合同》复印件；

3、估价机构掌握的市场资料；

4、估价人员现场查勘和社会调查获取的资料。

八、估价原则

本次估价遵守独立、客观、公正原则、合法原则、最高最佳利用原则、价值时点原则、替代原则等技术性原则。

（一）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。

（二）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。

（三）最高最佳使用原则

要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状态下的价值或价格的原则，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，包括最佳的用途、规模、档次等。

（四）价值时点原则

要求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的原则。

（五）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。

九、估价方法

房地产估价常用的方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等，估价过程中应根据估价对象的实际情况选择适合的评估方法。

《房地产估价规范》4.1.2 条规定:“估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法估价；估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的，应选用收益法；估价对象可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设的，宜选用成本法；当估价对象的同类房地产没有交易或交易很少且估价对象或其同类房地产没有租金等经济收入时，应选用成本法；估价对象具有开发再开发潜力且开发完成后的价值可采用成本法以外的方法测算的，应选用假设开发法。4.1.3 条规定：当估价对象仅适用一种估价方法进行估价时，可只选用一种估价方法进行估价。当估价对象适用两种或两种以上估价方法进行估价时，宜同时选用所有适用的估价方法进行估价，不得随意取舍；当必须取舍时，应在估价报告中说明并陈述理由。”

由于估价对象不具有开发或再开发潜力，故不选用假设开发法进行估价；估价对象无法单独进行开发建设，故不采用成本法进行评估；由于估价对象为住宅房地产，估价对象所在区域市场上类似交易案例较多，故采用比较法；估价对象为住宅房地产，可出租获取持续性收益，故可采用收益法测算其收益价格。

比较法，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。

收益法，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。

十、估价结果：估价对象房地产建筑面积为 124.93 平方米，于 2018 年 7 月 23 日的评估单价为 5,768.40 元/平方米，市场价值为 720,646.21 元，人民币大写：柒拾贰万零陆佰肆拾陆元贰角壹分。

十一、实地查勘期：2018 年 7 月 23 日

十二、估价作业日期：2018 年 7 月 23 日-2018 年 8 月 2 日

十三、 注册房地产估价师：

中华人民共和国房地产估价师
姓 名：赵 丹
注册号：3720150269
有效期止 2018.12.24

中华人民共和国房地产估价师
姓 名：宋 尚
注册号：3720160203
有效期止：2019.8.9

中华人民共和国房地产估价师
姓 名：贺春燕
注册号：3720130120
有效期止：2019.6.6

烟台市阳光房地产评估有限公司
二〇一八年八月二日

附　　件

1、现场查勘照片

2、估价对象位置示意图

3、《烟台市牟平区人民法院司法技术对外委托书》复印件

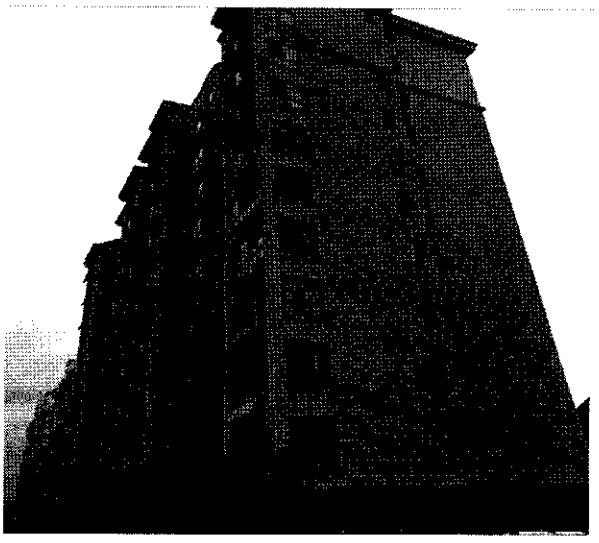
4、《商品房买卖合同》复印件

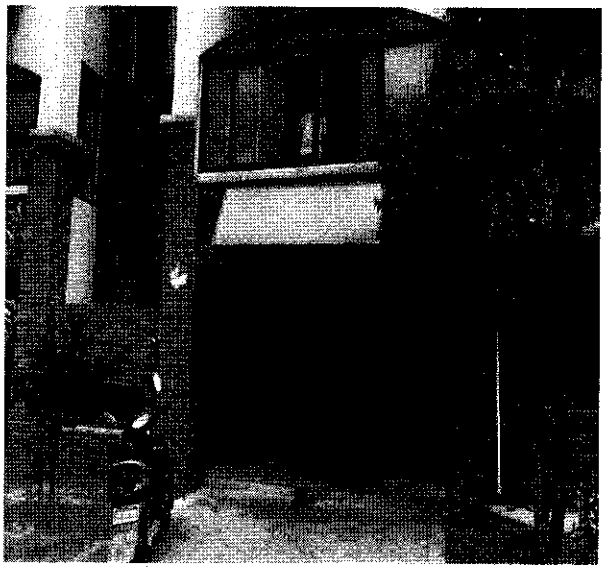
5、房地产估价机构营业执照复印件

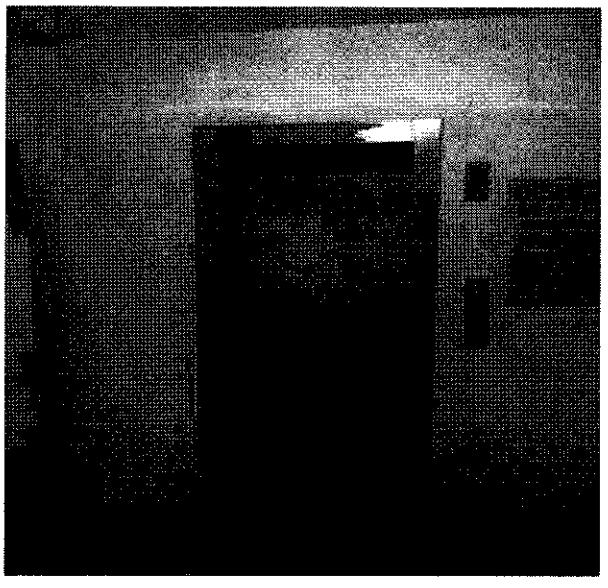
6、房地产估价机构资格证书复印件

7、房地产估价师注册证书复印件

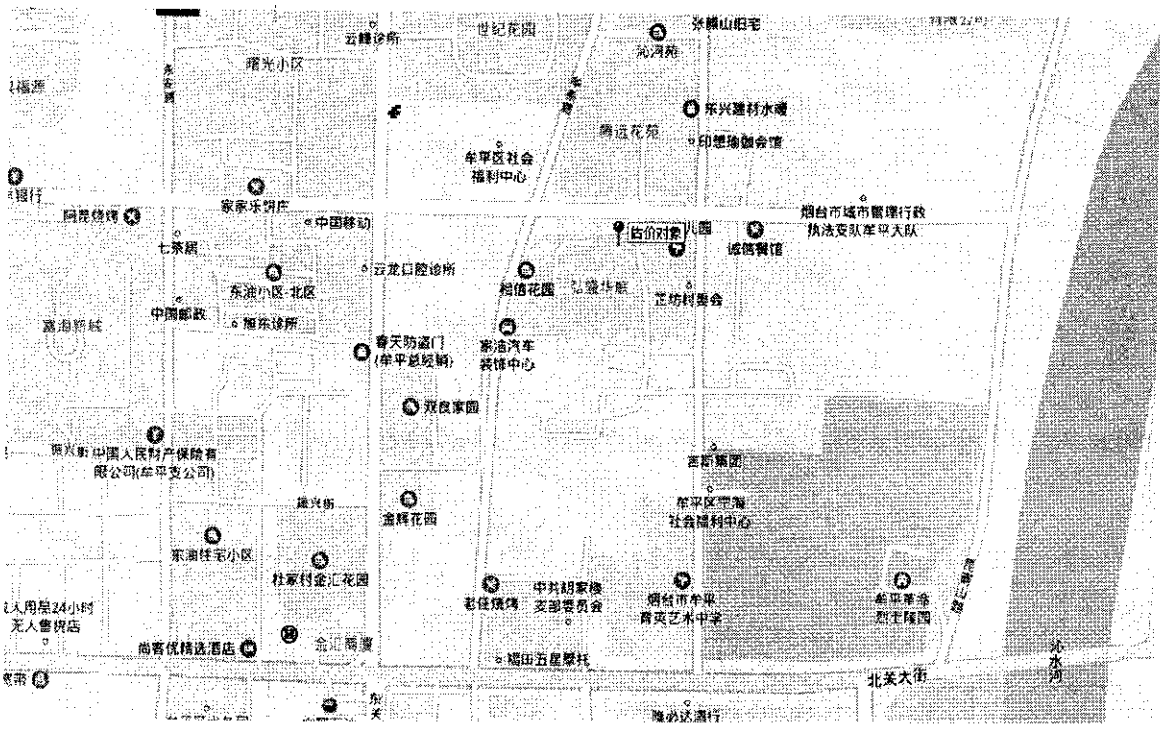
现场查勘照片

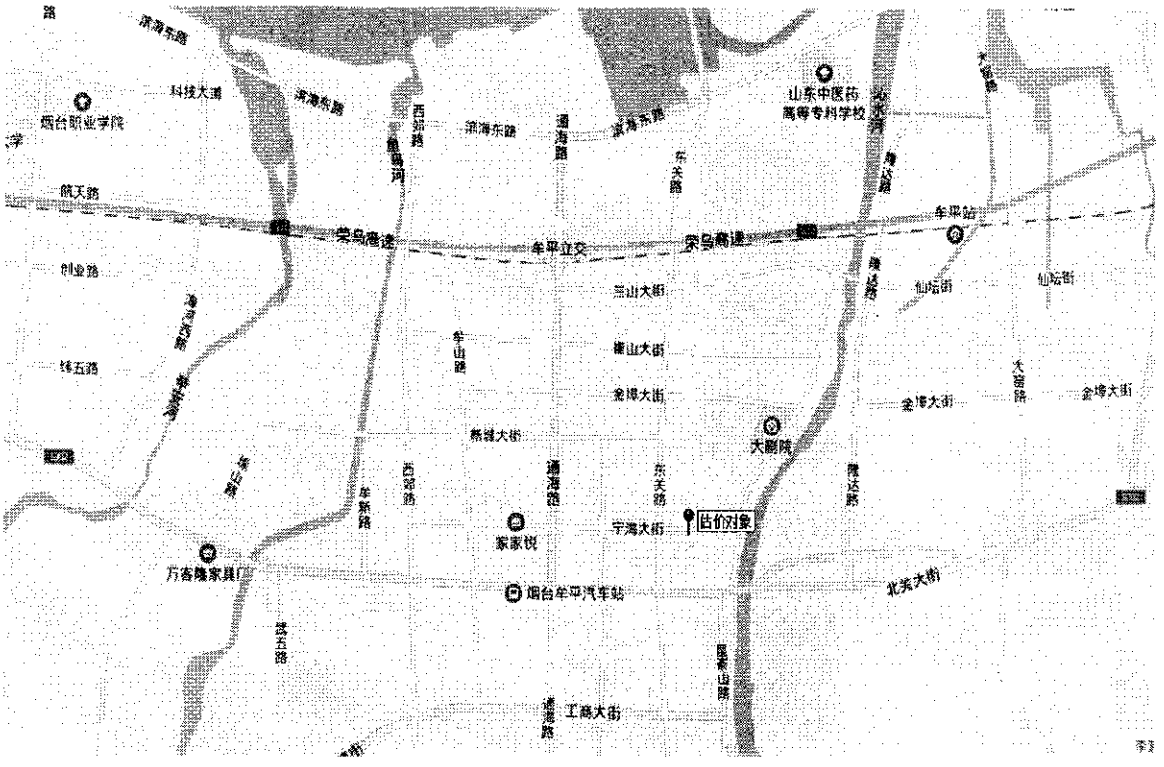






估价对象位置示意图


估价对象
牟平区社会福利中心
烟台市城市管理行政执法支队牟平大队
诚信餐馆
中国移动
七茶居
中国邮政
东油小区-北区
家浩汽车装饰中心
双良家园
牟平区宝海社会福利中心
金辉花园
杜家村金汇花园
烟台市牟平育英艺术中学
尚客优精选酒店
北关大街


滨海东路
科技大道
烟台职业学院
山东中医药高等专科学校
荣乌高速
牟平立交
牟平站
兰山大街
崔山大街
金埠大街
大剧院
估价对象
宁海大街
家家悦
烟台牟平汽车站
北关大街
工商大街

烟台市牟平区人民法院
司法技术对外委托书
（用于财产、工程、产品评估、鉴定）

（2018）烟牟法委评字第92号

案　由	借款合同	鉴定类别	
简要案情			
鉴定要求	评估备案在被执行人刘庆伟名下的位于烟台牟平区师范路409号16幢一单元1004号房地产及其附属设施的价值。		
送检材料	房产证复印件（　）　土地证复印件（　）　行驶证复印件（　）　其它：（购房合同复印件）		
申请人	中国建设银行股份有限公司烟台牟平支行	本　人	
		电　话	
		代理人	孔令强
		电　话	15753553627
被申请人	刘庆伟	本　人	
		电　话	公告
		代理人	~~孔令强~~
		电　话	~~15753553627~~
委托单位	烟台市牟平区人民法院技术室	联系人	
		电　话	
受托单位	烟台市阳光房地产评估有限公司		
委托单位领导意见	李建东	签名： 201　年　月　日	烟台市牟平区人民法院对外委托专用章

备注：公告案件7月28日9时勘验评估，8月6日领取报告书。

1/7

合同编号：烟房预许 字 2010 第 115-217 号

商品房买卖合同

姓名 刘庆伟

性别 男 民族 汉

出生 1976年8月6日

住址 山东省烟台市牟平区高陵镇玉河庄村33号

公民身份号码 370631197608063038

商品房买卖合

1、本合同签约之前，买方应当仔细阅读

用词理解不一致的，可向当地房产管理部门

2、本合同所称商品房是指由房地产开发

3、在签订合同前，卖方应当向买方出示

明文件。

中华人民共和国

居民身份证

签发机关 烟台市公安局牟平分局

有效期限 2009.11.02-2019.11.02

4、为体现合同双方的自愿原则，本合同

双方自行约定或补充约定。双方当事人可以

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。

5、本合同文本中涉及到的选择、填写内容，非网上签约的以手写项为准；网上签约的，以打印为准，签字生效。

6、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，非网上签约的以划√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；网上签约的，以打印为准，签字生效。

商品房买卖合同

合同双方当事人：

卖方：弘盛地产有限公司烟台分公司

注册地址：山东省烟台市牟平区师范路9号

营业执照注册号：370612300001901

企业资质证书号：102089

法定代表人：李朋涛　联系电话：3396169

邮政编码：264100

委托代理人：　地　址：

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：

法定代表人：　联系电话：

邮政编码：

买方：刘庆伟

【本人】【法定代表人】姓名：刘庆伟　国　籍：中国

【身份证】【护照】【营业执照注册号】【　】370631197608063038

地址：山东省烟台市牟平区高陵镇玉河庄村38号

邮政编码：264100　联系电话：15863805333

【委托代理人】【　】姓名：　国　籍：

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，买方和卖方在平等、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

卖方以【出让】【转让】【租赁】【划拨】方式取得位于宁海大街南、怀龙路西，编号为烟开[2009]-3031号的地块的土地使用权。

该地块土地面积为18226平方米，规划用途为商住，土地使用年限自2010年1月25日至2080年1月25日。

卖方经烟台市城市规划局批准，在上述地块上建设商品房，【现定名】【暂定名】为弘盛华庭（以下简称该商品房项目）。建设工程规划许可证号为建字第370611201000179号，施工许可证号为年建施字[2010]第25号。

第二条　　商品房销售依据。

买方购买的商品房为【现房】【预售商品房·预售商品房批准机关为烟台市住房和城乡建设局，商品房预售许可证号为烟房预许字2010第115号，批准预售的楼号为12-18号及沿街商业，批准预售的总套数为260套，总建筑面积为28726.34平方米，其中住宅229套25601.32平方米，【商业】31套3625.02平方米；预售资金专用帐户开户银行为中国工商银行股份有限公司烟台牟平支行，开户银行帐号为1606021029200011349】

第三条　　买方所购商品房的基本情况。

买方购买的商品房（以下简称该商品房，其房屋平面图见本合同附件四，房号以附件四图中的标注为准）为：

【买方购买本合同第一条规定的项目中的第16【幢】【座】（建筑号16号）1单元11层1004号房】

【买方购买 年平 区 师范 街（~~路~~、巷） 409 号 16-1-1004 号房】

经规划部门批准的该商品房的用途为【~~住宅~~】【非住宅_____】，【　　】属 钢混 结构，层高为 2.9 米。该楼总建筑层数为住宅 10 层 4491.30 平方米，【 商业 】 1 层 560.93 平方米，总计地上 11 层 5052.23 平方米，地下 1 层 414.18 平方米。

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 124.93 平方米，其中，【~~套内~~】【套】建筑面积 100.66 平方米，公共部位与公用房屋分摊建筑面积 24.27 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）。另有地下附属面积____/____平方米。

第四条　　计价方式与价款。

卖方与买方约定按下述第 1 种方式计算该商品房价款：

1、按建筑面积计算，该商品房单价为每平方米￥4218.36元，总金额（大写）零 仟 零 佰 伍 拾 贰 万 柒 仟 零 佰 零 拾 零 元整。

2、按套内面积计算，该商品房单价为每平方米￥_____元，总金额（大写）____仟____佰____拾____万____仟____佰____拾____元整。

3、按套（单元）计算，该商品房总价（大写）____仟____佰____拾____万____仟____佰____拾____元整。

4、按整幢、整层计算，该商品房总价（大写）____仟____佰____拾____万____仟____佰____拾____元整。

5、_____

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。

产权登记面积以有资质的房产面积测绘单位出具的测绘报告为准。

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。面积差异部分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，买方有权退房。

买方退房的，卖方在买方提出退房之日起30天内将买方已付款退还给买方，并按银行同期房地产开发贷款利率付给利息。

买方不退房的，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%）部分的房价款由买方补足；超出3%部分的房价款由卖方承担，产权归买方。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%）部分的房价款由卖方返还买方；绝对值超出3%部分的房价款由卖方双倍返还买方。

面积误差比＝（产权登记面积－合同约定面积）/合同约定面积×100%

3、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。

4、_____

第六条　付款方式及期限。

本合同签署后，买方按下列第 3 种方式按期付款。

1、一次性付款：

买方于_____年_____月_____日前支付首付款￥_____元，余款￥_____元于_____年_____月_____日前付清。

2、分期付款：

按卖方施工进度分期付款(1)首付款￥_____元；(2) 项目建设主体完工时支付￥_____元；(3)交付使用时支付￥_____元。

3、按揭贷款：

(1)首付款￥297000元；(2)剩余部分￥230000元于2012年5月30日前用按揭贷款支付。

4、其它方式：_____

_____

※ 卖方应当按照烟台市房产管理局《关于加强商品房预售资金监管的意见》的相关规定，向买方出具烟台市房产管理部门统一印制的《商品房预售资金收存通知单》，由买方直接将商品房预售资金存入房产管理部门指定的商品房预售资金监管开户银行，卖方不得直接收存商品房预售资金。

第七条 **买方逾期付款的违约责任。**

买方如未按本合同规定的时间付款，按下列方式处理：

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，买方按日向卖方支付逾期应付款万分之壹违约金，合同继续履行；

(2) 逾期超过30日后，卖方有权解除合同。卖方解除合同的，买方按累计应付款的3%向卖方支付违约金。买方愿意继续履行合同的，经

卖方同意，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，买方按日向卖方支付逾期应付款万分之壹（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、卖方代为买方办理按揭贷款手续的，卖方应在双方签订合同之日起30日内，为买方办妥按揭贷款手续。如未能在规定的时间内办结按揭贷款手续，买方有权要求卖方每延时一天，按房价总额支付万分之0.5的违约金。

3、因买方的原因导致买方未能获得银行贷款或获得贷款少于申请贷款数额的，卖方同意买方在15日内，以自有资金或其他方式支付，在此期限内不承担本合同第七条约定的违约责任。

4、因卖方的过错导致买方未能获得银行贷款或获得贷款少于申请贷款数额的，买方可选择以下第4种方式：

（1）合同继续履行，具体付款方式和付款期限另行协商，并签订补充协议。

（2）单方面解除本合同。

（3）_____

5、因非归责于卖方或买方的原因，导致买方未能获得银行贷款或少于申请贷款数额的，买、卖双方应就具体付款方式另行协商，并签订补充协议；协商不成的，买方可以单方面解除本合同。买方单方解除本合同的，应当书面通知卖方。卖方应当在收到买方书面通知的60日内将买方已支付的房

价款（包括利息，利息按中国人民银行公布的同期存款利率计算）全部退还买方，卖方已收取的全装修价款（包括利息，利息按中国人民银行公布的同期存款利率计算）一并退还买方。

第八条　交付期限。

卖方应当在2012年6月1日前，依照国家和省、市的有关规定，将具备下列条件并符合本合同约定的商品房交付买方使用：

1、取得《建设工程竣工规划验收合格证》；

2、取得《建设工程竣工验收备案表》；

3、取得《烟台城市新建住宅项目配套设施交付使用证》；

4、法律、法规、规章规定需满足的其他事项。

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，卖方可据实予以延期：

1、遭遇不可抗力，且卖方在发生之日起30日内告知买方的；

2、为配合执行政府规定文件以及政策而延误的；

3、非卖方所能预见、避免和控制的重大事件，如发生重大疫情、长时间停水、停电和政府有重大活动而造成工程延期的；

4、遭遇上述一种或几种情况的，卖方应在发生之日起30日内告知买方。

第九条　卖方逾期交房的违约责任。

除本合同第八条规定的特殊情况外，卖方如未按本合同规定的期限将该商品房交付买方使用，按下列方式处理：

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，卖方按日向买方支付已交付房价款万分之壹的违

约金，合同继续履行；

（2）逾期超过 60 日后，买方有权解除合同。买方解除合同的，卖方应当自买方解除合同通知到达之日起 30 天内退还全部已付款，并按买方累计已付款的 叁 % 向买方支付违约金。买方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，卖方按日向买方支付已交付房价款万分之 壹 （该比率应不小于第（1）项中的比率）的违约金。

2、卖方未告知买方，又将房屋抵押给第三人或卖给第三人，以及故意隐瞒所售房屋已为拆迁安置补偿房的事实，买方有权退房。

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方所购商品房质量或使用功能的，卖方应当在有关部门批准同意之日起 10 日内，书面通知买方：

（1）该商品房结构形式、户型、空间尺寸、朝向；

（2）规划设计不符，增加楼层影响房屋质量或使用功能情形的；

（3）改变规划设计用途和布局的；

（4）改变房屋的厨房、卫生间布局，空调机位、空调管线进行调整，影响使用功能的；

（5）改变、减少公共设施、会馆、商场、幼儿园等公益场所改为他用的；

（6）小区容积率、绿化率发生变更的；

（7）改变建筑设计造成不合理影响通气、采光的。

买方有权在通知到达之日起 15 日内做出是否退房的书面答复。买方在通知到达之日起 15 日内未作书面答复的，视同接受变更。卖方未在规定时限内

通知买方的，买方有权退房。

买方退房的，卖方须在买方提出退房要求之日起 30 天内将买方已付款退还给买方，并按银行同期房地产开发贷款利率付给利息。

买方不退房的，在通知到达之日起十五日内，与卖方另行签订补充协议，买方既不办理退房手续，又不同卖方签订补充协议，即视为接受该规划设计的变更，并承诺按期对房屋进行验收交接。

第十一条　交接。

商品房达到交付使用条件后，卖方应当书面通知买方办理交付手续。双方进行验收交接时，卖方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，卖方还需提供《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》。卖方不出示证明文件或出示证明文件不齐全，买方有权拒绝交接，由此产生的延期交房责任由卖方承担。

由于买方原因，未能按期交付的，双方同意按以下方式处理：

1、若买方未按卖方的书面交房通知书中规定的期限和地点交接的，房屋损坏灭失的风险自书面通知的期满之日起，由买方承担。

2、逾期未办理交接手续的，买方仍需按规定交纳物业管理等相关费用。

3、由此产生的延期交房责任由买方承担。

第十二条　卖方保证销售的商品房没有产权纠纷和债权债务纠纷。因卖方原因，造成该商品房不能办理产权登记或发生债权债务纠纷的，由卖方承担全部责任。

第十三条　卖方关于装饰、设备标准承诺的违约责任。

卖方交付使用的商品房的装饰、设备标准应符合双方约定的标准。达不到约定标准的，买方有权要求卖方按照下述第 贰 种方式处理：

1、卖方赔偿双倍的装饰、设备差价。

2、买方如对装饰、设备标准有异议的，应在房屋实际交付之日起15日内向卖方提出，如逾期则视为认可该装饰、设备标准。

3、如卖方交付给买方的装饰、设备标准与合同约定标准不符合，卖方应使之达到合同约定标准，卖方经修改后达到合同约定标准的，卖方不再承担。

第十四条　　卖方关于基础设施、公共配套建筑正常运行的承诺。

卖方承诺与该商品房正常使用直接关联的下列基础设施、公共配套建筑，在交付使用时达到如下使用条件：

1、项目按《房地产开发项目建设条件意见书》的要求建设完成；

2、房屋建筑工程及市政基础设施符合国家规定的工程质量验收标准，质量验收手续齐备；

3、供电、供水、供热、燃气、道路、排水、绿化、路灯、环卫、邮政、通讯等基础设施和配套公用设施按规划要求建设完毕，且移交相关部门或单位进行后期维护管理；

4、供热配套工程按要求设计和安装热量计量装置及温度调控装置；

5、前期物业管理落实到位；

6、小区内道路畅通，绿化达到规定标准；

7、法律、法规、规章规定需满足的其他事项。

如果在规定日期内未达到使用条件，双方同意按下列第 3 方式处理：

1、卖方赔偿双倍的装饰、设备差价；

2、卖方同意在上述设施未达到正常使用前的物管费由卖方支付；

3、双方协商解决同意由卖方采取其它方式保证买方正常使用。

第十五条　　关于产权登记的约定。

卖方应按相关规定在商品房交付使用后60日内，或买卖双方已履行了本合同和《商品房预销售补充协议》中关于面积和价款等问题的约定后，将办理权属登记需由卖方提供的资料报房产管理部门备案并办理房地产权属登记证书手续。买方应按相关规定在卖方商品房交付使用后90日内持有关凭证到房产管理部门办理房地产权属登记证书手续。如因买方的责任，导致不能在规定期限内办理权属登记手续的，由有关部门按相关规定予以处理；如因卖方的责任，买方不能在规定期限内取得房地产权属证书的，双方同意按下列方式处理：

1、买方退房，卖方在买方提出退房要求之日起 60 日内将买方已付房价款退还给买方，并按已付房价款的 壹 %赔偿买方损失；

2、买方不退房，卖方按已付房价款的 壹 %向买方支付违约金；

3、 /。

第十六条　保修责任。

买方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。卖方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。

买方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，卖方应当履行保修义务。因不可抗力或者非卖方原因造成的损坏，卖方不承担责任，但可协助维修，维修费用由买方承担。

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 归出卖人所有；

4、该商品房所在小区的命名权 归出卖人所有；

5、建筑区划内的道路和绿地属全体业主共有，但属于城镇公共绿地或者明示归个人的除外；

6、

第十八条　买方的房屋仅作 居住 使用，买方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，买方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。

卖方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　买方同意遵守该区域临时管理规约，并同意按时交纳其所拥有物业的服务费用。

该房屋所在区域物业管理具体事宜，详见附件三：《弘基华庭 临时管理规约》。

第二十条　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、提交烟台市仲裁委员会仲裁。

2、依法向人民法院起诉。

第二十一条　待该商品房的产权登记面积确定后，双方应共同签署《商品房预销售补充协议》（附件一），重新确定该商品房最终总价款。

第二十二条　本合同其它未尽事项，可由双方约定后签订补充协议。

第二十三条　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。

第二十四条　本合同连同附件共 16 页，一式 肆 份，具有同等法律效力，合同持有情况如下：卖方 一 份，买方 三 份。

第二十五条　非网上签约备案的，自双方签订之日起30日内，由卖方和买方持合同到房产管理部门办理合同登记备案，合同自签订之日起生效。

第二十六条　预告登记

买、卖双方应在预售合同生效后 30 日内【共同】【委托卖方】【委托买方】【委托第三方·第三方为 / 】向烟台市牟平区房产主管部门办理预购商品房的预告登记；任何一方逾期不办理预告登记的，应承担违约责任，造成对方损失的应赔偿损失。

预告登记后，债权消灭或者自能够进行不动产登记之日起三个月内未申请登记的，预告登记失效。

第二十七条　本合同生效后，卖方与买方任何一方不得随意转让已预售的商品房或注销已预售的商品房买卖合同，如有特殊原因需转让或注销，须卖方与买方持相关材料报房产管理部门备案。若已办理预告登记，须按规定办理相关注销手续，否则，不能转让。

卖方（签章）：

【法定代表人】：

【委托代理人】：

【　　】：

（签章）

2012年3月28日

买方（签章）：

【法定代表人】：

【委托代理人】：

【　　】：

（签章）

2012年3月28日

附件一：商品房预销售补充协议

附件二：商品房预销售合同公共部位与房屋共摊面积补充协议构成说明

附件三：《弘盛华庭临时管理规约》。

附件四：房屋平面图

附件五：共有人列表

姓名	国籍	证件名称	证件号码	地址	邮政编码	联系电话	产权比例

1、每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告。
2、《企业信息公示暂行条例》第十条规定的有关信息形成之日起20个工作日内，应通过企业信用信息公示系统向社会公示。

营业执照

（副 本）

统一社会信用代码 91370602789263042U 1-1

名　称	烟台市阳光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)
住　所	山东省烟台市福山区永安街27号（人民银行综合楼三层西）
法定代表人	贺春燕
注册资本	贰佰壹拾万元整
成立日期	2006年05月24日
营业期限	2006年05月24日至　　年　月　日
经营范围	房地产价格评估（凭法定资质从事经营）、房产中介服务。(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　烟台市福山区市场监督管理局

2017 年 03 月 31 日

http://sdxy.gov.cn

企业信用信息公示系统网址：

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

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：烟台市阳光房地产评估有限公司

法定代表人：贺春燕
(执行事务合伙人)

住所：山东省烟台市福山区永安街27号（人民银行综合楼三层西）

统一社会信用代码：91370602789263042U

备案等级：贰级

证书编号：鲁评052030

有效期限：2017年4月10日至2020年4月9日

发证机关(公章)

二〇一七年四月十日

中华人民共和国住房和城乡建设部制

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.

中华人民共和国住房和城乡建设部

发证机关

No. 00111181

姓　名 / Full name

贺春燕

性　别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

37060219720306134X

注 册 号 / Registration No.

3720130120

执业机构 / Employer

烟台市阳光房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2019-6-6

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.

中华人民共和国住房和城乡建设部

发证机关

No. 00104352

姓　名 / Full name

赵丹

性　别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

232601197902180625

注 册 号 / Registration No.

3720150269

执业机构 / Employer

烟台市阳光房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2018-12-24

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.

中华人民共和国住房和城乡建设部

发证机关

No. 00119083

姓　名 / Full name

宋尚宜

性　别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

37068619860912041X

注 册 号 / Registration No.

3720160203

执业机构 / Employer

烟台市阳光房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2019-8-9

持证人签名 / Bearer's signature