

第三人陈述意见书

在原告徐小花诉被告北京市住房和城乡建设委员会，被告北京市人民政府，第三人北京康正宏基房地产评估有限公司行政处理及行政复议一案中，北京康正宏基房地产评估有限公司（以下简称我司）作为第三人，陈述意见如下：

一、我司承接及出具《房地产估价报告》（评估编号：2019-1-0581-F02SFZC6）背景介绍

我司于2019年9月20日收到霸州市人民法院委托，要求对徐友利名下位于北京市丰台区宋家庄顶秀金石家园1号楼3单元2102室（以下简称估价对象）房产价格进行评估。霸州市人民法院提供了《司法技术委托书》〔（2019）霸执评字第28号〕（见证据目录2）、《石榴庄村“城乡一体化”改造安置用房认购协议书》〔编号：玉农07号〕（见证据目录3）等评估材料。

2019年9月20日，我司评估专业人员对估价对象进行了实地查勘，霸州市人民法院法官吕贺安、潘宏晨在场。

2019年9月28日，我司根据霸州市人民法院已提供资料及实地查勘状况，向霸州市人民法院发出《情况说明》（见证据目录5），提出需补充涉案房屋权属证书等资料。

2019年11月18日，霸州市人民法院出具了《关于（2019）冀1081执恢323号、325号案件的情况说明》（见证据目录6），对于我司要求补充涉案房屋权属证书等资料回复如下：“1、估价对象

尚未取得权属证书（如《不动产权证书》）；2、估价对象不存在抵押权、租赁权；3、估价对象办理不动产权证书后即可上市交易和自由买卖（详见吴文磊询问笔录）；4、北京市丰台区宋家庄顶秀金石家园1号楼3单元2102室尚未办理竣工备案，无法提供《建成年代证明》或《竣工备案》，……”。

2019年12月6日，我司向霸州市人民法院出具《房地产估价报告》（评估编号：2019-1-0581-F02SFZC6）。

在上述委托评估阶段、实地查勘阶段、法律规定的异议阶段，我司始终没有收到霸州市人民法院转交的、徐小花在本《行政起诉状》中提到的：“2014年4月24日徐小花、徐友利等4名被安置人与北京市丰台区南苑乡石榴庄村村民委员会、北京金瑞通房地产开发有限公司签订的《承诺书》以及2014年5月24日徐小花与北京金瑞通房地产开发有限公司签订《补充协议》。”

我司在法律规定的时间内，没有收到司法鉴定评估当事人对《房地产估价报告》（评估编号：2019-1-0581-F02SFZC6）的书面异议。

特别需要强调的是，我司估价报告出具后，从未收到过徐小花所提另案“北京市丰台区人民法院(2020)京0106民初426号民事判决”。

二、估价报告中对于房屋所有权人的描述及依据

在价值时点，估价对象尚未取得《不动产权证书》，房屋所有权人尚未经不动产登记确定，在估价报告中描述“2102室住

宅用房，为徐友利所有”，主要依据《司法技术委托书》[(2019)霸执评字第 28 号]、《石榴庄村“城乡一体化”改造安置用房认购协议书》[编号：玉农 07 号]、《询问笔录》(2019 年 9 月 20 日)(见证据目录 4)等评估材料。

依据《不动产登记暂行条例实施细则》第三十八条，申请办理国有建设用地使用权及房屋所有权转移登记，应当提交下列材料：(二)买卖、互换、赠与合同；因此，《石榴庄村“城乡一体化”改造安置用房认购协议书》[编号：玉农 07 号]是不动产权属来源的重要依据，2102 室不动产登记的房屋所有权人应与《石榴庄村“城乡一体化”改造安置用房认购协议书》[编号：玉农 07 号]中的认购人保持一致。

根据上述文件及法规，估价报告在估价对象中描述“2102 室住宅用房，为徐友利所有”，有评估依据，有事实依据，有法律依据。不存在原告所提“《资产评估法》第二十条(六)出具虚假评估报告或者有重大遗漏的评估报告；”的情形。

三、涉执司法评估应当依据人民法院提供的评估材料

依据《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》(法释〔2018〕15 号)第三条，人民法院确定参考价前，应当查明财产的权属、权利负担、占有使用、欠缴税费、质量瑕疵等事项。

根据《关于印发〈人民法院委托评估工作规范〉的通知》(法办〔2018〕273 号)第十二条要求，“人民法院应当按照本规范

附件中列明的各项评估需要提供的材料清单，将查明的材料扫描上传至询价评估系统。本规范附件评估材料清单中列明的委托评估必须提供的材料，人民法院未能调取到或实际不存在的，应当在评估委托书中注明。”

根据《最高人民法院关于民事诉讼证据的若干规定》（法释〔2019〕19号）第三十四条规定，人民法院应当组织当事人对鉴定材料进行质证。未经质证的材料，不得作为鉴定的根据。

因此，我司接受霸州市人民法院委托，应当依据霸州市人民法院提供的评估资料进行评估。本案原告要求变更评估报告中对于2102号房屋所有权人记载问题，依据“谁主张、谁举证”的原则，应该向霸州市人民法院提供上述材料，并由人民法院组织质证后提供给我司作为鉴定根据。

四、估价报告中对于房屋所有权人的描述不构成对房屋所有权人确权的依据

估价报告中描述“2102室住宅用房，为徐友利所有”，依据霸州市人民法院提供的《司法技术委托书》〔（2019）霸执评字第28号〕、《石榴庄村“城乡一体化”改造安置用房认购协议书》〔编号：玉农07号〕以及《不动产登记暂行条例实施细则》第三十八条等材料确定。根据《不动产登记暂行条例》第二条规定，评估机构不是不动产登记机关，估价报告不具有认定2102号房屋所有权人的效力。

同时，估价报告中描述“2102室住宅用房，为徐友利所有”，

也并不排斥法律规定的其他共有人享有的权利，例如，通常情况下在《不动产权证书》登记的权利人为夫妻双方中的一人，并不排除夫妻双方中的另一人按照法律规定对房屋享有共有权利。

五、评估机构及评估专业人员已尽《资产评估法》第二十五条规定的义务

2019年9月20日，我司收到霸州市人民法院委托后，评估专业人员对估价对象进行了实地查勘，霸州市人民法院法官吕贺安、潘宏晨在场。

2019年9月28日，我司根据霸州市人民法院已提供资料及实地查勘状况，向霸州市人民法院发出《情况说明》，提出需补充涉案房屋权属证书等资料。

2019年11月18日，霸州市人民法院出具了《关于（2019）冀1081执恢323号、325号案件的情况说明》，对于我司要求补充涉案房屋权属证书等资料回复。

因此，我司履行了对估价对象进行现场调查，收集权属证明并进行核查验证、分析整理的评估程序。符合《资产评估法》第二十五条的要求。

综上所述，我司接受司法鉴定评估委托后，严格履行评估程序，出具的《房地产估价报告》（评估编号：2019-1-0581-F02SFZC6）“北京市丰台区南苑乡石榴庄村616地块7号楼3单元2102号（现状坐落：北京市丰台区顶秀金石家园金桥东街6号院1号楼3单元2102室）住宅用房涉执房地产处置司法评估报告”，在

估价报告在估价对象中描述“2102室住宅用房,为徐友利所有”,有评估依据、事实依据和法律依据,并不构成确定房屋所有权人的依据,也不排除法律规定的其他共有人享有的权利。估价结果是针对估价对象房地产做出的市场价格评估结论。原告对第三人的起诉无任何依据,故请求贵院依法驳回原告针对第三人的诉讼请求。

此致

北京市通州区人民法院

北京康正宏基房地产评估有限公司

代理人:

2025年3月3日

涉及的法律法规:

《资产评估法》第二十五条、第二十条

《不动产登记暂行条例》第二条

《不动产登记暂行条例实施细则》第三十八条

《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》(法释〔2018〕15号)

《关于印发〈人民法院委托评估工作规范〉的通知》(法办

〔2018〕 273 号）

《最高人民法院关于民事诉讼证据的若干规定》（法释〔2019〕
19 号）



营业执照

统一社会信用代码

91110106722616974K

扫描市场主体身份码了解更多登记、备案、许可、监督信息，体验更多应用服务。



(副本) (2-1)

名称 北京康正宏基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 齐宏

经营范围

一般项目：房地产评估；资产评估；价格鉴证评估；土地整治服务；物业服务评估；工程造价咨询业务；工程管理服务；房地产经纪；房地产咨询；不动产登记代理服务；企业管理咨询；企业管理；财政资金管理；信息咨询服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；信息技术咨询服务；市场调查（不含涉外调查）；计算机系统服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广。（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）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

注册资本 1005万元

成立日期 2000年11月27日

住所 北京市丰台区芳城园一区16号楼2层2门配套公建01

登记机关



2023年07月26日

法定代表人资格证明书

齐宏系北京康正宏基房地产评估有限公司的法定代表人。

特此证明



北京康正宏基房地产评估有限公司（盖章）

2025年3月3日

授权委托书

委托人：北京康正宏基房地产评估有限公司
住所地：北京市丰台区芳城园一区16号楼2层2门配套公建01
法定代表人：齐宏

受委托人：梁津
联系电话：13601367440
联系地址：北京市朝阳区裕民路12号1号楼10层B1003

现委托受委托人在原告徐小花诉被告北京市住房和城乡建设委员会，被告北京市人民政府，第三人北京康正宏基房地产评估有限公司行政处理及行政复议案件中，作为我公司的委托诉讼代理人参加诉讼。

受委托人的代理权限为：

代为提起诉讼；代为出庭；代为答辩；代为提出管辖权异议申请；代为参与诉前调解、代为调解、代为和解；代为举证、质证并发表代理意见；代为起草、转递诉讼文书；代为提出延期开庭、延长举证期限、证据保全、财产保全等申请，并参加前述保全程序；代为承认、放弃、变更诉讼请求；代为调查收集证据；代为申请法院依职权调取证据；代为提起反诉、上诉；代为申请执行；代为申请、办理缴纳/退诉讼费手续；代为签收法律文书以及与本案相关的一切事宜等等。

委托人：北京康正宏基房地产评估有限公司

法定代表人：

2025 年 3 月 3 日

授权委托书

委托人：北京康正宏基房地产评估有限公司
住所地：北京市丰台区芳城园一区16号楼2层2门配套公建01
法定代表人：齐宏

受委托人：刘俊财
联系电话：13801111044
联系地址：北京市朝阳区裕民路12号1号楼10层B1003

现委托受委托人在原告徐小花诉被告北京市住房和城乡建设委员会，被告北京市人民政府，第三人北京康正宏基房地产评估有限公司行政处理及行政复议案件中，作为我公司的委托诉讼代理人参加诉讼。

受委托人的代理权限为：

代为提起诉讼；代为出庭；代为答辩；代为提出管辖权异议申请；代为参与诉前调解、代为调解、代为和解；代为举证、质证并发表代理意见；代为起草、转递诉讼文书；代为提出延期开庭、延长举证期限、证据保全、财产保全等申请，并参加前述保全程序；代为承认、放弃、变更诉讼请求；代为调查收集证据；代为申请法院依职权调取证据；代为提起反诉、上诉；代为申请执行；代为申请、办理缴纳/退诉讼费手续；代为签收法律文书以及与本案相关的一切事宜等等。

委托人：北京康正宏基房地产评估有限公司

法定代表人：

2025 年 3 月 3 日

姓名 梁 津

性别 男 民族 汉

出生 1969 年 5 月 29 日

住址 北京市海淀区蓝旗营12楼
51601号



公民身份号码 110108196905299318



中华人民共和国
居民 身 份 证

签发机关 北京市公安局海淀分局

有效期限 2025.02.20-长期

姓名 刘俊财

性别 男 民族 汉

出生 1969 年 11 月 16 日

住址 北京市海淀区胭脂旗南路
西园7号楼2单元201号

公民身份号码 220104196911161550



中华人民共和国
居民身份证

签发机关 北京市公安局海淀分局

有效期限 2024.12.04-长期

编号： 0-001

劳 动 合 同 书

(无固定期限)

甲 方： 北京康正宏基房地产评估有限公司

乙 方： 梁津

签订日期： 2011 年 12 月 16 日



北京市劳动和社会保障局监制

根据《中华人民共和国劳动法》、《中华人民共和国劳动合同法》和有关法律、法规，甲乙双方经平等自愿、协商一致签订本合同，共同遵守本合同所列条款。

一、劳动合同双方当事人基本情况

第一条 甲方 北京康正宏基房地产评估有限公司

法定代表人（主要负责人）或委托代理人 齐宏

注册地址 北京市丰台区方庄芳城园三区 18 号 217 底商

经营地址 北京市朝阳区裕民路 12 号 中国国际科技会展中心 B 座 1003 室

第二条 乙方 梁津 性别 男 户籍类型 （非农业）

居民身份证号码 110108196905299318

联系地址 北京市丰台区恒富街 2 号阳光四季 4-1605 邮政编码 100070

二、劳动合同期限

第三条 本合同为无固定期限劳动合同。

本合同于 2011 年 12 月 16 日生效。

三、工作内容和工作地点

第四条 乙方同意根据甲方工作需要，在本合同开始生效时在 工作。

第五条 根据甲方的岗位（工种）作业特点，乙方的工作区域或工作地点为 北京市。

第六条 乙方工作应达到 所在工作岗位的职责要求的标准。

四、工作时间和休息休假

第七条 甲方安排乙方执行 标准 工时制度。

执行标准工时制度的，乙方每天工作时间不超过 8 小时、每周工作不超过 40 小时。每周休息日为 2 天，但根据工作需要可能并非安排在周末。

甲方安排乙方执行综合计算工时工作制度或者不定时工作制度的，应当事先取得劳动行政部门特殊工时制度的行政许可决定。

第八条 甲方对乙方实行的休假制度有 法定节假日、带薪年假、病假、事假等，非带薪假期请假扣薪标准将依据公司具体规定执行

五、劳动报酬

第九条 甲方每月 第十个工作日 以前以货币形式支付乙方工资，工资标准 见《任职函》，乙方的劳动报酬按照国家规定应缴纳的个人所得税，甲方在支付乙方薪金时代扣代缴。

甲方在法定休假日安排乙方工作的，支付 200 元/天。

甲乙双方对工资的其他约定：经甲乙双方协商一致，乙方同意：甲方可以根据经营策略和乙方的工作表现调整乙方的具体工作岗位，并随之调整乙方的职级、职位和工资标准。

第十条 甲方生产工作任务不足使乙方待工的，甲方支付乙方的月生活费按北京市最低工资标准的70%执行。乙方被安排待工期间应当严格遵守甲方待工考勤制度，违反待工考勤制度超过2次/月的，即视为乙方严重违反甲方规章制度，甲方有权开除乙方或直接解除劳动合同，并且无需支付任何补偿。

六、社会保险及其他保险福利待遇

第十一条 甲乙双方按国家和北京市的规定参加社会保险。甲方为乙方办理有关社会保险手续，并承担相应社会保险义务。

第十二条 乙方患病或非因工负伤的医疗待遇按国家、北京市有关规定执行。甲方按每日不低于北京市最低工资标准支付乙方病假工资。

第十三条 乙方患职业病或因工负伤的待遇按国家和北京市的有关规定执行。

第十四条 甲方为乙方提供以下福利待遇 。

七、劳动保护、劳动条件和职业危害防护

第十五条 甲方根据生产岗位的需要，按照国家有关劳动安全、卫生的规定为乙方配备必要的安全防护措施，发放必要的劳动保护用品。

第十六条 甲方根据国家有关法律、法规，建立安全生产制度；乙方应当严格遵守甲方的劳动安全制度，严禁违章作业，防止劳动过程中的事故，减少职业危害。

第十七条 甲方应当建立、健全职业病防治责任制度，加强对职业病防治的管理，提高职业病防治水平。

八、劳动合同的解除、终止和经济补偿

第十八条 甲乙双方解除、终止、续订劳动合同应当依照《中华人民共和国劳动合同法》和国家及北京市有关规定执行。

第十九条 甲方应当在解除或者终止本合同时，为乙方出具解除或者终止劳动合同的证明，并在十五日内为乙方办理档案和社会保险关系转移手续。

第二十条 乙方应当按照双方约定，办理工作交接。应当支付经济补偿的，在办结工作交接时支付。

九、当事人约定的其他内容

第二十一条 甲乙双方约定本合同增加以下内容：

1. 关于邮件及书面通知送达的约定：

甲乙双方约定：甲乙任何一方发出的任何邮件或书面通知，只要送到甲乙任何一方在合同中提供的地址即可视为送达。采用邮寄方式送达的邮件因未送到而已被退回为送达行为，因一方提供的地址不准确或地址变更后未告知对方造成邮件被退回的，对邮件退回之日起双方

达之日；由于投递人自身原因造成一方未能及时收到邮件或书面通知的，另一方不承担任何责任。

2. 关于录用条件：乙方同意：在签订本合同时，同时签订康正公司《人员聘用及保密义务声明》；且乙方有责任在入职前向甲方提供真实有效的个人身份证明、学历证明、身体健康证明等相关资料；乙方承诺：在入职之时，与其它单位均未同时存续劳动或聘用关系。如乙方提供虚假资料或故意隐瞒事实，甲方有权即时解除本合同且不支付任何经济补偿金，同时乙方将承担由此所带来的全部经济损失和法律责任。
3. 关于工作地点及工作内容，经甲乙双方协商一致，乙方同意：
 - 1) 乙方应认真履行甲方岗位职责要求，按时、按质、按量完成其本职工作；未经甲方允许，乙方不得在其他单位兼职。
 - 2) 在合同有效期内，甲方可根据工作需要或乙方的工作能力及表现，在与乙方协商后调整其工作岗位、工作地点。上述调整包括但不限于升职、平级调动、降职、工作部门的调整、工作地点及工作内容的改变，也包括虽然岗位或职位不变但工作职责或范围发生改变的情形。
 - 3) 需调整乙方工作岗位、工作地点及其劳动报酬的，原则上应协商一致，但以下情况除外：
 - a. 甲方因业务、经营管理需要，组织机构设置等情况发生变化需调动乙方工作岗位、工作地点时，乙方应予接受。
 - b. 甲方因业务、经营管理需要，可以临时安排乙方从事其他岗位工作，临时工作期限由甲方确定。
 - c. 乙方因工作能力、身体等因素达不到工作要求，不能胜任工作的。
4. 关于加班：甲方不鼓励加班，乙方应当尽可能在工作时间内完成规定的工作任务。确因工作需要加班的，应当履行加班审批手续。依照加班管理制度经甲方书面批准的加班工作，方能计为加班。经审批后的加班，甲方应当安排同等时间倒休或按规定支付加班报酬。
5. 关于规章制度与劳动纪律的约定
 - 1) 乙方自觉遵守国家的法律、法规、规章和社会公德、职业道德，维护甲方的声誉和利益。
 - 2) 乙方确认在本合同签订时已知悉并详细阅读了甲方的规章制度及劳动纪律规定（见本合同的附件：《任职函》、《康正员工手册》、《人员聘用及保密义务声明》、《公司规章制度汇编》），乙方承诺严格遵守。
 - 3) 乙方不得从事其他任何与甲方利益冲突的第二职业或活动，并保守甲方的商业秘密和知识产权。
 - 4) 乙方违反劳动纪律和规章制度的，甲方有权按国家和甲方的规定对乙方给予纪律处分或经济处罚，直至通知解除劳动合同；甲方因此解除劳动合同的，无需向乙方支付任何经济补偿，解除劳动合同通知送达乙方即发生法律效力。
6. 关于社会保险、人事档案转移的约定：

1) 社会保险约定：乙方入职后，甲方按相关规定为乙方缴纳社会保险，因乙方个人原因导致甲方无法或迟延为乙方缴纳社会保险的，由乙方承担全部不利后果，甲方不承担任何责任。

2) 人事档案转移的约定：

档案转入：乙方在入职后一个月内必须将人事档案转交甲方指定的存档机构，如因个人原因在规定时间内未能将乙方的人事档案转入到甲方指定的存档机构，甲方有权即时解除本合同且不支付任何经济补偿金，因甲方指定的存档机构的原因不能接收乙方人事档案的情况除外。

档案转出：根据国家相关政策规定，个人人事档案需由个人办理转移手续：甲方要求乙方在离职后15日内来公司领取转移个人档案所需资料，甲乙双方约定，如果乙方未能如期办理，由此产生的全部经济损失和法律责任由乙方承担，且乙方明确知道：乙方虽将个人档案暂存于甲方，但双方未存续任何劳动关系，甲方也不负责为乙方出具任何证明文件。

7. 关于劳动合同签订、续订、解除的补充约定：

在应签订劳动合同或续订合同日期后的一个月内，如因乙方原因，导致《劳动合同》不能按《劳动法》和《劳动合同法》规定的日期签订，不可视为甲方未与乙方订立书面《劳动合同》，且甲方不承担任何违约责任，也不需支付任何工资及经济补偿。如乙方在超过应签订或续订《劳动合同》日期的45天后仍未与甲方订立《劳动合同》，则视为乙方主动解除《劳动合同》。

劳动合同期限届满后，如双方同意，将再续订劳动合同；如甲方或乙方任何一方有意不续订劳动合同，应在合同期限届满前一个月，以书面形式通知对方。

乙方必须提前三十天向甲方发出书面申请要求三十天后离职并解除劳动合同（给甲方造成经济损失尚未处理完毕，或未按合同约定承担违约责任者不在此范畴内）。若乙方在提出辞职后三十天内未到岗工作，在未得到甲方授权的相关人员批准前，则乙方应到岗的天数将被记录为旷工，并按甲方的相关规定予以扣薪直至解除劳动合同，解除劳动合同的，甲方将不支付任何经济补偿金或赔偿金。

8. 关于离职交接的约定：

乙方同意：因业务工作内容的特殊性，甲乙双方在办理完业务交接手续一个月后，工作内容、业务资料交接顺畅清晰方可视为业务工作交接完毕（试用期除外）。同时，乙方还应归还所领用的公司各类财物、所欠公司的债务。只有以上交接手续全部完成后，才可领取“离职前工资结算周期内应发的工资”及经济补偿金。

乙方欠付甲方任何款项，不办理工作交接手续，或者违反合同约定的条件解除合同、给甲方造成任何经济损失且依照法律法规和合同约定应当承担赔偿责任的，甲方有权从乙方的工资、奖金及津贴、补贴、经济补偿等（包括但不限于此）中做相应的扣除，但该扣除不得违反法律法规的规定，不够扣除的，甲方仍然有权就剩余部分向乙方追偿。

乙方如未按离职管理制度的规定办理工作交接或者交接手续不齐全或与甲方有其它未了结的，甲方有权通过仲裁或诉讼，法律手段主张自己的权利，亦有权拒绝支付经济补偿金。

9. 本合同为劳动和社会保障局监制之标准合同，其中需甲乙双方约定的相关内容是经甲乙双方充分协商一致后才打印到本合同中的，乙方已充分理解、知悉，且已确认打印内容与双方协商的内容一致。除公司书面确认并加盖公章的文字及文件外，其他任何人员对乙方所做的变更或免除乙方权利义务的内容均为无效承诺，对甲方无任何法律效力。

十、劳动争议处理及其它

第二十二条 双方因履行本合同发生争议，当事人可以向甲方劳动争议调解委员会申请调解；调解不成的，可以向劳动争议仲裁委员会申请仲裁。

当事人一方也可以直接向劳动争议仲裁委员会申请仲裁。

第二十三条 本合同的附件如下 《任职函》、《康正员工手册》、《人员聘用及保密义务声明》、《公司规章制度汇编》。

第二十四条 本合同未尽事宜或与今后国家、北京市有关规定相悖的，按有关规定执行。

第二十五条 本合同一式两份，甲乙双方各执一份。

甲方（公章）
法定代表人（主要负责人）
或委托代理人（签字或盖章）

乙方
(签字或盖章)



签订日期： 2011 年 12 月 16 日

编号： 0-006

劳 动 合 同 书

(无固定期限)

甲 方： 北京康正宏基房地产评估有限公司

乙 方： 刘俊财

签订日期： 2019 年 4 月 25 日

北京市劳动和社会保障局监制

根据《中华人民共和国劳动法》、《中华人民共和国劳动合同法》和有关法律、法规，甲乙双方经平等自愿、协商一致签订本合同，共同遵守本合同所列条款。

一、劳动合同双方当事人基本情况

第一条 甲方 北京康正宏基房地产评估有限公司

法定代表人（主要负责人）或委托代理人 王璐

注册地址 北京市丰台区方庄芳城园三区18号217底商

经营地址 北京市朝阳区裕民路12号 中国国际科技会展中心B座1001室

第二条 乙方 刘俊财 性别 男 户籍类型 非农业

居民身份证号码 220104196911161550

二、劳动合同期限

第三条 本合同为无固定期限劳动合同。

本合同于 2019 年 4 月 25 日生效。

三、工作内容和工作地点

第四条 乙方同意根据甲方工作需要，在本合同开始生效时在 工作。

第五条 根据甲方的岗位（工种）作业特点，乙方的工作区域或工作地点为 北京市。

第六条 乙方工作应达到 所在工作岗位的职责要求的标准。

四、工作时间和休息休假

第七条 甲方安排乙方执行 标准 工时制度。

执行标准工时制度的，乙方每天工作时间不超过 8 小时，每周工作不超过 40 小时。每周休息日为 2天，但根据工作需要可能并非安排在周末。

甲方安排乙方执行综合计算工时工作制度或者不定时工作制度的，应当事先取得劳动行政部门特殊工时制度的行政许可决定。

第八条 甲方对乙方实行的休假制度有 法定节假日、带薪年假等，非带薪年假请假规定和扣薪标准将依据公司具体规定执行。

五、劳动报酬

第九条 甲方每月 第十个工作 日前以货币形式支付乙方工资，工资标准为 税前3000元/月，乙方的劳动报酬含按照国家规定应该缴纳的个人所得税，甲方在支付乙方薪金时代扣代缴。

乙方在试用期间的工资为 税前 元/月。

甲乙双方对工资的其他约定：经甲乙双方协商一致，乙方同意：甲方可以根据经营策略、市场变化和乙方的工作表现等客观情况调整乙方的具体工作岗位，并随之调整乙方的职级、职位和工资标准。

第十条 甲方生产工作任务不足使乙方待工的，甲方支付乙方的月生活费按北京市最低工资标准的70%执行。乙方被安排待工期间应当严格遵守甲方待工考勤制度，违反待工考勤制度超过2次/月的，即视为乙方严重违反甲方规章制度，甲方有权开除乙方或直接解除劳动合同，并且无需支付任何补偿。

六、社会保险及其他保险福利待遇

第十一条 甲乙双方按国家和北京市的规定参加社会保险。甲方为乙方办理有关社会保险手续，并承担相应社会保险义务。

第十二条 乙方患病或非因工负伤的医疗待遇按国家、北京市有关规定执行。甲方按国家、北京市有关规定支付乙方病假工资。

第十三条 乙方患职业病或因工负伤的待遇按国家和北京市的有关规定执行。按国家规定享受带薪产假的员工，产假期间的工资标准为员工在产期间的基本工资。

第十四条 甲方为乙方提供以下福利待遇 。

七、劳动保护、劳动条件和职业危害防护

第十五条 甲方根据生产岗位的需要，按照国家有关劳动安全、卫生的规定为乙方配备必要的安全防护措施，发放必要的劳动保护用品。

第十六条 甲方根据国家有关法律、法规，建立安全生产制度；乙方应当严格遵守甲方的劳动安全制度，严禁违章作业，防止劳动过程中的事故，减少职业危害。

第十七条 甲方应当建立、健全职业病防治责任制度，加强对职业病防治的管理，提高职业病防治水平。

八、劳动合同的解除、终止和经济补偿

第十八条 甲乙双方解除、终止、续订劳动合同应当依照《中华人民共和国劳动合同法》和国家及北京市有关规定执行。

第十九条 甲方应当在解除或者终止本合同时，为乙方出具解除或者终止劳动合同的证明，并在十五日内为乙方办理档案和社会保险关系转移手续。

第二十条 乙方应当按照双方约定，办理工作交接。应当支付经济补偿的，在办结工作交接时支付。

九、当事人约定的其他内容

第二十一条 甲乙双方约定本合同增加以下内容：

1. 关于邮件及书面通知送达的约定：

甲乙双方约定：甲乙任何一方发出的任何邮件或书面通知，只要送到甲乙双方在本合同中提供的地址即可视为送达。采用邮寄方式送达的邮件回执上注明的日期即为送达日期；由于一方提供的地址不准确或地址变更后未书面告知对方造成邮件被退回的，则邮件退回之日即视为送达之日；由于投递人或乙方自身原因造成一方未能及时收到邮件或书面通知的，另一方不承担任何责任。

2. 关于录用条件：乙方同意：在签订本合同时，同时签订康正公司《人员聘用及保密义务声明》；且乙方有责任在入职前向甲方提供真实有效的个人身份证明、学历证明、身体健康证明等相关资料；乙方承诺：在入职之时，与其它单位均未同时存续劳动或聘用关系。如乙方提供虚假资料或故意隐瞒事实，甲方有权即时解除本合同且不支付任何经济补偿金，同时乙方将承担由此所带来的全部经济损失和法律责任。
3. 关于工作地点及工作内容，经甲乙双方协商一致，乙方同意：
 - 1) 乙方应认真履行甲方岗位职责要求，按时、按质、按量完成其本职工作；未经甲方允许，乙方不得在其他单位兼职。
 - 2) 在合同有效期内，甲方可根据工作需要或乙方的工作能力及表现，在与乙方协商后调整其工作岗位、工作地点。上述调整包括但不限于升职、平级调动、降职、工作部门的调整、工作地点及工作内容的改变，也包括虽然岗位或职位不变但工作职责或范围发生改变的情形。
 - 3) 需调整乙方工作岗位、工作地点及其劳动报酬的，原则上应协商一致，但以下情况除外：
 - a. 甲方因业务、经营管理需要，组织机构设置等情况发生变化需调动乙方工作岗位、工作地点时，乙方应予接受。
 - b. 甲方因业务、经营管理需要，可以临时安排乙方从事其他岗位工作，临时工作期限由甲方确定。
 - c. 乙方因工作能力、身体等因素达不到工作要求，不能胜任工作的。
4. 关于加班：甲方不鼓励加班，乙方应当尽可能在工作时间内完成规定的工作任务。确因工作需要加班的，应当履行加班事前审批手续。依照加班管理制度经甲方书面批准的加班工作，方能计为加班。经审批后的加班，甲方应当安排同等时间倒休或按规定支付加班报酬。
5. 关于规章制度与劳动纪律的约定
 - 1) 乙方自觉遵守国家的法律、法规、规章和社会公德、职业道德，维护甲方的声誉和利益。
 - 2) 乙方确认在本合同签订时已知悉并详细阅读了甲方的规章制度及劳动纪律规定，乙方承诺严格遵守。
 - 3) 乙方不得从事其他任何与甲方利益冲突的第二职业或活动，并保守甲方的商业秘密和知识产权。
 - 4) 乙方违反劳动纪律和规章制度的，甲方有权按国家和甲方的规定对乙方给予纪律处分或经济处罚，直至通知解除劳动合同；甲方因此解除劳动合同的，无需向乙方支付任何经济补偿，解除劳动合同通知送达乙方即发生法律效力。

6. 关于社会保险、人事档案转移的约定:

1) 社会保险约定: 乙方入职后, 甲方按相关规定为乙方缴纳社会保险, 因乙方个人原因或除甲方之外的原因导致甲方无法或迟延为乙方缴纳社会保险的, 由乙方承担全部不利后果, 甲方不承担任何责任。

2) 人事档案转移的约定:

档案转入: 乙方在入职后一个月内必须将人事档案转交甲方指定的存档机构, 如因个人原因在规定时间内未能将乙方的人事档案转入到甲方指定的存档机构, 甲方有权即时解除本合同且不支付任何经济补偿金, 因甲方指定的存档机构不具备接收乙方人事档案条件的情况除外。

档案转出: 根据国家相关政策规定, 个人人事档案需由个人办理转移手续; 甲方要求乙方在离职后 15 日内来公司领取转移个人档案所需资料, 甲乙双方约定, 如果乙方未能如期办理, 由此产生的全部经济损失和法律责任由乙方承担, 且乙方明确知道: 乙方虽未将个人档案转出, 但乙方已不在甲方工作, 双方不再存续任何劳动关系或劳务关系, 甲方也不负责为乙方出具任何证明文件或承担任何义务, 由此产生的全部法律责任由乙方自行承担。

7. 关于劳动合同签订、续订、解除的补充约定:

在应签订劳动合同或续订合同日期后的一个月内, 如因乙方原因, 导致《劳动合同》不能按《劳动法》和《劳动合同法》规定的日期签订, 即可视为乙方单方自愿放弃订立书面《劳动合同》, 且甲方不承担任何违约责任, 也不需支付任何工资及经济补偿。

劳动合同期限届满后, 如双方同意, 将再续订劳动合同; 如甲方或乙方任何一方有意不续订劳动合同, 应在合同期限届满前一个月, 以书面形式通知对方。

乙方必须提前三十天向甲方发出书面申请要求三十天后离职并解除劳动合同(给甲方造成经济损失尚未处理完毕, 或未按合同约定承担违约责任者不在此范畴内)。若乙方在提出辞职后三十天内未到岗工作, 在未得到甲方授权的相关人员批准前, 则乙方应到岗的天数将被记录为旷工, 并按甲方的相关规定予以扣薪直至解除劳动合同, 解除劳动合同的, 甲方将不支付任何经济补偿金或赔偿金。

8. 关于离职交接的约定:

乙方同意: 因业务工作内容的特殊性, 甲乙双方在办理完业务交接手续一个月后, 包括但不限于工作内容、业务资料等全部交接顺畅清晰方可视为业务工作交接完毕(试用期除外)。同时, 乙方还应归还所领用的公司各类财物、所欠公司的债务。只有以上交接手续全部完成后, 才可领取“离职前工资结算周期内应发的工资”及经济补偿金, 非特殊情况, 甲方最迟在交接完毕后次月做工资支付时一并结清。

乙方欠付甲方任何款项, 不办理工作交接手续, 或者违反合同约定的条件解除合同、给甲方造成任何经济损失且依照法律法规和合同约定应当承担赔偿责任的, 甲方有权从乙方的工

资、奖金及津贴、补贴、经济补偿等（包括但不限于此）中做相应的扣除，不够扣除的，甲方仍然有权就剩余部分向乙方追偿。

乙方如未按离职管理制度的规定办理工作交接或者交接手续不齐全或与甲方有其它未了纠纷的，甲方有权通过仲裁或诉讼等法律手段主张自己的权利，同时亦有权拒绝支付包括但不限于经济补偿金等相关费用。

9. 本合同为劳动和社会保障局监制之标准合同，其中需甲乙双方约定的相关内容是经甲乙双方充分协商一致后才打印到本合同中的，乙方已充分理解、知悉，且已确认打印内容与双方协商的内容一致。除公司书面确认并加盖公章的文字及文件外，其他任何人员对乙方所做的变更或免除乙方权利义务的内容均为无效承诺，对甲方无任何法律效力。

十、劳动争议处理及其它

第二十二条 双方因履行本合同发生争议，当事人可以向甲方劳动争议调解委员会申请调解；调解不成的，可以向劳动争议仲裁委员会申请仲裁。

当事人一方也可以直接向劳动争议仲裁委员会申请仲裁。

第二十三条 本合同的附件如下 《任职函》、《员工手册》、《人员聘用及保密义务声明》、公司相关管理制度。

第二十四条 本合同未尽事宜或与今后国家、北京市有关规定相悖的，按有关规定执行。

第二十五条 本合同一式两份，甲乙双方各执一份。

甲方（公章）
法定代表人（主要负责人）
或委托代理人（签字或盖章）



Handwritten signature of the representative of Party A.

乙方
(签字或盖章)

Handwritten signature of Party B.

签订日期： 2019 年 4 月 25 日



社会保险登记号:91110106722616974K

校验码: tm2faa

统一社会信用代码(组织机构代码): 91110106722616974K

查询流水号: 11010620250303112104

单位名称:北京康正宏基房地产评估有限公司

查询日期: 1992年10月至2025年03月

序号	姓名	社会保障号码	险种	缴费情况		本单位实际 缴费月数
				起始年月	截止年月	
1	梁津	110108196905299318	养老保险	2002年06月	2025年01月	272
			失业保险	2002年06月	2025年01月	272
			工伤保险	2004年09月	2025年01月	245
			医疗保险	2003年03月	2025年01月	263
			生育保险	2005年07月	2025年01月	235

备注:

1.如需鉴定真伪,请30日内通过登录 <http://fuwu.rsj.beijing.gov.cn/bjdkhy/ggfw/>, 进入“社保权益单校验”, 录入校验码和查询流水号进行甄别, 黑色与红色印章效力相同。

2.为保证信息安全,请妥善保管个人权益记录。

3.养老、工伤、失业保险相关数据来源于社保经办机构, 医疗、生育保险相关数据来源于医保经办机构。

北京市丰台区社会保险基金管理中心
日期: 2025年03月03日



北京市社会保险个人权益记录(单位职工缴费信息)

校验码: mpp76u

查询流水号: 11010620250303112200

查询日期: 1992年10月至2025年03月

序号	姓名	社会保障号码	险种	缴费情况		本单位实际 缴费月数
				起始年月	截止年月	
1	刘俊财	220104196911161550	养老保险	2019年04月	2025年01月	70
			失业保险	2019年04月	2025年01月	70
			工伤保险	2019年04月	2025年01月	70
			医疗保险	2019年04月	2025年01月	70
			生育保险	2019年04月	2025年01月	70

1.如需鉴定真伪,请30日内通过登录 <http://fuwu.rsj.beijing.gov.cn/bjdkhy/ggfw/>, 进入“社保权益单校验”, 录入校验码和查询流水号进行甄别, 墨色与红色印章效力相同。

3.养老、工伤、失业保险相关数据来源于社保经办机构, 医疗、生育保险相关数据来源于医保经办机构。

日期: 2025年03月03日

证据目录

编号	证据名称	证明目的	证据来源	页码	原件/复印件
1	《对徐小花反映问题的回复》及补充说明	介绍了霸州市人民法院委托我司进行评估的全过程。重点描述了人民法院提供的委托评估资料，以及我司进行实地查勘及对权属核查验证的工作内容，说明了房屋所有权人描述为徐友利的相关依据。	第三人持有	1-7	复印件
2	《司法技术委托书》〔（2019）霸执评字第28号〕	评估报告中对于北京市丰台区宋家庄顶秀金石家园1号楼3单元2102室房屋所有权人描述为徐友利，是按照《司法技术委托书》〔（2019）霸执评字第28号〕的委托要求。	第三人持有	8	复印件
3	《石榴庄村“城乡一体化”改造安置用房认购协议书》〔编号：玉农07号〕	评估报告中对于北京市丰台区宋家庄顶秀金石家园1号楼3单元2102室房屋所有权人描述为徐友利，是根据《不动产登记暂行条例实施细则》第三十八条，参照2014年3月30日徐友利与北京金瑞通房地产开发有限公司签订的《安置用房认购协议书》，徐友利为2102室的认购人。	第三人持有	9-12	复印件
4	吴文磊《询问笔录》	间接证明了顶秀金石家园1号楼3单元2102室为徐友利所有。	第三人持有	13	复印件
5	《情况说明》	实地查勘后，由于徐友利、徐小花均未到现场，为了进一步核实房屋权属情况，我司向霸州市人民法院发出《情况说明》，提出需补充涉案房屋权属证书等资料，履行了尽职调查及核查的义务。	第三人持有	14	复印件
6	《关于（2019）冀1081执恢323号、325号案件的情况说明》	证明人民法院对我司现场调查及实地查勘及核查验证义务的确认。	第三人持有	15	复印件
7	《高一耘与徐小花等房屋买卖合同纠纷一审民事判决书》〔（2020）京0106民初426号〕	依据《高一耘与徐小花等房屋买卖合同纠纷一审民事判决书》〔（2020）京0106民初426号〕，判决确认高一耘与徐友利于二〇一四年八月七日签订的《房屋买卖合同》合法有效，并未判决认定涉案房屋（2012号房）不动产权证书登记在徐小花名下。	中国裁判文书网	16-22	复印件

提交人：北京康正宏基房地产评估有限公司
2025年3月3日

问题回馈:

反映人: 徐小花, 反映问题: 康正宏基涉嫌违反《资产评估法》第二十条第六项、第二十二条第二项及第二十五条之规定给河北省霸州市人民法院出具《估价报告》, 评估编号: 2019-1-0581-F02SFZC6, 给申请人造成财产损失。

请求事项: 1、要求被申请人依法更正评估报告中对 2102 号房产权归属的认定, 认定 2102 号房产权人为徐小花; 2、依法赔偿申请人的经济损失 1355750 元; 3、依法对被申请人进行处罚。

对徐小花反映问题的回复

一、我司承接及出具《房地产估价报告》(评估编号: 2019-1-0581-F02SFZC6) 背景介绍

我司于2019年9月20日收到霸州市人民法院委托, 要求对徐友利名下位于北京市丰台区宋家庄顶秀金石家园1号楼3单元2102室房产价格进行评估。霸州市人民法院提供了《司法技术委托书》[(2019)霸执评字第28号](附件一)、《石榴庄村“城乡一体化”改造安置用房认购协议书》[编号: 玉农07](附件二)等评估材料。

2019年9月20日, 我司评估专业人员对估价对象进行了实地查勘, 霸州市人民法院法官吕贺安、潘宏晨在场。

2019年9月28日, 我司根据霸州市人民法院已提供资料及实地查勘状况, 向霸州市人民法院发出《情况说明》, 提出需补充涉案房屋权属证书等资料。

2019年11月18日, 霸州市人民法院出具了《关于(2019)冀1081执恢323号、325号案件的情况说明》(附件四), 对于我司要求补充涉案房屋权属证书等资料回复如下: “1、估价对象尚未取得权属证书(如《不动产权证书》); 2、估价对象不存在抵押权、租赁权; 3、估价对象办理不动产权证书后即可上市交易和自由买卖(详见吴文磊《询问笔录》(附件三), 被询问人吴文磊为《石榴庄村“城乡一体化”改造安置用房认购协议书》中甲方北京金瑞通房地产开发有限公司工作人员); 4、北京市丰台区宋家庄顶秀金石家园1号楼3单元2102室尚未办理竣工备案, 无法提供《建成年代证明》或《竣工备案》, ……”

2019年12月6日, 我司向霸州市人民法院出具《房地产估价报告》(评估编号: 2019-1-0581-F02SFZC6)(附件五)。

当事人在法律规定的时间内, 没有对《房地产估价报告》提出书面异议。



依据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015), 估价报告自出具日起壹年内有效 (即2019年12月6日至2020年12月5日), 目前已失效。

二、估价报告中对于房屋所有权人的描述及依据

估价报告在估价对象中描述“2102室住宅用房, 为徐友利所有”。在价值时点, 估价对象尚未取得《不动产权证书》, 房屋所有权人尚未经不动产登记确定, 在估价报告描述“2102室住宅用房, 为徐友利所有”, 主要依据《司法技术委托书》[(2019)霸执评字第28号]、《石榴庄村“城乡一体化”改造安置用房认购协议书》[编号:玉农07号]、《询问笔录》(2019年9月20日)等评估材料。

1. 《司法技术委托书》[(2019)霸执评字第28号]

霸州市人民法院于2019年9月20日出具的《司法技术委托书》[(2019)霸执评字第28号], 明确要求: 对徐友利名下的位于北京市丰台区宋家庄顶秀金石家园1号楼3单元2102室房产价格进行评估。

司法技术委托书			
(2019)霸执评字第28号			
受委托单位	北京康正宏基房地产评估有限公司		
案由	追偿权纠纷	委托类别	评估
案号	(2019)冀1081执恢325号		
委托要求	对徐友利名下的位于北京市丰台区宋家庄顶秀金石家园1号楼3单元2102室房产价格进行评估。评估基准日: 现场勘验日。用途: 拍卖变现。		

2. 《石榴庄村“城乡一体化”改造安置用房认购协议书》[编号:玉农07号]

2014年3月30日, 徐友利与北京金瑞通房地产开发有限公司签订的《安置用房认购协议书》, 徐友利为2102室的认购人。

安置用房认购协议书

甲方：北京金瑞通房地产开发有限公司

乙方：徐友利；身份证号 110106 1968 0625 4218。

住址：北京市丰台区茅子坑 215 号

二、认购安置用房基本情况

1、乙方认购的安置用房属于按经济适用房管理的产权房。

2、安置用房销售价格：6000 元/平方米销售建筑面积（以下简称建筑面积）。

3、安置用房坐落于北京市丰台区南苑乡石榴庄村依据规划部门批准的用地范围内。其中：（以下均为设计安置用房编号，最终以相关部门确定的编号为准）

616 地块 7 号楼 3 单元 2102 号房屋，户型为 G，建筑面积 55 平方米，
1 号楼 1 单元 504 号房屋，户型为 B，建筑面积 90 平方米，
4 号楼 1 单元 704 号房屋，户型为 B，建筑面积 90 平方米，

3.《询问笔录》（2019 年 9 月 20 日）

吴文磊为金瑞通房地产开发有限公司工作人员，2019 年 9 月 20 日在《询问笔录》中明确，徐友利有两套回迁安置房，一套位于顶秀金石家园 4 号楼 1 单元 704 室，一套位于顶秀金石家园 1 号楼 3 单元 2102 室。

问：徐友利在金瑞通房地产开发有限公司有两套回迁安置房是吗？
答：是，有两套，一套位于北京市丰台区石榴庄顶秀金石家园 4 号楼 1 单元 704 室，
一套位于北京市丰台区石榴庄顶秀金石家园 1 号楼 3 单元 2102 室。

4.《石榴庄村“城乡一体化”改造安置用房认购协议书》[编号:玉农 07 号]是确定房屋所有权人的主要依据

认购人徐友利取得 2102 室的《不动产权证书》，需要依据《不动产登记暂行条例实施细则》第三十八条，申请办理国有建设用地使用权及房屋所有权转移登记，应当提交下列材料：（二）买卖、互换、赠与合同；

因此,《石榴庄村“城乡一体化”改造安置用房认购协议书》[编号:玉农 07号]作为不动产权属来源的重要依据,2102室不动产登记的房屋所有权人应与《安置用房认购协议书》中的认购人保持一致。

根据上述文件及法规,估价报告在估价对象中描述“2102室住宅用房,为徐友利所有”,有事实依据,有法律依据。不存在反映人所提“《资产评估法》第二十条 (六)出具虚假评估报告或者有重大遗漏的评估报告;”的情形。

三、估价报告中对于房屋所有权人的描述不构成对不动产权利人确权的依据

估价报告中描述“2102室住宅用房,为徐友利所有”,并不构成确认房屋所有权人的依据,根据《不动产登记暂行条例实施细则》第三十八条,申请国有建设用地使用权及房屋所有权转移登记需要提交的材料中,并不存在以任何形式的估价报告做为确定不动产权属依据的情形。同时,估价报告中描述“2102室住宅用房,为徐友利所有”,也并不排斥法律规定的其他共有人享有的权利,例如,通常情况在《不动产权证书》登记的权利人为夫妻双方中的一人,并不排除夫妻双方中的另一人按照法律规定对房屋享有共有权利。

四、反映人所提“《资产评估法》第二十二条 第二项 评估事项涉及两个以上当事人的,由全体当事人协商委托评估机构。”

根据《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》第十六条,委托评估属于人民法院职责。

五、评估机构及评估专业人员已尽《资产评估法》第二十五条规定的义务

2019年9月20日,我司收到霸州市人民法院委托后,评估专业人员对估价对象进行了实地查勘,霸州市人民法院法官吕贺安、潘宏晨在场。

2019年9月28日,我司根据霸州市人民法院已提供资料及实地查勘状况,向霸州市人民法院发出《情况说明》,提出需补充涉案房屋权属证书等资料。

2019年11月18日,霸州市人民法院出具了《关于(2019)冀1081执恢323号、325号案件的情况说明》,对于我司要求补充涉案房屋权属证书等资料回复。

因此,我司履行了对估价对象进行现场调查,收集权属证明并进行核查验证、分析整理的评估程序。

不存在反映人所提违反《资产评估法》第二十五条规定的“评估专业人员应当根据评估业务具体情况,对评估对象进行现场调查,收集权属证明、财务会

计信息和其他资料并进行核查验证、分析整理，作为评估的依据。”法律义务。

综上所述，我司出具的《房地产估价报告》（评估编号：2019-1-0581-F02SFZC6）“北京市丰台区南苑乡石榴庄村 616 地块 7 号楼 3 单元 2102 号（现状坐落：北京市丰台区顶秀金石家园金桥东街 6 号院 1 号楼 3 单元 2102 室）住宅用房涉执房地产处置司法评估报告”，在估价报告在估价对象中描述“2102 室住宅用房，为徐友利所有”，有事实依据和法律依据，并不构成确权不动产权利人的依据，也不排除法律规定的其他共有人享有的权利。估价结果是针对估价对象房地产做出的市场价格评估结论。

我司不存在违反《资产评估法》第二十条第六项、第二十二条第二项及第二十五条之规定的情形。



对徐小花反映问题回复的补充说明

依据《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》（法释〔2018〕15号）第十六条规定，我司于2019年9月20日接受霸州市人民法院委托，对徐友利名下位于北京市丰台区宋家庄顶秀金石家园1号楼3单元2102室房产价格进行评估。估价报告中描述“2102室住宅用房，为徐友利所有”，依据霸州市人民法院提供的《石榴庄村“城乡一体化”改造安置用房认购协议书》[编号：玉农07]以及《不动产登记暂行条例实施细则》第三十八条等材料确定。根据《不动产登记暂行条例》第二条规定，评估机构不是不动产登记机关，估价报告不具有“认定2102号房产权人为徐小花”的效力。



依据《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》（法释〔2018〕15号）第二十二条规定，当事人、利害关系人认为评估报告具有“（一）财产基本信息错误；（二）超出财产范围或者遗漏财产；（三）评估机构或者评估人员不具备相应评估资质；（四）评估程序严重违法。”情形之一的，可以在收到报告后五日内提出书面异议。对当事人、利害关系人依据前款规定提出的书面异议，人民法院应当参照民事诉讼法第二百二十五条的规定处理。

《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

7

规定》第二十三条规定，当事人、利害关系人收到评估报告后五日内对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等提出书面异议的，人民法院应当在三日内交评估机构予以书面说明。评估机构在五日内未作说明或者当事人、利害关系人对作出的说明仍有异议的，人民法院应当交由相关行业协会在指定期限内组织专业技术评审，并根据专业技术评审出具的结论认定评估结果或者责令原评估机构予以补正。

房地产涉执司法评估报告的专业技术评审单位：中国房地产估价师与房地产经纪人学会 88083151 转司法评估

北京康正宏基房地产评估有限公司



司法技术委托书

(2019)霸执评字第 28 号

受委托单位	北京康正宏基房地产评估有限公司		
案由	追偿权纠纷	委托类别	评估
案号	(2019)冀 1081 执恢 325 号		
委托要求	对徐友利名下的位于北京市丰台区宋家庄顶秀金石家园 1 号楼 3 单元 2102 室房产价格进行评估。评估基准日为：现场勘验日。用途：拍卖变现。		
案情摘要			
送检材料	1、申请书；2、裁定书；3、房产信息。		
标的物情况	名称	规格	数量
双方当事人情况 及联系方式	申请执行人：邱德海 13011125183 被执行人：徐友利		
委托单位	霸州市人民法院	联系人	吕贺安
	司法技术室	电话	0316-7866087 13930632908
委托日期			

9
编号: 五农07

石榴庄村“城乡一体化”改造

安置用房认购协议书

北京金瑞通房地产开发有限公司 制

安置用房认购协议书

甲方：北京金瑞通房地产开发有限公司

乙方：徐友利；身份证号 110 106 1968 0625 4218。

住址：北京市丰台区苇子坑 2153

为保证甲、乙双方合法权益，保障石榴庄村腾退补偿安置工作顺利进行，根据《石榴庄村“城乡一体化”改造宅基地腾退补偿安置方案》，对乙方选择购买安置用房进行补偿的，按《石榴庄村“城乡一体化”改造安置用房优惠售房方案》的规定，经甲、乙双方协商，在自愿、平等的基础上就乙方认购安置用房达成如下协议：

一、本协议签订依据

应持石榴庄村腾退办公室为乙方出具的《安置用房认购通知书》原件、《宅基地腾退补偿安置协议书》原件、乙方身份证原件、户口簿原件等相关材料到甲方安置用房认购组进行认购。

二、认购安置用房基本情况

1、乙方认购的安置用房属于按经济适用房管理的产权房。

2、安置用房销售价格：6000 元/平方米销售建筑面积（以下简称建筑面积）。

3、安置用房坐落于北京市丰台区南苑乡石榴庄村依据规划部门批准的用地范围内。其中：（以下均为设计安置用房编号，最终以相关部门确定的编号为准）

616 地块 7 号楼 3 单元 2102 号房屋，户型为 G，建筑面积 55 平方米；
1 号楼 1 单元 504 号房屋，户型为 B，建筑面积 90 平方米；
4 号楼 1 单元 704 号房屋，户型为 B，建筑面积 90 平方米；

____号楼____单元____号房屋, 户型为____, 建筑面积____平方米;
____号楼____单元____号房屋, 户型为____, 建筑面积____平方米;

____地块____号楼____单元____号房屋, 户型为____, 建筑面积____平方米;
____号楼____单元____号房屋, 户型为____, 建筑面积____平方米;
____号楼____单元____号房屋, 户型为____, 建筑面积____平方米;
____号楼____单元____号房屋, 户型为____, 建筑面积____平方米;
____号楼____单元____号房屋, 户型为____, 建筑面积____平方米;

____地块____号楼____单元____号房屋, 户型为____, 建筑面积____平方米;
____号楼____单元____号房屋, 户型为____, 建筑面积____平方米;
____号楼____单元____号房屋, 户型为____, 建筑面积____平方米;
____号楼____单元____号房屋, 户型为____, 建筑面积____平方米;
____号楼____单元____号房屋, 户型为____, 建筑面积____平方米;

安置用房共计 3 套, 建筑总面积共计 235 平方米。

三、认购安置用房总价款

乙方认购的安置用房总价款为¥ 1410000 元;
(大写) 壹佰肆拾壹万零仟零佰零拾零 元整。

四、付款方式及期限

乙方向甲方一次性支付安置用房总价款。乙方应在收到《宅基地腾退补偿安置协议书》约定的腾退所得款之时付清上述安置用房总价款。

五、违约责任

1、乙方在《宅基地腾退补偿安置协议书》约定的腾退日期之日起十日内仍未予腾退的, 本协议自行失效。

2、乙方逾期未支付上述安置用房总价款的, 每延期一日按安置用房总价款的万分之一向甲方支付违约金。逾期十日仍未支付的, 本协议自行失效, 视为乙方自动放弃购买安置用房补偿方式。

六、其他

1、本协议第二条所列认购面积为设计户型销售建筑面积，最终以政府部门批准的测绘机构出具的实测房屋建筑面积报告为准，其差额面积按优惠售房价由甲、乙双方进行据实结算。

2、乙方所认购的安置用房自甲方交付使用一年内进行初始登记，其后由甲方向乙方出具相关手续，乙方自行办理安置用房所有权登记手续并承担相关费用。

七、争议解决方式

本协议生效后，在履行中如发生争议，双方可协商解决。协商不成，任何一方可向北京市丰台区人民法院提起诉讼。

八、补充协议

本协议未尽事宜，甲乙双方另行签订补充协议。补充协议与本协议具有同等法律效力。

九、协议生效

本协议壹式肆份，甲方持叁份，乙方持壹份，具有同等法律效力。本协议由甲、乙双方盖章签字后生效。

甲方（盖章）：
北京金瑞通房地产开发有限公司
法定代表人：徐万强

乙方（签字）：徐有利

委托代理人：

委托代理人：徐吉元

2014年3月30日

2014年3月30日

询问笔录

时间 2019年9月20日

地点 北京市丰台区顶秀金瑞小区

询问人 文仲博 记录人 盛宇辰

被询问人 吴文鑫 男 汉族 1981年5月7日出生 系金瑞房地产开发有限公司

工作人员

问：现就立案执行被执行人徐友利董艳辉、陈柳民民间借贷纠纷一案，现就有关事项询问情况，希望你如实回答并听清楚。

答：听清。

问：徐友利在金瑞房地产开发有限公司有两套房产安置是吗？

答：是的有两套，一套位于北京市丰台区^高家庄顶秀金石家园4号楼1单元2102室，

一套位于北京市丰台区^高家庄顶秀金石家园1号楼3单元2102室。

问：现有这两套房产安置处于什么状态？

答：于霸州人民法院查封状态，且没有办理不动产证。

问：这两套房产安置为办理不动产证需要什么手续？

答：需要徐友利本人携带身份证、户口本、婚姻登记证明、拆迁协议原件

问：这两套房产安置为现在允许不允许上市交易与自由买卖？

答：在及有办理不动产证之前不允许上市交易，办理不动产证之后允许上市交易和自由买卖。

问：还有别的补充的吗？

答：没有了。

询问人 文仲博 记录人 盛宇辰

确认无误签字捺印

霸州市人民法院笔录纸

吴文鑫



关于（2019）霸执评字第 28、29 号案件情况说明

河北省霸州市人民法院：

我公司于2019年9月20日收到贵院提供的《司法技术委托书》[(2019)霸执评字第28、29号]、《评估申请书》及《石榴庄村“城乡一体化”改造安置用房认购协议书》[编号：玉农07]，要求对徐友利名下位于北京市丰台区宋家庄顶秀金石家园1号楼3单元2102室及顶秀金石家园4号楼1单元704室两套经济适用房房产价格进行评估。

我公司评估专业人员于2019年9月20日对估价对象进行了实地查勘，现根据评估目的及估价对象实际状况，需贵院协调提供资料如下：

1.估价对象权属资料（如《不动产权证书》）；

2.估价对象是否存在抵押权、租赁权等他项权利。若存在，需提供相关证明文件（如《房屋他项权证》、《房屋租赁合同》等）；

3.根据《石榴庄村“城乡一体化”改造安置用房认购协议书》[编号：玉农07]记载，徐友利认购的两套安置用房（即估价对象）属于按经济适用房管理的产权房，协议书并未注明上述房屋是否可进行上市交易，需提供上市证明及上市条件。

4.估价对象所属楼宇建成时间不详，需提供《建成年代证明》或《竣工备案》等资料。

恳请委托人对上述情况进行确认，并发函至我公司。

特此说明。

北京康正宏基房地产评估有限公司

二零一九年九月二十八日



15

关于(2019)冀1081执恢323号、325号案件的情况说明

司法技术室:

我庭执行的柴立枝与徐友利、董艳军、陈娜民间借贷纠纷一案、邱德海与董艳军、陈娜、徐友利追偿权纠纷一案,委托你室对位于北京市丰台区宋家庄顶秀金石家园1号楼3单元2102室、4号楼1单元704室两套房产进行评估。现就评估公司要求提供的资料回复如下:

- 1、估价对象尚未取得权属证书(如《不动产权证》);
- 2、估价对象不存在抵押权、租赁权;

3、估价对象办理不动产权证后即可上市交易和自由买卖(详见吴文磊询问笔录);

4、北京市丰台区宋家庄顶秀金石家园1号楼3单元2102室尚未办理竣工备案,无法提供《建成年代表证明》或《竣工备案》,北京市丰台区宋家庄顶秀金石家园4号楼1单元704室房产有竣工备案手续。

特此回复

二〇一九年十一月十八日



高一耘与徐小花等房屋买卖合同纠纷一审民事判决书

案由	房屋买卖合同纠纷 点击了解更多	案号	(2020)京0106民初426号
发布日期	2020-10-09	浏览次数	268

北京市丰台区人民法院

民 事 判 决 书

(2020)京0106民初426号

原告：高一耘，女，1974年3月13日出生，汉族，无业，住北京市平谷区。

委托诉讼代理人：王占江，天津华先律师事务所律师。

被告：徐友利，男，1968年6月25日出生，汉族，户籍地北京市丰台区。

被告：徐小花，女，1969年3月4日出生，汉族，自由职业者，住北京市丰台区。

第三人：北京金瑞通房地产开发有限公司，住所地北京市丰台区双庙村125号院2号楼1至2层商业03。

法定代表人：徐万超，董事长。

委托诉讼代理人：毋杰，男，该公司员工。

委托诉讼代理人：于浩，男，该公司员工。

原告高一耘与被告徐友利、被告徐小花、第三人北京金瑞通房地产开发有限公司（以下简称金瑞通公司）房屋买卖合同纠纷一案，本院于2020年1月15日立案后，依法适用简易程序，公开开庭进行了审理。

原告高一耘的委托诉讼代理人王占江、被告徐友利、徐小花，第三人金瑞通公司的委托诉讼代理人毋杰、于浩到庭参加诉讼。本案现已审理终结。

高一耘向本院提出诉讼请求：1.确认原被告于2014年8月7日签订的《房屋买卖合同》合法有效；2.被告和第三人协助原告办理北京市丰台区金桥东街6号院顶秀金石家园1号楼3单元2102室房屋的过户手续，将该房产过户至原告名下；3.诉讼费由被告承担。事实及理由：原告与被告于2014年8月7日签订《房屋买卖合同》，合同约定被告将位于北京市丰台区金桥东街6号院顶秀金石家园1号楼3单元2102号房屋出售给原告，该房屋系被告从第三人处购得的回迁房。

《房屋买卖合同》签订后，原告按照合同支付了购房款，被告已经将上述房屋交付给了原告，同时被告徐小花与原告于2018年4月23日签署了《房屋买卖交接确认书》。《房屋买卖合同》签订及交接后，被告至今未配合原告办理过户手续，本案第三人配合办理，故诉至法院。

徐友利辩称：认可我和原告于2014年8月7日签订的《房屋买卖合同》，等到可以办证的时候，同意配合过户，但我现在被羁押，客观上不能配合。2018年4月23日徐小花和原告签署的《房屋买卖交接确认书》我不清楚。

徐小花辩称：我同意原告的诉讼请求，我认可合同有效。到可以办理产权证的时候，第三人向将案涉房屋登记至我名下，我再配合过户到原告名下。

第三人金瑞通公司述称：一、关于第三人及案涉房屋情况。2010 年 12 月 2 日，丰台区人民政府批复同意第三人为石榴庄村回迁安置房建设主体。2011 年 11 月 29 日，石榴庄村宅基地腾退和回迁安置房认购工作正式启动。根据规定，回迁房定向安置给符合条件的石榴庄村村民。2013 年 6 月 16 日，顶秀金石家园房屋交付入住。第三人于 2014 年 5 月 29 日将本案案涉房屋交付给徐小花。2019 年 8 月 6 日，河北省霸州市人民法院向第三人两次出具《协助执行通知书》，对案涉房屋两次执行查封，查封期限均为 2019 年 8 月 7 日至 2022 年 8 月 6 日。目前，第三人正在按照市区两级房屋管理部门的要求，陆续办理不动产权证，房屋性质为按经济适用住房管理的安置房。本案案涉房屋所在楼栋尚未进入办理不动产权证书阶段。二、案涉房屋为定向安置房，根据相关规定和协议，第三人对特定被安置人有交付房屋和办理不动产权证书的义务。2014 年 3 月 30 日，徐友利代表全部被安置人（徐友利、徐小花、其子徐强、其母白淑兰，合计四人）与第三人签署《宅基地腾退补偿安置协议书》、《安置用房认购协议书》。第三人于 2014 年 5 月 29 日将案涉房屋交付给徐小花，第三人已履行交付义务。2014 年 4 月 24 日，二被告及全部被安置人共同签署《承诺书》，对所得安置房进行分配。根据该《承诺书》，案涉房屋不动产权证书登记在徐小花名下，因此第三人的义务只能将案涉房屋的不动产权证办理在徐小花名下。案涉房屋所在楼栋尚未进入办理不动产权证书阶段。三、无论原告和被告之间的《房屋买卖合同》效力如何，该合同都不能为第三人设定义务。根据合同相对性原则，无论其效力

如何，都不能对第三人设定义务，第三人没有义务配合原被告之间权利义务的行使或履行。四、案涉房屋已依据其他生效判决查封。2019年8月6日，河北省霸州市人民法院向第三人两次出具《协助执行通知书》，对案涉房屋两次执行查封，查封期限均为2019年8月7日至2022年8月6日。综上，案涉房屋不定向安置房，根据相关规定和协议，第三人已履行交付义务，条件具备时，对特定被安置人即徐小花履行办理不动产权证书的义务。案涉房屋已依据其他生效判决执行查封，第三人需配合执行查封，第三人没有义务配合原被告之间《房屋买卖合同》的履行。人民法院应依法驳回原告对第三人的诉讼请求，撤销本案第三人的资格。

本院经审查认定事实如下：2002年10月28日，徐友利和徐小花登记结婚，2018年5月29日，二人经本院调解离婚。

2014年3月30日，金瑞通公司（甲方）与徐友利（乙方）签订《安置用房认购协议书》，约定：乙方认购的安置用房属于按经济适用房管理的产权房，安置用房为：616地块7号楼3单元2102号房屋等3套房屋。2014年4月24日，被腾退人徐友利，全部安置人徐友利、徐小花、徐强、白淑兰承诺：同意顶秀金石家园（616地块）项目7#楼21层3单元2102号的房屋登记在徐小花名下。2014年5月29日，徐小花（选房人、乙方）与金瑞通公司（甲方、开发企业）签订《补充协议》，约定：经公安部门核定，原协议中乙方所选房屋坐落为顶秀金石家园（616地块）项目7#楼3单元2102号现变更为金桥东街6号院（顶秀金石家园）1#楼3单元2102号。

2014年8月7日，徐友利（甲方、卖方）与高一耘（乙方、买方）签订《房屋买卖合同》，约定：一、甲方房屋坐落于金桥东街6号院顶秀金石家园01楼3单元2102号的房屋出售给乙方，面积共58.09平方米。该房屋甲方房款已向售楼处全部缴清。甲方夫妻二人及房屋有关产权人都同意将此房出售给乙方。……三、甲方必须确保此房为私产，没有债权、债务纠纷，没有自杀、杀人等恶性事件。四、甲方必须保证此房为70年大产权。五、付款方式：现金方式：1.经甲乙双方协商，甲方同意乙方于2014年8月7日支付房屋定金15万元。2.经甲乙双方协商，余款130万元甲方同意房屋余款乙方分三次支付甲方如下：【1】第一次甲方同意乙方于2014年9月4日支付房款人民币40万元。【2】第二次甲方同意乙方于2015年2月4日支付房款30万元。【3】第三次甲方同意乙方于2015年5月27日支付房款30万元。【4】第四次甲方同意乙方于2016年2月26日支付房款5万元。六、经甲乙双方协商，甲方名下房本从开发商办理下来后甲方于三十日内，甲方必须无条件配合乙方将房本过户到乙方名下。甲方将此房屋房本名过户到乙方名下后，乙方当日将剩余房款24万元一次性支付甲方。甲方收到全款后，30日内将此房屋户口迁出。七、违约责任：1.甲方必须保证此房为70年大产权。若非70年大产权视为甲方违约，乙方有权无条件退房，甲方需承担经济损失，并双倍返还乙方所付房款。2.经甲乙双方协商，乙方如需甲方配合办理有关房屋手续，甲方必须无条件配合；在此期间甲方若反悔视甲方违约，需赔偿乙方经济损失并双倍返还所付房款。3.经甲乙双方协商，因国家

政策原因，乙方购买受限制，此房为不能过户到乙方本人名下，由乙方自己解决产权落户人的问题，甲方必须无条件配合乙方过户到乙方自己找的落户人的名下。4、本协议甲乙双方签字生效后，未改名之前乙方违约，乙方定金不退，甲方有权继续出售。5、甲方将该房屋出卖给第三方，属严重违约，乙方有权退房，甲方应在三日内退还乙方全部已付房款，并另行双倍返还乙方全部已付房款，乙方购房发生的所有费用均由甲方承担。八、因履行本合同产生争议，双方应协商解决。协商不成的，均可向当地人民法院起诉。……十一、双方共同承诺违约责任：1.本协议甲乙双方方签字生效，甲方违约，双倍返还乙方所交定金，并按房屋成交价的 10%赔偿乙方违约金；乙方违约，购房定金不退，并按房屋成交价的 10%赔偿甲方违约金。2.甲方将该房屋出卖给第三方，属严重违约，乙方有权退房，甲方应在三日内退还乙方全部已付房款，并双倍返还乙方定金及已付房款，按房屋成交价的 20%赔偿乙方违约金；乙方购房发生的所有费用均由甲方承担。……合同尾部甲方处徐友利签名并捺有手印，甲方配偶处徐小花签名并捺有手印，乙方处高一耘签名。

2018 年 4 月 23 日，徐小花（甲方、出售方）与高一耘（乙方、买受方）签订《房屋买卖交接书》，确认双方已经将案涉房屋钥匙交接完毕，该房屋交接书生效日起由乙方居住或出租，出租房屋租金由乙方收取。案涉房屋款总价为 145 万元，甲方已于 2014 年 8 月 7 日-2017 年 2 月 28 日期间收到乙方房款共计 121 万元，剩余房款 24 万元。同时再次确认了《房屋买卖合同》中约定的过户日期及余款支付时间。

2019年8月6日，河北省霸州市人民法院向金瑞通公司出具《协助执行通知书》【(2019)冀1081执恢323号和(2019)冀1081执恢328号】，请金瑞通公司协助查封徐友利名下位于北京市丰台区宋家庄顶秀金石家园1-3-2102室房产一处。

另查，北京市丰台区金京东街6号院1号楼3单元2102号房屋目前尚无登记信息。

本院认为，《房屋买卖合同》系原、被告双方真实意思表示，不违反法律法规强制性规定，合法有效。案涉房屋现尚无房屋登记信息，不具备过户条件，且人民法院已向金瑞通公司出具协助执行通知书，要求金瑞通公司协助查封案涉房屋，高一耘可待案涉房屋具备登记信息后另行处理过户问题。综上，依照《中华人民共和国合同法》第四十四条之规定，判决如下：

一、确认高一耘与徐友利于二〇一四年八月七日签订的《房屋买卖合同》合法有效；

二、驳回高一耘的其他诉讼请求。

案件受理费17850元，减半收取计8925元，由高一耘负担(已交纳)。

如不服本判决，可以在判决书送达之日起十五日内，向本院递交上诉状，并按对方当事人的人数或者代表人的人数提出副本，上诉于北京市第二中级人民法院。

审判员 郑娟

二〇二〇年六月二十四日

书记员 高桐