

北京市东城区人民法院

询问笔录

2025 京 0101 民初 9161 号

案由：房屋买卖合同纠纷

时间：2025 年 11 月 10 日 下午 16:30

地点：19 法庭

审判员：黄碧珍

书记员：张心濛

当事人：原告：孙京晶（未到）

委托诉讼代理人：朱焰、周旭泽

被告 1：北京云龙房地产开发有限公司

委托诉讼代理人：杨玉青

被告 2：北京腾利达房地产开发经营有限公司

委托诉讼代理人：张京

（书记员宣读法庭纪律）

？庭前向双方送达鉴定机构出具的本案补充资料说明函，现询问双方涉案房屋室内装修情况？

原代：没有装修，也不是毛坯，水泥地面，墙面抹灰了，应该是简单装修。

被 1 代：云龙公司目前不清楚，此前清楚涉案房屋现状的已经离职了，代理人也没有进去过。

朱焰

周旭泽

杨玉青

张京

被2代：房屋的装修情况为：四白落地，墙面刮了腻子找平，水泥地面，门窗是塑钢窗，厨卫也是水泥地面，预留了地漏。没有瓷砖，不能说是装修，只是四白落地，墙面找平。

原代：阳台都是封好的，塑钢窗都是封好的。

被2代：阳台是已经封好的。

？涉案房屋的性质？

原代：我方认为是商品房，我方是按照商品房的价格购买的涉案房屋。

被1代：从合同上看，我方认为应属回迁安置房，因没有看到明确的文件，性质说不好。

被2代：涉案项目是危旧房改造项目，为定向安置房。居民安置后的房屋按照经济适用房管理。土地使用权取得方式是划拨。涉案房屋是定向安置房，不得对外进行销售。

原代：对于腾利达公司的意见不认可。

被1代：更正我此前所述，从合同来看，实际是从我接触该项目实际安置情况来看。现明确我方意见为：涉案房屋为按照经济适用房管理的危改回迁房。

被2代：现明确我方意见为：涉案房屋为按照经济适用房管理的危改回迁房。

原代：我方坚持购买的房屋为商品房，涉案房屋为商品房性质。

？询问原告，是否认可腾利达所述，土地为划拨土地？

原代：我方不清楚，购买时云龙公司也未向我方释明土地性质。

？今日到此，双方核对笔录无误签字。

朱大峰
2025.11.10

杨玉青
2025.11.10

杨玉青
2025.11.10
2

张心霖
2025.11.10

张心霖

对于北京康正宏基房地产评估有限公司函件的意见

北京市东城区人民法院：


原告孙京晶收到北京康正宏基房地产评估有限公司《关于（2025）京 0101 民初 9161 号案件补充资料说明函》后，于 2025 年 11 月 10 日参加了贵院组织的关于此函的谈话开庭。

在开庭的时候，原告孙京晶主张在 2007 年购买案涉房屋时是按照商品房的价格购买的，所以本次评估也应按照商品房的性质进行评估。两位被告主张案涉房屋性质为按经济适用住房管理的危改回迁房。原被告对案涉房屋的性质没有达成一致。

庭后，原告代理人经与评估机构的评估师沟通后，了解到若案涉房屋为“按照经济适用住房管理”的性质，其评估价值与商品房性质的评估价值的差异为 3%，即二者只相差补交土地出让金的部分的价值。针对此事项，也请法官与评估师进一步确认此事项。（评估师电话：010-82253558 转分机号 237）

若法官亦确认上述事项无误后，为了案涉房屋的评估工作进一步往下推进，原告孙京晶同意案涉房按照“按照经济适用住房管理”的性质进行评估。

原告孙京晶（代理人签字）：



2025 年 11 月 12 日