



致估价委托人函

上海市高级人民法院：

受贵方委托，本公司对上海市松江区九亭镇沪亭北路 1001 弄 1 号 102 室、202 室共计 2 套 [REDACTED] 所属国有出让商业房地产（以下简称“估价对象”）进行了评估，现估价工作已经完成。

根据贵方的委托，本次估价目的是为委托人执行案件之需对估价对象在价值时点的房地产的市场价值进行评估，价值时点为二〇一六年八月二日。我公司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于 2015-04-08 联合发布的国家标准《房地产估价规范》GB/T50291-2015、于 2013-06-26 联合发布的国家标准《房地产估价基本术语标准》GB/T50899-2013 的要求进行估价，在价值时点，满足全部估价的假设和使用限制条件下，估价结论如下：

估价对象：本次评估范围为上海市松江区九亭镇沪亭北路 1001 弄 1 号 102 室、202 室共计 2 套 [REDACTED] 所属国有出让商业房地产，合计建筑面积 620.87 平方米以及其相应的国有出让土地使用权

价值时点：二〇一六年八月二日

价值类型：市场价值

估价方法：比较法、收益法

估价结果：

估价对象的市场价值为：RMB1468万元（取整）

大写：人民币壹仟肆佰陆拾捌万圆整

项目	室号部位	建筑面积 (平方米)	房屋类型	总价(万元) (取整)	折合单价 (元/平方米) (取整)
1	102室	425.86	店铺	1100	25830
2	202室	195.01	店铺	368	18870
合计		620.87		1468	

上海同信土地房地产评估投资咨询有限公司

法定代表人：严秋霞

二〇一六年八月二十三日



房屋租赁合同

(合同编号: 200908)

出租方: _____

住址: _____

承租方: _____ (以下简称“乙方”)

住址: _____



依照《中华人民共和国合同法》及相关法律、行政法规的规定, 甲、乙双方在平等、自愿、公平和诚信的基础上, 经协商一致, 就乙方承租甲方的房屋事宜, 订立本合同。

一、房屋状况

甲方出租给乙方的房屋座落在 上海市松江区泖港镇北联 1001 号 101 室 和 102 室 部分 (以下简称“该房屋”), 该房屋建筑面积约为 310 平方米 (包括公共面积的分摊), 房屋用途为 店铺。该房屋的平面图见本合同附件 (二)。该房屋的现状 设施 齐全, 乙方同意并接受该房屋的现有状况。乙方同意并接受该房屋的附属设施, 以及该房屋的公用或合用部分的使用范围、条件和要求, 以及现有装修、附属设施和设备的使用。本合同附件 (三)、(四) 进一步说明了该房屋的状况。甲、乙双方同意该附件作为甲方向乙方交付该房屋和本合同终止时乙方将甲方返还该房屋的验收依据。该房屋租金自合同终止之日起按原租金标准计算。

二、房屋租赁期限

1. 房屋租赁期自 2009 年 12 月 15 日起至 2017 年 12 月 14 日止。
2. 租赁期满, 甲方有权收回该房屋, 乙方应在租赁期满之日退租, 结清费用, 办理退租手续。乙方需继续承租该房屋的, 应于租赁期满前三个月向甲方提出书面续租申请, 经甲方同意后重新签订租赁合同。
3. 在租赁期内, 甲方如需转让该房屋的部分或全部的产权, 应提前一个月通知乙方, 乙方在同等条件下有优先购买权。该房屋产权的转让, 不影响本合同的继续履行。

二、租金

本合同约定的租赁期内，租金按如下方式计算确定：

1. 2009年12月15日至2012年12月14日，每月租金总额为人民币壹万元整（小写：10000.00），其中2009年12月15日至2010年3月14日为免租期。

2. 2012年12月15日至2014年12月14日，每月租金总额为人民币壹万柒仟肆佰肆拾肆元整（小写：17444.00）。

3. 2014年12月15日起租金由双方另行协商确定，具体见补充协议第8条。

上述租金已包括了房产税、出租房屋土地使用费、房屋租赁管理费、印花税，不包括物业管理费。

四、租金支付方式

1. 本合同经双方签字盖章后3个工作日内，乙方应向甲方支付第一次的租金，共计人民币叁万元整（小写：¥30000.00），租金每3个月为一个支付期，先支付后使用。

2. 从2010年3月15日起，乙方必须于每支付月的5日前（如遇节假日则应在节假日前一天）向甲方支付当月的租金，租金支付方式如下：

(1) 直接到甲方的财务部缴纳（甲方不接受乙方以银行远期支票方式支付租金；乙方以现金方式支付的，应填写现金缴款单，将款项存入甲方指定的银行账户，并凭银行现金缴款单到甲方的财务部开具发票或收据）；

(3) 通过银行转账到甲方指定的账户上，甲方的开户银行行：招商银行上海华灵支行

甲方收到乙方支付的租金后（款项必须汇入甲方的银行账户并经甲方确认），应向乙方开具正式发票。

乙方应按合同规定向甲方支付租金，逾期支付的，乙方需向甲方支付逾期违约金，逾期违约金按欠租金金额的1%及实际欠租天数收取，计算公式=欠租金×1%×欠租天数。

五、租赁保证金及其他费用

1. 本合同经双方签字盖章后的3个工作日内，乙方应向甲方支付房屋租赁保证金人民币贰万元整（小写：20000.00）；甲方收取租赁保证金后应向乙方开具收款收据。租赁关系

终止，甲方收取的租赁保证金除用以抵充合同约定由乙方承担的费用外，剩余部分退还给乙方（不计利息）。

如果乙方未按规定时间支付租赁保证金，甲方有权将该房屋转租给第三人，乙方应支付与租赁保证金相同金额的违约金给甲方。

2. 乙方同意遵守且履行物业管理规约、物业服务管理规约及物业服务合同的有关规定执行，物业管理费为人民币肆元肆角每平方米每月（¥4.4元/平方米/月），承租期间内物业管理费照常支付。

3. 租赁期间，使用该房屋所发生的水、电、煤气、通讯、设备费等费用由乙方承担，乙方应按相关规定向有关部门支付，若水、电、煤气等费用由甲方代扣代缴，乙方应按时间向甲方支付相关费用，逾期支付的，乙方应向甲方支付违约金，违约金按欠款金额的1%及实际拖欠天数收取。计算公式=欠款金额×1%×拖欠天数。

六、房屋的使用要求

1. 乙方承诺，该房屋仅用于餐饮用途，未经甲方书面同意，乙方不得擅自改变上述约定的用途，亦不得将房屋分租、转租给第三人或交由第三人使用，若乙方违反规定，甲方有权单方面解除本合同并收回该房屋，由此造成的一切损失由乙方负责。

乙方保证使用该房屋所从事的一切活动符合国家有关法律、法规及规章的规定（若乙方的经营活动需经过政府批准的，乙方还应向甲方出具政府有关部门的批准文件），若乙方违反规定，甲方有权单方面解除本合同并收回该房屋，由此造成的一切损失由乙方负责；

2. 乙方保证不在该房屋顶层等公共地方搭建违章建筑，若乙方违反规定，甲方有权单方面解除本合同并收回该房屋，由此造成的一切损失由乙方负责；

3. 甲方保证所出租的房屋符合国家有关法律、法规及规章的规定。

4. 双方确认在签订本合同时，该房屋不存在影响乙方实现租赁目的缺陷，双方对房屋

5. 乙方同意承租房屋由上海招商局物业管理有限公司进行管理，乙方必须遵守该房屋物业管理规约及有关物业管理的规定，承担违反有关管理规约及物业管理规定所产生的责任。

七、房屋交接、装修及维修

1. 本合同签订并生效后，乙方需到该房屋所属物业管理公司办理进场手续；根据本合同需到该房屋所属物业管理公司及政府有关部门的相关规定自行装修该房屋，甲方同意乙方自行装修和进行附属设施的内容、标准及需约定的有关事项详见附件（五），若本合同附件（五）对装修事项未进行约定，则乙方需经过甲方书面同意后才能装修该房屋。

2. 租赁期间，乙方发现该房屋及其附属设施有损坏或故障时（乙方自行装修、改造和安装除外），应及时通知甲方修复；甲方应在接到乙方通知后的三个工作日内进行维修（特殊情况或大型维修的情形除外），逾期不维修的，乙方可代为维修，费用由甲方承担。

3. 租赁期间，乙方应合理使用及维护该房屋及其附属设施，因乙方使用不当或不合理使用造成该房屋及其附属设施损坏或发生故障的，乙方应负责维修，乙方拒不维修的，甲方可为维修，费用由乙方承担，给甲方造成损失的，乙方应承担赔偿责任。

4、租赁期间，甲方保证该房屋及其附属设施处于正常的可使用和安全的状态，甲方对该房屋进行维修、养护，除紧急情况外通知乙方，乙方应予配合，甲方应减少对乙方使用该房屋的影响。

5、除本合同附件(五)外，乙方另需维修或者增设附属设施和服务的，应当先征得甲方的书面同意及政府有关部门的批准后方可进行，由此发生的一切费用皆由乙方承担。乙方增设的附属设施和服务及其维修责任由甲、乙双方另行书面约定。

6、租赁期间，甲方保留对该房屋的公共部分进行结构性或结构性的改造、更新、加建或装修的权利，甲方行使该权利时，没有责任支付任何费用给乙方或给予补偿。

7、租期届满前两个月内，在甲乙双方达成书面续租协议的情况下，乙方应准许甲方或其代理人在预约时间内带新的租户或意向客户进入该房屋看房。

八、违约责任

(一)有下列情形之一，甲方有权要求乙方予以整改，如乙方在限期内未有任何整改，甲方有权单方面解除合同并收回房屋，由此所造成的一切损失由乙方承担。

- 1、乙方逾期不支付租金累计超过壹个月的；
- 2、乙方拖欠除租金外的各项费用达壹万元以上的，或逾期不支付除租金外的各项费用累计超过壹个月的；
- 3、乙方未经甲方书面同意，违反本合同第六条第1款的约定，擅自改变本合同约定的房屋用途的；

4、乙方使用本房屋从事的活动不符合国家有关法律、法规及规章的规定

5、乙方未经甲方书面同意，将该房屋分租或转租给他人使用；

6、乙方违反本合同第七条3款的约定，不承担维修责任或支付维修费用，致使房屋或设备严重损坏的；

7、乙方未经甲方书面同意及有关部门批准，擅自对该房屋进行装修、改造；

8、因乙方原因造成房屋主体结构损坏的；

(二)甲方未按时交付该房屋，并且延迟交付时间一个月以上，乙方有权解除本合同，除要求甲方返还租赁保证金外，由此所造成的损失由甲方承担。

(三)租赁期间，甲方不及时履行本合同约定的维修、养护责任，致使房屋损坏，造成乙方财产损失或人身伤害的，甲方应承担赔偿责任。

(四)乙方未征得甲方书面同意或者超出甲方书面同意的范围和要求装修房屋或者增设附属设施的，甲方可以要求乙方恢复房屋原状并赔偿损失。

9、本合同租赁期间，非本合同规定的情况，甲方擅自解除本合同，提前收回房屋的，甲方应双倍返还天数的租金两倍金额向乙方支付违约金，若支付的违约金不足抵付乙方损失的，甲方还应承担赔偿责任。

(六) 租赁期间, 除非本合同规定的情况, 乙方中途擅自退租的, 乙方应按提前退租天数的租金标准向甲方支付违约金。如乙方已经给甲方造成损失的, 还应赔偿甲方相应损失。违约金从租赁保证金中抵扣。保证金不足抵扣的, 不足部分则由乙方另行支付。

九、房屋的返还

- 1、本合同终止时, 乙方应当按时返还房屋给甲方, 并付清应当由乙方承担的各项费用。乙方应在合同终止日后三日内迁出其在房屋中可移动的物件, 如乙方逾期不清理, 任何物件均当废品论, 则甲方有权不经磋商便可对该物件进行清理, 有关的清理、清运费用由乙方承担。对乙方留在出租房屋内的财产, 甲方没有保管、看管或维护的责任。
- 2、乙方在返还房屋时应将房屋恢复原状, 并经甲方验收认可。
- 3、未经甲方同意逾期返还房屋的, 属乙方非法占用, 乙方非法占用期间, 甲方有权向乙方收取房屋占用费, 房屋占用费按合同期最后一月份的租金标准计算, 计算公式=合同期最后一月份的租金×30×2×占用天数。
- 4、无论何种原因导致本合同终止、解除或甲方依法收房, 甲方均不以任何形式向乙方赔偿房屋装修或室内留存物件进行补偿或赔偿。

十、免责条款

甲、乙双方同意在合同租赁期内, 有下列情况之一的, 合同自动终止, 双方互不承担任何违约责任。

- 1、租赁期间发生不可抗力导致本合同无法履行的, 不可抗力包括因战争、动乱、空中飞行物体坠落或者其他非当事人过错造成的人身伤亡及财产损失等不可抗力。
- 2、该房屋占用范围内的土地使用权依法提前收回的, 因社会公共利益被依法征用的, 或者因城市建设需要被依法列入房屋拆迁许可范围的。
- 3、甲方已告知乙方该房屋出租前没有设定抵押, 乙方已告知甲方该房屋出租前没有设定抵押。

通知

按照本合同要求由任何一方发出的通知或其他联系应以中文书面形式通过专人递交, (预付邮资的) 航空挂号信件、公认的快递服务等方式发送给另一方。通知被视为送达的日期应按如下方法决定:

- 1、专人递交的通知在专人递交之日视为有效送达;
 - 2、以(预付邮资的)航空挂号信件发出的通知, 应在寄出日(以邮戳为凭)后第七日视为有效送达;
 - 3、以快递发送的通知应于交予公认的快递服务发送后第三日视为有效送达。
- 双方应确保其通讯地址是有效的, 任何一方改变其通讯地址, 应书面通知另一方。

十二、争议

在本合同履行过程中，如发生争议时，双方应通过友好协商的方式解决，协商不成的

按下列第 2 种方式解决：

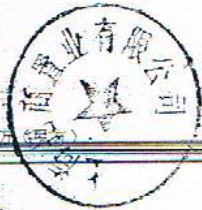
- (1) 提交 _____ 仲裁。
- (2) 向该房屋所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

十三、合同生效与终止

- 1、本合同经甲、乙双方签字盖章，甲方收到乙方支付的租赁保证金后，立即生效。
- 2、合同租期届满，乙方付清租金及其他款项并办理好退租手续，同时甲方退还租赁保证金后，本合同终止。

十四、其他

- 1、本合同的附表及附图均为合同内容之一部分。
- 2、本合同一式四份，其中甲方执三份，乙方执一份，均具有同等法律效力。
- 3、本合同未尽事宜，由甲、乙双方协商解决。



承租方(乙方)

法定代表人(或委托代理人)

法定代表人(或委托代理人)

签约日期 2009年12月7日

签约日期 2009年12月7日

签约地点: 上海

1、乙方如需使用停车位，请遵守上海裕商周物业管理公司的相关规定，按其收费标准及期限缴纳停车费。

2、乙方的经营活动必须严格遵照中国的法律、法规进行。乙方需对其售出商品或提供服务的质量负全部责任，任何商品或服务的质量问题均与甲方无关。若因乙方违反法律、法规和规章制度，而给甲方及任何第三者造成任何经济损失，乙方应承担赔偿责任。若甲方在名誉等方面因乙方违反有关法律、法规而受到牵连，则甲方有权保留对其在名誉等方面所受损失向乙方追索的权利。

3、若乙方从事的经营实施会员卡制，则会员卡的有效期限不得超过本合同的有效期限，同时，无论是否在合同期内，任何第三方因会员卡与乙方发生的任何纠纷均与甲方无关，因此发生的责任全部由乙方承担。

4、乙方关于承租房屋之广告方案（包括广告位置、尺寸、材质、效果）须经甲方书面确认后方可经政府有关部门批准后，方可进行安装。经确认批准的广告方案应作为本合同的补充附件，乙方应严格遵照执行。广告的设计、制作、安装、广告发布如涉及工商登记等工作，由乙方自行承担责任。

5、甲方或管理公司提供的保安人员、管理人员、任何性质的机械、电子防盗系统（如有），均不构成甲方对该房屋或其内的人身和财产负有保安的责任，乙方在任何时间都对房屋及其内的人身和财产负有保安责任。

6、乙方保证在合同期满或提前解除合同之日后10日内注销使用本租赁房屋为注册地址的营业

执照（如有），如乙方未按合同约定方式，以书面通知甲方

解除限制并恢复到出租前的状态，如乙方到期未履行上述手续，甲方有权全额扣除保证金，

乙方应赔偿甲方的实际损失。

7、双方均不得向任何利益相关的第三方泄露本合同条款，尤其是包含不租期条款的第三方亦不得

擅自向任何第三方泄露本合同条款，由此引起的一切法律责任及损失均由乙方自行承担。

8、本合同的租赁年限为6年，其中前5年的租金已确认，第6年起的租金金额在2014年9月30日前由甲乙

双方协商确认，如双方对该租金条件（第6年起的租金）无法达成一致，双方同意按租金条件

于2014年12月14日正常终止该租赁合同，按合同正常到期的程序办理所有退租手续。

9、双方对该租金条件（第6年起的租金）达成一致，那么双方就另签补充协议，明确租赁条款，

履行该租赁合同。

10、租赁期限内，如果该租赁商被市政拆迁，甲方在得到相关部门的现金补偿后，将给予乙方

一定的装修补偿。补偿标准具体按当时评估公司评估结果，双方再协商确认。

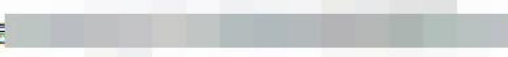
附件一：乙方身份证复印件或营业执照复印件。

(双方盖章)



2015

有限公司



合同主体变更协议书

甲方: [Redacted]

乙方: [Redacted]

丙方: [Redacted]

甲方和乙方于2009年12月7日签署了关于乙方承租甲方座落在上海市松江区沪亭北路1001弄1号101室和102室部分房屋经营餐饮的《房屋租赁合同》，合同编号: 200908 (以下简称该合同)，由于乙方已注册成立上海河边餐饮企业管理有限公司 (法人代表: [Redacted])，现经甲、乙、丙三方协商一致，达成以下条款:

- 1、该合同的承租主体由乙方 [Redacted] 变更为丙方 [Redacted]
- 2、该合同约定的一切条件、权利和义务均不作任何变更，甲方及丙方须遵照合同约定执行。
- 3、该合同主体变更后租金不变，由丙方直接向甲方支付租金。
- 4、甲、乙双方所签署的关于该合同的所有补充协议的主体均变更为甲方和丙方，乙方未履行的义务由丙方承担。
- 5、本协议一式陆份，甲方执叁份，乙方和丙方执叁份，三方签字或盖章之日生效。

以下无正文
以下无正文



甲方: [Redacted]

乙方: [Redacted]

地址: [Redacted]

地址: [Redacted]

电话: [Redacted]

电话: [Redacted]

丙方: [Redacted]

地址: [Redacted]

地址: [Redacted]

电话: [Redacted]

签署日期: 2010年8月1日

租赁关系变更通知书

致：上海河边餐饮企业管理有限公司

鉴于：

1. 你方于 2009 年 12 月 9 日与上海招商置业有限公司（下称“原出租方”）签订《房屋租赁合同》（下称“租赁合同”），承租位于上海市松江区沪亭北路 1001 弄 1 号 101 室和 102 室部分面积的房屋（下称“该房屋”），租赁期自 2009 年 12 月 15 日起至 2017 年 12 月 14 日止。该房屋已于 2009 年 12 月 15 日交付给你方。
2. 因该房屋出售事宜，原出租方于 2012 年 9 月 5 日书面征询你方是否行使优先购买权，你方书面确认放弃该房屋优先购买权。
3. 原出租方于 2013 年 1 月 22 日与 [REDACTED]（以下简称“买受人”）签订《房屋出售合同》，将该房屋出售给买受人。

为保障你方承租权利，合法有序的履行租赁合同，经原出租方与买受人协商一致，现共同发函通知你方：

一、 该房屋的出租方自 2013 年 2 月 15 日起由原出租方变更为买受人，由买受人继续与你方履行租赁合同。租赁合同中的一切权利义务均由买受人承担，出售人不再享受任何权利，承担任何义务。

二、 原出租方基于《房屋租赁合同》所享有的债权债务均已概括转移给买受人。自 2013 年 2 月 15 日起，原出租方不再以任何形式接受该房屋的租金，你方应按租赁合同约定的时间及金额，将租金、物业管理费（包括此前欠付费用）、等应付费用直接支付至买受人指定的银行账户。若你方仍向原出租方支付租金等费用的，不产生支付的效力，买受人仍可按租赁合同约定向你方催讨租金等费用。

三、 买受人收取租金的指定银行账户为：

账户名：郑树铭

账号：6222021001042167335

开户银行：工商银行上海松江钢材城支行

四、 租赁合同到期后，你方直接向买受人返还该房屋，并由买受人根据租赁合同约定，向你方返还保证金。原出租方已将保证金移交给买受人，原出租方不再承担任何责任。

五、 租赁合同中的其他条款不做变更。

特此告知！

原出租方：上海招商置业有限公司

(签章)



买受人：上海斐采实业有限公司

(签章)



2013年2月15日