

## 致估价委托人函

上海市静安区人民法院：

受贵方的委托，我对（2014）闸执字第 1103 号一案所涉标的物，祝琼荣 拥有的松江区泗泾镇沪松公路 2517 弄 86 支弄 28 号 101（复式）室进行了出租人权益价值评估。

**估价目的：**评估估价对象房地产出租人权益价值，为房地产司法拍卖提供价格参考。

**估价对象：**

坐落：松江区泗泾镇沪松公路 2517 弄 86 支弄 28 号 101（复式）室  
财产范围：房屋及相应的土地使用权，包含室内装饰装修。

所在小区（楼宇）名称：丽水豪庭；

建筑面积：206.27 平方米；用途：住宅；

土地使用权来源：出让；权属：产权

价值时点：2018 年 6 月 22 日

价值类型：出租人权益价值

估价方法：比较法、收益法

**估价结果：**于价值时点，估价对象在估价报告中说明的假设和限制条件下的房地产出租人权益价值为：

**总价：**人民币伍佰捌拾肆万元整 (RMB584 万元)

**地上建筑面积单价：**人民币贰万捌仟叁佰壹拾贰元整 (RMB28312 元/平方米)

报告使用人在使用本报告之前须对报告全文特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失。

上海国城土地房地产估价有限公司

法定代表人 龙浩

2018 年 8 月 20 日

# 房屋租赁合同

No.0000174

重要提示：为了保障客户权益，请您在向本公司支付任何一笔款项时，务必要求本公司工作人员出具盖有本公司印章的财务凭证，否则本公司将无法给予认可，谢谢！

甲方（出租方）：程琼琼 证件号码：[REDACTED]  
乙方（承租方）：[REDACTED] 证件号码：[REDACTED]  
丙方（中介方）：[REDACTED] 地址：[REDACTED]

根据《中华人民共和国合同法》、《上海市房屋租赁条例》等法律法规的规定，甲乙双方在平等、自愿、公平和诚信的基础上，经协商一致，订立本合同。

## 一、物业状况表：

物业地址： <u>松江区泗泾镇沪松公路517弄（86支弄）28号101室</u>	
面积： <u>206.27</u> 平方米	租赁用途： <u>                    </u> 转租（让）： <u>                    </u>
物业权属： <u>                    </u>	权证号码： <u>沪房地（松）字 第 <u>                    </u> 号</u>

二、甲方作为该物业的权利人/合法代理人与乙方建立租赁关系，签订本合同前，甲方已通知乙方该物业                      设定抵押。

三、租金：每月 4500 租金（大写）人民币 肆仟伍佰元。（¥ 4500.00）

四、租赁期限：20 12 年 3 月 15 日起至 20 27 年 3 月 14 日止，共 15 年。

五、交付期限：甲方于 20 12 年 3 月 15 日之前将物业交付给乙方使用。房租每 20 月 付一次，每次提前五天预付下次的租金。每次租金必须以现金方式或转账方式支付。由甲方直接收取。

六、押金：在合同签订时一次支付押金（大写）人民币                     。（¥                     ）

七、费用分担：甲方承担 水，乙方承担 水电费、物业费。

八、中介费人民币 1800 元，由甲方承担                      元，乙方承担 1800 元，于合同签订时一次性支付。

## 九、双方义务：

甲方：1. 全面负责该物业及其附属设备的维修及保养，协助乙方办理有关入住手续及积极提供使用该物业的便利条件。

2. 按时支付由甲方承担的费用，保证乙方的正常使用，由此给乙方造成的损失，由甲方负责赔偿。

3. 合同期结束时，继续出租该物业的，在同等条件下，给予乙方优先租赁权。

4. 合同期中，出售该物业的，应提前60天通知乙方，在同等条件下给予乙方优先购买权。

5. 合同期结束时，在乙方没有出现违约情况并结清应付费用时，全额退还押金。

乙方：1. 保持该物业内部和有关公用部位的整洁，不得随意更改该物业的结构。

2. 物业内的装修及设备必须正常使用，人为损坏时应及时修复，不能修复的按实价赔偿。

3. 不得使用该物业进行任何违法活动，不得影响相邻业主的正常生活，凡由此引起的一切后果均由乙方承担全部责任。

4. 按时支付由乙方承担的费用，并保留相关票据，如有逾期则承担相应违约金。不得将押金作为房租和相关费用等的抵扣。

## 十、违约责任：

1. 对于各方未尽上述义务或严重违反本合同宗旨的，对方有权发出书面通知要求改正，经对方书面通知7日内仍未改正的，对方有权单方终止合同，并要求赔偿相应违约金，并书面通知对方，自该通知发出之日7日内对方未提出异议，合同即行解除。

2. 乙方在合同未到期之前提前退房的，甲方有权不退押金。乙方到付款日，经过甲方的催告，没有及时付清房屋租金及相关费用的，以押金作为违约金赔偿给甲方。

- 甲方在合同期未满足之前，要收回房屋的，双倍退还乙方所付的押金。
- 租赁期内，如碰到不可抗力，如：地震、洪水、市政动迁等原因，本合同自然终止，租金至自然截止日期多退少补。本合同未经双方同意不得泄漏无关之他人。
- 各方在本合同填写的地址均为各方同意的通联地址：任何书面通知只要以持号邮寄的方式，发往以上地址，在投递后（以寄出的邮戳为准）第三日，均视为已送达，通讯地址如有变动，应于7日内通知对方及居间方。

十一、本合同签订后，由甲乙双方十日内到主管部门办理备案，并办理《租赁许可证》。

十二、补充条款（本补充条款与正文条款不一致的，以该条款为准）：

出租方同意承租方，在房子内部进行装修，房子装修后，在租赁期间，出租方不能用任何理由收回房子。（房子属于经济适用房，承租方承租装修）

十三、本合同中未尽事宜或本合同在履行中发生争议，甲乙双方可采用协商办法解决。如果协商未能解决的，任何一方可以向人民法院起诉。

装修、设备清单表

名称	数量	名称	数量	名称	数量
空调	/	床	/	茶几	/
冰箱	/	衣柜	/		
洗衣机	/	沙发	/		
电视机	/	电视柜	/		
热水器	/	桌子	/		
饮水机	/	椅子	/		

水、电、煤气初抄见表

水	电	煤气
平：_____	谷：_____	_____

十四、三方已仔细阅读上述条款，已听取中介方解释并明确各条款含义，本合同一式三份，三方各执一份，经三方签字（章）后生效。

十五、甲乙双方已通知各自配偶及相关权利人，并已同意以上全部条款，该合同签订后再提出异议的，由甲乙双方签约人各自对相关的法律责任负责。

甲方：祝琼荣

乙方：\_\_\_\_\_

日期：2012.3.15

日期：2012.3.15

电话：\_\_\_\_\_

电话：\_\_\_\_\_

地址：\_\_\_\_\_

地址：\_\_\_\_\_

中介方(盖章)：\_\_\_\_\_

电话：\_\_\_\_\_

经纪人：\_\_\_\_\_

经办人：刘



第一联 丙方（白色）  
第二联 乙方（红色）  
第三联 甲方（蓝色）