

房 地 产 估 价 报 告

估价项目名称：合肥市金寨路 220 号安徽日报商住楼 8 号门面-102 室
商住用房的公开市场价值评估

委 托 人：安徽省合肥市蜀山区人民法院

估 价 机 构：安徽华兴房地产土地评估有限责任公司

注册房地产估价师：王照仙 施志君

估价报告出具日期：2017 年 10 月 13 号至 2017 年 10 月 25 号

估价报告编号：安华房估报[2017]字第 1584 号

目录

致委托人函	3
估价师声明	4
估价的假设和限制条件	6
一、估价假设条件	6
二、估价限制条件	7
房地产估价结果报告	8
一、委托人	8
二、估价方	8
三、估价对象	8
四、估价目的	9
五、价值时点	9
六、价值定义	9
七、估价依据	10
八、估价原则	11
九、估价方法	12
十、估价结果	13
十一、估价人员	13
十二、估价作业日期	14
十三、估价报告应用的有效期	14
十四、其他需要说明的事项	14
房地产估价技术报告	15
一、实物状况描述与分析	15
二、权益状况描述与分析	15
三、区位状况描述与分析	15
四、市场背景描述与分析	16
五、最高最佳使用分析	19
六、估价方法选用	19
七、估价测算过程	20
八、估价结果	30
附件	31

致 委 托 人 函

安徽省合肥市蜀山区人民法院：

我公司于 2017 年 9 月 26 日受贵院【(2017)皖 0104 法委 353 号】委托，对被执行人李梅名下的位于合肥市金寨路 220 号安徽日报商住楼 8 号门面-102 室涉案商住用房，于价值时点 2017 年 10 月 13 号的房地产市场价格价值进行了评估。

估价对象金寨路 220 号安徽日报商住楼 8 号门面-102 室商住用房一览表

房地产权利人	坐落房号	建筑面积 (m ²)	用途	房地产权证号	结构	所在层/总层数	建筑年代
李梅	合肥市金寨路 220 号 安徽日报商住楼 8 号 门面-102 室	147.21	商住	房地权庐字第 047654 号	钢混	1/6	1984 年

估价目的：司法拍卖（变卖）提供房地产市场价格参考依据。

价值类型：市场价值，是基础设施在“六通一平”状态下商住用途房地产于价值时点的市场价值。

估价方法：我公司对委托估价对象进行了实地勘察和核查，查阅委托人提供的有关资料 and 文件，在此基础上，选用了比较法进行了测算。

我公司房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照评估工作程序，采用科学合理的评估方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，并结合估价经验，详细考虑了影响房地产价格的各项因素，确定估价对象在满足估价报告的假设和限制条件下，于价值时点 2017 年 10 月 13 号的市场价值为：

房地产评估单价：¥19041 元/平方米

房地产评估总价：¥280.30 万元

大写：人民币贰佰捌拾万零叁仟元整

本估价报告使用期限自估价报告出具之日（2017 年 10 月 25 日）起计算，根据估价目的和预计估价对象的市场价格变化程度确定，不宜超过一年。

安徽华兴房地产土地评估有限责任公司

法定代表人：曹凤琴

二〇一七年十月二十五日



估 价 师 声 明

根据我们的专业和估价职业道德，在此郑重声明：

1、注册房地产估价师在本估价报告中对事实的说明是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

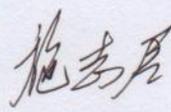
3、注册房地产估价师与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4、注册房地产估价师是按照有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。

5、我公司注册房地产估价师王照仙、施志君对本估价报告中的估价对象在价值时点（2017年10月13号）进行了实地查勘。

6、除参与本次评估的注册房地产估价师外，没有其他人对本估价报告提供重要专业帮助。

7、参加本次估价的注册房地产估价师签字：

估价师姓名	房地产估价师注册号	估价师签字
王照仙	3420100007	
施志君	3420140047	

估价的假设和限制条件

一、估价假设条件

一般假设主要包含房地产市场及交易条件通用假设和估价项目常用假设。

1. **【对权属证书审慎检查但未核实】**估价委托人提供了估价对象的《房地产权证》、《房屋所有权登记、转让审批表》、《房屋登记簿》，我们未向政府有关部门进行核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

2. **【对房屋安全、环境污染关注但无鉴定、检测】**注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

3. **【对房屋建筑面积未进行专业测量但予以关注】**注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘观察，估价对象房屋建筑面积与《房地产权证》、《房屋所有权登记、转让审批表》、《房屋登记簿》记载建筑面积大体相当。

4. **【对房地产市场的假设】**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。

【背离事实假设】在价值时点，根据委托方提供的《房地产权证》、《房屋所有权登记、转让审批表》、《房屋登记簿》，估价对象存在查封、抵押情况，本次估价不考虑估价对象存在的他项权、查封因素的影响；根据现场查勘，估价对象目前对外出租，根据委托人提供租赁合同，租期为 2017 年 5 月 1 日至 2023 年 4 月 30 日，

合同签订日期在抵押权之后，故本次评估不考虑租赁状况对估价对象价值的影响。

【依据不足假设】由于委托方未提供土地证，故假设该房产土地使用权为出让，用途为商业用地，设定土地取得日期为建筑物建造年代前一年，即 1983 年。

二、估价限制条件

估价报告使用限制，主要对估价报告的用途、使用者、使用期限、使用范围等的限定，以及说明使用报告时需注意的其他特殊事项。

1. **【估价报告使用期限】**本估价报告使用期限自估价报告出具之日起计算，根据估价目的和预计估价对象的市场价格变化程度确定，不宜超过一年。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

2. **【价值类型限制】**估价结果为房地产市场价值，房地合一价格，未考虑快速变现等处分方式带来的影响。

3. **【估价报告用途限制】**本估价报告估价结果为确定 2017 年 10 月 13 号合肥市金寨路 220 号安徽日报商住楼 8 号门面-102 室商住用房司法拍卖（变卖）提供参考依据而评估房地产市场价值，按照既定目的提供给估价委托人使用，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

4. **【报告分类使用限制】**本估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分。“估价结果报告”提供给估价委托人，“估价技术报告”根据有关规定由估价机构存档并在相关人需要时提供给相关人。

5. **【报告内容采用限制】**未经估价机构书面同意，本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他方式公开发表。

房地产估价结果报告

一、委托人

名称：安徽省合肥市蜀山区人民法院

二、估价方

机构名称：安徽华兴房地产土地评估有限责任公司

法定代表人：曹凤琴

资质等级：一级

证书编号：建房估证字【2016】001号

有效期限：2016年10月27日至2019年10月26日

所在地址：合肥市宿州路 238 号房产大厦 B 座 9 楼

三、估价对象

估价对象为合肥市金寨路 220 号安徽日报商住楼 8 号门面-102 室商住用房，总建筑面积为 147.21 平方米的商住用房。

（一）实物状况

1、土地实物状况：

估价对象所在宗地坐落于合肥市金寨路 220 号安徽日报商住楼 8 号门面-102 室，土地形状较规则，地势平坦，地质状况良好，土地开发程度为“六通一平”（通路、通电、通上水、通下水、通讯、通燃气及宗地内场地平整）。

2、建筑物实物状况：

房地产权利人	坐落房号	建筑面积 (m ²)	用途	房地产权证号	结构	所在层/总层数	建筑年代
李梅	合肥市金寨路 220 号 安徽日报商住楼 8 号 门面-102 室	147.21	商住	房地权证庐字第 047654 号	钢混	1/6	1984 年

估价对象高约为 3 米；内墙白色乳胶漆、地面为地板砖，有水、电、卫、消防、通讯等配套设施，建筑年代为 1984 年。经现场查看，估价对象位于金寨路与庐江路交口，现出租给沙县小吃使用。

综上所述，估价对象为沿街门面，维护状况良好，对房屋价值有利。

（二）权益状况

3. 《房屋所有权登记、转让审批表》
4. 《房屋登记簿》
5. 其他与本次评估相关的资料

(六) 估价机构、注册房地产估价师掌握和搜集的资料

估价对象现状利用照片

八、估价原则

本估价报告在遵循客观、公正、科学、合理的基本原则下，结合估价目的对估价对象进行估价。具体依据如下估价原则：

(一) 独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则是房地产估价的最高行为准则。独立原则要求估价机构本身应当是一个不依赖他人、不受他人束缚的独立机构；要求估价机构和估价人员于估价对象及相关当事人没有利害关系；要求估价机构和估价人员在估价中不应受外部因素的影响，不屈从于外部压力，完全凭借自己的专业知识、经验和良心进行估价。所谓客观，是要求估价机构和估价人员不带着自己的好恶、情感和偏见，完全从实际出发，按照事物的本来面目去估价。所谓公正，是要求估价机构和估价人员在估价中应公平、正直，不偏袒任何一方。因此，遵循独立、客观、公正原则的核心，是估价机构和估价人员应站在中立的立场上，评估出一个对各方当事人来说都是公平合理的价值。

(二) 合法原则

房地产估价必须以估价对象的合法使用、合法交易、合法处分为前提进行。循序合法原则，第一、要求在估价时必须确认估价对象具有合法的产权；第二、要求在估价时所涉及的估价对象的用途必须是合法的；第三、估价中如果涉及估价对象的交易或处分方式时，该交易或处分必须是合法的。

(三) 价值时点原则

价值时点原则要求房地产估价结果应是估价对象在价值时点时的客观合理的价格或价值。同一宗房地产在不同时点往往会有不同的价格，所以在评估一宗房地产价

格时，必须假定市场情况停止在价值时点上，同时估价对象房地产的状况也是以其在该时点的状况为准。

（四）替代原则

遵循替代原则，要求估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。替代原则是保证房地产估价能够通过运用市场资料进行和完成的重要理论前提。替代原则也反映了房地产估价的基本原理和最一般的估价过程，房地产估价所要确定的估价结论是估价对象的客观合理的价格或价值，对房地产交易目的而言，该客观合理价格或价值应当是在公开市场上最可能形成或成立的价格，房地产估价就是参照公开市场上足够数量的类似房地产的近期成交价格来确定估价对象的客观合理价格或价值的。

（五）最高最佳利用原则

房地产估价中所确定的客观合理价格或价值，其实质是房地产的经济价值，体现在房地产的利用过程中。房地产估价时必须以估价对象用于最高最佳利用为前提，使确定的估价结论时保持相同的口径。最高最佳利用需要同时满足四个条件：一是法律上允许；二是技术上可能；三是财务上可行；四是价值最大化。最高最佳利用是在法律、法规、政策以及建设用地使用权出让合同等允许范围内的最高最佳利用。

九、估价方法

（一）、本次估价的技术思路和估价方法

根据《房地产估价规范》，房地产估价方法通常有比较法、收益法、成本法、假设开发法。比较法适用于同类房地产交易案例较多的估价，收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产估价，成本法是指按价值时点的价格水平重新建造与估价对象具有同等功效的全新状态的建筑物的正常价格，假设开发法适用于具有投资开发或开发潜力的房地产估价。

根据委托人提供的资料及估价人员实地查勘、市场调查收集的有关资料，结合估价对象的特点和实际状况，估价对象属于商住用途房地产，所在建筑物的宗地地价不

估价对象合肥市金寨路 220 号安徽日报商住楼 8 号门面-102 室商住用房，根据委托方提供的《房地产权证》、《房屋所有权登记、转让审批表》、《房屋登记簿》，房地产权利人：李梅；总建筑面积：147.21 平方米；产权证证号为房地权庐字第 047654 号，总层数：6 层，估价对象位于 1 层；房屋规划用途为商住。

在价值时点，根据委托方提供的《房地产权证》、《房屋所有权登记、转让审批表》、《房屋登记簿》显示估价对象存在抵押情况，本次估价不考虑估价对象可能存在的他项权、查封等因素的影响。根据委托人提供租赁合同，租期为 2017 年 5 月 1 日至 2023 年 4 月 30 日，合同签订日期在抵押权之后，故本次评估不考虑租赁因素的影响。

由于委托方未提供土地证，故假设该房产土地使用权为出让，用途为商业用地，设定土地取得日期为建筑物建造年代前一年，即 1983 年。

（三）区位状况

区位状况包括估价对象所处的位置、交通条件、外部配套设施、周围环境和景观等。

估价对象位于合肥市金寨路 220 号安徽日报商住楼 8 号门面-102 室，东临小区道路，南临三零八巷，西临金寨路，北临庐江路；周边有安徽省供销社生活区、人民巷八号大院、合肥一中生活区、合肥邮政局宿舍等住宅小区；另有合肥师范学院、九州大厦、合肥市环城公园、合肥经济广场等，小区周边学校、医院、超市、菜市、酒店等一应俱全；出行交通便捷，有 133 路、126 路、901 路等多路公交车；地势平坦，场地平整，基础配套设施齐全，生活便利。

四、估价目的

为司法拍卖（变卖）提供房地产市场价值参考依据。

五、价值时点

二〇一七年十月十三日（根据房地产估价规范，委托人未明确价值时点日期，故设定现场查勘之日为估价对象的价值时点）。

六、价值定义

市场价值，此次评估的估价对象房地产市场价值是基础设施在“六通一平”状态下商住用途房地产于价值时点 2017 年 10 月 13 号的公开市场价值。

七、估价依据

(一) 国家法律、法规：

1. 《中华人民共和国物权法》(1984年3月16日主席令第62号)
2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(1984年8月30日主席令第72号)
3. 《中华人民共和国土地管理法》(1986年6月25日主席令第72号, 1988年12月29日第一次修正, 2004年8月28日第二次修正)
4. 《中华人民共和国城市规划法》(1984年10月28日主席令第74号)
5. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》(1998年12月24日国务院令第256号)
6. 《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》(1990年5月19日国务院令第55号)。
7. 《中华人民共和国资产评估法》(2016年7月2日中华人民共和国主席令第46号)

(二) 部门规章、规范性文件：

1. 《城市房地产转让管理规定》(1995年8月7日建设部令第45号发布, 2001年8月15日修正)
2. 《房地产司法鉴定估价指导意见》(试行)
3. 《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》

(三) 技术标准：

1. 《房地产估价规范》(国标 GB/T 50291-2015)
2. 《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)

(四) 地方法规

1. 《安徽省城市房地产交易管理条例》
2. 《安徽省房地产估价管理办法》

(五) 委托人提供的有关资料

1. 《对外委托鉴定、检验、审计、评估、拍卖委托书》(2017)皖 0104 法委 353 号
2. 《房地产权证》

易分摊，不宜采用成本累加的方法进行评估，故不宜采用成本法。假设开发法适于对在建工程及空地的开发估价，而估价对象为已完工工程，因此不宜采用假设开发法。估价对象为商业房地产，具有较强的收益性，即可通过调查周边同类物业的客观收益状况，确定估价对象的收益状况，故适宜选用收益法。目前合肥市该区域同类房地产市场交易较为活跃，周边可供参考的交易实例较多，符合比较法的应用条件，其计算的结果能较准确反映该区域同类房地产的市场价值，故适宜选用比较法。最终决定选取收益法、比较法作为本次估价的基本方法，并将收益法和市场法的计算结果进行综合分析，确定估价对象房地产的总价格和单位价格。

(二)、估价方法的定义

1、收益法：预计估价对象未来的正常收益，选用适当的报酬率或资本化率将其折现到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。收益法的本质是以房地产的预期收益为导向求取估价对象的价值。

$$\text{基本公式} : P = \left[\frac{a}{(r-g)} \right] \left[\frac{1 - (1+g)^n}{(1+r)^n} \right]$$

P----房地产收益价格

a---房地产净租金收入

r----房地产报酬率

g----房地产租金年增长率

n----收益年限

2、比较法：将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

比较法基本公式：

交易情况	市场状况	区位状况	实物状况	权益状况
修正系数	调整系数	调整系数	调整系数	调整系数

$$\text{比准价格} = \text{可比实例价格} \times \frac{100}{(\quad)} \times \frac{(\quad)}{100} \times \frac{100}{(\quad)} \times \frac{100}{(\quad)} \times \frac{100}{(\quad)}$$

十、估价结果

房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，采用科学合理的估价方法，经过周密准确的测算，并结合估价经验，详细考虑了影响房地产价格的各项因素，确定估价对象在满足估价报告的假设和限制条件下，于价值时点 2017 年 10 月 13 号的市场价值为：

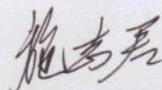
房地产评估单价：¥19041 元/平方米

房地产评估总价：¥280.30 万元

大写：人民币贰佰捌拾万零叁仟元整。

十一、估价报告编制人员

参加估价的注册房地产估价师：

估价师姓名	房地产估价师注册号	估价师签字
王照仙	3420100007	
施志君	3420140047	

十二、估价勘察日期

二〇一七年十月十三日

十三、估价作业日期

2017 年 10 月 13 号至 2017 年 10 月 25 日

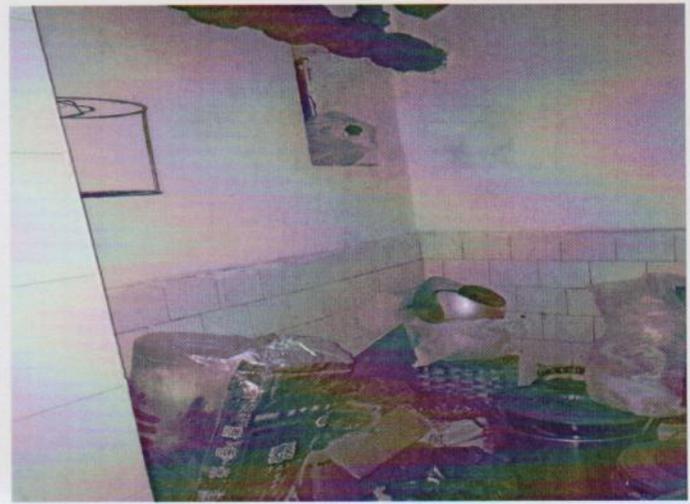
十四、估价报告应用的有效期

估价报告的有效期限为二〇一七年十月二十五日至二〇一八年十月二十四日止。

十五、其他需要说明的事项

1. 本估价结果仅供委托人执行案件提供参考，最终公开市场价值额的确定须当双方根据公开市场价值发生时估价对象的权利状况、实体状况、该类房地产的市场状况等因素综合确定。

2. 本估价报告正本一式五份，除此之外的任何形式的非正本均无使用效力。



对外委托鉴定、检验、审计、评估、拍卖委托书

(2017)皖0104法委353号

委托单位	合肥市蜀山区人民法院		联系人	吴成莹
			联系电话	65357833 18956030762
受委托单位	安徽兴地房产 有限公司		联系人	
			联系电话	
委托日期	2017年9月26日			
委托事项简介	案由	民间借贷	标的	房产
	是否首次委托：是； 系第1次委托。			
提供材料目录	房屋所有权登记信息			
委托事项及要求	评估合肥市金寨路220号安徽日报商住楼8号门面-102室房产一套。			
<p>约定事项：1、受委托单位对委托案件所涉及的有关国家机密、商业秘密、个人隐私和其他不能公开的材料以及专业人员之间不同的意见，应当保守秘密；</p> <p>2、受委托单位应当在接受委托之日起10个工作日内出具结论报告；期间内不能出具结论报告的，应及时向委托单位提交书面延期报告，经批准同意后可以适当延长期限；否则，委托单位可以解除委托；</p> <p>3、专业人员有依法出庭宣读结论报告并回答相关提问的义务；</p> <p>4、专业人员不得私自会见案件当事人、出现场或回答与案件相关的咨询。</p>				
备注： 执行案件案号：(2017)皖0104执2399号				
委托单位：		受委托单位：		
2017年9月26日		年 月 日		

房屋所有权登记、转让审核表

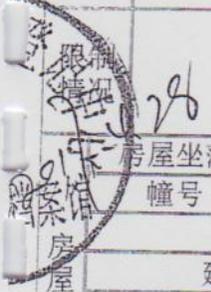
2017.4.28

1/3

产权证号: 庐047654

入库

	登记号	2005620458	业务细类	变更(面积减小)	区域	庐阳区	
权利人情况	权利人	李梅			联系电话	136513320	
	证件号码	340103196205154047			证件类别	身份证	
	所属行业	其他			户籍所在地	中国	
	代理人						
原权利人	原权利人	李梅			联系电话	无	
	证件号码	340103196205154047			证件类别	身份证	
	原产权证号	合产071872			原登记号		
共有情况							
他项权情况							
	预售许可证号				预售备案号		
	共有情况				房屋性质	分割	
备注	该户系分割 原合产071872						
房屋坐落	金寨路220号安徽日报商住楼8号门面-102室						
房屋状况	幢号	总层数	所在层	间/套数	间/套类别	幢数	
		6	1	1	间	1	
	室号/部位	102					
	建筑结构	房屋规划用途		房屋类型		建筑面积	套内面积
	钢筋混凝土结构	商住		非住宅		147.21	.00
	竣工日期	产别		支丘号			
	1984-01-01	私有房产					
成交价	成交单价	成交日期		评估价	评估日期		
.00 元	.00	0000-00-00		.00	0000-00-00		



房屋登记簿

房屋序号: 9245048

他项权部分(现房抵押)第 1 页

内容	序号	1	2
业务宗号		13391369	22355423
一般抵押/最高额抵押		一般抵押	一般抵押
抵押权人		安徽肥东农村合作银行白龙支行	姜领
抵押人/债务人		李梅 / 李梅	李梅 / 李梅
被担保主债权数额 (最高债权数额)		2400000元	人民币1500000元
担保范围		全部	全部
债务履行期限 (债权确定时间)		1年	1年
他项权证号		房合蜀他字第8240015172号	房合庐他字第8230033370号
登记时间		2013-08-08	2014-09-04
终审人/登簿人		朱守宏 / 王跃进	张蕾 / 徐路阳
业务宗号			
最高债权确定 事实和数额			
登记时间			
终审人/登簿人		/	/
抵押注销业务宗号		21890950	
登记时间		2014-08-14	
终审人/登簿人		朱守宏 / 王跃进	/
附 记		业务编号:13391369	业务编号:22355423
		房屋编号:9245048	房屋编号:9245048
			共同借款人: 蔡葵

注: 他项权补、换证情况, 以及地役权登记在本附记栏中记载。

第十一条 租赁期满。

- 1、租赁期满后，如乙方要求继续租赁，甲方则优先同意继续租赁；
- 2、租赁期满后，如甲方未明确表示不续租的，则视为同意乙方继续承租；
- 3、租赁期限内，如乙方明确表示不租的，应提前一个月告知甲方，甲方在结算清水费、电费、燃气费用之后退还乙方已支付的租房款及押金。

第十二条 违约责任。

租赁期间双方必须信守合同，任何一方违反本合同的规定，按年度须向对方交纳三个月租金作为违约金。

第十三条 因不可抗力原因导致该房屋毁损和造成损失的，双方互不承担责任。

第十四条 本合同未尽事项，由甲、乙双方另行议定，并签订补充协议。补充协议与本合同不一致的，以补充协议为准。

第十五条 本合同之附件均为本合同不可分割之一部分。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。

本合同及其附件和补充协议中未规定的事项，均遵照中华人民共和国有关法律、法规和政策执行。

第十六条 其他约定，禁止租客在房屋内从事任何违法乱纪行为，如果从事，房东有权立刻终止合同，并没收租金及一个月房租，如果租客有违法行为所造成的一切后果及损失全部由租客承担，与房东无关；

(一) 出租方为已提供物品如下：

(二) 当前的水、电等表状况：

(1) 水表现为： 度； (2) 电表现为： 度； (3) 煤气表现为： 度。

第十七条 本合同在履行中发生争议，由甲、乙双方协商解决。协商不成时，甲、乙双方可向人民法院起诉。

第十八条 本合同自甲、乙双方签字之日起生效，一式两份，甲、乙双方各执一份，具有同等效力。

甲方(签字)：

李强 13965133620

乙方(签字)：

叶昌辉 15153716272

2017年4月28日

2017年4月28日

第十一条 租赁期满。

- 1、租赁期满后，如乙方要求继续租赁，甲方则优先同意继续租赁；
- 2、租赁期满后，如甲方未明确表示不续租的，则视为同意乙方继续承租；
- 3、租赁期限内，如乙方明确表示不租的，应提前一个月告知甲方，甲方在结算清水费、电费、燃气费用之后退还乙方已支付的租房款及押金。

第十二条 违约责任。

租赁期间双方必须信守合同，任何一方违反本合同的规定，按年度须向对方交纳三个月租金作为违约金。

第十三条 因不可抗力原因导致该房屋毁损和造成损失的，双方互不承担责任。

第十四条 本合同未尽事项，由甲、乙双方另行议定，并签订补充协议。补充协议与本合同不一致的，以补充协议为准。

第十五条 本合同之附件均为本合同不可分割之一部分。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。

本合同及其附件和补充协议中未规定的事项，均遵照中华人民共和国有关法律、法规和政策执行。

第十六条 其他约定，禁止租客在房屋内从事任何违法乱纪行为，如果从事，房东有权立刻终止合同，并没收租金及一个月房租，如果租客有违法行为所造成的一切后果及损失全部由租客承担，与房东无关；

(一) 出租方为已提供物品如下：

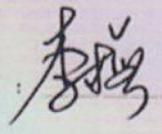
(二) 当前的水、电等表状况：

(1) 水表现为： 度； (2) 电表现为： 度； (3) 煤气表现为： 度。

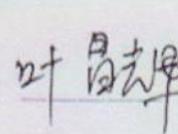
第十七条 本合同在履行中发生争议，由甲、乙双方协商解决。协商不成时，甲、乙双方可向人民法院起诉。

第十八条 本合同自甲、乙双方签字之日起生效，一式两份，甲、乙双方各执一份，具有同等效力。

甲方(签字)：

 13965133620

乙方(签字)：

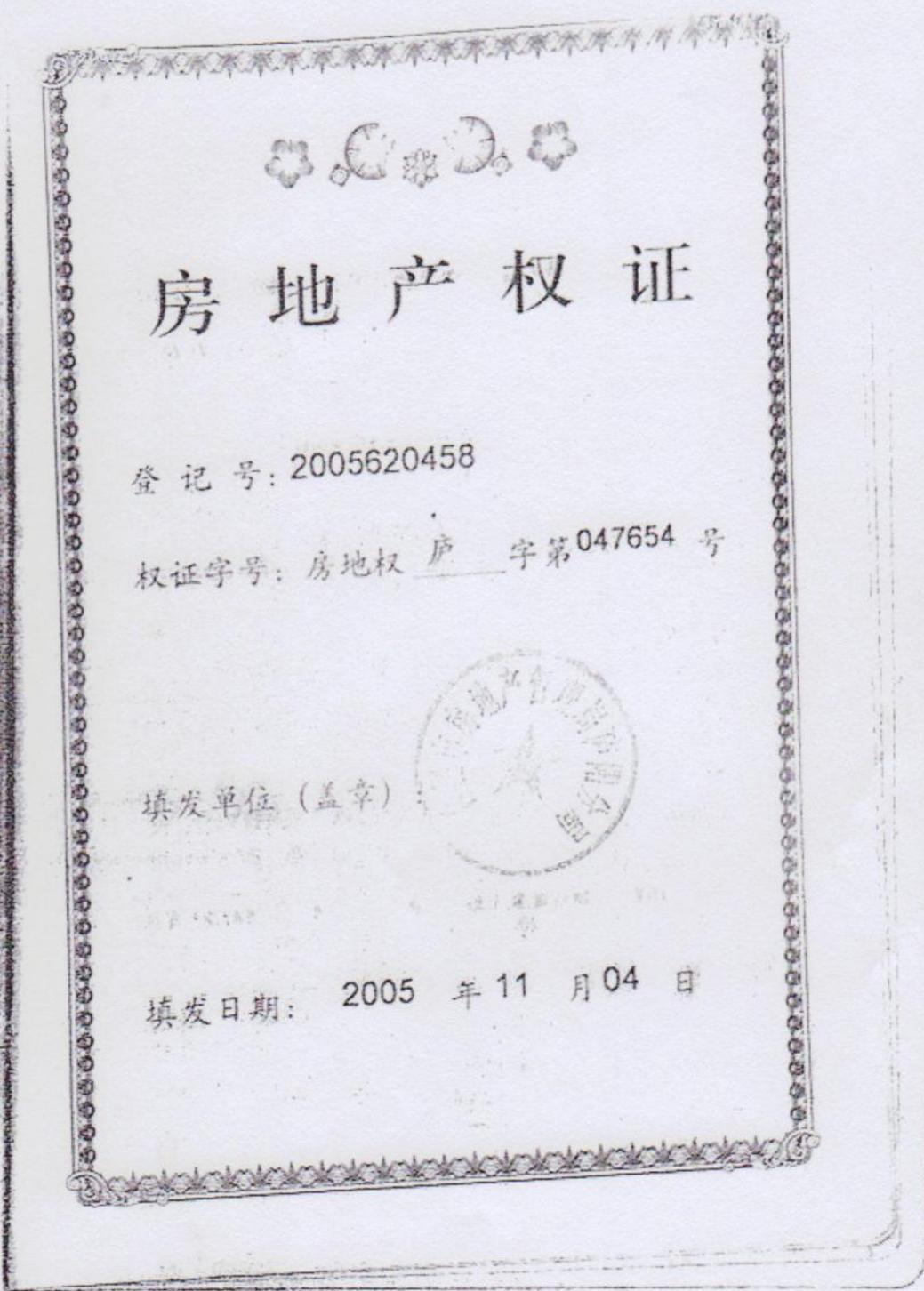
 15153116272

2017年 4 月 28 日

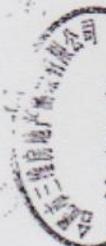
2017年 4 月 28 日



户口本房...结婚证.doc



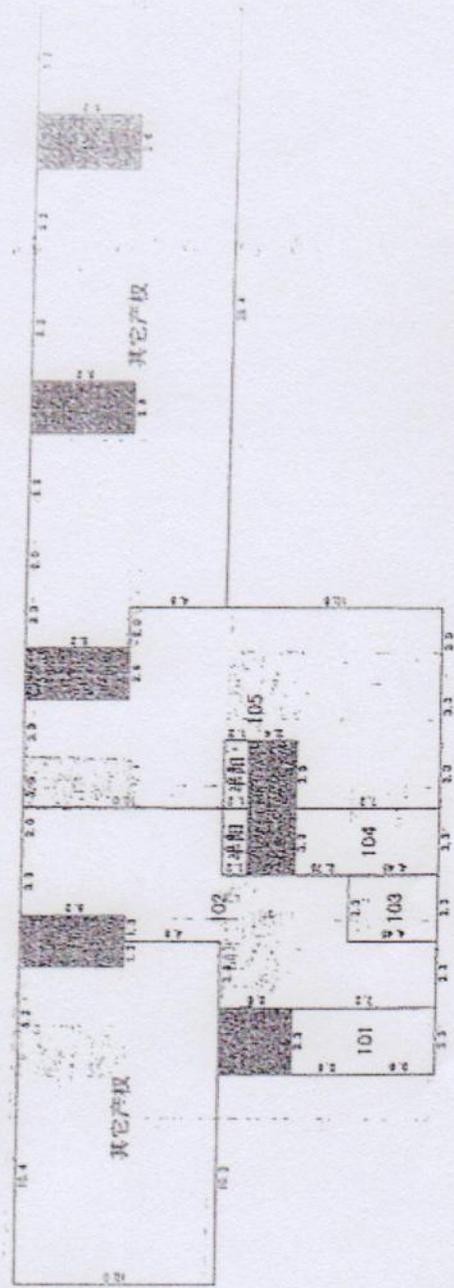
房屋分户图



测绘单位(盖章):

图号	21144	幢号	0	单元号	2-5	测绘日期	2005年5月25日	比例尺	1:300	图例	郑新苑	所在层次	室号	竣工日期	1985	登记机关	
图号	21144	幢号	0	单元号	2-5	测绘日期	2005年5月25日	绘图人	郑新斌	图例	郑新苑	所在层次	室号	竣工日期	1985	登记机关	
单元号	2-5	测绘日期	2005年5月25日	绘图人	郑新斌	图例	郑新苑	丘内幢号	市房地局四分分局	图例	郑新苑	所在层次	室号	竣工日期	1985	登记机关	
单元号	2-5	测绘日期	2005年5月25日	绘图人	郑新斌	图例	郑新苑	丘内幢号	市房地局四分分局	图例	郑新苑	所在层次	室号	竣工日期	1985	登记机关	

编号: 测字第2005-001号



房屋租赁合同

出租方(甲方): 李强

承租方(乙方): 韩君龙

甲、乙双方就房屋租赁事宜,达成如下协议:

一、甲方将位于 金寿路220号102室 市的房屋出租给乙方居住使用,租赁期限自 2017年7月23日 至 2018年7月22日,计 1 个月。

二、本房屋月租金为人民币 叁仟 元,按月交。每月月初15日内,乙方向甲方支付全月租金。(房租按季度交付)

三、乙方租赁期间,水费、电费、取暖费、物业费以及其它由乙方使用而产生的费用由乙方负担。租赁结束时,乙方须交清欠费。

四、乙方不得随意损坏房屋设施,如需装修或改造,需先征得甲方同意,并承担装修改造费用。租赁结束时,乙方须将房屋设施恢复原状。

五、租赁期满后,如乙方要求继续租赁,则须提前1个月向甲方提出,甲方收到乙方要求后7天内答复。如同意继续租赁,则续签租赁合同。同等条件下,乙方享有优先租赁的权利。(每年房租递增6%)

六、租赁期间,任何一方提出终止合同,需提前1个月书面通知对方,经双方协商后签订终止合同书。若一方强行中止合同,须向另一方支付违约金 叁仟 元。

七、押金 叁仟元整

八、发生争议,甲、乙双方友好协商解决。协商不成时,提请由当地人民法院仲裁。

九、本合同连一式两份,甲、乙双方各执一份,自双方签字之日起生效。

备注: (房租从2017年8月15日算起)

甲方: 李强 联系电话: 139 651 33 620

乙方: 韩君龙 联系电话: _____

房屋租赁合同

(合同编号: _____)

出租方 (甲方):

承租方 (乙方):

_____年____月____日

出租方:

李强

13965133620

代表人:

电话:

承租方:

叶昌辉

代表人:

电话:

第一条: 房屋租赁: 甲方将自有房屋位于合肥市包河区繁华大道包河花园 A9 号楼三楼西边的房屋 *余巷路22号安徽日报商住楼8号门面-102室* 间 平方出租给乙方用于方面使用。

第二条: 租金及相关问题:

1、房屋出租合同按照 *叁* 年签定。如果租赁期满, 乙方要求继续租赁, 应在租赁期满前三个月提前向甲方申请, 可享受当时情况下同等条件优先权。

2、租金第一年 *4300* 元, 第二年 *4500* 元, 第三年 *4730* 元。预付后使用, 每次预付 *叁* 个月交付。如果拖延十天以上不付房租, 按照违约每天加付违约金百分之十。拖延一个月以上, 视为违约终止合同, 违约终止合同, 应付违约金为租金的百分之 *十*。

3、房屋租赁时，乙方一次性交付 伍仟 元保证金，保证金在房屋租赁结束时，如无房屋损坏或其他相关经济欠款，由甲方原款退还给乙方。如果乙方中途违约，单方面擅自终止合同，保证金不予退还（协商同意除外）。

4、乙方租赁期间所产生的相关费用及其税务，全部由乙方承担。乙方经营期间的所有其他相关责任，由乙方负责，甲方不負責任。

第三条：乙方在征求甲方同意的前提下，可以根据营业需要对房屋适当装修，但是必须保证其装修方案不得改变房屋结构，并要符合有关规定和政府职能部门的要求，并将装修方案报送甲方及物业管理公司。如乙方装修方案涉及消防等安全问题，应当由乙方完成相关报批手续。乙方在租赁使用期间造成房屋及其附属物损坏的，由其负责维修或向甲方赔偿。

第四条：乙方所租房屋属于自用性质，使用用途改变须告知甲方同意；另外不得擅自转让，如需转让，必须经甲方同意，另行办理有甲方参与的合作，否则视为违约。

第五条：房屋租赁期间，甲方不得擅自涨价或中途收回，但是如遇政府拆迁或者其他非甲方人为因素造成的合同终止，甲方不负赔偿责任。

第六条：其他未尽事宜，双方协商解决，协商不能解决的问题，按照有关法律解决。

甲方（签名盖章）

李强

乙方（签名盖章）：

叶品婷

2017年7月20日

备注：（在合同可以转让）房租从2017年8月1日

（柜机空调归房东）