

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虬泾路 549 弄 3 号 107 室松 所属国有转让商业房地产（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，价值时点为二零一九年二月十四日。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：

-----本页以下空白-----

估价对象：本次评估范围为上海市松江区九亭镇虬泾路 549 弄 3 号 107 室相 所属国有转让商业房地产，建筑面积 190.23 平方米以及其相应的国有转让土地使用权

价值时点：二零一九年二月十四日

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：RMB398 万元（取整）

大写：人民币叁佰玖拾捌万圆整

折合房地产单价为：RMB20,922 元/m²（取整）

大写：人民币每平方米贰万零玖佰贰拾贰圆整

特别提示：

本报告仅供委托人用于本次估价目的使用，评估的详细过程及有关说明，请阅读报告书全文，并提请报告使用者注意本报告的估价结果受报告中已说明的假设和限制条件制约。

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

二零一九年三月十五日



租赁合同

合同编号()

出租方(以下简称甲方) 上海 有限公司

承租方(以下简称乙方): 周

根据《中华人民共和国合同法》等相关法律规定,甲乙双方在平等、自愿的基础上,就房屋租赁一事协商一致,为明确甲、乙双方的权利义务,特此签订本协议。

一、租赁房屋的基本情况

- 1、坐落:上海市松江区九亭镇虬泾路 549 弄 3 号 102.104.106.107.108. 室。共计六套,
- 2、承租范围:上述房屋,建筑面积为 1219.46 平方米,以房产交易中心登记房产证为证。
- 3、权属凭证:1、房产证号: 2006 2、土地使用权证号: 松江区九亭镇 8 街坊 12 邱。

二、租赁房屋用途

1. 乙方租赁上述房屋作为 起/中 使用,承诺在合法的前提下使用该房屋,乙方不得擅自改变该约定用途。如乙方违法经营、使用上述房屋给甲方造成损失,乙方应承担损失赔偿责任。
- 2、租赁期间,未事先征得甲方的书面同意,乙方不得擅自改变门面的原有结构。

3、乙方在承租房屋内进行装修经营,不能占用公用部位和消防通道。

三、租赁期限

本合同租赁期为 捌 年, 2015 年 4 月 1 日起至 2023 年 3 月 31 日止;
2015 年 4 月 1 日至 2015 年 6 月 30 日为免费装修期。

交付前,甲方负责清空腾房,交付之日,双方均须到场,并拍照后签字确认交付之日的房屋现状。交付后,乙方不得向甲方主张上述房屋内的任何物品。

四、租金及支付方式:

1、租金的计算:

(1) 前两年租金按每日每平方米 ¥1.50 元计算,每月租金计 ¥55638 元(大

写：**伍万伍仟陆佰叁拾捌圆整**）。

(2) 第三年起至第六年的租金，每年递增 5%。即，第三年比第二年增涨 5%，第四年再比第三年增涨 5%，以此类推；

(3) 第七年起至第八年的租金，每年递增 8%。即，第七年比第六年增涨 8%，第八年再比第七年增涨 8%；

2、租金的支付：

(1) 租金须提前预付，先付后用，按季支付（三个月为一季），付叁押贰，乙方应于每季开始前完成付款（第一季租金应于 2015 年 3 月 1 日前支付完毕，以后每三个月支付一次，以此类推），如逾期支付，每逾期一日则乙方需按所逾期支付欠付租金的 2% 支付违约金。前 叁 个月的租金（第一季租金）为 ¥166914 元（大写：**壹拾陆万陆仟玖佰壹拾肆元整**），乙方须于房屋交付之日将该款项交付给甲方。

(2) 乙方将租金汇入甲方指定的账户即视为租金的交付。甲方指定账户为：开户行：_____；户名 _____ 有限公司账号：_____。

(3) 若支付方式变更，甲方须提前 3 日与乙方沟通，双方以书面形式共同确认新的支付方式，若无新的约定，则乙方应按本合同约定方式交付租金。

五、保证金

乙方须于本合同签订之日向甲方支付相当于 贰 个月租金的保证金，经双方协商约定，数额共计 ¥ 111276 元（大写：**壹拾壹万壹仟贰佰柒拾陆元整**）。甲方收到保证金后应向乙方开具收款凭证。本合同有效期内，若乙方未支付任何款项（包括但不限于合同约定乙方应付租金、因违约而应当向甲方支付的违约金及补偿费、甲方垫付之费用、乙方应付的各类费用），甲方可按实际数额从保证金中扣除抵偿，届时，乙方应向甲方补足保证金。租赁期结束或本合同提前终止时，甲方从保证金中扣除乙方根据本合同约定应支付之违约金及其他费用后，保证金如有剩余的，应在 15 日内无息返还乙方，逾期退还则按人民银行同期贷款利率开始计息。如乙方提前解除或违反本合同的，甲方所收的保证金和租金不予退还。

六、甲方的权利与义务

1. 甲方必须依约交付房屋，并保证交付给乙方的房屋能够从事商业经营；乙方使用过程中若须甲方配合办理相关手续的，甲方须无条件及时予以配合。

2. 租赁期间，保证乙方的经营自主权，不干涉乙方对房屋的使用、收益。

3. 租赁期满，乙方未续租的，甲方有权收回房屋。乙方添置的用于经营的所有可以移动、拆除的设备设施归乙方所有，不能移动、拆除的设备设施无偿归甲方所有。

七、乙方的权利与义务

1. 乙方不得利用上述房屋从事违法活动，不承担该房屋自然损耗的赔偿责任，在装修期和租借期内乙方独立承担安全责任；因房屋自身的质量问题而产生的一切责任均由甲方承担。

2. 乙方在不破坏房屋原主体结构的基础上，有权根据需要对上述房屋进行装修，甲方不得干涉；

3. 在租赁期内，因租赁门面所产生的水、电、卫生费、物业管理费等各种费用均由乙方自行承担，其中物业管理费由乙方支付至本协议第四条第2款所指定的甲方账户，支付方式及时间同租金约定。

4. 按本合同约定支付租金。

5. 乙方有权依法获得相关补偿或补贴，如需甲方配合领取的，甲方需无条件及时配合。

八、房屋使用要求和维修责任

1. 在租赁期间，乙方发现该房屋及其附属设施有损坏或故障时，应及时通知甲方；甲方应在接到乙方通知后进行维修。若甲方未及时维修的，乙方可自行维修，所需费用由乙方垫付后向甲方主张。

2. 乙方应合理使用并爱护房屋及其附属设施。因乙方使用不当或不合理使用，致使该房屋及其附属设施损坏或发生故障的，乙方应负责修复。

3. 乙方租赁期间，甲方保证该房屋及其附属设施和设备处于正常的可使用和安全状态。甲方要对该房屋进行检查、养护的，应提前 15 日通知乙方。检查养护时，乙方应予配合，但不得影响乙方正常经营。如因乙方阻挠养护、维修而产生的后果，则概由乙方负责。

4. 租赁期间，甲方需要对该房屋进行改建、扩建或装修的，须经乙方同意，若影响乙方正常经营的，甲方承担由此引起的一切损失。

九、续租

租赁期满，甲方有权收回全部出租房屋，乙方应如期交还。乙方在同等条件下有优先租赁权，但必须在租赁期满前的叁个月向甲方提出书面申请。双方可根据本合同约定情形，结合实际情况重新协商后，签订新的租赁合同。

十、房屋返还时的状态

1. 除甲方同意乙方续租外，乙方应在本合同的租期届满后的 15 日内应返还该房屋，未经甲方同意逾期返还房屋的，每逾期一日，乙方应按 叁 元/平方米向甲方支付该房屋占用使用费；

2. 乙方按本合同约定返还该房屋时，对房屋无损毁或其他违约情况的，甲方须予以验收认可，并退还乙方保证金（无息）或其他应退还款项。

十一、转租、转让和交换

1. 租赁期间，乙方转租房屋须事先书面通知甲方，征得甲方的书面同意；

2. 乙方向甲方承诺，在租期间不将该房屋承租权转让给他人或与他人承租的房屋交换使用。

十二、合同的变更和解除

1. 乙方有下列情况之一的，甲方有权解除合同：

(1) 未按约定期限交付租金，超过 15 日以上的；

(2) 在租赁期内，未经甲方书面认可或同意，擅自改变租赁房屋主体结构，经甲方书面通知，在限定的时间内仍未修复的；租赁期内，未经甲方书面认可或同意，擅自转租或转让承租房屋的；

(3) 从事非法经营及违法犯罪活动的。

2. 甲方有下列情形之一的，乙方有权解除合同：

(1) 甲方不交付或者迟延交付租赁房屋 15 天以上的；

(2) 不配合乙方办理相关手续致使乙方无法开展经营活动的；

3. 在租赁期限内，有下列情况之一的，双方均可变更或解除合同：

(1) 甲、乙双方协商一致，书面变更或解除本合同；

(2) 因不可抗力因素致使房屋及其附属设施严重受损，致使本合同不能继续履行的；

十三、合同的终止

1. 甲、乙双方如有特殊情况需提前终止合同，须经另一方同意。

2. 租赁期间，若上述房屋被依法征迁的，本合同即终止，双方互不承担违约责任，但征迁决定于本合同签订前已作出的，视为甲方违约。合同终止后，甲方须于 1 日内退还乙方未履行期间的租金和保证金。

十四、违约责任

任一方违约，须依照本合同约定承担违约责任，同时，另一方可要求违约方继续履行本合同。乙方逾期支付本协议所约定款项的，每逾期一日，应按逾期支付款项的 2% 的标准向甲方支付违约金。

若甲方违约导致合同被解除的，除要负责退还给乙方未履行期间的房租和保证金外，还需支付给乙方上述款项 贰倍 的违约金并赔偿乙方相应损失；反之，若乙方违约导致合同被解除的，则甲方有权不退还已支付租金和保证金，还需支付给甲方上述款项 贰倍 的违约金并赔偿甲方相应损失。

若因一方违约导致另一方起诉的，守约方因诉讼产生的律师代理费、诉讼费、交通费的均由违约方承担。

十五、其他

1. 租赁期间，乙方向甲方交付的所有款项，甲方均应给乙方出具相应的收款凭证，如需发票的，相关税费由乙方承担；

2. 本合同自双方签字后生效，未尽事宜由甲、乙双方订立补充协议确定，补充协议与本合同具有同等法律效力。

3. 因租赁事宜产生纠纷的，可协商解决，亦可向人民法院起诉，双方约定本案由_____法院管辖。

4. 本合同正本共__页，壹式__份，后附房屋结构图纸，由甲、乙双方各执壹份。（以下无正文）

出租方（甲方）：_____

联系电话：_____

身份证号码：_____

承租方（乙方）： [3] _____

联系电话：_____

身份证号码：_____



签约日期： 2015 年 6 月 2 日

签约日期： 2015 年 6 月 2 日