

致估价委托人函

上海市高级人民法院：

受贵院的委托，本公司根据《房地产估价规范》和《房地产估价基本术语标准》的规定，按照国家规定的技术标准和程序，在合理的假设下，对上海市长宁区中山西路 930 号 101、201、301 室房地产市场价格价值进行评估。现将估价对象概况及估价结果报告如下：

一、估价目的

因上海市第一中级人民法院受理的（2017）沪 01 执 1443 号一案，上海市高级人民法院委托本公司对其房地产市场价格价值进行评估，为估价委托人司法处置该房地产提供价值参考。

二、估价对象

估价对象为上海市长宁区中山西路 930 号 101、201、301 室房地产，权利人均均为上海■■■■企业发展有限公司，土地用途为综合，房屋类型均为商场。建筑面积共计为 2953.32 平方米。各室建筑面积、房屋类型请见下表：

序号	房屋地址	建筑面积 (m ²)	房屋类型
1	中山西路 930 号 101 室	900.26	商场
2	中山西路 930 号 201 室	1012.82	商场
3	中山西路 930 号 301 室	1040.24	商场
合计		2953.32	

三、价值时点

2017 年 12 月 13 日。

四、价值类型

本报告提供的估价结果为估价对象在本报告全部限制条件下于价值时点 2017 年 12 月 13 日的市场价值。

五、估价方法

本报告采用比较法、收益法进行评估。

六、估价结果



上海市长宁区中山西路 930 号 101、201、301 室于价值时点（2017 年 12 月 13 日）的市场价值为：

平均单位价格：每平方米人民币叁万陆仟玖佰叁拾陆元
（RMB 36,936 元/平方米）

总 价 格：人民币壹亿零玖佰零捌万肆仟元
（RMB 109,084,000 元）

七、特别提示
无

上海国衡房地产估价有限公司

法人代表：龚明荣

二〇一八年一月五日



关于上海市长宁区中山西路 930 号 101、201、301 室 房地产市场价值评估的补充说明

上海市高级人民法院：

我公司接受上海市高级人民法院的委托[上海市高级人民法院委托司法鉴定函：沪高法（2017）委房评第 2975 号]，对贵院受理的（2017）沪 01 执 1443 号一案所涉标的物[上海市长宁区中山西路 930 号 101、201、301 室，（权利人均为上海 [] 企业发展有限公司，土地用途为综合，房屋类型均为商场。建筑面积共计为 2953.32 平方米)]的房地产市场价值进行了评估。我公司于 2018 年 1 月 5 日出具了《房地产估价报告》[编号：沪国衡估字（2017）第 0387 号]的评估报告。

现我公司出具的房地产估价报告[编号：沪国衡估字（2017）第 0387 号]中估价报告应用的有效期已过期，受贵院的委托，本公司对估价对象进行重新评估。

经估价委托人确认，价值时点确定为 2019 年 3 月 25 日。

现估价结果如下：

上海市长宁区中山西路 930 号 101、201、301 室房地产于价值时点 2019 年 3 月 25 日的市场价值为：

总 价 格：人民币壹亿壹仟零伍万伍仟元

（RMB 110,055,000 元）



单位价格：每平方米人民币叁万柒仟贰佰陆拾伍元

（RMB 37,265 元/平方米）

本补充说明使用期限自出具之日 2019 年 3 月 28 日至 2020 年 3 月 27 日止。



注册房地产估价师:

姓名	注册号	签名	签名日期
顾娟	3120040089		2019年3月28日
赵凯	3120140021		2019年3月28日

备注:

- 1、本补充说明设定估价对象实物状况未发生明显变化;
- 2、本补充说明须与原报告《上海市长宁区中山西路930号101、201、301室房地产市场价值评估》[编号:沪国衡估字(2017)第0387号]配合使用。

特此说明!

上海国衡房地产估价有限公司

2019年3月28日



上海市房地产租赁合同

上海市房屋土地资源管理局
上海市工商行政管理局 制定
二〇〇〇年十一月印制



特别告知

一、本合同适用于本市行政区域范围内的商品房预租以及按市场化原则协商确定租金的房屋租赁，不包括按市政府规定的租金标准出租的公有居住房屋、行政调配方式出租和政府投资建造的公益性的非居住房屋以及在《条例》施行前按照市政府规定的租金标准出租的私有居住房屋的租赁。

二、预租仅限于房地产开发企业投资建造，并已取得预售许可证的商品房，但房地产开发企业已经预售的商品房不得预租。

三、本合同条款中的[出租]或[预租]为提示性符号，表示该条款适用于出租行为或预租行为。本合同作为房屋租赁合同使用时，只能采用标有[出租]部分的内容；而作为商品房预租合同使用时，则[预租]部分的条款和补充条款中的“预租有关事宜”部分的条款。其他未标有[]符号的条款作为通用性条款，不论预租或出租都适用。

四、本合同用于商品房预租的，在该商品房竣工，房地产开发企业办理了房地产初始登记、取得了房地产权证后，预租双方当事人应当签订商品房使用交接书。商品房使用交接书生效后该合同内的原预租条款履行完毕。

五、本合同文本系市房地资源局和上海市工商管理局根据《上海市房屋租赁条例》制定的示范文本（试行）。其合同条款均为提示性条款，供租赁双方当事人约定采用。本合同中的未尽事宜可由甲、乙双方协商一致后，订立补充条款予以明确。

六、本合同签订前，出租人应向承租人出具房地产权证或其他权属证明，房地产开发企业向预租人出具预售许可证。并相互交验有关身份证明。其中将房屋出租给外来流动人员的，出租人还应出示公安部门发放的《房屋租赁治安许可证》。

七、本合同签订后的15日内当事人应按规定办理合同登记备案。其中，属房屋租赁的，应向房屋所在地的房地产交易中心或农场系统受理处办理，领取租赁合同登记备案证明；属于商品房预租的，外销商品房应向市房地产交易中心办理登记备案；内销商品房向房屋所在地的房地产交易中心办理登记备案。预租商品房竣工取得房地产权证，由双方当事人订立预租商品房使用交接书后，再按规定向房屋所在地的房地产交易中心或农场系统受理处办理登记备案，租赁合同登记备案证明。租赁合同经登记备案扣，当发生重复预租、出租、租赁期间房屋转让或设定抵押后被处分等事实时，可以对抗第三人。

八、凡当事人一方要求登记备案，而另一方不予配合的，要求登记备案的一方可持本合同、有效身份证明等有关文件办理登记备案。

九、房屋租赁保证金是一种履约保证的措施。房屋出租时，出租人可以与承租人在合同中约定收取房屋租赁保证金。租赁保证金的数额由租赁双方当事人约定。租赁关系终止时，房屋租赁保证金除用以抵充合同约定由承租人承担的费用外，剩余部分应当归还承租人。

十、本合同文本可向市或房屋所在地区、县房地产交易中心或农场系统受理处购取。双方当事人使用本合同前应仔细阅读，认真了解各条款内容。

十一、本合同为示范文本，供当事人参照使用。

十二、本合同的租赁关系由经纪机构代理或居间的，则租赁当事人应当要求经纪机构和经纪人在本合同的最后页签字、盖章。



上海市房屋租赁合同

(合同编号:)

本合同双方当事人:

出租方(甲方): 上海云都企业发展有限公司

承租方(乙方): 江

根据《中华人民共和国合同法》、《上海市房屋租赁条例》(以下简称:《条例》)的规定,甲、乙双方在平等、自愿、公平和诚实信用的基础上,经协商一致,就乙方承租甲方可依法出租的上海市中山西路 930 号 101A 室事宜,订立本合同。

一. 出租房屋情况

(1) 甲方出租给乙方的房屋座落在本市长宁区中山西路 930 号云都虹桥大厦 101A 室(以下简称该房屋)。该房屋建筑面积为 148 平方米,房屋用途为商,房屋类型为商务楼,结构为_____。

甲方已向乙方出示:房地产权证/房屋所有权证/_____;
[证书编号: _____]

(2) 甲方作为该房屋的产权人(房地产权利人/保管人/法律规定的其他权利人)与乙方建立租赁关系。订立本合同前,甲方已告知乙方该房屋(已/未)设定抵押。

(3) 该房屋的公用或合用部位的使用范围、条件和要求;现有装修、附属设施、设备状况和甲方同意乙方自行装修和增设附属设施的内容、标准及需约定的有关事宜,由甲、乙双方分别在本合同附件中加以列明。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向甲方返还该房屋的验收依据。

二. 租赁用途

1. 乙方向甲方承诺,租赁该房屋作为餐饮及商用使用,并遵守国家



和本市有关房屋使用和物业管理的规定。

2. 乙方保证，在租赁期内未征得甲方书面同意以及按规定须经有关部门审批核准前，不得擅自改变前款约定的使用用途。

三. 付日期和租赁期限

(1) 甲、乙双方约定，甲方于2015年11月30日前向乙方交付该房屋。房屋租赁期自2015年12月1日起至2035年11月30日止（20年）。

(2) 租赁期满，甲方有权收回该房屋，乙方应如期返还。乙方需继续承租该房屋的，则应于租赁期届满前1个月，向甲方提出续租书面要求，经甲方同意后重新签订租赁合同。

四. 租金、支付方式和期限

(1) 甲、乙双方约定，该房屋每日每平方米建筑面积为（币） 元。每月租金总计为（人民币币）25000元。（大写：贰万伍仟元整）。

该房屋租金20年不变。

(2) 乙方应于每月 日前向甲方支付租金。

五. 保证金和其他费用

(1) 甲、乙双方约定，甲方交付该房屋时，乙方应向甲方支付房屋租赁保证金，保证金为1个月的租金，即（人民币）25000元。

甲方收取保证金后应向乙方开具收款凭证。

租赁关系终止时，甲方收取的房屋租赁保证金除用以抵充合同约定由乙方承担的费用外，剩余部分无息归还乙方。

(2) 租赁期间，使用该房屋所发生的水、电、煤气、通讯、物业管理等费用由乙方承担。

6. 房屋使用要求和维修责任

(1) 租赁期间，乙方发现该房屋及其附属设施有损坏或故障时，应及时通知甲方修复；甲方应于接到乙方通知后的1小时内进行维修。逾期不维修的，乙方可代为维修，费用由甲方承担。

(2) 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。甲方对该房屋进行检查、养护，应提前3天通知乙方。检查养护时，乙方应予以配合。甲方应减少对乙方使用该房屋的影响。

(4) 除该房屋已有装修及设备外，乙方另需装修或增设附属设施 and 设备的，应事先征得甲方的书面同意，按规定须向有关部门审批的，手续完备后方可进行。乙方增设的附属设施和设备归乙方所有其维修责任由乙方



承担。

七.房屋返还时的状态

除甲方同意乙方续租外,乙方应在本合同的租期届满后的10日内返还该房屋,未经甲方同意逾期返还房屋的,每逾期一日,乙方应按租金标准向甲方支付该房屋占用期间的使用费。

2.乙方返还该房屋应当符合正常使用后的状态。返还时,应经甲方验收认可,并相互结清各自应当承担的费用。

八.转租、转让和交换

(1)乙方在租赁期内,可以根据自身经营需要将该房屋部分或全部转租给他人。

(2)乙方转租该房屋,应按规定与接受转租方可订立书面的转租合同。

(3)在租赁期内,乙方可以将该房屋转让给他人承租或与他人承租的房屋进行交换。

(4)在租赁期内,甲方如需出售该房屋,应提前三个月通知乙方。乙方在同等条件下有优先购买权。

九.解除本合同的条件

(1)甲、乙双方同意在租赁期内,有下列情形之一,本合同终止,互不承担责任(依法应由乙方享有或获得的补偿除外):

- (一) 该房屋占用范围内的土地使用权依法提前收回的;
- (二) 该房屋因社会公共利益被依法征用;
- (三) 该房屋因城市建设需要被依法列入房屋拆迁许可范围的;
- (四) 该房屋毁损、灭失或者被鉴定为危险房屋的;

(2)甲、乙双方同意,有下列情形之一的,一方可书面通知另一方解除本合同。违反合同的一方,应向另一方按月租金的 倍支付违约金;给对方造成损失的,支付的违约金不足抵付一方损失的,还应赔偿造成的损失与违约金的差额部分:

- (一)甲方未按时交付该房屋,经一方催告后30日内仍未交付的;
- (二)甲方交付的该房屋不符合本合同的约定,致使不能实现租赁目的的;或甲方交付的房屋存在缺陷,危及乙方安全的。
- (三)乙方未征得甲方书面同意改变房屋用途,致使房屋损坏的;
- (四)因乙方原因造成房屋主体结构损坏的;



十.违约责任

(1) 该房屋交付时存在缺陷的,甲方应自交付之日起的30日内进行修复,逾期不修复的。

(2) 因甲方未告知乙方,该房屋出租前已抵押或产权转移已受到限制,造成乙方损失的,甲方应负责赔偿。

(3) 租赁期内,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。

(4) 租赁期间,非本合同规定的情况,甲方擅自解除本合同,提前收回该房屋的,甲方应提前收回天数的租金的5倍向乙方支付违约金。若违约金不足抵乙方损失的,甲方还应负责赔偿。

十一.其他条款

(1) 租赁期间,甲方需抵押该房屋,应书面告知乙方,并向乙方承诺该房屋当事人协议以折价、变卖方式处分该房屋前90日书面征询乙方购买该房屋的意见。

(2) 本合同自双方签字/盖章后生效。生效后的15日内,由甲方负责按规定向房屋所在地区房地产交易中心受理处办理登记备案,领取房屋租赁登记备案证明;本合同经登记备案后,凡变更、终止本合同的,由甲方负责在本合同变更终止之日起的15天内,向原登记机构办理变更、终止登记备案手续。因甲方未办理房屋租赁登记备案或变更、终止登记备案的,所引起的法律纠纷,有甲方承担一切负责。

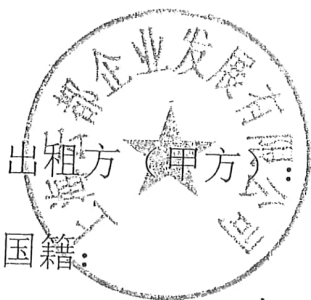
(3) 本合同未尽事宜,经甲、乙双方协商一致,可订立补充条款。本合同补充条款及附件均为本合同不可分割的一部分,本合同及其补充条款和附件内空格填写的文字与铅印文字具有同等效力。

(4) 甲、乙双方在签署本合同时,对各自的权利、义务、责任清楚明白,并愿按合同规定严格执行。如一方违反本合同,另一方有权按本合同规定索赔。

(5) 甲、乙双方在履行本合同过程中发生争议,应通过协商解决;协商不成,双方同意选择依法向人民法院起诉的方式解决。

(6) 本合同连同附件一式5份。其中:甲、乙双方各执二份,上海市长宁区房地产交易中心受理处一份,均具有同等效力。





出租方 (甲方):

国籍:

法定代表人:

注册证号/身份证号码:

住址:

邮编:

联系电话:

委托代理人:

签名盖章:

签约日期: 2015年10月27日

签约地点:



承租方 (乙方):

国籍:

法定代表人:

注册证号/身份证号码:

住址: 上海

邮编:

联系电话:

委托代理人:

签名盖章:

签约日期: 2015年10月27日

签约地点:

经纪机构名称:

经纪人名称:

经纪人资格证书编号:

