

《估价结果明细表》（已考虑租约影响）

序号	室号部位	建筑面积 (m ²)	用途	评估总价 (万元)	折合单价 (元/m ²)
1	201	68.18	办公	80	11734
2	202	68.18	办公	80	11734
3	203	68.18	办公	80	11734
4	204	68.18	办公	80	11734
5	205	68.18	办公	80	11734
6	206	68.18	办公	80	11734
7	207	68.18	办公	80	11734
8	208	68.18	办公	80	11734
9	209	100.14	办公	117	11684
10	210	70.38	办公	83	11793
11	211	70.38	办公	83	11793
12	212	70.38	办公	83	11793
13	213	70.38	办公	83	11793
14	901	95.37	办公	116	12163
15	902	91.00	办公	110	12088
16	903	91.00	办公	110	12088
17	904	80.54	办公	98	12168
18	905	80.54	办公	98	12168
19	906	78.66	办公	95	12077
20	907	80.54	办公	98	12168
21	908	195.35	办公	234	11979
22	909	82.63	办公	100	12102
23	910	80.75	办公	98	12136
24	911	82.63	办公	100	12102
25	912	82.63	办公	100	12102
26	1001	95.37	办公	116	12163
27	1002	91.00	办公	110	12088
28	1003	91.00	办公	110	12088
29	1004	80.54	办公	98	12168
30	1005	80.54	办公	98	12168
31	1006	78.66	办公	95	12077
32	1007	80.54	办公	98	12168
33	1008	195.35	办公	234	11979
34	1009	82.63	办公	100	12102
35	1010	80.75	办公	98	12136
36	1011	82.63	办公	100	12102
37	1012	82.63	办公	100	12102
合计		3170.38		3803	

致估价委托人函

上海市浦东新区人民法院：

我公司接受贵院【委托评估书(2024)沪 0115 执恢 3298 号】的委托，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联合发布的《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》规定的估价程序，遵循房地产估价的一般原则，选用适宜的估价方法，对贵院受理的(2024)沪 0115 执恢 3298 号案件所涉及的位于上海市松江区荣乐东路 83 弄 1 号 901 室等多套办公房地产市场价值进行了估价，现将有关情况和估价结果摘要函告如下：

1. 估价目的

评估估价对象于价值时点的房地产市场价值，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

2. 估价对象

估价对象为坐落于上海市松江区荣乐东路 83 弄 1 号 901 室等多套办公房地产(其财产范围包房屋所有权及附属设施设备、相应的土地使用权、室内固定装修)，所在物业名称为“舜龙商务楼”，根据《上海市不动产登记簿》(复印件)记载：估价对象权利人为上海洪济投资管理有限公司，土地宗地号为松江区中山街道 48 街坊 5/2 丘，使用期限为 2003-04-18 至 2053-04-17 止，土地权属性质为国有建设用地使用权，使用权取得方式为出让，土地用途为综合用地，宗地(丘)面积为 3016.00 平方米；房屋类型为办公楼，房屋结构为钢混，所有权来源为买卖，竣工日期为 2004 年，房屋用途为办公，总层数为 12 层。房屋共 37 套，建筑面积合计为 3170.38 平方米，各套具体信息如下：

产权证号	幢号	部位	建筑面积 (m ²)	房屋用途
松 2011023754	1	201	68.18	办公
松 2011023777	1	202	68.18	办公

松 2011023753	1	203	68.18	办公
松 2011023755	1	204	68.18	办公
松 2011023757	1	205	68.18	办公
松 2011023756	1	206	68.18	办公
松 2011023758	1	207	68.18	办公
松 2011023761	1	208	68.18	办公
松 2011023759	1	209	100.14	办公
松 2011023760	1	210	70.38	办公
松 2011023762	1	211	70.38	办公
松 2011023763	1	212	70.38	办公
松 2011023764	1	213	70.38	办公
松 2011023810	1	901	95.37	办公
松 2011023814	1	902	91.00	办公
松 2011023813	1	903	91.00	办公
松 2011023803	1	904	80.54	办公
松 2011023804	1	905	80.54	办公
松 2011023805	1	906	78.66	办公
松 2011023806	1	907	80.54	办公
松 2011023807	1	908	195.35	办公
松 2011023809	1	909	82.63	办公
松 2011023808	1	910	80.75	办公
松 2011023801	1	911	82.63	办公
松 2011023802	1	912	82.63	办公
松 2011023783	1	1001	95.37	办公
松 2011023782	1	1002	91.00	办公
松 2011023781	1	1003	91.00	办公
松 2011023780	1	1004	80.54	办公
松 2011023779	1	1005	80.54	办公
松 2011023784	1	1006	78.66	办公
松 2011023787	1	1007	80.54	办公
松 2011023786	1	1008	195.35	办公
松 2011023785	1	1009	82.63	办公
松 2011023788	1	1010	80.75	办公
松 2011023791	1	1011	82.63	办公
松 2011023790	1	1012	82.63	办公
合计			3170.38	

根据《上海市不动产登记簿》（复印件）记载，申请人本次申请查阅房屋、土地、异议、房地产抵押、预购房屋及抵押、建设工程抵押、居住权、房屋租赁、权利限制、地役权、文件 11 类登记簿信息，经登记

信息系统查阅共有房屋、土地、房地产抵押（抵押权人：渤海银行股份有限公司上海分行）、权利限制（限制类型：司法限制，限制人：上海市浦东新区人民法院）4类登记簿信息。

根据申请人提供的房屋《房屋租赁合同》（复印件）记载，估价对象于价值时点已出租（承租方：上海勋盈实业有限公司；出租房屋座落：上海市松江区荣乐东路83弄1号201-213室、401室、901-912室、1001-1012室；租赁期自2013年8月20日起至2032年8月19日止）。根据《房屋租赁合同补充协议》（复印件）记载，双方签订的《房屋租赁合同》中有关租金支付方式进行调整：即从2022年8月20日至2032年8月19日止应付租金合计为人民币521万元，双方同意按5.5折付款即286.55万元，该租金提前至2020年6月10日前一次性支付。

3. 价值时点

二〇二四年九月三十日（实地查勘期）

4. 价值类型

本次估价价值类型为市场价值。

市场价值是指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

5. 估价方法

本次估价采用比较法、收益法、标准价调整法进行评估。

6. 估价结果

我公司根据国家有关房地产估价的规定，本着独立、客观、公正的原则，采用科学的估价方法，对估价对象进行了实地查勘、市场调查、评定估算等工作，在此基础上形成了估价报告。

在满足全部假设和限制条件下，估价对象房地产于价值时点的估价结果为：

估价结果汇总表（各套详见《估价结果明细表》）

币种：人民币

估价方法		比较法、收益法、标准价调整法
估价结果		
评估价值	总价（万元）	3803 (大写:叁仟捌佰零叁万元整)
	单价（元/m ² ）	11995

7. 特别提示

欲了解估价对象情况及有关估价分析和专业意见，提请报告使用人认真阅读房地产估价报告全文。

本报告仅为上海市浦东新区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

本报告的使用有效期为自估价报告出具之日起计算为壹年，即二〇二四年十月十四日起至二〇二五年十月十三日止。

上海大雄房地产资产评估有限公司（公章）

法定代表人：胡耀清

致函日期：二〇二四年十月十四日

房屋租赁合同

NO: HJ20120812

本合同双方当事人:

出租方(甲方): 上海洪济投资管理有限公司

法定代表人: 杜建发

承租方(乙方): 上海勋盈实业有限公司

法定代表人: 杜双妹

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房屋租赁事宜,订立本合同。

一、出租房屋情况

1-1 房屋座落在上海市松江区松江区荣乐东路 83 弄 1 号房产: 201-213 室、401 室、901-912 室、1001-1012 室总面积 4257.04 平方米, 38 本房地产权证(以下简称该房屋)。房地产权证清单详见附件一。

1-2 出租房屋装修情况为毛坯房。

二、租赁用途

2-1 乙方向甲方承诺遵守国家和本市有关房屋使用和物业管理的规定。并经甲方同意,租赁该房屋作为以乙方公司名义向第三方出租使用,获取租赁收益。

三、交付日期和租赁期限

3-1 甲乙双方约定,甲方于 2012 年 8 月 20 日前向乙方交付该房屋,房屋装修免租期为十二个月。房屋租赁期自 2013 年 8 月 20 日起至 2032 年 8 月 19 日止。

3-2 租赁期满,甲方有权收回该房屋,乙方应如期返还。乙方需要继续承租该房屋的,则应于租赁期届满前 3 个月,向甲方提出续租书面要求,乙方有优先租赁权,须经甲方同意后重新签订租赁合同。

四、租金、递增及支付方式

4-1 租金: 甲、乙双方约定,每年租金为人民币肆拾陆万元整(¥460000.00 元),首 3 年租金计人民币壹佰叁拾捌万元整(¥1380000.00 元)(不含税)。

4-2 递增: 自第 4 年起,每期递增 3%。

4-3 支付方式: 租金每 3 年一期支付。乙方应于本合同自双方签字生效后于 2012 年 8 月 20 日前向甲方支付第一期 3 年租金人民币壹佰叁拾捌万元整(¥1380000.00 元)。之后每期租金应提前 3 个月支付,先付后用。

五、保证金和其他费用

5-1 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即人民币贰拾万元(¥200000.00 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。

5-2 租赁期间,使用该房屋所发生的水、电、煤气、通讯、设备、物业管理费等费用由乙方承担。

5-3 乙方承担的上述费用,由乙方在规定的时间内直接向有关单位或部门缴纳。

六、房屋使用要求和维修责任

6-1 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；甲方应在接到乙方书面通知十日内安排进行维修。逾期不维修的，乙方可代为维修，费用由甲方承担。

6-2 租赁期间，乙方应合理使用并爱护该房屋及其附属设施。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，乙方应负责维修。乙方拒不维修，甲方可代为维修，费用由乙方承担。

6-3 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，应提前十日通知乙方。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。

6-4 乙方另需装修或者增设附属设施和设备的，应事先征得甲方的书面同意，按规定向有关部门审批的，有关部门批准后，方可进行。乙方增设的附属设施和设备及其维修责任于甲、乙双方另行书面约定。

七、房屋返还时的状态

7-1 除甲方同意乙方续租外，乙方应在本合同的租期届满后的五日内应返还该房屋，未经甲方同意逾期返还房屋的，每逾期一日，乙方应按日陆仟元人民币向甲方支付该房屋占用使用费。

7-2 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

8-1 甲方已在本合同条款中同意乙方转租，乙方在租赁期内，可将该房屋部分或全部转租给他人。

8-2 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

9-1 甲、乙双方同意在租赁期内，有下列情形之一的，本合同终止，双方互不承担责任：

9-1-1 该房屋占用范围内的土地使用权依法提前收回的；

9-1-2 该房屋因社会公共利益被依法征用的；

9-1-3 该房屋因城市建设需要被依法列入房屋拆迁许可范围的；

9-1-4 该房屋毁损、灭失或者被鉴定为危险房屋的；

9-2 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两倍支付违约金。

9-2-1 甲方未按时交付该房屋，经乙方催告后五日内仍未交付的；

9-2-2 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。

9-2-3 因乙方原因造成房屋主体结构损坏的；

十、违约责任

10-1 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。

10-2 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，甲方应按提前收回天数的租金的两倍向乙方支付违约金。

10-3 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，造成损失应赔偿损失。

10-4 租赁期间，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的两倍向甲方支付违约金。若违约金不足抵付甲方损失的，乙

方还应负责赔偿。甲方可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。

十一、其他条款

11-1 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。

11-2 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，具有同等效力。

11-3 甲、乙双方在履行本合同过程中发生争议，应通过协商解决；协商解决不成的，依法向人民法院起诉。

11-4 本合同自双方签字后生效。本合同连同附件一式两份。其中：甲、乙双方各持一份。

附件：

- 1、房地产权证清单
- 2、租金表

出租方(甲方)：上海洪济投资管理有限公司



承租方(乙方)：上海勋盈实业有限公司



2012年8月12日

租金表

单位：万元

2012.8.20—2013.8.19	免租期	
2013.8.20—2016.8.19	138	
2016.8.20—2019.8.19	142.14	递增 3%
2019.8.20—2022.8.19	146.40	递增 3%
2022.8.20—2025.8.19	150.8	递增 3%
2025.8.20—2028.8.19	155.32	递增 3%
2028.8.20—2031.8.19	160	递增 3%
2031.8.20—2032.8.19	54.92	递增 3%

荣乐东路83号楼资产清单

	产权人	地址	房产编号	面积
1	上海洪济投资管理有限公司	松江区荣乐东路83弄1号201室	沪房地松字2011第023754号	68.18
2	上海洪济投资管理有限公司	松江区荣乐东路83弄1号202室	沪房地松字2011第023777号	68.18
3	上海洪济投资管理有限公司	松江区荣乐东路83弄1号203室	沪房地松字2011第023753号	68.18
4	上海洪济投资管理有限公司	松江区荣乐东路83弄1号204室	沪房地松字2011第023755号	68.18
5	上海洪济投资管理有限公司	松江区荣乐东路83弄1号205室	沪房地松字2011第023757号	68.18
6	上海洪济投资管理有限公司	松江区荣乐东路83弄1号206室	沪房地松字2011第023756号	68.18
7	上海洪济投资管理有限公司	松江区荣乐东路83弄1号207室	沪房地松字2011第023758号	68.18
8	上海洪济投资管理有限公司	松江区荣乐东路83弄1号208室	沪房地松字2011第023761号	68.18
9	上海洪济投资管理有限公司	松江区荣乐东路83弄1号209室	沪房地松字2011第023759号	100.14
10	上海洪济投资管理有限公司	松江区荣乐东路83弄1号210室	沪房地松字2011第023760号	70.38
11	上海洪济投资管理有限公司	松江区荣乐东路83弄1号211室	沪房地松字2011第023762号	70.38
12	上海洪济投资管理有限公司	松江区荣乐东路83弄1号212室	沪房地松字2011第023763号	70.38
13	上海洪济投资管理有限公司	松江区荣乐东路83弄1号213室	沪房地松字2011第023764号	70.38
14	上海洪济投资管理有限公司	松江区荣乐东路83弄1号401室	沪房地松字2011第023820号	1087.65

15	上海洪济投资管理有限公司	松江区荣乐东路83弄1号901室	沪房地松字2011第023810号	95.37 90.37
16	上海洪济投资管理有限公司	松江区荣乐东路83弄1号902室	沪房地松字2011第023814号	91
17	上海洪济投资管理有限公司	松江区荣乐东路83弄1号903室	沪房地松字2011第023813号	91
18	上海洪济投资管理有限公司	松江区荣乐东路83弄1号904室	沪房地松字2011第023803号	80.54
19	上海洪济投资管理有限公司	松江区荣乐东路83弄1号905室	沪房地松字2011第023804号	80.54
20	上海洪济投资管理有限公司	松江区荣乐东路83弄1号906室	沪房地松字2011第023805号	78.66 78.66
21	上海洪济投资管理有限公司	松江区荣乐东路83弄1号907室	沪房地松字2011第023806号	80.54
22	上海洪济投资管理有限公司	松江区荣乐东路83弄1号908室	沪房地松字2011第023807号	195.35
23	上海洪济投资管理有限公司	松江区荣乐东路83弄1号909室	沪房地松字2011第023809号	82.63
24	上海洪济投资管理有限公司	松江区荣乐东路83弄1号910室	沪房地松字2011第023808号	80.75
25	上海洪济投资管理有限公司	松江区荣乐东路83弄1号911室	沪房地松字2011第023801号	82.63
26	上海洪济投资管理有限公司	松江区荣乐东路83弄1号912室	沪房地松字2011第023802号	82.63
27	上海洪济投资管理有限公司	松江区荣乐东路83弄1号1001室	沪房地松字2011第023783号	95.37
28	上海洪济投资管理有限公司	松江区荣乐东路83弄1号1002室	沪房地松字2011第023782号	91

29	上海洪济投资管理有限公司	松江区荣乐东路83弄1号1003室	沪房地松字2011第023781号	91
30	上海洪济投资管理有限公司	松江区荣乐东路83弄1号1004室	沪房地松字2011第023780号	80.54
31	上海洪济投资管理有限公司	松江区荣乐东路83弄1号1005室	沪房地松字2011第023779号	80.54
32	上海洪济投资管理有限公司	松江区荣乐东路83弄1号1006室	沪房地松字2011第023784号	78.66
33	上海洪济投资管理有限公司	松江区荣乐东路83弄1号1007室	沪房地松字2011第023787号	80.54
34	上海洪济投资管理有限公司	松江区荣乐东路83弄1号1008室	沪房地松字2011第023786号	195.35
35	上海洪济投资管理有限公司	松江区荣乐东路83弄1号1009室	沪房地松字2011第023785号	82.63
36	上海洪济投资管理有限公司	松江区荣乐东路83弄1号1010室	沪房地松字2011第023788号	80.75
37	上海洪济投资管理有限公司	松江区荣乐东路83弄1号1011室	沪房地松字2011第023791号	82.63
38	上海洪济投资管理有限公司	松江区荣乐东路83弄1号1012室	沪房地松字2011第023790号	82.63

房屋租赁合同补充协议

NO: 20190702

出租方(甲方):上海洪济投资管理有限公司

法定代表人:杜建发

承租方(乙方):上海勋盈实业有限公司

法定代表人:周妍艳

甲乙双方已于 2012 年 8 月 12 日签订了《房屋租赁合同》(NO:HJ20120812), 现因甲方急需用款, 甲乙双方经过友好协商, 订立如下补充协议:

1、双方签订的《房屋租赁合同》中有关租金支付方式进行调整: 即从 2022 年 8 月 20 日至 2032 年 8 月 19 日止应付租金合计为人民币 521 万元, 双方同意按 5.5 折付款即 286.55 万元, 该租金提前至 2020 年 6 月 10 日前一次性支付;

2、本协议内容与原合同有相互冲突时, 以本补充协议为准, 原合同的其余部分继续有效;

3、本补充协议签订生效后, 即成为原合同不可分割的组成部分, 与原合同具有同等的法律效力。

本补充协议一式两份, 甲、乙双方各执一份。自双方签字盖章生效。



2019 年 7 月 2 日

上海洪济投资管理有限公司结欠物业费明细

序号	地 址	面积 (平米)	单价 (元/平米/月)	未付时间段
1	松江区荣乐东路83弄1号201-213室	927.1	12.00	已经支付到2024年12月份
2	松江区荣乐东路83弄1号901室	95.37	12.00	自2024年9月14日起未支付
3	松江区荣乐东路83弄1号902室	91	12.00	自2024年9月14日起未支付
4	松江区荣乐东路83弄1号903室	91	12.00	自2024年3月14日起未支付
5	松江区荣乐东路83弄1号904室	80.54	12.00	自2024年3月14日起未支付
6	松江区荣乐东路83弄1号905室	80.54	12.00	自2024年3月14日起未支付
7	松江区荣乐东路83弄1号906室	78.66	12.00	自2024年06月起未支付
8	松江区荣乐东路83弄1号907室	80.54	12.00	自2024年06月起未支付
9	松江区荣乐东路83弄1号908室	80.8	12.00	自2024年06月起未支付
10	松江区荣乐东路83弄1号908室	29.8	12.00	自2024年11月14日起未支付
11	松江区荣乐东路83弄1号908室	84.75	12.00	自2021年6月22日起未支付
12	松江区荣乐东路83弄1号909室	82.63	12.00	自2024年7月起未支付
13	松江区荣乐东路83弄1号910室	80.75	12.00	自2024年7月起未支付
14	松江区荣乐东路83弄1号911室	82.63	12.00	自2023年4月起未支付
15	松江区荣乐东路83弄1号912室	82.63	12.00	自2023年4月起未支付
16	松江区荣乐东路83弄1号1001室	95.37	12.00	自2021年12月19日起未支付
17	松江区荣乐东路83弄1号1002室	91	12.00	自2021年12月24日起未支付
18	松江区荣乐东路83弄1号1003室	91	12.00	自2021年12月24日起未支付
19	松江区荣乐东路83弄1号1004室	80.54	12.00	自2021年12月24日起未支付

20	松江区荣乐东路83弄1号1005室	80.54	12.00	自2019年1月起未支付
21	松江区荣乐东路83弄1号1006室	78.66	12.00	自2021年5月6日起未支付
22	松江区荣乐东路83弄1号1007室	80.54	12.00	自2021年5月6日起未支付
23	松江区荣乐东路83弄1号1008室	84.41	12.00	自2021年4月起未支付
24	松江区荣乐东路83弄1号1008室	82.63	12.00	自2020年9月23日起未支付
25	松江区荣乐东路83弄1号1008室	28.32	12.00	自2019年6月10日起未支付
26	松江区荣乐东路83弄1号1009室	82.63	12.00	自2024年3月起未支付
27	松江区荣乐东路83弄1号1010室	40.37	12.00	自2024年3月起未支付
28	松江区荣乐东路83弄1号1010室	40.38	12.00	自2024年7月起未支付
29	松江区荣乐东路83弄1号1011室	40.37	12.00	自2024年7月起未支付
30	松江区荣乐东路83弄1号1011室	42.26	12.00	自2019年6月起未支付
31	松江区荣乐东路83弄1号1012室	82.63	12.00	自2019年6月起未支付

上海蓝申物业管理有限公司

2025年2月26日