

上海市房屋租赁合同

出租方 (以下简称甲方): 刘波

承租方 (以下简称乙方): 段

编号:

根据国家有关法律、法规和本市有关规定,甲、乙双方在自愿、平等、互利的基础上,就甲方将其合法拥有的房屋出租给乙方使用,乙方承租使用甲方房屋事宜,订立本合同。

甲方将其合法拥有的坐落于上海市徐汇区余庆路 2590弄 16号 502室出租给乙方使用。甲方出租给乙方使用的该房屋建筑面积共 36.0平方米。该房屋作为 居住使用。

一、租赁期限

1、该房屋租赁期为 2年。自 2021年 7月 21日起至 2023年 7月 30日止。其中免租期为 10天,不收租金。最晚于 2021年 7月 21日前将该房屋交付给乙方。合同期间甲方同意乙方对外转租或分租,合同由乙方签订,并由乙方管理。所得租金收入归乙方所有。

2、租赁期满,甲方有权收回全部出租房屋,乙方应如期交还。乙方如要求续租,则必须在租赁期满前 1个月向甲方提出书面意向,双方可在对租金,期限重新协商后,签订新的租赁合同。

二、租金及支付方式

1、该房屋的 年租金为 贰万伍仟 拾元整,租金以 转账方式支付。

2、双方议定乙方向甲方支付首次租金从 2021年 7月 21日起至 2023年 7月 21日租金 伍万元整,另付 拾元押金以后按每 月结算一次,提前 7天支付下次房租,押金不变,甲方在收到乙方租金(包括押金后,必须开具收据予乙方)。

三、押金与其他费用

1、租赁期满后,乙方清空房屋、清点,交还房屋及设施,并付清所应付费用后,经甲方确认后应立即将押金无息退还给乙方。

2、乙方在租赁期内,实际使用的水费、电费、煤气费、电话费、清洁费、治安费、有线电视费、网络费等费用应由乙方承担。

3、甲乙双方在签订本合同时按上海市物价局规定双方各向中介方支付 拾元作为中介方佣金。

四、甲方义务

1、甲方需按时将房屋及附属设施交付乙方使用。保证该房屋水电煤等可正常使用,乙方能正常使用或出租该房屋。

2、房屋及附属设施如非乙方的过失或错误使用而受到损坏时，乙方应及时通知甲方，甲方有修缮的责任并承担相关的费用。人为损坏乙方需支付维修费。

3、甲方应保证所出租房屋权属清楚，无共同人异议，无使用纠纷。甲方承诺此次出租已取得其它共有产权人同意。因房屋产权、归属权、所有权、管理权等发生的纠纷，导致乙方不能正常出租使用的，由甲方承担违约责任并赔偿乙方损失。

4、物业管理费由甲方承担。

5、未经乙方同意，合同期间甲方不得私自出售、出租或抵押房屋。甲方一周内配合办理租赁备案。

五、乙方的义务及责任

1、乙方在租赁期内保证在该租赁房屋内的所有活动均能合乎中国的法律及该地点管理规定，不做任何违法行为，否则后果自负。

2、乙方应按合同的规定，按时支付租金及其他费用，逾期7天经甲方催讨无效视为乙方违约。甲方有权对该房屋进行清空，并对屋内租赁人留下的物品当无主户清理。

3、乙方需爱护租赁房屋，如因乙方过失或过错使房屋及设施受到损坏，乙方负责维修或赔偿。

4、乙方应按本合同约定合法使用租赁房屋，不得擅自改变使用性质，不得存放危险品及国家明文规定的不合法的物品，如因发生损害，乙方应承担全部责任。

六、甲方可提供的设备如下（或另附清单说明）

1 电话 1 2 淋浴器 1 3 空调 1 4 彩电 1
5 冰箱 1 6 洗衣机 1 7 家具 电脑×1 跑步机×1 洗衣机×1 打印机×1
8 其他 除以上物品外，其它物品损坏，乙方概不负责 刘姐
9 水 1414 电 6300 煤 56321。

七、违约处理

1、甲、乙双方如有特殊情况，需提前终止本合同。需提前一个月通知对方。经双方协商同意后方可办理退房手续。双方约定违约方需向对方支付违约金人民币 壹万元整（押金不得抵用）。如甲方需提前收回房屋，在扣除乙方实际使用该房屋期间租金（月租金按 2083 /月计算）后，退还乙方剩余租金，并向乙方支付违约金。甲方承担乙方装修房屋产生的费用（以实际装修产生的费用为准）。自双方同意收回房屋之日起一周内，需将剩余租金及违约金，装修费用支付给乙方。如逾期甲方每月另需承担应退款总额的2%作为逾期费用支付给乙方，不满一个月按一个月计算。乙方收到甲方退款后一个月内交还房屋。反之若乙方违约，甲方退还乙方剩余租金，乙方向甲方支付同等违约金（押金不得抵用）。

2、凡在执行本合同中双方发生争执，应首先友好协商，协商不成向承租方所在地法院诉讼解决。并由违约方承担该合同所约定违约责任及律师费、诉讼费、保全费、担保费、拍卖费、执行费等。

3、如遇国家动迁或不可抗力因素，须提前终止合同，不按违约处理。

4、本合同连补充条款及附件共有 9 页，一式 2 份。其中：甲方、乙方各执一份，中介方存档一份，均具有同等效力。双方签字后即生效。

补充条款：

甲方： <u>刘政</u>	乙方： <u>殷</u>	中介方：
地址：	地址：	地址：
电话：	电话：	电话：
身份证号：	身份证号：	手机：
产权证号：	代理人：	经办人：

签约日期：2021 年 7 月 21 日

收据

今收到本合同房屋租金：2021 年 7 月 21 日到 2023 年 7 月 30 日
日共计人民币 伍万 元整。另收到本合同押金 人民币

收款人 刘政
2021 年 7 月 21 日

华夏银行：卡号：

刘政

今收到殷 房租伍万之整(微信转账)。

刘政

2021.7.21

致估价委托人函

上海市静安区人民法院：

根据贵院出具的《上海市静安区人民法院委托司法中介机构函》[沪高法(2022)委房评第 938 号]，我公司对(2021)沪 0106 执 9234 号一案所涉标的物“上海市徐汇区斜土路 2590 弄 16 号 502 室”（以下简称估价对象）居住房地产按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》《房地产估价基本术语标准》的要求进行了评估，函告如下：

一、 估价目的：

房地产市场价值评估，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

二、 估价对象：

估价对象为上海市徐汇区斜土路 2590 弄 16 号 502 室居住房地产，建筑面积 36.18 平方米，房屋类型为公寓，房地产权利人为刘敏，包含房屋所有权及其占用范围内的出让建设用地使用权，包含室内装饰装修，不包含债权债务等其他财产和权益。

三、 价值时点：

2022 年 08 月 16 日。

四、 价值类型：

房地产市场价值，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双方交易，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

五、 估价方法：

比较法, 收益法。

六、 估价结果:

在满足本报告的评估依据、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 (考虑承租人权益) 如下:

估价结果一览表

总价 (元)	折合建筑面积单价 (元/m ²)
RMB 3, 620, 000 (大写: 人民币叁佰陆拾贰万元整)	100, 055

七、 特别提示

1 经估价师实地查勘, 估价对象现已出租。根据估价委托人提供的《上海市房屋租赁合同》, 租赁期为两年, 合同租期至 2023 年 7 月 30 日止; 根据估价委托人提供的《收据》显示: 两年的租金已于 2021 年 7 月 21 日一次性收取, 本次估价已考虑该租约状况对估价对象房地产市场价值的影响。

2 估价结果的单价为总价除以建筑面积并按四舍五入保留至个位计算得出, 本次评估结果以总价为准。

3 估价结果受报告中的假设和限制条件的制约。

4 估价委托人或者评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则, 房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

5 评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务, 不是评估对象处置可实现的成交价格, 也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证。

6 财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致, 可能导致评估结果对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致, 发生明显变化的, 评估结果应当进行相应调整后才会使用。

7 在评估报告使用期限或者评估结果有效期内, 评估报告或者评估结果未使用之前, 如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的, 评估结果应当进行相应调整后才会使用。

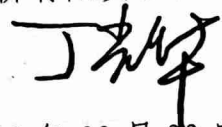
8 当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等向人民法院提出书面异议; 当事人、利害关系人对评估机构作出的说明仍有异议的, 可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。

特此奉达!



上海百盛房地产估价有限责任公司

法定代表人:



2022 年 08 月 22 日