

# 房地产司法评估报告

估价项目名称：山东省滨州市黄河三路 543 号富泰国际-中央公园  
18 号-116 号至-129 号、-135 号、-137 号、-138  
号、-139 号的 18 套商业服务房地产估价报告  
〔（2021）浙 1022 执 764 号之十二〕

估价委托人：浙江省三门县人民法院

房地产估价机构：台州联信房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师：

伍献红

戈文问

3320040126

3320110067

估价报告出具日期：2022 年 01 月 25 日

估价报告编号：台联信估字（2022）S0002 号

# 致估价委托人函

浙江省三门县人民法院：

受贵院的委托，我公司按照《房地产估价规范》GB/T 50291-2015以及《房地产估价基本术语标准》GB/T 50899-2013的标准，遵循独立客观公正等原则，对估价对象进行了科学、客观、公正的评估，结果如下：

1、估价目的：为浙江省三门县人民法院进行司法案件处理提供估价对象房地产价值参考。

2、估价对象：山东省滨州市黄河三路 543 号富泰国际-中央公园 18 号-116 号至-129 号、-135 号、-137 号、-138 号、-139 号的 18 套商业服务房地产（权利人为尹江，房屋总建筑面积为 9709.92 m<sup>2</sup>，相应的国有出让土地使用权面积以及地上其他附着物）【详见清单】。

3、价值时点：2022 年 01 月 14 日

4、价值类型：市场价值

5、估价方法：比较法、收益法

6、估价结果：

总价值：RMB 7390 万元

大写（人民币）：柒仟叁佰玖拾万元整

估价结果明细表

| 位置                   | 面积 (m <sup>2</sup> ) | 单价 (元/m <sup>2</sup> ) | 总价 (万元) |
|----------------------|----------------------|------------------------|---------|
| 富泰国际-中央公园 18 号-116 号 | 98.74                | 8352                   | 82      |
| 富泰国际-中央公园 18 号-117 号 | 98.74                | 8352                   | 82      |
| 富泰国际-中央公园 18 号-118 号 | 98.74                | 8352                   | 82      |
| 富泰国际-中央公园 18 号-119 号 | 575.56               | 7934                   | 457     |
| 富泰国际-中央公园 18 号-120 号 | 316.69               | 8101                   | 257     |
| 富泰国际-中央公园 18 号-121 号 | 633.37               | 7851                   | 497     |

|                      |        |      |      |
|----------------------|--------|------|------|
| 富泰国际-中央公园 18 号-122 号 | 633.37 | 7934 | 503  |
| 富泰国际-中央公园 18 号-123 号 | 535.35 | 7934 | 425  |
| 富泰国际-中央公园 18 号-124 号 | 2103.7 | 6598 | 1388 |
| 富泰国际-中央公园 18 号-125 号 | 844.5  | 7684 | 649  |
| 富泰国际-中央公园 18 号-126 号 | 844.5  | 7684 | 649  |
| 富泰国际-中央公园 18 号-127 号 | 844.5  | 7684 | 649  |
| 富泰国际-中央公园 18 号-128 号 | 716.31 | 7767 | 556  |
| 富泰国际-中央公园 18 号-129 号 | 388.62 | 8101 | 315  |
| 富泰国际-中央公园 18 号-135 号 | 228.48 | 8185 | 187  |
| 富泰国际-中央公园 18 号-137 号 | 325.54 | 8101 | 264  |
| 富泰国际-中央公园 18 号-138 号 | 262.35 | 8185 | 215  |
| 富泰国际-中央公园 18 号-139 号 | 160.86 | 8268 | 133  |
| 合计：                  |        |      | 7390 |

注：估价结果受报告中已说明的假设和限制条件的制约。

特此

奉达

台州联信房地产资产评估有限公司

2022 年 01 月 25 日



# 目 录

|  |    |
|--|----|
| 估价师声明.....   | 5  |
| 估价假设和限制条件.....                                     | 6  |
| 房地产估价结果报告.....                                     | 9  |
| 一、 估价委托人.....                                      | 9  |
| 二、 房地产估价机构.....                                    | 9  |
| 三、 估价目的.....                                       | 9  |
| 四、 估价对象.....                                       | 10 |
| 五、 价值时点.....                                       | 12 |
| 六、 价值类型.....                                       | 12 |
| 七、 估价原则.....                                       | 13 |
| 八、 估价依据.....                                       | 15 |
| 九、 估价方法.....                                       | 16 |
| 十、 估价结果.....                                       | 18 |
| 十一、注册房地产估价师.....                                   | 19 |
| 十二、实地查勘期.....                                      | 20 |
| 十三、估价作业期.....                                      | 20 |
| 附 件.....   | 21 |
| 1、浙江省三门县人民法院评估委托书[(2021)台三法评委128号]                 |    |
| 2、浙江省三门县人民法院执行裁定书[(2021)浙1022执764号之十二]             |    |
| 3、委托方提供的《不动产登记资料查询结果证明》[94549]、《租赁合同》(富泰国际、中央公园项目) |    |
| 4、估价机构资质证书   |    |
| 5、估价机构营业执照   |    |
| 6、房地产估价师注册证书                                       |    |
| 7、估价对象实景照若干  |    |

## 估 价 师 声 明

注册房地产估价师郑重声明：

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和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏；

2、本估价报告中的分析、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，但受到本估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制；

3、注册房地产估价师与本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中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》的规定进行估价工作，撰写本估价报告。

5、根据《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》（法释〔2018〕15号）第二十二、二十三条规定，当事人、利害关系人认为评估报告中的财产基本信息错误、超出财产范围或者遗漏财产、评估机构或者评估人员不具备相应评估资质、评估程序严重违法可以在收到评估报告后5日内提出异议，也可收到评估报告后5日内对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等提出书面异议的。故提请当事人、利害关系人注意保护此项权利。

6、注册房地产估价师已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。

7、没有人对估价报告提供重要专业帮助。

## 估价假设和限制条件

### 一、一般假设

一般假设是指估价项目通常有的、常见的估价假设，包括对估价所依据的估价委托人提供的估价对象的权属、面积、用途等资料的合法、真实、准确和完整的合理假定，对房屋安全的合理假定等。

1、本报告所指市场价值是估价对象房地产于价值时点在市场上出售并按以下条件可取得的合理价值：

(1) 适当营销：估价对象以适当的方式在市场上进行了展示，展示的时间长度可能随着市场状况而变化，但足以使估价对象引起一定数量的潜在买者的注意。

(2) 熟悉情况：买卖双方都了解估价对象并熟悉市场行情，而不是盲目地购买和出售。

(3) 谨慎行事：买卖双方都是冷静、理性、谨慎的，没有感情用事。

(4) 不受强迫：市场为公开公平的市场，买卖双方都是出于自发需要进行交易，而非急于或被迫购买和出售。

(5) 公平交易：买卖双方都是出于自己利益的需要进行交易的，不是关联交易。

2、我们仅对估价对象房地产作一般性查看，并未对其结构、设备及装修等内在质量进行测试，故不能确定其有无内部缺陷，本报告假设其内部质量足以维持正常的使用寿命为估价结果成立的前提。

3、本报告认为委托方提供的资料是真实、可靠的，并以此作为评估的重要依据之一。若因其提供的资料有误而引起的责任，估价方不予以承担。

4、本报告假设估价对象未发生抵押、出租、转让等行为，且未

考虑估价对象可能存在的其他债权或债务等对其房地产价值的影响，即本报告所评估的估价结果是估价对象权属完整状态下的市场价值。

5、 本报告中估价对象经估价人员的现场查勘，并对照委托方提供的《不动产登记资料查询结果证明》[94549]等，现状为山东省滨州市黄河三路 543 号富泰国际-中央公园 18 号-116 号至-129 号、-135 号、-137 号、-138 号、-139 号的 18 套商业服务房地产打通作为一个整体后再分割使用，现依据委托方出具的《评估委托书》中要求对山东省滨州市黄河三路 543 号富泰国际-中央公园 18 号-116 号至-129 号、-135 号、-137 号、-138 号、-139 号的 18 套商业服务房地产分别进行评估，再根据委托方提供的《租赁合同》及《说明》，开业至今，累计利润一直为亏损状态，本次估价未考虑将现状打通作为一个整体后再分割出租使用对估价结果的影响，亦不考虑租赁对本次估价结果的影响。

## 二、 未定事项假设

未定事项假设是指对估价所必需的尚未明确或不够明确的土地用途、容积率等事项所做的合理的、最可能的假定。

本报告无未定事项假设。

## 三、 背离事实假设

背离事实假设是指因估价目的的特殊需要、交易条件设定或约定，对估价对象状况所做的与估价对象在价值时点的状况不一致的合理假定。

本报告无背离事实假设。

## 四、 不相一致假设

不相一致假设是指在估价对象的实际用途、房屋登记用途、土地登记用途、规划用途等用途之间不一致，或房屋权属证明、土地权属证明等权属证明上的权利人之间不一致，估价对象的名称不一致等情

况下，对估价所依据的用途或权利人、名称等的合理假定。

本报告无不相一致假设。

#### 五、依据不足假设

依据不足假设是指在估价委托人无法提供估价所必需的反映估价对象状况的资料以及注册房地产估价师进行了尽职调查仍然难以取得该资料的情况下，对缺少该资料的说明以及对相应的估价对象状况的合理假定。

本报告无依据不足假设。

#### 六、估价报告使用的限制条件

1、本报告仅为浙江省三门县人民法院对估价对象进行司法处置提供参考，不可用做任何其他用途。未经估价单位书面同意，本估价报告的全部或任何部分均不得使用于公开的文件、通告或报告中，也不得以任何形式公开发表。本估价报告对任何第三者和其他目的、用途不承担责任。

2、当房地产市场较为稳定时，本报告的使用期限原则上可长达一年（即2022年01月25日至2023年01月24日止）。估价过程中未考虑国家宏观经济政策发生重大变化，或发生自然灾害或其他不可抗力对估价对象价格的影响。



# 房地产估价结果报告

## 一、估价委托人

委托方：浙江省三门县人民法院

## 二、房地产估价机构

名称：台州联信房地产资产评估有限公司

地址：台州市温岭市城东街道万昌中路 838 号豪成  
服务业大厦 1405 号

法人代表：伍献红

营业执照注册号：91331081071644217W

估价机构资质：贰级

估价机构证书编号：浙建房估证字【2014】003 号

估价报告编号：台联信估字（2022）S0002 号

报告撰写：台州联信房地产资产评估有限公司

联系人：伍献红

联系电话：0576-80686092

联系地址：温岭市城东街道万昌中路 838 号服务业大厦 1405 室

## 三、估价目的

根据浙江省三门县人民法院出具的《评估委托书》，估价对象房地产为法院案件所涉标的物，故本报告为浙江省三门县人民法院进行司法案件处理提供估价对象房地产价值参考。

## 四、估价对象

### 1、房地产概况

估价对象坐落于山东省滨州市黄河三路543号富泰国际-中央公园18号-116号至-129号、-135号、-137号、-138号、-139号的18套商业服务房地产，估价对象所在位置东至渤海七路，南至黄河三路，西至渤海八路，北至黄河四路。

估价对象所在小区地处滨海市中心，估价对象即银座购物广场（中央公园店），周边有万中购物广场，新悦国际广场，中百大厦，滨州医学院，滨州医学院附属医院，滨城区第一小学，滨州市滨城区第二实验小学，滨州渤海中学，银行，酒店，超市等，市政配套设施较齐全，环境和管理情况一般。

### 2、房地产权利状况

《不动产登记资料查询结果证明》[94549]记载情况如下：

山东省滨州市黄河三路543号福泰国际-中央公园18号

| 位置    | 用途   | 产权证号                    | 土地期限                      | 面积     |
|-------|------|-------------------------|---------------------------|--------|
| -116号 | 商业服务 | 鲁（2017）滨州市不动产权第0008359号 | 2007年8月9日起<br>2077年8月10日止 | 98.74  |
| -117号 |      | 鲁（2017）滨州市不动产权第0008360号 |                           | 98.74  |
| -118号 |      | 鲁（2017）滨州市不动产权第0008361号 |                           | 98.74  |
| -119号 |      | 鲁（2017）滨州市不动产权第0008362号 |                           | 575.56 |
| -120号 |      | 鲁（2017）滨州市不动产权第0008363号 |                           | 316.69 |
| -121号 |      | 鲁（2017）滨州市不动产权第0008364号 |                           | 633.37 |
| -122号 |      | 鲁（2017）滨州市不动产权第0008365号 |                           | 633.37 |
| -123号 |      | 鲁（2017）滨州市不动产权第0008366号 |                           | 535.35 |
| -124号 |      | 鲁（2017）滨州市不动产权第0008367号 |                           | 2103.7 |
| -125号 |      | 鲁（2017）滨州市不动产权第0008368号 |                           | 844.5  |
| -126号 |      | 鲁（2017）滨州市不动产权第0008369号 |                           | 844.5  |
| -127号 |      | 鲁（2017）滨州市不动产权第0008370号 |                           | 844.5  |
| -128号 |      | 鲁（2017）滨州市不动产权第0008371号 |                           | 716.31 |
| -129号 |      | 鲁（2017）滨州市不动产权第0008372号 |                           | 388.62 |
| -135号 |      | 鲁（2017）滨州市不动产权第0008373号 |                           | 228.48 |
| -137号 |      | 鲁（2017）滨州市不动产权第0008374号 |                           | 325.54 |
| -138号 |      | 鲁（2017）滨州市不动产权第0008375号 |                           | 262.35 |

|       |                         |         |
|-------|-------------------------|---------|
| -139号 | 鲁(2017)滨州市不动产权第0008376号 | 160.86  |
| 合计:   |                         | 9709.92 |

### 1、估价范围:

坐落于山东省滨州市黄河三路543号富泰国际-中央公园18号-116号至-129号、-135号、-137号、-138号、-139号的18套商业服务房地产(房屋总建筑面积为9709.92 m<sup>2</sup>,相应的国有出让土地使用权面积以及地上其他附着物)【面积详见清单】。

### 2、房地产利用现状:

估价对象为商业服务房地产,现房,至价值时点正处于出租使用状态(部分空置)。

### 3、估价对象状况

#### (一) 土地状况:

估价对象位于山东省滨州市黄河三路543号富泰国际-中央公园18号-116号至-129号、-135号、-137号、-138号、-139号的18套商业服务房地产,土地用途为商业服务,土地性质为出让,土地使用期限:2007年8月9日起2077年8月10日止,土地形状较规则,地势平坦;土壤环境未受污染,地基稳定、无不良水文地质现象,能满足建筑物对承载力的要求。估价对象所在位置东至渤海七路,南至黄河三路,西至渤海八路,北至黄河四路。至实地查勘日,红线内及所在区域市政基础设施达到“六通”(电力、上水、道路、雨水、污水、通讯)。

#### (二) 房屋状况:

房屋类型为商业,商业综合体地下一层,钢混结构,梁柱承重,填充墙,砖墙维护,外墙贴大理石板,塑钢窗;商城人流量较旺,商业氛围较好。

证载房屋建筑总面积为9709.92 m<sup>2</sup>,位于地下第1层,地面到顶

的层高约为 4.8M，地面到桥架的层高约为 2.9M，地面贴抛光砖，墙面刷白，室内布局现状已改变，全部打通后作为一个整体再分割出租，分别出租给超市、百货、服饰、箱包等作店铺使用。

维修及完损程度：房屋内外墙保养维护较好；承重构件较好；地基基础承载能力较好；非承重墙面保养良好；整体面层平整，无明显基础沉降及结构裂缝；门窗保养一般。上下水管通畅，电线暗敷，电路管线通畅。房屋完损等级定义为完好。

#### 4、周围环境

估价对象所在小区地处滨海市中心，估价对象即银座购物广场（中央公园店），周边有万中购物广场，新悦国际广场，中百大厦，滨州医学院，滨州医学院附属医院，滨城区第一小学，滨州市滨城区第二实验小学，滨州渤海中学，银行，酒店，超市等，环境和管理情况一般。

#### 5、交通情况

估价对象临黄河三路，近渤海七路、渤海八路，有公交线路，交通便捷。

#### 6、基础设施

至价值时点，估价对象所在区域市政基础设施条件达到“六通”（电力、上水、道路、雨水、污水、通讯）。

### 五、价值时点

2022 年 01 月 14 日

### 六、价值类型

价值名称：市场价值。

价值内涵：

①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。

②本报告所提供的是山东省滨州市黄河三路 543 号富泰国际-中央公园 18 号-116 号至-129 号、-135 号、-137 号、-138 号、-139 号的 18 套商业服务房地产：国有土地使用权为国有出让，土地用途为商业服务，基础设施条件达到“六通”（电力、上水、道路、雨水、污水、通讯）；房屋为商业，房屋建筑总面积为 9709.92 m<sup>2</sup>，相应的国有出让土地使用权面积以及地上其他附着物。上述房地产在全部假设和限制条件下、于 2022 年 01 月 14 日的市场价值。

## 七、估价原则

本报告遵循独立客观公正原则、合法原则、最高最佳使用原则、替代原则、价值时点原则。

### 1、独立、客观、公正原则

本原则要求估价人员站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。

“独立”是要求估价人员和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，应凭自己的专业知识、经验和职业道德进行估价；“客观”是要求估价人员和房地产估价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见，应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价；“公正”是要求估价人员和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，应坚持原则、公平正直地进行估价。

本次估价遵循此项原则。

### 2、合法原则

本原则要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价

格。

依法，是指依据：有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释，估价对象所在地的有关地方性法规，国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策，估价对象所在地人民政府颁发的有关地方政府规章和政策，以及估价对象的不动产登记簿、权属证书、有关批文和合同等。合法原则即依法判定估价对象的状况后进行估价的原则。

本次估价遵循此项原则。

### 3、价值时点原则

本原则要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

房地产市场是一个动态市场，影响房地产价格的因素也是不断变化的，而估价对象房地产本身也可能发生变化，故房地产价格反映的是某一价值时点的价格。价值时点不同，相同的房地产价格会有所不同，即强调时间的相关性和时效性。

本次估价遵循此项原则。

### 4、替代原则

本原则要求估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内。

在同一市场中，具有相同使用价值，有替代可能的类似房地产之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制趋于一致。故在评估一宗房地产价格时，若存在类似房地产的价格，则可以依据“替代原理”推算出估价对象的价格，并使估价结果没有不合理偏离。

本次估价遵循此项原则。

### 5、最高最佳利用原则

本原则要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或

价格。

最高最佳利用是指房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模和档次等。其中，“法律上许可”是前提，它是指最高最佳利用不是无条件的，而是在法律、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。当估价对象房地产已做某种利用时，则应在调查及分析其利用现状的基础上做出相关判断和选择。

本次估价遵循此项原则。

## 八、估价依据

### 1、有关法律、法规等

- 1) 《中华人民共和国拍卖法》；
- 2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 3) 《中华人民共和国土地管理法》；
- 4) 《城市房地产转让管理规定》；
- 5) 《中华人民共和国民法典》；

### 2、有关估价标准

- 1) 《房地产估价规范》GB/T 50291-2015；
- 2) 《房地产估价基本术语标准》GB/T 50899-2013；
- 3) 《浙江省房地产司法评估指导意见(试行)》(浙估协[2018]66号)

### 3、估价委托人提供和估价方查询的有关资料

- 1) 浙江省三门县人民法院评估委托书[(2021)台三法评委128号]

- 2) 浙江省三门县人民法院执行裁定书[(2021)浙1022执764号之十二]
- 3) 委托方提供的《不动产登记资料查询结果证明》[94549]、《租赁合同》(富泰国际、中央公园项目)
- 4) 注册房地产估价师实地查勘资料及其与房地产估价机构掌握和搜集的估价所需资料

## 九、估价方法

### 1、估价方法

根据《房地产估价规范》[中华人民共和国国家标准 GB/T 50291-2015]，房地产估价可选用的估价方法有比较法、收益法、假设开发法和成本法等。

比较法是根据与估价对象相似的房地产的成交价格来求取估价对象价值或价格的方法，即选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

收益法是根据估价对象的预期收益来求取估价对象价值或价格的方法，即预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

成本法是根据估价对象的重置成本或重建成本来求取估价对象价值或价格的方法，即测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。

假设开发法是根据估价对象预期开发完成后的价值来求取估价对



象价值或价格的方法，即求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润，得到估价对象价值或价格的方法。

估价人员通过对滨州市社会经济发展状况的了解，结合对估价对象周边状况的调查，目前同类的商业房地产市场交易较多，有比较充分的可比案例，故对比较法予以采用。

同时，作为商业房地产，估价对象亦可通过出租获得收益，采用收益法测算的估价对象房地产价值亦能反映客观价值，故对收益法予以采用。

假设开发法是对具有投资开发或再开发潜力的房地产适用的估价方法，而估价对象是已建成的房地产，目前没有再开发规划，故对假设开发法不予采用。

成本法则是在无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下才采用的估价方法，故本次估价可采用成本法。

综上所述，本次估价决定采用比较法、收益法进行估价。

## 2、技术路线

### (1) 比较法

根据替代原理，选择与估价对象房地产处于同一供需圈内、用途相同、结构相同且较近时期正常交易的多个实例作为比较实例，经过交易情况修正、市场状况调整和房地产状况调整（包括区位状况调整、实物状况调整和权益状况调整），求取估价对象房地产比较价值。具体步骤如下：①搜集交易实例；②选取可比实例；③建立价格可比基础；④进行交易情况修正；⑤进行市场状况调整；⑥进行区位状况调

整；⑦进行实物状况调整；⑧进行权益状况调整；⑨求取比较价值。

## （2）收益法

根据将未来收益转换为价值的方式不同，收益法分为报酬资本化法和直接资本化法：报酬资本化法是一种现金流量折现法，具体是预测估价对象房地产未来各期的净收益，利用报酬率将其折现到价值时点后相加得到估价对象房地产收益价格；直接资本化法是预测估价对象房地产未来第一年的收益，将其除以资本化率或乘以收益乘数得到估价对象房地产收益价格。

具体步骤如下：①选择具体估价方法，即是选择报酬资本化法还是选择直接资本化法，本次采用报酬资本化法；②测算收益期或持有期；③测算未来收益：搜集有关房地产收入和费用的资料，估算估价对象房地产每年的潜在毛收入，考虑其空置和收租损失后得到估价对象房地产的有效毛收入，再扣除运营费用即维持房地产正常使用或营业的必要支出，得到估价对象房地产每年的净收益；④确定报酬率或资本化率、收益乘数；⑤计算估价对象房地产的收益价值。

（3）根据比较法、收益法计算结果，进行结果分析后综合确定估价对象房地产的市场价值。

## 十、估价结果

估价人员遵循科学、公正、客观、合理的估价原则，按照国家规定的技术标准和估价程序，在对估价对象进行了实地查勘，了解了该地区房地产市场行情，并认真分析现有资料的基础上，经过周密细致的测算，结合估价师的经验，综合评估出山东省滨州市黄河三路 543 号富泰国际-中央公园 18 号-116 号至-129 号、-135 号、-137 号、-138 号、-139 号的 18 套商业服务房地产于价值时点的市场价值。

结论如下：

总价值：RMB 7390 万元

大写（人民币）：柒仟叁佰玖拾万元整

## 估价结果明细表

| 位置                   | 面积 (m <sup>2</sup> ) | 单价(元/m <sup>2</sup> ) | 总价 (万元) |
|----------------------|----------------------|-----------------------|---------|
| 富泰国际-中央公园 18 号-116 号 | 98.74                | 8352                  | 82      |
| 富泰国际-中央公园 18 号-117 号 | 98.74                | 8352                  | 82      |
| 富泰国际-中央公园 18 号-118 号 | 98.74                | 8352                  | 82      |
| 富泰国际-中央公园 18 号-119 号 | 575.56               | 7934                  | 457     |
| 富泰国际-中央公园 18 号-120 号 | 316.69               | 8101                  | 257     |
| 富泰国际-中央公园 18 号-121 号 | 633.37               | 7851                  | 497     |
| 富泰国际-中央公园 18 号-122 号 | 633.37               | 7934                  | 503     |
| 富泰国际-中央公园 18 号-123 号 | 535.35               | 7934                  | 425     |
| 富泰国际-中央公园 18 号-124 号 | 2103.7               | 6598                  | 1388    |
| 富泰国际-中央公园 18 号-125 号 | 844.5                | 7684                  | 649     |
| 富泰国际-中央公园 18 号-126 号 | 844.5                | 7684                  | 649     |
| 富泰国际-中央公园 18 号-127 号 | 844.5                | 7684                  | 649     |
| 富泰国际-中央公园 18 号-128 号 | 716.31               | 7767                  | 556     |
| 富泰国际-中央公园 18 号-129 号 | 388.62               | 8101                  | 315     |
| 富泰国际-中央公园 18 号-135 号 | 228.48               | 8185                  | 187     |
| 富泰国际-中央公园 18 号-137 号 | 325.54               | 8101                  | 264     |
| 富泰国际-中央公园 18 号-138 号 | 262.35               | 8185                  | 215     |
| 富泰国际-中央公园 18 号-139 号 | 160.86               | 8268                  | 133     |
| 合计:                  |                      |                       | 7390    |

## 十一、注册房地产估价师

姓名                      注册号                      签名                      签名日期

伍献红

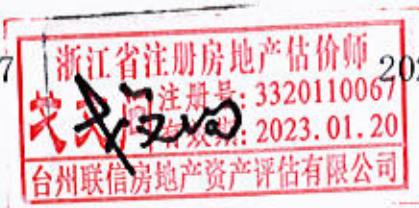
3320040126



2022 年 01 月 25 日

戈文问

3320110067



2022年01月25日

## 十二、 实地查勘期

2022年01月14日（实地查勘之日）

## 十三、 估价作业期

2022年01月14日至2022年01月25日

## 十四、 报告有效期

当房地产市场较为稳定时，本报告的使用期限原则上可长达一年（即2022年01月25日至2023年01月24日止）。估价过程中未考虑国家宏观经济政策发生重大变化，或发生自然灾害或其他不可抗力对估价对象价格的影响。

## 附 件

- 1、 浙江省三门县人民法院评估委托书[(2021)台三法评委128号]
- 2、 浙江省三门县人民法院执行裁定书[(2021)浙1002执764号之十二]
- 3、 委托方提供的《不动产登记资料查询结果证明》[94549]、《租赁合同》(富泰国际、中央公园项目)
- 4、 估价机构资质证书
- 5、 估价机构营业执照
- 6、 房地产估价师注册证书
- 7、 估价对象实景照若干

# 浙江省三门县人民法院 评估委托书

(2021)台三法评委128号

台州联信房地产资产评估有限公司：

本院执行局办理的被执行人金朝辉、解弘森、尹学贤、何培慧、尹江组织、领导黑社会性质组织罪、虚开增值税专用发票、用于骗取出口退税、抵扣税款发票罪一案，经按规定程序摇号选定贵机构为评估机构。

评估要求：对被执行人尹学贤以尹江名义登记在山东省滨州市黄河三路543号福泰国际-中央公园18号-116号至-129号、-135号、-137号、-138号、-139号房产进行价格评估（请在7个工作日内完成）。

现将评估委托书和相关材料移交你单位，请根据《浙江省高级人民法院实施〈人民法院对外委托司法鉴定管理的规定〉细则》的有关规定进行评估。评估完毕后，请将鉴定文书一式六份与相关材料一并移交我院司法鉴定处。并将评估报告电子版、标的物照片、拖欠的有关税费调查表等发至78278293@qq.com邮箱（电话83367995）。

三门县人民法院司法鉴定管理办公室

2021年12月31日

鉴定督办人：郑志同

联系电话（传真）：83367922

# 浙江省三门县人民法院 执行裁定书

(2021)浙1022执764号之十二

被执行人金朝辉、解弘森、尹学贤、何培慧、尹江组织、领导黑社会性质组织罪、虚开增值税专用发票、用于骗取出口退税、抵扣税款发票罪涉财产部分执行一案。本院于2021年12月20日作出的(2021)浙1022执764号之十一执行裁定书中,存在笔误,应予补正。

依照《中华人民共和国民事诉讼法》第一百五十四条第一款第七项、《最高人民法院关于使用〈中华人民共和国民事诉讼法〉的解释》第二百四十五条规定,裁定如下:

(2021)浙1022执764号之十一执行裁定书正文第二页第十行处“共17处不动产”及第三页第一行处“共17处不动产”均补正为“共18处不动产”。

审 判 员 蒋明湄



二〇二一年十二月二十一日

本件与原本核对无异

书 记 员 汪雨馨

# 不动产登记资料查询结果证明

94549

|   |    |       |                    |
|---|----|-------|--------------------|
| 申请人   | 尹江 | 身份证件号 | 331002199009122532 |
| 2021年10月21日,你(单位)提出不动产登记资料查询申请,受理编号为2021102100309。经不动产登记系统查询,不动产总数为(29)套,结果如下:  |    |       |                    |
| 1、权利人:尹江[331002199009122532],坐落:滨州市黄河三路543号富泰国际-中央公园18号-127,产权证号:鲁(2017)滨州市不动产权第0008370号,面积:844.500平方米,用途:商业服务,期限:2007年08月09日起2077年08月10日止;[1]查封机关:浙江省三门县人民法院,查封文号:(2021)浙1022执764号之四',查封时间:2021年05月11日;无抵押信息。  |    |       |                    |
| 2、权利人:尹江[331002199009122532],坐落:滨州市黄河三路543号富泰国际-中央公园18号-124,产权证号:鲁(2017)滨州市不动产权第0008367号,面积:2103.700平方米,用途:商业服务,期限:2007年08月09日起2077年08月10日止;[1]查封机关:浙江省三门县人民法院,查封文号:(2021)浙1022执764号之四',查封时间:2021年05月11日;无抵押信息。 |    |       |                    |
| 3、权利人:尹江[331002199009122532],坐落:滨州市黄河三路543号富泰国际-中央公园9号楼106,产权证号:2015090296,面积:115.510平方米,用途:商业服务,期限:2007年08月09日起2077年08月10日止;无查封信息。[1]抵押权人:韩艳霞,抵押期限自:2018年11月19日起:2019年11月18日止。抵押金额:80.000000万元,抵押方式:一般抵押。✓     |    |       |                    |
| 4、权利人:尹江[331002199009122532],坐落:滨州市黄河三路543号富泰国际-中央公园18号-118,产权证号:鲁(2017)滨州市不动产权第0008361号,面积:98.740平方米,用途:商业服务,期限:2007年08月09日起2077年08月10日止;[1]查封机关:浙江省三门县人民法院,查封文号:(2021)浙1022执764号之四',查封时间:2021年05月11日;无抵押信息。   |    |       |                    |

相关部门应依据此证明审核参考。



登记机构: (印章)

2021年10月21日



5、权利人:尹江[331002199009122532],坐落:滨州市黄河三路543号富泰国际-中央公园1号楼302,产权证号:2015090326+13504613111011,面积:772.720平方米,用途:商业服务,期限:2007年08月09日起2077年08月10日止;无查封信息。[1]抵押权人:滨州农村商业银行股份有限公司,抵押期限自:2018年05月22日起:2019年05月22日止。抵押金额:335.000000万元,抵押方式:一般抵押。✓

6、权利人:尹江[331002199009122532],坐落:滨州市黄河三路543号富泰国际-中央公园18号-128,产权证号:鲁(2017)滨州市不动产权第0008371号,面积:716.310平方米,用途:商业服务,期限:2007年08月09日起2077年08月10日止;[1]查封机关:浙江省三门县人民法院,查封文号:(2021)浙1022执764号之四',查封时间:2021年05月11日;无抵押信息。

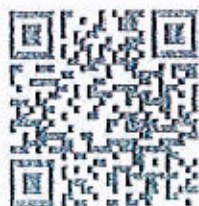
7、权利人:尹江[331002199009122532],坐落:滨州市黄河三路543号富泰国际-中央公园18号-126,产权证号:鲁(2017)滨州市不动产权第0008369号,面积:844.500平方米,用途:商业服务,期限:2007年08月09日起2077年08月10日止;[1]查封机关:浙江省三门县人民法院,查封文号:(2021)浙1022执764号之四',查封时间:2021年05月11日;无抵押信息。

8、权利人:尹江[331002199009122532],坐落:滨州市黄河三路543号富泰国际-中央公园18号-121,产权证号:鲁(2017)滨州市不动产权第0008364号,面积:633.370平方米,用途:商业服务,期限:2007年08月09日起2077年08月10日止;[1]查封机关:浙江省三门县人民法院,查封文号:(2021)浙1022执764号之四',查封时间:2021年05月11日;无抵押信息。

9、权利人:尹江[331002199009122532],坐落:滨州市黄河三路543号富泰国际-中央公园3号楼119,产权证号:2015090323+13504613111052,面积:227.590平方米,用途:商业服务,期限:2007年08月09日起2077年08月10日止;无查封信息。[1]抵押权人:滨州农村商业银行股份有限公司,抵押期限自:2018年05月22日起:2019年05月22日止。抵押金额:300.000000万元,抵押方式:一般抵押。✓

10、权利人:尹江[331002199009122532],坐落:滨州市黄河三路543号富泰国际-中央公园18号-119,产权证号:鲁(2017)滨州市不动产权第0008362号,面积:575.560平方米,用途:商业服务,期限:2007年08月09日起2077年08月10日止;[1]查封机关:浙江省三门县

相关部门应依据此证明审核参考。



登记机构: (印章)

2021年10月21日

人民法院,查封文号:(2021)浙1022执764号之四',查封时间:2021年05月11日;无抵押信息。

11、权利人:尹江[331002199009122532],坐落:滨州市黄河三路543号富泰国际-中央公园11号楼113,产权证号:2015100082+13382566801110,面积:72.290平方米,用途:商业服务,期限:2007年08月09日起2077年08月10日止;[1]查封机关:滨州市中级人民法院,查封文号:(2020)鲁16执保81号',查封时间:2020年11月27日;[1]抵押权人:滨州农村商业银行股份有限公司北镇支行,抵押期限自:2018年02月02日起;2019年02月01日止。抵押金额:125.000000万元,抵押方式:一般抵押。

12、权利人:尹江[331002199009122532],坐落:滨州市黄河三路543号富泰国际-中央公园18号-117,产权证号:鲁(2017)滨州市不动产权第0008360号,面积:98.740平方米,用途:商业服务,期限:2007年08月09日起2077年08月10日止;[1]查封机关:浙江省三门县人民法院,查封文号:(2021)浙1022执764号之四',查封时间:2021年05月11日;无抵押信息。

13、权利人:尹江[331002199009122532],坐落:滨州市黄河三路543号富泰国际-中央公园18号-116,产权证号:鲁(2017)滨州市不动产权第0008359号,面积:98.740平方米,用途:商业服务,期限:2007年08月09日起2077年08月10日止;[1]查封机关:浙江省三门县人民法院,查封文号:(2021)浙1022执764号之四',查封时间:2021年05月11日;无抵押信息。

14、权利人:尹江[331002199009122532],坐落:滨州市黄河三路543号富泰国际-中央公园18号-125,产权证号:鲁(2017)滨州市不动产权第0008368号,面积:844.500平方米,用途:商业服务,期限:2007年08月09日起2077年08月10日止;[1]查封机关:浙江省三门县人民法院,查封文号:(2021)浙1022执764号之四',查封时间:2021年05月11日;无抵押信息。

15、权利人:尹江[331002199009122532],坐落:滨州市黄河三路543号富泰国际-中央公园6号楼201,产权证号:鲁(2017)滨州市不动产权第0008358号,面积:849.320平方米,用途:商业服务,期限:2007年08月09日起2077年08月10日止;[1]查封机关:济南市济阳区人民法院,查封文号:(2019)鲁0125民初4974号、(2019)鲁0115执保134号',查封时

相关部门应依据此证明审核参考。



登记机构:(印章)

2021年10月21日

间：2019年09月23日；[2]查封机关：浙江省三门县人民法院，查封文号：（2021）浙1022执764号之四'，查封时间：2021年05月11日；[1]抵押权人：中国邮政储蓄银行股份有限公司济南市济阳区支行，抵押期限自：2019年01月16日起：2022年01月15日止。抵押金额：700.000000万元，抵押方式：最高额抵押。

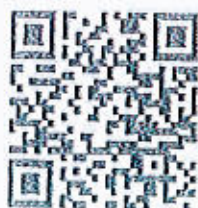
16、权利人：尹江[331002199009122532]，坐落：滨州市黄河三路543号富泰国际-中央公园3号楼132，产权证号：鲁（2017）滨州市不动产权第0008356号，面积：203.020平方米，用途：商业服务，期限：2007年08月09日起2077年08月10日止；[1]查封机关：浙江省三门县人民法院，查封文号：（2021）浙1022执764号之四'，查封时间：2021年05月11日；[1]抵押权人：中国邮政储蓄银行股份有限公司济南市济阳区支行，抵押期限自：2019年01月16日起：2022年01月15日止。抵押金额：200.000000万元，抵押方式：最高额抵押。

17、权利人：尹江[331002199009122532]，坐落：滨州市黄河三路543号富泰国际-中央公园18号-135，产权证号：鲁（2017）滨州市不动产权第0008373号，面积：228.480平方米，用途：商业服务，期限：2007年08月09日起2077年08月10日止；[1]查封机关：浙江省三门县人民法院，查封文号：（2021）浙1022执764号之四'，查封时间：2021年05月11日；无抵押信息。

18、权利人：尹江[331002199009122532]，坐落：滨州市黄河三路543号富泰国际-中央公园3号楼201，产权证号：鲁（2017）滨州市不动产权第0008357号，面积：558.840平方米，用途：商业服务，期限：2007年08月09日起2077年08月10日止；[1]查封机关：济南市济阳区人民法院，查封文号：（2019）鲁0125民初4974号、（2019）鲁0115执保134号'，查封时间：2019年09月23日；[2]查封机关：浙江省三门县人民法院，查封文号：（2021）浙1022执764号之四'，查封时间：2021年05月11日；[1]抵押权人：中国邮政储蓄银行股份有限公司济南市济阳区支行，抵押期限自：2019年01月16日起：2022年01月15日止。抵押金额：460.000000万元，抵押方式：最高额抵押。

19、权利人：尹江[331002199009122532]，坐落：滨州市黄河三路543号富泰国际-中央公园11号楼112，产权证号：2015090321+13382566801109，面积：72.290平方米，用途：商业服务，期限：2007年08月09日起2077年08月10日止；[1]查封机关：滨州市中级人民法院，查封文号：（2020）鲁16执保81号'，查封时间：2020年11月27日；[1]抵押权人：滨州农村商业

相关部门应依据此证明审核参考。



登记机构：（印章）

2021年10月21日

银行股份有限公司,抵押期限自:2018年05月22日起;2019年05月22日止。抵押金额:95.000000万元,抵押方式:一般抵押。

20、权利人:尹江[331002199009122532],坐落:滨州市黄河三路543号富泰国际-中央公园18号-137,产权证号:鲁(2017)滨州市不动产权第0008374号,面积:325.540平方米,用途:商业服务,期限:2007年08月09日起2077年08月10日止;[1]查封机关:浙江省三门县人民法院,查封文号:(2021)浙1022执764号之四',查封时间:2021年05月11日;无抵押信息。

21、权利人:尹江[331002199009122532],坐落:滨州市黄河三路543号富泰国际-中央公园18号-139,产权证号:鲁(2017)滨州市不动产权第0008376号,面积:160.860平方米,用途:商业服务,期限:2007年08月09日起2077年08月10日止;[1]查封机关:浙江省三门县人民法院,查封文号:(2021)浙1022执764号之四',查封时间:2021年05月11日;无抵押信息。

22、权利人:尹江[331002199009122532],坐落:滨州市黄河三路543号富泰国际-中央公园3号楼121,产权证号:鲁(2017)滨州市不动产权第0008355号,面积:144.830平方米,用途:商业服务,期限:2007年08月09日起2077年08月10日止;[1]查封机关:浙江省三门县人民法院,查封文号:(2021)浙1022执764号之四',查封时间:2021年05月11日;[1]抵押权人:中国邮政储蓄银行股份有限公司济南市济阳区支行,抵押期限自:2019年01月16日起;2022年01月15日止。抵押金额:140.000000万元,抵押方式:最高额抵押。

23、权利人:尹江[331002199009122532],坐落:滨州市黄河三路543号富泰国际-中央公园1号楼104,产权证号:2015100080+13504613111005,面积:165.480平方米,用途:商业服务,期限:2007年08月09日起2077年08月10日止;无查封信息。[1]抵押权人:滨州农村商业银行股份有限公司北镇支行,抵押期限自:2018年02月02日起;2019年02月01日止。抵押金额:286.000000万元,抵押方式:一般抵押。

24、权利人:尹江[331002199009122532],坐落:滨州市黄河三路543号富泰国际-中央公园18号-138,产权证号:鲁(2017)滨州市不动产权第0008375号,面积:262.350平方米,用途:商业服务,期限:2007年08月09日起2077年08月10日止;[1]查封机关:济南市济阳区人民法院,查封文号:(2019)鲁0125民初4974号、(2019)鲁0115执保142号',查封时

相关部门应依据此证明审核参考。



登记机构: (印章)

2021年10月21日

间：2019年10月10日；无抵押信息。

25、权利人：尹江[331002199009122532]，坐落：滨州市黄河三路543号富泰国际-中央公园18号-120，产权证号：鲁（2017）滨州市不动产权第0008363号，面积：316.690平方米，用途：商业服务，期限：2007年08月09日起2077年08月10日止；[1]查封机关：浙江省三门县人民法院，查封文号：（2021）浙1022执764号之四'，查封时间：2021年05月11日；无抵押信息。

26、权利人：尹江[331002199009122532]，坐落：滨州市黄河三路543号富泰国际-中央公园13号楼108，产权证号：2015100081+13382566801615，面积：181.940平方米，用途：商业服务，期限：2007年08月09日起2077年08月10日止；[1]查封机关：浙江省三门县人民法院，查封文号：（2021）浙1022执764号之四'，查封时间：2021年05月11日；[1]抵押权人：滨州农村商业银行股份有限公司北镇支行，抵押期限自：2018年02月02日起；2019年02月01日止。抵押金额：314.000000万元，抵押方式：一般抵押。

27、权利人：尹江[331002199009122532]，坐落：滨州市黄河三路543号富泰国际-中央公园18号-123，产权证号：鲁（2017）滨州市不动产权第0008366号，面积：535.350平方米，用途：商业服务，期限：2007年08月09日起2077年08月10日止；[1]查封机关：浙江省三门县人民法院，查封文号：（2021）浙1022执764号之四'，查封时间：2021年05月11日；无抵押信息。

28、权利人：尹江[331002199009122532]，坐落：滨州市黄河三路543号富泰国际-中央公园18号-122，产权证号：鲁（2017）滨州市不动产权第0008365号，面积：633.370平方米，用途：商业服务，期限：2007年08月09日起2077年08月10日止；[1]查封机关：浙江省三门县人民法院，查封文号：（2021）浙1022执764号之四'，查封时间：2021年05月11日；无抵押信息。

29、权利人：尹江[331002199009122532]，坐落：滨州市黄河三路543号富泰国际-中央公园18号-129，产权证号：鲁（2017）滨州市不动产权第0008372号，面积：388.620平方米，用途：商业服务，期限：2007年08月09日起2077年08月10日止；[1]查封机关：浙江省三门县人民法院，查封文号：（2021）浙1022执764号之四'，查封时间：2021年05月11日；无抵押

相关部门应依据此证明审核参考。

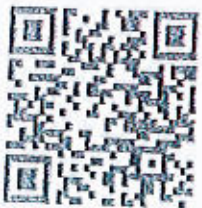


登记机构：（印章）

2021年10月21日

信息。

相关部门应依据此证明审核参考。



登记机构：（印章）

2021年10月21日

# 租赁合同 (富泰国际, 中央公园项目)

合同当事人:

出租方: 滨州富泰置业有限公司

承租方: 滨州银座商城有限公司

(以下简称“甲方”)

(以下简称“乙方”)

鉴于:

1、甲方欲在其合法拥有的位于 滨州 市黄河三路北、渤海七路西 的商业用地上投资建设商业房产, 并同意在竣工后将该商业房产及附属场地、设施设备等整体出租给乙方进行经营。

该商业房产的现状为: 该项目已取得国有土地使用证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证和建筑工程施工许可证。

2、乙方同意承租甲方的商业房产及附属场地、设施设备等用于商业经营。

根据《中华人民共和国合同法》及相关法律法规的规定, 甲乙双方在平等、自愿的基础上, 就有关租赁之事宜, 达成如下协议:

## 一、定义

除非本合同另有规定, 以下名词在本合同中应具有如下含义:

1.1 “租赁房屋”指本合同及附件所列的乙方向甲方承租的专有使用的商业房产、附属用房、配套设施、设备、系统、广告位以及附属的停车场及其他场地。

1.2 “该物业”或“物业”指租赁房屋所对应的土地证宗地图记载的用地红线范围内的所有建筑物。

1.3 “年”指自本合同约定的租赁费用起算日起每满 365 天对应的期间。

“租赁年度”指: 第一个租赁年度为本合同约定的租赁费用起算日至当年自然年的 12 月 31 日, 以后每个自然年的 1 月 1 日至本自然年的 12 月 31 日为一个租赁年度, 最后一个租赁年度指最后一年的 1 月 1 日至租赁期结束。

1.4 “租赁费用”, 是指本合同项下的与使用租赁房屋有关的全部费用, 包括但不限于

房屋租金、各类设施、设备、系统使用费、物业服务费等。

1.5 “该分公司（或子公司）”或“乙方设立的分公司（或子公司）”是指：乙方在本合同签订后设立的以该租赁房屋所在地址为营业场所的分公司（或子公司）。

1.6 “累计净利润”是指：乙方设立的分公司（或子公司）各租赁年度审计报告中“净利润”之和。

1.7 “计租面积误差比”：指房管局测绘机构测绘成果报告确定的实测计租建筑面积减去本合同约定的计租面积的差与本合同约定的计租面积的比值，即

$$\text{计租面积误差比} = \frac{\text{实测计租建筑面积} - \text{本合同约定的计租面积}}{\text{本合同约定的计租面积}}$$

## 二、陈述和保证

2.1 双方保证，其各是依法成立并有效存续的企业法人（附件一：签约前提供双方企业法人营业执照副本、组织机构代码证副本、税务登记证、银行开户许可证复印件）。

2.2 甲方保证合法拥有该租赁房屋的所有权及其土地的使用权，甲方保证该租赁房屋为商业用途，不存在违反法律、行政法规关于房屋使用条件强制性规定的情况，其施工建设拥有合法有效的手续，并取得当地公安消防部门的审核合格的手续（附件二：签约前提供该租赁房屋的国有土地使用证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证和建筑工程施工许可证；租赁房屋交付前提供建筑工程消防验收合格的意见书等消防审核手续；租赁房屋交付后六个月内提供房产证）。

2.3 甲方保证合同签订时该物业和所涉及的土地使用权上未被查封，该租赁房屋和所涉及的土地使用权无权属争议。合同签订后如果甲方对该物业和所涉及的土地使用权设置全部或部分抵押，须事先书面通知乙方，甲方应出具关于抵押情况的详细书面说明，并提供抵押权人同意甲方将该租赁房屋出租给乙方及抵押权人不因实现抵押权而致乙方丧失本合同项下租赁权的同意函。

甲方在本合同签订前已将该物业所涉土地（国有土地使用证号为：滨国用（2010）第8232号）向中国工商银行股份有限公司滨州滨城支行抵押贷款6800万元，甲方应出具关于抵押情况的详细书面说明，并提供抵押权人同意甲方将该租赁房屋出租给乙方及抵押权人不因实现抵押权而致乙方丧失本合同项下租赁权的同意函（附件三：抵押权人同意函格



式)。

2.4 甲方保证不对该租赁房屋进行产权分割式销售、返本销售及售后返租等方式的销售,同时合同签订后,甲方如将租赁房屋的所有权整体出售,应提前三个月书面告知乙方,同等条件下,乙方享有优先购买权。如乙方书面放弃优先购买权或丧失优先购买权的,甲方保证使受让方充分了解甲乙双方在本合同项下的权利和义务,同时以受让方书面同意承担在本合同项下甲方的一切义务为转让生效之前提。如果受让方拒绝按照本合同条件与乙方签订租赁合同的,甲方应向乙方承担本合同 14.4 条约定的违约责任。甲方与第三人签订的租赁房屋买卖合同,甲方应将该租赁房屋买卖合同复印件交乙方备案。

2.5 甲方保证在合同签订后,如出现因其股权发生变动或公司合并、分立、更名等可能影响甲方合同履行能力的情形时,应提前三个月书面通知乙方,并使乙方与新主体按照本合同条款重新签订租赁合同,甲方保证不因上述情形终止本租赁合同的履行及损害乙方在本租赁合同中的各项权益。

2.6 甲方如果除开发该物业外,还在该物业临近区域(一公里范围内)开发其它商用物业,甲方应保证在本合同租赁期内,不在其占用或控制的任何物业内进行自营或出租给他人从事与乙方存在业务竞争且经营形式与乙方相同或相似(如商场、购物广场、电器超市、综合超市、生鲜市场)的任何经营活动。

2.7 甲方保证乙方对租赁房屋拥有排它性的占有、使用权利;除乙方同意外,甲方不得且应制止他人对租赁房屋进行改动(该改动包括但不限于增加或减少租赁房屋的附着物、附属物,在租赁房屋附属场地内新增建筑,对租赁房屋进行加高、增层);甲方或第三人需对与租赁房屋相连接的部分进行改造的,其改造行为不得影响乙方的正常营业。

2.8 甲方保证自身不得及不允许第三方在承租区域及毗邻的公用场地、道路、消防通道、顶部空间等地方设置障碍物阻挡乙方使用的物业入口及乙方招牌,并保证该物业其它区域不悬挂、播放与乙方同业竞争的广告。

2.9 乙方保证合法使用租赁房屋,不得擅自改动租赁房屋建筑主体和承重结构或者扩建,确因经营需要改变租赁房屋建筑主体和承重结构或者扩建的,应征得甲方书面同意。甲方同意在乙方提出书面要求后 15 日内给予书面答复。

2.10 甲方同意乙方根据需要可以对租赁房屋进行转租经营，除整体转租外，无须另行征得甲方事先同意。受转租人因办理相关证照需要甲方提供营业执照、产权证明、同意转租证明及其他与转租有关的文件时，甲方应予以协助和配合。乙方保证受转租人合法使用租赁房屋，否则乙方承担本合同项下不合法使用房屋的责任。

### 三、租赁房屋及计租面积

3.1 租赁房屋位于 滨州 市黄河三路北、渤海七路西（甲方保证该地址符合乙方办理工商、消防、租赁登记、卫生等政府执照的办证要求）。

3.2 该租赁房屋总建筑面积为 117729.41 平方米，乙方计租建筑面积共 20166 平方米（即“本合同约定的计租面积”，该建筑面积按房屋外墙外围水平投影面积计算，共用部分按墙体中线计算，且不含分摊面积），其中地上一层 400 平方米，地下一层 19766 平方米；甲方同意免费提供给乙方不少于 6740 平方米的地下停车场和 500 平方米的租赁房屋外围专用停车场（平面停车位）（附件四：租赁范围及计租范围示意图）。

上述面积为甲乙双方根据施工图纸测算的面积，双方同意自租赁房屋竣工并交付之日起 5 日内（如遇法定假日顺延），共同委托当地房地产管理部门下属或指定的测绘机构按本合同约定的租赁范围和测绘方法对租赁房屋进行实际测量，如计租面积误差比不超过正负百分之三（ $\pm 3\%$ ），或计租面积误差比超过正负百分之三（ $\pm 3\%$ ），但该误差是由于施工图纸变更且经乙方确认的，则计租面积以该实测计租建筑面积为准，双方签署计租面积确认书（附件五：计租面积确认书格式）作为租赁费用计算依据；否则，若计租面积误差比超出正负 3% 时，且影响乙方的经营布局，乙方有权解除本合同，甲方应向乙方支付违约金人民币 2000 万元（大写：贰仟万元整）。上述测绘费用由甲方承担。

### 四、租赁期限

双方同意该租赁房屋的租赁期限为 20 年，租期起始日为本合同 5.1 条约定的租赁费用起算日。本租赁合同期满前 6 个月，甲乙双方应就是否继续租赁该租赁房屋进行协商，

乙方在同等条件下有优先承租权。

### 五、租赁费用与支付方式

本合同租赁费用包括 房屋租金及设备租赁费，其中，房屋租金占租赁费用的 50%、设备租赁费占租赁费用的 50 %。

#### 5.1 租赁费用起算日

租赁费用自乙方设立的分公司(或子公司)营业执照记载的成立日期起计算。

自双方签署租赁房屋交接清单之日起至租赁费用起算日止，乙方有权无偿使用该房屋，甲方不得向乙方或其子公司、供货商、工程总包和分包公司收取包括租赁费用、管理费以及其它法律规定的甲方作为租赁房屋所有人应承担的任何税费。

#### 5.2 租赁费用支付条件

乙方在下列条件均成就时向甲方支付本租赁年度租赁费用：

- (1) 该租赁房屋已取得建筑工程消防验收合格的意见书等消防审核手续；
- (2) 该分公司（或子公司）本租赁年度的利润表中净利润为正数且该分公司（或子公司）自成立之日起累计净利润为正数。

#### 5.3 租赁费用支付方式与金额

租赁费用采用后付原则，即乙方在本租赁年度的下一个租赁年度的4月1日前聘请具有资质的会计师事务所对该分公司（或子公司）本租赁年度财务状况和经营成果进行审计并出具审计报告，乙方在取得会计师事务所出具的审计报告之日起30日内根据本合同确定的租赁费用支付金额向甲方支付本租赁年度的租赁费用。审计费用由乙方承担。

在达到本合同约定的租赁费用支付条件的前提下，乙方将该分公司（或子公司）本租赁年度利润表中净利润的50%作为本租赁年度租赁费用支付给甲方。最后一个租赁年度的租赁费用为该分公司（或子公司）上一个租赁年度利润表中净利润的50%乘以最后一个租赁年度实际天数除以365并按四舍五入的原则精确到“分”计算出的租赁费用金额。

本合同中乙方支付给甲方的租赁费用已包含乙方应支付给甲方的、承租该租赁房屋的全部款项，除租赁费用及合同明确约定的款项外，甲方及任何第三方无权要求乙方缴纳任

何费用。

双方特别申明，本合同约定的租赁费用，是双方基于对目前和今后租赁期内全部商业风险和其他风险因素各自经过全面认真审慎考虑后自愿决定予以承担而作出的商业判断，双方已经充分考虑到了租赁费用的市场价格在未来租期内增长或降低的风险，在租赁期内，除非本合同另有约定或经双方一致同意，否则任何一方不得以任何理由作任何调整和改变。

#### 5.4 凭证的开具

甲方应在乙方支付本年度租赁费用前5日内，向乙方提供与乙方当期应付租赁费用相同金额、相应科目的国家税务部门认可的房屋租金发票。如甲方开具的发票乙方无法入帐，则甲方须无条件调换。如因甲方提供的发票存在瑕疵导致任何税务问题或税务部门的处罚，由甲方负责解决，乙方因此受到的所有损失由甲方予以补偿，否则乙方有权缓交下期租赁费用，并有权从下期应付甲方租赁费用中直接扣除该损失。如因甲方原因造成发票未能开具或跨期开具造成的乙方税务损失（损失金额为甲方未提供发票的金额乘以乙方公司所适用的所得税税率）由甲方承担，乙方有权从下一期应付甲方的到期租赁费用内直接扣除。

#### 5.5 特别约定

如因甲方原因导致司法机关要求乙方协助执行并扣划乙方应付甲方到期租赁费用时，乙方应付甲方的当期租赁费用金额为：本合同5.3条约定的租赁费用金额减去扣划金额后的余额。上述扣划行为应视为乙方已向甲方履行了相应的租赁费用支付义务，甲方应按照本合同第五条约定的租赁费用金额向乙方开具发票，否则因此造成的一切损失，包括但不限于税务损失（损失金额为甲方未提供发票的金额乘以乙方公司所适用的所得税税率）、罚款、滞纳金等，乙方有权从下一期应付甲方的租赁费用中直接扣除，同时甲方仍应当按照本合同第五条约定的租赁费用金额全额开具下一期租赁费用发票。

### 六、物业技术标准及设计施工流程

6.1 甲方负责租赁房屋全部土建、建筑内外装修、配套设施、设备、系统的施工，并承担全部费用（附件六：甲乙双方责任及工程范围）。其中：

1) 室内土建、装修包括地面通道、货区的铺设装饰、天花板装修、墙面立柱装修，加工间、理货区、办公区、车棚、餐厅、更衣室等的土建、装修，客梯间、货梯间、步梯、

卫生间、机房等公共区域的土建装饰装修；室外土建、装修包括建筑物外墙外观、广场、道路、停车场及空地、周边绿化装饰等土建装修。

2) 配套设施、设备、系统包括：独立计量且独立开户的水（含生产用水及空调设备用水）、电（双路同时使用或一用一备）、供热、燃气等配套设施和自动扶梯、坡道梯、直升客梯、货梯、变压器、灯具、空调主机、燃气锅炉、风幕机等设备及强弱电、给排水、照明、排油烟、通风、消防（包括消防泵、消防控制室、消防水池等）、监控、背景音乐、信息通讯等系统，同时包括环保部门核准的冷却水塔及冷冻、冷藏设备的室外冷凝器位置。

6.2 甲方租赁给乙方的房屋应当符合乙方商业经营需要且符合政府相关主管部门要求，为此，甲方应于本合同签订后安排乙方与甲方及其委托的设计院进行设计图纸交底，并按照本合同约定的物业技术标准（附件七：物业技术标准）确定建筑设计方案（或施工改造图纸）（含建筑结构、外观、强弱电、给排水、通风、消防系统及停车场出入动线等），双方应尽力配合以缩短设计方案的交底时间。上述费用包括但不限于设计费用由甲方承担。

6.3 甲方及其设计单位应当按照甲乙双方确认的建筑设计方案、施工图纸向相关政府主管部门报审，如需修改，应经甲、乙双方及设计单位共同商讨并与有关审批单位沟通后进行修改报审，经政府主管部门批准后，由甲、乙双方签章确认（附件八：审批后的全套施工图纸），原件双方各执一份，作为甲方发包、施工及交付乙方验收的依据。上述报审费用由甲方承担。

6.4 如甲方未按上述流程进行操作造成工程延期、工程改造所引起的责任及发生的费用完全由甲方负责，因工程延期给乙方造成的全部损失由甲方进行赔偿。

如乙方因商业环境变化，确需修改双方确认的设计方案或施工图纸的，应当经甲方书面同意，双方按照本条约定流程重新修改图纸并报审，政府主管部门批准后，由甲、乙双方签章确认，原件双方各执一份，作为甲方发包、施工及交付乙方验收的依据。因图纸修改产生的相关设计费用、报审费用由乙方承担，因此造成租赁房屋延期交付的，甲方不在此延期期间承担责任。

6.5 若政府部门在审定该商业用房建筑设计方案及施工图纸时提出的最终修改意见对乙方经营该租赁房屋产生实质性不利影响，或因国家、地方法律法规发生变化或工程技术

等方面原因必须对设计方案或施工图纸进行修改，乙方认为该租赁房屋的使用功能严重不符合乙方商业经营需要时，甲、乙双方应协商解决，如协商不成，本合同自乙方向甲方发出书面终止函后即行终止，双方互不承担违约责任，届时乙方如已向甲方预付了租赁费用，则甲方应在乙方发出书面终止函后 10 日内向乙方返还。

6.6 如本合同中约定的由乙方负责施工的部分，在上报公安消防部门审批过程中，可由甲方一并报审的，甲方应予一并报审；如乙方施工部分在甲方报审结束后报审的，需要甲方委托的总设计单位、监理单位、总承包单位盖章，则甲方应当保证其委托的设计单位、监理单位、总承包单位免费予以配合。

6.7 甲方应严格按照本合同及物业附件的约定，完成其责任工程范围内的全部土建、室内外装修，全部设施、设备、系统的采购安装和调试，并办理完成所有关于建设与竣工验收的报批与验收手续（包括但不限于规划、消防、质监、环保（含环评）、排污、绿化、交通等），且在符合本合同约定的交付标准的前提下，将该商业用房交付乙方。

#### 6.8 关于交叉施工的约定

6.8.1 为配合甲方完成租赁房屋的建筑施工及报审报验工作，乙方同意本合同及附件中约定由乙方施工的部分，在达到乙方的现场施工条件时，乙方可以提前进场进行施工，但该提前进场行为不得被视为甲方已向乙方交付了租赁房屋，亦不得被视为双方变更了合同约定的交付条件（或进场条件），租赁房屋的交付日期仍以质监、消防部门验收后甲乙双方签署的交接清单为准。甲方及其承包单位、委托的施工单位对乙方施工行为应予以无偿协助和配合。

6.8.2 为保证乙方提前进场施工产生的交叉施工的顺利进行，甲乙双方同意并保证自身及其委托的施工单位遵守如下约定：

- (1) 双方及委托的施工单位尽量避免在同一区域内同时交叉施工；
- (2) 在有先后施工顺序的工程时，一方的施工单位在完成其负责的工程并验收交工后，将现场转交给另一方施工单位，并签署交接单，施工现场的安全责任主体以交接单签署的时间为标准确定；
- (3) 安全责任主体单位对施工现场的安全管理负责，并有权对进入其施工现场的其

他施工单位提出符合安全生产的要求及进行管理和监督，其他施工单位有义务遵守安全主体责任单位的要求、服从管理；

(4) 后一施工单位应注意对以前施工工程成品的保护，并采取必要的措施保证施工现场整洁及设备安全，否则由此造成的重修、重购的责任及人身损害赔偿责任由甲乙双方各自承担。

(5) 如原合同约定由乙方负责施工的部分，在上报公安消防部门审批过程中，可由甲方一并报审的，甲方应予一并报审；如乙方施工部分在甲方报审结束后报审的，需要甲方委托的总设计单位、监理单位盖章，则甲方应当保证其委托的设计单位、监理单位免费予以配合。

## 七、配套设施、设备的管理与费用缴纳

7.1 甲方负责到公用事业企业为乙方办理水、电、热力、燃气等配套设施的开户，或为乙方办理过户，上述开户或过户费用由甲方承担，同时甲方保证乙方租赁房屋的配套设施设备独立设置、独立计量并由乙方独立管理。

若甲方未能按本条的以上约定为乙方独立开户或过户，且上述公用事业企业不允许乙方直接向其缴付能源费用的，乙方按计量表记载的实际用量及当地政府相关物价部门或上述公用事业企业确定的相应类别价格标准向甲方交费，甲方应在乙方向其支付上述能源费用前5日向乙方提供金额与乙方应支付的能源费用相同金额、相应科目的增值税专用发票，提供增值税发票的全部费用由甲方承担；如甲方无法提供增值税专用发票，则甲方应提供上述能源费用的普通发票，乙方有权将乙方因此产生的税务损失（损失金额为甲方提供发票的金额乘以该应税货物所适用的增值税税率）从下一期应付的租赁费用中直接扣除后将租赁费用的余额支付给甲方；如甲方既不能提供增值税专用发票也不能提供普通发票，则乙方有权从下一期应付的租赁费用中扣除税务损失（损失金额为甲方应提供发票的金额乘以该应税货物所适用的增值税税率加上甲方应提供发票的金额乘以乙方公司所适用的所得税税率）。

7.2 如果乙方租赁房屋的设施、设备、系统中存在其他用户，则其他用户每户应向乙方缴纳的费用为：该用户按实际发生的相应能源使用量占租赁房屋相应的能源使用总量的

比例乘以乙方实际发生的全部费用（包括实际使用能源费用、能耗损失及该设施、设备、系统的管理人员费用）所得的金额，甲方负责上述费用的收取，并于每月5日前交与乙方，乙方向甲方提供相应的费用收据。若甲方无法按时收取，则乙方有权从应付甲方的到期租赁费用中直接扣除。

7.3 如因甲方原因导致乙方承担了非合同义务的其他费用，则乙方有权从应付甲方的到期租赁费用中直接扣除。

#### 八、租赁房屋的交付期限、交付条件、验收

8.1 甲方应在 2014 年 2 月 20 日前将符合合同约定的租赁房屋交付乙方，除本合同另有约定外，甲乙双方签署租赁房屋交接清单之日为甲方的实际交付日。如甲方预计可能延期交付的，甲方应于该交付日提前 2 个月书面通知乙方并与乙方商定新的交付日期，经乙方书面同意后甲方方可依照双方新商定的日期交付。如甲乙双方就延期交房协商不成，本合同自乙方向甲方发出书面终止函后即行终止，同时甲方应向乙方承担违约责任。届时乙方如已向甲方预付了租赁费用，则甲方应在乙方发出书面终止函后 10 日内向乙方返还。

8.2 甲方在符合本合同约定交付标准的前提下向乙方发出交付租赁房屋的书面通知，乙方自收到该书面通知后 15 日内派专人到该租赁房屋现场与甲方的授权代表办理验收与移交手续。若乙方验收合格，则甲、乙双方签署交接清单（附件九：交接清单格式）并记录计量表读数，交付前租赁房屋内所有费用包括但不限于水、电、燃气等能源费用由甲方承担；若该租赁房屋未达到合同约定的交付条件，则乙方有权拒绝签署交接清单，并有权要求甲方予以整改。甲方应当在乙方提出的整改期内完成整改，待整改结束后，甲方应再次书面通知乙方验收，直到符合合同约定的要求和通过乙方的验收为止。若该租赁房屋未达到合同约定的交付条件，在乙方同意的前提下可提前移交，但双方应将甲方尚未完成的工程施工以及相关竣工验收手续的情况记载入书面交接文件，同时甲方须在乙方要求的时限内及时完成，此种情况下，甲方达到本合同约定的全部交付条件之日为租赁房屋实际交付日。

8.3 甲方保证交付之房屋及配套设施、设备、系统处于能够正常、安全使用状态，并在交付时提供建设工程消防验收合格的意见书、建筑质量监督部门进行验收并出具的竣工



验收报告、甲方投入的全部设施、设备的合格证、检验证、合同复印件以及相关系统布线图、各种竣工验收文件、竣工图纸等（附件十：全部竣工图纸、文件）。”

#### 九、租赁房屋及配套设施设备的维修

9.1 承租期内，甲方负责租赁房屋（含共用部分）房屋结构、外墙、房屋屋顶、房屋地面（地面仅限于甲方工程质量存在问题造成的情况）的维护及维修，该维护或维修义务包括但不限于渗水、漏雨、裂缝等大修项目，维护及维修费用由甲方负责。

因乙方使用不当造成的上述维护及维修，乙方应负责修复或承担经济赔偿责任，但乙方按照约定的方法或者房屋的性质使用租赁房屋，致使租赁房屋受到损耗的，不承担损害赔偿责任。

9.2 承租期内，乙方负责租赁房屋设备的日常维护和维修，但电扶梯、直升客梯、货梯、制冷机、变压器等主要设备（含乙方与其他用户共用设备）在质保期内（国家规定或甲方设备采购合同约定或设备生产厂家的技术资料、使用说明书标明的质量保证期，以最后到期者为准）的大修由甲方负责。租赁期内上述设备的更换由甲方负责（附件十一：甲方负责的维护、维修及更换范围），对本合同中约定的甲方负有更换义务的设备，甲方应最迟在出现下列情形之一时起的 30 日内更换完毕并承担因此产生的全部费用：

- (1) 需进行法定检验(如电梯年检)的设备，经维修仍达不到合格标准的；
- (2) 无需进行法定检验的设备，出现运行故障，经具备法定资格的检测机构检测不符合使用标准的；
- (3) 设备生产厂家的技术资料或使用说明书标明有使用期限的设备，使用期限届满的；
- (4) 因质量问题致使设施设备无法使用且无法修复的。

上述设备的大修及更换，如经具备法定资格的检测机构检测证明系由于乙方使用不当造成的，则由乙方负责维修、更换并承担该设备的更换费用。

9.3 甲方应当保证租赁房屋相关配套设施的正常运行，由于甲方原因造成的或与甲方有租赁、使用关系的第三人造成的供电、供水中断或其它严重事故，致使乙方无法正常营业的，则在乙方无法正常营业期间，甲方应免收租赁费用并赔偿乙方因此而遭受的全

部损失(包括但不限于实际损失和预期收益)。乙方有权从应付甲方的租赁费用中相应扣除与其所受全部损失相当的款项直至全部损失抵扣完毕为止。

由于乙方原因造成上述情况的,乙方自行承担损失。

9.4 乙方在租赁房屋需要大修或更换或相关配套设施故障时,应书面通知甲方,除本合同另有约定或乙方书面通知另有约定外,甲方应在接到书面通知之日起三(3)日内使租赁房屋恢复正常使用状态,如维修在乙方营业时间内进行,甲方须事先书面通知乙方并应避免对乙方的营业造成干扰。

9.5 如甲方未能按本合同约定履行维修或更换义务,乙方有权选择自行或者委托他人维修或更换,并有权要求甲方向乙方支付维修或更换费用及相当于上述维修或更换费用金额两倍的损害赔偿金,前述维修或更换费用及损害赔偿金乙方有权从应付的租赁费用中全额扣除直至抵扣完毕为止,甲方应当按照本合同约定足额开具当期租赁费用发票,同时甲方同意不向乙方收取大修或更换情况发生至租赁房屋达到正常使用状态的期间及范围内的租赁费用,并承担此期间及范围内给乙方造成的损失。

#### 十、租赁房屋的装修和营业设施的配置

承租期间,乙方在不影响租赁房屋主体结构的前提下,有权进行品牌专柜形象、灯箱广告等改造装修;可以配置计算机系统、收款机、电子秤、货柜货架、模特、冷柜、展示柜、购物车篮、促销车及烤箱设施等营业设施,无须征得甲方事先同意。

#### 十一、物业管理

租赁房屋的物业管理由乙方自行解决。

甲方应当保证乙方对租赁范围内物业的管理的独立性,即乙方租赁房屋无论何时均不得被视为该物业小区整体规划的一部分而被纳入该物业小区业委会委托的物业服务企业或开发商委托的前期物业服务企业的管理范围,否则租赁期限内,第三方向乙方征收的租赁房屋的物业管理费由甲方承担。如因甲方欠缴物业管理费,物业服务企业直接向乙方征缴的,乙方应书面通知甲方,如甲方未在规定期限内缴纳,乙方有权以到期应付租赁费用代甲方进行交纳,甲方应按照原合同约定足额向乙方开具房屋租赁费用发票,如到期应付租赁费用不足以支付物业管理费的,甲方同意乙方从未到期的租赁费用中支付,同时甲方应

就未到期而预先支付的租赁费用按照中国人民银行确定的同期、同类银行贷款利率标准向乙方支付利息。如因甲方欠缴物业管理费，物业服务企业对租赁房屋进行断水断电，给乙方造成的损失由甲方负责。

## 十二、双方各自承担的税费及店招、广告位

12.1 租赁期内，因土地使用权或房产所有权而产生的国家或地方规定的任何税收和费用，包括但不限于房产税、土地使用税、土地使用费等由甲方承担，如遇税务机关等政府部门直接向乙方征缴，乙方在缴纳上述费用后，有权从应付甲方的到期租赁费用中直接扣除，且该项扣除的税费仍视为乙方已向甲方支付的租赁费用，甲方应当按照本合同约定足额开具租赁费用发票。

自房屋交付之日起，因乙方占有、使用承租房屋而产生的税收及费用由乙方负责，获得的收益归乙方所有。所有租赁前该物业所产生的各项费用包括但不限于水电费、垃圾清运费等由甲方承担，甲方拒不承担的，乙方在承担上述费用后有权从应付甲方的到期租赁费用中直接扣除。

12.2 甲方同意免费提供租赁房屋屋面及租赁房屋外立面（附件十二：店招及广告位位置示意图）供乙方设立店招及发布广告，店招及广告的制作费用由乙方承担，广告位（角钢框架，表面包 2mm 铝板，折弯焊接，表面烤漆）制作费用由甲方承担，相关行政审批需要甲方配合提供手续的，甲方应予配合。上述广告位的发布权和收益权归乙方。

## 十三、保险

租赁期间，租赁房屋的保险由甲方负责，乙方投入的经营设施及商品保险由乙方负责。一方违反本条承诺，给他方造成损失的，应承担赔偿责任。

## 十四、合同的变更、解除、终止及违约责任

14.1 经双方协商一致可以变更或解除本合同。除法律规定或本合同约定的情形外，任何一方单方面解除合同的，应向对方支付人民币 2000 万元（大写：贰仟万元整）作为违约金，该违约金不足以弥补对方的直接和间接损失的，还应对超出违约金以外的损失进行赔偿。

14.2 由于本租赁合同约定的租赁房屋周边商业环境（包括人流、附近人口密度、交通

状况、商住环境等) 会因时间及政府规划变化从而有可能影响乙方的营业状况, 或者本租赁合同履行五年后, 乙方在该租赁房屋上开设的商场经审计仍然亏损, 如出现以上情况时乙方有权在书面通知甲方后终止本合同, 双方互不追究违约责任或向对方支付任何其它额外费用。

14.3 乙方有以下情形之一的, 甲方有权解除本合同, 乙方应向甲方支付人民币 2000 万元 (大写: 贰仟万元整) 作为违约金, 乙方支付的违约金不足以弥补甲方损失的, 还应对超出违约金以外的损失进行赔偿:

- (1) 由于乙方原因逾期 6 个月未交付租赁费用并经甲方催告仍不支付的;
- (2) 乙方或其承租人擅自变动或破坏租赁房屋主体结构无法修复的;
- (3) 未经甲方同意整体转租租赁房屋的;
- (4) 利用租赁房屋从事违法活动的;
- (5) 违反第二条陈述与保证 2.1、2.9、2.10 项任一条款。

上述第 (1) 种情形甲方不主张解除合同的或乙方迟延交付租赁费用未超过 6 个月的, 乙方应以中国人民银行同期同类人民币贷款基准利率为基础, 参照逾期罚息利率标准, 按照当期的日租赁费用计算应向甲方支付的逾期交付租赁费用的违约金。

14.4 甲方有以下违约情形之一的, 乙方有权解除本合同, 甲方除应返还乙方预付的租赁费用外, 还应向乙方支付人民币 2000 万元 (大写: 贰仟万元整) 作为违约金, 甲方支付的违约金不足以弥补乙方损失的, 还应对超出违约金以外的损失进行赔偿; 乙方不主张解除合同的, 则该违约情形自发生之日起每持续一 (1) 天, 甲方向乙方支付 3 万元 (大写: 叁万元) 违约金。

- (1) 甲方延期交付租赁房屋超过 3 个月的;
- (2) 甲方交付的租赁房屋未满足本合同约定的交付条件且经过整改仍不符合的;
- (3) 甲方违反本合同第九条约定的维修、更换义务, 逾期三十 (30) 天仍不维修或更换;
- (4) 甲方违反第二条陈述与保证 2.1、2.3—2.8、2.10 项任一条款;
- (5) 因租赁房屋及其对应的土地使用权属发生纠纷或其它可归责于甲方之事由, 未

能确保乙方就本合同租赁房屋之使用权或迫使乙方中止营业的。

14.5 甲方违反本合同第二条陈述与保证 2.2 款的约定，未在合同约定期限内提供相关证件，逾期不超过 90 日（包括 90 日）的，甲方每逾期一日，应向乙方支付 3 万元（大写：叁万元）违约金；甲方逾期超过 90 日未提供相关证件的，乙方有权解除合同，甲方应向乙方支付人民币 2000 万元（大写：贰仟万元整）作为违约金；如乙方不主张解除合同的，甲方每逾期一日，应向乙方支付 3 万元（大写：叁万元）违约金。

如因甲方未提供相关证件导致本合同被认定为无效的，甲方应向乙方支付人民币 2000 万元（大写：贰仟万元整）作为违约金，如该违约金不足以弥补乙方损失的，甲方还应就不足部分承担赔偿责任。甲乙双方同意本条款具有独立性，不因本合同的无效而失去法律效力。

14.6 除本合同约定的情形外，本合同租赁期满自动终止。

因城市规划调整，该租赁房屋经政府有关部门批准拆除、动迁或被依法征收、征用的，本租赁合同终止，因此造成甲、乙双方损失的，双方互不承担责任，但乙方有权就其投入租赁房屋的资产、设备与装修费用、员工解散费、设备搬移费、误工费、回搬费等费用和其他损失获得政府补偿。若乙方无法领取上述补偿，甲方就其获得的政府补偿应按照甲乙双方的损失比例给予乙方相应的补偿。

## 十五、腾房期及财产处置

15.1 除本合同另有约定外，在本合同租赁期限内以及租赁期限届满或合同解除时，甲方投资的建筑物、构筑物、设施、设备等归甲方所有，乙方投资的建筑物、设施、设备及装修等归乙方所有。

15.2 在本合同的租赁期限届满或解除后乙方有 60 日的腾房期，乙方有权在不影响租赁房屋建筑结构的前提下，将乙方投入的设备、设施拆空搬走。腾房期内除乙方实际使用的水、电等费用外，乙方无须向甲方支付任何费用。

对于乙方投入的与租赁房屋不可分割的装饰装修双方同意按照以下方式进行处置：

(1) 因甲方违约，致使本合同提前解除，甲方应对乙方投入的与租赁物业不可分割的装饰装修造价进行全额补偿；

(2) 因乙方违约, 致使本合同提前解除, 甲方不需对乙方投入的与租赁物业不可分割的装饰装修进行补偿;

(3) 因政府拆迁、征收征用致使本合同提前解除或本租赁合同期满终止, 甲方应从政府获得的拆迁、征收征用补偿费用中或自行对乙方投入的与租赁物业不可分割的装饰装修残值进行补偿。

15.3 腾房期届满前, 乙方应当把该租赁房屋完整清洁的交还给甲方, 但租赁期限内乙方按照约定的方法或者房屋的性质使用租赁房屋产生的正常使用损耗, 乙方不承担损害赔偿。如乙方在腾房期届满时仍未交还租赁房屋, 每逾期一日, 乙方按照本租赁合同第二十年的日租赁费用标准向甲方支付房屋占有使用费。

## 十六、不可抗力

16.1 当事人迟延履行后发生的不可抗力, 不能免除责任。

16.2 本条中的“不可抗力”, 是指不能预见、不能避免并且不能克服的客观情况, 包括洪水、台风、地震、自然灾害、战争或军事行动、内乱或民众动乱、恐怖主义行动、爆炸、罢工(甲、乙双方员工的罢工除外)以及经相关部门确认的属于不能预见、且不能避免或克服的其它客观情况。

因不可抗力不能履行合同的, 根据不可抗力的影响, 部分或者全部免除责任, 但当事人迟延履行后发生不可抗力的, 不能免除其按照本租赁合同所应承担的违约责任。

16.3 当事人一方因不可抗力而无法履行其在本租赁合同中的义务的, 则无法履行义务的一方应立即将该不可抗力及事件书面通知对方, 同时本合同中约定的相关期限根据该不可抗力所影响的期限相应顺延。如该不可抗力及事件自对方收到通知后持续超过三十(30)日仍无法克服的, 则无法履行义务的一方有权解除本合同且无须向另一方承担任何责任, 或当不可抗力事件消失时, 继续履行其义务。

## 十七、争端解决

凡因本合同引起的或与本合同有关的争议, 双方可协商解决。协商不成, 任何一方有权向乙方所在地有管辖权的人民法院提起诉讼, 败诉一方应当依据生效判决承担相关诉讼费用。除非双方同意, 否则争端解决期间本合同正常履行, 任何一方不得擅自中止或终止

合同的履行。

#### 十八、附则

18.1 本合同自双方签字盖章之日起生效。

18.2 本合同未能规定的情形，若过错方给守约方造成损失的，过错方应当承担赔偿责任。

18.3 甲方负责协助解决乙方经营活动中出现的非地方性事务及当地交通、城管、卫生、消防、税务、工商等事务。

18.4 甲方应在具备登记条件 15 日内，按规定向有关房地产管理部门办理房屋租赁登记备案手续，并于签发当日将原件的复印件交乙方备案，登记费用由甲方承担。

18.5 本合同附件所涉及的各项证件、文件如若在本合同有效期内发生变更，应于 3 日内通知对方并交付变更后的证件复印件。

本合同签订后，任何一方联系方式（包括通讯地址、邮编、联系电话、传真）发生变更时，应及时以书面形式通知对方，并在对方签收确认后为有效。如一方联系方式发生变更未按上述约定有效通知对方或变更后的联系方式不准确或无法有效送达的，则由此而引发的全部责任和损失均由该变更方自行全部承担，且对方的所有通知均视为已合法送达。

18.6 自本合同生效之日起，合同各方及其关联企业在本合同成立日前签署或达成的一切口头、书面、电子文件凡与本合同内容有所抵触者，以本合同的内容为准。本合同未尽事项，由甲乙双方另行议定，并签订补充合同（协议）。补充合同（协议）与本合同不一致的，以补充合同（协议）为准。

18.7 本合同签订后，乙方在本合同项下的权利义务可由乙方的关联公司继受，需签署相关协议的甲方应予以配合。

18.8 本合同附件为本合同不可分割的一部分，与本合同具有同等效力。本合同共 19 页，一式陆份，每份合同具有同等法律效力，其中，甲乙双方各执贰份，其余贰份由乙方留存用于办理相关行政审批手续。

以下无正文。

甲方：滨州富泰置业有限公司(盖章)



乙方：滨州银座商城有限公司(盖章)



法定代表人(或授权代表人):

法定代表人(或授权代表人):

通讯地址:

通讯地址:

联系电话:

联系电话:

传 真:

传 真:

邮 编:

邮 编:

签署日期: 2013 年 9 月 12 日 (务必填写)

签署地点: 济南市

本合同附件如下:

附件一: 双方企业法人营业执照副本、组织机构代码证副本、税务登记证、银行开户许可证复印件

附件二: 国有土地使用证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、建筑工程消防验收合格的意见书等消防审核手续

附件三: 抵押权人同意函格式

附件四: 租赁范围及计租范围示意图(总平面图、各层建筑平面图、剖面图、立面图)

附件五: 计租面积确认书格式

附件六: 甲乙双方责任及工程范围

附件七: 物业技术标准



附件八：审批后的全套施工图纸（原件）

附件九：交接清单格式

附件十：全部竣工图纸、文件（建筑质量监督部门进行验收并出具的竣工验收报告、甲方投入的全部设施、设备的合格证、检验证、合同复印件以及相关系统布线图、各种竣工验收文件、竣工图纸、autocad 文档文件等）

附件十一：甲方负责的维护、维修及更换范围

附件十二：店招及广告位位置示意图

附件三

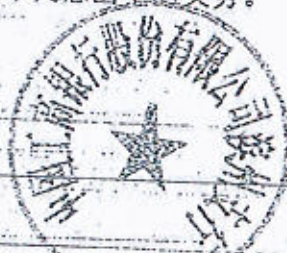
### 抵押权人同意函 (格式)

致：银座集团股份有限公司 (乙方)：

鉴于：

贵公司拟与滨州富泰置业有限公司就位于滨州市渤海路43号的房屋签订《租赁合同》，滨州富泰置业有限公司已将该租赁房屋 (房产证号：\_\_\_\_\_) 和 (或) 该租赁房屋所在土地 (土地使用证号：滨国用(2008)第83328) 抵押给我行，为保证贵公司在《租赁合同》中的承租权益在我行抵押权的有效期间及抵押权实现后不受影响，我行在此不可撤销地向贵公司作出如下保证：

- 1、我行同意贵公司承租上述租赁房屋。
- 2、我行保证在上述抵押权有效期间，不得以任何形式干涉、影响或妨碍贵公司依法在《租赁合同》中的承租权益。
- 3、我行保证在实现上述抵押权时，优先向贵公司变现抵押物；任何情况下我行实现抵押权时，我行均保证贵公司在同等条件下享有优先购买权。如贵公司放弃优先购买权，我行保证在该租赁房屋和 (或) 该租赁房屋所在土地转让后，使《租赁合同》在受让方与贵公司之间继续有效。
- 4、若我行未能履行上述保证，我行同意赔偿贵公司因此而受到的损失。如贵公司在抵押期间将《租赁合同》转让给贵公司的关联公司，本同意函仍对我行与《租赁合同》的受让方有效，我行同意向《租赁合同》的受让方履行本同意函中的义务。



(公章)

法定代表人或授权代表：



日期：2013年9月10日

附件五

### 计租面积确认书 (格式)

甲方 (出租方): \_\_\_\_\_

乙方 (承租方): 滨州银座商城有限公司

鉴于:

甲乙双方于\_\_\_\_年\_\_月\_\_日签订了银座租赁合同编号为 000000 的《租赁合同》(以下简称“该合同”), 合同中约定自租赁房屋竣工并交付之日起 5 日内 (如遇法定假日顺延), 双方共同委托当地房地产管理部门下属或指定的测绘机构按合同约定的租赁范围和测绘方法对租赁房屋进行实际测量, 现双方已完成测绘, 并将成果确认如下:

| 房屋楼层                 | 使用功能 | 建筑面积 (m <sup>2</sup> ) | 是否计租 | 实测计租建筑面积 (m <sup>2</sup> ) |
|----------------------|------|------------------------|------|----------------------------|
| 地下二层                 | 停车场  | 0                      | 否    | 0                          |
|                      | 附属用房 | 0                      | 0    | 0                          |
|                      | 共用分摊 | 0                      | 否    | 0                          |
| 地下一层                 | 停车场  | 0                      | 否    | 0                          |
|                      | 附属用房 | 0                      | 0    | 0                          |
|                      | 商业用房 | 0                      | 是    | 0                          |
|                      | 共用分摊 | 0                      | 否    | 0                          |
| 地上一层                 | 商业用房 | 0                      | 0    | 0                          |
|                      | 附属用房 | 0                      | 0    | 0                          |
|                      | 共用分摊 | 0                      | 否    | 0                          |
| 0                    | 0    | 0                      | 0    | 0                          |
| 0                    | 0    | 0                      | 0    | 0                          |
| 地上一层租赁房屋外围地面广场 (停车场) |      | 0                      | 0    | 0                          |
| 实测计租建筑面积合计           |      |                        |      | 0                          |

该租赁房屋的计租面积误差比为\_\_\_\_，根据该合同约定的计租面积误差的计算方法，双方在此确认，该租赁房屋总计租建筑面积为\_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>，其中地下一层\_\_\_\_平方米，地上一层\_\_\_\_平方米，地上二层\_\_\_\_平方米，地上三层\_\_\_\_平方米，地上四层\_\_\_\_平方米。

双方确认，在该合同租赁期间，除乙方额外要求增加或减少计租建筑面积外，双方不再对计租建筑面积提出任何异议。

附：测绘机构出具的房屋建筑面积测绘成果书（原件）

甲方：\_\_\_\_\_

乙方：滨州银座商城有限公司

授权代表：

授权代表：

签署日期：\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日



# 营 业 执 照

统一社会信用代码 9137160055090571X1

|         |   |
|---------|---|
| 名 称     | 滨州富泰置业有限公司  |
| 类 型     | 有限责任公司(自然人投资或控股)                                    |
| 住 所     | 滨州市渤海五路549号   |
| 法定代表人   | 张志军   |
| 注册 资 本  | 叁仟万元整   |
| 成 立 日 期 | 2010 年 01 月 28 日                                    |
| 经 营 期 限 | 2010 年 01 月 28 日 至      年      月      日             |
| 经 营 范 围 | 房地产开发、销售；建材销售；物业管理；房屋租赁（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动） |



登 记 机 关

2016 年 09 月 12 日

说明：1. 本营业执照与国家市场监督管理总局统一制定的营业执照（统一社会信用代码）具有同等法律效力。

2. 本营业执照的经营范围、注册资本等信息在国家企业信用信息公示系统（http://gsxt.gov.cn）公示，请社会公众注意。

# 房地产估价机构备案证书

机构名称：台州联信房地产资产评估有限公司

法定代表人：伍献红  
(执行合伙人)或负责人

住所：浙江省台州市温岭市城东街道万昌中路838号豪成  
服务业大厦1401室(5号)(仅限办公用)

联系电话：0576-80686092

统一社会信用代码：91331081071644217W

组织形式：有限责任公司(自然人投资或控股)

首次备案日期：1900-01-01

备案等级：二级

证书编号：浙建房估证字[2014]003号

有效期限：2021年04月29日至2022年11月04日



中国房地产估价  
信用档案系统



发证机关：

二〇二一年四月二十九日



Nº191817320

统一社会信用代码

91331081071644217W

# 营业执照

扫描二维码登录  
“国家企业信用信息公示系统”了解  
更多登记、备案、  
许可、监管信息



名称 台州联信房地产资产评估有限公司

类型 有限责任公司（自然人投资或控股）

法定代表人 伍献红

经营范围 一般项目：房地产评估；土地调查评估服务；资产评估；社会稳定风险评估；二手车鉴定评估（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

注册资本 壹佰万元整

成立日期 2013年06月25日

营业期限 2013年06月25日至2033年06月24日

住所 浙江省台州市温岭市城东街道万昌中路838号豪成服务业大厦1401室（5号）（仅限办公用）

登记机关

2021



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00237468

姓名 / Full name

伍献红

性别 / Sex

女



身份证件号码 / ID No.

332623197009203523

注册号 / Registration No.

3320040126

执业机构 / Employer

台州联信房地产资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-3-10

持证人签名 / Bearer's signature



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00200394

姓名 / Full name

戈文问

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID No.

362532198402205315

注册号 / Registration No.

3320110067

执业机构 / Employer

台州联信房地产资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-1-20

持证人签名 / Bearer's signature

估价对象实景照片

