



附 件

1. 《估价委托书》
2. 《同意评估函》
3. 估价对象所在位置示意图
4. 估价对象实地查勘情况和相关照片
5. 《不动产权证书》[京（2020）朝不动产权第 0038284 号]复印件
6. 《北京市房屋租赁合同》复印件
7. 《小额贷款最高额抵押合同》[合同编号：11012742220084178754]复印件
8. 《建成年代证明》
9. 《地址证明函》
10. 估价委托人《营业执照（副本）》复印件
11. 不动产权利人身份证复印件
12. 房地产估价机构《营业执照（副本）》复印件
13. 房地产估价机构估价资质证书复印件
14. 评估专业人员执业证书复印件

估价委托书

北京康正宏基房地产评估有限公司：

现因核定资产需要，特委托贵公司对梁锋所属的位于北京市朝阳区广渠路 28 号院 215 号楼 1 层 215-南 128a 商业用房房地产进行价值评估。

价值时点：2022 年 3 月 4 日

工作时限：自现场勘查完毕且资料齐全之日起 / 个工作日内完成

为确保评估工作独立、客观、公正，估价委托人承诺如下：

1. 委托估价行为受《中华人民共和国资产评估法》约束。
2. 对提供的权属证明等资料的真实性、完整性及合法性负责，并在评估过程中给予必要的配合。
3. 上述不动产未被查封，不涉及任何诉讼。
4. 按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告。
5. 从委托时间起算如超过半年未领取评估报告或资料，评估机构可以自行销毁估价委托人提供的所有资料。

评估费用：评估收费以估价对象评估值为基准，收费标准参考原国家计委、建设部发布的《国家计委、建设部关于房地产中介服务收费的通知》[计价格[1995]第 971 号]采用差额定率分档累进制计算确定，具体收费金额由委托双方另行协商。



估价委托人（盖章）：



2022 年 3 月 4 日

同意评估函

北京康正宏基房地产评估有限公司：

本人（梁锋）同意由天津富润华瀚建筑工程有限公司及天津市诚田丰金属制品有限公司委托贵公司对北京市朝阳区广渠路 28 号院 215 号楼 1 层 215-南 128a 商业用房房地产进行评估。

价值时点：2022 年 3 月 4 日

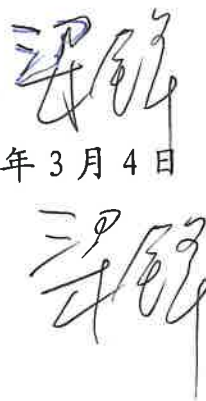
估价目的：为天津富润华瀚建筑工程有限公司及天津市诚田丰金属制品有限公司核定房地产提供参考依据而评估房地产市场价值。

为确保评估工作独立、客观、公正，我公司承诺如下：

1. 受《中华人民共和国资产评估法》约束。
2. 对提供的权属证明等资料的真实性、完整性及合法性负责，并在评估过程中给予必要的配合。
3. 上述不动产未被查封，不存在争议，不涉及任何诉讼。
4. 按照法律规定和评估报告载明的使用范围正确、恰当使用评估报告。
5. 从委托时间起算如超过半年未领取评估报告或资料，评估机构可以自行销毁我公司提供的所有资料。

产权人（签字）：

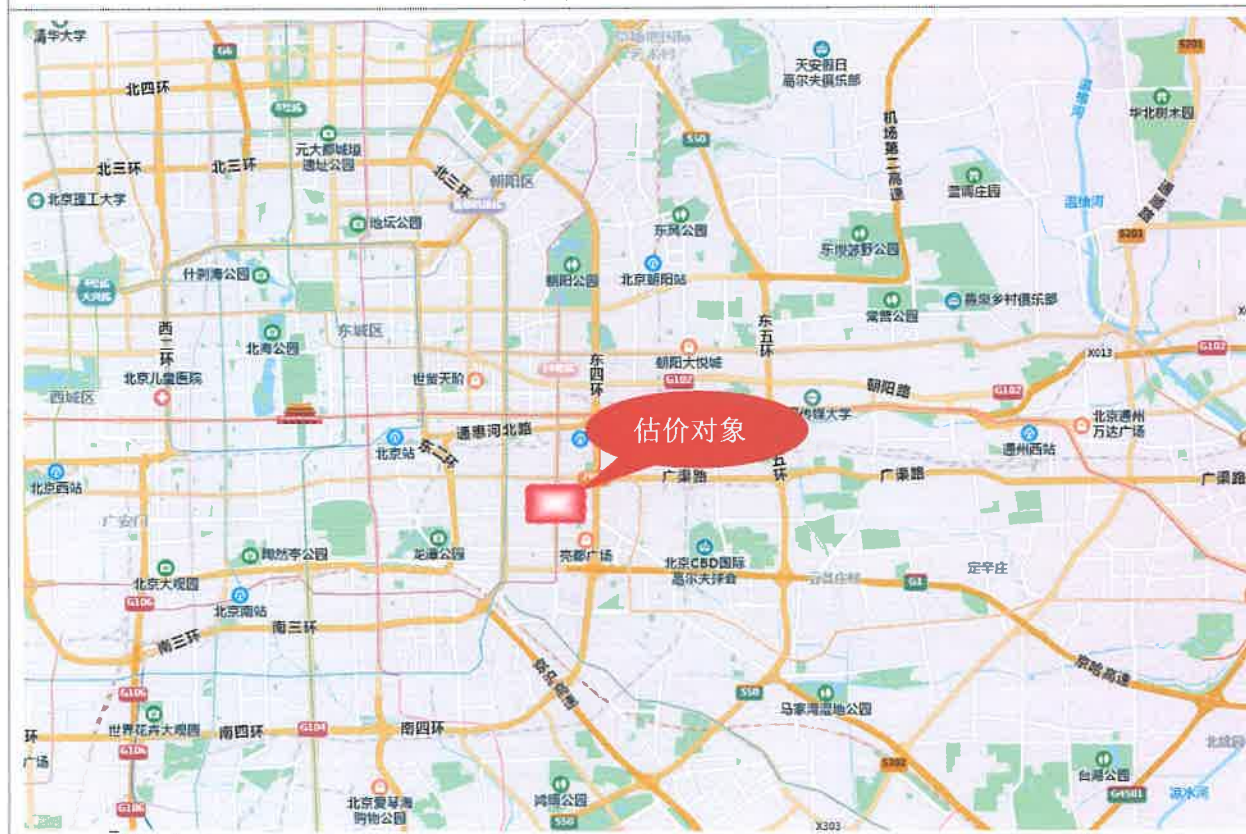
2022 年 3 月 4 日



估价对象所在位置示意图



估价对象所在区域



估价对象所在区位



实地查勘记录表 (现房-1)

现场领勘人: 罗玉玉		查勘人: 王曦 刘发良	
		查勘期: 2022年3月4日	
坐落: 北京市朝阳区广渠路28号院215号楼1层215-南128a商业用房房地产			项目推广名: 珠江帝景
土地性质: ☒ 出让 / ☐ 划拨 / ☐ 其他:		房屋性质: ☒ 商品房 / ☐ 保障房 / ☐ 其他:	
使用状况	☐ 自用 / ☐ 空置 / ☒ 出租	现状用途: 商业	
项目概况	建成时间: 2004年	维护状况: ☒ 良好 / ☐ 一般 / ☐ 较差	
	建筑类型: 住宅底商	户型单元设计:	
基础设施	☒ 通路、 ☒ 通上水、 ☒ 通下水、 ☒ 通电、 ☒ 通讯、 ☐ 通热、 ☐ 通燃气		
四至:	东: 黄辛庄路		南: 大郊亭中街
	西: 西大望路		北: 大郊亭北街
周边道路情况	1.道路名称: 大郊亭中街, 属(次)道路, ☒ 紧邻 / ☐ 距离: 米 2.道路名称: , 属()道路, ☐ 紧邻 / ☐ 距离: 米 3.道路名称: , 属()道路, ☐ 紧邻 / ☒ 距离: 米 4.道路名称: , 属()道路, ☐ 紧邻 / ☒ 距离: 米		
公共交通情况	1公里范围内公共交通线路有: 402、513、535、605、973路		地铁: 7号、14号线 距离: 700米
			轻轨: 距离:
	火车站()米、机场()米、汽车站()米、港口()米		
公共配套设施	银行: 北京银行、中国银行		学校: 北京市陈经纶中学(帝景劲松分校)
	医院: 北京工业大学医院		商业: 合生汇
环境质量	人文环境: ——		
	景观: 百子湾园		
	绿化条件: ☒ 较好 ☐ 一般 ☐ 较差	卫生条件: ☒ 较好 ☐ 一般 ☐ 较差	
	附近 ☐ 有 / ☒ 无污染型企业:	污染源: ☐ 粉尘 ☐ 噪声 ☐ 水 ☐ 其他	
居住社区成熟度	☐ 居住区 ☐ 非居住区		规模: ☐ 大 ☐ 较大 ☐ 一般 ☐ 较小 ☐ 小
	主要社区:		
商业繁华度	距商业中心: ☐ 中心内 ☒ 较近 ☐ 一般 ☐ 较远 ☐ 远		
	客流量: ☐ 多 ☐ 较多 ☒ 一般 ☐ 较少 ☐ 少	规模: ☐ 大 ☐ 较大 ☐ 一般 ☒ 较小 ☐ 小	
	主要商业: 合生汇、住宅配套商业		
办公聚集度	距商务区距离: ☐ 商务区内 ☐ 较近 ☐ 一般 ☐ 较远 ☐ 远		
	规模: ☐ 大 ☐ 较大 ☐ 一般 ☐ 较小 ☐ 小		
	主要写字楼: 国锐金禧、大族广场、中航技广场		



实地查勘记录表（现房-2）

各用途分布：							
部位	外墙/结构	天棚	内墙	地面	门	窗	附属设施
外立面	墙砖						
内部		涂料、栅格、铝扣板	墙砖、涂料	地砖、木地板	玻璃门、木门	塑钢窗	
电梯	客：5部 品牌：_____；货：_____部 品牌：_____；扶梯：_____部 品牌：_____						
物业管理	公司名称：_____ 资质等级：_____						
	☐ 是 / ☐ 否为封闭式管理						

估价对象外部照片

东至：黄辛庄路



南至：大郊亭中街



西至：西大望路



北至：大郊亭北街



项目外观



评估专业人员



估价对象内部照片

商业用房



商业用房



商业用房



商业用房



商业用房



商业用房





根据《中华人民共和国物权法》等法律

法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

不动产权证书



2020年

中华人民共和国自然资源部监制

编号 No 11002811709



扫描全能王 创建

京 (2020) 朝 不动产权第 0038284 号

权利人	梁铎
共有情况	单独所有
坐落	朝阳区广渠路28号院215号楼1层215-南128a
不动产单元号	110105 017001 GB00089 F00180194
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/商品房
用途	商业
面积	共有宗地面积 113611.04平方米/房屋建筑面积 215.26平方米
使用期限	
权利其他状况	房屋结构:钢筋混凝土结构 专有建筑面积:141.83平方米 分摊建筑面积:73.43平方米 房屋总层数:12层 房屋所在层:1层

附 记

扫描全能王 创建



醫藥部用章

表 记 登 屋 房

面积单位: 平方米(m^2)

共 1 页 第 1 页

朝阳区广渠路28号院215号楼										图 号		1-3-1-41(1)	
坐 落										地 号		215.26	
平房建筑面积			楼房建筑面积		215.26		楼、平房建筑总面积			用途			
楼号 或 幢号	房屋 总 层数	所在 层数	部位 及 房号	结 构	套数 或 间数	215.26	其		中	使用面积	规划	使用	
							套内建筑面积 (含阳台)	阳台建 筑面积					
215	10 (-02)	1	215-南128a	钢 混		215.26	141.83		73.43		配套	配套	
本 页 小 计						215.26	141.83		73.43				
总 计						215.26	141.83		73.43				

备注:

填写日期: 2006年07月26日

填表日期: 2006年07月26日
列始单位: 北京华夏勘查新技术公司

检查人: 张传霞

類人：官醫

2006年03月15日

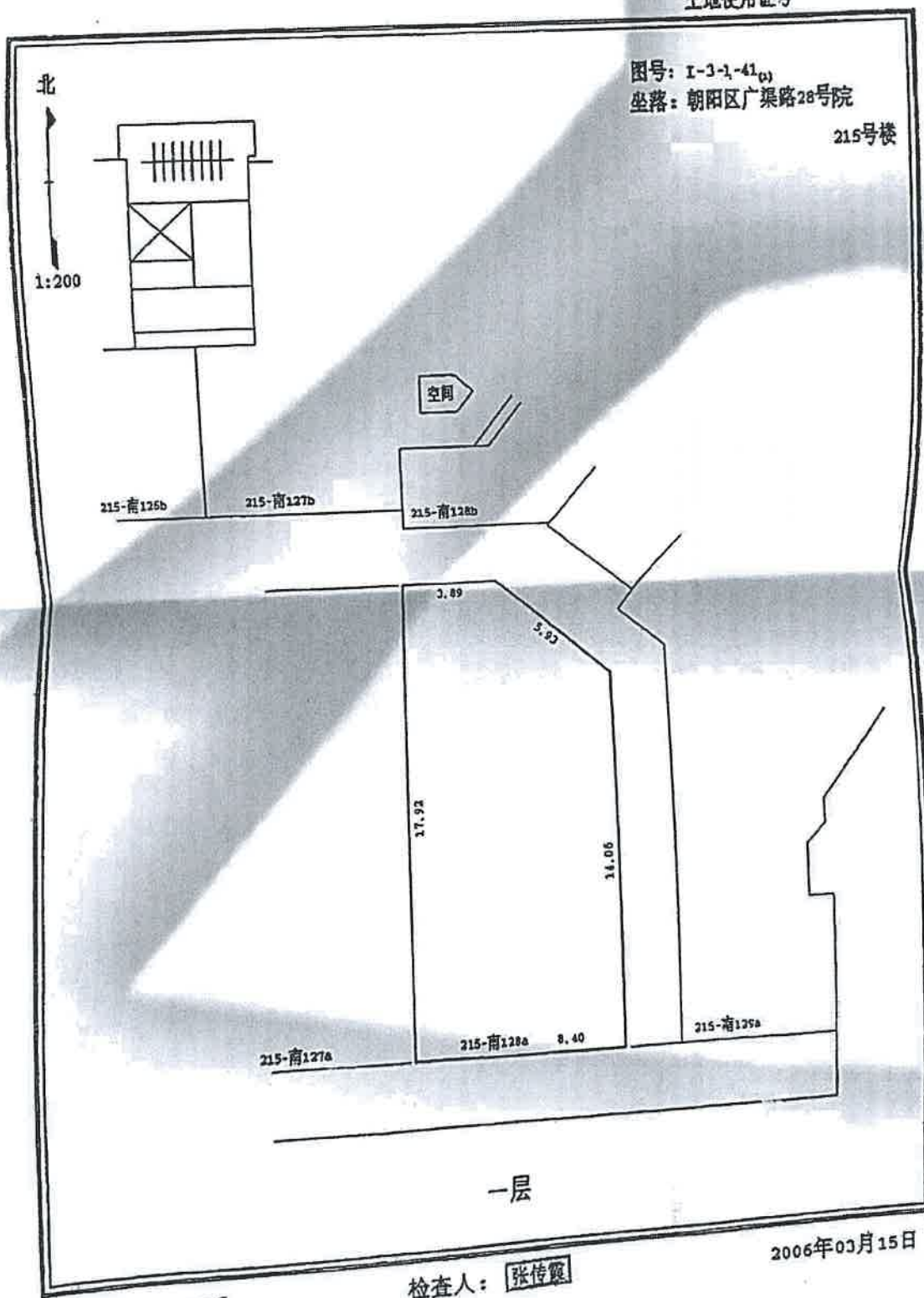
房地平面图

16

房屋权证号
土地使用证号

图号: I-3-1-41(0)
坐落: 朝阳区广渠路28号院

215号楼



2006年03月15日

检查人: 张传露

测图人: 刘宜群



扫描全能王 创建

北京市房屋租赁合同

(自行成交版)

出租人：梁锋

承租人：邵波

出租人（甲方）：梁锋 证件类型及编号：440306197608100033

承租人（乙方）：邵波 证件类型及编号：320311197907076428

依据《中华人民共和国合同法》及有关法律、法规的规定，甲乙双方在平等、自愿的基础上，就房屋租赁的有关事宜达成协议如下：

第一条房屋基本情况

（一）房屋坐落于北京市朝阳区（县）广渠路 28 号院 215 号楼 1 层 215-南 128a，建筑面积 215.26 平方米。

（二）房屋权属状况：甲方持有（☒房屋所有权证/ ☐公有住房租赁合同/ ☐房屋买卖合同/ ☐其他房屋来源证明文件），房屋所有权证书编号：第 1324202 号或房屋来源证明名称：房产证，房屋所有权人（公有住房承租人、购房人）姓名或名称：梁锋。

第二条房屋租赁情况及登记备案

（一）租赁用途：商用。

第三条租赁期限

（一）房屋租赁期自 2020 年 9 月 1 日至 2025 年 10 月 31 日，共计 5 年。甲方应于 2020 年 9 月 1 日前将房屋按约定条件交付给乙方。《房屋交割清单》（见附件一）经甲乙双方交验签字盖章并移交房门钥匙及现状物业交割后视为交付完成，租约 5 年，免租期至 2020 年 10 月 30 日，第三年开始每年递增 5%。

（二）租赁期满或合同解除后，甲方有权收回房屋，乙方应按照原状返还房屋及其附属物品、设备设施。甲乙双方应对房屋和附属物品、设备设施及水电使用等情况进行验收，结清各自应当承担的费用。

到期续租乙方有优先权，同等条件下，优先租给乙方，乙方继续承租的，应提前 30 日向甲方提出（☒书面 / ☐口头）续租要求，协商一致后双方重新签订房屋租赁合同。退租提前 30 天通知，遇不可抗力合理解约情况，按未履约时间比例补交免租期租金。

第四条租金及押金

（一）租金标准及支付方式：2020 年 11 月 1 日至 2022 年 10 月 31 日每年租金为 693600 元/（☐月/ ☐季/ ☐半年/ ☒年），2022 年 11 月 1 日至 2023 年 10 月 31 日年租金为 728280 元/（☐月/ ☐季/ ☐半年/ ☒年），2023 年 11 月 1 日至 2024 年 10 月 31 日年租金为 764694 元/（☐月/ ☐季/ ☐半年/ ☒年），2024 年 11 月 1 日至 2025 年 10 月 31 日年租金为 802928 元/（☐月/ ☐季/ ☐半年/ ☒年），金总计：人民币叁佰陆拾捌万叁仟壹佰零贰元整（¥：3683102）。甲方户名：梁锋开户银行中国建设银行股份有限公司深圳福海支行帐号6217007200047929784

支付方式：（☐现金/☐转账支票/☒银行汇款）第一年，押一个月付四个月，各期租金支付日期：付款日期为：9 月 1 日，3 月 1 日，7 月 1 日，每次付四个月租金。第二年至第五年押一个月付六個月，各期租金支付日期：每年的 11 月 1 日付 11 月至 4 月的租金，每年的 5 月 1 日付 5 月

至 10 月的租金。如有不可抗拒因素，如疫情等 原因乙方不能继续承租则退押金不退租金，若乙方继续承租则双方协商沟通。

(二) 押金：人民币伍万柒仟捌佰元整(¥: 57800) 租赁期满或合同解除后，房屋租赁押金除抵扣应由乙方承担的费用、租金，以及乙方应当承担的违约赔偿责任外，剩余部分应如数返还给乙方。

(三) 合同签订：乙方向甲方支付人民币壹万元整(¥: 10000) 意向金，甲乙双方签订租赁合同，商铺交付完成乙方补齐首期一押付四剩余租金。

第五条其他相关费用的承担方式

租赁期内的下列费用中，由乙方承担：(1)水费(2)电费(3)电话费(4)电视收视费(5)供暖费(6)燃气费(7)物业管理费(8)房屋租赁税费(9)卫生费(10)上网费(11)车位费(12)室内设施维修费(13)费用。

本合同中未列明的与房屋经营有关的其他费用均由乙方承担。

第六条房屋维护及维修

(一) 甲方现状交付租赁标的商铺；承租人保证遵守国家、北京市的法律法规规定以及房屋所在小区的物业管理规约。

(二) 租赁期内，乙方应保障房屋及其附属物品、设备设施处于适用和安全的状态：

第七条转租

除甲乙双方另有约定以外，乙方需事先征得甲方书面同意，方可在租赁期内将房屋部分或全部转租给他人不得转租

第八条合同解除

(一) 经甲乙双方协商一致，可以解除本合同。

(二) 甲方有下列情形之一的，乙方有权单方解除合同：

1、迟延交付房屋达 7 日的。

2、交付的房屋严重不符合合同约定或影响乙方安全、健康的。

(三) 乙方有下列情形之一的，甲方有权单方解除合同，收回房屋：

1、不按照约定支付租金达 7 日的。

2、欠缴各项费用达 0 元的。

3、擅自改变房屋用途的。

4、擅自拆改变动或损坏房屋主体结构的。

5、保管不当或不合理使用导致附属物品、设备设施损坏并拒不赔偿的。

6、利用房屋从事违法活动、损害公共利益或者妨碍他人正常工作、生活的。

7、擅自将房屋转租给第三人的。

(四) 其他法定的合同解除情形。

第九条违约责任

(一) 甲方有第八条第二款约定的情形之一的, 应按月租金的 100 %向乙方支付违约金; 乙方有第八条第三款约定的情形之一的, 应按月租金的 100 %向甲方支付违约金, 甲方并可要求乙方将房屋恢复原状或赔偿相应损失。

(二) 租赁期内, 甲方需提前收回房屋的, 或乙方需提前退租的, 应提前 30 日通知对方, 并按月租金的 100 %向对方支付违约金。

(三) 甲方未按约定时间交付房屋或者乙方不按约定支付租金但未达到解除合同条件的, 以及乙方未按约定时间返还房屋的, 应按天租金1倍标准支付违约金。

第十条 合同争议的解决办法

本合同项下发生的争议, 由双方当事人协商解决; 协商不成的, 依法向有管辖权的人民法院起诉, 或按照另行达成的仲裁条款或仲裁协议申请仲裁。

第十一条 其他约定事项

本合同经双方签字盖章后生效。本合同(及附件)一式三份, 其中甲方执三份, 乙方执二份。

本合同生效后, 双方对合同内容的变更或补充应采取书面形式, 作为本合同的附件。附件与本合同具有同等的法律效力。

出租人(甲方) 签章: 梁锋

委托代理人: 陈子明

联系方式: 13901221223

2020 年 9 月 1 日

租人(乙方) 签章: 邵志华

委托代理人:

联系方式: 13911123512

2020 年 9 月 1 日

合同编号: 11012742220084178754

PSBC 20201 ZH02003

小额贷款最高额抵押合同

——(极速贷)转人工抵质押——



中国邮政储蓄银行

POSTAL SAVINGS BANK OF CHINA



尊敬的客户：为了维护您的权益，请在签署本合同前，仔细阅读本合同各条款（特别是含有黑体字标题或黑体字文字的条款），注意本合同涉及数量和质量、价款或者费用、履行期限和方式、安全注意事项和风险警示、售后服务、民事责任等内容的条款。如您有疑问或不明之处，请向我行咨询，或者咨询您的律师和有关专业人士。如需进行业务咨询和投诉，请拨打邮储银行客服热线：95580。

根据国家有关法律法规，本合同专属条款所列各方当事人经协商一致，订立本合同。本合同由通用条款和专属条款两部分组成。

第一部分 通用条款

第一章 当事方

第一条 本合同当事方见本合同专属条款第一条。

第二章 担保主债权及担保范围

第二条 乙方愿意在担保债权最高额限度内为债务人在主合同项下的债务向甲方提供最高额抵押担保，主合同的定义及担保债权最高额见本合同专属条款第三条。只要主合同项下债务未完全清偿，甲方即有权要求乙方就债务余额在担保范围内承担担保责任。

第三条 乙方以抵押物全部价值担保甲方如下债权：

3.1 本最高额抵押的担保范围为债务人在主合同额度存续期内，在主合同项下发生的各项信贷业务的本金；

3.2 因上述信贷业务发生的利息（包括复利和罚息）、违约金、赔偿金、债务人应向甲方支付的其他款项（包括但不限于甲方垫付的有关手续费、电讯费、杂费、信用证项下受益人拒绝承担的有关银行费用等）、甲方为实现债权与担保权利发生的费用（法律、法规、行政规章等要求必须由甲方承担的费用除外）。

第四条 乙方已充分认识到利率风险。如果甲方根据主合同的约定或者国家的利率政策变化而调整利率水平、计息或结息方式，导致债务人应偿还的利息、罚息增加的，乙方对增加部分承担担保责任。

第五条 主合同项下债务履行期限届满日不受债权确定期间届满日的限制。

第三章 抵押财产

第六条 乙方以本合同附件“抵押财产清单”所列之财产设定抵押。本合同项下抵押财产清单见附件。

第七条 抵押财产换发新的所有权或其他权利证书（明），导致本合同“抵押财产清单”或者甲方收执的他项权利（抵押权）证书或抵押权证明文件与上述新的权利证书（明）或登记机关的登记簿相关记载不一致的，乙方不得以此为由拒绝承担担保责任并且乙方应当立即自担费用协助甲方办理甲方持有的他项权利（抵押权）证书或抵押权证明文件的变更登记手续。

第八条 除非甲乙双方另有约定或法律另有规定，抵押财产上因附和、混合、加工、改建等原因而新增的物也作为甲方债权的抵押担保，乙方应根据甲方的要求办理必要的抵押登记手续。

第九条 抵押财产价值已经或者可能减少，影响甲方债权实现的，乙方应按照甲方要求

提供新的担保。

第四章 抵押财产的登记与注销

第十条 双方应于本合同签订后 15 个工作日内到相应的登记部门办理抵押登记手续。乙方应于抵押登记完成之日将抵押财产的他项权利证书（或其他抵押权证明文件）、抵押登记正本正本原件交甲方持有。

第十一条 抵押登记事项发生变化，依法需进行变更登记的，甲乙双方应在登记事项发生变更之日起 15 日内到有关抵押登记机关办理变更登记手续。

第十二条 本合同及主合同项下的全部债务被不可撤销的清偿后，乙方应及时与甲方共同办理抵押登记注销。

第十三条 若所抵押财产无法进行正规抵押登记，则需另行签订补充协议文本。

第五章 抵押财产的占有与保管

第十四条 乙方应妥善地对抵押财产进行占有、保管和维修保养，合理使用抵押财产，维持抵押财产完好，按时缴纳与抵押财产相关的各项税费。甲方及其委派的机构和个人有权对抵押财产进行检查，有权要求乙方将抵押财产权利凭证的正本交甲方保管。

第十五条 乙方委托或同意第三方占有、保管、使用抵押财产的，应当告知该第三方甲方抵押权的存在，并要求其保持抵押财产的完好、接受甲方对抵押财产的检查以及不妨碍甲方实现抵押权。乙方不因此免除第十四条中的义务，同时应对该第三方的行为承担责任。

第十六条 抵押财产造成人身或财产损害的，应由乙方自行承担赔偿责任。

第十七条 抵押权存续期间，未经甲方书面同意，乙方不得以任何方式处分抵押财产，包括但不限于抛弃、出租（包括原租赁合同到期后续租）、赠予、转让、出资、重复担保、迁移、改为公益用途，与其他物添附和改建、分割。

第十八条 经甲方书面同意，乙方因处分抵押财产而获得的价款或其他款项应当存入甲方指定的账户。甲方有权选择本合同第二十四条约定的任一方法对上述款项进行处理，乙方应协助办理有关手续。

第六章 抵押财产的保险

第十九条 如甲方要求乙方为抵押财产办理保险的，乙方应根据有关法律及甲方指定的险种、保险期限、投保金额、保险人自担费用办理抵押财产的保险。甲方未指定保险人的，保险人应当具备法定资质和良好信誉。

第二十条 乙方应在保险单中注明：甲方为保险赔偿金的优先受偿人（第一顺位保险金请求权人/第一受益人）；变更保险单应经过甲方书面同意；一旦发生保险事故，保险人应将保险赔偿金直接划付至甲方指定的账户。抵押财产已保险且保险单未注明上述内容的，应对保险单做出相应的批注或变更。

第二十一条 未经甲方书面同意，乙方不得变更保险单。保险期间届满乙方担保的债权未全部受偿的，乙方应当续保，对保险期间作相应延长。

第二十二条 本合同有效期内，乙方应确保保险连续有效，不得以任何理由致使保险中断、被撤销、失效，或者致使保险人减免赔偿责任。如保险中断、被撤销、失效，甲方有权代为办理保险手续，相关费用由乙方承担。

第二十三条 乙方应于本合同订立之日（抵押财产续保的，则为续保完成之日）起 15 个

18

个工作日内将抵押财产的保险单正本交付甲方，并且在甲方预留有关保险索赔或保险权益转让所必需的文件。

第二十四条 就抵押财产取得的保险赔偿金，甲方有权选择下列一种或几种方法进行处理，乙方应协助办理有关手续：

24.1 经甲方同意，用于修复抵押财产，以恢复抵押财产价值；

24.2 清偿或提前清偿主合同项下债务本息及相关费用；

24.3 为主合同项下债务提供质押担保；

24.4 向甲方指定的第三人提存；

24.5 乙方提供符合甲方要求的新的担保后，由乙方自由处分。

第七章 第三方妨碍

第二十五条 如果抵押财产被国家征收、征用、拆除、没收、无偿收回，或者抵押财产被第三方查封、冻结、扣押、监管、留置、拍卖、强行占有、毁损或者进行其他处置，乙方应当立即通知甲方，并及时采取制止、排除或补救措施，防止损失扩大；甲方要求乙方提供新担保的，乙方应提供符合甲方要求的新担保。

第二十六条 抵押财产发生第二十五条所列情形导致抵押财产价值不足以清偿被担保债权本息及相关费用的，乙方应重新提供甲方认可的担保，原抵押财产剩余部分仍作为甲方债权的抵押担保。乙方因上述原因取得的赔偿金或补偿金，应存入甲方指定的账户。甲方有权选择本合同第二十四条约定的任一方法对上述款项进行处理，乙方应协助办理有关手续。

第八章 抵押权的实现

第二十七条 借款人不履行主合同项下到期债务或不履行被宣布提前到期的债务，或违反主合同的其他约定的，甲方有权处分抵押财产。

第二十八条 本合同《抵押财产清单》记载的或双方另行约定的抵押财产价值（下称“暂定价值”），无论是否记载于登记机关的登记簿，均不表明抵押财产的实际处分价值。

第二十九条 双方协商以抵押财产抵偿甲方债权的，上述暂定价值并不作为抵押财产抵偿甲方债权的依据，届时抵押财产的价值应由甲乙双方协商一致、依法公平评估或依处分时市场价格确定。

第三十条 甲方处分抵押财产所得价款，在支付变卖或拍卖过程中的费用（法律、法规、行政规章等要求必须由甲方承担的费用除外）后，优先用于清偿主合同项下的债务，剩余价款（若有）退还乙方。

第三十一条 乙方与债务人为同一人的，甲方可以对乙方的抵押财产之外的财产申请强制执行，且不以放弃抵押权或必须先处分抵押财产为前提条件。

第三十二条 不论主合同项下债权是否存在其他担保人（包括主合同债务人）提供的保证或物的担保，甲方均有权要求乙方优先承担担保责任。如甲方放弃行使其对其他保证人或担保物（包括债务人约定提供的担保物）的担保权，乙方仍应按照本合同的约定承担相应担保责任。

第三十三条 乙方不得以任何方式（包括作为或不作为）妨碍甲方实现抵押权。无论甲方对主合同项下的债权是否拥有其他担保，不论其他担保是否成立、是否有效、甲方是否向其他担保人提出权利主张，也不论是否有第三方同意承担主合同项下的全部或部分债务，也

不论其他担保是否由债务人自己提供，乙方在本合同项下的担保责任均不因此减免，乙方不提出任何异议。

第三十四条 乙方承担担保责任后主合同项下存在到期债务仍未完全清偿的，乙方承其向债务人或其他担保人主张（包括预先行使）代位权或追偿权的行为不使甲方利益受到任何损害，并同意主合同项下到期债务的清偿优先于乙方代位权或追偿权的实现。具体而言，在甲方到期债权尚未被全部清偿前：

34.1 乙方同意不向主合同债务人或其他担保人主张代位权或追偿权；如因任何原因，乙方实现了上述权利的，应将所获款项优先用于清偿甲方尚未获偿的债权；

34.2 主合同项下的债务如有其他物的担保，乙方同意不以行使代位权或任何其他原因为由，对该担保物或其处分后所得价款提出权利主张，上述担保物及所得价款应优先用于清偿甲方尚未获偿的债权；

34.3 若债务人或其他担保人为乙方提供了反担保，则乙方基于上述反担保而获得的款项应优先用于清偿甲方尚未获偿的债权。

第三十五条 本合同的效力独立于主合同，主合同全部或部分无效并不影响本合同的效力。如果主合同被确认为不成立、不生效、无效、部分无效或可撤销、被解除，且乙方与债务人不是同一人，则乙方在本合同约定的担保范围内对债务人因返还财产或赔偿损失而形成的债务与债务人承担连带责任。

第三十六条 如果除主合同项下的债务外，债务人对甲方还负有其他到期债务，甲方有权划收债务人在中国邮政储蓄银行系统开立账户中的人民币或其他币种款项，用于清偿任何一笔到期债务，乙方的担保责任不因此发生任何减免。

第九章 乙方的权利与义务

第三十七条 本合同项下有关的费用支出，包括但不限于时，保险、鉴定、估价、登记、过户、保管、律师服务及诉讼的费用，由合同各方依照法律、法规、行政规章以及其它规范性文件的要求承担，如法律、法规、行政规章以及其他规范性文件未有规定的，合同各方可协议约定，甲方为保障自身利益先行垫付的费用，甲方有权随时向乙方追偿，并从甲方垫付之日起计收活期存款利息。

第三十八条 本合同生效后，甲方将主债权转让给第三人的，本合同项下的担保随之转让，乙方在原抵押担保范围内继续承担担保责任，且乙方应协助甲方及该第三人办理法律法规所要求的抵押变更登记手续。

第三十九条 乙方确认，甲方与债务人协议变更主合同条款的（包括但不限于延长贷款期限），视为已征得乙方事先同意，乙方担保责任不因此而减免。

第四十条 乙方的行为足以使抵押物价值减少的，应停止其行为；造成抵押物价值减少时，有义务恢复抵押物的价值，或提供经甲方认可的与减少的价值相当的担保。

第四十一条 乙方对抵押物价值减少无过错的，应当在所获损害赔偿的范围内向甲方提供担保，抵押物价值未减少的部分，仍作为债权的担保，不足部分应按甲方要求追加新的担保。

第四十二条 本合同生效后，未经甲方同意，乙方不得将本合同项下的抵押物再设立任何形式的抵押、质押，也不得将抵押物出租、转让、赠与给任何第三人。

第四十三条 在抵押权受到或可能受到来自任何第三方的侵害时，乙方有义务通知甲方并采取一切可能的措施避免甲方受到侵害。

第四十四条 乙方通知义务

有下列情形之一的，乙方应及时以书面形式通知甲方：

44.1 乙方经营机制发生变化，如实行承包、租赁、联营、合并、分立、股份制改造、与外商合资合作等；

44.2 乙方经营范围及注册资本变更，股权结构发生重大变化；

44.3 抵押物权属发生争议，因自然因素或第三方行为而损毁、灭失、脱离乙方控制、乙方对抵押物所有权受到限制的；

44.4 乙方涉及重大经济纠纷；

44.5 乙方破产、歇业、解散、被停业整顿、被吊销营业执照、被撤销；

44.6 乙方通讯地址、电话、法定代表人发生变更。

发生上述第 44.1 项或第 44.2 项的情形时，乙方应提前 30 日书面通知甲方；发生本条约定的其他情形的，乙方应在情形发生之日起 3 日内书面通知甲方。

乙方变更公司章程的，应经甲方事先书面同意。未经甲方事先书面同意，乙方擅自变更公司章程的，变更部分对甲方不发生法律效力。

第十章 甲方的权利与义务

第四十五条 乙方不可撤销地授权甲方将乙方信息和本合同相关信息提供给金融信用信息基础数据库，供具有适当资格的机构或个人查询和使用。乙方事先已明确被告知并同意甲方将本合同项下违约信息提供给金融信用信息基础数据库。甲方有权为本合同订立和履行之目的，通过金融信用信息基础数据库或有关单位、部门及个人查询乙方的相关信息。

第四十六条 在被担保的主债权获得完全清偿之前，抵押物价值减少至不足以担保全部被担保主债权时，甲方有权要求乙方恢复抵押物的价值，或者提供与减少价值相当的并经甲方认可的其他担保。

第四十七条 发生下列情形之一时，甲方有权宣布抵押权提前实现，并采取相关法律行动：

47.1 债务人或乙方死亡或被宣布死亡、失踪或被宣布失踪、或者成为限制民事行为能力人或无民事行为能力人的；

47.2 乙方被宣告破产或被解散；

47.3 乙方违反本合同的约定；

47.4 债务人违反主合同的约定；

47.5 债务人或乙方卷入或即将卷入重大的诉讼（或仲裁）程序；

47.6 债务人或乙方发生其他足以影响其偿付能力或缺乏偿付诚意的行为等情况。

第四十八条 应付款项的划收

对于本合同项下的全部应付款项，乙方不可撤销的授权甲方从乙方在中国邮政储蓄银行系统开立的账户中划收人民币或其他币种的相应款项，且无须提前通知乙方。即使乙方已在此作出不可撤销的授权，但如甲方有要求，乙方仍需协助办理扣款的一切相关手续。如果账户中款项的币种与应付款项币种不同，甲方有权按当日外汇挂牌价折算成应付款项币种清偿。

24

应付款项，需要办理结售汇或外汇买卖手续的，乙方有义务协助甲方办理，汇率风险由乙方承担。甲方扣收乙方未到期的定期存款时，乙方全部提前支取的，按支取日挂牌公告的活期存款利率计付利息；需部分提前支取的，提前支取部分按支取日挂牌公告的活期存款利率计付利息，其余部分到期时按该笔定期存款开户日的定期存款利率计付利息。因扣收而产生的利息损失，由乙方承担。

第四十九条 公告催收

对乙方发生违约情形，甲方有权向有关部门或单位予以通报，有权通过新闻媒体或其他方式进行公告催收，或为催收之目的将有关信息提供给催收机构。乙方同意接受甲方电话与短信提醒、催收函等催收方式，并对预留的电话号码和通讯地址的真实性负责，预留电话的接听人视为乙方本人，催收函送予预留通讯地址后视为已送达乙方；乙方电话号码和通讯地址变更后，应当在当期结息日之前通知甲方。电话、短信催收与催收函等其他催收方式具有相同的法律效力。

第五十条 权利保留

50.1 甲方在本合同项下的权利并不影响和排除其根据法律法规和其他合同所享有的任何权利；

50.2 任何甲方对违约或延误行为施以任何宽容、宽限、优惠或延缓行使本合同项下的任何权利，均不能视为甲方对本合同项下权利、权益的放弃或对任何违反本合同行为的许可或认可，也不影响、阻止或妨碍对该权利的继续行使或对任何其他权利的行使，也不因此导致乙方对甲方承担的义务和责任的减免。

50.3 甲方不行使或延缓行使本合同项下的任何权利，并不影响甲方在本合同项下的任何救济，乙方在本合同项下的担保责任并不因此减免。

第五十一条 乙方解散或破产

乙方发生解散或破产的，无论甲方在本合同项下债权是否到期，甲方均有权参加乙方清算或破产程序，申报权利。

第十一章 违约责任

第五十二条 乙方违反本合同的任一约定或陈述与保证的事项存在任何虚假、错误、遗漏的，甲方有权采取以下一项或多项措施：

52.1 要求乙方限期纠正违约行为；

52.2 要求乙方提供新的担保；

52.3 要求乙方赔偿损失；

52.4 处分抵押财产；

52.5 法律许可的其他救济措施。

第五十三条 甲方有权选择本合同第二十四条约定的任一方法对处分抵押财产所得价款进行处理，乙方应协助办理有关手续。

第五十四条 如果因乙方原因导致抵押权未有效设立，或者虽设抵押财产价值减少，或者导致甲方未及时或未充分实现抵押权的，甲方有权要求乙方在本合同约定的担保范围内对担保的债务与债务人承担连带责任。

第五十五条 公证

如果甲方要求，乙方应配合甲方对本合同进行强制执行公证。强制执行公证后乙方不履行本合同项下义务的，甲方可以依法向有管辖权的人民法院申请强制执行。

第十二章 合同的生效、变更、解除与终止

第五十六条 本合同满足以下条件后生效：乙方为法人的，本合同自乙方法定代表人/负责人（或授权代理人）签字（或签章）并加盖公章及甲方负责人（或授权代理人）签字（或签章）并加盖合同专用章之日起生效；乙方为自然人的，本合同自乙方签字并按手印，并由甲方负责人（或授权代理人）签字（或签章）且加盖合同专用章之日起生效。

第五十七条 本合同生效后，甲乙双方任何一方不得擅自或提前解除本合同。如本合同需要变更或解除时，应经甲乙双方协商一致，并达成书面协议。书面协议达成之前，本合同各条款仍然有效。

第五十八条 本合同生效后，乙方发生继承等民事权利义务转移的情形时，继承人等权利义务继受者自动享有本合同项下权利，承受本合同项下义务。

第五十九条 本合同未尽事宜，应按照本合同所担保的主合同的有关条款解释或办理。

第十三章 争议的解决

第六十条 本合同适用中华人民共和国法律。

第六十一条 凡因履行本合同而产生的一切争议、纠纷，双方应通过协商解决。在协商不成时，双方同意依照主合同约定的争议解决方式解决。

在诉讼或仲裁期间，本合同不涉及争议部分的条款仍须履行。

第十四章 陈述与保证

第六十二条 乙方确认自己对债务人的资产、债务、经营、信用、信誉等情况，债务人是否具备签订主合同的主体资格和权限以及主合同的所有内容已经充分了解。

第六十三条 乙方为依法设立并合法存续的民事主体或具有完全民事行为能力的自然人，具备所有必要的权利能力，能以自身名义履行本合同的义务并承担民事责任。乙方为法人或其他组织的，保证签订本合同已依照法律规定及章程的规定，得到上级主管部门或董事会、股东会、股东大会等有权机构的批准，并取得所有必要的授权。因乙方无权签署本合同而产生的一切责任均由乙方承担，包括但不限于全额赔偿甲方因此遭受的损失。

第六十四条 乙方对抵押财产依法享有所有权或处分权，抵押财产并非公益设施、禁止流通与转让的财产，不存在任何权属争议。

第六十五条 抵押财产不存在其他共有人，或者虽然存在其他共有人，但该抵押担保行为已经获得其他共有人的书面同意。

第六十六条 抵押财产不存在任何未书面告知甲方的瑕疵或负担，包括但不限于抵押财产为限制流通物、被查封、被扣押、被监管、被出租、被留置，抵押财产存在拖欠购置价款、维修费用、建设工程价款、国家税款、土地使用权出让金、损害赔偿金等情形或者抵押财产已为第三人设定担保。

第六十七条 乙方提供给甲方的一切与抵押财产有关的资料和信息均是真实合法、准确完整的。

第六十八条 乙方签订本合同不违反其与其他任何人签订的任何协议。

第六十九条 乙方的担保责任不因乙方发生改制、合并、兼并、分立、增减资本、合资、

联营、更名等情形而减少

第十五章 其他条款

第七十条 甲方记录的证据效力

除非有可靠、确定的相反证据，甲方有关本金、利息、费用和还款记录等内容的内部账务记载，甲方制造或保留的债务人办理提款、还款、支付利息等业务过程中发生的单据、凭证及甲方催收贷款的记录、凭证，均构成有效证明主合同项下债权债务关系的确定证据。乙方不能仅因为上述记录、记载、单据、凭证由甲方单方制作或保留而提出异议。

第七十一条 通知

71.1 本合同下的所有通知、请求、要求和其他信息传递均应以书面形式进行。

71.2 本合同各方一致同意，任何书面材料由专人递送的，收件方签收视为送达（收件方拒收的，于拒收日视为送达）；采用邮寄或快递方式的，自发件地邮戳记载之日起，满7日视为送达；采用传真方式的，收件方传真系统收到传真之日视为送达；在公开媒体发布公告的，公告之日视为送达。

71.3 各方联系方式均以本合同专属条款第一条中记载为准（住所地即为收件地址），任何一方如变更联系人、通讯地址、联系电话等信息，均应在15日之内通知其他方，否则按原联系方式寄送的均视为送达。

第七十二条 乙方同意，甲方可以转让本合同项下的贷款债权，即使在本合同约定的主债权尚未确定前，甲方也可以转让已经发放的贷款和尚未发放的贷款额度，乙方应配合甲方的债权转让，重新办理抵押手续，继续承担担保责任。

第七十三条 本合同专属条款第一条中的“本合同项下所有其他应付款项”是指甲方在办理其他贷款业务时，乙方认可甲方实际发放贷款起始日的期限，由乙方同意为此期间内任意一个工作日内甲方实际发放的具体贷款款项承担责任，实际发放贷款日以甲方发放贷款时的留痕记载时间为据。

第二部分 专属条款

第一条 当事方

本合同的当事方如下：

抵押权人（甲方）：中国邮政储蓄银行股份有限公司 北京大兴区支行

法定代表人/负责人：孟薇

住所地：北京市大兴区黄村镇兴华大街中段27号

电话：010-89295357

自然人作为抵押人

抵押人（乙方）：梁锋

证件类型：居民身份证

证件号码：440306197608100033

住所：朝阳区广渠路28号院215号楼1层215-南128a

电话：13601391175

第二条 主合同及担保债权最高额

2.1 梁锋（以下简称“债务人”）与甲方于 2020 年 08 月 13 日签订的编号为 11012742220084178654 的 小额贷款额度借款合同 及其项下各单项业务合同统称为“主合同”。

2.2 担保债权最高额（余额）为人民币（大写） 壹仟壹佰壹拾玖万元整，（小写） 11,190,000.00 元（大小写不一致时，以大写为准）。本合同项下担保债权确定的期间为 2020 年 08 月 13 日至 2030 年 08 月 13 日。

第三条 其他条款

本合同正本一式 3 份，乙方执 1 份、甲方执 1 份， 公证处1份，具有同等法律效力

公证条款 合同各方经协商一致同意对本合同办理公证并赋予其强制执行效力。即如债务人到期不能或不能完全履行主合同项下按期付款义务，抵押人将履行担保义务，否则，抵押人将自愿放弃申请诉讼解决的权利并接受有管辖权的人民法院予以强制执行。本条款优先于争议的解决之条款。届时，抵押权人有权向公证处申请出具执行证书，并向有管辖权的人民法院申请强制执行。抵押人自愿约定同意：公证处对抵押人是否履行抵押担保义务的核实方式为电话核实，预留核实抵押人的电话号码见合同。合同履行期间，如该预留电话号码有变，应及时通知公证处，否则抵押人将承担通知不能的责任，且不影响公证处依法出具执行证书。

(以下均为签字盖章部分，无正文)

抵押人声明：抵押权人己依法向我方提示了本合同相关条款（特别是黑体字条款），应我方要求对相关条款的概念、内容及法律效果做了说明，我方已经知悉并理解上述条款。

甲方：中国邮政储蓄银行股份有限公司北京大兴区支行。

(合同专用章)

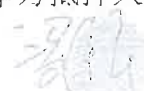
负责人（或授权代理人）：

(签字或名章)

乙方：

自然人作为抵押人的：

法人作为抵押人的：

抵押人：  (签字及手印)

抵押人： (公章)

日期： 2020 年 11 月 11 日

法定代表人/负责人

或授权代理人： (签字或名章)

日期： _____ 年 ____ 月 ____ 日

存在共有人的：

自然人作为共有人的：

法人作为共有人的：

共有人：  (签字及手印)

共有人： (公章)

日期： 2020 年 11 月 11 日

法定代表人/负责人

或授权代理人： (签字或名章)

日期： _____ 年 ____ 月 ____ 日

附件:

抵押财产清单

抵押财产名称	权属证书及其他有关证书编号	权利人	处所	面积(m ²)/数量	抵押财产的价值(元)	已经为其他债权设定抵押的金额(元)	备注
房屋	京(2020)朝不动产权第0038284号	梁锋	朝阳区广渠路28号院215号楼1层215-南128a	215.26	11,190,000.00	0.00	无

建成年代证明

本人所有的、位于北京市朝阳区广渠路 28 号院 215 号楼 1 层 215-南 128a的商业用途的房地产《不动产权证书》[证号：京(2020)朝不动产权第 0038284 号]，建成于 2004 年。

特此说明。

产权人(签字): 
2022 年 3 月 4 日

地址证明函

梁锋所有的，位于 北京市朝阳区广渠路 28 号院 215 号楼 1 层 215-南 128a 号商业用房 房产（《不动产权证书》 京（2020）朝不动产权第 0038284 号），现状 无楼牌号、无户号，与 2022 年 3 月 4 日北京康正宏基房地产评估有限公司实地查勘对象为同一坐落。

特此证明

不动产权利人（签字）：



2022年3月4日

(本副)

统一社会信用代码

91120222MA06CL6702



息更许
录信解
登用了案
码信，备
二维业统
企系记监
描家示登
扫国公多可

天津富润华瀚建筑工程有限公司

类型 有限责任公司

法定代表人 黄建明

围
坝
指
经

销售、运输工程
制造、管道工
加工、道路项
工程、公路目
机械及配件加
建筑用工程机
化学用品(除
制毒工程、石
易学、土岩必
金属结构、须
化学品、理经
验、园林管理
务、危险品营
程管理服务、企
售、仓储建司
施、房屋建可
输、房建后展
批准

注册资本 壹仟零贰万元人民币

成立日期 二〇一八年六月一日

营业期限 2018年06月01日至长期

住所 天津市武清区大良镇隆良道01号



2021年03月22日

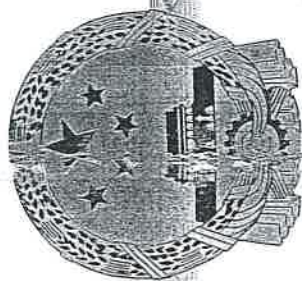
登记机关

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

<http://www.gsxt.gov.cn>

国家企业信用信息公示系统网址:

国家市场监督管理总局监制



统一—社会信用代码

91120222660331331N



扫描二
国家公
司业统
示登记
多可

盟 衆 主 扣

名称 天津市诚田丰金属制品有限公司

类型 有限责任公司(自然人独资)

法定代表人 梁鋒

國
損
耗
經

[illegible]

注册资本 陆仟万元人民币

成立日期 二〇〇七年五月十日

营业期限 2007年05月10日至2027年05月09日

住所 天津市武清区大良镇旗良公路东侧
隆良道01号



登记机关

2021年07月19日

姓名 梁 锋

性别 男 民族 汉

出生 1976 年 8 月 10 日

住址 广东省深圳市宝安区安乐
三街212号5栋608



公民身份号码 440306197608100033



中华人民共和国
居民 身 份 证

签发机关 深圳市公安局宝安分局

有效期限 2011.06.29-2031.06.29