

合同编号:



广东联合产权交易中心制

## 合同使用须知

一、本合同文本是根据《中华人民共和国民法典》制定。合同条款所列内容，包括括号中所列内容，均由合同当事人约定时选择采用。

二、为更好地维护各方当事人的权益，签订合同时应当慎重，力求具体、严密。订立具体条款，需要约定的必须表述清楚，无须约定的用“本合同不涉及此条款”或“本合同对此条款无须约定”加以载明或删除。

三、转让方：指转让标的的资产持有人或其他有权处分人。

四、受让方：指通过产权交易机构以有偿方式取得产权的法人或自然人或非法人组织。

五、合同涉及当事人基本概况的填写：应按相关法律法规要求载明。当事人如系自然人的，应载明其姓名、身份证号码（护照号码）、居住地址等；如系非自然人，应载明其名称、住所、法定代表人/负责人等。合同涉及的转让方、受让方是多方的，均应分别载明。

六、转让标的：指法人、自然人或非法人组织合法拥有的房产、在建工程、土地使用权、生产设备、机械设备、机动车及其他交通运输工具、物品、存货等实物资产和债权、知识产权、承包经营权等无形资产。

七、产权交易机构郑重声明：本合同范本仅供在本产权交易机构进行资产交易的双方根据其实际情况选择使用。本产权交易机构不因制作和/或提供本合同范本而承担任何保证义务，包括但不限于保证本合同范本条款内容完备、保证交易双方签约目的的真实、保证交易双方的签约主体资格适格、保证交易双方为签订本合同而做出的声明及承诺以及提供的文件资料真实准确等一切保证责任。

## 合同当事人

转让方（以下简称甲方）：广州科信产业投资有限公司

社会信用统一代码：91440101MA5C3G0D35

住所：广州市黄埔区科信产业园创研街 18 号(自编 1 号楼)1505-1510 房

法定代表人：徐飞

委托代理人：

联系电话：

电子邮箱：

邮编：510530

受让方（以下简称乙方）：

社会信用统一代码：

住所：

法定代表人：

委托代理人：

联系电话：

电子邮箱：

邮编：

根据《中华人民共和国民法典》和《企业国有资产交易监督管理办法》等相关法律、法规、规章的规定，甲、乙双方遵循自愿、公平、诚实信用的原则订立本合同，以资共同遵守。

鉴于：

（一）转让标的基本情况：甲方转让其合法拥有的坐落在广州市黄埔区科信产业园【\*\*街\*\*号】（自编【\*】号楼）的【\*层】物业（详见附件图纸，以下称“转让标的”）。根据甲方所公布的交易条件和乙方对交易条件响应的具体情况，与乙方自愿平等协商一致，并达成如下协议。

（二）甲方和乙方已按照有关规定办理交易的全部前置批准手续并拥有签订本合同的完整授权。

## 第一条 转让标的

1.甲方持有的科信产业园【\*\*街\*\*号】（自编【\*】号楼）的【\*层】物业（详见附件图纸，以下称“转让标的”）。

2.甲方权属证明文件如下：

房屋座落：科信产业园【\*\*街\*\*号】（自编【\*】号楼）的【\*】层。

建筑面积：约【】m<sup>2</sup>，转让标的建筑面积最终以不动产权证书登记建筑面积为准。

房屋用途：拟用于【】，转让标的房屋用途最终以不动产权证书登记用途为准。

房产证号：【】

转让标的现状：【空置毛坯状态】。

物业管理：由转让标的所属科信产业园园区的物业管理单位统一管理，物业管理单位为【】，自转让标的交付之日起乙方需按月交付物业管理费、水费、电费、燃气费、公摊水电费等，具体以相关物业服务合同为准。

其他记载事项：【】。

## 第二条 转让价格

甲方将上述转让标的以进场交易成交价¥【】万元（大写人民币【】元整）转让给乙方。

## 第三条 交易条件

1.甲方按转让标的现有质量、房屋用途、建筑面积和房屋现状进行转让。

2.乙方须按转让标的现有质量、房屋用途、建筑面积和房屋现状予以受让。

3.若转让标的出现交易时权属证明文件标示的内容和建筑面积数据与成交后办理房屋权属变更后，转让标的所属国土房管交易部门新核定的内容和建筑面积数据有差异的情形时，最终以新核发的《不动产权证书》标示的内容和建筑面积数据为准，成交价格不因上述因素而调整，交易双方另行签订补充协议约定调整事宜。

4.转让标的的土地用途【原为工业用地，现已由甲方申请通过补缴土地出让金的方式调整为新型产业用地（M1）】。

## 第四条 转让方式



上述资产经资产评估并经备案后，通过产权交易机构公开发布转让信息征集意向方，采用协议转让（网络竞价）的方式实施交易，确定受让方和转让价格，签订资产交易合同。

#### 第五条 涉及的抵押担保

不涉及抵押。

#### 第六条 交易价款的支付方式、期限和划转程序

经甲、乙双方约定：

##### 1.交易价款按照下列方式支付：

(1) 乙方向产权交易机构缴纳的保证金¥ 【】 万元（人民币 【】 元整），由产权交易机构无息转付给甲方，并在甲方收讫之日起自动转为交易价款的一部分。若因乙方违反产权交易相关法规政策、交易规则及相关规定导致保证金被扣除，不足以支付交易价款的，乙方应在保证金发生没收或扣收之日起 5 日内一次补足。

(2) 交易价款在扣除保证金后的余款¥ 【】 万元（人民币 【】 元整）应在本合同生效之日起 60 个自然日内一次付清（以银行到账时间为准），交易价款应通过产权交易机构的专用结算账户进行支付，专用结算账户为：

账户名称：广东联合产权交易中心有限公司

账号： 8110901012801441804

开户行：中信银行广州北京路支行

##### 2.交易价款划转程序：

交易双方同意，由广东联合产权交易中心在收到交易价款及交易双方足额服务费用次日起三个工作日内将交易价款（含保证金）¥ 【】 万元（人民币 【】 万元整）直接无息转入甲方下列账户，无须双方另行通知。

收款单位：广州科信产业投资有限公司

开户银行：国家开发银行股份有限公司广东省分行

账号： 4410 1560 0438 1006 0000

甲乙双方在此特别承诺：本条款所涉及的划转指令是不可撤销的，且无本条款之外任何附加条件。

3.乙方应支付给产权交易机构的交易服务费，由乙方自行向产权交易机构另行支付。

## 第七条 出具交易凭证、权证变更及转让标的的交割交接

### 1.交易凭证出具

产权交易机构在收讫交易价款及交易双方足额服务费用次日起三个工作日内出具交易凭证，无需交易双方另行通知。

### 2.办理权证变更手续

在乙方按本合同规定期限内付清转让标的的交易价款及物业专项物业维修资金，且满足本条第3款第（1）点条件下，甲方须在收讫足额交易价款之日起【6】个月内乙方办理转让标的的权证变更登记手续。乙方已知悉前述情况并无异议。

### 3.转让标的的交割

（1）甲、乙双方应在乙方付清转让标的的交易价款后5个工作日内进行转让标的的交接（包括转让标的的相关权属证明文件、技术资料等），并在交接无误后签署《转让标的的现场移交接收具结确认书》，《转让标的的现场移交接收具结确认书》签署后视为甲方已完成转让标的的交付。

（2）转让标的的供水、供电、消防系统、建筑物、构筑物等公共设施按交接时或视为完成交接时的现状进行转让并交接，公共设施和设备的安装位置、使用控制权需进行调整的，乙方须在签署《转让标的的现场移交接收具结确认书》后，自行与共同使用人协商解决，甲方和产权交易机构不承担任何设施和设备的权属界定与分割、调整责任。

（3）自交接或视为完成交接之日起，乙方对转让标的的行使所有的权利和义务，应承担起转让标的的全部法律责任，包括但不限于各项物业管理费、水电费用的支付和房屋灭失毁损的风险承担。

（4）甲、乙双方同意交易房地产的物业专项维修资金按以下方式办理：

转让标的的专项物业维修资金全额由乙方依法缴付（转让标的的专项物业维修资金=物业维修资金单价×转让标的的建筑面积。其中，物业维修资金单价为【】元/平方米，转让标的的建筑面积以不动产权证登记建筑面积为准）。因甲方已预缴转让标的的物业专项维修资金¥【】万元（大写人民币【】元整），乙方应在转让标的的交付使用前将前述维修资金支付给甲方。

## 第八条 税收及费用的承担

甲、乙双方约定，交易过程中（包括但不限于交易标的办理权属过户和证照变更等）所涉及的税、费、金，按交易标的辖区所属房管交易部门制定的标准，由甲、乙双方各自依法承担。

## 第九条 甲、乙双方的承诺与保证

### （一）甲方的陈述与保证：

（1）甲方为中国注册的合法存续的企业法人，保证对本合同项下转让标的拥有所有权和处置权，转让标的的行为已获得必要的授权、同意与核准。

（2）甲方保证在签订本合同时转让标的不存在查封和租赁等情况，没有向任何第三方进行过任何形式的转让。

（3）为使乙方准确了解本合同项下转让标的，甲方及产权交易机构已经按照公开、公平、公正的原则，向乙方披露了甲方及产权交易机构知悉的转让标的情况，甲方保证提供给乙方的资料是真实的。

### （二）乙方的陈述与保证：

（1）乙方为中华人民共和国境内合法注册成立且有效存续的法人、非法人组织或具有完全民事行为能力的自然人（含个体工商户），受让行为符合国家法律法规和政策规定并具有购置转让标的资格。

（2）乙方保证遵守国家现行法律法规和政策的规定，并承诺其符合受让资格，否则，乙方愿意承担因此造成的一切经济 and 法律责任。

（3）乙方已对转让标的进行了所有其认为必要、适当、独立的调查和分析。乙方作出就受让转让标的及签订本合同的决定，是以其独立调查和分析为基础作出的，并不依赖于甲方及产权交易机构提供的信息和解释。乙方参与本次资产转让所发生费用（包括但不限于尽职调查费用）由乙方自行承担。

（4）乙方承诺竞价前，亲自参加产权交易机构组织的转让标的现场看样活动，对转让标的的产权、用途、结构、质量、建筑面积、供水、供电、消防系统、使用现状（包括房屋内部间隔现状、装修装饰现状；建筑物和构筑物附属设施及物业管理）等进行现场勘察和谨慎详尽必要的了解。



(5) 乙方承诺办理意向受让登记前，必须亲自到转让标的房屋所属政府房管交易部门，对自己受让转让标的行为是否符合广州市有关限购政策及办理权证变更登记手续的条件进行谨慎了解和必要的查询并确认自身符合前述政策要求。

(6) 乙方的应价、报价以及成交即表明乙方认可并响应甲方设定的项目交易条件，已知晓转让标的历史情况、认同转让标的现状，竞得转让标的后，乙方保证不以转让标的已存在的瑕疵及/或任何已告知的事项为由向甲方和产权交易机构主张任何抗辩或拒绝履行任何义务。保证不以转让标的受让价格或风险过高、法规政策变化等为由拒付交易价款、调整成交价格、退款、要求甲方补偿、拒绝履行任何义务等；乙方同意本合同不因转让标的新核定的权属证照标示内容和建筑面积数据差异而变更、解除或终止。

(7) 乙方知悉基于甲方为国有企业，须办理国有资产管理相关手续及其他权属变更前置手续。因此，乙方保证不以转让标的办理权证变更登记时间过长和需承担的税、费、金过高为由要求终止本合同、退款或赔偿。

(8) 乙方承诺，乙方不得以任何理由拖延签署《转让标的现场移交接收具结确认书》及办理权证变更登记等手续。如乙方未按本合同约定的时间与甲方签署《转让标的现场移交接收具结确认书》及办理权证变更登记等手续，甲方有权向产权交易机构申请划付前述交易价款。

(9) 乙方确认甲方已提醒注意免除或者减轻己方责任的条款，已认真阅读本合同，完全接受该合同的各项条款，对其内容没有任何异议。乙方已经充分了解转让标的存在的各种瑕疵以及办理权证变更登记手续中存在的各种障碍，一旦签署本合同，即视为完全接受，不得以任何理由解除本合同、并向甲方主张任何违约责任或赔偿任何损失（包括因转让标的无法办理权证变更登记手续造成的各项风险和乙方损失），也不得要求退还转让标的以及向甲方主张返还交易价款，除非本合同已另行约定或经甲方书面同意。

(10) 乙方受让转让标的后，对办理权证变更登记手续和标的交割过程中发生的争议和其他纠纷，如非产权交易机构的原因造成的，由乙方与甲方自行协商解决，甲、乙双方同意产权交易机构对此不需承担一切责任。

(11) 乙方保证受让后的标的物业主要用于   U  。

(12) 乙方作为受让方，承诺知悉并按照包括但不限于广东联合产权交易中心网站发布的



本转让标的转让信息公告（详见附件）的要求，履行受让方义务。

（13）乙方作为受让方，已完全理解并接受广东联合产权交易中心网站发布的本转让标的转让信息公告（详见附件）所披露的内容。

#### 第十条 违约责任

1.由于交易一方违约（甲、乙双方违反承诺与保证亦视为违约），造成本合同不能履行或不能完全履行时，由违约方向守约方承担赔偿责任的法律责任。如属于甲、乙双方违约，将根据实际情况，由甲、乙双方分别承担各自应负的法律责任。

2.如乙方未按本合同约定的数额、时间将交易价款划至本合同约定的专用结算账户的，乙方应向甲方支付逾期付款违约金。逾期付款违约金以乙方应付未付的交易价款数额为基数，按每日【1%】的标准计算。乙方应将该违约金与应付未付的交易价款同时划付至本合同约定的专用结算账户。逾期超过【30】日的，本合同自动解除，乙方已缴纳的交易保证金在扣除甲乙双方应付给产权交易机构交易服务费后的余额及已缴纳的逾期付款违约金作为违约金归甲方所有，乙方已缴纳的交易价款无息原路退回。甲方有权依法通过其他方式将该转让标的再次转让。

3.因法律法规、政策变化和非甲方原因，或乙方不满足现行政策规定的受让条件或其所提供的文件资料不能满足现行政策要求而导致转让标的成交后，转让标的房产权属不能办理权证变更登记手续登记至乙方名下，使乙方不能实现受让转让标的权益和权利的，则甲乙双方解除合同，终止交易。如因乙方原因导致不能办理权证变更登记手续登记至乙方名下，则乙方已交纳交易价款的10%将作为违约金不予退回。甲乙双方办妥合同解除手续之日起45个工作日内，产权交易机构在扣除乙方应付的违约金（如有）、已发生的费用（如有）后不计息退还乙方已付交易价款，乙方应自行承担所有相关的风险和损失，甲方及产权交易机构不承担任何法律责任或担保责任。

4.本条款中所述损失，指违约方应当赔偿因其原因给守约方造成的损失，该等损失包括直接损失、间接损失、预期利益损失以及守约方为追究违约方责任而支付的费用，包括但不限于诉讼费、律师费、差旅费、保全费、保全担保费、公证费、公告费、调查取证费、鉴定费、检验检测费、评估费的一切支出。

## 第十一条 合同的变更和解除

甲、乙双方约定本合同将因如下情况予以解除：

1. 由于不可抗力，致使合同无法履行的。为避免歧义，双方一致确认，法律法规及/或政策变化，不属于不可抗力情况。
2. 由于一方违约或违反承诺与保证，严重影响另一方经济利益，使本合同的履行成为不必要的。
3. 由于乙方未能按本合同规定时间、足额支付全部款项的，逾期超过 30 日的。
4. 因订立合同时所依据的基本情况发生变化，并经甲、乙双方当事人协商一致的。
5. 合同终止或解除，不影响合同中结算和清理条款的效力。

## 第十二条 争议的解决方式

凡因执行本合同所发生的或与本合同有关的一切争议，甲、乙双方应通过友好协商解决，如果协商不能解决，任何一方可向甲方所在地有管辖权的法院起诉。

## 第十三条 合同的生效

1. 本合同自甲、乙双方法定代表人/负责人或委托代理人签字并加盖公章（如为法人/非法人组织/个体工商户）或签字（如为自然人）之日起生效。
2. 本合同与本合同签订日之前乙方对甲方或产权交易机构发布的资料、信息及甲、乙双方往来文件理解存在歧义的，以公告信息内容为准。

## 第十四条 通知

基于履行本合同的需要而通知或联络，除非接受通知的一方同意采取其他方式的通知，否则均应采用书面形式。双方发送的通知，可使用特快转递信函、专人递送方式送达。受送达人实际签收之日，视为送达日。

一切通知，包括司法机关相关法律文书，均应发往协议另一方的下列地址，除非该等地址的变更已按照本条的规定通知对方：

甲方： 广州科信产业投资有限公司

通讯地址： 广州市黄埔区科信产业园创研街 18 号(自编 1 号楼)1505-1510 房

收件人：

电话：

电子邮箱：

邮编：

乙方：

通讯地址：

收件人：

电话：

电子邮箱：

邮编：

#### 第十五条 特别约定

1. 若甲乙双方协商后一致书面同意采取融资付款方式的，则甲乙双方在签订网签合同时，付款方式可选择为“按揭方式付款”，乙方须保证自身具备贷款资格并提交与银行签订的贷款合同（具体名称以签订的合同版本为准）复印件及交验原件。如乙方逾期支付交易价款的，应按第十条约定承担违约责任。

2. 乙方清楚需承担土地出让合同及补充合同载明的标的资产所有人关于产值、税收考核指标的义务，并严格遵守《广州市提高工业用地利用效率实施办法》等有关法律法规政策的规定或限制（包括但不限于再次转让存在的限制），并同意接受该限制条件，本次交易完成后不得再以存在该义务或该限制条件向甲方提出任何权利主张。

#### 第十六条、其他

1. 本合同未尽事宜，甲、乙双方可另行商定，并签订补充合同，该补充合同与“合同使用须知”、本合同附件以及甲方和乙方向广东联合产权交易中心提交的全部交易文件，均作为本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等的法律效力。本合同内容与《转让信息公告》不一致的，以公告内容为准。补充合同经甲、乙双方法定代表人/负责人或其授权委托代理人签字、盖章后与本合同具有同等法律效力。

2. 甲、乙双方确保均已取得与本次产权交易有关各方一切必要的同意、授权和核准，本



合同于【】年【】月【】日在广州市【】区签订。

3. 本合同正本共一式伍份，甲、乙双方各执贰份，产权交易机构执壹份存档，均具同等法律效力。

附件：《转让信息公告》

(以下为签署页，无正文)

转让方（甲方）：

广州科信产业投资有限公司

(盖章)

受让方（乙方）：

(盖章)

法定代表人（签字）：

或授权委托代表

法定代表人/负责人/自然人（签字）：

或授权委托代表

签约地点：

签约时间： 年 月 日