

合同编号:

资产交易合同

(合同范本, 房产专用)

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：指通过广东联合产权交易中心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、广东联合产权交易中心郑重声明：本合同范本仅供在本交易中心进行资产交易的双方根据其实际情况选择使用。本交易中心不因制作和/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）： 中国人民银行佛山市中心支行

住所：广东省佛山市禅城区汾江中路 128 号

负责人：陈瑜

电话：0757-83281782

邮编：528000

受让方（以下简称乙方）：

住所：

法定代表人：

电话：

邮编：

（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
）

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：甲方转让其合法持有的坐落在佛山市禅城区祖庙路 18 号 101、201 号房屋所有权。转让标的临近祖庙路，附近有旋宫酒店公交车站及广佛线祖庙地铁站，出入交通较便捷。周边有佛山市第五小学、佛山市禅城区人民路小学、佛山市中医院、NOVA 岭南站、仁寿寺、百花广场、祖庙、市场等，所在区域市政基础设施和生活配套较完善。

（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. 甲方持有的佛山市禅城区祖庙路 18 号 101、201 号房。

2. 甲方权属证明文件如下：

房屋座落：佛山市禅城区祖庙路 18 号 101、201 号；

建筑面积：842.49 平方米；

房产证号：粤房地权证佛字第 0100047512 号；

其他事项：土地使用权取得方式为划拨，目前标的尚未缴纳土地出让金。

3. 标的资产经有资质的广东国盛资产房地产土地评估有限公司评估，出具了以 2022 年 10 月 26 日 为评估基准日的粤国盛评字[2022]第 3247 号《房地产估价报告》。

4. 标的资产不存在上述《房地产估价报告》中未予披露或遗漏的、可能影响评估结果，或对标的资产转让产生重大不利影响的任何事项。

5. 甲乙双方在甲方对上述标的资产享有所有权及《房地产估价报告》评估结果的基础上达成本合同各项条款。

第二条 转让价格

甲方将上述标的以进场交易形成的价格¥_____万元（大写人民币_元整）转让给乙方。

第三条 转让方式

上述资产经资产评估并经核准后，通过广东联合产权交易中心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。

第四条 涉及的抵押担保

转让标的不涉及抵押担保。

第五条 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）乙方向广东联合产权交易中心缴纳的保证金¥150万元（人民币壹佰伍拾万元整），由广东联合产权交易中心无息转付给甲方，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5个工作日内一次付清（以银行到账时间为准），交易价款应通过广东联合产权交易中心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：

甲、乙双方同意，由广东联合产权交易中心在收到全部交易价款及乙方足额服务费用次日起3个工作日内，将扣除甲方服务费¥ 元（大写：人民币 整）后的交易价款（含保证金）¥ 元（大写：人民币 整）直接无息转入甲方下列账户，无须双方另行通知。

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。

账户名称：中国人民银行佛山市中心支行

账号：2013021009200051491

开户行：中国工商银行股份有限公司佛山分行营业部

第六条 出具交易凭证、权证变更及标的资产交割交接

1. 交易凭证出具

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

经交易双方协商一致，双方同意相互配合，在广东联合产权交易中心出具的本合同项下的标的资产的资产交易凭证之日起6个月内，交易双方按照有关规定办理完成所转让标的资产的权证变更登记手续。按房屋管理局要求签署《商品房买卖合同》或《存量房买卖合同》，甲方负责提供办理交易标的权属过户和证照变更所需资料，与乙方共同到交易标的所属房地产交易管理部门依法办理标的房屋产权过户和证照变更手续，如需甲方提供有关资料配合办理的，甲方应予以配合。

3. 标的资产交割

(1) 甲、乙双方同意转让标的交付使用的时间为甲方收齐全部交易价款之日起10个工作日内。乙方在竞拍前知悉并完全理解标的转让信息公告，清楚了解标的资产的现状，甲、乙双方于交付之日按照标的资产的现状进行交接。甲、乙双方应在转让标的交付当天共同到场查验，查验后双方签妥房地产交接确认书，即视为转让标的交付使用。乙方从转让标的交付之日起负责标的的所有安全和风险，并承担与使用标的相关的权利和义务。

(2) 甲方应在转让标的正式交付使用前，交清在交付前发生的所有欠款及费用（如银行贷款、欠税款、债务及水电、煤气、电话、网络、有线电视、管理费用等费用）。乙方无须对交付前的上述欠款及应付费用负责。

(3) 甲方承诺转让标的目前处于闲置状态，不涉及租赁行为，房屋交吉。

第七条 税收及费用的承担

1. 资产转让中涉及的一切法定税费（即由代表国家行使征税职责的国家各级税务机关、海关和财政机关征收的税费），除本协议另有约定外，按照国家有关法律法规规定缴纳，由甲、乙双方各自依法承担。

2. 资产转让中涉及的除法定税费之外的有关费用（不包含土地出让金）包括但不限于产权交易服务费，经甲、乙双方当事人共同协商约定，各自依法承担。

3. 资产转让中涉及的土地出让金，经甲、乙双方当事人共同协商约定，由乙方独自承担。

4. 资产转让中涉及的除上述费用外的其他费用，经甲、乙双方当事人共同协商约定，由乙方独自承担。

第八条 甲、乙双方的承诺与保证

1. 甲方承诺其对本合同项下的转让标的拥有合法、有效和完整的处分权。

2. 乙方向甲方承诺拥有完全的权利能力和行为能力进行产权受让, 无欺诈行为。

3. 甲方保证转让标的未设置任何可能影响资产转让的担保或限制, 或就转让标的上设置的可能影响标的资产转让的任何担保或限制, 甲方已取得有关权利人的同意或认可。

4. 甲、乙双方均向对方保证签订本合同所需的包括但不限于授权、审批、公司内部决策等在内的一切手续均已合法有效完成。

5. 未经对方事先书面许可, 任何一方不得泄露本合同及附件中的内容, 但依照国家有关规定要求披露的除外。

6. 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。

7. 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。

8. 乙方作为受让方, 已对交易标的进行了所有其认为必要和适当的独立的调查和分析, 乙方所作出签订本合同受让交易标的的决定仅以其独立调查和分析为基础做出, 不依赖于甲方、甲方人员及广东联合产权交易中心、广东联合产权交易中心子平台所提供的信息和解释。

9. 乙方作为受让方, 承诺在本合同生效后, 因法律法规、政策变化或非甲方原因而导致乙方不能全部或完全实现交易标的权利或预期价值的, 自行承担所有相关的风险和损失。

第九条 违约责任

本合同任何一方不履行或不完全履行本合同所规定的义务, 或在本合同或与本合同有关的文件中向另一方作出的承诺与保证或提交的有关文件、资料或信息

被证明为虚假、不准确、有遗漏或有误导，即构成违约。

1. 任何一方违约，守约方有权追究违约方违约责任，有权采取如下一种或多种措施以维护其权利：

(1) 要求违约方实际履行；

(2) 暂停履行义务，待违约方违约情势消除后恢复履行；守约方根据此款规定暂停履行义务不构成守约方不履行或迟延履行义务；

(3) 要求违约方赔偿守约方因其违约行为而遭受的所有损失(包括为避免损失而支出的合理费用、律师费、诉讼费、保全费、保全担保费等)；

(4) 违约方因违反本合同所获得的利益应作为赔偿金支付给守约方；

(5) 法律法规或本合同规定的其他救济方式。

2. 经甲、乙双方当事人共同协商约定，发生特定违约情形的，按下列方式处理（任选一种或多种，也可约定其他赔偿方式）

(1) 交易不成的违约责任

a. 甲方不按本合同约定将转让标的出售转让给乙方的，应当向乙方支付违约金，违约金为转让标的成交价的10%，并退回乙方已付的全部费用价款。

b. 乙方不按本合同约定买入受让转让标的的，应当向甲方支付违约金，违约金为转让标的成交价的10%（不包括已付其它已支付给甲方的费用，其他已支付给甲方的费用（含保证金）不予退还）。

(2) 延期交房的违约责任

甲方如未按本合同规定期限交房的，应当每日按转让标的成交价0.1%的标准向乙方支付违约金，逾期超过30个工作日仍未交房的，乙方有权解除合同（如因房管部门、办理缴税过户程序复杂耗时等其他客观原因导致延期交房的，则交房

时间延长相应时间)。如乙方要求继续履行的,合同继续履行,自本合同第六条约定的转让标的交付使用日期的第二日起至实际交付之日止,甲方应每日按转让标的成交价0.1%的标准向乙方支付违约金。

由于乙方原因,导致未能按期交付的,应当每日按转让标的成交价0.1%的标准向甲方支付违约金,逾期超过30个工作日仍未交房的,甲方有权解除合同。如果甲方要求继续履行的,合同继续履行,自本合同第六条约定的转让标的交付使用日期的第二日起至实际交付之日止,乙方每日按转让标的成交价0.1%的标准向甲方支付违约金。

(3) 逾期付款的违约责任

乙方未能按照本合同第五条支付交易价款的,每逾期一日按未付交易价款0.1%的标准向甲方支付违约金,逾期超过30个工作日仍未支付的,甲方有权解除合同,并有权按交易不成的情形追究乙方违约责任。

(4) 迟延履行产权登记的违约责任

如因甲方或乙方原因造成不能按期取得房地产权属证明文件的(客观原因除外),甲、乙双方当事人同意按下列方式处理:

- 违约方支付违约金0.1%,合同继续履行。

3. 因乙方发生违约情形导致合同解除的,乙方已交纳的保证金不予退还,在优先抵扣乙方应支付广东联合产权交易中心的服务费用后用于偿付前述违约金及甲方的损失。

第十条 合同的变更和解除

发生下列情形的,可以变更或解除合同:

1. 因情况发生变化,双方当事人经过协商同意,且不损害国家和社会公益利益的。

2. 因不可抗力因素致使本合同的全部义务不能履行的。

3. 因一方当事人在合同约定的期限内，因故没有履行合同，另一方当事人予以认可的。

4. 因本合同中约定的变更或解除合同的情况出现的。

5. 其他法律法规规定的变更或解除情形出现的。

本合同需变更或解除，甲、乙双方必须签订变更或解除合同的协议，并报广东联合产权交易中心留存。

第十一条 争议的解决方式

1. 本合同及资产交易中的行为均适用中华人民共和国法律。

2. 因本合同引起或者与本合同有关的任何争议，应由双方协商解决；协商解决不成的，依法向甲方所在地人民法院起诉。

第十二条 合同的生效

本合同自甲乙双方签订之日起生效。

第十三条 注意事项

根据《房地产估价报告》（粤国盛评字[2022]第3247号）显示：

根据估价对象提供的《国有土地使用证》，估价对象土地使用权类型为划拨，因本次价值类型为市场价值，因采用测算方法计算得出的价值为出让价，故需扣除土地出让金，需要在估价结果中作相应扣减。估价人员经调查，本次估价按《佛山市人民政府关于佛山市国有建设用地使用权价格及租金计收标准的通知》（佛府[2018]23号）第五条第四小条（除住宅用地外，已建成建筑物且已发分户证的划拨土地经批准补办出让，按所在片区基准楼面价(无片区基准价的可用级别基准楼面价，工业用地按基准地面地价)的20%再进行年限修正后计收地价款)标准扣除其土地出让金)标准扣除其土地出让金。

根据查询《禅城区2017年国有商服用地区片基准地价图》，估价对象所在区

片号为 gspg004, 区片价为4,615元/平方米。至价值时点, 期日修正系数为1.08, 则:

$$=4,615 \times 1.08 \times 842.49 \times 20\% + 10,000 = 83.98 \text{ (万元, 保留两位小数)}$$

故根据测算可得估价对象应补缴土地出让金总价为83.98 (万元, 保留两位小数)

则估价对象评估总价=848.39-83.98=764.41 (万元)。

具体的补缴金额以相关部门核定的金额为准。

2. 乙方办理意向受让登记前, 须自行对受让交易标的行为是否符合交易标的所在地限购政策及过户的条件进行了解和查询。

3. 本次标的资产按现状交易。转让方与交易机构对转让标的使用性能、外观不作保证, 意向受让方须自行做尽职调查。本次标的资产面积根据转让方现有的房地产权证中记载的数据确定, 如与实际不符, 以国土房管部门登记数据或测绘数据为准, 不影响本次转让标的成交及成交金额。

4. 乙方应自行对标的资产现状、房地产权属变更登记等事宜进行综合、全面的尽职调查, 在对标的资产的历史情况、现状和潜在风险有充分了解的情况下, 充分考虑标的资产可能存在的瑕疵, 参加本次转让交易活动, 并承担因本次交易而产生的过户、权属变更登记等一切风险。

5. 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交易标的成交后, 交易标的房产权属不能过户至乙方名下, 使乙方不能全部或完全实现受让交易标的权益和权利的, 乙方应自行承担所有相关的风险和损失, 保证金不予退还, 乙方及产权交易机构不承担任何担保责任。

第十四条 其他

1. 关于网签手续的约定

(1) 交易双方在签订本合同后，应在60个工作日内前往房屋行政主管部门办理存量房网上交易手续或其他网上交易手续（下称“网签手续”）。办理网签手续所涉的合同（下称“网签合同”）条款的内容，应与本合同保持一致。

(2) 交易双方了解并同意，网签合同系格式版本，仅作备案之用，客观上不能完全反应双方交易情况。故在不违反国家法律法规的前提下，若网签合同的内容与本合同约定不一致的，应以本合同约定为准；网签合同未约定但本合同有约定的，以本合同约定为准；网签合同有约定但本合同未约定的，网签合同的约定双方协商适用。

(3) 交易双方同意，若因本合同的效力、履行、解释等发生纠纷的，或因本合同所涉房屋发生纠纷的，应以本合同作为争议纠纷解决的依据，而非网签合同。

2. 甲、乙双方对本合同内容补充应采用书面形式订立，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（双方同意变更的除外）。

3. 本合同壹式_____份，甲、乙双方各执_____份，广东联合产权交易中心执壹份留存，其余用于办理标的资产的变更登记手续。

附件：《转让信息公告》

(以下为签署页，无正文)

转让方（甲方）：

（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/自然人（签字）：

或授权委托代表

签约地点：

签约时间： 年 月 日