实物资产交易合同

卖方（以下简称“甲方”）：【 招商局物流深圳有限公司】

住所：【深圳市南山区前海航海路 1092 号招商局物流示范基地运作楼 305 室】

法定代表人：【陈献民】

电话：　　邮编：

买方（以下简称“乙方”）：【　　】

住所（乙方为法人的）或通讯地址（乙方为自然人的）：

法定代表人（乙方为法人的）：

电话：　　邮编：

鉴于：

1．甲方为于【1987 年 6 月 22 日依据中国法律依法设立并有效存续的有限责任公司】，注册证号：【914403001924412054】，为位于【深圳市南山区蛇口新街石云村小区 9 栋梯口 1-302 房产】（以下简称“标的资产”，详见本合同附件 1）的产权登记人；

2．乙方为依据[　　]国法律依法设立并合法存续的[　　]（性质）的企业或机构，注册证号：[　　]；或乙方为[　　]国合法公民，身份证或护照号码：[　　]。签订本合同前，乙方已实地考察过标的资产及现状，充分了解和知悉了标的资产周围的环境、交通、学校及附着于该标的资产之上的学位、户口等情况；

3．甲方就标的资产委托深圳联合产权交易所股份有限公司（以下简称“深圳联

合产权交易所”）及其下属深圳产权拍卖有限责任公司（以下简称“拍卖公司”）依法进行了公开挂牌及拍卖。拍卖公司于【2018】年【　】月【　】日举行拍卖会，乙方参加拍卖会并竞买成功，与拍卖公司签订了《拍卖成交确认书》（见本合同附件 2）。

根据《中华人民共和国合同法》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，经友好协商，就甲方向乙方转让其拥有的标的资产相关事宜达成一致，签订本《产权交易合同》（以下简称“**本合同**”），具体条款如下：

第一条　定义与释义

除非本合同中另有约定，本合同中的有关词语含义如下：

1.1 卖方：指【招商局物流深圳有限公司】，即甲方；

1.2 买方：指《拍卖成交确认书》上所列买受人，即乙方；

1.3 深圳联合产权交易所：指组织标的资产挂牌交易的场所及其主体深圳联合产权交易所股份有限公司；

1.4 标的资产转让：指甲方将其持有的标的资产转让给乙方；

1.5 转让价款：指本合同项下甲方向乙方转让标的资产的对价，具体详见本合同第五条约定；

1.6 保证金：指在本合同签订前，乙方在参加现场竞买前，按照甲方和深圳联合产权交易所的要求，支付至深圳联合产权交易所指定账户的、作为乙方提出受让意向的担保，并表明其资信状况及履约能力的人民币【80】万元交易（竞买）保证金；

1.7 租赁合同：指标的资产上附着的租赁合同，见本合同附件 3【如有】；

1.8 登记机关：指深圳市规划和国土资源委员会和深圳市住房和建设局及其他依法具有登记权限的主管部门；

1.9 交易费用：指甲方和/或乙方就转让标的资产或谈判、准备、签署本合同和/或本合同下的任何文件、或履行、完成本合同下交易而发生的费用及支出，以及

深圳联合产权交易所、拍卖公司、经纪人或中间人费用等所有现款支出和费用的总额；

1.10 产权交易凭证：指深圳联合产权交易所就标的资产转让事项出具的用于表明交易完成的交易凭证。

除非另有明确规定，在本合同中，应适用如下解释规则：

1.11 货币：在本合同中，凡提及 RMB 或人民币时均指中国法定货币，凡提及US$或美元时均指美国法定货币；

1.12 包括：指包括但不限于。

第二条 转让标的

2.1 本合同转让标的为甲方所持有的标的资产，具体见本合同附件 1 所示之房产。依照本合同约定的条款和条件，甲方同意将标的资产按现状转让给乙方，乙方同意按现状受让标的资产。

2.2 标的资产经有资质的国有资产评估机构评估，资产评估结果经产权管理单位核准备案。

2.3 标的资产已出租。甲方已就标的资产转让行为书面通知承租人，承租人如有优先购买权，甲方已告知承租人行使优先购买权的方式、时间和地点等（详见本合同附件 3）。甲乙双方同意，标的资产转让后，具体按本合同第 6.2.2 款约定处理。

2.4 乙方确认，标的资产的产权如在招商局集团有限公司系统内发生转移，由甲方自行处理与相关权利人之间的许可和授权委托，不影响本合同的效力。

第三条 转让的前提条件

3.1 甲方依法就本合同所涉及的标的资产已履行了内部决策、资产评估等相关程序。

3.2 甲方依据有关法律、法规、政策的规定，就本合同项下标的资产交易已在深圳联合产权交易所及拍卖公司完成公开信息披露和拍卖程序。

3.3 乙方已详细了解标的资产的转让信息，确认其拥有符合相关政府政策的购

买标的资产之资格及/或贷款资格（如适用），并同意按照甲方提出的受让条件及本合同约定受让标的资产，且已依法履行了相应批准或授权程序（如需）。

第四条 转让方式

本合同项下标的资产通过公开挂牌和拍卖转让。经甲方委托，[2018]年[ ]月[ ]日深圳联合产权交易所公开挂牌转让标的资产，[2018]年[ ]月[ ]日拍卖公司发布标的资产拍卖公告，并于[2018]年[ ]月[ ]日组织拍卖；乙方参与标的资产竞拍，依法取得标的资产的受让资格。

第五条 转让价款及支付

5.1 转让价格

根据公开竞价结果，甲方将本合同项下标的资产以人民币（大写）_____万元(人民币（小写）_____万元，即《拍卖成交确认书》项下成交价)（以下简称“转让价款”）转让给乙方。

5.2 转让价款支付方式

5.2.1 乙方按照甲方和深圳联合产权交易所的要求支付的保证金，将从深圳联合产权交易所保证金专用账户转入交易价款结算账户，自本合同签订日自动转为转让价款的一部分。

5.2.2 乙方应在本合同签署之日起【5】个工作日内将转让价款余额汇入深圳联合产权交易所指定的交易价款结算账户。

5.2.3 乙方同意深圳联合产权交易所在收到全部转让价款后三个工作日内将已收的转让价款一次性转付至甲方指定的账户，并为办理前述划款手续提供必要配合（如需要）。

第六条 转让标的交割事项

6.1 在甲方收到本合同第 5.1 款约定的全部转让价款及履行完深圳联合产权交易所约定的其他事项后，双方按以下约定办理标的资产的所有权转移登记手续：

6.1.1 在甲方收到本合同第 5.1 款约定的全部转让价款后【10】个工作日内，双方应就标的资产按照本合同约定的条款和条件签订登记机关要求的转移过户所需的相关文件和资料（如需要）。过户时所提交的文件如与本合同有冲突的，以本合同约定为准；

6.1.2 甲方收到全部转让价款且双方签订转移过户所需的相关文件和资料（如需要）后，双方共同向登记机关申请办理标的资产的所有权转移登记手续。在收文回执载明的回复日期届满且出具税单及税务机关正式受理缴税申请后的【10】个工作日内，双方须按本合同约定缴纳相关税费。

6.2 在乙方获发标的资产新房地产证并告知甲方后【10】个工作日内，甲方将标的资产按现状交付给乙方，双方按以下约定办理标的资产的交接手续：

6.2.1 如标的资产已出租或正在使用，因使用标的资产所发生的所有费用包括水费、电费、煤气费、电话费、有线电视费、物业管理服务费、垃圾清运费等费用（如有）由承租人（使用人）承担，甲方按本条第 6.2.2 款的约定与乙方办理交接手续。但如乙方获发标的资产新房地产证并告知甲方时，承租人（使用人）已退房，则前述因使用标的资产所发生的所有费用在新房地产证登记日之前发生的，由甲方承担，在新房地产证登记日之后发生的，由乙方承担，甲方向乙方交付标的资产钥匙；

6.2.2 就本合同第 2.3 款约定事项，双方同意按以下约定处理：在乙方获发标的资产新房地产证并告知甲方后【10】个工作日内，甲方向乙方提供承租人（使用人）的身份和联系信息，并向承租人（使用人）发出标的资产已出售、买方联系信息及租赁合同出租主体、收款账户、开具发票/收据主体变更事项的通知，但不对租赁合同条款作其它变更，甲方发出前述通知后即视为甲方已交付标的资产，乙方自行承担清理及收回标的资产的责任及风险。乙方自标的资产新房产证过户登记日期之日起享有原甲方在租赁合同项下的权利义务，但乙方自新房地产证过户登记日期之日起的次月 1 日起收取租金，为免疑义，自新房产证过户登记日期至次月 1 日期间的租金仍归属甲方所有。甲方将承租人（使用人）已交给甲方的租赁押金/保证金、预交租金（如有）扣除承租人（使用人）所欠租金和其他欠费后的余额（如有）转交给乙方，但乙方应根据甲方要求提交相应的收款账户信息（户名、账号及开户行）、收款收据及租金发票。

6.3 在办理上述各款约定事项时，双方应尽力予以配合，任何一方均不得无故

拖延/拒绝办理、缴纳税费或提供相关必要的所有权转移登记资料。

6.4 自甲方交付标的资产钥匙或视为已交付标的资产之日起，视为甲方已完成标的资产的交接。自该日起，标的资产自身以及发生在标的资产内的所有风险，包括但不限于标的资产物业管理费用、承租方（使用人）的风险、房屋毁损等责任和风险均将由乙方承担，与甲方无关。

第七条 税款和费用的承担

7.1 本合同项下标的资产交易过程中所产生的交易费用，依照有关规定由双方各自另行承担。

7.2 办理标的资产所有权转移登记手续的有关税费及标的资产转让涉及的其他税款，依照国家、省、市的规定由双方各自另行承担。

7.3 本合同项下若产生相关公证费用，甲乙双方协商一致由乙方承担。

第八条 甲方的声明与保证

8.1 标的资产上未设定任何形式的担保，也未被任何有权机构采取查封等强制性措施。除在拍卖公告、竞买须知等文件中已披露的瑕疵之外，甲方对本合同下标的资产拥有合法、有效和完整的处分权；

8.2 标的资产之内部维修保养情况，甲方只作概述性陈述，而并未对房间及/或内部结构/或附属设施进行详细性说明/陈述。除房地产证之外，甲方将不另行出具标的资产的平面图、装修图、竣工图纸等其它房屋图纸。甲方对标的资产是否有学位不做承诺，乙方须自行查询确定标的资产之上的学位情况；

8.3 为签订本合同之目的向乙方及深圳联合产权交易所提交的各项证明文件及资料均为真实、完整的；

8.4 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取得，本合同成立和标的资产转让的前提条件均已满足。

8.5 如标的资产的实际产权人与标的资产房地产证记载的产权人不一致，由甲方负责取得实际产权人的授权和许可，不影响乙方在本合同项下的权利义务。

第九条 乙方的声明与保证

9.1 乙方受让标的资产符合相关法律法规政策的规定和购房条件及/或贷款资格（如乙方选择贷款情况下），且不违背中国境内的房地产政策。如因不符合前述约定导致产权不能过户或本次交易无效的（包括因限购政策导致产权不能过户或不能取得银行贷款的），由此产生的责任均由乙方承担，并应赔偿甲方因此遭受的全部损失；

9.2 乙方用于受让标的资产的资金来源合法，符合国家法律和政策规定的资金用途；

9.3 乙方确认并同意，拍卖公司已通过拍卖公告、竞买须知等文件和拍卖会现场说明等方式，向乙方明确说明和揭示了标的资产的瑕疵、缺陷和风险，乙方已通过查阅文件、现场察看标的资产，知悉前述瑕疵、缺陷和风险，对标的资产现状、相关租赁合同（如有）进行了充分了解，并接受标的资产的前述状况，乙方不存在任何重大误解，如标的资产出现该等瑕疵、缺陷或风险的，甲方不承担任何责任，乙方不得因此要求解除本合同或认定本合同无效，且无权要求甲方对此采取任何补救措施、支付任何费用或补偿款项或承担任何损害赔偿责任（包括侵权、违约责任），也无权要求减少、降低转让价款的金额或拒绝支付转让价款，而且如有第三方要求甲方承担采取任何补救措施、支付任何费用或补偿款项或承担任何损害赔偿责任（包括侵权、违约责任），与甲方无关，由乙方负责处理，甲方由此遭受的损失均由乙方承担；

9.4 乙方不得以标的资产，包括但不限于本体结构、内部设施、保养状况、租赁合同约定、租户情况等现有的缺陷/瑕疵/事实状况、土地使用年限、产权证上房屋用途与房屋实际用途不符、产权证上记载的产权人与实际产权人或管理人不一致等作为理由，而拒绝接收标的资产、办理交接手续、拒付余款或以其它任何形式拒绝履行本合同，否则视为乙方违约，并需承担违约责任；

9.5 为签订本合同之目的向甲方及深圳联合产权交易所提交的各项证明文件及资料均为真实、完整的；

9.6 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批准手续均已合法有效取得，本合同成立和受让标的资产的前提条件均已满足。

第十条　违约责任

10.1 任何一方违反其在本合同项下的声明、陈述和保证，违反或不履行、迟延履行本合同项下的任何义务的，即构成违约，违约方应向守约方赔偿其所遭受的直接经济损失。任何情况下，一方均不对另一方的可得利益或间接损失承担赔偿责任。

10.2 乙方未按本合同约定支付转让价款的，应向甲方支付逾期付款违约金，违约金按照延迟支付期间应付价款的每日万分之四计算。逾期付款超过 10 日，甲方有权单方解除本合同，可另行处置标的资产而无需因此承担责任，并要求乙方按照转让价款总额的 20%支付违约金，前述违约金不足于弥补甲方损失的，甲方还有权向乙方追偿。

10.3 任何一方未按本合同约定办理标的资产的所有权转移登记手续的，应向守约方支付违约金，违约金按照延迟期间标的资产转让价款的每日万分之四计算。在乙方迟延办理达 10 日或以上时，视为乙方放弃标的资产的所有权转移。甲方将有权不予返还乙方已支付的任何款项，并有权将标的资产另行处置。

10.4 任何一方未按本合同约定办理标的资产的交接手续的，应向守约方支付违约金，违约金按照延迟期间标的资产转让价款的每日万分之四计算。如乙方迟延交接，视为甲方已按约将标的资产交接。自约定交接之日起，标的资产自身以及发生在标的资产内的所有风险,包括但不限于标的资产的物业管理费用、承租人（使用人）的风险、房屋毁损等责任和风险均将由乙方承担，与甲方无关。

10.5 由于乙方不符购房资格等乙方原因造成标的资产无法办理产权转移登记的，甲方有权解除本合同，有权不予返还乙方已支付的任何款项，并有权将标的资产另行处置。

第十一条　合同的变更和解除

11.1 当事人双方协商一致，可以变更或解除本合同。

11.2 发生下列情况之一时，一方可以解除本合同。

（1）由于不可抗力或不可归责于双方的原因致使合同目的无法实现的；

（2）另一方丧失实际履约能力的；

（3）另一方严重违约致使不能实现合同目的的；

（4）根据本合同第十条约定该方有权单方解除本合同的；

（5）出现法律法规规定或本合同其他约定一方可以解除合同的情形。

11.3 变更或解除本合同均应采用书面形式，并报深圳联合产权交易所备案。

第十二条　合同生效

乙方如为法人，则本合同自甲乙双方的法定代表人（或授权代表）签字并加盖公章之日起生效。乙方如为自然人，则本合同自甲方的法定代表人（或授权代表）签字并加盖公章，且乙方本人签字加按手印之日起生效。

第十三条 法律适用及争议解决

13.1 本合同及标的资产交易中的行为均适用中华人民共和国法律(为本次交易之目的，不含香港、澳门及台湾地区法律)。

13.2 因履行本合同发生的或与本合同有关的一切争议，双方应通过友好协商解决。如不能协商解决，任何一方均应向标的资产所在地有管辖权的人民法院起诉。

13.3 解决争议期间，除提交裁判机构审理的争议事项或义务外，双方均应继续履行本合同约定的其他各项义务。

第十四条　其他

14.1 按照本合同要求由任何一方发出的通知或其他联系应以专人递交，或以(预付邮资的)挂号信件，或以公认的快递服务，送达至本合同文首记载的另一方住所或通讯地址（该送达地址未经书面变更，一直有效）。通知被视为送达的日期按如

下方法确定：

（1）专人递交的通知在专人递交之日视为有效送达；

（2）以(预付邮资的)挂号信件发出的通知，应在寄出日(以邮戳为凭)后第三日视为有效送达；

（3)以快递发送的通知应于快递签收之日或交予公认的快递服务发送后第三日视为有效送达。

按上述地址邮寄的文件被邮政部门或快递公司退回的，退回之日视为送达之日。

14.2 如双方办理标的资产过户手续时需按照登记机关的要求签订相关合同的，应严格按本合同约定签订前述合同，如按照登记机关的要求签订的前述合同与本合同约定不一致的，均以本合同为准。

14.3 甲乙双方对本合同内容的变更或补充应采用书面形式订立，并作为本合同的附件。正式拍卖公告、竞买须知、拍卖成交确认书作为本合同附件，为本合同的组成部分，与本合同具有同等的法律效力。

14.4 本合同一式陆份，甲乙双方各执贰份，深圳联合产权交易所留存壹份用于备案，其余用于办理标的资产的变更登记手续。

（以下无正文）

附件：

（此页无正文，为签字盖章页）

卖方（甲方）：（盖章）

法定代表人或授权代表（签字）：

买方（乙方）：（盖章或手印）

【乙方或法定代表人或授权代表】（签字）：

签约地点：深圳市南山区

签约时间：　　年　　月　　日