

# 权益转让合同

甲方（转让方）：东莞市中鹏贸易有限公司

法定代表人（负责人）：廖思娜

地址：东莞市南城莞太路新基路段东明大厦 148 号之二 4 至 5 楼

电话：电话：0769-22809558/22809559

乙方（受让方）：

法定代表人（负责人）或委托代理人：

地址：

电话：

甲、乙双方经平等、自愿协商，现根据《中华人民共和国合同法》及其他相关法律、法规的规定，达成本权益义务转让合同条款如下：

## 一、转让标的

经东莞产权交易中心组织交易，甲方自愿将下述标的转让给乙方，乙方自愿受让。转让标的为甲方对其位于东莞市东城区埗头黎屋围大道四通楼 G 座 801/802/803/804 号（含 4 间商品房的单车房）所享有的全部权益及所承担的全部义务：

地址	建筑面积
东莞市东城埗头黎屋围大道四通楼 G 座 801/802/803/804 号（含 4 间商品房的单车房）	456.52 平方米

说明：四套商品房均未办理房产证，根据《商品房转让协议》显示每套商品房的建筑面积为 112.696 平方米，另根据该协议中其中一套 702 号房已办理房产证上资料显示该商品房含车房的建筑面积为 114.13 平方米，故推断转让标的的总建筑面积为 456.52 平方米，甲方并未对转让标的的建筑面积进行测量，若出现误差，乙方对此无异议。每套房屋看管费为 50 元/月，现已缴交 2016 年 7 月 12 日起至 2017 年 8 月 11 日止的看管费。

甲方只能保证每套商品房有一个单车房，但每套商品房具体与哪一个单车房相对应，甲方无相关资料可确定，只能根据物业管理的惯例指定，乙方对此无异。如后因此发生争议的，与甲方无关。

## 二、转让标的之来源情况

1997 年 4 月 30 日，附城城市信用合作社向东莞市信源实业发展公司购买含该转让标的在内的 15 套商品房及 15 间单车房；；2007 年 12 月 25 日，东莞市商业银行将转让标的转给东莞信托有限公司；2009 年 6 月 25 日，东莞信托有限公司将转让标的转让给东莞市莞邑投资有限公司；2014 年 12 月 24 日，东莞市莞邑投资有限公司将转让标的转让给东莞信托有限公司；2015 年 2 月 12 日，东莞信托有限公司将转让标的转让给甲方。

## 三、转让标的的权属登记情况

在上述各转让环节当中，相关各方未办理转让标的的所属之土地及地上建筑物的权属登记和产权过户变更登记手续。上述尚未

办理的各项法律手续由乙方自行办理,是否能够办妥的全部风险责任亦由乙方自行承担,与甲方无关。

#### 四、甲方对本次转让交易的声明和承诺

1. 甲方对上述转让标的拥有独立的处分权。
2. 成交后,乙方自行办理相关过户手续,因乙方自身问题或其他原因造成不能过户的,由乙方自行承担相关责任及后果。
3. 甲方只能提供本合同第九条第4点所列的资料及文件,不会协助乙方处理任何事宜。

#### 五、乙方对本次转让交易的声明和承诺

1. 乙方已经清楚了解了转让标的的历史来源、实物状况(含实物目前使用情况)、权属性质、权属登记情况及其他法律手续办理情况,愿意按照现状受让转让标的。
2. 成交后,乙方自行办理相关过户手续,因乙方自身问题或其他原因造成不能过户的,由乙方自行承担相关责任及后果。
3. 乙方不会要求甲方提供除本合同第九条第4点外的任何资料及文件,也不会要求甲方协助处理任何事宜。

#### 六、转让条件

1. 转让标的由甲方按现状转让给乙方,甲方对转让标的的瑕疵(包括实物方面的瑕疵及法律手续方面的瑕疵)不承担任何责任。
2. 乙方受让转让标的后,须继续履行所涉房产已签订的租赁合同/承包合同(如有),确保承租人/承包人对转让标的享有

的承租权/承包权不受任何影响。

## 七、转让价款

1. 转让价款总额为人民币\_\_\_\_\_元整（小写：  
¥\_\_\_\_\_ .00）。

2. 上述转让价款是甲方按照转让标的的现状和本合同约定的转让条件将转让标的转让给乙方的实收价款，该转让价款已经综合考虑了转让标的的瑕疵情况及本合同约定的税、费责任分配情况。

3. 因本次转让涉及的全部税费及其他应付款项（包括但不限于甲方、乙方应承担的税费及其他应付款项等）均由乙方承担。

## 八、付款方式

1. 乙方缴纳的保证金在其付清产权交易咨询筹划费及拍卖佣金后，可作为转让价款的一部分。

2. 乙方于本合同签订之日起5个工作日内一次性以银行转账方式将扣除保证金后的应付转让价款汇入东莞产权交易中心下列账户：

户名：东莞产权交易中心

账号：3100 9019 0010 0097 27

开户银行：东莞农村商业银行莞城东昌分理处

再由东莞产权交易中心按规定将转让价款汇入甲方指定的收款账户：

户名：东莞市中鹏贸易有限公司

账号：5400 0010 8007 762

开户银行：东莞银行中心区支行

2. 甲方须于收到上述转让价款后开具普通的收款收据给乙方作为临时付款凭证，乙方所需的税务发票由乙方自行到税务机关申请开具，由此产生的应由甲、乙双方缴纳的税金均由乙方负责缴纳。

### 九、转让标的的移交及风险转移

1. 转让标的由甲方在乙方付清上述转让价款之日起10个工作日内移交给乙方使用及管理，移交方式为：将转让标的有关档案资料（见本条第4点）交给乙方，若转让标的已经出租/发包给第三方使用、经营，则甲方还须出具书面通知给该第三方，以使其知晓本次权益转让事宜。

2. 在甲方向乙方移交转让标的的有关档案资料的同时，甲、乙双方须共同签订一份《交付确认书》作为移交凭证——前述《交付确认书》签订后即视为甲方已经向乙方移交了转让标的，并代表甲方已完全履行了本合同约定的全部义务。

3. 转让标的及其所涉房产的毁损、灭失、贬值风险及转让标的及其所涉房产可能对第三方造成损害的赔偿责任均自移交时起转移给乙方，就此，双方特别明确：因甲方原因推迟移交的，前述风险及责任自实际移交时起转移；因乙方原因推迟移交的，前述风险及责任自应当移交时转移。

4. 就转让标的的来源情况，甲方只能提供后述资料，不能再

提供其他任何资料。

- (1) 商品房转让协议原件;
- (2) 《房地产权证》(粤房地证第 C6341720 号) 复印件;
- (3) 东莞银行股份有限公司与东莞信托有限公司签订的《固定资产转让合同》(合同编号: 200712001 号) 复印件;
- (4) 东莞信托有限公司与东莞市莞邑投资有限公司签订《固定资产转让合同》(合同编号: 200906003) 复印件;
- (5) 东莞市莞邑投资有限公司与东莞信托有限公司签订的《债权资产及抵债资产转让合同》复印件;
- (6) 东莞信托有限公司与甲方签订的《债权资产及抵债资产转让合同》(合同编号: 11B1921203115001) 复印件;

乙方确认: 乙方在签订本合同前已详尽阅读上述全部交付资料, 并自行实地调查及向相关部门及人士了解查询, 对上述交付资料的真实性、合法性及完整性无任何异议。

#### 十、产权登记及过户手续

1. 在法律、政策允许的前提下, 乙方可以申请办理/补办转让标的的产权登记、过户手续及其他各类法律手续, 前述手续是否能够办妥的风险由乙方自行承担, 甲方除提供本合同之第九条第 4 点的交付资料外, 无其他协助义务, 上述手续无论因何种原因无法办妥, 乙方均不得要求甲方承担任何责任, 且不得要求解除本合同。

2. 办理/补办上述产权登记、过户手续及其他各类法律手续

所需缴纳的全部税、费（包括按规定应由甲方、甲方的所有交易前手及乙方缴纳的全部税、费）及因之前未办理该等手续而需缴纳的各类罚款（如有）均由乙方承担，甲方无需缴纳任何税、费。

## 十一、债务负担

因乙方在受让前已十分清楚该转让标的的历史变革、涉及土地房产的使用情况及所有费用的缴纳情况，故乙方承诺如下：

1. 转让标的在转让前及转让后已产生及将会产生的一切费用（包括但不限于物业管理费、看管费、电梯更换费、水费、电费、电话费、网络费、燃气费、当地社区或村集体就转让标的计收的土地管理费（或类似费用）及转让前、后产生的滞纳金等）均由乙方承担，与甲方无关。

2. 转让标的需要缴纳的土地使用税费、房产税/物业费（包括但不限于补缴转让标的移交给乙方之前应缴而未缴的土地出让款项、补偿款项、土地增值税费、土地使用税费、房产税/物业费及所需缴纳费用产生的滞纳金和罚款等一切费用）均由乙方承担，与甲方无关。

如乙方违反上述承诺，导致甲方垫付、支付相关款项或遭受损失的，甲方有权向乙方追索，并可要求乙方按甲方所垫付、支付相关款项或遭受损失金额的 30% 向甲方支付违约金，并赔偿甲方一切损失。

## 十二、特别约定

1. 本合同约定的转让标的所涉房产的面积仅为大约面积，

因乙方已对实物充分了解，双方在此明确：即使转让标的日后的实测面积与本合同约定的面积出现差异，本合同约定的转让价款亦无需再进行调整。

2. 甲、乙双方未对转让标的（及其配套设施、设备）的安全性能及质量状况进行专门检测，但因乙方已对实物充分了解，双方在此明确：本次转让的条件之一为按转让标的所涉房产的现状转让和移交，甲方无需对转让标的所涉房产在安全性能及质量状况方面的瑕疵承担任何担保或补救责任。

3. 乙方已经清楚了解了转让标的及其所涉房产在法律手续方面（包括权属性质、权属登记情况、权属流转情况等）的瑕疵情况，确认甲方无需再就前述瑕疵承担任何担保或补救责任。

4. 乙方对转让标的所涉房产的一切投资行为（包括但不限于：增建、改造、装修、增添配套设施和设备等）必须在付清全部转让价款并办妥/补办妥相关法律手续之后方可进行，否则，因此造成的一切损失均由乙方承担，与甲方无关。

5. 转让标的所涉房产移交给乙方之后被政府或其职能主管部门依法征用或拆除的，所有损失由乙方自行承担，若可获得补偿款，则全部补偿款归乙方所有，与甲方无关。但如转让标的所涉房产移交给乙方前已存在租赁合同关系，且租赁合同已对租赁期间发生的前述征用或拆除的情形作出约定的，则租赁期间所发生的征用或拆除的补偿按租赁合同的约定执行，乙方与承租人另行约定的除外。



6. 甲、乙双方同意解除本合同或本合同被有权机关确认无效或撤销后,乙方须负责将转让标的所涉房产恢复原状并交还给甲方,并须将转让标的所涉房产的全部租金收益及甲方根据本合同约定所移交给乙方的全部资料返还给甲方——转让标的在移交给乙方时闲置的,自移交后第四个月起视为乙方已经获得了收益(年收益率按照转让价款总额的5%推算)。甲方在收回转让标的及所涉房产,同时收到前述全部款项及甲方根据本合同约定所移交给乙方的全部资料后,甲方如数返还乙方已支付的全部转让价款及该价款的同期银行活期存款利息,返还后,甲方无须再承担其他任何责任。

7. 因不可抗力因素(不包括因政策、法律原因或政府决定而无法办理权属登记手续及权属过户变更登记手续)致使本合同无效或不能履行时,甲、乙双方互不承担违约、赔偿责任(各自的损失各自承担)。

### 十三、违约责任

1. 如乙方逾期支付转让价款,则甲方有权按日以乙方逾期付款总额的千分之一对乙方计收违约金;如乙方逾期支付转让价款达到30天,则甲方有权解除本合同,收回转让标的,乙方应向甲方支付转让价款的15%作为违约金,对于乙方交纳的保证金或该保证金已作为成交价款的一部分时,在东莞产权交易中心扣除相关费用后剩余款项归甲方所有。

2. 因乙方违反东莞产权交易中心有关交易规定或相关交易

文件的规定，导致乙方已交纳的保证金被东莞产权交易中心处置，相关后果由乙方承担。

3. 如甲方逾期移交转让标的，则乙方有权按日以转让价款总额的千分之一对甲方计收违约金。

4. 甲、乙双方任何一方在履行本合同的过程中出现其他违约行为的，若本合同对其他违约行为的处理办法已有明确约定则按约定处理，若无明确约定，则由违约方赔偿另一方的全部损失。

#### 十四、争议解决

甲、乙双方因履行本合同发生的争议须尽量通过友好协商的方式解决，若协商解决不了，则任何一方均可向甲方所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

#### 十五、其他

1. 本合同的附件为本合同的共同组成部分，与本合同的内容互为补充——本合同包括后述附件：无附件。

2. 本合同一式五份，甲、乙双方各执两份，东莞产权交易中心留存一份，五份均具有同等的法律效力。

3. 本合同经甲、乙双方共同签署后生效。

4. 在本合同未尽事宜由甲、乙双方另行协商明确。

(本页无正文，为双方签字盖章页)

甲方（公章）:

法定代表人:

或委托代理人（签章）:

签订时间：二〇一七年 月 日

乙方（公章）:

法定代表人:

或委托代理人（签章）:

签订地点：东莞市南城区

