

编号:

艺郡府地下车位使用权转让协议

(样稿)

标的名称:

转让方: 杭州临平地铁上盖物业开发有限公司

受让方:

本协议当事人

转让方（以下简称甲方）：杭州临平地铁上盖物业开发有限公司

统一社会信用代码：91330110560590205B

住所：杭州市余杭区南苑街道南大街 326 号

法定代表人：孙宏量

受让方（以下简称乙方）：

身份证号码：

住所：

联系电话：

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，经友好协商，就甲方向乙方转让其拥有的艺郡府地下车位使用权转让相关事宜达成一致，签订本协议（以下简称“本协议”）如下：

第一条 定义与释义

除非本协议中另有约定，本协议中的有关词语含义如下：

1. 杭交所，是指杭州产权交易所有限责任公司；
2. 实物资产转让：是指甲方将其持有的标的转让给乙方；
3. 转让价款：本协议下甲方转让所持有的实物资产，自乙方获得的该资产的对价；
4. 竞买保证金，指为了保证报价活动的安全性与有效性，意向方按照转让方的要求在其报价行为开始前针对报价活动交纳的保证金；
5. 登记机关：指依法具有实物资产登记权限的主管部门；
6. 产权交易费用：指转让方和/或受让方就转让标的或谈判、准备、签署本协议和/或本协议下的任何文件、或履行、完成本协议下交易而发生的，包括取得必要或适当的任何政府部门或第三方的豁免、同意或批准而发生的费用及支出；以及产权交易机构或中间人费用等所有现款支出和费用的总额；
7. 产权交易凭证，指产权交易机构就实物资产转让事项出具的用于表明交易完成的《产权交易鉴证书》。

除非另有明确规定，在本协议中，应适用如下解释规则：

1. 货币：在本协议中，凡提及 RMB 或人民币时均指中国法定货币，凡提及\$或美元时均指美国法定货币。
2. 期间的计算：如果根据本协议拟在某一期间之前、之中或之后采取任何行动或措施，在计算该期间时，应排除计算该期间时作为基准日的日期。如果该期间最后一日为非工作日，则该期间应顺延至随后的第一个工作日终止。

3. 包括：指包括但不限于。

第二条 转让标的

1. 本协议转让标的为甲方所持有的临平区南苑街道艺郡府地下一层车位编号为的汽车车位长期使用权 1 个，系 ☐ 人防区/☐ 非人防区，该车位为 ☐ 新能源车位/☐ 非新能源车位/☐ 无障碍车位。

2. 除甲方已在公告中披露的事项外，标的不存在其他已知未予披露或遗漏的，或对标的转让产生重大不利影响的任何事项。

3. 转让标的上未设定任何形式的担保，包括但不限于该标的存在抵押、或任何影响标的转让的限制或义务。转让标的也未被任何有权机构采取查封等强制性措施。

第三条 转让的前提条件

1. 甲方依法就本协议所涉及的标的已履行了内部决策、审批等相关程序。
2. 甲方依据有关法律、法规、政策的规定，就本协议项下标的的交易已在杭交所完成公开信息披露和在线报价程序。
3. 乙方已详细了解标的的转让信息，并同意按照甲方提出的受让条件受让标的。
4. 乙方依本协议的约定受让甲方所拥有的标的。

第四条 转让方式

本协议项下资产交易已于_____年_____月_____日经杭交所在线报价方式，确认乙方依法作为受让方受让本协议项下转让标的。

第五条 转让价款及支付和划转

1. 转让价格：根据在线报价结果，甲方将本协议项下转让标的以人民币（大写）_____元整
【即：人民币（小写）_____万元】（以下简称转让价款）转让给乙方。乙方被确定为受让方后，其交纳的交易保证金在扣除其应支付的交易服务费_____元后的余额（若有）转为履约保证金，

待应支付的剩余款项全部到账后，履约保证金再转为转让价款的一部分（以到账时间为准）。

本次转让标的挂牌价格及成交价格为含增值税价格，转让完成后甲方将向乙方开具增值税发票，一切以现行税法及税收政策的具体规定为准。

2. 转让价款支付方式：

乙方采用一次性付款方式，将转让价款在本协议生效之日起 5 个工作日内汇入至甲方指定账户【户名：杭州临平地铁上盖物业开发有限公司，账号：357950100100100283，开户银行：兴业银行杭州临平支行】。

3. 转让价款划转方式

杭交所在收到甲乙双方签订的纸质的本协议及甲方出具的乙方已付清本协议约定的转让价款的确认函之日起五个工作日内，将上述履约保证金支付至甲方指定账户。

4. 交易凭证出具时，转让标的尚未办理完成交付手续，甲方和乙方均承诺：如由于甲方和乙方原因导致无法完成本次转让标的的交付手续的，由甲方和乙方自行承担因此产生的一切责任。

第六条 转让标的交割事项

1. 甲方应在收到乙方全部转让价款后 10 个工作日内出具《艺郡府地下车位使用权转让协议》，乙方须持《艺郡府地下车位使用权转让协议》及身份证明等资料至甲方处缴清各类费用取得使用权相关手续及在艺郡府物业管理部完成备案，方可使用地下车位。

2. 如乙方未在甲方收到全部款项后的 10 个工作日内与甲方办理相关手续并缴清各类费用的，甲方视同已交付，无论乙方何时办理手续均应按视同交付的时间起缴纳各类费用。本次转让标的的风险由乙方承担。

3. 甲乙双方均同意，杭交所在收到甲乙双方签订的本协议及甲方出具的乙方已付清本协议约定的转让价款的确认函之日起五个工作日内，将上述履约保证金支付至甲方指定账户，并出具资产交易凭证。

4. 其他与交割相关的事项：

（1）转让标的系由甲方投资开发建设，甲乙双方对该地下停车位的权属没有纠纷。甲方对该



地下停车位拥有使用权转让的权利。乙方系购买甲方所开发商品房的买受人,自愿受让该地下停车位的使用权。乙方已经对该车位的位置、大小、行车路线等相关信息充分了解,确定该车位符合本人使用需要。同时,乙方知悉并无异议,该车位编号为本合同签订当日现场公示的车位编号,后期可能因政策等原因发生变化,最终以实际的车位编号为准。(2) 转让标的是使用权出让,该车位依据规划和本市政策文件,不能办理相应的权属证书,乙方对该车位的产权情况完全清楚,使用年限自交付使用之日起至受让方所购房屋土地使用年限到期日止,使用年限到期后使用权转让协议自行终止,乙方知悉并接受地下车位按现有规定无法单独办理地下车位所有权证、土地使用证等证件的事实,放弃以无法办理权属登记为由的合同无效或解除等请求;但政府对地下车位另有规定的,按政府规定执行;国家或政府对人防工程范围内的车位权属有特别规定的,使用期间应从其规定。

(3) 转让标的范围内或上方可能设置有建筑要求的各类管线,包括但不限于喷淋管线、消防管线、电缆桥架、通风管线、集水井及通风口等,个别车位范围内与人防门、防火门、设备间门、消火栓门开启范围部分重叠,乙方在受让标的时应对前述情况已明知,且在上述设施需要施工时,予以无条件配合。

(4) 转让标的周边的车位数量、道路规划、交通标志等可能根据设计、施工及管理的实际情况发生变更,乙方同意该车位的面积及位置因以上变更而发生变化、产生误差的,不影响本合同的履行,乙方不因此向甲方提出任何主张。

(5) 转让标的资产均按实际现状进行转让并交付使用,如遇公告用途和性质等与实际有差异时,应以实际为准,不影响本次转让的成交价和成交关系,不多退少补。

(6) 乙方使用地下车位时不得损坏工程结构和设备设施或改变其形状。依据政府相关部门规划为人防工程,乙方使用年限同该人防工程剩余使用年限,乙方同意该车位的使用遵守《中华人民共和国人民防空法》等相关法律法规的规定,合理使用和维护,平时只做停车使用,不得改作其他用途,不得影响其防空效能。若车位依法被征用,则乙方不视为甲方违约,乙方应该全权配合国家和政府部门的征用工作。如乙方所购该车位为非人防车位,

乙方对该车位的最高使用年限与所购房屋相同，如期间国家政策变化需要征收征用该车位或者其他不可归责于甲方责任的而不能再使用该车位的情形，不视为甲方违约。

(7) 该地下车位质量、位置、形状等状况按交付时的实地现状，乙方在使用期间应严格遵守国家及本地相关用之规定和物业管理之规定，不得妨碍他人或损害他人利益，除停放小型汽车之外不得另作他用。未征得甲方书面同意，不得改变约定的使用用途或加装其他设施、构筑物。乙方不得将车位进行改造另作他用，否则甲方有权要求乙方恢复原状；如乙方拒绝配合，甲方或物业公司有权单方或聘请第三方进行恢复原状，一切费用和后果由乙方自行承担。

(8) 乙方所支付的使用权转让价款，仅系地下车位使用权转让费用，不包含物业维修基金、车辆保管费、设施维护费、物业管理费、公共能源费等费用。

(9) 自交付之日起，该地下车位由车位所在小区的物业管理部门负责照明、日常清洁管理，相关费用另收。乙方使用该地下车位应遵守国家及本地相关使用之规定和物业管理之规定，合理使用、按时缴纳物业管理等费用，且不得妨碍他人。

(10) 乙方在使用期间，应与其他使用人和睦相处，有权使用与该车位配套的公共道路，不得占用公共通道等空间和他人车位，但同时必须遵守国家有关法律、法规等规范性文件和社会道德，遵守物业管理单位的规章制度，爱护公共设施和不妨害公共利益。

(11) 甲方或物业管理公司因检修、维护管道等公共利益需借用乙方车位时，乙方必须无条件配合。

(12) 在该车位使用期间，若乙方将所属车位出租他人或提供给他人使用的，该车位承租人/使用人应按协议要求使用该车位，乙方需会同该车位承租人/使用人共同按照甲方聘任的物业服务公司要求做好该车位使用和协助管理工作。乙方有义务确保承租人/使用人遵守有关车位使用及管理的规定，且乙方应就承租人/使用人违反本协议约定及车位使用管理规定的行为承担连带责任。

(13) 乙方所购地下车位未计入公摊面积。如今后国家法律法规对地下车位的权属等另有规定或需补缴出让金、税费等，乙方自行办理相关手续、承担相关费用，甲方协助。如今后政策、法律对办理相关权证的规定是非强制性的，由双方继续按本合同履行、不作变更。

(14) 如该地下停车位将来允许办理产权登记,但必需与其他使用权人共同办理的,除强制性必须办理的外,甲方只有在乙方与所在区域的其他使用权人协商达成一致时方可协助办理,费用承担方式同前述约定。

(15) 乙方将来如需单独转让地下车位应事先通知物业服务企业,本建筑区划内的业主及物业服务企业享有优先购买权,且乙方必须将本协议的权利义务全部转让给受让方。

(16) 乙方受让无障碍车位,根据承诺所受让这个车位是给予残疾人士使用,如果后续发现并未给残疾人士使用,甲方有权解除合同。

(17) 如乙方所购买车位为设置充电桩新能源车位的,乙方如要停放新能源汽车并加装相关充电设施设备的,还需提供相关车位证明向物业或相关部门进行用电申请,由于本转让标的所在地下一层存在用电限制,如乙方申请晚于其他车位使用人而导致用电户数已满而无法申请的,甲方对此不承担任何责任。

(18) 乙方知晓根据国家法律规定,在不妨害乙方专有车位使用权的情况下,甲方仍然对未出售地下车位及地下空间享有经营、管理和收益的权利,甲方或车位所在小区的物业公司制定相关车位经营、管理规定的,乙方应当尊重并理解。

(19) 乙方有下列情形之一的,应当无条件接受小区物业管理公司的处理(包括但不限于罚金):

(1)利用该地下车位从事本协议约定功能以外的活动的,或乙方不按规定使用地下车位影响公共安全或其他人通行、停放车辆的。

(2)擅自改变地下车位的结构或损坏地下车位的设施,且经甲方或物业公司书面通知后在限定期限内未恢复原状或修复的。

第七条 产权交易费用的承担

在本协议项下产权交易过程中所产生的产权交易费用,包括产权变更、过户等相关税费及其他费用,由甲乙双方按国家有关规定各自承担并自行办理有关事宜。

第八条 甲方的声明与保证

1. 甲方对本协议下的转让标的拥有合法、有效和完整的处分权；
2. 为签订本协议之目的向乙方及杭交所提交的各项证明文件及资料均为真实、准确、完整的，甲方对所提供材料与标的真实情况的一致性负责，并承担因隐瞒、虚报所引起的一切法律责任；
3. 签订本协议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，本协议成立和标的转让的前提条件均已满足；
4. 转让标的未设置任何可能影响产权转让的担保或限制，或就转让标的上设置的可能影响标的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。

第九条 乙方的声明与保证

1. 具有签订和履行本协议的能力；
2. 乙方受让本协议项下转让标的符合法律、法规的规定，并不违背中国境内的产业政策；
3. 乙方承诺竞买报名所提交的资料和符合受让条件的相关证明均为真实、准确、合法、有效和完整（含有关附件），并已知悉登记机关办理变更登记手续的有关规定，确保自身受让的主体资格和所提供的所有资料均能符合登记机关的要求。
4. 签订本协议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，本协议成立和受让标的的前提条件均已满足。
5. 乙方充分理解并认可下列事项，并承诺无条件执行：
 - （1）乙方已对转让标的进行了充分的考察，充分了解并接受标的信息发布的全部内容和要求，已完全了解标的现状、法律状态、存在的瑕疵和其他相关情况。已认真考虑了标的行业、市场、政策以及其他不可预计的各项风险因素，愿意承担可能存在的一切交易风险。
 - （2）所有转让标的严格以现场实物现状进行交易，甲方与杭交所不保证转让标的的完整、价值、质量、数量、品质、规格等，乙方办理竞买申请登记手续即视为对标的现状的充分了解与认可。
 - （3）标的按实际现状进行转让，并按交付时实际现状移交使用，如遇公告用途和性质等与

实际办理有差异时，不影响本次转让的成交价和成交关系，不多退少补。

第十条 违约责任

1. 本协议生效后，任何一方无故提出终止合同，应按照本协议总转让价款的 8%向对方一次性支付违约金，给对方造成损失的，还应承担赔偿责任。

2. 乙方未按合同约定期限支付转让价款的，应向甲方支付逾期付款违约金。违约金按照延迟支付期间转让价款的每日万分之五计算。逾期付款超过 10 日，甲方有权解除合同，要求乙方另行按照本协议总转让价款的 8%承担违约责任，并要求乙方承担甲方因此造成的损失。

3. 甲方未按本协议约定交割转让标的的，每延期一日，向乙方支付转让价款的万分之五作为违约金。逾期交付超过 10 日，乙方有权解除本协议，并要求甲方另行按照本协议总转让价款的 8%向乙方支付违约金。

4. 标的存在重大事项未披露，对标的可能造成重大不利影响，或可能影响转让价格的，乙方有权解除合同，并要求甲方按照本协议总转让价款的 8%承担违约责任。乙方不解除合同的，有权要求甲方就有关事项进行补偿。补偿金额应相当于上述未披露事项可能导致的乙方损失的损失数额。

第十一条 合同的变更和解除

1. 当事人双方协商一致，可以变更或解除本协议。

2. 发生下列情况之一时，一方可以解除本协议。

(1) 由于不可抗力或不可归责于双方的原因致使本协议的目的无法实现的；

(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) 另一方出现本协议第十条所述违约情形的。

3. 当事人双方协商一致，在不影响合同主要条款继续履行的前提下，可以变更本协议。变更或解除本协议均应采用书面形式。

第十二条 通知与送达

1. 因履行本协议而发生的一方发给另一方的通知或信件应是书面的，按本协议内所示下列地址发送。通知或信件应由专人送交或通过邮政局传递。派人送交，签收时生效；如邮政局传送，则于送达时视为正式送交。更改地址要在 5 日之内以书面通知对方，如因一方未通知地址变更导致送达不能或约定地址无人接收通知或信件的，则在一方向约定地址寄送通知或信件之日起第 5 日视为送达。

2. 双方通讯地址如下：

甲方：杭州临平地铁上盖物业开发有限公司

地址：杭州市临平区南苑街道时代广场 1 号楼 B 座

电话：0571- 88686825

邮编：311100

乙方：

地址：

电话：

邮编：

第十三条 管辖及争议解决方式

1. 本协议及实物资产交易中的行为均适用中华人民共和国法律。
2. 有关本协议的解释或履行，当事人之间发生争议的，应由双方协商解决；协商解决不成的，依法甲方当地人民法院起诉。

第十四条 合同的生效

本协议自甲乙双方签订之日起生效。

第十五条 其他

1. 双方对本协议内容的变更或补充应采用书面形式订立，并作为本协议的附件。本协议的附件与本协议具有同等的法律效力。

2. 甲乙双方不得以交易期间资产损耗、减值等理由对本协议已达成的交易条件和交易价格进行调整。

3. 本协议壹式肆份，甲方执贰份，乙方执壹份，杭交所留存壹份用于备案并可作为杭交所处置合同项下有关款项和费用的依据。

（此页为《艺郡府**号地下车位使用权转让协议》签署页，无正文）

转让方（甲方）：杭州临平地铁上盖物业开发有限公司

授权代表/法定代表人（签字）：

签署日期：

受让方（乙方）：

授权代表/法定代表人（签字）：

签署日期：

