

资 产 交 易 合 同

项目编号：



甲方（转让方）：河源市灯塔盆地示范区建设投资有限公司

法定代表人：杨君

住所：东源县顺天镇灯塔盆地示范区综合服务中心

邮编：517541

乙方（受让方）：

法定代表人：

住所：

联系电话：

根据《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：河源市东源县顺天镇牛潭村，《不动产权证书》证号：粤（2026）东源县不动产权第 0009159 号；宗地总面积 2230.21 平方米；土地性质：☒ 国有出让 ☐ 国有划拨；规划用途：工业（工业/商业/住宅/综合）；土地使用权剩余使用年限：41.7 年；宗地规划指标（容积率、建筑密度、绿地率、限高）：容积率： ≥ 1.5 ；建筑密度： $\leq 55\%$ ；绿地率： $\leq 20\%$ ；建筑限高： ≤ 60 米。

（二）甲方已完成国有资产内部审批、评估备案 / 核准，取得完整土地转让授权；乙方已自行核查河源市土地受让政策、产业准入、限购、过户前置条件，具备受让资格。

甲乙双方自愿平等协商一致，并达成如下协议：

第一条 转让标的

1. 甲方合法持有位于河源市东源县顺天镇牛潭村国有建设用地使用权，不动产权证：粤（2026）东源县不动产权第 0009159 号；宗地总面积 2230.21 m²；土地使用权类型：出让；规划用途：工业；使用权终止日期：2068 年 3 月 30 日；宗地宗地图、规划红线图作为本合同附件。

2. 甲方权属证明文件如下：

- （1）不动产权证书原件；
- （2）原土地出让合同 / 划拨批准文件；

- (3) 宗地规划条件通知书;
- (4) 资产评估 / 土地估价报告;
- (5) 无抵押、查封、共有人同意转让书面文件 (如有共有、抵押、查封另行列明);
- (6) 甲方持有的地上构筑物、管线、青苗、征地补偿相关资料

3. 标的资产经有资质的 深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司评估, 出具了以 2026 年 7 月 13 日为评估基准日的鹏信土估字[2026]第 YHY0007 号《土地估价报告》。

4. 标的资产不存在甲方已知的上述《土地估价报告》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《土地估价报告》评估结果的基础上达成本合同各项条款。

第二条 转让条件

甲方按宗地现状交付转让: 包含土地平整程度、地上建筑物 / 构筑物、管线、青苗、围墙、现有临时设施、规划现状、开发进度、周边配套全部现状。

乙方自愿按宗地现状受让, 已现场踏勘宗地地形、四至、规划、地质、通行、水电接入、环保、征地遗留等全部情况, 自愿承担现状瑕疵风险。

若不动产权证登记宗地面积、规划指标与河源市自然资源局过户新证测绘数据存在差异, 以河源市不动产登记中心新核发不动产权证书为准, 转让总价款不作任何调增、调减,

乙方不得以此拒付价款、主张补偿或解除合同。

如过户新证测绘面积差异导致需补缴或退还土地出让金的，全部由乙方承担，与甲方无关。

本宗地为整体打包转让，乙方须按整体挂牌总价全额受让（分割转让删除本条）；宗地内地上附着物随土地使用权一并转让，不单独计价。

第三条 转让价格

甲方将上述 1 宗土地使用权整体转让给乙方，转让总价款人民币：____亿____仟____佰____拾____万____仟____佰____拾元整（¥_____元）。

计价基准：以土地估价备案结果为挂牌底价，经产权交易机构公开交易后确定成交总价。

第四条 转让方式

上述资产经资产评估并经☐核准☐备案后，通过广州产权交易所公开发布转让信息征集意向方，采用☐协议转让☐网络竞价☐拍卖☐招投标的方式实施交易，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

- 1、本宗地无抵押、无查封、无司法限制；
- 2、宗地查封、司法限制：☒无 ☐有（列明法院、案号、解封时限）；
- 3、宗地租赁情况：无租约；
- 4、宗地青苗、地上附着物、征地补偿：交付前补偿、纠纷由甲方处理并承担费用；交付后新增补偿、纠纷由乙方

自行负责。

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交纳的交易保证金人民币(¥ 元) (人民币 仟万 佰万 拾万 万 仟 佰 拾 元 角 分)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个工作日内一次补足；乙方逾期补足的，甲方有权解除合同，保证金不予退还，甲方有权另行处置标的资产。

(2) 交易价款在扣除保证金后的余款¥ 元（（人民币 仟万 佰万 拾万 万 仟 佰 拾 元 角 分）应在本合同生效之日起 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：电子钱包。

2. 交易价款划转程序：

产权交易机构在收讫全部交易价款、交易双方足额服务费及甲、乙双方签署的《交易标的现场移交接收具结确认书》或本合同约定的视为交付情形已成就之日起5个工作日内，按划款约定将交易价款扣收甲方应付的交易服务费后的余款划付至甲方以下指定账户：

账户名称：河源市灯塔盆地示范区建设投资有限公司

账号：201914820000000025

开户行：广州农村商业银行股份有限公司河源源城支行

第七条 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

产权交易机构在收讫交易价款和交易双方足额服务费之日起3个工作日内向甲、乙双方出具交易凭证，无需交易双方另行通知。

2. 办理权证变更手续

(1) 甲乙双方持交易凭证、不动产权证、本合同、土地估价报告、完税凭证、双方主体资料，共同前往河源市不动产登记中心（源城区 / 属地分中心）办理国有建设用地使用权转移登记；无需签署商品房 / 存量房买卖合同，仅以本合同作为土地转让法定依据，网签土地转让备案合同内容与本合同冲突的，以本合同为准。

(2) 甲方负责提供过户全部原始权属文件、土地出让合同、规划资料，配合乙方完成河源自然资源部门权属核查、权籍测绘、现场勘验；划拨土地甲方负责提供政府转让批复。

(3) 过户流程执行河源市“不动产登记 + 税费联办”政策，双方先行完税再办理转移登记；如需办理土地使用权抵押融资，乙方付清全款后共同办理抵押登记，甲方全程配合提供资料。

3. 宗地现场交付与风险转移

(1) 乙方取得河源市不动产登记中心核发的新《不动产权证书》后 5 个工作日内，将证书复印件送达甲方，共同到宗地现场签署《宗地现场移交接收具结确认书》；最晚交付时限：不动产登记受理回执记载领证之日起 30 日内。乙方未按约定向甲方送达新不动产权证书复印件的，甲方有权拒绝配合现场移交，且不承担任何逾期交付责任。

(2) 乙方逾期 30 日未配合签署移交确认书的，自领证满 30 日当日视为宗地已完整交付。

(3) 交付分界责任：签署移交确认书 / 视为交付之日前，宗地损毁、地质灾害、征地纠纷、行政处罚、水电欠费、青苗补偿全部由甲方承担；交付后土地使用权全部权利、开发义务、安全风险、环保责任、全部税费（包括但不限于土地闲置税、房产税、城镇土地使用税等）、管护费用全部由乙方承担。

(4) 宗地通水、通电、通路、排水排污、围墙、临时建筑、地下管线均按现状交付；乙方如需调整管线、分割地界，自行向河源自然资源、住建、水务部门申请审批，甲方不承担协调、改造费用。

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等）所涉及的税、费、金，按交易标的辖区所属部门制定的标准，由甲、乙双方各自依法承担。

第九条 甲、乙双方的承诺与保证

1. 甲方为中国注册的合法存续的企业法人，保证对本合

同项下交易标的拥有所有权和处置权，转让交易标的行为已获得必要的授权、同意与核准。

2. 甲方保证其在《土地估价报告》及本合同‘鉴于’部分所列明的已知信息之外，在合理注意范围内无其他重大权利瑕疵。若甲方存在故意隐瞒且对乙方造成直接经济损失，甲方在已披露的评估报告价值范围内承担补充赔偿责任。法律法规或强制政策要求、或乙方在受让时已明知或应知的瑕疵，不在此限。

3. 甲方已完整披露宗地规划、开发进度、租赁、管线、地质、环保、闲置土地认定等全部已知信息，提供全部资料真实、完整、无遗漏。

4. 乙方为境内合法主体，符合河源市产业、土地受让、限购政策，具备足额资金受让宗地，受让行为不违反土地管理、规划、环保法律法规。

5. 乙方自行向河源市自然资源局、税务局、属地园区核查自身受让资格、产业准入、过户限制，因乙方资质不符无法过户的，全部损失由乙方自行承担。

6. 乙方已独立完成宗地实地踏勘、规划调档、权籍查询、政策调研，交易决策不以甲方、产权中心披露信息为唯一依据，自愿承担土地现状、规划、开发、政策全部风险。

7. 乙方不得以宗地面积测绘差异、规划指标调整、土地闲置认定、过户周期长、税费过高、周边配套不足等理由拒付价款、要求降价、退款、解除合同、索赔，也不得以此为由要求甲方承担任何协调、补偿、整改责任。

8. 乙方知悉甲方为国有企业，国资审批、过户流程周期较长，承诺不以此为由主张解除合同、退款。

9. 若因河源市土地规划、产业、不动产登记政策变动导致宗地无法过户至乙方名下，双方可解除合同，价款在产权交易机构扣除甲方已产生的交易服务费、合理成本后无息退还，甲方、产权交易中心不承担任何赔偿或补偿责任；因乙方自身资质、资料不全导致无法过户，乙方按第十条承担违约责任。

10. 乙方承诺按期领取不动产权证、配合完成宗地移交；逾期不配合移交的，甲方有权向产权中心申请全额划转交易价款。

11. 乙方已完整阅读、理解本合同全部条款，无异议，自愿接受全部交易条件。

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. 乙方逾期支付交易价款：以应付未付金额为基数，按每日 5‰ 支付逾期违约金，违约金随欠付价款一并缴至监管账户；逾期超 30 日，本合同自动解除，乙方缴纳保证金不予退还，优先抵扣甲乙双方交易服务费后余款归甲方；乙方已支付其余价款无息原路退回，若乙方违约给甲方造成的损

失高于保证金金额的，甲方有权就差额部分向乙方追偿；甲方有权另行挂牌转让宗地。

3. 甲方原因（资料缺失、权属瑕疵、未办理解押、不配合河源过户、隐瞒瑕疵）导致无法按期过户、交付宗地：双方协商 30 日内解决，协商不成乙方有权解除合同，乙方已缴保证金、全部价款无息全额退还，甲方赔偿乙方全部损失，赔偿总额最高不超过乙方已付价款的 10%。

4. 因乙方自身资质、产业不符、资料虚假、不满足河源土地转让政策导致宗地无法过户：乙方已付总价款 10% 作为违约金不予退还；产权中心扣除违约金、已产生交易费用后，剩余价款无息退还乙方，土地重新处置收益归甲方，乙方自行承担全部投资、时间损失。

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。

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第六条规定时间、足额支付全部款项的。

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. 因成交价格不能满足标的所在地现行法律法规和限价政策原因导致成交标的的土地使用权属不能过户至乙方名下不能实现受让交易标的的权益和权利的。

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，可提交河源仲裁委员会仲裁，仲裁裁决是终局的，对双方均有约束力。

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，以公告内容为准。

第十四条 其他

1. 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，可使用特快专递信函、专人递送方式送达。受送达人实际签收之日，视为送达日。若采用特快专递方式送达，受送达人拒收或因无人签收被退回的，邮件退回之日视为送达之日。甲方可同时采用短信、电子邮件等电子方式向乙方预留联系方式送达通知，通知发出之日即为送达之日。

一切通知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：河源市灯塔盆地示范区建设投资有限公司

通讯地址：东源县顺天镇灯塔盆地示范区综合服务中心

收件人：李生

电话：0762-8222809

邮

编：517541

乙方：

通讯地址：

收件人：

电话：

邮编：

3. 本合同未尽事宜，甲、乙双方可另行商定，并签订补充合同。补充合同自甲、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。

4. 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 日在河源市签订，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。

5. 本合同一式五份，甲、乙双方各执二份，产权交易机构执一份存档，均具同等法律效力。

本合同附件为本合同不可分割的组成部分，附件包括：

1. 宗地宗地图；2. 宗地规划红线图。

（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