物业经营权转让合同

甲方（转让方）:

统一社会信用代码:

地址:

联系人:

联系电话:

乙方（受让方）:

统一社会信用代码:

地址:

联系人:

联系电话:

鉴于甲方作为非住宅直管公房的合法产权人，经广州产权交易所有限公司公开挂牌招租程序，确定乙方为标的资产整体经营权的受让人。依据《中华人民共和国民法典》及相关法律法规，甲乙双方本着平等自愿、公平诚信原则，就甲方名下物业的经营权转让事宜，经友好协商，订立本合同，以资共同信守。

第一条：转让标的资产范围与确认

1.1 转让标的物：位于广州市番禺区1000处物业及其

配套附属设施、场地、公共设备（电梯、配电、给排水、消防、安防、停车场、绿化等）的20年期限经营权（使用权、自主经营权、经营收益权）。标的物资产具体范围以广州产权交易所有限公司发布的产权交易公告、附件所列资产清单为准。本交易不涉及物业不动产权（所有权）的转移，物业所有权仍然归甲方所有。

1.2 交付现状：按现状交付，双方在交付当日签署《物业移交确认书》作为本合同附件一。乙方签约前已实地踏勘，充分知悉物业现状、潜在瑕疵、周边环境、产权状况、证照情况，不得以物业现状问题向甲方索赔。

1.3 物业规划用途商铺、厂房、停车场、车库等非居住用途。

第二条：经营权转让期限

2.1 转让经营期限：20年，自【2027年1月1日】（交付日）起至【2046年12月31日】止。若签约日与交付日不一致，以实际交付之日起算租期（经营权期限）。

2.2 合同期满前90日，乙方可向甲方书面申请续约。同等条件下乙方享有优先受让（续约）权，是否续约由甲方审核后书面回复；未达成续约的，本合同到期自动终止，乙方须按期交还物业。

2.3 合同到期，如乙方未按时办理交还手续，每逾期一日，按转让费日均标准的1.5倍支付占用费。

第三条：转让价款、保证金与支付方式

3.1 20 年经营权转让总价款（含税）：人民币_____万元（¥ ___元），其中增值税税率为（___）%，不含税总价款为人民币_____元。该价款为固定包干价款（含增值税），是乙方取得 20 年经营权的对价；经营期间产生的各项运营、维保、水电、税费、保险、赔偿等费用全部由乙方另行承担。

3.2 付款方式（公对公银行转账）：

3.2.1 第一期：本转让合同签订之日起 30 日内，乙方向甲方支付总价款 70%，即人民币_____万元（¥_____元）。

3.2.2 第二期：自本合同签订之日起之 60 日内，乙方向甲方支付总价款 20%，即人民币　　万元（¥_____元）。

3.2.3 第三期：自本合同签订之日起 90 日之内，乙方付清剩余 10%尾款，即人民币　　万元（¥_____元）。

3.3 收款账户（甲方）：

甲方指定如下账户为经营权转让价款的收款账户：

户名：广州市番禺区房屋管理所

开户行：中国工商银行番禺市桥支行

账号：3602061709000374651

3.4 甲方在收到每一笔款项后 15 个工作日内向乙方开具合法有效票据。

3.5 履约保证金：双方约定，乙方于首期款支付同时，向甲方支付履约保证金，金额为人民币 200 万元。以银行保

函或现金形式缴纳给甲方。具体缴纳形式以甲方要求为准，如为银行保函形式的，该银行保函应为不可撤销的见索即付保函，保函有效期应覆盖本合同运营期届满后六个月；如为现金形式的，甲方应向乙方出具收款凭证。履约保证金不计利息，用于抵扣乙方可能产生的违约金、欠费、损坏赔偿。合同到期，乙方结清全部费用、完好交还物业且无违约的，甲方在 30 日内全额无息退还保证金。

第四条：物业的交付

4.1 在乙方支付第一期转让款（总价款 70%）以及履约保证金后【30】个工作日内，签署附件一《物业移交确认书》，即为交付完成。

4.2 交付前产生的水电、物业、税费、欠费、安全责任，全部由甲方承担；交付之后，一切费用、风险、安全责任、法律责任由乙方承担。

4.3 如因甲方原因逾期交付，每逾期一日，按已收款金额的万分之一向乙方支付违约金；逾期超过 60 日，乙方有权解除合同，甲方退还全部已付款。

4.4 乙方逾期到场接收物业，视为甲方已按期交付，风险自动转移至乙方。

第五条：税费承担

5.1 合同期内，因乙方经营、使用本物业所产生的全部税费，均由乙方实际承担，包括但不限于：增值税、附加税

（城建税、教育附加、地方教育附加）、印花税、水资源费、垃圾处理费及政府各项规费、检测费等。

5.2 合同期内，如税务机关向法定纳税人（甲方）征收，则甲方缴纳后有权向乙方全额追偿，乙方应在甲方通知 7 日内足额支付给甲方。

5.3 因本次经营权转让交易本身（即____元交易）所产生的法定转让环节税费，由双方依法各自承担。

第六条：双方权利与义务

6.1 甲方权利与义务

6.1.1 甲方保证：对标的物拥有合法处置权；签署本合同已履行内部审批、上级或主管单位审批；交付之时物业无抵押、无查封、无权属争议。

6.1.2 甲方不得非法干预乙方在合法范围内的自主经营活动。但甲方有权每季度进行一次安全、合规性巡查，发现安全隐患、违法经营的，甲方有权发出书面整改通知，乙方须限期整改。

6.1.3 甲方或其委托的第三方机构有权查阅、复制乙方与标的资产运营相关的直接财务凭证、合同文本、台账记录及其运营资料，乙方应无条件配合。

6.1.4 甲方配合提供办理经营所需的权属证明资料复印件（仅用于合法经营备案），不承担乙方经营证照的办理责任，证照由乙方自行办理、费用自理。

6.1.5 甲方不承担物业交付后的任何运营成本、维修、安全、员工薪酬、对外赔偿等责任。

6.2 乙方权利

6.2.1 在合同期限内，享有本物业范围内的使用权、自主经营权、收益权，在不改变建筑主体结构、符合法律法规前提下，自主开展招商、业态规划、运营管理、市场营销、收益分配。

6.2.2 在符合本合同约束条件下，可以进行分租、转租、联营、合作经营。乙方作为第一责任主体，全权负责受理、调查并处置所有与本物业相关的第三方租户投诉（如设施维修、物业服务等）及租赁纠纷等。乙方在开展经营行为时，要确保甲方收回物业不存在法律障碍，乙方就所承租物业与其他第三方签订的转租合同或其他相关经营合同约定的转租/经营/合作期限不得超本合同约定的租赁经营期限，否则甲方对超出本合同租赁经营期限的部分不予认可。

6.3 乙方义务

6.3.1 全面负责物业经营期间的整体物业管理、日常运维、设施设备维保、应急维修、保洁、安保、绿化、秩序管理，承担全部费用。一切维修维护费用原则上全部由乙方承担。日常易损件、电梯年检、消防维保、水电系统保养、设备更新改造全部由乙方出资负责。合同期满或合同解除/终止后，对于乙方在租赁经营期内对本物业投入的相关费用，

甲方不做任何补偿，乙方不得因此索要装修残值、搬迁补偿、投入赔偿等。

乙方应建立日常维修养护制度，制定年度维修养护计划，并按计划组织实施。乙方应确保附属设施设备按照相关技术规范进行定期检测和维护，检测报告及维护记录应存档备查。

房屋修缮或改造工程如达到报建或备案要求的，乙方应依规办理相关手续。

6.3.2 乙方是经营期间的安全第一责任人，建立健全的安全管理制度、消防制度，配齐安全管理人员，落实安全生产、消防、治安、防汛、应急管理责任。因火灾、坠落、漏水、经营事故、人员伤害、财产损害所产生的一切赔偿、罚款、法律责任，全部由乙方承担，甲方不承担连带责任。若因此给甲方造成财产损失，乙方全额赔偿。

乙方必须购买足额保险：包括但不限于公众责任险、安全生产责任险，保额不低于双方约定标准，保单送甲方备案，并按时续保，费用由乙方承担。

6.3.3 如需拆建改造、增设设施，必须提前向甲方提交方案，取得甲方书面同意，并依法向政府部门报批后方可实施。严禁破坏建筑主体结构、承重结构、消防通道。改造全部费用由乙方承担。未经甲方书面同意擅自改造，甲方有权要求立即恢复原状、要求乙方承担违约责任甚至解除合同。

6.3.4 依法经营，自行办理营业执照、经营许可、消防、

卫生等全部经营证照，依法纳税，自行聘用员工、承担薪酬社保。不得从事违法违规业务。

6.3.5 按时足额缴纳水、电、燃气、网络、垃圾清运、各项政府规费，不得拖欠。

6.3.6 未经甲方书面许可，乙方不得将本合同项下的全部经营权整体转让或委托。

6.3.7 及时处理承租户的报修、投诉及突发事件。

6.3.8 乙方须无条件接受甲方或其委托的第三方机构或上级部门进行的财务、运营、合规性等各类审计。对审计发现的问题，乙方应在甲方要求的期限内完成整改。

第七条 既有租赁关系承接与处理

7.1 移交时租赁关系确认

甲方移交时提供的承租人名单、租赁合同文本及租金标准构成既有租赁关系的唯一依据。乙方须依法承接并继续履行至原合同期满。

甲方应于移交日向乙方提供完整的既有租赁关系清单，包括承租人姓名或名称、租赁房屋坐落、租赁面积、租金标准、租赁期限、租赁合同文本、租赁保证金等信息。乙方应按照甲方提供的既有租赁关系清单依法承接合同约定的权利义务。

7.2 租赁关系过渡安排

乙方承接既有租赁关系后，应继续履行甲方在原租赁合同项下的相关义务，并享有原租赁合同项下出租人（甲方）的权利。乙方因承接既有租赁关系所产生的全部权利义务及法律责任，均由乙方独立承担。既有租赁合同履行过程中产生的所有纠纷、索赔、违约责任，均由乙方独立承担与处理。既有合同的租赁保证金由甲方移交给乙方，合同终止后乙方负责退还。物业移交后，既有租赁合同承租人仍向甲方交付租金的，甲方应在当月反还给乙方。

第八条：期满或终止后的物业交还

8.1 合同到期或提前终止之日起 30 日内，乙方完成清场、腾空、搬迁，将物业交还甲方，并签署交还验收单。

8.2 可移动设备、商品、办公物品由乙方自行搬走；所有嵌入墙体、不可拆除的固定装修、附属改造设施无偿归甲方所有，乙方不得拆除、损毁。

8.3 交还标准：建筑主体结构完好；原有配套设备达到正常可运行状态（正常自然损耗除外）。如发生人为损坏、缺失，乙方负责修复或照价赔偿。

8.4 乙方必须确保承租人、入驻商户全部注销或迁出以该物业地址注册的全部营业执照、许可备案；否则视为未完成交付，甲方有权扣留履约保证金直至完成迁出。

8.5 逾期未搬走的遗留物品，视为乙方遗弃物，甲方有权自行处置，处置费用由乙方承担。

第九条：征收、拆迁、不可抗力

9.1 在合同有效期内，如果遇到政府征收、征用、拆迁、规划调整，造成本合同无法继续履行，则合同自政府正式文书指定之日起终止，互不视为违约。解除时剩余未履行的合同期经营权价款按实际经营时间折算（不计利息）后退还。

9.2 拆迁补偿分配原则：土地、建筑物所有权对应的补偿归甲方；属于乙方投入的装修、设备搬迁、停产停业损失、经营安置补偿归乙方。双方配合办理补偿申领手续。剩余未履行的合同期经营权价款按实际经营时间折算（不计利息）后退还。

9.3 不可抗力（地震、洪水、战争等）造成物业损毁，双方互不追责。根据损毁程度协商是否解除合同或延期经营；解除时剩余未履行的合同期经营权价款按实际经营时间折算（不计利息）后退还。

第十条：违约责任

10.1 本合同所称根本性违约，是指一方发生严重违约行为，经守约方书面催告后在约定期限内仍不纠正，或者该行为直接造成合同目的无法实现，守约方有权单方解除合同、追索违约金及全部损失。履约保证金的扣除，不免除违约方补足全部损失的义务。合同解除时经营权价款按实际经营时间折算（不计利息）后退还。

10.2 针对乙方各项违约情形的责任约定

10.2.1 乙方逾期支付本合同经营权转让价款（_____元）

（1）乙方如未能按照本合同第三条约定时间足额支付转让价款的，除应当立即补交应付未付的款项外，每逾期一日，按逾期应付金额的0.1‰向甲方支付违约金；

（2）逾期支付超过30日的，即构成根本性违约。甲方有权单方解除本合同、收回物业经营权，乙方应当向甲方支付合同总价款5%作为违约金；乙方已缴纳的履约保证金归甲方所有。若前述违约金及保证金仍不足以弥补甲方损失的，甲方有权继续向乙方追偿差额部分。

10.2.2 乙方逾期缴纳经营期间各项规费（水电费、垃圾处理费、保洁费、各项税费、检测费等）

（1）乙方如不能按时足额缴纳经营期间产生的水电费、垃圾处理费、保洁费、各项税费、政府规费、检测费等一切应由乙方承担的费用，需要甲方代付的，甲方有权向乙方追偿或动用履约保证金代为缴纳，乙方须在甲方垫付后7日内向甲方支付相应金额或补足履约保证金的差额；

（2）经甲方书面催告30日后，乙方仍然未缴清上述欠费的或不足保证金差额的，视作乙方根本性违约，甲方有权解除合同并收回物业经营权；乙方应向甲方支付合同总价款5%作为违约金，且乙方所缴纳的履约保证金归甲方所有；造成甲方其他损失（含甲方被政府部门处罚、代为垫付、诉讼费、律师费等）的，由乙方另行全额赔偿。

10.2.3 未经甲方书面同意，乙方擅自实施改造、拆改建筑主体或承重结构、违建。

（1）发生上述行为的，甲方有权向乙方发出书面整改通知书，要求乙方在7日内停止施工并恢复原状，由此产生的所有行政罚款、安全隐患、第三方损失全部由乙方承担；

（2）乙方收到整改通知书后逾期30日未停工、未恢复原状的，属于根本性违约。甲方有权立即解除合同、收回物业经营权，履约保证金不予退还；已形成附合的装饰装修物无偿归甲方所有；乙方还须支付合同总价款5%的违约金，违约金不足以弥补甲方损失的，乙方继续赔偿。

10.2.4 未经甲方书面同意，乙方将本合同全部经营权整体转让、委托，或者整体转包给第三方。

一旦发生前述行为，即构成根本性违约。甲方有权立即单方解除合同、收回物业经营权，乙方缴纳的履约保证金不予退还；已形成附合的装饰装修物无偿归甲方所有；乙方应向甲方支付合同总价款5%的违约金；违约金不足以弥补甲方损失的，乙方继续赔偿。

10.2.5 安全事故及违法经营的违约责任

有下列情形之一者，属乙方根本性违约，甲方有权立即终止合同，收回物业经营权，其履约保证金不予退回，已形成附合的装饰装修物无偿归甲方所有，同时乙方应向甲方支付合同总价款5%的违约金；若违约金不足以弥补甲方损失的，

乙方还应赔偿全部差额:

（1）经营期间，因乙方管理疏漏、违规操作，经应急管理、消防等有关部门鉴定，发生重大安全生产责任事故（火灾、爆炸、坍塌、大面积人员伤害等）;

（2）因乙方或其招商入驻的经营主体违反国家和省、市法律法规，牵涉治安、刑事、重大行政违法，并经执法部门依法立案、处罚或追究刑事责任的;

（3）乙方储存、经营易燃易爆、有毒有害等违禁物品的;

（4）乙方拒不落实消防整改、安全整改、审计整改要求，在政府或甲方书面通知限期整改后 30 日内仍未完成整改的。

10.2.6 乙方疏于维护、放任设施损坏，造成物业资产贬值或重大损毁:

（1）因乙方管理维护不到位，造成物业原有设备严重失修、损坏，甲方可发书面整改通知，要求乙方在 30 日内维修复原;

（2）收到整改通知逾期不予修复，或者造成建筑主体受损的，甲方有权没收履约保证金，乙方应赔偿全部修复损失。

10.3 任何一方违约，守约方为维权所产生的律师费、诉讼费、保全费、担保费、鉴定费、评估费、差旅费等全部维

权合理开支，均由违约方承担 。

10.4 除本合同另有约定之外，解除合同的通知以书面形式送达对方之日起生效。

第十一条：保密条款

双方对本合同价款、条款、商业信息负有保密义务，不得向无关第三方泄露；法律法规、司法机关、政府部门要求披露的除外。保密义务不因合同终止而失效。

第十二条：争议解决

因本合同产生的一切纠纷，双方优先友好协商；协商不成，提交有管辖权的人民法院诉讼解决。

第十三条：通知与送达

双方预留的地址、邮箱、手机号为法定送达地址，任何书面通知寄出即视为送达。如变更联系方式必须书面告知对方。

第十四条：其他通用约定

14.1 本合同附件（一）《物业移交确认书》、（二）权属文件复印件、（三）安全管理承诺书，与本合同具备同等法律效力。

14.2 未尽事宜，双方签署书面补充协议，补充协议效力等同于本合同。

14.3 本合同一式伍份，甲乙双方各执贰份，广州产权交易所有限公司执壹份，自甲乙双方签字盖章之日起生效。

（以下无正文）

以下无正文，为合同编号_____《物业经营权转让合同》之签署页

甲方（盖章）:

法定代表人/授权代表签字:

日期：____年__月__日

乙方（盖章）:

法定代表人/授权代表签字:

日期：____年__月__日