**记录编号：00-10-07-11**

编号：中长资（宁）合字［2010］ 号

**中国长城资产管理公司**

**【南京】办事处与【　　　　　】**

**不动产转让协议**

【　　　】年【　　　】月【　　　】日

不动产转让协议

本协议由以下双方于\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_日在\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_签署。

甲　　　方：中国长城资产管理公司\_\_\_南京\_\_办事处

负 责 人：范振斌 职　　务：总经理

地　　　址：南京市延龄巷2号东渡大厦 邮政编码：210002

电　　　话：

传　　　真：

乙　　　方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

法定代表人： 职　　务：

地　　　址： 邮政编码：

电　　　话：

传　　　真：

鉴于：

1、甲方根据有关法律、法规及规范性文件的规定，采取拍卖/协议方式将本协议项下之不动产及附属设施（统称不动产）转让给乙方；

2、甲方已向乙方说明并出示了取得该不动产的有关权源文件，在确定转让价款时，充分考虑了该不动产在成新、质量、欠付税费、附属设备设施、占有权源等方面存在或可能存在的瑕疵；

3、乙方自愿受让该不动产，并已于本协议签订前对该不动产的现状及其权源文件进行了核验和勘察，同意根据其核验和勘察后认知的情况受让该不动产，对该不动产的成新、质量、欠付税费、附属设备设施、占有权源等存在或可能存在的各种瑕疵不持任何异议，并自愿承担因该等瑕疵而造成的过户不能等法律风险，乙方承诺不因上述瑕疵向甲方主张任何权利或要求甲方承担任何责任；

4、乙方凭借其在\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日在\_\_\_\_\_\_举行的拍卖活动中的最高应价，被甲方确认为本次通过拍卖方式转让不动产的最终买受人。（适用于拍卖方式转让）

为进一步明确各方之间的权利义务关系，甲乙双方在平等自愿、友好协商的基础上，就不动产转让相关的事宜达成如下协议，供双方共同遵守：

**第一条　不动产基本情况**

1.1 不动产为房屋

1.1.1 该不动产为座落于\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_的房屋，建筑面积：\_\_\_\_\_\_\_\_平方米（以权属登记面积/实际面积为准），用途\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

1.1.2 该不动产占用的土地使用权通过＿＿＿＿＿＿＿＿方式取得，用途：\_\_＿\_＿\_\_\_，面积：\_\_\_\_\_\_平方米，使用期限截止至\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_日。

1.1.3 该不动产的附属设施包括：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

1.1.4 该不动产的权源文件包括：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

1.2 不动产为土地使用权

1.2.1 该不动产为位于\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_的土地使用权。

1.2.2 该不动产的性质为\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_（国有/集体所有），用途：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_，面积：\_\_\_\_\_\_\_\_平方米，使用期限截止至\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_日。

1.2.3 该不动产地上建筑物包括：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

1.2.4 该不动产的权源文件包括：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

转让标的物的具体情况以本协议附件一《不动产转让清单》（须双方签章确认）和附件二《不动产现状和瑕疵披露》的描述为准。

**第二条　转让价款及支付方式**

2.1 转让价款为如下第\_\_\_\_\_\_\_种：

2.1.1 乙方确认，其受让本协议项下不动产的转让价款以《拍卖成交确认书》（见附件三）载明并在本协议中确定的拍卖成交的价款数额为准，即人民币 元。（适用于拍卖转让方式）

2.1.2 转让价款总计为人民币\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_万元。（适用于协议、招标、竞价转让方式）

2.2 与该不动产有关的各项应付未付税费（包括附件一所列税费及本协议签署日后发生的各项税费），及本次交易所涉税费，均由乙方承担。

2.3 转让价款支付：

乙方应按照《拍卖成交确认书》确定的时间和方式直接向甲方一次性支付第2.1款约定的转让价款。（适用于拍卖转让方式）

乙方应于本协议签署日起\_\_\_\_\_\_日内向甲方付清全部转让价款。（适用于协议、招标、竞价转让方式）

（以上为选择性条款）

2.4 乙方应在付款期限届满前，通过电汇、转账支票或甲方认可的其他方式将转让价款足额付至甲方指定的下述账户，付款时间以到账日为准（下述账户如有变化，以甲方通知为准）。

户　　名：

开户银行：

账　　号：

2.5履约保证金

2.5.1 本协议签署之日起\_\_\_\_\_\_日内，乙方应向甲方一次性支付相当于转让价款\_\_\_\_\_\_%的款项，作为乙方履行本协议的履约保证金。（适用于协议转让方式）

2.5.2为参与本次拍卖活动，乙方已向拍卖机构支付了竞拍保证金人民币\_\_\_\_\_\_\_\_\_元（小写：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_），在《拍卖成交确认书》签署当日，乙方同意该竞拍保证金转为乙方与甲方签署本协议的缔约定金。该缔约定金（不计利息），在本协议签署后自动转为确保乙方履行本协议项下义务的履约保证金。履约保证金若不足转让价款的\_\_\_\_\_\_%，乙方应当在本协议成立后\_\_\_\_\_\_日内补足差额。

**第三条　不动产及相关文件的交付**

3.1 不动产交付条件

3.1.1 甲方已经足额收到乙方直接支付的全部转让价款及其他款项；

3.1.2 乙方已经足额向拍卖人支付了其应支付的全部佣金。

3.2 不动产交付方式

交付日为交付条件成就后的第 日，该不动产的所在地为不动产的交付地点。

3.3 自交付之日起，该不动产毁损、灭失的风险由乙方承担，税费（包括但不限于物业管理费、水费、电费及本协议2.2款约定的税费），同时转由乙方负担。

3.4 甲方在收到全部价款之日起\_\_\_\_\_\_日内向乙方移交本协议第1.1.4或1.2.4款约定的权源文件，并由双方授权代表签署书面交接文件，书面交接文件应载明移交的时间、地点、交接人。

**第四条　不动产所有权的转移**

4.1 与该不动产过户有关一切税费，由乙方自行负担。

4.2 乙方应在交齐全部转让款后30日内到有关部门办理该不动产的权属转移登记手续，如需要，甲方可给与必要的配合。

**第五条　甲方的声明和保证**

5.1 甲方为依法设立并存续的金融资产管理公司的分支机构，有全部必要的权利和授权签署本协议，具备履行本协议项下义务、完成本协议项下交易的主体资格。

5.2 甲方已将所知悉的本协议项下转让标的瑕疵与风险向乙方进行披露（详见附件二）。

5.3 自不动产产权过户办理完毕之日起，甲方对不动产享有的全部权利即行消除。

**第六条　乙方的声明和保证**

6.1 乙方为具有完全民事行为能力自然人/依法设立并存续的\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_公司或其它组织，具备签署和履行其在本协议项下义务、完成本协议项下交易的主体资格。

6.2 乙方已经取得或实现为使本协议的签署和履行以及全部有关文件和本协议项下全部交易有效的授权和批准。

6.3 自不动产产权过户办理完毕之日起，乙方有权对不动产行使与所有权相关的权利。

6.4 自不动产交付之日起，乙方自行承担与不动产有关的一切费用、责任、风险和损失。

6.5 乙方保证未签署任何与本协议内容相冲突的合同或协议。

**第七条　特别提示条款**

乙方确认，甲方已经按照一定的程序向乙方提供了与不动产转让的相关资料，并将其已知的有关不动产的全部情况全面告知乙方，乙方已对不动产实际现状进行了勘验。同时，甲方已根据乙方的咨询就不动产的有关情况向乙方做出了说明和解释。为签订本协议，乙方已经对不动产进行了充分和全面的调查和必要的了解，因不动产瑕疵造成的风险乙方自愿承担。

**第八条　甲方的权利义务**

8.1 按本协议的约定及时、足额地收取转让价款。

8.2 在乙方付清全部转让价款前，保留对该不动产的全部权利。

8.3 按本协议约定的时间、状态交付该不动产。

8.4 以相关法律法规明确规定为前提，并应乙方合理要求，协助其办理不动产所有权过户登记手续（以提供甲方拥有的相关资料为限）。

**第九条　乙方的权利义务**

9.1 按本协议约定接收不动产。

9.2 自交付日起，占有、使用并实际控制该不动产（《转让清单》已列明存在其他使用权人的除外）。

9.3 按时、足额地支付全部转让价款。

9.4 在付清全部转让价款前，不得将该不动产出售、转让或赠与给第三人，也不得以该不动产作价出资、入股或设定抵押（适用于分期付款）。

9.5 在付清全部转让价款前，乙方应对该不动产进行保险。（此款为选择性条款）

9.6 按本协议约定自行办理该不动产的过户登记手续，并独立承担与过户有关的一切税费和过户不能的风险。

**第十条　违约责任**

10.1 本协议生效后，甲、乙双方应本着诚实信用的原则，严格履行本协议约定的各项义务。任何一方当事人不履行本协议约定义务的，或者履行本协议约定义务不符合约定的，视为违约，除本协议另有约定外，应向对方赔偿因此受到的损失；包括但不限于实际损失、预期损失和要求对方赔偿损失而支付的律师费、交通费和差旅费等。

10.2 甲方逾期交付的，自逾期之日始，按日向乙方承担已付转让价款万分之\_\_\_\_\_\_的违约金。

10.3 乙方逾期付款的，甲方有权扣收乙方缴纳的履约保证金，每逾期一日，乙方还应向甲方承担逾付价款万分之\_\_\_\_\_\_的违约金；同时，甲方有权选择：

10.3.1 甲方有权要求乙方立即支付全部未付的转让价款，并按本款规定主张违约金（计至全部转让价款实际支付之日）。

10.3.2 甲方有权解除本协议，若履约保证金不足赔偿甲方损失的，乙方仍应承担赔偿责任。如重新处置该不动产，再处置回收款低于本协议约定的转让价款、按本款约定计至再处置之日的违约金、交付日（未实际交付的，为约定的交付期限届满之日）后与该不动产有关且乙方未付的相关费用及再处置费用（包括但不限于诉讼费、律师费、评估费及拍卖佣金等）之和的，甲方可就不足部分要求乙方赔偿。

10.4 乙方未按约定为该不动产投保的，甲方有权要求其立即偿付全部未付的转让价款或解除本协议；甲方遭受其他损失的，有权另行要求乙方给予赔偿。（本条为选择性条款）

10.5 如乙方未能在甲方指定的期限内办理交接手续,则视为甲方已于甲方指定期限的最后一日将不动产交付乙方。

**第十一条　争议的解决**

11.1 双方就本协议的解释和履行发生的任何争议，应通过友好协商方式解决。未能通过友好协商解决的争议，甲乙双方选择如下第\_\_\_\_\_\_种争议解决方式：

11.1.1 将争议提交\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_仲裁委员会按其仲裁规则进行仲裁，仲裁裁决是终局的，对双方具有约束力。

11.1.2 向不动产所在地的人民法院提起诉讼。

11.2 本协议的有效性、解释、履行和争议解决应适用中华人民共和国（香港、澳门、台湾除外）现行法律、行政法规之规定。

**第十二条 不可抗力**

12.1 本协议所指不可抗力系指：地震、风暴、水灾或其他自然灾害、瘟疫、战争、暴乱、敌对行动、公共骚乱、公共敌人的行为、政府或公共机关禁止、国家法律法规变更、政策调整等任何一方无法预见、无法控制和无法避免或克服的事件。

12.2 若不可抗力事件导致任何一方不能履行其任何的契约性义务，该等义务应在不可抗力事件存在时暂停，而义务的履行期应自动按暂停期顺延。

12.3 遭遇不可抗力的一方应在发生不可抗力事件后的\_\_\_\_\_\_日内书面通知对方，并向对方提供发生不可抗力和其持续期的适当证明,并应尽其最大努力终止不可抗力事件或减少其影响。

12.4 发生不可抗力事件时，各方应立即磋商以寻求一个公平的解决方法，并应采用所有合理努力以减轻不可抗力的影响。

**第十三条　协议的变更、终止**

13.1 本协议生效后，未经双方协商一致，达成书面协议，任何一方不得擅自变更本协议。如需变更本协议条款或就未尽事项签署补充协议，应经双方共同协商达成一致，并签署书面文件。

13.2 在下列条件发生时，任何一方均有权书面通知另一方终止本协议：

13.2.1 发生不可抗力事由，一方在超过\_\_\_\_\_\_天期限后仍无法履行其主要义务时；或

13.2.2 双方经协商一致同意终止本协议；或

13.2.3 法律、行政法规及本协议约定的其他情形。

13.3 发生上述情形之一的，任何一方有权向另一方发出书面终止通知，本协议自书面终止通知到达对方时终止。

13.4 凡在本协议终止前由于一方违约致使另一方遭受的损失，另一方仍有权提出索赔，不受本协议终止的影响。

**第十四条　通知和通讯**

14.1 甲方的联络方法

地　址：

邮　编：

电　话：

传　真：

联系人：

14.2 乙方的联络方法

地　址：

邮　编：

电　话：

传　真：

联系人：

14.3 任何一方就本协议相关事宜以挂号信、传真、特快专递方式发送通知的，通知在下列日期视为送达：

14.3.1 由挂号信邮递，发出通知一方持有的挂号信回执所示日；

14.3.2 由传真传送，收到回复码或成功发送确认条后的下一个工作日；

14.3.3 由特快专递发送，以收件人签收日为送达日，非因不可抗力事由收件人未签收的，以寄出日后第四个工作日为送达日。

14.3.4 双方另行约定的其他发送方式及送达时间：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

14.4 任何一方的联络方法发生变更的，应在变更之日起\_\_\_\_\_\_个工作日内书面通知其他方。在被通知方收到有关通知之前，被通知方根据变更前的联络方法所做出的联络和通讯应视为有效。

**第十五条　附则**

15.1 本协议签署前形成的任何文件如与本协议相冲突，以本协议为准。

15.2 如下附件为本协议不可分割的组成部分，与本协议具有同等效力：

附件一：《不动产转让清单》

附件二：《不动产现状和瑕疵披露》

附件三：《拍卖成交确认书》（如有）

15.3 本协议双方均确认其充分知晓并理解本协议中全部条款的实质含义及其相应的法律后果，并基于此种理解，签署本协议。

15.4 本协议自甲、乙双方法定代表人或负责人或授权代表签字并盖章之日成立，甲方足额收到履约保证金之日生效。

15.5 本协议采用中文订立，一式\_\_\_\_\_\_份，甲方持\_\_\_\_\_\_份，乙方持\_\_\_\_\_\_份。

第十六条　双方另行约定的条款

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(此页为盖章页,无正文)

甲　　方（盖章）：中国长城资产管理公司\_\_南京\_\_办事处

负责人或：

授权代表（签名）：

乙　　方（盖章）：

法定代表人或：

授权代表（签名）：

开户银行：

账　　号：

签约时间：　　　　年　　　月　　　日

签约地点：

附件二：

不动产现状和瑕疵披露（请根据实际情况选择并细化）

1、转让标的为违章建筑：

2、实际面积与权属登记面积不符：

3、合同约定面积存在误差：

4、部分损毁或灭失：

5、房屋质量问题以及其它,可能会造成人身和财产损害：

6、已为第三方实际占有或控制：

7、没有取得权属文件：

8、权属存在争议：

9、依据法院/仲裁机构的裁定、调解书取得但尚未过户：

10、存在租赁：

11、存在拖欠土地出让金、税费等：

12、存在抵押情况：

13、土地及房屋的性质：

14、甲方不知晓的权利受限情形：