

合同四

广百新翼大厦物业转让合同 (保留使用权商铺之回购商铺)

甲方：广州市广百新翼房地产开发有限公司

住所地：广州市越秀区寺右新马路五羊新城广场 30 楼

乙方：广州百货企业集团有限公司

住所地：广州市越秀区西湖路 12 号 23 楼



鉴于：

1、甲方从原业主回购广百新翼大厦地下一层共计 33 户商铺(见附件)，并已按甲方与原业主协议完全履行完毕，甲方已取得相应商铺的所有权或者合法控制权和使用权等全部权利。

2、甲方已依据广州市城市规划局《违法建设行政处罚决定书》（穗规决[2006]306 号），完全履行完毕该决定行政处罚义务及其他相关行政处理义务，并已取得相应商铺的所有权或者合法控制权和使用权等全部权利。

3、乙方同意支付甲方相应价款以取得相应商铺的所有权或者合法控制权、收益权和使用权等全部权利。

现甲方乙方就甲方持有广百新翼大厦地下一层相应商铺的所有权或者合法控制权、收益权和使用权等全部权利转让给乙方，协商一致达成如下协议：

第一条 标的物

标的物为附件（即“回购商铺”）所列广州市越秀区西湖路 18 号地下一层的商铺建筑物。

第二条 甲方保证和承诺

2.1 甲方在本合同签订后5个工作日内向乙方提供全部标的商铺的法律文件原件或者经核对与原件相符的复印件，包括但不限于与商铺业主达成的任何协议、承诺、支付凭证和司法裁决、罚款缴纳凭证等。

2.2 除将标的物出售给已被回购的甲方从未就本合同第一条标的物与任何方签订或者达成包括使用权在内任何权利的转让合同，不存在任何权利争议，若乙方被第三方主张自甲方处受让的权利义务的，则相应责任由甲方承担。

2.3 甲方转让给乙方的标的物已接受政府规划主管部门（包括广州市规划局）的行政处罚，并已履行行政处罚义务完毕。

第三条 转让价格、价款支付和备案手续

3.1 甲方向乙方转让第一条所列全部标的商铺的转让价款为人民币_____元。

3.2 在本合同签订之日起5个工作日内，乙方向甲方支付价款的即_____元作为首期转让款。

3.3 因附件标的商铺由甲方回购后目前仍登记在原业主名下，甲方在乙方支付首期转让款之日起60日内，负责完成注销原业主房地产权证，消除权利争议，确保甲方拥有合法控制权和使用权等全部权利。

3.4 甲方在完成注销原业主房地产权证5个工作日内将本合同全部标的商铺相关资料给乙方，并由甲方向相关业务政府主管部门递交完成办理备案或者确认乙方为标的商铺权利人的手续，乙方协助，双方争取在2013年3月15日前办妥备案或者确认。

在完成相关政府部门备案或者确认乙方为标的商铺权利人之日起5个工作日内，乙方向甲方支付剩余转让款。

如政府主管部门在2013年3月15日前仍未能同意办理备案或者确认乙方为标的物权利人的手续，则乙方应在甲方注销全部标的物原业主房产

权证并提供相应政府主管部门房产证注销证明之日起5个工作日内向甲方支付转让价款余款。

3.5 乙方支付完毕全部转让价款后，本合同第一条全部标的物的全部权利包括所有权或者合法控制权、收益权和使用权等即属乙方所有。

乙方在支付转让价款后，甲方仍需要继续申办备案或者确认为权利人的手续，或者其他乙方为促进该标的商铺权益采取其他合法措施之实际需要而请求甲方协助的，甲方应尽最大义务配合并协助提供相关文件。

3.6 甲方指定以下账号为唯一收款账号：

开户名：广州市广百新翼房地产开发有限公司

开户行：兴业银行珠江新城支行

账号：391150100100003750

乙方向上述账号汇出款项即视为乙方已履行付款义务，在合同履行过程中，因甲方账户的原因（包括但不限于账号被注销、被冻结等）导致甲方无法收取款项的，由甲方承担相应后果。

第四条 交易税费承担

4.1 本合同标的商铺交易如发生任何有关的税费依法由买卖双方各自承担缴交；依法或者约定未能明确承担方的，由双方各承担一半。

4.2 因本合同标的商铺现登记或者合同预告登记于原业主名下，但甲方确认已与甲方达成退铺协议或者司法机关裁决退铺回购，则甲方自原业主处受让并取得标的商铺任何权利所承担的税费或者义务，均相应地全部由甲方承担或由甲方与原业主另行协定，乙方不承担任何费用。

第五条 物业交付

甲方在乙方向甲方支付首期转让款后5日内向乙方按现状交付全部标的商铺及建筑附属物、本合同第2.1款约定的文件、全部附属设备设施、图纸等。

第六条 物业管理

甲方同意，本合同标的物完成过户手续和使用权交付后，即同时将广百新翼大厦地下一层、地下二层本次转让标的物的相应物业管理权移交给乙方，移交与物业管理有关的所有设备房、文件和设备。公共设备及公共建筑物的使用按双方之前签订的物业管理协议执行。

第七条 面积差异

本合同交易的房地产面积是以国土局测绘所测绘的建筑面积为准，双方均不再承担面积差异的责任。

第八条 权利影响或者撤销

本合同签订后，若政府撤销本合同转让标的物的使用权或作出其他影响标的物使用权的决定，均由乙方负责处理，甲方不承担任何责任，所收款项亦不予退还。乙方不得以此要求解除合同，亦不得要求甲方退还转让款。

如因政府或者其他方面对本合同转让的标的物给予任何形式的利益或者补偿，该利益或者补偿全部归乙方所有，甲方不得主张任何权利。

第九条 违约责任

9.1 甲方如未能按本合同第三条约定的期限申请和办理至备案或者确认乙方为权利人手续的，或者未按第五条交付标的商铺的，自该期限届满之日起超过 10 个工作日的，则甲方应每日按已付转让款的 0.5% 向乙方支付违约金，合同继续履行；如该期限届满之日起超过 20 个工作日的，甲方除按上述标准向乙方支付违约金外，同时，乙方有权选择解除合同，甲方应返还乙方已付的转让款。

9.2 如乙方未能按照第三条约定期限履行付款义务的，则自该期限届满之日起超过 10 个工作日的，则乙方应每日按未付转让款的 0.5% 向甲方支付违约金，合同继续履行；如该期限届满之日起超过 20 个工作日的，乙方除按上述标准向甲方支付违约金外，同时，甲方有权选择解除合同且已付转让款不予退还。

9.3 因相关政府部门协调或者注销房产证原因导致一方或者双方无法在本合同约定期限完成相关工作的，一方应向对方做出书面通报，双方互不承担违约责任。

第十条 合同解除

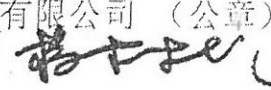
本合同签订前转让标的物的权利现状乙方已经清楚和明确，在本合同签订后且过户至乙方支付全部转让款项前，若本合同有关标的商铺，被任何本合同以外的第三方保全、冻结或者查封等权利限制措施，则乙方有权在有关标的商铺被采取上述之日起 30 日内解除对应商铺的买卖合同，同时，甲方在合同解除之日起 5 个工作日退还乙方已付对应商铺转让价款。


第十一条 争议解决及其他

本合同在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决，协商不成的依法向标的物所在地人民法院起诉。

本合同自双方签章之日起生效，壹式肆份，双方各执贰份，均具有同等法律效力。

(以下无正文)

甲方：广州市广百新翼房地产开发有限公司（公章）
法定代表人（或授权代表）：

乙方：广州百货企业集团有限公司（公章）
法定代表人（或授权代表）：

签约时间：2013 年 1 月 30 日 签约地：广州市越秀区



转让标的物清单 (G层保留使用回购部分)

序号	标的物名称	单元编号	楼层	产权建筑面积	使用状况
1	广百新盟	G-001	-1	13.00	违章
2	广百新盟	G-003	-1	13.36	违章
3	广百新盟	G-009	-1	10.72	违章
4	广百新盟	G-010	-1	12.81	违章
5	广百新盟	G-011	-1	11.06	违章
6	广百新盟	G-013	-1	11.63	违章
7	广百新盟	G-015	-1	12.84	违章
8	广百新盟	G-017	-1	12.81	违章
9	广百新盟	G-020	-1	12.53	违章
10	广百新盟	G-022	-1	14.91	违章
11	广百新盟	G-039	-1	11.91	违章
12	广百新盟	G-051	-1	10.62	违章
13	广百新盟	G-053	-1	10.21	违章
14	广百新盟	G-055	-1	13.20	违章
15	广百新盟	G-056	-1	11.06	违章
16	广百新盟	G-057	-1	12.53	违章
17	广百新盟	G-059	-1	9.13	违章
18	广百新盟	G-060	-1	9.44	违章
19	广百新盟	G-061	-1	9.14	违章
20	广百新盟	G-062	-1	9.52	违章
21	广百新盟	G-063	-1	17.20	违章
22	广百新盟	G-065	-1	11.66	违章
23	广百新盟	G-067	-1	14.03	违章
24	广百新盟	G-068	-1	14.51	违章
25	广百新盟	G-069	-1	10.21	违章
26	广百新盟	G-072	-1	13.00	违章
27	广百新盟	G-073	-1	14.41	违章
28	广百新盟	G-092	-1	12.33	违章
29	广百新盟	G-107	-1	17.33	违章
30	广百新盟	G-139	-1	13.72	违章
31	广百新盟	G-192	-1	19.72	违章
32	广百新盟	G-193	-1	20.45	违章
33	广百新盟	G-196	-1	13.72	违章
	合计			442.46	