

编号: \_\_\_\_\_

# 上海市产权交易合同

上海市工商行政管理局 制定  
上海市产权交易管理办公室

# 使用说明

一、本合同文本是根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国企业国有资产法》等有关法律法规的规定制定的示范文本，供当事人约定采用。签订合同前，请仔细阅读。

二、为更好地维护自身权益，当事人在订立本合同时应当慎重，条款内容的表述力求具体、严密。无需约定的条款可以“本合同不涉及此条款”或“本合同对此条款无须约定”等加以载明。

三、“转让方”是指持有标的产权并能够依法转让产权的法人、自然人和其他组织。

四、“受让方”是指在产权交易市场内，通过合法程序并支付交易对价获得标的产权的法人、自然人和其他组织。

五、“产权交易标的”是指转让方所有或者依法有处分权的产权，也是本合同当事人权利和义务共同指向的对象。“产权交易标的”条款必须清楚地写明标的名称，以使标的特定化，从而能够界定权利义务。

六、“标的企业”是指合同标的所依存的组织载体，即转让方自行或与他人合资设立的企业法人或其他组织等。

七、确定企业国有产权转让价格，应当以经核准或备案的资产评估结果作为参考依据。未经资产评估，直接以竞价或协议方式确定交易价格的，一般只适用于非公有性质的产权。

八、产权转让涉及职工安置的，应当符合国家相关法律法规的规定，约定妥善安置标的企业职工的有关事项，职工安置方案需经企业职工（代表）大会审议的，该职工安置方案应作为本合同之附件。

九、产权转让涉及债权、债务承继和清偿办法的，应当对标的企业相关债权、债务（包括拖欠职工的相关费用）处理进行约定，并将相关的债

权债务协议或承继、清偿办法作为本合同之附件。

十、产权交易涉及相关资产处理的，可根据不同的标的作具体约定，包括对产权转让涉及的房地产、设备、车辆、技术项目、商标权、专利权等标的物的处理进行约定。

十一、“产权交易的基准日”是指确定产权交易标的交易价格的特定时点。

十二、“产权交易费用”包含：转让方、受让方向产权交易机构支付的交易手续费（含需向产权经纪机构支付的费用）以及办理相关权证的费用等。

十三、“产权交易凭证”是指产权交易机构为产权交易各方出具的证明产权交易标的通过产权交易机构履行相关程序后达成交易结果的凭证。

十四、涉及国有产权交易的，合同当事人应当按照国有产权转让的有关规定，对相关的合同条款进行约定。

十五、本合同文本涉及的相关材料应作为本合同附件列明。

十六、本合同文本是《上海市产权交易合同示范文本（2011版）》的修改版本，自2016年4月1日起使用。《上海市产权交易合同示范文本（2011版）》及以前制定的合同示范文本不再使用。今后在未制定新的版本前，本合同文本延续使用。

合同编号: \_\_\_\_\_

## 上海市产权交易合同

甲方（转让方）：上海中星（集团）有限公司

乙方（受让方）：

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国企业国有资产法》等有关法律法规的规定，甲、乙双方遵循平等、自愿、公平、诚实信用的原则，协商一致，订立本合同。

### 第一条 产权交易标的

1.1 本合同标的为上海中星（集团）有限公司部分资产（上海市浦东新区潍坊路16弄2号2幢\_\_\_\_\_室）。

1.2 经上海申威资产评估有限公司评估并出具资产评估报告（详见：沪申威评报字〔2021〕第0365号），截至2021年4月30日，产权交易标的价值为人民币\_\_\_\_\_万元。

1.3 除甲方已向乙方披露的事项外，产权交易标的不存在资产评估报告中未予披露或遗漏的、可能影响评估结果或对产权价值产生重大不利影响的事项。

### 第二条 产权交易的方式

2.1 本产权交易采取以下第\_\_\_\_\_种方式：

①本合同项下产权交易于\_\_\_\_年\_\_月\_\_日至\_\_\_\_年\_\_月\_\_日，经上海联合产权交易所有限公司公开挂牌，挂牌期间征集到乙方一个意向受让方，按照产权交易规则确定乙方为产权交易标的受让方，乙方同意依法受让本合同项下产权交易标的。

②本合同项下产权交易于\_\_\_\_年\_\_月\_\_日至\_\_\_\_年\_\_月\_\_日，经上海联合产权交易所有限公司公开挂牌，挂牌期间产生两个及以上意向受让方，并于\_\_\_\_年\_\_月\_\_日以网络竞价（多次报价）方式组织实施竞价，按照产权交易规则确定乙方为产权交易标的受让方。

### **第三条 价款**

3.1 交易价款为人民币（小写）\_\_\_\_\_万元【即人民币（大写）\_\_\_\_\_】。

### **第四条 支付方式**

4.1 乙方已支付至上海联合产权交易所有限公司的保证金计人民币（小写）\_\_\_\_\_万元【即人民币（大写）\_\_\_\_\_】，在本合同签订后转为本次产权交易部分价款。

4.2 一次性付款。除 4.1 款中保证金转为本次产权交易部分价款外，乙方须在本合同签订之日起 5 个工作日内，将剩余的产权交易价款人民币（小写）\_\_\_\_\_万元【即人民币（大写）\_\_\_\_\_】一次性支付至上海联合产权交易所有限公司指定银行账户。上海联合产权交易所有限公司在出具交易凭证并经甲方申请后 3 个工作日内将全部交易价款划转至甲方指定

银行账户。

## **第五条 产权交易涉及的职工安置**

5.1 本合同不涉及此条款。

## **第六条 产权交易涉及的债权、债务的承继和清偿办法**

6.1 本合同不涉及此条款。

## **第七条 产权交易涉及的资产处理**

7.1 本合同不涉及此条款。

## **第八条 产权交接事项**

8.1 本合同的产权交易基准日为 2021 年 4 月 30 日。

8.2 产权交易若涉及需向有关部门备案或审批的，甲、乙双方应共同履行向有关部门申报的义务。

8.3 因本标的为国有资产，其转让过程时间较长。

## **第九条 产权交易的税赋和费用**

9.1 产权交易中涉及的税赋，按照国家有关规定缴纳。

9.2 本合同项下产权交易标的在交易过程中所产生的产权交易费用，由甲、乙双方各自承担。

9.3 转让标的权属变更登记过程中所涉及的税费按国家法律法规相关规定由甲方和乙方各自承担。

## **第十条 甲、乙双方的承诺**

10.1 甲方对本合同项下的产权交易标的拥有合法、有效和完整的处分权，没有隐匿资产或债务的情况。

10.2 甲方保证就转让标的所设置的可能影响产权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。

10.3 乙方具备合法的主体资格，无欺诈行为。

10.4 乙方受让本合同项下转让标的符合法律、法规的规定，不违背中国境内的相关产业政策。

10.5 甲方、乙方提交的涉及产权交易的各项证明文件及资料均真实、完整、有效，不存在故意隐瞒对本合同构成重大不利影响的任何债务、争议、诉讼等情况。

10.6 甲、乙双方签订本合同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合法有效，本合同成立和产权转让的前提条件均已满足。

10.7 未经对方事先书面许可，任何一方不得泄露本合同及附件中的内容，但依照国家有关规定要求披露的除外。

10.8 乙方承诺：（1）乙方已自行对照并充分了解国家及地方关于购房资格的规定和要求，对自身的资格条件进行核查，并在自行咨询专业人士、相关方和监管机构的基础上自行判断符合作为本转让项目受让方的资格，决定参与受让转让标的，并自行承担由此产生的全部后果，包括费用、风险和损失。（2）乙方同意按照公告附件的格式内容与甲方签订本合同和《房地产买卖合同》。（3）本标的资产以现状交接，乙方同意按照标的物及标的物室内装修及配套设施的安装等现状接收标的房产。（4）乙方即为房产权证过户人。

## **第十一条 违约责任**

11.1 乙方如未按合同约定的时间付款，应当向甲方支付违约金，违约金按逾期未付款的日万分之5计算，违约金自本合同的

应付款期限之第二天起算至实际付款之日止。逾期超过 15 天，乙方仍未付款的，甲方有权单方解除合同，并书面通知乙方，自乙方收到通知之日合同即行解除。甲方可以从乙方已付款中扣除乙方应向甲方支付总房款 20%的违约金，余款无息返款乙方，已付款不足违约金部分，乙方应在接到书面通知起 5 日向甲方另行支付。若乙方违约给甲方造成经济损失的，甲方实际经济损失超过乙方应支付的违约金时，实际经济损失与违约金的差额应由乙方据实赔偿。

11.2 本合同任何一方若违反本合同约定的义务和承诺，给另一方造成损失的，应当承担赔偿责任；若违约方的行为对产权交易标的造成重大不利影响，致使本合同目的无法实现的，守约方有权解除合同，并要求违约方赔偿损失。

## **第十二条 合同的变更和解除**

12.1 甲、乙双方按照规定协商一致，可以变更或解除本合同。

12.2 出现本合同第十一条所述违约情形的，一方当事人可以解除本合同。

12.3 本合同解除或变更合同主要条款的，上海联合产权交易所有限公司出具的产权交易凭证失效，甲、乙双方需将合同解除或变更的事项通知上海联合产权交易所有限公司，并将产权交易凭证交还上海联合产权交易所有限公司。

## **第十三条 争议的解决方式**

13.1 本合同及产权交易中的行为均适用中华人民共和国法律。



13.2 甲、乙双方之间发生争议的，可以协商解决，也可向上海联合产权交易所有限公司申请调解，或依法向产权所在地人民法院起诉。

#### **第十四条 附则**

除依法律、行政法规规定需要报审批机构批准后生效的情形以外，本合同自甲、乙双方签字或盖章之日起生效。

本合同一式玖份，甲方执贰份，乙方执贰份，甲、乙双方委托的产权经纪机构各执壹份，上海联合产权交易所有限公司留存壹份用于备案，其余用于办理产权交易的审批、登记手续。

（以下无正文）

甲方（转让方）：

上海中星（集团）有限公司

（盖章）

乙方（受让方）：

（盖章）

法定代表人：

（签字或盖章）

法定代表人：

（签字或盖章）

执业经纪人（签字或盖章）：

执业经纪人（签字或盖章）：

产权经纪机构（盖章）：

产权经纪机构（盖章）：

签约地点：上海

签约时间：      年    月    日

上海联合产权交易所有限公司（交易合同审核章）

年    月    日