

标的一：珠海市南水镇南港路 26 号的南水 大酒店（项目）权益

拍卖清单及拍卖标的现状、瑕疵风险说明

[珠海市南水镇南港路 26 号的南水大酒店（项目）权益]

拍卖时间：2019 年 10 月 30 日

拍卖标的	参考面积 (平方米)	起拍价 (万元)	竞买保证金 (万元)
珠海市南水镇南港路 26 号的南水大酒店（项目）权益，具体包括：位于南水镇南港路 26 号的南水大酒店，占地面积 13,943.506 平方米，建筑面积 15,400 平方米（基础 3,000 多平方米），9 层框架结构，含电梯 2 台（已购回未安装）和现有及周边的附属设施。	占地面积 13,943.506 平方米，建 筑面积 15,400 平方 米（基础 3,000 多平 方米）	3623	363

1. 委托人珠海农村商业银行股份有限公司委托拍卖人按照现状拍卖上述标的。

2. 拍卖标的所涉及的面积、功能、用途、位置等仅供参考，成交价不与面积、功能、用途和位置等挂钩，因竞买标的而产生的风险由买受人自行承担。

3. 拍卖成交后，买受人应在拍卖成交之日起 10 个工作日内向委托人交清全部款项，逾期付款则按逾期款项每日万分之三支付滞纳金。如果买受人逾期付款 30 天，即视为违约，委托人有权单方解除转让合同并没收竞买保证金，同时，委托人有权依法行使相关权利追究买受人违约责任及其他法律责任。

4. 拍卖标的为珠海市南水镇南港路 26 号的南水大酒店（项目）权益，具体包括：位于南水镇南港路 26 号的南水大酒店，占地面积 13,943.506 平方米，建筑面积 15,400 平方米（基础 3,000 多平方米），9 层框架结构，含电梯 2 台（已购回未安装）和现有及周边的附属设施。该房产权益包括对该房产的取得、占有、使用、收益及处分等权益。

拍卖标的系 2002 年 12 月 24 日，委托人（原“珠海市平南农村信用合作社”）与珠海市金湾区南水镇人民政府、珠海市南水水利服务公司、珠海市南水镇房产开发公司、珠海经济特区南水企业集团公司、珠海市恒沛船务有限公司、珠海市南水工贸发展公司、珠海市南水镇农渔发展公司签订《以物抵债协议》，协议约定以南水大酒店（项目）及住宅楼 14 套和抵债土地 13,983.68 平方米的商用土地，抵偿上述珠海市金湾区南水镇人民政府属下六家镇属企业拖欠委托人的不良贷款本金及部分利息共 25,297,871.03 元，其中：南水大酒店（项目）作价 16,000,000 元抵债，住宅楼 14 套作价 3,704,400 元抵债，抵债土地 13,983.68 平方米的商用土地作价 5,593,471.03 元抵债。拍卖标的不包括住宅楼 14 套和抵债土地 13,983.68 平方米的商住土地。

5. 拍卖标的的现状为：

（1）拍卖标的位于南水镇南港路 26 号，占地面积为 13,943.506 平方米。

（2）拍卖标的地上建筑物由一栋三层框架结构副楼和一栋九层框架结构主楼组成，估算建筑面积 15,400 平方米（基础约 3,000 多平方米）。该地上建筑物 1992 年开始施工，只完成土建和大部分外装修工程，属在建工程，未竣工验收，内部毛坯墙体，没有任何装修工程。由于建筑停工至今已有二十多年，一直没有正式使用，部分窗户玻璃及窗框已破损。

（3）拍卖标的含电梯 2 台（已购回未安装）和现有及周边的附属设施。该电梯 2 台用木箱包装，安放在南水大酒店（项目）地上建筑物主楼一楼，部分木箱破损，电梯主配件是否齐全不清楚，是否能使用不清楚。现有及周边的附属设施包括地上建筑物围墙、主楼后面室外空地门卫值班室等。

（4）拍卖标的占用和出租情况。拍卖标的目前有部分被人侵占使用，经多年清退，截至 2019 年 8 月 31 日，占用人仍有四户、出租到期未腾退一户，分别如下：

①艺海广告公司，占用南水大酒店（项目）地上建筑物副楼的左边，面积约 200 平方米，用作工场。

②洁保洗车场，占用南水大酒店（项目）地上建筑物副楼的右边，面积约 200 平方米，用作洗车场。

③格力空调办公点，占用南水大酒店（项目）地上建筑物主楼的首层部分，面积约 500 平方米，用作办公。据了解，该占用人为委托人口头委托看管物业，委托人没有向其支付看管费用。

④合一驾校，占用南水大酒店（项目）地上建筑物主楼后面室外空地，占地面积约 2000 平方米，用作训练场。

⑤中国联合网络通有限公司珠海市分公司，于 2011 年 3 月 28 日与委托人签订《房屋租赁协议》，租赁南水大酒店（项目）地上建筑物主楼顶楼，面积约 28 平方米，租期自 2011 年 4 月 1 日起至 2013 年 3 月 31 日止，月租金 1600 元，租赁押金 4,000 元，用途为机房，同时该租户在顶楼屋面建有发射塔一个。租赁期满后，因委托人拟计划变现处置该资产，委托人没有与该公司续租，并通知其腾退，但目前该公司仍在占用未搬出。

6. 拍卖标的的产权情况为：

（1） 拍卖标的地上建筑物及土地使用权均未办理《不动产权证》，未明确房屋规划用途，未明确土地使用权性质属国有还是集体，也未明确土地使用权取得方式属出让还是划拨。

（2） 1994 年 6 月 10 日，珠海市规划局珠海港分局出具《建设用地规划许可证》[编号：（94）港规地字 029 号]（委托人有原件留存）记载：用地单位为珠海市南水镇人民政府（合作单位为南水企业集团公司），用地项目名称为南水大酒店（商住用地），用地位置为南水镇西侧，南水镇自留用地内（见红

线图），用地面积为 13943.506 平方米（合 20.92 亩），附图及附件名称为（1）建设用地红线图。

（3）1992 年 1 月 2 日，珠海市南水镇企业总公司（后更名为“珠海经济特区南水企业集团公司”）出具《关于申请用地兴建南水大酒店的请示》（委托人仅有复印件留存），向南水镇人民政府申请位于南水镇西南港公路南面的面积为 13465 平方米的商住土地划地用于兴建南水大酒店。

（4）1992 年 1 月 15 日，珠海市香洲区南水镇人民政府与珠海市南水镇企业总公司签订《有偿转让土地协议书》（委托人仅有复印件留存），协议约定珠海市香洲区南水镇人民政府将南水镇西南港公路南面的 13645 平方米土地有偿转让给珠海市南水镇企业总公司兴建南水大酒店，总转让费为 409,350 元（30 元/平方米）。根据目前调查的资料，该转让费无法核实是否已缴清。

（5）2007 年 10 月 29 日，珠海市国土资源局高栏港分局出具《关于南水大酒店用地情况的复函》〔珠国土（高栏港）函[2007]98 号〕（委托人有原件留存），复函委托人原珠海市农村信用合作社资产经营中心：“经查阅我分局的用地档案，南水镇南港路 26 号南水大酒店没有向我分局申请办理用地手续”。

（6）2017 年 3 月 15 日，经向珠海市国土资源局高栏港分局查询，该局口头答复没有查到南水大酒店（项目）的用地相关手续。

（7）2017 年 3 月 15 日，珠海市不动产登记中心出具《不动产登记情况查询证明》（委托人有原件留存），记载：查无房产情况记录。

（8）2017 年 3 月 14 日，委托人开具《介绍信》（介字 9 号）（委托人有原件留存）到珠海市住房和城乡建设局高栏港分局查询，2017 年 3 月 15 日，珠海市住房和城乡建设局在《介绍信》注明：“经查，我分局无上述“南水大酒店”项目的建设工程规划许可证的相关信息。

7. 拍卖标的的全部过户手续由买受人负责办理，过户办理风险由买受人承

担，委托人仅以所持有的权属文件（包括但不限于复印件、扫描件及原件）为限承担协助义务。

8. 拍卖标的按现状交付，拍卖成交后，由买受人自行办理产权变更手续，拍卖标的在拍卖前可能存在的各项应缴（或欠缴）及拍卖成交后在办理产权变更登记所产生的全部税、费（包括但不限于多次产权变更登记过程中买卖双方应缴纳的增值税、增值税附加、企业所得税、印花税、契税、个人所得税、房产税、营业税及附加、物业管理费、水电费、土地闲置费、土地使用税、土地使用费、土地增值税、土地出让金及产生的滞纳金、罚款等）均由买受人独自承担。

9. 拍卖标的可能存在转让之前已知和未知的欠缴国家法律法规政策和地方法规政策规定应当缴纳的、司法文件或仲裁文件裁决应当缴纳的、有关协议合同约定应当支付的款项费用，包括但不限于办证契税、营业税及附加、土地出让金及滞纳金、市政设施配套费、土地“三通一平”费、与征地有关的款项费用（包括但不限于征地补偿款、青苗补偿费、初次征地时填土标高未符合政府规划要求所产生的费用及办证费等）、土地闲置费、土地使用税、土地使用费、土地增值税、营业税、拆迁补偿款、管理费等等，所有这些欠缴的款项费用均由买受人承担。

10. 拍卖标的可能存在欠缴过户税费、补交地价款等，所有欠缴的过户税费、所应补交的地价款及地价款所产生的税费等均由买受人承担。

11. 拍卖标的从目前现状到登记（包括但不限于初始登记、变更登记等）买受人名下涉及的所有环节（包括可能需办理多次过户手续）、所有关联主体需要缴纳的一切税费、所应补交的地价款等，不论根据国家法律法规政策和地方法规政策的规定、司法文件的裁决、有关协议合同的约定等判断由谁承担，均由买受人承担。

12. 拍卖标的根据法规政策的规定，可能需要经过当地国土部门或交易机构的招、拍、挂牌、网上竞价等程序才能办理过户登记或有关权证，也可能无法办理过户登记或有关权证；招、拍、挂牌、网上竞价等程序的相关事宜由买受人自行办理，需要经过招、拍、挂牌、网上竞价等程序的所有风险以及无法办理过户登记或有关权证的所有风险均由买受人承担，所涉及的需要任何关联主体缴纳的一切税费均由买受人承担。

13. 如果拍卖标的的面积或土地坐落位置确认与国土房管等部门最终核定的有差异，委托人、拍卖人对拍卖成交价款不多退少补；如果拍卖标的无法办理过户登记或者不能办理相关权证等，买受人无权要求解除合同，也无权要求委托人退还拍卖成交款。

14. 拍卖标的可能存在尚不具备办理过户登记、权属证书的条件而导致无法办理过户登记或权属证书的风险，该等风险由买受人承担。

15. 拍卖标的可能存在规划调整、功能用途调整、被政府调整或收回等政策风险，该等风险由买受人承担。

16. 拍卖标的已经存在的或尚未出现的法律风险均由买受人承担。如果出现第三人以诉讼或者其他方式对该转让标的及其权益主张权利，则全部应对工作及风险、费用、责任等均由买受人负责处理和承担。

17. 拍卖标的物的交付以委托人现有的以下资料交付给买受人为准：

- (1) 《以物抵债协议》（原件）
- (2) 《建设用地规划许可证》[编号：（94）港规地字 029 号]（原件）
- (3) 《南水镇政府用地红线图》（复印件）
- (4) 《关于申请用地兴建南水大酒店的请示》（复印件）
- (5) 《关于要求更改企业名称的请示》（复印件）

(6) 《有偿转让土地协议书》（复印件）

(7) 《关于南水大酒店用地情况的复函》{珠国土（高栏港）函[2007]98号}（复印件）

(8) 《不动产登记情况查询证明》（复印件）

(9) 《介绍信》（介字 9 号）（珠海市住房和城乡建设局规划资料查询答复）（复印件）

(10) 《房屋租赁协议》（珠农信合[2011]011 号）（原件）

该标的拍卖成交后，买受人须当天与委托人签订转让合同。委托人在收齐买受人所缴交的全部拍卖相关款项后，于 7 个工作日内负责向买受人交付上述资料。委托人将上述资料移交给买受人即视为拍卖标的交付完毕，交付后，因拍卖标的所产生的风险、责任及费用均由买受人承担。

18. 拍卖成交后，买受人应尽快办理好过户手续。

19. 拍卖成交以后，由于拍卖标的的法律风险已充分披露，因各种原因不能办理过户手续，买受人愿意独自承担相应的不能过户或不能取得《不动产权证》的法律风险。买受人不得以任何理由不签订转让合同或要求解除转让合同、要求退款或返还资产。否则，买受人应按成交价的 10% 向委托人支付反悔违约金。同时，买受人无权要求委托人支付资金占用成本（如利息等），无权要求委托人支付任何形式的赔偿。除此之外，拍卖成交以后，买受人自行装修、对外租赁等等，为买受人处分自身权利，与委托人无关，委托人一概不予认可。

除上述情形外，可能会出现对买受人其他不利的情形（包括但不限于拍卖时尚未知的瑕疵、风险、缺陷等），由此而产生的风险、责任及费用均由买受人自行承担，委托人及拍卖人对任何后果均不承担责任。

20. 买受人违约未按期支付拍卖相关款项的，按《中华人民共和国拍卖法》及拍卖人发布的《拍卖规则》等拍卖资料的有关规定办理。

21. 竞买人应于拍卖前向委托人缴交竞买保证金 363万元，自拍卖成交之日起，成交竞买人（即买受人）的该竞买保证金转为履约保证金，如果买受人发生违约违法行为的，委托人有权不予退还该履约保证金，在买受人依约付清全部拍卖相关款项并且没有发生任何违约违法行为的，委托人将该履约保证金退回买受人，该履约保证金退回时不计付任何利息。委托人有权将该履约保证金用以冲抵买受人应付的转让价款。

22. 除特别约定外，买受双方任何一方违反转让合同之约定的，违约方应向守约方支付转让总价款的 5%作为违约金，同时守约方有权单方解除转让合同。因一方违约给另一方造成损失的，则违约方应向对方承担损害赔偿责任。

23. 风险及瑕疵特别提示（包括但不限于）：

（1）拍卖标的均未办理《不动产权证》，未明确房屋规划用途，未明确土地使用权性质属国有还是集体，也未明确土地使用权取得方式属出让还是划拨。存在无法过户或补交巨额土地出让金的可能；存在因产权多次过户而产生缴交巨额税费的可能。至今仍为在建工程，尚未办理房地产权证书、竣工验收等手续。

（2）拍卖标的抵债移交前已有部分被人侵占使用，经多年清退，截至 2019 年 8 月 31 日，占用人仍有四户、出租到期未腾退一户，拍卖标的清场事宜由买受人自行处理。

（3）拍卖标的原承租人“中国联合网络通有限公司珠海市分公司”在顶楼屋面建有发射塔一个。租赁期满后，因委托人拟计划变现处置该资产，委托人没有与该公司续租，并通知其腾退，但目前该公司仍在占用未搬出，该清场或续租事宜由买受人自行与原承租人协商处理。

（4）拍卖标的没有税费抵扣凭证，且拍卖标的的全部税、费均由买受人独自承担，该税、费承担方式有可能会使买受人所需缴纳的税、费骤增。

25. 本次拍卖的委托人为珠海农村商业银行股份有限公司，拍卖相关资料上的珠海市平南农村信用合作社经过多次改革以及合并重组，现已经变更为珠海农村商业银行股份有限公司。

本拍卖清单及拍卖标的现状、瑕疵及风险说明已阅，本竞买人已清晰知悉拍卖标的现状、瑕疵及风险，并同意按现状参与竞买，无异议

竞买人签名：

2019 年 10 月 30 日

房产（项目）权益转让合同

编号：珠农商权益转让2019字第 号

转让方（甲方）：珠海农村商业银行股份有限公司

法定代表人：曾力

统一社会信用代码：91440400794689523L

地址：珠海市香洲兴业路 223 号珠海农商银行大厦

受让方（乙方）：

法定代表人（负责人）： （受让方为非自然人时）

统一社会信用代码: (受让方为非自然人时)

居民身份证号码: (受让方为自然人时)

地址:

电话: _____

甲方因处置以下转让标的委托拍卖公司公开进行拍卖，乙方于 2019 年 xx 月 xx 日通过在 广东中健亿达拍卖有限公司 举行的拍卖会上以人民币 xx 万元竞得甲方以下转让标的，并当场签订了 《拍卖成交确认书》。现甲、乙双方根据我国有关法律法规之规定，在平等自愿的基础上，就标的转让事宜共同协商，达成如下合同条款以共同遵守：

第一条 转让标的

（一）转让标的为珠海市南水镇南港路 26 号的南水大酒店（项目）权益，具体包括：位于南水镇南港路 26 号的南水大酒店，占地面积 13,943.506 平方米，建筑面积 15,400 平方米（基础 3,000 多平方米），9 层框架结构，含电梯

2 台（已购回未安装）和现有及周边的附属设施。该房产权益包括对该房产的取得、占有、使用、收益及处分等权益。

转让标的系 2002 年 12 月 24 日，甲方（原“珠海市平南农村信用合作社”）与珠海市金湾区南水镇人民政府、珠海市南水水利服务公司、珠海市南水镇房产开发公司、珠海经济特区南水企业集团公司、珠海市恒沛船务有限公司、珠海市南水工贸发展公司、珠海市南水镇农渔发展公司签订《以物抵债协议》，协议约定以南水大酒店（项目）及住宅楼 14 套和抵债土地 13,983.68 平方米的商用土地，抵偿上述珠海市金湾区南水镇人民政府属下六家镇属企业拖欠甲方的不良贷款本金及部分利息共 25,297,871.03 元，其中：南水大酒店（项目）作价 16,000,000 元抵债，住宅楼 14 套作价 3,704,400 元抵债，抵债土地 13,983.68 平方米的商用土地作价 5,593,471.03 元抵债。转让标的不包括住宅楼 14 套和抵债土地 13,983.68 平方米的商住土地。

（二）通过公开拍卖程序，甲方将上述标的按现状转让给乙方。转让标的现状如下：

1. 转让标的位于南水镇南港路 26 号，占地面积为 13,943.506 平方米。

2. 转让标的地上建筑物由一栋三层框架结构副楼和一栋九层框架结构主楼组成，估算建筑面积 15,400 平方米（基础约 3,000 多平方米）。该地上建筑物 1992 年开始施工，只完成土建和大部分外装修工程，属在建工程，未竣工验收，内部毛坯墙体，没有任何装修工程。由于建筑停工至今已有二十多年，一直没有正式使用，部分窗户玻璃及窗框已破损。

3. 转让标的含电梯 2 台（已购回未安装）和现有及周边的附属设施。该电梯 2 台用木箱包装，安放在南水大酒店（项目）地上建筑物主楼一楼，部分木

箱破损，电梯主配件是否齐全不清楚，是否能使用不清楚。现有及周边的附属设施包括地上建筑物围墙、主楼后面室外空地门卫值班室等。

4. 转让标的占用和出租情况。转让标的目前有部分被人侵占使用，经多年清退，截至 2019 年 8 月 31 日，占用人仍有四户、出租到期未腾退一户，分别如下：

(1) 艺海广告公司，占用南水大酒店（项目）地上建筑物副楼的左边，面积约 200 平方米，用作工场。

(2) 洁保洗车场，占用南水大酒店（项目）地上建筑物副楼的右边，面积约 200 平方米，用作洗车场。

(3) 格力空调办公点，占用南水大酒店（项目）地上建筑物主楼的首层部分，面积约 500 平方米，用作办公。据了解，该占用人作为甲方口头委托看管物业，甲方没有向其支付看管费用。

(4) 合一驾校，占用南水大酒店（项目）地上建筑物主楼后面室外空地，占地面积约 2000 平方米，用作训练场。

(5) 中国联合网络通有限公司珠海市分公司，于 2011 年 3 月 28 日与甲方签订《房屋租赁协议》，租赁南水大酒店（项目）地上建筑物主楼顶楼，面积约 28 平方米，租期自 2011 年 4 月 1 日起至 2013 年 3 月 31 日止，月租金 1600 元，租赁押金 4,000 元，用途为机房，同时该租户在顶楼屋面建有发射塔一个。租赁期满后，因甲方拟计划变现处置该资产，甲方没有与该公司续租，并通知其腾退，但目前该公司仍在占用未搬出。

（三）转让标的的产权情况如下：

1. 转让标的地上建筑物及土地使用权均未办理《不动产权证》，未明确房屋规划用途，未明确土地使用权性质属国有还是集体，也未明确土地使用权取得方式属出让还是划拨。

2. 1994 年 6 月 10 日，珠海市规划局珠海港分局出具《建设用地规划许可证》[编号：（94）港规地字 029 号]（甲方有原件留存）记载：用地单位为珠海市南水镇人民政府（合作单位为南水企业集团公司），用地项目名称为南水大酒店（商住用地），用地位置为南水镇西侧，南水镇自留用地内（见红线图），用地面积为 13943.506 平方米（合 20.92 亩），附图及附件名称为（1）建设用地红线图。

3. 1992 年 1 月 2 日，珠海市南水镇企业总公司（后更名为“珠海经济特区南水企业集团公司”）出具《关于申请用地兴建南水大酒店的请示》（甲方仅有复印件留存），向南水镇人民政府申请位于南水镇西南港公路南面的面积为 13465 平方米的商住土地划地用于兴建南水大酒店。

4. 1992 年 1 月 15 日，珠海市香洲区南水镇人民政府与珠海市南水镇企业总公司签订《有偿转让土地协议书》（甲方仅有复印件留存），协议约定珠海市香洲区南水镇人民政府将南水镇西南港公路南面的 13645 平方米土地有偿转让给珠海市南水镇企业总公司兴建南水大酒店，总转让费为 409,350 元（30 元/平方米）。根据目前调查的资料，该转让费无法核实是否已缴清。

5. 2007 年 10 月 29 日，珠海市国土资源局高栏港分局出具《关于南水大酒店用地情况的复函》{珠国土（高栏港）函[2007]98 号}（甲方有原件留存），复函甲方原珠海市农村信用合作社资产经营中心：“经查阅我分局的用地档案，南水镇南港路 26 号南水大酒店没有向我分局申请办理用地手续”。

6. 2017 年 3 月 15 日，经向珠海市国土资源局高栏港分局查询，该局口头答复没有查到南水大酒店（项目）的用地相关手续。

7. 2017 年 3 月 15 日，珠海市不动产登记中心出具《不动产登记情况查询证明》（甲方有原件留存），记载：查无房产情况记录。

8. 2017 年 3 月 14 日，甲方开具《介绍信》（介字 9 号）（甲方有原件留

存)到珠海市住房和城乡建设局高栏港分局查询,2017年3月15日,珠海市住房和城乡建设局在《介绍信》注明:“经查,我分局无上述“南水大酒店”项目的建设工程规划许可证的相关信息。

第二条 转让价款交纳方式及时间

1. 甲方以乙方竞买成交价(大写)人民币 xx元整(小写:¥xx元)的价格作为转让价款将上述标的转让给乙方。

上述标的转让价为净收价,不受所涉及确权面积差异或规划功能等的影响,也不包含在转让之前已知或未知的欠缴地价、税费等以及转让过程中存在的办理多次过户过程中所需缴纳的税费、所需补交的地价款等,即上述标的在转让前、转让过程中及转让后所发生的全部税收和费用均不包含在上述转让价款中,该全部税收和费用均由乙方另行承担。

2. 乙方应于 2019年 xx月 xx日前向甲方指定的账户支付上述全部转让价款人民币 xx元,逾期付款则乙方按逾期款项每日 万分之三向甲方支付滞纳金。如果乙方逾期付款 30天,即视为违约,甲方有权单方解除转让合同并没收竞买保证金,同时,甲方有权依法行使相关权利追究乙方违约责任及其他法律责任。

3. 甲方指定的收款账户:

开户名称: 珠海农村商业银行股份有限公司

账 号: 80020000005893997

开 户 行: 珠海农商银行营业部

第三条 关于竞买保证金

对于乙方于拍卖前所缴纳的竞买保证金人民币 363万元,甲、乙双方同意自拍卖成交之日起转为本合同的履约保证金,如果乙方发生违约违法行为的,甲方有权不予退还该履约保证金,在乙方依约付清全部拍卖相关款项、办妥相关过户手续并且没有发生任何违约违法行为的,甲方将该履约保证金退回乙方,

该履约保证金退回时不计付任何利息。甲方有权将该履约保证金用以冲抵乙方应付的转让价款。

第四条 交付方式

1. 在乙方付清全部拍卖相关款项后 7 个工作日内，甲方将以下资料交付给乙方：

(1) 《以物抵债协议》(原件)

(2) 《建设用地规划许可证》[编号：(94)港规地字 029 号](原件)

(3) 《南水镇政府用地红线图》(复印件)

(4) 《关于申请用地兴建南水大酒店的请示》(复印件)

(5) 《关于要求更改企业名称的请示》(复印件)

(6) 《有偿转让土地协议书》(复印件)

(7) 《关于南水大酒店用地情况的复函》{珠国土(高栏港)函[2007]98 号}(复印件)

(8) 《不动产登记情况查询证明》(复印件)

(9) 《介绍信》(介字 9 号)(珠海市住房和城乡建设局规划资料查询答复)(复印件)

(10) 《房屋租赁协议》(珠农信合[2011]011 号)(原件)

2. 自上述资料交付给乙方之时，即视为甲方完成向乙方交付转让标的的义务，乙方即取得该转让标的。交付完毕后，因该转让标的所产生的风险、责任及费用均由乙方承担；除此以外，因该转让标的可能会出现对乙方其他不利的情形(包括但不限于拍卖时尚未知的瑕疵、风险、缺陷等)，由此而产生的风险、责任及费用均由乙方自行承担，甲方对任何后果均不承担责任。

3. 上述资料交付之时，由甲、乙双方签署书面的交付凭证(转让标的资料移交清单)。

第五条 过户责任、费用及风险的承担

1. 转让标的全部过户手续由乙方负责办理，过户办理风险由乙方承担，甲方仅以所持有的权属文件（包括但不限于复印件、扫描件及原件）为限承担协助义务。

2. 转让标的按现状交付，拍卖成交后，由乙方自行办理产权变更手续，转让标的在拍卖前可能存在的各项应缴（或欠缴）及拍卖成交后在办理产权变更登记所产生的全部税、费（包括但不限于多次产权变更登记过程中买卖双方应缴纳的增值税、增值税附加、企业所得税、印花税、契税、个人所得税、房产税、营业税及附加、物业管理费、水电费、土地闲置费、土地使用税、土地使用费、土地增值税、土地出让金及产生的滞纳金、罚款等）均由乙方独自承担。

3. 转让标的可能存在转让之前已知和未知的欠缴国家法律法规政策和地方法规政策规定应当缴纳的、司法文件或仲裁文件裁决应当缴纳的、有关协议合同约定应当支付的款项费用，包括但不限于办证契税、营业税及附加、土地出让金及滞纳金、市政设施配套费、土地“三通一平”费、与征地有关的款项费用（包括但不限于征地补偿款、青苗补偿费、初次征地时填土标高未符合政府规划要求所产生的费用及办证费等）、土地闲置费、土地使用税、土地使用费、土地增值税、营业税、拆迁补偿款、管理费等等，所有这些欠缴的款项费用均由乙方承担。

4. 转让标的可能存在欠缴过户税费、补交地价款等，所有欠缴的过户税费、所应补交的地价款及地价款所产生的税费等均由乙方承担。

5. 转让标的从目前登记现状到登记（包括但不限于初始登记、变更登记等）至乙方名下涉及的所有环节（包括可能需办理多次过户手续）、所有关联主体需要缴纳的一切税费、所应补交的地价款等，不论根据国家法律法规政策和地方法规政策的规定、司法文件的裁决、有关协议合同的约定等判断由谁承担，均

由乙方承担。

6. 转让标的根据法律法规政策的规定，可能需要经过当地国土部门或交易机构的招、拍、挂牌、网上竞价等程序才能办理过户登记或有关权证，也可能无法办理过户登记或有关权证；招、拍、挂牌、网上竞价等程序的相关事宜由乙方自行办理，需要经过招、拍、挂牌、网上竞价等程序的所有风险以及无法办理过户登记或有关权证的所有风险均由乙方承担，所涉及的需要任何关联主体缴纳的一切税费均由乙方承担。

7. 如果转让标的的面积或土地坐落位置确认与国土房管等部门最终核定的有差异，甲方对转让价款不多退少补；如果转让标的无法办理过户登记或者不能办理相关权证等，乙方无权要求解除合同，也无权要求甲方退还转让价款。

8. 转让标的可能存在尚不具备办理过户登记、权属证书的条件而导致无法办理过户登记或权属证书的风险，该等风险均由乙方承担。

9. 转让标的可能存在规划调整、功能用途调整、被政府调整或收回等政策风险，该等风险由乙方承担。

10. 转让标的已经存在的或尚未出现的法律风险均由乙方承担。如果出现第三人以诉讼或者其他方式对该转让标的及其权益主张权利，则全部应对工作及风险、费用、责任等均由乙方负责处理和承担。

11. 拍卖成交以后，由于拍卖资产的法律风险已充分披露，因各种原因不能办理过户手续，乙方愿意独自承担相应的不能过户或不能取得《不动产权证》的法律风险。乙方不得以任何理由要求解除转让合同、要求退款或返还资产。否则，乙方应按成交价的 10% 向甲方支付违约金。同时，乙方无权要求甲方支付资金占用成本（如利息等），无权要求甲方支付任何形式的赔偿。除此之外，拍卖成交以后，乙方自行装修、对外租赁等等，为乙方处分自身权利，与甲方无关，甲方一概不予认可。

除上述情形外，可能会出现对乙方其他不利的情形（包括但不限于拍卖时尚未知的瑕疵、风险、缺陷等），由此而产生的风险、责任及费用均由乙方自行承担，甲方对任何后果均不承担责任。

第六条 风险及瑕疵特别提示（包括但不限于）：

1. 转让标的均未办理《不动产权证》，未明确房屋规划用途，未明确土地使用权性质属国有还是集体，也未明确土地使用权取得方式属出让还是划拨。存在无法过户或补交巨额土地出让金的可能；存在因产权多次过户而产生缴交巨额税费的可能。至今仍为在建工程，尚未办理房地产权证书、竣工验收等手续。

（2）转让标的抵债移交前已有部分被人侵占使用，经多年清退，截至2019年8月31日，占用人仍有四户、出租到期未腾退一户，转让标的清场事宜由买受人自行处理。

（3）转让标的原承租人“中国联合网络通有限公司珠海市分公司”在顶楼屋面建有发射塔一个。租赁期满后，因甲方拟计划变现处置该资产，甲方没有与该公司续租，并通知其腾退，但目前该公司仍在占用未搬出，该清场或续租事宜由买受人自行与原承租人协商处理。

4. 转让标的没有税费抵扣凭证，且转让标的的全部税、费均由买受人独自承担，该税、费承担方式有可能会使买受人所需缴纳的税、费骤增。

第七条 合同未尽事宜及争议的解决方法

1. 本合同未尽事宜，双方可协商签订补充合同，补充合同与本合同具有同等的法律效力。

2. 本合同履行过程中如发生争议，双方应及时协商解决，如协商不成的，均由甲方住所地人民法院管辖。

第八条 违约责任

除上述特别约定外，甲、乙双方任何一方违反本合同之约定的，违约方向守约方支付转让总价款的 5% 作为违约金，同时守约方有权单方解除本合同。因一方违约给另一方造成损失的，则违约方向对方承担损害赔偿责任。

第九条 其他约定

1. 本合同为甲、乙双方约定上述转让标的转让关系的法律性文件，甲、乙双方各自与拍卖公司之间的关系，各自依照各方签订的其他法律性文件执行。

2. 本合同未作约定的部分，依照上述转让标的的拍卖资料执行；本合同以及拍卖资料没有约定的部分，均依照我国有关法律、法规之规定执行。

第十条 特别约定

1. 转让标的 的《拍卖成交确认书》（复印件）、《拍卖公告》（复印件）、《拍卖清单及转让标的的现状、瑕疵风险说明》、《成交情况报告》（复印件）等相关的拍卖资料以及《转让标的资料移交清单》均作为本合同的附件，为本合同的组成部分，与本合同具有同等法律效力。

2. 如果本合同条款的约定与本合同附件的约定不一致的，均按照本合同条款的约定执行。如果本合同条款没有约定的，则以本合同附件之约定为准。如果本合同附件之间的约定不一致的，则后生效的附件之内容优先适用于前生效的附件之内容。

第十一条 合同生效

本合同一式四份，甲、乙双方各持两份，各份具同等法律效力，自双方代表签字并加盖公章（如果乙方为自然人，则由乙方签字）之日起生效。

转让方（甲方）（盖章）：珠海农村商业银行股份有限公司

法定代表人（或授权代表人）（签字）：

日期： 年 月 日

受让方（乙方）（盖章）：

法定代表人（或授权代表人）（签字）：

日期： 年 月 日

本转让合同已阅，本竞买人已清晰知悉本转让合同相关条款内容，同意若
竞得转让标的，即时与转让方签订本转让合同，无异议。

竞买人签名：

年 月 日

标的二：珠海市南水镇祥环花园住宅楼第 9 栋权益，具体包括位于珠海市南水镇祥环花园住宅楼第 9 栋，楼高 8 层，除首层单车房外的 14 套住宅

拍卖清单及拍卖标的现状、瑕疵风险说明

[珠海市南水镇祥环花园住宅楼第 9 栋权益]

拍卖时间：2019 年 10 月 30 日

拍卖标的	参考面积 (平方米)	起拍价 (万元)	竞买保证金 (万元)
珠海市南水镇祥环花园住宅楼第 9 栋权益，具体包括位于珠海市南水镇祥环花园住宅楼第 9 栋，楼高 8 层，除首层单车房外的 14 套住宅，每套建筑面积 147 平方米，面积共 2058 平方米。	除首层单车房外的 14 套住宅，每套建筑面积 147 平方米，面积共 2058 平方米。	503	51

1. 委托人珠海农村商业银行股份有限公司委托拍卖人按照现状带租拍卖上述标的。

2. 拍卖标的所涉及的面积、功能、用途、位置等仅供参考，成交价不与面积、功能、用途和位置等挂钩，因竞买标的而产生的风险由买受人自行承担。

3. 拍卖成交后，买受人应在拍卖成交之日起 10 个工作日内向委托人交清全部款项，逾期付款则按逾期款项每日万分之三支付滞纳金。如果买受人逾期付款 30 天，即视为违约，委托人有权单方解除转让合同并没收竞买保证金，同时，委托人有权依法行使相关权利追究买受人违约责任及其他法律责任。

4. 拍卖标的为珠海市南水镇祥环花园住宅楼第 9 栋权益，具体包括位于珠海市南水镇祥环花园住宅楼第 9 栋，楼高 8 层，除首层单车房外的 14 套住宅，每套建筑面积 147 平方米，面积共 2058 平方米。该房产权益包括对该房产的取得、占有、使用、收益及处分等权益。

拍卖标的系 2002 年 12 月 24 日，委托人(原“珠海市平南农村信用合作社”)与珠海市金湾区南水镇人民政府、珠海市南水水利服务公司、珠海市南水镇房

产开发公司、珠海经济特区南水企业集团公司、珠海市恒沛船务有限公司、珠海市南水工贸发展公司、珠海市南水镇农渔发展公司签订《以物抵债协议》，协议约定以南水大酒店（项目）及住宅楼 14 套和抵债土地 13,983.68 平方米的商用土地，抵偿上述珠海市金湾区南水镇人民政府属下六家镇属企业拖欠委托人的不良贷款本金及部分利息共 25,297,871.03 元，其中：南水大酒店（项目）作价 16,000,000 元抵债，祥环花园住宅楼作价 3,704,400 元抵债，抵债土地 13,983.68 平方米的商用土地作价 5,593,471.03 元抵债。拍卖标的不包括祥环花园住宅楼第 9 栋首层单车房、南水大酒店（项目）和抵债土地 13,983.68 平方米的商用地。

5. 拍卖标的的现状为：

(1) 拍卖标的位于珠海市南水镇祥环花园住宅第 9 栋，楼高 8 层，除首层单车房外的 14 套住宅，每套建筑面积 147 平方米，抵债面积共 2058 平方米。至今仍为在建工程，尚未办理房地产权证书、竣工验收等手续。

(2) 拍卖标的所在楼宇建于九十年代，框架结构，首层是单车房（本次转让房产权益不含该单车房），2-8 层是住宅，一梯两户。

(3) 拍卖标的外墙铺贴瓷砖，铝合金窗，木门，室内扇灰，简易装修。由于建造年代久，部分室内露出生锈钢筋，墙体批荡剥落，门窗损坏。部分房屋阳台、卫生间有漏水现象。

(4) 拍卖标的目前出租，承租人为珠海市嘉维机械设备安装有限公司，租赁面积约为 2058 平方米，租期从 2019 年 4 月 1 日起至 2020 年 3 月 31 日止，月租金 10,364 元，租赁押金 22,000 元，用途为住宅，截至 2019 年 8 月 31 日，承租人无拖欠租金、水电、物业管理费等相关费用。

6. 拍卖标的的产权情况为：

(1) 拍卖标的未办理《不动产权证》，未明确房屋规划用途，未明确土地使用权性质属国有还是集体，也未明确土地使用权取得方式属出让还是划拨。

(2) 1998 年 7 月 28 日，珠海市规划局西区分局出具《建设用地规划许可证》（委托人仅有复印件留存）[编号：珠规西地字（1998）第 111 号]记载：用地单位为珠海经济特区南水企业集团公司，用地项目名称为商住用地，用地位置为珠海港南水镇南水村丁堡寮北，用地面积为 8129.50 平方米（合 12.19 亩），附图及附件名称为附件一. 珠规西地字（1998）第 111 号用地红线图；附件二. 珠规西地字（1998）第 111 号核准用地明细表。

(3) 2003 年 7 月 25 日，珠海市西区测绘队出具《房屋建筑面积测量成果报告》（委托人仅有复印件留存），内容显示：工程名称为珠海市经济特区南水企业集团集资楼，房屋座落为珠海港南水镇南港路祥环花园 9 栋，建设单位为珠海市南水企业集团，委托人为陈彩富，建设用地规划许可证为珠规西地字（1998）第 111 号，其它依据为《建设用地批准书》珠国土港批字第 7 号、珠规西地字(1998)第111号用地红线图及核准用地明细表,房屋占地面积为 322.13 平方米，房屋基底面积为 260.96 平方米，总建筑面积为 2264.272 平方米，祥环花园住宅楼每套住宅套内建筑面积均为 129.064 平方米，共有分摊面积均为 13.774 平方米，房屋建筑面积均为 142.838 平方米。

(4) 2003 年 10 月 21 日，珠海市国土资源局出具《建设工程规划许可证》（委托人仅有复印件留存）【编号：珠规建字[临港](2003)049 号】记载：建设单位为珠海经济特区南水企业集团公司，建设项目名称为祥环花园 9 栋，建设位置为珠海港南水镇南港路，建设规模为建筑面积 2264.272 平方米，附图及附件名称为 1. 已审祥环花园 9 栋建筑施工图。

7. 拍卖标的的全部过户手续由买受人负责办理，过户办理风险由买受人承担，委托人仅以所持有的权属文件（包括但不限于复印件、扫描件及原件）为

限承担协助义务。

8. 拍卖标的按现状交付，拍卖成交后，由买受人自行办理产权变更手续，拍卖标的在拍卖前可能存在的各项应缴（或欠缴）及拍卖成交后在办理产权变更登记所产生的全部税、费（包括但不限于多次产权变更登记过程中买卖双方应缴纳的增值税、增值税附加、企业所得税、印花税、契税、个人所得税、房产税、营业税及附加、物业管理费、水电费、土地闲置费、土地使用税、土地使用费、土地增值税、土地出让金及产生的滞纳金、罚款等）均由买受人独自承担。

9. 拍卖标的可能存在转让之前已知和未知的欠缴国家法律法规政策和地方法规政策规定应当缴纳的、司法文件或仲裁文件裁决应当缴纳的、有关协议合同约定应当支付的款项费用，包括但不限于办证契税、营业税及附加、土地出让金及滞纳金、市政设施配套费、土地“三通一平”费、与征地有关的款项费用（包括但不限于征地补偿款、青苗补偿费、初次征地时填土标高未符合政府规划要求所产生的费用及办证费等）、土地闲置费、土地使用税、土地使用费、土地增值税、营业税、拆迁补偿款、管理费用等等，所有这些欠缴的款项费用均由买受人承担。

10. 拍卖标的可能存在欠缴过户税费、补交地价款等，所有欠缴的过户税费、所应补交的地价款及地价款所产生的税费等均由买受人承担。

11. 拍卖标的从目前现状到登记（包括但不限于初始登记、变更登记等）买受人名下涉及的所有环节（包括可能需办理多次过户手续）、所有关联主体需要缴纳的一切税费、所应补交的地价款等，不论根据国家法律法规政策和地方法规政策的规定、司法文件的裁决、有关协议合同的约定等判断由谁承担，均由买受人承担。

12. 拍卖标的根据法规政策的规定，可能需要经过当地国土部门或交易机构的招、拍、挂牌、网上竞价等程序才能办理过户登记或有关权证，也可能无法办理过户登记或有关权证；招、拍、挂牌、网上竞价等程序的相关事宜由买受人自行办理，需要经过招、拍、挂牌、网上竞价等程序的所有风险以及无法办理过户登记或有关权证的所有风险均由买受人承担，所涉及的需要任何关联主体缴纳的一切税费均由买受人承担。

13. 如果拍卖标的的面积或土地坐落位置确认与国土房管等部门最终核定的有差异，委托人、拍卖人对拍卖成交价款不多退少补；如果拍卖标的无法办理过户登记或者不能办理相关权证等，买受人无权要求解除合同，也无权要求委托人退还拍卖成交款。

14. 拍卖标的可能存在尚不具备办理过户登记、权属证书的条件而导致无法办理过户登记或权属证书的风险，该等风险由买受人承担。

15. 拍卖标的可能存在规划调整、功能用途调整、被政府调整或收回等政策风险，该等风险由买受人承担。

16. 拍卖标的已经存在的或尚未出现的法律风险均由买受人承担。如果出现第三人以诉讼或者其他方式对该转让标的及其权益主张权利，则全部应对工作及风险、费用、责任等均由买受人负责处理和承担。

17. 拍卖标的物的交付以委托人现有的以下资料交付给买受人为准：

(1) 《以物抵债协议》（原件）

(2) 《建设用地规划许可证》[编号：珠规西地字（1998）第 111 号]（复印件）

(3) 《房屋建筑面积测量成果报告》（复印件）

(4) 《建设工程规划许可证》【编号：珠规建字[临港](2003)049 号】（复印件）

(5) 《房屋租赁协议》（珠农商出租 2019 字第 008 号）（原件）

该标的拍卖成交后，买受人须当天与委托人签订转让合同。委托人在收齐买受人所缴交的全部拍卖相关款项后，于 7 个工作日内负责向买受人交付上述资料。委托人将上述资料移交给买受人即视为拍卖标的交付完毕，交付后，因拍卖标的所产生的风险、责任及费用均由买受人承担。

18. 拍卖成交后，买受人应尽快办理好过户手续。

19. 鉴于本次为按现状带租拍卖，根据“买卖不破租赁”原则，拍卖标的（租赁物）在租赁期间发生所有权变动的，不影响租赁合同的效力。拍卖成交后，《房屋租赁协议》（编号：珠农商出租 2019 字第 008 号）项下出租方（委托人）的权利义务由买受人承继，由买受人作为出租方继续履行该《房屋租赁协议》至租赁期满。买受人须与委托人（出租方）、承租方签订《三方协议》，三方理顺和确认拍卖标的的租赁关系。

20. 拍卖成交以后，由于拍卖标的的法律风险已充分披露，因各种原因不能办理过户手续，买受人愿意独自承担相应的不能过户或不能取得《不动产权证》的法律风险。买受人不得以任何理由不签订转让合同或要求解除转让合同、要求退款或返还资产。否则，买受人应按成交价的 10% 向委托人支付反悔违约金。同时，买受人无权要求委托人支付资金占用成本（如利息等），无权要求委托人支付任何形式的赔偿。除此之外，拍卖成交以后，买受人自行装修、对外租赁等等，为买受人处分自身权利，与委托人无关，委托人一概不予认可。

除上述情形外，可能会出现对买受人其他不利的情形（包括但不限于拍卖时尚未知的瑕疵、风险、缺陷等），由此而产生的风险、责任及费用均由买受人自行承担，委托人及拍卖人对任何后果均不承担责任。

21. 买受人违约未按期支付拍卖相关款项的，按《中华人民共和国拍卖法》及拍卖人发布的《拍卖规则》等拍卖资料的有关规定办理。

22. 竞买人应于拍卖前向委托人缴交竞买保证金 51万元，自拍卖成交之日起，成交竞买人（即买受人）的该竞买保证金转为履约保证金，如果买受人发生违约违法行为的，委托人有权不予退还该履约保证金，在买受人依约付清全部拍卖相关款项并且没有发生任何违约违法行为的，委托人将该履约保证金退回买受人，该履约保证金退回时不计付任何利息。委托人有权将该履约保证金用以冲抵买受人应付的转让价款。

23. 除特别约定外，买受双方任何一方违反转让合同之约定的，违约方应向守约方支付转让总价款的 5%作为违约金，同时守约方有权单方解除转让合同。因一方违约给另一方造成损失的，则违约方应向对方承担损害赔偿责任。

24. 风险及瑕疵特别提示（包括但不限于）：

（1）拍卖标的均未办理《不动产权证》，未明确房屋规划用途，未明确土地使用权性质属国有还是集体，也未明确土地使用权取得方式属出让还是划拨。存在无法过户或补交巨额土地出让金的可能；存在因产权多次过户而产生缴交巨额税费的可能。至今仍为在建工程，尚未办理房地产权证书、竣工验收等手续。

（2）拍卖标的没有税费抵扣凭证，且拍卖标的的全部税、费均由买受人独自承担，该税、费承担方式有可能会使买受人所需缴纳的税、费骤增。

（3）鉴于本次为按现状带租拍卖，根据“买卖不破租赁”原则，拍卖标的（租赁物）在租赁期间发生所有权变动的，不影响租赁合同的效力。拍卖成交

后，《房屋租赁协议》（编号：珠农商出租 2019 字第 008 号）项下出租方（委托人）的权利义务由买受人承继，由买受人作为出租方继续履行该《房屋租赁协议》至租赁期满。买受人须与委托人（出租方）、承租方签订《三方协议》，三方理顺和确认拍卖标的的租赁关系。

25. 本次拍卖的委托人为珠海农村商业银行股份有限公司，拍卖相关资料上的珠海市平南农村信用合作社经过多次改革以及合并重组，现已经变更为珠海农村商业银行股份有限公司。

本拍卖清单及拍卖标的的现状、瑕疵及风险说明已阅，本竞买人已清晰知悉拍卖标的的现状、瑕疵及风险，并同意按现状参与竞买，无异议

竞买人签名：

2019 年 10 月 30 日

房产权益转让合同

编号：珠农商 权益 转让 2019 字第 _____ 号

转让方（甲方）：珠海农村商业银行股份有限公司

法定代表人：曾力

统一社会信用代码：91440400794689523L

地址：珠海市香洲兴业路 223 号珠海农商银行大厦

受让方（乙方）：_____

法定代表人（负责人）：（受让方为非自然人时）

统一社会信用代码：（受让方为非自然人时）

居民身份证号码：（受让方为自然人时）

地址：_____

电话：_____

甲方因处置以下转让标的委托拍卖公司公开进行拍卖，乙方于 2019 年 xx 月 xx 日通过在 广东中健亿达拍卖有限公司 举行的拍卖会上以人民币 xx 万元竞得甲方以下转让标的，并当场签订了 《拍卖成交确认书》。现甲、乙双方根据我国有关法律法规之规定，在平等自愿的基础上，就标的转让事宜共同协商，达成如下合同条款以共同遵守：

第一条 转让标的

（一） 转让标的为珠海市南水镇祥环花园住宅楼第 9 栋，具体包

括位于珠海市南水镇祥环花园住宅楼第 9 栋，楼高 8 层，除首层单车房外的 14 套住宅，每套建筑面积 147 平方米，面积共 2058 平方米。该房产权益包括对该房产的取得、占有、使用、收益及处分等权益。

转让标的系 2002 年 12 月 24 日，甲方（原“珠海市平南农村信用合作社”）与珠海市金湾区南水镇人民政府、珠海市南水水利服务公司、珠海市南水镇房产开发公司、珠海经济特区南水企业集团公司、珠海市恒沛船务有限公司、珠海市南水工贸发展公司、珠海市南水镇农渔发展公司签订《以物抵债协议》，协议约定以南水大酒店（项目）及住宅楼 14 套和抵债土地 13,983.68 平方米的商用土地，抵偿上述珠海市金湾区南水镇人民政府属下六家镇属企业拖欠甲方的不良贷款本金及部分利息共 25,297,871.03 元，其中：南水大酒店（项目）作价 16,000,000 元抵债，祥环花园住宅楼作价 3,704,400 元抵债，抵债土地 13,983.68 平方米的商用土地作价 5,593,471.03 元抵债。转让标的不包括祥环花园住宅楼第 9 栋首层单车房、南水大酒店（项目）和抵债土地 13,983.68 平方米的商用地。

（二）通过公开拍卖程序，甲方将上述标的按现状带租转让给乙方。转让标的现状如下：

1. 转让标的位于珠海市南水镇祥环花园住宅第 9 栋，楼高 8 层，除首层单车房外的 14 套住宅，每套建筑面积 147 平方米，抵债面积共 2058 平方米。至今仍为在建工程，尚未办理房地产权证书、竣工验收等手续。

2. 转让标的所在楼宇建于九十年代，框架结构，首层是单车房（本次转让房产权益不含该单车房），2-8 层是住宅，一梯两户。

3. 转让标的外墙铺贴瓷砖，铝合金窗，木门，室内扇灰，简易装修。由于建造年代久，部分室内露出生锈钢筋，墙体批荡剥落，门窗损坏。部分房屋阳台、卫生间有漏水现象。

4. 转让标的目前出租，承租人为珠海市嘉维机械设备有限公司，租赁面积约为 2058 平方米，租期从 2019 年 4 月 1 日起至 2020 年 3 月 31 日止，月租金 10,364 元，租赁押金 22,000 元，用途为住宅，截至 2019 年 8 月 31 日，承租人无拖欠租金、水电、物业管理费等相关费用。

（三）转让标的的产权情况如下：

1. 转让标的未办理《不动产权证》，未明确房屋规划用途，未明确土地使用权性质属国有还是集体，也未明确土地使用权取得方式属出让还是划拨。

2. 1998 年 7 月 28 日，珠海市规划局西区分局出具《建设用地规划许可证》（甲方仅有复印件留存）[编号：珠规西地字（1998）第 111 号]记载：用地单位为珠海经济特区南水企业集团公司，用地项目名称为商住用地，用地位置为珠海港南水镇南水村丁堡寮北，用地面积为 8129.50 平方米（合 12.19 亩），附图及附件名称为附件一. 珠规西地字（1998）第 111 号用地红线图；附件二. 珠规西地字（1998）第 111 号核准用地明细表。

3. 2003 年 7 月 25 日，珠海市西区测绘队出具《房屋建筑面积测量成果报告》（甲方仅有复印件留存），内容显示：工程名称为珠海市经济特区南水企业集团集资楼，房屋座落为珠海港南水镇南港路祥环花园 9 栋，建设单位为珠海市南水企业集团，甲方为陈彩富，建设用地规划许可证为珠规西地字（1998）第 111 号，其它依据为《建设用地批准书》珠国土港批字第 7 号、珠规西地字（1998）第 111 号用地红线图及核准用地明细表，房屋占地面积为 322.13 平方米，房屋基底面积为 260.96 平方米，总建筑面积为 2264.272 平方米，祥环花

园住宅楼每套住宅套内建筑面积均为129.064平方米,共有分摊面积均为13.774平方米,房屋建筑面积均为142.838平方米。

4. 2003年10月21日,珠海市国土资源局出具《建设工程规划许可证》(甲方仅有复印件留存)【编号:珠规建字[临港](2003)049号】记载:建设单位为珠海经济特区南水企业集团公司,建设项目名称为祥环花园9栋,建设位置为珠海港南水镇南港路,建设规模为建筑面积2264.272平方米,附图及附件名称为1.已审祥环花园9栋建筑施工图。

第二条 转让价款交纳方式及时间

1. 甲方以乙方竞买成交价(大写)人民币 xx 元整(小写:¥ xx 元)的价格作为转让价款将上述标的转让给乙方。

上述标的转让价为净收价,不受所涉及确权面积差异或规划功能等的影响,也不包含在转让之前已知或未知的欠缴地价、税费等以及转让过程中存在的办理多次过户过程中所需缴纳的税费、所需补交的地价款等,即上述标的在转让前、转让过程中及转让后所发生的全部税收和费用均不包含在上述转让价款中,该全部税收和费用均由乙方另行承担。

2. 乙方应于 2019年 xx月 xx日前向甲方指定的账户支付上述全部转让价款人民币 xx 元,逾期付款则乙方按逾期款项每日 万分之三向甲方支付滞纳金。如果乙方逾期付款 30天,即视为违约,甲方有权单方解除转让合同并没收竞买保证金,同时,甲方有权依法行使相关权利追究乙方违约责任及其他法律责任。

3. 甲方指定的收款账户:

开户名称: 珠海农村商业银行股份有限公司

账 号: 80020000005893997

开 户 行: 珠海农商银行营业部

第三条 关于竞买保证金

对于乙方于拍卖前所缴纳的竞买保证金人民币 51 万元，甲、乙双方同意自拍卖成交之日起转为本合同的履约保证金，如果乙方发生违约违法行为的，甲方有权不予退还该履约保证金，在乙方依约付清全部拍卖相关款项、办妥相关过户手续并且没有发生任何违约违法行为的，甲方将该履约保证金退回乙方，该履约保证金退回时不计付任何利息。甲方有权将该履约保证金用以冲抵乙方应付的转让价款。

第四条 交付方式

1. 在乙方付清全部拍卖相关款项后 7 个工作日内，甲方将以下资料交付给乙方：

(1) 《以物抵债协议》（原件）

(2) 《建设用地规划许可证》[编号：珠规西地字（1998）第 111 号]（复印件）

(3) 《房屋建筑面积测量成果报告》（复印件）

(4) 《建设工程规划许可证》【编号：珠规建字[临港]（2003）049 号】（复印件）

(5) 《房屋租赁协议》（珠农商出租 2019 字第 008 号）（原件）

2. 自上述资料交付给乙方之时，即视为甲方完成向乙方交付转让标的的义务，乙方即取得该转让标的。交付完毕后，因该转让标的所产生的风险、责任及费用均由乙方承担；除此以外，因该转让标的可能会出现对乙方其他不利的情形（包括但不限于拍卖时尚未知的瑕疵、风险、缺陷等），由此而产生的风险、责任及费用均由乙方自行承担，甲方对任何后果均不承担责任。

3. 上述资料交付之时，由甲、乙双方签署书面的交付凭证（转让标的资料

移交清单)。

第五条 过户责任、费用及风险的承担

1. 转让标的全部过户手续由乙方负责办理，过户办理风险由乙方承担，甲方仅以所持有的权属文件（包括但不限于复印件、扫描件及原件）为限承担协助义务。

2. 转让标的按现状交付，拍卖成交后，由乙方自行办理产权变更手续，转让标的在拍卖前可能存在的各项应缴（或欠缴）及拍卖成交后在办理产权变更登记所产生的全部税、费（包括但不限于多次产权变更登记过程中买卖双方应缴纳的增值税、增值税附加、企业所得税、印花税、契税、个人所得税、房产税、营业税及附加、物业管理费、水电费、土地闲置费、土地使用税、土地使用费、土地增值税、土地出让金及产生的滞纳金、罚款等）均由乙方独自承担。

3. 转让标的可能存在转让之前已知和未知的欠缴国家法律法规政策和地方法规政策规定应当缴纳的、司法文件或仲裁文件裁决应当缴纳的、有关协议合同约定应当支付的款项费用，包括但不限于办证契税、营业税及附加、土地出让金及滞纳金、市政设施配套费、土地“三通一平”费、与征地有关的款项费用（包括但不限于征地补偿款、青苗补偿费、初次征地时填土标高未符合政府规划要求所产生的费用及办证费等）、土地闲置费、土地使用税、土地使用费、土地增值税、营业税、拆迁补偿款、管理费等等，所有这些欠缴的款项费用均由乙方承担。

4. 转让标的可能存在欠缴过户税费、补交地价款等，所有欠缴的过户税费、所应补交的地价款及地价款所产生的税费等均由乙方承担。

5. 转让标的从目前登记现状到登记（包括但不限于初始登记、变更登记等）至乙方名下涉及的所有环节（包括可能需办理多次过户手续）、所有关联主体需

要缴纳的一切税费、所应补交的地价款等，不论根据国家法律法规政策和地方法规政策的规定、司法文件的裁决、有关协议合同的约定等判断由谁承担，均由乙方承担。

6. 转让标的根据法律法规政策的规定，可能需要经过当地国土部门或交易机构的招、拍、挂牌、网上竞价等程序才能办理过户登记或有关权证，也可能无法办理过户登记或有关权证；招、拍、挂牌、网上竞价等程序的相关事宜由乙方自行办理，需要经过招、拍、挂牌、网上竞价等程序的所有风险以及无法办理过户登记或有关权证的所有风险均由乙方承担，所涉及的需要任何关联主体缴纳的一切税费均由乙方承担。

7. 如果转让标的的面积或土地坐落位置确认与国土房管等部门最终核定的有差异，甲方对转让价款不多退少补；如果转让标的无法办理过户登记或者不能办理相关权证等，乙方无权要求解除合同，也无权要求甲方退还转让价款。

8. 转让标的可能存在尚不具备办理过户登记、权属证书的条件而导致无法办理过户登记或权属证书的风险，该等风险均由乙方承担。

9. 转让标的可能存在规划调整、功能用途调整、被政府调整或收回等政策风险，该等风险由乙方承担。

10. 转让标的已经存在的或尚未出现的法律风险均由乙方承担。如果出现第三人以诉讼或者其他方式对该转让标的及其权益主张权利，则全部应对工作及风险、费用、责任等均由乙方负责处理和承担。

11. 拍卖成交以后，由于拍卖资产的法律风险已充分披露，因各种原因不能办理过户手续，乙方愿意独自承担相应的不能过户或不能取得《不动产权证》的法律风险。乙方不得以任何理由要求解除转让合同、要求退款或返还资产。否则，乙方应按成交价的 10% 向甲方支付违约金。同时，乙方无权要求甲方支付

资金占用成本（如利息等），无权要求甲方支付任何形式的赔偿。除此之外，拍卖成交以后，乙方自行装修、对外租赁等等，为乙方处分自身权利，与甲方无关，甲方一概不予认可。

除上述情形外，可能会出现对乙方其他不利的情形（包括但不限于拍卖时未知的瑕疵、风险、缺陷等），由此而产生的风险、责任及费用均由乙方自行承担，甲方对任何后果均不承担责任。

第六条 风险及瑕疵特别提示（包括但不限于）：

1. 转让标的均未办理《不动产权证》，未明确房屋规划用途，未明确土地使用权性质属国有还是集体，也未明确土地使用权取得方式属出让还是划拨。存在无法过户或补交巨额土地出让金的可能；存在因产权多次过户而产生缴交巨额税费的可能。至今仍为在建工程，尚未办理房地产权证书、竣工验收等手续。

2. 转让标的没有税费抵扣凭证，且转让标的的全部税、费均由乙方独自承担，该税、费承担方式有可能会使乙方所需缴纳的税、费骤增。

3. 鉴于本次为按现状带租拍卖，根据“买卖不破租赁”原则，转让标的（租赁物）在租赁期间发生所有权变动的，不影响租赁合同的效力。拍卖成交后，《房屋租赁协议》（编号：珠农商出租 2019 字第 008 号）项下出租方（甲方）的权利义务由买受人承继，由买受人作为出租方继续履行该《房屋租赁协议》至租赁期满。买受人须与甲方（出租方）、承租方签订《三方协议》，三方理顺和确认转让标的的租赁关系。

第七条 合同未尽事宜及争议的解决方法

1. 本合同未尽事宜，双方可协商签订补充合同，补充合同与本合同具有同等的法律效力。

2. 本合同履行过程中如发生争议，双方应及时协商解决，如协商不成的，

均由甲方住所地人民法院管辖。

第八条 违约责任

除上述特别约定外，甲、乙双方任何一方违反本合同之约定的，违约方向守约方支付转让总价款的 5%作为违约金，同时守约方有权单方解除本合同。因一方违约给另一方造成损失的，则违约方向对方承担损害赔偿责任。

第九条 其他约定

1. 本合同为甲、乙双方约定上述转让标的转让关系的法律性文件，甲、乙双方各自与拍卖公司之间的关系，各自依照各方签订的其他法律性文件执行。

2. 本合同未作约定的部分，依照上述转让标的的拍卖资料执行；本合同以及拍卖资料没有约定的部分，均依照我国有关法律、法规之规定执行。

第十条 特别约定

1. 转让标的的《拍卖成交确认书》（复印件）、《拍卖公告》（复印件）、《拍卖清单及转让标的的现状、瑕疵风险说明》、《成交情况报告》（复印件）等相关的拍卖资料以及《转让标的资料移交清单》均作为本合同的附件，为本合同的组成部分，与本合同具有同等法律效力。

2. 如果本合同条款的约定与本合同附件的约定不一致的，均按照本合同条款的约定执行。如果本合同条款没有约定的，则以本合同附件之约定为准。如果本合同附件之间的约定不一致的，则后生效的附件之内容优先适用于前生效的附件之内容。

第十一条 合同生效

本合同一式四份，甲、乙双方各持两份，各份具同等法律效力，自双方代表签字并加盖公章（如果乙方为自然人，则由乙方签字）之日起生效。

转让方（甲方）（盖章）：珠海农村商业银行股份有限公司

法定代表人（或授权代表人）（签字）：

日期： 年 月 日

受让方（乙方）（盖章）：

法定代表人（或授权代表人）（签字）：

日期： 年 月 日

本转让合同已阅，本竞买人已清晰知悉本转让合同相关条款内容，同意若
竞得转让标的，即时与转让方签订本转让合同，无异议。

竞买人签名：

年 月 日

三方协议书

编号：珠农商三方协议 2019 字第 _____ 号

甲方（转让方、出租方）：珠海农村商业银行股份有限公司

乙方（承租方）：珠海市嘉维机械设备安装有限公司

丙方（受让方）：_____

鉴于：

1. 甲方将本协议所指向的标的按照有关程序进行转让，丙方依法受让该标的。

2. 该标的在甲方进行转让时已经处于出租状态，承租方为乙方。

3. 甲、乙、丙三方需理顺和确认该标的的转让法律关系和租赁法律关系。

根据我国有关法律、法规之规定，经甲、乙、丙三方充分友好协商，特订立如下协议条款，供各方共同遵守执行：

一、本协议所指向的标的

标的：珠海市南水镇祥环花园住宅楼第 9 栋权益。

二、丙方受让该标的的简要情况

1. 本协议所指向的标的系丙方于 xx 年 xx 月 xx 日通过由甲方委托 广东中健亿达拍卖有限公司 组织的拍卖会上依法竞买所得。丙方对该标的的物理状况、法律状况以及其他相关状况均全部知悉并全部接受。

2. 甲、丙双方之间关于该标的的转让法律关系，遵照双方签订的关于该标的的《房产权益转让合同》（珠农商权益转让 2019 字第 xx 号）（详见附件一）以及其他相关资料之规定执行。

三、乙方承租该标的的简要情况

1. 2019 年 3 月 28 日，甲、乙双方签订《房屋租赁协议》（编号：珠农商出

租 2019 字第 008 号) (详见附件二), 甲方将该标的出租给乙方, 乙方对该标的的物理状况、法律状况、甲方已经将该标的转让给丙方的状况以及其他相关状况均全部知悉并全部接受。该标的目前仍处于乙方承租状态。

2. 甲、乙双方之间关于该标的的租赁法律关系, 遵照双方签订的《房屋租赁协议》以及其他相关资料之规定执行。

四、租赁关系的变更及权利义务关系的转移

1. 根据法律法规、《房产权益转让合同》、《房屋租赁协议》以及相关拍卖资料的规定, 甲、乙、丙三方同意自 xx 年 xx 月 xx 日起 (拍卖成交之日起), 《房屋租赁协议》中出租方 (甲方) 享有和承担的权利义务由本协议丙方 (受让方) 承继 (即由丙方直接向乙方收取租金并享有和承担出租方的权利义务), 承租方仍为乙方, 乙方应向丙方履行承租方的义务 (即乙方直接向丙方交纳相应租金并享有和承担承租方的权利义务)。

2. 此后, 关于该标的的租赁关系由丙、乙双方依据《房屋租赁协议》以及本协议之约定执行, 继续履行至租赁期满, 如发生任何争议, 由丙、乙双方另行解决, 概与甲方无关。

五、租赁押金的处理

1. 根据甲、乙双方签订的《房屋租赁协议》, 乙方已经向甲方交纳租赁押金 22,000 元。

2. 截止 xx 年 xx 月 xx 日 (拍卖成交之日), 由于乙方结欠甲方 xx 个月租金, 共计 xx 元, 根据《房屋租赁协议》约定, 甲方有权将该租赁押金抵扣租金, 剩余租赁押金 xx 元移交给丙方。

3. 甲、乙、丙三方同意在本协议签订后 7 个工作日内, 甲方将该剩余租赁押金 xx 元移交给丙方, 丙方指定的收款账户:

开户名称: _____

账 号: _____

开 户 行: _____

4. 乙方应当于甲方向丙方移交该剩余租赁押金以前，将甲方原开具的租赁押金收据退还给甲方，若乙方无法退还的视同乙方已丢失甲方原开具的租赁押金收据，甲、乙双方确认原开具的租赁押金收据作废。丙方应当于收到甲方移交的该租赁押金后 7 个工作日内向乙方重新开具相应的租赁押金收据。

六、其他

1. 甲、丙双方共同确认，在本协议签订前双方已办妥关于该标的的交付手续以及该标的转让相关资料的移交手续，具体依照关于该标的的《房产权益转让合同》以及相关资料执行。

2. 本协议的附件与本协议条款具有同等法律效力。如果本协议条款之约定与本协议附件之约定不一致的，依照本协议附件之约定执行。如果本协议附件之间约定不一致的，依照后生效的附件之约定执行。

3. 因本协议所发生的争议，均由标的所在地人民法院管辖。

4. 本协议条款、附件未作约定的部分，均遵照我国有关法律、法规之规定执行。

5. 本协议自甲、乙、丙三方法定代表人或授权代表人签字并加盖单位公章（如果乙、丙任何一方或双方为自然人，则由自然人一方签字）之日起生效。

6. 本协议一式四份，甲方持两份，乙、丙方各持一份，各份具有同等法律效力。

附件：

1. 《房产权益转让合同》（编号：珠农商权益转让 2019 字第 XX 号）（复印件）
2. 《房屋租赁协议》（编号：珠农商出租 2019 字第 008 号）（复印件）

甲方（转让方、出租方）：珠海农村商业银行股份有限公司

法定代表人（授权代表人）：

统一社会信用代码：91440400794689523L

日期：_____年____月____日

乙方（承租方）：

法定代表人（授权代表人）：

统一社会信用代码：91440400666527036X

地址：珠海市南水祥环花园 9 栋二楼 201 房

电话：0756-7265345

日期：_____年____月____日

丙方（受让方）：

法定代表人（负责人）：_____（受让方为非自然人时）

统一社会信用代码：_____（受让方为非自然人时）

居民身份证号码：_____（受让方为自然人时）

地址：_____

电话：_____

日期：_____年____月____日

本三方协议书已阅，本竞买人已清晰知悉本三方协议书相关条款内容，同意若竞得转让标的后与转让方、承租方签订本三方协议书，无异议。

竞买人签名：

年 月 日