田东县行政事业单位经营性国有资产经营权

出让合同（模板）​

出让人：

受让人：

 签订时间：

合同书

出让人（以下简称甲方）：田东县财政局

受让人（以下简称乙方）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

田东县人民政府依法授权甲方通过公开竞价方式出让行政事业单位经营性国有资产经营权，乙方通过竞价取得标的资产经营权。根据《中华人民共和国民法典》《企业国有资产法》《中华人民共和国城市房地产管理法》等相关法律法规，双方本着平等、自愿、诚实信用原则，经充分协商，订立本合同。​

第一条 出让标的及内容​

（一）资产范围

位于广西壮族自治区百色市田东县的302项国有资产20年经营权，主要包括房屋、土地等国有资产经营权，资产位置、面积、现状等具体情况详见附件《资产信息一览表》。

（二）经营权内容​

1.乙方权利：在经营期内享有资产使用权及经营收益权，可自主开展租赁、运营等合法经营活动，但不得违反法律法规规定。​ 2.乙方义务：按本合同约定向甲方支付经营权出让金；经营期届满后，应无偿交还资产及附属设施，保证资产完好率达95% 以上。完好率评估标准：以具有资质的第三方检测机构出具的《资产返还鉴定报告》为准，鉴定费用由乙方承担。​

第二条 经营权期限及出让金​

（一）出让期限​

20年（自 2025 年 XX 月 XX 日起至 20XX 年 XX 月 XX 日止，起始日以《资产移交确认书》签署之日为准）。

（二）出让金总额​

年出让金：XXX 元（大写：\_\_\_\_\_\_\_）；​

合同期内总金额：XXXX元（含土地收益金、资产维护基金等，需注明是否含税）。​

（三）支付方式​

甲乙双方经协商一致同意采取以下第 种方式支付：

1.一次性支付：合同签订后，资产移交完成且双方签署《资产移交确认书》后30日内，甲方应通过银行转账方式一次性支付全部出让费用至乙方指定收款账户。乙方收到款项后 3 个工作日内，应向甲方开具合法有效的等额发票。

2.分期支付：

（1）第一期：合同签订后15日内，甲方应向乙方支付总金额的40%（XXXX元）。乙方在收到款项后5个工作日内，向甲方开具对应金额的收据。​

（2）第二期：资产移交完成且双方签署《资产移交确认书》后30日内，甲方支付总金额的40%（XXXX元）。乙方收到款项后5个工作日内，提供合法有效的等额发票。

（3）自经营起始日满3年后15日内，甲方支付剩余20%（XXXX元）。乙方收到尾款后5个工作日内，开具全额发票。

（四）收款账户信息​

名称：田东县财政局

开户行：\*\*\*\*

收入户账号：\*\*

纳税识别号：\*\*

第三条 履约保证金​

（一）保证金金额及缴纳​

合同签订后90日内，乙方向甲方交纳履约保证金，金额为成交价的2.25‰（即 XXXX 元，大写：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_）。该保证金可冲抵乙方应付的违约金、赔偿金或其他费用。​

（二）扣除规则​

乙方有下列情形之一的，甲方有权扣除相应保证金（需提前5个工作日书面通知乙方，乙方可在收到通知后7日内提出书面异议）：​

1.擅自改变房屋结构或用途：每次扣10,000元，同时乙方需在30日内恢复原状，否则甲方有权代为修复，费用从保证金中扣除；​

2.未按期缴纳出让金：按未缴金额的每日万分之五计算违约金，逾期超60日的，全额扣除保证金；​

3.租户投诉未妥善处理：经甲方核实投诉属实且乙方未在15日内解决的，每次扣1,000 元；​

4.资产完好率不达标：按第三方鉴定机构评估的损失价值的100%扣除。​

（三）保证金退还​

合同期满且乙方无违约行为，甲方在扣除应付未付费用后，于15日内将保证金余额无息退还乙方。​

（四）没收情形​

若乙方因严重违约（如擅自转租、拖欠出让金超90 日）导致合同提前解除，履约保证金不予退还，且甲方保留追究其他损失的权利。​

第四条 甲方权利义务​

（一）甲方权利​

1.监督乙方依法经营，核查经营活动是否符合合同约定及国有资产管理制度；​

2.每年委托第三方机构对资产使用情况、出让金缴纳情况进行审计，审计费用由甲方承担；​

3.因城市规划、公共利益需要收回资产时，提前90日书面通知乙方，按剩余经营年限比例退还出让金（计算公式：剩余年限 / 总年限 × 总出让金），并按收回时资产净值补偿乙方合理装修投入。​

（二）甲方义务​

1.资产清场与移交：于2025年 XX 月 XX 日前完成资产清场，确保无原租户占用或权属纠纷，与乙方签署《资产移交确认书》；​

2.协助办理手续：在资产移交后 15 个工作日内，协助乙方办理不动产租赁备案手续，提供所需文件资料。​

第五条 乙方权利义务​

（一）乙方权利​

1.自主制定租赁价格，在市场化机制的前提下进行；​

2.经甲方书面备案后，可对资产进行必要装修（不得破坏主体结构及承重结构），装修方案需包含设计图纸、施工期限及恢复承诺，装修费用由乙方承担。​

（二）乙方义务​

1.日常维护责任：承担房屋日常维修费用（单次维修费用≤XX元），大修（指涉及主体结构、消防系统等重大维修，单次费用＞XX元）由甲方负责，乙方需提前30日书面报修；​

2.每年12月31日前向甲方提交下一年度经营计划（含租赁方案、资产维护计划等）；​

第六条 资产移交与验收​

（一）移交程序​

1.闲置资产经营权：甲方按约定时间完成清场后，双方在5个工作日内签署《资产移交确认书》，列明移交资产的状态、钥匙清单等；

2.租约期内资产经营权：已出租房产的原租赁合同权利义务自经营权移交之日起由乙方承接，租金收益归乙方所有，甲方需协助乙方与原租户签订变更协议。​

（二）验收标准​

1.房屋主体结构无裂缝、渗漏，由甲方委托具有资质的鉴定机构（如XX市房屋安全鉴定中心）出具《房屋安全鉴定报告》；

2.供电负荷≥XX kw，消防系统需提供近 1 年内的年检合格报告；​

3.附属设施运行正常，与《附属设施移交清单》一致。

（三）瑕疵处理​

乙方在移交验收后30日内发现隐蔽工程质量问题（如地基沉降、管线破损），应书面通知甲方，经双方共同委托的鉴定机构确认后，由甲方在60日内负责维修，费用由甲方承担；逾期未维修的，乙方可代为维修，费用从应付出让金中扣除。​

第七条 合同变更与终止​

（一）甲方解除权​

乙方有下列情形之一的，甲方可书面通知解除合同：​

1.未经甲方书面同意擅自转租经营权；​

2.资产空置率连续12个月超过30%（空置率计算方式：空置资产建筑面积/总建筑面积×100%）；​

3.因乙方原因导致资产出现重大安全隐患且拒不整改。​

（二）乙方解除权​

因政府征收、征用导致无法继续经营的，乙方可解除合同，甲方除按剩余年限比例退还出让金外，还需按乙方实际投入的装修残值（以审计报告为准）给予10%的补偿。​

（三）终止后果​

合同终止时，乙方应在30日内腾空资产，恢复至移交时状态（正常损耗除外），双方办理资产交接手续。​

第八条 不可抗力与违约责任​

（一）不可抗力​

因自然灾害、政府行政命令等不可抗力导致合同部分或全部无法履行的，双方互不承担违约责任，但应及时通知对方并提供证明文件。​

（二）其他责任​

任何一方违反本合同约定，应赔偿对方因此遭受的直接损失，包括但不限于律师费、鉴定费、差旅费等。​

第九条 通知与送达​

双方通讯地址及联系方式如下：​

甲方：田东县财政局，地址：田东县平马镇油城路13号，电话：5230439，电子邮箱：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_；​

乙方：\_\_\_\_，地址，电话：\_\_\_\_\_，电子邮箱：\_\_\_\_\_\_。书面通知以挂号信、EMS 或电子邮件方式送达，挂号信或 EMS 以寄出后第3日视为送达，电子邮件以发送成功视为送达。​

第十条 争议解决​

因本合同产生的争议，双方应协商解决；协商不成的，任何一方均有权向田东县人民法院提起诉讼。​

第十一条 附则​

本合同自双方签字盖章之日起生效，一式五份，甲乙双方各执两份，田东县国资中心备案一份，具有同等法律效力。

​

附件：1.《资产信息一览表》

2.《附属设施移交清单》（需列明设施名称、

数量、状态）

3.乙方营业执照复印件、竞价成交确认书

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 甲方：田东县财政局 |  | 乙方：\*\*\* |
| 法定代表人： |  | 法定代表人： |
| 日期： 年 月 日 | 日期： 年 月 日合同签订地点：\*\*\*\* |